

湖南大唐华银地产有限公司

2018年1-9月

审计报告

索引	页码
审计报告	
公司财务报表	
— 合并资产负债表	1-2
— 母公司资产负债表	3-4
— 合并利润表	5
— 母公司利润表	6
— 合并现金流量表	7
— 母公司现金流量表	8
— 合并所有者权益变动表	9-10
— 母公司所有者权益变动表	11-12
— 财务报表附注	13-58

信永中和
ShineWing

信永中和会计师事务所

ShineWing
certified public accountants

北京市东城区朝阳门北大街
8号富华大厦A座9层

9/F, Block A, Fu Hua Mansion,
No. 8, Chaoyangmen Beidajie,
Dongcheng District, Beijing,
100027, P.R.China

联系电话: +86(010)6554 2288
telephone: +86(010)6554 2288

传真: +86(010)6554 7190
facsimile: +86(010)6554 7190

审计报告



XYZH/2018CSA20603

湖南大唐华银地产有限公司全体股东:

一、 审计意见

我们审计了后附的湖南大唐华银地产有限公司（以下简称华银地产公司）财务报表，包括 2018 年 9 月 30 日的合并及母公司资产负债表，2018 年 1-9 月的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表和合并及母公司所有者权益变动表以及财务报表附注。

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，公允反映了华银地产公司 2018 年 9 月 30 日的合并及母公司财务状况以及 2018 年 1-9 月份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，我们独立于华银地产公司，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、 管理层和治理层对财务报表的责任

华银地产公司管理层（以下简称管理层）负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估华银地产公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算华银地产公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督华银地产公司的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

(1) 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。

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

(3) 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。

(4) 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，就可能导致对华银地产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银地产公司不能持续经营。

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

(6) 就华银地产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。

信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)



中国 北京

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一八年十一月九日

合并资产负债表

2018年9月30日

编制单位：湖南大唐华银地产有限公司

单位：人民币元

项 目	行次	期末余额	期初余额
流动资产：	1		
货币资金	2	51,943,391.92	77,344,846.95
△结算备付金	3		
△拆出资金	4		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	5		
衍生金融资产	6		
应收票据	7		
应收账款	8	4,005,436.75	410,000.00
预付款项	9	708,802.44	777,179.10
△应收保费	10		
△应收分保账款	11		
△应收分保准备金	12		
应收利息	13		
应收股利	14		-
其他应收款	15	16,289,102.64	1,885,908.51
△买入返售金融资产	16		
存货	17	345,987,442.63	377,119,121.29
其中：原材料	18		
库存商品（产成品）	19	345,821,970.94	60,587,044.75
持有待售资产	20		
一年内到期的非流动资产	21		
其他流动资产	22	1,132,206.87	5,458,643.28
流动资产合计	23	420,066,383.25	462,995,699.13
非流动资产：	24		
△发放贷款及垫款	25		
可供出售金融资产	26		
持有至到期投资	27		
长期应收款	28		
长期股权投资	29		
投资性房地产	30	12,888,482.98	21,632,664.98
固定资产原价	31	12,624,087.18	12,575,487.18
减：累计折旧	32	3,953,478.34	3,667,578.54
固定资产净值	33	8,670,608.84	8,907,908.64
减：固定资产减值准备	34		
固定资产净额	35	8,670,608.84	8,907,908.64
在建工程	36		
工程物资	37		
固定资产清理	38		
生产性生物资产	39		
油气资产	40		
无形资产	41	407,900.01	521,794.46
开发支出	42		
商誉	43		
长期待摊费用	44		-
递延所得税资产	45	24,740.00	33,262.50
其他非流动资产	46		
其中：特准储备物资	47		
非流动资产合计	48	21,991,731.83	31,095,630.58
	49		
	50		
	51		
	52		
	53		
	54		
	55		
	56		
	57		
	58		
	59		
	60		
	61		
	62		
	63		
	64		
	65		
	66		
	67		
	68		
	69		
	70		
	71		
资产总计	72	442,058,115.08	494,091,329.71

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并资产负债表(续)

2018年9月30日

编制单位: 湖南大唐华银地产有限公司

单位: 人民币元

项 目	行次	期末余额	期初余额
流动负债:	73		
短期借款	74		
△向中央银行借款	75		
△吸收存款及同业存放	76		
△拆入资金	77		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	78		
衍生金融负债	79		
应付票据	80		
应付账款	81	114,884,609.90	5,895,181.25
预收款项	82	13,438,219.57	182,811,074.57
△卖出回购金融资产款	83		
△应付手续费及佣金	84		
应付职工薪酬	85	537,000.63	414,683.17
其中:应付工资	86		
应付福利费	87		
#其中:职工奖励及福利基金	88		
应交税费	89	16,181,370.23	2,866,590.62
其中:应交税金	90	15,766,891.50	2,778,006.96
应付利息	91		
应付股利	92		
其他应付款	93	141,051,593.44	171,722,117.54
△应付分保账款	94		
△保险合同准备金	95		
△代理买卖证券款	96		
△代理承销证券款	97		
持有待售负债	98		
一年内到期的非流动负债	99		
其他流动负债	100		
流动负债合计	101	266,092,793.77	363,709,647.15
非流动负债:	102		
长期借款	103		
应付债券	104		
长期应付款	105		
长期应付职工薪酬	106		
专项应付款	107		
预计负债	108		
递延收益	109		
递延所得税负债	110		
其他非流动负债	111		
其中:特准储备基金	112		
非流动负债合计	113	-	-
负债合计	114	266,092,793.77	363,709,647.15
所有者权益:	115		
实收资本	116	100,000,000.00	100,000,000.00
国有资本	117	100,000,000.00	100,000,000.00
其中:国有法人资本	118		
集体资本	119		
民营资本	120		
其中:个人资本	121		
外商资本	122		
#减:已归还投资	123		
实收资本净额	124	100,000,000.00	100,000,000.00
其他权益工具	125		
其中:优先股	126		
永续债	127		
资本公积	128	2,004,536.75	2,004,536.75
减:库存股	129		
其他综合收益	130		
其中:外币报表折算差额	131		
专项储备	132		
盈余公积	133	61,331.96	61,331.96
其中:法定公积金	134	61,331.96	61,331.96
任意公积金	135		
#储备基金	136		
#企业发展基金	137		
#利润归还投资	138		
△一般风险准备	139		
未分配利润	140	53,899,452.60	28,315,813.85
归属于母公司所有者权益合计	141	155,965,321.31	130,381,682.56
*少数股东权益	142		
所有者权益合计	143	155,965,321.31	130,381,682.56
负债和所有者权益总计	144	442,058,115.08	494,091,329.71

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

母公司资产负债表

2018年9月30日

编制单位：湖南大唐华银地产有限公司

单位：人民币元

项 目	行次	期末余额	期初余额
流动资产：	1		
货币资金	2	44,688,523.24	69,590,986.16
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	3		
衍生金融资产	4		
应收票据	5		
应收账款	6	3,191,494.00	-
预付款项	7	498,701.69	589,017.05
应收利息	8		
应收股利	9		-
其他应收款	10	16,221,628.64	17,169,007.51
存货	11	302,453,220.07	320,724,924.85
其中：原材料	12		
库存商品（产成品）	13	302,287,748.38	4,192,848.31
持有待售资产	14		
一年内到期的非流动资产	15		
其他流动资产	16	-	4,122,347.38
流动资产合计	17	367,053,567.64	412,196,282.95
非流动资产：	18		
可供出售金融资产	19	-	
持有至到期投资	20		
长期应收款	21		
长期股权投资	22	8,000,000.00	16,000,000.00
投资性房地产	23		
固定资产原价	24	2,124,828.80	1,368,418.00
减：累计折旧	25	1,951,888.12	1,220,419.27
固定资产净值	26	172,940.68	147,998.73
减：固定资产减值准备	27	-	-
固定资产净额	28	172,940.68	147,998.73
在建工程	29		
工程物资	30		
固定资产清理	31		
生产性生物资产	32		
油气资产	33		
无形资产	34	326,233.34	432,627.79
开发支出	35		
商誉	36		
长期待摊费用	37		
递延所得税资产	38		
其他非流动资产	39		
其中：特准储备物资	40		
非流动资产合计	41	8,499,174.02	16,580,626.52
资产总计	42	375,552,741.66	428,776,909.47

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司资产负债表(续)

2018年9月30日

编制单位: 湖南大唐华银地产有限公司

单位: 人民币元

项 目	行次	期末余额	期初余额
流动负债:	43		
短期借款	44		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	45		
衍生金融负债	46		
应付票据	47		
应付账款	48	112,958,448.53	3,600,661.75
预收款项	49	12,507,653.00	181,539,856.00
应付职工薪酬	50	395,250.29	272,932.83
其中:应付工资	51		
应付福利费	52		
应交税费	53	13,760,014.69	307,554.66
其中: 应交税金	54	13,373,947.06	264,723.74
应付利息	55		
应付股利	56		
其他应付款	57	146,750,598.77	169,482,488.17
持有待售负债	58		
一年内到期的非流动负债	59		
其他流动负债	60		
流动负债合计	61	286,371,965.28	355,203,493.41
非流动负债:	62		
长期借款	63		
应付债券	64		
长期应付款	65		
长期应付职工薪酬	66		
专项应付款	67		
预计负债	68		
递延收益	69		
递延所得税负债	70		
其他非流动负债	71		
其中: 特准储备基金	72		
非流动负债合计	73	-	-
负债合计	74	286,371,965.28	355,203,493.41
所有者权益	75		
实收资本	76	100,000,000.00	100,000,000.00
国有资本	77	100,000,000.00	100,000,000.00
其中:国有法人资本	78		
集体资本	79		
民营资本	80		
其中:个人资本	81		
外商资本	82		
#减:已归还投资	83		
实收资本(股本)净额	84	100,000,000.00	100,000,000.00
其他权益工具	85		
其中: 优先股	86		
永续债	87		
资本公积	88		
减: 库存股	89		
其他综合收益	90		
其中: 外币报表折算差额	91		
专项储备	92		
盈余公积	93		
其中:法定公积金	94		
任意公积金	95		
#储备基金	96		
#企业发展基金	97		
#利润归还投资	98		
未分配利润	99	-10,819,223.62	-26,426,583.94
所有者权益合计	100	89,180,776.38	73,573,416.06
负债和所有者权益总计	101	375,552,741.66	428,776,909.47

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

合并利润表

2018年1月-9月

编制单位：湖南大唐华银地产有限公司

单位：人民币元

项目	行次	本期金额	上年金额
一、营业总收入	1	290,075,421.22	34,408,408.34
其中：营业收入	2	290,075,421.22	34,408,408.34
△利息收入	3		
△已赚保费	4		
△手续费及佣金收入	5		
二、营业总成本	6	265,617,186.73	33,776,302.60
其中：营业成本	7	255,490,168.07	28,132,840.63
△利息支出	8		
△手续费及佣金支出	9		
△退保金	10		
△赔付支出净额	11		
△提取保险合同准备金净额	12		
△保单红利支出	13		
△分保费用	14		
税金及附加	15	6,249,357.85	1,634,243.69
销售费用	16	2,459,175.11	620,014.67
管理费用	17	1,097,392.64	2,207,655.29
其中：研究与开发费	18		
党建工作经费	19		11,864.80
财务费用	20	355,183.06	-138,992.38
其中：利息支出	21	594,089.16	
利息收入	22	257,773.74	160,586.20
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	23		
资产减值损失	24	-34,090.00	1,320,540.70
其他	25		
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	26	-	
投资收益（损失以“-”号填列）	27	5,337,871.70	1,184,710.59
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	28		
△汇兑收益（损失以“-”号填列）	29		
其他收益	30		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	31	29,796,106.19	1,816,816.33
加：营业外收入	32	109,600.00	203,038.15
其中：非流动资产处置利得	33		-
非货币性资产交换利得	34		
政府补助	35		
债务重组利得	36		
减：营业外支出	37		374,428.54
其中：非流动资产处置损失	38		
非货币性资产交换损失	39		
债务重组损失	40		
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	41	29,905,706.19	1,645,425.94
减：所得税费用	42	4,322,067.44	1,103,122.59
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	43	25,583,638.75	542,303.35
归属于母公司所有者的净利润	44	25,583,638.75	542,303.35
*少数股东损益	45	-	-
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	46	25,567,952.33	1,406,713.94
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	47	15,686.42	-864,410.59
六、其他综合收益的税后净额	48	-	-
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益	49		
其中：1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动	50		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	51		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	52		
其中：1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	53		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	54		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	55		
4.现金流量套期损益的有效部分	56		
5.外币报表折算差额	57		
七、综合收益总额	58	25,583,638.75	542,303.35
归属于母公司所有者的综合收益总额	59		
归属于少数股东的综合收益总额	60	25,583,638.75	542,303.35
八、每股收益：	61	-	-
基本每股收益	62		
稀释每股收益	63		

本年发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为_0_元。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司利润表

2018年1月-9月

编制单位：湖南大唐华银地产有限公司

单位：人民币元

项目	行次	本期金额	上年金额
一、营业收入	1	280,521,816.20	735,160.08
减：营业成本	2	247,458,045.18	552,642.60
税金及附加	3	5,734,965.49	33,393.06
销售费用	4	2,376,420.11	586,470.83
管理费用	5	793,305.03	1,006,793.93
其中：研究与开发费	6		
党建工作经费	7		11,864.80
财务费用	8	409,445.17	-73,015.22
其中：利息支出	9	571,239.58	
利息收入	10	196,700.43	82,791.75
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	11		
资产减值损失	12		1,304,566.70
其他	13		
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	14		
投资收益（损失以“-”号填列）	15	-3,940,000.00	2,429,715.41
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	16		
其他收益	17		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	18	19,809,635.22	-245,976.41
加：营业外收入	19	109,600.00	100,368.85
其中：非流动资产处置利得	20		
非货币性资产交换利得	21		
政府补助	22		
债务重组利得	23		
减：营业外支出	24		65,395.14
其中：非流动资产处置损失	25		
非货币性资产交换损失	26		
债务重组损失	27		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	28	19,919,235.22	-211,002.70
减：所得税费用	29	4,311,874.90	
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	30	15,607,360.32	-211,002.70
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	31	18,562,360.32	-2,320,418.11
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	32	-2,955,000.00	2,109,415.41
五、其他综合收益的税后净额	33	-	-
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益	34		
其中：1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动	35		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	36		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	37		
其中：1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	38		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	39		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	40		
4.现金流量套期损益的有效部分	41		
5.外币报表折算差额	42		
六、综合收益总额	43	15,607,360.32	-211,002.70
七、每股收益：	44		
基本每股收益	45		
稀释每股收益	46		

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并现金流量表

2018年1月-9月

编制单位：湖南大唐华银地产有限公司

单位：人民币元

项 目	行次	本期金额	上年金额
一、经营活动产生的现金流量：	1		
销售商品、提供劳务收到的现金	2	104,345,904.89	155,078,957.39
△客户存款和同业存放款项净增加额	3		
△向中央银行借款净增加额	4		
△向其他金融机构拆入资金净增加额	5		
△收到原保险合同保费取得的现金	6		
△收到再保险业务现金净额	7		
△保户储金及投资款净增加额	8		
△处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额	9		
△收取利息、手续费及佣金的现金	10		
△拆入资金净增加额	11		
△回购业务资金净增加额	12		
收到的税费返还	13	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	14	23,248,962.03	77,888,320.70
经营活动现金流入小计	15	127,594,866.92	232,967,278.09
购买商品、接受劳务支付的现金	16	75,217,024.58	99,758,777.97
△客户贷款及垫款净增加额	17		
△存放中央银行和同业款项净增加额	18		
△支付原保险合同赔付款项的现金	19		
△支付利息、手续费及佣金的现金	20		
△支付保单红利的现金	21		
支付给职工以及为职工支付的现金	22	6,988,468.02	12,004,598.39
支付的各项税费	23	11,657,817.60	3,936,414.09
支付其他与经营活动有关的现金	24	23,237,784.74	106,675,082.20
经营活动现金流出小计	25	117,101,094.94	222,374,872.65
经营活动产生的现金流量净额	26	10,493,771.98	10,592,405.44
二、投资活动产生的现金流量：	27		
收回投资收到的现金	28		
取得投资收益收到的现金	29		81,920.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	30		121,000.00
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	31	3,449,407.60	
收到其他与投资活动有关的现金	32		
投资活动现金流入小计	33	3,449,407.60	202,920.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	34		149,721.00
投资支付的现金	35		
△质押贷款净增加额	36		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	37		
支付其他与投资活动有关的现金	38		
投资活动现金流出小计	39	-	149,721.00
投资活动产生的现金流量净额	40	3,449,407.60	53,199.00
三、筹资活动产生的现金流量：	41		
吸收投资收到的现金	42		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	43		
取得借款所收到的现金	44		
△发行债券收到的现金	45		
收到其他与筹资活动有关的现金	46		
筹资活动现金流入小计	47	-	-
偿还债务所支付的现金	48		
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	49		
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	50		
支付其他与筹资活动有关的现金	51		390,271.15
筹资活动现金流出小计	52	-	390,271.15
筹资活动产生的现金流量净额	53	-	-390,271.15
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	54		
五、现金及现金等价物净增加额	55	13,943,179.58	10,255,333.29
加：期初现金及现金等价物余额	56	25,315,715.69	15,060,382.40
六、期末现金及现金等价物余额	57	39,258,895.27	25,315,715.69

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司现金流量表

2018年1月-9月

编制单位：湖南大唐华银地产有限公司

单位：人民币元

项 目	行次	本期金额	上年金额
一、经营活动产生的现金流量：	1		
销售商品、提供劳务收到的现金	2	94,568,032.29	132,310,873.28
收到的税费返还	3		
收到其他与经营活动有关的现金	4	29,067,106.72	91,124,838.02
经营活动现金流入小计	5	123,635,139.01	223,435,711.30
购买商品、接受劳务支付的现金	6	73,950,955.05	94,131,601.50
支付给职工以及为职工支付的现金	7	6,858,154.98	10,554,905.51
支付的各项税费	8	10,745,570.96	769,273.32
支付其他与经营活动有关的现金	9	23,653,688.88	104,694,626.79
经营活动现金流出小计	10	115,208,369.87	210,150,407.12
经营活动产生的现金流量净额	11	8,426,769.14	13,285,304.18
二、投资活动产生的现金流量：	12		
收回投资收到的现金	13	4,060,000.00	-
取得投资收益收到的现金	14		81,920.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	15		
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	16		
收到其他与投资活动有关的现金	17		
投资活动现金流入小计	18	4,060,000.00	81,920.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	19		49,721.00
投资支付的现金	20		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	21		
支付其他与投资活动有关的现金	22		
投资活动现金流出小计	23	-	49,721.00
投资活动产生的现金流量净额	24	4,060,000.00	32,199.00
三、筹资活动产生的现金流量：	25		
吸收投资收到的现金	26		
取得借款所收到的现金	27		
收到其他与筹资活动有关的现金	28		
筹资活动现金流入小计	29	-	-
偿还债务所支付的现金	30		
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	31		
支付其他与筹资活动有关的现金	32		
筹资活动现金流出小计	33	-	-
筹资活动产生的现金流量净额	34	-	-
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	35		
五、现金及现金等价物净增加额	36	12,486,769.14	13,317,503.18
加：期初现金及现金等价物余额	37	21,712,815.75	8,395,312.57
六、期末现金及现金等价物余额	38	34,199,584.89	21,712,815.75

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并所有者权益变动表

2018年9月30日

单位：人民币元

编制单位：湖南大唐华银地产有限公司

项 目	行次	本期金额												
		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	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	其他	小计		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13		
一、上年年末余额	1	100,000,000.00		2,004,536.75			61,331.96		28,315,813.85		130,361,682.56		130,361,682.56	
加：会计政策变更	2													
前期差错更正	3													
其他	4													
二、本年年初余额	5	100,000,000.00		2,004,536.75			61,331.96		28,315,813.85		130,361,682.56		130,361,682.56	
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	6								25,583,638.75		25,583,638.75		25,583,638.75	
（一）综合收益总额	7								25,583,638.75		25,583,638.75		25,583,638.75	
（二）所有者投入和减少资本	8													
1.所有者投入的普通股	9													
2.其他权益工具持有者投入资本	10													
3.股份支付计入所有者权益的金额	11													
4.其他	12													
（三）专项储备提取和使用	13													
1.提取专项储备	14													
2.使用专项储备	15													
（四）利润分配	16													
1.提取盈余公积	17													
其中：法定公积金	18													
任意公积金	19													
#储备基金	20													
#企业发展基金	21													
#利润归还投资	22													
2.提取一般风险准备	23													
3.对所有者的分配	24													
4.其他	25													
（五）所有者权益内部结转	26													
1.资本公积转增资本	27													
2.盈余公积转增资本	28													
3.盈余公积弥补亏损	29													
4.结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动	30													
5.其他	31													
四、本年年末余额	32	100,000,000.00		2,004,536.75			61,331.96		53,899,452.60		155,965,321.31		155,965,321.31	

会计机构负责人：

主管会计工作负责人：

法定代表人：

合并所有者权益变动表(续)

2018年9月30日

编制单位: 湖南大唐华银地产有限公司

单位: 人民币元

项 目	行次	上年金额											
		归属于母公司所有者权益											
		实收资本	其他权益工具	资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润	其他	小计	少数股东权益
14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	
一、上年年末余额	1	100,000,000.00		2,004,536.75			61,331.96		27,773,510.50		129,839,379.21		129,839,379.21
加: 会计政策变更	2												
前期差错更正	3												
其他	4												
二、本年年初余额	5	100,000,000.00		2,004,536.75			61,331.96		27,773,510.50		129,839,379.21		129,839,379.21
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	6								542,303.35		542,303.35		542,303.35
(一) 综合收益总额	7								542,303.35		542,303.35		542,303.35
(二) 所有者投入和减少资本	8												
1.所有者投入的普通股	9												
2.其他权益工具持有者投入资本	10												
3.股份支付计入所有者权益的金额	11												
4.其他	12												
(三) 专项储备提取和使用	13												
1.提取专项储备	14												
2.使用专项储备	15												
(四) 利润分配	16												
1.提取盈余公积	17												
其中: 法定公积金	18												
任意公积金	19												
#储备基金	20												
#企业发展基金	21												
#利润归还投资	22												
2.提取一般风险准备	23												
3.对所有者的分配	24												
4.其他	25												
(五) 所有者权益内部结转	26												
1.资本公积转增资本	27												
2.盈余公积转增资本	28												
3.盈余公积弥补亏损	29												
4.结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动	30												
5.其他	31												
四、本年年末余额	32	100,000,000.00		2,004,536.75			61,331.96		28,315,813.85		130,381,682.56		130,381,682.56

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

母公司所有者权益变动表

2018年9月30日

单位：人民币元

编制单位：湖南大唐华银地产有限公司

项 目	行次	本期金额										所有者权益合计
		实收资本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润	其他	
栏 次		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
一、上年年末余额	1	100,000,000.00								-26,426,583.94		73,573,416.06
加：会计政策变更	2											
前期差错更正	3											
其他												
二、本年初余额	4	100,000,000.00								-26,426,583.94		73,573,416.06
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	5									15,607,360.32		15,607,360.32
（一）综合收益总额	8									15,607,360.32		15,607,360.32
（二）所有者投入和减少资本	9											
1.所有者投入的普通股	10											
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	11											
4.其他	12											
（三）专项储备提取和使用	13											
1.提取专项储备	14											
2.使用专项储备	15											
（四）利润分配	16											
1.提取盈余公积	17											
其中：法定公积金	18											
任意公积金	19											
#储备基金	20											
#企业发展基金	21											
#利润归还投资	22											
2.提取一般风险准备	23											
3.对所有者的分配	24											
4.其他	25											
（五）所有者权益内部结转	26											
1.资本公积转增资本	27											
2.盈余公积转增资本	28											
3.盈余公积弥补亏损	29											
4.结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动												
5.其他	30											
四、本年年末余额	31	100,000,000.00								-10,819,223.62		89,180,776.38

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司所有者权益变动表（续）

2018年9月30日

编制单位：湖南大唐华银地产有限公司

单位：人民币元

项 目	行次	上年金额											所有者权益合计
		实收资本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润	其他	所有者权益合计	
栏 次		14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	
一、上年年末余额	1	100,000,000.00								-26,215,581.24		73,784,418.76	
加：会计政策变更	2												
前期差错更正	3												
其他													
二、本年初余额	4	100,000,000.00								-26,215,581.24		73,784,418.76	
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	5									-211,002.70		-211,002.70	
（一）综合收益总额	8									-211,002.70		-211,002.70	
（二）所有者投入和减少资本	9												
1.所有者投入的普通股	10												
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	11												
4.其他	12												
（三）专项储备提取和使用	13												
1.提取专项储备	14												
2.使用专项储备	15												
（四）利润分配	16												
1.提取盈余公积	17												
其中：法定公积金	18												
任意公积金	19												
#储备基金	20												
#企业发展基金	21												
#利润归还投资	22												
2.提取一般风险准备	23												
3.对所有者的分配	24												
4.其他	25												
（五）所有者权益内部结转	26												
1.资本公积转增资本	27												
2.盈余公积转增资本	28												
3.盈余公积弥补亏损	29												
4.结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动													
5.其他	30												
四、本年年末余额	31	100,000,000.00								-26,426,583.94		73,573,416.06	

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

一、公司的基本情况

(一) 企业注册地、组织形式和总部地址

湖南大唐华银地产有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）1998年8月24日经湖南省工商行政管理局批准设立，原名：华银天通花园有限公司，由大唐华银电力股份有限公司（原名湖南华银电力股份有限公司）、湖南省天通置业有限公司、长沙金蓄置业发展有限公司共同投资组建。2001年8月，更名为湖南华银园开发有限公司；2008年3月，更名为湖南大唐华银地产有限公司，经过多次股权转让，2008年11月，成为大唐华银电力股份有限公司的全资子公司。注册资本：人民币 10,000 万元；法定代表人：吴晓斌；企业统一信用代码：914301007121038255；地址：湖南省长沙市雨花区万家丽中路 229 号华银天际 C 区综合楼。

(二) 企业的业务性质和主要经营活动

公司经营范围：房地产开发经营；房地产中介服务；房地产咨询服务；钢材零售；休闲旅游；旅游管理服务；房屋租赁；建筑材料、五金机电产品的销售。

(三) 母公司以及集团总部的名称

本公司的控股股东为大唐华银电力股份有限公司，最终控制人为中国大唐集团有限公司。

二、财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则》及相关规定，并基于本附注四“重要会计政策和会计估计”所述会计政策和估计编制。

三、遵循企业会计准则的声明

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

四、重要会计政策和会计估计

(一) 会计期间

本公司会计期间为公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

(二) 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

（三）记账基础和计价原则

本公司会计核算以权责发生制为记账基础，以历史成本为计价原则。

（四）企业合并

本公司作为合并方，在同一控制下企业合并中取得的资产和负债，在合并日按被合并方在最终控制方合并报表中的账面价值计量。取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

在非同一控制下企业合并中取得的被购买方可辨认资产、负债及或有负债在收购日以公允价值计量。合并成本为本公司在购买日为取得对被购买方的控制权而支付的现金或非现金资产、发行或承担的负债、发行的权益性证券等的公允价值以及在企业合并中发生的各项直接相关费用之和（通过多次交易分步实现的企业合并，其合并成本为每一单项交易的成本之和）。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；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对合并中取得的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值、以及合并对价的非现金资产或发行的权益性证券等的公允价值进行复核，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，将其差额计入合并当期营业外收入。

（五）合并财务报表的编制方法

1. 合并范围的确定原则

本公司将所有控制的子公司纳入合并财务报表范围。

2. 合并财务报表编制的原则、程序及方法

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

合并范围内的所有重大内部交易、往来余额及未实现利润在合并报表编制时予以抵销。子公司的所有者权益中不属于母公司的份额以及当期净损益、其他综合收益及综合收益总额中属于少数股东权益的份额，分别在合并财务报表“少数股东权益、少数股东损益、归属于少数股东的其他综合收益及归属于少数股东的综合收益总额”项目列示。

对于同一控制下企业合并取得的子公司，其经营成果和现金流量自合并当期期初纳入合并财务报表。编制比较合并财务报表时，对上年财务报表的相关项目进行调整，视同合并后形成的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

对于非同一控制下企业合并取得子公司，经营成果和现金流量自本公司取得控制权之日起纳入合并财务报表。在编制合并财务报表时，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整。

本公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，在合并财务报表中，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，调整资本溢价或股本溢价，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

本公司因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的，在编制合并财务报表时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日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损益，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，在丧失控制权时转为当期投资损益。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，如果处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的投资损益。

（六）现金及现金等价物的确定标准

本公司现金流量表之现金指库存现金以及可以随时用于支付的存款，现金流量表之现金等价物系指持有期限不超过 3 个月、流动性强、易于转换为已知金额现金且价值变动风险很小的投资。

（七）外币业务和外币报表折算

1. 外币交易

本公司外币交易按交易发生日的即期汇率（或实际情况）将外币金额折算为人民币金额。于资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为人民币，所产生的折算差额除了为购建或生产符合资本化条件的资产而借入的外币专门借款产生的汇兑差额按资本化的原则处理外，直接计入当期损益。

2. 外币财务报表的折算

外币资产负债表中资产、负债类项目采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益类项目除“未分配利润”外，均按业务发生时的即期汇率折算；利润表中的收入与费用项目，采用交易发生日的即期汇率（或实际情况）折算。上述折算产生的外币报表折算差

额，在所有者权益“其他综合收益”项目中列示。外币现金流量采用现金流量发生日的即期汇率（或实际情况）折算。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。

（八）金融资产和金融负债

1. 金融资产

本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

（1）金融资产分类、确认依据和计量方法

本公司按投资目的和经济实质对拥有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、应收款项及可供出售金融资产。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。本公司将满足下列条件之一的金融资产归类为交易性金融资产：取得该金融资产的目的是为了在短期内出售；属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。本公司将只有符合下列条件之一的金融工具，才可在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：该指定可以消除或明显减少由于该金融工具的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；公司风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融工具组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告；包含一项或多项嵌入衍生工具的混合工具，除非嵌入衍生工具对混合工具的现金流量没有重大改变，或所嵌入的衍生工具明显不应当从相关混合工具中分拆；包含需要分拆但无法在取得时或后续的资产负债表日对其进行单独计量的嵌入衍生工具的混合工具。本公司指定的该类金融资产主要包括 xx。对此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。公允价值变动计入公允价值变动损益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利，确认为投资收益；处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资损益，同时调整公允价值变动损益。

持有至到期投资，是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。持有至到期投资采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值以及终止确认产生的利得或损失，均计入当期损益。

应收款项，是指在活跃市场中没有报价，回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值以及终止确认产生的利得或损失，均计入当期损益。

可供出售金融资产，是指初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及未被划分为其他类的金融资产。这类资产中，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按成本进行后续计量；其他存在活跃市场报价或虽没有活跃市场报价但公允价值能够可靠计量的，按公允价值计量，公允价值变动计入其他综合收益。对于此类金融资产采用公允价值进行后续计量，除减值损失及外币货币性金融资产形成的汇兑损益外，可供出售金融资产公允价值变动直接计入股东权益，待该金融资产终止确认时，原直接计入权益的公允价值变动累计额转入当期损益。可供出售债务工具投资在持有期间按实际利率法计算的利息，以及被投资单位宣告发放的与可供出售权益工具投资相关的现金股利，作为投资收益计入当期损益。对于在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，按成本计量。

(2) 金融资产转移的确认依据和计量方法

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且本公司将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③该金融资产已转移，虽然本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，但是放弃了对该金融资产控制。

企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产控制的，则按照其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，将所转移金融资产的账面价值，与因转移而收到的对价及原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价及应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和，与分摊的前述账面金额的差额计入当期损益。

(3) 金融资产减值的测试方法及会计处理方法

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司于资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

应根据公司的实际情况，明确披露各类可供出售金融资产减值的各项认定标准，其中，对于权益工具投资，还应明确披露判断其公允价值发生“严重”或“非暂时性”下跌的具体量化标准、成本的计算方法、年末公允价值的确定方法，以及持续下跌期间的确定依据。

以摊余成本计量的金融资产发生减值时，按预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值低于账面价值的差额，计提减值准备。如果有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

(4) 当可供出售金融资产发生减值，原直接计入所有者权益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回并计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，期后公允价值上升直接计入所有者权益。

(九) 应收款项坏账准备

本公司将下列情形作为应收款项坏账损失确认标准：债务单位撤销、破产、资不抵债、现金流量严重不足、发生严重自然灾害等导致停产而在可预见的时间内无法偿付债务等；债务单位逾期未履行偿债义务超过3年；其他确凿证据表明确实无法收回或收回的可能性不大。

应收款项包括应收账款、其他应收款等。本公司对外销售商品或提供劳务形成的应收账款，按从购货方或劳务接受方应收的合同或协议价款的公允价值作为初始确认金额。

1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的应收款项	确认标准与计提方法
单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准	年末余额 500 万元以上（含 500 万元）
单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收账款、其他应收款，包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中再进行减值测试。

2. 按组合计提坏账准备的应收款项

(1) 确定组合的依据及坏账准备的计提方法

组合名称	依据
账龄分析法组合	已单独计提减值准备的应收账款、其他应收款外，公司根据以前年度与之相同或相类似的、按账龄段划分的具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况分析法确定坏账准备计提的比例。
按组合计提坏账准备的计提方法	
账龄分析法组合	账龄分析法

(2) 账龄分析法

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1年以内(含1年)	0	0
1-2年(含2年)	5	5
2-3年(含3年)	10	10
3-4年(含4年)	30	30
4-5年(含5年)	80	80
5年以上	100	100

3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项金额虽不重大但单项计提应收款项	计提理由与计提方法
单项计提坏账准备的理由	有客观证据表明单项金额虽不重大, 但因其发生了特殊减值的应收款应进行单项减值测试。
坏账准备的计提方法	结合现时情况分析法确定坏账准备计提的比例

对应收票据、预付款项、应收利息、长期应收款等其他应收款项, 根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。如经减值测试未发现减值的, 则不计提坏账准备。

对于有确凿证据表明确实无法收回的应收款项, 根据公司的管理权限, 经股东(大)会或董事会批准后列作坏账损失, 冲销提取的坏账准备。

(十) 存货

本公司存货按房地产开发产品和非开发产品分类。房地产开发产品包括已完工开发产品、在建开发产品和拟开发产品; 非房地产开发产品为原材料。已完工开发产品是指已建成、待出售的物业; 在建开发产品是指尚未建成、以出售为目的的物业; 拟开发产品是指所购入的、已决定将之发展为已完工开发产品的土地。项目整体开发时, 拟开发产品全部转入在建开发产品; 项目分期开发时, 将分期开发用地部分转入在建开发产品, 后期未开发土地仍保留在拟开发产品。房地产开发产品成本包括土地成本、施工成本和其他成本。符合资本化条件的借款费用, 亦计入房地产开发产品成本。非房地产开发产品成本包括采购成本、加工成本和其他成本。非房地产开发产品在取得时按实际成本入账。发出非房地产开发产品存货的实际成本采用加权平均法计量。

存货以成本与可变现净值孰低计量, 存货跌价准备按单项存货成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值按日常活动中, 以存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。

(十一) 长期股权投资

1. 确定对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的判断

控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

共同控制是指按相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。合营安排是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。合营企业是指合营方仅对该安排的净资产享有的权利的合营安排。

重大影响是指对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能控制或与其他方一起共同控制这些政策的制定。重大影响的确凿依据主要为在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表，通过在被投资单位财务和经营决策制定过程中的发言权实施重大影响；本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%（含）以上但低于 50% 的表决权股份，如果有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策，则不能形成重大影响。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，本公司一方面会考虑本公司直接或间接持有的被投资单位的表决权股份，同时考虑本公司和其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资单位的股权后产生的影响，如被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

2. 长期股权投资成本确定、后续计量及损益确认方法

通过同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方在最终控制方合并报表中净资产的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。被合并方在合并日的净资产账面价值为负数的，长期股权投资成本按零确定。

通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，以合并成本作为初始投资成本。

通过多次交易分步取得非同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并，属于一揽子交易的，本公司将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于一揽子交易的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。购买日之前持有的股权采用权益法核算的，原权益法核算的相关其他综合收益暂不做调整，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。购买日之前持有的股权在可供出售金融资产中采用公允价值核算的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在合并日转入当期投资损益。

除上述通过企业合并取得的长期股权投资外，以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为投资成本；以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为投资成本；投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为投资成本；以债务重组、非货币性资产交换等方式取得的长期股权投资，按相关会计准则的规定确定投资成本。

本公司对能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对合营企业及联营企业的投资采用权益法核算。

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资时调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的利润或现金股利确认为投资收益。

采用权益法核算时，初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位当年实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；投资方按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；投资方对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，按照本公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整，并抵销与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照享有比例计算归属于投资企业的部分的基础上确认投资收益。

3. 长期股权投资的变更

对因追加投资等原因能够对被投资单位实施共同控制或重大影响但不构成控制的，原持有的分类为可供出售金融资产的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入改按权益法核算的当期损益。上述计算所得的初始投资成本，与按照追加投资后全新的持股比例计算确定的应享有被投资单位在追加投资日可辨认净资产公允价值份额之间的差额，前者大于后者的，不调整长期股权投资的账面价值；前者小于后者的，差额调整长期股权投资的账面价值，并计入当期营业外收入。

对因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的长期股权投资，在编制个别财务报表时，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。购买日之前有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。购买日之前持有的股权投资分类为可供出售金融资产进行会计处理的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。

本公司对因处置部分股权投资等原因对被投资单位不再具有共同控制或重大影响，处置后的剩余股权分类为可供出售金融资产的，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；

投资方因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或重大影响，分类为可供出售金融资产的，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

4. 长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期投资收益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

（十二）投资性房地产

本公司投资性房地产主要包括已出租的房屋建筑物。

本公司投资性房地产按其取得时的成本作为入账价值，外购投资性房地产的成本包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

本公司对投资性房地产采用成本模式进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率计提折旧或摊销。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧(摊销)率如下：

类别	折旧年限(年)	预计残值率(%)	年折旧率(%)
房屋建筑物	30	5	3.51

当投资性房地产的用途改变为自用时，则自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，则自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

（十三）固定资产

固定资产，是指同时具有以下特征的有形资产：

- (1) 为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的；
- (2) 使用期限超过一年；
- (3) 单位价值较高。

1. 固定资产的确认

固定资产同时满足下列条件的，才能予以确认：

- (1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- (2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

固定资产的各组成部分具有不同使用寿命或者以不同方式为本公司提供经济利益，适用不同折旧率或折旧方法的，应当分别将各组成部分确认为单项固定资产。

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

2. 固定资产的计量

(1) 本公司固定资产应按实际成本进行初始计量。对于特殊行业的特殊固定资产在确定固定资产成本时，应当考虑弃置费用因素。

(2) 固定资产折旧

1) 除以下情况外，本公司应对所有固定资产计提折旧：

- ① 已提足折旧继续使用的固定资产；
- ② 按规定单独估价作为固定资产入账的土地；

2) 公司一般按月提取折旧，计提折旧的依据为月初应计提折旧的固定资产原价。公司在实际计提固定资产折旧时，当月增加的固定资产，当月不提折旧，从下月起计提折旧；当月减少的固定资产，当月仍提折旧，从下月起停止计提折旧。

主要固定资产类别、折旧年限、预计净残值率和年折旧率列示如下：

项目	折旧年限（年）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
一、房屋、建筑物	25-45	3	3.88-2.16
二、机器设备	8-18	0-3	12.50-5.39
三、运输工具	6-8	3	16.17-12.13

(3) 本公司应当在期末对固定资产按账面价值与可收回金额孰低计量，对可收回金额低于账面价值的差额，按单项资产计提固定资产减值准备并计入当期损益。

(十四) 在建工程

本公司的在建工程，包括施工前期准备、正在施工中的基本建设工程、技术改造工程等。

本公司的在建工程按各项工程实际发生金额核算，在建设期或安装期间为该工程所发生的借款利息支出、汇兑损益和外币折算差额等借款费用符合资本化条件的计入工程成本。在建工程达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，应当自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产并计提折旧，待办理了竣工决算手续后按工程实际成本对估价固定资产原值进行调整，不需要调整原已计提的折旧额。

本公司应当在期末对在建工程按账面价值与可收回金额孰低计量，对单项资产可收回金额低于账面价值的差额，分项提取在建工程减值准备并计入当期损益。

(十五) 借款费用

本公司借款费用是指因借款而发生的利息及其他相关成本。借款费用包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑损益等。

1. 借款费用资本化的确认原则

本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

无形资产包括土地使用权、专利技术、非专利技术等，按取得时的实际成本计量。其中，购入的无形资产，按实际支付的价款和相关的其他支出作为实际成本；购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除按照《企业会计准则第 17 号——借款费用》应予资本化的以外，应当在信用期间内计入当期损益。投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。

本公司对非同一控制下企业合并中取得的被购买方拥有的但在其财务报表中未确认的无形资产，在对被购买方资产进行初始确认时，满足以下条件之一的，按公允价值确认为无形资产：1.源于合同性权利或其他法定权利；2.能够从被购买方中分离或者划分出来，并能单独或与相关合同、资产和负债一起，用于出售、转移、授予许可、租赁或交换。

使用寿命有限的无形资产，应在其预计的使用寿命内采用系统合理的方法对应摊销金额进行摊销。无形资产的摊销一般应计入当期损益，但如果某项无形资产是专门用于生产某种产品的，其所包含的经济利益是通过转入到所生产的产品中体现的，无形资产的摊销费用应构成产品成本的一部分。使用寿命不确定的无形资产不摊销。

对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核，如发生改变，则作为会计估计变更处理。在每个会计期间对使用寿命不确定的无形资产的预计使用寿命进行复核，如有证据表明无形资产的使用寿命是有限的，则估计其使用寿命并在预计使用寿命内摊销。

（十七）长期待摊费用

本公司的长期待摊费用是指已经支出，但应由当期及以后各期承担的摊销期限在 1 年以上(不含 1 年)的费用，该等费用在受益期内平均摊销。如果长期待摊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。

（十八）商誉

商誉为股权投资成本或非同一控制下企业合并成本超过应享有的或企业合并中取得的被投资单位或被购买方可辨认净资产于取得日或购买日的公允价值份额的差额。

与子公司有关的商誉在合并财务报表上单独列示，与联营企业和合营企业有关的商誉，包含在长期股权投资的账面价值中。

（十九）非金融长期资产减值

本公司于每一资产负债表日对固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等项目进行检查，当存在下列迹象时，表明资产可能发生了减值，本公司将进行减值测试。对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，每年末均进行减值测试。难以对单项资产的可收回金额进行测试的，以该资产所属的资产组或资产组组合为基础测试。

减值测试后，若该资产的账面价值超过其可收回金额，其差额确认为减值损失，上述资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。资产的可收回金额是指资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。

出现减值的迹象如下：

- 1.资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌幅；
- 2.企业经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响；
- 3.市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响企业计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低；
- 4.有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏；
- 5.资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；
- 6.企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等；
- 7.其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

（二十）职工薪酬

本公司的职工薪酬是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿，包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。本公

司提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

1.短期薪酬，是指本公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬，因解除与职工的劳动关系给予的补偿除外。本公司的短期薪酬具体包括：职工工资、奖金、津贴和补贴，职工福利费，医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费，住房公积金，工会经费和职工教育经费，短期带薪缺勤，短期利润分享计划，非货币性福利以及其他短期薪酬。

本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并根据职工提供服务的受益对象计入当期损益或相关资产成本。短期薪酬为非货币性福利的，按照公允价值计量。

2.离职后福利，是指本公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与本公司解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，属于短期薪酬和辞退福利的除外。

本公司的设定提存计划，是指按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险以及企业年金等，在职工为本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。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，本公司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。

所有设定受益计划义务，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率予以折现。

设定受益计划产生的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转回至损益。

在设定受益计划结算时，按在结算日确定的设定受益计划义务现值和结算价格两者的差额，确认结算利得或损失。

3.辞退福利，是指本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿。对于职工虽然没有与本公司解除劳动合同，但未来不再为本公司提供服务，不能为本公司带来经济利益，本公司承诺提供实质上具

有辞退福利性质的经济补偿的，如发生“内退”的情况，在其正式退休日期之前应当比照辞退福利处理，在其正式退休日期之后，按照离职后福利处理。

本公司向职工提供辞退福利的，在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时、本公司确认涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

对于辞退福利预期在年度报告期间期末后十二个月内不能完全支付的辞退福利，实质性辞退工作在一年内实施完毕但补偿款项超过一年支付的辞退计划，本公司选择恰当的折现率，以折现后的金额计量应计入当期损益的辞退福利金额。

4.其他长期职工福利，是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外所有的职工薪酬，包括长期带薪缺勤、长期残疾福利、长期利润分享计划等。

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照设定提存计划的有关规定进行会计处理。本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定受益计划条件的，本公司按照设定受益计划的有关规定，确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。在报告期末，本公司将其他长期职工福利产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分：服务成本；其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额；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。总净额计入当期损益或相关资产成本。

（二十一）预计负债

当与对外担保、商业承兑汇票贴现、未决诉讼或仲裁、产品质量保证等或有事项相关的业务同时符合以下条件时，本公司将其确认为负债：该义务是本公司承担的现时义务；该义务的履行很可能导致经济利益流出企业；该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，如有改变则对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数。

（二十二）收入确认原则

本公司收入指在日常活动中形成的、会导致所有者权益增加的、与所有者投入资本无关的经济利益的总流入。包括销售商品收入、提供劳务收入及让渡资产使用权收入等：

1.销售商品的收入，应当在同时满足下列条件时，才能予以确认：

- （1）企业已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；
- （2）企业既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实

施控制；

- (3) 收入的金额能够可靠地计量；
- (4) 交易相关的经济利益很可能流入企业；
- (5) 相关的已发生的成本或将要发生的成本能够可靠地计量。

2. 房地产销售收入的确认

房地产销售在房产完工并验收合格，达到了销售合同约定的交付条件，取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证明时（通常收到销售合同首期款及已确认余下房款的付款安排）确认销售收入的实现。

3. 提供劳务收入，应按以下方法确认：

(1) 企业在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，应当采用完工百分比法确认提供的劳务收入。

(2) 企业在资产负债表日，提供劳务交易结果不能够可靠估计的，应当分别下列情况处理：

①已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，应当按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

②已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，应当将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

4. 让渡资产使用权收入。让渡资产使用权而产生的收入包括利息收入和使用费收入。应在同时满足以下条件时，才能予以确认收入：

- (1) 相关的经济利益很可能流入企业；
- (2) 收入金额能够可靠地计量。

利息收入金额应按他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算；

使用费收入金额应按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

(二十三) 政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产。政府补助在本公司能够满足其所附的条件以及能够收到时予以确认。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量，对于按照固定的定额标准拨付的补助，或对期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时，按照应收的金额计量；政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额（1元）计量。

本公司的政府补助区分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。其中，与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助；与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。如果政府文件中未明确规定补助对象，本公司按照上述区分原则进行判断，难以区分的，整体归类为与收益相关的政府补助。

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。确认为递延收益的与资产相关的政府补助，在相关资产使用寿命内平均分配计入当期损益。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。

与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益或冲减相关成本；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。与日常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。与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

本公司取得政策性优惠贷款贴息的，区分财政将贴息资金拨付给贷款银行和财政将贴息资金直接拨付给本公司两种情况，分别按照以下原则进行会计处理：

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本公司提供贷款的，本公司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（或以借款的公允价值作为借款的入账价值并按照实际利率法计算借款费用，实际收到的金额与借款公允价值之间的差额确认为递延收益。递延收益在借款存续期内采用实际利率法摊销，冲减相关借款费用）。

2. 财政将贴息资金直接拨付给本公司，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

本公司已确认的政府补助需要退回的，在需要退回的当期分情况按照以下规定进行会计处理：

1. 初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值。
2. 存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益。
3. 属于其他情况的，直接计入当期损益。

（二十四）递延所得税资产和递延所得税负债

本公司递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损和税款抵减，视同暂时性差异确认相应的递延所得税资产。于资产负债表日，

递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。对已确认的递延所得税资产，当预计到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时，应当减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

（二十五）持有待售

1. 本公司将同时符合下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售：（1）根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；（2）出售极可能发生，即已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的需要获得相关批准。本集团将非流动资产或处置组首次划分为持有待售类别前，按照相关会计准则规定计量非流动资产或处置组中各项资产和负债的账面价值。初始计量或在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

2. 本公司专为转售而取得的非流动资产或处置组，在取得日满足“预计出售将在一年内完成”的规定条件，且短期（通常为 3 个月）内很可能满足持有待售类别的其他划分条件的，在取得日将其划分为持有待售类别。在初始计量时，比较假定其不划分为持有待售类别情况下的初始计量金额和公允价值减去出售费用后的净额，以两者孰低计量。除企业合并中取得的非流动资产或处置组外，由非流动资产或处置组以公允价值减去出售费用后的净额作为初始计量金额而产生的差额，计入当期损益。

3. 本公司因出售对子公司的投资等原因导致丧失对子公司控制权的，无论出售后本集团是否保留部分权益性投资，在拟出售的对子公司投资满足持有待售类别划分条件时，在母公司个别财务报表中将对子公司投资整体划分为持有待售类别，在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

4. 后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

5. 对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用相关计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值，以及非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

持有待售的处置组确认的资产减值损失后续转回金额，根据处置组中除商誉外，各项非流动资产账面价值所占比重，按比例增加其账面价值。

6.持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

7.持有待售的非流动资产或处置组因不再满足持有待售类别的划分条件，而不再继续划分为持有待售类别或非流动资产从持有待售的处置组中移除时，按照以下两者孰低计量：（1）划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；（2）可收回金额。

8.终止确认持有待售的非流动资产或处置组时，将尚未确认的利得或损失计入当期损益。

（二十六）终止经营

终止经营，是指本公司满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已经处置或划分为持有待售类别：（1）该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；（2）该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；（3）该组成部分是专为转售而取得的子公司。

五、会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

（一）会计政策变更及影响

无。

（二）会计估计变更及影响

无。

（三）重要前期差错更正及影响

无。

六、税项

(一) 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	增值税应税收入	5.00%、3.00%
城市维护建设税	应纳流转税税额	7.00%
企业所得税	应纳税所得额	25.00%
教育费附加	应纳流转税税额	3.00%
地方教育费附加	应纳流转税税额	2.00%

(二) 税收优惠及批文

无。

七、企业合并及合并财务报表

(一) 纳入合并报表范围的子公司基本情况

序号	企业名称	企业类型	主要经营地	注册地	业务性质	实收资本	持股比例 (%)	享有表决权 (%)	投资额
1	湖南力能置业有限公司	全资	湖南省长沙市	湖南省长沙市	房地产开发和销售	800.00 万元	100.00	100.00	800.00 万元

(二) 本期不再纳入合并范围的主体

序号	企业名称	注册地	业务性质	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	未纳入合并范围原因
1	长沙屋岸房屋销售有限公司	长沙	房地产开发和销售	100.00	100.00	处置

(三) 本期处置子公司

企业名称	2018 年 6 月 30 日 (处置日)		2017 年 12 月 31 日 (上年末)	
	资产	负债	所有者权益	所有者权益
长沙屋岸房屋销售有限公司	14,322,441.86	15,600,313.56	-1,277,871.70	15,502,087.51
				16,795,645.63
				-1,293,558.12

(续上表)

企业名称	2018 年 1 月 1 日-6 月 30 日 (本年初至处置日)		2017 年 1-12 月 (上年度)	
	收入	费用	收入	费用
长沙屋岸房屋销售有限公司	492,811.8	609.92	1,958,646.06	7,745.32
				385,522.52

八、合并财务报表重要项目的说明

下列所披露的财务报表数据，除特别注明之外，“期初”系指 2018 年 1 月 1 日，“期末”系指 2018 年 9 月 30 日，“本期”系指 2018 年 1 月 1 日至 9 月 30 日，“上年”系指 2017 年 1 月 1 日至 12 月 31 日，除另有注明外，货币单位为人民币元。

（一）货币资金

1. 货币资金余额

项目	期末余额	期初余额
库存现金		
银行存款	39,258,895.27	25,315,715.69
其他货币资金	12,684,496.65	52,029,131.26
合计	51,943,391.92	77,344,846.95
其中：存放在境外的款项总额		

2. 受限制的货币资金明细

项目	期末金额	期初金额
房管局资金监管账户余额	10,488,938.35	47,878,170.41
按揭保证金	2,195,558.30	4,150,960.85
合计	12,684,496.65	52,029,131.26

（二）应收账款

类别	期末余额				期初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款								
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	4,005,436.75	100.00			435,469.00	100	25,469.00	5.85
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款								
合计	4,005,436.75	—		—	435,469.00	—	25,469.00	—

1. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

(1) 采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	4,005,436.75	100.00		410,000.00	94.15	
1-2 年						
2-3 年						
3-4 年						
4-5 年						
5 年以上				25,469.00	5.85	25,469.00
合计	4,005,436.75	—		435,469.00	—	25,469.00

2. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例 (%)	坏账准备
何伶俐	748,035.00	18.68	
张炳辉、王冬云	585,860.00	14.63	
林子翔	566,505.00	14.14	
王媛	556,774.00	13.90	
言智萍	497,328.00	12.42	
合计	2,954,502.00	73.77	

(三) 预付款项

1. 预付款项账龄

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	555,914.69	78.43		658,136.45	84.68	
1-2 年	149,862.15	21.14		116,017.05	14.93	
2-3 年				1,716.00	0.22	
3 年以上	3,025.60	0.43		1,309.60	0.17	
合计	708,802.44	—		777,179.10	—	

2. 按欠款方归集的期末余额前五名的预付款项

债务人名称	账面余额	占预付账款合计的比例 (%)	坏账准备
国网湖南省电力有限公司长沙供电分公司	308,117.05	43.47	
湖南省建筑工程集团总公司	215,937.35	30.47	
长沙江南水务建设有限公司	71,480.00	10.08	
长沙市神宇建筑防水防腐有限公司	39,136.00	5.52	

债务人名称	账面余额	占预付账款合计的比例 (%)	坏账准备
长沙供水有限公司	23,977.44	3.38	
合计	658,647.84	92.92	

(四) 其他应收款

类别	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款				
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	23,462,642.88	100.00	7,173,540.24	30.57
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款				
合计	23,462,642.88	100.00	7,173,540.24	30.57

续上表:

类别	期初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款				
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	9,200,696.96	100.00	7,314,788.45	79.50
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款				
合计	9,200,696.96	100.00	7,314,788.45	79.50

1. 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款

(1) 采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	104,982.92	0.45		1,572,658.51	17.09	
1-2 年	16,159,979.72	68.87	600.00			
2-3 年						
3-4 年				447,500.00	4.86	134,250.00
4-5 年	123,700.00	0.53	98,960.00			
5 年以上	7,073,980.24	30.15	7,073,980.24	7,180,538.45	78.05	7,180,538.45

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
合计	23,462,642.88	—	7,173,540.24	9,200,696.96	—	7,314,788.45

2. 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收账款合计的比例 (%)	坏账准备
长沙屋岸房屋销售有限公司	往来款	14,777,946.33	1-2 年	62.99	
旺和违约金	违约金	1,512,000.00	5 年以上	6.44	1,512,000.00
张家界振声旅游公司	往来款	4,560,980.24	5 年以上	19.44	4,560,980.24
湖南华银电力工程有限责任公司	往来款	1,347,094.39	1-2 年	5.74	
合计	—	22,198,020.96	—	94.61	6,072,980.24

(五) 存货

项目	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	348,644,505.97	2,822,535.03	345,821,970.94
开发成本			
其他	1,490,923.69	1,325,452.00	165,471.69
合计	350,135,429.66	4,147,987.03	345,987,442.63

续上表:

项目	期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	73,646,982.57	13,059,937.82	60,587,044.75
开发成本	316,532,076.54		316,532,076.54
其他	1,325,452.00	1,325,452.00	
合计	391,504,511.11	14,385,389.82	377,119,121.29

(六) 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税及预缴增值税		4,326,636.36
预缴所得税	1,131,528.56	1,131,528.56
预缴的其他税费	678.31	478.36
合计	1,132,206.87	5,458,643.28

(七) 投资性房地产

1. 按成本计量的投资性房地产

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
账面原值合计	27,091,476.92		12,960,452.28	14,131,024.64
1. 房屋、建筑物	27,091,476.92		12,960,452.28	14,131,024.64
累计折旧(摊销)合计	5,458,811.94	335,611.80	4,551,882.08	1,242,541.66
1. 房屋、建筑物	5,458,811.94	335,611.80	4,551,882.08	1,242,541.66
账面净值合计	21,632,664.98	—	—	12,888,482.98
1. 房屋、建筑物	21,632,664.98	—	—	12,888,482.98
减值准备合计				
1. 房屋、建筑物				
账面价值合计	21,632,664.98	—	—	12,888,482.98
1. 房屋、建筑物	21,632,664.98	—	—	12,888,482.98

(八) 固定资产

1. 固定资产原值

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
房屋、建筑物	9,860,752.38			9,860,752.38
机器设备	749,802.00	48,600.00		798,402.00
运输工具	1,964,932.80			1,964,932.80
合计	12,575,487.18	48,600.00		12,624,087.18

2. 累计折旧

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
房屋、建筑物	1,144,942.91	234,192.88		1,379,135.79
机器设备	653,696.04	22,067.76		675,763.80
运输工具	1,868,939.59	29,639.16		1,898,578.75
合计	3,667,578.54	285,899.80		3,953,478.34

3. 固定资产账面净值

项目	期初余额	期末余额
房屋、建筑物	8,715,809.47	8,481,616.59
机器设备	96,105.96	122,638.20
运输工具	95,993.21	66,354.05
合计	8,907,908.64	8,670,608.84

4. 固定资产减值准备

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
房屋、建筑物				
机器设备				
运输工具				
合计				

5. 固定资产账面价值

项目	期初余额	期末余额
房屋、建筑物	8,715,809.47	8,481,616.59
机器设备	96,105.96	122,638.20
运输工具	95,993.21	66,354.05
合计	8,907,908.64	8,670,608.84

(九) 无形资产

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
原价合计	2,501,790.00			2,501,790.00
其中：软件	2,501,790.00			2,501,790.00
累计摊销合计	1,979,995.54	113,894.45		2,093,889.99
其中：软件	1,979,995.54	113,894.45		2,093,889.99
减值准备合计				-
其中：软件				-
账面价值合计	521,794.46	—	—	407,900.01
其中：软件	521,794.46	—	—	407,900.01

(十) 递延所得税资产和递延所得税负债

1. 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产/ 负债	可抵扣/应纳税暂 时性差异	递延所得 税资产/负债	可抵扣暂/应纳税 时性差异
递延所得税资产				
资产减值准备	24,740.00	98,960.00	33,262.50	133,050.00
合计	24,740.00	98,960.00	33,262.50	133,050.00

2. 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	21,592,597.27	21,592,597.27

项目	期末余额	期初余额
可抵扣亏损	8,245,023.64	11,647,245.12
合计	29,837,620.91	33,239,842.39

3. 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年度	期末余额	期初余额	备注
2018 年			
2019 年			
2020 年	4,596,283.55	7,998,505.03	
2021 年	3,648,740.09	3,648,740.09	
合计	8,245,023.64	11,647,245.12	

(十一) 资产减值准备明细表

项目	期初余额	本年增加			本年减少			期末余额		
		本年计提	合并增加	其他原因增加	合计	转销额	合并减少		其他原因减少	合计
坏账准备	7,340,257.45					34,090.00		132,627.21	166,717.21	7,173,540.24
存货跌价准备	14,385,389.82							10,237,402.79	10,237,402.79	4,147,987.03
合计	21,725,647.27					34,090.00		10,370,030.00	10,404,120.00	11,321,527.27

注：其他减少主要系当期处置屋岸销售公司冲减跌价准备的金额。

(十二) 应付账款

账龄	期末余额	期初余额
1年以内(含1年)	114,095,570.49	1,987,045.94
1-2年(含2年)	104,176.86	3,330,814.90
2-3年(含3年)	120,398.14	143,722.88
3年以上	564,464.41	433,597.53
合计	114,884,609.90	5,895,181.25

(十三) 预收款项

账龄	期末余额	期初余额
1年以内(含1年)	13,438,219.57	182,810,356.57
1年以上		718.00
合计	13,438,219.57	182,811,074.57

期末无账龄超过1年的重要预收款项。

(十四) 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬分类

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	414,683.17	5,823,324.76	5,701,007.30	537,000.63
离职后福利-设定提存计划		1,082,939.45	1,082,939.45	
辞退福利				
一年内到期的其他福利				
合计	414,683.17	6,906,264.21	6,783,946.75	537,000.63

2. 短期薪酬

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴		4,385,135.44	4,385,135.44	
职工福利费		224,442.50	224,442.50	
社会保险费		487,252.36	487,252.36	
其中: 医疗保险费		388,449.64	388,449.64	
工伤保险费		65,550.62	65,550.62	
生育保险费		33,252.10	33,252.10	
住房公积金		562,454.00	562,454.00	
工会经费和职工教育经费	414,683.17	156,940.46	34,623.00	537,000.63

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期带薪缺勤				
短期利润分享计划				
其他短期薪酬		7,100.00	7,100.00	
合计	414,683.17	5,823,324.76	5,701,007.30	537,000.63

3. 设定提存计划

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险		868,386.30	868,386.30	
失业保险费		9,170.15	9,170.15	
企业年金缴费		205,383.00	205,383.00	
合计		1,082,939.45	1,082,939.45	

(十五) 应交税费

项目	期初余额	本期应交	本期已交	期末余额
增值税		14,354,360.77	6,769,122.79	7,585,237.98
营业税	675,928.18			675,928.18
企业所得税	97,833.66	4,313,544.94	99,503.70	4,311,874.90
个人所得税	240,499.25	5,747,446.78	5,986,591.05	1,354.98
城市维护建设税	35,984.53	1,015,236.38	473,343.21	577,877.70
房产税	177,343.24	181,323.64	106,975.36	251,691.52
教育费附加	16,447.40	435,101.33	202,861.38	248,687.35
地方教育费附加	10,964.76	290,067.53	135,240.93	165,791.36
印花税	18664.5	115,122.83	133,021.60	765.73
地方水利建设基金	18,793.90	0.04	18,793.94	
土地使用税		407,248.31	407,248.31	
土地增值税	1,531,753.60	4,100,516.98	3,270,110.07	2,362,160.51
其他税费	42,377.60	3,840.00	46,217.58	0.02
合计	2,866,590.62	30,963,809.53	17,649,029.92	16,181,370.23

(十六) 其他应付款

1. 其他应付款按款项性质分类

款项性质	期末余额	期初余额
质保金、押金	4,625,819.00	8,565,240.78
往来款	135,468,464.48	162,207,082.16

款项性质	期末余额	期初余额
社保	142,599.45	613,247.54
其他	814,710.51	336,547.06
合计	141,051,593.44	171,722,117.54

2. 账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位名称	期末余额	未偿还原因
湖南省建筑工程集团总公司	1,084,455.50	质保金，暂未到期
湖南省衡洲建设有限公司	1,074,197.75	质保金，暂未到期
湖南奉天建设集团有限公司	739,356.18	质保金，暂未到期
大唐华银电力股份有限公司	134,879,285.20	借款及利息
合计	137,777,294.63	—

(十七) 实收资本

投资者名称	期初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
大唐华银电力股份有限公司	100,000,000.00	100.00			100,000,000.00	100.00
合计	100,000,000.00	100.00			100,000,000.00	100.00

(十八) 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其他资本公积	2,004,536.75			2,004,536.75
合计	2,004,536.75			2,004,536.75

(十九) 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积金	61,331.96			61,331.96
合计	61,331.96			61,331.96

(二十) 未分配利润

项目	本期金额	上年金额
本年年初余额	28,315,813.85	27,773,510.50
本年增加	25,583,638.75	542,303.35
其中：本年归属于母公司所有者的净利润转入	25,583,638.75	542,303.35
其他调整因素		
本年减少		
其中：本年提取盈余公积		

项目	本期金额	上年金额
本年提取一般风险准备		
本年分配现金股利		
转增资本		
其他减少		
本年年末余额	53,899,452.60	28,315,813.85

(二十一) 营业收入、营业成本

项目	本期金额		上年金额	
	收入	成本	收入	成本
(1) 主营业务小计	288,875,123.00	254,975,680.07	32,953,890.27	27,224,569.59
房地产	288,875,123.00	254,975,680.07	29,495,586.52	23,538,388.12
其他			3,458,303.75	3,686,181.47
(2) 其他业务小计	1,200,298.22	514,488.00	1,454,518.07	908,271.04
其他	1,200,298.22	514,488.00	1,454,518.07	908,271.04
合计	290,075,421.22	255,490,168.07	34,408,408.34	28,132,840.63

(二十二) 销售费用

项目	本期金额	上年金额
广告费	580,431.93	497,041.24
租赁费	56,545.00	7,800.00
办公费	9,225.18	13,870.25
业务经费	15,209.00	19,823.17
其他	12,000.00	57,988.00
委托代销手续费	1,771,764.00	17,027.39
销售服务费	14,000.00	
水电费		6,464.62
合计	2,459,175.11	620,014.67

(二十三) 管理费用

项目	本期金额	上年金额
职工薪酬		537,174.90
咨询费和中介费	178,120.00	50,000.00
无形资产摊销	113,894.45	123,493.06
折旧费	285,899.80	515,532.68
税金	0.05	74,445.42
办公费	126,206.36	190,068.76
差旅费	39,209.50	81,380.50
业务招待费	83,098.65	246,943.02

项目	本期金额	上年金额
修理费		2,982.00
运输费	82,008.25	134,576.70
水电费	119,826.75	124,434.26
保险费	9,673.83	38,384.08
其他	13,215.00	21,170.37
诉讼费		369.50
劳务费	46,240.00	64,982.12
会务费		1,717.92
合计	1,097,392.64	2,207,655.29

注：本期及上期项目部成员的职工薪酬在开发成本科目列支，上年职工薪酬列支系上年处置子公司工程公司的薪酬。

（二十四）财务费用

项目	本期金额	上年金额
利息支出	594,089.16	
减：利息收入	257,773.74	160,568.20
加：汇兑损失		
加：其他支出	18,867.64	21,575.82
合计	355,183.06	-138,992.38

（二十五）资产减值损失

项目	本期金额	上年金额
坏账损失	-34,090.00	-4,911.30
存货跌价损失		1,325,452.00
合计	-34,090.00	1,320,540.70

（二十六）投资收益

产生投资收益的来源	本期金额	上年金额
权益法核算的长期股权投资收益		
处置长期股权投资产生的投资收益	5,337,871.70	864,410.59
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		320,300.00
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		

	本期金额	上年金额
产生投资收益的来源		
其他		
合计	5,337,871.70	1,184,710.59

(二十七) 营业外收入

1. 营业外收入明细

项目	本期发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
其他	109,600.00	203,038.15	109,600.00
合计	109,600.00	203,038.15	109,600.00

(二十八) 营业外支出

项目	本期金额	上年金额	计入本年非经常性损益的金额
赔偿金、违约金		374,428.54	
合计		374,428.54	

(二十九) 所得税费用

1. 所得税费用

项目	本期金额	上年金额
按税法及相关规定计算的本年所得税费用	4,313,544.94	1,107,702.59
递延所得税调整	8,522.50	-4,580.00
合计	4,322,067.44	1,103,122.59

2. 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额
本年合并利润总额	29,905,706.19
按法定/适用税率计算的所得税费用	7,476,426.55
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	15,298.23
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-850,189.41
本年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	
其他	-2,319,467.93
所得税费用	4,322,067.44

注：其他系处置子公司合并层面确认投资收益的影响

(三十) 终止经营

项目	本期金额	上年金额
1. 终止经营收入	492,811.80	3,489,497.93
减：终止成本及经营费用	475,455.34	4,316,133.99
2. 来自已终止经营业务的利润总额	17,356.46	-826,636.06
减：终止经营所得税费用	1,670.04	37,774.53
3. 终止经营净利润	15,686.42	-864,410.59
其中：归属于母公司的终止经营净利润	15,686.42	-864,410.59
加：处置业务的净收益（税后）		864,410.59
其中：处置损益总额		864,410.59
减：所得税费用（或收益）		
4. 来自已终止经营业务的净利润总计	15,686.42	
其中：归属于母公司所有者的来自于已终止经营业务的净利润总计	15,686.42	
5. 终止经营的现金流量净额	-874,319.80	-358,638.76
其中：经营活动现金流量净额	-874,319.80	-358,638.76
投资活动现金流量净额		
筹资活动现金流量净额		

(三十一) 合并现金流量表

1. 合并现金流量表补充资料

项目	本年金额	上年金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量	—	—
净利润	25,583,638.75	542,303.35
加：资产减值准备	-34,090.00	1,320,540.70
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	621,511.60	1,767,918.92
无形资产摊销	113,894.45	123,493.06
长期待摊费用摊销		566,321.90
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）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		-102,669.30
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	594,089.16	
投资损失（收益以“-”号填列）	-5,337,871.70	-1,184,710.59
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	8,522.50	-4,580.00

项目	本年金额	上年金额
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	25,582,461.14	-73,981,550.21
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-17,930,254.22	-61,655,351.10
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-18,708,129.70	143,200,688.71
其他		
经营活动产生的现金流量净额	10,493,771.98	10,592,405.44
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	39,258,895.27	25,315,715.69
减：现金的期初余额	25,315,715.69	15,060,382.40
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	13,943,179.58	10,255,333.29

2. 现金和现金等价物

项目	本年金额	上年金额
现金	39,258,895.27	25,315,715.69
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	39,258,895.27	25,315,715.69
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
期末现金及现金等价物余额	39,258,895.27	25,315,715.69
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

九、或有事项

截至 2018 年 9 月 30 日，本公司无重大或有事项。

十、资产负债表日后事项

截至本财务报告报出日，本公司无重大资产负债表日后事项。

十一、关联方关系及其交易

(一) 关联方关系

1. 控股股东及最终控制方

控股股东及最终控制方名称	注册地	业务性质	注册资本	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
大唐华银电力股份有限公司	长沙市	电力生产	17.81 亿元	100.00	100.00
中国大唐集团有限公司	北京市	电力生产	370.00 亿元		

2. 子企业

子企业名称	注册地	业务性质	注册资本	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
湖南力能置业有限公司	长沙市	房地产开发和销售	8,000,000.00	100.00	100.00

3. 其他关联方

关联关系类型	关联方名称	主要交易内容
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	湖南大唐先一科技有限公司	购买商品/销售商品
	湖南华银能源技术有限公司	提供劳务
	中国水利电力物资北京公司	购买商品
	中国水利电力物资集团东北分公司	购买商品
	大唐(湖南)电力工程有限责任公司	提供劳务
	湖南华银电力工程有限责任公司	资金往来

(二) 关联交易

1. 购买商品

关联方类型及关联方名称	本年		上年	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业				
其中：湖南大唐先一科技有限公司			179,487.18	0.64
中国水利电力物资北京公司			18,076.68	0.06
中国水利电力物资集团东北分公司			8,608.50	0.03
合计		—	206,172.36	—

2. 销售商品

关联方类型及关联方名称	本年		上年	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业				
其中：湖南大唐先一科技有限公司	98,782.86	0.04	13,612.62	0.04
湖南华银能源技术有限公司	5,914.28	0.00	4,114.28	0.01
大唐华银（湖南）电力工程有限责任公司	4,714.29	0.00		
大唐华银（湖南）新能源有限公司	8,857.14	0.00		
合计	118,268.57	0.04	17,726.90	0.05

(三) 关联方往来余额

1. 关联方其他应收款

关联方（项目）	期末余额	期初余额
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业		
其中：湖南华银电力工程有限责任公司	1,347,094.39	1,209,974.15
合计	1,347,094.39	1,209,974.15

2. 关联方其他应付款

关联方（项目）	期末余额	期初余额
控股股东		
其中：大唐华银电力股份有限公司	134,879,285.20	160,114,493.53
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业		
其中：湖南大唐先一科技有限公司	48,600.00	2,050.00
湖南华银能源技术有限公司	1,200.00	1,200.00
大唐（湖南）电力工程有限责任公司	2,400.00	
大唐华银（湖南）新能源有限公司	364,003.08	
合计	135,295,488.28	160,117,743.53

十二、母公司主要财务报表项目注释

(一) 主要财务报表项目注释

1. 应收账款

类别	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				

类别	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	3,191,494.00	100.00		
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合计	3,191,494.00	100.00		

续上表:

类别	期初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款				
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合计				

(1) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

1) 采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	3,191,494.00	100.00				
1-2 年						
2-3 年						
3-4 年						
合计	3,191,494.00	—			—	

(2) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例 (%)	坏账准备
何伶俐	748,035.00	23.44	
张炳辉、王冬云	585,860.00	18.36	
林子翔	566,505.00	17.75	
王媛	556,774.00	17.45	
言智萍	497,328.00	15.58	
合计	2,954,502.00	92.58	

2. 其他应收款

类别	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款				
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	23,296,208.88	100.00	7,074,580.24	30.37
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款				
合计	23,296,208.88	100.00	7,074,580.24	30.37

续上表:

类别	期初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款				
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	24,243,587.75	100.00	7,074,580.24	29.18
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款				
合计	24,243,587.75	100.00	7,074,580.24	29.18

(1) 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款

采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	87,187.92	0.37		17,167,607.51	70.81	
1-2 年	16,135,040.72	69.26	600.00			
2-3 年						
3-4 年				2,000.00	0.01	600.00
4-5 年						
5 年以上	7,073,980.24	30.37	7,073,980.24	7,073,980.24	29.18	7,073,980.24
合计	23,296,208.88	—	7,074,580.24	24,243,587.75	—	7,074,580.24

(2) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收账款合计的比例 (%)	坏账准备
长沙屋岸房屋销售有限公司	往来款	14,777,946.33	1-2 年	63.43	
湖南华银电力工程有限责任公司	往来款	1,347,094.39	1-2 年	5.78	
衡阳市弘信投资有限公司	土地改制款	1,000,000.00	5 年以上	4.29	1,000,000.00
旺和违约金	违约金	1,512,000.00	5 年以上	6.49	1,512,000.00
张家界振声旅游公司	往来款	4,560,980.24	5 年以上	19.58	4,560,980.24
合计	—	23,198,020.96	—	99.57	7,072,980.24

3. 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
对子公司的投资	16,000,000.00		8,000,000.00	8,000,000.00
小计	16,000,000.00		8,000,000.00	8,000,000.00
减：长期股权投资减值准备				
合计	16,000,000.00		8,000,000.00	8,000,000.00

(2) 长期股权投资明细

被投资单位	投资成本	期初余额	本年增减变动						期末余额	减值准备期末余额	
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润			计提减值准备
对子公司的投资											
湖南力能置业有限公司	8,000,000.00	8,000,000.00									8,000,000.00
长沙屋岸房屋销售有限公司	8,000,000.00	8,000,000.00		8,000,000.00							
合计	16,000,000.00	16,000,000.00		8,000,000.00							8,000,000.00

注：本期减少系出售持有长沙屋岸房屋销售有限公司 100%的股权。

4. 营业收入及成本

项目	本金额		上年金额	
	收入	成本	收入	成本
(1) 主营业务小计	280,476,170.47	247,458,045.18	651,428.60	552,642.60
房地产	280,476,170.47	247,458,045.18	651,428.60	552,642.60
(2) 其他业务小计	45,645.73		83,731.48	
其他	45,645.73		83,731.48	
合计	280,521,816.20	247,458,045.18	735,160.08	552,642.60

5. 母公司现金流量表补充资料

项目	本金额	上年金额
1.将净利润调节为经营活动现金流量	—	—
净利润	15,607,360.32	-211,002.70
加：资产减值准备		1,304,566.70
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	45,711.72	52,389.23
无形资产摊销	106,394.45	105,433.33
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”填列）		
公允价值变动损益（收益以“-”填列）		
财务费用（收益以“-”填列）	594,089.16	
投资损失（收益以“-”填列）	3,940,000.00	-2,429,715.41
递延所得税资产的减少（增加以“-”填列）		
递延所得税负债的增加（减少以“-”填列）		
存货的减少（增加以“-”填列）	18,271,704.78	-106,651,176.80
经营性应收项目的减少（增加以“-”填列）	-2,153,799.77	-38,443,039.88
经营性应付项目的增加（减少以“-”填列）	-27,984,691.52	159,557,849.71
其他		
经营活动产生的现金流量净额	8,426,769.14	13,285,304.18
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	34,199,584.89	21,712,815.75
减：现金的期初余额	21,712,815.75	8,395,312.57
加：现金等价物的期末余额		

项目	本年金额	上年金额
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	12,486,769.14	13,317,503.18

十三、按照有关财务会计制度应披露的其他内容

无。


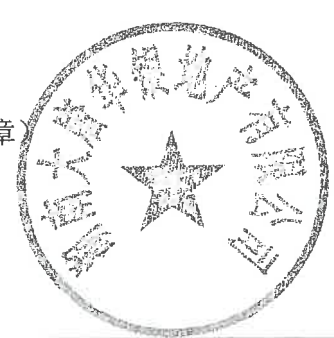
湖南大唐华银地产有限公司

二〇一八年十一月九日

湖南大唐华银地产有限公司

合并及母公司财务报表之批准及签发

本公司2018年1-9月合并及母公司的会计报表，已经相关负责人审核，并已经本公司董事会批准，同意正式签发并对外报送。

单位负责人：	(签字/盖章) 
主管财务（会计）工作负责人：	(签字/盖章) 
财务（会计）机构负责人：	(签字/盖章) 
企业名称：	(公章) 
批准日期：	二〇一八年十月九日

编号: 1 03051554



营业执照

(副本) (3-1)

统一社会信用代码 91110101592354581W

名称 信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦A座8层

执行事务合伙人 李晓英, 张克, 叶韶勋

成立日期 2012年03月02日

合伙期限 2012年03月02日至 2042年03月01日

经营范围 审查企业会计报表, 出具审计报告; 验证企业资本, 出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出具有关报告; 基本建设年度财务决算审计; 代理记账; 会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训; 法律、法规规定的其他业务。(企业依法自主选择经营项目, 开展经营活动; 依法须经批准的项目, 经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动; 不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



在线扫码获取详细信息

提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

登记机关
此文件仅供当次使用
再次复印无效
2017年03月29日



证书序号: NO. 019886

说明

1. 《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
2. 《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
3. 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
4. 会计师事务所终止, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



会计师事务所 执业证书



名称: 信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)
 主任会计师: 叶颢勋
 办公场所: 北京市东城区朝阳门北大街8号(德胜大厦)8层

组织形式: 特殊普通合伙
 会计师事务所编号: 11010135
 注册资本(出资额): 3580万元
 批准设立文号: 总办会许可[2011]0056号
 批准设立日期: 2011-07-07



发证机关: 北京市财政局
 年 月 日

此文件仅供当次使用
 再次复印无效

中华人民共和国财政部制



证书序号：000198

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、 中国证券监督管理委员会审查，批准
信永中和会计师事务所（特殊普通合伙） 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人：张克



证书号：16

发证时间

证书有效期至

2016年7月

次有效

无

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

长沙乐为有限责任会计师事务所
CPA
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2009年9月24日
2009年9月24日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

天职国际会计师事务所有限公司
CPA
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2009年9月24日
2009年9月24日

37

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of a Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

天职国际会计师事务所有限公司
CPA
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2011年5月26日
2011年5月26日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

信永中和会计师事务所
CPA
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2011年5月26日
2011年5月26日

11



姓名 黄联
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1974-12-14
Date of birth
工作单位 长沙乐为有限责任会计师事务所
Working unit
身份证号码 432301197412142512
Identity card No.



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of a Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

信永中和会计师事务所有限公司
CPA
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2012年7月19日
2012年7月19日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

天职国际会计师事务所有限公司
CPA
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2012年7月19日
2012年7月19日

注意事项

- 注册会计师执业证书，必要时应向委托方出示本证书。
- 本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
- 注册会计师停止执业法定业务时，应将本证书报送至管理注册会计师协会。
- 本证书如遗失，应立即向至管理注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补办手续。

NOTES

- When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
- This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
- The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
- In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.

此文件仅供当次使用
再行复印无效

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



证书编号: 43230119740339

批准注册协会: 长沙乐为注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2006年11月19日
Date of issuance

4

7