

新收入准则实施对房地产企业财务会计的影响

姜凌越

西安财经大学行知学院, 中国·陕西 西安 710038

【摘要】新收入准则于2017年7月5日颁布并于2018年逐步在国内企业中开始实施。新收入准则的发布能够在一定程度上弥补旧准则的不足,也能在会计实务的规范化方面起到积极引导作用。本文在案例分析部分选取万科地产作为研究对象,具体分析新收入准则的实施对其造成的财务方面的影响,以前文所做的研究为基础总结出本文的研究结论并提出一些相关的建议。

【关键词】新收入准则实施; 财务会计影响; 房地产行业

引言

房地产行业是国民经济中的支柱型产业,是带动国民经济增长的高强推动力,但是随着经济发展的速度越来越快和复杂的交易形式层出不穷,现有的收入准则很大程度上已经不能满足其财务核算的需求。故本文结合房地产行业的企业案例,对房地产行业运用新收入准则后可能会产生的一些财务会计影响和经济后果进行针对性的分析和讨论,希望在这个过渡期能够对企业运用新准则提供一些帮助,可以进一步推行新准则在我国的实际运用,以及会计实务和准则的发展。

1 我国收入准则修订现状

我国最早于1998年发布了收入准则并在此以后分别于2006年和2017年两次对收入准则进行了修订和完善。

随着经济形势的不断发展和交易类型的不断多元化复杂化,同时也伴随着新兴行业的涌现,现行收入准则已经越来越不能满足企业日常核算的要求,在实务运用的过程中遇到了越来越多的挑战和困难。例如,一笔交易的收入确认是应当采用收入准则的标准还是建造合同准则的标准,往往是比较模糊的。

一方面是为了解决旧收入准则下收入确认在实务中遇到的问题,另一方面也是为了保持我国会计准则与国际会计准则趋同的趋势,财政部于2017年7月对旧收入准则进行了修订:将旧收入准则下的14号准则和15号准则合并为新的14号准则,将二者纳入统一的收入确认模型中,同时强调“合同”这一关键概念在实务中的应用,并且创新性地提出“五步法模型”,将该模型作为所有类型的收入进行确认、计量的统一模型和标准。

2 案例研究——以万科为例

2.1 企业背景

万科企业股份有限公司成立于1984年,目前已在A股(000002)和H股(299903)成功上市。2016年公司首次跻身《财富》“世界500强”,位列榜单第356位,2017年、2018年接连上榜,分别位列榜单第307位、第332位。

2.2 新收入准则对万科财务信息的影响分析

为了探究新收入准则对万科财务信息所造成的具体影响,本文选取万科资产负债表和利润表中与收入变动相关的财务数据,结合财务指标的变动情况,对此进行研究分析。

收入确认时间:我们可以发现在2016-2017年的时间里万科房地产业务的营业收入增长率和结算面积增长率基本上保持着相对稳定的趋同增长(减少)的态势,总体上处于较为平衡稳定的状态。主要是因为旧收入准则的框架下,其销售收入和成本的结转都只有在项目完工结算之后才可能进行,因此两者保持趋同的态势。

而2018年的状况相较于前两年发生了明显的变化,其营业收入呈现出一个剧增的趋势。究其原因,可能有如下两个方面:1)万科2018年中报当中披露其营业收入的增长很大程度上与其结算规模的增长密切相关,同时在这一期间房地产行业整体的销售单价也处于逐步增长的情况;2)新收入准则的实施使得万科2018年前三季度的房地产销售业务的营业收入额增

加。前文分析中提到,新收入准则的实施导致万科2018年1-6月的房地产销售业务的营业收入增加了80.21亿元,这一数据占2017年同期房地产销售业务营业收入(655.2亿元)的12.24%。这就直接导致2018年1-6月房地产销售业务营业收入的增长率大幅度提高。

2.3 新收入准则对万科企业管理的影响分析

2.3.1 合同管理和销售管理

新收入准则的实施使得万科对于房地产开发业务的收入确认可以选择时点确认或者时段确认,那么针对这两种不同收入确认模式下的业务,在合同中应当进行明确区分并且针对其特点制定适合业务的特色化条款,以最大程度上减少潜藏的财务风险和法务风险。

在实施新收入准则以后万科将满足条件的支付给销售代理机构的佣金作为合同取得成本计入了其他流动资产中,并随着收入的确认而逐渐进行摊销,这与旧收入准则下将该种类型的佣金直接计入销售费用的核算方法有很大不同。这就可能会给想要利用销售费用和其他流动资产进行利润操纵提供了可乘之机,因此万科应当加强对销售流程的管理。

2.3.2 会计信息系统

新收入准则的实施一方面导致万科在具体的财务信息处理过程中新增了一些列报项目,例如合同资产合同负债等,另一方面也导致合同资产和应收账款、合同负债和预收账款之间的项目金额结转,因此万科应当在会计信息系统中针对这些项目的识别与处理建立规范的体系。

3 研究结论

新收入准则以合同为基础将各行业的各种业务类型的收入统一纳入了一个框架下采用“五步法模型”进行确认,这有利于提高行业间和企业间的财务信息可比性以及总体的会计信息质量。新收入准则的制定理念由收入费用观转为资产负债观,对多履约义务合同收入确认的时点产生了影响,加强了收入确认的相关信息与资产负债表的关联性。可以说新收入准则更加适合于目前大多数的经济业务模式。

参考文献:

- [1] 丁小虔. 房地产企业销售收入确认原则及核算[J]. 中外企业家, 2008(05): 78-79.
- [2] 杜晓旭. 源自客户合同的收入准则对油气行业预期影响研究[D]. 东北财经大学, 2014.
- [3] 葛家澎. 收入确认的探讨——兼评IASB/FASB的最新“初步意见”[J]. 财会学习, 2010(9): 13-17.
- [4] 葛家澎. 企业收入实现及“实现”概念探析——论企业收入的已实现、可实现和未实现[J]. 审计与经济研究, 2012(1): 3-9.
- [5] 黄沙沙, 孔庆林. “五步法”收入确认模型应用研究——以房地产行业为例[J]. 财会通讯, 2017(4): 59-62.

作者简介:姜凌越(1999.4.-)女,满族,吉林通化,本科,学生,研究方向:财务管理。