

北京电子城高科技集团股份有限公司
会计制度

2021 年 2 月

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》、财政部新颁布的《企业会计准则》和《企业会计准则—应用指南》，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及子公司。

第三条 公司总部及分子公司（以下简称公司）应设置会计机构，或在有关机构中设置会计人员并指定会计主管人员。会计部门要明确会计人员的职责分工，实行岗位责任制度。

第四条 公司必须根据实际发生的经济业务进行会计核算，要严格按照《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。

第五条 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。

第六条 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。

第七条 公司的会计核算以人民币为记账本位币。

第八条 公司的会计记账采用借贷记账法。

第九条 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。

第十一条 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，应经公司董事会批准，并在变更年度的会计报表附注中加以说明。

第二章 资产的核算

第十二条 公司的资产按流动性分为流动资产和非流动资产。

第十三条 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。

第十四条 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。

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。本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。金融资产计量方式有以摊余成本计量、以公允价值计量

（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。

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 公司存货包括开发产品、开发成本、库存商品、原材料、低值易耗品等。

（一） 各类存货按成本计价。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 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。

（一） 长期股权投资的初始投资成本：

1、 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：

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，在合并日按照取得被合并方所有者权益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，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

以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所发行股份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。

在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。

企业合并中发生的各项直接相关费用，包括审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

为企业合并发行的债券或承担其他债务支付的手续费、佣金等，计入所发行债券及其他债务的初始计量金额。企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等费用，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。

(2) 非同一控制下的企业合并：

在购买日按照以下规定确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。

企业合并成本的确定：一次交换交易实现的企业合并，合并成本为在购买日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；通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和；企业合并中发生的各项直接相关费用计入企业合并成本。

非同一控制下的吸收合并，在购买日按照合并中取得的被购买方各项可辨认资产、负债的公允价值确定其入账价值，确定的企业合并成本与取得被购买方各项可辨认资产、负债的公允价值的差额，确认为商誉或计入当期损益。

非同一控制下的控股合并，在购买日编制合并资产负债表时，对于被购买方可辨认资产、负债按照合并中确定的公允价值列示，合并成本大于合并中取得的各项可辨认资产、负债公允价值份额的差额，确认为合并资产负债表中的商誉。企业合并成本小于合并中取得的各项可辨认资产、负债公允价值份额的差额，应计入合并当期利润表，但因在购买日不需要编制合并利润表，该差额在合并资产负债表中应调整盈余公积和未分配利润。

2、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投资，按照以下规定确定其初始投资成本：

(1) 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；

(2) 以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本；

(3) 投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外；

(4) 通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会

计准则第7号——非货币性资产交换》确定；

(5) 通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第12号——债务重组》确定。

公司取得长期股权投资，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，作为应收项目处理，不构成取得长期股权投资的成本。

(二) 长期股权投资的成本法核算：

1、成本法核算范围。下列长期股权投资采用成本法核算：(1) 能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，即对子公司的投资。对子公司的长期股权投资，在编制合并财务报表时按照权益法进行调整；(2) 对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资；

2、采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资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，确认为当期投资收益。投资企业确认投资收益，仅限于被投资单位接受投资后产生的累积净利润的分配额，所获得的利润或现金股利超过上述数额的部分作为初始投资成本的收回。

(三) 长期股权投资的权益法核算：

1、权益法核算范围。公司对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，即对联营企业和合营企业的投资，采用权益法核算；

2、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公允价值比照《企业会计准则第20号——企业合并》及应用指南的规定确定。

3、公司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。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；

4、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，公司负有承担额外损失的情况除外；

被投资单位以后实现净利润的，公司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。

其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益，是指长期性的应收项目。比如，公司对被投资单位的长期债权，该债权没有明确的清收计划、且在可预见的未来期间不准备收回，实质上构成对被投资单位的净投资。

在确认应分担被投资单位发生的亏损时，应当按照以下顺序进行处理：

首先，冲减长期股权投资的账面价值。

其次，如果长期股权投资的账面价值不足以冲减的，应当以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失。

第三，在进行上述处理后，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，应按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现盈利的，扣除未确认的亏损分担额后，应按与上述顺序相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复长期股权投资的账面价值，同时确认投资收益。

5、公司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各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行适当调整后确认。比如，以取得投资时被投资单位固定资产、无形资产的公允价值为基础计提的折旧额或摊销额，相对于被投资单位已计提的折旧额、摊销额之间存在差额的，应按其差额对被投资单位净损益进行调整，并按调整后的净损益和持股比例计算确认投资损益。在进行有关调整时，应当考虑具有重要性的项目；

存在下列情况之一的，可以按照被投资单位的账面净损益与持股比例计算确认投资损益，但应在附注中应当说明这一事实及其原因。

- (1) 无法可靠确定投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值；
- (2) 投资时被投资单位可辨认资产等的公允价值与其账面价值之间的差额较小；
- (3) 其他原因导致无法对被投资单位净损益进行调整。

被投资单位采用的会计政策及会计期间与投资企业不一致的，按照投资企业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，并据以确认投资损益。

6、对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，在持股比例不变的情况下，按照持股比例计算应享有或承担的部分，调整长期股权投资的账面价值，同时增加或减少资本公积（其他资本公积）；

7、公司因减少投资等原因对被投资单位不再具有共同控制或重大影响的，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，应当改按成本法核算，

并以权益法下长期股权投资的账面价值作为按照成本法核算的初始投资成本；

因追加投资等原因能够对被投资单位实施共同控制或重大影响但不构成控制的，改按权益法核算，并以成本法下长期股权投资的账面价值或按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》确定的投资账面价值作为按照权益法核算的初始投资成本。

8、资产负债表日，对按照成本法核算的在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，公司按单项长期投资预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提长期投资减值准备，并计入当期损益；其他长期投资，公司按单项长期投资的可回收金额低于其账面价值的差额，计提长期投资减值准备，并计入当期损益；

9、长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，应当计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有者权益的，处置该项投资时应当将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期损益。

第十八条 合同资产、合同负债及合同成本

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。

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。

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。

第十九条 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。具体标准为同时满足以下条件：某项非流动资产或处置组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；公司已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺；预计出售将在一年内完成。

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。

- (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。

第二十一条 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。

第二十二条 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。

第二十三条 使用权资产，类别主要包括房屋建筑物及其他设备。

在租赁期开始日，公司将其可在租赁期内使用租赁资产的权利确认为使用权资产，包括：租赁负债的初始计量金额；在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；承租人发生的初始直接费用；承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

后续采用年限平均法对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，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，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。

公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值时，如使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将剩余金额计入当期损益。

第二十四条 租赁负债，在租赁期开始日，公司将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债，短期租赁和低价值资产租赁除外。在计算租赁付款额的现值时，采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用承租人增量借款利率作为折现率。公司按照固定的周期性利率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，但另有规定计入相关资产成本的除外。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益，但另有规定计入相关资产成本的除外。

租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租

赁负债。

第二十五条 租赁

在合同开始日，公司评估合同是否为租赁或者包含租赁，如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，公司评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

租赁期是公司有权使用租赁资产且不可撤销的期间。公司有续租选择权，即有权选择续租该资产，且合理确定将行使该选择权的，租赁期还包含续租选择权涵盖的期间。公司有终止租赁选择权，即有权选择终止租赁该资产，但合理确定将不会行使该选择权的，租赁期包含终止租赁选择权涵盖的期间。发生公司可控范围内的重大事件或变化，且影响公司是否合理确定将行使相应选择权的，公司对其是否合理确定将行使续租选择权、购买选择权或不行使终止租赁选择权进行重新评估。

(1) 作为承租人

租赁资产的类别主要包括房屋建筑物及其他设备

在租赁期开始日，公司将其可在租赁期内使用租赁资产的权利确认为使用权资产，将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债，短期租赁和低价值资产租赁除外。在计算租赁付款额的现值时，公司采用承租人增量借款利率作为折现率。

租赁期是公司有权使用租赁资产且不可撤销的期间。公司有续租选择权，即有权选择续租该资产，且合理确定将行使该选择权的，租赁期还包含续租选择权涵盖的期间。公司有终止租赁选择权，即有权选择终止租赁该资产，但合理确定将不会行使该选择权的，租赁期包含终止租赁选择权涵盖的期间。发生公司可控范围内的重大事件或变化，且影响公司是否合理确定将行使相应选择权的，公司对其是否合理确定将行使续租选择权、购买选择权或不行使终止租赁选择权进行重新评估。

公司采用年限平均法对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，公司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，公司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。

公司按照固定的周期性利率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。

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益。

租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，公司将剩余金额计入当期损益。

租赁变更是原合同条款之外的租赁范围、租赁对价、租赁期限的变更，包括增加或终止一项或多项租赁资产的使用权，延长或缩短合同规定的租赁期等。

租赁发生变更且同时符合下列条件的，公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：①该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；②增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，公司重新确定租赁期，并采用修订后的折现率对变更后的租赁付款额进行折现，以重新计量租赁负债。在计算变更后租赁付款额的现值时，公司采用剩余租赁期间的租赁内含利率作为折现率；无法确定剩余租赁期间的租赁内含利率的，采用租赁变更生效日的本集团增量借款利率作为折现率。就上述租赁负债调整的影响，公司区分以下情形进行会计处理：①租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，公司调减使用权资产的账面价值，以反映租赁的部分终止或完全终止，部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益；②其他租赁变更，公司相应调整使用权资产的账面价值。

公司将在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月，且不包含购买选择权的租赁认定为短期租赁；将单项租赁资产为全新资产时价值不超过 4 万元的租赁认定为低价值资产租赁。公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不认定为低价值资产租赁。公司对短期租赁和低价值资产租赁选择不确认使用权资产和租赁负债。在租赁期内各个期间按照直线法计入相关的资产成本或当期损益。

（2）作为出租人

租赁开始日实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。公司作为转租出租人时，应基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。

① 作为融资租赁出租人

在租赁期开始日，公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。

公司对应收融资租赁款进行初始计量时，以租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额应当在实际发生时计入当期损益。

② 作为经营租赁出租人

经营租赁的租金收入在租赁期内各个期间按直线法确认为当期损益，或有租金在实际发生时计入当期损益。

(3) 售后租回交易

公司按照评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

①作为承租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司作为承租人按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失；售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司作为承租人继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债。

②作为出租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司作为出租人对资产购买进行会计处理，并根据相关规定对资产出租进行会计处理；售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司作为出租人不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产。

第二十六条 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。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。

第二十七条 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。

第三章 负债及股东权益的核算

第二十八条 公司的负债按其流动性，分为流动负债和非流动负债。流动负债，包括短期借款、应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应付股利、应交税费、应付利息、应付股利、其他应付款和其他流动负债等，非流动负债，包括长期借款、长期应付款、专项应付款等，公司的各项负债按实际发生额入账。

第二十九条 应付职工薪酬的核算：

公司职工薪酬，是指为获得职工提供的服务而给予各种形式的报酬以及其他相关支出。

（一）职工薪酬包括：职工工资、奖金、津贴和补贴；职工福利费；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；非货币性福利；因解除与职工的劳动关系给予的补偿；其他与获得职工提供的服务相关的支出；

（二）职工薪酬的确认与计量：

公司在职工提供服务的会计期间，将应付职工薪酬确认为负债，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，分别将确认的职工薪酬（包括货币性薪酬和非货币性福利）计入相关资产成本或当期费用；

（三）公司为职工缴纳的医疗保险费、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，计入相关成本或当期费用。

第三十条 应交税费的核算：

（一）增值税，应税项目按国家规定税率计缴；

（二）城市维护建设税，按当期应纳流转税额的7%计缴城市维护建设税；

（三）教育费附加，按当期应纳流转税额的3%计缴教育费附加；

（四）土地增值税，按土地增值税相关条例计算缴纳。

第三十一条 维修基金和质量保证金的核算：

收到业主委托代为管理的公共维修基金，计入“其他流动负债”，专项用于住宅共同部位、共同设备和物业管理区域公共设施的维修、更新。

质量保证金的核算：在支付工程结算款时，按合同确定的质量保证金比例进行扣除并在“其他应付款”科目下按单位分别核算。待工程验收合格并在双方约定的质量保证期限内无质量问题时，则退还质量保证金。

第三十二条 借款费用的核算。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。

第三十三条 政府补助：

政府补助包括财政拨款、财政贴息、税收返还等，公司收到的与资产相关的政府补助，确认为递延收益，自相关资产达到预定可使用状态时起，在该资产使用寿命期内平均计入各期损益，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，将递延收益余额一次性转入资产处置的当期损益。收到的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；用于补偿已经发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期损益。

第三十四条 公司的股东权益，包括股本、资本公积、盈余公积、未分配利润等，应分别核算。

（一）股本，是公司发行的股票的总面值；

（二）资本公积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；

（三）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。

第四章 收入、成本、费用、利润及利润分配的核算

第三十五条 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或服务（简称“商品”）的控制权时，确认收入。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。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，否则，属于在某一时点履行履约义务：

（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。

如果履约义务是在某一时段内履行的，则公司按照履约进度确认收入。公司采用投入法确定恰当的履约进度，即根据企业为履行履约义务的投入确定履约进度。履约进度不能合理确定时，公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

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。在判断客户是否已取得商品控制权时，公司会考虑下列迹象：①公司就该商品享有现时收款权利；②公司已将该商品的实物转移给客户；③公司已将该商品的法定所有权或所有权上的主要风险和报酬转移给客户；④客户已接受该商品等。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，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。

公司在向客户转让商品前能够控制该商品的，公司为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则，公司为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额应当按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额，或者按照既定的佣金金额或比例等确定。

公司向客户预收销售商品款项的，应当首先将该款项确认为负债，待履行了相关履约义务时再转为收入。当预收款项无需退回，且客户可能会放弃其全部或部分合同权利时，公司预期将有权获得与客户所放弃的合同权利相关的金额的，按照客户行使合同权利的模式按比例将上述金额确认为收入；否则，公司在客户要求其履行剩余履约义务的可能性极低时，将上述负债的相关余额转为收入。

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，应按照时点确认收入的原则，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，确认主营业务收入的实现；

(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业务收入的实现；

(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 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、矿产资源补偿费、研究费用、排污费等；

（七）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。

第三十七条 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、税金及附加、销售费用、管理费用、研发费用、财务费用和减值损失，加上其他收益、公允价值变动收益、投资收益和资产处置收益后的金额；

（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；

第三十八条 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。其分配顺序：

（一）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；

(二) 向股东分配股利。包括现金股利和股票股利。

第三十九条 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) 资产、负债的计税基础；

公司在取得资产、负债时，确定其计税基础。资产、负债的账面价值与其计税基础存在差异的，按照会计准则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。

资产的计税基础，是指公司收回资产账面价值过程中，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，是指负债的账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。

(三) 暂时性差异，是指资产或负债的账面价值与其计税基础之间的差额。按照暂时性差异对未来期间应税金额的影响，分为应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异。应纳税暂时性差异，是指在确定未来收回资产或清偿负债期间的应纳税所得额时，将导致产生应税金额的暂时性差异。可抵扣暂时性差异，是指在确定未来收回资产或清偿负债期间的应纳税所得额时，将导致产生可抵扣金额的暂时性差异；

(四) 递延所得税资产和递延所得税负债的确认；

资产负债表日，公司将所有应纳税暂时性差异确认为相应的递延所得税负债，公司以未来期间很可能取得用以抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产，以未来期间很可能取得用以抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。未来期间很可能取得的应纳税所得额，包括未来期间正常生产经营活动实现的应纳税所得额，以及在可抵扣暂时性差异转回期间因应纳税暂时性差异的转回而增加的应纳税所得额，并提供相关的证据。

(五) 所得税费用的确认和计量；

在计算确定当期所得税（即当期应交所得税）以及递延所得税费用（或收益）的基础上，应将两者之和确认为利润表中的所得税费用（或收益），但不包括直接计入所有者权益的交易或事项的所得税影响。即：

所得税费用（或收益）= 当期所得税 + 递延所得税费用（- 递延所得税收益）

当期所得税 = 应纳税所得额 × 当期适用税率

（六）递延所得税的特殊处理；

1、与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的当期所得税和递延所得税，应当计入所有者权益；

直接计入所有者权益的交易或事项，如可供出售金融资产公允价值的变动，相关的资产、负债的账面价值与计税基础之间形成暂时性差异的，应按照准则规定确认递延所得税资产或递延所得税负债，并计入资本公积（其他资本公积）。

2、因企业合并产生的应纳税暂时性差异或可抵扣暂时性差异的影响，在确认递延所得税负债或递延所得税资产的同时，相关的递延所得税费用（或收益），调整在合并中应予确认的商誉；

3、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。

第五章 财务报告

第四十条 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。

第四十一条 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。

第四十二条 公司的季度、半年度和年度报表按照上海证交所的相关要求时间对外报送。

第四十三条 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。母公司将其控制的所有子公司，无论是小规模子公司还是经营业务性质特殊的子公司，均纳入合并财务报表的合并范围；

（三）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。

第四十四条 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、财务总监(财务负责人)、会计机构负责人签名并盖章。

第六章 附则

第四十五条 本制度由财务管理部/资金管理中心负责解释,根据《企业会计准则》及其应用指南和其他有关法律、法规以及相关制度的调整进行修订;本制度经公司董事会审议通过后实施。