



湖南投资集团股份有限公司

2019 年年度报告

2020-006

2020 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可能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。

公司计划不派发现金红利，不送红股，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 | 27 |
| 第六节 | 股份变动及股东情况 | 41 |
| 第七节 | 优先股相关情况 | 46 |
| 第八节 | 可转换公司债券相关情况 | 47 |
| 第九节 | 董事、监事、高级管理人员和员工情况 | 48 |
| 第十节 | 公司治理 | 54 |
| 第十一节 | 公司债券相关情况 | 64 |
| 第十二节 | 财务报告 | 65 |
| 第十三节 | 备查文件目录 | 148 |

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 |
| 长沙国投 | 指 | 长沙市国有资本投资运营集团有限公司 |
| 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、伍家岭桥 |
| 橘子洲大桥 | 指 | 长沙湘江橘子洲大桥、五一路桥 |
| 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 |
| 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 | 长沙市芙蓉区五一大道 447 号湖南投资大厦 21 楼 | | |
| 办公地址的邮政编码 | 410005 | | |
| 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 | 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、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

| | 2019 年 | 2018 年 | 本年 比上年增减 | 2017 年 |
|--------------------------------|------------------|------------------|---------------|------------------|
| 营业收入 (元) | 287,803,668.26 | 298,670,363.28 | -3.64% | 970,869,367.96 |
| 归属于上市公司股东的净利润 (元) | 55,355,583.88 | 40,242,355.88 | 37.56% | 130,400,036.86 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性 损益的净利润 (元) | 54,510,087.94 | 39,822,806.47 | 36.88% | 124,879,051.17 |
| 经营活动产生的现金流量净额 (元) | -68,901,283.52 | 65,063,935.17 | -205.90% | 264,981,582.55 |
| 基本每股收益 (元/股) | 0.11 | 0.08 | 37.50% | 0.26 |
| 稀释每股收益 (元/股) | 0.11 | 0.08 | 37.50% | 0.26 |
| 加权平均净资产收益率 | 3.29% | 2.44% | 0.85% | 8.19% |
| | 2019 年末 | 2018 年末 | 本年末 比上年末增减 | 2017 年末 |
| 总资产 (元) | 2,278,399,861.66 | 2,132,242,442.76 | 6.85% | 2,081,334,058.31 |
| 归属于上市公司股东的净资产 (元) | 1,707,054,970.12 | 1,661,683,702.46 | 2.73% | 1,646,402,137.13 |

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 | 61,616,771.15 | 68,060,418.59 | 77,928,527.74 | 80,197,950.78 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | 7,279,136.46 | 13,005,521.05 | 20,293,514.19 | 14,777,412.18 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | 7,121,935.63 | 12,377,238.36 | 20,138,874.46 | 14,872,039.49 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 35,974,947.95 | -58,189,970.43 | -12,096,676.75 | -34,589,584.29 |

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 | 2019 年金额 | 2018 年金额 | 2017 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) | 25,691.73 | 300.00 | -1,382,289.41 | |
| 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) | 788,881.99 | 480,916.57 | | |
| 除上述各项之外的其他营业外收入和支出 | 329,692.15 | 33,257.53 | 152,639.10 | |
| 减: 所得税影响额 | 290,029.00 | 74,972.19 | -6,835,901.35 | |
| 少数股东权益影响额(税后) | 8,740.93 | 19,952.50 | 85,265.35 | |
| 合计 | 845,495.94 | 419,549.41 | 5,520,985.69 | — |

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

1、主要业务

公司目前主营业务为路桥收费、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，公司报告期内拥有绕南高速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，经过多年深耕，形成了较为成熟的管理模式和体系，积淀了一定基础的客户消费群，有稳定的现金流，是公司经营收入来源之一。

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、湖南广荣、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、浏阳财富新城项目的销售收入，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 |
|--------|---------------------------------------|
| 存货 | 浏阳财富新城项目开发成本增加 |
| 其他流动资产 | 湖南投资大厦及浏阳财富新城项目税费预缴及浏阳财富新城项目增值税进项税额增加 |

2、主要境外资产情况

适用 不适用

三、核心竞争力分析

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、房地产开发和现代物业管理为主导的产业格局。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 and 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，充实发展了三个“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，第二个“三年行动计划”创新年各项工作扎实推进，为公司持续稳健发展奠定了良好基础。

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80%以上，浏阳市中心标志性建筑浏阳财富新城项目建设稳步推进，成为集团公司继成功开发湖南投资大厦后的又一鼎力之作，广荣福第项目前期工作有序开展，将为公司做大房地产开发和现代物业管理板块提供强有力的支撑。公司土地储备充足，积聚了强大发展后劲。

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，确定公司为优质客户，并给予了公司1亿元的信用授信支持，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

2019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，在市委、市政府的坚强领导下，不忘初心、牢记使命、真抓实干，牢牢把握全面从严治党主线，全力推动治理体系建设创新，实现生产经营再上新台阶，开创了经营状况向好、团结协作向好、队伍面貌向好的发展局面。

二、主营业务分析

1、概述

报告期内，公司目前主营业务为路桥收费、酒店经营、房地产开发和现代物业管理。

2019年度，公司实现营业收入28,780.37万元，同比下降3.64%，营业总成本20,878.81万元，同比下降7.20%；税金及附加 1,022.49万元，同比下降49.07%；利润总额 7,248.90万元，同比上升21.12%；归属于母公司所有者的净利润5,535.56万元，同比上升37.56%；每股收益 0.11元，同比上升 37.50%；加权平均净资产收益率3.29%，同比上升0.85%。

(1)本期营业收入同比下降的主要原因系上期有房地产土地转让收入，本期无此项收入；

(2)本期营业总成本同比下降的主要原因系营业成本中上期有房地产土地转让成本及税金，本期无此项成本及税金；

(3)本期利润总额、归属于母公司所有者的净利润、加权平均净资产收益率同比上升的主要原因系营业成本、税金及附加下降。

2、收入与成本

(1) 营业收入构成

单位：元

| | 2019 年 | | 2018 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 | 287,803,668.26 | 100% | 298,670,363.28 | 100% | -3.64% |
| 分行业 | | | | | |
| 路桥 | 200,902,522.76 | 69.81% | 181,114,107.23 | 60.64% | 10.93% |
| 酒店 | 51,575,760.20 | 17.92% | 52,921,704.98 | 17.72% | -2.54% |
| 房地产 | 19,937,532.55 | 6.93% | 16,542,687.02 | 5.54% | 46.97% |
| 物业及其他 | 15,387,852.75 | 5.35% | 48,091,864.05 | 16.10% | -77.10% |

| 分产品 | | | | | |
|--------|----------------|---------|----------------|---------|---------|
| 路桥 | 200,902,522.76 | 69.81% | 181,114,107.23 | 60.64% | 10.93% |
| 酒店 | 51,575,760.20 | 17.92% | 52,921,704.98 | 17.72% | -2.54% |
| 房地产 | 24,313,466.28 | 8.45% | 16,542,687.02 | 5.54% | 46.97% |
| 物业及其他 | 11,011,919.02 | 3.83% | 48,091,864.05 | 16.10% | -77.10% |
| 分地区 | | | | | |
| 湖南长沙地区 | 287,803,668.26 | 100.00% | 298,670,363.28 | 100.00% | -3.64% |

营业收入构成同比发生重大变动的说明:

- ①房地产板块同比增长的原因系湖南投资大厦租金收入增长。
 ②物业及其他同比减少的原因系上期有土地转让收入，本期无此项收入。

(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

单位：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 | 200,902,522.76 | 84,478,682.78 | 57.95% | 10.93% | 29.55% | -6.05% |
| 酒 店 | 51,575,760.20 | 5,784,103.89 | 88.79% | -2.54% | 25.10% | -2.47% |
| 分产品 | | | | | | |
| 路 桥 | 200,902,522.76 | 84,478,682.78 | 57.95% | 10.93% | 29.55% | -6.05% |
| 酒 店 | 51,575,760.20 | 5,784,103.89 | 88.79% | -2.54% | 25.10% | -2.47% |
| 分地区 | | | | | | |
| 湖南长沙地区 | 287,803,668.26 | 110,615,260.42 | 61.57% | -3.64% | -8.83% | 2.20% |

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 | 2019 年 | | 2018 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 | 84,478,682.78 | 76.37% | 65,208,415.03 | 53.74% | 29.55% |
| 酒 店 | 酒店经营 | 5,784,103.89 | 5.23% | 4,623,418.47 | 3.81% | 25.10% |
| 房 地 产 | 房 地 产 | 11,790,184.29 | 10.66% | 8,712,048.15 | 7.18% | 35.33% |
| 物业及其他 | 物业及其他 | 8,562,289.46 | 7.74% | 42,791,018.84 | 35.27% | -79.99% |

说明：

①路桥板块营业成本上升的原因系本期一线员工工资上涨及上年度路面专项维修后资产摊销成本增加。

②房地产板块营业成本上升的原因系本期湖南投资大厦返租成本增加。

③物业及其他板块营业成本降低的原因系上期该板块中含有黄花镇土地转让成本，本期无。

(6) 报告期内合并范围是否发生变动 √ 是 □ 否

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，公司投资设立了全资子公司——湖南广荣，工商登记手续已办理完毕，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。

为配合长沙市人民政府对银盆岭大桥和橘子洲大桥暂停收费后相关事项的统一处置，根据长沙市人民政府《关于路桥合作公司股权收购有关问题的会议纪要》（长府阅[2017]67号）和《关于路桥合作公司股权转让有关问题的会议备忘》，公司向长沙市城市建设投资开发集团有限公司转让公司持有的伍家岭桥公司 50.05%股权和五一路桥公司 20.02%股权，本次股权转让金额合计为人民币 93,827,100.00 元。相关议案已经于 2020 年 3 月 26 日召开的公司 2020 年度第 2 次董事会会议审议通过，尚需提交公司 2019 年年度股东大会审议批准。《公司关于转让长沙湘江伍家岭桥有限公司股权和长沙湘江五一路桥有限公司股权的公告》（公告编号 2020-011）详见 2020 年 3 月 28 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。

(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） | 12,755,645.77 |
| 前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例 | 4.43% |
| 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 | 泰康人寿保险有限责任公司湖南分公司 | 3,516,171.44 | 1.22% |
| 2 | 湖南苏宁云商有限公司 | 3,107,428.56 | 1.08% |
| 3 | 幸福人寿保险股份有限公司湖南省分公司 | 2,174,415.67 | 0.76% |
| 4 | 长沙豆芽文化科技有限公司 | 2,064,025.80 | 0.72% |
| 5 | 长沙闹海房地产经纪有限公司 | 1,893,604.30 | 0.66% |
| 合计 | -- | 12,755,645.77 | 4.43% |

主要客户其他情况说明

□ 适用 √ 不适用

公司主要供应商情况

| | |
|---------------------------|--------------|
| 前五名供应商合计采购金额（元） | 2,663,512.80 |
| 前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例 | 31.06% |
| 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 | 长沙育鹏农产品贸易有限公司 | 993,682.50 | 11.59% |
| 2 | 长沙市芙蓉区优特调味品商行 | 544,362.15 | 6.35% |
| 3 | 宁乡县欢欢农业开发有限公司 | 472,910.79 | 5.51% |
| 4 | 长沙市开福区江航冷冻食品经营部 | 455,892.28 | 5.32% |
| 5 | 长沙市芙蓉区孙记蔬菜配送经营部 | 196,665.08 | 2.29% |
| 合计 | -- | 2,663,512.80 | 31.06% |

主要供应商其他情况说明

□ 适用 √ 不适用

3、费用

单位：元

| | 2019 年 | 2018 年 | 同比增减 | 重大变动说明 |
|------|---------------|---------------|--------|--------|
| 销售费用 | 21,550,650.38 | 19,249,688.45 | 11.95% | |
| 管理费用 | 72,873,088.00 | 71,358,211.36 | 2.12% | |
| 财务费用 | -6,475,776.18 | -7,022,484.34 | -7.79% | |

4、研发投入

□ 适用 √ 不适用

5、现金流

单位：元

| 项目 | 2019 年 | 2018 年 | 同比增减 |
|---------------|-----------------|----------------|----------|
| 经营活动现金流入小计 | 529,874,029.38 | 441,286,866.47 | 20.07% |
| 经营活动现金流出小计 | 598,775,312.90 | 376,222,931.30 | 59.15% |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -68,901,283.52 | 65,063,935.17 | -205.90% |
| 投资活动现金流入小计 | 69,614.08 | 2,051,481.75 | -96.61% |
| 投资活动现金流出小计 | 44,017,040.98 | 55,748,119.59 | -21.04% |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -43,947,426.90 | -53,696,637.84 | 18.16% |
| 筹资活动现金流入小计 | | 1,000,000.00 | -100.00% |
| 筹资活动现金流出小计 | 10,997,791.74 | 49,013,272.30 | -77.56% |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -10,997,791.74 | -48,013,272.30 | 77.09% |
| 现金及现金等价物净增加额 | -123,846,502.16 | -36,646,208.88 | -237.95% |

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净额减少的原因系：

- (1) 上年同期控股子公司伍家岭桥公司收到长沙市政府往来款5,150万元；
 (2) 本年度缴付各类税费现金同比上年增加9,010万元。

筹资活动产生的现金流量净额增加的原因系：

- (1) 公司本年度分配股东股利 998 万元，上年同期分配 2,496 万，同比减少 1,498 万元；
 (2) 上年同期控股子公司伍家岭桥公司向少数股东分配股利 2,052 万元，本期无。

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

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差异的原因系：浏阳财富新城项目房地产开发支出，该支出于本年度不能体现利润。

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 | -2,045,730.38 | -2.82% | 长期股权投资收益 | 否 |
| 信用减值 | -5,625,110.00 | -7.76% | 计提信用减值损失 | 否 |
| 营业外收入 | 372,926.35 | 0.51% | 固定资产处置及其他 | 否 |
| 营业外支出 | 194,368.48 | 0.27% | 固定资产处置及其他 | 否 |

四、资产及负债状况

1、资产构成重大变动情况

单位：元

| | 2019 年末 | | 2019 年初 | | 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 | 354,049,459.17 | 15.54% | 481,782,108.83 | 22.60% | -7.06% | |
| 应收账款 | 16,543,347.22 | 0.73% | 15,702,503.52 | 0.74% | -0.01% | |
| 存货 | 672,336,462.43 | 29.51% | 452,679,972.73 | 21.23% | 8.28% | |
| 投资性房地产 | 403,945,520.26 | 17.73% | 417,131,636.90 | 19.56% | -1.83% | |
| 长期股权投资 | 14,121,491.96 | 0.62% | 16,167,222.34 | 0.76% | -0.14% | |
| 固定资产 | 269,046,502.22 | 11.81% | 281,314,999.27 | 13.19% | -1.38% | |
| 短期借款 | | | 1,000,000.00 | 0.05% | -0.05% | |

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

适用 不适用

| 项 目 | 期末账面价值 | 受限原因 |
|------|--------------|---|
| 货币资金 | 9,223,822.98 | 农民工工资保证金监管账户、银行监管账户、pos机押金、单用途商业预付卡预收资金存管资金 |
| 合 计 | 9,223,822.98 | |

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 |
|----------------|----------------|-------|
| 210,573,660.02 | 197,543,761.61 | 6.60% |

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 | 否 | 房地产 | 208,576,335.91 | 580,837,728.57 | 自筹 | 80.18% | | | 暂未交房，未确认收入 | 2016年2月5日 2016年2月24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 | 否 | 路桥收费 | 1,997,324.11 | 131,520,269.49 | 自筹 | 93.42% | | | 该维修项目为路桥日常维护，不产生直接收益 | 2017年6月10日 | 巨潮资讯网，公告编号： 2017-025 |
| 合计 | -- | -- | -- | 210,573,660.02 | 712,357,998.06 | -- | -- | | | -- | -- | -- |

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号栋主体结构封顶，2号栋施工扫尾，3号、7号栋施工完成，4号、5号、6号栋及II区地下室工程通过竣工验收。4号、5号、6号栋住宅累计预售333套。

(2) 绕南高速路面专项维修项目

工程于2017年8月进场施工，2018年12月除大托收费站互通改扩建工程外，其余工程已办理交工验收。大托收费站互通改扩建工程已由省交通厅于2019年9月进行了优化方案审批，项目正按批复方案有序实施。

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 | 64,310,493.25 | -6,938,293.00 | | -19,318,393.63 | -19,319,293.63 |
| 湖南广欣物业发展有限公司 | 子公司 | 物业管理 | 10,000,000 | 14,904,234.51 | 5,512,574.01 | 9,783,911.07 | 403,615.83 | 405,926.11 |
| 长沙中意房地产开发有限公司 | 子公司 | 房地产开发、经营 | 20,000,000 | 35,967,307.89 | 29,199,802.49 | 3,407,428.55 | 731,724.08 | 737,469.98 |
| 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 | 6,680,040.61 | 2,369,680.36 | 2,196,513.13 | -641,998.79 | -680,358.28 |
| 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 | 498,976,390.59 | 100,443,577.08 | 24,313,466.28 | 2,019,601.57 | 1,832,721.90 |
| 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 | 46,509,324.26 | 33,278,922.21 | | -1,139,177.86 | -1,139,177.79 |
| 湖南君逸酒店管理集团有限公司 | 子公司 | 酒店业投资管理 | 3,000,000 | 5,720,241.20 | 5,720,241.20 | | -540.10 | -540.10 |
| 湖南君逸山水大酒店有限公司 | 子公司 | 酒店经营 | 2,000,000 | 3,235,168.77 | -7,636,169.40 | 18,031,754.44 | -3,974,077.65 | -3,976,638.75 |
| 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 | 691,599,591.47 | 89,766,843.29 | | -4,187,379.82 | -4,295,379.82 |
| 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 | 31,558,259.23 | 29,992,173.42 | | -10,202,244.02 | -10,203,144.02 |

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，公司投资设立了全资子公司——湖南广荣，工商登记手续已办理完毕，并已正式开展经营工作 | 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、公司未来发展的展望

1、行业格局和趋势

(1) 路桥——

根据《2019年长沙楼市白皮书》，从经济实力及居民生活角度看，中部六省会城市经济实力长沙2019年GDP排名第二，城镇居民人均可支配收入及同比增速稳居中部第一，从数据来看，长沙已经提前进入全面小康。从人口数量来看，长沙在贯彻落实人才引进新政的前提下常住人口数量明显增加，同比增长率在中部六省会城市中最高。由此可见，长沙综合经济实力在中部省会城市中占据数一数二的地位，居民生活水平逐年提升。就房价而言，长沙同样是幸福感相当高的城市，连续多年获得“最具幸福感城市”头衔。整体而言，中部六省会城市中，长沙经济实力、居民生活水平均排在前列，是幸福感高、宜居宜业的城市。生活水平的不断提高以及长沙城市吸引力的不断增强，将带动私家车保有量的逐年增加。随着省界收费站的取消、ETC的全面推广，驾乘体验的不断升级也将引导自驾出行。

公司旗下的绕南高速作为湖南省乃至全国交通网络重要组成部分，在过境车辆分流、缓解市区交通压力等方面发挥重要作用。联网收费、取消省界收费站后，公司积极协同交警部门优化绕城高速路网引流，在缓解市内通行压力的同时，便捷车辆出入，切实发挥长沙快速干道的重要作用，通行能力不断增强，经营收入不断增长。同时，公司积极做好路网维护，开展优质服务，增强驾乘体验，更有利于长远运营。

(2) 酒店——

2020年，受新冠肺炎疫情影响，餐饮及旅游行业受较大冲击，将影响消费者消费习惯。分餐制习惯将改变酒店餐饮市场结构，如会议餐形式的改变、散餐包厢的分餐制改变等，对酒店餐饮而言是一个新的挑战与转型的机遇。客房营销也将侧重结合客人体验感开展特色营销活动。

公司旗下君逸康年和君逸山水两家四星级酒店，通过多年深耕市场，形成了较为成熟的管理体系和管理模式，服务水平不断提升，在业内树立了良好的“君逸”品牌形象，网络评分双双实现上升。新冠肺炎疫情发生以来，两家酒店严格落实疫情防控有关要求，在暂停营业后，经有关部门批准，君逸山水于2月17日、君逸康年于2月20日恢复营业，是长沙市较早复工开市的21家星级酒店之一。

（3）房地产——

从全国来看，2019年全国楼市政策基调仍是维稳，“房住不炒”背景下，地方政府在“因城施策、分类指导”下，“一城一策”甚至“一区一策”贯穿全年。根据《2019年长沙楼市白皮书》，从全国来看，2019年房地产仍是拉动经济的主要动力之一，截至11月，我国房地产投资仍以普通住宅投资为主，较去年比例明显增长，这说明目前刚需住宅仍为置业主流。2019年12月12日，中央经济工作会议提出继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策，2019年12月23日，住建部召开全国住房和城乡建设工作会议。从两次会议可以看出，2020年仍将坚决落实“稳地价、稳房价、稳预期”的调控要求不放松，“稳定”是基本原则，“房住不炒”是底线，“因城施策”是主流，整体而言2020年房地产市场将是“稳中有进”的局面。从长沙市来看，2019年长沙楼市在以“房住不炒”为底线的一系列调控政策的背景下，配合因城施策的具体举措（公积金新政、取消二套房契税优惠、房贷利率换锚、锁定开发商平均利润、网签（备案）满6年可购第二套房等），楼市仍然维持着稳中向前态势，总体而言，局部调整、稳市场的思路贯穿其中，长沙楼市进入一个“新房房价可以控、可预估”“整体房价缓步上升”的时期。2020年，长沙楼市房住不炒仍是底线，稳定将是房地产调控政策的主基调，“四限”政策仍然是调控的主要抓手。

公司旗下湖南投资大厦位于长沙市中心商务区，区位优势明显；浏阳财富新城项目位于浏阳市中心，毗邻思邈公园，地理位置优越，其中1号栋酒店公寓为浏阳市地标性建筑；广荣福第项目开工前的各项准备工作正在有序进行，将为公司做大做强房地产开发板块和现代物业管理板块积聚强大发展后劲。

（4）物业服务——

随着房地产市场规模的突飞猛进，近年来物业管理行业也迅速发展，呈现不断提升的态势，处于高速发展的黄金时期，行业集中度加快提升，头部企业强者恒强的趋势越来越明显，物业服务企业通过城市共生突破服务边界迈向多业态服务，智慧科技AIOT加持于社区的智能与效率、多元化经营的社区增值服务持续创收，使得相关企业赢得了资本市场的青睐和高估值。

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“六个高端”的工作总要求，把湖南投资大厦打造成为高端写字楼，把“湖南广欣”打造成为高端物业发展品牌。湖南广欣取得诚信等级二级资质，获评长沙市优秀物业服务企业，并顺利承接浏阳财富新城项目物业管理，将进一步做大做强公司现代物业管理板块。

2、公司发展战略

2020年是公司实施第二个“三年行动计划”的优化年，我们工作的指导思想是：以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，认真贯彻落实中央、省市委经济工作会议精神，坚持稳中求进总基调，贯彻新发展理念，实施“六字发展战略”，贯彻“三十字经营方针”，不忘初心、牢记使命，务实稳健、创新图强，确保发展增速，推动管理增效，实现队伍增质，谱写湖南投资集团高质量发展新篇章，为助力长沙高质量发展做出新贡献！

3、2020年度经营计划

(1) 优化顶层设计。切实提高政治站位，增强“四个意识”、坚定“四个自信”、做到“两个维护”，全力建设维护核心、聚焦中心、凝聚人心、坚守初心的“四心工程”，全力打造实力国企、安全国企、法治国企、廉洁国企“四个国企”。

(2) 优化队伍建设。切实强化组织保障，认真贯彻落实习近平总书记在全国国有企业党的建设工作会议上的讲话精神，切实加强领导班子建设和干部队伍建设，打造有学习力、执行力、自律力和使命感的管理团队。

(3) 优化发展思路。充分发挥上市公司平台优势，努力在资本市场有所作为，稳步提升市值，实现转型创新发展、高质量发展、稳定可持续发展。

(4) 优化产业结构。高速运营板块管理要更加精细，酒店经营板块定位要更加精准，房地产开发板块收入要更加稳定，现代物业管理板块要更加智能。

(5) 优化融资思路，确保项目建设资金需求。

(6) 优化治理体系，推动治理体系和治理能力现代化。

(7) 充分发挥群团组织作用，不断推进企业文化建设，激发干事创业激情。

4、公司未来发展资金需求及使用计划说明

根据公司现有及规划项目开发建设进程，公司留存未分配利润将主要用于支持公司各项业务的经营发展以及流动资金需求，满足公司日常营运需要，降低财务费用支出，更好地保障公司正常生产经营和稳定发展。2020年需投入资金约为3.88亿元，具体如下表。

公司2020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 | 2.28 | 自筹 |
| 2 | 广荣福第项目 | 0.90 | 自筹 |
| 3 | 工程结算款及其他 | 0.70 | 自筹 |
| | 合 计 | 3.88 | — |

5、公司未来发展可能面对的主要风险、对策及措施

(1) 宏观经济环境

2020年2月23日，习近平总书记在统筹推进新冠肺炎疫情防控和经济社会发展工作部署会议上的讲话指出，综合起来看，我国经济长期向好的基本面没有改变，疫情的冲击是短期的、总体上是可控的，只要我们变压力为动力、善于化危为机，有序恢复生产生活秩序，强化“六稳”举措，加大政策调节力度，把我国发展的巨大潜力和强大动能充分释放出来，就能够实现今年经济社会发展目标任务。中央加大宏观政策调节力度，实行积极的财政政策和稳健的货币政策，实施就业优先政策，包括财政贴息、大规模降费、缓缴税款等系列优惠政策先后出台，还将继续出台阶段性、有针对性的减税降费政策，把支持实体经济恢复发展放到更加突出的位置，减负、稳岗、扩就业并举，防止经济运行滑出合理区间。

根据恒大研究院《疫情对中国经济的影响分析与政策建议》，当前逆全球化抬头、贸易摩擦不断短期暂缓。当前中国经济处在大的增速换挡阶段，疫情将打断中国经济2019年底的弱企稳。从宏观层面来看，需求和生产骤降，投资、消费、出口均受明显冲击，短期失业上升和物价上涨。从中观行业层面来看，餐饮、旅游、电影、交运、教育培训等行业冲击最大，医药医疗、在线游戏等行业受益。从资本市场来看，短期利好债市，利空股市（医药、在线娱乐除外），但中期仍取决于经济基本面和趋势。从长期影响来看，政府治理将更透明，生产生活业态将朝着智能化、线上化发展，风险中酝酿机遇，或将催生新的业态。

解决措施：充分发挥董事会战略委员会作用，从战略层面科学把握形势，统筹资金规划与税收筹划、疫情防控与生产经营、产业升级与人才建设，精心布局谋篇，坚定发展信心，认真贯彻落实中央、省委、市委经济工作会议精神，坚持稳中求进总基调，贯彻新发展理念，实施“六字发展战略”，贯彻“三十字经营方针”，化压力为推动公司高质量发展、转型创新发展的动力。

(2) 行业风险

路桥行业——

自2015年1月份起，城市路桥通行费年票制收费方式取消以及城市路桥通行费征收暂停，对公司桥梁经营收入带来较大影响。联网收费、取消省界收费站以后，随着车流量的增多，路桥养护的规模和费用也相应增加，导致公司路桥运营成本增加。绕南高速周边路网的不断完善，也将影响区间段车流量。

根据《交通运输部关于新冠肺炎疫情防控期间免收收费公路车辆通行费的通知》，2020

年2月17日到国务院批准的疫情防控工作结束期间，免收高速公路车辆通行费，这势必将对公司全年通行费收入造成较大影响。

解决措施：一是继续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，提高识别率、实征率，确保通行费收入应收尽收、颗粒归仓；三是及时做好资金规划，科学做好税收筹划，用好用活用足现有优惠政策，努力降低疫情对收入和利润的冲击；四是认真组织路桥管养和维护，提高通行效率。

酒店行业——

根据湖南省旅游饭店协会发布的《2019年度湖南省酒店经营数据统计报告》，2019年度全省四星级酒店平均出租率57.29%，同比下降2.96%；平均房价313元人民币，同比降低4元人民币。2019年度四星级酒店平均人工成本率同比上升1.78%，平均能耗成本同比下降0.39%。受新冠肺炎疫情影响，叠加春节时点因素，消费和投资所受冲击尤为严重。据红网采访长沙市旅游饭店协会会长相关报道，从腊月二十九至正月十五，全市酒店及各类住宿企业歇业率超过99.9%，从除夕至正月十五，全行业直接经营损失达21.5亿元。预计3月份全行业客房出租率在25%左右，同比2019年将下降64.28%；餐饮宴会与会议开座率预期同比将下降73.07%。从目前统计数据的反映和预计的情况来看，2020年1月份经营收入下降45%，2月份下降几乎是99%，3月份预期下降80%已成定局。按照目前的疫情防控措施和进展情况，预计2020年全年长沙市酒店行业收入损失约50—75亿元，同比负增长约18%—25%。此外，滨江中心JW酒店等高端酒店预计在本年度建成开业，长沙的中高端酒店市场行业竞争也将愈演愈烈。

解决措施：一是严格按照要求切实做好疫情防控工作，切实保障客户和员工生命安全和身体健康；二是灵活调整经营思路和营销策略，细分市场做好差异化营销，积极应对市场需求变化；三是进一步提升服务质量与服务水平，增强“君逸”品牌美誉度，充实品牌内涵；四是积极与各职能部门对接，用好用活各项优惠政策。

房地产行业——

受疫情影响，房地产行业暂停销售活动。2020年1月26日晚间，中国房地产业协会向会员单位并全行业发出号召，暂时停止售楼处销售活动，待疫情过后再行恢复。研究表明，2019年以来，大部分城市楼市成交量价已出现下行，楼市刚有筑底企稳迹象，疫情的出现给予楼市“当头一棒”，短期内国民消费意愿及消费预期均将普遍回落，企业资金周转压力加大，中远期来看，疫情稳定后购房需求将逐步回复正轨，城市的核心竞争力（优质配套）将显得

尤为重要。

从行业层面来看，2020年，“房住不炒”的总基调不变，限购、限贷取消的可能性甚微，但地方政府将通过优化部分区域调控政策以稳定房地产市场的预期，提振市场信心。从房企格局来看，受疫情影响，部分偿债压力大的房企近期或将加大促销，以缓解现金流压力，部分负债率较高的房企拿地积极性将进一步减弱，下阶段国企背景的房企获取项目的优势将更加明显。从地区来看，2020年长沙楼市的供应水平仍将保持较高水平，未来新房市场的竞争将更加激烈，处于低位的库存将重返上行通道。并且在楼市下行通道下，市场分化将更加呈现两极化，高性价比、区位条件好、优质配套的项目仍将不愁去化，而不那么“好”的项目将进入一段比较难过的时期。

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，用好用活政策；二是加快竣工项目的资金回笼，浏阳财富新城项目严格落实疫情防控工作要求，营销中心已于2020年2月11日对外开放，建设工地于2020年2月17日恢复施工；三是稳步推进广荣福第等项目建设，为公司进一步做大做强房地产开发板块和现代物业管理板块奠定基础；四是积极跟进城市中心区域和核心地段的房地产项目，进一步壮大公司房地产开发板块。

物业服务行业——

智能技术的应用和创新，促进了物业服务水平提升和行业转型升级，智慧服务的探索和创新正越来越受到行业重视。随着数字时代的到来，以配电安全运维、建筑信息模型、远程监控和云端数据存储为代表的一大批新技术、新理念越来越广泛的应用于传统物业行业的管理服务当中。智慧物业正紧紧抓住智能科技红利，融入智慧城市建设，为提高行业集中度、规模化、集约化，做强做大物业企业探索出了一条新的道路。传统物业行业与科技创新型企业实现的“物业+智能”模式的合作正成为一种发展趋势，不仅为技术创新提供了新的应用场景，而且大幅提升了传统服务业的智能化水平。

而公共突发事件的出现，同样促使人们对物业服务有新的认知和了解。物业服务在阻止本次疫情传播方面发挥了重要的作用，促使人们重新认识物业服务在保障社区/楼宇安全、卫生等方面的重要性，安全感成为客户消费的第一基础心理。

解决措施：一是坚持将优质物业作为物业服务的核心竞争力，坚持以人民为中心的发展理念，提高物业服务的“温度”，增强客户获得感和安全感；二是致力于建设智慧化物业服务模式，更加关注数字时代的商业模式创新，推动物业服务与现代科技深度融合，实现管理更高效、体验更友好、前景更广阔；三是立足公司自主开发项目，内强管理，外强服务，进

一步稳固自有物业服务品牌的行业竞争地位。

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 |
|---------------------------------|------|--------|------------------------------------|
| 2019年01月01日 至 2019年12月31日 | 电话沟通 | 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 | | | 29 |
| 接待机构数量 | | | 0 |
| 接待个人数量 | | | 29 |
| 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》、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》和《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、监事会审议通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2019年度第3次董事会会议审议通过并提交公司2018年年度股东大会批准实施的利润分配方案如下：

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。

公司2018年度分红工作已于2019年5月29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. 2019年度利润分配预案为：根据天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的标准无保

留意见审计报告，本公司 2019 年度实现归属于上市公司股东的净利润 55,355,583.88 元，母公司实现净利润 80,626,008.63 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 8,062,600.86 元。截至报告期末可供股东分配的利润为 602,787,724.24 元。

根据《公司法》和《公司章程》等规定，结合公司目前的实际经营状况以及历年利润分配情况，综合考虑公司长远发展和短期经营发展实际需要，公司 2019 年度利润分配预案为：2019 年度拟不进行现金分红，不送红股，亦不进行资本公积金转增股本，公司的未分配利润结转以后年度分配。

本预案经公司 2020 年度第 2 次董事会会议审议通过，尚需提交公司 2019 年年度股东大会审议批准。

2. 2018 年度利润分配方案为：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。

3. 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。

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 |
|--------|----------------|---|---|---------------------------------|--|-----------------------|--|
| 2019 年 | 0.00 | 55,355,583.88 | 0.00% | 0.00 | 0.00% | 0.00 | 0.00% |
| 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% |

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

| 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的原因 | 公司未分配利润的用途和使用计划 | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|--|--------|-----|--------|---|----------|------|---|--------|------|---|---------|------|-----|--|------|
| <p>1. 根据利润分配的有关规定，公司 2018 年现金分配金额 998.43 万元，2017 年现金分配金额 2,496.08 万元，2017-2019 年现金分配合计金额 3,494.51 万元，最近三年以现金累计分配的利润已超过最近三年实现的年均可分配利润的 30%（最近三年实现的年均可分配利润的 30% 为 2,259.98 万元）；</p> <p>2. 结合行业及公司产业发展情况</p> <p>房地产开发板块一直为公司四大主营业务板块之一，目前公司投资开发的广荣福第、浏阳财富新城等房地产项目均处于开发建设阶段，公司在未来十二个月内累计需投入资金较多，占公司最近一期经审计净资产的 22.73%。根据《公司章程》第一百七十七条公司利润分配办法（二）公司利润分配的具体政策第 4 点第（2）条：“公司存在重大投资计划或重大现金支出等事项发生（募集资金项目除外）。重大投资计划或重大现金支出是指公司在未来十二个月内拟对外投资、收购资产、重大投资项目建设和项目维护等累计支出达到或者超过公司最近一期经审计净资产的 20%”，公司当年可以不进行现金分红。</p> | <p>根据公司现有及规划项目开发建设进程，公司留存未分配利润将主要用于支持公司各项业务的经营发展以及流动资金需求，满足公司日常营运需要，降低财务费用支出，更好地保障公司正常生产经营和稳定发展。2020 年需投入资金约为 3.88 亿元，具体如下：</p> <p style="text-align: center;">公司 2020 年项目资金需求计划表</p> <p style="text-align: right;">单位：亿元</p> <table border="1" data-bbox="826 974 1401 1249"> <thead> <tr> <th>序号</th> <th>项 目</th> <th>计划投入金额</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>浏阳财富新城项目</td> <td>2.28</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>广荣福第项目</td> <td>0.90</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>工程结算及其他</td> <td>0.70</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">合 计</td> <td style="text-align: center;">3.88</td> </tr> </tbody> </table> <p>今后，公司将一如既往地重视以现金分红方式对投资者进行回报，严格按照法律法规以及《公司章程》的规定，综合考虑与利润分配相关的各种因素，积极履行公司的利润分配政策，与投资者共享公司发展成果。</p> | 序号 | 项 目 | 计划投入金额 | 1 | 浏阳财富新城项目 | 2.28 | 2 | 广荣福第项目 | 0.90 | 3 | 工程结算及其他 | 0.70 | 合 计 | | 3.88 |
| 序号 | 项 目 | 计划投入金额 | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | 浏阳财富新城项目 | 2.28 | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | 广荣福第项目 | 0.90 | | | | | | | | | | | | | | |
| 3 | 工程结算及其他 | 0.70 | | | | | | | | | | | | | | |
| 合 计 | | 3.88 | | | | | | | | | | | | | | |

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、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 | 长沙国投 | 避免同业竞争承诺 | <p>长沙国投作出关于避免同业竞争的承诺。为减少、避免及解决本次无偿划转完成后本公司与上市公司之间的同业竞争事宜，本公司承诺：</p> <p>1.长沙国投保证严格遵守法律、法规以及《湖南投资集团股份有限公司章程》等湖南投资内部管理制度的规定，不利用控股地位谋取不当利益，不损害湖南投资和湖南投资其他股东的合法利益。</p> <p>2.本次无偿划转完成且本承诺人直接或间接控制上市公司期间，若本承诺人或本承诺人控制的其他企业（不包含上市公司及其控制的企业，下同）在获得有关与上市公司具有直接竞争关系的业务机会，相关第三方同意按照合理的条款将该机会提供给上市公司，同时上市公司亦有意参与且具备该等业务机会的实力及运营能力，则本承诺人、上市公司和第三方应进行善意协商以促使上市公司实施该等业务机会。</p> <p>3.本次无偿划转完成后 5 年之内且本承诺人直接或间接控制上市公司期间，本承诺人将以届时法律法规允许的各种方式解决与上市公司之间的同业竞争问题。</p> <p>4.上述承诺于本承诺人直接或间接控制上市公司且上市公司保持上市地位期间持续有效。</p> <p>为完善解决同业竞争问题拟采取的具体措施，长沙国投补充承诺如下：</p> <p>一、本次无偿划转完成后 5 年之内且本承诺人直接或间接控制上市公司期间，本承诺人承诺在法律法规及政策允许的情况下，本着有利于上市公司发展和维护股东利益尤其是中小股东利益的原则，综合运用委托管理、资产重组、业务调整、资产划转/出售等多种方式，稳妥推进相关业务整合以解决同业竞争问题。</p> <p>二、本次收购完成后，本承诺人下属长沙市国投物业管理有限责任公司、长沙市长房物业管理有限公司、长沙香山物业管理有限公司主要从事物业管理服务，与上市公司及其子公司长沙君逸物业管理有限公司、湖南广欣物业发展有限公司的主营业务现代物业管理存在相同或相似。本承诺人将采取如下措施解决物业管理业务同业竞争：1.长沙市国投物业管理有限责任公司未来仅就自有资产开展物业管理业务，不对外开展该项业务；2.上市公司认为必要时，长沙市长房物业管理有限公司及长沙香山物业管理有限公司将其存在物业管理同业竞争关系的资产和业务，委托上市公司管理；3.上市公司认为必要时，可以通过适当方式优先收购长沙市长房物业管理有限公司及长沙香山物业管理有限公司存在物业管理同业竞争关系的资产和业务；4.若本承诺人或本承诺人控制的其他企业（不包括上市公司及其控制的企业）在获得有关与上市公司具有直接竞争关系的业务机会，相关第三方同意按照合理的条款将该机会提供给上市公司，同时上市公司亦有意参与且具备该等业务机会的实力及运营能力，则本承诺人、上市公司和第三方应进行善意协商以促使上市公司实施该等业务机会。</p> | 2019 年 11 月 27 日 | 5 年 | 正在履行中 |

| | | | | | | |
|---------------------------------------|------|---------|--|------------------|------|------|
| | | | <p>三、本次收购完成后，本承诺人下属长沙房产（集团）有限公司、湖南广泽置业发展有限公司与上市公司在房地产开发业务存在相同或相似。本承诺人将采取如下措施解决房地产开发业务同业竞争：1.湖南广泽置业发展有限公司现有一处在建房地产开发项目，暂无拟建房地产开发项目。在本承诺人完成旗下房地产业务整合前，湖南广泽置业发展有限公司不再新增土地储备；2.在本承诺人完成旗下房地产业务整合前，本承诺人将协调长沙房产（集团）有限公司和上市公司之间实现差异化经营：通过区域规划，长沙房产（集团）有限公司和上市公司不参与同一地块竞拍，对于共同关注的商业机会考虑组成联合体的形式，优势互补，合作开发；对于现有同城经营的项目，统筹安排竣工时间和开盘机会，避免形成竞品。</p> <p>四、本承诺人目前尚未就解决上述同业竞争问题制定具体的实施方案和时间安排，本承诺人将在制定出可操作的具体方案后及时按相关法律法规要求履行公告义务。</p> | | | |
| 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 | <p>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。</p> | 2018 年 12 月 25 日 | 6 个月 | 履行完毕 |
| 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

1. 本公司根据财政部《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2019〕6号)、《关于修订印发合并财务报表格式（2019版）的通知》(财会〔2019〕16号)和企业会

计准则的要求编制2019年度财务报表，此项会计政策变更采用追溯调整法。2018年度财务报表受重要影响的报表项目和金额如下：

单位：元

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

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

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

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

(1) 执行新金融工具准则对公司2019年1月1日财务报表的主要影响如下：

单位：元

| 项 目 | 资产负债表 | | |
|-------|----------------|-------------|----------------|
| | 2018年12月31日 | 新金融工具准则调整影响 | 2019年1月1日 |
| 货币资金 | 481,782,108.83 | | 481,782,108.83 |
| 应收账款 | 15,702,503.52 | | 15,702,503.52 |
| 其他应收款 | 49,257,624.89 | | 49,257,624.89 |
| 短期借款 | 1,000,000.00 | | 1,000,000.00 |
| 应付账款 | 212,630,558.84 | | 212,630,558.84 |
| 其他应付款 | 162,269,027.68 | | 162,269,027.68 |

(2) 2019年1月1日，公司金融资产和金融负债按照新金融工具准则和按原金融工具准则的

规定进行分类和计量结果对比如下表：

单位：元

| 项 目 | 原金融工具准则 | | 新金融工具准则 | |
|-------|---------|----------------|--------------|----------------|
| | 计量类别 | 账面价值 | 计量类别 | 账面价值 |
| 货币资金 | 贷款和应收款项 | 481,782,108.83 | 以摊余成本计量的金融资产 | 481,782,108.83 |
| 应收账款 | 贷款和应收款项 | 15,702,503.52 | 以摊余成本计量的金融资产 | 15,702,503.52 |
| 其他应收款 | 贷款和应收款项 | 49,257,624.89 | 以摊余成本计量的金融资产 | 49,257,624.89 |
| 应付账款 | 其他金融负债 | 212,630,558.84 | 以摊余成本计量的金融负债 | 212,630,558.84 |
| 其他应付款 | 其他金融负债 | 162,269,027.68 | 以摊余成本计量的金融负债 | 162,269,027.68 |

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

| 项 目 | 按原金融工具准则 列示的账面价值 (2018年12月31日) | 重 分 类 | 重 新 计 量 | 按新金融工具准则 列示的账面价值 (2019年1月1日) |
|---------------|--------------------------------------|-------------|------------------|------------------------------------|
| A. 金融资产 | | | | |
| 摊余成本 | | | | |
| 货币资金 | 481,782,108.83 | | | 481,782,108.83 |
| 应收账款 | 15,702,503.52 | | | 15,702,503.52 |
| 其他应收款 | 49,257,624.89 | | | 49,257,624.89 |
| 以摊余成本计量的总金融资产 | 546,742,237.24 | | | 546,742,237.24 |
| B. 金融负债 | | | | |
| 摊余成本 | | | | |
| 应付账款 | 212,630,558.84 | | | 212,630,558.84 |
| 其他应付款 | 162,269,027.68 | | | 162,269,027.68 |
| 以摊余成本计量的总金融负债 | 374,899,586.52 | | | 374,899,586.52 |

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

| 项 目 | 按原金融工具准则计提损失准备/ 按或有事项准则确认的预计负债 (2018年12月31日) | 重 分 类 | 重 新 计 量 | 按新金融工具准则计提损失准备 (2019年1月1日) |
|-------|--|-------------|------------------|-------------------------------|
| 应收账款 | 510,579.28 | | | 510,579.28 |
| 其他应收款 | 23,492,934.08 | | | 23,492,934.08 |

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

4. 前述会计政策变更事项已经公司董事会、监事会会议审议通过并已披露，具体如下：

(1) 公司于2019年8月29日召开的公司2019年度第6次董事会会议和公司2019年度第4次监事会会议审议通过了《公司关于会计政策变更的议案》，《公司关于会计政策变更的

公告》（公告编号：2019-036）已于 2019 年 8 月 31 日披露在《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》和巨潮资讯网上。

（2）公司于 2019 年 10 月 29 日召开的公司 2019 年度第 7 次董事会会议和公司 2019 年度 5 次监事会会议审议通过了《公司关于会计政策变更的议案》，《公司关于会计政策变更的公告》（公告编号：2019-044）已于 2019 年 10 月 31 日披露在《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》和巨潮资讯网上。

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 2019 年 3 月 4 日召开的公司 2019 年度第 2 次董事会会议决议，公司投资设立了全资子公司——湖南广荣，工商登记手续已办理完毕，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） | 67 万元 |
| 境内会计师事务所审计服务的连续年限 | 27 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 | 5 年 2 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

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

| 诉讼(仲裁)基本情况 | 涉案金额(万元) | 是否形成预计负债 | 诉讼(仲裁)进展 | 诉讼(仲裁)审理结果及影响 | 诉讼(仲裁)判决执行情况 | 披露日期 | 披露索引 |
|---|----------|----------|----------------------------------|---------------|---|-------------|--------------------|
| 公司就郑斌和辐照中心所欠公司1,690万元向长沙市天心区人民法院提起诉讼,上述案件长沙市天心区人民法院已经受理 | 1,690 | 否 | 目前该宗诉讼已启动财产保全,法院已冻结辐照中心和郑斌名下相应资产 | 案件尚未审结 | 已启动财产保全,法院已冻结辐照中心和郑斌名下相应资产。中国太平洋财产保险有限公司长沙中心支公司为本次保全提供担保。 | 2019年11月30日 | 巨潮资讯网公告编号:2019-049 |

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

报告期内,公司及其控股股东、实际控制人不存在未履行法院生效判决、所负数额较大的债务到期未清偿等情况。

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

公司高度重视社会责任履行，在推进生产经营工作、创造经济效益的同时，努力谋求和增进社会效益，切实发挥公司在社会环境中的良好作用。

一是坚决打赢疫情防控阻击战。公司党委深入贯彻习近平总书记重要指示精神和党中央、省市委决策部署，按照“疫情就是命令，防控就是责任”的要求，把做好疫情防控作为当前最重大的政治责任、最重要的中心工作，充分发挥国有企业的政治优势，凝聚动员党员群众，全面落实联防联控，以实际行动践行国企使命担当，为坚决打赢疫情防控阻击战贡献国企力量。在确保疫情防控的同时，统筹推进生产经营工作，把疫情对生产经营的影响降到最低，奋力夺取疫情防控和实现生产经营目标双胜利。

二是打造资源节约型企业。以“控支出、降成本”为公司经营方针，将创建节约型企业贯穿生产经营工作始终，加强内部管理，节约能耗，节约用材，节约每一滴水，节约每一度

电，在追求经济效益的同时，努力降低经营成本，提高资源使用效率和效益。绕南公司根据通行车辆的高低峰时段，制定科学的用电计划，减少全年用电能耗支出。君逸山水安排专人进行能耗实时检查，根据酒店开房率、房间内外温度等因素，合理调节空调主机参数，有效减少能耗开支。

三是打造环境友好型企业。牢固树立“安全也是生产力”的发展理念，贯彻“重安全”的经营方针，全年召开安全生产专题会议12次，开展覆盖全公司的安全生产大检查8次，各子分公司严格按照“十二个到位”要求开展自查及整改，实现安全生产零事故、社会治安零案件。绕南公司提前安排冰雪、雨雾恶劣天气的物资装备，为抗冰保畅工作做好物资供给，通过安全设施及员工安全装备的投入，确保人身财产安全，保障道路的安全畅通，并与长沙市矿山救援基地合作成立驻点专业应急救援队，增强应急处置能力。君逸康年获得天心区商务和旅游局颁发的平安创建工作平安酒店称号。浏阳财富新城项目连续四个季度获得浏阳市住建局建筑质量考核优良工程。

四是打造弘扬正能量企业。以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，切实发挥基层党组织的战斗堡垒作用，以企业文化为引领，充分发挥群团组织作用，积极弘扬正能量，开展庆祝新中国成立70周年合唱比赛、“歌唱祖国”快闪系列活动，组织“长龙青年手拉手图书捐赠”活动，绕南公司党支部开展“八一走访慰问、情暖退役军人”结对帮扶活动并被评定为市级示范化党支部，湖南广欣党支部获长沙市国资系统先进党支部称号，君逸康年党支部为雨天马拉松选手熬制姜茶驱寒，君逸山水党支部开展“保卫蓝天，保护母亲河”公益活动。积极响应垃圾分类号召，湖南广欣向入驻客户宣传垃圾分类知识，并联合社区、街道进行垃圾分类指导。

2、履行精准扶贫社会责任情况

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；两家酒店做好节能减排措施，加强低值易耗品、用水、用电及洗涤费的控制。君逸康年用果蔬余料自制酵

素环保清洁剂替代传统清洁剂，积极响应长沙市蓝天保卫战号召更新换代低氮环保锅炉。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、完成了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、完成了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2019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。具体情况详见于2019年3月23日、2019年4月17日和2019年5月23日披露在《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》和巨潮资讯网上的《公司2019年度第3次董事会会议决议公告》（公告编号：2019-0006）、《公司2018年年度股东大会决议公告》（公告编号：2019-022）和《公司2018年年度分红派息实施公告》（公告编号：2019-029）。

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：

相关公告如下表

| 重要事项概述 | | 披露日期 | 临时报告披露网站查询索引 |
|-----------------|---|-------------|---------------------|
| 关于控股股东的股东发生变更事项 | 《关于控股股东的股东发生变更的公告》 | 2019年7月11日 | 巨潮资讯网，公告编号：2019-031 |
| | 《收购报告书摘要》 | 2019年8月31日 | 巨潮资讯网 |
| | 《关于控股股东的股东因国有股权划转将申请豁免要约收购的提示性公告》 | 2019年8月31日 | 巨潮资讯网，公告编号：2019-037 |
| | 《公司关于长沙市国有资本投资运营集团有限公司申请豁免要约收购的进展公告》 | 2019年10月12日 | 巨潮资讯网，公告编号：2019-039 |
| | 《公司关于长沙市国有资本投资运营集团有限公司申请延期回复豁免要约收购反馈意见的公告》 | 2019年10月26日 | 巨潮资讯网，公告编号：2019-041 |
| | 《公司关于长沙市国有资本投资运营集团有限公司申请豁免要约收购的进展公告》 | 2019年11月2日 | 巨潮资讯网，公告编号：2019-047 |
| | 《公司关于长沙市国有资本投资运营集团有限公司豁免要约收购申请文件反馈意见回复的公告》 | 2019年11月28日 | 巨潮资讯网，公告编号：2019-048 |
| | 《公司关于长沙市国有资本投资运营集团有限公司豁免要约收购申请文件反馈意见的回复》 | 2019年11月28日 | 巨潮资讯网 |
| | 《公司关于长沙市国有资本投资运营集团有限公司申请豁免要约收购的进展公告》 | 2019年12月12日 | 巨潮资讯网，公告编号：2019-050 |
| | 《公司关于长沙市国有资本投资运营集团有限公司豁免要约收购申请文件反馈意见回复（修订稿）的公告》 | 2019年12月17日 | 巨潮资讯网，公告编号：2019-051 |
| | 《公司关于长沙市国有资本投资运营集团有限公司申请豁免要约收购义务获得中国证监会核准批复的公告》 | 2019年12月30日 | 巨潮资讯网，公告编号：2019-052 |
| | 《收购报告书（修订稿）》 | 2019年12月30日 | 巨潮资讯网 |

二十、公司子公司重大事项

适用 不适用

关于全资子公司——湖南广荣投资开发“广荣福地”房地产项目事项：

该事项经公司 2020 年度第 1 次董事会会议审议批准，具体情况详见于 2020 年 1 月 21 日披露在《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》和巨潮资讯网上的《公司 2020 年度第 1 次董事会会议决议公告》（公告编号：2020-001）和《公司关于全资子公司投资开发房地产项目的公告》（公告编号：2020-002）。

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 | 0.003% | 0 | 0 | 0 | 12,235 | 12,235 | 27,000 | 0.005% |
| 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 | 0.003% | 0 | 0 | 0 | 12,235 | 12,235 | 27,000 | 0.005% |
| 其中：境内法人持股 | 0 | 0.000% | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.00% |
| 境内自然人持股 | 14,765 | 0.003% | 0 | 0 | 0 | 12,235 | 12,235 | 27,000 | 0.005% |
| 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 | 99.997% | 0 | 0 | 0 | -12,235 | -12,235 | 499,188,811 | 99.995% |
| 1、人民币普通股 | 499,201,046 | 99.997% | 0 | 0 | 0 | -12,235 | -12,235 | 499,188,811 | 99.995% |
| 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% |

股份变动的原因

 适用 不适用

本期变动增减项中12,235股的原因如下：

（1）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，从公司监事会换届选举完成之日2019年4月16日起唐晓丹女士持有的股份按要求完成了6个月限售，已于2019年10月16日全部解除限售。

（2）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36,000股总数的75%即27,000股进行了限售。

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 | 本期增加限售股数 | 本期解除限售股数 | 期末限售股数 | 限售原因 | 解除限售日期 |
|------|--------|----------|----------|--------|---|-------------|
| 唐晓丹 | 14,765 | 4,922 | 19,687 | 0 | 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，从公司监事会完成换届选举之日起，唐晓丹女士持有的股份按要求进行限售，目前6个月限售期已满，股份已全部解除限售 | 2019年10月17日 |
| 陈林 | 0 | 27,000 | 0 | 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 | 31,922 | 19,687 | 27,000 | — | — |

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 | 59,855 户 | 年度报告披露日前上一月末普通股股东总数 | 59,196 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 | 0 | 0 | 161,306,457 | | |
| 池汉雄 | 境内自然人 | 1.23% | 6,133,600 | +672,000 | 0 | 6,133,600 | | |
| 王伯达 | 境内自然人 | 0.52% | 2,590,000 | +280,500 | 0 | 2,590,000 | | |
| 王雪 | 境内自然人 | 0.41% | 2,040,000 | +770,000 | 0 | 2,040,000 | | |

| 林耀礼 | 境内自然人 | 0.40% | 2,018,800 | 0 | 0 | 2,018,800 | | |
|--|--|--------|-------------|------------|---|-----------|--|--|
| 张红星 | 境内自然人 | 0.36% | 1,800,000 | +1,096,500 | 0 | 1,800,000 | | |
| 陈 惠 | 境内自然人 | 0.32% | 1,600,000 | 0 | 0 | 1,600,000 | | |
| 胡志平 | 境内自然人 | 0.32% | 1,579,900 | 0 | 0 | 1,579,900 | | |
| 倪 晓 | 境内自然人 | 0.28% | 1,408,000 | 0 | 0 | 1,408,000 | | |
| 胡艳杰 | 境内自然人 | 0.26% | 1,288,465 | +858,965 | 0 | 1,288,465 | | |
| 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 | 6,133,600 | 人民币普通股 | 6,133,600 | | | | | |
| 王伯达 | 2,590,000 | 人民币普通股 | 2,590,000 | | | | | |
| 王 雪 | 2,040,000 | 人民币普通股 | 2,040,000 | | | | | |
| 林耀礼 | 2,018,800 | 人民币普通股 | 2,018,800 | | | | | |
| 张红星 | 1,800,000 | 人民币普通股 | 1,800,000 | | | | | |
| 陈 惠 | 1,600,000 | 人民币普通股 | 1,600,000 | | | | | |
| 胡志平 | 1,579,900 | 人民币普通股 | 1,579,900 | | | | | |
| 倪 晓 | 1,408,000 | 人民币普通股 | 1,408,000 | | | | | |
| 胡艳杰 | 1,288,465 | 人民币普通股 | 1,288,465 | | | | | |
| 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 | <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 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有） | <p>（1）第 4 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 2,040,000 股公司股票。</p> <p>（2）第 5 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。</p> | | | | | | | |

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

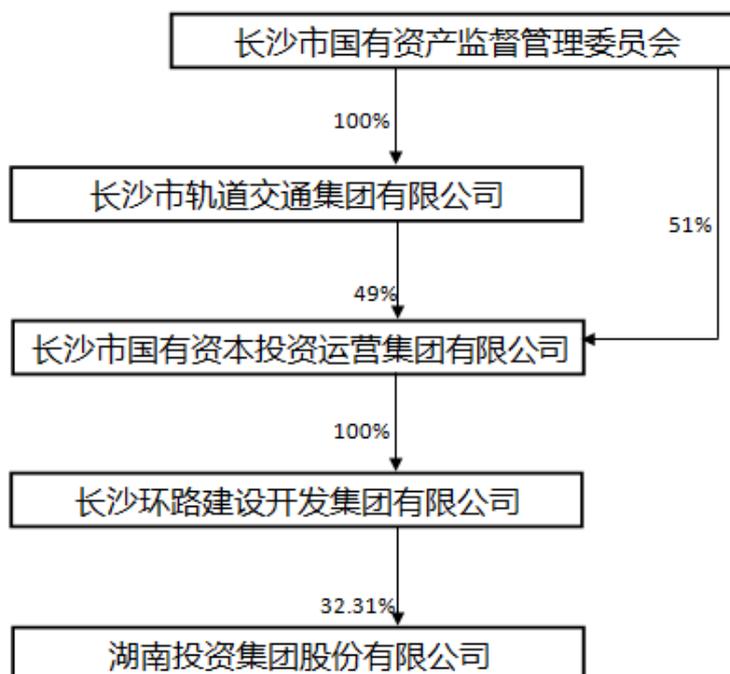
实际控制人类型：法人

| 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 | | | | 不适用 |

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 可转换公司债券相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在可转换公司债券。

第九节 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) |
|-----|-------|------|----|----|-------------|-------------|----------|-------------|-------------|-----------|----------|
| 唐晓丹 | 监事会主席 | 离任 | 女 | 63 | 2013年09月29日 | 2019年04月16日 | 19,687 | 0 | 0 | 0 | 19,687 |
| 陈林 | 监事 | 现任 | 男 | 41 | 2019年04月16日 | 2022年04月15日 | 36,000 | 0 | 0 | 0 | 36,000 |
| 合计 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | 55,687 | 0 | 0 | 0 | 55,687 |

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 |
|-----|------------|----|-------------|---|
| 刘林平 | 董事长 | 任免 | 2019年04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 | 任免 | 2019年04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 | 任免 | 2019年04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 | 任免 | 2019年04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 | 任免 | 2019年04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 | 任免 | 2019年04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 |
| 唐红 | 独立董事 | 任免 | 2019年04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 |
| 周付生 | 独立董事 | 任免 | 2019年04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 | 任免 | 2019年04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 | 任免 | 2019年04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 |
| 张健 | 职工监事 | 任免 | 2019年04月09日 | 经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 |
| 陈林 | 监事 | 任免 | 2019年04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 |
| 易建平 | 财务总监 | 任免 | 2019年04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 | 任免 | 2019年04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04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04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04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04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04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04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04月16日 | 公司第5届监事会任期届满离任 |
| 吴立理 | 财务总监 | 离任 | 2019年01月21日 | 因工作调动原因辞去财务总监职务 |
| 马宁 | 董事会秘书 | 离任 | 2019年04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04月16日 | 公司第5届董事会任期届满离任 |

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、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、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，湖南投资副总经理；现任环路集团党委副书记、董事、总经理，湖南投资董事。

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；现任湖南投资党委委员、董事、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、人力资源部部长、公司监事会监事、机关党支部书记；现任湖南投资党委委员、董事、副总经理。

李铭：大学本科，经济师；曾任环路集团宁乡分公司党支部书记、经理，长沙市新港城建设开发有限公司党支部书记、经理，湖南投资绕南公司经理，环路集团纪委副书记、总经理助理；现任环路集团党委委员、董事、副总经理，湖南投资董事，长沙高路置业开发有限公司经理。

唐红：硕士研究生，会计学教授、高级会计师、注册会计师；曾任长沙致信会计师事务所所长、首席合伙人，天职致信会计师事务所副所长、第二合伙人、湖南分所所长；现任湖南财政经济学院会计学教授，袁隆平农业高科技股份有限公司独立董事，中广天择传媒股份有限公司独立董事，郴州市金贵银业股份有限公司独立董事，湖南投资独立董事。

周付生：硕士研究生，律师；曾任长沙市公安局劳教处副处长，长沙市公安局法制处副处长，长沙市公安局直属分局副局长，长沙市公安局案件审核委员会成员，湖南天地人律师事务所律师；现任湖南天地人律师事务所合伙人、专职律师，湖南省律师协会刑事专业委员会委员，湖南投资独立董事。

周兰：博士研究生，会计学副教授；曾任湖南财经学院讲师，广东嘉应制药股份有限公司独立董事、湖南天雁机械股份有限公司独立董事、山河智能装备股份有限公司独立董事；现任湖南大学会计学副教授、硕士生导师，湖南省科技厅项目及高企财务评审专家、湖南省经信委项目财务评审专家，步步高商业连锁股份有限公司独立董事，上海海欣集团股份有限公司独立董事，湖南湘信亦创知识产权服务有限公司总经理，湖南投资独立董事。

2、公司监事：

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；现任环路集团党委委员、纪委书记，湖南投资党委委员、监事会主席、纪委书记。

张健：大学本科，高级政工师；曾任环路集团营运稽查部部长、监察审计室主任、湖南投资机关党支部书记、集团工会副主席、办公室副主任；现任湖南投资职工监事、纪委副书记、办公室主任。

陈林：大学本科；曾任灰汤温泉国际旅游度假区有限公司工程部副主任，环路集团办公室副主任；现任环路集团纪委委员、纪检监察室主任，湖南广泽置业发展有限公司纪检监察专员，湖南投资监事。

3、公司高级管理人员：

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。

郭颂华：大学本科；曾任环路集团浏阳分公司副经理，长沙市新港城建设开发有限公司党支部书记、经理，湖南投资绕城南公司党支部书记、经理，湖南投资经营管理部部长；现任湖南投资董事会秘书，湖南浏阳河城镇建设发展有限公司经理、党支部书记。

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 | 环路集团 | 党委书记、董事长 | | | 否 |
| 裴建科 | 环路集团 | 党委副书记、董事、总经理 | | | 是 |
| 李 铭 | 环路集团 | 党委委员、董事、副总经理 | | | 是 |
| 张 彬 | 环路集团 | 党委委员、纪委书记 | | | 否 |
| 陈 林 | 环路集团 | 纪委委员、纪检监察室主任 | | | 是 |
| 在股东单位任职情况的说明 | | | | 不适用 | |

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 |
|--------------|-----------------|--------------|--------|--------|---------------|
| 李 铭 | 长沙高路置业开发有限公司 | 经理 | | | 否 |
| 唐 红 | 湖南财政经济学院 | 会计学教授 | | | 是 |
| 周付生 | 湖南天地人律师事务所 | 合伙人、专职律师 | | | 是 |
| 周 兰 | 湖南大学 | 会计学副教授、硕士生导师 | | | 是 |
| 陈 林 | 湖南广泽置业发展有限公司 | 纪检监察专员 | | | 否 |
| 郭颂华 | 湖南浏阳河城镇建设发展有限公司 | 经理、党支部书记 | | | 否 |
| 在其他单位任职情况的说明 | | | | 不适用 | |

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 | 54 | 现任 | 43.36 | 否 |
| 陈小松 | 党委副书记、董事、总经理 | 男 | 57 | 现任 | 43.36 | 否 |
| 裴建科 | 董事 | 男 | 54 | 现任 | 0 | 是 |
| 胡连宇 | 党委委员、董事、副总经理 | 男 | 41 | 现任 | 39.02 | 否 |
| 陈可克 | 党委委员、董事、副总经理 | 男 | 43 | 现任 | 39.02 | 否 |
| 李 铭 | 董事 | 男 | 44 | 现任 | 0 | 是 |
| 唐 红 | 独立董事 | 女 | 55 | 现任 | 5.40 | 否 |
| 周付生 | 独立董事 | 男 | 49 | 现任 | 5.40 | 否 |
| 周 兰 | 独立董事 | 女 | 47 | 现任 | 5.40 | 否 |
| 张 彬 | 党委委员、监事会主席、纪委书记 | 男 | 49 | 现任 | 39.02 | 否 |
| 张 健 | 职工监事 | 男 | 49 | 现任 | 16.11 | 否 |
| 陈 林 | 监事 | 男 | 42 | 现任 | 1.80 | 是 |
| 易建平 | 财务总监 | 女 | 53 | 现任 | 37.14 | 否 |
| 郭颂华 | 董事会秘书 | 男 | 53 | 现任 | 31.46 | 否 |
| 杨若如 | 董事 | 男 | 62 | 离任 | 0 | 是 |
| 鲁亮升 | 独立董事 | 男 | 69 | 离任 | 2.40 | 否 |
| 郭 平 | 独立董事 | 男 | 57 | 离任 | 2.40 | 否 |
| 潘传平 | 独立董事 | 男 | 53 | 离任 | 2.40 | 否 |
| 唐晓丹 | 监事会主席 | 女 | 63 | 离任 | 0 | 否 |
| 余 英 | 职工监事、计划财务部副部长 | 女 | 47 | 离任 | 11.30 | 否 |
| 孙攀登 | 监事 | 男 | 41 | 离任 | 0.80 | 是 |
| 吴立理 | 财务总监 | 男 | 56 | 离任 | 3.52 | 否 |
| 马 宁 | 董事会秘书 | 男 | 58 | 离任 | 36.34 | 否 |
| 张登峰 | 副总经理 | 男 | 44 | 离任 | 13.66 | 否 |
| 合 计 | — | — | — | — | 379.31 | — |

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） | 584 |
| 主要子公司在职员工的数量（人） | 227 |
| 在职员工的数量合计（人） | 811 |
| 当期领取薪酬员工总人数（人） | 1,098 |
| 母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人） | 23 |
| 专业构成 | |
| 专业构成类别 | 专业构成人数（人） |
| 生产人员 | 463 |
| 销售人员 | 46 |
| 技术人员 | 68 |
| 财务人员 | 74 |
| 行政人员 | 160 |
| 合 计 | 811 |
| 教育程度 | |
| 教育程度类别 | 数量（人） |
| 硕士 | 19 |
| 本科 | 210 |
| 大专 | 362 |
| 高中及以下 | 220 |
| 合 计 | 811 |

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

第十节 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9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2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

| 问题类型 | 控股股东名称 | 控股股东性质 | 问题成因 | 解决措施 | 工作进度及后续计划 |
|------|--------|--------|--|---|-----------|
| 同业竞争 | 长沙国投 | 集体 | <p>由于控股股东的 100%股份无偿划转事项导致控股股东的控股股东由长沙市国有资产监督管理委员会变更为长沙国投，而产生同业竞争。</p> <p>相关公告已在年度报告“第五节重要事项”第十九项其他重大事项说明”第 7 点关于控股股东的股东发生变更事项列示。</p> | <p>为减少、避免及解决本次无偿划转完成后长沙国投与上市公司之间的同业竞争事宜，长沙国投承诺：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 长沙国投保证严格遵守法律、法规以及《湖南投资集团股份有限公司章程》等湖南投资内部管理制度的规定，不利用控股地位谋取不当利益，不损害湖南投资和湖南投资其他股东的合法利益。 2. 本次无偿划转完成且本承诺人直接或间接控制上市公司期间，若本承诺人或本承诺人控制的其他企业（不包含上市公司及其控制的企业，下同）在获得有关与上市公司具有直接竞争关系的业务机会，相关第三方同意按照合理的条款将该机会提供给上市公司，同时上市公司亦有意参与且具备该等业务机会的实力及运营能力，则本承诺人、上市公司和第三方应进行善意协商以促使上市公司实施该等业务机会。 3. 本次无偿划转完成后 5 年之内且本承诺人直接或间接控制上市公司期间，本承诺人将以届时法律法规允许的多种方式解决与上市公司之间的同业竞争问题。 4. 上述承诺于本承诺人直接或间接控制上市公司且上市公司保持上市地位期间持续有效。 <p>为完善解决同业竞争问题拟采取的具体措施，长沙国投补充承诺如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本次无偿划转完成后 5 年之内且本承诺人直接或间接控制上市公司期间，本承诺人承诺在法律法规及政策允许的情况下，本着有利于上市公司发展和维护股东利益尤其是中小股东利益的原则，综合运用委托管理、资产重组、业务调整、资产划转/出售等多种方式，稳妥推进相关业务整合以解决同业竞争问题。 2. 本次收购完成后，本承诺人下属长沙市国投物业管理有限责任公司、长沙市长房物业管理有限公司、长沙香山物业管理有限公司主要从事物业管理服务，与上市公司及其子公司长沙君逸物业管理有限公司、湖南广欣物业发展有限公司的主营业务现代物业管理存在相同或相似。本承诺人将采取如下措施解决物业管理业务同业竞争：(1)长沙市国投物业管理有限责任公司未来仅就自有资产开展物业管理业务，不对外开展该项业务；(2)上市公司认为必要时，长沙市长房物业管理有限公司及长沙香山物业管理有限公司将其存在物业管理同业竞争关系的资产和业务，委托上市公司管理；(3)上市公司认为必要时，可以通过适当方式优先收购长沙市长房物业管理有限公司及长沙香山物业管理有限公司存在物业管理同业竞争关系的资产和业务；(4)若本承诺人或本承诺人控制的其他企业（不包括上市公司及其控制的企业）在获得有关与上市公司具有直接竞争关系的业务机会，相关第三方同意按照合理的条款将该机会提供给上市公司，同时上市公司亦有意参与且具备该等业务机会的实力及运营能力，则本承诺人、上市公司和第三方应进行善意协商以促使上市公司实施该等业务机会。 | 正常进行中 |

| | | | |
|--|--|--|--|
| | | | <p>3. 本次收购完成后，本承诺人下属长沙房产（集团）有限公司、湖南广泽置业发展有限公司与上市公司在房地产开发业务存在相同或相似。本承诺人将采取如下措施解决房地产开发业务同业竞争：(1)湖南广泽置业发展有限公司现有一处在建房地产开发项目，暂无拟建房地产开发项目。在本承诺人完成旗下房地产业务整合前，湖南广泽置业发展有限公司不再新增土地储备；(2)在本承诺人完成旗下房地产业务整合前，本承诺人将协调长沙房产（集团）有限公司和上市公司之间实现差异化经营：通过区域规划，长沙房产（集团）有限公司和上市公司不参与同一地块竞拍，对于共同关注的商业机会考虑组成联合体的形式，优势互补，合作开发；对于现有同城经营的项目，统筹安排竣工时间和开盘机会，避免形成竞品。</p> <p>4. 本承诺人目前尚未就解决上述同业竞争问题制定具体的实施方案和时间安排，本承诺人将在制定出可操作的具体方案后及时按相关法律法规要求履行公告义务。</p> |
|--|--|--|--|

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 |
|--------------|--------|---------|------------------|------------------|---------------------|
| 2018 年年度股东大会 | 年度股东大会 | 32.43% | 2019 年 04 月 16 日 | 2019 年 04 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

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 |
| 唐 红 | 4 | 2 | 2 | 0 | 0 | 否 | 0 |
| 周付生 | 4 | 2 | 2 | 0 | 0 | 否 | 0 |
| 周 兰 | 4 | 2 | 2 | 0 | 0 | 否 | 0 |
| 鲁亮升 | 3 | 1 | 2 | 0 | 0 | 否 | 1 |
| 郭 平 | 3 | 1 | 2 | 0 | 0 | 否 | 1 |
| 潘传平 | 3 | 1 | 2 | 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) 2019年1月21日就公司2019年度第1次董事会会议审议的《关于聘任公司财务总监的提案》发表了独立意见。

(2) 2019年2月22日听取了公司管理层对公司2018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2018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、2018年度审计重点等问题进行了沟通，并发表了独立意见。

(3) 2019年3月20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。

(4) 2019年3月21日就公司2019年度第3次董事会会议审议的《公司2018年年度报告》涉及的《关于2018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》和《公司2018年度内部控制评价报告》《公司2018年度利润分配预案和资本公积金转增股本的预案》《公司关于续聘会计师事务所的议案》《公司关于2018年度计提资产减值准备的议案》《关于提名第六届董事会董事候选人的提案》《公司关于调整浏阳财富新城投资方案的议案》发表了独立意见。

(5) 2019年4月16日就2019年度第4次董事会会议审议的《关于聘任公司总经理的提案》《关于聘任公司副总经理的提案》《关于聘任公司财务总监的提案》《关于聘任公司董事会秘书的提案》发表了独立意见。

(6) 2019年8月29日就公司2019年度第6次董事会会议审议的《公司2019年半年度报告》涉及的《关于2019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》《公司关于会计政策变更的议案》发表了独立意见。

(7) 2019年10月29日就公司2019年度第7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，第五届董事会审计委员会主任委员由独立董事鲁亮升先生担任，第六届董事会审计委员会主任委员由独立董事唐红女士担任。

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，2019年董事会审计委员会本着勤勉尽责的原则，召开了3次会议。

(1) 2019年2月22日，召开了董事会审计委员会2019年度第1次会议，全体委员认真审阅了公司2018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2018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2018年度年报审计方案》和《公司2018年度未审计报表》两项议案，并形成了决议。

(2) 2019年3月20日，召开了董事会审计委员会2019年度第2次会议，全体委员认真审阅了公司2018年度财务会计报表，并形成书面审核意见；对天健从事2018年度公司的审计工作进行了总结。会议审议通过了《公司2018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2018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2018年度工作情况》和《公司关于2018年度计提资产减值准备的议案》6项议案，并形成了决议。

(3) 2019年4月16日，召开了董事会审计委员会2019年度第3次会议，会议选举唐红女士为第六届董事会审计委员会主任委员。

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，第五届董事会薪酬与考核委员会主任委员由独立董事郭平先生担任，第六届董事会薪酬与考核委员会主任委员由独立董事周兰女士担任。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2次会议。

(1) 2019年3月20日，召开了董事会薪酬与考核委员会2019年度第1次会议，全体委员对2018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2018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。

(2) 2019年4月16日，召开了董事会薪酬与考核委员会2019年度第2次会议，会议选举周兰女士为第六届董事会薪酬与考核委员会主任委员。

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，第五届董事会提名委员会主任委员由独立董事潘传平先生担任，第六届董事会提名委员会主任委员由独立董事周付生先生担任。报告期内，根据中国证监会、深圳证券交易所有关规定及《公司董事会提名委员会实施细则》相关规定开展工作，召开了3次会议。

(1) 2019年1月21日，召开了董事会提名委员会2019年度第1次会议，会议针对总经理关于公司财务总监候选人提案进行了任职资格审查，并同意将候选人提交公司2019年度第1次董事会审议。

(2) 2019年3月20日，召开了董事会提名委员会2019年度第2次会议，会议针对第六届董事会候选人进行了任职资格审查，并同意将候选人提交公司2019年度第3次董事会审议。

(3) 2019年4月16日，召开了董事会提名委员会2019年度第3次会议，会议选举周付生先生为第六届董事会提名委员会主任委员。

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，董事会战略委员会主任委员均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；2019年度召开了1次会议。

2019年4月16日，召开了董事会战略委员会2019年度第1次会议，会议选举刘林平先生为第六届董事会战略委员会主任委员。

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 | | 2020年03月28日 |
| 内部控制评价报告全文披露索引 | | 公告名称：《2019年度湖南投资内部控制评价报告》，公告网站：巨潮资讯 |
| 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 | | 96.38% |
| 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 | | 98.02% |
| 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：</p> <p>(1) 该缺陷涉及高级管理人员舞弊；</p> <p>(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；</p> <p>(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：</p> <p>(1) 当期财务报告存在依据定量标准认定的重要错报，控制活动未能识别该错报；</p> <p>(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：</p> <p>(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；</p> <p>(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；</p> <p>(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：</p> <p>(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；</p> <p>(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；</p> <p>(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；</p> <p>(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：</p> <p>(1) 内部控制缺陷可能造成利润错报\geq利润总额的8%；</p> <p>(2) 内部控制缺陷可能造成资产错报\geq对资产总额的影响1%；</p> <p>重要缺陷：</p> <p>(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%；</p> <p>(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：</p> <p>(1) 内部控制缺陷可能造成利润错报$<$利润总额的4%；</p> <p>(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。</p> <p>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，湖南投资截至 2019 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 | 2020 年 03 月 28 日 |
| 内部控制审计报告全文披露索引 | 公告名称：《2019 年度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

第十一节 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

第十二节 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 | 2020 年 03 月 26 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（2020）2-112 号 |
| 注册会计师姓名 | 李新葵、刘钢跃 |

审计报告正文

天健审（2020）2-112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2019年12月31日的合并及母公司资产负债表，2019年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了湖南投资公司2019年12月31日的合并及母公司财务状况，以及2019年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于湖南投资公司，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。

1. 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(二)1及附注十二(一)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。2019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28,780.37万元，其中路桥收费业务的营业收入为人民币19,860.63万元，占营业收入的69.01%。

路桥收费收入作为湖南投资公司2019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，可能存在公司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2019年度营业收入发生额较2018年度下降1,086.67万元，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。

2. 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)及附注五(一)5所述。

截至2019年12月31日，湖南投资公司存货项目账面余额为人民币68,792.06万元，账面价值为人民币67,233.65万元，占资产总额的29.51%。

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。

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：

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

2. 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

3. 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

4. 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对湖南投

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。

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

6. 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）

中国注册会计师：李新葵
（项目合伙人）

中国·杭州

中国注册会计师：刘钢跃

二〇二〇年三月二十六日

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：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 12 月 31 日

单位：元

| 项 目 | 2019 年 12 月 31 日 | 2018 年 12 月 31 日 |
|------------------------|------------------|------------------|
| 流动资产： | | |
| 货币资金 | 354,049,459.17 | 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 | 16,543,347.22 | 15,702,503.52 |
| 应收款项融资 | | |
| 预付款项 | 1,637,613.36 | 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 | 54,504,937.95 | 49,257,624.89 |
| 其中：应收利息 | | |
| 应收股利 | | |
| 买入返售金融资产 | | |
| 存货 | 672,336,462.43 | 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 | 122,830,842.33 | 23,247,205.93 |
| 流动资产合计 | 1,221,902,662.46 | 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 | 14,121,491.96 | 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 | 403,945,520.26 | 417,131,636.90 |
| 固定资产 | 269,046,502.22 | 281,314,999.27 |
| 在建工程 | | |
| 生产性生物资产 | | |
| 油气资产 | | |
| 使用权资产 | | |
| 无形资产 | 236,781,958.10 | 255,059,933.82 |

| | | |
|------------------------|------------------|------------------|
| 开发支出 | | |
| 商誉 | | |
| 长期待摊费用 | 129,525,762.56 | 137,790,979.96 |
| 递延所得税资产 | 3,075,964.10 | 316,760.67 |
| 其他非流动资产 | | |
| 非流动资产合计 | 1,056,497,199.20 | 1,107,781,532.96 |
| 资产总计 | 2,278,399,861.66 | 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 | 122,920,095.40 | 212,630,558.84 |
| 预收款项 | 312,010,942.29 | 75,352,605.63 |
| 合同负债 | | |
| 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 | 22,346,860.54 | 19,259,936.26 |
| 应交税费 | 23,769,997.17 | 22,398,595.25 |
| 其他应付款 | 122,536,566.67 | 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 | | |
| 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 | 603,584,462.07 | 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 | 1,013,600.00 | 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 | 1,528,424.37 | 1,766,024.37 |
| 负债合计 | 605,112,886.44 | 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 | 126,783,838.00 | 118,721,237.14 |
| 一般风险准备 | | |
| 未分配利润 | 602,787,247.24 | 565,478,580.44 |
| 归属于母公司所有者权益合计 | 1,707,054,970.12 | 1,661,683,702.46 |
| 少数股东权益 | -33,767,994.90 | -24,118,007.73 |
| 所有者权益合计 | 1,673,286,975.22 | 1,637,565,694.73 |
| 负债和所有者权益总计 | 2,278,399,861.66 | 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 12 月 31 日 | 2018 年 12 月 31 日 |
|------------------------|------------------|------------------|
| 流动资产： | | |
| 货币资金 | 254,020,989.65 | 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 | 15,654,228.56 | 14,874,477.18 |
| 应收款项融资 | | |
| 预付款项 | 610,452.32 | 375,397.56 |
| 其他应收款 | 652,289,692.38 | 509,981,279.21 |
| 其中：应收利息 | | |
| 应收股利 | | |
| 存货 | 68,525,625.63 | 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 | 898,115.76 | 4,500,905.23 |
| 流动资产合计 | 991,999,104.30 | 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 | 265,834,120.62 | 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 | 167,093,873.11 | 158,348,725.27 |
| 在建工程 | | |

| | | |
|------------------------|------------------|------------------|
| 生产性生物资产 | | |
| 油气资产 | | |
| 使用权资产 | | |
| 无形资产 | 236,781,958.10 | 255,059,933.82 |
| 开发支出 | | |
| 商誉 | | |
| 长期待摊费用 | 128,714,422.51 | 135,431,350.26 |
| 递延所得税资产 | 261,664.63 | 316,760.67 |
| 其他非流动资产 | | |
| 非流动资产合计 | 798,686,038.97 | 782,618,521.02 |
| 资产总计 | 1,790,685,143.27 | 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 | 2,651,282.07 | 1,157,501.19 |
| 预收款项 | 2,694,910.36 | 2,360,654.24 |
| 合同负债 | | |
| 应付职工薪酬 | 20,062,733.32 | 17,080,998.39 |
| 应交税费 | 22,744,112.44 | 21,705,523.43 |
| 其他应付款 | 60,389,450.89 | 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 | 108,542,489.08 | 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 | 1,013,600.00 | 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 | 1,528,424.37 | 1,766,024.37 |
| 负债合计 | 110,070,913.45 | 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 | 126,783,838.00 | 118,721,237.14 |
| 未分配利润 | 575,216,810.16 | 512,637,718.61 |
| 所有者权益合计 | 1,680,614,229.82 | 1,609,972,537.41 |
| 负债和所有者权益总计 | 1,790,685,143.27 | 1,754,010,976.33 |

3、合并利润表

单位：元

| 项 目 | 2019 年度 | 2018 年度 |
|-----------------------|----------------|----------------|
| 一、营业总收入 | 287,803,668.26 | 298,670,363.28 |
| 其中：营业收入 | 287,803,668.26 | 298,670,363.28 |
| 利息收入 | | |
| 已赚保费 | | |
| 手续费及佣金收入 | | |
| 二、营业总成本 | 208,788,093.16 | 224,998,287.28 |
| 其中：营业成本 | 110,615,260.42 | 121,334,900.49 |
| 利息支出 | | |
| 手续费及佣金支出 | | |
| 退保金 | | |
| 赔付支出净额 | | |
| 提取保险责任合同准备金净额 | | |
| 保单红利支出 | | |
| 分保费用 | | |
| 税金及附加 | 10,224,870.54 | 20,077,971.32 |
| 销售费用 | 21,550,650.38 | 19,249,688.45 |
| 管理费用 | 72,873,088.00 | 71,358,211.36 |
| 研发费用 | | |
| 财务费用 | -6,475,776.18 | -7,022,484.34 |
| 其中：利息费用 | 13,475.52 | 41,514.40 |
| 利息收入 | 6,722,053.65 | 7,341,605.95 |
| 加：其他收益 | 915,558.68 | 480,916.57 |
| 投资收益（损失以“-”号填列） | -2,045,730.38 | -2,032,626.84 |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 | -2,045,730.38 | -2,032,626.84 |
| 以摊余成本计量的金融资产终止确认收益 | | |
| 汇兑收益（损失以“-”号填列） | | |
| 净敞口套期收益（损失以“-”号填列） | | |
| 公允价值变动收益（损失以“-”号填列） | | |
| 信用减值损失（损失以“-”号填列） | -5,625,110.00 | |
| 资产减值损失（损失以“-”号填列） | | -12,303,498.01 |
| 资产处置收益（损失以“-”号填列） | 50,149.32 | 300.00 |
| 三、营业利润（亏损以“-”号填列） | 72,310,442.72 | 59,817,167.72 |
| 加：营业外收入 | 372,926.35 | 734,353.24 |
| 减：营业外支出 | 194,368.48 | 701,095.71 |
| 四、利润总额（亏损总额以“-”号填列） | 72,489,000.59 | 59,850,425.25 |
| 减：所得税费用 | 26,783,403.88 | 29,022,703.34 |
| 五、净利润（净亏损以“-”号填列） | 45,705,596.71 | 30,827,721.91 |
| （一）按经营持续性分类 | | |
| 1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列） | 45,705,596.71 | 30,827,721.91 |
| 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 | 55,355,583.88 | 40,242,355.88 |
| 2.少数股东损益 | -9,649,987.17 | -9,414,633.97 |
| 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 | 45,705,596.71 | 30,827,721.91 |
| 归属于母公司所有者的综合收益总额 | 55,355,583.88 | 40,242,355.88 |
| 归属于少数股东的综合收益总额 | -9,649,987.17 | -9,414,633.97 |
| 八、每股收益： | | |
| (一) 基本每股收益 | 0.11 | 0.08 |
| (二) 稀释每股收益 | 0.11 | 0.08 |

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 年度 | 2018 年度 |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| 一、营业收入 | 267,454,479.80 | 246,759,306.52 |
| 减：营业成本 | 79,434,406.96 | 84,489,369.32 |
| 税金及附加 | 16,814,453.42 | 13,551,192.86 |
| 销售费用 | 13,413,315.85 | 13,481,894.31 |
| 管理费用 | 45,329,992.60 | 44,756,083.11 |
| 研发费用 | | |
| 财务费用 | -4,719,179.14 | -6,119,575.61 |
| 其中：利息费用 | 13,475.52 | 41,514.40 |
| 利息收入 | 4,880,811.41 | 6,331,351.68 |
| 加：其他收益 | 261,855.51 | 330,916.57 |
| 投资收益（损失以“-”号填列） | -2,045,730.38 | 474,684.91 |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 | -2,045,730.38 | -2,032,626.84 |
| 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） | -5,737,220.16 | |
| 资产减值损失（损失以“-”号填列） | | -13,020,447.06 |
| 资产处置收益（损失以“-”号填列） | 50,149.32 | |
| 二、营业利润（亏损以“-”号填列） | 109,710,544.40 | 84,385,496.95 |
| 加：营业外收入 | 352,815.30 | 641,192.48 |

| | | |
|-------------------------|----------------|---------------|
| 减：营业外支出 | 40,695.02 | 666,765.33 |
| 三、利润总额（亏损总额以“-”号填列） | 110,022,664.68 | 84,359,924.10 |
| 减：所得税费用 | 29,396,656.05 | 24,692,804.51 |
| 四、净利润（净亏损以“-”号填列） | 80,626,008.63 | 59,667,119.59 |
| （一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列） | 80,626,008.63 | 59,667,119.59 |
| （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 | 80,626,008.63 | 59,667,119.59 |
| 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 年度 | 2018 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 | 518,209,680.81 | 369,194,904.37 |
| 客户存款和同业存放款项净增加额 | | |
| 向中央银行借款净增加额 | | |
| 向其他金融机构拆入资金净增加额 | | |
| 收到原保险合同保费取得的现金 | | |
| 收到再保业务现金净额 | | |
| 保户储金及投资款净增加额 | | |
| 收取利息、手续费及佣金的现金 | | |
| 拆入资金净增加额 | | |
| 回购业务资金净增加额 | | |
| 代理买卖证券收到的现金净额 | | |
| 收到的税费返还 | | |

| | | |
|---------------------------|-----------------|----------------|
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 11,664,348.57 | 72,091,962.10 |
| 经营活动现金流入小计 | 529,874,029.38 | 441,286,866.47 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 338,606,483.27 | 210,460,282.95 |
| 客户贷款及垫款净增加额 | | |
| 存放中央银行和同业款项净增加额 | | |
| 支付原保险合同赔付款项的现金 | | |
| 拆出资金净增加额 | | |
| 支付利息、手续费及佣金的现金 | | |
| 支付保单红利的现金 | | |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | 69,579,881.02 | 69,506,247.46 |
| 支付的各项税费 | 148,165,208.79 | 58,065,251.25 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 42,423,739.82 | 38,191,149.64 |
| 经营活动现金流出小计 | 598,775,312.90 | 376,222,931.30 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -68,901,283.52 | 65,063,935.17 |
| 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 | 0.00 | |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | 69,614.08 | 40,744.95 |
| 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 | 69,614.08 | 2,051,481.75 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | 44,017,040.98 | 55,748,119.59 |
| 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 | 44,017,040.98 | 55,748,119.59 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -43,947,426.90 | -53,696,637.84 |
| 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 |
| 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 | 9,997,791.74 | 48,013,272.30 |
| 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 | 0.00 | |
| 筹资活动现金流出小计 | 10,997,791.74 | 49,013,272.30 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -10,997,791.74 | -48,013,272.30 |
| 四、汇率变动对现金及现金等价物的影响 | | -233.91 |
| 五、现金及现金等价物净增加额 | -123,846,502.16 | -36,646,208.88 |
| 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 | 344,825,636.19 | 468,672,138.35 |
|----------------|----------------|----------------|

6、母公司现金流量表

单位：元

| 项 目 | 2019 年度 | 2018 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 | 225,517,842.15 | 228,578,336.09 |
| 收到的税费返还 | | |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 5,363,751.96 | 8,816,172.39 |
| 经营活动现金流入小计 | 230,881,594.11 | 237,394,508.48 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 27,566,716.35 | 22,496,239.40 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | 51,867,036.01 | 50,848,055.54 |
| 支付的各项税费 | 49,257,861.68 | 29,987,964.78 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 15,668,203.11 | 17,962,205.55 |
| 经营活动现金流出小计 | 144,359,817.15 | 121,294,465.27 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 86,521,776.96 | 116,100,043.21 |
| 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 | 0.00 | 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 | 68,994.08 | |
| 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 | 68,994.08 | 25,561,774.04 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | 43,120,303.71 | 51,348,841.08 |
| 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 | 148,262,984.04 | 134,280,200.71 |
| 投资活动现金流出小计 | 191,383,287.75 | 185,629,041.79 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -191,314,293.67 | -160,067,267.75 |
| 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 |
| 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 | 9,997,791.74 | 24,995,690.07 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | 0.00 | |
| 筹资活动现金流出小计 | 10,997,791.74 | 25,995,690.07 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -10,997,791.74 | -24,995,690.07 |
| 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 | -115,790,308.45 | -68,962,914.61 |
| 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 | 253,984,479.58 | 369,774,788.03 |

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

| 项目 | 2019 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 | | | | | | | | | | | 小计 | | | |
| | 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 | | |
| | 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) | | | | | | | | 8,062,600.86 | | 37,308,666.80 | | 45,371,267.66 | | -9,649,987.17 | 35,721,280.49 |
| (一) 综合收益总额 | | | | | | | | | | 55,355,583.88 | | 55,355,583.88 | | -9,649,987.17 | 45,705,596.71 |
| (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 | | | | | | | | 8,062,600.86 | | -18,046,917.08 | | -9,984,316.22 | | | -9,984,316.22 |
| 1. 提取盈余公积 | | | | | | | | 8,062,600.86 | | -8,062,600.86 | | 0.00 | | | |
| 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 | | | | 126,783,838.00 | | 602,787,247.24 | | 1,707,054,970.12 | -33,767,994.90 | 1,673,286,975.22 |

上期金额

单位：元

| 项 目 | 2018 年年度 | | | | | | | | | | | | | | |
|---------------------------|----------------|--------|----|--|----------------|-------|--------|--------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------|----------------|------------------|
| | 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) | | | | | | | | 5,966,711.96 | | 9,314,853.37 | | 15,281,565.33 | -11,916,936.11 | | 3,364,629.22 |
| (一) 综合收益总额 | | | | | | | | | | 40,242,355.88 | | 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 | | -24,960,790.55 | -2,502,302.14 | | -27,463,092.69 |
| 1. 提取盈余公积 | | | | | | | | 5,966,711.96 | | -5,966,711.96 | | -24,960,790.55 | | | -24,960,790.55 |
| 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 | -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 | | 565,478,580.44 | | 1,661,683,702.46 | -24,118,007.73 | 1,637,565,694.73 |

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

| 项目 | 2019 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） | | | | | | | | | 8,062,600.86 | 62,579,091.55 | | 70,641,692.41 |
| （一）综合收益总额 | | | | | | | | | | 80,626,008.63 | | 80,626,008.63 |
| （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 | | | | | | | | | 8,062,600.86 | -18,046,917.08 | | -9,984,316.22 |
| 1. 提取盈余公积 | | | | | | | | | 8,062,600.86 | -8,062,600.86 | | |
| 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 | | | | 126,783,838.00 | 575,216,810.16 | | 1,680,614,229.82 |

上期金额

单位：元

| 项目 | 2018 年年度 | | | | | | | | | | | |
|-----------------------|----------------|--------|-----|----|----------------|-------|--------|--------------|----------------|----------------|----|------------------|
| | 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） | | | | | | | | 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 | 512,637,718.61 | | 1,609,972,537.41 |

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2019年12月31日，公司注册资本为499,215,811.00元，股份总数499,215,811股(每股面值1元)。其中，有限售条件的流通股份：A股27,000股；无限售条件的流通股份A股499,188,811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。

本公司属交通运输辅助业。经营范围：投资建设并收费经营公路、桥梁及各类城市基础设施；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）；物业管理；投资高新技术产业、广告业、法律法规允许的其他产业（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。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2020年3月26日第2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10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金融工具减值、固定资产折旧、无形资产摊销、收入确认等交易或事项制定了具体会计政策和会计估计。

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三类：①以摊余成本计量的金融资产；②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

(2)金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

①金融资产和金融负债的确认依据和初始计量方法

公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。但是，公司初始确认的应收账款未包含重大融资成分或公司不考虑未超过一年的合同中的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

②金融资产的后续计量方法

A. 以摊余成本计量的金融资产

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

B. 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

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

收益中转出，计入当期损益。

C. 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

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

D. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

③金融负债的后续计量方法

A. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

按照《企业会计准则第23号——金融资产转移》相关规定进行计量。

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

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

D. 以摊余成本计量的金融负债

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

④金融资产和金融负债的终止确认

A. 当满足下列条件之一时，终止确认金融资产：

a. 收取金融资产现金流量的合同权利已终止；

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

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

债)。

(3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

(4) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

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

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

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

(5) 金融工具减值

① 金融工具减值计量和会计处理

公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款、分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以外的贷款承诺、不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债或不属于金融资产转移不符合终止确认条

件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债的财务担保合同进行减值处理并确认损失准备。

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

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

对于不含重大融资成分或者公司不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收账款，公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于租赁应收款、包含重大融资成分的应收账款，公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述计量方法以外的金融资产，公司在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加。如果信用风险自初始确认后已显著增加，公司按照整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，公司按照该金融工具未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备。

公司利用可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

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

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

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

②按组合评估预期信用风险和计量预期信用损失的金融工具

| 项 目 | 确定组合的依据 | 计量预期信用损失的方法 |
|------------------|---------|--|
| 其他应收款——账龄组合 | 账龄 | 参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失 |
| 其他应收款——合并范围内往来组合 | 款项性质 | |

③组合计量预期信用损失的应收款项

A. 具体组合及计量预期信用损失的方法

| 项 目 | 确定组合的依据 | 计量预期信用损失的方法 |
|------------|-----------------|---|
| 应收账款——账龄组合 | 类似账龄的款项信用风险特征相似 | 参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失 |

B. 应收账款——账龄组合的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表

| 账 龄 | 应收账款预期信用损失率(%) |
|---------------|----------------|
| 1 年以内 (含, 下同) | 5 |
| 1-2 年 | 10 |
| 2-3 年 | 30 |
| 3-4 年 | 50 |
| 4-5 年 | 80 |
| 5 年以上 | 100 |

(6)金融资产和金融负债的抵销

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

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

11、**应收票据**：见金融工具。

12、**应收账款**：见金融工具。

13、**应收款项融资**：见金融工具。

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：见金融工具。

15、**存货**

(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

发出存货采用月末一次加权平均法。

(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：按照一次转销法进行摊销。

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 | <input type="checkbox"/> 适用 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用 |
| 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，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

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 |
|-------|-------|------|-----|------------|
| 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：A. 资产支出已经发生；B. 借款费用已经发生；C. 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地合理地摊销，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。

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、使用寿命有限的无形资产等长期资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，估计其可收回金额。对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。商誉结合与其相关的资产组或者资产组组合进行减值测试。

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

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

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

(3)与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

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

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直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

分部报告

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

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

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 |
|--|--|------------|
| 根据财政部《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2019〕6 号)和《关于修订印发合并财务报表格式(2019 版)的通知》(财会〔2019〕16 号)和企业会计准则的要求编制 2019 年度财务报表, 公司结合上述两通知要求进行应调整。 | (1) 公司于 2019 年 8 月 29 日召开的公司 2019 年度第 6 次董事会会议和公司 2019 年度第 4 次监事会会议审议通过了《公司关于会计政策变更的议案》,《公司关于会计政策变更的公告》(公告编号: 2019-036)已于 2019 年 8 月 31 日披露在《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》和巨潮资讯网上。 (2) 公司于 2019 年 10 月 29 日召开的公司 2019 年度第 7 次董事会会议和公司 2019 年度第 5 次监事会会议审议通过了《公司关于会计政策变更的议案》,《公司关于会计政策变更的公告》(公告编号: 2019-044)已于 2019 年 10 月 31 日披露在《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》和巨潮资讯网上。 | 具体内容详见表下说明 |

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

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

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

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

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

A. 执行新金融工具准则对公司2019年1月1日财务报表的主要影响如下：

单位：元

| 项 目 | 资产负债表 | | |
|-------|----------------|-------------|----------------|
| | 2018年12月31日 | 新金融工具准则调整影响 | 2019年1月1日 |
| 货币资金 | 481,782,108.83 | | 481,782,108.83 |
| 应收账款 | 15,702,503.52 | | 15,702,503.52 |
| 其他应收款 | 49,257,624.89 | | 49,257,624.89 |
| 短期借款 | 1,000,000.00 | | 1,000,000.00 |
| 应付账款 | 212,630,558.84 | | 212,630,558.84 |
| 其他应付款 | 162,269,027.68 | | 162,269,027.68 |

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

单位：元

| 项 目 | 原金融工具准则 | | 新金融工具准则 | |
|-------|---------|----------------|--------------|----------------|
| | 计量类别 | 账面价值 | 计量类别 | 账面价值 |
| 货币资金 | 贷款和应收款项 | 481,782,108.83 | 以摊余成本计量的金融资产 | 481,782,108.83 |
| 应收账款 | 贷款和应收款项 | 15,702,503.52 | 以摊余成本计量的金融资产 | 15,702,503.52 |
| 其他应收款 | 贷款和应收款项 | 49,257,624.89 | 以摊余成本计量的金融资产 | 49,257,624.89 |
| 应付账款 | 其他金融负债 | 212,630,558.84 | 以摊余成本计量的金融负债 | 212,630,558.84 |
| 其他应付款 | 其他金融负债 | 162,269,027.68 | 以摊余成本计量的金融负债 | 162,269,027.68 |

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

单位：元

| 项 目 | 按原金融工具准则列示的账面价值 (2018年12月31日) | 重 分 类 | 重 新 计 量 | 按新金融工具准则列示的账面价值 (2019年1月1日) |
|---------------|----------------------------------|-------------|------------------|--------------------------------|
| A. 金融资产 | | | | |
| 摊余成本 | | | | |
| 货币资金 | 481,782,108.83 | | | 481,782,108.83 |
| 应收账款 | 15,702,503.52 | | | 15,702,503.52 |
| 其他应收款 | 49,257,624.89 | | | 49,257,624.89 |
| 以摊余成本计量的总金融资产 | 546,742,237.24 | | | 546,742,237.24 |
| B. 金融负债 | | | | |
| 摊余成本 | | | | |
| 应付账款 | 212,630,558.84 | | | 212,630,558.84 |
| 其他应付款 | 162,269,027.68 | | | 162,269,027.68 |
| 以摊余成本计量的总金融负债 | 374,899,586.52 | | | 374,899,586.52 |

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

| 项 目 | 按原金融工具准则计提损失准备/ 按或有事项准则确认的预计负债 (2018年12月31日) | 重分类 | 重新计量 | 按新金融工具准则计提损失准备 (2019年1月1日) |
|-------|--|-----|------|-------------------------------|
| 应收账款 | 510,579.28 | | | 510,579.28 |
| 其他应收款 | 23,492,934.08 | | | 23,492,934.08 |

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

(2) 重要会计估计变更

适用 不适用

(3) 2019年起执行新金融工具准则、新收入准则或新租赁准则调整执行当年年初财务报表相关项目情况

适用 不适用

合并资产负债表

单位：元

| 项 目 | 2018年12月31日 | 2019年01月01日 | 调整数 |
|------------------------|----------------|----------------|-----|
| 流动资产： | | | |
| 货币资金 | 481,782,108.83 | 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 | 15,702,503.52 | 15,702,503.52 | |
| 应收款项融资 | | | |
| 预付款项 | 1,791,493.90 | 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 | 49,257,624.89 | 49,257,624.89 | |
| 其中：应收利息 | | | |
| 应收股利 | | | |
| 买入返售金融资产 | | | |
| 存货 | 452,679,972.73 | 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 | 23,247,205.93 | 23,247,205.93 | |

| | | | |
|------------------------|------------------|------------------|--|
| 流动资产合计 | 1,024,460,909.80 | 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 | 16,167,222.34 | 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 | 417,131,636.90 | 417,131,636.90 | |
| 固定资产 | 281,314,999.27 | 281,314,999.27 | |
| 在建工程 | | | |
| 生产性生物资产 | | | |
| 油气资产 | | | |
| 使用权资产 | | | |
| 无形资产 | 255,059,933.82 | 255,059,933.82 | |
| 开发支出 | | | |
| 商誉 | | | |
| 长期待摊费用 | 137,790,979.96 | 137,790,979.96 | |
| 递延所得税资产 | 316,760.67 | 316,760.67 | |
| 其他非流动资产 | | | |
| 非流动资产合计 | 1,107,781,532.96 | 1,107,781,532.96 | |
| 资产总计 | 2,132,242,442.76 | 2,132,242,442.76 | |
| 流动负债： | | | |
| 短期借款 | 1,000,000.00 | 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 | 212,630,558.84 | 212,630,558.84 | |
| 预收款项 | 75,352,605.63 | 75,352,605.63 | |
| 合同负债 | | | |
| 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 | 19,259,936.26 | 19,259,936.26 | |
| 应交税费 | 22,398,595.25 | 22,398,595.25 | |
| 其他应付款 | 162,269,027.68 | 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 | | | |
| 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 | 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 | 1,251,200.00 | 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 | 1,766,024.37 | 1,766,024.37 | |
| 负债合计 | 494,676,748.03 | 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 | 565,478,580.44 | 565,478,580.44 | |
| 归属于母公司所有者权益合计 | 1,661,683,702.46 | 1,661,683,702.46 | |
| 少数股东权益 | -24,118,007.73 | -24,118,007.73 | |
| 所有者权益合计 | 1,637,565,694.73 | 1,637,565,694.73 | |
| 负债和所有者权益总计 | 2,132,242,442.76 | 2,132,242,442.76 | |

调整情况说明：无

母公司资产负债表

单位：元

| 项 目 | 2018 年 12 月 31 日 | 2019 年 01 月 01 日 | 调整数 |
|------------------------|------------------|------------------|-----|
| 流动资产： | | | |
| 货币资金 | 369,774,788.03 | 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 | 14,874,477.18 | 14,874,477.18 | |
| 应收款项融资 | | | |
| 预付款项 | 375,397.56 | 375,397.56 | |
| 其他应收款 | 509,981,279.21 | 509,981,279.21 | |
| 其中：应收利息 | | | |
| 应收股利 | | | |
| 存货 | 71,885,608.10 | 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 | 4,500,905.23 | |
| 流动资产合计 | 971,392,455.31 | 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 | 233,461,751.00 | 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 | 158,348,725.27 | 158,348,725.27 | |
| 在建工程 | | | |
| 生产性生物资产 | | | |
| 油气资产 | | | |
| 使用权资产 | | | |
| 无形资产 | 255,059,933.82 | 255,059,933.82 | |
| 开发支出 | | | |
| 商誉 | | | |
| 长期待摊费用 | 135,431,350.26 | 135,431,350.26 | |
| 递延所得税资产 | 316,760.67 | 316,760.67 | |
| 其他非流动资产 | | | |
| 非流动资产合计 | 782,618,521.02 | 782,618,521.02 | |

| | | | |
|------------------------|------------------|------------------|--|
| 资产总计 | 1,754,010,976.33 | 1,754,010,976.33 | |
| 流动负债： | | | |
| 短期借款 | 1,000,000.00 | 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 | 1,157,501.19 | 1,157,501.19 | |
| 预收款项 | 2,360,654.24 | 2,360,654.24 | |
| 合同负债 | | | |
| 应付职工薪酬 | 17,080,998.39 | 17,080,998.39 | |
| 应交税费 | 21,705,523.43 | 21,705,523.43 | |
| 其他应付款 | 98,967,737.30 | 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 | 142,272,414.55 | 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 | 1,251,200.00 | 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 | 1,766,024.37 | 1,766,024.37 | |
| 负债合计 | 144,038,438.92 | 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 | 512,637,718.61 | 512,637,718.61 | |
| 所有者权益合计 | 1,609,972,537.41 | 1,609,972,537.41 | |
| 负债和所有者权益总计 | 1,754,010,976.33 | 1,754,010,976.33 | |

调整情况说明:无

(4) 2019 年起执行新金融工具准则或新租赁准则追溯调整前期比较数据说明 适用 不适用

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

45、其他 适用 不适用

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 | 3%、5%、6%、9%、10%、13%、16% |
| 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 | 20%、25% |
| 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% |
| 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% |
| 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 | 5% |

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〔2019〕13号），自2019年1月1日至2021年12月31日，对小型微利企业年应纳税所得额不超过100万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过100万元但不超过300万元的部分，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小型微利企业所得税优惠政策，按照小型微利企业所得税优惠政策缴纳所得税。

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 | 313,040.90 | 480,066.33 |
| 银行存款 | 344,486,043.37 | 468,124,234.69 |
| 其他货币资金 | 9,250,374.90 | 13,177,807.81 |
| 合计 | 354,049,459.17 | 481,782,108.83 |

其他说明：

期末其他货币资金余额为农民工工资保证金专户1,493,593.99元、银行监管户资金7,692,718.92元，POS机押金1,000.00元，单用途商业预付卡预收资金存管资金36,510.07元。

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 | |
| 按单项计提坏账准备的应收账款 | 15,232,621.90 | 89.18% | | | 15,232,621.90 | 14,611,083.65 | 90.12% | | | 14,611,083.65 |
| 其中： | | | | | | | | | | |
| 按组合计提坏账准备的应收账款 | 1,848,604.23 | 10.82% | 537,878.91 | 29.10% | 1,310,725.32 | 1,601,999.15 | 9.88% | 510,579.28 | 31.87% | 1,091,419.87 |
| 其中： | | | | | | | | | | |
| 合计 | 17,081,226.13 | 100.00% | 537,878.91 | 3.15% | 16,543,347.22 | 16,213,082.80 | 100.00% | 510,579.28 | 3.15% | 15,702,503.52 |

按单项计提坏账准备：0 元

单位：元

| 名称 | 期末余额 | | | 计提理由 |
|---------------|---------------|------|-------|---|
| | 账面余额 | 坏账准备 | 计提比例 | |
| 湖南省高速公路集团有限公司 | 15,232,621.90 | 0.00 | 0.00% | 单项计提为应收路桥费款，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。 |
| 合计 | 15,232,621.90 | 0.00 | -- | -- |

按组合计提坏账准备：537,878.91 元

单位：元

| 名称 | 期末余额 | | |
|------|--------------|------------|--------|
| | 账面余额 | 坏账准备 | 计提比例 |
| 账龄组合 | 1,848,604.23 | 537,878.91 | 29.10% |
| 合计 | 1,848,604.23 | 537,878.91 | -- |

确定该组合依据的说明：

单位：元

| 账龄 | 期末数 | | |
|------|--------------|------------|---------|
| | 账面余额 | 坏账准备 | 计提比例(%) |
| 1年以内 | 1,164,725.65 | 58,236.29 | 5.00 |
| 1-2年 | 197,671.10 | 19,767.11 | 10.00 |
| 2-3年 | 37,617.10 | 11,285.13 | 30.00 |
| 5年以上 | 448,590.38 | 448,590.38 | 100.00 |
| 小计 | 1,848,604.23 | 537,878.91 | 29.10 |

本组合以应收账款的账龄作为信用风险特征，根据各账龄段的预期信用损失计提坏账准备。

按账龄披露

单位：元

| 账龄 | 账面余额 |
|-----------|---------------|
| 1年以内(含1年) | 16,397,347.55 |
| 1至2年 | 197,671.10 |
| 2至3年 | 37,617.10 |
| 3年以上 | 448,590.38 |
| 5年以上 | 448,590.38 |
| 合计 | 17,081,226.13 |

(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 | |
| 按组合计提坏账准备 | 510,579.28 | 27,299.63 | | | 537,878.91 |
| 单项计提坏账准备 | 0.00 | 0.00 | | | 0.00 |
| 合计 | 510,579.28 | 27,299.63 | | | 537,878.91 |

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

 适用 不适用

单位：元

| 单位名称 | 应收账款期末余额 | 占应收账款期末余额合计数的比例 | 坏账准备期末余额 |
|----------------|---------------|-----------------|-----------|
| 湖南省高速公路集团有限公司 | 15,232,621.90 | 89.18% | |
| 湖南华天装饰有限公司 | 247,460.00 | 1.45% | 16,952.00 |
| 湖南省邮电规划设计院有限公司 | 65,410.02 | 0.38% | 3,270.50 |
| 湖南北纬国际传媒咨询有限公司 | 48,623.00 | 0.28% | 2,653.60 |
| 长沙市芙蓉区原创美学理发店 | 22,868.74 | 0.13% | 1,143.44 |
| 合计 | 15,616,983.66 | 91.42% | |

(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 | 1,047,600.43 | 63.97% | 1,313,430.84 | 73.32% |
| 1至2年 | 440,649.32 | 26.91% | 349,363.61 | 19.50% |
| 2至3年 | 149,363.61 | 9.12% | 128,699.45 | 7.18% |
| 合计 | 1,637,613.36 | -- | 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

单位：元

| 单位名称 | 账面余额 | 占预付款项余额的比例(%) |
|---------------------|--------------|---------------|
| 国网湖南省电力有限公司长沙供电分公司 | 1,231,709.47 | 75.21 |
| 长沙供水有限公司 | 189,363.61 | 11.56 |
| 中国移动通信集团湖南有限公司长沙分公司 | 76,023.36 | 4.64 |
| 北京中力创业机电设备有限公司 | 59,928.00 | 3.66 |
| 湖南有线长沙网络有限公司 | 11,175.00 | 0.68 |
| 小计 | 1,568,199.44 | 95.76 |

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 | 54,504,937.95 | 49,257,624.89 |
| 合计 | 54,504,937.95 | 49,257,624.89 |

(1) 应收利息

1) 应收利息分类

单位：元

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|------|------|------|
| 定期存款 | 0.00 | 0.00 |

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 | 12,309,600.00 | 1,012,700.00 |
| 备用金 | 450,516.84 | 474,231.02 |
| 应收暂付款 | 21,311,906.09 | 21,585,794.93 |
| 项目转让款 | 48,546,305.75 | 48,546,305.75 |
| 其他往来 | 977,353.72 | 1,131,527.27 |
| 合计 | 83,595,682.40 | 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 | 112,256.00 | 27,357.03 | 23,353,321.05 | 23,492,934.08 |
| 2019 年 1 月 1 日余额在 本期 | --- | --- | --- | --- |
| —转入第二阶段 | -57,026.22 | 57,026.22 | | |
| —转入第三阶段 | | -27,057.03 | 27,057.03 | |
| 本期计提 | 69,568.87 | 56,726.23 | 5,471,515.27 | 5,597,810.37 |
| 2019 年 12 月 31 日余额 | 124,798.65 | 114,052.45 | 28,851,893.35 | 29,090,744.45 |

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

广西桂林正瀚辐照中心有限责任公司坏账准备计提说明详见财务报告十六（8）其他。

按账龄披露

单位：元

| 账 龄 | 账面余额 |
|--------------|---------------|
| 1 年以内（含 1 年） | 12,495,972.82 |
| 1 至 2 年 | 1,140,524.47 |
| 2 至 3 年 | 270,570.28 |
| 3 年以上 | 69,688,614.83 |
| 3 至 4 年 | 48,617,262.84 |
| 5 年以上 | 21,071,351.99 |
| 合 计 | 83,595,682.40 |

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 | 核销 | |
| 单项计提坏账准备 | 18,913,891.73 | 5,650,000.00 | -52,189.63 | | 24,563,891.73 |
| 按组合计提坏账准备 | 4,579,042.35 | | | | 4,526,852.72 |
| 合 计 | 23,492,934.08 | 5,650,000.00 | -52,189.63 | | 29,090,744.45 |

① 期末单项计提坏账准备的其他应收款

| 单位名称 | 账面余额 | 坏账准备 | 计提比例(%) | 计提理由 |
|-------------------------|---------------|---------------|---------|---------|
| 广西桂林正瀚辐照中心有 限责任公司[注] | 16,900,000.00 | 10,000,000.00 | 59.17 | 预计可收回金额 |
| 长沙市财政局 | 48,546,305.75 | 14,563,891.73 | 30.00 | 预计可收回金额 |
| 长沙市服务有限责任公司 | 10,000,000.00 | | | 预计可收回金额 |
| 小 计 | 75,446,305.75 | 24,563,891.73 | 32.56 | |

[注]：广西桂林正瀚辐照中心有限责任公司坏账准备计提说明详见财务报告十六（8）其他。

②采用组合计提坏账准备的其他应收款

| 组合名称 | 期末数 | | |
|---------|--------------|--------------|---------|
| | 账面余额 | 坏账准备 | 计提比例(%) |
| 账龄组合 | 8,149,376.65 | 4,526,852.72 | 55.55 |
| 其中：1年以内 | 2,495,972.82 | 124,798.65 | 5.00 |
| 1-2年 | 1,140,524.47 | 114,052.45 | 10.00 |
| 2-3年 | 270,570.28 | 81,171.08 | 30.00 |
| 3-4年 | 70,957.09 | 35,478.55 | 50.00 |
| 5年以上 | 4,171,351.99 | 4,171,351.99 | 100.00 |
| 小计 | 8,149,376.65 | 4,526,852.72 | 55.55 |

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：无

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 |
|------------------|-------|---------------|------|------------------|---------------|
| 长沙市财政局 | 项目转让款 | 48,546,305.75 | 3-4年 | 58.07% | 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 | 16,900,000.00 | 5年以上 | 20.22% | 10,000,000.00 |
| 长沙市服务有限责任公司 | 押金保证金 | 10,000,000.00 | 1年以内 | 11.96% | |
| 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 | 4.99% | 4,171,351.99 |
| 湖南长银融资担保有限公司 | 押金保证金 | 1,520,900.00 | 1年以内 | 1.82% | 76,045.00 |
| 合计 | -- | 81,138,557.74 | -- | 97.06% | 28,811,288.72 |

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 | 1,078,774.64 | | 1,078,774.64 | 1,071,226.77 | | 1,071,226.77 |
| 周转材料 | 675,374.13 | | 675,374.13 | 710,859.11 | | 710,859.11 |
| 开发成本 | 662,678,634.38 | | 662,678,634.38 | 442,838,466.05 | | 442,838,466.05 |
| 开发产品 | 23,487,782.27 | 15,584,102.99 | 7,903,679.28 | 23,950,607.60 | 15,891,186.80 | 8,059,420.80 |
| 合计 | 687,920,565.42 | 15,584,102.99 | 672,336,462.43 | 468,571,159.53 | 15,891,186.80 | 452,679,972.73 |

(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 | | | 307,083.81 | | 15,584,102.99 |
| 合 计 | 15,891,186.80 | | | 307,083.81 | | 15,584,102.99 |

说明：本期销售的开发产品转回之前计提的存货跌价准备。

(3) 开发产品

单位：元

| 项目名称 | 竣工时间 | 期初数 | 本期增加 | 本期减少 | 期末数 |
|---------|--------|---------------|------|------------|---------------|
| 江岸景苑-车库 | 2004 年 | 23,950,607.60 | | 462,825.33 | 23,487,782.27 |
| 小 计 | | 23,950,607.60 | | 462,825.33 | 23,487,782.27 |

(4) 开发成本

单位：元

| 项目名称 | 开工时间 | 预计竣工时间 | 预计总投资 | 期初数 | 期末数 |
|----------|--------|-----------|----------|----------------|----------------|
| 金霞路开发用土地 | 尚未开工 | | | 53,782,622.08 | 58,941,331.55 |
| 机场路开发用土地 | 尚未开工 | | 2.48 亿元 | 16,794,451.31 | 22,899,574.26 |
| 浏阳河土地开发 | 2017 年 | 预计 2020 年 | 10.29 亿元 | 372,261,392.66 | 580,837,728.57 |
| 小 计 | | | | 442,838,466.05 | 662,678,634.38 |

(5) 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

(6) 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

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 | 12,109,821.77 | 6,286,230.34 |
| 预缴土地增值税 | 66,829,145.25 | 4,497,037.33 |
| 预缴增值税 | 43,036,675.67 | 12,438,938.26 |
| 预缴城市维护建设税及教育费附加 | 830,199.64 | |
| 待摊租金 | 25,000.00 | 25,000.00 |
| 合 计 | 122,830,842.33 | 23,247,205.93 |

其他说明：无

14、债权投资 适用 不适用15、其他债权投资 适用 不适用

16、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

17、长期股权投资

单位：元

| 被 投 资 单 位 | 期初余额 (账面价值) | 本期增减变动 | | | | | | | 期末余额 (账面价值) | 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 |
| 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 | | | -2,045,730.38 | | | | | | 14,121,491.96 | |
| 小计 | 16,167,222.34 | | | -2,045,730.38 | | | | | | 14,121,491.96 | |
| 合计 | 16,167,222.34 | | | -2,045,730.38 | | | | | | 14,121,491.96 | |

其他说明：无

18、其他权益工具投资 适用 不适用19、其他非流动金融资产 适用 不适用

20、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 | 2,962,178.10 | | | 2,962,178.10 |
| (1) 处置 | | | | |
| (2) 其他转出 | 2,962,178.10 | | | 2,962,178.10 |
| 4. 期末余额 | 431,659,093.72 | | | 431,659,093.72 |
| 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 | 10,360,198.73 | | | 10,360,198.73 |
| (1) 计提或摊销 | 10,360,198.73 | | | 10,360,198.73 |
| 3. 本期减少金额 | 136,260.19 | | | 136,260.19 |
| (1) 处置 | | | | |
| (2) 其他转出 | 136,260.19 | | | 136,260.19 |
| 4. 期末余额 | 27,713,573.46 | | | 27,713,573.46 |
| 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 | 403,945,520.26 | | | 403,945,520.26 |
| 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

其他说明：

其他转出系拆迁户补偿方案修改调整增加对其补偿面积，公司将持有的房产补偿给拆迁户。拆迁补偿成本已在2017年予以暂估，此次补偿面积冲减暂估应付款。

21、固定资产

单位：元

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|------|----------------|----------------|
| 固定资产 | 269,046,502.22 | 281,314,999.27 |
| 合计 | 269,046,502.22 | 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 | | 19,963,853.12 | 1,072,273.16 | | 503,972.64 | | 122,108.42 | 21,662,207.34 |
| (1) 购置 | | 19,963,853.12 | 1,072,273.16 | | 503,972.64 | | 122,108.42 | 21,662,207.34 |
| (2) 在建工程转入 | | | | | | | | |
| (3) 企业合并增加 | | | | | | | | |
| 3. 本期减少金额 | | 135,095.14 | 196,756.82 | 469,568.07 | 33,697.00 | | 30,520.00 | 865,637.03 |
| (1) 处置或报废 | | 135,095.14 | 196,756.82 | 469,568.07 | 33,697.00 | | 30,520.00 | 865,637.03 |
| 4. 期末余额 | 151,650,557.18 | 55,302,563.57 | 12,999,790.06 | 6,307,316.71 | 14,703,823.20 | 393,710,848.02 | 8,465,209.90 | 643,140,108.64 |

| | | | | | | | | | |
|-----------|---------------|---------------|---------------|--------------|--------------|----------------|--------------|----------------|--|
| 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 | 5,103,804.70 | 2,109,484.42 | 712,951.72 | 385,503.04 | 246,961.68 | 24,802,114.13 | 526,024.39 | 33,886,844.08 | |
| (1) 计提 | 5,103,804.70 | 2,109,484.42 | 712,951.72 | 385,503.04 | 246,961.68 | 24,802,114.13 | 526,024.39 | 33,886,844.08 | |
| | | | | | | | | | |
| 3. 本期减少金额 | | 127,252.71 | 182,650.88 | 450,785.35 | 31,788.58 | | 29,299.20 | 821,776.72 | |
| (1) 处置或报废 | | 127,252.71 | 182,650.88 | 450,785.35 | 31,788.58 | | 29,299.20 | 821,776.72 | |
| | | | | | | | | | |
| 4. 期末余额 | 61,724,162.44 | 23,477,061.60 | 11,284,342.53 | 4,591,713.42 | 9,417,293.68 | 257,640,479.92 | 5,958,552.83 | 374,093,606.42 | |
| 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 | 89,926,394.74 | 31,825,501.97 | 1,715,447.53 | 1,715,603.29 | 5,286,529.52 | 31,825,501.97 | 2,506,657.07 | 269,046,502.22 | |
| 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 单位：元

| 项 目 | 期末账面价值 |
|-------|---------------|
| 房屋建筑物 | 11,791,991.24 |
| 小 计 | 11,791,991.24 |

- (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
- 22、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 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
- 23、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
- 24、油气资产 适用 不适用
- 25、使用权资产 适用 不适用

26、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 | 23,218,759.49 | | | 510,000,000.00 | 533,218,759.49 |
| (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 | | | | | |
| 二、累计摊销 | | | | | |
| 1. 期初余额 | 6,356,279.05 | | | 271,802,546.62 | 278,158,825.67 |
| 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 | 7,081,476.97 | | | 289,355,324.42 | 296,436,801.39 |
| 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 | 16,137,282.52 | | | 220,644,675.58 | 236,781,958.10 |
| 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

27、开发支出

□ 适用 √ 不适用

28、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

29、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 | 2,376,696.34 | | 110,933.36 |
| 君逸康年酒店客房改造 | 6,819,436.30 | 77,562.35 | 394,184.49 | | 6,502,814.16 |
| 君逸康年大堂装修改造 | 239,060.87 | | 79,686.96 | | 159,373.91 |
| 绕南黑石铺大桥维修加固工程 | 4,360,537.01 | | 2,491,735.44 | | 1,868,801.57 |
| 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 | 1,997,324.11 | 7,943,911.68 | | 117,846,036.17 |
| 办公楼装修 | | 3,303,357.05 | 427,947.86 | | 2,875,409.19 |
| 君逸物业商铺改造 | | 166,068.04 | 3,673.84 | | 162,394.20 |
| 合 计 | 137,790,979.96 | 5,672,311.55 | 13,937,528.95 | | 129,525,762.56 |

其他说明:无

30、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 | 33,058.53 | 8,264.63 | 15,842.67 | 3,960.67 |
| 内部交易未实现利润 | 11,257,197.88 | 2,814,299.47 | | |
| 递延收益 | 1,013,600.00 | 253,400.00 | 1,251,200.00 | 312,800.00 |
| 合 计 | 12,303,856.41 | 3,075,964.10 | 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 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 | | 3,075,964.10 | | 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 | 45,179,667.82 | 39,878,857.49 |
| 可抵扣亏损 | 102,819,261.51 | 78,395,366.88 |
| 合 计 | 147,998,929.33 | 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 | |
| 2020 年 | 20,222,000.12 | 20,222,000.12 | |
| 2021 年 | 13,017,829.18 | 13,017,829.18 | |
| 2022 年 | 17,646,443.19 | 18,044,290.35 | |
| 2023 年 | 22,758,946.45 | 25,055,502.74 | |
| 2024 年 | 29,174,042.57 | | |
| 合 计 | 102,819,261.51 | 78,395,366.88 | -- |

其他说明:无

31、其他非流动资产

□ 适用 √ 不适用

是否已执行新收入准则 □ 是 √ 否

32、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

33、交易性金融负债

 适用 不适用

34、衍生金融负债

 适用 不适用

35、应付票据

 适用 不适用

36、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 | 121,142,941.27 | 211,602,059.59 |
| 通行管理费 | 49,720.02 | 49,720.02 |
| 材料采购款 | 913,695.19 | 959,629.23 |
| 其他 | 813,738.92 | 19,150.00 |
| 合计 | 122,920,095.40 | 212,630,558.84 |

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

 适用 不适用

37、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 | 305,701,892.00 | 69,327,249.00 |
| 预收酒店消费款 | 2,966,635.06 | 2,792,752.23 |
| 预收房租及物业 | 3,342,415.23 | 3,232,604.40 |
| 合计 | 312,010,942.29 | 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

其他说明：预售房产收款情况

| 项目名称 | 期末数 | 期初数 | 预计竣工时间 | 预售比例 (%) |
|------------|----------------|---------------|--------|----------|
| 浏阳财富新城项目2栋 | 50,650,000.00 | | 2020年 | 92.86 |
| 浏阳财富新城项目4栋 | 82,990,473.00 | 14,335,094.00 | 2020年 | 89.06 |
| 浏阳财富新城项目5栋 | 86,772,741.00 | 27,776,295.00 | 2020年 | 93.75 |
| 浏阳财富新城项目6栋 | 85,288,678.00 | 27,215,860.00 | 2020年 | 98.92 |
| 小计 | 305,701,892.00 | 69,327,249.00 | | 93.19 |

38、合同负债

□ 适用 √ 不适用

39、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 | 67,501,153.88 | 64,400,293.14 | 22,325,568.11 |
| 二、离职后福利-设定提存计划 | 35,228.89 | 5,238,628.72 | 5,252,565.18 | 21,292.43 |
| 合计 | 19,259,936.26 | 72,739,782.60 | 69,652,858.32 | 22,346,860.54 |

(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 | 51,806,376.61 | 48,685,969.16 | 22,284,579.27 |
| 2、职工福利费 | | 6,307,744.17 | 6,307,744.17 | |
| 3、社会保险费 | 2,689.58 | 3,106,387.28 | 3,103,422.86 | 5,654.00 |
| 其中：医疗保险费 | 2,689.58 | 2,792,730.63 | 2,789,766.21 | 5,654.00 |
| 工伤保险费 | | 231,892.64 | 231,892.64 | |
| 生育保险费 | | 81,764.01 | 81,764.01 | |
| 4、住房公积金 | 15,538.11 | 2,403,001.00 | 2,397,100.00 | 21,439.11 |
| 5、工会经费和职工教育经费 | 42,307.86 | 2,677,505.98 | 2,705,918.11 | 13,895.73 |
| 6、短期带薪缺勤 | | 1,200,138.84 | 1,200,138.84 | |
| 合计 | 19,224,707.37 | 67,501,153.88 | 64,400,293.14 | 22,325,568.11 |

(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 | 4,880,229.42 | 4,885,308.27 | 18,341.18 |
| 2、失业保险费 | 2,932.97 | 206,773.78 | 206,755.50 | 2,951.25 |
| 3、企业年金缴费 | 8,875.89 | 151,625.52 | 160,501.41 | |
| 合计 | 35,228.89 | 5,238,628.72 | 5,252,565.18 | 21,292.43 |

其他说明：无

40、应交税费

单位：元

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|---------|---------------|---------------|
| 增值税 | 933,376.43 | 669,576.02 |
| 企业所得税 | 21,868,182.22 | 20,681,531.40 |
| 个人所得税 | 286,747.44 | 230,179.24 |
| 城市维护建设税 | 56,637.70 | 52,217.71 |
| 房产税 | 564,115.37 | 523,578.00 |
| 教育费附加 | 37,458.50 | 37,298.41 |
| 其他税费 | 23,479.51 | 204,214.47 |
| 合计 | 23,769,997.17 | 22,398,595.25 |

其他说明：无

41、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 | 122,508,039.41 | 162,240,500.42 |
| 合计 | 122,536,566.67 | 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 |
|-------|-----------|-----------|
| 法人股 | 15,948.00 | 15,948.00 |
| 社会流通股 | 12,579.26 | 12,579.26 |
| 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 |
|---------|----------------|----------------|
| 工程项目款 | 37,927,507.30 | 70,539,503.14 |
| 应付暂收款 | 62,871,501.17 | 68,528,079.29 |
| 押金保证金 | 9,199,266.71 | 7,664,793.90 |
| 应付归还投资款 | 5,695,240.98 | 5,695,240.98 |
| 其他 | 6,814,523.25 | 9,812,883.11 |
| 合计 | 122,508,039.41 | 162,240,500.42 |

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 | 14,120,613.70 | 尚未最终结算 |
| 合计 | 14,120,613.70 | -- |

其他说明：无

42、持有待售负债

 适用 不适用

43、一年内到期的非流动负债

 适用 不适用

44、其他流动负债

 适用 不适用是否已执行新收入准则 是 否

45、长期借款

(1) 长期借款分类 适用 不适用

46、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

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

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

47、租赁负债

 适用 不适用

48、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

49、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

50、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

51、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 | | 237,600.00 | 1,013,600.00 | 见其他说明 |
| 合 计 | 1,251,200.00 | | 237,600.00 | 1,013,600.00 | — |

涉及政府补助的项目：无

其他说明：

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。

52、其他非流动负债

适用 不适用

是否已执行新收入准则 是 否

53、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

54、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

55、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

56、库存股

适用 不适用

57、其他综合收益

适用 不适用

58、专项储备

适用 不适用

59、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 | 8,062,600.86 | | 126,783,838.00 |
| 合计 | 118,721,237.14 | 8,062,600.86 | | 126,783,838.00 |

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2019年度实现的净利润的10%计提法定盈余公积。

60、未分配利润

单位：元

| 项目 | 本期 | 上期 |
|-------------------|----------------|----------------|
| 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 | 55,355,583.88 | 40,242,355.88 |
| 减：提取法定盈余公积 | 8,062,600.86 | 5,966,711.96 |
| 应付现金股利或利润 | 9,984,316.22 | 24,960,790.55 |
| 期末未分配利润 | 602,787,247.24 | 565,478,580.44 |

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。

61、未分配利润其他说明

经2019年4月16日召开的公司2018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0.2元（含税），共计分配现金红利9,984,316.22元。

62、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 | 285,507,410.23 | 110,615,260.42 | 298,379,101.14 | 121,334,900.49 |
| 其他业务 | 2,296,258.03 | | 291,262.14 | |
| 合计 | 287,803,668.26 | 110,615,260.42 | 298,670,363.28 | 121,334,900.49 |

是否已执行新收入准则 是 否

其他说明：无

63、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 | 747,018.21 | 639,526.35 |
| 教育费附加 | 534,002.26 | 508,802.06 |
| 房产税 | 6,799,281.22 | 6,694,536.89 |
| 土地使用税 | 1,905,921.41 | 2,138,752.46 |
| 土地增值税 | | 9,858,749.55 |
| 其他税费 | 238,647.44 | 237,604.01 |
| 合计 | 10,224,870.54 | 20,077,971.32 |

其他说明：无

64、销售费用

单位：元

| 项 目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|-------------|----------------------|----------------------|
| 职工薪酬 | 8,435,615.68 | 8,468,306.25 |
| 折旧摊销 | 6,068,043.78 | 6,287,376.39 |
| 维修费及清洁费 | 641,589.98 | 670,170.37 |
| 招待费、差旅费及办公费 | 348,186.53 | 399,016.72 |
| 订房费 | 660,874.11 | 565,080.47 |
| 水电物业费 | 826,108.96 | 86,693.33 |
| 低值易耗品 | 704,756.80 | 964,855.60 |
| 营销推广费 | 3,031,715.85 | 1,357,692.84 |
| 其他 | 833,758.69 | 450,496.48 |
| 合 计 | 21,550,650.38 | 19,249,688.45 |

其他说明：无

65、管理费用

单位：元

| 项 目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|---------------|----------------------|----------------------|
| 职工薪酬 | 42,580,745.61 | 43,402,617.53 |
| 办公费及会议费 | 2,445,867.17 | 2,136,226.67 |
| 业务招待费及差旅费 | 858,264.56 | 446,676.79 |
| 水电物业费 | 5,149,406.80 | 6,611,421.67 |
| 折旧费 | 3,027,705.78 | 2,678,195.89 |
| 长期待摊费用及无形资产摊销 | 2,810,219.81 | 2,395,388.79 |
| 租赁费 | 8,092,109.69 | 6,229,103.25 |
| 维修费与保养费 | 2,580,453.04 | 1,860,468.92 |
| 汽车费 | 1,780,932.12 | 1,808,718.48 |
| 聘请中介机构费 | 2,085,064.39 | 1,879,013.47 |
| 其他 | 1,462,319.03 | 1,910,379.90 |
| 合 计 | 72,873,088.00 | 71,358,211.36 |

其他说明：无

66、研发费用

□ 适用 √ 不适用

67、财务费用

单位：元

| 项 目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|------------|----------------------|----------------------|
| 利息支出 | 13,475.52 | 41,514.40 |
| 减：利息收入 | 6,722,053.65 | 7,341,605.95 |
| 汇兑损失 | | 233.91 |
| 其他 | 232,801.95 | 277,373.30 |
| 合 计 | -6,475,776.18 | -7,022,484.34 |

其他说明：无

68、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 |
|--------------|------------|------------|
| 与收益相关的政府补助 | 788,881.99 | 480,916.57 |
| 代扣个人所得税手续费返还 | 126,676.69 | |
| 合计 | 915,558.68 | 480,916.57 |

69、其他收益说明

本期计入其他收益的政府补助情况详见本财务报表附注政府补助说明。

70、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 | -2,045,730.38 | -2,032,626.84 |
| 合计 | -2,045,730.38 | -2,032,626.84 |

其他说明：按权益法核算的长期股权投资收益

| 被投资单位 | 本期数 | 上年同期数 | 本期比上期增减变动的原因 |
|--------------|---------------|---------------|--------------|
| 长沙湘江五一路桥有限公司 | -2,045,730.38 | -2,032,626.84 | |
| 小计 | -2,045,730.38 | -2,032,626.84 | |

71、净敞口套期收益

 适用 不适用

72、公允价值变动收益

 适用 不适用

73、信用减值损失

单位：元

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|------|---------------|-------|
| 坏账损失 | -5,625,110.00 | |
| 合计 | -5,625,110.00 | |

其他说明：无

74、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 | | -12,303,498.01 |
| 合计 | | -12,303,498.01 |

其他说明：无

75、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 |
|-----------|-----------|--------|
| 固定资产处置收益 | 50,149.32 | 300.00 |
| 合计 | 50,149.32 | 300.00 |

76、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 |
|-------------|------------|------------|---------------|
| 非流动资产毁损报废利得 | | 42,340.00 | |
| 递延收益转入 | 237,600.00 | 237,600.00 | 237,600.00 |
| 其他 | 135,326.35 | 454,413.24 | 135,326.35 |
| 合 计 | 372,926.35 | 734,353.24 | 372,926.35 |

计入当期损益的政府补助：

 适用 不适用

77、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 | 128,675.00 | 2,040.00 | 128,675.00 |
| 非流动资产毁损报废损失 | 24,457.59 | 622,320.52 | 24,457.59 |
| 赔偿款 | 10,800.00 | 59,320.49 | 10,800.00 |
| 其他 | 30,435.89 | 17,414.70 | 30,435.89 |
| 合 计 | 194,368.48 | 701,095.71 | 194,368.48 |

其他说明：无

78、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 | 29,542,607.31 | 28,751,554.56 |
| 递延所得税费用 | -2,759,203.43 | 271,148.78 |
| 合 计 | 26,783,403.88 | 29,022,703.34 |

(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 | 72,489,000.59 |
| 按法定/适用税率计算的所得税费用 | 18,122,250.14 |
| 子公司适用不同税率的影响 | 100,122.76 |
| 调整以前期间所得税的影响 | 27,578.36 |
| 非应税收入的影响 | 511,432.60 |
| 不可抵扣的成本、费用和损失的影响 | 113,861.93 |
| 使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响 | -671,763.36 |
| 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 | 8,579,921.45 |
| 所得税费用 | 26,783,403.88 |

其他说明：无

79、其他综合收益

□ 适用 √ 不适用

80、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 | 6,722,053.65 | 7,341,605.95 |
| 政府补助 | 720,821.07 | 480,916.57 |
| 解除限制的货币资金 | 3,886,147.50 | 10,874,553.69 |
| 往来款 | 200,000.00 | 51,500,000.00 |
| 其他 | 135,326.35 | 1,894,885.89 |
| 合 计 | 11,664,348.57 | 72,091,962.10 |

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 | 232,801.95 | 277,373.30 |
| 销售费用中的付现费用 | 6,501,995.64 | 3,930,803.02 |
| 管理费用中的付现费用 | 22,611,657.15 | 20,794,227.65 |
| 受限的货币资金 | | 13,109,970.48 |
| 支付代收通行费 | 3,144,947.00 | |
| 保证金、押金 | 9,762,427.19 | |
| 其他 | 169,910.89 | 78,775.19 |
| 合 计 | 42,423,739.82 | 38,191,149.64 |

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

81、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 | 45,705,596.71 | 30,827,721.91 |
| 加：资产减值准备 | 5,625,110.00 | 12,303,498.01 |
| 固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧 | 44,247,042.81 | 43,132,903.71 |
| 无形资产摊销 | 18,277,975.72 | 18,277,975.72 |
| 长期待摊费用摊销 | 13,937,528.95 | 17,740,063.01 |
| 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） | -50,149.32 | -300.00 |
| 固定资产报废损失（收益以“—”号填列） | 24,457.59 | 579,980.52 |

| | | |
|-----------------------|-----------------|-----------------|
| 财务费用（收益以“-”号填列） | 13,475.52 | 41,748.31 |
| 投资损失（收益以“-”号填列） | 2,045,730.38 | 2,032,626.84 |
| 递延所得税资产减少（增加以“-”号填列） | -2,759,203.43 | 271,148.78 |
| 存货的减少（增加以“-”号填列） | -219,656,489.70 | -132,552,544.11 |
| 经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列） | -120,520,190.49 | 2,530,250.49 |
| 经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列） | 144,207,831.74 | 72,114,278.77 |
| 其他 | | -2,235,416.79 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -68,901,283.52 | 65,063,935.17 |
| 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 | 344,825,636.19 | 468,672,138.35 |
| 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 | -123,846,502.16 | -36,646,208.88 |

(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 | 344,825,636.19 | 468,672,138.35 |
| 其中：库存现金 | 313,040.90 | 480,066.33 |
| 可随时用于支付的银行存款 | 344,486,043.37 | 468,124,234.69 |
| 可随时用于支付的其他货币资金 | 26,551.92 | 67,837.33 |
| 三、期末现金及现金等价物余额 | 344,825,636.19 | 468,672,138.35 |

其他说明：

现金流量表补充资料的说明

期末其他货币资金余额中农民工工资保证金专户1,493,593.99元、银行监管户资金7,692,718.92元，POS机押金1,000.00元，单用途商业预付卡预收资金存管资金36,510.07元，未作为现金及现金等价物。

期初其他货币资金余额中农民工工资保证金专户1,473,842.48元、银行监管户资金11,636,128.00元，未作为现金及现金等价物。

82、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

83、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 | 9,223,822.98 | 农民工工资保证金监管账户、银行监管账户、pos机押金、单用途商业预付卡预收资金存管资金 |
| 合计 | 9,223,822.98 | -- |

其他说明：无

84、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

85、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：无

86、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 |
|---------------|------------|------|------------|
| 增值税加计扣除 | 194,737.61 | 其他收益 | 194,737.61 |
| 芙蓉区财政产业发展扶持资金 | 529,300.00 | 其他收益 | 529,300.00 |
| 士兵安置期间社保接续费用 | 8,450.80 | 其他收益 | 8,450.80 |
| 稳岗补贴 | 56,393.58 | 其他收益 | 56,393.58 |
| 小 计 | 788,881.99 | | 788,881.99 |

(2) 政府补助退回情况 适用 不适用

87、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 | 股权取得方式 | 股权取得时点 | 出资额 | 出资比例 |
|---------------|--------|---------|------------|---------|
| 湖南广荣房地产开发有限公司 | 设立 | 2019年3月 | 3,441.81万元 | 100.00% |

- 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 | 酒店投资与管理 | 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 |
| 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 |

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% | -9,649,987.17 | | -33,767,994.90 |

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 | 10,965,865.43 | 53,344,627.82 | 64,310,493.25 | 71,248,786.25 | | 71,248,786.25 | 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 | | -19,319,293.63 | -19,319,293.63 | -221,073.99 | | -18,848,116.05 | -18,848,116.05 | 44,008,050.57 |

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 适用 不适用(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 |
|----------------|----------------|----------------|
| 流动资产 | 114,650.61 | 403,779.21 |
| 非流动资产 | 31,443,608.62 | 41,363,686.59 |
| 资产合计 | 31,558,259.23 | 41,767,465.80 |
| 流动负债 | 1,566,085.81 | 1,572,148.36 |
| 负债合计 | 1,566,085.81 | 1,572,148.36 |
| 归属于母公司股东权益 | 29,992,173.42 | 40,195,317.44 |
| 按持股比例计算的净资产份额 | 6,013,430.77 | 8,059,161.15 |
| --其他 | 8,108,061.19 | 8,108,061.19 |
| 对联营企业权益投资的账面价值 | 14,121,491.96 | 16,167,222.34 |
| 净利润 | -10,203,144.02 | -10,137,789.71 |
| 综合收益总额 | -10,203,144.02 | -10,137,789.71 |

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、流动性风险及市场风险。管理层已审议并批准管理这些风险的政策，概括如下。

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货币资金和应收款项。为控制上述相关风险，本公司分别采取了以下措施。

(1) 货币资金

本公司将银行存款和其他货币资金存放于信用评级较高的金融机构，故其信用风险较低。

(2) 应收款项

本公司持续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12月31日，本公司应收账款的91.43%(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。

2. 流动性风险

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

为控制该项风险，本公司综合运用票据结算、银行借款等多种融资手段，并采取长、短期融资方式适当结合，优化融资结构的方法，保持融资持续性与灵活性之间的平衡。本公司已从多家商业银行取得银行授信额度以满足营运资金需求和资本开支。

金融负债按剩余到期日分类

单位：元

| 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 |
| 应付账款 | 122,920,095.40 | 122,920,095.40 | 122,920,095.40 | | |
| 应付股利 | 28,527.28 | 28,527.28 | 28,527.28 | | |
| 其他应付款 | 122,508,039.39 | 122,508,039.39 | 122,508,039.39 | | |
| 小 计 | 245,456,662.07 | 245,456,662.07 | 245,456,662.07 | | |

(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 | 1,013,228.77 | 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 | 162,269,027.68 | 162,269,027.68 | 162,269,027.68 | | |
| 小 计 | 375,928,113.78 | 375,941,342.55 | 375,941,342.55 | | |

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。固定利率的带息金融工具使本公司面临公允价值利率风险，浮动利率的带息金融工具使本公司面临现金流量利率风险。本公司根据市场环境来决定固定利率与浮动利率金融工具的比例，并通过定期审阅与监控维持适当的金融工具组合。

(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 | <input type="checkbox"/> 适用 <input checked="" type="checkbox"/> 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 | <input type="checkbox"/> 适用 <input checked="" type="checkbox"/> 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 | <input type="checkbox"/> 适用 <input checked="" type="checkbox"/> 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 | <input type="checkbox"/> 适用 <input checked="" type="checkbox"/> 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 | <input type="checkbox"/> 适用 <input checked="" type="checkbox"/> 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 | <input type="checkbox"/> 适用 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用 |
| 7、本期内发生的估值技术变更及变更原因 | <input type="checkbox"/> 适用 <input checked="" type="checkbox"/> 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 | <input type="checkbox"/> 适用 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用 |
| 9、其他 | <input type="checkbox"/> 适用 <input checked="" type="checkbox"/> 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[注] | 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：

[注]根据《长沙市人民政府国有资产监督管理委员会关于长沙房产（集团）有限公司等企业股权无偿划转的通知》（长国资产权[2019]93 号），长沙市人民政府国有资产监督管理委员会已与长沙市国有资本投资运营集团有限公司签署《国有股权无偿划转协议》，长沙市人民政府国有资产监督管理委员会将其持有长沙环路建设开发集团有限公司的100%股份整体无偿划转给长沙市国有资本投资运营集团有限公司。本次划转完成后，长沙市国有资本投资运营集团有限公司将通过长沙环路建设开发集团有限公司间接持有湖南投资161,306,457股股份，占湖南投资股份总数的32.31%。

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

(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；湖南投资大厦 22 楼 | 1,537,098.17 | 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 | 60,000.00 | 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 | 3,597,500.00 | 3,715,272.00 |

(8) 其他关联交易

本期长沙环路建设开发集团有限公司在本公司酒店消费金额为94,786.00元，截至2019年12月31日预收款项余额为16,668.41元；湖南广泽置业发展有限公司在本公司酒店消费金额为29,922.00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 | 131,428.72 | 6,571.44 | 137,491.27 | 6,874.56 |
| 小计 | | 131,428.72 | 6,571.44 | 137,491.27 | 6,874.56 |

(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 |
| | 长沙环路建设开发集团有限公司 | 16,668.41 | |
| 小计 | | 16,668.41 | 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 | <input type="checkbox"/> 适用 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用 |
| 2、以权益结算的股份支付情况 | <input type="checkbox"/> 适用 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用 |
| 3、以现金结算的股份支付情况 | <input type="checkbox"/> 适用 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用 |
| 4、股份支付的修改、终止情况 | <input type="checkbox"/> 适用 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用 |
| 5、其他 | <input type="checkbox"/> 适用 <input checked="" type="checkbox"/> 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 2019 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2019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 | <input type="checkbox"/> 适用 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用 |
|------|---|

十五、资产负债表日后事项

- | | |
|-----------------|---|
| 1、重要的非调整事项 | <input type="checkbox"/> 适用 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用 |
| 2、利润分配情况 | <input type="checkbox"/> 适用 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用 |
| 3、销售退回 | <input type="checkbox"/> 适用 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用 |
| 4、其他资产负债表日后事项说明 | |

(1) 本公司2020年3月26日召开的第二次董事会会议审议通过2019年度利润分配预案：公司2019年度拟不进行现金分红，不送红股，亦不进行资本公积金转增股本，公司的未分配利润结转以后年度分配。

(2) 新型冠状病毒感染的肺炎疫情在全国爆发以来，对肺炎疫情的防控工作正在全国范围内持续进行。2020年2月15日交通运输部发布《关于新冠肺炎疫情防控期间免收收费公路车辆通行费的通知》，免收通行费的时间范围从2020年2月17日零时起，至疫情防控工作结束。本公司2020年的高速公路收入预计将受到免收通行费政策的不利影响。同时，交通运输部表示将另行研究出台相关配套保障政策，统筹维护收费公路使用者、债权人、投资者和经营者的合法权益，本公司因免收通行费而面对的负面影响会公平地获得部分补偿。截至本报表报出日，相关配套保障政策尚未出台。由于无法确定疫情结束时间以及相关配套保障政策，暂无法估计该事项对本公司的影响金额。

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

- (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 | 198,606,264.73 | 51,575,760.20 | 24,313,466.28 | 48,497,748.03 | -37,485,829.01 | 285,507,410.23 |
| 主营业务成本 | 84,478,682.78 | 5,784,103.89 | 11,790,184.29 | 17,544,155.05 | -8,981,865.59 | 110,615,260.42 |
| 资产总额 | 3,186,121,182.85 | 93,660,313.74 | 1,245,397,164.63 | 57,551,583.01 | -2,304,330,382.57 | 2,278,399,861.66 |
| 负债总额 | 1,487,365,306.97 | 118,088,165.50 | 1,024,475,837.55 | 20,469,526.15 | -2,045,285,949.73 | 605,112,886.44 |

(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:无

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

(1)2017年1月8日，本公司与郑斌就辐照中心股权转让、债权债务处理等事项签订了《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》《股权转让协议》（上述两协议以下简称协议），约定本公司将持有的辐照中心全部64%股权以620万元对价转让给郑斌，同时约定郑斌对辐照中心尚未归还的1,890万元借款承担连带责任。

依据本公司与郑斌签订的协议，在协议签订之日起一年内，郑斌或辐照中心偿还所欠公司债务390万

元；协议签订之日起三年内若辐照中心运作上市成功，所欠公司债务余款1,500万元将转为拟上市公司的股权；协议签订之日起三年若辐照中心运作上市未能成功，则郑斌以及辐照中心承诺在协议签订之日起三年期限届满前十日内，将所欠本公司1,500.00万元余额支付给公司。

按照协议约定，郑斌或辐照中心除按协议支付了全部股权款620万元后陆续偿还200万元债务款，但仍有1,690.00万元债务款逾期未还。公司为维护其合法权益，依法向长沙市天心区人民法院提起诉讼。并向长沙市天心区人民法院申请财产保全，长沙市天心区人民法院于2020年1月查封了郑斌及辐照中心房产970平方米、工业土地66,316.66平方米。考虑到郑斌及辐照中心目前的财务状况及上述房产土地预计可变现价值，基于谨慎性原则，公司期末累计计提应收款项减值准备1,000.00万元。

(2)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。

为配合长沙市人民政府对银盆岭大桥和橘子洲大桥暂停收费后相关事项的统一处置，根据长沙市人民政府《关于路桥合作公司股权收购有关问题的会议纪要》（长府阅〔2017〕67号）和《关于路桥合作公司股权转让有关问题的会议备忘》，公司拟向长沙市城市建设投资开发集团有限公司转让公司持有的伍家岭桥公司50.05%股权和五一路桥公司20.02%股权，本次股权转让金额合计为人民币93,827,100.00元。相关议案尚需2020年3月26日召开的公司2020年度第2次董事会会议审议通过，并提交公司2019年年度股东大会审议批准。

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 | |
| 按单项计提坏账准备的应收账款 | 15,232,621.90 | 97.10% | | | 15,232,621.90 | 14,611,083.65 | 98.12% | | | 14,611,083.65 |
| 其中： | | | | | | | | | | |
| 按组合计提坏账准备的应收账款 | 454,665.19 | 2.90% | 33,058.53 | 7.27% | 421,606.66 | 279,236.20 | 1.88% | 15,842.67 | 5.67% | 263,393.53 |
| 其中： | | | | | | | | | | |
| 合计 | 15,687,287.09 | 100.00% | 33,058.53 | 0.21% | 15,654,228.56 | 14,890,319.85 | 100.00% | 15,842.67 | 0.11% | 14,874,477.18 |

按单项计提坏账准备：15,232,621.90 元

单位：元

| 名 称 | 期末余额 | | | |
|---------------|---------------|------|------|------|
| | 账面余额 | 坏账准备 | 计提比例 | 计提理由 |
| 湖南省高速公路集团有限公司 | 15,232,621.90 | | | |
| 合 计 | 15,232,621.90 | | --- | --- |

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：454,665.19 元

单位：元

| 名 称 | 期末余额 | | |
|------|------------|-----------|-------|
| | 账面余额 | 坏账准备 | 计提比例 |
| 账龄组合 | 454,665.19 | 33,058.53 | 7.27% |
| 合 计 | 454,665.19 | 33,058.53 | --- |

确定该组合依据的说明：

| 账 龄 | 期末数 | | |
|------|------------|-----------|---------|
| | 账面余额 | 坏账准备 | 计提比例(%) |
| 1年以内 | 398,628.23 | 19,931.41 | 5.00 |
| 1-2年 | 18,419.86 | 1,841.99 | 10.00 |
| 2-3年 | 37,617.10 | 11,285.13 | 30.00 |
| 小 计 | 454,665.19 | 33,058.53 | 7.27 |

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 | 账面余额 |
|--------------|---------------|
| 1 年以内（含 1 年） | 15,631,250.13 |
| 1 至 2 年 | 18,419.86 |
| 2 至 3 年 | 37,617.10 |
| 合 计 | 15,687,287.09 |

(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 | |
| 单项计提坏账准备 | | | | | |
| 按组合计提坏账准备 | 15,842.67 | 17,215.86 | | | 33,058.53 |
| 合 计 | 15,842.67 | 17,215.86 | | | 33,058.53 |

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：元

| 单位名称 | 应收账款期末余额 | 占应收账款期末余额合计数的比例 | 坏账准备期末余额 |
|--------------------|---------------|-----------------|----------|
| 湖南省高速公路集团有限公司 | 15,232,621.90 | 97.10% | |
| 湖南发展集团土地经营管理有限公司 | 9,454.47 | 0.06% | 472.72 |
| 幸福人寿保险股份有限公司湖南省分公司 | 7,925.25 | 0.05% | 396.26 |
| 湖南发展集团矿业开发有限公司 | 1,974.16 | 0.01% | 98.71 |
| 上海赫程国际旅行社有限公司 | 1,013.67 | 0.01% | 50.68 |
| 合计 | 15,252,989.45 | 97.23% | |

(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 | 652,289,692.38 | 509,981,279.21 |
| 合计 | 652,289,692.38 | 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 |
|-----------|----------------|----------------|
| 单项计提坏账准 | 65,446,305.75 | 65,646,305.75 |
| 按组合计提坏账准备 | 611,640,470.04 | 463,412,052.57 |
| 合计 | 677,086,775.79 | 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 | 74,873.02 | 20,237.03 | 18,981,969.06 | 19,077,079.11 |
| 2019 年 1 月 1 日余额在 本期 | --- | --- | --- | --- |
| —转入第二阶段 | -56,694.65 | 56,694.65 | | |
| —转入第三阶段 | | -20,237.03 | 20,237.03 | |
| 本期计提 | 5,434.37 | 56,694.66 | 5,657,875.27 | 5,720,004.30 |
| 2019 年 12 月 31 日余额 | 23,612.74 | 113,389.31 | 24,660,081.36 | 24,797,083.41 |

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

期末单项计提坏账准备的其他应收款

单位：元

| 单位名称 | 账面余额 | 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 | 16,900,000.00 | 10,000,000.00 | 59.17 | 预计可收回金额 |
| 长沙市财政局 | 48,546,305.75 | 14,563,891.73 | 30.00 | 预计可收回金额 |
| 小 计 | 65,446,305.75 | 24,563,891.73 | 37.53 | |

3) 采用组合计提坏账准备的其他应收款

单位：元

| 组合名称 | 期末数 | | |
|-----------|----------------|------------|----------|
| | 账面余额 | 坏账准备 | 计提比例 (%) |
| 合并范围内往来组合 | 609,760,994.80 | | 12.41 |
| 账龄组合 | 1,879,475.24 | 233,191.68 | 5.00 |
| 其中：1 年以内 | 472,254.79 | 23,612.74 | 10.00 |
| 1-2 年 | 1,133,893.08 | 113,389.31 | 30.00 |
| 2-3 年 | 202,370.28 | 60,711.08 | 50.00 |
| 3-4 年 | 70,957.09 | 35,478.55 | 0.04 |
| 小 计 | 611,640,470.04 | 233,191.68 | 12.41 |

按账龄披露

单位：元

| 账 龄 | 账面余额 |
|---------------|----------------|
| 1 年以内 (含 1 年) | 235,443,083.97 |
| 1 至 2 年 | 219,998,383.21 |
| 2 至 3 年 | 94,107,121.50 |
| 3 年以上 | 127,538,187.11 |
| 3 至 4 年 | 64,988,567.07 |
| 4 至 5 年 | 45,649,620.04 |
| 5 年以上 | 16,900,000.00 |
| 合 计 | 677,086,775.79 |

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 | 核销 | |
| 单项计提坏账准备 | 18,913,891.73 | 5,650,000.00 | | | 24,563,891.73 |
| 按组合计提坏账准备 | 163,187.38 | 70,004.30 | | | 233,191.68 |
| 合计 | 19,077,079.11 | 5,720,004.30 | | | 24,797,083.41 |

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 |
|------------------|-------|----------------|---|------------------|---------------|
| 湖南浏阳河城镇建设发展有限公司 | 内部往来 | 294,203,481.20 | 其中账龄 1 年以内为 47,440,150.00 元, 1-2 年为 155,745,806.00 元, 2-3 年为 31,368,122.26 元, 3-4 年 13,999,782.90 元, 4-5 年 45,649,620.04 元。 | 43.45% | |
| 湖南现代投资置业发展有限公司 | 内部往来 | 280,455,804.83 | 其中账龄 1 年以内为 160,623,247.42 元, 1-2 年为 60,631,030.00 元, 2-3 年为 56,830,006.08 元, 3-4 年为 2,371,521.33 元。 | 41.42% | |
| 长沙市财政局 | 项目转让款 | 48,546,305.75 | 3-4 年 | 7.17% | 14,563,891.73 |
| 广西桂林正翰辐照中心有限责任公司 | 应收暂付款 | 16,900,000.00 | 5 年以上 | 2.50% | 10,000,000.00 |
| 湖南广荣房地产开发有限公司 | 内部往来 | 9,889,239.87 | 1 年以内 | 1.46% | |
| 合计 | -- | 649,994,831.65 | -- | 96.00% | 24,563,891.73 |

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 | 14,121,491.96 | | 14,121,491.96 | 16,167,222.34 | | 16,167,222.34 |
| 合计 | 265,834,120.62 | | 265,834,120.62 | 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 (账面价值) | 本期增减变动 | | | | 期末余额 (账面价值) | 减值准备 期末余额 |
|--------------|----------------|--------|------|--------|----|----------------|--------------|
| | | 追加投资 | 减少投资 | 计提减值准备 | 其他 | | |
| 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 | |
| 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 (账面价值) | 本期增减变动 | | | | | | | | 期末余额 (账面价值) | 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 | | | -2,045,730.38 | | | | | | | 14,121,491.96 | |
| 小 计 | 16,167,222.34 | | | -2,045,730.38 | | | | | | | 14,121,491.96 | |
| 合 计 | 16,167,222.34 | | | -2,045,730.38 | | | | | | | 14,121,491.96 | |

(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 | 265,158,221.77 | 79,434,406.96 | 246,468,044.38 | 84,489,369.32 |
| 其他业务 | 2,296,258.03 | | 291,262.14 | |
| 合 计 | 267,454,479.80 | 79,434,406.96 | 246,759,306.52 | 84,489,369.32 |

是否已执行新收入准则 是 否

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 | -2,045,730.38 | -2,032,626.84 |
| 合 计 | -2,045,730.38 | 474,684.91 |

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 | 25,691.73 | |
| 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） | 788,881.99 | |
| 除上述各项之外的其他营业外收入和支出 | 329,692.15 | |
| 减：所得税影响额 | 290,029.00 | |
| 少数股东权益影响额 | 8,740.93 | |
| 合 计 | 845,495.94 | -- |

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 | 3.29% | 0.11 | 0.11 |
| 扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润 | 3.24% | 0.11 | 0.11 |

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

第十三节 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
二〇二〇年三月二十六日