



上海新梅置业股份有限公司

会计估计制度

第一章 总则

第一条 为更有效地向各利益相关者提供真实、准确、公允、及时的数据资料，保证公司的会计处理和财务信息建立在统一、客观、可比的基础上，特制定本制度。

第二章 会计估计

第二条 会计制度：公司目前执行《企业会计制度》、《企业会计准则》及其相关规定。

第三条 会计年度：会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

第四条 记账本位币：以人民币为记账本位币。

第五条 记账基础和计价原则：以权责发生制为记账基础；以实际成本为计价原则。

第六条 外币业务核算方法：会计年度内涉及外币的经济业务，按当月 1 号银行基准汇率折合人民币入账。季末将外币账户的外币余额按季末银行基准汇率进行调整，产生的汇兑损益，与购建固定资产有关的借款费用按资本化原则进行处理；属于筹建期间的计入长期待摊费用；属于生产经营期间的计入当期损益。

第七条 现金等价物的确认标准：公司将持有的期限短（从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资确认为现金等价物。

第八条 坏账核算方法：

（一）坏账确认标准：因债务人破产或者死亡，以其破产财产或者遗产清偿后仍然无法收回的款项；债务人逾期未履行其偿债义务且有确凿证据表明确实无法收回的款项。

（二）坏账损失核算方法：采用备抵法。

（三）坏账准备的计提标准：按其他应收款、应收账款减除内部关联公司往来款后的借方余额的 3‰确认。

第九条 存货核算方法：

（一）存货的分类：分为原材料、包装物、燃料、自制半成品、产成品、外购

商品等。

（二）存货取得和发出的计价方法：取得时采用实际成本法对存货进行核算，领用或发出时采用加权平均法。若经申请后采用计划成本法核算时，月终分摊成本差异，将计划成本调整为实际成本。

（三）存货的盘存制度及低值易耗品和包装物的摊销方法：存货采用永续盘存制。低值易耗品领用时采取“一次摊销法”核算；生产领用包装物直接计入成本费用。目前公司规定每年年中和年末组织两次大规模的实物盘点。

（四）存货跌价准备的确认标准和计提方法：公司至少于每年年度终了，对存货进行全面清查，如发现由于存货遭受毁损、全部或部分陈旧过时或销售价低于成本等原因，致使存货有不可收回部分，按其不可收回部分提取存货跌价准备。按单项存货计量成本和可变现净值，当成本高于可变现净值时，按其差额计提存货跌价准备，并计入当期损益。

（五）基本政策：产品存货按规定在成本和可变现值二者孰低的计价原则，以及依据产品库龄的计算标准在资产负债表列示，可变现净值系指按公司的相关政策评估产品价格预计进款扣除估算费用计算。

（六）具体计提标准：库龄在 2 年内的，依据产品预计可变现净值与成本进行对比，当预计可变现净值低于产品成本时按两者的差额计提；预计可变现值高于产品成本时则不需要计提；库龄在 2-3 年间的产品按库存成本的 50% 计提；库龄在 3 年以上的产品按库存成本的 100% 计提。

第十条 长期投资的核算方法：

（一）长期股权投资的计价及收益确认方法：长期股权投资在投资时按实际支付的价款或投资各方确认的价值入账。

本公司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按成本法核算；对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的，长期股权投资按权益法核算。投资收益按成本法和权益法分别核算确认。

（二）股权投资差额的摊销方法和期限：采用直线法摊销。合同规定投资期限的按合同规定期限摊销；没有规定期限的一般按不超过 10 年摊销。

（三）长期债权投资的计价及收益的确认方法：公司按取得时实际支付的全部价款（包括税金、手续费等相关费用）扣除已到期尚未领取的债券利息，作为初始

成本入账。并按权责发生制原则按期计提利息，计入当期损益。

（四）长期债券投资溢价和折价的摊销方法：在债券购入后至到期日止的期间内按直线法，于确认债券利息收入同时进行摊销。

（五）长期投资减值准备确认标准和计提方法：公司至少于每年年度终了，对长期投资逐项进行检查，如果发现由于市价持续下跌或被投资单位经营状况恶化等原因导致其可收回金额低于其账面价值的，按可收回金额低于其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单项资产计提，并计入当期损益。

第十一条 固定资产计价和折旧方法：

（一）固定资产标准：使用期限超过一年的房屋、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，并且使用期限超过 2 年的，也应当作为固定资产。

（二）固定资产的分类：房屋及建筑物、机器设备、电子设备、运输工具、其他。

（三）固定资产的计价方法：按取得时的实际成本计价。

（四）固定资产的折旧方法：采用年限平均法。

固定资产类别	预计可使用年限	净产值率%	年折旧率%
房屋及建筑物	20 年	10	4.5
机器设备	10 年	10	9
电子设备	5 年	10	18
运输工具	5 年	10	18

（五）固定资产减值准备的确认标准和计提方法：公司至少于每年年度终了，对固定资产进行检查，如果发现市价持续下跌或技术陈旧、损坏、长期闲置等原因，导致其可收回金额低于账面价值的，将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。

第十二条 在建工程核算方法：

（一）在建工程的计价方法及结转为固定资产的时点：在建工程按取得时的实际成本计价，当在建工程达到预定可使用状态时结转为固定资产。

（二）在建工程减值准备的确认标准和计提方法：公司至少于每年年度终了，对在建工程进行逐项检查，如果存在工程项目在性能或技术上已经落后且给企业带来的经济利益具有很大的不确定性；或长期停建且预计在未来 3 年内不会重新开工的在建工程；或其他足以证明在建工程已经发生减值的情形，则计提在建工程减值

准备。在建工程减值准备按单项资产计提。

第十三条 借款费用的会计处理方法：

（一）资本化费用的确认原则：为生产经营活动借入的款项所发生的借款费用计入当期损益。为购建固定资产而专门借入的款项所发生的借款费用，在所购建的固定资产达到预定可使用状态前，予以资本化，计入所购建固定资产成本。在所购建的固定资产达到预定可使用状态后发生的，应于发生当期直接计入当期财务费用。

（二）资本化期间：从为购建固定资产而专门借入的款项投入到在建项目起，到所购建固定资产达到预定可使用状态止，确认为资本化期间。如果固定资产的购建活动发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建活动重新开始；如果中断是使购建的固定资产达到预定的可使用状况所必要的程序，则借款费用的资本化继续进行。

（三）借款费用资本化金额的计算方法：每一会计期间利息的资本化金额=至当期末止购建固定资产累计支出加权平均数×资本化率。

第十四条 无形资产计价和摊销方法：

（一）无形资产计价方法：按取得时的实际成本计价。

（二）无形资产摊销期限和摊销方法：以无形资产法定有效年限，或受益年限，或二者中孰短原则确定，无法定有效年限或受益年限的，按不超过 10 年确定，并在确定的预计使用年限内分期平均摊销。目前公司实际采用的摊销标准为：50 年分期平均摊销。

（三）无形资产减值准备的确认标准和计提方法：公司至少于每年年度终了，对无形资产进行逐项检查。如果发现由于无形资产已被其他新技术所替代，使其为企业创造经济利益的能力受到重大不利影响；或由于市价大幅度下跌，在剩余摊销年限内预计不能恢复；或存在已超过法律保护期限，但仍存在部分使用价值；或存在其他足以证明无形资产实质上已经发生的减值的情形，而导致其可收回金额低于其账面价值的差额计提无形资产减值准备。无形资产减值准备按单项资产计提。

第十五条 长期待摊费用摊销方法：

（一）摊销方法：长期待摊费用在受益期内平均摊销。

（二）摊销期限：按长期待摊费用的受益期确定；在筹建期间发生的开办费，从开始生产经营的当月起一次计入损益。

第十六条 收入确认原则：

（一）销售商品：已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，公司不再保留与商品所有权相联系的继续管理权和实质控制权，与交易相关的经济利益能够流入企业，且相关的收入和成本能够可靠地计量时，确认销售商品收入的实现。

（二）提供劳务：在同一会计年度内开始并完成的劳务，在劳务完成时确认劳务收入的实现；如果劳务的开始和完成分属不同的会计年度，且在资产负债表日能对该项交易的结果作出可靠估计的，按完工百分比法确认劳务收入的实现。

（三）让渡资产使用权：在与交易相关的经济利益能够流入企业且收入的金额能够可靠地计量时，确认让渡资产使用权收入的实现。

第十七条 所得税的会计处理方法： 采用应付税款法。

第十八条 会计政策变更及影响：严格按照会计制度规定执行。

第十九条 合并会计报表的合并范围确定原则：公司长期股权投资中对持有 50%(不含 50%)以上有表决权股份的单位或虽在 50%(含 50%)以下但对其有实际控制权的子公司纳入合并报表编制范围。

第二十条 主要税项：

（一）增值税按销售额的 17%计算销项税，原物料采购原则上要求提供符合法定要求的增值税专用发票；

（二）需要征收营业税的项目按税法规定计算营业税；

（三）各类地方税收争取得到地方政府的减免，如按应缴流转税额 7%、3%分别计算的城建税和教育费附加；堤围费、印花税、个人所得税等按当地有关要求计算缴纳。

（四）所得税税率按国家规定优惠税率执行。属于生产性外商投资企业的公司按“两免三减半”享受税收优惠后，可争取按出口型企业或先进技术企业享受税收优惠政策，合理合法进行税收筹划，为公司发展争取有利的外部环境。

第三章 附则

第二十一条 本制度由公司财务部负责解释和修订。

第二十二条 本制度经公司董事会审议通过之日起施行。

第二十三条 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

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。

上海新梅置业股份有限公司

2017 年 2 月 20 日