

上海金桥出口加工区开发股份有限公司

会计制度

（2016 年 3 月修订，本次修订内容自 2016 年 1 月 1 日起执行）

目录

第一章 总 则.....	3
第二章 会计核算原则.....	3
第三章 资产的核算.....	4
第四章 负债及股东权益的核算.....	15
第五章 收入、费用和利润的核算.....	18
第六章 外币业务的核算.....	21
第七章 会计科目和财务报告.....	22
第八章 会计凭证和会计帐簿.....	23
第九章 公司的审计与查帐.....	24
第十章 公司终止与清算.....	25
第十一章 附 则.....	26

第一章 总 则

第一条 为了规范上海金桥出口加工区开发股份有限公司（以下简称公司）的会计确认、计量和报告行为，保证会计信息质量，维护投资者和债权人的合法权益，满足有关各方了解公司的财务状况和经营成果的需要，根据《中华人民共和国会计法》、《企业会计准则》和《企业会计准则—应用指南》，结合公司经营活动具体情况，制订本制度。

第二条 公司设置独立的会计机构，配合必要的会计人员，会计部门要明确会计人员的职责分工，实行岗位责任制度，负责公司的会计核算工作。

第三条 公司的会计核算以实际发生的各项经济业务为对象，进行确认、计量和报告，如实记录和反映公司的开发经营及投资活动。会计记录做到内容完整，数字准确，资料可靠，手续齐备，并按照《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，做好会计档案管理。

第四条 公司的会计期间采用公历制，即自公历1月1日至12月31日为一个会计年度。

第五条 公司以人民币为记帐本位币。

第六条 公司的会计记帐用借贷记账法，会计记录的文字使用中文。

第七条 公司以权责发生制为基础，以实际发生的交易或者事项为依据进行会计确认、计量和报告。

第二章 会计核算原则

第八条 公司的会计政策应遵循一贯性原则，不得随意变更。如需变更的，应经公司董事会批准，并在变更年度的财务报表附注中加以披露说明。

第九条 公司的会计核算要及时进行。会计记录和会计报表要清晰明了，便于所有者理解和利用。

第十条 公司在对会计要素进行计量时，一般采用历史成本，按照企业会计准则规定需要采用重置成本、可变现净值、现值、公允价值作为计量属性时，以确定的会计要素金额能够取得并可靠计量为前提。

第十一条 公司应按照配比原则进行会计核算时，收入与其相关、成本、费

用应当要相互配比。

第十二条 公司应遵循谨慎原则，合理核算可能发生的损失和费用，充分估计各种风险和损失，合理计提资产减值准备等。

第十三条 公司会计核算应当合理划分收益性支出与资本性支出。

第十四条 公司将持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资列作现金等价物。

第三章 资产的核算

第十五条 公司的资产按流动性分为流动资产和非流动资产。

第十六条 公司的流动资产包括货币资金、交易性金融资产、应收及预付款项、存货等。各项流动资产要分类进行核算，并在资产负债表中分列项目反映。

第十七条 公司货币资金包括库存现金、银行存款、其他货币资金。

公司应当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。银行存款按不同银行和帐户、按人民币存款和外币存款进行明细核算。

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，并按月编制银行存款余额调节表调节相符。

第十八条 公司交易性金融资产，是指为了近期内出售的并以公允价值计量且变动计入当期损益的权益工具投资，一般分为债券投资、股票投资、基金投资、权证投资等。

公司的交易性金融资产按交易性金融资产的公允价值入账进行初始计量，相关的交易费用计入当期损益；支付的价款中包含已宣告发放但尚未发放的现金股利或债券利息，应当单独确认为应收项目。

公司持有交易性金融资产期间取得的现金股利、利息收入，确认为当期投资损益。处置该项交易性金融资产时，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。

第十九条 公司应收款项，是指对外销售商品、租赁土地使用权、房屋或提供劳务形成的各项债权，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、租赁土地使用权、房屋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，并按照往来户名，费

用种类等设置明细帐，进行明细核算。

（二）按组合计提坏账准备的应收款项：于结算日，公司对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项，按账龄作为信用风险特征划分为若干账龄组，根据以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的应收账款账龄组的实际损失率为基础，结合现时情况确定本年度各账龄组计提坏账准备的比例，据此计算本年度各账龄组应收账款应计提的坏账准备。

按账龄组合计提坏帐准备的比例为：

帐龄一年以内	按其年末余额的 3%
帐龄一年～两年	按其年末余额的 15%
帐龄二年～三年	按其年末余额的 36%
帐龄三年～五年	按其年末余额的 56%
帐龄五年以上	按其年末余额的 100%

（三）单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法：于结算日，公司将金额为人民币 500 万元及以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产按账龄组合进行减值处理，单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值处理。

（四）对于单项金额不重大（小于 500 万元）的应收款项，当存在客观证据表明本集团将无法按应收款项的原有条款收回所有款项或该应收款项明显无信用风险时，单项确认相应的坏账准备，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值处理。

各种应收及预付款项应当及时清算、催收，定期与对方核对。

第二十条 公司存货是指企业在生产经营过程中为销售或耗用而储存的各种资产，包括开发产品、开发成本和相关材料、设备、低值易耗品成本等。

开发产品包括土地开发产品、物业（房屋）开发产品；开发成本包括土地开发成本、物业（房屋）开发成本、公共配套设施和代建工程等。

第二十一条 公司存货的计量：

（1）存货取得的计量

存货按取得途径的不同，分别按以下方法计量：

① 购置和自行建造的存货，按购建时的实际成本入账。直接费用直接计入

存货成本，间接费用按一定的分配标准分摊计入存货成本。应计入存货的银行及其他金融机构借款费用，按照《企业会计准则第 17 号——借款费用》的规定处理。

② 投资者投入的存货，按照投资合同或协议约定的价值确定，但投资合同或协议约定的价值不公允的除外。

③ 企业合并、非货币性资产交换、债务重组取得的存货，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》和《企业会计准则第 12 号——债务重组》的规定确定。

（2）存货发出的计量：

根据存货的分类，分别按以下方法计量

① 开发产品在发出时，采用个别计价法确定；

② 低值易耗品在领用时，按一次摊销法摊销。

第二十二条 公司存货成本的核算方法

（一）土地开发成本的核算：

开发用土地在取得时，按实际成本计入“无形资产”。土地投入开发建设时，从“无形资产”转入“土地开发成本”。在开发建设过程中发生的土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、基础设施费和配套设施费等，属于直接费用的，直接计入“土地开发成本”；需在各地块间分摊的间接费用，按土地受益面积分摊计入。属于难以辨认或难以合理分摊的费用性成本支出，于实际发生时直接计入当期营业成本。

（二）物业（房屋）开发成本的核算：

物业（房屋）在建造过程中，发生的前期费用、建安工程费、市政基础设施费、公共配套设施费、装潢工程费等，属于直接费用的，以工程项目为对象归集，直接计入“房屋开发成本”；需在各工程项目间分摊的间接费用，按各项目受益面积分摊计入。

（三）公共配套设施费用的核算：

商品住宅小区中非营业性的配套设施费用计入商品住宅成本。在开发产品办理竣工验收后，按照建筑面积将尚未发生的配套设施费用采用预提的方法计入“房屋开发成本”。

第二十三条 公司的存货盘存采用永续盘存制。

期末对存货按成本与可变现净值孰低估价，按单个存货项目的可变现净值低于成本的差额，分项计提存货跌价准备，并计入当期损益。可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。本公司确定的估计售价是以市场价格为依据确定。

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。包括购入的在活跃市场上有报价的股票、债券和基金等及不具有控制、共同控制或重大影响、且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益性投资。

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资本公积（其他资本公积）。公司处置可供出售金融资产时，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，将原直接计入所有者权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，是指投资方对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资，以及对其合营企业的权益性投资。

一、长期股权投资的初始投资成本。

（一）同一控制下的企业合并，合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，应当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长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，应当调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

合并方以发行权益性证券作为合并对价的，应当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长期股权投资的初始投资成本。按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，应当调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

（二）非同一控制下的企业合并，购买方在购买日应当按照《企业会计准则

第 20 号—企业合并》的有关规定确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，应当于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，应当按照下列规定确定其初始投资成本：

（一）以支付现金取得的长期股权投资，应当按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

（二）以发行权益性证券取得的长期股权投资，应当按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。与发行权益行证券直接相关的费用，应当按照《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》的有关规定确定。

（三）通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，其初始投资成本应当按照《企业会计准则第 7 号—非货币性资产交换》的有关规定确定。

（四）通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本应当按照《企业会计准则第 12 号—债务重组》的有关规定确定。

二、长期股权投资的后续计量及收益确认

投资方能够对被投资单位实施控制的长期股权投资应当采用成本法核算。

采用成本法核算的长期股权投资应当按照初始投资成本计价。追加或收回投资应当调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，应当确认为当期投资收益。

投资方对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。

投资方对联营企业的权益性投资，其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的，无论以上主体是否对这部分投资具有重大影响，投资方都可以按照《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》的有关规定，对间接持有的该部分投资选择以公允价值计量且其变动计入损益，并对其余部分采用权益法核算。

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，不调整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，其差额应当

计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

被投资单位可辨认净资产的公允价值，应当比照《企业会计准则第 20 号——企业合并》的有关规定确定。

投资方取得长期股权投资后，应当按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；投资方按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；投资方对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，应当调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

投资方在确认应享有被投资单位净损益的份额时，应当以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

被投资单位采用的会计政策及会计期间与投资方不一致的，应当按照投资方的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益等。

投资方确认被投资单位发生的净亏损，应当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，投资方负有承担额外损失义务的除外。

被投资单位以后实现净利润的，投资方在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

投资方计算确认应享有或应分担被投资单位的净损益时，与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于投资方的部分，应当予以抵销，在此基础上确认投资收益。

投资方与被投资单位发生的未实现内部交易损失，按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》等的有关规定属于资产减值损失的，应当全额确认。

投资方因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，应当按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动应当转入改按权益法核算的当期损益。

投资方因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，在编制个别财务报表时，应当按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，应当在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。购买日之前持有的股权投资按照《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动应当在改按成本法核算时转入当期损益。在编制合并财务报表时，应当按照《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》的有关规定进行会计处理。

投资方因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权应当改按《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，应当在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

投资方因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，应当改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，应当改按《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。在编制合并财务报表时，应当按照《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》的有关规定进行会计处理。

对联营企业或合营企业的权益性投资全部或部分分类为持有待售资产的，投资方应当按照《企业会计准则第 4 号—固定资产》的有关规定处理，对于未划分为持有待售资产的剩余权益性投资，应当采用权益法进行会计处理。

已划分为持有待售的对联营企业或合营企业的权益性投资，不再符合持有待售资产分类条件的，应当从被分类为持有待售资产之日起采用权益法进行追溯调整。分类为持有待售期间的财务报表应当作相应调整。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款之间的差额，应当计入当期

损益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

投资方应当关注长期股权投资的账面价值是否大于享有被投资单位所有者权益账面价值的份额等类似情况。出现类似情况时，投资方应当按照《企业会计准则第 8 号—资产减值》对长期股权投资进行减值测试，可收回金额低于长期股权投资账面价值的，应当计提减值准备。

第二十六条 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。投资性房地产应当能够单独计量和出售。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。

- (一) 公司投资性房地产按照成本进行初始计量：
- (1) 外购投资性房地产的成本，包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出。
- (2) 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。
- (3) 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定。

与投资性房地产有关的后续支出，满足如下确认条件的，(1) 与该投资性房地产有关的经济利益很可能流入企业；(2) 该投资性房地产的成本能够可靠地计量。应当计入投资性房地产成本；不满足上述确认条件的，应当在发生时计入当期损益。

- (二) 公司投资性房产在资产负债表日采用成本模式进行后续计量。
- 投资性房地产的摊销方法为：土地使用权按土地有效使用期限（工业、综合用地 50 年，住宅用地 70 年）平均摊销；房屋建筑物摊销按如下年限平均摊销：

房屋分类	房屋结构	摊销年限
高层办公楼	钢混	40
商品住宅	钢混	40
商品住宅	砖木	20
商业用房	轻钢	20
商业用房	钢混	40

通用厂房	轻钢	20
通用厂房	钢混	20

投资性房地产每月进行摊销。

（三）有确凿证据表明投资性房地产用途发生改变，满足下列条件之一的，将投资性房地产转换为其他资产或者将其他资产转换为投资性房地产：

- （1）投资性房地产开始自用。
- （2）作为存货的房地产，改为出租。
- （3）自用土地使用权停止自用，用于赚取租金或资本增值。
- （4）自用建筑物停止自用，改为出租。

转换时，将投资性房地产转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

（四）公司在资产负债表日判断投资性房地产是否存在可能发生减值的迹象。对存在减值迹象的投资性房地产，则估计其可收回金额。可收回金额的计量结果表明，投资性房地产的可收回金额低于其账面价值的，将投资性房地产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为投资性房地产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的投资性房地产减值准备；已计提的资产减值准备在该项投资性房地产被处置前不予转回。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

（五）当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，应当终止确认该项投资性房地产。

企业出售、转让、报废投资性房地产或者发生投资性房地产毁损，应当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。

第二十七条 固定资产，是指同时具有下列特征的有形资产：

- （1）为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的；
- （2）使用寿命超过一个会计年度。使用寿命，是指企业使用固定资产的预计期间，或者该固定资产所能生产产品或提供劳务的数量。固定资产分为房屋及建筑物、机器设备、电子设备、运输设备、其他设备。

（3）单位价值在 2000 元以上。

（一）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、相关税费和使固定资产达到预

定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出。

（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）以其他方式取得固定资产的成本，按照相关会计准则的规定确定。

（4）应计入固定资产成本的银行借款费用，在固定资产达到预定可使用状态前予以资本化，计入固定资产成本；在固定资产达到预定可使用状态后，计入当期损益。

（二）固定资产折旧计提是根据预计可使用年限，扣除预计净残值，按直线法计算；在计提减值准备的情况下，按单项固定资产扣除减值准备后的账面净额和剩余折旧年限，分项确定并计提各期折旧。资产折旧率是根据下列预计可使用年限及残值率计算：

类别	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	20-40 年	5%	3.17%-4.75%
机器设备	4-10 年	5%	9.5-23.75%
电子设备	3 年	5%	31.67%
运输设备	4 年	5%	23.75%
其他设备	5 年	5%	19%

（三）根据月初在固定资产的帐面原值乘以月折旧率，按月计提折旧。当月开始使用的固定资产，从次月起计提折旧；当月减少或停用的固定资产，从次月起停止计提折旧。固定资产折旧提足后，仍可继续使用的，不再计提折旧。提前报废的固定资产不补提折旧。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。

（四）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。

（五）公司在资产负债表日判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。对存在减值迹象的固定资产，则估计其可收回金额。可收回金额的计量结果表明，固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为固定资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备；已计提的资产减值准备在该项固定资产被处置前不予转回。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

（六）固定资产至少每年清查盘点一次。对盘盈、盘亏、毁损的固定资产，要查明原因，写出书面报告，报经公司总经理室批准后进行处理。固定资产盘盈、盘亏的净值以及报废清理所发生的净损失，都要按规定计入当期损益。

第二十八条 公司的在建工程主要包括：固定资产建设项目；投资性房地产建设项目。

（一）对在建工程按工程项目分别核算，以实际发生的全部支出入账，并在工程达到预定可使用状态时，按工程全部成本结转投资性房地产或固定资产。与购建在建工程直接相关的借款利息支出和外币折算差额等银行及其他金融机构借款费用，在工程项目达到预定可使用状态前予以资本化，计入工程成本；在工程项目达到预定可使用状态后，计入当期损益。

（二）在资产负债表日判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象，对存在减值迹象的在建工程，则估计其可收回金额，对单项在建工程可收回金额低于账面价值的差额，分项提取在建工程减值准备，并计入当期损益；已计提的资产减值准备在该项在建工程被处置前不予转回。

第二十九条 无形资产是指公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。公司无形资产按照成本进行初始计量。

（一）公司对取得无形资产分析判断其使用寿命。无形资产的使用寿命为有限的，则估计该使用寿命的年限。使用寿命有限的无形资产，采用直线法摊销，摊销金额计入当期损益。无法预见无形资产为公司带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不对其进行摊销。

在计提减值准备的情况下，按单项无形资产扣除减值准备后的账面净额和剩余折旧年限，分项确定并计提各期摊销额。

（二）公司在资产负债表日判断无形资产是否存在可能发生减值的迹象，对存在减值迹象的无形资产，则估计其可收回金额，对单项无形资产可收回金额低于账面价值的差额，分项提取无形资产减值准备，并计入当期损益；已计提的资产减值准备在该项无形资产被处置前不予转回。

第三十条 公司的长期待摊费用是指已经支出、但将于正常生产经营后摊销或摊销期超过一年的各项费用，主要包括经营租入固定资产改良支出、房租等。

长期待摊费用在各项目的预计受益期间内平均摊销，计入各摊销期的损益。

如果预期某项长期待摊费用不能为公司带来经济利益的，则将该长期待摊费用的账面价值予以转销，计入当期损益。

第四章 负债及股东权益的核算

第三十一条 负债是企业所承担的能以货币计量，需以资产或劳务偿付的债务。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、应付票据、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应付股利、应付利息、应交税费、其他应付款等。

公司的流动负债一般应按实际发生额入账，负债已经发生而数额需要预计确定的，要合理预计，待实际数额确定后再进行调整。对在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融负债，应付款项初始确认时按公允价值计量，后按其摊余金额列报。

（一）短期借款指公司向银行或其他金融机构等借入的期限在一年以下（含一年）的各种借款。期末短期借款的利息按照应计的金额计算

（二）以公允价值计量且其变动计入当期的金融负债，包括交易性金融负债和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期的金融负债。以公允价值计量且其变动计入当期的金融负债，应按照公允价值进行初始计量和后续计量。

（三）应付票据，指由出票人出票，委托付款人在指定日期无条件支付特定的金额给收款人或者持票人的票据。

（四）应付及应付款项，指因购买材料、商品或接受劳务供应等而发生的债务，或者是买卖双方协议商定，由购货方预先支付一部分货款给供应方而发生的一项负债。

（五）应付职工薪酬，是指企业为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。企业提供给职工配偶、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。应付职工薪酬是指这些薪酬在实际支付前所形成的一项负债。

（六）应付利息，指公司按照合同约定应支付的利息，在实际支付前，形成公司的一项负债。

（七）应付股利，指公司经股东大会批准分配方案、宣告分派的现金股利，在实际支付前，形成公司的一项负债。

（八）应交税费，指公司按规定向国家缴纳各种税金并按照权责发生制的原则预提计入有关科目。应交税金在实际支付前，形成公司的一项负债。

（九）其他应付款，指公司除应付票据、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应付股利、应付利息、应交税费、长期应付款等以外的其他各项应付、暂收的款项，在实际支付前，形成公司的负债。

第三十三条 预计负债是指与或有事项相关的义务同时满足下列条件的而形成负债：

（一）该义务是本公司承担的现时义务；

（二）履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；

（三）该义务的金额能够可靠地计量。

（四）预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。

第三十四条 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。借款费用按公允价值进行初始计量，以摊余成本对金融负债进行后续计量。借款费用处理按下列原则处理：

（一）发生与银行及其他金融机构相关的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

（二）为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。

专门借款，是指为购建或者生产符合资本化条件的资产而专门借入的款项。

（三）为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般银行及其他金融机构借款的，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银行及其他金融机构借款的资本化率，计算确定一般银行及其他金融机

构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。

（四）符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过三个月的，应当暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用应当确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

（五）购建或者生产的资产各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或者可对外销售的，应当在该资产整体完工时停止借款费用的资本化。

第三十五条 公司的非流动负债，包括长期借款、应付债券、长期应付款等。

（一）长期借款包括向银行或其他金融机构借入的借款期限在一年以上的各项借款。长期借款要区分借款单位和种类按实际发生的数额记帐。

（二）应付债券包括一般债券、可转换公司债券。

（1）一般债券，发行时按债券面值计入“应付债券—面值”明细科目，实际收到的款项与面值的差额，计入“利息调整”明细科目。

（2）可转换公司债券，发行时将其包含的负债成分和权益成分进行分拆，将负债成分确认为应付债券，将权益成分确认为所有者权益的资本公积。

（三）长期应付款，包括应付融资租入固定资产的租赁费、以分期付款购入发生的应付款项。

第三十六条 公司的股东权益，指股东对公司净资产的所有权，包括股东对公司投入的股本及其形成的资本公积、盈余公积和未分配利润等，应当分别进行核算。

（一）公司股本，是在核定的股份总额范围内发行股票取得。股本按国家股、法人股、个人股和外资股设置明细帐。发行公司股票时，收到现金时登记入帐，核定的股本总额、股权、每股面值以及已认股本等，在备查簿中详细记录。

（二）资本公积包括股本溢价、其他资本公积。资本公积可以用于转增资本。

（三）盈余公积，包括法定盈余公积和任意盈余公积。公司按照《中华人民共和国公司法》和公司章程的规定，从当年税后利润中提取。法定盈余公积累计额为公司股本的百分之五十以上的，可不再提取。盈余公积可弥补亏损、转赠股本等。但转为股本时，所留存的盈余公积不得少于转赠前股本的百分之二十五。

第三十七条 未分配利润是公司的待分配利润或用于以后年度分配的利润。

第三十八条 股本、资本公积、盈余公积和未分配利润，在资产负债表中分项列示。公司如有未弥补亏损，作为股东权益的减项反映。

第五章 收入、费用和利润的核算

第三十九条 收入，是指公司在日常活动中形成的、会导致所有者权益增加的、与所有者投入资本无关的经济利益的总流入。本公司收入主要包括销售物业（房屋）收入、土地使用权转让收入、出租土地和物业（房屋）收入、提供劳务收入等。各类收入确认原则及方法列示如下：

（一）土地转让和物业（房屋）销售收入的确认

（1）以签订有关土地转让和物业（房屋）销售合同，完成合约内约定的开发建设工程，将有关的土地、房屋移交给买方，公司在商品所有权上的主要风险和报酬已转移给买方，公司不再对该商品实施继续管理权和实际控制权，与交易相关的经济利益能够流入，并且与销售该商品相关的收入和成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。

（2）合同或协议价款的收取采用递延方式，实质上具有融资性质的，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定销售商品收入金额。应收的合同或协议价款与其公允价值之间的差额，在合同或协议期间内采用实际利率法进行摊销，计入当期损益。

（二）出租土地使用权、房屋收入的确认

以经营租赁方式订立租赁合同或协议，在合同或协议规定的租赁期，与租赁相关的经济利益能够流入企业，并且与该租赁相关的收入和成本费用能够可靠地计量时，确认营业收入，并在租赁期内各个期间按照直线法确认。

（三）提供劳务交易的收入确认分别下列情况处理：

（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，已发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

（四）其他业务收入的确认

包括让渡资产使用权及其他由他人使用本公司资产（除现金及其等价物、债权、股权外的资产）所获得或所形成的收入，与其相应合同规定的生效条件均已满足，且与该项交易相关的经济利益能够流入并能可靠计量时确认其他业务收入；

由他人使用本公司现金及其等价物、债权、股权资产所形成的收入，于其相关的经济利益能够流入并能可靠计量时确认为投资收益。

（五）代建工程收入确认

以签订代理建造合同，代建工程款按合同规定按期流入企业，在代建工程完工交付使用时，确认代建工程收入。

第四十条 公司的费用可以分为营业成本、销售费用、管理费用和财务费用等。

第四十一条 营业成本是指公司经营业务和其他业务所发生的成本总额。营业成本应当与公司经营主要业务和其他业务取得的进行配比。

（一）主营业务成本是公司提供销售物业（房屋）收入、土地使用权转让收入、出租土地和物业（房屋）收入、提供劳务收入等经常性活动所发生的成本。公司在确认主营业务收入时，应将已实现收入的成本结转入主营业务成本。

（二）其他业务成本是除公司主营业务活动以外的其他经营活动所发生的支出。

第四十二条 期间费用是指当期发生的、不能直接或间接归入公司产品成本的、直接计入损益的各项费用，包括销售费用、管理费用和财务费用

第四十三条 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，包括中介代理费、展览费和广告费等以及为销售活动而专设的销售机构的职工薪酬、业务费、折旧费等经营费用。

第四十五条 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，包括公司在筹建期间内发生的开办费、董事会和行政管理部门在公司的经营管理中发生的或者应由公司统一负担的经费（包括行政管理部门职工薪酬、物料消耗、低值易耗品摊销、办公费和差旅费等）、工会经费、董事会费（包括董事会成员津贴、会议费和差旅费等）、聘请中介机构费、咨询费（含顾问费）、诉讼费、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、研究费用、排污费等。

第四十六条 财务费用，是指公司为筹集生产经营所需资金向银行或其他金融机构借款而发生的筹资费用，包括利息支出（减利息收入）、汇兑损益以及相关的手续费、公司发生的现金折扣或收到的现金折扣等。不含为购建或生产满足资本化条件的资产发生的应予资本化的借款费用。

第四十七条 职工薪酬，是指企业为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。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。企业提供给职工配偶、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。

短期薪酬应当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。

离职后福利计划应当分类为设定提存计划和设定受益计划，并按准则相关要求进行了精细化会计核算，计入当期损益。

向职工提供辞退福利的，应当按照辞退计划条款的规定，合理预计并确认辞退福利产生的应付职工薪酬。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，应当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，应当适用其他长期职工福利的有关规定。

第四十八条 公司应当准确、及时地将已销售商品和提供劳务的成本作为营业成本，连同期间费用，结转当期损益。

第四十九条 公司所得税费用采用资产负债表债务法进行会计核算。

（一）所得税包括当期税项和递延税项。当期税项按当期适用税率与当期应纳税所得额计算。递延税项按资产或负债的帐面与资产或负债的计税基础之间暂时性差异计提。

（二）资产、负债的计税基础。

资产的计税基础，是指公司收回资产帐面价值过程中，计算应纳税所得额时按照税法规定可以自应税经济利益中抵扣的金额，即该项资产在未来使用或最终处置时，允许作为成本或费用于税前列支的金额。

负债的计税基础，是指负债的帐面价值减去未来期间计算应纳税所得额时按照税法规定可予抵扣的金额。

公司在取得资产、负债时，确定其计税基础。资产、负债的帐面价值与其计税基础存在差异的，按照《企业会计准则—所得税》和本制度规定确认所产生的递延所得税资产或递延所得税负债。

（三）按照税法规定允许用以后年度的所得弥补的可抵扣亏损及可结转以后年度的税款抵减，按照可抵扣暂时性差异的原则处理。

（四）当适用税率发生变化的，对已确认的递延所得税资产和递延所得税负

债进行重新计量，除直接所有者权益中确认的交易或者事项产生的递延所得税资产和递延所得税负债以外，将其影响数计入变化当期的所得税费用。

（五）资产负债表日，公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。

第五十条 公司利润，是指公司在一定会计期间的经营成果。利润包括收入减去费用后的净额、直接计入当期利润的利得和损失等。可以分为营业利润、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。

第五十一条 公司净利润按下顺序分配并在股东权益变动表中分别列项予以反映。

（一）弥补以前年度亏损（指超过五年税前弥补期限后，仍未补足的亏损）；

（二）提取法定盈余公积，根据公司章程的规定，按本年度净利润的 10% 计提；

（三）提取任意盈余公积，根据公司章程的规定，按本年度净利润的 5% 计提；

（四）应付普通股股利，根据股东大会批准的分配方案，按照各普通股股东持有股份比例分配股利，包括现金股利和股票股利。

第六章 外币业务的核算

第五十二条 外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率将外币金额折算为记账本位币金额。企业在资产负债表日，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：

（一）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。

（二）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，如交易性金融资产，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。

（三）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。

第七章 会计科目和财务报告

第五十三条 公司会计科目根据中华人民共和国财政部制定的《企业会计准则——应用指南》，结合本公司房地产开发业务的具体情况设置。会计科目分为资产、负债、股东权益、成本、损益五大类。

第五十四条 公司财务报告，是对外提供的反映公司某一特定日期的财务状况和某一会计期间的经营成果、现金流量等会计信息的书面文件。公司财务报告分为年度、半年度、季度和月度财务报告。半年度、季度和月度财务报告又称为中期财务报告。

第五十五条 公司的财务报告包括资产负债表、利润表、现金流量表、股东权益变动表和附注等。

第五十六条 合并会计报表的编制范围：本公司将拥有实际控制权的子公司纳入合并会计报表编制范围。定期按《企业会计准则——合并财务报表》编制合并会计报表，公司的合并会计报表要随同本公司会计报表一并报送。

第五十七条 公司的月度财务报表在编制完成后，经内部复核批准后向外报送，一般在月份终了后 10 个工作日内报出；中期财务报告在半年度终了后二个

月内报出；年度财务报告须经中国注册会计师验证并在年度终了后四个月内报出。按规定定期在中国证监会指定的境内外媒体刊登公司有关财务报表文件。

第五十八条 公司对外提供的财务报表应当依次编定页数，加具封面，装订成册，加盖公章。封面上应当说明：企业名称、企业统一代码、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、总会计师（财务总监）、会计机构负责人签名并盖章。

第八章 会计凭证和会计帐簿

第五十九条 会计凭证，是记录经济业务，明确经济责任，作为记帐依据的书面证明，对发生的每一项经济业务必须取得合法的原始凭证。

第六十条 原始凭证分外购和自制两种，外来原始凭证必须盖有填制单位的公章及盖有税务局监制章的发票和凭证；自制原始凭证如收料单、领料单、产品入库单等，必须有部门主管和经办人员签名或盖单。原始凭证，必须内容真实、手续完备，数字准确。

第六十一条 审核原始凭证时，遇有伪造或涂改凭证、虚报冒领款项等行为，应拒绝办理，并扣留凭证及时向有关方面报告。对于内容不全，手续不齐、数字有差错的凭证，应予退回，补填或更正。原始凭证审核无误后，才能据以填写记帐凭证。

第六十二条 记帐凭证包括收款凭证、付款凭证和转帐凭证。

各种记帐凭证，必须按规定内容填制，经过制单人、审核人员和计财部主管签章后，据以记帐，收付款凭证还应由出纳人员签章。

第六十三条 各种记帐凭证，应分别现金收入，现金付出，银行收入，银行支出，转帐凭证，分类按经济事项发生的日期顺序编号，连同所附原始凭证，按月装订成册，妥善保管，不得丢失。

第六十四条 对外开出的收据，发票等凭证，都要依次编号并应自留副本或存根，误写和收回作废的对外凭证的正本，应与原编号的副本或存根一并保存，短缺不能收回的，应在副本或存根上注明理由。

第六十五条 尚未使用的空白凭证，如支票簿、收款单据等凭证都应由计财部指定专人管理，专设登记簿进行登记。凡有编号顺序的，都应按编号顺序使用，不得跳号。领用时，应经过计财部主管或指定的人员批准并登记后，由领用人签

收。使用完毕的凭证，如支票簿、收款单据等凭证应由使用部门退回计财部，经过计财部指定的人员登记签收后立册登记妥善保管。

第六十六条 会计账簿是根据会计凭证全面系统、连续地记载公司经济活动情况，反映公司资金、财产的增减变化和经营成果的工具，是编制会计报表的主要依据。

第六十七条 会计帐簿应设置日记帐、总帐和明细帐等主要帐簿和各种辅助性的备查帐簿。

（一）日记帐：指现金日记帐、银行日记帐。

（二）总帐：指按会计科目设户、记载公司全部资产和全部负债的增减变化和开发、经营过程中收支的概括情况的帐簿。

（三）明细帐：按科、子、细目或具体户名、品名、设户或设专栏详细记载资产、负债的增减变化和开发、经营过程中收支的具体情况帐簿。

（四）辅助帐（也称备查登记簿）是总账的补充，记载明细分类帐及日记帐不能详细反映的核算资料的辅助性帐簿。

第六十八条 各种帐簿应根据审核无误的原始凭证、记帐凭证、或凭证汇总表等进行登记，做到内容完整、数字准确、摘要清楚、登记及时。各种帐簿的记录，不得刮擦、挖补，涂改或用退色药水消除字迹。发生错误时，应根据错误性质和情况，采用划线或另行填制记帐凭证等方法予更正。划线更正时，应由记帐人员在更正处签章。

第六十九条 各种帐簿，都应设置封面，标明单位名称，帐簿名称及所属年度。帐簿的扉页，应有帐簿启用表，注明启用日期，财务主管人员和记帐人员的姓名和签章。帐簿交接时，应注明交接日期，交接双方姓名并签章。帐簿的第一页应设帐户目录、注明页次。

第七十条 公司已采用会计电算化记帐，机器储存和输出的会计记录视同会计帐簿，立册登记编号，妥善保管。由磁性或者其他介质存储的各种数据和资料，应定期打印成书面形式保存。存有各种数据和资料的磁带、磁盘、光盘等，必须按照《会计档案管理办法》有效保存。

第九章 公司的审计与查帐

第七十一条 公司应按国家对股份有限公司的有关规定，聘请中华人民共和

国政府批准的有从事证券期货相关业务许可证的会计师事务所和注册会计师，对公司的年度财务报告和会计帐目进行查帐审计，并出具审计报告。

第七十二条 公司应向审计、查账人员提供所需要的凭证、帐簿和其他有关资料，回答审计、查帐人员提出的询问，对有关事项作出解释。审计、查帐人员遵循职业道德，对公司财务及信息资料有保密的义务。

第十章 公司终止与清算

第七十三条 公司营业期限届满或按照公司章程规定的解散事由出现及其他原因宣布终止，应按照国家有关规定成立清算组，对公司进行清算。

第七十四条 清算组要对公司的财产、物资、债权、债务进行全面清查，编制资产负债表和财产目录，提出财产作价和计算依据，处理公司未了结的业务，收取债权，向股东收取已认缴而未缴纳的股金，清算纳税事宜，偿还债务，处分公司剩余财产、代表公司进行民事诉讼活动。

第七十五条 公司办理清算所发生的清算费用应优先从公司现存的财产中支付。清算费用及清算损益要单独核算，并在资产负债表中单列项目反映。清算费用包括清算期间发生的法定清算成员的酬劳、公告费、咨询费、诉讼费和利息净支出等。清算损失包括清算中发生的财产盘亏、财产重估损失、财产变现损失以及无法收回的债权等。清算收益包括清算中发生的财产盘盈、财产重估收益、财产变现收益和无法归还的债务等。

清算终了，清算收益减去清算费用和清算损失后的差额，为清算净损益，在依照税法规定弥补以前年度亏损后，应视同利润依法缴纳所得税。

第七十六条 公司清算的剩余财产，按下列顺序进行分配：

（一）按优先股股份面值对优先股股东分配，如不能全额偿还优先股股金时，按各优先股股东所持股份比例分配；

（二）按各普通股股东的股份比例进行分配。

公司开始进行清算，应视作会计年度终了，按照本制度第七章的规定，编制和报送会计报表。清算期间如跨年度，应于年度终了编制资产负债表和清算费用及利润表。清算结束后，清算组应提出清算报告。清算报告及清算期间的会计报表等，应经中华人民共和国政府批准的有从事证券期货相关业务许可证的会计师事务所和注册会计师进行审查，并出具证明方为有效。

第十一章 附 则

第七十七条 本制度根据中华人民共和国财政部 2006 年 2 月 15 日发布的《企业会计准则》和《企业会计准则——应用指南》及 2014 年 2 月 17 日发布、修订的《企业会计准则》基本准则及第 2、9、30、33、40、41 号准则等文件修订，未尽事宜，依照国家有关法律法规、规范性文件执行，国家如有新的规定，依照新的规定执行，并适时对本制度作补充与修改。

第七十八条 本制度经董事会批准后，自二〇一四年七月一日起施行。

第七十九条 本制度解释权、修订权属计财部。