

IFRS 聚焦

IASB发布一项解释公告以及对国际财务报告准则的细微修订

内容

投资性房地产的转换（对 IAS 40 的修订）

《国际财务报告解释公告第 22 号——外币交易和预付对价》（IFRIC 22）

年度改进 – 2014-2016 年周期

本期《IFRS 聚焦》阐述了 IASB 发布的一项新解释公告以及对国际财务报告准则（“IFRS”）作出的一系列细微修订。

内容概要

投资性房地产的转换（对 IAS 40 的修订）

- 有关修订旨在澄清当且仅当有证据表明房地产的用途发生改变时，主体才能够将房地产重分类归入/划出投资性房地产类别。
- IAS 40 列举了有证据表明用途发生改变的一系列情况，某些意见认为该清单已涵盖所有情形。有关修订澄清这些仅为示例。
- 有关修订适用于自 2018 年 1 月 1 日或以后日期开始的年度期间，并且主体可选择予以追溯应用或者采用未来适用法。

《国际财务报告解释公告第 22 号——外币交易和预付对价》（IFRIC 22）

- 该解释公告澄清，当主体支付或收取外币形式的预付对价时，确定在相关资产、费用或收益初始确认时使用的汇率的交易日是预付对价日（即，在就预付款或预先收到的收益确认负债时）。
- 有关修订适用于自 2018 年 1 月 1 日或以后日期开始的年度期间，并且主体可选择予以追溯应用或者采用未来适用法。

年度改进 – 2014-2016 年周期

本次年度改进包含 3 项经修订的准则：

- 《国际财务报告准则第 1 号——首次采用国际财务报告准则》：对自 2018 年 1 月 1 日或以后日期开始的年度期间生效。
- 《国际财务报告准则第 12 号——在其他主体中权益的披露》：对自 2017 年 1 月 1 日或以后日期开始的年度期间生效，须予以追溯应用。
- 《国际会计准则第 28 号——在联营企业和合营企业中的投资》：对自 2018 年 1 月 1 日或以后日期开始的年度期间生效，须予以追溯应用。

请参阅以下网站了解更多信息：

www.iasplus.com

www.deloitte.com

投资性房地产的转换（对 IAS 40 的修订）

背景

《国际会计准则第 40 号》（IAS 40）第 57(a)-(d)段规定，当且仅当有证据表明房地产的用途发生改变时，投资性房地产才能够转换成其他资产或从其他资产转换成投资性房地产。国际会计准则理事会（IASB）认为“当且仅当”及“有证据表明”的用词表示该段所列举的情况已涵盖所有情形。从而导致某些主体在除这些之外的其他情况下，即使有证据表明房地产用途发生改变，也无法将一项房地产转入或者转出投资性房地产。

有关修订

IASB 已对 IAS 40.57 作出修订，以反映用途发生改变的原则涉及：

- (a) 评估是否一项房地产符合或不再符合投资性房地产的定义；以及
- (b) 表明用途已发生改变的证据。

观察

在应用上述原则时，对于在建或在开发中的房地产（可被归类为存货或者不动产、厂场和设备），当且仅当有证据表明此类房地产的用途发生改变时，主体才能够将其转入或者转出投资性房地产。本次修订并未就哪些情况构成用途发生改变的实质性证据提供任何指引，这是一个管理层须运用职业判断的领域，以评估有关事实和情况能否证明用途的改变，以及用途发生改变的房地产是否符合投资性房地产的定义。

IASB 保留了“当且仅当”的用词，以强调投资性房地产的转换仅限于其用途已发生改变的情况。尽管如此，IAS 40.57(a)-(d)所列举的情形已被重新表述为未涵盖所有情形的示例列报，以允许其他情况作为投资性房地产的转换核算，只要有适当证据证明用途发生改变。

有关修订同时强调管理层意图的改变本身不足以支持房地产的转换。主体必须已采取可观察到的行动来支持这一转换。

观察

IASB 对 IAS 40 第 57(a)和(d)段作出了其他细微修订，分别包括“为自用目的而开始开发”以及提及一项经营租赁的“开始”（因为相关房地产的建造在该时点可能尚未完工），以表明用途的改变不仅可发生于已完工的房地产，也适用于在建或在开发中的房地产。

生效日期和过渡性规定

对 IAS 40 的修订适用于自 2018 年 1 月 1 日或以后日期开始的年度报告期间。允许提前采用。

主体可选择对有关修订予以追溯应用（但仅当无需运用事后观察的前提下）或者采用未来适用法。如果主体采用未来适用法，则必须对在首次采用有关修订（首次采用日）的年度报告期间期初或之后发生的用途改变应用这些修订。在首次采用日，主体应重新评估在该日持有的所有房地产的分类，并对房地产作出必要的重分类以反映该日存在的情况。

《国际财务报告解释公告第 22 号——外币交易和预付对价》（IFRIC 22）

《国际会计准则第 21 号——汇率变动的的影响》（IAS 21）要求主体在初始确认时按“交易日”的即期汇率记录以外币计价的交易。IAS 21 中交易日的定义为“按照国际财务报告准则的规定，交易首次符合确认标准的日期”。

实务中的问题

在实务中产生了当主体支付或收取外币形式的预付对价时如何确定交易日的问题。在这种情况下，一般采用的方法是确认一项非货币性资产或非货币性负债。相关的资产、费用或收益随后再确认。

国际财务报告准则解释委员会考虑了交易日是预付款的支付日，还是随后应用相关的国际财务报告准则确认相关资产、费用或收益（或其中一部分）的日期。

一致意见

国际财务报告准则解释委员会达成一致意见，认为用于确定初始确认相关资产、费用或收益（或其中一部分）时的汇率的交易日是预付对价的日期——即，确认非货币性资产或非货币性负债的日期。

若支付或收取多笔预付款，则必须对支付或收取的每一笔预付对价确定交易日。

生效日期和过渡性规定

IFRIC 22 适用于自 2018 年 1 月 1 日或以后日期开始的年度报告期间，允许提前采用。

主体可选择根据《国际会计准则第 8 号——会计政策、会计估计变更和差错》（IAS 8）追溯应用 IFRIC 22，也可采用未来适用法。

选择采用未来适用法应用 IFRIC 22 的主体，可选择对首次采用 IFRIC 22 的报告期间编制的首套财务报表中确认的相关资产、费用和收益应用 IFRIC 22，或自该等财务报表中作为比较信息列报的上一报告期间期初起应用 IFRIC 22。

年度改进 – 2014-2016 年周期

最新发布的年度改进包含 3 项经修订的准则。

准则	修订主题	详情
《国际财务报告准则第 1 号——首次采用国际财务报告准则》(IFRS 1)	删除针对首次采用者的短期豁免	<p>有关修订删除了 IFRS 1 中涉及金融工具的披露（《国际财务报告准则第 7 号——金融工具：披露》(IFRS 7)）、雇员福利（《国际会计准则第 19 号——雇员福利》(IAS 19)）和投资主体（《国际财务报告准则第 12 号——在其他主体中权益的披露》(IFRS 12) 和《国际会计准则第 27 号——单独财务报表》(IAS 27)）的相关短期豁免。</p> <p>IFRS 1.E3-E7 因多余而被删除。由于适用该等豁免的报告期间已过，因此该等豁免不再适用。</p> <p>有关修订对自 2018 年 1 月 1 日或以后日期开始的年度期间生效。</p>
《国际财务报告准则第 12 号——在其他主体中权益的披露》(IFRS 12)	澄清 IFRS 12 的适用范围	<p>IFRS 12 规定，主体无需对根据《国际财务报告准则第 5 号——持有待售的非流动资产和终止经营》(IFRS 5) 划归为持有待售、或包含在划归为持有待售的处置组中的子公司、联营企业或合营企业中的权益提供汇总财务信息。</p> <p>有关修订澄清，就此类权益仅无需提供汇总财务信息，但仍需遵循 IFRS 12 的其他披露要求。</p> <p>有关修订须予以追溯应用，并对自 2017 年 1 月 1 日或以后日期开始的年度期间生效。</p>
《国际会计准则第 28 号——在联营企业和合营企业中的投资》(IAS 28)	以公允价值计量联营企业或合营企业	<p>有关修订澄清，针对风险资本组织及其他类似主体提供的以公允价值计量且其变动计入损益的方式来计量在联营企业和合营企业中投资的选择权，可对每一个联营企业或合营企业分别应用，并且这一选择应在联营企业或合营企业初始确认时作出。</p> <p>对于不属于投资主体的主体在采用权益法时可保留属于投资主体的联营企业和合营企业所运用的公允价值计量的选择权，有关修订作出类似澄清，规定该选择权可对每一个投资主体联营企业或投资主体合营企业分别应用。</p> <p>有关修订须予以追溯应用，并对自 2018 年 1 月 1 日或以后日期开始的年度期间生效，允许提前采用。</p>

主要联系人

全球国际财务报告准则领导人

Veronica Poole

ifrsglobalofficeuk@deloitte.co.uk

国际财务报告准则卓越中心

美洲

加拿大
拉丁美洲
美国

Karen Higgins
Claudio Giaimo
Robert Uhl

ifrs@deloitte.ca
ifrs-LATCO@deloitte.com
iasplus-us@deloitte.com

亚太地区

澳大利亚
中国
日本
新加坡

Anna Crawford
Stephen Taylor
Shinya Iwasaki
Shariq Barmaky

ifrs@deloitte.com.au
ifrs@deloitte.com.cn
ifrs@tohatsu.co.jp
ifrs-sg@deloitte.com

欧洲 – 非洲

比利时
丹麦
法国
德国
意大利
卢森堡
荷兰
俄罗斯
南非
西班牙
英国

Thomas Carlier
Jan Peter Larsen
Laurence Rivat
Jens Berger
Massimiliano Semprini
Eddy Termaten
Ralph Ter Hoeven
Michael Raikhman
Nita Ranchod
Cleber Custodio
Elizabeth Chrispin

ifrs-belgium@deloitte.com
ifrs@deloitte.dk
ifrs@deloitte.fr
ifrs@deloitte.de
ifrs-it@deloitte.it
ifrs@deloitte.lu
ifrs@deloitte.nl
ifrs@deloitte.ru
ifrs@deloitte.co.za
ifrs@deloitte.es
deloitteifrs@deloitte.co.uk

Deloitte.

德勤

Deloitte (“德勤”)泛指德勤有限公司(一家根据英国法律组成的私人担保有限公司,以下称“德勤有限公司”),以及其一家或多家成员所和它们的关联机构。德勤有限公司与每一个成员所均为具有独立法律地位的法律实体。德勤有限公司(又称“德勤全球”)并不向客户提供服务。请参阅 www.deloitte.com/cn/about 中有关德勤有限公司及其成员所详细描述。

德勤透过遍及全球逾 150 个国家的成员所网络为财富全球 500 强企业中的 80% 企业提供专业服务。凭借其世界一流和高质量的专业服务,协助客户应对极为复杂的商业挑战。如欲进一步了解全球大约 225,000 名德勤专业人员如何致力成就非凡,欢迎浏览我们的 [Facebook](#)、[LinkedIn](#) 或 [Twitter](#) 网页。

本通信中所含内容乃一般性信息,任何德勤有限公司、其成员所或它们的关联机构(统称为“德勤网络”)并不因此构成提供任何专业建议或服务。任何德勤网络内的机构均不对任何方因使用本通信而导致的任何损失承担责任。

© 2016。欲了解更多信息,请联系德勤有限公司。

由德勤创意工作室(伦敦)设计与编制。J10712