

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。

28. 收入

(1). 按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

√适用 □不适用

本公司的收入主要来源于如下业务类型：

- (1) 房地产开发与经营
- (2) 房屋租赁
- (3) 商业管理和物业服务
- (4) 房屋装修
- (5) 建材销售

1. 收入确认的一般原则

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。

履约义务，是指合同中本公司向客户转让可明确区分商品或服务的承诺。

取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

本公司在合同开始日即对合同进行评估，识别该合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是某一时点履行。满足下列条件之一的，属于在某一时间段内履行的履约义务，本公司按照履约进度，在一段时间内确认收入：(1) 客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；(2) 客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；(3) 本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。否则，本公司在客户取得相关商品或服务控制权的时点确认收入。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司根据商品和劳务的性质，根据工程量确定恰当的履约进度。

2. 收入确认的具体方法

本公司主要产品和服务为房地产开发与经营、房屋租赁、商业管理、物业服务、房屋装修和建材销售。依据本公司自身的经营模式和结算方式，各类业务销售收入确认的具体方法披露如下：

(1) 房地产开发与经营业务

根据已签订的房屋销售合同及相关规定，房地产销售业务属于在某一时点履行的履约义务，房地产项目竣工并验收合格，且客户取得相关商品或服务控制权的时点确认收入。

(2) 房屋租赁业务

房屋租赁业务适用于《企业会计准则第 21 号——租赁》，详见本附注五（32）租赁的会计处理方法。

(3) 商业管理和物业服务业务

商业管理和物业服务属于在某一时间段内履行的履约义务，本公司根据已签订的商业管理和物业服务合同在服务过程中分期确认商业管理和物业服务收入。

(4) 房屋装修业务

公司提供装修服务属于在某一时间段内履行的履约义务，根据已完工工程量占预计总工程量的比例确定提供服务的履约进度，并按履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，在客户最终验收时确认收入。

(5) 建材销售业务

公司建材销售业务属于在某一时点履行的履约义务，在客户签收、已收取价款或取得收款权利且相关的经济利益很可能流入时确认收入。