2913

台灣農林股份有限公司

個別財務報告暨會計師核閱報告

民國一〇八年一月一日至三月三十一日

及民國一〇七年一月一日至三月三十一日

公司地址：台北市南港區園區街3號15樓(南港軟體園區F棟)
公司電話：(02) 2655-7799

個別財務報告
目　　錄

項　　目	頁　次
一、封面	1
二、目錄	2
三、會計師核閱報告	3-4
四、個別資產負債表	5-6
五、個別綜合損益表	7
六、個別權益變動表	8
七、個別現金流量表	9
八、個別財務報表附註	
(一) 公司沿革	10
(二) 通過財務報告之日期及程序	10
(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	10-14
(四) 重大會計政策之彙總說明	14-31
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	32-33
(六) 重要會計項目之說明	34-62
(七) 關係人交易	62-64
(八) 質押之資產	64
(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	65
(十) 重大之災害損失	65
(十一) 重大之期後事項	65
(十二) 其他	65-76
(十三) 附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	76-77,80
2.轉投資事業相關資訊	77,80-81
3.大陸投資資訊	77
(十四) 部門資訊	78-79

安永聯合會計師事務所

11012 台北市基隆路一段333號9樓
9F, No. 333, Sec. 1, Keelung Road
Taipei City, Taiwan, R.O.C.

Tel: 886 2 2757 8888
Fax: 886 2 2757 6050
www.ey.com/taiwan

會計師核閱報告

台灣農林股份有限公司　公鑒：

前言

台灣農林股份有限公司民國一〇八年三月三十一日及民國一〇七年三月三十一日之個別資產負債表，暨民國一〇八年一月一日至三月三十一日及民國一〇七年一月一日至三月三十一日之個別綜合損益表、個別權益變動表及個別現金流量表，以及個別財務報表附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師核閱竣事。依證券發行人財務報告編製準則暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製允當表達之個別財務報表係管理階層之責任，本會計師之責任係依據核閱結果對個別財務報表作成結論。

範圍

除保留結論之基礎段所述者外，本會計師係依照審計準則公報第六十五號「財務報表之核閱」執行核閱工作。核閱個別財務報表時所執行之程序包括查詢(主要向負責財務與會計事務之人員查詢)、分析性程序及其他核閱程序。核閱工作之範圍明顯小於查核工作之範圍，因此本會計師可能無法察覺所有可藉由查核工作辨認之重大事項，故無法表示查核意見。

保留結論之基礎

如個別財務報表附註六.7所述，台灣農林股份有限公司民國一〇八年三月三十一日及民國一〇七年三月三十一日採用權益法之投資分別為24,270千元及33,199千元，民國一〇八年一月一日至三月三十一日及民國一〇七年一月一日至三月三十一日相關之採用權益法認列之關聯企業及合資損益之份額分別為(11,438)千元及8,298千元，採用權益法認列之關聯企業及合資之其他綜合損益之份額均為0千元，係以該等被投資公司同期間未經會計師核閱之財務報表為依據。另個別財務報表附註十三所揭露前述被投資公司相關資訊亦未經會計師核閱。

保留結論

依本會計師核閱結果，除保留結論之基礎段所述採用權益法之被投資公司之財務報表及相關資訊倘經會計師核閱，對個別財務報表可能有所調整之影響外，並未發現上開個別財務報表在所有重大方面有未依照證券發行人財務報告編製準則暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製，致無法允當表達台灣農林股份有限公司民國一〇八年三月三十一日及民國一〇七年三月三十一日之個別財務狀況，民國一〇八年一月一日至三月三十一日及民國一〇七年一月一日至三月三十一日之個別財務績效及個別現金流量之情事。

安永聯合會計師事務所
主管機關核准辦理公開發行公司財務報告
核准文號： (91)台財證(六)第144183號
(106)金管證審字第1060027042號

張 志 銘



會計師：

馬 君 廷



中華民國一〇八年五月十五日

台灣農林股份有限公司

個別資產負債表

民國一〇八年三月三十一日、一〇七年十二月三十一日及一〇七年三月三十一日

(民國一〇八年及一〇七年三月三十一日僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣千元

代碼	資產 會計項目	附註	一〇八年三月三十一日 金額	%	一〇七年十二月三十一日 金額	%	一〇七年三月三十一日 金額	%
11xx	流動資產							
1100	現金及約當現金	四及六.1	$152,102	1	$185,840	1	$106,825	1
1120	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－流動	四、六.2及十二	464	-	410	-	400	-
1140	合約資產－流動	四、六.17	3,424	-	2,872	-	2,745	-
1150	應收票據淨額	四、六.4及十二	1,070	-	662	-	682	-
1160	應收票據－關係人淨額	四、六.4、七及十二	107	-	-	-	-	-
1170	應收帳款淨額	四、五、六.4及十二	21,602	-	14,679	-	18,340	-
1180	應收帳款－關係人淨額	四、六.4、七及十二	104	-	107	-	173	-
1200	其他應收款	六.8及十二	10,218	-	10,908	-	2,411	-
130x	存貨	四、五、六.5及八	822,301	3	822,739	4	792,712	3
1410	預付款項		53,359	-	48,225	-	34,503	-
1460	待出售非流動資產(或處分群組)淨額	四、六.6、八及十二	15,800	-	17,892	-	17,800	-
1470	其他流動資產		1,959	-	738	-	9,287	-
	流動資產合計		1,082,490	4	1,105,072	5	985,878	4
15xx	非流動資產							
1517	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	四、六.2及十二	62,708	-	59,877	-	49,607	-
1535	按攤銷後成本衡量之金融資產－非流動	四、六.3	9,442	-	8,871	-	-	-
1550	採用權益法之投資	四及六.7	24,270	-	35,708	-	33,199	-
1600	不動產、廠房及設備	四、六.8及八	6,209,207	26	6,017,285	25	4,387,423	19
1755	使用權資產	四及六.19	2,627	-	-	-	-	-
1760	投資性不動產淨額	四、五、六.9及八	16,679,828	68	16,729,301	69	17,826,891	75
1780	無形資產	四及六.10	2,235	-	2,328	-	2,786	-
1990	其他非流動資產－其他	六.8、六.11及八	402,329	2	397,733	1	363,445	2
	非流動資產合計		23,392,646	96	23,251,103	95	22,663,351	96
1xxx	資產總計		$24,475,136	100	$24,356,175	100	$23,649,229	100

(後附個別財務報表附註為本報表之一部份請併同參閱)

董事長：林金燕　　經理人：廖陳宣有　　會計主管：黃珮禎

台灣農林股份有限公司

個別資產負債表(續)

民國一〇八年三月三十一日、一〇七年十二月三十一日及一〇七年三月三十一日

(民國一〇八年及一〇七年三月三十一日僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣千元

負債及權益			一〇八年三月三十一日		一〇七年十二月三十一日		一〇七年三月三十一日	
代碼	會計項目	附註	金額	%	金額	%	金額	%
21xx	流動負債							
2100	短期借款	六.12及十二	$485	-	$1,120	-	$-	-
2130	合約負債－流動	四及六.17	41,924	-	36,498	-	35,477	-
2150	應付票據	十二	1,281	-	5,652	-	3,104	-
2170	應付帳款	十二	10,561	-	12,755	-	8,871	-
2200	其他應付款	六.8及七	88,738	1	195,954	1	103,615	1
2230	本期所得稅負債	四、五及六.23	13,080	-	13,080	-	-	-
2280	租賃負債－流動	四、六.19及十二	903	-	-	-	-	-
2322	一年或一營業週期內到期長期借款	六.14及十二	329,600	1	229,600	1	278,600	1
2399	其他流動負債－其他		2,403	-	4,386	-	6,899	-
	流動負債合計		488,975	2	499,045	2	436,566	2
25xx	非流動負債							
2540	長期借款	六.14及十二	4,593,910	19	4,409,420	18	3,637,400	15
2570	遞延所得稅負債	四、五及六.23	3,253,286	13	3,265,905	14	3,292,575	14
2580	租賃負債－非流動	四、六.19及十二	1,729	-	-	-	-	-
2630	長期遞延收入		7,356	-	7,356	-	7,356	-
2640	淨確定福利負債－非流動	四、五及六.15	17,627	-	18,256	-	19,736	-
2645	存入保證金		1,881	-	3,037	-	3,429	-
2670	其他非流動負債－其他	六.8及七	1,369	-	1,369	-	1,369	-
	非流動負債合計		7,877,158	32	7,705,343	32	6,961,865	29
2xxx	負債總計		8,366,133	34	8,204,388	34	7,398,431	31
31xx	歸屬於母公司業主之權益	六.16						
3110	普通股股本		7,900,000	32	7,900,000	32	7,700,000	33
3200	資本公積		2,206,175	9	2,206,175	9	2,109,775	9
3300	保留盈餘							
3310	法定盈餘公積		495,587	2	495,587	2	433,378	2
3320	特別盈餘公積		3,413,072	14	3,426,260	14	3,437,708	14
3350	未分配盈餘		2,131,740	9	2,164,221	9	2,620,672	11
	保留盈餘合計		6,040,399	25	6,086,068	25	6,491,758	27
3400	其他權益		(37,571)	-	(40,456)	-	(50,735)	-
3xxx	權益總計		16,109,003	66	16,151,787	66	16,250,798	69
	負債及權益總計		$24,475,136	100	$24,356,175	100	$23,649,229	100

(後附個別財務報表附註為本報表之一部份請併同參閱)

董事長：林金燕　　經理人：廖陳宣有　　會計主管：黃珮禎

台灣農林股份有限公司

個別綜合損益表

民國一〇八年及一〇七年一月一日至三月三十一日

(僅經核閱，未依一般公認會計準則查核)

單位：新台幣千元

代碼	會計項目	附註	一〇八年一月一日至三月三十一日		一〇七年一月一日至三月三十一日	
			金額	%	金額	%
4000	營業收入	四、五、17及七	$74,621	100	$63,717	100
5000	營業成本	六.19及六.20	(43,284)	(58)	(34,506)	(54)
5900	營業毛利		31,337	42	29,211	46
6000	營業費用					
6100	推銷費用	六.20	(24,314)	(33)	(24,120)	(38)
6200	管理費用	六.19及六.20	(49,122)	(66)	(48,183)	(76)
6300	研究發展費用	六.20	(1,690)	(2)	(1,972)	(3)
6450	預期信用減損損失	六.18	(70)	-	(187)	-
	營業費用合計		(75,396)	(101)	(74,462)	(117)
6900	營業損失		(44,059)	(59)	(45,251)	(71)
7000	營業外收入及支出					
7010	其他收入	六.21及七	1,101	1	332	-
7020	其他利益及損失	六.21	13,809	19	26,572	42
7050	財務成本	六.21及七	(17,057)	(23)	(12,837)	(20)
7060	採用權益法認列之關聯企業及合資損益之份額	四及六.7	(11,438)	(15)	8,298	13
	營業外收入及支出合計		(13,585)	(18)	22,365	35
7900	稅前淨損		(57,644)	(77)	(22,886)	(36)
7950	所得稅利益	四、五及六.23	11,975	16	1,367	2
8200	本期淨損		(45,669)	(61)	(21,519)	(34)
8300	其他綜合損益	六.22				
8310	不重分類至損益之項目					
8316	透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資未實現評價損益		2,885	4	(24,561)	(38)
	本期其他綜合損益(稅後淨額)		2,885	4	(24,561)	(38)
8500	本期綜合損益總額		$(42,784)	(57)	$(46,080)	(72)
	每股盈餘(虧損)(元)：					
9750	基本每股盈餘(虧損)	六.24				
9710	繼續營業單位稅後淨損		$(0.06)		$(0.03)	
	本期淨損		$(0.06)		$(0.03)	
9850	稀釋每股盈餘(虧損)	六.24				
9810	繼續營業單位稅後淨損		$(0.06)		$(0.03)	
	本期淨損		$(0.06)		$(0.03)	

(後附個別財務報表附註為本報表之一部份請併同參閱)

董事長：林金燕　　經理人：廖陳宣有　　會計主管：黃珮禎

台灣農林股份有限公司

個別權益變動表

民國一〇八年及一〇七年一月一日至三月三十一日

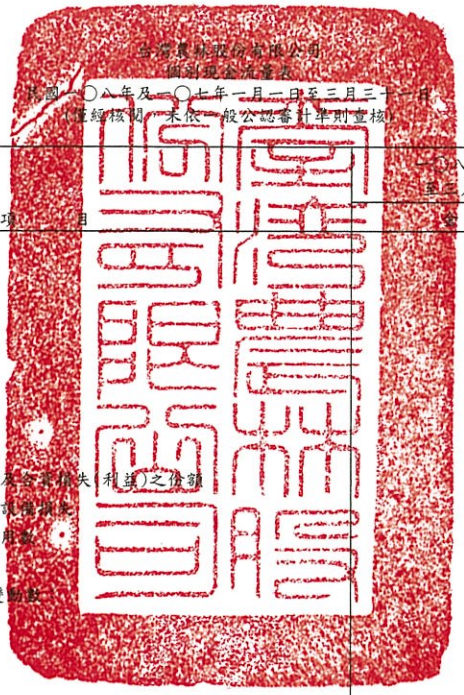
(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣千元

	項　　目			保留盈餘			其他權益項目	
		股本	資本公積	法定盈餘公積	特別盈餘公積	未分配盈餘	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現評價(損)益	權益總額
代碼		3100	3200	3310	3320	3350	3420	3XXX
A5	民國一〇七年一月一日重編後餘額	$7,700,000	$2,109,775	$433,378	$3,440,083	$2,639,816	$(26,174)	$16,296,878
D1	民國一〇七年一月一日至三月三十一日淨損	-	-	-	-	(21,519)	-	(21,519)
D3	民國一〇七年一月一日至三月三十一日其他綜合損益	-	-	-	-	-	(24,561)	(24,561)
D5	本期綜合損益總額	-	-	-	-	(21,519)	(24,561)	(46,080)
T1	迴轉首次採用IFRSs相關之特別盈餘公積	-	-	-	(2,375)	2,375	-	-
Z1	民國一〇七年三月三十一日餘額	$7,700,000	$2,109,775	$433,378	$3,437,708	$2,620,672	$(50,735)	$16,250,798
A1	民國一〇八年一月一日餘額	$7,900,000	$2,206,175	$495,587	$3,426,260	$2,164,221	$(40,456)	$16,151,787
D1	民國一〇八年度一月一日至三月三十一日淨損	-	-	-	-	(45,669)	-	(45,669)
D3	民國一〇八年度一月一日至三月三十一日其他綜合損益	-	-	-	-	-	2,885	2,885
D5	本期綜合損益總額	-	-	-	-	(45,669)	2,885	(42,784)
T1	迴轉首次採用IFRSs相關之特別盈餘公積	-	-	-	(13,188)	13,188	-	-
Z1	民國一〇八年三月三十一日餘額	$7,900,000	$2,206,175	$495,587	$3,413,072	$2,131,740	$(37,571)	$16,109,003

(後附個別財務報表附註為本報表之一部份請併同參閱)

董事長：林金燕　　經理人：廖陳宣有　　會計主管：黃珮禎



現金流量表

民國一〇八年及一〇七年一月一日至三月三十一日

（僅經核閱，未依一般公認審計準則查核）

單位：新台幣千元

代　碼	項　　目	一〇八年一月一日至三月三十一日 金　　額	一〇七年一月一日至三月三十一日 金　　額
AAAA	營業活動之現金流量：		
A10000	本期稅前淨損	$(57,644)	$(22,886)
A20000	調整項目：		
	收益費損項目：		
A20100	折舊費用	22,119	22,000
A20200	攤銷費用	158	187
A20900	利息費用	17,057	12,837
A21200	利息收入	(2)	(1)
A22300	採用權益法認列之關聯企業及合資損失（利益）之份額	11,438	(8,298)
A22500	處分及報廢不動產、廠房及設備損失	238	41
A22600	不動產、廠房及設備轉列費用數	4,494	885
A22700	處分投資性不動產利益	(14,043)	(26,680)
	與營業活動相關之資產/負債變動數：		
A31125	合約資產	(552)	246
A31130	應收票據	(408)	734
A31140	應收票據－關係人	(107)	-
A31150	應收帳款	(6,923)	1,120
A31160	應收帳款－關係人	3	(67)
A31180	其他應收款	691	119
A31200	存貨	494	(1,314)
A31230	預付款項	(20,273)	(9,333)
A31240	其他流動資產	(1,221)	(3,331)
A32125	合約負債	5,426	(2,615)
A32130	應付票據	(4,371)	312
A32150	應付帳款	(2,194)	(4,067)
A32180	其他應付款	(107,645)	(66,012)
A32230	其他流動負債	(1,983)	(1,415)
A32240	淨確定福利負債	(629)	(625)
A33000	營運產生之現金流出	(155,877)	(108,163)
A33500	退還之所得稅	-	3
AAAA	營業活動之淨現金流出	(155,877)	(108,160)
BBBB	投資活動之現金流量：		
B00040	取得按攤銷後成本衡量之金融資產	(571)	-
B02700	取得不動產、廠房及設備		
	支付之成本	(138,775)	(134,472)
	支付之資本化利息	(3,278)	(1,196)
B03700	存出保證金增加	-	(18)
B03800	存出保證金減少	1,520	-
B04500	取得無形資產	(65)	(116)
B05400	取得投資性不動產		
	支付之成本	(1,785)	(2,507)
B05500	處分投資性不動產	37,123	34,221
B06700	其他非流動資產增加	(31,802)	(895)
B07100	預付設備款增加	(6,175)	(6,449)
B07500	收取之利息	1	-
BBBB	投資活動之淨現金流出	(143,807)	(111,432)
CCCC	籌資活動之現金流量：		
C00200	短期借款減少	(635)	-
C01600	舉借長期借款	2,294,390	2,887,000
C01700	償還長期借款	(2,009,900)	(1,896,900)
C03000	存入保證金增加	-	315
C03100	存入保證金減少	(1,156)	-
C03800	其他應付款－關係人減少	-	(425,000)
C04020	租賃本金償還	(262)	-
C05600	支付之利息	(16,491)	(11,540)
C09900	長期應付款－關係人減少	-	(425,000)
CCCC	籌資活動之淨現金流入	265,946	128,875
EEEE	本期現金及約當現金增加(減少)數	(33,738)	(90,717)
E00100	期初現金及約當現金餘額	185,840	197,542
E00200	期末現金及約當現金餘額	$152,102	$106,825

（後附個別財務報表附註為本報表之一部分，請併同參閱）

董事長：林金燕　　經理人：廖陳宣有　　會計主管：黃珮禎

台灣農林股份有限公司
個別財務報表附註
民國一〇八年一月一日至三月三十一日及
一〇七年一月一日至三月三十一日
(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)
(金額除另有註明者外，均以新台幣千元為單位)

一、 公司沿革

台灣農林股份有限公司(以下簡稱本公司)於民國三十九年成立，由接管三井物產株式會社等在台灣所經營之農、林、漁、牧等企業單位，合併組織而成。民國四十一年政府為實施耕者有其田政策，將本公司移轉民營。本公司經營之事業分為產銷茶葉、其他農林產品及相關休閒產業、進口商品之買賣(包括食品、酒類及化工商品等)、室內裝潢之設計及施工與不動產買賣業務及規劃開發業務等。本公司股票自民國五十一年二月起在臺灣證券交易所上市，註冊地及主要營運據點位於台北市南港區園區街3號15樓。

二、 通過財務報告之日期及程序

本公司民國一〇八年及一〇七年一月一日至三月三十一日之個別財務報告業經董事會於民國一〇八年五月十五日通過發布。

三、 新發布及修訂準則及解釋之適用

1. 首次適用國際財務報導準則而產生之會計政策變動

本公司已採用金融監督管理委員會(以下簡稱金管會)已認可且自民國一〇八年一月一日以後開始之會計年度適用之國際財務報導準則、國際會計準則、國際財務報導解釋或解釋公告，除下述新準則及修正之性質及影響說明外，其餘首次適用對本公司並無重大影響：

(1) 國際財務報導準則第16號「租賃」

國際財務報導準則第16號「租賃」取代國際會計準則第17號「租賃」、國際財務報導解釋第4號「決定一項安排是否包含租賃」、解釋公告第15號「營業租賃：誘因」，及解釋公告第27號「評估涉及租賃之法律形式之交易實質」。

本公司依照國際財務報導準則第16號之過渡規定，初次適用日係民國一〇八年一月一日。初次適用國際財務報導準則第16號之影響說明如下：

A. 本公司自民國一〇八年一月一日起及民國一〇八年一月一日以前適用之會計政策說明詳附註四。

B. 對於租賃之定義：本公司於民國一〇八年一月一日選擇無須重評估合約是否係屬(或包含)租賃。本公司就先前適用國際會計準則第17號及國際財務報導解釋第4號時已辨認為租賃之合約，適用國際財務報導準則第16號；另就先前適用國際會計準則第17號及國際財務報導解釋第4號時已辨認為不包含租賃之合約，不適用國際財務報導準則第16號。亦即，本公司僅就民國一〇八年一月一日以後簽訂(或變動)之合約，評估適用國際財務報導準則第16號是否係屬(或包含)租賃。相較於國際會計準則第17號，國際財務報導準則第16號規定若合約轉讓對已辨認資產之使用之控制權一段時間以換得對價，該合約係屬(或包含)租賃。本公司評估於大多數情況下適用新租賃之定義，對合約係屬(或包含)租賃之評估並未產生重大影響。

C. 本公司為承租人：於適用國際財務報導準則第16號之過渡規定時，選擇不重編比較資訊，而於民國一〇八年一月一日認列初次適用之累積影響數，以作為初次適用日之保留盈餘(或權益之其他組成部分，如適當時)期初餘額之調整：

(a) 先前分類為營業租賃之租賃

本公司於民國一〇八年一月一日，對先前適用國際會計準則第17號時分類為營業租賃之租賃，按剩餘租賃給付現值(使用民國一〇八年一月一日承租人增額借款利率折現)衡量並認列租賃負債；另以個別租賃為基礎，選擇按下列金額衡量並認列使用權資產：

租賃負債之金額，但調整與該租賃有關之所有預付或應付之租賃給付金額(認列於民國一〇八年一月一日前刻之資產負債表者)。

本公司於民國一〇八年一月一日，使用權資產將增加2,224千元；租賃負債將增加2,224千元。

本公司適用國際財務報導準則第16號之過渡規定，對先前分類為營業租賃之租賃，以個別租賃為基礎，使用下列實務權宜作法：

i. 對具有合理類似特性之租賃組合使用單一折現率。
ii. 依於民國一〇八年一月一日前刻對租賃是否為虧損性之評估，作為執行減損檢視之替代方法。

iii. 對租賃期間於民國一〇八年一月一日後12個月內結束之租賃，選擇以短期租賃方式處理該等租賃。

iv. 不將原始直接成本計入民國一〇八年一月一日之使用權資產衡量中。

v. 使用後見之明，諸如於決定租賃期間時(若合約包含租賃延長或租賃終止之選擇權)。

(b) 先前分類為融資租賃之租賃

無此事項。

(c) 依照國際財務報導準則第16號規定新增與承租人相關之附註揭露，請詳附註四、附註五及附註六。

(d) 於民國一〇八年一月一日，初次適用國際財務報導準則第16號對財務報表之影響說明如下：

i. 認列於民國一〇八年一月一日之資產負債表之租賃負債所適用之承租人增額借款利率之加權平均數為1.838%

ii. 民國一〇七年十二月三十一日適用國際會計準則第17號所揭露之營業租賃承諾，使用民國一〇八年一月一日之增額借款利率折現，與認列於民國一〇八年一月一日資產負債表之租賃負債，兩者間差異1,778千元說明如下：

民國一〇七年十二月三十一日適用國際會計準則第17號所揭露之營業租賃承諾	$4,364
使用民國一〇八年一月一日之增額借款利率折現後為	$4,002
減：符合並選擇以短期租賃方式處理之租賃所作之調整	(1,029)
減：符合並選擇低價值標的資產之租賃所作之調整	(749)
民國一〇八年一月一日帳上認列之租賃負債	$2,224

D. 本公司為出租人，未作任何調整，僅新增與出租人相關之附註揭露，請詳附註四、附註五及附註六。

2. 截至財務報告通過發布日為止，本公司未採用下列國際會計準則理事會已發布但金管會尚未認可之新發布、修訂及修正準則或解釋：

項次	新發布/修正/修訂準則及解釋	國際會計準則理事會發布之生效日
1	國際財務報導準則第10號「合併財務報表」及國際會計準則第28號「投資關聯企業及合資」之修正－投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入	待國際會計準則理事會決定
2	國際財務報導準則第17號「保險合約」	民國110年1月1日
3	業務之定義（國際財務報導準則第3號之修正）	民國109年1月1日
4	重大之定義（國際會計準則第1號及第8號之修正）	民國109年1月1日

(1) 國際財務報導準則第10號「合併財務報表」及國際會計準則第28號「投資關聯企業及合資」之修正－投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入

此計畫係為處理國際財務報導準則第 10 號「合併財務報表」與國際會計準則第 28 號「投資關聯企業及合資」間，有關以子公司作價投資關聯企業或合資而喪失控制之不一致。國際會計準則第 28 號規定投入非貨幣性資產以交換關聯企業或合資之權益時，應依順流交易之處理方式銷除所產生利益或損失之份額；國際財務報導準則第 10 號則規定應認列喪失對子公司之控制時之全數利益或損失。此修正限制國際會計準則第 28 號之前述規定，當構成國際財務報導準則第 3 號所定義為業務之資產出售或投入時，其所產生之利益或損失應全數認列。

此修正亦修改國際財務報導準則第 10 號使得投資者與其關聯企業或合資間，當出售或投入不構成國際財務報導準則第 3 號所定義業務之子公司時，其產生之利益或損失，僅就非屬投資者所享有份額之範圍認列。

(2) 國際財務報導準則第 17 號「保險合約」

此準則提供保險合約全面性之模型，含括所有會計相關部分(認列、衡量、表達及揭露原則)，準則之核心為一般模型，於此模型下，原始認列以履約現金流量及合約服務邊際兩者之合計數衡量保險合約群組，其中履約現金流量包括：

1. 未來現金流量之估計值
2. 折現率：反映貨幣時間價值及與未來現金流量相關之財務風險(在財務風險未包含於未來現金流量之估計值範圍內)之調整；及

3. 對非財務風險之風險調整

保險合約群組於每一報導期間結束日之帳面金額為剩餘保障負債及已發生理賠負債兩者之總和。

除一般模型外，並提供：

1. 具直接參與特性合約之特定適用方法(變動收費法)
2. 短期合約之簡化法(保費分攤法)

(3) 業務之定義（國際財務報導準則第 3 號之修正）

此修正釐清國際財務報導準則第 3 號「企業合併」業務之定義，協助企業辨認交易係依企業合併處理，亦或依資產取得方式處理。國際財務報導準則第 3 號持續採用市場參與者角度決定取得活動或資產組合是否為業務，包括釐清事業之最低要求、增加指引協助企業評估取得之過程是否具實質、縮減對事業及產出之定義等。

(4) 重大之定義（國際會計準則第 1 號及第 8 號之修正）

主要係重新定義重大資訊為：若某些項目之遺漏、誤述或模糊合理預期將影響一般用途財務報表主要使用者根據財務報表所作之決策。此修正釐清重大性將取決於資訊之性質或大小，企業需視資訊個別或併同其他資訊於財務報表中是否係屬重大。若合理預期對主要使用者產生影響，則誤述之資訊係屬重大。

以上國際會計準則理事會已發布但金管會尚未認可之準則或解釋，其實際適用日期以金管會規定為準，其新公布或修正準則、或解釋對本公司並無重大影響。

四、 重大會計政策之彙總說明

1. 遵循聲明

本公司民國一〇八年及一〇七年一月一日至三月三十一日之個別財務報告係依據證券發行人財務報告編製準則暨經金管會認可並發布生效之國際會計準則第34號「期中財務報導」編製。

2. 編製基礎

個別財務報表除以公允價值衡量之金融工具外，係以歷史成本為編製基礎。除另行註明者外，個別財務報表均以新台幣千元為單位。

3. 外幣交易

本公司之個別財務報表係以功能性貨幣新台幣表達。

外幣交易係以交易日匯率換算為其功能性貨幣記錄。於每一報導期間結束日，外幣貨幣性項目以該日收盤匯率換算；以公允價值衡量之外幣非貨幣性項目，以衡量公允價值當日之匯率換算；以歷史成本衡量之外幣非貨幣性項目，以原始交易日之匯率換算。

除下列所述者外，因交割或換算貨幣性項目所產生之兌換差額，於發生當期認列為損益。

(1) 為取得符合要件之資產所發生之外幣借款，其產生之兌換差額若視為對利息成本之調整者，為借款成本之一部分，予以資本化作為該項資產之成本。

(2) 適用國際財務報導準則第9號「金融工具」之外幣項目，依金融工具之會計政策處理。

當非貨幣性項目之利益或損失認列為其他綜合損益時，該利益或損失之任何兌換組成部分認列為其他綜合損益。當非貨幣性項目之利益或損失認列為損益時，該利益或損失之任何兌換組成部分認列為損益。

4. 資產與負債區分流動與非流動之分類標準

有下列情況之一者，分類為流動資產，非屬流動資產，則分類為非流動資產：

(1) 預期於其正常營業週期中實現該資產，或意圖將其出售或消耗。
(2) 主要為交易目的而持有該資產。
(3) 預期於報導期間後十二個月內實現該資產。
(4) 現金或約當現金，但於報導期間後至少十二個月將該資產交換或用以清償負債受到限制者除外。

有下列情況之一者，分類為流動負債，非屬流動負債，則分類為非流動負債：

(1) 預期於其正常營業週期中清償該負債。
(2) 主要為交易目的而持有該負債。
(3) 預期於報導期間後十二個月內到期清償該負債。
(4) 不能無條件將清償期限遞延至報導期間後至少十二個月之負債。負債之條款，可能依交易對方之選擇，以發行權益工具而導致其清償者，並不影響其分類。

5. 現金及約當現金

現金及約當現金係庫存現金、活期存款、可隨時轉換成定額現金且價值變動風險甚小之短期並具高度流動性之定期存款或投資(包括合約期間三個月內之定期存款)。

6. 金融工具

金融資產與金融負債於本公司成為該金融工具合約條款之一方時認列。

符合國際財務報導準則第9號「金融工具」適用範圍之金融資產與金融負債，於原始認列時，係依公允價值衡量，直接可歸屬於金融資產與金融負債(除分類為透過損益按公允價值衡量之金融資產及金融負債外)取得或發行之交易成本，係從該金融資產及金融負債之公允價值加計或減除。

(1) 金融資產之認列與衡量

本公司所有慣例交易金融資產之認列與除列，採交易日會計處理。

本公司以下列兩項為基礎將金融資產分類為後續按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量：

A. 管理金融資產之經營模式
B. 金融資產之合約現金流量特性

<u>按攤銷後成本衡量之金融資產</u>

同時符合下列兩條件之金融資產，按攤銷後成本衡量，並以應收票據、應收帳款、按攤銷後成本衡量之金融資產及其他應收款等項目列報於資產負債表：

A. 管理金融資產之經營模式：持有金融資產以收取合約現金流量
B. 金融資產之合約現金流量特性：現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利息

此等金融資產(不包括涉及避險關係者)後續以攤銷後成本【原始認列時衡量之金額，減除已償付之本金，加計或減除該原始金額與到期金額間差額之累積攤銷數(使用有效利息法)，並調整備抵損失】衡量。於除列、透過攤銷程序或認列減損利益或損失時，將其利益或損失認列於損益。

以有效利息法(以有效利率乘以金融資產總帳面金額)或下列情況計算之利息，則認列於損益：

A. 如屬購入或創始之信用減損金融資產，以信用調整後有效利率乘以金融資產攤銷後成本
B. 非屬前者，惟後續變成信用減損者，以有效利率乘以金融資產攤銷後成本

透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

同時符合下列兩條件之金融資產，按透過其他綜合損益按公允價值衡量，並以透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產列報於資產負債表：

A. 管理金融資產之經營模式：收取合約現金流量及出售金融資產
B. 金融資產之合約現金流量特性：現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利息

此類金融資產相關損益之認列說明如下：

A. 除列或重分類前，除減損利益或損失與外幣兌換損益認列於損益外，其利益或損失係認列於其他綜合損益
B. 除列時，先前認列於其他綜合損益之累積利益或損失係自權益重分類至損益作為重分類調整
C. 以有效利息法(以有效利率乘以金融資產總帳面金額)或下列情況計算之利息，則認列於損益：
   (a) 如屬購入或創始之信用減損金融資產，以信用調整後有效利率乘以金融資產攤銷後成本
   (b) 非屬前者，惟續後變成信用減損者，以有效利率乘以金融資產攤銷後成本

此外，對於屬國際財務報導準則第9號適用範圍之權益工具，且該權益工具既非持有供交易，亦非適用國際財務報導準則第3號之企業合併中之收購者所認列之或有對價，於原始認列時，選擇(不可撤銷)將其後續公允價值變動列報於其他綜合損益。列報於其他綜合損益中之金額後續不得移轉至損益(處分該等權益工具時，將列入其他權益項目之累積金額，直接轉入保留盈餘)，並以透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產列報於資產負債表。投資之股利則認列於損益，除非該股利明顯代表部分投資成本之回收。

(2) 金融資產減損

本公司對透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資及按攤銷後成本衡量之金融資產，係以預期信用損失認列並衡量備抵損失。透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資係將備抵損失認列於其他綜合損益，且不減少該投資之帳面金額。

本公司以反映下列各項之方式衡量預期信用損失：

A. 藉由評估各可能結果而決定之不偏且以機率加權之金額
B. 貨幣時間價值
C. 與過去事項、現時狀況及未來經濟狀況預測有關之合理且可佐證之資訊(於資產負債表日無須過度成本或投入即可取得者)

衡量備抵損失之方法說明如下：

A. 按12個月預期信用損失金額衡量：包括金融資產自原始認列後信用風險未顯著增加，或於資產負債表日判定為信用風險低者。此外，亦包括前一報導期間按存續期間預期信用損失金額衡量備抵損失，但於本期資產負債表日不再符合自原始認列後信用風險已顯著增加之條件者。
B. 存續期間預期信用損失金額衡量：包括金融資產自原始認列後信用風險已顯著增加，或屬購入或創始之信用減損金融資產。
C. 對於屬國際財務報導準則第15號範圍內之交易所產生之應收帳款或合約資產，本公司採用存續期間預期信用損失金額衡量備抵損失。

本公司於每一資產負債表日，以比較金融工具於資產負債表日與原始認列日之違約風險之變動，評估金融工具於原始認列後之信用風險是否已顯著增加。另與信用風險相關資訊請詳附註十二。

(3) 金融資產除列

本公司持有之金融資產於符合下列情況之一時除列：

A. 來自金融資產現金流量之合約權利終止。
B. 已移轉金融資產且將該資產所有權之幾乎所有風險及報酬移轉予他人。
C. 既未移轉亦未保留資產所有權之幾乎所有風險及報酬，但已移轉對資產之控制。

一金融資產整體除列時，其帳面金額與已收取或可收取對價加計認列於其他綜合損益之任何累計利益或損失總和間之差額係認列於損益。

(4) 金融負債及權益工具

負債或權益之分類

本公司發行之負債及權益工具係依據合約協議之實質與金融負債及權益工具之定義分類為金融負債或權益。

權益工具

權益工具係指表彰本公司於資產減除所有負債後剩餘權益之任何合約，本公司發行之權益工具係以取得之價款扣除直接發行成本後之金額認列。

金融負債

符合國際財務報導準則第9號適用範圍之金融負債於原始認列時，分類為透過損益按公允價值衡量之金融負債或以攤銷後成本衡量之金融負債。

以攤銷後成本衡量之金融負債

以攤銷後成本衡量之金融負債包括應付款項及借款等，於原始認列後，續後以有效利率法衡量。當金融負債除列及透過有效利率法攤提時，將其相關損益及攤銷數認列於損益。

攤銷後成本之計算考量取得時之折價或溢價及交易成本。

金融負債之除列

當金融負債之義務解除、取消或失效時，則除列該金融負債。

當本公司與債權人間就具重大差異條款之債務工具進行交換，或對現有金融負債之全部或部分條款作重大修改(不論是否因財務困難)，以除列原始負債並認列新負債之方式處理，除列金融負債時，將其帳面金額與所支付或應支付對價總額(包括移轉之非現金資產或承擔之負債)間之差額認列於損益。

(5) 金融資產及負債之互抵

金融資產及金融負債僅於已認列金額目前具互抵之法律行使權利且有意圖以淨額交割或同時變現資產及清償負債時，方能予以互抵並以淨額列示於資產負債表。

7. 公允價值衡量

公允價值係指於衡量日，市場參與者間在有秩序之交易中出售某一資產所能收取或移轉某一負債所需支付之價格。公允價值衡量假設該出售資產或移轉負債之交易發生於下列市場之一：

(1) 該資產或負債之主要市場，或
(2) 若無主要市場，該資產或負債之最有利市場

主要或最有利市場必須是公司所能進入以進行交易者。

資產或負債之公允價值衡量係使用市場參與者於定價資產或負債時會使用之假設，其假設該等市場參與者依其經濟最佳利益為之。

非金融資產之公允價值衡量考量市場參與者藉由將該資產用於其最高及最佳使用或藉由將該資產出售予會將該資產用於其最高及最佳使用之另一市場參與者，以產生經濟效益之能力。

本公司採用在相關情況下適合且有足夠資料可得之評價技術以衡量公允價值，並最大化攸關可觀察輸入值之使用且最小化不可觀察輸入值之使用。

8. 存　　貨

存貨按逐項比較之成本與淨變現價值孰低法評價。

成本指為使存貨達到可供銷售或可供生產狀態及地點所產生之成本：

存貨之成本計算方式採加權平均法。在製品及製成品包含所使用之直接人工及所分攤之製造費用等。存貨係以成本與淨變現價值孰低計價，比較成本與淨變現價值時，係以個別項目為基礎。

淨變現價值係指在正常情況下之估計售價減除至完工尚需投入之成本及銷售費用後之餘額。

勞務提供係依據國際財務報導準則第15號之規定處理，非屬存貨範圍。

9. 待出售非流動資產

待出售非流動資產或處分群組係指於目前情況下，可依一般條件及商業慣例立即出售，且高度很有可能於一年內完成出售者。分類為待出售之非流動資產與處分群組係以帳面金額與公允價值減處分成本孰低者衡量。

不動產、廠房及設備與無形資產一經歸屬為待出售後，即不再進行折舊或攤提。

10. 採用權益法之投資

本公司對關聯企業之投資除分類為待出售資產外，係採用權益法處理。關聯企業係指本公司對其有重大影響者。合資係指本公司對聯合協議(具聯合控制者)之淨資產具有權利者。

於權益法下，投資關聯企業或合資於資產負債表之列帳，係以成本加計取得後本公司對該關聯企業或合資淨資產變動數依持股比例認列之金額。對關聯企業或合資投資之帳面金額及其他相關長期權益於採用權益法減少至零後，於發生法定義務、推定義務或已代關聯企業支付款項之範圍內，認列額外損失及負債。本公司與關聯企業或合資間交易所產生之未實現損益，則依其對關聯企業或合資之權益比例銷除。

當關聯企業或合資之權益變動並非因損益及其他綜合損益項目而發生且不影響本公司對其持股比例時，本公司係按持股比例認列相關所有權權益變動。因而所認列之資本公積於後續處分關聯企業或合資時，係按處分比例轉列損益。

關聯企業或合資增發新股時，本公司未按持股比例認購致使投資比例發生變動，因而使本公司對該關聯企業或合資所享有之淨資產持份發生增減者，以「資本公積」及「採用權益法之投資」調整該增減數。當投資比例變動為減少時，另將先前已認列於其他綜合損益之相關項目，依減少比例重分類至損益或其他適當科目。前述所認列之資本公積於後續處分關聯企業或合資時，係按處分比例轉列損益。

關聯企業或合資之財務報表係就與本公司相同之報導期間編製，並進行調整以使其會計政策與本公司之會計政策一致。

本公司於每一報導期間結束日依國際會計準則第28號「投資關聯企業及合資」之規定確認是否有客觀證據顯示對關聯企業或合資之投資發生減損，若有減損之客觀證據，則本公司即依國際會計準則第36號「資產減損」之規定以關聯企業或合資之可回收金額與帳面金額間之差異數計算減損金額，並將該金額認列於對關聯企業或合資之損益中。前述可回收金額如採用該投資之使用價值，本公司則依據下列估計決定相關使用價值：

(1) 本公司所享有關聯企業或合資估計未來產生現金流量現值之份額，包括關聯企業或合資因營運所產生之現金流量及最終處分該投資所得之價款；或
(2) 本公司預期由該投資收取股利及最終處分該投資所產生之估計未來現金流量現值。

因構成投資關聯企業或合資帳面金額之商譽組成項目，並未單獨認列，故無須對其適用國際會計準則第36號「資產減損」商譽減損測試之規定。

當喪失對關聯企業之重大影響或對合資之聯合控制時，本公司係以公允價值衡量並認列所保留之投資部分。喪失重大影響或聯合控制時該投資關聯企業或合資之帳面金額與所保留投資之公允價值加計處分所得價款間之差額，則認列為損益。此外，當對關聯企業之投資成為對合資之投資，或對合資之投資成為對關聯企業之投資時，本公司持續適用權益法而不對保留權益作再衡量。

11. 不動產、廠房及設備

不動產、廠房及設備(包含生產性植物)係以取得成本為認列基礎，並減除累計折舊及累計減損後列示，前述成本包含不動產、廠房及設備之拆卸、移除及復原其所在地點之成本及因未完工程所產生之必要利息支出。不動產、廠房及設備之各項組成若屬重大，則單獨提列折舊。當不動產、廠房及設備之重大組成項目須被定期重置，本公司將該項目視為個別資產並以特定耐用年限及折舊方法分別認列。該等被重置部分之帳面金額，則依國際會計準則第16號「不動產、廠房及設備」之除列規定予以除列。重大檢修成本若符合認列條件，係視為替換成本而認列為廠房及設備帳面金額之一部分，其他修理及維護支出則認列至損益。

另本公司之森林多屬保育之林木(柳杉、廣葉杉及台灣杉等)，其中99%為未達造林年限禁止砍伐或需經主管機關核准才能進行砍伐;另1%為本公司基於環境保育之概念種植，並無砍伐出售計劃，因主管機關就全國森林之砍伐訂有嚴格的限制且每年通過之核准均有限額，故帳列土地(土地附著物)項下。

折舊係以直線法按下列資產之估計耐用年限計提：

房屋及建築：	
木造	5~10年
金屬建造	10~20年
磚造	20~30年
鋼筋混凝土建造	40~55年
機器設備	3~15年
運輸設備	3~10年
辦公設備	3~10年
其他設備	3~25年
使用權資產(註)	1~6年
租賃改良	依租賃年限或耐用年限孰短者
茶　　樹	40~50年
果　　樹	50年
咖 啡 樹	20年

註：本公司自民國一〇八年一月一日起採用國際財務報導準則第16號規定後租賃資產重分類為使用權資產。

不動產、廠房及設備之項目或任一重要組成部分於原始認列後，若予處分或預期未來不會因使用或處分而有經濟效益之流入，則予以除列並認列損益。

不動產、廠房及設備之殘值、耐用年限及折舊方法係於每一財務年度終了時評估，若預期值與先前之估計不同時，該變動視為會計估計變動。

12. 投資性不動產

自民國一〇八年一月一日起之會計處理如下：

本公司自有之投資性不動產係以原始成本衡量，並包含取得該項資產之交易成本。投資性不動產之帳面金額包括於達到成本可認列之條件下，因修繕或新增現有投資性不動產而投入之成本，但一般日常發生之維修費用則不作為其成本之一部分。於原始認列後，除依國際財務報導準則第5號「待出售非流動資產及停業單位」符合分類為待出售(或包括於分類為待出售之處分群組中)之條件者外，投資性不動產之衡量係採成本模式，依國際會計準則第16號「不動產、廠房及設備」對該模式之規定處理，惟若其由承租人以使用權資產所持有且依國際財務報導準則第5號之規定非為待出售者，係依國際財務報導準則第16號之規定處理。

折舊係以直線法按下列資產之估計耐用年限計提：

建築物　　30～50年

投資性不動產在處分、或永久不再使用且預期無法由處分產生未來經濟效益之情況下，即予以除列並認列損益。

本公司依資產實際用途決定轉入或轉出投資性不動產。

當不動產符合或不再符合投資性不動產定義且有證據顯示用途改變時，本公司將不動產轉列為投資性不動產或從投資性不動產轉出。

民國一〇八年一月一日以前之會計處理如下：

本公司投資性不動產係以原始成本衡量，並包含取得該項資產之交易成本。投資性不動產之帳面金額包括於達到成本可認列之條件下，因修繕或新增現有投資性不動產而投入之成本，但一般日常發生之維修費用則不作為其成本之一部分。於原始認列後，投資性不動產之衡量係採成本模式，依國際會計準則第16號「不動產、廠房及設備」對該模式之規定處理，但依國際財務報導準則第5號「待出售非流動資產及停業單位」符合分類為待出售(或包括於分類為待出售之處分群組中)之條件者除外。

折舊係以直線法按下列資產之估計耐用年限計提：

建 築 物　　28~50年

投資性不動產在處分、或永久不再使用且預期無法由處分產生未來經濟效益之情況下，即予以除列並認列損益。

當不動產符合或不再符合投資性不動產定義且有證據顯示用途改變時，本公司將不動產轉列為投資性不動產或從投資性不動產轉出。

13. 租　　賃

自民國一〇八年一月一日起之會計處理如下：

本公司就合約成立日於民國一〇八年一月一日以後者，評估該合約是否係屬(或包含)租賃。若合約轉讓對已辨認資產之使用之控制權一段時間以換得對價，該合約係屬(或包含)租賃。為評估合約是否轉讓對已辨認資產之使用之控制權一段時間，本公司評估在整個使用期間是否具有下列兩者：

(1) 取得來自使用已辨認資產之幾乎所有經濟效益之權利；及
(2) 主導已辨認資產之使用之權利。

本公司於民國一〇八年一月一日選擇無須重評估合約是否係屬(或包含)租賃。本公司就先前適用國際會計準則第17號及國際財務報導解釋第4號時已辨認為租賃之合約，適用國際財務報導準則第16號；另就先前適用國際會計準則第17號及國際財務報導解釋第4號時已辨認為不包含租賃之合約，不適用國際財務報導準則第16號。

對於合約係屬(或包含)租賃者，本公司將合約中每一租賃組成部分作為單獨租賃，並與合約中之非租賃組成部分分別處理。對於合約包含一項租賃組成部分以及一項或多項之額外租賃或非租賃組成部分者，本公司以每一租賃組成部分之相對單獨價格及非租賃組成部分之彙總單獨價格為基礎，將合約中之對價分攤至該租賃組成部分。租賃及非租賃組成部分之相對單獨價格，以出租人(或類似供應者)分別對該組成部分(或類似組成部分)收取之價格為基礎決定。若可觀察之單獨價格並非隨時可得，本公司最大化可觀察資訊之使用以估計該單獨價格。

公司為承租人

除符合並選擇短期租賃或低價值標的資產之租賃外，當本公司係租賃合約之承租人時，對所有租賃認列使用權資產及租賃負債。

本公司於開始日，按於該日尚未支付之租賃給付之現值衡量租賃負債。若租賃隱含利率容易確定，租賃給付使用該利率折現。若該利率並非容易確定，使用承租人增額借款利率。於開始日，計入租賃負債之租賃給付，包括與租賃期間內之標的資產使用權有關且於該日尚未支付之下列給付：

(1) 固定給付(包括實質固定給付)，減除可收取之任何租賃誘因；
(2) 取決於某項指數或費率之變動租賃給付(採用開始日之指數或費率原始衡量)；
(3) 殘值保證下承租人預期支付之金額；
(4) 購買選擇權之行使價格，若本公司可合理確定將行使該選擇權；及
(5) 租賃終止所須支付之罰款，若租賃期間反映承租人將行使租賃終止之選擇權。

開始日後，本公司按攤銷後成本基礎衡量租賃負債，以有效利率法增加租賃負債帳面金額，反映租賃負債之利息；租賃給付之支付減少租賃負債帳面金額。

本公司於開始日，按成本衡量使用權資產，使用權資產之成本包含：

(1) 租賃負債之原始衡量金額；
(2) 於開始日或之前支付之任何租賃給付，減除收取之任何租賃誘因；
(3) 承租人發生之任何原始直接成本；及
(4) 承租人拆卸、移除標的資產及復原其所在地點，或將標的資產復原至租賃之條款及條件中所要求之狀態之估計成本。

使用權資產後續衡量以成本減除累計折舊及累計減損損失後列示，亦即適用成本模式衡量使用權資產。

若租賃期間屆滿時標的資產所有權移轉予本公司，或若使用權資產之成本反映本公司將行使購買選擇權，則自開始日起至標的資產耐用年限屆滿時，對使用權資產提列折舊。否則，本公司自開始日起至使用權資產之耐用年限屆滿時或租賃期間屆滿時兩者之較早者，對使用權資產提列折舊。

本公司適用國際會計準則第36號「資產減損」判定使用權資產是否發生減損並處理任何已辨認之減損損失。

除符合並選擇短期租賃或低價值標的資產之租賃外，本公司於資產負債表列報使用權資產及租賃負債，並於綜合損益表分別列報與租賃相關之折舊費用及利息費用。

本公司對短期租賃及低價值標的資產之租賃，選擇按直線基礎或另一種有系統之基礎，將有關該等租賃之租賃給付於租賃期間認列為費用。

公司為出租人

本公司於合約成立日將其每一租賃分類為營業租賃或融資租賃。租賃如移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬，係分類為融資租賃；若未移轉，則分類為營業租賃。

對於合約包含租賃組成部分以及非租賃組成部分，本公司適用國際財務報導準則第15號規定分攤合約中之對價。

本公司按直線基礎或另一種有系統之基礎，將來自營業租賃之租賃給付認列為租金收入。對於營業租賃之非取決於某項指數或費率之變動租賃給付，於發生時認列為租金收入。

民國一〇八年一月一日以前之會計處理如下：

本公司為承租人

融資租賃係移轉租賃標的物所有權相關之幾乎所有風險與報酬予本公司者，並於租賃期間開始日，以租賃資產公允價值或最低租賃給付現值兩者孰低者予以資本化。租金給付則分攤予融資財務費用及租賃負債之減少數，其中融資財務費用係以剩餘負債餘額依固定利率決定，並認列於損益。

租賃資產係以該資產耐用年限提列折舊，惟如無法合理確定租賃期間屆滿時本公司將取得該項資產所有權，則以該資產估計耐用年限及租賃期間兩者較短者提列折舊。

營業租賃下之租賃給付係於租賃期間內以直線法認列為費用。

本公司為出租人

本公司未移轉租賃標的物所有權之實質全部風險及報酬之租賃，係分類為營業租賃。因安排營業租賃所產生之原始直接成本係作為租賃資產帳面金額之加項，並於租期以與租金收入相同基礎認列。營業租賃所產生之租金收入，係按租賃期間以直線法認列入帳。或有租金則於租金賺得之期間認列為收入。

14. 無形資產

單獨取得之無形資產於原始認列時係以成本衡量。透過企業合併取得之無形資產成本為收購日之公允價值。無形資產於原始認列後，係以其成本減除累計攤銷及累計減損損失後之金額作為帳面金額。不符合認列條件之內部產生無形資產不予資本化，而係於發生時認列至損益。

無形資產之耐用年限區分為有限及非確定耐用年限。

有限耐用年限之無形資產係於其耐用年限內攤銷，並於存有減損跡象時進行減損測試。有限耐用年限之無形資產攤銷期間及攤銷方法係至少於每一財務年度結束時進行複核。若資產之預估耐用年限與先前之估計不同或未來經濟效益消耗之預期型態已發生改變，則攤銷方法或攤銷期間將予以調整並視為會計估計變動。

非確定耐用年限之無形資產不予攤銷，但於每一年度依個別資產或現金產生單位層級進行減損測試。非確定耐用年限之無形資產係於每期評估是否有事件及情況繼續支持該資產之耐用年限仍屬非確定。若耐用年限由非確定改為有限耐用年限時，則推延適用。

無形資產之除列所產生之利益或損失係認列至損益。

電腦軟體

電腦軟體成本於其估計效益年限採直線法攤提。

本公司無形資產會計政策彙總如下：

	電腦軟體
耐用年限	有限
使用之攤銷方法	於估計效益年限以直線法攤銷
內部產生或外部取得	外部取得

15. 非金融資產之減損

本公司於每一報導期間結束日評估所有適用國際會計準則第36號「資產減損」之資產是否存有減損跡象。如有減損跡象或須針對某一資產每年定期進行減損測試，本公司即以個別資產或資產所屬之現金產生單位進行測試。減損測試結果如資產或資產所屬現金產生單位之帳面金額大於其可回收金額，則認列減損損失。可回收金額為淨公允價值或使用價值之較高者。

本公司於每一報導期間結束日針對商譽以外之資產，評估是否有跡象顯示先前已認列之減損損失可能已不存在或減少。如存有此等跡象，本公司即估計該資產或現金產生單位之可回收金額。若可回收金額因資產之估計服務潛能變動而增加時，則迴轉減損。惟迴轉後帳面金額不超過資產在未認列減損損失情況下，減除應提列折舊或攤銷後之帳面金額。

商譽所屬之現金產生單位或群組，不論有無減損跡象，係每年定期進行減損測試。減損測試結果如須認列減損損失，則先行減除商譽，減除不足之數再依帳面金額之相對比例分攤至商譽以外之其他資產。商譽之減損，一經認列，嗣後不得以任何理由迴轉。

繼續營業單位之減損損失及迴轉數係認列於損益。

16. 收入認列

本公司與客戶合約之收入主要包括銷售商品及提供勞務，會計處理分別說明如下：

銷售商品

本公司生產製造並銷售茶葉商品及不動產買賣業務。前述商品皆於交付予客戶而移轉對商品之控制，此時客戶除擁有該等商品之銷售通路及價格決定權外，且有能力防止其他企業主導該等商品之使用及防止其他企業取得該等商品之效益，本公司即認列銷售商品產生之收入。

本公司對於所提供之商品並未提供任何保固協議。

本公司銷售商品交易之授信期間為30天~90天，大部分合約於商品移轉控制且具有無條件收取對價之權利時，即認列應收帳款，該等應收帳款通常期間短且不具重大財務組成部分；少部分合約，具有已移轉商品予客戶惟仍未具無條件收取對價之權利，則認列合約資產，合約資產另須依國際財務報導準則第9號規定按存續期間預期信用損失金額衡量備抵損失。

提供勞務

本公司提供之勞務為內裝工程，本公司多數勞務合約係依客戶需求提供客製化之整合服務，且對於已完成服務範圍之款項具有可執行之權利，因此，以勞務提供之完工比例認列收入。勞務合約之價款通常為固定，並依照與客戶協議之時程表收取合約價款，當本公司已提供之勞務服務超過客戶支付款項時，認列合約資產；惟若客戶支付款項超過本公司已提供之服務時則認列為合約負債。少部份合約協議屬於合約期間內客戶依照本公司所開立之帳單支付款項，本公司係以有權開立帳單之金額認列收入。

本公司與客戶之合約，將所承諾商品或勞務交付予客戶及客戶付款之期間並未超過一年。因此，本公司並未就貨幣時間價值調整交易價格。

17. 借款成本

直接可歸屬於取得、建造或生產符合要件之資產的借款成本，予以資本化為該資產成本之一部分。其他所有借款成本則認列為發生期間之費用。借款成本係包括與舉借資金有關而發生之利息及其他成本。

18. 退職後福利計畫

本公司員工退休辦法適用於所有正式任用之員工，員工退休基金全數提存於勞工退休準備金監督委員會管理，並存入退休基金專戶，由於上述退休金係以退休準備金監督委員會名義存入，與本公司完全分離，故未列入上開個別財務報表中。

對於屬確定提撥計畫之退職後福利計畫，本公司每月負擔之員工退休金提撥率，不得低於員工每月薪資百分之六，所提撥之金額認列為當期費用。

對於屬確定福利計畫之退職後福利計畫，依據預計單位福利法於報導期間結束日按精算報告提列。淨確定福利負債(資產)再衡量數包括計畫資產報酬與資產上限影響數之任何變動，並減除包含於淨確定福利負債(資產)淨利息之金額，以及精算損益。淨確定福利負債(資產)再衡量數於發生時，列入其他綜合損益項下，並立即認列於保留盈餘。前期服務成本為計畫修正或縮減所產生之確定福利義務現值之變動數，且於下列兩者較早之日期認列為費用：

(1) 當計畫修正或縮減發生時；及
(2) 當公司認列相關重組成本或離職福利時。

淨確定福利負債(資產)淨利息係由淨確定福利負債(資產)乘以折現率決定，兩者均於年度報導期間開始時決定，再考量該期間淨確定福利負債(資產)因提撥金及福利支付產生之任何變動。

期中期間之退休金成本則採用前一年度結束日依精算決定之退休金成本率，以年初至當期末為基礎計算，並針對該結束日後之重大市場波動，及重大縮減、清償或其他重大一次性事項加以調整並予以揭露。

19. 所得稅

所得稅費用(利益)係指包含於決定本期損益中，與當期所得稅及遞延所得稅有關之彙總數。

當期所得稅

與本期及前期有關之本期所得稅負債(資產)，係以報導期間結束日已立法或實質性立法之稅率及稅法衡量。當期所得稅與認列於其他綜合損益或直接認列於權益之項目有關者，係分別認列於其他綜合損益或權益而非損益。

未分配盈餘加徵營利事業所得稅部分，於股東會決議分配盈餘之日列為所得稅費用。

遞延所得稅

遞延所得稅係就報導期間結束日，資產與負債之課稅基礎與其於資產負債表之帳面金額間所產生之暫時性差異予以計算。

除下列兩者外，所有應課稅暫時性差異皆予認列為遞延所得稅負債：

(1) 商譽之原始認列；或非屬企業合併交易所產生，且於交易當時既不影響會計利潤亦不影響課稅所得(損失)之資產或負債原始認列；

(2) 因投資子公司、關聯企業及聯合協議權益所產生，其迴轉時點可控制且於可預見之未來很有可能不會迴轉之應課稅暫時性差異。

除下列兩者外，可減除暫時性差異、未使用課稅損失及未使用所得稅抵減產生之遞延所得稅資產，於很有可能有未來課稅所得之範圍內認列：

(1) 與非屬企業合併交易，且於交易當時既不影響會計利潤亦不影響課稅所得(損失)之資產或負債原始認列所產生之可減除暫時性差異有關；

(2) 與投資子公司、關聯企業及聯合協議權益所產生之可減除暫時性差異有關，僅於可預見之未來很有可能迴轉且迴轉當時有足夠之課稅所得以供該暫時性差異使用之範圍內認列。

遞延所得稅資產及負債係以預期資產實現或負債清償當期之稅率衡量，該稅率並以報導期間結束日已立法或實質性立法之稅率及稅法為基礎。遞延所得稅資產及負債之衡量係反映報導期間結束日預期回收資產或清償負債帳面金額之方式所產生之租稅後果。遞延所得稅與不列於損益之項目有關者，亦不認列於損益，而係依其相關交易認列於其他綜合損益或直接認列於權益。遞延所得稅資產於每一報導期間結束日予以重新檢視並認列。

遞延所得稅資產與負債僅於本期所得稅資產及本期所得稅負債之互抵具有法定執行權，且遞延所得稅係屬同一納稅主體並與由同一稅捐機關課徵之所得稅有關時，可予互抵。

期中期間之所得稅費用，係以當年度預期總盈餘所適用之稅率予以應計及揭露，亦即將估計之年度平均有效稅率應用至期中期間之稅前利益。對年度平均有效稅率之估計僅包含當期所得稅費用，遞延所得稅則與年度財務報導一致，依國際會計準則第12號「所得稅」之規定認列及衡量。當期中發生稅率變動時，則將稅率變動對遞延所得稅之影響一次認列於損益、其他綜合損益或直接認列於權益。

五、 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

本公司編製個別財務報表時，管理階層須於報導期間結束日進行判斷、估計及假設，而將影響收入、費用、資產與負債報導金額及或有負債之揭露。然而，這些重大假設與估計之不確定性可能導致資產或負債之帳面金額須於未來期間進行重大調整之結果。

1. 判　　斷

在採用本公司會計政策之過程中，管理階層進行下列對個別財務報表金額認列最具有重大影響之判斷：

營業租賃承諾－本公司為出租人

本公司對投資性不動產組合已簽訂商業不動產租約。基於對其約定條款之評估，本公司仍保留這些不動產所有權之重大風險及報酬，並將該等租約以營業租賃處理。

2. 估計及假設

於報導期間結束日對有關未來所作之假設及估計不確性之主要來源資訊，具有導致資產及負債帳面金額於下一財務年度重大調整之重大風險。茲說明如下：

(1) 金融工具之公允價值

當認列於資產負債表之金融資產及金融負債公允價值無法由活絡市場取得時，公允價值將運用評價技術來決定，包括收益法(例如現金流量折現模式)或市場法，這些模式所用之假設變動將會影響所報導金融工具之公允價值。請詳附註十二。

(2) 退職後福利計畫

退職後福利計畫之確定福利退休金成本與確定福利義務現值係取決於精算評價。精算評價牽涉各種不同假設，包括：折現率及預期薪資之增減變動等。

(3) 所得稅

所得稅的不確定性存在於對複雜稅務法規之解釋、產生未來課稅所得的金額及時點。由於廣泛的國際商業關係與契約的長期性和複雜性，其實際結果與所作假設間產生之差異，或此等假設於未來之改變，可能迫使將已入帳的所得稅利益和費用於未來予以調整。對所得稅之提列，係依據本公司營業所在各國之稅捐機關可能的查核結果，所作之合理估計。所提列的金額是基於不同因素，例如：以往稅務查核經驗及課稅主體與所屬稅捐機關對稅務法規解釋之不同。

未使用之課稅損失與所得稅抵減遞轉後期及可減除暫時性差異，係於未來很有可能產生課稅所得或有應課稅暫時性差異之範圍內，認列遞延所得稅資產。決定遞延所得稅資產可認列之金額係以未來課稅所得及應課稅暫時性差異可能發生之時點及水準併同未來之稅務規劃策略為估計之依據。

(4) 投資性不動產公允價值

當揭露於資產負債表之投資性不動產之公允價值無法由活絡市場取得時，公允價值將運用評價技術來決定，包括比較法、土地開發分析法及成本法等，前述模式所採用之假設變動將會影響所揭露投資性不動產之公允價值及減損測試。請詳附註六及十二。

(5) 應收款項－減損損失之估計

本公司應收款項減損損失之估計係採用存續期間預計信用損失金額衡量，將依據合約可收取之合約現金流量(帳面金額)與預期收取之現金流量(評估前瞻資訊)兩者間差額之現值為信用損失，惟短期應收款之折現影響不重大，信用損失以未折現之差額衡量。若未來實際現金流量少於預期，可能會產生重大減損損失，請詳附註六。

(6) 存貨

存貨淨變現價值之估計值係考量存貨發生毀損、全部或部分過時或售價下跌等情況，以估計時可得之存貨預期變現金額之最可靠證據為之，請詳附註六。

六、 重要會計項目之說明

1. 現金及約當現金

	108.3.31	107.12.31	107.3.31
庫存現金及週轉金	$814	$778	$866
支票存款	2,873	8,998	4,320
活期及外匯存款	148,415	176,064	101,639
合　　計	$152,102	$185,840	$106,825

上述現金及約當現金，均無提供質押或用途受限制之情事。

2. 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—流動及非流動

	108.3.31	107.12.31	107.3.31
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資：			
上市櫃公司股票	$464	$410	$400
未上市櫃公司股票	62,708	59,877	49,607
合　　計	$63,172	$60,287	$50,007
流　　動	$464	$410	$400
非 流 動	62,708	59,877	49,607
合　　計	$63,172	$60,287	$50,007

本公司透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未有提供擔保之情況。

3. 按攤銷後成本衡量之金融資產

	108.3.31	107.12.31	107.3.31
銀行存款－備償戶	$9,442	$8,871	$-
流　　動	$-	$-	$-
非 流 動	9,442	8,871	-
合　　計	$9,442	$8,871	$-

本公司將部分金融資產分類為按攤銷後成本衡量之金融資產，提供擔保情形請詳附註八，與信用風險相關資訊請詳附註十二。

4. 應收票據、應收票據－關係人、應收帳款及應收帳款－關係人淨額

	108.3.31	107.12.31	107.3.31
應收票據	$1,070	$662	$682
減：備抵損失	-	-	-
應收票據淨額	$1,070	$662	$682
應收票據－關係人	$107	$-	$-
減：備抵損失	-	-	-
應收票據－關係人淨額	$107	$-	$-
應收帳款	$21,821	$14,828	$18,527
減：備抵損失	(219)	(149)	(187)
應收帳款淨額	$21,602	$14,679	$18,340
應收帳款－關係人	$104	$107	$173
減：備抵損失	-	-	-
應收帳款－關係人淨額	$104	$107	$173

(1) 上述應收票據及帳款皆係因營運而產生。

(2) 本公司之應收票據及帳款未有提供擔保之情況。

(3) 本公司對客戶之授信期間通常為月結後30天至90天(工程業務除外)。工程授信期間視承接之工程案大小及複雜程度不一，一般係依工程進度收款，另工程保留款係依合約約定於保固期間屆滿時收取。於民國一〇八年三月三十一日、一〇七年十二月三十一日及民國一〇七年三月三十一日之應收帳款總帳面金額分別為21,925千元、14,935千元及18,700千元，於民國一〇八年及一〇七年第一季備抵損失相關資訊詳附註六.18，信用風險相關資訊請詳附註十二。

5. 存　　貨

	108.3.31	107.12.31	107.3.31
不動產－土地	$703,891	$703,781	$700,006
商品存貨	24,437	22,551	22,597
製 成 品	27,264	27,764	26,280
在製品及半成品	35,993	47,009	25,028
原　　料	21,096	12,585	10,434
物　　料	8,640	8,555	8,367
在途商品	980	494	-
淨　　額	$822,301	$822,739	$792,712

(1) 上述存貨之質押擔保情形，請參閱附註八。

(2) 本公司民國一〇八年及一〇七年第一季認列之存貨相關費損列入營業成本者如下：

	108.1.1~ 108.3.31	107.1.1~ 107.3.31
存貨出售成本	$40,272	$31,144
存貨報廢損失	11	4
存貨跌價損失(回升利益)	98	(908)
合　　計	$40,381	$30,240

(3) 本公司民國一〇八年第一季存貨出售成本未有產生存貨跌價回升利益之情事。

(4) 本公司民國一〇七年第一季產生存貨跌價回升利益為908千元，係因本季酒類商品評估價值上升，以致本公司存貨之淨變現價值回升，因而出現存貨跌價回升利益。

6. 待出售非流動資產

(1) 本公司與提出購地需求之買方協談購地價款後，經董事會通過並簽訂合約。上述交易符合依一般條件及商業慣例立即出售，且高度很有可能於一年內完成之非流動資產或處分群組，其明細如下：

待出售非流動資產：

	108.3.31	107.12.31	107.3.31
土　　地	$15,800	$17,892	$17,800

(2) 上列待出售非流動資產係自投資性不動產轉列，其入帳基礎係以帳面價值與公允價值減出售成本孰低者衡量，公允價值資訊詳附註十二。

(3) 本公司待出售非流動資產提供予銀行作為借款之擔保情形，請參閱附註八。

7. 採用權益法之投資

本公司採用權益法之投資明細如下：

	108.3.31		107.12.31		107.3.31	
被投資公司名稱	金額	持股比例	金額	持股比例	金額	持股比例
投資關聯企業：						
雋大實業(股)公司	$24,270	34.36%	$35,708	34.36%	$33,199	34.36%

(1) 投資關聯企業

A. 本公司之關聯企業並非重大。相關之彙總性財務資訊，依所享有份額合計列示如下：

	108.1.1~ 108.3.31	107.1.1~ 107.3.31
繼續營業單位本期淨利(損)	$(11,438)	$8,298
本期其他綜合損益(稅後淨額)	-	-
本期綜合損益總額	$(11,438)	$8,298

B. 本公司採權益法投資，後續僅於發生法定義務、推定義務或已代關聯企業支付款項之範圍內，認列額外損失及負債。若關聯企業後續產生利潤，公司僅得於對利潤之份額等於未認列損失之份額後，才重新恢復認列對利潤之份額。

C. 本公司投資關聯企業並無公開報價者。

8. 不動產、廠房及設備

	108.3.31(註)	107.12.31	107.3.31
自用之不動產、廠房及設備	$6,177,862	—	—
營業租賃出租之不動產、廠房及設備	31,345	—	—
合　　計	$6,209,207	$6,017,285	$4,387,423

註：本公司自民國一〇八年一月一日起採用國際財務報導準則第16號規定，並依該準則之過渡規定選擇不重編比較期間。

(1) 自用之不動產、廠房及設備(適用國際財務報導準則第16號規定)

	土地及土地改良物	房屋及建築	機器設備	運輸設備	租賃改良	生產性植物	其他設備	未完工程	合　計
成　本：									
108.1.1	$4,093,778	$442,883	$45,395	$32,006	$15,298	$417,169	$216,077	$1,020,315	$6,282,921
增　添	27	-	1,669	36	-	29,156	4,755	106,410	142,053
處　分	-	-	(811)	-	-	(54)	-	-	(865)
科目間移轉(註)	23,281	134	(1,424)	-	-	10,776	1,254	28,557	62,578
108.3.31	$4,117,086	$443,017	$44,829	$32,042	$15,298	$457,047	$222,086	$1,155,282	$6,486,687
折舊及減損：									
108.1.1	$6,237	$140,167	$27,610	$14,013	$15,298	$17,229	$76,656	$-	$297,210
折　舊	429	3,243	950	1,010	-	667	5,977	-	12,276
處　分	-	-	(573)	-	-	(54)	-	-	(627)
科目間移轉	-	-	(451)	-	-	-	417	-	(34)
108.3.31	$6,666	$143,410	$27,536	$15,023	$15,298	$17,842	$83,050	$-	$308,825
淨帳面金額：									
108.3.31	$4,110,420	$299,607	$17,293	$17,019	$-	$439,205	$139,036	$1,155,282	$6,177,862

註1：係投資性不動產(苗栗分公司及屏東老埤農場)轉入43,148仟元，餘係其他科目重分類等。

註2：本公司自民國一〇八年一月一日起採用國際財務報導準則第16號規定，並依該準則之過渡規定選擇不重編比較期間。

(2) 營業租賃出租之不動產、廠房及設備(適用國際財務報導準則第16號規定)

	108.1.1	增添	108.3.31
成本：			
房屋及建築	$44,220	$-	$44,220
折舊及減損：			
房屋及建築	12,646	229	12,875
淨帳面金額：	$31,574		$31,345

註：本公司自民國一〇八年一月一日起採用國際財務報導準則第16號規定，並依該準則之過渡規定選擇不重編比較期間。

(3) 不動產、廠房及設備(適用國際財務報導準則第16號以前之規定)

	土地及土地改良物	房屋及建築	機器設備	運輸設備	租賃改良	生產性植物	其他設備	未完工程	合　計
成　本：									
107.1.1	$3,039,459	$478,585	$44,818	$28,778	$15,354	$239,182	$172,865	$517,124	$4,536,165
增　添	103	228	443	970	-	42,176	5,196	86,552	135,668
處　分	-	(305)	(95)	-	-	(1)	(2,327)	-	(2,728)
科目間移轉	(10)	-	-	-	-	4,144	358	(12,380)	(7,888)
107.3.31	$3,039,552	$478,508	$45,166	$29,748	$15,354	$285,501	$176,092	$591,296	$4,661,217
折舊及減損：									
107.1.1	$4,539	$139,389	$24,444	$10,440	$12,469	$14,580	$58,099	$-	$263,960
折　舊	420	3,355	959	856	1,230	1,028	4,793	-	12,641
處　分	-	(305)	(95)	-	-	(1)	(2,286)	-	(2,687)
科目間移轉	-	-	-	-	-	(120)	-	-	(120)
107.3.31	$4,959	$142,439	$25,308	$11,296	$13,699	$15,487	$60,606	$-	$273,794
淨帳面金額：									
107.12.31	$4,087,541	$334,290	$17,785	$17,993	$-	$399,940	$139,421	$1,020,315	$6,017,285
107.3.31	$3,034,593	$336,069	$19,858	$18,452	$1,655	$270,014	$115,486	$591,296	$4,387,423

(4) 累計減損

截至民國一〇八年三月三十一日、一〇七年十二月三十一日及一〇七年三月三十一日止，本公司不動產、廠房及設備累計減損明細如下：

項　目	108.3.31	107.12.31	107.3.31
房屋建築	$8,092	$8,092	$8,092
機器設備	3,599	3,608	3,608
運輸設備	5	5	5
其他設備	1,678	1,678	1,678
合　計	$13,374	$13,383	$13,383

民國一〇八年及一〇七年一月一日至三月三十一日，本公司未提列不動產、廠房及設備減損損失。

(5) 存貨(不動產－土地)、不動產、廠房及設備借款成本資本化金額及其利率如下：

	108.1.1~ 108.3.31	107.1.1~ 107.3.31
存貨(不動產－土地)及未完工程	$3,278	$1,196
借款成本資本化利率區間	1.77%	1.55%~1.69%

本公司民國一〇八年及一〇七年一月一日至三月三十一日利息資本化前之利息總額分別為20,335千元及14,033千元，利息資本化金額分別為3,278千元及1,196千元。

(6) 本公司不動產、廠房及設備提供予銀行作為借款之擔保情形，請參閱附註八。

(7) 預收土地價款

依原證期會民國八十四年三月二十五日(84)台財證(六)11592號函示，出售土地須俟辦妥過戶手續及實際交付標的物後始得承認出售利益，本公司因土地交易收取之價款，除預期一年內完成過戶及交付而轉列合約負債外，本公司民國一〇八年三月三十一日、一〇七年十二月三十一日及一〇七年三月三十一日均為1,369千元，因尚未能承認出售利益，仍帳列於「其他非流動負債－其他」項下。

(8) 本公司所有苗栗銅鑼土地，由科學工業園區管理局依土地徵收條例第十一條規定協議價購，該土地於民國九十年上半年度過戶完畢。其中部份應付茶園承租戶之地上物補償費及應收苗栗縣政府之補償費，因就發放予佃農之補償費仍有待協議之處，本公司依估計可收到苗栗縣政府補償費及應付承租戶金額入帳，如有差異，再依個案情況調整。民國一〇八年三月三十一日、一〇七年十二月三十一日及一〇七年三月三十一日應收苗栗縣政府補償費均為654千元，帳列「其他應收款」項下。民國一〇八年三月三十一日、一〇七年十二月三十一日及一〇七年三月三十一日應付佃農補償費均為2,075千元，帳列「其他應付款」項下。截至本報告日止，本案尚未結案。

(9) 本公司因受限法令規定，將部分農業用地暫以他人名義為所有權登記，並將該土地設定抵押於本公司。截至民國一〇八年三月三十一日、一〇七年十二月三十一日及一〇七年三月三十一日止，本公司尚未完成產權登記之土地成本分別為62,628千元、94,198千元及94,198千元，帳列「其他非流動資產－其他」項下。

9. 投資性不動產

投資性不動產包括本公司自有之投資性不動產。本公司對自有之投資性不動產簽訂商業財產租賃合約，租賃期間介於1年至10年間。

	土　地	建築物	合　計
成　本：			
108.1.1	$15,953,371	$1,064,996	$17,018,367
增添－源自後續支出	1,785	-	1,785
處　分	(23,715)	-	(23,715)
待出售非流動資產轉入	2,092	-	2,092
移轉至不動產、廠房及設備及其他非流動資產轉入等	(20,275)	-	(20,275)
108.3.31	$15,913,258	$1,064,996	$16,978,254
107.1.1	$17,030,548	$1,064,748	$18,095,296
增添－源自後續支出	2,260	247	2,507
處　分	(8,395)	-	(8,395)
移轉至待出售非流動資產	(1,482)	-	(1,482)
科目間移轉	(46)	-	(46)
107.3.31	$17,022,885	$1,064,995	$18,087,880
折舊及減損：			
108.1.1	$56,554	$232,512	$289,066
當年度折舊	-	9,360	9,360
108.3.31	$56,554	$241,872	$298,426
107.1.1	$56,554	$195,076	$251,630
當年度折舊	-	9,359	9,359
107.3.31	$56,554	$204,435	$260,989
淨帳面金額：			
108.3.31	$15,856,704	$823,124	$16,679,828
107.12.31	$15,896,817	$832,484	$16,729,301
107.3.31	$16,966,331	$860,560	$17,826,891

本公司經民國一〇四年二月十日之董事會決議通過，並於民國一〇四年三月十六日向台灣金聯資產管理股份有限公司簽約購買應收帳款債權38億元，而該筆應收帳款債權之抵押品為屏東縣內埔鄉中林段及龍泉段等206筆土地，為參與拍賣程序支付屏東地院保證金746,637千元，於民國一〇四年四月十五日透過屏東地方法院執行拍賣程序以債權抵繳拍賣價金而取得該筆土地作為本公司茶葉生產基地。本公司已於民國一〇五年二月十九日全數完成土地所有權登記，並已於民國一〇七年三月五日償還全部價款，另依行政院農業委員會核可之經營利用計畫書進行規劃。截至民國一〇八年三月三十一日止，本公司依實際使用情形列帳，尚有約4千萬元列為投資性不動產，其餘部分帳列於不動產、廠房及設備。

	108.1.1~ 108.3.31	107.1.1~ 107.3.31
投資性不動產之租金收入	$1,887	$2,728
減：當期產生租金收入之投資性不動產所發生之直接營運費用	-	-
當期未產生租金收入之投資性不動產所發生之直接營運費用	(2,265)	(1,702)
合　　計	$(378)	$1,026

(1) 本公司投資性不動產提供予銀行作為借款之擔保情形，請參閱附註八。

(2) 本公司持有之投資性不動產之公允價值於民國一〇八年三月三十一日、一〇七年十二月三十一日及一〇七年三月三十一日分別為40,887,068千元、41,628,649千元及49,655,636千元，其中委任獨立之外部鑑價專家評價之公允價值分別為5,100,034千元、5,151,925千元及7,854,390千元，其公允價值之決定係依市場證據支持，採用之評價方法為比較法等；內部自行鑑價之公允價值分別為35,787,034千元、36,476,724千元及41,801,246千元，其公允價值之決定係依市場證據支持，採用之評價方法為比較法，其中主要使用之輸入值為每平方公尺之價格。

(3) 投資性不動產中，包含數個進行中之土地開發案及闢建中之休閒產業項目，主要分布於大台北地區、桃園、苗栗、南投等地，另位於忠孝西路一段之商辦目前已增加餐飲業項目許可。

10. 無形資產

	電腦軟體
成　　本：	
108.1.1	$6,839
增添－單獨取得	65
108.3.31	$6,904
107.1.1	$6,707
增添－單獨取得	116
107.3.31	$6,823
攤銷及減損：	
108.1.1	$4,511
攤　　銷	158
108.3.31	$4,669
107.1.1	$3,869
攤　　銷	168
107.3.31	$4,037
淨帳面金額：	
108.3.31	$2,235
107.12.31	$2,328
107.3.31	$2,786

認列無形資產之攤銷金額如下：

	108.1.1~ 108.3.31	107.1.1~ 107.3.31
營業費用	$158	$168

11. 其他非流動資產

	108.3.31	107.12.31	107.3.31
預付設備款	$44,265	$38,090	$10,080
存出保證金	93,514	95,034	89,460
其他非流動資產－土地登記他人名下	62,628	94,198	94,198
其他非流動資產－其他	201,922	170,411	169,707
合　　計	$402,329	$397,733	$363,445

其他非流動資產－土地登記他人名下請參閱附註六.8(9)。

12. 短期借款

	108.3.31	107.12.31	107.3.31
信用借款	$-	$-	$-
信用狀借款	485	1,120	-
合　　計	$485	$1,120	$-
尚可動支額度	$70,371	$72,949	$76,000
利率區間	1.35%~3.74%	1.35%~4.20%	1.35%~3.70%

本公司之借款利率係台幣、歐元及美金信用狀利率區間。本公司提供資產作為借款擔保之情形，請參閱附註八。

13. 應付短期票券

(1) 明細如下：

108.3.31

借款性質	合約到期日	利　　率	金　　額
應付商業本票	108.09.08	1.20%	$-
			$50,000

107.12.31

借款性質	合約到期日	利　　率	金　　額
應付商業本票	108.09.08	1.20%	$-
		未動用額度	$50,000

107.3.31

借款性質	合約到期日	利　　率	金　　額
應付商業本票	107.09.08	1.20%	$-
		未動用額度	$50,000

(2) 應付商業本票係本公司發行由金融機構保證之商業本票，契約期限一年，票券每次發行最長期限180天。

(3) 本公司提供資產作為擔保之情形，請參閱附註八。

14. 長期借款

債權人	108.3.31	償還期間及辦法
臺灣企銀擔保借款	$306,000	民國110年11月7日合約到期，自民國103年5月7日起每半年本息平均攤還，計分15期。
臺灣企銀擔保借款	595,000	民國109年9月17日合約到期，額度內循環動用，與銀行約定於契約期間按月繳息，到期還本。
兆豐票券擔保借款	484,000	民國110年1月8日合約到期，額度內循環動支及償還。
兆豐銀行擔保借款	300,000	民國109年7月1日合約到期，自民國104年7月1日至民國106年7月1日為一期，之後每6個月為一期，平均攤還，計分7期。
兆豐銀行擔保借款	300,000	民國109年6月4日合約到期償還。
兆豐銀行擔保借款	560,000	民國109年7月1日合約到期償還。
彰化銀行擔保借款	50,000	民國110年9月30日到期，本金自動用日起滿第30個月之次日償還50%，餘到期清償，共分二期攤還本金。
合作金庫擔保借款	224,400	民國119年3月11日到期，自民國101年4月11日起，平均攤還，計分216期。
合作金庫擔保借款	260,000	民國110年1月11日合約到期償還。
土地銀行擔保借款	27,000	民國111年12月14日到期，自民國101年12月14日起，平均攤還，計分120期。
農業金庫擔保借款	850,000	民國117年3月5日到期，自民國110年3月5日起每6個月為一期，共分14期攤還，第1期償還70,000千元，第2至14期每期償還60,000千元。
農業金庫擔保借款	323,540	與金庫分次動撥，民國117年3月5日到期，自民國110年3月5日起每6個月為一期，共分14期攤還，每期償還50,000仟元。
農業金庫擔保借款	49,570	與金庫分次動撥，民國117年3月5日到期，自民國110年3月5日起每6個月為一期，共分14期攤還，第1期償還9,000仟元，第2~14期每期償還7,000仟元
農業金庫擔保借款	450,000	民國110年3月5日合約到期償還。
華南銀行擔保借款	34,000	民國109年5月16日合約到期償還。
華南銀行信用借款	10,000	民國109年5月16日合約到期償還。
華泰銀行擔保借款	100,000	民國109年9月25日合約到期償還。
小　　計	$4,923,510	
減：一年內到期	(329,600)	
合　　計	$4,593,910	
授信額度	$7,140,000	
尚可動支額度	$1,166,890	
利率區間	1.26%~2.25%	

本公司民國一〇八年一月一日至三月三十一日止新增借款2,294,390千元，償還借款2,009,900千元。

債權人	107.12.31	償還期間及辦法
臺灣企銀擔保借款	$595,000	民國109年9月17日合約到期，額度內循環動用，與銀行約定於契約期間按月繳息，到期還本。
臺灣企銀擔保借款	306,000	民國110年11月7日合約到期，自民國103年5月7日起每半年本息平均攤還，計分15期。
兆豐票券擔保借款	284,000	民國109年1月7日合約到期，額度內循環動支及償還。
兆豐銀行擔保借款	300,000	民國109年7月1日合約到期，自民國104年7月1日至民國106年7月1日為一期，之後每6個月為一期，平均攤還，計分7期。
兆豐銀行擔保借款	300,000	民國109年6月4日合約到期償還。
兆豐銀行擔保借款	570,000	民國109年7月1日合約到期償還。
彰化銀行擔保借款	50,000	民國110年9月30日到期，本金自動用日起滿第30個月之次日償還50%，餘到期清償，共分二期攤還本金。
合作金庫擔保借款	229,500	民國119年3月11日到期，自民國101年4月11日起，平均攤還，計分216期。
合作金庫擔保借款	260,000	民國109年1月11日合約到期償還。
土地銀行擔保借款	28,800	民國111年12月14日到期，自民國101年12月14日起，平均攤還，計分120期。
農業金庫擔保借款	850,000	民國117年3月5日到期，自民國110年3月5日起每6個月為一期，共分14期攤還，第1期償還70,000千元，第2至14期每期償還60,000千元。
農業金庫擔保借款	67,930	與金庫分次動撥，民國117年3月5日到期，自民國110年3月5日起每6個月為一期，共分14期攤還，每期償還50,000仟元。
農業金庫擔保借款	177,300	與金庫分次動撥，民國117年3月5日到期，自民國110年3月5日起每6個月為一期，共分14期攤還，每期償還50,000仟元。
農業金庫擔保借款	41,490	與金庫分次動撥，民國117年3月5日到期，自民國110年3月5日起每6個月為一期，共分14期攤還，第1期償還9,000仟元，第2~14期每期償還7,000仟元
農業金庫擔保借款	435,000	民國110年3月5日合約到期償還。
華南銀行擔保借款	34,000	民國109年5月16日合約到期償還。
華南銀行信用借款	10,000	民國109年5月16日合約到期償還。
華泰銀行擔保借款	100,000	民國109年9月25日合約到期償還。
小　　計	4,639,020	
減：一年內到期	(229,600)	
合　　計	$4,409,420	
授信額度	$6,247,000	
尚可動支額度	$558,280	
利率區間	1.26%~2.25%	

本公司民國一〇七年度止新增借款8,859,220千元，償還借款7,146,100千元。

債權人	107.3.31	償還期間及辦法
臺灣企銀擔保借款	$357,000	民國110年11月7日合約到期，自民國103年5月7日起每半年本息平均攤還，計分15期。
臺灣企銀擔保借款	560,000	民國108年9月5日合約到期，額度內循環動用，與銀行約定於契約期間按月繳息，到期還本。
兆豐票券擔保借款	286,000	民國109年1月7日合約到期，額度內循環動支及償還。
兆豐銀行擔保借款	500,000	民國109年7月1日合約到期，自民國104年7月1日至民國106年7月1日為一期，之後每6個月為一期，平均攤還，計分7期。
兆豐銀行擔保借款	300,000	民國108年6月4日合約到期償還。
兆豐銀行擔保借款	390,000	民國109年7月1日合約到期償還。
彰化銀行擔保借款	50,000	民國109年9月30日到期，本金自動用日起滿第30個月之次日償還50%，餘到期清償，共分二期攤還本金。
合作金庫擔保借款	244,800	民國119年3月11日到期，自民國101年4月11日起，平均攤還，計分216期。
合作金庫擔保借款	200,000	民國109年1月11日合約到期償還。
土地銀行擔保借款	34,200	民國111年12月14日到期，自民國101年12月14日起，平均攤還，計分120期。
農業金庫擔保借款	850,000	民國117年3月5日到期，自民國110年3月5日起每6個月為一期，共分14期，第1期償還70,000千元，第2至14期償還60,000千元。
華南銀行擔保借款	34,000	民國108年5月12日合約到期償還。
華南銀行信用借款	10,000	民國108年5月12日合約到期償還。
華泰銀行擔保借款	100,000	民國108年8月15日合約到期償還。
小　　計	3,916,000	
減：一年內到期	(278,600)	
合　　計	$3,637,400	
授信額度	$6,212,000	
尚可動支額度	$1,520,000	
利率區間	1.26%~2.20%	

本公司民國一〇七年一月一日至三月三十一日止新增借款2,887,000千元，償還借款1,896,900千元。

上述銀行借款提供擔保情形，請參閱附註八。

15. 退職後福利計畫

確定提撥計畫

本公司民國一〇八年及一〇七年第一季認列確定提撥計畫之費用金額分別為2,167千元及2,040千元。

確定福利計畫

本公司民國一〇八年及一〇七年第一季認列確定福利計畫之費用金額分別為73千元及87千元。

16. 權　　益

(1) 普通股

本公司為充實營運資金、償還借款或因應公司長期發展所需等一項或多項用途，並評估資金市場狀況、籌資之時效性及發行成本，擬於150,000千股額度內辦理私募現金增資發行普通股，並於決議之日起一年內一次辦理，前述私募現金增資案業已於民國一〇六年六月十三日召開之股東常會決議通過。

茲依前項之決議，本公司於民國一〇七年四月九日經董事會決議通過，以私募方式辦理現金增資發行普通股20,000千股，決議以每股14.82元為私募價格，以民國一〇七年四月十日為增資基準日，並於民國一〇七年四月十六日辦理變更登記完竣，剩下額度130,000千股不擬予以發行。

截至民國一〇八年三月三十一日、一〇七年十二月三十一日及一〇七年三月三十一日止，本公司額定股本均為16,000,000千元，已發行股本分別為7,900,000千元、7,900,000千元及7,700,000千元，每股票面金額10元，分別為790,000千股、790,000千股及770,000千股。每股享有一表決權及收取股利之權利。

(2) 資本公積

	108.3.31	107.12.31	107.3.31
普通股發行溢價	$1,807,534	$1,807,534	$1,711,134
庫藏股交易	346,303	346,303	346,303
實際取得或處分子公司股權價格與帳面價值差額	14,671	14,671	14,671
認列對子公司所有權益變動數	8,227	8,227	8,227
員工認股權	29,375	29,375	29,375
逾期失效認股權－可轉換公司債	64	64	64
因受領贈與產生者	1	1	1
合　　計	$2,206,175	$2,206,175	$2,109,775

依法令規定，資本公積除填補公司虧損外，不得使用，公司無虧損時，超過票面金額發行股票所得之溢額及受領贈與之所得產生之資本公積，每年得以實收資本之一定比率為限撥充資本，前述資本公積亦得按股東原有股份之比例以現金分配。

(3) 盈餘分派及股利政策

本公司企業生命週期處於景氣持續成長階段，公司營業規模日益擴大，為可長久永續經營之事業。考量本公司未來資金需求及長期財務規劃，茲將未來盈餘分派各項提撥敘述如下：

依本公司章程規定，年度決算如有盈餘，依法提繳稅款、彌補累積虧損後，次提百分之十為法定盈餘公積，但法定盈餘公積已達本公司實收資本額時，得不再提列，其餘再依法令規定提列或迴轉特別盈餘公積；如尚有餘額，併同累積未分配盈餘作為可供分派盈餘，由董事會視營運需要酌予保留，並擬定盈餘分配議案，提請股東會決議分派股東紅利。

依公司法規定，法定盈餘公積應提撥至其總額已達實收資本額為止。法定盈餘公積得彌補虧損。公司無虧損時，得以法定盈餘公積超過實收資本額百分之二十五之部分按股東原有股份之比例發放新股或現金。

採用國際財務報導準則後，本公司依金管會於民國一〇一年四月六日發布之金管證發字第1010012865號函令規定，首次採用國際財務報導準則時，帳列未實現重估增值及累積換算調整數(利益)於轉換日因選擇採用國際財務報導準則第1號「首次採用國際財務報導準則」豁免項目而轉入保留盈餘部分，提列相同數額之特別盈餘公積。開始採用國際財務報導準則編製財務報告後，於分派可分配盈餘時，就首次採用國際財務報導準則時已提列特別盈餘公積之餘額與其他權益減項淨額之差額補提列特別盈餘公積。嗣後其他股東權益減項餘額有迴轉時，得就迴轉部分分派盈餘。

首次採用國際財務報導準則所提列之特別盈餘公積金額於民國一〇八年及一〇七年第一季使用、處分或重分類相關資產，因而迴轉特別盈餘公積至未分配盈餘。茲列示如下：

	108.1.1~ 108.3.31	107.1.1~ 107.3.31
期初餘額	$3,426,260	$3,440,083
處分相關資產	(13,188)	(2,375)
期末餘額	$3,413,072	$3,437,708

本公司於民國一〇八年三月六日及民國一〇七年六月十二日之董事會及股東常會，分別擬議及決議民國一〇七年度及一〇六年度盈餘指撥及分配案及每股股利，列示如下：

	盈餘指撥及分配案		每股股利(元)	
	107年度	106年度	107年度	106年度
提列法定盈餘公積	$-	$62,209		
分配股東現金股利	237,000	384,950	$0.3	$0.48734177
	$237,000	$447,159		

民國一〇六年度盈餘於民國一〇七年六月十二日股東會決議每股股利為$0.5元，且嗣後如增資發行新股，授權董事會依法調整。

本公司現金股利分派金額至新台幣元為止，不足一元之畸零股款合計數係以轉回未分配盈餘方式處理。

有關員工酬勞及董監酬勞估列基礎及認列金額之相關資訊，請詳附註六.20。

17. 營業收入淨額

	108.1.1~ 108.3.31	107.1.1~ 107.3.31
客戶合約之收入		
商品銷售收入	$65,370	$52,706
建造合約收入	691	413
其他營業收入	6,289	6,436
小　　計	72,350	59,555
租金收入	2,271	4,162
合　　計	$74,621	$63,717

本公司民國一〇八年及一〇七年第一季與客戶合約之收入相關資訊如下：

(1) 收入細分

民國一〇八年第一季

	百貨部門	資產部門	其他部門	合計
客戶合約之收入				
商品銷售收入	$64,554	$816	$-	$65,370
建造合約收入	-	-	691	691
其他營業收入	5,178	1,111	-	6,289
小　　計	69,732	1,927	691	72,350
租金收入	-	1,950	321	2,271
合　　計	$69,732	$3,877	$1,012	$74,621
收入認列時點：				
於某一時點	$69,732	$1,927	$-	$71,659
隨時間逐步滿足	-	1,950	1,012	2,962
合　　計	$69,732	$3,877	$1,012	$74,621

民國一〇七年第一季

	百貨部門	資產部門	其他部門	合計
客戶合約之收入				
商品銷售收入	$51,830	$876	$-	$52,706
建造合約收入	-	-	413	413
其他營業收入	4,861	1,575	-	6,436
小　　計	56,691	2,451	413	59,555
租金收入	-	3,847	315	4,162
合　　計	$56,691	$6,298	$728	$63,717
收入認列時點：				
於某一時點	$56,691	$2,451	$-	$59,142
隨時間逐步滿足	-	3,847	728	4,575
合　　計	$56,691	$6,298	$728	$63,717

(2) 合約餘額

A. 合約資產－流動

	108.3.31	107.12.31	107.3.31	107.1.1
提供勞務	$3,424	$2,872	$2,745	$2,991

合約資產－提供勞務

	108.3.31	107.12.31	107.3.31
累計已發生成本－在建工程	$21,302	$20,698	$20,284
累計已認列工程總(損)益			
－工程毛利	1,666	1,586	1,644
累計工程進度請款金額			
－預收工程款	(19,544)	(19,412)	(19,183)
合約資產－提供勞務	$3,424	$2,872	$2,745

B. 合約負債－流動

	108.3.31	107.12.31	107.3.31	107.1.1
銷售商品	$41,924	$36,498	$35,465	$38,062
提供勞務	-	-	12	30
合　　計	$41,924	$36,498	$35,477	$38,092

本公司民國一〇八年及一〇七年第一季合約負債餘額重大變動之說明如下：

	108.1.1~ 108.3.31	107.1.1~ 107.3.31
期初餘額本期轉列收入	$13,010	$2,597

合約負債－提供勞務

	108.3.31	107.12.31	107.3.31
累計已發生成本－在建工程	$239	$462,114	$2,745
累計已認列工程總(損)益 －工程毛利	37	65,095	(2,447)
累計工程進度請款金額 －預收工程款	(276)	(527,209)	(286)
合約負債－提供勞務	$-	$-	$(12)

(3) 分攤至尚未履行之履約義務之交易價格

本公司截至民國一〇八年及一〇七年三月三十一日止，分攤至尚未履行之履約義務之交易價格彙總金額並不重大。

(4) 自取得或履行客戶合約之成本中所認列之資產

無此情事。

18. 預期信用減損損失(利益)

	108.1.1~ 108.3.31	107.1.1~ 107.3.31
營業費用－預期信用減損損失(利益) 應收帳款	$70	$187

與信用風險相關資訊請詳附註十二。

本公司之應收帳款(包含關係人)皆採存續期間預期信用損失金額衡量備抵損失，於民國一〇八年及一〇七年三月三十一日評估備抵損失金額之相關說明如下：

(1) 應收帳款以預期信用損失率衡量備抵損失金額，相關資訊如下：

	108.3.31	107.12.31	107.3.31
總帳面金額	$21,925	$14,935	$18,700
預期信用損失率	約略1%	約略1%	約略1%
備抵損失	219	149	187
合　　計	$21,706	$14,786	$18,513

(2) 應收帳款則考量交易對手信用等級、區域及產業等因素區分群組，並採用準備矩陣衡量備抵損失，相關資訊如下：

108.3.31

		逾期天數				
	未逾期	30天內	31-60天	61-90天	91天以上	合　　計
總帳面金額	$21,920	$-	$5	$-	$-	$21,925
損失率	1%	1%	1%	1%	100%	
存續期間預期信用損失	219	-	-	-	-	219
合　　計	$21,701	$-	$5	$-	$-	$21,706

107.12.31

		逾期天數				
	未逾期	30天內	31-60天	61-90天	91天以上	合　　計
總帳面金額	$14,888	$47	$-	$-	$-	$14,935
損失率	1%	1%	1%	1%	100%	
存續期間預期信用損失	148	1	-	-	-	149
合　　計	$14,740	$46	$-	$-	$-	$14,786

107.3.31

		逾期天數				
	未逾期	30天內	31-60天	61-90天	91天以上	合　　計
總帳面金額	$18,611	$64	$25	$-	$-	$18,700
損失率	1%	1%	1%	1%	100%	
存續期間預期信用損失	186	1	-	-	-	187
合　　計	$18,425	$63	$25	$-	$-	$18,513

註：本公司之應收票據及其他應收款皆屬未逾期。

本公司民國一〇八年及一〇七年第一季之應收帳款之備抵損失變動資訊如下：

	應收帳款
108.1.1	$149
本期增加(迴轉)金額	70
108.3.31	$219

	應收帳款
107.1.1 (依照國際會計準則第 39 號規定)	$-
107.1.1 保留盈餘調整數	-
107.1.1 (依照國際財務報導準則第 9 號規定)	-
本期增加(迴轉)金額	187
107.3.31	$187

19. 營業租賃

(1) 本公司為承租人(適用國際財務報導準則第16號相關之揭露)

本公司承租多項不同之資產，包括不動產(土地、房屋及建築)、運輸設備及辦公設備。各個合約之租賃期間介於1年至10年間，在此合約中並未對本公司加諸任何限制條款。

租賃對本公司財務狀況、財務績效及現金流量之影響說明如下：

A. 資產負債表認列之金額

(a) 使用權資產

使用權資產之帳面金額

	108.3.31	107.12.31(註)	107.3.31(註)
房屋及建築	$300		
運輸設備	2,033		
辦公設備	294		
合　　計	$2,627		

註：本公司自民國一〇八年一月一日起採用國際財務報導準則第16號規定，並依該準則之過渡規定選擇不重編比較期間。

本公司民國一〇八年第一季對使用權資產增添657千元。

(b) 租賃負債

	108.3.31	107.12.31(註)	107.3.31(註)
租賃負債	$2,632		
流　　動	$903		
非 流 動	1,729		

本公司民國一〇八年第一季租賃負債之利息費用請詳附註六、21(3)財務成本；民國一〇八年三月三十一日租賃負債之到期分析請詳附註十二、5流動性風險管理。

註：本公司自民國一〇八年一月一日起採用國際財務報導準則第16號規定，並依該準則之過渡規定選擇不重編比較期間。

B. 綜合損益表認列之金額

使用權資產之折舊

	108.1.1~ 108.3.31	107.1.1~ 107.3.31 (註)
房屋及建築	$100	
運輸設備	138	
辦公設備	16	
合　　計	$254	

註：本公司自民國一〇八年一月一日起採用國際財務報導準則第16號規定，並依該準則之過渡規定選擇不重編比較期間。

C. 承租人與租賃活動相關之收益及費損

	108.1.1~ 108.3.31	107.1.1~ 107.3.31 (註)
短期租賃之費用	$206	
低價值資產租賃之費用(不包括短期租賃之低價值資產租賃之費用)	332	

註：本公司自民國一〇八年一月一日起採用國際財務報導準則第16號規定，並依該準則之過渡規定選擇不重編比較期間。

D. 承租人與租賃活動相關之現金流出

本公司於民國一〇八年第一季租賃之現金流出包含租賃本金償還262千元及短期租賃付現數543千元。

E. 其他與租賃活動相關之資訊

無此事項。

(2) 本公司為承租人－營業租賃(適用國際會計準則第17號相關之揭露)

本公司簽訂房屋、運輸設備及辦公設備之商業租賃合約，其平均年限為1至6年，在此合約中並未對本公司加諸任何限制條款。

依據不可取消之營業租賃合約，民國一〇八年三月三十一日、一〇七年十二月三十一日及一〇七年三月三十一日之未來最低租賃給付總額如下：

	108.3.31(註)	107.12.31	107.3.31
不超過一年		$1,934	$2,618
超過一年但不超過五年		2,430	1,829
超過五年		-	-
合　　計		$4,364	$4,447

營業租賃認列之費用如下：

	108.1.1~ 108.3.31(註)	107.1.1~ 107.3.31
最低租賃給付		$638

註：本公司自民國一〇八年一月一日起採用國際財務報導準則第16號規定，並依該準則之過渡規定選擇不重編比較期間。

(3) 本公司為出租人(適用國際財務報導準則第16號相關之揭露)

本公司對自有之投資性不動產相關揭露請詳附註六、9。自有之投資性不動產由於未移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬，分類為營業租賃。

	108.1.1~ 108.3.31	107.1.1~ 107.3.31 (註)
營業租賃認列之租賃收益		
固定租賃給付及取決於指數或費率之變動租賃給付之相關收益(帳列營業收入)	$2,271	

註：本公司自民國一〇八年一月一日起採用國際財務報導準則第16號規定，並依該準則之過渡規定選擇不重編比較期間。

本公司對屬於營業租賃出租之不動產、廠房及設備適用國際會計準則第16號相關之揭露請詳附註六、8。本公司簽訂營業租賃合約，民國一〇八年三月三十一日將收取之未折現之租賃給付及剩餘年度之總金額如下：

	108.3.31	107.12.31(註)	107.3.31(註)
不超過一年	$8,738		
超過一年但不超過二年	592		
超過二年但不超過三年	-		
超過三年但不超過四年	-		
超過四年但不超過五年	-		
超過五年	-		
合　　計	$9,330		

註：本公司自民國一〇八年一月一日起採用國際財務報導準則第16號規定，並依該準則之過渡規定選擇不重編比較期間。

(4) 本公司為出租人—營業租賃(適用國際會計準則第17號相關之揭露)

依據不可取消之營業租賃合約，民國一〇八年三月三十一日、一〇七年十二月三十一日及一〇七年三月三十一日承租人之未來最低租賃給付總額如下：

	108.3.31(註)	107.12.31	107.3.31
不超過一年		$8,999	$12,515
超過一年但不超過五年		814	4,036
超過五年		-	-
合　　計		$9,813	$16,551

註：本公司自民國一〇八年一月一日起採用國際財務報導準則第16號規定，並依該準則之過渡規定選擇不重編比較期間。

20. 員工福利、折舊及攤銷費用功能別彙總表

功能別 / 性質別	108.1.1~108.3.31			107.1.1~107.3.31		
	屬於營業成本者	屬於營業費用者	合計	屬於營業成本者	屬於營業費用者	合計
員工福利費用						
薪資費用	$9,704	$32,546	$42,250	$9,685	$33,985	$43,670
勞健保費用	1,096	4,100	5,196	1,000	3,771	4,771
退休金費用	549	1,691	2,240	505	1,622	2,127
其他員工福利費用	1,297	5,158	6,455	1,201	5,760	6,961
折舊費用	3,269	18,850	22,119	4,754	17,246	22,000
攤銷費用	-	158	158	-	187	187

本公司民國一〇五年六月八日股東常會通過章程修正議案，依章程規定年度如有獲利，應提撥不低於1%為員工酬勞，不高於5%為董監酬勞。但尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。前述員工酬勞以股票或現金為之，應由董事會以董事三分之二以上之出席及出席董事過半數同意之決議行之，並報告股東會。有關董事會通過之員工酬勞及董監酬勞相關資訊，請至臺灣證券交易所之「公開資訊觀測站」查詢。

本公司民國一〇八年及一〇七年第一季係為虧損狀況，故並無估列員工酬勞及董監酬勞。

21. 營業外收入及支出

(1) 其他收入

	108.1.1~108.3.31	107.1.1~107.3.31
利息收入		
銀行利息收入	$1	$1
其他收入－其他	1,100	331
合　　計	$1,101	$332

(2) 其他利益及損失

	108.1.1~ 108.3.31	107.1.1~ 107.3.31
處分不動產、廠房及設備損失	$(238)	$(41)
處分投資性不動產利益	14,043	26,680
淨外幣兌換利益(損失)	4	(67)
合　　計	$13,809	$26,572

(3) 財務成本

	108.1.1~ 108.3.31	107.1.1~ 107.3.31
銀行借款之利息	$16,898	$12,767
租賃負債之利息	12	(註)
其　　他	147	70
合　　計	$17,057	$12,837

註：本公司自民國一〇八年一月一日起採用國際財務報導準則第16號規定，並依該準則之過渡規定選擇不重編比較期間。

22. 其他綜合損益組成部分

民國一〇八年第一季其他綜合損益組成部分如下：

	當期產生	當期重分類調整	其他綜合損益	所得稅利益(費用)	稅後金額
不重分類至損益之項目：					
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資未實現評價損益	$2,885	$-	$2,885	$-	$2,885
本期其他綜合損益合計	$2,885	$-	$2,885	$-	$2,885

民國一〇七年第一季其他綜合損益組成部分如下：

	當期產生	當期重分類調整	其他綜合損益	所得稅利益(費用)	稅後金額
不重分類至損益之項目：					
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資未實現評價損益	$(24,561)	$-	$(24,561)	$-	$(24,561)
本期其他綜合損益合計	$(24,561)	$-	$(24,561)	$-	$(24,561)

23. 所得稅

依民國一〇七年二月七日公布之所得稅法修正條文，本公司自民國一〇七年度起適用之營利事業所得稅稅率由17%改為20%，未分配盈餘加徵營利事業所得稅稅率由10%改為5%。

民國一〇八年及一〇七年第一季所得稅費用(利益)主要組成如下：

認列於損益之所得稅

	108.1.1~108.3.31	107.1.1~107.3.31
當期所得稅費用(利益)：		
土地增值稅	$644	$865
遞延所得稅利益：		
與暫時性差異之原始產生及其迴轉有關之遞延所得稅利益	(12,619)	(2,232)
所得稅費用(利益)	$(11,975)	$(1,367)

所得稅申報核定情形

截至民國一〇八年三月三十一日，本公司之所得稅申報核定情形如下：

	所得稅申報核定情形
本公司	核定至民國104年度

24. 每股盈餘

基本每股盈餘金額之計算，係以當年度歸屬於母公司普通股持有人之淨利除以當年度流通在外之普通股加權平均股數。

稀釋每股盈餘金額之計算，係以當年度歸屬於母公司普通股持有人之淨利(經調整轉換公司債之利息後)除以當年度流通在外之普通股加權平均股數加上所有具稀釋作用之潛在普通股轉換為普通股時將發行之加權平均普通股股數。

	108.1.1~ 108.3.31	107.1.1~ 107.3.31
基本每股盈餘(虧損)		
歸屬於母公司普通股持有人之淨利(損)(千元)	$(45,669)	$(21,519)
基本每股盈餘之普通股加權平均股數(千股)	790,000	770,000
基本每股盈餘(虧損)(元)	$(0.06)	$(0.03)

因民國一〇八年及一〇七年第一季係屬虧損，其具反稀釋作用，故不予計算稀釋每股盈餘。

於報導期間後至財務報表通過發布前，並無任何重大改變期末流通在外普通股或潛在普通股股數之其他交易。

七、 關係人交易

於財務報導期間內與本公司有交易之關係人如下：

關係人名稱及關係

關係人名稱	與本公司之關係
雋大實業(股)公司	本公司之關聯企業
森鉅科技材料(股)公司	為本公司之法人董事
台灣金聯資產管理(股)公司(註)	為本公司之法人董事
安梅投資(股)公司	為本公司之法人董事

(註) 因轉讓持股超過選任當時持股之二分之一，民國一〇七年十月三十日後已非本公司法人董事。

與關係人間之重大交易事項：

1. 銷貨及應收款項

(1) 銷貨收入

	108.1.1~ 108.3.31	107.1.1~ 107.3.31
關聯企業－雋大實業	$102	$113
安梅投資(股)公司	36	-
台灣金聯資產管理(股)公司	-	57
合　　計	$138	$170

上述與關係人銷貨之交易約定於銷貨之次月結算收回帳款，與一般客戶比較尚無重大異常。

(2) 本公司因上述交易而發生之應收款項餘額如下：

	108.3.31	107.12.31	107.3.31
關聯企業－雋大實業	$211	$107	$121
台灣金聯資產管理(股)公司	-	-	52
合　　計	$211	$107	$173

2. 租賃－關係人

租金收入

	108.1.1~ 108.3.31	107.1.1~ 107.3.31
關聯企業－雋大實業	$243	$243

承租期間及給付方式係依合約規定租期為兩年，付款方式係採月繳支付。

3. 保證及擔保事項

截至民國一〇八年三月三十一日、一〇七年十二月三十一日及民國一〇七年三月三十一日止，本公司所有借款均免除本公司主要管理階層擔任連帶保證人。

4. 本公司主要管理人員之獎酬

	108.1.1~ 108.3.31	107.1.1~ 107.3.31
短期員工福利	$4,350	$4,519
退職後福利	100	105
合　　計	$4,450	$4,624

5. 其他

(1) 其他收入

	108.1.1~ 108.3.31	107.1.1~ 107.3.31
關聯企業－雋大實業	$59	$58

(2) 財務成本

	108.1.1~ 108.3.31	107.1.1~ 107.3.31
台灣金聯資產管理(股)公司	$-	$1,705

八、 質押之資產

本公司提供下列資產(帳面價值)作為借款及土地合作開發之擔保品：

抵質押資產	內　　容	108.3.31	107.12.31	107.3.31
存貨－不動產	銀行借款	$703,891	$703,781	$700,006
按攤銷後成本衡量之金融資產	銀行授信約定	9,442	8,871	-
其他金融資產(帳列及非流動資產－其他項下)	業務性質擔保及履約工程保證金	614	614	5,284
待出售非流動資產	銀行借款	74	74	74
不動產、廠房及設備：				
土　　地	銀行借款	4,016,110	3,992,785	2,939,056
建 築 物	銀行借款	180,569	181,890	185,854
投資性不動產：				
土　　地	銀行借款、發行商業本票擔保	5,610,976	5,528,889	6,552,436
建 築 物	銀行借款	823,125	832,484	860,313
合計		$11,344,801	$11,249,388	$11,243,023

九、 重大或有負債及未認列之合約承諾

1. 本公司土地中部份或屬放租或屬合作造林或屬土地租賃，該等土地若因收回自營或出售而終止契約時，應依契約規範處理，部份個案或有可能發生損害賠償承作物損失，或依三七五減租條例給予補償，如有發生賠償案件，本公司即依個案情況入帳。

2. 截至民國一〇八年三月三十一日止，本公司已開立信用狀，尚未進口之金額為5,143千元。

3. 本公司截至民國一〇八年三月三十一日止，他人向本公司購地或工程合約等而收受之應收保證票據與存入保證票據為67,082千元。

4. 本公司截至民國一〇八年三月三十一日止，向銀行融資及工程業務等，而開立之應付保證票據與存出保證票據為64,234千元。

十、 重大之災害損失

無此事項。

十一、 重大之期後事項

俟老埤農場其餘農業設施建置完妥後，本公司擬承諾屏東縣內埔鄉農場段12、13、14、15建號等4筆建物，併同追加設定抵押權予全國農業金庫股份有限公司。並擬承諾前述之4筆建號建物絕不設定負擔予第三人，如有違反因而致聯貸案授信機構團受損害時，本公司願負損害賠償責任。

十二、 其　　他

1. 金融工具之種類

金融資產

	108.3.31	107.12.31	107.3.31
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	$63,172	$60,287	$50,007
按攤銷後成本衡量之金融資產：			
現金及約當現金(不含庫存現金及週轉金)	151,288	185,062	105,959
按攤銷後成本衡量之金融資產(含非流動)	9,442	8,871	-
應收票據(含關係人)	1,177	662	682
應收帳款(含關係人)	21,706	14,786	18,513
其他應收款	10,218	10,908	2,411
其他金融資產－非流動	614	614	608
小　　計	194,445	220,903	128,173
合　　計	$257,617	$281,190	$178,180

金融負債

	108.3.31	107.12.31	107.3.31
攤銷後成本衡量之金融負債：			
短期借款	$485	$1,120	$-
應付款項(含關係人)	11,842	18,407	11,975
長期借款(含一年內到期)	4,923,510	4,639,020	3,916,000
租賃負債	2,632	(註)	(註)
合　　計	$4,938,469	$4,658,547	$3,927,975

註：本公司自民國一〇八年一月一日起採用國際財務報導準則第16號規定，並依該準則之過渡規定選擇不重編比較期間。

2. 對財務風險之管理目標及政策

本公司財務風險管理目標主要為管理營運活動相關之市場風險、信用風險及流動性風險，本公司依公司之政策及風險偏好，進行前述風險之辨認、衡量及管理。

本公司對於前述財務風險管理已依相關規範建立適當之政策、程序及內部控制，重要財務活動須經董事會及審計委員會依相關規範及內部控制制度進行覆核。於財務管理活動執行期間，本公司須確實遵循所訂定之財務風險管理之相關規定。

3. 市場風險

本公司之市場風險係金融工具因市場價格變動，導致其公允價值或現金流量波動之風險，市場風險主要包括匯率風險、利率風險及其他價格風險(例如權益工具)。

實務上極少發生單一風險變數單獨變動之情況，且各風險變數之變動通常具關聯性，惟以下各風險之敏感度分析並未考慮相關風險變數之交互影響。

匯率風險

本公司匯率風險主要與營業活動(收入或費用所使用之貨幣與本公司功能性貨幣不同時)有關。

本公司之應收外幣款項與應付外幣款項之部分幣別相同。此時，部位相當部分會產生自然避險效果。

本公司匯率風險之敏感度分析主要係針對財務報導期間結束日之主要外幣貨幣性項目，其升值/貶值對本公司損益之影響。本公司之匯率風險主要受美金、日圓及人民幣匯率波動影響，由於主要外幣貨幣性項目資產負債互抵後之淨部位金額並非重大，故當新台幣對主要外幣升值/貶值時，對本公司於民國一〇八年及一〇七年一月一日至三月三十一日之損益並無重大影響。

利率風險

利率風險係因市場利率之變動而導致金融工具之公允價值或未來現金流量波動之風險，本公司之利率風險主要係來自於固定利率借款及浮動利率借款。

有關利率風險之敏感度分析主要針對財務報導期間結束日之利率暴險項目，包括浮動利率投資及浮動利率借款等，並假設持有一個會計年度，當利率上升/下降0.1%，對本公司於民國一〇八年及一〇七年第一季之損益將減少/增加4,766千元及3,810千元。

權益價格風險

本公司持有上市櫃及未上市櫃之權益證券，其公允價值會因該等投資標的未來價值之不確定性而受影響。本公司持有之上市櫃及未上市櫃權益證券，皆分別包含於透過損益按公允價值衡量及透過其他綜合損益按公允價值衡量類別。本公司藉由多角化投資並針對單一及整體之權益證券投資設定限額，以管理權益證券之價格風險。權益證券之投資組合資訊需定期提供予本公司之高階管理階層，董事會則須對所有之權益證券投資決策進行複核及核准。

本公司並未持有透過損益按公允價值衡量之上市櫃權益股票。

屬透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資中之上市櫃公司股票，當該等權益證券價格上升/下降1%，對於本公司民國一〇八年及一〇七年第一季之權益無重大影響。

4. 信用風險管理

信用風險係指交易對手無法履行合約所載之義務，並導致財務損失之風險。本公司之信用風險係因營業活動(主要為應收帳款及票據)及財務活動(主要為銀行存款及各種金融工具)所致。

本公司各單位係依循信用風險之政策、程序及控制以管理信用風險。所有交易對手之信用風險評估係綜合考量該交易對手之財務狀況、信評機構之評等、以往之歷史交易經驗、目前經濟環境以及本公司內部評等標準等因素。本公司亦於適當時機使用某些信用增強工具(例如預收貨款及保險等)，以降低特定交易對手之信用風險。

本公司截至民國一〇八年三月三十一日、一〇七年十二月三十一日及一〇七年三月三十一日止，前十大客戶應收款項占本公司應收款項總額之百分比分別為58%、37%及31%，故本公司並無信用風險集中情形。

本公司之財務部依照公司政策管理銀行存款、固定收益證券及其他金融工具之信用風險。由於本公司之交易對象係由內部之控管程序決定，屬信用良好之銀行、公司組織及具有投資等級之金融機構及公司組織，故無重大之信用風險。

本公司截至民國一〇八年三月三十一日止，並未持有透過損益按公允價值衡量之債務工具投資。

5. 流動性風險管理

本公司藉由現金及約當現金及銀行借款等合約以維持財務彈性。下表係彙總本公司金融負債之合約所載付款之到期情形，依據最早可能被要求還款之日期並以其未折現現金流量編製，所列金額亦包括約定之利息。以浮動利率支付之利息現金流量，因利率變動可能性甚低，本公司以資產負債表日利率作為基礎計算而得。

非衍生金融負債

	短於一年	二至三年	四至五年	五年以上	合計
108.3.31					
借款	$335,929	$3,506,459	$503,927	$665,245	$5,011,560
應付款項(含關係人)	11,842	-	-	-	11,842
租賃負債	948	648	648	500	2,744
107.12.31					
借款	$234,830	$3,331,685	$440,180	$716,121	$4,722,816
應付款項(含關係人)	18,407	-	-	-	18,407
107.3.31					
借款	$283,493	$2,526,081	$412,814	$756,913	$3,979,301
應付款項(含關係人)	11,975	-	-	-	11,975

6. 來自籌資活動之負債之調節

民國一〇八年第一季之負債之調節資訊：

	短期借款	租賃負債	存入保證金	長期借款(含一年內到期部分)	來自籌資活動之負債總額
108.1.1	$1,120	$1,120	$3,037	$4,639,020	$4,644,297
現金流量	(635)	(262)	(1,156)	284,490	282,437
非現金之變動	-	1,774	-	-	1,774
108.3.31	$485	$2,632	$1,881	$4,923,510	$4,928,508

民國一〇七年第一季之負債之調節資訊：

本公司籌資活動下之負債變動，皆係現金流量變動。

7. 金融工具之公允價值

(1) 公允價值所採用之評價技術及假設

公允價值係指於衡量日，市場參與者間在有秩序之交易中出售資產所能收取或移轉負債所需支付之價格。本公司衡量或揭露金融資產及金融負債公允價值所使用之方法及假設如下：

A. 現金及約當現金、應收款項、合約資產、應付款項及其他流動負債之帳面金額為公允價值之合理近似值，主要係因此類工具之到期期間短。

B. 於活絡市場交易且具標準條款與條件之金融資產及金融負債，其公允價值係參照市場報價決定(例如，上市櫃股票、受益憑證、債券及期貨等)。

C. 無活絡市場交易之權益工具(例如，上市櫃私募股票、無活絡市場之公開發行公司股票及未公開發行公司股票)採市場法估計公允價值，係以相同或可比公司權益工具之市場交易所產生之價格及其他攸關資訊(例如缺乏流通性折價因素、類似公司股票本益比、類似公司股票股價淨值比等輸入值)推估公允價值。

(2) 以攤銷後成本衡量金融工具之公允價值

本公司以攤銷後成本衡量之金融資產及金融負債之帳面金額趨近於公允價值。

(3) 金融工具公允價值層級相關資訊

本公司金融工具公允價值層級資訊請詳附註十二、8。

8. 公允價值層級

(1) 公允價值層級定義

以公允價值衡量或揭露之所有資產及負債，係按對整體公允價值衡量具重要性之最低等級輸入值，歸類其所屬公允價值層級。各等級輸入值如下：

第一等級： 於衡量日可取得之相同資產或負債於活絡市場之報價(未經調整)。

第二等級： 資產或負債直接或間接之可觀察輸入值，但包括於第一等級之報價者除外。

第三等級： 資產或負債之不可觀察輸入值。

對以重複性基礎認列於財務報表之資產及負債，於每一報導期間結束日重評估其分類，以決定是否發生公允價值層級之各等級間之移轉。

(2) 重複性公允價值衡量之層級資訊

108.3.31

	第一等級	第二等級	第三等級	合計
透過其他綜合損益按公允價值衡量				
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具	$464	$-	$62,708	$63,172

107.12.31

	第一等級	第二等級	第三等級	合計
透過其他綜合損益按公允價值衡量				
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具	$410	$-	$59,877	$60,287

107.3.31

	第一等級	第二等級	第三等級	合計
透過其他綜合損益按公允價值衡量				
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具	$400	$-	$49,607	$50,007

公允價值層級第一等級與第二等級間之移轉

於民國一〇八年及一〇七年第一季間，本公司並無公允價值衡量第一等級與第二等級間之移轉。

上述認列於損益之總利益中，與截至民國一〇八年及一〇七年第一季持有之股票相關之利益均為0千元。

重複性公允價值層級第三等級之變動明細

本公司重複性公允價值衡量之資產及負債屬公允價值層級第三等級者，期初至期末餘額之調節列示如下：

	資產
	透過其他綜合損益按公允價值衡量
	股票
108.1.1	$59,877
認列於其他綜合損益(列報於「透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資未實現評價損益」)	2,831
108.3.31	$62,708

	資產
	透過其他綜合損益按公允價值衡量
	股票
106.12.31	$-
追溯適用及追溯重編之影響數	74,172
107.1.1	74,172
認列於其他綜合損益(列報於「透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資未實現評價損益」)	(24,565)
107.3.31	$49,607

公允價值層級第三等級之重大不可觀察輸入值資訊

本公司公允價值層級第三等級之重複性公允價值衡量之資產，用於公允價值衡量之重大不可觀察輸入值如下表所列示：

民國一〇八年三月三十一日：

	評價技術	重大不可觀察輸入值	量化資訊	輸入值與公允價值關係	輸入值與公允價值關係之敏感度分析價值關係
金融資產：					
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產					
股　　票	市場法	缺乏流通性折價	40%	缺乏流通性之程度越高，公允價值估計數越低	當缺乏流通性之百分比上升(下降)10%，對本公司權益將減少/增加10,451千元

民國一〇七年十二月三十一日：

	評價技術	重大不可觀察輸入值	量化資訊	輸入值與公允價值關係	輸入值與公允價值關係之敏感度分析價值關係
金融資產：					
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產					
股　　票	市場法	缺乏流通性折價	40%	缺乏流通性之程度越高，公允價值估計數越低	當缺乏流通性之百分比上升(下降)10%，對本公司權益將減少/增加9,980千元

民國一〇七年三月三十一日：

	評價技術	重大不可觀察輸入值	量化資訊	輸入值與公允價值關係	輸入值與公允價值關係之敏感度分析價值關係
金融資產：					
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產					
股　　票	市場法	缺乏流通性折價	20%	缺乏流通性之程度越高，公允價值估計數越低	當缺乏流通性之百分比上升(下降)10%，對本公司權益將減少/增加6,201千元

第三等級公允價值衡量之評價流程

本公司會計部門負責進行公允價值驗證，藉獨立來源資料使評價結果貼近市場狀態、確認資料來源係獨立、可靠、與其他資源一致以及代表可執行價格，並於每一報導日依據公司會計政策須作重衡量或重評估之資產及負債之價值變動進行分析，以確保評價結果係屬合理。

(3) 非重複性非金融工具公允價值衡量之層級資訊

108.3.31

	第一等級	第二等級	第三等級	合計
待出售非流動資產	$-	$-	$38,572	$38,572

107.12.31

	第一等級	第二等級	第三等級	合計
待出售非流動資產	$-	$-	$32,610	$32,610

107.3.31

	第一等級	第二等級	第三等級	合計
待出售非流動資產	$-	$-	$47,667	$47,667

	待出售非流動資產(公允價值)	
	108.1.1~108.3.31	107.1.1~107.3.31
期初餘額	$32,610	$42,097
出售	(28,272)	(28,376)
投資性不動產轉列	34,234	33,946
期末餘額	$38,572	$47,667

有關使用重大不可觀察輸入值(第三等級)之公允價值衡量之量化資訊

說明	108.3.31之公允價值	評價技術	不可觀察輸入值	加權平均
待出售非流動資產	$38,572	市場可比法	每平方公尺之價格(TWD)	$1

有關使用重大不可觀察輸入值(第三等級)之公允價值衡量之量化資訊

說明	107.12.31之公允價值	評價技術	不可觀察輸入值	加權平均
待出售非流動資產	$32,610	市場可比法	每平方公尺之價格(TWD)	$1

有關使用重大不可觀察輸入值(第三等級)之公允價值衡量之量化資訊

說明	107.3.31之公允價值	評價技術	不可觀察輸入值	加權平均
待出售非流動資產	$47,667	市場可比法	每平方公尺之價格(TWD)	$1

(4) 非按公允價值衡量但須揭露公允價值之層級資訊

108.3.31

	第一等級	第二等級	第三等級	合計
僅揭露公允價值之資產：				
投資性不動產(詳附註六.9)	$-	$-	$40,887,068	$40,887,068
僅揭露公允價值之負債：				
借款	-	4,923,995	-	4,923,995
租賃負債	-	2,632	-	2,632

107.12.31

	第一等級	第二等級	第三等級	合計
僅揭露公允價值之資產：				
投資性不動產(詳附註六.9)	$-	$-	$41,628,649	$41,628,649
僅揭露公允價值之負債：				
借款	-	4,640,140	-	4,640,140

107.3.31

	第一等級	第二等級	第三等級	合計
僅揭露公允價值之資產：				
投資性不動產(詳附註六.9)	$-	$-	$49,655,636	$49,655,636
僅揭露公允價值之負債：				
借款	-	3,916,000	-	3,916,000

9. 具重大影響之外幣金融資產及負債資訊

本公司並未持有重大外幣金融資產及負債及非貨幣性項目。

10. 資本管理

本公司資本管理之最主要目標，係確認維持健全之信用評等及良好之資本比率，以支持企業營運及股東權益之極大化。本公司依經濟情況以管理並調整資本結構，可能藉由調整股利支付、返還資本或發行新股以達成維持及調整資本結構之目的。

11. 訴訟請求

本公司於民國一〇五年十月二十一日接獲新世鑫國際投資股份有限公司對本公司之確認董事會決議無效起訴狀，臺灣高等法院於民國一〇七年十月二十三日就本案二審判決如下：

(1) 確認本公司於民國一〇五年九月一日召開之董事會決議第七案「審議本公司董事(含獨立董事)候選人名單案」決議有效。

(2) 本公司於民國一〇五年九月二十九日召開之股東臨時會所為改選董監事(含獨立董事)之董事全面改選決議案應予撤銷。

(3) 本公司於民國一〇五年九月二十九日召開之股東臨時會所為「通過本公司新任董事解除競業禁止討論案」之決議應予撤銷。

本判決為二審高院判決，截至民國一〇八年五月十五日止，本公司已就敗訴部分依法向最高法院提起上訴，以保障全體股東及公司權益。

十三、 附註揭露事項

1. 重大交易事項相關資訊

(1) 資金貸與他人者：無。

(2) 為他人背書保證者：無。

(3) 期末持有有價證券情形：參閱附表一。

(4) 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上者：無。

(5) 取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上者:無。

(6) 處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上者:無。

(7) 與關係人進、銷貨交易金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：無。

(8) 應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：無。

(9) 從事衍生性工具：無。

(10) 其他:母子公司間及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額:無。

2. 轉投資事業相關資訊

對非屬大陸地區之被投資公司直接或間接具有重大影響、控制或合資控制者，其被投資公司之重大交易事項相關資訊：

(1) 資金貸與他人：無。

(2) 為他人背書保證：無。

(3) 期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分):參閱附表一。

(4) 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣三億元或實收資本額20%以上：無。

(5) 取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額20%以上：無。

(6) 處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額20%以上：無。

(7) 與關係人進、銷貨交易金額達新台幣一億元或實收資本額20%以上：無。

(8) 應收關係人款項金額達新台幣一億元或實收資本額20%以上：無。

(9) 從事衍生性商品交易：無。

(10) 被投資公司名稱，所在地區等相關資訊：參閱附表二。

3. 大陸投資資訊

(1) 本公司民國一〇八年一月一日至三月三十一日止對大陸投資概況：無。

(2) 與大陸被投資公司間重大交易事項：無。

十四、 部門資訊

1. 為管理之目的，本公司依據不同產品與勞務劃分營運單位，並分為下列二個應報導營運部門：

(1) 百貨貿易部門： 產銷茶葉及其他農林產品、進口商品之買賣(包括食品及酒類產品等)及休閒觀光事業等。

(2) 資產部門： 土地資產之管理，如土地現況巡查、土地及房屋租賃及換約等。如有人欲申購土地時(如：佃農等)，則進行土地出售相關作業之辦理。

本公司未報導之其他經營活動及營運部門之相關資訊合併揭露於「其他部門」項下。

本公司管理階層個別監督其業務單位之營運結果，以制定資源分配與績效評估之決策。部門之績效係根據營業損益予以評估，應報導部門之會計政策皆與本公司重要會計政策彙總說明相同。

營運部門間之移轉訂價係以與外部第三人類似之常規交易基礎。

2. 應報導部門損益、資產與負債之資訊

	108.1.1~108.3.31					
	百貨貿易部門	應報導部門				
		資產部門	小計	其他部門	調整及銷除	公司合計
收入						
來自外部客戶收入	$69,732	$3,877	$73,609	$1,012	$-	$74,621
部門間收入	-	-	-	-	-	-
收入合計	$69,732	$3,877	$73,609	$1,012	-	$74,621
部門損益	$3,575	$(27,063)	$(23,488)	$(34,156)	-	$(57,644)

	107.1.1~107.3.31					
	百貨貿易部門	應報導部門				
		資產部門	小計	其他部門	調整及銷除	公司合計
收入						
來自外部客戶收入	$56,691	$6,298	$62,989	$728	$-	$63,717
部門間收入	-	-	-	-	-	-
收入合計	$56,691	$6,298	$62,989	$728	$-	$63,717
部門損益	$(444)	$(9,772)	$(10,216)	$(12,670)	$-	$(22,886)

部門損益係部門收入減除部門成本及費用後之餘額，所稱之部門成本及費用係指與產生部門收入有關之成本及費用。

下表列示本公司民國一〇八年三月三十一日、一〇七年十二月三十一日及一〇七年三月三十一日營運部門資產及負債相關之資訊：

營運部門資產

	百貨貿易部門	應報導部門				
		資產部門	小計	其他部門	調節及銷除	公司合計
108.3.31部門資產	$1,353,650	$21,391,385	$22,745,035	$1,730,101	$-	$24,475,136
107.12.31部門資產	$1,261,650	$21,427,618	$22,689,268	$1,666,907	$-	$24,356,175
107.3.31部門資產	$1,073,928	$21,462,219	$22,536,147	$1,113,082	$-	$23,649,229

營運部門負債

	百貨貿易部門	應報導部門				
		資產部門	小計	其他部門	調節及銷除	公司合計
108.3.31部門負債	$39,181	$8,248,332	$8,287,513	$78,620	$-	$8,366,133
107.12.31部門負債	$54,189	$7,972,269	$8,026,458	$177,930	$-	$8,204,388
107.3.31部門負債	$29,953	$7,241,956	$7,271,909	$126,522	$-	$7,398,431

應報導部門損益之調節

	108.1.1~ 108.3.31	107.1.1~ 107.3.31
應報導部門損益合計數	$(23,488)	$(10,216)
其他損益	(34,156)	(12,670)
減除部門間利益	-	-
繼續營業單位稅前淨利	$(57,644)	$(22,886)

附表一：期末持有有價證券情形(不包含關聯企業及合資控制部分)　　單位：新台幣千元／千股(單位)／張數

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人之關係	帳列科目	期末				備註
				單位/股數	帳面金額	持股比例	公允價值	
本公司	股票－森鉅科技材料股份有限公司	為本公司法人董事	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-流動	6	464	-	464	
	股票－金剛鐵工廠股份有限公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	763	$2,396	1	2,396	
	股票－中華國貨推廣中心股份有限公司	〃	〃	26	2,506	7	2,506	
	股票－京華城股份有限公司	〃	〃	7,476	55,771	1	55,771	
	股票－耐能電池股份有限公司	〃	〃	1,120	553	1	553	
	股票－太平洋房屋仲介股份有限公司	〃	〃	38	228	-	228	
	股票－網路家庭投資開發股份有限公司	〃	〃	79	1,254	3	1,254	
	股票－太平洋建設股份有限公司	〃	〃	0.014	-	-	-	

註1：本表所稱有價證券，係指屬國際財務報導準則第9號「金融工具」範圍內之股票、債券、受益憑證及上述項目所衍生之有價證券。

註2：有價證券發行人非屬關係人，該欄免填。

註3：按公允價值衡量者，帳面金額乙欄請填公允價值評價調整後及扣除累計減損之帳面餘額；非屬按公允價值衡量者，帳面金額乙欄請填原始取得成本或攤銷後成本扣除累計減損之帳面餘額。

註4：所列有價證券有因提供擔保、質押借款或其他依約定而受限制使用者，應於備註欄註明提供擔保或質借股數、擔保或質借金額及限制使用情形。

附表二：被投資公司名稱，所在地區等相關資訊　　單位：新台幣千元／千股

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持有			被投資公司本期損益	本期認列之投資損益	備註
				本期期末	去年年底	股　數	比　率	帳面金額			
本公司	鴻大實業股份有限公司	台北市南港區園區街3號15樓	各種金屬及金屬牆體材料之製造加工及買賣業務	$42,406	$42,406	3,436	34.36%	$24,270	$(33,292)	$(11,438)	註4

註1：公開發行公司如設有國外控股公司且依當地法令規定以合併報表為主要財務報表者，有關國外被投資公司資訊之揭露，得僅揭露至該控股公司之相關資訊。

註2：非屬註1所述情形者，依下列規定填寫：

(1)「被投資公司名稱」、「所在地區」、「主要營業項目」、「原始投資金額」及「期末持股情形」等欄，應依本公司轉投資情形及每一直接或間接控制之被投資公司再轉投資情形依序填寫，並於備註欄註明各被投資公司與本公司之關係(如係屬子公司或孫公司)。

(2)「被投資公司本期損益」乙欄，應填寫各被投資公司之本期損益金額。

(3)「本期認列之投資損益」乙欄，僅須填寫本公司認列直接轉投資之各子公司及採權益法評價之各被投資公司之損益金額，餘得免填。於填寫「認列直接轉投資之各子公司本期損益金額」時，應確認各子公司本期損益金額業已包含其再轉投資依規定應認列之投資損益。

註3：係依各子公司及被投資公司同期未經會計師核閱之財務報表評價及揭露。

註4：鴻大實業股份有限公司係屬本公司採權益法認列之關聯企業。