



# 房地产开发企业

《国际财务报告准则第15号 —— 客户合同收入》  
( IFRS 15 ) —— 您准备好了吗？

2017年4月

[kpmg.com/ifrs](http://kpmg.com/ifrs)



# 您准备好了吗？

IFRS 15 将改变很多房地产开发企业核算销售合同的方式。

为了帮助企业推进实施项目向终点线冲刺，我们整理出一份重要事项清单，列示房地产开发企业需要关注的重点。



**就以下各个事项，记录企业的  
分析过程及得出的结论将十分  
必要**



# 评估可收回性

企业是否已考虑可收回性评估将对收入确认产生怎样的影响？

企业通常只能在确定很可能收回对价后，才可以确认合同收入。



根据IFRS 15，  
企业需要对可收回性  
进行预先评估，  
而不是在决定  
是否确认收入时  
才进行评估

# 履约义务

合同中包含的土地、建筑物和其他要素，能否通过新准则提出的“可明确区分”测试，从而构成单独的履约义务？



考虑.....

公共区域 | 停车场 | 管理服务 | 高尔夫会籍

# 在一段时间内确认收入

企业的销售合同是否满足以下三项标准之一，从而应在一段时间内确认收入——即采用完工百分比法？

客户在企业履约时  
消耗所带来的利益

例如，管理服务

客户在资产被创造时  
控制该资产

例如，在客户自有土地上建造房屋

资产没有替代用途，且  
企业有权取得付款

例如，销售期房公寓

# 在产品

企业目前的在产品会计政策是否符合IFRS 15的要求？

✓ 企业应当……

把与未来履约相关的成本金额  
进行资本化

✗ 企业不再……

于资产负债表确认在产品  
以保持平稳的毛利率

# 计量履约进度

企业选择的进度计量方法能否反映合同的履约情况？

产出法

例如，建造进度勘查

使用

或

投入法

例如，成本比例法



是否已考虑进度计量方法对成本核算的影响？

例如，未安装的物料，浪费损耗

# 可变对价

对于完工和入住率奖金，企业是否已选定**估计方法**，并对可变对价的估计应用**限制性规定**？

是否可能发生  
重大的收入转回？

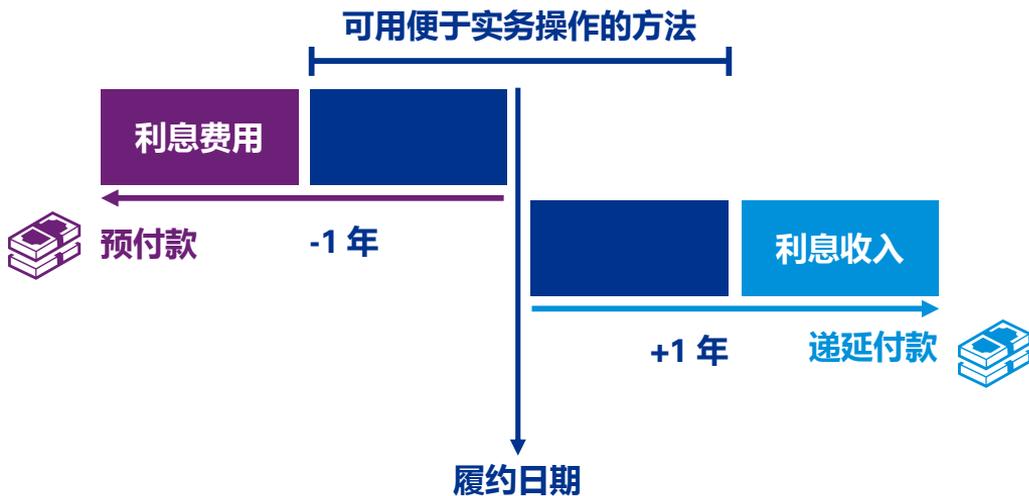
预期价值

或

最可能的金额

# 重大融资成分

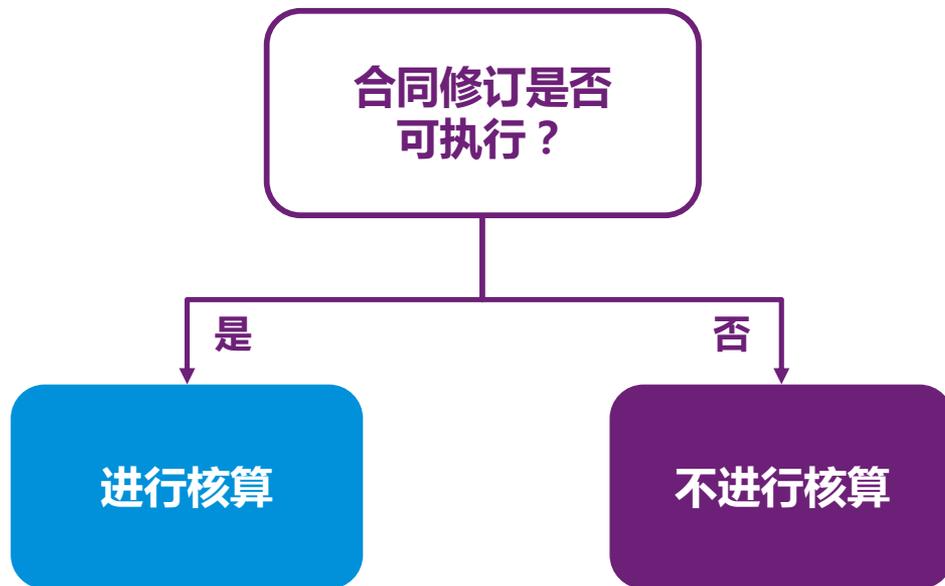
合同中的递延付款或预付款条款是否会导致重大融资成分？



计算过程可能较复杂，  
尤其是在一段时间内  
确认收入的合同

# 索赔与变更

企业的会计政策能否反映合同修订的可执行性要求？



# 合同取得成本

企业是否将销售和营销费用予以**资本化**或费用化？



销售和营销费用通常  
在发生时计入费用



便于实务操作的方法 —— 如果摊销期 < 1 年，则合同取得成本在发生时计入费用

# 过渡调整

企业是否已识别出IFRS 15与当前会计政策之间所有存在差异的领域？



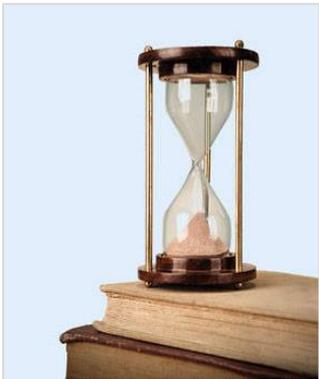
参阅毕马威刊物《收入准则过渡方案》与《会计事项深度剖析》的相关指引



IFRS 15的要求比现行准则更详尽，因此企业的会计政策可能出现意想不到的变化

# 披露要求

企业是否已识别出满足披露要求所需的额外信息和流程？



参阅毕马威编制的《年度财务报表指引——〈国际财务报告准则第15号〉的补充资料》



在IFRS 15下，企业需要更详尽地披露合同条款，以及收入确认的方法和时点

# 行动清单

企业是否已..... ?	<input checked="" type="checkbox"/>
考虑对价 <b>可收回性评估</b> 的影响？	<input type="checkbox"/>
确定合同是否包含 <b>多项履约义务</b> —— 例如，土地、公共区域和停车场？	<input type="checkbox"/>
识别按照规定应在 <b>一段时间内确认收入</b> 的合同？	<input type="checkbox"/>
查看当前在 <b>产品</b> 会计政策是否符合IFRS 15的要求？	<input type="checkbox"/>
就一段时间内确认收入的合同选择适当的 <b>进度计量方法</b> ？	<input type="checkbox"/>

企业是否已..... ?	<input checked="" type="checkbox"/>
修订 <b>可变对价</b> 要素的估计 —— 例如，完工和入住率奖金？	<input type="checkbox"/>
识别并计算任何 <b>重大融资成分</b> ？	<input type="checkbox"/>
记录有关 <b>索赔和变更</b> 的会计政策？	<input type="checkbox"/>
确定是否将 <b>销售和营销费用</b> 予以资本化？	<input type="checkbox"/>
识别并量化 <b>过渡调整</b> ？	<input type="checkbox"/>
识别满足 <b>披露要求</b> 所需的额外信息？	<input type="checkbox"/>

# 自查结果？

11个问题中，您有几个问题回答为“是”？

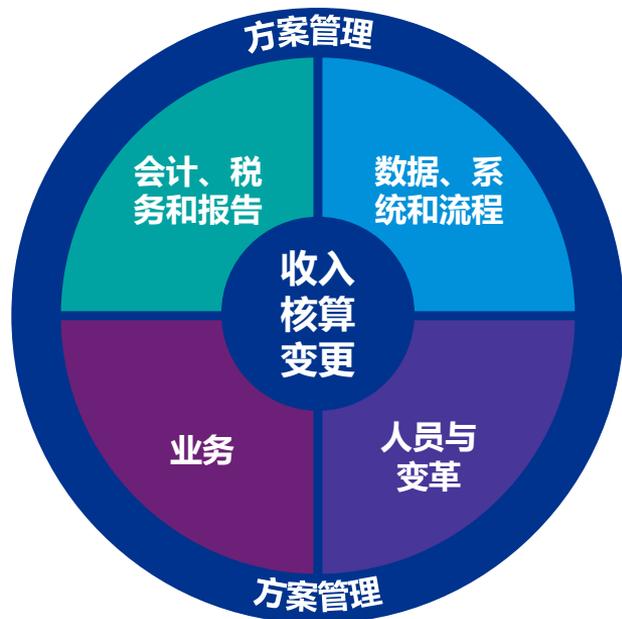
全部11个 —— 您已经准备就绪！

5-10个 —— 您仍处于准备阶段

0-4个 —— 您必需立即行动



# 切记对业务更为广泛的影响



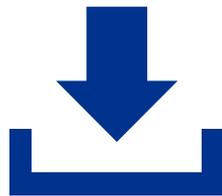
企业是否已.....

- 更新管理报告，包括关键绩效指标？
- 为并行运行（包括相互之间的调节）制定过渡计划？
- 考虑税务影响？
- 估算对奖金计划的影响？
- 对比同行企业采取的做法？

# 如需了解更多信息.....



**联络**  
您惯常的毕马威  
联系人



**使用毕马威的**  
**IFRS 15过渡工具包**



**跟踪LinkedIn**  
**上的相关讨论**



[kpmg.com/socialmedia](https://kpmg.com/socialmedia)

© 2017 KPMG IFRG Limited 是一家英国有限责任公司。版权所有，不得转载。

© 2017 本刊物为KPMG IFRG Limited发布的英文原文“Real estate developers: IFRS 15 Revenue – Are you good to go?”（“原文刊物”）的中文译本。如本中文译本的字词含义与其原文刊物不一致，应以原文刊物为准。原文刊物的版权及所有相关权利均归KPMG IFRG Limited所有，原文刊物的所有译本/改编本的所有相关权利亦归KPMG IFRG Limited所有。

毕马威国际财务报告小组是KPMG IFRG Limited的一部分。

毕马威国际合作组织（“毕马威国际”）—— 瑞士实体，是由采用毕马威名称的独立成员所组成的网络中的协调机构。毕马威国际不提供审计或任何其他客户服务。有关服务全由毕马威国际的成员所（包括附属特许机构和子公司）按所在地区提供。毕马威国际和各成员所在法律上均属分立和不同的个体，彼此并无母公司、子公司、代理人、合伙人或合营企业的关系，本文所载也不构成这类关系的诠释。毕马威成员所对毕马威国际或任何其他成员所均不具任何实际、明显、隐含或其他形式的强制性或约束性权限；而毕马威国际对其任何成员所也不具有任何上述形式的强制性或约束性权限。

毕马威的名称和标识均属毕马威国际的注册商标或商标。

所载资料仅供一般参考用，并非针对任何个人或团体的个别情况而提供。虽然本所已致力提供准确和及时的资料，但本所不能保证这些资料在阁下收取时或日后仍然准确。任何人士不应在没有详细考虑相关的情况及获取适当的专业意见下依据所载资料行事。