

上海东邑酒店管理有限公司
2023 年度财务报表审计

宏侨审字[2024]0110 号

南京宏侨会计师事务所（普通合伙）

地址：江苏省南京市江宁区日新路 2 号 4 幢 810 室

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）”进行查验。
报告编码：苏240MB7AP3A



目 录

一、 审计报告	1-3
二、 已审财务报表	
1. 资产负债表	4-5
2. 利润表	6
3. 现金流量表	7
4. 股东权益变动表	8-9
5. 财务报表附注	10-45



南京宏侨会计师事务所（普通合伙）

宏侨审字[2024]0110号

审计报告

上海东邑酒店管理有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了上海东邑酒店管理有限公司（以下简称“贵公司”）财务报表，包括 2023 年 12 月 31 日的资产负债表，利润表、现金流量表及股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2023 年 12 月 31 日贵公司财务状况以及 2023 年度贵公司的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于贵公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、其他信息

贵公司管理层（以下简称“管理层”）对其他信息负责。其他信息包括报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

四、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估贵公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事



项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算贵公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误所导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（一）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对贵公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致贵公司不能持续经营。

（五）评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

（六）就贵公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对单体财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。



我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二四年五月二十七日



资产负债表

编制单位：上海杰昌酒店管理有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产：			
货币资金	1	8,770.16	23,636.88
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款			
其中：应收利息			
应收股利			
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	2	718,397.07	684,950.93
流动资产合计		727,167.23	708,587.81
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	3	294,803,240.63	
固定资产	4	465,289.04	675,776.96
在建工程	5		301,610,984.73
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		295,268,529.67	302,286,761.69
资产总计		295,995,696.90	302,995,349.50





资产负债表（续）

编制单位：上海东昌酒店管理有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2023年12月31日	2022年12月31日
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项	6	2,401,763.41	
合同负债			
应付职工薪酬	7		
应交税费	8	8,903,539.40	9,458,722.89
其他应付款	9	40,368,335.31	213,043,361.55
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	10	16,148,695.56	16,186,853.33
其他流动负债			
流动负债合计		67,822,333.68	238,688,937.77
非流动负债：			
长期借款	11	72,000,000.00	88,000,000.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		72,000,000.00	88,000,000.00
负债合计		139,822,333.68	326,688,937.77
所有者权益：			
实收资本	12	204,000,000.00	10,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积			
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积			
未分配利润	13	-47,826,636.78	-33,693,588.27
所有者权益合计		156,173,363.22	-23,693,588.27
负债和所有者权益总计		295,995,696.90	302,995,349.50

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



吴恩颖



利润表

编制单位：上海东邑酒店管理有限公司

金额单位：人民币元

项目	注释	2023年度	2022年度
一、营业收入	14	1,319,483.11	
减：营业成本	14		
税金及附加	15	97,360.00	1,348,233.86
销售费用			
管理费用	16	9,859,651.99	705,104.00
研发费用			
财务费用	17	5,467,214.28	6,764,075.63
其中：利息费用		5,466,097.78	6,763,306.66
利息收入		143.78	336.35
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）			
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-14,104,743.16	-8,817,413.49
加：营业外收入			
减：营业外支出	18	28,305.35	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-14,133,048.51	-8,817,413.49
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-14,133,048.51	-8,817,413.49
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-14,133,048.51	-8,817,413.49
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1、重新计量设定受益计划变动额			
2、权益法下不能转损益的其他综合收益			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1、权益法下可转损益的其他综合收益			
2、可供出售金融资产公允价值变动损益			
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4、现金流量套期损益的有效部分			
5、外币财务报表折算差额			
6、其他			
六、综合收益总额		-14,133,048.51	-8,817,413.49

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

祥许
印友

吴慧颖

德孙



现金流量表

编制单位：上海东邑酒店管理有限公司

金额单位：人民币元

项目	注释	2023年度	2022年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		3,840,000.00	
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		143.78	6,633,689.51
经营活动现金流入小计		3,840,143.78	6,633,689.51
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金			
支付的各项税费		771,296.93	2,022,170.79
支付其他与经营活动有关的现金		771,642.46	9,038.38
经营活动现金流出小计		1,542,939.39	2,031,209.17
经营活动产生的现金流量净额	19	2,297,204.39	4,602,480.34
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		3,800,000.00	
投资活动现金流出小计		3,800,000.00	
投资活动产生的现金流量净额		-3,800,000.00	
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		22,992,184.44	24,825,000.00
筹资活动现金流入小计		22,992,184.44	24,825,000.00
偿还债务支付的现金		16,000,000.00	16,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		5,504,255.55	6,792,053.33
支付其他与筹资活动有关的现金			6,640,000.00
筹资活动现金流出小计		21,504,255.55	29,432,053.33
筹资活动产生的现金流量净额		1,487,928.89	-4,607,053.33
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	19	-14,866.72	-4,572.99
加：期初现金及现金等价物余额	19	23,636.88	28,209.87
六、期末现金及现金等价物余额	19	8,770.16	23,636.88

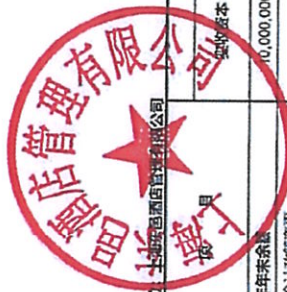
法定代表人：

主管会计工作负责人：

吴恩颖

会计机构负责人：





所有者权益变动表

编制单位：湖北恒通酒店管理有限公司		2023年度										金额单位：人民币元	
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计		
		优先股	永续债	其他									
一、上年年末余额	10,000,000.00									-33,693,588.27	-23,693,588.27		
加：会计政策变更													
前期差错更正													
其他													
二、本年年初余额	10,000,000.00									-33,693,588.27	-23,693,588.27		
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	194,000,000.00									-14,133,048.51	179,866,951.49		
（一）综合收益总额										-14,133,048.51	-14,133,048.51		
（二）所有者投入和减少资本	194,000,000.00										194,000,000.00		
1、所有者投入资本													
2、其他权益工具持有者投入资本													
3、股份支付计入股东权益的金额													
4、其他	194,000,000.00												
（三）利润分配													
1、提取盈余公积													
2、提取一般风险准备													
3、对所有者的分配													
4、其他													
（四）所有者权益内部结转													
1、资本公积转增资本													
2、盈余公积转增资本													
3、盈余公积弥补亏损													
4、设定受益计划变动额结转留存收益													
5、其他													
（五）专项储备													
1、本期提取													
2、本期使用													
（六）其他													
四、本年年末余额	204,000,000.00									-47,826,636.78	156,173,363.22		



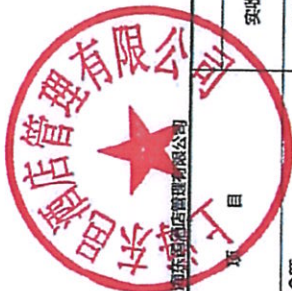
会计机构负责人：

祥发印

法定代表人：

主管会计工作负责人：





所有者权益变动表 (续)

2022年度												金额单位：人民币元
项 目	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计	
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	10,000,000.00									-24,876,174.78	-14,876,174.78	
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年初余额	10,000,000.00									-24,876,174.78	-14,876,174.78	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										-8,817,413.49	-8,817,413.49	
（一）综合收益总额										-8,817,413.49	-8,817,413.49	
（二）所有者投入和减少资本												
1、所有者投入资本												
2、其他权益工具持有者投入资本												
3、股份支付计入所有者权益的金额												
4、其他												
（三）利润分配												
1、提取盈余公积												
2、提取一般风险准备												
3、对所有者的分配												
4、其他												
（四）所有者权益内部结转												
1、资本公积转增资本												
2、盈余公积转增资本												
3、盈余公积弥补亏损												
4、设定受益计划变动额结转留存收益												
5、其他												
（五）专项储备												
1、本期提取												
2、本期使用												
（六）其他												
四、本年年末余额	10,000,000.00									-33,693,588.27	-23,693,588.27	

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

祥许印友

吴惠颖

德孙



上海东邑酒店管理有限公司 2023 年度财务报表附注

一、公司基本情况

1. 公司概况及经营范围

上海东邑酒店管理有限公司（以下简称公司）成立于 2019 年 7 月 19 日，是由南京金浦东部房地产开发有限公司（以下简称“东部房地产”）出资设立的有限责任公司，公司统一社会信用代码为 91310117MA1J3N945A，公司注册地址为上海市松江区沪亭北路 218 号 19 幢 111 单元。设立时注册资本为人民币 1000 万元。

2023 年 10 月 29 日，根据股东决定和债转股协议，股东南京金浦东部房地产开发有限公司以债转股增资 19400 万元，增资后公司注册资本为人民币 20400 万元。2023 年 12 月 1 日，上述增资事项完成工商变更登记。

2024 年 3 月 18 日，公司投资人变更，由原股东南京金浦东部房地产开发有限公司变更为南京钛白化工有限责任公司。同时，法定代表人由许友祥变更为郭彦君。

公司经营范围：酒店管理，餐饮企业管理（不得从事食品生产经营），物业管理，住房租赁经营，停车场（库）经营，旅游咨询（不得从事旅行社业务），会务会展服务，展览展示服务，餐饮服务，保洁服务，保健按摩服务，票务代理，自有设备租赁（除金融租赁），自有汽车租赁，旅游用品、酒店用品、床上用品、清洁用品、洗涤用品批发零售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

二、财务报表的编制基础

1. 编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 41 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2023 年修订）的披露规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

2. 持续经营

管理层认为公司自本报告期末起 12 个月内的持续经营能力不存在重大不确定性。

三、遵循企业会计准则的声明

公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

四、重要会计政策、会计估计的说明

1. 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

2. 营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

3. 记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。

4. 重要性标准确定方法和选择依据

项目	重要性标准
本期重要的在建工程	金额大于等于 1000 万元

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

5.1 同一控制下企业合并

在同一控制下的企业合并中，公司作为购买方取得对其他参与合并企业的控制权，如以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者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；如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所有者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。为进行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。为企业合并发行的债券或承担其他债务支付的手续费、佣金等，应当计入所发行债券及其他债务的初始计量金额。企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等费用，应当抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

5.2 非同一控制下企业合并

公司对外合并如属非同一控制下的企业合并，按下列情况确定长期股权投资的初始投资成本：

(1) 一次交换交易实现的企业合并，长期股权投资的初始投资成本为购买方在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；

(2) 通过多次交换交易分步实现的企业合并，长期股权投资的初始投资成本为每一单项交易成本之和；

(3) 为进行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；作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额；

(4) 在合并合同或协议中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，在购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，将其计入长期股权投资的初

始投资成本。

公司对外合并如属非同一控制下的企业合并，对长期股权投资的初始投资成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。

对长期股权投资的初始投资成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，按照下列方法处理：

(1) 对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核；

(2) 经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额应当计入当期损益。

6. 合并财务报表的编制方法

6.1 合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制，是指投资方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其回报金额。

母公司应当将其全部子公司纳入合并财务报表的合并范围。子公司，是指被公司控制的主体(含企业、被投资单位中可分割的部分，以及企业所控制的结构化主体等)。

如果母公司是投资性主体，则母公司应当仅将为其投资活动提供相关服务的子公司(如有)纳入合并范围并编制合并财务报表；其他子公司不应当予以合并，母公司对其他子公司的投资应当按照公允价值计量且其变动计入当期损益。当母公司同时满足下列条件时，该母公司属于投资性主体：

- (1) 该母公司是以向投资者提供投资管理服务为目的，从一个或多个投资者处获取资金；
- (2) 该母公司的唯一经营目的，是通过资本增值、投资收益或两者兼有而让投资者获得回报；
- (3) 该母公司按照公允价值对几乎所有投资的业绩进行考量和评价。

6.2 合并财务报表编制的方法

编制合并报表时，公司与被合并子公司采用的统一的会计政策和期间。合并财务报表以公司和子公司的财务报表为基础，在抵销公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易对合并财务报表的影响后，由公司合并编制。公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司，编制合并资产负债表时，调整合并资产负债表的年初数。因非同一控制下企业合并增加的子公司，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的年初数。公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司合并当期年初至报告期末的收入、费用、利润及现金流量纳入合并利润表及现金流量表。因非同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司购买日至报告期末的收入、费用、利润及现金流量纳入合并利润表及现金流量表。公司在报告期内处置子公司，将该子公司年初至处置日的收入、费用、利润及现金流量纳入合并利润表及现金流量

表。

母公司购买子公司少数股东拥有的子公司股权，在合并财务报表中，因购买少数股权新取得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，应当调整资本公积(资本溢价或股本溢价)，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

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，在合并财务报表中，处置价款与处置长期股权投资相对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，应当调整资本公积(资本溢价或股本溢价)，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

企业因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的，在编制合并财务报表时，对于剩余股权，应当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或合并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，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业。

共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。公司确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- (1) 确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
- (2) 确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
- (3) 确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- (4) 按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- (5) 确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

合营企业，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。公司按照权益法对合营企业的投资进行会计处理。

8. 现金及现金等价物的确定标准

现金：是指企业库存现金以及可以随时用于支付的存款。

现金等价物：是指公司持有的期限短、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。

9. 外币业务和外币报表折算

9.1 外币业务

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。

于资产负债表日，按照下列方法对外币货币性项目和外币非货币性项目进行处理：

外币货币性项目，采用资产负债表日中国人民银行公布的人民币外汇牌价中间价折算。因

资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，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；以公允价值计量的交易性金融资产，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，作为公允价值变动损益，计入当期损益。

9.2 外币财务报表的折算

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；

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（或采用按照系统合理的方法确定的、与交易发生日即期汇率近似的汇率折算）；

按照上述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下单独列示。

10. 金融工具

10.1 金融资产和金融负债的分类

10.1.1 根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为下列三类：

- （1）以摊余成本计量的金融资产；
- （2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；
- （3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

10.1.2 金融负债在初始确认时划分为下列两类

- （1）以摊余成本计量的金融负债；
- （2）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

10.2 金融资产和金融负债的计量

10.2.1 以摊余成本计量的金融资产

定义：公司管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

此类金融资产主要包括应收票据及应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资等。

初始计量：按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；不包含重大融资成分的应收账款以及公司决定不考虑不超过一年的融资成分的应收账款，以交易价格进行初始计量。

后续计量：以摊余成本计量且不属于任何套期关系的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

10.2.2 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

10.2.2.1 债务工具

定义：公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。

此类金融资产包括其他债权投资等。

初始计量：按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。

后续计量：按公允价值进行后续计量，采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得和汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。

终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

10.2.2.2 权益工具

定义：公司将部分非交易性权益工具投资不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

初始计量：按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。

后续计量：按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入其他综合收益，取得的股利计入当期损益。

终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

10.2.3 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

定义：公司将分类为以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，以公允价值计量且其变动计入当期损益。在初始确认时，公司为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括交易性金融资产、衍生金融资产、其他非流动金融资产等。

初始计量：按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。

后续计量：该金融资产按公允价值进行后续计量，其公允价值变动形成的利得或损失，计入当期损益。

10.2.4 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

定义：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债包括交易性金融负债、衍生金融负债等。

初始计量：按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。

后续计量：该金融负债按公允价值进行后续计量，其公允价值变动形成利得或损失，计入当期损益。

10.2.5 以摊余成本计量的金融负债

定义：以摊余成本计量的金融负债包括短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、长期借款、应付债券、长期应付款等。

初始计量：按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。

后续计量：以摊余成本计量且不属于任何套期关系一部分的金融负债所产生的利得或损失，在终止确认时计入当期损益或在按照实际利率法摊销时计入相关期间损益。

10.3 金融资产减值

10.3.1 金融资产减值范围

公司对于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款等，以预期信用损失为基础确认损失准备。

10.3.2 预期信用损失的确认、计量

公司考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，运用简化计量方法，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

对由收入准则规范的交易形成的无论是否存在重大融资成分的应收款项、租赁应收款，公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

除上述采用简化计量方法以外的金融资产，公司于每个资产负债表日，对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，公司按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

公司对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

对于存在客观证据表明存在减值，以及其他适用于单项评估的应收账款，单独进行减值测试，确认预期信用损失，计提单项减值准备。对于不存在减值客观证据的应收账款或当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，公司依据信用风险特征将应收款项划分为若干组合。

对于划分为组合的应收账款、租赁应收款，公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

对于划分为组合的其他应收款，公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经

济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

10.4 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：

- (1) 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- (2) 该金融资产已转移，且公司将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；
- (3) 该金融资产已转移，虽然公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，应当将下列两项金额的差额计入当期损益：

- (1) 转移金融资产在终止确认日的账面价值；
- (2) 因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分（在这种情况下，所保留的服务资产应当视同未终止确认金融资产的一部分）之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

- (1) 终止确认部分在终止确认日的账面价值；
- (2) 终止确认部分收到的对价（包括获得的所有新资产减去承担的所有新负债），与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具）之和。

公司保留了转移金融资产所有权上几乎所有风险和报酬而不满足终止确认条件的，应当继续确认被转移金融资产整体，并将收到的对价确认为一项金融负债。

10.5 金融负债终止确认条件

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，公司终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

10.6 金融工具的公允价值确定

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。公司将公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次，并首先使用第一层次输入值，其次使用第二层次输入值，最后使用第三层次输入值。

第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。活跃市场，是指相关资产或负债的交易量和交易频率足以持续提供定价信息的市场。

第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。本公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。

11. 应收票据

应收票据项目，反映资产负债表日以摊余成本计量的、企业因销售商品、提供服务等收到的商业汇票，包括银行承兑汇票和商业承兑汇票。

应收票据预期信用损失的确定方法及会计处理方法

11.1 预期信用损失的确定方法

组合名称	组合内容
应收票据[组合 1]	银行承兑汇票
应收票据[组合 2]	商业承兑汇票

11.2 预期信用损失的会计处理方法

信用损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益

12. 应收账款

应收账款项目，反映资产负债表日以摊余成本计量的、企业因销售商品、提供服务等经营活动应收取的款项。

应收账款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

12.1 预期信用损失的确定方法

本公司基于单项和组合评估应收款项的预期信用损失。如果有客观证据表明某项应收款项已经发生信用减值，则本公司对该应收款项在单项资产的基础上确定预期信用损失。对于划分为组合的应收款项，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

组合名称	组合内容
账龄组合	账龄分析法
关联方组合	不计提坏账

对基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法，采用按客户应收款项发生日作为计算账龄的起点，对于存在多笔业务的客户，账龄的计算采用先进先出法。

12.2 预期信用损失的会计处理方法

信用损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益

13. 其他应收款

其他应收款项目，反映资产负债表日“应收利息”、“应收股利”和“其他应收款”。其中的“应收利息”仅反映相关金融工具已到期可收取但于资产负债表日尚未收到的利息。

13.1 预期信用损失的确定方法

本公司基于单项和组合评估其他应收款的预期信用损失。如果有客观证据表明某项其他应收款已经发生信用减值，则本公司对该其他应收款在单项资产的基础上确定预期信用损失。对

于划分为组合的其他应收款，本公司依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。

组合名称	组合内容
账龄组合	账龄分析法
关联方组合	不计提坏账

本公司在每个资产负债表日评估相关其他应收款的信用风险自初始确认后的变动情况。若该其他应收款的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该其他应收款整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；若该其他应收款的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该其他应收款未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。

13.2 预期信用损失的会计处理方法

信用损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

本公司在前一会计期间已经按照相当于其他应收款整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该其他应收款已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本公司在当期资产负债表日按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量该其他应收款的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

14. 存货

14.1 存货的分类

存货包括原材料、库存商品、发出商品、在产品、合同履约成本。

14.2 存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。领用和发出时按加权平均法计价。

14.3 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

于资产负债表日，存货按照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，计提存货跌价准备，计入当期损益。可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

各类存货可变现净值的确定依据如下：

(1)产成品、商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值。

(2)需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值。

(3)资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，应当分别确定其可变现净值，并与其相对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

存货跌价准备按单个存货项目(或存货类别)计提，与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，合并计提存货跌价

准备。

14.4 存货的盘存制度

存货的盘存制度采用永续盘存制。

14.5 存货成本结转制度

公司按项目归集成本，合同履行成本主要包括直接材料、直接人工和制造费用。直接成本按实际发生额计入对应项目成本，间接成本以标准工费单耗分配至各项目中。各项目在确认收入的同时结转相应的合同履行成本至营业成本。

15. 合同资产

15.1 合同资产的确认方法及标准

合同资产，是指本公司已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。本公司已向客户转移商品而拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项列示。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

15.2 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

对于由《企业会计准则第 14 号——收入》规范的交易形成的应收款项和合同资产，无论是否包含重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

预期信用损失的会计处理方法，信用损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

16. 持有待售资产

16.1 持有待售的非流动资产和处置组确认标准

公司若主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，则将其划分为持有待售类别。具体标准为同时满足以下条件：

(1) 根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；

(2) 出售极可能发生，即企业已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。

其中，处置组是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。处置组所属的资产组或资产组组合按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》分摊了企业合并中取得的商誉的，该处置组应当包含分摊至处置组的商誉。

16.2 会计处理方法

初始计量或在资产负债表日重新计量划分为持有待售的非流动资产和处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净

额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于处置组，所确认的资产减值损失先抵减处置组中商誉的账面价值，再按比例抵减该处置组内适用《企业会计准则第 42 号—持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》（以下简称“持有待售准则”）的计量规定的各项非流动资产的账面价值。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用持有待售准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益，并根据处置组中除商誉外适用持有待售准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重大比例增加其账面价值；已抵减的商誉账面价值，以及适用持有待售准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

非流动资产或处置组不再满足持有待售类别的划分条件时，不再将其继续划分为持有待售类别或将非流动资产从持有待售的处置组中移除，并按照以下两者孰低计量：

(1) 划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；

(2) 可收回金额。

17. 长期股权投资

长期股权投资是指公司对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资，以及对其合营企业的权益性投资。

17.1 初始投资成本确定

除对外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，按照下列规定确定其初始投资成本：

(1) 以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括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；

(2) 以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本；

(3) 通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第 7 号—非货币性资产交换》的有关规定确定；

(4) 通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第 12 号—债务重组》的有关规定确定。

17.2 后续计量及损益确认方法

(1) 下列长期股权投资采用成本法核算：

公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

采用成本法核算的长期股权投资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。

(2) 对被投资单位具有共同控制(指合营企业)或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

长期股权投资采用权益法核算时，对长期股权投资的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投资成本；对长期股权投资的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，对长期股权投资的账面价值进行调整，差额计入投资当期的损益。

在权益法核算时，当取得长期股权投资后，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，并调整长期股权投资的账面价值。投资方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。投资方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所有者权益。

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，公司对被投资单位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，投资方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。

投资方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可辨认净资产的公允价值为基础，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投资方不一致的，按照投资方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等。

与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照持股比例计算归属于本公司的部分，在抵消基础上确认投资损益。

17.3 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。在判断是否存在共同控制时，首先判断所有参与方或参与方组合是否集体控制该安排，如果所有参与方或一组参与方必须一致行动才能决定某项安排的相关活动，则认为所有参与方或一组参与方集体控制该安排。其次再判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。

重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

18. 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。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。此外，对于本公司持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会（或类似机构）作出书面决议，明确表示将其用于经营

出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见本附注“三、25. 长期资产减值”。

自用房地产或存货转换为投资性房地产或投资性房地产转换为自用房地产时，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

当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经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

19. 固定资产

19.1 确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

19.2 折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用【年限平均法】在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
运输设备	年限平均法	4-8	5	11.88-23.75

20. 在建工程

20.1 在建工程的计价：建造过程中实际发生的全部支出，包括工程达到预计可使用状态前发生的与在建工程相关的借款的利息、折价或溢价摊销、汇兑损益等，计入在建工程的成本。

20.2 在建工程结转固定资产的标准和时间点：建造的固定资产在达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或工程实际成本等，按估计的价值结转固定资产，次月起开始计提折旧。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，但已计提的折旧额不再调整。

21. 借款费用

21.1 借款费用资本化的确认原则

借款费用可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，直接计入当期财务费用。

21.2 资本化期间、暂停资本化期间的确认方法

购建或者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，借款费用停止资本化。

21.3 借款费用资本化金额的计算方法

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专项借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用的一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额；资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

21.4 专门借款发生的辅助费用，在所购建或者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之前发生的，在发生时根据其发生额予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本；在所购建或者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之后发生的，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。一般借款发生的辅助费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

22. 使用权资产

22.1 本公司对使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：

- (1) 租赁负债的初始计量金额；
- (2) 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；
- (3) 本公司发生的初始直接费用；
- (4) 本公司为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本（不包括为生产存货而发生的成本）。

在租赁期开始日后，本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量。

能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，本公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。对计提了减值准备的使用权资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值参照上述原则计提折旧。

23. 无形资产

23.1 计价方法：按其成本进行初始计量。

23.2 无形资产的使用寿命为有限的，估计该使用寿命的年限或者构成使用寿命的产量等类似计量单位数量；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

23.3 使用寿命有限的无形资产其应摊销金额在使用寿命内系统合理摊销。

23.4 每年年度终了，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，改变摊销期限和摊销方法。在每个会计期间对使

使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明无形资产的使用寿命是有限的，则估计其使用寿命，并按使用寿命有限的无形资产的原则进行处理。

23.5 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

②具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

③无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；

④有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

24. 长期待摊费用

长期待摊费用是公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上(不含 1 年)的各项费用。长期待摊费用在受益期内平均摊销，如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益的，则将其尚未摊销的摊余价值全部转入当期损益。

25. 长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为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的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。

资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本集团确定的报告分部。

对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首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，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，减值损失金额首先抵减分摊至资产组或资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值，但抵减后的各资产的账面价值不得低于该资产的公允价值减去处置费用后的净额（如可确定的）和该资产预计未来现金流量的现值（如可确定的）两者之间较高者，同时也不低于零。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

26. 合同负债

合同负债反映已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。在向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或已经取得了无条件收取合同对价权利的，在客户实际支付款项与到期应付款项孰早时点，按照已收或应收的金额确认合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

27. 职工薪酬

27.1 短期薪酬的会计处理方法

27.1.1 职工薪酬的范围

职工薪酬，是指公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。公司提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

27.1.2 短期薪酬是指公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬。

短期薪酬包括职工工资、奖金、津贴和补贴，职工福利费、医疗保险费、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，短期带薪缺勤、短期利润分享计划，非货币性福利以及其他短期薪酬。

公司在职工为其提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

27.2 离职后福利的会计处理方法

离职后福利是指公司为获得员工提供的服务而在职工退休或与公司解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，公司不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险等。在职工提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

设定受益计划产生的职工薪酬成本于报告期末确认为下列组成部分：

- (1) 服务成本，包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失；
- (2) 设定受益计划净负债或净资产的利息净额，包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息；
- (3) 重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

除非其他会计准则要求或允许职工福利成本计入资产成本，上述第①项和第②项应计入当期损益；第③项应计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益中确认的金额。

在设定受益计划下，在下列日期孰早日将过去服务成本确认为当期费用：

- (1) 修改设定受益计划时；
- (2) 企业确认相关重组费用或辞退福利时。

在设定受益计划结算时，确认一项结算利得或损失。

27.3 辞退福利的会计处理方法

是指公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿。

公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

27.4 其他长期职工福利的会计处理方法

是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外所有的职工薪酬，包括长期带薪缺勤、长期残疾福利、长期利润分享计划等。

公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，适用于上述设定提存计划的有关规定进行处理。

除符合设定提存计划条件的情形外，按照设定受益计划的有关规定，确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。在报告期末，公司将其他长期职工福利产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分：

- (1) 服务成本；

(2) 其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额;

(3) 重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动。

为简化相关会计处理, 上述项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

28. 预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件, 将其确认为预计负债: 1. 该义务是承担的现时义务; 2. 该义务的履行很可能导致经济利益流出; 3. 该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量, 并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的, 通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别分以下情况处理: 所需支出存在一个连续范围(或区间), 且该范围内各种结果发生的可能性相同的, 则最佳估计数按照该范围的中间值: 即上下限金额的平均数确定。所需支出不存在一个连续范围(或区间), 或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的, 如或有事项涉及单个项目的, 则最佳估计数按照最可能发生金额确定; 如或有事项涉及多个项目的, 则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

本公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的, 补偿金额在基本确定能够收到时, 作为资产单独确认, 且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的, 按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

29. 租赁负债

本公司对租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。在计算租赁付款额的现值时, 本公司采用租赁内含利率作为折现率; 无法确定租赁内含利率的, 采用本公司增量借款利率作为折现率。租赁付款额包括:

(1) 扣除租赁激励相关金额后的固定付款额及实质固定付款额;

(2) 取决于指数或比率的可变租赁付款额;

(3) 在本公司合理确定将行使该选择权的情况下, 租赁付款额包括购买选择权的行权价格;

(4) 在租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权的情况下, 租赁付款额包括行使终止租赁选择权需支付的款项;

(5) 根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

本公司按照固定的折现率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用, 并计入当期损益或相关资产成本。

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额应当在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

30. 股份支付

30.1 股份支付的种类

股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

以权益结算的股份支付，是指企业为获取服务以股份或其他权益工具作为对价进行结算的交易，这里所指的权益工具是企业自身权益工具。

以现金结算的股份支付，是指企业为获取服务承担以股份或其他权益工具为基础计算确定的交付现金或其他资产义务的交易。

30.2 权益工具公允价值的确定方法。

对于授予的存在活跃市场的期权等权益工具，按照活跃市场中的报价确定其公允价值。对于授予的不存在活跃市场的期权等权益工具，采用期权定价模型等确定其公允价值，选用的期权定价模型考虑以下因素：

- (1) 期权的行权价格；
- (2) 期权的有效期；
- (3) 标的股份的现行价格；
- (4) 股价预计波动率；
- (5) 股份的预计股利；
- (6) 期权有效期内的无风险利率。



在确定权益工具授予日的公允价值时，考虑股份支付协议规定的可行权条件中的市场条件和非可行权条件的影响。股份支付存在非可行权条件的，只要职工或其他地方满足了所有行权条件中的非市场条件(如服务期限等)，即确认已得到服务相对应的成本费用。

30.3 确认可行权权益工具最佳估计的依据。

等待期内每个资产负债表日，根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息作出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。在可行权日，最终预计可行权权益工具的数量与实际可行权数量一致。

30.4 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

30.4.1 授予后立即可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和资本公积。

在资产负债表日，后续信息表明可行权权益工具的数量与以前估计不同的，进行调整，并在可行权日调整至实际可行权的权益工具数量。

对于权益结算的股份支付，在可行权日之后不再对已确认的成本费用和所有者权益总额进行调整。在行权日根据行权情况，确认股本和股本溢价，同时结转等待期内确认的资本公积(其他资本公积)。

对于授予的存在活跃市场的期权等权益工具，应当按照活跃市场中的报价确定其公允价值。对于授予的不存在活跃市场的期权等权益工具，应当采用期权定价模型等确定其公允价值，选用的期权定价模型至少应当考虑以下因素：

- (1) 期权的行权价格；
- (2) 期权的有效期；
- (3) 标的股份的现行价格；
- (4) 股价预计波动率；
- (5) 股份的预计股利；
- (6) 期权有效期内的无风险利率。

30.4.2 授予后立即可行权的以现金结算的股份支付，应当在授予日以企业承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。

完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，对可行权情况的最佳估计为基础，按照企业承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用和相应的负债。

在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

31. 收入

收入确认原则

与客户之间的合同同时满足下列条件时，在客户取得相关商品控制权时确认收入：

- (1) 合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；
- (2) 合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；
- (3) 合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；
- (4) 合同具有商业实质，即履行该合同将改变本集团未来现金流量的风险、时间分布或金额；
- (5) 因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

在合同开始日对合同进行评估，识别该合同所包含的各单项履约义务，并将交易价格按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务。在确定交易价格时考虑了可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。然后确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是在某一时点履行，并且在履行了各单项履约义务时分别确认收入。

满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：

- (1) 客户在企业履约的同时即取得并消耗企业履约所带来的经济利益；
- (2) 客户能够控制企业履约过程中在建的商品；

(3) 企业履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且该企业在整个合同期间有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，在该时段内按照履约进度确认收入。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定，当履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

如果不满足上述条件之一，则在客户取得相关商品控制权的时点将分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，应考虑下列迹象：

- (1) 企业就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；
- (2) 企业已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；
- (3) 企业已将该商品实物转移到客户，即客户已实物占有该商品；
- (4) 企业已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；
- (5) 客户已接受该商品；
- (6) 其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

基于以上原则，本公司商品控制权转移时点和具体原则分别确定如下：

32. 合同成本

32.1 与合同成本有关的资产金额的确定方法

与合同成本有关的资产包括合同履约成本和合同取得成本。

合同履约成本，即为履行合同发生的成本，不属于《企业会计准则第 14 号——收入（2017 年修订）》之外的其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：

- (1) 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；
- (2) 该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源；
- (3) 该成本预期能够收回。

合同取得成本，即为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。增量成本，是指不取得合同就不会发生的成本。该资产摊销期限不超过一年的，可以在发生时计入当期损益。

企业为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出，应当在发生时计入当期损益，除非这些支出明确由客户承担。

32.2 与合同成本有关的资产的摊销

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

32.3 与合同成本有关的资产的减值

在确定与合同成本有关的资产的减值时，首先对按照其他相关企业会计准则确认的、与合同有关的其他资产确定减值损失；然后根据其账面价值高于下列第①项减去第②项的差额的，超出部分应当计提减值准备，并确认为资产减值损失：

- (1) 因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价；
- (2) 为转让该相关商品估计将要发生的成本。

以前期间减值的因素之后发生变化，使得企业上述第①项减去第②项后的差额高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不应超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

33. 政府补助

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

33.1 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与资产相关的政府补助，是指企业取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。

与资产相关的政府补助，应当确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，应当在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，应当将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

与本公司日常活动相关的政府补助，应当按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与本公司日常活动无关的政府补助，应当计入营业外收支。

33.2 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

企业对于综合性项目的政府补助，需要将其分解为与资产相关的部分和与收益相关的部分，分别进行会计处理；难以区分的，应当整体归类为与收益相关的政府补助。

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，取得时确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

与本公司日常活动相关的政府补助，应当按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与本公司日常活动无关的政府补助，应当计入营业外收支。

33.3 确认时点

政府补助为货币性资产的，应当按照收到或应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助，在期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时予以确认；政府补助为非货币性资产的，应当按照取得非货币性资产所有权风险和报酬转

移时确认政府补助实现。其中非货币性资产按公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

已确认的政府补助需要返还时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

34. 递延所得税资产/递延所得税负债

所得税采用资产负债表债务法进行核算。于资产负债表日，分析比较资产、负债的账面价值与其计税基础，两者之间存在差异的，确认递延所得税资产、递延所得税负债及相应的递延所得税费用(或收益)。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，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。

资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，应当减记递延所得税资产的账面价值。

35. 租赁

租赁是指本公司让渡或取得了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取或支付对价的合同。在一项合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或包含租赁。

35.1 本公司作为承租人

(1) 初始计量

在租赁期开始日，本公司将可在租赁期内使用租赁资产的权利确认为使用权资产，将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债【短期租赁和低价值资产租赁除外】。在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用承租人增量借款利率作为折现率。

(2) 后续计量

本公司参照《企业会计准则第4号——固定资产》有关折旧规定对使用权资产计提折旧（详见本附注三、19“固定资产”），能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，本公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

对于租赁负债，本公司按照固定的周期性利率计算其在租赁期内各期间的利息费用，计入当期损益或计入相关资产成本。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，本公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本公司将剩余金额计入当期损益。

(3) 短期租赁和低价值资产租赁

对于短期租赁（在租赁开始日租赁期不超过 12 个月的租赁）和低价值资产租赁，本公司采取简化处理方法，不确认使用权资产和租赁负债，而在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

35.2 本公司作为出租人

本公司在租赁开始日，基于交易的实质，将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

(1) 经营租赁

本公司采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租赁期内各期间的租金收入。与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，于实际发生时计入当期损益。

(2) 融资租赁

于租赁期开始日，本公司确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。应收融资租赁款以租赁投资净额（未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和）进行初始计量，并按照固定的周期性利率计算确认租赁期内的利息收入。本公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

36. 重要会计政策、会计估计的变更

36.1 会计政策变更

会计政策变更的内容和原因	审批程序	受重要影响的报表项目名称和金额
财政部于 2022 年 12 月 13 日发布了《企业会计准则解释第 16 号》（以下简称“解释 16 号”）。根据解释 16 号：对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易，不再豁免初始确认递延所得税负债和递延所得税资产。 本公司对该类交易因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。自 2023 年 1 月 1 日实施。	无需审批	该会计政策变更对本公司财务报表无影响。
财政部于 2022 年 12 月 13 日发布了《企业会计准则解释第 16 号》（以下简称“解释 16 号”）。根据解释 16 号：本公司作为分类为权益工具的金融工具的发行方，如对此类金融工具确认的相关股利支出按照税收政策规定在企业所得税税前扣除的，则本公司在确认应付股利时，对于所分配的利润来源于以前产生损益的交易或事项，该股利的所得税影响计入当期损益；对于所分配的利润来源于以前确认在所有者权益中的交易或事项，该股利的所得税影响计入所有者权益项目，自公布之日起实施。	无需审批	该会计政策变更对本公司财务报表无影响。

会计政策变更的内容和原因	审批程序	受重要影响的报表项目名称和金额
财政部于 2022 年 12 月 13 日发布了《企业会计准则解释第 16 号》（以下简称“解释 16 号”）。根据解释 16 号：对于修改以现金结算的股份支付协议中的条款和条件，使其成为以权益结算的股份支付的（含修改发生在等待期结束后的情形），本公司在修改日按照所授予权益工具当日的公允价值计量以权益结算的股份支付，将已取得的服务计入资本公积，同时终止确认以现金结算的股份支付在修改日已确认的负债，两者之间的差额计入当期损益，自公布之日起实施。	无需审批	该会计政策变更对本公司财务报表无影响。
财政部于 2022 年 5 月 19 日发布了财会[2022]13 号文件，取消了原先“仅针对 2022 年 6 月 30 日前的应付租赁付款额的减让”才能适用简化方法的限制。对于 2022 年 6 月 30 日之后应付租赁付款额的减让，承租人和出租人可以继续选择采用原财会[2020]10 号文规范的简化方法进行会计处理，其他适用条件不变。自发布之日起实施。	无需审批	该会计政策变更对本公司财务报表无影响。

36.2 会计估计变更

报告期内未发生会计估计变更。

五、税项

1. 主要税种及税率

税(费)种	计税依据	税率
增值税	应纳税增值额(应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算)	9%
教育费附加	缴纳的增值税及消费税税额	3%
地方教育费附加	缴纳的增值税及消费税税额	2%
城市维护建设税	缴纳的增值税及消费税税额	7%
企业所得税	应纳税所得额	25%

2. 税收优惠及批文

公司在本报告期内无税收优惠政策。

六、报表重要项目的说明

1. 货币资金

项 目	期末余额	期初余额
库存现金		
银行存款	8,770.16	23,636.88
合计	8,770.16	23,636.88

2. 其他流动资产

项 目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税额	718,397.07	684,950.93
合计	718,397.07	684,950.93

3. 投资性房地产

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量

3.1 采用成本计量模式的投资性房地产

项 目	房屋、建筑物	合计
一、账面原值：		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额	302,125,151.23	302,125,151.23
(1) 存货\固定资产\在建工程转入	302,125,151.23	302,125,151.23
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额	302,125,151.23	302,125,151.23
二、累计折旧		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额	7,321,910.60	7,321,910.60
(1) 计提	7,321,910.60	7,321,910.60
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额	7,321,910.60	7,321,910.60
三、减值准备		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
(1) 计提		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额		
四、账面价值		
1. 期末账面价值	294,803,240.63	294,803,240.63
2. 期初账面价值		

其他说明：

(1) 公司于 2024 年 2 月 22 日办妥松江区九亭镇沪亭北路 99 弄九亭时代中心 6 号 1105 室的产权证书，不动产权证编号：沪(2024)松字不动产权第 005333 号。

(2) 房屋购买初始公司拟自行装修建造成酒店，但因疫情原因一直未开工。2023 年 2 月本公司管理层决定将房屋出租，故报告期内自在建工程转入投资性房地产。

4. 固定资产

项 目	运输设备	合计
一、账面原值：		
1. 期初余额	886,264.88	886,264.88
2. 本期增加金额		
(1) 购置		
3. 本期减少金额		
(1) 处置或报废		
4. 期末余额	886,264.88	886,264.88
二、累计折旧		
1. 期初余额	210,487.92	210,487.92
2. 本期增加金额		
(1) 计提	210,487.92	210,487.92
3. 本期减少金额		
(1) 处置或报废		
4. 期末余额	420,975.84	420,975.84
三、减值准备		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
(1) 计提		
3. 本期减少金额		
(1) 处置或报废		
4. 期末余额		
四、账面价值		
1. 期末账面价值	465,289.04	465,289.04
2. 期初账面价值	675,776.96	675,776.96

5. 在建工程

项 目	期末余额	期初余额
在建工程		301,610,984.73
工程物资		
合计		301,610,984.73

5.1 在建工程

5.1.1 在建工程情况

项 目	期末余额			期初余额		
	账面 余额	减值 准备	账面 价值	账面余额	减值准备	账面价值
九亭时代商业酒店				301,610,984.73		301,610,984.73
合计				301,610,984.73		301,610,984.73

5.1.2 重要在建工程项目本期变动情况

项目名称	预算数	期初 余额	本期增加金 额	本期转入固 定资产金额	本期其他减少 金额	期末 余额
九亭时代商业酒店	-	301,610,984.73			301,610,984.73	
合计	-	301,610,984.73			301,610,984.73	

(续上表)

工程累计投入占预算比例(%)	工程进度(%)	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
-	-				自筹
/	/				

6. 预收账款

6.1 预收账款列示

项 目	期末余额	期初余额
预收租金	2,401,763.41	
合计	2,401,763.41	

7. 应付职工薪酬

7.1 应付职工薪酬列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬		157,356.70	157,356.70	
二、离职后福利-设定提存计划		23,704.00	23,704.00	
三、辞退福利				
四、其他				
合计		181,060.70	181,060.70	

7.2 短期薪酬列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴		140,500.00	140,500.00	
二、职工福利费				
三、社会保险费		13,216.70	13,216.70	

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其中：医疗保险费		11,492.80	11,492.80	
工伤保险费		1,149.30	1,149.30	
生育保险费		574.60	574.60	
四、住房公积金		3,640.00	3,640.00	
五、工会经费和职工教育经费				
合计		157,356.70	157,356.70	

7.3 设定提存计划列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险		22,985.60	22,985.60	
2、失业保险费		718.40	718.40	
合计		23,704.00	23,704.00	

8. 应交税费

项 目	期末余额	期初余额
房产税		671,473.26
土地使用税		2,463.67
增值税	118,753.48	
契税	8,784,785.92	8,784,785.96
合计	8,903,539.40	9,458,722.89

9. 其他应付款

项 目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	40,368,335.31	213,043,361.55
合计	40,368,335.31	213,043,361.55

9.1 其他应付款

9.1.1 按款项性质列示其他应付款

项 目	期末余额	期初余额
关联方资金往来	32,401,037.26	209,587,792.12
非关联方往来	2,928,963.20	977,234.58
保证金	5,038,334.85	2,478,334.85
合计	40,368,335.31	213,043,361.55

10. 一年内到期的非流动负债

项 目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款（附注六.11）	16,000,000.00	16,000,000.00
一年内到期的长期借款应付利息（附注六.11）	148,695.56	186,853.33
合计	16,148,695.56	16,186,853.33

11. 长期借款

项 目	期末余额	期初余额
抵押并担保借款	88,000,000.00	104,000,000.00
长期借款应付利息	148,695.56	186,853.33
减：一年内到期的长期借款（附注六.10）	16,000,000.00	16,000,000.00
减：一年内到期的长期借款应付利息（附注六.10）	148,695.56	186,853.33
合计	72,000,000.00	88,000,000.00

其他说明：

北京银行上海青浦支行借款期末余额 88,000,000.00 元，其中一年内到期的借款金额为 16,000,000.00 元，保证人为金浦投资控股集团有限公司、上海旭亭置业有限公司、郭金东、南京金浦东部房地产开发有限公司；抵押人为上海东邑酒店管理有限公司，抵押物为上海市松江区九亭镇沪亭北路 99 弄 6 号 1 层 1105 室；质押人为南京金浦东部房地产开发有限公司，质押物为上海东邑酒店管理有限公司的股权。

12. 实收资本

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
南京金浦东部房地产开发有限公司	10,000,000.00	194,000,000.00		204,000,000.00
合计	10,000,000.00	194,000,000.00		204,000,000.00

13. 未分配利润

项 目	本期金额	上期金额
调整前上年末未分配利润	-33,693,588.27	-24,876,174.78
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
其他		
调整后年初未分配利润	-33,693,588.27	-24,876,174.78
加：本期归属于母公司股东的净利润	-14,133,048.51	-8,817,413.49
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	-47,826,636.78	-33,693,588.27

14. 营业收入和营业成本

14.1 营业收入和营业成本情况

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,319,483.11			
其他业务				
合计	1,319,483.11			

14.2 分业务类型列示如下:

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
租赁收入	1,319,483.11			
合计	1,319,483.11			

15. 税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额
土地使用税		4,927.34
房产税		1,342,946.52
印花税	97,000.00	
车船税	360.00	360.00
合计	97,360.00	1,348,233.86

16. 管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
投资性房地产折旧	7,321,910.60	
中介机构费用	1,864,077.67	334.95
物业管理费	269,687.11	269,687.41
固定资产折旧	210,487.92	210,487.92
职工薪酬	181,060.70	217,076.28
车辆使用费	7,388.99	7,237.44
诉讼费	4,759.00	
办公费	280.00	280.00
合 计	9,859,651.99	705,104.00

17. 财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息支出	5,466,097.78	6,763,306.66
减：利息收入	143.78	338.35
银行手续费	1,260.28	1,107.32
合 计	5,467,214.28	6,764,075.63

18. 营业外支出

项 目	本期发生额	上期发生额
滞纳金	28,305.35	
合 计	28,305.35	

19. 现金流量表补充资料

19.1 现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-14,133,048.51	-8,817,413.49
加：资产减值准备		
信用减值损失		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	7,532,398.52	210,487.92
使用权资产折旧		
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”列示）		
固定资产报废损失（收益以“-”列示）		
公允价值变动损失（收益以“-”列示）		
财务费用（收益以“-”列示）	5,466,097.78	6,763,306.66
投资损失（收益以“-”列示）		
递延所得税资产减少（收益以“-”列示）		-786,310.75
递延所得税负债增加（收益以“-”列示）		
存货的减少（收益以“-”列示）		
经营性应收项目的减少（增加以“-”列示）	-33,446.14	2,000.00
经营性应付项目的增加（减少以“-”列示）	3,465,202.74	7,230,410.00
其他		
经营活动产生的现金流量净额	2,297,204.39	4,602,480.34
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	8,770.16	23,636.88
减：现金的期初余额	23,636.88	28,209.87
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-14,866.72	-4,572.99

(2) 现金及现金等价物的构成

项 目	期末金额	期初金额
一、现金	8,770.16	23,636.88
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	8,770.16	23,636.88
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	8,770.16	23,636.88
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

20. 所有权或使用权受限制的资产

项 目	期 末			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
投资性房地产	302,125,151.23	294,803,240.63	抵押借款	未解除受限
合 计	302,125,151.23	294,803,240.63		

(续上表)

项 目	期 初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
投资性房地产				
合 计				

七、关联方及关联交易

1. 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
南京金浦东部房地产开发有限公司	南京市	房地产开发	80000 万人民币	100.00	100.00

本企业的母公司情况的说明：本报告基准日后，公司母公司于 2024 年 3 月 18 日由南京金浦东部房地产开发有限公司变更为南京钛白化工有限责任公司（以下简称“南京钛白化工”），南京钛白化工统一社会信用代码：91320193249700686H，属于化学原料和化学制品制造业，注册资本 10800 万人民币，变更后对本公司持股比例 100%，对本公司的表决权比例 100%。

本企业最终控制方是金浦投资控股集团有限公司。

2. 本公司的子公司情况

子公司名称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
南京市东邑文旅产业发展有限公司	2000 万人民币	南京市	南京市	住宿业	100.00		设立

3. 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
金浦投资控股集团有限公司	最终控制人
南京前瞻商贸管理有限责任公司	受同一最终控制方控制
南京金浦东悦商业管理有限公司	受同一最终控制方控制
南京钛白化工有限责任公司	受同一最终控制方控制

4. 关联方交易情况

4.1 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

截止 2023 年 12 月 31 日，本公司无购销商品、提供和接受劳务的关联交易。

4.2 关联担保情况

本公司作为被担保方



担保方	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
南京金浦东部房地产开发有限公司、金浦投资控股集团有限公司、郭金东	8,800.00	2019/8/23	2029/8/16	否

5. 关联方应收应付款项

5.1 应收项目

无。

5.2 应付项目

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应付款：			
	南京金浦东部房地产开发有限公司	31,855,787.26	209,587,792.12
	南京前瞻商贸管理有限责任公司	402,000.00	
	南京金浦东悦商业管理有限公司	143,250.00	
合计		32,401,037.26	209,587,792.12

八、承诺及或有事项的说明

截止 2023 年 12 月 31 日，本公司无其他重大承诺及或有事项。

九、资产负债表日后事项的说明

2024 年 2 月 29 日，公司股东南京金浦东部房地产开发有限公司将持有的本公司 100% 股权（出资额 20400 万元，其中实缴 20400 万元）以人民币 16093.852329 万元的价格转让给南京钛白化工有限责任公司。

2024 年 3 月 18 日，上述股转事项完成工商变更登记。

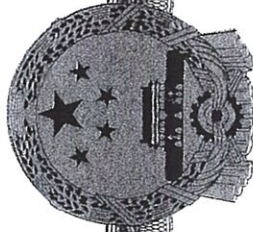
十、其他重要事项

截止 2023 年 12 月 31 日，本公司无其他重要事项。



上海东邑酒店管理有限公司

2024 年 5 月 27 日



营业执照

统一社会信用代码

91320115MAD790WBXC (1/1)

编号 320121666202312180125



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

(副本)



名称 南京宏侨会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 周碧蛟

出资额 50万元整

成立日期 2023年12月18日

主要经营场所 江苏省南京市江宁区日新路2号4幢810室(江宁开发区)

经营范围 许可项目：注册会计师业务；代理记账（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）
一般项目：财务咨询（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）



登记机关

2023年 12月 18日



会计师事务所 执业证书



名称：南京宏侨会计师事务所（普通合伙）
首席合伙人：周碧蛟
主任会计师：
经营场所：江苏省南京市江宁区日新路2号4幢
810室（江宁开发区）
组织形式：普通合伙
执业证书编号：32010115
批准执业文号：苏财会〔2024〕12号
批准执业日期：2024年2月1日

说明

- 《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关：江苏省财政厅

2024年2月1日



中华人民共和国财政部制

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA

马惠强 出
After the holder is transferred here

天通会计师事务所（特殊普通合伙）
Tiantong Accounting Firm (Special General Partnership)

注册会计师协会
Stamp of the Institute of CPAs

2024.12.12

马惠强 入
After the holder is transferred to



年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



00000000000000000000

2024.12.12

证书编号: 10000000000000000000
No. of Certificate
批准注册协会: 湖北省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs: Hubei Provincial Institute of CPAs
发证日期: 2024.12.12
Date of Issuance



姓名: 马惠强
Full name: Ma Huiqiang
性别: 男
Sex: Male
出生日期: 1969.11.03
Date of birth: 1969.11.03
工作单位: 天通会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分公司
Working unit: Tiantong Accounting Firm (Special General Partnership) Hubei Branch
身份证号码: 420602196911030394
Identity card No.: 420602196911030394



年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



年度检验登记

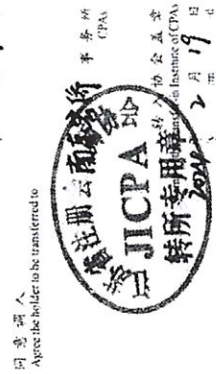
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2024.12.12

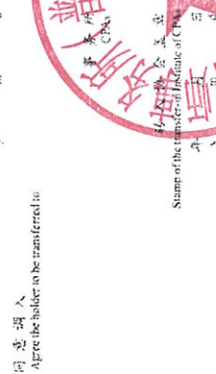
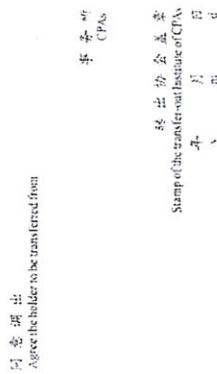
注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA



同意调出
Agree the holder to be transferred from

同意调入
Agree the holder to be transferred to

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA



同意调出
Agree the holder to be transferred from

同意调入
Agree the holder to be transferred to



姓名
Full name 杨映辉
性别
Sex 男
出生日期
Date of birth 1955-12-26
工作单位
Working unit 上海德欣黄杨会计师事务所
(普通合伙)
身份证号
Identity card No. 510215195512262318

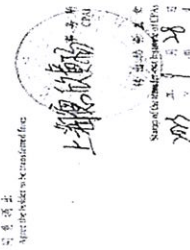


年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书有效期限一年，
This certificate is valid for another year after
this renewal.

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书有效期限一年，
This certificate is valid for another year after
this renewal.

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书有效期限一年，
This certificate is valid for another year after
this renewal.



合格件 500900510798
已过期 2021 年 10 月 30 日
上海市注册会计师协会



合格件 500900510798
已过期 2020 年 10 月 30 日
上海市注册会计师协会

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书有效期限一年，
This certificate is valid for another year after
this renewal.

注册编号
No. of Certificate 500900510798
批准注册协会
Approved Institute of CPA 上海市注册会计师协会
发证日期
Date of Issuance 2020 年 10 月 30 日