

股票代碼：2506

太平洋建設股份有限公司

個體財務報告

民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日
(內附會計師查核報告)

公司地址：台北市忠孝東路四段285號13樓
電話：(02)2751-0051

目 錄

項 目	頁 次
一、封 面	1
二、目 錄	2
三、會計師查核報告書	3
四、資產負債表	4
五、綜合損益表	5
六、權益變動表	6
七、現金流量表	7
八、個體財務報告附註	
(一)公司沿革	8
(二)通過財務報告之日期及程序	8
(三)新發布及修訂準則及解釋之適用	8～13
(四)重大會計政策之彙總說明	14～25
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	25～26
(六)重要會計項目之說明	26～50
(七)關係人交易	50～52
(八)質押之資產	52
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	53～54
(十)重大之災害損失	54
(十一)重大之期後事項	54
(十二)其 他	54～55
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	56～57
2.轉投資事業相關資訊	57～58
3.大陸投資資訊	58
(十四)部門資訊	58

目 錄

項 目	頁 次
一、封 面	1
二、目 錄	2
三、會計師查核報告書	3
四、資產負債表	4
五、綜合損益表	5
六、權益變動表	6
七、現金流量表	7
八、個體財務報告附註	
(一)公司沿革	8
(二)通過財務報告之日期及程序	8
(三)新發布及修訂準則及解釋之適用	8~13
(四)重大會計政策之彙總說明	14~25
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	25~26
(六)重要會計項目之說明	26~50
(七)關係人交易	50~52
(八)質押之資產	52
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	53~54
(十)重大之災害損失	54
(十一)重大之期後事項	54
(十二)其 他	54~55
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	56~57
2.轉投資事業相關資訊	57~58
3.大陸投資資訊	58
(十四)部門資訊	58
九、重要會計項目明細表	59~64



安侯建業聯合會計師事務所
KPMG

台北市11049信義路5段7號68樓(台北101大樓)
68F., TAIPEI 101 TOWER, No. 7, Sec. 5,
Xinyi Road, Taipei City 11049, Taiwan (R.O.C.)

Telephone 電話 + 886 (2) 8101 6666
Fax 傳真 + 886 (2) 8101 6667
Internet 網址 kpmg.com/tw

會計師查核報告

太平洋建設股份有限公司董事會 公鑒：

查核意見

太平洋建設股份有限公司民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日之資產負債表，暨民國一〇六年及一〇五年一月一日至十二月三十一日之綜合損益表、權益變動表及現金流量表，以及個體財務報告附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，基於本會計師之查核結果及其他會計師之查核報告，上開個體財務報告在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則編製，足以允當表達太平洋建設股份有限公司民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日之財務狀況，與民國一〇六年及一〇五年一月一日至十二月三十一日之財務績效與現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核個體財務報告之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師職業道德規範，與太平洋建設股份有限公司保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。基於本會計師之查核結果及其他會計師查核報告，本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以作為表示查核意見之基礎。

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對太平洋建設股份有限公司民國一〇六年度個體財務報告之查核最為重要之事項。該等事項已於查核個體財務報告整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。

一、收入認列

有關收入認列之會計政策請詳個體財務報告附註四(十七)收入認列；收入認列明細之說明，請詳個體財務報告附註六(十六)收入。

關鍵查核事項之說明：

太平洋建設股份有限公司營建收入及投資性不動產租金收入為營運之主要收入來源，而重大不實表達風險在於收入認列之真實性，且營運收入涉及管理當局之經營績效，管理階層可能未依規定提早或遞延認列收入以達成預期淨利，造成營業收入可能有重大誤述，因此，收入認列之測試為本會計師執行太平洋建設股份有限公司財務報告查核重要的評估事項之一。

因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括：

房地銷售收入及租賃收入

- 對銷貨及收款作業循環執行控制測試，評估該控制預防並偵測收入認列之錯誤及舞弊之情形；
- 執行收入認列之證實測試，抽樣核對租賃合約條款、房地銷售合約及不動產移轉登記等相關文件，並針對銷售系統資料與總帳分錄進行核對，以評估太平洋建設股份有限公司之收入認列政策是否依相關公報規定辦理。

二、存貨評價

有關存貨評價之會計政策請詳個體財務報告附註四(七)存貨；存貨評估之會計估計及假設不確定性，請詳個體財務報告附註五；存貨認列明細之說明，請詳個體財務報告附註六(四)存貨。

關鍵查核事項之說明：

太平洋建設股份有限公司營建部門之存貨為營運之重要資產，其金額占資產總額約54%；存貨評價係依國際會計準則第2號規定處理，由於太平洋建設股份有限公司營建部門存貨之淨變現價值係基於管理階層對未來銷售價格及建築成本之估計，且易受政治及經濟環境之影響；若淨變現價值評估不允當，將造成財務報表不實表達。因此，存貨評價之測試為本會計師執行太平洋建設股份有限公司財務報告查核重要評估事項之一。

因應之查核程序：

取得太平洋建設股份有限公司存貨淨變現價值評估資料，並就前揭資料內容抽樣核對已銷售合約、參考內政部公告之最近期不動產實價登錄或取得附近成交行情，將平均售價換算成待售房屋存貨之淨變現價值重新評估；對於營建用地、在建之土地及房屋之淨變現價值，取得並抽樣檢查公司之投資報酬分析或鑑價報告，將投資報酬分析資料與市場行情進行比較，必要時取得估價報告，以評估存貨淨變現價值是否允當表達。

其他事項

列入太平洋建設股份有限公司採用權益法之投資中，有關部分被投資公司財務報告未經本會計師查核，而係由其他會計師查核。因此，本會計師對上開個體財務報告所表示之意見中，有關部分被投資公司財務報告所列之金額，係依據其他會計師之查核報告。民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日認列對部分被投資公司採用權益法之投資金額分別占資產總額及負債總額之4%、4%及2%、3%，民國一〇六年及一〇五年一月一日至十二月三十一日所認列之採用權益法之子公司、關聯企業及合資損益之份額分別占稅前淨利之139%及20%。

管理階層與治理單位對個體財務報告之責任

管理階層之責任係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財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製允當表達之個體財務報告，且維持與個體財務報告編製有關之必要內部控制，以確保個體財務報告未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製個體財務報告表時，管理階層之責任亦包括評估太平洋建設股份有限公司繼續經營之能力、相關事項之揭露，以及繼續經營會計基礎之採用，除非管理階層意圖清算太平洋建設股份有限公司或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

太平洋建設股份有限公司之治理單位(含獨立董事及監察人)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核個體財務報告之責任

本會計師查核個體財務報告之目的，係對個體財務報告整體是否存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照一般公認審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出個體財務報告存有之重大不實表達。不實表達可能導因於舞弊或錯誤。如不實表達之個別金額或彙總數可合理預期將影響個體財務報告使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

本會計師依照一般公認審計準則查核時，運用專業判斷並保持專業上之懷疑。本會計師亦執行下列工作：

- 1.辨認並評估個體財務報告導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
- 2.對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對太平洋建設股份有限公司內部控制之有效性表示意見。
- 3.評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。
- 4.依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使太平洋建設股份有限公司繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒個體財務報告使用者注意個體財務報告之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致太平洋建設股份有限公司不再具有繼續經營之能力。
- 5.評估個體財務報告(包括相關附註)之整體表達、結構及內容，以及個體財務報告是否允當表達相關交易及事件。
- 6.對於採用權益法之被投資公司之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對個體財務報告表示意見。本會計師負責查核案件之指導、監督及執行，並負責形成太平洋建設股份有限公司之查核意見。

本會計師與治理單位溝通之事項，包括所規劃之查核範圍及時間，以及重大查核發現(包括於查核過程中所辨認之內部控制顯著缺失)。

本會計師亦向治理單位提供本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已遵循會計師職業道德規範中有關獨立性之聲明，並與治理單位溝通所有可能被認為會影響會計師獨立性之關係及其他事項(包括相關防護措施)。

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對太平洋建設股份有限公司民國一〇六年度個體財務報告查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

安侯建業聯合會計師事務所

會計師：

陳宗哲



賴筱真



證券主管機關：金管證審字第1000011652號
核准簽證文號：(89)台財證(六)第62474號
民國一〇七年三月二十七日

太平洋建設股份有限公司

資產負債表

民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日

單位：新台幣千元

		106.12.31		105.12.31	
		金 額	%	金 額	%
資 產					
流動資產：					
1100	現金及約當現金(附註六(一))	\$ 488,994	4	602,686	5
1170	應收帳款淨額(附註六(三))	92,804	1	110,602	1
1200	其他應收款(附註六(三)及七)	84,273	1	88,606	1
1476	其他金融資產-流動(附註七及八)	169,065	1	342,105	3
1321	待售房地(附註六(四)及八)	1,451,916	12	1,553,188	13
1323	營建用地(附註六(四)及八)	3,075,337	26	4,213,521	35
1324	在建房地(附註六(四)及八)	3,387,362	28	2,032,048	17
1329	備抵存貨跌價(附註六(四))	(1,442,654)	(12)	(1,456,884)	(12)
1410	預付款項(附註七)	159,336	1	163,664	1
1478	工程存出保證金(附註八及九)	21,453	-	23,059	-
1479	其他流動資產(附註九)	<u>105,396</u>	<u>1</u>	<u>89,641</u>	<u>1</u>
		<u>7,593,282</u>	<u>63</u>	<u>7,762,236</u>	<u>65</u>
非流動資產：					
1523	備供出售金融資產-非流動(附註六(二)及八)	56,400	1	44,160	-
1543	以成本衡量之金融資產-非流動(附註六(二)及八)	144,658	1	144,658	1
1550	採用權益法之投資(附註六(五)及八)	1,687,089	14	1,582,188	13
1600	不動產、廠房及設備(附註六(六)及八)	200,447	2	147,315	1
1760	投資性不動產淨額(附註六(七)及八)	2,075,692	17	2,111,323	18
1821	其他無形資產淨額	8,473	-	1,481	-
1840	遞延所得稅資產(附註六(十三))	287	-	722	-
1915	預付設備款	1,530	-	126	-
1975	淨確定福利資產-非流動(附註六(十二))	3,445	-	-	-
1980	其他金融資產-非流動(附註八)	<u>240,301</u>	<u>2</u>	<u>210,758</u>	<u>2</u>
		<u>4,418,322</u>	<u>37</u>	<u>4,242,731</u>	<u>35</u>
資產總計		<u>\$ 12,011,604</u>	<u>100</u>	<u>12,004,967</u>	<u>100</u>

太平洋建設股份有限公司

資產負債表(續)

民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日

單位：新台幣千元

		106.12.31		105.12.31	
		金 額	%	金 額	%
負債及權益					
流動負債：					
2100	短期借款(附註六(八))	\$ 2,117,052	18	2,144,282	18
2150	應付票據及帳款	291,547	2	314,546	3
2200	其他應付款(附註六(十二)及七)	232,994	2	259,865	2
2230	當期所得稅負債	3,939	-	4,296	-
2305	其他金融負債-流動	325,961	3	327,852	3
2312	預收房地款(附註九)	714,207	6	675,571	6
2315	其他預收款	4,062	-	4,016	-
2322	一年或一營業週期內到期長期借款(附註六(九))	164,173	1	397,562	3
2399	其他流動負債-其他	3,126	-	1,358	-
		<u>3,857,061</u>	<u>32</u>	<u>4,129,348</u>	<u>35</u>
非流動負債：					
2530	應付公司債(附註六(十))	560,000	5	300,000	2
2540	長期借款(附註六(九))	1,174,045	10	1,002,879	8
2570	遞延所得稅負債(附註六(十三))	993	-	415	-
2640	淨確定福利負債-非流動(附註六(十二))	-	-	2,858	-
2645	存入保證金	63,416	-	60,745	1
2670	其他非流動負債-其他(附註六(五))	123,237	1	214,617	2
		<u>1,921,691</u>	<u>16</u>	<u>1,581,514</u>	<u>13</u>
		<u>5,778,752</u>	<u>48</u>	<u>5,710,862</u>	<u>48</u>
負債總計					
權益(附註六(十四))：					
3110	普通股股本	3,870,000	32	3,870,000	32
3200	資本公積	372,981	3	372,526	3
3310	法定盈餘公積	1,201,857	10	1,190,089	10
3320	特別盈餘公積	74,529	1	324	-
3350	未分配盈餘	664,941	6	778,678	6
3410	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	182,736	2	233,862	2
3425	備供出售金融資產未實現損益	59,015	-	41,833	-
3500	庫藏股票	(193,207)	(2)	(193,207)	(1)
		<u>6,232,852</u>	<u>52</u>	<u>6,294,105</u>	<u>52</u>
		<u>\$ 12,011,604</u>	<u>100</u>	<u>12,004,967</u>	<u>100</u>
負債及權益總計					

董事長：章啓明



(請詳閱後附個體財務報告附註)

經理人：馬鴻榮



會計主管：粘碧真



太平洋建設股份有限公司

綜合損益表

民國一〇六年及一〇五年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	106年度		105年度	
	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(十六)及七)	\$ 609,064	100	1,159,970	100
5000 營業成本(附註六(四)及(十七))	395,793	65	615,454	53
營業毛利	213,271	35	544,516	47
5920 加：已實現銷貨損益	2,748	-	2,929	-
5950 營業毛利	216,019	35	547,445	47
營業費用(附註六(十四)、(十八)及七)：				
6100 推銷費用	57,188	9	87,335	8
6200 管理費用	203,844	34	254,438	22
	261,032	43	341,773	30
6500 其他收益及費損淨額	47,267	8	2,688	-
營業淨利	2,254	-	208,360	17
營業外收入及支出：				
7100 利息收入	6,246	1	4,471	-
7020 其他利益及損失(附註六(十九))	29,760	5	(12,176)	(1)
7050 財務成本(附註六(十九))	(121,763)	(20)	(133,325)	(11)
7060 採用權益法認列之關聯企業及合資損益之份額(附註六(五))	186,314	31	147,251	13
	100,557	17	6,221	1
繼續營業部門稅前淨利	102,811	17	214,581	18
7950 減：所得稅費用(附註六(十三))	90,978	15	96,905	8
本期淨利	11,833	2	117,676	10
8300 其他綜合損益：				
8310 不重分類至損益之項目				
8311 確定福利計畫之再衡量數	2,672	1	(582)	-
8330 採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資之其他綜合損益之份額-不重分類至損益之項目	(3,569)	(1)	(1,215)	-
8349 與不重分類之項目相關之所得稅	-	-	-	-
不重分類至損益之項目合計	(897)	-	(1,797)	-
8360 後續可能重分類至損益之項目				
8361 國外營運機構財務報表換算之兌換差額	(51,126)	(9)	(20,748)	(2)
8362 備供出售金融資產未實現評價損益	12,240	2	25,476	2
8380 採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資之其他綜合損益之份額-可能重分類至損益之項目	4,942	1	12,101	1
8399 與可能重分類之項目相關之所得稅	-	-	-	-
後續可能重分類至損益之項目合計	(33,944)	(6)	16,829	1
8300 本期其他綜合損益(稅後淨額)	(34,841)	(6)	15,032	1
本期綜合損益總額	\$ (23,008)	(4)	\$ 132,708	11
9750 基本每股盈餘(元)(附註六(十五))	\$ 0.03		\$ 0.33	
9850 稀釋每股盈餘(元)(附註六(十五))	\$ 0.03		\$ 0.33	

董事長：章啓明



(請詳閱後附個體財務報告附註)

經理人：馬鴻榮



會計主管：粘碧真



太平洋建設股份有限公司

權益變動表

民國一〇六年及一〇五年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	其他權益項目				國外營運機構財務報表換算之兌換差				備供出售金融商品未實現(損)益				庫藏股票				權益總計			
	普通股	資本公積	法定盈餘公積	特別盈餘公積	未分配盈餘	國外營運機構財務報表換算之兌換差	國外營運機構財務報表換算之兌換差	國外營運機構財務報表換算之兌換差	國外營運機構財務報表換算之兌換差	國外營運機構財務報表換算之兌換差	國外營運機構財務報表換算之兌換差	國外營運機構財務報表換算之兌換差	國外營運機構財務報表換算之兌換差	國外營運機構財務報表換算之兌換差	國外營運機構財務報表換算之兌換差	國外營運機構財務報表換算之兌換差	國外營運機構財務報表換算之兌換差	國外營運機構財務報表換算之兌換差	國外營運機構財務報表換算之兌換差	國外營運機構財務報表換算之兌換差
民國一〇五年一月一日餘額	3,870,000	373,383	1,178,412	21,269	730,931	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
本期淨利	-	-	-	-	117,676	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
本期其他綜合損益	-	-	-	-	(1,797)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
本期綜合損益總額	-	-	-	-	115,879	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
盈餘指撥及分配：																				
提列法定盈餘公積	-	-	11,677	-	(11,677)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
提列特別盈餘公積	-	-	-	(20,945)	20,945	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	(77,400)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
庫藏股買回	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
庫藏股註銷	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
採用權益法認列子公司股權淨值之變動數	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
子公司處分母公司股票視同庫藏股交易	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
民國一〇五年十二月三十一日餘額	3,870,000	372,526	1,190,089	324	778,678	233,862	41,833	233,862	41,833	233,862	41,833	233,862	41,833	233,862	41,833	233,862	41,833	233,862	41,833	233,862
民國一〇六年一月一日餘額	-	-	-	-	11,833	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
本期淨利	-	-	-	-	(897)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
本期其他綜合損益	-	-	-	-	10,936	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
本期綜合損益總額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
盈餘指撥及分配：																				
提列法定盈餘公積	-	-	11,768	-	(11,768)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
提列特別盈餘公積	-	-	-	74,205	(74,205)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	(38,700)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	455	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
民國一〇六年十二月三十一日餘額	3,870,000	372,981	1,201,857	74,529	664,941	182,736	59,015	182,736	59,015	182,736	59,015	182,736	59,015	182,736	59,015	182,736	59,015	182,736	59,015	182,736

註：本公司民國一〇六年及一〇五年一月一日至十二月三十一日董監酬勞分別為1,853千元及3,353千元、員工酬勞分別為1,853千元及3,353千元，已分別於各該期間之綜合損益表中扣除。



董事長：章啓明



經理人：馬鴻榮

(請詳閱後附個體財務報告附註)



會計主管：粘碧真

太平洋建設股份有限公司

現金流量表

民國一〇六年及一〇五年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	106年度	105年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 102,811	214,581
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	73,646	68,251
攤銷費用	842	1,124
壞帳費用(迴轉利益)提列數	(2,096)	11,461
利息費用	121,763	133,325
利息收入	(6,246)	(4,471)
股利收入	(6,676)	(7,557)
採用權益法認列之關聯企業及合資利益之份額	(186,314)	(147,251)
處分及報廢不動產、廠房及設備損失	316	82
處分投資性不動產利益	(47,267)	(2,688)
處分投資利益	(46)	-
遞延貸項	(2,748)	(2,929)
其他收入	(23,407)	-
收益費損項目合計	(78,233)	49,347
與營業活動相關之資產之淨變動：		
應收帳款	17,796	5,779
其他應收款	13,110	1,804
存貨	(190,483)	(87,367)
預付款項	4,328	(140,314)
其他流動資產	(8,086)	(14,941)
其他金融資產	172,763	66,849
工程存出保證金	1,606	124,381
其他非流動資產	(7,834)	(300)
淨確定福利資產	(3,445)	-
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(245)	(44,109)
與營業活動相關之負債之淨變動：		
應付票據及帳款	(22,999)	30,658
其他應付款項	(64,687)	31,969
預收款項	38,656	306,226
其他金融負債	(4,365)	(7,774)
其他流動負債	1,771	(301)
淨確定福利負債	(186)	(16,993)
其他營業負債	1,012	(352)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	(50,798)	343,433
營運產生之現金流(出)入	(26,465)	563,252
收取之利息	6,523	4,460
收取之股利	-	15,016
支付之利息	(135,843)	(133,668)
支付之所得稅	(91,335)	(111,215)
營業活動之淨現金流(出)入	(247,120)	337,845

太平洋建設股份有限公司

現金流量表(續)

民國一〇六年及一〇五年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	106年度	105年度
投資活動之現金流量：		
處分以成本衡量之金融資產	46	-
採用權益法之被投資公司減資退回股款	-	80,000
取得不動產、廠房及設備	(54,721)	(8,644)
處分不動產、廠房及設備	40	8
因合併產生之現金流入	13,335	-
處分投資性不動產	47,836	3,417
取得投資性不動產	(4,008)	-
其他金融資產	(29,543)	(91,916)
預付設備款	(1,404)	(126)
收取採用權益法之投資現金股利	33,964	19,667
投資活動之淨現金流入	5,545	2,406
籌資活動之現金流量：		
舉借短期借款	467,860	366,334
償還短期借款	(495,090)	(804,748)
發行公司債	260,000	300,000
償還公司債	-	(200,000)
舉借長期借款	555,701	417,197
償還長期借款	(617,924)	(371,111)
存入保證金	348	-
發放現金股利	(38,700)	(77,400)
籌資活動之淨現金流入(出)	132,195	(369,728)
匯率變動對現金及約當現金之影響	(4,312)	37,631
本期現金及約當現金(減少)增加數	(113,692)	8,154
期初現金及約當現金餘額	602,686	594,532
期末現金及約當現金餘額	\$ 488,994	602,686

董事長：章啓明



(請詳閱後附個體財務報告附註)

經理人：馬鴻榮



會計主管：粘碧真



太平洋建設股份有限公司
個體財務報告附註
民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日
(除另有註明者外，所有金額均以新台幣千元為單位)

一、公司沿革

太平洋建設股份有限公司(以下稱「本公司」)於民國五十六年六月十四日奉准設立，並於民國六十九年二月二日經財政部證券暨期貨管理委員會核准股票上市買賣。主要營業項目為承攬代辦土木建築工程、土地開發興建房屋、住宅及大樓開發租售業、建築材料製造、預鑄房屋、代理及買賣各種工程材料及其進出口業務等。

本公司依企業併購法第十九條於民國一〇六年八月經董事會決議以吸收合併方式與子公司翡翠灣育樂股份有限公司進行合併之情形，請詳附註六(五)。

二、通過財務報告之日期及程序

本個體財務報告已於民國一〇七年三月二十七日經董事會通過發佈。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一)已採用金融監督管理委員會認可之新發布及修訂後準則及解釋之影響

本公司自民國一〇六年起全面採用經金融監督管理委員會(以下簡稱金管會)認可並於民國一〇六年生效之國際財務報導準則編製個體財務報告，相關新發布、修正及修訂之準則及解釋彙列如下：

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
國際財務報導準則第10號、國際財務報導準則第12號及國際會計準則第28號之修正「投資個體：適用合併報表例外規定」	2016年1月1日
國際財務報導準則第11號之修正「取得聯合營運權益之會計處理」	2016年1月1日
國際財務報導準則第14號「管制遞延帳戶」	2016年1月1日
國際會計準則第1號之修正「揭露倡議」	2016年1月1日
國際會計準則第16號及國際會計準則第38號之修正「可接受之折舊及攤銷方法之闡釋」	2016年1月1日
國際會計準則第16號及國際會計準則第41號之修正「農業：生產性植物」	2016年1月1日
國際會計準則第19號之修正「確定福利計畫：員工提撥」	2014年7月1日
國際會計準則第27號之修正「單獨財務報表之權益法」	2016年1月1日
國際會計準則第36號之修正「非金融資產可回收金額之揭露」	2014年1月1日
國際會計準則第39號之修正「衍生工具之約務更替與避險會計之持續適用」	2014年1月1日
2010-2012及2011-2013週期之年度改善	2014年7月1日

太平洋建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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
2012-2014年國際財務報導年度改善	2016年1月1日
國際財務報導解釋第21號「公課」	2014年1月1日

適用上述新認可之國際財務報導準則對個體財務報告未造成重大變動。

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響

依據金管會民國一〇六年七月十四日金管證審字第1060025773號令，公開發行以上公司應自民國一〇七年起全面採用經金管會認可並於民國一〇七年生效之國際財務報導準則。相關新發布、修正及修訂之準則及解釋彙列如下：

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
國際財務報導準則第2號之修正「股份基礎給付交易之分類及衡量」	2018年1月1日
國際財務報導準則第4號之修正「於國際財務報導準則第4號『保險合約』下國際財務報導準則第9號『金融工具』之適用」	2018年1月1日
國際財務報導準則第9號「金融工具」	2018年1月1日
國際財務報導準則第15號「客戶合約之收入」	2018年1月1日
國際會計準則第7號之修正「揭露倡議」	2017年1月1日
國際會計準則第12號之修正「未實現損失之遞延所得稅資產之認列」	2017年1月1日
國際會計準則第40號之修正「投資性不動產之轉列」	2018年1月1日
國際財務報導準則2014-2016週期之年度改善：	
國際財務報導準則第12號之修正	2017年1月1日
國際財務報導準則第1號之修正及國際會計準則第28號之修正	2018年1月1日
國際財務報導解釋第22號「外幣交易與預收(付)對價」	2018年1月1日

除下列項目外，適用上述新認可之國際財務報導準則將不致對個體財務報告造成重大變動。造成重大變動者之性質及影響說明如下：

1.國際財務報導準則第九號「金融工具」

該準則將取代國際會計準則第三十九號「金融工具：認列與衡量」，修正金融工具之分類與衡量、減損及避險會計。

太平洋建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(1) 金融資產之分類及衡量

該準則包含金融資產之新分類及衡量方法，其反映管理該金融資產之經營模式及現金流量特性。該準則主要將金融資產分類為按攤銷後成本衡量、透過其他綜合損益按公允價值衡量及透過損益按公允價值衡量三類，並刪除現行準則下持有至到期日、放款及應收款及備供出售金融資產之分類。依該準則，混合合約包含之主契約若屬該準則範圍內之金融資產，則不拆分嵌入之衍生工具，而係評估整體混合金融工具之分類。另國際會計準則第三十九號對於不具活絡市場報價且公允價值因而無法可靠衡量之無報價權益工具投資（及此類工具之衍生工具）之衡量規定具有一項例外，此類金融工具係按成本衡量；國際財務報導準則第九號刪除該項例外，規定所有權益工具（及其衍生工具）應按公允價值衡量。

本公司評估認為若適用新分類規定，將不會對應收帳款、債務工具投資及以公允價值為基礎管理之權益工具投資之會計處理造成重大影響。本公司於民國一〇六年十二月三十一日分類為備供出售金融資產之權益工具公允價值56,400千元、以成本衡量之金融資產帳面金額144,658千元及採用權益法之投資之子公司分類為備供出售金融資產之權益工具公允價值47,000千元、以成本衡量之金融資產帳面金額751,255千元，係採長期持有之策略，於初始採用國際財務報導準則第九號時，本公司將其分類為透過其他綜合損益按公允價值衡量，因此，後續公允價值之利益及損失全數列報於其他綜合損益，不會將減損損失認列於損益，亦不會將處分該金融資產之利益及損失重分類至損益。本公司預估上述改變可能使民國一〇七年一月一日其他權益及保留盈餘分別增加590,472千元及88,098千元。

(2) 金融資產及合約資產之減損

該準則以前瞻性之預期信用損失模式取代現行國際會計準則第三十九號已發生減損損失模式，預期信用損失係以機率加權為基礎決定，經濟因素改變如何影響該損失需要相當的判斷。

預期信用損失模式適用於按攤銷後成本衡量、透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產(除權益工具投資外)及合約資產。

國際財務報導準則第九號下，係依下列基礎衡量金融資產之減損損失：

- 十二個月預期信用損失：金融工具於報導日後十二個月內可能違約事項所產生之預期信用損失；及
- 存續期間預期信用損失：金融工具預期存續期間所有可能違約事項產生之預期信用損失。

太平洋建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

若金融工具自原始認列後信用風險已顯著增加，則適用存續期間預期信用損失衡量減損；若未顯著增加，則適用十二個月預期信用損失衡量減損。企業若判定金融工具於報導日之信用風險低，得假設該金融資產自原始認列後信用風險未顯著增加，然而，不具重大財務組成部分之應收帳款及合約資產，係按存續期間預期信用損失方法衡量，此外，本公司亦選擇以此方式衡量具重大財務組成部分之應收帳款和合約資產。

本公司認為屬國際財務報導準則第九號減損模式範圍內之資產，減損損失可能會增加且變得更加波動，本公司預估適用國際財務報導準則第九號減損規定將不會產生重大影響。

(3)揭露

該準則包含大量之新揭露規定，尤其有關避險會計、信用風險及預期信用損失之揭露。本公司之評估包括從現有內部流程分析資料有差異之處，及規劃對系統及內部控制進行修改以擷取所需資料。

(4)過渡處理

除下列項目外，通常係追溯適用國際財務報導準則第九號：

- 本公司預計採用分類及衡量（包括減損）改變之豁免，無須重編以前期間之比較資訊。因採用該準則造成金融資產及金融負債帳面金額之差額，通常將調整民國一〇七年一月一日之保留盈餘及其他權益項目。
- 下列事項係以初次適用日存在之事實及情況為基礎評估：
 - 判定金融資產係以何種經營模式持有。
 - 先前指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產及金融負債之指定及撤銷。
 - 部分非持有供交易之權益工具投資作透過其他綜合損益按公允價值衡量之指定。

2.國際財務報導準則第十五號「客戶合約之收入」

該準則將取代現行國際會計準則第十八號「收入」及國際會計準則第十一號「建造合約」以及其他收入相關的解釋，以單一分析模型按五個步驟決定企業認列收入之方法、時點及金額。

(1)銷售商品

針對房地商品之銷售，現行係於商品交付客戶時認列收入，於該時點客戶已接受該產品，且相關所有權之重大風險及報酬已移轉予客戶。風險及報酬移轉之時點係視完工交屋損益歸屬年度之認定，原則上係完成交屋或產權完成移轉登記，即房地所有權之重大風險及報酬已移轉予買方時確認，予以認列損益。於該時點認列收入，係因該時點收入及成本能可靠衡量、對價很有可能收回，且不再繼續參與對商品之管理。國際財務報導準則第十五號下，將於客戶取得對商品之控制時認列收入，本公司評估認為產品之所有權重大風險及報酬移轉予客戶之時點與控制移轉之時點類似，故預期將不會產生重大影響。

太平洋建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(2)預收房地款

現行準則未規定預收房地款應設算利息，故本公司現行未就預收款項調整對價。國際財務報導準則第十五號下，預付款項亦應評估是否包含重大財務組成部分。本公司初步評估預收房地款包含重大財務組成部分，以決定是否需調整承諾之對價金額以反映貨幣時間價值之影響。本公司以個別合約為基礎初步評估合約承諾對價與現銷價格並未存有差異且前述預收房地款之合約承諾對價並未包含重大之融資因素，故不具有重大財務組成部分，預期不會對個體財務報告造成重大影響。

(3)取得客戶合約之增額成本

本公司建案委託廣告商包銷，現行符合認列為無形資產之條件之支出係予以資本化，於房地出售時認列為費用；不符合條件者，於發生時立即認列為費用。國際財務報導準則第十五號下，若預期可回收收取客戶合約之增額成本，將認列為資產，並按與預售屋移轉予客戶一致之有系統基礎攤銷。

本公司比較預期可回收取得客戶合約之增額成本與現行符合認列為無形資產條件之金額不會有重大差異，故本公司預期不會對個體財務報告造成重大影響。

(4)過渡處理

本公司預計依累積影響數法適用國際財務報導準則第十五號，因此，無須重編以前期間之比較資訊，初次適用該準則之累積影響數將調整民國一〇七年一月一日之保留盈餘。本公司預計就已完成合約採用實務權宜作法，意即初次適用日(民國一〇七年一月一日)之已完成合約將不予重述。

3.國際會計準則第十二號之修正「未實現損失之遞延所得稅資產之認列」

修正條文闡明符合特定條件之情況下，將對未實現損失認列遞延所得稅資產，並釐清「未來課稅所得」之計算方式。

惟上述採用新公報之預估影響情形可能因將來環境或狀況改變而變更。

(三)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

下表彙列國際會計準則理事會(以下簡稱理事會)已發布及修訂但尚未經金管會認可之準則及解釋。

新發布／修正／修訂準則及解釋	理事會發布 之生效日
國際財務報導準則第10號及國際會計準則第28號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	尚待理事會決定
國際財務報導準則第16號「租賃」	2019年1月1日
國際財務報導準則第17號「保險合約」	2021年1月1日
國際財務報導解釋第23號「具不確定性之所得稅處理」	2019年1月1日
國際財務報導準則第9號之修正「具有負補償之提前還款特性」	2019年1月1日
國際會計準則第28號之修正「對關聯企業及合資之長期權益」	2019年1月1日

太平洋建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

新發布／修正／修訂準則及解釋	理事會發布 之生效日
國際財務報導準則2015-2017週期之年度改善	2019年1月1日
國際會計準則第19號之修正「計畫修正、縮減或清償」	2019年1月1日

對本公司可能攸關者如下：

發布日	新發布或修訂準則	主要修訂內容
2016.1.13	國際財務報導準則第16號 「租賃」	新準則將租賃之會計處理修正如下： • 承租人所簽訂符合租賃定義之所有合約均應於資產負債表認列使用權資產及租賃負債。租賃期間內租賃費用則係以使用權資產折舊金額加計租賃負債之利息攤提金額衡量。 • 出租人所簽訂符合租賃定義之合約則應分類為營業租賃及融資租賃，其會計處理與國際會計準則第17號「租賃」類似。
2017.6.7	國際財務報導解釋第23號 「具不確定性之所得稅處理」	• 於評估具不確定性之租稅處理對課稅所得(損失)、課稅基礎、未使用課稅損失、未使用投資抵減及稅率之影響時，企業應假設租稅主管機關將依法審查相關金額，並且於審查時已取得所有相關資訊。 • 若企業認為租稅主管機關很有可能接受一項具不確定性之租稅處理，則應以與租稅申報時所使用之處理一致之方式決定課稅所得(損失)、課稅基礎、未使用課稅損失、未使用投資抵減及稅率；反之，若並非很有可能，則企業得以最有可能金額或期望值兩者較適用者，反映每一項具不確定性之租稅處理之影響。

本公司現正持續評估上述準則及解釋對本公司財務狀況與經營結果之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

太平洋建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

四、重大會計政策之彙總說明

本個體財務報告所採用之重大會計政策彙總說明如下。除另有說明者外，下列會計政策已一致適用於本個體財務報告之所有表達期間。

(一) 遵循聲明

本個體財務報告係依照「證券發行人財務報告編製準則」編製。

(二) 編製基礎

1. 衡量基礎

除下列資產負債表之重要項目外，本個體財務報告係依歷史成本為基礎編製：

- (1) 依公允價值衡量之備供出售金融資產；及
- (2) 淨確定福利負債(或資產)，係依退休基金資產之公允價值減除確定福利義務現值及附註四(十九)所述之上限影響數衡量。

2. 功能性貨幣及表達貨幣

本公司係以營運所處主要經濟環境之貨幣為其功能性貨幣。本個體財務報告係以本公司之功能性貨幣，新台幣表達。所有以新台幣表達之財務資訊均以新台幣千元為單位。

(三) 外 幣

1. 外幣交易

外幣交易依交易日之匯率換算為功能性貨幣。報導期間結束日(以下稱報導日)外幣貨幣性項目依當日之匯率換算為功能性貨幣，其兌換損益係指期初以功能性貨幣計價之攤銷後成本，調整當期之有效利息及付款後之金額，與依外幣計價之攤銷後成本按報導日匯率換算金額間之差異。

以公允價值衡量之外幣非貨幣性項目依衡量公允價值當日之匯率重新換算為功能性貨幣，以歷史成本衡量之外幣非貨幣性項目則依交易日之匯率換算。

除非貨幣性之備供出售權益工具、指定為國外營運機構淨投資避險之金融負債或合格之現金流量避險，換算所產生之外幣兌換差異認列於其他綜合損益外，其餘係認列為損益。

2. 國外營運機構

國外營運機構之資產及負債，包括收購時產生之商譽及公允價值調整，係依報導日之匯率換算為新台幣，收益及費損項目係依當期平均匯率換算為新台幣，所產生之兌換差額均認列為其他綜合損益。

當處分國外營運機構致喪失控制、共同控制或重大影響時，與該國外營運機構相關之累計兌換差額係全數重分類為損益。部分處分含有國外營運機構之子公司時，相關累計兌換差額係按比例重新歸屬至非控制權益。部分處分含有國外營運機構之關聯企業或合資之投資時，相關累計兌換差額則按比例重分類至損益。

太平洋建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

對國外營運機構之貨幣性應收或應付項目，若尚無清償計畫且不可能於可預見之未來予以清償時，其所產生之外幣兌換損益視為對該國外營運機構淨投資之一部分而認列為其他綜合損益。

(四)資產與負債區分流動與非流動之分類標準

符合下列條件之一之資產列為流動資產，非屬流動資產之所有其他資產則列為非流動資產：

- 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；或
- 4.該資產為現金或約當現金，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其他限制者除外。

符合下列條件之一之負債列為流動負債，非屬流動負債之所有其他負債則列為非流動負債：

- 1.預期將於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.預期將於報導期間後十二個月內到期清償該負債；或
- 4.未具無條件將清償期限遞延至報導期間後至少十二個月之權利之負債。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。

(五)現金及約當現金

現金包括庫存現金及活期存款。約當現金係指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投資。

定期存款符合前述定義且持有目的係滿足短期現金承諾而非投資或其他目的者，故列報於約當現金。

(六)金融工具

金融資產與金融負債係於本公司成為該金融工具合約條款之一方時認列。

1.金融資產

本公司之金融資產分類為：放款及應收款及備供出售金融資產。

(1)備供出售金融資產

此類金融資產係指定為備供出售或非屬其他類別之非衍生金融資產。原始認列時係按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量；後續評價按公允價值衡量，除減損損失、按有效利率法計算之利息收入、股利收入及貨幣性金融資產外幣兌換損益認列於損益外，其餘帳面金額之變動係認列為其他綜合損益，並累積於權益項下之備供出售金融資產未實現損益。於除列時，將權益項下之利益或損失累計金額重分類至損益，並列報於營業外收入及支出項下之綜合損益表項目。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

太平洋建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

此類金融資產若屬「無活絡市場公開報價且公允價值無法可靠衡量」之權益投資，則以成本減除減損損失後之金額衡量，並列報於「以成本衡量之金融資產」。

權益投資之股利收入於本公司有權利收取股利之日認列(通常係除息日)，並列報於營業外收入及支出項下之綜合損益表項目。

(2)放款及應收款

放款及應收款係無活絡市場公開報價，且具固定或可決定付款金額之金融資產，包括應收款項、其他應收款及無活絡市場之債券投資。原始認列時按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量，後續評價採有效利率法以攤銷後成本減除減損損失衡量，惟短期應收款項之利息認列不具重大性之情況除外。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

利息收入係列報於營業外收入及支出項下之綜合損益表項目。

(3)金融資產減損

非透過損益按公允價值衡量之金融資產，於每個報導日評估減損。當有客觀證據顯示，因金融資產原始認列後發生之單一或多項事件，致使該資產之估計未來現金流量受損失者，該金融資產即已發生減損。

金融資產減損之客觀證據包括發行人或債務人之重大財務困難、違約(如利息或本金支付之延滯或不償付)、債務人將進入破產或其他財務重整之可能性大增，及由於財務困難而使該金融資產之活絡市場消失等。此外，備供出售權益投資之公允價值大幅或持久性下跌至低於其成本時，亦屬客觀之減損證據。

針對應收帳款個別評估未有減損後，另再以組合基礎評估減損。應收款組合之客觀減損證據可能包含合併公司過去收款經驗、該組合超過平均授信期間之延遲付款增加情況，以及與應收款拖欠有關之全國性或區域性經濟情勢變化。

以攤銷後成本衡量之金融資產，認列之減損損失金額係該資產之帳面金額與估計未來現金流量按該金融資產原始有效利率折現之現值間之差額。

以成本衡量之金融資產，認列之減損損失金額係該資產之帳面金額與估計未來現金流量按該金融資產之相似資產市場報酬率折現之現值間之差額。該減損損失於後續期間不得迴轉。

所有金融資產之減損損失係直接自金融資產之帳面金額中扣除，惟應收帳款係藉由備抵帳戶調降其帳面金額。當判斷應收帳款無法收回時，係沖銷備抵帳戶。原先已沖銷而後續收回之款項則貸記備抵帳戶。備抵帳戶帳面金額之變動認列於損益。

備供出售金融資產發生減損時，原先已認列於其他綜合損益之累計利益與損失金額將重分類為損益。

太平洋建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

當金融資產以攤銷後成本衡量時，若後續期間減損損失金額減少，且該減少客觀地連結至認列減損後發生之事項，則先前認列之減損損失予以迴轉認列於損益，惟該投資於減損迴轉日之帳面金額不得大於若未認列減損情況下應有之攤銷後成本。

備供出售權益工具原先認列於損益之減損損失不得迴轉並認列為損益。任何認列減損損失後之公允價值回升金額係認列於其他綜合損益，並累積於其他權益項目之項下。備供出售債務工具之公允價值回升金額若能客觀地連結至減損損失認列於損益後發生之事項，則予以迴轉並認列為損益。

應收帳款之呆帳損失及迴升係列報於管理費用。應收帳款以外金融資產之減損損失及迴升係列報於營業外收入及支出項下之綜合損益表項目。

(4)金融資產之除列

本公司僅於對來自該資產現金流量之合約權利終止，或已移轉金融資產且該資產所有權幾乎所有之風險及報酬已移轉予其他企業時，始將金融資產除列。

除列單一金融資產之整體時，其帳面金額與已收取或可收取對價總額加計認列於其他綜合損益並累計於「其他權益－備供出售金融資產未實現損益」之金額間之差額係認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之綜合損益表項目。

當非除列單一金融資產之整體時，本公司以移轉日各部分之相對公允價值為基礎，將該金融資產之原帳面金額分攤至因持續參與而持續認列之部分及除列之部分。分攤予除列部分之帳面金額與因除列部分所收取之對價加計已認列於其他綜合損益之任何累計利益或損失中分攤予除列部分之總和間之差額係認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之綜合損益表項目。已認列於其他綜合損益之累計利益或損失，係依其相對公允價值分攤予持續認列部分與除列部分。

2.金融負債及權益工具

(1)負債或權益之分類

本公司發行之債務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。

權益工具係指表彰本公司於資產減除其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。

與金融負債相關之利息及損失或利益係認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之綜合損益表項目。

金融負債於轉換時重分類為權益，其轉換不產生損益。

(2)其他金融負債

金融負債非屬持有供交易且未指定為透過損益按公允價值衡量者(包括長短期借款、應付帳款及其他應付款)，原始認列時係按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量；後續評價採有效利率法以攤銷後成本衡量。未資本化為資產成本之利息費用係認列於損益，並列報於營業外收入及支出項下之綜合損益表之項目。

太平洋建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(3)金融負債之除列

本公司係於合約義務已履行、取消或到期時，除列金融負債。

除列金融負債時，其帳面金額與所支付或應支付對價總額(包含任何所移轉之非現金資產或承擔之負債)間之差額認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之綜合損益表項目。

(4)金融資產及負債之互抵

金融資產及金融負債僅於本公司有法定權利進行互抵及有意圖以淨額交割或同時變現資產及清償負債時，方予以互抵並以淨額表達於資產負債表。

(5)財務保證合約

財務保證合約係指發行人於特定債務人到期無法依債務工具條款償還時，必須支付特定金額，以歸墊持有人損失之合約。

本公司發行且未指定為透過損益按公允價值衡量之財務保證合約，原始係以其公允價值減除直接可歸屬之交易成本衡量，後續則依下列孰高者衡量：(a)依國際會計準則第37號「負債準備、或有負債及或有資產」決定之合約義務金額；及(b)原始認列金額減除依收入會計政策認列之適當累計攤銷數後之餘額。

(七)存 貨

存貨之原始成本為使存貨達到可供銷售或可供生產之狀態及地點所發生之必要支出。續後，以成本與淨變現價值孰低衡量，當存貨成本高於淨變現價值時，應將成本沖減至淨變現價值，沖減金額應於發生當期認列為銷貨成本。淨變現價值之釐定方法如下：

- 1.營建用地：淨變現價值係參照管理當局按當時市場情況之估計。
- 2.在建工程：淨變現價值為估計售價(根據當時市場情況)減去至完工尚需投入之成本及銷售費用為計算基礎。
- 3.待售房地：淨變現價值為估計售價(根據當時市場情況)減去於銷售房地時所需產生之估計成本。

(八)建造合約

建造合約指截至報導日止按已執行之合約工作，預期可向客戶收取惟尚未開立帳單之總金額。依成本加計截至報導日止已認列之利潤減除已按進度開立之帳單及已認列之損失後之金額衡量。成本包含所有與特定專案直接相關之支出，及依正常產能為基礎分攤因合約活動產生之固定與變動製造費用。

若已投入成本加計應認列利潤超過工程進度請款，建造合約於資產負債表係表達為應收建造合約款。若工程進度請款大於已發生成本加計應認列利潤，則該差異於資產負債表表達為應付建造合約款。

太平洋建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(九)投資關聯企業

關聯企業係指本公司對其財務及營運政策具有重大影響，但非控制或聯合控制者。

本公司對於關聯企業之權益採用權益法處理。權益法下，原始取得時係依成本認列，投資成本包含交易之成本。投資關聯企業之帳面金額包括原始投資時所辨認之商譽，減除任何累計減損損失。

個體財務報告包括自具有重大影響力之日起至喪失重大影響力之日止，於進行與本公司會計政策一致性之調整後，本公司依權益比例認列各該投資關聯企業之損益及其他綜合損益之金額。當關聯企業發生非損益及其他綜合損益之權益變動且不影響本公司對其之持股比例時，本公司將歸屬於本公司可享有關聯企業份額下之權益變動按持股比例認列為資本公積。

本公司與關聯企業間之交易所產生之未實現利益，已在本公司對該被投資公司之權益範圍內予以消除。未實現損失之消除方法與未實現利益相同，但僅限於未有減損證據之情況下所產生。

當本公司依比例應認列關聯企業之損失份額等於或超過其在關聯企業之權益時，即停止認列其損失，而僅於發生法定義務、推定義務或已代該被投資公司支付款項之範圍內，認列額外之損失及相關負債。

(十)投資子公司

於編製個體財務報告時，本公司對具控制力之被投資公司係採權益法評價。在權益法下，個體財務報告當期損益及其他綜合損益與合併基礎編製之財務報告中當期損益及其他綜合損益歸屬於母公司業主之分攤數相同，且個體財務報告業主權益與合併基礎編製之財務報告中歸屬於母公司業主之權益相同。

本公司對子公司所有權權益之變動，未導致喪失控制者，作為與業主間之權益交易處理。

(十一)投資性不動產

投資性不動產係指持有供賺取租金或資產增值或二者兼具，而非供正常營業出售、用於生產、提供商品或勞務或作為行政管理目的之不動產。投資性不動產原始認列時以成本衡量，後續衡量亦按成本模式處理，於原始認列後以可折舊金額計算提列折舊費用，其折舊方法、耐用年限及殘值比照不動產、廠房及設備規定。成本包含可直接歸屬於取得投資性不動產之費用，自建之投資性不動產成本包含原料及直接人工、為使投資性不動產達到可使用狀態之任何可直接歸屬之其他成本及借款資本化成本。

當投資性不動產用途變更而重分類為不動產、廠房及設備時，以變更用途時之帳面金額予以重分類。

太平洋建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十二)不動產、廠房及設備

1.認列與衡量

不動產、廠房及設備之認列及衡量係採成本模式，依成本減除累計折舊與累計減損後之金額衡量。成本包含可直接歸屬於取得資產之支出。自建資產成本包含原料及直接人工、任何其他使資產達預計用途之可使用狀態的直接可歸屬成本、拆卸與移除該項目及復原所在地點之成本，以及符合要件資產資本化之借款成本。此外，成本亦包含因外幣計價之不動產、廠房及設備採購，屬現金流量避險有效而自權益轉入之部分。為整合相關設備功能而購入之軟體亦資本化為該設備之一部分。

當不動產、廠房及設備包含不同組成部分，且相對於該項目之總成本若屬重大而採用不同之折舊率或折舊方法較為合宜時，則視為不動產、廠房及設備之單獨項目(主要組成部分)處理。

不動產、廠房及設備之處分損益，係由不動產、廠房及設備之帳面金額與處分價款之差額決定，並以淨額認列於損益項下之「其他利益及損失」。

2.重分類至投資性不動產

當供自用之不動產變更為投資性不動產時，該項不動產應以變更為投資性不動產時之帳面金額重分類為投資性不動產。

3.後續成本

若不動產、廠房及設備項目後續支出所預期產生之未來經濟效益很有可能流入本公司，且其金額能可靠衡量，則該支出認列為該項目帳面金額之一部分，被重置部分之帳面金額則予以除列。不動產、廠房及設備之日常維修成本於發生時認列為損益。

4.折 舊

折舊係依資產成本減除殘值後按估計耐用年限採直線法計算，並依資產之各別重大組成部分評估，若一組成部分之耐用年限不同於資產之其他部分，則此組成部分應單獨提列折舊。折舊之提列認列為損益。

土地無須提列折舊。

當期及比較期間之估計耐用年限如下：

房 屋 及 建 築	3～60年
機 器 設 備	3～20年
其 他 設 備	3～17年

本公司至少於每一年度報導日檢視折舊方法、耐用年限及殘值，若預期值與先前之估計不同時，於必要時適當調整，該變動按會計估計變動規定處理。

太平洋建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十三)租賃

1.出租人

營業租賃之租賃收益按直線基礎於租賃期間認列為收益。因協商與安排營業租賃所產生之原始直接成本，加計至租賃資產之帳面金額，並按直線基礎於租賃期間認列為費用。為達成租賃安排而提供予承租人之誘因總利益於租賃期間內以直線法認列為租金收入之減少。

或有租賃給付於租賃調整確定時，認列為當期收入。

2.承租人

屬營業租賃，該等租賃資產未認列於本公司之資產負債表。

營業租賃之租金給付(不包括保險及維護等服務成本)依直線基礎於租賃期間認列為費用。由出租人提供為達成租賃安排之誘因總利益於租賃期間內以直線法認列為租金支出之減少。

或有租賃給付於租賃調整確定時，認列為當期費用。

(十四)無形資產

本公司於原始認列無形資產時以成本衡量。續後，有限耐用年限之無形資產以成本加依法令規定之重估增值，再減除累計攤銷及累計減損損失後之金額作為帳面價值。後續支出僅於可增加相關特定資產的未來經濟效益時，方可將其資本化。

本公司無形資產自達可使用狀態起，依下列估計耐用年限以直線法攤銷，攤銷數認列於損益：

無形資產耐用年限如下：

電腦軟體 2~5年

每年至少於財務年度結束日時檢視無形資產之殘值、攤銷期間及攤銷方法。若有變動，視為會計估計變動。

(十五)非金融資產減損

針對存貨、建造合約產生之資產、遞延所得稅資產及員工福利產生之資產以外之非金融資產，本公司於每一報導日評估是否發生減損，並就有減損跡象之資產估計其可回收金額。若無法估計個別資產之可回收金額，則本公司估計該項資產所屬現金產生單位之可回收金額以評估減損。

可回收金額為個別資產或現金產生單位之公允價值減出售成本與其使用價值孰高者。個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於帳面金額，則將該個別資產或現金產生單位之帳面金額調整減少至可回收金額，並認列減損損失。減損損失係立即認列於當期損益。

太平洋建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司於每一報導日重新評估是否有跡象顯示，商譽以外之非金融資產於以前年度所認列之減損損失可能已不存在或減少。若用以決定可回收金額之估計有任何改變，則迴轉減損損失，以增加個別資產或現金產生單位之帳面金額至其可回收金額，惟不超過若以前年度該個別資產或現金產生單位未認列減損損失之情況下，減除應提列折舊或攤銷後之帳面金額。

(十六)庫藏股票

本公司收回已發行之股票，依買回時所支付之對價(包括可直接歸屬成本)，以稅後淨額認列為「庫藏股票」，作為權益之減項。處分庫藏股票之處分價格高於帳面金額，其差額列為「資本公積—庫藏股票交易」；處分價格低於帳面金額，其差額則沖抵同種類庫藏股票之交易所產生之資本公積，如有不足，則借記保留盈餘。庫藏股票之帳面金額採加權平均並依收回原因分別計算。

庫藏股票註銷時，按股權比例借記「資本公積—股票發行溢價與股本」，其帳面金額如高於面值與股票發行溢價之合計數時，其差額則沖抵同種類庫藏股票所產生之資本公積，如有不足，則沖抵保留盈餘；其帳面金額低於面值與股票發行溢價之合計數者，則貸記同種類庫藏股票交易所產生之資本公積。

子公司持有本公司之股票於認列投資損益及編製財務報表時，應將子公司持有本公司之股票視同庫藏股票處理。

(十七)收入認列

1.商品銷售

興建中不動產已與買受人簽訂不動產銷售合約之在建房地，依國際財務報導解釋第十五號「不動產建造之協議」之規定，判斷該合約係屬國際會計準則第十一號「建造合約」或國際會計準則第十八號「收入」之範疇。

正常活動中銷售商品所產生之收入，係考量退回、商業折扣及數量折扣後，按已收或應收對價之公允價值衡量。收入係俟具說服力之證據存在(通常為已簽訂銷售協議)、所有權之重大風險及報酬已移轉予買方、價款很有可能收回、相關成本與可能之商品退回能可靠估計、不持續參與商品之管理及收入金額能可靠衡量時加以認列。若折扣很有可能發生且金額能可靠衡量時，則於銷售認列時予以認列作為收入之減項。

風險及報酬移轉之時點係視銷售合約個別條款而定。銷售房地收入在產權完成移轉登記即房地所有權之重大風險及報酬已轉移予買方時確認。

2.建造合約

合約收入係於很有可能產生收入且能可靠衡量之範圍內加以認列，包括合約簽訂之原始金額，加計與合約相關之任何變更、請求補償及獎勵給付等。當工程合約之結果能可靠估計時，與該工程合約有關之合約收入及合約成本應於資產負債表日參照合約活動之完成程度分別認列為收入及費用。若發生與合約之未來活動相關之合約成本，該類合約成本在可回收範圍內認列為資產。

太平洋建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

依合約之性質，完成程度乃依據迄今完工已發生合約成本占估計總合約成本之比例、已完成工作之勘測或合約工作實體之完成比例計算之。若工程合約之結果無法可靠估計，合約收入僅於預期可回收成本的範圍內認列，預期合約損失則立即認列於損益。

3. 租金收入

投資性不動產產生之租金收益於租賃期間按直線法認列，所給與之租賃誘因視為全部租賃收益之一部分，於租賃期間內以直線法認列為租金收入之減少。轉租不動產產生之收益則認列於營業收入項下之投資性不動產租金收入。

(十八) 財務收益及財務成本

財務成本包括因借款產生之利息費用、負債準備之折現攤銷等。

當興建一資產，其需要長時間來準備好供其預定用途或出售時，於資產完成興建前，其借款成本予以資本化，其餘列為當期支出。

(十九) 員工福利

1. 確定提撥計畫

確定提撥退休金計畫之提撥義務係於員工提供勞務期間內認列為損益項下之員工福利費用。

2. 確定福利計畫

非屬確定提撥計畫之退職福利計畫為確定福利計畫。本公司在確定福利退休金計畫下之淨義務係分別針對各項福利計畫以員工當期或過去服務所賺得之未來福利金額折算為現值計算。任何計畫資產的公允價值均予以減除。折現率係以到期日與本公司淨義務期限接近，且計價幣別與預期支付福利金相同之高品質公司債或政府公債之市場殖利率於財務報導日之利率為主。

企業淨義務每年由合格精算師以預計單位福利法精算。當計算結果對本公司有利時，認列資產係以未來得以從該計畫退還之資金或減少未來對該計畫之提撥等方式所可獲得經濟效益現值之總額為限。計算經濟效益現值時應考量任何適用於本公司任何計畫之最低資金提撥需求。一項效益若能在計畫期間內或計畫負債清償時實現，對本公司而言，即具有經濟效益。

當計畫內容之福利改善，因員工過去服務使福利增加之部分，相關費用立即認列為損益。

淨確定福利負債(資產)之再衡量數包含(1)精算損益；(2)計畫資產報酬，但不包括包含於淨確定福利負債(資產)淨利息之金額；及(3)資產上限影響數之任何變動，但不包括包含於淨確定福利負債(資產)淨利息之金額。淨確定福利負債(資產)再衡量數認列於其他綜合損益項目下。本公司將確定福利計畫之再衡量數認列於保留盈餘。

本公司於縮減或清償發生時，認列確定福利計畫之縮減或清償損益。縮減或清償損益包括任何計畫資產公允價值之變動及確定福利義務現值之變動。

太平洋建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

3.短期員工福利

短期員工福利義務係以未折現之基礎衡量，且於提供相關服務時認列為費用。

有關短期現金紅利或分紅計畫下預期支付之金額，若係因員工過去提供服務而使本公司負有現時之法定或推定支付義務，且該義務能可靠估計時，將該金額認列為負債。

(二十)所得稅

所得稅費用包括當期及遞延所得稅。除與企業合併、直接認列於權益或其他綜合損益之項目相關者外，當期所得稅及遞延所得稅應認列於損益。

當期所得稅包括當年度課稅所得（損失）按報導日之法定稅率或實質性立法稅率計算之預計應付所得稅或應收退稅款，及任何對以前年度應付所得稅的調整。

遞延所得稅係就資產及負債於財務報導目的之帳面金額與其課稅基礎之暫時性差異予以衡量認列。下列情況產生之暫時性差異不予認列遞延所得稅：

- 1.非屬企業合併之交易原始認列之資產或負債，且於交易當時不影響會計利潤及課稅所得（損失）者。
- 2.因投資子公司及合資權益所產生，且很有可能於可預見之未來不會迴轉者。

遞延所得稅係以預期資產實現或負債清償當期之稅率衡量，並以報導日之法定稅率或實質性立法稅率為基礎。

本公司僅於同時符合下列條件時，始將遞延所得稅資產及遞延所得稅負債互抵：

- 1.有法定執行權將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵；且
- 2.遞延所得稅資產及遞延所得稅負債與下列由同一稅捐機關課徵所得稅之納稅主體之一有關；
 - (1)同一納稅主體；或
 - (2)不同納稅主體，惟各主體意圖在重大金額之遞延所得稅資產預期回收及遞延所得稅負債預期清償之每一未來期間，將當期所得稅負債及資產以淨額基礎清償，或同時實現資產及清償負債。

對於未使用之課稅損失及未使用所得稅抵減遞轉後期，與可減除暫時性差異，在很有可能有未來課稅所得可供使用之範圍內，認列為遞延所得稅資產。並於每一報導日予以重評估，就相關所得稅利益非屬很有可能實現之範圍內予以調減。

(廿一)企業合併

於民國一〇一年一月一日(含)以後之收購，本公司依收購日移轉對價之公允價值，包括歸屬於被收購方任何非控制權益之金額，減除所取得之可辨認資產及承擔之負債之淨額(通常為公允價值)來衡量商譽。若減除後之餘額為負數，則本公司重新評估是否已正確辨認所有取得之資產及所有承擔之負債後，始將廉價購買利益認列於損益。

太平洋建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司係依逐筆交易基礎，選擇對非控制權益按收購日之公允價值，或以可辨認淨資產按非控制權益之比例衡量之。

於分階段達成之企業合併中，本公司以收購日之公允價值重新衡量其先前已持有被收購者之權益，若因而產生任何利益或損失，則認列為損益。對於被收購者權益價值之變動於收購日前已於其他綜合損益中認列之金額，應依本公司若直接處分其先前已持有權益之相同方式處理，若處分該權益時宜將其重分類至損益，則該金額係重分類至損益。

若企業合併之原始會計處理於合併交易發生之報導日前尚未完成，本公司得對於尚未完成會計處理項目以暫定金額報導，該暫定金額於衡量期間內應予以追溯調整之，或認列額外之資產或負債，以反映於衡量期間所取得有關於收購日已存在事實與情況之新資訊。衡量期間自收購日起不超過一年。

(廿二)每股盈餘

本公司列示歸屬於本公司普通股權益持有人之基本及稀釋每股盈餘。本公司基本每股盈餘係以歸屬於本公司普通股權益持有人之損益，除以當期加權平均流通在外普通股股數計算之。稀釋每股盈餘則係將歸屬於本公司普通股權益持有人之損益及加權平均流通在外普通股股數，分別調整所有潛在稀釋普通股之影響後計算之。

(廿三)部門資訊

本公司已於合併財務報告揭露部門資訊，因此個體財務報告不揭露部門資訊。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

管理階層依「證券發行人財務報告編製準則」編製本個體財務報告時，必須作出判斷、估計及假設，其將對會計政策之採用及資產、負債、收益及費用之報導金額有所影響。實際結果可能與估計存有差異。

管理階層持續檢視估計及基本假設，會計估計變動於變動期間及受影響之未來期間予以認列。

會計政策涉及重大判斷，且對本個體財務報告已認列金額有重大影響之資訊如下：

- (一)對子公司是否具實質控制之判斷，請參閱民國一〇六年度合併財務報告。
- (二)附註六(七)，投資性不動產之分類。
- (三)附註六(十一)，租賃之分類。

對於假設及估計之不確定性中，存有重大風險將於次一年度造成重大調整之相關資訊如下：

(一)應收帳款之減損評估

當有客觀證據顯示減損跡象時，本公司考量未來現金流量之估計。減損損失之金額係參考客戶過去拖欠記錄、分析其目前財務狀況及依據對客戶之應收帳款帳齡分析等因素，以該資產之帳面金額及估計未來現金流量按該金融資產之原始有效利率折現之現值間的差額衡量。若未來實際現金流量少於預期，可能會產生重大減損損失。減損提列情形請詳附註附註六(二十)。

太平洋建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(二)存貨之評價

由於存貨須以成本與淨變現價值孰低衡量，本公司評估報導日存貨淨變現價值係基於未來市場銷售價格及建築成本所為之估計，且易受政減及經濟環境之影響，故淨變現價值可能產生重大變動。存貨評價估列情形請詳附註六(四)。

評價流程

本公司之會計政策及揭露包含採用公允價值衡量其金融、非金融資產及負債。本公司針對公允價值衡量建立相關內部控制制度。其中包括建立評價小組以負責複核所有重大之公允價值衡量(包括第三等級公允價值)，並直接向財務長報告。評價小組定期複核重大不可觀察之輸入值及調整。如果用於衡量公允價值之輸入值是使用外部第三方資訊(例如經紀商或訂價服務機構)，評價小組將評估第三方所提供支持輸入值之證據，以確定該評價及其公允價值等級分類係符合國際財務報導準則之規定。

本公司在衡量其資產和負債時，盡可能使用市場可觀察之輸入值。公允價值之等級係以評價技術使用之輸入值為依據歸類如下：

- (一)第一級：相同資產或負債於活絡市場之公開報價(未經調整)。
 - (二)第二級：除包含於第一級之公開報價外，資產或負債之輸入參數係直接(即價格)或間接(即由價格推導而得)可觀察。
 - (三)第三級：資產或負債之輸入參數非基於可觀察之市場資料(非可觀察參數)。
- 若發生公允價值各等級間之移轉事項或情況，合併公司係於報導日認列該移轉。
- 衡量公允價值所採用假設之相關資訊請詳下列附註：

(一)附註六(二十)，金融工具

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	106.12.31	105.12.31
零用金	\$ 380	355
銀行存款	449,991	505,731
定期存款	38,623	96,600
現金流量表所列之現金及約當現金	<u>\$ 488,994</u>	<u>602,686</u>

- 1.本公司金融資產及負債之利率風險及敏感度分析之揭露請詳附註六(二十)。
- 2.原始到期日在一年以內之銀行定期存款，係為滿足短期現金承諾而非投資或其他目的，可隨時轉換成定額現金且價值變動之風險甚小，故列報於現金及約當現金。
- 3.上述部分銀行存款係為信託帳戶存款，該信託財產權利屬本公司單獨享有，受託人並無任何權利或所有權，該等帳戶所衍生之權利義務概與受託人無涉，另有關稅務問題亦依相關稅法規定辦理。

太平洋建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(二)金融資產

1.明細如下：

	106.12.31	105.12.31
非流動：		
備供出售金融資產		
國內上市(櫃)公司股票	\$ 56,400	44,160
以成本衡量之金融資產		
國內非上市(櫃)普通股	\$ 144,658	144,658

2.本公司已於附註六(二十)揭露與金融工具相關之信用、貨幣及利率暴險。

3.本公司所持有之非上市(櫃)股票投資，於報導日係按成本減除減損衡量，因其公允價值合理估計數之區間重大且無法合理評估各種估計數之機率，致本公司管理階層認為其公允價值無法可靠衡量，故分類為以成本衡量之金融資產。

4.截至民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日，本公司之部份金融資產提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

5.敏感度分析－權益價格風險：

如報導日權益證券價格變動(兩期分析係採用相同基礎，且假設其他變動因素不變)，對綜合損益項目之影響如下：

報 導 日 證 券 價 格	106年度		105年度	
	其他綜合損 益稅後金額	稅後損益	其他綜合損 益稅後金額	稅後損益
上漲10%	\$ 4,681	-	3,665	-
下跌10%	\$ (4,681)	-	(3,665)	-

(三)應收票據、應收帳款及其他應收款

	106.12.31	105.12.31
應收帳款	\$ 151,379	161,395
其他應收款	132,408	143,703
長期應收款	1,845,736	1,848,836
減：備抵呆帳	(1,952,446)	(1,954,726)
	\$ 177,077	199,208

本公司民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日之應收票據、應收帳款、其他應收款及長期應收款備抵呆帳變動請詳附註六(二十)。

太平洋建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(四)存 貨

	106.12.31	105.12.31
待售房地	\$ 1,451,916	1,553,188
營建用地	3,075,337	4,213,521
在建房地	<u>3,387,362</u>	<u>2,032,048</u>
合計	7,914,615	7,798,757
減：備抵存貨跌價損失	<u>(1,442,654)</u>	<u>(1,456,884)</u>
淨額	<u>\$ 6,471,961</u>	<u>6,341,873</u>
預期超過12個月以後回收之存貨	<u>\$ 6,868,265</u>	<u>7,572,402</u>

- 1.於民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日，上列部份存貨抵押情形，請詳附註八之說明。
- 2.部份翡翠灣玲瓏屋用地及信義區犁和段用地，目前已與土地登記名義人簽訂委任契約書及信託契約等保全程序，待適當時機再移轉至本公司。
- 3.信託契約農地係將建築開發之農牧用地，目前已與土地登記名義人簽訂委任契約書及信託契約等保全程序，待變更地目後，再移轉至本公司。於民國一〇六年九月部分契約農地已完成變更，本公司已與土地登記名義人解除委任契約書及信託契約並移轉完成土地登記，於民國一〇六年度產生土地增值稅計64,810千元，截至民國一〇六年十二月三十一日止，本公司已繳納完畢。
- 4.本公司於民國一〇六年度及一〇五年度在建房地利息資本化請詳附註六(十九)。
- 5.備抵存貨跌價損失

係本公司對營建用地、待售房地及在建房地期末評價調整帳列備抵存貨跌價損失之合計數，民國一〇六年度及一〇五年度因先前導致存貨淨變現價值低於成本之因素已消失(係出售原已提列部分備抵存貨跌價損失之待售房地)，致淨變現價值增加而認列營業成本減少，備抵存貨跌價損失變動如下：

	106年度	105年度
1月1日餘額	\$ 1,456,884	1,401,921
認列之減損損失	17,000	78,205
認列之減損迴升利益	<u>(31,230)</u>	<u>(23,242)</u>
12月31日餘額	<u>\$ 1,442,654</u>	<u>1,456,884</u>

(五)採用權益法之投資

本公司於報導日採用權益法之投資列示如下：

	106.12.31	105.12.31
子公司	<u>\$ 1,687,089</u>	<u>1,582,188</u>
其他非流動負債	<u>\$ 108,582</u>	<u>199,963</u>

太平洋建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

1. 子公司

請參閱民國一〇六年度合併財務報告。

2. 本公司採權益法評價之太投興業股份有限公司於民國一〇五年八月二十三日辦理減資退回股款80,000千元。
3. 本公司於民國一〇六年八月經董事會決議，以簡易合併方式吸收合併持股100%之翡翠灣育樂(股)公司，合併後以本公司為存續公司，並以民國一〇六年十一月十日為合併基準日。該案業經經濟部於民國一〇六年十二月二十五日核准在案，且已完成法定變更登記事宜。於合併基準日本公司取得之可辨認資產及承擔之負債與採用權益法之投資吸收合併之情形如下：

	<u>106.12.31</u>
流動資產	
現金及約當現金	\$ 13,335
應收票據、應收帳款及其他應收款	3
存 貨	47,451
其他金融資產及其他流動資產	7,669
非流動資產	
不動產、廠房及設備	10,426
投資性不動產	39,096
流動負債	
應付帳款及其他應付款	(37,816)
其他金融負債－流動	(2)
其他預收款	(26)
非流動負債	
存入保證金	<u>(2,323)</u>
淨資產合計	77,813
採用權益法之投資－翡翠灣(帳列其他非流動負債)	86,170
未實現銷貨損益	<u>(163,983)</u>
	<u>\$ -</u>

4. 擔 保

民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日，本公司之採用權益法之投資提供作質押擔保之情形，請詳附註八之說明。

太平洋建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(六)不動產、廠房及設備

本公司民國一〇六年度及一〇五年度不動產、廠房及設備之成本、折舊及減損損失變動明細如下：

	土 地	房屋及建築	機器設備	其他設備	總 計
成本或認定成本：					
民國106年1月1日餘額	\$ 10,939	189,495	149,961	25,741	376,136
透過企業合併取得	7,802	17,627	-	-	25,429
增 添	-	-	7,345	47,376	54,721
處 分	-	-	(653)	(6,898)	(7,551)
民國106年12月31日餘額	<u>\$ 18,741</u>	<u>207,122</u>	<u>156,653</u>	<u>66,219</u>	<u>448,735</u>
民國105年1月1日餘額	\$ 10,939	189,495	141,973	28,385	370,792
增 添	-	-	8,018	626	8,644
處 分	-	-	(30)	(3,270)	(3,300)
民國105年12月31日餘額	<u>\$ 10,939</u>	<u>189,495</u>	<u>149,961</u>	<u>25,741</u>	<u>376,136</u>
折舊及減損損失：					
民國106年1月1日餘額	\$ -	68,336	139,989	20,496	228,821
透過企業合併取得	-	15,003	-	-	15,003
本期折舊	-	2,908	3,212	5,539	11,659
處 分	-	-	(653)	(6,542)	(7,195)
民國106年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>86,247</u>	<u>142,548</u>	<u>19,493</u>	<u>248,288</u>
民國105年1月1日餘額	\$ -	65,458	138,391	21,096	224,945
本期折舊	-	2,878	1,618	2,590	7,086
處 分	-	-	(20)	(3,190)	(3,210)
民國105年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>68,336</u>	<u>139,989</u>	<u>20,496</u>	<u>228,821</u>
帳面價值：					
民國106年12月31日	<u>\$ 18,741</u>	<u>120,875</u>	<u>14,105</u>	<u>46,726</u>	<u>200,447</u>
民國105年12月31日	<u>\$ 10,939</u>	<u>121,159</u>	<u>9,972</u>	<u>5,245</u>	<u>147,315</u>
民國105年1月1日	<u>\$ 10,939</u>	<u>124,037</u>	<u>3,582</u>	<u>7,289</u>	<u>145,847</u>

於民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日已作為長期借款及融資額度擔保之明細，請詳附註八。

(七)投資性不動產

	土地及改良物	房屋及建築	總 計
成本或認定成本：			
民國106年1月1日餘額	\$ 390,966	3,042,470	3,433,436
透過企業合併取得	21,030	57,172	78,202
透過企業合併調整	-	(29,678)	(29,678)
增添購置	-	4,008	4,008
處 分	(281)	(830)	(1,111)
民國106年12月31日餘額	<u>\$ 411,715</u>	<u>3,073,142</u>	<u>3,484,857</u>

太平洋建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

	土地及改良物	房屋及建築	總 計
民國105年1月1日餘額	\$ 391,145	3,001,404	3,392,549
增添購置	-	42,345	42,345
處 分	(179)	(1,279)	(1,458)
民國105年12月31日餘額	<u>\$ 390,966</u>	<u>3,042,470</u>	<u>3,433,436</u>
折舊及減損損失：			
民國106年1月1日餘額	\$ -	1,322,113	1,322,113
透過企業合併取得	-	39,106	39,106
透過企業合併調整	-	(13,499)	(13,499)
本期折舊	-	61,987	61,987
處 分	-	(542)	(542)
民國106年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>1,409,165</u>	<u>1,409,165</u>
民國105年1月1日餘額	\$ -	1,261,677	1,261,677
本期折舊	-	61,165	61,165
處 分	-	(729)	(729)
民國105年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>1,322,113</u>	<u>1,322,113</u>
帳面金額：			
民國106年12月31日	<u>\$ 411,715</u>	<u>1,663,977</u>	<u>2,075,692</u>
民國105年12月31日	<u>\$ 390,966</u>	<u>1,720,357</u>	<u>2,111,323</u>
民國105年1月1日	<u>\$ 391,145</u>	<u>1,739,727</u>	<u>2,130,872</u>
公允價值：			
民國106年12月31日			<u>\$ 2,993,379</u>
民國105年12月31日			<u>\$ 3,021,901</u>

投資性不動產之公允價值係以獨立評價人員(具備經認可之相關專業資格，並對所評價之投資性不動產之區位及類型於近期內有相關經驗)之評價為基礎，該評價多係以收益法及比較法加權平均計算。

民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日，已作為長期借款及融資額擔保之情形，請詳附註八。

(八)短期借款

本公司短期借款之明細如下：

	106.12.31	105.12.31
無擔保銀行借款	\$ 41,500	83,035
擔保銀行借款	2,075,552	2,061,247
	<u>\$ 2,117,052</u>	<u>2,144,282</u>
尚未使用額度	<u>\$ 1,292,449</u>	<u>1,335,029</u>
利率區間	<u>2.1%~3.56%</u>	<u>2.337%~3.55%</u>

本公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形請詳附註八。

太平洋建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(九)長期借款

本公司長期借款之明細、條件與條款如下：

106.12.31				
	幣 別	利率區間	到期年度	金 額
無擔保銀行借款	NTD	2.50%	107~109	\$ 97,211
擔保銀行借款	NTD	2.50%~3.00%	107~111	923,606
〃	USD	3.59%	109	44,562
〃	RM	4.72%~5.40%	107~115	272,839
				1,338,218
減：一年內到期部分				(164,173)
合 計				\$ 1,174,045
尚未使用額度				\$ 205,024

105.12.31				
	幣 別	利率區間	到期年度	金 額
無擔保銀行借款	NTD	2.595%~3.126%	106~109	\$ 264,276
擔保銀行借款	NTD	2.595%~3.190%	106~110	789,032
〃	RM	4.35%~5.60%	106~114	347,133
				1,400,441
減：一年內到期部分				(397,562)
合 計				\$ 1,002,879
尚未使用額度				\$ 50,000

銀行借款之擔保品

本公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形請詳附註八。

(十)應付公司債

1.本公司發行公司債資訊如下：

	106.12.31	105.12.31
發行國內普通公司債金額	\$ 560,000	300,000
減：一年或一營業週期內到期或執行賣回權	-	-
期末應付公司債餘額	\$ 560,000	300,000

本公司為充實營運資金與償還銀行借款，分別於民國一〇六年三月二十七日及民國一〇五年五月二十日經董事會決議通過發行民國一〇六年度第一次有擔保普通公司債及民國一〇五年度第一次有擔保普通公司債，發行總額新台幣分別為260,000千元及300,000千元，發行日期分別為民國一〇六年四月七日及民國一〇五年六月八日，發行期間均為五年。

太平洋建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

2.本公司於民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日之國內有擔保普通公司債權利義務如下：

項 目	一〇六年第一次有擔保普通公司債
發行總額	260,000千元
發 行 日	106.04.07
票面利率	1.15%
發行期間	106.04.07~111.04.07
保證機構	合作金庫商業銀行股份有限公司
受託機構	日盛國際商業銀行股份有限公司
償還方式	本公司得於本公司債自發行日起屆滿五年到期一次還本。
項 目	一〇五年第一次有擔保普通公司債
發行總額	300,000千元
發 行 日	105.06.08
票面利率	1.15%
發行期間	105.06.08~110.06.08
保證機構	合作金庫商業銀行股份有限公司
受託機構	日盛國際商業銀行股份有限公司
償還方式	本公司得於本公司債自發行日起屆滿五年到期一次還本。

(十一)營業租賃

1.承租人租賃

不可取消之營業租賃的應付租金付款情形如下：

	106.12.31	105.12.31
一年內	\$ 5,859	5,769
一年至五年	23,436	23,077
五年以上	91,175	95,177
	<u>\$ 120,470</u>	<u>124,023</u>

(1)本公司與台灣糖業(股)公司簽定設定地上權契約書，設定地上權存續期間為五十年，自民國八十年八月二日點交土地起算，設定地上權之代價，每年以當年期申報地價百分之十給付租金。本公司於該土地興建綜合辦公商業大樓，並出租該投資性不動產給承租人，租賃期間為二十年，至民國一二〇年三月底。

(2)民國一〇六年度及一〇五年度針對上述營業租賃列報於損益之費用詳附註六(十七)。

太平洋建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(3)於民國一〇六年度及一〇五年度因轉租而列報為「租金收入」之金額分別為31,564千元及21,312千元。

2.出租人租賃

本公司以營業租賃出租其投資性不動產，請詳附註六(七)。不可取消租賃期間之未來應收最低租賃款情形如下：

	<u>106.12.31</u>	<u>105.12.31</u>
一年內	\$ 35,720	35,601
一年至五年	141,169	140,431
五年以上	<u>257,441</u>	<u>287,080</u>
	<u>\$ 434,330</u>	<u>463,112</u>

民國一〇六年度及一〇五年度由投資性不動產產生之租金收入分別詳附註六(十六)；因維修及承租所產生之費用分別為149千元及181千元。

(十二)員工福利

1.確定福利計畫

本公司確定福利義務現值與計畫資產公允價值之調節如下：

	<u>106.12.31</u>	<u>105.12.31</u>
確定福利義務之現值	\$ 55,473	64,110
計畫資產之公允價值	<u>(58,918)</u>	<u>(61,252)</u>
淨確定福利淨負債(資產)	<u>\$ (3,445)</u>	<u>2,858</u>

本公司之確定福利計畫提撥至台灣銀行之勞工退休準備金專戶。適用勞動基準法之每位員工之退休支付，係依據服務年資所獲得之基數及其退休前六個月之平均薪資計算。

(1)計畫資產組成

本公司依勞動基準法提撥之退休基金係由勞動部勞動基金運用局（以下簡稱勞動基金局）統籌管理，依「勞工退休基金收支保管及運用辦法」規定，基金之運用，其每年決算分配之最低收益，不得低於依當地銀行二年定期存款利率計算之收益。

截至報導日，本公司之台灣銀行勞工退休準備金專戶餘額計58,918千元。勞工退休基金資產運用之資料包括基金收益率以及基金資產配置，請詳勞動部勞動基金運用局網站公布之資訊。

太平洋建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(2)確定福利義務現值之變動

本公司民國一〇六年度及一〇五年度確定福利義務現值變動如下：

	106年度	105年度
1月1日確定福利義務	\$ (64,110)	(62,280)
當期服務成本及利息	(2,017)	(2,740)
淨確定福利負債(資產)再衡量數		
— 因經驗變動所產生之精算損益	4,001	(55)
— 因人口統計假設變動所產生之精算損益	(1,156)	(381)
計畫支付之福利	7,809	1,346
12月31日確定福利義務	<u>\$ (55,473)</u>	<u>(64,110)</u>

(3)計畫資產公允價值之變動

本公司民國一〇六年度及一〇五年度確定福利計畫資產公允價值之變動如下：

	106年度	105年度
1月1日計畫資產之公允價值	\$ 61,252	43,012
利息收入	746	517
淨確定福利負債(資產)再衡量數		
— 計畫資產報酬(不含當期利息)	(173)	(148)
已提撥至計畫之金額	4,902	19,217
計畫已支付之福利	(7,809)	(1,346)
12月31日計畫資產之公允價值	<u>\$ 58,918</u>	<u>61,252</u>

(4)認列為損益之費用

本公司民國一〇六年度及一〇五年度列報為費用之明細如下：

	106年度	105年度
當期服務成本	\$ 1,242	1,989
淨確定福利負債之淨利息	30	235
	<u>\$ 1,272</u>	<u>2,224</u>
在建工程	\$ 191	218
推銷費用	141	159
管理費用	940	1,847
	<u>\$ 1,272</u>	<u>2,224</u>

太平洋建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(5) 認列為其他綜合損益之淨確定福利負債(資產)之再衡量數

本公司截止民國一〇六年度及一〇五年度累計認列為其他綜合損益之淨確定福利負債(資產)之再衡量數如下：

	<u>106年度</u>	<u>105年度</u>
1月1日累積餘額	\$ (5,374)	(4,792)
本期認列	<u>2,672</u>	<u>(582)</u>
12月31日累積餘額	<u>\$ (2,702)</u>	<u>(5,374)</u>

(6) 精算假設

本公司於財務報導結束日用以決定確定福利義務現值之重大精算假設如下：

	<u>106.12.31</u>	<u>105.12.31</u>
折現率	1.00 %	1.25 %
未來薪資增加	2.00 %	2.00 %

本公司預計於民國一〇六年度報導日後之一年內支付予確定福利計畫之提撥金額為795千元。

確定福利計畫之加權平均存續期間為8年。

(7) 敏感度分析

民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日當採用之主要精算假設變動對確定福利義務現值之影響如下：

	<u>對確定福利義務之影響</u>	
	<u>增加0.25%</u>	<u>減少0.25%</u>
106年12月31日		
折現率	(1,203)	1,244
未來薪資增加	1,228	(1,194)
105年12月31日		
折現率	(1,379)	1,478
未來薪資增加	1,459	(1,376)

上述之敏感度分析係基於其他假設不變的情況下分析單一假設變動之影響。實務上許多假設的變動則可能是連動的。敏感度分析係與計算資產負債表之淨退休金負債所採用的方法一致。

本期編製敏感度分析所使用之方法與假設與前期相同。

2. 確定提撥計畫

本公司之確定提撥計畫係依勞工退休金條例之規定，依勞工每月工資6%之提繳率，提撥至勞工保險局之勞工退休金個人專戶。在此計畫下本公司提撥固定金額至勞工保險局後，即無支付額外金額之法定或推定義務。

太平洋建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司民國一〇六年度及一〇五年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為3,730千元及5,363千元，已提撥至勞動部勞工保險局。

(十三)所得稅

1.所得稅費用

本公司之民國一〇六年度及一〇五年度所得稅費用明細如下：

	106年度	105年度
當期所得稅費用		
當期產生	\$ 17,757	23,505
土地增值稅	72,208	69,238
未分配盈餘加徵10%	-	4,505
調整前期之當期所得稅	-	8
	<u>89,965</u>	<u>97,256</u>
遞延所得稅費用		
暫時性差異之發生及迴轉	1,013	(351)
所得稅費用	<u>\$ 90,978</u>	<u>96,905</u>

2.本公司民國一〇六年度及一〇五年度之所得稅費用與稅前淨利之關係調節如下：

	106年度	105年度
稅前淨利	\$ 102,811	214,581
依本公司所在地國內稅率計算之所得稅	\$ 17,478	36,479
外國轄區稅率差異影響數	2,936	4,514
未認列暫時性差異之變動	(4,823)	(28,893)
土地增值稅	72,208	69,238
免稅所得	7,613	(17,304)
權益法認列之投資損益	(15,606)	(7,882)
遞延廣告費	(529)	2,043
存貨(迴升利益)跌價損失	(2,419)	11,112
海外分公司之所得稅	18,770	23,154
確定福利計畫調整數	(617)	(2,889)
未分配盈餘加徵10%	-	4,505
調整前期之當期所得稅	-	8
其他	(4,033)	2,820
合計	<u>\$ 90,978</u>	<u>96,905</u>

太平洋建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

3.遞延所得稅資產負債

(1)未認列遞延所得稅負債

民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日與投資子公司相關之暫時性差異因本公司可控制該項暫時性差異迴轉之時點，且確信於可預見之未來不會迴轉，故未認列遞延所得稅負債。其相關金額如下：

	106.12.31	105.12.31
採權益法認列國外投資利益	\$ <u>53,990</u>	<u>38,384</u>

(2)未認列遞延所得稅資產

本公司未認列為遞延所得稅資產之項目如下：

	106.12.31	105.12.31
遞延貸項	\$ 33,661	33,661
呆帳剔除數	328,481	328,641
未實現資產減損損失	13,110	13,110
虧損扣抵	232,051	226,276
其他	16,919	16,919
	\$ <u>624,222</u>	<u>618,607</u>

課稅損失係依所得稅法規定，經稅捐稽徵機關核定之前十年度虧損得自當年度之純益扣除，再行核課所得稅。該等項目未認列為遞延所得稅資產，係因本公司於未來並非很有可能有足夠之課稅所得以供該暫時性差異使用。

截至民國一〇六年十二月三十一日止，本公司尚未認列為遞延所得稅資產之課稅損失，其扣除期限如下：

虧損年度	尚未扣除之虧損	得扣除之最後年度
九十七年度(核定數)	\$ 309,609	一〇七年度
九十八年度(核定數)	175,538	一〇八年度
九十九年度(核定數)	507,747	一〇九年度
一〇一年度(核定數)	194,198	一一一年度
一〇二年度(核定數)	177,913	一一二年度
	\$ <u>1,365,005</u>	

(3)已認列之遞延所得稅資產/負債

民國一〇六年度及一〇五年度遞延所得稅資產(負債)之變動如下：

	資產	負債	合計
民國106年1月1日	\$ 722	(415)	307
借記(貸記)損益表	(435)	(578)	(1,013)
民國106年12月31日	\$ <u>287</u>	<u>(993)</u>	<u>(706)</u>

太平洋建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

	資產	負債	合計
民國105年1月1日	\$ 220	(264)	(44)
借記(貸記)損益表	502	(151)	351
民國105年12月31日	<u>\$ 722</u>	<u>(415)</u>	<u>307</u>

4.所得稅核定情形

本公司營利事業所得稅結算申報已奉稽徵機關核定至民國一〇四年度。

5.本公司兩稅合一相關資訊如下：

	106.12.31	105.12.31
屬民國八十六年度以前之未分配盈餘	(註)	\$ -
屬民國八十七年度以後之未分配盈餘	(註)	778,678
		<u>\$ 778,678</u>
可扣抵稅額帳戶餘額	(註)	<u>\$ 518,358</u>
	106年度(預計)	105年度(實際)
對中華民國居住者盈餘分配之稅額扣抵比率	(註)	<u>31.88 %</u>

前述兩稅合一相關資訊係依據財政部民國一〇二年十月十七日台財稅第10204562810號函規定處理之金額。

註：總統府已於民國一〇七年二月七日頒布所得稅法修正案自民國一〇七年一月一日起取消股東可扣抵稅額帳戶之設置、記載、計算及分配。

(十四)資本及其他權益

民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日，本公司額定股本總額均為16,000,000千元，每股面額10元，均為1,600,000千股。已發行股份均為普通股387,000千股。其中私募普通股均為86,500千股。所有已發行股份之股款均已收取。

1.本公司民國一〇六年度及一〇五年度流通在外股數調節表如下：

(以千股表達)

	普 通 股
	106年度 105年度
1月1日期初餘額(即期末餘額)	<u>387,000 387,000</u>

2.資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	106.12.31	105.12.31
應付公司債轉換溢價	\$ 350,720	350,720
庫藏股票交易	20,304	20,304
認列對子公司所有權益變動數	455	-
其他	1,502	1,502
	<u>\$ 372,981</u>	<u>372,526</u>

太平洋建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

依公司法規定，資本公積需優先填補虧損後，始得按股東原有股份之比例以已實現之資本公積發給新股或現金。前項所稱之已實現資本公積，包括超過票面金額發行股票所得之溢額及受領贈與之所得。依發行人募集與發行有價證券處理準則規定，得撥充資本之資本公積，每年撥充之合計金額，不得超過實收資本額百分之十。

3.保留盈餘

依本公司章程規定，年度決算如有盈餘，應依法提繳所得稅，並彌補歷年虧損後，提撥法定盈餘公積百分之十，暨依相關法規及主管機關規定提撥或迴轉特別盈餘公積，再就當年度可分配盈餘，加計上年度累積未分配盈餘，為累積可分配盈餘。

前述累積可分配盈餘，由董事會擬具分派議案，提請股東會議決議分配之，惟公司得考量未來業務及重大資本支出計畫，優先保留所需資金後，再行分派股利。

本公司企業生命週期正值成熟穩定階段，所處產業環境多變，為因應景氣與市場變化，參酌營業計畫、獲利能力及投資資金需求等，採取剩餘股利政策，分配現金及股票股利，現金股利比率不低於當年度發放之現金及股票股利合計數之百分之二十為限。但當年度所分配股東之盈餘不高於每股一元，或負債比例高於百分之五十時，得全數以股票股利分派之。

(1)法定盈餘公積

依公司法規定，公司應就稅後純益提撥百分之十為法定盈餘公積，直至與資本總額相等為止。公司無虧損時，得經股東會決議，以法定盈餘公積發給新股或現金，惟以該項公積超過實收資本額百分之二十五之部分為限。

(2)特別盈餘公積

依金管會民國一〇一年四月六日金管證發字第1010012865號令規定，本公司於分派可分配盈餘時，就當年度發生之帳列其他股東權益減項淨額與特別盈餘公積餘額之差額，自當期損益與前期未分配盈餘補提列特別盈餘公積；屬前期累積之其他股東權益減項金額，則自前期未分配盈餘補提列特別盈餘公積不得分派。嗣後其他股東權益減項數額有迴轉時，得就迴轉部份分派盈餘。

依金管會民國一〇一年十一月二十一日金管證發字第1010047490號令規定，就子公司在期末因持有母公司股票市價低於帳面價值之差額，依持股比例計算提列相同數額之特別盈餘公積不得分派。嗣後市價如有回升部分，得就該部分金額依持股比例迴轉特別盈餘公積。

故本公司依上述規定分別於民國一〇六年六月十六日及民國一〇五年六月十六日經股東會決議盈餘分配案分別為提列特別盈餘公積74,205千元及迴轉特別盈餘公積積20,945千元。

太平洋建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(3)盈餘分配

(a)本公司分別於民國一〇六年六月十六日及民國一〇五年六月十六日經股東常會決議民國一〇五年度及民國一〇四年度盈餘分配案，有關分派予業主之股利金額如下：

	105年度		104年度	
	配股率(元)	金額	配股率(元)	金額
分派予普通股業主之股利：				
現金	\$ 0.10	<u>38,700</u>	0.20	<u>77,400</u>

4.庫藏股

(1)子公司持有本公司股票

被投資公司	期初股數	本期增加	本期減少	期末股數
106年度				
太平洋房屋仲介	608	-	-	608
豐洋興業	<u>24,836</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>24,836</u>
合 計	<u>25,444</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>25,444</u>
105年度				
太平洋房屋仲介	608	-	-	608
豐洋興業	<u>24,780</u>	<u>187</u>	<u>131</u>	<u>24,836</u>
合 計	<u>25,388</u>	<u>187</u>	<u>131</u>	<u>25,444</u>
		106.12.31	105.12.31	
太平洋房屋仲介		\$ 24,753	24,753	
豐洋興業		<u>168,454</u>	<u>168,454</u>	
		\$ 193,207	193,207	

本公司之子公司於民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日持有本公司股票均為25,444千股，市價分別272,251千元及256,482千元。

5.其他權益

	國外營運機構財務報 表換算之兌換差額	備供出售 金融商品
民國106年1月1日	\$ 233,862	41,833
外幣換算差異：		
子公司	(46,814)	-
分公司	(4,312)	-
備供出售金融資產未實現損益：		
本公司	-	12,240
子公司	-	<u>4,942</u>
民國106年12月31日餘額	\$ 182,736	59,015

太平洋建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

	國外營運機構財務報 表換算之兌換差額	備供出售 金融商品
民國105年1月1日	\$ 254,610	4,256
外幣換算差異：		
子公司	(58,379)	-
分公司	37,631	-
備供出售金融資產未實現損益：		
本公司	-	25,476
子公司	-	12,101
民國105年12月31日餘額	<u>\$ 233,862</u>	<u>41,833</u>

(十五)每股盈餘

1.基本每股盈餘

民國一〇六年度及一〇五年度本公司基本每股盈餘係以歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利，及普通股加權平均流通在外股數為基礎計算之，相關計算如下：

	106年度	105年度
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利	\$ <u>11,833</u>	<u>117,676</u>
普通股加權平均流通在外股數	<u>361,556</u>	<u>361,595</u>
	\$ <u>0.03</u>	<u>0.33</u>

2.稀釋每股盈餘

民國一〇六年度及一〇五年度稀釋每股盈餘係以歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利，與調整所有潛在普通股稀釋效果後之普通股加權平均流通在外股數為基礎計算之，相關計算如下：

	106年度	105年度
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利	\$ <u>11,833</u>	<u>117,676</u>
普通股加權平均流通在外股數	361,556	361,595
具稀釋作用之潛在普通股之影響員工股票紅利之影響	236	453
	<u>361,792</u>	<u>362,048</u>
	\$ <u>0.03</u>	<u>0.33</u>

(十六)收入

本公司民國一〇六年度及一〇五年度之收入明細如下：

	106年度	105年度
投資性不動產租金收入	\$ 291,126	304,278
營建收入	317,705	853,931
其他營業收入	233	1,761
	<u>\$ 609,064</u>	<u>1,159,970</u>

太平洋建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十七)成本

本公司民國一〇六年度及一〇五年度之成本明細如下：

	106年度	105年度
租賃成本	\$ 173,872	170,999
營建成本	234,848	387,490
其他營業成本	1,303	2,002
存貨(回升利益)跌價損失	(14,230)	54,963
	<u>\$ 395,793</u>	<u>615,454</u>

(十八)員工及董事、監察人酬勞

依本公司章程規定，年度如有獲利，應提撥百分之一至百分之二為員工酬勞，由董事會決議以股票或現金分派發放，其發放對象得包括符合一定條件之從屬公司員工；本公司得以上開獲利數額，由董事會決議現金提撥不高於百分之二為董事及監察人酬勞。員工、董事及監察人酬勞分派案應提股東會報告。

但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額，再依前項比例提撥員工酬勞、董事及監察人酬勞。

本公司民國一〇六年度及一〇五年度員工酬勞估列金額分別為1,853千元及4,470千元，董事及監察人酬勞估列金額分別為1,853千元及4,470千元，係以本公司各該段期間之稅前淨利扣除員工酬勞及董事及監察人酬勞前之金額乘上本公司章程擬訂定之員工酬勞及董事及監察人酬勞分派成數為估計基礎，並列報為民國一〇六年度及一〇五年度之營業費用。

本公司民國一〇五年度及一〇四年度員工及董事、監察人酬勞提列金額均分別為4,470千元及2,613千元，民國一〇六年六月十六日及民國一〇五年六月十六日股東會決議配發員工及董事、監察人酬勞均分別為3,353千元及3,695千元，實際分派金額與估列數之差異分別為(2,234)千元及2,164千元，則依會計估計變動處理，並將該差異分別認列為民國一〇六年度及一〇五年度之損益，相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

(十九)營業外收入及支出

1.其他利益及損失

本公司民國一〇六年度及一〇五年度之其他利益及損失明細如下：

	106年度	105年度
外幣兌換損失	\$ (21,079)	(2,925)
壞帳迴轉利益	18,591	10,224
壞帳提列損失	-	(4,864)
處分不動產、廠房及設備損失	(316)	(82)
其他利益及損失	2,435	(22,086)
股利收入	6,676	7,557
處分投資利益	46	-
其他收入	23,407	-
	<u>\$ 29,760</u>	<u>(12,176)</u>

太平洋建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

2.財務成本

本公司民國一〇六年度及一〇五年度之財務成本明細如下：

	106年度	105年度
利息費用		
銀行借款	\$ 138,315	147,832
減：利息資本化	(16,552)	(14,507)
	<u>\$ 121,763</u>	<u>133,325</u>
資本化之利率	<u>2.97%~3.50%</u>	<u>3.20%~3.50%</u>

(二十)金融工具

1.信用風險

(1)信用風險之暴險

金融資產之帳面金額代表最大信用暴險金額。

(2)信用風險集中情況

由於本公司有廣大客戶群，並未顯著集中與單一客戶進行交易且銷售區域分散，故應收帳款之信用風險並無顯著集中之虞。而為降低信用風險，本公司亦定期持續評估客戶財務狀況，惟通常不要求客戶提供擔保品。

(3)減損損失

報導日放款及應收款之帳齡分析為：

	106.12.31		105.12.31	
	總額	減損	總額	減損
未逾期	\$ 49,914	18,551	8,916	2,561
逾期30~180天	7,884	3,445	50,750	3,232
逾期181~360天	-	-	13,047	69
逾期361~720天	94,984	-	92,194	3,745
逾期720天以上	<u>1,976,741</u>	<u>1,930,450</u>	<u>1,989,027</u>	<u>1,945,119</u>
	<u>\$ 2,129,523</u>	<u>1,952,446</u>	<u>2,153,934</u>	<u>1,954,726</u>

應收款項（帳列應收帳款、其他應收款、其他應收款－關係人、長期應收款－關係人項下）備抵呆帳之變動如下：

	106年度	105年度
1月1日餘額	\$ 1,954,726	1,943,756
合併轉入數	160	-
認列之呆帳費用	16,495	21,685
外幣換算差異	(344)	(163)
認列之壞帳迴轉利益	(18,591)	(10,224)
本年度因無法收回而沖銷之金額	-	(328)
12月31日餘額	<u>\$ 1,952,446</u>	<u>1,954,726</u>

太平洋建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

2. 流動性風險

下表為金融負債之合約到期日，包含估計利息但不包含淨額協議之影響。

	帳面金額	合 約 現金流量	1年以內	1-3年	3-5年	5年以上
106年12月31日						
非衍生金融負債						
浮動利率工具	\$ 3,455,270	3,749,125	1,428,720	1,038,065	1,258,594	23,746
固定利率工具	560,000	568,738	6,440	562,298	-	-
無附息負債	850,502	850,502	850,502	-	-	-
	<u>\$ 4,865,772</u>	<u>5,168,365</u>	<u>2,285,662</u>	<u>1,600,363</u>	<u>1,258,594</u>	<u>23,746</u>
105年12月31日						
非衍生金融負債						
浮動利率工具	\$ 3,544,723	3,804,791	1,962,774	965,587	832,844	43,586
固定利率工具	300,000	308,403	3,450	3,450	301,503	-
無附息負債	895,235	895,235	895,235	-	-	-
	<u>\$ 4,739,958</u>	<u>5,008,429</u>	<u>2,861,459</u>	<u>969,037</u>	<u>1,134,347</u>	<u>43,586</u>

本公司並不預期到期日分析之現金流量發生時點會顯著提早，或實際金額會有顯著不同。

3. 匯率風險

(1) 匯率風險之暴險

本公司暴露於重大外幣匯率風險之金融資產及負債如下：

	106.12.31			105.12.31		
	外幣	匯率	台幣	外幣	匯率	台幣
<u>金融資產</u>						
<u>貨幣性項目</u>						
美 金	\$ 5,198	29.76	154,692	5,966	32.25	192,404
日 幣	2,880	0.264	760	2,880	0.276	795
<u>非貨幣性項目</u>						
美 金	1,184	29.76	35,236	1,111	32.25	35,830
<u>金融負債</u>						
<u>貨幣性項目</u>						
美 金	1,497	29.76	44,562	-	-	-

(2) 敏感性分析

本公司之匯率風險主要來自於以外幣計價之現金及約當現金、其他應收款及借款等，於換算時產生外幣兌換損益。於民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日當新台幣相對於美金及日幣貶值或升值5%，而其他所有因素維持不變之情況下，民國一〇六年度及一〇五年度之稅後淨利將分別增加或減少4,602千元及8,018千元。

太平洋建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(3) 貨幣性項目之兌換損益

由於本公司功能性貨幣種類繁多，故採彙整方式揭露貨幣性項目之兌換損益資訊，民國一〇六年度及一〇五年度外幣兌換損益(包含已實現及未實現)分別為兌換損失21,079千元及2,925千元。

4. 利率分析

本公司之金融資產及金融負債利率暴險於本附註之流動性風險管理中說明。

下列敏感度分析係依衍生及非衍生工具於報導日之利率暴險而決定。對於浮動利率負債，其分析方式係假設報導日流通在外之負債金額於整年度皆流通在外。本公司內部向主要管理階層報告利率時所使用之變動率為利率增加或減少0.5%，此亦代表管理階層對利率之合理可能變動範圍之評估。

若利率增加或減少0.5%，在所有其他變數維持不變之情況下，本公司民國一〇六年度及一〇五年度之淨利將增加或減少14,339千元及14,711千元，主因係本公司之變動利率借款。

5. 公允價值資訊

(1) 金融工具之種類及公允價值

本公司備供出售金融資產係以重複性為基礎按公允價值衡量。各種類金融資產及金融負債之帳面金額及公允價值(包括公允價值等級資訊，但非按公允價值衡量金融工具之帳面金額為公允價值之合理近似值者，及於活絡市場無報價且公允價值無法可靠衡量之權益工具投資，依規定無須揭露公允價值資訊)列示如下：

		106.12.31			
		公允價值			
	帳面金額	第一級	第二級	第三級	合計
放款及應收款					
現金及約當現金	\$ 488,994	-	-	-	-
應收帳款	92,804	-	-	-	-
其他應收款	84,273	-	-	-	-
其他金融資產－流動	169,065	-	-	-	-
工程存出保證金	21,453	-	-	-	-
其他金融資產－非流動	240,301	-	-	-	-
合計	<u>\$1,096,890</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
備供出售金融資產	<u>\$ 56,400</u>	<u>56,400</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>56,400</u>
按攤銷後成本衡量之金融負債：					
銀行借款	\$3,455,270	-	-	-	-
應付公司債	560,000	-	-	-	-
應付帳款、其他應付款及其他金融負債	850,502	-	-	-	-
存入保證金	63,416	-	-	-	-
合計	<u>\$4,929,188</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

太平洋建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

	105.12.31				
	帳面金額	公允價值			合 計
		第一級	第二級	第三級	
放款及應收款					
現金及約當現金	\$ 602,686	-	-	-	-
應收帳款	110,602	-	-	-	-
其他應收款	88,606	-	-	-	-
其他金融資產－流動	342,105	-	-	-	-
工程存出保證金	23,059	-	-	-	-
其他金融資產－非流動	210,758	-	-	-	-
合 計	<u>\$1,377,816</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
備供出售金融資產	<u>\$ 44,160</u>	<u>44,160</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>44,160</u>
按攤銷後成本衡量之金融負債：					
銀行借款	\$3,544,723	-	-	-	-
應付公司債	300,000	-	-	-	-
應付帳款、其他應付款及其他金融負債	902,263	-	-	-	-
存入保證金	60,745	-	-	-	-
合 計	<u>\$4,807,731</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

(2)非按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

本公司估計非按公允價值衡量之工具所使用之方法及假設如下：

A.無活絡市場債務商品投資及按攤銷後成本衡量之金融負債

若有成交或造市者之報價資料者，則以最近成交價格及報價資料作為評估公允價值之基礎。若無市場價值可供參考時，則採用評價方法估計。採用評價方法所使用之估計及假設為現金流量之折現值估計公允價值。

(3)按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

金融工具如有活絡市場公開報價時，則以活絡市場之公開報價為公允價值。主要交易所及經判斷為熱門券之中央政府債券櫃台買賣中心公告之市價，皆屬上市(櫃)權益工具及有活絡市場公開報價之債務工具公允價值之基礎。

若能及時且經常自交易所、經紀商、承銷商、產業公會、訂價服務機構或主管機關取得金融工具之公開報價，且該價格代表實際且經常發生之公平市場交易者，則該金融工具有活絡市場公開報價。如上述條件並未達成，則該市場視為不活絡。一般而言，買賣價差甚大、買賣價差顯著增加或交易量甚少，皆為不活絡市場之指標。

本公司持有之金融工具屬有活絡市場者，其公允價值依類別及屬性為上市(櫃)公司股票係具標準條款與條件並於活絡市場交易之金融資產，其公允價值係分別參照市場報價決定。

太平洋建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(4)第一等級與第二等級間之移轉

本公司民國一〇六年十二月三十一日持有台灣高鐵公司帳面金額為44,160千元，由於該公司之股票於民國一〇五年十月開始掛牌上市，變為有活絡市場報價，因此於民國一〇五年十二月三十一日其公允價值衡量自第二等級移轉為第一等級。

民國一〇六年度各等級金融資產及負債之公允價值等級並無任何移轉。

(廿一)財務風險管理

1.概要

本公司因金融工具之使用而暴露於下列風險：

(1)信用風險

(2)流動性風險

(3)市場風險

本附註表達本公司上述各項風險之暴險資訊、本公司衡量及管理風險之目標、政策及程序。進一步量化揭露請詳個體財務報告各該附註。

2.風險管理架構

本公司財務風險管理目標，係為管理與營運活動相關之匯率風險、利率風險、信用風險及流動風險。為降低相關財務風險，本公司致力於辨認、評估並規避市場之不確定性，以降低市場變動對本公司財務績效之潛在不利影響。

本公司之重要財務活動，係經董事會依相關規範及內部控制制度進行覆核。於財務計劃執行期間，本公司必須恪遵關於整體財務風險管理及權責劃分之相關操作程序。

3.信用風險

信用風險係指交易對方施欠合約義務而造成本公司財務損失之風險。本公司信用風險，主要係來自於營運活動產生之應收款項，及投資活動產生之銀行存款及其他金融工具。營運相關信用風險與財務信用風險係分別管理。

(1)營運相關信用風險

為維持應收帳款的品質，本公司已建立營運相關信用風險管理之程序。

本公司從事不動產開發、銷售及租賃，其銷售業務所產生之應收帳款多為一般個人，且往來的交易多以現金、匯款及銀行融資等方式收款，故相關之信用風險較低。若有長期性應收合約，其風險評估係考量包括該客戶之財務狀況、聯徵中心、金融機構交易紀錄及目前經濟狀況等多項可能影響客戶付款能力之因素。本公司亦會在適當時機使用某些信用增強工具，如預付款項及履約保證等，以降低特定客戶的信用風險。截至民國一〇六年度，本公司應收帳款之信用集中風險並不重大。

太平洋建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司設有備抵呆帳帳戶以反映對應收帳款及其他應收款及投資已發生損失之估計，係根據歷史收款統計資料決定。

(2)財務信用風險

銀行存款及其他金融工具之信用風險，係由本公司財務部門衡量並監控。由於本公司之交易對象及履約他方均係信用良好之銀行及具投資等級以上之金融機構，無重大之履約疑慮，故無重大之信用風險。

(3)保 證

本公司政策規定僅能提供財務保證予持股百分之五十以上之子公司，且保證金額受有一定限額規定，截至民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日，本公司提供背書保證之金額均為零元。

4.流動性風險

本公司管理流動性風險之目標，係為維持營運所需之現金及約當現金、高流動性之有價證券及足夠的銀行融資額度等，以確保本公司具有充足的財務彈性。

本公司已約定還款期間之金融負債剩餘合約到期分析，其係依據本公司最早可能被要求還款日編製，以金融負債及相當利息之未折現現金流量編製。

本公司之流動性風險管理未考慮以權益工具投資償還金融負債，上述金融資產及負債之浮動利率工具金額，將因浮動利率與報導期間結束不同而改變。另外，本公司於民國一〇六年度及一〇五年度未使用之借款額度分別為1,497,473千元及1,385,029千元。

5.市場風險

本公司雖有暴露於外幣匯率變動及利率變動等市場風險，但基於保守穩健原則並不從事某些衍生金融工具以管理相關風險。

(1)匯率風險

分公司之現金流入及流出，有自然避險的效果。

有關外幣匯率風險之敏感性分析，主要係針對財務報導期間結束日之外幣貨幣性項目計算，請詳附註六(二十)。

(2)利率風險

本公司持有浮動利率之資產與負債，因而產生本公司之利率風險，主要來自於變動收益投資與變動利率借款。

有關利率風險之敏感性分析，係假設以財務報導期間結束日變動利率收益及負債金額於整年度皆流通在外，請詳附註六(二十)。

(3)其他市價風險

權益工具價格變動風險，請詳附註六(二)。

(廿二)資本管理

本公司之資本管理目標係保障繼續經營之能力，以持續提供股東報酬並維持最佳資本結構以降低資金成本。

太平洋建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

為維持或調整資本結構，本公司可能調整支付予股東之股利、發行新股或出售資產以清償債務。

本公司係以負債資本比率為基礎控管資本，民國一〇六年度及一〇五年度本公司之資本管理策略均一致，即維持負債資本比率低於60%，並確保能以合理之成本進行融資。報導日之負債資本比率如下：

	<u>106.12.31</u>	<u>105.12.31</u>
負債總額	\$ 5,778,752	5,710,862
減：現金及約當現金	<u>(488,994)</u>	<u>(602,686)</u>
淨負債	5,289,758	5,108,176
權益總額	<u>6,232,852</u>	<u>6,294,105</u>
調整後資本	<u>\$ 11,522,610</u>	<u>11,402,281</u>
負債資本比率	<u>46%</u>	<u>45%</u>

七、關係人交易

(一)母公司與最終控制者

本公司為本公司及本公司之子公司之最終控制者。

(二)關係人名稱及關係

於本個體財務報告之涵蓋期間內與本公司有交易之關係人如下：

關係人名稱	與本公司之關係
香港太平洋控股(有)公司	本公司之子公司
香港太平洋建設(有)公司	本公司之子公司
太投興業(股)公司	本公司之子公司
太平洋房屋仲介(股)公司	本公司之子公司
豐洋興業(股)公司	本公司之子公司
太鮮興業(股)公司	本公司之子公司(民國一〇五年經股東會決議辦理清算)
翡翠灣育樂(股)公司	本公司之子公司(民國一〇六年十一月與本公司合併)
群策資產(股)公司	本公司之子公司
豐屏興業(股)公司	本公司之子公司
北京太控諮詢服務(有)公司	本公司之子公司
崇光興業(股)公司	本公司之關聯企業
玫瑰園國際(股)公司	本公司之關聯企業(民國一〇五年八月起非關係人)
太福育樂(股)公司	本公司之關聯企業

太平洋建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(三)與關係人間之重大交易事項

1.銷售商品予關係人

(1)本公司對關係人之重大銷售金額及其未結清餘額如下：

<u>關係人名稱</u>	<u>銷 貨</u>	
	<u>106年度</u>	<u>105年度</u>
子公司	\$ 331	3,792
關聯企業	16	425
合計	<u>\$ 347</u>	<u>4,217</u>

(2)交易價格係依雙方議定之價格訂定，其收款條件係依合約約定收款，與一般交易相當。

(3)應收關係人款項於民國一〇五年度因子公司無法支付轉列資金貸與金額為5,494千元，截至民國一〇五年十二月三十一日餘額為零。

2.本公司與子公司簽訂委託銷售協議書，於民國一〇五年度支付子公司銷售服務費為85,941千元(帳列遞延推銷費用67,086千元及推銷費用18,855千元)。

3.債權債務情形

<u>關係人名稱</u>	<u>其他應收關係人款項</u>	
	<u>106.12.31</u>	<u>105.12.31</u>
香港太平洋控股(有)公司	\$ <u>35,223</u>	<u>35,771</u>

註：上述款項係減資退回股款及代墊款。

4.財產交易

(1)本公司於民國九十五年度出售太平洋商業大樓房地予子公司，售價為38,159千元，相關出售款項業已全部收取，因此項交易所產生之未實現利益為27,339千元列為遞延貸項，民國一〇六年度及一〇五年度已實現利益均為217千元，於民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日因出售上述資產之遞延出售利益餘額分別為24,952千元及25,169千元。

(2)本公司於民國一〇五年度向太福育樂(股)公司購買建築物，買價加必要成本及扣除遞延收入後金額為42,345千元(未稅)，價款於民國一〇六年一月已全數支付。

5.其他

(1)預付款項(會員卡)

本公司向關係企業購入俱樂部會員卡，作為銷售翡翠灣各區房地贈送予客戶之用，截至民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日止，本公司餘額皆為391,428千元，並提列足額備抵評價。民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日太平洋水鄉與其他建案預付款項餘額皆為122,035千元，並提列足額備抵評價。

上述關係人交易之條件與一般廠商並無顯著不同。

太平洋建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

- (2)翡翠灣育樂(股)公司於民國一〇五年十二月三十一日為本公司因銀行借款所為之背書保證金額為9,700千元。
- (3)於民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日，本公司將所持有部分子公司股票信託予子公司。
- (4)於民國一〇五年十二月三十一日，翡翠灣育樂(股)公司提供翡翠灣萬里B區房地作為本公司借款之擔保。
- (5)於民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日，本公司將所持有部分信義區犁和段土地信託予孫公司。
- (6)於民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日止，本公司獲配豐洋興業公司之應收現金股利分別為19,791千元及21,885千元，經評估其可回收性後，分別提列備抵評價19,791千元及21,885千元。
- (7)於民國一〇五年八月其他關係人為本公司提供廣告服務所簽訂之合約金額及所支付之管理費用均為3,194千元。

(四)主要管理人員交易

主要管理階層人員報酬包括：

	106年度	105年度
短期員工福利	\$ <u>21,345</u>	<u>21,096</u>

八、質押之資產

本公司提供質押擔保之資產帳面價值明細如下：

資產名稱	質押擔保標的	106.12.31	105.12.31
待售房地	長、短期借款及短期票券	\$ 729,207	728,866
營建用地	長、短期借款及工程履約保固保證	1,685,313	1,601,882
在建房地	長、短期借款	2,151,852	1,610,056
其他金融資產－流動及非流動	長、短期借款、應付公司債及工程履約保固保證	289,736	433,695
工程存出保證金	工程履約保固保證及合建保證金	21,453	23,059
採權益法之長期投資	短期借款	513,518	479,903
以成本衡量之金融資產－非流動	短期借款及短期票券	16,193	48,578
備供出售金融資產－非流動	短期借款	56,400	44,160
不動產、廠房及設備	短期借款及短期票券	125,640	128,373
投資性不動產淨額	長、短期借款及應付稅捐	<u>1,889,121</u>	<u>1,934,324</u>
合計		\$ <u>7,478,433</u>	<u>7,032,896</u>

太平洋建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一)重大未認列之合約承諾：

- 1.於民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日止，本公司為所推出工程及餘屋與客戶簽訂之出售房地合約總價及已依約收取之價款各期明細如下：

	<u>106.12.31</u>	<u>105.12.31</u>
簽訂合約總價	\$ <u>3,648,143</u>	<u>4,089,778</u>
已收取價款	\$ <u>660,449</u>	<u>611,045</u>

- 2.於民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日止，本公司已簽訂之土地購買合約金額及已依約支付之金額各期明細如下。提列備抵損失之原因係該等土地購買交易延宕多時未能完成過戶程序所致，本公司已陸續訴諸法令程序，促請契約之相對人儘速出面協商後續履約事宜。

	<u>106.12.31</u>	<u>105.12.31</u>
購買合約總價	\$ <u>3,651,026</u>	<u>3,651,026</u>
已支付價款	\$ <u>679,350</u>	<u>677,555</u>
備抵損失	\$ <u>677,414</u>	<u>677,414</u>

- 3.本公司已開立之存出保證票據明細如下：

	<u>106.12.31</u>	<u>105.12.31</u>
借款及發行商業本票	\$ 1,481,610	1,621,839
銀行工程履約保證金	412,282	412,282
承攬工程	69,000	69,000
其他	806,750	806,750
合計	\$ <u>2,769,642</u>	<u>2,909,871</u>

- 4.本公司因簽訂合建契約而支付合建方之合建保證金如下：

	<u>106.12.31</u>	<u>105.12.31</u>
工程及合建保證金	\$ <u>21,453</u>	<u>23,059</u>

(二)其他：

- 1.財團法人證券投資人及期貨交易人保護中心(以下稱投保中心)指稱：本公司指派章民強擔任太平洋電線電纜股份有限公司(以下稱太電公司)法人董事期間，通過或承認太電公司胡洪九等六人涉嫌共同編製不實之民國八十八年度至九十一年度之財務報表，致投保中心之授權人(即太電公司之投資人)因誤信財務報告買進太電公司之股票而受有損害，爰代表其授權人依證券交易法相關規定，主張太設公司及章民強應對投保中心之授權人(即太電公司之投資人)負擔損害賠償責任。本公司於民國一〇六年七月十八日與投保中心達成和解協議，本公司願支付3,450萬元作為補償，約定於四十個月內支付完畢，並於簽訂和解同意書同時，提供台灣高速鐵路股份有

太平洋建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

限公司普通股股票240萬股作為分期給付和解金額之擔保，並於民國一〇六年七月十八日支付和解金之25%，截至民國一〇六年十二月三十一日止，本公司已支付及未支付和解金分別為12,555千元及21,945千元。

- 2.本公司(原翡翠灣育樂股份有限公司)於民國九十一年間向國有財產署北區分署基隆辦事處承租新北市萬里區萬里段1地號等59筆國有土地，租約至一〇一年間屆滿後，並於民國一〇五年十一月點交返還國有財產署北區分署；然該署認定本公司(原翡翠灣育樂股份有限公司)於民國一〇一年租約屆滿後仍持續使用該國有土地而應繳納土地使用補償金，遂對本公司(原翡翠灣育樂股份有限公司)提告請求給付3,621萬元及拆除該國有土地之地上物，經基隆地方法院判決應一次性給付191萬元及拆除地上物前按月給付50千元之租金；惟國有財產署不服判決已提請上訴後減縮起訴聲明為僅請求本公司(原翡翠灣育樂股份有限公司)給付新台幣19,817千元，現正由臺灣高等法院審理中，本公司(原翡翠灣育樂股份有限公司)基於保守穩健原則，已估列相關負債準備。

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

十二、其 他

(一)員工福利、折舊、折耗及攤銷費用功能別彙總如下：

功 能 別 性 質 別	106年度			105年度		
	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	16,872	79,446	96,318	16,705	97,851	114,556
勞健保費用	1,964	6,169	8,133	2,200	6,343	8,543
退休金費用	654	4,348	5,002	789	6,798	7,587
其他員工福利費用	2,867	10,297	13,164	2,746	10,420	13,166
折舊費用	71,215	2,431	73,646	65,691	2,560	68,251
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	842	842	-	1,124	1,124

註1：本公司民國一〇六年度及一〇五年度員工人數分別為161人及175人。

註2：本公司民國一〇六年度及一〇五年度退休金費用包含優退退休金分別為零元及4,514千元。

(二)企業合併擬制資訊

本公司以民國一〇六年十一月十日為合併基準日，與翡翠灣育樂(股)公司進行吸收合併，為編製可比較報表，擬假設附列會計年度即已完成吸收合併，並將資產負債表及綜合損益表相關擬制資訊補充說明如下：

太平洋建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

1. 資產負債表

	105.12.31	105.1.1
流動資產		
現金及約當現金	\$ 624,670	618,413
應收票據、應收帳款及其他應收款	199,234	225,712
存 貨	6,242,091	6,154,725
其他金融資產及其他流動資產	626,371	662,383
非流動資產		
備供出售金融資產	44,160	18,684
以成本衡量之金融資產	144,658	144,658
採用權益法之投資	1,582,188	1,536,729
不動產、廠房及設備	158,739	157,755
投資性不動產	2,121,816	2,153,362
無形資產	1,481	2,305
遞延所得稅資產	723	220
其他金融資產及其他非流動資產	210,883	118,842
流動負債		
短期借款	\$ (2,144,282)	(2,582,696)
一年內到期之長期借款	(397,562)	(333,140)
應付帳款及其他應付款	(607,054)	(481,510)
負債準備	(7,028)	(1,053)
負債準備及其他流動負債	(1,012,690)	(724,317)
非流動負債		
應付公司債	(300,000)	(200,000)
長期借款	(1,002,879)	(1,021,216)
遞延所得稅負債	(415)	(264)
淨確定福利負債	(2,857)	(19,268)
存入保證金及其他非流動負債	(188,142)	(188,419)
淨資產合計	\$ <u>6,294,105</u>	<u>6,241,905</u>

2. 綜合損益表

	105年度	104年度
擬制營業收入淨額	\$ <u>1,163,540</u>	<u>879,183</u>
擬制繼續營業單位稅前淨利	\$ <u>214,581</u>	<u>179,532</u>
擬制本期淨利	\$ <u>117,676</u>	<u>116,767</u>
擬制基本每股盈餘(單位：新台幣元)	\$ <u>0.33</u>	<u>0.32</u>

太平洋建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

民國一〇六年度本公司依證券發行人財務報告編製準則之規定，應再揭露之重大交易事項相關資訊如下：

1. 資金貸與他人：

單位：新台幣千元

編號	貸出資金之公司	貸與對象	往來科目	是否為關係人	本期最高金額	期末餘額	實際動支金額	利率區間	資金貸與性質	業務往來金額	有短期融通資金必要之原因	提列備抵呆帳金額	擔保品		對個別對象資金貸與限額	資金貸與總額
													名稱	價值		
6	豐洋興業(股)公司	聯太興業(股)公司	其他應收款	否	171,400	171,400	171,400	- %	1	-	業務往來	171,400	無	-	623,285	2,493,141
2	香港太平洋控股(有)公司	北京太運大廈有限公司	其他(長期)應收款	是	993,004	896,636	896,636	5.50 %	2	-	營運週轉	458,168	"	-	51,365	205,459

註一：資金貸與限額列示如下：

(1)子公司之資金貸與總額度，以不超過貸出公司當期淨值百分之四十為限。對個別對象資金貸與限額，以不超過貸出公司當期淨值百分之十或三千萬為限。

(2)太控公司與本公司之總額度及個別對象資金貸與限額，皆以不超過太控當期淨值為限。

註二：前述淨值以最近期經會計師查核之報告為準。

註三：係原營業活動產生之應收款項而非資金貸與產生之應收款項，惟本期依據會計研究發展基金會93.07.09基秘字第167號函釋，針對應收關係人帳款授信期間超過非關係人帳款授信期間者，予以轉列其他應收款—關係人。

註四：因情事變更貸與對象不符規定或餘額超限時，已訂定改善計劃，經董事會決議，並依主管機關規定辦理。

註五：因北京太運公司對香港太控公司之應付款項償還計劃異動，香港太控公司為維護公司權益，有關向北京太運公司計息及期間約定，尚在協商中，但基於收入保守穩健原則將於實際收現時，始認列利息收入。

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、關聯企業及合資權益部分)：

單位：新台幣千元

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
				股數(千股)	帳面金額	持股比例	公允價值(註)	
太平洋建設(股)公司	台灣高速鐵路(股)公司	無	備供出售金融資產—非流動	2,400	56,400	0.04 %	收盤價 23.5	質押 2,400,000股
"	欣業水開發(股)公司	以成本法評價之轉投資事業	以成本衡量之金融資產—非流動	2	-	18.17 %	-	
"	茂豐租賃(股)公司	"	"	4,495	6,079	4.39 %	每股淨值 2.38	
"	太平洋崇光百貨(股)公司	"	"	9,519	138,579	1.15 %	每股淨值 14.85	質押 2,368,608股
豐洋興業(股)公司	富蘭克林投信—富蘭克林華美貨幣市場基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	974	10,008	- %	10,008	
"	野村投信—亞太複合高收益債基金—累積型(T+7)	"	"	100	1,375	- %	1,375	
"	新光投信—新光吉星貨幣市場	"	"	324	5,003	- %	5,003	
"	日盛投信—日盛貨幣市場基金	"	"	680	10,008	- %	10,008	
"	聯邦投資—聯邦貨幣市場基金	"	"	381	5,003	- %	5,003	
"	柏瑞投信—柏瑞新興亞太策略基金A(T+5)	"	"	100	1,152	- %	1,152	
"	股票—太平洋建設(股)公司	本公司之母公司	備供出售金融資產—非流動	24,836	235,048	6.42 %	收盤價 10.70	

太平洋建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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
				股數(千股)	帳面金額	持股比率	公允價值(註)	
豐洋興業(股)公司	股票-台灣高速鐵路(股)公司	無	備供出售金融資產-非流動	2,000	47,000	0.04 %	收盤價	23.50
"	股票-太平洋崇光百貨(股)公司	以成本法評價之轉投資事業	以成本衡量之金融資產-非流動	81,494	735,895	9.84 %	每股淨值	14.85
"	股票-崇光興業(股)公司	"	"	2,542	-	12.08 %	-	
"	股票-太平洋生活休閒事業(股)公司	"	"	505	-	3.30 %	-	
"	VCOOL Inc.	"	"	27	991	0.27 %	-	
豐屏興業(股)公司	太平洋崇光百貨(股)公司	對本公司之母公司採權益法評價之投資公司	"	3,537	31,668	0.43 %	每股淨值	14.85
太平洋房屋仲介(股)公司	股票-太平洋建設	本公司之母公司	備供出售金融資產-非流動	608	6,504	0.15 %	收盤價	10.70
"	股票-香港賢輝	以成本法評價之轉投資事業	以成本衡量之金融資產-非流動	5,700	-	5.00 %	-	
"	股票-米加勒興業	"	"	3,425	-	14.70 %	-	
"	股票-樂屋國際	"	"	782	2,176	6.27 %	每股淨值	2.78
太投興業(股)公司	股票-一加百列	"	"	2,400	-	16.00 %	-	
"	股票-米加勒興業	"	"	1,213	-	5.21 %	-	

註：採權益法評價之長期投資及以成本衡量之金融資產-非流動係以最近期經會計師查核之財務報表淨值揭露。

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：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：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：無。
7. 與關係人進、銷貨之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：

單位：新台幣千元

帳列應收款項 之 公 司	交易對象 名 稱	關 係	應收關係人 款項餘額	週轉率	逾期應收關係人款項		應收關係人款項 期後收回金額	提列備抵 呆帳金額
					金 額	處理方式		
豐洋興業(股)公司	聯太興業(股)公司	實質關係人	171,400	- %	171,400	按期分期償付	-	171,400
香港太平洋控股(有)公司	北京太運大廈(有)公司	該公司為本公司採權益法評價之被投資公司	896,636	- %	896,636	已函請太運公司提供新還款計畫另議。	-	458,168

註：香港太控對北京太運大廈有限公司之其他(長期)應收款本期最高餘額及期末餘額未扣除折價金額USD14,733千元。

9. 從事衍生工具交易：無。

(二)轉投資事業相關資訊：

民國一〇六年度本公司之轉投資事業資訊如下：

單位：新台幣千元

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			
太平洋建設(股)公司	太平洋房屋仲介(股)公司	中華民國	房屋租售之介紹業務等	46,506	46,506	7,275	48.50 %	(58,829)	(173)	568	子公司
	翡翠灣育樂(股)公司(註)	"	濱海遊樂區之經營、遊樂場經營等	-	125,672	-	- %	-	3,370	3,370	"
	豐洋興業(股)公司	"	大樓租售業務、超級市場經營、百貨買賣進出口等	1,007,361	1,007,361	99,176	48.45 %	945,702	89,868	43,544	"
	香港太平洋控股(有)公司	香港	投資、貿易	162,470	162,470	343,858	100.00 %	513,930	138,642	138,642	"
太平洋建設(股)公司	香港太平洋建設(有)公司	"	承攬營造或代辦土木、建築水電空調、裝修工程等業務	34,016	34,016	8,163	100.00 %	142	(30)	(30)	"
	太福育樂(股)公司	中華民國	大樓租售、濱海遊樂區、海水浴場、遊樂場之經營	197,500	197,500	19,750	46.47 %	(49,753)	-	-	權益法被投資公司
	太投興業(股)公司	"	一般投資業	210,000	210,000	21,850	100.00 %	225,668	232	232	子公司

太平洋建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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			
太平洋建設(股)公司	太鮮興業(股)公司	中華民國	花卉種植批發業	19,990	19,990	1,999	99.95 %	1,647	(12)	(12)	子公司
太投興業(股)公司	米迦勒傳播事業(股)公司	"	廣播節目製作業、衛星廣播電視節目供應業	20,000	20,000	2,000	23.53 %	21,434	194	得免揭露	權益法被投資公司
	太福育樂(股)公司	"	大樓租售、濱海遊樂區、海水浴場、遊樂場之經營	15,000	15,000	1,500	3.53 %	-	-	-	"
	群策資產管理(股)公司	"	管理顧問業	180,000	180,000	18,000	100.00 %	178,890	422	得免揭露	子公司
豐洋興業(股)公司	豐屏興業(股)公司	"	百貨公司、餐廳暨一般進出口業務	1,530	51,000	153	51.00 %	13,665	16,240	(8,263)	"
	太崇興業(股)公司	"	餐廳業務、日用品、百貨之批發零售及買賣業務	8,459	8,459	846	48.98 %	-	-	-	權益法被投資公司

註：該子公司已於民國一〇六年十一月十日與本公司進行簡易合併。

(三)大陸投資資訊：

1.大陸被投資公司名稱、主要營業項目等相關資訊：

單位：新台幣千元

大陸被投資公司名稱	主要營業項目	實收資本額	投資方式	本期期初自台灣匯出累積投資金額	本期匯出或收回投資金額		本期期末自台灣匯出累積投資金額	被投資公司本期損益	本公司直接或間接投資之持股比例	本期認列投資損益註(二)	期末投資帳面價值	截至本期止已匯回投資收益
					匯出	收回						
北京太運大廈有限公司	開發、建設、出售、出租規劃範圍內的批發、零售用商業設施	387,000 (USD12,000)	註1	169,632 (USD5,700)	-	-	169,632 (USD5,700)	184,257	47.50 %	87,522	729,769	-
北京太控諮詢服務有限公司	企業管理諮詢	446 (USD15)	註1	-	-	-	-	165	100.00%	165	641	-

2.赴大陸地區投資限額：

本期期末累計自台灣匯出赴大陸地區投資金額	經濟部投審會核准投資金額	依經濟部投審會規定赴大陸地區投資限額
USD 6,966	USD 6,966	3,739,711

註1：透過第三地區投資設立公司再投資大陸公司。

註2：本期認列投資損益之基礎係依經與中華民國會計師事務所所有合作關係之國際性會計師事務所查核簽證之財務報表。

註3：上海太設建築工程有限公司已於民國九十八年六月二十一日清算，並將清算餘款匯回香港太平洋建設(有)公司，惟該資金尚未匯回台灣，故未於經濟部投審會核准投資金額扣除該項資金計USD1,251千元。

3.重大交易事項：無。

十四、部門資訊

請詳民國一〇六年度合併財務報告。

太平洋建設股份有限公司

存貨明細表

民國一〇六年十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	摘 要	金 額		備 註
		成 本	淨變現價值	
待售房地：				
	百吉利皇家廣場	\$ 110,166	47,700	
	太平洋商務中心	580,500	622,139	
	巴黎世家	110,860	119,673	
	敦南大地	54,119	36,273	
	太平洋閣廈	169,503	157,873	
	中山世紀	132,787	135,390	
	百吉利花園	66,911	61,950	
	其他	227,070	541,463	
	減：備抵存貨跌價損失	(212,923)	-	
	淨額	<u>1,238,993</u>	<u>1,722,461</u>	
營建用地：				
	興隆段一小段	132,735	79,825	
	福林段三小段	493,531	810,216	
	萬里段-翡翠段及玲瓏屋	1,011,791	2,421,521	
	淡水林子段	360,166	79,341	
	新安段	170,185	47,406	
	犁和段	82,726	170,957	
	信託契約農地	539,160	225,272	
	其他	285,043	1,146,438	
	減：備抵存貨跌價損失	(842,574)	-	
	淨額	<u>2,232,763</u>	<u>4,980,976</u>	
在建房地：				
	翡翠灣	295,615	596,249	
	陽光山林七期	1,674,644	1,612,340	
	太平洋之森(汀州路案)	1,067,212	3,096,866	
	太平洋蒔景(犁和段案)	275,488	663,046	
	其他	74,403	101,759	
	減：備抵存貨跌價損失	(387,157)	-	
	淨額	<u>3,000,205</u>	<u>6,070,260</u>	
	合計	<u>\$ 6,471,961</u>	<u>12,773,697</u>	

太平洋建設股份有限公司

採用權益法之投資變動明細表

民國一〇六年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

名稱	期初餘額		本期增加(註1)		本期減少(註2)		期末餘額		市價或股權淨值	
	股數	金額	股數	金額	股數	金額	股數	持股比例	單價	總價
太平洋房屋仲介(股)公司	7,275	(59,954)	-	1,240	-	115	7,275	48.50 %	5.78	86,659
翡翠灣育樂(股)公司	12,580	(89,540)	-	3,370	12,580	(86,170)	-	-	-	-
豐洋興業(股)公司	99,176	918,730	-	50,261	-	23,289	99,176	48.45 %	11.74	2,404,362
香港太平洋控股(有)公司	343,858	422,102	-	138,642	-	46,814	343,858	100.00 %	1.49	513,930
香港太平洋建設(股)公司	8,163	172	-	-	-	30	8,163	100.00 %	0.02	142
太福育樂(股)公司	19,750	(50,469)	-	716	-	-	19,750	46.47 %	-	-
太投興業(股)公司	21,850	239,525	-	272	-	14,129	21,850	100.00 %	10.72	234,188
太鮮興業(股)公司	1,999	1,659	-	-	-	12	1,999	99.95 %	0.82	1,647
小計		<u>1,382,225</u>		<u>194,501</u>		<u>(1,781)</u>			<u>1,578,507</u>	
加：轉列其他負債		<u>199,963</u>		<u>-</u>		<u>-</u>			<u>108,582</u>	
		<u>\$ 1,582,188</u>		<u>194,501</u>		<u>(1,781)</u>			<u>1,687,089</u>	

註1：本期增加係認列投資利益186,356千元、遞延貸項－聯屬公司間利益2,748元、股東權益調整項目4,942千元及資本公積455千元。

註2：本期減少數係認列投資損失42千元、收到現金股利33,964千元、累積換算調整數46,814千元、合併消滅86,170千元及保留盈餘3,569千元。

太平洋建設股份有限公司

短期借款明細表

民國一〇六年十二月三十一日

單位：新台幣千元

借款種類	性質	期末餘額	契約期限	利率區間	融資額度	抵押或擔保	備註
京城銀行	信用借款	\$ 41,500	106.10.19~107.04.19	2.72%	41,500		
彰化銀行	抵押借款	1,440	106.03.10~109.03.10	3.060%	108,000	在建土地	
彰化銀行	"	200,000	106.05.06~107.12.31	3.20%	200,000	在建土地	
上海銀行	"	85,739	102.10.04~109.10.15	2.47%	85,739	投資性不動產	
上海銀行	"	95,500	106.04.10~108.04.10	2.395%	95,500	待售房地	
京城銀行	"	357,047	106.05.15~111.05.15	2.10%	357,047	投資性不動產	
京城銀行	"	52,619	106.06.27~108.06.27	2.72%	52,619	投資性不動產、定期存款	
京城銀行	"	139,000	106.10.19~107.04.19	"	139,000	營建用地	
日盛商銀	"	205,451	104.12.18~107.12.18	3.55%	205,451	營建用地	
日盛商銀	"	350,000	106.12.18~107.12.18	2.75%~3.40%	350,000	不動產、廠房及設備	
合作金庫	"	448,325	99.04.28~110.06.30	2.64%~2.97%	1,367,600	在建房地	
華泰銀行	"	<u>50,300</u>	106.05.31~109.05.31	2.42%	50,300	待售房地	
小計		<u>2,026,921</u>					
分公司—MBB Bank	抵押借款	90,131	循環動用	3.56%	-	不動產、廠房及設備及投資性不動產	
合 計		<u>\$ 2,117,052</u>					

太平洋建設股份有限公司

預收房地款明細表

民國一〇六年十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	摘 要	金 額
預收房地款	太平洋之森	\$ 501,746
	太平洋蒔景	158,703
	其他	53,758
合 計		<u>\$ 714,207</u>

註：各項目金額未超過本科目金額之百分之五。

長期借款明細表

債權人	摘要	期末金額	契約期限	利率區間	抵押或擔保	備註
板信銀行	信用借款	\$ 37,087	106.11.22~108.11.22	2.500%		
彰化銀行	"	60,124	102.01.07~109.01.09	2.500%		
台灣銀行	抵押借款	231,143	106.06.23~111.06.23	2.95%	投資性不動產	
上海銀行	"	260,000	105.11.30~110.04.30	2.645%	待售房地	
京城銀行	"	100,776	106.05.15~111.05.15	3.00%	營建用地	
京城銀行	"	218,827	"	2.50%	營建用地、採權益法之長期股權投資、以成本行衡量之金融資產非流動	
王道銀行	"	69,000	105.07.19~109.07.18	2.663%	營建用地	
板信銀行	"	43,860	105.11.24~108.05.24	2.500%	營建用地	
小計		<u>1,020,817</u>				
分公司-OCBC Bank	抵押借款	2,070	100.07.01~108.08.31	4.96%	不動產、廠房及設備及投資性不動產	
分公司-MBB Bank	"	199,509	99.01.01~112.12.31	4.72%~5.40%	不動產、廠房及設備及投資性不動產	
分公司-PBB Bank	"	71,260	99.06.1~115.08.31	4.72%~4.82%	不動產、廠房及設備及投資性不動產	
分公司-板信銀行	"	44,562	106.05.1~109.02.29	3.59%	不動產、廠房及設備及投資性不動產	
小計		<u>317,401</u>				
減：一年內到期之長期借款		<u>(164,173)</u>				
合 計		<u>\$ 1,174,045</u>				

太平洋建設股份有限公司

營業收入明細表

民國一〇六年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	摘 要	金 額
租賃收入		\$ 291,126
營建收入	出售土地收入	134,434
	出售房屋收入	183,271
	小計	317,705
其它收入		233
合計		\$ 609,064

營業成本明細表

項 目	摘 要	金 額
租賃成本		\$ 173,872
營建成本	出售土地成本	87,151
	出售房屋成本	147,697
	存貨跌價回升利益	(14,230)
	小計	220,618
其它成本		1,303
合計		\$ 395,793

太平洋建設股份有限公司

營業費用明細表

民國一〇六年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	推銷費用	管理及總務費用	合 計
薪資支出	\$ 8,845	77,335	86,180
廣告費	2,206	617	2,823
稅捐	8,299	47,863	56,162
折舊	287	2,144	2,431
各項攤提	-	842	842
呆帳費用	-	16,495	16,495
佣金支出	5,705	-	5,705
勞務費	20,186	27,888	48,074
其它(註)	<u>11,660</u>	<u>30,660</u>	<u>42,320</u>
合 計	<u>\$ 57,188</u>	<u>203,844</u>	<u>261,032</u>

註：各項目金額未超過本科目金額之百分之五。

營業外收入明細表

相關資訊請參閱附註六(十九)。

台北市會計師公會會員印鑑證明書

北市財證字第

1070967 號

會員姓名：
(1) 陳宗哲
(2) 賴麗真

事務所名稱：安侯建業聯合會計師事務所

事務所地址：台北市信義路五段七號六十八樓

事務所電話：(02)81016666

事務所統一編號：04016004

會員證書字號：
(1) 北市會證字第三三二八號
(2) 北市會證字第二〇三七號

委託人統一編號：11099009

印鑑證明書用途：辦理 太平洋建設股份有限公司

一〇六年度（自民國一〇六年一月一日起至

一〇六年十二月三十一日）財務報表之查核簽證

簽名式(一)	陳宗哲	存會印鑑(一)	
簽名式(二)	賴麗真	存會印鑑(二)	

理事長：



核對：



中華民國

107年

23 日

裝

訂

線