

股票代碼：2506

太平洋建設股份有限公司及子公司  
合併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、聲 明 書	3
四、會計師查核報告書	4
五、合併資產負債表	5
六、合併綜合損益表	6
七、合併權益變動表	7
八、合併現金流量表	8
九、合併財務報告附註	
(一)公司沿革	9
(二)通過財務報告之日期及程序	9
(三)新發布及修訂準則及解釋之適用	9~10
(四)重大會計政策之彙總說明	10~25
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	26~27
(六)重要會計項目之說明	28~60
(七)關係人交易	60~63
(八)質押之資產	63
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	63~66
(十)重大之災害損失	66
(十一)重大之期後事項	66
(十二)其 他	67
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	67~69
2.轉投資事業相關資訊	69
3.大陸投資資訊	70
4.主要股東資訊	70
(十四)部門資訊	71~72

## 聲 明 書

本公司民國一一〇年度(自一一〇年一月一日至一一〇年十二月三十一日止)依「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」應納入編製關係企業合併財務報表之公司與依金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則第十號應納入編製母子公司合併財務報告之公司均相同，且關係企業合併財務報表所應揭露相關資訊於前揭母子公司合併財務報告中均已揭露，爰不再另行編製關係企業合併財務報表。

特此聲明

公司名稱：太平洋建設股份有限公司



董 事 長：柳逸義



日 期：民國一一一年三月十日



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及其子公司(太平洋建設集團)民國一一〇年及一〇九年十二月三十一日之合併資產負債表，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合併綜合損益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及合併財務報告附註(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)，上開合併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，足以允當表達太平洋建設集團民國一一〇年及一〇九年十二月三十一日之合併財務狀況，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合併財務績效及合併現金流量。

### 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合併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，與太平洋建設集團保持超然獨立，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，對太平洋建設集團民國一一〇年度合併財務報告之查核最為重要之事項。該等事項已於查核合併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合併財務報告附註四(十七)收入之認列；收入認列明細之說明，請詳合併財務報告附註六(廿二)客戶合約之收入。

關鍵查核事項之說明：

太平洋建設集團營建收入、百貨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集團合併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，以評估太平洋建設集團之收入認列政策是否依相關公報規定辦理。
- 了解及測試太平洋建設集團中有關百貨自營、專櫃收款及收入認列作業流程之控制機制。
- 抽查專櫃廠商合約了解合約內容條款，測試資訊系統抽成率是否符合合約條款，及測試資訊系統所拋轉之收入報表是否無誤並及時入帳且收款。
- 評估太平洋建設集團有關百貨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合併財務報告附註四(八)存貨；存貨評估之會計估計及假設不確定性，請詳合併財務報告附註五(二)；存貨認列明細之說明，請詳合併財務報告附註六(五)存貨。

關鍵查核事項之說明：

太平洋建設集團營建部門之存貨為營運之重要資產，其金額占資產總額約40%；存貨評價係依國際會計準則第2號規定處理，由於太平洋建設集團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集團合併財務報告查核重要評估事項之一。

因應之查核程序：

取得太平洋建設集團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重新評估；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

列入太平洋建設集團合併財務報告之子公司中，有關部分子公司之財務報告未經本會計師查核，而係由其他會計師查核。因此，本會計師對上開合併財務報告所表示之意見中，有關該等子公司財務報告所列之金額，係依據其他會計師之查核報告。上述各子公司民國一一〇年及一〇九年十二月三十一日之資產總額皆占合併資產總額之7%，民國一一〇年及一〇九年十二月三十一日之營業收入淨額占合併營業收入淨額皆為0%。另，太平洋建設集團部分採用權益法之投資之財務報告未經本會計師查核，而係由其他會計師查核。因此，本會計師對上開合併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占合併資產總額之0%，民國一〇九年一月一日至十二月三十一日所認列之採權益法之子公司、關聯企業及合資損益之份額占合併稅前淨利之61%。

太平洋建設股份有限公司已編製民國一一〇年度及一〇九年度之個體財務報告，並經本會計師出具無保留意見加其他事項段落之查核報告在案，備供參考。

### 管理階層與治理單位對合併財務報告之責任

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合併財務報告，且維持與合併財務報告編製有關之必要內部控制，以確保合併財務報告未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製合併財務報告時，管理階層之責任亦包括評估太平洋建設集團繼續經營之能力、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集團或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

太平洋建設集團之治理單位(含審計委員會)負有監督財務報導流程之責任。

### 會計師查核合併財務報告之責任

本會計師查核合併財務報告之目的，係對合併財務報告整體是否存在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合併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合併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.辨認並評估合併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集團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，以及使太平洋建設集團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合併財務報告使用者注意合併財務報表之相關揭露，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. 評估合併財務報告(包括相關附註)之整體表達、結構及內容，以及合併財務報告是否允當表達相關交易及事件。
6. 對於集團內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對合併財務報告表示意見。本會計師負責集團查核案件之指導、監督及執行，並負責形成集團之查核意見。

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，決定對太平洋建設集團民國一一〇年度合併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

陳宗哲

會計師：

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及子公司

合併資產負債表

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	%
<b>資 產</b>				
<b>流動資產：</b>				
1100 現金及約當現金(附註六(一))	\$ 779,115	6	945,251	7
1170 應收票據及帳款淨額(附註六(三)、(廿二)及七)	44,707	-	116,028	1
1200 其他應收款(附註六(四))	3,828	-	25,317	-
1210 其他應收款—關係人(附註六(四)、(六)及七)	2,150	-	150	-
1300 存貨—買賣業	32,945	-	28,490	-
1320 存貨(建設業適用)(附註六(五)及八)	5,625,074	40	5,955,988	41
1461 待出售非流動資產(附註六(六))	928,622	7	928,622	6
1476 其他金融資產—流動(附註八及九)	392,243	3	246,764	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)	40,295	-	53,654	-
1480 取得合約之增額成本—流動	48,459	-	39,738	-
	<u>7,914,857</u>	<u>56</u>	<u>8,351,106</u>	<u>57</u>
<b>非流動資產：</b>				
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)、(七)及八)	2,230,969	16	2,231,043	15
1600 不動產、廠房及設備(附註六(九)及八)	2,102,674	15	1,769,448	12
1755 使用權資產(附註六(十)及八)	101,639	1	100,627	1
1760 投資性不動產淨額(附註六(十一)及八)	1,532,406	11	1,955,583	14
1780 無形資產	2,304	-	2,286	-
1840 遞延所得稅資產(附註六(十九))	2,264	-	2,736	-
1975 淨確定福利資產—非流動(附註六(十八))	12,739	-	9,977	-
1980 其他金融資產—非流動(附註八)	123,208	1	64,657	1
1990 其他非流動資產—其他	17,489	-	10,168	-
	<u>6,125,692</u>	<u>44</u>	<u>6,146,525</u>	<u>43</u>
<b>資產總計</b>	<b>\$ <u>14,040,549</u></b>	<b><u>100</u></b>	<b><u>14,497,631</u></b>	<b><u>100</u></b>

太平洋建設股份有限公司及子公司  
合併資產負債表(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(十三))	\$ 1,185,755	7	702,070	5
2111 應付短期票券(附註六(十二))	240,000	2	-	-
2130 合約負債—流動(附註六(廿二)及九)	212,329	2	518,488	4
2150 應付票據及帳款	446,552	3	430,393	3
2200 其他應付款(附註七)	851,679	6	861,039	6
2230 本期所得稅負債	25,347	-	10,200	-
2280 租賃負債—流動(附註六(十六))	12,452	-	11,923	-
2305 其他金融負債—流動	323,891	2	333,702	2
2321 一年或一營業週期內到期公司債(附註六(十五))	260,000	2	300,000	2
2322 一年或一營業週期內到期長期借款(附註六(十四))	801,249	6	959,057	7
2399 其他流動負債—其他	14,255	-	20,592	-
	<u>4,373,509</u>	<u>30</u>	<u>4,147,464</u>	<u>29</u>
非流動負債：				
2530 應付公司債(附註六(十五))	250,000	2	260,000	2
2540 長期借款(附註六(十四))	629,641	4	1,258,412	9
2570 遞延所得稅負債(附註六(十九))	1,675	-	1,821	-
2580 租賃負債—非流動(附註六(十六))	89,947	1	89,040	1
2640 淨確定福利負債—非流動(附註六(十八))	10,373	-	21,120	-
2645 存入保證金	84,241	1	84,857	-
2670 其他非流動負債—其他	17,845	-	17,787	-
	<u>1,083,722</u>	<u>8</u>	<u>1,733,037</u>	<u>12</u>
負債總計	<u>5,457,231</u>	<u>38</u>	<u>5,880,501</u>	<u>41</u>
歸屬母公司業主之權益(附註六(二十))：				
3110 普通股股本	3,870,000	28	3,870,000	27
3200 資本公積	381,910	3	371,732	2
3310 法定盈餘公積	1,221,329	9	1,221,329	8
3320 特別盈餘公積	70,421	1	55,134	-
3350 未分配盈餘	571,891	4	689,476	5
3410 國外營運機構財務報表換算之兌換差額	203,821	1	178,413	1
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	4	609,624	4
3500 庫藏股票	(193,207)	(1)	(193,207)	(1)
歸屬母公司業主權益合計	<u>6,736,092</u>	<u>49</u>	<u>6,802,501</u>	<u>46</u>
36xx 非控制權益(附註六(八)及(二十))	<u>1,847,226</u>	<u>13</u>	<u>1,814,629</u>	<u>13</u>
權益總計	<u>8,583,318</u>	<u>62</u>	<u>8,617,130</u>	<u>59</u>
負債及權益總計	<u>\$ 14,040,549</u>	<u>100</u>	<u>14,497,631</u>	<u>100</u>

(請詳閱後附合併財務報告附註)

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及子公司

合併綜合損益表

民國一一〇年及一〇九年十一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(廿二)及七)	\$ 1,669,031	100	2,949,552	100
5000 營業成本(附註六(五)、(十七)及(廿三))	<u>1,069,558</u>	<u>64</u>	<u>2,042,997</u>	<u>69</u>
5900 營業毛利	<u>599,473</u>	<u>36</u>	<u>906,555</u>	<u>31</u>
營業費用(附註六(三)、(廿四)及七)：				
6100 推銷費用	147,681	9	164,169	6
6200 管理費用	341,670	20	325,596	11
6450 預期信用減損損失	<u>933</u>	<u>-</u>	<u>442,218</u>	<u>15</u>
	<u>490,284</u>	<u>29</u>	<u>931,983</u>	<u>32</u>
6500 其他收益及費損淨額(附註六(十一))	-	-	1,872	-
營業淨利(損)	<u>109,189</u>	<u>7</u>	<u>(23,556)</u>	<u>(1)</u>
營業外收入及支出：				
7100 利息收入	1,478	-	1,461	-
7020 其他利益及損失(附註六(七)、(廿五)及七)	161,140	10	186,418	6
7050 財務成本(附註六(十六)及(廿五))	(109,227)	(7)	(137,908)	(5)
7370 採用權益法認列之關聯企業及合資損益之份額(附註六(七))	-	-	41,394	1
	<u>53,391</u>	<u>3</u>	<u>91,365</u>	<u>2</u>
繼續營業部門稅前淨利	162,580	10	67,809	1
7950 減：所得稅費用(附註六(十九))	<u>54,848</u>	<u>3</u>	<u>33,415</u>	<u>1</u>
本期淨利	<u>107,732</u>	<u>7</u>	<u>34,394</u>	<u>-</u>
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	8,742	1	667	-
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	1,739	-	(4,815)	-
8349 減：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	<u>10,481</u>	<u>1</u>	<u>(4,148)</u>	<u>-</u>
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	15,460	1
8399 減：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	<u>25,408</u>	<u>2</u>	<u>15,460</u>	<u>1</u>
8300 本期其他綜合損益	<u>35,889</u>	<u>3</u>	<u>11,312</u>	<u>1</u>
8500 本期綜合損益總額	<u>\$ 143,621</u>	<u>10</u>	<u>45,706</u>	<u>1</u>
本期淨利(損)歸屬於：				
8610 母公司業主	\$ 45,610	3	(54,669)	(3)
8620 非控制權益	<u>62,122</u>	<u>4</u>	<u>89,063</u>	<u>3</u>
	<u>\$ 107,732</u>	<u>7</u>	<u>34,394</u>	<u>-</u>
綜合損益總額歸屬於：				
8710 母公司業主	\$ 78,213	6	(47,446)	(2)
8720 非控制權益	<u>65,408</u>	<u>4</u>	<u>93,152</u>	<u>3</u>
	<u>\$ 143,621</u>	<u>10</u>	<u>45,706</u>	<u>1</u>
每股盈餘(虧損)(附註六(廿一))				
9750 基本每股盈餘(虧損)(元)	\$	<u>0.13</u>		<u>(0.15)</u>
9850 稀釋每股(虧損)盈餘(元)	\$	<u>0.13</u>		<u>(0.15)</u>

(請詳閱後附合併財務報告附註)

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及子公司  
 合併權益變動表  
 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

歸屬於母公司業主之權益

	歸屬於母公司業主之權益					其他權益項目			歸屬於母 公司業主 權益總計	非控制 權益	權益總計
	普通股 股本	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	庫藏股票			
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	1,743,737	8,593,684
本期淨利(損)	-	-	-	-	(54,669)	-	-	-	(54,669)	89,063	34,394
本期其他綜合損益	-	-	-	-	733	15,460	(8,970)	-	7,223	4,089	11,312
本期綜合損益總額	-	-	-	-	(53,936)	15,460	(8,970)	-	(47,446)	93,152	45,706
盈餘指撥及分配：											
提列特別盈餘公積	-	-	-	3,698	(3,698)	-	-	-	-	-	-
子公司發放現金股利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(22,260)	(22,260)
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	1,814,629	8,617,130
本期淨利	-	-	-	-	45,610	-	-	-	45,610	62,122	107,732
本期其他綜合損益	-	-	-	-	5,841	25,408	1,354	-	32,603	3,286	35,889
本期綜合損益總額	-	-	-	-	51,451	25,408	1,354	-	78,213	65,408	143,621
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)	-	(154,800)
子公司發放現金股利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(32,811)	(32,811)
發放予子公司股利調整資本公積	-	10,178	-	-	-	-	-	-	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)	-	-	-	-
民國一〇九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	1,847,226	8,583,318

(請詳閱後附合併財務報告附註)

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及子公司

合併現金流量表

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	\$ 162,580	67,809
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	135,985	132,182
攤銷費用	4,632	4,073
預期信用減損損失	933	442,218
利息費用	109,227	137,908
利息收入	(1,478)	(1,461)
股利收入	(108,615)	(24,234)
租賃修改損失	594	-
採用權益法認列之關聯企業及合資利益之份額	-	(41,394)
處分及報廢不動產、廠房及設備損失(利益)	373	(5,930)
處分投資性不動產利益	-	(1,872)
處分採用權益法之投資利益	-	(46,838)
投資性不動產減損損失	-	6,000
其他收入	(422)	-
收益費損項目合計	141,229	600,652
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	70,388	(25,727)
其他應收款	19,489	(28,894)
存貨	311,251	1,252,701
其他流動資產	13,359	84,223
其他金融資產—流動	(13,008)	26,387
淨確定福利資產—非流動	352	6,240
取得合約之增額成本	(8,721)	24,302
工程存出保證金	(6,315)	18,050
與營業活動相關之資產之淨變動合計	386,795	1,357,282
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債	(306,159)	(308,145)
應付票據及帳款	16,159	31,834
其他應付款	(11,250)	(28,317)
其他金融負債	(10,427)	5,099
其他流動負債	(6,337)	393
淨確定福利負債—非流動	(5,119)	(2,427)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	(323,133)	(301,563)
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	63,662	1,055,719
營運產生之現金流入	367,471	1,724,180
收取之利息	1,478	1,461
支付之利息	(107,922)	(138,203)
支付之所得稅	(39,375)	(45,226)
營業活動之淨現金流入	221,652	1,542,212

太平洋建設股份有限公司及子公司

合併現金流量表(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
<b>投資活動之現金流量：</b>		
處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	1,813	-
處分採用權益法之投資	-	4,985
取得不動產、廠房及設備	(14,345)	(36,541)
處分不動產、廠房及設備	9	7,085
取得投資性不動產	(3,077)	-
處分投資性不動產	-	7,778
其他金融資產	(191,022)	(33,258)
其他非流動負債	480	-
遞延貸項	-	2,667
收取之股利	108,615	24,234
其他營業資產	(12,483)	(4,111)
<b>投資活動之淨現金流出</b>	<b>(110,010)</b>	<b>(27,161)</b>
<b>籌資活動之現金流量：</b>		
短期借款增加	483,685	-
舉借短期借款	-	897,645
償還短期借款	-	(1,851,569)
應付短期票券	240,000	-
發行公司債	250,000	-
償還公司債	(300,000)	-
長期借款減少	(786,579)	-
舉借長期借款	-	118,571
償還長期借款	-	(248,663)
租賃本金償還	(13,664)	(13,189)
發放現金股利	(144,622)	-
非控制權益變動	(32,811)	(22,260)
<b>籌資活動之淨現金流出</b>	<b>(303,991)</b>	<b>(1,119,465)</b>
匯率變動對現金及約當現金之影響	26,213	8,179
本期現金及約當現金(減少)增加數	(166,136)	403,765
期初現金及約當現金餘額	945,251	541,486
期末現金及約當現金餘額	<b>\$ 779,115</b>	<b>945,251</b>

董事長：柳逸義



(請詳閱後附合併財務報告附註)

經理人：陳清暉



會計主管：粘碧真



**太平洋建設股份有限公司及子公司**  
**合併財務報告附註**  
**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**

本合併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

合併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，且對合併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

合併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，將不致對合併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

合併公司預期下列尚未認可之新發布及修正準則不致對合併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

## 太平洋建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

- 國際會計準則第一號之修正「將負債分類為流動或非流動」
- 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

本合併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合併財務報告之所有表達期間。

#### (一) 遵循聲明

本合併財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則(以下簡稱「編製準則」)及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(以下簡稱「金管會認可之國際財務報導準則」)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，本合併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(十九)所述之上限影響數衡量。

##### 2. 功能性貨幣及表達貨幣

合併公司每一個體均係以營運所處主要經濟環境之貨幣為其功能性貨幣。本合併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) 合併基礎

##### 1. 合併財務報告編製原則

合併財務報告之編製主體包含本公司及由本公司所控制之個體(即子公司)。當本公司暴露於來自對被投資個體之參與之變動報酬或對該等變動報酬享有權利，且透過對被投資個體之權力有能力影響該等報酬時，本公司控制該個體。

自對子公司取得控制之日起，開始將其財務報告納入合併財務報告，直至喪失控制之日為止。合併公司間之交易、餘額及任何未實現收益與費損，業於編製合併財務報告時已全數消除。子公司之綜合損益總額係分別歸屬至本公司業主及非控制權益，即使非控制權益因而成為虧損餘額亦然。

子公司之財務報告業已適當調整，俾使其會計政策與合併公司所使用之會計政策一致。

## 太平洋建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

合併公司對子公司所有權權益之變動，未導致喪失對子公司之控制者，係作為與業主間之權益交易處理。非控制權益之調整數與所支付或收取對價公允價值間之差額，係直接認列於權益且歸屬於本公司業主。

當合併公司喪失對子公司之控制，合併財務報告中將前子公司之資產(包含商譽)及負債與非控制權益按喪失控制日之帳面金額除列，並對前子公司之保留投資以喪失控制日之公允價值重新衡量。處分損益為下列兩者之差額：(1)所收取對價之公允價值與對前子公司之保留投資於喪失控制日之公允價值合計數，及(2)子公司之資產(包含商譽)及負債與非控制權益於喪失控制日之帳面金額合計數。對於先前認列於其他綜合損益中與該子公司有關之所有金額，其會計處理之基礎與合併公司若直接處分相關資產或負債所必須遵循之基礎相同。

### 2. 列入合併財務報告之子公司

列入合併財務報告之子公司包含：

投資公司名稱	子公司名稱	業務性質	所持股權百分比		說明
			110.12.31	109.12.31	
本公司	太平洋控股(有)公司	投資、貿易	100.00 %	100.00 %	本公司直接持有普通股超過50%之子公司
本公司	太平洋建設(有)公司(註1)	承攬營造或代辦 土木、建築水電 空調、裝修工程	100.00 %	100.00 %	本公司直接持有普通股超過50%之子公司
本公司	太投興業(股)公司	一般事業	100.00 %	100.00 %	本公司直接持有普通股超過50%之子公司
本公司	太平洋房屋仲介(股)公司	房屋仲介業	48.50 %	48.50 %	本公司直接持有普通股未達50%但具控制力之子公司
本公司	豐洋興業(股)公司	百貨業	48.45 %	48.45 %	本公司綜合持股未達50%但具控制力之子公司
本公司	太鮮興業(股)公司 (註2)	農產品零售業	- %	- %	本公司直接持有普通股超過50%之子公司
太投興業(股)公司	群策資產管理(股)公司	管理顧問業、一般旅館業	100.00 %	100.00 %	本公司直接持有普通股超過50%之子公司
太平洋控股(有)公司	北京太控諮詢服務(有)公司	管理顧問業	100.00 %	100.00 %	本公司直接持有普通股超過50%之子公司

註1：子公司已於民國一〇五年十二月依香港公司條例經成員大會通過申請成為不活動公司。

註2：子公司已於民國一〇九年八月六日完成法院之相關清算程序。

### 3. 未列入合併財務報告之子公司：

本公司雖直接及間接持有太福育樂(股)公司有表決權之股份50%，惟因本公司無權主導該被投資公司董事會超過半數之投票權，且該公司之控制權操控於該董事會，故依國際財務報導準則公報第十號規定，未將其列入合併財務報告。

合併公司於民國一〇九年六月出售太福育樂(股)公司全數股份。

## 太平洋建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (四)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功能性貨幣；除高度通貨膨脹經濟者外，收益及費損項目係依當期平均匯率換算為功能性貨幣，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。

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。

### (五)資產與負債區分流動與非流動之分類標準

合併公司除建設部門之營業週期通常長於一年外，其餘部門區分流動與非流動之標準如下：

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。

## 太平洋建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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。

### (六)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，列報於約當現金。

### (七)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合併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。

#### 1.金融資產

金融資產之購買或出售符合慣例交易者，合併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易日或交割日會計處理。

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。合併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。

## 太平洋建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (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。

合併公司於原始認列時，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合併公司有權利收取股利之日認列(通常係除息日)。

### (3)金融資產減損

合併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、按攤銷後成本衡量之金融資產、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，合併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，及根據合併公司之歷史經驗、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，合併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合併公司時，合併公司視為該金融資產發生違約。

## 太平洋建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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)，合併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合併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，亦即合併公司依據合約可收取之現金流量與合併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。

於每一報導日合併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；
- 因與借款人之財務困難相關之經濟或合約理由，合併公司給予借款人原本不會考量之讓步；
- 借款人很有可能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)。

當合併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，合併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，合併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。合併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，以符合合併公司回收逾期金額之程序。

## 太平洋建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (4)金融資產之除列

合併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。

合併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

合併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

權益工具係指表彰合併公司於資產減除其所有負債後剩餘權益之任何合約。合併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)。

### (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

合併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。

## 太平洋建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (6)金融資產及負債之互抵

金融資產及金融負債僅於合併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。

### (八)存 貨

建設業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銷售費用。
- 4.商品存貨：淨變現價值係包括正常營業下估計售價減除完成出售所需之估計成本後之餘額。

### (九)待出售非流動資產

非流動資產或由資產及負債組成之處分群組，於高度很有可能將透過出售而非持續使用以回收其帳面金額時，分類為待出售。資產或處分群組中之組成部分於原始分類至待出售前，依合併公司之會計政策重新衡量。分類為待出售後，係以其帳面金額與公允價值減出售成本孰低為衡量基礎。任何處分群組之減損損失首先分攤至商譽，再依比例基礎分攤至其餘之資產及負債，惟該損失不分配至非屬國際會計準則第三十六號資產減損範圍之資產，前述項目繼續依照合併公司之會計政策衡量。對原始分類為待出售所認列之減損損失及後續再衡量所產生之利益及損失係認列為損益，惟回升之利益不得超過已認列之累積減損損失。

無形資產及不動產、廠房及設備分類為待出售時，即不再提列折舊或攤銷。此外，採用權益法認列之關聯企業分類為待出售時，即停止採用權益法。

### (十)投資關聯企業

關聯企業係指合併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。

合併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及子公司合併財務報告附註(續)

合併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，於進行與合併公司會計政策一致性之調整後，合併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合併公司對其之持股比例時，合併公司將歸屬於合併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。

合併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。

當合併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。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。

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其他收益。給與之租賃誘因係於租賃期間認列為租賃收益之一部分。

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，以變更新用途時之帳面金額予以重分類。

### (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。

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合併公司時始予以資本化。

## 太平洋建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### 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	5~55年
機器設備	3~10年
其他設備	2~10年

合併公司於每一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。

### (十三)租 賃

合併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

合併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，合併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，則使用合併公司之增額借款利率。一般而言，合併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；
- (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；

## 太平洋建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

- (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。

合併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，合併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

合併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，合併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。

若合併公司為轉租出租人，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。

若協議包含租賃及非租賃組成部分，合併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。因協商與安排營業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，合併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。

## 太平洋建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (十四)無形資產

#### 1.認列及衡量

合併公司取得其他有限耐用年限及非確定耐用年限之無形資產，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

除商譽及非確定耐用年限之無形資產外，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 1~5年

合併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。

### (十五)非金融資產減損

合併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。

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。

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，則認列減損損失。

減損損失係立即認列於損益，且係先減少該現金產生單位受攤商譽之帳面金額，次就該單位內其他各資產帳面金額之比例減少各該資產帳面金額。

商譽以外之非金融資產則僅在不超過該資產若未於以前年度認列減損損失時所決定之帳面金額(減除折舊或攤銷)之範圍內迴轉。

### (十六)負債準備—除役義務

負債準備之認列係因過去事件而負有現時義務，使合併公司未來很有可能需要流出具經濟效益之資源以清償該義務，且該義務之金額能可靠估計。負債準備係以反映目前市場對貨幣時間價值及負債特定風險評估之稅前折現率予以折現，折現之攤銷則認列為利息費用。

## 太平洋建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

於購置該項資產時，或在特定期間因生產存貨以外目的而使用該項資產，所引起的拆卸、搬運及場地復原義務的原始估計成本，應逐年按原折算利率認列利息費用，並增加其帳面金額，至耐用年限屆滿資產除役時，帳面金額係累積至估計之除役成本。

### (十七)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。合併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。合併公司依主要收入項目說明如下：

##### (1) 土地開發及房地銷售

合併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。合併公司係於對不動產之控制移轉時認列收入。因合約限制，該不動產對合併公司通常不具其他用途，然而，完成交屋且將不動產之法定所有權移轉予客戶後，合併公司始對迄今已完成履約之款項具有可執行之權利。因此，合併公司係於完成交屋且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) 客戶忠誠計畫

合併公司提供客戶忠誠計畫予客戶，客戶購買產品所取得之點數，使客戶有權於未來向合併公司以折扣購買產品。合併公司認為該等點數提供客戶尚未簽訂該合約則無法取得之重要權利，故提供點數予客戶之承諾係一履約義務。合併公司係以相對單獨售價為基礎將交易價格分攤至該產品及該等點數。管理階層係依過去之經驗，以點數被兌換時所給予之折扣及兌換之可能性為基礎，估計每個點數之單獨售價；以產品之零售價格為基礎估計其出售時之單獨售價。合併公司係於銷售產品時以上述基礎認列合約負債，並於該等點數被兌換或失效時轉列收入。

## 太平洋建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (3)勞務

合併公司從事不動產代銷與仲介之業，並於提供勞務之財務報導期間認列相關收入。固定價格合約係以截至報導日實際已提供服務占總服務之比例為基礎認列收入，該比例係已發生成本占交易估計總成本之比例決定。合併公司僅於累計收入高度很有可能不會產生重大迴轉之範圍內認列收入。

若情況改變，將修正對收入、成本及完成程度之估計，並於管理階層得知情況改變而作修正之期間將造成之增減變動反映於損益。

固定價格合約下，客戶依約定之時程支付固定金額之款項。已提供之勞務超過支付款時，認列合約資產；支付款超過已提供之勞務，則認列合約負債。

### (4)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。

### (5)百貨專櫃特約收入

當合併公司於交易中作為代理人而非委託人時，收入係按所收取之佣金淨額認列。

### (6)旅館勞務提供

合併公司提供旅館客房住宿、餐飲及其他勞務服務，並於提供勞務之財務報導期間認列相關收入。

部分合約包含多個交付項目，大部分為不包含整合服務且可由其他方執行之簡易項目，因此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。

### (7)財務組成部分

合併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，合併公司不調整交易價格之貨幣時間價值。

## 2.客戶合約之成本

### (1)取得合約之增額成本

合併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。

合併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。

## 太平洋建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (十八)政府補助

合併公司係於可收到與節能補助相關之政府補助時，將該未附帶條件之補助認列為其他營業外收入。針對其他與資產有關之補助，合併公司係於可合理確信將遵循政府補助所附加之條件，且將可收到該項補助時，按公允價值認列於遞延收入，並於資產耐用年限內依有系統之基礎將該遞延收益認列為其他營業外收入。補償合併公司所發生費用或損失之政府補助，係依有系統之基礎與相關之費用同期認列於損益。

### (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服務期間內認列為費用。

#### 2.確定福利計畫

合併公司對確定福利計畫之淨義務係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。當計算結果對合併公司可能有利時，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。合併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。合併公司於清償發生時，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合併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及子公司合併財務報告附註(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，合併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。

合併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。

### (廿一)每股盈餘

合併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。合併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。合併公司之潛在稀釋普通股包括給與員工之股票紅利。

### (廿二)部門資訊

營運部門係合併公司之組成部分，從事可能賺得收入並發生費用(包括與合併公司內其他組成部分間交易相關之收入及費用)之經營活動。所有營運部門之營運結果均定期由合併公司主要營運決策者複核，以制定分配資源予該部門之決策並評量其績效。各營運部門均具單獨之財務資訊。

## 太平洋建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### 五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

管理階層編製本合併財務報告時，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，且對本合併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。合併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(十)。

#### (二)租賃之判斷

合併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，合併公司認定該合約係租賃，合併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(十)。

#### (三)對子公司是否具實質控制之判斷

合併公司持有太平洋房屋仲介股份有限公司、豐洋興業股份有限公司少於半數之表決權，但合併公司考量該公司其餘股權極為分散，先前股東會其他股東之參與程度顯示合併公司具有實際能力以片面主導攸關活動，且並無跡象顯示其他股東間存在制定集體決策之協議，故合併公司將太平洋房屋仲介股份有限公司及豐洋興業股份有限公司視為子公司，請詳附註六(八)。

#### (四)佣金收入主理人與代理人之判斷

有關佣金收入(專櫃收入淨額)交易，合併公司所扮演角色係代理人而非主理人，因合併公司評估於特定商品移轉予客戶前未控制該等商品，考量之判斷因素如下：

1. 合併公司無義務於供應商無法移轉商品予客戶時提供商品，亦不對商品之可接受性負有責任。
2. 合併公司未承諾於於客戶購買商品前自供應商取得商品，且未接受任何損壞品或退回商品之責任。
3. 合併公司對於供應商設定銷售價格之調整不得大於1%。

## 太平洋建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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

合併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。合併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，合併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(十八)。

### 評價流程

合併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。合併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。

合併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(廿六)，金融工具。

太平洋建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	<u>110.12.31</u>	<u>109.12.31</u>
零用金	\$ 26,194	19,556
活期存款及支票存款	629,171	863,695
定期存款	<u>123,750</u>	<u>62,000</u>
合併現金流量表所列之現金及約當現金	<u>\$ 779,115</u>	<u>945,251</u>

合併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(廿六)。

(二)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	<u>110.12.31</u>	<u>109.12.31</u>
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	\$ 128,464	139,480
國內非上市(櫃)公司股票	<u>2,102,505</u>	<u>2,091,563</u>
合    計	<u>\$ 2,230,969</u>	<u>2,231,043</u>

- 1.合併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.合併公司因前述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之股利收入分別為額為108,615千元及24,234千元。
- 3.合併公司於民國一一〇年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。另民國一〇九年未處分策略性投資，於該期間累積利益及損失未在權益內做任何移轉。
- 4.市場風險資訊請詳附註六(廿六)。
- 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。

(三)應收票據及應收帳款

	<u>110.12.31</u>	<u>109.12.31</u>
應收票據—因營業而發生	\$ 311	15,233
應收帳款—按攤銷後成本衡量	104,060	181,987
減：備抵損失	<u>(59,664)</u>	<u>(81,192)</u>
	<u>\$ 44,707</u>	<u>116,028</u>

太平洋建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

合併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。合併公司應收票據及應收帳款之預期信用損失分析如下：

	<b>110.12.31</b>		
	<u>應收票據及應收 帳款帳面金額</u>	<u>加權平均預期 信用損失率</u>	<u>備抵存續期間 預期信用損失</u>
未逾期	\$ 25,470	0.06%	15
逾期30~360天以下	22,036	14.73%	3,245
逾期361~720天	2,869	91.81%	2,634
逾期720天以上	<u>53,996</u>	99.58%	<u>53,770</u>
	<u>\$ 104,371</u>		<u>59,664</u>
	<b>109.12.31</b>		
	<u>應收票據及應收 帳款帳面金額</u>	<u>加權平均預期 信用損失率</u>	<u>備抵存續期間 預期信用損失</u>
未逾期	\$ 73,885	0.06%	45
逾期30~360天以下	46,422	13.91%	6,457
逾期361~720天	3,822	86.97%	3,324
逾期720天以上	<u>73,091</u>	97.64%	<u>71,366</u>
	<u>\$ 197,220</u>		<u>81,192</u>

合併公司應收票據及應收帳款之備抵損失變動表如下：

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
期初餘額	\$ 81,192	73,795
認列之減損損失	1,014	5,067
本年度因無法收回而沖銷之金額	(22,106)	(1,108)
重分類	(160)	3,569
外幣換算損益	<u>(276)</u>	<u>(131)</u>
期末餘額	<u>\$ 59,664</u>	<u>81,192</u>

上述金融資產於民國一一〇年及一〇九年十二月三十一日無抵質押及擔保之情形。

太平洋建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(四)其他應收款(含長期)

	<u>110.12.31</u>	<u>109.12.31</u>
其他應收款(含長期)－資金貸與	\$ 829,354	1,024,724
其他應收款(含長期)－其他	1,937,384	2,001,522
減：備抵損失	<u>(2,760,760)</u>	<u>(3,000,779)</u>
	<u>\$ 5,978</u>	<u>25,467</u>

合併公司民國一一〇年度及一〇九年度之其他應收款備抵損失變動表如下：

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
期初餘額(註)	\$ 3,000,779	2,595,765
認列之減損(迴轉)損失(註)	(81)	437,151
本年度因無法收回而沖銷之金額	(216,127)	(1)
外幣換算損益	(23,971)	(28,567)
重分類	<u>160</u>	<u>(3,569)</u>
期末餘額	<u>\$ 2,760,760</u>	<u>3,000,779</u>

註：民國一〇九年度對北京太運大廈(有)公司之其他應收款債權評估，請詳附註六(六)及九(三)3。

(五)存貨－建設業

	<u>110.12.31</u>	<u>109.12.31</u>
待售房地	\$ 1,252,736	1,934,782
營建用地	3,320,051	3,160,057
在建房地	2,382,790	2,212,629
預付土地款	<u>12,169</u>	<u>-</u>
合計	6,967,746	7,307,468
減：備抵存貨跌價損失	<u>(1,342,672)</u>	<u>(1,351,480)</u>
淨額	<u>\$ 5,625,074</u>	<u>5,955,988</u>
預計超過十二個月以後回收之存貨	<u>\$ 4,899,093</u>	<u>5,161,613</u>

- 1.於民國一一〇年及一〇九年十二月三十一日，合併公司之存貨提供作質押擔保之情形，請詳附註八。
- 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合併公司。
- 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，再移轉至合併公司。

## 太平洋建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

4. 合併公司於民國一一〇年度及一〇九年度在建房地利息資本化請詳附註六(廿五)。  
 5. 合併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用途時之成本重分類為不動產、廠房及設備，請詳附註六(九)。

6. 備抵存貨跌價損失

民國一一〇年度及一〇九年度存貨之備抵存貨跌價損失變動如下：

	110年度	109年度
1月1日餘額	\$ 1,351,480	1,397,356
認列之減損迴升利益	(8,808)	(45,876)
12月31日餘額	\$ 1,342,672	1,351,480

上述減損迴升利益係民國一一〇年度及一〇九年度合併公司出售部份存貨，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) 待出售非流動資產

合併公司於民國一〇九年十二月十五日經董事會決議通過出售採權益法評價之關聯企業—北京太運大廈(有)公司之股權，並依國際財務報導準則第五號分類為待出售非流動資產，按其帳面金額與公允價值減出售成本孰低為衡量基礎轉列待出售非流動資產金額928,622千元；轉列同時將對該公司之其他應收款債權評估其回收進度後提列美金14,564千元之減損損失(新台幣419,670千元)，相關資訊請詳附註九(三)3。

(七) 採用權益法之投資

1. 合併公司於報導日採用權益法之投資列示如下：

	109.12.31
關聯企業	\$ -

合併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，已包含於合併綜合損益表之「其他利益及損失」項下，請詳附註六(廿五)。

合併公司於民國一〇九年六月處分米迦勒傳播(股)公司部份股權，致使其持股比由23.53%下降至17.65%，並喪失對其之重大影響力，處分價款為4,985千元，其處分損失1,705千元，已包含於合併綜合損益表之「其他利益及損失」項下。請詳附註六(廿五)。剩餘股權轉列透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動15,000千元。

太平洋建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

2. 關聯企業

對合併公司具重大性之關聯企業，其相關資訊如下：

關聯企業 名稱	與合併 公司間關 係之性質	主要營業場所/ 公司註冊之 國家	所有權權益及 表決權之比例	
			110.12.31	109.12.31
北京太運大 廈(有)公司 (註)	開發、建設、出售、出租規 劃範圍內的批發、零售用商 業設施	中國	47.50 %	47.50 %

註：合併公司於民國一〇九年十二月十五日經董事會決議通過，計劃出售對北京太運大廈(有)公司之股權，以採用權益法投資帳面金額轉列待出售非流動資產項下，請詳附註六(六)。

對合併公司具重大性之關聯企業其彙總性財務資訊如下，該等財務資訊已調整各關聯企業之國際財務報導準則合併財務報告中所包含之金額，以反映合併公司於取得關聯企業股權時所作之公允價值調整及就會計政策差異所作之調整：

北京太運大廈(有)公司之彙總性財務資訊

	109年1月至11月
營業收入	\$ -
其他收入(註)	\$ 272,772
繼續營業單位本期淨利	\$ 87,371
其他綜合損益	31,562
綜合損益總額	\$ 118,933
歸屬於非控制權益之綜合損益總額	\$ -
歸屬於被投資公司業主之綜合損益總額	\$ 118,933

註：其他收入請詳附註九之說明。

	109年度
期初合併公司對關聯企業淨資產所享份額	\$ 872,129
本期歸屬於合併公司之綜合損益總額	56,493
重分類至待出售非流動資產	(928,622)
期末合併公司對關聯企業淨資產所享份額	\$ -

合併公司採用權益法之關聯企業屬個別不重大者，其彙總財務資訊如下，該等財務資訊係於合併公司之合併財務報告中所包含之金額：

	109.12.31
個別不重大關聯企業之權益之期末彙總帳面金額(註)	\$ -

太平洋建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	<u>109年1月至6月</u>
歸屬於合併公司之份額：	
繼續營業單位本期淨損	\$ (107)
其他綜合損益	-
綜合損益總額	<u>\$ (107)</u>

註：合併公司本期處分部分採用權益法之關聯企業之股權，致使喪失重大影響力，重分類至透過損益表公允價值衡量之金融資產-非流動項下。

3.擔保

民國一一〇年及一〇九年十二月三十一日，合併公司之採用權益法之投資均未有提供作質押擔保之情形。

(八)具重大非控制權益之子公司

子公司之非控制權益對合併公司具重大性者如下：

子公司名稱	主要營業場所/ 公司註冊之國家	非控制權益之所有權權益及 表決權之比例	
		110.12.31	109.12.31
豐洋興業(股)公司	中華民國	51.55 %	51.55 %

上述子公司之彙總性財務資訊如下，該等財務資訊係依據金管會認可之國際財務報導準則所編製，並已反映合併公司於收購日所作之公允價值調整及就會計政策差異所作之調整，且該等財務資訊係合併公司間之交易尚未銷除前之金額：

豐洋興業(股)公司之彙總性合併財務資訊：

	<u>110.12.31</u>	<u>109.12.31</u>
流動資產	\$ 136,388	148,030
非流動資產	3,903,153	3,941,528
流動負債	(250,963)	(231,041)
非流動負債	(57,552)	(176,204)
淨資產	<u>\$ 3,731,026</u>	<u>3,682,313</u>
非控制權益期末帳面金額	<u>\$ 1,813,216</u>	<u>1,785,570</u>
	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
營業收入	\$ 339,274	375,435
本期淨利	\$ 111,909	105,142
其他綜合損益	(1,790)	(22,128)
綜合損益總額	<u>\$ 110,119</u>	<u>83,014</u>
歸屬於非控制權益之綜合損益總額	<u>\$ 57,686</u>	<u>54,198</u>

太平洋建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
營業活動現金流量	\$ 50,137	103,070
投資活動現金流量	114,102	24,160
籌資活動現金流量	<u>(160,048)</u>	<u>(89,484)</u>
現金及約當現金增加數	<u>\$ 4,191</u>	<u>37,746</u>

(九)不動產、廠房及設備

1.合併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	\$ 1,115,958	1,251,056	115,380	295,953	-	2,778,347
增 添	-	679	1,794	11,872	-	14,345
自存貨重分類	-	15,139	-	116	400	15,655
自預付工程款重分類	-	-	-	512	-	512
自投資性不動產重分類	134,395	435,081	3,078	-	-	572,554
處分及報廢	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(8)</u>	<u>(1,685)</u>	<u>-</u>	<u>(1,693)</u>
民國110年12月31日餘額	<u>\$ 1,250,353</u>	<u>1,701,955</u>	<u>120,244</u>	<u>306,768</u>	<u>400</u>	<u>3,379,720</u>
民國109年1月1日餘額	\$ 1,126,896	1,273,870	112,757	254,418	13,844	2,781,785
增 添	-	-	8,430	23,865	4,246	36,541
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	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>195</u>	<u>-</u>	<u>195</u>
民國109年12月31日餘額	<u>\$ 1,115,958</u>	<u>1,251,056</u>	<u>115,380</u>	<u>295,953</u>	<u>-</u>	<u>2,778,347</u>
折舊及減損損失：						
民國110年1月1日餘額	\$ 4,722	703,786	96,557	203,834	-	1,008,899
本期折舊	-	32,408	7,870	27,515	-	67,793
自投資性不動產重分類	-	201,485	180	-	-	201,665
處分及報廢	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1)</u>	<u>(1,310)</u>	<u>-</u>	<u>(1,311)</u>
民國110年12月31日餘額	<u>\$ 4,722</u>	<u>937,679</u>	<u>104,606</u>	<u>230,039</u>	<u>-</u>	<u>1,277,046</u>
民國109年1月1日餘額	\$ 4,722	694,674	93,660	181,066	-	974,122
本期折舊	-	23,987	7,897	23,037	-	54,921
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	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>195</u>	<u>-</u>	<u>195</u>
民國109年12月31日餘額	<u>\$ 4,722</u>	<u>703,786</u>	<u>96,557</u>	<u>203,834</u>	<u>-</u>	<u>1,008,899</u>

太平洋建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

帳面價值：	土 地	房屋及建築	機器設備	其他設備	未完工程	總 計
民國110年12月31日	\$ <u>1,245,631</u>	<u>764,276</u>	<u>15,638</u>	<u>76,729</u>	<u>400</u>	<u>2,102,674</u>
民國109年1月1日	\$ <u>1,122,174</u>	<u>579,196</u>	<u>19,097</u>	<u>73,352</u>	<u>13,844</u>	<u>1,807,663</u>
民國109年12月31日	\$ <u>1,111,236</u>	<u>547,270</u>	<u>18,823</u>	<u>92,119</u>	-	<u>1,769,448</u>

2.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情形，請詳附註八。

3.合併公司於民國一一〇年決定將存貨及投資性不動產轉為自用大樓，並將該項不動產以變更用途時之成本重分類為不動產、廠房及設備，請詳附註六(五)及(十一)。

(十)使用權資產

合併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	36,714	3,184	126,365
未來租賃給付變動	9,306	-	-	9,306
本期新增	-	5,803	-	5,803
提前解約	-	(717)	-	(717)
本期減少	-	(878)	-	(878)
民國110年12月31日餘額	\$ <u>95,773</u>	<u>40,922</u>	<u>3,184</u>	<u>139,879</u>
民國109年1月1日餘額	\$ 105,880	44,739	3,379	153,998
本期增添	-	364	-	364
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)
其他	-	(8,389)	-	(8,389)
民國109年12月31日餘額	\$ <u>86,467</u>	<u>36,714</u>	<u>3,184</u>	<u>126,365</u>
使用權資產之折舊：				
民國110年1月1日餘額	\$ 9,157	15,321	1,260	25,738
本期折舊	4,003	8,130	694	12,827
提前解約	-	(325)	-	(325)
民國110年12月31日餘額	\$ <u>13,160</u>	<u>23,126</u>	<u>1,954</u>	<u>38,240</u>
民國109年1月1日餘額	\$ 4,923	8,714	729	14,366
提列折舊	4,234	7,738	726	12,698
重分類至投資性不動產	-	-	(195)	(195)
其他	-	(1,131)	-	(1,131)
民國109年12月31日餘額	\$ <u>9,157</u>	<u>15,321</u>	<u>1,260</u>	<u>25,738</u>

太平洋建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

帳面價值：	<u>土地地上權</u>	<u>房 屋 及 建 築</u>	<u>運輸設備</u>	<u>總 計</u>
民國110年12月31日	\$ <u>82,613</u>	<u>17,796</u>	<u>1,230</u>	<u>101,639</u>
民國109年1月1日	\$ <u>100,957</u>	<u>36,025</u>	<u>2,650</u>	<u>139,632</u>
民國109年12月31日	\$ <u>77,310</u>	<u>21,393</u>	<u>1,924</u>	<u>100,627</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情形，請詳附註八。

(十一)投資性不動產

投資性不動產包含合併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。合併公司投資性不動產之變動明細如下：

成本或認定成本：	<u>自有資產</u>		<u>總 計</u>
	<u>土地及改良物</u>	<u>房屋及建築</u>	
民國110年1月1日餘額	\$ 441,707	3,147,096	3,588,803
增 添	-	3,077	3,077
重分類至不動產、廠房及設備	<u>(134,396)</u>	<u>(438,158)</u>	<u>(572,554)</u>
民國110年12月31日餘額	\$ <u>307,311</u>	<u>2,712,015</u>	<u>3,019,326</u>
民國109年1月1日餘額	\$ 436,477	3,176,267	3,612,744
自不動產、廠房及設備轉入	10,867	22,453	33,320
處分及報廢	<u>(5,637)</u>	<u>(51,624)</u>	<u>(57,261)</u>
民國109年12月31日餘額	\$ <u>441,707</u>	<u>3,147,096</u>	<u>3,588,803</u>
折舊及減損損失：			
民國110年1月1日餘額	\$ -	1,633,220	1,633,220
本期折舊	-	55,365	55,365
重分類至不動產、廠房及設備	<u>-</u>	<u>(201,665)</u>	<u>(201,665)</u>
民國110年12月31日餘額	\$ <u>-</u>	<u>1,486,920</u>	<u>1,486,920</u>
民國109年1月1日餘額	\$ -	1,599,372	1,599,372
本期折舊	-	64,563	64,563
自不動產、廠房及設備轉入	-	14,640	14,640
本期減損	-	6,000	6,000
處分及報廢	<u>-</u>	<u>(51,355)</u>	<u>(51,355)</u>
民國109年12月31日餘額	\$ <u>-</u>	<u>1,633,220</u>	<u>1,633,220</u>

太平洋建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

帳面金額：	自有資產		總計
	土地及改良物	房屋及建築	
民國110年12月31日	\$ 307,311	1,225,095	1,532,406
民國109年1月1日	\$ 436,477	1,576,895	2,013,372
民國109年12月31日	\$ 441,707	1,513,876	1,955,583
民國110年12月31日			\$ 2,914,457
民國109年12月31日			\$ 2,748,226

- 1.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，帳列其他利益及損失項下。
- 2.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。
- 3.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。另，合併公司決定將出租大樓改為自用，故將自投資性不動產轉入不動產、廠房及設備，請詳附註六(九)。
- 4.民國一一〇年及一〇九年十二月三十一日，合併公司係為土地開發所需，而與合併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。為確保合併公司資產之保全，合併公司已將該產權辦理預告登記，且所有權狀亦由合併公司保管。
- 5.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。

(十二)應付短期票券

應付商業本票	110.12.31 \$ 240,000
--------	-------------------------

- 1.民國一一〇年度新增金額為240,000千元，利率為2.45%，到期日為民國一一一年四月。
- 2.銀行借款之擔保品  
合併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及子公司合併財務報告附註(續)

(十三)短期借款

合併公司短期借款之明細如下：

	<u>110.12.31</u>	<u>109.12.31</u>
無擔保銀行借款	\$ -	20,000
擔保銀行借款	<u>1,185,755</u>	<u>682,070</u>
合計	<u>\$ 1,185,755</u>	<u>702,070</u>
尚未使用額度	<u>\$ 1,361,972</u>	<u>690,936</u>
利率區間	<u>1.25%~3.41%</u>	<u>1.3%~3.44%</u>

合併公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形請詳附註八。

(十四)長期借款

合併公司長期借款之明細、條件與條款如下：

	<u>110.12.31</u>			
	<u>幣 別</u>	<u>利率區間</u>	<u>到期年度</u>	<u>金 額</u>
擔保銀行借款	NTD	1.30%~2.75%	111~125	\$ 1,295,806
"	RM	2.15%~3.57%	111~123	<u>135,084</u>
				1,430,890
減：一年內到期部分				<u>(801,249)</u>
合 計				<u>\$ 629,641</u>
尚未使用額度				<u>\$ -</u>
	<u>109.12.31</u>			
	<u>幣 別</u>	<u>利率區間</u>	<u>到期年度</u>	<u>金 額</u>
擔保銀行借款	NTD	1.50%~2.75%	110~112	\$ 2,021,945
"	RM	2.15%~3.57%	111~123	<u>195,524</u>
				2,217,469
減：一年內到期部分				<u>(959,057)</u>
合 計				<u>\$ 1,258,412</u>
尚未使用額度				<u>\$ 102,451</u>

合併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及子公司合併財務報告附註(續)

(十五)應付公司債

合併公司發行公司債資訊如下：

	<u>110.12.31</u>	<u>109.12.31</u>
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	<u>(260,000)</u>	<u>(300,000)</u>
期末應付公司債餘額	<u>\$ 250,000</u>	<u>260,000</u>

合併公司於民國一一〇年間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普通公司債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：

1.合併公司於民國一一〇年及一〇九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：

<u>項 目</u>	<u>一〇五年第一次有擔保普通公司債</u>
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	合併公司得於本公司債自發行日起屆滿五年到期一次還本。
<u>項 目</u>	<u>一〇六年第一次有擔保普通公司債</u>
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	合併公司得於本公司債自發行日起屆滿五年到期一次還本。
<u>項 目</u>	<u>一一〇年第一次有擔保普通公司債</u>
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	合併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及子公司合併財務報告附註(續)

(十六)租賃負債

合併公司租賃負債之帳面金額如下：

	<u>110.12.31</u>	<u>109.12.31</u>
流動	\$ <u>12,452</u>	<u>11,923</u>
非流動	\$ <u>89,947</u>	<u>89,040</u>

到期分析請詳附註六(廿六)金融工具。

認列於損益之金額如下：

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
租賃負債之利息費用	\$ <u>2,655</u>	<u>2,725</u>
轉租使用權資產之收益	\$ <u>18,760</u>	<u>25,986</u>
短期租賃之費用	\$ <u>2,878</u>	<u>3,929</u>
低價值租賃資產之費用(不包含短期租賃之低價值租賃)	\$ <u>1,436</u>	<u>1,240</u>

認列於現金流量表之金額如下：

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
租賃之現金流出總額	\$ <u>20,633</u>	<u>21,083</u>

合併公司承租土地地上權，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。

合併公司承租部分土地使用權、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，該等租賃為短期或低價值標的租賃，合併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。

(十七)營業租賃

出租人租賃

合併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(十一)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：

	<u>110.12.31</u>	<u>109.12.31</u>
低於一年	\$ 108,713	154,719
一至二年	67,701	97,110
二至三年	42,433	60,862
三至四年	28,202	41,887
四至五年	19,103	35,978
五年以上	<u>70,273</u>	<u>182,274</u>
未折現租賃給付總額	\$ <u>336,425</u>	<u>572,830</u>

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(廿二)；因維修及承租所產生之費用、折舊分別為157,791千元及159,747千元。

太平洋建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十八)員工福利

1.確定福利計畫

合併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>110.12.31</u>	<u>109.12.31</u>
確定福利義務之現值	\$ 107,328	116,053
計畫資產之公允價值	(109,694)	(104,910)
淨確定福利淨(資產)負債	<u>\$ (2,366)</u>	<u>11,143</u>
淨確定福利資產	<u>\$ 12,739</u>	<u>9,977</u>
淨確定福利負債	<u>\$ 10,373</u>	<u>21,120</u>

合併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

合併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，合併公司之台灣銀行勞工退休準備金專戶餘額計109,694千元。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。

子公司於民國一〇九年度結清年資並註銷臺灣銀行勞工退休準備金專戶，並於民國一〇九年七月一日經信勞給字第10950152241號函收得結清帳戶之退休準備金支票6,820千元，故截至民國一〇九年十二月三十一日，子公司之台灣銀行勞工退休準備金專戶餘額已為零元。

(2)確定福利義務現值之變動

合併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：

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
1月1日確定福利義務	\$ (116,053)	(127,642)
當期服務成本及利息	(1,008)	(1,709)
淨確定福利負債(資產)再衡量數		
— 因經驗調整之精算損益	3,859	1,177
— 因人口統計假設變動所產生之精算損益	(124)	(16)
— 因財務假設變動所產生之精算損益	3,403	(4,469)
前期服務成本產生之(損失)利益	(381)	532
計畫支付之福利	2,976	16,074
12月31日確定福利義務	<u>\$ (107,328)</u>	<u>(116,053)</u>

太平洋建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(3)計畫資產公允價值之變動

合併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：

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
1月1日計畫資產之公允價值	\$ 104,910	119,644
利息收入	328	821
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)	1,604	3,976
已提撥至計畫之金額	5,828	4,468
計畫已支付之福利	(2,976)	(16,074)
結清退回公司之金額	-	(6,820)
計畫資產清償或縮減支付數	-	(1,105)
12月31日計畫資產之公允價值	<u>\$ 109,694</u>	<u>104,910</u>

(4)認列為損益之費用

合併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：

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
當期服務成本	\$ 637	805
淨確定福利負債(資產)之淨利息	43	83
前期服務成本及清償損益	381	573
	<u>\$ 1,061</u>	<u>1,461</u>
在建工程	\$ -	171
推銷費用	-	281
管理費用	1,061	1,009
	<u>\$ 1,061</u>	<u>1,461</u>

(5)精算假設

合併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%~0.70%	0.30%~0.35%
未來薪資增加率	2.00%	2.00%

合併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488千元。

確定福利計畫之加權平均存續期間為7-11年。

太平洋建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(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：

	對確定福利義務之影響	
	增加0.25%	減少0.25%
110年12月31日		
折現率	(2,358)	2,436
未來薪資增加率	2,398	(2,333)
109年12月31日		
折現率	(2,805)	2,903
未來薪資增加率	2,848	(2,767)

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

合併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。在此計畫下合併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。

合併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。在此計畫下合併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。

合併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費用分別為7,150千元及6,886千元，已提撥至勞工保險局。

(十九) 所得稅

1. 所得稅費用

合併公司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	\$ 21,232	17,713
未分配盈餘加徵	1,793	1,454
調整前期之當期所得稅	11,145	(12,145)
土地增值稅	20,352	25,033
	<u>54,522</u>	<u>32,055</u>
遞延所得稅費用		
暫時性差異之發生及迴轉	326	1,360
	<u>\$ 54,848</u>	<u>33,415</u>

太平洋建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

2. 合併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之關係調節如下：

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
稅前淨利	\$ 162,580	67,809
依本公司所在地國內稅率計算之所得稅	32,516	13,562
外國轄區稅率差異影響數	8,649	20,154
不可扣抵之費用	12,557	13,092
免稅所得	(12,025)	(63,452)
權益法認列之投資損益	-	(8,279)
未認列遞延所得稅資產之當期課稅損失	2,180	(6,423)
未認列暫時性差異之變動	(12,361)	(7,753)
前期(高)低估	11,145	(12,145)
未分配盈餘加徵	1,793	1,454
土地增值稅	20,352	25,033
其他	(9,958)	58,172
合計	<u>\$ 54,848</u>	<u>33,415</u>

3. 遞延所得稅資產及負債

(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合併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：

	<u>110.12.31</u>	<u>109.12.31</u>
採權益法認列國外投資利益	\$ <u>20,050</u>	<u>20,478</u>

(2) 未認列遞延所得稅資產

合併公司未認列為遞延所得稅資產之項目如下：

	<u>110.12.31</u>	<u>109.12.31</u>
遞延貸項	\$ 27,011	27,414
呆帳剔除數	377,730	374,049
未實現資產減損損失	17,617	17,617
虧損扣抵	139,173	160,553
其他	20,017	38,919
	<u>\$ 581,548</u>	<u>618,552</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，係因合併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。

太平洋建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

截至民國一一〇年十二月三十一日止，合併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	\$ 251,988	一一一年度
一〇二年度	177,913	一一二年度
一〇三年度	49,583	一一三年度
一〇六年度	72,722	一一六年度
一〇七年度	52,859	一一七年度
一〇八年度	81,332	一一八年度
一〇九年度	1,775	一一九年度
一一〇年度	7,691	一二〇年度
	<b>\$ 695,863</b>	

(3)已認列之遞延所得稅資產及負債

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：

	遞延所得稅資產			遞延所得稅負債		
	確定福利計劃	其他	合計	確定福利計劃	其他	合計
民國110年1月1日	\$ 354	2,382	2,736		(1,821)	(1,821)
(借記)貸記損益表	(354)	(118)	(472)	(670)	816	146
民國110年12月31日	\$ -	<b>2,264</b>	<b>2,264</b>	<b>(670)</b>	<b>(1,005)</b>	<b>(1,675)</b>
民國109年1月1日	\$ 840	2,492	3,332		(1,057)	(1,057)
(借記)貸記損益表	(486)	(110)	(596)	-	(764)	(764)
民國109年12月31日	\$ <b>354</b>	<b>2,382</b>	<b>2,736</b>	<b>-</b>	<b>(1,821)</b>	<b>(1,821)</b>

4.所得稅核定情形

- (1)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。
- (2)合併公司之國內子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及一〇九年度。

(二十)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。

## 太平洋建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### 1. 資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	<b>110.12.31</b>	<b>109.12.31</b>
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
	<b>\$ 381,910</b>	<b>371,732</b>

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。

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。

## 太平洋建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (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，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分別提列特別盈餘公積15,287千元及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

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及子公司合併財務報告附註(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
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)
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現評價損益	-	1,354	1,354
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	15,460	-	15,460
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現評價損益	-	(8,970)	(8,970)
民國109年12月31日餘額	<u>\$ 178,413</u>	<u>609,624</u>	<u>788,037</u>

5.非控制權益

	110年度	109年度
期初餘額	\$ 1,814,629	1,743,737
非控制權益淨利	62,122	89,063
確定福利計畫之再衡量數	2,901	(66)
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	385	4,155
子公司發放現金股利予非控制權益	(32,811)	(22,260)
期末餘額	<u>\$ 1,847,226</u>	<u>1,814,629</u>

(廿一)每股盈餘(虧損)

1.基本每股盈餘(虧損)

民國一一〇年度及一〇九年度合併公司基本每股盈餘(虧損)係以歸屬於本公司普通股權益持有人之淨損，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：

	110年度	109年度
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利(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>



太平洋建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

主要產品/服務線：	109年度				合 計
	營建部門	租賃部門	百貨部門	物管部門	
銷售房地	\$2,169,669	-	-	71,180	2,240,849
租賃收入	-	60,209	17,826	174,250	252,285
百貨收入	-	-	357,359	-	357,359
勞務收入	83,678	-	-	-	83,678
其他收入	67	-	-	15,314	15,381
	<u>\$2,253,414</u>	<u>60,209</u>	<u>375,185</u>	<u>260,744</u>	<u>2,949,552</u>

2. 合約餘額

	110.12.31	109.12.31	109.1.1
應收票據	\$ 311	15,233	15,436
應收帳款	104,060	181,987	153,727
減：備抵損失	(59,664)	(81,192)	(73,795)
合 計	<u>\$ 44,707</u>	<u>116,028</u>	<u>95,368</u>
合約負債－銷售房地	\$ 188,400	497,222	802,797
合約負債－禮券	13,362	13,984	14,219
合約負債－其他	10,567	7,282	9,617
合 計	<u>\$ 212,329</u>	<u>518,488</u>	<u>826,633</u>

合併公司導入一項顧客忠誠計畫，藉以刺激百貨商品之銷售。當顧客購買單筆消費滿100元，合併公司會給與1點點數，該點數可用以兌換各項好禮及商品禮券。

合併公司於民國一一〇年及一〇九年十二月三十一日之遞延收入分別為1,638千元及1,705千元(帳列合約負債－流動)，該金額為商品原始銷售所收取或可收取對價中，歸屬於已給與但尚未兌換之點數之公允價值。

有關百貨收入之專櫃佣金收入交易，合併公司所扮演角色係代理人而非委託人，管理階層考量之判斷因素如下：

- (1) 合併公司未取得商品所有權，且不負該商品銷售之責任。
- (2) 合併公司對於供應商銷售價格不具調整權利。
- (3) 合併公司對於銷售之專櫃商品僅收取固定比例之佣金。

應收票據及帳款及其減損之揭露請詳附註六(三)。

合約負債之變動主要係源自合併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間並無其他重大變動之情形。

太平洋建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(廿三)成本

合併公司民國一一〇年度及一〇九年度之成本明細如下：

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
百貨成本	\$ 135,417	149,982
租賃成本	157,791	159,747
營建成本	701,115	1,719,720
佣金成本	61,334	50,400
其他營業成本	22,709	9,024
存貨回升利益	(8,808)	(45,876)
	<u>\$ 1,069,558</u>	<u>2,042,997</u>

(廿四)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%至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及董事酬勞。

本公司民國一一〇年度員工酬勞估列金額為1,255千元及董事及監察人酬勞估列金額為1,225千元，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，並列報為該段期間之營業費用。若次年度實際分派金額與估列數有差異時，則依會計估計變動處理，並將該差異認列為次年度損益。本公司民國一〇九年度為營業虧損，無需估列員工及董事酬勞。

本公司民國一〇九年度及一〇八年度員工及董事、監察人酬勞提列金額與實際分派情形並無差異，相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

(廿五)營業外收入及支出

1.其他利益及損失

合併公司之其他利益及損失明細如下：

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
外幣兌換利益	\$ 17,590	28,368
處分不動產、廠房及設備(損失)利益	(373)	5,930
處分採用權益法評價之關聯企業利益	-	46,838
投資性不動產減損損失	-	(6,000)
權利金收入	11,524	12,140
股利收入	108,615	24,234
處分商標權收入	-	54,992
其他利益及損失	23,784	19,916
	<u>\$ 161,140</u>	<u>186,418</u>

太平洋建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

2.財務成本

合併公司之財務成本明細如下：

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
利息費用	\$ 107,019	135,183
租賃負債利息	2,655	2,725
減：利息資本化	<u>(447)</u>	<u>-</u>
	<u><b>109,227</b></u>	<u><b>137,908</b></u>
資本化之利率	<u><b>1.85%~2.75%</b></u>	<u><b>-</b></u>

(廿六)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

由於合併公司有廣大客戶群，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，合併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，民國一一〇年度及一〇九年度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。

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。

	<u>帳面金額</u>	<u>合 約 現金流量</u>	<u>1年以內</u>	<u>1-3年</u>	<u>3-5年</u>	<u>5年以上</u>
<b>110年12月31日</b>						
非衍生金融負債						
浮動利率工具	\$ 2,616,645	2,757,745	1,033,047	993,620	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	1,706,363	1,706,363	1,706,363	-	-	-
租賃負債	<u>102,399</u>	<u>120,742</u>	<u>14,591</u>	<u>19,591</u>	<u>11,765</u>	<u>74,795</u>
	<u><b>\$ 5,175,407</b></u>	<u><b>5,352,334</b></u>	<u><b>3,259,927</b></u>	<u><b>1,019,961</b></u>	<u><b>615,886</b></u>	<u><b>456,560</b></u>

太平洋建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(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
<b>109年12月31日</b>						
非衍生金融負債						
浮動利率工具	\$ 2,919,539	3,050,455	1,506,216	1,444,647	45,939	53,653
固定利率工具	560,000	565,288	304,493	260,795	-	-
無附息負債	1,937,620	1,937,620	1,937,620	-	-	-
租賃負債	100,963	118,548	13,568	18,489	15,258	71,233
	<b>\$ 5,518,122</b>	<b>5,671,911</b>	<b>3,761,897</b>	<b>1,723,931</b>	<b>61,197</b>	<b>124,886</b>

合併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.市場風險

(1)匯率風險

合併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	\$ 4,237	27.68	117,280	4,147	28.48	118,107
日幣	12,431	0.241	2,996	12,431	0.276	3,431
人民幣	3,469	4.340	15,055	7,748	4.380	33,936
<u>非貨幣性項目</u>						
美金	5,730	27.68	158,606	5,730	28.48	163,190
<u>金融負債</u>						
<u>貨幣性項目</u>						
港幣	168,667	3.549	598,599	168,667	3.673	619,514

(2)敏感性分析

合併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、應收帳款、其他應收款、銀行借款及其他應付款等，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、港幣、日幣及人民幣貶值或升值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23,163千元及23,202千元。兩期分析係採用相同基礎。

(3)由於合併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利益(損失)(包含已實現及未實現)分別為17,590千元及28,368千元。

## 太平洋建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### 4.利率風險

合併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。合併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，合併公司民國一〇一〇年度及一〇九年度之稅後淨利將減少或增加10,467千元及11,678千元，主因係合併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		其他綜合損益稅後金額	
	稅後損益	稅後損益	稅後損益	稅後損益
上漲1%	\$ 22,310	-	22,310	-
下跌1%	\$ (22,310)	-	(22,310)	-

### 6.公允價值資訊

#### (1)金融工具之種類及公允價值

合併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	\$2,230,969	128,464	-	2,102,505	2,230,969
	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	\$2,231,043	139,480	-	2,091,563	2,231,043

## 太平洋建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (2)非按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

合併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及負債

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

#### (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。

合併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)，其公允價值係分別參照市場報價決定。

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)。

合併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。

太平洋建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(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	\$ 2,091,563
認列於其他綜合損益	10,942
民國110年12月31日	<u>\$ 2,102,505</u>
民國109年1月1日	\$ 2,051,898
認列於其他綜合損益	24,665
重分類	15,000
民國109年12月31日	<u>\$ 2,091,563</u>

上述總利益或損失，係列報於「其他利益及損失」及「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)」）	<u>\$ 10,942</u>	<u>24,665</u>

(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

合併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。

合併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	<ul style="list-style-type: none"> <li>長期營收成長率 (110.12.31及109.12.31皆為0.5%)</li> <li>加權平均資金成本 (110.12.31及109.12.31為6.90%及7.23%)</li> <li>缺乏市場流通性折價 (110.12.31及109.12.31皆為7%)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>加權平均資金成本及缺乏市場流通性折價愈高，公允價值愈低</li> <li>長期營收成長率愈高，公允價值愈高</li> </ul>

太平洋建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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	淨資產價值法	淨資產價值	淨資產價值愈高，公允價值愈高

(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

合併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，則對本期其他綜合損益之影響如下：

	輸入值	向上或下變動	公允價值變動反應於其他綜合損益	
			有利變動	不利變動
<b>民國110年12月31日</b>				
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%	22,739	(22,739)
<b>民國109年12月31日</b>				
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%	22,719	(22,719)

合併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。

(廿七)財務風險管理

1.概要

合併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

本附註表達合併公司上述各項風險之暴險資訊、合併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合併財務報告各該附註。

2.風險管理架構

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

## 太平洋建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

合併公司之風險管理政策之建置係為辨認及分析合併公司所面臨之風險，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合併公司運作之變化。合併公司透過訓練、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。

合併公司之審計委員會監督管理階層如何監控合併公司風險管理政策及程序之遵循，及覆核合併公司對於所面臨風險之相關風險管理架構之適當性。內部稽核人員協助合併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。

### 3.信用風險

信用風險係合併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，主要來自於合併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

合併公司內部控制制度已建立授信政策，依該政策合併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。合併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。

合併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。

另合併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，故合併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，係由合併公司財務部門衡量並監控。由於合併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

合併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，截至民國一一〇年及一〇九年十二月三十一日，合併公司均無提供任何背書保證。

## 太平洋建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### 4.流動性風險

流動性風險係合併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。合併公司管理流動性之方法係盡可能確保合併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合併公司之聲譽遭受到損害之風險。

合併公司已約定還款期間之金融負債剩餘合約到期分析，其係依據合併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。

合併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，合併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1,361,972千元及793,387千元。

### 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，而影響合併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

合併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(廿六)。

#### (2)利率風險

合併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。

合併公司利率風險主要來自其浮動利率借款。合併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(廿六)。

#### (3)其他市價風險

合併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。合併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(廿六)。

## 太平洋建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (廿八)資本管理

合併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。

為維持或調整資本結構，合併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。

合併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：

	<b>110.12.31</b>	<b>109.12.31</b>
負債總額	\$ 5,457,231	5,880,501
減：現金及約當現金	(779,115)	(945,251)
淨負債	4,678,116	4,935,250
權益總額	8,583,318	8,617,130
調整後資本	<b>\$ 13,261,434</b>	<b>13,552,380</b>
負債資本比率	<b>35%</b>	<b>36%</b>

### 七、關係人交易

#### (一)關係人名稱及關係

於本合併財務報告之涵蓋期間內與合併公司有交易之關係人如下：

關係人名稱	與合併公司之關係
欣農投資(股)公司	該公司董事與本公司董事相同(註4)
太平洋爾本管理(股)公司	本公司法人董事
泉源國際開發(股)公司	本公司法人董事
北京太運大廈(有)公司	合併公司之關聯企業(註5)
太崇興業(股)公司	合併公司之關聯企業
太福育樂(股)公司	合併公司之關聯企業(註2)
樂屋國際資訊(股)公司	合併公司之關聯企業
培華投資(有)公司	其他關係人
聯太興業(股)公司	其他關係人(註1)
上海太平洋房屋服務(有)公司	其他關係人
太平洋崇光百貨(股)公司	其他關係人
郭淑玲	合併公司董事之配偶
崇光興業(股)公司	合併公司之實質關係人

太平洋建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

關係人名稱	與合併公司之關係
中一建築無限公司	合併公司之實質關係人
欣洋地質工程(股)公司	合併公司之實質關係人
福來資產管理(股)公司	合併公司之實質關係人
太平洋國際渡假村(股)公司	合併公司之實質關係人(註3)

註1：聯太興業股份有限公司已於民國一〇七年六月二十八日解散。

註2：合併公司於民國一〇九年六月出售所有股票，不納入關係人。

註3：合併公司法人董事代表係該公司之董事，於民國一〇九年七月十六日解任。

註4：原名為興龍投資(股)公司。

註5：北京太運大廈(有)公司已於民國一〇九年十二月十五日經董事會決議轉列待出售非流動資產。

(二)與關係人間之重大交易事項

1.營業收入

合併公司對關係人之重大銷售金額及其未結清餘額如下：

關係人名稱	銷 貨	
	110年度	109年度
其他關係人	\$ 255	213

關係人名稱	應收帳款	
	110.12.31	109.12.31
太崇興業(股)公司	\$ 49,460	49,460
太平洋崇光百貨(股)公司	3	3
減：備抵損失	(49,460)	(49,460)
合計	\$ 3	3

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.債權債務情形

合併公司應收付關係人款項明細如下：

關係人名稱	其他應收款	
	110.12.31	109.12.31
上海太平洋房屋(股)公司	\$ 2,000	-
關聯企業一代付款	150	150
	\$ 2,150	150



太平洋建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(三)主要管理人員交易

主要管理人員報酬包括：

	110年度	109年度
短期員工福利	\$ 31,845	33,536
退職後福利	182	300
	<u>\$ 32,027</u>	<u>33,836</u>

八、質押之資產

合併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	應付短期票券、長、短期借款及 工程履約保固保證	971,141	1,125,894
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、預售價金信託、 應付公司債及禮券履約保證	393,309	235,601
透過其他綜合損益按公允價值 衡量之金融資產—非流動	短期借款	52,986	52,938
不動產、廠房及設備	長、短期借款	1,998,061	1,649,665
使用權資產	長期借款	82,613	77,310
投資性不動產淨額	應付短期票券、長、短期借款	1,479,743	1,907,580
合計		<u>\$ 7,578,795</u>	<u>7,410,199</u>

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.民國一一〇年及一〇九年十二月三十一日，合併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合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>1,379,253</u>
已收取價款	\$ <u>182,156</u>	<u>458,781</u>

- 2.民國一一〇年及一〇九年十二月三十一日，合併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：

	110.12.31	109.12.31
購買合約總價	\$ <u>3,680,098</u>	<u>3,680,098</u>
已支付價款	\$ <u>690,003</u>	<u>693,361</u>
備抵損失	\$ <u>677,834</u>	<u>677,414</u>

## 太平洋建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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，合併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. 合併公司與電腦資訊公司簽訂線上不動產管理平台網路系統使用服務合約之明細如下：

	<u>110.12.31</u>	<u>109.12.31</u>
簽訂合約總價	\$ <u>5,813</u>	<u>3,314</u>
已累積支付價款	\$ <u>1,938</u>	<u>2,762</u>

4. 合併公司已開立之存出保證票據明細如下：

	<u>110.12.31</u>	<u>109.12.31</u>
借款及發行商業本票	\$ 1,455,162	1,494,750
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>2,712,692</u>	<u>2,752,280</u>

5. 合併公司因簽訂合建契約而支付合建方之合建保證金如下：

	<u>110.12.31</u>	<u>109.12.31</u>
合建保證金	\$ <u>17,419</u>	<u>11,104</u>

6. 合併公司依經濟部「零售業等商品(服務)禮券定型化契約應記載事項」之公告規定，為提供發行禮券之履約保證責任，於民國一〇二年十二月二十四日與元大商業銀行簽訂新版禮券信託契約書，針對新發行印製之禮券金額應全數信託，截至民國一一〇年及一〇九年十二月三十一日止已印製禮券信託金額分別為6,319千元及15,029千元(帳列其他金融資產—流動)。
7. 合併公司與大帝興業股份有限公司簽訂商標授權契約書，商標使用期間自民國一〇六年九月至一一六年九月底止，共計十年，每年收取10,000千元(含稅)之權利金，於民國一一〇年度及一〇九年度認列之權利金收入皆為9,524千元(帳列其他收入項下)。
8. 合併公司於民國一〇九年二月間向山琳建設(股)公司取得新北市中和區大同段建案之部分房地(3戶3車)，價款總計50,660千元(含稅)。截至民國一一〇年十二月三十一日止已預付300千元款項，尚未支付款項為50,360千元。

## 太平洋建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (二)其他：

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：太設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。合併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，合併公司願支付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。

### (三)有關北京太運公司對香港子公司太平洋控股有限公司(以下稱太控公司)之應付款項本金、計息方式、償還計劃及為釐清股權相關爭議等事宜說明如下：

- 1.太控公司前於北京太運公司組建及開發太運大廈之過程中，與另一股東「中國對外貿易運輸集團」各自提供約3,000萬美元之股東墊款予北京太運公司，斯時太控公司與該股東權利義務相同。
- 2.嗣「中國對外貿易運輸集團」將其持有之北京太運公司股權出售予第三人，另該集團所提供之股東墊款約3,000萬美元同時亦獲清償。太控公司董事會決議亦應就前述太控公司所提供之股東墊款，依香港放款利率5.5%計付利息，並發函通知北京太運公司配合辦理。
- 3.北京太運公司雖於民國一〇五年六月三日召開董事會並提出付息方案，然因所提計劃與前述太控公司董事會決議差異極大，太控公司已於民國一〇五年六月十七日函覆北京太運公司無法接受其提出之付息方案。目前除請北京太運公司依太控公司所提償還計劃續行還本付息或派員持續協商外，並委請律師就前述事項及股權相關爭議採取必要之法律程序，以確保合併公司權益。太控公司帳載應收北京太運公司款項餘額為美金29,962千元，民國一一〇年及一〇九年十二月三十一日已自行評估提列備抵損失皆為美金29,962千元。
- 4.合併公司於民國一〇四年六月前委派至香港子公司太控公司之董事，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，故合併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，如合併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。

## 太平洋建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

- 5.北京太運公司民國一〇七年八月十八日經董事會決議將太運大廈繼續出租予北京君太百貨公司，惟依北京太運公司章程規範，經營方針、經營計畫及發展計畫皆須由出席董事會議三分之二董事決議通過方可施行，律師意見認為北京太運大廈係北京太運公司之主要資產，該大廈之出租收益係北京太運公司主要之營收來源，故該大廈之出租或續租合同簽訂相關事宜，應屬該公司之年度經營方針、經營計劃及發展計劃，北京太運公司於未經北京太運公司董事會合法決議通過並簽訂新租賃合同前，與北京君太百貨公司間尚無合意定期租賃關係存在。惟租賃關係存否尚有爭議，仍待大陸地區法院裁決方可確定，就此期間北京君太百貨公司若有給付相關費用予北京太運公司，該款項可能屬不當得利返還或損害賠償之性質，因此民國一〇九年合併公司將上述款項列報為其他收入，請詳附註六(七)。
- 6.合併公司就太控公司與北京太運公司股東知情權向北京市第二中級人民法院提起強制執行異議訴訟，於民國一〇九年十月十四日北京市第二中級人民法院做出最終裁定駁回太控公司訴訟請求，合併公司持續評估對財務報告之影響中。
- 7.合併公司就北京太運公司民國一〇九年一月二十二日召開之董事會提起無效之訴，經二審判決該次董事會有效確定。法院雖認為北京太運公司董事會開會日期臨近春節期間，存有阻卻太控公司委派董事參會的主觀惡意，而太控公司雖要求延後開會日期，但北京太運公司已依照《公司章程》履行召集程序，太控公司委派之董事無正當理由未親自與會也未委託代理人出席會議，故判決該次董事會決議成立。
- 8.合併公司於民國一〇八年對原上海代表處首席代表章啟正進行返還代表處公章案之訴訟，民國一〇九年八月判決結果為對造應返還相關帳冊而確定，惟對造不服判決結果提起再審，經雙方協議和解後，章啟正撤回再審。上開二案件非屬金錢損害賠償案件，對合併公司應尚無致生積極金錢損失之結果。
- 9.民國一一〇年三月太控公司已委由律師就對北京太運股東墊款提起訴訟及完成立案作業，並就北京太運公司名下之財產執行保全措施。

十、重大之災害損失：無。

### 十一、重大之期後事項

合併公司為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%。

太平洋建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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	39,902	154,510	194,412	34,667	147,749	182,416
勞健保費用	3,491	13,170	16,661	3,006	11,911	14,917
退休金費用	1,622	6,589	8,211	1,479	6,868	8,347
其他員工福利費用	2,408	10,836	13,244	2,092	11,814	13,906
折舊費用	94,669	41,316	135,985	87,917	44,265	132,182
攤銷費用	1,954	2,678	4,632	1,595	2,478	4,073

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

民國一一〇年度合併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		對個別對 象資金貸 與限額	資金貸 與總 限額
													名稱	價值		
0	太平洋建設 (股)公司	太平洋控股有限 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。

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。

## 太平洋建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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。

註七：於編製合併財務報告時，業已沖銷。

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				期中最高 持股比率	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	0.04 %	
"	欣業永開發(股)公司	以公允價值評價之 轉投資事業	"	2	-	18.17 %	-	18.17 %	
"	茂豐租賃(股)公司	"	"	4,495	11,940	4.39 %	11,940	4.39 %	
"	太平洋崇光百貨(股) 公司	"	"	9,519	212,947	1.15 %	212,947	1.15 %	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	透過其他綜合損益 按公允價值衡量之 金融資產—非流動	24,836	217,798	6.42 %	217,798	6.42 %	註3
"	股票—台灣高速鐵路(股) 公司	無	"	2,000	59,200	0.04 %	59,200	0.04 %	
豐洋興業(股)公司	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	透過其他綜合損益 按公允價值衡量之 金融資產—非流動	85,031	1,902,151	10.27 %	1,902,151	10.27 %	
"	股票—崇光興業(股)公司	"	"	2,542	-	12.08 %	-	12.08 %	
"	股票—太平洋生活休閒事 業(股)公司	"	"	505	-	3.30 %	-	3.30 %	
"	VCOOL Inc.	"	"	27	991	0.27 %	991	0.27 %	
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	0.15 %	註3
"	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 %	-	10 %	
"	股票—米加勒興業(股)公 司	"	"	2,000	-	8.58 %	-	8.58 %	
"	股票—樂屋國際資訊(股) 公司	"	"	782	8,255	6.82 %	8,255	6.82 %	
太投興業(股)公司	股票—米迦勒傳播(股) 公司	以公允價值評價之 轉投資事業	透過其他綜合損益 按公允價值衡量之 金融資產—非流動	1,500	15,954	17.65 %	15,954	- %	註2
"	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。

註2：於民國一〇九年六月處分部份股權，致喪失重大影響力，重分類至透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動項下。

註3：於編製合併財務報告時，業已沖銷。

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。

太平洋建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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。

10. 母子公司間業務關係及重要交易往來情形：

編號	交易人名稱	交易往來對象	與交易人之關係	交易往來情形			佔合併總營業收入或總資產之比率
				科目	金額	交易條件	
0	太平洋建設(股)公司	太平洋控股(有)公司	1	其他應收款	50,889	債權債務	0.36 %
1	太平洋控股(有)公司	太平洋建設(股)公司	2	應付帳款	50,889	債權債務	0.36 %

註一、編號之填寫方式如下：

1.0代表母公司。

2.子公司依公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。

註二、與交易人之關係種類標示如下：

1.母公司對子公司。

2.子公司對母公司。

3.子公司對子公司。

(二)轉投資事業相關資訊(不含大陸被投資公司)：

民國一一〇年度合併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			期中最高持股比率	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)	48.50 %	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	48.45 %	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	100.00 %	(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	100.00 %	(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	100.00 %	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	100.00 %	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 %	-	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。

註2：除權益法被投資公司外，上述被投資公司已於編製合併財務報告時，業已沖銷。

## 太平洋建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (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	期中最高 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 %	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 %	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。

註5：於編製合併財務報告時業已沖銷。

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

註7：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 %

太平洋建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

十四、部門資訊

(一)應報導部門損益、資產、負債及其衡量基礎與調節之資訊

合併公司係以主要營運決策者複核之內部管理報告之部門稅前損益（不包括非經常發生之損益及兌換損益）作為管理階層資源分配與評估績效之基礎。由於所得稅、非經常發生之損益及兌換損益係以集團為基礎進行管理，故合併公司未分攤所得稅費用(利益)、非經常發生之損益及兌換損益至應報導部門。此外，並非所有應報導部門之損益均包含折舊與攤銷外之重大非現金項目。報導之金額與營運決策者使用之報告一致。

除每一營運部門之退休金費用係以現金支付予退休金計畫之基礎認列及衡量外，營運部門之會計政策皆與附註四所述之「重要會計政策之彙總說明」相同。

合併公司將部門間之銷售及移轉，視為與第三人間之交易。以現時市價衡量。

合併公司營運部門資訊及調節如下：

	110年度					
	營建 部門	租賃 部門	百貨 部門	物管 其他	調 整 及銷除	合 計
收 入：						
來自外部客戶收入	\$ 1,032,092	61,355	339,025	236,559	-	1,669,031
部門間收入	27,593	12,545	250	52	(40,440)	-
利息收入	1,165	-	148	165	-	1,478
收入總計	<u>\$ 1,060,850</u>	<u>73,900</u>	<u>339,423</u>	<u>236,776</u>	<u>(40,440)</u>	<u>1,670,509</u>
利息費用	\$ 96,632	-	2,320	10,275	-	109,227
折舊與攤銷	19,086	40,762	36,032	44,737	-	140,617
應報導部門稅前損益	<u>\$ 30,006</u>	<u>22,312</u>	<u>131,137</u>	<u>51,298</u>	<u>(72,173)</u>	<u>162,580</u>
資 產：						
應報導部門資產	<u>\$ 8,030,699</u>	<u>32,853</u>	<u>4,039,541</u>	<u>2,391,019</u>	<u>(453,563)</u>	<u>14,040,549</u>
應報導部門負債	<u>\$ 4,188,970</u>	<u>95,843</u>	<u>308,515</u>	<u>935,939</u>	<u>(72,036)</u>	<u>5,457,231</u>
	109年度					
	營建 部門	租賃 部門	百貨 部門	物管 其他	調 整 及銷除	合 計
收 入：						
來自外部客戶收入	\$ 2,253,414	60,209	375,185	260,744	-	2,949,552
部門間收入	10,903	7,046	250	7,730	(25,929)	-
利息收入	852	-	187	422	-	1,461
收入總計	<u>\$ 2,265,169</u>	<u>67,255</u>	<u>375,622</u>	<u>268,896</u>	<u>(25,929)</u>	<u>2,951,013</u>
利息費用	\$ 110,833	-	3,789	23,286	-	137,908
折舊與攤銷	16,656	40,161	34,115	45,323	-	136,255
應報導部門稅前損益	<u>\$ 125,062</u>	<u>24,703</u>	<u>98,664</u>	<u>(247,742)</u>	<u>67,122</u>	<u>67,809</u>
資 產：						
應報導部門資產	<u>\$ 8,098,478</u>	<u>135,017</u>	<u>4,089,558</u>	<u>2,636,529</u>	<u>(461,951)</u>	<u>14,497,631</u>
應報導部門負債	<u>\$ 4,393,978</u>	<u>88,168</u>	<u>407,245</u>	<u>1,070,976</u>	<u>(79,866)</u>	<u>5,880,501</u>

太平洋建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(二)地區資訊

合併公司地區別資訊如下，其中收入係依據客戶所在地理位置為基礎歸類，而非流動資產則依據資產所在地理位置歸類。

<u>地 區 別</u>	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
來自外部客戶收入：		
臺 灣	\$ 1,512,972	2,775,394
沙 巴	<u>156,059</u>	<u>174,158</u>
	<u><b>\$ 1,669,031</b></u>	<u><b>2,949,552</b></u>
非流動資產：		
臺 灣	\$ 2,618,745	2,660,301
沙 巴	<u>1,137,767</u>	<u>1,177,810</u>
合 計	<u><b>\$ 3,756,512</b></u>	<u><b>3,838,111</b></u>

其他非流動資產包含不動產、廠房及設備、投資性不動產、無形資產及其他資產，惟不包含金融工具、遞延所得稅資產及淨確定福利資產。

(三)主要客戶資訊

由於合併公司有廣大客戶群，並未顯著集中與主要客戶進行交易。

# 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

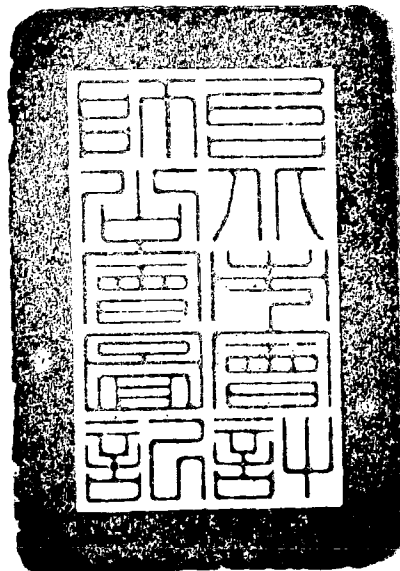
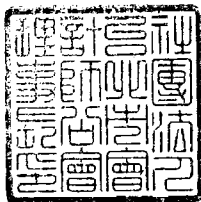
會員書字號：(1) 北市會證字第 3328 號  
(2) 北市會證字第 2037 號

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

