



湖南投资集团股份有限公司

2019 年半年度报告

2019-035

2019 年 08 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、高级管理人员保证半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：保证本半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。

《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》和巨潮资讯网为本公司选定的信息披露媒体，本公司所有信息均以在上述选定媒体刊登的信息为准，敬请投资者注意投资风险。

公司计划 2019 年半年度不派发现金红利，不送红股，不以资本公积金转增股本。

目录

2019 年半年度报告

第一节 重要提示、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.....	21
第六节 股份变动及股东情况.....	26
第七节 优先股相关情况.....	29
第八节 董事、监事、高级管理人员情况.....	30
第九节 公司债相关情况.....	32
第十节 财务报告.....	33
第十一节 备查文件目录.....	101

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
湖南广荣	指	湖南广荣房地产开发有限公司

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司简介

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（如有）	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		

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	郭颂华	何小兰
联系地址	长沙市芙蓉区五一大道 447 号 湖南投资大厦 21 楼	长沙市芙蓉区五一大道 447 号 湖南投资大厦 21 楼
电话	0731-89799888	0731-89799888
传真	0731-85922066	0731-85922066
电子信箱	hntz0548@126.com	hntz0548@126.com

三、其他情况

1、公司联系方式

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱在报告期是否变化

√ 适用 □ 不适用

公司注册地址	长沙市芙蓉中路 508 号之三君逸康年大酒店 12 楼
公司注册地址的邮政编码	410015
公司办公地址	长沙市芙蓉区五一大道 447 号湖南投资大厦 21 楼
公司办公地址的邮政编码	410005
公司网址	www.hntz.com.cn
公司电子信箱	hntz0548@126.com
临时公告披露的指定网站查询日期（如有）	2019 年 06 月 18 日
临时公告披露的指定网站查询索引（如有）	巨潮资讯网，公告编号 2019-030

2、信息披露及备置地点

信息披露及备置地点在报告期是否变化

□ 适用 √ 不适用

公司选定的信息披露报纸的名称，登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址，公司半年度报告备置地报告期无变化仍为公司董事会办公室，具体可参见 2018 年年报。

四、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

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	129,677,189.74	124,774,650.85	3.93%
归属于上市公司股东的净利润（元）	20,284,657.51	20,386,787.16	-0.50%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	19,499,173.99	20,036,780.03	-2.68%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-22,215,022.48	83,790,198.50	-126.51%
基本每股收益（元/股）	0.0406	0.0408	-0.49%
稀释每股收益（元/股）	0.0406	0.0408	-0.49%
加权平均净资产收益率	1.22%	1.23%	-0.01%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	2,215,407,430.37	2,132,242,442.76	3.90%
归属于上市公司股东的净资产（元）	1,671,984,043.75	1,661,683,702.46	0.62%

五、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。

六、非经常性损益项目及金额

√ 适用 □ 不适用

单位：人民币元

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）	-8,131.08	
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）	541,747.17	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	337,958.15	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	3,416.95	
减：所得税影响额	89,507.67	
合 计	785,483.52	--

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营业收入的主要来源。

酒店经营方面，公司创立了“君逸”品牌，旗下现拥有君逸康年、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，是公司营业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、住宅地产开发与经营、自持物业租赁等领域。湖南投资大厦租赁收入、浏阳财富新城项目销售收入，将较大程度提升公司总体收入水平。

现代物业管理方面，公司旗下现拥有湖南广欣、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	新增绕南高速入口治超及出口计重的工程费用 217 万元
其他流动资产	湖南投资大厦及浏阳财富新城项目的税费预缴

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，建立健全了法人治理结构，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。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。

路桥收费板块势头良好，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%以上，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。

现代物业管理板块，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，交行、招商银行等金融机构确定公司为优质客户，并给予了公司2亿元的授信支持，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

2019年上半年，公司坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指引，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，湖南投资董事务实稳健、创新图强，着力贯彻“稳、进、拓、引、合、严”六字战略，认真落实“新三十字”经营方针，强力实施第二个“三年行动计划”，公司各项经营活动稳步推进，实现了预期目标。

二、主营业务分析

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管理。

2019年1—6月，公司实现营业收入12,968万元，同比增长3.93%；营业总成本9,741万元，同比下降0.30%；利润总额2,951万元，同比上升14.91%；归属于母公司所有者的净利润2,028万元，同比下降0.50%；现金及现金等价物净增加额-6,163万元，上年同期为-1,071万元，同比下降475.30%；扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润1,950万元，同比下降2.68%；每股收益0.0406元，同比下降0.49%；加权平均净资产收益率1.22%，同比下降0.01%。

(1) 本期利润总额同比上升的主要原因系营业成本同比下降640万元所致。

(2) 本期属于母公司所有者的净利润同比下降主要原因系所得税费用增加所致。

(3) 本期现金及现金等价物净增加额同比减少的主要原因系：

①浏阳财富新城项目预售购房款受政府监管；

②浏阳财富新城项目、湖南投资大厦预缴税费支出金额较大。

主要财务数据同比变动情况

单位：人民币元

	本报告期	上年同期	同比增减	变动原因
营业收入	129,677,189.74	124,774,650.85	3.93%	
营业成本	48,408,328.69	54,808,108.24	-11.68%	
销售费用	10,812,572.98	8,856,705.14	22.08%	
管理费用	35,706,174.12	31,968,924.08	11.69%	
财务费用	-2,789,882.41	-2,141,450.00	-30.28%	
所得税费用	14,053,453.36	9,870,367.18	42.38%	母公司利润总额增加导致所得税费用增加
经营活动产生的现金流量净额	-22,215,022.48	83,790,198.50	-126.51%	浏阳财富新城项目预售购房款受政府监管
投资活动产生的现金流量净额	-28,414,383.28	-46,512,432.95	39%	本期绕南高速路面专项维修费用同比减少 1,400 万元
筹资活动产生的现金流量净额	-11,004,517.73	-47,991,088.89	77.07%	本期分配股利金额同比减少 3,800 万元
现金及现金等价物净增加额	-61,633,923.49	-10,713,323.34	-475.30%	浏阳财富新城项目预售购房款受政府监管

公司报告期利润构成或利润来源发生重大变动

 适用 不适用

公司报告期利润构成或利润来源没有发生重大变动。

主营业务构成情况

单位：人民币元

	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						
路桥收费	87,589,126.01	36,354,096.07	58.49%	3.10%	-14.39%	8.48%
酒店经营	25,044,196.30	2,540,314.45	89.86%	-0.22%	13.78%	-1.24%
房地产开发	1,902,937.16	958,577.67	49.63%	-57.33%	-53.67%	-3.97%
现代物业管理	15,140,930.27	8,555,340.50	43.50%	47.55%	6.39%	21.87%
分产品						
路桥收费	87,589,126.01	36,354,096.07	58.49%	3.10%	-14.39%	8.48%
酒店经营	25,044,196.30	2,540,314.45	89.86%	-0.22%	13.78%	-1.24%
房地产开发	1,902,937.16	958,577.67	49.63%	-57.33%	-53.67%	-3.97%
现代物业管理	15,140,930.27	8,555,340.50	43.50%	47.55%	6.39%	21.87%
分地区						
湖南长沙	129,677,189.74	48,408,328.69	62.67%	3.93%	-11.68%	6.60%

三、非主营业务分析

 适用 不适用

四、资产及负债状况

1、资产构成重大变动情况

单位：人民币元

	本报告期末		上年同期末		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	479,140,411.64	21.63%	497,792,961.90	24.36%	-2.73%	
应收账款	19,874,951.57	0.90%	30,922,386.05	1.51%	-0.61%	
存货	523,697,261.25	23.64%	326,894,418.44	16.00%	7.64%	
投资性房地产	412,504,981.42	18.62%	422,691,828.87	20.69%	-2.07%	
长期股权投资	15,143,110.78	0.68%	17,185,254.24	0.84%	-0.16%	
固定资产	264,461,104.32	11.94%	298,570,251.55	14.61%	-2.67%	
在建工程	2,170,000.00	0.10%	635,000.00	0.03%	0.07%	
短期借款			1,000,000.00	0.05%	-0.05%	
其他流动资产	63,696,010.98	2.88%	13,713,115.89	0.67%	2.21%	

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
银行存款	72,102,196.78	农民工工资保证金及购房款受政府监管
合 计	72,102,196.78	

五、投资状况分析

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
69,036,127.12	52,985,848.03	30.29%

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）
浏阳财富新城项目	自建	是	房地产	69,036,127.12	441,297,519.78	自筹	65.00%			项目在建预售，暂未达到交房标准，未确认收入	2016年2月5日 2016年4月23日 2019年3月23日 2019年4月17日	巨潮资讯网，公告编号 2016-003、2016-004、2016-007、2016-018、2019-006、2019-009、2019-022
绕南高速路面专项维修项目	自建	是	路桥收费	0	129,522,945.38	自筹	92.00%			为降低投资成本对项目进行优化中	2017年6月10日	巨潮资讯网，公告编号：2017-025
合计	——	——	——	69,036,127.12	570,820,465.16	——	——			——	——	——

4、非股权投资项目进度说明

(1) 浏阳财富新城项目

截至报告期末，1号栋施工至17层；2号栋至7号栋均已结构封顶，正在内、外粉饰施工。

4、5、6号栋住宅累计预售300套，预售金额2.42亿元，预售面积3.85万平方米。

(2) 长沙绕南高速路面专项维修项目

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，为降低投资成本对项目进行优化中。

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。

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：人民币元

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	74,068,805.10	2,719,612.09		-9,660,488.54	-9,661,388.54
湖南广欣物业发展有限公司	子公司	物业管理	10,000,000	14,700,462.19	5,858,529.14	4,182,322.18	750,765.30	751,881.24
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	35,242,023.85	28,929,522.09	1,617,285.71	461,443.68	467,189.58
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	6,687,338.32	3,029,886.84	1,542,158.34	5,334.45	-20,151.80
湖南现代投资置业发展有限公司	子公司	房地产开发、经营	12,000,000	459,538,889.05	98,095,780.12	10,664,669.75	-513,062.45	-515,075.06
湖南广荣房地产开发有限公司	子公司	房地产开发、经营	20,000,000	766,953.61	-281,605.77		-281,605.77	-281,605.77
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	5,720,225.83	5,720,225.83		-555.47	-555.47
湖南君逸山水大酒店有限公司	子公司	酒店经营	2,000,000	4,927,623.20	-4,106,211.20	9,257,250.48	-443,430.92	-446,680.55
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	645,630,934.56	91,756,403.14	285,651.45	-2,305,819.97	-2,305,819.97
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	36,617,488.63	35,102,446.04		-5,107,788.35	-5,107,788.35

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
湖南广荣	根据 2019 年 3 月 4 日召开的公司 2019 年度第 2 次董事会会议决议，公司出资人民币 2,000 万元投资设立了全资子公司——湖南广荣。	更好适应公司房地产开发需要，为公司培育新的利润增长点，符合公司长远发展战略和全体股东利益。

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、对 2019 年 1-9 月经营业绩的预计

预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明 □ 适用 √ 不适用

十、公司面临的风险和应对措施

(1) 宏观经济环境

根据国家统计局发布的相关情况，2019年上半年，面对错综复杂的国际国内形势，国民经济运行继续保持在合理区间，延续总体平稳、稳中有进的发展态势。初步核算，2019年上半年国内生产总值450,933亿元，同比增长6.3%。根据湖南省统计局发布的相关情况，湖南省经济运行总体平稳、稳中向好，主要经济指标运行在合理区间，呈现“稳、进、新”的特点，上半年全省地区生产总值17,784.62亿元，同比增长7.2%。根据长沙市2019年上半年市委经济形势分析暨产业链建设工作推进会议公布的相关情况，上半年长沙市预计地区生产总值增长8.2%。

2019年以来，中国经济稳中求进、稳中有忧，经济下行压力有所上升，尤其是在中美经贸摩擦的背景下，中国经济所面临的外部环境严峻，与自身发展所面临的不充分不平衡问题相叠加，使得稳增长、防风险的难度加大。从需求侧来看，消费增速持续疲软，虽房地产开发投资维持高位，基建投资小幅回升，但受工业企业利润增速下降、进出口增速下滑的影响，制造业投资大幅下滑，总投资增速有所回落。从更深层次来看，结构性问题仍未得到根本改善，尤其是僵尸企业无法出清，提高了企业融资成本，拖延了民营企业、中小企业融资难、融资贵问题的缓解，对经济发展的桎梏日益凸显。同时，区域间市场化发展不平衡限制了企业对冲各类冲击的工具选项，导致企业部门的劳动力需求疲软，劳动力市场承压。

习近平总书记在二十国集团领导人峰会上关于世界经济形势和贸易问题的讲话中明确指

出：世界经济运行风险和不确定性显著上升；中国经济稳中向好，将在近期采取措施的基础上，进一步推出若干重大举措，加快形成对外开放新局面，努力实现高质量发展。

解决措施：一是科学判断经济形势，坚定发展信心，明确“稳中有进、稳中向好、稳中趋优”工作总基调，把握稳健可持续发展工作总方向；二是敏锐把握发展机遇，特别是长沙发展仍处于战略机遇期，既有中部崛起、粤港澳大湾区、长江经济带、一带一路建设等战略机遇，也有长株潭一体化、长沙4小时航空经济圈等现实机遇，要科学谋划思路，制定得力措施，强力实施六字战略，扎实推进第二个“三年行动计划”，稳步推动产业结构优化，着力加强人才队伍建设，加快转型创新发展。

（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。具体到 2019 年下半年，一系列的涉路施工将影响绕南高速通行费征收：取消省界收费站涉及 25 个省界收费站的物理拆除，1154 个 ETC 门架系统建设，省级联网收费中心、14 个区域分中心、27 个路段分中心和 425 个收费站收费系统的升级完善，以及联网收费云架构平台、大数据平台的新建等系列施工建设；大托站为期 2 个月的全封闭车道改扩建、洞井站出口城市路网先锋路扩改，都将使西往东过江车流面临较大通行压力；7 月底开始的湘江新区坪塘段潭州大道快改施工，也导致过江车辆分流湘府路大桥。

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；二是提前谋划，制定科学合理的引流方案，加强宣传引流，将施工影响降至最低；三是加强收费管控，认真组织路桥维护与管养，提升服务质量，提高车牌综合识别率、联网拆账准确率，提高结算拆分精准度，确保应征不漏、颗粒归仓。

②酒店行业——

文化和旅游部出台《关于实施旅游服务质量提升计划的指导意见》，推动旅游业高质量发展，以及湖南省加快推进文旅融合发展，酒店业在“国八条”客源结构趋于健康均衡后，迎来发展新契机。2019 年全国饭店行业高质量发展呈现四个趋势：第一，行业规模持续扩大，

行业管理趋向精细化发展；第二，业态结构更趋优化，数字化发展驱使投资理性化；第三，消费升级和新型消费引领产业升级，后 IP 时代促进品质化回归；第四，中产消费、乡村振兴、“互联网+”带来行业发展新机遇，实现商业资产新布局。

根据湖南省旅游饭店协会发布的相关情况，2019 年 1~6 月全省四星级酒店平均营业总收入为 1710 万元，同比 2018 年 1~6 月的 1713 万元下降 0.18%。其中客房收入同比上升 1.46%，餐饮收入同比下降 1.35%，其他收入同比下降 2.64%。随着运达喜来登和明城国际分别通过全国旅游星级饭店评定委员会的五星级评定，长沙高端酒店继续扩张，在促进长沙酒店业服务质量提升的同时，也必将使酒店业竞争更为激烈。

解决措施：一是推进旗下酒店数字化发展，加快经营模式和盈利模式的转变，满足全住宿、新餐饮的消费需求，加强品牌维护和管理，凸显品牌效应；二是契合长沙市委、市政府持续推进长沙市“会议目的地”建设需求，积极拓展营销渠道，聚焦“会务、会展、会员、商会（协会）”客户，实现“四会经济”联动，稳步提升经营收入；三是加强员工培训，提升职业技能，提高服务质量和水平，实现酒店精品化、绿色化发展。

③房地产行业——

中央政治局会议再次强调坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实房地产长效管理机制，不将房地产作为短期刺激经济的手段。央行强调要保持房地产金融政策的连续性、稳定性，持续加强房地产市场的资金管控。长沙作为新一线城市的代表之一，楼市一举一动都备受关注，在“因城施策”的背景下，楼市调控一直未放松，稳字当头，房住不炒为主旋律。自“6·25”政策出台后，长沙着力打好打赢“反炒房”攻坚战，实施更加严格、精准的房地产调控政策，调整二套房契税，实施公积金新政，确保刚需优先，挤出泡沫；另一方面，为了稳定置业者预期，政府相关部门想方设法加快房源入市节奏，增加市场有效供给，4 月下旬以来，每周有近 30 个楼盘项目取得预售证积极入市，为长沙楼市平稳健康运行，百姓安居乐业打下了坚实基础。在经历了一年“住宅限购”的适应期后，2019 年，长沙楼市进入相对平稳阶段，“一房难求”现象不复存在，卖方市场逐步走向供需平衡，1~5 月，房地产开发投资增长 13.6%。2019 年上半年一级土地招拍挂火爆，半年成交 222 亿元，总计挂牌供应 253 宗土地，总占地面积为 1228.26 万 m²，同比增长 122%；建筑面积为 2611.13 万 m²，同比增长 99%。总计挂牌成交 229 宗土地，总占地面积为 1118.77 万 m²，同比增长 110%；总成交建筑面积 2345.59 万 m²，同比增长 90%。

下半年的土地市场将延续上行态势，2019 年土地市场整体好于 2018 年将是意料之中的

事。从长远来看，长沙房价稳中上行的趋势不会改变，但在目前稳房价、稳地价、稳预期的主基调下，长沙房价以稳为主，房价不会出现大的波动，长沙保持房地产市场平稳健康发展的决心没有变化，房价仍将以维稳为主。整体来说，目前长沙楼市的供需状况已经发生扭转。供应端，开发商加快推货节奏、加大供货力度；需求端，购房人群基数下降，购房者更加理性；供需两端的变化，导致整体供需状况转向。

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——

随着城镇化进程加快，房地产蓬勃发展，人民收入提高，国家政策支持物业管理行业发展，物业管理行业在管面积和收入持续增加，预计到 2020 年全国物业管理市场规模将超过 1 万亿。伴随着我国房地产市场进入存量时代，物业管理服务这一“朝阳行业”未来将大有可为。

传统物业管理行业，自上世纪八十年代进入中国，近几年来，行业提速明显，已进入企业涌入、资本热捧、兼并加速的高速发展阶段，俨然成为新风口，但目前与互联网的融合发展还颇显不足。未来“互联网+”物业管理服务可能将实现“三化”：平台化，以统一平台实现各种文本合同的统一管理；智能化，机器人的大规模普及或将大幅提高服务效率、提升客户体验；定制化，基础服务将通过管理平台实现资源重新配置，满足使用者的个性化定制需求。

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，借助互联网、新技术，实现对传统服务模式和经营模式的改造升级，以更好实现经营价值，在激烈的市场竞争中立于不败之地，是我们需要着力解决的问题。

解决措施：一是紧紧围绕“六个高端”总要求，依托湖南投资大厦、浏阳财富新城项目等自主开发的项目，内强管理，外强服务，实现规模红利，树立品牌形象，积累竞争优势；二是加强与客户沟通，充分发掘客户潜在需求，开展以客户体验为核心的服务，提供更具竞争力的、创新的服务方案，分享科技智慧红利，推动服务升级。

第五节 重要事项

一、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
2018 年年度股东大会	年度股东大会	32.43%	2019 年 4 月 16 日	2019 年 4 月 17 日	巨潮资讯网，公告编号：2019-022

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

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

公司计划半年度不派发现金红利，不送红股，不以资本公积金转增股本。

三、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超期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	股份不减持承诺	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%。 环路集团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。相关增持公告详见巨潮资讯网，公告编号：2018-013、2018-017、2018-020、2018-027。	2018 年 12 月 25 日	6 个月	履行完毕
承诺是否及时履行						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

四、聘任、解聘会计师事务所情况

半年度财务报告是否已经审计 是 否

公司半年度报告未经审计。

五、董事会、监事会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、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明 适用 不适用

七、破产重整相关事项 适用 不适用

公司报告期末未发生破产重整相关事项。

八、诉讼事项

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。

其他诉讼事项 适用 不适用

九、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、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况 适用 不适用

十一、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。

十二、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易 适用 不适用

公司报告期末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。

十三、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。

十四、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、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。

十五、社会责任情况

1、重大环保问题情况

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

经公司核查，公司及其子公司不属于环境保护部门公布的重点排污单位。

2、履行精准扶贫社会责任情况

(1) 精准扶贫规划 适用 不适用

(2) 半年度精准扶贫概要

公司半年度暂未开展精准扶贫工作，也暂无后续精准扶贫计划。

(3) 精准扶贫成效 适用 不适用

(4) 后续精准扶贫计划 适用 不适用

十六、其他重大事项的说明 适用 不适用

1、关于公司董事会换届选举工作：

具体情况详见如下公告：

(1) 2019年3月23日披露在《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》和巨潮资讯网的《湖南投资2019年度第3次董事会会议决议公告》（公告编号：2019—006）、《湖南投资关于召开2018年年度股东大会的通知》（2019—008）、《湖南投资关于董事会换届选举的公告》（2019—010）；

(2) 2019年4月17日披露在《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》和巨潮资讯网的《湖南投资2018年年度股东大会决议公告》（公告编号：2019—022）、《湖南投资2019年度第4次董事会会议决议公告》（2019—023）、《湖南投资关于聘任高级管理人员的公告》（2019—025）。

2、关于公司监事会换届选举工作：

具体情况详见如下公告：

(1) 2019年3月23日披露在《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》和巨潮资讯网的《湖南投资2019年度第1次监事会会议决议公告》（公告编号：2019—007）《湖南投资关于召开 2018 年年度股东大会的通知》（2019—008）《湖南投资关于监事会换届选举的公告》（2019—011）；

(2) 2019年4月10日披露在《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》

和巨潮资讯网的《湖南投资关于选举第六届监事会职工监事的公告》（公告编号：2019-019）；

（3）2019年4月17日披露在《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》和巨潮资讯网的《湖南投资2018年年度股东大会决议公告》（公告编号：2019-022）、《湖南投资2019年度第2次监事会会议决议公告》（2019-024）。

3、关于投资设立全资子公司及变更其出资方式事项：具体情况详见于2019年4月27日披露在《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》和巨潮资讯网的《湖南投资2019年度第5次董事会会议决议公告》（公告编号：2019-026）。

4、关于调整浏阳财富新城项目投资方案事项：该事项已经公司2019年度第3次董事会会议审核并提交公司2018年年度股东大会审议批准，具体情况详见于2019年3月23日披露在《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》和巨潮资讯网的《湖南投资对外投资进展公告》（公告编号：2019-009）。

5、2018年年度分红工作已于2019年5月29日实施完毕：2018年年度分配方案已经公司2018年度第3次董事会会议审议并获公司2018年年度股东大会批准。《公司2018年年度股东大会决议公告》（公告编号：2019-022）已于2019年4月17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2018年年度分红派息实施公告》（公告编号：2019-029）已于2019年5月23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。

6、关于变更办公地址、联系方式及LOGO的事项：具体情况详见于2019年6月18日披露在《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》和巨潮资讯网的《湖南投资关于变更办公地址、联系方式及 LOGO 的公告》（公告编号：2019-030）。

7、关于控股股东的股东发生变更事项：具体情况详见于2019年7月11日披露在《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》和巨潮资讯网的《湖南投资关于控股股东的股东发生变更的公告》（公告编号：2019-031）。

十七、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	31,922	31,922	46,687	0.01%
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	31,922	31,922	46,687	0.01%
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	31,922	31,922	46,687	0.01%
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	-31,922	-31,922	499,169,124	99.99%
1、人民币普通股	499,201,046	100.00%	0	0	0	-31,922	-31,922	499,169,124	99.99%
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	0.00%
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

单位：股

股东名称	期初 限售股数	本期解除 限售股数	本期增加 限售股数	期末 限售股数	限售原因	解除限售日期
唐晓丹	14,765	0	4,922	19,687	由于公司在报告期内完成了监事会换届选举工作，唐晓丹女士不再担任公司监事会主席职务，从公司第 6 届监事会履职之日起，唐晓丹女士持有的股份按要求进行限售。	2019 年 10 月 17 日
陈 林	0	0	27,000	27,000	陈林先生自 2019 年 4 月 16 日起担任本公司第 6 届监事会监事，按要求对其持有股份总数的 75% 进行限售。	按相关规定 解除限售
合计	14,765	0	31,922	46,687	--	--

二、证券发行与上市情况

□ 适用 √ 不适用

三、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	62,317 户	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	0 户					
持股 5% 以上的普通股股东或前 10 名普通股股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持有的普通股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的普通股数量	持有无限售条件的普通股数量	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	0	0	161,306,457		
池汉雄	境内自然人	1.14%	5,677,400	215,800	0	5,677,400		
王伯达	境内自然人	0.46%	2,319,500	10,000	0	2,319,500		
林耀礼	境内自然人	0.40%	2,018,800	0	0	2,018,800		
王 雪	境内自然人	0.33%	1,660,000	390,000	0	1,660,000		
陈 惠	境内自然人	0.32%	1,600,000	0	0	1,600,000		
唐承辉	境内自然人	0.32%	1,589,000	69,000	0	1,589,000		
张红星	境内自然人	0.30%	1,500,000	300,000	0	1,500,000		
林金田	境内自然人	0.30%	1,490,010	0	0	1,490,010		
倪 晓	境内自然人	0.28%	1,408,000	0	0	1,408,000		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名普通股股东的情况（如有）	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 名无限售条件普通股股东持股情况			
股东名称	报告期末持有 无限售条件普通股股份数量	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	5,677,400	人民币普通股	5,677,400
王伯达	2,319,500	人民币普通股	2,319,500
林耀礼	2,018,800	人民币普通股	2,018,800
王 雪	1,660,000	人民币普通股	1,660,000
陈 惠	1,600,000	人民币普通股	1,600,000
唐承辉	1,589,000	人民币普通股	1,589,000
张红星	1,500,000	人民币普通股	1,500,000
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
前 10 名无限售条件普通股股东之间，以及前 10 名无限售条件普通股股东和前 10 名普通股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。		
前 10 名普通股股东参与融资融券业务股东情况说明（如有）	(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 5 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 1,660,000 股公司股票。 (3) 第 9 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。 (4) 第 10 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。		

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。

四、控股股东或实际控制人变更情况

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。

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。

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、高级管理人员情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

√ 适用 □ 不适用

姓名	职务	任职状态	期初持股数（股）	本期增持股份数量（股）	本期减持股份数量（股）	期末持股数（股）	期初被授予的限制性股票数量（股）	本期被授予的限制性股票数量（股）	期末被授予的限制性股票数量（股）
唐晓丹	监事会主席	离任	19,687	0	0	19,687	0	0	0
陈林	监事	现任	36,000	0	0	36,000	0	0	0
合计	--	--	55,687	0	0	55,687	0	0	0

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
刘林平	董事长	被选举	2019年4月16日	经公司2018年年度股东大会选举成为公司第6届董事会董事，经2019年度第4次董事会会议选举成为公司第6届董事会董事长。
陈小松	董事总经理	被选举	2019年4月16日	经公司2018年年度股东大会选举成为公司第6届董事会董事，经2019年度第4次董事会会议审议，聘任为公司总经理。
裴建科	董事	被选举	2019年4月16日	经公司2018年年度股东大会选举成为公司第6届董事会董事。
胡连宇	董事副总经理	被选举	2019年4月16日	经公司2018年年度股东大会选举成为公司第6届董事会董事，经2019年度第4次董事会会议审议，聘任为公司副总经理。
陈可克	董事副总经理	被选举	2019年4月16日	经公司2018年年度股东大会选举成为公司第6届董事会董事，经2019年度第4次董事会会议审议，聘任为公司副总经理。
李铭	董事	被选举	2019年4月16日	经公司2018年年度股东大会选举成为公司第6届董事会董事。
周付生	独立董事	被选举	2019年4月16日	经公司2018年年度股东大会选举成为公司第6届董事会独立董事。
唐红	独立董事	被选举	2019年4月16日	经公司2018年年度股东大会选举成为公司第6届董事会独立董事。
周兰	独立董事	被选举	2019年4月16日	经公司2018年年度股东大会选举成为公司第6届董事会独立董事。
张彬	监事会主席	被选举	2019年4月16日	经公司2018年年度股东大会选举成为公司第6届监事会监事，经2019年度第2次监事会会议选举成为公司第6届监事会主席。
陈林	监事	被选举	2019年4月16日	经公司2018年年度股东大会选举成为公司第6届监事会监事。
张健	职工监事	被选举	2019年4月9日	经于2019年4月9日召开的公司职工代表大会选举成为公司第6届监事会职工监事。

易建平	财务总监	聘任	2019年4月16日	经2019年度第4次董事会会议审议，聘任为公司财务总监。
郭颂华	董事会秘书	聘任	2019年4月16日	经2019年度第4次董事会会议审议，聘任为公司董事会秘书。
杨若如	董事	离任	2019年4月16日	公司第5届董事会任期届满离任。
鲁亮升	独立董事	离任	2019年4月16日	公司第5届董事会任期届满离任。
郭平	独立董事	离任	2019年4月16日	公司第5届董事会任期届满离任。
潘传平	独立董事	离任	2019年4月16日	公司第5届董事会任期届满离任。
唐晓丹	监事会主席	离任	2019年4月16日	公司第5届监事会任期届满离任。
余英	职工监事	离任	2019年4月16日	公司第5届监事会任期届满离任。
孙攀登	监事	离任	2019年4月16日	公司第5届监事会任期届满离任。
马宁	董事会秘书	离任	2019年4月16日	公司第5届董事会任期届满离任。
张登峰	副总经理	离任	2019年4月16日	公司第5届董事会任期届满离任。

第九节 公司债相关情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在半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

第十节 财务报告

一、审计报告

半年度报告是否经过审计

是 否

公司半年度财务报告未经审计。

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

2019 年 06 月 30 日

单位：元

项目	2019年6月30日	2018年12月31日
流动资产：		
货币资金	479,140,411.64	481,782,108.83
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	19,874,951.57	15,702,503.52
应收款项融资		
预付款项	3,597,939.19	1,791,493.90
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	53,453,758.51	49,257,624.89
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	523,697,261.25	452,679,972.73
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	63,696,010.98	23,247,205.93
流动资产合计	1,143,460,333.14	1,024,460,909.80
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		

持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	15,143,110.78	16,167,222.34
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	412,504,981.42	417,131,636.90
固定资产	264,461,104.32	281,314,999.27
在建工程	2,170,000.00	
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	245,920,945.96	255,059,933.82
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	131,463,854.75	137,790,979.96
递延所得税资产	283,100.00	316,760.67
其他非流动资产		
非流动资产合计	1,071,947,097.23	1,107,781,532.96
资产总计	2,215,407,430.37	2,132,242,442.76
流动负债：		
短期借款		1,000,000.00
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	150,105,065.78	212,630,558.84
预收款项	216,597,640.77	75,352,605.63
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	15,523,885.15	19,259,936.26
应交税费	14,785,749.74	22,398,595.25
其他应付款	173,707,692.12	162,269,027.68
其中：应付利息		
应付股利	28,527.26	28,527.26
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
合同负债		
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	570,720,033.56	492,910,723.66
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款		
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债	514,824.37	514,824.37
递延收益	1,132,400.00	1,251,200.00
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	1,647,224.37	1,766,024.37
负债合计	572,367,257.93	494,676,748.03
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	118,721,237.14
一般风险准备		
未分配利润	575,778,921.73	565,478,580.44
归属于母公司所有者权益合计	1,671,984,043.75	1,661,683,702.46
少数股东权益	-28,943,871.31	-24,118,007.73
所有者权益合计	1,643,040,172.44	1,637,565,694.73
负债和所有者权益总计	2,215,407,430.37	2,132,242,442.76

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	2019年6月30日	2018年12月31日
流动资产：		
货币资金	278,357,827.29	369,774,788.03
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		

衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	17,053,651.26	14,874,477.18
应收款项融资		
预付款项	2,565,660.95	375,397.56
其他应收款	575,863,125.92	509,981,279.21
其中：应收利息		
应收股利		
存货	64,912,646.82	71,885,608.10
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		4,500,905.23
流动资产合计	938,752,912.24	971,392,455.31
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	266,855,739.44	233,461,751.00
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	152,337,897.55	158,348,725.27
在建工程	2,170,000.00	
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	245,920,945.96	255,059,933.82
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	129,832,336.57	135,431,350.26
递延所得税资产	283,100.00	316,760.67
其他非流动资产		
非流动资产合计	797,400,019.52	782,618,521.02
资产总计	1,736,152,931.76	1,754,010,976.33
流动负债：		
短期借款		1,000,000.00
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		

应付账款	1,578,309.03	1,157,501.19
预收款项	2,725,473.97	2,360,654.24
合同负债		
应付职工薪酬	14,238,724.04	17,080,998.39
应交税费	14,082,112.38	21,705,523.43
其他应付款	63,137,691.85	98,967,737.30
其中：应付利息		
应付股利	28,527.26	28,527.26
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	95,762,311.27	142,272,414.55
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债	514,824.37	514,824.37
递延收益	1,132,400.00	1,251,200.00
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	1,647,224.37	1,766,024.37
负债合计	97,409,535.64	144,038,438.92
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	118,721,237.14
未分配利润	541,408,577.32	512,637,718.61
所有者权益合计	1,638,743,396.12	1,609,972,537.41
负债和所有者权益总计	1,736,152,931.76	1,754,010,976.33

3、合并利润表

单位：元

项目	2019 年半年度	2018 年半年度
一、营业总收入	129,677,189.74	124,774,650.85
其中：营业收入	129,677,189.74	124,774,650.85
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	97,413,808.56	97,711,045.78
其中：营业成本	48,408,328.69	54,808,108.24
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	5,276,615.18	4,218,758.32
销售费用	10,812,572.98	8,856,705.14
管理费用	35,706,174.12	31,968,924.08
研发费用		
财务费用	-2,789,882.41	-2,141,450.00
其中：利息费用	13,457.52	19,351.09
利息收入	2,947,828.42	2,292,205.94
加：其他收益	545,164.12	0.00
投资收益（损失以“-”号填列）	-1,024,111.56	-1,014,594.94
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-1,024,111.56	-1,014,594.94
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-2,602,013.52	
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-832,324.28
资产处置收益（损失以“-”号填列）		37,694.48
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	29,182,420.22	25,254,380.33
加：营业外收入	394,129.59	444,681.70
减：营业外支出	64,302.52	15,700.00
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	29,512,247.29	25,683,362.03
减：所得税费用	14,053,453.36	9,870,367.18
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	15,458,793.93	15,812,994.85

(一) 按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	15,458,793.93	15,812,994.85
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
(二) 按所有权归属分类		
1.归属于母公司所有者的净利润	20,284,657.51	20,386,787.16
2.少数股东损益	-4,825,863.58	-4,573,792.31
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		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	15,458,793.93	15,812,994.85
归属于母公司所有者的综合收益总额	20,284,657.51	20,386,787.16
归属于少数股东的综合收益总额	-4,825,863.58	-4,573,792.31
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.0406	0.0408
（二）稀释每股收益	0.0406	0.0408

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：0.00 元，上期被合并方实现的净利润为：0.00 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	2019 年半年度	2018 年半年度
一、营业收入	136,485,967.11	100,571,508.34
减：营业成本	37,979,613.55	35,287,055.16
税金及附加	15,004,684.30	1,667,048.27
销售费用	6,591,902.41	6,751,434.98
管理费用	23,260,702.43	19,058,434.76

研发费用		
财务费用	-2,072,075.65	-1,328,755.90
其中：利息费用	13,475.52	19,351.09
利息收入	2,171,822.38	1,424,209.05
加：其他收益	3,416.95	
投资收益（损失以“-”号填列）	-1,024,111.56	-1,014,594.94
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-1,024,111.56	-1,014,594.94
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-2,246,430.89	
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-723,780.83
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-180.52
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	52,454,014.57	37,397,734.78
加：营业外收入	379,595.46	400,049.70
减：营业外支出	24,981.74	3,208.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	52,808,628.29	37,794,576.48
减：所得税费用	14,053,453.36	9,857,239.31
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	38,755,174.93	27,937,337.17
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	38,755,174.93	27,937,337.17
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	38,755,174.93	27,937,337.17
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	2019 年半年度	2018 年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	315,868,658.90	138,371,529.28
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		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	4,497,037.33	
收到其他与经营活动有关的现金	4,906,261.31	77,933,379.14
经营活动现金流入小计	325,271,957.54	216,304,908.42
购买商品、接受劳务支付的现金	172,373,769.77	69,130,194.86
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		
为交易目的而持有的金融资产净增加额		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	35,013,811.14	31,681,964.21
支付的各项税费	73,507,129.61	24,590,654.96
支付其他与经营活动有关的现金	66,592,269.50	7,111,895.89
经营活动现金流出小计	347,486,980.02	132,514,709.92
经营活动产生的现金流量净额	-22,215,022.48	83,790,198.50
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		2,010,736.80
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	93,526.91	646.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	93,526.91	2,011,382.80
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	28,507,910.19	47,076,267.83
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		1,447,547.92

投资活动现金流出小计	28,507,910.19	48,523,815.75
投资活动产生的现金流量净额	-28,414,383.28	-46,512,432.95
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
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
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	10,004,517.73	47,991,088.89
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		23,017,562.13
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	11,004,517.73	48,991,088.89
筹资活动产生的现金流量净额	-11,004,517.73	-47,991,088.89
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	-61,633,923.49	-10,713,323.34
加：期初现金及现金等价物余额	468,672,138.35	505,318,347.23
六、期末现金及现金等价物余额	407,038,214.86	494,605,023.89

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2019 年半年度	2018 年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	104,381,479.57	110,807,230.35
收到的税费返还	4,497,037.33	
收到其他与经营活动有关的现金	77,213,343.18	79,069,130.57
经营活动现金流入小计	186,091,860.08	189,876,360.92
购买商品、接受劳务支付的现金	24,839,792.35	14,042,675.33
支付给职工以及为职工支付的现金	26,535,422.63	24,262,375.72
支付的各项税费	38,398,253.08	10,527,707.87
支付其他与经营活动有关的现金	148,381,193.39	98,619,516.87
经营活动现金流出小计	238,154,661.45	147,452,275.79
经营活动产生的现金流量净额	-52,062,801.37	42,424,085.13
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		2,010,736.80
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	87,900.00	20.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		

收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	87,900.00	2,010,756.80
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	28,437,541.64	45,361,751.31
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		1,447,547.92
投资活动现金流出小计	28,437,541.64	46,809,299.23
投资活动产生的现金流量净额	-28,349,641.64	-44,798,542.43
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
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		0.00
筹资活动现金流入小计	0.00	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	10,004,517.73	24,973,526.76
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	11,004,517.73	25,973,526.76
筹资活动产生的现金流量净额	-11,004,517.73	-24,973,526.76
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	-91,416,960.74	-27,347,984.06
加：期初现金及现金等价物余额	369,774,788.03	438,737,702.64
六、期末现金及现金等价物余额	278,357,827.29	411,389,718.58

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2019 年半年度													少数股东权益	所有者 权益合计
	归属于母公司所有者权益														
	股本	其他权益工具			资本公积	减： 库存股	其他 综合 收益	专 项 储 备	盈 余 公 积	一 般 风 险 准 备	未 分 配 利 润	其 他	小 计		
优 先 股		永 续 债	其 他												
一、上年期末余额	499,215,811.00				478,268,073.88				118,721,237.14		565,478,580.44		1,661,683,702.46	-24,118,007.73	1,637,565,694.73
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				118,721,237.14		565,478,580.44		1,661,683,702.46	-24,118,007.73	1,637,565,694.73
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）											10,300,341.29		10,300,341.29	-4,825,863.58	5,474,477.71
（一）综合收益总额											20,284,657.51		20,284,657.51	-4,825,863.58	15,458,793.93
（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											-9,984,316.22		-9,984,316.22		-9,984,316.22
1. 提取盈余公积															
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者（或股东）的分配											-9,984,316.22		-9,984,316.22		-9,984,316.22
4. 其他															
（四）所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本（或股本）															
2. 盈余公积转增资本（或股本）															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
（五）专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
（六）其他															
四、本期期末余额	499,215,811.00				478,268,073.88				118,721,237.14		575,778,921.73		1,671,984,043.75	-28,943,871.31	1,643,040,172.44

上期金额

单位：元

项目	2018 年半年度														
	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			其他	小计
	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		1,646,402,137.13	-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		1,646,402,137.13	-12,201,071.62	1,634,201,065.51
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）											-4,574,003.39		-4,574,003.39	-4,573,792.31	-9,147,795.70
（一）综合收益总额											20,386,787.16		20,386,787.16	-4,573,792.31	15,812,994.85
（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											-24,960,790.55		-24,960,790.55		-24,960,790.55
1. 提取盈余公积															
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		-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. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
（五）专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
（六）其他															
四、本期期末余额	499,215,811.00				478,268,073.88				112,754,525.18		551,589,723.68		1,641,828,133.74	-16,774,863.93	1,625,053,269.81

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2019 年半年度											
	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	其他	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				118,721,237.14	512,637,718.61		1,609,972,537.41
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				118,721,237.14	512,637,718.61		1,609,972,537.41
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										28,770,858.71		28,770,858.71
（一）综合收益总额										38,755,174.93		38,755,174.93
（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										-9,984,316.22		-9,984,316.22
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者（或股东）的分配										-9,984,316.22		-9,984,316.22
3. 其他												
（四）所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本期期末余额	499,215,811.00				479,397,770.66				118,721,237.14	541,408,577.32		1,638,743,396.12

上期金额

单位：元

项目	2018 年半年度											
	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	其他	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）										2,976,546.62		2,976,546.62
（一）综合收益总额										27,937,337.17		27,937,337.17
（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										-24,960,790.55		-24,960,790.55
1. 提取盈余公积												
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. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本期期末余额	499,215,811.00				479,397,770.66				112,754,525.18	486,874,648.15		1,578,242,754.99

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46,687股；无限售条件的流通股份A股499,169,124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的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

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

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。

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

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

(1) 金融资产的分类、确认和计量

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

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

①以摊余成本计量的金融资产

本公司管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本公司对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。本公司对此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。此外，本公司将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。本公司将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本公司将上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

（2）金融负债的分类、确认和计量

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

②以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，公允价值变动计入当期损益。被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，该负债由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，且终止确认该负债时，计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本公司将该金融负债的全部利得或损失（包括企业自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

③其他金融负债、除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

（3）金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：

①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；

②该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；

③该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

（4）金融负债的终止确认

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。本公司（借入方）与借出方签订协议，以承担新金融负债的方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债。本公司对原金融负债（或其一部分）的合同条款作出实质性修改的，终止确认原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

金融负债（或其一部分）终止确认的，本公司将其账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

（5）金融资产和金融负债的抵销

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

（6）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。在估值时，公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值。

（7）权益工具

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

本公司权益工具在存续期间分派股利（含分类为权益工具的工具所产生的“利息”）的，作为利润分配处理。

（8）金融资产减值

本公司需确认减值损失的金融资产系以摊余成本计量的金融资产、租赁应收款，主要包括应收票据、应收款项（含应收账款和其他应收款）等。

①减值准备的确认方法

本公司以预期信用损失为基础，对上述各项目按照其适用的预期信用损失计量方法（一般方法或简化方法）计提减值准备并确认信用减值损失。

信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于本公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，应按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

预期信用损失计量的一般方法是指，本公司在每个资产负债表日评估金融资产（含合同资产等其他适用项目，下同）的信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，本公司按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。本公司在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，选择按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

②信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

如果某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项金融资产的信用风险显著增加。除特殊情况外，本公司采用未来 12 个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的合理估计，来确定自初始确认后信用风险是否显著增加。

③以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

本公司对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险，如：与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

除了单项评估信用风险的金融资产外，本公司基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。

除了单项评估信用风险的金融资产外，本公司基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。

④金融资产减值的会计处理方法期末，本公司计算各类金融资产的预计信用损失，如果该预计信用损失大于其当前减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失；如果小于当前减值准备的账面金额，则将差额确认为减值利得。

11、应收票据

对应收票据，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、应收账款

(1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的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

①具体组合及坏账准备的计提方法

确定组合的依据	
组合1	相同账龄的应收款项具有类似信用风险特征
组合2	应收路桥通行费
组合3	本公司合并报表范围内的应收款项
按组合计提坏账准备的计提方法	
组合1	账龄分析法
组合2	进行减值测试后未发生减值的，不计提坏账准备
组合3	进行减值测试后未发生减值的，不计提坏账准备

② 账龄分析法

账 龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1年以内(含,下同)	5	5
1-2年	10	10
2-3年	30	30
3-4年	50	50
4-5年	80	80
5年以上	100	100

(3) 单项金额不重大但单项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。

13、应收款项融资

□ 适用 √ 不适用

14、其他应收款

其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法——同应收账款

15、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。

- | | |
|-----------|---|
| 16、合同资产 | <input type="checkbox"/> 适用 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用 |
| 17、合同成本 | <input type="checkbox"/> 适用 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用 |
| 18、持有待售资产 | <input type="checkbox"/> 适用 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用 |
| 19、债权投资 | <input type="checkbox"/> 适用 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用 |
| 20、其他债权投资 | <input type="checkbox"/> 适用 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用 |
| 21、长期应收款 | |

长期应收款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。

22、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。

23、投资性房地产

适用 不适用

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。

24、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
类 别		折旧年限(年)	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

25、在建工程

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

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

26、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。

27、生物资产

适用 不适用

28、油气资产

适用 不适用

29、使用权资产

适用 不适用

30、无形资产

(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。

专利权	10年, 20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。

31、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。

32、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。

33、合同负债

适用 不适用

34、职工薪酬

(1) 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。

35、租赁负债

适用 不适用

36、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。

37、股份支付 适用 不适用

38、优先股、永续债等其他金融工具 适用 不适用

39、收入

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求——否

是否已执行新收入准则 是 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。

40、政府补助

(1)政府补助在同时满足下列条件时予以确认：

① 公司能够满足政府补助所附的条件；②公司能够收到政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

(2)与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

政府文件规定用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政府补助。政府文件不明确的，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或以其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助。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。与资产的政府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。

(3)与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

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

41、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接在所有者权益中确认的交易或者事项。

42、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。

43、其他重要的会计政策和会计估计

适用 不适用

44、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
按财政部印发的(财会[2019]6号)要求变更报表列报格式	经公司2019年度第6次董事会会议审议通过	具体内容详见表下说明

说明：

按《财政部关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2019]6号)(以下简称通知)要求变更报表列报格式：

本公司根据通知及其解读和企业会计准则的要求编制公司2019年半年度财务报表，此项会计政策变更

采用追溯调整法，并对相应财务报表项目进行调整如下：

①2018年半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	
管理费用	31,968,924.08	管理费用	31,968,924.08
		研发费用	

②对本期期初合并资产负债表相关项目的影响列示如下：

原列报报表项目及金额		新列报报表项目及金额	
应收账款及应收票据	15,702,503.52	应收账款	15,702,503.52
		应收票据	
应付账款及应付票据	212,630,558.84	应付账款	212,630,558.84
		应付票据	

③对本期期初母公司资产负债表相关项目的影响列示如下：

原列报报表项目及金额		新列报报表项目及金额	
应收账款及应收票据	16,471,788.53	应收账款	16,471,788.53
		应收票据	
应付账款及应付票据	829,947.94	应付账款	829,947.94
		应付票据	

(2) 重要会计估计变更 适用 不适用

(3) 首次执行新金融工具准则、新收入准则、新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况 适用 不适用

(4) 首次执行新金融工具准则、新租赁准则追溯调整前期比较数据说明 适用 不适用

45、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	16%、13%、10%、9%、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	1.2%、12%

	租计征的，按租金收入的 12%计缴	
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	512,556.41	480,066.33
银行存款	406,459,034.03	468,124,234.69
其他货币资金	72,168,821.20	13,177,807.81
合计	479,140,411.64	481,782,108.83

其他说明：

其他货币资金期末余额含农民工工资保证金及预购购房款保证金72,102,196.78元，不属于现金及现金等价物。

2、交易性金融资产 适用 不适用3、衍生金融资产 适用 不适用

4、应收票据

(1) 应收票据分类列示 适用 不适用(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况 适用 不适用(3) 期末公司已质押的应收票据 适用 不适用(4) 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(5) 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(6) 本期实际核销的应收票据情况 适用 不适用

5、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	
按组合计提坏账准备的应收账款	20,490,553.29	100.00%	615,601.72	3.00%	19,874,951.57	16,213,082.80	100.00%	510,579.28	3.15%	15,702,503.52
其中：										
按信用风险特征组合计提坏账准备	20,490,553.29	100.00%	615,601.72	3.00%	19,874,951.57	16,213,082.80	100.00%	510,579.28	3.15%	15,702,503.52
合计	20,490,553.29	100.00%	615,601.72	3.00%	19,874,951.57	16,213,082.80	100.00%	510,579.28	3.15%	15,702,503.52

按单项计提坏账准备： 适用 不适用按单项计提坏账准备： 适用 不适用

按组合计提坏账准备：615,601.72 元

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款	3,788,817.27	615,601.72	16.25%
合计	3,788,817.27	615,601.72	--

确定该组合依据的说明：无

按组合计提坏账准备：0 元

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
采用其他方法计提坏账准备的应收账款	16,701,736.02	0.00	0.00%
合计	16,701,736.02	0.00	--

确定该组合依据的说明：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。

按组合计提坏账准备： 适用 不适用

确定该组合依据的说明：

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备，请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息：

适用 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
1 年以内（含 1 年）	3,340,226.89
3 年以上	448,590.38
其中：5 年以上	448,590.38
合计	3,788,817.27

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	核销	
按信用风险特征组合计提坏账准备	510,579.28	105,022.44			615,601.72
合计	510,579.28	105,022.44			615,601.72

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

其中重要的应收账款核销情况：

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
客户一	16,701,736.02	81.51%	0.00
客户二	691,785.90	3.38%	34,589.30
客户三	448,998.38	2.19%	448,998.38
客户四	147,000.00	0.72%	7,350.00
客户五	17,533.00	0.09%	876.65
小计	18,007,053.30	87.89%	491,814.33

(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

6、应收款项融资

适用 不适用

应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况

适用 不适用

如是按照预期信用损失一般模型计提应收款项融资减值准备，请参照其他应收款的披露方式披露减值准备的相关信息：

适用 不适用

7、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	2,606,474.29	72.44%	1,313,430.84	73.32%
1 至 2 年	991,464.90	27.56%	349,363.61	19.50%
2 至 3 年			128,699.45	7.18%
合计	3,597,939.19	--	1,791,493.90	--

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

客户一	1,513,567.55	42.07%
客户二	458,221.23	12.74%
客户三	323,273.96	8.98%
客户四	149,363.61	4.15%
客户五	44,691.00	1.24%
小计	2,489,117.35	69.18%

其他说明：无

8、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	53,453,758.51	49,257,624.89
合计	53,453,758.51	49,257,624.89

(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③坏账准备计提情况 适用 不适用

(2) 应收股利

①应收股利分类 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坏账准备计提情况 适用 不适用

(3) 其他应收款

①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	4,827,595.22	1,012,700.00
备用金	407,181.62	474,231.02
应收暂付款	21,910,177.15	21,585,794.93
项目转让款	48,546,305.75	48,546,305.75
其他往来	3,752,423.93	1,131,527.27
合计	79,443,683.67	72,750,558.97

②坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月 预期信用损失	整个存续期预期 信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期 信用损失 (已发生信用减值)	
2019 年 1 月 1 日余额	23,492,934.08			23,492,934.08
2019 年 1 月 1 日余额在本期	—	—	—	—
本期计提	2,503,239.37			2,503,239.37
本期转回	6,248.29			6,248.29
2019 年 6 月 30 日余额	25,989,925.16			25,989,925.16

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

 适用 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
1 年以内（含 1 年）	9,626,025.93
2 至 3 年	48,546,305.75
3 年以上	21,271,351.99
其中：5 年以上	21,271,351.99
合计	79,443,683.67

③本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额		期末余额
		计提	收回或转回	
按信用风险特征组合计提坏账准备	19,142,934.08	253,239.37	6,248.29	19,389,925.16
单项金额重大并单项计提坏账准备	4,350,000.00	2,250,000.00		6,600,000.00
合计	23,492,934.08	2,503,239.37	6,248.29	25,989,925.16

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

 适用 不适用

④本期实际核销的其他应收款情况 适用 不适用

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
客户一	项目转让款	48,546,305.75	2-3 年	61.25%	14,563,891.73
客户二	应收暂付款	17,100,000.00	5 年以上	21.57%	6,600,000.00
客户三	应收暂付款	4,171,351.99	5 年以上	5.26%	4,171,351.99
客户四	押金保证金	1,453,266.08	1 年以内	1.83%	72,663.04
客户五	电费押金	727,000.00	1 年以内	0.92%	36,350.00
合计	--	71,997,923.82	--	90.83%	25,444,256.76

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

9、存货

是否已执行新收入准则 是 否

(1) 存货分类 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
原材料	1,665,019.12		1,665,019.12	1,071,226.77		1,071,226.77
周转材料	1,458.80		1,458.80	710,859.11		710,859.11
开发成本	514,023,276.37		514,023,276.37	442,838,466.05		442,838,466.05
开发产品	23,796,332.49	15,788,825.53	8,007,506.96	23,950,607.60	15,891,186.80	8,059,420.80
合计	539,486,086.78	15,788,825.53	523,697,261.25	468,571,159.53	15,891,186.80	452,679,972.73

公司是否需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 4 号—上市公司从事种业、种植业务》的披露要求：否

(2) 存货跌价准备 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
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发产品	15,891,186.80			102,361.27		15,788,825.53
合计	15,891,186.80			102,361.27		15,788,825.53

(3) 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明 适用 不适用

(4) 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况 适用 不适用

10、合同资产 适用 不适用

如是按照预期信用损失一般模型计提合同资产坏账准备，请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息： 适用 不适用

本期合同资产计提减值准备情况 适用 不适用

11、持有待售资产 适用 不适用12、一年内到期的非流动资产 适用 不适用

13、其他流动资产

是否已执行新收入准则 是 否

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预缴企业所得税	11,137,043.93	6,286,230.34
预缴土地增值税	26,106,543.98	4,497,037.33
预缴增值税	25,785,428.36	12,438,938.26
预缴其他税金	666,994.71	
待摊租金		25,000.00
合计	63,696,010.98	23,247,205.93

其他说明：无

14、债权投资 适用 不适用损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况 适用 不适用

15、长期应收款

(1) 长期应收款情况 适用 不适用损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况 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

16、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	16,167,222.34			-1,024,111.56							15,143,110.78	
小计	16,167,222.34			-1,024,111.56							15,143,110.78	
合计	16,167,222.34			-1,024,111.56							15,143,110.78	

其他说明：无

17、其他权益工具投资 适用 不适用

18、其他非流动金融资产 适用 不适用

19、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	434,621,271.82			434,621,271.82
2.本期增加金额				
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入				
(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	17,489,634.92			17,489,634.92
2.本期增加金额	4,626,655.48			4,626,655.48
(1) 计提或摊销	4,626,655.48			4,626,655.48
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	22,116,290.40			22,116,290.40
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	412,504,981.42			412,504,981.42
2.期初账面价值	417,131,636.90			417,131,636.90

(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

20、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	264,461,104.32	281,314,999.27
合计	264,461,104.32	281,314,999.27

(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	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
2. 本期增加金额	26,792.00	7,157.91	186,112.55		117,168.24		15,390.00	352,620.70
(1) 购置	26,792.00	7,157.91	186,112.55		117,168.24		15,390.00	352,620.70
(2) 在建工程转入								
(3) 企业合并增加								
3. 本期减少金额								
(1) 处置或报废		59,716.00	160,504.00	469,568.07	14,085.00		75,266.24	779,139.31
4. 期末余额	151,677,349.18	35,421,247.50	12,149,882.27	6,307,316.71	14,336,630.80	393,710,848.02	8,313,745.24	621,917,019.72
二、累计折旧								
1. 期初余额	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
2. 本期增加金额								
(1) 计提	1,743,348.30	1,048,999.87	168,198.12	170,909.45	252,318.92	11,894,493.49	1,367,443.13	16,645,711.28
3. 本期减少金额								
(1) 处置或报废		53,083.62	149,188.72		3,187.20		12,875.40	218,334.94
4. 期末余额	58,363,706.04	22,490,746.14	10,773,051.09	4,827,905.18	9,451,252.30	244,732,859.28	6,816,395.37	357,455,915.40
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	93,313,643.14	12,930,501.36	1,376,831.18	1,479,411.53	4,885,378.50	148,977,988.74	1,497,349.87	264,461,104.32
2. 期初账面价值	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) 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

 适用 不适用

(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

21、在建工程

单位：元

项目	期末余额	期初余额
在建工程	2,170,000.00	
合计	2,170,000.00	

(1) 在建工程情况

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
绕南高速入口治超及出口计重工程	2,170,000.00		2,170,000.00			
合计	2,170,000.00		2,170,000.00			

(2) 重要在建工程项目本期变动情况 适用 不适用(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

22、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23、油气资产 适用 不适用24、使用权资产 适用 不适用

25、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	23,218,759.49			510,000,000.00	533,218,759.49
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	6,356,279.05			271,802,546.62	278,158,825.67
1. 期初余额	6,356,279.05			271,802,546.62	278,158,825.67
2. 本期增加金额	362,598.96			8,776,388.90	9,138,987.86
(1) 计提	362,598.96			8,776,388.90	9,138,987.86
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额	6,718,878.01			280,578,935.52	287,297,813.53
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	16,499,881.48			229,421,064.48	245,920,945.96
1. 期末账面价值	16,499,881.48			229,421,064.48	245,920,945.96
2. 期初账面价值	16,862,480.44			238,197,453.38	255,059,933.82

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26、开发支出 适用 不适用

27、商誉

(1) 商誉账面原值 适用 不适用(2) 商誉减值准备 适用 不适用

28、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	2,359,629.70	128,000.00	1,184,081.40		1,303,548.30
君逸康年酒店客房改造	6,819,436.30		124,522.65		6,694,913.65
君逸康年大堂装修改造	239,060.87		36,975.14		202,085.73
绕南黑石铺大桥维修加固工程	4,360,537.01		1,245,867.72		3,114,669.29
绕南公路沥青路面工程					
绕南增绿造绿工程	219,692.34		219,692.34		
路面与桥梁专项维修	123,792,623.74		3,971,955.84		119,820,667.90
中意新办公室装修		293,235.60			293,235.60
湖南投资大厦 食堂装修		34,734.28			34,734.28
合计	137,790,979.96	455,969.88	6,783,095.09		131,463,854.75

其他说明：无

29、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
递延收益	1,132,400.00	283,100.00	1,251,200.00	312,800.00
合计	1,132,400.00	283,100.00	1,267,042.67	316,760.67

(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	抵销后递延所得税资产	递延所得税资产和负债	抵销后递延所得税资产
	期末互抵金额	或负债期末余额	期初互抵金额	或负债期初余额
递延所得税资产		283,100.00		316,760.67

(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	39,878,857.49
可抵扣亏损	78,395,366.88	78,395,366.88
合计	118,274,224.37	118,274,224.37

(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
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	13,017,829.18	
2022 年	18,044,290.35	18,044,290.35	
2023 年	25,055,502.74	25,055,502.74	
合计	78,395,366.88	78,395,366.88	--

其他说明：无

30、其他非流动资产

 适用 不适用

是否已执行新收入准则

 是 否

31、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
合计		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

32、交易性金融负债

 适用 不适用

33、衍生金融负债

 适用 不适用

34、应付票据

 适用 不适用

35、应付账款

(1) 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	148,312,095.60	211,602,059.59
通行管理费		49,720.02
材料采购款	1,792,970.18	959,629.23
其他		19,150.00
合计	150,105,065.78	212,630,558.84

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

 适用 不适用

36、预收款项

是否已执行新收入准则

 是 否

(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	210,975,805.00	69,327,249.00
预收酒店消费款	2,883,923.35	2,792,752.23
其他	2,737,912.42	3,232,604.40
合计	216,597,640.77	75,352,605.63

(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37、合同负债 适用 不适用

38、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	19,224,707.37	29,571,812.95	33,356,397.59	15,440,122.73
二、离职后福利-设定提存计划	35,228.89	2,693,201.04	2,644,667.51	83,762.42
三、辞退福利		0.00		0.00
四、一年内到期的其他福利		0.00		0.00
合计	19,259,936.26	32,265,013.99	36,001,065.10	15,523,885.15

(2) 短期薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	19,164,171.82	25,714,924.24	29,280,582.77	15,598,513.29
2、职工福利费		310,729.60	310,729.60	0.00
3、社会保险费	2,689.58	1,197,940.54	1,217,260.66	-16,630.54
其中：医疗保险费	2,689.58	1,068,952.56	1,067,730.60	3,911.54
工伤保险费		91,972.94	92,060.25	-87.31
生育保险费		37,015.04	57,469.81	-20,454.77
4、住房公积金	15,538.11	1,834,565.50	1,802,208.02	47,895.59
5、工会经费和职工教育经费	42,307.86	513,653.07	745,616.54	-189,655.61
6、短期带薪缺勤				0.00
7、短期利润分享计划				0.00
8、其他				
合计	19,224,707.37	29,571,812.95	33,356,397.59	15,440,122.73

(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	23,420.03	2,507,113.60	2,521,822.07	8,711.56
2、失业保险费	2,932.97	162,998.94	93,966.44	71,965.47
3、企业年金缴费	8,875.89	23,088.50	28,879.00	3,085.39
合计	35,228.89	2,693,201.04	2,644,667.51	83,762.42

其他说明：无

39、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	86,972.16	669,576.02
企业所得税	13,657,717.63	20,681,531.40
个人所得税	272,193.90	230,179.24
城市维护建设税	60,673.46	52,217.71
土地增值税		
房产税	640,112.65	523,578.00
土地使用税		
教育费附加	43,211.84	37,298.41
其他税费	24,868.10	204,214.47
合计	14,785,749.74	22,398,595.25

其他说明：无

40、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	28,527.26
其他应付款	173,679,164.86	162,240,500.42
合计	173,707,692.12	162,269,027.68

(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
普通股股利	28,527.26	28,527.26
合计	28,527.26	28,527.26

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
工程款	41,329,323.40	70,539,503.14
应付暂收款	116,302,377.01	68,528,079.29
押金保证金	8,480,026.20	7,664,793.90
应付归还投资款	5,695,240.98	5,695,240.98
其他	1,872,197.27	9,812,883.11
合计	173,679,164.86	162,240,500.42

②账龄超过 1 年的重要其他应付款

 适用 不适用

41、持有待售负债

 适用 不适用

42、一年内到期的非流动负债

 适用 不适用

43、其他流动负债

 适用 不适用

是否已执行新收入准则

 是 否

短期应付债券的增减变动

 适用 不适用

44、长期借款

(1) 长期借款分类 适用 不适用

45、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46、租赁负债 适用 不适用47、长期应付款 适用 不适用(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

48、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

49、预计负债

是否已执行新收入准则 是 否

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

50、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	1,251,200.00		118,800.00	1,132,400.00	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。
合计	1,251,200.00		118,800.00	1,132,400.00	--

涉及政府补助的项目：无

51、其他非流动负债

□ 适用 √ 不适用

是否已执行新收入准则

□ 是 √ 否

52、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

53、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

54、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

55、库存股

□ 适用 √ 不适用

56、其他综合收益

□ 适用 √ 不适用

57、专项储备

□ 适用 √ 不适用

58、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	118,721,237.14			118,721,237.14
合计	118,721,237.14			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：无

59、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	565,478,580.44	556,163,727.07
调整后期初未分配利润	565,478,580.44	556,163,727.07
加：本期归属于母公司所有者的净利润	20,284,657.51	20,386,787.16
应付普通股股利	9,984,316.22	24,960,790.55
期末未分配利润	575,778,921.73	551,589,723.68

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 0.00 元。

②由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0.00 元。

③由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0.00 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 0.00 元。

⑤其他调整合计影响期初未分配利润 0.00 元。

60、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	129,677,189.74	48,408,328.69	124,774,650.85	54,808,108.24
合计	129,677,189.74	48,408,328.69	124,774,650.85	54,808,108.24

是否已执行新收入准则

是 否

其他说明：无

61、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	429,395.77	317,917.65
教育费附加	306,585.86	213,853.86
房产税	3,421,372.45	2,785,143.29
土地使用税	959,539.16	853,251.62
印花税	114,662.87	27,602.10
土地增值税		
其他	45,059.07	20,989.80
合计	5,276,615.18	4,218,758.32

其他说明：无

62、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	3,761,133.01	4,363,661.41
折旧摊销	3,219,121.32	411,642.78
维修费及清洁费	180,384.82	190,813.51
招待费、差旅费及办公费	200,207.45	219,678.86
订房佣金	284,444.03	51,753.98
水电气费	307,928.64	222,603.94
低值易耗品	203,644.22	3,275,350.40
营销推广费	2,377,604.32	
其他	278,105.17	121,200.26
合计	10,812,572.98	8,856,705.14

其他说明：无

63、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	18,739,125.55	18,072,529.97
办公费及会议费	1,202,742.23	1,822,478.77
业务招待费及差旅费	278,170.24	511,905.86
水电气费	2,447,336.86	2,951,373.84
折旧	4,672,246.65	2,470,712.40
长期待摊费用及无形资产摊销	1,427,217.72	
租赁费	3,615,464.90	3,516,574.56
维修费与保养费	971,820.74	742,826.23
汽车费	619,358.74	687,437.55
聘请中介机构费	1,317,145.74	757,799.97
低值易耗品摊销		40,652.88
其他	415,544.75	394,632.05
合计	35,706,174.12	31,968,924.08

其他说明：无

64、研发费用

 适用 不适用

65、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	13,457.52	19,351.00
减：利息收入	2,947,828.42	2,292,205.94
汇兑损失		
其他	144,488.49	131,404.85
合计	-2,789,882.41	-2,141,450.00

其他说明：无

66、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
芙蓉区财政产业发展扶持资金	529,300.00	
个税返还	3,416.95	
增值税进项加计抵减	12,447.17	
小计	545,164.12	

67、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	-1,024,111.56	-1,014,594.94
合计	-1,024,111.56	-1,014,594.94

其他说明：无

68、净敞口套期收益 适用 不适用69、公允价值变动收益 适用 不适用

70、信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
其他应收款坏账损失	-2,496,991.08	
应收账款坏账损失	-105,022.44	
合计	-2,602,013.52	

71、资产减值损失

是否已执行新收入准则 是 否

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	0.00	-832,324.28
合计	0.00	-832,324.28

其他说明：无

72、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
固定资产清理收入		37,694.48

73、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
递延收入转入	118,800.00	118,800.00	118,800.00
其他	274,549.59	325,881.70	274,549.59
固定资产报废利得	780.00		780.00
合计	394,129.59	444,681.70	394,129.59

计入当期损益的政府补助： 适用 不适用

74、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	20,000.00		20,000.00
固定资产处置损失	8,911.08	15,700.00	8,911.08
其他	35,391.44		35,391.44
合计	64,302.52	15,700.00	64,302.52

其他说明：无

75、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	14,053,453.36	9,840,667.18
递延所得税费用		29,700.00
合计	14,053,453.36	9,870,367.18

(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	29,512,247.29
按法定/适用税率计算的所得税费用	7,378,061.82
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	3,950,734.28
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	304,767.71
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	2,419,889.55
所得税费用	14,053,453.36

其他说明：无

76、其他综合收益

 适用 不适用

77、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	2,947,828.42	2,292,205.94
政府补助	532,716.95	
解除限制的货币资金		7,686,615.68
往来款	1,425,715.94	67,954,557.52
合计	4,906,261.31	77,933,379.14

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	144,488.49	131,742.26
销售费用中的付现费用	705,623.20	646,260.49
管理费用中的付现费用	4,021,589.37	3,699,932.34
受限的货币资金	58,992,226.30	
其他往来	2,728,342.14	2,633,960.80
合计	66,592,269.50	7,111,895.89

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

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
支付长沙昆仑股权投资损失		1,447,547.92
合计		1,447,547.92

支付的其他与投资活动有关的现金说明：无

(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

78、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	15,458,793.93	15,812,994.85

加：资产减值准备	2,602,013.52	832,324.28
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	16,645,711.28	14,798,197.99
使用权资产折旧	4,626,655.48	
无形资产摊销	9,138,987.86	9,138,987.86
长期待摊费用摊销	6,783,095.09	8,958,345.89
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）		-37,694.48
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	8,131.08	
财务费用（收益以“-”号填列）	-2,789,882.41	150,755.94
投资损失（收益以“-”号填列）	1,024,111.56	1,014,594.94
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	33,660.67	29,700.00
存货的减少（增加以“-”号填列）	-46,414,457.52	-3,741,007.72
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-75,226,663.01	541,930.59
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	104,887,046.29	28,990,586.12
其他	-58,992,226.30	7,300,482.24
经营活动产生的现金流量净额	-22,215,022.48	83,790,198.50
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	407,038,214.86	494,605,023.89
减：现金的期初余额	468,672,138.35	505,318,347.23
现金及现金等价物净增加额	-61,633,923.49	-10,713,323.34

(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	407,038,214.86	468,672,138.35
三、期末现金及现金等价物余额	407,038,214.86	468,672,138.35

其他说明：无

79、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： 适用 不适用

80、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	72,102,196.78	农民工工资保证金及购房款受政府监管
合计	72,102,196.78	--

其他说明：无

81、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82、套期 适用 不适用

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：无

83、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
芙蓉区财政产业发展扶持资金	529,300.00	其他收益	529,300.00
增值税进项加计抵减	12,447.17	其他收益	12,447.17
小计	541,747.17		541,747.17

(2) 政府补助退回情况 适用 不适用84、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 适用 不适用是否存在通过多次交易分步实现企业合并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：

合并范围增加

公司名称	注册资本	注册经营地	持股比例	取得方式
湖南广荣房地产开发有限公司	2,000万元	湖南长沙	100%	设立

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
湖南广欣物业发展有限公司	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有限公司	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	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
湖南广荣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
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%	-4,825,863.58		-28,943,871.31

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	11,062,649.15	63,006,155.95	74,068,805.10	71,349,193.01		71,349,193.01	11,180,342.15	72,477,119.83	83,657,461.98	71,276,461.35		71,276,461.35

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		-9,661,388.54	-9,661,388.54	-100,114.63		-9,156,741.37	-9,156,741.37	21,006,318.56

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 适用 不适用

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	198,963.04	403,779.21
非流动资产	36,418,525.59	41,363,686.59
资产合计	36,617,488.63	41,767,465.80
流动负债	1,515,042.59	1,572,148.36
负债合计	1,515,042.59	1,572,148.36
归属于母公司股东权益	35,102,446.04	40,195,317.44
按持股比例计算的净资产份额	7,038,040.43	8,059,161.15
对联营企业权益投资的账面价值	15,143,110.78	16,167,222.34
净利润	-5,107,788.35	-5,060,323.90
综合收益总额	-5,107,788.35	-5,060,323.90

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
- 未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明: 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。

(一) 信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

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2019年6月30日，本公司应收账款的87.89%(2018年12月31日92.76%)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	16,701,736.02				16,701,736.02
小计	16,701,736.02				16,701,736.02

(继上表)

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	14,611,083.65				14,611,083.65
小计	14,611,083.65				14,611,083.65

(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。

(二) 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					
应付账款	150,105,065.78	150,105,065.78	150,105,065.78		
应付股利	28,527.26	28,527.26	28,527.26		
其他应付款	173,707,692.12	173,707,692.12	173,707,692.12		
小计	323,841,285.16	323,841,285.16	323,841,285.16		

(继上表)

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	1,013,228.77	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		

(三) 市场风险

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

1、利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。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。

本公司期末无银行借款。

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本财务报表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： 适用 不适用

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
- (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	462,264.16	490,000.00
湖南广泽置业发展有限公司	君逸康年大酒店 26 楼 2607-2612 房	56,603.76	

本公司作为承租方：

适用 不适用

- (4) 关联担保情况

本公司作为担保方

适用 不适用

本公司作为被担保方

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	1,821,400.00	1,574,000.00

- (8) 其他关联交易

适用 不适用

6、关联方应收应付款项

- (1) 应收项目

适用 不适用

- (2) 应付项目

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
预收账款	湖南广泽置业发展有限公司	16,263.00	18,336.00
其他应付款	长沙湘江五一路桥有限公司	27,675.10	27,675.10
小计		43,938.10	46,011.10

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 适用 不适用

2、或有事项

(1) 资产负债表日存在的重要或有事项 适用 不适用

(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 适用 不适用

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 适用 不适用

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	房地产	物业及其他	分部间抵销	合计
主营业务收入	87,589,126.01	25,044,196.30	35,012,832.44	16,389,150.27	-34,358,115.28	129,677,189.74
主营业务成本	34,354,096.07	2,540,314.45	11,946,296.08	8,555,340.50	-8,987,718.41	48,408,328.69
资产总额	3,079,945,495.46	94,236,753.75	683,435,811.21	480,926,689.56	-2,123,137,319.61	2,215,407,430.37
负债总额	1,789,132,934.29	120,396,937.44	566,750,255.57	373,942,493.46	-2,277,855,362.83	572,367,257.93

(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	
按组合计提坏账准备的应收账款	17,072,173.11	100.00%	18,521.85	0.11%	17,053,651.26	14,890,319.85	100.00%	15,842.67	0.11%	14,874,477.18
其中：										
按信用风险特征组合计提坏账准备	17,072,173.11	100.00%	18,521.85	0.11%	17,053,651.26	14,890,319.85	100.00%	15,842.67	0.11%	14,874,477.18
合计	17,072,173.11	100.00%	18,521.85	0.11%	17,053,651.26	14,890,319.85	100.00%	15,842.67	0.11%	14,874,477.18

按单项计提坏账准备：

 适用 不适用

按组合计提坏账准备：18,521.85 元

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款	370,437.09	18,521.85	5.00%
合计	370,437.09	18,521.85	--

确定该组合依据的说明：无

按组合计提坏账准备：0 元

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
采用其他方法计提坏账准备的应收账款	16,701,736.02	0.00	0.00%
合计	16,701,736.02	0.00	--

确定该组合依据的说明：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。

按组合计提坏账准备：

 适用 不适用

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备，请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息：

 适用 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
1年以内（含1年）	310,213,513.03
1至2年	88,198,128.34
2至3年	84,167,491.65
3年以上	114,623,054.15
3至4年	97,523,054.15
5年以上	17,100,000.00
合计	597,202,187.17

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	核销	
按信用风险特征组合计提坏账准备	15,842.67	2,679.18			18,521.85
合计	15,842.67	2,679.18			18,521.85

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
客户一	16,701,736.02	97.83%	
客户二	147,000.00	0.86%	7,350.00
客户三	17,533.00	0.10%	876.65
客户四	4,541.30	0.03%	227.07
客户五	2,824.25	0.02%	141.21
小计	16,873,634.57	98.84	8,594.93

(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
其他应收款	575,863,125.92	509,981,279.21
合计	575,863,125.92	509,981,279.21

(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

③坏账准备计提情况 适用 不适用

(2) 应收股利

①应收股利分类 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坏账准备计提情况 适用 不适用

(3) 其他应收款

①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	18,734,610.57	17,139,984.29
项目转让款	48,546,305.75	48,546,305.75
其他往来	1,868,780.00	1,874,057.52
内部往来	528,052,490.85	461,498,010.76
合计	597,202,187.17	529,058,358.32

②坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2019 年 1 月 1 日余额	19,077,079.11			19,077,079.11
2019 年 1 月 1 日余额在本期	—	—	—	—
本期计提	2,250,000.00			2,250,000.00
本期转回	6,248.29			6,248.29
2019 年 6 月 30 日余额	21,320,830.82			21,320,830.82

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

 适用 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
1 年以内 (含 1 年)	310,213,513.03
1 至 2 年	88,198,128.34
2 至 3 年	84,167,491.65
3 年以上	114,623,054.15
3 至 4 年	97,523,054.15
4 至 5 年	
5 年以上	17,100,000.00
合计	597,202,187.17

③本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额		期末余额
		计提	收回或转回	
采用账龄分析法计提的坏账准备	14,727,079.11		6,248.29	14,720,830.82
采用其他方法计提坏账准备的其他应收款	4,350,000.00	2,250,000.00		6,600,000.00
合计	19,077,079.11	2,250,000.00	6,248.29	21,320,830.82

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的

 适用 不适用

④本期实际核销的其他应收款情况

 适用 不适用

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
客户一	内部往来	291,178,481.20	其中账龄 1 年以内为 152,202,956.00 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。	48.76%	0.00
客户二	内部往来	211,059,002.40	其中账龄 1 年以内为 128,734,159.21 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。	35.34%	0.00
客户三	项目转让款	48,546,305.75	2-3 年	8.13%	14,563,891.73
客户四	应收暂付款	17,100,000.00	5 年以上	2.86%	6,600,000.00
客户五	内部往来	7,593,752.93	一年以内	1.27%	
合计	--	575,477,542.28	--	96.36%	21,163,891.73

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	251,712,628.66		251,712,628.66	217,294,528.66		217,294,528.66
对联营、合营企业投资	15,143,110.78		15,143,110.78	16,167,222.34		16,167,222.34
合计	266,855,739.44		266,855,739.44	233,461,751.00		233,461,751.00

(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		
湖南广欣物业发展有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
湖南广荣房地产开发有限公司		34,418,100.00		34,418,100.00		
合计	217,294,528.66	34,418,100.00		251,712,628.66		

(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	16,167,222.34			-1,024,111.56							15,143,110.78	
小计	16,167,222.34			-1,024,111.56							15,143,110.78	
合计	16,167,222.34			-1,024,111.56							15,143,110.78	

(3) 其他说明

适用 不适用

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	136,485,967.11	37,979,613.55	100,571,508.34	35,287,055.16
合计	136,485,967.11	37,979,613.55	100,571,508.34	35,287,055.16

是否已执行新收入准则

是 否

5、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	-1,024,111.56	-1,014,594.94
合计	-1,024,111.56	-1,014,594.94

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	-8,131.08	
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）	541,747.17	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	337,958.15	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	3,416.95	个税返还
减：所得税影响额	89,507.67	
合计	785,483.52	--

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	1.22%	0.0406	0.0406
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.17%	0.0391	0.0391

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

第十一节 备查文件目录

- 一、载有公司董事长亲笔签名并加盖公司公章的2019年半年度报告文本；
- 二、载有公司法定代表人、财务总监、会计机构负责人签名并盖章的2019年半年度财务报表；
- 三、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；
- 四、以上备查文件的备置地点：公司董事会办公室、深圳证券交易所。

董事长：刘林平

湖南投资集团股份有限公司

2019年8月29日