

从收入确认准则，到建企报表特征

——建筑装饰行业专题研究

行业动态

◆**前言：**建筑企业的收入确认模式是解释毛利率波动、资产减值变动及判断未来现金流变化趋势进而测算企业估值的最初始、最重要一环。

◆**新收入准则带来的财务科目变化：**相较旧收入准则和建造合同准则，17年发布的新收入准则对建筑企业的影响主要体现在：1) 完工进度衡量方法变更为投入法（类似成本法）、产出法（类似工作量法），考虑到收入确认标准变化，新收入准则应用或造成完工进度的核算差别；2) 收入计量变化，收入计量角度规定更加细致、指引更规范；3) 收入确认时点变化，标准以控制权转移替代风险报酬转移，且对允许在一段时间内确认收入的合同要求有提升；4) 合同成本资本化要求趋严。在会计核算角度，会计科目列示有所变化，计算方式与建造合同准则基本一致。

◆**建筑企业收入确认通常采用完工百分比法：**根据建造合同准则，建造合同收入确认主要通过完工百分比法进行，评估项目完工百分比主要有成本法、工作量法、实际测定法，实际操作中主要应用前两种方法。确定完工百分比方法角度，24家样本企业中66.7%企业采用成本法或以成本法为主，20.8%企业采用工作量法或以工作量法为主，其余多种方法混合使用。企业通过完工百分比确认收入与业主的核定、结算、付款等过程无关，其中涉及管理层对于建造合同的预计总收入/总成本等的估计，存在不确定性，其定期报告在会计审核过程中通常是**关键审计事项**。

◆建筑行业的特殊性会导致部分报表科目的波动

工程项目周期通常跨越多个会计周期，工程价款回收周期或更长，导致其收入确认必须采用完工百分比法进行。此方法下，收入确认涉及管理层对于建造合同的主观判断，而项目的实际利润情况则取决于项目竣工结算，理论上存在对过往收入利润判断做出修正的可能。对于开工项目数量较多的传统基建、房建类企业，在大数效应作用下，整体利润率通常较为平稳；但对于专业性工程、中小型工程企业，部分项目竣工结算情况差异可能会导致即期利润率出现大幅波动。

此外，项目竣工验收也涉及多个主体并需具备多个条件，导致竣工结算也存在不确定性、工程价款回收周期亦存在不确定性：如需要包含施工方编制竣工报告、勘察/设计编制质量检查报告、监理编制工程质量评估报告等，历史上还有地方政府投资和以政府投资为主的建设项目“以审计结果作为工程竣工结算依据”（已纠正）。

总结来看，建筑企业收入确认模式与传统企业的差异，使部分财务科目存有波动的可能，这也是市场对企业资产质量（存货、应收）难有准确判断的重要原因。行业特性则决定了收入确认、项目结算、回收工程价款三个阶段节奏并不一致，再叠加各个环节的保证金占用，最终影响了建筑企业的资产负债率以及现金流。

◆**风险提示：**建造合同预计成本等与实际存在重大偏差，社融/固投增速大幅放缓，政策基调大幅调整

买入（维持）

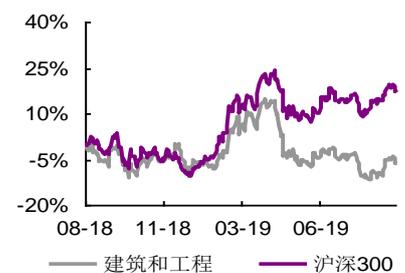
分析师

孙伟风（执业证书编号：S0930516110003）
021-52523822
sunwf@ebsec.com

联系人

武慧东
010-58452063
wuhuidong@ebsec.com

行业与上证指数对比图



资料来源：Wind

相关研报

8月基建投资增速明显回升，“逆周期调节”有望发力——关于2019年1-8月投资数据点评

.....2019-09-16

分拆变局，并购升温——建筑装饰行业专题研究

.....2019-09-14

“钢结构+住宅”四省试点方案出炉，钢结构推广料提速——装配式建筑行业跟踪研究

.....2019-07-28

目 录

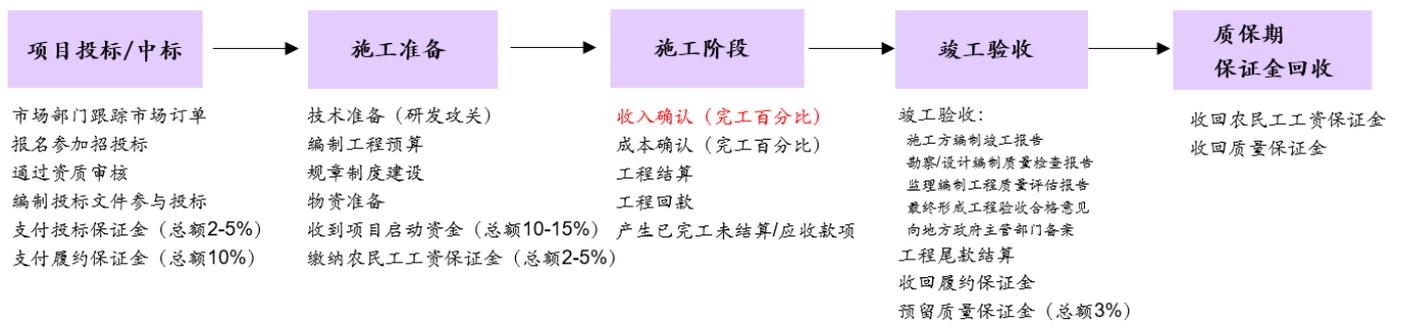
1、 建筑企业收入确认.....	3
1.1、 为什么要研究建筑企业的收入确认模式.....	3
1.2、 建筑企业参考建造合同准则的收入确认方式.....	4
1.3、 新收入准则的影响.....	6
2、 已完工未结算（合同资产）及应收账款的确认.....	10
2.1、 存货、应收账款是建筑企业的重要资产.....	10
2.2、 已完工未结算、应收账款、收入确认间关系.....	11
2.3、 应用新会计准则带来的变化.....	14
3、 总结：从收入确认角度初探建筑企业报表特征.....	16
4、 风险提示.....	16

1、建筑企业收入确认

1.1、为什么要研究建筑企业的收入确认模式

工程承包项目周期长，相当比例施工项目需要跨期进行收入确认，与传统商品销售模式存在较大差别。建筑企业以承包工程项目为主要收入来源，项目通常包括投标/中标、项目施工准备、项目施工、竣工验收、质保期结束回收保证金五个阶段。除少数体量较小的工程项目可在一个会计年度完成外，大部分工程项目往往会跨越一个或多个会计期间，其收入确认方式（完工百分比法分阶段确认）与传统的商品销售等存在较大差异。实际操作中管理层对建造合同收入、成本的重大判断，将直接影响收入、成本、信用资产减值等多个科目，并导致最终利润预测存在不确定性。

图 1：工程承包项目流程一览



资料来源：光大证券研究所

注：图中“总额”指“建造合同总金额”

收入确认模式具有主观性、专业性强的特点。建筑行业专业性强，其收入确认模式有别于多数行业，完工百分比法收入确认蕴含管理层主观性判断，导致工程进行中的收入、毛利率判断与竣工结算后实际的收入、毛利率存有差异的可能。

建筑企业收入确认、存货、应收账款间存在密切联系。建筑行业特性决定了收入确认、项目结算、回收工程价款三个阶段节奏并不一致。在收入确认的同时或将形成存货（已完工未结算）、应收账款，需要注意已完工未结算项目区别于传统的原材料等类别而具有应收账款属性。因此，在分析建筑资产质量时需重视收入、存货、应收账款间关系。

此外，也正因为收入确认、项目结算、回收工程价款的节奏不一致，再叠加各个环节的保证金占用，也最终影响了建筑企业的资产负债率以及现金流。

1.2、建筑企业参考建造合同准则的收入确认方式

根据《企业会计准则第 15 号——建造合同》（简称“建造合同准则”），对于可以可靠估计结果的建造合同，合同收入、费用确认依据完工百分比法进行确认。其中判断完工百分比有三种方法，分别是：1) 成本法；2) 工作量法；3) 实际测定法。企业层面拥有自主权决定采用单独某种方法或以某种方法为主或多种方法混合。样本中 24 家建筑施工为主业的上市公司中使用成本法作为完工百分比判断依据的居多，占比达到 66.7%；工作量法也被较多使用，占比达到 20.8%；也有部分企业几种方式混合使用。需要指出的是，收入确认按照会计政策进行，与业主的核定、结算、付款等过程无关。

表 1：建造合同满足可以可靠估计要求需满足的条件

合同类型	需要满足条件
固定造价合同	<ol style="list-style-type: none"> 1. 合同总收入能够可靠地计量 2. 与合同相关的经济利益很可能流入企业 3. 实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量 4. 合同完工进度和完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定
成本加成合同	<ol style="list-style-type: none"> 1. 与合同相关的经济利益很可能流入企业 2. 实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量

资料来源：财政部，光大证券研究所

表 2：判断完工百分比的三种方法

方法	具体内容
成本法	累计已发生的合同成本占合同预计总成本的比例；其中累计已发生的合同成本不包括施工中尚未安装/使用的材料成本等与合同未来活动相关的合同成本、在分包工程的工程量完成前预付给分包单位的款项
工作量法	已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例；适用于合同工作量容易确定的合同，如道路工程、土石方工程等
实际测定法	实际测定的完工进度；如通过建筑形象进度，适用于部分特殊建造合同，如水下施工工程

资料来源：财政部，光大证券研究所

表 3：样本企业建造合同完工百分比确认的具体方法统计

类别	企业	合计/占比
成本法或以成本法为主	央企： 中国建筑、中国铁建、中国中冶、中国化学、葛洲坝、中国电建 地方国企： 山东路桥、四川路桥、安徽建工、蒙草生态 民营企业： 东方园林、铁汉生态、龙元建设、宏润建设、围海股份、岭南股份	16/ 66.7%
工作量法或以工作量法为主	央企： 无； 地方国企： 上海建工、浦东建设、重庆建工 民营企业： 棕榈股份、腾达建设	5/ 20.8%
实测测定法	无	0/ 0.0%
多种混合使用	央企： 中国交建、中国中铁 地方国企： 隧道股份	3/ 12.5%

资料来源：各公司公告，光大证券研究所整理

注 1：样本企业包括具有代表性的 8 家央企、8 家地方国企、8 家民营企业；

注 2：部分 18 年采用新收入准则的企业，采用投入法或以投入法为主的企业归于建造合同准则下成本法或成本法为主类别，采用产出法或以产出法为主的企业归于建造合同准则下工作量法或以工作量法为主类别

关键审计事项：从与治理层沟通事项中根据审计师职业判断选出的对当期财务报表审计中最为重要的事项；这些事项是在对报表整体进行审计并形成意见的背景下进行处理的，审计师不对这些事项提供单独意见

建筑企业收入确认通常是关键审计事项。按照建造合同准则（或新收入准则），工程承包企业对于期限较长的建造合同（且结果能够可靠估计），收入确认采用完工百分比法，其中需要管理层根据建造合同预算对建造合同的预计总收入/预计总成本/合同毛利作出合理估计；公司在合同执行过程中需持续对预计总收入和预计总成本作出评估和修订，以保证相对合理的收入进度确认，其中涉及管理层的重大会计估计，存在不确定性。会计事务所在审核公司定期报告时通常通过一定审计程序对收入确认准确性进行评估，通常包括：1) 对建造合同预算编制和收入确认的内部控制程序进行测试、评级；2) 抽样选取建造合同样本，并归集合同原始底稿，包括总承包合同、成本预算资料；3) 对样本工程施工成本进行检查，包括对项目实施合同检查、工程支出检查、对分包商产值报表检查等；4) 对比样本的工程部门形象进度与财务完工进度间差异，对异常偏差执行进一步检查程序；5) 获取样本建造合同台账，重新计算建造合同完工百分比，就准确性与管理层确认之完工百分比进行准确性评估。

1.3、新收入准则的影响

2017年7月5日，财政部发布《企业会计准则第14号——收入》（财会[2017]22号，简称“新收入准则”），新收入准则替代2006年发布的《企业会计准则第14号》（简称“旧收入准则”）、《企业会计准则第15号——建造合同》（简称“建造合同准则”）（二者隶属《财政部关于印发〈企业会计准则第1号——存货〉等38项具体准则的通知》（财会[2006]3号）），对工程承包为主业的企业在收入确认、资产列示方面有较大影响。

新收入准则2018年起不同企业分阶段实施应用，具体而言，境内外同时上市的企业/境外上市并采用国际财务报告准则、企业会计准则编制财务报告的企业于2018年1月1日起开始实行；其他境内上市企业在2020年1月1日起开始实行；执行企业会计准则的非上市企业在2021年1月1日起实行。

相较旧收入准则和建造合同准则，新收入准则主要变化体现在：

- 将现行收入和建造合同两项准则纳入统一的收入确认模型：旧收入准则和建造合同准则在某些情形下边界不够清晰，可能导致类似项目收入确认方法不一致。修订后的收入准则采用统一收入确认模型——五步法模型来规范所有与客户之间合同产生的收入，且针对“在一段时间”、“在某一时点”确认收入提供具体指引。
五步法收入确认模型：1. 识别与客户订立的合同；2. 识别合同中的单项履约义务；3. 确定交易价格；4. 将交易价格分摊至各单项履约义务；5. 履行每一单项履约义务时确认收入
- 以控制权转移（替代风险报酬转移）作为收入确认时间点的判断标准：旧收入准则要求明确区分销售商品收入和提供劳务收入，强调商品所有权的主要风险和报酬转移于购买方时确认商品销售收入，在实际操作中相对难以判断。新收入准则不再明确区分商品和劳务，要求企业在履行合同中的履约义务，即客户取得商品（或服务）的控制权时确认收入。
- 对于包含多重交易安排的合同的会计处理提供更明确指引：旧收入准则对包含多重交易安排的合同指引有限；新收入准则对包含多重交易安排的合同的会计处理指引更明确、细化，要求企业在合同开始日对合同进行评估，识别合同所包含的各项履约义务，按照各项履约义务所承诺商品（或服务）的相对单独售价将交易价格分摊至各项履约义务，进而在履行各项履约义务时确认相应收入。
- 对于某些特定交易的收入确认和计量给出了明确规定：例如区分总额和净额确认输入、附有质量保证条款的销售、附有客户额购买选择权的销售、向客户授予知识产权许可、售后回购、无需退还的初始费等。

对建筑施工企业，影响主要体现在：

- ✓ **完工进度衡量方法变化：**建造合同准则提出的三种衡量完工百分比方法为：成本法、工作量法、实际测定法；新收入准则仅包括两类，分别是产出法（根据已转移给客户的商品对于客户的价值确认履约进度，类似工作量法）和投入法（根据企业为履行履约义务的投入确定履约进度）。虽然二者存在类似，但考虑到收入确认标准出现变化，**新完工进度确认方法可能会造成收入确认的延迟或提前。**

表 4：建造合同准则和新收入准则对完工百分比的界定或影响收入确认时点

建造合同准则	新收入准则	对收入确认时点的影响
成本法	投入法	投入法需排除无法反映转移控制权的投入，包括超出预期的原材料投入及人工成本等， <u>会导致收入确认延迟</u>
工作量法	产出法	产出法所选择产出值反映履约义务的真实情况，如发生采用新材料、新技术导致后期施工效率明显提升、项目收尾时施工效率降低/成本支出增加等情形是应调整前期产出百分比， <u>会导致收入确认延迟或提前</u>
实际测定法	n/a	n/a

资料来源：财政部，光大证券研究所

- ✓ **收入计量变化：**新收入准则明确收入计量以交易价格为基础，且对交易价格涉及到的可变对价、重大融资成分、非现金对价亦有较明确指引，区别于建造合同准则规定的奖励款等很可能流入企业即可确认（即新收入准则收入计量标准提高），对企业收入金额或将产生一定影响。
- ✓ **确认收入时点变化：**以控制权转移为标准，替代风险报酬转移之旧标准；且对允许在一段时间内确认收入的合同要求有提升。

表 5：新收入准则较建造合同准则对于允许一段时间内确认收入的合同要求有提升

建造合同准则	新收入准则
仅要求合同进度能够可靠估计	需满足三个条件： 1. 客户在施工企业履约的同时即取得并消耗了其提供的建造服务； 2. 客户能够控制施工企业在建的项目； 3. 施工企业所建造的项目具有不可替代的用途且已收取了履约部分的款项

资料来源：财政部，光大证券研究所

- ✓ **合同成本资本化要求趋严：**合同成本包括合同履约成本和增量成本，新收入准则对于建造合同成本的资本化要求更细致、更严格，费用支出的确认范围有所增加，资本化成本的范围在减少，体现在两方面：1) 新收入准则对合同履约成本应当确认为费用的部分给出细致指引；2) 新收入准则仅允许对预期可收回的为取得合同而发生、且摊销期在一年以上的增量成本进行资本化。

新收入准则的应用在会计科目角度亦有变化，主要是：

- 1) 合同核算方法角度，新增“合同履约成本”科目取代“工程施工——合同成本”科目、“合同结算”科目取代“工程结算”科目，同时取消“工程施工——合同毛利科目”，具体计算方法仍对应过去建造合同准则计算方法；
- 2) 报表列示角度，主要体现于资产负债表新增“合同资产”、“合同负债”科目；具体操作层面：根据建造合同准则，若“工程施工”余额（即合同成本+合同毛利）大于“工程结算”余额，二者差值列示于存货科目（已完工未结算），若“工程施工”余额小于“工程结算”余额，二者差值列示于预收账款；根据新收入准则，“合同结算”科目期末借方余额列示于合同资产或其他非流动资产，“合同结算”科目期末贷方余额列示于“合同负债”或“其他非流动负债”。

通过举例直观说明上述报表列示区别：假设合同预计总成本为 20,000 元，合同金额（总造价）为 25,000 元，采用成本法/投入法测算已完工百分比为 40%，分两种情形进行探讨：Case1 对应结算快于收入确认进度，Case2 对应结算慢于收入确认进度。

表 6：依据新收入准则和建造合同准则在科目计算、报表列示角度区别，Case1：收入快于结算时情形

计算过程	新收入准则		建造合同准则	
	金额	分录	金额	分录
累计发生成本 2,000×40%	8,000	借：合同履约成本 8,000 贷：原材料、应付职工薪酬等 8,000	8,000	借：工程施工——合同成本 8,000 贷：原材料、应付职工薪酬等 8,000
履约进度	40%		40%	
合同收入 2,500×40%	10,000	借：合同结算——收入结转 10,000 贷：主营业务收入 10,000	10,000	借：工程施工——合同毛利 2,000 贷：主营业务收入 10,000
结转成本	8,000	借：主营业务成本 8,000 贷：合同履约成本 8,000	8,000	借：主营业务成本 8,000 贷：主营业务收入 10,000
结算合同价款	7,000	借：应收账款 7,000 贷：合同结算——价款结算 7,000	7,000	借：应收账款 7,000 贷：工程结算 7,000
实际收到价款	6,000	借：银行存款 6,000 贷：应收账款 6,000	6,000	借：银行存款 6,000 贷：应收账款 6,000
科目余额	合同结算借方余额 3,000 应收账款余额 1,000		工程施工余额-工程结算余额 3,000 应收账款余额 1,000	
报表列示	利润表中： 主营业务收入 10,000、主营业务成本 8,000 资产负债表中： 合同资产 3,000、应收账款 1,000、银行存款 6,000		利润表中： 主营业务收入 10,000、主营业务成本 8,000 资产负债表中： 存货-已完工未结算 3,000、应收账款 1,000、银行存款 6,000	

资料来源：光大证券研究所

注：表中金额单位均为元

表7：依据新收入准则和建造合同准则在科目计算、报表列示角度区别，Case2：收入慢于结算时情形

计算过程	新收入准则		建造合同准则	
	金额	分录	金额	分录
累计发生成本 2,0000×40%	8,000	借：合同履行成本 8,000 贷：原材料、应付职工薪酬等 8,000	8,000	借：工程施工——合同成本 8,000 贷：原材料、应付职工薪酬等 8,000
履约进度	40%		40%	
合同收入 2,5000×40%	10,000	借：合同结算——收入结转 10,000 贷：主营业务收入 10,000	10,000	借：工程施工——合同毛利 2,000 借：主营业务成本 8,000
结转成本	8,000	借：主营业务成本 8,000 贷：合同履行成本 8,000	8,000	贷：主营业务收入 10,000
结算合同价款	12,000	借：应收账款 12,000 贷：合同结算——价款结算 12,000	12,000	借：应收账款 12,000 贷：工程结算 12,000
实际收到价款	6,000	借：银行存款 6,000 贷：应收账款 6,000	6,000	借：银行存款 6,000 贷：应收账款 6,000
科目余额	合同结算贷方余额 2,000 应收账款余额 6,000		工程结算余额-工程施工余额 2,000 应收账款余额 6,000	
报表列示	利润表中： 主营业务收入 10,000、主营业务成本 8,000 资产负债表中： 合同负债 2,000、应收账款 6,000、银行存款 6,000		利润表中： 主营业务收入 10,000、主营业务成本 8,000 资产负债表中： 预收账款 2,000、应收账款 6,000、银行存款 6,000	

资料来源：光大证券研究所

注：表中金额单位均为元

2、已完工未结算（合同资产）及应收账款的确认

2.1、存货、应收账款是建筑企业的重要资产

行业特性决定了存货、应收账款是建筑企业的重要资产：国内工程施工行业，由于竞争激烈，业主方与施工方地位并不平等，施工方相对弱势，形成了业主基于自身利益在施工合同中设定一系列计量条件约定（如投标时支付保证金，按照施工完成节点进行结算、项目竣工后需经历繁复的竣工验收过程、竣工验收后需要在质保期限内保留一定比例已结算价款作为质量保证金），往往导致结算进度滞后于施工进度，收到合同价款进度滞后于工程结算进度。

施工企业存货主要为已完工未结算资产。根据建造合同准则，建筑施工项目收入、成本确认通常按照完工百分比进行确认，项目施工过程中建筑施工企业收入、成本确认往往快于结算进度，是建筑企业资产端存在较大规模存货-已完工未结算、应收账款的主要原因。以18年数据为例，样本中央企、地方国企、民企资产中应收账款/存货占总资产比例分别为10.8%/25.1%、17.0%/24.9%、13.6%/30.2%，存货+应收账款合计占资产比例均超过1/3；存货中，除央企由于从事较多房地产业务致使相当比例为房地产开发相关资产外，存货主要构成为已完工未结算资产，18年已完工未结算占存货比例分别为39.3%、73.9%、77.5%。

图 2：建筑央企、地方国企、民企资产结构（18 年）

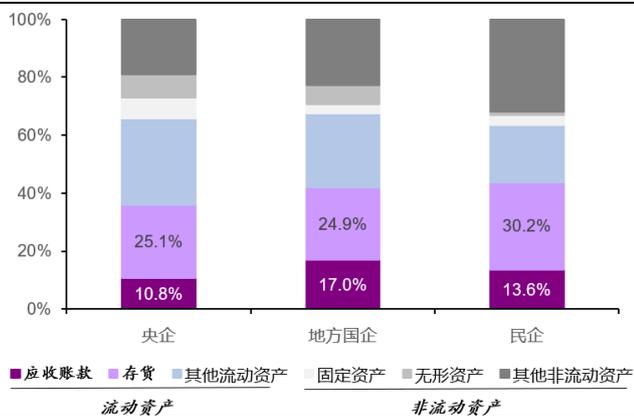
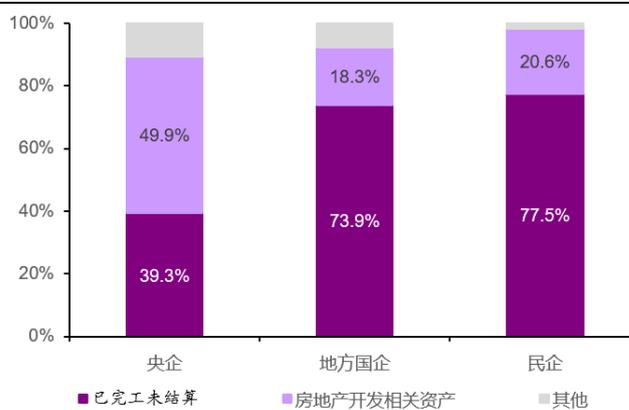


图 3：建筑央企、地方国企、民企存货结构（18 年）



资料来源：各公司公告，光大证券研究所

注 1：数据按照各公司总资产规模进行标准化处理；其他流动资产是指除了应收账款和存货以外的流动资产，其他非流动资产是指除了无形资产和固定资产以外的非流动资产；

注 2：统计中合同资产并入已完工未结算资产；

注 3：央企包括中国建筑/中国交建/中国铁建/中国中铁/中国电建/中国中冶/葛洲坝/中国化学、地方国企包括上海建工/隧道股份/浦东建设/重庆建工/山东路桥/四川路桥/安徽水利/蒙草生态、民营企业包括东方园林/铁汉生态/棕榈园林/龙元建设/腾达建设/宏润建设/国海股份/岭南股份

2.2、已完工未结算、应收账款、收入确认间关系

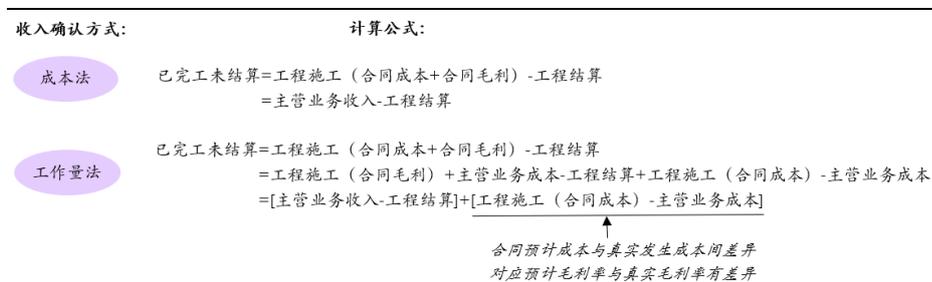
已完工未结算已被确认收入，具备应收款项属性。已完工未结算定义为是在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利（亏损）扣除已办理结算价款及确认的合同预计损失后的净额。本质上已完工未结算是收入快于结算的部分，具备应收款项属性。另一方面，若结算进度快于收入确认进度，其差额则计入预收账款。（参考表 6、表 7）。收入采用成本法、工作量法对应已完工未结算资产计算公式略有不同，本质上由于实际发生成本与预计合同成本不同所致。以 1.2 节 Case1 为例，成本法下，在建合同累计已发生的成本（即主营业务成本）等于工程施工——合同成本，均为 8,000 元；工作量法下，假设在建合同累计已发生成本（8,200 元）与按照合同预计总成本按比例估计的工程施工——合同成本（8,000）不一致，最终导致期末已完工未结算数值不相同。本质上，成本法、工作量法对已完工未结算的不同计算方法体现的是合同预计成本与真实成本不一致所致。

表 8：完工百分比分别按照成本法和工作量法确认收入时，已完工未结算计算公式有差别

成本法			工作量法		
事项	金额	会计处理	事项	金额	会计处理
收入确认 25,000×40%	10,000	借：主营业务成本 8,000 借：工程施工——合同毛利 2,000 贷：主营业务收入 10,000	收入确认	10,000	借：主营业务成本 8,200 借：工程施工——合同毛利 1,800 贷：主营业务收入 10,000
合同成本确认 20,000×40%	8,000	借：工程施工——合同成本 8,000 贷：原材料、银行存款等 8,000	合同成本确认	8,000	借：工程施工——合同成本 8,000 贷：原材料、银行存款等 8,000
工程结算	7,000	借：应收账款 7,000 贷：工程结算 7,000	工程结算	7,000	借：应收账款 7,000 贷：工程结算 7,000
报表列示		利润表中： 主营业务收入 10,000、主营业务成本 8,000 资产负债表中： 存货-已完工未结算 3,000、应收账款 7,000	报表列示		利润表中： 主营业务收入 10,000、主营业务成本 8,200 资产负债表中： 存货-已完工未结算 2,800、应收账款 7,000

资料来源：光大证券研究所
注：表中金额单位均为元

图 4：不同已完工百分比确认收入方式致期末已完工未结算不一致



资料来源：光大证券研究所

应收账款定义是因销售商品、提供劳务等经营活动，应向购货单位或接受劳务单位收取的款项，包括企业销售商品或提供劳务等影响有关债务人收取的价款及代购货单位垫付的包装费、运杂费等。对于建筑施工企业，应收账款

主要包括企业应向业主收取的工程价款和列入营业收入的其他款项、销售产品/装备等向购货单位收取的款项、提供劳务/作业应向劳务/作业单位收取的款项，其中**主要为应收工程款**。产生应收账款原因主要有：1) 结算到付款需要一定周期；2) 市场竞争激烈，施工方在与业主签署合同时付款条件方面有一定放松；3) 业主故意拖欠工程款。

表 9：建筑施工企业产生/收回应收账款时的会计处理

事项	会计处理
收到业主批复的验工计价单（办理结算）	借：应收账款——应收工程款 贷：工程结算
企业收回应收账款对应价款时	借：银行存款 贷：应收账款——应收工程款

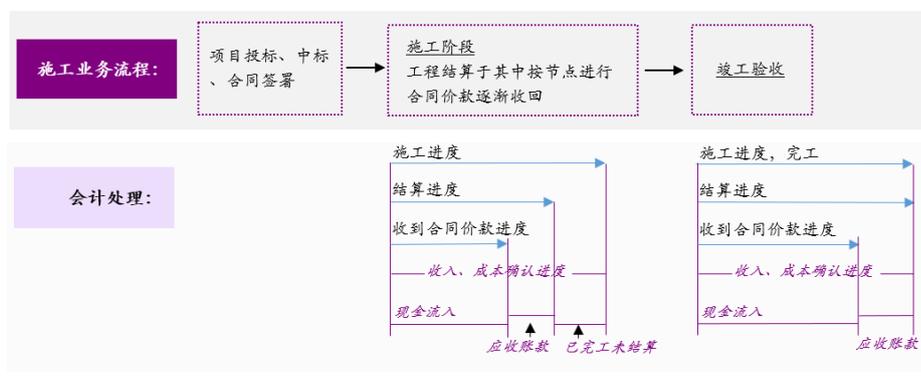
资料来源：光大证券研究所

总体上看，建造合同对应的收入确认、已完工未结算、应收账款（仅考虑应收工程款）存在如下关系：

1) 施工阶段：结算进度<完工进度，业主付款进度<结算进度，收入确认同时产生已完工未结算（完工进度快于结算进度部分）、应收账款（结算进度快于付款进度部分）；

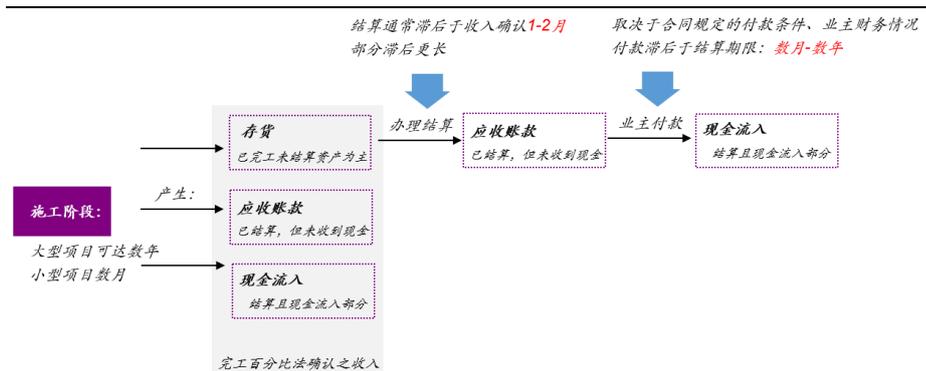
2) 竣工验收完成后，项目完成结算，工程施工（含成本、毛利）与工程结算科目对冲，已完工未结算资产全部进入应收账款，等待业主支付工程尾款。

图 5：建筑施工项目业务流程及对应会计处理（成本法下，未考虑税收）



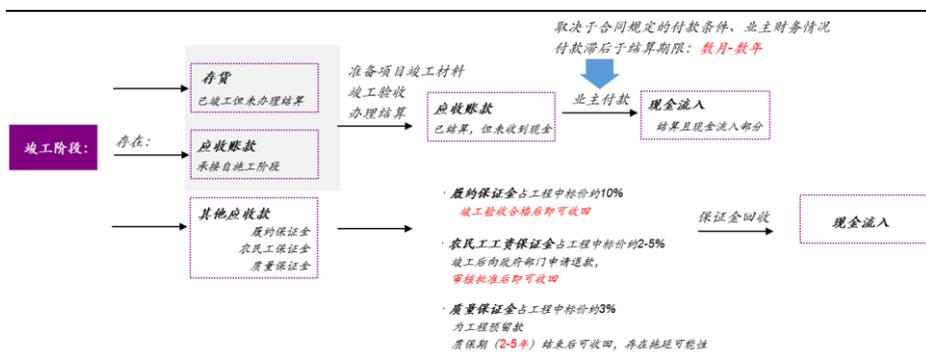
资料来源：光大证券研究所整理

图 6：施工阶段结算及收款情况图示



资料来源：光大证券研究所

图 7：竣工阶段结算及收款情况图示



资料来源：光大证券研究所

2.3、应用新会计准则带来的变化

正如 1.2 部分提到，部分企业已于 18 年应用新收入准则，存货中已完工未结算资产计入合同资产；此外部分企业同时应用新金融准则（包括企业会计准则 22/23/24/37 号，对应金融工具确认和计量/金融资产转移/套期会计/金融工具列报），在金融资产分类、减值计提等方面亦产生一些新的变化。

具体而言，应用新会计政策后资产负债表产生的主要变化包括：

- 1) 流动资产中增加合同资产科目，存货中已完工未结算资产并入合同资产科目，为其主要或全部构成；（变动可参考表 6）
- 2) 负债端，由于资产减值模型由“已发生法”改为“预期损失法”，负债端增加合同负债（对应原已结算未完工资产，之前列于预收款项科目）、预计负债（部分企业对应原已完工未结算资产跌价准备，企业间有不同定义）科目；（变动可参考表 7）
- 3) 其他变化。

18 年采用新会计准则的主要为 A+H 同时上市的央企，包括中国建筑（旗下中海地产）、中国交建、中国中铁、中国铁建、中国中冶、葛洲坝。

表 10：部分企业采用新会计政策后存货科目内容变动

企业	与存货相关科目变化	其他说明
中国建筑 601668.SH	资产负债表增加合同资产科目，内容为旗下中海地产之未完工未结算资产（之前于存货科目）	变动部分合同资产未有任何减值准备
中国交建 601800.SH /1800.HK	资产负债表增加合同资产科目，内容为已完工未结算资产（原列于存货）	原已完工未结算资产跌价准备列于预计负债；合同资产按照预期信用损失模型计提合同资产预期信用损失准备
中国中铁 601390.SH /0390.SH	资产负债表增加合同资产科目，内容为已完工未结算资产（原列于存货）	原已完工未结算资产跌价准备列于预计负债；合同资产按照预期信用损失模型计提合同资产预期信用损失准备
中国铁建 601186.SH /1186.SH	资产负债表增加合同资产科目，内容为已完工未结算资产（原列于存货）	已完工未结算资产跌价准备计入合同资产减值准备
中国中冶 601618.SH /1618.HK	资产负债表增加合同资产科目，主要包括已完工未结算资产（原列于存货）和工程质保金（原列于其他应收款）等	已完工未结算资产跌价准备计入合同资产减值准备
葛洲坝 600068.SH	资产负债表增加合同资产科目，内容为已完工未结算资产（原列于存货）	已完工未结算资产跌价准备计入合同资产减值准备

资料来源：公司公告，光大证券研究所整理

图 8：执行新收入准则对中国铁建资产负债表影响（17 年末数据重新分类）

执行新收入准则对本年年初合并资产负债表相关项目的影 响列示如下：

项目	2017 年 12 月 31 日	重分类 (注 1)	重分类 (注 2)	重新计量 (注 3)	人民币千元
					2018 年 1 月 1 日
流动资产：					
应收票据及应收账款	153,528,817	-	(39,988,707)	-	113,540,110
存货	266,604,158	(130,254,952)	-	898,232	137,247,438
合同资产	-	130,254,952	-	-	130,254,952
其他短期资产	232,765,144	-	-	-	232,765,144
流动资产合计	652,898,119	-	(39,988,707)	898,232	613,807,644
非流动资产：					
长期应收款	40,662,087	(2,972,033)	-	-	37,690,054
递延所得税资产	3,577,034	-	-	45,433	3,622,467
其他非流动资产	2,644,327	2,972,033	39,988,707	-	45,605,067
其他长期资产	122,105,892	-	-	-	122,105,892
非流动资产合计	168,989,340	-	39,988,707	45,433	209,023,480
资产总计	821,887,459	-	-	943,665	822,831,124
流动负债：					
预收款项	85,682,565	(85,682,565)	-	-	-
合同负债	-	85,682,565	-	1,122,154	86,804,719
应交税费	5,964,383	-	-	(27,722)	5,936,661
其他应付款	49,797,546	-	-	(14,469)	49,783,077
其他短期负债	402,210,345	-	-	-	402,210,345
流动负债合计	543,654,839	-	-	1,079,963	544,734,802
非流动负债：					
其他长期负债	99,583,775	-	-	-	99,583,775
非流动负债合计	99,583,775	-	-	-	99,583,775
负债合计	643,238,614	-	-	1,079,963	644,318,577
股东权益：					
未分配利润	79,204,629	-	-	(136,298)	79,068,331
其他归属于母公司 股东权益	70,207,354	-	-	-	70,207,354
归属于母公司股东权 益合计	149,411,983	-	-	(136,298)	149,275,685
少数股东权益	29,236,862	-	-	-	29,236,862
股东权益合计	178,648,845	-	-	(136,298)	178,512,547
负债和股东权益总计	821,887,459	-	-	943,665	822,831,124

资料来源：中国铁建 18 年年报，光大证券研究所

按照新收入准则定义，合同资产是指企业已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素；应收款项定义为企业拥有的、无条件（即仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利。合同资产与应收账款具备明显区别。就已经应用新收入准则的企业而言，**合同资产主要或全部为原列于存货中的已完工未结算资产**（表 10）。合同负债定义为企业已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务，对建筑企业该科目内容为原列于预收款项中的已结算未完工科目。

3、总结：从收入确认角度初探建筑企业报表特征

建筑企业收入确认蕴含管理层主观性/专业性判断，往往为关键审计事项，与项目结算等无关。建筑企业项目收入确认方式通常为完工百分比法，蕴含企业管理层对加建造合同的重大判断，且与业主的核定、结算、付款等过程无关，存在不确定性，其收入确认往往是关键审计事项。相较其他行业，建筑企业特点鲜明的收入确认模式是解释企业毛利率波动、资产减值波动、判断未来现金流变化趋势进而测算企业估值的最原始、最重要的一环。

完工百分比确认收入模式下，收入确认同时产生已完工未结算/应收账款，已完工未结算有应收属性。已完工未结算本质上是收入快于结算的部分，具备应收款项属性；应收账款主要为工程应收款项，建造合同对应的收入确认、已完工未结算、应收账款（仅考虑应收工程款）存在如下关系：1）施工阶段：结算进度<完工进度，业主付款进度<结算进度，收入确认同时产生已完工未结算（完工进度快于结算进度部分）、应收账款（结算进度快于付款进度部分）；2）竣工验收完成后，项目完成结算，工程施工（含成本、毛利）与工程结算科目对冲，已完工未结算资产全部进入应收账款，等待业主支付工程尾款。

新收入准则应用在财务科目角度带来一些变化。相较旧收入准则和建造合同准则，17年发布的新收入准则，对建筑企业影响主要体现在：1）完工进度衡量方法变更为投入法（类似成本法）、产出法（类似工作量法），考虑到收入确认标准变化，新收入准则应用或造成完工进度的核算差别；2）收入计量变化，收入计量角度规定更加细致、指引更规范；3）收入确认时点变化，标准以控制权转移替代风险报酬转移，且对允许在一段时间内确认收入的合同要求有提升；4）合同成本资本化要求趋严。在会计核算角度，会计科目列示有所变化（重要变化包括资产负债表增加合同资产、合同负债科目），计算方式与建造合同准则基本一致。

分析建筑企业报表特征始于收入确认：建筑行业特性决定了收入确认、项目结算、回收工程价款三个阶段节奏并不一致，再叠加各个环节的保证金占用，最终影响了建筑企业的资产负债率以及现金流。建筑行业专业性强，其收入确认模式有别于多数行业，完工百分比法收入确认蕴含管理层主观性判断，导致工程进行中的收入、毛利率判断与竣工结算后实际的收入、毛利率存有差异的可能。分析建筑企业报表特征需始于收入确认分析，后续对于企业盈利能力、资产结构/质量等的分析判断须以此为基础。

4、风险提示

建造合同预计成本与实际成本出现重大偏差、社融/固投增速大幅下降致企业可获取订单大幅减少、政策基调重大变化

行业及公司评级体系

评级	说明
买入	未来 6-12 个月的投资收益率领先市场基准指数 15% 以上;
增持	未来 6-12 个月的投资收益率领先市场基准指数 5% 至 15%;
中性	未来 6-12 个月的投资收益率与市场基准指数的变动幅度相差 -5% 至 5%;
减持	未来 6-12 个月的投资收益率落后市场基准指数 5% 至 15%;
卖出	未来 6-12 个月的投资收益率落后市场基准指数 15% 以上;
无评级	因无法获取必要的资料, 或者公司面临无法预见结果的重大不确定性事件, 或者其他原因, 致使无法给出明确的投资评级。

基准指数说明: A 股主板基准为沪深 300 指数; 中小盘基准为中小板指; 创业板基准为创业板指; 新三板基准为新三板指数; 港股基准指数为恒生指数。

分析、估值方法的局限性说明

本报告所包含的分析基于各种假设, 不同假设可能导致分析结果出现重大不同。本报告采用的各种估值方法及模型均有其局限性, 估值结果不保证所涉及证券能够在该价格交易。

分析师声明

本报告署名分析师具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格并注册为证券分析师, 以勤勉的职业态度、专业审慎的研究方法, 使用合法合规的信息, 独立、客观地出具本报告, 并对本报告的内容和观点负责。负责准备以及撰写本报告的所有研究人员在此保证, 本研究报告中任何关于发行商或证券所发表的观点均如实反映研究人员的个人观点。研究人员获取报酬的评判因素包括研究的质量和准确性、客户反馈、竞争性因素以及光大证券股份有限公司的整体收益。所有研究人员保证他们报酬的任何一部分不与, 不与, 也将不会与本报告中具体的推荐意见或观点有直接或间接的联系。

特别声明

光大证券股份有限公司 (以下简称“本公司”) 创建于 1996 年, 系由中国光大 (集团) 总公司投资控股的全国性综合类股份制证券公司, 是中国证监会批准的首批三家创新试点公司之一。根据中国证监会核发的经营证券期货业务许可, 本公司的经营范围包括证券投资咨询业务。

本公司经营范围: 证券经纪; 证券投资咨询; 与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问; 证券承销与保荐; 证券自营; 为期货公司提供中间介绍业务; 证券投资基金代销; 融资融券业务; 中国证监会批准的其他业务。此外, 本公司还通过全资或控股子公司开展资产管理、直接投资、期货、基金管理以及香港证券业务。

本报告由光大证券股份有限公司研究所 (以下简称“光大证券研究所”) 编写, 以合法获得的我们相信为可靠、准确、完整的信息为基础, 但不保证我们所获得的原始信息以及报告所载信息之准确性和完整性。光大证券研究所可能将不时补充、修订或更新有关信息, 但不保证及时发布该等更新。

本报告中的资料、意见、预测均反映报告初次发布时光大证券研究所的判断, 可能需随时进行调整且不予通知。在任何情况下, 本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议。客户应自主作出投资决策并自行承担投资风险。本报告中的信息或所表述的意见并未考虑到个别投资者的具体投资目的、财务状况以及特定需求。投资者应当充分考虑自身特定状况, 并完整理解和使用本报告内容, 不应视本报告为做出投资决策的唯一因素。对依据或者使用本报告所造成的一切后果, 本公司及作者均不承担任何法律责任。

不同时期, 本公司可能会撰写并发布与本报告所载信息、建议及预测不一致的报告。本公司的销售人员、交易人员和其他专业人员可能会向客户提供与本报告中观点不同的口头或书面评论或交易策略。本公司的资产管理子公司、自营部门以及其他投资业务板块可能会独立做出与本报告的意見或建议不相一致的投资决策。本公司提醒投资者注意并理解投资证券及投资产品存在的风险, 在做出投资决策前, 建议投资者务必向专业人士咨询并谨慎抉择。

在法律允许的情况下, 本公司及其附属机构可能持有报告中提及的公司所发行证券的头寸并进行交易, 也可能为这些公司提供或正在争取提供投资银行、财务顾问或金融产品等相关服务。投资者应当充分考虑本公司及本公司附属机构就报告内容可能存在的利益冲突, 勿将本报告作为投资决策的唯一信赖依据。

本报告根据中华人民共和国法律在中华人民共和国境内分发, 仅向特定客户传送。本报告的版权仅归本公司所有, 未经书面许可, 任何机构和个人不得以任何形式、任何目的进行翻版、复制、转载、刊登、发表、篡改或引用。如因侵权行为给本公司造成任何直接或间接的损失, 本公司保留追究一切法律责任的权利。所有本报告中使用的商标、服务标记及标记均为本公司的商标、服务标记及标记。

光大证券股份有限公司 2019 版权所有。

联系我们

上海	北京	深圳
静安区南京西路 1266 号恒隆广场 1 号写字楼 48 层	西城区月坛北街 2 号月坛大厦东配楼 2 层 复兴门外大街 6 号光大大厦 17 层	福田区深南大道 6011 号 NEO 绿景纪元大厦 A 座 17 楼