

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

《会计政策、会计估计及实施指导意见草案》

一、总则

1、根据中华人民共和国《会计法》、《企业会计准则》和市国资委关于《深圳市属国有企业实施新会计准则的指导意见》制定本政策。

2、本公司及其附属机构、全资及控股公司执行本会计政策。

二、财务报表的编制基础

1、 会计制度

本公司执行中华人民共和国财政部颁布的企业会计准则。

2、 会计年度

会计年度为公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

3、 记账本位币

除香港特别行政区以港币为记账本位币外，本公司中国境内公司以人民币为记账本位币，本公司注册于其他国家的子公司以注册地币种为记账本位币。

4、 会计核算、记账基础和会计计量

会计核算以权责发生制为记账基础，会计计量一般采用历史成本为计量属性，采用公允价值等其他计量属性时，以会计要素金额

能够取得并可靠计量为前提。

5、现金等价物的确定标准

指持有的期限短、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。

三、重要会计政策和会计估计

1、外币业务核算方法

会计年度内涉及外币的经济业务，采用交易发生日即期汇率近似的汇率将外币金额折算为人民币记账。期末各外币货币性资产和负债项目按中国人民银行公布的期末市场汇率进行折算，产生的汇兑差额计入当期损益。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，不改变其记账本位币金额。

2、外币会计报表的折算方法

在编制合并会计报表时，本公司已将境外经营的财务报表折算为人民币，折算方法如下：

资产负债表：

资产和负债类项目均按期末中国人民银行公布的即期汇率折算；未分配利润以折算后的利润表中该项目的金额列示；其他所有者权益类项目按发生时中国人民银行公布的即期汇率折算；会计报表折算差额在所有者权益中单独列示。

利润表：

所有发生额均按当期中国人民银行公布的市场汇率的平均汇率折算；年初未分配利润按上年度折算后的金额列示。

现金流量表：

所有发生额均按当期中国人民银行公布的市场汇率的平均汇率折算；汇率变动对现金的影响额列为调节项目，在现金流量表中单独列示。

3、 金融工具

金融工具，是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。本公司为金融工具合同的签约一方时，确认一项金融资产或金融负债。

金融资产或金融负债及其计量：

(1) 交易性金融资产，按照取得时的公允价值作为初始确认金额，相关的交易费用在发生时计入当期损益，支付的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。在持有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，将公允价值变动计入当期损益。

(2) 持有至到期投资，按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，支付的价款中包含的已到付息期但尚未领取

的债券利息，单独确认为应收项目。持有期间应当按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。

(3) 应收款项，对外销售商品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。收回应收款项时，将实际取得的价款与应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

(4) 可供出售金融资产，按取得该金融资产的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付的价款中包含的已到付息期但尚未领取的债券利息或已宣告但尚未发放的现金股利，确认为应收项目。持有期间取得的利息或现金股利，计入投资收益。资产负债表日，可供出售金融资产以公允价值计量，且公允价值变动计入资本公积（其他资本公积）。

(5) 其他金融负债，包括发行的债券、因购买商品产生的应付账款、长期应付款等，按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。其他金融负债通常采用摊余成本进行后续计量。

金融资产减值：

(1) 对于持有至到期投资、应收款项，有客观证据表明其发生了减值的，应当根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间的差额计算确认减值损失。短期应收款项直接根据其账面价值与预计未来现金流量之间的差额计算确认减值损失。对于单项金额重大的应收款项，应当单独进行减值测试。有客观证据表明其发生了减值的，

应当根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间的差额计算确认减值损失，计提坏账准备。

(2) 可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，则认定该可供出售金融资产已发生减值，并确认减值损失。原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，应当予以转出，计入当期损益。

9、 存货的核算方法

(1) 本公司的存货分为工程施工、库存材料、周转材料、库存商品、开发成本、完工开发产品及低值易耗品等。各类存货取得时以实际成本计价，存货发出以先进先出法计价，存货的盘存制度采用永续盘存制。低值易耗品于领用时采用一次转销法摊销。

(2) 房地产存货核算方法：

① 开发用土地，自房地产项目开工之日起按账面价值转入在建开发成本。

② 公共配套设施费，按实际完工成本计入在建开发产品；如果一个配套设施存在多个房地产项目受益，则根据其可售面积按比例分摊；如果房地产项目达到可销售状态时，未完工的公共配套设施费根据预算成本合理预计。

③ 公用设施专用基金，根据《深圳市房屋公用设施专用基金管

理规定》，深圳特区内按扣除地价以外建设总投资的 2%计提、深圳特区外按建设总投资的 2%计提，并计入在建开发产品成本。

④ 工程质量保证金，本公司与承包人在建设工程承包合同中约定，从应付的工程款中预留，用以保证承包人在缺陷责任期内对建设工程出现的缺陷进行维修的资金，待缺陷责任期满后支付给承包人。

(3) 为开发房地产而占用的借款所发生的利息等借款费用，在开发产品达到可销售状态之前，计入在建开发产品成本；在开发产品达到可销售状态之后，计入当期损益。

(4) 年末，在对存货全面盘点的基础上，对存货因遭受毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因，预计其成本不可收回的部分，采用成本与可变现净值孰低法计价，按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取存货跌价准备。

10、 长期股权投资核算方法

长期股权投资包括对子公司投资、合营公司投资、联营公司投资和其他股权投资。

子公司投资，是指本公司能够对其实施控制的长期股权投资。本公司对子公司的投资按成本法核算，并合并其财务报表。

合营公司投资，是指按合同约定对某项经济活动由投资双方或若干方共同控制的长期股权投资。本公司对合营公司的投资采用权

益法核算。

联营公司投资，是指本公司对被投资企业的财务和经营政策具有重大影响但并不能够控制或与其他方一起共同控制的长期股权投资。本公司对联营公司的投资采用权益法核算。

其他股权投资，是指本公司对被投资企业不具有控制、共同控制和重大影响，且其在活跃市场中没有报价，公允价值无法可靠计量的长期股权投资。本公司对其他股权投资采用成本法核算。

对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，用权益法核算。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实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减至零为限，负有承担额处损失义务的除外。

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。

11、 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。

本公司对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，并采用平均年限法对投资性房地产计提折旧或摊销。

12、 固定资产计价及其折旧方法

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。

固定资产按成本进行计量。对弃置时预计将产生较大费用的固定资产，预计弃置费用并计入固定资产成本。

固定资产折旧采用平均年限法计算，并按各类固定资产的原值和估计的使用寿命扣除预计残值确定其折旧率，预计使用年限及年分类折旧率如下：

资产类别	预计使用寿命	年折旧率
房屋建筑物	30 年	3.17%
机器设备	7 年	13.57%
运输工具	6 年	15.83%
电子设备及其他	5 年	19%

年末对由于技术陈旧、损坏、长期闲置等原因导致其可收回金额低于账面价值的固定资产，将其可收回金额低于其账面价值的差额作为固定资产减值准备，并计入当期损益。固定资产减值准备按单项资产计提。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

13、 在建工程

在建工程是指兴建或安装中的资本性资产，以实际发生的支出作为在建工程成本入账。在建工程成本包括建筑费用及其他直接费用、机器设备原价及安装费用，以及在资产达到预定可使用状态之前为该项目借入的专门借款和占用一般借款所发生的借款费用。在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产并自次月起开始计提折旧。

年末，对在建工程进行全面检查，如果有证据表明在建工程已发生了减值，则计提相应的减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

14、 无形资产

无形资产，是指企业拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按照成本进行初始计量。其后续计量采用直线法进行摊销，并进行减值测试；使用寿命不确定的其他无形资产，不进行摊销，期末采用减值测试的方法进行后续计量。

年末，按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差额计提无形资产减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

15、商誉

商誉：在非同一控制下的企业合并中，购买方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的差额，确认为商誉。其后续计量采用减值测试的方法，确认其账面价值。

16、 借款费用的会计处理方法：

(1) 借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销和辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额。对于需要经过长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者或销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产，其借款费用同时满足下列条件的，可以予以资本化：

- a. 资产支出已经发生；
- b. 借款费用已经发生；
- c. 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。

(2) 暂停资本化

若符合资本化条件的资产在购建或生产活动过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月，则暂停借款费用的资本化，中断期间的借款费用将其确认为当期费用，直至资产的购建或生产活动重新开始。

(3) 停止资本化

当所购建或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时，停止其借款费用的资本化，之后发生的借款费用于发生当期确认为费用，计入当期损益。

17、 资产减值

资产减值，是指资产的可收回金额低于其账面价值。资产存在减值迹象的，应当估计其可收回金额，可收回金额是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。资产减值一经确认，在以后会计期间不得转回。

18、 职工薪酬

职工薪酬是指企业为获得职工提供的服务而给予各种形式的报酬及其他相关支出。职工薪酬在职工为本公司提供服务的会计期间被确认为负债，并根据职工提供服务的受益对象计入相关成本或当期损益。对于本公司已正式制定解除劳动关系计划并即将实施，且该计划本公司不能单方解除，该计划所产生的职工补偿款项确认为预计负债，并计入当期损益。

19、 收入确认原则

商品销售：已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方，不再对该商品保留继续管理权和实际有效控制，与交易相关的经济利益很可能流入，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。

房地产销售：在与买方签订房地产买卖合同且合同已生效，房地产已移交买方，且预计相关的价款很可能流入时，确认收入实现。

物业出租：以合同约定的租赁时间和方法计算，且预计租金收入很可能流入时，确认收入实现。

物业管理：按合同约定或提供物业管理的期限和收费标准计算，且预计相关的价款很可能流入时，确认收入的实现。

建筑安装工程：在建造合同的结果能够可靠估计即合同的总收入与完工程度能够可靠的确定、与合同相关的经济利益很可能流入、实际发生的成本和为完成工程尚需发生的成本能够可靠的计量时，采用工百分比法确认合同收入和合同费用。

其他业务：在业务已经发生，实际收到价款或取得收取价款凭证，且相关成本能够可靠计量时，确认收入的实现。

20、 所得税的会计处理方法：

本公司采用资产负债表债务法核算所得税费用。在计算所得税费用时，除计算当期应交所得税费用外，还根据资产或负债的账面价值与计税基础之间的差额来计算递延所得税资产或递延所得税负债对所得税费用的影响。

21、 合并财务报表的编制方法

合并财务报表原则：本公司将全部子公司纳入财务报表合并范

围。

合并财务报表编制方法：以母公司及纳入合并范围的各子公司的财务报表为合并依据，合并时将母公司与各子公司相互间的重要投资、往来、存货购销等内部交易及其未实现利润抵销后逐项合并，并计算少数股东权益和少数股东损益。

子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额，其余额应当分别下列情况进行处理：

（一）公司章程或协议规定少数股东有义务承担，并且少数股东有能力予以弥补的，该项余额应当冲减少数股东权益；

（二）公司章程或协议未规定少数股东有义务承担的，该项余额应当冲减母公司的所有者权益。该子公司以后期间实现的利润，在弥补了由母公司所有者权益所承担的属于少数股东的损失之前，应当全部归属于母公司的所有者权益。