

股票代碼：2506

太平洋建設股份有限公司
個體財務報告暨會計師查核報告
民國一一〇年度及一〇九年度

公司地址：台北市信義區光復南路495號
電話：(02)2722-5051

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	8~9
(四)重大會計政策之彙總說明	9~21
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	21~23
(六)重要會計項目之說明	23~50
(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	55~57
2.轉投資事業相關資訊	57
3.大陸投資資訊	57~58
4.主要股東資訊	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110615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 110615, Taiwan (R.O.C.)

電話 Tel	+ 886 2 8101 6666
傳真 Fax	+ 886 2 8101 6667
網址 Web	home.kpmg/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一一〇年及一〇九年十二月三十一日之資產負債表，暨民國一一〇年及一〇九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(請參閱其他事項段)，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一一〇年及一〇九年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一一〇年及一〇九年一月一日至十二月三十一日之財務績效及現金流量。

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之查核報告，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一一〇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(十五)客戶合約之收入之認列；收入認列明細之說明，請詳個體財務報告附註六(十九)客戶合約之收入。

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：

- 對銷貨及收款作業循環之流程及內部控制進行瞭解，評估該控制預防並偵測收入認列之錯誤及舞弊之情形。
- 對銷售房地及租賃收入執行截止測試，評估前項收入是否認列於適當期間。
- 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(二)；存貨認列明細之說明，請詳個體財務報告附註六(五)存貨。

關鍵查核事項之說明：

太平洋建設股份有限公司之存貨為營運之重要資產，其金額占資產總額約49%；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，以評估待售房屋之淨變現價值；另對於營建用地、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估價報告，將投資報酬分析資料與市場行情進行比較，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。民國一一〇年及一一〇九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皆占資產總額之3%，民國一一〇年及一一〇九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(損)之(3)%及2,280%。

管理階層與治理單位對個體財務報告之責任

管理階層之責任係證券發行人財務報告編製準則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(含審計委員會)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一一〇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



賴麗真



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
民國一一一年三月十日

太平洋建設股份有限公司

資產負債表

民國一一〇年及一〇九年十二月三十一日

單位：新台幣千元

		110.12.31		109.12.31	
		金 額	%	金 額	%
資 產					
流動資產：					
1100	現金及約當現金(附註六(一))	\$ 520,460	5	609,418	5
1170	應收票據及帳款淨額(附註六(三)及(十九))	39,933	-	109,150	1
1200	其他應收款(附註六(四)及七)	613	-	559	-
1210	其他應收款—關係人(附註六(四)、七及八)	51,050	-	46,395	-
1320	存貨(建設業適用)(附註六(五)及八)	5,498,929	49	5,810,259	50
1476	其他金融資產—流動(附註八)	309,123	3	221,936	2
1478	工程存出保證金(附註九)	17,419	-	11,104	-
1479	其他流動資產—其他(附註七及九)	35,802	-	38,327	-
1480	取得合約之增額成本—流動(附註七)	<u>61,412</u>	-	<u>47,231</u>	-
		<u>6,534,741</u>	<u>57</u>	<u>6,894,379</u>	<u>58</u>
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 (附註六(二)及八)	294,151	3	294,916	3
1550	採用權益法之投資(附註六(六)及八)	2,127,016	19	2,102,088	18
1600	不動產、廠房及設備(附註六(七)及八)	168,800	2	145,119	1
1755	使用權資產(附註六(八)、(十三)及八)	95,587	1	98,132	1
1760	投資性不動產淨額(附註六(九)及八)	1,832,953	16	1,922,307	18
1840	遞延所得稅資產(附註六(十六))	185	-	221	-
1975	淨確定福利資產—非流動(附註六(十五))	12,739	1	9,977	-
1980	其他金融資產—非流動(附註八)	119,079	1	60,536	1
1990	其他非流動資產—其他	<u>7,982</u>	-	<u>1,983</u>	-
		<u>4,658,492</u>	<u>43</u>	<u>4,635,279</u>	<u>42</u>
資產總計		\$ <u>11,193,233</u>	<u>100</u>	<u>11,529,658</u>	<u>100</u>

太平洋建設股份有限公司

資產負債表(續)

民國一一〇年及一〇九年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	110.12.31		109.12.31	
	金 額	%	金 額	%
負債及權益				
流動負債：				
2100 短期借款(附註六(十))	\$ 1,155,756	10	672,070	6
2110 應付短期票券(附註六(十))	240,000	2	-	-
2130 合約負債—流動(附註六(十九))	188,400	2	450,914	4
2150 應付票據及帳款	306,085	3	293,429	3
2200 其他應付款(附註七及九)	211,847	2	200,168	2
2230 本期所得稅負債	6,435	-	8,745	-
2280 租賃負債—流動(附註六(十三))	10,326	-	10,799	-
2305 其他金融負債—流動	324,371	3	333,906	3
2321 一年或一營業週期內到期公司債(附註六(十二))	260,000	2	300,000	3
2322 一年或一營業週期內到期長期借款(附註六(十一))	743,249	7	911,057	8
2399 其他流動負債—其他	6,855	-	11,691	(1)
	<u>3,453,324</u>	<u>31</u>	<u>3,192,779</u>	<u>28</u>
非流動負債：				
2530 應付公司債(附註六(十二))	250,000	2	260,000	2
2540 長期借款(附註六(十一))	587,641	5	1,098,411	10
2580 租賃負債—非流動(附註六(八)及(十三))	86,028	1	87,635	1
2570 遞延所得稅負債(附註六(十六))	1,005	-	1,821	-
2645 存入保證金	49,693	-	52,181	-
2670 其他非流動負債—其他(附註六(六)及七)	29,450	-	34,330	-
	<u>1,003,817</u>	<u>8</u>	<u>1,534,378</u>	<u>13</u>
負債總計	<u>4,457,141</u>	<u>39</u>	<u>4,727,157</u>	<u>41</u>
權益(附註六(十七))：				
3110 普通股股本	3,870,000	35	3,870,000	34
3200 資本公積	381,910	3	371,732	3
3310 法定盈餘公積	1,221,329	11	1,221,329	11
3320 特別盈餘公積	70,421	1	55,134	-
3350 未分配盈餘	571,891	5	689,476	6
3410 國外營運機構財務報表換算之兌換差額	203,821	2	178,413	2
3420 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現損益	609,927	6	609,624	5
3500 庫藏股票	(193,207)	(2)	(193,207)	(2)
權益總計	<u>6,736,092</u>	<u>61</u>	<u>6,802,501</u>	<u>59</u>
負債及權益總計	<u>\$ 11,193,233</u>	<u>100</u>	<u>11,529,658</u>	<u>100</u>

董事長：柳逸義



(請詳閱後附個體財務報告附註)

經理人：陳清暉



會計主管：粘碧真



太平洋建設股份有限公司

綜合損益表

民國一一〇年及一〇九年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

		110年度		109年度	
		金額	%	金額	%
4000	營業收入(附註六(十三)、(十四)、(十九)及七)	\$ 1,172,440	100	2,420,417	100
5000	營業成本(附註六(五)、(十四)及(二十))	812,676	69	1,776,319	73
	營業毛利	359,764	31	644,098	27
5920	加：已實現銷貨損益	2,012	-	2,012	-
5950	營業毛利	361,776	31	646,110	27
	營業費用(附註六(三)、(十三)、(十五)、(廿一)及七)：				
6100	推銷費用	94,768	8	158,511	7
6200	管理費用	150,972	13	162,866	7
6450	預期信用減損損失	1,014	-	4,553	-
		246,754	21	325,930	14
	營業淨利	115,022	10	320,180	13
	營業外收入及支出：				
7100	利息收入	723	-	619	-
7020	其他利益及損失(附註六(十三)及(廿二))	22,119	2	60,268	2
7050	財務成本(附註六(十三)及(廿二))	(106,234)	(9)	(133,101)	(5)
7370	採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資利益之份額	49,468	4	(263,291)	(11)
		(33,924)	(3)	(335,505)	(14)
	繼續營業部門稅前淨利(損)	81,098	7	(15,325)	(1)
7950	減：所得稅費用(附註六(十六))	35,488	3	39,344	2
	本期淨利(損)	45,610	4	(54,669)	(3)
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	3,114	-	794	-
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	1,048	-	(13,890)	(1)
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	3,033	-	4,859	-
	不重分類至損益之項目合計	7,195	-	(8,237)	(1)
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	25,408	2	17,512	1
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	-	-	(2,052)	-
	後續可能重分類至損益之項目合計	25,408	2	15,460	1
8300	本期其他綜合損益(稅後淨額)	32,603	2	7,223	-
	本期綜合損益總額	\$ 78,213	6	(47,446)	(3)
	每股盈餘(虧損)(附註六(十八))				
9750	基本每股盈餘(虧損)(元)	\$ 0.13		(0.15)	
9850	稀釋每股盈餘(虧損)(元)	\$ 0.13		(0.15)	

董事長：柳逸義



(請詳閱後附個體財務報告附註)

經理人：陳清暉



會計主管：粘碧真



太平洋建設股份有限公司

權益變動表

民國一〇九年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	普通股 股本	資本公積	保留盈餘			其他權益項目		庫藏股票	權益總計
			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 差額	透過其他綜合損 益按公允價值衡 量之金融資產未 實現(損)益		
民國一〇九年一月一日餘額	\$ 3,870,000	371,732	1,221,329	51,436	747,110	162,953	618,594	(193,207)	6,849,947
本期淨損	-	-	-	-	(54,669)	-	-	-	(54,669)
本期其他綜合損益	-	-	-	-	733	15,460	(8,970)	-	7,223
本期綜合損益總額	-	-	-	-	(53,936)	15,460	(8,970)	-	(47,446)
盈餘指撥及分配：									
提列特別盈餘公積	-	-	-	3,698	(3,698)	-	-	-	-
民國一〇九年十二月三十一日餘額	3,870,000	371,732	1,221,329	55,134	689,476	178,413	609,624	(193,207)	6,802,501
本期淨利	-	-	-	-	45,610	-	-	-	45,610
本期其他綜合損益	-	-	-	-	5,841	25,408	1,354	-	32,603
本期綜合損益總額	-	-	-	-	51,451	25,408	1,354	-	78,213
盈餘指撥及分配：									
提列特別盈餘公積	-	-	-	15,287	(15,287)	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	(154,800)	-	-	-	(154,800)
發放予子公司股利調整資本公積	-	10,178	-	-	-	-	-	-	10,178
處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具	-	-	-	-	1,051	-	(1,051)	-	-
民國一一〇年十二月三十一日餘額	\$ 3,870,000	381,910	1,221,329	70,421	571,891	203,821	609,927	(193,207)	6,736,092

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：柳逸義

經理人：陳清暉

會計主管：粘碧真

太平洋建設股份有限公司

現金流量表

民國一一〇年及一〇九年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	110年度	109年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利(淨損)	\$ 81,098	(15,325)
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	101,236	99,553
攤銷費用	480	356
預期信用減損損失	1,014	4,553
利息費用	106,234	133,101
利息收入	(723)	(619)
股利收入	(12,981)	(4,808)
採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資(利益)損失之份額	(49,468)	263,291
處分及報廢不動產、廠房及設備損失(利益)	373	(4,059)
投資性不動產減損損失	-	6,000
遞延貸項	(2,012)	(2,012)
處分採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資利益	-	(48,321)
採用權益法認列之子公司清算損失	-	1,598
租賃修改損失(利益)	594	(1,187)
收益費損項目合計	144,747	447,446
與營業活動相關之資產之淨變動數：		
與營業活動相關之資產之淨變動：		
應收票據及帳款	68,236	(45,628)
其他應收款(含關係人)	(4,709)	3,950
存貨	296,122	1,185,558
其他金融資產-流動	(4,298)	(103,670)
工程存出保證金	(6,315)	18,650
其他流動資產	2,525	83,166
取得合約之增額成本	(14,181)	84,143
淨確定福利資產	352	(556)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	337,732	1,225,613
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債	(262,514)	(322,421)
應付票據及帳款	12,656	10,938
其他應付款	9,788	5,626
其他金融負債	(9,535)	7,414
其他流動負債	(4,836)	2,711
與營業活動相關之負債之淨變動合計	(254,441)	(295,732)
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	83,291	929,881
營運產生之現金流入	309,136	1,362,002
收取之利息	690	695
支付之利息	(104,791)	(133,396)
支付之所得稅	(38,578)	(42,038)
營業活動之淨現金流入	166,457	1,187,263

太平洋建設股份有限公司

現金流量表(續)

民國一一〇年及一〇九年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	110年度	109年度
投資活動之現金流量：		
處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	1,813	-
取得不動產、廠房及設備	(5,045)	(21,466)
處分不動產、廠房及設備	9	5,214
取得投資性不動產	(3,079)	-
其他金融資產	(141,432)	91,646
其他非流動資產	(6,991)	2,978
收取之股利	47,864	37,416
投資活動之淨現金(流出)流入	(106,861)	115,788
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	483,686	-
舉借短期借款	-	457,645
償還短期借款	-	(1,401,569)
應付短期票券增加	240,000	-
發行公司債	250,000	-
償還公司債	(300,000)	-
長期借款減少	(678,578)	-
舉借長期借款	-	118,571
償還長期借款	-	(200,666)
存入保證金	(2,488)	(7,426)
租賃本金償還	(10,116)	(9,884)
發放現金股利	(154,800)	-
籌資活動之淨現金流出	(172,296)	(1,043,329)
匯率變動對現金及約當現金之影響	23,742	16,741
本期現金及約當現金(減少)增加數	(88,958)	276,463
期初現金及約當現金餘額	609,418	332,955
期末現金及約當現金餘額	\$ 520,460	609,418

董事長：柳逸義



(請詳閱後附個體財務報告附註)

經理人：陳清暉



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
民國一一〇年度及一〇九年度
(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。

二、通過財務報告之日期及程序

本個體財務報告已於民國一一一年三月十日經董事會通過發布。

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

本公司自民國一一〇年一月一日起開始適用下列新修正之國際財務報導準則，且對個體財務報告未造成重大影響。

- 國際財務報導準則第四號之修正「暫時豁免適用國際財務報導準則第九號之延長」
- 國際財務報導準則第九號、國際會計準則第三十九號、國際財務報導準則第七號、國際財務報導準則第四號及國際財務報導準則第十六號之修正「利率指標變革—第二階段」
- 國際財務報導準則第十六號之修正「民國一一〇年六月三十日後之新型冠狀病毒肺炎相關租金減讓」

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響

本公司評估適用下列自民國一一一年一月一日起生效之新修正之國際財務報導準則，將不致對個體財務報告造成重大影響。

- 國際會計準則第十六號之修正「不動產、廠房及設備—達到預定使用狀態前之價款」
- 國際會計準則第三十七號之修正「虧損性合約—履行合約之成本」
- 國際財務報導準則2018-2020週期之年度改善
- 國際財務報導準則第三號之修正「對觀念架構之引述」

(三)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

本公司預期下列尚未認可之新發布及修正準則不致對個體財務報告造成重大影響。

- 國際財務報導準則第十號及國際會計準則第二十八號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」
- 國際財務報導準則第十七號「保險合約」及國際財務報導準則第十七號之修正
- 國際會計準則第一號之修正「將負債分類為流動或非流動」

太平洋建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

- 國際會計準則第一號之修正「會計政策之揭露」
- 國際會計準則第八號之修正「會計估計之定義」
- 國際會計準則第十二號之修正「與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延所得稅」

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。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) 依公允價值衡量之透過其他綜合損益按公允價值金融資產；
- (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(十六)所述之上限影響數衡量。

2. 功能性貨幣及表達貨幣

本公司係以各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。於後續每一報導期間結束日(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。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。

換算所產生之外幣兌換差異通常係認列於損益，惟以下情況係認列於其他綜合損益：

- (1) 指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具；
- (2) 指定為國外營運機構淨投資避險之金融負債於避險有效範圍內；或
- (3) 合格之現金流量避險於避險有效範圍內。

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。

太平洋建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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。

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(營建業通常長於一年)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(營建業通常長於一年)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

應收帳款及所發行之債務證券原始係於產生時認列。所有其他金融資產及金融負債原始係於本公司成為金融工具合約條款之一方時認列。非透過損益按公允價值衡量之金融資產(除不包含重大財務組成部分之應收帳款外)或金融負債原始係按公允價值加計直接可歸屬於該取得或發行之交易成本衡量。不包含重大財務組成部分之應收帳款原始係按交易價格衡量。

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

金融資產之購買或出售符合慣例交易者，本公司對以相同方式分類之金融資產，其所有購買及出售一致地採交割日會計處理。

金融資產分類為：按攤銷後成本衡量之金融資產及透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資。本公司僅於改變管理金融資產之經營模式時，始自下一個報導期間之首日起重分類所有受影響之金融資產。

(1) 按攤銷後成本衡量之金融資產

金融資產同時符合下列條件，且未指定為透過損益按公允價值衡量時，係按攤銷後成本衡量：

- 係在以收取合約現金流量為目的之經營模式下持有該金融資產。
- 該金融資產之合約條款產生特定日期之現金流量，完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

該等資產後續以原始認列金額加減計採有效利息法計算之累積攤銷數，並調整任何備抵損失之攤銷後成本衡量。利息收入、外幣兌換損益及減損損失係認列於損益。除列時，將利益或損失列入損益。

(2) 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

債務工具投資同時符合下列條件，且未指定為透過損益按公允價值衡量時，係透過其他綜合損益按公允價值衡量：

- 係在以收取合約現金流量及出售為目的之經營模式下持有該金融資產。
- 該金融資產之合約條款產生特定日期之現金流量，完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

本公司於原始認列時，可作一不可撤銷之選擇，將非持有供交易之權益工具投資後續公允價值變動列報於其他綜合損益。前述選擇係按逐項工具基礎所作成。

屬債務工具投資者後續按公允價值衡量。按有效利息法計算之利息收入、外幣兌換損益及減損損失認列於損益，其餘淨利益或損失係認列為其他綜合損益。於除列時，累計之其他綜合損益金額重分類至損益。

屬權益工具投資者後續按公允價值衡量。股利收入(除非明顯代表部分投資成本之回收)係認列於損益。其餘淨利益或損失係認列為其他綜合損益且不重分類至損益。

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)。

太平洋建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(3)金融資產減損

本公司針對按攤銷後成本衡量之金融資產(包括現金及約當現金、應收票據及應收帳款、其他應收款、存出保證金及其他金融資產等)之預期信用損失認列備抵損失。

下列金融資產係按十二個月預期信用損失金額衡量備抵損失，其餘係按存續期間預期信用損失金額衡量：

- 判定債務證券於報導日之信用風險低；及
- 其他債務證券及銀行存款之信用風險(即金融工具之預期存續期間發生違約之風險)自原始認列後未顯著增加。

應收帳款之備抵損失係按存續期間預期信用損失金額衡量。

於判定自原始認列後信用風險是否已顯著增加時，本公司考量合理且可佐證之資訊(無需過度成本或投入即可取得)，包括質性及量化資訊，及根據本公司之歷史經驗、信用評估及前瞻性資訊所作之分析。

若合約款項逾期超過三十天，本公司假設金融資產之信用風險已顯著增加。

若合約款項逾期超過一年，或借款人不太可能履行其信用義務支付全額款項予本公司時，本公司視為該金融資產發生違約。

若金融工具之信用風險評等相當於全球所定義之「投資等級」(為標準普爾之投資等級BBB-、穆迪之投資等級Baa3或中華信評之投資等級twA，或高於該等級者)，本公司視為該債務證券之信用風險低。

存續期間預期信用損失係指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。

十二個月預期信用損失係指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(或較短期間，若金融工具之預期存續期間短於十二個月時)。

衡量預期信用損失之最長期間為本公司暴露於信用風險之最長合約期間。

預期信用損失為金融工具預期存續期間信用損失之機率加權估計值。信用損失係按所有現金短收之現值衡量，亦即本公司依據合約可收取之現金流量與本公司預期收取之現金流量之差額。預期信用損失係按金融資產之有效利率折現。

於每一報導日本公司評估按攤銷後成本衡量金融資產及透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務證券是否有信用減損。對金融資產之估計未來現金流量具有不利影響之一項或多項事項已發生時，該金融資產已信用減損。金融資產已信用減損之證據包括有關下列事項之可觀察資料：

- 借款人或發行人之重大財務困難；
- 違約，諸如延滯或逾期超過一年；

太平洋建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

- 因與借款人之財務困難相關之經濟或合約理由，本公司給予借款人原本不會考量之讓步；
- 借款人很有可能會聲請破產或進行其他財務重整；或
- 由於財務困難而使該金融資產之活絡市場消失。

按攤銷後成本衡量之金融資產之備抵損失係自資產之帳面金額中扣除。透過其他綜合損益按公允價值衡量債務工具投資之備抵損失係認列於其他綜合損益(而不減少資產之帳面金額)。

當本公司對回收金融資產整體或部分無法合理預期時，係直接減少其金融資產總帳面金額。對個人戶，本公司之政策係依類似資產過去回收經驗，於金融資產逾期超過一定期間時沖銷總帳面金額。對公司戶，本公司係以是否合理預期可回收之基礎個別分析沖銷之時點及金額。本公司預期已沖銷金額將不會重大迴轉。然而，已沖銷之金融資產仍可強制執行，以符合本公司回收逾期金額之程序。

(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之幾乎所有之風險及報酬已移轉予其他企業，或既未移轉亦未保留所有權之幾乎所有風險及報酬且未保留該金融資產之控制時，始將金融資產除列。

本公司簽訂移轉金融資產之交易，若保留已移轉資產所有權之所有或幾乎所有風險及報酬，則仍持續認列於資產負債表。

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。

(2)權益交易

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。

(3)庫藏股票

再買回本公司已認列之權益工具時，係將所支付之對價(包括可直歸屬成本)認列為權益之減少。再買回之股份係分類為庫藏股票。後續出售或再發行庫藏股票，所收取之金額係認列為權益之增加，並將該交易所產生之剩餘或虧損認列為資本公積或保留盈餘(若資本公積不足沖抵)。

太平洋建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(4)金融負債

金融負債係分類為攤銷後成本或透過損益按公允價值衡量。金融負債若屬持有供交易、衍生工具或於原始認列時指定，則分類為透過損益按公允價值衡量。透過損益按公允價值衡量之金融負債係以公允價值衡量，且相關淨利益及損失，包括任何利息費用，係認列於損益。

其他金融負債後續採有效利息法按攤銷後成本衡量。利息費用及兌換損益係認列於損益。除列時之任何利益或損失亦係認列於損益。

(5)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。當金融負債條款修改且修改後負債之現金流量有重大差異，則除列原金融負債，並以修改後條款為基礎按公允價值認列新金融負債。

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。

(6)金融資產及負債之互抵

金融資產及金融負債僅於本公司目前有法律上有可執行之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。

(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估計銷售費用為計算基礎。
- 2.在建房地：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銷售費用。

(八)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。

太平洋建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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及損失，僅在非關係人投資者對關聯企業之權益範圍內，認列於企業財務報表。

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。

(九)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)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，後續以成本減累計折舊及累計減損衡量，其折舊方法、耐用年限及殘值比照不動產、廠房及設備規定處理。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。

投資性不動產處分利益或損失(以淨處分價款與該項目之帳面金額間之差額計算)係認列於損益。投資性不動產之租金收益係於租賃期間按直線法認列於營業收入。

(十一)不動產、廠房及設備

1.認列與衡量

不動產、廠房及設備項目係依成本(包括資本化之借款成本)減累計折舊及任何累計減損衡量。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。

太平洋建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

不動產、廠房及設備之重大組成部分耐用年限不同時，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、廠房及設備之處分利益或損失係認列於損益。

2.後續成本

後續支出僅於其未來經濟效益很有可能流入本公司時始予以資本化。

3.折 舊

折舊係依資產成本減除殘值計算，並採直線法於每一組成部分之估計耐用年限內認列於損益。

土地不予提列折舊。

當期及比較期間之估計耐用年限如下：

房 屋 及 建 築	12～50年
機 器 設 備	3～10年
其 他 設 備	3～10年

本公司於每一報導日檢視折舊方法、耐用年限及殘值，並於必要時適當調整。

(十二)租 賃

本公司係於合約成立日評估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，則合約係屬或包含租賃。

1.承租人

本公司於租賃開始日認列使用權資產及租賃負債，使用權資產係以成本為原始衡量，該成本包含租賃負債之原始衡量金額，調整租賃開始日或之前支付之任何租賃給付，並加計所發生之原始直接成本及為拆卸、移除標的資產及復原其所在地點或標的資產之估計成本，同時減除收取之任何租賃誘因。

使用權資產後續於租賃開始日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以直線法提列折舊。此外，本公司定期評估使用權資產是否發生減損並處理任何已發生之減損損失，並於租賃負債發生再衡量的情況下配合調整使用權資產。

租賃負債係以租賃開始日尚未支付之租賃給付之現值為原始衡量。若租賃隱含利率容易確定，則折現率為該利率，若並非容易確定，則使用本公司之增額借款利率。一般而言，本公司係採用其增額借款利率為折現率。

計入租賃負債衡量之租賃給付包括：

- (1)固定給付，包括實質固定給付；
- (2)取決於某項指數或費率之變動租賃給付，採用租賃開始日之指數或費率為原始衡量；

太平洋建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(3)預期支付之殘值保證金額；及

(4)於合理確定將行使購買選擇權或租賃終止選擇權時之行使價格或所須支付之罰款。

租賃負債後續係以有效利息法計提利息，並於發生以下情況時再衡量其金額：

(1)用以決定租賃給付之指數或費率變動導致未來租賃給付有變動；

(2)預期支付之殘值保證金額有變動；

(3)標的資產購買選擇權之評估有變動；

(4)對是否行使延長或終止選擇權之估計有所變動，而更改對租賃期間之評估；

(5)租賃標的、範圍或其他條款之修改。

租賃負債因前述用以決定租賃給付之指數或費率變動、殘值保證金額有變動以及購買、延長或終止選擇權之評估變動而再衡量時，係相對應調整使用權資產之帳面金額，並於使用權資產之帳面金額減至零時，將剩餘之再衡量金額認列於損益中。

對於減少租賃範圍之租賃修改，則係減少使用權資產之帳面金額以反映租賃之部分或全面終止，並將其與租賃負債再衡量金額間之差額則認列於損益中。

本公司將不符合投資性不動產定義之使用權資產及租賃負債分別以單行項目表達於資產負債表中。

針對部分土地、房屋及建築、辦公設備及運輸設備之短期租賃或低價值標的資產租賃，本公司選擇不認列使用權資產及租賃負債，而係將相關租賃給付依直線基礎於租賃期間內認列為費用。

售後租回交易係依國際財務報導準則第十五號評估將資產移轉給買方兼出租人是否滿足以銷售處理之規定。若經判斷以銷售處理，則除列該資產，並將已移轉給買方兼出租人之權利部分認列相關損益，租回交易適用承租人會計處理模式，使用權資產則係依所租回部分原帳列金額衡量；若經判斷未滿足以銷售處理之規定，則以融資處理。

2. 出租人

本公司為出租人之交易，係於租賃成立日將租賃合約依其是否移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬分類，若是則分類為融資租賃，否則分類為營業租賃。於評估時，本公司考量包括租賃期間是否涵蓋標的資產經濟年限之主要部分等相關特定指標。

若本公司為轉租出租人，則係分別處理主租賃及轉租交易，並以主租賃所產生之使用權資產評估轉租交易之分類。若主租賃為短期租賃並適用認列豁免，則應將其轉租交易分類為營業租賃。

太平洋建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

若協議包含租賃及非租賃組成部分，本公司使用國際財務報導準則第十五號之規定分攤合約中之對價。

融資租賃下所持有之資產，以租賃投資淨額之金額表達為應收融資租賃款。因協商與安排租賃所產生之原始直接成本，包含於租賃投資淨額內。租賃投資淨額係以能反映在各期間有固定報酬率之型態，於租賃期間分攤認列為利息收入。針對營業租賃，本公司採直線基礎將所收取之租賃給付於租賃期間內認列為租金收入。

(十三)無形資產

1.認列及衡量

本公司取得其他有限耐用年限之無形資產，包括客戶關係、專利權及商標權等，係以成本減除累計攤銷與累計減損後之金額衡量。

2.後續支出

後續支出僅於可增加相關特定資產之未來經濟效益時始予以資本化。所有其他支出於發生時認列於損益，包括內部發展之商譽及品牌。

3.攤銷

除商譽外，攤銷係依資產成本減除估計殘值計算，並自無形資產達可供使用狀態起，採直線法於其估計耐用年限內認列為損益。

當期及比較期間之估計耐用年限如下：

電腦軟體	1~3年
------	------

本公司於每一報導日檢視無形資產之攤銷方法、耐用年限及殘值，並於必要時適當調整。

(十四)非金融資產減損

本公司於每一報導日評估是否有跡象顯示非金融資產(除存貨、遞延所得稅資產及員工福利產生之資產外)之帳面金額可能有減損。若有任一跡象存在，則估計該資產之可回收金額。商譽係每年定期進行減損測試。

為減損測試之目的，係將現金流入大部分獨立於其他個別資產或資產群組之現金流入之一組資產作為最小可辨認資產群組。企業合併取得之商譽係分攤至預期可自合併綜效受益之各現金產生單位或現金產生單位群組。

可回收金額為個別資產或現金產生單位之公允價值減處分成本與其使用價值孰高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量係以稅前折現率折算至現值，該折現率應反映現時市場對貨幣時間價值及對該資產或現金產生單位特定風險之評估。

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)

(十五)收入之認列

1.客戶合約之收入

收入係按移轉商品或勞務而預期有權取得之對價衡量。本公司係於對商品或勞務之控制移轉予客戶而滿足履約義務時認列收入。本公司依主要收入項目說明如下：

(1)土地開發及房地銷售

本公司開發及銷售住宅不動產，且經常於興建期間或之前預售不動產。本公司係於對不動產之控制移轉時認列收入。因合約限制，該不動產對本公司通常不具其他用途，然而，完成交屋及將不動產之法定所有權移轉予客戶後，本公司始對迄今已完成履約之款項具有可執行之權利。因此，本公司係於完成交屋及不動產之法定所有權移轉予客戶之時點認列收入。

收入係依合約協議之交易價格衡量。若係銷售成屋，大部分情況下，於不動產之法定所有權移轉時可收取對價，少數情況下，依合約協議可遞延支付帳款，但遞延期間不超過十二個月。因此，不調整交易價格以反映重大財務組成部分之影響。若係預售不動產，通常於簽訂合約至不動產移轉予客戶之期間分期收取款項，若合約包含重大財務組成部分，則於該期間依建案之專案借款利率調整交易價格以反映貨幣時間價值之影響。預收之款項係認列為合約負債，如判斷需調整貨幣時間價值之影響時則認列利息費用及合約負債。累積之合約負債金額，於不動產移轉予客戶時轉列收入。

部分合約包含多個交付項目，例如銷售住宅不動產及裝潢服務，裝潢服務視為一單獨之履約義務，並以單獨售價為基礎分攤交易價格。若無可直接觀察之價格，係以預期成本加利潤估計單獨售價。裝潢服務係於提供勞務完成時點認列收入。

(2)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。

(3)財務組成部分

本公司預期所有客戶合約移轉商品或勞務予客戶之時間與客戶為該商品或勞務付款之時間間隔皆不超過一年，因此，本公司不調整交易價格之貨幣時間價值。

太平洋建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

2. 客戶合約之成本

取得合約之增額成本

本公司若預期可回收其取得客戶合約之增額成本，係將該等成本認列為資產。取得合約之增額成本係為取得客戶合約所發生且若未取得該合約則不會發生之成本。無論合約是否取得均會發生之取得合約成本係於發生時認列為費用，除非該等成本係無論合約是否已取得均明確可向客戶收取。

本公司採用準則之實務權宜作法，若取得合約之增額成本認列為資產且該資產之攤銷期間為一年以內，係於該增額成本發生時將其認列為費用。

(十六) 員工福利

1. 確定提撥計畫

確定提撥計畫之提撥義務係於員工提供服務期間內認列為費用。預付提撥數將導致退還現金或減少未來支付之範圍內，認列為一項資產。

2. 確定福利計畫

本公司對確定福利計畫之淨義務係分別針對各項福利計畫以員工當期或以前期間服務所賺得之未來福利金額折算為現值計算，並減除任何計畫資產之公允價值。

確定福利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可能有利時，認列資產係以從該計畫退還提撥金或對該計畫減少未來提撥金之形式可得之任何經濟效益之現值為限。計算經濟效益現值時，係考量任何最低資金提撥要求。

淨確定福利負債之再衡量數，包含精算損益、計畫資產報酬(不包括利息)，及資產上限影響數之任何變動(不包括利息)係立即認列於其他綜合損益，並累計於保留盈餘。本公司決定淨確定福利負債(資產)之淨利息費用(收入)，係使用年度報導期間開始時所決定之淨確定福利負債(資產)及折現率。確定福利計畫之淨利息費用及其他費用係認列於損益。

計畫修正或縮減時，所產生與前期服務成本或縮減利益或損失相關之福利變動數，係立即認列為損益。本公司於清償發生時，認列確定福利計畫之清償損益。

3. 短期員工福利

短期員工福利義務係於服務提供時認列為費用。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。

(十七) 所得稅

所得稅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。

當期所得稅包括依據當年度課稅所得(損失)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或應收退稅款之調整。其金額係按報導日之法定稅率或實質性立法之稅率衡量預期將支付或收取款項之最佳估計值。

太平洋建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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、關聯企業及合資權益所產生之暫時性差異，本公司可控制暫時性差異迴轉之時點且很有可能於可預見之未來不會迴轉者；以及
- 3.商譽原始認列所產生之應課稅暫時性差異。

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；或在變成很有可能有足夠課稅所得之範圍內迴轉原已減少之金額。

遞延所得稅係以預期暫時性差異迴轉時之稅率衡量，採用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。

(十八)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。本公司之潛在稀釋普通股包括給與員工之股票紅利。

(十九)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。

太平洋建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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)租賃期間

對於租賃期間之決定，係租賃之不可取消期間併同承租人可合理確定將行使租賃延長之選擇權所涵蓋之期間，及承租人可合理確定將不行使租賃終止選擇權所涵蓋之期間。本公司於評估承租人是否行使前述選擇權時，係考量將對承租人產生經濟誘因之所有攸關事實及情況。並於後續出現在承租人控制範圍內且將影響其是否可合理確定行使或不行使選擇權之重大事項或情況重大改變時，予以重新評估。租賃期間之評估有變動時，係重衡量租賃負債並調整使用權資產，請詳附註六(八)。

(二)租賃之判斷

本公司承租土地地上權及房屋。由於該合約涉及使用一項已辨認資產，於整個使用期間取得所有經濟效益之權利；且具有主導已辨認資產之使用之權利。依此，本公司認定該合約係租賃，本公司於租賃開始日認列使用權資產及租賃負債，請詳附註六(八)。

以下假設及估計之不確定性具有導致資產及負債帳面金額於下個財務年度重大調整之重大風險，且已反映新冠病毒疫情所造成之影響，其相關資訊如下：

(一)應收帳款之備抵損失

本公司應收帳款之備抵損失，係以違約風險及預期損失率之假設為基礎估計。本公司於每一報導日考量歷史經驗、目前市場狀況及前瞻性估計，以判斷計算減損時須採用之假設及選擇之輸入值。相關假設及輸入值之詳細說明請詳附註六(三)。

(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，且易受政治及經濟環境之影響，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(五)。

(三)確定福利義務之衡量

確定福利退休計畫應認列之確定福利成本及淨確定福利負債(資產)係使用預計單位福利法進行精算評價，其採用之精算假設包括折現率、員工離職率及未來薪資增加率等，若該等假設因市場與經濟情況之改變而有所變動，可能會重大影響認列之費用與負債金額。精算所採用之重大精算假設說明及敏感度分析請詳附註六(十五)。

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。

太平洋建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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)。

衡量公允價值所採用假設之進一步資訊

衡量公允價值所採用假設之相關資訊請詳附註六(廿三)，金融工具。

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	110.12.31	109.12.31
零用金	\$ 8,509	8,850
銀行存款	413,051	600,568
定期存款	98,900	-
現金流量表所列之現金及約當現金	<u>\$ 520,460</u>	<u>609,418</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(廿三)。

(二)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	110.12.31	109.12.31
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具：		
國內上市(櫃)公司股票	\$ 69,264	76,080
國內非上市(櫃)公司股票	224,887	218,836
合 計	<u>\$ 294,151</u>	<u>294,916</u>

- 1.本公司持有該等權益工具投資為長期策略性投資且非為交易目的所持有，故已指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量。
- 2.本公司因上列指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資於民國一一〇年度及一〇九年度認列股利收入分別為12,981千元及4,808千元。
- 3.本公司於民國一一〇年度出售部分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具，處分時之公允價值為1,813千元，累積處分利益1,051千元，故已將累積處分利益自其他權益移轉至保留盈餘。民國一〇九年度未處分策略性投資，於該期間累積利益及損失未在權益內作任何移轉。
- 4.市場風險資訊請詳附註六(廿三)。
- 5.上述金融資產作為銀行借款及融資額度擔保之明細，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)

(三)應收票據及應收帳款

	110.12.31	109.12.31
應收票據—因營業而發生	\$ 29	14,390
應收帳款—按攤銷後成本衡量	48,601	124,825
減：備抵損失	(8,697)	(30,065)
	<u>\$ 39,933</u>	<u>109,150</u>

本公司針對所有應收票據及應收帳款採用簡化作法估計預期信用損失，亦即使用存續期間預期信用損失衡量，為此衡量目的，該等應收票據及應收帳款係按代表客戶依據合約條款支付所有到期金額能力之共同信用風險特性予以分組，並已納入前瞻性之資訊，包括總體經濟及相關產業資訊。本公司應收票據及應收帳款之預期信用損失分析如下：

	110.12.31		
	應收票據及應收 帳款帳面金額	加權平均預期 信用損失率	備抵存續期間 預期信用損失
未逾期	\$ 20,636	0%~1%	-
逾期30~360天以下	21,892	0%~15%	3,057
逾期361~720天	1,565	0%~100%	1,330
逾期720天以上	<u>4,537</u>	50%~100%	<u>4,310</u>
	<u>\$ 48,630</u>		<u>8,697</u>

	109.12.31		
	應收票據及應收 帳款帳面金額	加權平均預期 信用損失率	備抵存續期間 預期信用損失
未逾期	\$ 68,843	0%~1%	-
逾期30~360天以下	44,522	0%~15%	6,438
逾期361~720天	2,219	0%~100%	1,721
逾期720天以上	<u>23,631</u>	50%~100%	<u>21,906</u>
	<u>\$ 139,215</u>		<u>30,065</u>

本公司應收票據及應收帳款之備抵損失變動表如下：

	110年度	109年度
期初餘額	\$ 30,065	23,182
認列之減損損失	1,014	4,553
本年度因無法收回而沖銷之金額	(22,106)	(1,108)
重分類	-	3,569
外幣換算損益	(276)	(131)
期末餘額	<u>\$ 8,697</u>	<u>30,065</u>

太平洋建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

民國一一〇年及一〇九年十二月三十一日本公司之應收票據及帳款均未有提供作質押擔保之情形。

其餘信用風險資訊請詳附註六(廿三)。

(四)其他應收款

	110.12.31	109.12.31
其他應收款—關係人	\$ 51,050	46,395
其他應收款	28,787	28,732
長期應收款	1,759,740	1,804,468
減：備抵損失	(1,787,914)	(1,832,641)
	<u>\$ 51,663</u>	<u>46,954</u>

本公司民國一一〇年度及一〇九年度之其他應收款之備抵損失變動如下：

	110年度	109年度
期初餘額	\$ 1,832,641	1,836,210
重分類	-	(3,569)
本年度因無法收回而沖銷之金額	(44,727)	-
期末餘額	<u>\$ 1,787,914</u>	<u>1,832,641</u>

其餘信用風險資訊請詳附註六(廿三)。

(五)存 貨

	110.12.31	109.12.31
待售房地	\$ 1,252,736	1,891,349
營建用地	3,205,655	3,045,661
在建房地	2,382,790	2,224,729
預付土地款	420	-
合計	6,841,601	7,161,739
減：備抵存貨跌價損失	(1,342,672)	(1,351,480)
淨額	<u>\$ 5,498,929</u>	<u>5,810,259</u>
預期超過12個月以後回收之存貨	<u>\$ 4,772,948</u>	<u>5,047,216</u>

- 1.民國一一〇年及一〇九年十二月三十一日，本公司之存貨提供作質押擔保之情形，請詳附註八之說明。
- 2.部份翡翠灣玲瓏屋用地、萬里段用地、二重溪用地、信義區犁和段用地及士林區永平段用地，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。
- 4.民國一一〇年度及一〇九年度本公司之在建房地利息資本化請詳附註六(廿二)。

太平洋建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

5.本公司於民國一一〇年度決定將存貨轉為自用大樓，並將該項不動產以變更新用途時之成本重分類為不動產、廠房及設備，請詳附註六(七)。

6.本公司民國一一〇年度及一〇九年度之存貨之備抵存貨跌價損失變動如下：

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
1月1日餘額	\$ 1,351,480	1,393,610
認列之減損迴升利益	<u>(8,808)</u>	<u>(42,130)</u>
12月31日餘額	<u>\$ 1,342,672</u>	<u>1,351,480</u>

民國一一〇年度及一〇九年度認列為營業成本之存貨成本分別為666,393千元及1,656,606千元。減損回升利益係民國一一〇年度及一〇九年度本公司出售部份存貨，先前導致淨變現價值低於成本之因素已消失，致淨變現價值增加而認列營業成本減項。

(六)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：

	<u>110.12.31</u>	<u>109.12.31</u>
子公司	\$ <u>2,127,016</u>	<u>2,102,088</u>
其他非流動負債－子公司	\$ <u>14,795</u>	<u>19,675</u>

1.子公司

請參閱民國一一〇年度合併財務報告。

2.關聯企業

本公司於民國一〇九年六月以零元(扣除稅額1元)處分太福育樂(股)公司，認列處分投資利益48,321千元，帳列「其他利益及損失」項下。

3.擔保

民國一一〇年及一〇九年十二月三十一日，本公司之採用權益法之投資提供作質押擔保之明細，請詳附註八。

(七)不動產、廠房及設備

本公司民國一一〇年度及一〇九年度不動產、廠房及設備之成本、折舊及減損損失變動明細如下：

	<u>土 地</u>	<u>房屋及建築</u>	<u>機器設備</u>	<u>其他設備</u>	<u>未完工程</u>	<u>總 計</u>
成本或認定成本：						
民國110年1月1日餘額	\$ 7,803	156,033	115,380	91,330	-	370,546
增 添	-	-	1,795	3,250	-	5,045
處分及報廢	-	-	(8)	(1,685)	-	(1,693)
自存貨重分類	-	-	-	116	400	516
自預付設備款重分類	-	-	-	512	-	512
自投資性不動產重分類	<u>-</u>	<u>73,606</u>	<u>3,078</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>76,684</u>
民國110年12月31日餘額	<u>\$ 7,803</u>	<u>229,639</u>	<u>120,245</u>	<u>93,523</u>	<u>400</u>	<u>451,610</u>

太平洋建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

	土 地	房屋及建築	機器設備	其他設備	未完工程	總 計
民國109年1月1日餘額	\$ 18,741	178,847	112,757	64,870	13,844	389,059
增 添	-	-	8,430	8,790	4,246	21,466
處分及報廢	(71)	(361)	(5,807)	(615)	-	(6,854)
重 分 類	-	-	-	18,090	(18,090)	-
重分類至投資性不動產	(10,867)	(22,453)	-	-	-	(33,320)
自使用權資產重分類	-	-	-	195	-	195
民國109年12月31日餘額	<u>\$ 7,803</u>	<u>156,033</u>	<u>115,380</u>	<u>91,330</u>	<u>-</u>	<u>370,546</u>
折舊及減損損失：						
民國110年1月1日餘額	\$ -	81,223	96,558	47,646	-	225,427
本期折舊	-	2,767	7,870	15,805	-	26,442
處分及報廢	-	-	(1)	(1,310)	-	(1,311)
自投資性不動產重分類	-	32,072	180	-	-	32,252
民國110年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>116,062</u>	<u>104,607</u>	<u>62,141</u>	<u>-</u>	<u>282,810</u>
民國109年1月1日餘額	\$ -	92,934	93,660	34,677	-	221,271
本期折舊	-	3,164	7,898	13,238	-	24,300
處分及報廢	-	(235)	(5,000)	(464)	-	(5,699)
重分類至投資性不動產	-	(14,640)	-	-	-	(14,640)
自使用權資產重分類	-	-	-	195	-	195
民國109年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>81,223</u>	<u>96,558</u>	<u>47,646</u>	<u>-</u>	<u>225,427</u>
帳面價值：						
民國110年12月31日	<u>\$ 7,803</u>	<u>113,577</u>	<u>15,638</u>	<u>31,382</u>	<u>400</u>	<u>168,800</u>
民國109年12月31日	<u>\$ 7,803</u>	<u>74,810</u>	<u>18,822</u>	<u>43,684</u>	<u>-</u>	<u>145,119</u>
民國109年1月1日	<u>\$ 18,741</u>	<u>85,913</u>	<u>19,097</u>	<u>30,193</u>	<u>13,844</u>	<u>167,788</u>

民國一一〇年及一〇九年十二月三十一日已作為銀行借款及融資額度擔保之明細，請詳附註八。

(八)使用權資產

本公司承租土地地上權、房屋及建築及運輸設備等之成本及折舊，其變動明細如下：

	土地 地上權	房 屋 及 建 築	運輸設備	總 計
使用權資產成本：				
民國110年1月1日餘額	\$ 86,467	33,981	467	120,915
未來租賃給付變動	9,307	-	-	9,307
本期減少	-	(878)	-	(878)
民國110年12月31日餘額	<u>\$ 95,774</u>	<u>33,103</u>	<u>467</u>	<u>129,344</u>
民國109年1月1日餘額	\$ 105,880	33,981	662	140,523
未來租賃給付變動	(19,413)	-	-	(19,413)
重分類至不動產、廠房及設備	-	-	(195)	(195)
民國109年12月31日餘額	<u>\$ 86,467</u>	<u>33,981</u>	<u>467</u>	<u>120,915</u>

太平洋建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

	土地 地上權	房 屋 及 建 築	運輸設備	總 計
使用權資產之折舊：				
民國110年1月1日餘額	\$ 9,157	13,453	173	22,783
本期折舊	<u>4,004</u>	<u>6,819</u>	<u>151</u>	<u>10,974</u>
民國110年12月31日餘額	<u>\$ 13,161</u>	<u>20,272</u>	<u>324</u>	<u>33,757</u>
民國109年1月1日餘額	\$ 4,923	6,796	186	11,905
本期折舊	<u>4,234</u>	<u>6,657</u>	<u>182</u>	<u>11,073</u>
重分類至不動產、廠房及設備	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(195)</u>	<u>(195)</u>
民國109年12月31日餘額	<u>\$ 9,157</u>	<u>13,453</u>	<u>173</u>	<u>22,783</u>
帳面價值：				
民國110年12月31日	<u>\$ 82,613</u>	<u>12,831</u>	<u>143</u>	<u>95,587</u>
民國109年1月1日	<u>\$ 100,957</u>	<u>27,185</u>	<u>476</u>	<u>128,618</u>
民國109年12月31日	<u>\$ 77,310</u>	<u>20,528</u>	<u>294</u>	<u>98,132</u>

民國一一〇年及一〇九年十二月三十一日已作為銀行借款及融資額擔保之情形，請詳附註八。

(九)投資性不動產

投資性不動產包含本公司所持有之自有資產及以營業租賃出租予第三方之辦公大樓。出租之投資性不動產其原始不可取消期間為二個月至二十一年，部份租賃合約約定承租人於屆滿時具有延長期間選擇權。

	自有資產		總 計
	土地及改良物	房屋及建築	
成本或認定成本：			
民國110年1月1日餘額	\$ 422,161	3,128,128	3,550,289
增 添	-	3,079	3,079
重分類至不動產、廠房及設備	-	(76,684)	(76,684)
自存貨重分類	-	15,139	15,139
自預付工程款重分類	-	680	680
民國110年12月31日餘額	<u>\$ 422,161</u>	<u>3,070,342</u>	<u>3,492,503</u>
民國109年1月1日餘額	\$ 411,294	3,156,916	3,568,210
自不動產、廠房及設備轉入	10,867	22,453	33,320
處 分	<u>-</u>	<u>(51,241)</u>	<u>(51,241)</u>
民國109年12月31日餘額	<u>\$ 422,161</u>	<u>3,128,128</u>	<u>3,550,289</u>
折舊及減損損失：			
民國110年1月1日餘額	\$ -	1,627,982	1,627,982
本期折舊	-	63,820	63,820
重分類至不動產、廠房及設備	-	(32,252)	(32,252)
民國110年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>1,659,550</u>	<u>1,659,550</u>

太平洋建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

	自有資產		總 計
	土地及改良物	房屋及建築	
民國109年1月1日餘額	\$ -	1,594,403	1,594,403
本期折舊	-	64,180	64,180
自不動產、廠房及設備轉入	-	14,640	14,640
本期減損	-	6,000	6,000
處 分	-	(51,241)	(51,241)
民國109年12月31日餘額	\$ -	1,627,982	1,627,982
帳面金額：			
民國110年12月31日	\$ 422,161	1,410,792	1,832,953
民國109年12月31日	\$ 422,161	1,500,146	1,922,307
民國109年1月1日	\$ 411,294	1,562,513	1,973,807
公允價值：			
民國110年12月31日			\$ 3,278,480
民國109年12月31日			\$ 2,664,150

民國一〇九年度因投資性不動產市價下跌，爰認列6,000千元之減損損失。

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。其公允價值評價技術所使用之輸入值係屬第三等級。

公允價值之評價係參考內政部不動產交易實價查詢服務網及房仲業網站查詢，相似區位及類型於近期內成交價格為評價基礎，必要時取得估價報告。

投資性不動產包含數個出租予他人之商用不動產。每一租賃合約均包括原始不可取消之租期二個月至二十一年不等，其後續租期則與承租人協商。

民國一一〇年及一〇九年十二月三十一日，本公司係為土地開發所需，而與本公司之員工簽訂信託合約，並指定其為土地及房屋所有權登記名義人。為確保本公司資產之保全，本公司已將該產權辦理預告登記，且所有權狀亦由本公司保管。

民國一一〇年及一〇九年十二月三十一日已作為銀行借款及融資額擔保之情形，請詳附註八。

(十)短期借款/應付短期票券

本公司短期借款及應付短期票券之明細如下：

	110.12.31	109.12.31
擔保銀行借款	\$ 1,155,756	672,070
應付短期票券	240,000	-
	\$ 1,395,756	672,070
尚未使用額度	\$ 1,031,972	480,936
利率區間	1.85%~3.41%	2.05%~3.44%

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)

(十一)長期借款

本公司長期借款之明細、條件與條款如下：

110.12.31			
幣 別	利率區間	到期年度	金 額
擔保銀行借款	NTD	2.10%~2.75%	111~125
"	RM	2.15%~3.57%	111~123
			1,195,806
			135,084
			1,330,890
減：一年內到期部分			(743,249)
合 計			\$ 587,641
尚未使用額度			\$ -

109.12.31			
幣 別	利率區間	到期年度	金 額
擔保銀行借款	NTD	1.85%~2.75%	110~112
"	RM	2.15%~3.57%	111~123
			\$ 1,813,945
			195,523
			2,009,468
減：一年內到期部分			(911,057)
合 計			\$ 1,098,411
尚未使用額度			\$ 102,451

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。

(十二)應付公司債

本公司發行公司債資訊如下：

	110.12.31	109.12.31
發行國內普通公司債金額	\$ 510,000	560,000
減：一年或一營業週期內到期	(260,000)	(300,000)
期末應付公司債餘額	\$ 250,000	260,000

本公司於民國一一〇年六月四日發行民國一一〇年第一次有擔保公司債250,000千元，票面利率0.63%，每年付息一次，發行期間五年；償還民國一〇五年六月發行之有擔保公司債300,000千元。另民國一〇九年度未發行、再買回或償還公司債。相關明細如下：

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。

太平洋建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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	一一〇年第一次有擔保普通公司債
發行總額	250,000千元
發 行 日	110.06.04
票面利率	0.63%
發行期間	110.06.04~115.06.04
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。

(十三)租賃負債

本公司租賃負債之帳面金額如下：

	110.12.31	109.12.31
流動	\$ 10,326	10,799
非流動	\$ 86,028	87,635

到期分析請詳附註六(廿三)金融工具。

認列於損益之金額如下：

	110年度	109年度
租賃負債之利息費用	\$ 2,577	2,672
轉租使用權資產之收益	\$ 18,760	25,986
短期租賃之費用	\$ 1,586	1,952
低價值租賃資產之費用(不包含短期租賃之低價值租賃)	\$ -	-

認列於現金流量表之金額如下：

	110年度	109年度
租賃之現金流出總額	\$ 14,279	14,508

太平洋建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司承租土地，租賃期間為五十年；承租房屋及建築作為百貨營運使用，租賃期間為五年。部份合約之租賃給付取決於當地物價指數之變動計算。

本公司承租部分土地、辦公場所、員工宿舍、辦公設備及運輸設備之租賃期間通常為一至三年，該等租賃為短期租賃，本公司選擇適用豁免認列規定而不認列其相關使用權資產及租賃負債。

(十四)營業租賃

出租人租賃

本公司出租其投資性不動產及附屬之機器設備，由於並未移轉付屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬，該等租賃合約係分類為營業租賃，請詳附註六(九)投資性不動產。

租賃給付之到期分析以報導日後將收取之未折現租賃給付總額列示如下表：

	110.12.31	109.12.31
低於一年	\$ 106,370	152,365
一至二年	65,358	94,756
二至三年	42,433	58,515
三至四年	28,201	41,887
四至五年	19,103	35,978
五年以上	70,273	182,274
未折現租賃給付總額	\$ 331,738	565,775

民國一一〇年度及一〇九年度由投資性不動產產生之租金收入請詳附註六(十九)；因維修及承租所產生之成本分別為155,040千元及159,713千元。

(十五)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：

	110.12.31	109.12.31
確定福利義務現值	\$ 54,979	56,432
計畫資產之公允價值	(67,718)	(66,409)
淨確定福利淨資產	\$ (12,739)	(9,977)

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。

太平洋建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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67,718千元。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。

(2)確定福利義務現值之變動

本公司民國一一〇年度及一〇九年度確定福利義務現值變動如下：

	110年度	109年度
1月1日確定福利義務	\$ (56,432)	(60,152)
當期服務成本及利息	(638)	(1,026)
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	732	239
— 因人口統計假設變動所產生之精算損益	(65)	-
— 因財務假設變動所產生之精算損益	1,424	(1,777)
計畫支付之福利	-	6,284
12月31日確定福利義務	<u>\$ (54,979)</u>	<u>(56,432)</u>

(3)計畫資產公允價值之變動

本公司民國一一〇年度及一〇九年度確定福利計畫資產公允價值之變動如下：

	110年度	109年度
1月1日計畫資產之公允價值	\$ 66,409	68,779
利息收入	195	476
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)	1,023	2,332
已提撥至計畫之金額	91	1,106
計畫已支付之福利	-	(6,284)
12月31日計畫資產之公允價值	<u>\$ 67,718</u>	<u>66,409</u>

(4)認列為損益之費用

本公司民國一一〇年度及一〇九年度列報為費用之明細如下：

	110年度	109年度
當期服務成本	\$ 473	613
淨確定福利負債之淨利息	(30)	(63)
	<u>\$ 443</u>	<u>550</u>
在建工程	\$ -	171
推銷費用	-	281
管理費用	443	98
	<u>\$ 443</u>	<u>550</u>

太平洋建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(5)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>110.12.31</u>	<u>109.12.31</u>
折現率	0.65 %	0.30 %
未來薪資增加率	2.00 %	2.00 %

本公司預計於民國一一〇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0元。

確定福利計畫之加權平均存續期間為7年。

(6)敏感度分析

民國一一〇年及一〇九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>
110年12月31日		
折現率(變動0.25%)	(995)	1,022
未來薪資增加率(變動0.25%)	1,006	(984)
109年12月31日		
折現率(變動0.25%)	(1,120)	1,153
未來薪資增加率(變動0.25%)	1,131	(1,104)

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。

本公司馬來西亞分公司員工之確定提撥計畫係依當地雇員社會保險法及雇員公積金法之規定，依勞工每月工資13%之提繳率，提撥至社會保險機構(SOCSO)之公積金個人專戶。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。

本公司民國一一〇年度及一〇九年度確定提撥退休金辦法下之退休金成本及費用分別為2,812千元及2,852千元，已提撥至勞動部勞工保險局。

太平洋建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十六)所得稅

1.所得稅費用

本公司之民國一一〇年度及一〇九年度所得稅費用明細如下：

	110年度	109年度
當期所得稅費用		
當期產生	\$ 17,901	17,706
調整前期之當期所得稅	(1,985)	(3,140)
土地增值稅	20,352	24,001
	<u>36,268</u>	<u>38,567</u>
遞延所得稅費用		
暫時性差異之發生及迴轉	(780)	777
所得稅費用	<u>\$ 35,488</u>	<u>39,344</u>

2.本公司民國一一〇年度及一〇九年度之所得稅費用與稅前淨利(損)之關係調節如下：

	110年度	109年度
稅前淨利(損)	\$ 81,098	(15,325)
依本公司所在地國內稅率計算之所得稅	\$ 16,220	(3,065)
外國轄區稅率差異影響數	8,573	7,925
不可扣抵之費用	9,015	11,732
免稅所得	(7,947)	(49,782)
權益法認列之投資損益	(9,894)	52,658
未認列遞延所得稅資產之當期課稅損失	3,195	(673)
未認列暫時性差異之變動	(10,303)	(13,319)
前期(高)低估	(1,985)	(3,140)
土地增值稅	20,352	24,001
其他	8,262	13,007
合計	<u>\$ 35,488</u>	<u>39,344</u>

3.遞延所得稅資產負債

(1)未認列遞延所得稅負債

民國一一〇年及一〇九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，且很有可能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：

	110.12.31	109.12.31
與投資子公司相關之暫時性差異彙總金額	<u>\$ 20,050</u>	<u>20,478</u>

太平洋建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(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：

	110.12.31	109.12.31
遞延貸項	\$ 27,011	27,414
呆帳剔除數	355,546	368,209
未實現資產減損損失	16,624	16,624
課稅損失	115,031	115,031
其他	19,905	19,905
	<u>\$ 534,117</u>	<u>547,183</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具有足夠之課稅所得以供該暫時性差異使用。

截至民國一一〇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
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
一〇六年度(核定數)	70,931	一一六年度
一〇七年度(核定數)	50,779	一一七年度
一〇八年度(核定數)	81,332	一一八年度
	<u>\$ 575,153</u>	

(3)已認列之遞延所得稅資產/負債

民國一一〇年度及一〇九年度遞延所得稅資產(負債)之變動如下：

	資產	負債
民國110年1月1日	\$ 221	(1,821)
(借記)貸記損益表	(36)	816
民國110年12月31日	<u>\$ 185</u>	<u>(1,005)</u>
民國109年1月1日	\$ 234	(1,057)
(借記)貸記損益表	(13)	(764)
民國109年12月31日	<u>\$ 221</u>	<u>(1,821)</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一〇八年度。

太平洋建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十七)資本及其他權益

民國一一〇年及一〇九年十二月三十一日，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.資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	110.12.31	109.12.31
應付公司債轉換溢價	\$ 350,720	350,720
庫藏股票交易	29,196	19,018
認列對子公司所有權益變動數	199	199
其他	1,795	1,795
	<u>\$ 381,910</u>	<u>371,732</u>

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。

2.保留盈餘

依本公司章程規定，年度總決算如有盈餘，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，併同上半年度累積未分配盈餘調整數額，為累積可分配盈餘。

本公司於民國一〇九年六月十二日經股東常會決議通過修正公司章程，訂明盈餘分派或虧損撥補得於每半年度終了後為之，每半年度決算如有盈餘應依上述所定程序分派之。

前述累積可分配盈餘，由董事會擬具分派議案，以發行新股方式為之時，應提請股東會議決議後分配之，以發放現金方式為之時，則依公司法第240條第5項規定，授權董事會以三分之二以上董事之出席，及出席董事過半數同意之決議分配之，並報告股東會。

前述擬分派之現金及股票股利，以當年度可供分配盈餘中提撥百分之三十至百分之一百為限，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。

太平洋建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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，參酌營業計劃、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，現金股利比率以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時，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

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，應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。

本公司依前述規定分別於民國一一〇年七月六日及民國一〇九年六月十二日經股東會決議民國一〇九年度盈餘分配案及民國一〇八年度虧損撥補案提列特別盈餘公積15,287千元及提列特別盈餘公積3,698千元。

(3)盈餘分配

本公司分別於民國一一〇年七月六日及民國一〇九年六月十二日經股東常會決議民國一〇九年度盈餘分配案及民國一〇八年度虧損撥補案，有關分派予業主之股利金額如下：

		109年度	
		配股率(元)	金額
分派予普通股業主之股利：			
現金		\$ 0.40	<u>154,800</u>

3.庫藏股

民國一一〇年及一〇九年十二月三十一日，子公司持有本公司庫藏股之情形如下：

	110.12.31	109.12.31
子公司持有本公司股數	<u>25,444</u>	<u>25,444</u>
帳面價值	<u>\$ 193,207</u>	<u>193,207</u>
股票市價	<u>\$ 247,825</u>	<u>253,422</u>

太平洋建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

4.其他權益

	國外營運機構 財務報表換算 之兌換差額	透過其他綜 合損益按公 允價值衡量 之金融資產 未實現損益	合 計
民國110年1月1日餘額	\$ 178,413	609,624	788,037
換算國外營運機構淨資產所產生之兌換差額	25,408	-	25,408
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現損益	-	1,048	1,048
採用權益法之子公司之透過其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產未實現損益之份額	-	306	306
處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具	-	(1,051)	(1,051)
民國110年12月31日餘額	<u>\$ 203,821</u>	<u>609,927</u>	<u>813,748</u>
民國109年1月1日餘額	\$ 162,953	618,594	781,547
換算國外營運機構淨資產所產生之兌換差額	17,512	-	17,512
採用權益法之子公司之換算差額之份額	(2,052)	-	(2,052)
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現損失	-	(13,890)	(13,890)
採用權益法之子公司之透過其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產未實現損益之份額	-	4,920	4,920
民國109年12月31日餘額	<u>\$ 178,413</u>	<u>609,624</u>	<u>788,037</u>

(十八)每股盈餘(虧損)

民國一一〇年度及一〇九年度基本每股盈餘(虧損)及稀釋每股盈餘(虧損)之計算如下：

	110年度	109年度
基本每股盈餘(虧損)		
歸屬於本公司本期淨利(損)	\$ <u>45,610</u>	<u>(54,669)</u>
普通股加權平均流通在外股數	<u>361,556</u>	<u>361,556</u>
	<u>\$ 0.13</u>	<u>(0.15)</u>
稀釋每股盈餘(虧損)		
歸屬於本公司之本期淨利(損)	\$ <u>45,610</u>	<u>(54,669)</u>
普通股加權平均流通在外股數	361,556	361,556
具稀釋作用之潛在普通股之影響		
員工酬勞	129	註
普通股加權平均流通在外股數(調整稀釋性潛在普通 股影響數後)	<u>361,685</u>	<u>361,556</u>
	<u>\$ 0.13</u>	<u>(0.15)</u>

註：具反稀釋作用，故不列入計算稀釋每股盈餘。

太平洋建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十九)客戶合約之收入

1.收入之細分

	110年度			
	營建部門	租賃部門	物管部門	合 計
主要地區市場：				
臺 灣	\$ 933,337	70,682	9,144	1,013,163
馬來西亞	-	-	159,277	159,277
	<u>\$ 933,337</u>	<u>70,682</u>	<u>168,421</u>	<u>1,172,440</u>
主要產品/服務線：				
銷售房地	\$ 933,104	-	-	933,104
租賃收入	-	70,682	159,277	229,959
其他收入	233	-	9,144	9,377
	<u>\$ 933,337</u>	<u>70,682</u>	<u>168,421</u>	<u>1,172,440</u>

	109年度			
	營建部門	租賃部門	物管部門	合 計
主要地區市場：				
臺 灣	\$ 2,169,911	67,205	9,143	2,246,259
馬來西亞	-	-	174,158	174,158
	<u>\$ 2,169,911</u>	<u>67,205</u>	<u>183,301</u>	<u>2,420,417</u>
主要產品/服務線：				
銷售房地	\$ 2,169,669	-	-	2,169,669
租賃收入	-	67,205	174,158	241,363
其他收入	242	-	9,143	9,385
	<u>\$ 2,169,911</u>	<u>67,205</u>	<u>183,301</u>	<u>2,420,417</u>

2.合約餘額

	110.12.31	109.12.31	109.1.1
應收票據	\$ 29	14,390	368
應收帳款	48,601	124,825	90,965
減：備抵損失	(8,697)	(30,065)	(23,182)
	<u>\$ 39,933</u>	<u>109,150</u>	<u>68,151</u>
合約負債－銷售房地	<u>\$ 188,400</u>	<u>450,914</u>	<u>773,335</u>

應收帳款及其減損之揭露請詳附註六(三)。

民國一一〇年及一〇九年一月一日合約負債期初餘額於民國一一〇年度及一〇九年度認列為收入之金額分別為433,019千元及569,487千元。合約負債主要係因簽訂房地銷售合約所產生之預收款項，本公司將於產品交付予客戶時轉列收入。

太平洋建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

合約負債之變動主要係源自本公司移轉商品或勞務予客戶而滿足履約義務(即將合約負債認列為收入)之時點與客戶付款時點之差異，民國一一〇年度及一〇九年度並無其他重大變動之情形。

(二十)成本

本公司民國一一〇年度及一〇九年度之成本明細如下：

	110年度	109年度
租賃成本	\$ 155,040	159,713
營建成本	666,393	1,656,606
其他營業成本	51	2,130
存貨回升利益	(8,808)	(42,130)
	<u>\$ 812,676</u>	<u>1,776,319</u>

(廿一)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1%~2%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控制或從屬公司員工；本公司得以上開獲利數額，由董事會決議現金提撥不高於2%為董事酬勞。員工及董事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及董事酬勞。

本公司民國一一〇年度及一〇九年度員工酬勞估列金額分別為1,255千元及零元，董事酬勞估列金額分別為1,255千元及零元，係以本公司各該段期間之稅前淨利扣除員工酬勞及董事酬勞前之金額乘上本公司章程擬訂定之員工酬勞及董事酬勞分派成數為估計基礎，並列報為民國一一〇年度及一〇九年度之營業費用。前述董事會決議分派之員工及董事酬勞金額與本公司民國一一〇年度及一〇九年度個體財務報告估列金額並無差異。

(廿二)營業外收入及支出

1.其他利益及損失

本公司民國一一〇年度及一〇九年度之其他利益及損失明細如下：

	110年度	109年度
外幣兌換損失	\$ (3,685)	(1,537)
處分不動產、廠房及設備(損失)利益	(373)	4,059
處分採用權益法評價之關聯企業利益	-	48,321
股利收入	12,981	4,808
投資性不動產減損損失	-	(6,000)
其他利益及損失	13,196	10,617
	<u>\$ 22,119</u>	<u>60,268</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

本公司民國一一〇年度及一〇九年度之財務成本明細如下：

	110年度	109年度
利息費用	\$ 104,104	130,429
租賃負債利息	2,577	2,672
減：利息資本化	(447)	-
	<u>\$ 106,234</u>	<u>133,101</u>
資本化之利率	<u>1.85%~2.75%</u>	<u>-</u>

(廿三)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)應收款項之信用風險

應收票據及應收帳款之信用風險暴險資訊請詳附註六(三)。其他按攤銷後成本衡量之金融資產包括其他應收款，民國一一〇年及一〇九年十二月三十一日備抵損失變動情形請詳附註六(四)。

上開均為信用風險低之金融資產，因此按十二個月預期信用損失金額衡量該期間之備抵損失(本公司如何判定信用風險低之說明請詳附註四(六))。

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
110年12月31日						
非衍生金融負債						
浮動利率工具	\$ 2,486,646	2,626,288	943,850	951,360	349,313	381,765
固定利率工具	750,000	767,484	505,926	6,750	254,808	-
無附息負債	891,996	891,996	891,996	-	-	-
租賃負債	96,354	113,706	12,332	15,894	10,685	74,795
	<u>\$ 4,224,996</u>	<u>4,399,474</u>	<u>2,354,104</u>	<u>974,004</u>	<u>614,806</u>	<u>456,560</u>

太平洋建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

	帳面金額	合 約 現金流量	1年以內	1-3年	3-5年	5年以上
109年12月31日						
非衍生金融負債						
浮動利率工具	\$ 2,681,538	2,806,159	1,425,217	1,281,350	45,939	53,653
固定利率工具	560,000	565,288	304,493	260,795	-	-
無附息負債	879,684	879,684	879,684	-	-	-
租賃負債	98,434	115,833	12,340	16,994	15,266	71,233
	<u>\$ 4,219,656</u>	<u>4,366,964</u>	<u>2,621,734</u>	<u>1,559,139</u>	<u>61,205</u>	<u>124,886</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：

	110.12.31			109.12.31		
	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	\$ 4,070	27.68	112,657	3,980	28.48	113,350
日 幣	12,431	0.241	2,996	12,431	0.276	3,431

(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。於民國一一〇年及一〇九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，民國一一〇年度及一〇九年度之稅前淨利將分別增加或減少5,783千元及5,839千元。兩期分析係採用相同基礎。

(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，民國一一〇年度及一〇九年度外幣兌換(損)益(包含已實現及未實現)分別為(3,685)千元及(1,537)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。

太平洋建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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，本公司民國一一〇年度及一一〇九年度之稅後淨利將減少或增加9,947千元及10,726千元，主因係本公司之浮動利率借款。

5.其他價格風險

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	110年度		109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1%	\$ 2,942	-	2,949	-
下跌1%	\$ (2,942)	-	(2,949)	-

6.公允價值資訊

(1)金融工具之種類及公允價值

本公司透過其他綜合損益按公允價值衡量之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，及租賃負債，依規定無須揭露公允價值資訊)列示如下：

	110.12.31				
	帳面金額	公允價值			合計
		第一級	第二級	第三級	
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	\$ 294,151	69,264	-	224,887	294,151

	109.12.31				
	帳面金額	公允價值			合計
		第一級	第二級	第三級	
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	\$ 294,916	76,080	-	218,836	294,916

(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：

(2.1)按攤銷後成本衡量之金融資產(無活絡市場債務工具投資)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。

太平洋建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(3)按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

(3.1)非衍生金融工具

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如屬有活絡市場者(上市(櫃)公司股票等係具標準條款與條件並於活絡市場交易之金融資產)，其公允價值係參照市場報價決定。

除上述有活絡市場之金融工具外，其餘金融工具之公允價值係以評價技術或參考交易對手報價取得。透過評價技術所取得之公允價值可參照其他實質上條件及特性相似之金融工具之現時公允價值、現金流量折現法或以其他評價技術，包括以報導日可取得之市場資訊運用模型計算而得(例如櫃買中心參考殖利率曲線、Reuters商業本票利率平均報價)。

本公司持有之金融工具如屬無活絡市場者，其公允價值依類別及屬性列示如下：

- 無公開報價之權益工具：係使用現金流量折現模型估算公允價值，其主要假設為藉由將被投資者之預期未來現金流量，按反映貨幣時間價值與投資風險之報酬率予以折現後衡量。
- 無公開報價之權益工具：係使用市場可比公司法估算公允價值，其主要假設係以被投資者之估計稅前息前折舊攤銷前盈餘及可比上市(櫃)公司市場報價所推導之盈餘乘數為基礎衡量。該估計數已調整該權益證券缺乏市場流通性之折價影響。

(4)第一等級與第二等級間之移轉：無。

(5)第三等級之變動明細表

	透過其他綜合損益 按公允價值衡量 無公開報價之權益工具
民國110年1月1日	\$ 218,836
總利益或損失	
認列於其他綜合損益	6,051
民國110年12月31日	\$ 224,887

太平洋建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

	透過其他綜合損益 按公允價值衡量 無公開報價之權益工具
民國109年1月1日	\$ 216,646
總利益或損失	
認列於其他綜合損益	2,190
民國109年12月31日	\$ 218,836

上述總利益或損失，係列報於「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利益(損失)」，其中與民國一一〇年度及一〇九年度仍持有之資產相關者如下：

	110年度	109年度
總利益或損失		
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金融資產未實現評價利益(損失)」）	\$ 6,051	2,190

(6)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

本公司公允價值衡量歸類為第三等級主要有透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－權益證券投資。

本公司多數公允價值歸類為第三等級僅具單一重大不可觀察輸入值，僅無活絡市場之權益工具投資具有複數重大不可觀察輸入值。無活絡市場之權益工具投資之重大不可觀察輸入值因彼此獨立，故不存在相互關聯性。

重大不可觀察輸入值之量化資訊列表如下：

項目	評價技術	重大不可觀察輸入值	重大不可觀察輸入值與公允價值關係
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－無活絡市場之權益工具投資	現金流量折現法	- 長期營收成長率 (110.12.31及109.12.31皆為0.5%) - 加權平均資金成本 (110.12.31及109.12.31分別為6.90%及7.23%) - 缺乏市場流通性折價 (110.12.31及109.12.31皆為7%)	- 加權平均資金成本、少數股權折價及缺乏市場流通性折價愈高，公允價值愈低 - 長期營收成長率愈高，公允價值愈高
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－無活絡市場之權益工具投資	淨資產價值法	淨資產價值	淨資產價值愈高公允價值愈高

太平洋建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(7)對第三等級之公允價值衡量，公允價值對合理可能替代假設之敏感度分析

本公司對金融工具之公允價值衡量係屬合理，惟若使用不同之評價模型或評價參數可能導致評價之結果不同。針對分類為第三等級之金融工具，若評價參數變動，則對本期損益或其他綜合損益之影響如下：

		向上或下 變動	公允價值變動反應於 其他綜合損益	
	輸入值		有利變動	不利變動
民國110年12月31日				
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產				
無活絡市場之權益工具投資	流通性折價	1%	2,289	(2,289)
109年12月31日				
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產				
無活絡市場之權益工具投資	流通性折價	1%	2,286	(2,286)

本公司有利及不利變動係指公允價值之波動，而公允價值係根據不同程度之不可觀察之投入參數，以評價技術計算而得。若金融工具之公允價值受一個以上輸入值之所影響，上表僅反應單一輸入值變動所產生之影響，並不將輸入值間之相關性及變異性納入考慮。

(廿四)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

董事會全權負責成立及監督本公司之風險管理架構。董事會已充分授權予管理階層，以負責發展及控管本公司之風險管理政策，並定期向董事會報告其運作。

本公司之風險管理政策之建置係為辨認及分析本公司所面臨之風險，及設定適當風險限額及控制，並監督風險及風險限額之遵循。風險管理政策及系統係定期覆核以反映市場情況及本公司運作之變化。本公司透過訓練、管理準則及作業程序，以發展有紀律且具建設性之控制環境，使所有員工了解其角色及義務。

本公司之審計委員會監督管理階層如何監控本公司風險管理政策及程序之遵循，及覆核本公司對於所面臨風險之相關風險管理架構之適當性。內部稽核人員協助本公司審計委員會扮演監督角色。該等人員進行定期及例外覆核風險管理控制及程序，並將覆核結果報告予董事會及審計委員會。

太平洋建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

3.信用風險

信用風險係本公司因客戶或金融工具之交易對手無法履行合約義務而產生財務損失之風險，主要來自於本公司營運活動產生之應收客戶之帳款及投資活動產生之銀行存款及其他金融工具。營運信用風險與財務信用風險係分別管理。

(1)應收帳款及其他應收款

本公司內部控制制度已建立授信政策，依該政策本公司在給予標準之付款及運送條件及條款前，須針對每一新客戶個別分析其信用評等。本公司之覆核控管機制包含客戶歷史交易記錄、外部之評等銀行之照會等。採購限額依個別客戶建立，係代表無須經管理階層核准之最大未收金額。此限額經定期覆核。

本公司有廣大客戶群且銷售區域分散，並未顯著集中與單一客戶進行交易，應收帳款之信用風險並無顯著集中之虞；且從事不動產開發及銷售業務之往來對象多為一般個人，收受款項主係以匯款、票據及銀行房地融資款撥付等方式，故相關之信用風險較低。

另本公司興建工程係按公司發包工程之作業辦法，發包與施工技術符合規定及信譽良好之營造廠商，故對其施工品質及進度均能充分掌握；其他應收款往來對象主係地主及關係人，經評估債務人應有能力償還，故本公司之其他應收款並無重大信用風險。

(2)財務信用風險

銀行存款、固定收益投資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及以上之金融機構、公司組織及政府機關，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，民國一一〇年及一〇九年十二月三十一日本公司均無提供任何背書保證。

4.流動性風險

流動性風險係本公司無法交付現金或其他金融資產以清償金融負債，未能履行相關義務之風險。本公司管理流動性之方法係盡可能確保本公司在一般及具壓力之情況下，皆有足夠之流動資金以支應到期之負債，而不致發生不可接受之損失或使本公司之聲譽遭受到損害之風險。

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，本公司於民國一一〇年度及一〇九年度未使用之借款額度分別為1,031,972千元及583,387千元。

太平洋建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

5.市場風險

市場風險係指因市場價格變動，如匯率、利率、權益工具價格變動，而影響本公司之收益或所持有金融工具價值之風險。市場風險管理之目標係管控市場風險之暴險程度在可承受範圍內，並將投資報酬最佳化。

(1)匯率風險

本公司暴露於非以各該集團功能性貨幣計價之銀行存款所產生之匯率風險，惟基於保守穩健原則，並未採用避險工具進行匯率風險之避險。

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，請詳附註六(廿三)。

(2)利率風險

本公司之政策係採由管理階層覆核及控管金融負債之最佳利率組合，以控管公司財務上利率波動風險。

本公司利率風險主要來自其浮動利率借款。本公司評估所處經營環境近年來利率水準尚屬平穩，應不致產生重大利率風險。

有關利率風險之敏感性分析，請詳附註六(廿三)。

(3)其他市價風險

本公司持有權益證券投資而產生權益價格暴險。該權益投資非持有供交易而係屬策略性投資。本公司並未積極交易該等投資，故應不致產生重大市價風險。

權益工具價格之敏感度分析，請詳附註六(廿三)。

(廿五)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及其他利害關係人利益，並維持最佳資本結構以降低資金成本。

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、減資退還股東股款、發行新股或出售資產以清償負債。

本公司係以負債資本比率為基礎控管資本。該比率係以淨負債除以資本總額計算。淨負債係資產負債表所列示之負債總額減去現金及約當現金。資本總額係權益之全部組成部分（亦即股本、資本公積、保留盈餘及其他權益）加上淨負債。

民國一一〇年度本公司之資本管理策略與民國一〇九年度一致，即維持一定之負債資本比率，確保能以合理之成本進行融資。民國一一〇年及一〇九年十二月三十一日之負債資本比率如下：

	110.12.31	109.12.31
負債總額	\$ 4,457,141	4,727,157
減：現金及約當現金	(520,460)	(609,418)
淨負債	3,936,681	4,117,739
權益總額	6,736,092	6,802,501
調整後資本	\$ 10,672,773	10,920,240
負債資本比率	37%	38%

太平洋建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(廿六)非現金交易之籌資活動

本公司於民國一一〇年度及一〇九年度之非現金交易籌資活動如下：

1.以租賃方式取得使用權資產，請詳附註六(八)。

2.來自籌資活動之負債之調節如下表：

	110.1.1	現金流量	非現金之變動		110.12.31
			匯率變動	其他	
租賃負債	\$ 98,434	(10,116)	(988)	9,024	96,354

	109.1.1	現金流量	非現金之變動		109.12.31
			匯率變動	其他	
租賃負債	\$ 129,689	(9,884)	(736)	(20,635)	98,434

七、關係人交易

(一)關係人名稱及關係

於本個體財務報告之涵蓋期間內本公司之子公司及其他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
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
群策資產(股)公司	本公司之孫公司
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
太福育樂(股)公司	本公司之關聯企業(註2)
太鮮興業(股)公司	本公司之子公司(民國一〇九年六月已清算清算完結)
太平洋控股(有)公司	本公司之子公司
北京太控諮詢服務(有)公司	本公司之孫公司
北京太運大廈(有)公司	本公司之關聯企業
太崇興業(股)公司	本公司之關聯企業
太平洋爾本管理(股)公司	該公司為本公司法人董事
欣農投資(股)公司	該公司董事與本公司董事相同(註1)
中一建築無限公司	本公司之實質關係人
欣洋地質工程(股)公司	本公司之實質關係人
福來資產管理(股)公司	本公司之實質關係人
太平洋國際渡假村(股)公司	本公司之實質關係人(註3)

註1：原名為興龍投資(股)公司。

註2：本公司及子公司於民國一〇九年六月出售所有股權，不納入關係人。

註3：本公司法人董事代表係該公司之董事，民國一〇九年七月十六日解任。

太平洋建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(二)與關係人間之重大交易事項

1.營業收入

本公司對關係人之重大銷售金額如下：

關係人名稱	銷 貨	
	110年度	109年度
子公司(含孫公司)	\$ 11,167	5,418
其他關係人	244	213
合計	<u>\$ 11,411</u>	<u>5,631</u>

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。

2.應收關係人款項

關係人名稱	其他應收關係人款項	
	110.12.31	109.12.31
子公司：		
太平洋控股(有)公司	\$ 50,889	46,235
北京太控諮詢(有)公司	11	10
關聯企業：		
北京太運大廈(有)公司	150	150
	<u>\$ 51,050</u>	<u>46,395</u>

註：上述款項係減資退回股款及代墊款。

3.應付關係人款項：

關係人名稱	其他應付關係人款項	
	110.12.31	109.12.31
子公司	<u>\$ 2</u>	<u>3,255</u>

4.預付款項/取得合約之增額成本

- (1)本公司向太福育樂(股)公司購入俱樂部會員卡391,428千元，作為銷售翡翠灣各區房地贈送予客戶之用，並提列足額備抵評價；惟，民國一〇九年六月本公司出售太福育樂(股)公司全數股票，爰不納入關係人交易。
- (2)本公司與子公司簽訂委託銷售協議書，支付子公司銷售服務費，民國一一〇年及一〇九年十二月三十一日帳列取得合約之增額成本金額分別為32,396千元及47,231千元。

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)

5. 財產交易

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，出售價款為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，民國一一〇年度及一〇九年度已實現利益均為217千元，於民國一一〇年及一〇九年十二月三十一日未實現遞延出售利益餘額分別為24,084千元及24,301千元。

6. 其他

(1)於民國一一〇年及一〇九年十二月三十一日，本公司將所持有部分子公司股票信託予子公司。

(2)於民國一一〇年及一〇九年十二月三十一日，本公司將所持有部分信義區犁和段土地信託予孫公司。

(3)本公司與孫公司於民國一〇九年度簽訂管理服務合約，於民國一一〇年度及一〇九年度依約支付金額分別為9,143千元及3,429千元。

(三) 主要管理人員交易

主要管理階層人員報酬包括：

	110年度	109年度
短期員工福利	\$ 12,144	12,184
退職後福利	182	300
	<u>\$ 12,326</u>	<u>12,484</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	110.12.31	109.12.31
待售房地	長、短期借款	\$ 761,025	691,503
營建用地	長、短期借款及工程履約保固保證	948,199	1,102,952
在建房地	長、短期借款	1,839,917	1,669,708
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	386,990	235,601
採權益法之長期投資	長、短期借款	593,134	582,881
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	長期借款	52,986	52,938
不動產、廠房及設備	長、短期借款	112,970	73,720
使用權資產	長期借款	82,613	77,310
投資性不動產淨額	長、短期借款	1,776,856	1,874,305
合計		<u>\$ 6,554,690</u>	<u>6,360,918</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.於民國一一〇年及一〇九年十二月三十一日止，本公司為所推出之預售建案、餘屋及營建用地與客戶簽訂之買賣契約總價及已依約收取之價款明細如下：

	110.12.31	109.12.31
簽訂合約總價	\$ <u>1,336,100</u>	<u>1,328,933</u>
已收取價款	\$ <u>182,156</u>	<u>408,461</u>

- 2.於民國一一〇年及一〇九年十二月三十一日止，本公司已簽訂之土地購買合約金額已依約支付之金額及已提列之備抵損失明細如下：

	110.12.31	109.12.31
購買合約總價	\$ <u>3,651,026</u>	<u>3,651,026</u>
已支付價款	\$ <u>677,834</u>	<u>681,612</u>
備抵損失	\$ <u>677,414</u>	<u>677,414</u>

上述備抵損失提列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。

- 3.本公司已開立之存出保證票據明細如下：

	110.12.31	109.12.31
借款及發行商業本票	\$ 1,451,162	1,454,750
銀行工程履約保證金	381,780	381,780
承攬工程	69,000	69,000
其他	<u>806,750</u>	<u>806,750</u>
合計	\$ <u>2,708,692</u>	<u>2,712,280</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：

	110.12.31	109.12.31
工程及合建保證金	\$ <u>17,419</u>	<u>11,104</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，主張本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限

太平洋建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

公司普通股股票240萬股作為分期給付和解金額之擔保，民國一〇九年一月提供擔保之台灣高鐵股票已解除質抵押，本案終結。

- 2.本公司於民國一〇四年六月前委派至香港子公司太平洋控股有限公司之董事，似有未盡董事相關忠誠及注意義務之嫌，致香港子公司與轉投資之北京太運股份有限公司之股東往來借貸及相關股權滋生相關爭議，另有涉嫌於其他關係企業獲取不相當之董事酬勞，故本公司於民國一〇七年十月十三日經董事會決議對上述董事及相關人員提起背信等刑事相關告訴。

上開刑事案件目前由台北地檢署發交法務部調查局進行偵辦中，基於偵查不公開之原則，律師意見認為目前尚難評估訴訟結果，惟該案件非屬金錢損害賠償案件，如本公司受有不利判決或不起訴處份，應尚無致生金錢損失之結果。

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項

本公司於民國一一一年三月十日經董事會決議通過發行國內有擔保普通公司債，發行金額計230,000千元，每張票面金額為1,000千元，發行期間共計五年，票面利率0.85%。

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	110年度			109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	14,918	77,838	92,756	18,010	74,947	92,957
勞健保費用	918	6,118	7,036	1,308	5,362	6,670
退休金費用	451	2,804	3,255	629	2,773	3,402
董事酬金	-	2,945	2,945	-	1,328	1,328
其他員工福利費用	986	6,984	7,970	979	7,900	8,879
折舊費用	93,717	7,519	101,236	87,349	12,204	99,553
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	480	480	-	356	356

太平洋建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司民國一一〇年度及一〇九年度員工人數及員工福利費用額外資訊如下：

	110年度	109年度
員工人數	162	145
未兼任員工之董事人數	7	7
平均員工福利費用	\$ 716	811
平均員工薪資費用	\$ 598	674
平均員工薪資費用調整情形	(11.28)%	11.59 %
監察人酬金	\$ -	-

本公司薪資報酬政策(包括董事、監察人、經理人及員工)資訊如下：

1.董事：

董事酬勞係依公司章程規定，並經董事會通過和股東會報告後辦理，實際發放金額須經薪資報酬委員會建議，提報董事會通過始得執行。

2.經理人及員工：

公司經理人及員工酬勞係依人事管理辦法規定辦理，區分為維持性薪資及激勵性薪資，維持性薪資係經常性給付，激勵性薪資則依紅利/年終獎金核發辦法，視公司營運狀況及員工考核成績彈性給付。其中經理人實際發放金額須經薪資報酬委員會建議，提報董事會通過始得執行。

(二)本公司之子公司—太平洋控股(有)公司，於民國一〇九年度評估其所持有採權益法評價之關聯企業—北京太運大廈(有)公司股權將於適當時機予以出售，將其轉列為「待出售非流動資產」項下。另，對該公司之其他應收款評估可回收性後，於民國一〇九年十二月三十一日已自行提列備抵損失為美金29,962千元。

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

民國一一〇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	提列備抵損失金額	擔保品名稱	擔保品價值	對個別對象資金貸與限額	資金貸與總限額
0	太平洋建設(股)公司	太平洋建設有限公司	其他應收款	是	30,000	30,000	17,144	- %	2	-	營運週轉	-	無	-	673,609	2,694,437
2	太平洋控股(有)公司	北京太運大廈有限公司	長期應收款	是	854,972	829,354	829,354	5.50 %	2	-	營運週轉	829,354	無	-	29,504	118,015
6	豐洋興業(股)公司	聯太興業(股)公司	其他應收款	否	171,400	-	-	- %	1	-	-	-	無	-	673,609	2,694,437

註一：資金貸與限額列示如下：

- (1)子公司之資金貸與總額度，以不超過本公司歸屬於母公司業主權益百分之四十為限。
- (2)本公司直接及間接持有表決權百分之百之國外子公司間，從事資金貸與，或本公司直接及間接持有表決權股份百分之百之國外公司對本公司從事資金貸與，不予限制其授權額度外，餘本公司對單一企業資金貸與之授權額度不得超過本公司最近財務報表淨值百分之十或新台幣三千萬為限。

太平洋建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

註二：前述本公司淨值以最近期經會計師查核或核閱之報告為準；太平洋控股(有)公司以該公司自結報表計算淨值。

註三：資金貸與性質說明

(1)有業務約來者為1

(2)有短期融通資金之必要者為2

註四：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基祕字第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一關係人。

註五：太控公司對北京太運公司之資金貸與，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。

註六：因北京太運公司對太控公司之應付款項償還計劃異動，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，已啟動法律程序追索。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	持股比率	公允價值(註1)	
太平洋建設(股)公司	台灣高速鐵路(股)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	2,340	69,264	0.04 %	69,264	
"	欣業永開發(股)公司	以公允價值評價之轉投資事業	"	2	-	18.17 %	-	
"	茂豐租賃(股)公司	"	"	4,495	11,940	4.39 %	11,940	
"	太平洋崇光百貨(股)公司	"	"	9,519	212,947	1.15 %	212,947	質押2,369千股
豐洋興業(股)公司	股票—太平洋建設(股)公司	本公司之母公司	"	24,836	217,798	6.42 %	217,798	
"	股票—台灣高速鐵路(股)公司	無	"	2,000	59,200	0.04 %	59,200	
"	股票—太平洋崇光百貨(股)公司	以公允價值評價之轉投資事業	"	85,031	1,902,151	10.27 %	1,902,151	
"	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 %	991	
太平洋房屋仲介(股)公司	股票—太平洋建設(股)公司	本公司之母公司	"	608	5,921	0.16 %	5,921	
"	股票—香港賢輝公司	以公允價值評價之轉投資事業	"	5,700	-	10.00 %	-	
"	股票—米加勒興業(股)公司	"	"	2,000	-	8.58 %	-	
"	股票—樂屋國際資訊(股)公司	"	"	782	8,255	6.82 %	8,255	
太投興業(股)公司	股票—米迦勒傳播(股)公司	"	"	1,500	15,954	17.65 %	15,954	
"	股票—米加勒興業(股)公司	"	"	1,213	-	5.21 %	-	

註1：透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動係以公開交易市場收盤價或鑑價報告揭露。

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。

太平洋建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

- 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	提列備抵損失金額
					金額	處理方式		
太平洋控股(有)公司	北京太運大廈(有)公司	該公司為本公司待出售股權投資	829,354	- %	829,354	已函請太運公司提供新還款計畫。	-	(829,354)

- 9.從事衍生工具交易：無。

(二)轉投資事業相關資訊(不含大陸被投資公司)：

民國一一〇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	台灣	房屋租售之介紹業務等	46,506	46,506	7,275	48.50 %	(14,795)	12,195	3,935	
"	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 %	1,606,010	111,909	44,289	註1
"	太平洋控股(有)公司	香港	投資、貿易	162,470	162,470	343,858	100.00 %	296,732	(2,117)	(2,117)	
"	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 %	2	(24)	(24)	
"	太投興業(股)公司	台灣	一般投資業	210,000	210,000	22,600	100.00 %	224,272	579	3,385	
太投興業(股)公司	群策資產管理(股)公司	"	管理顧問、一般旅館業	180,000	180,000	18,000	100.00 %	184,346	3,680	3,680	
豐洋興業(股)公司	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1：其中有36,628千股提供銀行設定借款抵押。

(三)大陸投資資訊：

- 1.轉投資大陸地區之事業相關資訊：

單位：新台幣千元/美金千元

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	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	332,160 (USD12,000) (註2)	註1	157,776 (USD5,700) (註2)	-	-	157,776 (USD5,700) (註2)	-	47.50 %	-	928,622 (註4)	-
北京太控諮詢服務有限公司	企業管理諮詢	415 (USD15) (註2)	註1	415 (USD15) (註2)	-	-	415 (USD15) (註2)	(29)	100.00%	(29)	384 (註5)	-

註1：透過第三地區投資設立公司再投資大陸公司。

註2：係實際投資原幣數金額乘以期末匯率換算。

註3：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4：民國一〇九年十二月十五日轉列待出售非流動資產項下。

太平洋建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

2.轉投資大陸地區限額：

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	4,041,655

註3：限額計算：本期股權淨值×60%=NTD6,736,092千元×60%=NTD4,041,655千元。

註4：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。

(四)主要股東資訊：

主要股東名稱	股份	持有股數	持股比例
創美投資股份有限公司		35,522,000	9.17 %
豐洋興業股份有限公司		24,836,139	6.42 %
豐富國際開發股份有限公司		20,999,771	5.43 %

十四、部門資訊

請詳民國一一〇年度合併財務報告。

太平洋建設股份有限公司

現金及約當現金明細表

民國一一〇年十二月三十一日

單位：新台幣千元

相關資訊請參閱附註六(一)。

存貨明細表

項 目	摘 要	金 額		備註
		成 本	淨變現價值	
待售房地：	太平洋商務中心	\$ 580,500	648,038	
	太平洋之森	152,243	203,008	
	巴黎世家C區	110,861	117,619	
	大直閣廈A區	71,524	79,593	
	大直閣廈B區	97,979	75,883	
	其他	239,629	414,689	
	減：備抵存貨跌價損失	(111,016)	-	
	淨額	1,141,720	1,538,830	
營建用地：	新安段	170,185	42,513	
	興隆段一小段	132,734	111,495	
	福林三小段	493,531	810,439	
	萬里段及翡翠段	1,011,309	2,471,092	
	淡水林子段	360,166	87,000	
	信託契約農地	539,340	691,560	
	其他	498,390	686,601	
	減：備抵存貨跌價損失	(844,500)	-	
	淨額	2,361,155	4,900,700	
在建房地：	翡翠灣	330,478	34,863	
	陽光山林七期	1,961,342	2,441,215	
	其他	90,970	90,725	
	減：備抵存貨跌價損失	(387,156)	-	
	淨額	1,995,634	2,566,803	
預付土地款	其 他	420	-	
	合計	\$ 5,498,929	9,006,333	

太平洋建設股份有限公司

採用權益法之投資變動明細表

民國一一〇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		質抵押 情形
	股 數	金 額	股 數	金 額	股 數	金 額	股 數	持股比例	金 額	單 價	總 價	
太平洋房屋仲介(股)公司	7,275	\$ (19,675)	-	5,971	-	1,091	7,275	48.50 %	(14,795)	7.53	54,813	
豐洋興業(股)公司	99,176	1,578,248	-	57,515	-	29,753	99,176	48.45 %	1,606,010	18.23	1,807,792	註3
太平洋控股有限公司	343,858	298,849	-	-	-	2,117	343,858	100.00 %	296,732	0.86	296,732	
太平洋建設有限公司	8,163	26	-	-	-	24	8,163	100.00 %	2	-	2	
太投興業(股)公司	22,600	<u>224,965</u>	-	<u>3,346</u>	-	<u>4,039</u>	22,600	100.00 %	<u>224,272</u>	10.16	229,548	
小計		<u>2,082,413</u>		<u>66,832</u>		<u>37,024</u>			<u>2,112,221</u>			
加：轉列其他負債		<u>19,675</u>		<u>(4,880)</u>		<u>-</u>			<u>14,795</u>			
		<u>\$ 2,102,088</u>		<u>61,952</u>		<u>37,024</u>			<u>2,127,016</u>			

註1：本期增加係認列投資利益51,609千元、遞延貸項-聯屬公司間利益2,012千元、保留盈餘2,727千元、發放子公司股利調整資本公積10,178千元及透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現損益306千元。

註2：本期減少數係認列投資損失2,141千元及收到現金股利34,883千元。

註3：質抵押股數為36,628千股。

太平洋建設股份有限公司

投資性不動產變動明細表

民國一一〇年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

相關資訊請參閱附註六(九)

短期借款明細表

民國一一〇年十二月三十一日

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
彰化銀行	抵押借款	\$ 21,000	110.05.31~111.05.31	1.85%~2.65%	59,000	營建用地	
京城銀行	"	180,500	110.10.19~112.10.19	"	180,500	在建房地	
上海銀行	"	15,549	110.10.21~112.11.30	"	118,000	在建房地	
京城銀行	"	104,160	110.12.13~112.12.13	"	260,000	在建房地	
日盛商銀	"	233,742	108.01.18~114.01.18	"	470,000	營建用地、在建房地	
板信銀行	"	9,920	108.10.23~111.04.15	"	61,920	營建用地	
華泰銀行	"	31,300	109.03.24~112.03.24	"	31,300	待售房地	
京城銀行	"	269,556	106.05.15~111.05.15	"	360,000	待售房地、投資性不動產	
華泰銀行	"	34,000	110.02.24~113.02.24	"	37,000	待售房地	
板信銀行	"	139,800	110.07.21~113.04.26	"	154,800	營建用地	
合作金庫	"	71,248	110.12.16~114.06.30	"	85,500	營建用地	
小計		<u>1,110,775</u>					
分公司－MBB Bank	抵押借款	44,981	循環動用	3.41%	-	不動產、廠房及設備、投資性不動產	
合 計		<u>\$ 1,155,756</u>					

太平洋建設股份有限公司

長期借款明細表

民國一一〇年十二月三十一日

單位：新台幣千元

債權人	摘要	期末金額	契約期限	利率區間	抵押或擔保	備註
上海銀行	抵押借款	\$ 330,000	110.11.20~125.11.30	2.10%~2.75%	投資性不動產、待售房地	
京城銀行	"	324,751	106.05.15~111.05.15	"	投資性不動產、待售房地、營建用地、採權益法之投資及透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	
京城銀行	"	90,545	108.06.27~111.06.27	"	投資性不動產、使用權資產、其他金融資產-非流動	
日盛銀行	"	347,970	110.12.18~112.01.06	"	投資性不動產	
華泰銀行	"	102,540	109.03.24~112.03.24	"	投資性不動產、待售房地	
小計		1,195,806				
分公司-MBB Bank	抵押借款	135,084	101.01.01~123.07.31	2.15%~3.57%	不動產、廠房及設備及投資性不動產	
		1,330,890				
減：一年內到期之長期借款		(743,249)				
合 計		\$ 587,641				

太平洋建設股份有限公司

營業收入明細表

民國一一〇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		\$ 229,959
營建收入	出售土地收入	631,166
	出售房屋收入	301,938
	小計	933,104
其它營業收入		9,377
合計		\$ 1,172,440

營業成本明細表

項 目	摘 要	金 額
租賃成本		\$ 155,040
營建成本	出售土地成本	392,331
	出售房屋成本	274,062
	存貨跌價回升利益	(8,808)
	小計	657,585
其它營業成本		51
合計		\$ 812,676

太平洋建設股份有限公司

營業費用明細表

民國一一〇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(含退休金)	\$ 15,963	64,679	80,642
廣告費	4,398	143	4,541
佣金支出	37,391	-	37,391
勞務費	11,097	13,122	24,219
稅 捐	2,646	46,466	49,112
折 舊	720	6,799	7,519
其他費用	17,592	8,312	25,904
其它(註)	4,961	11,451	16,412
合 計	<u>\$ 94,768</u>	<u>150,972</u>	<u>245,740</u>

註：各項目金額未超過本科目金額之百分之五。

社團法人台北市會計師公會會員印鑑證明書

北市財證字第 1111048 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：台北市信義區信義路五段7號68樓

事務所統一編號：04016004

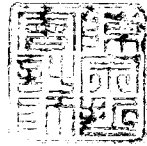
事務所電話：(02)81016666

委託人統一編號：11099009

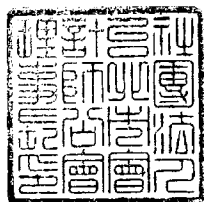
會員書字號：(1) 北市會證字第 3328 號
(2) 北市會證字第 2037 號

印鑑證明書用途：辦理 太平洋建設股份有限公司

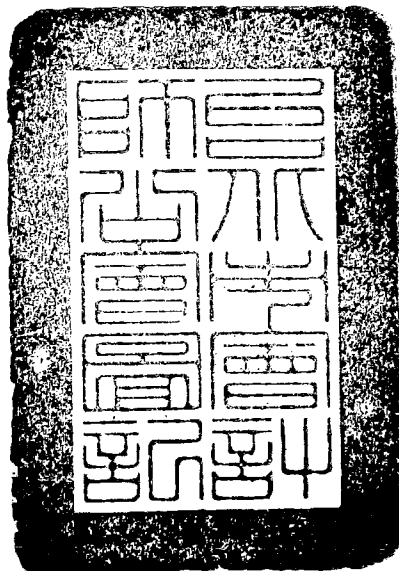
110 年度 (自民國 110 年 01 月 01 日 至 110 年 12 月 31 日) 財務報表之查核簽證。

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：



核對人：



中 華 民 國 111 年 02 月 24 日

