



湖南投资集团股份有限公司

2017 年度财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准的无保留意见
审计报告签署日期	2018 年 04 月 19 日
审计机构名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	天健审（2018）2-237 号
注册会计师姓名	李新葵、张红

审计报告正文

审 计 报 告

天健审（2018）2-237 号

湖南投资集团股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了湖南投资集团股份有限公司（以下简称湖南投资公司）财务报表，包括2017年12月31日的合并及母公司资产负债表，2017年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了湖南投资公司2017年12月31日的合并及母公司财务状况以及2017年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

三、关键审计事项

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

（一）投资性房地产的账面价值

1. 事项描述

参见财务报表附注三(十四)及附注五(一)8所述，湖南投资公司合并财务报表中投资性房

地产的账面价值为42,646.30万元。湖南投资公司管理层（以下简称管理层）确认资产的账面价值时作出了重大判断。账面价值计算中采用的关键假设包括：确定哪些开支符合资本化的条件；资产开始计提折旧的时点；估计相应资产的经济可使用年限及残值。出于投资性房地产的账面价值金额较大，且管理层需要作出重大判断，我们将投资性房地产的账面价值确定为关键审计事项

2. 审计中的应对

（1）评估管理层对投资性房地产确认的相关关键内部控制（包括估计经济可使用年限及残值等）的设计和运行有效性；

（2）在抽样的基础上，通过将资本化开支与相关支持性文件（包括采购协议和订单等）进行核对，检查本年度发生的资本化开支，评价资本化开支是否符合资本化的相关条件；

（3）抽样的基础上，通过检查项目进度报告，并基于我们对房地产行业商业地产实务做法的了解，评价管理层对投资性房地产折旧计提时点、经济可使用年限及残值的估计。

（4）通过查询周边地区同类商业地产期末的售价等，并与公司投资性房地产的账面价值对比，估计其可收回金额，考虑是否有减值迹象。

（二）房地产开发收入确认

1. 事项描述

参见财务报表附注三(二十三)及附注十二所述，湖南投资公司收入主要包括房地产收入、路桥收费收入、酒店服务收入等。2017年度房地产收入75,168.98万元，占营业收入的77.42%，是湖南投资公司营业收入的主要组成部分，且金额重大，恰当确认和计量直接关系到年度财务报表的准确性、公允性，因此我们确定该事项为关键审计事项。

2. 审计中的应对

（1）了解和测试与销售相关内部控制的设计和执行情况；

（2）执行分析性复核程序：取得同类商业地产的同期销售单价，分析销售收入的合理性；比较同行业的毛利率水平，分析公司毛利率的合理性；

（3）执行细节测试，检查客户确认的交房记录、销售回款单证、销售合同等支持性证据，对本期收入金额及期末应收账款进行函证。

四、其他信息

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

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

湖南投资公司治理层（以下简称治理层）负责监督湖南投资公司的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对湖南投资公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表

使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致湖南投资公司不能持续经营。

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

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

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

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

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

天健会计师事务所（特殊普通合伙）

中国·杭州

中国注册会计师：李新葵

（项目合伙人）

中国注册会计师：张红

二〇一八年四月十九日

注1. 审计报告正文中提及附注三（十四）详见本报告“第十一节财务报告”“五、重要会计政策及会计估计”“15、投资性房地产”。

注2. 审计报告正文中提及附注五（一）8详见本报告“第十一节财务报告”“七、合并财务报表项目注释”“18、投资性房地产”。

注3. 审计报告正文中提及附注三（二十三）8详见本报告“第十一节财务报告”“五、重要会计政策及会计估计”“28、收入”。

注4. 审计报告正文中提及附注十二详见本报告“第十一节财务报告”“十六、其他重要事项”。

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

1、合并资产负债表

编制单位：湖南投资集团股份有限公司

2017 年 12 月 31 日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	516,192,900.92	550,938,870.23
结算备付金		
拆出资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	31,009,621.14	22,865,157.66
预付款项	2,026,143.17	4,546,234.10
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息		
应收股利		
其他应收款	65,102,221.71	55,010,603.89
买入返售金融资产		
存货	320,127,428.62	983,439,241.76
持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	8,705,327.51	65,671,728.64
流动资产合计	943,163,643.07	1,682,471,836.28
非流动资产：		
发放贷款及垫款		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	18,199,849.18	22,386,506.44
投资性房地产	426,462,971.09	26,746,163.06
固定资产	308,585,630.79	296,828,726.88
在建工程		13,805,400.28
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	273,337,909.54	293,219,074.16
开发支出		
商誉		0.00
长期待摊费用	110,996,145.19	39,088,836.14
递延所得税资产	587,909.45	432,100.16
其他非流动资产		
非流动资产合计	1,138,170,415.24	692,506,807.12
资产总计	2,081,334,058.31	2,374,978,643.40
流动负债：		
短期借款	1,000,000.00	1,000,000.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		

应付账款	258,918,762.96	32,651,500.76
预收款项	4,178,997.41	644,571,621.22
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	15,256,347.92	4,571,388.38
应交税费	9,401,174.09	23,133,553.88
应付利息		
应付股利	20,537,192.46	20,531,748.09
其他应付款	135,836,893.59	100,029,560.73
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	445,129,368.43	826,489,373.06
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债	514,824.37	514,824.37
递延收益	1,488,800.00	1,726,400.00
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	2,003,624.37	2,241,224.37
负债合计	447,132,992.80	828,730,597.43
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	112,754,525.18	111,650,837.74
一般风险准备		
未分配利润	556,163,727.07	451,828,168.20
归属于母公司所有者权益合计	1,646,402,137.13	1,540,962,890.82
少数股东权益	-12,201,071.62	5,285,155.15
所有者权益合计	1,634,201,065.51	1,546,248,045.97
负债和所有者权益总计	2,081,334,058.31	2,374,978,643.40

法定代表人：刘林平

主管会计工作负责人：吴立理

会计机构负责人：易建平

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	438,737,702.64	244,827,017.37
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		

应收票据		
应收账款	16,471,788.53	11,932,017.10
预付款项	1,021,673.96	346,619.49
应收利息		
应收股利	10,989,438.03	10,989,438.03
其他应收款	400,979,558.96	604,992,882.88
存货	77,119,422.51	68,223,573.87
持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	91,601.35	29,196.15
流动资产合计	945,411,185.98	941,340,744.89
非流动资产：		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	235,494,377.84	267,387,677.97
投资性房地产		
固定资产	168,320,632.57	180,031,272.71
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	273,337,909.54	291,615,885.26
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	106,276,886.01	32,009,947.59
递延所得税资产	399,466.95	432,100.16
其他非流动资产		
非流动资产合计	783,829,272.91	771,476,883.69
资产总计	1,729,240,458.89	1,712,817,628.58
流动负债：		
短期借款	1,000,000.00	1,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	829,947.94	889,646.68
预收款项	2,684,308.12	2,486,191.84
应付职工薪酬	12,863,241.77	4,304,401.09
应交税费	3,270,181.44	21,890,743.78
应付利息		
应付股利	21,912.38	16,468.00
其他应付款	131,301,034.50	90,798,828.27
持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	151,970,626.15	121,386,279.66
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债	514,824.37	514,824.37
递延收益	1,488,800.00	1,726,400.00

递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	2,003,624.37	2,241,224.37
负债合计	153,974,250.52	123,627,504.03
所有者权益：		
股本	499,215,811.00	499,215,811.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	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	112,754,525.18	111,650,837.74
未分配利润	483,898,101.53	498,925,705.15
所有者权益合计	1,575,266,208.37	1,589,190,124.55
负债和所有者权益总计	1,729,240,458.89	1,712,817,628.58

3、合并利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	970,869,367.96	211,481,304.97
其中：营业收入	970,869,367.96	211,481,304.97
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	803,903,318.80	192,420,089.23
其中：营业成本	640,463,311.12	87,002,854.49
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	63,584,702.70	5,548,232.09
销售费用	17,092,889.43	16,611,945.76
管理费用	86,255,888.09	76,471,246.30
财务费用	-7,540,309.01	-3,846,809.72
资产减值损失	4,046,836.47	10,632,620.31
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
投资收益（损失以“-”号填列）	-3,588,533.31	-2,777,644.94
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-2,175,920.46	-1,204,454.51
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	30,323.44	250,279.03
其他收益		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	163,407,839.29	16,533,849.83
加：营业外收入	703,430.63	63,495,631.41
减：营业外支出	550,791.53	1,061,230.63
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	163,560,478.39	78,968,250.61
减：所得税费用	41,483,578.32	28,955,023.67
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	122,076,900.07	50,013,226.94
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	122,076,900.07	50,013,226.94
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
归属于母公司所有者的净利润	130,400,036.86	58,683,018.05
少数股东损益	-8,323,136.79	-8,669,791.11

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)以后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净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.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	122,076,900.07	50,013,226.94
归属于母公司所有者的综合收益总额	130,400,036.86	58,683,018.05
归属于少数股东的综合收益总额	-8,323,136.79	-8,669,791.11
八、每股收益：		
(一)基本每股收益	0.26	0.12
(二)稀释每股收益	0.26	0.12

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0.00 元，上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。

法定代表人：刘林平

主管会计工作负责人：吴立理

会计机构负责人：易建平

4、母公司利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	193,049,462.29	166,202,065.28
减：营业成本	75,035,864.21	57,946,268.54
税金及附加	3,046,617.88	3,487,127.18
销售费用	13,284,435.53	13,061,256.88
管理费用	56,106,217.51	48,243,994.65
财务费用	-3,772,824.76	648,035.35
资产减值损失	3,251,799.71	2,812,842.21
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
投资收益（损失以“-”号填列）	-29,423,468.38	2,477,072.60
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-2,175,920.46	
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-45,743.20	250,279.03
其他收益		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	16,628,140.63	42,729,892.10
加：营业外收入	479,804.35	62,075,729.80
减：营业外支出	530,400.00	941,171.29
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	16,577,544.98	103,864,450.61
减：所得税费用	5,540,670.61	26,918,484.19
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	11,036,874.37	76,945,966.42
(一)持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	11,036,874.37	76,945,966.42
(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)以后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净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		

3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
六、综合收益总额	11,036,874.37	76,945,966.42
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	本期发生额	上期发生额
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	335,351,358.92	554,725,897.41
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
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		
收到的税费返还		880,000.00
收到其他与经营活动有关的现金	247,305,588.40	451,337,726.70
经营活动现金流入小计	582,656,947.32	1,006,943,624.11
购买商品、接受劳务支付的现金	131,055,237.57	406,455,437.82
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		
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	71,240,722.45	64,700,600.78
支付的各项税费	73,606,240.53	51,459,816.94
支付其他与经营活动有关的现金	41,773,164.22	250,670,055.83
经营活动现金流出小计	317,675,364.77	773,285,911.37
经营活动产生的现金流量净额	264,981,582.55	233,657,712.74
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		3,102,207.95
取得投资收益收到的现金		2,311,569.05
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	126,330.40	382,345.46
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	6,139,566.74	
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	6,265,897.14	5,796,122.46
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	71,026,794.10	61,869,570.87
投资支付的现金		4,675,398.38
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	71,026,794.10	66,544,969.25
投资活动产生的现金流量净额	-64,760,896.96	-60,748,846.79
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		

取得借款收到的现金	1,000,000.00	5,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	1,000,000.00	5,000,000.00
偿还债务支付的现金	1,000,000.00	94,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	24,999,329.49	1,547,885.44
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	25,999,329.49	95,547,885.44
筹资活动产生的现金流量净额	-24,999,329.49	-90,547,885.44
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-339.39	329.23
五、现金及现金等价物净增加额	175,221,016.71	82,361,309.74
加：期初现金及现金等价物余额	330,097,330.52	247,736,020.78
六、期末现金及现金等价物余额	505,318,347.23	330,097,330.52

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
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	195,589,397.00	170,746,520.91
收到的税费返还		880,000.00
收到其他与经营活动有关的现金	32,237,701.33	160,093,538.18
经营活动现金流入小计	227,827,098.33	331,720,059.09
购买商品、接受劳务支付的现金	33,568,128.41	21,093,376.81
支付给职工以及为职工支付的现金	55,235,337.14	47,903,164.81
支付的各项税费	34,627,596.90	24,574,273.00
支付其他与经营活动有关的现金	15,526,848.16	23,642,763.33
经营活动现金流出小计	138,957,910.61	117,213,577.95
经营活动产生的现金流量净额	88,869,187.72	214,506,481.14
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	6,200,000.00	22,356,925.49
取得投资收益收到的现金		2,311,569.05
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	15,005.61	401,174.17
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	201,617,658.58	
投资活动现金流入小计	207,832,664.19	25,069,668.71
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	69,484,632.26	53,065,729.42
投资支付的现金	10,000,000.00	4,675,398.38
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	79,484,632.26	57,741,127.80
投资活动产生的现金流量净额	128,348,031.93	-32,671,459.09
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	1,000,000.00	5,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	1,692,795.10	
筹资活动现金流入小计	2,692,795.10	5,000,000.00
偿还债务支付的现金	1,000,000.00	90,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	24,999,329.48	1,547,885.44
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	25,999,329.48	91,547,885.44
筹资活动产生的现金流量净额	-23,306,534.38	-86,547,885.44
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	193,910,685.27	95,287,136.61
加：期初现金及现金等价物余额	244,827,017.37	149,539,880.76
六、期末现金及现金等价物余额	438,737,702.64	244,827,017.37

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期												
	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
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	499,215,811.00				478,268,073.88				111,650,837.74		451,828,168.20	5,285,155.15	1,546,248,045.97
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				111,650,837.74		451,828,168.20	5,285,155.15	1,546,248,045.97
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)								1,103,687.44			104,335,558.87	-17,486,226.77	87,953,019.54
(一) 综合收益总额											130,400,036.86	-8,323,136.79	122,076,900.07
(二) 所有者投入和减少资本												-9,163,089.98	-9,163,089.98
1. 股东投入的普通股													
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												-9,163,089.98	-9,163,089.98
(三) 利润分配								1,103,687.44			-26,064,477.99		-24,960,790.55
1. 提取盈余公积								1,103,687.44			-1,103,687.44		
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者(或股东)的分配											-24,960,790.55		-24,960,790.55
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. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期期末余额	499,215,811.00				478,268,073.88				112,754,525.18		556,163,727.07	-12,201,071.62	1,634,201,065.51

上期金额

单位：元

项目	上期												
	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
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	499,215,811.00				478,268,073.88				103,956,241.10		400,839,746.79	13,954,946.26	1,496,234,819.03
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				103,956,241.10		400,839,746.79	13,954,946.26	1,496,234,819.03
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)									7,694,596.64		50,988,421.41	-8,669,791.11	50,013,226.94
(一) 综合收益总额											58,683,018.05	-8,669,791.11	50,013,226.94
(二) 所有者投入和减少资本													
1. 股东投入的普通股													
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									7,694,596.64		-7,694,596.64		
1. 提取盈余公积									7,694,596.64		-7,694,596.64		
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. 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				111,650,837.74		451,828,168.20	5,285,155.15	1,546,248,045.97

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期										
	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	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				111,650,837.74	498,925,705.15	1,589,190,124.55
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				111,650,837.74	498,925,705.15	1,589,190,124.55
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）									1,103,687.44	-15,027,603.62	-13,923,916.18
（一）综合收益总额										11,036,874.37	11,036,874.37
（二）所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
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									1,103,687.44	-26,064,477.99	-24,960,790.55
1. 提取盈余公积									1,103,687.44	-1,103,687.44	
2. 对所有者（或股东）的分配										-24,960,790.55	-24,960,790.55
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	499,215,811.00				479,397,770.66				112,754,525.18	483,898,101.53	1,575,266,208.37

上期金额

单位：元

项目	上期										
	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	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				103,956,241.10	429,674,335.37	1,512,244,158.13
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				103,956,241.10	429,674,335.37	1,512,244,158.13
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)									7,694,596.64	69,251,369.78	76,945,966.42
(一) 综合收益总额										76,945,966.42	76,945,966.42
(二) 所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
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									7,694,596.64	-7,694,596.64	
1. 提取盈余公积									7,694,596.64	-7,694,596.64	
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. 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				111,650,837.74	498,925,705.15	1,589,190,124.55

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2017年12月31日公司注册资本为499,215,811.00元，股份总数499,215,811.00股(每股面值1元)。其中，有限售条件的流通股份：A股14,765股；无限售条件的流通股份A股499,201,046股。公司总部位于湖南省长沙市，现持有统一社会信用代码为91430000183783561L的营业执照。公司股票已于1993年12月20日在深圳证券交易所挂牌交易。

本公司属公共设施服务业。经营范围：投资建设并收费经营公路、桥梁及其它城市基础设施；投资开发经营房地产业；投资经营酒店业、娱乐业（限由分支机构凭许可证经营）；加工、销售人造金刚石制品，生产、销售机械、电子设备、销售五金、交电、百货、建筑装饰材料（不含硅酮胶）。主要产品或提供的劳务：路桥收费、房地产开发、酒店经营。

本财务报表业经公司2018年4月19日第2次董事会会议批准对外报出。

本公司将长沙湘江伍家岭桥有限公司、湖南君逸山水大酒店有限公司和湖南现代置业发展有限公司等9家子公司纳入本期合并财务报表范围，详见本财务报表附注合并范围变更和在其他主体中的权益之说明。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

2、持续经营

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

五、重要会计政策及会计估计

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

具体会计政策和会计估计提示：

重要提示：本公司根据实际生产经营特点针对应收款项坏账准备计提、固定资产折旧、无形资产摊销、收入确认等交易或事项制定了具体会计政策和会计估计。

1、遵循企业会计准则的声明

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

2、会计期间

会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

3、营业周期

公司经营业务的营业周期较短，以12个月作为资产和负债的流动性划分标准。

4、记账本位币

采用人民币为记账本位币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 同一控制下企业合并的会计处理方法

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

(2) 非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

6、合并财务报表的编制方法

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

7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

(1) 合营安排分为共同经营和合营企业。

(2) 当公司为共同经营的合营方时，确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

- ① 确认单独所持有的资产，以及按持有份额确认共同持有的资产；
- ② 确认单独所承担的负债，以及按持有份额确认共同承担的负债；
- ③ 确认出售公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- ④ 按公司持有份额确认共同经营因出售资产所产生的收入；
- ⑤ 确认单独所发生的费用，以及按公司持有份额确认共同经营发生的费用。

8、现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指企业持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

9、外币业务和外币报表折算

外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率折算为人民币金额。资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，因汇率不同而产生的汇兑差额，除与购建符合资本化条件资产有关的外币专门借款本金及利息的汇兑差额外，计入当期损益；以历史成本计量的外币非货币性项目仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其人民币金额；以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，差额计入当期损益或其他综合收益。

10、金融工具

(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四类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（包括交易性金融资产和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产）、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下两类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债（包括交易性金融负债和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债）、其他金融负债。

(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

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。

公司按照公允价值对金融资产进行后续计量，且不扣除将来处置该金融资产时可能发生的交易费用，但下列情况除外：①持有至到期投资以及贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本计量；②在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

公司采用实际利率法，按摊余成本对金融负债进行后续计量，但下列情况除外：①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值计量，且不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费用；②与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本计量；③不属于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财务担保合同，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将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《企业会计准则第13号——或有事项》确定的金额；B. 初始确认金额扣除按照《企业会计准则第14号——收入》的原则确定的累积摊销额后的余额。

金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照如下方法处理：

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，计入公允价值变动收益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利，确认为投资收益；处置时，将实际收到的金额与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动收益。

②可供出售金融资产的公允价值变动计入其他综合收益；持有期间按实际利率法计算的利息，计入投资收益；可供出售权益工具投资的现金股利，于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益；处置时，将实际收到的金额与账面价值扣除原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之后的差额确认为投资收益。

当收取某项金融资产现金流量的合同权利已终止或该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬已转移时，终止确认该金融资产；当金融负债的现时义务全部或部分解除时，相应终止确认该金融负债或其一部分。

(3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给了转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产，并将收到的对价确认为一项金融负债。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放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产；②未放弃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所转移金融资产的账面价值；②因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额之和。金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：A. 终止确认部分的账面价值；B. 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

（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）金融资产的减值测试和减值准备计提方法

①资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，如有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。

②对于持有至到期投资、贷款和应收款，先将单项金额重大的金融资产区分开来，单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，可以单独进行减值测试，或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试；单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。测试结果表明其发生了减值的，根据其账面价值高于预计未来现金流量现值的差额确认减值损失。

③可供出售金融资产

A. 表明可供出售债务工具投资发生减值的客观证据包括：

- a. 债务人发生严重财务困难；
- b. 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期；
- c. 公司出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- d. 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；

- e. 因债务人发生重大财务困难，该债务工具无法在活跃市场继续交易；
f. 其他表明可供出售债务工具已经发生减值的情况。

B. 表明可供出售权益工具投资发生减值的客观证据包括权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌，以及被投资单位经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化使公司可能无法收回投资成本。

本公司于资产负债表日对各项可供出售权益工具投资单独进行检查。对于以公允价值计量的权益工具投资，若其于资产负债表日的公允价值低于其成本超过50%（含50%）或低于其成本持续时间超过12个月（含12个月）的，则表明其发生减值；若其于资产负债表日的公允价值低于其成本超过20%（含20%）但尚未达到50%的，或低于其成本持续时间超过6个月（含6个月）但未超过12个月的，本公司会综合考虑其他相关因素，诸如价格波动率等，判断该权益工具投资是否发生减值。对于以成本计量的权益工具投资，公司综合考虑被投资单位经营所处的技术、市场、经济或法律环境等是否发生重大不利变化，判断该权益工具是否发生减值。

以公允价值计量的可供出售金融资产发生减值时，原直接计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值回升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回并计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，期后公允价值回升直接计入其他综合收益。

以成本计量的可供出售权益工具发生减值时，将该权益工具投资的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益，发生的减值损失一经确认，不予转回。

11、应收款项

（1）单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	金额 100 万元以上（含）的款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

（2）按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

组合名称	坏账准备计提方法
组合 1	账龄分析法
组合 2	其他方法
组合 3	其他方法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

√ 适用 □ 不适用

账龄	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
1 年以内（含 1 年）	5.00%	5.00%
1—2 年	10.00%	10.00%
2—3 年	30.00%	30.00%
3—4 年	50.00%	50.00%

4-5 年	80.00%	80.00%
5 年以上	100.00%	100.00%

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的： 适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的： 适用 不适用

组合名称	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
组合 2：应收路桥通行费	0.00%	0.00%
组合 3：合并报表范围内的应收款项	0.00%	0.00%

(3) 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	对单项金额不重大但个别信用风险特征明显不同，已有客观证据表明其发生了减值的应收款项，按账龄分析法计提的坏账准备不能反映实际情况，本公司单独进行减值测试。
坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，并据此计提相应的坏账准备。

12、存货

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

(1) 存货的分类

酒店业：存货包括原材料、物料用品、低值易耗品。

房地产业：存货包括在开发经营过程中为出售或耗用而持有的开发用土地、开发产品、库存材料和低值易耗品等，以及在开发过程中的开发成本。

制造业：存货包括在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。

(2) 发出存货的计价方法

酒店业及制造业：发出存货采用月末一次加权平均法。

房地产行业：项目开发时，开发用土地按开发产品占地面积计算分摊计入项目的开发成本。开发产品按实际成本入账，发出开发产品按可售建筑面积平均法核算。公共配套设施按实际成本入账。如果公共配套设施早于有关开发产品完工的，在公共配套设施完工决算后，按有关开发项目的建筑面积分配计入有关开发项目的开发成本；如果公共配套设施晚于有关开发产品完工的，则先由有关开发产品预提公共配套设施费，待公共配套设施完工决算后再按实际发生数与预提数之间的差额调整有关开发产品成本。

(3) 存货可变现净值的确定依据

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

并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

(4) 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

①低值易耗品

按照一次转销法。

②包装物

按照一次转销法进行摊销。

13、持有待售资产

适用 不适用

14、长期股权投资

(1) 共同控制、重要影响的判断

按照相关约定对某项安排存在共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策，认定为共同控制。对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定，认定为重大影响。

(2) 投资成本的确定

①同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

公司通过多次交易分步实现同一控制下企业合并形成的长期股权投资，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日，根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额确定初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

②非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。

公司通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并形成的长期股权投资，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

A.在个别财务报表中，按照原持有的股权投资的账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

B.在合并财务报表中，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当

期收益。但由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

③除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；以债务重组方式取得的，按《企业会计准则第12号——债务重组》确定其初始投资成本；以非货币性资产交换取得的，按《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》确定其初始投资成本。

（3）后续计量及损益确认方法

对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。

（4）通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的处理方法

①个别财务报表

对处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额，计入当期损益。对于剩余股权，对被投资单位仍具有重大影响或者与其他方一起实施共同控制的，转为权益法核算；不能再对被投资单位实施控制、共同控制或重大影响的，确认为金融资产，按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》的相关规定进行核算。

②合并财务报表

A. 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且不属于“一揽子交易”的

在丧失控制权之前，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价），资本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

丧失对原子公司控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

B. 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且属于“一揽子交易”的

将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理。但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

15、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。

16、固定资产

(1) 确认条件

1. 固定资产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 至 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
其他	年限平均法	6-10	4	9.60 至 16.00

(3) 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

17、在建工程

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

(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。

18、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。

19、生物资产 适用 不适用

20、油气资产 适用 不适用

21、无形资产

(1) 计价方法、使用寿命、减值测试

①无形资产包括土地使用权、专利权及非专利技术等，按成本进行初始计量。

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

项 目	摊销年限(年)
土地使用权	君逸康年大酒店土地使用权摊销年限为33.84年。
专利权	10年, 20年
路桥收费经营权	国道绕城西南段公路收费权按照30.25年平均摊销；浏阳河大桥收费权按照25年平均摊销。

(2) 内部研究开发支出会计政策

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

22、长期资产减值

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

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

23、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。

24、职工薪酬

(1) 短期薪酬的会计处理方法

在职工为公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(2) 离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

①在职工为公司提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

②对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

A. 根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等作出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的所属期间。同时，对设定受益计划所产生的义务予以折现，以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本；

B. 设定受益计划存在资产的，将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产；

C. 期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额以及重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动等三部分，其中服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本，重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益确认的金额。

(3) 辞退福利的会计处理方法

向职工提供的辞退福利，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：(1) 公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；(2) 公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

(4) 其他长期职工福利的会计处理方法

向职工提供的其他长期福利，符合设定提存计划条件的，按照设定提存计划的有关规定进行会计处理；除此之外的其他长期福利，按照设定受益计划的有关规定进行会计处理，为简化相关会计处理，将其产生的职工薪酬成本确认为服务成本、其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额以及重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动等组成项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

25、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。

26、股份支付 适用 不适用

27、优先股、永续债等其他金融工具 适用 不适用

28、收入

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求 是 否

房地产业

(1) 收入确认原则

①销售商品

销售商品收入在同时满足下列条件时予以确认：A. 将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；B. 公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制；C. 收入的金额能够可靠地计量；D. 相关的经济利益很可能流入；E. 相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

②提供劳务

提供劳务交易的结果在资产负债表日能够可靠估计的（同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量），采用完工百分比法确认提供劳务的收入，并按已经发生的成本占估计总成本的比例确定提供劳务交易的完工进度。提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认劳务收入。

③让渡资产使用权

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入金额能够可靠计量时，确认让渡资产使用权的收入。利息收入按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入按有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

④房地产销售收入

在开发产品已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，在同时满足开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权和对已售出的开发产品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

(2) 收入确认的具体方法

公司主要收入为路桥收费收入及酒店经营收入。路桥收费收入根据可收到的过路过桥费确认收入。酒店收入在取得收取服务费的权利，相关成本能够可靠计量，相关经济利益很可能流入时确认收入。

29、政府补助

(1) 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政府补助。与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关补助确认为递延收益的，在相

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

(2) 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。

(3) 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。

30、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。

31、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。

32、其他重要的会计政策和会计估计

适用 不适用

33、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
财政部于 2017 年 4 月 28 日颁布了《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》(财会〔2017〕13 号)，自 2017 年 5 月 28 日起实施，施行日存在的持有待售的非流动资产、处置组和终止经营，应当采用未来适用法处理。	经公司 2018 年度第 2 次董事会会议审议通过	《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》的实施采用未来适用法处理，且本公司 2017 年度仅涉及损益科目间的调整，不影响当期损益，也不涉及以前年度的追溯调整。
财政部于 2017 年 5 月 10 日修订了《企业会计准则第 16 号——政府补助》(财会〔2017〕15 号)，自 2017 年 6 月 12 日起实施，对 2017 年 1 月 1 日存在的政府补助应采用未来适用法处理，对 2017 年 1 月 1 日至本准则施行日之间新增的政府补助也应依据本准则进行调整。	经公司 2018 年度第 2 次董事会会议审议通过	《企业会计准则第 16 号——政府补助》的执行仅涉及损益科目间的调整，不影响当期损益，也不涉及以前年度的追溯调整。
财政部于 2017 年 12 月 25 日颁布了《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2017〕30 号)，要求执行企业会计准则的企业应按照企业会计准则和该通知要求编制 2017 年度及以后期间的财务报表。	经公司 2018 年度第 2 次董事会会议审议通过	公司编制 2017 年度报表执行《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2017〕30 号)，将原列报于“营业外收入”和“营业外支出”的非流动资产处置利得和损失及非货币性资产交换利得和损失变更为列报于“资产处置收益”。此项会计政策变更采用追溯调整法，调减 2016 年度营业外收入 301,966.60 元、营业外支出 51,687.57 元，调增资产处置收益 250,279.03 元。

(2) 重要会计估计变更

适用 不适用

34、其他

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。

六、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物或提供应税劳务	17%、6%、5%、3%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%
企业所得税	应纳税所得额	25%、10%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 30% 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%
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额	按超率累进税率 30%-60%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率
长沙君逸物业管理有限公司	10%
除上述以外的其他纳税主体	25%

2、税收优惠

适用 不适用

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	348,341.04	502,433.09
银行存款	515,800,390.43	550,400,266.81
其他货币资金	44,169.45	36,170.33
合 计	516,192,900.92	550,938,870.23

其他说明：无

2、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 适用 不适用

3、衍生金融资产 适用 不适用

4、应收票据

(1) 应收票据分类列示 适用 不适用

(2) 期末公司已质押的应收票据 适用 不适用

(3) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据 适用 不适用

(4) 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据 适用 不适用

5、应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	32,332,875.39	100.00%	1,323,254.25	4.09%	31,009,621.14	23,524,423.53	100.00%	659,265.87	2.80%	22,865,157.66
合计	32,332,875.39	100.00%	1,323,254.25	4.09%	31,009,621.14	23,524,423.53	100.00%	659,265.87	2.80%	22,865,157.66

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

单位：元

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
1 年以内小计	17,482,173.30	874,108.67	5.00%
1 至 2 年	1,082.00	108.20	10.00%
5 年以上	449,037.38	449,037.38	100.00%
合计	17,932,292.68	1,323,254.25	7.38%

确定该组合依据的说明：无

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款： 适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

期末未计提坏账准备的应收路桥费明细情况

应收账款内容	期末余额
湖南省高速公路管理局	14,400,582.71
小 计	14,400,582.71

该等款项全部为路桥收费款，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。

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 867,131.33 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

说明：因合并范围的减少影响-203,142.95 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的： 适用 不适用

(3) 本期实际核销的应收账款情况 适用 不适用

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	账面余额	占应收账款余额的比例(%)	坏账准备
交通银行湖南省分行	15,075,400.00	46.63	753,770.00
湖南省高速公路管理局	14,400,582.71	44.54	
长沙市轨道交通三号线建设发展有限公司	2,072,919.00	6.41	103,645.95
湖南华天装饰有限公司	97,000.00	0.30	4,850.00
湖南教育报刊社	32,402.00	0.10	1,620.10
小 计	31,678,303.71	97.98	863,886.05

(5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款 适用 不适用

(6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额 适用 不适用

6、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账 龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	1,655,291.87	81.70%	3,513,956.10	77.29%
1 至 2 年	370,851.30	18.30%	1,032,278.00	22.71%
合 计	2,026,143.17	--	4,546,234.10	--

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：无

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	账面余额	占预付款项余额的比例(%)
湖南省电力公司长沙供电分公司	1,665,786.17	82.21
长沙供水有限公司	180,000.00	8.88
湖南晶田装饰设计工程有限公司	78,400.00	3.87
湖南有线长沙网络有限公司	78,207.00	3.86
长沙市路灯管理所	20,000.00	0.99
小 计	2,022,393.17	99.81

其他说明：无

7、应收利息

(1) 应收利息分类 适用 不适用(2) 重要逾期利息 适用 不适用

8、应收股利

(1) 应收股利 适用 不适用(2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利 适用 不适用

9、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

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	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	18,900,000.00	25.04%	945,000.00	5.00%	17,955,000.00					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	56,578,982.81	74.96%	9,431,761.10	16.67%	47,147,221.71	62,501,279.94	100.00%	7,490,676.05	11.98%	55,010,603.89
合计	75,478,982.81	100.00%	10,376,761.10	13.75%	65,102,221.71	62,501,279.94	100.00%	7,490,676.05	11.98%	55,010,603.89

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款： 适用 不适用

单位：元

其他应收款（按单位）	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
广西桂林正瀚辐照中心有限责任公司	18,900,000.00	945,000.00	5.00%	预计可收回金额
合计	18,900,000.00	945,000.00	--	--

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款： 适用 不适用

单位：元

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
1 年以内小计	3,307,259.68	165,362.99	5.00%
1 至 2 年	48,876,051.14	4,887,605.12	10.00%
2 至 3 年	24,070.00	7,221.00	30.00%
3 年以上			
3 至 4 年			
4 至 5 年	150.00	120.00	80.00%
5 年以上	4,371,451.99	4,371,451.99	100.00%
合计	56,578,982.81	9,431,761.10	16.67%

确定该组合依据的说明：无

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款： 适用 不适用组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款： 适用 不适用

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 3,179,705.14 元；本期收回或转回坏账准备金额元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

因合并范围的减少影响-293,620.09元。

(3) 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用(4)

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	535,450.00	554,858.49
备用金	434,564.59	142,006.14
应收暂付款	23,156,745.26	4,171,351.99
项目转让款	48,546,305.75	55,746,305.75
其他往来	2,805,917.21	1,886,757.57
合计	75,478,982.81	62,501,279.94

(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
单位名称	款项性质		账龄		
长沙市财政局	项目转让款	48,546,305.75	1-2 年	64.32%	4,854,630.58
广西桂林正瀚辐照中心有限责任公司	应收暂付款	18,900,000.00	5 年以上	25.04%	945,000.00
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	5.53%	4,171,351.99
长沙湘江五一路桥有限公司	其他往来	2,321,270.28	1 年以内	3.08%	116,063.51
湖南省高速公路管理局	其他往来	382,366.00	其中账龄一年以内 175,160.00 元，1-2 年为 188,136.00 元，2-3 年为 19,070.00 元。	0.51%	33,292.60
合计	--	74,321,294.02	--	98.48%	10,120,338.68

(6) 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

(7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

适用 不适用

(8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

10、存货

公司是否需要遵守房地产行业的披露要求

是

(1) 存货分类

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

按性质分类：

单位：元

项 目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	308,827,582.52		308,827,582.52	972,276,115.92		972,276,115.92
开发产品	28,154,001.02	18,680,131.08	9,473,869.94	28,154,001.02	18,680,131.08	9,473,869.94
原材料	909,748.69		909,748.69	880,587.82	60,622.00	819,965.82
周转材料	916,227.47		916,227.47	869,290.08		869,290.08
合 计	338,807,559.70	18,680,131.08	320,127,428.62	1,002,179,994.84	18,740,753.08	983,439,241.76

按下列格式披露“开发成本”主要项目及其利息资本化情况：

单位：元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初余额	本期转入开发产品	本期其他减少金额	本期（开发成本）增加	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	资金来源
湖南投资大厦（原泰贞国际项目）	2013年10月28日	2017年03月02日		699,769,495.83	989,193,709.22		289,424,213.39	0.00			其他
金霞路开发用土地	2018年12月31日			44,076,150.86			8,813,006.37	52,889,157.23			其他
机场路开发用土地	2017年01月01日			22,718,899.20			134,530.48	22,853,429.68			其他
浏阳财富新城项目（原浏阳土地开发）	2017年03月19日			205,711,570.03			27,373,425.58	233,084,995.61			其他
合 计	--	--		972,276,115.92	989,193,709.22		325,745,175.82	308,827,582.52			--

按下列格式项目披露“开发产品”主要项目信息：

单位：元

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额
江岸景苑一车库	2004年01月01日	28,154,001.02			28,154,001.02		
湖南投资大厦-写字楼	2017年03月02日		898,511,062.22	898,511,062.22	0.00		
湖南投资大厦-车位	2017年03月02日		90,682,647.00	90,682,647.00			
合 计	--	28,154,001.02	989,193,709.22	989,193,709.22	28,154,001.02		

按下列格式分项目披露“分期收款开发产品”、“出租开发产品”、“周转房”：

 适用 不适用

(2) 存货跌价准备

按下列格式披露存货跌价准备金计提情况:

按性质分类:

单位: 元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
开发产品	18,680,131.08					18,680,131.08	
原材料	60,622.00				60,622.00		
合计	18,740,753.08				60,622.00	18,680,131.08	--

按主要项目分类:

 适用 不适用

(3) 存货期末余额中利息资本化率的情况

 适用 不适用(4) 存货受限情况 适用 不适用(5) 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况 适用 不适用

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

否

11、持有待售的资产

 适用 不适用

12、一年内到期的非流动资产

 适用 不适用

13、其他流动资产

单位: 元

项目	期末余额	期初余额
预缴企业所得税	6,276,864.17	16,408,966.71
预缴营业税		32,035,665.39
预缴土地增值税		13,250,000.00
预缴城建税		2,242,459.66
预缴教育费附加		1,601,756.90
预缴增值税	2,328,463.34	132,879.98
待摊房租	100,000.00	
合计	8,705,327.51	65,671,728.64

其他说明: 无

14、可供出售金融资产

- (1) 可供出售金融资产情况 适用 不适用
- (2) 期末按公允价值计量的可供出售金融资产 适用 不适用
- (3) 期末按成本计量的可供出售金融资产 适用 不适用
- (4) 报告期内可供出售金融资产减值的变动情况 适用 不适用
- (5) 可供出售权益工具期末公允价值严重下跌或非暂时性下跌但未计提减值准备的相关说明 适用 不适用

15、持有至到期投资

- (1) 持有至到期投资情况 适用 不适用
- (2) 期末重要的持有至到期投资 适用 不适用
- (3) 本期重分类的持有至到期投资 适用 不适用

16、长期应收款

- (1) 长期应收款情况 适用 不适用
- (2) 因金融资产转移而终止确认的长期应收款 适用 不适用
- (3) 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额 适用 不适用

17、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
二、联营企业											
长沙湘江五一路桥有限公司	22,386,506.44		2,010,736.80	-2,175,920.46						18,199,849.18	
小计	22,386,506.44		2,010,736.80	-2,175,920.46						18,199,849.18	
合计	22,386,506.44		2,010,736.80	-2,175,920.46						18,199,849.18	

其他说明：无

18、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	31,564,975.65			31,564,975.65
2. 本期增加金额	402,029,633.02			402,029,633.02
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	402,029,633.02			402,029,633.02
(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	433,594,608.67		433,594,608.67
二、累计折旧和累计摊销			
1.期初余额	4,818,812.59		4,818,812.59
2.本期增加金额	2,312,824.99		2,312,824.99
(1) 计提或摊销	2,312,824.99		2,312,824.99
3.本期减少金额			
(1) 处置			
(2) 其他转出			
4.期末余额	7,131,637.58		7,131,637.58
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	426,462,971.09		426,462,971.09
2.期初账面价值	26,746,163.06		26,746,163.06

(2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产 适用 不适用

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

公司是否存在当期新增以公允价值计量的投资性房地产 是 否

(3) 未办妥产权证书的投资性房地产情况 适用 不适用

其他说明：

湖南投资集团股份有限公司2017年度第8次董事会会议（临时）于2017年9月19日以传签方式召开。会议审议通过《公司关于湖南投资大厦自持物业对外租赁及室内装修的议案》：为了获得稳定持久的利润来源，公司拟决定将湖南投资大厦除对交通银行湖南省分行出售部分外的物业全部自持统一对外租赁。

19、固定资产

(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	133,887,246.11	49,161,842.50	12,265,164.71	7,335,642.73	14,466,861.77	373,257,625.41	5,917,465.49	596,291,848.72
2.本期增加金额	47,702,842.46	127,419.49	251,213.70	349,251.71	32,000.00	19,666,823.61	952,242.48	69,081,793.45
(1) 购置		127,419.49	251,213.70	349,251.71	32,000.00		952,242.48	1,712,127.38
(2) 在建工程转入						19,666,823.61		19,666,823.61
(3) 企业合并增加								
(4) 开发产品转入	47,702,842.46							47,702,842.46
3.本期减少金额	31,137,345.95	13,622,532.96	572,786.96	846,142.70	147,249.80		131,322.00	46,457,380.37
(1) 处置或报废		171,120.66	254,192.96	99,353.00	147,249.80		8,650.00	680,566.42
(2) 企业合并减少	31,137,345.95	13,451,412.30	318,594.00	746,789.70			122,672.00	45,776,813.95
4.期末余额	150,452,742.62	35,666,729.03	11,943,591.45	6,838,751.74	14,351,611.97	392,924,449.02	6,738,385.97	618,916,261.80
二、累计折旧								
1.期初余额	53,956,428.32	28,320,950.34	10,651,801.55	4,461,530.66	9,912,121.92	187,066,585.61	5,093,703.44	299,463,121.84
2.本期增加金额	4,156,913.02	1,738,325.41	531,742.05	587,145.50	126,567.11	21,383,394.69	217,650.34	28,741,738.12
(1) 计提	4,156,913.02	1,738,325.41	531,742.05	587,145.50	126,567.11	21,383,394.69	217,650.34	28,741,738.12
3.本期减少金额	6,603,953.52	9,871,692.53	538,302.39	588,276.37	146,601.17		125,402.97	17,874,228.95
(1) 处置或报废		153,889.37	239,794.71	36,636.36	146,601.17		7,637.85	584,559.46
(2) 企业合并减少	6,603,953.52	9,717,803.16	298,507.68	551,640.01			117,765.12	17,289,669.49
4.期末余额	51,509,387.82	20,187,583.22	10,645,241.21	4,460,399.79	9,892,087.86	208,449,980.30	5,185,950.81	310,330,631.01
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	98,943,354.80	15,479,145.81	1,298,350.24	2,378,351.95	4,459,524.11	18,447,468.72	1,552,435.16	308,585,630.79
2.期初账面价值	79,930,817.79	20,840,892.16	1,613,363.16	2,874,112.07	4,554,739.85	186,191,039.80	823,762.05	296,828,726.88

(2) 暂时闲置的固定资产情况 适用 不适用(3) 通过融资租赁租入的固定资产情况 适用 不适用(4) 通过经营租赁租出的固定资产 适用 不适用(5) 未办妥产权证书的固定资产情况 适用 不适用

20、在建工程

(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
长沙湘江银盆岭大桥主桥及东西引桥加固工程				13,805,400.28		13,805,400.28
合计				13,805,400.28		13,805,400.28

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

单位：元

项目名称	预算数	期初余额	本期增加 金额	本期转入固 定资产金额	本期其 他减少 金额	期 末 余 额	工 程 累 计 占 预 算 比 例	工 程 进 度	利 息 资 本 化 累 计 金 额	其 中： 本 期 利 息 资 本 化 金 额	本 期 利 息 资 本 化 率	资 金 来 源
长沙湘江 银盆岭大桥 主桥及东西 引桥加固 工程	35,430,000.00	13,805,400.28	5,910,423.03	19,666,823.61	48,999.70		55.65%					其他
合 计	35,430,000.00	13,805,400.28	5,910,423.03	19,666,823.61	48,999.70		--	--				--

(3) 本期计提在建工程减值准备情况

 适用 不适用

21、工程物资

 适用 不适用

22、固定资产清理

 适用 不适用

23、生产性生物资产

(1) 采用成本计量模式的生产性生物资产

 适用 不适用

(2) 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

 适用 不适用

24、油气资产

 适用 不适用

25、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	25,244,759.49	10,000,000.00	2,580,000.00	510,000,000.00	547,824,759.49
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	2,026,000.00	10,000,000.00	2,580,000.00		14,606,000.00
(1) 本期合并减少	2,026,000.00	10,000,000.00	2,580,000.00		14,606,000.00
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	5,328,694.31	5,902,336.87	1,182,500.00	236,696,991.02	249,110,522.20
2.本期增加金额	725,197.92			17,552,777.80	18,277,975.72
(1) 计提	725,197.92			17,552,777.80	18,277,975.72
3.本期减少金额	422,811.10	5,902,336.87	1,182,500.00		7,507,647.97
本期合并减少	422,811.10	5,902,336.87	1,182,500.00		7,507,647.97
4.期末余额	5,631,081.13			254,249,768.82	259,880,849.95
三、减值准备					
1.期初余额		4,097,663.13	1,397,500.00		5,495,163.13
2.本期增加金额					
(1) 计提					
3.本期减少金额		4,097,663.13	1,397,500.00		5,495,163.13
(1) 本期合并减少		4,097,663.13	1,397,500.00		5,495,163.13
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值	17,587,678.36			255,750,231.18	273,337,909.54
2.期初账面价值	19,916,065.18			273,303,008.98	293,219,074.16

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0%。

(2) 未办妥产权证书的土地使用权情况

□ 适用 √ 不适用

26、开发支出

□ 适用 √ 不适用

27、商誉

(1) 商誉账面原值

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
湖南泰贞投资管理有限公司	417,835.61			417,835.61
合 计	417,835.61			417,835.61

(2) 商誉减值准备

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
湖南泰贞投资管理有限公司	417,835.61			417,835.61
合 计	417,835.61			417,835.61

说明商誉减值测试过程、参数及商誉减值损失的确认方法：

对商誉的减值测试，根据与商誉相关的资产组的未来可收回金额来确定是否存在减值迹象，将未来可收回金额的折现额作为预计未来可收回金额，经测试公司子公司湖南泰贞投资管理有限公司存在未来现金流量净额为负的迹象，故将相关的商誉全额计提减值。

其他说明：无

28、长期待摊费用

单位：元

项 目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
君逸山水酒店装修改造	7,078,888.55		2,359,629.37		4,719,259.18
君逸康年酒店客房改造	7,750,926.57		474,953.95		7,275,972.62
君逸康年大堂装修改造	1,664,124.56		580,323.34		1,083,801.22
绕南黑石铺大桥维修加固工程	9,342,661.82		2,490,389.37		6,852,272.45
绕南公路 ETC 项目工程	574,206.36		574,206.36		
绕南公路匝道工程	1,924,181.38		1,924,181.38		
绕南公路沥青路面工程	9,703,846.90	1,905,478.00	5,224,275.19		6,385,049.71
绕南增绿造绿工程	1,050,000.00		420,000.00		630,000.00
路面与桥梁专项维修		84,472,150.76	422,360.75		84,049,790.01
合 计	39,088,836.14	86,377,628.76	14,470,319.71		110,996,145.19

其他说明：无

29、递延所得税资产/递延所得税负债**(1) 未经抵销的递延所得税资产**

单位：元

项 目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	862,837.80	215,709.45	2,000.63	500.16
递延收益	1,488,800.00	372,200.00	1,726,400.00	431,600.00
合 计	2,351,637.80	587,909.45	1,728,400.63	432,100.16

(2) 未经抵销的递延所得税负债

□ 适用 √ 不适用

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：元

项 目	递延所得税资产和负债 期末互抵金额	抵销后递延所得税资产 或负债期末余额	递延所得税资产和负债 期初互抵金额	抵销后递延所得税资产 或负债期初余额
递延所得税资产		587,909.45		432,100.16

(4) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项 目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	29,935,144.24	27,306,529.98
可抵扣亏损	54,346,983.38	50,130,349.14
合 计	84,282,127.62	77,436,879.12

(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年 份	期末金额	期初金额	备注
2017 年		3,985,250.12	
2018 年	1,006,261.03	3,161,104.24	
2019 年	2,055,744.49	3,736,212.05	
2020 年	20,222,000.12	23,485,466.98	
2021 年	13,018,242.24	15,762,315.75	
2022 年	18,044,735.50		
合 计	54,346,983.38	50,130,349.14	--

其他说明：无

30、其他非流动资产

□ 适用 √ 不适用

31、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	1,000,000.00	1,000,000.00
合计	1,000,000.00	1,000,000.00

短期借款分类的说明：无

(2) 已逾期未偿还的短期借款情况

□ 适用 √ 不适用

32、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

□ 适用 √ 不适用

33、衍生金融负债

□ 适用 √ 不适用

34、应付票据

□ 适用 √ 不适用

35、应付账款

(1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
工程维修款	255,670,272.09	9,349,813.76
通行管理费	1,429,852.02	1,429,852.02
材料采购款	1,548,121.43	21,572,198.17
其他	270,517.42	299,636.81
合计	258,918,762.96	32,651,500.76

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

□ 适用 √ 不适用

36、预收款项

(1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收购房款		640,702,200.00
预收酒店消费款	2,849,038.97	3,386,701.83
其他	1,329,958.44	482,719.39
合计	4,178,997.41	644,571,621.22

(2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

□ 适用 √ 不适用

(3) 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况

□ 适用 √ 不适用

其他说明：

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

37、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	4,531,372.40	78,129,785.58	67,440,646.58	15,220,511.40
二、离职后福利-设定提存计划	40,015.98	5,336,680.05	5,340,859.51	35,836.52
合计	4,571,388.38	83,466,465.63	72,781,506.09	15,256,347.92

(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	4,419,309.23	65,666,415.27	54,929,475.93	15,156,248.57
2、职工福利费		5,743,039.37	5,743,039.37	
3、社会保险费	5,451.66	2,588,697.73	2,589,890.91	4,258.48
其中：医疗保险费	5,451.66	2,187,587.69	2,188,780.87	4,258.48
工伤保险费		236,786.15	236,786.15	
生育保险费		164,323.89	164,323.89	
4、住房公积金	9,972.41	1,867,823.20	1,862,257.50	15,538.11
5、工会经费和职工教育经费	96,639.10	1,678,245.39	1,730,418.25	44,466.24
6、短期带薪缺勤		503,164.62	503,164.62	
8、辞退福利		82,400.00	82,400.00	
合计	4,531,372.40	78,129,785.58	67,440,646.58	15,220,511.40

(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	25,824.80	5,026,075.97	5,027,993.65	23,907.12
2、失业保险费	3,834.22	176,454.80	177,235.51	3,053.51
3、企业年金缴费	10,356.96	134,149.28	135,630.35	8,875.89
合计	40,015.98	5,336,680.05	5,340,859.51	35,836.52

其他说明：无

38、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	583,548.44	931,186.39
企业所得税	631,163.25	21,036,321.52
个人所得税	2,098,581.59	671,295.70
城市维护建设税	43,102.71	69,674.54
营业税		21,393.41
土地增值税	5,731,845.06	
房产税	269,572.47	132,892.83
土地使用税	2,693.83	220,825.70
教育费附加	40,666.74	49,963.79
合计	9,401,174.09	23,133,553.88

其他说明：无

39、应付利息

 适用 不适用

40、应付股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额
法人股	15,948.00	15,948.00
社会流通股东	5,964.37	520.00
长沙市城市建设投资公司	2,409,221.74	2,409,221.74
长沙伍家岭路桥投资有限公司	18,106,058.35	18,106,058.35
合计	20,537,192.46	20,531,748.09

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：

重要的已逾期未支付利息情况：

项目	未支付金额	未支付原因
长沙市城市建设投资公司	2,409,221.74	子公司暂未支付分红
长湘伍家岭路桥投资有限公司	18,106,058.35	子公司暂未支付分红
小计	20,515,280.09	

41、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	74,927,761.14	66,086,122.83
应付暂收款	43,184,535.35	27,042,266.14
押金保证金	5,747,071.25	2,284,786.17
应付归还投资款	5,695,240.98	
其他	6,282,284.87	4,616,385.59
合 计	135,836,893.59	100,029,560.73

(2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位：元

项 目	期末余额	未偿还或结转的原因
联网收费工程	28,715,004.00	尚未最终结算
合 计	28,715,004.00	--

其他说明：无

42、持有待售的负债 适用 不适用**43、一年内到期的非流动负债** 适用 不适用**44、其他流动负债** 适用 不适用**45、长期借款** 适用 不适用**46、应付债券****(1) 应付债券** 适用 不适用**(2) 应付债券的增减变动（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）** 适用 不适用**(3) 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明** 适用 不适用**(4) 划分为金融负债的其他金融工具说明** 适用 不适用**47、长期应付款** 适用 不适用**48、长期应付职工薪酬****(1) 长期应付职工薪酬表** 适用 不适用**(2) 设定受益计划变动情况** 适用 不适用**49、专项应付款** 适用 不适用**50、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	公司为金荔科技向中国工商银行长沙市韶山路支行贷款提供担保逾期。
合 计	514,824.37	514,824.37	--

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：无

51、递延收益

单位：元

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
梅溪湖投资（长沙）有限公司补偿车辆购置款	1,726,400.00		237,600.00	1,488,800.00	根据梅溪湖投资（长沙）有限公司（以下简称梅溪湖公司）与本公司签订的《三环线隧道工程协议》，湖南湘江新区管理委员会（以下简称管委会）在本公司所管辖城高速公路河西段含浦与黄花塘区间新建一座隧道，并将隧道监控、

					维护管理中心建设在本公司原所辖黄花塘收费站。新建隧道竣工验收后梅溪湖公司根据管委会的委托将隧道直接一并移交给长沙市国道绕城公路建设开发总公司并由本公司负责新建隧道营运维护。因新建隧道正常运营所需车辆由梅溪湖公司一次性包干补偿本公司车辆购置费 190.5 万元，车辆购置费用根据车辆折旧年限进行摊销。
合计	1,726,400.00		237,600.00	1,488,800.00	--

涉及政府补助的项目：

 适用 不适用

52、其他非流动负债

 适用 不适用

53、股本

单位：元

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	499,215,811.00						499,215,811.00

其他说明：无

54、其他权益工具

(1) 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

 适用 不适用

(2) 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

 适用 不适用

55、资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价(股本溢价)	442,901,525.69			442,901,525.69
其他资本公积	35,366,548.19			35,366,548.19
合计	478,268,073.88			478,268,073.88

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：无

56、库存股

 适用 不适用

57、其他综合收益

 适用 不适用

58、专项储备

 适用 不适用

59、盈余公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	111,650,837.74	1,103,687.44		112,754,525.18
合计	111,650,837.74	1,103,687.44		112,754,525.18

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：无

60、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整后期初未分配利润	451,828,168.20	400,839,746.79
加：本期归属于母公司所有者的净利润	130,400,036.86	58,683,018.05
减：提取法定盈余公积	1,103,687.44	7,694,596.64
应付现金股利或利润	24,960,790.55	
期末未分配利润	556,163,727.07	451,828,168.20

调整期初未分配利润明细：

(1) 由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 0 元。

- (2) 由于会计政策变更, 影响期初未分配利润 0 元。
- (3) 由于重大会计差错更正, 影响期初未分配利润 0 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 元。
- (5) 其他调整合计影响期初未分配利润 0 元。

61、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	970,869,367.96	640,463,311.10	211,481,304.97	87,002,854.49
合 计	970,869,367.96	640,463,311.10	211,481,304.97	87,002,854.49

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

报告期内确认收入金额前五的项目收款信息:

适用 不适用

62、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	3,114,681.02	721,440.86
教育费附加	2,224,732.16	595,269.46
房产税	2,755,669.64	1,184,914.42
土地使用税	1,577,751.43	393,800.39
营业税	32,035,665.39	2,122,005.24
土地增值税	21,781,553.63	
其他税费	94,649.43	530,801.72
合 计	63,584,702.70	5,548,232.09

其他说明:

(1) 根据财政部《增值税会计处理规定》(财会〔2016〕22号)以及《关于〈增值税会计处理规定〉有关问题的解读》, 本公司将2016年5-12月及2017年度房产税、土地使用税和印花税的发生额列报于“税金及附加”项目, 2016年5月之前的发生额仍列报于“管理费用”项目。

(2) 本期进入税金及附加中的营业税系以前年度预交的湖南投资大厦的税款, 本期湖南投资大厦已完工并对外销售, 帮本期将以前年度预交的营业税金计入了当期损益。

63、销售费用

单位: 元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	7,559,858.74	7,568,791.03
折旧摊销	6,576,936.37	6,234,325.46
维修费及清洁费	683,039.18	355,273.02
招待费、差旅费及办公费	688,125.31	229,747.38
订房费	477,048.66	609,764.93
水电气费	68,874.25	82,449.59
低值易耗品	622,749.21	660,932.95
其他	416,257.71	870,661.40
合计	17,092,889.43	16,611,945.76

其他说明: 无

64、管理费用

单位：元

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	57,297,594.03	44,475,429.05
办公费及会议费	2,622,236.04	2,770,045.18
业务招待费及差旅费	1,849,018.20	1,960,784.17
水电气费	7,005,964.07	5,611,216.47
折旧费	1,743,078.85	1,879,171.64
长期待摊费用及无形资产摊销	2,449,423.06	3,138,793.76
税费[注]		656,916.80
租赁费	5,695,705.49	7,093,790.02
维修费与保养费	1,252,304.50	1,312,508.70
汽车费	2,193,605.71	2,364,906.47
聘请中介机构费	2,246,149.72	1,728,878.38
其他	1,900,808.42	3,478,805.66
合 计	86,255,888.09	76,471,246.30

其他说明：无

65、财务费用

单位：元

项 目	本期发生额	上期发生额
利息支出	43,983.31	1,547,885.44
减:利息收入	7,860,546.83	5,703,149.28
汇兑损失	339.39	-329.23
其他	275,915.12	308,783.35
合 计	-7,540,309.01	-3,846,809.72

其他说明：无

66、资产减值损失

单位：元

项 目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	4,046,836.47	5,608,999.57
二、存货跌价损失		60,622.00
十二、无形资产减值损失		4,545,163.13
十三、商誉减值损失		417,835.61
合 计	4,046,836.47	10,632,620.31

其他说明：无

67、公允价值变动收益

□ 适用 √ 不适用

68、投资收益

单位：元

项 目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-2,175,920.46	-1,204,454.51
处置长期股权投资产生的投资收益	-1,412,612.85	
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		-1,573,190.43
合 计	-3,588,533.31	-2,777,644.94

其他说明：无

按权益法核算的长期股权投资收益

单位：元

被投资单位	本期数	上年同期数	本期比上期增减变动的原因
长沙湘江五一路桥有限公司	-2,175,920.46	-1,204,454.51	长沙湘江五一路桥有限公司本期无收入，导致亏损较上年增加所致。
小 计	-2,175,920.46	-1,204,454.51	

69、资产处置收益

单位：元

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
固定资产清理收入	30,323.44	250,279.03

70、其他收益

□ 适用 √ 不适用

71、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
政府补助		880,000.00	
递延收益转入	237,600.00	178,600.00	237,600.00
其他	465,830.63	62,437,031.41	465,830.63
合计	703,430.63	63,495,631.41	703,430.63

计入当期损益的政府补助：

□ 适用 √ 不适用

72、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
对外捐赠	530,000.00	400,000.00	530,000.00
赔偿款		560,000.00	
其他	20,791.53	101,230.63	20,791.53
合计	550,791.53	1,061,230.63	550,791.53

其他说明：无

73、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	41,639,387.61	27,049,449.39
递延所得税费用	-155,809.29	1,905,574.28
合计	41,483,578.32	28,955,023.67

(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	163,560,478.39
按法定/适用税率计算的所得税费用	40,890,119.60
子公司适用不同税率的影响	-66,966.14
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	429,419.93
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	164,697.90
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	6,079,738.11
其他	-6,088,428.14
所得税费用	41,483,578.32

其他说明：无

74、其他综合收益

□ 适用 √ 不适用

75、现金流量表项目

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
存款利息	7,827,532.85	5,703,149.28
收到金霞经济开发区 1094 亩地项目土地款		40,000,000.00
收到浏阳河中路土地整理资金		391,381,988.09
解除限制的银行存款	210,000,000.00	
往来款	26,970,100.00	
其他往来	2,507,955.55	14,252,589.33
合计	247,305,588.40	451,337,726.70

收到的其他与经营活动有关的现金说明：无

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项 目	本期发生额	上期发生额
银行手续费	275,915.12	308,454.12
销售费用中的付现费用	2,333,345.11	2,147,896.32
管理费用中的付现费用	24,765,792.15	26,310,935.05
支付押金保证金		220,841,539.71
其他往来	14,398,111.84	1,061,230.63
合 计	41,773,164.22	250,670,055.83

支付的其他与经营活动有关的现金说明：无

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

适用 不适用

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

适用 不适用

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

适用 不适用

(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

适用 不适用

76、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	122,076,900.07	50,013,226.94
加：资产减值准备	4,046,836.47	10,632,620.31
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	31,054,563.11	25,799,668.93
无形资产摊销	18,277,975.72	18,917,426.52
长期待摊费用摊销	14,470,319.71	13,876,084.17
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）	-30,323.44	-250,279.03
财务费用（收益以“-”号填列）	44,322.70	1,547,885.44
投资损失（收益以“-”号填列）	3,588,533.31	2,777,644.94
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-155,809.29	1,905,574.28
存货的减少（增加以“-”号填列）	215,137,771.19	-414,496,370.29
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	253,512,995.22	441,385,704.50
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-397,042,502.22	302,390,065.74
其他		-220,841,539.71
经营活动产生的现金流量净额	264,981,582.55	233,657,712.74
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	505,318,347.23	330,097,330.52
减：现金的期初余额	330,097,330.52	247,736,020.78
现金及现金等价物净增加额	175,221,016.71	82,361,309.74

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

适用 不适用

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

适用 不适用

(4) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项 目	期末余额	期初余额
一、现金	505,318,347.23	330,097,330.52
其中：库存现金	348,341.04	502,433.09
可随时用于支付的银行存款	504,925,836.74	329,558,727.10
可随时用于支付的其他货币资金	44,169.45	36,170.33
三、期末现金及现金等价物余额	505,318,347.23	330,097,330.52

其他说明：

现金流量表补充资料的说明：期末银行存款 10,874,553.69 元因其使用受到限制，未作为现金及现金

等价物。

77、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：无

78、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项 目	期末账面价值	受限原因
货币资金	10,874,553.69	主要系拆迁保证金，由本公司、市建委和银行三方共同监管。
固定资产	50,467,689.70	银行借款抵押
合 计	61,342,243.39	--

其他说明：无

79、外币货币性项目

(1) 外币货币性项目

单位：元

项 目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
港 币	4,851.76	0.8328	4,040.55

其他说明：无

(2) 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因。 适用 不适用

80、套期

按照套期类别披露套期项目及相关套期工具、被套期风险的定性和定量信息：无

81、其他

适用 不适用

八、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

(1) 本期发生的非同一控制下企业合并

适用 不适用

(2) 合并成本及商誉

适用 不适用

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

适用 不适用

(4) 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在报告期内取得控制权的交易

是 否

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

 适用 不适用

(6) 其他说明

 适用 不适用

2、同一控制下企业合并

(1) 本期发生的同一控制下企业合并

 适用 不适用

(2) 合并成本

 适用 不适用

(3) 合并日被合并方资产、负债的账面价值

 适用 不适用

3、反向购买

 适用 不适用

4、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

 是 否

单位：元

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
广西桂林正翰辐照中心有限责任公司	6,200,000.00	64.00%	股权转让	2017年01月08日	签订股权转让协议	34,935.07						
长沙昆仑能源有限公司		49.00%	股权转让		签订股权转让协议	-1,447,547.92						

其他说明：无

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

 是 否

5、其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

合并范围增加

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额	出资比例
湖南广欣物业管理有限公司	设立	2017年1月	10,000,000.00	100

6、其他

 适用 不适用

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
长沙湘江伍家岭桥有限公司	湖南长沙	湖南长沙	路桥收费	50.05%		同一控制下企业合并
湖南广欣物业管理有限公司	湖南长沙	湖南长沙	房地产业	100.00%		设立
长沙中意房地产开发有限公司	湖南长沙	湖南长沙	房地产业	100.00%		设立
长沙君逸物业管理有限公司	湖南长沙	湖南长沙	房地产业	100.00%		设立
湖南现代投资置业发展公司	湖南长沙	湖南长沙	房地产业	100.00%		非同一控制下企业合并
湖南泰贞投资管理有限公司	湖南长沙	湖南长沙	房地产业		100.00%	非同一控制下企业合并
湖南君逸酒店管理有限公司	湖南长沙	湖南长沙	酒店投资	90.00%	10.00%	
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

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：无

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：无

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：无

确定公司是代理人还是委托人的依据：无

其他说明：无

(2) 重要的非全资子公司

单位：元

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
长沙湘江伍家岭桥有限公司	49.95%	-8,323,136.79		-12,201,071.62

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：无

其他说明：无

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

单位：元

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
长沙湘江伍家岭桥有限公司	14,641,816.24	90,445,672.09	105,087,488.33	68,848,757.76		68,848,757.76	17,229,474.04	100,329,384.01	117,558,858.05	53,255,307.13		53,255,307.13

单位：元

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
长沙湘江伍家岭桥有限公司		-16,662,936.51	-16,662,936.51	8,135,925.88	7,838,210.00	-12,200,658.69	-12,200,658.69	4,987,980.07

其他说明：无

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

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

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

3、在合营安排或联营企业中的权益

(1) 重要的联营企业

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

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：无

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

(2) 重要合营企业的主要财务信息 适用 不适用

(3) 重要联营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
	长沙湘江五一路桥有限公司	长沙湘江五一路桥有限公司
流动资产	11,724,861.39	13,291,160.64
非流动资产	51,679,436.47	61,270,849.24
资产合计	63,404,297.86	74,562,009.88
流动负债	12,662,874.15	3,357,836.29
负债合计	12,662,874.15	3,357,836.29
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	50,741,423.71	71,204,173.59
按持股比例计算的净资产份额	10,173,655.45	14,276,436.80
调整事项		
--商誉		
--其他	8,026,193.73	8,110,069.64
对联营企业权益投资的账面价值	18,199,849.18	22,386,506.44
营业收入		7,838,210.00
净利润	-10,852,471.12	-6,007,254.41
终止经营的净利润		
综合收益总额	-10,852,471.12	-6,007,254.41
本年度收到的来自联营企业的股利		

其他说明：无

- (4) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息 适用 不适用
- (5) 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明 适用 不适用
- (6) 合营企业或联营企业发生的超额亏损 适用 不适用
- (7) 与合营企业投资相关的未确认承诺 适用 不适用
- (8) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债 适用 不适用
- 4、重要的共同经营 适用 不适用
- 5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益 适用 不适用
- 6、其他 适用 不适用

十、与金融工具相关的风险

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降至最低水平，使股东和其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确认和分析本公司面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围内。

本公司在日常活动中面临各种与金融工具相关的风险，主要包括信用风险、流动风险及市场风险。管理层已审议并批准管理这些风险的政策，概括如下。

1、信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

本公司的信用风险主要来自银行存款和应收款项。为控制上述相关风险，本公司分别采取了以下措施。

(1) 银行存款

本公司将银行存款存放于信用评级较高的金融机构，故其信用风险较低。

(2) 应收款项

本公司定期对采用信用方式交易的客户进行信用评估。根据信用评估结果，本公司选择与经认可的且信用良好的客户进行交易，并对其应收款项余额进行监控，以确保本公司不会面临重大坏账风险。

由于本公司仅与经认可的且信用良好的第三方进行交易，所以无需担保物。信用风险集中按照客户进行管理。截至2017年12月31日，本公司应收账款的99.27%（2016年12月31日：96.58%）源于余额前五名客户，虽然存在信用集中现象，但本公司应收账款余额主要系应收湖南省高速公路管理局款项，信用风险相对较小。本公司对应收账款余额未持有任何担保物或其他信用增级。

①本公司的应收款项中未逾期且未减值的金额，以及虽已逾期但未减值的金额和逾期账龄分析如下：

项 目	期末数				合 计
	未逾期未减值	已逾期未减值			
		1年以内	1-2年	2年以上	
应收账款	14,400,582.71				14,400,582.71
小 计	14,400,582.71				14,400,582.71

(续上表)

项 目	期初数				合 计
	未逾期未减值	已逾期未减值			
		1年以内	1-2年	2年以上	
应收账款	22,510,946.76				22,510,946.76
小 计	22,510,946.76				22,510,946.76

②单项计提减值的应收款项情况见本财务报表附注合并财务报表项目注释之应收款项说明。

2、流动风险

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

为控制该项风险，本公司综合运用票据结算、银行借款等多种融资手段，保持融资持续性与灵活性之间的平衡。本公司已从多家商业银行取得银行授信额度以满足营运资金需求和资本开支。

金融负债按剩余到期日分类

项 目	期末数				
	账面价值	未折现合同金额	1年以内	1-3年	3年以上
银行借款	1,000,000.00	1,011,600.00	1,011,600.00		
应付账款	258,918,762.96	258,918,762.96	258,918,762.96		
应付股利	20,537,192.46	20,537,192.46	20,537,192.46		
其他应付款	135,836,893.59	135,836,893.59	135,836,893.59		
小 计	416,292,849.01	416,292,849.01	416,292,849.01		

(续上表)

项 目	期初数				
	账面价值	未折现合同金额	1年以内	1-3年	3年以上
银行借款	1,000,000.00	1,011,720.83	1,011,720.83		
应付账款	32,651,500.76	32,651,500.76	32,651,500.76		
应付股利	20,531,748.09	20,531,748.09	20,531,748.09		
其他应付款	100,029,560.73	100,029,560.73	100,029,560.73		
小 计	154,212,809.58	154,224,530.41	154,224,530.41		

3、市场风险

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

(1) 利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。本公司面临的市场利率变动的风险主要与本公司以浮动利率计息的借款有关。

截至2017年12月31日，本公司以浮动利率计息的银行借款人民币1,000,000.00元(2017年12月31日：人民币1,000,000.00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。

本公司期末外币货币性资产和负债情况见本财务报表附注合并财务报表项目注释其他之外币货币性项目说明。

十一、公允价值的披露

- 1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值 适用 不适用
- 2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据 适用 不适用
- 3、持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息 适用 不适用
- 4、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息 适用 不适用
- 5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析 适用 不适用
- 6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策 适用 不适用
- 7、本期内发生的估值技术变更及变更原因 适用 不适用
- 8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况 适用 不适用
- 9、其他 适用 不适用

十二、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
长沙市环路建设开发有限公司	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	30.31%	30.31%

本企业的母公司情况的说明：

本企业最终控制方是长沙市人民政府国有资产监督管理委员会。

其他说明：无

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注在其他主体中的权益之说明。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注在其他主体中的权益之说明。

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
长沙市深长快速干道有限公司	受同一母公司控制

其他说明：无

5、关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易 适用 不适用(2) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况 适用 不适用

(3) 关联租赁情况

本公司作为出租方：

单位：元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
长沙市环路建设开发有限公司	君逸康年大酒店 9 楼、14 楼 1406、1407 房	980,000.00	920,000.00

本公司作为承租方：

 适用 不适用(4) 关联担保情况 适用 不适用(5) 关联方资金拆借 适用 不适用(6) 关联方资产转让、债务重组情况 适用 不适用

(7) 关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	3,967,000.00	4,080,600.00

(8) 其他关联交易

关联方销售

本期，长沙市环路建设开发有限公司在本公司酒店消费金额为153,136.27元，截至2017年12月31日款项已全部结清。

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	长沙湘江五一路桥有限公司	2,321,270.28	116,063.51		
小计		2,321,270.28	116,063.51		

(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	长沙湘江五一路桥有限公司	—	813,797.03
小计	—	—	813,797.03

- 7、关联方承诺 适用 不适用
- 8、其他 适用 不适用

十三、股份支付

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

十四、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺：截至 2017 年 12 月 31 日，本公司不存在需要披露的重要承诺事项。

2、或有事项

(1) 资产负债表日存在的重要或有事项：

截至 2017 年 12 月 31 日，本公司不存在需要披露的重要或有事项。

(2) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：公司不存在需要披露的重要或有事项。

- 3、其他 适用 不适用

十五、资产负债表日后事项

- 1、重要的非调整事项 适用 不适用
- 2、利润分配情况 适用 不适用

单位：元

拟分配的利润或股利	24,960,790.55
经审议批准宣告发放的利润或股利	24,960,790.55

- 3、销售退回 适用 不适用

4、其他资产负债表日后事项说明

本公司2018年4月19日召开的第2次董事会会议审议通过2017年度利润分配预案：以母公司经审计的2017年度净利润为基础提取10%的法定盈余公积金，法定盈余公积累计额为本公司注册资本50%以上的部分不再提取。

十六、其他重要事项

1、前期会计差错更正

(1) 追溯重述法 适用 不适用(2) 未来适用法 适用 不适用2、债务重组 适用 不适用

3、资产置换

(1) 非货币性资产交换

①换入资产

资产类别	权证	面积 (m ²)	账面价值	公允价值
存货——土地	湘(2017)长沙市不动产权第0145877号	51008.72	32,942,487.89	195,853,400.00
合计		51008.72	32,942,487.89	195,853,400.00

②换出资产

资产类别	权证	面积 (m ²)	账面价值	公允价值
存货——土地	长国用(2008)第007027号	43524.58	21,965,479.11	135,579,100.00
存货——土地	长国用(2010)第047654号	2218.41	1,119,561.37	14,508,400.00
存货——土地	长国用(2011)第055600号	5265.73	2,657,447.41	26,500,000.00
合计		51008.72	25,742,487.89	176,587,500.00

③其他说明:

根据湖南省长沙市城市规划要求,经公司 2017 年度第 6 次董事会会议(临时)审议通过《公司关于与长沙交通投资控股集团有限公司置换土地使用权的议案》,公司将上述换出资产所述的三宗地置换为权证号为湘(2017)长沙市不动产权第 0145877 号的土地。因此交易无商业实质,此次非货币性交易未产生损益。

(2) 其他资产置换 适用 不适用4、年金计划 适用 不适用5、终止经营 适用 不适用

6、分部信息

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

确定报告分部考虑的因素

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,本公司以地区分部、行业分布为基础确定报告分部,主营业务收入、主营业务成本按最终实现销售地进行划分,资产和负债按经营实体所在地进行划分。

(2) 报告分部的财务信息

单位：元

项 目	路桥收费	酒店	房地产	物业及其他	分部间抵销	合计
主营业务收入	157,986,767.62	55,547,379.10	751,689,831.84	5,645,389.40		970,869,367.96
主营业务成本	86,902,386.95	4,405,119.95	542,264,096.67	5,111,016.45	1,780,691.10	640,463,311.12
资产总额	2,993,168,693.30	111,231,099.82	809,263,680.38	18,228,111.53	-1,850,557,526.72	2,081,334,058.31
负债总额	1,362,734,573.43	127,092,983.07	572,910,998.81	9,317,400.55	-1,624,922,963.06	447,132,992.80

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

 适用 不适用

(4) 其他说明

 适用 不适用

7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

2017年1月18日，根据公司2017年度第1次董事会批准，公司与长沙昆仑能源有限公司签订国有土地使用权转让协议，出售公司位于湖南省长沙县黄花镇高岸村地块使用权，地块面积为19,375.11平方米，土地使用权证：长国用（2015）第0116号，转让总价款为人民币3,371.25万元。截至财务报表报出日已收到人民币3,371.25万元。根据协议约定，甲方（湖南投资）在收到土地使用权转让余款后3个工作日内，完成向国土部门递交土地过户资料进窗手续（注：乙方（昆仑能源）对该宗土地的投资未达到法律规定比例而暂时不能过户的情形除外）。目前，土地过户事宜尚未办理完成。

8、其他

 适用 不适用

十七、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：元

类 别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	16,580,856.31	100.00%	109,067.78	0.66%	16,471,788.53	11,934,017.73	100.00%	2,000.63	0.02%	11,932,017.10
合 计	16,580,856.31	100.00%	109,067.78	0.66%	16,471,788.53	11,934,017.73	100.00%	2,000.63	0.02%	11,932,017.10

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：

 适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

 适用 不适用

单位：元

账 龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1年以内分项			
1年以内小计	2,179,191.60	108,959.58	5.00%
1至2年	1,082.00	108.20	10.00%
合 计	2,180,273.60	109,067.78	5.00%

确定该组合依据的说明：无

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

 适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
应收路桥费	14,400,582.71		
小 计	14,400,582.71		

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 107,067.15 元；本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(3) 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	账面余额	占应收账款余额的比例(%)	坏账准备
湖南省高速公路管理局	14,400,582.71	86.85	
长沙市轨道交通三号线建设发展有限公司	2,072,919.00	12.50	103,645.95
艺龙网信息技术(北京)有限公司	24,501.79	0.15	1,225.09
湖南省地质科学研究所	10,848.26	0.07	542.41
湖南基础建设实业发展有限公司	7,568.27	0.05	378.41
小计	16,516,420.03	99.62	105,791.86

(5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

(6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

2、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

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	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	18,900,000.00	4.64%	945,000.00	5.00%	17,955,000.00					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	388,042,965.90	95.36%	5,018,406.94	1.29%	383,024,558.96	607,811,557.26	100.00%	2,818,674.38	0.46%	604,992,882.88
合计	406,942,965.90	100.00%	5,963,406.94	1.47%	400,979,558.96	607,811,557.26	100.00%	2,818,674.38	0.46%	604,992,882.88

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

其他应收款(按单位)	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
广西桂林正瀚辐照中心有限责任公司	18,900,000.00	945,000.00	5.00%	预计可收回金额
合计	18,900,000.00	945,000.00	--	--

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

单位：元

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1年以内分项			
1年以内小计	2,501,825.00	125,091.25	5.00%
1至2年	48,875,946.84	4,887,594.69	10.00%
2至3年	19,070.00	5,721.00	30.00%
合计	51,396,841.84	5,018,406.94	9.76%

确定该组合依据的说明：无

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款： 适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款： 适用 不适用

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
合并范围内关联往来组合	336,646,124.06		
小计	336,646,124.06		

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 3,144,732.56 元；本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的： 适用 不适用

(3) 本期实际核销的其他应收款情况 适用 不适用

(4) 其他应收款按款项性质分类情况 单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
应收暂付款	18,900,000.00	
项目转让款	48,546,305.75	55,746,305.75
其他往来	2,850,536.09	608,111.74
内部往来	336,646,124.06	551,457,139.77
合计	406,942,965.90	607,811,557.26

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况 单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
湖南现代投资置业发展有限公司	内部往来	150,472,238.56	其中账龄 1 年以内为 56,830,006.08 元，1-2 年为 21,621,403.00 元，2-3 年为 72,020,829.48 元。	36.98%	
湖南浏阳河城镇建设发展有限公司	内部往来	142,017,525.20	其中账龄 1 年以内为 31,368,122.26 元，1-2 年为 13,999,782.91 元，2-3 年为 96,649,620.03 元。	34.90%	
长沙市财政局	项目转让款	48,546,305.75	1-2 年	11.93%	4,854,630.58
广西桂林正瀚辐照中心有限责任公司	应收暂付款	18,900,000.00	5 年以上	4.64%	945,000.00
长沙中意房地产开发有限公司	内部往来	18,038,775.29	其中账龄 1 年以内为 3,874,575.60 元，1-2 年为 5,721,823.48 元。2-3 年为 8,442,376.21 元。	4.43%	
合计	--	377,974,844.80	--	92.88%	5,799,630.58

(6) 涉及政府补助的应收款项 适用 不适用

(7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款 适用 不适用

(8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额 适用 不适用

3、长期股权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	217,294,528.66		217,294,528.66	245,001,171.53		245,001,171.53
对联营、合营企业投资	18,199,849.18		18,199,849.18	22,386,506.44		22,386,506.44
合计	235,494,377.84		235,494,377.84	267,387,677.97		267,387,677.97

(1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
长沙君逸物业管理有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00		
长沙中意房产开发有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
湖南君逸酒店管理有限公司	2,700,000.00			2,700,000.00		
广西桂林正翰辐照中心有限责任公司	32,000,000.00		32,000,000.00			
长沙湘江伍家岭桥有限公司	75,301,171.53		5,706,642.87	69,594,528.66		
湖南浏阳河城镇建设发展有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
湖南君逸山水大酒店有限公司	2,000,000.00			2,000,000.00		
湖南现代投资置业发展有限公司	12,000,000.00			12,000,000.00		
湖南广欣物业管理有限公司		10,000,000.00		10,000,000.00		
合计	245,001,171.53	10,000,000.00	37,706,642.87	217,294,528.66		

(2) 对联营、合营企业投资

单位：元

投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
二、联营企业											
长沙湘江五一路桥有限公司	22,386,506.44		2,010,736.80	-2,175,920.46						18,199,849.18	
小计	22,386,506.44		2,010,736.80	-2,175,920.46						18,199,849.18	
合计	22,386,506.44		2,010,736.80	-2,175,920.46						18,199,849.18	

(3) 其他说明

 适用 不适用

4、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	193,049,462.29	75,035,864.21	166,202,065.28	57,946,268.54
合计	193,049,462.29	75,035,864.21	166,202,065.28	57,946,268.54

其他说明：无

5、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-2,175,920.46	-1,204,454.51
处置长期股权投资产生的投资收益	-27,247,547.92	5,254,717.54
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		-1,573,190.43
合计	-29,423,468.38	2,477,072.60

6、其他

 适用 不适用

十八、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-1,382,289.41	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	152,639.10	
减：所得税影响额	-6,835,901.35	主要系母公司处置广西桂林正翰辐照中心有限责任公司产生损失 25,834,935.07 元，影响当期所得税费用减少 6,458,733.77 元。
少数股东权益影响额	85,265.35	
合计	5,520,985.69	--

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

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	8.19%	0.26	0.26
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	7.85%	0.25	0.25

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 √

湖南投资集团股份有限公司

二〇一八年四月十九日