

北京电子城高科技集团股份有限公司会计制度

第一章 总则

第一条 为了规范公司的会计核算，真实、完整地提供会计信息，根据《中华人民共和国会计法》，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、与 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定，结合公司实际情况，制定本制度。

第二条 本制度适用于公司总部所属全资企业、控股企业、有实际控制权的参股企业。

第三条 公司必须根据实际发生的各项交易或事项为对象，记录和反映企业本身的各项生产经营活动进行会计核算，会计核算以企业持续、正常的生产经营活动为前提。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、登记会计账簿和管理会计档案。

第四条 公司会计核算按月度、季度和年度划分会计期间，分期结算账目和编制财务会计报告。

第五条 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。

第六条 公司的会计核算以人民币为记账本位币。

第七条 公司的会计记账采用借贷记账法。

第八条 公司以权责发生制为基础进行会计确认、计量和报告。

第二章 资产的核算

第九条 资产，是指过去的交易或者事项形成的、由企业拥有或者控制的资源，该资源预期会给企业带来经济利益。

第十条 符合资产定义的资源，在同时满足以下条件时确认为资产：

- （一）与该资源有关的经济利益很可能流入企业；
- （二）该资源的成本或者价值能够可靠地计量。

第十一条 公司的资产按流动性分为流动资产和非流动资产。

第十二条 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。

第十三条 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。对外币现金和存款，应分别按人民币和外币进行明细核算。

第十四条 现金及现金等价物，包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及公司持有的期限短（一般为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。

第十五条 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。公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。

（一）金融资产的分类和计量

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：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金融资产及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

（二）金融工具的减值

公司对分类为以摊余成本计量的金融工具、分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融工具、租赁应收款、合同资产、应收款项以及财务担保合同以预期信用损失为基础确认损失准备。

公司对由收入准则规范的交易形成的未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的合同中的融资成分的合同资产与应收款项、租赁应收款按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

对于其他金融工具，除购买或源生的已发生信用减值的金融资产外，公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后的变动情况。

（三）金融资产转移确认依据和计量

金融资产满足下列条件之一的，公司予以终止对该项金融资产的确认：收取该金融资产现金流量的合同权利终止；该金融资产已转移，且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；该金融资产已转移，虽然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。

金融资产满足终止条件的，公司予以终止对该项金融资产的确认；满足部分转移终止确

认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间按照转移日各自相对的公允价值进行分摊，并将终止确认部分收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和与终止确认部分在终止确认日的账面价值之差额计入当期损益或留存收益。

若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，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

（四）金融负债的分类和计量

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

以摊余成本计量的金融负债，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

（五）金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不相互抵销。但同时满足条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示。

第十六条 存货，包括开发产品、开发成本、库存商品、原材料、低值易耗品等。

（一） 各类存货取得时按实际成本计价。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。开发用土地按取得时的实际成本入账，按占地面积法在各受益对象中分配。公共配套设施按实际成本计入开发成本，完工时不能有偿转让的公共配套设施按受益面积分摊计入开发项目的开发成本；

（二） 存货的盘点制度为永续盘存制度；

（三） 资产负债表日，存货按成本与可变现净值孰低计量。存货成本高于其可变现净值的，按可变现净值低于存货成本部分，计提存货跌价准备。可变现净值，是指在公司的日常经营活动中，存货的估计售价减去估计至完工时将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。存货跌价准备按单个存货项目计提，对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提存货跌价准备。

第十七条 长期股权投资，是指公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期投资。

（一） 长期股权投资的初始投资成本：

企业合并形成的长期股权投资的初始投资成本：

(1) 同一控制下的企业合并：

同一控制下的企业合并，指参与合并的公司合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的企业合并。

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计量。被合并方在合并日的净资产账面价值为负数的，长期股权投资成本按零确定。如果被合并方在被合并以前，是最终控制方通过非同一控制下的企业合并所控制的，则合并方长期股权投资的初始投资成本还应包含相关的商誉金额。公司取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额，应当调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

公司为进行企业合并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、法律服务费用等，应当于发生时计入当期管理费用。与发行权益性工具作为合并对价直接相关的交易费用，冲减资本公积（股本溢价），资本公积（股本溢价）不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。与发行债务性工具作为合并对价直接相关的交易费用，计入债务性工具的初始确认金额。

在合并财务报表中，合并方在达到合并之前持有的长期股权投资，在取得日与合并方与被合并方处于同一最终控制之日孰晚日与合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

(2) 非同一控制下的企业合并：

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，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管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后12个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价

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，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍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，其差额计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后12个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第5号的通知》（财会【2012】19号）和《企业会计准则第33号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准，判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，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其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

第十八条 合营安排分类及共同经营

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。公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指公司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，是指公司仅

对该安排的净资产享有权利的合营安排。

公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

公司作为合营方对共同经营，确认公司单独持有的资产、单独所承担的负债，以及按公司份额确认共同持有的资产和共同承担的负债；确认出售公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；按公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认公司单独所发生的费用，以及按公司份额确认共同经营发生的费用。

当公司作为合营方向共同经营投出或出售资产、或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，公司仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由公司向共同经营投出或出售资产的情况，公司全额确认该损失；对于公司自共同经营购买资产的情况，公司按承担的份额确认该损失。

第十九条 合同资产及合同负债

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。

合同资产，是指公司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。公司已向客户转移商品而拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项列示。

合同负债，是指公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。如公司在转让承诺的商品之前已收取的款项。对于合同资产，应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。

第二十条 持有待售的非流动资产和处置组

公司若主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，则将其划分为持有待售类别。

处置组是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。处置组所属的资产组或资产组组合按照《企业会计准则第8号——资产减值》分摊了企业合并中取得的商誉的，该处置组应当包含分摊至处置组的商誉。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

非流动资产或处置组不再满足持有待售类别的划分条件时，公司不再将其继续划分为持有待售类别或将非流动资产从持有待售的处置组中移除，并按照账面价值和可回收金额两者孰低进行计量。

第二十一条 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，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。

（二）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；

（三）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；

（四）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；

（五）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。

（六）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。

第二十二条 公司固定资产是指使用寿命超过一个会计年度，单位价值在人民币3,000元以上，为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的有形资产。

(一) 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。

(二) 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、固定资产成本包含弃置费用。

(三) 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:

资产类别	使用寿命(年)	年折旧率
房屋及建筑物	20-40	4.75%-2.375%
机器设备	10	9.5%
运输工具	6	15.83%

电子及其他设备	5	19%
---------	---	-----

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。

（四）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；

（五）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。

第二十三条 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。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。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。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。

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。

第二十四条 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。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，均在各项的预计受益期限内平均摊销，计入各摊销期的损益。

第二十五条 长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值

测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

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。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。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，在进行减值测试时，将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。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

第三章 负债及股东权益的核算

第二十六条 负债，是指过去的交易或者事项形成的、预期会导致经济利益流出的现时义务。

第二十七条 符合负债定义的义务，在同时满足以下条件时确认为负债：

- （一）与该义务有关的经济利益很可能流出企业；
- （二）未来流出的经济利益的金额能够可靠地计量。

第二十八条 按其流动性，分为流动负债和非流动负债。流动负债，包括短期借款、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、应付及预收款项等，非流动负债，

包括长期借款、应付债券、长期应付款、专项应付款、预计负债、递延收益及递延所得税负债等。

第二十九条 金融负债在初始确认时划分为两类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。金融负债的终止确认，金融负债的现时义务全部或部分已解除时，才能终止确认该金融负债或其一部分。

第三十条 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。

公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利以及其他长期职工福利。其中：短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。公司在职工为公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等。离职后福利计划包括设定提存计划。采用设定提存计划的，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。辞退福利，是指企业在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿。

第三十一条 预计负债，当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：

- (1) 该义务是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；
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，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，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

如果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，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

第三十二条 借款费用，包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者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时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确

认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去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予以资本化；一般借款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，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

符合资本化条件的资产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可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

第三十三条 股东权益，包括股本、其他权益工具、资本公积、其他综合收益、盈余公积、未分配利润等。

(一) 股本，是公司发行的股票的总面值；

(二) 其他权益工具，是指企业发行的除普通股以外的归类为权益工具的各种金融工具。“其他权益工具”科目按发行金融工具的种类等进行明细核算，如优先股、永续债等。

(三) 资本公积，是指投资者或者他人投入到企业、所有权归属于投资者、并且投入金额上超过法定资本部分的资本以及直接计入所有者权益的利得和损失。包括股本溢价和其他资本公积。资本公积可以用于转增股本。

(四) 其他综合收益，是指企业未在当期损益中确认的各项利得和损失。包括以后会计期间不能重分类进损益的其他综合收益和以后会计期间满足规定条件时将重分类进损益的其他综合收益两类。

(五) 盈余公积，是公司按规定从净利润中提取法定盈余公积，盈余公积可以用于弥补亏损、转增股本等。

第三十四条 股份支付，是为了获取职工或其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

第四章 收入、成本、费用、利润及利润分配的核算

第三十五条 公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务（简称“商品”）的控制权时，确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

履约义务是在某一时段内履行、还是在某一时点履行，取决于合同条款及相关法律规定。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，否则，属于在某一时点履行履约义务：

- （1）客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益；
- （2）客户能够控制公司履约过程中在建的资产；
- （3）公司履约过程中所产出的资产具有不可替代用途，且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。

如果履约义务是在某一时段内履行的，则本公司按照履约进度确认收入。对于在某一时点履行的履约义务，公司在客户取得相关商品控制权时点确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

公司的收入包括主营业务收入和其他业务收入。公司收入的确认原则如下：

（一） 销售商品收入。当发生此类销售行为时，在客户取得相关商品控制权时点确认收入。

对于房地产开发产品销售收入，系在房产竣工并验收合格，已签订销售合同，收到款或取得了收款权利，办理了移交手续时确认营业收入的实现。

（二） 房屋租赁。房屋租赁收入在与租赁相关的经济利益能够流入公司，租赁收入的金额能够可靠地计量时，确认主营营业收入的实现；

（三） 提供劳务。提供的劳务在同一个会计年度开始并完成的，参照在某一时点履行的履约义务确认收入，在劳务已经提供，收到价款或取得收取价款的证明时，确认营业收入的实现；劳务的开始和完成分属不同会计年度的，在劳务合同的总收入、劳务的完工程度能够可靠地确定，与交易相关的经济利益很可能流入公司，交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量时，按完工百分比法确认主营营业收入的实现；

（四） 物业管理收入在公司已经提供物业管理服务，与物业管理服务相关的经济利

益很可能流入公司，相关收入和成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现；

（五）其他业务收入：除上述业务以外的其他收入。

第三十六条 合同成本

合同成本分为合同履约成本与合同取得成本。公司为履行合同而发生的成本，在满足下列条件时作为合同履约成本确认为一项资产：

- （1）该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关。
- （2）该成本增加了公司未来用于履行履约义务的资源。
- （3）该成本预期能够收回。

公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销；但是对于合同取得成本摊销期限未超过一年的，公司将其在发生时计入当期损益。

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项的差额的，公司将对于超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

- （1）因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；
- （2）为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

上述资产减值准备后续发生转回的，转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

第三十七条 公司成本、费用的核算：

公司的成本包括主营业务成本和其他业务成本，主营业务成本包括房地产开发成本、物业租赁成本、物业管理及服务成本；期间费用包括销售费用、管理费用、研发费用和财务费用。

（一）开发产品的建造成本，是指开发产品完工前发生的各项支出，包括：土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、基础设施建设费、建筑安装工程费、公共设施配套费、开发的间接费用、借款费用及其他费用等；

公司将开发产品的建造成本合理划分为直接成本和间接成本。直接成本根据业务性质直接计入开发产品的建造成本中；间接成本需分清负担成本对象的，直接计入有关成本对象中；因各项目同时开发或先后滚动开发而不能分清负担成本对象的，则应根据配比原则按项目占地面积、建筑面积或工程概算等方法配比计入有关开发项目的建造成本。开发产品完工后将成本转入存货。

(二) 房屋租赁成本、物业管理及服务成本等按上述开发产品的核算程序，分别核算直接成本和间接成本；

(三) 成本中的人工费用：

在职工提供服务的会计期间，除解除劳动关系补偿（亦称辞退福利）全部计入当期费用以外，根据职工提供服务的受益对象分别处理：

由开发产品负担的职工薪酬，计入相关项目的建造成本；

由房屋租赁、物业管理等提供劳务负担的职工薪酬，计入相关劳务成本；

由在建工程负担的职工薪酬，计入相关在建工程成本；

除上述之外的职工薪酬，确认为当期费用，分别计入管理费用和销售费用。

公司为职工缴纳薪酬中的医疗保险费、养老保险费、失业保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费等，按国家规定的计提基础和计提比例计提，计入相关建造成本、劳务成本、在建工程成本、管理费用或销售费用。

(四) 开发产品形成销售确认收入时，将存货成本结转到主营业务成本。房屋租赁成本、物业管理及服务成本，与确认的收入配比结转到主营业务成本；

(五) 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、商品维修费、预计产品质量保证损失、运输费、装卸费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、业务费、折旧费等经营费用；

(六) 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、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、技术转让费、排污费等；

(七) 研发费用，指研究与开发某项目所发生的费用。

(八) 财务费用，是指公司为筹集生产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、企业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。

第三十八条 政府补助：从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以

投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

第三十九条 递延所得税资产/递延所得税负债

(一) 当期所得税,资产负债表日,对于当期和以前期间形成的当期所得税负债(或资产),以按照税法规定计算的预期应交纳(或返还)的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后计算得出。

(二) 递延所得税资产及递延所得税负债,某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额,以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异,采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

(三) 所得税费用,包括当期所得税和递延所得税。

第四十条 公司的利润是公司在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、税金及附加、销售费用、管理费用、研发费用、财务费用和资产减值损失,加上公允价值变动收益、其他收益、资产处置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;

第四十一条 公司当期实现的净利润,其分配顺序:

(一) 弥补以前年度亏损

(二) 提取法定盈余公积。根据公司章程的规定,按净利润的10%提取法定盈余公积;

(三) 向股东分配股利。包括现金股利和股票股利。

第五章 财务报告

第四十二条 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、季度和月度财务报告称为中期财务报告。

第四十三条 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。

第四十四条 合并财务报表的编制：

（一）公司合并财务报表包括合并资产负债表、合并利润表、合并股东权益变动表、合并现金流量表和附注等；

（二）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。控制是指公司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该回报金额。合并范围包括公司及全部子公司。

（三）编制方法：从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。

第六章 附则

第四十五条 本制度由财务管理部负责解释；经公司董事会审议通过后实施。