



上海新梅置业股份有限公司

会计核算制度

第一章 总则

第一条 为了规范股份公司及各控股子公司的会计核算，真实、完整地提供会计信息，根据《中华人民共和国会计法》、《企业会计准则》、《企业会计制度》等国家有关法律、法规和股份公司的具体情况，制定本制度。

第二条 会计年度：公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止。

第三条 记账本位币：采用人民币为记账本位币。

第四条 记账基础和计价原则：以权责发生制为记账基础，以历史成本为计价原则。

第五条 外币业务核算方法：外币业务按发生时的中国人民银行公布的人民币市场汇价（中间价）作为折算汇率，折合成人民币记账，年末外币账户余额按年末市场汇价（中间价）折合成人民币金额进行调整。外币专门借款账户年末折算差额，在所购建固定资产达到预定可使用状态前的特定时间段内，按规定予以资本化，计入在建工程成本，其余的外币账户折算差额均计入财务费用。不同货币兑换形成的折算差额，均计入财务费用。

第六条 外币会计报表的折算方法：按照财政部财会字（1995）11 号《关于印发<合并会计报表暂行规定>的通知》，除所有者权益类项目（不含未分配利润项目）以发生时的市场汇价（中间价）折算为人民币外，资产、负债、损益类项目均以合并会计报表决算日的市场汇价（中间价）折算为人民币。外币报表折算差额在合并资产负债表中单独列示。

第七条 现金等价物的确定标准：在编制现金流量表时，将同时具备期限短（从购买日起，三个月到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

第二章 流动资产的管理

第八条 流动资产，是指可以在 1 年或者超过 1 年的一个营业周期内变现或耗用的资产，主要包括现金、银行存款、短期投资、应收及预付款项、待摊费用、存货等。

第九条 公司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。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。财务负责人应每月末盘点一次现金，除定期盘点外，还应不定期突击盘点（每两个月至少一次）。

第十条 短期投资是指能够随时变现并且持有时间不准备超过 1 年（含 1 年）的投资，包括股票、债券、基金等。短期投资应当按照以下原则核算：

（一）取得的计价方法：

短期投资取得投资时按实际支付的价款（扣除已宣告未领取的现金股利或已到期未领取的债券利息）、相关税费计价。债务重组取得债务人用以抵债的短期投资，以应收债权的账面价值为基础确定其入账价值；以非货币性交易换入的短期投资，以换出资产的账面价值为基础确定其入账价值。

（二）短期投资跌价准备的计提：

中期末及年末，按成本与收盘价孰低提取或调整短期投资跌价准备。按投资总体计算并确定计提跌价损失准备。如某项短期投资占整个短期投资 10% 以上，则按单项投资为基础计提跌价损失准备。

（三）短期投资收益的确认：

短期投资待处置时确认投资收益。在持有期间分得的现金股利和利息，冲减投资成本或相关应收项目。

第十一条 应收及预付款项，是指企业在日常生产经营过程中发生的各项债权，包括：应收款项（包括应收票据、应收账款、其他应收款）和预付账款等。应收及预付款项应当按照以下原则核算：

（一）应收及预付款项应当按照实际发生额记账，并按照往来户名等设置明细账，进行明细核算。

（二）带息的应收款项，应于期末按照本金（或票面价值）与确定的利率计算的金额，增加其账面余额，并确认为利息收入，计入当期损益。

（三）到期不能收回的应收票据，应按其账面余额转入应收账款，并不再计提利息。

第十二条 企业与债务人进行债务重组的，按以下规定处理：

（一）债务人在债务重组时以低于应收债权的账面价值的现金清偿的，企业实际收到的金额小于应收债权账面价值的差额，计入当期营业外支出。

（二）以非现金资产清偿债务的，应按应收债权的账面价值等作为受让的非现金资产的入账价值。

如果接受多项非现金资产的，应按接受的各项非现金资产的公允价值占非现金资产公允价值总额的比例，对应收债权的账面价值进行分配，并按照分配后的价值作为所接受的各项非现金资产的入账价值。

（三）以债权转为股权的，应按应收债权的账面价值等作为受让的股权的入账价值。

如果涉及多项股权的，应按各项股权的公允价值占股权公允价值总额的比例，对应收债权的账面价值进行分配，并按照分配后的价值作为所接受的各项股权的入账价值。

（四）以修改其他债务条件清偿债务的，应将未来应收金额小于应收债权账面价值的差额，计入当期营业外支出；如果修改后的债务条款涉及或有收益的，则或有收益不应当包括在未来应收金额中。待实际收到或有收益时，计入收到当期的营业外收入。

如果修改其他债务条件后，未来应收金额等于或大于重组前应收债权账面余额的，则在债务重组时不作账务处理，但应当在备查簿中进行登记。修改债务条件后的应收债权，按本制度规定的一般应收债权进行会计处理。

本制度所称的债务重组，是指债权人按照其与债务人达成的协议或法院的裁决同意债务人修改债务条件的事项。或有收益，是指依未来某种事项出现而发生的收益，未来事项的出现具有不确定性。

第十三条 企业应于期末时对应收款项（不包括应收票据，下同）计提坏账准备。

坏账准备应当单独核算，在资产负债表中应收款项按照减去已计提的坏账准备后的净额反映。

第十四条 坏账核算方法及核销：

（一）坏账的确认标准：对因债务人撤销、破产，依照法律清偿程序后确实无法收回的应收款项；因债务人死亡，既无遗产可清偿，又无义务承担人，确实无法

收回的应收款项；因债务人逾期未履行偿债义务并有确凿证据表明，确实无法收回的应收款项，按照公司管理权限批准核销。

（二）坏账损失的核算方法：采用备抵法核算，坏账损失发生时，冲销已提取的坏账准备。

（三）坏账准备的计提方法和计提比例：

除应收关联方款项外采用账龄分析结合个别认定的方法，估计坏账损失，计提坏账准备。

账龄	计提比例
一年以内	0.30%
一至二年	10.00%
二至三年	20.00%
三至五年	50.00%
五年以上	100.00%

关联方应收款项按其年末余额的 0.3%计提。

（四）单笔金额不超过 10 万元的坏账核销，由董事长审批。

第十五条 存货，是指企业在日常生产经营过程中持有以备出售，或者仍然处在生产过程，或者在生产或提供劳务过程中将消耗的材料或物料等。存货分类为：开发产品、出租开发产品、开发成本等。）存货应当按照以下原则核算。

（一）取得和发出的计价方法：

日常核算取得时按实际成本计价；发出时按加权平均法计价。

债务重组取得债务人用以抵债的存货，以应收债权的账面价值为基础确定其入账价值；非货币性交易换入的存货以换出资产的账面价值为基础确定其入账价值。

（二）低值易耗品的摊销方法：低值易耗品采用一次摊销法。

（三）开发用土地的核算方法：

- 1、纯土地开发项目：其费用支出单独构成土地开发成本；
- 2、连同房产整体开发的项目：其费用可分清负担对象，一般按实际占用面积分摊计入商品房成本。

（四）公共配套设施费用的核算方法：

- 1、不能有偿转让的公共配套设施：按收益比例定标准分配计入商品房成本；
- 2、能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目独立作为成本核算对象，归集所发生的成本。

（五）出租开发产品的摊销方法：按房屋建筑物的估计经济使用年限，采用直线法计算出月摊销额，计入出租开发产品的经营成本费用。

第十六条 存货的盘存制度采用永续盘存制。

第十七条 存货跌价准备的确认标准、计提方法：

（一）除开发商品、开发成本的存货：按重要性原则对主要存货项目以其单个存货的成本高于其可变现净值的差额计提存货跌价损失准备。如果以后存货价值又得以恢复，在已提跌价准备的范围内转回。

（二）开发商品、开发成本：按周边楼盘（可比较）的市场售价，结合企业开发商品、开发成本的层次、朝向、房型等因素，确定预计售价，对其计提跌价准备。

（三）存货跌价准备按单个存货项目的成本高于可变现净值的差额计提。

第三章 长期投资管理

第十八条 长期投资，是指除短期投资以外的投资，包括持有时间准备超过 1 年（不含 1 年）的各种股权性质的投资、不能变现或不准备随时变现的债券、长期债权投资和其他长期投资。

（一）取得的计价方法：

长期股权投资取得时的成本：按发生的实际成本确定，包括相关的税金、手续费等。债务重组取得债务人用以抵债的股权投资，以应收债权的账面价值为基础确定其入账价值；非货币性交易换入的股权投资，以换出资产的账面价值为基础确定其入账价值。

（二）长期股权投资的核算方法：

企业的长期股权投资，应当根据不同情况，分别采用成本法或权益法核算。企业对被投资单位无控制、无共同控制且无重大影响的，长期股权投资应当采用成本法核算；企业对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的，长期股权投资应当采用权益法核算。通常情况下，企业对其他单位的投资占该单位有表决权资本总额 20%或 20%以上，或虽投资不足 20%但具有重大影响的，应当采用权益核算。企业对其他单位的投资占该单位有表决权资本总额 20%以下，或对其他单位的投资虽占该单位有表决权资本总额 20%或 20%以上，但不具有重大影响的，应当采用成本法核算。

按权益法核算长期股权投资所确认的股权投资差额，若合同规定投资期限的按投资期限平均摊销；若合同未规定投资期限的按 10 年平均摊销。初始投资成本低于应享有被投资单位净资产份额的差额，从 2003 年起发生的计入资本公积。

（三）长期债权投资的核算方法：

中期末及年末，按合同规定利率或债券票面利率计提利息，并同时按直线法摊销债券投资溢价或折价。如果计提的利息到期不能回，停止计息并冲回原已计提的利息。

（四）长期投资减值准备的计提：

中期末及年末，按预计可收回金额低于长期投资账面价值的差额，计提长期投资减值准备。长期投资减值准备按照个别投资项目计算确定。

第四章 固定资产管理

第十九条 固定资产是指企业使用期限超过 1 年的房屋、建筑物、机器、机械、运输工具以及其他与生产、经营有关的设备、器具、工具等。不属于生产经营主要设备的物品，单位价值在 2000 元以上，并且使用年限超过 2 年的，也应当作为固定资产。

（一）固定资产的分类：房屋及建筑物、专用设备、通用设备、运输设备、其他设备、固定资产装修、经营租入固定资产改良等；

（二）固定资产的取得计价：

一般遵循实际成本计价原则计价。

债务重组取得债务人用以抵债的固定资产，以应收债权的账面价值为基础确定其入账价值；非货币性交易换入的固定资产，以换出资产的账面价值为基础确定其入账价值。

融资租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产的原账面价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者作为入账价值，如果融资租赁资产占企业资产总额等于或小于 30% 的，则按最低租赁付款额作为入账值。

（三）固定资产折旧采用平均年限法分类计提。根据固定资产类别、预计使用年限和预计净残值率确定折旧率。

符合资本化条件的固定资产装修费用，在两次装修期间与固定资产尚可使用年

限两者中较短的期间内，采用合理的方法单独计提折旧；经营租赁方式租入的固定资产改良支出，在剩余租赁期与租赁资产尚可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。

融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，应当在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，应当在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。融资租赁方式租入的固定资产发生的符合资本化条件的装修费用，在两次装修期间、剩尚租赁期与固定资产尚可使用年限三者中较短的期间内，采用合理的方法单独计提折旧。

类别	预计使用年限	净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	40 年	5%	2.40%
通用设备	5 年	5%	19.20%
运输设备	5 年	5%	19.20%

（四）固定资产减值准备的计提：

中期末及年末，对由于市价持续下跌、技术陈旧、实体损坏、长期闲置等原因导致其可收回金额低于账面价值的，按预计可收回金额低于其账面价值的差额，计提固定资产减值准备。

固定资产减值准备按单项资产计提。

第二十条 固定资产由行政部门负责购置和保管登记、办理报废手续等相关的管理。财务部门对固定资产建立账卡核算工作，并按规定的折旧标准按月计提折旧。

固定资产和大型工具的购置要提出计划，经公司审批后方可购买。

第二十一条 公司工程购置和搭建的临时设施，经项目经理办理验收手续后，由工程部门核准交付使用，财务部门负责核算购置和搭建费用，并按月摊入工程成本，摊销期为工程项目受益期。报废后，临时设施转入固定资产清理，进行残值清理后，冲减成本。

第二十二条 各公司固定资产每年至少盘点一次，并做好盘点记录。对盘盈、盘亏、毁坏和提前报废的固定资产，要查明原因，向公司提出报告，经董事会批准后，其净值可计入当年损益。

第二十三条 固定资产应当在期末时按照账面价值可收回金额孰低计量，对可收回金额低于账面价值的差额，应当计提固定资产减值准备。

第二十四条 固定资产及其他资产如发生非常损失（包括机动车肇事）不论损失额大小，均应及时将详细情况以书面形式上报公司，同时向承保的保险公司办理索赔事宜。

第二十五条 固定资产的保险，要结合公司固定资产结构情况，必须到公司指定的保险公司进行保险，参保后将保险复印件上报财务部备案。

第五章 无形资产和其他资产管理

第二十六条 无形资产，是指企业为生产商品或者提供劳务、出租给他人、或为管理目的而持有的、没有实物形态的非货币性长期资产。无形资产分为可辨认无形资产和不可辨认无形资产。可辨认无形资产包括专利权、非专利技术、商标权、著作权、土地使用权等；不可辨认无形资产是指商誉。

企业自创的商誉，以及未满足无形资产确认条件的其他项目，不能作为无形资产。

第二十七条 企业的无形资产在取得时，应按实际成本计量。取得时的实际成本应按以下方法确定：

（一）购入的无形资产，按实际支付的价款作为实际成本。

（二）投资者投入的无形资产，按投资各方确认的价值作为实际成本。但是，为首次发行股票而接受投资者投入的无形资产，应按该无形资产在投资方的账面价值作为实际成本。

（三）企业接受的债务人以非现金资产抵偿债务方式取得的无形资产，或以应收债权换入无形资产的，按应收债权的账面价值加上应支付的相关税费，作为实际成本。

第二十八条 无形资产应当自取得当月起在预计使用年限内分期平均摊销，计入损益。如预计使用年限超过了相关合同规定的受益年限或法律规定的有效年限，该无形资产的摊销年限按如下原则确定：

（一）合同规定受益年限但法律没有规定有效年限的，摊销年限不应超过合同规定的受益年限；

（二）合同没有规定受益年限但法律规定有效年限的，摊销年限不应超过法律规定的有效年限；

（三）合同规定了受益年限，法律也规定了有效年限的，摊销年限不应超过受益年限和有效年限两者之中较短者。

如果合同没有规定受益年限，法律也没有规定有效年限的，摊销年限不应超过10年。

第二十九条 购入或以支付土地出让金方式取得的土地使用权，在尚未开发或建造自用项目前，作为无形资产核算，并按本制度规定的期限分期摊销。房地产开发企业开发商品房时，应将土地使用权的账面价值全部转入开发成本；企业因利用土地建造自用某项目时，将土地使用权的账面价值全部转入在建工程成本。

第三十条 出售无形资产，应将所得价款与该项无形资产的账面价值之间的差额，计入当期损益。

第三十一条 无形资产应当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，应当计提无形资产减值准备。

在资产负债表中，无形资产项目应当按照减去无形资产减值准备后的净额反映。

第三十二条 其他资产，是指除上述资产以外的其他资产，如长期待摊费用。长期待摊费用，是指企业已经支出，但摊销期限在1年以上（不含1年）的各项费用，包括固定资产大修理支出、租入固定资产的改良支出等。应当由本期负担的借款利息、租金等，不得作为长期待摊费用处理。

第六章 负债管理

第三十三条 负债，是指过去的交易、事项形成的现时义务，履行该义务预期会导致经济利益流出企业。企业的负债应按其流动性，分为流动负债和长期负债。

流动负债，是指将在1年（含1年）或者超过1年的一个营业周期内偿还的债务，包括短期借款、应付票据、应付账款、预收账款、应付工资、应付福利费、应付股利、应交税金、其他暂收应付款项、预提费用和一年内到期的长期借款等。

各项流动负债，应按实际发生额入账。短期借款、带息应付票据、短期应付债券应当按照借款本金或债券面值，按照确定的利率按期计提利息，计入损益。

第三十四条 企业与债权人进行债务重组时，应按以下规定处理：

（一）以现金清偿债务的，支付的现金小于应付债务账面价值的差额，计入资本公积；

（二）以非现金资产清偿债务的，应按应付债务的账面价值结转。应付债务的账面价值与用于抵偿债务的非现金资产账面价值的差额，作为资本公积，或者作为损失计入当期营业外支出。

第三十五条 以债务转为资本的，应当分别以下情况处理：

（一）股份有限公司，应按债权人放弃债权而享有股份的面值总额作为股本，按应付债务账面价值与转作股本的金额的差额，作为资本公积；

（二）其他企业，应按债权人放弃债权而享有的股权份额作为实收资本，按债务账面价值与转作实收资本的金额的差额，作为资本公积。

第三十六条 以修改其他债务条件进行债务重组的，修改其他债务条件后未来应付金额小于债务重组前应付债务账面价值的，应将其差额计入资本公积；如果修改后的债务条款涉及或有支出的，应将或有支出包括在未来应付金额中，含或有支出的未来应付金额小于债务重组前应付债务账面价值的，应将其差额计入资本公积。在未来偿还债务期间内未满足债务重组协议所规定的或有支出条件，即或有支出没有发生的，其已记录的或有支出转入资本公积。

修改其他债务条件后未来应付金额等于或大于债务重组前应付债务账面价值的，在债务重组时不作账务处理。对于修改债务条件后的应付债务，应按本制度规定的一般应付债务进行会计处理。

本制度所称的或有支出，是指依未来某种事项出现而发生的支出。未来事项的出现具有不确定性。

第三十七条 长期负债，是指偿还期在 1 年或者超过 1 年的一个营业周期以上的负债，包括长期借款、应付债券、长期应付款等。各项长期负债应当分别进行核算，并在资产负债表中分列项目反映。将于 1 年内到期偿还的长期负债，在资产负债表中应当作为一项流动负债，单独反映。

第三十八条 长期负债应当以实际发生额入账。长期负债应当按照负债本金或债券面值，按照规定的利率按期计提利息，并按本制度的规定，分别计入开发成本或当期财务费用。

第七章 所有者权益

第三十九条 所有者权益，是指所有者在企业资产中享有的经济利益，金额为

资产减去负债后的余额。所有者权益包括实收资本（或者股本）、资本公积、盈余公积和未分配利润等。

第四十条 企业的实收资本是指投资者按照企业章程，或合同、协议的约定，实际投入企业的资本。

实收资本应按以下规定核算：

（一）投资者以现金投入的资本，应当以实际收到或者存入企业开户银行的金额作为实收资本入账。实际收到或者存入企业开户银行的金额超过其在该企业注册资本中所占份额的部分，计入资本公积。

（二）投资者以非现金资产投入的资本，应按投资各方确认的价值作为实收资本入账。为首次发行股票而接受投资者投入的无形资产，应按该项无形资产在投资方的账面价值入账。

（三）投资者投入的外币，合同没有约定汇率的，按收到出资额当日的汇率折合；合同约定汇率的，按合同约定的汇率折合，因汇率不同产生的折合差额，作为资本公积处理。

第四十一条 各公司资本（或股本）除下列情况外，不得随意变动：

（一）符合增资条件，并经有关部门批准增资的，在实际取得投资者的出资时，登记入账。

（二）各公司按法定程序报经批准减少注册资本的，在实际返还投资时登记入账。采用收购本企业股票方式减资的，在实际购入本企业股票时，登记入账。

各公司应当将因减资而注销股份、返还股款，以及因减资需更新股票的变动情况，在股本账户的明细账及有关备查簿中详细记录。

投资者按规定转让其出资的，企业应当于有关的转让手续办理完毕时，将出让方所转让的出资额，在资本（或股本）账户的有关明细账户及各备查登记簿中转为受让方。

第四十二条 资本公积包括资本（或股本）溢价、接受捐赠资产、拨款转入、外币资本折算差额等。资本公积项目主要包括：

（一）资本（或股本）溢价，是指投资者投入的资金超过其在注册资本中所占份额的部分；

（二）接受非现金资产捐赠准备，是指公司因接受非现金资产捐赠而增加的资

本公积；

（三）接受现金捐赠，是指企业因接受现金捐赠而增加的资本公积；

（四）股权投资准备，是指企业对被投资单位的长期股权投资采用权益法核算时，因被投资单位接受捐赠等原因增加的资本公积，企业按其持股比例计算而增加的资本公积；

（五）外币资本折算差额，是指企业接受外币投资因所采用的汇率不同而产生的资本折算差额；

（六）其他资本公积，是指除上述各项资本公积以外所形成的资本公积，以及从资本公积各准备项目转入的金额。债权人豁免的债务也在本项目核算。资本公积各准备项目不能转增资本（或股本）。

第四十三条 盈余公积按照企业性质，分别包括以下内容：

（一）法定盈余公积，是指企业按照规定的比例从净利润中提取的盈余公积；

（二）任意盈余公积，是指企业经股东大会或类似机构批准按照规定的比例从净利润中提取的盈余公积；

（三）法定公益金，是指企业按照规定的比例从净利润中提取的用于职工集体福利设施的公益金，法定公益金用于职工集体福利时，应当将其转入任意盈余公积。

企业的盈余公积可以用于弥补亏损、转增资本（或股本）。符合规定条件的企业，也可以用盈余公积分派现金股利。

第八章 收入

第四十四条 收入，是指企业在销售商品、提供劳务及让渡资产使用权等日常活动中所形成的经济利益的总流入，包括主营业务收入和其他业务收入。收入不包括为第三方或者客户代收的款项。公司应当根据收入的性质，按照收入确认的原则，合理地确认和计量各项收入。

第四十五条 房地产开发企业自行开发商品房对外销售收入的确定，按照销售商品收入的确认原则执行；如果符合建造合同的条件，并且有不可撤销的建造合同的情况下，也可按照建造合同收入确认原则，按照完工百分比法确认房地产开发业务的收入。各公司的收入，应当按照重要性原则，在利润表中反映。

第九章 成本和费用

第四十六条 费用，是指企业为销售商品、提供劳务等日常活动所发生的经济利益的流出；成本，是指企业为生产产品、提供劳务而发生的各种耗费。各公司应当合理划分期间费用和成本的界限。期间费用应当直接计入当期损益；成本应当计入所生产的产品、提供劳务的成本。

第四十七条 各公司在生产经营过程中所耗用的各项材料，应按实际耗用数量和账面单价计算，计入成本、费用。

第四十八条 应支付职工的工资，应当根据规定的工资标准、工时、产量记录等资料，计算职工工资，计入成本、费用。企业按规定给予职工的各种工资性质的补贴，也应计入各工资项目。企业应当根据国家规定，计算提取应付福利费，计入成本、费用。

第四十九条 各公司在生产经营过程中所发生的其他各项费用，应当以实际发生数计入成本、费用。凡应当由本期负担而尚未支出的费用，作为预提费用计入本期成本、费用；凡已支出，应当由本期和以后各期负担的费用，应当作为待摊费用，分期摊入成本、费用。

第五十条 各公司应当根据本企业的生产经营特点和管理要求，确定适合本企业的成本核算对象、成本项目和成本计算方法。成本核算对象、成本项目以及成本计算方法一经确定，不得随意变更，如需变更，应当经股东大会或董事会批准，并在会计报表附注中予以说明。

第五十一条 各公司的期间费用包括营业费用、管理费用和财务费用。期间费用应当直接计入当期损益，并在利润表中分别项目列示。

（一）营业费用，是指企业在销售商品过程中发生的费用，包括企业销售商品过程中发生的运输费、装卸费、包装费、保险费、展览费和广告费，以及为销售本企业商品而专设的销售机构（含销售网点，售后服务网点等）的职工工资及福利费、类似工资性质的费用、业务费等经营费用。

（二）管理费用，是指企业为组织和管理企业生产经营所发生的管理费用，包括企业的董事会和行政管理部门在企业的经营管理中发生的，或者应当由企业统一负担的公司经费（包括行政管理部门职工工资、修理费、物料消耗、低值易耗品摊

销、办公费和差旅费等)、工会经费、待业保险费、劳动保险费、董事会费、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、无形资产摊销、职工教育经费、研究与开发费、排污费、存货盘亏或盘盈(不包括应计入营业外支出的存货损失)、计提的坏账准备和存货跌价准备等。

(三) 财务费用,是指企业为筹集生产经营所需资金等而发生的费用,包括应当作为期间费用的利息支出(减利息收入)、汇兑损失(减汇兑收益)以及相关的手续费等。

第五十二条 企业必须分清本期成本、费用和下期成本、费用的界限,不得任意预提和摊销费用。各公司的下列支出,不得列入成本、费用:为购置和建造固定资产、购入无形资产和其他资产的支出;对外投资的支出;被没收的财物;各项罚款、赞助、捐赠支出;以及国家规定不得列入成本,费用的其他支出。

第五十三条 工资总额的核定,执行公司工资分配制度,企业编制的年度工资总额计划,必须上报公司审查批准。其中按工资总额提取的标准有:

(一) 每月按工资总额的 14%提取职工福利费;按工资总额的 2%提取工会经费;按工资总额的 1.5%提取职工教育经费;

(二) 缴纳统筹保险、失业保险严格按国定规定执行。

第十章 利润及利润分配

第五十四条 利润,是指企业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。

第五十五条 公司的各项税费应当按照以下原则核算:

(一) 所得税的会计处理方法:采用应付税款法。

应付税款法,是指企业不确认时间性差异对所得税的影响金额,按照当期计算的应交所得税确认为当期所得税费用的方法。在这种方法下,当期所得税费用等于当期应交的所得税。

(二) 财务部门要严格执行税务方面的相关法规制度,按税务局程序申报纳税,及时足额交纳营业税及各项地方税费。

(三) 税法规定我国公民个人所得税应由支付机关代扣代缴,公司财务部门依

法对支付的个人工资按照规定扣缴，按规定每月通过局申报缴纳税款。

第五十六条 企业当期实现的净利润，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，为可供分配的利润。按公司的章程规定可供分配的利润，按下列顺序分配：

- （一）按 10%提取法定盈余公积；
- （二）按 5%提取法定公益金；
- （三）应付优先股股利；
- （四）提取任意盈余公积；
- （五）应付普通股股利。

提取盈余公积金达到注册资本 50%可不再提取。

第十一章 财务会计报告

第五十七条 企业应当按照《企业财务会计报告条例》的规定，编制和对外提供真实、完整的财务会计报告。

第五十八条 股份公司定期编制合并会计报表，编制方法是：股份公司控制的子公司均纳入合并会计报表范围，以审定的母、子公司的报表为基础，按财政部颁发的《合并会计报表暂行规定》的要求编制。对纳入合并会计报表的母子公司、子公司相互之间的内部往来、内部交易、内部权益性投资均应予以抵销，其余项目合并。

第五十九条 各公司会计报表不经股份公司总部批准，不得对外提供，上市公司合并会计报表第一时间报至“上交所”，公开披露前不得向任何单位、个人提供。

第十二章 附则

第六十条 本制度未尽事宜，按国家有关法律、法规、部门规章、规范性文件和《公司章程》的规定执行。本制度的规定如与国家日后颁布或修订的法律、法规、部门规章、规范性文件或经合法程序修改后的《公司章程》的规定不一致，按后者的规定执行，并应当及时修改本制度。

第六十一条 本制度最终解释权归公司董事会。

第六十二条 本制度的制定和修改均需提交本公司董事会审议，由公司董事会审议通过后生效并实施。

上海新梅置业股份有限公司

2017 年 2 月 20 日