



湖南投资集团股份有限公司

2020 年年度报告

2021-016

2021 年 04 月

第一节 重要提示、目录和释义

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

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

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

本年度报告涉及未来计划等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺。

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

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

目录

第一节 重要提示、目录和释义.....	2
第二节 公司简介和主要财务指标.....	5
第三节 公司业务概要.....	10
第四节 经营情况讨论与分析.....	12
第五节 重要事项.....	34
第六节 股份变动及股东情况.....	47
第七节 优先股相关情况.....	51
第八节 可转换公司债券相关情况.....	52
第九节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	52
第十节 公司治理.....	58
第十一节 公司债券相关情况.....	67
第十二节 财务报告.....	68
第十三节 备查文件目录.....	140

释义

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

股票简称	湖南投资	股票代码	000548
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	湖南投资集团股份有限公司		
公司的中文简称	湖南投资		
公司的外文名称（如有）	HUNAN INVESTMENT GROUP CO., LTD.		
公司的外文名称缩写（如有）	HIG		
公司的法定代表人	刘林平		
注册地址	长沙市芙蓉中路 508 号之三君逸康年大酒店 12 楼		
注册地址的邮政编码	410015		
办公地址	长沙市芙蓉区五一大道 447 号湖南投资大厦 21 楼		
办公地址的邮政编码	410005		
公司网址	www.hntz.com.cn		
电子信箱	hntz0548@126.com		

二、联系人和联系方式

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

三、信息披露及备置地点

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

四、注册变更情况

组织机构代码	91430000183783561L（统一社会信用代码）
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	<p>1.湖南投资前身为长沙中意集团股份有限公司，是经湖南省人民政府办公厅湘政办[1992]328号文批准，由中意电器集团公司长沙电冰箱厂独家发起并于1992年11月8日成立的股份有限公司。1993年12月20日，经湖南省人民政府湘政办函[1993]112号文和中国证券监督管理委员会证监发审字[1993]57号文批准，长沙中意集团股份有限公司首次公开发行人民币普通股并于深圳证券市场上市，证券简称“湘中意A”，公司主营业务为家电的制造与销售。</p> <p>2.1998年，经湖南省人民政府湘政函[1998]18号文及湖南省证券监督管理委员会湘证监字[1998]08号文批准，长沙市国有资产管理局将其持有的长沙中意集团股份有限公司131,877,200股（占总股本的45.38%）国家股无偿划拨给环路公司；经湖南省人民政府湘政函[1998]57号文批准，环路公司对长沙中意集团股份有限公司实施资产重组，公司的主营业务变更为城市基础设施的建设与开发。</p>
历次控股股东的变更情况（如有）	<p>1. 湖南投资前身为长沙中意集团股份有限公司，是经湖南省人民政府办公厅湘政办[1992]328号文批准，由中意电器集团公司长沙电冰箱厂独家发起并于1992年12月成立的股份有限公司。1993年，经湖南省人民政府湘政办函[1993]112号文和中国证券监督管理委员会证监发审字[1993]57号文批准，长沙中意集团股份有限公司首次公开发行人民币普通股并于深圳证券市场上市，证券简称“湘中意A”，总股本为187,870,000股。公司控股股东为长沙市国有资产管理局，持股数为121,870,000股。</p> <p>2. 1993年11月30日，经长沙市人民政府批准，长沙市国有资产管理局将其持有公司股份中的25,000,000股公司股份进行转让，其中：4,700,000股转让给长沙市国有资产经营公司，股份性质为国有法人股；20,300,000股分别转让给深圳宇华实业股份有限公司、深圳宝安电子研究所、吉林省九州开发公司、太原兆和投资发展有限公司、深圳安信投资发展公司、威海经济技术开发区国际合作公司、深圳康佳电子股份有限公司、北京雪花集团公司和哈尔滨市竞有经济贸易开发公司等股东，股份性质为社会法人股。本次转让后，公司总股本为187,870,000股，公司控股股东仍为长沙市国有资产管理局，持股数为96,870,000股。</p> <p>3. 1994年4月21日，公司实施利润分配，社会公众股每10股送2股，非流通股每10股派2.00元。本次利润分配后，公司总股本为201,070,000股，公司控股股东仍为长沙市国有资产管理局，持股数为96,870,000股。</p> <p>4. 1994年，经长沙市国有管理资产局确认，吉林省九州开发公司、太原兆和投资发展有限公司、深圳宇华实业股份有限公司、哈尔滨竞有经济贸易开发公司等股东将持有的14,300,000股公司股份转让给长沙市国有资产经营公司，长沙市国有资产经营公司因此合计持有19,000,000股公司股份，股份性质为国有法人股。本次转让后，公司总股本为201,070,000股，公司控股股东仍为长沙市国有资产管理局，持股数为96,870,000股。</p> <p>5. 1994年12月13日至1995年1月30日，经湖南省证券监督管理委员会湘证监字[1994]05号文批准，公司前身——长沙中意集团股份有限公司按10:2比例向全体股东配售股份，配股价格为3.77元/股。本次配股实际配售22,474,653股，其中：国家股股东认购4,574,000股，非流通股股东转配1,844,247股，社会公众股股东认购16,056,406股。本次配股后，公司总股本为223,544,653股，公司控股股东仍为长沙市国有资产管理局，持股数为101,444,000股。</p>

6. 1996 年 9 月 27 日，公司实施资本公积金转增股本，每 10 股转增 3 股。本次资本公积金转增股本后，公司总股本为 290,608,048 股，公司控股股东仍为长沙市国有资产管理局，持股数为 131,877,200 股。

7. 1998 年 3 月 16 日，经湖南省人民政府湘政函[1998]18 号文及湖南省证券监督管理委员会湘证监字[1998]08 号文批准，长沙市国有资产管理局将其持有的 131,877,200 股（占总股本的 45.38%）公司股份无偿划拨给环路集团。经湖南省人民政府湘政函[1998]57 号文批准，环路集团对长沙中意集团股份有限公司实施资产重组。本次资产重组后，公司总股本为 290,608,048 股，环路集团成为本公司控股股东，持股数为 131,877,200 股。

8. 2001 年 3 月 30 日至 2001 年 4 月 4 日，经中国证券监督管理委员会证监公司字[2001]37 号文核准，公司增发人民币普通股 50,000,000 股，发行价格为 10.15 元/股。本次增发后，公司总股本为 340,608,048 股，公司控股股东仍为环路集团，持股数为 131,877,200 股。

9. 2001 年 8 月，长沙市国有资产经营公司将其持有的 24,700,000 股（占总股本的 8.50%）公司股份无偿划转给环路集团。本次划转后，公司总股本为 340,608,048 股，公司控股股东仍为环路集团，持股数为 156,577,200 股。

10. 2003 年，由于原长沙中意集团股份有限公司欠广州万宝冷机货款案败诉，环路公司持有公司股份中的 5,255,060 股公司股份被广州市中级人民法院冻结并拍卖，深圳市泉来实业有限公司以 1.24 元/股的价格购得上述股份。本次股份变动后，公司总股本为 340,608,048 股，控股股东仍为环路集团，持股数为 151,322,140 股。

11. 2006 年 8 月 18 日，公司实施股权分置改革，公司以流通股份 176,230,848 股为基数，以截至 2005 年 12 月 31 日经审计的资本公积金，向本次股权分置改革方案实施股权登记日登记在册的全体流通股股东转增 158,607,763 股，即每持有 10 股流通股份的流通股股东可获得 9 股的转增股份，相当于流通股股东每持有 10 股获送 2.96 股的对价股份。本公司股权分置改革后，公司总股本由原 340,608,048 股增加到 499,215,811 股，控股股东仍为环路集团，持股数为 151,322,140 股。

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

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

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用 不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用 不适用

六、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

 是 否

	2020 年	2019 年	本年比上年增减	2018 年
营业收入（元）	436,041,746.35	287,803,668.26	51.51%	298,670,363.28
归属于上市公司股东的净利润（元）	86,851,488.68	55,355,583.88	56.90%	40,242,355.88
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	28,917,554.76	54,510,087.94	-46.95%	39,822,806.47
经营活动产生的现金流量净额（元）	-121,325,974.78	-68,901,283.52		65,063,935.17
基本每股收益（元/股）	0.17	0.11	54.55%	0.08
稀释每股收益（元/股）	0.17	0.11	54.55%	0.08
加权平均净资产收益率	4.96%	3.29%	1.67%	2.44%
	2020 年末	2019 年末	本年末比上年末增减	2018 年末
总资产（元）	2,263,688,970.09	2,278,399,861.66	-0.65%	2,132,242,442.76
归属于上市公司股东的净资产（元）	1,793,906,458.80	1,707,054,970.12	5.09%	1,661,683,702.46

公司最近三个会计年度扣除非经常性损益前后净利润孰低者均为负值，且最近一年审计报告显示公司持续经营能力存在不确定性 是 否

扣除非经常损益前后的净利润孰低者为负值 是 否

七、境内外会计准则下会计数据差异

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

 适用 不适用

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

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

 适用 不适用

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

八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	27,172,783.27	165,701,442.43	108,863,052.49	134,304,468.16
归属于上市公司股东的净利润	-14,914,718.34	64,672,120.68	21,872,468.75	15,221,617.59
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-15,420,956.33	11,631,041.62	21,028,144.28	11,679,325.19
经营活动产生的现金流量净额	-118,524,437.04	-34,793,085.52	8,748,986.02	23,242,561.76

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

九、非经常性损益项目及金额

 适用 不适用

单位：元

项目	2020 年金额	2019 年金额	2018 年金额	说明
非流动资产处置损益 (包括已计提资产减值准备的冲销部分)	56,846,409.56	25,691.73	300.00	公司转让伍家岭桥公司和五一路桥公司股权给长沙城投, 确认股权转让投资收益 5,679 万元
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)	444,863.47	788,881.99	480,916.57	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	735,718.97	329,692.15	33,257.53	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	106,599.17			
减: 所得税影响额	202,054.85	290,029.00	74,972.19	
少数股东权益影响额(税后)	-2,397.60	8,740.93	19,952.50	
合计	57,933,933.92	845,495.94	419,549.41	--

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

 适用 不适用

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，是公司经营收入主要来源之一。

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、浏阳财富新城房地产项目的销售收入，较大程度上提升了公司总体收入水平。房地产收入是公司当期经营收入的主要来源之一。

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	联营企业股权转让
固定资产	处置子公司后合并范围变化
其他流动资产	房地产项目清算后预缴税费转出

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，公司通过调整结构、优化产业、明晰主业、规范经营等采取一系列措施，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，法人治理结构健全，公司治理体系不断完善，治理能力和水平不断提升，形成了科学有效的职责分工和制衡机制。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，提出了实施“稳、进、拓、引、合、严”六字战略，制定了“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，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、经理层为主体架构的法人治理结构，制定了各层级议事规则。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。公司总部设立职能部门14个，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。路桥收费板块经营稳定，酒店经营板块品牌形象稳固，房地产开发板块扎实推进，现代物业管理板块盈利能力提升。

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，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，公司坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，在市委、市政府的坚强领导下，认真贯彻习近平总书记考察湖南重要讲话精神，统筹推进疫情防控和生产经营，统筹发展与安全，全面完成了年度经营目标任务。

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

中央经济工作会议指出，要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，全面落实因城施策，稳地价、稳房价、稳预期的长效管理调控机制，促进房地产市场平稳健康发展。

2020年，长沙始终保持房地产调控目标不动摇、力度不放松，精准落实长效机制方案，保持调控政策的稳定性、持续性，较好地实现了“稳地价、稳房价、稳预期”目标。1月15日，长沙住房公积金管理中心发布《关于调整住房公积金业务政策的通知》，对住房公积金业务政策进行调整，简化既有住宅增设电梯提取审批材料；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长沙市缴纳住房公积金。2月14日，湖南省直单位住房公积金管理中心印发《关于应对新冠肺炎疫情调整住房公积金部分政策的通知》，对于在疫情防控期间不能正常偿还住房公积金贷款的（包括疫情防控一线人员、感染新冠肺炎住院治疗人员、需要隔离人员等），不作逾期处理、不计罚息。3月17日，湖南省住房和城乡建设厅下发了《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》（“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，加大住房保障力度，实施住房公积金阶段性扶持政策等九方面，有序推动企业和项目开复工。4月28日，为全面落实党中央、国务院关于稳就业工作的决策部署，出台16项措施。5月28日，长沙住房公积金管理中心发布《长沙住房公积金个人住房贷款管理办法》，借款人购买、建造、翻建、大修自住房后申请贷款的时间，由贷款申请前2年内调整为1年内。借款人月偿还贷款本息额与借款人及其配偶月工资收入之比，由不得超过55%调整为不得超过50%。借款人当前有其他贷款的，合并纳入月还贷本息测算。长沙需配套建设租赁住房的商住经营性用地，采取“限地价/溢价+竞自持面积+摇号”方式组织网上挂牌出让。土地限价地块达到最高限价，不限价地块溢价率达到30%时停止竞价。自持起始日为取得不动产权证之日起，住宅性所租赁住房需

自持运营满10年，商业性质租赁住房需自持运营满5年，期满后可向房产交易主管部门申请，经批准后可按市场价格上市销售。11月25日，获得长沙市政府的正式批复，房产证上标注有“70/90”字样的一房两证的房子，在买卖交易的时候，直接认定为一套房。如果房产证上没有标注“70/90”字样，则必须要符合5个条件，才能认定为一套房。即开发商交付时即为一套房；房屋为2006年5月至2016年期间规划建设；同一层有墙体相连的2套（或3套）住宅；不动产登记权利人为同一人或权利人之间为配偶、父母子女关系；每套住宅的面积均在90平方米以下，总面积不超过180平米，误差在3%以内。

自2017年以来，长沙把落实“房住不炒”要求作为树牢“四个意识”、践行“两个维护”的具体检验，始终保持房地产调控目标不动摇、力度不放松，精准落实长效机制方案，保持调控政策的稳定性、持续性，实现了“稳地价、稳房价、稳预期”的调控目标，建立了房地产平稳健康发展的长效机制。2020年，虽有疫情影响，但长沙房地产市场供求平稳、量价平稳。

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和销售为主。

(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。

2020年是长沙执行“限价地”政策的第三年，长沙楼市进入了一个相对平稳阶段。数据显示：2020年长沙市土地一级市场总计挂牌供应681宗土地，总出让面积约为2952.45万平方米，环比增长11%；总建筑面积约为6343.66万平方米，环比增长7%。2020年全市土地一级市场总计挂牌成交615宗土地，总出让面积约为2667.4万平方米，环比增长11%；总成交建筑面积约为5574.65万平方米，环比增长5%。全市新建商品房市场方面，为改善市场供不应求的状态，2018年市场供应持续放量，供应2878万方达历史峰值，2019年供应量高位下滑；2020年长沙市新建商品房供应量重回上升通道，供应量仅次于2018年，供应2749万方，同比增长3.11%。2020年内六区+长沙县新建商品房供应2393万方，同比增长4.18%，为过去五年的最高值。成交方面，年初受疫情影响，成交量跌至谷底，复工复产后楼市迅速复苏，成交水平回归正常甚至是优于去年同期，全年长沙市新建商品房成交2412万方，同比增长5.79%。全年内

六区+长沙县新建商品房成交2078万方，同比增长8.12%，增长幅度高于全市成交量增幅。新建商品住宅供销比方面，过去四年，长沙市新建商品住宅供销比总体呈上升趋势，市场由严重供不应求的态势逐步扭转为稍稍供过于求。2020年长沙市新建商品住宅供销比回落，供销比为1.11，住宅的供应和销售处在比较合理的状态。

浏阳财富新城房地产项目位于长沙-浏阳市，暂未纳入限售区域。截至报告期末，该项目商品房累计销售341套，报告期内尾盘销售住宅8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204个。

广荣福第房地产项目位于长沙县榔梨街道，该项目已于2020年10月9日开工，目前正处于项目建设期。

广润福园房地产项目位于长沙市开福区，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，先后成功运作发五合垸、汇富中心、中意花苑、梦泽园、江岸景苑、湖南投资大厦等房地产项目，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。浏阳财富新城房地产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。

对于长沙而言，平稳发展依然是主旋律。就全国范围看，长沙是房地产调控的典范。2020年长沙房地产市场先抑后扬、健康平稳。38.73%的商品住宅置业者选择120—144m²户型；从住宅成交单价分析，超过35%的置业者选择10000元/m²以上房源。从2019年以来长沙楼市的政策变化来看，2021年出现重大调整的概率较小。就房价来看，价格水平将继续稳中有升，但上涨幅度收窄。与此同时，2021年房地产市场将进一步向买方市场转变，住宅去化周期仍位于合理区间的态势不变。面对复杂多变的市场环境，公司一方面将加快竣工项目的资金回笼和竣工结算；另一方面将积极推进房地产项目建设，重点抓好广荣福第房地产项目和广润福园房地产项目的开发建设。

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m ²)	总建筑面积 (万m ²)	剩余可开发建筑面积 (万m ²)
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	100.00%	2020 年 10 月 09 日	前期筹备	8.57%	23753	53108			24,825.22	35,400,810
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	商住	100.00%	2017 年 03 月 19 日	在建	95.00%	30760.83	152558.56	108655.24	152558.56	102,917.69	73,342.77

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	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	商住	100%	152558.56	152558.56	62488.09	20220.09	8,267.45	62488.09	20220.09	19,714.10

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	28520.00	91.00%
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

请查阅本节之“九、公司未来发展的展望”。

向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

 适用 不适用

经公司 2020 年度第 5 次董事会会议审议批准，同意公司全资子公司浏河公司为满足房地产业务的需要，按照银行相关政策和房地产开发商业惯例，为购房客户银行按揭贷款提供阶段性担保，担保期限自贷款发放之日起至银行取得抵押房产的他项权证止。截至 2020 年 12 月 31 日，浏河公司为购房客户提供阶段性担保的余额为人民币 39.71 万元，在董事会授权额度 1 千万元的额度内。

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

1、概述

报告期内，公司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年度，公司实现营业收入43,604.17万元，同比增加51.51%；营业总成本 38,708.05万元，同比增加85.39%；税金及附加3,943.13 万元，同比上升285.64%；利润总额10,588.53万元，同比增长46.07%；归属于母公司所有者的净利润 8,685.15万元，同比上升56.90%；每股收益 0.17 元，同比上升54.55%；加权平均净资产收益率4.96%，同比增长1.67%。

(1) 本期营业收入同比增长的主要原因系浏阳财富新城房地产项目实现销售收入1.8亿元；

(2) 本期营业总成本同比增加的主要原因系浏阳财富新城房地产项目已销售面积成本结转；

(3) 本期税金附加同比增加的主要原因系湖南投资大厦项目土增清算后土地增值税从预缴转为税金及附加；

(4) 本期利润总额、归属于母公司所有者的净利润、每股收益和加权平均净资产收益率同比增长的主要原因均系转让伍家岭桥及五一路桥公司股权收益。

2、收入与成本

(1) 营业收入构成

单位：元

	2020 年		2019 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	436,041,746.35	100%	287,803,668.26	100%	51.51%
分行业					
路桥	169,072,627.28	38.78%	200,902,522.76	69.81%	-15.84%
酒店	42,480,401.21	9.74%	51,575,760.20	17.92%	-17.63%
房地产	204,782,635.49	46.96%	19,937,532.55	6.93%	927.12%
物业及其他	19,706,082.37	4.52%	15,387,852.75	5.35%	28.06%
分产品					
路桥	169,072,627.28	38.78%	200,902,522.76	69.81%	-15.84%
酒店	42,480,401.21	9.74%	51,575,760.20	17.92%	-17.63%
房地产	204,782,635.49	46.96%	19,937,532.55	6.93%	927.12%
物业及其他	19,706,082.37	4.52%	15,387,852.75	5.35%	28.06%
分地区					
湖南地区	436,041,746.35	100.00%	287,803,668.26	100.00%	51.51%

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

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
路桥	169,072,627.28	78,777,751.47	53.41%	-15.84%	-6.75%	-4.54%
酒店	42,480,401.21	22,222,570.17	47.69%	-17.63%	284.20%	-41.10%
房地产	204,782,635.49	169,722,152.43	17.12%	927.12%	1,339.52%	-34.39%
分产品						
路桥	169,072,627.28	78,777,751.47	53.41%	-15.84%	-6.75%	-4.54%
酒店	42,480,401.21	22,222,570.17	47.69%	-17.63%	284.20%	-41.10%
房地产	204,782,635.49	169,722,152.43	17.12%	927.12%	1,339.52%	-34.39%
分地区						
湖南长沙地区	436,041,746.35	280,211,245.45	35.74%	51.51%	153.32%	-25.83%

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酒店本年度毛利率低于上年同期41.1%的原因系：

因执行新收入准则，酒店折旧人工等原进入管理费用或销售费用中支出项需计到营业成本项。

②房地产毛利率低于上年同期34.39%的原因系：

本期房地产开发产品全部系浏阳财富新城房地产项目，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月累计向浏阳市人民政府支付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提前终止双方合作开发浏阳河中路项目土地的合同。

2016年2月，湖南投资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》协议书，协议约定：采用浏阳市人民政府返还2亿元现金和异地供地相结合的方式解决。

受供地地块的主要挂牌条件约束：提供的被拆迁户产权调换房源即20197.29平方米由浏阳市建设集团有限公司以2,800元/平方米的价格回购，超出应安置面积20平方米以内（含20平方米）由拆迁户以2,800元/平方米购买；20平方米-40平方米（含40平方米）由拆迁户以市场价格的九二折购买；40平方米以上由拆迁户以市场价的九八折购买，剩余的一层门面590.95平方米和住宅1613.36平方米由公司无偿提供。拆迁户共选房28800.55平方米。

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。据此住宅成本加上拆迁房的分摊成本与在售的住宅收入基本持平。

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

(3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入 是 否

(4) 公司已签订的重大销售合同截至本报告期的履行情况 适用 不适用

(5) 营业成本构成
行业分类

单位：元

行业分类	项目	2020年		2019年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
路 桥	路桥收费	78,777,751.47	28.11%	84,478,682.78	76.37%	-48.26%
酒 店	酒店经营	22,222,570.17	7.93%	5,784,103.89	5.23%	2.70%
房 地 产	房 地 产	169,722,152.43	60.57%	11,790,184.29	10.66%	49.91%
物业及其他	物业及其他	9,488,771.38	3.39%	8,562,289.46	7.74%	-4.35%

说明

路桥占营业成本比重降低而房地产占营业成本比重上升的原因系：本年度营业成本中有浏阳财富新城项目房地产销售结转成本，上年无此项成本。

(6) 报告期内合并范围是否发生变动 是 否

根据公司2020年度第2次董事会会议决议和公司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。伍家岭桥公司已完成了工商登记变更手续，不再纳入公司合并报表范围。

(7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

(8) 主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	10,989,759.69
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	2.52%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	0.00%

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额 (元)	占年度销售总额比例
1	客户一	2,930,142.87	0.67%
2	客户二	2,428,959.75	0.56%
3	客户三	2,368,167.78	0.54%
4	客户四	1,788,405.48	0.41%
5	客户五	1,474,083.81	0.34%
合计	--	10,989,759.69	2.52%

主要客户其他情况说明

 适用 不适用

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额 (元)	3,696,555.39
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	28.44%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	0.00%

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额 (元)	占年度采购总额比例
1	供应商一	1,980,938.63	15.24%
2	供应商二	675,635.17	5.20%
3	供应商三	442,337.77	3.40%
4	供应商四	320,252.85	2.46%
5	供应商五	277,390.97	2.13%
合计	--	3,696,555.39	28.44%

主要供应商其他情况说明

 适用 不适用

3、费用

单位：元

	2020 年	2019 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	10,338,036.41	21,550,650.38	-52.03%	上年同期浏阳财富新城项目预售期间发生销售费用高于本期。
管理费用	61,467,169.63	72,873,088.00	-15.65%	
财务费用	-4,367,294.14	-6,475,776.18		

4、研发投入

 适用 不适用

5、现金流

单位：元

项目	2020 年	2019 年	同比增减
经营活动现金流入小计	320,127,281.58	529,874,029.38	-39.58%
经营活动现金流出小计	441,453,256.36	598,775,312.90	-26.27%
经营活动产生的现金流量净额	-121,325,974.78	-68,901,283.52	
投资活动现金流入小计	83,304,903.54	69,614.08	119,566.74%
投资活动现金流出小计	43,265,790.36	44,017,040.98	-1.71%
投资活动产生的现金流量净额	40,039,113.18	-43,947,426.90	
筹资活动现金流入小计	150,000,000.00		
筹资活动现金流出小计	1,069,375.00	10,997,791.74	-90.28%
筹资活动产生的现金流量净额	148,930,625.00	-10,997,791.74	
现金及现金等价物净增加额	67,643,763.40	-123,846,502.16	

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

√ 适用 □ 不适用

经营活动产生的现金流量净额减少的原因系：(1)上年同期浏阳财富新城房地产项目收到预售房款2.3亿元，本期仅2,700万元；(2)受新冠肺炎疫情影响，路桥收费及酒店收入受到影响。

投资活动产生的现金流量净额增加的原因系：本期收回股权投资及处置子公司收到现金8,300万元；

筹资活动产生的现金流量净额增加的原因系：本期获得银行贷款1.5亿元。

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

□ 适用 √ 不适用

三、非主营业务分析

√ 适用 □ 不适用

单位：元

	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
投资收益	56,112,463.88	52.99%	转让伍家岭桥公司及五一路桥公司股权收益	否
公允价值变动损益	—	—	—	—
资产减值	—	—	—	—
营业外收入	—	—	—	—
营业外支出	—	—	—	—

四、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

公司 2020 年起首次执行新收入准则或新租赁准则且调整执行当年年初财务报表相关项目

√ 适用 □ 不适用

单位：元

	2020 年末		2020 年初		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	412,934,140.71	18.24%	354,049,459.17	15.54%	2.70%	
应收账款	18,167,729.69	0.80%	16,543,347.22	0.73%	0.07%	
存货	731,724,806.02	32.32%	672,336,462.43	29.51%	2.81%	
投资性房地产	382,050,063.72	16.88%	403,945,520.26	17.73%	-0.85%	
长期股权投资			14,121,491.96	0.62%	-0.62%	
固定资产	219,925,735.75	9.72%	269,046,502.22	11.81%	-2.09%	
在建工程	2,213,763.00	0.10%			0.10%	
短期借款	150,181,250.00	6.63%			6.63%	

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

单位：元

项 目	期末账面价值	受限原因
货币资金	464,741.12	主要系住房按揭贷款保证金、政府平台采购保证金和单用途商业预付卡预收资金存管资金
存 货	50,936,558.95	已办理最高额抵押，但尚未申请银行借款
合 计	50,936,558.95	--

五、投资状况

1、总体情况

 适用 不适用

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
174,935,293.72	210,573,660.02	-16.92%

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)
浏阳财富新城房地产项目	自建	否	房地产	152,589,981.21	733,427,709.80	自筹	95.00%		-7,169,708.49	原因见第四节“二、主营业务分析”“2. 收入与成本”“(3) 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	883,756.31	132,404,025.80	自筹	100.00%			该维修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	21,461,556.20	35,400,810.00	自筹	14.26%			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	--	--	--	174,935,293.72	901,232,545.60	--	--	0.00	-7,169,708.49	--	--	--

4、非股权投资项目进度说明

(1) 浏阳财富新城房地产项目：截至报告期末，项目建设均完成竣工备案；4号栋、5号栋、6号栋住宅累计销售341套，办理交房229套，销售I区和II区地下车位204个；向回迁户交付1号栋和2号栋的安置房累计住宅164套、门面5套；收回拆迁回购款1,000万元、棚户区改造资金115万元，累计共收回城投款项6,180万元；已办理完毕2号栋和7号栋栋证，目前正在办理1号栋和3号栋栋证。

(2) **绕南高速路面专项维修项目**：截至报告期末，绕南高速已完成路面专项维修的全部工作，路面专项维修项目累计投资1.32亿元，工程进度为100%。

(3) **广荣福第房地产项目**：截至报告期末，该项目已取得截至报告期末，该项目已取得《不动产权证》《建设工程规划许可证》《建设用地规划许可证》和《筑工程施工许可证》；完成基坑土石方外运及基坑支护相关工作。

5、金融资产投资

(1) 证券投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在证券投资。

(2) 衍生品投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

6、募集资金使用情况

适用 不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

六、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

适用 不适用

公司报告期末未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

√ 适用 □ 不适用

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	与交易对方的关联关系	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	65.34%	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	17,078,886.69	11,729,587.89	16,828,239.96	6,427,898.22	6,217,013.88
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	32,861,076.81	29,880,760.21	3,086,076.18	680,957.68	680,957.72
长沙君逸物业管理有限公司	子公司	承担二级物业管理	1,000,000	6,351,786.34	2,612,807.75	2,965,097.24	243,127.39	243,127.39
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	431,473,916.41	81,321,416.66	25,368,998.72	-13,157,615.08	-19,122,160.42

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	62,396,442.50	30,014,456.16		-3,264,466.05	-3,264,466.05
湖南君逸酒店管理集团有限公司	子公司	酒店业投资管理	3,000,000	5,720,221.88	5,720,221.88		-19.32	-19.32
湖南君逸山水大酒店有限公司	子公司	酒店经营	2,000,000	5,235,115.44	-9,775,968.73	15,791,132.33	-2,143,731.84	-2,139,799.33
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	674,927,860.81	92,830,291.51	180,897,671.05	3,984,521.83	3,063,448.22

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	根据公司 2020 年度第 2 次董事会会议决议和公司 2019 年年度股东大会会议决议，公司向长沙城投转让其所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。伍家岭桥公司已于 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 46,001,380.84 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其所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。五一路桥公司已于 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 10,793,368.61 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、公司未来发展的展望

1、行业格局和趋势

(1) 路桥

疫情显著降低了居民对公共交通的需求，居民偏好选择私家车出行，高速公路车流量随之增长。至2020年5月，高速公路车流量已恢复到疫情前水平，汽车保有量也在同步增长。

《长沙市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》（草案）（以下简称《纲要》）指出，长沙战略地位将日益凸显，“一带一路”、“一带一部”、中部地区崛起、长江经济带、粤港澳大湾区等多重政策红利叠加，承东启西、连南接北的区位优势更加突出，长株潭一体化加速推进。《纲要》指出，长沙将积极对接国家区域协调发展战略，在交通、产业、民生等领域开展务实合作，提升与长江经济带其他城市交通基础设施通达程度，构建长沙-岳阳-咸宁-武汉-黄石-九江-南昌-宜春的复合环形快速通道。明确树立湘赣边省际合作典范，加快区域内高速公路连通对接。一系列战略规划的实施将有利于交通行业的发展，带动车流量的增长。

公司旗下的绕南高速作为湖南省乃至全国交通网络的重要组成部分，在过境车辆分流、缓解市区交通压力等方面发挥着重要作用。联网收费、取消省界收费站后，公司积极协同交警部门开展联勤联动，优化绕城高速路网引流，切实发挥长沙快速干道的重要作用。省交通顽瘴痼疾集中整治点绕南高速大托收费站改扩建圆满完成，由“2进3出”5车道拓宽为“4进6出”10车道，有效疏导了长沙城南片区交通循环。

(2) 酒店

中国旅游研究院发布《中国旅游经济蓝皮书（NO.13）》系列成果，预计2021年全国国内旅游人数41亿人次，国内旅游收入3.3万亿元，同比分别比上年增长42%、48%，即旅游人次有望恢复到2019年的约70%，旅游收入有望恢复到2019年的约50%。从2020年四个季度的国内旅游来看，旅游人数同比降幅由83%逐季收窄至32%，随着国内疫情防控和疫苗接种范围不断扩大，旅游市场有序恢复，带动酒店需求持续复苏。

随着疫情防控的向好，各类商务活动逐步恢复，酒店行业业绩也相应逐步回暖。根据湖南省旅游饭店协会发布的统计分析报告，2020年，得益于湖南省在全国率先推动复工复产并开展系列推动文旅产业复苏的活动，文旅企业呈现较好的复苏态势。2020年湖南省接待游客6.7亿人次，恢复到2019年的80%；实现旅游收入7,410亿元，恢复到同期的77%。8月份湖南省接待游客量在全国率先转正并同比增长3.2%，无论是旅游人数还是旅游总收入的恢复都居于全国前列。旅游市场的回暖一定程度上推动了酒店市场的业绩回升。

长沙连续13年蝉联中国最具幸福感城市，随着内需市场持续扩大，具有长沙特色的夜间经济、网红经济等消费新模式新业态全面发展，实体经济消费提质升级，居民消费潜力充分释放，强大内需市场将成为经济发展新引擎。国庆中秋长假期间，湖南省纳入监测的149家住宿单位接待住宿游客20.47万人，同比增长4.93%，实现营业收入8,303.9万元，同比增长14.74%，床位累计出租率达78.04%。长沙市委、市政府致力于发展商务会展业，构建会展产业、配套产业、衍生产业三大层次为支撑的“大会展”产业体系，大力推动“国内外中高端会议目的地”长沙名片建设，以及创建国家级旅游休闲城市，加快推进湘赣边区域合作示范区建设，建设区域性国际消费中心、将长沙打造成为“消费之都”“时尚之都”“快乐之都”等发展规划，都将有利于激发消费潜力，提升消费集聚辐射带动能力，促进酒店业的发展。

公司旗下君逸康年和君逸山水两家四星级酒店，通过多年深耕市场，形成了较为成熟的管理体系和管理模式，建立了较为忠实的客户群，在业内树立了良好的“君逸”品牌形象。作为长沙市落实疫情防控要求、较早复工开市的酒店之一，公司酒店的服务和管理能力得到了较广泛认可。君逸康年获得中国酒店业优质服务酒店奖称号，君逸山水首次开展自营餐饮，两家酒店自第三季度开始经营回暖。

（3）房地产

从全国来看，《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》（以下简称《规划》）指出，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，租购并举、因城施策，促进房地产市场平稳健康发展。有效增加保障性住房供给，完善土地出让收入分配机制，探索支持利用集体建设用地按照规划建设租赁住房，完善长租房政策，扩大保障性租赁住房供给。深化户籍制度改革，完善财政转移支付和城镇新增建设用地规模与农业转移人口市民化挂钩政策，强化基本公共服务保障，加快农业转移人口市民化。优化行政区划设置，发挥中心城市和城市群带动作用，建设现代化都市圈。以上规划将对房地产市场的发展产生深远影响。

从地区来看，《纲要》指出，“十四五”长沙常住人口突破1000万，常住人口城镇化率达82%。长沙连续13年蝉联中国最具幸福感城市，城市吸引力不断增强。长沙市委、市政府大力实施“三高四新”战略，构建以长沙为集合的都市圈，长株潭一体化和“3+5”城市群等系列规划，将有利于长沙的城市建设和房地产市场发展。

公司旗下湖南投资大厦位于长沙市中心商务区，区位优势明显；浏阳财富新城项目位于浏阳市中心，毗邻思邈公园，地理位置优越，其中1号栋酒店公寓为浏阳市地标性建筑；广荣福第项目和广润福园项目开工前的各项准备工作正在有序推进，将为公司做大做强房地产开

发板块和现代物业管理板块奠定基础。

(4) 物业服务

《规划》中，物业被多次提及，如加快生活性服务业品质化发展；全面推进乡村振兴，实施乡村建设行动；巩固脱贫攻坚成果；提高城市治理水平；健全社区管理和服机制；构建绿色政策发展体系；加快数字化发展，建设数字中国等。《纲要》规划，构建线上线下议题的智慧城市服务体系，着力提升数字信息技术应用水平，鼓励物业管理等生活服务模式创新和集成应用，提供智慧物业服务，满足人民日益增长的美好生活需要。物业服务模式的创新已成为整个行业发展的必然趋势，物业服务企业要突破传统的服务模式，开拓新领域以顺应时代的发展。

公司紧紧依托自主开发的房地产项目和自持的商业地产，积极拓展现代物业管理板块，按照“六个高端”的工作总要求，把湖南投资大厦打造成为高端写字楼、总部楼宇经济标杆，把“湖南广欣”打造成为高端物业管理品牌。湖南广欣取得诚信等级二级资质，通过了质量三体系认证，获评市发改委“第一届长沙市楼宇经济发展评价—特色楼宇”称号，是业内对公司物业管理的认可。顺利承接浏阳财富新城项目物业管理，中标广泽上苑物业管理，将进一步做大做强公司现代物业管理板块。

2、公司发展战略

2021年是公司第二个“三年行动计划”的提质之年、收官之年，也是2021-2025五年发展规划的起步之年、开局之年。公司工作的指导思想是：坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻党的十九大和十九届五中全会精神，深入贯彻全国国有企业党的建设工作会议精神，深入贯彻习近平总书记考察湖南重要讲话精神，认真贯彻“六字发展战略”，全面落实“三十字经营方针”，勇于创新，善于作为，不断提升产业发展能级，努力实现更高质量、更有效率、更可持续、更为安全的发展，为奋力实施“三高四新”战略，推进高质量发展，建设现代化新长沙贡献国有控股上市公司力量！

3、2021年年度经营计划

(1)着力加强战略性谋划、整体性推进，科学编制集团 2021-2025 五年发展规划。

(2)着力做优产业结构。重点抓好高速引流增收，做到应收尽收、应征不漏；稳步推进房产开发项目，加快资金回笼；切实稳住物业租赁局面，确保经营收入稳定；着力维护酒店品牌形象，确保经营态势稳定。

(3)着力筑牢安全防线。统筹发展和安全，始终如一抓好常态化疫情防控，持之以恒抓好安全生产，有效防范和化解各种风险，确保稳定可持续发展。

(4)着力营造干事创业氛围。以高质量党建推动高质量发展，发挥基层组织优势，培养优秀人才队伍，加强企业文化建设，凝聚强大发展正能量。

4、公司未来发展资金需求及使用计划说明

根据公司现有及规划项目开发建设进程，公司留存未分配利润将主要用于支持公司各项业务的经营发展以及流动资金需求，满足公司日常营运需要，降低财务费用支出，更好地保障公司正常生产经营和稳定发展。2021 年预计投入资金约为 82,210 万元，具体如下表。

公司2021年项目资金需求计划表

单位：万元

序号	项 目	计划投入金额	资金来源
1	广荣福地房地产项目	16,002	自筹及银行贷款
2	广润福园房地产项目	48,740	自筹及银行贷款
3	浏阳财富新城房地产项目	11,468	自筹
4	工程结算及其他	6,000	自筹
合 计		82,210	—

5、公司未来发展可能面对的主要风险、对策及措施

(1) 宏观经济环境

历次全球重大疫情都对相关国家的经济系统产生了深刻影响，主要体现在以下三个方面：首先，疫情的蔓延最直接地影响旅游业、零售业和运输业。其次，疫情对贸易产生较大冲击，一方面受到疫情影响，部分生产企业停工歇业导致产量下滑；另一方面，世界其他国家也对疫情国采取贸易限制措施，导致产品出口量降低。最后，在疫情发生时期，中小微企业由于风险防范能力相对较弱，最容易受到突发疫情的直接影响。全球重大疫情，导致经济增速显著下滑，第三产业首当其冲，尤其以交通运输、仓储和邮政业、住宿和餐饮业、金融业等细分行业的市场需求受到极大抑制，受疫情的冲击和影响比较明显。百年未有之大变局叠加百年未遇之大疫情，国际环境日趋复杂，不稳定性不确定性明显增加，经济全球化遭遇逆流，世界进入动荡期，新一轮科技革命和产业变革深入发展，新技术、新产品、新业态、新模式不断涌现并加快应用，新的产业分工格局正在加速调整形成，对国际经济格局、全球产业链布局等都将产生重大影响。但和平与发展仍然是时代主题。

“十四五”时期，我国将在全面建成小康社会的基础上开启全面建设社会主义现代化国家新征程，我国经济转向高质量发展阶段，经济稳中向好、长期向好的基本趋势没有变，经济潜力足、发展韧性强、制度优势显著、物质基础雄厚、市场空间广阔的基本特点没有变，新发展格局战略要求下，扩大内需还将释放巨大发展动能，继续发展具有多方面优势和条件。湖南大力实施“三高四新”战略，将赋予省会长沙更重要的历史使命、更广阔的发展空间、更重大的政策机遇，推动长沙实现更好更快发展。

解决措施：充分发挥董事会战略委员会作用，从战略层面科学把握形势，统筹发展和风险控制，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，认真贯彻落实中央、省委、市委决策部署，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”，科学编制集团未来五年发展规划，推动公司高质量发展。

（2）行业风险

路桥——

国家大力推进大宗货物运输“公转铁、公转水”，收费公路行业整体面临一定的分流压力。《纲要》指出，打造快捷高效的公路运输网络，推动京港澳高速长沙段拥堵路段扩容，谋划长沙到吉首高速公路、长株潭高速公路大环线，将在未来一定程度上分流过境车流。交通运输部印发《关于做好新冠病毒疫苗货物运输车辆免费不停车便捷通行服务工作的通知》，执行新冠病毒疫苗货物运输任务的车辆免收收费公路车辆通行费，收费公路收费站对持有《调运单》的车辆，实施免费、不停车、便捷通行；对通行ETC车道并完成扣费的，凭《调运单》办理退费，通知有效期暂定截至2021年12月31日。此外，汽车保有量的增加和车流量的增多，也将相应增加路桥养护的费用，导致公司路桥运营成本的增加。

解决措施：一是加强对收费形势的分析研判，持续深入开展百日劳动竞赛，做到精准收费、精准清分、应收尽收、应征不漏；二是科学合理开展宣传引流，提前筹划介入，把握相关路网施工、分流等契机，优化标识标牌设置，有效开展引流，充分发挥好十条高速连绕城的交通大格局作用，做好数据分析；三是严格执行有关政策，加大保通保畅保安全力度，加强道路维护管养，加强员工队伍建设，不断提升服务能力和服务水平，提升司乘服务体验。

酒店——

全球化疫情不仅改变了人们的生活，也给旅游及住宿业带来严峻挑战。疫情常态化下，线上会议分流等因素，预算管控所压制的情况下的商务协议客源商务差旅需求占比明显下降，湖南省旅游饭店协会相关统计数据表明，2020年全省休闲度假型酒店恢复较商务型酒店好，高端豪华酒店恢复较中低端酒店好。同时，疫情直接导致平均房价下跌，五星级酒店平均同比下降24元，四星级酒店平均同比下降20元。

中国饭店协会发布的《2020中国酒店业发展报告》相关数据显示，截至2020年1月1日，全国住宿业设施总数为60.8万家，客房总规模1891.7万间。其中酒店业设施33.8万家，客房总数1762万间，平均客房规模约52间。长沙酒店设施总数和酒店客房总数，均排名全国第十位，酒店设施数4872家，客房数245560间，市场竞争十分激烈。

解决措施：一是持续做好常态化疫情防控，确保客户和员工生命安全和身体健康；二是

灵活调整经营思路和营销策略，做好市场细分、开展差异化营销；三是进一步提升服务质量和水平，巩固“君逸”品牌形象，充实品牌内涵。

房地产——

2020年，长沙模式成为楼市调控的“样本”，长沙楼市调控阶段性目标达成，2021年将有更大的自主性调节空间；但“稳”的总方针不变，限购、限售、限价等的主方向不会变化。2021年全市在售项目个数与2020年基本持平，总供应量预计不会出现大幅波动。从区域分布来看，区域分化依旧明显，供应量集中于岳麓区、望城区、长沙县，雨花区、开福区、长沙县竞争压力变大。近几年，长沙市整体供需基本平衡，2021年全市供应量预计小幅增长，需求稳定，供应上升拉动成交的上升；而价格水平则维持稳中向上的态势不变，并且上涨幅度可控；随着2021年的经济持续复苏，资金面进一步宽松，2021年楼市行情预计整体好于2020年，整体出现“量价齐升”的格局。

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，适时调整策略；二是加快竣工项目的资金回笼，浏阳财富新城房地产项目正在稳步推进交房工作；三是稳步推进广荣福第、广润福园等房地产项目建设。

物业管理——

对于物业服务企业来说，智慧社区一直是行业聚焦的重点。抓住机遇快速构建自己的创新能力、竞争能力，打造专业团队，用高科技的方法提高执行效率，是摆在物业管理企业面前的一大课题。《纲要》明确，打造楼宇总部经济。明晰楼宇业态定位，完善楼宇经济评价体系，制定楼宇经济发展标准，精准招商引商，推动总部经济与楼宇经济相结合，打造垂直生态共享空间，构建总部经济全生命周期产业生态圈。这一规划的提出，对公司物业管理尤其是湖南投资大厦的物业管理提出了新的目标和要求。

2020年，随着长沙甲级写字楼市场新的优质项目入市，推高了空置率，截至四季度末，长沙市甲级写字楼市场整体空置率同比上升约5.8个百分点至45.2%。但受未来供应放缓影响预计空置率将回落，企业升级搬迁成为本年租赁成交的主要驱动因素。

解决措施：一是始终坚持“六个高端”定位，按照“总部高端写字楼”的招商定位做好湖南投资大厦招商工作；二是维护和发展好现有客户关系，做好常态化疫情防控，丰富“广欣”物业管理的内涵，以高端的服务吸引、留住高端的客户；三是更加关注数字时代的商业模式创新，致力于建设智慧社区服务模式，实现管理更高效、体验更友好、前景更广阔；四是立足公司自主开发项目，进一步拓宽服务领域，扩大“广欣”服务外延。

十、接待调研、沟通、采访等活动情况

1、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

√ 适用 □ 不适用

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料	调研的基本情况索引
2020年01月01日至 2020年12月31日	电话沟通	电话沟通	个人	个人	在避免选择信息披露的前提下，对公司经营、行业状况等公开信息作出解释	在避免选择信息披露的前提下，对公司经营、行业状况等公开信息作出解释
接待次数			31			
接待机构数量			0			
接待个人数量			31			
接待其他对象数量			0			
是否披露、透露或泄露未公开重大信息			否			

第五节 重要事项

一、公司普通股利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内普通股利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

√ 适用 □ 不适用

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

报告期内，经公司2020年度第2次董事会会议审议通过并提交公司2019年年度股东大会批准实施的利润分配方案如下：

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

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

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

1. 2020年度利润分配预案为：根据天健会计师事务所（普通特殊合伙）出具的标准无保

留意见审计报告，公司2020年度实现归属于上市公司股东的净利润86,851,488.68元，母公司实现净利润58,435,676.48元。根据《公司章程》有关规定，按母公司净利润的10%提取法定盈余公积金5,843,567.65元。截至报告期末，可供股东分配的利润为683,795,168.27元。

公司拟以2020年年末的总股本499,215,811股为基数，以可供股东分配的利润向公司全体股东每10股派发现金0.20元（含税），总计派发红利9,984,316.22元（含税），剩余未分配利润673,810,852.05元留待以后年度分配。2020年度不派送红股，不进行资本公积金转增股本。

本预案经公司2021年度第3次董事会会议和公司2021年度第2次监事会会议审议通过，尚需提交公司2020年年度股东大会审议批准。

2. 2019年度利润分配方案为：2019年度不进行现金分红，不派送红股，亦不进行资本公积金转增股本，公司的未分配利润结转以后年度分配。

3. 2018年度利润分配方案为：以2018年年末的总股本499,215,811股为基数，以可供股东分配的利润向公司全体股东每10股派发现金0.20元（含税），总计派发红利9,984,316.22元（含税），剩余未分配利润565,478,580.44元留待以后年度分配。2018年度不派送红股，不进行资本公积金转增股本。

公司近三年（包括本报告期）普通股现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	现金分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率	以其他方式（如回购股份）现金分红的金额	以其他方式现金分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比例	现金分红总额（含其他方式）	现金分红总额（含其他方式）占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率
2020年	9,984,316.22	86,851,488.68	11.50%	0.00	0.00%	9,984,316.22	11.50%
2019年	0.00	55,355,583.88	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
2018年	9,984,316.22	40,242,355.88	24.81%	0.00	0.00%	9,984,316.22	24.81%

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

二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况 适用 不适用

每10股送红股数（股）	0
每10股派息数（元）（含税）	0.20

分配预案的股本基数（股）	499,215,811
现金分红金额（元）（含税）	9,984,316.22
以其他方式（如回购股份）现金分红金额（元）	0.00
现金分红总额（含其他方式）（元）	9,984,316.22
可分配利润（元）	683,784,148.46
现金分红总额（含其他方式）占利润分配总额的比例	100
本次现金分红情况	
公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 40%	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
<p>根据天健会计师事务所（普通特殊合伙）出具的标准无保留意见审计报告，公司 2020 年度实现归属于上市公司股东的净利润 86,851,488.68 元，母公司实现净利润 58,435,676.48 元。根据《公司章程》有关规定，按母公司净利润的 10%提取法定盈余公积金 5,843,567.65 元。截至报告期末，可供股东分配的利润为 683,795,168.27 元。</p> <p>公司拟以 2020 年年末的总股本 499,215,811 股为基数，以可供股东分配的利润向公司全体股东每 10 股派发现金 0.20 元（含税），总计派发红利 9,984,316.22 元（含税），剩余未分配利润 673,810,852.05 元留待以后年度分配。2020 年度不派送红股，不进行资本公积金转增股本。</p> <p>本预案经公司 2021 年度第 3 次董事会会议和公司 2021 年度第 2 次监事会会议审议通过，尚需提交公司 2020 年年度股东大会审议批准。</p>	

三、承诺事项履行情况

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

√ 适用 □ 不适用

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺	---	---	---	---	---	---
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	长沙国投	关于同业竞争方面的承诺	<p>长沙国投作出关于避免同业竞争的承诺：</p> <p>为减少、避免及解决本次无偿划转完成后本公司与上市公司之间的同业竞争事宜，长沙国投承诺：</p> <p>1.长沙国投保证严格遵守法律、法规以及《湖南投资集团股份有限公司章程》等湖南投资内部管理制度的规定，不利用控股地位谋取不当利益，不损害湖南投资和湖南投资其他股东的合法利益。</p> <p>2.本次无偿划转完成且本承诺人直接或间接控制上市公司期间，若本承诺人或本承诺人控制的其他企业（不包含上市公司及其控制的企业，下同）在获得有关与上市公司具有直接竞争关系的业务机会，相关第三方同意按照合理的条款将该机会提供给上市公司，同时上市公司亦有意参与且具备该等业务机会的实力及运营能力，则本承诺人、上市公司和第三方应进行善意协商以促使上市公司实施该等业务机会。</p> <p>3.本次无偿划转完成后 5 年之内且本承诺人直接或间接控制上市公司期间，本承诺人将以届时法律法规允许的各种方式解决与上市公司之间的同业竞争问题。</p> <p>4.上述承诺于本承诺人直接或间接控制上市公司且上市公司保持上市地位期间持续有效。为完善解决同业竞争问题拟采取的具体措施，长沙国投补充承诺如下：</p> <p>(1)本次无偿划转完成后 5 年之内且本承诺人直接或间接控制上市公司期间，本承诺人承诺在法律法规及政策允许的情况下，本着有利于上市公司发展和维护股东利益尤其是中小股东利益的原则，综合运用委托管理、资产重组、业务调整、资产划转/出售等多种方式，稳妥推进相关业务整合以解决同业竞争问题。</p> <p>(2)本次收购完成后，本承诺人下属长沙市国投物业管理有限责任公司、长沙市长房物业管理有限公司、长沙香山物业管理有限公司主要从事物业管理服务，与上市公司及其子公司长沙君逸物业管理有限公司、湖南广欣物业发展有限公司的主营业务现代物业管理存</p>	2019 年 11 月 27 日	5 年	正常履行中

		<p>在相同或相似。本承诺人将采取如下措施解决物业管理业务同业竞争：</p> <p>①长沙市国投物业管理有限责任公司未来仅就自有资产开展物业管理业务，不对外开展该项业务；②上市公司认为必要时，长沙市长房物业管理有限公司及长沙香山物业管理有限公司将其存在物业管理同业竞争关系的资产和业务，委托上市公司管理；③上市公司认为必要时，可以通过适当方式优先收购长沙市长房物业管理有限公司及长沙香山物业管理有限公司存在物业管理同业竞争关系的资产和业务；④若本承诺人或本承诺人控制的其他企业（不包括上市公司及其控制的企业）在获得有关与上市公司具有直接竞争关系的业务机会，相关第三方同意按照合理的条款将该机会提供给上市公司，同时上市公司亦有意参与且具备该等业务机会的实力及运营能力，则本承诺人、上市公司和第三方应进行善意协商以促使上市公司实施该等业务机会。</p> <p>(3)本次收购完成后，本承诺人下属长沙房产（集团）有限公司、湖南广泽置业发展有限公司与上市公司在房地产开发业务存在相同或相似。本承诺人将采取如下措施解决房地产开发业务同业竞争：①湖南广泽置业发展有限公司现有一处在建房地产开发项目，暂无拟建房地产开发项目。在本承诺人完成旗下房地产业务整合前，湖南广泽置业发展有限公司不再新增土地储备；②在本承诺人完成旗下房地产业务整合前，本承诺人将协调长沙房产（集团）有限公司和上市公司之间实现差异化经营：通过区域规划，长沙房产（集团）有限公司和上市公司不参与同一地块竞拍，对于共同关注的商业机会考虑组成联合体的形式，优势互补，合作开发；对于现有同城经营的项目，统筹安排竣工时间和开盘机会，避免形成竞品。</p> <p>(4)本承诺人目前尚未就解决上述同业竞争问题制定具体的实施方案和时间安排，本承诺人将在制定出可操作的具体方案后及时按相关法律法规要求履行公告义务。</p>			
	<p>关于关联交易方面的承诺</p>	<p>长沙国投就规范关联交易的安排出具如下承诺：</p> <p>(1)本次无偿划转完成后，长沙国投及关联方（关联方具体范围参照现行有效的《深圳证券交易所股票上市规则》确定）将尽量减少并规范与上市公司及其下属企业之间的关联交易。</p> <p>(2)本次无偿划转完成后，对于无法避免或有合理原因而发生的与上市公司及其下属企业之间的关联交易，长沙国投及关联方将遵循市场原则以公允、合理的市场价格进行，根据有关法律、法规及规范性文件的规定履行关联交易决策程序，依法履行信息披露义务和办理有关报批程序，不利用控股股东地位损害上市公司及其他股东的合法权益。</p>	<p>2019年08月28日</p>	<p>在长沙国投控制上市公司期间长期、持续有</p>	<p>正常履行中</p>

			(3)本次无偿划转完成后，长沙国投不会利用所拥有的上市公司的股东权利操纵、指使上市公司或者上市公司董事、监事、高级管理人员，使得上市公司以不公平的条件，提供或者接受资金、商品、服务或者其他资产，或从事任何损害上市公司利益的行为。 上述承诺在长沙国投控制上市公司期间长期、持续有效。如因长沙国投司违反上述承诺并因此给上市公司造成损失的，长沙国投将承担相应的赔偿责任。		效	
资产重组时所作承诺	---	---	---	---	---	---
首次公开发行或再融资时所作承诺	---	---	---	---	---	---
股权激励承诺	---	---	---	---	---	---
其他对公司中小股东所作承诺	---	---	---	---	---	---
承诺是否按时履行			是			
如承诺超期未履行完毕的，应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划			不适用			

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

适用 不适用

四、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

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

六、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

适用 不适用

1. 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。

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	-309,239,224.55	2,771,717.74
合同负债		283,816,524.18	283,816,524.18
其他流动负债		25,422,700.37	25,422,700.37

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。

3. 财务部于2020年颁布了《关于印发〈新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定〉的通知》（财会〔2020〕10号）。对于由新冠肺炎疫情直接引发的、与承租人和出租人达成的2021年6月30日之前的租金减免，对于经营租赁，出租人应当继续按照与减让前一致的方法将原合同租金确认为租赁收入，将减免的租金作为或有租金，在减免期间冲减租赁收入。公司在编制2020年度财务报表时，已采用上述通知中的简化方法进行会计处理，采用简化方法处理的相关租金金额为2,762,358.92元。

七、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明 适用 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

八、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明 适用 不适用

根据公司2020年度第2次董事会会议决议和公司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；伍家岭桥公司已完成了工商登记变更手续，不再纳入公司合并报表范围。

九、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	67
境内会计师事务所审计服务的连续年限	28 年
境内会计师事务所注册会计师姓名	刘钢跃 周融
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	3 年 1 年

当期是否改聘会计师事务所

是 否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用 不适用

报告期内，聘请天健为公司 2020 年度内部控制审计机构，内控审计费用为 15 万元。该所具备证券、期货相关业务审计从业资格，拥有丰富的上市公司执业经验，并为公司提供了多年的财务及内控审计服务，对公司经营发展情况较为熟悉，具备承担公司内部控制规范工作情况的审计能力。

十、年度报告披露后面临退市情况

适用 不适用

十一、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期末未发生破产重整相关事项。

十二、重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额(万元)	是否形成预计负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况	披露日期	披露索引
湖南投资诉广西桂林正翰辐照中心有限责任公司、郑斌合同纠纷案件	1,690	否	二审审结	判决支持公司诉求，广西桂林正翰辐照中心有限责任公司、郑斌需向公司偿还 1,690 万元及利息	已提交强制执行申请	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
						2021 年 02 月 04 日	巨潮资讯网，公告编号：2021-012

报告期内未达重大诉讼披露标准的其他诉讼事项:

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
与广荣福第房地产项目地块相邻的凯旋帝景小区的部分建筑物越过红线,侵占公司广荣福第房地产项目小部分地块,公司全资子公司湖南广荣诉湖南增辉房地产发展有限公司侵权责任纠纷,要求湖南增辉房地产发展有限公司拆除其位于“广荣福第房地产项目”地块上的建筑物。	0	否	二审未开庭	一审法院驳回湖南广荣拆除湖南增辉房地产发展有限公司位于“广荣福第房地产项目”地块上全部建筑的诉讼请求。湖南广荣不服此裁定上诉。	尚未结案

十三、处罚及整改情况 适用 不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十四、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况 适用 不适用

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

十五、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用 不适用

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

十六、重大关联交易

1、与日常经营相关的重大关联交易 适用 不适用

公司报告期末未发生与日常经营相关的重大关联交易。

2、与日常经营相关的其他关联交易

详见本年度报告“第十二章 财务报告”中的“十一、关联方及关联交易”“5、关联交易情况”。

3、资产或股权收购、出售发生的关联交易 适用 不适用

公司报告期末未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

4、共同对外投资的关联交易 适用 不适用

公司报告期末未发生共同对外投资的关联交易。

5、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。

6、其他重大关联交易

 适用 不适用

公司报告期无其他重大关联交易。

十七、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况

 适用 不适用

公司报告期不存在托管情况。

(2) 承包情况

 适用 不适用

公司报告期不存在承包情况。

(3) 租赁情况

 适用 不适用

公司报告期不存在重大租赁情况。

2、重大担保

 适用 不适用

(1) 担保情况

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保 额度	实际 发生日期	实际 担保 金额	担保 类型	担保期	是否 履行 完毕	是否为关联 方担保
购买浏阳财富新城房地产项目的银行按揭贷款客户	2020年 09月15日	1,000	2020年 09月16日	363.66	连带责 任保证	银行取得抵押房产的其他权证之日解除担保	否	否
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）			1,000	报告期内对外担保实际发生额合计（A2）			363.66	
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）			1,000	报告期末实际对外担保余额合计（A4）			39.71	
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度 相关公告披露 日期	担保额度	实际 发生日期	实际担保 金额	担保 类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关联方 担保
无								
报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）			0	报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）			0	
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）			0	报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）			0	
子公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度 相关公告披露 日期	担保额度	实际 发生日期	实际 担保 金额	担保 类型	担保期	是否 履行 完毕	是否为关联 方担保
无								
报告期内审批对子公司担保额度合计（C1）			0	报告期内对子公司担保实际发生额合计（C2）			0	
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（C3）			0	报告期末对子公司实际担保余额合计（C4）			0	
公司担保总额（即前三大项的合计）								
报告期内审批担保额度合计（A1+B1+C1）			1,000	报告期内担保实际发生额合计（A2+B2+C2）			363.66	
报告期末已审批的担保额度合计（A3+B3+C3）			1,000	报告期末实际担保余额合计（A4+B4+C4）			39.71	
实际担保总额（即 A4+B4+C4）占公司净资产的比例				0.02%				
其中：								
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额（D）							0	
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保余额（E）							0	
担保总额超过净资产50%部分的金额（F）							0	
上述三项担保金额合计（D+E+F）							0	
对未到期担保，报告期内已发生担保责任或可能承担连带清偿责任的情况说明（如有）							无	
违反规定程序对外提供担保的说明（如有）							无	

采用复合方式担保的具体情况说明：无

(2) 违规对外担保情况 适用 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

3、委托他人进行现金资产管理情况

(1) 委托理财情况 适用 不适用

公司报告期不存在委托理财。

(2) 委托贷款情况 适用 不适用

公司报告期不存在委托贷款。

4、日常经营重大合同 适用 不适用

5、其他重大合同 适用 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

十八、社会责任情况

1、履行社会责任情况

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

一是坚决打好打赢疫情防控阻击战。公司党委深入贯彻习近平总书记重要指示精神和党中央、省市决策部署，第一时间传达疫情防控工作精神，第一时间全面复工复产，坚决打好打赢疫情防控阻击战、生产经营保卫战，以实际行动践行国企使命担当。公司所辖绕南高速落实疫情期间《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》等文件要求，坚持“免费不免责、免费不免服务”做好免收通行费期间各项工作；公司旗下君逸康年、君逸山水两家四星级酒店自1月31日起暂停营业，至2月17日、20日分别恢复营业，停业近20天；湖南投资大厦落实长沙市政府有关租金减免政策，为18家符合政策要求的客户单位减免租金。同时，严格按照“全面防控、全员防控、全天候防控、全过程防控”的总要求，落实疫情“日报告、零报告”制度，做到疫情信息及时准确报送，确保客户、员工零感染，并积极采购储备防疫消毒物资共计8万多元，有力保障了疫情期间物资供应和公司职工的生命健康安全。认真按照市国资委有关工作要求，及时传达上级文件、有关指示精神，深入子分公司一线开展调研走访，并主动对接市国资委，尽力解决部分子分公司紧缺防疫物资问题。为尽可能把疫情影响降到最低，公司把“稳收入”作为企业生存和发展的最高经营法则，开足马力促发展，在切实抓好疫情防控的同时，全力推进子分公司和入驻企业100%复工复产，强力推进重点项目建设，坚决打赢生产经营保卫战。

二是打造资源节约型企业。以“控支出、降成本”为公司经营方针，制定实施20条超常规举措创建节约型公司，严格预算管理，倡导节约新风尚，将创建节约型企业贯穿生产经营工作始终，加强内部管理，节约能耗，节约用材，节约每一滴水，节约每一度电，在追求经济效益的同时，努力降低经营成本，提高资源使用效率和效益。绕南公司通过调整机电设备运修方式，全年产生机电维护费用同比减少31%。君逸山水通过加强巡查、提高员工节约意识、合理调整空调温度等方法，全年水、电、气能耗费用同比减少20%。湖南投资大厦持续开展节能举措，全年公共用电同比减少17%，公共用水同比减少15%。

三是打造环境友好型企业。牢固树立“安全也是生产力”的发展理念，把2020年确定为“安全生产年”，明确了“保安全”经营方针，确立了安全生产“十二个到位”工作总要求，制定了现场管控“五化”管理规范，贯穿集团经营管理工作始终。全年召开安全生产专题会议12次，开展覆盖全公司的安全生产大检查10次，各子分公司严格按照“十二个到位”要求开展自查及整改，实现安全生产零事故、社会治安零案件。绕南公司科学调度、合理组织，提前16天完成省交通顽瘴痼疾集中整治点大托收费站改扩建。抓实日常巡查，防范交通安全隐患，全年巡查里程97552公里、劝离违法上路行人2436人次、清理路障1462处、整修隧道坑洞24个。全年接报警电话214次，求援电话137次，处理率100%。湖南广欣机电运行班组被市安委办评为“安全生产标准化班组”。

四是打造弘扬正能量企业。以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，切实发挥基层党组织的战斗堡垒作用，以企业文化为引领，充分发挥群团组织作用，积极弘扬正能量，开展迎新春联欢会、“畅想·唱享”唱歌比赛、慰问困难党员帮扶困难职工、青春正好读书会、圆梦“慢天使”公益活动等，坚定文化自信，弘扬正能量。浏河公司党支部获得“市属国有企业示范党支部”称号，绕南公司大托站团支部获得“青年文明号”称号，君逸山水团支部获得“长沙市优秀青年突击队”称号，集团公司选送诗词朗诵节目《将进酒》获长沙市国资系统首届青年才艺大赛一等奖。

2、履行精准扶贫社会责任情况

公司报告年度暂未开展精准扶贫工作，也暂无后续精准扶贫计划。

3、环境保护相关的情况

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

是 否

公司坚持不懈地为打赢“蓝天保卫战”而努力，将环保理念贯穿到公司各个生产经营过程中，加强各种防范措施的落实：针对在建基建项目，加强施工工地扬尘管控，对施工道路建设、建筑施工等扬尘产生场所进行标准化管理，严格按规范实施施工边界围挡、路面硬化、

堆场覆盖、清扫、密闭、出入车辆冲洗、施工面围挡等措施，开展绿色施工；两家酒店做好节能减排措施，加强低值易耗品、用水、用电及洗涤费的控制。君逸山水加强巡查、提高员工节约意识、合理调整空调温度等方法实现节能降耗，湖南投资大厦持续开展节能举措。公司积极倡导绿色生活方式，倡导节约新风尚，努力把环境保护与可持续发展落到实处。

十九、其他重大事项的说明

适用 不适用

关于公司投资开发广润福园房地产项目事项——

该事项经公司2021年度第2次董事会会议审议通过后，提交公司2021年度第1次临时股东大会审议获批准。

具体情况详见于2021年1月20日披露在《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》和巨潮资讯网上的《公司2021年度第2次董事会会议决议公告》（公告编号：2021-007）和《公司关于投资开发房地产项目的公告》（公告编号：2021-008）。

二十、公司子公司重大事项

适用 不适用

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	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

1、报告期内证券发行（不含优先股）情况 适用 不适用

2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

 适用 不适用

3、现存的内部职工股情况

 适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	57,993	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	56,856	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	0	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	0	
持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
环路集团	国有法人	32.31%	161,306,457	0	0	161,306,457		
池汉雄	境内自然人	0.93%	4,640,000	-1,493,600	0	4,640,000		
王伯达	境内自然人	0.52%	2,590,000	0	0	2,590,000		
林耀礼	境内自然人	0.40%	2,018,800	0	0	2,018,800		
张红星	境内自然人	0.40%	2,000,000	200,000	0	2,000,000		
胡志平	境内自然人	0.37%	1,833,100	242,200	0	1,833,100		
龙 峰	境内自然人	0.30%	1,490,000	未知	0	1,490,000		
林 琳	境内自然人	0.28%	1,410,000	未知	0	1,410,000		
王 雪	境内自然人	0.27%	1,333,700	-706,300	0	1,333,700		
陈 惠	境内自然人	0.24%	1,200,000	-400,000	0	1,200,000		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况（如有）	不适用							
上述股东关联关系或一致行动的说明	(1) 环路集团是本公司的控股股东，所持股份为国家法人股，与其余前九名股东不存在关联关系，也不属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。 (2) 其余前九名股东，本公司未知悉他们之间是否存在关联关系，也不知他们之间是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。							
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明	不适用							
前 10 名无限售条件股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
环路集团	161,306,457	人民币普通股	161,306,457					
池汉雄	4,640,000	人民币普通股	4,640,000					
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					

张红星	2,000,000	人民币普通股	2,000,000
胡志平	1,833,100	人民币普通股	1,833,100
龙 峰	1,490,000	人民币普通股	1,490,000
林 琳	1,410,000	人民币普通股	1,410,000
王 雪	1,333,700	人民币普通股	1,333,700
陈 惠	1,200,000	人民币普通股	1,200,000
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	(1) 环路集团是本公司的控股股东，所持股份为国家法人股，与其余前九名股东不存在关联关系，也不属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。 (2) 其余前九名股东，本公司未知悉他们之间是否存在关联关系，也不知他们之间是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。		
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）	(1) 第 4 大股东林耀礼通过信达证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 2,018,800 股公司股票。 (2) 第 9 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 1,333,700 股公司股票。		

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

是 否

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

2、公司控股股东情况

控股股东性质：地方国有控股

控股股东类型：法人

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

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

3、公司实际控制人及其一致行动人

实际控制人性质：地方国资管理机构

实际控制人类型：法人

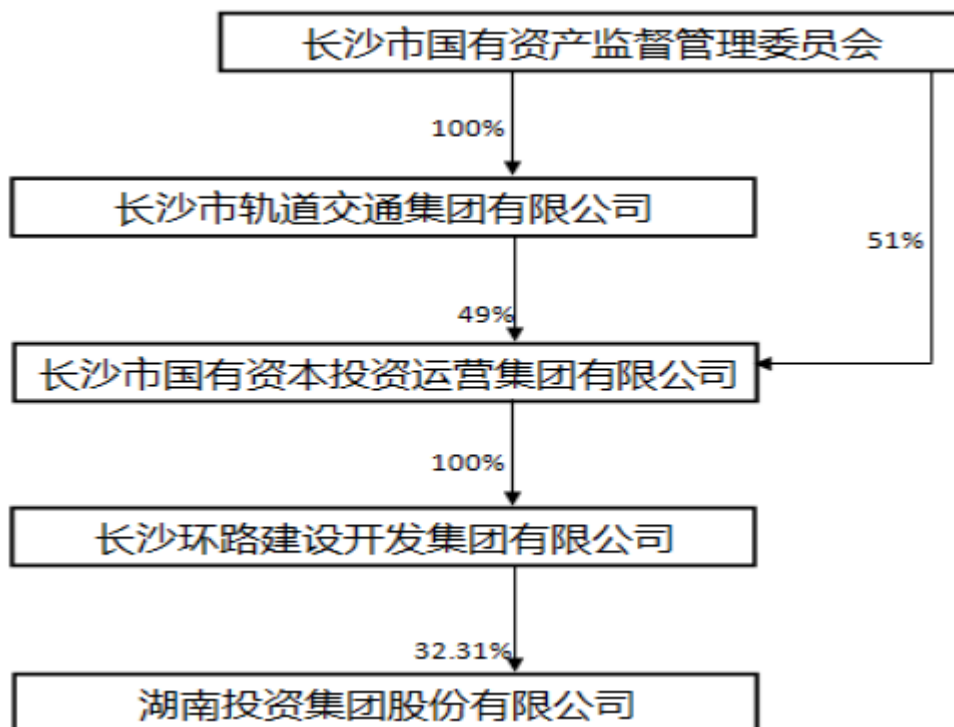
实际控制人名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
长沙市国有资产监督管理委员会	王雄文	2005 年 01 月 14 日	无	代表市政府作为国有资产的出资人，督促所出资企业实现国有资产保值增值，防止国有资产流失；担负全市国企改革和维稳重任，并承担完善国资监管各项规章制度，以及加快国资监管政策法规、产权管理、经营者业绩考核、统计评价四大体系建设等职能。
实际控制人报告期内控制的其他境内外上市公司的股权情况				不适用

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

4、其他持股在 10%以上的法人股东

适用 不适用

5、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

适用 不适用

第七节 优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

第八节 可转换公司债券相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在可转换公司债券。

第九节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数(股)	本期增持股份数量(股)	本期减持股份数量(股)	其他增减变动(股)	期末持股数(股)
陈林	监事	现任	男	42	2019年04月16日	2022年04月15日	36,000	0	0	0	36,000
合计	--	--	--	--	--	--	36,000	0	0	0	36,000

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√ 适用 □ 不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
易建平	财务总监	离任	2020年11月17日	因工作原因辞去公司财务总监职务。

三、任职情况

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

1、公司董事：

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

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

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

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

现任湖南投资党委委员、董事、副总经理。

陈可克：大学本科；曾任湖南投资绕南公司收费站站长、副经理，环路集团宁乡分公司党支部书记、经理，湖南投资党委办主任、人力资源部部长、公司监事会监事、机关党支部书记；现任湖南投资党委委员、董事、副总经理。

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

唐红：硕士研究生，会计学教授、高级会计师、注册会计师；曾任长沙孜信会计师事务所所长、首席合伙人，天职孜信会计师事务所副所长、第二合伙人、湖南分所所长；现任湖南财政经济学院会计学教授，湖南投资独立董事，袁隆平农业高科技股份有限公司独立董事，中广天择传媒股份有限公司独立董事，步步高商业连锁股份有限公司独立董事。

周付生：硕士研究生，律师；曾任长沙市公安局劳教处副处长，长沙市公安局法制处副处长，长沙市公安局直属分局副局长，长沙市公安局案件审核委员会成员；现任湖南天地人律师事务所党委委员、管委会副主任、合伙人，湖南省律师协会刑事专业委员会委员，长沙仲裁委员会仲裁员、衡阳仲裁委员会仲裁员，湖南投资独立董事。

周兰，管理学硕士，会计学博士，美国伊利诺伊大学香槟分校商学院访问学者。曾任广东嘉应制药股份有限公司独立董事、湖南天雁机械股份有限公司独立董事、山河智能装备股份有限公司独立董事、步步高商业连锁股份有限公司独立董事；现任湖南大学工商管理学院会计学副教授、硕士研究生导师，民建湖南大学基层委员会副主委，民建湖南大学北校区支部主委，湖南投资独立董事，上海海欣集团股份有限公司独立董事，明光浩淼安防科技股份有限公司独立董事。

2、公司监事：

张 彬：大学本科；曾任市纪委调研法规室副主任，市纪委办公厅副主任，市会展办党组成员、副主任；现任环路集团党委委员、纪委书记，湖南投资党委委员、监事会主席、纪委书记。

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

陈林：大学本科；曾任灰汤温泉国际旅游度假区有限公司工程部副主任，环路集团办公

室副主任，湖南广泽置业发展有限公司纪检监察专员；现任环路集团纪委委员、纪检监察室主任，湖南投资监事。

3、公司高级管理人员：

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

在股东单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
刘林平	环路集团	党委书记、董事长	2015年08月01日		否
裴建科	环路集团	党委副书记、董事、总经理	2017年04月28日		是
李 铭	环路集团	党委委员、董事、副总经理	2016年08月01日		是
张 彬	环路集团	党委委员、纪委书记	2019年07月01日		否
陈 林	环路集团	纪委委员、纪检监察室主任	2016年01月01日		是
在股东单位任职情况的说明			不适用		

在其他单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
李 铭	湖南广源文化传媒有限公司经理	经理	2021年01月01日		否
唐 红	湖南财政经济学院	会计学教授	2006年04月01日		是
周付生	湖南天地人律师事务所	合伙人、专职律师	2017年12月01日		是
周 兰	湖南大学	会计学副教授、硕士生导师	2000年09月01日		是
郭颂华	湖南浏阳河城镇建设发展有限公司	经理、党支部书记	2013年12月01日		否

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

适用 不适用

四、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

1、决策程序及确定依据：

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

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

2、支付情况：报告期内董事、监事和高级管理人员领取报酬如下表

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
刘林平	党委书记、董事长	男	55	现任	41.47	否
陈小松	董事、总经理	男	58	现任	41.47	否
裴建科	董事	男	55	现任	0.00	是
胡连宇	董事、副总经理	男	42	现任	38.76	否
陈可克	董事、副总经理	男	44	现任	37.32	否
李 铭	董事	男	45	现任	0.00	是
周付生	独立董事	男	50	现任	7.20	否
唐 红	独立董事	女	56	现任	7.20	否
周 兰	独立董事	女	48	现任	7.20	否
张 彬	监事会主席、纪委书记	男	50	现任	38.76	否
张 健	职工监事	男	50	现任	24.89	否
陈 林	监事	男	43	现任	2.40	是
郭颂华	董事会秘书	男	54	现任	31.23	否
易建平	财务总监	女	54	离任	28.30	否
合计	--	--	--	--	306.20	--

公司董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况 适用 不适用

五、公司员工情况

1、员工数量、专业构成及教育程度

母公司在职员工的数量（人）	570
主要子公司在职员工的数量（人）	182
在职员工的数量合计（人）	752
当期领取薪酬员工总人数（人）	1,033
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	25
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	441
销售人员	43
技术人员	69
财务人员	74
行政人员	125
合计	752

教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士	22
本科	236
大专	311
高中及以下	183
合计	752

2、薪酬政策

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

3、培训计划

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

4、劳务外包情况

适用 不适用

第十节 公司治理

一、公司治理的基本状况

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

1、关于股东与股东大会

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

2、关于公司与控股股东的关系

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

3、关于董事和董事会

公司严格按照《公司章程》规定的董事选聘程序选举董事，公司董事会现由9名董事组成，其中独立董事3名，公司董事会的人数和人员构成符合法律、法规要求。董事会下设战略、薪酬与考核、审计、提名四个专门委员会，除战略委员会中独立董事占委员会人数的1/3以外，其他专门委员会中有半数以上的独立董事，并由独立董事担保主任委员，其中审计委员会主任委员为会计专业人士。公司各位董事能够依照规则认真履行职责，定期召开会议并依法参加会议，维护公司和全体股东的权益。

4、关于监事和监事会

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

5、绩效评价和激励约束机制

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

6、关于信息披露与透明度

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

7、关于利益相关者

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

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

是 否

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

二、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

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

- 1、**人员分开方面：**公司建立了独立的劳动、人事、工资管理制度，建立了独立的劳动人事职能部门；公司高级管理人员均在公司领取薪酬，未在股东单位担任职务。
- 2、**资产完整方面：**公司拥有独立完整的资产运作系统。
- 3、**财务独立方面：**公司设有独立的财务部门，并依据上市公司会计制度建立了独立的会计核算体系和财务管理制度；公司拥有独立的银行账户，依法独立纳税。
- 4、**机构独立方面：**公司设立了完全独立于控股股东的组织机构，不存在与控股股东合署办公的情况。
- 5、**业务分开方面：**公司在业务方面独立于控股股东，具有独立完整的业务及自主经营能力。

三、同业竞争情况

√ 适用 □ 不适用

问题类型	控股股东名称	控股股东性质	问题成因	解决措施	工作进度及后续计划
同业竞争	长沙国投	集体	由于控股股东的100%股份无偿划转事项导致控股股东的控股股东由长沙市国有资产监督管理委员会变更为长沙国投，而产生同业竞争。	<p>为减少、避免及解决本次无偿划转完成后长沙国投与上市公司之间的同业竞争事宜，长沙国投承诺：</p> <p>1.长沙国投保证严格遵守法律、法规以及《湖南投资集团股份有限公司章程》等湖南投资内部管理制度的规定，不利用控股地位谋取不当利益，不损害湖南投资和湖南投资其他股东的合法利益。</p> <p>2.本次无偿划转完成且本承诺人直接或间接控制上市公司期间，若本承诺人或本承诺人控制的其他企业（不包含上市公司及其控制的企业，下同）在获得有关与上市公司具有直接竞争关系的业务机会，相关第三方同意按照合理的条款将该机会提供给上市公司，同时上市公司亦有意参与且具备该等业务机会的实力及运营能力，则本承诺人、上市公司和第三方应进行善意协商以促使上市公司实施该等业务机会。</p> <p>3.本次无偿划转完成后5年之内且本承诺人直接或间接控制上市公司期间，本承诺人将以届时法律法规允许的各种方式解决与上市公司之间的同业竞争问题。</p> <p>4.上述承诺于本承诺人直接或间接控制上市公司且上市公司保持上市地位期间持续有效。</p> <p>为完善解决同业竞争问题拟采取的具体措施，长沙国投补充承诺如下：</p> <p>1.本次无偿划转完成后5年之内且本承诺人直接或间接控制上市公司期间，本承诺人承诺在法律法规及政策允许的情况下，本着有利于上市公司发展和维护股东利益尤其是中小股东利益的原则，综合运用委托管理、资产重组、业务调整、资产划转/出售等多种方式，稳妥推进相关业务整合以解决同业竞争问题。</p> <p>2.本次收购完成后，本承诺人下属长沙市国投物业管理有限责任公司、长沙市长房物业管理有限公司、长沙香山物业管理有限公司主要从事物业管理服务，与上市公司及其子公司长沙君逸物业管理有限公司、湖南广欣物业发展有限公司的主营业务现代物业管理存在相同或相似。本承诺人将采取如下措施解决物业管理业务同</p>	正常进行中

				<p>业竞争：(1)长沙市国投物业管理有限责任公司未来仅就自有资产开展物业管理业务，不对外开展该项业务；(2)上市公司认为必要时，长沙市长房物业管理有限公司及长沙香山物业管理有限公司将其存在物业管理同业竞争关系的资产和业务，委托上市公司管理；(3)上市公司认为必要时，可以通过适当方式优先收购长沙市长房物业管理有限公司及长沙香山物业管理有限公司存在物业管理同业竞争关系的资产和业务；(4)若本承诺人或本承诺人控制的其他企业（不包括上市公司及其控制的企业）在获得有关与上市公司具有直接竞争关系的业务机会，相关第三方同意按照合理的条款将该机会提供给上市公司，同时上市公司亦有意参与且具备该等业务机会的实力及运营能力，则本承诺人、上市公司和第三方应进行善意协商以促使上市公司实施该等业务机会。</p> <p>3.本次收购完成后，本承诺人下属长沙房产（集团）有限公司、湖南广泽置业发展有限公司与上市公司在房地产开发业务存在相同或相似。本承诺人将采取如下措施解决房地产开发业务同业竞争：(1)湖南广泽置业发展有限公司现有一处在建房地产开发项目，暂无拟建房地产开发项目。在本承诺人完成旗下房地产业务整合前，湖南广泽置业发展有限公司不再新增土地储备；(2)在本承诺人完成旗下房地产业务整合前，本承诺人将协调长沙房产（集团）有限公司和上市公司之间实现差异化经营：通过区域规划，长沙房产（集团）有限公司和上市公司不参与同一地块竞拍，对于共同关注的商业机会考虑组成联合体的形式，优势互补，合作开发；对于现有同城经营的项目，统筹安排竣工时间和开盘机会，避免形成竞品。</p> <p>4.本承诺人目前尚未就解决上述同业竞争问题制定具体的实施方案和时间安排，本承诺人将在制定出可操作的具体方案后及时按相关法律法规要求履行公告义务。</p>	
--	--	--	--	--	--

四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	披露索引
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

五、报告期内独立董事履行职责的情况

1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会及股东大会的情况							
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
唐红	6	1	5	0	0	否	0
周付生	6	1	5	0	0	否	0
周兰	6	1	5	0	0	否	0

连续两次未亲自出席董事会的说明：无

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议 是 否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳 是 否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

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

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

(1) 2020年1月20日就2020年度第1次董事会会议审议的《公司关于全资子公司投资开发房地产项目的议案》，发表了独立意见。

(2) 2020年2月17日听取了公司管理层对公司2019年度生产经营情况和投融资活动等重大事项的情况汇报，对有关项目进行了实地考察；听取了公司财务总监对公司2019年度财务状况和经营成果的汇报。在年审会计师事务所进场审计前，与公司年审注册会计师就审计工作小组的人员构成、审计计划、风险判断、风险及舞弊的测试和评价方法、2019年度审计重

点等问题进行了沟通，并发表了独立意见。

(3) 2020年3月19日与年审注册会计师见面并沟通了初审意见；审查了董事会会议召开的程序、必备文件以及能够作出合理准确判断的资料信息的充分性，未发现与召开董事会会议相关规定不符或判断依据不足的情形，并发表了独立意见。

(4) 2020年3月26日就公司2020年度第2次董事会会议审议的《公司2019年度利润分配预案和资本公积金转增股本的预案》《公司2019年度内部控制评价报告》《公司关于续聘会计师事务所的议案》《公司关于2019年度计提资产减值准备的议案》《公司关于转让长沙湘江伍家岭桥有限公司股权和长沙湘江五一路桥有限公司股权的议案》和《公司2019年年度报告》涉及的《公司控股股东及其他关联方占用公司资金、公司对外担保情况》，发表了独立意见。

(5) 2020年8月27日就公司2020年度第4次董事会会议审议的《公司2020年半年度报告》涉及的《关于2020年半年度公司控股股东及其他关联方占用公司资金、公司对外担保情况》发表了专项说明及独立意见。

(6) 2020年9月14日就公司2020年度第5次董事会会议审议的《关于全资子公司为购房客户银行按揭贷款提供阶段性连带责任担保的议案》和《关于全资子公司以自有资产抵押向银行申请授信的议案》，发表了独立意见。

六、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

1、董事会审计委员会

董事会审计委员会由3名独立董事和2名董事组成，主任委员由独立董事唐红女士担任。

报告期内，根据中国证监会、深圳证券交易所有关规定及《公司董事会审计委员会实施细则》的要求，2020年董事会审计委员会本着勤勉尽责的原则，召开了4次会议。

(1) 2020年2月17日，召开了董事会审计委员会2020年度第1次会议，全体委员认真审阅了公司2019年度审计工作计划及相关资料，与负责公司年度审计工作的天健注册会计师协商确定了公司2019年度财务报告审计工作的时间安排；认真审阅了在年审注册会计师进场前公司初步编制的财务会计报表，并出具了书面审议意见。会议审议通过了《公司2019年度年报审计方案》和《公司2019年度未审计报表》两项议案，并形成了决议。

(2) 2020年3月19日，召开了董事会审计委员会2020年度第2次会议，全体委员认真审阅了公司2019年度财务会计报表，并形成书面审核意见；对天健从事2019年度公司的审计工作进行了总结。会议审议通过了《公司2019年度财务会计报表》《审计委员会关于年审注册会计师出具初步审计意见后的公司财务会计报表的审议意见》《审计委员会关于天健会计师事务所

务所（特殊普通合伙）从事2019年度审计工作的总结报告》《审计委员会关于聘请财务及内控审计机构的议案》《审计委员会2019年度工作情况》《公司内控审计报告》和《公司关于2019年度计提资产减值准备的议案》等7项议案，并形成了决议。

（3）2020年8月27日，召开了董事会审计委员会2020年度第3次会议，会议审议通过了《公司2020年半年度报告》相关内容。

（4）2020年10月29日，召开了董事会审计委员会2020年度第4次会议，会议审议通过了《公司2020年第3季度报告》相关内容。

2、董事会薪酬与考核委员会

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

2020年3月26日，召开了董事会薪酬与考核委员会2020年度第1次会议，全体委员对2019年度公司董事、监事及高级管理人员所披露的薪酬情况进行了审核并发表审核意见，切实履行了董事会薪酬与考核委员会的责任和义务。

3、董事会提名委员会

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

4、董事会战略委员会

董事会战略委员会由3名董事组成，其中1名为独立董事，主任委员由董事长刘林平先生担任。报告期内，根据中国证监会、深圳证券交易所有关规定及《公司董事会战略委员会实施细则》的有关规定，就公司所处行业的发展趋势、产业布局、转型发展等方面进行了探讨和研究。

七、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是 否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

八、高级管理人员的考评及激励情况

公司高级管理人员的考评及激励机制是根据公司年度经营目标的完成情况来确定，根据

当年的经营业绩、整体管理指标完成情况来给予奖惩，并依据下一年度经营发展计划来确定新年度的考核指标。

九、内部控制情况

1、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

□ 是 √ 否

2、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期		2021 年 04 月 02 日
内部控制评价报告全文披露索引		公告名称：《2020 年度湖南投资内部控制自我评价报告》，公告网站：巨潮资讯网
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例		98.78%
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例		98.60%
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	<p>重大缺陷：</p> <p>(1) 该缺陷涉及高级管理人员舞弊；</p> <p>(2) 注册会计师发现当期财务报表存在重大错报，而内部控制在运行过程中未能发现该错报；</p> <p>(3) 该缺陷表明未设立内部监督机构或内部监督机构未履行基本职责。</p> <p>重要缺陷：</p> <p>(1) 当期财务报告存在依据上述定量标准认定的重要，控制活动未能识别该错报；</p> <p>(2) 虽然未达到和超过该重要性水平，但从性质上看，仍应引起董事会和管理层重视的错报。</p>	<p>重大缺陷：</p> <p>(1) 严重违反法律、法规及其他规范性文件等，导致中央政府或监管机构的调查，并被限令行业退出、吊销营业执照、强制关闭等；</p> <p>(2) 战略与运营目标或关键业绩指标执行不合理，对战略与运营目标的实现产生严重负面作用；</p> <p>(3) 重要业务缺乏制度控制或制度系统失效，给公司造成按上述定量标准认定的重大损失。</p> <p>重要缺陷：</p> <p>(1) 违反法律、法规及其他规范性文件等，导致地方政府或监管机构的调查，并责令停业整顿等；</p> <p>(2) 战略与运营目标或关键业绩指标执行不合理，对战略与运营目标的实现产生明显的消极作用；</p> <p>(3) 公司因管理失误发生依据上述定量标准认定的重要损失；</p> <p>(4) 损失虽然未达到和超过该重要性水平，但从性质上看，仍应引起董事会和管理层重视。</p>
定量标准	<p>重大缺陷：</p> <p>(1) 内部控制缺陷可能造成利润错报\geq利润总额的 8%；</p> <p>(2) 内部控制缺陷可能造成资产错报\geq对资产总额的影响 1%。</p> <p>重要缺陷：</p> <p>(1) 利润总额的 4%\leq内部控制缺陷可能造成利润错报$<$利润总额的 8%；</p> <p>(2) 资产总额的 0.5%\leq内部控制缺陷可能造成资产错报$<$对资产总额的 1%。</p> <p>一般缺陷：</p> <p>(1) 内部控制缺陷可能造成利润错报$<$利润总额的 4%；</p> <p>(2) 内部控制缺陷可能造成资产错报$<$对资产总额的影响 0.5%。</p>	<p>如果该缺陷单独或连同其他缺陷可能导致公司直接经济损失金额小于资产总额的 0.25%，则认定为不重要（一般缺陷）；如果超过 0.25%（含 0.25%）小于 0.5% 认定为重要缺陷；如果超过 0.5%（含 0.5%）则认定为重大缺陷。</p> <p>除重大缺陷、重要缺陷以外的其他非财务报告内部控制缺陷应当认定为一般缺陷。</p>
财务报告重大缺陷数量（个）		0
非财务报告重大缺陷数量（个）		0
财务报告重要缺陷数量（个）		0
非财务报告重要缺陷数量（个）		0

十、内部控制审计报告

√ 适用 □ 不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
内部控制审计报告出具单位天健认为，湖南投资截至 2020 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2021 年 4 月 2 日
内部控制审计报告全文披露索引	公告名称：《2020 年度湖南投资内部控制审计报告》，公告网站：巨潮资讯网
内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

□ 是 √ 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致 √ 是 □ 否

第十一节 公司债券相关情况

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

否

第十二节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准的无保留意见
审计报告签署日期	2021 年 03 月 31 日
审计机构名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	天健审（2021）2-130 号
注册会计师姓名	刘钢跃 周融

审计报告正文

审 计 报 告

天健审（2021）2-130号

湖南投资集团股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了湖南投资集团股份有限公司（以下简称湖南投资公司）财务报表，包括 2020 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2020 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了湖南投资公司 2020 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况，以及 2020 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于湖南投资公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、关键审计事项

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

（一）收入确认

1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注三（二十四）、五（二）1 及附注十二（一）所述。

公司 2020 年度实现收入人民币 43,604.17 万元，其中房地产业务收入人民币 20,626.67 万元，占 2020 年度收入 47.30%；路桥收费收入人民币 16,878.32 万元，占全年收入 38.71%。

房地产收入和路桥收费收入均属于在某一时点履行的履约义务。公司在与交易相关的经济利益很可能流入企业，相关收入能够可靠计量且满足各项经营活动的特定收入确认标准时，确认相关收入。

由于营业收入是湖南投资公司关键业绩指标之一，可能存在湖南投资管理层(以下简称管理层)通过不恰当的收入确认以达到特定目标或预期的固有风险。因此，我们将收入确认确定为关键审计事项。

2. 审计应对

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

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

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

(4) 结合应收账款函证，以抽样方式向主要客户函证本期销售额；

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

(6) 检查与营业收入相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

(二) 存货可变现净值

1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注三(十)及附注五(一)5所述。

截至2020年12月31日，湖南投资公司2020年12月31日存货账面余额为人民币74,752.23万元，跌价准备为人民币1,579.75万元，账面价值为人民币73,172.48万元，其中房地产相关项目的存货账面余额为人民币74,606.07万元，跌价准备为人民币1,579.75万元，存货账面价值为人民币73,026.32万元，占存货期末账面价值的99.80%，占资产总额的32.26%。

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照存货类别成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。管理层在考虑持有存货目的的基础上，根据未来市场趋势等确定估计售价，并按照估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定存货的可变现净值。

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

2. 审计应对

针对存货可变现净值，我们实施的审计程序主要包括：

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

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

(3) 评价管理层对存货至完工时将要发生的成本、销售费用和相关税费估计的合理性；

(4) 结合预收售房款以及期后房地产销售情况，测试管理层对存货可变现净值的计算是否准确；

(5) 检查与存货可变现净值相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

（三）股权处置产生的投资收益

1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注三(十二)及附注十三(一) 3 附注五(二) 7 所述。

公司 2020 年度确认投资收益人民币 5,611.25 万元，其中股权处置产生的投资收益人民币 5,679.47 万元，主要系本期以人民币 9,382.71 万元的价款向长沙市城市建设投资开发集团有限公司转让公司持有的长沙湘江伍家岭桥有限公司 50.05%股权和长沙湘江五一路桥有限公司 20.05%股权所致。

由于该股权处置对公司 2020 年度净利润产生重大影响，我们将股权处置产生的投资收益确定为关键审计事项。

2. 审计应对

针对股权处置产生的投资收益，我们实施的审计程序主要包括：

- (1) 检查处置股权相关的股东大会决议、专项审计报告，判断相关决策程序是否适当；
- (2) 检查股权转让合同，识别股权转让款支付、股权过户等影响会计处理的关键条款，并与股东大会决议、专项审计报告相关信息进行核对；
- (3) 检查股权转让价款的收款凭证、股权过户手续等相关文件，判断股权转让实现的时点，评价长期股权投资处置收益是否在恰当期间确认；
- (4) 检查会计处理凭证，复核投资收益计算是否准确；
- (5) 检查处置长期股权投资产生的投资收益是否已在财务报表中作出恰当列报。

四、其他信息

管理层对其他信息负责。其他信息包括年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

湖南投资公司治理层（以下简称治理层）负责监督湖南投资公司的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

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

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

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对湖南投资公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致湖南投资公司不能持续经营。

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

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

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

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

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

天健会计师事务所（特殊普通合伙）

中国·杭州

中国注册会计师：李新葵

（项目合伙人）

中国注册会计师：周融

二〇二一年三月三十一日

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

1、合并资产负债表

编制单位：湖南投资集团股份有限公司

2020 年 12 月 31 日

单位：元

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	412,934,140.71	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	18,167,729.69	16,543,347.22
应收款项融资		
预付款项	2,000,184.82	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	62,573,526.73	54,504,937.95
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	731,724,806.02	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	71,307,682.62	122,830,842.33
流动资产合计	1,298,708,070.59	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	382,050,063.72	403,945,520.26
固定资产	219,925,735.75	269,046,502.22
在建工程	2,213,763.00	
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		

无形资产	218,543,000.98	236,781,958.10
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	139,140,917.79	129,525,762.56
递延所得税资产	3,107,418.26	3,075,964.10
其他非流动资产		
非流动资产合计	964,980,899.50	1,056,497,199.20
资产总计	2,263,688,970.09	2,278,399,861.66
流动负债：		
短期借款	150,181,250.00	
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	133,266,938.10	122,920,095.40
预收款项	3,588,483.96	312,010,942.29
合同负债	79,359,289.82	
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	18,508,312.50	22,346,860.54
应交税费	14,754,024.83	23,769,997.17
其他应付款	61,814,301.54	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	7,019,086.17	
流动负债合计	468,491,686.92	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	776,000.00	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	1,290,824.37	1,528,424.37
负债合计	469,782,511.29	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	132,627,405.65	126,783,838.00
一般风险准备		
未分配利润	683,795,168.27	602,787,247.24
归属于母公司所有者权益合计	1,793,906,458.80	1,707,054,970.12
少数股东权益		-33,767,994.90
所有者权益合计	1,793,906,458.80	1,673,286,975.22
负债和所有者权益总计	2,263,688,970.09	2,278,399,861.66

法定代表人：刘林平

主管会计工作负责人：刘林平

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12月31日	2019年12月31日
流动资产：		
货币资金	384,537,852.05	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	15,325,194.08	15,654,228.56
应收款项融资		
预付款项	624,708.61	610,452.32
其他应收款	799,864,477.64	652,289,692.38
其中：应收利息		
应收股利		
存货	71,867,388.13	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	1,370,674.75	898,115.76

流动资产合计	1,273,590,295.26	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	173,266,195.88	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	218,543,000.98	236,781,958.10
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	138,561,444.14	128,714,422.51
递延所得税资产	293,118.79	261,664.63
其他非流动资产		
非流动资产合计	712,781,859.79	798,686,038.97
资产总计	1,986,372,155.05	1,790,685,143.27
流动负债：		
短期借款	150,181,250.00	
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	6,238,530.12	2,651,282.07
预收款项	1,350,813.30	2,694,910.36
合同负债	2,238,527.39	
应付职工薪酬	16,866,673.94	20,062,733.32
应交税费	13,429,366.77	22,744,112.44
其他应付款	55,591,951.22	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	134,311.64	
流动负债合计	246,031,424.38	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	776,000.00	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	1,290,824.37	1,528,424.37
负债合计	247,322,248.75	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	132,627,405.65	126,783,838.00
未分配利润	627,808,918.99	575,216,810.16
所有者权益合计	1,739,049,906.30	1,680,614,229.82
负债和所有者权益总计	1,986,372,155.05	1,790,685,143.27

3、合并利润表

单位：元

项目	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入	436,041,746.35	287,803,668.26
其中：营业收入	436,041,746.35	287,803,668.26
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	387,080,469.03	208,788,093.16
其中：营业成本	280,211,245.45	110,615,260.42
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	39,431,311.68	10,224,870.54
销售费用	10,338,036.41	21,550,650.38

管理费用	61,467,169.63	72,873,088.00
研发费用		
财务费用	-4,367,294.14	-6,475,776.18
其中：利息费用	1,250,625.00	13,475.52
利息收入	5,807,022.48	6,722,053.65
加：其他收益	1,512,901.82	915,558.68
投资收益（损失以“-”号填列）	56,112,463.88	-2,045,730.38
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-682,285.57	-2,045,730.38
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）	-1,173,013.86	-5,625,110.00
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-315,741.74	
资产处置收益（损失以“-”号填列）	56,656.00	50,149.32
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	105,154,543.42	72,310,442.72
加：营业外收入	979,223.81	372,926.35
减：营业外支出	248,500.73	194,368.48
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	105,885,266.50	72,489,000.59
减：所得税费用	22,263,868.91	26,783,403.88
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	83,621,397.59	45,705,596.71
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	83,621,397.59	45,705,596.71
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.归属于母公司股东的净利润	86,851,488.68	55,355,583.88
2.少数股东损益	-3,230,091.09	-9,649,987.17
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	83,621,397.59	45,705,596.71
归属于母公司所有者的综合收益总额	86,851,488.68	55,355,583.88
归属于少数股东的综合收益总额	-3,230,091.09	-9,649,987.17
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.17	0.11
（二）稀释每股收益	0.17	0.11

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

法定代表人：刘林平

主管会计工作负责人：刘林平

会计机构负责人：彭莎

4、母公司利润表

单位：元

项目	2020 年度	2019 年度
一、营业收入	195,761,896.16	267,454,479.80
减：营业成本	84,455,065.15	79,434,406.96
税金及附加	2,817,891.47	16,814,453.42
销售费用	3,488,915.15	13,413,315.85
管理费用	45,822,687.34	45,329,992.60
研发费用		
财务费用	-3,747,825.70	-4,719,179.14
其中：利息费用	1,250,625.00	13,475.52
利息收入	5,110,620.35	4,880,811.41
加：其他收益	703,861.16	261,855.51
投资收益（损失以“-”号填列）	10,111,079.38	-2,045,730.38
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-682,285.57	-2,045,730.38
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）	-916,476.81	-5,737,220.16
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	56,656.00	50,149.32
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	72,880,282.48	109,710,544.40
加：营业外收入	579,831.22	352,815.30
减：营业外支出	241,760.05	40,695.02
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	73,218,353.65	110,022,664.68
减：所得税费用	14,782,677.17	29,396,656.05
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	58,435,676.48	80,626,008.63
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	58,435,676.48	80,626,008.63
（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	58,435,676.48	80,626,008.63
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 年度	2019 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	291,114,332.76	518,209,680.81
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	10,859,849.19	
收到其他与经营活动有关的现金	18,153,099.63	11,664,348.57
经营活动现金流入小计	320,127,281.58	529,874,029.38
购买商品、接受劳务支付的现金	293,248,934.89	338,606,483.27
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	73,465,063.58	69,579,881.02

支付的各项税费	41,425,542.58	148,165,208.79
支付其他与经营活动有关的现金	33,313,715.31	42,423,739.82
经营活动现金流出小计	441,453,256.36	598,775,312.90
经营活动产生的现金流量净额	-121,325,974.78	-68,901,283.52
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	78,000.00	69,614.08
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	58,994,328.54	
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	83,304,903.54	69,614.08
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	43,265,790.36	44,017,040.98
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	43,265,790.36	44,017,040.98
投资活动产生的现金流量净额	40,039,113.18	-43,947,426.90
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	150,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	150,000,000.00	
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	1,069,375.00	9,997,791.74
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	1,069,375.00	10,997,791.74
筹资活动产生的现金流量净额	148,930,625.00	-10,997,791.74
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	67,643,763.40	-123,846,502.16
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	412,469,399.59	344,825,636.19

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2020 年度	2019 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	203,528,832.73	225,517,842.15
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	5,847,338.64	5,363,751.96
经营活动现金流入小计	209,376,171.37	230,881,594.11

购买商品、接受劳务支付的现金	27,707,512.28	27,566,716.35
支付给职工以及为职工支付的现金	55,855,883.85	51,867,036.01
支付的各项税费	32,796,588.35	49,257,861.68
支付其他与经营活动有关的现金	21,340,761.15	15,668,203.11
经营活动现金流出小计	137,700,745.63	144,359,817.15
经营活动产生的现金流量净额	71,675,425.74	86,521,776.96
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	93,827,100.00	
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	78,000.00	68,994.08
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	93,905,100.00	68,994.08
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	41,442,661.86	43,120,303.71
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	142,551,737.96	148,262,984.04
投资活动现金流出小计	183,994,399.82	191,383,287.75
投资活动产生的现金流量净额	-90,089,299.82	-191,314,293.67
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	150,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	150,000,000.00	
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	1,069,375.00	9,997,791.74
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	1,069,375.00	10,997,791.74
筹资活动产生的现金流量净额	148,930,625.00	-10,997,791.74
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	130,516,750.92	-115,790,308.45
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	384,501,230.50	253,984,479.58

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2020 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)								5,843,567.65		81,007,921.03		86,851,488.68		33,767,994.90	120,619,483.58
(一) 综合收益总额										86,851,488.68		86,851,488.68		-3,230,091.09	83,621,397.59
(二) 所有者投入和减少资本															
1. 所有者投入的普通股															
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他															
(三) 利润分配								5,843,567.65		-5,843,567.65					
1. 提取盈余公积								5,843,567.65		-5,843,567.65					
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														36,998,085.99	36,998,085.99
四、本期末余额	499,215,811.00				478,268,073.88				132,627,405.65		683,795,168.27		1,793,906,458.80		1,793,906,458.80

上期金额

单位：元

项目	2019 年年度													少数 股东权益	所有者 权益合计
	归属于母公司所有者权益											小计			
	股本	其他权益工具			资本公积	减： 库存股	其他 综合 收益	专项 储备	盈余公积	一般 风险 准备	未分配 利润		其他		
	优先 股	永续 债	其他												
一、上年期末余额	499,215,811.00				478,268,073.88				118,721,237.14		565,478,580.44		1,661,683,702.46	-24,118,007.73	1,637,565,694.73
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	499,215,811.00				478,268,073.88				118,721,237.14		565,478,580.44		1,661,683,702.46	-24,118,007.73	1,637,565,694.73
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)									8,062,600.86		37,308,666.80		45,371,267.66	-9,649,987.17	35,721,280.49
(一) 综合收益总额											55,355,583.88		55,355,583.88	-9,649,987.17	45,705,596.71
(二) 所有者投入和减少资本															
1. 所有者投入的普通股															
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他															
(三) 利润分配									8,062,600.86		-18,046,917.08		-9,984,316.22		-9,984,316.22
1. 提取盈余公积									8,062,600.86		-8,062,600.86				
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者(或股东)的分配											-9,984,316.22		-9,984,316.22		-9,984,316.22
4. 其他															
(四) 所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本(或股本)															
2. 盈余公积转增资本(或股本)															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
(五) 专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
(六) 其他															
四、本期期末余额	499,215,811.00				478,268,073.88				126,783,838.00		602,787,247.24		1,707,054,970.12	-33,767,994.90	1,673,286,975.22

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2020 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）								5,843,567.65	52,592,108.83			58,435,676.48
（一）综合收益总额									58,435,676.48			58,435,676.48
（二）所有者投入和减少资本												
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
（三）利润分配								5,843,567.65	-5,843,567.65			
1. 提取盈余公积								5,843,567.65	-5,843,567.65			
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			132,627,405.65	627,808,918.99			1,739,049,906.30

上期金额

单位：元

项目	2019 年年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	499,215,811.00				479,397,770.66				118,721,237.14	512,637,718.61		1,609,972,537.41
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	499,215,811.00				479,397,770.66				118,721,237.14	512,637,718.61		1,609,972,537.41
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）								8,062,600.86	62,579,091.55			70,641,692.41
（一）综合收益总额									80,626,008.63			80,626,008.63
（二）所有者投入和减少资本												
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
（三）利润分配								8,062,600.86	-18,046,917.08			-9,984,316.22
1. 提取盈余公积								8,062,600.86	-8,062,600.86			
2. 对所有者（或股东）的分配									-9,984,316.22			-9,984,316.22
3. 其他												
（四）所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本期期末余额	499,215,811.00				479,397,770.66				126,783,838.00	575,216,810.16		1,680,614,229.82

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2020年12月31日，公司注册资本为499,215,811.00元，股份总数499,215,811股(每股面值1元)。其中，有限售条件的流通股份：A股27,000股；无限售条件的流通股份A股499,188,811股。公司总部位于湖南省长沙市，现持有统一社会信用代码为91430000183783561L的营业执照。公司股票已于1993年12月20日在深圳证券交易所挂牌交易。

本公司属交通运输辅助业。经营范围：投资建设并收费经营公路、桥梁及各类城市基础设施；投资开发经营房地产业；投资经营酒店业、娱乐业（限由分支机构凭许可证经营）；物业管理；投资高新技术产业、广告业、法律法规允许的其他产业（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。主要产品或提供的劳务：路桥收费、房地产开发、酒店经营。

本财务报表经公司2021年3月31日第三次董事会会议批准对外报出。

本公司将湖南浏阳河城镇建设发展有限公司、湖南君逸山水大酒店有限公司和湖南现代置业发展有限公司等9家子公司纳入本期合并财务报表范围，详见本财务报表附注八和九之说明。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

2、持续经营

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

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

重要提示：本公司根据实际生产经营特点针对金融工具减值、固定资产折旧、无形资产摊销、收入确认等交易或事项制定了具体会计政策和会计估计。

1、遵循企业会计准则的声明

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

2、会计期间

会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

3、营业周期

除房地产行业以外，公司经营业务的营业周期较短，以12个月作为资产和负债的流动性划分标准。房

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

4、记账本位币

采用人民币为记账本位币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 同一控制下企业合并的会计处理方法

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

(2) 非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

6、合并财务报表的编制方法

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

7、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。

8、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。

9、金融工具

(1) 金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下三类：① 以摊余成本计量的金融资产；② 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；③ 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

(2) 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

①金融资产和金融负债的确认依据和初始计量方法

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

1) 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。

2) 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。

3) 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。

4) 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

1) 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。

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

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。

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

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。

4) 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

1) 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。

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

(3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

(4) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

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

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

③第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值，包括不能直接观察或无法由可观察市场数据

验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据作出的财务预测等。

(5)金融工具减值

①金融工具减值计量和会计处理

公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、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。

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

1) 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

2) 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。

10、应收票据：见金融工具。

11、应收账款：见金融工具。

12、应收款项融资：见金融工具。

13、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。

14、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。

(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。

15、合同资产

公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。公司将同一合同下的合同资产和合同负债相互抵销后以净额列示。

公司将拥有的、无条件(即，仅取决于时间流逝)向客户收取对价的权利作为应收款项列示，将已向客户转让商品而有权收取对价的权利(该权利取决于时间流逝之外的其他因素)作为合同资产列示。

16、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本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。

17、长期股权投资

(1)共同控制、重大影响的判断

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：

1) 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。

2) 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

1) 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。

2) 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。

18、投资性房地产

投资性房地产计量模式

成本法计量

折旧或摊销方法

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

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

19、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

20、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。

21、借款费用

(1)借款费用资本化的确认原则

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

(2)借款费用资本化期间

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

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

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

(3)借款费用资本化率以及资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

22、无形资产

(1) 计价方法、使用寿命、减值测试

(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。

23、长期资产减值

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

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

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

公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务作为合同负债列示。

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：

1) 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；

2) 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；

3) 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、租赁负债

适用 不适用

28、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。

29、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。

30、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。

31、收入

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：①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；②客户能够控制公司履约过程中在建商品；③公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，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：①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；②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；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；④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；⑤客户已接受该商品；⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

(2)收入计量原则

①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。

②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。

③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。

④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。

(3)收入确认的具体方法

①路桥收费收入及酒店经营收入。

路桥收费收入及公司餐饮及娱乐业务属于在某一时点履行的履约义务。公司对路桥收费收入根据车辆通过路桥时点确认；对外提供餐饮及娱乐服务的，在餐饮及娱乐服务已提供且取得收取服务费的权利时确认收入。

酒店客房属于在某一时间段履行的履约义务。酒店客房服务收入于提供服务的会计期间确认收入。

②房地产销售收入

公司房地产销售属于在某一时点履行的履约义务。收入确认需满足以下条件：开发产品已经完工、验收合格并达到销售合同约定的交付条件；公司签订了销售合同并履行了合同规定的义务，客户已接受该开发产品，已收取货款或取得了收款权力且相关的经济利益很可能流入。

③物业出租收入

物业出租收入属于在某一时间段履行的履约义务。收入确认按租赁合同、协议约定的承租日期与租金金额，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。

④物业管理收入

物业管理收入属于在某一时间段履行的履约义务。收入确认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 适用 不适用

32、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。

33、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。

34、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。

35、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。

36、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		公司已于 2020 年 8 月 29 日在《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》和巨潮资讯网上披露了《湖南投资关于会计政策变更的公告》，公告编号：2020-023。

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。

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	-309,239,224.55	2,771,717.74
合同负债		283,816,524.18	283,816,524.18
其他流动负债		25,422,700.37	25,422,700.37

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。

③ 财务部于2020年颁布了《关于印发〈新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定〉的通知》（财会[2020]10号）。对于由新冠肺炎疫情直接引发的、与承租人和出租人达成的2021年6月30日之前的租金减免，对于经营租赁，出租人应当继续按照与减让前一致的方法将原合同租金确认为租赁收入，将减免的租金作为或有租金，在减免期间冲减租赁收入。本公司在编制2020年度财务报表时，已采用上述通知中的简化方法进行会计处理，采用简化方法处理的相关租金金额为2,762,358.92元。

(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 不适用

是否需要调整年初资产负债表科目

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	2,771,717.74	-309,239,224.55
合同负债		283,816,524.18	283,816,524.18
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		25,422,700.37	25,422,700.37
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		
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

单位：元

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	-309,239,224.55	2,771,717.74
合同负债		283,816,524.18	283,816,524.18
其他流动负债		25,422,700.37	25,422,700.37

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	503,958.16	-2,190,952.20
合同负债		2,066,936.04	2,066,936.04
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		124,016.16	124,016.16
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

单位：元

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	2,694,910.36	-2,190,952.20	503,958.16
合同负债		2,066,936.04	2,066,936.04
其他流动负债		124,016.16	124,016.16

(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

37、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%
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%
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%
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%

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%
湖南广欣物业发展有限公司	20%
长沙中意房地产开发有限公司	20%
除上述以外的其他纳税主体	25%

2、税收优惠

(1)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、湖南广欣物业发展有限公司、长沙中意房地产开发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。

(2)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，对增值税小规模纳税人可以在50%的税额幅度内减征城市维护建设税、印花税、教育费附加、地方教育附加。长沙君逸物业管理有限公司、湖南广欣物业发展有限公司、长沙中意房地产开发有限公司符合增值税小规模纳税人优惠政策，按照增值税小规模纳税人优惠政策缴纳附加税。

(3)根据财政部、税务总局及海关总署颁布的《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部税务总局 海关总署公告〔2019〕39号)以及财政部和税务总局颁布的《关于明确生活性服务业增值税加计抵减政策的公告》(财政部 税务总局公告〔2019〕87号)的相关规定，本集团下属生活性服务企业的子公司，自2019年4月1日至2019年9月30日，按照当期可抵扣进项税额加计10%抵减增值税应纳税额；自2019年10月1日至2021年12月31日，按照当期可抵扣进项税额加计15%抵减增值税应纳税额。

(4)根据财政部、税务总局颁布的《关于支持新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控有关税收政策的公告》(财政部 税务总局公告〔2020〕8号)以及税务总局颁布的《关于支持新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控有关税收征收管理事项的公告》(税务总局公告〔2020〕4号)的相关规定，本公司下属子公司提供的生活服务取得的收入，在疫情期间免征增值税。

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	323,701.34	313,040.90
银行存款	412,124,539.35	344,486,043.37
其他货币资金	485,900.02	9,250,374.90
合计	412,934,140.71	354,049,459.17
因抵押、质押或冻结等对使用有限制的款项总额	464,741.12	9,223,822.98

其他说明：

期末其他货币资金受限金额为464,741.12元，其中住房按揭贷款保证金398,119.57元，政府平台采购保证金30,000.00元，单用途商业预付卡预收资金存管资金36,621.55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	7,792,165.92	40.60%			7,792,165.92	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	11,370,499.61	59.34%	994,935.84	100.00%	10,375,563.77	1,848,604.23	10.82%	537,878.91	29.10%	1,310,725.32
其中：										
合计	19,162,665.53	100.00%	994,935.84	8.75%	18,167,729.69	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
湖南省高速公路集团有限公司	7,792,165.92			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	7,792,165.92		--	--

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：994,935.84 元

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
账龄组合	11,370,499.61	994,935.84	8.75%
合计	11,370,499.61	994,935.84	--

确定该组合依据的说明：采用账龄组合计提坏账准备的应收账款

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

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

适用 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1 年以内（含 1 年）	18,709,075.15
1 至 2 年	5,000.00
3 年以上	448,590.38
5 年以上	448,590.38
合计	19,162,665.53

(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	0.00					0.00
账龄组合	537,878.91	457,056.93				994,935.84
合计	537,878.91	457,056.93				994,935.84

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：无

(3) 本期实际核销的应收账款情况

□适用 √不适用

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位：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	7,792,165.92	40.66%	
梅溪湖投资（长沙）有限公司	5,241,817.21	27.35%	262,090.86
湖南湘江新区投资集团有限公司	2,388,620.00	12.46%	119,431.00
交通银行股份有限公司湖南省分行	2,223,821.63	11.60%	111,191.08
携程计算机技术（上海）有限公司	209,175.43	1.09%	10,458.77
合计	17,855,600.19	93.16%	

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	1,973,128.89	98.65%	1,047,600.43	63.97%
1 至 2 年	27,055.93	1.35%	440,649.32	26.91%
2 至 3 年			149,363.61	9.12%
合计	2,000,184.82	--	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：元

单位名称	账面余额	占预付款项余额的比例(%)
国网湖南省电力有限公司长沙供电分公司	1,584,058.07	79.20
长沙供水有限公司	239,363.61	11.97
北京中力创业机电设备有限公司	59,928.00	3.00
国网汇通金财（北京）信息科技有限公司	30,000.00	1.50
中国移动通信集团湖南有限公司长沙分公司	27,113.35	1.36
小 计	1,940,463.03	97.03

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	62,573,526.73	54,504,937.95
合计	62,573,526.73	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	10,738,800.00	12,309,600.00
备用金	410,956.50	450,516.84
应收暂付款	26,343,041.66	21,311,906.09
项目转让款	48,546,305.75	48,546,305.75
其他往来	6,332,293.29	977,353.72
合计	92,371,397.20	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	—	—	—	—
--转入第二阶段	-2,834.21	2,834.21		
--转入第三阶段		-107,852.45	107,852.45	
本期计提	444,385.73	-3,365.79	266,106.08	707,126.02
2020 年 12 月 31 日余额	566,350.17	5,668.42	29,225,851.88	29,797,870.47

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	账面余额
1 年以内 (含 1 年)	11,327,003.39
1 至 2 年	10,056,684.23
2 至 3 年	1,078,524.47
3 年以上	69,909,185.11
3 至 4 年	220,570.28
4 至 5 年	48,617,262.84
5 年以上	21,071,351.99
合计	92,371,397.20

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					24,563,891.73
按组合计提坏账准备	4,526,852.72	707,126.02				5,233,978.74
合计	29,090,744.45	707,126.02				29,797,870.47

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

 适用 不适用

4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末 余额合计数的比例	坏账准备 期末余额
长沙市财政局	项目转让款	48,546,305.75	4-5 年	52.56%	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	18.30%	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	10.83%	
长沙湘江伍家岭桥有限公司	往来款	5,706,622.88	1 年以内	6.18%	285,331.14
青竹湖建设集团有限公司	应收暂付款	4,790,280.03	1 年以内	5.19%	239,514.00
合计	--	85,943,208.66	--	93.06%	25,088,736.87

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	272,085,921.71		272,085,921.71	662,678,634.38		662,678,634.38
开发产品	473,974,746.55	15,797,483.46	458,177,263.09	23,487,782.27	15,584,102.99	7,903,679.28
原材料	789,597.21		789,597.21	1,078,774.64		1,078,774.64
周转材料	672,024.01		672,024.01	675,374.13		675,374.13
合计	747,522,289.48	15,797,483.46	731,724,806.02	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
广润福园 开发用地				58,941,331.55			3,620,805.77	62,562,137.32			
广荣福地 开发项目	2020 年 10 月 09 日		248,000,000.00	22,899,574.26			11,732,814.42	34,632,388.68			
浏阳财富 新城开发 项目	2017 年 03 月 19 日		1,029,000,000.00	580,837,728.57	625,429,719.52		219,483,386.66	174,891,395.71			
合计	--	--	1,277,000,000.00	662,678,634.38	625,429,719.52		234,837,006.85	272,085,921.71			--

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			625,429,719.52	174,788,480.13	450,641,239.39		
合计	--	23,487,782.27	625,429,719.52	174,942,755.24	473,974,746.55		

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	315,741.74		102,361.27		15,797,483.46	
合计	15,584,102.99	315,741.74		102,361.27		15,797,483.46	--

按主要项目分类：

 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	5,096,102.15	12,109,821.77
预缴土地增值税	36,154,778.78	66,829,145.25
待抵扣增值税	29,206,517.71	36,118,345.39
预缴增值税		6,918,330.28
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	71,307,682.62	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							
小计	14,121,491.96		13,439,206.39	-682,285.57							
合计	14,121,491.96		13,439,206.39	-682,285.57							

其他说明：本期减少系将所持有的长沙湘江五一路桥有限公司全部股权转让给长沙市城市建设投资开发集团有限公司，详见本财务报表附注五（36）之说明。

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	11,612,058.66			11,612,058.66
(1) 处置				

(2) 其他转出	11,612,058.66			11,612,058.66
4.期末余额	420,047,035.06			420,047,035.06
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	10,283,397.88			10,283,397.88
(1) 计提或摊销	10,283,397.88			10,283,397.88
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	37,996,971.34			37,996,971.34
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				
(2) 其他转出				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	382,050,063.72			382,050,063.72
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	219,925,735.75	269,046,502.22
合 计	219,925,735.75	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	6,844,414.61	12,254,108.19	802,194.29		40,829.00		48,559.87	19,990,105.96
(1) 购置	6,844,414.61	12,254,108.19	802,194.29		40,829.00		48,559.87	19,990,105.96
(2) 在建工程转入								
(3) 企业合并增加								
3.本期减少金额		202,781.00	201,854.87	1,060,080.00	32,295.60	289,186,318.82		290,683,330.29
(1) 处置或报废		202,781.00	118,319.43	533,600.00	32,295.60			886,996.03
(2) 企业合并减少			83,535.44	526,480.00		289,186,318.82		289,796,334.26
4.期末余额	158,494,971.79	67,353,890.76	13,600,129.48	5,247,236.71	14,712,356.60	104,524,529.20	8,513,769.77	372,446,884.31
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	3,723,046.03	4,303,015.94	741,182.27	341,663.04	372,205.63	11,951,772.39	589,169.69	22,022,054.99
(1) 计提	3,723,046.03	4,303,015.94	741,182.27	341,663.04	372,205.63	11,951,772.39	589,169.69	22,022,054.99
3.本期减少金额		201,042.24	197,847.34	1,009,486.00	31,684.79	242,154,452.48		243,594,512.85
(1) 处置或报废		201,042.24	115,673.11	512,256.00	31,684.79			860,656.14

(2) 企业合并减少			82,174.23	497,230.00		242,154,452.48		242,733,856.71
4.期末余额	65,447,208.47	27,579,035.30	11,827,677.46	3,923,890.46	9,757,814.52	27,437,799.83	6,547,722.52	152,521,148.56
三、减值准备								
1.期初余额								
2.本期增加金额								
(1) 计提								
3.本期减少金额								
(1) 处置或报废								
4.期末余额								
四、账面价值								
1.期末账面价值	93,047,763.32	39,774,855.46	1,772,452.02	1,323,346.25	4,954,542.08	77,086,729.37	1,966,047.25	219,925,735.75
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	11,108,994.31

(3) 未办妥产权证书的固定资产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
大托站房配套管理用房	6,830,725.78	已完工但尚未取得竣工结算

其他说明：无

10、在建工程

单位：元

项目	期末余额	期初余额
在建工程	2,213,763.00	
合计	2,213,763.00	

(1) 在建工程情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
酒店装修	2,213,763.00		2,213,763.00			
合计	2,213,763.00		2,213,763.00			

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

单位：元

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率	资金来源
酒店装修			2,213,763.00			2,213,763.00						其他
合计			2,213,763.00			2,213,763.00	--	--				--

11、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					
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	686,179.32			17,552,777.80	18,238,957.12
(1) 计提	686,179.32			17,552,777.80	18,238,957.12
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额	7,767,656.29			306,908,102.22	314,675,758.51
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	15,451,103.20			203,091,897.78	218,543,000.98
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：无

12、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		25,599.96		85,333.40
君逸康年酒店客房改造	6,502,814.16		357,329.17		6,145,484.99
君逸康年大堂装修改造	159,373.91		76,818.62		82,555.29
绕南黑石铺大桥维修加固工程	1,868,801.57		1,868,801.57		
路面与桥梁专项维修	117,846,036.17	20,360,175.72	8,204,266.04		130,001,945.85
办公楼装修	2,875,409.19	586,806.60	754,925.65		2,707,290.14
君逸物业商铺改造	162,394.20		44,086.08		118,308.12
合计	129,525,762.56	20,946,982.32	11,331,827.09		139,140,917.79

其他说明：无

13、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	396,475.17	99,118.79	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
递延收益	776,000.00	194,000.00	1,013,600.00	253,400.00
合计	12,429,673.05	3,107,418.26	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		3,107,418.26		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	46,193,814.60	45,179,667.82
可抵扣亏损	32,933,207.81	102,819,261.51
合计	79,127,022.41	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	
2021 年	866,496.97	13,017,829.18	
2022 年	1,196,551.65	17,646,443.19	
2023 年	3,032,929.11	22,758,946.45	
2024 年	9,854,748.94	29,174,042.57	
2025 年	17,982,481.14		
合计	32,933,207.81	102,819,261.51	--

其他说明：本期末因子公司长沙湘江伍家岭桥有限公司不再并表，未确认递延所得税资产的可抵扣亏损影响金额为 63,058,107.67 元。

14、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
信用借款	150,181,250.00	
合计	150,181,250.00	

短期借款分类的说明：无

15、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	130,354,957.01	121,142,941.27
通行管理费		49,720.02
材料采购款	2,765,071.66	913,695.19
其他	146,909.43	813,738.92
合计	133,266,938.10	122,920,095.40

16、预收款项

(1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收房租	3,588,483.96	2,771,717.74
合计	3,588,483.96	2,771,717.74

17、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
购房款	75,766,346.44	280,460,451.38
酒店消费款	2,545,043.71	2,323,280.10
物业费	1,047,899.67	1,032,792.70
合计	79,359,289.82	283,816,524.18

报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因：无

18、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	66,847,256.99	72,492,920.14	16,679,904.96
二、离职后福利-设定提存计划	21,292.43	2,868,087.43	1,060,972.32	1,828,407.54
合计	22,346,860.54	69,715,344.42	73,553,892.46	18,508,312.50

(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	51,625,329.77	57,376,275.29	16,533,633.75
2、职工福利费		5,183,550.11	5,183,550.11	
3、社会保险费	5,654.00	3,322,646.50	3,315,720.63	12,579.87
其中：医疗保险费	5,654.00	3,267,294.33	3,260,368.46	12,579.87
工伤保险费		48,816.22	48,816.22	
生育保险费		6,535.95	6,535.95	
4、住房公积金	21,439.11	3,045,852.00	3,059,349.70	7,941.41
5、工会经费和职工教育经费	13,895.73	2,376,840.77	2,264,986.57	125,749.93
6、短期带薪缺勤		1,293,037.84	1,293,037.84	
合计	22,325,568.11	66,847,256.99	72,492,920.14	16,679,904.96

(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	1,258,299.85	1,011,648.73	264,992.30
2、失业保险费	2,951.25	61,869.39	49,323.59	15,497.05
3、企业年金缴费		1,547,918.19		1,547,918.19
合计	21,292.43	2,868,087.43	1,060,972.32	1,828,407.54

其他说明：无

19、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	1,230,512.56	933,376.43
企业所得税	12,503,342.70	21,868,182.22
个人所得税	329,319.38	286,747.44
城市维护建设税	65,994.30	56,637.70
房产税	557,326.57	564,115.37
教育费附加	47,138.85	37,458.50
其他税费	20,390.47	23,479.51
合计	14,754,024.83	23,769,997.17

其他说明：无

20、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	61,785,774.28	122,508,039.41
合计	61,814,301.54	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
社会流通股东	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

单位：元

项目	期末余额	期初余额
工程项目款	33,850,677.04	37,927,507.30
应付暂收款	11,314,014.57	62,871,501.17
押金保证金	9,972,880.09	9,199,266.71
应付归还投资款		5,695,240.98
其他	6,648,202.58	6,814,523.25
合计	61,785,774.28	122,508,039.41

2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
道路联网收费工程	5,224,658.91	尚未完成最终结算
合计	5,224,658.91	--

其他说明：无

21、其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
待转销项税额	7,019,086.17	25,422,700.37
合计	7,019,086.17	25,422,700.37

其他说明：期初数与上年年末数（2019 年 12 月 31 日）差异详见本财务报表附注三(三十)之说明

短期应付债券的增减变动：

 适用 不适用

22、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

23、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		237,600.00	776,000.00	
合计	1,013,600.00		237,600.00	776,000.00	--

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。

24、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

25、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

26、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	5,843,567.65		132,627,405.65
合计	126,783,838.00	5,843,567.65		132,627,405.65

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：无

27、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
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	86,851,488.68	55,355,583.88
减：提取法定盈余公积	5,843,567.65	8,062,600.86
应付普通股股利		9,984,316.22
期末未分配利润	683,795,168.27	602,787,247.20

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。

28、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	433,433,288.64	280,211,245.45	285,507,410.23	110,615,260.42
其他业务	2,608,457.71		2,296,258.03	
合计	436,041,746.35	280,211,245.45	287,803,668.26	110,615,260.42

说明：根据新收入准则及财政部会计准则委员会于 2019 年 12 月 14 日发布的《收入准则应用案例——合同履约成本（酒店等服务行业的合同成本）》的规定，识别出酒店业务中直接依赖于酒店物业（含自有物业及租赁物业）以及家具等相关资产，即与上述业务相关的资产折旧和摊销以及租赁费、运营人员职工薪酬等属于本公司为履行与客户的合同而发生的服务成本。在原收入准则下，上述服务成本可列示于销售费用及管理费用。根据新收入准则的规定，本公司将上述与为履行与客户的合同直接相关的费用，计入营业成本。与为履行与客户的合同不直接相关的费用，本公司按照性质将其计入管理费用或销售费用。

经审计扣除非经常损益前后净利润孰低是否为负值

□ 是 √ 否

收入相关信息：

单位：元

合同分类	分部 1	分部 2	主营业务	其他业务	合计
商品类型			395,232,287.55	2,319,048.55	397,551,336.10
其中：					
路桥收费			166,464,169.57	2,319,048.55	168,783,218.12
酒店服务			32,631,617.88		32,631,617.88
房地产			179,413,636.77		179,413,636.77
物业及其他			16,722,863.33		16,722,863.33
按经营地区分类			395,232,287.55	2,319,048.55	397,551,336.10
其中：					
湖南地区			395,232,287.55	2,319,048.55	397,551,336.10
按商品转让的时间分类			395,232,287.55	2,319,048.55	397,551,336.10
其中：					
商品（在某一时点转让）			375,629,062.32	2,319,048.55	377,948,110.87
服务（在某一时段内提供）			19,603,225.23		19,603,225.23
合计			395,232,287.55	2,319,048.55	397,551,336.10

与履约义务相关的信息：此收入中不包含租赁收入，在本期确认的包括在合同负债期初账面价值中的收入为 216,819,307.89 元。

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 81,846,605.62 元，其中，81,846,605.62 元预计将于 2021 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	浏阳财富新城项目	179,413,636.77

29、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	559,279.89	747,018.21
教育费附加	399,029.16	534,002.26
房产税	5,629,702.55	6,799,281.22
土地使用税	1,800,098.90	1,905,921.41
土地增值税	30,833,474.78	
其他税费	209,726.40	238,647.44
合计	39,431,311.68	10,224,870.54

其他说明：无

30、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	3,023,266.66	8,435,615.68
折旧摊销	12,397.80	6,068,043.78
维修费及清洁费	591,048.39	641,589.98
招待费、差旅费及办公费	327,548.77	348,186.53
订房费	346,899.21	660,874.11
水电物业费	765,886.28	826,108.96
低值易耗品	994,773.40	704,756.80
营销推广费	3,481,259.43	3,031,715.85
其他	794,956.47	833,758.69
合计	10,338,036.41	21,550,650.38

其他说明：无

31、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	41,727,205.58	42,580,745.61
办公费及会议费	1,985,286.43	2,445,867.17
业务招待费及差旅费	835,843.47	858,264.56
水电物业费	4,310,320.05	5,149,406.80
折旧费	3,229,174.42	3,027,705.78
长期待摊费用及无形资产摊销	824,611.69	2,810,219.81
租赁费	742,248.51	8,092,109.69
维修费与保养费	1,679,447.44	2,580,453.04
汽车费	1,830,858.87	1,780,932.12
聘请中介机构费	2,458,058.97	2,085,064.39
其他	1,844,114.20	1,462,319.03
合计	61,467,169.63	72,873,088.00

其他说明：无

32、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	1,250,625.00	13,475.52
减：利息收入	5,807,022.48	6,722,053.65
其他	189,103.34	232,801.95
合计	-4,367,294.14	-6,475,776.18

其他说明：无

33、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[注]	444,863.47	788,881.99
增值税加计扣除	90,064.88	
直接减免的增值税	961,439.18	
代扣个人所得税手续费返还	16,534.29	126,676.69
合计	1,512,901.82	915,558.68

34、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	-2,045,730.38
处置长期股权投资产生的投资收益	56,794,749.45	
合计	56,112,463.88	-2,045,730.38

其他说明：无

35、信用减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-1,173,013.86	-5,625,110.00
合计	-1,173,013.86	-5,625,110.00

其他说明：无

36、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-315,741.74	
合计	-315,741.74	

其他说明：无

37、资产处置收益

单位：元

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
固定资产处置收益	56,656.00	50,149.32
合计	56,656.00	50,149.32

38、营业外收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
递延收益转入	237,600.00	237,600.00	237,600.00
无法支付款项	363,946.52		363,946.52
路政理赔款	248,893.22		248,893.22
其他	128,784.07	135,326.35	128,784.07
合计	979,223.81	372,926.35	979,223.81

计入当期损益的政府补助：

 适用 不适用

39、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
对外捐赠	200,000.00	128,675.00	200,000.00
非流动资产毁损报废损失	4,995.89	24,457.59	4,995.89
赔偿款	10,200.00	10,800.00	10,200.00
其他	33,304.84	30,435.89	33,304.84
合计	248,500.73	194,368.48	248,500.73

其他说明：无

40、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	22,295,323.07	29,542,607.31
递延所得税费用	-31,454.16	-2,759,203.43
合计	22,263,868.91	26,783,403.88

(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	105,885,266.50
按法定/适用税率计算的所得税费用	26,471,316.63
子公司适用不同税率的影响	-367,928.30
调整以前期间所得税的影响	1,931,983.65
非应税收入的影响	170,571.39
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	352,518.71
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-4,807,896.35
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	12,516,510.06
其他	-14,003,206.88
所得税费用	22,263,868.91

其他说明：

其他系——

本期处置长沙湘江伍家岭桥有限公司股权合并层面产生的投资收益 45,901,744.47 元；

本期处置母公司处置联营企业长沙湘江五一路桥有限公司的投资收益 10,111,083.04 元。

上述两项合计影响所得税 14,003,206.88 元。

41、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	5,807,022.48	6,722,053.65
政府补助	444,863.47	720,821.07
解除限制的货币资金	8,759,081.86	3,886,147.50
备用金	39,560.34	
保证金、押金	2,344,413.38	
往来款		200,000.00
其他	758,158.10	135,326.35
合计	18,153,099.63	11,664,348.57

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	189,103.34	232,801.95
销售费用中的付现费用	7,478,671.77	6,501,995.64
管理费用中的付现费用	16,064,886.44	22,611,657.15
代垫保证金	4,790,280.03	
支付代收通行费	4,542,273.00	3,144,947.00
保证金、押金		9,762,427.19
其他	248,500.73	169,910.89
合计	33,313,715.31	42,423,739.82

支付的其他与经营活动有关的现金说明：无

42、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	83,621,397.59	45,705,596.71
加：资产减值准备	1,488,755.60	5,625,110.00
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	32,305,452.87	44,247,042.81
使用权资产折旧		
无形资产摊销	18,238,957.12	18,277,975.72
长期待摊费用摊销	11,331,827.09	13,937,528.95
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）	-56,656.00	-50,149.32
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	4,995.89	24,457.59
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	1,250,625.00	13,475.52
投资损失（收益以“-”号填列）	-56,112,463.88	2,045,730.38
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-31,454.16	-2,759,203.43
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	-59,704,085.33	-219,656,489.70
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	48,767,160.25	-120,520,190.49
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-202,430,486.82	144,207,831.74
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-121,325,974.78	-68,901,283.52
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	412,469,399.59	344,825,636.19
减：现金的期初余额	344,825,636.19	468,672,138.35
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	67,643,763.40	-123,846,502.16

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

□ 适用 √ 不适用

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

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	69,594,525.00
其中：	--
长沙湘江伍家岭桥有限公司	69,594,525.00
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	10,600,196.46
其中：	--
长沙湘江伍家岭桥有限公司	10,600,196.46
其中：	--
处置子公司收到的现金净额	58,994,328.54

其他说明：无

(4) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	412,469,399.59	344,825,636.19
其中：库存现金	323,701.34	313,040.90
可随时用于支付的银行存款	412,124,539.35	344,486,043.37
可随时用于支付的其他货币资金	21,158.90	26,551.92
三、期末现金及现金等价物余额	412,469,399.59	344,825,636.19

其他说明：

期末其他货币资金余额中住房按揭贷款保证金398,119.57元，政府平台采购保证金30,000.00元，单用途商业预付卡预收资金存管资金36,621.55元，未作为现金及现金等价物。

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

43、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	464,741.12	主要系住房按揭贷款保证金、政府平台采购保证金和单用途商业预付卡预收资金存管资金
存货	50,936,558.95	已办理最高额抵押，但尚未申请银行借款
合计	50,936,558.95	--

其他说明：无

44、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
稳岗补贴	424,863.47	其他收益	424,863.47
其他	20,000.00	其他收益	20,000.00
小计	444,863.47		444,863.47

(2) 政府补助退回情况

 适用 不适用

45、其他

 适用 不适用

八、合并范围的变更

1、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%	转让	2020年4月21日	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

2、其他原因的合并范围变动 适用 不适用

3、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) 重要的非全资子公司

单位：元

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
长沙湘江伍家岭桥有限公司	49.95%	-3,230,091.09		

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：无

其他说明：无

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

单位：元

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
长沙湘江伍家岭桥有限公司							10,965,865.43	53,344,627.82	64,310,493.25	71,248,786.25		71,248,786.25

单位：元

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动	营业收入	净利润	综合收益	经营活动
长沙湘江伍家岭		-6,466,648.83	-6,466,648.83	-189,050.86		-19,319,293.6	-19,319,293.6	-221,073.99

其他说明：无

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

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

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

3、在合营安排或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

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

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：无

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

(2) 重要联营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
	长沙湘江五一路桥有限公司	长沙湘江五一路桥有限公司
流动资产		114,650.61
非流动资产		31,443,608.62
资产合计		31,558,259.23
流动负债		1,566,085.81
负债合计		1,566,085.81
归属于母公司股东权益		29,992,173.42
按持股比例计算的净资产份额		6,013,430.77
--其他		8,108,061.19
对联营企业权益投资的账面价值		14,121,491.96
净利润		-10,203,144.02
综合收益总额		-10,203,144.02

其他说明：本期公司已转让所持长沙湘江五一路桥有限公司全部股权。

4、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。

(1)信用风险管理实务

①信用风险的评价方法

公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，公司考虑在无须付出不必要的额外成本或努力即可获得合理且有依据的信息，包括基于历史数据的定性和定量分析、外部信用风险评级以及前瞻性信息。公司以单项金融工具或者具有相似信用风险特征的金融工具组合为基础，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，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的变化情况。

当触发以下一个或多个定量、定性标准时，公司认为金融工具的信用风险已发生显著增加：

- 1) 定量标准主要为资产负债表日剩余存续期违约概率较初始确认时上升超过一定比例；
- 2) 定性标准主要为债务人经营或财务情况出现重大不利变化、现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化并将对债务人对公司的还款能力产生重大不利影响等。

②违约和已发生信用减值资产的定义

当金融工具符合以下一项或多项条件时，公司将该金融资产界定为已发生违约，其标准与已发生信用减值的定义一致：

- 1) 债务人发生重大财务困难；
- 2) 债务人违反合同中对债务人的约束条款；
- 3) 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 4) 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步。

(2)预期信用损失的计量

预期信用损失计量的关键参数包括违约概率、违约损失率和违约风险敞口。公司考虑历史统计数据(如交易对手评级、担保方式及抵质押物类别、还款方式等)的定量分析及前瞻性信息，建立违约概率、违约损失率及违约风险敞口模型。

(3)金融工具损失准备期初余额与期末余额调节表详见本财务报表附注五（一）2及五（一）4之说明。

(4)信用风险敞口及信用风险集中度

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12月31日，本公司应收账款的93.16%(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。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面价值。

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
银行借款	150,181,250.00	155,452,397.26	155,452,397.26		
应付账款	133,266,938.10	133,266,938.10	133,266,938.10		
其他应付款	61,814,301.54	61,814,301.54	61,814,301.54		
小 计	345,262,489.64	350,533,636.90	350,533,636.90		

(续上表)

项 目	上年年末数				
	账面价值	未折现合同金额	1年以内	1-3年	3年以上
应付账款	122,920,095.40	122,920,095.40	122,920,095.40		
应付股利	28,527.28	28,527.28	28,527.28		
其他应付款	122,508,039.39	122,508,039.39	122,508,039.39		
小 计	245,456,662.07	245,456,662.07	245,456,662.07		

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。本公司面临的现金流量利率风险主要与本公司以浮动利率计息的银行借款有关。

截至2020年12月31日，本公司以浮动利率计息的银行借款人民币150,000,000.00元，在其他变量不变的假设下，假定利率变动50个基准点，不会对本公司的利润总额和股东权益产生重大的影响。

(2) 外汇风险

外汇风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。本公司于中

国内地经营，且主要活动以人民币计价。因此，本公司所承担的外汇变动市场风险不重大。

本公司期末无外币货币性资产和负债。

十一、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

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

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

其他说明：无

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注本财务报表附注在其他主体中的权益之说明。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注本财务报表附注在其他主体中的权益之说明。

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

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
湖南广泽置业发展有限公司	受同一实际控制人控制的公司
长沙湘江伍家岭桥有限公司	原公司控股子公司

其他说明：无

5、关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

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

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
长沙环路建设开发集团有限公司	餐饮住宿	839.00	94,786.00
长沙环路建设开发集团有限公司	物业费及其他	1,000,521.17	500,651.15
湖南广泽置业发展有限公司	餐饮住宿	2,737.00	29,922.00

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明：无

(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	办公场所	1,148,365.72	1,036,447.02
湖南广泽置业发展有限公司	办公场所		60,000.00

本公司作为承租方：

单位：元

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
长沙环路建设开发集团有限公司	经营场所	6,300,000.00	1,036,447.02

关联租赁情况说明：无

(3) 关联担保情况 适用 不适用

(4) 关键管理人员报酬 单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	3,046,900.00	3,597,500.00

(5) 其他关联交易 适用 不适用

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目 单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	长沙湘江五一路桥有限公司			131,428.72	6,571.44
其他应收款	长沙湘江伍家岭桥有限公司[注]	5,706,622.88	285,331.14		

(2) 应付项目 单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
预收款项	长沙环路建设开发集团有限公司		16,668.41
小计			16,668.41
其他应付款	长沙环路建设开发集团有限公司	6,300,000.00	
小计		6,300,000.00	

7、关联方承诺 适用 不适用8、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 12 月 31 日，本公司不存在需要披露的重要承诺事项。

2、或有事项

(1) 资产负债表日存在的重要或有事项

截至2020年12月31日，本公司不存在需要披露的重要或有事项。

(2) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

3、其他

□ 适用 √ 不适用

十四、资产负债表日后事项

1、利润分配情况

单位：元

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

2、其他资产负债表日后事项说明

(1) 本公司2021年3月31日召开的第三次董事会会议审议通过2020年度利润分配预案：

以母公司经审计的2020年度净利润为基础提取10%的法定盈余公积金，法定盈余公积累计额为本公司注册资本50%以上的部分不再提取；以2020年末总股本499,215,811.00股为基数，向全体股东按每10股分配现金红利0.2元（含税），共计分配现金红利9,984,316.22元，上述利润分配预案有待本公司2020年度股东大会审议通过。

(2) 根据公司2003年第一次董事会会议决议，公司与衡阳市金荔科技农业股份有限公司（原为沪市主板上市公司，于2007年11月终止上市，原沪市证券代码：600762，证券简称：金荔科技；目前在全国中小企业股份转让系统交易挂牌交易，证券代码：400056，证券简称：金荔1。以下简称金荔科技）签署了《交叉担保框架协议书》。在该《交叉担保框架协议书》的担保金额内，公司为金荔科技向中国工商银行长沙市韶山路支行（以下简称工行）贷款3,000万元人民币提供了担保，担保期限为2003年8月29日起至2004年8月25日止，保证方式为连带责任保证。2005年1月，工行以金荔科技贷款本金2,999.922万元逾期未归还为由向长沙市中级人民法院（以下简称长沙中院）提起诉讼。公司于同年3月9日收到长沙中院的民事判决书（〔2004〕长中民初字第447号）判令由本公司承担连带清偿责任。公司为金荔科技承担了连带清偿责任29,999,220.00元并支付了相关诉讼费用277,620.15元，解除了公司的担保责任。根据会计准则，2004-2005年度公司已对前述事项涉及款项全额计入营业外支出。根据《民法通则》和《担保法》的相关规定，担保人在承担保证责任后，有权向债务人追偿。据此，公司对金荔科技享有债权追偿权利。

公司于2021年1月7日收到湖南省衡阳市雁峰区人民法院（以下简称雁峰法院）《民事裁定书》（〔2020〕湘0406破2号之一），依据《中华人民共和国企业破产法》第八十六条第二款规定，《民事裁定书》裁定《金荔科技重整计划草案》生效。根据《金荔科技重整计划草案》，公司持有的金荔科技债权为普通债权，按每100元对应7.1股金荔科技股份的方式，公司持有的金荔科技84,603,351.81元债权受偿金荔科技公司股份共计6,009,685股，其中非流通股3,166,257股，流通股2,843,428股。金荔科技如不能执行或不执行《金荔科技重整计划草案》，雁峰法院有权裁定终止重整计划的执行，并宣告金荔科技破产，本次债权重整仍存在不确定性。

(3) 2021年1月本公司子公司湖南浏阳河城镇建设发展有限公司因“财富新城”小区商品房设计、施工问题被24户业主提起诉讼，合计金额约215.13万元。浏阳市人民法院2021年3月4日开庭，目前案件尚在审理过程中。

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	酒店服务	房地产	物业及其他	分部间抵销	合计
主营业务收入	166,464,169.57	42,480,401.21	206,266,669.77	22,879,413.38	-4,657,365.29	433,433,288.64
主营业务成本	78,777,751.47	22,222,570.17	169,689,322.83	9,488,771.38	32,829.60	280,211,245.45
资产总额	3,388,046,909.84	91,371,371.81	1,234,338,638.24	56,291,749.84	-2,506,359,699.64	2,263,688,970.09
负债总额	1,618,029,730.12	120,596,385.84	1,035,970,480.15	12,068,593.99	-2,316,882,678.81	469,782,511.29

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

适用 不适用

(4) 其他说明

适用 不适用

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

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

依据本公司与郑斌签订的协议，在协议签订之日起一年内，郑斌或辐照中心偿还所欠公司债务390万元；协议签订之日起三年内若辐照中心运作上市成功，所欠公司债务余款1,500万元将转为拟上市公司的股权；协议签订之日起三年若辐照中心运作上市未能成功，则郑斌以及辐照中心承诺在协议签订之日起三年期限届满前十日内，将所欠本公司1,500.00万元余额支付给公司。

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

2020年5月21日，本公司收到法院送达的《民事判决书》（[2019]湘0103民初9385号），法院支持本公司全部诉讼请求。

2020年6月22日，本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《民事判决书》（[2019]湘0103民初9385号）的判决，已向法院递交了《民事上诉状》，导致一审判决未生效。

本公司于2021年2月3日收到湖南省长沙市中级人民法院寄达的《民事判决书》（[2020]湘01民终8174号），就上述诉讼事项作出二审判决，驳回上诉，维持原判。二审案件受理费12,800元由上诉人辐照中心

负担。二审判决为终审判决。

(2)本期根据公司2020年度第2次董事会会议决议和公司2019年年度股东大会会议决议，公司向长沙市城市建设投资开发集团有限公司(以下简称长沙城投)转让公司持有的长沙湘江伍家岭桥有限公司50.05%股权和长沙湘江五一路桥有限公司20.05%股权，经双方协商一致，本次股权转让金额合计为人民币93,827,100.00元。2020年6月2日，伍家岭桥公司和五一路桥公司的股权转让工商变更登记手续均已办理完毕，并取得了长沙市市场监督管理局下发的新营业执照。截至2020年12月31日，公司已收到全部股权款。

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	7,792,165.92	49.56%			7,792,165.92	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	7,929,503.33	50.44%	396,475.17	5.00%	7,533,028.16	454,665.19	2.90%	33,058.53	7.27%	421,606.66
其中：										
合计	15,721,669.25	100.00%	396,475.17	2.52%	15,325,194.08	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	7,792,165.92			
合计	7,792,165.92		--	--

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：396,475.17 元

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
账龄组合	7,929,503.33	396,475.17	5.00%
合计	7,929,503.33	396,475.17	--

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	账面余额
1 年以内（含 1 年）	15,721,669.25
合计	15,721,669.25

(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						
按组合计提坏账准备	33,058.53	363,416.64				396,475.17
合计	33,058.53	363,416.64				396,475.17

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	7,792,165.92	49.56%	
梅溪湖投资(长沙)有限公司	5,241,817.21	33.34%	262,090.86
湖南湘江新区投资集团有限公司	2,388,620.00	15.19%	119,431.00
携程计算机技术(上海)有限公司	125,881.20	0.80%	6,294.06
中国石油运输有限公司湖南分公司	60,369.00	0.38%	3,018.45
合计	15,608,853.33	99.27%	

2、其他应收款

单位: 元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	799,864,477.64	652,289,692.38
合计	799,864,477.64	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
押金保证金	715,300.00	727,300.00
备用金	338,898.40	372,539.45
应收暂付款	16,979,740.34	16,939,895.79
内部往来	752,312,732.76	609,760,994.80
项目转让款	48,546,305.75	48,546,305.75
其他	6,321,643.97	739,740.00
合计	825,214,621.22	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	—	—	—	—
--转入第二阶段	-1,215.00	1,215.00		
--转入第三阶段		-107,189.31	107,189.31	
本期计提	281,905.37	-4,985.00	276,139.80	553,060.17
2020 年 12 月 31 日余额	304,303.11	2,430.00	25,043,410.47	25,350,143.58

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	账面余额
1 年以内(含 1 年)	219,883,183.97
1 至 2 年	208,406,909.88
2 至 3 年	217,448,729.08

3 年以上	179,475,798.29
3 至 4 年	67,309,132.51
4 至 5 年	62,617,045.74
5 年以上	49,549,620.04
合计	825,214,621.22

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					24,563,891.73
按组合计提坏账准备	233,191.68	553,060.17				786,251.85
合计	24,797,083.41	553,060.17				25,350,143.58

期末单项计提坏账准备的其他应收款

单位：元

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
广西桂林正瀚辐照中心有限责任公司	16,900,000.00	10,000,000.00	59.17	预计可收回金额
长沙市财政局	48,546,305.75	14,563,891.73	30.00	预计可收回金额
小计	65,446,305.75	24,563,891.73	37.53	

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

 适用 不适用

④按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
湖南浏阳河城镇建设发展有限公司	内部往来	374,293,081.40	其中账龄 1 年以内为 93,089,600.2 元, 1-2 年为 47,440,150.00 元, 2-3 年为 155,745,806.00 元, 3-4 年为 31,368,122.26 元, 4-5 年为 13,999,782.9 元, 5 年以上 32,649,620.04。	45.36%	
湖南现代投资置业发展有限公司	内部往来	341,640,257.93	其中账龄 1 年以内为 84,647,340.54 元, 1-2 年为 160,623,247.42 元, 2-3 年为 60,631,030.00 元, 3-4 年为 35,738,639.97 元。	41.40%	
长沙市财政局	项目转让款	48,546,305.75	4-5 年	5.88%	14,563,891.73
湖南广荣房地产开发有限公司	内部往来	29,962,569.14	1 年以内	3.63%	
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	2.05%	10,000,000.00
合计	--	811,342,214.22	--	98.32%	24,563,891.73

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	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							
小计	14,121,491.96		13,439,206.39	-682,285.57							
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	193,153,438.45	84,455,065.15	265,158,221.77	79,434,406.96
其他业务	2,608,457.71		2,296,258.03	
合计	195,761,896.16	84,455,065.15	267,454,479.80	79,434,406.96

收入相关信息：

单位：元

合同分类	分部 1	分部 2	主营业务	其他业务	合计
商品类型			186,271,932.68	2,319,048.55	188,590,981.23
其中：					
路桥收费			166,464,169.57	2,319,048.55	168,783,218.12
酒店服务			19,807,763.11		19,807,763.11
房地产					

按经营地区分类			186,271,932.68	2,319,048.55	188,590,981.23
其中:					
湖南地区			186,271,932.68	2,319,048.55	188,590,981.23
按商品转让的时间分类			186,271,932.68	2,319,048.55	188,590,981.23
其中:					
商品(在某一时刻转让)			186,271,932.68	2,319,048.55	188,590,981.23
服务(在某一时期内提供)					
合计			186,271,932.68	2,319,048.55	188,590,981.23

与履约义务相关的信息:

此收入中不包含租赁收入,在本期确认的包括在合同负债期初账面价值中的收入为 866,910.69 元。

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	-2,045,730.38
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	-2,045,730.38

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	56,846,409.56	
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)	444,863.47	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	735,718.97	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	106,599.17	
减:所得税影响额	202,054.85	
少数股东权益影响额	-2,397.60	
合计	57,933,933.92	--

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	4.96%	0.17	0.17
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.65%	0.06	0.06

3、加权平均净资产收益率的计算过程

项 目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	A	86,851,488.68
非经常性损益	B	57,933,933.92
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	C=A-B	28,917,554.76
归属于公司普通股股东的期初净资产	D	1,707,054,970.12
发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产	E	
新增净资产次月起至报告期期末的累计月数	F	
回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产	G	
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	H	
报告期月份数	K	12
加权平均净资产	$L = D + A/2 + E \times F/K - G \times H/K - I \times J/K$	1,750,480,714.46
加权平均净资产收益率	$M = A/L$	4.96%
扣除非经常损益加权平均净资产收益率	$N = C/L$	1.65%

4、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

(1) 基本每股收益的计算过程

项 目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	A	86,851,488.68
非经常性损益	B	57,933,933.92
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	C=A-B	28,917,554.76
期初股份总数	D	499,215,811
因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	E	
发行新股或债转股等增加股份数	F	
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	G	
因回购等减少股份数	H	
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	I	
报告期缩股数	J	
报告期月份数	K	12
发行在外的普通股加权平均数	$L = D + E + F \times G/K - H \times I/K - J$	499,215,811
基本每股收益	$M = A/L$	0.17
扣除非经常损益基本每股收益	$N = C/L$	0.06

(2) 稀释每股收益的计算过程

稀释每股收益的计算过程与基本每股收益的计算过程相同。

5、其他

适用 不适用

第十三节 备查文件目录

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

董事长：刘林平

湖南投资集团股份有限公司

二〇二一年三月三十一日