

# 上海外高桥集团股份有限公司

## 会计核算制度

(2017年5月修订)

### 第一章 总则

**第一条** 为了规范上海外高桥集团股份有限公司（以下简称“集团股份公司”）的会计核算，真实、完整地提供会计信息，根据《中华人民共和国会计法》、《企业会计准则》和其他会计法规规章，结合公司实际情况和公司内部控制流程手册的指导意见及要求，制定本制度。

**第二条** 本制度适用于集团股份公司（含分公司）、集团股份公司全资子公司及控股子公司。

**第三条** 公司应设置会计机构。会计部门要明确会计人员的职责分工，实行岗位责任制度。

**第四条** 公司必须根据实际发生的经济业务进行会计核算，严格按照《中华人民共和国会计法》、《会计基础工作规范》和《会计档案管理办法》的规定，填制会计凭证、登记会计账簿、编制财务报告和管理会计档案。

**第五条** 公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则—基本准则》和其他各项会计准则及其他相关规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

**第六条** 公司会计核算应当划分会计期间，分期结算账目和编制财务会计报告。

**第七条** 公司的会计年度自公历每年一月一日起至十二月三十一日

止。

**第八条** 公司发生的各项经济业务都要有合法的凭证并要经过有关人员审核。

**第九条** 公司的会计核算以人民币为记账本位币。境外子公司的记账本位币由境外子公司管理层根据实际经营情况选择确定，报公司财务部批准。

**第十条** 公司的会计记账采用借贷记账法。公司会计记录的文字使用中文。

**第十一条** 公司以权责发生制为基础进行会计确认、计量和报告。

**第十二条** 公司所采取的会计政策应遵循一贯性原则，不得随意变更。如需变更的，应报请集团股份公司董事会批准，并在变更年度的集团股份公司定期报告的“会计报表附注”中加以说明。

## 第二章 资产的核算

**第十三条** 公司的资产按流动性分为流动资产和非流动资产。

**第十四条** 公司的流动资产包括货币资金、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、应收及预付款项、存货等。

**第十五条** 公司货币资金包括库存现金、银行存款、其他货币资金。

公司设置现金和银行存款日记账。按照业务发生顺序逐日逐笔登记。银行存款应按银行和其他金融机构的名称和存款种类进行明细核算。对外币现金和存款，应分别按人民币和外币进行明细核算。现金的账面余额必须与库存数相符；银行存款的账面余额应当与银行对账单定期核对，并由出纳以外的会计人员按月编制银行存款余额调节表调节相符。

**第十六条** 公司以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，是指为了近期出售而持有的金融资产，包括以短期投资为目的从一级发行市场购入的股票、债券、基金等。

公司以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产按照取得时的公允价值作为初始确认金额，相关交易费用在发生时计入当期损益。支付价款中包含已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息，单独确认为应收项目。公司在持有该金融资产期间取得的利息或现金股利，确认为投资收益。资产负债表日，公司将该金融资产的公允价值变动计入当期损益。公司处置该金融资产时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

**第十七条** 公司应收款项，是指对外销售商品或提供劳务形成的各项债权，及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、应收票据、其他应收款等。

(一) 公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，按从购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额。公司收回或处置应收款项时，将取得的价款与应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

公司对于因债务人破产或死亡，以其破产财产或遗产清偿后仍无法收回的应收款项和因债务逾期未履行其清偿义务，而且具有明显特征表明无法收回的应收款项，应报请集团股份公司履行相关程序后，作为坏账损失处理，并冲销原已计提的坏账准备；坏账准备不足冲销的差额，计入当期损益。

(二) 公司采用备抵法核算坏账损失

1、单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：单项金额重大的具体标准为：年末余额 500 万元以上的款项。坏账准备的计提方法：单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。

2、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项：年末对于账龄较长（在 2 年或 3 年以上）金额不属于重大的应收款项，或属于特定对象的应收款项等，单独进行减值测试，如有客观证据表明其发生了减值，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账准备。坏账准备的计提方法：即采用个别认定法计提坏账准备。

3、对于已单项计提坏账准备的应收款项外的应收款项，按类似信用风险特征划分为若干组合，再按这些应收款项组合在资产负债表日余额的一定比例计算确定减值损失，计提坏账准备。各应收款项组合本期坏账准备计提比例，根据公司以前年度与之相同或类似的、具有类似风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合公司现时情况进行确定。

坏账准备的计提方法：一般采用账龄分析法计提坏账准备，扣除母企业控制的被投资企业之间的往来款项、扣除属同一债权债务人（按照实质重于形式的原则作判断）往来款项后余额，按账龄分析计提，比例档次如下：

账龄	提取比例
半年以内	0%
半年-2 年	10%
2-5 年	60%

5 年以上

100%

下列应收款项一般在计提坏账准备时予以扣除：①公司经营必需且还在继续的经营活动所支付的押金；②内部应收款项。但当相关债务人资不抵债时，应按个别认定法计提坏账准备。

**第十八条** 公司存货，公司存货分类为：开发成本、开发产品、库存商品、原材料、低值易耗品、工程施工、代建工程、发出商品等。

（一）各类存货计价。企业的各项存货在取得时按照实际成本计量，发出库存商品、材料的成本按加权平均法计算确定；发出开发产品的成本按个别计价法计算确定；包装物、低值易耗品采用一次转销法进行摊销。

（二）存货的盘点制度为永续盘存制度。酒店类公司采用实地盘存制度。

（三）年末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。年末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备。以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

**第十九条** 房地产开发成本项目

（一）土地征用及拆迁补偿费或地价。按照政府批准的总体规划和项目概算为核算依据，进行土地开发所发生的土地征用动迁费，耕地占用税，劳动力安置费，及有关的地上、地下物拆迁补偿费、地价等，列入成本。拆迁旧建筑物回收的残值应当估价入账并分别冲减有关成本。

(二) 前期工程费用。包括总体规划、设计、项目可行性研究, 水文、地质勘察、测绘, 场地平整费等, 列入成本。

(三) 基础设施费。包括道路、供水、供电、供气、排污、排洪、通讯、照明、绿化费等, 列入成本。

(四) 建筑安装工程费。包括土地房屋开发过程中按建筑安装工程施工图施工所发生的各项建筑安装工程费和设备费等, 列入成本。

(五) 配套设施费。包括开发小区内发生, 可计入土地、房屋开发成本的不能有偿转让的公共配套设施费用等, 列入成本。

(六) 开发间接费(指开发企业内部独立核算单位及开发现场为开发房地产而发生的各项间接费用, 包括现场管理机构人员工资、福利费、折旧费、修理费、办公费、周转房摊销等)

## **第二十条 预提土地开发及配套设施费成本**

(一) 对配套设施项目与土地开发产品不同步开发、或房屋等开发完成等待出售或出租, 而配套设施尚未完成的, 可按配套设施的预算成本或定额成本, 预提配套设施费。

(二) 按预提计算各项开发产品配套设施费时, 其与实际支出数的差额, 应在配套设施完工时, 调整增加或减少有关开发产品的成本。

(三) 对其他应列入开发成本项目的有关费用可按权责发生制原则根据规定(管理部门的规定和标准以及合同、协议、定额成本或预算成本等)预先提取。

### **(四) 征地农民工吸劳费用的核算**

1、征地农民工吸劳费用分别下列情况计入土地开发成本: (1)征地

农民工吸劳费用按管理部门补偿标准一次性计提并缴纳的计入土地开发成本；(2)征地农民工吸劳费用按当年实际发生数计入土地开发成本；(3)征地农民工吸劳费用按管理部门的补偿标准和实际发生数孰高原则计入土地开发成本。

2、征地农民工吸劳费用计入土地开发成本，按照土地收益年限平均分摊计入损益。

3、土地开发定额成本或预算成本的调整应与征地农民工吸劳费用的调整保持一致。

(五) 预提成本在项目或成本核算对象完工结束时作调整清理。

## 第二十一条 成本结转方法

(一) 土地开发成本结转 土地开发成本根据预算成本或定额成本，对应当由本期负担或有项目负担而尚未支付的费用，作为预提费用计入土地成本，并在办理完成竣工验收手续后以此为结转依据。

(二) 房屋开发成本结转 房屋开发项目竣工验收后，按用途（销售、租赁、自用）将完工房屋的实际开发成本或预算成本、定额成本分别结转。如按预算成本、定额成本结转。待实际开发成本形成后，调整账面价值。如由土地开发项目形成的差异数，采用未来适用法进行会计处理；如由房屋建筑安装项目形成的差异数计入当期损益。

## 第二十二条 成本摊销方法

(一) 土地批租摊销。每平方米结转成本=核算对象总成本（预算成本或定额成本）/核算对象内实际可批租土地面积。

森兰外高桥土地开发成本的摊销方法实行二次分摊法。即：第一步：

将土地开发总成本按“可售房屋的占地面积”分摊至商业、住宅区域应承担的成本额；第二步：再将商业、住宅区域应承担的成本额按“可售房屋的建筑面积”分摊至单位成本。其中：住宅区域还将应承担的成本额按该区域“可售房屋的占地面积”分摊原则分配至一类住宅用地和非一类住宅用地应承担的成本额。再分别按上述土地性质计算的应承担的成本额按各区域内的“可售房屋的建筑面积”分摊原则分摊土地单位成本。

**（二）土地开发成本的调整** 根据核算对象（项目）的总体规划和概算不定期的修正土地开发的预算成本或定额成本，同时修正土地开发成本的预提费用数，将当期结转的土地成本调整为实际成本。

**第二十三条** 公司的非流动资产包括可供出售金融资产、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、无形资产等。

**第二十四条** 公司可供出售金融资产，是指初始确认时即被指定为可供出售的金融资产，以及除应收款项、持有至到期投资、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产。包括以长期投资为目的购入的在市场上有报价的股票、债券和基金等证券，以及没有活跃市场价值的股权投资资产（投资比例和表决权比例在20%以下的股权投资资产）。可供出售金融资产按照取得时的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付价款中包含已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息，单独确认为应收项目。公司在持有可供出售金融资产期间取得的利息或现金股利，确认为投资收益。资产负债表日，公司将可供出售金融资产的公允价值变动计入其他综合收益。公司



处置可出售金融资产时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资收益；同时，将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资收益。

**第二十五条** 公司长期股权投资，包括对子公司、联营企业、合营企业的投资。

#### 1. 投资成本的确定

(1) 同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积（资本溢价或股本溢价）；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

分步实现同一控制下企业合并的，应当以持股比例计算的合并日应享有被合并方账面所有者权益份额作为该项投资的初始投资成本。初始投资成本与其原长期股权投资账面价值加上合并日取得进一步股份新支付对价的公允价值之和的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，冲减留存收益。

(2) 非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。

(3) 除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；投资者投入的，按照投资

合同或协议约定的价值作为其初始投资成本（合同或协议约定价值不公允的除外）。

## 2. 后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，在本公司个别财务报表中采用成本法核算；对具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

采用成本法时，长期股权投资按初始投资成本计价，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，按享有被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益，并同时根据有关资产减值政策考虑长期投资是否减值。

采用权益法时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，归入长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法时，取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，按照本公司的会计政策及会计期间，并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照持股比例计算归属于投资企业的部分（但内部交易损失属于资产减值损失的，应全额确认），对被投资单位的净利润进行调整后确认。按照被投资单位宣

告分派的利润或现金股利计算应分得的部分,相应减少长期股权投资的账面价值。本公司确认被投资单位发生的净亏损,以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限,本公司负有承担额外损失义务的除外。对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动,调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

### 3. 确定对被投资单位具有控制、重大影响的依据

控制,是指拥有对被投资方的权力,通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报,并且有能力运用对被投资方的权力影响回报金额;重大影响,是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力,但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

### 4. 长期股权投资的处置

#### (1) 部分处置对子公司的长期股权投资,但不丧失控制权的情形

部分处置对子公司的长期股权投资,但不丧失控制权时,应当将处置价款与处置投资对应的账面价值的差额确认为当期投资收益。在合并财务报表中,处置价款与相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额,应当调整资本公积(资本溢价或股本溢价),资本公积不足冲减的,调整留存收益。

#### (2) 部分处置股权投资或其他原因丧失了对子公司控制权的情形

部分处置股权投资或其他原因丧失了对子公司控制权的,对于处置的股权,应结转与所售股权相对应的长期股权投资的账面价值,出售所得价款与处置长期股权投资账面价值之间差额,确认为投资收益(损失);同时,对于剩余股权,应当按其账面价值确认为长期股权投资或其它相

关金融资产。处置后的剩余股权能够对子公司实施共同控制或重大影响的，应按有关成本法转为权益法的相关规定进行会计处理。

#### 5. 减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，在资产负债表日有客观证据表明其发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

**第二十六条** 公司投资性房地产，是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

1、公司取得的投资性房地产，按照取得时的成本进行初始计量。外购投资性房地产的成本，包括购买价款和可直接归属于该资产的相关税费；自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成；以其他方式取得的投资性房地产的成本，按照相关会计准则的规定确认。

2、与投资性房地产有关的后续支出，满足投资性房地产确认条件的（该投资性房地产包含的经济利益很可能流入企业；该投资性房地产的成本能够可靠计量），计入投资性房地产成本；否则，在发生时计入当期损益。

3、公司在资产负债表日采用成本模式对投资性房地产进行计量，并按照《企业会计准则第4号——固定资产》和《企业会计准则第6号——无形资产》以及本制度对固定资产和无形资产的相关规定，对已出租的建筑物和土地使用权进行计量，计提折旧或摊销。

4、出租经营用的房屋摊销预计摊销年限：各类结构房屋的使用年限（不含土地使用权年限）：框架结构——高层（45年）、多层（25-35年）；框、钢混合结构——多层（30年）；钢结构——单层（20年）

5、资产负债表日，公司按投资性房地产的可回收金额低于其账面价值的差额，计提投资性房地产减值准备，并计入当期损益。

6、投资性房地产的转换。公司投资性房地产开始自用，于房地产达到自用状态，开始将房地产用于生产商品、提供劳务或者经营管理之日，将其转为其他资产；公司作为存货的房地产改为出租，或者自用建筑物、自用土地使用权停止自用改为出租，于租赁期开始日，将其转为投资性房地产。公司将房地产转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

7、当公司投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得未来经济利益时，终止确认该项投资性房地产。公司出售、转让、报废投资性房地产或者发生投资性房地产毁损，将处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

8、投资性房地产减值损失一经确认，除处置出售情况外，不再转回。

**第二十七条** 公司固定资产，是指使用寿命超过一个会计年度，为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的有形资产。

1、公司固定资产只有在满足其确认条件（该固定资产包含的经济利益很可能流入企业；该固定资产的成本能够可靠计量。）时，才能予以确认。固定资产的各组成部分具有不同使用寿命或者以不同方式为企业提供经济利益，适用不同折旧率或折旧方法的，应当分别将各组成部分

确认为单项固定资产。与固定资产有关的后续支出，符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本；不符合固定资产确认条件的，在发生时计入当期损益。

## 2、公司固定资产按照成本进行初始计量。

(1) 外购固定资产的成本，包括购买价款、进口关税和其他税费，使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的场地整理费、运输费、装卸费、安装费和专业人员服务费等。以一笔款项购入多项没有单独标价的固定资产，按照各项固定资产公允价值比例对总成本进行分配，分别确定各项固定资产的成本。

(2) 自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

(3) 应计入固定资产成本的借款费用，按照《企业会计准则第17号——借款费用》的规定处理。

(4) 投资者投入固定资产的成本，按照投资合同或协议约定的价值确定，但合同或协议约定价值不公允的除外。

(5) 企业合并、非货币性资产交换、债务重组、融资租赁取得的固定资产的成本，分别按照《企业会计准则第20号——企业合并》、《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》、《企业会计准则第12号——债务重组》和《企业会计准则第21号——租赁》确定。

(6) 固定资产成本按资产实际情况可以包含弃置费用。

3、固定资产折旧的计提。公司固定资产采用年限平均法计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计的

净残值(原价的5%,其中固定资产装修无残值)分别确定其折旧年限和折旧率如下:

各类固定资产及投资性房地产折旧年限和年折旧率如下:

类别	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物			
框架结构-高层	45年	5	2.11
框架结构-多层	25-35年	5	2.71-3.80
框、钢混合结构-多层	30年	5	3.17
钢结构-单层	20年	5	4.75
通用机器设备	10年	5	9.5
专用机械设备	6-10年	5	9.5-15.83
运输设备	5年	5	19
办公及其他设备	5年	5	19
固定资产装修	5年	---	20

在考虑减值准备的情况下,按单项固定资产扣除减值准备后的账面价值净额和剩余折旧年限,分项确定并计提各期折旧。固定资产按月计提折旧,并根据用途计入相关资产的成本或者当期损益,当月增加的固定资产,当月不计提折旧,从下月起计提折旧;当月减少的固定资产,当月仍计提折旧,从下月起不计提折旧。固定资产提足折旧后,不论能否继续使用,均不再计提折旧;提前报废的固定资产,也不再补提折旧。已达到预定可使用状态、但尚未办理竣工决算的固定资产,按照估计价值确定其成本,并计提折旧;待办理了竣工决算手续后,再按实际成本调整原来的暂估价值,但不需要调整原已计提的折旧额。

4、固定资产处于处置状态，或预期通过使用或处置不能产生经济利益，应当予以终止确认。

5、资产负债表日，公司按单项固定资产的可回收金额低于其账面价值的差额，计提固定资产减值准备，并计入当期损益。固定资产减值损失一经确认，除处置情况外，不再转回。

**第二十八条** 公司在建工程以实际成本计价。与在建工程直接相关的借款利息支出和外币折算差额，在工程达到预定可使用状态前计入该项资产的成本。在建工程自达到预定可使用状态之日起转作固定资产。资产负债表日，公司按单项在建工程的可回收金额低于其账面价值的差额，计提在建工程减值准备，并计入当期损益。在建工程减值准备一经确认，不再转回。

**第二十九条** 公司无形资产，是指拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产，主要包括土地使用权等。无形资产按成本进行初始计量。公司土地使用权按其受益期限分期平均摊销，计入当期损益。

土地使用权摊销一般不超过40-70年（以土地权证载有的实际剩余可使用年限为摊销基准），软件使用权除合同约定期限外一般摊销期为5年。资产负债表日，公司按单项无形资产的可回收金额低于其账面价值的差额，计提无形资产减值准备，并计入当期损益。无形资产减值损失一经确认，除处置出售情况外，不再转回。

**第三十条** 公司长期待摊费用，是指已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用，均在各项目的预计受益期限内平均摊销，计入各摊销期的损益。



### 第三章 负债及权益的核算

**第三十一条** 公司的负债按其流动性，分为流动负债和非流动负债。

**第三十二条** 公司的流动负债，包括短期借款、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应付股利、应交税费、应付利息、应付股利、其他应付款等。公司的流动负债应按实际发生额入账。

**第三十三条** 公司的非流动负债，包括长期借款、长期应付款等。

**第三十四条** 借款费用的核算。

1、公司的借款费用，是指因借款而发生的利息及其他相关成本。包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用及因外币借款而发生的汇兑差额等。除为购建固定资产和开发房地产产品的借款所发生的借款费用外，其他借款费用均于发生当期计入当期财务费用。为购建固定资产而发生的借款费用，在固定资产达到预定可使用状态前，计入所购建固定资产的成本。在固定资产达到预定可使用状态之后发生的借款费用，计入当期损益。为开发对外销售或出租的房地产开发产品而发生的借款费用，在所开发的房地产开发产品达到预定可销售或使用状态之前，计入房地产开发产品成本。在所开发的房地产开发产品达到预定可销售状态之后所发生的借款费用，计入当期损益。若购建固定资产和开发房地产发生了非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，应当暂停借款费用的资本化。

2、借款费用资本化金额的计算。

专门借款的利息费用（扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益）及其辅助费用在所购建或

者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态前，予以资本化。

根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

**第三十五条** 公司涉及诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项时，如该等事项很可能需要未来以交付资产或提供劳务、其金额能够可靠计量的，确认为预计负债。

1、预计负债的确认标准，与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，公司确认为预计负债，该义务是公司承担的现时义务，履行该义务很可能导致经济利益流出公司，该义务的金额能够可靠地计量。

2、预计负债的计量方法，公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。最佳估计数分别以下情况处理：所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生

金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

3、公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

**第三十六条** 公司的股东权益，包括股本、资本公积、盈余公积、未分配利润、其他综合收益等，应分别核算。

1、股本，是公司发行的股票的总面值。

2、资本公积包括股本溢价和其他资本公积。股本溢价可以用于转增股本。

3、盈余公积，是公司按规定从净利润中提取的包括法定盈余公积和任意盈余公积，盈余公积可以用于弥补亏损、转增股本等。

#### **第四章 收入、成本、费用及利润、利润分配的核算**

**第三十七条** 公司的收入包括主营业务收入和其他业务收入。主营业务收入的明细组成为：土地转让收入、房产销售收入、房产租赁收入、服务收入。公司收入的确认原则如下：

1. 销售商品收入确认时间的具体判断标准

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入实现。

## 2. 确认让渡资产使用权收入的依据

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时。分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

(1) 利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。

(2) 使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

## 3. 按完工百分比法确认提供劳务的收入和建造合同收入的依据和方法

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的完工进度，依据已完工作的测量确定。

按照已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额，确认当期提供劳务收入；同时，按照提供劳务估计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认劳务成本后的金额，结转当期劳务成本。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

(1) 已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

(2) 已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

#### 4. 房地产收入确认时间的具体判断标准

##### (1) 土地销售收入

转让、销售土地，在签订有关转让和销售合同、已将土地移交给买方、取得交地证明，并且符合前述“销售商品收入”时，确认营业收入的实现。

##### (2) 房地产销售收入

转让、销售商品房和商业用房，在签订有关转让和销售合同、已将商品房移交给买方、经业主方验收并签署验收证明，并且符合前述“销售商品收入”时，确认营业收入的实现。

##### (3) 出租物业收入

具有承租人认可的租赁合同、协议或其他结算通知书、履行了合同规定的义务，且价款已经取得或确信可以取得、出租投资性房地产成本能够可靠地计量。

**第三十八条** 政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与购建固定资产、无形资产等长期资产相关的政府补助，确认为递延收益，按照所建造或购买的资产使用年限分期计入营业外收入；

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，取得时确认为递延收益，在确认相关费用的期间计入当期营业外收入；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期营

业外收入。

**第三十九条** 公司的成本包括主营业务成本和其他业务成本。主营业务成本包括土地转让成本、房产销售成本、房产租赁成本、服务成本。

期间费用包括销售费用、管理费用和财务费用。

**(一) 职工薪酬的核算。**

职工薪酬是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的除股份支付以外的各种形式的报酬或补偿。本公司的职工薪酬主要包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。本公司提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

**1、短期薪酬**

本公司在职工为其提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益，其他会计准则要求或允许计入资产成本的除外。

对于利润分享计划的，在同时满足下列条件时确认相关的应付职工薪酬：

(1) 本公司因过去事项导致现在具有支付职工薪酬的法定义务或推定义务；

(2) 因利润分享计划所产生的应付职工薪酬义务金额能够可靠估计。如果本公司在职工为其提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内，不需要全部支付利润分享计划产生的应付职工薪酬，该利润分享计划适用其他长期职工福利的有关规定。本公司根据经营业绩或职工贡

献等情况提取的奖金，属于奖金计划，比照短期利润分享计划进行处理。

## 2、离职后福利

### (1) 设定提存计划

本公司在职工为其提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。预期不会在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内支付全部应缴存金额的，按确定的折现率将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

### (2) 设定受益计划

本公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。当职工后续年度的服务将导致其享有的设定受益计划福利水平显著高于以前年度时，本公司按照直线法将累计设定受益计划义务分摊确认于职工提供服务而导致本公司第一次产生设定受益计划福利义务至职工提供服务不再导致该福利义务显著增加的期间。在确定该归属期间时，不考虑仅因未来工资水平提高而导致设定受益计划义务显著增加的情况。

报告期末，本公司将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分：

①服务成本，包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。

②设定受益计划净负债或净资产的利息净额，包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息。

③重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

除非其他会计准则要求或允许职工福利成本计入资产成本，上述第①项和第②项计入当期损益；第③项计入其他综合收益。

### 3、辞退福利

辞退福利主要包括：

(1) 在职工劳动合同尚未到期前，不论职工本人是否愿意，本公司决定解除与职工的劳动关系而给予的补偿。

(2) 在职工劳动合同尚未到期前，为鼓励职工自愿接受裁减而给予的补偿，职工有权利选择继续在职或接受补偿离职。

公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：

①公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；

②公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

辞退福利预期在其确认的年度报告期结束后十二个月内完全支付的，适用短期薪酬的相关规定；辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月内不能完全支付的，适用其他长期职工福利的有关规定

### 4、其他长期职工福利

向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的按设定提存计划的有关规定进行处理，除此之外的其他长期职工福利，按设定受益计划的有关规定确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。

(二) 销售费用，是指公司在销售商品、提供劳务过程中发生的各种费用，包括保险费、包装费、展览费和广告费、中介费、咨询费、商



品维修费、预计产品质量保证损失、运输费、装卸费等以及为销售商品而专设的销售机构（含销售网点、售后服务网点等）的职工薪酬、差旅费、车辆费、业务招待费、通讯费、水电费、工作餐费、保险费、折旧费等经营费用。

（三）管理费用，是指公司为组织和管理企业生产经营所发生的管理费用，包括企业在筹建期间内发生的开办费、董事会和行政管理部门在企业的经营管理中发生的或者应由企业统一负担的公司经费（包括行政管理部门职工工资及福利费、物料消耗、低值易耗品摊销、通讯费、车辆费、水电费、差旅费等）、工会经费、董事会费（包括董监事会成员津贴、会议费、培训费、差旅费和董事会专门委员会费用等）、聘请中介机构费、咨询费（含顾问费）、诉讼费、股票费用、业务招待费、房产税、车船使用税、土地使用税、印花税、技术转让费、矿产资源补偿费、研究费用、排污费等。

（四）财务费用，是指公司为筹集开发建设经营所需资金等而发生的筹资费用，包括利息支出（减利息收入）、汇兑损益以及相关的手续费等。不含为开发建设满足资本化条件的资产发生的应予资本化的借款费用。

**第四十条** 公司的利润是公司一定会计期间的经营成果，包括营业利润、利润总额和净利润。

（一）营业利润，是指营业收入减去营业成本、营业税金及附加、销售费用、管理费用、财务费用和资产减值损失，加上公允价值变动收益和投资收益后的金额。

(二) 利润总额，是指营业利润加上营业外收入，减去营业外支出后的金额。

(三) 净利润，是指利润总额减去所得税费用后的金额。

(四) 公司按月计算利润；利润的计算，在NC财务总账系统中均采用账结法。

**第四十一条** 公司当期实现的净利润，加上年初未分配利润（或减去年初未弥补亏损）和其他转入后的余额，为可供分配利润。按公司章程规定，其分配顺序为：

1、提取法定盈余公积：按净利润的10%提取法定盈余公积。

2、任意盈余公积：根据股东大会决议决定的计提比例从净利润中提取。

3、向股东分配股利：根据股东大会决议向股东分配股利，包括现金股利和股票股利。

**第四十二条** 所得税费用的核算。

(一) 公司所得税费用的会计核算采用资产负债表债务法。

(二) 递延所得税资产和递延所得税负债的确认。

1、确认递延所得税资产的依据

公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

2、确认递延所得税负债的依据

公司根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

## 第五章 外币业务的核算

**第四十三条** 公司的外币交易，是指以记账本位币以外的货币计价或者结算的交易。外币交易包括：买入或者卖出以外币计价的商品或者劳务；借入或者借出外币资金；其他以外币计价或者结算的交易。

1、外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率或近似汇率将外币金额折算为记账本位币金额。即期汇率，是指中国人民银行公布的当日人民币外汇牌价的中间价。近似汇率，是指中国人民银行公布的当月1日人民币外汇牌价的中间价。公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照交易实际采用的汇率（即银行买入价或卖出价）折算。

2、在资产负债表日，按照下列规定对外币货币性项目和外币非货币性项目进行处理：

（1）外币货币性项目。货币性项目，是指企业持有的货币资金和将以固定或可确定的金额收取的资产或者偿付的负债。货币性项目分为货币性资产和货币性负债。货币性资产包括现金、银行存款、应收账款、其他应收款、预付账款、长期应收款等，货币性负债包括短期借款、应付账款、其他应付款、长期借款、应付债券、长期应付款等。

对于外币货币性项目，因结算或采用资产负债表日的即期汇率折算

而产生的汇兑差额，计入当期损益，同时调增或调减外币货币性项目的记账本位币金额。

(2) 外币非货币性项目。非货币性项目，是货币性项目以外的项目，包括存货、长期股权投资、固定资产、无形资产等。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其原记账本位币金额，不产生汇兑差额。

以公允价值计量的外币非货币性项目，如以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动(含汇率变动)处理，计入当期损益。

(3) 外币投入资本。公司收到投资者以外币投入的资本，采用交易发生日即期汇率折算，不得采用合同约定汇率和即期汇率的近似汇率折算，外币投入资本与相应的货币性项目的记账本位币金额之间不产生外币资本折算差额。

**第四十四条** 外币财务报表的折算。公司将境外经营的财务报表并入本企业财务报表时，按照下列规定进行折算：

(一) 资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。

(二) 利润表中的收入和费用项目，采用期初汇率与期末汇率简单加权平均折算。按照上述(一)、(二)折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目下单独列示。

## 第六章 财务报告

**第四十五条** 公司的财务报告分为年度、半年度、季度和月度财务报告。半年度、季度财务报告称为中期财务报告。

**第四十六条** 公司的财务报告包括资产负债表、利润表、现金流量表、所有者权益变动表和附注等。

**第四十七条** 公司季度财务报告于季度终了后30天内对外提供；半年度财务报告于年度中期结束后60天内对外提供；年度财务会计报告于年度终了后4个月内对外提供。

**第四十八条** 合并财务报表的编制。

1、公司合并财务报表包括合并资产负债表、合并利润表、合并所有者权益变动表、合并现金流量表和附注等。

2、合并范围。公司合并财务报表的合并范围以控制为基础加以确定。母公司将其控制的所有子公司，均纳入合并财务报表的合并范围。

3、母公司在编制合并财务报表时，对母公司及子公司间的所有重大交易和往来款项均在财务报表合并时予以抵销。在购买日，母公司对子公司的长期股权投资与母公司在子公司所有者权益中所享有的份额的差额，在商誉项目列示，商誉发生减值的，按照经减值测试后的金额列示。

**第四十九条** 公司对外提供财务报告应当说明：企业名称、企业统一社会信用代码、组织形式、地址、报表所属年度或者月份、报出日期，并由公司法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章。

**第五十条** 本制度经集团股份公司董事会审议后，自正式下发之日起执行，由集团股份公司计划财务部负责解释。