湘旭鸿

NEEQ : 838277

湖南湘旭鸿商业科技股份有限公司

Hunan Xiang Xu Hong Business and Technology Co.,Ltd



年度报告

2018

公司年度大事记



2018 年 2 月，与江西嘉典集团签订武宁建材家居综合大市场项目。



2018 年 2 月，与北大荒签订江苏连云港中国赣榆海洋科技城项目。



2018 年 4 月，签约进驻临湘长安购物公园·白云湖公馆项目。



2018 年 8 月 17 日公司投资的黄花康莱酒店项目开工



2018 年 8 月，签约进驻湖南高星物流园三期一高星·西铁新城



2018 年 10 月，公司被认定为为国家高新技术企业

目 录

第一节 声明与提示 5

第二节 公司概况 7

第三节 会计数据和财务指标摘要 9

第四节 管理层讨论与分析 12

第五节 重要事项 21

第六节 股本变动及股东情况 24

第七节 融资及利润分配情况 27

第八节 董事、监事、高级管理人员及员工情况 28

第九节 行业信息 31

第十节 公司治理及内部控制 32

第十一节 财务报告 38

释义

释义项目		释义
本公司/公司/股份公司/湘旭鸿	指	湖南湘旭鸿商业科技股份有限公司
银伟源	指	湖南省银伟源企业管理咨询有限合伙企业
旭日万方	指	湖南旭日万方广告策划有限公司
股东大会	指	湖南湘旭鸿商业科技股份有限公司股东大会
董事会	指	湖南湘旭鸿商业科技股份有限公司董事会
监事会	指	湖南湘旭鸿商业科技股份有限公司监事会
三会	指	股东大会、董事会、监事会
管理层	指	董事、监事、高级管理人员
主办券商/方正证券	指	方正证券股份有限公司
《公司章程》	指	《湖南湘旭鸿商业科技股份有限公司公司章程》
报告期、本期	指	2018 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日
元/万元	指	人民币元、人民币万元
长沙康莱	指	长沙康莱酒店管理有限公司
鸿康商业	指	长沙鸿康商业管理有限公司
黄花康莱	指	长沙黄花康莱酒店管理有限公司

第一节　声明与提示

【声明】公司董事会及其董事、监事会及其监事、公司高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

公司负责人邓银伟、主管会计工作负责人童磊及会计机构负责人（会计主管人员）童磊保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

中审华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司出具了标准无保留意见审计报告。

本年度报告涉及未来计划等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，投资者及相关人士均应对此保持足够的风险认识，并且应当理解计划、预测与承诺之间的差异。

事项	是或否
是否存在董事、监事、高级管理人员对年度报告内容异议事项或无法保证其真实、准确、完整	□是　√否
是否存在未出席董事会审议年度报告的董事	□是　√否
是否存在豁免披露事项	□是　√否

【重要风险提示表】

重要风险事项名称	重要风险事项简要描述
公司治理风险	报告期内，公司建立了相对完善的法人治理结构及内部控制体系，但由于公司治理和内部控制体系也需要在经营过程中逐步完善，特别是随着公司不断发展，经营规模的扩大，对公司治理提出了更高的要求，因此公司的内部控制体系能否适应公司的发展需要，会存在影响公司的持续、健康、稳步发展的风险。
控股股东、实际控制人不当控制风险	报告期内，邓银伟直接持有公司 14,624,148 股，占总股本的 56.10%，同时，邓银伟还担任银伟源执行事务合伙人，有效控制银伟源所占公司 15%股份的表决权；刘伟直接持有公司 4,431,560 股，占总股本的 17.00%；两人直接、间接合计持有公司 22,965,908 股，占总股本的 88.10%。邓银伟与刘伟为夫妻关系，且为公司共同实际控制人，在公司决策、监督、日常经营管理上均可施予重大影响。因此，存在实际控制人可能利用其控制地位对公司进行不当控制的风险。
人工成本较高风险	公司所处行业为人力密集型行业，2017 年人工成本占公司营业成本的比重为 81.91%，2018 年人工成本占公司营业成本的比重为 78.79%，虽同比略有下降，但人工成本占营业成本比例仍维持较高水平，对公司经营发展存在一定的风险。
人才流失风险	公司为商业地产开发商提供市场调研服务、招商营销策划服务及招商、营销代理服务，服务水平和质量取决于从业人员的专业素质和行业经验等因素，且具备上述能力的人员需要有

	一定时间的行业沉淀。随着公司规模的不断扩大，招商、销售人员的需求一方面持续增加，一方面需稳定现有人才，若公司出现大规模人才流失情况，将对公司业务拓展和实际经营产生不利影响。
业务区域高度集中风险	报告期内，公司的主营业务收入来自湖南省内，公司业务市场规模存在一定的局限性，存在业务区域高度集中的风险。
房地产宏观政策调控风险	报告期内，我国房地产行业的政策波动直接影响到公司的未来发展。我国宏观经济的整体形势、政府部门对于房地产行业发展推动力度的强弱变化、房贷政策的调整、房地产交易环节的契税等的重大政策调整， 都将直接影响到房地产的市场需求，进而对公司的经营业绩产生影响。
行业竞争加剧风险	目前房地产服务行业相关法律法规、行业规范、市场经验都相对缺乏，行业监管体制偏弱；同时由于行业硬性门槛不高，进入该领域的中小企业逐渐增多，大多数企业的专业水平和行业经验又有限，可能加剧行业无序竞争，从而导致公司存在行业竞争加剧风险。
税收优惠政策变化风险	本公司于 2018 年 10 月获得湖南省科学技术厅、湖南省财政厅、国家税务总局湖南省税务局联合颁发的编号为 GR201843000828 的高新技术企业证书,有效期三年。本公司自 2018 年起至 2020 年减按 15%税率计缴企业所得税。报告期内公司可享受 15%的所得税率优惠,如果公司未来不符合相关政策规定或政策调整导致企业不满足相关条件,公司则会受到一定程度的影响。
研发风险	公司根据市场和客户的需求以及政策的导向进行技术创新并推出了鸿图智慧商业系统。目前公司通过加大研发投入、培养和引进专业人才，不断提升了自身研发实力，逐步完善鸿图商业系统，但研发活动存在固有的不确定性，若公司不能跟随市场及技术发展的趋势，先于竞争对手推出更具竞争力的产品，或者公司的研发成果不能被市场所接受，公司产品或技术都将面临被国内同行业更好的产品或者更先进的技术所替代的风险。
重大客户依赖风险	报告期内，公司对株洲市望云房地产开发有限公司销售占比为 21.11%、山东亿亚置业有限公司销售占比为 24.63%，对湖南中南鑫邦置业有限公司及其子公司销售合计占比为 33.63%；并与武宁嘉典置业有限公司、中国北大荒产业集团控股有限公司、临湘华银置业投资发展有限公司签订了招商与营销代理合同， 但因销售有一定周期性，报告期内中国北大荒产业集团控股有限公司暂未体现业绩，武宁嘉典置业有限公司、临湘华银置业投资发展有限公司仅实现小额业绩；公司仍存在重大客户依赖风险。
本期重大风险是否发生重大变化：	是

第二节　公司概况

一、　基本信息

公司中文全称	湖南湘旭鸿房地产经纪股份有限公司
英文名称及缩写	Hunan Xiangxuhong Real Estate Brokrage Co.,LTD
证券简称	湘旭鸿
证券代码	838277
法定代表人	邓银伟
办公地址	长沙市芙蓉区马王堆火炬村中山集团公司

二、　联系方式

董事会秘书或信息披露事务负责人	肖石勇
职务	董事会秘书
电话	0731-88329649
传真	0731-88329649
电子邮箱	691441594@qq.com
公司网址	http://www.hunanxxh.com
联系地址及邮政编码	湖南省长沙市望城区赤岗路高星物流园信息大楼 10F 邮编：410000
公司指定信息披露平台的网址	www.neeq.com.cn
公司年度报告备置地	公司董事会秘书办公室

三、　企业信息

股票公开转让场所	全国中小企业股份转让系统
成立时间	2007 年 5 月 4 日
挂牌时间	2016 年 8 月 2 日
分层情况	基础层
行业（挂牌公司管理型行业分类）	k70 房地产业-K703 房地产中介服务-K7030 房地产经纪服务
主要产品与服务项目	应用软件开发；房地产中介服务；房地产经纪服务；房地产信息咨询；房地产居间代理服务；招商代理；市场营销策划服务；市场调研服务
普通股股票转让方式	集合竞价转让
普通股总股本（股）	26,068,000
优先股总股本（股）	-
做市商数量	-
控股股东	邓银伟
实际控制人及其一致行动人	邓银伟、刘伟

四、 注册情况

项目	内容	报告期内是否变更
统一社会信用代码	91430102661666656XB	否
注册地址	长沙市芙蓉区马王堆火炬村中山集团公司	否
注册资本（元）	26,068,000	是

五、 中介机构

主办券商	方正证券
主办券商办公地址	湖南省长沙市天心区湘江中路二段 36 号华远国际中心 37 层
报告期内主办券商是否发生变化	否
会计师事务所	中审华会计师事务所（特殊普通合伙）
签字注册会计师姓名	袁雄、杨中辉
会计师事务所办公地址	天津经济技术开发区第二大街 21 号 4 栋 1003 室

六、 自愿披露

□适用 √不适用

七、 报告期后更新情况

√适用 □不适用

1、公司经 2019 年 1 月 9 日召开的第二届董事会第二次会议和 2019 年 1 月 25 日召开的 2019 年第二次临时股东大会审议通过，拟将公司的持续督导工作由方正证券股份有限公司转至中国民族证券有限责任公司，目前正在办理相关事宜。

2、2019 年 2 月 27 日，公司已完成公司全称变更的工商变更登记，并领取由长沙市市场监督管理局核准发放的营业执照，公司名称由“湖南湘旭鸿房地产经纪股份有限公司” 变更为“湖南湘旭鸿商业科技股份有限公司”，证券简称及证券代码保持不变。

第三节　会计数据和财务指标摘要

一、　盈利能力

单位：元

	本期	上年同期	增减比例
营业收入	33,336,193.25	33,912,082.21	-1.70%
毛利率%	33.04%	43.85%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	1,290,814.57	7,515,795.36	-82.83%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	1,321,811.47	6,646,242.62	-80.11%
加权平均净资产收益率%（依据归属于挂牌公司股东的净利润计算）	4.51%	31.06%	-
加权平均净资产收益率%（归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润计算）	4.62%	27.47%	-
基本每股收益	0.050	0.288	-87.09%

二、　偿债能力

单位：元

	本期期末	上年期末	增减比例
资产总计	36,266,717.11	37,868,916.82	-4.23%
负债总计	6,493,596.46	9,663,036.60	-32.80%
归属于挂牌公司股东的净资产	29,244,092.21	27,953,277.64	4.62%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	1.1218	1.43	-
资产负债率%（母公司）	17.33%	25.15%	-
资产负债率%（合并）	17.91%	25.52%	-
流动比率	2.18	2.42	-
利息保障倍数	-	-	-

三、　营运情况

单位：元

	本期	上年同期	增减比例
经营活动产生的现金流量净额	-917,517.55	9,891,823.15	-109.28%
应收账款周转率	89.69	173.95	-
存货周转率	-	-	-

四、 成长情况

	本期	上年同期	增减比例
总资产增长率%	-4.23%	35.05%	-
营业收入增长率%	-1.70%	47.62%	-
净利润增长率%	-79.54%	24.61%	-

五、 股本情况

单位：股

	本期期末	上年期末	增减比例
普通股总股本	26,068,000	19,600,000	33%
计入权益的优先股数量	-	-	-
计入负债的优先股数量	-	-	-

六、 非经常性损益

单位：元

项目	金额
非流动资产处置损益	9,749.43
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	43,388.44
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-89,200.00
非经常性损益合计	-36,062.13
所得税影响数	-5,478.98
少数股东权益影响额（税后）	413.75
非经常性损益净额	-30,996.90

七、 补充财务指标

□适用 √不适用

八、 因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述情况

√会计政策变更 □会计差错更正 □不适用

单位：元

科目	上年期末（上年同期）		上上年期末（上上年同期）	
	调整重述前	调整重述后	调整重述前	调整重述后
应收票据及应收账款		340,000.00		

应收账款	340,000.00			
应付票据及应付账款		38,489.77		
应付账款	38,489.77			

第四节　管理层讨论与分析

一、　业务概要

商业模式

公司系一家房地产中介专业服务机构，主营业务为商业地产开发商提供市场调研服务、招商营销策划服务及招商、营销代理服务。公司业务来源主要有以下几种途径：在公司高层的带领下，通过长期、大面积地搜集，掌握主要业务区域商业地产发展状况及发展动态，以敏锐的商业嗅觉，寻求合作机会；公司专注于商业地产项目的市场调研、策划、招商和营销代理，在业内口碑良好，从而树立了公司品牌影响力，吸引客户主动联系、找上门来洽谈新项目；对公司服务质量高度认可的客户，向公司推荐业务。

公司市场调研服务是根据商业地产开发商提供的意向投资项目用地规划情况、意向行业等信息，对意向行业区域进行实地抽样调研，通过科学、专业、系统性地市场调研，并结合公司多年的实际操盘经验，以初步梗概性市场调研报告形式为客户提供意向投资项目相关建议，一般服务周期为 1-3 个月。收入来源为公司根据工作量及项目情况收取服务费用。

公司招商营销策划服务是为商业地产开发商提供项目整体营销推广策略制定、进行相关媒体选择、出具招商活动策划方案等服务，收入来源主要有两种模式：一种是公司与商业地产开发商约定广告宣传费用为计划营销总金额的一定比例，相关费用的支出需经开发商核准，若有结余开发商与公司按一定比例进行分成，对于超出预算范围需追加的广告费需报开发商审批；另一种是公司不再单独约定广告宣传费用，相关费用已包含在招商营销佣金费用中。

公司招商代理服务是公司针对租赁商铺进行经营和自购自营的经营者，为商业地产开发商提供招商代理服务，项目招商服务周期通常为 1-2 年。收入来源为采取一次性收取招商服务费的方式进行，公司与商业地产开发商约定每平方米招商费用，按照招商代理商铺面积收取一定招商佣金。

公司营销代理服务是公司针对购买商铺进行投资的投资者和自购自营的经营者，为商业地产开发商提供营销代理服务，项目营销代理服务期限通常为 1-2 年，对投资者购买商铺的销售代理，公司一般根据项目实际销售情况按约定提成点数收取相应佣金费用；对自购自营经营者购买商铺的销售代理，公司既按约定提成点数收取相应佣金费用，也按商铺面积收取招商佣金。

公司在提供招商营销代理服务时，采取“全民经纪”模式，将相关招商营销代理业务劳务分包给经验丰富的相关人员，公司与相关人员约定每促成一套商铺的销售或者租赁支付一定的劳务费用。

根据公司战略发展规划，公司将以互联网思维启动商业地产研究院、商业运营服务平台、商业管理软件研发等，并研发了集商业地产信息分析、客户管理、大数据中心及招商营销管理的鸿图商业智慧系统平台。报告期内公司加大了研发投入，继续致力于商业地产信息统计分析、客户资源管理、大数据管理、招商销售管理等方面的研发活动，并于 2018 年 10 月被国家认定为国家高新技术企业（证书编号：GR201843000828）。

报告期内及报告期后至报告披露日，公司商业模式较上年度无变化。

报告期内变化情况：

事项	是或否
所处行业是否发生变化	□是　√否
主营业务是否发生变化	□是　√否
主要产品或服务是否发生变化	□是　√否
客户类型是否发生变化	□是　√否
关键资源是否发生变化	□是　√否
销售渠道是否发生变化	□是　√否

收入来源是否发生变化	□是 √否
商业模式是否发生变化	□是 √否

二、 经营情况回顾

(一) 经营计划

2018 年公司实现营业收入 3333.62 万元，收入同比减少 1.70%，实现利润总额 180.66 万元，同比减少 82.26%；2018 年末公司资产总额 3626.67 万元，较年初减少 160.22 万元，减少 4.23 %；负债总额 649.36 万元，较年初减少 316.94 万元，减少 32.8%；归属于母公司净资产 2924.41 万元，较年初增加 129.08 万元，增加 4.62%。

报告期内，公司受房地产行业影响，2018 年新进项目都未产生收入，导致收入利润较去年同期减少，未完成公司年初目标任务。公司 2019 年将着重于目前未开盘项目，加强人才建设，努力推动招商销售，在稳定的基础上扩大主营业务规模，并利用高新技术企业优势，完善鸿图智慧商业系统，推动公司发展。

(二) 行业情况

2018 年，在全国“房子只住不炒”的大基调下，各地均坚持政策限制，重在维稳市场。一方面是行业政策遍地开花，逾百城参与调控，内容从抬门槛到冻产，从干预供需到全链条监管，进入限购、限贷、限售、限价、限商齐发的“五限时代”。另一方面是资金面不断收紧，开发贷、债务融资一度熄火，房贷实际利率上行、额度枯竭等等，行业正经历着被动降杠杆；还有土地供应端的新规频繁更替落地，给房地产开发商出了一道数学难题。从市场上看基本达到调控目标，房地产市场已经褪去前几年的火爆场面逐渐降温并回归理性，全国商业地产开发投资额和新开工面积同比也呈下降态势。

2018 年，房地产行业整体遇冷也给中介服务行业造成了很大的冲击，加之政府也加强了对中介行业的规范和监管，中介服务机构的业绩不同程度上也受到了较大影响。作为一家专业的商业地产服务机构，公司的经营和业绩同样也受到了较大的影响。

尽管政府提出“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，并推出“租售并举”等一系列举措，来促进房地产市场的稳定和健康发展。但与此同时，区域一体化、新型城镇化等建设继续突破前行，为行业的长期发展创造了良好的环境和机遇。作为服务于商业地产的房地产中介企业需要改变观念，抓住机遇，顺势而为。

(三) 财务分析

1. 资产负债结构分析

单位：元

项目	本期期末		上年期末		本期期末与上年期末金额变动比例
	金额	占总资产的比重	金额	占总资产的比重	
货币资金	13,567,439.43	37.41%	22,757,288.84	60.09%	-40.38%
应收票据与应收账款	403,333.00	1.11%	340,000.00	0.90%	18.63%
存货	-	-	-	-	-
投资性房地产		-		-	-
长期股权投资	-	-	-	-	-

固定资产	7,700,904.40	21.23%	7,782,867.18	20.55%	-1.05%
在建工程	-	-	-	-	-
短期借款	-	-	-	-	-
长期借款	-	-	-	-	-
可供出售金融资产	14,316,667.00	39.48%	6,586,667.00	17.39%	117.36%
应付职工薪酬	3,192,749.74	8.80%	4,268,035.32	11.27%	-25.19%
资产总计	36,266,717.11		37,868,916.82		-4.23%

资产负债项目重大变动原因：

1、本期末可供出售金融资产较上期末增加 117.36%，主要是因为报告期内公司向参股公司长沙黄花康莱酒店管理有限公司增加投资 773 万元所致。

2、本期末货币资金较上期末减少 40.38%，主要是因为报告期内公司以现金的形式向长沙黄花康莱酒店管理有限公司追加投资 773 万元所致，该项投资因投资标的尚未进行生产经营，暂未产生回报。

2. 营业情况分析

(1) 利润构成

单位：元

项目	本期		上年同期		本期与上年同期金额变动比例
	金额	占营业收入的比重	金额	占营业收入的比重	
营业收入	33,336,193.25	-	33,912,082.21	-	-1.70%
营业成本	22,323,339.80	66.96%	19,043,104.15	56.15%	17.23%
毛利率%	33.04%	-	43.85%	-	-
管理费用	8,044,664.50	24.13%	6,155,579.01	18.15%	30.69%
研发费用	1,317,856.73	3.95%	-		100%
销售费用	-		-	-	-
财务费用	-400,274.01	-1.20%	-577,301.47	-1.70%	-30.66%
资产减值损失	-10,320.20	-0.03%	13,699.55	0.04%	-175.33%
其他收益	-	-	-	-	-
投资收益	-	-	-	-	-
公允价值变动收益	-	-	-	-	-
资产处置收益	-1,088.68	0.00%	-		
汇兑收益	-	-	-	-	-
营业利润	1,841,571.15	5.52%	9,017,356.73	26.59%	-79.58%
营业外收入	56,429.22	0.17%	1,215,316.58	3.58%	-95.36%
营业外支出	91,402.67	0.27%	50,000.00	0.15%	82.81%
净利润	1,567,240.43	4.70%	7,661,450.83	22.59%	-79.54%

项目重大变动原因：

1、2018 年营业收入较 2017 年减少 1.70%，主要是因为山东曹县中国财富城项目、株洲望云五金建材城项目尾盘已完成招商销售，收入较去年同期减少 672.21 万元，高星公寓项目处于市调期间，收入

较去年同期减少 691.77 万元，2017 年进入的岳阳临湘国际汽贸城项目因开发商暂未拿到预售许可证，未能结算销售代理费，2018 年新进的江西武宁建材市场项目、岳阳临湘白云湖公馆项目因招商销售未完成，中途终止合同，未能产生销售收入，以上几个项目导致营业收入较去年减少。

2、2018 年营业成本较 2017 年同比增加 17.23%，主要是因为 2018 年新进江西武宁建材市场项目、岳阳临湘白云湖公馆项目，新项目进场产生成本投入而未形成收入影响。

3、2018 年毛利率较 2017 年降低 24.65%，主要是由于公司收入减少，2018 年新进江西武宁建材市场项目、岳阳临湘白云湖公馆项目，新项目进场产生成本投入而未形成收入影响。

4、2018 年管理费用较 2017 年同比增加 30.69%，主要是因为 2018 年公司增加了研发部、培训部、战略发展部等管理部门，人工成本增加，因此导致 2018 年管理费用较去年增加。

5、2018 年净利润较 2017 年净利润减少 79.54%，主要是因为公司项目收入减少，新进项目成本增加未形成收入，同时公司管理费用大幅度增加，以上因素导致 2018 年净利润减少。

(2) 收入构成

单位：元

项目	本期金额	上期金额	变动比例
主营业务收入	33,336,193.25	33,912,082.21	-1.70%
其他业务收入	-	-	-
主营业务成本	22,323,339.80	19,043,104.15	17.23%
其他业务成本	-	-	-

按产品分类分析：

单位：元

类别/项目	本期收入金额	占营业收入比例%	上期收入金额	占营业收入比例%
营销代理收入	19,267,142.58	57.80%	24,089,288.32	71.03%
招商代理收入	710,823.44	2.13%	4,613,442.15	13.60%
市场调研收入	9,132,075.14	27.39%	2,650,943.32	7.82%
广告策划收入	4,226,152.09	12.68%	2,502,255.01	7.38%
乳胶产品收入			56,153.41	0.17%

按区域分类分析：

□适用 √不适用

收入构成变动的原因：

1、本期营销代理收入较上期减少 20.01%，主要原因为 2018 年郴州海汇商贸城项目、株洲望云五金建材城项目、高星二期项目尾盘已完成招商代理销售，减少营销代理费收入 1015.94 万元，山东曹县中国财富城项目后期结算剩余营销代理费收入，较去年增加收入 452.66 万元，以上几个项目合计影响本期营销代理收入减少 563.28 万元。

2、本期招商代理收入较上期减少 84.59%，主要原因为 2018 年郴州海汇商贸城项目、株洲望云五金建材城项目、高星二期项目尾盘已完成招商销售，减少招商代理收入 449.47 万元。

3、本期市场调研收入较上期增加 244.48%，主要原因为 2018 年新增江苏连云港项目、岳阳临港国际汽车城项目、江西武宁建材城项目，增加市场调研收入 641.51 万元。

(3) 主要客户情况

单位：元

序号	客户	销售金额	年度销售占比	是否存在关联关系
1	山东亿亚置业有限公司	8,212,203.08	24.63%	否
2	株洲市望云房地产开发有限公司	7,036,637.19	21.11%	否
3	湖南临港汽车城物流园投资开发有限公司	5,703,406.03	17.11%	否
4	连云港华金华鸿实业有限公司	4,095,255.42	12.28%	否
5	湖南中南鑫邦置业有限公司	3,133,263.29	9.40%	否
合计		28,180,765.01	84.53%	-

(4) 主要供应商情况

单位：元

序号	供应商	采购金额	年度采购占比	是否存在关联关系
1	株洲市中荣和房地产经纪有限公司	1,556,310.00	20.81%	否
2	重庆市民邦商业管理有限公司	510,180.77	6.82%	否
3	中国石化销售有限公司湖南长沙石油分公司	411,900.00	5.51%	否
4	湖南省茶业集团股份有限公司	222,800.00	2.98%	否
5	湖南省茶业集团股份有限公司	212,596.00	2.84%	否
合计		2,913,786.77	38.96%	-

3. 现金流量状况

单位：元

项目	本期金额	上期金额	变动比例
经营活动产生的现金流量净额	-917,517.55	9,891,823.15	-109.28%
投资活动产生的现金流量净额	3,727,668.14	-4,344,616.65	185.80%
筹资活动产生的现金流量净额	-	-	-

现金流量分析：

1、2018 年经营活动产生的现金流量净额较 2017 年减少了 109.28%，主要是因为 2018 年公司新增江苏连云港项目、江西武宁建材城项目、临湘白云湖公馆项目，总部增设研发部、培训部、战略发展部，大幅度招聘人力，人工成本增加，支付给职工的薪酬较 2017 年增加 1022.76 万元，从而导致经营现金流量净额减少；

2、2018 年投资活动产生的现金流量净额较 2017 年增加了 185.80%，主要是因为 2018 年收回定期存款及利息形成现金流入 3630 万元，较去年同期影响现金流入增加 381.27 万元；同时 2018 年减少构建固定资产，较去年同期影响现金流出减少 137.35 万元。但 2018 年公司对黄花康莱酒店增加投资，较去年同期影响现金流出增加 114.33 万元。

(四) 投资状况分析

1、主要控股子公司、参股公司情况

1、报告期内，控股子公司湖南旭日万方策划广告有限公司，实现经营收入 422.62 万元，净利润 83.77 万元。

2、报告期内，基于参股公司长沙黄花康莱酒店管理有限公司日常运营和发展需要，经长沙康莱酒

店管理有限公司、长沙鸿康商业管理有限公司与本公司友好协商，协议约定拟不增加注册资本，按34.8%、46.2%、19%的比例以增加资本公积的形式追加投资 7100 万元。本公司拟以现金的形式向长沙黄花康莱酒店管理有限公司追加投资 1349 万元，该项投资因投资标的未进行生产经营，暂未产生回报。此项投资作为公司资产运营的一次尝试，不仅能为公司带来资产增值、提升公司综合实力，同时投资项目将建设湘旭鸿总部办公大楼，为公司日常经营需要。

2、委托理财及衍生品投资情况

报告期内，公司无委托理财、委托贷款、衍生品投资情况。

（五） 非标准审计意见说明

□适用 √不适用

（六） 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

√适用 □不适用

1、重要会计政策变更

（1）因执行新企业会计准则导致的会计政策变更

① 变更的内容及原因

财政部于 2017 年及 2018 年颁布了以下企业会计准则解释及修订：

《企业会计准则解释第 9 号——关于权益法下投资净损失的会计处理》、《企业会计准则解释第 10 号——关于以使用固定资产产生的收入为基础的折旧方法》、《企业会计准则解释第 11 号——关于以使用无形资产产生的收入为基础的摊销方法》、《企业会计准则解释第 12 号——关于关键管理人员服务的提供方与接受方是否为关联方》（统称“解释第 9-12 号”）《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15 号）。

本公司自 2018 年 1 月 1 日起执行上述企业会计准则解释及修订，对会计政策相关内容进行调整。

② 本公司采用上述企业会计准则解释及修订的主要影响如下：

本公司按照解释第 9-12 号有关权益法下投资净损失的会计处理，固定资产和无形资产的折旧和摊销方法以及关键管理人员服务的关联方认定及披露的规定对相关的会计政策进行了调整。

③ 财务报表列报

本公司根据财会[2018]15 号规定的财务报表格式及相关解读编制 2018 年度财务报表，并采用追溯调整法对比较财务报表的列报进行了调整。

相关列报调整影响如下：

2017 年 12 月 31 日受影响的合并资产负债表项目：

合并资产负债表项目	调整前	调整数(增加+/减少-)	调整后
应收账款	340,000.00	-340,000.00	
应收票据及应收账款		340,000.00	340,000.00
应付账款	38,489.77	-38,489.77	
应付票据及应付账款		38,489.77	38,489.77

2017 年 12 月 31 日受影响的母公司资产负债表项目：

母公司资产负债表项目	调整前	调整数(增加+/减少-)	调整后
应收账款	200,000.00	-200,000.00	

应收票据及应收账款		200,000.00	200,000.00
应付账款	38,489.77	-38,489.77	
应付票据及应付账款		38,489.77	38,489.77

2、会计估计变更

报告期内，本公司无会计估计变更。

（七） 合并报表范围的变化情况

□适用 √不适用

（八） 企业社会责任

公司积极承担社会责任，并将社会责任意识融入到发展实践中，支持地区经济发展和社会共享企业发展成果。2018 年 10 月 15 日，湘旭鸿董事长邓银伟参加同心之声、久久浓情，社会扶贫纪念行活动，捐赠 3 万元用于救助贫困对象。2018 年 10 月 30 日，公司通过长沙市光彩基金会，对九丰村新安组捐赠 6 万元用于扶贫救助。

三、 持续经营评价

报告期内，公司业务、资产、人员、财务、机构等完全独立，保持有良好的自主经营能力；会计核算、财务管理、风险控制等各项重大内部控制体系运行良好；主要财务、业务等经营指标健康；经营管理层相对稳定、核心人员队伍稳定；内部治理规范、资源要素稳定、行业前景良好。

1、盈利能力方面

2018 年公司毛利率为 33.04%，较去年同期（43.85%）降低 24.65%；本期归属于挂牌公司股东的净利润 1,290,814.57 元，同比减少 82.83%，公司盈利情况较上年度相比有所下降，但对公司的持续经营能力无重大影响。

2、偿债能力方面

2018 年末公司流动比率为 2.18，说明公司的短期偿债能力较强；2018 年末公司资产负债率为 17.91%，公司的长期偿债能力较强，因此，不存在由于偿债能力弱对公司持续经营产生影响的情况。

3、现金流量方面

公司货币资金期末余额 13,567,439.43 元，可以满足未来一定时期的现金需求，因此不存在由于现金流量不足对持续经营产生影响的情况。

综上，公司拥有良好的持续经营能力，不存在影响持续经营能力的重大不利事项。

四、 未来展望

是否自愿披露

□是 √否

五、 风险因素

（一） 持续到本年度的风险因素

1、公司治理风险

报告期内，公司建立了相对完善的法人治理结构及内部控制体系，但由于公司治理和内部控制体系

也需要在经营过程中逐步完善，特别是随着公司不断发展，经营规模的扩大，对公司治理提出了更高的要求，因此公司的内部控制体系能否适应公司的发展需要，会存在影响公司的持续、健康、稳步发展的风险。

应对措施：报告期内，公司在制定《公司章程》、三会制度等内部管理制度上，进一步完善公司其他内控制度，以加强管理，降低风险。

2、控股股东、实际控制人不当控制风险

报告期内，邓银伟直接持有公司 14,624,148 股，占总股本的 56.10%，同时，邓银伟还担任银伟源执行事务合伙人，有效控制银伟源所占公司 15%股份的表决权；刘伟直接持有公司 4,431,560 股，占总股本的 17.00%；两人直接、间接合计持有公司 22,965,908 股，占总股本的 88.10%。邓银伟与刘伟为夫妻关系，且为公司共同实际控制人，在公司决策、监督、日常经营管理上均可施予重大影响。因此，存在实际控制人可能利用其控制地位对公司进行不当控制的风险。

应对措施：一是继续通过完善法人治理结构规范股东行为。二是落实股东作出的避免同业竞争等承诺函，从而降低实际控制人侵害公司利益的风险。三是继续通过加强公司管理层培训，以增强公司股东及管理层的诚信和规范意识，督促其切实根据相关法律法规规范经营，忠诚履行职责。

3、人工成本较高风险

公司所处行业为人力密集型行业， 2017 年人工成本占公司营业成本的比重为 81.91%，2018 年人工成本占公司营业成本的比重为 78.79%，虽同比略有下降，但人工成本占营业成本比例仍维持较高水平，对公司经营发展存在一定的风险。

应对措施：一方面，公司制定了全年的目标任务及人力成本预算，在提高公司经营业绩的同时做好人力成本的有效控制；另一方面，进一步优化内部组织结构，合理配置人力资源，结合内部绩效考核，提高工作效率，以降低人工成本较高的风险。

4、人才流失风险

公司为商业地产开发商提供市场调研服务、招商营销策划服务及招商、营销代理服务，服务水平和质量取决于从业人员的专业素质和行业经验等因素，且具备上述能力的人员需要有一定时间的行业沉淀。随着公司规模的不断扩大，招商、销售人员的需求一方面持续增加，一方面需稳定现有人才，若公司出现大规模人才流失情况，将对公司业务拓展和实际经营产生不利影响。

应对措施：一是改善工作环境，适当改革薪酬福利制度，开展多种形式的培训及业余活动，使员工对公司有归属感；二是对核心员工和经营管理层采取股权激励机制，鼓励员工参与公司的经营管理，使员工有成就感和认同感；三是建立合理的淘汰机制，淘汰一些不合格、不适应公司发展的人员，同时引进一些优秀的人才加入公司。

5、业务区域高度集中风险

报告期内，公司的主营业务收入来自省内，公司业务市场规模存在一定的局限性，存在业务区域高度集中的风险。

应对措施：报告期内，公司主要营业收入来自湖南、山东，部分来自江苏、江西。公司在立足湖南大本营，做好省内业务的同时积极拓展省外业务，省外的重庆、贵州等一些项目已进入，以降低业务区域高度集中的风险。

6、房地产宏观政策调控风险

报告期内，我国房地产行业的政策波动直接影响到公司的未来发展。我国宏观经济的整体形势、政府部门对于房地产行业发展推动力度的强弱变化、房贷政策的调整、房地产交易环节的契税等的重大政策调整， 都将直接影响到房地产的市场需求，进而对公司的经营业绩产生影响。

应对措施：公司将提升内部管理水平，提高服务质量，增强公司盈利能力，并将开展新的利润增长点，从而提高公司应对政策变动的抗风险能力。

7、行业竞争加剧风险

目前房地产服务行业相关法律法规、行业规范、市场经验都相对缺乏，行业监管体制偏弱；同时由

于行业硬性门槛不高，进入该领域的中小企业逐渐增多，大多数企业的专业水平和行业经验又有限， 可能加剧行业无序竞争，从而导致公司存在行业竞争加剧风险。

应对措施：公司将以自身核心业务为基础，进一步完善自身服务体系、开拓不同区域市场、延伸公司业务链条，提高客户体验和客户服务水平，从客户价值最大化的角度出发，不断增强公司的竞争优势和核心竞争力。

8、重大客户依赖风险

报告期内，公司对株洲市望云房地产开发有限公司销售占比为 21.11%、山东亿亚置业有限公司销售占比为 24.63%，对湖南中南鑫邦置业有限公司及其子公司销售合计占比为 33.63%；并与武宁嘉典置业有限公司、中国北大荒产业集团控股有限公司、临湘华银置业投资发展有限公司签订了招商与营销代理合同， 但因销售有一定周期性，报告期内中国北大荒产业集团控股有限公司暂未体现业绩，武宁嘉典置业有限公司、临湘华银置业投资发展有限公司仅实现小额业绩；公司仍存在重大客户依赖风险。

应对措施：一方面公司继续与现有合作的房地产开发商建立长期的战略合作伙伴关系；另一方面利用公司自身的实力和优势，积极与国内一些有影响力或品牌房地产开发商建立良好的关系，有选择性地进行合作，并进行战略资源储备。随着公司业务规模的扩大，公司对重大客户依赖风险会逐步降低。

（二） 报告期内新增的风险因素

1、 税收优惠政策变化风险

本公司于 2018 年 10 月获得湖南省科学技术厅、湖南省财政厅、国家税务总局湖南省税务局联合颁发的编号为 GR201843000828 的高新技术企业证书,有效期三年。本公司自 2018 年起至 2020 年减按 15%税率计缴企业所得税。报告期内公司可享受 15%的所得税率优惠,如果公司未来不符合相关政策规定或政策调整导致企业不满足相关条件,公司则会受到一定程度的影响。

应对措施：公司将继续加大在研发、市场拓展等方面的投入。公司现有的研发人员结构和知识产权数量，以及研发成果转化的能力都完全满足高新技术企业要求的条件，公司将不断加强研发，提高核心竞争力，推出新型软件产品，提高公司盈利能力，逐步减少对税收优惠的依赖，降低税收优化变化的不确定性对公司经营业绩的影响。

2、研发风险

公司根据市场和客户的需求以及政策的导向进行技术创新并推出了鸿图智慧商业系统。目前公司通过加大研发投入、培养和引进专业人才，不断提升了自身研发实力，逐步完善鸿图商业系统，但研发活动存在固有的不确定性，若公司不能跟随市场及技术发展的趋势，先于竞争对手推出更具竞争力的产品，或者公司的研发成果不能被市场所接受，公司产品或技术都将面临被国内同行业更好的产品或者更先进的技术所替代的风险。

应对措施：公司现有研发的产品需求来源于本公司及商业地产销售一线客户需求，通过结合公司多年线下运营实操经验，研究商业地产销售趋势，加以创新集成后研发上线。公司将继续优化现有产品的技术架构，建立完善的人才梯队，以保证公司核心技术拥有较强的竞争力和领先地位。

第五节 重要事项

一、 重要事项索引

事项	是或否	索引
是否存在重大诉讼、仲裁事项	√是 □否	五. 二. (一)
是否存在对外担保事项	□是 √否	
是否存在股东及其关联方占用或转移公司资金、资产的情况	□是 √否	
是否对外提供借款	□是 √否	
是否存在日常性关联交易事项	√是 □否	五. 二. (二)
是否存在偶发性关联交易事项	√是 □否	五. 二. (三)
是否存在经股东大会审议过的收购、出售资产、对外投资事项或者本年度发生的企业合并事项	√是 □否	五. 二. (四)
是否存在股权激励事项	□是 √否	
是否存在股份回购事项	□是 √否	
是否存在已披露的承诺事项	√是 □否	五. 二. (五)
是否存在资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的情况	□是 √否	
是否存在被调查处罚的事项	□是 √否	
是否存在失信情况	□是 √否	
是否存在自愿披露的其他重要事项	□是 √否	

二、 重要事项详情（如事项存在选择以下表格填列）

(一) 重大诉讼、仲裁事项

1、 报告期内发生的诉讼、仲裁事项

报告期内发生的诉讼、仲裁事项涉及的累计金额是否占净资产 10%及以上

√是 □否

单位：元

性质	累计金额		合计	占期末净资产比例%
	作为原告/申请人	作为被告/被申请人		
诉讼或仲裁	6,273,542.86		6,273,542.86	21%

2、以临时公告形式披露且在报告期内未结案件的重大诉讼、仲裁事项

√适用 □不适用

单位：元

原告/申请人	被告/被申请人	案由	涉及金额	占期末净资产比例%	是否形成预计负债	临时公告披露时间
湘旭鸿	株洲市望云房地产开发有限公司	原告与被告签订了《株洲市红星美凯龙正对面地块项目招商与销售委托代	6,273,542.86	21.07%	否	2018 年 9 月 5 日

		理合同》，受被告委托，原告独家代理“株洲市红星美凯龙正对面地块项目”,被告未按合同约定，在约定时间内支付原告招商代理费。				
总计	-	-	6,273,542.86		-	-

未结案件的重大诉讼、仲裁事项的进展情况及对公司的影响：

2018 年 12 月 28 日，湖南省株洲市天元区人民法院出具了民事判决书（(2018）湘 0211 民初 2373 号），公司已就该进展于 2019 年 1 月 10 日在全国中小企业股份转让系统指定信息披露平台（www.neeq.com.cn）上披露了《涉及诉讼进展公告》（公告编号:2019-004）。公司认为该判决有失偏颇，为维护公司正当权益，已向株洲市中级人民院依法提出上诉，株洲市中级人民法院于 2019 年 3 月 29 日裁定，因违反法定程序，撤销株洲市天元区人民法院（2018）湘 0211 民初 2373 号民事判决，发回株洲市天元区人民法院重审。

针对该诉讼,公司高度重视,主动采取各项应对措施,已成立专门工作组并聘请了高水平的律师团队,积极主张公司权利,保护公司正当权益不受侵害。且由于公司与株洲市望云房地产开发有限公司的业务合作已经终止，该诉讼不会对公司经营产生重大影响。

3、 以临时公告形式披露且在报告期内结案的重大诉讼、仲裁事项

□适用 √不适用

(二) 报告期内公司发生的日常性关联交易情况

单位：元

具体事项类型	预计金额	发生金额
1．购买原材料、燃料、动力	0	0
2．销售产品、商品、提供或者接受劳务，委托或者受托销售	0	0
3．投资（含共同投资、委托理财、委托贷款）	0	0
4．财务资助（挂牌公司接受的）	0	0
5．公司章程中约定适用于本公司的日常关联交易类型	0	0
6．其他	24,000.00	24,000.00

(三) 报告期内公司发生的偶发性关联交易情况

单位：元

关联方	交易内容	交易金额	是否履行必要决策程序	临时报告披露时间	临时报告编号
黄花康莱	公司拟以现金的形式向长沙 黄花康莱酒店管理有限公司追加投资	13,490,000	已事前及时履行	2018年10月12日	2018-025

偶发性关联交易的必要性、持续性以及对公司生产经营的影响：

报告期内，基于参股公司长沙黄花康莱酒店管理有限公司日常运营和发展需要，经长沙康莱酒店管理有限公司、长沙鸿康商业管理有限公司、湘旭鸿友好协商，协议约定拟不增加注册资本，按 34.8%、46.2%、19%的比例以增加资本公积的形式追加投资 7100 万元。公司拟以现金的形式向长沙黄花康莱酒店管理有限公司追加投资 1349 万元，充实参股公司的资本实力，提高参股公司的核心竞争力，从而提升公司的综合盈利水平。上述投资符合公司发展战略，有利于进一步提高公司业务扩展能力和综合竞争力。

（四） 经股东大会审议过的收购、出售资产、对外投资事项或者本年度发生的企业合并事项

报告期内，公司拟以现金的形式向参股公司长沙黄花康莱酒店管理有限公司追加投资 1349 万元，上述投资于 2018 年 10 月 12 日在全国中小企业股份转让系统指定信息披露平台（www.neeq.com.cn）披露了《对外投资暨关联交易的公告》（公告编号：2018-025），并已经公司 2018 年第二次临时股东大会通过。本次投资符合公司发展战略，对公司未来财务状况和经营成果具有积极意义，不存在损害公司及股东利益的情形。

（五） 承诺事项的履行情况

1、公司在申请挂牌时，公司控股股东、实际控制人、公司持股 5%以上股东、公司董事、监事及高级管理人员就避免与本公司发生同业竞争事宜作出了承诺。报告期内，未出现违反承诺事项。

2、公司在申请挂牌时，公司董事、监事、高级管理人员及核心技术人员作出了不存在对外投资与公司存在利益冲突的情形的承诺。报告期内，未出现违反承诺事项。

3、公司曾存在未为全部员工缴纳社会保险费用及住房公积金的不规范情形。公司控股股东、实际控制人已出具承诺，若股份公司因为员工缴纳的各项社会保险及住房公积金不符合规定（含既往不合规情形）而承担任何滞纳金、罚款或损失，本人承诺承担相关责任，为股份公司员工补缴各项社会保险及住房公积金，承担任何滞纳金、罚款等一切可能给股份公司造成的损失。报告期内，未触及承诺事项。

4、公司房地产经纪机构备案曾出现不连续情形，公司控股股东及实际控制人承诺将持续保持公司符合备案要求并于备案证书到期日前及时办理备案续期，如公司因未及时办理备案续期（含既往未续期情形）而受到主管部门的任何处罚、或者要求公司承担任何费用、或者公司因此受到任何损失的，将无条件全额承担公司因此所产生的全部相关费用，赔偿公司因此受到的损失。报告期内，未触及承诺事项。

5、公司在申请挂牌时，公司管理层签署了《关于减少并规范关联交易及资金往来的承诺函》，承诺减少并规范与本公司的关联方之间的关联交易及资金往来，对于无法避免的关联交易，公司与关联方将遵循市场公开、公平、公正的原则以公允、合理的市场价格进行交易，严格按照《公司法》、《公司章程》等的相关规定履行关联交易决策程序，不利用该等交易损害公司及公司股东（特别是中小股东）的合法权益。报告期内，未出现违反承诺事项。

6、公司在申请挂牌时，公司控股股东、实际控制人出具了《关于避免资金和其他资产占用的承诺函》，承诺将严格遵守法律法规和《公司章程》、《关联交易决策制度》等制度的规定，不会以委托管理、借款、代偿债务、代垫款项或其他方式占用公司的资金或其他资产，若违反上述承诺而给公司及公司其他股东造成损失的，由其承担赔偿责任。报告期内，未出现违反承诺事项。

第六节 股本变动及股东情况

一、 普通股股本情况

(一) 普通股股本结构

单位：股

股份性质		期初		本期变动	期末	
		数量	比例%		数量	比例%
无限售条件股份	无限售股份总数	6,894,300	35.18%	1,251,950	8,146,250	31.25%
	其中：控股股东、实际控制人	3,581,900	18.28%	1,182,027	4,763,927	18.28%
	董事、监事、高管	3,581,900	18.28%	1,957,550	5,539,450	21.25%
	核心员工	0	0.00%	0	0	0%
有限售条件股份	有限售股份总数	12,705,700	64.82%	5,216,050	17,921,750	68.75%
	其中：控股股东、实际控制人	10,745,700	54.83%	3,546,081	14,291,781	54.83%
	董事、监事、高管	10,745,700	54.83%	5,872,650	16,618,350	63.75%
	核心员工	0	0.00%	0	0	0%
总股本		19,600,000	-	6,468,000	26,068,000	-
普通股股东人数		4				

(二) 普通股前五名或持股 10%及以上股东情况

单位：股

序号	股东名称	期初持股数	持股变动	期末持股数	期末持股比例%	期末持有限售股份数量	期末持有无限售股份数量
1	邓银伟	10,995,600	3,628,548	14,624,148	56.10%	10,968,111	3,656,037
2	刘伟	3,332,000	1,099,560	4,431,560	17.00%	3,323,670	1,107,890
3	任晓麟	2,332,400	769,692	3,102,092	11.90%	2,326,569	775,523
4	湖南省银伟源企业管理咨询有限合伙企业	2,940,000	970,200	3,910,200	15.00%	1,303,400	2,606,800
5							
合计		19,600,000	6,468,000	26,068,000	100.00%	17,921,750	8,146,250
普通股前五名或持 10%及以上股东间相互关系说明：股东邓银伟、刘伟系夫妻关系，任晓麟系邓银伟、刘伟之子，邓银伟为湖南省银伟源企业管理咨询有限合伙企业的执行事务合伙人，刘伟为湖南省银伟源企业管理咨询有限合伙企业的有限合伙人。							

二、 优先股股本基本情况

□适用 √不适用

三、 控股股东、实际控制人情况

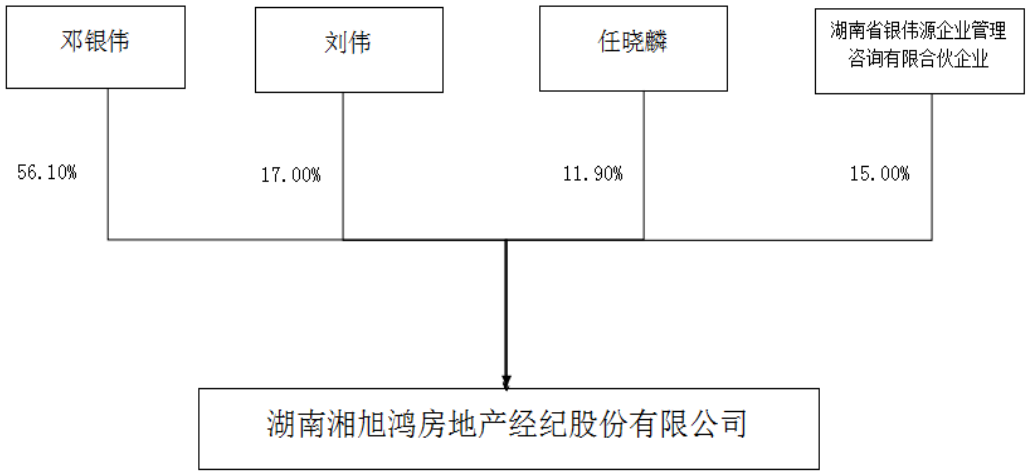
是否合并披露：
□是 √否

(一) 控股股东情况

报告期内，公司控股股东为邓银伟，未发生变化。

邓银伟，曾用名：邓益超，男，1963 年生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历。1984 年 4 月至 1993 年 3 月，自主创业；1993 年 3 月至 1996 年 4 月，在深圳市佳龙科技发展有限公司任直销部长、副总经理；1996 年 4 月至 1999 年 10 月，在深圳市康福健康器材有限公司任副总经理；1999 年 10 月至 2004 年 2 月，在湖南省万象装饰材料有限公司、长沙市志发实业有限公司、湖南省恒广发展集团有限公司工作，历任招商部长、副总经理、总裁助理等职；2004 年 2 月至 2009 年 3 月，与刘伟组建销售团队，从事大型房地产项目的招商、销售与策划等房地产经纪业务工作，期间，于 2005 年 3 月，出资成立深圳市华伟房地产经纪有限公司（已于 2013 年 9 月注销）、于 2006 年 11 月独资设立深圳市伟锋房地产经纪有限公司（已于 2013 年 8 月注销），并担任该两家公司执行董事、总经理，法定代表人。2009 年 3 月至 2015 年 12 月，就职于有限公司，期间，于 2009 年 3 月至 2013 年 6 月，任有限公司执行董事兼总经理、法定代表人；2013 年 6 月至 2013 年 10 月，任有限公司监事；2013 年 10 月至 2015 年 10 月，任有限公司执行董事兼总经理、法定代表人；2015 年 10 月至 2018 年 12 月，任有限公司总经理、法定代表人。2018 年 12 月至今，任股份公司董事长兼总经理、法定代表人。

(二) 实际控制人情况



邓银伟先生与刘伟女士为夫妻关系，二人在公司决策、监督、日常经营管理上均可施予重大影响，为公司共同实际控制人。报告期内，公司实际控制人未发生变化。

邓银伟简历详见本报告“第六节 股本变动及股东情况”之“三、控股股东、实际控制人情况”之“（一）控股股东情况”。

刘伟，女，1966 年生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历。1989 年 7 月至 2001 年 7 月，在长沙市中山集团公司业务科工作；2001 年 7 月至 2004 年 2 月，在湖南省恒广发展集团有限公司任招商经理；2004 年 2 月至 2009 年 3 月，与邓银伟组建销售团队，从事大型房地产项目的招商、销售与策划等房地产经纪业务工作，期间，于 2005 年 3 月，与邓银伟共同出资成立深圳市华伟房地产经纪有限公

司，并担任深圳市华伟房地产经纪有限公司和深圳市伟锋房地产经纪有限公司监事。2009 年 3 月至 2015 年 12 月，就职于有限公司，期间，于 2009 年 3 月至 2013 年 6 月、2013 年 10 月至 2015 年 12 月，任有限公司监事。2018 年 12 月至今，任股份公司董事、副总经理，旭日万方执行董事、法定代表人。

第七节　融资及利润分配情况

一、　最近两个会计年度内普通股股票发行情况

□适用　√不适用

二、　存续至本期的优先股股票相关情况

□适用　√不适用

三、　债券融资情况

□适用　√不适用

债券违约情况

□适用　√不适用

公开发行债券的特殊披露要求

□适用　√不适用

四、　间接融资情况

□适用　√不适用

违约情况

□适用　√不适用

五、　权益分派情况

报告期内的利润分配与公积金转增股本情况

√适用　□不适用

单位：元/股

股利分配日期	每 10 股派现数（含税）	每 10 股送股数	每 10 股转增数
2018 年 5 月 31 日	0	3.3	0
合计	0	3.3	0

报告期内未执行完毕的利润分配与公积金转增股本的情况：

□适用　√不适用

第八节　董事、监事、高级管理人员及员工情况

一、　董事、监事、高级管理人员情况

(一)　基本情况

姓名	职务	性别	出生年月	学历	任期	是否在公司领取薪酬
邓银伟	董事长、总经理	男	1963 年 5 月	大专	2018.12.18-2021.12.9	是
刘　伟	董事、副总经理	女	1966 年 12 月	大专	2018.12.18-2021.12.9	是
任晓麟	董事	男	1993 年 10 月	本科	2018.12.18-2021.12.9	是
童　磊	董事、财务负责人	男	1984 年 2 月	本科	2018.12.18-2021.12.9	是
肖石勇	董事、董事会秘书	男	1976 年 6 月	本科	2018.12.18-2021.12.9	是
陈代永	监事会主席	男	1986 年 12 月	大专	2018.12.18-2021.12.9	是
蒋燕勤	监事	女	1984 年 8 月	大专	2018.12.18-2021.12.9	是
蒋晶晶	职工代表监事	女	1987 年 6 月	大专	2018.12.18-2021.12.9	是
董事会人数：						5
监事会人数：						3
高级管理人员人数：						4

董事、监事、高级管理人员相互间关系及与控股股东、实际控制人间关系：

董事长邓银伟与董事刘伟系夫妻关系，董事刘伟与董事任晓麟系母子关系，邓银伟为公司控股股东，邓银伟与刘伟系公司实际控制人，除此之外董监高与控股股东、实际控制人之间不存在关联关系。

(二)　持股情况

单位：股

姓名	职务	期初持普通股股数	数量变动	期末持普通股股数	期末普通股持股比例%	期末持有股票期权数量
邓银伟	董事长、总经理	10,995,600	3,628,548.00	14,624,148	56.10%	0
刘　伟	董事、副总经理	3,332,000	1,099,560.00	4,431,560	17.00%	0
任晓麟	董事	2,332,400	769,692.00	3,102,092	11.90%	0
合计	-	16,660,000	5,497,800.00	22,157,800	85.00%	0

(三)　变动情况

信息统计	董事长是否发生变动	□是　√否
	总经理是否发生变动	□是　√否
	董事会秘书是否发生变动	□是　√否
	财务总监是否发生变动	□是　√否

报告期内董事、监事、高级管理人员变动详细情况：

√适用 □不适用

姓名	期初职务	变动类型	期末职务	变动原因
任晓麟	董事长助理	新任	董事、董事长助理	换届选举
蒋晶晶	策划经理	新任	职工代表监事、策划经理	换届选举
刘蓉	董事、总经理助理	离任	无	换届选举
杜立荣	职工代表监事、行政经理	离任	行政经理	换届选举

报告期内新任董事、监事、高级管理人员简要职业经历：

√适用 □不适用

任晓麟，男，1993 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。2016 年 10 月至 2017 年 6 月就职于 T3 Trading Group, LLC（纽约）担任自营交易员；2017 年 7 月至今，就职于湖南湘旭鸿房地产经纪股份有限公司，担任董事长助理。

蒋晶晶，女，1987 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历。2010 年 10 月至 2013 年年 12 月就职于长沙湘鸿房地产经纪有限公司担任招商经理；2014 年 1 月至 2017 年 2 月就职于长沙市岳麓区总工会担任工会专干；2017 年 2 月至今就职于湖南湘旭鸿房地产经纪股份有限公司担任策划经理。

二、 员工情况

(一) 在职员工（公司及控股子公司）基本情况

按工作性质分类	期初人数	期末人数
销售人员	171	62
技术人员	12	22
财务人员	9	5
行政管理人员	35	20
员工总计	227	109

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	0	0
硕士	0	0
本科	57	28
专科	139	50
专科以下	31	31
员工总计	227	109

员工薪酬政策、培训计划以及需公司承担费用的离退休职工人数等情况：

公司期末人数较期初人数减少 118 人，其中销售人员大幅减少，主要是商业地产环境变化、房地产政策收紧、受大环境影响销售情况较期初略有下降、公司服务项目减少、人员成本较高。

报告期内公司根据业务特点不断完善员工薪酬体系、绩效考核体系及内部培训体系，优化员工结构，增强员工综合能力，真正做到人尽其用，提升员工工作效率，降低总体人力成本。

报告期内，公司不存在需要承担费用的离退休职工。

（二） 核心人员（公司及控股子公司）基本情况

√适用□不适用

核心人员	期初人数	期末人数
核心员工	0	0
其他对公司有重大影响的人员（非董事、监事、高级管理人员）	2	2

核心人员的变动情况

无

第九节　行业信息

是否自愿披露

□是　√否

第十节　公司治理及内部控制

事项	是或否
年度内是否建立新的公司治理制度	□是　√否
董事会是否设置专门委员会	□是　√否
董事会是否设置独立董事	□是　√否
投资机构是否派驻董事	□是　√否
监事会对本年监督事项是否存在异议	□是　√否
管理层是否引入职业经理人	□是　√否
会计核算体系、财务管理、风险控制及其他重大内部管理制度本年是否发现重大缺陷	□是　√否
是否建立年度报告重大差错责任追究制度	√是　□否

一、　公司治理

(一)　制度与评估

1、 公司治理基本状况

报告期内，公司根据《公司法》、《证券法》、《非上市公众公司监督管理办法》以及全国中小企业股份转让系统有限责任公司制定的相关法律法规及规范性文件的要求及其他相关法律、法规的要求，不断完善法人治理结构，建立行之有效的内控管理体系，确保公司规范运作。公司股东大会、董事会、监事会的召集、召开、表决程序符合有关法律、法规的要求，且均严格按照相关法律法规，履行各自的权利和义务，公司重大生产经营决策、投资决策及财务决策均按照《公司章程》及有关内控制度规定的程序和规则进行，截至报告期末，上述机构和人员依法运作，未出现违法、违规现象和重大缺陷，能够切实履行应尽的职责和义务。

2、 公司治理机制是否给所有股东提供合适的保护和平等权利的评估意见

经董事会评估认为，公司根据所处行业的业务特点，建立了与目前规模及近期战略相匹配的组织架构，制定了各项内部管理制度，完善了公司法人治理结构，建立了公司规范运作的内部控制环境，从制度层面上保证了现有公司治理机制能为所有股东提供合适的保护，治理机制完善，符合《公司法》、《证券法》、《非上市公众公司监督管理办法》等法律法规及规范性文件的要求，能够保护股东与投资者充分行使知情权、参与权利、质询权和表决权等权利，能够给所有股东提供合适的保护和平等权利保障，切实保护股东，尤其是中小股东的权利。

3、 公司重大决策是否履行规定程序的评估意见

经董事会评估认为，报告期内公司通过三会的召开，严格遵守各项制度，公司各项重大决策均履行了规定的程序，会议的召集、通知、审议程序、决议形成符合法定程序，决议合法有效。

4、 公司章程的修改情况

经公司第一届董事会第十二次会议、第一届监事会第六次会议和 2017 年年度股东大会审议通过,《公司章程》修改内容如下：

（1）修订《公司章程》第一章第一条：

修订前：为维护湖南湘旭鸿房地产经纪股份有限公司（以下简称 “公司”）、股东和债权人的合法权益，规范公司的组织和行为，根据 《中华人民共和国公司法》（以下简称《公司法》）、《中华人民共和 国证

券法》（以下简称《证券法》）和其他有关规定，制定本章程。

修订后：为维护湖南湘旭鸿商业科技股份有限公司（以下简称“公司”）、股东和债权人的合法权益，规范公司的组织和行为，根据《中华人民共和国公司法》（以下简称《公司法》）、《中华人民共和国证券法》（以下简称《证券法》）和其他有关规定，制定本章程。

（2）修订《公司章程》第一章第三条：

修订前：公司注册名称：湖南湘旭鸿房地产经纪股份有限公司
修订后：公司注册名称：湖南湘旭鸿商业科技股份有限公司

（3）修订公司章程第一章第五条：

修订前：公司的注册资本为人民币 1960 万元。
修订后：公司的注册资本为人民币 2606.8 万元。

（4）修订《公司章程》第二章第十三条 ：

修订前：经依法登记，公司的经营范围：房地产经纪；房地产营销策划；代理房屋销售；建筑材料的销售（涉及行政许可的凭许可证经营）。
修订后：经依法登记，公司的经营范围：房地产经纪服务；招商代理；市场营销策划服务；房地产居间代理服务；房地产中介服务；房地产信息咨询；市场调研服务；软件开发系统集成服务；应用软件开发；信息技术咨询服务；电子商务平台的开发建设（涉及行政许可的凭许可证经营）。

（5）修订《公司章程》第三章第一节第十六条

修订前：公司发行的股票，以人民币标明面值。公司系由前身长沙市湘鸿房地产经纪有限公司整体变更而设立，股份公司成立时发起人认购公司股份数、持股比例及出资方式情况如下：

序号	发起人姓名	认购股份数（万股）	占公司股份总数的百分比数(%)	出资方式
1	邓银伟	561	56.10%	利润分配资本公积转增
1	刘伟	170	17.00%	利润分配资本公积转增
3	任晓麟	119	11.90%	利润分配资本公积转增
4	湖南省银伟源企业管理咨询有限合伙企业	150	15.00%	利润分配资本公积转增
合计：		1000	100%	利润分配资本公积转增

修订后：现股东出资情况如下：

序号	股东姓名	认购股份数（万股）	占公司股份总数的百分比数(%)	出资方式
1	邓银伟	1462.4	56.10%	利润分配
2	刘伟	443.2	17.00%	利润分配
3	任晓麟	310.2	11.90%	利润分配

4	湖南省银伟源企业管理咨询有限合伙企业	391	15.00%	利润分配
合计：		2606.8	100%	利润分配

（6）修订《公司章程》第三章第一节第十七条

修订前：公司的股份总数为 1960 万股。公司股本结构为：普通股 1960 万股，每股面值 1 元，无其他种类股份。

修订后：公司的股份总数为 2606.8 万股。公司股本结构为：普通股 2606.8 万股，每股面值 1 元，无其他种类股份。

（7）除上述条款外，《公司章程》的其他条款内容保持不变。

（二） 三会运作情况

1、 三会召开情况

会议类型	报告期内会议召开的次数	经审议的重大事项（简要描述）
董事会	7	1、2018 年 4 月 20 日，召开第一届董事会第十二次会议，审议通过了《2017 年年度报告及其摘要》、《2017 年度董事会工作报告》、《2017 年度总经理工作报告》、《2017 年度财务决算报告》、《2018 年度财务预算方案》、《关于变更公司名称及增加经营范围的议案》、《2017 年度公司权益分派预案》、《公司章程修正案》、《关于提议召开 2017 年年度股东大会的议案》。2、2018 年 8 月 17 日，召开第一届董事会第十三次会议，审议通过了《关于公司 2018 年半年度报告》。3、2018 年 9 月 17 日，召开第一届董事会第十四次会议，审议通过了《关于提名任晓麟为公司董事的议案》、《关于提请召开 2018 年第一次临时股东大会》议案。4、2018 年 10 月 12 日，召开第一届董事会第十五次会议，审议了《关于公司对外投资暨关联交易》议案、《提请召开 2018 年第二次临时股东大会》议案。5、2018 年 11 月 6 日，召开第一届董事会第十六次会议，审议通过了《关于选举第二届董事会董事》议案、《关于选举公司第二届监事会非职工代表监事》议案；《提请召开 2018 年第三次临时股东大会》议案。6、2018 年 12 月 3 日，召开第一届董事会第十七次会议，审议通过了《关于公司对外投资成立全资子公司》议案。7、2018 年 12 月 18 日，召开第二届董事会第一次会议，审议了《关于选举公司董事长的议案》、《关于聘任公司总经理的议案》、《关于聘任公司副董事长、副总经理的议案》、《关于聘任公司董事会秘书的议案》、《关

		于聘任公司财务负责人的议案》、《关于预计公司 2019 年日常性关联交易的议案》、《关于续聘中审华会计师事务所(特殊普通合伙) 的议案》、《提请召开 2019 年第一次临时股东大会的议案》。
监事会	3	1、2018 年 4 月 20 日，召开第一届监事会第六次会议，审议通过了《2017 年年度报告及其摘要》、《2017 年度监事会工作报告》、《2017 年度财务决算报告》、《2018 年度财务预算方案》、《2017 年度公司权益分派预案》。2、2018 年 8 月 17 日，召开第一届监事会第七次会议，审议通过了《湖南湘旭鸿房地产经纪股份有限公司 2018 年半年度报告》。3、2018 年 12 月 18 日，召开第二届监事会第一次会议，审议通过了《关于选举监事会主席的议案》。
股东大会	4	1、2018 年 5 月 14 日，召开 2017 年度股东大会，审议通过了《2017 年年度报告及其摘要》、《2017 年度董事会工作报告》、《2017 年度监事会工作报告》、《2017 年度财务决算报告》、《2018 年度财务预算方案》、《关于变更公司名称及增加经营范围的议案》、《2017 年度公司权益分派预案》、《公司章程修正案》。2、2018 年 10 月 8 日，召开 2018 年第一次临时股东大会，审议通过了《关于提名任晓麟为公司董事》的议案。3、2018 年 10 月 29 日，召开 2018 年第二次临时股东大会，审议通过了《关于公司对外投资暨关联交易》。4、2018 年 12 月 10 日，召开 2018 年第三次临时股东大会，审议通过了《关于选举第二届董事会董事》议案、《关于选举公司第二届监事会非职工代表监事》议案。

2、 三会的召集、召开、表决程序是否符合法律法规要求的评估意见

报告期内，公司历次股东大会、董事会、监事会的召集、提案审议、通知时间、召开程序、授权委托、表决和决议等事项均符合《公司法》、《公司章程》、议事规则等要求，决议内容没有违反《公司法》、《公司章程》等规定的情形，会议程序规范。参加“三会”人员符合《公司法》等法律法规的任职要求，能够按照《公司章程》及议事规则等治理制度勤勉、诚信地履行职责和义务。

（三） 公司治理改进情况

报告期内，依据《公司法》和《公司章程》的要求，公司股东大会、董事会、监事会及经营层根据相关法律法规进行公司治理，依据《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《总经理工作细则》、《董事会秘书工作细则》、《关联交易决策制度》、《投资者关系管理制度》等内部治理制度进行科学合理的内部管理，保证公司运作规范化、制度化，公司重大事项能够按照相关制度进行决策，

“三会”决议能够得到较好的执行。

（四） 投资者关系管理情况

报告期内，公司不断完善股东保护相关制度，注重保护股东表决权、知情权、质询权及参与权。《公司章程》及《股东大会议事规则》对股东大会的召集、召开及表决程序、股东参会资格及董事会的授权原则做出明确规定，在制度设计方面确保中小股东与大股东享有平等权利；公司根据《公司章程》及《投资者关系管理制度》的相关规定，设置董事会秘书为投资者关系管理的直接责任人，负责公司投资关系管理的日常工作，董事会秘书负责组织及协调公司信息披露事宜，及时知晓公司重大经营决策及相关信息资料，并向投资者披露，同时应保证公司披露信息的及时性、合法性、真实性及完整性，并在全国中小企业股转系统公司指定的平台披露，以确保投资者能够及时了解公司经营环境、财务状况、发展前景等信息。公司十分注重和强调保护投资者的合法权益，尽可能通过多种方式与投资者及时、深入和广泛地沟通，以期形成公司与投资者之间长期、稳定、和谐的良性互动关系，提升公司的诚信度、核心竞争能力和持续发展能力，实现公司价值最大化和股东利益最大化。

（五） 董事会下设专门委员会在本年度内履行职责时所提出的重要意见和建议

□适用 √不适用

（六） 独立董事履行职责情况

□适用 √不适用

二、 内部控制

（一） 监事会就年度内监督事项的意见

报告期内，公司监事会根据《公司法》、《公司章程》和《监事会议事规则》等有关规定，认真履行了监事会的各项职权和义务，行使了对公司经营管理及董事、高级管理人员的监督职能，维护了股东的合法权益。报告期内，监事会能够独立运作，未发现公司存在重大风险事项，对本年度内的监督事项没有异议。

（二） 公司保持独立性、自主经营能力的说明

公司与控股股东及实际控制人在业务、人员、资产、机构、财务等方面相互独立。报告期内，控股股东及实际控制人不存在影响公司独立性的情形。公司具备独立自主经营的能力。

（三） 对重大内部管理制度的评价

1、内部控制制度建设情况

公司董事会结合公司实际情况及未来发展状况，建立了完整的内部控制制度，并严格按照制度的要求进行内部管理和运行。

2、董事会对内部控制的说明

董事会认为，公司现行的内部控制制度均是依据《公司法》、《公司章程》和国家有关法律法规的规

定，结合公司自身的实际情况制定的，符合现代企业制度的要求，在完整性和合理性方面不存在重大缺陷。由于内部控制是一项长期而持续的系统工程，需要根据公司所处行业、经营现状和发展情况不断调整、完善。

(1)关于会计核算体系报告期内，公司严格按照《企业会计准则》的要求建立了会计核算体系，从公司自身情况出发，制定具体的细节管理制度和流程，并按照要求进行独立核算，保证公司正常开展会计核算工作。

(2)关于财务管理体系报告期内，公司严格贯彻和落实各项公司财务管理制度，在国家政策及制度的指引下，做到有序工作、严格管理，继续完善公司财务管理体系。

(3)关于风险控制体系报告期内，公司在有效分析市场风险、政策风险、经营风险、法律风险等的前提下，采取事前防范、事中控制等措施，从企业规范的角度继续完善风险控制体系。本年度内公司未发现上述管理制度存在重大缺陷。

(四) 年度报告差错责任追究制度相关情况

公司已建立年报相关制度，报告期内未出现披露年度报告重大差错的情况，未发生重大会计差错更正、重大遗漏信息等情况。

第十一节 财务报告

一、 审计报告

是否审计	是
审计意见	无保留意见
审计报告中的特别段落	√无 □强调事项段 □其他事项段 □持续经营重大不确定段落 □其他信息段落中包含其他信息存在未更正重大错报说明
审计报告编号	CAC 证审字[2019] 0102 号
审计机构名称	中审华会计师事务所(特殊普通合伙)
审计机构地址	天津经济技术开发区第二大街 21 号 4 栋 1003 室
审计报告日期	2019 年 4 月 22 日
注册会计师姓名	袁雄、杨中辉
会计师事务所是否变更	否

审 计 报 告

CAC 证审字[2019] 0102 号

湖南湘旭鸿商业科技股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了后附的湖南湘旭鸿商业科技股份有限公司（以下简称“湘旭鸿公司”）的财务报表，包括 2018 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2018 年度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股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了湘旭鸿公司 2018 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2018 年度的合并及母公司经营成果和合并及母公司现金流量。

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，我们独立于湘旭鸿公司，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、其他信息

湘旭鸿公司管理层对其他信息负责。其他信息包括湘旭鸿公司 2018 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。

四、管理层和治理层对财务报表的责任

湘旭鸿公司管理层（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，管理层负责评估湘旭鸿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湘旭鸿公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督湘旭鸿公司的财务报告过程。

五、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，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审计意见。

（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，就可能导致对湘旭鸿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湘旭鸿公司不能持续经营。

（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）就湘旭鸿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）。

中审华会计师事务所
（特殊普通合伙）

中国注册会计师　　袁雄
（项目合伙人）
中国注册会计师　　杨中辉

中国·天津

二〇一九年四月二十二日

二、　财务报表

(一)　合并资产负债表

单位：元

项目	附注	期末余额	期初余额

流动资产：			
货币资金	五（一）	13,567,439.43	22,757,288.84
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据及应收账款	五（二）	403,333.00	340,000.00
其中：应收票据			
应收账款			
预付款项	五（三）	124,437.64	58,970.41
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	五（四）	93,165.71	270,863.23
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货		-	-
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		14,188,375.78	23,427,122.48
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产	五（五）	14,316,667.00	6,586,667.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		-	-
投资性房地产			
固定资产	五（六）	7,700,904.40	7,782,867.18
在建工程		-	-
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	五（七）	60,002.84	68,000.12
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	五（八）	767.09	4,260.04
其他非流动资产			
非流动资产合计		22,078,341.33	14,441,794.34
资产总计		36,266,717.11	37,868,916.82
流动负债：			

短期借款		-	-
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据及应付账款	五（九）	115,896.26	38,489.77
其中：应付票据			
应付账款			
预收款项	五（十）	3,007,358.49	2,161,509.37
卖出回购金融资产			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	五（十一）	3,192,749.74	4,268,035.32
应交税费	五（十二）	160,775.68	3,057,717.53
其他应付款	五（十三）	16,816.29	137,284.61
其中：应付利息			
应付股利			
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		6,493,596.46	9,663,036.60
非流动负债：			
长期借款		-	-
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		6,493,596.46	9,663,036.60
所有者权益（或股东权益）：			
股本	五（十四）	26,068,000.00	19,600,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			

永续债			
资本公积	五（十五）	62,093.55	62,093.55
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	五（十六）	1,384,851.67	1,311,893.04
一般风险准备			
未分配利润	五（十七）	1,729,146.99	6,979,291.05
归属于母公司所有者权益合计		29,244,092.21	27,953,277.64
少数股东权益		529,028.44	252,602.58
所有者权益合计		29,773,120.65	28,205,880.22
负债和所有者权益总计		36,266,717.11	37,868,916.82

法定代表人：邓银伟　　主管会计工作负责人：童磊　　会计机构负责人：童磊

（二） 母公司资产负债表

单位：元

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		11,326,900.50	21,527,093.37
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据及应收账款	十三（一）	300,000.00	200,000.00
其中：应收票据			
应收账款			
预付款项		124,437.64	58,970.41
其他应收款	十三（二）	89,815.72	263,913.24
其中：应收利息			
应收股利			
存货			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		11,841,153.86	22,049,977.02
非流动资产：			
可供出售金融资产		14,316,667.00	6,586,667.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十三（三）	300,000.00	300,000.00
投资性房地产			
固定资产		7,604,321.69	7,703,544.55

在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		60,002.84	68,000.12
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		629.59	4,222.54
其他非流动资产			
非流动资产合计		22,281,621.12	14,662,434.21
资产总计		34,122,774.98	36,712,411.23
流动负债：			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据及应付账款		115,896.26	38,489.77
其中：应付票据			
应付账款			
预收款项		3,007,358.49	2,161,509.37
应付职工薪酬		2,634,414.74	3,873,185.32
应交税费		142,478.98	3,025,718.25
其他应付款		12,016.29	132,484.61
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		5,912,164.76	9,231,387.32
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		5,912,164.76	9,231,387.32
所有者权益：			

股本		26,068,000.00	19,600,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		62,093.55	62,093.55
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		1,384,851.67	1,311,893.04
一般风险准备			
未分配利润		695,665.00	6,507,037.32
所有者权益合计		28,210,610.22	27,481,023.91
负债和所有者权益合计		34,122,774.98	36,712,411.23

(三) 合并利润表

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入	五（十八）	33,336,193.25	33,912,082.21
其中：营业收入		33,336,193.25	33,912,082.21
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		31,493,533.42	24,894,725.48
其中：营业成本	五（十八）	22,323,339.80	19,043,104.15
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	五（十九）	218,266.60	259,644.24
销售费用		-	-
管理费用	五（二十）	8,044,664.50	6,155,579.01
研发费用	五（二十一）	1,317,856.73	-
财务费用	五（二十二）	-400,274.01	-577,301.47
其中：利息费用			
利息收入		401,759.01	577,946.37

资产减值损失	五（二十三）	-10,320.20	13,699.55
加：其他收益		-	-
投资收益（损失以“－”号填列）		-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五（二十四）	-1,088.68	-
汇兑收益（损失以“-”号填列）		-	-
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		1,841,571.15	9,017,356.73
加：营业外收入	五（二十五）	56,429.22	1,215,316.58
减：营业外支出	五（二十六）	91,402.67	50,000.00
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		1,806,597.70	10,182,673.31
减：所得税费用	五（二十七）	239,357.27	2,521,222.48
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		1,567,240.43	7,661,450.83
其中：被合并方在合并前实现的净利润			
(一)按经营持续性分类：	-	-	-
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		1,567,240.43	7,661,450.83
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.少数股东损益		276,425.86	145,655.47
2.归属于母公司所有者的净利润		1,290,814.57	7,515,795.36
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			
（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.可供出售金融资产公允价值变动损益			
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额			
6.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		1,567,240.43	7,661,450.83
归属于母公司所有者的综合收益总额		1,290,814.57	7,515,795.36
归属于少数股东的综合收益总额		276,425.86	145,655.47

八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）		0.050	0.288
（二）稀释每股收益（元/股）		0.050	0.288

法定代表人：邓银伟　　主管会计工作负责人：童磊　　会计机构负责人：童磊

（四）　母公司利润表

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	十三（四）	29,110,041.16	31,353,673.79
减：营业成本	十三（四）	20,814,779.98	17,850,645.99
税金及附加		202,810.60	250,209.45
销售费用			
管理费用		6,266,090.12	5,281,479.71
研发费用		1,317,856.73	-
财务费用		-394,084.39	-574,871.84
其中：利息费用			
利息收入		395,519.39	575,321.84
资产减值损失		-10,720.20	13,549.56
加：其他收益			
投资收益（损失以“－”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-1,088.68	
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		912,219.64	8,532,660.92
加：营业外收入		55,036.11	1,209,403.72
减：营业外支出		91,402.67	50,000.00
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		875,853.08	9,692,064.64
减：所得税费用		146,266.77	2,471,994.03
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		729,586.31	7,220,070.61
（一）持续经营净利润		729,586.31	7,220,070.61
（二）终止经营净利润			
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			
（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.可供出售金融资产公允价值变动损益			
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			

4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额			
6.其他			
六、综合收益总额		729,586.31	7,220,070.61
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

（五） 合并现金流量表

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		36,068,704.88	32,207,077.66
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			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
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			
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			
收到的税费返还			96,788.65
收到其他与经营活动有关的现金	五（二十八）	1,632,799.12	1,764,577.68
经营活动现金流入小计		37,701,504.00	34,068,443.99
购买商品、接受劳务支付的现金		3,733,692.09	2,524,970.79
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			
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		26,126,941.12	15,933,448.16
支付的各项税费		4,977,552.33	3,146,904.51
支付其他与经营活动有关的现金	五（二十八）	3,780,836.01	2,571,297.38
经营活动现金流出小计		38,619,021.55	24,176,620.84
经营活动产生的现金流量净额		-917,517.55	9,891,823.15

二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		29,500.00	
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	五（二十八）	36,300,000.87	32,487,311.11
投资活动现金流入小计		36,329,500.87	32,487,311.11
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		871,832.73	2,245,260.76
投资支付的现金		7,730,000.00	6,586,667.00
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	五（二十八）	24,000,000.00	28,000,000.00
投资活动现金流出小计		32,601,832.73	36,831,927.76
投资活动产生的现金流量净额		3,727,668.14	-4,344,616.65
三、筹资活动产生的现金流量：			
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			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
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			
筹资活动现金流出小计			
筹资活动产生的现金流量净额		-	-
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		2,810,150.59	5,547,206.50
加：期初现金及现金等价物余额		10,757,288.84	5,210,082.34
六、期末现金及现金等价物余额		13,567,439.43	10,757,288.84

法定代表人：邓银伟　　主管会计工作负责人：童磊　　会计机构负责人：童磊

（六） 母公司现金流量表

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			

销售商品、提供劳务收到的现金		31,679,101.33	29,712,569.98
收到的税费返还			96,788.65
收到其他与经营活动有关的现金		1,857,982.72	1,916,735.18
经营活动现金流入小计		33,537,084.05	31,726,093.81
购买商品、接受劳务支付的现金		3,421,816.22	2,293,467.02
支付给职工以及为职工支付的现金		23,563,338.21	14,713,937.83
支付的各项税费		4,727,779.50	3,009,667.63
支付其他与经营活动有关的现金		3,793,111.13	2,551,511.32
经营活动现金流出小计		35,506,045.06	22,568,583.80
经营活动产生的现金流量净额		-1,968,961.01	9,157,510.01
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		29,500.00	
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		36,300,000.87	32,487,311.11
投资活动现金流入小计		36,329,500.87	32,487,311.11
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		830,732.73	2,193,890.76
投资支付的现金		7,730,000.00	6,586,667.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		24,000,000.00	28,000,000.00
投资活动现金流出小计		32,560,732.73	36,780,557.76
投资活动产生的现金流量净额		3,768,768.14	-4,293,246.65
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计			
筹资活动产生的现金流量净额			
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		1,799,807.13	4,864,263.36
加：期初现金及现金等价物余额		9,527,093.37	4,662,830.01
六、期末现金及现金等价物余额		11,326,900.50	9,527,093.37

（七） 合并股东权益变动表

单位：元

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益
	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		
		优先股	永续债	其他									
一、上年期末余额	19,600,000.00				62,093.55				1,311,893.04		6,979,291.05	252,602.58	28,205,880.22
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、本年期初余额	19,600,000.00	-	-	-	62,093.55				1,311,893.04		6,979,291.05	252,602.58	28,205,880.22
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	6,468,000.00	-	-	-	-				72,958.63		-5,250,144.06	276,425.86	1,567,240.43
（一）综合收益总额											1,290,814.57	276,425.86	1,567,240.43
（二）所有者投入和减少资本	6,468,000.00	-	-	-	-								6,468,000.00
1．股东投入的普通股	6,468,000.00												6,468,000.00
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									72,958.63		-6,540,958.63		-6,468,000.00
1．提取盈余公积									72,958.63		-72,958.63		
2．提取一般风险准备													
3．对所有者（或股东）的分配											-6,468,000.00		-6,468,000.00
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													
（五）专项储备													
1．本期提取													
2．本期使用													
（六）其他													
四、本年期末余额	26,068,000.00				62,093.55				1,384,851.67		1,729,146.99	529,028.44	29,773,120.65

项目	上期

	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益
	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	
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	10,000,000.00				4,362,093.55				589,885.98		5,485,502.75	106,947.11	20,544,429.39
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、本年期初余额	10,000,000.00				4,362,093.55				589,885.98		5,485,502.75	106,947.11	20,544,429.39
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	9,600,000.00				-4,300,000.00				722,007.06		1,493,788.30	145,655.47	7,661,450.83
（一）综合收益总额											7,515,795.36	145,655.47	7,661,450.83
（二）所有者投入和减少资本	5,300,000.00												5,300,000.00
1．股东投入的普通股	5,300,000.00												5,300,000.00
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									722,007.06		-6,022,007.06		-5,300,000.00
1．提取盈余公积									722,007.06		-722,007.06		
2．提取一般风险准备													
3．对所有者（或股东）的分配											-5,300,000.00		-5,300,000.00
4．其他													
（四）所有者权益内部结转	4,300,000.00				-4,300,000.00								
1.资本公积转增资本（或股本）	4,300,000.00				-4,300,000.00								
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													
（五）专项储备													
1．本期提取													
2．本期使用													
（六）其他													
四、本年期末余额	19,600,000.00	-	-	-	62,093.55				1,311,893.04		6,979,291.05	252,602.58	28,205,880.22

法定代表人：邓银伟　　主管会计工作负责人：童磊　　会计机构负责人：童磊

（八） 母公司股东权益变动表

单位：元

项目	本期											
	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	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	19,600,000.00				62,093.55				1,311,893.04		6,507,037.32	27,481,023.91
加：会计政策变更												-
前期差错更正											-	-
其他												-
二、本年期初余额	19,600,000.00				62,093.55				1,311,893.04		6,507,037.32	27,481,023.91
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	6,468,000.00								72,958.63		-5,811,372.32	729,586.31
（一）综合收益总额											729,586.31	729,586.31
（二）所有者投入和减少资本	6,468,000.00											6,468,000.00
1．股东投入的普通股	6,468,000.00											6,468,000.00
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									72,958.63		-6,540,958.63	-6,468,000.00
1．提取盈余公积									72,958.63		-72,958.63	-

2．提取一般风险准备												
3．对所有者（或股东）的分配											-6,468,000.00	-6,468,000.00
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												
（五）专项储备												
1．本期提取												
2．本期使用												
（六）其他												
四、本年期末余额	26,068,000.00				62,093.55				1,384,851.67		695,665.00	28,210,610.22

项目	上期											
	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	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								

一、上年期末余额	10,000,000.00				4,362,093.55				589,885.98		5,308,973.77	20,260,953.30
加：会计政策变更												-
前期差错更正												-
其他												-
二、本年期初余额	10,000,000.00				4,362,093.55				589,885.98		5,308,973.77	20,260,953.30
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	9,600,000.00				-4,300,000.00				722,007.06		1,198,063.55	7,220,070.61
（一）综合收益总额											7,220,070.61	7,220,070.61
（二）所有者投入和减少资本	5,300,000.00											5,300,000.00
1．股东投入的普通股	5,300,000.00											5,300,000.00
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									722,007.06		-6,022,007.06	-5,300,000.00
1．提取盈余公积									722,007.06		-722,007.06	-
2．提取一般风险准备												
3．对所有者（或股东）的分配											-5,300,000.00	-5,300,000.00
4．其他												
（四）所有者权益内部结转	4,300,000.00				-4,300,000.00							
1.资本公积转增资本（或	4,300,000.00				-4,300,000.00							

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												
（五）专项储备												
1．本期提取												
2．本期使用												
（六）其他												
四、本年期末余额	19,600,000.00				62,093.55				1,311,893.04		6,507,037.32	27,481,023.91

湖南湘旭鸿商业科技股份有限公司财务报表附注

2018 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日

一、 公司基本情况

（一） 公司简介

公司名称：湖南湘旭鸿商业科技股份有限公司（原：湖南湘旭鸿房地产经纪股份有限公司）

注册地址：长沙市芙蓉区马王堆火炬村中山集团公司

注册资本：人民币 2,606.80 万元

统一社会信用代码：9143010266166658XB

法定代表人：邓银伟

（二） 公司的行业性质及经营范围

公司行业性质：房地产行业

公司经营范围：房地产经纪；房地产营销策划；代理房屋销售；建筑材料的销售。（涉及行政许可的凭许可证经营）

（三） 公司历史沿革

2015 年 12 月 04 日，公司召开股份公司创立大会，同意将有限公司依法整体变更为股份有限公司，股份有限公司的名称为：湖南湘旭鸿房地产经纪股份有限公司。公司全体股东作为发起人，以本公司截至 2015 年 10 月 31 日，经中审华寅五洲会计师事务所（特殊普通合伙）CHW 证审字[2016]0061 号《审计报告》审计确认的净资产值人民币 14,362,093.55 元为基准，整体变更为股份有限公司，每股面值 1 元，股本总额 10,000,000.00 元，净资产折股的余额部分人民币 4,362,093.55 元转作资本公积。本次净资产折股由中审华寅五洲会计师事务所（特殊普通合伙）于 2015 年 12 年 04 日验证，出具 CHW 证验字【2015】0085 号验资报告。

2015 年 12 月 10 日本公司获发新的营业执照，企业法人营业执照号为 9143010266166658XB，公司名称变更为湖南湘旭鸿房地产经纪股份有限公司（非上市股份有限公司），股本总额为 10,000,000.00 元。

2017 年 5 月 22 日，本公司召开股东大会，同意向全体股东每 10 股送红股 5.3 股，同时

以资本公积向全体股东每 10 股转增 4.3 股，2017 年 6 月 9 号对上述增资进行了工商变更，变更后股本总额为 19,600,000.00 元。

2018 年 5 月 14 日本公司召开股东大会，同意向全体股东每 10 股送红股 3.3 股，送股后股本总额为 26,068,000.00 元。

2018 年 12 月 31 日，公司股本及股东出资比例情况如下：

（1）境内自然人和法人持有的有限售条件流通股总额 17,921,750.00 元，占总股本的 68.75%；

（2）无限售条件流通股总额 8,146,250.00 元，占总股本的 31.25%。

2019 年 2 月 27 日，湖南湘旭鸿房地产经纪股份有限公司更名为湖南湘旭鸿商业科技股份有限公司。

（四） 财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日

本公司财务报告由本公司第二届第三次董事会 2019 年 4 月 22 日批准报出。

二、 财务报表的编制基础

（一）财务报表的编制基础

（一） 编制基础

本公司以持续经营为基础，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》和中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2014 年修订）及其他相关规定编制财务报表。

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

（二） 持续经营

公司自本报告期末至少 12 个月内具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。

三、 重要会计政策及会计估计

（一） 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、完整地反映了公司报告期的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

（二） 会计期间

采用公历年制，自公历每年 1 月 1 日至 12 月 31 日为一个会计年度。

（三） 营业周期

本公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

（四） 记账本位币

以人民币作为记账本位币。

（五） 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

1、同一控制下的企业合并

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

公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中本公司取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。企业合并中发行权益性证券所发生的手续费、佣金等，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

2、非同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买

方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

合并成本为在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。

本公司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；购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。

本公司对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时，应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。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，属于“一揽子交易”的，参考本部分前面描述及本节之“（十四）长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益转入当期投资收益，按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额除外。

（六） 合并财务报表的编制方法

1、合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定，本公司将其所控制的全部主体（包括企业、被投资单位中可分割的部分，以及企业所控制的结构化主体等）纳入合并财务报表的合并范围。

2、合并财务报表编制方法

本公司以母公司和纳入合并范围的子公司的个别会计报表及其他相关资料为依据，在抵销母公司与子公司、子公司相互间的债权与债务项目、内部销售收入和未实现的内部销售利润等项目，以及母公司对子公司权益性资本投资项目的数额与子公司所有者权益中母公司所持有的份额的基础上，合并各报表项目数额编制。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并

取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

3、少数股东权益和损益的列报

子公司所有者权益中不属于母公司的份额，作为少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。

子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。

子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余额仍冲减少数股东权益。

4、当期增加减少子公司的合并报表处理

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，调整合并资产负债表的期初数，并将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因非同一控制下企业合并或其他方式增加的子公司以及业务，不调整合并资产负债表的期初数，将该子公司以及业务购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将该子公司以及业务购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并时，对于购买日之前持有的被购买方股权，本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益以及其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益转为购买日所属当期投资收益，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。

本公司在报告期内处置子公司以及业务，不调整合并资产负债表的期初数；将该子公司以及业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；将该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，对于处置后的剩余股权投资，本公司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、其他所有者权益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

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，则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。

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司的可辨认净资产份额之间的差额，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产份额的差额，均调整合并资产负债表中的资本公积的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

（七） 合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注“长期股权投资”中所述的会计政策处理。

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

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

（八） 现金及现金等价物的确定标准

现金为公司库存现金、可以随时用于支付的存款及其他货币资金；现金等价物为公司持有的期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

（九） 金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

1、金融工具的分类

管理层按照取得持有金融资产和承担金融负债的目的，将其划分为：

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或交易性金融负债、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或金融负债；

（2）持有至到期投资；

（3）应收款项；

（4）可供出售金融资产；

（5）其他金融负债。

2、金融工具的确认依据和计量标准

（1）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）

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。

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收益，同时调整公允价值变动收益。

（2）持有至到期投资

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

（3）应收款项

本公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括：应收账款、其他应收款、应收票据、预付账款、长期应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收账款项账面价值之间的差额计入当期损益。

（4）可供出售金融资产

取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入其他综合收益。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入当期损益。

（5）其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

3、金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：① 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；② 该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

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

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。本公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。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）所转移金融资产的账面价值；

（2）因转移而收到的对价与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移的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，与原直接计入所有者权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可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

4、金融资产和金融负债公允价值的确定方法

金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中

的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。

5、金融资产（不含应收款项）减值损失的计量

本公司在每个资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，以判断是否有客观证据表明金融资产已由于一项或多项事件的发生而出现减值。减值事项是指在该资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预期未来现金流量有影响的，且公司能对该影响进行可靠计量的事项。

（1）持有至到期投资

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

（2）可供出售金融资产

期末如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，就认定其已发生减值，将原直接计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。

在确认减值损失后，期后如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，可供出售权益工具投资的减值损失转回确认为其他综合收益，可供出售债务工具的减值损失转回计入当期损益。

6、金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

7、权益工具

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

本公司对权益工具持有方的各种分配（不包括股票股利），减少股东权益。本公司不确认权益工具的公允价值变动额。

（十） 应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款、长期应收款等

1、坏账准备的确认标准

本公司在资产负债表日对应收款项账面价值进行检查，对存在下列客观证据表明应收款项发生减值的，计提减值准备：①债务人发生严重的财务困难；②债务人违反合同条款（如偿付利息或本金发生违约或逾期等）；③债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；④其他表明应收款项发生减值的客观依据。

2、 坏账准备的计提方法

（1）单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

本公司将期末单项金额 50 万元（含 50 万元）以上的应收款项划分为单项金额重大的应收款项；本公司期末对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，当存在客观证据表明将无法按应收款项的原有条款收回款项时，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

单独测试未发生减值的应收款项，包括在具有类似信用风险特征的资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

（1）按组合计提坏账准备的应收款项

以账龄作为信用风险特征组合的应收款项	对单项金额重大单独测试未发生减值的应收款项以及单项金额不重大的应收款项，本公司以账龄作为信用风险特征组合。
采用个别认定作为风险特征组合的应收款项	对本公司的股东、以及本公司控股或能够实施重大影响公司的应收款项，以个别认定作为风险组合。
按组合计提坏账准备的计提方法	
以账龄作为信用风险特征组合的应收款项	账龄分析法
采用个别认定作为风险特征组合的应收款项	单独进行减值测试，根据未来现金流量的现值低于账面价值的差额计提坏账准备。

组合中，采用账龄分析法的计提比例列示如下：

账龄	应收账款计提比例（%）	其他应收款计提比例（%）
6 个月以内	0.00	0.00
6 个月至 1 年	10.00	10.00
1 年至 2 年	30.00	30.00
2 年至 3 年	50.00	50.00
3 年以上	100.00	100.00

（2）单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

本公司对于单项金额虽不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项，如具备以下特征的应收款项：与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项；发生严重自然灾害等导致停产而在短期内无法偿付的应收款项等，单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来

现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

（十一） 外币业务和外币报表折算

1、外币业务

外币业务按交易发生日的即期汇率作为折算汇率折算为人民币入账。

外币货币性项目余额按资产负债表日国家外汇管理局公布的基准汇率折算为人民币，所产生的汇兑差额除属于与购建符合资本化条件的资产相关，在购建期间专门外币资金借款产生的汇兑损益按借款费用资本化的原则处理外，其余均直接计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额计入当期损益或其他综合收益。

2、外币财务报表的折算

将公司境外经营子公司、合营企业、联营企业和分支机构通过合并报表、权益法核算等纳入到公司的财务报表中时，需要将公司境外经营的财务报表折算为以公司记账本位币反映。在对公司境外经营财务报表进行折算前，应当调整境外经营的会计期间和会计政策，使之与公司会计期间和会计政策相一致，根据调整后的会计政策及会计期间编制相应货币（记账本位币以外的货币）的财务报表，再按照以下方法对境外经营财务报表进行折算。资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算；利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算；产生的外币财务报表折算差额，在“其他综合收益”项目列示。

（十二） 存货

1、存货的分类

本公司存货按库存商品、原材料、在产品、产成品、低值易耗品等类别进行分类。

2、存货的计价方法

存货取得时按实际成本核算；发出时库存商品及原材料按加权平均法计价，低值易耗品和包装物采用一次摊销法。

3、存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末在对存货进行全面清查的基础上，按照存货的成本与可变现净值孰低的原则提取或调整存货跌价准备。

产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产过程中，

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；需要经过加工的材料存货，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；为执行销售合同或劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价值为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

4、存货盘存制度

存货盘存制度采用永续盘存制，资产负债表日，对存货进行全面盘点，盘盈、盘亏结果，在期末结账前处理完毕。

（十三） 持有待售资产

本公司若主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，则将其划分为持有待售类别。具体标准为同时满足以下条件：某项非流动资产或处置组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；本公司已经就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。其中，处置组是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。处置组所属的资产组或资产组组合按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》分摊了企业合并中取得的商誉的，该处置组应当包含分摊至处置组的商誉。

本公司初始计量或在资产负债表日重新计量划分为持有待售的非流动资产和处置组时，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。对于处置组，所确认的资产减值损失先抵减处置组中商誉的账面价值，再按比例抵减该处置组内适用《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》（以下简称“持有待售准则”）的计量规定的各项非流动资产的账面价值。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持有待售准则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，并根据处置组中除商誉外适用持有待售准则计量规定

的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；已抵减的商誉账面价值，以及适用持有待售准则计量规定的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。

非流动资产或处置组不再满足持有待售类别的划分条件时，本公司不再将其继续划分为持有待售类别或将非流动资产从持有待售的处置组中移除，并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。

（十四） 长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其会计政策详见附注三(九)。

1、确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的判断标准

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意 后才能决策。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本公司的合营企业。

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决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。投资企业能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司联营企业。

2、初始投资成本的确定

（1）企业合并中形成的长期股权投资

① 同一控制下的企业合并取得的长期股权投资

在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方股东权益/所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行

股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方股东权益/所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为可供出售金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

② 非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资

在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。原持有股权投资为可供出售金融资产的，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当期损益。 合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

（2）其他方式取得的长期股权投资

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

3、后续计量及损益确认方法

（1）后续计量

本公司对子公司投资采用成本法核算，按照初始投资成本计价。追加或收回投资时调整长期股权投资的成本。

本公司对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算，除非投资符合持有待售资产的条件。长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

本公司因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类为可供出售金融资产的，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。

本公司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，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。购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，应当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按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动应当在改按成本法核算时转入当期损益。

本公司因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权应当改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，应当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。

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，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，应当改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，应当改按《企业会计准则第 22 号——金融工

具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

权益法核算的被投资单位除净收益和其他综合收益以外所有者权益其他变动的处理：对于被投资单位除净收益和其他综合收益以外所有者权益的其他变动，在持股比例不变的情况下，公司按照持股比例计算应享有或应承担的部分，调整长期股权投资的账面价值，同时增加或减少资本公积（其他资本公积）。

（2）损益调整

成本法下，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，本公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益，不管有关利润分配是属于对取得投资前还是取得投资后被投资单位实现净利润的分配。

权益法下，本公司取得长期股权投资后，应当按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值。投资企业按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。投资企业确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，投资企业负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，投资企业在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

投资企业在确认应享有被投资单位净损益的份额时，应在被投资单位账面净利润的基础上考虑以下因素：被投资单位与本公司采用的会计政策或会计期间不一致，按本公司会计政策或会计期间对被投资单位的财务报表进行调整；以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认；对本公司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应享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销。本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，应当全额确认。

在持有投资期间，被投资单位能够提供合并财务报表的，应当以合并财务报表中的净利润和其他权益变动为基础核算。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。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。

（十五） 投资性房地产

投资性房地产是指能够单独计量和出售的，为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。

本公司按照成本对投资性房地产进行初始计量。在资产负债表日采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。在成本模式下，建筑物的折旧方法和减值准备的方法与本公司固定资产的核算方法一致，土地使用权的摊销方法和减值准备的方法与本公司无形资产的核算方法一致。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，应当终止确认该项投资性房地产。本公司出售、转让、报废投资性房地产或者发生投资性房地产毁损，应当将处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

（十六） 固定资产

1、固定资产的确认条件

固定资产是指使用寿命超过一个会计年度的为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的有形资产。固定资产的确认条件：①该固定资产包含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计量。固定资产通常按照实际成本作为初始计量。购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

2、固定资产分类及折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为本公司提供经济效益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

融资租赁方式租入的固定资产，能够合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用年限内计提折旧。各类固定资产的使用年限、预计净残值和年折旧率如下：

资产类别	使用年限	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物	20 年	5.00	4.75
办公设备	5 年	5.00	19.00
运输设备	5 年	5.00	19.00
电子设备	5 年	5.00	19.00

公司对所有固定资产计提折旧。但是，已提足折旧仍继续使用、划分至持有待售的固定资产除外。

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

3、固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注三、(二十一)“长期资产减值”。

4、其他说明

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

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

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

（十七） 在建工程

1、在建工程核算原则

在建工程按实际成本核算。

2、在建工程结转固定资产的标准和时点

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

（十八） 借款费用

1、借款费用资本化的确认原则

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差额等。

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，计入相关的资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

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

借款费用同时满足以下条件时开始资本化：

（1）资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而支付的现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

（2）借款费用已经发生；

（3）为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的估计或生产活动已经开始。

2、借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

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

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3、暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如果是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后继续资本化。

4、借款费用资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，购建累计资产支出超过专门借款部分的资产支出期初期末加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额，资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

在资本化期间内，外币专门借款本金及其利息的汇兑差额，应当予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本。而除外币专门借款之外的其他外币借款本金及其利息所产生的汇兑差额应当作为财务费用，计入当期损益。

（十九） 生物资产

本公司生物资产为生产性生物资产及消耗性生物资产。对达到预定生产经营目的的生产性生物资产按平均年限法计提折旧。

（二十） 无形资产

1、无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

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

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

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

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

2、研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

（1）完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

（2）具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

（3）无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；

（4）有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

（5）归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

3、无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注三、（二十一）“长期资产减值”

（二十一） 长期资产减值

对于长期股权投资、以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，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

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

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

上述资产减值损失一经确认，以后会计期间不再转回。

（二十二） 长期待摊费用

长期待摊费用，是指公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的

各项费用。

长期待摊费用发生时按实际成本计量，能确定受益期限的，按受益期限分期平均摊销，计入当期损益，不能确定受益期限的按五年的期限平均摊销。

（二十三） 职工薪酬

1、短期薪酬的会计处理方法

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，并计入当期损益或相关资产成本，职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。

2、离职后福利的会计处理方法

（1）设定提存计划

本公司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，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。

（2）设定受益计划

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、辞退福利的会计处理方法

本公司向职工提供辞退福利的，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）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。（2）本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。本公司按照辞退

计划条款的规定，合理预计并确认辞退福利产生的应付职工薪酬。辞退福利预期在其确认的年度报告期结束后十二个月内完全支付的，适用短期薪酬的相关规定；辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月内不能完全支付的，适用其他长期职工福利的有关规定。

4、其他长期职工福利的会计处理方法

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，适用关于设定提存计划的有关规定进行处理。除此情形外，适用关于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，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：（1）服务成本。（2）其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额。（3）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。上述项目的总净额应计入当期损益或相关资产成本。

（二十四） 预计负债

本公司涉及诉讼、债务担保等事项时，如果该事项很可能需要未来以交付资产或提供劳务、其金额能够可靠计量的，确认为预计负债。

1、预计负债的确认标准：

与或有事项相关的义务同时满足下列条件的，应当确认为预计负债：

（1）该义务是本公司承担的现时义务；

（2）履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；

（3）该义务的金额能够可靠地计量。

2、预计负债的计量方法：

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

（二十五） 股份支付

1、股份支付的会计处理方法

股份支付是为了获取职工或其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

（1）以权益结算的股份支付

用以换取职工提供的服务的权益结算的股份支付，以授予职工权益工具在授予日的公允价值计量。该公允价值的金额在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的情况下，在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按直线法计算计入相关成本或费用；在授予后立即可行权时，在授予日计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

在等待期内每个资产负债表日，本公司根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。上述估计的影响计入当期相关成本或费用，并相应调整资本公积。

用以换取其他方服务的权益结算的股份支付，如果其他方服务的公允价值能够可靠计量，按照其他方服务在取得日的公允价值计量，如果其他方服务的公允价值不能可靠计量，但权益工具的公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量，计入相关成本或费用，相应增加股东权益。

（2）以现金结算的股份支付

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础确定的负债的公允价值计量。如授予后立即可行权，在授予日计入相关成本或费用，相应增加负债；如须完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权，在等待期的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用，相应增加负债。

在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

2、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

本公司对股份支付计划进行修改时，若修改增加了所授予权益工具的公允价值，按照权益工具公允价值的增加相应确认取得服务的增加。权益工具公允价值的增加是指修改前后的权益工具在修改日的公允价值之间的差额。若修改减少了股份支付公允价值总额或采用了其他不利于职工的方式，则仍继续对取得的服务进行会计处理，视同该变更从未发生，除非本公司取消了部分或全部已授予的权益工具。

在等待期内，如果取消了授予的权益工具，本公司对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，本公司将其作为授予权益工具的取消处理。

3、涉及本公司与本公司股东或实际控制人的股份支付交易的会计处理

涉及本公司与本公司股东或实际控制人的股份支付交易，结算企业与接受服务企业中其一在本公司内，另一在本公司外的，在本公司合并财务报表中按照以下规定进行会计处理：

（1）结算企业以其本身权益工具结算的，将该股份支付交易作为权益结算的股份支付处理；除此之外，作为现金结算的股份支付处理。

结算企业是接受服务企业的投资者的，按照授予日权益工具的公允价值或应承担负债的公允价值确认为对接受服务企业的长期股权投资，同时确认资本公积（其他资本公积）或负债。

（2）接受服务企业没有结算义务或授予本企业职工的是其本身权益工具的，将该股份支付交易作为权益结算的股份支付处理；接受服务企业具有结算义务且授予本企业职工的并非其本身权益工具的，将该股份支付交易作为现金结算的股份支付处理。

本公司内各企业之间发生的股份支付交易，接受服务企业和结算企业不是同一企业的，在接受服务企业和结算企业各自的个别财务报表中对该股份支付交易的确认和计量，比照上述原则处理。

（二十六） 优先股、永续债等其他金融工具

1、永续债和优先股等的区分

本公司发行的永续债和优先股等金融工具，同时符合以下条件的，作为权益工具：

（1）该金融工具不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；

（2）如将来须用或可用企业自身权益工具结算该金融工具的，如该金融工具为非衍生工具，则不包括交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；如为衍生工具，则本公司只能通过以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产结算该金融工具。

除按上述条件可归类为权益工具的金融工具以外，本公司发行的其他金融工具应归类为金融负债。

本公司发行的金融工具为复合金融工具的，按照负债成分的公允价值确认为一项负债，按实际收到的金额扣除负债成分的公允价值后的金额，确认为“其他权益工具”。发行复合金融工具发生的交易费用，在负债成分和权益成分之间按照各自占总发行价款的比例进行分摊。

2、永续债和优先股等的会计处理方法

归类为金融负债的永续债和优先股等金融工具，其相关利息、股利（或股息）、利得或损失，以及赎回或再融资产生的利得或损失等，除符合资本化条件的借款费用以外，均计入当期损益。

归类为权益工具的永续债和优先股等金融工具，其发行（含再融资）、回购、出售或注销时，本公司作为权益的变动处理，相关交易费用亦从权益中扣减。本公司对权益工具持有

方的分配作为利润分配处理。

本公司不确认权益工具的公允价值变动。

（二十七） 收入

1、商品销售收入

本公司在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

本公司销售商品同时提供安装劳务的，如果销售商品部分和提供劳务部分能够区分且能够单独计量的，分别确认销售商品部分和提供劳务部分的收入，如果销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将商品销售部分和提供劳务部分全部作为销售商品部分进行会计处理。

2、提供劳务收入

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：

（1）收入的金额能够可靠地计量；

（2）②相关的经济利益很可能流入企业；

（3）交易的完工程度能够可靠地确定；

（4）交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

3、建造合同收入

在建造合同的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认合同收入和合同费用。合同完工进度按已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例确定。

建造合同的结果能够可靠估计是指同时满足：

（1）合同总收入能够可靠地计量；

（2）与合同相关的经济利益很可能流入企业；

（3）实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；

（4）合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

如建造合同的结果不能可靠地估计，但合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。使建造合同的结果不能可靠估计的不确定因素不复存在的，按照完工百分比法确定与建造合同有关的收入和费用。

合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。

在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)与已结算的价款在资产负债表中以抵销后的净额列示。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)之和超过已结算价款的部分作为存货列示；在建合同已结算的价款超过累计已发生的成本与累计已确认的毛利(亏损)之和的部分作为预收款项列示。

4、使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

5、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

（二十八） 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，但不包括政府作为公司所有者投入的资本。

1、确认和计量

政府补助同时满足下列条件的，才能予以确认：（1）企业能够满足政府补助所附条件；（2）企业能够收到政府补助。

政府补助为货币性资产的，应当按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，应当按照公允价值计量；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

本公司对取得的、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。

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相关资产的折旧或摊销期限分期计入损益。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，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，整体归类为与收益相关的政府补助。

用于补偿企业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;用于补偿企业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。

与公司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。与公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

4、取得政策性优惠贷款贴息的会计处理方法

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。财政将贴息资金直接拨付给公司，公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

（二十九） 递延所得税资产/递延所得税负债

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，视同暂时性差异确认相应的递延所得税资产。

对于商誉的初始确认产生的暂时性差异，不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异，不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。在资产负债表日，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。

递延所得税资产的确认以公司很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。对子公司及联营企业投资相关的暂时性差异产生的递延所得税资产和递延所得税负债，予以确认。但本公司能够控制暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回的，不予确认。

（三十） 租赁

1、经营租赁的会计处理

（1）本公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进

行分摊，计入当期费用。其他方法更为系统合理的，可以采用其他方法。支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由本公司承担的与租赁相关的费用时，将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

（2）本公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁收入。其他方法更为系统合理的，可以采用其他方法。支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁收入确认相同的基础分期计入当期收益。

本公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金收入余额在租赁期内分配。

2、融资租赁的会计处理

（1）融资租入资产：本公司按租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值中较低者作为租入资产的入账价值，按自有固定资产的折旧政策计提折旧；将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费用。采用实际利率法对未确认融资费用，在资产租赁期内摊销，计入财务费用。发生的初始直接费用计入租入资产价值。

（2）融资租出资产：本公司在租赁开始日，将应收融资租赁款和未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入。发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始计量中，并减少租赁期内确认的收益金额。

（三十一） 终止经营

1、终止经营

终止经营，是指满足下列条件之一的已被本公司处置或被本公司划归为持有待售的、在经营和编制财务报表时能够单独区分的组成部分：

（1）该组成部分代表一项独立的主要业务或一个主要经营地区。

（2）该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个主要经营地区进行处置计划的一部分。

（3）该组成部分是仅仅为了再出售而取得的子公司。

终止经营的会计处理方法参见本附注三、（十三）“持有待售资产”相关描述。

（三十二） 公允价值计量

本公司根据交易性质和相关资产或负债的特征等，判断初始确认时的公允价值是否与其交易价格相等。

本公司的某些资产和负债在财务报表中按公允价值计量。在对某项资产或负债的公允价值作出估计时，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。使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法，本公司选择其中一种或多种估值技术相一致的方法计量公允价值。采用估值技术计量公允价值时，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，包括流动性折溢价、控制权溢价或少数股东权益折价等，但不包括准则规定的计量单元不一致的折溢价。不考虑因其大量持有相关资产或负债所产生的折价或溢价。

以公允价值计量的相关资产或负债存在出价和要价的，以在出价和要价之间最能代表当前情况下公允价值的价格确定该资产或负债的公允价值。

本公司将公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次，并首先使用第一层次输入值，其次使用第二层次输入值，最后使用第三层次输入值。

（三十三） 重要会计政策和会计估计的变更

1、重要会计政策变更

（1）因执行新企业会计准则导致的会计政策变更

① 变更的内容及原因

财政部于 2017 年及 2018 年颁布了以下企业会计准则解释及修订：

《企业会计准则解释第 9 号——关于权益法下投资净损失的会计处理》、《企业会计准则解释第 10 号——关于以使用固定资产产生的收入为基础的折旧方法》、《企业会计准则解释第 11 号——关于以使用无形资产产生的收入为基础的摊销方法》、《企业会计准则解释第 12 号——关于关键管理人员服务的提供方与接受方是否为关联方》（统称“解释第 9-12 号”）《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15 号）。

本公司自 2018 年 1 月 1 日起执行上述企业会计准则解释及修订，对会计政策相关内容进行调整。

② 本公司采用上述企业会计准则解释及修订的主要影响如下：

本公司按照解释第 9-12 号有关权益法下投资净损失的会计处理，固定资产和无形资产的折旧和摊销方法以及关键管理人员服务的关联方认定及披露的规定对相关的会计政策进行了调整。

③ 财务报表列报

本公司根据财会[2018]15 号规定的财务报表格式及相关解读编制 2018 年度财务报表，并采用追溯调整法对比较财务报表的列报进行了调整。

相关列报调整影响如下：

2017 年 12 月 31 日受影响的合并资产负债表项目：

合并资产负债表项目	调整前	调整数 (增加+/减少-)	调整后
应收账款	340,000.00	-340,000.00	
应收票据及应收账款		340,000.00	340,000.00
资产总计	340,000.00		340,000.00
应付账款	38,489.77	-38,489.77	
应付票据及应付账款		38,489.77	38,489.77
负债总计	38,489.77		38,489.77

2017 年 12 月 31 日受影响的母公司资产负债表项目：

母公司资产负债表项目	调整前	调整数 (增加+/减少-)	调整后
应收账款	200,000.00	-200,000.00	
应收票据及应收账款		200,000.00	200,000.00
资产总计	200,000.00		200,000.00
应付账款	38,489.77	-38,489.77	
应付票据及应付账款		38,489.77	38,489.77
负债总计	38,489.77		38,489.77

2、会计估计变更

报告期内，本公司无会计估计变更。

四、 税项

（一） 主要税种及税率

税 种	计税依据	税率
增值税	按照税法规定计算的销售货物为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	6%、3%
城市维护建设税	按应纳的增值税、消费税之和计算缴纳	7%
教育费附加	按应纳的增值税、消费税之和计算缴纳	3%
地方教育费附加	按应纳的增值税、消费税之和计算缴纳	2%
企业所得税	按应纳税所得额计算缴纳	15%、20%

（二） 税收优惠及批文

1、本公司（子公司除外）于 2018 年获湖南省科学技术厅、湖南省财政厅、湖南省国家税务局、湖南省地方税务局评发的高新企业证书，有效期三年。2018 年公司已持“高新技术企业证书”和有关资料，向主管税务机关申请办理减免税备案手续，主管税务机关已准予受理。根据《国家税务总局关于实施高新技术企业所得税优惠有关问题的通知》（国税函[2009]203 号）规定，公司 2018 年减按 15%的税率征收企业所得税。

2、根据财政部、国家税务总局《关于进一步扩大小型微利企业所得税优惠政策范围的通知》(财税〔2015〕99 号)和国家税务总局《关于贯彻落实进一步扩大小型微利企业减半征收企业所得税范围有关问题的公告》(国家税务总局公告 2015 年第 61 号)规定，本公司子公司湖南旭日万方广告策划有限公司符合小微企业所得税优惠政策的规定，其所得减按 50%(减半征税)计入应纳税所得额，按 20%的税率(减低税率)缴纳企业所得税。

五、 合并财务报表项目附注

提示：本附注期末指 2018 年 12 月 31 日，期初指 2018 年 1 月 1 日，本期指 2018 年度，上期指 2017 年度，金额单位若未特别注明者均为人民币元。

（一） 货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金		
银行存款	13,567,439.43	22,757,288.84
其他货币资金		
合　　计	**13,567,439.43**	**22,757,288.84**

（二） 应收票据及应收账款

项　　目	期末余额	期初余额
应收票据		
应收账款	403,333.00	340,000.00
合　　计	**403,333.00**	**340,000.00**

（1）应收账款分类披露：

类　　别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	

单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按账龄分析法组合计提坏账准备的应收账款	403,333.00	100.00			403,333.00
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合　　计	**403,333.00**	**100.00**			**403,333.00**

类　　别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按账龄分析法组合计提坏账准备的应收账款	340,000.00	100.00			340,000.00
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合　　计	**340,000.00**	**100.00**			**340,000.00**

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
6 个月以内	403,333.00		
合计	**403,333.00**		

（2）按欠款方归集的期末余额主要应收账款情况：

债务人名称	金额	占应收账款总额的比例（%）	坏账准备
湖南临港汽车城物流园投资开发有限公司	380,000.00	94.21	
连云港华金华鸿实业有限公司	23,333.00	5.79	
合　计	**403,333.00**	**100.00**	

（3）应收账款中无持本公司 5%(含 5%)以上股份的股东及其他关联方单位欠款。

（三）　预付款项

1、预付款项按账龄列示

账　　龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
1 年以内	124,437.64	100.00	58,970.41	100.00
合　　计	**124,437.64**	**100.00**	**58,970.41**	**100.00**

2、按预付对象归集的期末主要客户的预付款情况：

单位名称	金额	占预付款项总额比例（%）
湖南省茶业集团股份有限公司	111,400.00	89.53
中国石化销售有限公司湖南长沙石油分公司	9,861.31	7.92
中国电信股份有限公司长沙分公司	3,176.33	2.55
合　　计	**124,437.64**	**100.00**

3、预付款项中无预付持本公司 5%(含 5%)以上股份的股东及其他关联方单位款项。

（四） 其他应收款

项　目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款项	93,165.71	270,863.23
合　　计	**93,165.71**	**270,863.23**

1、其他应收款项

（1）分类披露：

类　　别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	97,912.97	100.00	4,747.26	4.85	93,165.71
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款项					
合　　计	**97,912.97**	**100.00**	**4,747.26**	**4.85**	**93,165.71**

类　　别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	287,903.39	100.00	17,040.16	5.92	270,863.23
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款项					
合　　计	**287,903.39**	**100.00**	**17,040.16**	**5.92**	**270,863.23**

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款项：

账龄	期末余额

	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
6 个月以内	58,580.31		
7-12 个月	35,762.68	3,576.27	10.00
1 至 2 年	3,070.00	921.00	30.00
2 至 3 年	499.98	249.99	50.00
合计	**97,912.97**	**4,747.26**	**4.85**

（2）其他应收款项按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
备用金	88,642.99	206,593.41
一般单位往来款	3,000.00	16,040.00
押金	6,269.98	28,369.98
代垫社保		36,900.00
合　计	**97,912.97**	**287,903.39**

（3）按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况：

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
刘颖	备用金	20,202.63	6 个月以内	20.63	
瞿秀琴	备用金	16,384.11	6 个月以内	16.73	
张静	备用金	7,087.66	6 个月以内	7.24	
何友家	备用金	5,000.00	6 个月-1 年	5.11	500.00
邓鼎	备用金	5,000.00	6 个月-1 年	5.11	500.00
合　计		**53,674.40**		**54.82**	**1,000.00**

（4）其他应收款项中无持本公司 5%(含 5%)以上股份的股东及其他关联方单位欠款。

（五） 可供出售金融资产

1、可供出售金融资产情况：

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具：						
可供出售权益工具：	14,316,667.00		14,316,667.00	6,586,667.00		6,586,667.00
按公允价值计量的						
按成本计量的	14,316,667.00		14,316,667.00	6,586,667.00		6,586,667.00
合计	**14,316,667.00**		**14,316,667.00**	**6,586,667.00**		**6,586,667.00**

2、期末按成本计量的可供出售金融资产：

被投资单位	账面余额			
	期初	本期增加	本期减少	期末

长沙黄花康莱酒店管理有限公司	6,586,667.00	7,730,000.00		14,316,667.00
合计	**6,586,667.00**	**7,730,000.00**		**14,316,667.00**

续表

被投资单位	减值准备				在被投资单位持股比例(%)	本期现金红利
	期初	本期增加	本期减少	期末		
长沙黄花康莱酒店管理有限公司					19%	
合计					--	

（六） 固定资产

项目	期末余额	期初余额
固定资产	7,700,904.40	7,782,867.18
固定资产清理		
合　　计	**7,700,904.40**	**7,782,867.18**

1、固定资产

（1）固定资产情况

项目	房屋及建筑物	办公设备	运输设备	合计
一、账面原值：				
1.期初余额	6,186,214.78	1,034,692.83	2,937,472.06	10,158,379.67
2.本期增加金额		170,601.71	597,924.14	768,525.85
（1）购置		170,601.71	597,924.14	768,525.85
（2）在建工程转入				
3.本期减少金额		9,368.62	328,000.00	337,368.62
（1）处置或报废		9,368.62	328,000.00	337,368.62
4.期末余额	6,186,214.78	1,195,925.92	3,207,396.20	10,589,536.90
二、累计折旧				
1.期初余额	196,620.89	182,908.30	1,995,983.30	2,375,512.49
2.本期增加金额	293,925.72	214,718.80	320,982.76	829,627.28
（1）计提	293,925.72	214,718.80	320,982.76	829,627.28
3.本期减少金额		4,907.27	311,600.00	316,507.27
（1）处置或报废		4,907.27	311,600.00	316,507.27
4.期末余额	490,546.61	392,719.83	2,005,366.06	2,888,632.50
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
（1）计提				
3.本期减少金额				

（1）处置或报废				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	5,695,668.17	803,206.09	1,202,030.14	7,700,904.40
2.期初账面价值	5,989,593.89	851,784.53	941,488.76	7,782,867.18

（七） 无形资产

1、无形资产情况

项　　目	软件	合计
一、账面原值		
1.期初余额	80,000.00	80,000.00
2.本期增加金额		
(1)购置		
(2)内部研发		
(3)企业合并增加		
3.本期减少金额		
(1)处置		
4.期末余额	80,000.00	80,000.00
二、累计摊销		
1.期初余额	11,999.88	11,999.88
2.本期增加金额	7,997.28	7,997.28
（1）计提	7,997.28	7,997.28
3.本期减少金额		
(1)处置		
4.期末余额	19,997.16	19,997.16
三、减值准备		
1.期初余额		
2.本期增加金额		
（1）计提		
3.本期减少金额		
(1)处置		
4.期末余额		
四、账面价值		
1.期末账面价值	60,002.84	60,002.84
2.期初账面价值	68,000.12	68,000.12

2、本期公司无内部研发形成的无形资产。

（八） 递延所得税资产和递延所得税负债

1、未经抵销的递延所得税资产

项　　目	期末余额		期初余额	
	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	4,747.26	767.09	17,040.16	4,260.04
可抵扣亏损				
合　　计	**4,747.26**	**767.09**	**17,040.16**	**4,260.04**

（九） 应付票据及应付账款

种　　类	期末余额	期初余额
应付票据		
应付账款	115,896.26	38,489.77
合　　计	**115,896.26**	**38,489.77**

1、应付账款

（1）应付账款列示：

项　　目	期末余额	期初余额
水电费	85,896.26	38,489.77
咨询服务费	30,000.00	
合　　计	**115,896.26**	**38,489.77**

（2）应付账款中无应付持本公司 5%(含 5%)以上股份的股东及其他关联方单位款项。

（十） 预收款项

1、预收款项列示：

项　　目	期末余额	期初余额
代理费	3,007,358.49	2,161,509.37
合　　计	**3,007,358.49**	**2,161,509.37**

2、预收款项中无预收持本公司 5%(含 5%)以上股份的股东及其他关联方单位款项。

（十一） 应付职工薪酬

1、应付职工薪酬列示：

项　　目	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
一、短期薪酬	4,268,035.32	23,985,268.63	25,060,554.21	3,192,749.74
二、离职后福利-设定提存计划		980,467.68	980,467.68	
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合　　计	**4,268,035.32**	**24,965,736.31**	**26,041,021.89**	**3,192,749.74**

2、短期薪酬列示：

项　　目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	4,268,035.32	21,536,165.92	22,611,451.50	3,192,749.74
2、职工福利费		1,708,668.07	1,708,668.07	
3、社会保险费		**479,936.64**	**479,936.64**	
其中：医疗保险费		398,109.20	398,109.20	
工伤保险费		47,023.05	47,023.05	
生育保险费		34,804.39	34,804.39	
4、住房公积金		257,336.00	257,336.00	
5、工会经费和职工教育经费		3,162.00	3,162.00	
6、非货币性福利				
7、短期带薪缺勤				
8、短期利润分享计划				
9、其他短期薪酬				
其中：以现金结算的股份支付				
合　　计	**4,268,035.32**	**23,985,268.63**	**25,060,554.21**	**3,192,749.74**

3、设定提存计划列示：

项　　目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险		945,601.69	945,601.69	
2、失业保险费		34,865.99	34,865.99	
3、企业年金缴费				
合　　计		**980,467.68**	**980,467.68**	

（十二）　应交税费

项目	期末余额	期初余额
增值税	45,706.82	231,399.05
企业所得税	70,577.35	2,653,327.71
个人所得税	12,527.97	96,683.80
城市维护建设税	4,668.46	15,952.35

教育费附加	3,591.73	11,651.64
房产税	16,710.52	38,476.15
印花税	6,992.83	10,226.83
合　计	**160,775.68**	**3,057,717.53**

（十三）　其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款项	16,816.29	137,284.61
合计	**16,816.29**	**137,284.61**

1、其他应付款项

（1）按款项性质列示其他应付款项

项　　目	期末余额	期初余额
单位一般往来款	11,865.01	132,400.80
个人一般往来款	4,951.28	4,883.81
合　　计	**16,816.29**	**137,284.61**

（2）其他应付款项中应付持本公司 5%(含 5%)以上股份的股东及其他关联方单位款项情况见附注九（四）。

（十四）　股本

项目	期初余额	本次变动增减（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	19,600,000.00		6,468,000.00			6,468,000.00	26,068,000.00

（十五）　资本公积

项　　目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	62,093.55			62,093.55
其他资本公积				
合　　计	**62,093.55**			**62,093.55**

（十六）　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	1,311,893.04	72,958.63		1,384,851.67
合　　计	**1,311,893.04**	**72,958.63**		**1,384,851.67**

（十七）　未分配利润

项　　目	本期金额	上期金额
调整前上期末未分配利润	6,979,291.05	5,485,502.75
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	6,979,291.05	5,485,502.75
加：本期归属于母公司所有者的净利润	1,290,814.57	7,515,795.36
减：提取法定盈余公积	72,958.63	722,007.06
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利	6,468,000.00	5,300,000.00
期末未分配利润	1,729,146.99	6,979,291.05

（十八）　营业收入及营业成本

1、按类别列示

项　　目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	33,336,193.25	22,323,339.80	33,912,082.21	19,043,104.15
其他业务				
合　　计	**33,336,193.25**	**22,323,339.80**	**33,912,082.21**	**19,043,104.15**

2、本期营业收入前五名客户情况

单位名称	金　额	占公司全部营业收入的比例%
株洲市望云房地产开发有限公司	7,036,637.34	24.63
山东亿亚置业有限公司	8,212,203.31	21.11
湖南临港汽车城物流园投资开发有限公司	5,703,406.14	17.11
连云港华金华鸿实业有限公司	4,095,255.54	12.28
湖南中南鑫邦置业有限公司	3,133,263.34	9.40
合　　计	28,180,765.67	84.53

（十九）　税金及附加

项　　目	本期金额	上期金额
城市维护建设税	122,045.29	109,476.11

教育费附加(含地方教育附加)	87,200.05	78,454.49
房产税		40,462.40
土地使用税	778.76	
车船使用税		4,380.00
印花税		21,924.24
水利建设基金	4,080.00	2,283.00
残保金	4,162.50	2,664.00
合　　计	**218,266.60**	**259,644.24**

（二十）　管理费用

项　　目	本期金额	上期金额
职工薪酬	5,195,759.55	3,613,998.36
办公费	406,315.22	403,280.67
交通运输费	558,479.50	368,324.45
折旧费	658,562.96	663,253.72
差旅及通讯费	514,129.85	132,666.36
房租水电费	67,267.78	96,648.75
咨询评估费	411,375.37	457,556.14
业务招待费	175,217.80	317,496.66
其他	57,556.47	102,353.90
合　　计	**8,044,664.50**	**6,155,579.01**

（二十一）　研发费用

项　　目	本期金额	上期金额
人员人工费用	1,084,440.41	
直接投入费用	145,733.56	
折旧费用与长期待摊费用	72,775.44	
其他费用	14,907.32	
合　　计	**1,317,856.73**	

（二十二）　财务费用

项　　目	本期金额	上期金额
利息支出		
减：利息收入	401,759.01	577,946.37

汇兑损益		
手续费	1,485.00	644.90
合　　计	**-400,274.01**	**-577,301.47**

（二十三） 资产减值损失

项　　目	本期金额	上期金额
一、坏账损失	-10,320.20	13,699.55
合　　计	**-10,320.20**	**13,699.55**

（二十四） 资产处置收益

项目	本期金额	上期金额
处置划分为持有待售的非流动资产或处置组利得	-1,088.68	
处置固定资产利得		
处置在建工程利得		
处置生产性生物资产利得		
处置无形资产利得		
债务重组中处置非流动资产利得		
非货币性资产交换产生的利得		
合　　计	**-1,088.68**	

（二十五） 营业外收入

1、营业外收入分项目列示：

项　　目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废利得	12,240.78		12,240.78
与企业日常活动无关的政府补助	43,388.44	1,209,403.65	43,388.44
其他	800.00	5,912.93	800.00
合　　计	**56,429.22**	**1,215,316.58**	**56,429.22**

（二十六） 营业外支出

项　　目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	1,402.67		1,402.67
捐赠支出	90,000.00	50,000.00	90,000.00
合　　计	**91,402.67**	**50,000.00**	**91,402.67**

（二十七） 所得税费用

1、所得税费用表

项　　目	本期金额	上期金额
当期所得税费用	235,864.32	2,523,147.37
递延所得税费用	3,492.95	-1,924.89
合　　计	**239,357.27**	**2,521,222.48**

2、会计利润与所得税费用调整过程

项　目	本期金额
利润总额	1,806,597.70
按法定/适用税率计算的所得税费用	270,989.66
子公司适用不同税率的影响	-46,537.24
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	13,275.83
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
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	
税率调整导致期初递延所得税资产/负债余额的变化	1,689.02
递延所得税资产适用税率与当期所得税税率差异调整	-60.00
所得税费用	**239,357.27**

（二十八） 现金流量表项目

1、收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
收到的利息	101,848.14	90,635.26
收到的往来款	1,486,762.54	561,327.35
营业外收入	44,188.44	1,112,615.07
收到的其他		
合　计	**1,632,799.12**	**1,764,577.68**

2、支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
付现的管理费用	2,178,217.84	1,915,526.84
付现的销售费用		
付现的研发费用	84,702.11	
付现的财务费用	1,485.00	644.90

营业外支出	90,000.00	50,000.00
支付的往来款	1,426,431.06	605,125.64
合　计	**3,780,836.01**	**2,571,297.38**

3、收到的其他与投资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
定期存款到期	36,000,000.00	32,000,000.00
定期存款利息	300,000.87	487,311.11
合　计	**36,300,000.87**	**32,487,311.11**

4、支付的其他与投资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
定期存款存出	24,000,000.00	28,000,000.00
合　计	**24,000,000.00**	**28,000,000.00**

（二十九）　现金流量表补充资料

1、现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
1．将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	1,567,240.43	7,661,450.83
加：资产减值准备	-10,320.20	7,699.55
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	829,627.28	728,715.15
无形资产摊销	7,997.28	7,999.92
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“－”号填列）	1,088.68	
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	-10,838.11	
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）		
财务费用（收益以“－”号填列）	-300,000.87	-487,311.11
投资损失（收益以“－”号填列）		
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	3,492.95	-1,924.89
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）		57,981.90
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	61,190.19	-5,551,741.43
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-3,066,995.18	7,468,953.23
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-917,517.55	9,891,823.15
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	13,567,439.43	10,757,288.84
减：现金的期初余额	10,757,288.84	5,210,082.34
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	2,810,150.59	5,547,206.50

2、现金和现金等价物的构成

项　　目	期末余额	期初余额
一、现金	13,567,439.43	10,757,288.84
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	13,567,439.43	10,757,288.84
可随时用于支付的其他货币资金		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	13,567,439.43	10,757,288.84
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		

六、　合并范围的变更

本期合并范围未变更。

七、　在子公司中的权益

（一）　企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	注册资本	业务性质	持股比例（%）		表决权比例（%）	取得方式
					直接	间接		
湖南旭日万方广告策划有限公司	长沙	长沙	200 万元	广告设计；广告制作服务；文化活动的组织与策划等	67			设立

（二）　在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

无。

（三）　在合营企业或联营企业中的权益

无。

（四） 重要的共同经营

无。

（五） 在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

无。

八、 与金融工具相关的风险

本公司的主要金融工具包括应收账款、应付账款等，各项金融工具的详细情况说明见本附注五相关项目。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

本公司采用敏感性分析技术分析风险变量的合理、可能变化对当期损益或股东权益可能产生的影响。由于任何风险变量很少孤立地发生变化，而变量之间存在的相关性对某一风险变量的变化的最终影响金额将产生重大作用，因此下述内容是在假设每一变量的变化是在独立的情况下进行的。

（一）风险管理目标和政策

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及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定和分析本公司所面临的各种风险，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之内。

1、市场风险

（1）外汇风险

外汇风险指因汇率变动产生损失的风险，因本公司无外币业务，本公司无外汇风险。

（2）利率风险－现金流量变动风险

利率风险－现金流量变动风险指因利率变动引起金融工具现金流量变动的风险，主要与浮动利率银行借款有关，因公司银行借款利率为固定利率，本公司无利率风险－现金流量变动风险。

（3）其他价格风险

其他价格风险指分类为可供出售金融资产和交易性金融资产的投资在资产负债表日以公允价值计量时，证券市场变动导致的公允价值变动风险，因本公司无以公允价值计量的可供出售金融资产和交易性金额资产，本公司无其他价格风险。

2、信用风险

2018 年 12 月 31 日，可能引起本公司财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本公司金融资产产生的损失。

为降低信用风险，本公司定期对客户进行了解，并根据了解情况调整信用额度，同时执行监控程序以确保采取必要的措施回收过期债权，此外，本公司于每个资产负债表日审核每一单项应收款的回收情况，以确保就无法回收的款项计提充分的坏账准备。因此，本公司管理层认为本公司所承担的信用风险已经大为降低。

本公司的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

3、流动风险

管理流动风险时，本公司保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本公司经营需要，并降低现金流量波动的影响。

金融负债到期期限分析如下：

项　目	期末余额				
	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3 年及 3 年以上	合计
应付账款	115,896.26				115,896.26
其他应付款	16,816.29				16,816.29

九、　关联方及关联交易

（一）　本公司的控股股东、实际控制人基本情况

1、本公司的实际控股股东为自然人邓银伟和刘伟。

姓名	性别	国籍	身份证地址	身份证号码	与本公司关系
邓银伟	男	中国	长沙市芙蓉区火炬村中山集团公司宿舍 2 栋	51230119******4290	本公司实际控制人
刘伟	女	中国	长沙市芙蓉区火炬村中山集团公司宿舍 2 栋	43010419******3025	本公司实际控制人

2、本公司的控股股东、实际控制人所持股权或权益及其变化

股东姓名	表决权比例（%）	
	期末比例	期初比例
邓银伟	56.10	56.10
刘伟	17.00	17.00

（二） 本公司其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
湖南省银伟源企业管理咨询有限合伙企业	持股 5%以上的股东，受同一实际控制人控制的其他企业
任晓麟	持股 5%以上的股东，董事、公司控股股东、实际控制人近亲属
童磊	董事、财务总监
肖石勇	董事、董事会秘书
陈代永	监事会主席
蒋燕勤	监事
长沙黄花康莱酒店管理有限公司	持股 19%
长沙鸿康商业管理有限公司	公司董事担任法定代表人的公司

（三） 关联交易情况

1、购销商品、提供和接受劳务的关联交易

无。

2、关联租赁情况

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
刘伟	房产	24,000.00	24,000.00

3、关联担保情况

无。

4、其他关联交易

2017 年湖南湘旭鸿房地产经纪股份有限公司与关联方长沙鸿康商业管理有限公司和非关联方长沙康莱酒店管理有限公司共同投资成立长沙康莱酒店管理有限公司，湖南湘旭鸿房地产经纪股份有限公司持股 19%。2018 年经长沙康莱酒店管理有限公司、长沙鸿康商业管理有限公司、湖南湘旭鸿房地产经纪股份有限公司友好协商，拟按照各自持股比例对长沙康莱酒店管理有限公司注资，其中湖南湘旭鸿房地产经纪股份有限公司 2018 年度增资 773 万。

（四） 关联方应收应付款项

1、应付项目

项目名称	关联方名称	期末金额	期初金额
其他应付款	刘伟	4,800.00	4,800.00
合计		**4,800.00**	**4,800.00**

十、 承诺及或有事项

1、2018 年 2 月 6 日，武宁嘉典置业有限公司与湖南湘旭鸿房地产经纪股份有限公司（现更名为：湖南湘旭鸿商业科技股份有限公司，以下简称“本公司”）签订了《武宁建材家居综合大市场项目销售委托代理合同》，约定由本公司独家代理武宁建材家居综合大市场项目未售物业部分约 68000 平方米的销售工作。合同签订后，武宁嘉典置业有限公司已支付给本公司市场调研费 120 万元。因武宁嘉典置业有限公司认为本公司在履行《武宁建材家居综合大市场项目销售委托代理合同》期间的人员配置、销售完成度、销售过程、双方职责等方面不符合合同约定内容，导致武宁嘉典置业有限公司的巨额投入付诸东流，严重损害了武宁嘉典置业有限公司的合法权益。2019 年 2 月 21 日，武宁嘉典置业有限公司向江西省武宁县人民法院提起诉讼，并提出以下诉讼请求：（1）判令解除双方 2018 年 2 月 6 日签订的《武宁建材家居综合大市场项目销售委托代理合同》；（2）判令本公司退还武宁嘉典置业有限公司已支付的市场调研服务费 120 万元；（3）判令本公司支付违约金 200 万元；（4）判令本公司赔偿武宁嘉典置业有限公司相关损失费用共计 1,004,855.5 元；（5）判令本公司承担本案诉讼费。

针对该次诉讼，本公司已成立专门工作组，积极主张公司权利，保护公司正当权益不受侵害。由于本与武宁嘉典置业有限公司的业务合作已经终止，本次诉讼预计不会对公司经营产生重大影响，因本案尚未开庭审理，暂时无法预计本次诉讼对本公司本期利润或后期利润的影响。

十一、 资产负债表日后事项

湖南湘旭鸿房地产经纪股份有限公司（以下简称“公司”）控股子公司湖南旭日万方广告策划有限公司（以下简称“旭日万方”）于 2019 年 1 月 17 日通过股东会决议，决定向股东进行利润分配，共计派发现金股利 500,000.00 元，公司预计将于 2019 年 1 月 25 日 前收到旭日万方现金分红款 335,000.00 元。

十二、 其他重要事项

湖南湘旭鸿房地产经纪股份有限公司（以下简称“公司”）于 2018 年 12 月 3 日召开第一届董事会第十七次会议，会议审议通过了《关于公司对外投资成立全资子公司的议案》，2018 年 12 月 10 日，全资子公司湖南科旭商业管理有限公司已完成工商注册登记手续，并取得由长沙市望城区食品药品工商质量监督管理局核发的营业执照，因 2018 年全资子公司未

发生任何交易，故未纳入 2018 年度合并范围。

十三、 母公司财务报表主要项目注释

（一） 应收票据及应收账款

项　　目	期末余额	期初余额
应收票据		
应收账款	300,000.00	200,000.00
合　　计	**300,000.00**	**200,000.00**

1、应收账款

（1）应收账款分类披露：

类　　别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按账龄分析法组合计提坏账准备的其他应收款项	300,000.00	100.00			300,000.00
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合　　计	**300,000.00**	**100.00**			**300,000.00**

类　　别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按账龄分析法组合计提坏账准备的其他应收款项	200,000.00	100.00			200,000.00
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合　　计	**200,000.00**	**100.00**			**200,000.00**

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
6 个月以内	300,000.00		
合计	**300,000.00**		

（2）按欠款方归集的主要应收账款情况：

债务人名称	金额	占应收账款总额的比例（%）	坏账准备
湖南临港汽车城物流园投资开发有限公司	300,000.00	100.00	
合　计	**300,000.00**	**100.00**	

（3）应收账款中无持本公司 5%(含 5%)以上股份的股东及其他关联方单位欠款。

（二） 其他应收款

项　目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款项	89,815.72	263,913.24
合　计	**89,815.72**	**263,913.24**

1、其他应收款项

（1）分类披露：

类　别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款项					
按账龄分析法组合计提坏账准备的其他应收款项	94,012.99	100.00	4,197.27	4.46	89,815.72
分子公司不计提坏账准备的其他应收款项					
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款项					
合　计	**94,012.99**	**100.00**	**4,197.27**	**4.46**	**89,815.72**

类　别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款项					
按账龄分析法组合计提坏账准备的其他应收款项	280,803.41	100.00	16,890.17	6.01	263,913.24
分子公司不计提坏账准备的其他应收款项					
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款项					
合　计	**280,803.41**	**100.00**	**16,890.17**	**6.01**	**263,913.24**

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款项：

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
6 个月以内	56,180.31		0.00
7-12 个月	35,762.68	3,576.27	10.00
1 至 2 年	2,070.00	621.00	30.00
合计	**94,012.99**	**4,197.27**	**4.46**

（2）其他应收款项按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
备用金	86,242.99	206,593.41
一般单位往来款	3,000.00	16,040.00
押金	4,770.00	21,270.00
代垫社保		36,900.00
合　计	**94,012.99**	**280,803.41**

（3）按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况：

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
刘颖	备用金	20,202.63	6 个月以内	21.49	
瞿秀琴	备用金	16,384.11	6 个月以内	17.43	
张静	备用金	7,087.66	6 个月以内	7.54	
何友家	备用金	5,000.00	6 个月-1 年	5.32	500.00
邓鼎	备用金	5,000.00	6 个月-1 年	5.32	500.00
合　计		**53,674.40**		**57.10**	**1,000.00**

（4）其他应收款项中无持本公司 5%(含 5%)以上股份的股东及其他关联方单位欠款。

（三） 长期股权投资

项　目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	300,000.00		300,000.00	300,000.00		300,000.00
对联营、合营企业投资						
合　计	**300,000.00**		**300,000.00**	**300,000.00**		**300,000.00**

1、对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
湖南旭日万方广告策划有限公司	300,000.00			300,000.00		
合　计	**300,000.00**			**300,000.00**		

（四） 营业收入和营业成本

1、按类别列示

项　　目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	29,110,041.16	20,814,779.98	31,353,673.79	17,850,645.99
其他业务				
合　　计	**29,110,041.16**	**20,814,779.98**	**31,353,673.79**	**17,850,645.99**

十四、 补充资料

（一） 当期非经常性损益明细表

项　　目	金额	说明
非流动资产处置损益	9,749.43	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	43,388.44	
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，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性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		
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	-89,200.00	

其他符合非经常性损益定义的损益项目		
减：所得税影响额	5,478.98	
减：少数股东权益影响额	-413.75	
合　　计	-30,996.90	

（二） 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	4.514	0.050	0.050
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	4.619	0.051	0.051

（三） 加权平均净资产收益率、基本每股收益和稀释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	1,290,814.57
非经常性损益	B	-30,996.90
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	1,321,811.47
归属于公司普通股股东的期初净资产	D	27,953,277.64
股权激励等新增的、归属于公司普通股股东的净资产	E1	
新增净资产次月起至报告期期末的累计月数	F1	
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	E2	
新增净资产次月起至报告期期末的累计月数	F2	
股份支付等新增的、归属于公司普通股股东的净资产	E3	
新增净资产次月起至报告期期末的累计月数	F3	
现金分红减少的、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	
其他交易或事项引起的、归属于公司普通股股东的净资产增减变动	I	
发生其他净资产增减变动次月起至报告期期末的累计月数	J	
报告期月份数	K	12
加权平均净资产	L=D+A/2+E×F/K-G×H/K±I×J/K	28,598,684.93
加权平均净资产收益率	M=A/L	4.514
扣除非经常损益后加权平均净资产收益率	M1=C/L	4.619
期初股份总数	N	19,600,000.00
公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	O	6,468,000.00

发行新股或债转股等增加股份数	P	
新增股份次月起至报告期期末的累计月数	Q	
报告期缩股数	R	
报告期回购等减少股份数	S	
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	T	
认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股份数	U	
新增稀释性潜在普通股次月起至报告期期末的累计月数	V	
加权平均股份数	W=N+O+P×Q/K-R-S×T/K	26,068,000.00
基本每股收益	X=A/W	0.050
扣除非经常损益后基本每股收益	X1=C/W	0.051
稀释每股收益	Z=A/(W+U×V/K)	0.050
扣除非经常性损益后稀释每股收益	Z1=C/(W+U×V/K)	0.051

湖南湘旭鸿商业科技股份有限公司

二〇一九年四月二十二日

附：

备查文件目录

（一）载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表。

（二）载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。

（三）年度内在指定信息披露平台上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

文件备置地址：

湖南湘旭鸿房地产经纪股份有限公司董事会办公室