

关于新收入准则在房地产行业实施结果

——以绿地为案例分析

刘雅婷

湖南大学

DOI:10.12238/ej.v8i4.2482

[摘要] 本文旨在仔细研究了新收入准则在房地产行业中的应用情况。通过这个研究,我们想了解这个新准则对企业的财务决策、报告编制和财务分析等具体工作有哪些影响。这样,房地产企业就能更好地按照新准则来优化自己的财务管理。同时,我们也希望通过这个研究,给会计准则制定机构提供一些建议,帮助他们不断完善和改进会计准则。

[关键词] 新收入准则; 绿地; 房地产; 财务分析

中图分类号: F293.3 **文献标识码:** A

The Implementation Results of the New Income Standards in the Real Estate Industry

——Case study of green spaces

Yating Liu

Hunan University

[Abstract] This article aims to carefully study the application of the new income standard in the real estate industry. Through this study, we aim to understand the impact of this new standard on specific tasks such as financial decision-making, report preparation, and financial analysis for enterprises. In this way, real estate companies can better optimize their financial management in accordance with the new standards. At the same time, we also hope to provide some suggestions to accounting standard setting institutions through this research, helping them continuously improve and refine accounting standards.

[Key words] New Revenue Standards; greenland; real estate; financial analysis

引言

在全球会计规则越来越统一的趋势下,新的收入准则(IFRS 15/ASC 606)出现了。中国在2017年7月也发布了新的《企业会计准则第14号——收入》,这个新准则主要是为了让我们的会计规定和国际接轨。同时,政府还在准备怎么用这个新准则的指导书。企业需要开始准备适应这个新准则,因为这对它们很重要,关系到投资者、债主以及整个市场的稳定。特别是对房地产行业来说,这个变化特别大。房地产行业对收入的计算和确认非常严格,因为这关系到企业的财务状况和经营成果,还影响投资者、债主以及整个市场的稳定。

1 新收入准则及其对房地产行业财务管理的潜在影响

1.1 新收入准则的核心原则和主要变化

新收入准则的核心思想是,企业跟客户签的合同才是确认收入的关键。只有当商品或服务的控制权转移给客户时,我们才

能说企业完成了履约义务,并确认收入。这个确认的方式要能真实反映企业是如何向客户转让商品或服务的,同时确认的金额也要反映企业预计能从这次交付中获得的收入。

这个新准则的主要变化有以下几点:

合并收入会计准则: 以前销售和建造合同有不同的准则,现在统一到一个模型里了。不管你是卖商品还是提供服务,都按一个标准来确认收入。

收入确认时间的变化: 以前是看风险和报酬什么时候转移给客户,现在主要是看控制权什么时候转移。比如,如果商品是定制的,并且满足某些条件,那么企业可以在制造过程中就分阶段确认收入,而不是等到所有权完全转移。

特定交易处理更明确: 新准则给了一些具体的指引来处理复杂的合同,比如包含多个交易步骤的合同。企业得按照五步法模型来确定收入,包括识别合同、确定履约义务、确定交易价格、分摊价格以及确认收入。

适用范围更广: 现在建造合同和一般的收入准则合并了, 不管你是什么业务类型, 都按一样的标准来核算收入, 这样信息就更可比、更公平了。

1.2 新收入准则对房地产行业财务管理的潜在影响

1.2.1 收入确认方式的变革

新收入准则让房地产企业不再像以前那样按照工程进度百分比来确认收入, 而是要看房子是否真正交给了客户, 也就是控制权是否转移了。这意味着, 在房子还没完全交给客户之前, 企业可能就需要确认一部分收入了。这种变化可能会让房地产企业的收入确认时间变得不太一样, 可能会比之前晚一些, 进而影响到企业的现金流和财务状况。

1.2.2 对合同和风险管理的要求提升

新收入准则现在特别重视合同, 它要求房地产企业在签订合同时必须更加谨慎, 合同里的条款要准确无误, 还要完整。此外, 企业还得学会评估和管理合同中可能存在的风险, 而且要做到及时、准确。为了做到这些, 企业得加强内部沟通、协调, 还得提升合同管理的能力, 确保合同里说的收入能够准确无误地计算和确认。这样, 企业才能在新收入准则下稳健发展。

1.2.3 对信息披露要求的提高

新收入准则让房地产公司需要更加透明和全面地公开它们的财务信息。公司得把跟收入有关的各种细节都说清楚, 比如收入是什么时候确认的、具体金额是多少、有没有不确定的地方等。同时, 公司还得公布跟履行合同义务有关的信息, 比如卖了哪些房子、建了什么合同、合同里有哪些具体事项、这些合同的成本和资产情况等。这样一来, 大家看财务报表时就能更清楚地了解公司的经营和财务状况, 从而做出更明智的决策。

1.2.4 对税收筹划的影响

新收入准则实施后, 房地产企业在税务方面也得做些调整了。以前, 企业可以通过一些会计手法来规划税务, 比如晚一点确认收入来推迟交税的时间。但现在, 新准则不让这么做了, 企业得用更正规、更合法的方式来降低税负。这样一来, 企业就得更加小心, 因为如果不按照新规则来, 可能会面临税务风险。总之, 新收入准则让房地产企业在税务方面需要更加谨慎和规范。

1.2.5 对企业内部管理的影响

新收入准则来了, 房地产企业需要在内部管理上多下点功夫。这包括完善财务管理制度, 加强内部控制, 还得提升财务人员的专业能力。这么做是为了让公司更好地适应新准则, 确保财务数据的准确性和可靠性。说白了, 就是得让公司的财务更规范、更可靠, 这样公司才能在新环境下稳步发展。

2 绿地控股执行新收入准则

2.1 绿地公司介绍

绿地控股集团有限公司(简称绿地或绿地集团, 证券代码: 600606.SH), 公司成立于1992年7月18日, 是中国市场化改革浪潮中诞生的代表性企业之一。从2000万元注册资本起步, 经过29年的持续成长, 已形成了“以房地产、基建为主业, 金融、

消费、健康、科创等产业协同发展”的综合经营格局。2019年, 绿地集团资产规模突破1.14万亿元, 实现营业收入4280.83亿元、利润147.43亿元, 为迈向资产及收入“双万亿规模”、进军世界一流企业奠定了坚实的基础。

2.2 绿地集团对新收入准则的解读和认识

2.2.1 对新收入准则核心原则的深入理解

绿地集团完全理解了新收入准则的核心原则: 一切都得基于合同, 并且要看控制权是否转移了, 才能确认收入。他们觉得, 这样的变化能让收入确认更真实地反映公司的交易情况和经济状况。因此, 他们打算在签合同、履行合同和确认收入这些环节上, 都加强管理, 确保每个环节都准确、合规。这样, 公司的收入确认就能更加准确和可靠了。

2.2.2 对新收入准则主要变化的全面把握

绿地集团已经深入了解了新收入准则的主要变化。简单来说, 新准则合并了之前的收入会计和建造合同会计规则, 现在大家用一个统一的方法来确认收入了。新准则还特别看重合同, 告诉我们企业在确认收入时, 得好好看看合同条款和履行情况。而且, 新准则要求企业把和收入有关的信息说得更详细、更全面。这些改变对绿地集团的财务管理和会计核算来说, 会有很大的影响。

2.2.3 对新收入准则实施的积极响应

绿地集团对新收入准则的推行非常上心。为了符合新规定, 他们不仅调整了财务管理和会计核算的方式, 还加强了合同的管理和控制, 保证合同里的每一条都准确无误。同时, 公司也更加重视内部控制和风险管理, 确保收入确认都是正确的、符合规定的。除此之外, 绿地集团还特别注重提升财务人员的专业能力, 让他们都了解并熟悉新准则, 这样公司就能准确无误地按照新规定来操作了。简单来说, 绿地集团就是在全力以赴地适应新收入准则, 确保自己每一步都走得稳、走得对。

2.3 绿地控股执行新收入准则后的效果

2.3.1 财务报表质量的提升

新收入准则让绿地控股在公布财务信息时, 要更加透明和全面。公司得把跟收入有关的很多细节都说清楚, 比如收入是何时确认的、具体有多少钱、有没有啥不确定的地方等。同时, 还得把履行合同义务的情况也讲清楚, 比如公司的房产销售和建筑合同情况等。这样一来, 投资者和看报表的人就能更清楚地了解绿地控股的经营和财务状况了。

2.3.2 收入确认的准确性和一致性提升

新收入准则基于合同视角, 以控制权转移作为收入确认的时点, 使得绿地控股的收入确认更加贴近实际交易情况, 更能准确反映企业的经济实质。同时, 新准则的统一标准也提高了绿地控股在不同业务之间收入确认的一致性。

2.3.3 增加企业战略融资能力

企业的运营离不开钱, 从它刚开始运营到可能会面临的结束, 都需要筹集资金。特别是当企业要规划更大的发展时, 更要有足够的资金来支持。无论是企业自己攒钱, 还是向外面借钱,

都会有一些成本。从运营成本的角度来看,这些成本会直接影响到企业筹集资金的能力。

但是,自从绿地控股集团在2018年开始按照新的收入规则来计算账目后,我们看到了一些有趣的变化。绿地控股的财务数据,比如它的负债率、赚钱的能力和主要业务的收入,都有了很大的提升。这就意味着,当绿地控股需要筹集资金时,它所付出的成本变得更少了。所以,新的收入规则确实给绿地控股带来了好处,让它在融资时更加轻松。

3 新收入准则在房地产行业实施的普遍问题

当前,绿地控股在经营过程中遇到了几个大问题。首先,我国的房地产市场之前非常火爆,但现在开始降温了,政府出台的各种政策和措施,比如限购、限贷等,都对绿地控股的业务发展产生了影响。其次,国内的一些新兴房地产公司,比如碧桂园、新城等,以及老牌企业如恒大、保利等,都逐渐成为了绿地控股的主要竞争对手。这些公司在房地产的理念、质量和设计等方面与绿地控股相差不大,所以竞争非常激烈。为了争夺市场份额,绿地控股不得不采用价格竞争的方式,但这又导致了公司的净利润逐渐下降。最后,绿地控股在国外市场也面临挑战,因为那些国际老牌房地产公司的竞争力很强。而且,绿地控股在国内和国外用的收入准则不一样,这就导致了在国内金融市场难以获得足够的融资支持,进一步影响了公司的经营。

3.1 客户违约风险提高

以前,绿地控股等房地产公司得等房子实际交付给客户后,才能确认收入。但新收入准则可能有新规定:在房子还没完全交付前,公司就可以根据盖房子的进度来确认收入了。但这么做也有个问题:房子还没完全交付,企业可能还没把房子的控制权完全交给客户,这时客户如果突然不买了,企业就可能会面临损失。这种风险可能会让公司的利润看起来比实际高,导致投资者、债权人等对公司的情况产生误解。

3.2 与公允价值的使用相矛盾

随着房地产企业经营方式的变化,以前那种用历史成本来统计资产或负债的方法,可能就不那么管用了,它不能很准确地告诉我们公司现在有多少“家底”。而公允价值呢,它能更好地反映房地产企业的资产价值。

但新收入准则不再使用公允价值来统计,而是改用交易价格。这样一来,统计收入的方法和其他资产统计的方法就不一样了,可能就不太方便使用公允价值了。

3.3 操作复杂性和判断难度增加

新收入准则对房地产企业在如何确认、计量和报告收入上提出了更高的要求。这意味着企业得具备更专业的知识和判断能力,才能按新规定来操作。

但房地产行业本身就很复杂,有很多不同的方面和细节,所以实际操作起来可能会比较困难。企业需要花更多的时间和精力去理解新准则,并调整自己的做法来满足这些要求。

4 结论

新收入准则在房地产行业实施后,确实给这个行业带来了不少大的变化。虽然一开始企业遇到了很多问题,比如客户违约风险增加、公允价值使用变得复杂、实施成本上升、操作变得复杂难懂,以及需要提供更多信息披露等,但这些挑战同时也给了企业一个提升的好机会。

为了应对这些挑战,房地产企业得积极适应新变化,给财务人员多培训,让他们更懂新收入准则。同时,企业也需要投入更多资源来改进财务管理和会计系统,让它们更符合新准则的要求。

从长远来看,新收入准则能让房地产行业变得更加规范、透明,整个行业的水平都会提升。企业能更准确地确认和计量收入,给投资者和债权人提供真实可靠的财务信息。这样一来,市场的不确定性会减少,投资者也会更有信心,有助于房地产行业的健康发展。

所以,房地产企业应认识到新收入准则带来的好处和挑战,积极应对,努力提升自己的管理水平和竞争力,才能在变化的市场环境中站稳脚跟。

[参考文献]

- [1]黄翠兰.浅析新收入准则对企业的影响[J].商场现代化,2024,(07):177-179.
- [2]杨傲裔.新收入准则下房地产企业收入确认方式的统一探讨[J].中国市场,2024,(02):159-162.
- [3]赵文勇.新收入准则在房地产企业中的应用[J].国际商务财会,2023,(13):23-26.
- [4]殷婷婷.新收入标准下房地产企业会计核算改进策略分析[J].财经界,2023,(16):143-145.
- [5]刘菲.新收入准则对房地产企业财务指标的影响研究[D].云南财经大学,2023.

作者简介:

刘雅婷(2004--),女,汉族,江西萍乡人,大学本科(大三),研究方向:目前大学专业为会计。