

# 目 录

一、审计报告	第 1—5 页
二、财务报表	第 6—13 页
(一) 合并资产负债表	第 6 页
(二) 母公司资产负债表	第 7 页
(三) 合并利润表	第 8 页
(四) 母公司利润表	第 9 页
(五) 合并现金流量表	第 10 页
(六) 母公司现金流量表	第 11 页
(七) 合并所有者权益变动表	第 12 页
(八) 母公司所有者权益变动表	第 13 页
三、财务报表附注	第 14—96 页

# 审计报告

天健审〔2020〕2-115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 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2019 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，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，公允反映了华天酒店公司 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况，以及 2019 年度的合并及母公司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。

## （一）转让所持湖北华天股权

### 1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注十（二）7 及十四（二）1。

华天酒店公司本期向湖南兴湘并购重组股权投资基金企业（有限合伙）（以下简称兴湘并购基金）转让其持有子公司湖北华天大酒店有限责任公司（以下简称湖北华天）100%股权，股权处置价款 60,800 万元与丧失控制权日对应的合并财务报表层面享有湖北华天净资产份额 32,464.31 万元的差额确认投资收益 28,335.69 万元。由于该项交易为关联交易，且对财务报表的影响特别重大，为此我们将该股权转让交易确定为关键审计事项。

### 2. 审计应对

（1）查阅交易对手的工商资料，向华天酒店公司管理层（以下简称管理层）了解交易背景及交易对手的基本情况，以判断该项交易是否具有商业实质；

（2）检查湖南省人民政府国有资产监督管理委员会、华天酒店公司董事会及股东大会对该项交易的审议及批复情况，并查阅相关文书记录；

（3）检查交易双方是否已办理了必要的财产权转移手续，并查看交接记录；

（4）检查在资产负债表日前是否已收取 50%以上的交易价款，以及期后价款的收取情况；

（5）检查湖北华天在资产负债表日前是否已办理股东变更的工商登记；

（6）检查湖北华天修订后的公司章程，了解公司章程对董事会权力的安排，以判断购买方是否已经控制了湖北华天财务和经营政策；

（7）获取资产评估机构出具的湖北华天净资产估值报告，关注评估机构的独立性与专业性，复核评估结果的公允性和合理性。

## （二）投资性房地产收入确认

### 1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注三（二十一）2 及五（二）1。

华天酒店公司本期确认投资性房地产销售收入 24,752.38 万元，结转投资性房地产成本 15,802.08 万元，影响营业毛利 8,950.30 万元。华天酒店公司于房

产交付并取得收款权利时确认收入，由于收入是公司的关键业绩指标之一，且此项交易对公司财务报表影响重大，故我们将上述投资性房地产出售识别为关键审计事项。

## 2. 审计应对

(1) 查阅交易对手的工商资料，向管理层了解交易背景及交易对手的基本情况；

(2) 检查销售合同，识别与商品所有权上的主要风险和报酬转移相关的条款，评价收入确认政策是否符合企业会计准则的规定；

(3) 检查已售房产的移交及过户情况；

(4) 分析交易价格的公允性，并检查售房款的回收情况。

## 四、其他信息

管理层对其他信息负责。其他信息包括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

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，除非计划进行清算、终

止运营或别无其他现实的选择。

华天酒店公司治理层（以下简称治理层）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，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并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。

天健会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：  
（项目合伙人）

中国·杭州

中国注册会计师：

二〇二〇年三月二十六日

# 合并资产负债表

2019年12月31日

会合01表

编制单位：华天酒店集团股份有限公司

单位：人民币元

资产	注释号	期末数	上年年末数	负债和所有者权益 (或股东权益)	注释号	期末数	上年年末数
流动资产：				流动负债：			
货币资金	1	151,793,357.44	331,392,916.70	短期借款	16	1,532,101,729.48	1,349,460,000.00
结算备付金				向中央银行借款			
拆出资金				拆入资金			
交易性金融资产				交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融资产				以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据				应付票据	17	30,712,175.47	58,683,647.56
应收账款	2	34,183,515.36	40,566,275.20	应付账款	18	248,125,342.47	261,454,236.54
应收款项融资				预收款项	19	44,658,462.75	83,193,697.79
预付款项	3	104,192,862.44	112,208,096.82	合同负债			
应收保费				卖出回购金融资产款			
应收分保账款				吸收存款及同业存放			
应收分保合同准备金				代理买卖证券款			
其他应收款	4	612,503,923.66	445,727,271.15	代理承销证券款			
买入返售金融资产				应付职工薪酬	20	9,034,582.61	9,475,422.26
存货	5	819,426,226.27	892,340,546.58	应交税费	21	25,558,837.51	30,808,296.01
合同资产				其他应付款	22	676,133,829.72	758,472,894.98
持有待售资产				应付手续费及佣金			
一年内到期的非流动资产				应付分保账款			
其他流动资产	6	7,500,818.66	4,557,081.18	持有待售负债			
流动资产合计		1,729,600,703.83	1,826,792,187.63	一年内到期的非流动负债	23	741,610,869.80	355,749,952.54
				其他流动负债			
				流动负债合计		3,307,935,829.81	2,907,298,147.68
				非流动负债：			
非流动资产：				保险合同准备金			
发放贷款和垫款				长期借款	24	424,681,941.01	1,405,674,556.95
债权投资				应付债券	25	100,000,000.00	100,000,000.00
可供出售金融资产			26,382,631.58	其中：优先股			
其他债权投资				永续债			
持有至到期投资				租赁负债			
长期应收款				长期应付款	26	160,097,637.76	200,192,316.77
长期股权投资	7	457,361,642.02	459,628,601.05	长期应付职工薪酬			
其他权益工具投资	8	26,382,631.58		预计负债	27		5,610,000.00
其他非流动金融资产				递延收益	28	720,000.00	840,000.00
投资性房地产	9	94,238,112.44	229,120,740.32	递延所得税负债	14	117,983,965.07	122,654,441.52
固定资产	10	2,988,114,310.18	3,290,017,374.00	其他非流动负债			
在建工程	11	588,567,830.36	575,053,003.08	非流动负债合计		803,483,543.84	1,834,971,315.24
生产性生物资产				负债合计		4,111,419,373.65	4,742,269,462.92
油气资产				所有者权益(或股东权益)：			
使用权资产				实收资本(或股本)	29	1,018,926,000.00	1,018,926,000.00
无形资产	12	480,358,414.06	543,776,916.78	其他权益工具			
开发支出				其中：优先股			
商誉				永续债			
长期待摊费用	13	168,760,847.74	200,651,645.34	资本公积	30	1,453,067,151.30	1,453,067,151.30
递延所得税资产	14	33,309.97	6,845,185.90	减：库存股			
其他非流动资产	15	34,231,879.12	38,177,684.43	其他综合收益			
非流动资产合计		4,838,048,977.47	5,369,653,782.48	专项储备			
资产总计		6,567,649,681.30	7,196,445,970.11	盈余公积	31	74,854,897.59	70,892,652.14
				一般风险准备			
				未分配利润	32	35,985,001.11	-10,287,241.34
				归属于母公司所有者权益合计		2,582,833,050.00	2,532,598,562.10
				少数股东权益		-126,602,742.35	-78,422,054.91
				所有者权益合计		2,456,230,307.65	2,454,176,507.19
				负债和所有者权益总计		6,567,649,681.30	7,196,445,970.11

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

# 母 公 司 资 产 负 债 表

2019年12月31日

会企01表

编制单位：华天酒店集团股份有限公司

单位：人民币元

资 产	注 释 号	期 末 数	上 年 年 末 数	负 债 和 所 有 者 权 益	注 释 号	期 末 数	上 年 年 末 数
流动资产：				流动负债：			
货币资金		83,324,493.77	103,167,922.65	短期借款		1,503,593,573.23	1,347,460,000.00
交易性金融资产				交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据				应付票据		24,091,995.97	23,596,509.59
应收账款	1	2,402,544.31	11,437,662.49	应付账款		16,722,428.63	16,747,613.00
应收款项融资				预收款项		11,307,757.80	13,236,558.15
预付款项		36,340,941.91	39,230,574.42	合同负债			
其他应收款	2	4,212,881,197.66	4,317,656,213.76	应付职工薪酬		1,347,815.84	598,185.82
存货		3,183,449.98	3,316,264.59	应交税费		748,933.39	695,644.52
合同资产				其他应付款		880,368,259.81	1,321,298,529.50
持有待售资产				持有待售负债			
一年内到期的非流动资产				一年内到期的非流动负债		531,907,265.46	153,649,054.42
其他流动资产		1,198,597.88	591,480.22	其他流动负债			
流动资产合计		4,339,331,225.51	4,475,400,118.13	流动负债合计		2,970,088,030.13	2,877,282,095.00
非流动资产：				非流动负债：			
债权投资				长期借款		1,053,532.64	568,000,000.00
可供出售金融资产			1,382,631.58	应付债券		100,000,000.00	100,000,000.00
其他债权投资				其中：优先股			
持有至到期投资				永续债			
长期应收款				租赁负债			
长期股权投资	3	1,350,018,207.55	1,651,122,578.21	长期应付款		5,634,591.86	17,541,857.35
其他权益工具投资		1,382,631.58		长期应付职工薪酬			
其他非流动金融资产				预计负债			
投资性房地产				递延收益			
固定资产		176,462,560.58	178,566,097.79	递延所得税负债			
在建工程				其他非流动负债			
生产性生物资产				非流动负债合计		106,688,124.50	685,541,857.35
油气资产				负债合计		3,076,776,154.63	3,562,823,952.35
使用权资产				所有者权益(或股东权益)：			
无形资产		37,329,145.90	38,575,991.96	实收资本(或股本)		1,018,926,000.00	1,018,926,000.00
开发支出				其他权益工具			
商誉				其中：优先股			
长期待摊费用		14,035,295.56	22,113,065.32	永续债			
递延所得税资产				资本公积		1,505,139,040.47	1,505,139,040.47
其他非流动资产		3,715,219.27	1,539,146.22	减：库存股			
非流动资产合计		1,582,943,060.44	1,893,299,511.08	其他综合收益			
资产总计		5,922,274,285.95	6,368,699,629.21	专项储备			
				盈余公积		74,854,897.59	70,892,652.14
				未分配利润		246,578,193.26	210,917,984.25
				所有者权益合计		2,845,498,131.32	2,805,875,676.86
				负债和所有者权益总计		5,922,274,285.95	6,368,699,629.21

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：



# 合并利润表

2019年度

会合02表

编制单位：华天酒店集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注释号	本期数	上年同期数
一、营业总收入	1	1,110,553,009.56	958,129,548.02
其中：营业收入	1	1,110,553,009.56	958,129,548.02
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		1,405,134,248.56	1,366,389,651.72
其中：营业成本	1	545,980,013.67	442,259,285.68
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	2	62,349,298.71	58,310,591.09
销售费用	3	23,532,305.86	27,236,781.64
管理费用	4	534,443,484.69	577,452,982.78
研发费用			
财务费用	5	238,829,145.63	261,130,010.53
其中：利息费用		233,622,467.61	258,143,125.97
利息收入		742,501.23	3,009,918.72
加：其他收益	6	31,295,181.84	13,693,136.27
投资收益（损失以“-”号填列）	7	281,089,952.45	-10,801,674.03
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-2,266,959.03	-10,801,674.03
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）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	8	-10,852,058.42	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	9		-67,091,185.77
资产处置收益（损失以“-”号填列）	10	13,494.55	155,451.59
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		6,965,331.42	-472,304,375.64
加：营业外收入	11	4,052,867.33	3,827,293.38
减：营业外支出	12	4,064,308.57	234,154,008.66
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		6,953,890.18	-702,631,090.92
减：所得税费用	13	4,900,089.72	-4,341,856.67
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		2,053,800.46	-698,289,234.25
（一）按经营持续性分类：			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		2,053,800.46	-698,289,234.25
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. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		50,234,487.90	-477,613,683.55
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-48,180,687.44	-220,675,550.70
六、其他综合收益的税后净额			
归属于母公司所有者的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. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6. 其他债权投资信用减值准备			
7. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
8. 外币财务报表折算差额			
9. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		2,053,800.46	-698,289,234.25
归属于母公司所有者的综合收益总额		50,234,487.90	-477,613,683.55
归属于少数股东的综合收益总额		-48,180,687.44	-220,675,550.70
八、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.049	-0.469
（二）稀释每股收益		0.049	-0.469

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

# 母 公 司 利 润 表

2019年度

会企02表

编制单位：华天酒店集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注释号	本期数	上年同期数
一、营业收入	1	115,644,550.33	133,663,672.99
减：营业成本	1	66,044,459.55	78,652,139.56
税金及附加		4,684,761.33	4,988,892.55
销售费用		1,998,353.36	2,250,958.46
管理费用		74,847,478.10	71,554,112.72
研发费用			
财务费用		33,901,224.96	17,886,208.34
其中：利息费用		33,839,947.07	17,829,908.65
利息收入		492,794.55	1,020,461.23
加：其他收益		618,759.14	513,682.72
投资收益（损失以“-”号填列）	2	309,895,630.34	185,258,265.71
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		11,358,179.34	5,258,265.71
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）		-2,922,884.14	
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-3,000,000.00	-98,228,129.42
资产处置收益（损失以“-”号填列）		4,464.00	153,166.22
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		238,764,242.37	46,028,346.59
加：营业外收入		15.60	19,333.32
减：营业外支出		199,141,803.51	1,438,740.03
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		39,622,454.46	44,608,939.88
减：所得税费用			-6,338,940.21
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		39,622,454.46	50,947,880.09
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		39,622,454.46	50,947,880.09
（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. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6. 其他债权投资信用减值准备			
7. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
8. 外币财务报表折算差额			
9. 其他			
六、综合收益总额		39,622,454.46	50,947,880.09
七、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

法定代表人：

主管会计工作的负责人

会计机构负责人：

# 合并现金流量表

2019年度

会合03表

编制单位：华天酒店集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注释号	本期数	上年同期数
<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		1,154,138,255.81	950,179,944.89
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还		27,392,923.64	13,297,486.27
收到其他与经营活动有关的现金	1	63,379,475.41	72,376,497.72
经营活动现金流入小计		1,244,910,654.86	1,035,853,928.88
购买商品、接受劳务支付的现金		210,081,693.00	211,704,380.79
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		296,033,684.95	310,843,755.85
支付的各项税费		99,398,888.16	103,353,248.84
支付其他与经营活动有关的现金	2	248,184,968.98	272,809,719.06
经营活动现金流出小计		853,699,235.09	898,711,104.54
经营活动产生的现金流量净额		391,211,419.77	137,142,824.34
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			511,218.27
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		35,283.56	264,600,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		33,720,174.00	
收到其他与投资活动有关的现金	3		18,000,000.00
投资活动现金流入小计		33,755,457.56	283,111,218.27
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		146,347,776.02	232,982,905.89
投资支付的现金			
质押贷款净增加额			
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	4		150,685.38
投资活动现金流出小计		146,347,776.02	233,133,591.27
投资活动产生的现金流量净额		-112,592,318.46	49,977,627.00
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		1,969,000,000.00	2,728,460,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	5	52,675,792.46	139,220,000.00
筹资活动现金流入小计		2,021,675,792.46	2,867,680,000.00
偿还债务支付的现金		2,077,251,555.83	3,080,202,897.23
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		233,503,762.61	225,239,325.10
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	6	111,101,407.03	254,944,868.56
筹资活动现金流出小计		2,421,856,725.47	3,560,387,090.89
筹资活动产生的现金流量净额		-400,180,933.01	-692,707,090.89
<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		253,786,118.86	759,372,758.41
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>			
		132,224,287.16	253,786,118.86

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

# 母公司现金流量表

2019年度

会企03表

编制单位：华天酒店集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注释号	本期数	上年同期数
<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		128,804,815.10	165,810,131.73
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		9,095,554.00	4,098,933.27
经营活动现金流入小计		137,900,369.10	169,909,065.00
购买商品、接受劳务支付的现金		16,835,492.98	27,237,086.44
支付给职工以及为职工支付的现金		73,601,973.90	71,099,593.16
支付的各项税费		4,426,471.50	23,206,630.79
支付其他与经营活动有关的现金		41,933,796.43	41,560,169.48
经营活动现金流出小计		136,797,734.81	163,103,479.87
经营活动产生的现金流量净额		1,102,634.29	6,805,585.13
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			264,600,000.00
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		13,200.00	203,300.00
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		39,440,801.00	18,000,000.00
投资活动现金流入小计		39,454,001.00	282,803,300.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		11,634,327.93	5,017,754.17
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		693,296,117.69	184,867,555.71
投资活动现金流出小计		704,930,445.62	189,885,309.88
投资活动产生的现金流量净额		-665,476,444.62	92,917,990.12
<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		1,886,000,000.00	2,526,460,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		734,414,310.80	109,700,000.00
筹资活动现金流入小计		2,620,414,310.80	2,636,160,000.00
偿还债务支付的现金		1,895,866,426.77	2,822,797,074.60
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		36,384,463.42	134,979,317.84
支付其他与筹资活动有关的现金		35,649,054.45	241,573,821.53
筹资活动现金流出小计		1,967,899,944.64	3,199,350,213.97
筹资活动产生的现金流量净额		652,514,366.16	-563,190,213.97
<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		95,183,937.94	558,650,576.66
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>			
		83,324,493.77	95,183,937.94

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

## 合并所有者权益变动表

2019年度

会合04表

编制单位：华天酒店集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	本期数											上年同期数												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减： 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般 风险 准备			未分配利润	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减： 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积		
	优先股	永续债	其他										优先股	永续债	其他									
一、上年年末余额	1,018,926,000.00				1,453,067,151.30			70,892,652.14			-10,287,241.34	-78,422,054.91	2,454,176,507.19	1,018,926,000.00						65,797,864.13		472,421,230.22	-94,173,967.57	2,916,038,278.08
加：会计政策变更																								
前期差错更正																								
同一控制下企业合并																								
其他																								
二、本年初余额	1,018,926,000.00				1,453,067,151.30			70,892,652.14			-10,287,241.34	-78,422,054.91	2,454,176,507.19	1,018,926,000.00						65,797,864.13		472,421,230.22	-94,173,967.57	2,916,038,278.08
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）								3,962,245.45			46,272,242.45	-48,180,687.44	2,053,800.46							5,094,788.01		-482,708,471.56	15,751,912.66	-461,861,770.89
（一）综合收益总额											50,234,487.90	-48,180,687.44	2,053,800.46										-477,613,683.55	-698,289,234.25
（二）所有者投入和减少资本																							236,427,463.36	236,427,463.36
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																							236,427,463.36	236,427,463.36
（三）利润分配								3,962,245.45			-3,962,245.45									5,094,788.01		-5,094,788.01		
1. 提取盈余公积								3,962,245.45			-3,962,245.45									5,094,788.01		-5,094,788.01		
2. 提取一般风险准备																								
3. 对所有者（或股东）的分配																								
4. 其他																								
（四）所有者权益内部结转																								
1. 资本公积转增资本（或股本）																								
2. 盈余公积转增资本（或股本）																								
3. 盈余公积弥补亏损																								
4. 设定受益计划变动额结转留存收益																								
5. 其他综合收益结转留存收益																								
6. 其他																								
（五）专项储备																								
1. 本期提取																								
2. 本期使用																								
（六）其他																								
四、本期期末余额	1,018,926,000.00				1,453,067,151.30			74,854,897.59			35,985,001.11	-126,602,742.35	2,456,230,307.65	1,018,926,000.00						70,892,652.14		-10,287,241.34	-78,422,054.91	2,454,176,507.19

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

# 母公司所有者权益变动表

2019年度

会企04表

编制单位：华天酒店集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	本期数									上年同期数												
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减： 库存股	其他综 合收益	专项 储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减： 库存股	其他综 合收益	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									优先 股	永续 债	其 他							
一、上年年末余额	1,018,926,000.00				1,505,139,040.47				70,892,652.14	210,917,984.25	2,805,875,676.86	1,018,926,000.00							65,797,864.13	165,064,892.17	2,754,927,796.77	
加：会计政策变更																						
前期差错更正																						
其他																						
二、本年初余额	1,018,926,000.00				1,505,139,040.47				70,892,652.14	210,917,984.25	2,805,875,676.86	1,018,926,000.00							65,797,864.13	165,064,892.17	2,754,927,796.77	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）									3,962,245.45	35,660,209.01	39,622,454.46								5,094,788.01	45,853,092.08	50,947,880.09	
（一）综合收益总额										39,622,454.46	39,622,454.46										50,947,880.09	50,947,880.09
（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									3,962,245.45	-3,962,245.45									5,094,788.01	-5,094,788.01		
1. 提取盈余公积									3,962,245.45	-3,962,245.45									5,094,788.01	-5,094,788.01		
2. 对所有者（或股东）的分配																						
3. 其他																						
（四）所有者权益内部结转																						
1. 资本公积转增资本（或股本）																						
2. 盈余公积转增资本（或股本）																						
3. 盈余公积弥补亏损																						
4. 设定受益计划变动额结转留存收益																						
5. 其他综合收益结转留存收益																						
6. 其他																						
（五）专项储备																						
1. 本期提取																						
2. 本期使用																						
（六）其他																						
四、本期期末余额	1,018,926,000.00				1,505,139,040.47				74,854,897.59	246,578,193.26	2,845,498,131.32	1,018,926,000.00							70,892,652.14	210,917,984.25	2,805,875,676.86	

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

# 华天酒店集团股份有限公司

## 财务报表附注

2019 年度

金额单位：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)。其中,有限售条件的流通股份43,850股,无限售条件的股份1,018,882,150股。公司股票于1996年8月8日在深圳证券交易所挂牌交易。

本公司及子公司属旅游服务及房地产开发行业。主要经营范围包括:酒店住宿、餐饮、文化娱乐及房地产开发。主要产品或提供的劳务:住宿、餐饮及商品房销售。

本财务报表业经公司2020年3月26日第七届董事会第十一次会议批准对外报出。

本公司将湖南国际金融大厦有限公司(以下简称国金公司)、株洲华天大酒店有限公司(以下简称株洲华天)和湖南灰汤温泉华天城置业有限责任公司(以下简称灰汤置业)、益阳市资阳商贸投资开发有限公司(以下简称益阳商贸投)、张家界华天酒店管理有限责任公司(以下简称张家界华天酒店)、张家界华天置业有限责任公司(以下简称张家界华天置业)、邵阳华天置业有限责任公司(以下简称邵阳华天置业)、永州华天酒店管理有限责任公司(以下简称永州华天酒店)、永州华天置业有限责任公司(以下简称永州华天置业)等26家子公司纳入本期合并财务报表范围,详见本财务报表附注六和七之说明。

### 二、财务报表的编制基础

#### (一) 编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

#### (二) 持续经营能力评价

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、重要会计政策及会计估计

重要提示：本公司根据实际生产经营特点针对金融工具减值、固定资产折旧、无形资产摊销、收入确认等交易或事项制定了具体会计政策和会计估计。

#### （一）遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

#### （二）会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

#### （三）营业周期

除房地产行业以外，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。房地产行业的营业周期从房产开发至销售变现，一般在 12 个月以上，具体周期根据开发项目情况确定，并以其营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

#### （四）记账本位币

采用人民币为记账本位币。

#### （五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

##### 1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。公司按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值份额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；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

##### 2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在购买日对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；如果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，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，经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。

#### （六）合并财务报表的编制方法

母公司将其控制的所有子公司纳入合并财务报表的合并范围。合并财务报表以母公司及



其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由母公司按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》编制。

#### (七) 合营安排分类及共同经营会计处理方法

1. 合营安排分为共同经营和合营企业。
2. 当公司为共同经营的合营方时，确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：
  - (1) 确认单独所持有的资产，以及按持有份额确认共同持有的资产；
  - (2) 确认单独所承担的负债，以及按持有份额确认共同承担的负债；
  - (3) 确认出售公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；
  - (4) 按公司持有份额确认共同经营因出售资产所产生的收入；
  - (5) 确认单独所发生的费用，以及按公司持有份额确认共同经营发生的费用。

#### (八) 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。

#### (九) 金融工具

##### 1. 金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下三类：(1) 以摊余成本计量的金融资产；(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；(3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下四类：(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；(2) 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债；(3) 不属于上述(1)或(2)的财务担保合同，以及不属于上述(1)并以低于市场利率贷款的贷款承诺；(4) 以摊余成本计量的金融负债。

##### 2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

###### (1) 金融资产和金融负债的确认依据和初始计量方法

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。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，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或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。但是，公司初始确认的应收账款未包含重大融资成分或公司不考虑未超过一年的合同中的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

###### (2) 金融资产的后续计量方法

1) 以摊余成本计量的金融资产

采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时，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债务工具投资

采用公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

采用公允价值进行后续计量。获得的股利（属于投资成本收回部分的除外）计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

采用公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

(3) 金融负债的后续计量方法

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

此类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。对于此类金融负债以公允价值进行后续计量。因公司自身信用风险变动引起的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的公允价值变动金额计入其他综合收益，除非该处理会造成或扩大损益中的会计错配。此类金融负债产生的其他利得或损失（包括利息费用、除因公司自身信用风险变动引起的公允价值变动）计入当期损益，除非该金融负债属于套期关系的一部分。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

2) 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债

按照《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》相关规定进行计量。

3) 不属于上述 1) 或 2) 的财务担保合同，以及不属于上述 1) 并以低于市场利率贷款的贷款承诺

在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：① 按照金融工具的减值规定确定的损失准备金额；② 初始确认金额扣除按照相关规定所确定的累计摊销额后的余

额。

#### 4) 以摊余成本计量的金融负债

采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融负债所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销时计入当期损益。

#### (4) 金融资产和金融负债的终止确认

1) 当满足下列条件之一时，终止确认金融资产：

① 收取金融资产现金流量的合同权利已终止；

② 金融资产已转移，且该转移满足《企业会计准则第23号——金融资产转移》关于金融资产终止确认的规定。

2) 当金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除时，相应终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

#### 3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司转移了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产。公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：(1) 未保留对该金融资产控制的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；(2) 保留了对该金融资产控制的，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。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：(1) 所转移金融资产在终止确认日的账面价值；(2) 因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资）之和。转移了金融资产的一部分，且该被转移部分整体满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和继续确认部分之间，按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：(1) 终止确认部分的账面价值；(2) 终止确认部分的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资）之和。

#### 4. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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确定相

关金融资产和金融负债的公允价值。公司将估值技术使用的输入值分以下层级，并依次使用：

(1) 第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；

(2) 第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值，包括：活跃市场中类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线等；市场验证的输入值等；

(3) 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值，包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据作出的财务预测等。

## 5. 金融工具减值

### (1) 金融工具减值计量和会计处理

公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款、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以外的贷款承诺、不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债或不属于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的财务担保合同进行减值处理并确认损失准备。

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指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，对于公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，公司在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。

对于不含重大融资成分或者公司不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收账款，公司运用简化计量方法，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。

对于租赁应收款、包含重大融资成分的应收账款，公司运用简化计量方法，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。

除上述计量方法以外的金融资产，公司在每个资产负债表日评估其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，公司按照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，公司按照该金融工

具未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备。

公司利用可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，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，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

于资产负债表日，若公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

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

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

(2) 按组合评估预期信用风险和计量预期信用损失的金融工具

项 目	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——合并报表范围内关联方组合	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
其他应收款——账龄组合	类似账龄的款项信用风险特征相似	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，编制其他应款账龄与未来12个月内或整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失

(3) 按组合计量预期信用损失的应收款项

1) 具体组合及计量预期信用损失的方法

项 目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
-----	---------	-------------

应收账款——合并报表范围内关联方组合	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
应收账款——账龄组合	类似账龄的款项信用风险特征相似	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整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失

2) 应收账款——账龄组合的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表

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

3) 对于单项风险特征明显的应收款项，根据应收款项类似信用风险特征(债务人根据合同条款偿还欠款的能力)，按历史款项的损失情况及债务人的经济状况预计可能存在的损失，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。

6. 金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不相互抵销。但同时满足下列条件的，公司以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：(1) 公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；(2) 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。

不满足终止确认条件的金融资产转移，公司不对已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

(十) 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. 存货可变现净值的确定依据

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照单个存货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。

## 4. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

## 5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

### (1) 低值易耗品

领用时一次性进损益。

### (2) 包装物

按照一次转销法进行摊销。

## (十一) 长期股权投资

### 1. 共同控制、重要影响的判断

按照相关约定对某项安排存在共有的控制，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，认定为共同控制。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，认定为重大影响。

## 2. 投资成本的确定

(1) 同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的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。

公司通过多次交易分步实现同一控制下企业合并形成的长期股权投资，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把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，根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额确定初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，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。

(2) 非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。

公司通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并形成的长期股权投资，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

1) 在个别财务报表中，按照原持有的股权投资的账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

2) 在合并财务报表中，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把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，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权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。但由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

(3) 除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；以债务重组方式取得的，按《企业会计准则第 12 号——债务重组》确定其初始投资成本；以非货币性资产交换取得的，按《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》确定其初始投资成本。

## 3. 后续计量及损益确认方法



对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。

#### 4. 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的处理方法

##### (1) 个别财务报表

对处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额，计入当期损益。对于剩余股权，对被投资单位仍具有重大影响或者与其他方一起实施共同控制的，转为权益法核算；不能再对被投资单位实施控制、共同控制或重大影响的，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的相关规定进行核算。

##### (2) 合并财务报表

##### 1) 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且不属于“一揽子交易”的

在丧失控制权之前，处置价款与处置长期股权投资相对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（资本溢价），资本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

丧失对原子公司控制权时，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子公司自购买日或合并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，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

##### 2) 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且属于“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。

#### (十二) 投资性房地产

1. 投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。

2. 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。

#### (十三) 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。

## 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(%)
房屋及建筑物	年限平均法	20-35	4、4.5	2.74-4.775
机器设备	年限平均法	10	4、10	9-9.6
运输工具	年限平均法	5	4、10	18-19.2
电子设备	年限平均法	5	4、10	18-19.2
其他设备	年限平均法	5	4、10	18-19.2

### (十四) 在建工程

1. 在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量则予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

2. 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。

### (十五) 借款费用

#### 1. 借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时确认为费用，计入当期损益。

#### 2. 借款费用资本化期间

(1) 当借款费用同时满足下列条件时，开始资本化：1) 资产支出已经发生；2) 借款费用已经发生；3) 为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

(3) 当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，借款费用停止资本化。

#### 3. 借款费用资本化率以及资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

#### （十六）无形资产

1. 无形资产包括土地使用权、专利权及非专利技术等，按成本进行初始计量。

2. 使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。具体年限如下：

项 目	摊销年限(年)
土地使用权	40—50
管理软件	5

#### （十七）部分长期资产减值

对长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等长期资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，估计其可收回金额。对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。商誉结合与其相关的资产组或者资产组组合进行减值测试。

若上述长期资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额确认资产减值准备并计入当期损益。

#### （十八）长期待摊费用

长期待摊费用核算已经支出，摊销期限在 1 年以上（不含 1 年）的各项费用。长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

#### （十九）职工薪酬

1. 职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

2. 短期薪酬的会计处理方法

在职工为公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损

益或相关资产成本。

### 3. 离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

(1) 在职工为公司提供服务的会计期间,根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债,并计入当期损益或相关资产成本。

(2) 对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤:

1) 根据预期累计福利单位法,采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等作出估计,计量设定受益计划所产生的义务,并确定相关义务的所属期间。同时,对设定受益计划所产生的义务予以折现,以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本;

2) 设定受益计划存在资产的,将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的,以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产;

3) 期末,将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额以及重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动等三部分,其中服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本,重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益,并且在后续会计期间不允许转回至损益,但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益确认的金额。

### 4. 辞退福利的会计处理方法

向职工提供的辞退福利,在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债,并计入当期损益:(1) 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;(2) 公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

### 5. 其他长期职工福利的会计处理方法

向职工提供的其他长期福利,符合设定提存计划条件的,按照设定提存计划的有关规定进行会计处理;除此之外的其他长期福利,按照设定受益计划的有关规定进行会计处理,为简化相关会计处理,将其产生的职工薪酬成本确认为服务成本、其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额以及重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动等组成项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

## (二十) 预计负债

1. 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。

2. 公司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初始计量，并在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。

## （二十一）收入

### 1. 收入确认原则

#### （1）销售商品

销售商品收入在同时满足下列条件时予以确认：1) 将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；2) 公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制；3) 收入的金额能够可靠地计量；4) 相关的经济利益很可能流入；5) 相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

#### （2）让渡资产使用权

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入金额能够可靠计量时，确认让渡资产使用权的收入。利息收入按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入按有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

### 2. 收入确认的具体方法

#### （1）房地产销售收入

在开发产品已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，在同时满足开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权和对已售出的开发产品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

出售自用房屋：自用房屋所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权和对已售出的开发产品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

#### （2）酒店客房、餐饮及娱乐服务收入

本集团对外提供酒店客房、餐饮及娱乐服务的，在酒店客房、餐饮及娱乐服务已提供且取得收取服务费的权利时确认收入。

#### （3）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。

## (二十二) 政府补助

1. 政府补助在同时满足下列条件时予以确认:(1) 公司能够满足政府补助所附的条件;(2) 公司能够收到政府补助。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;公允价值不能可靠取得的,按照名义金额计量。

### 2. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

政府文件规定用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政府补助。政府文件不明确的,以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断,以购建或以其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助。与资产相关的政府补助,冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的,在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助,直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的,将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

### 3. 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助,难以区分与资产相关或与收益相关的,整体归类为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助,用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的,确认为递延收益,在确认相关成本费用或损失的期间,计入当期损益或冲减相关成本;用于补偿已发生的相关成本费用或损失的,直接计入当期损益或冲减相关成本。

4. 与公司日常经营活动相关的政府补助,按照经济业务实质,计入其他收益或冲减相关成本费用。与公司日常活动无关的政府补助,计入营业外收支。

### 5. 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。

## (二十三) 递延所得税资产、递延所得税负债

1. 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额(未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的,该计税基础与其账面数之间的差额),按照预期收

回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2. 确认递延所得税资产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。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

3. 资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间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，转回减记的金额。

4. 公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：(1) 企业合并；(2) 直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

#### (二十四) 经营租赁

公司为承租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金计入相关资产成本或确认为当期损益，发生的初始直接费用，直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

公司为出租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金确认为当期损益，发生的初始直接费用，除金额较大的予以资本化并分期计入损益外，均直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

#### (二十五) 分部报告

公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度等为依据确定经营分部。公司的经营分部是指同时满足下列条件的组成部分：

1. 该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；
2. 管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；
3. 能够通过分析取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。

#### (二十六) 重要会计政策和会计估计变更

企业会计准则变化引起的会计政策变更

1. 本公司根据财政部《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2019〕6 号)、《关于修订印发合并财务报表格式(2019 版)的通知》(财会〔2019〕16 号)和企业会计准则的要求编制 2019 年度财务报表，此项会计政策变更采用追溯调整法。2018 年度财务报表受重要影响的报表项目和金额如下：

原列报报表项目及金额		新列报报表项目及金额	
应收票据及应收账款	40,566,275.20	应收票据	

		应收账款	40,566,275.20
应付票据及应付账款	320,137,884.10	应付票据	58,683,647.56
		应付账款	261,454,236.54

2. 本公司自2019年1月1日起执行财政部修订后的《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》《企业会计准则第23号——金融资产转移》《企业会计准则第24号——套期保值》以及《企业会计准则第37号——金融工具列报》(以下简称新金融工具准则)。根据相关新旧准则衔接规定,对可比期间信息不予调整,首次执行日执行新准则与原准则的差异追溯调整本报告期初留存收益或其他综合收益。

新金融工具准则改变了金融资产的分类和计量方式,确定了三个主要的计量类别:摊余成本;以公允价值计量且其变动计入其他综合收益;以公允价值计量且其变动计入当期损益。公司考虑自身业务模式,以及金融资产的合同现金流特征进行上述分类。权益类投资需按公允价值计量且其变动计入当期损益,但在初始确认时可选择按公允价值计量且其变动计入其他综合收益(处置时的利得或损失不能回转到损益,但股利收入计入当期损益),且该选择不可撤销。

新金融工具准则要求金融资产减值计量由“已发生损失模型”改为“预期信用损失模型”,适用于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、租赁应收款。

(1) 执行新金融工具准则对公司2019年1月1日财务报表的主要影响如下:

项 目	资产负债表		
	2018年12月31日	新金融工具准则 调整影响	2019年1月1日
可供出售金融资产	26,382,631.58	-26,382,631.58	
其他权益工具投资		26,382,631.58	26,382,631.58
短期借款	1,349,460,000.00	2,377,868.05	1,351,837,868.05
其他应付款	758,472,894.98	-4,114,363.08	754,358,531.90
长期借款	1,405,674,556.95	1,736,495.03	1,407,411,051.98

(2) 2019年1月1日,公司金融资产和金融负债按照新金融工具准则和按原金融工具准则的规定进行分类和计量结果对比如下表:

项 目	原金融工具准则		新金融工具准则	
	计量类别	账面价值	计量类别	账面价值
货币资金	贷款和应收款项	331,392,916.70	以摊余成本计量的	331,392,916.70



			金融资产	
应收账款	贷款和应收款项	40,566,275.20	以摊余成本计量的金融资产	40,566,275.20
其他应收款	贷款和应收款项	445,727,271.15	以摊余成本计量的金融资产	445,727,271.15
可供出售金融资产	可供出售金融资产	26,382,631.58		
其他权益工具投资			以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产	26,382,631.58
短期借款	其他金融负债	1,349,460,000.00	以摊余成本计量的金融负债	1,351,837,868.05
应付票据	其他金融负债	58,683,647.56	以摊余成本计量的金融负债	58,683,647.56
应付账款	其他金融负债	261,454,236.54	以摊余成本计量的金融负债	261,454,236.54
其他应付款	其他金融负债	758,472,894.98	以摊余成本计量的金融负债	754,358,531.90
一年内到期的非流动负债	其他金融负债	355,749,952.54	以摊余成本计量的金融负债	355,749,952.54
长期借款	其他金融负债	1,405,674,556.95	以摊余成本计量的金融负债	1,407,411,051.98
长期应付款	其他金融负债	200,192,316.77	以摊余成本计量的金融负债	200,192,316.77

(3) 2019年1月1日,公司原金融资产和金融负债账面价值调整为按照新金融工具准则的规定进行分类和计量的新金融资产和金融负债账面价值的调节表如下:

项目	按原金融工具准则列示的账面价值(2018年12月31日)	重分类	重新计量	按新金融工具准则列示的账面价值(2019年1月1日)
1) 金融资产				
① 摊余成本				
货币资金	331,392,916.70			331,392,916.70
应收账款	40,566,275.20			40,566,275.20
其他应收款	445,727,271.15			445,727,271.15
以摊余成本计量的总金融资产	817,686,463.05			817,686,463.05
② 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益				
可供出售金融资产	26,382,631.58	-26,382,631.58		

其他权益工具投资		26,382,631.58		26,382,631.58
以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的总金融资产	26,382,631.58			26,382,631.58
2) 金融负债				
摊余成本				
短期借款	1,349,460,000.00	2,377,868.05		1,351,837,868.05
应付票据	58,683,647.56			58,683,647.56
应付账款	261,454,236.54			261,454,236.54
其他应付款	758,472,894.98	-4,114,363.08		754,358,531.90
一年内到期的非流动负债	355,749,952.54			355,749,952.54
长期借款	1,405,674,556.95	1,736,495.03		1,407,411,051.98
长期应付款	200,192,316.77			200,192,316.77
以摊余成本计量的总金融负债	4,389,687,605.34			4,389,687,605.34

(4) 2019年1月1日，公司原金融资产减值准备期末金额调整为按照新金融工具准则的规定进行分类和计量的新损失准备的调节表如下：

项 目	按原金融工具准则计提损失准备/按或有事项准则确认的预计负债（2018年12月31日）	重分类	重新计量	按新金融工具准则计提损失准备（2019年1月1日）
应收账款	26,202,918.64			26,202,918.64
其他应收款	601,962,822.90			601,962,822.90

3. 本公司自2019年6月10日起执行经修订的《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》，自2019年6月17日起执行经修订的《企业会计准则第12号——债务重组》。该项会计政策变更采用未来适用法处理。

#### 四、税项

##### 主要税种及税率

税 种	计税依据	税 率
增值税	销售货物或提供应税劳务	3%、5%、6%、13%、16%
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	实行四级超率累进税率 30%~

	附着物产权产生的增值额	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20-30%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	应缴流转税税额	7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

## 五、合并财务报表项目注释

说明:本财务报表附注的期初数指财务报表上年年末数按新金融工具准则调整后的2019年1月1日的数据。

### (一) 合并资产负债表项目注释

#### 1. 货币资金

##### (1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
库存现金	331,055.42	374,076.71
银行存款	149,551,490.45	328,948,860.82
其他货币资金	1,910,811.57	2,069,979.17
合 计	151,793,357.44	331,392,916.70

##### (2) 其他说明

1) 期末银行存款中受限金额为17,658,258.71元,具体详见本财务报表附注五(四)1相关说明。

2) 期末其他货币资金系使用受限的按揭保证金1,910,811.57元。

#### 2. 应收账款

##### (1) 明细情况

##### 1) 类别明细情况

种 类	期末数				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	22,476,705.66	35.71	18,140,221.60	80.71	4,336,484.06
按组合计提坏账准备	40,457,654.55	64.29	10,610,623.25	26.23	29,847,031.30
合计	62,934,360.21	100.00	28,750,844.85	45.68	34,183,515.36

(续上表)

种类	期初数				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	31,726,376.26	47.52	18,440,098.40	58.12	13,286,277.86
按组合计提坏账准备	35,042,817.58	52.48	7,762,820.24	22.15	27,279,997.34
合计	66,769,193.84	100.00	26,202,918.64	39.24	40,566,275.20

2) 期末单项计提坏账准备的应收账款

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
历年离职员工担保	8,207,094.22	8,207,094.22	100.00	信用风险高,根据预计可回收金额与账面余额的差额计提
万鸿冰、李驰	4,370,855.66	2,022,799.99	46.28	信用风险高,根据预计可回收金额与账面余额的差额计提
存在商业纠纷的应收账款	3,079,254.96	1,906,844.17	61.93	信用风险高,根据预计可回收金额与账面余额的差额计提
失联客户	2,863,738.83	2,863,738.83	100.00	信用风险高,根据预计可回收金额与账面余额的差额计提
曾康乐	1,839,455.88	1,839,455.88	100.00	信用风险高,预期无法收回
湖南兴威华天大酒店有限公司	1,350,000.00	675,000.00	50.00	信用风险高,根据预计可回收金额与账面余额的差额计提
其他	766,306.11	625,288.51	81.60	信用风险高,根据预计可回收金额与账面余额的差额计提
小计	22,476,705.66	18,140,221.60	80.71	

3) 采用组合计提坏账准备的应收账款

项目	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
信用风险特征组合	40,457,654.55	10,610,623.25	26.23
小计	40,457,654.55	10,610,623.25	26.23

4) 信用风险特征组合,采用账龄损失率对照表计提坏账准备的应收账款

账龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)

1年以内	22,325,233.82	1,339,514.05	6.00
1-2年	4,855,733.89	485,573.39	10.00
2-3年	4,501,062.17	900,212.43	20.00
3-4年	1,271,858.99	381,557.70	30.00
4年以上	7,503,765.68	7,503,765.68	100.00
小计	40,457,654.55	10,610,623.25	26.23

(2) 坏账准备变动情况

1) 明细情况

项目	期初数	本期增加			本期减少			期末数
		计提	收回	其他	转回	核销	其他[注]	
单项计提坏账准备	18,440,098.40	2,750,912.72			1,990,747.80		1,060,041.72	18,140,221.60
按组合计提坏账准备	7,762,820.24	2,861,587.01				13,784.00		10,610,623.25
小计	26,202,918.64	5,612,499.73			1,990,747.80	13,784.00	1,060,041.72	28,750,844.85

[注]: 其他减少 1,060,041.72 元, 系本期处置湖北华天大酒店有限责任公司(以下简称湖北华天)股权导致合并范围减少所致。

2) 本期重要的坏账准备收回或转回情况

单位名称	收回或转回金额	收回方式
湖南华天国际旅行社有限责任公司	1,116,247.80	现金收回
耒阳金桥华天大酒店有限公司	874,500.00	现金收回
小计	1,990,747.80	

(3) 本期实际核销应收账款 13,784.00 元。

(4) 应收账款金额前 5 名情况

单位名称	账面余额	占应收账款余额的比例(%)	坏账准备
万鸿冰、李驰	4,370,855.66	6.95	2,022,799.99
张敏	2,566,924.76	4.08	513,384.95
湖南华天光电惯导技术有限公司	2,923,666.67	4.65	175,420.00
曾康乐	1,839,455.88	2.92	1,839,455.88

湖南兴威华天大酒店有限公司	1,350,000.00	2.15	675,000.00
小 计	13,050,902.97	20.75	5,226,060.82

### 3. 预付款项

#### (1) 账龄分析

账 龄	期末数			
	账面余额	比例(%)	减值准备	账面价值
1 年以内	7,991,157.20	7.33	631,644.99	7,359,512.21
1-2 年	1,597,775.22	1.46	64,914.62	1,532,860.60
2-3 年	4,377,940.66	4.01	8,774.55	4,369,166.11
3 年以上	95,105,946.30	87.19	4,174,622.78	90,931,323.52
合 计	109,072,819.38	100.00	4,879,956.94	104,192,862.44

续上表

账 龄	期初数			
	账面余额	比例(%)	减值准备	账面价值
1 年以内	13,447,449.66	11.54		13,447,449.66
1-2 年	4,489,802.14	3.85		4,489,802.14
2-3 年	483,506.58	0.42		483,506.58
3 年以上	98,074,015.50	84.19	4,286,677.06	93,787,338.44
合 计	116,494,773.88	100.00	4,286,677.06	112,208,096.82

#### (2) 预付款项金额前 5 名情况

单位名称	账面余额	占预付款项余额的比例(%)
湖南名正电力建设有限公司	1,043,296.00	0.96
张家界市中燃城市燃气发展有限公司	1,010,500.29	0.93
益阳中燃城市燃气发展有限公司	683,606.22	0.63
刘秩平	637,004.16	0.58
国网湖南省电力公司供电分公司	630,399.26	0.58
小 计	4,004,805.93	3.67

#### (3) 其他说明

期末，预付产权式酒店租金余额为 9,093.13 万元，账龄均系 3 年以上。

#### 4. 其他应收款

##### (1) 明细情况

##### 1) 类别明细情况

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备	1,159,688,611.40	95.21	588,642,906.49	50.76	571,045,704.91
其中：其他应收款	1,159,688,611.40	95.21	588,642,906.49	50.76	571,045,704.91
按组合计提坏账准备	58,394,332.16	4.79	16,936,113.41	29.00	41,458,218.75
其中：其他应收款	58,394,332.16	4.79	16,936,113.41	29.00	41,458,218.75
合 计	1,218,082,943.56	100.00	605,579,019.90	49.72	612,503,923.66

(续上表)

种 类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备	983,668,961.30	93.89	580,859,057.41	59.05	402,809,903.89
其中：其他应收款	983,668,961.30	93.89	580,859,057.41	59.05	402,809,903.89
按组合计提坏账准备	64,021,132.75	6.11	21,103,765.49	32.96	42,917,367.26
其中：其他应收款	64,021,132.75	6.11	21,103,765.49	32.96	42,917,367.26
合 计	1,047,690,094.05	100.00	601,962,822.90	57.46	445,727,271.15

##### 2) 期末单项计提坏账准备的其他应收款

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
北京浩博	932,667,996.32	530,954,079.19	56.93	已进入破产重整程序，具体详见本财务报表十四（二）2 所述。
湖南兴湘并购重组股权投资基金企业(有限合伙)	164,129,098.24			股权转让款，期后已收回 1.2 亿元，余款预期可全额收回
北京德瑞特经济发展公司	24,050,000.00	24,050,000.00	100.00	信用风险高，收回可能性极低，全额计提
北京万市房地产	14,940,926.93	14,940,926.93	100.00	涉讼款，收回可能性极低，全额

开发有限公司				计提
湘潭市喜悦母婴护理有限公司	1,258,899.99	629,450.00	50.00	涉讼款，信用风险高，根据预计可收回金额与账面余的差额计提
湖南曙光建设有限公司	7,598,105.10	3,799,052.56	50.00	信用风险高，根据预计可收回金额与账面余的差额计提
湖南华天光电惯导技术有限公司	2,964,816.04	2,964,816.04	100.00	存在争议，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	1,628,690.06	1,628,690.06	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	1,410,261.07	1,410,261.07	100.00	信用风险高，收回可能性极低，全额计提
曾康乐	1,326,521.54	1,326,521.54	100.00	信用风险高，收回可能性极低，全额计提
其他	7,713,296.11	6,939,109.10	89.96	
小 计	1,159,688,611.40	588,642,906.49	50.76	

### 3) 采用组合计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
应收政府款项组合	3,000,000.00		
应收押金保证金组合	17,203,675.74		
账龄组合	38,190,656.42	16,936,113.41	44.35
其中：1年以内	10,275,448.65	616,526.92	6.00
1-2年	9,173,635.59	917,363.56	10.00
2-3年	2,758,136.13	551,627.23	20.00
3-4年	1,618,343.36	485,503.01	30.00
4年以上	14,365,092.69	14,365,092.69	100.00
小 计	58,394,332.16	16,936,113.41	29.00

### (2) 账龄情况

项 目	期末账面余额
1年以内	194,422,356.91
1-2年	64,923,212.73



2-3年	64,516,184.39
3-4年	57,641,805.21
4年以上	836,579,384.32
小计	1,218,082,943.56

(3) 坏账准备变动情况

项目	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)	
期初数	1,618,238.46	1,143,795.61	599,200,788.83	601,962,822.90
期初数在本期				
--转入第二阶段	-189,811.05	189,811.05		
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段	1,286,652.40	-413,025.00	-873,627.40	
本期计提	-2,092,152.91		8,593,906.77	6,501,753.86
本期收回				
本期转回				
本期核销			-9,109.00	-9,109.00
其他变动[注]	-6,399.98	-3,218.10	-2,866,829.78	-2,876,447.86
期末数	616,526.92	917,363.56	604,045,129.42	605,579,019.90

注：其他减少 2,876,447.86 元，系本期湖北华天股权导致合并范围减少所致。

(4) 本期实际核销其他应收款 9,109.00 元。

(5) 其他应收款款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
押金保证金	17,203,675.74	8,970,444.14
应收暂付款	97,941,336.17	102,046,826.36
股权转让款	164,129,098.24	
应收税收返还款	3,000,000.00	
北京浩博应收暂付款	932,667,996.32	932,471,272.32

应收关联方款项	3,140,837.09	4,201,551.23
合 计	1,218,082,943.56	1,047,690,094.05

(6) 其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例(%)	坏账准备
北京浩搏基业房地产开发有限公司(以下简称北京浩搏)	应收暂付款	932,667,996.32	[注]	76.57	530,954,079.19
湖南兴湘并购重组股权投资基金企业(有限合伙)	股权转让款	164,129,098.24	1 年以内	13.47	
北京德瑞特公司	垫付及索赔款	24,050,000.00	5 年以上	1.97	24,050,000.00
北京万市房地产开发有限公司	官司补偿款	14,940,926.93	5 年以上	1.23	14,940,926.93
湖南曙光建设有限公司	应收暂付款	7,598,105.10	1 年以内	0.62	3,799,052.56
小 计		1,143,386,126.59		93.87	573,744,058.68

[注]: 应收北京浩搏款项账龄: 1 年以内 19.67 万元, 1-2 年 5,207.93 万元, 2-3 年为 5,427.12 万元, 3-4 年为 4,948.89 万元, 4 年以上 77,663.19 万元。

5. 存货

(1) 明细情况

项 目	期末数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	22,022,781.63		22,022,781.63
开发成本	531,950,350.84		531,950,350.84
库存商品	344,368.77		344,368.77
开发产品	287,189,953.60	22,312,087.78	264,877,865.82
周转材料	230,859.21		230,859.21
合 计	841,738,314.05	22,312,087.78	819,426,226.27

(续上表)

项 目	期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值

原材料	25,664,323.37		25,664,323.37
开发成本	531,374,142.10		531,374,142.10
库存商品	183,482.00		183,482.00
开发产品	356,895,648.80	22,312,087.78	334,583,561.02
周转材料	535,038.09		535,038.09
合计	914,652,634.36	22,312,087.78	892,340,546.58

(2) 存货跌价准备

项目	期初数	本期增加		本期减少		期末数
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本						
开发产品	22,312,087.78					22,312,087.78
小计	22,312,087.78					22,312,087.78

(3) 开发成本

项目名称	开工时间	预计总投资	期初数	期末数
张家界华天城项目	2011.3	20.0 亿元	29,823,243.04	30,399,451.78
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
灰汤天峪收储土地			230,968,907.06	230,968,907.06
小计			531,374,142.10	531,950,350.84

(4) 开发产品

项目名称	竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数
张家界华天城项目(一期)	2014.9	121,705,481.41	416,704.48	59,964,639.15	62,157,546.74
益阳华天城市广场	2016.6	120,553,045.72	576,000.00	7,036,586.07	114,092,459.65
乐活小镇	2009.12	2,117,420.24		451,753.51	1,665,666.73
华天苑	2010.12	82,509,732.40		3,245,420.95	79,264,311.45
灰汤温泉住宅项目(一期)	2011.12	30,009,969.03			30,009,969.03
小计		356,895,648.80	992,704.48	70,698,399.68	287,189,953.60

(5) 其他说明

1) 开发成本期末余额中含有的借款费用资本化金额为 155,347,208.38 元。

2) 开发产品期末余额中含有的借款费用资本化金额为 62,698,341.65 元。

3) 本期开发产品减少共计 70,698,399.68 元，其中转入投资性房地产 32,873,763.40 元，结转主营业务成本 37,350,755.08 元，工程结算核减 473,881.20 元。

6. 其他流动资产

项 目	期末数	期初数
待摊费用	2,591,180.32	2,105,391.45
预缴税费	400,872.23	203,468.84
待抵扣增值税	4,508,766.11	2,248,220.89
合 计	7,500,818.66	4,557,081.18

7. 长期股权投资

(1) 分类情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对联营企业投资	457,361,642.02		457,361,642.02	459,628,601.05		459,628,601.05
北京浩搏	11,421,100.00	11,421,100.00		11,421,100.00	11,421,100.00	
合 计	468,782,742.02	11,421,100.00	457,361,642.02	471,049,701.05	11,421,100.00	459,628,601.05

(2) 明细情况

被投资单位	期初数	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	其他综合收益调整
1) 联营企业					
湖南银河金谷商务服务有限公司	5,651,201.48			-507,870.99	
浙江皓谷网络科技有限公司	3,124,493.36			-30,172.15	
北京星亿华天文化旅游产业发展有限公司					
北京世纪华天酒店管理有限公司（以下简称北京世纪华天）	450,852,906.21			-1,728,915.89	

2) 其他					
北京浩搏	11,421,100.00				
合 计	471,049,701.05			-2,266,959.03	

(续上表)

被投资单位	本期增减变动				期末数	减值准备 期末余额
	其他权益变动	宣告发放股利或利润	计提减值准备	其他		
1) 联营企业						
湖南银河金谷商务服务有限公司					5,143,330.49	
浙江皓谷网络科技有限公司					3,094,321.21	
北京星亿华天文化旅游产业发展有限公司						
北京世纪华天					449,123,990.32	
2) 其他						
北京浩搏					11,421,100.00	11,421,100.00
合 计					468,782,742.02	11,421,100.00

## 8. 其他权益工具投资

### (1) 明细情况

项 目	期末数	期初数[注 1]	本期 股利收入	本期从其他综合收益转入留存 收益的累计利得和损失	
				金额	原因
湖南华天光电惯导技术有限公司	1,382,631.58	1,382,631.58			
北京星亿东方文化科技服务有限公司	25,000,000.00	25,000,000.00			
湖南华天粮油有限公司[注 2]					
小 计	26,382,631.58	26,382,631.58			

[注 1]：期初数与上年年末数（2018 年 12 月 31 日）差异详见本财务报表附注三（二十六）2 之说明。

[注 2]：湖南华天粮油有限公司因资不抵债停业多年，公司预计对华天粮油的 300 万元投资无法收回，故期末公允价值为零。

(2) 指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资的原因

由于本公司持有湖南华天光电惯导技术有限公司、北京星亿东方文化科技服务有限公司不是以交易为目的，故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权益工具投资。

9. 投资性房地产

项 目	房屋及建筑物	合 计
账面原值		
期初数	267,372,583.15	267,372,583.15
本期增加金额	32,873,763.40	32,873,763.40
1) 存货转入	32,873,763.40	32,873,763.40
本期减少金额	166,923,389.18	166,923,389.18
1) 出售	166,923,389.18	166,923,389.18
期末数	133,322,957.37	133,322,957.37
累计折旧和累计摊销		
期初数	11,625,959.78	11,625,959.78
本期增加金额	9,735,582.88	9,735,582.88
1) 计提或摊销	9,735,582.88	9,735,582.88
本期减少金额	8,902,580.78	8,902,580.78
1) 出售	8,902,580.78	8,902,580.78
期末数	12,458,961.88	12,458,961.88
减值准备		
期初数	26,625,883.05	26,625,883.05
本期增加		
期末数	26,625,883.05	26,625,883.05
账面价值		
期末账面价值	94,238,112.44	94,238,112.44
期初账面价值	229,120,740.32	229,120,740.32

## 10. 固定资产

### (1) 明细情况

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
账面原值						
期初数	4,220,571,333.76	635,848,673.43	83,476,072.32	20,776,573.11	244,723,304.65	5,205,395,957.27
本期增加金额	38,633,383.04	178,526.41	1,186,471.86	431,146.56	1,366,736.90	41,796,264.77
1)购置	12,084,323.60	178,526.41	1,026,989.10	431,146.56	583,310.80	14,304,296.47
2)在建工程转入	26,549,059.44		159,482.76		783,426.10	27,491,968.30
本期减少金额	273,904,772.23	13,610,095.99	3,303,025.39	1,312,015.35	12,621,111.46	304,751,020.42
1)处置或报废		44,589.63	550,958.51	734,417.00	440,029.35	1,769,994.49
2)合并范围减少	273,904,772.23	13,565,506.36	2,752,066.88	577,598.35	12,181,082.11	302,981,025.93
期末数	3,985,299,944.57	622,417,103.85	81,359,518.79	19,895,704.32	233,468,930.09	4,942,441,201.62
累计折旧						
期初数	1,081,318,192.41	500,585,200.12	75,779,067.37	18,174,365.71	211,403,739.11	1,887,260,564.72
本期增加金额	131,638,275.76	28,806,412.52	2,381,113.51	497,503.20	8,405,183.55	171,728,488.54
1)计提	131,638,275.76	28,806,412.52	2,381,113.51	497,503.20	8,405,183.55	171,728,488.54
本期减少金额	106,706,429.99	10,278,926.92	2,687,655.52	1,116,998.89	11,990,169.05	132,780,180.37
1)处置或报废		41,655.00	529,882.57	700,800.85	417,643.74	1,689,982.16
2)合并范围减少	106,706,429.99	10,237,271.92	2,157,772.95	416,198.04	11,572,525.31	131,090,198.21
期末数	1,106,250,038.18	519,112,685.72	75,472,525.36	17,554,870.02	207,818,753.61	1,926,208,872.89
减值准备						
期初数	27,820,997.21	286,274.62	7,583.39	3,163.33		28,118,018.55
本期增加金额						
本期减少金额						
期末数	27,820,997.21	286,274.62	7,583.39	3,163.33		28,118,018.55
账面价值						
期末账面价值	2,851,228,909.18	103,018,143.51	5,879,410.04	2,337,670.97	25,650,176.48	2,988,114,310.18
期初账面价值	3,111,432,144.14	134,977,198.69	7,689,421.56	2,599,044.07	33,319,565.54	3,290,017,374.00

### (2) 经营租出固定资产

项 目	期末账面价值
房屋及建筑物	252,969,866.47
小 计	252,969,866.47

(3) 未办妥产权证书的固定资产的情况

项 目	账面价值	未办妥产权证书原因
张家界华天大酒店房屋及建筑物	242,915,743.09	尚未办理竣工决算
娄底华天大酒店地下车库	39,430,175.68	政策因素，暂无法审批
华星置业房屋及建筑物	19,174,323.93	正在办理
总店立体车库	5,502,481.26	报建手续不全
邵阳华天大酒店锅炉房	414,043.50	本期新增，尚未办理权证
小 计	307,436,767.46	

11. 在建工程

(1) 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	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	126,718,807.89		126,718,807.89	147,414,105.96		147,414,105.96
张家界华天酒店工程	283,119,346.09		283,119,346.09	288,951,277.05		288,951,277.05
娄底华天酒店工程	77,733,010.31		77,733,010.31	80,819,473.11		80,819,473.11
永州酒店工程	97,290,074.92		97,290,074.92	56,771,984.22		56,771,984.22
其他零星工程	3,706,591.15		3,706,591.15	1,096,162.74		1,096,162.74
合 计	588,567,830.36		588,567,830.36	575,053,003.08		575,053,003.08

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

工程名称	预算数	期初数	本期增加	转入固定资产	其他减少	期末数
灰汤温泉酒店工程	12 亿元	147,414,105.96		20,256,761.04	438,537.03	126,718,807.89
张家界华天酒店工程	10 亿元	288,951,277.05	5,194,516.22		11,026,447.18	283,119,346.09
娄底华天酒店工程	5.33 亿元	80,819,473.11	7,216,713.89	7,235,207.26	3,067,969.43	77,733,010.31
永州酒店工程	2.38 亿元	56,771,984.22	41,784,042.05		1,265,951.35	97,290,074.92



其他零星工程		1,096,162.74	2,610,428.41			3,706,591.15
小 计		575,053,003.08	56,805,700.57	27,491,968.30	15,798,904.99	588,567,830.36

(续上表)

工程名称	工程累计投入 占预算比例(%)	工程进 度(%)	利息资本化 累计金额	本期利息 资本化金额	本期利息资 本化率(%)	资金来源
灰汤温泉酒店工程	88.61	88.00	66,300,182.86			金融机构贷款
张家界华天酒店工程	79.50	79.50	36,281,833.62			金融机构贷款、募投资金
娄底华天酒店工程	80.13	80.13	13,475,787.04			金融机构贷款
永州酒店工程	40.80	40.80				金融机构贷款、募投资金
其他零星工程						自有资金
小计			116,057,803.52			

### (3) 其他说明

其他减少共计 15,798,904.99 元，其中本期工程结算核减 14,361,106.15 元，进项税抵扣减少在建工程 1,269,322.38 元，转入长期待摊费用 168,476.46 元。

## 12. 无形资产

项 目	土地使用权	管理软件	合 计
账面原值			
期初数	661,972,502.25	5,814,458.01	667,786,960.26
本期增加金额		213,480.71	213,480.71
(1) 购置		213,480.71	213,480.71
本期减少金额	71,744,436.06		71,744,436.06
(1) 合并范围减少	71,744,436.06		71,744,436.06
期末数	590,228,066.19	6,027,938.72	596,256,004.91
累计摊销			
期初数	118,828,376.60	4,734,737.38	123,563,113.98
本期增加金额	15,593,864.05	235,548.48	15,829,412.53
(1) 计提	15,593,864.05	235,548.48	15,829,412.53
本期减少金额	23,941,865.16		23,941,865.16

(1) 合并范围减少	23,941,865.16		23,941,865.16
期末数	110,480,375.49	4,970,285.86	115,450,661.35
减值准备			
期初数	446,929.50		446,929.50
本期增加金额			
本期减少金额			
期末数	446,929.50		446,929.50
账面价值			
期末账面价值	479,300,761.20	1,057,652.86	480,358,414.06
期初账面价值	542,697,196.15	1,079,720.63	543,776,916.78

### 13. 长期待摊费用

项 目	期初数	本期增加	本期摊销	其他减少[注]	期末数
总店酒店装修改造	22,113,065.32	688,751.06	8,766,520.82		14,035,295.56
芙蓉华天改造	1,070,227.59	1,206,365.13	405,161.11		1,871,431.61
益阳华天评星改造	1,013,421.20		531,695.52		481,725.68
潇湘华天装修	5,683,500.77	2,640,206.56	2,419,722.30		5,903,985.03
经济型酒店改造	10,090,886.75	3,597,825.54	2,364,627.92		11,324,084.37
长春华天装修改造	43,727,881.81	653,000.00	9,128,940.61		35,251,941.20
株洲华天装修改造	3,267,435.53	2,978,285.71	2,948,992.14		3,296,729.10
武汉华天装修改造	2,680,624.41	122,065.08	670,047.99	2,132,641.50	
湘潭华天装修改造	5,456,785.84	2,358,046.42	1,615,702.91		6,199,129.35
星沙华天装修改造	3,968,194.48	327,731.38	4,274,725.19		21,200.67
邵阳华天装修工程	1,392,966.67		373,431.01		1,019,535.66
张家界酒店改造	7,119,507.85		1,796,892.50		5,322,615.35

灰汤华天酒店 养老公寓装修	46,256,190.34	1,051,899.99	6,605,641.26		40,702,449.07
待摊酒店租 金	32,261,552.93		3,730,591.03		28,530,961.90
其他	14,549,403.85	3,412,447.69	3,162,088.35		14,799,763.19
合 计	200,651,645.34	19,036,624.56	48,794,780.66	2,132,641.50	168,760,847.74

[注]：其他减少 2,132,641.50 元，系本期处置湖北华天股权导致合并范围减少所致。

#### 14. 递延所得税资产、递延所得税负债

##### (1) 未经抵销的递延所得税资产

项 目	期末数		期初数	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	133,239.88	33,309.97	868,110.92	217,027.73
企业合并中资产账面 价值小于计税基础			26,512,632.68	6,628,158.17
合 计	133,239.88	33,309.97	27,380,743.60	6,845,185.90

##### (2) 未经抵销的递延所得税负债

项 目	期末数		期初数	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
企业合并中资产账面价值大 于计税基础	105,887,926.84	26,471,981.71	110,944,694.28	27,736,173.57
剩余股权按公允价值计量	366,047,933.44	91,511,983.36	379,673,071.80	94,918,267.95
合 计	471,935,860.28	117,983,965.07	490,617,766.08	122,654,441.52

##### (3) 未确认递延所得税资产明细

项 目	期末数	期初数
可抵扣亏损	1,737,104,280.41	1,759,284,152.16
资产减值准备	728,000,600.69	724,376,437.48
小 计	2,465,104,881.10	2,483,660,589.64

##### (4) 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	期末数	期初数	备注
2019 年		100,730,352.19	
2020 年	181,712,504.32	181,712,504.32	

2021 年	395,463,193.15	395,463,193.15	
2022 年	371,638,048.42	371,638,048.42	
2023 年	709,740,054.08	709,740,054.08	
2024 年	78,550,480.44		
小计	1,737,104,280.41	1,759,284,152.16	

#### 15. 其他非流动资产

项 目	期末数	期初数
预付工程及设备款	6,776,650.12	10,722,455.43
预付土地购买款	27,455,229.00	27,455,229.00
合 计	34,231,879.12	38,177,684.43

#### 16. 短期借款

项 目	期末数	期初数[注 2]
抵押借款	1,111,387,295.76	730,284,562.57
保证借款[注 1]	90,153,092.94	220,387,659.49
信用借款	190,323,196.21	260,918,953.59
抵押及保证借款	140,238,144.57	140,246,692.40
合计	1,532,101,729.48	1,351,837,868.05

[注 1]：保证借款系母公司华天集团为本公司提供担保。

[注 2]：期初数与上年年末数（2018 年 12 月 31 日）差异系计提的利息，具体金额详见本财务报表附注三(二十六)2 之说明。

#### 17. 应付票据

##### (1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
商业承兑汇票	30,712,175.47	58,683,647.56
合 计	30,712,175.47	58,683,647.56

##### (2) 其他说明

期末已到期未支付的应付票据总额为 1,600,000.00 元。

## 18. 应付账款

### (1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
货物采购款	78,499,415.60	81,219,922.16
工程款	169,625,926.87	180,234,314.38
合 计	248,125,342.47	261,454,236.54

### (2) 其他说明

账龄超过 1 年的大额应付账款主要为尚未结算的工程款。

## 19. 预收款项

项 目	期末数	期初数
酒店餐饮业	37,872,801.57	42,225,556.33
地产业	299,194.82	22,438,603.50
其他	6,486,466.36	18,529,537.96
合 计	44,658,462.75	83,193,697.79

## 20. 应付职工薪酬

### (1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
短期薪酬	9,275,957.22	266,591,080.69	266,930,629.99	8,936,407.92
离职后福利—设定提存计划	199,465.04	28,868,634.84	28,969,925.19	98,174.69
合 计	9,475,422.26	295,459,715.53	295,900,555.18	9,034,582.61

### (2) 短期薪酬明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
工资、奖金、津贴和补贴	4,850,944.72	220,584,349.67	219,556,230.11	5,879,064.28
职工福利费		13,753,162.23	13,753,162.23	
社会保险费	518,887.82	16,064,838.50	16,495,921.98	87,804.34

其中：医疗保险费	483,594.12	13,731,299.83	14,143,311.62	71,582.33
工伤保险费	21,879.92	1,304,679.21	1,315,477.89	11,081.24
生育保险费	13,413.78	1,028,859.46	1,037,132.47	5,140.77
住房公积金	6,663.77	13,839,826.83	13,739,364.13	107,126.47
工会经费和职工教育经费	3,891,791.50	2,348,903.46	3,378,282.13	2,862,412.83
短期带薪缺勤	7,669.41		7,669.41	
小计	9,275,957.22	266,591,080.69	266,930,629.99	8,936,407.92

(3) 设定提存计划明细情况

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
基本养老保险	193,432.14	27,757,200.72	27,860,504.80	90,128.06
失业保险费	6,032.90	1,111,434.12	1,109,420.39	8,046.63
小计	199,465.04	28,868,634.84	28,969,925.19	98,174.69

21. 应交税费

项目	期末数	期初数
增值税	2,914,704.85	2,956,017.73
企业所得税	19,620,675.59	19,874,350.13
代扣代缴个人所得税	630,971.16	771,259.63
城市维护建设税	282,601.31	273,820.62
土地增值税	2,030.90	1,938,343.47
房产税	1,794,350.63	3,860,173.73
土地使用税	41,245.49	762,518.91
教育费附加	209,321.03	187,524.27
其他税费	62,936.55	184,287.52
合计	25,558,837.51	30,808,296.01

22. 其他应付款

(1) 明细情况

项目	期末数	期初数[注]
其他应付款	676,133,829.72	754,358,531.90

合 计	676,133,829.72	754,358,531.90
-----	----------------	----------------

[注]：期初数与上年年末数（2018年12月31日）差异系应付利息，具体金额详见本财务报表附注三(二十六)2之说明。

(2) 按款项性质分类

项 目	期末数	期初数
押金保证金	42,206,190.87	49,541,286.54
工程款	86,654,381.14	94,886,932.62
应付暂收款	32,059,291.58	20,332,102.10
关联方往来款	396,308,270.45	431,191,381.23
商务卡	29,596,048.35	38,964,260.37
其他	89,309,647.33	119,442,569.04
合 计	676,133,829.72	754,358,531.90

(3) 其他说明

账龄超过1年的大额其他应付款主要为尚未结算的工程款及关联方往来款。

23. 一年内到期的非流动负债

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
一年内到期的长期借款	683,052,019.13	293,219,620.42
一年内到期的长期应付款	58,558,850.67	62,530,332.12
合 计	741,610,869.80	355,749,952.54

(2) 一年内到期的长期借款

项 目	期末数	期初数
抵押借款	580,252,019.13	174,589,620.42
抵押及保证借款	102,800,000.00	118,630,000.00
小 计	683,052,019.13	293,219,620.42

(3) 一年内到期的长期应付款

项 目	期末数	期初数
融资租赁款	47,870,550.67	62,530,332.12
益阳置业产权式酒店融资款	10,688,300.00	

合 计	58,558,850.67	62,530,332.12
-----	---------------	---------------

#### 24. 长期借款

项 目	期末数	期初数[注]
抵押借款	334,083,925.17	913,751,964.43
抵押及保证借款	90,598,015.84	493,659,087.55
合 计	424,681,941.01	1,407,411,051.98

[注]: 期初数与上年年末数(2018年12月31日)差异详见本财务报表附注三(二十六)2之说明。

#### 25. 应付债券

##### (1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
华天酒店 2018 年度第一期债权融资计划	100,000,000.00	100,000,000.00
合 计	100,000,000.00	100,000,000.00

##### (2) 应付债券增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额
华天酒店 2018 年度第一期债权融资计划	100,000,000.00	2018 年 12 月 25 日	3 年	100,000,000.00
小 计	100,000,000.00			100,000,000.00

(续上表)

债券名称	期初数	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末数
华天酒店 2018 年度第一期债权融资计划	100,000,000.00					100,000,000.00
小 计	100,000,000.00					100,000,000.00

#### 26. 长期应付款

##### (1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
-----	-----	-----



国金公司产权式酒店融资款	119,112,920.00	144,172,920.00
融资租赁款	33,984,717.76	36,394,796.77
益阳置业产权式酒店融资款		12,624,600.00
湖南省益中投资公司	7,000,000.00	7,000,000.00
合 计	160,097,637.76	200,192,316.77

(2) 其他说明

1) 国金公司产权式酒店融资款、益阳置业产权式酒店融资款系各公司销售产权式酒店时承诺回购的金额，各子公司在收到该部分产权式酒店的销售款时，按照售后回购方式销售商品的有关会计处理规定，将收到的款项作为负债处理。

2) 公司向远东国际租赁有限责任公司、苏州融华租赁有限公司以及海通恒信国际租赁股份有限公司以融资租赁的方式累计借入资金 255,800,000.00 元，累计已偿还 173,944,731.57 元，尚余 81,855,268.43 元，其中重分类计入一年内到期的其他非流动负债 47,870,550.67 元。

3) 湖南省益中投资有限公司系子公司灰汤置业的少数股东，期末余额 7,000,000.00 元系该股东为灰汤置业提供的财务资助款。

27. 预计负债

项 目	期末数	期初数
诉讼赔款		5,610,000.00
合 计		5,610,000.00

28. 递延收益

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	形成原因
政府补助	840,000.00		120,000.00	720,000.00	
合 计	840,000.00		120,000.00	720,000.00	

(2) 政府补助明细情况

项 目	期初数	本期新增 补助金额	本期计入当期 损益金额	期末数	与资产相关/ 与收益相关
长春华天燃煤小锅炉淘汰改造项目	840,000.00		120,000.00	720,000.00	与资产相关

小 计	840,000.00		120,000.00	720,000.00	
-----	------------	--	------------	------------	--

## 29. 股本

### (1) 明细情况

项 目	期初数	本期增减变动（减少以“—”表示）					期末数
		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

(2) 截至 2019 年 12 月 31 日，公司作为反担保方向华天集团提供股权质押反担保，担保金额 40,600.00 万元。

## 30. 资本公积

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价（股本溢价）	1,404,485,446.23			1,404,485,446.23
其他资本公积	48,581,705.07			48,581,705.07
合 计	1,453,067,151.30			1,453,067,151.30

## 31. 盈余公积

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	70,892,652.14	3,962,245.45		74,854,897.59
合 计	70,892,652.14	3,962,245.45		74,854,897.59

## 32. 未分配利润

项 目	本期数	上年同期数
期初未分配利润	-10,287,241.34	472,421,230.22
加：本期归属于母公司所有者的净利润	50,234,487.90	-477,613,683.55
减：计提法定盈余公积	3,962,245.45	5,094,788.01
期末未分配利润	35,985,001.11	-10,287,241.34

### (二) 合并利润表项目注释

## 1. 营业收入/营业成本

### (1) 明细情况

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	1,098,866,841.83	538,581,757.29	952,167,537.32	432,816,138.95
其他业务收入	11,686,167.73	7,398,256.38	5,962,010.70	9,443,146.73
合 计	1,110,553,009.56	545,980,013.67	958,129,548.02	442,259,285.68

### (2) 其他说明

本期子公司张家界华天置业 2019 年度确认投资性房地产销售收入 24,752.38 万元，结转投资性房地产成本 15,802.08 万元，影响营业毛利增加 8,950.30 万元。

## 2. 税金及附加

项 目	本期数	上年同期数
房产税	42,734,387.78	43,407,453.14
土地增值税	8,151,183.20	3,560,346.92
土地使用税	5,345,748.12	6,403,166.97
城市维护建设税	2,315,397.61	1,624,464.33
印花税及其他	2,117,060.92	2,112,155.35
教育费附加	1,685,521.08	1,203,004.38
合 计	62,349,298.71	58,310,591.09

## 3. 销售费用

项 目	本期数	上年同期数
职工薪酬	16,216,128.03	17,267,214.40
佣金	3,040,393.98	2,227,057.80
广告及推广费	704,400.32	911,810.88
业务招待费、办公费、差旅费	691,876.86	557,884.47
物料用品	684,372.08	1,060,333.02
其他	2,195,134.59	5,212,481.07
合 计	23,532,305.86	27,236,781.64

#### 4. 管理费用

项 目	本期数	上年同期数
折旧费、摊销费	212,688,818.83	233,238,613.79
职工薪酬	122,089,014.96	127,109,326.73
售房返租款	64,957,439.68	72,483,495.96
水电及能源费	65,811,970.25	65,997,502.77
租赁费	27,369,991.15	25,536,259.43
中介机构费用	9,331,100.04	13,950,301.59
修理费	8,564,696.20	9,418,124.54
办公费、业务招待费、差旅费	5,303,530.53	4,795,776.74
物料用品、制服费	4,014,633.18	5,054,167.69
保险费、环保费、邮电费	3,934,105.06	4,233,007.19
其他支出	10,378,184.81	15,636,406.35
合 计	534,443,484.69	577,452,982.78

#### 5. 财务费用

项 目	本期数	上年同期数
利息支出	233,622,467.61	258,143,125.97
减：利息收入	742,501.23	3,009,918.72
金融机构手续费及其他	5,949,179.25	5,996,803.28
合 计	238,829,145.63	261,130,010.53

#### 6. 其他收益

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
政府补助	31,295,181.84	13,693,136.27	31,295,181.84
合 计	31,295,181.84	13,693,136.27	31,295,181.84

本期计入其他收益的政府补助情况详见本财务报表附注合并财务报表项目注释五(四)2之说明。

### 7. 投资收益

项 目	本期数	上年同期数
权益法核算的长期股权投资收益	-2,266,959.03	-10,801,674.03
处置长期股权投资产生的投资收益	283,356,911.48	
合 计	281,089,952.45	-10,801,674.03

本期计入处置长期股权投资产生的投资收益情况详见本财务报表附注附注十四(二)1之说明。

### 8. 信用减值损失

项 目	本期数	上年同期数
坏账损失	-10,852,058.42	
合 计	-10,852,058.42	

### 9. 资产减值损失

项 目	本期数	上年同期数
坏账损失		-13,122,867.74
投资性房地产减值损失		-26,625,883.05
固定资产减值损失		-27,342,434.98
合 计		-67,091,185.77

### 10. 资产处置收益

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
固定资产处置收益	13,494.55	155,451.59	13,494.55
合 计	13,494.55	155,451.59	13,494.55

### 11. 营业外收入

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额

无需支付的款项	3,355,878.91		3,355,878.91
违约金	483,588.10	3,500,430.72	483,588.10
其他	213,400.32	326,862.66	213,400.32
合 计	4,052,867.33	3,827,293.38	4,052,867.33

## 12. 营业外支出

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
税收滞纳金及罚款支出	1,883,586.13	878,056.49	1,883,586.13
赔偿款	1,218,866.19	6,253,750.88	1,218,866.19
非流动资产毁损报废损失	58,223.32	225,520,038.93	58,223.32
其他	903,632.93	1,502,162.36	903,632.93
合 计	4,064,308.57	234,154,008.66	4,064,308.57

## 13. 所得税费用

### (1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数
当期所得税费用	9,046,942.86	-75,327.96
递延所得税费用	-4,146,853.14	-4,266,528.71
合 计	4,900,089.72	-4,341,856.67

### (2) 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本期数	上年同期数
利润总额	6,953,890.18	-702,631,090.92
按母公司适用税率计算的所得税费用	1,738,472.55	-175,657,772.73
子公司适用不同税率的影响		
调整以前期间所得税的影响	-3,690,378.45	-4,892,984.83
非应税收入的影响	566,739.76	-2,700,418.51
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	427,929.07	2,099,227.78
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-13,780,293.32	-624,921.90
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	19,637,620.11	177,435,013.52

所得税费用	4,900,089.72	-4,341,856.67
-------	--------------	---------------

### (三) 合并现金流量表项目注释

#### 1. 收到其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
利息收入	742,501.23	3,009,918.72
与收益相关的政府补助	3,902,258.20	275,650.00
经营性暂收应付款增加		65,263,635.62
受限货币资金净减少	58,037,727.56	
其他	696,988.42	3,827,293.38
合 计	63,379,475.41	72,376,497.72

#### 2. 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
销售费用的付现支出	7,203,055.61	9,817,597.19
管理费用的付现支出	199,665,650.90	211,032,242.35
支付的信用卡佣金及银行手续费	5,949,179.25	5,996,803.28
税收滞纳金及罚款	1,883,586.13	1,521,807.37
受限的货币资金净增加		42,939,106.51
经营性暂付应收款	25,064,939.73	
其他	8,418,557.36	1,502,162.36
合 计	248,184,968.98	272,809,719.06

#### 3. 收到其他与投资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
收回理财产品		18,000,000.00
合 计		18,000,000.00

#### 4. 支付其他与投资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
北京浩搏货币资金		150,685.38
合 计		150,685.38

#### 5. 收到其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
融资租赁款	52,675,792.46	29,220,000.00
收回银行借款质押保证金		10,000,000.00
发行债券收到的现金		100,000,000.00
合 计	52,675,792.46	139,220,000.00

#### 6. 支付其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
归还融资租赁款	69,745,652.92	54,244,564.36
偿付产权式酒店融资款净减少	26,996,300.00	7,738,700.00
关联方资金拆借(净额)	14,359,454.11	192,961,604.20
合 计	111,101,407.03	254,944,868.56

#### 7. 现金流量表补充资料

##### (1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期数	上年同期数
1) 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	2,053,800.46	-698,289,234.25
加: 资产减值准备	10,852,058.42	67,091,185.77
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	181,464,071.42	183,981,000.42
无形资产摊销	15,829,412.53	15,874,204.46
长期待摊费用摊销	48,794,780.66	69,786,867.60
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)	-13,494.55	-155,451.59



固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	58,223.32	225,520,038.93
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)	233,622,467.61	258,143,125.97
投资损失(收益以“-”号填列)	-281,089,952.45	10,801,674.03
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	523,623.31	403,947.74
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-4,670,476.45	-4,670,476.45
存货的减少(增加以“-”号填列)	38,269,172.07	63,334,431.90
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	51,332,249.64	-22,635,396.95
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-63,835,324.62	-31,923,093.24
其他[注]	158,020,808.40	-120,000.00
经营活动产生的现金流量净额	391,211,419.77	137,142,824.34
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	132,224,287.16	253,786,118.86
减: 现金的期初余额	253,786,118.86	759,372,758.41
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	-121,561,831.70	-505,586,639.55

[注]:本期投资性房地产出售转销账面价值影响 158,020,808.40 元。

(2) 本期收到的处置子公司的现金净额

项 目	本期数
本期处置湖北华天于本期收到的现金或现金等价物	39,440,800.00
减: 丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	5,720,626.00
加: 以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
处置子公司收到的现金净额	33,720,174.00

(3) 现金和现金等价物的构成

项 目	期末数	期初数
1) 现金	132,224,287.16	253,786,118.86
其中：库存现金	331,055.42	374,076.71
可随时用于支付的银行存款	131,893,231.74	253,412,042.15
可随时用于支付的其他货币资金		
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	132,224,287.16	253,786,118.86
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		

#### (4) 现金流量表补充资料的说明

期末货币资金中扣除了不符合现金及现金等价物标准的按揭保证金 1,910,811.57 元及使用受限的银行存款 17,658,258.71 元；期初货币资金中扣除了不符合现金及现金等价物标准的按揭保证金 2,069,979.17 元及使用受限的银行存款 75,536,818.67 元。

#### (四) 其他

##### 1. 所有权或使用权受到限制的资产

项 目	期末账面价值	受限原因
货币资金	19,569,070.28	
其中：银行存款	17,658,258.71	监管受限 1,715.41 万元, 其他冻结 50.42 万元
其他货币资金	1,910,811.57	按揭保证金
固定资产	2,306,114,121.40	借款抵押
在建工程	438,510,365.17	借款抵押
无形资产	201,755,290.74	借款抵押
合 计	2,965,948,847.58	

##### 2. 政府补助

###### (1) 与资产相关的政府补助(总额法)

项 目	期初递延收益	本期新增补助	本期摊销	期末递延收益	本期摊销列报项目
长春华天燃煤小锅炉淘汰改造项目	840,000.00		120,000.00	720,000.00	其他收益

小 计	840,000.00		120,000.00	720,000.00	
-----	------------	--	------------	------------	--

(2) 与收益相关，且用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失的政府补助

项 目	金 额	列报项目	说 明
房产税返还	15,668,535.54	其他收益	张税通(2019)10029号\长税通(2019)12074号\潭岳税通(2019)11417号\邵税通(2019)10066号\娄税通(2019)10039号\长税通(2019)12054号\长税通(2019)12051号
土地增值税返还	10,268,065.10	其他收益	预(2019)214号\预(2019)114号
进项税加计扣除	1,643,298.26	其他收益	海关总署公告2019年第39号
土地使用税返还	585,996.60	其他收益	潭岳税通(2019)11418号\新邵税通(2019)12244号\娄星税通(2019)25969号
城镇土地使用税返还	472,826.40	其他收益	张二局税通(2019)12834号\长开税通(2019)37215号
建安增值税返还	317,200.00	其他收益	预(2019)114号\预(2019)48号
其他	2,219,259.94	其他收益	
小 计	31,175,181.84		

(3) 本期计入当期损益的政府补助金额为 31,295,181.84 元。

## 六、合并范围的变更

### 处置子公司

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例(%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额
湖北华天	608,000,000.00	100	公开挂牌转让	2019年12月31日	详见本财务报表附注十四(二)1所述	283,356,911.48

## 七、在其他主体中的权益

### (一) 在重要子公司中的权益

#### 1. 重要子公司的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
国金公司	长沙市	长沙市	住宿和餐饮业	100		非同一控制下企业合并

灰汤置业	宁乡县	宁乡县	住宿和餐饮业、房地产业	62.00		投资设立
湖南华天国际酒店管理有限公司	长沙市	长沙市	住宿和餐饮业	90.00		投资设立
长春华天酒店管理有限公司	长春市	长春市	住宿和餐饮业	100.00		投资设立
株洲华天 [注]	株洲市	株洲市	住宿和餐饮业	44.71		同一控制下企业合并
张家界华天酒店	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	邵阳市	邵阳市	住宿和餐饮业	70.00		投资设立

[注]：本公司持有株洲华天 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	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
湖南华天国际酒店管理有限公司	10.00%	-852,938.23		8,707,761.20
灰汤置业	38.00%	-56,144,775.00		-320,515,237.04
张家界华天城置业有限责任公司	30.00%	25,377,807.65		49,163,931.36
张家界华天酒店	5.58%	-593,002.10		19,280,703.20
株洲华天	55.29%	1,455,911.23		77,777,029.85
邵阳华天大酒店有限责任公司	30.00%	-7,193,680.07		1,530,393.15

## 3. 重要非全资子公司的主要财务信息

### (1) 资产和负债情况

子公司名称	期末数(万元)					
	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
湖南华天国际酒店管理有限公司	29,360.90	1,637.60	30,998.50	22,290.74		22,290.74

灰汤置业	60,999.46	118,643.94	179,643.40	250,760.83	13,228.69	263,989.52
张家界华天城置业有限责任公司	25,098.26	3,002.57	28,100.83	11,712.85		11,712.85
张家界华天酒店	6,691.81	62,832.77	69,524.58	29,925.93	5,045.42	34,971.35
株洲华天	7,625.67	9,485.31	17,110.98	3,044.93		3,044.93
邵阳华天大酒店有限责任公司	2,189.72	26,642.18	28,831.90	25,516.92	2,804.84	28,321.76

(续上表)

子公司名称	期初数(万元)					
	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
湖南华天国际酒店管理有限公司	28,275.99	1,504.86	29,780.85	19,920.15	300.00	20,220.15
灰汤置业	59,904.18	123,852.92	183,757.10	235,956.27	17,372.00	253,328.27
张家界华天城置业有限责任公司	15,371.86	16,160.21	31,532.08	23,603.37		23,603.37
张家界华天酒店	12,114.16	65,212.20	77,326.36	30,405.40	11,305.00	41,710.40
株洲华天	6,475.10	10,359.46	16,834.56	3,031.80		3,031.80
邵阳华天大酒店有限责任公司	1,060.70	28,179.34	29,240.04	26,332.02		26,332.02

(2) 损益和现金流量情况

子公司名称	本期数(万元)			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
湖南华天国际酒店管理有限公司	8,998.90	-852.94	-852.94	-1,444.04
灰汤置业	6,595.71	-14,774.94	-14,774.94	619.33
张家界华天城置业有限责任公司	29,292.34	8,459.27	8,459.27	26,738.09
张家界华天酒店	6,115.59	-1,062.73	-1,062.73	2,683.54
株洲华天	4,935.91	263.30	263.30	1,076.58
邵阳华天大酒店有限责任公司	2,971.94	-2,397.89	-2,397.89	1,067.66

(续上表)

子公司 名称	上年同期数(万元)			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
湖南华天国际酒店管理 有限公司	12,441.69	-2,355.94	-2,355.94	-865.28
灰汤置业	8,400.15	-43,609.30	-43,609.30	2,709.30
张家界华天城置业有 限责任公司	5,809.30	-9.28	-9.28	-1,893.75
张家界华天酒店	5,547.05	-1,892.43	-1,892.43	2,300.47
株洲华天	5,391.74	192.56	192.56	934.83
邵阳华天大酒店有限 责任公司	3,234.62	-2,122.81	-2,122.81	803.27

## (二) 在联营企业中的权益

## 1. 重要的联营企业

联营企业名称	主要 经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对联营企业 投资的会计处理方法
				直接	间接	
湖南银河金谷商务 服务有限公司	长沙市	长沙市	其他金融 业	25.00		权益法核算
浙江皓谷网络科 技有限公司	杭州市	杭州市	服务业	20.00		权益法核算
北京星亿华天文 化旅游产业发展 有限公司	北京市	北京市	服务业	50.00		权益法核算
北京世纪华天	北京市	北京市	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	期末数/本期数		期初数/上年同期数	
	湖南银河金谷商务 服务有限公司	浙江皓谷网络 科技有限公司	湖南银河金谷商务 服务有限公司	浙江皓谷网络 科技有限公司
流动资产	6,749,939.16	13,796,966.95	6,993,928.67	14,185,630.43
非流动资产	16,464,905.97	2,358,904.60	18,478,266.87	1,847,841.47
资产合计	23,214,845.13	16,155,871.55	25,472,195.54	16,033,471.90
流动负债	2,641,523.17	684,265.52	2,867,389.62	411,005.11
非流动负债				
负债合计	2,641,523.17	684,265.52	2,867,389.62	411,005.11
少数股东权益				

归属于母公司所有者权益	20,573,321.96	15,471,606.03	22,604,805.92	15,622,466.79
按持股比例计算的净资产份额	5,143,330.49	3,094,321.21	5,651,201.48	3,124,493.36
调整事项				
商誉				
内部交易未实现利润				
其他				
对联营企业权益投资的账面价值	5,143,330.49	3,094,321.21	5,651,201.48	3,124,493.36
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				
营业收入	79,507.87	988,718.21	107,816.21	1,098,760.81
财务费用	-30,579.37	-487,396.27	32,087.21	-1,218,616.79
所得税费用				205,790.10
净利润	-2,031,483.94	-150,860.76	-2,805,394.68	876,859.00
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-2,031,483.94	-150,860.76	-2,805,394.68	876,859.00
本期收到的来自联营企业的股利				

(续上表)

项 目	期末数/本期数		期初数/上年同期数	
	北京世纪华天	北京星亿华天文化旅游产业发展有限公司	北京世纪华天	北京星亿华天文化旅游产业发展有限公司
	[注]			
流动资产	65,773,161.02	136,825.29	226,008,164.05	998,610.09
非流动资产	219,980,718.78	178,801.10	228,740,472.60	303,494.62
资产合计	285,753,879.80	315,626.39	454,748,636.65	1,302,104.71
流动负债	41,958,406.53	9,671,709.60	214,016,168.44	4,195,266.41
非流动负债	74,252,500.00		95,467,500.00	
负债合计	116,210,906.53	9,671,709.60	309,483,668.44	4,195,266.41
少数股东权益				
归属于母公司所有者权益	169,542,973.27	-9,356,083.21	145,264,968.21	-2,893,161.70
按持股比例计算的净资产份额	83,076,056.90		71,179,834.42	

调整事项				
商誉				
内部交易未实现利润				
其他[注]	366,047,933.42		379,673,071.79	
对联营企业权益投资的账面价值	449,123,990.32		450,852,906.21	
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				
营业收入	98,519,278.98		89,362,310.07	2,396,783.95
财务费用	4,044,624.85	-765.80	6,968,068.95	-61,226.66
所得税费用	7,985,523.92		5,826,476.83	
净利润	24,278,005.07	-6,342,921.51	11,804,576.70	-7,823,100.45
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	24,278,005.07	-6,342,921.51	11,804,576.70	-7,823,100.45
本期收到的来自合营企业的股利				

[注]：公司于2017年12月转让子公司北京世纪华天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的长期股权投资账面价值366,047,933.42元，调整后期末对北京世纪华天的长期股权投资账面价值为449,123,990.32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的投资收益13,625,138.37元，调整后公司本期对北京世纪华天的投资收益为-1,728,915.89元。

## 八、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。

### (一) 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五（一）2 及五（一）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2019年12月31日，本公司应收账款的20.75%(2018年12月31日29.50%)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。

(二) 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，本公司综合运用银行借款、中期票据、短期融资券等多种融资手段，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	期末数				
	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	2,639,835,689.62	2,777,140,458.22	2,295,171,731.45	240,904,838.26	241,063,888.51
应付票据	30,712,175.47	30,712,175.47	30,712,175.47		
应付账款	248,125,342.47	248,125,342.47	248,125,342.47		
其他应付款	676,133,829.72	696,373,414.36	696,373,414.36		
长期应付款(含一年内到期)	218,656,488.43	223,948,434.55	56,634,843.32	37,512,371.23	129,801,220.00
应付债券	100,000,000.00	114,400,000.00	7,200,000.00	107,200,000.00	
小 计	3,913,463,525.71	4,090,699,825.07	3,334,217,507.07	385,617,209.49	370,865,108.51

(续上表)

项 目	期初数				
	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	3,052,468,540.45	3,395,100,485.01	1,776,486,382.42	1,004,011,843.14	614,602,259.45
应付票据	58,683,647.56	58,683,647.56	58,683,647.56		
应付账款	261,454,236.54	261,454,236.54	261,454,236.54		
其他应付款	754,358,531.90	785,027,901.29	785,027,901.29		
预计负债	5,610,000.00	5,610,000.00	5,610,000.00		
长期应付款(含一年内到期)	262,722,648.89	273,190,537.62	67,786,895.44	52,275,368.85	153,128,273.33
应付债券	100,000,000.00	121,600,000.00	7,200,000.00	114,400,000.00	
小 计	4,495,297,605.34	4,900,666,808.02	2,962,249,063.25	1,170,687,211.99	767,730,532.78

### (三) 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2019年12月31日，本公司以浮动利率计息的银行借款人民币132,788.26万元(2018年12月31日：人民币227,001.42万元)，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497.96万元（2018年12月31日：减少/增加人民币851.26万元），净利润减少/增加人民币497.96万元(2018年度：减少/增加人民币851.26万元)。

#### 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。

## 九、公允价值的披露

(一) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值明细情况

项 目	期末公允价值			
	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	合 计
持续的公允价值计量				
1. 其他权益工具投资			26,382,631.58	26,382,631.58
持续以公允价值计量的资产总额			26,382,631.58	26,382,631.58

(二) 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、关联方及关联交易

### (一) 关联方情况

#### 1. 本公司的母公司情况

##### (1) 本公司的母公司

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(%)
华天集团	长沙市	实业投资	52,600 万元	32.48	32.48

(2) 本公司最终控制方是湖南省人民政府国有资产监督管理委员会。

#### 2. 本公司的子公司情况

重要子公司情况详见本财务报表附注在其他主体中的权益之说明。

#### 3. 本公司联营企业情况

本公司重要的联营企业详见本财务报表附注在其他主体中的权益之说明。

#### 4. 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
湖南华天国际旅行社有限公司（以下简称华天国旅）	受同一母公司控制
湖南华天装饰有限公司（以下简称华天装饰）	受同一母公司控制
银河（长沙）高科技实业有限公司（以下简称银河高科）	受同一母公司控制
湖南华天物业管理有限公司（以下简称华天物业）	受同一母公司控制

### (二) 关联交易情况

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

(1) 采购商品和接受劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
华天装饰	酒店装修	1,815,048.55	1,097,712.40

(2) 出售商品和提供劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
华天集团	酒店消费	967,105.56	2,082,839.21
华天国旅	酒店消费	64,395.75	2,135,761.66
华天装饰	酒店消费	477,432.69	279,142.55
华天物业	酒店消费	76,089.00	468,185.00
北京世纪华天	酒店消费	170,029.20	4,254.00

2. 关联租赁情况

(1) 公司出租情况

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的 租赁收入	上年同期确认的 租赁收入
华天集团及银河高科	房屋建筑物	3,042,509.28	3,042,509.28
华天国旅	房屋建筑物	954,882.90	954,882.90

(2) 公司出租情况

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的 租赁费用	上年同期确认的 租赁费用
华天集团	房屋建筑物	4,291,935.76	1,117,949.47

3. 关联担保情况

(1) 本公司及子公司作为被担保方

担保方	担保金额(万元)	担保 起始日	担保 到期日	担保是否已 履行完毕
华天集团	5,000.00	2019.11.28	2020.11.27	否
华天集团	9,000.00	2019.11.19	2020.11.18	否
华天集团	5,000.00	2019.4.10	2020.4.9	否
华天集团	6,000.00	2019.5.31	2020.5.30	否
华天集团	6,000.00	2019.6.6	2020.6.5	否
华天集团	2,000.00	2019.11.19	2020.11.18	否

华天集团	6,000.00	2019.12.25	2020.12.24	否
华天集团	3,000.00	2019.10.8	2020.9.26	否
华天集团	10,000.00	2018.12.25	2021.12.25	否
华天集团	2,510.00	2019.5.1	2022.2.1	否
华天集团	2,510.00	2019.5.1	2022.2.1	否

本期公司向华天集团支付银行借款担保费 8,548,222.22 元。

(2) 本公司及子公司作为反担保方

被担保方	担保内容	担保金额(万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
华天集团	股权质押反担保	40,600.00	2018.10.9	2023.12.31	否
华天集团	资产抵押	10,000.00	2019.3.27	2021.2.28	否

4. 关联方资金拆借

关联方	拆入单位	资金拆借平均余额	利率(%)	利息
华天集团				
	灰汤置业	107,242,012.18	7.00%	7,611,203.92
	国金公司	9,000,000.00	6.60%	602,250.00
	本公司	54,927,059.62	9.28%	5,168,026.01
银河高科				
	张家界华天置业	21,475,011.46	6.90%	1,502,356.01
	张家界华天酒店	22,836,450.00	6.90%	1,597,599.98
	邵阳华天置业	1,632,221.21	7.70%	127,476.25
	邵阳华天	42,240,657.85	7.07%	3,029,177.31
	娄底华天	16,963,469.36	10.00%	1,719,907.31
	国金公司	4,000,000.00	6.60%	267,666.67

6. 关键管理人员报酬

项目	本期数	上年同期数
关键管理人员报酬	305.3 万元	332.25 万元

5. 关联方资产转让

本期公司将所持全资子公司湖北华天的 100%股权通过湖南省产权交易所公开挂牌转让给湖南兴湘并购重组股权投资基金企业(有限合伙)(以下简称兴湘并购基金),确认投资收

益 28,335.69 万元。由于兴湘并购基金与本公司控股股东华天集团同受兴湘控股集团控制，故该项资产转让构成关联交易，具体详见本财务报表附注十三（二）、十四（二）1 所述。

#### 6. 其他关联交易

2006 年至 2007 年，本公司子公司益阳华天置业有限公司采用产权式酒店销售模式销售了部分房产，其具体模式为：在产权式酒店销售后，同时约定：第一，自房产销售同时由本公司租回，并自销售款到账之日起，由本公司支付租金。第二，产权式酒店销售后的第五年或第六年由华天集团对该部分出售的房产按原售价进行回购，业主在第五年或第六年可以行使是否回购的选择权，第十年或第十二年则由华天集团强制回购。华天集团承诺回购金额共计 6,713.20 万元。

截至 2019 年 12 月 31 日，华天集团已完成上述产权式酒店回购金额 6,713.20 万元，其中将回购金额 5,386.90 万元对应的产权式酒店物业回租给益阳置业，将回购金额 1,326.30 万元对应的产权式酒店物业转售给益阳置业，转售价款为 1,419.14 万元。

### （三）关联方应收应付款项

#### 1. 应收关联方款项

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款					
	华天国旅	100,028.12	19,086.07	9,377,641.68	1,116,247.80
	华天装饰			99,299.35	19,761.37
	华天物业	4,819.00	437.46	8,134.41	488.06
小计		104,847.12	19,523.53	9,485,075.44	1,136,497.24
预付款项					
	华天装饰			1,165,048.55	
小计				1,165,048.55	
其他应收款					
	华天装饰			118,438.00	35,168.44
	华天国旅	36,781.40	33,186.46		
	华天物业	3,079,052.99	974,653.19	4,058,136.62	845,255.94
	湖南银河金谷商务服务	25,002.70	2,268.23	24,976.61	1,543.68

	有限公司				
	北京浩搏	932,667,996.32	530,954,079.19	932,471,272.32	530,954,079.19
小计		1,099,937,931.65	531,964,187.07	936,672,823.55	531,836,047.25

## 2. 应付关联方款项

项目名称	关联方	期末数	期初数
应付票据			
	华天装饰	6,413,652.20	
小计		6,413,652.20	
应付账款			
	华天装饰	36,225,286.33	37,854,209.55
小计		36,225,286.33	37,854,209.55
预收款项			
	华天国旅	1,690.40	250.40
	华天物业		191.00
	华天装饰		425.00
小计		1,690.40	866.40
其他应付款			
	华天装饰	42,096,790.47	65,063,323.52
	华天集团	246,735,189.48	213,162,128.20
	银河高科	101,376,219.37	142,891,890.33
	北京世纪华天	5,972,973.29	6,859,554.49
	华天国旅	53,019.76	32,389.76
	华天物业	74,078.08	3,182,094.93
小计		396,308,270.45	431,191,381.23

## 十二、承诺及或有事项

### (一) 售后租回业务承诺

1. 2012年至2013年,本公司及子公司国金公司、益阳华天置业有限公司采用“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 2019 年 12 月 31 日，在剩余租赁期内上述租赁合同租金总计为 36,080.77 万元，其中已预付租金 9,093.13 万元，未付租金 26,987.64 万元。

2. 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 2019 年 12 月 31 日，在剩余租赁期内上述租赁合同租金总计 2,001.21 万元。

综上，截至 2019 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 38,081.98 万元，其中已预付租金 9,093.13 万元，未付租金 28,988.85 万元，具体情况如下

单位：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
2020 年	5,223.55	8.91	5,214.64
2021 年	5,318.69		5,318.69
2022 年	4,459.21		4,459.21
2023 年	4,551.24		4,551.24
2024 年	4,663.92	461.77	4,202.15
2025 年	4,664.84	567.29	4,097.55
2026 年	4,203.07	3,159.03	1,044.03
2027 年	4,061.34	3,960.01	101.33
2028 年	921.41	921.41	
2029 年	14.71	14.71	
合计	38,081.98	9,093.13	28,988.85

## (二) 或有事项

1. 2015 年，公司与湖南乐天睿智投资有限公司（以下简称乐天公司）签订《产权交易合同》及补充协议，将紫东阁华天大酒店（湖南）有限公司（以下简称紫东阁华天）100%

股权转让给乐天公司，合同约定股权作价 39,296.94 万元，扣除公司对紫东阁华天的负债 20,876.48 万元后实际交易价款为 18,421.45 万元。

2019 年，乐天公司以公司违反《产权交易合同》及《补充协议》的约定，交付的建筑产权面积遗漏、隐瞒相关产权真实情况，未妥善解决员工安置问题及过渡期费用结算问题，向长沙市中级人民法院提起诉讼，要求公司退还多支付的股权转让款 974.77 万元，并按同期贷款利率支付资金占用成本 233.28 万元、赔偿经营性损失 539.51 万元、资产升值损失 870.53 万元、要求紫东阁华天妥善解决附属楼权属瑕疵问题、赔偿员工闹事给酒店经营带来的损失 165.38 万元、过渡期费用 528.93 万元，并按同期银行贷款利率支付资金占用成本 133.89 万元以及诉讼费用。

截至本财务报告批准报出日止，长沙市中级人民法院尚未开庭审理，公司后续将密切关注该项诉讼发展情况，并评估对公司财务报表的影响。

2. 2018 年 1 月子公司灰汤华天向湖南省高级人民法院（以下简称湖南省高院）提交了《民事起诉状》，因项目合作合同纠纷一案，公司将台山市盛世华轩投资有限公司（以下简称盛世华轩）、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）列为被告向湖南省高院提起了诉讼，请求判令被告盛世华轩向原告灰汤华天支付承包金 10,560 万元及按合同约定支付迟延履行至付清之日止的利息；请求判令被告盛世华轩向原告支付违约金 700 万元；请求依法判令解除原告灰汤华天与被告盛世华轩、长花灰韶于 2013 年 8 月签订的《灰汤华天城房地产开发项目合作合同》及《灰汤华天城房地产开发项目合作合同之补充协议》，并将土地及附着物予以返还给原告；请求判令被告盛世华轩向灰汤华天支付前期投入资金利息损失 3,621.20 万元。盛世华轩于 2018 年 2 月向湖南省高级人民法院提起反诉，请求判令灰汤华天返还前期收取的项目承包费 2,200.00 万元及利息，赔偿盛世华轩前期项目投入损失 4,431.44 万元，赔偿盛世华轩为履行合同而支付的购房款 741.11 万元及利息；判令灰汤华天支付违约金 500 万元。

2019 年 7 月经湖南省高级人民法院经审理，一审判决如下：(1)解除灰汤华天与盛世华轩签订的《房地产开发项目合作合同》及《补充协议》；(2)盛世华轩于判决生效之日起 10 日内向灰汤华天赔偿损失 1560 万元；(3)灰汤华天于判决生效后 10 日内向盛世华轩返还承包款 2200 万元；(4)驳回其他诉讼请求及反诉请求。

公司及被告对判决结果均不服，已向最高人民法院提起上诉，截至本财务报告批准报出日，法院尚未开庭审理。

3. 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（以下简称华天资

管), 以现金出资 2500 万元, 增资参股北京星亿东方文化科技服务有限公司 (以下简称星亿东方), 取得星亿东方 1.695% 的股权 (增资后)。华天资管与创始方解策进、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、创始方无偿股份反补等方式对华天资管予以补偿。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, 华天资管公司于 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, 并收到了北京仲裁委员会出具的受理通知。公司仲裁请求如下: (1) 请求裁决被申请人共同回购申请人所持有星亿东方 1.54% 股权, 并向申请人支付股权回购款 4,895.89041 万元, (计算方式为  $2,500 \text{ 万元} \times (1+30\% \times n/365)$ ,  $n$  为 2016 年 4 月 26 日起算到申请人实际收到全部应得回购款为止的天数, 暂计算至 2019 年 7 月 5 日)。(2) 请求裁决被申请人向申请人连带赔偿违约金 375 万元 (即股权投资款 15%)。

华天资管公司在申请仲裁的同时, 向北京市第一中级人民法院申请冻结高西西持有北京星亿东方的 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。

因受新型冠状病毒肺炎疫情影响, 截至本财务报表批准报出日, 北京仲裁委员会尚未作出仲裁。

依据增资协议约定, 华天资管公司持有星亿东方 1.695% 的股权并非收取固定回报, 且无强制回购义务, 华天资管公司原来将其计入 “可供出售金融资产” 项目核算及列报, 按成本计量。2019 年执行新金融工具准则后, 公司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工具, 重分类至 “其他权益工具” 项目列报。

本公司经谨慎评估, 预期可以全额收回上述 2,500.00 万元的投资款。

### **十三、资产负债表日后事项**

(一) 自新型冠状病毒肺炎疫情 (以下简称疫情) 发生以来, 全国各省、市相继启动了重大突发公共卫生事件一级响应, 政府为了遏制疫情蔓延, 采取了居家隔离、延长春节假期等防控措施, 导致疫情期间酒店及旅游行业消费需求大幅降低。本公司为落实政府对防控疫情的要求, 自 2020 年 1 月下旬以来下属酒店陆续暂停营业, 预期会对公司短期经营业绩带来不利影响, 鉴于本次疫情发展趋势尚存不确定性, 目前无法准确预估其影响的时间和程度。本公司将密切关注疫情发展情况, 评估和积极应对其对本公司财务状况、经营成果等方面的

影响。

截至本财务报表批准报出日，该评估工作尚在进行当中。

(二) 兴湘控股集团于 2019 年 12 月 31 日持有本公司控股股东华天集团 10%的股权，本公司于 2020 年 3 月 13 日收到实际控制人湖南省国资委下发的《湖南省国资委关于将华天实业控股集团有限公司 90%股权无偿划转至湖南兴湘投资控股集团有限公司的通知》（湘国资产权函〔2020〕18 号），经湖南省人民政府批复同意，本公司实际控制人湖南省国资委将所持本公司控股股东华天集团 90%股权无偿划转给兴湘控股集团，至此，兴湘控股集团直接持有华天集团 100%股权，间接持有本公司 32.48%的股权，从而成为本公司间接控股股东。

#### 十四、其他重要事项

##### (一) 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/地区分类的主营收入及主营业务成本明细如下：

##### (1) 分产品

产品名称	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
餐饮	288,876,458.33	190,467,981.87	319,580,333.66	204,250,395.10
客房	340,254,085.67	117,953,571.56	392,673,268.70	137,943,814.24
娱乐	31,588,528.71	14,443,193.86	50,897,737.75	15,259,399.75
地产收入	305,969,674.90	195,407,157.32	75,155,297.10	60,194,303.94
其他	132,178,094.22	20,309,852.68	113,860,900.11	15,168,225.92
小计	1,098,866,841.83	538,581,757.29	952,167,537.32	432,816,138.95

##### (2) 分区域

地区名称	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
湖南地区	979,223,739.28	493,841,813.25	825,837,471.30	383,767,715.51
吉林地区	67,648,290.50	27,868,905.17	75,140,532.75	31,599,674.14
湖北地区	51,994,812.05	16,871,038.87	51,189,533.27	17,448,749.30
小计	1,098,866,841.83	538,581,757.29	952,167,537.32	432,816,138.95

##### (二) 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

1. 经公司第七届董事会第七次会议及 2019 年第五次临时股东大会决议通过，并经湖南省国资委批复，公司将所持全资子公司湖北华天的 100%股权通过湖南省产权交易所公开挂

牌转让给兴湘并购基金。根据中瑞国际资产评估（北京）有限公司出具的《评估报告》（中瑞评报字〔2019〕000716号），截至评估基准日2018年12月31日，采用资产基础法评估后的净资产为62,757.60万元。

经交易双方协商，兴湘并购基金于2019年12月28日通过湖南省产权交易所摘牌，于2019年12月28日与公司签订《产权转让协议》，根据协议约定，同时考虑过渡期损益的影响，湖北华天100%股权转让价款为60,800.00万元。

截至2019年12月31日止，兴湘并购基金以现金支付股权转让对价款3,944.08万元，以承接本公司对湖北华天债务的方式支付股权转让对价款40,387.09万元，累计支付的对价款占股权转让款总额的73%。

湖北华天于2019年12月30日办理股东工商变更及财产权移交手续，并修订了公司章程。根据修订后章程约定，湖北华天不设董事会，设执行董事一人。执行董事对公司股东负责，直接由股东委派产生，至此兴湘并购基金拥有对湖北华天的控制权。故本公司自2019年12月31日开始不再将湖北华天纳入合并报表范围，将股权转让价款60,800.00万元与处置日对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额32,464.31万元的差额确认投资收益28,335.69万元。

由于兴湘并购基金的实际控制人为兴湘控股集团，如本财务报表附注十三（二）所述，兴湘控股集团于资产负债表日后业已成为本公司的间接控制人，根据企业会计准则的有关规定及《上市公司信息披露管理办法》第七十一条规定，上述交易业已构成关联交易。

2. 本公司子公司北京浩搏因亏损严重，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）提出对北京浩搏的破产清算申请。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纳入合并范围。

2018年12月6日，华天集团考虑到北京浩搏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日起对北京浩搏进行破产重整。

2020年1月22日，华天酒店收到破产管理人的通知，本次破产重整已招募到重整方北京盛益恒科技有限公司，并于当日签订了《北京浩搏基业房地产开发有限公司破产重整协议书》，北京盛益恒科技有限公司以第三次招募报价7.7亿元协议受让方式参与破产重整，成为浩搏基业破产重整投资人。

截至 2019 年 12 月 31 日，本公司对北京浩搏的债权余额为 93,266.80 万元，计提坏账准备 53,095.41 万元，本公司于资产负债表日根据北京浩搏的债务清偿比例对可收回的债权金额进行了重新测算，本公司预计对北京浩搏债权的可收回金额将高于目前的账面价值，故本期无需补提坏账准备。

截至本财务报表批准报出日止，北京浩搏破产重整程序正在进行中。

## 十五、母公司财务报表主要项目注释

### (一) 母公司资产负债表项目注释

#### 1. 应收账款

##### (1) 明细情况

##### 1) 类别明细情况

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备	8,589,211.15	64.82	8,589,211.15	100.00	
按组合计提坏账准备	4,661,574.25	35.18	2,259,029.94	48.46	2,402,544.31
合 计	13,250,785.40	100.00	10,848,241.09	81.87	2,402,544.31

(续上表)

种 类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备	17,392,300.99	80.57	9,130,907.11	52.50	8,261,393.88
按组合计提坏账准备	4,194,619.57	19.43	1,018,350.96	24.28	3,176,268.61
合 计	21,586,920.56	100.00	10,149,258.07	47.02	11,437,662.49

##### 2) 期末单项计提坏账准备的应收账款

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
历年离职员工担保	8,148,666.09	8,148,666.09	100.00	信用风险高，根据预计可回收金额与账面余额的差额计提
其他	440,545.06	440,545.06	100.00	信用风险高，根据预计可回收金额与账面余额的差额计提
小 计	8,589,211.15	8,589,211.15	100.00	

3) 采用组合计提坏账准备的应收账款

项 目	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
信用风险特征组合	4,453,687.54	2,259,029.94	50.72
合并报表范围内关联方组合	207,886.71		
小 计	4,661,574.25	2,259,029.94	48.46

4) 信用风险特征组合，采用账龄损失率对照表计提坏账准备的应收账款

账 龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	804,256.47	48,255.39	6.00
1-2年	122,254.60	12,225.46	10.00
2-3年	1,251,859.96	250,371.99	20.00
3-4年	467,342.01	140,202.60	30.00
4年以上	1,807,974.50	1,807,974.50	100.00
小计	4,453,687.54	2,259,029.94	50.72

(2) 坏账准备变动情况

1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加			本期减少			期末数
		计提	收回	其他	转回	核销	其他	
单项计提坏账准备	9,130,907.11	574,551.84			1,116,247.80			8,972,929.77
按组合计提坏账准备	1,018,350.96	1,240,678.98						1,875,311.32
小 计	10,149,258.07	1,815,230.82			1,116,247.80			10,848,241.09

2) 本期重要的坏账准备收回或转回情况

单位名称	收回或转回金额	收回方式
湖南华天国际旅行社有限责任公司	1,116,247.80	现金收回
小 计	1,116,247.80	

(3) 本期无实际核销应收账款。

(4) 应收账款金额前5名情况

单位名称	账面余额	占应收账款余额的比例(%)	坏账准备
------	------	---------------	------

邓斌	597,846.65	4.51	597,846.65
王升宇	394,277.78	2.98	394,277.78
齐宏勇	227,850.73	1.72	227,850.73
粟婷	195,708.84	1.48	195,708.84
张人可	169,711.14	1.28	169,711.14
小 计	1,585,395.14	11.97	1,585,395.14

## 2. 其他应收款

### (1) 明细情况

#### 1) 类别明细情况

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备	387,696,059.39	8.96	110,639,658.94	28.54	277,056,400.45
其中：其他应收款	387,696,059.39	8.96	110,639,658.94	28.54	277,056,400.45
按组合计提坏账准备	3,940,523,070.71	91.04	4,698,273.50	0.12	3,935,824,797.21
其中：其他应收款	3,940,523,070.71	91.04	4,698,273.50	0.12	3,935,824,797.21
合 计	4,328,219,130.10	100.00	115,337,932.44	28.66	4,212,881,197.66

(续上表)

种 类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备	304,141,854.59	6.84	121,495,164.71	39.95	182,646,689.88
其中：其他应收款	304,141,854.59	6.84	121,495,164.71	39.95	182,646,689.88
按组合计提坏账准备	4,140,303,579.15	93.16	5,294,055.27	0.13	4,135,009,523.88
其中：其他应收款	4,140,303,579.15	93.16	5,294,055.27	0.13	4,135,009,523.88
合 计	4,444,445,433.74	100.00	126,789,219.98	2.85	4,317,656,213.76

#### 2) 期末单项计提坏账准备的其他应收款

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
湖南兴湘并购重组股权投资基金企业(有限合伙)	164,129,098.24			股权转让款，期后已收回 1.2 亿元，余款



				预期可全额收回
北京浩搏	150,994,332.52	38,067,017.31	25.21	根据预计可收回金额与账面余额的差额计提
北京德瑞特经济发展公司	24,050,000.00	24,050,000.00	100.00	信用风险高，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	2,964,816.04	2,964,816.04	100.00	存在争议，收回的可能性极低，全额计提
湖南高地光电科技发展有限公司	1,628,690.06	1,628,690.06	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	1,410,261.07	1,410,261.07	100.00	信用风险高，收回可能性极低，全额计提
担保挂账	1,648,447.93	1,648,447.93	100.00	收回可能性极低，全额计提
银城酒店	26,386.00	26,386.00	100.00	子公司已停业，预计无法收回
常德华天	37,280,917.82	37,280,917.82	100.00	子公司已停业，预计无法收回
其他	3,563,109.71	3,563,122.71	100.00	
小 计	387,696,059.39	110,639,658.94	28.54	

3) 采用组合计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
合并报表范围内关联方组合	3,920,661,318.66		
押金保证金	9,310,000.00		
账龄组合	10,551,752.05	4,698,273.50	44.53
其中：1年以内	2,432,238.68	145,934.32	6.00
1-2年	2,702,446.04	270,244.60	10.00
2-3年	642,972.09	128,594.42	20.00
3-4年	886,564.40	265,969.32	30.00
4年以上	3,887,530.84	3,887,530.84	100.00
小 计	3,940,523,070.71	4,698,273.50	0.12

(2) 账龄情况

项 目	期末账面余额
1年以内	4,129,934,980.47

1-2年	56,478,052.29
2-3年	60,168,078.09
3-4年	50,073,758.24
4-5年	1,006,537.28
5年以上	30,557,723.73
小计	4,328,219,130.10

(3) 坏账准备变动情况

项目	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)	
期初数	480,059.89	777,225.09	125,531,935.00	126,789,219.98
期初数在本期				
--转入第二阶段	-154,148.50	154,148.50		
--转入第三阶段		-189,852.56	189,852.56	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段	470,000.00	-400,000.00	-70,000.00	
本期计提	-649,977.07	-71,276.43	3,085,095.00	2,363,841.50
本期收回				
本期转回				
本期核销				
其他变动[注]			-13,815,129.04	-13,815,129.04
期末数	145,934.32	270,244.60	114,921,753.52	115,337,932.44

注：其他减少 13,815,129.04 元，系本期债权转让所致。

(4) 其他应收款款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
内部往来组合	3,957,968,622.48	4,239,763,146.58
押金保证金	9,310,000.00	4,315,000.00
应收暂付款	45,792,074.16	48,916,562.64
股权转让款	164,129,098.24	

北京浩博往来款	150,994,332.52	150,797,608.52
关联方	25,002.70	653,116.00
合计	4,328,219,130.10	4,444,445,433.74

(5) 其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例(%)	坏账准备
长沙华盾实业有限公司(含星沙酒店)	内部往来	1,783,299,421.10	1年以内	41.20	
湘潭华天大酒店有限公司	内部往来	640,655,379.73	1年以内	14.80	
湖南国际金融大厦有限公司(含潇湘华天)	内部往来	373,006,825.71	1年以内	8.62	
娄底华天酒店管理有限公司	内部往来	270,326,285.20	1年以内	6.25	
益阳华天置业有限公司	内部往来	190,785,962.05	1年以内	4.41	
小计		3,258,073,873.79		75.28	

3. 长期股权投资

(1) 明细情况

项目	期末数		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,355,125,598.95	96,421,100.00	1,258,704,498.95
对联营、合营企业投资	91,313,708.60		91,313,708.60
合计	1,446,439,307.55	96,421,100.00	1,350,018,207.55

(续上表)

项目	期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,689,423,501.95	118,256,453.00	1,571,167,048.95
对联营、合营企业投资	79,955,529.26		79,955,529.26
合计	1,769,379,031.21	118,256,453.00	1,651,122,578.21

(2) 对子公司投资

被投资单位	期初数	本期增加	本期减少	期末数	本期计提减值准备	减值准备期末数
湖南华天文化娱乐有限公司	15,106,875.00			15,106,875.00		

湖南华天国际酒店管理有限公司	900,000.00			900,000.00		
长沙华盾实业有限公司	56,923,152.10			56,923,152.10		
益阳华天置业有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		10,000,000.00
北京东方华天餐饮管理有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00		5,000,000.00
华天投资有限公司	7,000,000.00			7,000,000.00		
国金公司	6,155,001.00			6,155,001.00		
华天湘菜公司	17,520,000.00			17,520,000.00		
永州华天酒店管理有限公司	110,000,000.00			110,000,000.00		
湖北华天大酒店有限责任公司	309,462,550.00		309,462,550.00			
灰汤置业	62,000,000.00			62,000,000.00		62,000,000.00
长春华天酒店管理有限公司	405,509,800.00			405,509,800.00		
邵阳华天置业有限公司	14,000,000.00			14,000,000.00		
株洲华天	52,196,120.01			52,196,120.01		
湖南华天物流有限公司	2,100,000.00			2,100,000.00		
湘潭华天大酒店有限公司	24,030,920.19			24,030,920.19		
益阳商贸投	9,014,647.00			9,014,647.00		
湖南银城酒店管理有限责任公司	24,835,353.00		24,835,353.00			
邵阳华天大酒店有限责任公司	70,000,000.00			70,000,000.00		
张家界华天城置业有限责任公司	14,000,000.00			14,000,000.00		
张家界华天酒店	406,000,000.00			406,000,000.00		
北京浩搏	11,421,100.00			11,421,100.00		11,421,100.00
永州华天置业有限责任公司	32,547,983.65			32,547,983.65		
湖南华星置业有限责任公司	5,700,000.00			5,700,000.00		
湖南华天资产管理有限责任公司	10,000,000.00			10,000,000.00		

湖南华天养老健康有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00		5,000,000.00
湖南华天云服电子商务有限公司	3,000,000.00			3,000,000.00	3,000,000.00	3,000,000.00
小 计	1,689,423,501.95		334,297,903.00	1,355,125,598.95	3,000,000.00	96,421,100.00

[注]:本公司本期将持有子公司湖南银城酒店管理有限责任公司 100%的股权以名义对价 1 元转让给全资子公司华天资管公司,同时转销前期计提的减值准备 24,835,353.00 元。

### (3) 对联营企业投资

被投资单位	期初数	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	其他综合收益调整
联营企业					
湖南银河金谷商务服务有限公司	5,651,201.48			-507,870.99	
浙江皓谷网络科技有限公司	3,124,493.36			-30,172.15	
北京世纪华天	71,179,834.42			11,896,222.48	
合 计	79,955,529.26			11,358,179.34	

(续上表)

被投资单位	本期增减变动				期末数	减值准备期末余额
	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						
湖南银河金谷商务服务有限公司					5,143,330.49	
浙江皓谷网络科技有限公司					3,094,321.21	
北京世纪华天					83,076,056.90	
合 计					91,313,708.60	

## (二) 母公司利润表项目注释

### 1. 营业收入/营业成本

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	113,250,481.64	63,843,908.46	130,966,099.13	76,232,447.79
其他业务收入	2,394,068.69	2,200,551.09	2,697,573.86	2,419,691.77

合 计	115,644,550.33	66,044,459.55	133,663,672.99	78,652,139.56
-----	----------------	---------------	----------------	---------------

## 2. 投资收益

项 目	本期数	上年同期数
权益法核算的长期股权投资收益	11,358,179.34	5,258,265.71
成本法核算的长期股权投资收益		180,000,000.00
处置长期股权投资产生的投资收益	298,537,451.00	
合 计	309,895,630.34	185,258,265.71

## 十六、其他补充资料

### (一) 非经常性损益

#### 1. 非经常性损益明细表

##### (1) 明细情况

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	283,312,182.71	其中湖北华天股权处置收益 283,356,911.48 元
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免	27,392,923.64	详见政府补助附注
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	3,902,258.20	详见政府补助附注
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
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		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		

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		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、金融负债产生的公允价值变动收益，以及处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	1,116,247.80	
对外委托贷款取得的损益		
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		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
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	46,782.08	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小 计	315,770,394.43	
减：企业所得税影响数（所得税减少以“-”表示）	3,217,944.10	
少数股东权益影响额(税后)	4,850,035.41	
归属于母公司所有者的非经常性损益净额	307,702,414.92	

## （二）净资产收益率及每股收益

### 1. 明细情况

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益(元/股)	
		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	1.96	0.049	0.049
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-10.07	-0.252	-0.252

### 2. 加权平均净资产收益率的计算过程

项 目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	A	50,234,487.90
非经常性损益	B	307,702,414.92
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	C=A-B	-257,467,927.02
归属于公司普通股股东的期初净资产	D	2,532,598,562.10

发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产		E	
新增净资产次月起至报告期期末的累计月数		F	
回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产		G	
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数		H	
其他	无		
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数		
	无		
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数		
报告期月份数		K	12
加权平均净资产		$L = \frac{D+A}{2} + \frac{E \times F}{K} - G \times \frac{H}{K} \pm I \times \frac{J}{K}$	2,557,715,806.05
加权平均净资产收益率(%)		$M = A/L$	1.96
扣除非经常损益加权平均净资产收益率(%)		$N = C/L$	-10.07

### 3. 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

#### (1) 基本每股收益的计算过程

项 目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	A	50,234,487.90
非经常性损益	B	307,702,414.92
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	$C = A - B$	-257,467,927.02
期初股份总数	D	1,018,926,000.00
因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	E	
发行新股或债转股等增加股份数	F	
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	G	
因回购等减少股份数	H	
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	I	
报告期缩股数	J	
报告期月份数	K	12.00
发行在外的普通股加权平均数	$L = D + E + F \times \frac{G}{K} - H \times \frac{I}{K} - J$	1,018,926,000.00
基本每股收益	$M = A/L$	0.049



扣除非经常损益基本每股收益	$N=C/L$	-0.253
---------------	---------	--------

(2) 稀释每股收益的计算过程

稀释每股收益的计算过程与基本每股收益的计算过程相同

华天酒店集团股份有限公司

二〇二〇年三月二十六日