



湖南投资集团股份有限公司

2018 年年度报告

2019-004

2019 年 03 月

第一节 重要提示、目录和释义

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

公司负责人刘林平、主管会计工作负责人易建平及会计机构负责人(会计主管人员)彭莎声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

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。

公司已在本报告中第四节“经营情况讨论与分析”中关于公司未来发展所面对的风险和应对措施进行了详细描述，敬请广大投资者留意查阅。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 499,215,811 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.2 元（含税），送红股 0 股（含税），不以资本公积金转增股本。

目录

第一节 重要提示、目录和释义.....	2
第二节 公司简介和主要财务指标.....	5
第三节 公司业务概要.....	8
第四节 经营情况讨论与分析.....	11
第五节 重要事项.....	25
第六节 股份变动及股东情况.....	33
第七节 优先股相关情况.....	37
第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	38
第九节 公司治理.....	44
第十节 公司债券相关情况.....	52
第十一节 财务报告.....	53
第十二节 备查文件目录.....	120

释义

释义项	指	释义内容
湖南投资、本公司、公司	指	湖南投资集团股份有限公司
环路集团、控股股东	指	长沙环路建设开发集团有限公司
天健	指	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
巨潮资讯网	指	www.cninfo.com.cn
绕南公司	指	湖南投资集团股份有限公司绕城公路西南段分公司
现代置业	指	湖南现代投资置业发展有限公司
交行湖南省分行	指	交通银行股份有限公司湖南省分行
中意房产	指	长沙中意房地产开发有限公司
浏河公司	指	湖南浏阳河城镇建设发展有限公司
银盆岭大桥	指	长沙湘江银盆岭大桥
橘子洲大桥	指	长沙湘江橘子洲大桥
绕南高速	指	长沙市绕城高速西南段
绕城高速	指	长沙市绕城高速西南段、西北段
君逸物业	指	长沙君逸物业管理有限公司
湖南投资大厦	指	泰贞房地产项目、泰贞大厦
浏阳财富新城项目	指	浏阳市原教师进修学校房地产开发项目
湖南广欣	指	湖南广欣物业发展有限公司
辐照中心	指	广西桂林正翰辐照中心有限责任公司
伍家岭桥公司	指	长沙湘江伍家岭桥有限公司
五一路桥公司	指	长沙湘江五一路桥有限公司
湖南广润	指	湖南投资集团股份有限公司广润分公司

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

股票简称	湖南投资	股票代码	000548
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	湖南投资集团股份有限公司		
公司的中文简称	湖南投资		
公司的外文名称（如有）	HUNAN INVESTMENT GROUP CO.,LTD.		
公司的外文名称缩写（如有）	HIG		
公司的法定代表人	刘林平		
注册地址	长沙市芙蓉中路 508 号之三君逸康年大酒店 12 楼		
注册地址的邮政编码	410015		
办公地址	长沙市芙蓉中路 508 号之三君逸康年大酒店 12 楼		
办公地址的邮政编码	410015		
公司网址	www.hntz.com.cn		
电子信箱	hntz0548@126.com		

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	马宁	何小兰
联系地址	长沙市芙蓉中路 508 号之三君逸康年大酒店 12 楼	长沙市芙蓉中路 508 号之三君逸康年大酒店 12 楼
电话	0731-82327666	0731-82327666
传真	0731-82327566	0731-82327566
电子信箱	hntz0548@126.com	hntz0548@126.com

三、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体的名称	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.cninfo.com.cn
公司年度报告备置地点	公司董事会办公室

四、注册变更情况

组织机构代码	91430000183783561L（统一社会信用代码）
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	报告期内无变更
历次控股股东的变更情况（如有）	报告期内无变更

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	杭州市西溪路 128 号新湖商务大厦 9 层
签字会计师姓名	李新葵、刘钢跃

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构 适用 不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问 适用 不适用

六、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据 是 否

	2018 年	2017 年	本年 比上年增减	2016 年
营业收入（元）	298,670,363.28	970,869,367.96	-69.24%	211,481,304.97
归属于上市公司股东的净利润（元）	40,242,355.88	130,400,036.86	-69.14%	58,683,018.05
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	39,822,806.47	124,879,051.17	-68.11%	12,849,401.02
经营活动产生的现金流量净额（元）	65,063,935.17	264,981,582.55	-75.45%	233,657,712.74
基本每股收益（元/股）	0.08	0.26	-69.23%	0.12
稀释每股收益（元/股）	0.08	0.26	-69.23%	0.12
加权平均净资产收益率	2.44%	8.19%	-5.75%	3.88%
	2018 年末	2017 年末	本年末 比上年末增减	2016 年末
总资产（元）	2,132,242,442.76	2,081,334,058.31	2.45%	2,374,978,643.40
归属于上市公司股东的净资产（元）	1,661,683,702.46	1,646,402,137.13	0.93%	1,540,962,890.82

七、境内外会计准则下会计数据差异

1、同时按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

公司报告期不存在按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

2、同时按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	56,688,700.49	68,085,950.36	64,933,709.09	108,962,003.34
归属于上市公司股东的净利润	3,128,308.25	17,258,478.91	5,787,606.25	14,067,962.47
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	2,978,152.64	17,058,627.39	5,777,444.98	14,008,581.46
经营活动产生的现金流量净额	52,116,422.32	31,673,776.18	-39,989,267.65	21,263,004.32

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

□ 是 √ 否

九、非经常性损益项目及金额

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项 目	2018 年金额	2017 年金额	2016 年金额	说明
非流动资产处置损益(包括已计提资产减值准备的冲销部分)	300.00	-1,382,289.41	250,279.03	
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)	480,916.57		880,000.00	
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			-1,573,190.43	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	33,257.53	152,639.10	61,554,400.78	
减: 所得税影响额	74,972.19	-6,835,901.35	15,277,872.35	
少数股东权益影响额(税后)	19,952.50	85,265.35		
合 计	419,549.41	5,520,985.69	45,833,617.03	--

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目,以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目,应说明原因

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在将根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义、列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司从事的主要业务

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求——否

1、主要业务

公司目前主营业务主要为路桥收费、酒店经营、房地产开发和现代物业管理。

2、经营模式

路桥收费为自主收费；酒店经营为公司自创酒店品牌，自主经营；房地产开发由公司旗下子分公司进行房地产项目开发；现代物业管理由公司旗下的物业公司开展物业服务。

3、主营业务情况说明

路桥收费方面，公司现拥有绕南高速100%收费经营权、银盆岭大桥50.05%收费经营权、橘子洲大桥20.05%收费经营权、浏阳河大桥44.45%收费经营权。路桥收费是公司当期经营收入的主要来源。

酒店经营方面，公司创立了“君逸”品牌，现旗下拥有君逸康年、君逸山水两家四星级酒店。两家酒店均处于长沙市核心地段，酒店品牌优势明显，入住率较高，有稳定的现金流，是公司经营收入的重要来源之一。

房地产开发方面，以自主开发、销售为主，公司旗下现拥有浏河公司、湖南广润、现代置业、中意房产等房地产开发公司。业务主要集中在商业地产运作、住宅地产的开发与经营、自持物业的租赁等领域。湖南投资大厦的租赁收入、浏阳财富新城销售收入，将较大程度上提升公司总体收入水平。

现代物业管理方面，公司现旗下拥有湖南广欣、君逸物业两家物业公司。依托自主开发的房地产项目和自持的商业地产，积极拓展现代物业管理板块，现代物业管理板块将成为公司未来又一稳定可持续的重要收入来源。

二、主要资产重大变化情况

1、主要资产重大变化情况

主要资产	重大变化说明
股权资产	无重大变化
固定资产	无重大变化
无形资产	无重大变化
在建工程	无重大变化
长期待摊费用	绕南高速路面与桥梁专项维修项目转入 4,505 万元。

2、主要境外资产情况

适用 不适用

三、核心竞争力分析

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求——否

近年来，公司通过采取一系列措施，调整结构、优化产业、明晰主业、规范经营，逐渐形成了以路桥收费、酒店经营、房地产开发为主导，以现代物业管理、土地储备以及其他产业经营为补充的产业格局。公司运作规范，建立健全了治人治理结构，形成了科学有效的职责分工和制衡机制，进一步完善了公司内部管理机构和一系列管理制度。公司凭借明晰的产业结构、健全的管理机制以及较为成熟的主业经营管理模式，开创了自2006年以来连续盈利的良好局面，也奠定了较为稳固的行业竞争地位，形成了确保公司持续稳健发展的核心竞争力。

1、公司发展思路明晰。2018年，公司进一步明确了发展思路和奋斗目标，调整完善了企业文化体系、三个“三年行动计划”的内容和要求，提出了“拓主业、重人才、稳收入、控支出、降成本、压费用、严管理、保安全、强营销、增利润”的新三十字经营方针，提出了实施“稳、进、拓、引、合、严”六字战略，加快转型发展的战略部署。

2、法人治理结构健全。公司建立了股东大会、董事会、监事会、经营班子为主体架构的法人治理结构，全面制定了各层次的议事规则。董事会下设战略委员会、审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会四个专门委员会，促进董事会科学、高效决策，其中审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会主任委员均由公司独立董事担任。公司设立了董事会办公室、监事会办公室、办公室、人力资源部、计划财务部、工程部、党群工作部等14个职能部门。各职能部门之间职责明确，相互协作，且内部控制制度基本健全。公司各控股子公司也建立了完善的法人治理结构。

3、公司运营质量良好。强力推进“三年行动计划”成效显著，第一个“三年行动计划”圆满收官，为第二个“三年行动计划”的实施奠定了良好基础。

路桥收费板块，绕南公司收入、利润稳中有升，呈现强劲发展势头。

酒店经营板块稳步发展，“君逸”品牌得到广泛认可，品牌形象有效提升。

房地产开发板块扎实推进，湖南投资大厦自持物业实租率达60%，浏阳市中心标志性建筑浏阳财富新城项目建设扎实推进，公司土地储备充足，积聚了强力发展后劲。

物业管理板块，湖南广欣科学化管理的湖南投资大厦得到客户高度认可，顺利承接浏阳财富新城项目物业管理业务，进一步拓宽业务渠道夯实经营基础；君逸物业公司调整经营重点，顺利退出江岸景苑物业管理项目，全面接管中意房产持有的商铺和车位的管理。

4、公司管理体系完善。公司构建了科学有效的管理体系，“三重一大”事项坚持按集体决策办事，坚持按规范程序办事，坚持依法依规办事，坚持公开透明办事。健全招标采购管理办法，派驻子分公司纪检监察专员、房地产项目纪检监察工作组，发挥纪律监督、监察监督、派驻监督、巡察监督联合效应，做到重大决策部署到哪里，监督检查就跟进到哪里。创建节约型公司，三公经费等非生产性成本费用明显下降。压实安全生产主体责任，实现了安全生产零事故、社会治安零案件。

5、公司融资能力强劲。随着公司治理结构的不断完善、资产结构的不断优化、管理水平的不断提高、盈利水平的连年上升，公司的企业信用及社会形象也逐年提升，与交行签署了战略合作协议，工行、交行、招商、光大银行等金融机构确定公司为优质客户，并给予了公司3.75亿元的信用授信支持，保证了公司未来快速发展的资金需求。

第四节 经营情况讨论与分析

一、概述

2018年，公司坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，树牢“四个意识”，坚定“四个自信”，做到“两个维护”，在市委、市政府的坚强领导下，湖南投资董事会务实稳健、创新图强，胜利完成了第一个“三年行动计划”确定的各项目标任务，为公司加快转型发展奠定了坚实的基础。

二、主营业务分析

1、概述

报告期内，公司目前主营业务主要为路桥收费、酒店经营、房地产开发和现代物业服务。

2018年，公司实现营业收入 298,670.04万元，同比下降69.24%；营业总成本为23,730.18万元，同比下降70.48%；利润总额 5,985.04万元，同比下降63.41%；归属于母公司所有者的净利润4,024.24 万元，同比下降69.14 %；扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润3,982.28万元，同比下降68.11%；每股收益0.08元，同比下降69.23%；加权平均净资产收益率2.44%，同比下降5.75%。

（1）本期营业收入同比下降的主要原因是：

上年同期确认了湖南投资大厦的房地产销售收入74,838万元，本期无此项收入。

（2）本期营业总成本同比下降的主要原因是：

上年同期结转了湖南投资大厦的房地产销售成本52,405万元，本期无此项成本。

（3）本期利润总额、属于母公司所有者的净利润、扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润、每股收益和加权净资产收益率同比下降的主要原因是：

上年同期确认了湖南投资大厦的房地产销售利润总额16,946万元、净利润10,862万元，本期无此项利润。

2、收入与成本

(1) 营业收入构成

单位：元

	2018 年		2017 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	298,670,363.28	100%	970,869,367.96	100%	-69.24%
分行业					
路桥	181,114,107.23	60.64%	157,986,767.62	16.27%	14.64%
酒店	52,921,704.98	17.72%	55,547,379.10	5.72%	-4.73%
房地产	16,542,687.02	5.54%	751,689,831.84	77.43%	-97.80%
物业及其他	48,091,864.05	16.10%	5,645,389.40	0.58%	751.88%
分产品					
路桥	181,114,107.23	60.64%	157,986,767.62	16.27%	14.64%
酒店	52,921,704.98	17.72%	55,547,379.10	5.72%	-4.73%
房地产	16,542,687.02	5.54%	751,689,831.84	77.43%	-97.80%
物业及其他	48,091,864.05	16.10%	5,645,389.40	0.58%	751.88%
分地区					
湖南长沙地区	298,670,363.28	100.00%	970,869,367.96	100.00%	-69.24%

营业收入构成同比发生重大变动的说明：

房地产行业、物业及其他行业占营业收入比重同比增减较大的原因系：上年同期湖南投资大厦项目确认房地产销售收入 74,838 万元，占上期营业收入比重 77.08%。

(2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况 适用 不适用

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求——否

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
路桥	181,114,107.23	65,208,415.03	64.00%	14.64%	-24.96%	19.01%
酒店	52,921,704.98	4,623,418.47	91.26%	-4.73%	4.96%	-0.81%
物业及其他	48,091,864.05	42,791,018.84	11.02%	751.88%	737.23%	1.55%
分产品						
路桥	181,114,107.23	65,208,415.03	64.00%	14.64%	-24.96%	19.01%
酒店	52,921,704.98	4,623,418.47	91.26%	-4.73%	4.96%	-0.81%
物业及其他	48,091,864.05	42,791,018.84	11.02%	751.88%	737.23%	1.55%
分地区						
湖南长沙地区	298,670,363.28	121,334,900.49	59.37%	-69.24%	-81.06%	25.34%

公司主营业务数据统计口径在报告期发生调整的情况下，公司最近 1 年按报告期末口径调整后的主营业务数据 适用 不适用

(3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入 是 否

(4) 公司已签订的重大销售合同截至本报告期的履行情况 适用 不适用

(5) 营业成本构成

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2018 年		2017 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
路桥	路桥收费	65,208,415.03	53.74%	86,902,386.95	13.57%	-24.96%
酒店	酒店经营	4,623,418.47	3.81%	4,405,119.95	0.69%	4.96%
房地产	房地产	8,712,048.15	7.18%	544,044,787.77	84.94%	-98.40%
物业及其他	物业及其他	42,791,018.84	35.27%	5,111,016.45	0.80%	737.23%

说明：

路桥行业、房地产行业、物业及其他行业占营业成本比重同比上年增减较大的原因系：上年同期湖南投资大厦项目结转房地产销售成本 54,106 万元，占上期营业成本比重 84.48%。

(6) 报告期内合并范围是否发生变动

是 否

根据 2014 年度第 4 次董事会会议决议，注销全资子公司——湖南泰贞投资管理有限公司，工商注销手续已办理完毕，不再将其纳入公司合并报表范围。

(7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

根据湖南省人民政府办公厅湘政办函[2015]21号《湖南省人民政府办公厅关于取消长沙市城市路桥通行费年票制收费方式有关问题的复函》，自2015年1月1日起长沙市取消城市路桥通行费年票制收费方式并暂停城市路桥通行费征收，长沙市路桥征费管理处对本公司投资的浏阳河大桥、银盆岭大桥和橘子洲大桥三座桥梁的通行费收入分配金额暂未确认。目前，本公司就相关事宜与有关部门仍在沟通解决中。

(8) 主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	12,494,799.42
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	4.18%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	0.00%

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	客户 1	3,516,171.43	1.18%
2	客户 2	3,001,380.94	1.00%
3	客户 3	2,332,777.71	0.78%
4	客户 4	2,024,183.63	0.68%
5	客户 5	1,620,285.71	0.54%
合计	--	12,494,799.42	4.18%

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	2,621,258.66
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	27.51%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	0.00%

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	供应商 1	886,479.73	9.30%
2	供应商 2	838,470.19	8.80%
3	供应商 3	389,062.14	1.45%
4	供应商 4	369,371.80	9.30%
5	供应商 5	137,874.80	9.30%
合计	--	2,621,258.66	27.51%

主要供应商其他情况说明

□ 适用 √ 不适用

3、费用

单位：元

	2018 年	2017 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	19,249,688.45	17,092,889.43	12.62%	
管理费用	71,358,211.36	86,255,888.09	-17.27%	
财务费用	-7,022,484.34	-7,540,309.01	6.87%	

4、研发投入

□ 适用 √ 不适用

5、现金流

单位：元

项目	2018 年	2017 年	同比增减
经营活动现金流入小计	441,286,866.47	582,656,947.32	-24.26%
经营活动现金流出小计	376,222,931.30	317,675,364.77	18.43%
经营活动产生的现金流量净额	65,063,935.17	264,981,582.55	-75.45%
投资活动现金流入小计	2,051,481.75	6,265,897.14	-67.26%
投资活动现金流出小计	55,748,119.59	71,026,794.10	-21.51%
投资活动产生的现金流量净额	-53,696,637.84	-64,760,896.96	17.08%
筹资活动现金流入小计	1,000,000.00	1,000,000.00	0.00%
筹资活动现金流出小计	49,013,272.30	25,999,329.49	88.52%
筹资活动产生的现金流量净额	-48,013,272.30	-24,999,329.49	-92.06%
现金及现金等价物净增加额	-36,646,208.88	175,221,016.71	-120.91%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

√ 适用 □ 不适用

经营活动产生的现金流量减少的主要原因系：

- (1) 本年度收到的交行湖南省分行购房款同比减少8,354万元；
- (2) 本年度浏阳河财富新城项目支付工程款同比增加10,463万元。

筹资活动产生的现金流量净额减少的主要原因系：

控股子公司长沙湘江伍家岭桥有限公司本年度向少数股东分配股利2,052万元。

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

□ 适用 √ 不适用

三、非主营业务分析

√ 适用 □ 不适用

单位：元

	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
投资收益	-2,032,626.84	-3.40%	长期股权投资收益	否
资产减值	12,303,498.01	20.56%	计提坏账准备	否
营业外收入	734,353.24	1.23%	固定资产处置及其他	否
营业外支出	701,095.71	1.17%	固定资产处置	否

四、资产及负债状况

1、资产构成重大变动情况

单位：元

	2018 年末		2017 年末		比重 增减	重大 变动 说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	481,782,108.83	22.60%	516,192,900.92	24.80%	-2.20%	
应收账款	15,702,503.52	0.74%	31,009,621.14	1.49%	-0.75%	
存 货	452,679,972.73	21.23%	320,127,428.62	15.38%	5.85%	
投资性房地产	417,131,636.90	19.56%	426,462,971.09	20.49%	-0.93%	
长期股权投资	16,167,222.34	0.76%	18,199,849.18	0.87%	-0.11%	
固定资产	281,314,999.27	13.19%	308,585,630.79	14.83%	-1.64%	
短期借款	1,000,000.00	0.05%	1,000,000.00	0.05%	0.00%	

2、以公允价值计量的资产和负债

□ 适用 √ 不适用

3、截至报告期末的资产权利受限情况

项 目	期末账面价值	受限原因
其他货币资金	13,109,970.48	农民工工资保证金及购房款监管账户
固定资产	47,729,503.42	银行借款抵押
合 计	60,839,473.90	

五、投资状况

1、总体情况

√ 适用 □ 不适用

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
197,543,761.61	332,230,899.04	-40.54%

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

□ 适用 √ 不适用

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目名称	投资方式	是否为固定资产投资	投资项目涉及行业	本报告期投入金额	截至报告期末累计实际投入金额	资金来源	项目进度	预计收益	截止报告期末累计实现的收益	未达到计划进度和预计收益的原因	披露日期（如有）	披露索引（如有）
湖南投资大厦自持物业室内装修项目	自建	是	房地产	13,316,570.00	39,365,965.28	自筹	100%			报告期内，项目处于装修期间。		
浏阳财富新城项目	自建	是	房地产	139,176,396.99	372,261,392.60	自筹	35.00%			尚在建设期	2016年02月05日	巨潮资讯网，公告编号：2016-003、2016-004、2016-007、2016-022
绕南高速路面专项维修项目	自建	是	路桥收费	45,050,794.62	129,522,945.38	自筹	92.00%			报告期内，项目处于路面维修阶段。	2017年06月10日	巨潮资讯网，公告编号：2017-025
合计	—	—	—	197,543,761.61	541,150,303.26	—	—			—	—	—

4、非股权投资项目进度说明

(1) 湖南投资大厦自持物业室内装修项目

截至报告期末，该装修项目完成了全部自持标准屋、裙楼、地下室、物业用房、公共配套设施的装饰装修工程，完成进度占整个工程总量的100%，且竣工验收并已交付使用。

(2) 浏阳财富新城项目

截至报告期末，浏阳财富新城项目主体建设正常推进：1号栋施工至负1层，2号栋22层，3号栋负1层，4号栋21层，5号栋、6号栋25层，7号栋主体完成。办理了4号、5号、6号栋预售许可证。

(3) 长沙绕城高速西南段路面专项维修项目

截至报告期末，长沙绕城高速西南段已基本完成全线路面专项维修的工程量（不含大托铺互通改造及标志牌维修）。大托铺互通及标志牌维修未能如期进行的主要原因系湖南省交通厅针对大托铺收费站拥堵问题，对大托铺收费站改扩建方案进行重新论证和优化，目前方案正在审批过程中。

5、金融资产投资

(1) 证券投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在证券投资。

(2) 衍生品投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

6、募集资金使用情况

适用 不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

六、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

适用 不适用

公司报告期末未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

适用 不适用

七、主要控股参股公司分析

√ 适用 □ 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
长沙湘江伍家岭桥有限公司	子公司	路桥维修、收费	248,735,000.00	83,657,461.98	12,381,000.63		-18,888,061.00	-18,848,116.05
长沙中意房地产开发有限公司	子公司	三级房地产开发、经营	20,000,000.00	34,748,054.68	28,462,332.51	5,788,047.60	1,687,823.30	1,692,042.07
长沙君逸物业管理有限公司	子公司	承担二级物业管理	1,000,000.00	6,811,593.58	3,050,038.64	4,458,109.63	48,353.81	30,954.74
湖南君逸酒店管理有限公司	子公司	酒店业投资管理	3,000,000.00	5,720,781.30	5,720,781.30		-15.72	-15.72
湖南浏阳河城镇建设发展有限公司	子公司	实业投资；房地产开发经营、物业管理；建筑装饰材料销售；道路工程建筑施工、城市绿化工程施工。	100,000,000.00	463,264,069.81	94,062,223.11		-2,235,478.50	-2,235,478.50
湖南君逸山水大酒店有限公司	子公司	酒店经营	2,000,000.00	6,912,217.29	-3,659,530.65	19,653,429.77	-817,235.34	-805,931.31
湖南现代投资置业发展有限公司	子公司	凭本企业房地产开发资质从事房地产开发、经营。	12,000,000.00	453,445,746.44	98,610,855.18	16,542,687.02	-827,741.73	-5,137,878.86
湖南广欣物业发展有限公司	子公司	物业管理	10,000,000.00	13,167,281.12	5,106,647.90	5,468,782.74	-785,979.18	-784,979.18
长沙湘江五一路桥有限公司	参股公司	路桥维修、收费	248,735,000.00	41,767,465.80	40,195,317.44		-10,177,734.66	-10,137,789.71

报告期内取得和处置子公司的情况

√ 适用 □ 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
湖南泰贞投资管理 有限公司	根据公司 2014 年度第 4 次董 事会会议决议, 湖南泰贞投资管理 有限公司相关工商注销手续已于 2018 年 12 月 25 日办理完毕。	有利于优化公司资产结构, 降低管理成本, 提升管 理运营效率, 有利于公司集中统一管理, 提高公司管控 能力。该公司注销后, 不再纳入公司合并报表范围, 不 会对公司未来财务状况和经营成果产生重大影响。

主要控股参股公司情况说明: 无

八、公司控制的结构化主体情况

□ 适用 √ 不适用

九、公司未来发展的展望

1、行业竞争格局和趋势

(1) 路桥行业——

随着人们生活水平的不断提高, 私家车拥有数量逐年增加, 将带动公司所属路桥通行车辆数量的增加。公司下属绕南高速是湖南省乃至全国交通网络的重要组成部分, 在过境车辆分流、缓解市区交通压力等方面发挥着重要作用。

联网收费后, 公司积极协同交警等职能部门优化绕城高速的路网引流, 在缓解市内交通压力的同时, 较好解决绕城高速的“堵点”问题, 便捷车辆出入绕城高速, 真正发挥长沙快速干道的重要作用, 绕城高速通行能力大幅提升, 绕南公司经营收入连创新高。同时, 公司对全线道路进行了提质升级, 更有利于长远经营。

(2) 酒店行业——

整体来看, 中国酒店市场在经历了持续性的、以市场为导向的结构性调整后, 客源结构逐渐趋于健康均衡, 酒店信心渐渐恢复。2018年度行业整体延续了2017年的复苏势头, 整体态势积极。根据湖南省旅游饭店协会发布的《2018年度湖南省酒店经营数据统计分析报告》显示, 2018年, 湖南酒店平均房价经历了自2013年起的持续下跌后, 终于止跌并迎来小幅回升。虽然上涨幅度并不大, 但信心的曙光已悄然出现, 有望进入新的发展周期。

公司旗下君逸康年和君逸山水两家四星级酒店, 通过不断摸索, 管理日趋成熟, 服务水平不断提升, 加之地理位置优越, 在业内树立了良好的“君逸”品牌形象, 形成了良好的口碑和市场吸引力。

(3) 房地产行业——

保障刚需、遏制炒房是2018年政策调控的重点, 为缓解供需矛盾, “625”新政出台, 长沙史上最强调控落地, “三限”全方位升级、多角度加大供应监管, 最大限度保障刚需、严

抓炒房，投资需求有效挤出，楼市回归理性。当前长沙“反炒房”攻坚战取得阶段性胜利，持续保持房价“洼地”优势。

公司当前正在招商的湖南投资大厦和正在销售的浏阳财富新城项目，分别位于长沙市中心商务区的核心地段和浏阳市中心，区位优势得天独厚，具有较强的市场竞争力，将为公司带来稳定可持续的收入。公司储备土地管理工作有序开展，积聚强力发展后劲。

（4）物业服务行业——

在经济平稳增长、城镇化加速推进、消费升级和居民收入水平提高的共同推动下，物业管理行业迎来发展黄金期。物业行业快速健康发展，成为推动经济和民生建设、维护社会和谐稳定的重要力量。根据“中国房地产业中长期发展动态模型”，结合内外部宏观经济环境，2018-2020年，全国商品房加保障房销售面积将超过40亿平方米，以2017年全国246.65亿平方米的管理面积为基准，到2020年全国物业管理规模将超287亿平方米；按百强企业管理项目平均物业费计算，未来五年全国基础物业管理市场规模约为1.5万亿元。

公司紧紧依托自主开发的房地产项目和自持的商业地产，积极拓展现代物业管理板块。按照“高端的定位、高端的用户、高端的服务、高端的配套、高端的形象、高端的品牌”的工作总要求，把湖南投资大厦打造成为高端总部办公写字楼，把“湖南广欣”打造成为高端物业发展品牌。

2、发展战略：

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，树牢“四个意识”，坚定“四个自信”，做到“两个维护”，以居安思危的忧患、励精图治的情怀，实施“稳、进、拓、引、合、严”六字战略，贯彻“拓主业、重人才、稳收入、控支出、降成本、压费用、严管理、保安全、强营销、增利润”的新三十字经营方针，落实三个“三年行动计划”，务实稳健，创新图强，用十年左右的时间，把湖南投资集团转型为一流投融资平台和大型综合性投资集团。

3、经营计划：

（1）实施稳字战略，按照公司第二个“三年行动计划”总体部署，进一步加强主营业务经营与管理，稳收入、降成本、增利润确保稳定可持续发展。

（2）实施进字战略，做好浏阳财富新城项目的建设、营销、招商工作，启动存量土地的开发建设，持续推进房地产业务，为提升公司经营业绩提供保障。

（3）实施拓字战略，积极拓展现代高端物业管理板块，让高端物业管理成为公司重要的主营业务；继续探索和寻找新的开发项目和盈利模式，为公司持续发展奠定基础。

(4) 实施引字战略，实施“百名青年才俊引进计划”、“百名中层骨干能力提升计划”和“千名技工技能培训计划”；以收入、利润、绩效为导向，根据产业、行业、企业的特点，建立差异化、阶梯化、市场化的薪酬管理体系。

(5) 实施合字战略，推进集团公司的协同发展、融合发展、共享发展，构建命运共同体。

(6) 实施严字战略，坚持全面从严管理，坚定不移推进党风廉政建设和反腐败斗争。

4、公司未来发展资金需求及使用计划说明：

为完成2019年的经营目标，根据各项目开发建设进程，全年需投入资金约6.8亿元。公司将在提高现有资金使用效率的基础上，通过银行授信、优化融资结构、增加融资品种来满足资金需求。

公司2019年项目资金需求计划表

单位：亿元

序号	项 目	计划投入金额	资金来源
1	浏阳财富新城项目	4	自筹
2	工程结算款及其他	2.8	自筹
	合 计	6.8	—

5、公司未来发展的主要风险、对策及措施：

(1) 宏观经济环境

我国发展仍处于并将长期处于重要战略机遇期。世界面临百年未有之大变局，变局中危和机同生并存，这给中华民族伟大复兴带来重大机遇。长沙发展与全国、全省一样，仍然处于重要战略机遇期，相比之下，外部环境比去年难，但内部条件比去年好。从大局看，世界面临百年未有之大变局，经济形势错综复杂，不确定不稳定因素增多，危和机同生并存；我国经济运行稳中有变、变中有忧，面临下行压力，但国家宏观政策强化逆周期调节，继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策，供给侧结构性改革突出“巩固、增强、提升、畅通”，政策环境总体向好。从长沙看，机遇与挑战并存，机遇是长沙产业链成长壮大，开放型经济加速崛起，营商环境不断优化，高质量发展的基础更加夯实；挑战是投资增长乏力、消费结构亟待优化，转型升级压力较大，正处于爬坡过坎、不进则退的关键阶段。

解决措施：要正确认识形势，坚定发展信心，把握工作的总体要求和基本思路，实施“六字战略”，加快转型创新发展。要紧扣重要战略机遇新内涵，加快产业结构优化升级，提升科技创新能力，加强人才队伍建设，变压力为加快推动经济高质量发展的动力。

（2）行业风险

①路桥行业——

自2015年1月份起，省、市政府取消城市路桥通行费年票制收费方式并暂停城市路桥通行费征收，对公司桥梁经营收入带来较大影响。联网收费后，随着车流量的增加和路面损耗的增大，路桥养护的规模和费用逐年上升，导致公司运行成本增加。绕城高速公路两厢周边路网的不断完善，也将影响区间段车流量，减少收入。

解决措施：一是积极跟进银盆岭大桥、橘子洲大桥和浏阳河大桥暂停收费的后续处理事宜，争取政府相关部门支持，做好收费补偿谈判工作，最大限度维护公司权益；二是加大宣传引流力度，加强收费管理，提升服务水平，提高实征率、识别率，确保通行费收入稳中有升；三是认真组织路桥的管养和维护，提高通行效率。

②酒店行业——

2019年注定是一个具有重大历史意义的年份，中国旅游产业的蓬勃发展将带动整个旅游饭店产业的品质质量及标准提高以适应新时代。文化和旅游部出台的《关于实施旅游服务质量提升计划的指导意见》旨在推动旅游业高质量发展。同时，2019年也是湖南省文化和旅游系统加快推进文旅融合发展的开局之年。于市场而言，酒店业自“国八条”后的客源结构逐渐趋于健康均衡，行业已进入新的发展周期，2019年酒店业整体态势仍保持积极。但受国际形势、国内经济增速放缓和酒店市场供给持续增长等因素影响，对2019年湖南省酒店业绩增长预期持谨慎乐观态度。长沙作为一个中部省会城市，不论是国外酒店巨头还是国内新兴资本，纷纷进驻并加大对此行业的投入，随着众多酒店的云集，长沙酒店业竞争越来越激烈。

解决措施：一是充分利用自身多年来积累的丰富经验，加大对公司品牌的投入和维护，打造“君逸酒店”品牌，形成酒店产业集群；二是从创新经营模式、提升管理水平、提升服务质量等方面，逐步向差异化、特色化、智能化转型；三是开展线上线下全方位拓展营销渠道，聚焦“会务、会展、会员、商会（协会）”四类优质客户，实现“四会经济”联动，稳步提升经营收入。

③房地产行业——

2018年，中央进一步强调“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，继续实行差别化调控，长沙楼市也迎来了调控政策的全面升级，先后出台了《长沙市人民政府办公厅关于进一步推进新建商品住宅全装修建设的通知》（长政办[2018]37号）、《湖南省住房和城乡建设厅关于进一步稳定房地产市场的通知》（湘建房[2018]139号）等11项政策举措，充分表明长沙

房地产行业现已进入全面调控时代。受调控收紧、棚改放缓等因素影响，对房地产开发企业资金成本和周转、消费者需求和购买意向、购买能力等均产生重大影响。2019年，长沙将继续落实“房子是用来住的、不是用来炒的”要求，稳房价、稳地价、稳预期，严格规范房地产开发和中介企业经营行为，引导住房租赁市场发展，努力让刚需人群有房可住、买得起房。

解决措施：一是加强对行业动态的前瞻性研究，密切跟踪新政；二是加快竣工项目的资金回笼和结算，实现利润目标；三是推进商业地产和城市综合体开发，推进房地产板块全链条服务建设；四是积极跟进城市中心区域和核心地段的房地产项目，形成“开发一批、销售一批、储备一批”的梯次推进格局。

④物业服务行业——

物业服务企业与互联网的融合经历了五个阶段，2009年以前，行业对互联网的认知是“看不到、看不懂、看不起”，2009年起，物业管理互联网化思想萌芽出现。2013年，多家物企尝试拥抱互联网。2015年，步入“互联网+”阶段，更多企业进行实践。而未来，“物业+互联网”模式将会逐步成熟。

物业管理行业科技含量快速提升，伴随互联网的应用经历了从无到有，从概念走向现实的过程，迎来发展新契机。越来越多的物业服务企业借助互联网、物联网、大数据、云计算、人工智能、虚拟现实等新技术进行跨界融合，不断加快智慧平台建设步伐，促进物业服务模式从密集型劳动输出向集约型现代服务模式的逐步转变。

现代物业管理作为公司第四大产业板块，如何顺应行业发展潮流，构建新型物业服务生态圈，在激烈的市场竞争中立于不败之地，是我们首先需要思考的问题。

解决措施：一是要紧紧围绕“六个高端”总要求，依托湖南投资大厦、浏阳财富新城等自主开发的项目，内强管理，外强服务，树立品牌形象，积累竞争优势。二是借助新理念和新思维，利用科技化、信息化、人工智能等高新技术提升服务效率和质量的同时更加注重业主的多元化需求，不断加强人才队伍储备，实现物业管理“服务标准化、技术现代化、业务多元化、人才专业化”。

十、接待调研、沟通、采访等活动情况

报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

√ 适用 □ 不适用

接待时间	接待方式	接待对象类型	调研的基本情况索引
2018年01月01日 至 2018年12月31日	电话问询	个人	在避免选择信息披露的前提下，对公司经营、行业状况等公开信息作出解释。
接待次数			27
接待机构数量			0
接待个人数量			27
接待其他对象数量			0
是否披露、透露或泄露未公开重大信息			否

第五节 重要事项

一、公司普通股利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内普通股利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

√ 适用 □ 不适用

报告期内，公司现金分红政策未发生变化。

公司严格按照《公司法》《证券法》和中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》及《公司章程》相关利润分配政策和审议程序实施利润分配方案，分红标准和分红比例明确清晰，相关的决策程序和机制完备。在分配预案拟定和决策时，独立董事尽职履责并发挥了应有的作用，公司也听取了中小股东的意见和诉求，相关的议案经由董事会审议过后提交股东大会审议，并由独立董事发表独立意见，审议通过后在规定时间内进行实施，切实保证了全体股东的利益。

报告期内，经公司2018年度第2次董事会会议审议通过并提交公司2017年年度股东大会批准实施的利润分配方案如下：

以2017年年末的总股本499,215,811股为基数，以可供股东分配的利润向公司全体股东每10股派发现金0.5元（含税），总计派发红利24,960,790.55元（含税），剩余未分配利润458,937,310.98元留待以后年度分配。2017年度不进行资本公积金转增股本。

公司2017年度分红工作已于2018年6月28日实施完毕。

现金分红政策的专项说明	
是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求：	是
分红标准和比例是否明确和清晰：	是
相关的决策程序和机制是否完备：	是
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用：	是
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护：	是
现金分红政策进行调整或变更的，条件及程序是否合规、透明：	不适用

公司近3年（包括本报告期）的普通股股利分配方案（预案）、资本公积金转增股本方案（预案）情况

1. 2018年度利润分配预案为：根据天健会计师事务所（普通特殊合伙）出具的标准无保留意见审计报告，本公司2018年度实现归属于上市公司股东的净利润40,242,355.88元，母公司实现净利润59,667,119.59元。根据《公司章程》有关规定，按母公司净利润的10%提取法

定盈余公积金5,966,711.96元。截至报告期末可供股东分配的利润为512,637,718.61元。

拟以2018年年末的总股本499,215,811股为基数，以可供股东分配的利润向公司全体股东每10股派发现金0.20元（含税），总计派发红利9,984,316.22元（含税），剩余未分配利润502,653,402.39元留待以后年度分配。2018年度不进行资本公积金转增股本。

本预案经公司2019年度第3次董事会会议审议通过，尚需提交公司2018年年度股东大会审议批准。

2. 2017年度利润分配方案为：以2017年年末的总股本499,215,811股为基数，以可供股东分配的利润向公司全体股东每10股派发现金0.50元（含税），总计派发红利24,960,790.55元（含税），剩余未分配利润458,937,310.98元留待以后年度分配。2017年度不进行资本公积金转增股本。

3. 2016年度利润分配方案为：以2016年年末的总股本499,215,811股为基数，以可供股东分配的利润向公司全体股东每10股派发现金0.5元（含税），总计派发红利24,960,790.55元（含税），剩余未分配利润385,062,043.62元留待以后年度分配。2016年度不进行资本公积金转增股本。

公司近三年（包括本报告期）普通股现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额 (含税)	分红年度合并报 表中归属于上市公司 普通股股东的 净利润	现金分红金额 占合并报表中 归属于上市公司 普通股股东的 净利润的比 率	以其他方式 (如回购股 份) 现金分红 的金额	以其他方式现 金分红金额占 合并报表中归 属于上市公司 普通股股东的 净利润的比例	现金分红 总额 (含其他 方式)	现金分红总额 (含其他方 式) 占合并报 表中归属于上 市公司普通股 股东的净利润 的比率
2018年	9,984,316.22	40,242,355.88	24.81%	0.00	0.00%	9,984,316.22	24.81%
2017年	24,960,790.55	130,400,036.86	19.14%	0.00	0.00%	24,960,790.55	19.14%
2016年	24,960,790.55	58,683,018.05	42.53%	0.00	0.00%	24,960,790.55	42.53%

公司报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正但未提出普通股现金红利分配预案

适用 不适用

二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

√ 适用 □ 不适用

每 10 股送红股数 (股)	0
每 10 股派息数 (元) (含税)	0.20
每 10 股转增数 (股)	0
分配预案的股本基数 (股)	499,215,811
现金分红金额 (元) (含税)	9,984,316.22
以其他方式 (如回购股份) 现金分红金额 (元)	0.00
现金分红总额 (含其他方式) (元)	9,984,316.22
可分配利润 (元)	565,478,580.44
现金分红总额 (含其他方式) 占利润分配总额的比例	100%
本次现金分红情况	
公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的, 进行利润分配时, 现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 40%	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
<p>2018年度利润分配预案为: 根据天健会计师事务所 (普通特殊合伙) 出具的标准无保留意见审计报告, 本公司2018年度实现归属于上市公司股东的净利润40,242,355.88元, 母公司实现净利润59,667,119.59元。根据《公司章程》有关规定, 按母公司净利润的10%提取法定盈余公积金5,966,711.96元。截至报告期末可供股东分配的利润为502,653,402.39元。</p> <p>拟以2018年年末的总股本499,215,811股为基数, 以可供股东分配的利润向公司全体股东每10股派发现金0.20元 (含税), 总计派发红利9,984,316.22元 (含税), 剩余未分配利润555,494,264.22元留待以后年度分配。2018年度不进行资本公积金转增股本。</p> <p>本预案经公司2019年度第3次董事会会议审议通过, 尚需提交公司2018年年度股东大会审议批准。</p>	

三、承诺事项履行情况

1、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内履行完毕及截至报告期末尚未履行完毕的承诺事项

√ 适用 □ 不适用

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺	—	—	—	—	—	—
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	—	—	—	—	—	—
资产重组时所作承诺	—	—	—	—	—	—
首次公开发行或再融资时所作承诺	—	—	—	—	—	—
股权激励承诺	—	—	—	—	—	—
其他对公司中小股东所作承诺	环路集团	股份增持承诺	计划在 2018 年 6 月 26 日至 2018 年 12 月 25 日内通过交易系统集中竞价方式, 增持金额不低于 1000 万元, 不超过 5000 万元的湖南投资无限售流通 A 股股份。	2018 年 06 月 26 日	6 个月	履行完毕
	环路集团	股份不减持承诺	承诺在上述增持完毕后的 6 个月内及法律法规规定的期限内不减持其所持有的公司股份。	2018 年 12 月 25 日	6 个月	正常履行
承诺是否按时履行					是	
如承诺超期未履行完毕的, 应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划					不适用	

2、公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目达到原盈利预测及其原因做出说明 适用 不适用

四、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况 适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

五、董事会、监事会、独立董事（如有）对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明 适用 不适用

六、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

适用 不适用

根据财政部《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）的要求，经 2018 年 10 月 25 日召开的公司董事会 2018 年度第 5 次会议审议通过了《公司关于会计政策变更的议案》。

《公司 2018 年度第 5 次董事会会议决议公告》（公告编号：2018-024）和《公司关于会计政策变更的公告》（公告编号：2018-025）已于 2018 年 10 月 27 日披露，相关公告内容详见 2018 年 10 月 27 日的《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》和巨潮资讯网。

会计政策变更具体内容详见本年度报告第十一节财务报告第五项重要会计政策及会计估计之 33 重要会计政策变更。

七、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明 适用 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

八、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用 不适用

根据公司 2014 年度第 4 次董事会会议决议，注销全资子公司——湖南泰贞投资管理有限公司，工商注销手续已于 2018 年 12 月 25 日办理完毕，不再将其纳入公司合并报表范围。

九、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	65
境内会计师事务所审计服务的连续年限	26 年
境内会计师事务所注册会计师姓名	李新葵 刘钢跃
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	4 年 1 年

当期是否改聘会计师事务所 是 否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况 适用 不适用

报告期内，聘请天健为公司2018年度内部控制审计机构，内控审计费用为15万元。该所具备证券、期货相关业务审计从业资格，拥有丰富的上市公司执业经验，并为公司提供了多年的财务及内控审计服务，对公司经营发展情况较为熟悉，具备承担公司内部控制规范工作情况的审计能力。

十、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况 适用 不适用

十一、破产重整相关事项 适用 不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

十二、重大诉讼、仲裁事项 适用 不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

十三、处罚及整改情况 适用 不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十四、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况 适用 不适用

十五、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用 不适用

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

十六、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易 适用 不适用

公司报告期未发生与日常经营相关的关联交易。

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易 适用 不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易 适用 不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来 适用 不适用

公司报告期不存在关联债权债务往来。

5、其他重大关联交易 适用 不适用

公司报告期无其他重大关联交易。

十七、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况 适用 不适用

公司报告期不存在托管情况。

(2) 承包情况 适用 不适用

公司报告期不存在承包情况。

(3) 租赁情况 适用 不适用

公司报告期不存在租赁情况。

2、重大担保 适用 不适用

公司报告期不存在担保情况。

3、委托他人进行现金资产管理情况

(1) 委托理财情况 适用 不适用

公司报告期不存在委托理财。

(2) 委托贷款情况 适用 不适用

公司报告期不存在委托贷款。

4、其他重大合同 适用 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

十八、社会责任情况

1、履行社会责任情况

公司高度重视履行社会责任，在经营和发展过程中，在追求经济效益的同时，也努力维护社会效益，实现公司与社会和谐发展。

一是**确保高速安全畅通**。报告期内，公司严格按照上级要求，积极采取各项措施，切实做好了重大节日期间的免费通行和安全保畅工作，没有发生一起严重拥堵事件和重大交通事

故，确保了各项惠民政策的顺利实施。春运期间，为防止冰冻天气路面结冰影响车辆通行，公司详细清点抗冰物资，并联系好除冰设备，适时启动紧急预案，全力确保所辖道路的安全、畅通。绕南公司荣获了省级“高速公路先进单位”、省级“模范职工小家”、市级“青年文明号”等荣誉。

二是维护社会大局稳定。报告期内，公司通过压实安全生产企业主体责任，开展多形式的安全生产培训，组织各类安全生产检查，完善应急预案等多项制度，不断强化安全意识，筑牢安全防线，实现了安全生产零事故、社会治安零案件。湖南投资荣获2018年度长沙市安全生产目标管理考核先进单位，湖南投资大厦项目2018年荣获湖南省建设工程“芙蓉奖”。浏阳财富新城项目荣获改革开放40年暨浏阳市住房制度改革20年突出贡献奖等奖项。

2018年12月10日，公司浏阳财富新城项目附近民房发生火灾，浏阳财富新城现场16名建筑工人，第一时间出动及时扑救，浏阳市政府对“12.10”财富新城工作人员应急处置火险的先进事迹进行了隆重表彰并给予10万元重奖。

三是弘扬社会正能量。以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻党的十九大精神，增强“四个意识”，坚定“四个自信”，做到“两个维护”。以党建为引领，有效促进党建与生产经营、与企业文化的深度融合，发挥党支部的战斗堡垒和党员的先锋模范作用，提振精气神，汇聚正能量，为公司发展凝聚了满满正能量。

2、履行精准扶贫社会责任情况 适用 不适用

公司报告年度暂未开展精准扶贫工作，也暂无后续精准扶贫计划。

3、环境保护相关的情况

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位——否

公司及所属公司不属于环境保护部门公布的重点排污单位。

公司坚持不懈地为打赢“蓝天保卫战”而努力，将环保理念贯穿到公司各个生产经营过程中，加强各种防范措施的落实：针对在建基建项目，加强施工工地扬尘管控，对施工道路建设、建筑施工等扬尘产生场所进行标准化管理，严格按规范实施施工边界围挡、路面硬化、堆场覆盖、清扫、密闭、出入车辆冲洗、施工面围挡等措施，开展绿色施工；为配合长沙市集中式饮水水源地环境保护执法专项行动的实施，公司制定了绕南高速所经的黑石铺大桥交通穿越应急预案并在天心区环保局备案，在桥梁两端设置了环保标识，完成了黑石铺大桥集

中排水管道及事故应急处置池施工，并通过了环保部门验收，实现了桥面雨水的集中排放及事故状况下的集中收集、处置。针对酒店经营，做好节能减排措施，加强低值易耗品、用水、用电及洗涤费的控制。公司积极倡导绿色生活方式，努力把环境保护与可持续发展落到实处。

十九、其他重大事项的说明

适用 不适用

1、2017年年度分红工作已于2018年6月28日实施完毕：2017年年度分配方案已经公司2018年度第2次董事会会议审议通过并获公司2017年年度股东大会批准。《公司2017年年度股东大会决议公告》（公告编号：2018-011）已于2018年5月16日刊登在《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》和巨潮资讯网上；《公司2017年度分红派息实施公告》（公告编号：2018-012）已于2018年6月22日刊登在《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》和巨潮资讯网上。

2、控股股东计划增持公司股票事项：公司控股股东环路集团于2018年6月26日至2018年12月25日利用自有资金通过深圳证券交易所交易系统以集中竞价方式累计增持公司股份9,984,317股，约占公司总股本的2%，本次增持计划已实施完毕。

《公司关于控股股东计划增持公司股票的公告》（公告编号：2018-013）已于2018年6月26日披露；《公司关于控股股东增持公司股份达到1%暨增持计划进展公告》（公告编号：2018-017）已于2018年8月31日披露；《公司关于控股股东增持公司股份达到 2%暨增持计划进展公告》（公告编号：2018-020）已于2018年9月21日披露；《公司关于控股股东增持股份计划实施结果公告》（公告编号：2018-027）已于2018年12月26日披露，相关公告内容详见披露日期的《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》和巨潮资讯网。

3、关于 2018 年度计提资产减值准备的事项：（1）长沙市金霞经济开发区项目土地应收款满 2 年，公司出于谨慎原则按 30%的比例 2018 年度计提了 971 万元，累计计提坏账准备 1,456 万元；（2）根据公司 2017 年度第 1 次董事会会议审议通过的《广西桂林正翰辐照中心有限责任公司股权转让以及债务处置协议》（以下简称协议）相关条款，郑斌或辐照中心除按协议支付了全部股权款 620 万元并于 2018 年度归还了 180 万元债务款，截至报告期末仍有 210 万元债务款逾期未付，为此，2018 年度公司对 210 万元逾期款项进行了全额计提。公司出于谨慎性原则，对尚未到期应偿还公司款项 1,500 万元按 15%的比例计提了 130.5 万元坏账准备，2018 年度计提坏账准备金额为 340.5 万元，累计计提坏账准备金额为 435 万元。

该计提事项已经公司 2019 年度第 3 次董事会会议审议通过，《公司关于 2018 年度计提资产减值准备的公告》（公告编号：2019-017）于 2019 年 3 月 23 日披露，相关公告内容详见披露日期的《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》和巨潮资讯网。

二十、公司子公司重大事项

适用 不适用

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行 新股	送 股	公积金 转股	其 他	小 计	数量	比例
一、有限售条件股份	14,765	0.00%	0	0	0	0	0	14,765	0.00%
1、国家持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
2、国有法人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
3、其他内资持股	14,765	0.00%	0	0	0	0	0	14,765	0.00%
其中：境内法人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
境内自然人持股	14,765	0.00%	0	0	0	0	0	14,765	0.00%
4、外资持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
其中：境外法人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
境外自然人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
二、无限售条件股份	499,201,046	100.00%	0	0	0	0	0	499,201,046	100.00%
1、人民币普通股	499,201,046	100.00%	0	0	0	0	0	499,201,046	100.00%
2、境内上市的外资股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
3、境外上市的外资股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
4、其他	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	
三、股份总数	499,215,811	100.00%	0	0	0	0	0	499,215,811	100.00%

股份变动的理由

 适用 不适用

股份变动的批准情况

 适用 不适用

股份变动的过户情况

 适用 不适用

股份回购的实施进展情况

 适用 不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

 适用 不适用

股份变动对最近一年和最近一期基本每股收益和稀释每股收益、归属于公司普通股股东的每股净资产等财务指标的影响

 适用 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

 适用 不适用

2、限售股份变动情况

 适用 不适用

二、证券发行与上市情况

1、报告期内证券发行（不含优先股）情况 适用 不适用

2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明 适用 不适用

3、现存的内部职工股情况 适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	67,501 户	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	66,013 户	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）	0 户	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）	0 户	
持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
环路集团	国有法人	32.31%	161,306,457	9,984,317	0	161,306,457		
池汉雄	境内自然人	1.09%	5,461,600	-1,618,600	0	5,461,600		
王伯达	境内自然人	0.46%	2,309,500	660,500	0	2,309,500		
林耀礼	境内自然人	0.40%	2,018,800	0	0	2,018,800		
陈 惠	境内自然人	0.32%	1,600,000	100,000	0	1,600,000		
林金田	境内自然人	0.30%	1,490,010	120,000	0	1,490,010		
倪 晓	境内自然人	0.28%	1,408,000	0	0	1,408,000		
王 雪	境内自然人	0.25%	1,270,000	-2,690,000	0	1,270,000		
吴胜英	境内自然人	0.23%	1,147,000	-103,000	0	1,147,000		
张秀芝	境内自然人	0.22%	1,113,500	-4,200	0	1,113,500		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况（如有）（参见注 3）	不适用							
上述股东关联关系或一致行动的说明	<p>（1）环路集团是本公司的控股股东，所持股份为国家法人股，与其余前九名股东不存在关联关系，也不属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。</p> <p>（2）其余前九名股东，本公司未知悉他们之间是否存在关联关系，也不知他们之间是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。</p>							
前 10 名无限售条件股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量		股份种类					
			股份种类	数量				
环路集团	161,306,457		人民币普通股	161,306,457				
池汉雄	5,461,600		人民币普通股	5,461,600				
王伯达	2,309,500		人民币普通股	2,309,500				
林耀礼	2,018,800		人民币普通股	2,018,800				
陈 惠	1,600,000		人民币普通股	1,600,000				
林金田	1,490,010		人民币普通股	1,490,010				

倪 晓	1,408,000	人民币普通股	1,408,000
王 雪	1,270,000	人民币普通股	1,270,000
吴胜英	1,147,000	人民币普通股	1,147,000
张秀芝	1,113,500	人民币普通股	1,113,500
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	(1) 环路集团是本公司的控股股东，所持股份为国家法人股，与其余前九名无限售条件流通股股东不存在关联关系，也不属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。 (2) 其余九位无限售条件流通股股东，本公司未知悉他们之间是否存在关联关系，也不知他们之间是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。		
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）（参见注 4）	(1) 第 4 大股东林耀礼通过信达证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 2,018,800 股公司股票。 (2) 第 6 大股东林金田通过中国民族证券有限责任公司客户信用交易担保证券账户持有 1,490,010 股公司股票。 (3) 第 7 大股东倪晓通过信达证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 1,408,000 股公司股票。 (4) 第 8 大股东王雪通过渤海证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 860,000 股公司股票。 (5) 第 9 大股东吴胜英通过信达证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 1,147,000 股公司股票。		

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易 是 否

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

2、公司控股股东情况

控股股东性质：地方国有控股

控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
环路集团	刘林平	1997 年 11 月 12 日	914301007072028022 (统一社会信用代码)	环线公路建设、维护、收费及经营管理，建材的销售。
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况			无	

控股股东报告期内变更 适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

3、公司实际控制人及其一致行动人

实际控制人性质：地方国资管理机构

实际控制人类型：法人

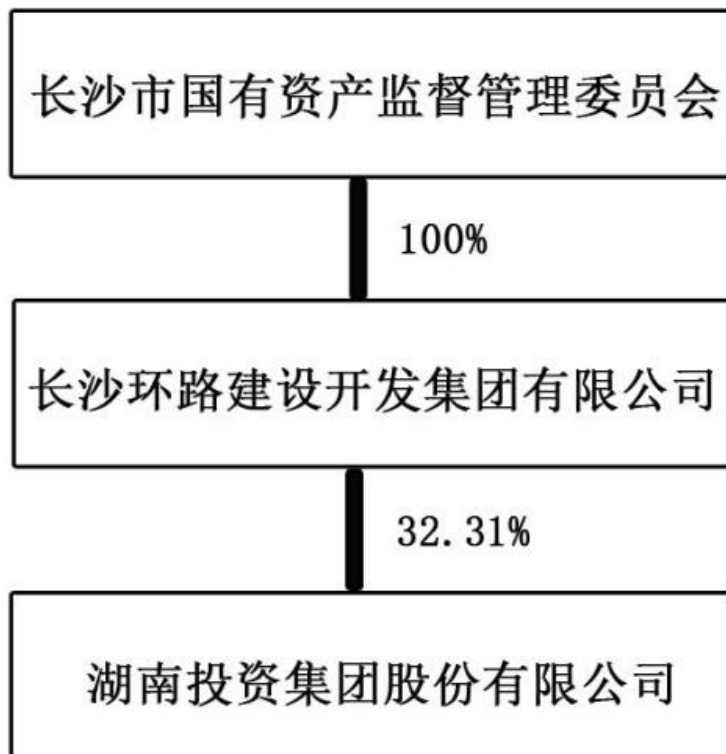
实际控制人名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
长沙市国有资产监督管理委员会	王雄文	2005 年 01 月 14 日	无	代表市政府作为国有资产的出资人，督促所出资企业实现国有资产保值增值，防止国有资产流失；担负全市国企改革和维稳重任，并承担完善国资监管各项规章制度，以及加快国资监管政策法规、产权管理、经营者业绩考核、统计评价四大体系建设等职能。
实际控制人报告期内控制的其他境内外上市公司的股权情况			无	

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

4、其他持股在 10%以上的法人股东

适用 不适用

5、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

适用 不适用

第七节 优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数(股)	本期增持股份数量(股)	本期减持股份数量(股)	其他增减变动(股)	期末持股数(股)
刘林平	党委书记 董事长	现任	男	53	2015年 09月19日		0	0	0	0	0
陈小松	党委副书记 董事 总经理	现任	男	56	2015年 12月01日		0	0	0	0	0
裴建科	董事	现任	男	53	2013年 09月29日		0	0	0	0	0
杨若如	董事	现任	男	61	2013年 09月29日		0	0	0	0	0
鲁亮升	独立董事	现任	男	68	2013年 09月29日		0	0	0	0	0
郭平	独立董事	现任	男	56	2013年 09月29日		0	0	0	0	0
潘传平	独立董事	现任	男	52	2013年 09月29日		0	0	0	0	0
唐晓丹	监事会 主席	现任	女	62	2013年 09月29日		19,687	0	0	0	19,687
余英	监事	现任	女	46	2016年 04月18日		0	0	0	0	0
孙攀登	监事	现任	男	40	2016年 06月21日		0	0	0	0	0
张彬	纪委书记	现任	男	48	2015年 07月02日		0	0	0	0	0
胡连宇	副总经理	现任	男	40	2016年 10月13日		0	0	0	0	0
陈可克	副总经理	现任	男	42	2016年 04月18日		0	0	0	0	0
张登峰	副总经理	现任	男	43	2017年 04月28日		0	0	0	0	0
马宁	董事会 秘书	现任	男	57	2013年 09月29日		0	0	0	0	0
易建平	财务总监	现任	女	52	2019年 01月21日		0	0	0	0	0
王力力	董事	离任	男	60	2013年 09月29日	2018年 09月15日	0	0	0	0	0
吴立理	财务总监	离任	男	55	2016年 06月22日	2019年 01月21日	0	0	0	0	0
合计	--	--	--	--	--	--	19,687	0	0	0	19,687

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√ 适用 □ 不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
王力力	董 事	离任	2018 年 09 月 15 日	因工作变动原因，辞去公司董事职务及董事会战略委员会委员职务。
吴立理	财务总监	离任	2019 年 01 月 21 日	因工作调动原因，辞去公司财务总监职务。
易建平	财务总监	任免	2019 年 01 月 21 日	根据公司 2019 年度第 1 次董事会会议决议，董事会聘任易建平女士为公司财务总监。

三、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员专业背景、主要工作经历以及目前在公司的主要职责

1、公司董事：

刘林平：在职研究生；曾任长沙市委办公厅副主任，长沙市芙蓉区委副书记、长沙高新区隆平高科技园党工委书记（正县），长沙市望城区委副书记（正县）、区委党校校长；现任环路集团党委书记、董事长，湖南投资党委书记、第五届董事会董事长。

陈小松：在职研究生，高级经济师；曾任长沙县大渔塘乡乡长，共青团长沙市委常委、农村部部长、宣传部部长、统战部部长，市青联秘书长，省政府办公厅政策研究室、省经济信息研究中心团委书记，环路集团经营管理部部长、副总经济师，深圳湘江投资有限公司总经理，湖南投资副总经理；现任湖南投资党委副书记、第五届董事会董事、总经理。

裴建科：硕士研究生，国家一级建造师、工程师；曾任长沙县公路局副局长，长沙市公路局机械工程处副处长，长沙市国道绕城公路建设开发总公司工程科科长、经理助理、副总经理，湖南投资第四届董事会董事、副总经理；现任环路集团党委副书记、董事、总经理，湖南投资第五届董事会董事。

杨若如：大学专科，高级政工师、高级经济师；曾任长沙市调科食品公司团委副书记、行政办公室副主任，长沙市委组织部副科级组织员、正科级组织员、干部一科副科长，长沙市国道绕城公路建设开发总公司总经理，环路集团党委副书记、总经理，湖南投资第四届董事会董事、环路集团董事；现任湖南投资第五届董事会董事。

鲁亮升：大学本科，会计学教授、注册会计师；曾任湖南财经高等专科学校党委副书记、副校长；现任湖南财政经济学院顾问，中科云网科技集团股份有限公司独立董事，湖南投资第五届董事会独立董事。

郭 平：博士研究生，会计学教授；曾任湖南大学会计学院副院长、教授、博导，金鹰基金管理公司独立董事，袁隆平农业高科技股份有限公司独立董事，湖南博云新材料股份

有限公司独立董事，福建龙洲运输股份有限公司独立董事；现任湖南大学经济与贸易学院党委书记兼副院长、教授、博导，兼任中国财政学会理事，湖南省财政学会常务理事，湖南省政府非税收入研究会常务理事，湖南省国际税收研究会常务理事，湖南省预算与会计研究会理事，长沙市审计学会副会长，湖南大学财税与产业发展研究中心主任，湖南投资第五届董事会独立董事。

潘传平：法律硕士、工商管理博士，国家一级律师、香港注册律师，湖南省人大代表；现任湖南人和律师事务所首席合伙人，中葡法学院副院长，湖南大学司法鉴定中心知识产权鉴定人，珠海国际仲裁院仲裁员，赣江新区国际仲裁院仲裁员，民盟中央法制委员会委员，全国律协行政专业委员会委员，民盟湖南省常委，湖南省纪委监委监察员，湖南省检察院特约检察员，澳门“一带一路”法律服务研究会会长，湖南投资第五届董事会独立董事。

2、公司监事：

唐晓丹：大学专科，助理会计师；曾任长沙化工原料总公司计财科副科长，长沙市路桥经营公司计财科科长，环路集团计财部部长，湖南投资第四届监事会主席、工会主席；现任湖南投资第五届监事会主席。

余英：大学本科；曾任长沙高新技术产业开发区隆平高科技园管理委员会财政分局副科长，君逸康年大酒店、君逸山水大酒店财务总监、计划财务部副部长；现任湖南投资第五届监事会职工监事、风控审计部副部长。

孙攀登：大学本科，工程师；曾任长沙市国道绕城公路建设开发总公司技术员、助理工程师，环路集团工程技术部副部长、部长、副总工程师、工程部部长；现任湖南广泽置业发展有限公司经理，湖南投资第五届监事会监事。

3、公司高级管理人员：

张彬：大学本科；曾任湖南省物资建材总公司经理秘书、办公室副主任，市纪委调研法规室副主任，市纪委办公厅副主任，市会展办党组成员、副主任；现任湖南投资纪委书记。

胡连宇：硕士研究生；曾任长沙市曹家坡小学校长，长沙市雨花区委办公室干部、副主任科员，长沙市雨花区直属机关工委委员、纪委书记，中共长沙市委办公厅综合调研室干部、副主任科员，中共长沙市委办公厅秘书一处副处长、主任科员，中共长沙市委组织部研究室主任、政策法规处处长，长沙市领导科学学会副秘书长，中共长沙市委组织部干部一处处长；现任湖南投资副总经理。

陈可克：大学本科；曾任湖南投资绕南公司收费站站长、副经理，环路集团宁乡分公司

党支部书记、经理，湖南投资党委办主任、人力资源部经理、第五届监事会监事、机关党支部书记；现任湖南投资副总经理。

张登峰：大学本科，一级注册建造师、高级工程师；曾任长沙新港城建设开发有限公司策划部副部长、总工室主任，长沙市环路建设开发有限公司项目部职员，环路集团（高路绿地公司）经理，湖南投资经营管理部副经理，湖南现代投资置业发展有限公司（系本公司全资子公司）副经理；现任公司副总经理，湖南现代投资置业发展有限公司经理。

马宁：大学本科，高级工程师；曾任中国南方航空动力机械公司办公室秘书科科长，南方摩托股份有限公司计划部副部长、办公室主任、管理部部长、证券部部长、董事会秘书，湖南投资董秘处处长、证券事务代表；现任湖南投资董事会秘书。

易建平：大学本科，会计师、经济师。曾任湖南投资君逸康年大酒店财务部部长，湖南环路工程有限公司财务部部长、湖南投资财务部副部长、部长；现任湖南投资财务总监。

在股东单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
刘林平	环路公司	党委书记、董事长	2015年08月01日		否
裴建科	环路公司	党委副书记、董事、总经理	2017年04月28日		是
杨若如	环路公司	正县级干部	2006年11月01日		是
在股东单位任职情况说明		无			

在其他单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
鲁亮升	湖南财政经济学院	顾问	2010年06月01日		是
郭平	湖南大学经济与贸易学院	教授、博导、党委书记兼副院长	2010年09月01日		是
潘传平	湖南人和律师事务所	主任、律师	2001年01月01日		是
在其他单位任职情况的说明		上述三人均为公司独立董事。			

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

适用 不适用

四、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

1、决策程序及确定依据：

(1) 公司独立董事、外部董事、监事根据《湖南投资独立董事、外部董事、监事津贴管理办法》领取报酬。

(2) 公司高级管理人员根据《湖南投资高级管理人员薪酬管理办法》和长沙市国有企业负责人薪酬制度改革机构的相关规定领取报酬。

2、支付情况：报告期内董事、监事和高级管理人员领取报酬如下表

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
刘林平	党委书记、董事长	男	53	现任	51.6	否
陈小松	党委副书记、董事、总经理	男	56	现任	51.6	否
裴建科	董事	男	53	现任	0	否
杨若如	董事	男	61	现任	0	是
鲁亮升	独立董事	男	68	现任	7.2	否
郭平	独立董事	男	56	现任	7.2	否
潘传平	独立董事	男	52	现任	7.2	否
唐晓丹	监事会主席	女	62	现任	0	否
余英	监事	女	46	现任	10.15	否
孙攀登	监事	男	40	现任	6.83	否
张彬	纪委书记	男	48	现任	46.44	否
胡连宇	副总经理	男	40	现任	46.44	否
陈可克	副总经理	男	43	现任	46.44	否
张登峰	副总经理	男	43	现任	46.44	否
马宁	董事会秘书	男	57	现任	41.28	否
易建平	财务总监	女	52	现任	13.66	否
王力力	董事	男	59	离任	0	是
吴立理	财务总监	男	55	离任	41.28	否
合计	--	--	--	--	423.76	--

公司董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

 适用 不适用

五、公司员工情况

1、员工数量、专业构成及教育程度

母公司在职员工的数量（人）	558
主要子公司在职员工的数量（人）	227
在职员工的数量合计（人）	785
当期领取薪酬员工总人数（人）	1,057
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	19
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	457
销售人员	36
技术人员	66
财务人员	72
行政人员	154
合 计	785
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士	13
本科	206
大专	313
高中及以下	253
合 计	785

2、薪酬政策

公司制订了绩效考核办法，以提高员工的工作效率与积极性，更好地了解、评估员工的工作态度与能力。通过绩效考核考察员工工作绩效，并作为员工奖惩、评先、调迁、薪酬、晋升、退职管理的依据，同时作为员工培训与发展的参考。

3、培训计划

公司每年均制订了培训计划，采用内部培训和外部培训相结合的方式开展员工培训。培训形式分为员工入职培训、普通员工培训，及组织财务、法律、审计、人力资源、证券事务等人员参加相关专业培训等。

4、劳务外包情况

适用 不适用

第九节 公司治理

一、公司治理的基本状况

报告期内，公司严格按照《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》《深圳证券交易所股票上市规则》等法律法规要求，结合公司实际情况，不断完善公司法人治理结构，规范公司运作，建立健全内部管理和控制制度，持续深入开展公司治理活动。报告期内，公司管理水平、诚信度和透明度进一步提高；公司独立性强，信息披露规范；公司股东大会、董事会、监事会各尽其责，恪尽职守，规范运作，积极开展投资者关系管理，切实维护了广大投资者和公司的利益。公司治理的实际情况符合法律、法规等规范性文件的规定。

1、关于股东与股东大会

公司严格按照《上市公司股东大会规则》和《公司章程》的规定和要求，确保所有股东特别是中小股东的正当权益。公司严格按照中国证监会有关要求召集、召开股东大会，并请律师出席见证。公司股东大会采取现场投票和网络投票相结合的方式召开，能够平等对待所有股东，特别是确保中小股东享有平等地位，公司通过建立与股东沟通的有效渠道，保证股东能够充分行使自己的权利。

2、关于公司与控股股东的关系

公司具有独立的业务及自主经营能力，公司控股股东严格规范自己的行为，通过股东大会依法行使出资人的权利，没有超越股东大会直接或间接干预公司的决策和经营活动，公司与控股股东在人员、资产、财务、机构、业务方面做到了“五独立”，公司董事会、监事会和内部经营管理机构根据各议事规则及公司制度独立运行。

3、关于董事和董事会

公司严格按照《公司章程》规定的董事选聘程序选举董事，公司董事会现由7名董事组成，其中独立董事3名，公司董事会的人数和人员构成符合法律、法规要求。董事会下设战略、薪酬与考核、审计、提名四个专门委员会，其中除战略委员会外，独立董事委员不少于委员会人数的1/3，审计委员会中有1名独立董事是会计专业人士。公司各位董事能够依照规则认真履行职责，定期召开会议并依法参加会议，维护公司和全体股东的权益。

4、关于监事和监事会

公司监事会在《公司法》《公司章程》和股东大会赋予的职权范围内依法并积极行使监督权。公司监事会现由3名监事组成，其中1名为职工代表监事。公司监事能够认真履行职责，本着对股东负责的态度，对公司财务以及公司董事、总经理和其他高级管理人员履行职责的合法、合规性进行有效监督，维护公司和全体股东的利益。

5、绩效评价和激励约束机制

公司建立了公正、透明、有效的董事、监事和高级管理人员的绩效评价标准和激励约束机制。公司未来将探索更多形式的激励方式，完善绩效评价标准，形成多层次的综合激励机制，更好地调动管理人员的工作积极性，吸引和稳定优秀管理人才和技术、业务骨干。

6、关于信息披露与透明度

董事会秘书作为信息披露工作的第一责任人，根据监管部门的规范进行投资者来访咨询接待工作，指定《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》和巨潮资讯网作为公司信息披露媒体。公司严格按照有关法律法规及《湖南投资信息披露制度》的要求，真实、准确、完整、及时地披露有关信息。公司注重与投资者的沟通交流，通过深圳证券交易所互动平台和接待来访等方式加强与投资者的沟通和交流。公司对外披露信息没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，确保所有投资者有平等机会获取公司信息，增加公司透明度，切实维护中小投资者的知情权。

7、关于利益相关者

公司在保持稳健发展、实现股东利益最大化的同时，积极关注所在地区福利、公益事业等问题，重视社会责任，充分尊重银行、供应商、员工和顾客等其他利益相关者的合法权益，在经济活动中秉承诚实守信、公平公正的原则，树立良好的企业形象，促进公司平稳持续地健康发展。

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件是否存在重大差异

是 否

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件不存在重大差异。

二、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

公司在人员、资产、财务、机构和业务等方面完全独立于控股股东，具有独立完整的业务及自主经营能力。

1、**人员分开方面**：公司建立了独立的劳动、人事、工资管理制度，建立了独立的劳动人事职能部门；公司高级管理人员均在公司领取薪酬，未在股东单位担任职务。

2、**资产完整方面**：公司拥有独立完整的资产运作系统。

3、**财务独立方面**：公司设有独立的财务部门，并依据上市公司会计制度建立了独立的会计核算体系和财务管理制度；公司拥有独立的银行账户，依法独立纳税。

4、**机构独立方面**：公司设立了完全独立于控股股东的组织机构，不存在与控股股东合署办公的情况。

5、**业务分开方面**：公司在业务方面独立于控股股东，具有独立完整的业务及自主经营能力。

三、同业竞争情况

适用 不适用

四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	披露索引
2017 年年度股东大会	年度股东大会	30.42%	2018 年 05 月 15 日	2018 年 05 月 16 日	公告名称《湖南投资 2017 年年度股东大会决议公告》，公告编号：2018-011

2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

五、报告期内独立董事履行职责的情况

1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会及股东大会的情况							
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
鲁亮升	6	2	4	0	0	否	1
郭平	6	2	4	0	0	否	1
潘传平	6	2	4	0	0	否	1

连续两次未亲自出席董事会的说明：无

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

是 否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳 是 否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

公司独立董事根据《公司法》《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》《公司章程》及有关法律法规的规定和要求，认真履行法律、法规、公司章程及独立董事制度等赋予的职责，积极出席公司董事会会议和股东大会，检查和指导公司生产经营工作，对重要事项发表了独立、公正的意见，对公司内控制度完善和日常经营决策等方面提出了很多宝贵的专业性建议，履行职责过程中做到了勤勉、忠实、尽责，充分发挥了独立董事作用，有效维护了上市公司和广大投资者的利益。

报告期内，公司3位独立董事对公司本年度董事会会议的各项议案及非董事会会议的其他事项没有提出异议，就以下事项发表了独立意见：

(1) 2018年3月16日听取了公司管理层对公司2017年度生产经营情况和投融资活动等重大事项的情况汇报，对有关项目进行了实地考察；听取了公司财务总监对公司2017年度财务状况和经营成果的汇报。在年审会计师事务所进场审计前，与公司年审注册会计师就审计工作小组的人员构成、审计计划、风险判断、风险及舞弊的测试和评价方法、2017年度审计重点等问题进行了沟通，并发表了独立意见。

(2) 2018年4月18日与年审注册会计师见面并沟通了初审意见；审查了董事会会议召开的程序、必备文件以及能够做出合理准确判断的资料信息的充分性，未发现与召开董事会会议相关规定不符或判断依据不足的情形，并发表了独立意见。

(3) 2018年4月19日就公司2018年度第2次董事会会议审议的《公司2017年度利润分配预案和资本公积金转增股本的预案》《关于2017年公司控股股东及其他关联方占用公司资金、公司对外担保情况》《公司内部控制评价报告》《公司关于续聘会计师事务所的议案》和《公司关于变更会计政策的议案》发表了独立意见。

(4) 2018年8月23日就公司2018年度第4次董事会会议审议的《公司2018年半年度报告》涉及的《关于2018年半年度公司控股股东及其他关联方占用公司资金、公司对外担保情况》发表了独立意见。

(5) 2018年10月25日就公司2018年度第5次董事会会议审议的《公司关于会计政策变更的议案》发表了独立意见。

六、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

1、董事会审计委员会

董事会审计委员会由3名独立董事和2名董事组成，主任委员由独立董事鲁亮升先生担任。

报告期内，根据中国证监会、深圳证券交易所有关规定及《公司董事会审计委员会实施细则》的要求，2018年董事会审计委员会本着勤勉尽责的原则，召开了2次会议。

(1) 2018年3月16日，召开了董事会审计委员会2018年度第1次会议，全体委员认真审阅了公司2017年度审计工作计划及相关资料，与负责公司年度审计工作的天健注册会计师协商确定了公司2017年度财务报告审计工作的时间安排；认真审阅了在年审注册会计师进场前公司初步编制的财务会计报表，并出具了书面审议意见。会议审议通过了《公司2017年度年报审计方案》和《公司2017年度未审计报表》两项议案，并形成了决议。

(2) 2018年4月18日，召开了董事会审计委员会2018年度第2次会议，全体委员认真审阅了公司2017年度财务会计报表，并形成书面审核意见；对天健从事2017年度公司的审计工作进行了总结。会议审议通过了《公司2017年度财务会计报表》《审计委员会关于年审注册会计师出具初步审计意见后的公司财务会计报表的审议意见》《审计委员会关于天健会计师事务所（特殊普通合伙）从事2017年度审计工作的总结报告》《审计委员会关于聘请财务及内控审计机构的议案》《审计委员会2017年度工作情况》和《公司关于变更会计政策的议案》六项议案，并形成了决议。

2、董事会薪酬与考核委员会

董事会薪酬与考核委员会由3名独立董事和2名董事组成，主任委员由独立董事郭平先生担任。报告期内，按照《公司董事会薪酬与考核委员会实施细则》及相关规定开展工作，召开了1次会议。

2018年4月19日，召开了董事会薪酬与考核委员会2018年度第1次会议，全体委员对2017年度公司董事、监事及高级管理人员所披露的薪酬情况进行了审核并发表审核意见如下：公司在2017年年度报告中披露的董事、监事和高级管理人员所得薪酬，均依据2013年度第二次临时股东大会审议通过的《湖南投资独立董事、外部董事、监事津贴管理办法》及《湖南投资高级管理人员薪酬管理办法》确定；目前公司尚未建立股权激励机制，公司将不断完善内部激励与约束机制，逐渐建立起短期激励与长期激励相结合的激励体系，推动管理层与公司、投资者利益的紧密结合。

3、董事会提名委员会

董事会提名委员会由3名独立董事和2名董事组成，主任委员由独立董事潘传平先生担任。报告期内，提名委员会认为公司现有董事会人员结构合理，高管团队具有丰富的行业经验和管理经验，能够胜任各自的工作。

4、董事会战略委员会

董事会战略委员会由5名董事组成，其中1名为独立董事，主任委员由董事长刘林平先生担任。报告期内，根据中国证监会、深圳证券交易所有关规定及《公司董事会战略委员会实施细则》的有关规定就公司所处行业的发展趋势、产业布局、转型发展等方面进行了探讨和研究。

七、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险 是 否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

八、高级管理人员的考评及激励情况

公司高级管理人员的考评及激励机制是根据公司年度经营目标的完成情况来确定，根据当年的经营业绩、整体管理指标完成情况来给予奖惩，并依据下一年度经营发展计划来确定新年度的考核指标。

九、内部控制情况

1、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

□ 是 √ 否

2、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期		2019年03月23日
内部控制评价报告全文披露索引		公告名称：《2018年度湖南投资内部控制评价报告》 公告网站：巨潮资讯网
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例		94.08%
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例		96.57%
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	<p>重大缺陷： (1) 该缺陷涉及高级管理人员舞弊； (2) 注册会计师发现当期财务报表存在重大错报，而内部控制在运行过程中未能发现该错报； (3) 该缺陷表明未设立内部监督机构或内部监督机构未履行基本职责。</p> <p>重要缺陷： (1) 当期财务报告存在依据上述认定的重要错报，控制活动未能识别该错报； (2) 虽然未达到和超过该重要性水平，但从性质上看，仍应引起董事会和管理层重视的错报。</p>	<p>重大缺陷： (1) 严重违反法律、法规、规章、政府政策、其他规范性文件等，导致中央政府或监管机构的调查，并被限令行业退出、吊销营业执照、强制关闭等； (2) 战略与运营目标或关键业绩指标执行不合理，对战略与运营目标的实现产生严重负面作用； (3) 重要业务缺乏制度控制或制度系统失效，给公司造成按上述定量标准认定的重大损失。</p> <p>重要缺陷： (1) 违反法律、法规、规章、政府政策、其他规范性文件等，导致地方政府或监管机构的调查，并责令停业整顿等； (2) 战略与运营目标或关键业绩指标执行不合理，对战略与运营目标的实现产生明显的消极作用； (3) 公司因管理失误发生依据上述定量标准认定的重要损失； (4) 损失虽然未达到和超过该重要性水平，但从性质上看，仍应引起董事会和管理层重视。</p>
定量标准	<p>重大缺陷： (1) 内部控制缺陷可能造成利润错报\geq利润总额的8%； (2) 内部控制缺陷可能造成资产错报\geq资产总额的影响1%。</p> <p>重要缺陷： (1) 利润总额的4%\leq内部控制缺陷可能造成利润错报$<$利润总额的8%； (2) 对资产总额的影响0.5%\leq内部控制缺陷可能造成资产错报$<$对资产总额的影响1%。</p> <p>一般缺陷： (1) 内部控制缺陷可能造成利润错报$<$利润总额的4%； (2) 内部控制缺陷可能造成资产错报$<$对资产总额的影响0.5%。</p>	<p>如果该缺陷单独或连同其他缺陷可能导致公司财产损失金额小于资产总额的0.25%，则认定为不重要；如果超过0.25%小于0.5%认定为重要缺陷；如果超过0.5%则认定为重大缺陷。 除重大缺陷、重要缺陷以外的其他非财务报告内部控制缺陷应当认定为一般缺陷。</p>

财务报告重大缺陷数量（个）	0
非财务报告重大缺陷数量（个）	0
财务报告重要缺陷数量（个）	0
非财务报告重要缺陷数量（个）	0

十、内部控制审计报告

√ 适用 □ 不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
内部控制审计报告出具单位天健认为，湖南投资于 2018 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2019 年 03 月 23 日
内部控制审计报告全文披露索引	公告名称：《湖南投资内部控制审计报告》，公告披露网站：巨潮资讯网
内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

□ 是 √ 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

√ 是 □ 否

第十节 公司债券相关情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券

否

第十一节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准的无保留意见
审计报告签署日期	2019 年 03 月 21 日
审计机构名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	天健审（2019）2-218 号
注册会计师姓名	李新葵、刘钢跃

审计报告正文

审 计 报 告

天健审（2019）2-218 号

湖南投资集团股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了湖南投资集团股份有限公司（以下简称湖南投资公司）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、合并及母公司所有者权益变动表，以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了湖南投资公司 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，我们独立于湖南投资公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

（一）收入确认

1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注三(二十三)、五（一）1.及附注十二（二）所述。

湖南投资公司的营业收入主要来自于路桥收费、酒店服务、房地产经营等。2018 年度，湖南投资公司财务报表所示营业收入项目金额为人民币 29,867.04 万元，其中路桥收费业务的营业收入为人民币 18,087.18

万元，占营业收入的 60.56%。

路桥收费收入作为湖南投资公司 2018 年主要收入来源，其收入确认系根据可收到的过路过桥费确认收入。

由于营业收入是湖南投资公司关键业绩指标之一，可能存在湖南投资公司管理层（以下简称管理层）通过不恰当的收入确认以达到特定目标或预期的固有风险。同时 2018 年度营业收入发生额较 2017 年度下降 67,219.90 万元，下降幅度 69.24%，波动幅度较大，收入是否完整的计入恰当的会计期间存在重大错报风险。因此，我们将收入确认确定为关键审计事项。

2. 审计应对

针对收入确认，我们实施的审计程序主要包括：

(1) 了解与收入确认相关的关键内部控制，评价这些控制的设计，确定其是否得到执行，并测试相关内部控制的运行有效性；

(2) 针对物业及房地产收入检查主要的销售合同、收费单据，针对酒店服务及路桥收费业务检查酒店消费单据、全年高速公路通行量统计数据等，识别与商品所有权上的主要风险和报酬转移相关的条款，评价收入确认政策是否符合企业会计准则的规定；

(3) 对营业收入按月度实施实质性分析程序，识别是否存在重大或异常波动，并查明波动原因；

(4) 结合应收账款函证，以抽样方式向主要客户函证本期销售额；

(5) 以抽样方式对资产负债表日前后确认的营业收入核对至通行量统计数据等支持性文件，评价营业收入是否在恰当期间确认；

(6) 检查与营业收入相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报和披露。

(二) 存货可变现净值

1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注三(十二)及附注五(一) 5.所述。

截至 2018 年 12 月 31 日，湖南投资公司财务报表所示开发成本项目账面余额为人民币 44,283.85 万元，账面价值为人民币 44,283.85 万元，占存货期末账面价值的 97.83%，占资产总额的 20.77%。

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照存货类别成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。管理层在考虑持有存货目的的基础上，根据未来市场趋势等确定估计售价，并按照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存货的可变现净值。

由于存货金额重大，且确定存货可变现净值涉及重大管理层判断，我们将存货可变现净值确定为关键审计事项。

2. 审计应对

针对存货可变现净值，我们实施的审计程序主要包括：

(1) 了解与存货可变现净值相关的关键内部控制，评价这些控制的设计，确定其是否得到执行，并测试相关内部控制的运行有效性；

(2) 复核管理层以前年度对存货可变现净值的预测和实际经营结果，评价管理层过往预测的准确性；

- (3) 评价管理层对存货至完工时将要发生的成本、销售费用和相关税费估计的合理性；
- (4) 结合预收售房款以及期后房地产预售情况，测试管理层对存货可变现净值的计算是否准确；
- (5) 检查与存货可变现净值相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报和披露。

四、其他信息

管理层对其他信息负责。其他信息包括年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估湖南投资公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

湖南投资公司治理层（以下简称治理层）负责监督湖南投资公司的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

（一）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对湖南投资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湖南投资公司不能持续经营。

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

(六) 就湖南投资公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

天健会计师事务所（特殊普通合伙）

中国 杭州

中国注册会计师：李新葵

（项目合伙人）

中国注册会计师：刘钢跃

二〇一九年三月二十一日

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

1、合并资产负债表

编制单位：湖南投资集团股份有限公司

2018 年 12 月 31 日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	481,782,108.83	516,192,900.92
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	15,702,503.52	31,009,621.14
其中：应收票据		
应收账款	15,702,503.52	31,009,621.14
预付款项	1,791,493.90	2,026,143.17
应收保费		
应收分保账款		

应收分保合同准备金		
其他应收款	49,257,624.89	65,102,221.71
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	452,679,972.73	320,127,428.62
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	23,247,205.93	8,705,327.51
流动资产合计	1,024,460,909.80	943,163,643.07
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	16,167,222.34	18,199,849.18
投资性房地产	417,131,636.90	426,462,971.09
固定资产	281,314,999.27	308,585,630.79
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	255,059,933.82	273,337,909.54
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	137,790,979.96	110,996,145.19
递延所得税资产	316,760.67	587,909.45
其他非流动资产		
非流动资产合计	1,107,781,532.96	1,138,170,415.24
资产总计	2,132,242,442.76	2,081,334,058.31
流动负债：		
短期借款	1,000,000.00	1,000,000.00
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	212,630,558.84	258,918,762.96
预收款项	75,352,605.63	4,178,997.41
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	19,259,936.26	15,256,347.92
应交税费	22,398,595.25	9,401,174.09
其他应付款	162,269,027.68	156,374,086.05

其中：应付利息		
应付股利	28,527.26	20,537,192.46
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	492,910,723.66	445,129,368.43
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	514,824.37	514,824.37
递延收益	1,251,200.00	1,488,800.00
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	1,766,024.37	2,003,624.37
负债合计	494,676,748.03	447,132,992.80
所有者权益：		
股本	499,215,811.00	499,215,811.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	478,268,073.88	478,268,073.88
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	118,721,237.14	112,754,525.18
一般风险准备		
未分配利润	565,478,580.44	556,163,727.07
归属于母公司所有者权益合计	1,661,683,702.46	1,646,402,137.13
少数股东权益	-24,118,007.73	-12,201,071.62
所有者权益合计	1,637,565,694.73	1,634,201,065.51
负债和所有者权益总计	2,132,242,442.76	2,081,334,058.31

法定代表人：刘林平

主管会计工作负责人：易建平

会计机构负责人：彭莎

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	369,774,788.03	438,737,702.64
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	14,874,477.18	16,471,788.53
其中：应收票据		
应收账款	14,874,477.18	16,471,788.53
预付款项	375,397.56	1,021,673.96
其他应收款	509,981,279.21	411,968,996.99
其中：应收利息		
应收股利		10,989,438.03
存货	71,885,608.10	77,119,422.51
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	4,500,905.23	91,601.35
流动资产合计	971,392,455.31	945,411,185.98
非流动资产：		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	233,461,751.00	235,494,377.84
投资性房地产		
固定资产	158,348,725.27	168,320,632.57
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	255,059,933.82	273,337,909.54
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	135,431,350.26	106,276,886.01
递延所得税资产	316,760.67	399,466.95
其他非流动资产		
非流动资产合计	782,618,521.02	783,829,272.91
资产总计	1,754,010,976.33	1,729,240,458.89
流动负债：		
短期借款	1,000,000.00	1,000,000.00
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	1,157,501.19	829,947.94
预收款项	2,360,654.24	2,684,308.12

应付职工薪酬	17,080,998.39	12,863,241.77
应交税费	21,705,523.43	3,270,181.44
其他应付款	98,967,737.30	131,322,946.88
其中：应付利息		
应付股利	28,527.26	21,912.38
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	142,272,414.55	151,970,626.15
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	514,824.37	514,824.37
递延收益	1,251,200.00	1,488,800.00
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	1,766,024.37	2,003,624.37
负债合计	144,038,438.92	153,974,250.52
所有者权益：		
股本	499,215,811.00	499,215,811.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	479,397,770.66	479,397,770.66
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	118,721,237.14	112,754,525.18
未分配利润	512,637,718.61	483,898,101.53
所有者权益合计	1,609,972,537.41	1,575,266,208.37
负债和所有者权益总计	1,754,010,976.33	1,729,240,458.89

3、合并利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	298,670,363.28	970,869,367.96
其中：营业收入	298,670,363.28	970,869,367.96
利息收入		
已赚保费		

手续费及佣金收入		
二、营业总成本	237,301,785.29	803,903,318.80
其中：营业成本	121,334,900.49	640,463,311.12
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	20,077,971.32	63,584,702.70
销售费用	19,249,688.45	17,092,889.43
管理费用	71,358,211.36	86,255,888.09
研发费用		
财务费用	-7,022,484.34	-7,540,309.01
其中：利息费用	41,514.40	43,983.31
利息收入	7,341,605.95	7,860,546.83
资产减值损失	12,303,498.01	4,046,836.47
加：其他收益	480,916.57	
投资收益（损失以“-”号填列）	-2,032,626.84	-3,588,533.31
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-2,032,626.84	-2,175,920.46
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	300.00	30,323.44
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	59,817,167.72	163,407,839.29
加：营业外收入	734,353.24	703,430.63
减：营业外支出	701,095.71	550,791.53
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	59,850,425.25	163,560,478.39
减：所得税费用	29,022,703.34	41,483,578.32
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	30,827,721.91	122,076,900.07
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	30,827,721.91	122,076,900.07
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
归属于母公司所有者的净利润	40,242,355.88	130,400,036.86
少数股东损益	-9,414,633.97	-8,323,136.79
六、其他综合收益的税后净额		
归属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	30,827,721.91	122,076,900.07
归属于母公司所有者的综合收益总额	40,242,355.88	130,400,036.86
归属于少数股东的综合收益总额	-9,414,633.97	-8,323,136.79
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.08	0.26
（二）稀释每股收益	0.08	0.26

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元，上期被合并方实现的净利润为：0 元。

法定代表人：刘林平

主管会计工作负责人：易建平

会计机构负责人：彭莎

4、母公司利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	246,759,306.52	193,049,462.29
减：营业成本	84,489,369.32	75,035,864.21
税金及附加	13,551,192.86	3,046,617.88
销售费用	13,481,894.31	13,284,435.53
管理费用	44,756,083.11	56,106,217.51
研发费用		
财务费用	-6,119,575.61	-3,772,824.76
其中：利息费用	41,514.40	43,983.31
利息收入	6,331,351.68	4,022,848.98
资产减值损失	13,020,447.06	3,251,799.71
加：其他收益	330,916.57	
投资收益（损失以“-”号填列）	474,684.91	-29,423,468.38
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）		-45,743.20
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	84,385,496.95	16,628,140.63
加：营业外收入	641,192.48	479,804.35
减：营业外支出	666,765.33	530,400.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	84,359,924.10	16,577,544.98
减：所得税费用	24,692,804.51	5,540,670.61
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	59,667,119.59	11,036,874.37
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	59,667,119.59	11,036,874.37
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		

2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
(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	59,667,119.59	11,036,874.37
七、每股收益：		
(一) 基本每股收益		
(二) 稀释每股收益		

5、合并现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
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	369,194,904.37	335,351,358.92
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		
收到其他与经营活动有关的现金	72,091,962.10	247,305,588.40
经营活动现金流入小计	441,286,866.47	582,656,947.32
购买商品、接受劳务支付的现金	210,460,282.95	131,055,237.57
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	69,506,247.46	71,240,722.45
支付的各项税费	58,065,251.25	73,606,240.53
支付其他与经营活动有关的现金	38,191,149.64	41,773,164.22
经营活动现金流出小计	376,222,931.30	317,675,364.77
经营活动产生的现金流量净额	65,063,935.17	264,981,582.55

二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	2,010,736.80	
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	40,744.95	126,330.40
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		6,139,566.74
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	2,051,481.75	6,265,897.14
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	55,748,119.59	71,026,794.10
投资支付的现金		
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	55,748,119.59	71,026,794.10
投资活动产生的现金流量净额	-53,696,637.84	-64,760,896.96
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	1,000,000.00	1,000,000.00
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	1,000,000.00	1,000,000.00
偿还债务支付的现金	1,000,000.00	1,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	48,013,272.30	24,999,329.49
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	20,515,280.09	
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	49,013,272.30	25,999,329.49
筹资活动产生的现金流量净额	-48,013,272.30	-24,999,329.49
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-233.91	-339.39
五、现金及现金等价物净增加额	-36,646,208.88	175,221,016.71
加：期初现金及现金等价物余额	505,318,347.23	330,097,330.52
六、期末现金及现金等价物余额	468,672,138.35	505,318,347.23

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
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	228,578,336.09	195,589,397.00
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	8,816,172.39	32,237,701.33
经营活动现金流入小计	237,394,508.48	227,827,098.33
购买商品、接受劳务支付的现金	22,496,239.40	33,568,128.41
支付给职工以及为职工支付的现金	50,848,055.54	55,235,337.14
支付的各项税费	29,987,964.78	34,627,596.90

支付其他与经营活动有关的现金	17,962,205.55	15,526,848.16
经营活动现金流出小计	121,294,465.27	138,957,910.61
经营活动产生的现金流量净额	116,100,043.21	88,869,187.72
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	12,065,024.26	
取得投资收益收到的现金	13,496,749.78	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		15,005.61
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		6,200,000.00
收到其他与投资活动有关的现金		201,617,658.58
投资活动现金流入小计	25,561,774.04	207,832,664.19
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	51,348,841.08	69,484,632.26
投资支付的现金		10,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	134,280,200.71	
投资活动现金流出小计	185,629,041.79	79,484,632.26
投资活动产生的现金流量净额	-160,067,267.75	128,348,031.93
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	1,000,000.00	1,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		1,692,795.10
筹资活动现金流入小计	1,000,000.00	2,692,795.10
偿还债务支付的现金	1,000,000.00	1,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	24,995,690.07	24,999,329.48
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	25,995,690.07	25,999,329.48
筹资活动产生的现金流量净额	-24,995,690.07	-23,306,534.38
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	-68,962,914.61	193,910,685.27
加：期初现金及现金等价物余额	438,737,702.64	244,827,017.37
六、期末现金及现金等价物余额	369,774,788.03	438,737,702.64

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	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	499,215,811.00				478,268,073.88				112,754,525.18		556,163,727.07	-12,201,071.62	1,634,201,065.51
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	499,215,811.00				478,268,073.88				112,754,525.18		556,163,727.07	-12,201,071.62	1,634,201,065.51
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）								5,966,711.96		9,314,853.37	-11,916,936.11	3,364,629.22	
（一）综合收益总额										40,242,355.88	-9,414,633.97	30,827,721.91	
（二）所有者投入和减少资本													
1. 所有者投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
（三）利润分配								5,966,711.96		-30,927,502.51	-2,502,302.14	-27,463,092.69	
1. 提取盈余公积								5,966,711.96		-5,966,711.96			
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配										-24,960,790.55	-2,502,302.14	-27,463,092.69	
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、本期期末余额	499,215,811.00				478,268,073.88				118,721,237.14		565,478,580.44	-24,118,007.73	1,637,565,694.73

上期金额

单位：元

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	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	499,215,811.00				478,268,073.88				111,650,837.74		451,828,168.20	5,285,155.15	1,546,248,045.97
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	499,215,811.00				478,268,073.88				111,650,837.74		451,828,168.20	5,285,155.15	1,546,248,045.97
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）								1,103,687.44			104,335,558.87	-17,486,226.77	87,953,019.54
（一）综合收益总额											130,400,036.86	-8,323,136.79	122,076,900.07
（二）所有者投入和减少资本													
1. 所有者投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
（三）利润分配								1,103,687.44			-26,064,477.99		-24,960,790.55
1. 提取盈余公积								1,103,687.44			-1,103,687.44		
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配											-24,960,790.55		-24,960,790.55
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												-9,163,089.98	-9,163,089.98
四、本期期末余额	499,215,811.00				478,268,073.88				112,754,525.18		556,163,727.07	-12,201,071.62	1,634,201,065.51

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

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	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	499,215,811.00				479,397,770.66				112,754,525.18	483,898,101.53	1,575,266,208.37
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	499,215,811.00				479,397,770.66				112,754,525.18	483,898,101.53	1,575,266,208.37
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）								5,966,711.96	28,739,617.08	34,706,329.04	
（一）综合收益总额									59,667,119.59	59,667,119.59	
（二）所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配								5,966,711.96	-30,927,502.51	-24,960,790.55	
1. 提取盈余公积								5,966,711.96	-5,966,711.96		
2. 对所有者（或股东）的分配									-24,960,790.55	-24,960,790.55	
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	499,215,811.00				479,397,770.66				118,721,237.14	512,637,718.61	1,609,972,537.41

上期金额

单位：元

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	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	499,215,811.00				479,397,770.66				111,650,837.74	498,925,705.15	1,589,190,124.55
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	499,215,811.00				479,397,770.66				111,650,837.74	498,925,705.15	1,589,190,124.55
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）									1,103,687.44	-15,027,603.62	-13,923,916.18
（一）综合收益总额										11,036,874.37	11,036,874.37
（二）所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配									1,103,687.44	-26,064,477.99	-24,960,790.55
1. 提取盈余公积									1,103,687.44	-1,103,687.44	
2. 对所有者（或股东）的分配										-24,960,790.55	-24,960,790.55
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	499,215,811.00				479,397,770.66				112,754,525.18	483,898,101.53	1,575,266,208.37

三、公司基本情况

湖南投资集团股份有限公司（前身系长沙中意集团股份有限公司，以下简称公司或本公司）系经湖南省人民政府办公厅湘政办(1992)328号文件批准，并经中国证券监督管理委员会证监发审字(1993)57号文件复审同意，由原中意电器集团公司长沙电冰箱厂独家发起设立，以社会募集方式组建的股份有限公司。经历次变更，截至2018年12月31日公司注册资本为499,215,811.00元，股份总数499,215,811.00股(每股面值1元)。其中，有限售条件的流通股份：A股14,765股；无限售条件的流通股份A股499,201,046股。公司总部位于湖南省长沙市，现持有统一社会信用代码为91430000183783561L的营业执照。公司股票已于1993年12月20日在深圳证券交易所挂牌交易。

本公司属公共设施服务业。经营范围：投资建设并收费经营公路、桥梁及其它城市基础设施；投资开发经营房地产业；投资经营酒店业、娱乐业（限由分支机构凭许可证经营）；加工、销售人造金刚石制品，生产、销售机械、电子设备、销售五金、交电、百货、建筑装饰材料（不含硅酮胶）。主要产品或提供的劳务：路桥收费、房地产开发、酒店经营。

本财务报表经公司2019年3月21日第3次董事会会议批准对外报出。

本公司将长沙湘江伍家岭桥有限公司、湖南君逸山水大酒店有限公司和湖南现代置业发展有限公司等9家子公司纳入本期合并财务报表范围，详见本财务报表附注合并范围变更和在其他主体中的权益之说明。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

2、持续经营

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

五、重要会计政策及会计估计

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求——否

具体会计政策和会计估计提示：

重要提示：本公司根据实际生产经营特点针对应收款项坏账准备计提、固定资产折旧、无形资产摊销、收入确认等交易或事项制定了具体会计政策和会计估计。

1、遵循企业会计准则的声明

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

2、会计期间

会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

3、营业周期

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

4、记账本位币

采用人民币为记账本位币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

（1）同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。公司按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值份额与支付的合并对价账面价值或发行股份面值总额的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

（2）非同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在购买日对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；如果合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

6、合并财务报表的编制方法

母公司将其控制的所有子公司纳入合并财务报表的合并范围。合并财务报表以母公司及其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由母公司按照《企业会计准则第33号——合并财务报表》编制。

7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

（1）合营安排分为共同经营和合营企业。

（2）当公司为共同经营的合营方时，确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

- ①确认单独所持有的资产，以及按持有份额确认共同持有的资产；
- ②确认单独所承担的负债，以及按持有份额确认共同承担的负债；
- ③确认出售公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- ④按公司持有份额确认共同经营因出售资产所产生的收入；
- ⑤确认单独所发生的费用，以及按公司持有份额确认共同经营发生的费用。

8、现金及现金等价物的确定标准

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

9、外币业务和外币报表折算

外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率折算为人民币金额。资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，因汇率不同而产生的汇兑差额，除与购建符合资本化条件资产有关的外币专门借款本金及利息的汇兑差额外，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

易发生日的即期汇率折算，不改变其人民币金额；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，差额计入当期损益或其他综合收益。

10、金融工具

（1）金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下四类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（包括交易性金融资产和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产）、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下两类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债（包括交易性金融负债和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债）、其他金融负债。

（2）金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

公司按照公允价值对金融资产进行后续计量，且不扣除将来处置该金融资产时可能发生的交易费用，但下列情况除外：①持有至到期投资以及贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本计量；②在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

公司采用实际利率法，按摊余成本对金融负债进行后续计量，但下列情况除外：①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值计量，且不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费用；②与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本计量；③不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：A. 按照《企业会计准则第13号——或有事项》确定的金额；B. 初始确认金额扣除按照《企业会计准则第14号——收入》的原则确定的累积摊销额后的余额。

金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照如下方法处理：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公允价值变动形成的利得或损失，计入公允价值变动收益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利，确认为投资收益；处置时，将实际收到的金额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可供出售金融资产的公允价值变动计入其他综合收益；持有期间按实际利率法计算的利息，计入投资收益；可供出售权益工具投资的现金股利，于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益；处置时，将实际收到的金额与账面价值扣除原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之后的差额确认为投资收益。

当收取某项金融资产现金流量的合同权利已终止或该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬已转移时，终止确认该金融资产；当金融负债的现时义务全部或部分解除时，相应终止确认该金融负债或其一部分。

（3）金融资产转移的确认依据和计量方法

公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给了转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产，并将收到的对价确认为一项金融负债。公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：①放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产；②未放弃对该金融资产控制的，按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：①所转移金融资产的账面价值；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之和。金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将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之和。

（4）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术确定相关金融资产和金融负债的公允价值。公司将估值技术使用的输入值分以下层级，并依次使用：

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

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

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

（5）金融资产的减值测试和减值准备计提方法

①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，如有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。

②对于持有至到期投资、贷款和应收款，先将单项金额重大的金融资产区分开来，单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，可以单独进行减值测试，或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试；单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。测试结果表明其发生了减值的，根据其账面价值高于预计未来现金流量现值的差额确认减值损失。

③可供出售金融资产

A. 表明可供出售债务工具投资发生减值的客观证据包括：

- a. 债务人发生严重财务困难；
- b. 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期；

- c. 公司出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- d. 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- e. 因债务人发生重大财务困难，该债务工具无法在活跃市场继续交易；
- f. 其他表明可供出售债务工具已经发生减值的情况。

A. 表明可供出售权益工具投资发生减值的客观证据包括权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌，以及被投资单位经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化使公司可能无法收回投资成本。

本公司于资产负债表日对各项可供出售权益工具投资单独进行检查。对于以公允价值计量的权益工具投资，若其于资产负债表日的公允价值低于其成本超过50%（含50%）或低于其成本持续时间超过12个月（含12个月）的，则表明其发生减值；若其于资产负债表日的公允价值低于其成本超过20%（含20%）但尚未达到50%的，或低于其成本持续时间超过6个月（含6个月）但未超过12个月的，本公司会综合考虑其他相关因素，诸如价格波动率等，判断该权益工具投资是否发生减值。对于以成本计量的权益工具投资，公司综合考虑被投资单位经营所处的技术、市场、经济或法律环境等是否发生重大不利变化，判断该权益工具是否发生减值。

以公允价值计量的可供出售金融资产发生减值时，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予以转出并计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值回升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回并计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，期后公允价值回升直接计入其他综合收益。

以成本计量的可供出售权益工具发生减值时，将该权益工具投资的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益，发生的减值损失一经确认，不予转回。

11、应收票据及应收账款

（1）单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	金额 100 万元以上（含）的款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融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。

（2）按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

组合名称	坏账准备计提方法
相同账龄的应收款项具有类似信用风险特征	账龄分析法
应收路桥通行费	其他方法
本公司合并报表范围内的应收款项	其他方法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

√ 适用 □ 不适用

账龄	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
1 年以内（含 1 年）	5.00%	5.00%
1—2 年	10.00%	10.00%
2—3 年	30.00%	30.00%
3—4 年	50.00%	50.00%
4—5 年	80.00%	80.00%
5 年以上	100.00%	100.00%

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的：

□ 适用 √ 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的：

√ 适用 □ 不适用

组合名称	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
应收路桥通行费	0.00%	0.00%
本公司合并报表范围内的应收款项	0.00%	0.00%

(3) 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	对单项金额不重大但个别信用风险特征明显不同，已有客观证据表明其发生了减值的应收款项，按账龄分析法计提的坏账准备不能反映实际情况，本公司单独进行减值测试。
坏账准备的计提方法	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，并据此计提相应的坏账准备。

对应收票据、应收利息、长期应收款等其他应收款项，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

12、存货

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求——否

(1) 存货的分类

酒店业：存货包括原材料、物料用品、低值易耗品。

房地产业：存货包括在开发经营过程中为出售或耗用而持有的开发用土地、开发产品、库存材料和低值易耗品等，以及在开发过程中的开发成本。

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

(2) 发出存货的计价方法

酒店业及制造业：发出存货采用月末一次加权平均法。

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

(3) 存货可变现净值的确定依据

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照存货类别成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；需要经过加工的存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的

估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

(4) 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

①低值易耗品：按照一次转销法。

②包装物：按照一次转销法进行摊销。

13、持有待售资产

适用 不适用

14、长期股权投资

(1) 共同控制、重要影响的判断

按照相关约定对某项安排存在共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策，认定为共同控制。对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定，认定为重大影响。

(2) 投资成本的确定

①同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

公司通过多次交易分步实现同一控制下企业合并形成的长期股权投资，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日，根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额确定初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

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

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

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

B. 在合并财务报表中，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。但由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

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

（3）后续计量及损益确认方法

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

（4）通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的处理方法

①个别财务报表

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

②合并财务报表

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

在丧失控制权之前，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价），资本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

丧失对原子公司控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原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等，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

B. 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且属于“一揽子交易”的

将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理。但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

15、投资性房地产

投资性房地产计量模式

成本法计量

折旧或摊销方法

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

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

16、固定资产

(1) 确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。

(2) 折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋建筑物	年限平均法	40	4	2.4
机器设备	年限平均法	8-20	4	4.80-12.00
电子设备	年限平均法	5	4	19.20
运输工具	年限平均法	8	4	12.00
家具	年限平均法	5	4	19.20
公路及桥梁	年限平均法	25		4.00
其他	年限平均法	6-10	4	9.60-16.00

(3) 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

适用 不适用

17、在建工程

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求——否

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

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

18、借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则

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

(2) 借款费用资本化期间

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

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

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

(3) 借款费用资本化率以及资本化金额

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

化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

19、生物资产 适用 不适用

20、油气资产 适用 不适用

21、无形资产 适用 不适用

(1) 计价方法、使用寿命、减值测试

①无形资产包括土地使用权、专利权及非专利技术等，按成本进行初始计量。

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

项 目	摊销年限(年)
土地使用权	君逸康年大酒店土地使用权摊销年限为33.84年。
路桥收费经营权	国道绕城西南段公路收费权按照30.25年平均摊销；浏阳河大桥收费权按照25年平均摊销。

(2) 内部研究开发支出会计政策

内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：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。

22、长期资产减值

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

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

23、长期待摊费用

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

24、职工薪酬

(1) 短期薪酬的会计处理方法

①职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

②短期薪酬的会计处理方法

在职工为公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

（2）离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

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

②对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

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

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

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

（3）辞退福利的会计处理方法

向职工提供的辞退福利，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：①公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；②公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

（4）其他长期职工福利的会计处理方法

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

25、预计负债

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

（2）公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行初始计量，并在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。

26、股份支付 适用 不适用

27、优先股、永续债等其他金融工具 适用 不适用

28、收入

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求——否

(1) 收入确认原则

①销售商品

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

②提供劳务

提供劳务交易的结果在资产负债表日能够可靠估计的（同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量），采用完工百分比法确认提供劳务的收入，并按已经发生的成本占估计总成本的比例确定提供劳务交易的完工进度。提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认劳务收入。

③让渡资产使用权

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

④房地产销售收入

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

(2) 收入确认的具体方法

①公司主要收入为路桥收费收入及酒店经营收入。路桥收费收入根据可收到的过路过桥费确认收入。酒店收入在取得收取服务费的权利，相关成本能够可靠计量，相关经济利益很可能流入时确认收入。

②房地产销售在房产完工达到销售合同约定交付条件，取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证明，并将房产交付给客户后确认收入。

29、政府补助

(1) 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助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。与资产相关补助确认为递延收益的，在相

关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

(2) 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

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

30、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

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

(3) 资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

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

31、租赁

(1) 经营租赁的会计处理方法

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

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

(2) 融资租赁的会计处理方法

公司为承租人时，在租赁期开始日，公司以租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值中两者较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额为未确认融资费用，发生的初始直接费用，计入租赁资产价值。在租赁期各个期间，采用实际利率法计算确认当期的融

资费用。

公司为出租人时，在租赁期开始日，公司以租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。在租赁期各个期间，采用实际利率法计算确认当期的融资收入。

32、其他重要的会计政策和会计估计

财政部于 2017 年度颁布了《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》及《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》。公司自 2018 年 1 月 1 日起执行上述企业会计准则解释，执行上述解释对公司期初财务数据无影响。

33、重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

适用 不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
由于中华人民共和国财政部(以下简称“财政部”)于 2018 年 6 月 15 日发布的《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)的规定和要求，对公司财务报表格式进行修订，公司需对原会计报表列报的会计政策进行相应变更。	经 2018 年 10 月 25 日召开的公司 2018 年度第 5 次董事会会议审议通过。	具体内容详见下表说明

说明：本公司根据《财政部关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2018〕15号)及其解读和企业会计准则的要求编制2018年度财务报表，此项会计政策变更采用追溯调整法。2017年度财务报表受重要影响的报表项目和金额如下：

原列报报表项目及金额		新列报报表项目及金额	
应收票据		应收票据及应收账款	31,009,621.14
应收账款	31,009,621.14		
应收利息		其他应收款	65,102,221.71
应收股利			
其他应收款	65,102,221.71		
固定资产	308,585,630.79	固定资产	308,585,630.79
固定资产清理			
应付票据		应付票据及应付账款	258,918,762.96
应付账款	258,918,762.96		
应付利息		其他应付款	156,374,086.05
应付股利	20,537,192.46		
其他应付款	135,836,893.59		
管理费用	86,255,888.09	管理费用	86,255,888.09
		研发费用	

(2) 重要会计估计变更

适用 不适用

34、其他

公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度等为依据确定经营分部。公司的经营分部是指同时满

足下列条件的组成部分：

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

六、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物或提供应税劳务	17%、16%、6%、5%、3%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%
企业所得税	应纳税所得额	25%、20%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 20% 后余值的 1.2% 计缴；从租计征的，按租金收入的 12% 计缴	1.2%、12%
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额	按超率累进税率 30%-60%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率
长沙君逸物业管理有限公司	20%
除上述以外的其他纳税主体	25%

2、税收优惠

根据财政部 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〔2018〕77 号）规定，自 2018 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日，将小型微利企业的年应纳税所得额上限由 50 万元提高至 100 万元，对年应纳税所得额低于 100 万元（含 100 万元）的小型微利企业，其所得减按 50% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税。本期长沙君逸物业管理有限公司属于符合上述条件的小型微利企业，故按 20% 的税率缴纳企业所得税。

3、其他

适用 不适用

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	480,066.33	348,341.04
银行存款	468,124,234.69	515,800,390.43
其他货币资金	13,177,807.81	44,169.45
合计	481,782,108.83	516,192,900.92

其他说明：

期末其他货币资金余额中农民工工资保证金专户 1,473,842.48 元、预购购房款保证金专户 11,636,128.00 元，不属于现金及现金等价物。

2、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 适用 不适用3、衍生金融资产 适用 不适用

4、应收票据及应收账款 单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收账款	15,702,503.52	31,009,621.14
合计	15,702,503.52	31,009,621.14

(1) 应收票据

①应收票据分类列示 适用 不适用②期末公司已质押的应收票据 适用 不适用③期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据 适用 不适用④期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据 适用 不适用

(2) 应收账款

①应收账款分类披露 单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	16,213,082.80	100.00%	510,579.28	3.15%	15,702,503.52	32,332,875.39	100.00%	1,323,254.25	4.09%	31,009,621.14
合计	16,213,082.80	100.00%	510,579.28	3.15%	15,702,503.52	32,332,875.39	100.00%	1,323,254.25	4.09%	31,009,621.14

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款： 适用 不适用组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款： 适用 不适用

单位：元

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1年以内分项			
1年以内小计	1,074,383.67	53,719.19	5.00%
1至2年	78,617.10	7,861.71	10.00%
5年以上	448,998.38	448,998.38	100.00%
合计	1,601,999.15	510,579.28	31.87%

确定该组合依据的说明：无

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款： 适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
应收路桥费	14,611,083.65		
小计	14,611,083.65		

应收路桥费款，经测试未发生减值，根据本公司会计政策，期末未计提坏账准备。

②本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额-812,674.97元；本期收回或转回坏账准备金额0元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

③本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

④按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	账面余额	占应收账款余额的比例(%)	坏账准备
湖南省高速公路管理局	14,611,083.65	90.12	
湖南华天装饰有限公司	221,580.00	1.37	13,129.00
长沙先导城市建设投资有限公司	147,000.00	0.91	7,350.00
长沙市开福区华盛泰食府	32,600.00	0.20	1,630.00
湖南今升新媒体购物有限公司	26,228.00	0.16	1,311.40
小计	15,038,491.65	92.76	23,420.40

⑤因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

⑥转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

5、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1年以内	1,313,430.84	73.32%	1,655,291.87	81.70%
1至2年	349,363.61	19.50%	370,851.30	18.30%
2至3年	128,699.45	7.18%		
合计	1,791,493.90	--	2,026,143.17	--

账龄超过1年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：无

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	账面余额	占预付款项余额的比例(%)
国网湖南省电力公司长沙供电分公司	1,505,352.03	84.03
长沙供水有限公司	149,363.61	8.34
湖南有线长沙网络有限公司	44,691.00	2.49
长沙市东申信息技术有限公司	24,000.00	1.34
中国移动通信集团湖南有限公司长沙分公司	13,693.24	0.76
小计	1,737,099.88	96.96

其他说明：无

6、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	49,257,624.89	65,102,221.71
合计	49,257,624.89	65,102,221.71

(1) 应收利息

1) 应收利息分类 适用 不适用2) 重要逾期利息 适用 不适用

(2) 应收股利

1) 应收股利 适用 不适用2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利 适用 不适用

(3) 其他应收款

1) 其他应收款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		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	17,100,000.00	23.50%	4,350,000.00	25.44%	12,750,000.00	18,900,000.00	25.04%	945,000.00	5.00%	17,955,000.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	55,650,558.97	76.50%	19,142,934.08	34.40%	36,507,624.89	56,578,982.81	74.96%	9,431,761.10	16.67%	47,147,221.71
合计	72,750,558.97	100.00%	23,492,934.08	32.29%	49,257,624.89	75,478,982.81	100.00%	10,376,761.10	13.75%	65,102,221.71

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

 适用 不适用

单位：元

其他应收款（按单位）	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
广西桂林正瀚辐照中心有限责任公司	17,100,000.00	4,350,000.00	25.44%	预计可收回金额
合计	17,100,000.00	4,350,000.00	--	--

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

 适用 不适用

单位：元

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
1 年以内小计	2,245,119.86	112,256.00	5.00%
1 至 2 年	273,570.28	27,357.03	10.00%
2 至 3 年	48,741,446.84	14,622,434.06	30.00%
3 至 4 年	19,070.00	9,535.00	50.00%
5 年以上	4,371,351.99	4,371,351.99	100.00%
合计	55,650,558.97	19,142,934.08	34.58%

确定该组合依据的说明：无

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

 适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

 适用 不适用

2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 13,116,172.98 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

3) 本期实际核销的其他应收款情况

4) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金保证金	1,012,700.00	535,450.00
备用金	474,231.02	434,564.59
应收暂付款	21,585,794.93	23,156,745.26
项目转让款	48,546,305.75	48,546,305.75
其他往来	1,131,527.27	2,805,917.21
合计	72,750,558.97	75,478,982.81

5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
长沙市财政局	项目转让款	48,546,305.75	2-3 年	66.73%	14,563,891.73
广西桂林正瀚辐照中心有限责任公司	应收暂付款	17,100,000.00	5 年以上	23.50%	4,350,000.00
湖南中邦房地产开发有限公司	应收暂付款	4,171,351.99	5 年以上	5.73%	4,171,351.99
湖南省高速公路管理局	其他往来	716,270.00	见[注]	0.98%	100,187.00
国家电网长沙分公司	电费押金	580,000.00	1 年以内	0.80%	29,000.00
合 计	--	71,113,927.74	--	97.75%	23,214,430.72

[注]

其中账龄一年以内 333,904.00 元,1-2 年为 175,160.00 元,2-3 年为 188,136.00 元,3-4 年 19,070.00 元。

6) 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

适用 不适用

8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

7、存货

公司是否需要遵守房地产行业的披露要求——是

(1) 存货分类

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号—上市公司从事房地产业务》的披露要求按性质分类：

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	442,838,466.05		442,838,466.05	308,827,582.52		308,827,582.52
开发产品	23,950,607.60	15,891,186.80	8,059,420.80	28,154,001.02	18,680,131.08	9,473,869.94
原材料	1,071,226.77		1,071,226.77	909,748.69		909,748.69
周转材料	710,859.11		710,859.11	916,227.47		916,227.47
合计	468,571,159.53	15,891,186.80	452,679,972.73	338,807,559.70	18,680,131.08	320,127,428.62

按下列格式披露“开发成本”主要项目及其利息资本化情况：

单位：元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初余额	本期转入开发产品	本期其他减少金额	本期（开发成本）增加	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	资金来源
金霞路开发用土地	2018年12月31日			52,889,157.23				53,782,622.08			
机场路开发用土地	2017年01月01日			22,853,429.68				16,794,451.31			
浏阳河土地开发	2017年03月19日			233,084,995.61				372,261,392.66			
合计	--	--		308,827,582.52				442,838,466.05			--

按下列格式项目披露“开发产品”主要项目信息：

单位：元

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额
江岸景苑一车库	2004年01月01日	28,154,001.02		4,203,393.42	23,950,607.60		
合计	--	28,154,001.02		4,203,393.42	23,950,607.60		

按下列格式分项目披露“分期收款开发产品”、“出租开发产品”、“周转房”：

 适用 不适用

(2) 存货跌价准备

按下列格式披露存货跌价准备金计提情况：

按性质分类：

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
开发产品	18,680,131.08			2,788,944.28		15,891,186.80	
合计	18,680,131.08			2,788,944.28		15,891,186.80	--

按主要项目分类：

 适用 不适用

(3) 存货期末余额中利息资本化率的情况

 适用 不适用

(4) 存货受限情况

 适用 不适用

(5) 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况

 适用 不适用

8、持有待售资产

 适用 不适用

9、一年内到期的非流动资产

 适用 不适用

10、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预缴企业所得税	6,286,230.34	6,276,864.17
预缴土地增值税	4,497,037.33	
预缴增值税	12,438,938.26	2,328,463.34
待摊租金	25,000.00	100,000.00
合计	23,247,205.93	8,705,327.51

其他说明：无

11、可供出售金融资产

- (1) 可供出售金融资产情况 适用 不适用
- (2) 期末按公允价值计量的可供出售金融资产 适用 不适用
- (3) 期末按成本计量的可供出售金融资产 适用 不适用
- (4) 报告期内可供出售金融资产减值的变动情况 适用 不适用
- (5) 可供出售权益工具期末公允价值严重下跌或非暂时性下跌但未计提减值准备的相关说明 适用 不适用

12、持有至到期投资

- (1) 持有至到期投资情况 适用 不适用
- (2) 期末重要的持有至到期投资 适用 不适用
- (3) 本期重分类的持有至到期投资 适用 不适用

13、长期应收款

- (1) 长期应收款情况 适用 不适用
- (2) 因金融资产转移而终止确认的长期应收款 适用 不适用
- (3) 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额 适用 不适用

14、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他			
一、合营企业												
二、联营企业												
长沙湘江五一路桥有限公司	18,199,849.18			-2,032,626.84							16,167,222.34	
小计	18,199,849.18			-2,032,626.84							16,167,222.34	
合计	18,199,849.18			-2,032,626.84							16,167,222.34	

其他说明：无

15、投资性房地产

- (1) 采用成本计量模式的投资性房地产 适用 不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	433,594,608.67			433,594,608.67
2. 本期增加金额	1,026,663.15			1,026,663.15
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	1,026,663.15			1,026,663.15
(3) 企业合并增加				

3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	434,621,271.82			434,621,271.82
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	7,131,637.58			7,131,637.58
2.本期增加金额	10,357,997.34			10,357,997.34
(1) 计提或摊销	10,357,997.34			10,357,997.34
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	17,489,634.92			17,489,634.92
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				
(2) 其他转出				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	417,131,636.90			417,131,636.90
2.期初账面价值	426,462,971.09			426,462,971.09

(2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产 适用 不适用

(3) 未办妥产权证书的投资性房地产情况 适用 不适用

16、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	281,314,999.27	308,585,630.79
合计	281,314,999.27	308,585,630.79

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋建筑物	机器设备	电子设备	运输工具	家具	公路及桥梁	其他	合计
一、账面原值：								
1.期初余额	150,452,742.62	35,666,729.03	11,943,591.45	6,838,751.74	14,351,611.97	392,924,449.02	6,738,385.97	618,916,261.80
2.本期增加金额	1,197,814.56	222,636.64	638,649.89	209,333.04	805,059.23	786,399.00	1,706,006.51	5,565,898.87
(1) 购置	1,197,814.56	222,636.64	638,649.89	209,333.04	805,059.23		1,706,006.51	4,779,499.87
(2) 在建工程转入						786,399.00		786,399.00
(3) 企业合并增加								

3.本期减少金额		415,560.08	457,967.62	271,200.00	923,123.64		70,771.00	2,138,622.34
(1) 处置或报废		415,560.08	457,967.62	271,200.00	923,123.64		70,771.00	2,138,622.34
4.期末余额	151,650,557.18	35,473,805.59	12,124,273.72	6,776,884.78	14,233,547.56	393,710,848.02	8,373,621.48	622,343,538.33
二、累计折旧								
1.期初余额	51,509,387.82	20,187,583.22	10,645,241.21	4,460,399.79	9,892,087.86	208,449,980.30	5,185,950.81	310,330,631.01
2.本期增加金额	5,110,969.92	1,713,533.99	529,451.62	454,235.94	232,436.42	24,388,385.49	345,892.99	32,774,906.37
(1) 计提	5,110,969.92	1,713,533.99	529,451.62	454,235.94	232,436.42	24,388,385.49	345,892.99	32,774,906.37
3.本期减少金额		406,287.32	420,651.14	257,640.00	922,403.70		70,016.16	2,076,998.32
(1) 处置或报废		406,287.32	420,651.14	257,640.00	922,403.70		70,016.16	2,076,998.32
4.期末余额	56,620,357.74	21,494,829.89	10,754,041.69	4,656,995.73	9,202,120.58	232,838,365.79	5,461,827.64	341,028,539.06
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	95,030,199.44	13,978,975.70	1,370,232.03	2,119,889.05	5,031,426.98	160,872,482.23	2,911,793.84	281,314,999.27
2.期初账面价值	98,943,354.80	15,479,145.81	1,298,350.24	2,378,351.95	4,459,524.11	184,474,468.72	1,552,435.16	308,585,630.79

(2) 暂时闲置的固定资产情况 适用 不适用

(3) 通过融资租赁租入的固定资产情况 适用 不适用

(4) 通过经营租赁租出的固定资产 单位：元

项目	期末账面价值
房屋及建筑物	12,850,250.92

(5) 未办妥产权证书的固定资产情况 适用 不适用

(6) 固定资产清理 适用 不适用

17、在建工程

(1) 在建工程情况 适用 不适用

(2) 重要在建工程项目本期变动情况 单位：元

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率	资金来源
银盆岭东西引桥加固工程			786,399.00	786,399.00								其他
合计			786,399.00	786,399.00			--	--				--

(3) 本期计提在建工程减值准备情况 适用 不适用(4) 工程物资 适用 不适用

18、生产性生物资产

(1) 采用成本计量模式的生产性生物资产 适用 不适用(2) 采用公允价值计量模式的生产性生物资产 适用 不适用

19、油气资产

 适用 不适用

20、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	路桥收费经营权	合计
一、账面原值					
1.期初余额	23,218,759.49			510,000,000.00	533,218,759.49
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	23,218,759.49			510,000,000.00	533,218,759.49
二、累计摊销					
1.期初余额	5,631,081.13			254,249,768.82	259,880,849.95
2.本期增加金额	725,197.92			17,552,777.80	18,277,975.72
(1) 计提	725,197.92			17,552,777.80	18,277,975.72
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额	6,356,279.05			271,802,546.62	278,158,825.67
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	16,862,480.44			238,197,453.38	255,059,933.82
2.期初账面价值	17,587,678.36			255,750,231.18	273,337,909.54

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0%。

(2) 未办妥产权证书的土地使用权情况

 适用 不适用

21、开发支出

□ 适用 √ 不适用

22、商誉

(1) 商誉账面原值

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的		处置	其他	
湖南泰贞投资管理有限公司	417,835.61				417,835.61	0.00
合 计	417,835.61				417,835.61	0.00

(2) 商誉减值准备

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提		处置	其他	
湖南泰贞投资管理有限公司	417,835.61				417,835.61	0.00
合 计	417,835.61				417,835.61	0.00

商誉所在资产组或资产组组合的相关信息：无

说明商誉减值测试过程、关键参数（如预计未来现金流量现值时的预测期增长率、稳定期增长率、利润率、折现率、预测期等）及商誉减值损失的确认方法：无

商誉减值测试的影响：无

其他说明：本期子公司湖南泰贞投资管理有限公司已注销，与其相关商誉已结转，商誉减值准备已转销。

23、长期待摊费用

单位：元

项 目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
君逸山水酒店装修改造	4,719,259.18		2,359,629.48		2,359,629.70
君逸康年酒店客房改造	7,275,972.62	36,893.20	493,429.52		6,819,436.30
君逸康年大堂装修改造	1,083,801.22		270,950.31	573,790.04	239,060.87
绕南黑石铺大桥维修加固工程	6,852,272.45		2,491,735.44		4,360,537.01
绕南公路沥青路面工程	6,385,049.71		6,385,049.71		
绕南增绿造绿工程	630,000.00	21,000.00	431,307.66		219,692.34
绕南路面与桥梁专项维修	84,049,790.01	45,050,794.62	5,307,960.89		123,792,623.74
合 计	110,996,145.19	45,108,687.82	17,740,063.01	573,790.04	137,790,979.96

其他说明：无

24、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：元

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	15,842.67	3,960.67	862,837.80	215,709.45
递延收益	1,251,200.00	312,800.00	1,488,800.00	372,200.00
合 计	1,267,042.67	316,760.67	2,351,637.80	587,909.45

(2) 未经抵销的递延所得税负债 适用 不适用

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债 单位：元

项目	递延所得税资产和负债 期末互抵金额	抵销后递延所得税资产 或负债期末余额	递延所得税资产和负债 期初互抵金额	抵销后递延所得税资产 或负债期初余额
递延所得税资产		316,760.67		587,909.45

(4) 未确认递延所得税资产明细 单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	39,878,857.49	29,935,144.24
可抵扣亏损	78,395,366.88	54,346,983.38
合计	118,274,224.37	84,282,127.62

(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期 单位：元

年份	期末金额	期初金额	备注
2018 年		1,006,261.03	
2019 年	2,055,744.49	2,055,744.49	
2020 年	20,222,000.12	20,222,000.12	
2021 年	13,017,829.18	13,018,242.24	
2022 年	18,044,290.35	18,044,735.50	
2023 年	25,055,502.74		
合计	78,395,366.88	54,346,983.38	--

其他说明：无

25、其他非流动资产 适用 不适用

26、短期借款

(1) 短期借款分类 单位：元

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	1,000,000.00	1,000,000.00
合计	1,000,000.00	1,000,000.00

短期借款分类的说明：无

(2) 已逾期未偿还的短期借款情况 适用 不适用27、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债 适用 不适用28、衍生金融负债 适用 不适用

29、应付票据及应付账款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付账款	212,630,558.84	258,918,762.96
合计	212,630,558.84	258,918,762.96

(1) 应付票据分类列示 适用 不适用

(2) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
工程及维修款	211,602,059.59	255,670,272.09
通行管理费	49,720.02	1,429,852.02
材料采购款	959,629.23	1,548,121.43
其他	19,150.00	270,517.42
合计	212,630,558.84	258,918,762.96

(3) 账龄超过 1 年的重要应付账款 适用 不适用

30、预收款项

(1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收购房款	69,327,249.00	
预收酒店消费款	2,792,752.23	2,849,038.97
其他	3,232,604.40	1,329,958.44
合计	75,352,605.63	4,178,997.41

(2) 账龄超过 1 年的重要预收款项 适用 不适用(3) 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况 适用 不适用

31、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	15,220,511.40	65,736,700.07	61,732,504.10	19,224,707.37
二、离职后福利-设定提存计划	35,836.52	5,633,349.91	5,633,957.54	35,228.89
三、辞退福利		269,950.00	269,950.00	
合计	15,256,347.92	71,639,999.98	67,636,411.64	19,259,936.26

(2) 短期薪酬列示 适用 不适用

单位：元

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	15,156,248.57	49,867,567.09	45,859,643.84	19,164,171.82
2、职工福利费		8,911,566.58	8,911,566.58	
3、社会保险费	4,258.48	2,997,937.20	2,999,506.10	2,689.58
其中：医疗保险费	4,258.48	2,646,393.34	2,647,962.24	2,689.58
工伤保险费		264,025.45	264,025.45	
生育保险费		87,518.41	87,518.41	
4、住房公积金	15,538.11	2,087,994.00	2,087,994.00	15,538.11
5、工会经费和职工教育经费	44,466.24	866,303.37	868,461.75	42,307.86
6、短期带薪缺勤		1,005,331.83	1,005,331.83	
合计	15,220,511.40	65,736,700.07	61,732,504.10	19,224,707.37

(3) 设定提存计划列示

单位：元

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	23,907.12	5,355,234.41	5,355,721.50	23,420.03
2、失业保险费	3,053.51	197,920.42	198,040.96	2,932.97
3、企业年金缴费	8,875.89	80,195.08	80,195.08	8,875.89
合计	35,836.52	5,633,349.91	5,633,957.54	35,228.89

其他说明：无

32、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	669,576.02	583,548.44
企业所得税	20,681,531.40	631,163.25
个人所得税	230,179.24	2,098,581.59
城市维护建设税	52,217.71	43,102.71
土地增值税		5,731,845.06
房产税	523,578.00	269,572.47
土地使用税		2,693.83
教育费附加	37,298.41	40,666.74
其他税费	204,214.47	
合计	22,398,595.25	9,401,174.09

其他说明：无

33、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付股利	28,527.26	20,537,192.46
其他应付款	162,240,500.42	135,836,893.59
合计	162,269,027.68	156,374,086.05

(1) 应付利息

 适用 不适用

(2) 应付股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额
法人股	15,948.00	15,948.00
社会流通股东	12,579.26	5,964.37
长沙市城市建设投资公司		2,409,221.74
长沙伍家岭路桥投资有限公司		18,106,058.35
合计	28,527.26	20,537,192.46

其他说明，包括重要的超过 1 年未支付的应付股利，应披露未支付原因：无

(3) 其他应付款

1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
工程项目款	70,539,503.14	74,927,761.14
应付暂收款	68,528,079.29	43,184,535.35
押金保证金	7,664,793.90	5,747,071.25
应付归还投资款	5,695,240.98	5,695,240.98
其他	9,812,883.11	6,282,284.87
合计	162,240,500.42	135,836,893.59

2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
道路联网收费工程	27,901,230.86	尚未最终结算
合计	27,901,230.86	--

其他说明：无

34、持有待售负债 适用 不适用35、一年内到期的非流动负债 适用 不适用36、其他流动负债 适用 不适用

37、长期借款

(1) 长期借款分类 适用 不适用

38、应付债券

(1) 应付债券 适用 不适用

(2) 应付债券的增减变动（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

 适用 不适用

(3) 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

 适用 不适用

(4) 划分为金融负债的其他金融工具说明

 适用 不适用

39、长期应付款

(1) 按款项性质列示长期应付款 适用 不适用(2) 专项应付款 适用 不适用

40、长期应付职工薪酬

(1) 长期应付职工薪酬表 适用 不适用(2) 设定受益计划变动情况 适用 不适用

41、预计负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额	形成原因
对外提供担保	514,824.37	514,824.37	公司为衡阳市金荔科技农业股份有限公司向中国工商银行长沙市韶山路支行贷款提供担保逾期。
合计	514,824.37	514,824.37	--

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：无

42、递延收益

单位：元

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
梅溪湖投资（长沙）有限公司补偿车辆购置款	1,488,800.00		237,600.00	1,251,200.00	见[注]
合 计	1,488,800.00		237,600.00	1,251,200.00	--

涉及政府补助的项目：无

[注]

根据梅溪湖投资（长沙）有限公司（以下简称梅溪湖公司）与本公司签订的《三环线隧道工程协议》，湖南湘江新区管理委员会（以下简称管委会）在本公司所辖绕城高速公路河西段含浦与黄花塘区间新建一座隧道，并将隧道监控、维护管理中心建设在本公司原所辖黄花塘收费站。新建隧道竣工验收后梅溪湖公司根据管委会的委托将隧道直接一并移交给长沙市国道绕城公路建设开发总公司，并由本公司负责新建隧道营运维护。因新建隧道正常运营所需的工程车辆由梅溪湖公司一次性补偿本公司车辆购置费190.50万元，车辆购置费根据车辆折旧年限进行摊销。

43、其他非流动负债

 适用 不适用

44、股本

单位：元

	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	499,215,811.00						499,215,811.00

其他说明：无

45、其他权益工具

(1) 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

 适用 不适用

(2) 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

 适用 不适用

46、资本公积

单位：元

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）	442,901,525.69			442,901,525.69
其他资本公积	35,366,548.19			35,366,548.19
合计	478,268,073.88			478,268,073.88

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：无

47、库存股

 适用 不适用

48、其他综合收益

 适用 不适用

49、专项储备

 适用 不适用

50、盈余公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	112,754,525.18	5,966,711.96		118,721,237.14
合计	112,754,525.18	5,966,711.96		118,721,237.14

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

盈余公积本期增加系按母公司2018年度实现的净利润的10%计提法定盈余公积。

51、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整后期初未分配利润	556,163,727.07	451,828,168.20
加：本期归属于母公司所有者的净利润	40,242,355.88	130,400,036.86
减：提取法定盈余公积	5,966,711.96	1,103,687.44
应付现金股利或利润	24,960,790.55	24,960,790.55
期末未分配利润	565,478,580.44	556,163,727.07

未分配利润的其他说明：

2018年5月15日召开的公司2017年年度股东大会审议通过，以公司现有总股本499,215,811股为基数，向全体股东每10股派现金0.5元（含税），共计分配现金红利24,960,790.55元。

调整期初未分配利润明细：

- （1）由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润0元。
- （2）由于会计政策变更，影响期初未分配利润0元。
- （3）由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润0元。
- （4）由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润0元。
- （5）其他调整合计影响期初未分配利润0元。

52、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	298,379,101.14	121,334,900.49	970,869,367.96	640,463,311.12
其他业务	291,262.14			
合计	298,670,363.28	121,334,900.49	970,869,367.96	640,463,311.12

53、税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	639,526.35	3,114,681.02
教育费附加	508,802.06	2,224,732.16
房产税	6,694,536.89	2,755,669.64
土地使用税	2,138,752.46	1,577,751.43
营业税		32,035,665.39
土地增值税	9,858,749.55	21,781,553.63
其他税费	237,604.01	94,649.43
合计	20,077,971.32	63,584,702.70

其他说明：无

54、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	8,468,306.25	7,559,858.74
折旧摊销	6,287,376.39	6,576,936.37
维修费及清洁费	670,170.37	683,039.18
招待费、差旅费及办公费	399,016.72	688,125.31
订房费	565,080.47	477,048.66
水电气费	86,693.33	68,874.25
低值易耗品	964,855.60	622,749.21
营销推广费	1,357,692.84	
其他	450,496.48	416,257.71
合计	19,249,688.45	17,092,889.43

其他说明：无

55、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	43,402,617.53	57,297,594.03
办公费及会议费	2,136,226.67	2,622,236.04
业务招待费及差旅费	446,676.79	1,849,018.20
水电气费	6,611,421.67	7,005,964.07
折旧费	2,678,195.89	1,743,078.85
长期待摊费用及无形资产摊销	2,395,388.79	2,449,423.06
租赁费	6,229,103.25	5,695,705.49
维修费与保养费	1,860,468.92	1,252,304.50
汽车费	1,808,718.48	2,193,605.71
聘请中介机构费	1,879,013.47	2,246,149.72
其他	1,910,379.90	1,900,808.42
合计	71,358,211.36	86,255,888.09

其他说明：无

56、研发费用

 适用 不适用

57、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	41,514.40	43,983.31
减：利息收入	7,341,605.95	7,860,546.83
汇兑损失	233.91	339.39
其他	277,373.30	275,915.12
合计	-7,022,484.34	-7,540,309.01

其他说明：无

58、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	12,303,498.01	4,046,836.47
合计	12,303,498.01	4,046,836.47

其他说明：无

59、其他收益

单位：元

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
天心区税收贡献奖	300,000.00	
芙蓉区财政产业发展扶持资金	150,000.00	
稳岗补贴	30,916.57	
合计	480,916.57	

60、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-2,032,626.84	-2,175,920.46
处置长期股权投资产生的投资收益		-1,412,612.85
合计	-2,032,626.84	-3,588,533.31

其他说明：无

61、公允价值变动收益

□ 适用 √ 不适用

62、资产处置收益

单位：元

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
固定资产转让收入	300.00	30,323.44
合计	300.00	30,323.44

63、营业外收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
固定资产处置利得	42,340.00		42,340.00
递延收益转入	237,600.00	237,600.00	237,600.00
其他	454,413.24	465,830.63	454,413.24
合计	734,353.24	703,430.63	734,353.24

计入当期损益的政府补助：无

64、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
对外捐赠	2,040.00	530,000.00	2,040.00
固定资产处置损失	622,320.52		622,320.52
赔偿款	59,320.49		59,320.49
其他	17,414.70	20,791.53	17,414.70
合计	701,095.71	550,791.53	701,095.71

其他说明：无

65、所得税费用

(1) 所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	28,751,554.56	41,639,387.61
递延所得税费用	271,148.78	-155,809.29
合计	29,022,703.34	41,483,578.32

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

项目	本期发生额
利润总额	59,850,425.25
按法定/适用税率计算的所得税费用	14,962,606.31
子公司适用不同税率的影响	-5,207.47
调整以前期间所得税的影响	4,137,694.63
非应税收入的影响	448,756.70
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	98,385.19
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	9,380,467.98
所得税费用	29,022,703.34

其他说明：无

66、其他综合收益：详见附注合并财务报表项目注释其他之政府补贴说明。

67、现金流量表项目

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项 目	本期发生额	上期发生额
存款利息	7,341,605.95	7,827,532.85
政府补助	480,916.57	
解除限制的货币资金	10,874,553.69	210,000,000.00
往来款	51,500,000.00	26,970,100.00
其他	1,894,885.89	2,507,955.55
合 计	72,091,962.10	247,305,588.40

收到的其他与经营活动有关的现金说明：无

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项 目	本期发生额	上期发生额
银行手续费	277,373.30	275,915.12
销售费用中的付现费用	3,930,803.02	3,040,099.59
管理费用中的付现费用	20,794,227.65	27,469,717.79
受限的货币资金	13,109,970.48	10,874,553.69
其他	78,775.19	112,878.03
合 计	38,191,149.64	41,773,164.22

支付的其他与经营活动有关的现金说明：无

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

□ 适用 √ 不适用

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

□ 适用 √ 不适用

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

□ 适用 √ 不适用

(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

□ 适用 √ 不适用

68、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：元

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	30,827,721.91	122,076,900.07
加：资产减值准备	12,303,498.01	4,046,836.47
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	43,132,903.71	31,054,563.11
无形资产摊销	18,277,975.72	18,277,975.72
长期待摊费用摊销	17,740,063.01	14,470,319.71
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）	-300.00	-30,323.44
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	579,980.52	
财务费用（收益以“-”号填列）	41,748.31	44,322.70
投资损失（收益以“-”号填列）	2,032,626.84	3,588,533.31
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	271,148.78	-155,809.29
存货的减少（增加以“-”号填列）	-132,552,544.11	215,137,771.19

经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	2,530,250.49	43,546,009.20
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	72,114,278.77	-397,042,502.22
其他	-2,235,416.79	209,966,986.02
经营活动产生的现金流量净额	65,063,935.17	264,981,582.55
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	468,672,138.35	505,318,347.23
减：现金的期初余额	505,318,347.23	330,097,330.52
现金及现金等价物净增加额	-36,646,208.88	175,221,016.71

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额 适用 不适用

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额 适用 不适用

(4) 现金和现金等价物的构成 单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	468,672,138.35	505,318,347.23
其中：库存现金	480,066.33	348,341.04
可随时用于支付的银行存款	468,124,234.69	504,925,836.74
可随时用于支付的其他货币资金	67,837.33	44,169.45
三、期末现金及现金等价物余额	468,672,138.35	505,318,347.23

其他说明：

期末其他货币资金余额中农民工工资保证金专户 1,473,842.48 元、预购购房款保证金专户 11,636,128.00 元，未作为现金及现金等价物。

期初银行存款 10,874,553.69 元因其使用受到限制，未作为现金及现金等价物。

69、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：无

70、所有权或使用权受到限制的资产 单位：元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	13,109,970.48	农民工工资保证金及购房款监管账户
固定资产	47,729,503.42	银行借款抵押
合计	60,839,473.90	--

其他说明：无

71、外币货币性项目

(1) 外币货币性项目 适用 不适用

(2) 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因。 适用 不适用

72、套期

按照套期类别披露套期项目及相关套期工具、被套期风险的定性和定量信息： 适用 不适用

73、政府补助

(1) 政府补助基本情况

单位：元

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
天心区税收贡献奖	300,000.00	其他收益	300,000.00
芙蓉区财政产业发展扶持资金	150,000.00	其他收益	150,000.00
稳岗补贴	30,916.57	其他收益	30,916.57
合计	480,916.57		480,916.57

(2) 政府补助退回情况

 适用 不适用

74、其他

 适用 不适用

八、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

(1) 本期发生的非同一控制下企业合并

 适用 不适用

(2) 合并成本及商誉

 适用 不适用

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

 适用 不适用

(4) 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并且在报告期内取得控制权的交易

 是 否

(5) 购买日或合并当期期末无法合理确定合并对价或被购买方可辨认资产、负债公允价值的相关说明

 适用 不适用

(6) 其他说明

 适用 不适用

2、同一控制下企业合并

(1) 本期发生的同一控制下企业合并

 适用 不适用

(2) 合并成本

 适用 不适用

(3) 合并日被合并方资产、负债的账面价值

 适用 不适用

3、反向购买

 适用 不适用

4、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

 是 否

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

 是 否

5、其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

合并范围减少——

公司名称	股权处置方式	股权处置时点	处置日净资产	期初至处置日净利润
湖南泰贞投资管理有限公司	注销	2018年12月25日	9,516,100.15	-19,855.33

6、其他

 适用 不适用

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
长沙湘江伍家岭桥有限公司	湖南长沙	湖南长沙	路桥收费	50.05%		同一控制下企业合并
湖南广欣物业管理有限公司	湖南长沙	湖南长沙	房地产业	100.00%		设立
长沙中意房地产开发有限公司	湖南长沙	湖南长沙	房地产业	100.00%		设立
长沙君逸物业管理有限公司	湖南长沙	湖南长沙	房地产业	100.00%		设立
湖南现代投资置业发展公司	湖南长沙	湖南长沙	房地产业	100.00%		非同一控制下企业合并
湖南君逸酒店管理有限公司	湖南长沙	湖南长沙	酒店投资与	90.00%	10.00%	设立
湖南君逸山水大酒店有限公司	湖南长沙	湖南长沙	住宿和餐饮业	100.00%		设立
湖南浏阳河城镇建设发展有限公司	湖南浏阳	湖南浏阳	房地产业	100.00%		设立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：无

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：无

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：无

确定公司是代理人还是委托人的依据：无

其他说明：无

(2) 重要的非全资子公司

单位：元

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
长沙湘江伍家岭桥有限公司	49.95%	-9,414,633.97		-24,118,007.73

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：无

其他说明：无

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

单位：元

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
长沙湘江伍家岭桥有限公司	11,180,342.15	72,477,119.83	83,657,461.98	71,276,461.35		71,276,461.35	14,641,816.24	90,445,672.09	105,087,488.33	68,848,757.76		68,848,757.76

单位：元

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
长沙湘江伍家岭桥有限公司		-18,848,116.05	-18,848,116.05	44,008,050.57		-16,662,936.51	-16,662,936.51	8,135,925.88

其他说明：无

- (4) 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制： 适用 不适用
- (5) 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持： 适用 不适用

2、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

- (1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明 适用 不适用
- (2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响 适用 不适用

3、在合营安排或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
长沙湘江五一路桥有限公司	湖南长沙	湖南长沙	路桥维修、收费	20.05%		权益法核算

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：无

持有 20%以下表决权但具有重大影响，或者持有 20%或以上表决权但不具有重大影响的依据：无

- (2) 重要合营企业的主要财务信息 适用 不适用

(3) 重要联营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
	长沙湘江五一路桥有限公司	长沙湘江五一路桥有限公司
流动资产	403,779.21	11,724,861.39
非流动资产	41,363,686.59	51,679,436.47
资产合计	41,767,465.80	63,404,297.86
流动负债	1,572,148.36	12,662,874.15
负债合计	1,572,148.36	12,662,874.15
归属于母公司股东权益	40,195,317.44	50,741,423.71
按持股比例计算的净资产份额	8,059,161.15	10,173,655.45
--其他	8,108,061.19	8,026,193.73
对联营企业权益投资的账面价值	16,167,222.34	18,199,849.18
净利润	-10,137,789.71	-10,852,471.12
综合收益总额	-10,137,789.71	-10,852,471.12

其他说明：无

- (4) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息 适用 不适用
- (5) 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明 适用 不适用
- (6) 合营企业或联营企业发生的超额亏损 适用 不适用
- (7) 与合营企业投资相关的未确认承诺 适用 不适用
- (8) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债 适用 不适用

- 4、重要的共同经营 适用 不适用
- 5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益 适用 不适用
- 6、其他 适用 不适用

十、与金融工具相关的风险

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

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

1、信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

本公司的信用风险主要来自银行存款和应收款项。为控制上述相关风险，本公司分别采取了以下措施。

(1) 银行存款

本公司将银行存款存放于信用评级较高的金融机构，故其信用风险较低。

(2) 应收款项

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

由于本公司仅与经认可的且信用良好的第三方进行交易，所以无需担保物。信用风险集中按照客户进行管理。截至2018年12月31日，本公司应收账款的92.76%（2017年12月31日：97.98%）源于余额前五名客户，虽然存在信用集中现象，但本公司应收账款余额主要系应收湖南省高速公路管理局款项，信用风险相对较小。本公司对应收账款余额未持有任何担保物或其他信用增级。

① 本公司的应收款项中未逾期且未减值的金额，以及虽已逾期但未减值的金额和逾期账龄分析如下：

项 目	期末数				合 计
	未逾期未减值	已逾期未减值			
		1年以内	1-2年	2年以上	
应收账款	14,611,083.65				14,611,083.65
小 计	14,611,083.65				14,611,083.65

(续上表)

项 目	期初数				合 计
	未逾期未减值	已逾期未减值			
		1年以内	1-2年	2年以上	
应收账款	14,400,582.71				14,400,582.71
小 计	14,400,582.71				14,400,582.71

② 单项计提减值的应收款项情况见本财务报表附注合并财务报表项目注释之应收款项说明。

2、流动风险

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

为控制该项风险，本公司综合运用票据结算、银行借款等多种融资手段，保持融资持续性与灵活性之间的平衡。本公司已从多家商业银行取得银行授信额度以满足营运资金需求和资本开支。

金融负债按剩余到期日分类

项 目	期末数				
	账面价值	未折现合同金额	1年以内	1-3年	3年以上
银行借款	1,000,000.00	1,013,228.77	1,013,228.77		
应付账款	212,630,558.84	212,630,558.84	212,630,558.84		
应付股利	28,527.26	28,527.26	28,527.26		
其他应付款	156,545,239.36	156,545,239.36	156,545,239.36		
小 计	370,204,325.46	370,217,554.23	370,217,554.23		

(续上表)

项 目	期初数				
	账面价值	未折现合同金额	1年以内	1-3年	3年以上
银行借款	1,000,000.00	1,011,600.00	1,011,600.00		
应付账款	258,918,762.96	258,918,762.96	258,918,762.96		
应付股利	20,537,192.46	20,537,192.46	20,537,192.46		
其他应付款	135,836,893.59	135,836,893.59	135,836,893.59		
小 计	416,292,849.01	416,304,449.01	416,304,449.01		

3、市场风险

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

(1) 利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。本公司面临的市场利率变动的风险主要与本公司以浮动利率计息的借款有关。

截至2018年12月31日，本公司以浮动利率计息的银行借款人民币1,000,000.00元(2017年12月31日：人民币1,000,000.00元)，在其他变量不变的假设下，假定利率变动50个基准点，不会对本公司的利润总额和股东权益产生重大的影响。

(2) 外汇风险

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

本公司期末无外币货币性资产和负债。

十一、公允价值的披露

- 1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值 适用 不适用
- 2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据 适用 不适用
- 3、持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息 适用 不适用
- 4、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息 适用 不适用
- 5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析 适用 不适用
- 6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策 适用 不适用
- 7、本期内发生的估值技术变更及变更原因 适用 不适用
- 8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况 适用 不适用
- 9、其他 适用 不适用

十二、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
长沙环路建设开发集团有限公司	长沙市	环线公路建设、维护、收费及经营管理，建材的销售。	53,699 万元	32.31%	32.31%

本企业的母公司情况的说明：本企业最终控制方是长沙市人民政府国有资产监督管理委员会。

其他说明：无

2、本企业的子公司情况：本企业子公司的情况详见附注在其他主体中的权益之说明。

3、本企业合营和联营企业情况：本企业重要的合营或联营企业详见附注在其他主体中的权益之说明。

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本企业关系
长沙湘江五一路桥有限公司	联营企业

其他说明：无

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
湖南广泽置业发展有限公司	受同一实际控制人控制的公司

其他说明：无

5、关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易 适用 不适用采购商品/接受劳务情况表 适用 不适用出售商品/提供劳务情况表 适用 不适用

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明：

(2) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况 适用 不适用

(3) 关联租赁情况

本公司作为出租方：

单位：元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
长沙环路建设开发集团有限公司	君逸康年大酒店 9 楼、14 楼 1406、1407 房	980,000.00	980,000.00
湖南广泽置业发展有限公司	君逸康年大酒店 26 楼 2607-2612 房	40,000.00	

本公司作为承租方： 适用 不适用(4) 关联担保情况 适用 不适用(5) 关联方资金拆借 适用 不适用(6) 关联方资产转让、债务重组情况 适用 不适用

(7) 关键管理人员报酬 单位：元

项 目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	3,715,272.00	3,967,000.00

(8) 其他关联交易

长沙环路建设开发集团有限公司本期在公司酒店消费63,866.59元，截至2018年12月31日应收款项余额为3,959.19元；湖南广泽置业发展有限公司本期在公司酒店消费4,518.00元，截至2018年12月31日预收款项余额为18,336.00元。

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收票据及应收账款	长沙环路建设开发集团有限公司	3,959.19	197.96		
小 计		3,959.19	197.96		
其他应收款	长沙湘江五一路桥有限公司	137,491.27	6,874.56	2,321,270.28	116,063.51
其他应收款	广西桂林正翰辐照中心有限责任公司			18,900,000.00	945,000.00
小 计		137,491.27	6,874.56	21,221,270.28	1,061,063.51

[注]本公司已于2017年1月转让原持有的广西桂林正翰辐照中心有限责任公司全部股权，本期广西桂林正翰辐照中心有限责任公司已不再属于公司关联方。

(2) 应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
预收款项	湖南广泽置业发展有限公司	18,336.00	
小 计		18,336.00	
其他应付款	长沙湘江五一路桥有限公司	27,675.10	
小 计		27,675.10	

- 7、关联方承诺 适用 不适用
- 8、其他 适用 不适用

十三、股份支付

- 1、股份支付总体情况 适用 不适用
- 2、以权益结算的股份支付情况 适用 不适用
- 3、以现金结算的股份支付情况 适用 不适用
- 4、股份支付的修改、终止情况 适用 不适用
- 5、其他 适用 不适用

十四、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺：截至 2018 年 12 月 31 日，本公司不存在需要披露的重要承诺事项。

2、或有事项

(1) 资产负债表日存在的重要或有事项

截至2018年12月31日，本公司不存在需要披露的重要或有事项。

(2) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

3、其他

十五、资产负债表日后事项

- 1、重要的非调整事项 适用 不适用

2、利润分配情况

单位：元

拟分配的利润或股利	9,984,316.22
经审议批准宣告发放的利润或股利	9,984,316.22

- 3、销售退回 适用 不适用
- 4、其他资产负债表日后事项说明 适用 不适用

十六、其他重要事项

1、前期会计差错更正

(1) 追溯重述法 适用 不适用(2) 未来适用法 适用 不适用2、债务重组 适用 不适用3、资产置换 适用 不适用(1) 非货币性资产交换 适用 不适用(2) 其他资产置换 适用 不适用4、年金计划 适用 不适用5、终止经营 适用 不适用

6、分部信息

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度等为依据确定报告分部，本公司以行业分布为基础确定报告分部。

(2) 报告分部的财务信息

单位：元

项目	路桥收费	酒店服务	房地产	物业及其他	分部间抵销	合计
主营业务收入	180,871,765.09	52,921,704.98	16,542,687.02	48,091,864.05	-48,920.00	298,379,101.14
主营业务成本	65,208,415.03	4,590,588.87	8,712,048.15	42,791,018.84	32,829.60	121,334,900.49
资产总额	3,046,423,618.52	104,401,491.32	916,709,816.25	54,726,929.38	-1,990,019,412.71	2,132,242,442.76
负债总额	1,399,753,172.33	121,906,425.32	724,036,737.96	22,841,633.83	-1,773,861,221.41	494,676,748.03

(3) 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因

 适用 不适用(4) 其他说明 适用 不适用7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项 适用 不适用8、其他 适用 不适用

十七、母公司财务报表主要项目注释

1、应收票据及应收账款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收账款	14,874,477.18	16,471,788.53
合计	14,874,477.18	16,471,788.53

(1) 应收票据

1) 应收票据分类列示 适用 不适用2) 期末公司已质押的应收票据 适用 不适用

3) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据 适用 不适用

4) 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据 适用 不适用

(2) 应收账款

1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	14,890,319.85	100.00%	15,842.67	0.11%	14,874,477.18	16,580,856.31	100.00%	109,067.78	0.66%	16,471,788.53
合计	14,890,319.85	100.00%	15,842.67	0.11%	14,874,477.18	16,580,856.31	100.00%	109,067.78	0.66%	16,471,788.53

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款： 适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款： 适用 不适用

单位：元

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
1 年以内小计	241,619.10	12,080.96	5.00%
1 至 2 年	37,617.10	3,761.71	10.00%
合计	279,236.20	15,842.67	

确定该组合依据的说明：无

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

单位：元

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
应收路桥费	14,611,083.65		
小 计	14,611,083.65		

2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额-93,225.11 元；本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：无

3) 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	账面余额	占应收账款余额的比例(%)	坏账准备
湖南省高速公路管理局	14,611,083.65	98.12	
长沙先导城市建设投资有限公司	147,000.00	0.99	7,350.00
程正刚精品烟酒店	12,000.00	0.08	600.00
长沙环路建设开发集团有限公司	3,959.19	0.03	197.96
湖南海利化工股份有限公司	3,559.00	0.02	177.95
小计	14,777,601.84	99.24	8,325.91

5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款 适用 不适用6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额 适用 不适用

2、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收股利		10,989,438.03
其他应收款	509,981,279.21	400,979,558.96
合计	509,981,279.21	411,968,996.99

(1) 应收利息

1) 应收利息分类 适用 不适用2) 重要逾期利息 适用 不适用

(2) 应收股利

1) 应收股利 单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
长沙湘江伍家岭桥有限公司		10,989,438.03
合计		10,989,438.03

2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利 适用 不适用

(3) 其他应收款

1) 其他应收款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		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	17,100,000.00	3.23%	4,350,000.00	25.44%	12,750,000.00	18,900,000.00	4.64%	945,000.00	5.00%	17,955,000.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	511,958,358.32	96.77%	14,727,079.11	2.88%	497,231,279.21	388,042,965.90	95.36%	5,018,406.94	1.29%	383,024,558.96
合计	529,058,358.32	100.00%	19,077,079.11	3.61%	509,981,279.21	406,942,965.90	100.00%	5,963,406.94	1.47%	400,979,558.96

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款： 适用 不适用

单位：元

其他应收款（按单位）	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
广西桂林正翰辐照中心有限责任公司	17,100,000.00	4,350,000.00	25.44%	预计可收回金额
合计	17,100,000.00	4,350,000.00	--	--

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款： 适用 不适用

单位：元

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
1 年以内小计	1,497,460.44	74,873.02	5.00%
1 至 2 年	202,370.28	20,237.03	10.00%
2 至 3 年	48,741,446.84	14,622,434.06	30.00%
3 至 4 年	19,070.00	9,535.00	50.00%
合计	50,460,347.56	14,727,079.11	29.19%

确定该组合依据的说明：无

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款： 适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款： 适用 不适用

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
合并范围内关联往来组合	461,498,010.76		
小计	461,498,010.76		

2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额 13,113,672.17 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的： 适用 不适用

3) 本期实际核销的其他应收款情况 适用 不适用

4) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
应收暂付款	17,139,984.29	18,900,000.00
项目转让款	48,546,305.75	48,546,305.75
其他往来	1,874,057.52	2,850,536.09
内部往来	461,498,010.76	336,646,124.06
合计	529,058,358.32	406,942,965.90

5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他 应收款 期末余额 合计数的 比例	坏账准备 期末余额
湖南浏阳河城镇建设发展有限公司	内部往来	294,763,331.20	其中账龄 1 年以内为 155,745,806.00 元, 1-2 年为 31,368,122.26 元, 2-3 年为 13,999,782.90 元, 3-4 年 93,649,620.04 元。	55.71%	
湖南现代投资置业发展有限公司	内部往来	142,955,873.19	其中账龄 1 年以内为 60,631,030.00 元, 1-2 年为 56,830,006.08 元, 2-3 年为 21,621,403.00 元, 3-4 年为 3,873,434.11 元。	27.02%	
长沙市财政局	项目转让款	48,546,305.75	2-3 年	9.18%	14,563,891.73
广西桂林正瀚辐照中心有限责任公司	应收暂付款	17,100,000.00	5 年以上	3.23%	4,350,000.00
湖南君逸山水大酒店有限公司	内部往来	6,977,894.69	1 年以内	1.32%	
合计	--	510,343,404.83	--	96.46%	18,913,891.73

6) 涉及政府补助的应收款项

 适用 不适用

7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

 适用 不适用

8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

 适用 不适用

3、长期股权投资

单位：元

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	217,294,528.66		217,294,528.66	217,294,528.66		217,294,528.66
对联营、合营企业投资	16,167,222.34		16,167,222.34	18,199,849.18		18,199,849.18
合计	233,461,751.00		233,461,751.00	235,494,377.84		235,494,377.84

(1) 对子公司投资

单位：元

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
长沙君逸物业管理 有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00		
长沙中意房产开 发有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
湖南君逸酒店管 理有限公司	2,700,000.00			2,700,000.00		
长沙湘江伍家岭 桥有限公司	69,594,528.66			69,594,528.66		
湖南浏阳河城镇 建设发展有限公 司	100,000,000.00			100,000,000.00		
湖南君逸山水大 酒店有限公司	2,000,000.00			2,000,000.00		
湖南现代投资置 业发展有限公司	12,000,000.00			12,000,000.00		
湖南广欣物业管 理有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
合计	217,294,528.66			217,294,528.66		

(2) 对联营、合营企业投资

单位：元

投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
二、联营企业											
长沙湘江五一路桥有限公司	18,199,849.18			-2,032,626.84						16,167,222.34	
小计	18,199,849.18			-2,032,626.84						16,167,222.34	
合计	18,199,849.18			-2,032,626.84						16,167,222.34	

(3) 其他说明：无

4、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	246,468,044.38	84,489,369.32	193,049,462.29	75,035,864.21
其他业务	291,262.14			
合计	246,759,306.52	84,489,369.32	193,049,462.29	75,035,864.21

其他说明：无

5、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	2,507,311.75	
权益法核算的长期股权投资收益	-2,032,626.84	-2,175,920.46
处置长期股权投资产生的投资收益		-27,247,547.92
合计	474,684.91	-29,423,468.38

6、其他

 适用 不适用

十八、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

 适用 不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-579,680.52	
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）	480,916.57	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	613,238.05	
减：所得税影响额	74,972.19	
少数股东权益影响额	19,952.50	
合计	419,549.41	--

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性

损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

适用 不适用

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	2.44%	0.08	0.08
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	2.41%	0.08	0.08

3、境内外会计准则下会计数据差异

(1) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

(2) 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

(3) 境内外会计准则下会计数据差异原因说明，对已经境外审计机构审计的数据进行差异调节的，应注明该境外机构的名称

适用 不适用

4、其他

适用 不适用

第十二节 备查文件目录

- 一、载有董事长签名的年度报告正本；
- 二、载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表；
- 三、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；
- 四、报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。
- 五、以上备查文件的备置地点：公司董事会办公室、深圳交易所。

董事长：刘林平
湖南投资集团股份有限公司
二〇一九年三月二十一日