

中粮地产（集团）股份有限公司

会计核算制度

第一章 总 则

第一条 为了规范集团公司的会计核算，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 2014 年新修订的《企业会计准则》及相关规定，结合集团公司实际情况，修订本制度。

第二条 本制度适用于集团公司总部及子公司。

第三条 集团公司总部及子公司（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 公司会计核算应当划分会计期间，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起至十二月三十一日止。

第七条 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。

第八条 公司的会计核算以人民币为记账本位币。子公司—香港华高置业有限公司以港币为记账本位币。

第九条 公司的会计记账采用借贷记账法。公司会计记录的文字使用中文。

第十条 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，应经集团公司董事会批准，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 公司交易性金融资产，是指为了近期出售而持有的金融资产，包括以赚取差价为目的从二级市场购入的股票、债券、基金等。

公司的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，相关交易费用在发生时计入当期损益。支付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。公司在持有交易性金融资产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，公司将交易性金融资产的公允价值变动计入当期损益。公司处置该金融资产时，其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。

第十六条 公司应收款项，是指对外销售商品或提供劳务形成的各项债权，包括应收账款、应收票据、其他应收款等。

（一）公司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。公司收回或处置应收款项时，将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。

（二）坏账损失的核算方法：

坏账的确认标准：

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、死亡、资不抵债、现金流严重不足等，经公司董事会批准后，作为坏账损失处理，并冲销原已计提的坏账准备。

坏账准备的计提方法：

公司采用备抵法核算坏账损失。资产负债表日，对于单项金额重大的（一般为 500 万元以上）非关联方单位的应收款项，单独进行减值测试，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。

对于单项金额非重大的应收款项，与经单独测试后未减值的应收款项一起，按账龄划分为若干组合，再按应收款项组合在资产负债表日余额的一定比例计算确定减值损失，计提坏账准备。各应收款项组合本期坏账准备计提比例，根据公司以前年度与之相同或类似的、具有类似风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合公司现时情况进行确定。

对合并报表范围内各公司之间的应收款项单独进行减值测试，如果单项测试发生减值，按实际减值金额确认减值损失，计提坏账准备，如果单项测试未发生减值的，则不计提坏账准备。对合营、联营公司及其股东单位的应收款项，单独进行减值测试，经测试未发生减值的款项，根据公司以前年度与之相同或类似的、具有类似风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，按照期末余额的 1%计提坏账准备。

按组合计提坏账的应收款项：

组合类型	确定组合的依据	按组合计提坏账准备的计提方法
账龄组合	账龄状态	账龄分析法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法：

账龄	应收账款计提比例（%）	其他应收计提比例（%）
3 个月以内（含 3 个月）	0%	0%
3 个月以上—1 年（含 1 年）	5%	5%
1 年以上—2 年（含 2 年）	30%	30%
2 年以上—3 年（含 3 年）	50%	50%
3 年以上	100%	100%

（三）应收款项转让：（1）不附追索权的应收债权出售，公司将所售应收债权予以转销，结转计提的相关坏账准备，确认出售损益；（2）附追索权的应收债权出售，公司按收到的对价确认为一项金融负债进行会计处理。

第十七条 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。发出库存商品、材料的成本按加权平均法计算确定；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。

（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。

第十八条 公司可供出售金融资产，是指初始确认时即被指定为可供出售的金

融资产，以及除应收款项、持有至到期投资、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产。包括本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的股权投资以及购入的在活跃市场上有报价的股票、债券和基金等。

可出售金融资产按照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。公司在持有可出售金融资产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，公司将可出售金融资产的公允价值变动计入其他综合收益。公司处置可出售金融资产时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资收益；同时，将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资收益。

第十九条 公司长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，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。

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方股东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，在合并日按照被合并方股东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长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，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。

通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方股东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达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为可供出售金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

（2）非同一控制下的企业合并。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。

通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。

原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。原持有股权投资为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入当期损益。

合并方或购买方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相关管理费用，于发生时计入当期损益。

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股权投资：

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。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也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

（二）后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

1、成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

2、权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，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，不调整长期股权投资的初始投资成本；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。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时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享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配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资本公积。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，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司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，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和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。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则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净利润的，本公司在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。

3、收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

4、处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

5、其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本公司取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股

权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

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、已出租的房屋建筑物。

1、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。

2、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。

3、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。

4、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。

5、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。

6、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 2,000 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。

1、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公司提供经济利益，适用不同折旧率或折旧方法的，应分别将各组成部分确认为单项固定资产。

固定资产的更新改造等后续支出，满足固定资产确认条件的，计入固定资产成本，如有被替换的部分，需扣除其账面价值；不满足固定资产确认条件的固定资产修理费用等，在发生时计入当期损益。

2、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。

2、固定资产折旧的计提。

除以下情况外，本公司应对所有固定资产计提折旧：

- A、已提足折旧继续使用的固定资产；
- B、按规定单独估价作为固定资产入账的土地；
- C、处于更新改造过程而停止使用的固定资产。

②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	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	20—40 年	5%	2.4%—4.75%
机器设备	10 年	5%	9.5%
交通运输设备	5 年	5%	19%
房屋装修	5 年	0%	20%
其它固定资产	5 年	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。

3、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。

4、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。

5、固定资产装修费

如果固定资产装修延长了固定资产的使用寿命或者使产品质量实质性提高，或者使产品成本实质性降低，符合固定资产确认条件的，固定资产装修费计入固定资产账面价值，同时将被替换部分的账面价值扣除，其增计后的金额不应超过该固定资产的可收回金额。该类固定资产装修费支出在“固定资产”科目下单独设“固定资产装修费”明细科目核算，并在两次装修期间与固定资产使用年限两者中较短的期间内，采用合理的方法单独计提折旧。如果在下次装修时，该项固定资产相关的“固定资产装修费”明细科目仍有余额，将该余额一次全部计入当期营业外支出。

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。

第二十三条 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，主要包括土地使用权等。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。

第三章 负债及股东权益的核算

第二十五条 公司的负债按其流动性，分为流动负债和非流动负债。

第二十六条 公司的流动负债，包括短期借款、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应付股利、应交税费、应付利息、应付股利、其他应付款等。

公司的流动负债应按实际发生额入账。

第二十七条 公司的非流动负债，包括长期借款、长期应付款等。

第二十八条 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、投资性房地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、投资性房地产而发生的借款费用，在固定资产、投资性房地产达到预定可使用状态前，计入所购建固定资产、投资性房地产的成本。在固定资

产、投资性房地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使用状态之前，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使用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、投资性房地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。

第二十九条 公司递延收益包括长期物业租金收入及停车位租金收入等，按照租赁协议规定的期限分摊计入各期损益。

第三十条 公司的股东权益，包括股本、资本公积、其他综合收益、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）其他综合收益，是指企业根据其他会计准则规定未在当期损益中确认的各项利得和损失。

其他综合收益项目应当根据其他相关会计准则的规定分为下列两类列报：

1、以后会计期间不能重分类进损益的其他综合收益项目，主要包括重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动、按照权益法核算的在被投资单位以后会计期间不能重分类进损益的其他综合收益中所享有的份额等；

2、以后会计期间在满足规定条件时将重分类进损益的其他综合收益项目，主要包括按照权益法核算的在被投资单位以后会计期间在满足规定条件时将重分类进损益的其他综合收益中所享有的份额、可供出售金融资产公允价值变动形成的利得或损失、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产形成的利得或损失、现金流量套期工具产生的利得或损失中属于有效套期的部分、外币财务报表折算差额等。

（四）盈余公积，是公司按规定从净利润中提取的包括法定盈余公积和任意盈余公积，盈余公积可以用于弥补亏损、转增股本等。

第四章 收入、成本、费用及利润、利润分配的核算

第三十一条 公司的收入包括主营业务收入和其他业务收入。公司收入的原则如下：

（一）销售商品收入。销售商品在将商品所有权上的主要风险和报酬已转移给购货方，不再对该商品实施继续管理权和实际控制权，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。

房地产销售在房地产完工验收合格，签订了销售合同，及取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证明时，达到可交付使用状态，在合理的期限内已向购买方发出书面交房通知；履行了合同规定的义务，并符合销售商品收入确认的其他条件时确认收入的实现。

（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，确认营业收入的实现。公司按合同或协议约定的租金在租赁期内按直线法确认为营业收入。

（三）来料加工。来料加工工缴费收入在收到来料加工装配结汇明细表，与交易相关的经济利益能够流入公司时，确认营业收入的实现。

（四）提供劳务。提供的劳务在同一个会计年度开始并完成的，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营业收入的实现。

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）利息收入。按让渡货币资金使用权的时间和实际率计算确定。委托贷款的利息计入投资收益；一般往来款占用资金的利息收入计入财务费用（利息收入），合并时抵消母公司与子公司、子公司相互之间发生的利息支出与利息收入后以净额列示。

第三十二条 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、来料加工成本、物业管理及服务成本；期间费用包括营业费用、管理费用和财务费用。

（一）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。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（含基本养老保险费和补充养老保险费）、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。

公司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，其他职工薪酬均根据职工提供服务的受益对象，将应确认的职工薪酬（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，同时确认为应付职工薪酬负债。

公司职工薪酬中的医疗保险费、养老保险费（含基本养老保险费和补充养老保险费）、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，计入相关资产成本或当期损益。

公司职工福利费按实际发生数计入相关资产成本或当期损益。

（二）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。

（三）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、房产税、车船使用税、土地使用税、印花税、技术转让费、矿产资源补偿费、研究费用、排污费等。

（四）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。

第三十三条 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、营业税金及附加、销售费用、管理费用、财务费用和资产减值损失，加上公允价值变动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。

（四）公司按月计算利润，利润的计算，在年度内采用表结法，年度终了采用账结法。

第三十四条 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）任意盈余公积。根据董事会决议决定的计提比例从净利润中提取。

（三）向股东分配股利。包括现金股利和股票股利。

第三十五条 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、负债的帐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，是指公司收回资产帐面价值过程中，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，是指负债的帐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，是指资产或负债的帐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，所得税准则第十一条至第十二条规定不确认递延所得税负债的情况除外；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，所得税准则第十三条规定不确认递延所得税资产的情况除外。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，并应提供相关的证据。

（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，并计入其他综合收益。

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 外币业务的核算

第三十六条 公司的外币交易，是指以记账本位币以外的货币计价或者结算的交易。外币交易包括：买入或者卖出以外币计价的商品或者劳务；借入或者借出外币资金；其他以外币计价或者结算的交易。

1、外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率将外币金额折算为记账本位币金额。即期汇率，是指中国人民银行公布的当日人民币外汇牌价的中间价。公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照交易实际采用的汇率（即银行买入价或卖出价）折算。

2、在资产负债表日，按照下列规定对外币货币性项目和外币非货币性项目进行处理：

（1）外币货币性项目。货币性项目，是指企业持有的货币资金和将以固定或可确定的金额收取的资产或者偿付的负债。货币性项目分为货币性资产和货币性负债。货币性资产包括现金、银行存款、应收账款、其他应收款、预付账款、长期应收款等，货币性负债包括短期借款、应付账款、其他应付款、长期借款、应付债券、长期应付款等。

对于外币货币性项目，因结算或采用资产负债表日的即期汇率折算而产生的汇

兑差额，计入当期损益，同时调增或调减外币货币性项目的记账本位币金额。

（2）外币非货币性项目。非货币性项目，是货币性项目以外的项目，包括存货、长期股权投资、固定资产、无形资产等。

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，不改变其原记账本位币金额，不产生汇兑差额。

以公允价值计量的外币非货币性项目，如交易性金融资产，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益。

（3）外币投入资本。公司收到投资者以外币投入的资本，采用交易发生日即期汇率折算，不得采用合同约定汇率和即期汇率的近似汇率折算，外币投入资本与相应的货币性项目的记账本位币金额之间不产生外币资本折算差额。

第三十七条 外币财务报表的折算。公司将境外经营的财务报表并入本企业财务报表时，按照下列规定进行折算：

（一）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，其他项目采用发生时的即期汇率折算。

（二）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（一）、（二）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中列示于“其他综合收益”。

第六章 财务报告

第三十八条 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。

第三十九条 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。

第四十条 公司月度中期财务会计报告于月度终了后 15 天内对外提供；季度中期财务会计报告于季度终了后 30 天内对外提供；半年度中期财务会计报告于年度中期结束后 60 天内对外提供；年度财务会计报告于年度终了后 4 个月内对外提供。公司下属子公司的月度财务报表应当于月度终了后 7 天内对外提供，季度财务报表于季度终了后 10 天内对外提供，年度财务报表应于年度终了后 15 天内对外提供。

第四十一条 合并财务报表的编制。

1、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。

2、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。控制是指本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。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的主体。

3、合并财务报表编制的方法。

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，本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。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量包括在合并利润表和合并

现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

在购买日，母公司对子公司的合并成本与可辨认净资产的公允价值的差额，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。

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，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，在丧失控制权时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。其后，对该部分剩余股权按照长期股权投资等相关规定进行后续计量。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。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。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”适用的原则进行会计处理。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，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。

第四十二条 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。

第七章 附 则

第四十三条 本制度由集团财务部负责解释，自下发之日起执行。

附录：会计科目表。

科目表

顺序号	编号	会计科目名称	顺序号	编号	会计科目名称
一、资产类					
1	1001	库存现金	16	1512	长期股权投资减值准备
2	1002	银行存款	17	1521	投资性房地产
3	1012	其他货币资金	18	1531	长期应收款
4	1101	交易性金融资产	19	1601	固定资产
5	1121	应收票据	20	1602	累计折旧
6	1122	应收帐款	21	1603	固定资产减值准备
7	1123	预付帐款	22	1604	在建工程
8	1131	应收股利	23	1606	固定资产清理
9	1132	应收利息	24	1701	无形资产
10	1221	其他应收款	25	1702	累计摊销
11	1231	坏账准备	26	1703	无形资产减值准备
12	1403	原材料	27	1711	商誉
13	1405	库存商品(开发产品)	28	1801	长期待摊费用
14	1503	可供出售金融资产	29	1811	递延所得税资产
15	1511	长期股权投资	30	1901	待处理财产损溢
二、负债类					
31	2001	短期借款	38	2232	应付股利
32	2201	应付票据	39	2241	其他应付款
33	2202	应付帐款	40	2401	递延收益
34	2203	预收帐款	41	2501	长期借款
35	2211	应付职工薪酬	42	2701	长期应付款
36	2221	应交税费	43	2801	预计负债
37	2231	应付利息	44	2901	递延所得税负债
四、所有者权益类					
45	4001	实收资本(股本)	48	4103	本年利润
46	4002	资本公积	49	4104	利润分配
47	4101	盈余公积	50	4105	其他综合收益

五、成本类					
50	5001	生产成本(开发成本)			
六、损益类					
51	6001	主营业务收入	59	6601	销售费用
52	6051	其他业务收入	60	6602	管理费用
53	6101	公允价值变动损益	61	6603	财务费用
54	6111	投资收益	62	6701	资产减值损失
55	6301	营业外收入	63	6711	营业外支出
56	6401	主营业务成本	64	6801	所得税费用
57	6402	其他业务成本	65	6901	以前年度损益调整
58	6403	营业税金及附加			