

证券代码：000652 证券简称：泰达股份 公告编号：2007-20

关于公司施行新会计政策的议案

公司按照财政部令第 33 号和财政部财会[2006]3 号文件的规定于 2007 年 1 月 1 日起开始执行修订后的《企业会计准则》，根据中国证券监督管理委员会于 2006 年 11 月颁布的证监发[2006]136 号《关于做好与新会计准则相关财务会计信息披露工作的通知》的要求，重新修订公司主要会计政策如下：

1. 遵循企业会计准则

公司的财务报表符合企业会计准则体系的要求，真实、公允地反映了企业的财务状况、经营成果和现金流量。

2. 会计年度

公司采用公历制，即每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3. 记账本位币

公司以人民币为记账本位币。

4. 会计计量基础

公司会计核算以权责发生制为计量基础。

5. 外币业务核算方法

公司会计年度涉及外币的经济业务，按业务发生日中国人民银行公布的市场汇价中间价折合人民币记账。期末对货币性项目中的外币余额按期末市场汇价中间价进行调整，发生的差额，与购建固定资产有关的予以资本化，属于筹建期的计入长期待摊费用，属于生产经营期的计入财务费用。

6. 现金等价物的确定标准

公司在编制现金流量表时以库存现金、可以在三个月内用于支付的银行存款和其他货币资金以及三个月内到期，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作为确定现金等价物的标准。

7. 交易性金融资产的核算

(1)公司的金融资产满足以下条件的应确认为交易性金融资产。

①取得该金融资产或承担该金融负债的目的，主要是为了近期内出售或回

购。

②属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式对该组合进行管理。

③属于衍生工具。但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

(2)交易性金融资产在取得时以公允价值确认其成本，相关交易费用直接计入当期损益。期末对交易性金融资产按公允价值重新计量，公允价值与帐面价值的差额计入公允价值变动损益。

(3)交易性金融资产出售或转让时，实际收到对价的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。

8. 持有至到期投资的核算

公司持有的到期日固定、回收金额固定或可确定，且有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。公司的持有至到期投资在取得时按公允价值加上相关交易费用确认初始成本，以按实际利率法计算的摊余成本进行后续计量。

公司因持有意图、能力发生改变或部分出售持有至到期投资后的剩余部分不再适合划分为持有至到期投资的，应当将其重分类为可供出售金融资产，并以公允价值进行后续计量。重分类日，该投资的账面价值与公允价值之间的差额计入所有者权益，在该可供出售金融资产发生减值或终止确认时转出，计入当期损益。

期末公司持有至到期投资的帐面价值低于按实际利率折现确定的预计未来现金流量现值时，公司应计提持有至到期投资减值准备，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益。

9. 可供出售金融资产的核算

公司的可供出售的金融资产是指下列各类资产以外的金融资产：

①贷款和应收款项。

②持有至到期投资。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

公司的可供出售的金融资产在取得时按公允价值加上相关交易费用确认初始成本，并以公允价值进行后续计量。可供出售金融资产公允价值变动形成的利

得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产形成的汇兑差额外，应当直接计入所有者权益，在其终止确认时转出，计入当期损益。可供出售外币货币性金融资产形成的汇兑差额，应当计入当期损益。采用实际利率法计算的可供出售金融资产的利息，应当计入当期损益；可供出售权益工具投资的现金股利，应当在被投资单位宣告发放股利时计入当期损益。

10. 坏账损失的核算方法

(1) 坏账的确认标准为：公司对于不能收回的应收款项应查明原因，追究责任。对有确凿证据表明确实无法收回的应收款项，如债务人已撤销、破产、资不抵债、现金流量严重不足等，根据企业的管理权限，经股东大会或董事会批准，作为坏账损失，冲销计提的坏账准备。

(2) 坏账准备的计提：根据公司董事会规定，公司采用备抵法核算坏账准备，即采用余额百分比法，按照应收款项期末余额扣除纳入汇总和合并范围的公司之间的应收款项后按余额 5% 计提坏账准备，同时对单户金额超过 1000 万元的应收及预付款项单独进行减值测试，按该项应收及预付款的账面价值与预计未来现金流量现值的差额，单独计提坏帐准备。。

11. 存货核算方法

(1) 存货分类为：原材料、在产品、产成品、包装物、低值易耗品、工程成本、开发成本、开发产品、出租开发产品、分期收款开发产品等，开发成本主要包括土地开发、房屋开发、公共配套设施和代建工程的开发过程中所发生的各项费用。开发成本按土地开发、房屋开发、公共配套设施和代建工程等分类，并按成本项目进行明细核算。

(2) 取得和发出存货的计价方法：

各类存货按取得时的实际成本计价，采用永续盘存制确定存货数量。购入并已验收入库的原材料、辅助材料、委托加工材料在取得时以实际成本计价，发出时按加权平均法计价。低值易耗品在领用时一次摊销。

对开发产品成本核算采用品种法，直接费用按成本核算对象归集，开发间接费用按一定比例的分配标准分配，计入有关开发产品成本；为开发房地产而借入的资金所发生的利息费用，在开发产品完工之前，计入开发产品成本。

开发用土地是指所购入的，并用于出售或出租物业的土地。在项目整体开发

时，全部转入开发成本；项目分期开发时，将分期开发用地部分转入开发成本；后期未开发土地在无形资产中核算，并按 50 年期限摊销。

公共配套设施费用的核算方法：公共配套设施费用包括住宅小区中非营业性的文教、行政管理市政公用配套设施，其所发生的成本费用列入“存货-开发成本”，按住宅小区可销售面积分摊。本期完工的开发产品，若该开发产品应分摊的公共配套设施费用尚未发生或尚未支付，则预提尚未发生或尚支付完毕的公共配套设施费用，计入该开发产品成本，同时记入预提费用。但如属于具有经营价值且开发商具有收益权的配套设施，单独计入“出租开发产品”或“开发产品”。

出租开发产品是指本公司意图出售而暂以经营方式出租的开发产品，出租开发产品在预计可使用的年限之内分期摊销。

出租开发产品的摊销方法：出租开发产品按用于出租经营的土地和房屋的实际成本，按固定资产—房屋建筑物的预计使用年限采用直线法计算月摊销额，计入出租开发产品的经营成本费用。对改变出租产品用途，将其作为商品房对外销售，按出租房的摊余价值结转成本。

周转房按建造时发生的实际支出计价，按工程受益期限分期摊销。

(3) 存货跌价准备的确认标准计提方法：期末公司在对存货全面盘点的基础上对由于存货遭受毁损，全部或部分陈旧过时和销售价格低于成本等原因造成的存货成本不可收回的部分，采用成本与可变现净值孰低计价原则，按单个存货项目的成本高于可变现净值的差额提取存货跌价准备。如果以后存货价值又得以恢复，在已计提存货跌价准备的范围内转回。可变现净值按市价减去相应税金和费用确定。对开发产品、出租开发产品、以及开发成本，按市价或周边市场行情（可比较），结合公司开发产品、开发成本的层次、朝向、房型等因素，确定可变现净值，以成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。

12. 长期投资核算方法

(1) 长期股权投资初始投资成本的确定

公司的长期股权投资在取得时分别以下情况确定初始投资成本：

①同一控制下的企业合并形成的长期股权投资，按照合并日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。

②非同一控制下的企业合并形成的长期股权投资，按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确定长期股权投资的初始成本。

③以现金购入的长期股权投资，按实际支付的全部价款(包括支付的税金、手续费等相关费用)作为初始投资成本；实际支付的价款中包含已宣告但尚未领取的现金股利，按实际支付的价款减去已宣告但尚未领取的现金股利后的差额，作为初始投资成本。

④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。

⑤投资者投入的长期股权投资，应当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。

⑥接受债务人以非现金资产抵偿债务方式取得的长期股权投资，或以应收债权换入长期股权投资的，按应收债权的账面价值加上应支付的相关税费，作为初始投资成本。

⑦以非货币性交易换入的长期股权投资，按换出资产的账面价值加上应支付的相关税费，作为初始投资成本。

(2) 采用成本法核算的长期股权投资

① 公司对以下两种长期股权投资采用成本法核算：

(一)能够对被投资单位实施控制并纳入合并会计报表范围的子公司的投资

(二)对投资额占被投资企业有表决权资本总额 20%以下，或虽占 20%或 20%以上，但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投资。

② 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，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。

③期末对长期投资按照账面价值与可收回金额孰低计量，对可收回金额低于账面价值的差额计提长期投资减值准备。

(3) 采用权益法核算的长期股权投资

①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，采用权益法核算。

②权益法核算的长期股权投资取得后，应当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。投资企业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。

③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，投资企业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，投资企业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。

④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调整后确认。

⑤投资企业对于被投资单位除净损益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。

(3) 商誉

对非同一控制下企业合并形成长期股权投资初始成本与占被投资方辨认净资产的公允价值的差额确认为商誉。期末需要对商誉进行减值测试，先将商誉的账面价值分摊至相关资产组或资产组组合，再对资产组或资产组组合进行减值测试，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，应当先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，应当确认商誉的减值损失，计入当期损益。

13. 固定资产计价和折旧方法

(1) 固定资产的确认标准：①为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有②使用期限超过一年③单位价值较高。固定资产按实际成本计价。投资者投入的、接收捐赠的、盘盈的固定资产以重置完全价值计价，购建的固定资产以购建时发生的实际成本计价，并以此作为折旧计提的依据。固定资产的分类为：

房屋建筑物、机器设备、运输设备、绿地资产、其他设备。

(2) 固定资产采用平均年限法计提折旧, 固定资产的分类、计提折旧年限、折旧率、残值率如下:

固定资产类别	折旧年限	预计残值	年折旧率
房屋建筑物	10-40 年	5%	2.38%-9.5%
机器设备	14-30 年	5%	3.17%-6.78%
运输设备	5-13 年	5%	7.31%-19%
绿地资产	20 年	5%	4.75%
其他设备	5-10 年	5%	9.5%-19%

(3) 期末对固定资产按照账面价值与可收回金额孰低计量, 对可收回金额低于账面价值的差额计提固定资产减值准备。

14. 在建工程核算方法

(1) 在建工程按各项工程实际发生的支出入账。所建造的资产已达到预定可使用状态时, 按工程竣工决算或根据工程预算、造价或工程实际成本估价结转固定资产。因在建工程借款产生的利息支出在固定资产达到预定可使用状态前计入工程成本, 之后计入当期财务费用。

(2) 期末对有证据表明在建工程已经发生的减值, 如长期停建并且预计在三年内不会重新开工的在建工程, 按照可收回金额低于账面价值的差额计提减值准备。

15. 借款费用的会计处理方法:

公司经营期间借入资金发生的借款费用, 属于生产经营期间的计入财务费用; 为购建固定资产而专门借入的款项, 在固定资产达到预定可使用状态前可计入固定资产的购建成本; 上述借款费用资本化开始应同时满足以下三个条件:

- (1) 资产支出已经发生;
- (2) 借款费用已经发生;
- (3) 为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始。

当所购建固定资产达到预定可使用状态时停止借款费用的资本化, 以后发生的借款费用于发生当期确认为财务费用。

公司为开发房地产而借入的资金所发生的利息等借款费用, 在开发产品完工之前, 计入开发成本。开发产品完工之后而发生的利息等借款费用, 计

入财务费用。

16. 无形资产计价和摊销方法

(1) 无形资产的计价: 购入的无形资产, 按实际成本记账; 接受投资取得的无形资产, 按评估确认或合同约定的价格记账; 自行研究开发的无形资产, 应区分研究阶段和开发阶段, 开发阶段实际发生的开发费用作为无形资产记帐成本。

(2) 无形资产的摊销: 使用寿命有限的无形资产在使用寿命内分期平均摊销, 每年年度终了, 公司应对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计不同的, 应当改变摊销期限和摊销方法。使用寿命不确定的无形资产不应摊销。

(3) 期末对使用寿命不确定的无形资产进行减值测试, 估计可收回金额低于帐面成本的应按其差额计提无形资产减值准备。估计可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额与预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

17. 长期待摊费用摊销方法

公司长期待摊费用按实际发生额核算, 在项目受益期内分期平均摊销, 无受益期的按五年平均摊销。筹建期发生的费用, 待公司开始生产经营当月起一次计入开始生产经营当月的损益。

18. 应付债券核算方法

公司应付债券按实际发行价格核算, 债券发行价格总额与债券面值总额的差额, 作为债券溢价和折价, 在债券的存续期间按直线法于计提利息时摊销。

19. 维修基金

公司出售商品房时, 按照国家规定代为收取的住宅共同部位、共用设施设备维修基金(以下简称维修基金)作为代收代缴款项管理。公司向房地产行政主管部门或物业管理企业移交维修基金时, 相应冲转代收代缴款项。

20. 质量保证金

施工单位应留置的质量保证金根据施工合同规定之金额, 列入“应付账款”, 待保证期过后根据实际情况和合同约定支付。

21. 收入确认原则

(1) 商品销售: 已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方, 公司不再对该商品实施继续管理权和实际控制权, 相关的收入已经收到或取得了

收款的证据，并且与销售该商品有关的成本能够可靠的计量时，确认营业收入的实现。

(2) 提供劳务：在同一年度内开始并完成的以劳务已经提供与交易相关的价款已经收到或已取得收取款项的证据时，并且与该项劳务有关的成本能够可靠的计量时确认营业收入的实现。如劳务的开始与完成分属不同的会计年度，在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，在资产负债表日按完工百分比法确认相关的劳务收入。

(3) 让渡资产使用权：他人使用本公司资产发生的利息收入，按使用现金的时间和适用利率计算确定；发生的使用费收入按有关合同或协议规定的收费时间和方法计算确定。上述收入的确定并应同时满足：①与交易相关的经济利益能够流入公司；②收入的金额能够可靠的计量。

(4) 房地产销售收入的确认原则：

①在取得预售许可证后开始预售，预售商品房所取得价款，先作为预收账款管理；

②商品房竣工验收具备入住交房条件，并具有经购买方认可的销售合同或其他结算通知书；

③履行了合同规定的义务，开具销售发票且价款已经取得或确信可以取得；

④成本能够可靠计量。

(5) 出租物业收入：物业出租按与承租方签订的合同或协议规定按直线法确认房屋出租收入的实现。

22. 投资性房地产

①公司的投资性房地产是指为赚取租金或资本增值而持有的房地产。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、已出租的建筑物等。

②投资性房地产应当按照成本进行初始计量，外购投资性房地产的成本，包括购买价款、相关税费和可以直接归属于该资产的其他支出；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公司对能够持续可靠取得公允价值的投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，对不能够持续可靠取得公允价值的投资性房地产采用成本模式进行后续计量。采用公允价值模式计量的投资性房地产不计提折旧或进行摊销，

23. 所得税的会计处理方法

公司原采用纳税影响会计法核算。根据《企业会计准则第 18 号—所得税》的规定，公司所得税的会计处理采用资产负债表债务法核算，公司按资产账面价值小于资产计税基础的差额确认递延所得税资产；资产账面价值大于资产计税基础的差额计算递延所得税负债。并将公司原“递延税款”借项余额转为递延所得税资产。

天津泰达股份有限公司

董 事 会

二零零七年四月二十五日