

上海实森置业有限公司

审计报告

上会师报字(2023)第0038号

上会会计师事务所（特殊普通合伙）

中国 上海



上海会计师事务所(特殊普通合伙)

Shanghai Certified Public Accountants (Special General Partnership)

## 审计报告

上会师报字(2023)第 0038 号

上海实森置业有限公司董事会:

### 一、 审计意见

我们审计了上海实森置业有限公司(以下简称“贵公司”)财务报表,包括 2022 年 12 月 31 日的资产负债表,2022 年度的利润表、现金流量表、所有者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 2022 年 12 月 31 日的财务状况以及 2022 年度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、 管理层和治理层对财务报表的责任

贵公司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。



# 上海会计师事务所(特殊普通合伙)

*Shanghai Certified Public Accountants (Special General Partnership)*

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。

## 四、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工作的过程中，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：

1、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。

2、了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

3、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。



## 上会会计师事务所(特殊普通合伙)

*Shanghai Certified Public Accountants (Special General Partnership)*

4、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。

5、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。

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。

上会会计师事务所(特殊普通合伙)



中国 上海

中国注册会计师

陈大愚



中国注册会计师

章珩



二〇二三年一月八日

# 资产负债表

2022年12月31日

会企01表

货币单位：人民币元

编制单位：上海实康置业有限公司



项目	期末余额	上年年末余额	项目	期末余额	上年年末余额
<b>流动资产：</b>			<b>流动负债：</b>		
货币资金	1,692,866.99	17,438,688.49	短期借款		
交易性金融资产			交易性金融负债		
衍生金融资产			衍生金融负债		
应收票据			应付票据	125,000,000.00	107,978,017.72
应收账款			应付账款		
应收款项融资	9,849.91	556,873.83	预收款项		
预付款项	2,277,081.11		合同负债		
其他应收款		6,453,776.26	应付职工薪酬	21,343.33	10,442.00
其中：应收利息			应交税费	4,889,274,669.72	4,658,504,397.92
应收股利			其他应付款		
存货	7,325,148,974.29	6,469,771,778.72	其中：应付利息		
合同资产			应付股利		
持有待售资产			持有待售负债		
一年内到期的非流动资产			一年内到期的非流动负债	3,252,376.41	819,200.18
其他流动资产			其他流动负债		
<b>流动资产合计</b>	<b>7,325,148,974.29</b>	<b>6,469,771,778.72</b>	<b>流动负债合计</b>	<b>5,017,548,389.46</b>	<b>4,767,312,057.82</b>
<b>非流动资产：</b>			<b>非流动负债：</b>		
债权投资			长期借款	2,333,888,326.46	1,687,413,709.03
其他债权投资			应付债券		
长期应收款			其中：优先股		
长期股权投资			永续债		
其他权益工具投资			租赁负债		
其他非流动金融资产			长期应付款		
投资性房地产			长期应付职工薪酬		
固定资产	234,775.47	255,544.54	预计负债		
在建工程			递延收益		
生产性生物资产			递延所得税负债		
油气资产			其他非流动负债		
使用权资产			<b>非流动负债合计</b>	<b>2,333,888,326.46</b>	<b>1,687,413,709.03</b>
无形资产			<b>负债合计</b>	<b>7,351,436,715.92</b>	<b>6,454,725,766.85</b>
开发支出			<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
商誉			实收资本（或：股本）	138,000,000.00	138,000,000.00
长期待摊费用			其他权益工具		
递延所得税资产			其中：优先股		
其他非流动资产			永续债		
<b>非流动资产合计</b>	<b>234,775.47</b>	<b>255,544.54</b>	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		
			<b>所有者权益（或股东权益）合计</b>	<b>-17,237,560.09</b>	<b>-16,300,889.96</b>
			<b>负债和所有者权益（或股东权益）总计</b>	<b>7,472,199,155.83</b>	<b>6,576,424,876.89</b>
<b>资产总计</b>	<b>7,472,199,155.83</b>	<b>6,576,424,876.89</b>			

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

# 利润表

2022年度

会企02表

货币单位：人民币元

编制单位：上海实森置业有限公司

项目	本期金额	上期金额	项目	本期金额	上期金额
一、营业收入			四、净利润（净亏损以“-”号填列）		
减：营业成本			（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-936,670.13	-4,598,562.48
税金及附加	2,100.00	2,100.00	（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-936,670.13	-4,598,562.48
销售费用	753,965.94	4,385,643.85	五、其他综合收益的税后净额		
管理费用	169,452.83	116,037.74	（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
研发费用			1、重新计量设定受益计划变动额		
财务费用	5,975.81	100,738.37	2、权益法下不能转损益的其他综合收益		
其中：利息费用		86,348.41	3、其他权益工具投资公允价值变动		
利息收入			4、企业自身信用风险公允价值变动		
加：其他收益			5、其他		
投资收益（损失以“-”号填列）			（二）将重分类进损益的其他综合收益		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			1、权益法下可转损益的其他综合收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			2、其他债权投资公允价值变动		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			3、金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			4、其他债权投资信用减值准备		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-5,176.15	-518.81	5、现金流量套期准备		
资产减值损失（损失以“-”号填列）			6、外币财务报表折算差额		
资产处置收益（损失以“-”号填列）			7、其他		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-936,670.73	-4,605,038.77	六、综合收益总额	-936,670.13	-4,598,562.48
加：营业外收入	0.60	6,476.29	七、每股收益：		
减：营业外支出			（一）基本每股收益（元/股）		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-936,670.13	-4,598,562.48	（二）稀释每股收益（元/股）		
减：所得税费用					

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

# 现金流量表

2022年度

会企03表

货币单位：人民币元

编制单位：上海实森置业有限公司

项目	本期金额	上期金额	项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			三、筹资活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金			吸收投资收到的现金		
收到的税费返还			取得借款收到的现金	646,474,617.43	716,400,104.67
收到其他与经营活动有关的现金	102,571.08	311,512.76	收到其他与筹资活动有关的现金	204,470,000.00	214,410,000.00
经营活动现金流入小计	102,571.08	311,512.76	筹资活动现金流入小计	850,944,617.43	930,810,104.67
购买商品、接受劳务支付的现金	544,328,338.30	656,045,510.39	偿还债务支付的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	10,952,722.17	11,438,389.53	分配股利、利润或偿付利息支付的现金	303,368,140.65	278,627,020.47
支付的各项税费	151,470.75	458,623.20	支付其他与筹资活动有关的现金	870,184.50	2,088,442.80
支付其他与经营活动有关的现金	7,095,753.64	7,363,881.38	筹资活动现金流出小计	304,238,325.15	280,715,463.27
经营活动现金流出小计	562,528,284.86	675,306,404.50	筹资活动产生的现金流量净额	546,706,292.28	650,094,641.40
经营活动产生的现金流量净额	-562,425,713.78	-674,994,891.74	四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
二、投资活动产生的现金流量：			五、现金及现金等价物净增加额	-15,745,821.50	-24,955,050.34
收回投资收到的现金			加：期初现金及现金等价物余额	17,438,688.49	42,393,738.83
取得投资收益收到的现金			六、期末现金及现金等价物余额	1,692,866.99	17,438,688.49
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额					
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额					
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	26,400.00	54,800.00			
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					
投资活动现金流出小计	26,400.00	54,800.00			
投资活动产生的现金流量净额	-26,400.00	-54,800.00			

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

# 所有者权益变动表

2022年度

会企04表

货币单位：人民币元

编制单位：上海奕森置业有限公司

项目	本年金额						所有者权益合计
	实收资本 (或股本)	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	
		优先股	永续债				
一、上年年末余额	138,000,000.00						121,699,110.04
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年年年初余额	138,000,000.00						121,699,110.04
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）							-936,670.13
（一）综合收益总额							-936,670.13
（二）所有者投入和减少资本							
1、所有者投入的普通股							
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、对所有者（或股东）的分配							
3、其他							
（四）所有者权益内部结转							
1、资本公积转增资本（或股本）							
2、盈余公积转增资本（或股本）							
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、其他综合收益结转留存收益							
6、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	138,000,000.00						120,762,439.91

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



# 所有者权益变动表(续)

2022年度

会企04表

货币单位：人民币元

项目	上年金额											
	实收资本 (或股本)	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	其他	所有者权益 合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	138,000,000.00											126,297,672.52
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年年初余额	138,000,000.00											126,297,672.52
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)												
(一) 综合收益总额												
(二) 所有者投入和减少资本												
1、所有者投入的普通股												
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、对所有者(或股东)的分配												
3、其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1、资本公积转增资本(或股本)												
2、盈余公积转增资本(或股本)												
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、其他综合收益结转留存收益												
6、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	138,000,000.00									-16,300,889.96		121,699,110.04

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

## 一、公司的基本情况

上海实森置业有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)成立于2015年11月27日,系由上海虹晟投资发展有限公司投资组建的有限责任公司,设立时注册资本为1,000万元人民币。

2019年6月上海虹晟投资发展有限公司向公司增资12,800万元,变更后的注册资本为13,800万元。

公司统一社会信用代码:91310109MA1G51505F

公司法定代表人:邹勇

公司注册地址:上海市虹口区飞虹路360弄9号6层;

公司注册资本:人民币13,800万元;

公司经营范围:房地产开发经营,物业管理,实业投资,市场营销策划,销售建筑装饰材料,金属材料,木材。【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

公司以持续经营为财务报表的编制基础,以权责发生制为记账基础。公司一般采用历史成本对会计要素进行计量,在保证所确定的会计要素金额能够取得并可靠计量的前提下采用重置成本、可变现净值、现值及公允价值进行计量。

### 2、持续经营

公司不存在导致对报告期末起12个月内的持续经营假设产生重大疑虑的事项或情况。

## 三、重要会计政策及会计估计

### 1、遵循企业会计准则的声明

公司财务报表及附注系按财政部颁布的《企业会计准则》、应用指南、企业会计准则解释以及相关补充规定的要求编制,真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、所有者权益变动和现金流量等有关信息。

### 2、会计期间

会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

### 3、营业周期

营业周期为公历1月1日起至12月31日止。

#### 4、记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

本财务报表的编制金额单位为人民币元。

#### 5、现金及现金等价物的确定标准

现金是指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(一般指从购买日起三个月内到期)、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。

#### 6、金融工具

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。当公司成为金融工具合同的一方时, 确认相关的金融资产或金融负债。

##### (1) 金融资产

###### ① 分类和初始计量

公司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:

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。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产, 相关交易费用直接计入当期损益; 对于其他类别的金融资产, 相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据, 公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

##### 1) 债务工具

公司持有的债务工具是指从发行方角度分析符合金融负债定义的工具, 分别采用以下三种方式进行计量:

###### <1> 以摊余成本计量:

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。公司对于此类金融资产按照实际利率法确认利息收入。此类金融资产主要包括货币资金、应收票据及应收账款、合同资产、其他应收款、债权投资、租赁应收款和长期应收款等。公司将自资产负债表日起一年内(含一年)到期的债权投资和长期应收款, 列示为一年内到期的非流动资产; 取得时期限在一年内(含一年)的债权投资列示为其他流动资产。

<2> 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益:

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。此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益, 但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。此类金融资产列示为其他债权投资, 自资产负债表日起一年内(含一年)到期的其他债权投资, 列示为一年内到期的非流动资产; 取得时期限在一年内(含一年)的其他债权投资列示为其他流动资产。

<3> 以公允价值计量且其变动计入当期损益:

公司将持有的未划分为以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具, 以公允价值计量且其变动计入当期损益, 列示为交易性金融资产。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。自资产负债表日起超过一年到期且预期持有超过一年的, 列示为其他非流动金融资产。

2) 权益工具

公司将对其没有控制、共同控制和重大影响的权益工具投资按照公允价值计量且其变动计入当期损益, 列示为交易性金融资产; 自资产负债表日起预期持有超过一年的, 列示为其他非流动金融资产。

此外, 公司将部分非交易性权益工具投资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, 列示为其他权益工具投资。该类金融资产的相关股利收入计入当期损益。该指定一经做出, 不得撤销。本公司在非同一控制下的企业合并中确认的或有对价构成金融资产的, 该金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

对于非交易性权益工具投资, 公司可在初始确认时将其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。该指定在单项投资的基础上作出, 且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

② 减值

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、合同资产和财务担保合同等, 以预期信用损失为基础确认损失准备。

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。

于每个资产负债表日, 公司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。

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, 按照未来12个月内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。

对于应收票据及应收账款、租赁应收款和合同资产, 无论是否存在重大融资成分, 公司均可以按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

#### 1) 信用风险显著增加判断标准

公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时, 公司考虑在无须付出不必要的额外成本或努力即可获得合理且有依据的信息, 包括基于公司历史数据的定性和定量分析、外部信用风险评级以及前瞻性信息。公司以单项金融工具或者具有相似信用风险特征的金融工具组合为基础, 通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险, 以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的变化情况。

当触发以下一个或多个定量或定性标准时, 公司认为金融工具的信用风险已发生显著增加:

<1> 定量标准主要为报告日剩余存续期违约概率较初始确认时上升超过一定比例。

<2> 定性标准主要为债务人经营或财务情况出现重大不利变化、预警客户清单等。

#### 2) 已发生信用减值资产的定义

为确定是否发生信用减值, 公司所采用的界定标准, 与内部针对相关金融工具的信用风险管理目标保持一致, 同时考虑定量、定性指标。公司评估债务人是否发生信用减值时, 主要考虑以下因素:

<1> 发行方或债务人发生重大财务困难;

<2> 债务人违反合同, 如偿付利息或本金违约或逾期等;

<3> 公司出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑, 给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步;

<4> 债务人很可能破产或进行其他财务重组;

<5> 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

<6> 以大幅折扣购买或源生一项金融资产, 该折扣反映了发生信用损失的事实。

金融资产发生信用减值, 有可能是多个事件的共同作用所致, 未必是可单独识别的事件所致。

公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估预期信用风险和计量预期信用损失。当以金融工具组合为基础时, 公司以共同风险特征为依据, 将金融工具划分为不同组合。

公司对单项金融工具能以合理成本评估预期信用损失的应收票据单独确定其信用损失。

对单项金融工具无法以合理成本评估预期信用损失时, 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判断, 依据信用风险特征将应收票据划分为若干组合, 在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下:

<u>组合名称</u>	<u>确定组合的依据</u>
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

对于划分为组合的应收票据, 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。

基于应收账款的信用风险特征, 公司将应收账款划分为以下组合:

<u>项目</u>	<u>确定组合的依据</u>
应收账款组合1	应收关联方的应收账款
应收账款组合2	除上述组合之外的应收账款

对于划分为组合的应收账款、合同资产和租赁应收款, 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, 编制应收账款逾期天数与整个存续期预期信用损失率对照表, 计算预期信用损失。

基于其他应收款的信用风险特征, 公司将其他应收款划分为以下组合:

<u>项目</u>	<u>确定组合的依据</u>
其他应收款组合1	应收关联方的其他应收账款
其他应收款组合2	除上述组合之外的其他应收账款

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。

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化, 公司及其子公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失, 由此形成的损失准备的增加或转回金额, 应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产, 损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值; 对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资, 公司及其子公司在其他综合收益中确认其损失准备, 不抵减该金融资产的账面价值。

### ③ 终止确认

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。

其他权益工具投资终止确认时, 其账面价值与收到的对价以及原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额, 计入留存收益; 其余金融资产终止确认时, 其账面价值与收到的对价以及原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额, 计入当期损益。

### ④ 核销

如果公司及其子公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回, 则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在公司及其子公司确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是, 按照公司及其子公司收回到期款项的程序, 被减记的金融资产仍可能受到执行活动的影响。

已减记的金融资产以后又收回的, 作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

### (2) 金融负债

金融负债于初始确认时分类为以摊余成本计量的金融负债和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

除下列各项外, 公司将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债:

- ① 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 (含属于金融负债的衍生工具) 和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。
- ② 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债。
- ③ 不属于本条第①项或第②项情形的财务担保合同, 以及不属于本条第①项情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。在非同一控制下的企业合并中, 公司作为购买方确认的或有对价形成金融负债的, 该金融负债按照以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理。

在初始确认时, 为了提供更相关的会计信息, 公司可以将金融负债指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债, 该指定满足下列条件之一:

- 1) 能够消除或显著减少会计错配。
- 2) 根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略, 以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价, 并在公司内部以此为基础向关键管理人员报告。该指定一经做出, 不得撤销。

公司的金融负债主要为以摊余成本计量的金融负债, 包括应付票据及应付账款、其他应付款、借款及应付债券等。该类金融负债按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量, 并采用实际利率法进行后续计量。期限在一年以下(含一年)的, 列示为流动负债; 期限在一年以上但自资产负债表日起一年内(含一年)到期的, 列示为一年内到期的非流动负债; 其余列示为非流动负债。

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。

金融负债(或其一部分)的现时义务已经解除的, 公司终止确认该金融负债(或该部分金融负债)。

### (3) 金融工具的公允价值确定

存在活跃市场的金融工具, 以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具, 采用估值技术确定其公允价值。在估值时, 公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术, 选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值, 并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下, 使用不可观察输入值。

### (4) 后续计量

初始确认后, 公司对不同类别的金融资产, 分别以摊余成本、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益或以公允价值计量且其变动计入当期损益进行后续计量。

初始确认后, 公司对不同类别的金融负债, 分别以摊余成本、以公允价值计量且其变动计入当期损益或以其他适当方法进行后续计量。

金融资产或金融负债的摊余成本, 以该金融资产或金融负债的初始确认金额经下列调整后的结果确定:



- ① 扣除已偿还的本金。
- ② 加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额。
- ③ 扣除累计计提的损失准备（仅适用于金融资产）。

公司按照实际利率法确认利息收入。利息收入根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定，但下列情况除外：

- 1) 对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，公司自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。
- 2) 对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，公司在后续期间，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。公司按照上述政策对金融资产的摊余成本运用实际利率法计算利息收入的，若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值，并且这一改善在客观上可与应用上述政策之后发生的某一事件相联系（如债务人的信用评级被上调），公司转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

## 7、应收账款

应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见附注三、6金融工具。

## 8、其他应收款

其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见附注三、6金融工具。

## 9、存货

### (1) 存货的分类

公司存货主要包括在生产经营过程中为销售或耗用而储备的开发用地、开发成本、开发产品、原材料、低值易耗品、库存商品、合同履约成本等。

(其中“合同履约成本”详见10、“合同成本”。)

存货同时满足下列条件的，予以确认：

- ① 与该存货有关的经济利益很可能流入企业；
- ② 该存货的成本能够可靠地计量。

开发成本是指正在建造中尚未完成开发，最终以出售为目的的物业。

开发产品是指已建成、待出售的物业。

## (2) 发出存货的计价方法

各项存货按照成本进行计量。

开发用土地按照取得时的实际成本入账。在项目开发时, 按开发项目占地面积或建筑面积分摊计入开发项目的成本, 不单独计算建筑面积的部分不分摊土地成本。

公共配套设施按照实际发生额核算, 能够认定到所属开发项目的公共配套设施直接计入所属开发项目的成本; 不能直接认定的公共配套设施先在开发成本中单独归集, 在项目竣工决算时, 该单独归集的公共配套设施按开发产品销售面积分摊并计入各开发项目中。

应计入存货成本的借款费用, 按照《企业会计准则第17号—借款费用》处理。非货币性资产交换、债务重组和企业合并取得的存货的成本, 分别按照《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20号—企业合并》的规定确定。

## (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, 应当计提存货跌价准备, 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开发成本、开发产品期末可变现净值按正常生产经营过程中, 以其估计售价减去估计至完工将要发生的成本、估计的销售费用及估计的相关税金后的金额确定。按各开发项目成本高于可变现净值的差额单独计提存货跌价准备, 计入当期损益。

②其他存货在年末进行全面盘点的基础上, 对因存货遭受毁损、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, 按单项可变现净值低于成本的差额提取存货跌价准备。

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。

## (4) 存货的盘存制度

存货的盘存制度采用永续盘存制。

## (5) 低值易耗品和包装物采用一次转销法核算。

## 10、合同成本

### (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。

合同履约成本初始确认摊销期限未超过一年或一个正常营业周期的, 会计报表列报为“存货”, 超过一年或一个正常营业周期的, 会计报表列报为“其他非流动资产”。

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(例如: 销售佣金等)。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(例如: 无论是否取得合同均会发生的差旅费、投标费、为准备投标资料发生的相关费用等), 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。

合同取得成本初始确认摊销期限未超过一年或一个正常营业周期的, 会计报表列报为“其他流动资产”, 超过一年或一个正常营业周期的, 会计报表列报为“其他非流动资产”。

## (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。

## (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 以及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。

## 11、固定资产

### (1) 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产同时满足下列条件的，才能予以确认：

- ① 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- ② 该固定资产的成本能够可靠地计量。

### (2) 各类固定资产折旧方法

各类固定资产采用年限平均法并按下列使用寿命、预计净残值率及折旧率计提折旧：

<u>固定资产分类</u>	<u>估计使用年限</u>	<u>残值率</u>	<u>年折旧率</u>
房屋建筑物	40年	5.00%	2.375%
电子设备	5年	5.00%	19.00%
运输设备	5年	5.00%	19.00%
其他设备	5年	5.00%	19.00%

## 12、使用权资产

使用权资产类别主要包括房屋建筑物、机器设备、电子设备和运输工具等。

### (1) 使用权资产确认条件

使用权资产是指公司作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。公司在租赁期开始日对租赁确认使用权资产。使用权资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。

### (2) 使用权资产的初始计量

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 承租人发生的初始直接费用；
- ④ 承租人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。

(3) 使用权资产的后续计量

① 采用成本模式对使用权资产进行后续计量。

② 对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的, 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, 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。

(4) 各类使用权资产折旧方法

各类使用权资产采用直线法计提折旧。

(5) 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时, 如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, 将剩余金额计入当期损益。

(6) 使用权资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日, 有迹象表明使用权资产发生减值的, 按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备。

13、借款费用

(1) 公司发生的借款费用, 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。符合资本化条件的资产, 是指需要经过相当长的时间的(通常是指 1 年及 1 年以上)购建或者生产活动才能达到预定可使用可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。其他借款费用, 应当在发生时根据其发生额确认为费用, 计入当期损益。借款费用包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

(2) 借款费用同时满足下列条件的, 开始资本化:

① 资产支出已发生, 资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而支付的现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出;

② 借款费用已经发生;

③ 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

购建或者生产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。符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断, 且中断时间连续超过3个月的, 暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用, 计入当期损益, 直至资产的购建或者生产活动重新开始。如果中断是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可销售状态必要的程序, 借款费用的资本化则继续进行。

(3) 在资本化期间内, 每一会计期间的利息(包括折价或溢价的摊销)资本化金额, 按照下列规定确定:

① 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。

② 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门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确定。

借款存在折价或溢价的, 按照实际利率法确定每一会计期间相应摊销的折价或者溢价的金额, 调整每期利息金额。

在资本化期间内, 每一会计期间的利息资本化金额, 不超过当期相关借款实际发生的利息金额。

(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。

#### 14、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。

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。

## 15、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。

## 16、职工薪酬

### (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。

公司应当在职工为其提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债，除设定提存计划的离职后福利、辞退福利外，应当根据职工提供服务的收益对象分下列情况处理：

- ① 由生产产品、提供劳务负担的职工薪酬，计入产品成本或劳务成本；
- ② 由在建工程、无形资产负担的职工薪酬，计入建造固定资产或无形资产成本。

设定提存计划的离职后福利，分下列情况处理：

- 1) 属于服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额的，计入当期损益；
- 2) 属于重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动的，计入其他综合收益。

辞退福利，计入当期管理费用；除上述之外的其他职工薪酬计入当期损益。

(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。

短期薪酬在职工为公司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。

(3) 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。

于报告期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本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。

#### (4) 辞退福利

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。

#### (5) 其他长期职工福利

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。

企业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，企业应当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。

## 17、租赁负债

于租赁期开始日，除短期租赁和低价值资产租赁外，将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债。在计算租赁付款额的现值时，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。按照固定的周期性利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，根据附注三、12计入资产成本的除外。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益，但另有规定计入相关资产成本的除外。

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，按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债。

## 18、收入

### (1) 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。

(2) 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。

(3) 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。

## 19、政府补助

政府补助, 是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。

### (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, 应当冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。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。与公司日常活动无关的政府补助, 应当计入营业外收支。

### (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。

公司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，用于补偿公司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，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿公司已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

与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。与公司日常活动无关的政府补助，应当计入营业外收支。

公司取得政策性优惠贷款贴息的，应当区分财政将贴息资金拨付给贷款银行和财政将贴息资金直接拨付给公司两种情况：

财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向公司提供贷款的，公司可以选择下列方法之一进行会计处理：

① 以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

② 以借款的公允价值作为借款的入账价值并按照实际利率法计算借款费用，实际收到的金额与借款公允价值之间的差额确认为递延收益。递延收益在借款存续期内采用实际利率法摊销，冲减相关借款费用。

财政将贴息资金直接拨付给公司，公司应当将对应的贴息冲减相关借款费用。

### (3) 政府补助的确认时点

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。

## 20、租赁

租赁是指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，评估合同是否为租赁或包含租赁。

#### ①公司作为承租人

租赁资产的类别主要为房屋建筑物、机器设备、电子设备和运输工具等。

##### 1) 初始计量

在租赁期开始日，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，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

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、12“使用权资产”），能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，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，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，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。

3) 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，本集团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，将剩余金额计入当期损益。

##### 4) 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，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。

#### ②公司作为出租人

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

采用直线法/其他系统、合理的摊销方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，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。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。

租赁期内确认为收益。

### 21、主要会计政策、会计估计的变更及前期会计差错更正

#### (1) 会计政策变更

报告期内公司无重大会计政策变更事项。

#### (2) 重要会计估计变更

报告期内本公司无重大会计估计变更事项。

#### (3) 前期会计差错更正

报告期内本公司无重大前期会计差错更正事项。

### 22、重大会计判断和估计

公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与公司管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

于资产负债表日，公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

#### (1) 收入确认

如本附注三、18、“收入”所述，在收入确认方面涉及到如下重大的会计判断和估计：识别客户合同；估计因向客户转让商品而有权取得的对价的可收回性；识别合同中的履约义务；估计合同中存在的可变对价以及在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额；合同中是否存在重大融资成分；估计合同中单项履约义务的单独售价；确定履约义务是在某一时段内履行还是在某一时点履行；履约进度的确定等。

企业主要依靠过去的经验和工作作出判断，这些重大判断和估计变更都可能对变更当期或以后期间的营业收入、营业成本，以及期间损益产生影响，且可能构成重大影响。

#### (2) 与租赁相关的重大会计判断和估计

##### ① 租赁的识别

公司在识别一项合同是否为租赁或包含租赁时，需要评估是否存在一项已识别资产，且客户控制了该资产在一定期间内的使用权。在评估时，需要考虑资产的性质、实质性替换权、以及客户是否有权获得因在该期间使用该资产所产生的几乎全部经济利益，并能够主导该资产的使用。

##### ② 租赁的分类

公司作为出租人时，将租赁分类为经营租赁和融资租赁。在进行分类时，管理层需要对是否已将与租出资产所有权有关的全部风险和报酬实质上转移给承租人作出分析和判断。

##### ③ 租赁负债

公司作为承租人时，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。在计量租赁付款额的现值时，公司对使用的折现率以及存在续租选择权或终止选择权的租赁合同的租赁期进行估计。在评估租赁期时，公司综合考虑与本集团行使选择权带来经济利益的所有相关事实和情况，包括自租赁期开始日至选择权行使日之间的事实和情况的预期变化等。不同的判断及估计可能会影响租赁负债和使用权资产的确认，并将影响后续期间的损益。

#### (3) 金融工具减值

公司采用预期信用损失模型对金融工具的减值进行评估，应用预期信用损失模型需要做出重大判断和估计，需考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。在做出该等判断和估计时，公司根据历史还款数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险等因素推断债务人信用风险的预期变动。

#### (4) 存货跌价准备

公司根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

#### (5) 金融工具公允价值

对不存在活跃交易市场的金融工具，公司通过各种估值方法确定其公允价值。这些估值方法包括贴现现金流模型分析等。估值时公司需对未来现金流量、信用风险、市场波动率和相关性等方面进行估计，并选择适当的折现率。这些相关假设具有不确定性，其变化会对金融工具的公允价值产生影响。

#### (6) 长期资产减值准备

公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。

当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。

在预计未来现金流量现值时，需要对该资产（或资产组）的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。公司在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售价和相关经营成本的预测。

公司至少每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时，公司需要预计未来资产组或者资产组组合产生的现金流量，同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

#### (7) 折旧和摊销

公司对投资性房地产、固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。公司定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是公司根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

#### (8) 递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，公司就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要公司管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

#### (9) 所得税

公司在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

### 四、主要税项

税种	计税依据	税率
企业所得税	应纳税所得额	25.00%

### 五、财务报表主要项目注释

#### 1、货币资金

项目	期末余额	期初余额
现金		-
银行存款	<u>1,692,866.99</u>	<u>17,438,688.49</u>
合计	<u>1,692,866.99</u>	<u>17,438,688.49</u>

#### 2、其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款	<u>2,277,081.11</u>	<u>556,873.83</u>
合计	<u>2,277,081.11</u>	<u>556,873.83</u>

#### (1) 其他应收款

##### ① 按账龄披露

账龄	期末账面余额
1年以内	<u>2,283,932.91</u>
小计	<u>2,283,932.91</u>
减：坏账准备	6,851.80
合计	<u>2,277,081.11</u>



上海实森置业有限公司  
2022年度财务报表附注  
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

② 按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	期初余额
代收代付款项	<u>2,283,932.91</u>	<u>558,549.48</u>
合计	<u>2,283,932.91</u>	<u>558,549.48</u>

③ 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
	用损失	失(未发生信用减值)	失(已发生信用减值)	
期初余额	1,675.65	-	-	1,675.65
期初余额在本期	-	-	-	-
-转入第二阶段	-	-	-	-
-转入第三阶段	-	-	-	-
-转回第二阶段	-	-	-	-
-转回第一阶段	-	-	-	-
本期计提	5,176.15	-	-	5,176.15
本期转回	-	-	-	-
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
期末余额	6,851.80	-	-	6,851.80

④ 坏账准备的情况

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
其他应收款坏账准备	1,675.65	5,176.15	-	-	6,851.80

3、存货

(1) 账面价值

账龄	期末余额			期初余额		
	金额	跌价准备	账面价值	金额	跌价准备	账面价值
开发成本	<u>7,321,169,176.28</u>	=	<u>7,321,169,176.28</u>	<u>6,451,776,216.40</u>	=	<u>6,451,776,216.40</u>
合计	<u>7,321,169,176.28</u>	=	<u>7,321,169,176.28</u>	<u>6,451,776,216.40</u>	=	<u>6,451,776,216.40</u>

(2) 开发成本

项目名称	期末余额	期初余额
提篮桥街道 89#地块	7,321,169,176.28	6,451,776,216.40

期末存货用于抵押借款, 详见“附注五、财务报表主要项目注释 11、长期借款”。

上海实森置业有限公司  
2022年度财务报表附注  
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

4、固定资产

项目	期末余额	期初余额
固定资产	234,775.47	255,544.54
固定资产清理	=	=
合计	<u>234,775.47</u>	<u>255,544.54</u>

项目	运输设备	其他设备	合计
(1) 账面原值			
期初余额	2,123,983.29	607,475.85	2,731,459.14
本期增加金额	-	23,362.82	23,362.82
其中：购置	-	23,362.82	23,362.82
本期减少金额	-	-	-
其中：处置或报废	-	-	-
期末余额	2,123,983.29	630,838.67	2,754,821.96
(2) 累计折旧			
期初余额	2,017,784.12	458,130.48	2,475,914.60
本期增加金额	-	44,131.89	44,131.89
其中：计提	-	44,131.89	44,131.89
本期减少金额	-	-	-
其中：处置或报废	-	-	-
期末余额	2,017,784.12	44,131.89	2,061,916.01
(3) 减值准备			
(4) 账面价值			
期末账面价值	106,199.17	128,576.30	234,775.47
期初账面价值	106,199.17	149,345.37	255,544.54

本期折旧额 44,131.89 元。

5、其他非流动资产

项目	期末余额	期初余额
待抵扣增值税	146,815,406.07	105,597,011.00

6、应付账款

项目	期末余额	期初余额
应付工程款	125,000,000.00	107,978,017.72

上海实森置业有限公司  
2022年度财务报表附注  
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

7、应付职工薪酬

(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
短期薪酬	-	9,396,025.00	9,396,025.00	-
离职后福利-设定提存计划	=	<u>1,556,697.62</u>	<u>1,556,697.62</u>	=
合计	=	<u>10,952,722.17</u>	<u>10,952,722.17</u>	=

(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
工资、奖金、津贴和补贴	-	7,203,509.79	7,203,509.79	-
职工福利费	-	61,200.00	61,200.00	-
社会保险费	-	631,417.40	631,417.40	-
其中: 医疗保险	-	549,072.30	549,072.30	-
工伤保险	-	10,154.60	10,154.60	-
其他	-	72,190.50	72,190.50	-
住房公积金	-	764,382.00	764,382.00	-
工会经费和职工教育经费	=	144,470.19	144,470.19	=
其他		<u>591,045.17</u>	<u>591,045.17</u>	
合计	=	<u>9,396,025.00</u>	<u>9,396,025.00</u>	=

(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
基本养老保险	-	1,015,381.30	1,015,381.30	-
失业保险费	-	31,731.10	31,731.10	-
企业年金缴费	=	<u>509,585.22</u>	<u>509,585.22</u>	=
合计	=	<u>1,556,697.62</u>	<u>1,556,697.62</u>	=

8、应交税费

项目	期末余额	期初余额
个人所得税	<u>21,343.33</u>	<u>10,442.00</u>
合计	<u>21,343.33</u>	<u>10,442.00</u>

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	<u>4,889,274.669.72</u>	<u>4,658,504,397.92</u>
合计	<u>4,889,274.669.72</u>	<u>4,658,504,397.92</u>

上海实森置业有限公司  
2022年度财务报表附注  
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

(1) 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
其他应付、暂收款项	4,889,274,669.72	4,658,414,397.92
投标保证金	=	<u>90,000.00</u>
合计	<u>4,889,274,669.72</u>	<u>4,658,504,397.92</u>

(2) 重要其他应付款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
友邦人寿保险有限公司	4,889,116,370.69	暂借款

10、一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的租赁负债	-	819,200.18
一年内到期的借款利息	3,252,376.41	-

11、长期借款

长期借款分类

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	2,333,888,326.46	1,687,413,709.03

(1) 长期借款分类说明

① 抵押借款

被抵押的资产	被抵押资产期末账面价值	抵押目的
上海·虹口北外滩项目土地及在建工程	732,117万元	长期借款233,389万元

12、实收资本

投资单位名称	期初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	出资金额	出资比例			出资金额	出资比例
上海虹晟投资 发展有限公司	<u>138,000,000.00</u>	<u>100.00%</u>	=	=	<u>138,000,000.00</u>	<u>100.00%</u>
合计	<u>138,000,000.00</u>	<u>100.00%</u>	=	=	<u>138,000,000.00</u>	<u>100.00%</u>

13、未分配利润

项目	金额
年初未分配利润	-16,300,889.96
加: 本期净利润	-936,670.13

上海实森置业有限公司  
2022年度财务报表附注  
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

项目	金额
减: 提取法定盈余公积	-
期末未分配利润	-17,237,560.09

#### 14、税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
车船税	2,100.00	2,100.00

#### 15、财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	-	86,348.41
减: 利息收入	-	-
其他支出	5,975.81	14,389.96
合计	5,975.81	100,738.37

#### 16、信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
其他应收款坏账损失	-5,176.15	-518.81

### 六、或有事项

本报告期内, 公司无需说明的重大或有事项。

### 七、重大承诺事项

本报告期内, 公司无需说明的重大承诺事项。

### 八、资产负债表日后事项

2023年1月3日, 本公司与友邦人寿保险有限公司对核心证照实行移交。

### 九、其他重要事项

2022年12月, 上海实业发展股份有限公司所持有的对本公司债权(简称“上实发展债权”)、上海虹晟投资发展有限公司(简称“虹晟投资”)所持有的本公司90%股权及森大厦(上海)有限公司(简称“森大厦”)对本公司债权(简称“森大厦债权”), 上述股权与债权权捆绑在上海联合产权交易所挂牌, 友邦人寿保险有限公司摘得虹晟投资所持有本公司90%股权以及上实发展债权、森大厦债权。