



# 华天酒店集团股份有限公司 审计报告

众环审字(2025)1100012号



# 审计报告

众环审字(2025)1100012号

华天酒店集团股份有限公司全体股东:

## 一、 审计意见

我们审计了华天酒店集团股份有限公司(以下简称“华天酒店公司”)财务报表,包括2024年12月31日的合并及公司资产负债表,2024年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司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,公允反映了华天酒店公司2024年12月31日合并及公司的财务状况以及2024年度合并及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,我们独立于华天酒店公司,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、 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断,认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景,我们不对这些事项单独发表意见。我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

### (一) 收入确认

关键审计事项	在审计中如何应对该事项
如合并财务报表附注六、37所述,华天酒店公司的营业收入主要来自于酒店经营。2024年度,华天酒店公司的营业收入为人民币603,895,488.28元,其	针对收入确认,我们实施的审计程序主要包括:  (1) 了解与收入确认相关的关键内部控制,评



关键审计事项	在审计中如何应对该事项
<p>中客房及餐饮业务的营业收入为人民币425,231,892.42元，占营业收入的70.41%。</p> <p>由于营业收入是华天酒店公司关键业绩指标之一，可能存在华天酒店公司管理层（以下简称管理层）通过不恰当的收入确认以达到特定目标或预期的固有风险，因此，我们将收入确认确定为关键审计事项。</p>	<p>价这些控制的设计，确定其是否得到执行，并测试相关内部控制的运行有效性；</p> <p>(2) 检查销售合同，了解主要合同条款或条件，评价收入确认方法是否适当；</p> <p>(3) 对营业收入和毛利率实施分析程序，识别是否存在重大或异常波动，并查明原因；</p> <p>(4) 检查餐饮、客房、娱乐等各类收入的日报表、消费单据，并将其与业务系统及收入明细账进行核对，检查收入确认的真实性及完整性；</p> <p>(5) 结合应收账款函证，选取项目函证销售金额；</p> <p>(6) 实施截止测试，检查收入是否在恰当期间确认；</p> <p>(7) 检查与营业收入相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。</p>

#### 四、其他信息

华天酒店公司管理层对其他信息负责。其他信息包括 2024 年度报告中涵盖的信息，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。

#### 五、管理层和治理层对财务报表的责任



华天酒店公司管理层（以下简称“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，管理层负责评估华天酒店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华天酒店公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督华天酒店公司的财务报告过程。

## 六、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：

（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，就可能导致对华天酒店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华天酒店公司不能持续经营。

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



(六)就华天酒店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，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计。我们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（如适用）。

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。



中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师：  
(项目合伙人)：



中国注册会计师：



中国·武汉

2025年4月21日



# 合并资产负债表

2024年12月31日

编制单位：华天酒店集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	附注	2024年12月31日	2023年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	六、1	143,568,557.50	170,775,100.69
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	六、2	25,106,469.09	21,056,037.04
应收款项融资			
预付款项	六、3	11,485,263.38	9,018,973.85
其他应收款	六、4	301,904,605.55	369,567,743.58
其中：应收利息			
应收股利			
存货	六、5	468,952,680.27	506,927,229.20
其中：数据资源			
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	六、6	8,274,856.93	6,901,387.02
<b>流动资产合计</b>		<b>959,292,432.72</b>	<b>1,084,246,471.38</b>
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	六、7	433,561,941.79	448,713,011.09
其他权益工具投资	六、8	66,512,794.08	64,000,965.20
其他非流动金融资产			
投资性房地产	六、9	283,696,345.00	72,411,513.00
固定资产	六、10	1,989,680,951.95	2,138,302,143.74
在建工程	六、11	298,256,147.04	338,394,412.88
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	六、12	201,660,186.45	256,858,540.82
无形资产	六、13	336,302,446.14	367,207,120.13
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用	六、14	56,610,266.44	65,063,022.28
递延所得税资产	六、15		
其他非流动资产	六、16	1,588,306.71	3,538,504.86
<b>非流动资产合计</b>		<b>3,667,869,385.60</b>	<b>3,754,489,234.00</b>
<b>资产总计</b>		<b>4,627,161,818.32</b>	<b>4,838,735,705.38</b>

已审会计报表  
 中审众环会计师事务所  
 (特殊普通合伙)

公司负责人：

杨宏伟

主管会计工作负责人：

谢新年

会计机构负责人：

李娟



# 合并资产负债表（续）

2024年12月31日

编制单位：华天酒店集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2024年12月31日	2023年12月31日
<b>流动负债：</b>			
短期借款	六、18	1,474,931,438.44	1,503,755,308.33
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	六、19	51,879,117.83	72,839,506.07
预收款项	六、20	4,882,552.97	5,141,725.95
合同负债	六、21	50,205,091.83	50,303,687.03
应付职工薪酬	六、22	18,220,268.42	22,842,489.02
应交税费	六、23	5,618,196.70	6,021,848.66
其他应付款	六、24	1,215,494,944.34	1,246,946,686.01
其中：应付利息			
应付股利	六、24	7,620,000.00	7,620,000.00
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	六、25	346,324,592.30	97,170,097.79
其他流动负债	六、26	5,904,633.95	18,884,575.09
<b>流动负债合计</b>		<b>3,173,461,236.48</b>	<b>3,029,909,364.11</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	六、27	207,100,000.00	300,075,043.47
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	六、28	80,337,051.00	149,006,483.16
长期应付款	六、29		7,000,000.00
长期应付职工薪酬			
预计负债	六、30		787,477.14
递延收益	六、31	31,576.42	637,281.35
递延所得税负债	六、15	124,215,001.42	114,939,257.73
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		<b>411,683,628.84</b>	<b>572,445,542.85</b>
<b>负债合计</b>		<b>3,585,144,865.32</b>	<b>3,602,354,906.96</b>
<b>股东权益：</b>			
股本	六、32	1,018,926,000.00	1,018,926,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	六、33	1,452,046,237.70	1,452,046,237.70
减：库存股			
其他综合收益	六、34	60,893,382.33	28,213,750.22
专项储备			
盈余公积	六、35	86,112,693.03	86,112,693.03
未分配利润	六、36	-1,067,982,680.80	-886,722,792.72
归属于母公司股东权益合计		1,549,995,632.26	1,698,575,888.23
少数股东权益		-507,978,679.26	-462,195,089.81
<b>股东权益合计</b>		<b>1,042,016,953.00</b>	<b>1,236,380,798.42</b>
<b>负债和股东权益总计</b>		<b>4,627,161,818.32</b>	<b>4,838,735,705.38</b>

已审会计报表  
中审众环会计师事务所  
(特殊普通合伙)

公司负责人：杨总伟

主管会计工作负责人：谢新平

会计机构负责人：李娜



# 合并利润表

2024年度

编制单位：华天酒店集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2024年度	2023年度
一、营业总收入		603,895,488.28	687,595,833.23
其中：营业收入	六、37	603,895,488.28	687,595,833.23
二、营业总成本		865,734,769.78	966,494,356.87
其中：营业成本	六、37	506,213,549.20	537,326,767.88
税金及附加	六、38	42,623,451.90	41,040,562.66
销售费用	六、39	20,313,406.27	21,132,618.99
管理费用	六、40	187,320,202.01	207,309,926.80
研发费用	六、41	2,016,934.91	
财务费用	六、42	107,247,220.43	138,649,481.22
其中：利息费用		111,363,062.89	138,814,341.43
利息收入		5,386,677.77	2,286,377.56
加：其他收益	六、43	25,611,163.32	29,642,537.60
投资收益（损失以“-”号填列）	六、44	-15,113,069.30	106,735,191.44
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-15,151,069.30	-13,464,017.68
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益*（损失以“-”号填列）			
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）	六、45	4,319,397.00	2,776,200.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	六、46	2,591,899.67	-4,320,692.32
资产减值损失（损失以“-”号填列）	六、47	137,252.06	151,749.14
资产处置收益（损失以“-”号填列）	六、48	716,788.94	601,160.18
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-243,575,849.81	-142,312,377.10
加：营业外收入	六、49	12,451,881.41	10,219,238.45
减：营业外支出	六、50	2,743,957.54	11,267,732.81
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-233,867,925.94	-143,360,871.46
减：所得税费用	六、51	-2,664,699.30	21,231,380.04
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-231,203,226.64	-164,592,251.50
（一）按经营持续性分类			
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-231,203,226.64	-164,592,251.50
2、终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1、归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		-181,259,888.08	-121,653,255.10
2、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-49,943,338.56	-42,938,996.40
六、其他综合收益的税后净额	六、52	37,023,577.70	2,993,693.08
（一）归属母公司股东的其他综合收益的税后净额		32,679,632.11	2,993,693.08
1、不能重分类进损益的其他综合收益		383,871.66	2,993,693.08
（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			
（3）其他权益工具投资公允价值变动		383,871.66	2,993,693.08
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
（5）其他			
2、将重分类进损益的其他综合收益		32,295,760.45	
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（4）其他债权投资信用减值准备			
（5）现金流量套期储备			
（6）外币财务报表折算差额			
（7）其他		32,295,760.45	
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		4,343,945.59	
七、综合收益总额		-194,179,648.94	-161,598,558.42
（一）归属于母公司股东的综合收益总额		-148,580,255.97	-118,659,562.02
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-45,599,392.97	-42,938,996.40
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）		-0.18	-0.12
（二）稀释每股收益（元/股）		-0.18	-0.12

已审会计报表  
 中审众环会计师事务所  
 (特殊普通合伙)

公司负责人：

杨宏伟

主管会计工作负责人：

谢永年

会计机构负责人：

李彬



# 合并现金流量表

2024年度

编制单位：华天酒店集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2024年度	2023年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		635,276,867.46	730,841,681.46
收到的税费返还		11,825,060.21	23,988,362.09
收到其他与经营活动有关的现金	六、53.1	68,859,716.57	6,281,168.19
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>715,961,644.24</b>	<b>761,111,211.74</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		263,758,649.89	200,830.49
支付给职工以及为职工支付的现金		223,250,407.27	219,943,557.68
支付的各项税费		55,589,225.31	68,684,145.75
支付其他与经营活动有关的现金	六、53.1	85,548,858.77	71,918,780.93
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>628,147,141.24</b>	<b>672,250,314.83</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>87,814,003.00</b>	<b>88,860,896.91</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			40,706,361.72
取得投资收益收到的现金		38,000.00	1,328,323.20
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,297,601.09	484,445.72
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			2,734,690.12
收到其他与投资活动有关的现金	六、53.1	20,000,000.00	128,801,694.28
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>21,335,601.09</b>	<b>174,055,515.04</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		60,737,065.73	12,977,406.52
投资支付的现金		2,000,000.00	
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	六、53.1	1,000,000.00	
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>63,737,065.73</b>	<b>12,977,406.52</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-42,401,464.64</b>	<b>161,078,108.52</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			2,690,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			2,690,000.00
取得借款收到的现金		1,679,900,000.00	1,965,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	六、53.1		33,916,000.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>1,679,900,000.00</b>	<b>2,001,606,000.00</b>
偿还债务支付的现金		1,542,500,000.00	2,033,670,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		69,941,593.10	90,508,357.92
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		184,196.48	
支付其他与筹资活动有关的现金	六、53.1	144,921,836.10	140,852,440.72
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>1,757,363,429.20</b>	<b>2,265,030,798.64</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-77,463,429.20</b>	<b>-263,424,798.64</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>			
加：期初现金及现金等价物余额		168,668,673.62	182,154,466.83
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>136,617,782.78</b>	<b>168,668,673.62</b>

已审会计报表  
 中审众环会计师事务所  
 (特殊普通合伙)

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

杨宏伟

谢振宇

李峰



# 合并股东权益变动表

2024年度

金额单位：人民币元

2024年度

白属于母公司股东权益

其他综合收益

专项储备

盈余公积

一般风险准备

未分配利润

小计

少数股东权益

股东权益合计

2023年12月31日

2024年12月31日

2023年12月31日

2024年12月31日

2023年12月31日

2024年12月31日

2023年12月31日

项目	股本		其他权益工具		资本公积	减：库存股	白属于母公司股东权益		专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	小计	少数股东权益	股东权益合计
	优先股	普通股	永续债	其他			其他综合收益	其他综合收益							
一、上年年末余额	1,018,926,000.00				1,452,046,237.70		28,213,750.22	86,112,693.03		-900,902,559.74		14,179,767.02	1,684,396,131.21	14,179,767.02	1,698,575,898.23
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年年初余额	1,018,926,000.00				1,452,046,237.70		28,213,750.22	86,112,693.03		-886,722,792.72			1,698,575,898.23		1,726,360,798.42
三、本年年增减变动金额（减少以“-”号填列）							32,679,632.11			-181,259,888.08			-148,580,355.97		-184,196.48
（一）综合收益总额															
（二）股东投入和减少资本															
1. 股东投入的普通股															
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入股东权益的金额															
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. 对股东的分配															
4. 其他															
（四）股东权益内部结转															
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	1,018,926,000.00				1,452,046,237.70		60,893,382.33	86,112,693.03		-1,067,982,680.80			1,549,995,632.26	-507,978,679.26	1,042,016,953.00

李强

谢文

杨文

会计机构负责人：

主管会计工作负责人：

公司负责人：



# 合并股东权益变动表 (续)

2024年度

编制单位: 中天酒店集团股份有限公司

金额单位: 人民币元

项目	股本		其他权益工具		资本公积	减: 库存股	归属于母公司股东权益		未分配利润	其他	小计
	股本	其他	优先股	永续债			其他综合收益	专项储备			
一、上年年末余额	1,018,926,000.00				1,452,046,237.70		25,220,057.14	84,059,968.33	-774,170,542.82		1,806,981,726.35
加: 会计政策变更									10,253,729.90		10,253,729.90
前期差错更正											
其他											
二、本年年末余额	1,018,926,000.00				1,452,046,237.70		25,220,057.14	84,059,968.33	-763,916,812.92		1,817,235,452.25
三、本年期初余额							2,993,693.08	1,152,724.70	-122,805,979.80		-118,659,562.02
四、本年年末余额							2,993,693.08	1,152,724.70	-121,653,255.10		-118,659,562.02
五、本年年末余额											
六、本年年末余额											
七、本年年末余额											
八、本年年末余额											
九、本年年末余额											
十、本年年末余额											
十一、本年年末余额											
十二、本年年末余额											
十三、本年年末余额											
十四、本年年末余额											
十五、本年年末余额											
十六、本年年末余额											
十七、本年年末余额											
十八、本年年末余额											
十九、本年年末余额											
二十、本年年末余额											
二十一、本年年末余额											
二十二、本年年末余额											
二十三、本年年末余额											
二十四、本年年末余额											
二十五、本年年末余额											
二十六、本年年末余额											
二十七、本年年末余额											
二十八、本年年末余额											
二十九、本年年末余额											
三十、本年年末余额											
三十一、本年年末余额											
三十二、本年年末余额											
三十三、本年年末余额											
三十四、本年年末余额											
三十五、本年年末余额											
三十六、本年年末余额											
三十七、本年年末余额											
三十八、本年年末余额											
三十九、本年年末余额											
四十、本年年末余额											
四十一、本年年末余额											
四十二、本年年末余额											
四十三、本年年末余额											
四十四、本年年末余额											
四十五、本年年末余额											
四十六、本年年末余额											
四十七、本年年末余额											
四十八、本年年末余额											
四十九、本年年末余额											
五十、本年年末余额											
五十一、本年年末余额											
五十二、本年年末余额											
五十三、本年年末余额											
五十四、本年年末余额											
五十五、本年年末余额											
五十六、本年年末余额											
五十七、本年年末余额											
五十八、本年年末余额											
五十九、本年年末余额											
六十、本年年末余额											
六十一、本年年末余额											
六十二、本年年末余额											
六十三、本年年末余额											
六十四、本年年末余额											
六十五、本年年末余额											
六十六、本年年末余额											
六十七、本年年末余额											
六十八、本年年末余额											
六十九、本年年末余额											
七十、本年年末余额											
七十一、本年年末余额											
七十二、本年年末余额											
七十三、本年年末余额											
七十四、本年年末余额											
七十五、本年年末余额											
七十六、本年年末余额											
七十七、本年年末余额											
七十八、本年年末余额											
七十九、本年年末余额											
八十、本年年末余额											
八十一、本年年末余额											
八十二、本年年末余额											
八十三、本年年末余额											
八十四、本年年末余额											
八十五、本年年末余额											
八十六、本年年末余额											
八十七、本年年末余额											
八十八、本年年末余额											
八十九、本年年末余额											
九十、本年年末余额											
九十一、本年年末余额											
九十二、本年年末余额											
九十三、本年年末余额											
九十四、本年年末余额											
九十五、本年年末余额											
九十六、本年年末余额											
九十七、本年年末余额											
九十八、本年年末余额											
九十九、本年年末余额											
一百、本年年末余额											
一百零一、本年年末余额											
一百零二、本年年末余额											
一百零三、本年年末余额											
一百零四、本年年末余额											
一百零五、本年年末余额											
一百零六、本年年末余额											
一百零七、本年年末余额											
一百零八、本年年末余额											
一百零九、本年年末余额											
一百一十、本年年末余额											
一百一十一、本年年末余额											
一百一十二、本年年末余额											
一百一十三、本年年末余额											
一百一十四、本年年末余额											
一百一十五、本年年末余额											
一百一十六、本年年末余额											
一百一十七、本年年末余额											
一百一十八、本年年末余额											
一百一十九、本年年末余额											
一百二十、本年年末余额											
一百二十一、本年年末余额											
一百二十二、本年年末余额											
一百二十三、本年年末余额											
一百二十四、本年年末余额											
一百二十五、本年年末余额											
一百二十六、本年年末余额											
一百二十七、本年年末余额											
一百二十八、本年年末余额											
一百二十九、本年年末余额											
一百三十、本年年末余额											
一百三十一、本年年末余额											
一百三十二、本年年末余额											
一百三十三、本年年末余额											
一百三十四、本年年末余额											
一百三十五、本年年末余额											
一百三十六、本年年末余额											
一百三十七、本年年末余额											
一百三十八、本年年末余额											
一百三十九、本年年末余额											
一百四十、本年年末余额											
一百四十一、本年年末余额											
一百四十二、本年年末余额											
一百四十三、本年年末余额											
一百四十四、本年年末余额											
一百四十五、本年年末余额											
一百四十六、本年年末余额											
一百四十七、本年年末余额											
一百四十八、本年年末余额											
一百四十九、本年年末余额											
一百五十、本年年末余额											
一百五十一、本年年末余额											
一百五十二、本年年末余额											
一百五十三、本年年末余额											

# 资产负债表

2024年12月31日

编制单位：华天酒店集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	附注	2024年12月31日	2023年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		103,609,342.15	143,797,288.84
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十七、1		
应收款项融资			
预付款项		1,483,661.00	1,342,960.29
其他应收款	十七、2	4,538,636,336.63	4,517,946,953.50
其中：应收利息			
应收股利			
存货		2,280.00	4,560.00
其中：数据资源			
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			
<b>流动资产合计</b>		<b>4,643,731,619.78</b>	<b>4,663,092,202.63</b>
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十七、3	915,916,836.72	901,813,191.91
其他权益工具投资		41,512,794.08	39,000,965.20
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产		123,179,935.46	128,997,886.55
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		31,123,537.75	32,633,365.60
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用		129,907.39	193,315.63
递延所得税资产			
其他非流动资产		23,584.91	23,584.91
<b>非流动资产合计</b>		<b>1,111,886,596.31</b>	<b>1,102,662,309.80</b>
<b>资产总计</b>		<b>5,755,618,216.09</b>	<b>5,765,754,512.43</b>

**已审会计报表**  
 中审众环会计师事务所  
 (特殊普通合伙)

公司负责人：

*杨宏伟*

主管会计工作负责人：

*谢永祥*

会计机构负责人：

*李强*





# 资产负债表 (续)

2024年12月31日

编制单位: 华天酒店集团股份有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	附注	2024年12月31日	2023年12月31日
<b>流动负债:</b>			
短期借款		1,384,931,438.44	1,593,755,308.33
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		688,101.66	932,536.92
预收款项			
合同负债		146,429.43	728,722.26
应付职工薪酬		5,035,213.31	5,722,857.21
应交税费		537,951.88	621,673.01
其他应付款		919,699,776.06	949,496,715.35
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		259,329,488.59	200,244.44
其他流动负债		2,812,500.07	15,726,992.13
<b>流动负债合计</b>		<b>2,573,180,899.44</b>	<b>2,477,185,049.65</b>
<b>非流动负债:</b>			
长期借款		207,100,000.00	300,075,043.47
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		9,532,540.62	9,404,583.40
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		<b>216,632,540.62</b>	<b>309,479,626.87</b>
<b>负债合计</b>		<b>2,789,813,440.06</b>	<b>2,786,664,676.52</b>
<b>股东权益:</b>			
股本		1,018,926,000.00	1,018,926,000.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积		1,505,139,040.47	1,505,139,040.47
减: 库存股			
其他综合收益		28,597,621.88	28,213,750.22
专项储备			
盈余公积		86,112,693.03	86,112,693.03
未分配利润		327,029,420.65	340,698,352.19
<b>股东权益合计</b>		<b>2,965,804,776.03</b>	<b>2,979,089,835.91</b>
<b>负债和股东权益总计</b>		<b>5,755,618,216.09</b>	<b>5,765,754,512.43</b>

已审会计报表  
 中审众环会计师事务所  
 (特殊普通合伙)

公司负责人:

*杨宏伟*

主管会计工作负责人:

*王新军*

会计机构负责人:

*李静*





## 利润表

2024年度

编制单位：华天酒店集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2024年度	2023年度
<b>一、营业收入</b>	十七、4	20,183,871.82	17,987,851.29
减：营业成本	十七、4	7,608,070.28	6,978,532.95
税金及附加		2,882,903.00	2,819,413.14
销售费用		36,040.45	-
管理费用		26,079,044.12	39,661,731.54
研发费用		-	-
财务费用		5,786,268.68	10,389,444.26
其中：利息费用		10,749,054.88	11,806,538.71
利息收入		5,060,343.94	1,514,461.42
加：其他收益		705,153.13	696,004.65
投资收益（损失以“-”号填列）	十七、5	11,252,569.62	63,688,971.33
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		11,103,644.81	161,120.69
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		-	-
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）		-3,890,324.77	-9,990,565.94
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-	-2,100,000.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）		4,358.32	-
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		<b>-14,136,701.21</b>	<b>8,540,531.74</b>
加：营业外收入		467,769.67	2,986,897.28
减：营业外支出		-	182.00
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		<b>-13,668,931.54</b>	<b>11,527,247.02</b>
减：所得税费用		-	-
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		<b>-13,668,931.54</b>	<b>11,527,247.02</b>
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-13,668,931.54	11,527,247.02
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-	-
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>		<b>383,871.66</b>	<b>2,993,693.08</b>
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		383,871.66	2,993,693.08
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		-	-
3、其他权益工具投资公允价值变动		383,871.66	2,993,693.08
4、企业自身信用风险公允价值变动		-	-
5、其他		-	-
（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、其他债权投资公允价值变动		-	-
3、金融资产重分类计入其他综合收益的金额		-	-
4、其他债权投资信用减值准备		-	-
5、现金流量套期储备		-	-
6、外币财务报表折算差额		-	-
7、其他		-	-
<b>六、综合收益总额</b>		<b>-13,285,059.88</b>	<b>14,520,940.10</b>

公司负责人：

杨宏伟

主管会计工作负责人：

谢群

会计机构负责人：

李峰





# 现金流量表

2024年度

编制单位：华天酒店集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2024年度	2023年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,835,036.65	2,799,763.22
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		2,334,771.00	11,955,660.30
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>4,169,807.65</b>	<b>14,755,423.52</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		1,888,010.00	3,024,501.88
支付给职工以及为职工支付的现金		19,862,560.55	19,998,853.23
支付的各项税费		4,662,660.84	3,606,443.26
支付其他与经营活动有关的现金		11,468,996.56	12,070,590.34
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>37,882,228.91</b>	<b>36,700,388.71</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>-33,712,421.26</b>	<b>-21,944,965.19</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			40,706,361.72
取得投资收益收到的现金		148,924.81	1,328,323.20
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		21,718.00	
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		119,575,792.26	470,046,911.13
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>119,746,435.07</b>	<b>512,081,596.05</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		367,529.52	80,304.25
投资支付的现金		5,000,000.00	31,000,000.00
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		78,616,625.16	111,443,864.39
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>83,984,154.68</b>	<b>142,524,168.64</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>35,762,280.39</b>	<b>369,557,427.41</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		1,589,900,000.00	1,797,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>1,589,900,000.00</b>	<b>1,797,000,000.00</b>
偿还债务支付的现金		1,542,500,000.00	1,971,100,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		69,757,396.62	85,932,854.92
支付其他与筹资活动有关的现金		19,926,666.67	69,787,242.68
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>1,632,184,063.29</b>	<b>2,126,820,097.60</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-42,284,063.29</b>	<b>-329,820,097.60</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>-40,234,204.16</b>	<b>17,792,364.62</b>
加：期初现金及现金等价物余额		143,797,728.84	126,005,364.22
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>103,563,524.68</b>	<b>143,797,728.84</b>



公司负责人：

*杨齐伟*

主管会计工作负责人：

*谢群*

会计机构负责人：

*李强*



# 股东权益变动表

2024年度

金额单位：人民币元

项目	2024年度			未分配利润	股东权益合计				
	股本	其他权益工具	资本公积						
	优先股	永续债	其他	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积		
一、上年年末余额	1,018,926,000.00			1,505,139,040.47	28,213,750.22		86,112,693.03	340,698,352.19	2,979,089,835.91
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年年初余额	1,018,926,000.00			1,505,139,040.47	28,213,750.22		86,112,693.03	340,698,352.19	2,979,089,835.91
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）									
（一）综合收益总额					383,871.66				383,871.66
（二）股东投入和减少资本					383,871.66				383,871.66
1、股东投入的普通股									
2、其他权益工具持有者投入资本									
3、股份支付计入股东权益的金额									
4、其他									
（三）利润分配									
1、提取盈余公积									
2、对股东的分配									
3、其他									
（四）股东权益内部结转									
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	1,018,926,000.00			1,505,139,040.47	28,597,621.88		86,112,693.03	327,029,420.65	2,965,804,776.03

已审会计报表  
中审众环会计师事务所  
(特殊普通合伙)

李彬

王树平

杨志伟

主管会计工作负责人：

公司负责人：



# 股东权益变动表 (续)

2024年度

金额单位: 人民币元

编制单位: 华天酒店集团股份有限公司

项目	2023年度		2024年度		其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
	股本	其他权益工具	资本公积	减: 库存股					
	优先股	永续债	其他						
一、上年年末余额	1,018,926,000.00				25,220,057.14		84,959,968.33	337,523,829.87	2,971,768,895.81
加: 会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年年末余额	1,018,926,000.00				25,220,057.14		84,959,968.33	337,523,829.87	2,971,768,895.81
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)									
(一) 综合收益总额					2,993,693.08		1,152,724.70		
(二) 股东投入和减少资本									
1、股东投入的普通股									
2、其他权益工具持有者投入资本									
3、股份支付计入股东权益的金额					2,993,693.08				
4、其他									
(三) 利润分配									
1、提取盈余公积								-1,152,724.70	
2、对股东的分配								-1,152,724.70	
3、其他									
(四) 股东权益内部结转									
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	1,018,926,000.00				28,213,750.22		86,112,693.03	340,698,352.19	2,979,089,835.91



会计师事务所: 中审众环会计师事务所 (特殊普通合伙)

主管会计工作负责人: 谢永年

公司负责人: 杨宏伟

会计机构负责人: 杨宏伟



# 华天酒店集团股份有限公司 2024 年度财务报表附注

(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

## 一、 公司基本情况

华天酒店集团股份有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)系经湖南省体改委湘体改字(1994)34号文批准,并经湖南省人民政府湘政办函(1995)210号文同意,由华天实业控股集团有限公司(以下简称“华天集团”)发起设立,于1996年8月3日在湖南省市场监督管理局登记注册,总部位于湖南省长沙市。公司现持有统一社会信用代码为914300006167701771的营业执照,注册资本1,018,926,000.00元,股份总数1,018,926,000股(每股面值1元)。公司股票于1996年8月8日在深圳证券交易所挂牌交易。

本公司及各子公司(统称“本集团”)主要经营范围包括:酒店商贸及洗涤、家政、物业、安保等生活服务业。主要产品或提供的劳务:酒店住宿和餐饮,生活服务。

本财务报表业经本公司2025年4月21日第九届董事会第二次会议批准对外报出。

## 二、 财务报表的编制基础

### 1、 编制基础

本集团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40项具体会计准则、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,本集团会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具和投资性房地产外,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

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

## 三、 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求,真实、完整地反映了本公司及本集团



2024 年 12 月 31 日的财务状况及 2024 年度的经营成果和现金流量等有关信息。此外，本公司及本集团的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会 2023 年修订的《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》有关财务报表及其附注的披露要求。

#### 四、重要会计政策和会计估计

本集团根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对收入确认、租赁、金融资产的减值、长期资产减值等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见本附注四、23“收入”、27“租赁”、10“金融资产减值”、19“长期资产减值”等各项描述。关于管理层所作出的重大会计判断和估计的说明，请参阅附注四、29“重大会计判断和估计”。

##### 1、会计期间

本集团的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本集团会计年度采用公历年度，即每年自 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集团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。本集团以 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。本集团编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

##### 4、重要性标准确定方法和选择依据

本集团相关披露事项涉及的重要性标准如下：

项 目	重要性标准
重要的单项计提坏账准备的应收账款	公司将单项应收账款金额超过资产总额 0.5%的应收账款认定为重要应收账款。
重要的应收账款坏账准备收回或转回	公司将单项应收账款金额超过资产总额 0.5%的应收账款认定为重要应收账款。
重要的核销应收账款	公司将单项应收账款金额超过资产总额 0.5%的应收账款认定为重要应收账款。



项 目	重要性标准
重要的账龄超过 1 年的预付款项	公司将单项预付款项金额超过资产总额 0.5% 的预付款项认定为重要预付款项。
重要的单项计提坏账准备的其他应收款	公司将单项其他应收款金额超过资产总额 0.5% 的其他应收款认定为重要其他应收款。
重要的其他应收款坏账准备收回或转回	公司将单项其他应收款坏账准备金额超过资产总额 0.5% 的其他应收款坏账准备认定为重要其他应收款坏账准备。
重要的核销其他应收款	公司将单项其他应收款金额超过资产总额 0.5% 的其他应收款认定为重要其他应收款。
重要的账龄超过 1 年的应付账款	公司将单项应付账款金额超过资产总额 0.5% 的应付账款认定为重要应付账款。
重要的账龄超过 1 年或逾期的预收款项	公司将单项预收款项金额超过资产总额 0.5% 的预收款项认定为重要预收款项。
重要的账龄超过 1 年的合同负债	公司将单项合同负债金额超过资产总额 0.5% 的合同负债认定为重要合同负债。
重要的账龄超过 1 年的其他应付款	公司将单项其他应付款金额超过资产总额 0.5% 的其他应付款认定为重要其他应付款。
重要的投资活动现金流量	公司将单项投资活动现金流量超过资产总额 10% 的投资活动现金流量认定为重要投资活动现金流量。
重要的子公司、非全资子公司	公司将资产总额/收入总额/利润总额超过集团总资产/总收入/利润总额的 15% 的子公司确定为重要子公司、重要非全资子公司。
重要的合营企业、联营企业、共同经营	公司将资产总额/收入总额/利润总额超过集团总资产/总收入/利润总额的 15% 的子公司确定为重要的合营企业、联营企业、共同经营。
重要的承诺事项	公司将单项承诺事项金额超过资产总额 0.5% 的承诺事项认定为重要承诺事项。
重要的或有事项	公司将单项或有事项金额超过资产总额 0.5% 的或有事项认定为重要或有事项。
重要的资产负债表日后事项	公司将单项资产负债表日后事项金额超过资产总额 0.5% 的资产负债表日后事项认定为重要资产负债表日后事项。

## 5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

### (1) 同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积（股本



溢价)；资本公积(股本溢价)不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

## (2) 非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方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，为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管理费用于发生时计入当期损益。购买方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。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并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，首先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，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，其差额计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》(财会[2012]19 号)和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准(参见本附注四、6“合并财务报表的编制方法”

(2))，判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注四、12“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投



资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

## 6、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

### （1）控制的判断标准

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本集团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该回报金额。其中，本集团享有现时权利使本集团目前有能力主导被投资方的相关活动，而不论本集团是否实际行使该权利，视为本集团拥有对被投资方的权力；本集团自被投资方取得的回报可能会随着被投资方业绩而变动的，视为享有可变回报；本集团以主要责任人身份行使决策权的，视为本集团有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本集团控制的主体。

本集团在综合考虑所有相关事实和情况的基础上对是否控制被投资方进行判断。相关事实和情况主要包括：被投资方的设立目的；被投资方的相关活动以及如何对相关活动作出决策；本集团享有的权利是否使本集团目前有能力主导被投资方的相关活动；本集团是否通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报；本集团是否有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额；本集团与其他方的关系等。一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本集团将进行重新评估。

### （2）合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本集团开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司及吸收合并下的被合并方，其自合并当期



期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，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。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与该子公司直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注四、12“长期股权投资”或本附注四、9“金融工具”。

本集团通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“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”（详见本附注四、12“长期股权投资”（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一



次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

## 7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本集团根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本集团享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指本集团仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本集团对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注四、12“长期股权投资”（2）②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

本集团作为合营方对共同经营，确认本集团单独持有的资产、单独所承担的负债，以及按本集团份额确认共同持有的资产和共同承担的负债；确认出售本集团享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本集团份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本集团单独所发生的费用，以及按本集团份额确认共同经营发生的费用。

当本集团作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）、或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本集团仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本集团向共同经营投出或出售资产的情况，本集团全额确认该损失；对于本集团自共同经营购买资产的情况，本集团按承担的份额确认该损失。

## 8、现金及现金等价物的确定标准

本集团现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本集团持有的期限短（一般为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。

## 9、金融工具

在本集团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。

### （1）金融资产的分类、确认和计量

本集团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，本集团按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

#### ①以摊余成本计量的金融资产

本集团管理以摊余成本计量的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。本集团对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，计入当期损益。

#### 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

本集团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。本集团对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。

此外，本集团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。本集团将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

#### ③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本集团将上述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，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。此外，在初始确认时，本集团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。对于此类金融资产，本集团采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

### (2) 金融负债的分类、确认和计量

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。



### ①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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）和初始确认时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。

交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，公允价值变动计入当期损益。

被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，该负债由本集团自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，且终止确认该负债时，计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本集团将该金融负债的全部利得或损失（包括企业自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

### ②其他金融负债

除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、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

### （3）金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，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，虽然企业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的控制。

若企业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，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原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。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。



本集团对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该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；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的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

#### （4）金融负债的终止确认

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本集团终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。本集团（借入方）与借出方签订协议，以承担新金融负债的方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债。本集团对原金融负债（或其一部分）的合同条款作出实质性修改的，终止确认原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

金融负债（或其一部分）终止确认的，本集团将其账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

#### （5）金融资产和金融负债的抵销

当本集团具有抵销已确认金额的金融资产和金融负债的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的，同时本集团计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

#### （6）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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。金融工具存在活跃市场的，本集团采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本集团采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。在估值时，本集团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，使用不可输入值。



### (7) 权益工具

权益工具是指能证明拥有本集团在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本集团发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理，与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。本集团不确认权益工具的公允价值变动。

本集团权益工具在存续期间分派股利（含分类为权益工具的工具所产生的“利息”）的，作为利润分配处理。

## 10、金融资产减值

本集团需确认减值损失的金融资产系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、租赁应收款，主要包括应收账款、其他应收款。

### (1) 减值准备的确认方法

本集团以预期信用损失为基础，对上述各项目按照其适用的预期信用损失计量方法（一般方法或简化方法）计提减值准备并确认信用减值损失。

信用损失，是指本集团按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，本集团按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

预期信用损失计量的一般方法是指，本集团在每个资产负债表日评估金融资产（含合同资产等其他适用项目，下同）的信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后已显著增加，本集团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；如果信用风险自初始确认后未显著增加，本集团按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。本集团在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

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

### (2) 信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

如果某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项金融资产的信用风险显著增加。除特殊情况外，本集团采用未来 12 个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的合理估计，来确定自初始确认后信用风险是否显著增加。

### (3) 以组合为基础评估预期信用风险的组合方法



本集团对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险，如：应收关联方款项；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

除了单项评估信用风险的金融资产外，本集团基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。

#### (4) 金融资产减值的会计处理方法

期末，本集团计算各类金融资产的预计信用损失，如果该预计信用损失大于其当前减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失；如果小于当前减值准备的账面金额，则将差额确认为减值利得。

#### (5) 各类金融资产信用损失的确定方法

##### ① 应收账款

对于不含重大融资成分的应收账款和合同资产，本集团按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于包含重大融资成分的应收账款、合同资产和租赁应收款，本集团选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

组合类别	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收账款——账龄组合	账龄	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，编制应收账款账龄与预期信用损失率对照表，计算预期信用损失
应收账款——合并报表范围内关联方组合	本公司合并范围内关联方往来款项	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

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

##### ② 其他应收款

本集团依据其他应收款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。除了单项评估信用风险的其他应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合。

组合类别	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
其他应收款——应收政府款项组合	款项性质	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



组合类别	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
其他应收款——应收押金保证金组合		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
其他应收款——账龄组合	账龄	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，编制其他应收款账龄与预期信用损失率对照表，计算预期信用损失
其他应收款——合并报表范围内关联方组合	本公司合并范围内关联方往来款项	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

③ 账龄组合的账龄与预期信用损失率对照表

账 龄	应收账款 预期信用损失率 (%)	其他应收款 预期信用损失率 (%)
1 年以内 (含, 下同)	6	6
1-2 年	10	10
2-3 年	20	20
3-4 年	30	30
4 年以上	100	100

应收账款/其他应收款的账龄自款项实际发生的月份起算。

④ 按单项计提预期信用损失的应收款项和合同资产的认定标准

对信用风险与组合信用风险显著不同的应收款项和其他应收款，公司按单项计提预期信用损失。

11、 存货

(1) 存货的分类

非房地产业：存货包括在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。

房地产业：存货包括在开发经营过程中为出售或耗用而持有的开发用土地、开发产品、意图出售而暂时出租的开发产品、周转房、库存材料、库存设备和低值易耗品等，以及在开发过程中的开发成本。

(2) 发出存货的计价方法

非房地产行业：原材料、物料用品、低值易耗品发出领用时采用月末一次加权平均法核



算。

房地产行业：① 项目开发时，开发用土地按开发产品占地面积计算分摊计入项目的开发成本。②开发产品按实际成本入账，发出开发产品按可售建筑面积平均法核算。③公共配套设施按实际成本入账。如果公共配套设施早于有关开发产品完工的，在公共配套设施完工决算后，按有关开发项目的建筑面积分配计入有关开发项目的开发成本；如果公共配套设施晚于有关开发产品完工的，则先由有关开发产品预提公共配套设施费，待公共配套设施完工决算后再按实际发生数与预提数之间的差额调整有关开发产品成本

### （3）存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

### （4）低值易耗品和包装物的摊销方法

#### ①低值易耗品

按照一次转销法进行摊销。

#### ② 包装物

按照一次转销法进行摊销。

### （5）存货跌价准备

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，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；需要经过加工的存货，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；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，分别确定其可变现净值，并与其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。

## 12、 长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本集团对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本集团对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其中如果属于非交易性



的，本集团在初始确认时可选择将其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核算，其会计政策详见附注四、9“金融工具”。

共同控制，是指本集团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。重大影响，是指本集团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。

#### （1）投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方股东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，在合并日按照被合并方股东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。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方股东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达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或作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而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。



合并方或购买方为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。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本集团实际支付的现金购买价款、本集团发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。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也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

## （2）后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

### ① 成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

### ② 权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，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；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，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，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，同时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；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资本公积。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调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本集团不一致的，按照本集团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。对于本集团与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本集团的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本集团与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本集团向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本集团向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本集团自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和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。此外，如本集团对被投资单位负有承担额外损失的义务，则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净利润的，本集团在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。

### ③ 收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增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，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

### ④ 处置长期股权投资

在合并财务报表中，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，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注四、6、“合并财务报表编制的方法”（2）中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对



被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

本集团因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，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，改按权益法核算，并对该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，改按金融工具确认和计量准则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之间的差额计入当期损益。对于本集团取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

本集团因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

本集团通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

### 13、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。



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。

本集团对投资性房地产采用公允价值模式计量。本集团不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，在资产负债表日以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

确定投资性房地产的公允价值时，参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格；无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格，并考虑交易情况、交易日期、所在区域等因素，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计；或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。

自用房地产或存货转换为投资性房地产时，按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额确认为其他综合收益。投资性房地产转换为自用房地产时，以转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。

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。

## 14、 固定资产

### (1) 固定资产确认条件

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集团，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。

### (2) 各类固定资产的折旧方法

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 (%)
房屋及建筑物	年限平均法	20-50	10	1.80-4.50



类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
机器设备	年限平均法	5-10	0-5	9.50-20.00
电子设备	年限平均法	3		33.33
运输设备	年限平均法	10	5	9.50
其他设备	年限平均法	5		20.00

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本集团目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

### （3） 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、19“长期资产减值”。

### （4） 其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、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的差额计入当期损益。

本集团至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

## 15、 在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

类别	在建工程结转为固定资产的标准和时点
房屋及建筑物	房屋及建筑物初步验收合格并达到预定可使用状态或合同规定的标准
机器设备	安装调试后达到设计要求或合同规定的标准
电子设备	安装调试后达到设计要求或合同规定的标准

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、19“长期资产减值”。



## 16、 借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

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予以资本化；一般借款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，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

符合资本化条件的资产指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

## 17、 无形资产

### (1) 无形资产

无形资产是指本集团拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本集团且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。本集团所有的无形资产主要包括土地使用权，以土地使用权证书上的使用年限为使用寿命；管理软件，以预期能够给本集团



带来经济利益的年限作为使用寿命。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

项 目	摊销年限
土地使用权	40—70
管理软件	5-10

## (2) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、19“长期资产减值”。

## 18、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本集团的长期待摊费用主要包括装修费用摊销。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

## 19、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用权资产、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，本集团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。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以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。

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。

## 20、 合同负债

合同负债，是指本集团已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。如果在本集团向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或本集团已经取得了无条件收款权，本集团在客户实际支付款项和到期应支付款项孰早时点，将该已收或应收款项列示为合同负债。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。

## 21、 职工薪酬

本集团职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利以及其他长期职工福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本集团在职工为本集团提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等。离职后福利计划包括设定提存计划及设定受益计划。采用设定提存计划的，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本集团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，和本集团确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。



职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本集团将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

本集团向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。

## 22、预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：（1）该义务是本集团承担的现时义务；（2）履行该义务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。

因对外提供担保、诉讼事项、产品质量保证、亏损合同等或有事项形成的义务成为公司承担的现时义务，履行该义务很可能导致经济利益流出公司，且该义务的金额能够可靠的计量时，公司将该项义务确认为预计负债。

在资产负债表日，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，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

如果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。

## 23、收入

收入，是本集团在日常活动中形成的、会导致股东权益增加的、与股东投入资本无关的经济利益的总流入。本集团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（含劳务，下同）控制权时确认收入：合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；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；合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；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；本集团因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。其中，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。

在合同开始日，本集团识别合同中存在的各单项履约义务，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。

对于合同中的每个单项履约义务，如果满足下列条件之一的，本集团在相关履约时段



内按照履约进度将分摊至该单项履约义务的交易价格确认为收入：客户在本集团履约的同时即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益；客户能够控制本集团履约过程中在建的商品；本集团履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本集团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。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，本集团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，则本集团在客户取得相关商品控制权的时点按照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，本集团考虑下列迹象：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；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；企业已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；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；客户已接受该商品；其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

#### 收入确认的具体方法

##### (1) 房地产销售收入

公司房地产销售属于在某一时点履行的履约义务。收入确认需满足以下条件：开发产品已经完工、验收合格并达到销售合同约定的交付条件；公司签订了销售合同并履行了合同规定的义务，客户已接受该开发产品，已收取货款或取得了收款权力且相关的经济利益很可能流入。

##### (2) 酒店客房、生活及娱乐服务收入

公司酒店客房、生活及娱乐服务业务属于在某一时段履行的履约义务。公司对外提供酒店客房、生活及娱乐服务的，在提供相关服务的期间内按履约进度确认收入。本公司采用产出法确认履约进度，即根据已转移给客户的商品或服务对于客户的价值确定履约进度。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，本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。

##### (3) 餐饮及商品销售收入

餐饮及商品销售业务属于在某一时点履行的履约义务，公司对外提供餐饮服务及商品销售的，在餐饮服务及商品销售提供给客户的时点确认收入。

##### (4) 加盟（托管）费收入

合同或协议规定一次性收取使用费，且不提供后续服务的，在取得收款权利的凭据时一



次性确认收入；需要提供后续服务的，在合同或协议规定的有效期内分期确认收入。

合同或协议规定分期收取使用费或管理费的，按合同或协议规定的收款时间和金额或规定的收费方法计算确定的金额分期确认收入。

## 24、合同成本

本集团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。

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该成本增加了本集团未来用于履行履约义务的资源；③该成本预期能够收回。

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。

当与合同成本有关的资产的账面价值高于下列两项的差额时，对超出部分计提减值准备并确认资产减值损失：（一）因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价；

（二）为转让该相关商品估计将要发生的成本。当以前期间减值的因素之后发生变化，使得前款（一）减（二）的差额高于该资产账面价值时，转回原已计提的资产减值准备，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。

## 25、政府补助

政府补助是指本集团从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。本集团将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：（1）政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；（2）政府文件中对用途仅作一般性表述，没有



指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本集团对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于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预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：（1）应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；（2）所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合规定条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；（3）相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，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；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，将其整体归类为与收益相关的政府补助。

与本集团日常活动相关的政府补助，按照经济业务的实质，计入其他收益或冲减相关成本费用；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要退回时，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；属于其他情况的，直接计入当期损益。

#### 政策性优惠贷款贴息的会计处理方法

（1）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，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）财政将贴息资金直接拨付给公司的，将对应的贴息冲减相关借款费用。

## 26、递延所得税资产/递延所得税负债

### （1）当期所得税



资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本报告期税前会计利润作相应调整后计算得出。

### （2）递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债（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除外）。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本集团能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本集团确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产（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除外）。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

于资产负债表日，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，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

### （3）所得税费用



所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

#### （4） 所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，本集团当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本集团递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

## 27、 租赁

租赁是指本集团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，本集团评估合同是否为租赁或包含租赁。

### （1） 本集团作为承租人

本集团租赁资产的类别主要为房屋及建筑物。

#### ① 初始计量

在租赁期开始日，本集团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，本集团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

本集团参照《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（详见本附注四、14 “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，本集团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，本集团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，本集团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，本集团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（单项租赁资产为全新资产时价值低于人民币 40,000 元的租赁），本集团采取简化处理方法，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）本集团作为出租人

本集团在租赁开始日，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

本集团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，本集团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。本集团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。

## 28、重要会计政策、会计估计的变更

### 28.1 会计政策变更

#### ① 《企业会计准则解释第 17 号》

财政部于 2023 年 11 月 9 日发布《企业会计准则解释第 17 号》（以下简称“解释 17 号”），自 2024 年 1 月 1 日起实施。根据解释 17 号第一条“关于流动负债与非流动负债的



划分”的规定，对负债项目进行重新划分，并进行追溯调整。该项会计政策变更对公司财务报表列报无影响。

② 《企业会计准则解释第 18 号》

财政部于 2024 年 12 月 31 日发布《企业会计准则解释第 18 号》（以下简称“解释 18 号”），自发布之日起实施。本集团选择自发布年度（2024 年度）提前执行该解释。本集团计提不属于单项履约义务的保证类质量保证原计入“销售费用”，根据解释 18 号第二条“关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理”的规定，现将其计入“主营业务成本”、“其他业务成本”等科目，列报于利润表“营业成本”项目中，并进行追溯调整。该项会计政策变更对公司财务报表列报无影响。

③ 投资性房地产会计政策变更

本公司对投资性房地产的计量方法原为成本计量模式，为了更加客观的反映本公司持有的投资性房地产公允价值，根据《企业会计准则第 3 号—投资性房地产》、《企业会计准则第 28 号—会计政策、会计估计变更和差错更正》的相关规定，以及根据 2024 年 4 月 8 日第八届董事会第七次会议及第八届监事会第十五次会议，审议通过《关于公司会计政策变更及部分房地产转为投资性房地产的议案》，本公司对投资性房地产的后续计量模式进行会计政策变更，于 2024 年 1 月 1 日（“首次执行日”），由成本计量模式变更为公允价值计量模式。会计政策变更后，本公司将按评估机构出具的相关投资性房地产公允价值评估结果作为投资性房地产的公允价值计量依据。本公司修订后的投资性房地产的确认和计量的会计政策参见附注四、13。

本次会计政策变更涉及的物业位于湖南省长沙市新姚南路 198 号，为华天苑 11 栋（地上部分）已长期出租，物业建筑面积 9,334 平方米，截至 2024 年 1 月 1 日，账面净值为 5,350.52 万元。

根据《企业会计准则第 3 号—投资性房地产》的规定，投资性房地产的计量模式由成本模式转为公允价值模式的，属于会计政策变更，应当按照《企业会计准则第 28 号—会计政策、会计估计变更和差错更正》处理。会计政策变更能够提供更可靠、更相关的会计信息的，应当采用追溯调整法处理。本次会计政策变更对本公司 2024 年 1 月 1 日合并资产负债表及 2023 年度合并利润表的影响如下，未受影响的报表项目未包含在内：

单位：元



项目	2024 年 1 月 1 日/2023 年度		
	追溯调整前	追溯调整后	影响金额
<b>合并资产负债表:</b>			
投资性房地产	53,505,156.97	72,411,513.00	18,906,356.03
递延所得税负债	110,212,668.72	114,939,257.73	4,726,589.01
未分配利润	-900,902,559.74	-886,722,792.72	14,179,767.02
归属于母公司所有者权益	1,684,396,121.21	1,698,575,888.23	14,179,767.02
<b>合并利润表:</b>			
营业成本	539,785,284.04	537,326,767.88	-2,458,516.16
公允价值变动收益		2,776,200.00	2,776,200.00
利润总额	-148,595,587.62	-143,360,871.46	5,234,716.16
所得税费用	19,922,701.00	21,231,380.04	1,308,679.04
净利润	-168,518,288.62	-164,592,251.50	3,926,037.12
归属于母公司股东的净利润	-125,579,292.22	-121,653,255.10	3,926,037.12

该会计政策变更对母公司 2024 年 1 月 1 日资产负债表及 2023 年度利润表无影响。

## 28.2 会计估计变更

本集团本年无会计估计变更事项。

## 29、重大会计判断和估计

本集团在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，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、估计和假设是基于本集团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本集团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。

本集团对前述判断、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，本集团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

如本附注四、23、“收入”所述，本集团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，等等。

本集团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） 租赁

### ①租赁的识别

本集团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

本集团作为出租人时，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

本集团作为承租人时，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，本集团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，本集团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） 金融资产减值

本集团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，本集团根据历史数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险、外部市场环境、技术环境、客户情况的变化等因素推断债务人信用风险的预期变动。

## （4） 存货跌价准备

本集团根据存货会计政策，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，本集团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。估值时本集团需对未来现金流量、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。权益工具投资或合同有公开报价的，本集团不将成本作为其公允价值的最佳估计。

#### （6） 长期资产减值准备

本集团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。本集团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。

本集团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，本集团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

本集团对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。本集团定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本集团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） 预计负债



本集团根据合约条款、现有知识及历史经验，对诉讼事项、对外提供担保、产品质量保证、预计合同亏损等估计并计提相应准备。在该等或有事项已经形成一项现时义务，且履行该等现时义务很可能导致经济利益流出本集团的情况下，本集团对或有事项按履行相关现时义务所需支出的最佳估计数确认为预计负债。预计负债的确认和计量在很大程度上依赖于管理层的判断。在进行判断过程中本集团需评估该等或有事项相关的风险、不确定性及货币时间价值等因素。

## 五、 税项

### 1、 主要税种及税率

税 种	计税依据	税 率
增值税	以按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	3%、5%、6%、13%
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额	实行四级超率累进税率 30%~60%或由税务局核定征收
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 20% 后余值的 1.2% 计缴；从租计征的，按租金收入的 12% 计缴	1.2%、12%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税税额	7%
教育费附加	实际缴纳的流转税税额	3%
地方教育附加	实际缴纳的流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%、20%

### 2、 税收优惠及批文

#### 2.1 企业所得税

根据《关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（财政部 税务总局公告2023年第12号），自2023年1月1日至2027年12月31日，对年度应纳税所得额不超过300万元、从业人数不超过300人、资产总额不超过5,000万元的小型微利企业减按25%计算应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。子公司湖南百年华天贸易有限责任公司享受上述企业所得税优惠政策。

## 六、 合并财务报表项目注释

以下注释项目（含公司财务报表主要项目注释）除非特别指出，“年初”指 2024 年 1 月 1 日，“年末”指 2024 年 12 月 31 日，“上年年末”指 2023 年 12 月 31 日，“本年”指



2024 年度，“上年”指 2023 年度。

**1、货币资金**

**1.1 货币资金明细**

项 目	年末余额	年初余额
库存现金	298,000.59	609,540.53
银行存款	131,595,088.84	167,981,659.08
其他货币资金	11,675,468.07	2,183,901.08
存放财务公司存款		
合 计	143,568,557.50	170,775,100.69
其中：存放在境外的款项总额		

其他说明：

①期末银行存款中受限金额为 108,366.14 元，具体详见本财务报表附注六、17 相关说明。②期末其他货币资金中受限资金 6,842,408.58 元，系保证金及其他冻结；使用不受限资金 4,833,059.49 元，系支付宝账户及微信账户余额。

**2、应收账款**

**2.1 按账龄披露**

账 龄	年末余额	年初余额
1 年以内	22,922,656.29	16,086,442.63
1 至 2 年	2,156,185.91	4,981,688.88
2 至 3 年	2,804,203.86	2,329,800.49
3 至 4 年	1,407,327.67	1,196,176.95
4 年以上	27,384,087.26	27,592,616.43
小 计	56,674,460.99	52,186,725.38
减：坏账准备	31,567,991.90	31,130,688.34
合 计	25,106,469.09	21,056,037.04

**2.2 按坏账计提方法分类列示**

类 别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	21,066,287.92	37.17	21,066,287.92	100.00	
按组合计提坏账准备	35,608,173.07	62.83	10,501,703.98	29.49	25,106,469.09
合 计	56,674,460.99	100.00	31,567,991.90	55.70	25,106,469.09



(续)

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	22,576,543.24	43.26	21,784,289.46	96.49	792,253.78
按组合计提坏账准备	29,610,182.14	56.74	9,346,398.88	31.56	20,263,783.26
合计	52,186,725.38	100	31,130,688.34	59.65	21,056,037.04

①年末单项计提坏账准备的应收账款

名称	年初余额		年末余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
历年离职员工担保	9,494,829.77	9,494,829.77	9,494,829.77	9,494,829.77
万鸿冰、李驰	1,221,855.66	1,221,855.66	1,221,855.66	1,221,855.66
存在商业纠纷的应收账款	3,844,333.25	3,844,333.25	3,469,201.04	3,469,201.04
失联客户	3,180,046.29	3,180,046.29	3,180,046.29	3,180,046.29
曾康乐	1,839,455.88	1,839,455.88	1,839,455.88	1,839,455.88
其他	2,996,022.39	2,203,768.61	1,860,899.28	1,860,899.28
合计	22,576,543.24	21,784,289.46	21,066,287.92	21,066,287.92

(续)

名称	计提比例	计提理由
历年离职员工担保	100%	信用风险高，预期无法收回
万鸿冰、李驰	100%	信用风险高，预期无法收回
存在商业纠纷的应收账款	100%	信用风险高，预期无法收回
失联客户	100%	信用风险高，预期无法收回
曾康乐	100%	信用风险高，预期无法收回
其他	100%	信用风险高，预期无法收回
合计		

②组合中，按账龄组合计提坏账准备的应收账款

项目	年末余额		
	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
1年以内	22,516,684.75	6	1,351,001.12
1-2年	1,084,972.21	10	108,497.22
2-3年	2,737,087.19	20	547,417.44
3-4年	1,106,629.60	30	331,988.88
4年以上	8,162,799.32	100	8,162,799.32
合计	35,608,173.07		10,501,703.98

2.3 坏账准备的情况



类别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项计提坏账准备	21,784,289.46	864,357.78	-1,582,359.32			21,066,287.92
按组合计提坏账准备	9,346,398.88	1,155,305.10				10,501,703.98
合计	31,130,688.34	2,019,662.88	-1,582,359.32			31,567,991.90

**2.4 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款**

单位名称	应收账款	占应收账款余额的比例 (%)	应收账款
	账面余额		坏账准备
新邵县卫生健康局	2,344,990.00	4.14	454,353.28
曾康乐	1,839,455.88	3.25	1,839,455.88
张敏	1,520,058.30	2.68	1,520,058.30
湖南宾馆	1,440,000.00	2.54	86,400.00
万鸿冰、李驰	1,221,855.66	2.16	1,221,855.66
小计	8,366,359.84	14.77	5,122,123.12

**3、预付款项**

**3.1 预付款项按账龄列示**

账龄	年末数			
	账面余额	比例 (%)	减值准备	账面价值
1 年以内	9,207,751.75	63.64		9,207,751.75
1-2 年	245,059.23	1.69		245,059.23
2-3 年	2,032,452.40	14.05		2,032,452.40
3 年以上	2,982,746.64	20.62	2,982,746.64	
合计	14,468,010.02	100	2,982,746.64	11,485,263.38

续

账龄	年初数			
	账面余额	比例 (%)	减值准备	账面价值
1 年以内	5,892,664.93	48.55		5,892,664.93
1-2 年	3,058,146.02	25.19		3,058,146.02
2-3 年	68,162.90	0.56		68,162.90
3 年以上	3,119,998.70	25.7	3,119,998.70	
合计	12,138,972.55	100	3,119,998.70	9,018,973.85



**3.2 按预付对象归集的年末余额前五名的预付款情况**

单位名称	年末余额	占预付账款年末余额合计数的比例 (%)
北京煦联得节能科技股份有限公司	1,610,524.66	11.13
兴湘企业管理长春有限公司	1,300,427.38	8.99
长春西部燃气有限公司	1,170,229.65	8.09
湖南名正电力建设有限公司	1,043,296.00	7.21
深圳市泛泰生鲜供应链有限公司	1,000,000.00	6.91
合计	6,124,477.69	42.33

**4、其他应收款**

**4.1 其他应收款分类**

项目	年末账面价值	年初账面价值
应收利息		
应收股利		
其他应收款	301,904,605.55	369,567,743.58
合计	301,904,605.55	369,567,743.58

**4.1.1 其他应收款**

**4.1.1.1 按账龄披露**

账龄	年末余额	年初余额
1 年以内	24,805,928.06	238,005,190.17
1 至 2 年	170,538,288.42	43,871,466.72
2 至 3 年	42,279,528.98	105,537,404.96
3 至 4 年	84,533,500.59	7,146,388.44
4 至以上	686,256,148.69	684,545,285.71
小计	1,008,413,394.74	1,079,105,736.00
减：坏账准备	706,508,789.19	709,537,992.42
合计	301,904,605.55	369,567,743.58

**4.1.1.2 按款项性质分类情况**

款项性质	年末余额	年初余额
北京浩搏公司应收暂付款	623,212,647.37	623,212,647.37
娄底华天财务资助款	171,489,401.85	187,306,016.27
灰汤天峪收储土地返还款	103,766,240.03	163,766,240.03
应收暂付款	87,021,293.68	82,982,616.10
押金保证金	13,598,282.95	12,892,995.97



款项性质	年末余额	年初余额
应收关联方款项	9,325,528.86	8,945,220.26
小计	1,008,413,394.74	1,079,105,736.00
减：坏账准备	706,508,789.19	709,537,992.42
合计	301,904,605.55	369,567,743.58

## 4.1.1.3 按坏账计提方法分类披露

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备	938,749,566.03	93.09	680,040,136.59	72.44	258,709,429.44
按组合计提坏账准备	69,663,828.71	6.91	26,468,652.60	37.99	43,195,176.11
合计	1,008,413,394.74	100.00	706,508,789.19	70.06	301,904,605.55

续

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
单项计提坏账准备	854,429,192.42	79.18	675,663,420.82	79.08	178,765,771.60
按组合计提坏账准备	224,676,543.58	20.82	33,874,571.60	15.08	190,801,971.98
合计	1,079,105,736.00	100	709,537,992.42	65.75	369,567,743.58

## ①按单项计提坏账准备

名称	年初余额		年末余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
北京浩搏基业房地产开发有限公司	623,212,647.37	623,212,647.37	623,212,647.37	623,212,647.37
娄底华天酒店管理有限责任公司	187,306,016.27	8,540,244.67	171,489,401.85	10,308,599.14
宁乡市土地储备中心			103,766,240.03	6,237,613.30
北京德瑞特经济发展公司	24,050,000.00	24,050,000.00	24,050,000.00	24,050,000.00
湖南曙光建设有限公司	10,956,532.57	10,956,532.57	7,352,132.57	7,352,132.57
湖南华天光电惯导技术有限公司	2,994,078.98	2,994,078.98	2,994,078.98	2,994,078.98
湖南高地光电科技发展有限公司	1,628,690.06	1,628,690.06	1,628,690.06	1,628,690.06
紫东阁华天大酒店（湖南）有限公司	1,410,261.07	1,410,261.07	1,410,261.07	1,410,261.07
其他	2,870,966.10	2,870,966.10	2,846,114.10	2,846,114.10
合计	854,429,192.42	675,663,420.82	938,749,566.03	680,040,136.59

(续)



名 称	计提比例	
	(%)	计提理由
北京浩搏基业房地产开发有限公司	100.00	破产重整程序结束，于 2024 年 9 月 14 日注销，款项无法收回
娄底华天酒店管理有限责任公司	6.01	根据借款协议预计按折现后可收回金额计提
宁乡市土地储备中心	6.01	事业单位，信用好，资金来源稳定，采用折现率单项计提
北京德瑞特经济发展公司	100.00	公司进入破产程序，收回可能性极低，全额计提
湖南曙光建设有限公司	100.00	公司进入破产程序，收回可能性极低，全额计提
湖南华天光电惯导技术有限公司	100.00	收回可能性极低，全额计提
湖南高地光电科技发展有限公司	100.00	收回可能性极低，全额计提
紫东阁华天大酒店（湖南）有限公司	100.00	收回可能性极低，全额计提
其他	100.00	收回可能性极低，全额计提
合 计		

②按组合计提坏账准备

项 目	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
应收押金保证金组合	13,598,282.95		
账龄组合	56,065,545.76	26,468,652.60	47.21
其中：1 年以内	19,596,767.35	1,175,806.01	6.00
1-2 年	5,397,695.12	539,769.51	10.00
2-3 年	3,557,216.59	711,443.32	20.00
3-4 年	4,960,332.77	1,488,099.83	30.00
4 年以上	22,553,533.93	22,553,533.93	100.00
合 计	69,663,828.71	26,468,652.60	37.99

4.1.1.4 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）	
2024 年 1 月 1 日余额	19,129,974.53	512,310.06	689,895,707.83	709,537,992.42
2024 年 1 月 1 日在本年：				



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）	
——转入第二阶段	-15,090,080.78	15,090,080.78		
——转入第三阶段		-355,721.66	355,721.66	
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本年计提	-2,864,087.74	1,839,312.77	1,624,823.74	600,048.77
本年转回			3,629,252.00	3,629,252.00
本年转销				
本年核销				
其他变动				
2024 年 12 月 31 日余额	1,175,806.01	17,085,981.95	688,247,001.23	706,508,789.19

## 4.1.1.5 其他应收款坏账准备的情况

类别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按组合计提坏账准备	33,874,571.60	-7,405,919.00				26,468,652.60
单项计提坏账准备	675,663,420.82	8,005,967.77	-3,629,252.00			680,040,136.59
合计	709,537,992.42	600,048.77	-3,629,252.00			706,508,789.19

其中：本年坏账准备转回或收回金额重要的

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性
湖南曙光建设有限公司	3,604,400.00	三方抵债协议	往来款	公司进入破产程序，收回可能性极低，全额计提
合计	3,604,400.00	——	——	——

## 4.1.1.6 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况



单位名称	年末余额	占其他应收款年末余额合计数的比例 (%)	款项性质	账龄	坏账准备 年末余额
北京浩搏基业房地产开发有限公司	623,212,647.37	61.8	应收暂付款	3-4 年 28,217.36 元；4 年以上 623,184,430.01 元；	623,212,647.37
娄底华天酒店管理有限责任公司	171,737,273.04	17.03	财务资助款及应收关联方款项	1 年以内 4,314,457.77；1-2 年 57,172,233.27；2-3 年 38,299,711.80；3-4 年 71,918,276.07；4 年以上 32,594.13；	10,357,685.10
宁乡市土地储备中心	103,766,240.03	10.29	返还土地款	1-2 年	6,237,613.30
北京德瑞特经济发展公司	24,050,000.00	2.38	垫付及索赔款	4 年以上	24,050,000.00
湖南曙光建设有限公司	7,352,132.57	0.73	应收暂付款	3-4 年 1,004,400.00 元；4 年以上 6,347,732.57 元；	7,352,132.57
合计	930,118,293.01	92.23	—	—	671,210,078.34

## 5、 存货

### 5.1 存货分类

项目	年末余额		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
原材料	7,959,561.46		7,959,561.46
库存商品	109,908.98		109,908.98
周转材料	16,900.38		16,900.38
开发成本	270,581,992.00		270,581,992.00
开发产品	190,284,317.45		190,284,317.45
合计	468,952,680.27		468,952,680.27

(续)



项 目	年初余额		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
原材料	9,264,081.26		9,264,081.26
库存商品	118,019.24		118,019.24
周转材料	1,038.85		1,038.85
开发成本	270,581,992.00		270,581,992.00
开发产品	249,274,185.63	22,312,087.78	226,962,097.85
合 计	529,239,316.98	22,312,087.78	506,927,229.20

### 5.2 存货跌价准备

#### ① 明细情况

项 目	期初数	本期增加		本期减少		期末数
		计提	其他	转回	其他	
开发产品	22,312,087.78				22,312,087.78	
小 计	22,312,087.78				22,312,087.78	

本年开发产品存货跌价准备减少系子公司长沙华盾实业有限公司的开发产品华天苑地下商场持有意图改变，本年转为投资性房地产核算，计提的存货跌价准备同步结转。

#### ② 确定可变现净值的具体依据、本期转回或转销存货跌价准备的原因

项 目	确定可变现净值的具体依据	本期转回存货跌价准备的原因	本期转销存货跌价准备的原因
开发产品	相关产成品估计售价减去估计的销售费用以及相关税费后的金额确定可变现净值	以前期间计提了存货跌价准备的存货可变现净值上升	本期已将期初计提存货跌价准备的存货售出

### 5.3 开发成本

项目名称	开工时间	预计总投资	期末数	期初数
灰汤温泉住宅项目（二期）	2011.8	2.2 亿元	95,505,338.32	95,505,338.32
灰汤温泉住宅项目（三期）	2012.1	3.2 亿元	128,219,122.71	128,219,122.71
灰汤温泉住宅项目（温泉小镇）			46,857,530.97	46,857,530.97
小 计			270,581,992.00	270,581,992.00

### 5.4 开发产品

项目名称	竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	其他减少	期末数
益阳华天城市广场	2016.6	157,714,680.10			536,010.00	157,178,670.10
乐活小镇	2009.12	1,205,617.44				1,205,617.44
华天苑	2010.12	77,177,412.66		200,000.00	58,253,858.18	18,723,554.48



灰汤温泉住宅项目（一期）	2011.12	13,176,475.43				13,176,475.43
小 计		249,274,185.63	200,000.00	58,789,868.18		190,284,317.45

注：华天苑其他减少系子公司长沙华盾实业有限公司的开发产品华天苑地下商场持有意图改变，本年转为投资性房地产核算。

## 6、其他流动资产

项 目	年末余额	年初余额
待摊费用	568,777.75	532,742.36
预缴税费	179,099.10	279,431.82
待抵扣增值税	7,526,980.08	6,089,212.84
合 计	8,274,856.93	6,901,387.02

## 7、长期股权投资

### 7.1 长期股权投资分类

项 目	年 末			年 初		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对联营、合营企业投资	433,561,941.79		433,561,941.79	448,713,011.09		448,713,011.09
其他	11,421,100.00	11,421,100.00		11,421,100.00	11,421,100.00	
合 计	444,983,041.79	11,421,100.00	433,561,941.79	460,134,111.09	11,421,100.00	448,713,011.09

### 7.2 长期股权投资情况

被投资单位	年初余额	减值准备年初余额	本期增减变动		
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益
联营企业					
湖南蓝天支付有限公司	4,016,406.17				-236,281.32
北京世纪华天酒店管理有限公司（以下简称世纪华天（大酒店））	410,500,386.92				-2,285,212.24
娄底华天酒店管理有限责任公司（以下简称娄底华天））	34,196,218.00				-12,629,575.74
湖南华天像素健康管理有限公司（以下简称华天像素）					
小 计	448,713,011.09				-15,151,069.30



被投资单位	年初余额	减值准备 年初余额	本期增减变动		
			追加 投资	减少 投资	权益法下确认的投资 损益
其他企业					
北京浩搏基业房地产开发 有限公司（以下简称北京 浩搏）	11,421,100.00	11,421,100.00			
小 计	11,421,100.00	11,421,100.00			
合 计	460,134,111.09	11,421,100.00			-15,151,069.30

(续上表)

被投资单位	本期增减变动					年末余额	减值准备 年末余额
	其他综合收 益调整	其他权益 变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减 值准备	其 他		
联营企业							
湖南蓝天支 付有限公司						3,780,124.85	
北京世纪华 天酒店管理 有限公司 （以下简称 世纪华天 （大酒 店））						408,215,174.68	
娄底华天酒 店管理有限 责任公司 （以下简称 娄底华 天））						21,566,642.26	
湖南华天像 数健康管理 有限公司 （以下简称 华天像素）							
小 计						433,561,941.79	
其他企业							
北京浩搏公 司						11,421,100.00	11,421,100.00
小 计						11,421,100.00	11,421,100.00
合 计						444,983,041.79	11,421,100.00

8、 其他权益工具投资



项目	年初余额	本年增减变动					年末余额
		追加投资	减少投资	本年计入其他综合收益的利得	本年计入其他综合收益的损失	其他	
华惯科技有限公司（以下简称华惯科技）	39,000,965.20	2,000,000.00		511,828.88			41,512,794.08
北京星亿东方文化科技服务有限公司（以下简称星亿东方公司）	25,000,000.00						25,000,000.00
合计	64,000,965.20	2,000,000.00		511,828.88			66,512,794.08

(续上表)

项目	本年确认的股利收入	累计计入其他综合收益的利得	累计计入其他综合收益的损失	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因
华惯科技有限公司（以下简称华惯科技）				
北京星亿东方文化科技服务有限公司（以下简称星亿东方公司）				
合计				

注：

①华惯科技由于连续盈利，其股权对应的净资产与原持有成本相比变动较大，本期末根据公司持有华惯科技 5% 股权对应期末净资产份额调整其期末公允价值。

②星亿东方公司相关情况，详见本财务报表附注十六、2 之说明。

## 9、投资性房地产

### 9.1 按公允价值模式进行后续计量的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	合计
一、年初余额	72,411,513.00	72,411,513.00
二、本年变动		
加：外购		
存货\固定资产\在建工程转入	158,112,493.62	158,112,493.62
企业合并增加		
减：处置		
其他转出		
公允价值变动	53,172,338.38	53,172,338.38
三、年末余额	283,696,345.00	283,696,345.00

### 9.2 转换为投资性房地产并采用公允价值计量



项目	转换前核算科目	金额	转换理由	审批程序	对损益的影响	对其他综合收益的影响
华天娱乐投资性房地产	固定资产	2,690,215.83	持有意图改变	内部审批		12,651,618.13
华盾投资性房地产	存货	35,941,770.40	持有意图改变	内部审批		2,918,333.70
张家界投资性房地产	固定资产	75,145,189.69	持有意图改变	内部审批		17,998,567.44
张家界投资性房地产	无形资产	12,730,957.03	持有意图改变	内部审批		3,049,283.52
邵阳华天投资性房地产	固定资产	25,956,766.30	持有意图改变	内部审批		17,989.21
邵阳华天投资性房地产	无形资产	5,647,594.37	持有意图改变	内部审批		3,914.04
合计		158,112,493.62				36,639,706.04

### 9.3 房地产转换情况

公司本年将自有房地产项目转为投资性房地产并采用公允价值模式核算，于 2024 年 4 月 8 日经第八届董事会第七次会议及第八届监事会第十五次会议，审议通过《关于公司会计政策变更及部分房地产转为投资性房地产的议案》。本公司将按评估机构出具的相关投资性房地产公允价值评估结果作为投资性房地产的公允价值计量依据。根据企业会计准则规定，自有房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自转换之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产，以转换当日的公允价值作为投资性房地产的账面价值，转换当日的公允价值小于固定资产和无形资产原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于固定资产和无形资产原账面价值的，其差额计入其他综合收益。

新增转入投资性房地产按公允价值模式进行计量的日期：自 2024 年 1 月 1 日起。自固定资产、无形资产及存货转作投资性房地产并采用公允价值计量，转换日其公允价值人民币 206,965,435.00 元超过其原账面价值人民币 158,112,493.62 元之间的差额计入其他综合收益，计提的递延所得税负债 12,213,235.34 元计入了其他综合收益。

涉及的房地产项目范围如下所示：

序号	标的资产	建筑面积（平方米）	地址
1	长沙华盾实业有限公司华天苑 11 栋（地下部分）	6,761.07	湖南省长沙市天心区新姚南路 198 号
2	湖南华天文化娱乐发展有限公司中栋写字楼	12,417.74	湖南省长沙市芙蓉区解放东路 300 号



序号	标的资产	建筑面积（平方米）	地址
3	邵阳华天大酒店有限责任公司综合楼、别墅、宿舍食堂等已整体出租区域	10,902.41	湖南省邵阳市新邵经济开发区蔡锷大道旁
4	张家界华天酒店管理有限责任公司贵宾楼 1-8 层	15,653.89	湖南省张家界市永定区官黎坪办事处官黎坪社区（华天大酒店）
	合计	45,735.11	

## 10、固定资产

### 10.1 固定资产分类

项目	年末账面价值	年初账面价值
固定资产	1,989,680,951.95	2,138,302,143.74
固定资产清理		
合计	1,989,680,951.95	2,138,302,143.74

#### 10.1.1 固定资产

##### 10.1.1.1 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	电子设备	运输工具	其他设备	合计
一、账面原值						
1、年初余额	3,254,974,444.69	511,392,814.74	64,179,632.07	12,136,833.83	204,230,081.02	4,046,913,806.35
2、本年增加金额	42,939,013.11	686,107.72	1,311,624.37	301,772.94	1,067,779.42	46,306,297.56
（1）购置	1,977,760.00	447,971.55	772,998.16	301,772.94	663,194.11	4,163,696.76
（2）在建工程转入	40,961,253.11					40,961,253.11
（3）其他		238,136.17	538,626.21		404,585.31	1,181,347.69
3、本年减少金额	153,773,874.83	1,608,531.90	2,985,394.13	6,917,494.45	1,574,343.46	166,859,638.77
（1）处置	116,000.00	1,608,531.90	2,985,394.13	6,304,074.12	1,574,343.46	12,588,343.61
（2）其他转出	152,535,919.49					152,535,919.49



项 目	房屋及建筑物	机器设备	电子设备	运输工具	其他设备	合计
(3) 其他	1,121,955.34			613,420.33		1,735,375.67
4、年 末余额	3,144,139,582.97	510,470,390.56	62,505,862.31	5,521,112.32	203,723,516.98	3,926,360,465.14
二、累 计折旧						
1、年 初余额	1,168,063,119.47	463,389,270.12	58,514,179.18	10,188,508.94	181,114,149.92	1,881,269,227.63
2、本 年增加 金额	72,490,016.26	9,756,312.43	1,413,856.01	411,910.84	4,433,683.59	88,505,779.13
(1) 计提	72,490,016.26	9,724,628.82	1,413,856.01	278,736.76	4,433,683.59	88,340,921.44
(2) 其他		31,683.61		133,174.08		164,857.69
3、本 年减少 金额	48,853,947.67	1,198,944.74	2,415,784.17	6,449,208.30	1,520,043.67	60,437,928.55
(1) 处置	110,200.00	1,198,944.74	2,415,510.37	6,449,208.30	1,488,633.86	11,662,497.27
(2) 其他转 出	48,743,747.67					48,743,747.67
(3) 其他			273.80		31,409.81	31,683.61
4、年 末余额	1,191,699,188.06	471,946,637.81	57,512,251.02	4,151,211.48	184,027,789.84	1,909,337,078.21
三、减 值准备						
1、年 初余额	27,342,434.98					27,342,434.98
2、本 年增加 金额						
(1) 计提						
(2) 其他						
3、本 年减少 金额						
(1) 处置						
(2) 其他转 出						



项 目	房屋及建筑物	机器设备	电子设备	运输工具	其他设备	合计
(3) 其他						
4、年 末余额	27,342,434.98					27,342,434.98
四、账 面价值						
1、年 末账面 价值	1,925,097,959.93	38,523,752.75	4,993,611.29	1,369,900.84	19,695,727.14	1,989,680,951.95
2、年 初账面 价值	2,059,568,890.24	48,003,544.62	5,665,452.89	1,948,324.89	23,115,931.10	2,138,302,143.74

注：①：其他转出系自有房产持有意图改变，改为出租，自固定资产转作投资性房地产并采用公允价值计量，房屋及建筑物原值转出 152,535,919.49 元，房屋及建筑物累计折旧转出 48,743,747.67 元。

② 其他增加、减少系固定资产类别调整。

#### 10.1.1.2 通过经营租赁租出的固定资产

项 目	期末账面价值
房屋及建筑物	144,169,222.81
小 计	144,169,222.81

#### 10.1.1.3 未办妥产权证书的固定资产情况

项 目	未办妥产权证书的原因	未办妥资产账面价值
张家界华天地下车库	报建手续不全，无法办理	3,425,842.10
总店立体车库	报建手续不全，无法办理	3,762,892.06
邵阳华天大酒店锅炉房	尚未结算审计，尚未办妥权证	351,083.70
合 计		7,539,817.86

### 11、在建工程

项 目	年末账面价值	年初账面价值
在建工程	298,256,147.04	338,394,412.88
工程物资		
合 计	298,256,147.04	338,394,412.88

#### 11.1 在建工程

##### 11.1.1 在建工程情况



项 目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
灰汤温泉酒店工程	130,170,150.16		130,170,150.16	130,112,544.77		130,112,544.77
张家界华天酒店工程	167,220,615.00		167,220,615.00	208,181,868.11		208,181,868.11
其他零星工程	865,381.88		865,381.88	100,000.00		100,000.00
合 计	298,256,147.04		298,256,147.04	338,394,412.88		338,394,412.88

11.1.2 在建工程项目本期变动情况

项目名称	预算数	年初余额	本年增加金额	本年转入固定资产金额	本年其他减少金额	年末余额
张家界华天酒店建设工程	10 亿元	208,181,868.11		40,961,253.11		167,220,615.00
灰汤温泉酒店工程	12 亿元	130,112,544.77	57,605.39			130,170,150.16
其他零星工程		100,000.00	915,381.88		150,000.00	865,381.88
合 计		338,394,412.88	972,987.27	40,961,253.11	150,000.00	298,256,147.04

续

项目名称	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：本年利息资本化金额	本年利息资本化率(%)	资金来源
张家界华天酒店建设工程	79.51	89.00	22,095,293.58			金融机构贷款
灰汤温泉酒店工程	88.63	80.00	66,300,182.86			金融机构贷款、募投资金
其他零星工程						自有资金
合 计			88,395,476.44			

12、使用权资产

12.1 使用权资产明细情况

项 目	房屋及建筑物	合 计
账面原值		
年初数	694,278,213.12	694,278,213.12
本年增加金额	17,907,824.56	17,907,824.56
(1) 租入	17,907,824.56	17,907,824.56
本年减少金额	1,610,518.96	1,610,518.96
(1) 处置	1,610,518.96	1,610,518.96
年末数	710,575,518.72	710,575,518.72



项 目	房屋及建筑物	合 计
累计折旧		
年初数	437,419,672.30	437,419,672.30
本年增加金额	72,784,075.25	72,784,075.25
(1) 计提	72,784,075.25	72,784,075.25
本年减少金额	1,288,415.28	1,288,415.28
(1) 处置	1,288,415.28	1,288,415.28
年末数	508,915,332.27	508,915,332.27
账面价值		
年末账面价值	201,660,186.45	201,660,186.45
年初账面价值	256,858,540.82	256,858,540.82

### 13、无形资产

#### 13.1 无形资产分类

项 目	土地使用权	管理软件	合 计
一、账面原值			
1、年初余额	508,332,733.43	7,290,205.75	515,622,939.18
2、本年增加金额		4,716.98	4,716.98
(1) 购置		4,716.98	4,716.98
(2) 内部研发			
(3) 企业合并增加			
(4) 其他			
3、本年减少金额	25,948,324.47		25,948,324.47
(1) 处置			
(2) 失效且终止确认的部分			
(3) 其他			
(4) 转出	25,948,324.47		25,948,324.47
4、年末余额	482,384,408.96	7,294,922.73	489,679,331.69
二、累计摊销			
1、年初余额	142,468,888.09	5,946,930.96	148,415,819.05
2、本年增加金额	12,109,188.46	421,651.11	12,530,839.57
(1) 摊销	12,109,188.46	421,651.11	12,530,839.57
(2) 其他			
3、本年减少金额	7,569,773.07		7,569,773.07



项 目	土地使用权	管理软件	合计
(1) 处置			
(2) 其他转出			
(3) 其他			
(4) 转出	7,569,773.07		7,569,773.07
4、年末余额	147,008,303.48	6,368,582.07	153,376,885.55
三、减值准备			
1、年初余额			
2、本年增加金额			
(1) 计提			
(2) 其他			
3、本年减少金额			
(1) 处置			
(2) 其他转出			
(3) 其他			
(4) 报废			
4、年末余额			
四、账面价值			
1、年末账面价值	335,376,105.48	926,340.66	336,302,446.14
2、年初账面价值	365,863,845.34	1,343,274.79	367,207,120.13

注：转出系自有房产持有意图改变，改为出租，自无形资产转作投资性房地产并采用公允价值计量，土地使用权原值转出 25,948,324.47 元，土地使用权累计折旧转出 7,569,773.07 元。

#### 14、长期待摊费用

项 目	年初余额	本年增加	本年摊销	其他减少额	年末余额
总店酒店装修改造	4,973,352.35	6,762,417.83	3,768,243.97		7,967,526.21
益阳华天评星改造	3,460,429.88	506,133.38	1,188,602.33		2,777,960.93
潇湘华天装修	5,339,580.23	649,493.82	3,113,267.85		2,875,806.20
经济型酒店改造	2,028,451.80		2,028,451.80		
长春华天公司装修改造	7,261,303.42	748,783.26	1,887,519.32		6,122,567.36
株洲华天公司装修改造	758,555.44	3,117,125.46	808,538.35		3,067,142.55
星沙华天装修改造	1,169,217.81	791,136.64	544,722.82		1,415,631.63



项目	年初余额	本年增加	本年摊销	其他减少额	年末余额
张家界酒店改造	413,224.27	682,247.43	152,135.37		943,336.33
灰汤华天酒店养老公寓装修	17,082,517.60		6,107,388.61		10,975,128.99
华天精选酒店装修	17,468,770.79		2,105,319.03		15,363,451.76
其他	5,107,618.69	1,566,749.41	1,572,653.62		5,101,714.48
合计	65,063,022.28	14,824,087.23	23,276,843.07		56,610,266.44

15、递延所得税资产/递延所得税负债

15.1 未经抵销的递延所得税资产明细

项目	年末余额		年初余额	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
租赁负债	46,343,390.05	185,373,560.21	64,214,635.21	256,858,540.82
合计	46,343,390.05	185,373,560.21	64,214,635.21	256,858,540.82

15.2 未经抵销的递延所得税负债明细

项目	年末余额		年初余额	
	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异
使用权资产	46,343,390.05	185,373,560.21	64,214,635.21	256,858,540.82
剩余股权按公允价值计量	96,662,787.20	386,651,148.81	100,808,085.32	403,232,341.28
其他权益工具投资公允价值变动	9,532,540.62	38,130,162.48	9,404,583.40	37,618,333.62
投资性房地产公允价值计量	18,019,673.60	72,078,694.41	4,726,589.01	18,906,356.03
合计	170,558,391.47	682,233,565.91	179,153,892.94	716,615,571.75

15.3 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项目	期末数		期初数	
	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额
递延所得税资产	46,343,390.05		64,214,635.21	
递延所得税负债	46,343,390.05	124,215,001.42	64,214,635.21	114,939,257.73

15.4 未确认递延所得税资产明细

项目	年末余额	年初余额
可抵扣亏损	1,377,173,094.10	1,202,065,280.71
资产减值准备	779,823,062.71	782,552,214.44



项目	年末余额	年初余额
合计	2,156,996,156.81	1,984,617,495.15

**15.5 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期**

年份	年末余额	年初余额	备注
2024 年		47,022,175.16	
2025 年	429,110,843.86	430,220,234.32	
2026 年	102,317,420.92	102,317,420.92	
2027 年	388,925,143.61	388,925,143.61	
2028 年	233,580,306.70	233,580,306.70	
2029 年	223,239,379.01		
合计	1,377,173,094.10	1,202,065,280.71	

**16、其他非流动资产**

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
预付工程及设备款	1,588,306.71		1,588,306.71	3,538,504.86		3,538,504.86
减：一年内到期部分						
合计	1,588,306.71		1,588,306.71	3,538,504.86		3,538,504.86

**17、所有权或使用权受到限制的资产**

**17.1 年末资产受限情况**

项目	年末账面余额	年末账面价值	受限类型	受限原因
货币资金	6,950,774.72	6,950,774.72		
其中：银行存款	30,815.62	30,815.62	保证金占用	各类保证金
银行存款	77,550.52	77,550.52	冻结	其他冻结
其他货币资金	90,636.54	90,636.54	保证金占用	各类保证金
其他货币资金	1,751,772.04	1,751,772.04	冻结	其他冻结
其他货币资金	5,000,000.00	5,000,000.00	无法随时支付的定期存单	各类保证金
长期股权投资	426,700,868.05	426,700,868.05	质押	兴湘集团公司拆借质押
投资性房地产	260,812,307.52	260,812,307.52	抵押	借款抵押
固定资产	1,746,108,393.77	1,087,509,899.54	抵押	借款抵押
无形资产	279,454,574.18	185,002,698.38	抵押	借款抵押
在建工程	99,233,415.00	99,233,415.00	抵押	借款抵押
合计	2,819,260,333.24	2,066,209,963.21		

**17.2 年初资产受限情况**



项 目	年初账面余额	年初账面价值	受限类型	受限原因
货币资金	2,106,427.07	2,106,427.07		
其中：银行存款	1,954,791.05	1,954,791.05	冻结	诉讼冻结 1,780,833.07 元，其他冻结 173,957.98 元
银行存款	31,091.15	31,091.15	保证金占用	各类保证金
其他货币资金	120,544.87	120,544.87	保证金占用	投标保证金
长期股权投资	410,768,817.10	410,768,817.10	质押	兴湘集团公司拆借质押
固定资产	1,572,284,497.12	977,660,200.88	抵押	借款抵押
无形资产	260,133,910.13	176,719,158.02	抵押	借款抵押
合 计	2,245,293,651.42	1,567,254,603.07		

## 18、短期借款

### 18.1 短期借款分类

项 目	年末余额	年初余额
抵押借款	1,399,805,447.87	1,403,634,613.89
信用借款	75,125,990.57	100,120,694.44
合 计	1,474,931,438.44	1,503,755,308.33

## 19、应付账款

### 19.1 明细情况

项 目	年末余额	年初余额
货物采购款	39,882,305.92	42,751,828.90
工程款	11,997,211.61	31,087,766.72
合 计	51,879,517.53	73,839,595.62

19.2 期末无账龄 1 年以上重要的应付账款。

## 20、预收款项

### 20.1 明细情况

项 目	年末余额	年初余额
租金	4,882,552.97	5,147,125.95
合 计	4,882,552.97	5,147,125.95

20.2 期末无账龄 1 年以上或逾期的重要的预收款项。



## 21、合同负债

### 21.1 明细情况

项目	年末余额	年初余额
酒店餐饮业	48,771,595.61	49,097,422.96
其他	1,433,496.22	4,206,264.67
合计	50,205,091.83	53,303,687.63

21.2 期末无账龄 1 年以上的重要的合同负债。

## 22、应付职工薪酬

### 22.1 应付职工薪酬分类列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、短期薪酬	19,796,497.84	191,329,639.77	195,664,897.54	15,461,240.07
二、离职后福利-设定提存计划	4,887,669.73	23,001,749.29	25,304,662.13	2,584,756.89
三、辞退福利	156,271.46	226,651.36	208,651.36	174,271.46
四、一年内到期的其他福利				
五、其他				
合计	24,840,439.03	214,558,040.42	221,178,211.03	18,220,268.42

### 22.2 短期薪酬

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	17,535,340.66	153,787,276.65	157,781,591.31	13,541,026.00
二、职工福利费	147,519.07	13,600,296.08	13,674,700.62	73,114.53
三、社会保险费	143,116.10	12,860,097.37	12,858,831.44	144,382.03
其中：1.医疗保险费	104,955.07	11,858,887.89	11,856,298.49	107,544.47
2.工伤保险费	36,342.62	999,372.68	1,000,696.15	35,019.15
3.生育保险费	1,818.41	1,836.80	1,836.80	1,818.41
4.其他				
四、住房公积金	143,826.24	8,267,641.90	8,265,149.09	146,319.05
五、工会经费和职工教育经费	1,826,695.77	2,814,327.77	3,084,625.08	1,556,398.46
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬				
合计	19,796,497.84	191,329,639.77	195,664,897.54	15,461,240.07

### 22.3 设定提存计划列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、基本养老保险费	4,743,054.37	22,025,412.35	24,274,040.54	2,494,426.18



项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
二、失业保险费	144,615.36	976,336.94	1,030,621.59	90,330.71
三、企业年金缴费				
合 计	4,887,669.73	23,001,749.29	25,304,662.13	2,584,756.89

## 23、应交税费

项 目	年末余额	年初余额
增值税	1,256,813.61	1,555,645.91
企业所得税	1,012,877.18	1,186,116.89
代扣代缴个人所得税	762,672.53	354,178.87
城市维护建设税	131,879.97	161,506.83
土地增值税	1,474,627.43	1,474,627.43
房产税	697,454.01	929,094.38
土地使用税	2,725.49	2,725.49
教育费附加及地方教育附加	110,923.42	127,702.04
其他税费	168,223.06	230,250.82
合 计	5,618,196.70	6,021,848.66

## 24、其他应付款

### 24.1 其他应付款分类

项 目	年末余额	年初余额
应付利息		
应付股利	7,620,000.00	7,620,000.00
其他应付款	1,207,874,944.34	1,239,326,686.01
合 计	1,215,494,944.34	1,246,946,686.01

### 24.2 应付股利

#### 24.2.1 应付股利明细情况

项 目	年末余额	年初余额
普通股股利	7,620,000.00	7,620,000.00
合 计	7,620,000.00	7,620,000.00

### 24.3 其他应付款

#### 24.3.1 其他应付款性质列示



项 目	年末余额	年初余额
押金保证金	29,042,052.95	31,489,107.41
工程款	146,818,911.77	160,962,615.63
应付暂收款	33,956,112.48	24,569,086.93
关联方往来款	78,348,033.69	91,274,379.26
兴睿担保费	3,089,370.00	3,089,370.00
兴湘集团、兴湘资产财务资助款及往来款	878,217,247.15	869,742,344.44
其他	38,403,216.30	58,199,782.34
小 计	1,207,874,944.34	1,239,326,686.01

24.3.2 账龄 1 年以上重要的其他应付款

项 目	期末数	未偿还或结转的原因
湖南兴湘投资控股集团有限公司	500,000,000.00	财务资助款
湖南兴湘资产经营有限公司	37,821,7247.15	财务资助款
小 计	878,217,247.15	

25、一年内到期的非流动负债

项 目	年末余额	年初余额
一年内到期的长期借款	259,329,488.59	200,244.44
一年内到期的长期应付款	1,080,000.00	20,967,920.00
一年内到期的租赁负债	85,915,103.71	76,001,933.35
合 计	346,324,592.30	97,170,097.79

26、其他流动负债

项 目	年末余额	年初余额
待转销项税额	3,134,045.89	3,201,306.29
数字化债权凭证	2,770,588.06	15,683,268.80
合 计	5,904,633.95	18,884,575.09

27、长期借款

27.1 长期借款分类

项 目	年末余额	年初余额
抵押借款	166,422,415.27	



项目	年末余额	年初余额
抵押及质押借款	300,007,073.32	300,275,287.91
减：一年内到期的长期借款	259,329,488.59	200,244.44
合计	207,100,000.00	300,075,043.47

## 28、租赁负债

项目	年初余额	本年增加			本年减少	年末余额
		新增租赁	本年利息	其他		
租赁应付款	255,273,309.93	18,508,672.00			89,066,156.57	184,715,825.36
减：未确认融资费用	-30,264,893.42	-864,878.66	12,816,537.01		150,435.58	-18,463,670.65
小计	225,008,416.51	17,643,793.34	12,816,537.01		89,216,592.15	166,252,154.71
减：重分类至一年内到期的非流动负债	76,001,933.35					85,915,103.71
合计	149,006,483.16					80,337,051.00

注：本集团对租赁负债的流动性风险管理措施，以及年末租赁负债的到期期限分析参见本附注十一、2“流动性风险”。

## 29、长期应付款

### 29.1 明细情况

项目	年末余额	年初余额
湖南省恒德利投资有限公司财务资助款		7,000,000.00
产权式酒店融资款	1,080,000.00	20,967,920.00
减：一年内到期部分	1,080,000.00	20,967,920.00
合计		7,000,000.00

## 30、预计负债

项目	年末余额	年初余额
未决诉讼及或有赔偿		787,477.14
合计		787,477.14

## 31、递延收益

### 31.1 递延收益明细情况



项目	年初余额	本年增加	本年减少:计入 损益	本年减少:返 还	年末余额	形成原因
燃煤小锅炉淘汰改造项目	637,281.35		605,704.93		31,576.42	与资产相关
合计	637,281.35		605,704.93		31,576.42	

### 32、股本

项目	年初余额	本年增减变动 (+、-)					年末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,018,926,000.00						1,018,926,000.00
合计	1,018,926,000.00						1,018,926,000.00

截至 2024 年 12 月 31 日，公司股东湖南华信恒源股权投资企业(有限合伙)将其持有的 14,540.00 万股股份质押给重庆商诚锦富科技有限公司用于融资。

### 33、资本公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
股本溢价	1,403,464,532.63			1,403,464,532.63
其他资本公积	48,581,705.07			48,581,705.07
合计	1,452,046,237.70			1,452,046,237.70

### 34、其他综合收益

项目	年初余额	本年发生金额	本年所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益
一、不能重分类进损益的其他综合收益	28,213,750.22	383,871.66	511,828.88		
3.其他权益工具投资公允价值变动	28,213,750.22	383,871.66	511,828.88		
二、将重分类进损益的其他综合收益		32,295,760.45	48,852,941.38		
投资性房地产转公允价值		32,295,760.45	48,852,941.38		
其他综合收益合计	28,213,750.22	32,679,632.11	49,364,770.26		

(续上表)

项目	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	年末余额
一、不能重分类进损益的其他综合收益	127,957.22	383,871.66		28,597,621.88



项目	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数 股东	年末余额
3.其他权益工具投资公允价值变动	127,957.22	383,871.66		28,597,621.88
二、将重分类进损益的其他综合收益	12,213,235.34	32,295,760.45	4,343,945.59	32,295,760.45
投资性房地产公允价值	12,213,235.34	32,295,760.45	4,343,945.59	32,295,760.45
其他综合收益合计	12,341,192.56	32,679,632.11	4,343,945.59	60,893,382.33

### 35、盈余公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	86,112,693.03			86,112,693.03
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
合计	86,112,693.03			86,112,693.03

### 36、未分配利润

项目	本年	上年
调整前上年年末未分配利润	-900,902,559.74	-774,170,542.82
调整上年年末未分配利润合计数（调增+，调减-）	14,179,767.02	10,253,729.90
调整后年初未分配利润	-886,722,792.72	-763,916,812.92
加：本年归属于母公司股东的净利润	-181,259,888.08	-121,653,255.10
盈余公积弥补亏损		
其他		
减：提取法定盈余公积		1,152,724.70
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		
其他		
年末未分配利润	-1,067,982,680.80	-886,722,792.72

注：会计政策变更详见本附注四 28、1 会计政策变更，由于投资性房地产会计政策变更，本集团进行追溯调整，影响 2023 年 1 月 1 日的年初未分配利润 10,253,729.90 元，影响 2023 年度归属于母公司股东的净利润 3,926,037.12 元，调整 2024 年 12 月 31 日年初未分配利



润共计 14,179,767.02 元。

### 37、营业收入、营业成本

#### 37.1 营业收入、营业成本情况

项 目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	593,756,890.98	504,658,803.17	681,665,387.48	535,567,855.42
其他业务	10,138,597.30	1,554,746.03	5,930,445.75	1,758,912.46
合 计	603,895,488.28	506,213,549.20	687,595,833.23	537,326,767.88
其中：与客户之间的合同产生的收入	568,931,367.67	485,396,453.75	656,188,500.23	513,320,034.34

#### 37.2 收入分解信息

##### ① 与客户之间的合同产生的收入按商品或服务类型分解

项 目	本年数		上年数	
	收入	成本	收入	成本
餐饮	203,812,548.14	182,772,660.94	253,888,501.39	197,270,713.93
客房	221,419,344.28	200,460,775.66	271,443,224.52	216,789,151.94
娱乐	10,892,950.91	14,455,224.99	11,637,892.29	13,355,371.17
其他	132,806,524.34	87,707,792.16	119,218,882.03	85,904,797.30
小 计	568,931,367.67	485,396,453.75	656,188,500.23	513,320,034.34

##### ② 与客户之间的合同产生的收入按经营地区分解

项 目	本年数		上年数	
	收入	成本	收入	成本
湖南地区	520,661,049.93	442,149,677.58	603,315,934.02	469,872,993.28
吉林地区	48,270,317.74	43,246,776.17	52,872,566.21	43,447,041.06
小 计	568,931,367.67	485,396,453.75	656,188,500.23	513,320,034.34

##### ③ 与客户之间的合同产生的收入按商品或服务转让时间分解

项 目	本年数	上年数
在某一时点确认收入	240,057,339.35	275,025,923.11
在某一时段内确认收入	328,874,028.32	381,162,577.12
小 计	568,931,367.67	656,188,500.23

37.3 在本期确认的包括在合同负债期初账面价值中的收入为 43,159,777.26 元。



### 38、税金及附加

项 目	本年数	上年数
房产税	36,056,737.28	34,061,810.54
土地使用税	4,510,451.32	4,770,510.16
城市维护建设税	683,869.46	842,966.52
印花税及其他	858,331.29	745,851.55
教育费附加及地方教育附加	514,062.61	619,423.26
合 计	42,623,451.96	41,040,562.03

### 39、销售费用

项 目	本年数	上年数
职工薪酬	16,997,178.82	17,336,861.98
广告及推广费	1,230,118.45	2,202,501.58
业务招待费、办公费、差旅费	771,860.87	629,987.62
物料用品	30,606.36	103,905.94
其他	1,283,641.77	859,361.82
合 计	20,313,406.27	21,132,618.94

### 40、管理费用

项 目	本年数	上年数
折旧费、摊销费	49,777,428.79	59,955,844.15
职工薪酬	88,211,261.65	98,726,594.97
水电及能源费	15,738,858.52	19,146,040.95
中介机构费用	4,892,698.83	10,569,121.82
修理费	11,033,817.85	8,608,530.88
保险费、环保费、邮电费	2,526,911.28	3,222,529.37
办公费、业务招待费、差旅费	4,895,955.31	5,548,924.67
物料用品、制服费	574,453.99	582,614.77
租赁费	2,374,892.96	2,733,208.29
其他支出	7,293,922.83	18,251,516.43
合 计	187,320,202.01	227,344,926.30

### 41、研发费用



项目	本年数	上年数
职工薪酬	1,487,328.63	
设计费用	493,771.70	
其他	35,839.58	
合计	2,016,939.91	

#### 42、财务费用

项目	本年数	上年数
利息支出	98,546,525.88	124,051,192.91
减：利息收入	5,386,677.77	2,286,377.56
未确认融资费用摊销	12,816,537.01	14,763,148.52
金融机构手续费及其他	1,270,835.31	2,121,517.35
合计	107,247,220.43	138,649,481.22

#### 43、其他收益

项目	本年数	上年数	计入本期非经常性损益的金额
与资产相关的政府补助	605,704.93	688,863.60	
与收益相关的政府补助	24,557,360.48	25,321,492.46	24,557,360.48
增值税加计扣除	188,737.40	3,516,124.30	188,737.40
代扣个人所得税手续费返还	259,360.51	116,057.24	259,360.51
合计	25,611,163.32	29,642,537.60	25,005,458.39

#### 44、投资收益

##### 44.1 投资收益明细情况

项目	本年数	上年数
权益法核算的长期股权投资收益	-15,151,069.30	-13,464,017.68
处置长期股权投资产生的投资收益	38,000.00	118,870,885.92
金融工具持有期间的投资收益		1,328,323.20
其中：其他权益工具投资		1,328,323.20
合计	-15,113,069.30	106,735,191.44

#### 45、公允价值变动收益

##### 45.1 公允价值变动收益明细情况



产生公允价值变动收益的来源	本年数	上年数
按公允价值计量的投资性房地产	4,319,397.00	2,776,200.00
合 计	4,319,397.00	2,776,200.00

#### 46、信用减值损失

项 目	本年数	上年数
坏账损失	2,591,899.67	-4,320,692.32
合 计	2,591,899.67	-4,320,692.32

上表中，损失以“-”号填列，收益以“+”号填列。

#### 47、资产减值损失

项 目	本年数	上年数
预付款项减值损失	137,252.06	151,749.14
合 计	137,252.06	151,749.14

上表中，损失以“-”号填列，收益以“+”号填列。

#### 48、资产处置收益

项 目	本年数	上年数	计入本年非经常性损益的金额
处置非流动资产的利得	716,788.94	601,160.18	716,788.94
合 计	716,788.94	601,160.18	716,788.94

#### 49、营业外收入

##### 49.1 营业外收入明细情况

项 目	本年数	上年数	计入本年非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废利得	247,204.85	25,192.29	247,204.85
其中：固定资产	247,204.85	25,192.29	247,204.85
无形资产			
与企业日常活动无关的政府补助		5,372.30	
其他	1,461,071.28	112,893.9	1,461,071.28
无需支付的款项	10,743,605.28	3,406,911.68	10,743,605.28
逾期利息收入		6,668,868.28	
合 计	12,451,881.41	10,219,238.45	12,451,881.41

#### 50、营业外支出



**50.1 营业外支出明细情况**

项目	本年数	上年数	计入本年非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	350,680.27	1,450,668.57	350,680.27
其中：固定资产	350,680.27	1,434,771.49	350,680.27
无形资产			
其他	617,689.36	607,409.72	617,689.36
灰汤天峪收储土地项目终止损失		7,202,667.03	
税收滞纳金及罚款支出	1,775,587.91	2,006,987.49	1,775,587.91
合计	2,743,957.54	11,267,732.81	2,743,957.54

**51、所得税费用****51.1 所得税费用明细表**

项目	本年数	上年数
当期所得税费用	400,749.57	1,716,424.31
递延所得税费用	-3,065,448.87	19,514,955.73
合计	-2,664,699.30	21,231,380.04

**51.2 本期会计利润与所得税费用的调整过程**

项目	本年数
利润总额	-233,867,925.94
按母公司适用税率计算的所得税费用	-58,466,981.49
子公司适用不同税率的影响	-313,054.69
调整以前期间所得税的影响	6,512.37
非应税收入的影响	3,787,767.33
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,608,388.35
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-4,414,887.99
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	55,127,556.82
所得税费用	-2,664,699.30

**52、其他综合收益**

其他综合收益的税后净额详见本财务报表附注六 34 其他综合收益之说明。

**53、现金流量表项目注释**

**53.1 收到或支付的其他与经营活动、投资活动及筹资活动有关的现金****① 收到其他与经营活动有关的现金**

项 目	本年数	上年同期数
利息收入	1,201,338.04	2,286,377.56
政府补助	2,566,668.35	1,338,502.67
受限货币资金净减少		1,540,425.24
保证金、备用金及其他往来款	65,091,710.18	1,115,862.72
合 计	68,859,716.57	6,281,168.19

**② 支付其他与经营活动有关的现金**

项 目	本年数	上年同期数
付现费用	52,123,053.09	57,699,098.11
支付的信用卡佣金及银行手续费	1,156,686.24	2,121,517.35
押金保证金	2,447,054.46	3,673,473.66
支付受限资金	4,844,347.65	
其他往来款	24,977,717.33	8,424,691.81
合 计	85,548,858.77	71,918,780.93

**③ 收到其他与投资活动有关的现金**

项 目	本年数	上年同期数
北京浩博破产债权分配款		38,677,597.00
收回土地垫付款及利息		87,137,200.00
收到张家界置业处置股权款逾期利息		2,986,897.28
收到娄底华天酒店管理有限责任公司财务资助款	20,000,000.00	
合 计	20,000,000.00	128,801,694.28

**④ 支付其他与投资活动有关的现金**

项 目	本年数	上年同期数
支付子公司清算款	1,000,000.00	
合 计	1,000,000.00	

**⑤ 收到其他与筹资活动有关的现金**

项 目	本年数	上年同期数
收财务资助款		33,916,000.00
合 计		33,916,000.00

⑥支付其他与筹资活动有关的现金

项 目	本年数	上年同期数
归还兴湘集团资金财务资助款利息	19,926,666.67	19,872,222.22
归还财务资助款	7,000,000.00	2,690,000.00
支付融资租赁款	117,995,169.43	115,065,829.61
支付担保费		3,224,388.89
合 计	144,921,836.10	140,852,440.72

53.2 现金流量表补充资料

补充资料	本年数	上年同期数
(1) 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-231,203,226.64	-164,592,251.50
加：资产减值准备	-2,729,151.73	4,168,943.18
固定资产折旧、投资性房地产折旧	88,340,921.44	101,419,154.25
使用权资产折旧	72,784,075.25	69,021,260.75
无形资产摊销	12,530,839.57	15,363,068.76
长期待摊费用摊销	23,276,843.07	27,174,030.86
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）	-716,788.94	-601,160.18
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	60,615.03	1,425,476.28
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	-4,319,397.00	-2,776,200.00
财务费用（收益以“－”号填列）	111,363,062.89	138,814,341.43
投资损失（收益以“－”号填列）	15,113,069.30	-106,735,191.44
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	-3,065,448.87	20,823,634.77
存货的减少（增加以“－”号填列）	24,344,866.31	172,699,479.33
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	37,520,498.56	-30,179,343.61
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-55,486,775.24	-157,164,345.97



补充资料	本年数	上年同期数
其他		
经营活动产生的现金流量净额	87,814,003.00	88,860,896.91
(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	136,617,782.78	168,668,673.62
减：现金的期初余额	168,668,673.62	182,154,466.83
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	-32,050,890.84	-13,485,793.21

### 53.3 现金和现金等价物的构成

#### ① 明细情况

项目	年末数	年初数
1) 现金	136,617,782.78	168,668,673.62
其中：库存现金	298,000.59	609,540.53
可随时用于支付的银行存款	131,486,722.70	165,995,776.88
可随时用于支付的其他货币资金	4,833,059.49	2,063,356.21
2) 现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
3) 期末现金及现金等价物余额	136,617,782.78	168,668,673.62
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物		

② 公司无持有的使用范围受限的现金和现金等价物

③ 公司不属于现金和现金等价物的货币资金

详见本财务报表附注六、17 之所述。

### 53.4 筹资活动相关负债变动情况



项 目	年初数	本年增加	
		现金变动	非现金变动
短期借款	1,503,755,308.33	1,513,300,000.00	1,631,438.44
长期借款（含一年内到期的长期借款）	300,275,287.91	166,600,000.00	429,488.59
租赁负债（含一年内到期的租赁负债）	225,008,416.51		30,460,330.35
长期应付款	27,967,920.00		
小 计	2,057,006,932.75	1,679,900,000.00	32,521,257.38

（续上表）

项 目	本年减少		年末数
	现金变动	非现金变动	
短期借款	1,542,000,000.00	1,755,308.33	1,474,931,438.44
长期借款（含一年内到期的长期借款）	500,000.00	375,287.91	466,429,488.59
租赁负债（含一年内到期的租赁负债）	89,158,519.69	58,072.46	166,252,154.71
长期应付款	26,887,920.00		1,080,000.00
小 计	1,658,546,439.69	2,188,668.70	2,108,693,081.74

## 54、租赁

### 54.1 公司作为承租人

(1) 使用权资产相关信息详见本财务报表附注六、12 之说明。

(2) 公司对短期租赁和低价值资产租赁的会计政策详见本财务报表附注四、27 之说明。

计入当期损益的短期租赁费用和低价值资产租赁费用金额如下：

项 目	本年数	上年同期数
短期租赁费用	8,923,063.41	9,366,491.94
合 计	8,923,063.41	9,366,491.94

### (3) 与租赁相关的当期损益及现金流

项 目	本年数	上年同期数
租赁负债的利息费用	12,816,537.01	14,044,833.17
与租赁相关的总现金流出	98,081,583.1	93,579,361.68

(4) 租赁负债的到期期限分析和相应流动性风险管理详见本财务报表附注十一、2 之说明。



明。

#### 54.2 公司作为出租人

##### 经营租赁

##### (1) 租赁收入

项 目	本年数	上年同期数
租赁收入	34,964,120.61	31,407,333.00

##### (2) 经营租赁资产

项 目	年末数	年初数
投资性房地产	283,696,345.00	72,411,513.00
小 计	283,696,345.00	72,411,513.00

经营租出固定资产详见本财务报表附注六、10 之说明。

## 七、 研发支出

### 1、 按费用性质列示

项 目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	1,487,328.63	
设计费用	493,771.70	
其他	35,839.58	
合 计	2,016,939.91	
其中：费用化研发支出	2,016,939.91	
资本化研发支出		

## 八、 合并范围的变更

### 1、 其他原因的合并范围变动

#### (1) 新设分公司

名称	变更原因
湖南华天酒店管理有限公司青园分公司	子公司新设分公司
湖南华天生活服务有限公司常德分公司	子公司新设分公司

子公司湖南华天酒店管理有限公司于 2024 年 6 月 6 日成立分公司湖南华天酒店管理有限公司青园分公司，统一社会信用代码为 91430103MADLNFHE94，公司持有湖南华天酒店管



理有限公司 90%股权，拥有实质控制权，湖南华天酒店管理有限公司青园分公司自成立之日起纳入公司合并财务报表范围。

子公司湖南华天生活服务有限公司于 2024 年 12 月 5 日成立湖南华天生活服务有限公司常德分公司，统一社会信用代码为 91430702MAE6RP097U，公司持有湖南华天生活服务有限公司 100%股权，拥有实质控制权，湖南华天生活服务有限公司常德分公司自成立之日起纳入公司合并财务报表范围。

## 九、在其他主体中的权益

### 1、在子公司中的权益

#### (1) 本集团的构成

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	
湖南华天大酒店有限公司（以下简称华天总店）	20,000,000.00	长沙市	长沙市	住宿和餐饮业	100.00%		投资设立
湖南国际金融大厦有限公司有限公司（以下简称国金公司）	66,653,420.00	长沙市	长沙市	住宿和餐饮业	100.00%		非同一控制下企业合并
湖南灰汤温泉华天城置业有限责任公司（以下简称灰汤华天城）	100,000,000.00	宁乡县	宁乡县	住宿和餐饮业、房地产业	62.00%		投资设立
湖南华天酒店管理有限公司（以下简称酒店管理公司）	1,000,000.00	长沙市	长沙市	住宿和餐饮业	90.00%		投资设立
株洲华天大酒店有限责任公司（以下简称株洲华天（大酒店））	85,000,000.00	株洲市	株洲市	住宿和餐饮业	44.71%		同一控制下企业合并



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	
张家界华天酒店管理有限责任公司（以下简称张家界华天（大酒店））	430,000,000.00	张家界市	张家界市	住宿和餐饮业	94.42%		投资设立
邵阳华天大酒店有限责任公司（以下简称邵阳华天（大酒店））	100,000,000.00	邵阳市	邵阳市	住宿和餐饮业	70.00%		投资设立
益阳华天大酒店有限公司（以下简称益阳华天（大酒店））	10,000,000.00	益阳市	益阳市	住宿和餐饮业、房地产业	100.00%		投资设立
华天（湖南）投资有限责任公司（以下简称华天投资）	13,000,000.00	长沙市	长沙市	投资管理	70.00%		投资设立
永州华天酒店管理有限责任公司（以下简称永州华天（大酒店））	110,000,000.00	永州市	永州市	住宿和餐饮业	100.00%		投资设立
永州华天城置业有限责任公司（以下简称永州华天城）	50,000,000.00	永州市	永州市	房地产业	70.00%		同一控制下企业合并
湖南华天文化娱乐发展有限公司（以下简称华天娱乐）	15,106,875.00	长沙市	长沙市	住宿和餐饮业	75.00%		同一控制下企业合并
长沙华盾实业有限公司（以下简称华盾实业）	15,000,000.00	长沙市	长沙市	房地产业	100.00%		非同一控制下的企业合并



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	
益阳市资阳商贸投资开发有限公司(以下简称益阳商贸投公司)	10,000,000.00	益阳市	益阳市	房地产业	100.00%		非同一控制下企业合并
湖南华天生活服务有限公司(以下简称华天生活服务)	32,000,000.00	长沙市	长沙市	生活服务	100.00%		投资设立
湖南百年华天贸易有限责任公司(以下简称百年贸易)	3,000,000.00	长沙市	长沙市	批发业	100.00%		投资设立
长春北方华天酒店管理有限公司(以下简称长春北方华天)	3,000,000.00	长春市	长春市	住宿和餐饮业	100.00%		投资设立

注：在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

本公司持有株洲华天(大酒店)44.71%的股权,为该公司的第一大股东,该公司的董事长、总经理及财务负责人均由本公司派出,且本公司在该公司董事会中占有 2 个席位,拥有三分之二的表决权,能够主导该公司的财务和经营决策,并能据以从该公司的经营活动中获取利益,故将其纳入合并财务报表范围。

## (2) 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的持股比例(%)	本年归属于少数股东的损益	本年向少数股东分派的股利	年末少数股东权益余额
灰汤华天城	38.00	-42,189,600.29		-587,591,311.33



(3) 重要的非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	年末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
灰汤华天城	467,902,587.43	953,835,994.09	1,421,738,581.52	2,968,031,506.08		2,968,031,506.08

(续上表)

年初余额						
流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	
529,137,822.37	991,646,551.44	1,520,784,373.81	2,949,052,034.46	7,000,000.00	2,956,052,034.46	

(续上表)

子公司名称	本年发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
灰汤华天城	35,747,816.05	-111,025,263.91	-111,025,263.91	16,685,818.97

(续上表)

上年发生额			
营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
37,149,959.31	-138,823,927.41	-138,823,927.41	4,376,315.87



## 2、在合营企业或联营企业中的权益

## (1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
世纪华天(大酒店)	北京市	北京市	服务业	49.00		权益法核算
娄底华天	娄底市	娄底市	服务业	49.00		权益法核算

## (2) 重要联营企业的主要财务信息

项 目	年末余额/本年发生额		年初余额/上年发生额	
	世纪华天(大酒店)	娄底华天	世纪华天(大酒店)	娄底华天
流动资产	43,784,936.54	20,168,175.72	46,250,760.04	15,271,551.53
非流动资产	231,466,024.61	333,006,982.91	231,953,342.78	338,289,024.93
资产合计	275,250,961.15	353,175,158.63	278,204,102.82	353,560,576.46
流动负债	37,788,104.78	362,374,144.29	30,586,357.12	322,817,681.25
非流动负债	12,375,237.76	127,866,861.11	45,672,833.47	148,066,861.11
负债合计	50,163,342.54	490,241,005.40	76,259,190.59	470,884,542.36
少数股东权益				
归属于母公司 股东权益	225,087,618.61	-137,065,846.77	201,944,912.23	-117,323,965.90
按持股比例计 算的净资产份 额	110,292,933.11	-67,162,264.92	98,953,006.98	-57,488,743.29



项 目	年末余额/本年发生额		年初余额/上年发生额	
	世纪华天（大酒店）	娄底华天	世纪华天（大酒店）	娄底华天
调整事项				
其他	297,922,241.57[注 1]	88,728,907.18 [注 2]	311,547,379.94	91,684,961.29
对联营企业权益投资的账面价值	408,215,174.68	21,566,642.26	410,500,386.92	34,196,218.00
营业收入	105,327,167.73	29,314,568.20	51,906,736.03	44,477,879.00
净利润	23,142,706.38	-19,741,880.87	893,888.29	-14,549,365.85
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	23,142,706.38	-19,741,880.87	893,888.29	-14,549,365.85
本年收到的来自合营企业的股利				

[注 1] 公司于 2017 年 12 月转让原子公司北京世纪华天公司 51% 股权，剩余股权比例为 49%，剩余股权在处置日按公允价值进行持续计量，本期由此在合并报表层面调增对北京世纪华天公司的长期股权投资账面价值 297,922,241.57 元，调整后期末对北京世纪华天公司的长期股权投资账面价值为 408,215,174.68 元；同时，本期因补计资产(公允价值与个表账面价值差额)折旧摊销调减合并报表对北京世纪华天公司的投资收益 13,625,138.37 元，调整后公司本期对北京世纪华天公司的投资收益为-2,285,212.24 元。

[注 2] 公司于 2023 年 12 月转让原子公司娄底华天 11% 股权，剩余股权比例为 49%，剩余



股权在处置日按公允价值进行持续计量，本年由此在合并报表层面调增对娄底华天的长期股权投资账面价值 88,728,907.18 元，本年调整后期末对娄底华天的长期股权投资账面价值为 21,566,642.26 元。同时，本期因补计资产(公允价值与个表账面价值差额)折旧摊销调减合并报表对娄底华天公司的投资收益 2,956,054.11 元，确认娄底华天 49%当期利润的投资收益-9,673,521.63 元，调整后公司本期对娄底华天公司的投资收益为-12,629,575.74 元。

(3) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

项 目	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额
联营企业：		
投资账面价值合计	3,780,124.85	4,016,406.17
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	-2,235,502.66	-1,403,315.68
—其他综合收益		
—综合收益总额	-2,235,502.66	-1,403,315.68

(4) 联营企业发生的超额亏损

合营或联营企业名称	年初累积未确认的损失	本年未确认的损失（或本年分享的净利润）	本年末累积未确认的损失
湖南华天像素健康管理有限公司	4,090,630.02	1,999,221.34	6,089,851.36

十、政府补助

1、涉及政府补助的负债项目

财务报表项目	年初余额	本年新增补助金额	本年计入营业外收入金额	本年转入其他收益	本年其他变动	年末余额	与资产/收益相关
递延收益	637,281.35			605,704.93		31,576.42	与资产相关



财务报表项目	年初余额	本年新增补助金额	本年计入营业外收入金额	本年转入其他收益	本年其他变动	年末余额	与资产/收益相关
合计	637,281.35			605,704.93		31,576.42	—

2、计入本年损益的政府补助

类型	本年发生额	上年发生额
“引客入株”消费奖励资金	80,000.00	
递延收益	605,704.93	688,863.60
房土两税返还	22,443,999.48	23,988,362.09
芙蓉区社会局就业创业服务补贴		50,000.00
企业扭亏解困及维护稳定经费	700,000.00	450,000.00
企业职工职业技能培训补贴	200,000.00	
商贸节会、会展及大型促销活动开展奖	400,000.00	
稳岗补贴	588,856.75	366,172.36
其他	144,504.25	472,330.31
合计	25,163,065.41	26,015,728.36

十一、与金融工具相关的风险

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降至最低水平，使股东和其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确认和分析本公司面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围内。

本公司在日常活动中面临各种与金融工具相关的风险，主要包括信用风险、流动性风险及市场风险。管理层已审议并批准管理这些风险的政策，概括如下。

1、信用风险



信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

#### 1. 信用风险管理实务

##### (1) 信用风险的评价方法

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、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) 定量标准主要为资产负债表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、现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化并将对债务人对公司的还款能力产生重大不利影响等。

##### (2) 违约和已发生信用减值资产的定义

当金融工具符合以下一项或多项条件时，公司将该金融资产界定为已发生违约，其标准与已发生信用减值的定义一致：

- 1) 债务人发生重大财务困难；
- 2) 债务人违反合同中对债务人的约束条款；
- 3) 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 4) 债权人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。

#### 2. 预期信用损失的计量

预期信用损失计量的关键参数包括违约概率、违约损失率和违约风险敞口。公司考虑历史统计数据（如交易对手评级、担保方式及抵质押物类别、还款方式等）的定量分析及前瞻性信息，建立违约概率、违约损失率及违约风险敞口模型。

3. 金融工具损失准备期初余额与期末余额调节表详见本财务报表附注六 2、六 4 之说明。

#### 4. 信用风险敞口及信用风险集中度

本公司的信用风险主要来自货币资金和应收款项。为控制上述相关风险，本公司分别采取了以下措施。



## (1) 货币资金

本公司将银行存款和其他货币资金存放于信用评级较高的金融机构，故其信用风险较低。

## (2) 应收款项

本公司定期对采用信用方式交易的客户进行信用评估。根据信用评估结果，本公司选择与经认可的且信用良好的客户进行交易，并对其应收款项余额进行监控，以确保本公司不会面临重大坏账风险。

由于本公司的应收账款风险点分布于多个合作方和多个客户，截至 2024 年 12 月 31 日，本公司应收账款的 14.77%（2023 年 12 月 31 日：16.66%）源于余额前五名客户，本公司不存在重大的信用集中风险。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面价值。

## 2、流动性风险

流动性风险，是指本公司在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。流动性风险可能源于无法尽快以公允价值售出金融资产；或者源于对方无法偿还其合同债务；或者源于提前到期的债务；或者源于无法产生预期的现金流量。

为控制该项风险，本公司综合运用票据结算、银行借款等多种融资手段，并采取长、短期融资方式适当结合，优化融资结构的方法，保持融资持续性与灵活性之间的平衡。本公司已从多家商业银行取得银行授信额度以满足营运资金需求和资本开支。

## 金融负债按剩余到期日分类

项 目	本年年末数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
银行借款	1,941,360,927.03	2,024,570,066.61	1,760,457,055.50	264,113,011.11	
应付账款	51,879,517.53	51,879,517.53	51,879,517.53		
其他应付款	1,215,494,944.34	1,246,257,797.24	1,246,257,797.24		
其他流动负债	2,770,588.06	2,770,588.06	2,770,588.06		
长期应付款(含一年内到期)	1,080,000.00	1,080,000.00	1,080,000.00		
租赁负债(含一年内到期)	166,252,154.71	184,634,691.30	94,498,505.10	70,308,686.20	19,827,500.00
小 计	3,378,838,131.67	3,511,192,660.74	3,156,943,463.43	334,421,697.31	19,827,500.00

(续上表)

项 目	上年年末数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
银行借款	1,804,030,596.24	1,845,301,527.22	1,533,327,377.22	311,974,150.00	



项 目	上年年末数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
应付账款	73,839,595.62	73,839,595.62	73,839,595.62		
其他应付款	1,246,946,686.01	1,277,717,641.23	1,277,717,641.23		
其他流动负债	15,683,268.80	15,683,268.80	15,683,268.80		
长期应付款(含 一年内到期)	27,967,920.00	27,967,920.00	27,967,920.00		
租赁负债(含一 年内到期)	225,008,416.51	255,273,309.93	88,678,978.96	117,202,544.35	49,391,786.62
小 计	3,393,476,483.18	3,495,783,262.80	3,017,214,781.83	429,176,694.35	49,391,786.62

### 3、市场风险

市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险。市场风险主要包括利率风险和外汇风险。

#### 1. 利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。固定利率的带息金融工具使本公司面临公允价值利率风险，浮动利率的带息金融工具使本公司面临现金流量利率风险。本公司根据市场环境来决定固定利率与浮动利率金融工具的比例，并通过定期审阅与监控维持适当的金融工具组合。本公司面临的现金流量利率风险主要与本公司以浮动利率计息的银行借款有关。

截至2024年12月31日，本公司以浮动利率计息的银行借款人民币81,600.00万元（2023年12月31日：人民币47,190.00万元），在其他变量不变的假设下，假定利率上升/下降50个基点，将会导致本公司股东权益减少/增加人民币306.00万元（2023年12月31日：减少/增加人民币176.96万元），净利润减少/增加人民币306.00万元（2023年度：减少/增加人民币176.96万元）。

#### 2. 外汇风险

外汇风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。本公司于中国内地经营，且主要活动以人民币计价。因此，本公司所承担的外汇变动市场风险不重大。

## 十二、公允价值的披露

### 1、以公允价值计量的资产和负债的年末公允价值



项 目	年末公允价值			合计
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	
一、持续的公允价值计量				
(一) 其他权益工具投资			66,512,794.08	66,512,794.08
(二) 投资性房地产		283,696,345.00		283,696,345.00
持续以公允价值计量的资产		283,696,345.00	66,512,794.08	350,209,139.08
总额				

2、持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

本公司持有待售的投资性房地产，聘请第三方专业评估机构对投资性房地产报告期末公允价值进行评估，主要采用收益法或市场比较法进行评估。对已经出租的投资性房地产评估，主要通过测算未来持有期内的期间收益，确定报酬率，并利用报酬率将未来收益进行转换，以此估算评估价值。对于市场交易频率高、交易价格易获取的投资性房地产评估，主要采用市场比较法，将委估对象与近期已经发生了交易的可比实例进行比较，对已知价格作适当修正，以此估算出委估对象的合理价格。

3、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

对于在活跃市场中没有报价的其他权益工具投资，其公允价值根据预计未来很有可能收回的现金流现值进行估计。

### 十三、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 (%)
湖南旅游发展投资集团有限公司	长沙市	实业投资	100 亿元	32.48	32.48



注：本公司的最终控制方是湖南省人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称湖南省国资委）。

## 2、本公司的子公司情况

详见附注九、1、在子公司中的权益。

## 3、本集团的合营和联营企业情况

本集团重要的合营和联营企业详见附注九、2、在合营企业或联营企业中的权益。本年与本集团发生关联方交易，或前期与本集团发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本公司关系
世纪华天（大酒店）	联营企业
湖南蓝天支付有限公司	联营企业
娄底华天	联营企业
华天像数	联营企业

## 4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本集团关系
湖南华天国际旅行社有限责任公司	受同一实际控制人控制
韶山旅游发展集团有限公司	受同一实际控制人控制
湘诚现代城市运营服务股份有限公司	受同一实际控制人控制
湖南会展集团有限责任公司	受同一实际控制人控制
湖南阳光酒店集团有限公司	受同一实际控制人控制
湖南省智慧文旅科技有限公司	受同一实际控制人控制
湖南旅游发展有限责任公司	受同一实际控制人控制
湖南湘旅资产经营有限公司	受同一实际控制人控制
湖南省三湘俊通物贸有限公司	受同一实际控制人控制
三亚瑞达酒店有限公司	受同一实际控制人控制
湖南天鑫湘诚城市服务有限公司	受同一实际控制人控制
韶山供水有限公司	受同一实际控制人控制
湖南省智慧文旅科技有限公司	受同一实际控制人控制
三湘集团有限公司长沙代表处	受同一实际控制人控制
韶山旅游发展集团有限公司	受同一实际控制人控制
深圳阳光酒店	受同一实际控制人控制
湖南阳光资产经营管理集团有限公司	受同一实际控制人控制
张家界阳光酒店有限公司	受同一实际控制人控制



其他关联方名称	其他关联方与本集团关系
湖南金源阳光酒店有限公司	受同一实际控制人控制
湖南华悦阳光酒店有限公司	受同一实际控制人控制
湖南省国瓴私募基金管理有限公司	受同一实际控制人控制
上海三湘大厦有限责任公司	受同一实际控制人控制
湖南省政府接待处专家村宾馆	受同一实际控制人控制
韶山旅游发展集团酒店管理有限公司	受同一实际控制人控制
韶山红色文化教育培训基地有限公司	受同一实际控制人控制
湖南湘诚现代工程有限公司	受同一实际控制人控制
张家界湘诚经投城市服务有限公司	受同一实际控制人控制
衡阳市颐民城市服务有限公司	受同一实际控制人控制
湖南湘商国际会展有限责任公司	受同一实际控制人控制
湖南华天装饰有限公司	受同一实际控制人控制
湖南省工艺美术研究所有限公司	受同一实际控制人控制
湖南省湘绣研究所有限公司	受同一实际控制人控制
湖南芙蓉华天大酒店有限责任公司	受同一实际控制人控制
湖南湘诚智慧城市服务有限公司	受同一实际控制人控制
长沙景江房屋租赁有限责任公司	受同一实际控制人控制
湖南四招房屋租赁有限责任公司	受同一实际控制人控制
湖南京鑫职业培训学校有限公司	受同一实际控制人控制
湖南省恒德利投资有限公司	子公司的少数股东
香港成中国际实业有限公司	子公司的少数股东
北京相数贸易咨询服务有限公司	重要股东控制的公司
北京像数健康管理有限公司	重要股东控制的公司
湖南像数健康管理有限公司	重要股东控制的公司
中科恒源科技股份有限公司	重要股东控制的公司
北京浩搏基业房地产开发有限公司	原子公司[注 1]

其他说明：[注 1] 本公司原子公司北京浩搏因亏损严重，资不抵债，经债权人申请，北京市密云区人民法院于 2018 年 7 月 27 日裁定北京浩搏进入破产重整程序，并聘请破产管理人对北京浩搏进行了接管，破产重组结束后，北京浩搏基业房地产开发有限公司已于 2024 年 09 月 14 日被注销，本公司自 2018 年 8 月 1 日开始不再将北京浩搏纳入合并范围。

**5、关联方交易情况**

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

①采购商品/接受劳务情况

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
湖南华天装饰有限公司	酒店装修	7,154,515.21	91,743.12



关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
湖南省湘绣研究所有限公司	购买商品	13,913.95	43,831.14
湖南金源阳光酒店有限公司	酒店消费		31,872.00
深圳阳光酒店	购车款	302,967.63	
湖南省工艺美术研究所有限公司	购买商品	5,802.91	1,034.95

## ②出售商品/提供劳务情况

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
世纪华天（大酒店）	销售商品	3,425,669.84	3,165,819.48
湖南旅游发展投资集团有限公司	酒店消费、销售商品	2,828,843.86	2,336,820.68
湖南金源阳光酒店有限公司	销售商品	6,952,649.81	1,808,792.65
湘诚现代城市运营服务股份有限公司	酒店消费、销售商品	1,197,750.01	1,125,356.13
湖南华悦阳光酒店有限公司	销售商品	4,873,574.27	815,942.07
张家界阳光酒店有限公司	销售商品	3,840,484.03	568,682.27
三亚瑞达酒店有限公司	销售商品	2,032,123.14	564,006.59
湖南湘诚智慧城市服务有限公司	酒店消费、销售商品	501,718.51	483,839.84
深圳阳光酒店	销售商品	875,946.89	339,512.40
韶山旅游发展集团酒店管理有限公司	销售商品	1,165,332.07	290,051.86
湖南华天国际旅行社有限责任公司	酒店消费、销售商品	66,050.09	179,682.33
湖南省政府接待处专家村宾馆	销售商品	599,069.04	177,133.45
湖南省工艺美术研究所有限公司	销售商品	941.74	
湖南华天装饰有限公司	酒店消费	63,981.19	20,180.19
湖南省湘绣研究所有限公司	销售商品	17,680.12	
湖南旅游集团其他关联公司	销售商品	1,211,250.97	215,603.72
娄底华天酒店管理有限责任公司	销售商品	801,221.04	

## (2) 关联租赁情况

## ①本集团作为出租方

承租方名称	租赁资产种类	本年确认的租赁收入	上年确认的租赁收入
湖南旅游发展投资集团有限公司	房屋建筑物	2,743,936.01	2,560,729.11
湖南华天国际旅行社有限责任公司	房屋建筑物	621,140.47	1,402,548.35



承租方名称	租赁资产种类	本年确认的租赁收入	上年确认的租赁收入
湖南省三湘俊通物贸有限公司	房屋建筑物	475,530.04	533,043.45
三湘集团有限公司长沙代表处	房屋建筑物	16,235.36	
湖南华天像数健康管理有限公司	房屋建筑物	620,903.46	
湖南省国瓴私募基金管理有限公司	房屋建筑物	492,040.11	533,043.45

②本集团作为承租方

出租方名称	租赁资产种类	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用）		支付的租金		承担的租赁负债利息支出	
		本年发生额	上年发生额	本年发生额	上年发生额	本年发生额	上年发生额
世纪华天（大酒店）	房屋建筑物		19,800.00				
长沙景江房屋租赁有限责任公司	房屋建筑物			4,000,000.00	3,809,524.75	1,632,855.30	1,690,682.70
湖南芙蓉华天大酒店有限责任公司	房屋建筑物	8,854,166.63	5,059,523.78	8,854,166.63	2,882,398.37		160,374.94

(3) 关键管理人员报酬

项目	本年发生额	上年发生额
关键管理人员报酬	322.61 万元	420.54 万元

6、应收、应付关联方等未结算项目情况

(1) 应收项目

项目名称	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款：				
湖南金源阳光酒店有限公司	977,235.91	58,634.15	863,152.25	51,789.14
湖南华悦阳光酒店有限公司	217,367.60	13,042.06	222,398.75	13,343.93
深圳阳光酒店	115,435.27	6,926.12	166,101.20	9,966.07
湘诚现代城市运营服务股份有限公司	265,226.52	15,913.59	66,531.00	3,991.86



项目名称	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
湖南省三湘俊通物贸有限公司			45,823.64	2,749.42
湖南省国瓴私募基金管理有限公司			44,735.52	2,684.13
娄底华天酒店管理有限责任公司	30,644.02	4,733.14	42,060.40	4,212.08
湖南华天国际旅行社有限责任公司	19,687.50	4,519.85	31,784.28	3,276.91
韶山旅游发展集团酒店管理有限公司	104,991.78	6,347.80	24,485.01	1,469.10
湖南省政府接待处专家村宾馆	92,138.67	5,528.32	21,482.36	1,288.94
上海三湘大厦有限责任公司			14,527.20	871.63
湖南华天像数健康管理有限公司	9,453.29	567.20	7,649.15	458.95
湖南湘诚智慧城市服务有限公司	27,425.00	1,663.90	2,836.20	2,231.67
张家界阳光酒店有限公司	464,654.68	27,879.28		
湖南天鑫湘诚城市服务有限公司	858.90	51.53		
韶山供水有限公司	1,810.20	108.61		
合计	2,326,929.34	145,915.55	1,553,566.96	98,333.83
其他应收款:				
北京浩搏基业房地产开发有限公司	623,212,647.37	623,212,647.37	623,212,647.37	623,212,647.37
娄底华天酒店管理有限责任公司	171,737,273.04	10,357,685.10	187,655,080.32	8,567,021.36
湖南华天国际旅行社有限责任公司	4,150,280.27	888,124.13	3,512,040.43	547,502.16
湖南湘诚智慧城市服务有限公司	1,371,245.27	1,275,957.52	2,304,816.44	1,335,285.22
湖南华天像数健康管理有限公司	2,847,976.74	273,695.23	2,072,260.64	159,534.61
长沙景江房屋租赁有限责任公司	1,320,000.00		1,320,000.00	
湘诚现代城市运营服务股份有限公司	682,000.00	68,200.00	682,000.00	40,920.00
湖南蓝天支付有限公司	25,038.70	25,038.70	25,038.70	25,013.50
合计	805,346,461.39	636,101,348.05	820,783,883.90	633,887,924.22

(2) 应付项目

项目名称	年末余额	年初余额
应付账款:		
湖南华天装饰有限公司	1,517,136.00	6,587,634.19
湖南省湘绣研究所有限公司		10,887.00
湖南省工艺美术研究所有限公司		666.00
合计	1,517,136.00	6,599,187.19
预收款项:		
湖南旅游发展投资集团有限公司	1,079,501.68	956,460.72
湖南华天像数健康管理有限公司	86,520.00	86,520.00
湖南华天国际旅行社有限责任公司	74,064.56	74,064.56



项目名称	年末余额	年初余额
合 计	1,240,086.24	1,117,045.28
其他应付款：		
湖南华天装饰有限公司	56,072,778.22	60,873,076.06
湖南湘旅资产经营有限公司	18,245,239.79	24,362,562.08
北京世纪华天酒店管理有限公司	5,018,864.82	5,993,157.23
湖南湘诚智慧城市服务有限公司	296,415.24	31,655.60
湖南华天像数健康管理有限公司	8,291.70	9,331.70
湖南华天国际旅行社有限责任公司		3,019.76
娄底华天酒店管理有限责任公司		1,212.00
湖南旅游发展有限责任公司	328.83	328.83
湖南蓝天支付有限公司		36.00
香港成中国际实业有限公司	7,620,000.00	7,620,000.00
湖南旅游发展投资集团有限公司	3,388,395.99	
合 计	90,650,314.59	98,894,379.26
合同负债：		
湖南旅游发展投资集团有限公司	20,566.04	228,541.62
湖南华天装饰有限公司	79,786.79	93,490.57
湖南四招房屋租赁有限责任公司	4,562.71	53,097.35
湖南华天像数健康管理有限公司	10,182.74	9,803.77
北京世纪华天酒店管理有限公司		4,253.17
娄底华天酒店管理有限责任公司		4,212.39
湖南华天国际旅行社有限责任公司	1,395.38	2,738.97
湖南省三湘俊通物贸有限公司	31,834.95	2,541.53
湖南湘诚智慧城市服务有限公司		900.47
湖南旅游发展有限责任公司	230.05	230.05
湖南省国瓴私募基金管理有限公司	62,592.89	
湖南省湘绣研究所有限公司	3.96	
湖南省智慧文旅科技有限公司	838.94	
三湘集团有限公司长沙代表处	47,907.65	
韶山旅游发展集团有限公司	712.30	
合 计	260,614.40	399,809.89

#### 十四、承诺及或有事项

##### 1、重大承诺事项



2012 年至 2013 年，本公司及子公司国金公司、益阳华天大酒店有限公司采用“售后租回”方式出售部分房地产业务，其具体操作模式为：(1) 公司将部分酒店客房以公允价值出售给非特定的客户，并在买受人付清全部房款后办理产权过户及交接手续，同时约定，业主将其所购房产租赁给公司经营，租赁期限为 10—15 年。(2) 租金为市场公允价，租赁期满后，同等条件下，公司有优先续租权。(3) 租赁期达到一定的年限后，如业主对所拥有的房产进行转让，转让价款不高于合同约定的价款时，公司有优先购买权。

截至 2024 年 12 月 31 日，在剩余租赁期内上述租赁合同租金总计 13,022.43 万元，其中已预付租金 8,034.31 万元，未付租金 4,988.12 万元。

2016 年至 2017 年，子公司国金公司采用“售后租回并回购”的模式出售部分酒店客房业务，合同约定公司将酒店客户出售给业主的同时租回经营，租期 5 年，租赁到期后由公司强制回购。截至 2024 年 12 月 31 日，尚有部分酒店客房未完成回购，预计公司将在 1 年完成剩余酒店客房的回购业务，在剩余租赁期内上述租赁合同租金总计 27.78 万元。

综上，截至 2024 年 12 月 31 日，售后租回业务本公司未来需支付的产权式酒店租金及“售后租回”酒店客房租金总额为 13,050.21 万元，其中已预付租金 8,034.31 万元，未付租金 5,015.90 万元，具体情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	合同应付租金	已预付的租金	以后年度需支付租金
	A	B	C=A-B
2024 年	19.14		19.14
2025 年	4,060.13	170.05	3,890.08
2026 年	4,116.47	3,136.99	979.48
2027 年	3,972.97	3,871.64	101.33
2028 年	857.04	840.92	16.12
2029 年	24.46	14.71	9.75
合计	13,050.21	8,034.31	5,015.90

## 十五、资产负债表日后事项

### 1、利润分配情况

本公司 2025 年 4 月 21 日召开的第九届董事会第二次会议审议通过年度利润分配预案：公司 2024 年度拟不进行现金分红，不送红股，亦不进行资本公积金转增股本。

### 2、其他资产负债表日后事项说明

(1) 公司于 2024 年 3 月收到长沙市芙蓉区人民法院出具的《民事起诉状》和《传票》，



因合资、合作开发房地产合同纠纷，娄底市利恒房地产开发有限公司（以下简称利恒公司）向长沙市芙蓉区人民法院提起诉讼。

2012 年 12 月 23 日，原华天实业控股集团有限公司（以下简称原华天集团，2021 年 9 月 28 日注销）与湖南省娄底市人民政府签订了《关于合作投建娄底华天城项目协议书》，约定由娄底市政府与原华天集团共同出资设立项目公司合作开发娄底华天城项目。2014 年 1 月 6 日，原华天集团、本公司以尚未成立的娄底华天置业有限责任公司的名义（甲方）与利恒公司（乙方）、万新投资控股有限公司（丙方）签订《娄底华天城房地产开发项目合作合同》合同约定：甲乙双方合作开发娄底华天城地产项目，由甲方负责提供本项目可供开发的土地约 170 亩，乙方负责土地上的投资建设、房地产销售等相关开发事宜，丙方为乙方的履约提供担保。甲方保证本项目在合同生效后 60 天内达到开工条件（指取得项目土地使用证；土地拆迁入征地补偿安置到位，干净无瑕疵）。乙方在合同签订之日起十日内向甲方支付 1,000 万元合作诚意金，从诚意金支付之日起，该合同就乙方作为项目开发合作方及合同中约定的事项生效。合同约定，任何一方如有违约，违约方应向守约方支付违约金 500 万元整；如甲方违约给乙方造成损失的，乙方有权终止合同，甲方应依法赔偿乙方损失的 2 倍，并全额返还乙方所有投资款。2014 年 4 月 9 日，作为娄底华天城二期土地开发主体的原娄底华天置业有限责任公司（以下简称娄底置业公司，2021 年 12 月 14 日注销）成立，根据原华天集团相关批件，《娄底华天城房地产开发项目合作合同》中甲方替换成娄底置业公司。2014 年 1 月 15 日，利恒公司按合同约定向原华天集团支付诚意金 1,000 万元，但原华天集团、华天股份、娄底置业公司却未按合同期限提供符合约定的土地，项目未达到开工条件。2021 年 9 月 28 日，原华天集团注销，注销原因为因公司合并或分立。2021 年 12 月 14 日，娄底置业公司简易注销，注销原因为决议解散。2022 年 9 月 23 日，娄底华天单方面违约向原告送达《关于终止合作房产开发事项的函》，要求终止《娄底华天城地产开发项目合作合同》的履行。

原华天集团、娄底置业公司以及华天股份的违约行为已经致使原告不能实现合同目的，构成根本违约，给原告造成巨大损失。原华天集团注销后债权债务应由兴湘集团公司、兴湘资产公司承担。娄底置业公司未经依法清算即被注销，其股东娄底华天酒店依法应对娄底置业公司的债务承担责任。

一审判决如下：一、确认原告娄底市利恒房地产开发有限公司与原娄底华天置业有限责任公司、第三人万新控股集团有限公司签订的《娄底华天城房地产开发项目合作合同》于 2024 年 2 月 20 日解除；二、被告娄底华天酒店管理有限责任公司自本判决生效之日起三日内支付原告娄底市利恒房地产开发有限公司违约金 500 万元；三、被告娄底华天酒店管理有



限责任公司自本判决生效之日起三日内赔偿原告娄底市利恒房地产开发有限公司损失 2,058.68 万元；四、驳回原告娄底市利恒房地产开发有限公司的其他诉讼请求。截至本财务报表批准报出日前，该诉讼尚在审理阶段。

(2) 公司于 2024 年 3 月收到宁乡市人民法院出具《民事起诉状》和《传票》，因建设工程施工合同纠纷涂立山向宁乡市人民法院提起诉讼。

2011 年 4 月华天装饰与灰汤华天城签订湖南灰汤温泉华天城国际会议中心酒店装饰装修工程第一标段建设工程施工合同，合同约定工程总价款为 2,775 万元，该价款包含税费等一切相关费用，最终合同价款以社会审计机构审计的结果为准。2011 年 11 月、2015 年 9 月、2016 年 12 月涂立山均按华天装饰及灰汤华天城要求完成工程项目并完成竣工验收项目。2018 年 7 月涂立山将全部结算资料交由华天装饰、灰汤华天城审计，但华天装饰、灰汤华天城至今未审计完毕。同时根据涂立山与华天装饰的对账，华天装饰、灰汤华天城仅支付 1,739.14 万元给涂立山，涂立山认为华天装饰、灰汤华天城的行为严重违反合同约定，并给涂立山造成巨大经济损失。

涂立山诉讼请求：(1) 华天装饰支付欠付工程款 1,585.34 万元；(2) 华天装饰支付工程欠款的资金占用利息损失 402.91 万元；(3) 华天装饰承担鉴定费 25 万元；(4) 灰汤华天城在未支付的工程款范围内承担责任。截至本财务报表批准报出日前，该诉讼尚在审理阶段。

(3) 湖南长花灰韶旅游公路建设投资有限公司诉华天酒店集团股份有限公司土地承包经营权转让合同纠纷案。

2006 年 9 月 21 日，长花灰韶与宁乡县人民政府(现为宁乡市人民政府)签订《合作开发协议书》，约定长花灰韶从宁乡县人民政府取得宁乡县灰汤镇乌江河以东 13000 亩土地，作为规划和开发建设灰汤温泉国际旅游度假区用地。2009 年 1 月 16 日，湖南华天大酒店股份有限公司(以下简称华天酒店)与宁乡县人民政府(以下简称宁乡政府)、湖南长花灰韶旅游公路建设投资有限公司(以下简称长花灰韶)签署《灰汤温泉国家旅游区开发经营权转让协议》(以下简称协议)，约定：长花灰韶以 18000 万元向华天酒店转让灰汤华天温泉国际旅游度假区 13000 亩建设用地的开发经营权。2012 年 6 月 7 日，华天酒店与长花灰韶达成补充协议，将转让款减少至 15700 万元，华天酒店已按补充协议约定支付首款 1400 万元，余款 14300 万元双方约定华天酒店在低密度住宅建成后，华天酒店在扣除土建及相关成本后，按回款利润 30%向长花灰韶支付经营转让款，直至 14300 万元支付完毕。经最高院判决，华天酒店与合作开发建房的台山市盛世华轩投资有限公司的合作建设开发合同已解除，故未按协议约定履行付款义务。长花灰韶公司要求按支付剩余款项，经多次协调，无法达成一致



意见，引发该案。

2023 年 10 月 13 日作出一审判决：一、原告(反诉被告)湖南长花灰韶旅游公路建设投资有限公司于本判决生效之日起十日内支付被告(反诉原告)华天酒店集团股份有限公司转让款 1,041,462.00 元及利息(利息以 1,041,462.00 元为基数,按一年期 LPR 即年利率 3.65% 的标准自 2022 年 12 月 20 日计算至款项付清之日止);二、驳回原告(反诉被告)湖南长花灰韶旅游公路建设投资有限公司的全部诉讼请求;三、驳回被告(反诉原告)华天酒店集团股份有限公司的其他反诉请求。

2024 年湖南长花灰韶旅游公路建设投资有限公司进行上诉,于 2024 年 12 月 4 日作出重审一审判决:1. 被告(反诉原告)华天酒店于判决生效之日起十日内支付原告(反诉被告)长花灰韶公司开发经营权转让款 9,271,308.19 元及利息(利息以 9,271,308.19 元为基数,按一年期 LPR 即年利率 3.65% 的标准自 2022 年 10 月 9 日计算至款项付清之日止);2. 驳回原告(反诉被告)长花灰韶公司的其他诉讼请求;3. 驳回被告(反诉原告)华天酒店的全部反诉请求。截至本财务报表批准报出日前,该诉讼尚在审理阶段。

## 十六、其他重要事项

### 1、分部信息

本公司资产、负债为各个产品共同占有,故无报告分部。本公司按产品/地区分类的营业收入及营业成本详见本财务报表附注六、37 营业收入与成本之说明。

### 2、其他对投资者决策有影响的重要事项

#### ①星亿东方投资款可回收情况

公司 2016 年 3 月通过全资子公司湖南华天资产管理有限责任公司(湖南华天资产管理有限责任公司已被长沙华盾实业有限公司(以下简称华盾实业公司)吸收合并),以现金出资 2,500 万元,增资参股星亿东方,取得星亿东方 1.5394% 的股权(增资后)。华盾实业公司与创始方解策进、北京中鸿嘉业投资有限公司、高西西、齐文君及星亿东方签署了增资协议,增资协议约定,若星亿东方未能实现承诺目标,创始方及星亿东方将采取回购股权、创始方以无偿股份反补等方式对华盾实业公司予以补偿。因星亿东方在约定期间未完成增资协议约定的业绩承诺,星亿东方及创始方也未依据增资协议约定回购股权,基于星亿东方及创始方已经构成违约,华盾实业公司于 2019 年 7 月以高西西、齐文君、解策进、北京中鸿嘉业投资有限公司为被申请人向北京仲裁委员会申请仲裁。北京仲裁委员会于 2020 年 5 月做出仲裁,裁定四位被申请人截至 2019 年 7 月 5 日需向华盾实业公司支付股权回购款、违约金等共计



46,017,716.61 元。截至本财务报表批准报出日，公司已向法院申请强制执行，案件已进入强制执行阶段。

华盾实业公司已向北京市第一中级人民法院申请冻结高西西持有星亿东方的 38.24% 的股权，冻结（轮候）高西西持有北京世希文化传媒有限公司 51% 的股权，冻结高西西持有北京中鼎伟业投资管理中心（普通合伙）33% 的股权。截至 2024 年 12 月 31 日，公司已收到对方回款 183.03 万元，本公司正采取措施积极催收。

#### ②北京浩搏公司其他应收款减值

本公司子公司北京浩搏公司因亏损严重，资不抵债，2018 年 6 月 4 日债权人华天集团向北京市密云区人民法院（以下简称密云区法院）提出对北京浩搏公司破产清算申请。2018 年 7 月 27 日，北京市密云区人民法院对北京浩搏公司下达《民事裁定书》（〔2018〕京 0118 破申 9 号），裁定受理华天集团提出的破产清算申请，并聘请破产管理人对北京浩搏公司进行了接管，故本公司自 2018 年 8 月 1 日开始不再将北京浩搏公司纳入合并范围。

2018 年 12 月 6 日，华天集团考虑到北京浩搏公司资产具有重整的可行性，向密云区法院提出破产重整，密云区法院于 2019 年 1 月 25 日下达《民事裁定书》（〔2018〕京 0118 破 7 号），裁定自 2019 年 1 月 25 日起对北京浩搏公司进行破产重整。

2020 年 7 月 28 日，公司收到密云法院下发的《民事裁定书》（〔2018〕京 0118 破 7 号之四），裁定北京浩搏公司终止重整程序并宣告破产。

2021 年 2 月 25 日，破产管理人根据债权人会议表决通过的《破产财产变价方案》对北京金方商贸大厦在建工程以 77,129.04 万元的起拍价进行了公开拍卖。此次公开拍卖以流拍结束。

2021 年 3 月 30 日，破产管理人根据债权人会议表决通过的《破产财产变价方案》对北京金方商贸大厦在建工程以 72,000 万元的起拍价进行了公开拍卖。此次拍卖以 72,000 万元的价格被北京逸瑞商贸有限公司竞拍成功。

2023 年 3 月，公司收到密云法院下发的《民事裁定书》，分别对《北京浩搏基业房地产开发有限公司第三次破产财产清偿分配方案》和终结破产清算程序的申请作出了裁定。至此，北京浩搏破产财产分配工作已完成。北京浩搏基业房地产开发有限公司于 2024 年 9 月 14 日被注销。

本次司法拍卖买受人北京逸瑞商贸有限公司已累计支付拍卖成交总价的 100%，本公司已收到北京浩搏公司破产分配款 30,866.54 万元，本公司于资产负债表日根据北京浩搏公司的债务清偿比例对可收回的债权金额进行了重新测算，北京浩搏公司的债权余额为 62,321.26 万元，计提坏账准备余额为 62,321.26 万元。



③华天酒店 2024 年营业收入 60,389.55 万元，净利润-23,120.32 万元，归属于母公司所有者的净利润-18,125.99 万元，扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润为-22,204.30 万元。截至 2024 年 12 月 31 日，公司流动资产 95,929.24 万元，流动负债 317,346.12 万元，流动负债高于流动资产 221,416.88 万元，这些事项或情况，表明公司短期偿债压力较大。

2024 年以来，外部环境持续改善，酒店旅游市场全面发展，公司酒店经营收入持续发展。

(1) 在控股股东的支持下，公司聚焦“全国一流的民族酒店管理集团、省内酒店餐饮行业领军企业”的战略定位，紧紧跟上行业重构和市场竞争的新理念、新格局、新趋势，加速构建华天酒店品牌矩阵，不断提升酒店运营管理水平，高质量推进轻资产输出计划；加快完善华天酒店品牌标准体系、优化酒店连锁运营及品牌输出模式、提升各成员酒店经营质量；对标优秀同行，紧盯细分市场，找准目标客户，创新酒店主打产品，加速差异化竞争转型。

(2) 资金方面，一方面兴湘集团将继续为公司提供财务资助。另一方面公司还将通过与银行签订授信合同和借款合同以确保银行的授信额度不降低，力保公司资金周转正常。

## 十七、公司财务报表主要项目注释

### 1、应收账款

#### (1) 按账龄披露

账 龄	年末余额	年初余额
1 年以内		
1 至 2 年		
2 至 3 年		
3 至 4 年		40,832.29
4 至 5 年	450,545.06	409,712.77
小 计	450,545.06	450,545.06
减：坏账准备	450,545.06	450,545.06
合 计		

#### (2) 按坏账计提方法分类列示



类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	440,545.06	97.78	440,545.06	100.00	
按组合计提坏账准备	10,000.00	2.22	10,000.00	100.00	
合计	450,545.06	100.00	450,545.06		

(续)

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	440,545.06	97.78	440,545.06	100.00	
按组合计提坏账准备	10,000.00	2.22	10,000.00	100.00	
合计	450,545.06	100.00	450,545.06		

① 年末单项计提坏账准备的应收账款

名称	年初余额	坏账准备	年末余额	坏账准备
该单位已长期无业务发生(紫东阁)	440,545.06	440,545.06	440,545.06	440,545.06
合计	440,545.06	440,545.06	440,545.06	440,545.06

② 组合中,按账龄组合计提坏账准备的应收账款

项目	年末余额		
	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
账龄组合	10,000.00		10,000.00
合计	10,000.00		10,000.00

(3) 坏账准备的情况

类别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项计提坏账准备	440,545.06					440,545.06
账龄组合计提坏账准备	10,000.00					10,000.00
合计	450,545.06					450,545.06

(4) 应收账款金额前 5 名情况



期末余额前 5 名的应收账款合计数为 218,854.25 元，占应收账款期末余额合计数的比例为 48.58%，相应计提的坏账准备合计数为 218,854.25 元。

**2、其他应收款**

项 目	年末账面价值	年初账面价值
应收利息		
应收股利		
其他应收款	4,538,636,336.63	4,517,946,953.50
合 计	4,538,636,336.63	4,517,946,953.50

**(1) 其他应收款**

① 按账龄披露

账 龄	年末余额	年初余额
1 年以内	635,186,276.35	1,678,498,777.45
1 至 2 年	1,283,309,633.72	583,231,094.09
2 至 3 年	528,928,423.51	2,129,360,445.48
3 至 4 年	2,022,041,358.13	173,887,113.74
4 年以上	192,568,974.03	72,477,527.08
小 计	4,662,034,665.74	4,637,454,957.84
减：坏账准备	123,398,329.11	119,508,004.34
合 计	4,538,636,336.63	4,517,946,953.50

② 按款项性质分类情况

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
内部往来组合	4,395,880,391.20	4,355,537,957.43
娄底华天拆借款	171,489,401.85	187,306,016.27
应收暂付款	45,115,945.06	45,084,818.15
北京浩搏公司往来款	42,032,383.68	42,032,383.68
押金保证金	5,000,000.00	5,000,000.00
应收关联方款项	2,516,543.95	2,493,782.31
小 计	4,662,034,665.74	4,637,454,957.84



款项性质	年末账面余额	年初账面余额
减：坏账准备	123,398,329.11	119,508,004.34
合计	4,538,636,336.63	4,517,946,953.50

③ 按坏账准备计提方法分类披露

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备	276,640,077.93	5.93	115,459,275.23	41.74	161,180,802.70
按组合计提坏账准备	4,385,394,587.81	94.07	7,939,053.88	0.18	4,377,455,533.93
合计	4,662,034,665.74	100.00	123,398,329.11	2.65	4,538,636,336.63

续

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
单项计提坏账准备	292,459,252.35	6.31	113,693,480.75	38.87	178,765,771.60
按组合计提坏账准备	4,344,995,705.49	93.69	5,814,523.59	0.13	4,339,181,181.90
合计	4,637,454,957.84	100	119,508,004.34	2.58	4,517,946,953.50

A、年末单项计提坏账准备

名称	年初余额		年末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
常德华天	36,793,628.68	36,793,628.68	36,793,628.68	36,793,628.68	100	子公司已停业，预计无法收回
湖南华天湘菜产业发展股份有限公司	492,178.59	492,178.59	489,618.59	489,618.59	100	子公司已注销，预计无法收回
娄底华天酒店管理有限责任公司	187,306,016.27	8,540,244.67	171,489,401.85	10,308,599.15	6.01	根据借款协议预计可收回金额计提
北京浩搏基业	42,032,383.68	42,032,383.68	42,032,383.68	42,032,383.68	100	根据预计



名 称	年初余额		年末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
房地产开发有限公司						可收回金额与账面余额的差额计提
紫东阁华天大酒店（湖南）有限公司	156,355.07	156,355.07	156,355.07	156,355.07	100	预期无法收回
北京德瑞特经济发展公司	24,050,000.00	24,050,000.00	24,050,000.00	24,050,000.00	100	预期无法收回
湖南高地光电科技发展有限公司	1,628,690.06	1,628,690.06	1,628,690.06	1,628,690.06	100	预期无法收回
合 计	292,459,252.35	113,693,480.75	276,640,077.93	115,459,275.23		

B、按组合计提坏账准备

项 目	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
合并报表范围内关联方组合	4,358,597,143.93		
应收押金保证金组合	5,000,000.00		
账龄组合	21,797,443.88	7,939,053.88	
其中：1 年以内	1,157,832.30	69,469.93	6.00
1-2 年	551,291.07	55,129.11	10.00
2-3 年	12,802,162.70	2,560,432.54	20.00
3-4 年	2,903,050.73	870,915.22	30.00
4 年以上	4,383,107.08	4,383,107.08	100.00
合 计	4,385,394,587.81	7,939,053.88	

④ 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）	
2024 年 1 月 1 日余额	8,586,439.92	1,368,747.67	109,552,816.75	119,508,004.34
2024 年 1 月 1 日在本年：				
——转入第二阶段	-8,573,322.13	8,573,322.13		
——转入第三阶段		-1,280,216.27	1,280,216.27	
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本年计提	56,352.14	1,701,874.73	2,134,657.90	3,892,884.77



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）	
本年转回			2,560.00	2,560.00
本年转销				
本年核销				
其他变动				
2024 年 12 月 31 日余额	69,469.93	10,363,728.26	112,965,130.92	123,398,329.11

⑤ 坏账准备的情况

类别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收账款	5,814,523.59	2,124,530.29				7,939,053.88
单项计提坏账准备的其他应收账款	113,693,480.75	1,768,354.48	-2,560.00			115,459,275.23
合计	119,508,004.34	3,892,884.77	-2,560.00			123,398,329.11

⑥ 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	年末余额	占其他应收款年末余额合计数的比例 (%)	款项性质	账龄	坏账准备年末余额
长沙华盾实业有限公司	1,744,299,576.36	37.42	内部往来	1 年以内 28,103,509.47, 1-2 年 786,284,460.58, 2-3 年 8,549,599.96, 3-4 年 921,362,006.35	
湖南灰汤温泉华天城置业有限责任公司	604,053,443.03	12.96	内部往来	1 年以内 81,975,543.14, 1-2 年 124,037,921.83, 2-3 年 115,438,395.27, 3-4 年 171,870,264.32,	



单位名称	年末余额	占其他应收款 年末余额合计 数的比例 (%)	款项性质	账龄	坏账准 备年 末余额
				4 年以上 110,731,318.47	
湖南国际金融大厦有限公司	373,418,506.50	8.01	内部往来	1 年以内 18,353,932.00, 1-2 年 10,581,000.00, 2-3 年 64,916,000.00, 3-4 年 279,567,574.50	
邵阳华天大酒店有限责任公司	216,306,909.67	4.64	内部往来	1 年以内 30,740,243.34, 1-2 年 32,460,087.88, 2-3 年 63,183,626.82, 3-4 年 89,821,547.03 4 年以上 101,404.60	
长沙华盾实业有限公司星沙华天大酒店	210,178,321.80	4.51	内部往来	1 年以内 22,300,808.08, 1-2 年 22,069,746.76, 2-3 年 165,785,092.18 4 年以上 22,674.78	
合 计	3,148,256,757.36	67.54	—		

### 3、长期股权投资

#### (1) 长期股权投资分类

项 目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子 公司	907,884,878.76	106,041,100.00	801,843,778.76	904,884,878.76	106,041,100.00	798,843,778.76



项 目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
投资						
对联 营、 合营 企业 投资	114,073,057.96		114,073,057.96	102,969,413.15		102,969,413.15
合 计	1,021,957,936.72	106,041,100.00	915,916,836.72	1,007,854,291.91	106,041,100.00	901,813,191.91

(2) 对子公司投资

被投资单位	年初数		本年增减变动	
	账面价值	减值准备	追加投资	减少投资
湖南华天文化传媒有限公司	15,106,875.00			
湖南华天酒店管理有限公司	900,000.00			
华盾实业	66,923,152.10			
益阳华天大酒店有限公司		10,000,000.00		
华天投资	7,000,000.00			
国金公司	6,155,001.00			
湖南华天湘菜产业发展股份有限公司		17,520,000.00		
永州华天（大酒店）	110,000,000.00			
灰汤华天城		62,000,000.00		
株洲华天（大酒店）	52,196,120.01			
湖南华天餐饮管理有限公司		2,100,000.00		
益阳商贸投资公司	9,014,647.00			
邵阳华天（大酒店）	70,000,000.00			
张家界华天（大酒店）	406,000,000.00			
北京浩搏		11,421,100.00		
永州华天城	32,547,983.65			
湖南华天生活服务有限公司		3,000,000.00		



被投资单位	年初数		本年增减变动	
	账面价值	减值准备	追加投资	减少投资
华天贸易			3,000,000.00	
长春北方华天酒店管理有 限公司	3,000,000.00			
华天总店	20,000,000.00			
小计	798,843,778.76	106,041,100.00	3,000,000.00	

续

被投资单位			年末数	
	计提减 值准备	其 他	账面价值	减值准备
湖南华天文化传媒有限公司			15,106,875.00	
湖南华天酒店管理有限公司			900,000.00	
华盾实业			66,923,152.10	
益阳华天大酒店有限公司				10,000,000.00
华天投资			7,000,000.00	
国金公司			6,155,001.00	
湖南华天湘菜产业发展股份有限公司				17,520,000.00
永州华天（大酒店）			110,000,000.00	
灰汤华天城				62,000,000.00
株洲华天（大酒店）			52,196,120.01	
湖南华天餐饮管理有限公司				2,100,000.00
益阳商贸投资公司			9,014,647.00	
邵阳华天（大酒店）			70,000,000.00	
张家界华天（大酒店）			406,000,000.00	
北京浩搏				11,421,100.00
永州华天城			32,547,983.65	
湖南华天生活服务有限公司				3,000,000.00
华天贸易			3,000,000.00	
长春北方华天酒店管理有限公司			3,000,000.00	
华天总店			20,000,000.00	
小计			801,843,778.76	106,041,100.00



(3) 对联营、合营企业投资

被投资单位	年初余额	减值准备年初余额	本期增减变动								年末余额	减值准备年末余额
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
联营企业												
湖南蓝天支付有限公司	4,016,406.17				-236,281.32						3,780,124.85	
北京世纪华天酒店管理有限公司	98,953,006.98				11,339,926.13						110,292,933.11	
合计	102,969,413.15				11,103,644.81						114,073,057.96	



#### 4、营业收入和营业成本

##### (1) 营业收入和营业成本情况

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	17,554,769.99	5,958,465.00	16,972,477.20	5,960,197.46
其他业务	2,629,101.83	1,649,608.28	1,015,374.09	958,155.47
合计	20,183,871.82	7,608,073.28	17,987,851.29	6,918,352.93
其中：与客户之间的合同产生的收入	3,211,394.66	1,649,608.28	1,015,374.09	958,155.47

##### (2) 收入分解信息

##### ①与客户之间的合同产生的收入按商品或服务类型分解

项目	本年数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
其他	3,211,394.66	1,649,608.28	1,015,374.09	958,155.47
小计	3,211,394.66	1,649,608.28	1,015,374.09	958,155.47

##### ②与客户之间的合同产生的收入按经营地区分解

项目	本年数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
湖南地区	3,211,394.66	1,649,608.28	1,015,374.09	958,155.47
小计	3,211,394.66	1,649,608.28	1,015,374.09	958,155.47

##### ③与客户之间的合同产生的收入按商品或服务转让时间分解

项目	本年数	上年同期数
在某一时段内确认收入	3,211,394.66	1,015,374.09
小计	3,211,394.66	1,015,374.09

(3) 在本期无确认的包括在合同负债期初账面价值中的收入。

#### 5、投资收益

项目	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	11,103,644.81	161,120.69
成本法核算的长期股权投资收益	148,924.81	62,199,527.44
其他权益工具投资持有期间股利		1,328,323.20
合计	11,252,569.62	63,688,971.33

#### 十八、补充资料

##### 1、本年非经常性损益明细表



项 目	金 额	说 明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	613,313.52	
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	24,557,360.48	其中偶发性税收返还 22,443,999.48 元
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	4,185,339.73	
委托他人投资或管理资产的损益		
对外委托贷款取得的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项财产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	5,211,611.32	其中本期单项计提减值的其他应收款收回 3,629,252.00 元，应收账款收回 1,582,359.32 元
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
非货币性资产交换损益		
债务重组损益		
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等		
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响		
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		



项 目	金 额	说 明
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	4,319,397.00	
交易价格显失公允的交易产生的收益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	9,811,399.29	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	221,625.75	
小 计	48,920,047.09	
减：所得税影响额	1,128,593.01	
少数股东权益影响额（税后）	7,008,298.55	
合 计	40,783,155.53	

## 2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股 收 益	稀释每股收 益
归属于公司普通股股东的净利润	-11.05	-0.18	-0.18
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	-13.53	-0.22	-0.22







# 会计师事务所 执业证书

名称：中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）  
首席合伙人：石文先  
主任会计师：  
经营场所：武汉市武昌区东湖路169号2-9层  
组织形式：特殊普通合伙  
执业证书编号：42010005  
批准执业文号：鄂财会发（2013）25号  
批准执业日期：2013年10月28日

证书序号：0002385

## 说明

- 1、《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。
- 2、《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。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、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：

二〇一三年九月三日

中华人民共和国财政部制



姓名: 杨旭  
 Full name: 杨旭  
 性别: 男  
 Sex: 男  
 出生日期: 1982-08-28  
 Date of birth: 1982-08-28  
 工作单位: 中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所  
 Working unit: 中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所  
 身份证号码: 430521198208281434  
 Identity card No.: 430521198208281434



年度检验登记 *2019* 年度任职资格审查合格专用章  
 Annual Renewal Registration *2019* Annual Appointment Qualification Review合格专用章

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



证书编号: 430100120007  
 No. of Certificate  
 批准注册协会: 湖南省注册会计师协会  
 Authorized Institute of CPAs  
 发证日期: 2008 年 01 月 28 日  
 Date of Issuance

2018年4月9日换发新证

242



姓名 胡芍  
 Full name 胡芍  
 性别 女  
 Sex 女  
 出生日期 1980-04-13  
 Date of birth 1980-04-13  
 工作单位 中审亚太会计师事务所(普通合伙)湖南分所  
 Working unit 中审亚太会计师事务所(普通合伙)湖南分所  
 身份证号码 43011119800413602X  
 Identity card No. 43011119800413602X



年度检验合格  
 Annual Renewal Registration  
 2015.3.22  
 湖南省注册会计师协会  
 年度任职资格检查合格专用章

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



胡芍 110101704841

证书编号: 110101704841  
 No. of Certificate

批准注册协会: 湖南省注册会计师协会  
 Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2014 年 04 月 29 日  
 Date of Issuance /y /m /d



年度检验  
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 / 月 / 日

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 / 月 / 日



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  
中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所 事务所 CPAs

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
2015年 12月 28日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to  
众环海华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所 事务所 CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2015年 12月 28日

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  
众环海华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所已于2015.12.30更名为中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所 转出协会盖章

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
2015年 12月 30日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
年 / 月 / 日