



湖南投资集团股份有限公司

2021 年半年度报告

2021-046

2021 年 08 月

第一节 重要提示、目录和释义

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

公司负责人刘林平先生、主管会计工作负责人刘林平先生及会计机构负责人(会计主管人员)彭莎女士声明：保证本半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

本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，投资者及相关人士均应对此保持足够的风险认识，并且应当理解计划、预测与承诺之间的差异。

公司在本报告第三节“管理层讨论与分析”中“十、公司面临的风险和应对措施”描述了公司经营中可能面临的风险，敬请投资者关注相关内容，注意投资风险！

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以资本公积金转增股本。

目录

第一节 重要提示、目录和释义	2
第二节 公司简介和主要财务指标	6
第三节 管理层讨论与分析	9
第四节 公司治理.....	24
第五节 环境和社会责任	25
第六节 重要事项.....	28
第七节 股份变动及股东情况	34
第八节 优先股相关情况	37
第九节 债券相关情况	38
第十节 财务报告.....	39

备查文件目录

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

释义

释义项	指	释义内容
湖南投资、湖南投资集团、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
巨潮资讯网	指	www.cninfo.com.cn
高速公路建设运营	指	原称为“路桥收费”
资产管理和物业服务	指	原称为“现代物业管理”
酒店投资经营	指	原称为“酒店经营”
城市综合体投资开发	指	原称为“房地产开发”
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
浏阳河建设	指	湖南浏阳河城镇建设发展有限公司
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
君逸康年	指	君逸康年大酒店
君逸山水	指	君逸山水大酒店
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
广欣发展	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
广润地产	指	湖南投资集团股份有限公司广润分公司
广荣地产	指	湖南广荣房地产开发有限公司

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司简介

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

二、联系人和联系方式

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

三、其他情况

1、公司联系方式

公司注册地址、公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱在报告期是否变化

适用 不适用

公司注册地址、公司办公地址及其邮政编码、公司网址、电子信箱报告期无变化，具体可参见 2020 年年报。

2、信息披露及备置地点

信息披露及备置地点在报告期是否变化

适用 不适用

公司选定的信息披露报纸的名称，登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址，公司半年度报告备置地报告期无变化，具体可参见 2020 年年报。

四、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

 是 否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	178,338,519.36	192,874,225.70	-7.54%
归属于上市公司股东的净利润（元）	30,231,046.51	49,757,402.34	-39.24%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	25,534,898.26	-3,789,914.71	773.76%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-363,775,465.53	-153,317,522.56	-137.27%
基本每股收益（元/股）	0.06	0.10	-40.00%
稀释每股收益（元/股）	0.06	0.10	-40.00%
加权平均净资产收益率	1.67%	2.87%	-1.20%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	2,462,447,154.90	2,263,688,970.09	8.78%
归属于上市公司股东的净资产（元）	1,814,153,189.09	1,793,906,458.80	1.13%

五、境内外会计准则下会计数据差异

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

 适用 不适用

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

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

 适用 不适用

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

六、非经常性损益项目及金额

 适用 不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	916,333.47	
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）	452,823.19	
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	3,100,000.00	转回单项计提的其他应收款坏账准备
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	286,205.41	
减：所得税影响额	59,213.82	
合计	4,696,148.25	--

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 管理层讨论与分析

一、报告期内公司从事的主要业务

（一）主要业务

公司目前主营业务为高速公路建设运营、资产管理和物业服务、酒店投资经营、城市综合体投资开发。

（二）经营模式

高速公路建设运营为自主收费；资产管理和物业服务由公司旗下物业公司开展相应管理和服务；酒店投资经营为公司自创酒店品牌，自主经营；城市综合体投资开发由公司旗下子分公司进行房地产项目开发。

（三）主营业务情况说明

高速公路建设运营方面，公司报告期内拥有绕南高速100%收费经营权，是公司经营收入主要来源之一。

资产管理和物业服务方面，公司旗下现拥有广欣发展、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，积极拓展资产管理和物业服务板块，资产管理和物业服务板块是公司经营收入来源之一。

酒店投资经营方面，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。

城市综合体投资开发方面，以自主开发、销售为主，公司旗下现拥有浏阳河建设、现代置业、广荣地产、广润地产、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、广荣福第项目的销售收入，将较大程度上提升公司总体收入水平。

（四）行业发展情况

1. 高速公路建设运营：

根据交通运输部举行7月例行新闻发布会发布的信息，2021年上半年，交通运输经济正在加快回到疫情前的运行态势，主要指标运行趋于平稳、稳中加固、稳中向好。客运量延续恢复态势，客运结构也在进一步加速优化，铁路民航客运量占比持续提高，中心城市轨道交通

客运量已经恢复到疫情前的水平。其中营业性客运量降幅在进一步收窄。上半年，完成营业性客运量44.0亿人次，比2020年同期增长11.1%，但是比2019年的同期仍然下降了49.8%。营业性货运量247.5亿吨，比2020年同期增长24.6%，比2019年同期增长14.9%。

2. 资产管理和物业服务：

2021年上半年，《关于加强和改进住宅物业管理工作的通知》《中共中央国务院关于全面推进乡村振兴加快农业农村现代化的意见》《关于推进城市一刻钟便民生活圈建设的意见》等多个重磅文件相继出台，鼓励有条件的物业服务企业向养老、托幼、家政、文化、健康、房屋经纪、快递收发等领域延伸，探索“物业服务+生活服务”模式，为物业行业打开新的发展空间，给当下物业管理行业指引了另一片物业新蓝海。“十四五规划”中物业被六次提及，分别涉及生活性服务业品质化发展、乡村振兴、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、建设数字中国等，推动“物业+”边界不断延伸。行业研究显示，物管行业发展空间大、增速高，截止到2020年底，全国物业管理规模大致在330.4亿平方米，整个行业的经营收入突破1万亿元，达到11,800亿元左右。2030年市场规模有望达2万亿-3万亿元。我国物业管理市场具有独特的发展潜力和市场特征，具备超越现有行业界限的潜力。我国相对密集的人口分布和小区制的居住形态，给物业公司扩展业务领域留下了广阔的空间。

3. 酒店投资经营：

2021年上半年，国内旅游总人次18.71亿，比上年同期增长100.8%。其中，城镇居民旅游总人次13.08亿，农村居民旅游总人次5.63亿。2021年上半年，国内旅游收入达1.63万亿元，比上年同期增长157.9%。其中，城镇居民旅游消费1.29万亿元，增长149.8%；农村居民旅游消费0.34万亿元，增长193.9%。据文化和旅游部统计，今年上半年，人均每次旅游消费872.27元，比上年同期增长28.5%。其中，城镇居民人均每次旅游消费986.20元，增长30.5%；农村居民人均每次旅游消费607.57元，增长30.0%。7月15日，国家统计局发布最新数据显示，2021年1-6月，全国餐饮收入21,712亿元，同比增长48.6%；限额以上单位餐饮收入4945亿元，同比增长56.3%。“五一”期间，湖南全省纳入监测的102家A级景区接待游客664.12万人次，同比增长184.3%，实现营业收入104021.9294万元，同比增长175.45%。154家住宿单位接待住宿游客12.41万人，同比增长82.22%，实现营业收入5142.07万元，同比增长94.64%，纳入监测的住宿单位床位出租率为85.73%，其中民宿客栈床位出租率达97.01%。

4. 城市综合体投资开发：

湖南省坚持“房住不炒”，保持房地产市场平稳健康发展。根据湖南省统计局发布最新数据，上半年，湖南省商品房销售持续恢复，销售面积同比增长23.5%。全省房地产开发投资2419.70亿元，同比增长21.4%，比全部投资增速快8.5个百分点。其中，住宅投资1837.36亿元，同比增长26.2%。商品房市场供需两旺。商品房销售面积4395.57万平方米，两年平均增长11.0%，其中，住宅销售面积4044.88万平方米，增长24.9%，两年平均增长13.5%。到6月末，湖南省商品房待售面积同比下降16.2%，商品房库存进一步下降。长沙市土地市场2021年上半年“两集中”住宅地供应制度的执行，改变了之前的土地供应节奏，形成了土地供应的明显淡旺季，下半年土地市场仍将热度不减，表现强劲。6月份，长沙新房价格同比去年6月上漲6.7%，与5月份的同比涨幅持平；环比今年5月份涨幅达1.3%。与全国其他城市相比，长沙同比、环比涨幅处于正常水平。

（五）公司所处行业地位

公司作为市属国有控股的上市公司，2016-2020五年期间，收入和利润相比2011-2019年分别增长98.29%、121.20%，实现了业务稳步发展。截至2020年底，公司已连续15年盈利，资产负债率20.75%。公司所辖绕南高速连接京港澳高速与绕城高速西北段，是贯通河东与河西的主要通道、进出长沙城区的重要交通枢纽，在落实全国联网收费、缓解市区交通压力等方面发挥着重要作用。自持的5A甲级写字楼湖南投资大厦是芙蓉区乃至全市年税收过亿元的楼宇经济标杆。旗下君逸康年大酒店和君逸山水大酒店为地处核心地段的四星级酒店。公司先后成功运作了五合垵土地、玻纤项目土地、梦泽园、江岸景苑、汇富中心等项目，目前重点项目有已经竣工交付的湖南投资大厦、浏阳财富新城，以及正在开发建设的广荣福第、广润福园等。

（六）主要业绩驱动因素

1. 高速公路建设运营：

高速公路建设运营板块收入比2020年同期增长134%，比2019年同期增长20.12%。公司所辖绕南高速2021年上半年全线收费站进出口总流量同比2019年增长21.85%，车流呈自然增长趋势。

2. 资产管理和物业服务：

自持的湖南投资大厦坚持高端的定位，出租率达到91%以上，入驻企业有罗氏制药、交通银行等世界500强企业，以及湖南省融资担保集团、美团湖南总部等省级企业总部集团。自持

的江岸景苑商铺，出租率在90%以上。

3. 酒店投资经营：

公司旗下君逸康年大酒店和君逸山水大酒店通过多年深耕积淀的“君逸”酒店品牌美誉度和规范化的运营模式，积累了一定基础的消费群，同时通过深挖市州客户、会议客户，开展一站式营销等，稳定了营销局面。

4. 城市综合体投资开发：

浏阳财富新城项目上半年完成销售额1,194万元，累计销售收入近3亿元。广润福园项目顺利完成项目规划修改，办理完成不动产登记证书、用地规划许可证、工程规划许可证，配套幼儿园、小学方案设计获市、区教育局审批通过，今年项目缴纳各项税费约3.35亿元，完成建安投资约3,500万元。广荣福第项目2号栋、4号栋达到预售条件，即将开盘销售。

二、核心竞争力分析

近年来，公司通过采取一系列措施，调整结构、优化产业、明晰主业、规范经营，逐渐形成了以高速公路建设运营、资产管理和物业服务、酒店投资经营、城市综合体投资开发为主导的产业格局。公司运作规范，法人治理结构健全，形成了科学有效的职责分工和制衡机制，现代治理体系不断完善，治理能力和水平不断提升。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、强营销、稳收入、降成本、增利润，重人才、提质量、控风险、严管理、保安全”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，全面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。高速公路建设运营板块经营稳定，资产管理和物业服务板块盈利能力提升，酒店投资经营板块品牌形象稳固，城市综合体投资开发板块扎实推进，。

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”事项坚持依纪依

法办事，坚持公开透明办事，坚持按程序和制度办事，坚持按集体决策办事。健全招标采购管理办法，派驻子分公司纪检监察专员，做到重大决策部署到哪里，监督检查就跟进到哪里。创建节约型公司，三公经费等非生产性成本费用明显下降。压实安全生产主体责任，确保公司稳定持续发展。

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。

三、主营业务分析

概述

报告期内，公司主营业务为高速公路建设运营、资产管理和物业服务、酒店投资经营、城市综合体投资开发。

2021年1-6月，公司实现营业收入17,833.85万元，同比下降7.54%；营业总成本14,218.59万元，同比下降26.94%；税金及附加470.95万元，同比下降16.19%；利润总额4,143.01万元，同比下降17.16%；归属于母公司所有者的净利润3,023.10万元，同比下降39.24%；每股收益0.06元，同比下降40%；加权平均净资产收益率1.67%，同比下降1.2%。

(1) 本期营业收入同比下降的主要原因系：

上年同期浏阳财富新城项目交房确认销售收入1.15亿元。

(2) 本期营业总成本同比下降的主要原因系：

上年同期浏阳财富新城项目交房确认营业成本1.13亿元。

(3) 本期税金附加同比下降的主要原因系：

上年同期结转预交土地增值税100万元，本期无。

(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下降的主要原因系：上年同期转让伍家岭桥公司股权和五一路桥公司股权取得投资收益5,286万元，本期无。

主要财务数据同比变动情况

单位：元

	本报告期	上年同期	同比增减	变动原因
营业收入	178,338,519.36	192,874,225.70	-7.54%	
营业成本	87,844,107.91	150,294,516.86	-41.55%	上年同期浏阳财富新城项目成本结转 1.13 亿元，本期仅 2,572 万元
销售费用	3,104,249.04	7,675,016.96	-59.55%	酒店原计入销售费用中的部分支出项计入营业成本中

管理费用	39,563,603.47	34,671,934.66	14.11%	
财务费用	6,964,516.44	-3,638,035.16		新增银行贷款，利息支出增加
所得税费用	11,199,057.64	255,246.90	4,287.54%	上年同期利润主要来自投资收益
经营活动产生的现金流量净额	-363,775,465.53	-153,317,522.56		广润福园房地产项目开发支出增加
投资活动产生的现金流量净额	-17,950,385.62	-8,958,817.54		上年同期收到子公司处置现金净额 1,350 万元
筹资活动产生的现金流量净额	206,283,822.66			本期新增银行贷款 2.25 亿元
现金及现金等价物净增加额	-175,442,028.49	-162,276,340.10		

公司报告期利润构成或利润来源发生重大变动

适用 不适用

公司报告期利润构成或利润来源没有发生重大变动。

营业收入构成

单位：元

	本报告期		上年同期		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	178,338,519.36	100%	192,874,225.70	100%	-7.54%
分行业					
高速公路建设运营	105,212,291.26	59.00%	44,928,089.02	23.47%	134.18%
资产管理和物业服务	25,461,303.43	14.27%	16,483,115.69	8.55%	54.47%
酒店投资经营	20,740,985.44	11.63%	16,615,842.07	60.00%	24.83%
城市综合体投资开发	26,923,939.23	15.10%	114,847,178.92	8.68%	-76.56%
分产品					
高速公路建设运营	105,212,291.26	59.00%	44,928,089.02	23.47%	134.18%
资产管理和物业服务	25,461,303.43	14.27%	16,483,115.69	8.55%	54.47%
酒店投资经营	20,740,985.44	11.63%	16,615,842.07	60.00%	24.83%
城市综合体投资开发	26,923,939.23	15.10%	114,847,178.92	8.68%	-76.56%
分地区					
湖南地区	178,338,519.36	100.00%	192,874,225.70	100.00%	-7.54%

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						
高速公路建设运营	105,212,291.26	36,833,741.39	64.99%	134.18%	44.14%	21.87%
资产管理和物业服务	25,461,303.43	12,195,283.08	52.10%	54.47%	27.64%	10.06%
酒店投资经营	20,740,985.44	13,098,439.01	36.85%	24.83%	440.61%	-48.57%
城市综合体投资开发	26,923,939.23	25,716,644.43	4.48%	-76.56%	-77.19%	2.66%
分产品						
高速公路建设运营	105,212,291.26	36,833,741.39	64.99%	134.18%	44.14%	21.87%
资产管理和物业服务	25,461,303.43	12,195,283.08	52.10%	54.47%	27.64%	10.06%
酒店投资经营	20,740,985.44	13,098,439.01	36.85%	24.83%	440.61%	-48.57%
城市综合体投资开发	26,923,939.23	25,716,644.43	4.48%	-76.56%	-77.19%	2.66%
分地区						
湖南地区	178,338,519.36	87,844,107.91	50.74%	-7.54%	-41.55%	28.66%

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. 高速公路建设运营收入增长 134.18% 的原因系：上年同期因疫情原因，通行费收入受到影响；

2. 资产管理和物业服务收入增长 54.47% 的原因系：湖南投资大厦业主交行湖南省分行进驻及出租面积增加；

3. 酒店投资经营营业收入增加，毛利率下降的原因系：按原会计准则计入销售费用及管理费用中的部分费用计入营业成本；

4. 城市综合体投资开发收入下降 76.56% 的原因系：上年同期浏阳财富新城项目交房实现房地产销售收入 1.15 亿元。

四、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
资产减值	3,543,786.65	8.55%	收回欠款，转回坏账准备	否
营业外收入	302,565.64	0.73%		否
营业外支出	16,360.23	0.04%		否

五、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

单位：元

	本报告期末		上年末		比重 增减	重大变动说明
	金额	占总 资产 比例	金额	占总 资产 比例		
货币资金	237,455,093.20	9.64%	412,934,140.71	18.24%	-8.60%	
应收账款	8,392,033.88	0.34%	18,167,729.69	0.80%	-0.46%	
存货	1,078,680,366.51	43.81%	731,724,806.02	32.32%	11.49%	广润福园项目开发成本增加
投资性房地产	377,052,512.24	15.31%	382,050,063.72	16.88%	-1.57%	
固定资产	212,516,153.61	8.63%	219,925,735.75	9.72%	-1.09%	
在建工程	3,779,933.23	0.15%	2,213,763.00	0.10%	0.05%	
使用权资产	60,977,064.19	2.48%			2.48%	
短期借款	375,000,000.00	15.23%	150,181,250.00	6.63%	8.60%	
合同负债	61,530,227.04	2.50%	79,359,289.82	3.51%	-1.01%	
租赁负债	63,866,972.47	2.59%			2.59%	

2、主要境外资产情况 适用 不适用

3、以公允价值计量的资产和负债 适用 不适用

4、截至报告期末的资产权利受限情况

项目	期末账面价值	受限原因
银行存款	427,722.10	按揭贷款保证金、政府平台采购保证金
存 货	86,556,180.07	银行贷款抵押
合计	86,983,902.17	

六、投资状况分析

1、总体情况 适用 不适用

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
435,812,318.46	88,422,250.16	482.87%

2、报告期内获取的重大的股权投资情况 适用 不适用

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目名称	投资方式	是否为固定资产投资	投资项目涉及行业	本报告期投入金额	截至报告期末累计实际投入金额	资金来源	项目进度	预计收益	截止报告期末累计实现的收益	未达到计划进度和预计收益的原因	披露日期（如有）	披露索引（如有）
浏阳财富新城项目	自建	否	房地产	53,308,700.00	786,736,409.80	自筹	95.00%		-8,370,171.40	项目尚处于销售期	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
广荣福第项目	自建	否	房地产	62,807,773.21	112,147,837.01	自筹及贷款	45.17%			项目正在开发建设中	2020年01月20日	巨潮资讯网，公告编号：2020-002
广润福园项目	自建	否	房地产	316,169,081.82	378,640,299.71	自筹	7.00%			项目正在开发建设中	2021年01月20日	巨潮资讯网，公告编号：2021-007、2021-008
											2021年02月05日	巨潮资讯网，公告编号：2021-013
君逸山水大酒店升级改造工程项目	自建	是	酒店经营	3,526,763.43	3,526,763.43	自筹	7.80%			项目按计划进行中	2021年04月07日	巨潮资讯网，公告编号：2021-021、2021-024
合计	--	--	--	435,812,318.46	1,281,051,309.95	--	--	0.00	-8,370,171.40	--	--	--

4、非股权投资项目进度说明

(1) **浏阳财富新城项目**：截至报告期末，该项目已启动小户型住宅销售，2021年1-6月，实现销售车位29个，住宅8套，小户型住宅5套；现阶段正在进行1号栋小户型住宅公共部分装修招标相关事宜。目前，拆迁户累计交房222户。

(2) **广荣福第项目**：截至报告期末，该项目2号栋和4号栋住宅主体建至10层；1号栋住宅主体建至4层；3号栋住宅主体建至7层；7号栋办公楼已出正负零；8号栋酒店完成桩基础。

(3) **广润福园项目**：截至报告期末，该项目已完成土地调规和补交土地价款，完成了项目（住宅、配套学校）总图及方案设计规划审批；取得不动产登记证书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证；完成住宅施工图审查备案；完成项目住宅建设工程设计施工总承包招标、工程监理招标；已与湖南省建筑科学研究院有限责任公司和中建五局第三建设有限公司于2021年6月24日正式签订《建设项目工程总承包合同》。

(4) **君逸山水大酒店升级改造工程项目**：截至报告期末，完成了酒店装饰、建筑配套、品牌服务设计；完成施工图审查和工程造价编制和审核；完成了电梯、客房智能客控产品、电子门锁一卡通系统的采购；完成了监理服务的招标；完成了整体升级改造项目施工总承包的招标、项目总承包施工单位进场施工，已完成了客房屋面的拆除工作。

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。

七、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

八、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	17,261,747.20	14,818,695.27	10,892,190.57	4,180,611.92	3,089,107.38
长沙中意房地产开发有限公司	子公司	三级房地产开发、经营	20,000,000	33,568,378.68	29,696,579.02	1,018,485.71	-184,181.19	-184,181.19
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	6,119,424.26	3,434,638.10	1,558,877.87	848,181.56	821,830.35
湖南现代投资置业发展有限公司	子公司	凭本企业房地产开发资质从事房地产开发、经营	12,000,000	430,184,397.45	83,307,583.50	10,664,669.75	2,648,222.45	1,986,166.84
湖南广荣房地产开发有限公司	子公司	凭本企业房地产开发资质从事房地产开发、经营	20,000,000	127,939,676.19	28,697,761.55		-1,388,342.48	-1,316,694.61
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	5,720,187.10	5,720,187.10		-34.78	-34.78
湖南君逸山水大酒店有限公司	子公司	酒店经营	2,000,000	68,670,925.43	-10,704,833.59	5,095,351.72	-931,708.93	-928,864.86
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；道路工程施工、城市绿化工程施工。	100,000,000	646,041,974.17	91,756,403.14	26,923,939.23	-1,190,867.26	-1,190,867.26

报告期内取得和处置子公司的情况

□ 适用 √ 不适用

主要控股参股公司情况说明

□ 适用 √ 不适用

九、公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

十、公司面临的风险和应对措施

1. 宏观经济环境风险：

从全球形势来看，全球经济面临三大不确定性：一是中美经贸关系发展仍存不确定性。二是地缘政治格局较不稳定。三是全球金融市场可能出现激烈震荡。2021年下半年，在疫情不再出现大规模反弹的情况下，全球经济增速虽然会受部分地区疫情影响有所波动，但整体稳定复苏的趋势不会明显改变。在疫情逐步有效控制的前提下，国内投资和内需拉动将成为世界各国经济复苏的主要动力，特别是消费的贡献力度将会逐步加大。世界范围的产业链和供应链合作仍将继续深化。

从国内形势来看，2021年7月15日，国家统计局公布上半年经济数据。初步核算，上半年国内生产总值532,167亿元，按可比价格计算同比增长12.7%，比一季度回落5.6个百分点。分季度看，一季度同比增长18.3%，两年平均增长5.0%；二季度增长7.9%，两年平均增长5.5%。展望下半年，预计消费将逐渐改善，但难以恢复到疫情之前的水平。投资有望平稳增长，其中房地产投资韧性较强，制造业投资增长快速，基建投资增速较低。物价涨势趋于平稳，PPI有望逐渐回落，输入性通胀风险降低。预计全年我国经济增速前高后稳，下半年两年平均增速有所加快。货币政策预计将维持“不紧不松”，日常有望延续“OMO小额操作+MLF等量续作”的投放模式。财政支出进度将明显加快，财政资金使用额度相应加大，形成积极财政政策的效果。

解决措施：一是持之以恒、毫不放松抓好常态化疫情防控；二是坚定发展信心，充分发挥董事会战略委员会作用，从战略层面科学把握形势，统筹资金规划与税务筹划、疫情防控与生产经营、产业升级与人才建设，精心布局谋篇，认真贯彻落实中央、省委、市委经济工作会议精神，坚持稳中求进总基调，贯彻新发展理念，实施“六字发展战略”，贯彻“三十字经营方针”，化压力为动力，推动公司稳定可持续发展、创新转型发展、高质量发展。

2. 行业风险：

(1) 高速公路建设运营：

2021年上半年，交通运输经济正在加快回到疫情前的运行态势，主要指标运行趋于平稳、稳中加固、稳中向好。客运量延续恢复态势，客运结构也在进一步加速优化，铁路民航客运量占比持续提高，中心城市轨道交通客运量已经恢复到疫情前的水平。其中营业性客运量降幅在进一步收窄。2021年上半年，完成营业性客运量44.0亿人次，比2020年同期增长11.1%，

但是比2019年的同期仍然下降了49.8%。营业性货运量247.5亿吨，比2020年同期增长24.6%，比2019年同期增长14.9%。

公司所辖绕南高速上半年全线收费站进出口总流量同比2019年增长21.85%，车流呈自然增长趋势。疫情导致全球性汽车芯片紧张，已经对汽车生产带来影响，将制约下半年汽车类消费增长，预计下半年汽车类消费增速可能放缓。下半年，梅溪湖隧道8月份即将进行隐患整改施工，新收费站开通及并行线试运行，叠加疫情反复及物流企业外迁等因素，绕南高速通行费收入将受到一定影响。

解决措施：全力开展“奋战七八九、大干一百天”劳动竞赛，拓展创新增收途径，确保应征不漏、颗粒归仓。一是做好路网路况调研，找准优质车流，做到引流增收；二是借势全省高速公路通行费“堵漏”专项联合稽查行动全面启动，严格管控超限超载及绿通车辆，健全堵漏打逃机制，通过全省的联合稽核，运用新的AI系统监管，做到堵漏增收；三是不断提升车道及门架监测、系统软件等关键收费指标的正常率，对收费后台数据进行精细分析、精准拆分，做到稽核增收。

(2) 资产管理和物业服务：

2021年上半年，《关于加强和改进住宅物业管理工作的通知》《中共中央国务院关于全面推进乡村振兴加快农业农村现代化的意见》《关于推进城市一刻钟便民生活圈建设的意见》等多个重磅文件相继出台，鼓励有条件的物业服务企业向养老、托幼、家政、文化、健康、房屋经纪、快递收发等领域延伸，探索“物业服务+生活服务”模式，为物业行业打开新的发展空间，给当下物业管理行业指引了另一片物业新蓝海。“十四五规划”中物业被六次提及，分别涉及生活性服务业品质化发展、乡村振兴、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、建设数字中国等，推动“物业+”边界不断延伸。

在物业管理行业发展新格局下，品牌所带来的物业服务企业规模拓展、业绩增长、业主信任等优势效应愈加凸显。加强品牌建设、强化品牌策略、完善品牌管理体系，全面提升品牌竞争能力成为行业和企业共识。

2021年上半年，长沙甲级写字楼市场无新增供应入市，市场总存量维持在256.5万平方米。市场仍处于存量消化期，整体去化情况表现良好，核心商务区整体空置率较2020年末下降6.2个百分点至39.0%。一季度，长沙甲级写字楼平均租金下降幅度收窄，保持相对稳定；至二季度末，部分甲级写字楼项目得益于较为优质的租户结构以及较高的企业入住率，业主方决定

上调租金。推动全市平均租金在连续下跌3年之后止跌回升，较2020年末上浮1.6%至每月每平方米88.2元。下半年，长沙甲级写字楼市场暂无新增供应项目入市，这将给市场上的优质项目更多的时间进一步消化存量，整体空置率预计将继续下行。

解决措施：一是坚持将优质物业作为物业服务的核心竞争力，坚持以人民为中心的发展理念，毫不放松抓好常态化疫情防控，提高物业服务的“温度”，增强客户获得感和安全感；二是致力于建设智慧化物业服务模式，更加关注数字时代的商业模式创新，推动物业服务与现代科技深度融合，实现管理更高效、体验更友好、前景更广阔；三是立足公司自主开发项目，内强管理，外强服务，进一步稳固自有物业服务品牌的行业竞争地位。公司旗下的广欣发展，将充分立足业权统一的湖南投资大厦自持物业，做好客户关系维护确保出租率稳定，完成一级诚信资质的审核并参加“湖南省五星物业管理项目”和“湖南省优秀物业服务企业”评选，持续巩固自有物业品牌内涵，向标准化、专业化、智能化、多元化、高端化的目标迈进。君逸物业将做好江岸锦苑自持商铺的招商和江岸景苑车位的租售，确保主营收入稳定，全力配合做好广荣福第项目前期物业管理。

（3）酒店投资经营：

2021年上半年，国内旅游总人次18.71亿，比上年同期增长100.8%。2021年7月15日，国家统计局发布最新数据显示，2021年1-6月，全国餐饮收入21,712亿元，同比增长48.6%；限额以上单位餐饮收入4,945亿元，同比增长56.3%。当前，我国居民消费热情持续高涨，消费潜力将进一步释放，但受消费刚性和时效性的因素影响，导致两年复合增速将低于疫情之前水平，受基数上升的影响，预计下半年餐饮消费增速将逐渐下降，全年增速约为25%。从全球整体看，由于病毒变异和局部疫情形势仍有随时暴发的可能性，航空、旅游、文娱等行业修复还需一定时日。根据2021年3月30日举行的2021年长沙市文化旅游广电工作会议相关信息，2021年长沙文旅系统将重点实施“十大工程”，推动文旅融合高质量发展，实现全年接待游客1.65亿人次、旅游总收入1,900亿元，同比增长分别达8.55%、14.37%。

2021年上半年，长沙市行业发展形势持续趋紧，同行竞争白热化，旗下君逸康年大酒店同时面临设施设备日益陈旧老化、写字楼租赁前景不明、疫情反弹影响商务客流等困局，君逸山水大酒店已于5月6日停业装修，将对公司板块收入产生影响。

解决措施：一是严格按照要求切实做好疫情防控工作，切实保障客户和员工生命安全和身体健康；二是认真贯彻落实“强营销”的经营方针，持续深入巩固营销成果，君逸山水大酒店装修停业期间复盘找问题，市场找客户，政策找支持，服务找差距；三是密切关注一线

员工从业状态，加强员工队伍建设，君逸康年大酒店稳妥推进薪酬改革。

（4）城市综合体投资开发：

湖南省坚持“房住不炒”，保持房地产市场平稳健康发展。2020年下半年以来“三道红线”及“土地两集中”等政策的加推施行，更使得房价受到有力调控。长沙市土地市场2021年上半年“两集中”住宅地供应制度的执行，改变了之前的土地供应节奏，形成了土地供应的明显淡旺季。预期未来整体调控基调将依然延续，并逐步向长效机制、因城施策、因企施策转变，同时市场竞争将更加激烈，两极分化加剧，房地产市场发展面临较大的政策风险。

交通银行金融研究中心研究显示，全国楼市信用收紧下将逐渐降温。今年房地产调控的重点落在金融领域，信用环境收紧的效果将逐渐显现；解决大城市住房突出问题，将聚焦扩大租赁住房 and 共有产权住房供给。2021年下半年房地产市场将从上半年的量价齐升中逐步降温，预计全年商品房销售面积、销售额增速分别回落至约9%、15%左右。受限于开竣工小年，新开工持续低于销售增速，推盘能力相对不足或拖累销售增长。在资金约束下，房企分化将更加明显。随着与销售关联的购房款和按揭贷走弱，大型房企的现金流获取和管理优势更为凸显，尤其体现在土拍“两集中”和“竞自持”中。同时“强强联合”组团拿地更普遍，中小房企弯道超车更加困难。

解决措施：一是加强对行业动态的前瞻性研究，密切跟踪新政，用好用活政策；二是在确保安全的前提下，严格按照快速建设、快速销售、快速资金回笼的“三快”原则强力推进浏阳财富新城、广荣福第、广润福园等项目的建设，为公司进一步做大做强城市综合体投资开发板块及资产管理和物业服务板块奠定基础；三是积极跟进城市中心区域和核心地段的房地产项目，进一步壮大公司城市综合体投资开发板块。

第四节 公司治理

一、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者 参 与 比 例	召开日期	披露日期	会议决议
2021 年度 第 1 次 临时股东大会	临时 股东大会	32.34%	2021 年 02 月 04 日	2021 年 02 月 05 日	《公司 2021 年度第 1 次临时股东大会决议公告》（公告编号：2021-013）刊登在《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》和巨潮资讯网上。
2020 年 年 度 股东大会	年度 股东大会	32.33%	2021 年 04 月 23 日	2021 年 04 月 24 日	《公司 2020 年年度股东大会决议公告》（公告编号：2021-026）刊登在《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》和巨潮资讯网上。
2021 年度 第 2 次临时 股东大会	临时 股东大会	32.37%	2021 年 06 月 15 日	2021 年 06 月 16 日	《公司 2021 年度第 2 次临时股东大会决议公告》（公告编号：2021-037）刊登在《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》和巨潮资讯网上。

2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会 适用 不适用

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况 适用 不适用

公司董事、监事和高级管理人员在报告期没有发生变动，具体可参见 2020 年年报。

三、本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况 适用 不适用

公司计划半年度不派发现金红利，不送红股，不以资本公积金转增股本。

四、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。

第五节 环境和社会责任

一、重大环保问题情况

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位 是 否
 报告期内因环境问题受到行政处罚的情况

公司或子公司名称	处罚原因	违规情形	处罚结果	对上市公司生产经营的影响	公司的整改措施
无	无	无	无	不适用	不适用

参照重点排污单位披露的其他环境信息

防治污染设施的建设和运行情况：

公司积极贯彻执行国家相关产业发展政策，重视环境保护和节能减排工作，高度重视环境保护、清洁生产和节能减排工作，制定了环境方针，对环境实行系统的管理，积极承担起社会责任，使公司的生产经营、经济发展与节能环保高度融合。公司生产经营的环境治理管理均严格遵照法规要求开展相关工作。

生活废水方面，设置了化粪池、隔油池等污水预处理设施，预处理达标后排入市政污水管网。酒店每年委托有资质的监测单位对总排废水进行取样检测，均符合《污水排入城镇下水道水质标准》（CJ343-2010）中B标准。

垃圾分类方面，在公司经营生产区域均设置了分类垃圾站，严格按照政府要求分类收集并投放至分类垃圾站，从源头上做好垃圾分类收集工作。

建设项目环境影响评价及其他环境保护行政许可情况

公司房地产开发项目均严格按照国家环保法律法规及省、市行政法规的要求，办理各类环境保护行政许可审批手续，开展建设项目环境影响评价，取得环评批复并完成项目环保验收。

酒店涉及的餐饮厨房油烟已通过油烟净化处理器处理后排往室外，生活锅炉已将传统锅炉更换为全预混冷凝式节能锅炉，已通过环保职能部门验收合格，废气排放达标。固废方面，餐厨垃圾由政府指定专门单位联合餐厨进行回收处理。

突发环境事件应急预案

公司依照《中华人民共和国安全生产法》和《中华人民共和国突发事件应对法》等法律法规的有关规定，制定了《湖南投资集团股份有限公司生产安全事故应急预案》，已于2018年10月上报至长沙市人民政府国有资产监督管理委员会和有关部门备案。公司有持续开展突

发环境事件应急预案的培训和演练工作。

环境自行监测方案

公司严格遵守长沙建发[2018] 49号等文件相关要求，对正在建设中的房地产项目，加强施工现场管理，建立企业视频监控和扬尘检测日志和台账，发现违法违规行为及重大安全隐患时，及时采取有效措施进行处置。酒店每年两次清洗二次供水水池，并委托有资质的第三方专业检测机构检验水质，并出具检测报告；每季度清洗一次厨房排油烟管道，每半年出具一次油烟检测报告。每个季度公司委托第三方有资质的专业机构对自持物业的废水进行废渣清掏工作，确保环境卫生达标。

报告期内因环境问题受到行政处罚的情况

无

其他应当公开的环境信息

无

未披露其他环境信息

报告期内，公司及各分子公司均不属于环境保护部门重点排污单位；公司及各分子公司不存在因环境问题受到行政处罚的情况。

公司及各分子公司严格执行国家和地方各项环保法律法规，始终将环境保护与节能减排作为公司可持续发展战略的重要内容。在日常生产经营过程中，为妥善解决酒店洗衣房废水排放达标问题，关停君逸康年大酒店自有洗衣房，酒店布草全部实行外洗。为妥善解决路面噪音扰民问题，双向全封闭绕城高速金桥至含浦主线路段17天，进行梅溪湖隧道南端声屏障加装施工。加强在建项目施工工地扬尘管控，对道路建设、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。

公司将不断完善环境管理体系，高标准、严要求、有序地开展各项生产经营工作。

二、社会责任情况

固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴工作开展情况

贯彻落实《中共中央国务院关于全面推进乡村振兴加快农业农村现代化的意见》要求，公司对口联系浏阳市镇头镇金牌村。公司党委高度重视乡村振兴工作，召开党委会研究，明确分管领导和派驻干部，全力推进各项工作。2021年6月17日，公司党委书记、董事长刘林平带队前往镇头镇实地调研，与镇党委、政府主要负责同志及金牌村村支两委共同商议乡村振

兴事宜。积极参与金牌村基层党建活动，精心编排文化节目选送镇头镇七一晚会金牌村分会场，丰富村民文化生活，助力乡村振兴。组织对三户因病致贫人员进行慰问，组织对30名在党50年老党员进行七一慰问，公司人力资源部部长、金牌村驻村第一书记联系省农业农村厅农村社会发展促进处、省交通厅规划处到镇头镇及金牌村实地考察，争取项目和资金；帮助退伍老兵联系上级民政部门咨询、解答有关政策问题。

社会责任履行其他

深入开展“百日奋战 扮靓星城”环境整治，全面提质绕南高速道路环境品质，为美丽星城建设添砖加瓦。各基层党支部结合实际情况开展“我为群众办实事”实践活动，着力助推“三高四新”战略办实事7项、巩固脱贫攻坚成果1项、保障基本民生需求3项、便民利民管理服务4项、评优表彰和慰问帮扶2项，共计17项，目前已办结11项。

第六节 重要事项

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

适用 不适用

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

二、控股股东及其他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他关联方对上市公司的非经营性占用资金。

三、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。

四、聘任、解聘会计师事务所情况

半年度财务报告是否已经审计

是 否

公司半年度报告未经审计。

五、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

六、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明

适用 不适用

七、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

八、诉讼事项

重大诉讼仲裁事项

√ 适用 □ 不适用

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额(万元)	是否形成预计负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况	披露日期	披露索引
湖南投资诉辐照中心、郑斌合同纠纷案件	1,690	否	2021年4月23日,公司与辐照中心、郑斌就上述诉讼事项达成和解,并签署了《执行和解协议》。	公司与辐照中心和郑斌达成和解并收回欠款,将有利于改善公司现金流。	截至目前,公司已收到辐照中心归还的部分欠款1000万元,其中:2021年4月1日收到400万元,2021年4月23日收到600万元。	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
						2021年04月26日	巨潮资讯网,公告编号:2021-027

其他诉讼事项

√ 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
广荣福第项目地块相邻的凯旋帝景小区的部分建筑物越过红线,侵占公司广荣福第项目小部分地块,公司全资子公司广荣地产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项目地块上的建筑物。	0	否	二审审结	一审法院驳回广荣地产拆除湖南增辉房地产发展有限公司位于广荣福第项目地块上全部建筑的诉讼请求。广荣地产不服此裁定上诉。二审法院裁定驳回上诉,维持原裁定。	二审审结,维护原裁定:驳回广荣地产拆除湖南增辉房地产发展有限公司位于广荣福第项目地块上全部建筑的诉讼请求。		
浏阳财富新城项目诉讼事项:二十余名业主诉浏阳河建设商品房销售合同纠纷,要求判令浏阳河建设支付违约金。	215	否	一审审结	审法院驳回业主方全部诉讼请求。	业主方暂未提起上诉。		

九、处罚及整改情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

√ 适用 □ 不适用

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。

十一、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

√ 适用 □ 不适用

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格(万元)	关联交易金额(万元)	占同类交易金额的比例	获批的交易额度(万元)	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
环路集团及其下属公司	本公司控股股东及其下属公司	租赁关联人房屋	向关联人提供房屋租赁	市场价格	200	57.42		200	否	银行结算	200万元	2021年01月08日	《公司关于2021年度日常关联交易预计的公告》巨潮资讯网，公告编号：2021-003
环路集团及其下属公司	本公司控股股东及其下属公司	租赁关联人房屋	租赁关联人	市场价格	630	288.99		630	否	银行结算	630万元	2021年01月08日	《公司关于2021年度日常关联交易预计的公告》巨潮资讯网，公告编号：2021-003
环路集团及其下属公司	本公司控股股东及其下属公司	物业及增值服务费用	物业及增值服务费用	市场价格	420	108.63		420	否	银行结算	420万元	2021年01月08日	《公司关于2021年度日常关联交易预计的公告》巨潮资讯网，公告编号：2021-003
环路集团及其下属公司	本公司控股股东及其下属公司	广告牌制作	广告牌制作	市场价格	150	54.70		150	否	银行结算	150万元	2021年01月01日	《公司关于2021年度日常关联交易预计的公告》巨潮资讯网，公告编号：2021-003
环路集团	本公司控股股东	租赁关联人房屋	租赁关联人，并续签《租赁合同》	市场价格	6,331.5	0.00		6,331.5	否	银行结算	6,331.5万元	2021年04月07日	《公司关于全资子公司续签<租赁合同>暨关联交易的公告》巨潮资讯网，公告编号：2021-023
合计				--	--	509.74	--	7,731.5	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况						不适用							
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的，在报告期内的实际履行情况（如有）						无							
交易价格与市场参考价格差异较大的原因（如适用）						不适用							

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易 适用 不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易 适用 不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来 适用 不适用

公司报告期不存在关联债权债务往来。

5、与关联关系的财务公司、公司控股的财务公司往来 适用 不适用

公司与存在关联关系的财务公司、公司控股的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

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。

十二、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

公司报告期不存重大租赁情况。

2、重大担保

√ 适用 □ 不适用

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	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保	
购买浏阳财富新城项目的银行按揭贷款客户	2020年09月15日	1,000	2020年9月16日	39.77	连带责任担保	无	无	银行取得抵押房产的他项权证之日解除担保	否	否	
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）				16,700	报告期内对外担保实际发生额合计（A2）				0.00		
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）				17,700	报告期末实际对外担保余额合计（A4）				39.77		
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	担保物（如有）	反担保情况（如有）	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	担保物（如有）	反担保情况（如有）	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）				16,700	报告期内担保实际发生额合计（A2+B2+C2）				0.00		
报告期末已审批的担保额度合计（A3+B3+C3）				17,700	报告期末实际担保余额合计（A4+B4+C4）				39.77		
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		
对未到期担保合同，报告期内已发生担保责任或有证据表明有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

3、委托理财

 适用 不适用

公司报告期不存在委托理财。

4、日常经营重大合同

 适用 不适用

合同订立 公司方名称	合同订立 对方名称	合同标的	合同 总金额	合同履行的 进度	本期及累计 确认的销售 收入金额	应收账款 回款情况
湖南投资	湖南省建筑科学研究院有限责任公司 中建五局第三建设有限公司	广润福园(住宅、幼儿园) 建设工程设计施工总承包	541,399,815.60 元	正常履行	无	不适用

重大合同进展与合同约定出现重大差异且影响合同金额 30%以上

 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。

十三、其他重大事项的说明

 适用 不适用

关于公司持有衡阳市金荔科技农业股份有限公司债权债务重整结果的事项进展：为保障衡阳市金荔科技农业股份有限公司重整计划顺利执行完毕，经该公司申请，衡阳市雁峰区人民法院依照《中华人民共和国企业破产法》第九十一条第三款的规定，下达《民事裁定书》（2020）湘 0406 破 2 号之二，裁定延长衡阳市金荔科技农业股份有限公司重整计划执行的监督期限至 2021 年 12 月 31 日。公司将持续关注衡阳市金荔科技农业股份有限公司重整计划进展，以维护公司权益。

十四、公司子公司重大事项

 适用 不适用

第七节 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	0.01%	0	0	0	0	0	27,000	0.01%
1、国家持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
2、国有法人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
3、其他内资持股	27,000	0.01%	0	0	0	0	0	27,000	0.01%
其中：境内法人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
境内自然人持股	27,000	0.01%	0	0	0	0	0	27,000	0.01%
4、外资持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
其中：境外法人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
境外自然人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
二、无限售条件股份	499,188,811	99.99%	0	0	0	0	0	499,188,811	99.99%
1、人民币普通股	499,188,811	99.99%	0	0	0	0	0	499,188,811	99.99%
2、境内上市的外资股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
3、境外上市的外资股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
4、其他	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
三、股份总数	499,215,811	100.00%	0	0	0	0	0	499,215,811	100.00%

股份变动的原因

 适用 不适用

股份变动的批准情况

 适用 不适用

股份变动的过户情况

 适用 不适用

股份回购的实施进展情况

 适用 不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

 适用 不适用

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

 适用 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

 适用 不适用

2、限售股份变动情况

 适用 不适用

二、证券发行与上市情况

□ 适用 √ 不适用

三、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	54,471	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）	0					
持股 5%以上的普通股股东或前 10 名普通股股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持有的普通股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的普通股数量	持有无限售条件的普通股数量	质押、标记或冻结情况	
							股份状态	数量
环路集团	国有法人	32.31%	161,306,457	0	0	161,306,457		
池汉雄	境内自然人	1.04%	5,200,000	560,000	0	5,200,000		
王伯达	境内自然人	0.53%	2,652,000	62,000	0	2,652,000		
张红星	境内自然人	0.50%	2,500,000	500,000	0	2,500,000		
金文光	境内自然人	0.49%	2,450,000	1,385,918	0	2,450,000		
胡志平	境内自然人	0.48%	2,386,800	553,700	0	2,386,800		
林耀礼	境内自然人	0.40%	2,018,800	0	0	2,018,800		
游 斌	境内自然人	0.27%	1,360,331	167,800	0	1,360,331		
刘林发	境内自然人	0.26%	1,297,618	1,197,618	0	1,297,618		
朱 宁	境内自然人	0.24%	1,185,275	0	0	1,185,275		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名普通股股东的情况（如有）	不适用							
上述股东关联关系或一致行动的说明	（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 名股东中存在回购专户的特别说明（如有）	不适用							
前 10 名无限售条件普通股股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件普通股股份数量		股份种类					
	数量	比例	股份种类	数量				
环路集团	161,306,457		人民币普通股	161,306,457				
池汉雄	5,200,000		人民币普通股	5,200,000				
王伯达	2,652,000		人民币普通股	2,652,000				
张红星	2,500,000		人民币普通股	2,500,000				
金文光	2,450,000		人民币普通股	2,450,000				
胡志平	2,386,800		人民币普通股	2,386,800				
林耀礼	2,018,800		人民币普通股	2,018,800				
游斌	1,360,331		人民币普通股	1,360,331				
刘林发	1,297,618		人民币普通股	1,297,618				
朱宁	1,185,275		人民币普通股	1,185,275				
前 10 名无限售条件普通股股东之间，以及前 10 名无限售条件普通股股东和前 10 名普通股股东之间关联关系或一致行动的说明	（1）环路集团是本公司的控股股东，所持股份为国家法人股，与其余前九名股东不存在关联关系，也不属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。 （2）其余前九名股东，本公司未知悉他们之间是否存在关联关系，也不知他们之间是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。							
前 10 名普通股股东参与融资融券业务股东情况说明（如有）	（1）第 5 大股东金文光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 2,450,000 股公司股票。 （2）第 7 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。							

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

是 否

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

四、董事、监事和高级管理人员持股变动 适用 不适用

公司董事、监事和高级管理人员在报告期持股情况没有发生变动，具体可参见 2020 年年报。

五、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更 适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更 适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

第八节 优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

第九节 债券相关情况

适用 不适用

第十节 财务报告

一、审计报告

半年度报告是否经过审计

是 否

公司半年度财务报告未经审计。

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：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

2021 年 06 月 30 日

单位：元

项目	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	237,455,093.20	412,934,140.71
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	8,392,033.88	18,167,729.69
应收款项融资		
预付款项	2,688,134.78	2,000,184.82
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	54,816,261.63	62,573,526.73
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	1,078,680,366.51	731,724,806.02
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	78,902,123.80	71,307,682.62
流动资产合计	1,460,934,013.80	1,298,708,070.59
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		
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	377,052,512.24	382,050,063.72
固定资产	212,516,153.61	219,925,735.75
在建工程	3,779,933.23	2,213,763.00
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	60,977,064.19	
无形资产	209,423,522.42	218,543,000.98
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	133,708,319.07	139,140,917.79
递延所得税资产	4,055,636.34	3,107,418.26
其他非流动资产		
非流动资产合计	1,001,513,141.10	964,980,899.50
资产总计	2,462,447,154.90	2,263,688,970.09
流动负债：		
短期借款	375,000,000.00	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	76,848,303.65	133,266,938.10
预收款项	3,431,182.33	3,588,483.96
合同负债	61,530,227.04	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	14,169,147.26	18,508,312.50
应交税费	8,260,573.19	14,754,024.83
其他应付款	34,707,453.39	61,814,301.54
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	5,396,409.78	7,019,086.17
流动负债合计	579,343,296.64	468,491,686.92
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	63,866,972.47	
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	4,568,872.33	776,000.00
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	68,950,669.17	1,290,824.37
负债合计	648,293,965.81	469,782,511.29
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	132,627,405.65
一般风险准备		
未分配利润	704,041,898.56	683,795,168.27
归属于母公司所有者权益合计	1,814,153,189.09	1,793,906,458.80
少数股东权益		
所有者权益合计	1,814,153,189.09	1,793,906,458.80
负债和所有者权益总计	2,462,447,154.90	2,263,688,970.09

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	2021年6月30日	2020年12月31日
流动资产：		
货币资金	210,014,271.75	384,537,852.05
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		0.00
应收账款	6,689,540.00	15,325,194.08
应收款项融资		

预付款项	746,721.37	624,708.61
其他应收款	877,861,194.74	799,864,477.64
其中：应收利息		
应收股利		
存货	388,281,735.54	71,867,388.13
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	1,857,343.32	1,370,674.75
流动资产合计	1,485,450,806.72	1,273,590,295.26
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	182,118,100.00
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	167,133,753.02	173,266,195.88
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	209,423,522.42	218,543,000.98
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	133,244,778.62	138,561,444.14
递延所得税资产	1,241,336.87	293,118.79
其他非流动资产		
非流动资产合计	693,161,490.93	712,781,859.79
资产总计	2,178,612,297.65	1,986,372,155.05
流动负债：		
短期借款	350,000,000.00	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	3,553,200.17	6,238,530.12
预收款项	341,192.78	1,350,813.30
合同负债	3,796,949.38	2,238,527.39
应付职工薪酬	13,328,816.55	16,866,673.94
应交税费	6,453,358.10	13,429,366.77
其他应付款	38,807,092.29	55,591,951.22
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	227,816.96	134,311.64
流动负债合计	416,508,426.23	246,031,424.38
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	4,568,872.33	776,000.00
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	5,083,696.70	1,290,824.37
负债合计	421,592,122.93	247,322,248.75
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	132,627,405.65
未分配利润	645,779,187.41	627,808,918.99
所有者权益合计	1,757,020,174.72	1,739,049,906.30
负债和所有者权益总计	2,178,612,297.65	1,986,372,155.05

3、合并利润表

单位：元

项目	2021 年半年度	2020 年半年度
一、营业总收入	178,338,519.36	192,874,225.70
其中：营业收入	178,338,519.36	192,874,225.70
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	142,185,937.48	194,622,655.22
其中：营业成本	87,844,107.91	150,294,516.86
利息支出		

手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	4,709,460.62	5,619,221.90
销售费用	3,104,249.04	7,675,016.96
管理费用	39,563,603.47	34,671,934.66
研发费用		
财务费用	6,964,516.44	-3,638,035.16
其中：利息费用	8,550,611.12	
利息收入	1,680,008.83	3,706,907.67
加：其他收益	531,196.74	565,619.73
投资收益（损失以“-”号填列）		52,864,886.34
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-682,285.57
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）	3,543,786.65	-2,013,715.20
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	916,333.47	57,312.00
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	41,143,898.74	49,725,673.35
加：营业外收入	302,565.64	287,658.71
减：营业外支出	16,360.23	682.82
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	41,430,104.15	50,012,649.24
减：所得税费用	11,199,057.64	255,246.90
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	30,231,046.51	49,757,402.34
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	30,231,046.51	49,757,402.34
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司所有者的净利润	30,231,046.51	49,757,402.34
2.少数股东损益		
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	30,231,046.51	49,757,402.34
归属于母公司所有者的综合收益总额	30,231,046.51	49,757,402.34
归属于少数股东的综合收益总额		
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益	0.06	0.10
(二) 稀释每股收益	0.06	0.10

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	2021 年半年度	2020 年半年度
一、营业收入	120,857,924.98	55,731,272.11
减：营业成本	45,590,460.65	27,232,267.66
税金及附加	2,065,439.92	1,962,171.61
销售费用	440,971.63	5,016,045.53
管理费用	32,572,050.66	24,764,081.77
研发费用		
财务费用	7,015,328.22	-3,445,428.73
其中：利息费用	8,550,611.12	
利息收入	1,597,000.66	3,485,602.26
加：其他收益	286,731.69	361,225.58
投资收益（损失以“-”号填列）		10,111,079.38
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-682,285.57
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）	3,701,611.86	-2,018,496.44
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		57,312.00
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	37,162,017.45	8,713,254.79
加：营业外收入	218,085.01	281,695.53
减：营业外支出	7,860.23	179.76
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	37,372,242.23	8,994,770.56

减：所得税费用	9,417,657.59	255,246.90
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	27,954,584.64	8,739,523.66
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（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	27,954,584.64	8,739,523.66
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	2021 年半年度	2020 年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	183,514,968.43	93,154,239.05
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		10,927,621.12
收到其他与经营活动有关的现金	19,641,564.04	6,506,632.36
经营活动现金流入小计	203,156,532.47	110,588,492.53
购买商品、接受劳务支付的现金	477,681,448.70	183,113,350.78

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	43,813,927.23	39,555,148.04
支付的各项税费	27,840,135.23	28,663,527.86
支付其他与经营活动有关的现金	17,596,486.84	12,573,988.41
经营活动现金流出小计	566,931,998.00	263,906,015.09
经营活动产生的现金流量净额	-363,775,465.53	-153,317,522.56
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	5,706,642.87	
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	966,011.05	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		13,539,814.14
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	6,672,653.92	13,539,814.14
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	24,623,039.54	22,498,631.68
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	24,623,039.54	22,498,631.68
投资活动产生的现金流量净额	-17,950,385.62	-8,958,817.54
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	325,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	325,000,000.00	
偿还债务支付的现金	100,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	18,716,177.34	
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	118,716,177.34	
筹资活动产生的现金流量净额	206,283,822.66	
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	-175,442,028.49	-162,276,340.10
加：期初现金及现金等价物余额	412,469,399.59	344,825,636.19
六、期末现金及现金等价物余额	237,027,371.10	182,549,296.09

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2021 年半年度	2020 年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	134,460,994.89	55,082,219.10
收到的税费返还		41,854.39
收到其他与经营活动有关的现金	390,410,941.92	134,795,520.66
经营活动现金流入小计	524,871,936.81	189,919,594.15
购买商品、接受劳务支付的现金	331,117,317.23	12,165,361.28
支付给职工以及为职工支付的现金	37,422,205.07	30,692,972.33
支付的各项税费	23,022,360.96	21,042,717.80
支付其他与经营活动有关的现金	470,217,787.95	231,752,064.20
经营活动现金流出小计	861,779,671.21	295,653,115.61
经营活动产生的现金流量净额	-336,907,734.40	-105,733,521.46
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	5,706,642.87	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		
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	5,706,642.87	24,232,575.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	24,569,689.88	22,387,670.17
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	24,569,689.88	22,387,670.17
投资活动产生的现金流量净额	-18,863,047.01	1,844,904.83
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	300,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	300,000,000.00	
偿还债务支付的现金	100,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	18,716,177.34	
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	118,716,177.34	
筹资活动产生的现金流量净额	181,283,822.66	
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	-174,486,958.75	-103,888,616.63
加：期初现金及现金等价物余额	384,501,230.50	253,984,479.58
六、期末现金及现金等价物余额	210,014,271.75	150,095,862.95

7、合并所有者权益变动表
本期金额

单位：元

项目	2021 年半年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益											小计			
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		其他		
	优先股	永续债	其他												
一、上年期末余额	499,215,811.00				478,268,073.88				132,627,405.65		683,795,168.27		1,793,906,458.80		1,793,906,458.80
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				132,627,405.65		683,795,168.27		1,793,906,458.80		1,793,906,458.80
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）											20,246,730.29		20,246,730.29		20,246,730.29
（一）综合收益总额											30,231,046.51		30,231,046.51		30,231,046.51
（二）所有者投入和减少资本															
1.所有者投入的普通股															
2.其他权益工具持有者投入资本															
3.股份支付计入所有者权益的金额															
4.其他															
（三）利润分配											-9,984,316.22		-9,984,316.22		-9,984,316.22
1.提取盈余公积															
2.提取一般风险准备															
3.对所有者（或股东）的分配											-9,984,316.22		-9,984,316.22		-9,984,316.22
4.其他															
（四）所有者权益内部结转															
1.资本公积转增资本（或股本）															
2.盈余公积转增资本（或股本）															
3.盈余公积弥补亏损															
4.设定受益计划变动额结转留存收益															
5.其他综合收益结转留存收益															
6.其他															
（五）专项储备															
1.本期提取															
2.本期使用															
（六）其他															
四、本期期末余额	499,215,811.00				478,268,073.88				132,627,405.65		704,041,898.56		1,814,153,189.09		1,814,153,189.09

上期金额

单位：元

项目	2020 年半年度														
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计		
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他	小计
	优先股	永续债	其他												
一、上年期末余额	499,215,811.00				478,268,073.88				126,783,838.00		602,787,247.24		1,707,054,970.12	-33,767,994.90	1,673,286,975.22
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	499,215,811.00				478,268,073.88				126,783,838.00		602,787,247.24		1,707,054,970.12	-33,767,994.90	1,673,286,975.22
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）											49,757,402.34		49,757,402.34	33,767,994.90	83,525,397.24
（一）综合收益总额											49,757,402.34		49,757,402.34	-3,236,557.74	46,520,844.60
（二）所有者投入和减少资本															
1.所有者投入的普通股															
2.其他权益工具持有者投入资本															
3.股份支付计入所有者权益的金额															
4.其他															
（三）利润分配															
1.提取盈余公积															
2.提取一般风险准备															
3.对所有者（或股东）的分配															
4.其他															
（四）所有者权益内部结转															
1.资本公积转增资本（或股本）															
2.盈余公积转增资本（或股本）															
3.盈余公积弥补亏损															
4.设定受益计划变动额结转留存收益															
5.其他综合收益结转留存收益															
6.其他															
（五）专项储备															
1.本期提取															
2.本期使用															
（六）其他														37,004,552.64	37,004,552.64
四、本期期末余额	499,215,811.00				478,268,073.88				126,783,838.00		652,544,649.58		1,756,812,372.46	0.00	1,756,812,372.46

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2021 年半年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	499,215,811.00				479,397,770.66				132,627,405.65	627,808,918.99		1,739,049,906.30
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				132,627,405.65	627,808,918.99		1,739,049,906.30
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）										17,970,268.42		17,970,268.42
（一）综合收益总额										27,954,584.64		27,954,584.64
（二）所有者投入和减少资本												
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
（三）利润分配										-9,984,316.22		-9,984,316.22
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者（或股东）的分配										-9,984,316.22		-9,984,316.22
3. 其他												
（四）所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本期期末余额	499,215,811.00				479,397,770.66				132,627,405.65	645,779,187.41		1,757,020,174.72

上期金额

单位：元

项目	2020 年半年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	499,215,811.00				479,397,770.66				126,783,838.00	575,216,810.16		1,680,614,229.82
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	499,215,811.00				479,397,770.66				126,783,838.00	575,216,810.16		1,680,614,229.82
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）										8,739,523.66		8,739,523.66
（一）综合收益总额										8,739,523.66		8,739,523.66
（二）所有者投入和减少资本												
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
（三）利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者（或股东）的分配												
3. 其他												
（四）所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本期期末余额	499,215,811.00				479,397,770.66				126,783,838.00	583,956,333.82		1,689,353,753.48

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：高速公路建设运营、酒店投资经营、城市综合体投资开发和资产管理和物业服务。

本财务报表经公司2021年8月26日召开的公司2021年度第10次董事会会议审议批准对外报出。

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，详见主要控股参股分析。

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：见金融工具。

14、存货

(1)存货的分类

酒店投资经营（酒店业）：存货包括原材料、物料用品、低值易耗品。

城市综合体投资开发（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。

城市综合体投资开发（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、使用权资产

(1) 使用权资产确认条件

使用权资产是指公司作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。公司在租赁期开始日对租赁确认使用权资产。使用权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) 使用权资产的初始计量

使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：①租赁负债的初始计量金额；②在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；③承租人发生的初始直接费用；④承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

(3) 使用权资产的后续计量

①公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量。

②公司对使用权资产计提折旧，能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

③公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值时，如使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将剩余金额计入当期损益。

23、无形资产

(1) 计价方法、使用寿命、减值测试

①无形资产包括土地使用权、路桥收费经营权等，按成本进行初始计量。

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

项 目	摊销年限(年)
土地使用权	君逸康年大酒店土地使用权摊销年限为33.84年。
路桥收费经营权	绕南高速收费权按照30.25年平均摊销；浏阳河大桥收费权按照25年平均摊销。

(2) 内部研究开发支出会计政策

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

24、长期资产减值

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。

25、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。

26、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。

27、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。

28、租赁负债

在租赁开始日，公司将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债。计算租赁付款额现值时采用租赁内含利率作为折现率，无法确定租赁内含利率的，采用公司增量借款利率作为折现率。租赁付款额与其现值之间的差额作为未确认融资费用，在租赁期各个期间内按照确认租赁付款额现值的折现率确认利息费用，并计入当期损益。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益。

租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债。

29、质量保证金核算方法

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

30、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。

31、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。

32、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高速公路建设运营收入及酒店投资经营收入

高速公路建设运营收入及公司餐饮及娱乐业务属于在某一时刻履行的履约义务。公司对高速公路建设运营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刻履行的履约义务。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：不适用

33、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。

34、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。

35、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。

36、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。

37、其他重要的会计政策和会计估计□ 适用 不适用**38、重要会计政策和会计估计变更****(1) 重要会计政策变更** 适用 □ 不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
根据财政部发布的新租赁准则规定，公司于 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则。根据新租赁准则的衔接规定，公司不追溯调整可比期间数据。本次会计政策变更不会对公司财务状况、经营成果和现金流量产生重大影响，不存在损害公司及股东利益的情形。	不适用	公司已于 2021 年 4 月 30 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：2021-028。

(2) 重要会计估计变更□ 适用 不适用**(3) 2021 年起首次执行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

不需要调整年初资产负债表科目的原因说明：

公司租赁业务以经营出租为主，唯一一笔承租业务合同已于2020年12月到期，从2021年1月起重新签订合同，所以无需调整年初资产负债表科目。

(4) 2021 年起首次执行新租赁准则追溯调整前期比较数据说明

 适用 不适用

39、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%、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%
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额	按超率累进税率 30%-60%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 20% 后余值的 1.2% 计缴；从租计征的，按租金收入的 12% 计缴	1.2%、12%
教育费附加	实际缴纳的流转税税额	3%
地方教育附加	实际缴纳的流转税税额	2%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率
长沙君逸物业管理有限公司	20%
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、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、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。

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	293,218.79	323,701.34
银行存款	236,729,809.01	412,124,539.35
其他货币资金	432,065.40	485,900.02
合计	237,455,093.20	412,934,140.71
因抵押、质押或冻结等对使用有限制的款项总额	427,722.10	464,741.12

其他说明:

期末其他货币资金受限金额为427,722.10元,其中住房按揭贷款保证金397,722.10元,政府平台采购保证金30,000.00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	5,533,326.64	61.54%			5,533,326.64	7,792,165.92	40.66%			7,792,165.92
其中:										
按组合计提坏账准备的应收账款	3,457,755.90	38.46%	599,048.66	17.32%	2,858,707.24	11,370,499.61	59.34%	994,935.84	8.75%	10,375,563.77
其中:										
合计	8,991,082.54	100.00%	599,048.66	6.67%	8,392,033.88	19,162,665.53	100.00%	994,935.84	5.19%	18,167,729.69

按单项计提坏账准备:

单位:元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
湖南省高速公路集团有限公司	5,533,326.64			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	5,533,326.64		--	--

按单项计提坏账准备

□ 适用 √ 不适用

按单项计提坏账准备

□ 适用 √ 不适用

按组合计提坏账准备：599,048.66 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	3,457,755.90	599,048.66	17.32%
合计	3,457,755.90	599,048.66	--

确定该组合依据的说明：

单位：元

账龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	3,009,165.52	150,458.28	5.00
5年以上	448,590.38	448,590.38	100.00
小计	3,457,755.90	599,048.66	17.32

按组合计提坏账准备：

 适用 不适用

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

 适用 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
1年以内（含1年）	8,542,492.16
3年以上	448,590.38
5年以上	448,590.38
合计	8,991,082.54

(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	
账龄组合	994,935.84		395,887.18			599,048.66
合计	994,935.84		395,887.18			599,048.66

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

 适用 不适用

(3) 本期实际核销的应收账款情况

 适用 不适用

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
湖南省高速公路集团有限公司	5,533,326.64	61.54%	
交通银行股份有限公司湖南省分行	570,911.00	6.35%	28,545.55
长沙环路建设集团开发有限公司	530,576.22	5.90%	26,528.81
携程计算机技术（上海）有限公司	180,095.05	2.00%	9,004.75
长沙闹海房地产经纪有限公司	98,187.30	1.09%	4,909.37
合计	6,913,096.21	76.88%	

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	2,568,134.78	95.54%	1,973,128.89	98.65%
1 至 2 年	120,000.00	4.46%	27,055.93	1.35%
合计	2,688,134.78	--	2,000,184.82	--

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(%)
国网湖南省电力公司长沙供电分公司	2,144,624.91	79.78%
长沙供水有限公司	239,363.61	8.90%
国网汇通金财（北京）信息科技有限公司	160,000.00	5.95%
浏阳电力局	84,000.00	3.12%
湖南邦邻房屋维修服务有限公司	35,000.00	1.30%
小 计	2,662,988.52	99.05%

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	54,816,261.63	62,573,526.73
合计	54,816,261.63	62,573,526.73

(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	10,301,267.82	10,738,800.00
备用金	715,675.59	410,956.50
应收暂付款	21,824,925.03	26,343,041.66
项目转让款	48,553,582.73	48,546,305.75
其他往来	84,767.01	6,332,293.29
合计	81,480,218.18	92,371,397.20

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)	
2021 年 1 月 1 日余额	566,350.17	5,668.42	29,225,851.88	29,797,870.47
2021 年 1 月 1 日余额在本期	—	—	—	—
--转入第二阶段	12,368.25	12,368.25		
本期计提		22,586.84		
本期转回	48,689.75		-3,107,811.01	
2021 年 6 月 30 日余额	505,292.17	40,623.51	26,118,040.87	26,663,956.55

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

 适用 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
1 年以内（含 1 年）	10,105,843.50
1 至 2 年	10,406,235.10
2 至 3 年	1,068,654.47
3 年以上	59,899,485.11
3 至 4 年	210,870.28
4 至 5 年	48,617,262.84
5 年以上	11,071,351.99
合计	81,480,218.18

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		3,100,000.00			21,463,891.73
按组合计提坏账准备	5,233,978.74		33,913.92			5,200,064.82
合计	29,797,870.47		3,133,913.92			26,663,956.55

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
广西桂林正翰辐照中心有限责任公司	6,900,000.00	6,900,000.00	100.00%	预计可收回金额
长沙市财政局	48,546,305.75	14,563,891.73	30.00%	预计可收回金额
长沙市服务有限责任公司	10,000,000.00			预计可收回金额
小计	65,446,305.75	21,463,891.73	32.80%	

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	转回或收回金额	收回方式
广西桂林正翰辐照中心有限责任公司	3,100,000.00	收回该公司 1690 万欠款中 1000 万元，原已计提 1000 万坏账准备转回 310 万元，余 690 万元。
合计	3,100,000.00	--

4) 本期实际核销的其他应收款情况

 适用 不适用

5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
长沙市财政局	项目转让款	48,546,305.75	4-5 年	59.58%	14,563,891.73
长沙市服务有限责任公司	押金保证金	10,000,000.00	1-2 年	12.27%	
广西桂林正翰辐照中心有限责任公司	应收暂付款	6,900,000.00	5 年以上	8.47%	6,900,000.00
浏阳市住宅专项维修资金管理中心	应收暂付款	6,415,115.00	1 年以内	7.87%	320,755.75
湖南中邦房地产开发有限公司	应收暂付款	4,171,351.99	5 年以上	5.12%	4,171,351.99
合计	--	76,032,772.74	--	93.31%	25,955,999.47

5、存货

公司是否需要遵守房地产行业的披露要求——否

(1) 存货分类

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
原材料	1,365,087.74		1,365,087.74	789,597.21		789,597.21
周转材料				672,024.01		672,024.01
开发成本	644,958,487.79		644,958,487.79	272,085,921.71		272,085,921.71
开发产品	448,154,274.44	15,797,483.46	432,356,790.98	473,974,746.55	15,797,483.46	458,177,263.09
合计	1,094,477,849.97	15,797,483.46	1,078,680,366.51	747,522,289.48	15,797,483.46	731,724,806.02

(2) 存货跌价准备和合同履约成本减值准备

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发产品	15,797,483.46					15,797,483.46
合计	15,797,483.46					15,797,483.46

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	6,794,613.90	5,096,102.15
预缴土地增值税	36,076,925.46	36,154,778.78
待抵扣增值税	35,180,300.46	29,206,517.71
预缴城市维护建设税及教育费附加	850,283.98	850,283.98
合计	78,902,123.80	71,307,682.62

其他说明：无

7、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	420,047,035.06			420,047,035.06
2.本期增加金额				
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	420,047,035.06			420,047,035.06
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	37,996,971.34			37,996,971.34

2.本期增加金额	4,997,551.48			4,997,551.48
(1) 计提或摊销	4,997,551.48			4,997,551.48
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	42,994,522.82			42,994,522.82
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	377,052,512.24			377,052,512.24
2.期初账面价值	382,050,063.72			382,050,063.72

(2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

 适用 不适用

8、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	212,516,153.61	219,925,735.75
合计	212,516,153.61	219,925,735.75

(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	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
2.本期增加金额								
(1)购置		1,050,017.68	224,618.95	175,026.54	16,148.51		53,000.00	1,518,811.68
(2)在建工程转入								
(3)企业合并增加								
3.本期减少金额								
(1)处置或报废	14,176.20	5,918,965.21	801,172.98		3,152,313.48		2,940,804.36	12,827,432.23
4.期末余额	158,480,795.59	62,484,943.23	13,023,575.45	5,422,263.25	11,576,191.63	104,524,529.20	5,625,965.41	361,138,263.76
二、累计折旧								
1.期初余额	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
2.本期增加金额								
(1)计提	1,824,866.88	3,004,441.15	434,837.52	177,494.78	241,059.66	2,454,965.56	629,259.66	8,766,925.21
3.本期减少金额								
(1)处置或报废	20,644.97	5,834,080.24	748,356.03		2,814,209.32		3,248,673.06	12,665,963.62

4.期末余额	67,251,430.38	24,749,396.21	11,514,158.95	4,101,385.24	7,184,664.86	29,892,765.39	3,928,309.12	148,622,110.15
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	91,229,365.21	37,735,547.02	1,509,416.50	1,320,878.01	4,391,526.77	74,631,763.81	1,697,656.29	212,516,153.61
2.期初账面价值	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) 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	10,980,420.54

(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	6,748,592.80	已完工但尚未取得竣工结算

其他说明：无

9、在建工程

单位：元

项目	期末余额	期初余额
在建工程	3,779,933.23	2,213,763.00
合计	3,779,933.23	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	3,779,933.23		3,779,933.23	2,213,763.00		2,213,763.00
合计	3,779,933.23		3,779,933.23	2,213,763.00		2,213,763.00

10、使用权资产

单位：元

项目	酒店租赁	合计
一、账面原值：		
1.期初余额	0.00	0.00
2.本期增加金额	63,866,972.47	63,866,972.47
3.本期减少金额	0.00	0.00
4.期末余额	63,866,972.47	63,866,972.47
二、累计折旧		
1.期初余额	0.00	0.00
2.本期增加金额	2,889,908.28	2,889,908.28
(1) 计提	2,889,908.28	2,889,908.28
3.本期减少金额	0.00	0.00
(1) 处置	0.00	0.00
4.期末余额	2,889,908.28	2,889,908.28
三、减值准备		

1.期初余额	0.00	0.00
2.本期增加金额	0.00	0.00
(1) 计提	0.00	0.00
3.本期减少金额	0.00	0.00
(1) 处置	0.00	0.00
4.期末余额	0.00	0.00
四、账面价值		
1.期末账面价值	60,977,064.19	60,977,064.19
2.期初账面价值	0.00	0.00

其他说明：无

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	23,218,759.49			510,000,000.00	533,218,759.49
二、累计摊销					
1.期初余额	7,767,656.29			306,908,102.22	314,675,758.51
2.本期增加金额					
(1) 计提	343,089.66			8,776,388.90	9,119,478.56
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额	8,110,745.95			315,684,491.12	323,795,237.07
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	15,108,013.54			194,315,508.88	209,423,522.42
2.期初账面价值	15,451,103.20			203,091,897.78	218,543,000.98

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0.00%。

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	85,333.40		12,799.98		72,533.42
君逸康年酒店客房改造	6,145,484.99		141,755.64		6,003,729.35
君逸康年大堂装修改造	82,555.29		39,843.48		42,711.81
路面与桥梁专项维修	130,001,945.85		4,785,347.70		125,216,598.15
办公楼装修	2,707,290.14		430,808.88		2,276,481.26
君逸物业商铺改造	118,308.12		22,043.04		96,265.08
合计	139,140,917.79		5,432,598.72		133,708,319.07

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	396,475.17	99,118.79
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	4,568,872.33	1,142,218.08	776,000.00	194,000.00
合计	16,222,545.38	4,055,636.34	12,429,673.05	3,107,418.26

(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		4,055,636.34		3,107,418.26

(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	46,193,814.60
可抵扣亏损	36,785,469.51	32,933,207.81
合计	82,979,284.11	79,127,022.41

(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
2021 年	866,496.97	866,496.97	
2022 年	1,196,551.65	1,196,551.65	
2023 年	3,032,929.11	3,032,929.11	
2024 年	9,854,748.94	9,854,748.94	
2025 年	17,982,481.14	17,982,481.14	
2026 年	3,852,261.70		
合计	36,785,469.51	32,933,207.81	--

其他说明：无

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
抵押借款	25,000,000.00	
信用借款	350,000,000.00	150,181,250.00
合计	375,000,000.00	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	73,772,082.70	130,354,957.01
材料采购款	1,037,620.94	2,765,071.66
其他	2,038,600.01	146,909.43
合计	76,848,303.65	133,266,938.10

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	3,431,182.33	3,588,483.96
合计	3,431,182.33	3,588,483.96

17、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
购房款	56,828,337.27	75,766,346.44
酒店消费款	352,767.65	2,545,043.71
物业费	4,349,122.12	1,047,899.67
合计	61,530,227.04	79,359,289.82

报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

 适用 不适用

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	16,679,904.96	35,817,813.29	39,468,875.35	13,028,842.90
二、离职后福利-设定提存计划	1,828,407.54	4,881,220.09	5,569,323.27	1,140,304.36
合计	18,508,312.50	40,699,033.38	45,038,198.62	14,169,147.26

(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	16,533,633.75	29,008,383.62	32,789,743.36	12,752,274.01
2、职工福利费		573,988.14	573,988.14	
3、社会保险费	12,579.87	1,556,690.85	1,557,554.61	11,716.11
其中：医疗保险费	12,579.87	1,494,007.30	1,494,881.22	11,705.95
工伤保险费		59,423.35	59,413.19	10.16
生育保险费		3,260.20	3,260.20	
4、住房公积金	7,941.41	3,269,027.00	3,235,893.00	41,075.41
5、工会经费和职工教育经费	125,749.93	1,409,723.68	1,311,696.24	223,777.37
合计	16,679,904.96	35,817,813.29	39,468,875.35	13,028,842.90

(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	264,992.30	3,140,902.15	3,126,702.55	279,191.90
2、失业保险费	15,497.05	130,784.58	130,235.60	16,046.03
3、企业年金缴费	1,547,918.19	1,609,533.36	2,312,385.12	845,066.43
合计	1,828,407.54	4,881,220.09	5,569,323.27	1,140,304.36

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	861,735.23	1,230,512.56
企业所得税	6,439,039.06	12,503,342.70
个人所得税	367,215.62	329,319.38
城市维护建设税	55,684.57	65,994.30
房产税	476,849.36	557,326.57
城市维护建设税	35,971.95	47,138.85
其他税费	24,077.40	20,390.47
合计	8,260,573.19	14,754,024.83

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	34,678,926.13	61,785,774.28
合计	34,707,453.39	61,814,301.54

(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款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
工程项目款	13,868,121.64	33,850,677.04
应付暂收款	7,349,259.54	11,314,014.57
押金保证金	9,943,530.73	9,972,880.09
其他	3,518,014.22	6,648,202.58
合计	34,678,926.13	61,785,774.28

2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

□ 适用 √ 不适用

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	5,396,409.78	7,019,086.17
合计	5,396,409.78	7,019,086.17

短期应付债券的增减变动：

□ 适用 √ 不适用

22、租赁负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
酒店租赁	63,866,972.47	
合计	63,866,972.47	

其他说明：无

23、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

24、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
政府补助		4,000,000.00	88,327.67	3,911,672.33	
梅溪湖投资（长沙）有限公司补偿车辆购置款	776,000.00		118,800.00	657,200.00	
合计	776,000.00	4,000,000.00	207,127.67	4,568,872.33	--

涉及政府补助的项目：

单位：元

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	本期冲减成本费用金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
大托互通、站房建设补偿		3,500,000.00		82,132.98			3,417,867.02	与资产相关
酒店锅炉改造		500,000.00		6,194.69			493,805.31	与资产相关
合计		4,000,000.00		88,327.67			3,911,672.33	

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）在本公司所辖南高速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运营维护。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。

25、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

26、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

27、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	132,627,405.65			132,627,405.65
合计	132,627,405.65			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

28、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	683,795,168.27	602,787,247.24
调整后期初未分配利润	683,795,168.27	602,787,247.24
加：本期归属于母公司所有者的净利润	30,231,046.51	49,757,402.34
减：应付普通股股利	9,984,316.22	
期末未分配利润	704,041,898.56	652,544,649.58

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。

29、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	178,338,519.36	87,844,107.91	192,874,225.70	150,294,516.86
合计	178,338,519.36	87,844,107.91	192,874,225.70	150,294,516.86

收入相关信息：

单位：元

合同分类	分部 1	分部 2	主营业务	合计
商品类型			178,338,519.36	178,838,519.36
其中：				
高速公路建设运营			105,212,291.26	105,212,291.26
酒店投资经营			20,740,985.44	20,740,985.44
城市综合体投资开发			26,923,939.23	26,923,939.23
资产管理和物业服务			25,461,303.43	25,461,303.43
其中：				
湖南地区			178,338,519.36	178,838,519.36

与履约义务相关的信息：

 适用 不适用

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：

 适用 不适用

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 24,583,445.50 元，其中，154,081,183.13 元预计将于 2021 年度确认收入，9,175,262.37 元预计将于 2022 年度确认收入。

其他说明：无

30、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	377,434.87	190,751.09
教育费附加	269,596.38	136,212.18
房产税	2,938,657.03	3,123,247.42
土地使用税	906,706.84	1,158,732.57
土地增值税		1,000,000.00
其他税费	217,065.50	10,278.64
合计	4,709,460.62	5,619,221.90

其他说明：无

31、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	1,207,150.20	3,663,931.09
折旧摊销	5,971.62	2,261,140.46
维修费及清洁费	1,404.97	269,381.95
招待费、差旅费及办公费	55,139.08	49,274.07
订房费		104,659.03
水电物业费	27,521.93	269,631.04
低值易耗品		234,211.97
营销推广费	1,414,386.74	514,803.14
其他	392,674.50	307,984.21
合计	3,104,249.04	7,675,016.96

其他说明：无

32、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	22,913,715.29	18,194,928.47
办公费及会议费	1,389,147.29	735,747.98
业务招待费及差旅费	363,911.21	73,189.59
水电物业费	1,969,792.76	1,443,351.10
折旧费	7,000,005.10	6,158,619.16
长期待摊费用及无形资产摊销	564,442.38	685,632.82
租赁费	1,481,169.31	3,380,359.62
维修费与保养费	912,224.89	908,296.12
汽车费	487,126.36	502,253.68
聘请中介机构费	1,596,456.23	2,122,548.98
其他	885,612.65	467,007.14
合计	39,563,603.47	34,671,934.66

其他说明：无

33、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	8,550,611.12	
减：利息收入	1,680,008.83	3,718,049.79
其他	93,914.15	80,014.63
合计	6,964,516.44	-3,638,035.16

其他说明：无

34、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	364,495.52	550,094.73
增值税加计扣除	145,576.81	
代扣个人所得税手续费返还	21,124.41	15,525.00
合计	531,196.74	565,619.73

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	3,543,786.65	-2,013,715.20
合计	3,543,786.65	-2,013,715.20

其他说明：无

36、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	916,333.47	57,312.00
合计	916,333.47	57,312.00

37、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	118,800.00	118,800.00	118,800.00
其他	183,765.64	168,858.71	183,765.64
合计	302,565.64	287,658.71	302,565.64

计入当期损益的政府补助：

 适用 不适用

38、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
其他	16,360.23	682.82	16,360.23
合计	16,360.23	682.82	16,360.23

其他说明：无

39、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	12,147,275.72	225,546.90
递延所得税费用	-948,218.08	29,700.00
合计	11,199,057.64	255,246.90

(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	41,430,104.15
按法定/适用税率计算的所得税费用	10,357,526.04
子公司适用不同税率的影响	-185,694.18
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-935,839.65
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	1,963,065.43
所得税费用	11,199,057.64

其他说明：无

40、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
解除限制的货币资金	37,019.02	37,510.07
存款利息	1,680,008.83	3,706,907.67
政府补助	4,442,869.07	266,845.23
往来款	13,481,667.12	2,495,369.39
合计	19,641,564.04	6,506,632.36

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
管理费用中的付现费用	9,301,288.65	3,941,589.65
销售费用中的付现费用	2,939,665.99	624,261.10
受限的货币资金		1,699,301.71
支付代收通行费	2,468,745.26	
保证金、押金	1,394,570.00	
银行手续费	93,914.15	72,834.04
其他	1,398,302.79	6,236,001.91
合计	17,596,486.84	12,573,988.41

支付的其他与经营活动有关的现金说明：无

41、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	30,231,046.51	49,757,402.34
加：资产减值准备	-3,543,786.65	2,013,715.20
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	17,886,403.77	7,723,928.84
使用权资产折旧	2,889,908.28	5,136,896.20
无形资产摊销	9,119,478.56	9,138,987.86
长期待摊费用摊销	5,432,598.72	5,822,536.72
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）	-916,333.47	-57,312.00
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	6,964,516.44	-3,638,035.16
投资损失（收益以“-”号填列）		-52,864,886.34
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-948,218.08	29,700.00
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）	-346,955,560.49	24,310,382.67
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	16,845,010.95	-61,455,462.67
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-100,780,530.07	-301,655,793.97
其他		162,420,417.75
经营活动产生的现金流量净额	-363,775,465.53	-153,317,522.56
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	237,027,371.10	182,549,296.09
减：现金的期初余额	412,469,399.59	344,825,636.19
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	-175,442,028.49	-162,276,340.10

(2) 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	237,027,371.10	412,469,399.59
其中：库存现金	293,218.79	323,701.34
可随时用于支付的银行存款	236,729,809.01	412,124,539.35
可随时用于支付的其他货币资金	4,343.30	21,158.90
三、期末现金及现金等价物余额	237,027,371.10	412,469,399.59

其他说明：

期末其他货币资金余额中住房按揭贷款保证金397,722.10元，政府平台采购保证金30,000.00元，未作为现金及现金等价物。

期初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。

42、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	427,722.10	主要系住房按揭贷款保证金、政府平台采购保证金
存货	86,556,180.07	银行贷款抵押
合计	86,983,902.17	--

其他说明：无

43、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
大托互通、站房建设补偿	3,500,000.00	递延收益	82,132.98
酒店锅炉改造	500,000.00	递延收益	6,194.69
稳岗补贴	364,495.52	其他收益	364,495.52
合计	4,364,495.52		452,823.19

(2) 政府补助退回情况

 适用 不适用

其他说明：无

44、其他

 适用 不适用

八、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	
湖南广欣物业发展有限公司	湖南长沙	湖南长沙	房地产业	100.00%		设立
长沙中意房地产开发有限公司	湖南长沙	湖南长沙	房地产业	100.00%		设立
长沙君逸物业管理有限公司	湖南长沙	湖南长沙	房地产业	100.00%		设立
湖南现代投资置业发展有限公司	湖南长沙	湖南长沙	房地产业	100.00%		非同一控制下企业合并
湖南君逸酒店管理有限公司	湖南长沙	湖南长沙	酒店投资与管理	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

九、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。

（一）信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

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应收账款及其他应收款之说明。

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2021年6月30日, 本公司应收账款的76.88%(2020年12月31日: 93.16%)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。

(二) 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	375,000,000.00	413,080,732.88	153,626,301.37	259,454,431.51	
应付账款	76,848,303.65	76,848,303.65	76,848,303.65		
其他应付款	34,707,453.39	34,707,453.39	34,707,453.39		
小 计	486,555,757.04	524,636,489.92	265,182,058.41	259,454,431.51	

(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
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		

(三) 市场风险

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

1. 利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。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2021年6月30日，本公司以浮动利率计息的银行借款人民币375,000,000.00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、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：无

本企业最终控制方是长沙市人民政府国有资产监督管理委员会。

其他说明：无

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注在其他主体中的权益之说明。

3、其他关联方情况

适用 不适用

4、关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
湖南广源文化传媒有限公司	广告牌制作及广告费用	547,047.16	1,500,000.00	否	0.00

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
湖南广泽置业发展有限公司	住宅物业管理	1,086,343.40	0.00

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明：无

(2) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

适用 不适用

本公司委托管理/出包情况表：

适用 不适用

(3) 关联租赁情况

本公司作为出租方：

单位：元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
长沙环路建设开发集团有限公司	办公场所	574,182.86	530,276.22

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	2,889,908.28	0.00

关联租赁情况说明：无

(4) 关联担保情况

本公司作为担保方

 适用 不适用

本公司作为被担保方

单位：元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
长沙环路建设开发集团有限公司	200,000,000.00	2021 年 01 月 13 日	2024 年 01 月 12 日	否

关联担保情况说明：

公司作为被担保方事项说明：经公司 2021 年度第 1 次董事会会议审议通过《关于公司向银行申请授信并接受控股股东提供担保的议案》，会议同意公司因日常经营流动资金需要，向长沙农村商业银行股份有限公司申请授信人民币贰亿元整，授信期限为 36 个月，具体以公司与相关金融机构签订的合同为准。公司控股股东长沙环路建设开发集团有限公司为本次银行贷款提供连带责任担保，具体担保数额由公司根据资金使用计划与银行签订的借款协议为准。担保有效期自实际担保起始日起 36 个月，无需支付担保费用，无需公司提供反担保，公司可以根据实际经营情况在有效期及担保额度内连续、循环使用。

根据《深圳证券交易所股票上市规则》等相关法律、法规的规定，本次公司向银行申请授信并接受控股股东提供连带责任担保事项为关联交易事项，本公司董事刘林平、裴建科、李铭均在控股股东单位任职，作为关联董事回避表决该议案。独立董事对上述事项予以了事前认可，并发表了同意的独立意见，同意该项关联交易。

该事项经公司董事会审议通过后即可实施，无需提交股东大会审批。具体内容已于 2021 年 1 月 8 日在《公司 2021 年度第 1 次董事会会议决议公告》（公告编号 2021-001）中披露。

(5) 关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	1,265,600.00	1,356,600.00

(6) 其他关联交易

 适用 不适用

5、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	长沙环路建设开发集团有限公司	530,576.22	26,528.81		
应收账款	湖南广泽置业发展有限公司	198,234.00	9,911.70		
合计		728,810.22	36,440.51		

(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
其他应付款	长沙环路建设开发集团有限公司		6,300,000.00
租赁负债	长沙环路建设开发集团有限公司	63,866,972.47	

6、关联方承诺

 适用 不适用

7、其他

 适用 不适用

十一、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：无

5、其他：无

十二、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 2021 年 6 月 30 日，本公司不存在需要披露的重要承诺事项。

2、或有事项

(1) 资产负债表日存在的重要或有事项

截至 2021 年 6 月 30 日，本公司不存在需要披露的重要或有事项。

(2) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

3、其他

 适用 不适用

十三、资产负债表日后事项

1、其他资产负债表日后事项说明

□ 适用 √ 不适用

十四、其他重要事项

1、年金计划：

公司企业年金计划经公司职工代表大会审议通过，并经长沙市国资委、人社局审核批准，公司按提存方式为符合条件的在职职工缴纳企业年金，2021 年 1-6 月计提企业年金总额为 88.68 万元。

2、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	高速公路建设运营	资产管理和物业服务	酒店投资经营	城市综合体投资开发	分部间抵销	合计
主营业务收入	105,212,291.26	26,946,763.96	20,740,985.44	26,923,939.23	-1,485,460.53	178,338,519.36
主营业务成本	36,833,741.39	12,195,283.08	13,098,439.01	25,716,644.43		87,844,107.91
资产总额	3,630,329,214.45	488,957,779.46	150,024,933.61	1,155,822,328.61	-2,962,687,101.23	2,462,447,154.90
负债总额	1,839,387,077.45	357,468,664.57	160,729,767.20	1,043,245,408.56	-2,752,536,951.97	648,293,965.81

(3) 其他说明

□ 适用 √ 不适用

3、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

□ 适用 √ 不适用

4、其他

□ 适用 √ 不适用

十五、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	5,533,326.64	81.97%			5,533,326.64	7,792,165.92	49.56%			7,792,165.92
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	1,217,066.70	18.03%	60,853.34	5.00%	1,156,213.36	7,929,503.33	50.44%	396,475.17	5.00%	7,533,028.16
其中：										
合计	6,750,393.34	100.00%	60,853.34	0.90%	6,689,540.00	15,721,669.25	100.00%	396,475.17	2.52%	15,325,194.08

按单项计提坏账准备:

单位:元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
湖南省高速公路管理局	5,533,326.64			
合计	5,533,326.64		--	--

按组合计提坏账准备: 60,853.34 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
账龄组合	1,217,066.70	60,853.34	5.00%	
合计	1,217,066.70	60,853.34	--	--

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

按账龄披露

单位:元

账龄	期末余额
1 年以内 (含 1 年)	6,750,393.34
合计	6,750,393.34

(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	
按组合计提坏账准备	396,475.17		335,621.84			60,853.34
合计	396,475.17		335,621.84			60,853.34

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的: 适用 不适用

(3) 本期实际核销的应收账款情况

 适用 不适用

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位:元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
湖南省高速公路集团有限公司	5,533,326.64	81.97%	
湖南省地质院	446,336.00	6.61%	22,316.80
携程计算机技术(上海)有限公司	180,095.05	2.67%	9,004.75
湖南光捷信息系统集成公司	66,582.88	0.99%	3,329.14
光大银行	32,332.00	0.48%	1,616.60
合计	6,258,672.57	92.72%	

2、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	877,861,194.74	799,864,477.64
合计	877,861,194.74	799,864,477.64

(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
合并范围内往来	842,222,410.30	752,312,732.76
押金保证金	300.00	715,300.00
备用金	424,504.45	338,898.40
应收暂付款	8,616,827.79	16,979,740.34
项目转让款	48,546,305.75	48,546,305.75
其他	35,000.00	6,321,643.97
合计	899,845,348.29	825,214,621.22

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)	
2021 年 1 月 1 日余额	304,303.11	2,430.00	25,043,410.47	25,350,143.58
2021 年 1 月 1 日余额在本期	—	—	—	—
本期转回	263,539.03		3,102,451.00	3,365,990.03
2021 年 6 月 30 日余额	40,764.08	2,430.00	21,940,959.47	21,984,153.55

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

 适用 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
1 年以内（含 1 年）	305,723,146.22
1 至 2 年	208,065,827.42
2 至 3 年	216,695,952.92
3 年以上	169,360,421.73
3 至 4 年	67,207,947.37
4 至 5 年	62,602,854.32
5 年以上	39,549,620.04
合计	899,845,348.29

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		3,100,000.00			21,463,891.73
按组合计提坏账准备	786,251.85		265,990.03			520,261.82
合计	25,350,143.58		3,365,990.03			21,984,153.55

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	转回或收回金额	收回方式
广西桂林正翰辐照中心有限责任公司	3,100,000.00	收回该公司 1,690 万元欠款中 1,000 万元，原已计提 1,000 万元坏账准备转回 310 万元，余 690 万元坏账准备。
合计	3,100,000.00	--

4) 本期实际核销的其他应收款情况

 适用 不适用

5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
湖南浏阳城镇建设发展有限公司	内部往来	419,270,960.91	其中：账龄 1 年以内为 138,067,479.71 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 13,999,782.90 元，5 年以上 3,2649,620.04 元。	46.59%	
湖南现代投资置业发展有限公司	内部往来	336,554,105.66	其中：账龄 1 年以内为 79,561,188.27 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。	37.40%	
湖南广荣房地产开发有限公司	内部往来	70,855,579.76	一年以内	7.87%	
长沙市财政局	项目转让款	48,546,305.75	4-5 年	5.39%	14,563,891.73
广西桂林正翰辐照中心有限责任公司	应收暂付款	6,900,000.00	5 年以上	0.78%	6,900,000.00
合计	--	882,126,952.08	--	98.03%	21,463,891.73

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	182,118,100.00		182,118,100.00
合计	182,118,100.00		182,118,100.00	182,118,100.00		182,118,100.00

(1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额 (账面价值)	本期增减变动				期末余额 (账面价值)	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
长沙君逸物业管理有限公司	1,000,000.00					1,000,000.00	
长沙中意房产开发有限公司	20,000,000.00					20,000,000.00	
湖南君逸酒店管理有限公司	2,700,000.00					2,700,000.00	
湖南浏阳河城镇建设发展有限公司	100,000,000.00					100,000,000.00	
湖南君逸山水大酒店有限公司	2,000,000.00					2,000,000.00	
湖南现代投资置业发展有限公司	12,000,000.00					12,000,000.00	
湖南广欣物业发展有限公司	10,000,000.00					10,000,000.00	
湖南广荣房地产开发有限公司	34,418,100.00					34,418,100.00	
合计	182,118,100.00					182,118,100.00	

(2) 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	120,857,924.98	45,590,460.65	55,731,272.11	27,232,267.66
合计	120,857,924.98	45,590,460.65	55,731,272.11	27,232,267.66

收入相关信息：

单位：元

合同分类	分部 1	分部 2	主营业务	合计
商品类型			120,857,924.98	120,857,924.98
其中：				
高速公路建设运营			105,212,291.26	105,212,291.26
酒店投资经营			15,645,633.72	15,645,633.72
其中：				
湖南地区			120,857,924.98	120,857,924.98
商品（在某一时点转让）			109,010,794.56	109,010,794.56
服务（在某一时段内提供）			11,847,130.42	11,847,130.42

与履约义务相关的信息：

 适用 不适用

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：

 适用 不适用

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 3,487,871.28 元，其中，3,487,871.28 元预计将于 2021 年度确认收入。

其他说明：

 适用 不适用

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
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

6、其他

 适用 不适用

十六、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	916,333.47	
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）	452,823.19	
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	3,100,000.00	转回单项计提的其他应收款坏账准备
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	286,205.41	
减：所得税影响额	59,213.82	
合计	4,696,148.25	--

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

 适用 不适用

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	1.67%	0.06	0.06
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.41%	0.05	0.05

3、境内外会计准则下会计数据差异

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

 适用 不适用

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

 适用 不适用

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

 适用 不适用

4、其他

 适用 不适用

董事长： 刘林平
湖南投资集团股份有限公司
二〇二一年八月二十六日