

会计核算制度

(经公司于 2026 年 4 月 27 日召开的第十二届董事会第八次会议审议通过)

第一章 总 则

第一条 为了规范华联控股股份有限公司(以下简称“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》和《企业会计准则—应用指南》,结合公司实际情况,制定本制度。

第二条 本制度适用于公司本部及全资和控股子公司,参股公司可参照执行。

第三条 公司应设置会计机构,聘任会计机构负责人。会计部门要明确会计人员的职责分工,实行岗位责任制度。

第四条 公司必须根据实际发生的经济业务进行会计核算,要严格按照《中华人民共和国会计法》《会计基础工作规范》和《会计档案管理办法》的规定,填制会计凭证、登记会计账簿和管理会计档案。

第五条 公司会计核算应当划分会计期间,分期结算账目和编制财务会计报告。

第六条 公司的会计年度自公历每年一月一日起至十二月三十一日止。

第七条 公司发生的各项经济业务都要有合法的凭证并须经过相关人员授权审批。

第八条 公司的会计核算以人民币为记账本位币。

第九条 公司的会计记账采用借贷记账法,企业会计记录的文字使用中文。

第十条 公司以权责发生制为基础进行会计确认、计量和报告。

第十一条 公司执行统一的会计政策,母子公司会计处理方法、各项会计政策、会计估计应当保持一致。

第十二条 公司所采取的会计政策应遵循一贯性原则,不得随意变更。如需变更的,应经企业董事会批准,并在变更年度的会计报表附注中加以说明。

第十三条 公司核算应当及时进行。会计记录和会计报表应当清晰明了,便于理解和利用。

第二章 资产的核算

第十四条 公司的资产按其流动性,分为流动资产和非流动资产。

第十五条 公司的流动资产包括货币资金、交易性金融资产、应收及预付款项、存货、合同资产、持有待售资产、一年内到期的非流动资产、其他流动资产等。

第十六条 公司货币资金包括库存现金、银行存款、其他货币资金。

公司应当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。银行存款应按银行或其他金融机构的名称以及存款种类进行明细核算。对外币现金和存款，应分别按人民币和外币进行明细核算。

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。

第十七条 公司交易性金融资产，是指公司为交易目的而持有，归类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。主要包括近期内准备出售、短期赚取价差的股票、债券、基金、衍生金融资产等。

初始确认时按公允价值计量，相关交易费用直接计入当期损益，不计入资产初始入账成本，价款中包含的已宣告未发放股利、已到期未付息利息，单独确认为应收项目；后续资产负债表日采用公允价值进行计量，公允价值变动形成的利得或损失，计入公允价值变动损益；持有期间收到的现金股利或债券利息收入，确认为投资收益；处置时，处置对价与账面价值的差额，计入投资收益，持有期间累计确认的公允价值变动损益，结转计入当期投资收益。

第十八条 公司应收款项，是指对外销售商品或提供劳务形成的各项债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、应收票据、其他应收款等。

（一）公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，按从购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。公司收回或处置应收款项时，将取得的价款与应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

（二）坏账损失的核算方法：

1、公司采用备抵法核算坏账损失。

2、公司对应收款项分为单项金额重大和非重大进行减值测试：对于单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试，根据其-预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备；对于单项金额非重大的应收款项以及单独测试后未发生减值的单项金额重大的应收款项，根据年末应收款项（包括应收账款和其他应收款）余额按账龄分析计提，提取比例为：

账龄 1 年（含 1 年，以下类推）以内的，按其余额的 1%计提；

账龄 1—2 年的，按其余额的 2%计提；

账龄 2—3 年的，按其余额的 3%计提；

账龄 3—4 年的，按其余额的 50%计提；

账龄 4—5 年的，按其余额的 70%计提；

账龄 5 年以上的，按其余额的 100%计提。

3、公司确认坏账的标准是：

因债务人撤销、破产或死亡，以其破产财产或遗产清偿后，仍不能收回、现金流量严重不足等。

因债务人逾期未履行偿债义务，且有明显特征表明无法收回的。对有确凿证据表明确实无法收回的应收款项，确认为坏账损失，冲销已提取的坏账准备。坏账准备不足冲销的差额，计入当期损益。

第十九条 公司存货包括开发产品、开发成本、库存商品、原材料、低值易耗品等。

（一）各类存货按实际成本计价。发出库存商品、材料的成本按加权平均法计算确定；发出开发产品的成本按个别计价法计算确定；包装物、低值易耗品采用一次性摊销法在领用时将其全部价值摊入费用。

（二）存货的盘点制度为永续盘存制。

（三）资产负债表日，存货按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，按可变现净值低于存货成本部分，计提存货跌价准备。可变现净值，是指在公司日常经营活动中，存货的估计售价减去估计至完工时将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。存货跌价准备按单个存货项目计提。

第二十条 公司合同资产，指公司因向客户转让商品或提供服务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条件。

初始按交易价格计量；后续以摊余成本进行后续计量，需按照预期信用损失法，计提合同资产减值准备，减值损失计入当期损益；待企业履行全部剩余履约义务、收款条件达成时，合同资产重分类结转至应收账款。

第二十一条 公司持有待售资产，是指公司主要通过出售（而非持续使用）收回其账面价值的非流动资产或处置组。

资产划为持有待售后，停止计提折旧或摊销；后续资产负债表日重新评估净额，减值不得转回，不计提折旧、摊销、减值以外的后续费用；出售完成时，终止确认持有待售资产，账面价值与处置对价差额计入资产处置损益。

第二十二条 公司一年内到期的非流动资产，是指原分类为非流动资产，于资产负债表日起一年内（含一年）到期、预计按期收回的长期债权类资产，期末报表重分类为流动资产列示。

日常账务仍保留在原非流动资产科目核算，不做账务调整，仅报表重分类；延续原计量基础（摊余成本 / 公允价值），不改变账面价值；按期确认利息收

益、计提预期信用损失，核算原则保持不变。

第二十三条 公司其他流动资产，是指公司资产负债表日，不属于货币资金、应收款项、存货、交易性金融资产等常规流动资产项目，预计在一年内或一个正常营业周期内变现、耗用或结转的各项资产。主要核算范围有：1. 待抵扣、待认证的增值税留抵税额；2. 预缴税费、待摊费用；3. 一年内到期摊销的长期待摊费用；4. 短期结构性存款、保本理财（非交易性）；5. 一年内结转的合同取得成本、合同履约成本；6. 其他未归入常规流动资产的短期经营性资产。

按实际发生额、摊余成本进行初始及后续计量；按期摊销、结转，符合减值条件的按规定计提减值准备。

第二十四条 公司债权投资，是指以摊余成本计量的债务性金融资产，须同时满足两项核心条件：一是管理该资产的业务模式为收取合同现金流量；二是合同条款约定特定日期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。初始确认时，按公允价值计量，相关交易费用计入初始确认金额；支付价款中包含的已到付息期但尚未领取的利息，应单独确认为应收项目，不计入初始成本。后续采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量。以预期信用损失为基础计提损失准备，计入减值损失或利得。当收取债权投资现金流量的合同权利终止，或金融资产满足终止确认条件时，予以终止确认，账面价值与处置对价的差额计入当期损益。

第二十五条 公司其他债权投资，是指以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具金融资产。初始确认时，按公允价值初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；支付价款中包含的已到付息期但尚未领取的利息，单独确认为应收利息，不计入初始成本。后续计量时，按实际利率法计算利息收入，计入投资收益；资产负债表日，按公允价值调整账面价值，公允价值变动计入其他综合收益。以预期信用损失为基础计提减值准备，计入当期损益。收取现金流量的权利终止或满足终止确认条件时，终止确认，账面价值与处置对价差额计入当期损益，原计入其他综合收益的公允价值变动、减值准备累计额，重分类转入当期损益。

第二十六条 公司长期股权投资，是指投资方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。

（一）长期股权投资的初始投资成本

1、企业合并形成的长期股权投资的初始投资成本

（1）同一控制下的企业合并

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，在合并日按照取得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。

以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得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。按照发行的股份面值总额作为股本，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。

在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。

企业合并中发生的各项直接相关费用，包括审计费用、评估费用、法律服务费用等，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，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，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。

(2) 非同一控制下的企业合并

在购买日按照以下规定确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。

企业合并成本的确定：一次交换交易实现的企业合并，合并成本为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；通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和；企业合并中发生的各项直接相关费用计入企业合并成本。

非同一控制下的吸收合并，在购买日按照合并中取得的被购买方各项可辨认资产、负债的公允价值确定其入账价值，确定的企业合并成本与取得被购买方各项可辨认资产、负债的公允价值的差额，确认为商誉或计入当期损益。

非同一控制下的控股合并，在购买日编制合并资产负债表时，对于被购买方可辨认资产、负债按照合并中确定的公允价值列示，合并成本大于合并中取得的各项可辨认资产、负债公允价值份额的差额，确认为合并资产负债表中的商誉。企业合并成本小于合并中取得的各项可辨认资产、负债公允价值份额的差额，应计入合并当期利润表，但因在购买日不需要编制合并利润表，该差额在合并资产负债表中应调整盈余公积和未分配利润。

2、除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期投资，按照以下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，应当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) 投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

(4) 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》确定。

(5) 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》确定。

公司取得长期股权投资，实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润，作为应收项目处理，不构成取得长期股权投资的成本。

(二) 长期股权投资的成本法核算

1、成本法核算范围：

能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，即对子公司的投资。对子公司的长期股权投资，在编制合并财务报表时按照权益法进行调整。

2、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。

(三) 长期股权投资的权益法核算

1、权益法核算范围：公司对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，即对联营企业和合营企业的投资，采用权益法核算。

2、长期股权投资的初始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初始投资成本；长期股权投资的初始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，其差额应当计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

3、公司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，分别确认投资损益和其他综合收益，并调整长期股权投资的账面价值。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。

4、公司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，企业负有承担额外损失义务的情况除外。

被投资单位以后实现净利润的，公司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。

其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益，是指长期性的应收项目。比如公司对被投资单位的长期债权，该债权没有明确的清收计划、且在可预见的

未来期间不准备收回，实质上构成对被投资单位的净投资。

在确认应分担被投资单位发生的亏损时，应当按照以下顺序进行处理：

首先，冲减长期股权投资的账面价值；

其次，如果长期股权投资的账面价值不足以冲减的，应当以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失；

第三，在进行上述处理后，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，应按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现盈利的，扣除未确认的亏损分担额后，应按与上述顺序相反的顺序处理减记已确认预计负债的账面余额、恢复长期股权投资的账面价值，同时确认投资收益。

5、公司在确认应享有被投资单位净损益的份额时，应当以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行适当调整后确认。

被投资单位采用的会计政策及会计期间与投资企业不一致的，按照投资企业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，并据以确认投资损益和其他综合收益等。

6、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，在持股比例不变的情况下，按照持股比例计算应享有或承担的部分，调整长期股权投资的账面价值，同时增加或减少资本公积（其他资本公积）。

7、公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，应当改按权益法核算，并对剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整，处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，应当改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。在编制合并财务报表时，应当按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》的有关规定进行会计处理。

8、因追加投资等原因能够对被投资单位实施共同控制或重大影响但不构成控制的，应当按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。

（四）减值准备计提

期末对长期股权投资进行逐项检查，如果被投资单位的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投资的账面价值，按其可收回金额低于账面价值的差额单项计提减值准备。可收回金额根据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较高者确定。资产

减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

（五）长期股权投资处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，应当计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有者权益的，处置该项投资时应当将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期损益。

第二十七条 公司其他权益工具投资，是公司指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资。初始计量时按公允价值计量，交易费用计入初始入账成本，已宣告未发放现金股利单独确认为应收股利。后续公允价值变动计入其他综合收益，利息或股利收入计入投资收益。处置损益（售价与成本差额）及累计公允价值变动，均不转入当期损益，直接结转至留存收益。

第二十八条 公司其他非流动金融资产，是以公允价值计量且其变动计入当期损益、且持有期限超过1年的金融资产（不含债权投资、其他债权投资等已单独分类的项目）。初始计量时，按公允价值计量，交易费用计入当期损益。后续公允价值变动计入公允价值变动损益，利息或股利收入计入投资收益。处置时，处置价款与账面价值的差额计入投资收益。

第二十九条 公司投资性房地产，是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的且能单独计量和出售的房地产，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和已出租的建筑物。

（一）公司取得的投资性房地产，按照取得时的成本进行初始计量。

外购投资性房地产的成本，包括购买价款和可直接归属于该资产的相关税费；自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成；以其他方式取得的投资性房地产的成本，按照相关会计准则的规定确认。

（二）与投资性房地产有关的后续支出，满足投资性房地产确认条件的（该投资性房地产包含的经济利益很可能流入企业；该投资性房地产的成本能够可靠计量），计入投资性房地产成本。否则，在发生时计入当期损益。

（三）公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。采用成本模式计量的建筑物，采用直线法平均计算折旧，按估计经济使用年限和估计残值率（原值的5%-10%）确定其折旧率，明细列示如下：

资产类别	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋建筑物	20-40年	5%-10%	2.25%-4.75%

对土地使用权按《企业会计准则第6号——无形资产》的相关规定进行摊销。

期末，逐项对采用成本模式计量的投资性房地产进行全面检查，按可收回金额低于其账面价值的差额计提减值准备，计入当期损益。资产减值损失一经确认，无论价值是否得到回升，在以后会计期间不得转回。

（四）公司作为存货的房地产改为出租，或者自用建筑物、自用土地使用权停止自用改为出租，于租赁期开始日，将其转为投资性房地产。公司将房地产转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

（五）当公司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未来经济利益时，终止确认该项投资性房地产。公司出售、转让、报废投资性房地产或者发生投资性房地产毁损，将处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

第三十条 公司固定资产，是指将为生产商品、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。

（一）固定资产按照成本进行初始计量。对弃置时预计将产生较大费用的固定资产，预计弃置费用，并将其现值记入固定资产成本。

1、外购固定资产的成本，包括购买价款、进口关税和其他税费，使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的场地整理费、运输费、装卸费、安装费和专业人员服务费等。

购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除按照规定应予资本化的以外，应当在信用期间内计入当期损益。

2、自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

3、应计入固定资产成本的借款费用，按照《企业会计准则第 17 号——借款费用》的规定处理。

4、投资者投入固定资产的成本，按照投资合同或协议约定的价值确定，但合同或协议约定价值不公允的除外。

企业合并、非货币性资产交换、债务重组、融资租赁取得的固定资产的成本，分别按照《企业会计准则第 20 号——企业合并》《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 21 号——租赁》确定。

（二）与固定资产有关的后续支出，符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本；不符合固定资产确认条件的，在发生时计入当期损益。

（三）固定资产折旧采用年限平均法计提，并按各类固定资产的原值和预计的使用寿命扣除预计净残值（原值的 5%—10%）确定其折旧率，分类折旧率如下：

资产类别	折旧年限	年折旧率
房屋建筑物	20-40年	2.25%-4.75%
机器设备	10-18年	6%-9.5%
电子设备	10-15年	6%-9.5%
运输设备	4-12年	7.50%-23.75%
其他设备	5-10年	9%-19%

固定资产按月计提折旧，并根据用途计入相关资产的成本或者当期损益，当月增加的固定资产，当月不计提折旧，从下月起计提折旧；当月减少的固定资产，当月仍计提折旧，从下月起不计提折旧。固定资产提足折旧后，不论能否继续使用，均不再计提折旧；提前报废的固定资产，也不再补提折旧。

已达到预定可使用状态、但尚未办理竣工决算的固定资产，按照估计价值确定其成本，并计提折旧；待办理了竣工决算手续后，再按实际成本调整原来的暂估值，但不需要调整原已计提的折旧额。

(四) 期末，逐项检查预计的使用年限和净残值率，若与原先预计有差异，则做调整。由于市价持续下跌或技术落后、设备陈旧、损坏、长期闲置等原因，导致固定资产可收回金额低于账面价值的，按单项或资产组预计可收回金额，并按其与账面价值的差额提取减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。若固定资产处于处置状态，并且通过使用或处置不能产生经济利益，则停止折旧和计提减值，同时调整预计净残值。

第三十一条 公司在建工程，是指尚未达到预定可使用状态的固定资产购建、改良、改扩建、安装等工程发生的各项实际支出。本公司自行建造的在建工程按实际成本计价，实际成本由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成，包括工程用物资成本、人工成本、交纳的相关税费、应予资本化的借款费用以及应分摊的间接费用等。

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

期末，对在建工程进行全面检查，按该项工程可收回金额低于其账面价值的差额计提减值准备，计入当期损益。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

第三十二条 公司使用权资产，是指承租人通过租赁取得的、对租赁资产使

用的权利，。除短期租赁（≤12个月）和低价值资产租赁外，承租人需对所有租赁确认使用权资产。

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. 公司发生的初始直接费用；
4. 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，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，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。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。

公司按照《企业会计准则第8号——资产减值》的规定来确定使用权资产是否已发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

第三十三条 公司无形资产，是指拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

（一）无形资产按实际支付的金额或确定的价值入账。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除按照规定应予资本化的以外，应当在信用期间内计入当期损益。

（二）使用寿命有限的无形资产，以其成本扣除预计残值后的金额，在预计的使用年限内采用直线法进行摊销。

对于无形资产的使用寿命按照下述程序进行判断：

1、来源于合同性权利或其他法定权利的无形资产，其使用寿命不应超过合同性权利或其他法定权利的期限。

2、合同性权利或其他法定权利在到期时因续约等延续、且有证据表明企业续约不需要付出大额成本的，续约期应当计入使用寿命。合同或法律没有规定使用寿命的，企业综合各方面因素判断，以确定无形资产能为企业带来经济利益的期限。

（三）按上述程序仍无法合理确定无形资产为企业带来经济利益期限的，该项无形资产应作为使用寿命不确定的无形资产。使用寿命不确定的无形资产不进行摊销。

(四) 期末, 逐项检查无形资产, 对于已被其他新技术所代替, 使其为企业创造经济利益受到更大不利影响的或因市值大幅度下跌, 在剩余摊销期内不会恢复的无形资产, 按单项预计可收回金额, 并按其低于账面价值的差额计提减值准备。资产减值损失一经确认, 在以后会计期间不得转回。

第三十四条 企业商誉, 是指在同一控制下企业合并时, 支付的合并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。

公司于年末, 将商誉分摊至相关的资产组进行减值测试, 计提的减值准备计入当期损益, 减值准备一经计提, 在以后的会计期间不得转回。

第三十五条 公司长期待摊费用, 是指已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用除开办费在开始生产经营当月一次计入损益外, 均在各项的预计受益期限内按直线法摊销, 计入各摊销期的损益。

第三章 负债及股东权益的核算

第三十六条 公司的负债按其流动性, 分为流动负债和非流动负债。

第三十七条 公司的流动负债, 包括短期借款、交易性金融负债、衍生金融负债、应付票据和应付账款、预收账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款(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、其他流动负债等。

公司的流动负债按实际发生额入账。

第三十八条 公司的非流动负债, 包括长期借款、应付债券、租赁负债、长期应付款、预计负债、递延所得税负债、其他非流动负债等。

第三十九条 公司的借款费用, 是指因借款而发生的利息及其他相关成本, 包括借款利息、借款折价或溢价的摊销、辅助费用(手续费、佣金、承销费等)及因外币借款而发生的汇兑差额等。

除为购建固定资产和开发房地产产品的借款所发生的借款费用外, 其他借款费用均于发生当期计入当期财务费用。

为购建固定资产而发生的借款费用, 在固定资产达到预定可使用状态前, 计入所购建固定资产的成本。在固定资产达到预定可使用状态之后发生的借款费用, 计入当期损益。

为开发对外销售的房地产开发产品而发生的借款费用, 在所开发的房地产开发产品达到预定可销售状态之前, 计入房地产开发产品成本。在所开发的房地产开发产品达到预定可销售状态之后所发生的借款费用, 计入当期损益。

若购建固定资产和开发房地产发生了非正常中断、且中断时间连续超过 3

个月的，应当暂停借款费用的资本化。

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，应当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应予以资本化的费用。

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，应当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。资本化率应当根据一般借款加权平均利率计算确定。按照至当期末止购建符合资本化条件资产的累计支出加权平均数与资本化率的乘积并以不超过实际发生的利息进行。

第四十条 公司交易性金融负债，是指公司以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，主要为近期内回购或交易而持有的负债。公司按公允价值进行初始计量，相关交易费用直接计入当期损益。后续按公允价值计量，相关的公允价值变动计入当期损益。处置时，按账面价值注销负债，支付对价与账面价值差额计入投资收益，原计入公允价值变动损益的累计金额转入投资收益。

第四十一条 公司合同负债，是指公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的现时义务。合同负债按照收取或应收的对价金额初始计量，不含增值税；企业实际履行合同履约义务、向客户交付商品或提供服务时，冲减合同负债，同步确认主营业务收入 或其他业务收入。

第四十二条 公司一年内到期的非流动负债，是指资产负债表日剩余偿还期限在一年以内（含一年），原归类为非流动负债的各项债务。须单独在资产负债表列示，本质还是原负债的偿还义务，后续按原负债类型的规则核算（如利息仍计入财务费用）。

第四十三条 公司预计负债，是指企业因过去的交易或者事项形成的现时义务；该义务的履行很可能导致经济利益流出企业，且流出金额能够可靠计量，据此确认的各项负债。

初始按照最佳估计数进行初始计量，货币时间价值影响重大的，应当以未来现金流量现值计量；资产负债表日，公司应对预计负债的账面价值进行复核，当前最佳估计数发生变动的，调整当期损益或相关资产成本。

第四十四条 公司租赁负债，是指承租人于租赁期开始日，对尚未支付的租赁付款额按一定折现率折现后确认的负债，反映未来需向出租人支付租金的现时义务。

公司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，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，采用企业增量借款利率作为折现率。租赁付款额包括：

- (一) 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；
 - (二) 取决于指数或比率的可变租赁付款额；
 - (三) 在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；
 - (四) 在租赁期反映出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；
 - (五) 根据公司提供的担保余值预计应支付的款项。
- 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。

第四十五条 公司的股东权益，包括股本、资本公积、盈余公积、未分配利润等。

- (一) 股本，是公司发行的股票的总面值。
- (二) 资本公积包括股本溢价和其他资本公积。
- (三) 盈余公积，是公司按规定从净利润中提取的包括法定盈余公积和任意盈余公积，盈余公积可以用于弥补亏损、转增股本等。

第四章 收入、成本、费用及利润、利润分配的核算

第四十六条 公司的收入包括营业收入及营业外收入，其中营业收入包括主营业务收入和其他业务收入。

公司营业收入主要来源于如下业务类型：

- 1、房地产销售；
- 2、物业出租；
- 3、物业服务；
- 4、酒店运营业务。

(一) 收入确认的一般原则

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，是指合同中企业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。

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，公司按照履约进度，在一段时间

内确认收入：(1) 客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益；(2) 客户能够控制公司履约过程中在建的商品；(3) 公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且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，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，公司根据商品和劳务的性质，采用投入法确定恰当的履约进度。投入法是根据公司为履行履约义务的投入确定履约进度。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，公司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。

(二) 收入确认的具体方法

1、 房地产销售

房地产销售在房产完工并验收合格，签订了销售合同并在国土部门备案，取得了买方付款证明并交付使用时确认销售收入的实现。买方接到书面交房通知，无正当理由拒绝接收的，于书面交房通知确定的交付使用时限结束后即确认收入的实现。

2、 物业出租

公司在租赁合同约定的租赁期内按直线法确认收入。

3、 物业服务

公司在提供物业服务过程中确认收入。

4、 酒店运营业务

主要经营酒店业务，收入来源包括客房、餐饮、商品销售、商务中心、健身娱乐、电话服务、洗衣、客运等。除餐饮服务收入在服务提供结束的时点确认，其他酒店经营业务的服务收入均于提供服务的会计期间确认收入，销售商品的收入于商品控制权转让予客户时确认为收入。

第四十七条 公司营业成本包括主营业务成本和其他业务成本，主营业务成本包括房地产开发成本、物业租赁成本、物业管理及服务成本、酒店运营成本等。

第四十八条 公司职工薪酬，是指为获得职工提供的服务而给予各种形式的报酬以及其他相关支出。职工薪酬包括：职工工资、奖金、津贴和补贴；职工福利费；医疗保险费、养老保险费、企业年金、失业保险费、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；非货币性福利；因解除与职工的劳动关系给予的补偿；其他与获得职工提供的服务相关的支出。

在每一会计期间内，将应付的职工薪酬确认为负债，按受益对象分别计入产品或劳务成本、当期费用或固定资产或无形资产成本。根据有关规定，企业按照月工资额的一定比例提取保险费和公积金，并按月向劳动和社会保障机构缴纳，相应的支出计入当期成本或费用。

第四十九条 销售费用，是指公司在销售商品、提供劳务过程中发生的各种费用，包括展览费和广告费、销售佣金、包装费、运输费、装卸费、保险费等以及为销售商品而专设的销售机构的职工薪酬、业务费、折旧费等经营费用。

第五十条 管理费用，是指公司为组织和管理企业生产经营所发生的管理费用，包括公司在筹建期间内发生的开办费、行政管理部门在公司的经营管理中发生的或者应由公司统一负担的公司经费（包括行政管理部门职工工资及福利费、物料消耗、低值易耗品摊销、办公费、差旅费、业务招待费等）、工会经费、董事会费（包括独立董事费用、董事会成员津贴、会议费和差旅费等）、聘请中介机构费、诉讼费等。

第五十一条 财务费用，是指公司为筹集生产经营所需资金等而发生的筹资费用，包括利息支出（减利息收入）、汇兑损益以及相关的手续费等。不含为购建或生产满足资本化条件的资产发生的应予资本化的借款费用。

第五十二条 公司的利润是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。

（一）营业利润，是指营业收入减去营业成本、税金及附加、销售费用、管理费用、财务费用和资产减值损失，加上公允价值变动收益和投资收益后的金额。

（二）利润总额，是指营业利润加上营业外收入，减去营业外支出后的金额。

（三）净利润，是指利润总额减去所得税费用后的金额。

公司按月计算利润，利润的计算，在年度内采用表结法，年度终了采用账结法。

第五十三条 公司当期实现的净利润，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，为可供分配利润。其分配顺序：

（一）提取法定盈余公积。根据公司章程的规定，按净利润的10%提取法定盈余公积。

（二）任意盈余公积。根据董事会决议决定的计提比例从净利润中提取。

（三）向股东分配股利。包括现金股利和股票股利。

第五十四条 所得税费用的核算。

（一）公司所得税费用的会计核算采用资产负债表债务法。

（二）资产、负债的计税基础

公司在取得资产、负债时，确定其计税基础。资产、负债的账面价值与其计税基础存在差异的，按照会计准则和本制度规定确认所产生的递延所得税资产或递延所得税负债。

资产的计税基础，是指公司收回资产账面价值过程中，计算应纳税所得额时按照税法规定可以自应税经济利益中抵扣的金额，即该项资产在未来使用或最终

处置时，允许作为成本或费用于税前列支的金额。

负债的计税基础，是指负债的账面价值减去未来期间计算应纳税所得额时按照税法规定可予抵扣的金额。

（三）暂时性差异，是指资产或负债的账面价值与其计税基础之间的差额。按照暂时性差异对未来期间应税金额的影响，分为应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异。应纳税暂时性差异，是指在确定未来收回资产或清偿负债期间的应纳税所得额时，将导致产生应税金额的暂时性差异。可抵扣暂时性差异，是指在确定未来收回资产或清偿负债期间的应纳税所得额时，将导致产生可抵扣金额的暂时性差异。

（四）递延所得税资产和递延所得税负债的确认

资产负债表日，公司将所有应纳税暂时性差异确认为相应的递延所得税负债，所得税准则第十一条至第十二条规定不确认递延所得税负债的情况除外；公司以未来期间很可能取得用以抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产，所得税准则第十三条规定不确认递延所得税资产的情况除外。确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产，以未来期间很可能取得用以抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。未来期间很可能取得的应纳税所得额，包括未来期间正常生产经营活动实现的应纳税所得额，以及在可抵扣暂时性差异转回期间因应纳税暂时性差异的转回而增加的应纳税所得额，并应提供相关的证据。

（五）所得税费用的确认和计量

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，应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。即：

所得税费用（或收益）= 当期所得税 + 递延所得税费用（- 递延所得税收益）

当期所得税 = 应纳税所得额 × 当期适用税率

（六）递延所得税的特殊处理

1、与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的当期所得税和递延所得税，应当计入所有者权益。直接计入所有者权益的交易或事项，如交易性金融资产公允价值的变动，相关的资产、负债的账面价值与计税基础之间形成暂时性差异的，应当按照准则规定确认递延所得税资产或递延所得税负债，并计入资本公积（其他资本公积）。

2、因公司合并产生的应纳税暂时性差异或可抵扣暂时性差异的影响，在确认递延所得税负债或递延所得税资产的同时，相关的递延所得税费用（或收益），调整在合并中应予确认的商誉。

3、按照税法规定允许用以后年度的所得弥补的可抵扣亏损及可结转以后年度的税款抵减，比照可抵扣暂时性差异的原则处理。

第五章 外币业务的核算

第五十五条 公司的外币交易，是指以记账本位币以外的货币计价或者结算的交易。外币交易包括：买入或者卖出以外币计价的商品或者劳务；借入或者借出外币资金；其他以外币计价或者结算的交易。

（一）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。即期汇率，是指中国人民银行公布的当日人民币外汇牌价的中间价。公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照交易实际采用的汇率（即银行买入价或卖出价）折算。

（二）在资产负债表日，按照下列规定对外币货币性项目和外币非货币性项目进行处理：

1、外币货币性项目。货币性项目，是指公司持有的货币资金和将以固定或可确定的金额收取的资产或者偿付的负债。货币性项目分为货币性资产和货币性负债。货币性资产包括现金、银行存款、应收账款、其他应收款、预付账款、长期应收款等，货币性负债包括短期借款、应付账款、其他应付款、长期借款、应付债券、长期应付款等。

对于外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算，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。同时调增或调减外币货币性项目的记账本位币金额。

2、外币非货币性项目。非货币性项目，是货币性项目以外的项目，包括存货、长期股权投资、固定资产、无形资产等。

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，不改变其原记账本位币金额，不产生汇兑差额。

以公允价值计量的外币非货币性项目，如交易性金融资产，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益。

3、外币投入资本。公司收到投资者以外币投入的资本，采用交易发生日即期汇率折算，不得采用合同约定汇率和即期汇率的近似汇率折算，外币投入资本与相应的货币性项目的记账本位币金额之间不产生外币资本折算差额。

（三）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，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。

（四）外币现金流量，采用现金流量发生日的即期汇率折算。

第六章 财务报告

第五十六条 公司的财务报告分为年度、半年度、季度和月度财务报告。半年度、季度和月度财务报告称为中期财务报告。

第五十七条 公司的财务报告包括资产负债表、利润表、现金流量表、股东权益变动表和附注等。

第五十八条 公司月度财务报告于月度终了后 15 天内对外提供；季度财务报告于季度终了后 30 天内对外提供；半年度财务报告于年度中期结束后 60 天内对外提供；年度财务报告于年度终了后 4 个月内对外提供。

下属子公司应定期向上级公司报送财务报告，月度财务报告和季度财务报告于月度、季度终了后 15 天内报送，半年度财务报告于年度中期结束后 20 天内报送，年度财务报告于年度终了后 1 个月内报送。

第五十九条 合并财务报表的编制

(一) 合并范围。公司合并财务报表的合并范围以控制为基础加以确定，公司应将能够实施控制的全部子公司纳入合并范围。

(二) 公司并购同一控制下的子公司采用权益结合法处理，将年初至合并日所发生的收入、费用和利润纳入合并利润表，按被合并方在合并日的资产和负债的账面价值作为取得的资产和负债的计量属性。

并购非同一控制下的子公司，采用购买法进行会计处理，自控制子公司之日起合并该子公司的会计报表，按公允价值计量购买子公司的可辨认资产、负债。

(三) 在将公司的控股子公司及有实质控制权的联营公司之间的投资、内部往来、内部交易的未实现损益等全部抵销的基础上，逐项合并，并计算少数股东权益。

第六十条 公司对外提供的财务报告应当依次编定页数，加具封面，装订成册，加盖公章。其中财务报表由公司法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章。

第七章 附 则

第六十一条 本制度由公司董事会负责解释，自董事会通过之日起施行。

华联控股股份有限公司
二〇二六年四月二十七日