

國立臺灣大學管理學院碩士在職專班國際企業管理組
碩士論文

Executive MBA Program in International Business Management

College of Management

National Taiwan University

Master Thesis

國際會計處理準則對建設公司財務報表
及經營績效的影響

The impact over the financial statements and operational performance of
Construction company after its implementation of IFRS(International
Financial Reporting Standards)



洪茂益

Mao-Yi Hung

指導教授：林俊昇 博士

黃崇興 博士

Advisor: Jiun-Sheng Lin, Ph.D.

Chung-hsing Huang, Ph.D.

中華民國 100 年 1 月

January, 2011

國立臺灣大學碩士學位論文
口試委員會審定書

國際會計處理準則對建設公司財務報表
及經營績效的影響

The impact over the financial statements and operational performance of construction company after its implementation of IFRS (International Financial Reporting Standards)

本論文係洪茂益君（學號 P97746017）在國立臺灣大學管理學院碩士在職專班國際企業管理組完成之碩士學位論文，於民國一〇〇年一月二十日承下列考試委員審查通過及口試及格，特此證明

口試委員：

林俊昇

（指導教授）

董孝勇

（指導教授）

林世中
任立中

系主任、所長

誌謝

本論文之完成，承蒙恩師黃崇興教授及林俊昇教授不辭辛勞，從學理文獻、觀念架構、個案分析、初稿簽正，予以悉心指導與鼓勵，陳彥豪助教並針對本論文邏輯架構惠于指教，謹呈上由衷之感謝。

工作多年如塵土沸揚，有幸重回學校拾執書本，聆聽學識淵博老師教導及分享同儕經驗與想法，內心充滿感激與感動，學習過程固然辛苦，但也豐富了心靈，想法也著實開闊。

學期中間，歷經公司組織進行重大變革，面對人事紛擾及糾纏，學校成為自我修練的避風港，期間也遭遇喪母之慟，突覺呼吸之間需要有很大的勇氣，也惕勵自己要像母親一樣開朗、樂觀及堅毅，勇敢的完成學業，不要辜負了家人的期待與依託。

最後，謹將本論文獻給一直以來陪伴我分享苦與樂、喜與悲的妻子。



洪茂益 謹識

于台大管理學院

民國一百年一月

中文摘要

因應全球化時代之來臨，財團法人中華民國會計研究發展基金會近年來已陸續參酌國際會計處理準則（IFRSs）研修相關財務會計準則公報，惟適來國際會計處理準則已成為全球資本市場之單一準則，直接採用（adoption）國際會計處理準則亦成為國際資本市場之趨勢，截至目前為止全球計有超過 115 個國家已要求或計劃要求當地企業直接採用國際會計處理準則編製財務報告。中華民國金融監督管理委員會亦規定上市、上櫃公司自 2013 年開始適用國際會計處理準則，自 2012 年須依國際會計處理準則編製擬制性財務資訊於財報中揭露。上市建設公司依目前會計研究發展基金會頒訂「長期工程合約」會計處理準則公報，無論在工程合約定義、工程收入認列原則、工程成本認列原則、或有損失評估基礎、估計變動處理、遞延行銷費用處理，以及存貨評價方式等，與國際會計處理準則間原存在一定程度的差異。

本論文之研究方法係採敘述性研究方式，參酌國內及國際會計處理準則有關工程合約所發布之公報及報導解釋，探討與建設公司相關適用之準則變化及適用要點，並以國內上市建設公司最近年度財務報表為範例，彙整及試算報表應調整項目及對財務結果的影響數，藉以提出對相關公司、投資人建議及可能產生問題因應建議。

由個案建設公司 97 及 98 年度財務報表依國際會計處理準則重新計算後，發現對財務資訊報導將產生重大影響項目，包括：

- 一、股東權益將下降
- 二、營業收入、當期損益及每股盈餘等波動加劇
- 三、負債比例提高

建設公司在國際會計處理準則適用時，不僅對財務資訊報導產生重大衝擊，對經營績效衡量及營運模式亦將產生重大影響，對此建設公司、主管機關及融資或投資者，均應審慎評估適用新準則後所面臨的問題。本研究建議建設公司在現金流量上應審慎評估每一建案現金收支預算，維持良善的財務結構；在代銷合同及佣金支付上應配合收入認列時點重新規劃相關條款；在財務報導上務必配合金管會規定依照進度適時並充分揭露採用國際會計處理準則後之相關訊息及報表內容。並建議主管機關對建設公司在國際會計處理準則適用之規範上應釐定主管機關及會計研究基金會之權責及對於有爭議之會計處理之解釋管道；對建設公司財務報導應揭露事項應予以明確規定以避免建設公司各自表述。最後建議融資者或投資者更應謹慎評估建設公司資產品質及營業活動產生現金流量是否正常，且財務報表揭露或有損失風險，作為授信及投資決策參考。

關鍵字：IFRS、IAS 11、IASFC 15、IAS 18、IAS 8。

Abstract

To face the globalization era in the world, Taiwan Accounting Research and Development Foundation continuously researched and revised the financial accounting principles and related standards in accordance with the concept of International Financial Reporting Standards (IFRS) in those years. However, the IFRSs became an exclusive accounting principle gradually, so the “directly adoption of IFRS” by the companies become a trend in the capital market globally. Till now, the enterprises of over 115 countries in the world have been required or planned to adapt IFRS directly for preparation their financial reports.

The Financial Supervisory Commission of Executive Yuan, ROC also regulated all public listed companies by main board or listed companies of Taiwan GreTai counter in Taiwan should formally adapt IFRS since FY2013. Therefore since FY2012, all public listed companies should prepare the Performa financial information which would be disclosed in their financial reports.

When a listed construction company adapted Taiwan GAAP, which were issued by Accounting Research and Development Foundation in Taiwan, of which accounting principles have existed somewhat differences with the concepts of IFRS. And the existed differences are related to the “definition of construction contract, construction revenue recognition, construction cost recognition, evaluation of contingent loss, accounting estimation change, deferred marketing expenditures and inventory evaluation and etc.”

My thesis adapted the narrative research approach, and it referring to domestic or international accounting principles regarding to the construction contracts which are the issued generally accepted accounting principles with further interpretations. They all been probed into suitable main points about some variation topics regarding to the financial reports of construction companies as the examples, thus I summarized the trial balances which some accounts had been adjusted and showed financial results with its impacted amount. Therefore I also proposed some suggestions to those construction companies and to their investors in accordance to those problems.

Due to the construction companies (a company with construction projects) adapted with IFRS in FY2008 and FY2009 by my recalculation, and we found some material impacts listed as followed,

- 1.The stockholder equity decreased
- 2.Operational revenue, current income/loss and the earning per share fluctuated.
- 3.Liability ration increased

When the adoption of IFRS by the construction companies, it not only has material impact over financial information but it also has hugely influence over their operation performance and their operational models respectively.

Therefore the construction companies, supervisory organizations or their financing institutes or investors should cautiously evaluate all confronted problems after they adopted IFRS.

Thus my thesis is suggesting that the construction company should carefully evaluate the budgeted cash flow for each construction project for maintaining a healthy financial structure; especially they need to re-arrange the related articles or teams in their outsourced-selling contracts with related commission payments, which should comply with matching principles of its revenue recognition.

Especially in disclosure of financial reports, the construction companies have to follow the regulations by Financial Supervisory Commission of Executive Yuan, ROC for full disclosure of related information with necessary reporting content when adopting of IFRS, which would be based on their achieved percentage of processed schedule. So I also suggested the supervisory organizations should clarify the responsibility of Taiwan Accounting Research and Development Foundation and the responsibility of supervisory organizations respectively. Once any disputes happened, the supervisory organizations have to build a formal explanation or interpretation channel for the construction company.

To avoid the construction companies will indicate their opinions or interpretations respectively; the supervisory organizations should clearly stipulate the necessary content in details which should be fully disclosed in their financial reports by a construction company.

At final, I'm also suggesting that the financial institute (loan lender) or their investor should carefully evaluate the assets' quality of a construction company and then have to verify whether the cash flow from its operation is normal or not? In addition, the contingent loss and related risk in the company's financial reports should be fully disclosed, which would be the solid reference for a credit approval by the financial institute or a further investing decision making by the investor subsequently.

Keyword: IFRS, IAS 11, IASFC 15, IAS 18 and IAS 8.

目錄

口試委員審定書	.....	i
誌謝	.....	ii
中文摘要	.....	iii
英文摘要	.....	iv
目錄	.....	vi
表目錄	.....	vii
圖目錄	.....	viii
第一章 緒論	.....	1
第一節 研究背景及動機	.....	1
第二節 研究目的	.....	2
第三節 研究架構	.....	3
第四節 本文架構	.....	5
第二章 文獻探討	.....	6
第一節 我國會計處理準則與國際會計處理準則差異說明	.....	6
第二節 建造合約(IAS 11)之主要內	.....	10
第三節 不動產工程之協議(IASFC 15)之主要內容	.....	10
第四節 收入認列(IAS 18)之主要內容	.....	11
第五節 會計估計變動及錯誤(IAS 8)之主要內	.....	12
第三章 建設業之產業說明及適用之國際會計處理準則	.....	13
第一節 建設業之產業特性及業務模式	.....	13
第二節 工程(建造)合約	.....	19
第三節 工程收入認列會計處理	.....	25
第四節 工程成本認列會計處理	.....	34
第五節 工程行銷費用、估計變動及或有負債認列會計處理	.....	39
第六節 總結	.....	44
第四章 個案探討	.....	45
第一節 研究方法	.....	45
第二節 個案之陳述及分析架構	.....	47
第三節 分析總結	.....	56
第五章 結論與建議	.....	57
第一節 結論	.....	57
第二節 建議	.....	60
參考文獻	.....	64

表目錄

表 1-1	初步判斷之會計差異熱度表	4
表 3-1	冠德建設股份有限公司 100 年現金預測表	16
表 3-2	國內及國際會計處理準則工程收入認列比較表	32



圖目錄

圖 1-1	財務報表編制與表達的架構	3
圖 1-2	國內會計處理準則與國際會計處理準則的導入關聯圖	4
圖 3-1	國內傳統預售式房地產一般運作過程及現金流量模式	15
圖 3-2	房地產業良性循環圖	18
圖 3-3	房地產業惡性循環	18
圖 3-4	營造公司財務帳與工地或本帳的整合	34



第一章 緒論

第一節 研究背景與動機

財務報表編製和表達的架構係讓報表使用者清楚瞭解營運個體經營活動的結果，然每個國家經濟、文化、政治、法律及體制存在歷史演進過程中的差異，致使在財務報表編製所使用的會計處理準則亦產生不同見解。而國際會計準則理事會成立於 1973 年，原名為「國際會計準則委員會」(International Accounting Standards Committee，簡稱 IASC)，於 2001 年改組並更名為「國際會計準則理事會」，總部設在倫敦，該理事會有 14 位委員，來自 9 個國家具有財務理論、實務背景及獨立性，該會宗旨在促進國際間使用會計處理準則的一致性。

國內學術界長期以來均採用美國會計教科書作為教學基礎，而所頒訂的會計處理準則亦追隨美國財務會計準則委員會所制訂的美國會計處理準則，其準則對經濟活動賦予較繁瑣的會計處理規定，而國際會計處理準則較偏向原則基礎(Principles-Base)，因此，編製報表者的專業判斷能力及公正性，成為採用國際會計處理準則時財務資訊品質高低的重要因素。

基本上，國際會計處理準則與美國會計處理準則及國內會計處理準則並非全然不同，其差異主要在於經濟活動的實質衡量及基礎有較嚴謹的評估原則。

從全球會計處理準則適用及修訂趨勢的現況看來，大部份的國家係直接採用國際會計處理準則，譬如歐盟、新加坡、香港、韓國、澳大利亞.....等。中華民國金融監督管理委員會亦規定上市、上櫃公司自 2013 年開始適用國際會計處理準則，自 2012 年須依國際會計處理準則編製擬制性財務資訊於財報中揭露，而目前會計研究基金會新發佈之會計處理準則，如：員工分紅費用化、存貨評價、資產減損.....等，與國際會計處理準則之差異已經大幅縮小，且美國會計處理準則早已開始與國際會計處理準則雙重承認(即無須編制 GAAP Differences Reconciliation)。

為與國際接軌，讓台灣企業財報及會計處理準則選用更能受外資法人及投信機構的信任與可比較性，台灣財務會計公報也開始全面翻修，並希望能在 2013 年完成由上市櫃公司直接採用國際會計處理準則的目標。惟上市建設公司依目前會計研究發展基金會頒訂「長期工程合約」會計處理準則公報，無論在工程合約定義、工程收入認列原則、工程成本認列原則、或有損失評估基礎、估計變動處理、遞延行銷費用處理，以及存貨評價方式等，與國際會計處理準則間原存在一定程度的差異。

上市建設公司採用國際會計處理準則後，無論在收入成本認列、遞延行銷費用、資產評價等會計處理將趨於嚴謹，對該企業財務績效將產生何種衝擊？對該企業市值有何影響？存貨管理及成本計價方式如何因應？都將是本研究報告予以探討的問題。

第二節 研究目的

瞭解目前國內財務會計處理準則公報「長期工程合約」及國際會計處理準則差異及未來採用國際會計處理準則時，主管機關推行計畫及規定所帶來之影響。

探討建設業產業特性及目前國際會計處理準則規定要點。

以國內上市建設公司為例，進行國際會計處理準則與國內財務會計處理準則公報「長期工程合約」差異試算，並分析未來報表影響之重點內容。

就研究結果探討業者因應對策及主管機關、會計師未來審查方向及重點。



第三節 研究架構

提供財務報表之目的主要是協助投資人、貸款人及內部管理階層等進行相關經濟決策行動並表達管理階層受託責任及經營責任履行情況，而會計處理準則的適用及規範則是確保財務報表的品質及可靠性。(圖 1-1)

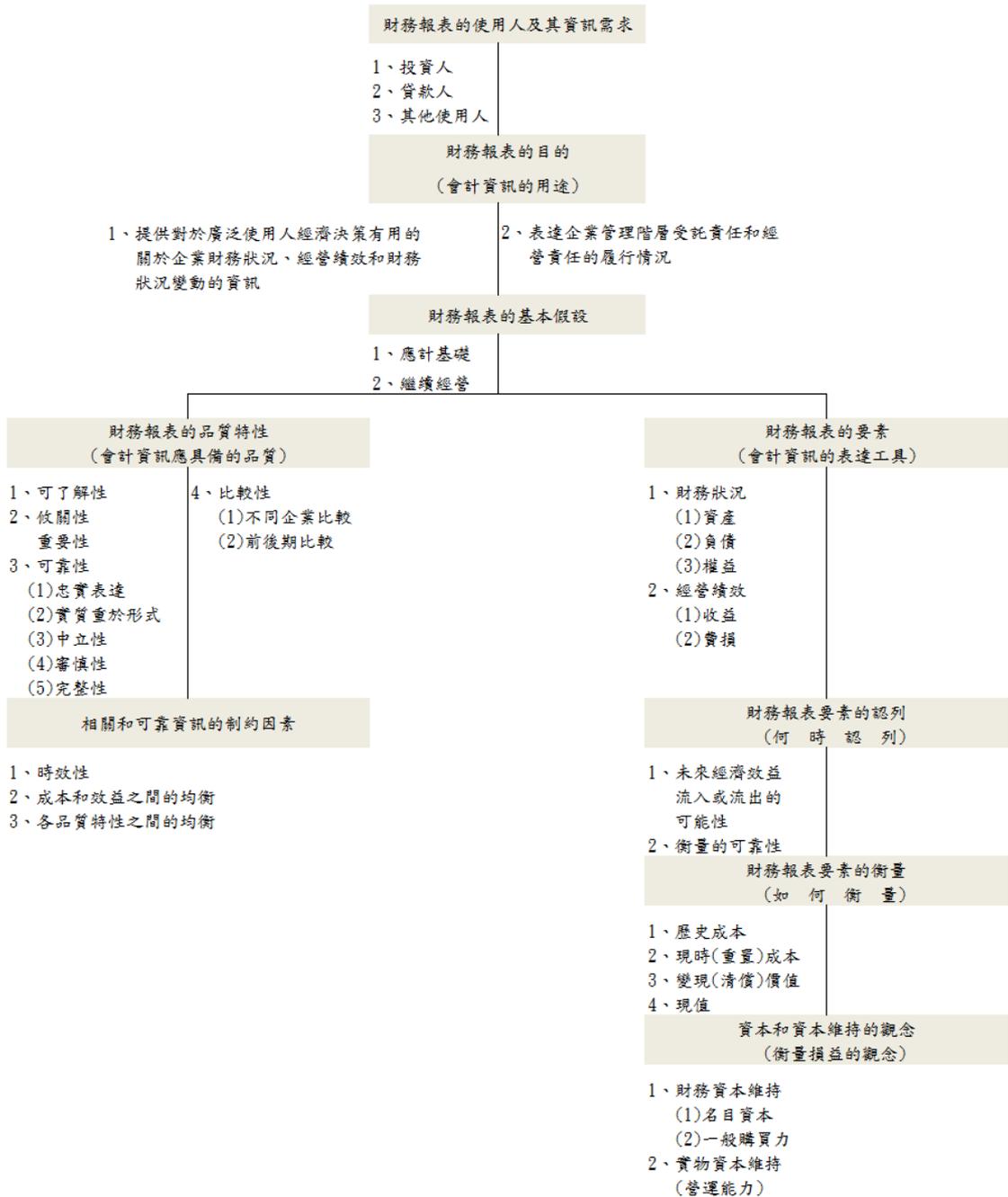


圖 1-1 財務報表編制與表達的架構
資料來源：中級會計學，鄭丁旺博士

由於自 2012 年起國內建設公司陸續須依照國際會計處理準則編製財務報表，相關的課題經判斷如圖 1-2 所示，其工程合約、工程收入、工程成本、遞延推銷費用、或有負債及估計變動等處理，將與現行國內會計處理準則將有重大差異。

會計議題		IFRS 準則	對報表潛在影響	對營運上潛在影響
1	工程合約	IAS 11	高	高
2	首次採用國際財務報導準則	IFRS 1	高	高
3	收入認列	IAS 18	高	高
4	準備、或有負債及或有資產	IAS 37	高	高
5	財務報表之表達	IAS 1	中	中
6	合併及單獨財務報表	IAS 27	中	中
7	所得稅	IAS 12	中	中
8	功能性貨幣	IAS 21	中	中
9	固定資產	IAS16	低	低
10	金融商品	IFRS 7、9 IAS 32、39	低	低
11	租賃	IAS 17	低	低
12	員工福利及退休金給付計畫之會計處理	IAS 19、26	低	低
13	股份基礎給付	IFRS 2	低	低
14	營運部門資訊揭露	IFRS 8	低	低

表 1-1 初步判斷之會計差異熱度表(本研究整理)

而這樣的改變勢必也會對投資行為及管理決策產生相當大的影響，如圖 1-3 所示。本文主要希望以建設公司為主，就兩個會計處理準則間差異進行研究，並提供財務報表可能產生影響，期能協助上述公司進行必要的調整，以減少這項改變帶來的衝擊。

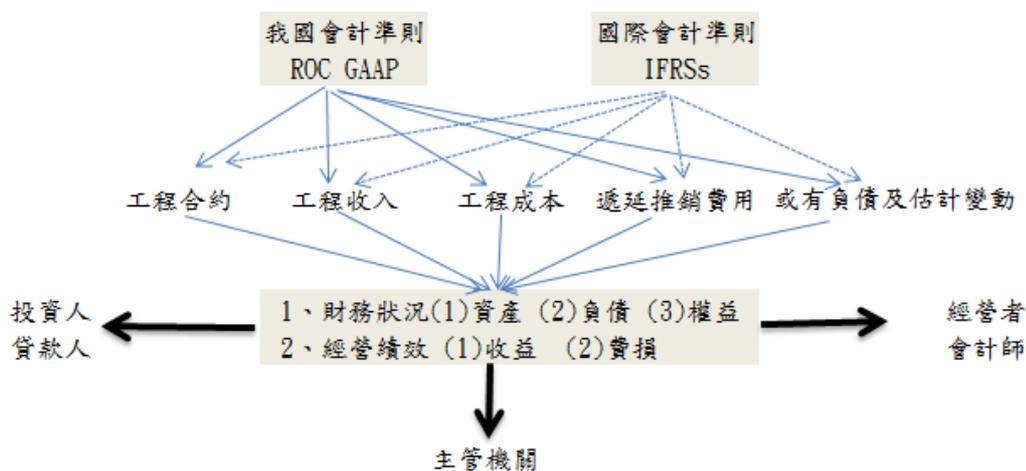


圖 1-2 國內會計處理準則與國際會計處理準則的導入關聯圖(本研究整理)

第四節 本文架構

本論文之研究方法係採敘述性研究方式，參酌國內及國際會計處理準則有關工程合約所發布之公報及報導解釋，探討與建設業相關適用之準則變化及適用要點，並以國內上市建設公司最近年度財務報表為範例，彙整及試算報表應調整項目及對財務結果的影響數，藉以提出對相關公司、投資人建議及可能產生問題因應建議。

論文之研究架構如下：

第一章 緒論

說明本論文之研究動機及目的，採行之研究方法以及本論文之研究架構。

第二章 文獻探討

比較國內與國際會計處理準則規定的主要差異，並介紹與建設業相關的幾個國際會計處理準則，包括國際會計處理準則第 11 號「建造合約」(IAS 11)、國際財務報導解釋第 15 號「不動產工程之協議」(IASFC 15)、國際會計處理準則第 18 號「收入認列」(IAS 18)及國際會計處理準則第 8 號「會計政策、會計估計變動及錯誤」(IAS 8)的內容。

第三章 建設公司之產業說明及適用之國際會計處理準則

探討建設公司的產業架構及業務特性，並一一說明與建設業相關國內與國際會計處理準則條文規定及適用要點，並比較相關條文內容的異同點。

第四章 個案探討

以國內 3 家中大型上市建設公司為例，收集其最近期財務報表進行分析及試算，說明未來適用會計處理準則主要差異內容外，並就兩種不同會計原則適用後報表進行比較分析，探討建設產業公司營運模式及投資人投資行為作進一步建議。

第五章 結論及建議

彙整說明本論文之研究結論，除針對建設業適用國際會計處理準則前應準備工作，也給予主管機關及建設公司於適用國際會計處理準則時提供相關建議。

第二章 文獻探討

因應全球化時代之來臨，財團法人中華民國會計研究發展基金會近年來已陸續參酌國際會計處理準則研修相關財務會計處理準則公報，惟邇來國際會計處理準則已成為全球資本市場之單一準則，直接採用(adoption)國際會計處理準則亦成為國際資本市場之趨勢，截至目前為止全球計有超過 115 個國家已要求或計劃要求當地企業直接採用國際會計處理準則編製財務報告。是以行政院金融監督管理委員會審酌國際發展趨勢，為加強國內企業及國際企業間財務報告之比較性，提升我國資本市場之國際競爭力並吸引外資投資國內資本市場，同時降低國內企業赴海外籌資之成本，推動我國企業採用國際會計處理準則編製財務報告，並規定上市櫃公司、興櫃公司及金管會主管之金融業，應自民國 102 年起依國際會計處理準則編製財務報表。以下各節僅就與本文相關國際準則公報摘要主要內容。

第一節 我國會計處理準則與國際會計處理準則差異說明

我國會計處理準則之制定始於 1982 年財務會計處理準則公報第一號「會計處理準則彙總」，共發佈了 35 號公報，構成我國會計處理準則的主要架構。企業依「商業會計法」、「證券發行人財務報告編製準則」以及中華民國會計處理準則，即由財團法人中華民國會計研究發展基金會所發布之「財務會計處理準則公報」編製財務報表。國內會計處理準則在早期所發布的公報，普遍沿襲自美國所制訂的會計處理準則(US GAAP)，近年來則參考國際會計處理準則。美國會計處理準則約列有 25,000 頁之規範，一般稱為細則基礎 (rule-based) 的會計原則；至於國際會計處理準則約 2,500 頁之規範，一般稱為原則基礎 (principle-based) 之會計原則。

原則基礎之規範條文雖少，並不代表國際會計處理準則之規範較為簡單，使用原則基礎之會計原則時，在決定適當之會計原則前所花費的評估時間較長，相對需要較多的會計專業判斷，也因會計處理方式乃根據交易實質而決定，因此較能忠實呈現交易本質，對於財務報表使用者而言，則更能透過財務報表了解企業之交易型態。

由於我國財務會計處理準則公報自 1999 年起才參照國際會計處理準則訂定，故二者間主要差異在於：

- 1、國際會計處理準則已訂有特定公報規範，而我國尚無相關準則規定。
- 2、我國已參酌國際會計處理準則訂定相關公報，惟因國際會計處理準則近來已有修訂，而我國尚未配合修訂。
- 3、其他，以未來採用國際會計處理準則後，對於公司帳務處理及財會資訊系統有重大影響的項目。

未來採用國際會計處理準則後，對於建設公司帳務處理及財會資訊系統有重大影響項目說明如下：

一、首次採用會計處理準則之處理

我國會計處理準則無特定規範之準則。實務上，除非有特定準則且訂有過渡條款，否則通常係以會計原則變動處理；而國際會計處理準則在首次採用國際會計處理準則時，除特別得選擇免適用及強制排除之項目外，應追溯調整。

二、財務報表之表達

1、財務報表之組成：

我國會計處理準則規定的財務報表包括資產負債表、損益表、業主權益變動表、現金流量表及附註；而國際會計處理準則規定的財務報表包括財務狀況表、綜合淨利表、業主權益變動表、現金流量表及附註。另當企業追溯適用會計政策、重編以前年度財務報表、或對其財務報表進行重分類時，應至少表達當期期末、上期期末及最早比較期間期初之財務狀況表及相關附註。

2、非常損益項目：

我國會計處理準則規定性質特殊且非經常發生之項目應於損益表上分別列示。(與美國目前規定一致)；而國際會計處理準則規定禁止使用非常損益項目。

三、資產重估價

1、固定資產及無形資產重估金額：

我國會計處理準則規定可依法令規定辦理重估價，法令所允許之重估價金額非為公允價值；而國際會計處理準則規定重估價金額為公允價值。

2、當一項資產進行重估，其同類別資產是否必須一致：

我國會計處理準則規定必須依法令規定申請辦理重估價，當一項資產進行重估，其同類別資產無須一致；而國際會計處理準則規定當一項資產進行重估，其同類別之所有項目均須進行重估。

3、重估資產使用或處分時，未實現重估增值之處理：

我國會計處理準則規定(90)基秘字第 204 號函規定，未實現重估增值應於處分或提列折舊(攤銷)時視為已實現，列入當期損益；而國際會計處理準則規定直接轉入保留盈餘。

四、或有事項及期後事項之處理

1、或有負債定義：

我國會計處理準則規定分為很有可能、有可能、極少可能三類。屬很有可能且金額可合理估計者應予認列。(與美國 FAS5 目前規定一致)；而國際會計處理準則第 37 號規定將或有負債定義為不得入帳之負債。

2、負債準備(provision)：

我國會計處理準則規定很有可能(i.e.可能性相當大)發生且金額可合理估計之負債，屬必須入帳之或有負債；而國際會計處理準則第 37 號規定將很有可能(i.e. more likely than not)發生且金額可合理估計之負債稱為負債準備。

3、折現：

我國會計處理準則規定對於很有可能發生且金額可合理估計之負債，未明文規定必須折現；而國際會計處理準則規定受貨幣時間價值影響重大之負債準備必須折現。

4、或有損失之估列：

我國會計處理準則規定應以最允當之金額認列，無法選定時，宜取下限予以認列；而國際會計處理準則規定係預期值之概念，應當考慮各種情況發生的可能性予以加權平均計算。如果各種可能的情況是一連續區間，且各種可能發生的可能性相同時，採用中間值予以認列。

5、歸墊權利之認列：

我國會計處理準則規定我國對歸墊金之認列無特別會計處理之規定，但實務上，當歸墊金額可確定時，可認列為單獨之資產或損失的扣減，但無歸墊金額上限之規定；而國際會計處理準則規定當歸墊金額可確定，應認列為單獨之資產，並以相關負債準備提列金額為上限。

6、涵蓋期間：

我國實務上會計師查核報告日早於董事會通過日期；而國際會計處理準則規定期後事項指發生於財務報導期間終止日至財務報表被准予可發出日(即董事會通過日)間的事項。

五、長期工程合約之會計處理準則

1、對於不符合完工比例法適用條件之工程合約：

我國會計處理準則規定採全部完工法；而國際會計處理準則規定當工程之產出無法可靠衡量，惟已實際發生成本很有可能回收時，應採成本回收法(零利潤法)，就已實際發生並預計能夠收回之工程成本予以認列等額之收入，工程成本應於發生當期認列為費用。然而，若已實際發生成本很有可能無法回收時，僅就已實際發生工程成本於當期認列為費用。

2、工程合約之定義與認列：

我國會計處理準則規定長期工程合約係指承建工程，其工期在一年以上之合約。另建設公司同時符合(1)工程之進度已逾籌劃階段，亦即工程之設計、規劃、承包、整地均已完成，工程之建造可隨時進行；(2)預售契約總額已達估計工程總成本；(3)買方支付之價款已達契約總價款百分之十五；(4)應收契約款之收現性可合理估計；(5)履行合約所須投入工程總成本與期末完工程度均可合理估計及(6)歸屬於售屋契約之成本可合理辨認等 6 項條件，用完工比例法。；而國際會計處理準則規定工程合約原則上採成本回收法(零利潤法)，除非買方有權決定和變更不動產商品主要工程結構之設計時，方適用國際會計處理準則第 11 號「建造合約」(IAS 11)以完工比例法認列收入，否則應適用國際會計處理準則第 18 號「收入認列」(IAS 18) 商品買賣之收入認列原則。

3、工程合約銷售費用認列：

我國 (74)基秘字第 083 號指出，若屬專案銷售之廣告支出，確含預付性質且其效益尚未實現者，可予以遞延。(84)基秘字第 025 號指出，在建房地若屬專案銷售支出時，上述遞延費用於採全部完工法時，應於工程完工認列收入年度轉列費用；採完工比例法時，則按完工比例計算並轉列費用；而國際會計處理準則規定廣告及銷售等相關支出應於發生時認列為費用，並無對專案銷售支出允許資本化之例外規定。

4、工程保留款之揭露：

我國會計處理準則無相關揭露要求規定；而國際會計處理準則規定須揭露客戶保留款金額，即留待驗收完成後客戶方給付之尾款。

第二節、建造合約(IAS 11)之主要內容

國際會計處理準則委員會(IASC)於1993年12月發布國際會計處理準則第11號「建造合約」(IAS 11)，並取代國際會計處理準則第11號「建造合約之會計」(1979年3月首次發布)。其中一段條文於1999年5月被國際會計處理準則第10號「資產負債表日後事項」修正。

這號準則之目的係訂定與建造合約有關之收入及成本之會計處理。由於依建造合約所進行之活動性質，使合約活動開始之日期與活動完成之日期通常分屬不同之會計期間。因此，建造合約之主要會計議題係如何將合約收入及合約成本分攤於建造工程施作之各會計期間。這號準則使用「財務報表編製及表達之架構」中所訂定之認列條件，決定合約收入及合約成本何時應認列為綜合損益表中之收入及費用。這號準則亦提供有關應用該等條件之實務指引。

這號準則包括定義「建造合約」及建造合約的種類，建造合約的合併及分立的判斷依據。定義合約收入、合約成本及費用的內容及範圍，並說明工程損益認列依不同合約條件應適用不同的會計處理原則。

第三節、不動產工程之協議(IASFC 15)之主要內容

國際財務報導解釋第15號「不動產工程之協議」(IASFC 15)由國際財務報導解釋委員會制定，並於2008年7月由國際會計處理準則理事會發布。生效日為2009年1月1日。

不動產工程協議係普遍的且可能與住宅區、商業區或工業區之開發有關。工程通常橫跨超過一個會計期間，可能係於工程開始前即已為購買者所擁有或租賃之土地上進行，且協議可能要求分期付款。

實務上主要分歧之處是關於辨認不動產工程協議應採用之會計處理準則。在某些國家，實務上盛行採用國際會計處理準則第11號「工程合約」並於工程進行中認列收入，在其他的國家則採用國際會計處理準則第18號「收入」對銷售商品之規定並僅於不動產完工交付予購買者時認列收入。

國際財務報導解釋委員會曾考慮是否本解釋之範圍應限於不動產工程之協議。解釋草案第21號之結論為本解釋之範圍應限於所收到澄清國際會計處理準則第18號於「不動產銷售」規定之請求，因為此即實務上最為分歧之處。於再次考

慮此議題時，國際財務報導解釋委員會認為解釋草案第 21 號中「不動產銷售」的觀念可能會造成混淆，並闡明此解釋係應用於「不動產工程之協議」。協議是否屬國際會計處理準則第 11 號或國際會計處理準則第 18 號之主要爭議，只會發生在當協議包含工程活動時。此種協議不一定符合工程合約之定義。國際財務報導解釋委員會亦闡明本解釋可能影響直接或透過下包商從事不動產工程之企業。

國際會計處理準則第 11 號適用於當協議符合國際會計處理準則第 11 號第 3 段之工程合約定義：「明確地協商承建一項資產或一資產群組之合約...」時。當協議中之購買者於工程開始前，能夠指定該不動產之主要結構要素的設計，且/或一旦工程已在進行中，還能夠指定主要結構的改變(不論其是否執行該能力)時，該不動產工程協議符合工程合約之定義。當國際會計處理準則第 11 號適用時，該工程合約亦包含任何依據國際會計處理準則第 11 號第 5 段(1)及國際會計處理準則第 18 號第 4 段與該不動產工程直接相關之勞務提供合約或組成部分。

相反地，當不動產工程協議中之購買者對不動產的設計僅具有有限之影響力，例如僅自企業指定之選項範圍中挑選一項設計，或僅對基礎設計要求微小的改變，則該協議係屬國際會計處理準則第 18 號銷售商品之範圍。

第四節、收入認列(IAS 18)之主要內容

國際會計處理準則委員會(IASC)於 1993 年 12 月發布國際會計處理準則第 18 號「收入認列」，並取代國際會計處理準則第 18 號「收入認列」。(1982 年 12 月發布)。

國際會計處理準則第 18 號配合國際會計處理準則第 39 號(於 1998 年)、國際會計處理準則第 10 號(於 1999 年)及國際會計處理準則第 41 號(於 2001 年 1 月)作有限度之修正。

國際會計處理準則第 18 號「收入認列」中「財務報表編製及表達之架構」將收益定義為以資產之流入或增益、或負債之減少等方式，於會計期間增加經濟效益，而造成權益增加，但不包含權益參與者之投入所產生的權益增加。收益包含收入及利益兩者。收入係因企業之正常活動所產生，且有多種不同名稱，包括銷貨、各項收費、利息、股利及權利金。這號準則之目的係訂定由某些類型之交易與事項所產生收入之會計處理。

收入會計之主要問題係決定何時認列收入。收入係於未來經濟效益很有可能流入企業且該效益能可靠衡量時認列。這號準則係辨認符合這些條件，因而認列收入之情況，並提供應用該等條件之實務指引。

第五節、會計政策、會計估計變動及錯誤(IAS 8)之主要內容

國際會計處理準則理事會(IASB)於 2003 年 12 月發布修訂之國際會計處理準則第 8 號，並改稱為「會計政策、會計估計變動及錯誤」(IAS 8)。修訂之準則亦取代解釋公告第 2 號及解釋公告第 18 號。

這號準則之目的係訂定選擇與變更會計政策之標準，連同會計政策變動、會計估計變動與錯誤更正之會計處理與揭露。這號準則旨在提升企業財務報表之攸關性與可靠性，以及該等財務報表於不同期間及與其他企業財務報表之可比性。

會計政策之揭露規定，除會計政策變動外，係訂定於國際會計處理準則第 1 號「財務報表之表達」中。這號準則應適用於會計政策之選擇與適用，及會計政策變動、會計估計變動與前期錯誤更正之會計處理。

前期錯誤更正及適用會計政策變動所作追溯調整之所得稅影響數，應依國際會計處理準則第 12 號「所得稅」之規定處理及揭露。



第三章 建設公司之產業說明及適用之國際會計處理準則

建設公司從事不動產工程興建開發時，除自土地所有者取得土地，委託建築師規劃及營造公司施工興建，亦會透過代銷公司或購屋者訂定多種且複雜的銷售合約，交易模式自成一格。相關交易合約條款內容涉及相關之收入，成本及費用認列之會計處理，而建設公司採用國際會計處理準則時，其相關規定與國內現行的會計處理有何差異及可能之影響，為本章探討的內容。

本章共分為五節，第一節說明建設業之產業特性及業務模式，第二節說明工程合約之定義，第三節說明工程收入認列會計處理，第四節說明工程成本認列會計處理，第五節說明行銷費用、估計變動及或有負債認列會計處理。

第一節 建設公司之產業特性及業務模式

建設公司運作體系的目標是投資生產房地產商品與服務，並透過交易提供給使用者，而對於提供不同生產元素能得到適當的報酬。因此，建築業運作體系的元素，包括集合土地、資金、勞力的開發者(建築開發業、金融業、建築經理業等)、房地產營建生產的規劃者與營造者(建築師與營造廠等)、房地產的行銷者(仲介代銷業等)，房地產使用的經營管理者(使用者及經營維護者等)。經由產業運作流程所介入的角色及產業活動，才使得提供的房地產產品得以被利用，而其運作過程中所介入的角色及產業活動即為我們定義的具有「生產與服務」兩層面特性的「建築產業」。

建設公司之運作體系的流程主要分成四個部份：投資、生產、交易與使用。(如圖 3-1)

投資活動主要包括市場分析、資金籌措、土地取得與個案企劃，其中市場分析多委由代銷業或顧問業分析，可行性分析則多由建築投資業依本身的財務狀況與土地取得條件進行分析。建築投資的資金籌措一部份來自業者的自有資金，一部份向金融體系借貸。土地取得的來源亦來自多方面，一部分向地主購買或取得協議，一部分經由政府或法院拍賣中獲得。房地產個案企劃中，建築投資業大部份作個案企劃案發起、決策與企劃的執行，其企劃個案的工作大部份委託其他相關業者，如銷售企劃由代銷業擬定，營建計劃由建築師或工程顧問公司所策劃等。

生產階段包括設計、發包、施工與營建管理。設計工作主要由建築師來執行，其中也有景觀設計師、室內設計師、結構工程師等參與，視個案的規模及需要決定。發包工作則有委託大型營造廠代為發包，或建築投資業自行發包。施工由不同層級的營造廠、專業工程公司與包商等進行工程施工。營建管理方面，建設公司、建築師、營造廠均會派遣監工或工地主任負責監督工程的進度與品質。

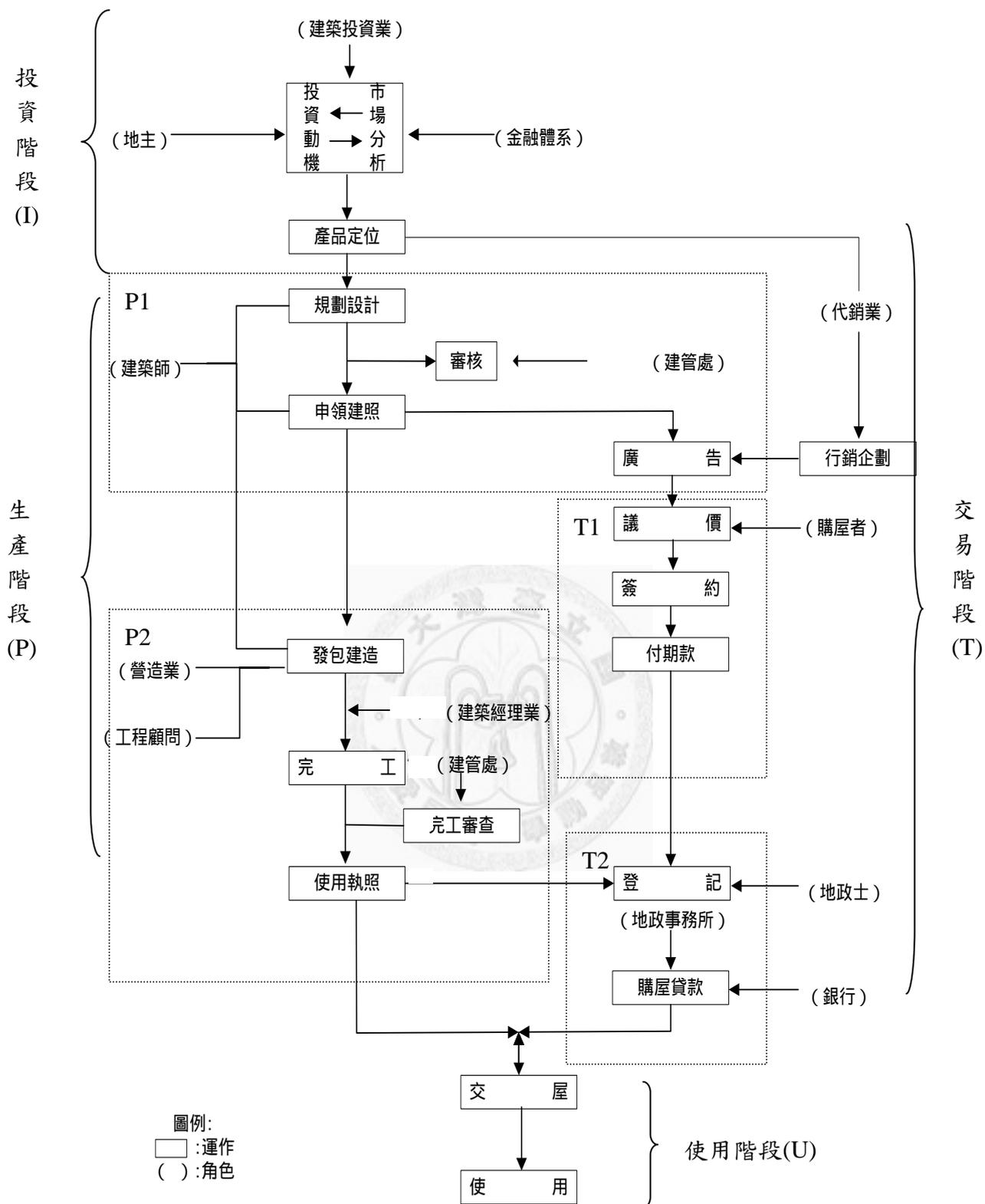
交易階段包括廣告企劃、銷售、契約簽定與移轉，前兩項可稱行銷階段，後兩項則為交易履行階段。房地產的廣告企劃多半委由專業的房地產代銷公司執行。房地產的銷售方面，多半也由代銷公司的銷售人員進行銷售，大型建設公司由本身的業務人員負責。契約簽定是由建設公司與購屋者議定，代銷業則居中協調。產權移轉的部份，當建築物取得使用執照後，依此辦理房屋第一次總登記，由建設公司委託地政士將整批房屋一次辦理，當登記完成後經由交屋手續而完成整個交易過程。

使用階段的經濟活動為保固、售後服務與經營管理，這些活動亦可以出售與出租兩種經營型態來區分。建築物出售後的服務主要為各項保固服務，其中涉及的重點在於不同項目的保固期間，以及服務方式的處理，目前的市場習慣是結構體保固十五年，而其他設施則保固一年。如此的保固標準基本上並無合宜與否的評價，但是其中所涉及的建築物使用習慣與使用方式，以及衍生的建築物使用服務產業的發展機會，則是尚未受到重視的一環。以出租方式經營的建設公司相當少，其原因在於資金周轉的能力，以及是否具備不動產經營管理能力。這種現象在國內長期以來多被認為是一項不重要的議題，但是在產業長期發展與專業化的趨勢下，營造建築產業以長期經營管理建築物的方式來運作，卻是不可避免的課題。因此，必須透過相關機制的建立與引導，以塑造長期經營的可行性與觀念，方能為國內建築產業創造長遠的機會。

建設業歷經國內景氣上下波動變化，經營成功關鍵因素已由 60 年代土地開發、資金募集及專業分工行銷，70 年代朝規模組織化、多重價值活動鏈及發揮經營策略及專精或多角化經營，80 年代更轉型在重視有效需求的開發、社區機能設計及售後服務，到了 90 年代則更強調品牌認同、奢華生活等高價值產品定位。

然而不論各個年代轉型及價值提升活動，建設業成功及獲利不變的定律還是在優質地點土地取得及開發。如何在早期持續取得具開發潛力的土地就成為建設業開發未來新建案最重要的關鍵活動，目前主要取得的方式包括政府重劃地釋出、私人土地及舊社區蓋建等。

除了取得土地外，建造期間上須支付之工程款，即使部分建設業採取預售方式(一般多為合約總價 15%~25%)但尚不足以支應，建設業多以手上土地或在建工程設定給銀行以取得經營所需要資金。建設公司營運上現金流量模式(如圖 3-1)支出面包括收購土地(I)、建案規劃行銷費用(P1)、工程建造(P2)、利息、管理費用及貸款返還等，現金流入面包括銀行貸放款、預售房地款(T1)及客戶房地尾款銀行核貸(T2)等。



現金流入=資金籌措(增資或借入款)+T1 預收房屋款(合約價款 15%~25%)+T2 客戶尾款銀行核貸款(合約價款 75%~85%)

現金流出=I 投資土地及整地等+P1 支付行銷及規劃費用+P2 建造工程款+支付管理及利息費用+資金返還(股息發放或還借款)

圖 3-1 國內傳統預售式房地產一般運作過程及現金流量模式 (本研究整理)

以冠德建設於 99 年 4 月 29 日刊印之公開說明書表 3-1 中所列示，100 年現金預測表非融資性收入金額為 5,546,049 仟元，減除非融資性支出金額 5,337,763 仟元後，產生淨現金流入 208,286 仟元，實無法支援該公司建案進行，所以仍須向金融機構借款 1,530,000 仟元用以營運週轉。

單位：新台幣仟元

月份/項目	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合計
期初現金餘額(1)	384,712	246,562	243,164	281,895	382,200	326,948	290,914	278,530	249,525	342,247	291,883	318,547	384,712
加：非融資性收入													
應收款項及銷貨收現	245,323	158,222	77,939	2,417,159	262,052	266,149	261,916	261,916	365,551	365,551	364,201	367,201	5,413,180
受限制存款(存出保證金)	0	0	8,100	0	0	45,155	51,500	0	0	8,100	0	0	112,855
利息收入	290	269	185	314	310	312	283	175	259	274	305	0	2,976
其他收入(含租金收入)	1,499	1,365	1,423	1,358	1,322	1,416	1,429	1,398	1,456	1,429	1,444	1,499	17,038
非融資性收入合計(2)	247,112	159,856	87,647	2,418,831	263,684	313,032	315,128	263,489	367,266	375,354	365,950	368,700	5,546,049
減：非融資性支出													
應付款項及營運款付現	193,088	189,622	250,160	328,534	308,534	326,793	311,793	235,938	279,282	279,282	341,321	307,474	3,351,821
推銷費用	15,100	15,160	16,171	16,565	39,828	39,833	24,719	24,719	21,502	22,216	22,216	32,225	290,254
營業費用	15,735	27,235	11,025	11,738	11,339	12,215	15,768	11,599	11,735	12,356	33,750	12,285	186,780
受限制存款(存出保證金)	0	0	10,000	350,000	0	10,000	15,000	0	0	150,000	30,000	0	565,000
利息支出	10,914	10,884	11,014	11,434	9,084	9,269	9,367	10,017	11,250	11,409	11,421	11,586	127,649
購置固定資產	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
長期股權投資	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	50,000	50,000
現金股利及董監酬勞	0	0	0	0	0	0	0	759,665	0	0	0	0	759,665
什項支出	425	353	546	255	151	956	865	556	775	455	578	679	6,594
非融資性支出合計(3)	235,262	243,254	298,916	718,526	368,936	399,066	377,512	1,042,494	324,544	475,718	439,286	414,249	5,337,763
要求最低總額(4)	350,000	350,000	350,000	350,000	350,000	350,000	350,000	350,000	350,000	350,000	350,000	350,000	350,000
所須資金總額(5)=(3)+(4)	585,262	593,254	648,916	1,068,526	718,936	749,066	727,512	1,392,494	674,544	825,718	789,286	764,249	5,687,763
融資前可供支用現金(6)=(1)+(2)-(5)	46,562	(186,836)	(318,105)	1,632,200	(73,052)	(109,086)	(121,470)	(850,475)	(57,753)	(108,117)	(131,453)	(77,002)	242,998
借款	0	80,000	250,000	0	50,000	50,000	50,000	750,000	50,000	50,000	100,000	100,000	1,530,000
債債	150,000	0	0	1,600,000	0	0	0	0	0	0	0	0	1,750,000
發行轉換公司債	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
融資淨額合計(7)	(150,000)	80,000	250,000	(1,600,000)	50,000	50,000	50,000	750,000	50,000	50,000	100,000	100,000	(220,000)
期末餘額(8)=(1)+(2)-(3)+(7)	246,562	243,164	281,895	382,200	326,948	290,914	278,530	249,525	342,247	291,883	318,547	372,998	372,998

表 3-1 冠德建設股份有限公司 100 年現金預測表

(資料來源：冠德建設股份有限公司 99 年 4 月 29 日刊印之公開說明書)

為何建設公司營運現金流量模式會造成須要向金融機構申請鉅額融資？以下摘錄冠德建設股份有限公司 99 年 4 月 29 日刊印公開說明書內容，可窺視一般建設公司應收帳款收款與應付帳款付款政策。

A. 應收帳款收款政策及應付帳款付款政策：本公司為建設業，除成屋銷售外，為紓解客戶資金壓力大多採預售制，即客戶簽訂預售屋契約時先收取一部份訂金及簽約金(收取比例約為 10%~15%之間)，開工興建期間，依工程進度向客戶收取各期房地款(收取比例為 5%~10%之間)，迨個案完工產權完成時，客戶付清 75%~85%尾款或向金融機構辦理貸款撥款後，建設公司始收回全部房地款，所以個案完工時點、銷售率及總銷售金額直接影響銀行撥入款項之時點及金額高低。一般來說，訂金及簽約金通常以現金或刷卡方式向客戶收取，而開工款及工程款，客戶多以現金匯款或開立期票的方式支付，各案完工交屋月份因收回 75%~85%之房地款.....

本公司截至目前為止，預估 99 年度及 100 年度分別各有七個及六個興建個案，各有五個規劃個案推出。本公司依個案預估銷售率及工程期間，推估訂金、簽約金及各期工程款之收取金額。此外，本公司預計 99 年完工交屋者，包括 5、6 月份的「950E」及「880I」及 9 月份的「950D」；預計 100 年度完工交屋者，則包括 4 月份的「950F」及 9 月份的「960E」。另待售房地亦預計分別於 99 年度及 100 年度陸續售出。本公司依個案完工日期及預估銷售率，推估銀行撥付 75%~100%之房地款的時間及金額。

本公司付款政策依支付土地款、設計費或工程款有所區分，土地款部份依照土地買賣合約中所約定付款日期開立即期支票、銀行本票或支付現金；設計費係於申請建照前支付 50%現金，其餘 50%則依照工程進度於交屋前分期付款；工程款之支付依工程契約進度而定，本公司自 99 年三月底起支付營造廠商皆為 50%即期票、50%支付 90 天期票。本公司於編製 99 年度及 100 年度現金收支預測表之.....

由上述預售房屋收款條件可以得知約 75%~85%之房地款須俟完成交屋時始能收回，而在開工興建期間可能有數個建案係同時進行，而土地款、工程款及行銷費用以須依合約進度支付，其所需龐大營運資金仍須仰賴金融機構貸款奧援。

由冠德建設公司公開說明書中可以瞭解該產業係屬資本密集行業，無論建設業提供土地予金融機構作為擔保取得貸款，亦或購屋者於房屋建造完成作為金融機構核貸，均須仰賴金融機構提供鉅額資金支援，而銀行於核發貸款於建設公司時，其關鍵在於財務報表所顯示管理階層經營績效及獲利能力是否健全，此舉迫使建設公司採用更樂觀、積極之會計處理原則，亦即將收入認列基礎合理化，將成本遞延或攤銷正常化，以達到財務報表窗飾之目的。

而對購屋者而言，在政府寬鬆首次購屋或青年成家購屋優惠政策及金融貸款低利率的推波助瀾下，於近幾年產生下圖 3-2 所示不動產業榮景循環：

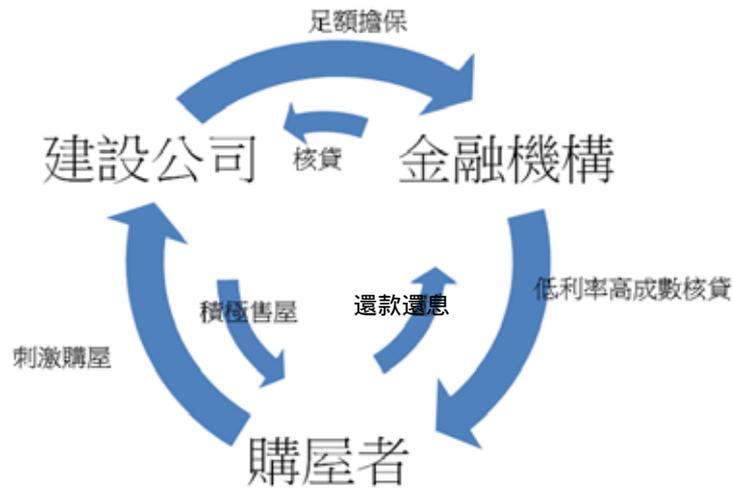


圖 3-2：房地產業良性循環圖(本研究整理)

但當景氣愈到通貨膨脹時，將導致房地產泡沫化，且當建設公司採用國際會計處理準則倘須對財務報表作重大調整而影響經營獲利時，金融機構可能採取較保守授信政策，則不動產行業將產生如下圖 3-3 所示惡性循環：



圖 3-3：房地產業惡性循環圖(本研究整理)

第二節 工程(建造)合約

不動產整個產業中，建設公司居於協調整合及管理的地位，與各產業間具有相輔相成、相互依存的關係，建設公司自土地所有者取得土地，委託建築師規劃及營造公司施工興建，及透過代銷公司銷售與購屋者等等，都必須透過相關合約來執行並確保利害相關人間的權利義務，而合約的內容及屬性，同時也是判斷及決定採行不同的會計處理準則的依據。

一、工程(建造)合約種類及內容

就建設公司在經營相關的需求，在住宅業務上，主要合約包括與地主簽訂的土地買賣合約或合建分屋合約；與建築師簽定的委託設計合約；與土地捐客、代書業者、不動產鑑價公司及管理簽定的服務合約；與金融機構簽定的融資合約；與營造廠簽定的委託興建合約；與同業、廣告代銷公司及仲介公司簽訂的代銷合約；與裝潢業簽訂的裝修承包合約及與消費者也就是購屋者簽定的購屋合約。

除了一般住宅業外，建設公司也會參予商業、工業建築及公共工程的承包，建設公司除轉包興建外，擁有營造廠資格的建設公司也會自行購入建材進行施工。在非住宅業務上，主要合約包括與營造廠及下包商簽定的委託興建合約；與建材廠商簽訂之購料合約；與客戶或政府簽訂建造合約。

由於本文主要探討工程(建造)合約，所以土地買賣合約、委託設計合約、服務合約、融資合約及購料合約等不在研究範圍內。本文所探討的合約包括合建分屋合約、購屋合約、建造合約、委託興建合約、代銷合約及裝修承包合約等。

以合建分屋合約、購屋合約多成立在一般住宅用途的業務上，合建分屋合約都成立在工程興建前，客戶以土地交換建造完成之成屋，在工程期間除購屋比例超過土地可交換的單位外，多不必再支付價款。而一般購屋合約如果成立在工程興建前，多以預售的方式成交，在工程期間分次支付頭期款，尾款大多在辦理交屋時一次支付。

建造合約多成立在商業、工業建築及公共工程的承包的業務上，工程多興建在客戶自有或承租土地上，客戶對於工程通常會提供規劃需求並參與設計過程，部分客戶甚至會直接提供建築師之設計圖。客戶多會在合約開始至合約完工之期間內，依工程進度分期支付工程款。

工程(建造)合約中所涉權利與義務條文規範，將影響建設公司針對每一簽訂合約應適用之會計處理原則。而工程(建造)合約屬性倘使定義含糊，易造成玩弄解釋或操縱財務報表，故工程(建造)合約有其必要明確且清楚定義及解釋。

二、工程(建造)合約國內相關會計處理準則規定

國內第十一號財務會計處理準則公報「長期工程(建造)合約之會計處理準則」就長期工程(建造)合約相關規定如下：

第 2 段：本公報所稱長期工程(建造)合約係指承建工程，其工期在一年以上之合約。例如房屋、橋梁、水壩、船舶及河川濬渫等工程(建造)合約。

國內公報對長期工程(建造)合約直指承建工程且其工期在一年以上之合約，並未就複雜的合約交易、短於一年的工程(建造)合約及建設公司興建住宅有相關論述說明，故目前對於上述合約的會計處理適用則依賴國內主管機關及財團法人會計研究發展基金會之相關函令補充說明，詳細內容將於後面幾節說明。

三、工程(建造)合約國際會計處理準則相關規定

國際會計處理準則第 11 號「建造合約」，對工程(建造)合約判斷主要強調在「建造一項資產或一組在設計、技術及功能或最終目的或用途等方面密切相關或相互依存之資產」或與「建造資產直接相關之勞務提供合約」；相關規定說明如下：

第 3 段：建造合約係指為建造一項資產或一組在設計、技術及功能或最終目的或用途等方面密切相關或相互依存之資產而特別訂立之合約。

第 4 段：建造合約可能因建造單項資產如橋樑、建築物、水壩、管路、道路、船舶或隧道而訂立。建造合約亦可能規範數項在設計、技術及功能、最終目的或用途等方面密切相關或相互依存之資產建造；此等合約之例包括建造提煉廠及廠房或設備之其他複雜組成項目之建造合約。

以 101 大樓 BOT 建造合約為例，KTRT 建設公司於承攬土木建造時，合約規定須於大樓四個外側分別建造兩支巨柱，共八支巨柱，每支截面長 3 公尺、寬 2.4 公尺，自地下 5 樓貫通至地上 90 樓。柱內灌入高密度混凝土，外以鋼板包覆，而該建造合約係為配合「調諧質塊阻尼器」的設計，以解決強風及地震帶來的衝擊，所以該建造合約存在一組以上且與設計技術及功能發生密不可分的契約關係。換言之，當土木建造完工時，是否就可以承認合約收入？抑或須俟阻尼器安裝測試通過後，該土木建造合約收入始能承認？就須審視兩者合約在權利與義務間是否純存在密切相關或相互依存關係。

第 5 段：就本準則之目的而言，建造合約包括：

- (a) 與建造資產直接相關之勞務提供合約，例如專案經理或建築師之勞務提供合約。
- (b) 為拆除或復原資產及為拆除資產後進行環境復原而簽訂之合約。

以台北 101 大樓建築設計而言，開發公司係為李祖原建築師事務所所簽訂設計合約，惟該合約須額外再委託地質學家「陳斗生」先生探查地質結構，該建築師的結構設計又須參考地質學家意見而有所修改，故與建築師簽訂之勞務合約往往牽涉複雜且不確定因素所造成的權利與義務於未來可能產生的變化，亦即該建造合約中，有關勞務提供之合約應包含建築師設計合約暨地質結構探查合約。

除了單純工程(建造)合約外，部分合約會包含一個以上工程、勞務及銷售合約，如何辨認應合併為一組合約或應分別單獨認定？國內相關公報並未就其影響工程收入加以說明，參照際會計處理準則第 11 號「建造合約」相關規定說明如下：

第 7 段：本準則之規定通常單獨適用於個別建造合約，惟在某些情況下，為反映一項合約或一組合約之實質，須將本準則適用於單項合約中可個別辨認之組成部分，或應用於合併之一組合約。

第 8 段：當一項合約包括數項資產，且符合下列所有情況時，則每項資產之建造應作為單項建造合約處理：

- (a) 每項資產係以個別之方案提出；
- (b) 每項資產係採單獨議定，且承包商與客戶雙方能夠接受或拒絕合約中與每項資產有關之合約段款；及
- (c) 每項資產之成本及收入可以單獨辨認。

第 9 段：無論係對單一或不同客戶訂立之一組合約，於符合下列所有情況時，應作為單項建造合約處理：

- (a) 以單一專案方式議定之一組合約；
- (b) 該組合約密切相關，每項合約實際上為構成整體利潤之單一專案之一部分；及
- (c) 該組合約同時進行或接續履行。

以中鼎工程公司承攬桃園機場捷運系統為例，該標的範圍自桃園機場南端至中壢間，全長約 11.5 公里，包括 A15-A20 共 6 座車站，除 A15 為地下車站外，其餘 5 座為高架車站；路線結構包括出 A15 地下車站後之明挖覆蓋隧道及出土段、A16 前與 A20 後及 A16 至 A20 車站間高架路橋段，此外，並包含青埔機場內行政大樓之建造，雖然該承攬合約包括數項資產建造，且該組合約密切相關，但各車站及行政大樓均採單獨議價，亦即每項合約實際上為構成整體利潤之單一專案之一部分，倘使每項資產之成本及收入可以單獨辨認，則該合約在權利與義務劃分則屬可辨認單項建造合約處理。

雖國際準則公報對於是否應劃分單項建造合約或多項建造合約有明確界定。但上述建造合約是否全盤適用於直接或透過下包商從事建造工程之企業，為釐清爭議，國際會計處理準則委員會特別於國際財務報導解釋第十五號「不動產工程之協議」解釋說明如何決定，建造合約係屬國際會計處理準則第 11 號或國際會計處理準則第 18 號之範圍：

第 10 段：決定不動產工程協議係屬國際會計處理準則第 11 號或國際會計處理準則第 18 號之範圍，取決於協議之條款及所有週遭之事實與情況而定。此類決定需要針對各個協議作判斷。

第 11 段：國際會計處理準則第 11 號適用於當協議符合國際會計處理準則第 11 號第 3 段之工程合約定義：「明確地協商承建一項資產或一資產群組之合約...」時。當協議中之購買者於工程開始前，能夠指定該不動產之主要結構要素的設計，且/或一旦工程已在進行中，還能夠指定主要結構的改變(不論其是否執行該能力)時，該不動產工程協議符合工程合約之定義。當國際會計處理準則第 11 號適用時，該工程合約亦包含任何依據國際會計處理準則第 11 號第 5 段(1)及國際會計處理準則第 18 號第 4 段與該不動產工程直接相關之勞務提供合約或組成部分。

第 12 段：相反地，當不動產工程協議中之購買者對不動產的設計僅具有有限之影響力，例如僅自企業指定之選項範圍中挑選一項設計，或僅對基礎設計要求微小的改變，則該協議係屬國際會計處理準則第 18 號銷售商品之範圍。

判斷是否為工程(建造)合約？為決定會計處理準則適用的基礎，國際財務報導解釋第十五號的規定，主要是協助釐清不動產工程合約屬性及其應適用的準則。回歸到國際會計處理準則 18 號收入認列之所有條件均已持續符合或一次性符合(包含控制權與所有權之顯著風險及報酬之移轉)，就決定了是否可適用完工比例法的基礎。

而在工程(建造)合約在實務中，往往因建築法規或設計變更而有追加或修改合約，參照國際會計處理準則第 11 號「建造合約」相關規定說明如下：

第 10 段：合約如有約定得依客戶意願追加建造某項資產，或修改合約納入某項資產之追加建造，於符合下列情況之一時，應將追加資產之建造作為新的單項建造合約：

- (a)該追加資產在設計、技術或功能上與原合約包括之一項或數項資產存在顯著差異；或
- (b)議定該追加資產之建造價格時，無須考慮原合約價格。

有關工程(建造)追加合約涉及估計判斷之實務，將於本章第五節或有負債認列會計處理及揭露中予以詳加說明。

四、工程(建造)合約適用國際會計處理準則第 11 號或第 18 號舉例說明

就第三段國際會計處理準則對工程合約(協議)定義及解釋舉例說明如下：

承建一般住宅與購買者簽訂的購屋合約，由於整體工程主要規劃設計由建設公司執行，購買者通常僅承購其中一個或多個單位，對於主要建築結構設計並不具絕對的影響力，僅能微小要求變更設計；雖然購買者也許能夠移轉遠期合約中的權益給他人，但企業仍保留當時狀態下之在建工程的控制權及所有權之顯著風險及報酬直到不動產完工移轉之時，因此，收入應僅於滿足國際會計處理準則第 18 號第 14 段之所有條件時認列。通常是完成交屋法律程序及確認合約尾款金額時。

商業、工業建築及公共工程承包等建造合約，因為所有主要結構的決策都是由購買者決定，另考量工程係於土地上進行而購買者在工程開始前已擁有該土地，且購買者不能將土地與未完成之工程退回給承包業者等事實，均顯示承包業者隨著工程的進行，將當時狀態下之在建工程的控制權以及所有權之顯著風險及報酬移轉予購買者，因此隨著工程的進行國際會計處理準則第 18 號第 14 段之所有條件均持續符合，企業應參照完工程度採用完工比例法認列收入。

由於委託興建合約係相對屬於成本範疇，主要配合收入認列基礎來認列，相關討論及會計處理原則將於第四節詳加說明。

五、建設公司適用「工程(建造)合約」所面臨之影響

目前國內建設公司除承攬商業建築尚符合國際會計處理準則關於工程合約之定義外，餘自行開發建造一般住宅的建案，建設公司多會就整體建案規劃設計，購買者僅能就承購的部分單位有限度的要求建造者變更設計，依國際財務報導解釋第十五號的說明應屬於國際會計處理準則第十八號公報「收入認列」的範疇，也就是說相關工程收入及成本的認定應以滿足該公報第十四段所有條件時成立，也就意謂的現有工程損益認列方式及方法將有所不同。國內建設公司應提早一一檢視目前手中尚未完工認列的個案，就可能的改變收集相關資訊及計算改變可能的影響。



第三節 工程收入認列會計處理

如何決定工程收入總金額，首先須審視工程(建造)合約並加以辨認，工程價款計算方式雖然於合約中予以明載，但工程構建中可能因政府法令變更、經濟環境變動、建築設計更改、材料更換、工程變更.....等因素，往往建設公司須再與客戶增補合約內容，而建案倘涉及糾紛事件，將更耗費冗長時間進行協商，所以工程收入常處於估計變動情境。

一、工程收入範疇及金額如何合理估計

國內會計處理準則及國際會計處理準則對工程收入的定義及範疇並沒有太大差異，主要還是針對與工程相關可予未來帶來營運現金流入等項目內容。

(一)國內會計處理準則之工程收入範疇

依國內第十一號財務會計處理準則公報「長期工程(建造)合約之會計處理準則」第4段說明：

長期工程(建造)合約依其價款計算方式通常可分為兩類：

固定價款合約：係指工程總價固定或可依某明確因素(如物價指數)變動而調整總價之合約。

成本加價合約：係指工程總價按工程實際成本加一定比例或固定利潤計算之合約。

屬於固定價款合約形式之工程(建造)合約，工程合約總收入金額多會在合約中明定，部分會加註可依某明確因素(如物價指數)變動而調整總價內容，對於認定工程收入總金額較為明確。

屬於成本加價合約形式之工程(建造)合約，工程合約總收入金額則須先估算工程總成本後方可依合約條款計算。通常每一會計期間須重新評估工程總成本後予以調整工程合約總收入。

國內實務上，建設公司係依照營造估計成本加計應得利潤作為投標依據，工程合約價款計算表面上通常係屬固定價款合約模式，然後續經常發生追加工程而有增訂合約，實質上，又有成本加價合約之形式，公務部門常因合約計價之改變時有遭彈劾起訴之虞，而上市(櫃)建設公司於九十四年度前依規定須公告財務預測，亦常面臨工程合約收入重大變動而須予以更新財務預測，不僅影響股價且造成主管機關審查上之困擾。

(二)國際會計處理準則之工程收入範疇

當合約有相關追加減計畫、賠償及獎勵金條款時，國內相關公報並未就其影響工程收入加以說明，故參照國際會計處理準則第 11 號「建造合約」相關規定說明如下：

第 11 段：就合約合約收入應包括：

- (a)合約明定之原始收入金額；及
- (b)合約工作變更、索賠及獎勵金等產生之收入：
 - (i)在很有可能因而增加收入之範圍內；及
 - (ii)金額能夠可靠衡量。

第 12 段：合約收入應按已收或應收對價之公允價值衡量。合約收入之衡量受到取決於未來事項結果之多項不確定性所影響。相關估計通常需要依照事項之發生及不確定性之消除而予以修改。因此，合約收入金額可能於各期間有所增減。例如：

- (a)承包商與客戶可能同意變更或索賠，使得合約收入在合約原始訂定之後續期間增加或減少；
- (b)固定價格合約中議定之收入金額可能因按成本調漲條款調整而增加；
- (c)完成合約之過程中，合約收入金額可能因承包商造成之延誤所導致之罰款而減少；或
- (d)按固定單位產出價格計算之固定價格合約，其合約收入可能因產出單位數量增加而增加。

第 13 段：合約變更係指客戶對合約工作範圍變動之指示。合約變更可能導致合約收入之增加或減少。合約變更之例為資產規格或設計之改變及合約期間之改變。於符合下列所有情況時，應將合約變更收入計入合約收入中：

- (a)客戶很有可能同意變更及認可因該項變更所產生之收入金額；及
- (b)該收入金額能可靠衡量。

第 14 段：索賠係指承包商向客戶或第三者收取未包含在合約價格中成本之歸墊。例如，索賠可能因客戶造成之延誤、規格或設計之錯誤及合約工作變更有爭議而引

發。索賠收入金額之衡量具有高度不確定性且常取決於協商結果，因此，僅於符合下列所有條件時，索賠收入方可計入合約收入中：

- (a) 協商已達到相當成熟的階段，客戶很有可能同意此項索賠；及
- (b) 客戶很有可能同意之金額能夠可靠衡量。

第 15 段：獎勵金係指達到或超過合約規定之標準時，客戶支付予承包商之額外款項。例如：合約可能將承包商提早完成合約而給予之獎勵金計算在內。於符合下列所有條件時，獎勵金收入應計入合約收入中：

- (a) 合約已進展至相當階段，足以判斷很有可能達到或超過合約規定之標準；及
- (b) 獎勵金額能可靠衡量。

何謂「很有可能」？何謂「可靠衡量」？國際會計處理準則第 11 號「建造合約」相關規定並無詳加說明，該準則雖保留相當判斷空間，惟國內主管機關為防止上市櫃公司藉機炒作或隱瞞資訊，其所依賴之判斷基礎須有客觀資料佐證，外部文件信賴度較高，如：已經確認如訴訟判決書、專家勘鑑報告或法院調解書等，抑或雙方簽署正式合約，而內部文件信賴度則較低，如：董事會決議錄、內部簽呈等。

綜上所述，工程收入應審視並綜合考慮合約相關條款詳細內容，當合約有相關追加減計畫、賠償及獎勵金條款時，則須定期評估上述判斷基礎符合與否，並適時予以調整工程收入總金額。

二、工程收入認列之國內與國際會計處理原則

國內第十一號財務會計處理準則公報「長期工程(建造)合約之會計處理準則」就工程合約之會計處理方法，相關規定如下：

第 5 段：長期工程合約之會計處理方法通常有兩種：

全部完工法：係指工程全部完工或除零星工作外大部分已完工時，始認列工程利益之方法。

完工比例法：係指工程利益按工程完工比例認列之方法。

第 6 段：完工比例之衡量通常可採用下列方法：

工程成本比例法：按投入成本佔估計總成本之比例衡量完工程度。

工時進度比例法：按投入工時(或人工成本)佔估計總工時(或總人工成本)之比例衡量完工程度。

產出單位比例法：按工程之產出單位佔合約總單位之比例衡量完工程度，例如建造公路依完工之里程衡量完工程度。

建設業於內部管理時，係依照工期天數作為績效衡量指標，亦即以工程進度計算可能額外需承擔成本，但於財務報導時，囿於主管機關臺財證(一)字第 27320 號於工程收入之規定，均採工程成本比例法，按投入成本佔估計總成本之比例衡量完工程度。

第 7 段：工程損益可合理估計時，應採用完工比例法。

在固定價款合約下，工程損益可合理估計係指同時符合下列條件而言：

應收工程總價款可合理估計。

履行合約所須投入成本與期末完工程度均可合理估計。

歸屬於合約之成本可合理辨認。

在成本加價合約下，工程損益可合理估計係指同時符合下列條件而言：

歸屬於合約之成本可合理辨認。

除確定可獲歸墊之支出外，其餘之合約成本可合理估計。

就以上國內規定，當工程期間未及一年或工程成本無法合理估計時，應採用全部完工法。而建設公司預售房屋之會計處理，國內主管機關則發佈單獨函令規定其處理原則，說明如下：

臺財證(一)字第 27320 號

建設公司以包工包料方式建屋預售，若能符合下列條件，則可依財務會計處理準則公報第十一號第九段之規定，以完工比例法認列售屋利益：

- (1)工程之進度已逾籌劃階段，亦即工程之設計、規劃、承包、整地均已完成，工程之建造可隨時進行。
- (2)預售契約總額已達估計工程總成本。
- (3)買方支付之價款已達契約總價款百分之十五。
- (4)應收契約款之收現性可合理估計。
- (5)履行合約所須投入工程總成本與期末完工程度均可合理估計。
- (6)歸屬於售屋契約之成本可合理辨認。

對於不符合完工比例法適用條件之工程合約，則須採全部完工法。

三、工程收入認列之國際會計處理準則

國際會計處理準則第 11 號「建造合約」對於工程收入認列主要也是取決於建造合約之結果能否可以可靠估計，相關規定說明如下：

第 22 段：當建造合約之結果能夠可靠估計時，與該建造合約相關之合約收入及合約成本應於報導期間結束日按照合約活動之完成程度分別認列為收入及費用。建造合約之預計損失應依第 36 段之規定立即認列為費用。

第 23 段：就固定價格合約而言，建造合約之結果能可靠估計係指滿足下列所有條件：

- (a)合約收入總額能可靠衡量；
- (b)與合約相關之經濟效益很有可能流入企業；
- (c)在報導期間結束日，為完成合約尚須發生之合約成本及合約之完成程度均能可靠衡量；及
- (d)可歸屬於合約之合約成本能明確辨認和可靠衡量，以使所發生之實際合約成本能與之前之預計成本相比較。

第 24 段：就成本加成合約而言，建造合約之結果能可靠估計係指滿足下列全部條件：

- (a)與合約相關之經濟效益很有可能流入企業；及
- (b)歸屬於該合約之合約成本，不論是否可獲得歸墊，均能明確辨認及可靠衡量。

第 25 段：按照合約完成程度認列收入及費用之方式通常稱為完工百分比法。依照此方法，合約收入與所達到完成程度之已發生合約成本相配合，以報導歸屬於完工部分之收入、費用及利潤。此方法可提供某期間之合約活動進度及績效之有用資訊。

第 26 段：在完工百分比法下，合約收入應於施工之會計期間認列為當期損益之收入。合約成本通常於施工之會計期間認列為當期損益之費用。惟合約預計總成本超過合約總收入之部分應按第 36 段規定立即認列為費用。

就不符合完工比例認列之工程(建造)合同也就是建造合約之結果通常不能可靠估計，國際會計處理準則第 11 號「建造合約」對於工程收入認列方式為成本回收法與目前國內公報規定全部完工法不同，相關規定說明如下：

第 32 段：當建造合約之結果不能可靠估計，則：

- (a)僅能在預期很有可能收回之實際發生合約成本之範圍內認列收入；及
- (b)在當期發生之合約成本應於當期認列為費用。

建造合約之預計損失應依第 36 段之規定立即認列為費用。

第 33 段：在合約初期階段，合約之成果通常不能可靠估計。惟企業仍很有可能可以回收已發生之合約成本，因此，僅能就預期可回收之實際發生成本認列收入。由於合約結果不能可靠估計，故不得認列利潤。惟即使合約結果不能可靠估計，合約總成本仍很有可能超過合約總收入，在此情況下，合約總成本超過合約總收入之預計數應依第 36 段之規定立即認列為費用。

而就建設業於預售住宅的交易，在上一章第四段工程合約舉例分析上，此類型交易不符合工程合約之定義；應該是屬於國際會計處理準則第 18 號公報銷售商品，收入認列主要判斷基礎，相關規定說明如下：

第 14 段：銷售商品應於下列條件完全滿足時認列收入：

- (a) 企業已將商品所有權之重大風險及報酬移轉予買方；
- (b) 企業對於已經出售之商品既不持續參與管理，亦未維持有效控制；
- (c) 收入金額能可靠衡量；
- (d) 與交易有關之經濟效益很有可能流入企業；及
- (e) 與交易相關之已發生或將發生之成本能可靠衡量。

第 15 段：評估企業何時將所有權之重大風險及報酬移轉予買方時，預檢視交易之實質情況。於大多數之情況，所有權之風險及報酬之移轉與法定所有權之移轉或將商品交付予買方佔有同時發生。大多數之零售銷貨即為此種情況。於其他情況下，所有權之風險及報酬之移轉與法定所有權之移轉或將商品交付予買方佔有，係於不同時點發生。

第 16 段：若企業保留所有權之重大風險，則此交易並非銷售且不能認列收入。企業可能以多種方式保留所有權之重大風險。企業可能保留所有權之重大風險及報酬之情況包括：

- (a) 企業對商品或勞務之瑕疵，承擔正常保固條款外之義務；
- (b) 特定銷售之收入預俟買方將該商品再出售時方能收款；
- (c) 商品已運送尚待安裝，且該安裝係合約之重要部分；及
- (d) 買方有依銷售合約中所載之原因取消購買之權利，且企業無法確定退貨之機率。

第 17 段：若企業僅保留所有權之非重大風險，則此交易為銷售並應認列收入。例如，賣方可能純為保障到期金額之收現性而保留商品之法定所有權。於此情況下，若企業已移轉所有權之重大風險及報酬，則此交易為銷售並應認列收入。企業僅保留所有權之非重大風險之另一釋例可能為，客戶若不滿意可以退款之零售銷貨。此時若賣方能可靠估計未來退貨且能依據以往經驗及其他攸關因素認列退貨之負債，則收入應於銷售時認列。

四、工程收入認列的國內與國際會計處理原則差異分析及總結

國內會計處理準則就工程收入認列時點及認列方法，判斷基礎主要在期間是否超過一年及成本可否合理估計。超過一年以上且成本可合理估計，則應適用完工比例法；其餘則採全部完工法。

國際會計處理準則對於工程收入認列時點及認列方法，判斷基礎主要在相關應履行義務可否合理估計及風險移轉方式及時點。如果可以明確提出主要應履行義務可合理估計及風險是陸續移轉，則應適用完工比例法；倘若風險確係陸續移轉但成本無法合理估計，則須採用成本回收法；當主要風險為一次性移轉，則須於完成移轉時方可認列收入。

茲將目前國內及國際會計處理準則就工程收入認列的相關規定，比較說明如下：

合約種類	合約內容	國內會計處理準則	國際會計處理原則
建造合約(商業、工業及公共工程)	一年以上且工程成本可合理估計	完工比例法	完工比例法
	一年以上且工程成本無法合理估計	全部完工法	成本回收法
	未及一年或工程成本可合理估計	全部完工法	完工比例法
	未及一年或工程成本無法合理估計	全部完工法	成本回收法
住宅售屋合約	一年以上且工程成本可合理估計	符合臺財證(一)字第27320號六大要件採完工比例法；其餘採全部完工法	客戶對不動產的設計具重大影響力，則參考建造合約做法；如對不動產的設計僅具有有限之影響力，則與完成交屋時認列收入。
	除以上狀況	全部完工法	同上

表 3-2 國內及國際會計處理準則工程收入認列比較表

適用國際會計處理準則後，承攬商業、工業及公共工程案件的合約在未來工程收入認列上，即使工程合約在一年以內，也須就工程成本能否合理估計來判斷應採用完工百分比法或成本回收法認列收入，而工程合約在一年以上同樣的在工程成本無法合理估計時，應採成本回收法認列收入，而工程成本可合理估計部分與一年以下工程合約相同需以完工百分比法來認列工程收入。

而住宅興建及銷售的合約則應評估購屋者是否對不動產的設計具重大影響力？如果對不動產的設計具重大影響力則同上一段工程(建造)合約處理原則；如果購屋者對不動產的設計不具重大影響力，則不論工期長短一律須等到完成交屋時方可認列工程收入。而第二種情況將對現有處理原則有所不同，同時也會對該公司財務報表結果產生變化及影響。



第四節 工程成本認列會計處理

工程成本的認列方法及時點影響建設公司損益及財務結果甚大，需要有明確的會計處理準則界定哪些支出是屬與費用項目須於發生當期認列？哪些支出是屬於成本相關項目，可以跟著工程收入於完工時一次性認列或依工程完工比例分期認列？

一、工程成本範疇及金額如何合理估計

如何決定工程成本總金額，首先了解工程成本內容，下圖 3-4 所示為一般建造工程案件成本主要項目及架構：

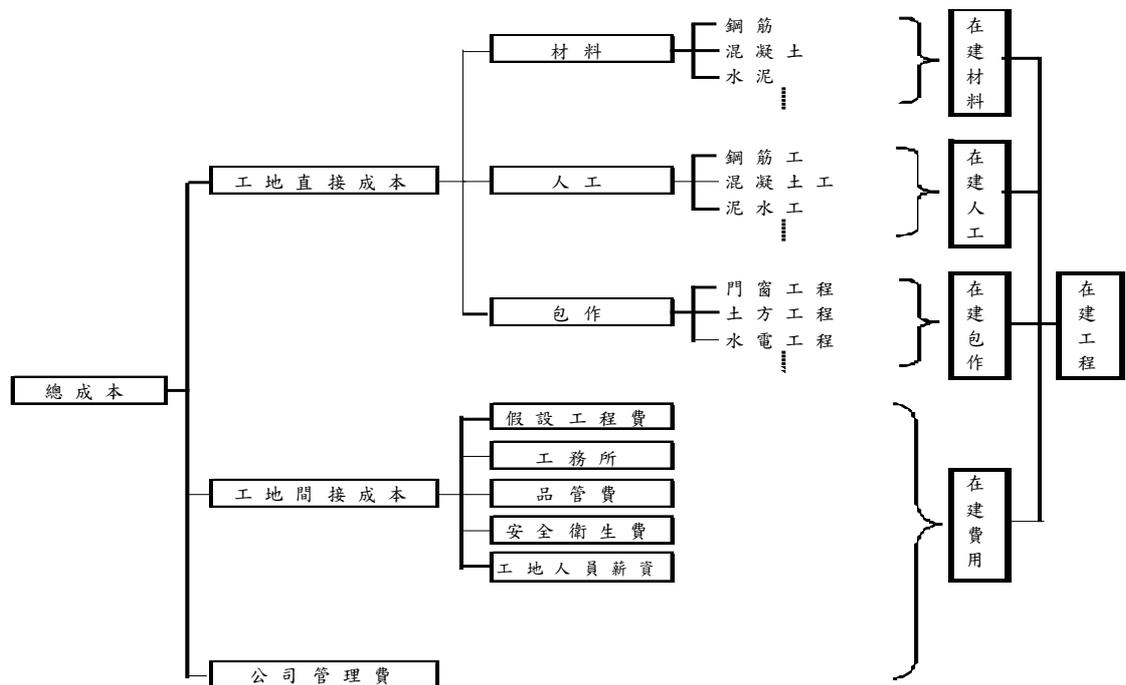


圖 3-4 張行道/顏文祥 90 年 2 月土木水利二十七卷第四期「營造公司財務帳與工地或本帳的整合」

工程成本範疇，依國內第十一號財務會計處理準則公報「長期工程(建造)合約之會計處理準則」規定說明如下：

第 10 段：工程合約所發生之下列成本應列入工程成本：

直接與合約有關之成本，如直接材料、直接人工及本約之附屬合約之成本等。

間接與合約有關，且能分攤至特定合約之成本，如間接人工、保險費及間接建造費用等。

第 11 段：銷售及管理費用不列入工程成本。但如採全部完工法，且可明確歸屬與某一特定合約時，得列入該合約之工程成本。

第 12 段：合約簽定前所發生之成本，應作為當年度費用處理。但如該項成本可明確歸屬於某一特定合約，且該合約確可簽訂時，得予以遞延，列入該合約之工程成本。

而國際會計處理準則第 11 號「建造合約」對工程成本內容則有更詳盡說明，相關規定說明如下：

第 16 段：合約成本應包括：

- (a)直接與特定合約有關之成本；
- (b)一般可歸屬於合約活動，且能分攤至該合約之成本；
及
- (c)其他根據合約條款可特別向客戶收取之成本。

第 17 段：直接與特定合約有關之成本包括：

- (a)工地人工成本，包括工地管理費用；
- (b)建造用材料成本；
- (c)用於該合約之廠房及設備之折舊費用；
- (d)將廠房、設備及材料運送至工地或從工地運離之之搬運成本；
- (e)租用廠房及設備之成本；
- (f)直接與該合約有關之設計及技術支援之成本；
- (g)改正及保證工作之預計成本，包括預計保固成本；及
- (h)來自第三方之索賠款。

上述成本應減除未計入合約收入中之附屬收益，例如完工後出售剩餘殘料及處分廠房及設備所得之收益。

第 18 段：一般可歸屬於合約活動且能分攤至特定合約之成本包括：

- (a)保險費；
- (b)不直接與特定合約有關之設計及技術支援之成本；及
- (c)施工間接費用；

此等成本應按照有系統且合理之方法分攤，並一致應用於所有性質類似之成本。前項分攤係以建造活動之正常產能水準為基礎。施工間接費用包括施工人員薪工單之編製及處理成本。一般可歸屬於合約活動且能分攤至特定合約之成本亦包括借款成本。

第 19 段：根據合約條款可特別向客戶收取之成本包括合約條款明確規定可獲得歸墊之一般管理費用及發展成本。

第 20 段：不能歸屬於合約活動或不能分攤至合約之成本，應排除於建造合約成本之外，此類成本包括：

- (a) 合約中未明確規定可獲得歸墊之一般管理費用；
- (b) 銷售費用；
- (c) 合約中未明確規定可獲得歸墊之研究發展成本；及
- (d) 未使用於某特定合約之閒置廠房及設備之折舊費用。

第 21 段：合約成本包括從合約簽訂開始至合約完成為止之期間內可歸屬於某一合約之成本。惟為爭取該合約所發生之直接相關成本，若能單獨辨認和可靠衡量，且很有可能獲得該合約，則該項成本亦應計入合約成本。為爭取合約所發生之成本若已於發生當期認列為費用，雖於後續期間獲得該合約，亦不得將該費用計入合約成本中。

以上國內外對工程成本的規定大致相同，就一般實務而言，工程成本會包括規劃期時相關設計支出如建築師、整地及地質鑑定費用等，而工程期間直接或間接施工成本包括所有建材直接成本、運輸成本、直接或間接施工、工程人員薪酬、委外施工或勞務費、施工設備或廠房折舊或承租租金及工程保險費等等，通常還須預估保固成本，零零總總項目既多又細，如何收集足夠資訊來合理預估工程總成本就有一定的複雜及專業度。

一般業界最被詬病莫過於工程成本合理性，雖說工程項目內容是根據施工設計圖或客戶提供施工項目計畫，但由於工程施工期間有許多變數持續在發生，例如建材或工資的上漲，近幾年原物料價格及進口匯率的大幅波動，及用料耗損率也可能因各工地工法及人員操作狀況有所不同，如何在依照已完工比例認列工程收入的同時，相對也掌握到較合理的預估成本，就成為會計報表是否允當表達最重要的關鍵。對於建材成本單價變動、匯率波動、工資變化及追加減工程項目時，則須定期依照國際會計處理準則第 8 號「會計政策、會計估計變動及錯誤」處理。

二、工程成本認列之國內會計處理原則

工程成本認列基本上須與收入配合，所以在評估工程收入認列的過程中同時也決定了工程成本認列的原則，依國內第十一號財務會計處理準則公報「長期工程(建造)合約之會計處理準則」就工程損益之會計處理方法分別為全部完工法及完工比例法；已於工程收入段詳述，其他規定說明如下：

第 14 段：採用全部完工法時，應於工程全部完工或除零星工作外大部分已完工時，始認列工程利益。

第 15 段：採用完工比例法時，每期應以期末完工比例計算累積工程利益減除前期已認列之累積利益後，作為本期工程利益。但前期已認列之累積利益超過本期期末按完工比例所計算累積利益時，其超過部分應作為本期工程損失。

第 16 段：工程合約如估計發生虧損時，不論採用全部完工法或完工比例法，均應立即認列全部損失。但如以後年度估計損失減少時，應將其減少數沖回，作為該年度之利益。

第 17 段：工程延誤或其他原因所產生之應付賠償款或罰款應於當年度全額認列為損失。

第 18 段：工程合約價款或估計工程總成本如有變動時，應作為會計估計變動處理。

基於穩健保守原則，當估計工程合約可能發生虧損或延誤或其他原因導至賠償、罰款時，須一次性認列全部損失。通常工程合約會就施工要求、承包規格書及工期目標明定，當承造商無法符合規格、特定目標或造成業主相關損失時須支付相關賠償、罰款(部分會由工程收入中扣除)，當有明確事實可證實以上損失明確時，應及時予以一次性認列全部損失。所謂明確事實包括工程已發包或議定總成本已完成；法院或公證單位判決(定)書；預定工期已顯然落後等等。

而如何控制穩定的工程成本，除有助於確保經營績效外，也能提供報表閱讀者更高品質的財務資訊。一般業者會透過預購建材、分轉包及避險交易等方式來確保總成本可衡量及控制。

三、工程成本認列之國際會計處理準則

對於工程成本認列原則，同樣也取決於工程收入認列的方法依國際會計處理準則第 11 號「建造合約」規定，分別須採用完工比例法及成本回收法，

另外不符合建造合約規定之交易則須依 18 號公報處理，已於前面兩段分別詳述，相關其他規定說明如下：

第 34 段：很有可能無法回收之合約成本應立即認列為費用。已發生之合約成本很有可能無法收回且可能需要立即將合約成本認列為費用之情況包括：

- (a) 合約不具完全法定執行權，亦即其有效性存在重大疑問；
- (b) 合約之完成有賴於未決訴訟或立法之結果；
- (c) 合約與可能被徵收或沒收之財產有關；
- (d) 客戶無法履行其義務之合約；或
- (e) 承包商不能完成或不能履行其義務之合約。

第 35 段：當不能可靠估計合約結果之不確定性排除時，與建造合約有關之收入及費用應依第 22 段而非第 32 段之規定認列。

預期損失之認列

第 36 段：當合約總成本很有可能超過合約總收入時，應立即將預期損失認列為費用。

第 37 段：預期損失金額之決定，不必考慮下列事項：

- (a) 是否已依合約開始施工；
- (b) 合約活動之完成程度；或
- (c) 非依照第 9 段之規定作為單一建造合約處理之其他合約之預期利潤金額。

估計變動

第 38 段：完工百分比法係以各會計期間之累計金額為基礎估計當期合約收入及合約成本。

因此，合約收入或合約成本之估計變動之影響，或合約結果之估計變動之影響，係以會計估計變動處理（見國際會計處理準則第 8 號「會計政策、會計估計變動及錯誤」）。以變動後估計數決定變動當期及以後各期損益之收入及費用之認列金額。

基本上工程成本處理，在國際會計處理準則與國內規定並無重大不同，差異主要還是來自工程損益認列方法上。

第五節 工程行銷費用、估計變動及或有負債認列會計處理

我國建設公司由於多採用預售的銷售模式，因此在規劃預售的行銷階段相關支出與收入認列的時點常常跨越不同會計年度，且支出金額通常是相對重大，因此早期我國會計研究基金會就為了解決這個問題而單獨提出建設公司專用的解釋函令，希望能夠將收入與相關直接的費用拉在同一會計年度來認列。然而，國際會計處理準則並沒有對此有相關的解釋。

建設公司由於工程期間須跨越一個以上的會計年度，工程總收入及成本在認列當時也常常有不確定因數，如何處理相關估計變動也是一個重要的課題。對於工程衍生相關負債在工程收入認列時也同樣的會存在一些變數及條件，目前國內會計處理準則及國際會計處理準則也有些許差異需要調整。

一、工程行銷費用認列之國內與國際會計處理原則

(一)、工程行銷費用認列之國內會計處理原則

原則上銷售及管理費用是不可資本化，但國內公報及財團法人會計研究基金會對採用「全部完工法」之案件相關特定銷售及管理費用，得列入該合約之工程成本並按完工比例分期攤列。詳細說明如下：

第 11 條：銷售及管理費用不列入工程成本。但如採全部完工法，且可明確歸屬與某一特定合約時，得列入該合約之工程成本。

第 12 條：合約簽定前所發生之成本，應作為當年度費用處理。但如該項成本可明確歸屬於某一特定合約，且該合約確可簽訂時，得予以遞延，列入該合約之工程成本。

財團法人會計研究基金會(84)基秘字第 025 號

依據本會民國七十四年十二月四日(74)基秘字第○八三號函：「廣告支出之未來經濟效益具有極大之不確定性，無法預估其未來經濟效益之期限及產生效益之形態，應以當期費用處理為宜。惟若屬「專案銷售」之廣告支出，確含預付性質且其效益尚未實現者，可予遞延。」本案甲建設公司單一工地預售期間所發生之預售屋廣告費符合專案銷售之廣告支出，基於成本與收入配合原則，應予遞延。

上述遞延廣告費用，於採用完工比例法時，應按完工比例轉列費用，於採用全部完工法時，應於工程完工認列收入年度轉列費用。不論採用何種方法，尚未出售之餘屋均不得分攤任何遞延廣告費用。

財團法人會計研究基金會(84)基秘字第 029 號

建設公司業務部門之支出除係確因推出建築專案而增加之支出，具有未來經濟效益或能由營業收回者得遞延外，應作為當期費用。

建設公司業務部門無法直接歸屬之遞延費用，應以合理之基礎(如收入比例)分攤至各專案。

目前國內業者對於行銷費用處理，主要是依據會財團法人會計研究發展基金會(84)基秘字第 025 號及第 029 號函規定，判斷若具未來效益及為專案銷售案費用，基於成本與收入配合原則，應予遞延。

以下為一上市公司會計政策中，對預售所發生支廣告費及直接銷售費用之處理原則，說明如下：

15.遞延推銷費用

係因預售房地而發生之廣告費及銷售佣金等，發生時依工地別列為流動資產，採全部完工法認列售屋損益時，於工程完工認列收入時轉列費用；採完工比例法時，未完工前按完工比例轉列費用。

(二)、工程行銷費用認列之國際會計處理原則

國際會計處理準則對工程行銷費用並未有國內特定行銷費用可資本化之規定，所有行銷費用應以流動資產認定之基本評估「可以產生未來的現金流入或節省未來的現金支出」。國內對預售房地的廣告費及銷售佣金資本化的實務處理倘依國際會計處理準則規定，則應將該行銷支出當期全數認列為費用，對相關損益將有重大影響。

二、工程損益估計變動之國內與國際會計處理原則

(一)、工程損益估計變動之國內會計處理原則

由於工程施工期間存在許多的變數，所以不可避免需要依據最新並可靠的資訊來重新評估各項專案工程的工程損益情形。國內規定詳細說明如下：

第 18 段：工程合約價款或估計工程總成本如有變動時，應作為會計估計變動處理。

(二)、工程損益估計變動之國際會計處理原則

國際會計處理準則基本上也是同樣的要求，規定詳細說明如下：

估計變動

第 38 條：完工百分比法係以各會計期間之累計金額為基礎估計當期合約收入及合約成本。

因此，合約收入或合約成本之估計變動之影響，或合約結果之估計變動之影響，係以會計估計變動處理（見國際會計處理準則第 8 號「會計政策、會計估計變動及錯誤」）。以變動後估計數決定變動當期及以後各期損益之收入及費用之認列金額。

如何降低並避免財務報表受到人為操縱，允當表達財務報表，將是最大的課題及挑戰。

三、或有負債之國內與國際會計處理原則

(一)、或有負債之國內會計處理原則

國內第十一號公報「長期工程合約之會計處理準則」並未對此議題有特別規定，故應參照第九號公報「或有事項及期後事項之處理準則」來處理。規定說明如下：

第 7 段或有損失之實現與否雖尚未確定，惟基於穩健原則，如屬「很有可能」造成損失，且其金額可合理估計者，其損失應予以認列，對於其他或有損失，為求適當揭露，依斟酌情形，為適當之處理。

第 8 段：在估計損失金額時如有其上下限，應取最允當之金額予以認列。若無法選定最允當之金額，則宜取下限金額予以認列，並揭露尚有額外損失發生之可能性。估計損失金額時；如有確定之損失補償，應於扣減，僅以淨額估列。

(二)、或有負債之國際會計處理原則

國際會計處理準則同樣也要求參照「負債準備、或有負債及或有資產」之規定揭露所有或有負債及或有資產。規定說明如下：

第 45 段：企業應依國際會計處理準則第 37 號「負債準備、或有負債及或有資產」之規定揭露所有或有負債及或有資產。或有負債及或有資產可能係因保固成本、索賠、罰款或可能之損失所產生。

要旨說明如下：

工程合約通常會對工程進行中的施工缺失與工期延誤明定賠償或罰款，或一定期間的保固期。當損失或義務責任已明確時就需要估計入帳，如保固準備可依過去歷史紀錄來估計推定保固負債準備，當義務責任尚有爭議時，例如在訴訟中，在該情況下，企業應考慮所有可得之證據，包括如專家意見，以決定在報導期間結束日是否存在現時義務。應考慮之證據包括任何報導期間後事項所提供之額外證據。基於該等證據：

- (a)若現時義務於報導期間結束日存在之可能性大於不可能性時，企業應認列負債準備（若認列基準皆符合）；及
- (b)若於報導期間結束日很有可能並無現時義務存在，企業應揭露或有負債，除非具經濟效益資源流出之可能性甚低。

四、工程行銷費用、估計變動及或有負債相關會計處理總結

由於國內建設公司對一般住宅特有的預售的行銷模式導致國內對工程行銷費用的會計處理上有資產遞延的規定，鑑於國際會計處理準則並沒有明文對此規定或解釋。所以建設公司適用國際會計處理準則上述支出就需要回歸一般費用的定義，也就是可能會產生大筆行銷費用支出及費用認列在前面的年度，而工程收入及損益認列在後面的年度。

在估計變動的規定上，國內與國際會計處理準則上並無差異，未來國內建設公司要關注的重點將是如何合理掌握及管理工程相關成本。

在或有負債的規定上，國內與國際會計處理準則的差異主要在金額認定的部分，相關負債是否應列入當期財務報表，國際會計處理準則則要求更多客觀資訊來決定。而就無立即現金流出的或有負債基本上都是需要在附註上揭露說明。



第六節 總 結

本章第一至五節除探討建設公司的產業架構及業務特性及與建設業相關國內與國際會計處理準則條文規定及適用要點外，也一一比較相關條文內容的異同點。就建設公司產業特性包括提供產品週期通常較長超過一個以上會計年度，而工程相關損益需根據合約條件來判斷適用的方法及原則；而未來導入國際會計處理準則就建設公司而言最大的改變包括行銷費用需要當期認定不得資產化遞延至收入認列時才費用化；及原採用完工百分比法之住宅銷售案須調整至全部完工並交屋時才可以認列工程損益。

對建設公司而言，目前會計處理是比較容易規劃平穩的應收及獲利，而導入國際會計處理準則後更嚴謹的認列基礎將使建設公司的損益產生巨大的改變，以下的簡單案例說明將可一窺現行國內會計處理準則與未來依國際會計處理準則的差異。

依目前國內會計處理準則處理採完工百分比法之工程案，工程收入及成本認列時點如下表所示：

	第一年	第二年	第三年	結案
售屋收入認列	0	100	100	200
售屋成本認列	0	(50)	(50)	(100)
行銷費用	0	(30)	(30)	(60)
營業淨利	0	20	20	40

但未來依國際會計處理準則規範，工程收入及成本將可能呈下表所示：

	第一年	第二年	第三年	結案
售屋收入認列	0	0	200	200
售屋成本認列	0	0	(100)	(100)
行銷費用	(20)	(20)	(20)	(60)
營業淨利	(20)	(20)	80	40

現行國內會計處理準則，收入認定及損益情況較為平穩，而未來國際會計處理準則收入及獲利將集中在完工交屋的年度，而之前年度將不產生收入及獲利。建設公司未來對這樣的改變是否已經有好的方案來因應？而財務報表的閱讀者又是否知道改變的內容及實質的重點呢？

第四章 個案探討

在經過 2007 與 2008 年的金融海嘯的衝擊，2009 年台灣無論在經濟與金融市場上都呈現相當程度的復甦，房屋價格更在 MOU 與產業創新條例的通過，以及 ECFA 的簽署，呈現飆漲；而反映在上市櫃建設公司股價上也同樣呈現大幅上漲。這樣的榮景是否會因國際會計處理準則導入而有所變化？

國內上市櫃建設公司由國內會計處理準則變更為適用國際會計處理準則時，勢必會對財務及經營結果有所影響，甚而可能對股價帶來不同程度的衝擊。本章將就財務報表所受到的影響進行研究。

第一節 研究方法

一、個案挑選原則

為使研究內容更聚焦於建設公司並具有一定經營規模，個案選擇來源為上市公司資本額及營業額 20 億以上，並以開發土地及委託建造住宅大樓經營模式之公司。3 家上市建設公司案例分別為冠德建設股份有限公司、基泰建設股份有限公司及華固建設股份有限公司。

二、分析架構

研究方法將以 3 家上市建設公司最近 3 年之財務報告資料作為範本，研究 3 家建設公司依國際會計處理準則需進行的調整，並重算 97 及 98 年度稅後純益及期末累積損益影響數，進而得出可能對該 3 家公司財務報表及財務績效可能受到的影響情形。

三、資料收集方法

三家上市公司的財務報表及公開說明書資料主要下載自台灣證券交易所的公開資訊觀測站，國內及國際會計處理準則差異說明參考台灣證券交易所整理的「我國財務會計處理準則與國際會計處理準則之重大差異彙整」。

四、研究基本假設

選樣公司主要經營項目為一般住宅規劃及興建，並不包括商業及公共工程之興建承攬，根據前一章提出建設業在國內與國際會計處理原則主要差異，本次調整計算主要假設及依據分別為：

- (一)、住宅售屋合約原符合臺財證(一)字第 27320 號六大要件採完工比例法部分，按國際會計處理準則調整為完成交屋時分別認列工程收入及成本。

(二)、行銷費用依據會財團法人會計研究發展基金會(84)基秘字第025號及第029號函規定，列為遞延推銷費用依收入認列情形分期轉列銷售費用，按國際會計處理準則應依權責發生基礎列為發生當期費用。

(三)、選樣公司原採用全部完工法認列工程損益部分，由於與交屋時點相當接近，故假設與完成交屋為同一會計年度，不產生重大差異。

五、研究範圍

選樣公司經營業務並不包括營造項目，所以有關工程之產出無法可靠衡量，應採成本回收法的準則差異評估將不列入；另外由於財報內容無法獲悉與客戶簽訂售屋合約內容，故無法就是否已計提保固準備加以研究；樣本公司財務報表中所揭露訴訟案件同樣也由於相關資訊不足，亦無法就評估是否應依國際會計處理準則第37號規定調整進行研究評估。



第二節 個案公司之陳述及分析架構

由於建設公司對於一般住宅多採用代銷預售方式，行銷及代銷佣金多在工程進行前以支付；且建造工期一般多在 2 年以上。建設公司適用國際會計處理準則時重大會計處理改變將包括遞延行銷費用須轉列為當期費用及完工百分比法認列工程損益改為至完工交屋時認列工程損益。

三家個案公司分別依國際會計處理準則調整及計算，個案陳述及調整說明如后：

一、冠德建設股份有限公司：

(一)依國內會計處理準則編製報表如下：

單位:新台幣千元

國內會計處理準則(調整前)	97 年度	98 年度
在建工程	7,645,706	13,551,024
流動資產合計	9,003,090	14,719,187
資產總額	12,573,755	18,542,196
股本	4,894,037	4,894,037
股東權益	7,041,972	8,030,759
本期稅後純益	392,686	1,176,918
加權流通股數	480,277	479,319
每股盈餘(元)	0.82	2.46

(二)依國際會計處理準則(IFRSs)重編調整說明

1、遞延行銷費用對損益影響

因遞延推銷費用轉列為當年度發生費用，將使 98 年度保留盈餘減少 257,119 千元，對 98 年度及 97 年度當期損益亦分別減少 89,029 千元及 12,075 千元。分別使當期每股盈餘減少 0.19 元及 0.03 元。詳細計算如下：

科 目	96 年度	97 年度	98 年度
遞延推銷費用.....(A)	156,015	168,090	257,119
當期推銷費用.....(B)		198,097	190,670
依 IFRs 認列當期推銷費用.....(C)		210,172	279,699
當期損益影響數.....(D)=(B-C)		(12,075)	(89,029)
保留盈餘影響數.....(A)	(156,015)	(168,090)	(257,119)
加權流通股數.....(E)		480,277	479,319
當期每股盈餘(元)影響數.....(D)/(E)		(0.03)	(0.19)

2、工程收入及成本對損益影響

冠德建設股份有限公司因為工程損益採完工比例法部分，按國際會計處理準則調整為完成交屋時分別認列工程收入及成本，將使 98 年度保留盈餘減少 427,652 千元，對 98 年度及 97 年度當期損益亦分別減少 366,057 千元及 46,106 千元，分別使當期每股盈餘減少 0.77 元及 0.10 元。

冠德建設股份有限公司 98 年度因為新增 2 個建案 880I 及 950F 達到臺財證(一)字第 27320 號六大要件標準，於 98 年度採用完工比例法，但其完工年度分別在 99 年度及 100 年度，故相關損益依國際會計處理準則須於完成銷售時方可認列，故對 98 年度當期損益有重大改變。

依國內會計處理準則規定採用完工比例法工程損益認列(不包括推銷費用)：

工程名稱	96 年度 累積認列	97 年度 累積認列	98 年度 累積認列	預訂完 工年度
880I	-	-	130,366	99
950F	-	-	297,286	100
950C	15,489	61,595	73,170	98
當期帳上已認列損益(A)	15,489	46,106	439,227	

依國際會計處理準則認列工程損益及應調整數

工程名稱	96 年度 累積認列	97 年度 累積認列	98 年度 累積認列	預訂完 工年度
880I	-	-	-	99
950F	-	-	-	100
950C	-	-	73,170	98
依 IAS 18 認列工程損益(B)	-	-	73,170	
當期損益影響數(C)=(B-A)	(15,489)	(46,106)	(366,057)	
保留盈餘影響數(D)	(15,489)	(61,595)	(427,652)	
加權流通股數(E)		480,277	479,319	
當期每股盈餘影響數(C)/(E)		(0.10)	(0.76)	

3、影響損益總計

冠德建設總計 97 年度及 98 年度當期損益將減少 58,181 千元及 455,086 千元，分別使當期每股盈餘減少 0.13 元及 0.95 元。

調整數	97 年度	98 年度
在建工程	(61,595)	(427,652)
流動資產合計	(229,685)	(684,771)
資產總額	(229,685)	(684,771)
股東權益	(229,685)	(684,771)
本期稅後純益	(58,181)	(455,086)
每股盈餘(元)	(0.13)	(0.95)
遞延推銷費用	(0.03)	(0.19)
完工百分比法	(0.10)	(0.76)
股東權益下降比例(%)	(3.30)	(8.50)
當期損益影響比例(%)	(14.80)	(38.70)
每股盈餘影響比例(%)	(14.80)	(38.70)

(三)依國際會計處理準則(IFRSs)重編調整後之報表如下：

依國際會計處理準則調整後	97 年度	98 年度
在建工程	7,584,111	13,123,372
流動資產合計	8,773,405	14,034,416
資產總額	12,344,070	17,857,425
股東權益	6,812,287	7,345,988
本期稅後純益	334,505	721,832
每股盈餘(元)	0.70	1.51

二、基泰建設股份有限公司：

(一)依國內會計處理準則編製報表如下：

單位:新台幣千元

國內會計處理準則(調整前)	97 年度	98 年度
在建工程	10,297,210	9,824,399
流動資產合計	11,422,332	10,650,063
資產總額	12,059,229	11,228,666
股本	3,499,288	3,671,471
股東權益	4,898,095	5,278,570
本期稅後純益	408,430	543,337
加權流通股數	361,130	361,585
每股盈餘(元)	1.13	1.50

(二)依國際會計處理準則(IFRSs)重編調整說明

1、遞延行銷費用對損益影響

因遞延推銷費用轉列為當年度發生費用，將使 98 年度保留盈餘減少 315,717 千元，對 98 年度及 97 年度當期損益亦分別增加 111,508 千元及減少 145,153 千元。分別使當期每股盈餘增加 0.31 元及減少 0.40 元。基泰建設由於個案行銷費用多於推案時支出，導致有較大遞延推銷費用，而 98 年度因相對推銷費用支出較少，詳細計算如下：

科目	96 年度	97 年度	98 年度
遞延推銷費用……(A)	282,072	427,225	315,717
當期推銷費用……(B)		101,828	188,573
依 IFRs 認列當期推銷費用……(C)		246,981	77,065
當期損益影響數……(D)=(B-C)		(145,153)	111,508
保留盈餘影響數……(A)	(282,072)	(427,225)	(315,717)
加權流通股數……(E)		361,130	361,585
當期每股盈餘影響數……(D)/(E)		(0.40)	0.31

2、工程收入及成本對損益影響

基泰建設股份有限公司因為工程損益採完工比例法部分，按國際會計處理準則調整為完成交屋時分別認列工程收入及成本，將使 98 年度保留盈餘減少 585,414 千元，對 98 年度及 97 年度當期損益亦分別增加 159,435 千元及減少 499,816 千元，分別使當期每股盈餘增加 0.44 元及減少 1.38 元。

基泰建設股份有限公司雖說推案量按年持續增加，但因工期多高達 3 年左右，採完工比例法認列工程損益之建案於 97 年度並無達成完工交屋之狀態，加上行銷費用隨新推案件於 97 年度增加支出，導致依國際會計處理準則調整後 97 年度由盈轉虧。

基泰建設股份有限公司 98 年度由於有兩個建案完工交屋，故迴轉 96 及 97 年度已認列工程損益，致使 98 年度當期損益有較佳表現。詳細計算如下：

依國內會計處理準則規定採用完工比例法工程損益認列(不包括推銷費用)

工程名稱	96 年度 累積認列	97 年度 累積認列	98 年度 累積認列	預訂完 工年度
基泰帝景	29388	124942	194,191	99
基泰之星	185081	311404	738,961	98
基泰天母	30,564	89,903	227,446	98
基泰國際	-	144,354	298,948	99
基泰明德	-	74,246	92,275	99
當期帳上已認列(A)	245,033	499,816	806,972	

依國際會計處理準則認列工程損益及應調整數

工程名稱	96 年度 累積認列	97 年度 累積認列	98 年度 累積認列	預訂完 工年度
基泰帝景	-	-	-	99
基泰之星	-	-	738,961	98
基泰天母	-	-	227,446	98
基泰國際	-	-	-	99
基泰明德	-	-	-	99
依 IAS 18 認列工程損益(B)	-	-	966,407	
當期損益影響數(C)=(B-A)	(245,033)	(499,816)	159,435	
保留盈餘影響數(D)	(245,033)	(744,849)	(585,414)	
加權流通股數(E)		361,130	361,585	
當期每股盈餘影響數(C)/(E)		(1.38)	0.44	

3、影響損益總計

基泰建設總計 97 年度及 98 年度當期損益將增加 644,969 千元及減少 270,943 千元，分別使當期每股盈餘減少 1.79 元及增加 0.75 元。

調整數	97 年度	98 年度
在建工程	(744,849)	(585,414)
流動資產合計	(1,172,074)	(901,131)
資產總額	(1,172,074)	(901,131)
股東權益	(1,172,074)	(901,131)
本期稅後純益	(644,969)	270,943
每股盈餘(元)	(1.79)	0.75
遞延推銷費用	(0.40)	0.31
完工百分比法	(1.38)	0.44
股東權益下降比例(%)	(23.90)	(17.10)
當期損益影響比例(%)	(157.90)	49.90
每股盈餘影響比例(%)	(157.90)	49.90

(三)依國際會計處理準則(IFRSs)重編調整後之報表如下：

依國際會計處理準則調整後	97 年度	98 年度
在建工程	9,552,361	9,238,985
流動資產合計	10,250,258	9,748,932
資產總額	10,887,155	10,327,535
股東權益	3,726,021	4,377,439
本期稅後純益	(236,539)	814,280
每股盈餘	(0.65)	2.25

三、華固建設股份有限公司

(一)依國內會計處理準則編製報表如下：

單位:新台幣千元

國內會計處理準則(調整前)	97 年度	98 年度
在建工程	19,131,580	13,745,182
流動資產合計	20,523,604	16,505,732
資產總額	20,854,798	16,860,582
股本	2,332,077	2,416,946
股東權益	6,597,791	8,660,362
本期稅後純益	2,569,742	2,564,836
加權流通股數	232,999	236,845
每股盈餘(元)	11.03	10.83

(二)依國際會計處理準則(IFRSs)重編調整說明

1、遞延行銷費用對損益影響

因遞延推銷費用轉列為當年度發生費用，將使 98 年度保留盈餘減少 85,595 千元，對 98 年度及 97 年度當期損益亦分別增加 186,300 千元及 191,347 千元。分別使當期每股盈餘增加 0.79 元及 0.82 元。華固建設由於個案行銷費用多於推案時支出，導致 96 年度有較大遞延推銷費用，而 97 及 98 年度因相對推銷費用支出較少，詳細計算如下：

科 目	96 年度	97 年度	98 年度
遞延推銷費用.....(A)	463,242	271,895	85,595
當期推銷費用.....(B)	-	310,684	379,323
依 IFRs 認列當期推銷費用.....(C)		119,337	193,023
當期損益影響數.....(D)=(B-C)		191,347	186,300
保留盈餘影響數.....(A)	(463,242)	(271,895)	(85,595)
加權流通股數.....(E)		232,999	236,845
當期每股盈餘影響數.....(D)/(E)		0.82	0.79

2、工程收入及成本對損益影響

華固建設股份有限公司因為工程損益採完工比例法部分，按國際會計處理準則調整為完成交屋時分別認列工程收入及成本，將使 98 年度保留盈餘下降 495,557 千元，對 98 年度及 97 年度當期損益亦分別增加 1,786,808 千元及 145,877 千元，分別使當期每股盈餘增加 7.54 元及 0.63 元。

華固建設股份有限公司推案量於 95 及 96 年度達到高峰，97 及 98 年度亦持續有所推案，採完工比例法認列工程損益之建案於 97 年度及 98 年度陸續完工交屋，加上大筆行銷費用大多在 97 年度以前支出，導致依國際會計處理準則調整後 97 年度及 98 年度獲利都有所增加，其中 98 年度對每股盈餘影響達 7.54 元，變動幅度高達 77%。詳細計算如下：

依國內會計處理準則規定採用完工比例法工程損益認列(不包括推銷費用)

工程名稱	96 年度 累積認列	97 年度 累積認列	98 年度 累積認列	預訂完 工年度
Long island	-	-	495,557	99
i-Park	106365	723751	844,573	98
華固千代田	-	389,088	832,968	98
雙橡園		1,169,526	2,525,679	98
其他	2,321,877	3,776,931	3,776,931	97
當期帳上已認列(A)	2,428,242	3,631,054	2,416,412	

依國際會計處理準則認列工程損益及應調整數

工程名稱	96 年度 累積認列	97 年度 累積認列	98 年度 累積認列	預訂完 工年度
Long island	-	-	-	99
i-Park	-	-	844,573	98
華固千代田	-	-	832,968	98
雙橡園	-	-	2,525,679	98
其他	-	3,776,931	3,776,931	97
依 IAS 18 認列工程損益(B)	-	3,776,931	4,203,220	
當期損益影響數(C)=(B-A)	(2,428,242)	145,877	1,786,808	
保留盈餘影響數(D)	(2,428,242)	(2,282,365)	(495,557)	
加權流通股數(E)		232,999	236,845	
當期每股盈餘影響數(C)/(E)		0.63	7.54	

3、影響損益總計

華固建設總計 97 年度及 98 年度當期損益將增加 337,224 千元及 1,973,108 千元，分別使當期每股盈餘增加 1.45 元及 8.33 元。

調整數	97 年度	98 年度
在建工程	(2,282,365)	(495,557)
流動資產合計	(2,554,260)	(581,152)
資產總額	(2,554,260)	(581,152)
股東權益	(2,554,260)	(581,152)
本期稅後純益	337,224	1,973,108
每股盈餘(元)	1.45	8.33
遞延推銷費用	0.82	0.79
完工百分比法	0.63	7.54
股東權益下降比例(%)	(38.70)	(6.70)
當期損益影響比例(%)	13.10	76.90
每股盈餘影響比例(%)	13.10	76.90

(三)依國際會計處理準則(IFRSs)重編調整後之報表如下：

依國際會計處理準則調整後	97 年度	98 年度
在建工程	16,849,215	13,249,625
流動資產合計	17,969,344	15,924,580
資產總額	18,300,538	16,279,430
股東權益	4,043,531	8,079,210
本期稅後純益	2,906,966	4,537,944
每股盈餘	12.48	19.16

第三節 分析總結

經將上述三家上市建設公司 97 及 98 年度財務報表依國際會計處理準則重新計算後，僅就財務報表產生重大影響陳述如下：

一、股東權益下降

三家上市建設公司依國際會計處理準則重新計算後，三家公司截至 98 年度保留盈餘皆須向下調整 6 至 9 億元，每股淨值減少高達 1.5 元至 2.5 元間，對股東權益影響重大，故建設公司為因應採用國際會計處理準則後之資產負債及股東權益變化，於評估導入階段應審慎決定盈餘分配政策，以避免導入第一年保留盈餘由正轉負。

二、營業收入、當期損益及每股盈餘等波動加劇

建設公司建造工期一般多在 2 年以上，以興建住宅為主之建設公司工程損益認列須要等到實際交屋時，如果建案完工不能平均分配於各會計年度，將產生營業收入及獲利情形大幅波動，如其中基泰建設依國際會計處理準則調整後，98 年度獲利 8 億元，每股盈餘達 2.25 元，但 97 年度則呈現虧損 2.3 億元，每股盈餘-0.65 元。又如華固建設雖案件量較多且平均分散各年度，但經依國際會計處理準則調整後 98 年度與 97 年度每股盈餘分別為 19.16 元及 12.48 元，差距高達 54%，與原依國內會計處理準則 98 年度與 97 年度每股盈餘分別為 10.83 元及 11.03 元，利潤波動明顯劇烈。

三、負債比例提高

遞延行銷費用於適用國際會計準則後將不得資產化，加上以興建住宅為主之建設公司須要伺實際交屋，亦即風險與報酬顯著移轉時始能認列工程損益，三家建設公司經重編後財務報表均成股權淨值減少，亦即顯現原本居高不下的負債比例將更加提高 1%~5%達到 50%~59%，建設公司倘未能加速出售餘屋，提高資產品質及流動性，則財務結構將面臨惡化趨勢。

第五章 結論與建議

第一節 結論

建設公司面臨國際會計處理準則適用時，不僅對財務資訊報導產生重大衝擊，對經營績效衡量及營運模式亦將產生重大影響，在第四章個案分析後，綜合陳述下列結論。

一、財務資訊報導

(一)工程收入及成本

建設公司依目前國內會計處理準則公報「長期工程(建造)合約」及臺財證(一)字第 27320 號函規定，於興建銷售住宅、商業或工程時尚符合下列條件者，均可採用完工比例法認列售屋利益。對於不符合完工比例法適用條件之工程合約，則須採全部完工法。

- 1、工程之進度已逾籌劃階段，亦即工程之設計、規劃、承包、整地均已完成，工程之建造可隨時進行。
- 2、預售契約總額已達估計工程總成本。
- 3、買方支付之價款已達契約總價款百分之十五。
- 4、應收契約款之收現性可合理估計。
- 5、履行合約所須投入工程總成本與期末完工程度均可合理估計。
- 6、歸屬於售屋契約之成本可合理辨認。

惟依國際會計處理準則第 11 號「建造合約」規定，建造合約所建造資產如在設計、技術、功能及最終目的或用途係屬密切相關或依存者，且買方在設計變更不具重大影響力，該建造合約則無法適用完工比例法認列工程損益，而須依照國際會計處理準則第 18 號「收入認列」規定，於風險及報酬顯著移轉，亦即當建物標的所有權完成過戶或工程驗收點交時，始能認列工程損益。

由於工程興建至交屋時間通常長達兩年以上，換言之，建設公司於認列建案收入時間亦將延後，對於採用完工比例法認列工程收入及成本建案較多之建設公司，無疑地，將對其財務報表造成劇烈波動。

(二)遞延行銷費用

建設公司依目前國內財團法人會計研究基金會(84)基秘字第 025 號函規定，若屬「專案銷售」之廣告支出，確含預付性質且其效益尚未實現者，可予遞延該行銷費用，亦即轉列資產科目，故此建設公司在發生行銷費用時，於採用完工比例法時，於認列工程收入及成本認列年度，始按完工比例將資產科目遞延行銷費用轉列工程費用。

惟依國際會計處理準則，所有行銷費用應以流動資產認定之基本評估「可產生未來的現金流入或節省未來的現金支出」，亦即該支出須有明確且相對應產生的現金流入或節省現金支出，但建設公司委託廣告公司進行促銷活動或預售房屋簽約時所支付之廣告費或佣金，有可能因建設公司倒閉、建物違反法規或購買者違約等情形發生，並無法完全確定是否於未來能完成交付標的，亦即風險及報酬並無法於預售行為時確定移轉，則該期間所發生的廣告佣金等行銷費用，均須於當期認列費用，對採完工比例法建案較多且行銷費用較高之建設公司財務報表損益將造成重大影響。

二、經營績效衡量

(一)獲利能力

在實務上，建設公司為能操縱獲利能力甚至影響股價，通常透過合約或交易安排，使該建案能符合採用完工比例法之規定認列工程損益，雖然財務報表顯示較佳獲利情形，其財務狀況卻出現吃緊，此係因預售特性於建案推出時表現良好，惟購買者係依銷售合約規定按工程進度支付價金，致使建設公司仍需仰賴金融機構給予鉅額融資，抑或以窗飾之報表對外公開募集資金。其次，由於建設公司須於工程標的交付時始能認列工程損益，倘使推案年度波動頻率較高，例如有的年度推案，有的年度不推案，則其獲利能力亦將呈現大幅波動情形。

(二)財務結構及償債能力

建設公司自初期取得土地開始進行建案開發，即仰賴鉅額資金投入，第四章個案分析中，以績效表現較佳之華固建設為例，其 97 年度負債比例高達 68.36%，此即為建設公司財務特性，縱使該年度採完工比例法認列工程收入純益率達 25.61%，其營運活動現金流入尚不足以支應該公司擴增推案所需之資金，資金缺口亦須仰賴金融機構予以奧援。

由於建設公司財務結構受限於較長交付標的期間，致使現金流量波動劇烈，為能平衡經營所需資金，則須與金融機構維持良好關係而能取得授

信額度。惟適用國際會計處理準則後，建設公司資產品質取決於資金流動速度，亦即建案須盡速銷售完成交屋，倘使銷售周期較慢，則存貨(建案標的)流動品質放慢，將導致財務結構惡化，以華固建設 97 年度為例其流動比例雖達 151.98%，但速動比例僅有 7.62%。

三、營運模式

建設公司近年來在施工工法不斷精進情況下，施工工期均能嚴謹控管，其亦知工期有效縮短係經營獲利主要因素，然而用國際會計準則後，對以下營運模式亦或造成影響。

(一)預收售屋款

工程損益衡量於適用國際會計處理準則後較無人為操縱空間，建設公司恐須更審慎評估營運現金流量，為避免金融機構緊縮資金貸放政策，於建案逐步投入工程支出同時，亦將加速預售(收)款項收回，或提高前期預售(收)款成數，而購買者亦須持有充足自備款始能訂購房屋，似無法待交屋時再向金融機構取得 70%~90%擔保轉貸資金支付購屋款，此舉不僅影響建設公司財務安排，亦恐影響購屋意願。

(二)行銷費用

建設公司委託代銷公司進行建案銷售時，其支付代銷公司之廣告費及佣金於財務報表表達係按完工比例法認列者，當採用國際會計處理準則後，則需於支付年度認列損費，為避免或延緩損費認列，何種建案適用哪類廣告行銷，如電視、平面媒體或電子媒體等，將致使建設公司在廣告支出將更趨保守。

而在佣金支付方面，往往代銷公司於銷售成交時，因購買者需支付訂金，縱使購買者違約無法履行合約，建設公司尚可沒收該筆訂金以支付代銷公司佣金，惟適用國際會計處理準則規定，當風險與報酬均移轉完成時始可認定損益，建設公司將更嚴謹評估佣金支付時點應於交付標的且收取全部價款後，才支付代銷公司銷售佣金。

第二節 建議

在國內即將適用國際會計處理準則之際，建設公司、主管機關及融資或投資者，均應審慎評估適用新準則後所面臨的問題，僅將建議陳述如下：

一、建設公司

(一)資金流量

針對每一建案工程特性詳細評估，如：座落地點或區域、族群、工程設計、建造材料及消費能力...等等，該特性均將影響建案預售型態，亦會影響該建案工程合約、代銷合約型態，而合約收款條件內容均將影響資金流量，故每一建案現金收支預算宜審慎評估，避免對金融機構過度依賴，並維持良善的財務結構。

(二)代銷合約

建設公司於代銷公司承接並簽訂購買合約後，是否須支付佣金？倘視建設公司適用國際會計處理準則時，工程損益需俟交屋過戶且收取價金始能確定風險與報酬顯著移轉，支付佣金亦無所附麗，亦即佣金支付須於交屋過戶且收取價金時始能成立，故建設公司宜審慎訂定代銷合約支付佣金之條件。

(三)財務報導

為使投資人瞭解公開發行公司採用國際會計報導準則之影響，並促使各公司如期完成採用國際會計處理準則之籌備作業，金融監督管理委員會於民國 99 年 2 月 2 日發函(金管證審字第 0990004943 號)各公開發行公司，要求未來上市上櫃公司及興櫃公司應自 100 年之年度報表開始，於附註揭露採用國際會計處理準則計畫等相關資訊。

各公開發行公司應於合併財務報告(若無子公司，則於個別財務報告中揭露)事先揭露下列採用國際會計處理準則相關事宜：

採用國際會計處理準則前 2 年之財務報告附註應揭露事項：1、採用國際會計處理準則計畫之重要內容及執行情形。2、目前會計政策與未來依國際會計處理準則編製財務報表所使用之會計政策兩者間可能產生之重大差異說明。

以個案分析中基泰建設公司為例，於民國 100 年財務報表須作附註說明如下：

會計政策變動

目前評估現行會計政策與未來依國際會計處理準則編製財務報表所採用之會計政策二者間可能產生之重大差異說明如下：

會計議題	差異說明
長期工程合約- 工程合約損益	<p>本公司目前依據臺財證(一)字第 27320 號建設公司以包工包料方式建屋預售，若能符合下列條件，則可依財務會計處理準則公報第十一號第九段之規定，以完工比例法認列售屋利益：</p> <p>(1)工程之進度已逾籌劃階段，亦即工程之設計、規劃、承包、整地均已完成，工程之建造可隨時進行。</p> <p>(2)預售契約總額已達估計工程總成本。</p> <p>(3)買方支付之價款已達契約總價款百分之十五。</p> <p>(4)應收契約款之收現性可合理估計。</p> <p>(5)履行合約所須投入工程總成本與期末完工程度均可合理估計。</p> <p>(6)歸屬於售屋契約之成本可合理辨認。</p> <p>惟國際會計處理準則規定有關不動產合約除非買方有權決定和變更不動產商品主要工程結構之設計時，方適用 IAS11 以完工比例法認列收入，否則應適用 IAS18 商品買賣之收入認列原則。</p> <p>本公司目前採完工比例法及全部完工認列收入之個案，經分析並無 IAS11 之適用，應調整為 IAS18 商品買賣之收入認列原則。</p>
長期工程合約- 銷售費用認列及 保留款之揭露	<p>1.工程合約之銷售費用：</p> <p>本公司工程合約相關之銷售費用目前依(74)基秘字第 083 號規定，若屬專案銷售之廣告支出，確含預付性質且其效益尚未實現者，可予以遞延。(84)基秘字第 025 號指出，在建房地若屬專案銷售支出時，上述遞延費用於採全部完工法時，應於工程完工認列收入年度轉列費用；採完工比例法時，則按完工比例計算並轉列費用。</p> <p>惟 IFRS 規定廣告及銷售等相關支出應於發生時認列為費用。</p>

	<p>2.工程保留款之揭露</p> <p>本公司目前無相關揭露要求。</p> <p>惟國際會計處理準則規定須揭露客戶保留款金額，即留待驗收完成後客戶方給付之尾款。</p>
--	---

公司係以會計基金會目前已翻譯發布之國際會計處理準則作為上開評估之依據。惟查國際會計處理準則委員會已發布或刻正研修之(敘明國際會計處理準則名稱，並簡要說明其訂定或修訂內容)，公司上述之評估結果，可能受前開研修中之國際會計處理準則影響。

採用國際會計處理準則前一年之期中及年度財務報告附註應揭露事項：

- 1、採用國際會計處理準則計畫之重要內容及執行情形，該計畫如有變更亦應揭露。
- 2、目前會計政策與未來依國際會計處理準則編製財務報表所使用之會計政策兩者間可能產生之重大差異，包括採用國際會計處理準則後對財務報告重要項目可能產生之影響金額。公司編製民國 101 年第 1 季、上半年及第 3 季財務報告時，如未能估計上該影響金額時，應敘明其理由。
- 3、公司依 IFRS 首次採用國際會計處理準則規定所選擇之會計政策。

以個案分析中基泰建設公司為例，倘使以 98 年度重算基礎之財務資料視為 101 年財務資料，則民國 101 年財務報表須作附註說明如下：

會計政策變動

公司目前評估現行會計政策與未來依國際會計處理準則編製財務報表所採用之會計政策二者間可能產生之重大差異說明如下：

101年1月1日財務狀況調節表單位：千元

	我國會計處理準則	影響金額	國際會計處理準則
在建工程	9,824,399	(585,414)	9,238,985
其他流動資產	332,333	(315,717)	16,616
總資產	11,228,666	(901,131)	10,327,535
總負債	5,950,096	0	5,950,096
股本	3,671,471	0	3,671,471
保留盈餘	1,395,858	(901,131)	494,727
股東權益	5,278,570	(901,131)	4,377,439

附註：

- (1)本公司相關不動產合約依國際會計處理準則規定判斷，應調整為IAS18 商品買賣之收入認列原則。採用全部完工法部分尚不致對財務報告產生重大影響；採完工比例法部分改依商品買賣之收入認列，致使在建工程減少 585,414 千元，保留盈餘因而減少 585,414 千元。
- (2)工程合約之銷售費用，依國際會計處理準則規定廣告及銷售等相關支出應於發生時認列為費用，使其他流動資產減少 315,717 千元，保留盈餘因而減少 315,717 千元。

二、主管機關

(一)國際會計處理準則適用之規範

由第二章文獻探討中可以瞭解國際會計處理準則第 11 號「建造合約」在工程合約上有較嚴謹的定義，相較國內主管機關或會計研究基金會頒訂函令或解釋，可能於未來適用國際會計處理準則時均將廢除或不適用，而面對國際會計處理準則適用之解釋，其解釋權力係屬「國際財務報導解釋委員會」，國內主管機關是否仍具有解釋權力？其又如何規範建設公司適用國際會計處理準則？宜審慎評估新舊會計處理準則銜接方式及處理程序，以避免建設公司各自引述適宜之會計處理準則，而喪失適用國際會計處理準則之精神。

(二)財務報導

建設公司由於工程期間長且工程合約內容牽涉複雜工程技術，工程建造過程中經常面臨施工改變、追加工程、工程保固或訴訟賠償等情事，雖國內會計處理準則第九號公報「或有事項及期後事項」，對於上述或有事項如屬「很有可能」造成損失，則應予以適當認列並揭露該損失。但實務上，建設公司為減少損益波動，往往將可能發生之工程損失延至實際發生時才估計入帳，在財務報表揭露甚而輕描淡寫，主管機關宜參酌國際會計處理準則中有關財務報導揭露事項予以明確規定。

三、融資者或投資者

無論金融機構對於建設公司貸放政策及投資者購買房屋或其發行股票，均仰賴其財務報導損益結果作為判斷基礎，然建設公司於適用國際會計處理準則後，工程損益均須於風險與報酬顯著移轉始能認列，融資者或投資者更應謹慎評估建設公司資產品質及營業活動產生現金流量是否正常，並注意財務報表揭露或有損失風險，作為授信及投資決策參考。

參考文獻

中文文獻

- 1、內政部營建署，「建築產業健全發展制度面之檢討」，專案研究報告，民國九十二年。
- 2、台灣證券交易所，「我國財務會計處理準則與國際會計處理準則之重大差異彙整」，民國九十九年。
- 3、呂弦音/鍾怡如，「淺談配合採用國際會計處理準則相關法令之調整方向」，證交所資料 583 期，民國九十九年。
- 4、冠德建設股份有限公司，「年報-民國九十八年度」，民國九十九年。
- 5、冠德建設股份有限公司，「財務報告-民國九十八年度及民國九十七年度」，民國九十九年。
- 6、冠德建設股份有限公司，「財務報告-民國九十七年度及民國九十六年度」，民國九十八年。
- 7、財團法人中華民國會計研究發展基金會，「長期工程合約之會計處理準則」，財務會計處理準則第十一號公報，民國七十六年。
- 8、財團法人中華民國會計研究發展基金會，「First-time Adoption of International Financial Reporting Standards 首次採用國際財務報導準則」，國際財務報導準則第一號正體中文版草案，民國九十九年。
- 9、財團法人中華民國會計研究發展基金會，「Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Errors 會計政策、會計估計變動及錯誤」，國際會計處理準則第八號正體中文版草案，民國九十九年。
- 10、財團法人中華民國會計研究發展基金會，「Construction Contracts 建造合約」，國際會計處理準則第十一號翻譯草案，民國九十九年。
- 11、財團法人中華民國會計研究發展基金會，「Revenue 收入」，國際會計處理準則第十八號正體中文版草案，民國九十九年。
- 12、財團法人中華民國會計研究發展基金會，「Agreements for the construction of real estate 不動產建造之協議」，國際財務報導解釋第十五號翻譯初稿，民國九十九年。
- 13、華固建設股份有限公司，「財務報告-民國九十八年度及民國九十七年度」，民國九十九年。
- 14、華固建設股份有限公司，「財務報告-民國九十七年度及民國九十六年度」，民國九十八年。
- 15、章定火宣/張金鶚，「上市櫃建設公司績效評估與影響因素探討」，中華民國住宅學會第十屆年會論文集，民國九十年。
- 16、張行道/顏文祥，「營造公司財務帳與工地成本帳的整合」，土木水利地二十七卷第四期，民國九十年二月。
- 17、張金鶚，房地產投資與策略分析，民國八十五年。
- 18、基泰建設股份有限公司，「財務報告-民國九十八年度及民國九十七年度」，民國九十九年。
- 19、基泰建設股份有限公司，「財務報告-民國九十七年度及民國九十六年度」，民國九十八年。

英文文獻

- 1、International Accounting Standards Committee，「First-time Adoption of International Financial Reporting Standards」(IFRS 1)，2003。
- 2、International Accounting Standards Committee，「Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Errors」(IAS 8)，2003。
- 3、International Accounting Standards Committee，「Construction Contracts」(IAS 11)，1993。
- 4、International Accounting Standards Committee，「Revenue」(IAS 18)，1993。
- 5、IFRS Interpretations Committee，「Agreements for the construction of real estate」(IASFC 15)，2008。

