

IFRS 15 新收入准则对房地产业的影响 – 致同研究之 IFRS 系列 (十)

简介

国际会计准则理事会 (IASB) 和美国财务会计准则委员会 (FASB) 于 2014 年 5 月 28 日发布了新收入准则《与客户之间的合同产生的收入》(IFRS 15 和 ASC 606)。IFRS 15 自 2018 年 1 月 1 日或之后开始的年度期间生效, 允许提前采用。对于采用 US GAAP 的上市企业, ASC 606 自 2017 年 12 月 15 日之后开始的年度期间 (包括在此期间内的中期) 生效, 不允许提前采用。对于采用 US GAAP 的非上市企业, ASC 606 自 2018 年 12 月 15 日之后开始的年度期间以及 2019 年 12 月 15 日以后开始的年度报告期间的第一个中期生效, 允许提前采用, 但不得早于 2017 年 12 月 15 日以后开始的期间。

新收入准则将会影响很多企业和行业, 受到影响较大的行业包括制造业、信息传输、软件和信息技术服务业、建筑业、零售业、房地产业、生命科学业、金融业、航空航天及国防业、水上运输业、能源资源业等。本文主要介绍新收入准则对房地产业的重大影响。

新收入准则对房地产业的影响

就实施新收入准则而言, 房地产业需要解决的关键问题如下:

- 当销售商向客户提供融资时, 现行的收入确认会有什么影响?
- 如何处理附有回购协议的销售 (看涨期权、看跌期权还是远期)?
- 如何对合作协议进行处理?
- 何时捆绑的商品或服务代表单独的履约义务?
- 以业绩为基础的费用如何进行会计处理?
- 延长付款条件是否影响确认的收入金额?
- 收入是在一段时间内确认, 还是仅在完成履约义务时确认?
- 合同取得成本能否资本化?

房地产业收入的会计处理包含独特的挑战, 包括如何处理相关商品和服务的复杂捆绑, 供应商担保融资以及其他形式的继续涉入。有关房地产行业的 IFRIC 15 对建造服务的收入确认提供了专门指引, 并包括如建造商对建造资产的持续涉入等规范要求。而

新收入准则更多从原则导向出发，更关注建造活动形成的资产对开发商而言是否有替代用途，以及开发商是否具有收款权利而补偿截止目前所完成的工作。在许多情形下，准则的变化可能导致收入确认时间的重大变化。在某些情况下，收入入账的时间可能比现行准则提前。

步骤一：识别与客户之间的合同

供应商融资

企业应在合同开始时评估其是否很可能收回交易价格。通过此项评估，可以确定是否存在需要应用收入准则的合同。在销售商为房地产销售提供融资的情况下，款项的可收回性评估尤为重要。在进行评估时，企业应考虑是否交易双方承诺履行各自的合同义务，评估购买方获得资产的承诺需要考虑客户到期付款的能力和购买方的信用情况。如果不具有可收回性，那么不需要应用模型中的剩余步骤，收到的现金作为一项存款（而不是收入）处理。现行的实务要求把可收回性作为收入确认的一项标准，这与新模型的规定不同。但是，我们认为，这种结构性的变化不会对大多数企业的收入确认金额和时点产生重大影响。

回购选择权或回购义务

根据现行的指引，销售商有义务（远期或看跌期权）或权利（看涨期权）从购买方回购资产，需要仔细评估是否重大的风险和报酬已经转移给购买方。如果风险和报酬仍然保留在销售方，那么该合同是一项融资安排，不能确认收入。

但是，根据 IFRS 15，回购协议的会计处理取决于协议的类型（远期、看涨期权或看跌期权）、回购价格和初始销售价格之间的关系，以及回购价格和回购日回购资产的预期市场价值之间的关系。在许多情况下，包括回购安排的合同应当作为租赁或者融资安排，如果企业能够或必须按照低于原始售价的价格回购资产，则企业将把合同作为租赁进行会计处理，除非合同属于售后租回交易的一部分。如果企业能够或必须按照等于或高于资产的原始售价的价格回购资产，则合同将作为融资进行会计处理，这需要对这些协议进行仔细分析。

合作协议

土地所有者与开发商签订联合开发协议，由开发商在土地上修建一座综合体并完工后将土地和建筑物一并出售。需要根据协议，仔细分析是合营安排，还是土地出售给开发商，还是开发商为土地所有者提供建造服务。

步骤二：识别合同中的单独履约义务

在房地产行业，销售商对客户有一些形式的继续涉入是相当常见的。继续涉入可以采用多种形式，包括回购协议、销售商担保或者额外的履约义务。例如，企业可能销售土地，同时承诺通过设计和开发在该土地上建造一个购物中心，企业需要评估应把销售、设计和建造作为单独的履约义务还是按照新指引作为一项单独的履约义务。

现行的准则中几乎没有关于如何识别交易中单独履约义务的指引，考虑到新指引的重要性，企业需要仔细评估客户合同。

步骤三：确定交易价格

可变对价

根据 IFRS 15，销售商需要采用期望值或最可能发生金额评估可变对价的金额（例如，房地产销售的未来利润或者是以业绩为基础的管理费）。虽然评估可变对价需要大量判断，但是我们认为对于许多企业来说不会产生重大影响。

货币时间价值

在房地产行业，支付条款可能根据协议的性质、客户的资金来源和许多其他因素的不同而不同。根据 IFRS 15，如果支付条款包含重大融资成分，需要对交易价格进行调整。在评估一份合同是否包含重大融资成分时，企业应考虑多种因素，包括承诺对价和现金销售价格之间的关系，交付承诺的商品或服务与客户付款之间的时间间隔长短。如果商品或服务的转移与付款之间的期间短于一年，融资的影响可以忽略，否则，重大融资成分产生的影响应当与收入分离核算。根据 IAS 18，重点是计量收到对价的公允价值，而 IFRS 15 的目标是将收入确认为客户将会现金支付的价格。

步骤四：分配交易价格至单独的履约义务

IAS 18 和 IAS 11 中没有关于在多重要素安排的合同中分配收入的详细指引，所以新收入准则对企业的影响程度取决于企业现在采用的会计政策。

步骤五：当履约义务履行时确认收入

住宅房地产的销售

根据 IFRS 15，为了在建造完成且每个购买者入住以前确定住宅房地产销售的利润，销售商必须符合以下三个条件之一，表明控制权在一段时间内转移：

- 客户在企业履约的同时即取得并消耗企业履约所带来的经济利益
- 客户能够控制企业履约过程中在建资产
- 企业履约过程中所产出的资产不具有可替代用途，并且在整个合同期间内该企业有权就迄今为止已完成的履约部分收取款项

如果履约义务不符合在一段时间内确认收入的条件，则企业将在某一时点（控制权转移时）确认收入。

在评估第三个条件（没有替代用途）时，企业应考虑能够阻止向其他客户转移商品的任何合同方面或实务方面的要素。这些要素包括写明被售指定单元的条款（例如“XXX 号公寓”），需花费大量成本对资产进行返工才能另行转给另一客户等。如果客户因企业不履行义务之外的原因终止合同，企业有权就截至目前已完成的工作获得报

酬。有权获得的付款应当为一个能够反映截至目前已提供的商品或服务的售价的金额，以作为对企业的补偿，而不仅仅是截至目前已发生的成本或企业因合同终止产生的潜在利润亏损。该金额应涵盖企业针对已完成工作发生的成本加上合理的毛利。企业需要考虑可能影响合同权利的可执行性的特定合同条款、商业实践惯例和当地法律。

根据现行的 IFRS，房地产建筑合同可能属于 IAS 18 或者 IAS 11 的范围，适用哪个准则是一项职业判断，取决于协议条款和相关的事实和情况，IFRIC 15 提供了相关指引。根据现在典型的住宅销售合同的条款，我们认为新的指引可能会改变一些企业的现行实务。

预售收入确认时点和金额

开发商预售，可能不是在某一时点确认收入，而是在某一段时间内逐步确认收入。未满足履约义务的部分，可能推迟确认收入。为客户提供的不同付款方案，是否存在重大的融资成分。

担保

在一些房地产合同中，销售商为客户的投资回报或者长期投资的回报提供担保。在这些情况下，企业应当关注是否资产的控制权发生转移。如果担保结构表明房地产的控制权没有转移给购买者，那么很可能直到担保过期才能确认收入。如果销售商为购买方融资提供担保，销售商需要判断是否担保和销售商品都确认收入。

注：致同的分析成果是基于公开发布的准则及其相关规定，《致同研究之 IFRS 系列》不应视为专业建议。未征得具体专业意见之前，不应依据本系列专题所述内容采取或不采取任何行动。



www.grantthornton.cn

© 2016 致同会计师事务所（特殊普通合伙）。

“致同”是指致同成员所在提供审计、税务和咨询服务时所使用的品牌，并按语境的要求可指一家或多家成员所。致同会计师事务所（特殊普通合伙）是 Grant Thornton International Ltd（致同国际）的成员所。致同国际与各成员所并非全球合伙关系。致同国际和各成员所是独立的法律实体。服务由各成员所提供。致同国际不向客户提供服务。致同国际与各成员所并非彼此的代理，彼此间不存在任何义务，也不为彼此的行为或疏漏承担任何责任。