



永州华天城置业有限责任公司

审 计 报 告

众环湘审字(2025)00335 号



审计报告

众环湘审字(2025)00335号

永州华天城置业有限责任公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了永州华天城置业有限责任公司（以下简称“永州置业”）财务报表，包括2025年6月30日的资产负债表，2025年1-6月的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了永州置业2025年6月30日的财务状况以及2025年1-6月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，我们独立于永州置业，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、管理层和治理层对财务报表的责任

永州置业管理层（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，管理层负责评估永州置业的持续经营能力，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永州置业、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督永州置业的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

（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，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（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，就可能导致对永州置业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永州置业不能持续经营。

（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。

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。

(以下无正文，为永州华天城置业有限责任公司审计报告众环湘审字(2025)00335 号签章页。)



中国注册会计师：
(项目合伙人)



中国注册会计师：



唐慧芳

中国·长沙

2025年9月30日



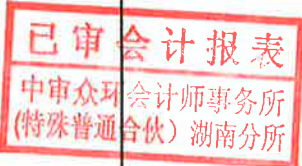
资产负債表

2025年6月30日

编制单位：永州华天城置业有限责任公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2025年6月30日	2024年12月31日
流动资产：			
货币资金	六、1	515,387.10	575,342.42
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	六、2	514,357.53	
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	六、3	56,163,740.30	59,725,721.39
其中：应收利息			
应收股利			
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	六、4		45,314.80
流动资产合计		57,193,484.93	60,346,378.61
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	六、5	1,736.92	2,082.52
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,736.92	2,082.52
资产总计		57,195,221.85	60,348,461.13



单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



资产负债表（续）

2025年6月30日

编制单位：永州华天城置业有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2025年6月30日	2024年12月31日
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
合同负债			33,226.00
应付职工薪酬	六、6		2,468,949.56
应交税费	六、7	24,493.22	6,441,408.53
其他应付款	六、8	1,675,839.26	
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			
其他流动负债			
流动负债合计		1,700,332.48	8,943,584.09
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		1,700,332.48	8,943,584.09
所有者权益：			
实收资本	六、9	50,000,000.00	50,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积			
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	六、10	8,452,997.49	8,452,997.49
未分配利润	六、11	-2,958,108.12	-7,048,120.45
所有者权益合计		55,494,889.37	51,404,877.04
负债和所有者权益总计		57,195,221.85	60,348,461.13

已审会计报表

中审众环会计师事务所
(特殊普通合伙) 湖南分所

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



利润表

2025年1-6月

编制单位：永州华天城置业有限责任公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2025年1-6月	2024年度
一、营业收入	六、12	489,864.31	
减：营业成本			
税金及附加	六、13	-4,367,012.48	76,472.85
销售费用			
管理费用	六、14	1,215,914.65	457,818.68
研发费用			
财务费用	六、15	1,789.72	693.80
其中：利息费用			
利息收入		26.08	737.20
加：其他收益	六、16	117.91	58.23
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
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）	六、17	-74,387.57	-9,540.32
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	六、18		6,061.07
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		3,564,902.76	-538,406.35
加：营业外收入	六、19	21,150.00	
减：营业外支出	六、20	354,292.07	340.93
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		3,231,760.69	-538,747.28
减：所得税费用	六、21	-858,251.64	
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		4,090,012.33	-538,747.28
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		4,090,012.33	-538,747.28
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1、重新计量设定受益计划变动额			
2、权益法下不能转损益的其他综合收益			
3、其他权益工具投资公允价值变动			
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			
六、综合收益总额		4,090,012.33	-538,747.28

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



现金流量表

2025年6月

编制单位：永州华天城置业有限责任公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2025年1-6月	2024年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		3,369,688.31	1,244,775.96
经营活动现金流入小计		3,369,688.31	1,244,775.96
购买商品、接受劳务支付的现金			45,314.80
支付给职工以及为职工支付的现金		201,581.90	618,474.57
支付的各项税费		3,003,685.43	668,437.90
支付其他与经营活动有关的现金		224,376.30	1,324,074.15
经营活动现金流出小计		3,429,643.63	2,656,301.42
经营活动产生的现金流量净额		-59,955.32	-1,411,525.46
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			12,628.00
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			
投资活动现金流入小计			12,628.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计			
投资活动产生的现金流量净额			12,628.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计			
筹资活动产生的现金流量净额			
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-59,955.32	-1,398,897.46
加：期初现金及现金等价物余额		575,342.42	1,974,239.88
六、期末现金及现金等价物余额		515,387.10	575,342.42

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



所有者权益变动表

编制单位：永州华天城置业有限公司

2025年1-6月

金额单位：人民币元

项 目	实收资本	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债							
一、上年年末余额	50,000,000.00							8,452,997.49	-7,048,120.45	51,404,877.04
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年期初余额	50,000,000.00							8,452,997.49	-7,048,120.45	51,404,877.04
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										
（一）综合收益总额									4,090,012.33	4,090,012.33
（二）所有者投入和减少资本									4,090,012.33	4,090,012.33
1、所有者投入的普通股										
2、其他权益工具持有者投入资本										
3、股份支付计入所有者权益的金额										
4、其他										
（三）利润分配										
1、提取盈余公积										
2、对所有者分配										
3、其他										
（四）所有者权益内部结转										
1、资本公积转增资本										
2、盈余公积转增资本										
3、盈余公积弥补亏损										
4、设定受益计划变动额结转留存收益										
5、其他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	50,000,000.00							8,452,997.49	-2,958,108.12	55,494,889.37

主管会计工作负责人

会计机构负责人

单位负责人



胡实

张彬

所有者权益变动表

金额单位：人民币元

编制单位：永州华天地质置业有限公司

项 目	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	50,000,000.00								8,452,997.49	-6,509,373.17	51,943,624.32
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年末余额	50,000,000.00								8,452,997.49	-6,509,373.17	51,943,624.32
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）											
（一）综合收益总额											
（二）所有者投入和减少资本											
1、所有者投入的普通股											
2、其他权益工具持有者投入资本											
3、股份支付计入所有者权益的金额											
4、其他											
（三）利润分配											
1、提取盈余公积											
2、对所有者的分配											
3、其他											
（四）所有者权益内部结转											
1、资本公积转增资本											
2、盈余公积转增资本											
3、盈余公积弥补亏损											
4、设定受益计划变动额结转留存收益											
5、其他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	50,000,000.00								8,452,997.49	-7,048,120.45	51,404,877.04

会计机构负责人：

主管会计工作负责人：

单位负责人：



永州华天城置业有限责任公司 2025 年 1-6 月财务报表附注

(除特别说明外，金额单位为人民币元)

一. 公司基本情况

1. 企业注册地、组织形式和总部地址

永州华天城置业有限责任公司（以下简称“本公司”），是在永州市冷水滩区市场监督管理局登记注册的其他有限责任公司，成立于 2012 年 11 月 23 日。

经营地址：湖南省永州市冷水滩区河东曲河桥头一栋 203

统一社会信用代码：91431100058010279E

注册资金：人民币 5,000.00 万元整

法定代表人：胡实哉

公司类型：其他有限责任公司

2. 企业的业务性质和主要经营活动

房地产开发经营；酒店建设投资；汽车租赁。（以上项目法律法规禁止的不得经营，涉及行政许可的取得有效许可证后方可经营）。

3. 财务报告批准报出情况

本财务报表于 2025 年 9 月 30 日经公司总经理办公会批准报出。

二. 财务报表的编制基础

1. 编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 41 项具体会计准则、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）的规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具和投资性房地产外，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 2025 年 6 月 30 日的财务状况及 2025 年 1-6 月的经营成果和现金流量等有关信息。

四、重要会计政策、会计估计

1. 会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

2. 营业周期

公司经营业务的营业周期较短，以 12 个月作为资产和负债的流动性划分标准。

3. 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

4. 现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指企业持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

5. 金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

5.1 金融资产的分类、确认和计量

本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：以摊余成本计量的金融资产；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

本公司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。本公司对于此类金融资产，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

本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。本公司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，本公司将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。本公司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

本公司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，本公司为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，本公司采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

5.2 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，该负债由本公司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，本公司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。

5.3 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。

本公司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。

5.4 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,本公司终止确认该金融负债(或该部分金融负债)。本公司(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。本公司对原金融负债（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，本公司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。

5.5 金融资产和金融负债的抵销

当本公司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，同时本公司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。

5.6 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，本公司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，本公司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，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可输入值。

5.7 权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行（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。本公司不确认权益工具的公允价值变动。

本公司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。

6. 金融资产减值

本公司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。

6.1 减值准备的确认方法

本公司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，是指本公司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，本公司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，本公司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，本公司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，本公司按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。本公司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，本公司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。

6.2 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，本公司采用未来 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。

6.3 以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

本公司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，本公司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。

6.4 金融资产减值的会计处理方法

期末，本公司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。

6.5 各类金融资产信用损失的确定方法

6.5.1 应收账款

对于不含重大融资成分的应收账款和合同资产，本公司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，本公司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——华天酒店合并范围内关联方组合	华天酒店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：

6.5.2 其他应收款

本公司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——应收押金保证金组合		
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——华天酒店合并范围内关联方组合	华天酒店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

6.5.3 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）	6.00	6.00
1-2 年	10.00	10.00
2-3 年	20.00	20.00
3-4 年	30.00	30.00

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 (%)
4 年以上	100.00	100.00

应收账款/其他应收款的账龄自款项实际发生的月份起算。

6.5.4 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。

7. 存货

7.1 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。

7.2 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。

7.3 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

7.4 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品按照一次转销法进行摊销；包装物按照一次转销法进行摊销。

7.5 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。

8. 固定资产

8.1 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，使用年限超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。

8.2 各类固定资产的折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
电子设备	年限平均法	5	4.00	18.00-19.20

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，本公司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。

8.3 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四.9“长期资产减值”。

8.4 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。

本公司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。

9. 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，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

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。

10. 职工薪酬

本公司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。本公司在职工为本公司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，在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司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。本公司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）。

本公司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。

11. 收入

收入，是本公司在日常活动中形成的、会导致所有者权益增加的、与所有者投入资本无关的经济利益的总流入。本公司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公司未来现金流量的风险、时间分布或金额；本公司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，本公司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，本公司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：客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。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，本公司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，则本公司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，本公司考虑下列迹象：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。

11.1 收入确认的具体方法

11.1.1 房地产合作项目承包费

本公司收入主要系与承包方合作开发房地产项目并收取收益承包费，承包费由两部分组成：基础承包费与收益承包费。基础承包费属于在某一时点履行的履约义务，收入确认需满足：合同签订并生效后三十日内承包方将该款项付清。收益承包费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。合同约定的房地产项目开始销售后，承包方按对外实际销售额的 7% 计算收益承包费支付给本公司，销售额为已结转的销售收入（包括现金回款及工程抵款）、预收账款余额以及其他未列明的应归入销售收入的金额之和。承包方销售均价不得低于 5000 元/平米，低于此约定价格销售的，乙方应按照销售均价 5000 元/平米所取得的销售额的 7% 向甲方支付收益承包费。

12. 政府补助

政府补助是指本公司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。本公司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。

本公司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。

与本公司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。

13. 重要会计政策、会计估计的变更

13.1 会计政策变更

13.1.1 《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。

13.1.2 《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。本公司选择自发布年度（2024 年度）提前执行该解释。本公司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。

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	5%、6%
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	5%
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%

六. 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）除特别指出，“期初”指 2025 年 1 月 1 日，“期末”指 2025 年 6 月 30 日，“上期期末”指 2024 年 12 月 31 日，“本期”指 2025 年 1-6 月，“上期”指 2024 年度。除另有注明外，人民币为记账本位币，单位：元。

1. 货币资金

1.1 货币资金明细

项目	期末余额	期初余额
银行存款	515,387.10	575,342.42
合计	515,387.10	575,342.42

2. 应收账款

2.1 按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	514,357.53	
1 至 2 年		
小计	514,357.53	
减：坏账准备		
合计	514,357.53	

2.2 按欠款方归集的应收账款情况

单位名称	年末余额	坏账准备年末余额	款项性质	占应收账款年末余额合计数的比例 (100%)
永州华天城置业有限责任公司潇湘分公司	514,357.53		收益承包费	100.00
合计	514,357.53			100.00

3. 其他应收款

3.1 其他应收款分类

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	56,163,740.30	59,725,721.39
合计	56,163,740.30	59,725,721.39

3.2 其他应收款

3.2.1 按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	2,272,810.82	887,991.55

账龄	期末余额	期初余额
1 至 2 年	53,974,857.37	58,847,270.16
小计	56,247,668.19	59,735,261.71
减：坏账准备	83,927.89	9,540.32
合计	56,163,740.30	59,725,721.39

3.2.2 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				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					
按组合计提坏账准备	56,247,668.19	100.00	83,927.89	0.15	56,163,740.30
合计	56,247,668.19	100.00	83,927.89		56,163,740.30

(续)

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	59,735,261.71	100.00	9,540.32	0.02	59,725,721.39
合计	59,735,261.71	100.00	9,540.32		59,725,721.39

3.2.3 期末按组合计提的坏账准备

项目	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
关联方组合	54,848,870.00		
账龄组合	1,398,798.19	83,927.89	6.00
合计	56,247,668.19	83,927.89	

3.2.4 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段 未来 12 个月预期信用损失	合计
2025 年 1 月 1 日余额	9,540.32	9,540.32
2025 年 1 月 1 日在本期：		
本期计提	74,387.57	74,387.57
2025 年 6 月 30 日余额	83,927.89	83,927.89

3.2.5 其他应收款坏账准备情况表

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项计提坏账准备						
按账龄组合计提坏账准备	9,540.32	74,387.57				83,927.89
合计	9,540.32	74,387.57				83,927.89

3.2.6 按欠款方归集的其他应收款情况

单位名称	年末余额	坏账准备年末余额	款项性质	占其他应收款年末余额合计数的比例（100%）
华天酒店集团股份有限公司	54,848,870.00		内部往来款	97.51
永州华天城置业有限责任公司潇湘分公司	1,398,798.19	83,927.89	应收暂付款	2.49
合计	56,247,668.19	83,927.89		100.00

4. 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
预缴税费		45,314.80
合计		45,314.80

5. 固定资产

5.1 固定资产分类

项目	期末余额	期初余额
固定资产	1,736.92	2,082.52
固定资产清理		
合计	1,736.92	2,082.52

5.2 固定资产情况

项目	电子设备	合计
一、账面原值		
1、期初余额	34,783.00	34,783.00
2、本期增加金额		
3、本期减少金额		
（1）处置		
4、期末余额	34,783.00	34,783.00
二、累计折旧		
1、期初余额	32,700.48	32,700.48

项目	电子设备	合计
2、本期增加金额	345.60	345.60
（1）计提	345.60	345.60
3、本期减少金额		
（1）处置		
4、期末余额	33,046.08	33,046.08
三、减值准备		
1、期初余额		
2、本期增加金额		
3、本期减少金额		
4、期末余额		
四、账面价值		
1、期末账面价值	1,736.92	1,736.92
2、期初账面价值	2,082.52	2,082.52

6. 应付职工薪酬

6.1 应付职工薪酬分类列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	33,226.00	146,156.55	179,382.55	
二、离职后福利-设定提存计划		22,199.34	22,199.34	
合计	33,226.00	168,355.89	201,581.89	

6.2 短期薪酬

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	33,226.00	87,584.57	120,810.57	
二、职工福利费		17,670.10	17,670.10	
三、社会保险费		13,791.20	13,791.20	
其中：1.医疗保险费		12,654.42	12,654.42	
2.工伤保险费		1,136.78	1,136.78	
四、住房公积金		16,114.00	16,114.00	
五、工会经费和职工教育经费		10,996.68	10,996.68	
合计	33,226.00	146,156.55	179,382.55	

6.3 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、基本养老保险费		21,214.56	21,214.56	

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
二、失业保险费		984.78	984.78	
合计		22,199.34	22,199.34	

7. 应交税费

项目	期初余额	本期应交	本期已交	期末余额
企业所得税	858,251.64	-858,251.64		
个人所得税	0.01	1,260.81	1,260.82	
增值税		24,493.22		24,493.22
土地增值税	1,474,627.43	1,529,058.00	3,003,685.43	
印花税	65,036.48	-65,036.48		
教育费附加	17,758.50	-17,758.50		
城市维护建设税	41,436.50	-41,436.50		
地方教育费附加	11,839.00	-11,839.00		
合计	2,468,949.56	560,489.91	3,004,946.25	24,493.22

8. 其他应付款

8.1 其他应付款分类

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	1,675,839.26	6,441,408.53
合计	1,675,839.26	6,441,408.53

8.2 其他应付款性质列示

项目	期末余额	期初余额
关联方往来款		2,919.00
预提房产税		5,760,000.00
应付暂收款	9,644.93	28,517.48
其他	1,666,194.33	649,972.05
合计	1,675,839.26	6,441,408.53

8.3 其他应付款情况列示

单位名称	年末余额	款项性质	占其他应付款年末 余额合计数的比例 (100%)
------	------	------	--------------------------------

单位名称	年末余额	款项性质	占其他应付款年末 余额合计数的比例 (100%)
湖南中翰益税务师事务所有限公司	980,000.00	税筹费用	58.48
预提土地增值税滞纳金	649,972.05	滞纳金	38.78
中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所	36,222.28	审计费用	2.16
其他	9,644.93	暂收暂付款	0.58
合计	1,675,839.26		100.00

9. 实收资本

项目	期初余额	本期增减变动（+、-）	期末余额
华天酒店集团股份有限公司	35,000,000.00		35,000,000.00
湖南湘旅资产经营有限公司	15,000,000.00		15,000,000.00
合计	50,000,000.00		50,000,000.00

10. 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	8,452,997.49			8,452,997.49
合计	8,452,997.49			8,452,997.49

11. 未分配利润

项目	本期	上期
期初未分配利润	-7,048,120.45	-6,509,373.17
加：本期净利润	4,090,012.33	-538,747.28
期末未分配利润	-2,958,108.12	-7,048,120.45

12. 营业收入和营业成本

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	489,864.31			
其他业务				
合计	489,864.31			

13. 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	-5,760,000.00	
土地增值税	1,529,058.00	
印花税	-65,036.48	
教育费附加	-17,758.50	19,117.95
城市维护建设税	-41,436.50	44,609.60
地方教育费附加	-11,839.00	12,745.30
合计	-4,367,012.48	76,472.85

14. 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	166,369.67	368,417.91
水电及能源费	3,964.70	11,197.80
物料用品、制服费	1,175.00	5,716.70
保险费、环保费、邮电费	1,014.00	2,028.00
办公费、应酬费、差旅费	25,623.40	59,581.79
修理费	1,200.00	7,160.00
折旧费、摊销费	345.60	716.48
中介机构费用	1,016,222.28	3,000.00
合计	1,215,914.65	457,818.68

15. 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出		
减：利息收入	26.08	737.20
银行手续费	415.80	321.00
其他	1,400.00	1,110.00
合计	1,789.72	693.80

16. 其他收益

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
代扣个人所得税手续费返还	117.91	58.23	117.91
合计	117.91	58.23	117.91

17. 信用减值损失

17.1 信用减值损失明细情况

项目	本期发生额	上期发生额
减值损失小计	-74,387.57	-9,540.32
其他应收款减值损失	-74,387.57	-9,540.32
合计	-74,387.57	-9,540.32

上表中，损失以“—”号填列，收益以“+”号填列。

18. 资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额	计入本期非经常性损益的金额
处置非流动资产的利得		6,061.07	
合计		6,061.07	

上表中，损失以“—”号填列，收益以“+”号填列。

19. 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入本期非经常性损益的金额
其他	21,150.00		21,150.00
合计	21,150.00		21,150.00

20. 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入本期非经常性损益的金额
罚款、罚金及滞纳金		340.93	
其他	354,292.07		354,292.07
合计	354,292.07	340.93	354,292.07

21. 所得税费用

项目	本期余额	上期余额
当期所得税费用	-858,251.64	
递延所得税费用		
合计	-858,251.64	

22. 现金流量表补充资料

22.1 采用间接法将净利润调节为经营活动现金流量

补充资料	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	4,090,012.33	-538,747.28
加：资产减值准备		
信用减值损失	74,387.57	9,540.32
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产	345.60	716.48
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）		-6,061.07
经营性应收项目的减少（收益以“－”号填列）	3,561,981.09	1,006,665.73
经营性应付项目的增加（收益以“－”号填列）	-7,786,681.91	-1,883,639.64
经营活动产生的现金流量净额	-59,955.32	-1,411,525.46
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	515,387.10	575,342.42
减：现金的期初余额	575,342.42	1,974,239.88
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	-59,955.32	-1,398,897.46

22.2 现金及现金等价物的构成

项目	本期余额	上期余额
一、现金	515,387.10	575,342.42
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	515,387.10	575,342.42
二、现金等价物		
三、期末现金及现金等价物余额	515,387.10	575,342.42

七. 关联方关系及其交易

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	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
华天酒店集团股份有限公司	湖南长沙	酒店商贸及洗涤、家政、物业、安保等生活服务业	101,892.60 万元	70.00%	70.00%

2. 本公司的其他关联方

关联方名称	关联关系
-------	------

关联方名称	关联关系
永州华天酒店管理有限公司	受同一实际控制人控制的公司
湖南华天酒店管理有限公司	受同一实际控制人控制的公司
湖南华天酒店管理有限公司—湖南芙蓉华天大酒店	受同一实际控制人控制的公司

3. 关联方应收应付款项

3.1 关联方其他应收款情况

无

3.2 关联方其他应付款情况

无

八. 承诺及或有事项

1. 重要承诺事项

截至 2025 年 6 月 30 日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

2. 或有事项

截至 2025 年 6 月 30 日，本公司无税务纠纷、对外担保、未决诉讼或仲裁等重大或有事项。

九. 其他重大事项段

2013 年 11 月 10 日，永州华天城置业有限责任公司（以下简称“本公司”）与株洲市好棒美房地产开发有限公司（以下简称“好棒美地产”）、株洲市金都实业有限公司（以下简称“金都实业”）签订《永州华天城房地产开发项目合作合同》，合同约定主要事项如下：

（1）由本公司设立项目分公司，并向好棒美地产提供 80 亩的土地以项目分公司名义进行房地产开发，金都实业为好棒美地产的开发行为提供担保。

（2）项目分公司营运团队由好棒美地产负责组建，项目负责人由好棒美地产派出，项目开发所需的营运资金由好棒美地产筹集，项目的建设及销售均由好棒美地产负责。本公司向项目分公司派驻副总经理和财务经理各一名，负责掌控项目分公司公章、财务专用章、法人代表私章等重要印章，该等印章的使用必须征得本公司的书面同意。

（3）项目分公司单独开立银行账户，单独建账，独立核算，自负盈亏。除合同约定由本公司享有的收益和权益外，房地产开发项目的所有成果均有归好棒美地产所有。

（4）本公司向好棒美地产收取项目合作开发收益，项目合作开发收益由基本承包费和收益承包费两部分构成，其中基本承包费为 9,600 万元，收益承包费按项目开发销售额的 7% 比例收取，除此之外，项目分公司所有的税后净利润全部归好棒美地产所有。

(5) 在房地产项目开发期间,项目分公司其所产生的所有债权债务及法律纠纷均由好棒美地产承担,与本公司无关。此外,好棒美地产以项目分公司名义与相关的施工单位签订项目施工合同时,需要在合同中特别约定,如好棒美地产拖欠施工方的工程款、人工工资或其他债务,由施工方直接向好棒美地产追索,与本公司无关。好棒美地产不得以项目分公司的名义对外融资和担保。

截至 2025 年 6 月 30 日,本公司依据《永州华天城房地产开发项目合作合同》取得基本承包费 9,600 万元,按照项目一期开发销售情况结算收益承包费 4,077.74 万元,即销售额为已结转的销售收入、预收账款余额以及其他未列明的应当计入销售收入的金额之和,项目一期销售面积 99,350.84 平米,销售车位 255 个,累计产生销售额 61,166.15 万元,对应收益承包费以不含税销售额计算 $61,166.15/1.05*7\%=4,077.74$ 万元,本公司累计已收取项目分公司结算收益承包费 4,026.31 万元,本期确认剩余需支付收益承包费为 $4077.74-4026.31=51.43$ 万元。在《永州华天城房地产开发项目合作合同》存续期内,收益承包费将根据一期未售部分及二期项目开发和销售情况持续计算。

十. 资产负债表日后事项

截至财务报表批准报出日,本公司无需要披露的资产负债表日后事项。

十一. 财务报表的批准

本财务报表 2025 年 9 月 30 日经总经理办公会批准。

公司负责人:



主管会计工作负责人:

陈林

会计机构负责人:

陈林



营业执照

(副本)

副本编号: 1 - 1

统一社会信用代码 91430100093274464N

名称 中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所

类型 特殊普通合伙企业分支机构

营业场所 湖南省长沙市芙蓉区荷花园街道远大一路280号湘域东方家园B座13层1301、1312室

负责人 李新首

成立日期 2014年02月24日

营业期限

经营范围 经总所授权,在总所授权范围内:审查企业会计报表,出具审计报告;验证企业资本,出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,出具有关报告;基本建设年度财务决算审计;代理记账;会计咨询、税务咨询、管理咨询。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)



提示:

- 1、每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送并公示上一年度年度报告,不另行通知;
- 2、《企业信息公示暂行条例》第十条规定的企业有关信息形成后20个工作日内需向社会公示。

登记机关

2017 年 9 月 18 日



<http://gsxt.hnaic.gov.cn>

企业信用信息公示系统网址:

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



会计师事务所分所 执业证书



名称：中审众环会计师事务所（普通合伙）湖南分所
负责人：李新首
经营场所：长沙市芙蓉区荷花园街道远大一路280号湘城东方家园B座13楼1301-1312房

分所执业证书编号：420100054301
批准执业文号：湘财会函【2012】24号
批准执业日期：2012年12月28日

证书序号：5000970

说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：



中华人民共和国财政部制

212



姓名 胡芍
Full name 胡 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(特殊普通合伙)湖南分所
Working unit 中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所
身份证号码 43011119800413602X
Identity card No. 43011119800413602X



胡芍 110101704841

证书编号:
No. of Certificate

110101704841

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

湖南省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

2014 年 04 月 29 日
/y /m /d



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



年度检验
Annual Renewal Registration

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

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 月 日
/y /m /d

年 月 日
/y /m /d

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
/y /m /d

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
/y /m /d

10

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

Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2015年 12月 30日
/y /m /d

同意调入

Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d

11



姓名 Full name 唐慧芳
性别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1982-02-23
工作单位 Working unit 中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所
身份证号码 Identity card No. 43310119820223056X



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.

证书编号: 110001620395
No. of Certificate

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

发证日期: 2021 年 04 月 23 日
Date of Issuance



唐慧芳 110001620395

年 月 日
Year Month Day

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
/y /m /d

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

中勤万信会计师事务所
(特殊普通合伙) 湖南分所
转出协会盖章
2021年10月20日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

中勤万信会计师事务所
(特殊普通合伙) 湖南分所
转入协会盖章
2021年10月20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
CPA 转所专用章
转出协会盖章
2021年12月31日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)
湖南分所
CPA 转所专用章
转入协会盖章
2021年12月31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

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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