



湖南投资集团股份有限公司

2020 年半年度报告

2020-025

2020 年 08 月

第一节 重要提示、目录和释义

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

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

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

本半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“公司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

2020 年半年度报告

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	31
第七节 优先股相关情况	35
第八节 可转换公司债券相关情况	35
第九节 董事、监事、高级管理人员情况	36
第十节 公司债相关情况	37
第十一节 财务报告	38
第十二节 备查文件目录	103

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或伍家岭桥
橘子洲大桥	指	长沙湘江橘子洲大桥或五一路桥
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
长沙城投	指	长沙市城市建设投资开发集团有限公司

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司简介

股票简称	湖南投资	股票代码	000548
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	湖南投资集团股份有限公司		
公司的中文简称（如有）	湖南投资		
公司的外文名称（如有）	HUNAN INVESTMENT GROUP CO.,LTD.		
公司的外文名称缩写（如有）	HIG		
公司的法定代表人	刘林平		

二、联系人和联系方式

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

三、其他情况

1、公司联系方式

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱在报告期是否变化

适用 不适用

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱报告期无变化，具体可参见 2019 年年报。

2、信息披露及备置地点

信息披露及备置地点在报告期是否变化

适用 不适用

公司选定的信息披露报纸的名称，登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址，公司半年度报告备置地报告期无变化，具体可参见 2019 年年报。

四、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据 是 否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	192,874,225.70	129,677,189.74	48.73%
归属于上市公司股东的净利润（元）	49,757,402.34	20,284,657.51	145.30%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-3,789,914.71	19,499,173.99	-119.44%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-153,317,522.56	-22,215,022.48	
基本每股收益（元/股）	0.100	0.041	143.90%
稀释每股收益（元/股）	0.100	0.041	143.90%
加权平均净资产收益率	2.87%	1.22%	1.65%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年末增减
总资产（元）	2,060,150,664.93	2,278,399,861.66	-9.58%
归属于上市公司股东的净资产（元）	1,756,812,372.46	1,707,054,970.12	2.91%

五、境内外会计准则下会计数据差异

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

 适用 不适用

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

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

 适用 不适用

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

六、非经常性损益项目及金额

 适用 不适用

单位：元

项 目	金 额	说 明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	52,922,198.34	
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）	565,619.73	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	286,975.89	
减：所得税影响额	227,476.91	
合 计	53,547,317.05	--

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分公司进行房地产项目开发；现代物业管理由公司旗下的物业公司开展物业服务。

3、主营业务情况说明

路桥收费方面，公司报告期内拥有绕南高速100%收费经营权、浏阳河大桥44.45%收费经营权，是公司经营收入来源之一。

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。房地产收入是公司当期经营收入的主要来源。

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，现代物业管理板块是公司经营收入来源之一。

二、主要资产重大变化情况

1、主要资产重大变化情况

主要资产	重大变化说明
股权资产	转让全资子公司伍家岭桥公司及联营公司五一路桥公司股权
固定资产	合并报表范围变更所致
无形资产	无重大变化
在建工程	无重大变化
其他应收款	应收股权转让款增加

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和一系列管理制度。公司凭借明晰的产业结构、健全的管理机制以及较为成熟的主业经营模式，开创了自2006年以来连续盈利的良好局面，也奠定了较为稳固的行业竞争地位，形成了确保公司持续稳健发展的核心竞争力。

1. 公司发展思路明晰。公司进一步明确了发展思路和奋斗目标，调整完善了企业文化体系，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。公司总部设立了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。路桥收费板块势头良好，绕南公司经营状况稳定。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81%，浏阳市中心标志性建筑浏阳财富新城项目进入工程扫尾阶段，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。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，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，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，确保公

司的稳定持续发展。

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，被银行确定为优质客户，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

2020年上半年，面对突如其来的新冠肺炎疫情，公司坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚决贯彻落实全市“大干一百天、实现双过半”竞赛活动，把稳收入作为企业生存和发展的最高经营法则，科学应对、有效施策，努力把疫情影响降到最低，全面实现复工复产，生产经营稳中向好。

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

1、房地产行业相关的宏观经济形势、行业政策环境的变化情况

2020年上半年，中央政策层面继续坚持“房住不炒”的定位，因城施策落实城市主体责任，落实稳地价稳房价稳预期目标。央行三度降准，释放长期资金约1.75万亿元，贷款基准利率两度下调，5年期以上贷款基准利率累计降幅达15个基点，房贷利率趋势性下移，5、6两月迭创2018年以来新低。地方在土地出让及房地产交易环节为市场、企业减压，土地出让政策涉及取消限制性规定、增加优质土地供应、延期或分期缴纳土地款、延长竣工期限；房地产交易政策涉及放松预售、放松限价、人才新政变相松绑限购、购房补贴、公积金政策调整。市场表现方面，受疫情冲击，短期销售回落明显，3月以来持续修复，长三角率先回暖，城市韧性强。上半年，一线城市新建住宅价格累计涨幅扩大，二、三、四线城市价格上半年累计涨幅收窄。2020年上半年，长沙楼市在“房住不炒”的基调下，继续保持着“最严调控”政策，在新冠肺炎疫情的影响下，长沙的开发商和购房者都有理性调整，随着土地限价记录被刷新、长沙地铁3号和5号线的开通、多个楼盘开盘，长沙房地产市场整体在平稳中健康前行。2020年上半年，长沙楼市相继出台以下相关政策：1月15日，出台《关于调整住房公积金业务政策的通知》，调整住房公积金有关业务，已注销的房产其中一套不论面积大小不计入家庭住房套数；外国人凭借永久居留身份证可以在我市缴纳住房公积金。3月10日，湖南住房和城乡建设厅下发《关于切实做好新冠肺炎疫情防控期间企业开复工工作的通知》（以下简称“湘九条”），“湘九条”从加强商品房预售许可监管、顺延工期及资质、资格有效期、住房公积金阶段性扶持等九方面，有序推动企业和项目开复工，执行期限为公布之日起至疫情解除之日。5月28日，出台《长沙住房公积金个人住房贷款管理办法》（以下简称“新办法”），

新办法全面梳理了自2017年以来长沙市住房公积金管委会调整的贷款政策，进一步完善文件条款表述。新办法明确，增加配偶作为共同借款人，承担偿还贷款的连带责任。同时，支持已婚缴存职工首套房及二套改善型住房贷款。新办法于2020年7月1日正式施行。

2020年上半年，这些因素影响长沙楼市。5月，长沙市住建局局属单位长沙市房屋交易管理中心、长沙市住房和城乡建设信息中心完成了长沙市新建商品房网签系统优化升级，实现了房屋交易合同“掌上签约”。5月18日起，“掌上签约”将在长沙市内五区所有房地产开发项目推广应用，并将逐步覆盖望城区、长沙县、浏阳市、宁乡市。5月，长沙县开始试行《长沙县新建商品房“交房即交证”改革工作方案》。据悉，自该方案公布之日起，通过招拍挂等方式取得国有建设用地使用权的新建房地产项目纳入“交房即交证”范围。6月30日，长沙县8宗地成功出让，其中，两宗居住用地将试行“交房即交证”新政。“交房即交证”解决了住权与产权脱节的矛盾，也缩短房产入市的周期，业主的资产使用更灵活。在长沙城区“交房即交证”落地实施后，长沙县也终于解锁了“交房即交证”的技能。6月28日，长沙地铁3、5号线“开门迎客”。长沙地铁3号线、5号线一期工程，是纵横星城东西南北的两条地下交通大动脉，和已经通车运营的长沙地铁1、2、4号线共同构建了长沙市轨道交通“米”字型骨架、双“十”字拓展线网，两条地铁均经过星沙，将大大地加强星沙片区与长沙主城区的联系。

2、公司房地产业务的主要经营模式、经营项目业态等分析

(1) 公司房地产开发业务主要经营模式为以自主开发、销售为主。

(2) 经营项目业态：

公司房地产开发业务板块主要集中于商业地产和住宅地产的开发与经营、自持物业租赁及服务，经过多年发展，已形成包含写字楼、精品公寓、高档住宅等多业态的综合经营业态。

(3) 主要项目所在城市的房地产销售情况：

公司房地产开发业务主要经营区域为长沙市。

据长沙市住建局提供的数据显示：长沙市新建商品住房交易今年2月下跌幅度达50%，3月开始逐步恢复；随着国内疫情防控形势好转，二季度市场逐渐回暖，5月、6月恢复到去年同期水平。与2019年上半年相比，长沙房地产市场克服了疫情影响，总体保持稳定。根据中国指数研究院发布的2020年6月“百城价格指数”显示，长沙新建住宅均价8716元/平方米，环比上涨0.25%。

2020年上半年，长沙内六区商住用地供应139万方，同比增加5%；成交192万方，同比增加76%；楼面价4090元/平，同比上涨10%。在商品住宅方面，2020年上半年长沙供应商品住宅

430万方，同比下跌15%；成交438万方，同比持平；成交均价11405元/平，同比上涨7%。据克尔瑞湖南研究表明，2020年长沙市上半年供求下跌，整体成交低于去年同期。九区县商品房成交841亿元，同比下跌10%，成交面积849万方，同比下跌16%。随着二季度回暖，新项目入市意向积极，上半年首开项目达41个，占总开盘次数21%。2020年上半年，长沙九区县占比岳麓区、雨花区以及望城区三大区域成交占比达60%，其中岳麓区占比达29%，整体虽有下降，但成交依然持续向好。

浏阳财富新城项目位于长沙-浏阳市，暂未纳入限售区域，且尚在建设期。截至报告期末，该项目商品房累计销售334套，受疫情影响报告期内仅销售商品房1套。该项目于2020年3月28日开始销售II区地下车位，报告期内共计销售车位149个。

广荣福第项目位于长沙县榔梨街道，目前该项目正在进行前期筹备工作，尚未开工。

(4) 上市公司市场地位及竞争优势、面临的主要风险及应对措施：

公司房地产开发业务主要通过旗下项目公司进行开发、建设和销售。公司旗下现拥有中意房产、现代置业、浏河公司、湖南广荣等房地产开发公司，先后成功开发五合垵、汇富中心、中意花苑、梦泽园、江岸景苑等房地产项目，均取得了良好业绩，通过多年深耕本土市场，积淀了一定的品牌影响力。当前已进入工程扫尾阶段的浏阳财富新城项目为浏阳市地标性建筑，项目先后获得改革开放40年暨浏阳市住房制度改革二十年突出贡献奖、浏阳最佳楼盘创新奖、浏阳最佳销售业绩奖。

中国指数研究院认为，稳房价、稳地价、稳预期的楼市调控目标依旧不变，各地方政府将在秉持“房住不炒”的原则下，继续灵活因城施策，以保障房地产市场平稳健康发展。当前海外疫情形势依然严峻复杂，全年世界经济下滑不可避免。国内环境方面，经济增速有望逐季向好，但全年依旧承压，金融环境将继续宽松。预计未来，政策将保持平稳，坚持房住不炒，市场恢复态势将延续，而疫情仍是导致市场不确定性的主要因素。面对复杂多变的市场环境，公司将一方面加快竣工项目的资金回笼和竣工结算；一方面积极推进房地产项目建设，重点抓好广荣福第项目的开发建设。

新增土地储备项目

适用 不适用

累计土地储备情况

项目/区域名称	总占地面积 (万㎡)	总建筑面积 (万㎡)	剩余可开发建筑面积 (万㎡)
长沙-芙蓉北路 183 亩项目 1	3.95	---	---
长沙-芙蓉北路 183 亩项目 2	5.10	---	---
长沙-黄花镇土地	3.01	---	---
总计	12.06	---	---

主要项目开发情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积 (m ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	本期竣工面积 (m ²)	累计竣工面积 (m ²)	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
长沙	广荣福第	长沙县榔梨街道土岭社区居委会	商住	100%	待定	前期筹备	8.57%	23753	53108			24,825.22	2,126.96
长沙浏阳	浏阳财富新城	浏阳市圭斋东路北侧、劳动南路东侧	商业综合体	100%	2017年03月19日	在建	84.08%	30760.83	152558.56	43903.32	43903.32	102,917.69	66,192.96

主要项目销售情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积 (m ²)	可售面积 (m ²)	累计预售 (销售) 面积 (m ²)	本期预售 (销售) 面积 (m ²)	本期预售 (销售) 金额 (万元)	累计结算面积 (m ²)	本期结算面积 (m ²)	本期结算金额 (万元)
长沙浏阳	浏阳财富新城	浏阳市圭斋东路北侧、劳动南路东侧	商业综合体	100%	152558.56	152558.56	42268	854	1,404.00 (含车位)	18336.68	18336.68	11,560.32

主要项目出租情况

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积 (m ²)	累计已出租面积 (m ²)	平均出租率
湖南投资大厦	长沙市芙蓉区五一大道 447 号	商业写字楼	100.00%	30287.53	24670.33	81.00%
江岸锦苑	长沙市岳麓区溁湾镇银盆南路江岸景城	商铺	100.00%	9187.03	8430.76	91.77%

土地一级开发情况

 适用 不适用

融资途径

 适用 不适用

发展战略和未来一年经营计划

公司发展战略——

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！

2020年经营计划——

(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、坚守初心、聚焦中心、凝聚人心的“四心工程”，全力打造廉洁国企、安全国企、法治国企、实力国企“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。

2020年下半年，要凝聚共识、汇聚力量，为下半年工作找方法、找思路、找举措，化压力为动力，保持思想不松、目标不变、力度不减，坚持以目标聚焦目光，以目标砥砺前行，着力实现年度计划目标，加强项目营销工作，加快项目资金回笼。

向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

适用 不适用

董监高与上市公司共同投资（适用于投资主体为上市公司董监高）

适用 不适用

二、主营业务分析

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。

2020年上半年，公司实现营业收入19,287.42万元，同比增长48.73%；营业总成本

19,462.27万元,同比增加99.79%;税金及附加561.92万元,同比增加6.49%;利润总额5,001.26万元,同比增长69.46%;归属于母公司所有者的净利润 4,975.74万元,同比增长145.30%;每股收益 0.10元,同比增长 143.90%;加权平均净资产收益率2.87%,同比增长1.65%。

(1) 本期营业收入同比增长的主要原因系浏阳财富新城项目销售收入增加;

(2) 本期营业总成本同比增加的主要原因系浏阳财富新城项目成本结转增加;

(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增长的主要原因系转让长沙湘江伍家岭桥有限公司及长沙湘江五一路桥有限公司股权的投资收益增加。

主要财务数据同比变动情况

单位:元

	本报告期	上年同期	同比增减	变动原因
营业收入	192,874,225.70	129,677,189.74	48.73%	浏阳财富新城房地产项目销售收入增加
营业成本	150,294,516.86	48,408,328.69	210.47%	浏阳财富新城房地产项目成本结转增加
销售费用	7,675,016.96	10,812,572.98	-29.02%	浏阳财富新城房地产项目上年同期发生售楼中心装修费用 128 万元,本期无此项支出
管理费用	34,671,934.66	35,706,174.12	-2.90%	
财务费用	-3,638,035.16	-2,789,882.41		
所得税费用	255,246.90	14,053,453.36	-98.18%	本期利润主要为投资收益,该项收益基本不发生所得税费用,最终以税务清算为准
经营活动产生的现金流量净额	-153,317,522.56	-22,215,022.48		浏阳财富新城项目上年同期收到房地产预售现金 1.88 亿元,本期该项仅收到 1,400 万元
投资活动产生的现金流量净额	-8,958,817.54	-28,414,383.28		本期股权转让现金流入 1,354 万元
筹资活动产生的现金流量净额		-11,004,517.73		上年同期分配股利 998 万元,本期无
现金及现金等价物净增加额	-162,276,340.10	-61,633,923.49		浏阳财富新城房地产项目上年同期收到房地产预售现金 1.88 亿元,本期该项仅收到 1,400 万元

公司报告期利润构成或利润来源发生重大变动

适用 不适用

营业收入构成

单位:元

	本报告期		上年同期		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	192,874,225.70	100%	129,677,189.74	100%	48.73%
分行业					
路桥收费	44,928,089.02	23.47%	87,589,126.01	67.54%	-48.71%
房地产开发	114,847,178.92	60.00%	1,902,937.16	1.47%	5,935.26%
酒店经营	16,615,842.07	8.68%	25,044,196.30	19.31%	-33.65%
物业管理及其他	16,483,115.69	8.55%	15,140,930.27	11.68%	8.86%
分产品					
路桥收费	44,928,089.02	23.47%	87,589,126.01	67.54%	-48.71%
房地产开发	114,847,178.92	60.00%	1,902,937.16	1.47%	5,935.26%
酒店经营	16,615,842.07	8.68%	25,044,196.30	19.31%	-33.65%
物业管理及其他	16,483,115.69	8.55%	15,140,930.27	11.68%	8.86%
分地区					
长沙(含浏阳)	192,874,225.70	100.00%	129,677,189.74	100.00%	48.73%

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						
路桥收费	44,928,089.02	25,554,999.90	43.12%	-48.71%	-29.71%	-15.37%
房地产开发	114,847,178.92	112,762,522.51	1.82%	5,935.26%	11,663.52%	-47.81%
分产品						
路桥收费	44,928,089.02	25,554,999.90	43.12%	-48.71%	-29.71%	-15.37%
房地产开发	114,847,178.92	112,762,522.51	1.82%	5,935.26%	11,663.52%	-47.81%
分地区						
长沙（含浏阳）	192,874,225.70	150,294,516.86	22.08%	48.73%	210.47%	-40.59%

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 期按报告期末口径调整后的主营业务数据

□ 适用 √ 不适用

相关数据同比发生变动 30%以上的原因说明

√ 适用 □ 不适用

(1) 本期路桥收费收入及毛利率降低的原因如下：

2020年初，新冠肺炎疫情爆发，为深入贯彻落实中央应对新型冠状病毒感染肺炎疫情工作领导小组会议精神，扎实做好错峰返程和疫情防控工作，经国务院同意，交通运输部将 2020 年春节假期收费公路免收小型客车通行费的天数由原来的7天延长至16天；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》和《交通运输部关于恢复收费公路收费的通知》，2020年2月17日至5月5日免收高速公路通行费。公司所辖长沙绕城高速西南段按前述通知执行免收车辆通行费，导致通行费收入及毛利率下降。

(2) 本期房地产开发产品全部系浏阳财富新城项目，该项目毛利率偏低的原因如下：

湖南投资2007年12月与浏阳市人民政府签订了1147.68亩的浏阳河中路项目一级开发整理合同，至2010年9月累计支付浏阳市人民政府3.9亿元土地整理资金。因受征拆政策等因素影响，截至2015年12月，浏阳河中路项目的合作开发整理工作趋于停顿。经双方友好务实协商，同意以现金和土地相结合的方式终止双方合作开发浏阳河中路项目土地的合同。

湖南投资于2016年2月与浏阳市人民政府签署《终止〈浏阳河中路项目土地一级开发整理合同〉的协议书》，协议约定：浏阳市人民政府以返还2亿元现金和异地供地相结合的方式解决。

供地地块的主要挂牌条件有：提供的被拆迁户产权调换房源即20197.29M²由浏阳市建设集团有限公司以2800元/M²的价格回购，超出应安置面积20M²以内（含20M²）由拆迁户以2800/M²购买；20M²-40M²（含40M²）由拆迁户以市场价格的92折购买；40M²以上由拆迁户以市场价格的

98折购买，剩余的一层门面590.95M²和住宅1613.36M²由公司无偿提供。

拆迁户共选房28800.55M²，根据《企业会计准则第14号--收入》，配建回迁房是为了取得土地使用权所必须承担的义务，回迁房不确认收入，配建的回迁房成本扣除收到补价，计入土地成本，则导致住宅成本加上拆迁房分摊的成本与在售的住宅收入基本持平。

(3) 本期酒店收入降低的原因系受新冠肺炎疫情影响所致。

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	52,864,886.34	105.70%	处置子公司及转让联营公司股权	无
资产减值	-2,013,715.20	-4.03%	坏账准备	无
营业外收入	287,658.71	0.58%	递延收益等	无
营业外支出	682.82			无

四、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

单位：元

	本报告期末		上年同期末		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	193,434,910.71	9.39%	479,140,411.64	21.63%	-12.24%	
应收账款	19,978,271.93	0.97%	19,874,951.57	0.90%	0.07%	
存货	648,026,079.76	31.46%	523,697,261.25	23.64%	7.82%	
投资性房地产	398,808,624.06	19.36%	412,504,981.42	18.62%	0.74%	
长期股权投资			15,143,110.78	0.68%	-0.68%	
固定资产	208,516,386.69	10.12%	264,461,104.32	11.94%	-1.82%	
在建工程			2,170,000.00	0.10%	-0.10%	

2、以公允价值计量的资产和负债

□ 适用 √ 不适用

3、截至报告期末的资产权利受限情况

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	10,885,614.62	农民工工资保证金监管账户、银行监管账户
合计	10,885,614.62	

五、投资状况分析

1、总体情况

√ 适用 □ 不适用

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
88,422,250.16	69,036,127.12	28.08%

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	81,091,881.16	661,929,609.73	自筹	84.08%		-10,357,418.42	原因见第四节“二、主营业务分析”“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”“相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明”中关于浏阳财富新城项目变动原因分析	2016 年 02 月 05 日	巨潮资讯网，公告编号： 2016-003、2016-004
											2016 年 02 月 24 日	巨潮资讯网， 公告编号：2016-007
											2016 年 04 月 23 日	巨潮资讯网， 公告编号：2016-018
											2019 年 03 月 23 日	巨潮资讯网，公告编号： 2019-006、2019-009
											2019 年 04 月 17 日	巨潮资讯网， 公告编号：2019-022
绕南高速 路面专项 维修项目	自建	否	路桥 收费	0.00	131,520,269.49	自筹	100.00%			该项目为路桥日常维护，不产生直接收益	2017 年 06 月 10 日	巨潮资讯网， 公告编号：2017-025
广荣福第 房 地 产 项 目	自建	否	房地产	7,330,369.00	21,269,621.91	自筹	8.57%			项目正在开发建设中	2020 年 01 月 21 日	巨潮资讯网， 公告编号：2020-002
合计	--	--	--	88,422,250.16	814,719,501.13	--	--	0.00	-10,357,418.42	--	--	--

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、2号、3号和7号栋竣工验收工作有序开展。该项目商品房累计销售334套，受疫情影响报告期内仅销售商品房1套；该项目于2020年3月28日开始销售II区地下车位，报告期内共计销售车位149个。

(2) 绕南高速路面专项维修项目

截至报告期末，已完成绕南高速路面专项维修的全部工作。

(3) 广荣福第房地产项目：

报告期内，该项目已取得《建设工程规划许可证》，施工图通过长沙县自然规划局的审查备案，完成总图及建筑单体报建手续，项目部装修完工。

5、以公允价值计量的金融资产

适用 不适用

6、金融资产投资

(1) 证券投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在证券投资。

(2) 衍生品投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

六、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

适用 不适用

公司报告期末未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

√ 适用 □ 不适用

交易对方	被出售股权	出售日	交易价格(万元)	本期初起至出售日该股权为上市公司贡献的净利润(万元)	出售对公司的影响	股权出售为上市公司贡献的净利润占净利润总额的比例	股权出售定价原则	是否为关联交易	与交易对方的关系	所涉及的股权是否已全部过户	是否按计划如期实施,如未按计划实施,应当说明原因及公司已采取的措施	披露日期	披露索引
长沙城投	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	2020 年 04 月 21 日	9,382.71	-391.88	本次股权转让能有效盘活公司资产;对公司业务及可持续经营能力未构成不利影响。	106.25%	双方协商一致	否	无	是	是	2020 年 03 月 28 日	巨潮资讯网, 公告编号: 2020-011
												2020 年 06 月 03 日	巨潮资讯网, 公告编号: 2020-018
												2020 年 06 月 13 日	巨潮资讯网, 公告编号: 2020-019
												2020 年 07 月 15 日	巨潮资讯网, 公告编号: 2020-021

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
湖南广欣物业发展有限公司	子公司	物业管理	10,000,000	17,696,477.90	7,127,518.29	5,630,049.39	1,614,833.99	1,614,944.28
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	33,987,967.95	29,653,713.23	1,450,076.18	453,910.70	453,910.74
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	5,982,781.74	2,539,384.84	1,579,709.14	169,704.48	169,704.48
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	489,285,696.75	100,017,974.12	10,909,122.25	-425,602.96	-425,602.96
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	52,731,919.83	32,156,189.68		-1,127,045.00	-1,122,732.53
湖南君逸酒店管理有限公司	子公司	酒店业投资管理	3,000,000	5,720,206.54	5,720,206.54		-34.66	-34.66
湖南君逸山水大酒店有限公司	子公司	酒店经营	2,000,000	3,877,247.22	-9,938,025.32	5,812,658.98	-2,302,893.24	-2,301,855.92
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	603,743,392.88	89,642,581.58	114,847,178.92	-124,261.71	-124,261.71

报告期内取得和处置子公司的情况

√ 适用 □ 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
伍家岭桥公司	根据 2020 年 3 月 26 日召开的公司 2020 年度第 2 次董事会会议决议和 2020 年 4 月 20 日召开的公司 2019 年年度股东大会会议决议,公司向长沙城投转让公司持有的伍家岭桥公司 50.05%股权,股权转让金额为人民币 69,594,525.00 元。已于 2020 年 6 月 2 日完成了工商登记变更手续。	本次股权转让能有效盘活公司资产;对公司业务及可持续经营能力未构成不利影响。公司于 2020 年 7 月 13 日收到了部分股权转让款 35,000,000.00 元,当期产生利润 42,753,806.96 元。
五一路桥公司	根据 2020 年 3 月 26 日召开的公司 2020 年度第 2 次董事会会议决议和 2020 年 4 月 20 日召开的公司 2019 年年度股东大会会议决议,公司向长沙城投转让公司持有的五一路桥公司 20.05%股权,股权转让金额为人民币 24,232,575.00 元。已于 2020 年 6 月 2 日完成了工商登记变更手续。	本次股权转让能有效盘活公司资产;对公司业务及可持续经营能力未构成不利影响。公司于 2020 年 6 月 12 日收到了全部股权转让款 24,232,575.00 元,当期产生利润 10,793,364.95 元。

主要控股参股公司情况说明: 无

八、公司控制的结构化主体情况

□ 适用 √ 不适用

九、对 2020 年 1-9 月经营业绩的预计

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

□ 适用 √ 不适用

十、公司面临的风险和应对措施

1、宏观经济环境风险

2020年上半年,新冠肺炎疫情对我国经济发展和世界政经格局造成重大冲击。一季度国内生产总值下滑,消费、投资增速出现大幅下跌。随着我国对疫情的有效防控,二季度实现大部分复工复产,消费、投资、工业企业利润等的降幅均出现不同程度收窄,经济呈修复企稳态势。同时,受全球疫情蔓延的冲击,疫情不仅对我国对外贸易增速造成影响,也导致全球产业链和供应链重新调整及贸易保护主义叠加,进一步加剧了经济下行压力。7月16日,国新办举行新闻发布会介绍2020年上半年国民经济运行情况。初步核算,上半年国内生产总值456,614亿元,按可比价格计算,同比下降1.6%。分季度看,一季度同比下降6.8%,二季度增长3.2%。7月16日,全国政协举行2020年第二季度宏观经济形势分析座谈会,会议认为,今年上半年以来,疫情冲击和世界经济衰退对我国经济带来前所未有的影响,在以习近平总书记为核心的党中央坚强领导下,全国上下共同努力,有效控制疫情,不失时机推动复工复产,近来经济呈现恢复性增长势头,表现出逐步回稳态势,充分展现出中国经济强大韧性和巨大回

旋余地。同时，国际环境不确定性仍在增加，形势仍然严峻，国内经济面临的困难挑战仍十分突出，经济运行面临较大压力。疫情对世界各国的经济冲击远超2008年金融危机时期，国际货币基金组织、世界银行、经济合作与发展组织预测2020年世界同比降幅在5%以上。2020年两会政策工作报告明确，实施扩大内需战略，失去经济发展方式加快转变。国际货币基金组织、世界银行预测2020年我国经济增长1.0%。

解决措施：一是继续做好常态化疫情防控；二是坚定发展信心，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，认真贯彻落实中央、省市经济工作会议精神，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”，化压力为动力，推动公司高质量发展、转型创新发展。

2、行业风险

A. 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。国家收费公路制度改革，货车由计重收费变为按轴型收费，同时按实际路径收费、取消最低收费5元的限制，ETC客户95折优惠，均对通行费收入产生影响。自由流及改扩建施工完成，各站交通开放，以及即将通车的长益复线和已开工的江干高速将形成10条高速连绕城的辐射网，使路段通行能力提高。今年五一期间，长沙市车展六天时间销售车辆2.391万台，长沙车辆保有量继续增长。随着车流量的增多，路桥养护的规模和费用也相应增加，将使公司路桥运营成本增加。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日至5月5日免收高速公路车辆通行费79天，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。

B. 酒店行业——

疫情突发，旅游行业全产业链告急，营收骤降。中国旅游研究院经过研究测算，预计2020年全年，国内旅游人次将负增长15.5%，全年同比减少9.32亿人次；国内旅游收入负增长20.6%，

全年减收1.18万亿元。根据预测，到2020年底，预计全国游客人数下降至50.74亿人次，全国旅游收入降至4.55万亿元。

按照党中央、国务院统筹推进新冠肺炎疫情防控和经济发展的决策部署，结合当前疫情防控总体形势，为扎实做好“六稳”工作，全面落实“六保”任务，推进旅游企业扩大复工复产，文化和旅游部办公厅发布关于推进旅游企业扩大复工复产有关事项的通知，通知显示，恢复跨省（区、市）团队旅游，出入境旅游业务暂不恢复。据中国旅游研究院院长戴斌表示：如果疫情防控不出现大的反复，相信到“十一”整个市场就可能恢复到去年同期的水平了。今年的端午节和五一节两个假期已经恢复到了53.5%的水平。据湖南省文旅厅发布的消息：“五一”小长假，根据各市州情况综合测算，全省累计接待各类游客1972.93万人次，同口径比下降32.04%，累计实现旅游收入140.99亿元，同口径比下降31.63%。全省累计接待各类游客恢复到去年同期游客量的67.9%，累计实现旅游收入恢复到去年同期旅游收入的68.4%，短途旅游成为主流。据长沙市文化旅游广电局统计数据显示：今年端午假期，长沙市共接待游客262.30万人次，恢复到去年同期的85.97%；实现旅游收入23.39亿元，恢复到去年同期的84.38%。相比清明假期，全市游客接待人数增长2.6倍，旅游收入增长2倍。长沙市会展部门周密筹备，成功举办疫情后国内首次会展长沙车展，目前长沙已经举办中部建博会、长沙国际工程机械后市场交易大会、长沙孕婴童博览会等近20个大中型展会，下半年还有近40个大中型展会在紧锣密鼓筹备之中。据专家测算，国际上展览业的产业带动系数大约为1:9，即展览场馆的收入如果是1，相关的产业收入则为9。长沙市会展业满血复活，将带动酒店、餐饮、文旅等消费。

此外，国际五星级酒店朗豪酒店等高端酒店预计在本年度开业，长沙的中高端酒店市场竞争也将愈演愈烈。

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；二是认真贯彻落实“强营销”的经营方针，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。

C. 房地产行业——

2020年初，各行各业经历了一轮“抗疫”大考，从中央到地方积极应对，自5月开始，楼市明显回暖。目前，中央仍坚持“房住不炒”定位不变，地方政府因城施策更加灵活，但仍坚守“限购”“限贷”底线；与此同时，新型城镇化和区域发展战略推进力度正在加大。国

国家统计局有关数据显示:1-6月份,全国房地产开发投资62,780亿元,同比增长1.9%,今年首次实现正增长,其中住宅投资46,350亿元,增长2.6%,增速比1-5月份提高2.6个百分点。1-6月份,房地产开发企业房屋施工面积792,721万平方米,同比增长2.6%,增速比1-5月份提高0.3个百分点。据中商产业研究院产业地产情报库监测数据显示:1-6月湖南产业投资长沙市居省内首位,1-6月产业用地出让面积居全省第一。2020年上半年,湖南房地产开发投资1,992.39亿元,居全国第12位,增速5.8%。

长沙楼市经历春节和疫情的短暂休眠,3-4月复工之后快速回暖,4月住宅市场供需均迎来强力反弹,供应成交大幅上升,5月部分房企开始冲击年中业绩,供求稍有涨幅,多个纯新项目上市,购房者逐渐趋于理性,长沙楼市也凸显出“稳”的态势。

在稳房价、稳地价、稳预期的楼市调控目标依旧不变和在秉持“房住不炒”的原则下的前提下,将继续灵活因城施策,以保障房地产市场平稳健康发展。预计未来,市场恢复态势将延续,而疫情仍是导致市场不确定性的主要因素。市场预测,2020年在“维持房地产市场平稳运行”的前提下,长沙出台楼市支持性政策的可能性较大。严苛的楼市限制措施有望适时适度放松,人才引进与产业培育相结合的刺激性措施也有望出台。在长沙土地市场整体低迷的当下,政府后续或将推出一些优质地块,以激发市场信心,同时存在放松土地交易限制条件的可能性。预计随着疫后市场经济复苏,住宅市场成交回暖,下半年出清周期或将出现下降趋势。随着长沙地铁3、5号线的开通运营,基建的进一步完善,以及涉宅用地的住宅销售限价持续攀高,长期来看,随着这批高限价住宅的开盘,未来房价或将继续保持稳中有升的趋势。

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;三是稳步推进广荣福第项目建设,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。

D. 物业服务行业——

随着房地产业的发展,物业管理也已经在向资产管理发展,特别是收益性物业资产的业主,其核心关注点已与传统的资产业主有所不同。90年代初期住房制度改革后,市场化体制和商品房带动了物业管理需求。如今,中国的物业管理逐步弥补了规范的空缺,力求借助大数据分析来提升物业管理对于信息的分析和处理能力,做到将科技化与人结合的智慧物业管理,同时也更加注重绿色环保。未来,物业开发商和业主租户对软性服务的要求也将越来越

越精细，物业服务行业的发展趋势是拓展专业深度和服务外延，最终帮助客户实现物业资产的保值增值目标。

物业服务行业随着市场环境变化呈现出以下特点：平台型发展，行业价值进一步显现。物业服务行业较高的市场抗风险能力、稳定的现金流和巨大的市场存量，吸引越来越多的投资目光，正在逐步摆脱以往低端、低效的形象，行业价值的社会认可度不断提高；复合型成长，行业成熟度进一步提升。通过不动产管理、社区生活服务与传统物业服务业务的深度整合，物业管理企业极大地拓展了业务领域和利润来源。伴随着资本市场对行业的持续注入，以及物业管理企业的转型发展，物业服务行业的业务和收入结构正在发生深刻的变化；集中度提高，企业竞争力进一步分化。业主对住宅物业服务费价格市场化调节的接受度正在提升，特别是由规模企业或品牌企业提供的项目，其中原因除了规模企业的议价能力以外，更能体现的是消费者对于服务品质的追求和认可。

未来物业服务行业发展将面临以下新挑战：民生保障与市场配置、规模扩张与品牌维护、领域拓展与盈利能力、多种经营与专业服务。

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。疫情期间，统一业权、拥有专业物管服务团队的楼宇展现了一定市场优势，公司旗下的湖南广欣物业，将充分立足业权统一的湖南投资大厦自持物业，持续巩固自有物业品牌内涵，更加重视客户关系维护，通过升级服务及增添人文关怀来增加关系粘性，做好客户维护与拓展，并依托承接的浏阳财富新城项目物业管理，积极拓展品牌外延，进一步增强品牌优势。

第五节 重要事项

一、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	披露索引
2019 年年度股东大会	年度股东大会	32.43%	2020 年 04 月 20 日	2020 年 04 月 21 日	巨潮资讯网，公告编号：2020-014

2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会 适用 不适用

二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况 适用 不适用

公司计划半年度不派发现金红利，不送红股，不以资本公积金转增股本。

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

公司报告期不存在公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内履行完毕及截至报告期末超期未履行完毕的承诺事项。

四、聘任、解聘会计师事务所情况

半年度财务报告是否已经审计 是 否

公司半年度报告未经审计。

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

六、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明 适用 不适用

七、破产重整相关事项 适用 不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

八、诉讼事项

重大诉讼仲裁事项

√ 适用 □ 不适用

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	公司于2020年5月21日收到法院送达的(2019)湘0103民初9385号《民事判决书》,就上述诉讼事项做出一审判决,法院支持公司全部诉讼请求。2020年6月22日,公司收到法院寄达的《民事上诉状》,被告辐照中心因不服法院(2019)湘0103民初9385号《民事判决书》的判决,已向法院递交《民事上诉状》,导致一审判决未生效	案件尚未终审判决	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
						2020年05月23日	巨潮资讯网,公告编号:2020-017
						2020年06月23日	巨潮资讯网,公告编号:2020-020

其他诉讼事项

□ 适用 √ 不适用

九、媒体质疑情况

□ 适用 √ 不适用

本报告期公司无媒体普遍质疑事项。

十、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。

十一、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。

十二、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。

十三、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。

十五、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、委托理财 适用 不适用

公司报告期不存在委托理财。

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。

十六、社会责任情况

1、重大环保问题情况

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位——否

经公司核查，公司及其子公司不属于环境保护部门公布的重点排污单位。

2、履行精准扶贫社会责任情况

(1) 精准扶贫规划

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。

(2) 半年度精准扶贫概要 适用 不适用

(3) 精准扶贫成效 适用 不适用

(4) 后续精准扶贫计划 适用 不适用

十七、其他重大事项的说明 适用 不适用

公司报告期不存在需要说明的其他重大事项。

十八、公司子公司重大事项 适用 不适用

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行 新股	送 股	公积金 转股	其 他	小 计	数量	比例
一、有限售条件股份	27,000	0.005%	0	0	0	0	0	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	27,000	0.005%	0	0	0	0	0	27,000	0.005%
其中：境内法人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
境内自然人持股	27,000	0.005%	0	0	0	0	0	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	499,188,811	99.995%	0	0	0	0	0	499,188,811	99.995%
1、人民币普通股	499,188,811	99.995%	0	0	0	0	0	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

股份变动的批准情况

 适用 不适用

股份变动的过户情况

 适用 不适用

股份回购的实施进展情况

 适用 不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

 适用 不适用

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

 适用 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

 适用 不适用

2、限售股份变动情况

 适用 不适用

二、证券发行与上市情况

 适用 不适用

三、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	57,097 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					
持股 5%以上的普通股股东或前 10 名普通股股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持有的普通股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的普通股数量	持有无限售条件的普通股数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
环路集团	国有法人	32.31%	161,306,457	0	0	0		
池汉雄	境内自然人	1.06%	5,300,000	-833,600	0	0		
王伯达	境内自然人	0.52%	2,590,000	0	0	0		
林耀礼	境内自然人	0.40%	2,018,800	0	0	0		
王雪	境内自然人	0.37%	1,832,200	-207,800	0	0		
苏孝威	境内自然人	0.36%	1,806,700	未知	0	0		
张红星	境内自然人	0.36%	1,800,000	0	0	0		
陈惠	境内自然人	0.32%	1,600,000	0	0	0		
胡志平	境内自然人	0.32%	1,575,400	-4,500	0	0		
倪晓	境内自然人	0.28%	1,408,000	0	0	0		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名普通股股东的情况（如有）（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 名无限售条件普通股股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件普通股股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
环路集团	161,306,457	人民币普通股	161,306,457					
池汉雄	5,300,000	人民币普通股	5,300,000					
王伯达	2,590,000	人民币普通股	2,590,000					
林耀礼	2,018,800	人民币普通股	2,018,800					
王雪	1,832,200	人民币普通股	1,832,200					
苏孝威	1,806,700	人民币普通股	1,806,700					
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	1,575,400	人民币普通股	1,575,400					
倪晓	1,408,000	人民币普通股	1,408,000					
前 10 名无限售条件普通股股东之间，以及前 10 名无限售条件普通股股东和前 10 名普通股股东之间关联关系或一致行动的说明	<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股东情况说明（如有）（参见注 4）	<p>（1）第 4 大股东林耀礼通过信达证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 2,018,800 股公司股票。</p> <p>（2）第 5 大股东王雪通过渤海证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 1,832,200 股公司股票。</p> <p>（3）第 6 大股东苏孝武通过中信证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 1,779,400 股公司股票。</p> <p>（4）第 10 大股东倪晓通过信达证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 1,408,000 股公司股票。</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。

四、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更 适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更 适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

第七节 优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

第八节 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、高级管理人员情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

适用 不适用

公司董事、监事和高级管理人员在报告期持股情况没有发生变动，具体可参见 2019 年年报。

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

公司董事、监事和高级管理人员在报告期没有发生变动，具体可参见 2019 年年报。

第十节 公司债相关情况

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

否

第十一节 财务报告

一、审计报告

半年度报告是否经过审计

是 否

公司半年度财务报告未经审计。

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：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

2020 年 06 月 30 日

单位：元

项目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	193,434,910.71	354,049,459.17
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	19,978,271.93	16,543,347.22
应收款项融资		
预付款项	1,482,562.81	1,637,613.36
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	126,731,858.68	54,504,937.95
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	648,026,079.76	672,336,462.43
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	108,779,510.11	122,830,842.33
流动资产合计	1,098,433,194.00	1,221,902,662.46
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		

其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资		14,121,491.96
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	398,808,624.06	403,945,520.26
固定资产	208,516,386.69	269,046,502.22
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	227,642,970.24	236,781,958.10
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	123,703,225.84	129,525,762.56
递延所得税资产	3,046,264.10	3,075,964.10
其他非流动资产		
非流动资产合计	961,717,470.93	1,056,497,199.20
资产总计	2,060,150,664.93	2,278,399,861.66
流动负债：		
短期借款		
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	41,337,858.46	122,920,095.40
预收款项	3,597,591.85	312,010,942.29
合同负债	146,192,643.63	
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	12,748,584.91	22,346,860.54
应交税费	6,514,152.01	23,769,997.17
其他应付款	91,537,837.24	122,536,566.67
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	301,928,668.10	603,584,462.07
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	894,800.00	1,013,600.00
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	1,409,624.37	1,528,424.37
负债合计	303,338,292.47	605,112,886.44
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	126,783,838.00
一般风险准备		
未分配利润	652,544,649.58	602,787,247.24
归属于母公司所有者权益合计	1,756,812,372.46	1,707,054,970.12
少数股东权益		-33,767,994.90
所有者权益合计	1,756,812,372.46	1,673,286,975.22
负债和所有者权益总计	2,060,150,664.93	2,278,399,861.66

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	2020年6月30日	2019年12月31日
流动资产：		
货币资金	150,095,862.95	254,020,989.65
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		

应收账款	17,884,189.00	15,654,228.56
应收款项融资		
预付款项	575,125.36	610,452.32
其他应收款	814,738,308.02	652,289,692.38
其中：应收利息		
应收股利		
存货	69,291,033.31	68,525,625.63
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	1,027,358.78	898,115.76
流动资产合计	1,053,611,877.42	991,999,104.30
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	182,118,100.00	265,834,120.62
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	160,870,320.85	167,093,873.11
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	227,642,970.24	236,781,958.10
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	123,007,818.99	128,714,422.51
递延所得税资产	231,964.63	261,664.63
其他非流动资产		
非流动资产合计	693,871,174.71	798,686,038.97
资产总计	1,747,483,052.13	1,790,685,143.27
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	1,870,953.72	2,651,282.07
预收款项	2,925,625.97	2,694,910.36
合同负债		
应付职工薪酬	11,887,008.83	20,062,733.32
应交税费	5,785,004.17	22,744,112.44

其他应付款	34,251,081.59	60,389,450.89
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	56,719,674.28	108,542,489.08
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	894,800.00	1,013,600.00
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	1,409,624.37	1,528,424.37
负债合计	58,129,298.65	110,070,913.45
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	126,783,838.00
未分配利润	583,956,333.82	575,216,810.16
所有者权益合计	1,689,353,753.48	1,680,614,229.82
负债和所有者权益总计	1,747,483,052.13	1,790,685,143.27

3、合并利润表

单位：元

项目	2020 年半年度	2019 年半年度
一、营业总收入	192,874,225.70	129,677,189.74
其中：营业收入	192,874,225.70	129,677,189.74
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		

二、营业总成本	194,622,655.22	97,413,808.56
其中：营业成本	150,294,516.86	48,408,328.69
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	5,619,221.90	5,276,615.18
销售费用	7,675,016.96	10,812,572.98
管理费用	34,671,934.66	35,706,174.12
研发费用		
财务费用	-3,638,035.16	-2,789,882.41
其中：利息费用		13,457.52
利息收入	3,706,907.67	2,947,828.42
加：其他收益	565,619.73	545,164.12
投资收益（损失以“-”号填列）	52,864,886.34	-1,024,111.56
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-682,285.57	-1,024,111.56
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）	-2,013,715.20	-2,602,013.52
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	57,312.00	
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	49,725,673.35	29,182,420.22
加：营业外收入	287,658.71	394,129.59
减：营业外支出	682.82	64,302.52
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	50,012,649.24	29,512,247.29
减：所得税费用	255,246.90	14,053,453.36
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	49,757,402.34	15,458,793.93
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	49,757,402.34	15,458,793.93
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	49,757,402.34	20,284,657.51
2.少数股东损益		-4,825,863.58
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.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额		
7.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	49,757,402.34	15,458,793.93
归属于母公司所有者的综合收益总额	49,757,402.34	20,284,657.51
归属于少数股东的综合收益总额		-4,825,863.58
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益	0.100	0.041
(二) 稀释每股收益	0.100	0.041

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	2020 年半年度	2019 年半年度
一、营业收入	55,731,272.11	136,485,967.11
减：营业成本	27,232,267.66	37,979,613.55
税金及附加	1,962,171.61	15,004,684.30
销售费用	5,016,045.53	6,591,902.41
管理费用	24,764,081.77	23,260,702.43
研发费用		
财务费用	-3,445,428.73	-2,072,075.65
其中：利息费用		13,475.52
利息收入	3,485,602.26	2,171,822.38
加：其他收益	361,225.58	3,416.95
投资收益（损失以“-”号填列）	10,111,079.38	-1,024,111.56
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-682,285.57	-1,024,111.56
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-2,018,496.44	-2,246,430.89
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	57,312.00	

二、营业利润（亏损以“-”号填列）	8,713,254.79	52,454,014.57
加：营业外收入	281,695.53	379,595.46
减：营业外支出	179.76	24,981.74
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	8,994,770.56	52,808,628.29
减：所得税费用	255,246.90	14,053,453.36
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	8,739,523.66	38,755,174.93
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	8,739,523.66	38,755,174.93
（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.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额		
7.其他		
六、综合收益总额	8,739,523.66	38,755,174.93
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	2020 年半年度	2019 年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	93,154,239.05	315,868,658.90
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	10,927,621.12	4,497,037.33
收到其他与经营活动有关的现金	6,506,632.36	4,906,261.31
经营活动现金流入小计	110,588,492.53	325,271,957.54
购买商品、接受劳务支付的现金	183,113,350.78	172,373,769.77
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	39,555,148.04	35,013,811.14
支付的各项税费	28,663,527.86	73,507,129.61
支付其他与经营活动有关的现金	12,573,988.41	66,592,269.50
经营活动现金流出小计	263,906,015.09	347,486,980.02
经营活动产生的现金流量净额	-153,317,522.56	-22,215,022.48
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		93,526.91
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	13,539,814.14	
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	13,539,814.14	93,526.91
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	22,498,631.68	28,507,910.19
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	22,498,631.68	28,507,910.19
投资活动产生的现金流量净额	-8,958,817.54	-28,414,383.28
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		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		
偿还债务支付的现金		1,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		10,004,517.73
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计		11,004,517.73
筹资活动产生的现金流量净额		-11,004,517.73
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	-162,276,340.10	-61,633,923.49

加：期初现金及现金等价物余额	344,825,636.19	468,672,138.35
六、期末现金及现金等价物余额	182,549,296.09	407,038,214.86

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2020 年半年度	2019 年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	55,082,219.10	104,381,479.57
收到的税费返还	41,854.39	4,497,037.33
收到其他与经营活动有关的现金	134,795,520.66	77,213,343.18
经营活动现金流入小计	189,919,594.15	186,091,860.08
购买商品、接受劳务支付的现金	12,165,361.28	24,839,792.35
支付给职工以及为职工支付的现金	30,692,972.33	26,535,422.63
支付的各项税费	21,042,717.80	38,398,253.08
支付其他与经营活动有关的现金	231,752,064.20	148,381,193.39
经营活动现金流出小计	295,653,115.61	238,154,661.45
经营活动产生的现金流量净额	-105,733,521.46	-52,062,801.37
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	24,232,575.00	
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		87,900.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	24,232,575.00	87,900.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	22,387,670.17	28,437,541.64
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		
投资活动现金流出小计	22,387,670.17	28,437,541.64
投资活动产生的现金流量净额	1,844,904.83	-28,349,641.64
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		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		
偿还债务支付的现金		1,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		10,004,517.73
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计		11,004,517.73
筹资活动产生的现金流量净额		-11,004,517.73
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	-103,888,616.63	-91,416,960.74
加：期初现金及现金等价物余额	253,984,479.58	369,774,788.03
六、期末现金及现金等价物余额	150,095,862.95	278,357,827.29

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2020 年半年度													少数 股东 权益	所有者 权益合计
	归属于母公司所有者权益											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				126,783,838.00		602,787,247.24		1,707,054,970.12	-33,767,994.90	1,673,286,975.22
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	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
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)											49,757,402.34		49,757,402.34	33,767,994.90	83,525,397.24
(一) 综合收益总额											49,757,402.34		49,757,402.34	-3,236,557.74	46,520,844.60
(二) 所有者投入和减少资本														37,004,552.64	37,004,552.64
1. 所有者投入的普通股															
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他															
(三) 利润分配															
1. 提取盈余公积															
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者(或股东)的分配															
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		652,544,649.58		1,756,812,372.46	0.00	1,756,812,372.46

上期金额

项目	2019 年半年度												
	归属于母公司所有者权益											少数 股东 权益	所有者 权益合计
	股本	其他权益工具 优先股 永续债 其他	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		
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									0.00				
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	499,215,811.00			478,268,073.88			118,721,237.14		565,478,580.44		1,661,683,702.46	-24,118,007.73	1,637,565,694.73
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)									10,300,341.29		10,300,341.29	-4,825,863.58	5,474,477.71
(一) 综合收益总额									20,284,657.51		20,284,657.51	-4,825,863.58	15,458,793.93
(二) 所有者投入和减少资本													
1. 所有者投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
(三) 利润分配									-9,984,316.22		-9,984,316.22		-9,984,316.22
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者(或股东)的分配									-9,984,316.22		-9,984,316.22		-9,984,316.22
4. 其他													
(四) 所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本(或股本)													
2. 盈余公积转增资本(或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他综合收益结转留存收益													
6. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期期末余额	499,215,811.00			478,268,073.88			118,721,237.14		575,778,921.73		1,671,984,043.75	-28,943,871.31	1,643,040,172.44

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2020 年半年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	499,215,811.00				479,397,770.66				126,783,838.00	575,216,810.16		1,680,614,229.82
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				126,783,838.00	575,216,810.16		1,680,614,229.82
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）										8,739,523.66		8,739,523.66
（一）综合收益总额										8,739,523.66		8,739,523.66
（二）所有者投入和减少资本												
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
（三）利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者（或股东）的分配												
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	583,956,333.82		1,689,353,753.48

上期金额

单位：元

项目	2019 年半年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	499,215,811.00				479,397,770.66				118,721,237.14	512,637,718.61		1,609,972,537.41
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	499,215,811.00				479,397,770.66				118,721,237.14	512,637,718.61		1,609,972,537.41
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）										28,770,858.71		28,770,858.71
（一）综合收益总额										38,755,174.93		38,755,174.93
（二）所有者投入和减少资本												
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
（三）利润分配										-9,984,316.22		-9,984,316.22
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者（或股东）的分配										-9,984,316.22		-9,984,316.22
3. 其他												
（四）所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本期期末余额	499,215,811.00				479,397,770.66				118,721,237.14	541,408,577.32		1,638,743,396.12

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。

本公司将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8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：

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：A. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；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；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；D. 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《企业会计准则第14号——收入》所定义的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《企业会计准则第14号——收入》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：A. 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；B. 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：A. 所转移金融资产在终止确认日的账面价值；B. 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：A. 终止确认部分的账面价值；B. 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：

A. 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；

B. 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；

C. 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、合同资产、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。

对于由《企业会计准则第14号——收入》规范的交易形成，且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款项及合同资产，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按组合计量预期信用损失的应收款项及合同资产

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

非房地产业：发出存货采用月末一次加权平均法。

房地产业：

①发出材料、设备采用月末一次加权平均法。

②项目开发时，开发用土地按开发产品占地面积计算分摊计入项目的开发成本。

③发出开发产品按建筑面积平均法分摊法核算。

④意图出售而暂时出租的开发产品和周转房按公司同类固定资产的预计使用年限分期平均摊销。

⑤如果公共配套设施早于有关开发产品完工的，在公共配套设施完工决算后，按有关开发项目的建筑面积分配计入有关开发项目的开发成本；如果公共配套设施晚于有关开发产品完工的，则先由有关开发产品预提公共配套设施费，待公共配套设施完工决算后再按实际发生数与预提数之间的差额调整有关开发产品成本。

(3)存货可变现净值的确定依据

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照存货类别成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；需要经过加工的存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

(4)存货的盘存制度：存货的盘存制度为永续盘存制。

(5)低值易耗品和包装物的摊销方法

①低值易耗品：按照一次转销法进行摊销。

② 包装物：按照一次转销法进行摊销。

16、合同资产：见金融工具

17、合同成本

与合同成本有关的资产包括合同取得成本和合同履约成本。

公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。如果合同取得成本的摊销期限不超过一年，在发生时直接计入当期损益。

公司为履行合同发生的成本，不适用存货、固定资产或无形资产等相关准则的规范范围且同时满足下

列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：

(1)该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成·以及仅因该合同而发生的其他成本；

(2)该成本增加了公司未来用于履行履约义务的资源；

(3)该成本预期能够收回。

公司对于与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

如果与合同成本有关的资产的账面价值高于因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价减去估计将要发生的成本，公司对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失。以前期间减值的因素之后发生变化，使得转让该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价减去估计将要发生的成本高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

18、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。

19、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

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。

20、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

21、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。

22、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。

23、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路桥收费经营权等，按成本进行初始计量。

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

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

(2) 内部研究开发支出会计政策

内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；②具有完成该无形资产并使用或出售的意图；③无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能证明其有用性；④有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

24、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。

25、合同负债

合同负债反映本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。本公司在向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或本公司已经取得了无条件收取合同对价权利的，在客户实际支付款项与到期应支付款项孰早时点，按照已收或应收的金额确认合同负债。

26、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。

27、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。

28、维修基金核算方法

根据开发项目所在地的有关规定，维修基金在开发产品销售（预售）时，向购房人收取或由公司计提计入有关开发产品的开发成本，并统一上缴维修基金管理部门。

29、质量保证金核算方法

质量保证金根据施工合同规定从施工单位工程款中预留。在开发产品保修期内发生的维修费，冲减质量保证金；在开发产品约定的保修期届满，质量保证金余额退还施工单位。

30、收入

(1) 收入确认和计量所采用的会计政策

①收入确认原则

于合同开始日，公司对合同进行评估，识别合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是在某一时点履行。

满足下列条件之一时，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：A. 客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益；B. 客户能够控制公司履约过程中在建商品或服务；C. 公司履约过程中所产出的商品或服务具有不可替代用途，且公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。对于在某一时点履行的履约义务，在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，公司考虑下列迹象：A. 公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；B. 公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；C. ③公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；D. 公司已将该商品所有权上的主要风险和报

酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；E. 客户已接受该商品；F. 其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

②收入计量原则

A. 公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格是公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。

B. 合同中存在可变对价的，公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。

C. 合同中存在重大融资成分的，公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，公司预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

D. 合同中包含两项或多项履约义务的，公司于合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。

(2) 收入确认的具体方法

①路桥收费收入

路桥收费收入根据可收到的过路过桥费确认收入。

②酒店经营收入

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，在相关经济利益很可能流入时确认收入。

③房地产销售收入

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。

④物业出租收入

物业出租收入由于公司履约的同时客户即取得并消耗公司履约所带来的经济利益。按租赁合同、协议约定的承租日期与租金额，在相关的经济利益很可能流入时确认出租物业收入的实现。

⑤物业管理收入

物业管理收入由于公司履约的同时客户即取得并消耗公司履约所带来的经济利益，在物业管理服务已经提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理相关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况：无

31、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。

32、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。

33、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。

34、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。

35、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
企业会计准则变化引起的会计政策变更		《公司关于会计政策变更的公告》(公告编号: 2020-023) 于2020年8月29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

①公司自2020年1月1日起执行财政部修订后的《企业会计准则第14号——收入》(以下简称新收入准则)。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的累积影响数追溯调整本报告期期初留存收益及财务报表其他相关项目金额。

A. 执行新收入准则对公司2020年1月1日财务报表的主要影响如下:

项 目	资产负债表		
	2019年12月31日	新收入准则调整影响	2020年1月1日
预收款项	312,010,942.29	-257,607,395.23	54,403,547.06
合同负债		257,607,395.23	257,607,395.23

B. 对2020年1月1日之前发生的合同变更,公司采用简化处理方法,对所有合同根据合同变更的最终安排,识别已履行的和尚未履行的履约义务、确定交易价格以及在已履行的和尚未履行的履约义务之间分摊交易价格。采用该简化方法对公司财务报表无重大影响。

②公司自2020年1月1日起执行财政部于2019年度颁布的《企业会计准则解释第13号》,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) 2020年起首次执行新收入准则、新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况:适用

是否需要调整年初资产负债表科目的情况

是 否

合并资产负债表

单位:元

项目	2019年12月31日	2020年01月01日	调整数
流动资产:			
货币资金	354,049,459.17	354,049,459.17	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	16,543,347.22	16,543,347.22	
应收款项融资			
预付款项	1,637,613.36	1,637,613.36	
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	54,504,937.95	
其中: 应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	672,336,462.43	672,336,462.43	
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	122,830,842.33	

流动资产合计	1,221,902,662.46	1,221,902,662.46	
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	14,121,491.96	14,121,491.96	
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	403,945,520.26	
固定资产	269,046,502.22	269,046,502.22	
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	236,781,958.10	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	129,525,762.56	129,525,762.56	
递延所得税资产	3,075,964.10	3,075,964.10	
其他非流动资产			
非流动资产合计	1,056,497,199.20	1,056,497,199.20	
资产总计	2,278,399,861.66	2,278,399,861.66	
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	122,920,095.40	122,920,095.40	
预收款项	312,010,942.29	54,403,547.06	-257,607,395.23
合同负债		257,607,395.23	257,607,395.23
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	22,346,860.54	
应交税费	23,769,997.17	23,769,997.17	
其他应付款	122,536,566.67	122,536,566.67	
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	603,584,462.07	
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	1,013,600.00	
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	1,528,424.37	
负债合计	605,112,886.44	605,112,886.44	
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	126,783,838.00	
一般风险准备			
未分配利润	602,787,247.24	602,787,247.24	
归属于母公司所有者权益合计	1,707,054,970.12	1,707,054,970.12	
少数股东权益	-33,767,994.90	-33,767,994.90	
所有者权益合计	1,673,286,975.22	1,673,286,975.22	
负债和所有者权益总计	2,278,399,861.66	2,278,399,861.66	

调整情况说明：执行新收入准则进行调整。

项 目	资产负债表		
	2019年12月31日	新收入准则调整影响	2020年1月1日
预收款项	312,010,942.29	-257,607,395.23	54,403,547.06
合同负债		257,607,395.23	257,607,395.23

母公司资产负债表

单位：元

项目	2019年12月31日	2020年01月01日	调整数
流动资产：			
货币资金	254,020,989.65	254,020,989.65	
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	15,654,228.56	15,654,228.56	
应收款项融资			
预付款项	610,452.32	610,452.32	
其他应收款	652,289,692.38	652,289,692.38	
其中：应收利息			
应收股利			
存货	68,525,625.63	68,525,625.63	
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	898,115.76	
流动资产合计	991,999,104.30	991,999,104.30	
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	265,834,120.62	265,834,120.62	
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	167,093,873.11	
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	236,781,958.10	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	128,714,422.51	128,714,422.51	
递延所得税资产	261,664.63	261,664.63	
其他非流动资产			
非流动资产合计	798,686,038.97	798,686,038.97	
资产总计	1,790,685,143.27	1,790,685,143.27	
流动负债：			

短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	2,651,282.07	2,651,282.07	
预收款项	2,694,910.36	2,694,910.36	
合同负债			
应付职工薪酬	20,062,733.32	20,062,733.32	
应交税费	22,744,112.44	22,744,112.44	
其他应付款	60,389,450.89	60,389,450.89	
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	108,542,489.08	
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	1,013,600.00	
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	1,528,424.37	
负债合计	110,070,913.45	110,070,913.45	
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	126,783,838.00	
未分配利润	575,216,810.16	575,216,810.16	
所有者权益合计	1,680,614,229.82	1,680,614,229.82	
负债和所有者权益总计	1,790,685,143.27	1,790,685,143.27	

调整情况说明：无

(4) 2020 年起首次执行新收入准则、新租赁准则追溯调整前期比较数据说明 适用 不适用

36、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	以按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	3%、5%、6%、9%、10%、13%、16%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税税额	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	实际缴纳的流转税税额	3%
地方教育附加	实际缴纳的流转税税额	2%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明：

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

2、税收优惠

根据财政部、税务总局《关于进一步扩大小型微利企业所得税优惠政策范围的通知》（财税〔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	436,010.94	313,040.90
银行存款	182,061,175.85	344,486,043.37
其他货币资金	10,937,723.92	9,250,374.90
合计	193,434,910.71	354,049,459.17

其他说明：期末其他货币资金余额主要为农民工工资保证金专户 1,503,601.07 元、银行监管户资金 9,382,013.55 元。

2、应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收账款	17,701,107.37	86.15%	0.00		17,701,107.37	15,232,621.90	89.18%			15,232,621.90
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	2,845,605.70	13.85%	568,441.14	19.98%	2,277,164.56	1,848,604.23	10.82%	537,878.91	29.10%	1,310,725.32
其中：										
合计	20,546,713.07	100.00%	568,441.14	2.77%	19,978,271.93	17,081,226.13	100.00%	537,878.91	3.15%	16,543,347.22

按单项计提坏账准备：0 元

单位：元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
湖南省高速公路管理局	17,701,107.37	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	17,701,107.37	0.00	--	--

按组合计提坏账准备：568,441.14 元

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
采用账龄组合计提坏账准备的应收账款	2,845,605.70	568,441.14	19.98%
合计	2,845,605.70	568,441.14	--

确定该组合依据的说明：无

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

相关信息：

 适用 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
1 年以内（含 1 年）	20,098,122.69
3 年以上	448,590.38
5 年以上	448,590.38
合计	20,546,713.07

(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	其他	
单项计提坏账准备	0.00					0.00
按组合计提坏账准备	537,878.91	30,562.23				568,441.14
合计	537,878.91	30,562.23				568,441.14

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

 适用 不适用

(3) 本期实际核销的应收账款情况

 适用 不适用

其中重要的应收账款核销情况：

 适用 不适用

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位：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	17,701,107.37	86.15%	0.00
湖南省融资担保集团	172,538.96	0.84%	8,626.95
长沙闹海房地产经纪有限公司	130,823.07	0.64%	6,541.15
携程直采	126,099.73	0.61%	6,304.99
湖南北纬国际传媒咨询有限公司	64,059.00	0.31%	3,202.95
合计	18,194,628.13	88.55%	

3、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	892,549.88	60.20%	1,047,600.43	63.97%
1 至 2 年	10,649.32	0.72%	440,649.32	26.91%
2 至 3 年	579,363.61	39.08%	149,363.61	9.12%
合计	1,482,562.81	--	1,637,613.36	--

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：无

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	账面余额	占预付款项余额的比例(%)
国网湖南省电力公司长沙供电分公司	1,017,661.24	68.64%
长沙供水有限公司	189,363.61	12.77%
北京中力创业机电设备有限公司	59,928.00	4.04%
烟台张裕葡萄酒酿酒销售有限公司白兰地销售部	54,057.60	3.65%
沃尔玛(湖南)商业零售有限公司	32,026.00	2.16%
小计	1,353,036.45	91.26%

其他说明: 无

4、其他应收款

单位: 元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	126,731,858.68	54,504,937.95
合计	126,731,858.68	54,504,937.95

(1) 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	10,830,573.68	12,309,600.00
备用金	636,341.75	450,516.84
应收暂付款	28,065,209.92	21,311,906.09
项目转让款	118,140,830.75	48,546,305.75
其他往来	132,800.00	977,353.72
合计	157,805,756.10	83,595,682.40

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)	
2020 年 1 月 1 日余额	124,798.65	114,052.45	28,851,893.35	29,090,744.45
2020 年 1 月 1 日余额在本期	—	—	—	—
--转入第三阶段		-1,480.14	1,480.14	
本期计提	1,966,633.11		16,519.86	1,983,152.97
2020 年 6 月 30 日余额	2,091,431.76	112,572.31	28,869,893.35	31,073,897.42

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

 适用 不适用

按账龄披露

单位: 元

账龄	期末余额
1 年以内(含 1 年)	76,660,847.91
1 至 2 年	11,125,723.08
2 至 3 年	330,570.28
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	157,805,756.10

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	其他	
单项计提坏账准备	24,563,891.73	1,729,726.25				26,293,617.98
按组合计提坏账准备	4,526,852.72	253,426.72				4,780,279.44
合计	29,090,744.45	1,983,152.97	0.00			31,073,897.42

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
长沙市服务有限责任公司	10,000,000.00		0.00%	预计可收回金额
长沙市城市建设投资开发集团有限公司	69,594,525.00	1,729,726.25	2.49%	预计可收回金额(其中3,500万元已于本年7月13日收回)
小计	145,040,830.75	26,293,617.98	18.13%	

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
长沙市城市建设投资开发集团有限公司	项目转让款	69,594,525.00	1 年以内	44.10%	1,729,726.25
长沙市财政局	项目转让款	48,546,305.75	3-4 年	30.77%	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	10.71%	10,000,000.00
长沙市服务有限责任公司	押金保证金	10,000,000.00	1-2 年	6.34%	
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	2.64%	4,171,351.99
合计	--	149,212,182.74	--	94.56%	30,464,969.97

5、存货

公司是否需要遵守房地产行业的披露要求——是

(1) 存货分类

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

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备或 合同履约成本减 值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备或 合同履约成本减 值准备	账面价值
开发成本	478,645,498.19		478,645,498.19	662,678,634.38		662,678,634.38
开发产品	183,145,175.09	15,481,741.72	167,663,433.37	23,487,782.27	15,584,102.99	7,903,679.28
原材料	975,672.34		975,672.34	1,078,774.64		1,078,774.64
周转材料	741,475.86		741,475.86	675,374.13		675,374.13
合计	663,507,821.48	15,481,741.72	648,026,079.76	687,920,565.42	15,584,102.99	672,336,462.43

按下列格式披露“开发成本”主要项目及其利息资本化情况：

单位：元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初余额	本期转入开发产品	本期其他减少金额	本期（开发成本）增加	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	资金来源
芙蓉北路待开发用地				58,941,331.55			788,258.58	59,729,590.13			
广荣福第开发用地			248,000,000.00	22,899,574.26			7,018,914.51	29,918,488.77			
浏阳财富新城土地开发			1,029,000,000.00	580,837,728.57	272,574,190.44		80,733,881.16	388,997,419.29			
合计	--	--	1,277,000,000.00	662,678,634.38	272,574,190.44		88,541,054.25	478,645,498.19			--

按下列格式项目披露“开发产品”主要项目信息：

单位：元

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额
江岸景苑一车库		23,487,782.27		154,275.11	23,333,507.16		
浏阳财富新城			272,574,190.44	112,762,522.51	159,811,667.93		
合计	--	23,487,782.27	272,574,190.44	112,916,797.62	183,145,175.09		

按下列格式分项目披露“分期收款开发产品”、“出租开发产品”、“周转房”： 适用 不适用

(2) 存货跌价准备和合同履约成本减值准备

按下列格式披露存货跌价准备金计提情况：

按性质分类：

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
开发产品	15,584,102.99			102,361.27		15,481,741.72	
合计	15,584,102.99			102,361.27		15,481,741.72	--

按主要项目分类：

单位：元

项目名称	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
江岸景苑一车库	15,584,102.99			102,361.27		15,481,741.72	
合计	15,584,102.99			102,361.27		15,481,741.72	--

(3) 存货期末余额中利息资本化率的情况 适用 不适用

(4) 存货受限情况 适用 不适用

6、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预缴企业所得税	12,353,218.32	12,109,821.77
预缴增值税	41,468,800.12	43,036,675.67
预缴土地增值税	54,107,207.69	66,829,145.25
预缴城市维护建设税及教育费附加	850,283.98	830,199.64
待摊租金		25,000.00
合计	108,779,510.11	122,830,842.33

其他说明：无

7、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
一、合营企业											
二、联营企业											
长沙湘江五一路桥有限公司	14,121,491.96		-13,439,206.39	-682,285.57						0.00	
小计	14,121,491.96		-13,439,206.39	-682,285.57						0.00	
合计	14,121,491.96		-13,439,206.39	-682,285.57						0.00	

其他说明：无

8、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	431,659,093.72			431,659,093.72
2.本期增加金额				
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	431,659,093.72			431,659,093.72
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	27,713,573.46			27,713,573.46
2.本期增加金额	5,136,896.20			5,136,896.20
(1) 计提或摊销	5,136,896.20			5,136,896.20
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	32,850,469.66			32,850,469.66
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	398,808,624.06		398,808,624.06
2.期初账面价值	403,945,520.26		403,945,520.26

9、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	208,516,386.69	269,046,502.22
合计	208,516,386.69	269,046,502.22

(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	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
2.本期增加金额			144,632.81	529,068.84	8,439.00			682,140.65
(1) 购置			144,632.81	529,068.84	8,439.00			682,140.65
(2) 在建工程转入								
(3) 企业合并增加								
3.本期减少金额		8,458.00	86,805.44	668,680.00	1,000.00	289,186,318.82		289,951,262.26
(1) 处置或报废		8,458.00	3,270.00	142,200.00	1,000.00			154,928.00
(2) 合并范围减少			83,535.44	526,480.00		289,186,318.82		289,796,334.26
4.期末余额	151,650,557.18	55,294,105.57	13,057,617.43	6,167,705.55	14,711,262.20	104,524,529.20	8,465,209.90	353,870,987.03
二、累计折旧								
1.期初余额	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
2.本期增加金额	1,848,829.48	2,201,093.58	256,468.44	170,831.52		2,586,760.38	659,945.44	7,723,928.84
(1) 计提	1,848,829.48	2,201,093.58	256,468.44	170,831.52		2,586,760.38	659,945.44	7,723,928.84
3.本期减少金额		8,089.28	85,313.43	497,230.00		235,872,302.21		236,462,934.92
(1) 处置或报废		8,089.28	3,139.20					11,228.48
(2) 合并范围减少			82,174.23	497,230.00		235,872,302.21		236,451,706.44
4.期末余额	63,572,991.92	25,670,065.90	11,455,497.54	4,265,314.94	9,417,293.68	24,354,938.09	6,618,498.27	145,354,600.34
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	88,077,565.26	29,624,039.67	1,602,119.89	1,902,390.61	5,293,968.52	80,169,591.11	1,846,711.63	208,516,386.69
2.期初账面价值	89,926,394.74	31,825,501.97	1,715,447.53	1,715,603.29	5,286,529.52	136,070,368.10	2,506,657.07	269,046,502.22

(2) 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	11,556,511.18
小计	11,556,511.18

10、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	路桥收费经营权	合计
一、账面原值					
1.期初余额	23,218,759.49			510,000,000.00	533,218,759.49
2.本期增加金额					
(1) 购置					
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额	23,218,759.49			510,000,000.00	533,218,759.49
二、累计摊销					
1.期初余额	7,081,476.97			289,355,324.42	296,436,801.39
2.本期增加金额	362,598.96			8,776,388.90	9,138,987.86
(1) 计提	362,598.96			8,776,388.90	9,138,987.86
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额	7,444,075.93			298,131,713.32	305,575,789.25
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	15,774,683.56			211,868,286.68	227,642,970.24
2.期初账面价值	16,137,282.52			220,644,675.58	236,781,958.10

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%。

11、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	110,933.36		12,799.98		98,133.38
君逸康年酒店客房改造	6,502,814.16		155,876.34		6,346,937.82
君逸康年大堂装修改造	159,373.91		39,843.48		119,530.43
绕南黑石铺大桥维修加固工程	1,868,801.57		1,245,867.72		622,933.85
路面与桥梁专项维修	117,846,036.17		3,995,316.36		113,850,719.81
办公楼装修	2,875,409.19		350,789.80		2,524,619.39
君逸物业商铺改造	162,394.20		22,043.04		140,351.16
合计	129,525,762.56		5,822,536.72		123,703,225.84

其他说明：无

12、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	33,058.53	8,264.63
内部交易未实现利润	11,257,197.88	2,814,299.47	11,257,197.88	2,814,299.47
可抵扣亏损	894,800.00	223,700.00	1,013,600.00	253,400.00
合计	12,185,056.41	3,046,264.10	12,303,856.41	3,075,964.10

(2) 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		3,046,264.10		3,075,964.10

(3) 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	45,179,667.82
可抵扣亏损	102,819,261.51	102,819,261.51
合计	147,998,929.33	147,998,929.33

(4) 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
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	17,646,443.19	
2023 年	22,758,946.45	22,758,946.45	
2024 年	29,174,042.57	29,174,042.57	
合计	102,819,261.51	102,819,261.51	--

其他说明：无

13、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	39,599,625.16	121,142,941.27
通行管理费		49,720.02
材料采购款	1,479,269.73	913,695.19
其他	258,963.57	813,738.92
合计	41,337,858.46	122,920,095.40

14、预收款项

(1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收购房款	500,000.00	51,436,912.00
预收酒店消费款	3,097,591.85	2,966,635.06
预收房租及物业		
合计	3,597,591.85	54,403,547.06

15、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收购房款	144,217,706.00	254,264,980.00
预收房租及物业费	1,974,937.63	3,342,415.23
合计	146,192,643.63	257,607,395.23

报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

单位：元

项目	变动金额	变动原因
预收购房款	110,047,274.00	浏阳财富新城房地产项目确认部分销售收入
合计	110,047,274.00	—

16、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	22,325,568.11	28,972,465.02	38,557,480.36	12,740,552.77
二、离职后福利-设定提存计划	21,292.43	1,473,829.14	1,487,089.43	8,032.14
合计	22,346,860.54	30,446,294.16	40,044,569.79	12,748,584.91

(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	22,284,579.27	25,316,055.41	34,897,500.76	12,703,133.92
2、职工福利费		37,987.11	37,987.11	0.00
3、社会保险费	5,654.00	993,704.75	989,821.05	9,537.70
其中：医疗保险费	5,654.00	934,873.10	935,052.57	5,474.53
工伤保险费		42,050.28	37,987.11	4,063.17
生育保险费		16,781.37	16,781.37	
4、住房公积金	21,439.11	2,048,103.00	2,041,268.00	28,274.11
5、工会经费和职工教育经费	13,895.73	576,614.75	590,903.44	-392.96
合计	22,325,568.11	28,972,465.02	38,557,480.36	12,740,552.77

(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	18,341.18	1,381,574.39	1,398,897.85	1,017.72
2、失业保险费	2,951.25	42,050.28	37,987.11	7,014.42
3、企业年金缴费		50,204.47	50,204.47	
合计	21,292.43	1,473,829.14	1,487,089.43	8,032.14

其他说明：无

17、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	545,924.52	933,376.43
消费税		0.00
企业所得税	4,093,457.70	21,868,182.22
个人所得税	264,208.57	286,747.44

城市维护建设税	42,439.59	56,637.70
房产税	1,245,829.72	564,115.37
土地使用税	271,599.09	0.00
教育费附加	30,473.84	37,458.50
其他税费	20,218.98	23,479.51
合计	6,514,152.01	23,769,997.17

其他说明：无

18、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	91,509,309.98	122,508,039.41
合计	91,537,837.24	122,536,566.67

(1) 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

(2) 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	17,308,629.75	37,927,507.30
应付暂收款	60,635,331.17	62,871,501.17
押金保证金	9,886,527.92	9,199,266.71
应付归还投资款		5,695,240.98
其他	3,678,821.14	6,814,523.25
合计	91,509,309.98	122,508,039.41

2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

适用 不适用

19、预计负债

单位：元

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

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：无

20、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	1,013,600.00		118,800.00	894,800.00	
合计	1,013,600.00		118,800.00	894,800.00	--

涉及政府补助的项目：

适用 不适用

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。

21、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

22、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

23、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	126,783,838.00			126,783,838.00
合计	126,783,838.00			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：无

24、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期未分配利润	602,787,247.24	565,478,580.44
调整后期初未分配利润	602,787,247.24	565,478,580.44
加：本期归属于母公司所有者的净利润	49,757,402.34	20,284,657.51
应付普通股股利		9,984,316.22
期末未分配利润	652,544,649.58	575,778,921.73

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。

25、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	192,874,225.70	150,294,516.86	129,677,189.74	48,408,328.69
合计	192,874,225.70	150,294,516.86	129,677,189.74	48,408,328.69

收入相关信息：

单位：元

合同分类	路桥收费	房地产开发	酒店	物业管理及其他	合计
其中：					
房地产开发		114,847,178.92			114,847,178.92
物业管理及其他				16,483,115.69	16,483,115.69
其中：					
长沙（含浏阳）		114,847,178.92		16,483,115.69	131,330,294.61
时点确认		114,847,178.92			114,847,178.92
时段确认				16,615,842.07	16,615,842.07
合计		114,847,178.92		16,483,115.69	131,330,294.61

与履约义务相关的信息：

公司的履约义务主要为尚未达到房地产销售合同约定的交付条件的项目的开发、按房地产销售合同约定交付日期完成竣工交付。

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 214,366,201.19 元，其中，118,036,340.75 元预计将于 2020 年度确认收入，77,979,335.70 元预计将于 2021 年度确认收入，18,350,524.74 元预计将于 2022 年度确认收入。

其他说明：

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

报告期内确认收入金额前五的项目信息：

单位：元

序号	项目名称	收入金额
1	浏阳财富新城房地产项目	114,847,178.92

说明：报告期内，公司在售的房地产项目仅有浏阳财富新城房地产项目。

26、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	190,751.09	429,395.77
教育费附加	136,212.18	306,585.86
房产税	3,123,247.42	3,421,372.45
土地使用税	1,158,732.57	959,539.16
印花税	10,278.64	114,662.87
土地增值税	1,000,000.00	
其他		45,059.07
合计	5,619,221.90	5,276,615.18

其他说明：无

27、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	3,663,931.09	3,761,133.01
折旧摊销	2,261,140.46	3,219,121.32
维修费及清洁费	269,381.95	180,384.82
招待费、差旅费及办公费	49,274.07	200,207.45
订房费	104,659.03	284,444.03
水电物业费	269,631.04	307,928.64
低值易耗品	234,211.97	203,644.22
营销推广费	514,803.14	2,377,604.32
其他	307,984.21	278,105.17
合计	7,675,016.96	10,812,572.98

其他说明：无

28、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	18,194,928.47	18,739,125.55
办公费及会议费	735,747.98	1,202,742.23
业务招待费及差旅费	73,189.59	278,170.24
水电物业费	1,443,351.10	2,447,336.86
折旧费	6,158,619.16	4,672,246.65
长期待摊费用及无形资产摊销	685,632.82	1,427,217.72
租赁费	3,380,359.62	3,615,464.90
维修费与保养费	908,296.12	971,820.74
汽车费	502,253.68	619,358.74
聘请中介机构费	2,122,548.98	1,317,145.74
其他	467,007.14	415,544.75
合计	34,671,934.66	35,706,174.12

其他说明：无

29、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出		13,457.52
减：利息收入	3,718,049.79	2,947,828.42
汇兑损失		
其他	80,014.63	144,488.49
合计	-3,638,035.16	-2,789,882.41

其他说明：无

30、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	550,094.73	541,747.17
代扣个人所得税手续费返还	15,525.00	3,416.95
小计	565,619.73	545,164.12

31、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	-682,285.57	-1,024,111.56
处置长期股权投资产生的投资收益	53,547,171.91	
合计	52,864,886.34	-1,024,111.56

其他说明：无

32、信用减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
其他应收款坏账损失	-1,983,152.97	-2,496,991.08
应收账款坏账损失	-30,562.23	-105,022.44
合计	-2,013,715.20	-2,602,013.52

其他说明：无

33、资产减值损失

□ 适用 √ 不适用

34、资产处置收益

单位：元

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
固定资产清理收入	57,312.00	
小计	57,312.00	

35、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		780.00	
递延收益转入	118,800.00	118,800.00	
其他	168,858.71	274,549.59	
合计	287,658.71	394,129.59	

计入当期损益的政府补助：

□ 适用 √ 不适用

36、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
非货币性资产交换损失		8,911.08	
对外捐赠		20,000.00	
其他	682.82	35,391.44	
合计	682.82	64,302.52	

其他说明：无

37、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	225,546.90	14,053,453.36
递延所得税费用	29,700.00	
合计	255,246.90	14,053,453.36

(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	50,012,649.24
按法定/适用税率计算的所得税费用	12,503,162.31
子公司适用不同税率的影响	25,455.67
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	504,624.11
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-155,903.80
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	594,130.20
其他	-13,216,221.59
所得税费用	255,246.90

其他说明：无

38、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	3,706,907.67	2,947,828.42
政府补助	266,845.23	532,716.95
解除限制的货币资金	37,510.07	
往来款	2,495,369.39	1,425,715.94
合计	6,506,632.36	4,906,261.31

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	72,834.04	144,488.49
销售费用中的付现费用	624,261.10	705,623.20
管理费用中的付现费用	3,941,589.65	4,021,589.37
受限的货币资金	1,699,301.71	58,992,226.30
其他往来	6,236,001.91	2,728,342.14
合计	12,573,988.41	66,592,269.50

支付的其他与经营活动有关的现金说明：无

39、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	49,757,402.34	15,458,793.93
加：资产减值准备	2,013,715.20	2,602,013.52
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	7,723,928.84	16,645,711.28
使用权资产折旧	5,136,896.20	4,626,655.48
无形资产摊销	9,138,987.86	9,138,987.86
长期待摊费用摊销	5,822,536.72	6,783,095.09
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）	-57,312.00	
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		8,131.08
财务费用（收益以“-”号填列）	-3,638,035.16	-2,789,882.41
投资损失（收益以“-”号填列）	-52,864,886.34	1,024,111.56
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	29,700.00	33,660.67
存货的减少（增加以“-”号填列）	24,310,382.67	-46,414,457.52
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-61,455,462.67	-75,226,663.01
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-301,655,793.97	104,887,046.29
其他	162,420,417.75	-58,992,226.30
经营活动产生的现金流量净额	-153,317,522.56	-22,215,022.48
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	182,549,296.09	407,038,214.86
减：现金的期初余额	344,825,636.19	468,672,138.35
现金及现金等价物净增加额	-162,276,340.10	-61,633,923.49

(2) 本期收到的处置子公司的现金净额

单位：元

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	24,232,575.00
其中：	--
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	10,692,760.86
其中：	--
其中：	--
处置子公司收到的现金净额	13,539,814.14

其他说明：无

(3) 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	182,549,296.09	344,825,636.19
其中：库存现金	436,010.94	313,040.90
可随时用于支付的银行存款	182,061,175.85	344,486,043.37
可随时用于支付的其他货币资金	52,109.30	26,551.92
三、期末现金及现金等价物余额	182,549,296.09	344,825,636.19

其他说明：无

40、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

41、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	10,885,614.62	农民工工资保证金监管账户、银行监管账户
合计	10,885,614.62	--

其他说明：无

42、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
增值税减免	354,907.20	其他收益	354,907.20
稳岗补贴	131,657.08	其他收益	131,657.08
合计	486,564.28		486,564.28

43、其他

 适用 不适用

八、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

- (1) 本期发生的非同一控制下企业合并 适用 不适用
- (2) 合并成本及商誉 适用 不适用
- (3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债 适用 不适用
- (4) 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失 适用 不适用

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在报告期内取得控制权的交易

 是 否

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

 适用 不适用

(6) 其他说明 适用 不适用

2、同一控制下企业合并

(1) 本期发生的同一控制下企业合并 适用 不适用(2) 合并成本 适用 不适用(3) 合并日被合并方资产、负债的账面价值 适用 不适用

3、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

单位：元

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
长沙湘江伍家岭桥有限公司	69,594,525.00	50.05%	股权转让	2020年4月21日	签订股权转让协议	46,001,380.84						

其他说明：无

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4、其他原因的合并范围变动 适用 不适用

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：无

5、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	
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、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2020年6月30日，本公司应收账款的88.55%(2019年12月31日：91.43%)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

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	41,337,858.46	41,337,858.46	41,337,858.46		
应付股利	28,527.26	28,527.26	28,527.26		
其他应付款	91,509,309.96	91,509,309.96	91,509,309.96		
小 计	132,875,695.68	132,875,695.68	132,875,695.68		

(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	0	0	0		
应付账款	122,920,095.40	122,920,095.40	122,920,095.40		
应付股利	28,527.26	28,527.26	28,527.26		
其他应付款	122,508,039.39	122,508,039.39	122,508,039.39		
小 计	245,456,662.05	245,456,662.05	245,456,662.05		

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、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所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附注在其他主体中的权益之说明。

3、其他关联方情况

适用 不适用

4、关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

适用 不适用

出售商品/提供劳务情况表

适用 不适用

(2) 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	湖南投资大厦 22 楼	530,276.22	462,264.16

本公司作为承租方：

适用 不适用

(3) 关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	1,356,600.00	1,821,400.00

(4) 其他关联交易

适用 不适用

5、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

适用 不适用

(2) 应付项目

适用 不适用

6、关联方承诺

适用 不适用

7、其他

适用 不适用

十二、股份支付

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

十三、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 2020 年 6 月 30 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 2020 年 6 月 30 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 适用 不适用

十四、资产负债表日后事项

- 1、重要的非调整事项 适用 不适用
- 2、利润分配情况 适用 不适用
- 3、销售退回 适用 不适用
- 4、其他资产负债表日后事项说明 适用 不适用

十五、其他重要事项

1、分部信息

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

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

(2) 报告分部的财务信息

单位：元

项目	路桥收费	酒店	房地产	物业及其他	分部间抵销	合计
主营业务收入	44,928,089.02	16,615,842.07	114,847,178.92	19,568,956.96	-3,085,841.27	192,874,225.70
主营业务成本	25,554,999.90	2,422,921.50	112,762,522.51	9,554,072.95		150,294,516.86
资产总额	3,072,539,377.58	93,015,176.59	665,379,794.30	546,952,924.34	-2,317,736,607.88	2,060,150,664.93
负债总额	1,362,696,873.19	120,902,613.71	547,714,944.60	407,614,333.86	-2,135,590,472.89	303,338,292.47

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

十六、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	17,701,107.37	98.92%			17,701,107.37	15,232,621.90	97.10%			15,232,621.90
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	192,717.50	1.08%	9,635.87	5.00%	183,081.63	454,665.19	2.90%	33,058.53	7.27%	421,606.66
其中：										
合计	17,893,824.87	100.00%	9,635.87	0.05%	17,884,189.00	15,687,287.09	100.00%	33,058.53	0.21%	15,654,228.56

按单项计提坏账准备：0 元

单位：元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
湖南省高速公路集团有限公司	17,701,107.37	0.00	0.00%	
合计	17,701,107.37	0.00	--	--

按单项计提坏账准备： 适用 不适用

按组合计提坏账准备：

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	192,717.50	9,635.87	5.00%
合计	192,717.50	9,635.87	--

确定该组合依据的说明：无

按组合计提坏账准备： 适用 不适用

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

按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
1 年以内（含 1 年）	17,893,824.87
合计	17,893,824.87

(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	其他	
单项计提坏账准备	0.00	0.00				0.00
按组合计提坏账准备	33,058.53		23,422.66			9,635.87
合计	33,058.53		23,422.66			9,635.87

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

 适用 不适用

(3) 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	17,701,107.37	98.92%	0.00
携程直采	126,099.73	0.70%	6,304.99
长沙市天心区碧霞足浴店	17,302.33	0.10%	865.12
湖南自然资源有限公司	10,365.00	0.06%	518.25
幸福人寿保险股份有限公司湖南省分公司	8,760.73	0.05%	438.04
合计	17,863,635.16	99.83%	

2、其他应收款

单位: 元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	814,738,308.02	652,289,692.38
合计	814,738,308.02	652,289,692.38

(1) 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
单项计提坏账准备	135,040,830.80	65,446,305.75
按组合计提坏账准备	704,510,770.33	611,640,470.04
合计	839,551,601.13	677,086,775.79

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)	
2020 年 1 月 1 日余额	23,612.74	113,389.31	24,660,081.36	24,797,083.41
2020 年 1 月 1 日余额在本期	—	—	—	—
--转入第三阶段		-817.00	817.00	0.00
本期计提	2,019,276.10		22,643.00	2,041,919.10
2020 年 6 月 30 日余额	2,042,888.84	112,572.31	24,683,541.36	26,839,002.51

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

 适用 不适用

按账龄披露

单位: 元

账龄	期末余额
1 年以内(含 1 年)	369,032,232.19
1 至 2 年	239,502,483.21
2 至 3 年	103,478,698.62
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	839,551,601.13

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	其他	
单项计提坏账准备	24,563,891.73	1,729,726.25				26,293,617.98
按组合计提坏账准备	233,191.68	312,192.85				545,384.53
合计	24,797,083.41	2,041,919.10				26,839,002.51

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
湖南现代投资置业发展有限公司	内部往来	347,492,512.41	其中账龄 1 年以内为 22,7659,955.00 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。	41.39%	
湖南浏阳河城镇建设发展有限公司	内部往来	317,139,633.95	其中账龄 1 年以内为 7,0376,302.75 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。	37.78%	
长沙市城市建设投资开发集团有限公司	项目转让款	69,594,525.00	1 年以内	8.29%	1,729,726.25
长沙市财政局	项目转让款	48,546,305.75	3-4 年	5.78%	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	2.01%	10,000,000.00
合计	--	799,672,977.11	--	95.25%	26,293,617.98

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	182,118,100.00		182,118,100.00	251,712,628.66		251,712,628.66
对联营、合营企业投资				14,121,491.96		14,121,491.96
合计	182,118,100.00		182,118,100.00	265,834,120.62		265,834,120.62

(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	251,712,628.66		69,594,528.66			182,118,100.00	

(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		
一、合营企业										
二、联营企业										
长沙湘江五一路桥有限公司	14,121,491.96		-13,439,206.39	-682,285.57						0.00
小计	14,121,491.96		-13,439,206.39	-682,285.57						0.00
合计	14,121,491.96		-13,439,206.39	-682,285.57						

(3) 其他说明

□ 适用 √ 不适用

4、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	55,731,272.11	27,232,267.66	136,485,967.11	37,979,613.55
合计	55,731,272.11	27,232,267.66	136,485,967.11	37,979,613.55

收入相关信息：

单位：元

合同分类	分部 1	分部 2	合计
商品类型			
其中：			
路桥收费	44,928,089.02		44,928,089.02
酒店	10,803,183.09		10,803,183.09
合计	55,731,272.11		55,731,272.11

与履约义务相关的信息：母公司本期收入为酒店服务及路桥收费收入。

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 0.00 元，其中，元预计将于年度确认收入，元预计将于年度确认收入，元预计将于年度确认收入。

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
权益法核算的长期股权投资收益	-682,285.57	-1,024,111.56
处置长期股权投资产生的投资收益	10,793,364.95	
合计	10,111,079.38	-1,024,111.56

6、其他 适用 不适用

十七、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	52,922,198.34	
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）	565,619.73	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	286,975.89	
减：所得税影响额	227,476.91	
合计	53,547,317.05	--

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

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	2.87%	0.100	0.100
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-0.22%	-0.008	-0.008

3、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

适用 不适用

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

4、其他 适用 不适用

第十二节 备查文件目录

- 一、载有董事长签名的半年度报告正本；
- 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、报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。
- 四、以上备查文件的备置地点：公司董事会办公室、深圳证券交易所。

董事长： 刘林平

湖南投资集团股份有限公司

二〇二〇年八月二十七日