

上海耀筠置业有限公司

审计报告

天职业字[2023]44369号

---

目 录

审计报告	1
2023年3-7月合并财务报表	4
2023年3-7月合并财务报表附注	10



上海耀筠置业有限公司：

## 一、 审计意见

我们审计了上海耀筠置业有限公司及其子公司（以下简称“贵公司”）合并财务报表，包括2023年7月31日的合并资产负债表，2023年3-7月的合并利润表、合并现金流量表、合并所有者权益变动表以及相关合并财务报表附注。

我们认为，后附的合并财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司2023年7月31日的合并财务状况以及2023年3-7月的合并经营成果和合并现金流量。

## 二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于贵公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

## 三、 管理层和治理层对合并财务报表的责任

贵公司管理层（以下简称“管理层”）负责按照企业会计准则的规定编制合并财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使合并财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制合并财务报表时，管理层负责评估贵公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算贵公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

## 四、 注册会计师对合并财务报表审计的责任

我们的目标是对合并财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响合并财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。



在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（1）识别和评估由于舞弊或错误导致的合并财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对贵公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在合并审计报告中提请报表使用者注意合并财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致贵公司不能持续经营。

（5）评价合并财务报表的总体列报、结构和内容，并评价合并财务报表是否公允反映相关交易和事项。

（6）就贵公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对合并财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

[以下无正文]



审计报告（续）

天职业字[2023]44369号

[此页无正文]



中国注册会计师：



中国注册会计师：





### 合并资产负债表

编制单位：上海耀瑶置业有限公司

2023年7月31日

金额单位：元

项 目	行次	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>	1		
货币资金	2	5,769,159.68	
△结算备付金	3		
△拆出资金	4		
交易性金融资产	5		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	6		
衍生金融资产	7		
应收票据	8		
应收账款	9		
应收款项融资	10		
预付款项	11	230,727.36	
△应收保费	12		
△应收分保账款	13		
△应收分保合同准备金	14		
应收资金集中管理款	15		
其他应收款	16		
其中：应收股利	17		
△买入返售金融资产	18		
存货	19	18,781,033,355.75	
其中：原材料	20		
库存商品(产成品)	21		
合同资产	22		
持有待售资产	23		
一年内到期的非流动资产	24		
其他流动资产	25	963,595.62	
<b>流动资产合计</b>	26	18,787,996,838.41	
<b>非流动资产：</b>	27		
△发放贷款和垫款	28		
债权投资	29		
△可供出售金融资产	30		
其他债权投资	31		
△持有至到期投资	32		
长期应收款	33		
长期股权投资	34		
其他权益工具投资	35		
其他非流动金融资产	36		
投资性房地产	37		
固定资产	38		
其中：固定资产原价	39		
累计折旧	40		
固定资产减值准备	41		
在建工程	42		
生产性生物资产	43		
油气资产	44		
使用权资产	45		
无形资产	46		
开发支出	47		
商誉	48		
长期待摊费用	49		
递延所得税资产	50	1,946,456.32	
其他非流动资产	51		
其中：特准储备物资	52		
<b>非流动资产合计</b>	53	1,946,456.32	
	54		
	55		
	56		
	57		
	58		
	59		
	60		
	61		
	62		
	63		
	64		
	65		
	66		
	67		
	68		
	69		
	70		
	71		
	72		
	73		
<b>资产总计</b>	74	18,789,943,294.73	

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

杜杰



## 合并资产负债表(续)

编制单位:上海耀琦置业有限公司

2023年7月31日

金额单位:元

项 目	行次	期末余额	期初余额
<b>流动负债:</b>	75		
短期借款	76		
△向中央银行借款	77		
△拆入资金	78		
交易性金融负债	79		
△以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	80		
衍生金融负债	81		
应付票据	82		
应付账款	83	536,081.00	
预收款项	84		
合同负债	85		
△卖出回购金融资产款	86		
△吸收存款及同业存放	87		
△代理买卖证券款	88		
△代理承销证券款	89		
应付职工薪酬	90		
其中: 应付工资	91		
应付福利费	92		
#其中: 职工奖励及福利基金	93		
应交税费	94	18,725,203.21	
其中: 应交税金	95	18,725,203.21	
其他应付款	96	58,400,531.66	
其中: 应付股利	97		
△应付手续费及佣金	98		
△应付分保账款	99		
持有待售负债	100		
一年内到期的非流动负债	101	30,811,604.80	
其他流动负债	102		
<b>流动负债合计</b>	103	108,473,420.67	
<b>非流动负债:</b>	104		
△保险合同准备金	105		
长期借款	106		
应付债券	107		
其中: 优先股	108		
永续债	109		
租赁负债	110		
长期应付款	111		
长期应付职工薪酬	112		
预计负债	113		
递延收益	114		
递延所得税负债	115		
其他非流动负债	116	3,320,917,495.43	
其中: 特准储备基金	117		
<b>非流动负债合计</b>	118	3,320,917,495.43	
<b>负 债 合 计</b>	119	3,429,390,916.10	
<b>所有者权益:</b>	120		
实收资本	121	15,000,000,000.00	
国家资本	122		
国有法人资本	123	15,000,000,000.00	
集体资本	124		
民营资本	125		
外商资本	126		
#减: 已归还投资	127		
实收资本净额	128	15,000,000,000.00	
其他权益工具	129		
其中: 优先股	130		
永续债	131		
资本公积	132		
减: 库存股	133		
其他综合收益	134		
其中: 外币报表折算差额	135		
专项储备	136		
盈余公积	137		
其中: 法定公积金	138		
任意公积金	139		
#储备基金	140		
#企业发展基金	141		
#利润归还投资	142		
△一般风险准备	143		
未分配利润	144	-67,254,131.02	
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	145	14,932,745,868.98	
*少数股东权益	146	427,806,509.65	
<b>所有者权益合计</b>	147	15,360,552,378.63	
<b>负债和所有者权益合计</b>	148	18,789,943,294.73	

法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:

杜杰





合并利润表

合并单位 上海春郁药业有限公司		2023年1-7月	金额单位：元	
项目	行次	本期金额	上期金额	
一、营业总收入	1			
其中：营业收入	2			
△利息收入	3			
△已赚保费	4			
△手续费及佣金收入	5			
二、营业总成本	6	18,765,671.02		
其中：营业成本	7			
△利息支出	8			
△手续费及佣金支出	9			
△退保金	10			
△赔付支出净额	11			
△提取保险责任准备金净额	12			
△保单红利支出	13			
△分保费用	14			
税金及附加	15	2,203,192.00		
销售费用	16			
管理费用	17	570,870.36		
研发费用	18			
财务费用	19	45,991,608.66		
其中：利息费用	20	46,204,560.33		
利息收入	21	213,651.93		
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	22			
其他	23			
加：其他收益	24			
投资收益（损失以“-”号填列）	25	114,528.92		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	26			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	27			
△汇兑收益（损失以“-”号填列）	28			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	29			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	30			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	31			
资产减值损失（损失以“-”号填列）	32			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	33			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	34	-18,651,142.10		
加：营业外收入	35			
其中：政府补助	36			
减：营业外支出	37			
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	38	-18,651,142.10		
减：所得税费用	39	18,648,819.27		
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	40	-67,299,961.37		
（一）按所有权归属分类	41			
归属于母公司所有者的净利润	42	-67,254,131.02		
*少数股东损益	43	-45,830.35		
（二）按经营持续性分类	44			
持续经营净利润	45	-67,299,961.37		
终止经营净利润	46			
六、其他综合收益的税后净额	47			
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	48			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	49			
1.重新计量设定受益计划变动额	50			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	51			
3.其他权益工具投资公允价值变动	52			
4.企业自身信用风险公允价值变动	53			
5.其他	54			
（二）将重分类进损益的其他综合收益	55			
1.权益法下可转损益的其他综合收益	56			
2.其他债权投资公允价值变动	57			
3.可供出售金融资产公允价值变动损益	58			
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	59			
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	60			
6.其他债权投资信用减值准备	61			
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）	62			
8.外币财务报表折算差额	63			
9.其他	64			
*归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	65			
七、综合收益总额	66	-67,299,961.37		
归属于母公司所有者的综合收益总额	67	-67,254,131.02		
*归属于少数股东的综合收益总额	68	-45,830.35		
八、每股收益：	69			
基本每股收益	70			
稀释每股收益	71			

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

杜杰



# 合并现金流量表

编制单位：上海耀琦置业有限公司

2023年3-7月

金额单位：元

目	行次	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>	1		
销售商品、提供劳务收到的现金	2		
△客户存款和同业存放款项净增加额	3		
△向中央银行借款净增加额	4		
△向其他金融机构拆入资金净增加额	5		
△收到原保险合同赔付款项的现金	6		
△收到再保业务现金净额	7		
△保户储金及投资款净增加额	8		
△处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额	9		
△收取利息、手续费及佣金的现金	10		
△拆入资金净增加额	11		
△回购业务资金净增加额	12		
△代理买卖证券收到的现金净额	13		
收到的税费返还	14		
收到其他与经营活动有关的现金	15	214,251.93	
<b>经营活动现金流入小计</b>	16	214,251.93	
购买商品、接受劳务支付的现金	17	14,947,671.00	
△客户贷款及垫款净增加额	18		
△存放中央银行和同业款项净增加额	19		
△支付原保险合同赔付款项的现金	20		
△拆出资金净增加额	21		
△支付利息、手续费及佣金的现金	22		
△支付保单红利的现金	23		
支付给职工及为职工支付的现金	24		
支付的各项税费	25	2,203,192.00	
支付其他与经营活动有关的现金	26	81,301.00	
<b>经营活动现金流出小计</b>	27	17,232,164.00	
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	28	-17,017,912.07	
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>	29		
收回投资收到的现金	30		
取得投资收益收到的现金	31	121,400.65	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	32		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	33		
收到其他与投资活动有关的现金	34		
<b>投资活动现金流入小计</b>	35	121,400.65	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	36		
投资支付的现金	37	13,284,275,104.37	
△质押贷款净增加额	38		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	39	1,705,255,195.86	
支付其他与投资活动有关的现金	40		
<b>投资活动现金流出小计</b>	41	14,989,530,300.23	
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	42	-14,989,408,899.58	
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>	43		
吸收投资收到的现金	44	15,000,000,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	45		
取得借款收到的现金	46		
收到其他与筹资活动有关的现金	47	708,231,609.39	
<b>筹资活动现金流入小计</b>	48	15,708,231,609.39	
偿还债务支付的现金	49		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	50	55,949.05	
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	51		
支付其他与筹资活动有关的现金	52	695,979,689.01	
<b>筹资活动现金流出小计</b>	53	696,035,638.06	
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	54	15,012,195,971.33	
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	55		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	56	5,769,159.68	
加：期初现金及现金等价物余额	57		
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	58	5,769,159.68	

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

杜杰





合并所有者权益变动表

金额单位：元

项目	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			合计
		优先股	永续债										
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12		
一、上年年末余额													
加：会计政策变更													
前期差错更正													
二、本年年初余额													
三、本年年增减变动金额（减少以“-”号填列）	15,000,000.00												
（一）综合收益总额													
（二）所有者投入和减少资本	15,000,000.00												
1.所有者投入的普通股	15,000,000.00												
2.其他权益工具持有者投入资本													
3.股份支付计入所有者权益的金额													
4.其他													
（三）专项储备增加/减少													
1.专项储备													
2.其他综合收益													
3.其他													
（四）利润分配													
1.提取盈余公积													
2.提取专项储备													
3.对股东的分配													
4.其他													
（五）所有者权益内部结转													
1.资本公积转增资本（或股本）													
2.盈余公积转增资本（或股本）													
3.盈余公积弥补亏损													
4.设定受益计划变动额结转留存收益													
5.其他综合收益结转留存收益													
6.其他													
四、本年年末余额	15,000,000.00											15,000,000.00	
五、本年年末余额												15,000,000.00	

杜杰

公司财务负责人

王立公司负责人

王立公司负责人





# 上海耀筠置业有限公司

## 2023年3月3日-7月31日合并财务报表附注

(除另有注明外,所有金额均以人民币元为货币单位)

### 一、企业的基本情况

上海耀筠置业有限公司(以下简称“本公司”或“公司”)成立于2023年03月03日,是由上海陆家嘴(集团)有限公司、上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司和上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司出资组建的有限责任公司(外商投资企业与内资合资),法定代表人为郁春豪,注册资本为1,500,000.00万元人民币,统一社会信用代码为91310115MAC9X25N2M。

公司类型:有限责任公司(外商投资企业与内资合资)。

公司注册地址:上海市浦东新区杨新东路24号。

法定代表人:郁春豪。

公司所处行业:房地产开发经营。

公司经营范围:许可项目:房地产开发经营;建设工程施工(除核电站建设经营、民用机场建设)。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)一般项目:物业管理;停车场服务;园林绿化工程施工;非居住房地产租赁;住房租赁。(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)

本公司的最终控制方为上海陆家嘴(集团)有限公司。

本公司财务报告于2023年8月28日经公司管理当局批准报出。

本公司的营业期限为:2023年03月03日至无固定期限。

### 二、财务报表的编制基础

本财务报表以企业持续经营假设为基础,根据实际发生的交易事项,按照财政部最新颁布的《企业会计准则》及其应用指南的有关规定,并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

本公司无影响持续经营能力的事项,预计未来十二个月内具备持续经营的能力,本公司的财务报表系在持续经营为假设的基础上编制。

### 三、遵循企业会计准则的声明

本公司基于上述编制基础编制的财务报表符合财政部最新颁布的《企业会计准则》的要求,真实、完整地反映了企业的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

## 四、重要会计政策和会计估计

### （一）会计期间

本公司的会计年度从公历1月1日至12月31日止。本次会计期间为2023年3月3日至2023年7月31日。

### （二）记账本位币

本公司采用人民币作为记账本位币。

### （三）记账基础和计价原则

本公司采用的计量属性包括历史成本、重置成本、可变现净值、现值和公允价值。

### （四）企业合并

#### 1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

本公司在在一次交易取得或通过多次交易分步实现同一控制下企业合并，企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

本公司为进行企业合并而发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费等，于发生时计入当期损益。

企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

被合并各方采用的会计政策与本公司不一致的，本公司在合并日按照本公司会计政策进行调整，在此基础上按照企业会计准则规定确认。

#### 2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量。公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

本公司在购买日对合并成本进行分配。

本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

企业合并中取得的被购买方除无形资产外的其他各项资产（不仅限于被购买方原已确认的资产），其所带来的经济利益很可能流入本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按公允价值计量；公允价值能够可靠计量的无形资产，单独确认为无形资产并按公允价值计量；取得的被购买方除或有负债以外的其他各项负债，履行有关义务很可能导致经济利益流出本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按照公允价值计量；取得的被购买方或有负债，其公允价值能可靠计量的，

单独确认为负债并按照公允价值计量。

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并，应按以下顺序处理：

(1) 调整长期股权投资初始投资成本。购买日之前持有股权采用权益法核算的，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益、其他所有者权益变动的，转为购买日所属当期收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

(2) 确认商誉（或计入当期损益的金额）。将第一步调整后长期股权投资初始投资成本与购买日应享有子公司可辨认净资产公允价值份额比较，前者大于后者，差额确认为商誉；前者小于后者，差额计入当期损益。

通过多次交易分步处置股权至丧失对子公司控制权的情形

(1) 判断分步处置股权至丧失对子公司控制权过程中的各项交易是否属于“一揽子交易”的原则

处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- 1) 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- 2) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- 3) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- 4) 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

(2) 分步处置股权至丧失对子公司控制权过程中的各项交易属于“一揽子交易”的会计处理方法

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，应当将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中应当确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

在合并财务报表中，对于剩余股权，应当按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原子公司股权投资相关的其他综合收益，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

(3) 分步处置股权至丧失对子公司控制权过程中的各项交易不属于“一揽子交易”的会计处理方法

处置对子公司的投资未丧失控制权的，合并财务报表中处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额计入资本公积（资本溢价或股本溢价），资本溢价不足冲减的，应当调整留存收

益。

处置对子公司的投资丧失控制权的，在合并财务报表中，对于剩余股权，应当按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

#### （五）合并财务报表的编制方法

本公司将控制的所有子公司纳入合并财务报表的合并范围。合并财务报表以本公司及其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由本公司按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》编制。

#### （六）合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

##### 1. 合营安排的认定和分类

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。合营安排具有下列特征：1）各参与方均受到该安排的约束；2）两个或两个以上的参与方对该安排实施共同控制。任何一个参与方都不能够单独控制该安排，对该安排具有共同控制的任何一个参与方均能够阻止其他参与方或参与方组合单独控制该安排。

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。

合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

##### 2. 合营安排的会计处理

共同经营参与方应当确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：1）确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；2）确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；3）确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；4）按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；5）确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

合营企业参与方应当按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》的规定对合营企业的投资进行会计处理。

#### （七）现金及现金等价物的确定标准

现金流量表的现金指公司库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物指持有的期限短（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。

#### （八）外币业务和外币报表折算

##### 1. 外币业务折算

外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率折算为人民币金额。资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，因汇率不同而产生的汇兑差额，除与购建符合资本化条件资产有关的外币专门借款本金及利息的汇兑差额外，计入当期损益；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，不改变其人民币金额；以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，差额计入当期损益或其他综合收益。

## 2. 外币财务报表折算

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，其他项目采用交易发生日的即期汇率折算；利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述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其他综合收益列示。

### （九）金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。当本公司成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产或金融负债。

#### 1. 金融资产

##### （1）金融资产分类和计量

本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：

- 1) 以摊余成本计量的金融资产；
- 2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；
- 3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

本公司持有的债务工具是指从发行方角度分析符合金融负债定义的工具，分别采用以下两种方式进行计量：以摊余成本计量；以公允价值计量且其变动计入当期损益。

以摊余成本计量：本公司管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本公司对于此类金融资产按照实际利率法确认利息收入。此类金融资产主要包括货币资金、结算备付金、拆出资金、买入返售金融资产、应收账款、其他应收款、发放贷款和垫款、债权投资和长期应收款等。本公司将自资产负债表日起一年内（含一年）到期的发放贷款和垫款、债权投资和长期应收款，列示为一年内到期的非流动资产；取得时期限在一年内（含一年）的发放贷款和垫款、债权投资列示为其他流动资产。

以公允价值计量且其变动计入当期损益：本公司将持有的未划分为以摊余成本计量和以公允价

值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，以公允价值计量且其变动计入当期损益，列示为交易性金融资产。在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。自资产负债表日起超过一年到期且预期持有超过一年的，列示为其他非流动金融资产。

本公司将对其没有控制、共同控制和重大影响的权益工具投资按照公允价值计量且其变动计入当期损益，列示为交易性金融资产；自资产负债表日起预期持有超过一年的，列示为其他非流动金融资产。

## （2）金融资产的减值

本公司对于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、合同资产和财务担保合同等，以预期信用损失为基础确认损失准备。

本公司考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

于每个资产负债表日，本公司对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本公司按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

本公司对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

对于应收账款，无论是否存在重大融资成分，本公司均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征将应收款项划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。对于划分为组合的应收账款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款逾期天数与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

对于划分为组合的其他应收款、债权投资和买入返售金融资产在本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

本公司将计提或转回的损失准备计入当期损益。对于持有的以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，本公司在将减值损失或利得计入当期损益的同时调整其他综合收益。

## （3）金融资产的终止确认



金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：

- 1) 收取该金融资产现金流量的合同权利终止
- 2) 该金融资产已转移，且本公司将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方
- 3) 该金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

其他权益工具投资终止确认时，其账面价值与收到的对价以及原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额，计入留存收益；其余金融资产终止确认时，其账面价值与收到的对价以及原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额，计入当期损益。

## 2. 金融负债

金融负债于初始确认时分类为以摊余成本计量的金融负债和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

本公司的金融负债主要为以摊余成本计量的金融负债，包括应付账款、其他应付款、拆入资金、卖出回购金融资产款、代理买卖证券款、借款及应付债券等。该类金融负债按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法进行后续计量。期限在一年以下(含一年)的，列示为流动负债；期限在一年以上但自资产负债表日起一年内(含一年)到期的，列示为一年内到期的非流动负债；其余列示为非流动负债。

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，本公司终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

### 金融工具的公允价值确定

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

### (十) 应收款项

本公司对于《企业会计准则第 14 号——收入》所规定的、不含重大融资成分(包括根据该准则不考虑不超过一年的合同中融资成分的情况)的应收款项，采用预期信用损失的简化模型，即始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

对于包含重大融资成分的应收款项，本公司选择采用预期信用损失的简化模型，即始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。应收款项坏账准备提取采用单项测试与组合测试相结合的方法。单项测试包括：

1. 对个别情况采用个别认定法，在有确凿证据表明该应收款项不能收回或收回可能性很小，如：

债务单位很有可能破产、资不抵债、现金流量严重不足、或技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化、长期逾期不能收回等情况下按账面净额全额计提坏账准备，或按可预计的损失金额计提坏账准备。

对于单项金额超过 100 万元的应收款项需单独进行减值测试，计提减值准备。

2. 有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

3. 除上述情况外，下列情况一般不能全额计提坏账准备，如：当年发生的应收款项；已有计划对应收款项进行债务重组。期末除已按个别认定法计提坏账准备、应收关联方款项、尚未完成合同约定的情况外，其他均按应收款项各级账龄的余额和下列比例计提坏账准备（除上海陆家嘴金融发展有限公司及下属公司）：

#### 应收款项账龄

应收款项账龄	计提比例 (%)
0-6 个月（含 6 个月）	0.00
6 个月-1 年（含 1 年）	50.00
1 年以上	100.00

#### （十一）存货

##### 1. 存货的分类

存货分类为：原材料、自制半成品及在产品、在建房地产开发产品、库存商品（产成品）、艺术类资产和其他（尚未开发的土地储备）等。

##### 2. 发出存货的计价方法

存货发出时按个别认定法计价。采用永续盘存制。低值易耗品和包装物采用一次转销法。

##### 3. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货按成本与可变现净值孰低计价。可变现净值指以存货的估计售价减去至完工估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税金后的价值确定。本公司年末按单个存货项目比较存货成本与可变现净值孰低，如果存货可变现净值低于存货成本，按其差额分项计提存货跌价准备，计入当期损益。

期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；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

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。

##### 4. 存货可变现净值的确认方法

## (1) 房地产开发业务的核算内容和方法

房地产开发业务指本公司发生的土地开发业务和房地产开发业务，相应成本在开发成本中进行归集和核算，开发成本各项内容如下：

1) 取得土地使用权支付金额。指为取得土地使用板所支付的金额，主要包括土地买价或出让金、契税等。

2) 土地征用及拆迁补偿费。指在土地开发过程中所发生的各项费用，主要包括耕地开垦费、耕地占用税、养老安置费、动拆迁补偿支出、动迁劳务费、过渡费、土地使用费、土地闲置费、土地变更用途和超面积补交的地价及相关税费、契税等。

3) 前期工程费。指项目开发前期发生的规划设计费、方案征集费、勘察测绘费、土地平整费、围墙费、可行性研究、筹建等。

4) 建筑安装工程费。指开发项目开发过程中发生的各项建筑安装费用。主要为开发项目建筑工程费和开发项目安装工程费，内容包括基础工程、主体结构工程、门窗工程、公共部位精装修、室内精装修、样板房、室内水暖气电管线设备、室内设备及安装、消防系统、智能化系统等。

5) 基础设施建设费。指开发项目在开发过程中所发生的各项基础设施支出，主要包括开发项目内道路、路桥、供水、供电、供气、排污、排洪、通讯、照明等社区管网工程费和环境卫生、园林绿化等园林环境工程费等。

6) 公共配套设施费。指开发项目内发生的、独立的、非营利性的，且产权属于全体业主的，或无偿赠与地方政府或具有公益性质的用于政府公用事业单位的公共配套设施支出。按项目性质实际情况包括大市政配套、公建政配套、小区配套费、物业管理场所、电站、热力站、水厂、文体场馆、学校、幼儿园、会所等配套设施等。

7) 资本化利息。指为房地产项目借入资金所发生的利息及有关费用，符合资本化条件的，予以资本化，计入资本化利息支出。

8) 开发间接费。指为直接组织和管理开发项目所发生的，且不能将其归属于特定成本对象的成本费用性支出。主要包括管理人员工资、职工福利费、折旧费、修理费、办公费、水电费、劳动保护费、工程管理费、维修基金、周转房摊销以及项目营销设施建造费等。

## (2) 开发成本的归集及分摊的方法

1) 发生时归集：对当期实际发生的各项开发成本，按其性质、经济用途及发生的地点、时间区进行整理、归类，并将其区分计入不同的开发成本核算对象。

2) 成本分摊：当期发生的取得土地使用权费用、土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、建筑安装工程费、基础设施费、公共配套设施费、资本化利息、开发间接费等，属于能直接归集到开发成本发生对象的，按成本对象直接归集；无法按成本对象直接归集的，需要在各开发成本对象分摊的成本，按受益的原则和配比的原则分摊计入。

3) 土地成本预提：转让开发土地或开发产品，结转开发成本时，对于尚未支付的开发成本，按照对工程预算成本的最佳估计预提，待实际发生时冲减该项预提费用。土地开发同时连结房地产开

发的，属于一次性取得土地、分期开发房地产的情况，或成片土地开发情况的，其土地开发成本先按土地整体预估成本进行分配，待土地整体开发完毕再行调整。

4) 公共配套设施费的核算方法：不能够对外经营销售的公共配套设施按开发产品项目的项目可售建筑面积分摊计入成本；能够对外经营销售的公共配套设施按实际成本计入开发成本，完工时单独计入开发产品。公共配套设施费构成土地开发成本预算的一部份，土地销售成本的结转包括公共配套设施费预算在该开发区域的成本分摊。

5) 资本化利息的分摊：属于不同开发成品共同负担的，按直接成本法或按预算造价法进行分配。

6) 其他成本项目的分配方法按合理性原则确定。

### (3) 开发成本的结转

1) 房地产开发项目竣工验收后，应按各种土地和房屋的用途，将不同成本对象的实际开发成本分别结转有关开发产品账户。

2) 投资性房地产如尚未办理竣工验收手续已投入使用，则按预计成本入账，按照各自摊销年限平均摊销，计入相应成本费用，待项目竣工决算后调整预计与实际数差异。

### (4) 艺术类资产的成本归集

本公司将美术馆中用于日常经营售卖的艺术类资产作为存货核算，以下为取得相关商品的成本在该业务中归集：取得艺术类资产发生的购买价款、必要的保险费用、相关中介费用等。

## (十二) 合同资产

### 1. 合同资产的确认方法及标准

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已向客户转让商品或提供服务而有权收取的对价（除应收款项）列示为合同资产。

### 2. 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

对于不包含重大融资成分的合同资产，公司采用预期信用损失的简化模型，即始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

对于包含重大融资成分的合同资产，公司选择采用预期信用损失的简化模型，即始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

## (十三) 长期股权投资

### 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，在合并日按照取得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；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

(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

对被投资单位能够实施控制的长期股权投资采用成本法核算；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共同控制、重大影响的依据

按照合同约定，与被投资单位相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意的，认定为共同控制；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的，认定为重大影响。

## 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。

## (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。

#### (十四) 投资性房地产

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。

公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产一出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，对所有投资性房地产，按其预计使用寿命及净残值率对建筑物和土地使用权计提折旧或摊销。预计使用寿命及残值率的具体数值，通过经公司管理层同意的具体核算原则另行规定。每年年度终了对投资性房地产的预计使用寿命、预计净残值和折旧（摊销）方法进行复核并作适当调整。

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经济利益时，应当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，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。

公司对存在减值迹象的，估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。

投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。资产负债表日，有迹象表明投资性房地产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

#### (十五) 固定资产

##### 1. 固定资产确认条件

固定资产是指使用期限超过一年的房屋及建筑物、通用及专用设备、运输设备、办公及其他设备、市政及公益性资产等；固定资产的确认标准为单位价值不低于 20,000.00 元。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

(1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入公司；

(2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

## 2. 各类固定资产的折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为公司提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧年限(年)	预残率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物			
其中：土地使用权	剩余可使用年限		
建筑物	20-40	2-5	2.38-4.90
通用及专用设备	5	0-5	19.00-20.00
运输工具	4-5	0-5	19.00-25.00
办公设备	1-5	0-5	19.00-100.00
电子设备	1-5	0-5	19.00-100.00
其他	3-5	5	19.00-31.67
市政及公益性资产（注1）	不计提折旧		

注1：市政及公益性资产按上海市浦东新区财政局财务会计处的有关文件精神不计提折旧。

## 3. 固定资产后续支出的处理

固定资产的后续支出是指固定资产在使用过程中发生的主要包括更新改造支出、修理费用、装修支出等。

固定资产的更新改造等后续支出，满足本公司固定资产确认条件的，扣除被替换部分的账面价值后，计入固定资产成本，如有被替换的部分，应扣除其账面价值；不满足本公司固定资产确认条件的固定资产修理费用等，应当在发生时计入当期损益。

## 4. 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

本公司在每期末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

固定资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当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。

固定资产减值损失确认后，减值固定资产的折旧在未来期间作相应调整，以使该固定资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的固定资产账面价值（扣除预计净残值）。

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项固定资产可能发生减值的，本公司以单项固定资产为基础估计其可收回金额。本公司难以对单项固定资产的可收回金额进行估计的，以该固定资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

## （十六）在建工程

### 1. 在建工程的初始计量和在建工程结转为固定资产的标准

本公司的在建工程按工程项目单独核算，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转入固定资产，或经管理层认定转为投资性房地产。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。

期末对在建工程按账面价值与可收回金额孰低计量，对单项资产可收回金额低于账面价值的差额，提取在建工程减值准备，并计入当期损益。

### 2. 在建工程减值准备的确认标准、计提方法

本公司在每期末判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。

在建工程存在减值迹象的，估计其可收回金额。有迹象表明一项在建工程可能发生减值的，本公司以单项在建工程为基础估计其可收回金额。本公司难以对单项在建工程的可收回金额进行估计的，以该在建工程所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

可收回金额根据在建工程的公允价值减去处置费用后的净额与在建工程预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当在建工程的可收回金额低于其账面价值的，将在建工程的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为在建工程减值损失，计入当期损益，同时计提相应的在建工程减值准备。

在建工程的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

## （十七）借款费用

### 1. 借款费用资本化的确认原则

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

公司发生的借款费用，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。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

(1) 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

(2) 借款费用已经发生；

(3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

## 2. 借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

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可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

## 3. 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

## 4. 借款费用资本化金额的计算方法

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。

## （十八）无形资产

### 1. 无形资产标准

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。本公司的无形资产是

指土地使用权、车位使用权、非专利技术和软件等。其中：可辨认标准为符合条件之一：

(1) 能够从公司中分离或者划分出来，并能单独或者与相关合同、资产或负债一起，用于出售、转移、授予许可、租赁或者交换；

(2) 源自合同性权利或者其他法定权利，无论这些权利是否可以从公司或其他权利和义务中转移或者分离。

## 2. 无形资产确认条件

当同时满足(1)与该无形资产有关的经济利益很可能流入本公司；(2)该无形资产的成本能够可靠地计量这二项条件时，确认为无形资产。

## 3. 无形资产的初始计量

本公司无形资产按照实际成本进行初始计量。

在其预计使用期限内分期平均摊销，计入各期损益。无形资产按照其能为本公司带来经济利益的期限确定使用寿命，无法预见其能为本公司带来经济利益期限的作为使用寿命不确定的无形资产。

## 4. 无形资产的摊销

无形资产应在预计使用年限内平均摊销，计入当期损益。如预计使用年限超过了相关合同或法律规定使用年限的，按不超过最低规定使用年限的期限摊销；如无合同或法律规定使用年限的，按不超过10年的期限摊销。

土地使用权按土地有效使用期限平均摊销。

## 5. 土地使用权的核算方法

本公司取得的土地使用权通常应确认为无形资产，但改变土地使用权用途，用于赚取租金或资本增值的，应当将其转为投资性房地产。

自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权与建筑物应分别进行处理。外购土地及建筑物支付的价款应当在建筑物与土地使用权之间进行分配，难以合理分配的，应全部作为固定资产。

房地产开发公司取得土地用于建造对外出售的房屋建筑物，相关的土地使用权账面价值应当计入所建造的房屋建筑物成本。

## 6. 无形资产减值

对使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。此类无形资产不予摊销，在每个会计期间对其使用寿命进行复核。如果有证据表明使用寿命是有限的，则按上述使用寿命有限的无形资产的政策进行会计处理。

## 7. 研究开发费用

研究阶段的有关支出在发生时应当费用化计入当期损益。

开发阶段的支出予以资本化，确定为无形资产成本。

内部开发无形资产的成本仅包括在满足资本化条件的时点至无形资产达到预定用途前发生的支出总和，对于同一项无形资产在开发过程中达到资本化条件之前已经费用化计入损益的支出不再进行调整。

#### （十九）长期待摊费用

本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 1 年的各项费用，主要包括开办费、使用期超过 1 年的工装器具费、预付经营租入固定资产的租金、经营租赁方式租入的固定资产改良支出、融资租赁方式租入的固定资产的符合资本化条件的装修费用等。长期待摊费用除开办费在开始生产经营当月一次计入损益外，均在各项目的预计受益期间内平均摊销，计入各期的损益。受益期不明确的，按照如下原则摊销：

- 1) 300 万元及以下，分 12 个月摊销，无残值。
- 2) 300 万元-1,000 万元（含），分 2 年摊销，无残值。
- 3) 1,000 万元以上，分 3 年摊销，无残值。

#### （二十）长期资产减值

固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试；尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为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的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。减值测试时，商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

#### （二十一）合同负债

公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。说明合同负债的核算内容、确认方法。

#### （二十二）职工薪酬

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。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。

#### (二十三) 预计负债

本公司涉及诉讼、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，本公司确认为预计负债：

- (1) 该义务是本公司承担的现时义务
- (2) 履行该义务很可能导致经济利益流出本公司
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量

##### 2. 预计负债的计量方法

金额是清偿该预计负债所需支出的最佳估计数。如果所需支出存在一个金额范围，则最佳估计数按该范围的上、下限金额的平均数确定；如果所需支出不存在一个金额范围，则最佳估计数按如下方法确定：

- (1) 或有事项涉及单个项目时，最佳估计数按最可能发生金额确定；
- (2) 或有事项涉及多个项目时，最佳估计数按各种可能发生额及其发生概率计算确定。如果清偿已确认预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿，则补偿金额只能在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。

## （二十四）收入

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。

### 1. 收入的确认

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品控制权时确认收入。取得相关商品控制权是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

本公司依据收入准则相关规定判断相关履约义务性质属于“在某一时段内履行的履约义务”或“某一时点履行的履约义务”，分别按以下原则进行收入确认。

本公司满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务：

- （1）客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益
- （2）客户能够控制本公司履约过程中在建的资产
- （3）本公司履约过程中所产出的资产具有不可替代用途，且本公司在整个合同期内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。本公司考虑商品的性质，采用产出法或投入法确定恰当的履约进度。

对于不属于在某一时段内履行的履约义务，属于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品控制权时点确认收入。

在判断客户是否已取得商品控制权时，本公司考虑下列迹象：

- （1）本公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务
- （2）本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权
- （3）本公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品
- （4）本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬
- （5）客户已接受该商品
- （6）其他表明客户已取得商品控制权的迹象

### 2. 收入的计量

本公司应当按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。在确定交易价格时，本公司考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

#### （1）可变对价

本公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，应当不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。公司在评估累计已确认收入是否极可能不会发生重大转回时，应当同时考虑收入转回的可能性及其比重。

#### （2）重大融资成分

合同中存在重大融资成分的，本公司应当按照假定客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，应当在合同期间内采用实际利率法摊销。

#### （3）非现金对价

客户支付非现金对价的，本公司按照非现金对价的公允价值确定交易价格。非现金对价的公允价值不能合理估计的，本公司参照其承诺向客户转让商品的单独售价间接确定交易价格。

#### （4）应付客户对价

针对应付客户对价的，应当将该应付对价冲减交易价格，并在确认相关收入与支付（或承诺支付）客户对价二者孰晚的时点冲减当期收入，但应付客户对价是为了向客户取得其他可明确区分商品的除外。

公司应付客户对价是为了向客户取得其他可明确区分商品的，应当采用与本公司其他采购相一致的方式确认所购买的商品。公司应付客户对价超过向客户取得可明确区分商品公允价值的，超过金额冲减交易价格。向客户取得的可明确区分商品公允价值不能合理估计的，公司应当将应付客户对价全额冲减交易价格。

### （二十五）合同成本

合同成本包括合同履约成本和合同取得成本。本公司为提供劳务而发生的成本，确认为合同履约成本，并在确认收入时，按照已完成劳务的进度结转计入主营业务成本。本公司将为获取合同而发生的增量成本，确认为合同取得成本，对于摊销期限不超过一年的合同取得成本，在其发生时计入当期损益；对于摊销期限在一年以上的合同取得成本，本公司按照相关合同项下与确认劳务收入相同的基础摊销计入损益。

### （二十六）政府补助

1. 政府补助包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

2. 政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量；政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量，公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

3. 政府补助采用总额法：

（1）与资产相关的政府补助，确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

（2）与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确

认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

4. 对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，整体归类为与收益相关的政府补助。

5. 本公司将与本公司日常活动相关的政府补助按照经济业务实质计入其他收益或冲减相关成本费用；将与本公司日常活动无关的政府补助，应当计入营业外收支。

6. 本公司将取得的政策性优惠贷款贴息按照财政将贴息资金拨付给贷款银行和财政将贴息资金直接拨付给本公司两种情况处理：

(1) 财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，本公司选择按照下列方法进行会计处理：

以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

(2) 财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

#### (二十七) 递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额（包括应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异）计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损，视同可抵扣暂时性差异。对于商誉的初始确认产生的暂时性差异，不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异，不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认以本公司很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。

对子公司、联营企业及合营企业投资相关的暂时性差异产生的递延所得税资产和递延所得税负债，予以确认。但本公司能够控制暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回的，不予确认。

#### (二十八) 租赁

承租人将不再区分融资租赁和经营租赁，所有租赁将采用相同的会计处理，均须确认使用权资产和租赁负债。

对于使用权资产，承租人能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，应当在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，应当在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。同时承租人需确定使用权资产是否发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理；

对于租赁负债，承租人应当计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益；



对于短期租赁和低价值资产租赁，承租人可以选择不确认使用权资产和租赁负债，并在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法计入相关资产成本或当期损益。

#### （二十九）持有待售

本公司将同时满足下列条件的企业组成部分（或非流动资产）划分为持有待售：（1）根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；（2）出售极可能发生，已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺（确定的购买承诺，是指企业与其他方签订的具有法律约束力的购买协议，该协议包含交易价格、时间和足够严厉的违约惩罚等重要条款，使协议出现重大调整或者撤销的可能性极小），预计出售将在一年内完成。已经获得按照有关规定需得到相关权力机构或者监管部门的批准。

本公司将持有待售的预计净残值调整为反映其公允价值减去出售费用后的净额（但不得超过该项持有待售的原账面价值），原账面价值高于调整后预计净残值的差额，作为资产减值损失计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，应当先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中适用准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用本准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值，以及适用准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。持有待售的处置组确认的资产减值损失后续转回金额，应当根据处置组中除商誉外适用准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例增加其账面价值。

企业因出售对子公司的投资等原因导致其丧失对子公司控制权的，无论出售后企业是否保留部分权益性投资，应当在拟出售的对子公司投资满足持有待售类别划分条件时，在母公司个别财务报表中将子公司投资整体划分为持有待售类别，在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

#### （三十）分部信息

本公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。

经营分部是指本公司内同时满足下列条件的组成部分：（1）该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；（2）本公司管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；（3）本公司能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则可合并为一个经营分部。

#### （三十一）公允价值计量

本公司以公允价值计量相关资产或负债时，基于如下假设：

市场参与者在计量日出售资产或者转移负债的交易，是在当前市场条件下的有序交易；出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行。

不存在主要市场的，假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。

采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

本公司将根据交易性质和相关资产或负债的特征等，以其交易价格作为初始确认的公允价值。

其他相关会计准则要求或者允许公司以公允价值对相关资产或负债进行初始计量，且其交易价格与公允价值不相等的，公司将相关利得或损失计入当期损益，但其他相关会计准则另有规定的除外。

以公允价值计量非金融资产时，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

本公司采用估值技术时考虑了在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。估值技术的输入值优先使用相关可观察输入值，只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才可以使用不可观察输入值。

公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次：

第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定。

## **五、会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明**

### **（一）会计政策变更情况**

本公司自2023年1月1日开始执行《企业会计准则解释第16号》（财会〔2022〕31号）中“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”的相关规定，根据累计影响数，调整年初留存收益及其他相关的财务报表项目，对前期比较财务报表数据不予调整。该会计政策变更对本公司无影响。

### **（二）会计估计变更情况**

无。

### **（三）前期重大会计差错更正情况**

无。

## 六、税项

### (一) 主要税种及税率

税种	计税依据	适用税率(%)
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	6、13
企业所得税	应纳税所得额	25
土地使用税	使用面积	6 元/m <sup>2</sup>

### (二) 税收优惠及批文

无。

## 七、财务报表重要项目的说明

以下注释项目除特别注明之外，金额单位为人民币元；“期初”指 2022 年 12 月 31 日，“期末”指 2023 年 7 月 31 日，“上期”指 2022 年度，“本期”指 2023 年 3-7 月。

### (一) 货币资金

项目	期末余额	期初余额
银行存款	5,769,159.68	
合计	<u>5,769,159.68</u>	

其中：存放在境外的款项总额：无。

### (二) 预付款项

#### 1. 预付款项按账龄列示

账龄	期末数		坏账准备	期初数		坏账准备
	账面余额 金额	比例(%)		账面余额 金额	比例(%)	
1 年以内 (含 1 年)						
1 至 2 年						
2 至 3 年	230,727.36	100.00				
合计	<u>230,727.36</u>	<u>100.00</u>				

#### 2. 按欠款方归集的期末余额前五名的预付款项情况

债务人名称	账面余额	占预付款项合计的比例(%)	坏账准备
上海上咨工程造价咨询有限公司	230,727.36	100.00	
合计	<u>230,727.36</u>	<u>100.00</u>	

(三) 存货

1. 存货分类

项目	期末数		账面价值
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	
自制半成品及在产品	18,781,033,355.75		18,781,033,355.75
其中：开发成本	18,781,033,355.75		18,781,033,355.75
合计	<u>18,781,033,355.75</u>		<u>18,781,033,355.75</u>

接上表：

项目	期初数		账面价值
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	
自制半成品及在产品			
其中：开发成本			
合计			

2. 存货期末余额中含有借款费用资本化金额

项目	期末数
三林 11、12 单元项目	490,767,637.85
三林 15 单元项目	554,432,385.14
合计	<u>1,045,200,022.99</u>

(四) 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
预交增值税	74,226.84	
待抵扣进项税额	889,368.78	
合计	<u>963,595.62</u>	

(五) 递延所得税资产和递延所得税负债

1. 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异
一、递延所得税资产	<u>1,946,456.32</u>	<u>7,785,825.29</u>		
可抵扣亏损	1,946,456.32	7,785,825.29		
合计	<u>1,946,456.32</u>	<u>7,785,825.29</u>		

(六) 应付账款

账龄	期末余额	期初余额
1年以内(含1年)		
1-2年	240,000.00	
2-3年	296,081.00	
合计	<u>536,081.00</u>	

(七) 应交税费

项目	期初余额	本期应交	本期已交	期末余额
企业所得税		18,725,203.21		<u>18,725,203.21</u>
土地使用税		326,434.50	326,434.50	
印花税		1,876,757.50	1,876,757.50	
合计		<u>20,928,395.21</u>	<u>2,203,192.00</u>	<u>18,725,203.21</u>

(八) 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
其他应付款项	58,400,531.66	
合计	<u>58,400,531.66</u>	

1. 其他应付款项

(1) 按款项性质列示其他应付款项

项目	期末余额	期初余额
资金池	58,400,531.66	
合计	<u>58,400,531.66</u>	

(九) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
关联方长期借款利息	30,811,604.80	
合计	<u>30,811,604.80</u>	

(十) 其他非流动负债

项目	期末余额	期初余额
关联方长期借款	3,320,917,495.43	
合计	<u>3,320,917,495.43</u>	

(十一) 实收资本

投资者名称	期初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	所占比例(%)			投资金额	所占比例(%)
上海陆家嘴(集团)有限公司			6,000,000,000.00		6,000,000,000.00	40.00
上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司			6,000,000,000.00		6,000,000,000.00	40.00
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司			3,000,000,000.00		3,000,000,000.00	20.00
合计			<u>15,000,000,000.00</u>		<u>15,000,000,000.00</u>	<u>100.00</u>

(十二) 未分配利润

项目	本期金额	上期金额
上期期末余额		
期初调整金额		
本期期初余额		
本期增加额	-67,254,131.02	
其中：本期净利润转入	-67,254,131.02	
其他调整因素		
本期减少额		
其中：本期提取盈余公积数		
本期提取一般风险准备		
本期分配现金股利数		
转增资本		
其他减少		
本期期末余额	<u>-67,254,131.02</u>	

(十三) 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
印花税	1,876,757.50	
土地使用税	326,434.50	
合计	<u>2,203,192.00</u>	

(十四) 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
聘请中介机构费	570,870.36	
合计	<u>570,870.36</u>	

(十五) 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	46,204,560.33	
减：利息收入	213,651.93	
金融机构手续费	700.26	
合计	<u>45,991,608.66</u>	

(十六) 投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
委托贷款利息收入	114,528.92	
合计	<u>114,528.92</u>	

(十七) 所得税费用

1. 所得税费用

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	18,725,203.21	
递延所得税费用	-76,383.94	
合计	<u>18,648,819.27</u>	

(十八) 现金流量表

1. 采用间接法将净利润调节为经营活动现金流量

补充资料	本期发生额	上期发生额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	-67,299,961.37	
加：资产减值损失		
信用减值损失		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧		
使用权资产折旧		
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		

补充资料	本期发生额	上期发生额
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	46,204,560.33	
投资损失（收益以“-”号填列）	-114,528.92	
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-76,383.94	
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	-2,483,905.42	
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-279,753.26	
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	7,032,060.51	
其他		
经营活动产生的现金流量净额	<u>-17,017,912.07</u>	

2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:

债务转为资本

一年内到期的可转换公司债券

融资租入固定资产

3. 现金及现金等价物净变动情况:

现金的期末余额

减: 现金的期初余额

加: 现金等价物的期末余额

减: 现金等价物的期初余额

现金及现金等价物净增加额

2. 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	5,769,159.68	
其中: 库存现金		
可随时用于支付的银行存款	5,769,159.68	
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中: 三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	5,769,159.68	
其中: 母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物		



## 八、或有事项

截至资产负债表日，本公司无需披露的或有事项。

## 九、资产负债表日后事项

截至本财务报告批准报出日止，本公司未发生影响本财务报表阅读和理解的重大资产负债表日后事项中的非调整事项。

## 十、关联方关系及其交易

(一) 本公司的股东有关信息

名称	注册地	业务性质	注册资本(万元)	对本企业的持股比例(%)	对本企业的表决权比例(%)
上海陆家嘴(集团)有限公司	上海市	房地产开发经营	345,730.5704	40.00	40.00
上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司	上海市	房地产开发经营	481,293.1457	40.00	40.00
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	上海市	房地产开发经营	44,716.38	20.00	20.00

注：本公司的最终控制方为上海陆家嘴(集团)有限公司。

(二) 本公司的子公司有关信息

子公司名称	注册地	业务性质	注册资本(万元)	持股比例(%)	表决权比例(%)
上海筠铭置业有限公司	上海市	房地产开发经营	1,000.00	80.00	80.00
上海德茗置业有限公司	上海市	房地产开发经营	1,000.00	80.00	80.00

(三) 关联方交易及往来情况

1. 应收、应付关联方款项情况

关联方名称	应付项目	期末余额
上海陆家嘴(集团)有限公司	其他应付款	58,400,531.66

## 十一、有助于财务报表使用者评价企业管理资本的目标、政策及程序的信息

无。

## 十二、按照有关财务会计制度应披露的其他内容

无。

### 十三、财务报表的批准

上述二〇二三年三至七月本公司合并财务报表和合并财务报表有关附注，系本公司按企业会计准则及补充规定编制，已经公司管理当局批准。





姓名 王兴华  
 Full name \_\_\_\_\_  
 性别 男  
 Sex \_\_\_\_\_  
 出生日期 1976-01-30  
 Date of birth \_\_\_\_\_  
 工作单位 天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)上海分所  
 Working unit \_\_\_\_\_  
 身份证号码 320106760130321  
 Identity card No. \_\_\_\_\_

天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)  
 与原件核对一致

88

年度检验登记  
 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
 This certificate is valid for another year after this renewal.



王兴华(310000422265)  
 您已通过2020年年检  
 上海市注册会计师协会  
 2020年08月31日



王兴华(310000422265)  
 您已通过2021年年检  
 上海市注册会计师协会  
 2021年10月30日

年度检验登记  
 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
 This certificate is valid for another year after this renewal.



王兴华 *Wang Xinghua*

年 /y 月 /m 日 /d



姓 名 杨林  
 Full name \_\_\_\_\_  
 性 别 男  
 Sex \_\_\_\_\_  
 出生 日期 1981-04-23  
 Date of birth \_\_\_\_\_  
 工作 单位 大信会计师事务所(特殊普通合  
 Working unit 伙)上海分所  
 身份 证号码 413024198104236330  
 Identity card No. \_\_\_\_\_

天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)  
 与原件核对一致

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
 This certificate is valid for another year after  
 this renewal.



杨林(110100690040)  
 您已通过2021年年检  
 上海市注册会计师协会  
 2021年10月30日



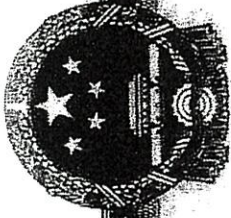
2022.8 杨林

年 /y 月 /m 日 /d

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
 This certificate is valid for another year after  
 this renewal.

年 /y 月 /m 日 /d



# 营业执照

(副本) (15-1)

统一社会信用代码

911101085923425568

扫描市场主体身份码  
获得了更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。



名称 天职国际会计师事务所 (特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 邱潜之

经营范围

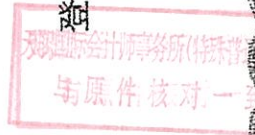
审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度决算审计；代理记账、会计咨询、税务咨询、财务咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务；开发、设计、销售计算机软件系统；承接会计、审计、财务管理、税务等专项咨询业务；从事代理记账业务；基础软件服务；软件开发；计算机系统服务；数据处理（数据存储服务除外）；云计算中心、云计算软件开发及辅助设备。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

出资额 14840万元

成立日期 2012年03月05日

主要经营场所 北京市海淀区车公庄西路19号68号楼A-1和A-5区域

登记机关

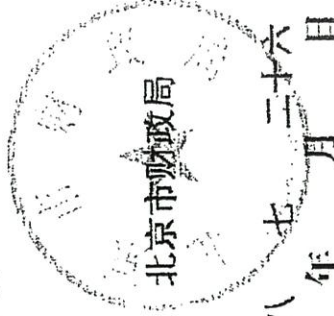


2023年07月13日

证书序号: 0000175

# 说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关:

二〇一八年七月二十六日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所

# 执业证书

天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)

名称:

邱靖之

首席合伙人:

主任会计师:

经营场所:

北京市海淀区车公庄西路19号68号楼A-1和A-5区域

特殊普通合伙

组织形式:

11010150

执业证书编号:

京财会许可[2011]0105号

批准执业文号:

2011年11月14日

批准执业日期:

