湖南投资集团股份有限公司

2020年度审计报告



天健会计师事务所

Pan-China Certified Public Accountants

扫描全能王 创建

目　录

一、审计报告…… 第1—6页

二、财务报表…… 第7—14页

（一）合并资产负债表…… 第7页

（二）母公司资产负债表…… 第8页

（三）合并利润表…… 第9页

（四）母公司利润表……第10页

（五）合并现金流量表……第11页

（六）母公司现金流量表……第12页

（七）合并所有者权益变动表……第13页

（八）母公司所有者权益变动表……第14页

三、财务报表附注…… 第15—81页

扫描全能王 创建

审 计 报 告

天健审〔2021〕2-130 号

湖南投资集团股份有限公司全体股东：

一、审计意见

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

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

二、形成审计意见的基础

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

三、关键审计事项

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

诚信 公正 务实 专业

地址：杭州市江干区钱江路1366号华润大厦B座
Add: Block B, China Resources Building, 1366 Qianjiang Road, Hangzhou, China
网址：www.pccpa.cn

扫描全能王 创建

对这些事项单独发表意见。

(一) 收入确认

1. 事项描述

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

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

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

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

2. 审计应对

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

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

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

(4) 结合应收账款函证，以抽样方式向主要客户函证本期销售额；

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

(6) 检查与营业收入相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

(二) 存货可变现净值

1. 事项描述

扫描全能王 创建

相关信息披露详见财务报表附注三(十)及附注五(一) 5所述。

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

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

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

2. 审计应对

针对存货可变现净值，我们实施的审计程序主要包括：

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

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

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

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

(5) 检查与存货可变现净值相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

(三) 股权处置产生的投资收益

1. 事项描述

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

扫描全能王 创建

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

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

2.审计应对

针对股权处置产生的投资收益，我们实施的审计程序主要包括：

(1) 检查处置股权相关的股东大会决议、专项审计报告，判断相关决策程序是否适当；

(2) 检查股权转让合同，识别股权转让款支付、股权过户等影响会计处理的关键条款，并与股东大会决议、专项审计报告相关信息进行核对；

(3) 检查股权转让价款的收款凭证、股权过户手续等相关文件，判断股权转让实现的时点，评价长期股权投资处置收益是否在恰当期间确认；

(4) 检查会计处理凭证，复核投资收益计算是否准确；

(5) 检查处置长期股权投资产生的投资收益是否已在财务报表中作出恰当列报。

四、其他信息

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

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

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

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

扫描全能王 创建

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

扫描全能王 创建

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，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）　　中国注册会计师：
（项目合伙人）

中国·杭州

中国注册会计师：

二〇二一年三月三十一日

扫描全能王 创建

合并资产负债表

2020年12月31日

会合01表

编制单位：湖南投资集团股份有限公司　　单位：人民币元

资产	注释号	期末数	上年年末数	负债和所有者权益（或股东权益）	注释号	期末数	上年年末数
流动资产：				流动负债：			
货币资金	1	412,934,140.71	354,049,459.17	短期借款	14	150,181,250.00	
结算备付金				向中央银行借款			
拆出资金				拆入资金			
交易性金融资产				交易性金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款	2	18,167,729.69	16,543,347.22	应付账款	15	133,266,938.10	122,920,095.40
应收款项融资				预收款项	16	3,588,483.96	312,010,942.29
预付款项	3	2,000,184.82	1,637,613.36	合同负债	17	79,359,289.82	
应收保费				卖出回购金融资产款			
应收分保账款				吸收存款及同业存放			
应收分保合同准备金				代理买卖证券款			
其他应收款	4	62,573,526.73	54,504,937.95	代理承销证券款			
买入返售金融资产				应付职工薪酬	18	18,508,312.50	22,346,860.54
存货	5	731,724,806.02	672,336,462.43	应交税费	19	14,754,024.83	23,769,997.17
合同资产				其他应付款	20	61,814,301.54	122,536,566.67
持有待售资产				应付手续费及佣金			
一年内到期的非流动资产				应付分保账款			
其他流动资产	6	71,307,682.62	122,830,842.33	持有待售负债			
流动资产合计		1,298,708,070.59	1,221,902,662.46	一年内到期的非流动负债			
				其他流动负债	21	7,019,086.17	
				流动负债合计		468,491,686.92	603,584,462.07
				非流动负债：			
				保险合同准备金			
				长期借款			
				应付债券			
				其中：优先股			
				永续债			
				租赁负债			
				长期应付款			
				长期应付职工薪酬			
非流动资产：				预计负债	22	514,824.37	514,824.37
发放贷款和垫款				递延收益	23	776,000.00	1,013,600.00
债权投资				递延所得税负债			
其他债权投资				其他非流动负债			
长期应收款				非流动负债合计		1,290,824.37	1,528,424.37
长期股权投资	7		14,121,491.96	负债合计		469,782,511.29	605,112,886.44
其他权益工具投资				所有者权益（或股东权益）：			
其他非流动金融资产				实收资本（或股本）	24	499,215,811.00	499,215,811.00
投资性房地产	8	382,050,063.72	403,945,520.26	其他权益工具			
固定资产	9	219,925,735.75	269,046,502.22	其中：优先股			
在建工程	10	2,213,763.00		永续债			
生产性生物资产				资本公积	25	478,268,073.88	478,268,073.88
油气资产				减：库存股			
使用权资产				其他综合收益			
无形资产	11	218,543,000.98	236,781,958.10	专项储备			
开发支出				盈余公积	26	132,627,405.65	126,783,838.00
商誉				一般风险准备			
长期待摊费用	12	139,140,917.79	129,525,762.56	未分配利润	27	683,795,168.27	602,787,247.24
递延所得税资产	13	3,107,418.26	3,075,964.10	归属于母公司所有者权益合计		1,793,906,458.80	1,707,054,970.12
其他非流动资产				少数股东权益			-33,767,994.90
非流动资产合计		964,980,899.50	1,056,497,199.20	所有者权益合计		1,793,906,458.80	1,673,286,975.22
资产总计		2,263,688,970.09	2,278,399,861.66	负债和所有者权益总计		2,263,688,970.09	2,278,399,861.66

法定代表人：　　主管会计工作的负责人：　　会计机构负责人：

扫描全能王 创建

母公司资产负债表

2020年12月31日

编制单位：湖南投资集团股份有限公司

会企01表

单位：人民币元

资产	注释号	期末数	上年年末数	负债和所有者权益	注释号	期末数	上年年末数
流动资产：				流动负债：			
货币资金		384,537,852.05	254,020,989.65	短期借款		150,181,250.00	
交易性金融资产				交易性金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款	1	15,325,194.08	15,654,228.56	应付账款		6,238,530.12	2,651,282.07
应收款项融资				预收款项		1,350,813.30	2,694,910.36
预付款项		624,708.61	610,452.32	合同负债		2,238,527.39	
其他应收款	2	799,864,477.64	652,289,692.38	应付职工薪酬		16,866,673.94	20,062,733.32
存货		71,867,388.13	68,525,625.63	应交税费		13,429,366.77	22,744,112.44
合同资产				其他应付款		55,591,951.22	60,389,450.89
持有待售资产				持有待售负债			
一年内到期的非流动资产				一年内到期的非流动负债			
其他流动资产		1,370,674.75	898,115.76	其他流动负债		134,311.64	
流动资产合计		1,273,590,295.26	991,999,104.30	流动负债合计		246,031,424.38	108,542,489.08
				非流动负债：			
				长期借款			
				应付债券			
				其中：优先股			
				永续债			
				租赁负债			
非流动资产：				长期应付款			
债权投资				长期应付职工薪酬			
其他债权投资				预计负债		514,824.37	514,824.37
长期应收款				递延收益		776,000.00	1,013,600.00
长期股权投资	3	182,118,100.00	265,834,120.62	递延所得税负债			
其他权益工具投资				其他非流动负债			
其他非流动金融资产				非流动负债合计		1,290,824.37	1,528,424.37
投资性房地产				负债合计		247,322,248.75	110,070,913.45
固定资产		173,266,195.88	167,093,873.11	所有者权益(或股东权益)：			
在建工程				实收资本(或股本)		499,215,811.00	499,215,811.00
生产性生物资产				其他权益工具			
油气资产				其中：优先股			
使用权资产				永续债			
无形资产		218,543,000.98	236,781,958.10	资本公积		479,397,770.66	479,397,770.66
开发支出				减：库存股			
商誉				其他综合收益			
长期待摊费用		138,561,444.14	128,714,422.51	专项储备			
递延所得税资产		293,118.79	261,664.63	盈余公积		132,627,405.65	126,783,838.00
其他非流动资产				未分配利润		627,808,918.99	575,216,810.16
非流动资产合计		712,781,859.79	798,686,038.97	所有者权益合计		1,739,049,906.30	1,680,614,229.82
资产总计		1,986,372,155.05	1,790,685,143.27	负债和所有者权益总计		1,986,372,155.05	1,790,685,143.27

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

扫描全能王 创建

合并利润表

2020年度

编制单位：湖南投资集团股份有限公司　　会合02表　　单位：人民币元

项目	注释号	本期数	上年同期数
一、营业总收入		436,041,746.35	287,803,668.26
其中：营业收入	1	436,041,746.35	287,803,668.26
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		387,080,469.03	208,788,093.16
其中：营业成本	1	280,211,245.45	110,615,260.42
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	2	39,431,311.68	10,224,870.54
销售费用	3	10,338,036.41	21,550,650.38
管理费用	4	61,467,169.63	72,873,088.00
研发费用			
财务费用	5	-4,367,294.14	-6,475,776.18
其中：利息费用		1,250,625.00	13,475.52
利息收入		5,807,022.48	6,722,053.65
加：其他收益	6	1,512,901.82	915,558.68
投资收益（损失以“-”号填列）	7	56,112,463.88	-2,045,730.38
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-682,285.57	-2,045,730.38
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	8	-1,173,013.86	-5,625,110.00
资产减值损失（损失以“-”号填列）	9	-315,741.74	
资产处置收益（损失以“-”号填列）	10	56,656.00	50,149.32
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		105,154,543.42	72,310,442.72
加：营业外收入	11	979,223.81	372,926.35
减：营业外支出	12	248,500.73	194,368.48
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		105,885,266.50	72,489,000.59
减：所得税费用	13	22,263,868.91	26,783,403.88
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		83,621,397.59	45,705,596.71
（一）按经营持续性分类：			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		83,621,397.59	45,705,596.71
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类：			
1.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		86,851,488.68	55,355,583.88
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-3,230,091.09	-9,649,987.17
六、其他综合收益的税后净额			
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
5.其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		83,621,397.59	45,705,596.71
归属于母公司所有者的综合收益总额		86,851,488.68	55,355,583.88
归属于少数股东的综合收益总额		-3,230,091.09	-9,649,987.17
八、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.17	0.11
（二）稀释每股收益		0.17	0.11

法定代表人：　　主管会计工作的负责人：　　会计机构负责人：

扫描全能王 创建

母公司利润表

2020年度

会企02表

编制单位：湖南投资集团股份有限公司　　单位：人民币元

项目	注释号	本期数	上年同期数
一、营业收入	1	195,761,896.16	267,454,479.80
减：营业成本	1	84,455,065.15	79,434,406.96
税金及附加		2,817,891.47	16,814,453.42
销售费用		3,488,915.15	13,413,315.85
管理费用		45,822,687.34	45,329,992.60
研发费用			
财务费用		-3,747,825.70	-4,719,179.14
其中：利息费用		1,250,625.00	13,475.52
利息收入		5,110,620.35	4,880,811.41
加：其他收益		703,861.16	261,855.51
投资收益（损失以“-”号填列）	2	10,111,079.38	-2,045,730.38
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-682,285.57	-2,045,730.38
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-916,476.81	-5,737,220.16
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）		56,656.00	50,149.32
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		72,880,282.48	109,710,544.40
加：营业外收入		579,831.22	352,815.30
减：营业外支出		241,760.05	40,695.02
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		73,218,353.65	110,022,664.68
减：所得税费用		14,782,677.17	29,396,656.05
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		58,435,676.48	80,626,008.63
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		58,435,676.48	80,626,008.63
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
5.其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他			
六、综合收益总额		58,435,676.48	80,626,008.63
七、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

法定代表人：　　主管会计工作的负责人：　　会计机构负责人：

扫描全能王 创建

合并现金流量表

2020年度

会合03表

编制单位：湖南投资集团股份有限公司　　单位：人民币元

项　目	注释	本期数	上年同期数
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		291,114,332.76	518,209,680.81
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还		10,859,849.19	
收到其他与经营活动有关的现金	1	18,153,099.63	11,664,348.57
经营活动现金流入小计		320,127,281.58	529,874,029.38
购买商品、接受劳务支付的现金		293,248,934.89	338,606,483.27
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		73,465,063.58	69,579,881.02
支付的各项税费		41,425,542.58	148,165,208.79
支付其他与经营活动有关的现金	2	33,313,715.31	42,423,739.82
经营活动现金流出小计		441,453,256.36	598,775,312.90
经营活动产生的现金流量净额		-121,325,974.78	-68,901,283.52
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		24,232,575.00	
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		78,000.00	69,614.08
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		58,994,328.54	
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		83,304,903.54	69,614.08
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		43,265,790.36	44,017,040.98
投资支付的现金			
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		43,265,790.36	44,017,040.98
投资活动产生的现金流量净额		40,039,113.18	-43,947,426.90
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		150,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		150,000,000.00	
偿还债务支付的现金			1,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,069,375.00	9,997,791.74
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		1,069,375.00	10,997,791.74
筹资活动产生的现金流量净额		148,930,625.00	-10,997,791.74
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		67,643,763.40	-123,846,502.16
加：期初现金及现金等价物余额		344,825,636.19	468,672,138.35
六、期末现金及现金等价物余额		412,469,399.59	344,825,636.19

法定代表人：刘平林　　主管会计工作的负责人：刘平林　　会计机构负责人：彭[illegible]

扫描全能王 创建

母公司现金流量表

2020年度

会企03表

编制单位：湖南投资集团股份有限公司　　单位：人民币元

项　目	注释号	本期数	上年同期数
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		203,528,832.73	225,517,842.15
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		5,847,338.64	5,363,751.96
经营活动现金流入小计		209,376,171.37	230,881,594.11
购买商品、接受劳务支付的现金		27,707,512.28	27,566,716.35
支付给职工以及为职工支付的现金		55,855,883.85	51,867,036.01
支付的各项税费		32,796,588.35	49,257,861.68
支付其他与经营活动有关的现金		21,340,761.15	15,668,203.11
经营活动现金流出小计		137,700,745.63	144,359,817.15
经营活动产生的现金流量净额		71,675,425.74	86,521,776.96
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		93,827,100.00	
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		78,000.00	68,994.08
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		93,905,100.00	68,994.08
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		41,442,661.86	43,120,303.71
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		142,551,737.96	148,262,984.04
投资活动现金流出小计		183,994,399.82	191,383,287.75
投资活动产生的现金流量净额		-90,089,299.82	-191,314,293.67
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		150,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		150,000,000.00	
偿还债务支付的现金			1,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,069,375.00	9,997,791.74
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		1,069,375.00	10,997,791.74
筹资活动产生的现金流量净额		148,930,625.00	-10,997,791.74
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		130,516,750.92	-115,790,308.45
加：期初现金及现金等价物余额		253,984,479.58	369,774,788.03
六、期末现金及现金等价物余额		384,501,230.50	253,984,479.58

法定代表人：　　主管会计工作的负责人：　　会计机构负责人：

扫描全能王 创建

合并所有者权益变动表

2020年度

会合04表

编制单位：湖南投资集团股份有限公司　　单位：人民币元

项目	本期数												上年同期数											
	归属于母公司所有者权益												归属于母公司所有者权益											
	实收资本（或股本）	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	少数股东权益	所有者权益合计	实收资本（或股本）	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	少数股东权益	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他												优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	499,215,811.00				478,268,073.88				126,783,838.60		602,787,347.24	-33,767,994.90	1,673,286,975.22	499,215,811.00				478,268,073.88				118,721,237.14		565,478,580.44	-24,118,907.73	1,637,565,894.73
加：会计政策变更																										
前期差错更正																										
同一控制下企业合并																										
其他																										
二、本年年初余额	499,215,811.00				478,268,073.88				126,783,838.60		602,787,347.24	-33,767,994.90	1,673,286,975.22	499,215,811.00				478,268,073.88				118,721,237.14		565,478,580.44	-24,118,907.73	1,637,565,894.73
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）									5,043,567.65		81,007,521.03	33,767,994.90	120,819,083.58									8,062,600.86		37,308,666.80	-9,649,987.17	35,721,280.49
（一）综合收益总额											86,051,088.68	-3,230,091.09	82,821,397.59											55,356,683.80	-9,649,987.17	45,706,696.71
（二）所有者投入和减少资本																										
1、所有者投入的普通股																										
2、其他权益工具持有者投入资本																										
3、股份支付计入所有者权益的金额																										
4、其他																										
（三）利润分配									5,043,567.65		-5,043,567.65											8,062,600.86		-18,048,917.80		-9,986,316.22
1、提取盈余公积									5,043,567.65		-5,043,567.65											8,062,600.86		-8,062,600.86		
2、提取一般风险准备																										
3、对所有者（或股东）的分配																								-9,986,316.22		-9,986,316.22
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												36,998,085.99	36,998,085.99													
四、本期期末金额	499,215,811.00				478,268,073.88				132,627,406.65		683,795,108.27		1,793,906,458.80	499,215,811.00				478,268,073.88				126,783,838.60		602,787,347.24	-33,767,994.90	1,673,286,975.22

法定代表人：刘林印　　主管会计工作的负责人：刘林印　　会计机构负责人：[illegible]

扫描全能王 创建

母公司所有者权益变动表

2020年度

编制单位：湖南投资集团股份有限公司　　金额单位：人民币元

项目	本期数										上年同期数									
	实收资本（或股本）	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	实收资本（或股本）	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									优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	499,215,811.00				479,397,770.66				126,783,838.00	575,216,810.16	1,680,614,229.82	499,215,811.00				479,397,770.66				118,721,237.14	512,637,718.61	1,609,972,537.41
加：会计政策变更																						
前期差错更正																						
其他																						
二、本年年初余额	499,215,811.00				479,397,770.66				126,783,838.00	575,216,810.16	1,680,614,229.82	499,215,811.00				479,397,770.66				118,721,237.14	512,637,718.61	1,609,972,537.41
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）									5,843,567.65	52,592,108.83	58,435,676.48									8,062,600.86	62,579,091.55	70,641,692.41
（一）综合收益总额										58,435,676.48	58,435,676.48										80,626,008.63	80,626,008.63
（二）所有者投入和减少资本																						
1. 所有者投入的普通股																						
2. 其他权益工具持有者投入资本																						
3. 股份支付计入所有者权益的金额																						
4. 其他																						
（三）利润分配									5,843,567.65	-5,843,567.65										8,062,600.86	-16,046,917.08	-7,984,316.22
1. 提取盈余公积									5,843,567.65	-5,843,567.65										8,062,600.86	-8,062,600.86	
2. 对所有者（或股东）的分配																					-7,984,316.22	-7,984,316.22
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	627,808,918.99	1,739,049,906.30	499,215,811.00				479,397,770.66				126,783,838.00	575,216,810.16	1,680,614,229.82

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

母公司所有者权益变动表

2020年度

编制单位：湖南投资集团股份有限公司　　会企04表　　单位：人民币元

项目	本期数										上年同期数									
	实收资本（或股本）	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	实收资本（或股本）	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									优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	499,215,811.00				479,397,770.66				126,783,838.00	575,216,810.16	1,680,614,229.82	499,215,811.00				479,397,770.66				118,721,237.14	512,637,718.61	1,609,972,537.41
加：会计政策变更																						
前期差错更正																						
其他																						
二、本年年初余额	499,215,811.00				479,397,770.66				126,783,838.00	575,216,810.16	1,680,614,229.82	499,215,811.00				479,397,770.66				118,721,237.14	512,637,718.61	1,609,972,537.41
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）									5,843,567.65	52,592,108.83	58,435,676.48									8,062,600.86	62,579,091.55	70,641,692.41
（一）综合收益总额										58,435,676.48	58,435,676.48										80,626,008.63	80,626,008.63
（二）所有者投入和减少资本																						
1. 所有者投入的普通股																						
2. 其他权益工具持有者投入资本																						
3. 股份支付计入所有者权益的金额																						
4. 其他																						
（三）利润分配									5,843,567.65	-5,843,567.65										8,062,600.86	-18,045,917.08	-9,983,316.22
1. 提取盈余公积									5,843,567.65	-5,843,567.65										8,062,600.86	-8,062,600.86	
2. 对所有者（或股东）的分配																					-9,983,316.22	-9,983,316.22
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	627,808,918.99	1,739,049,906.30	499,215,811.00				479,397,770.66				126,783,838.00	575,216,810.16	1,680,614,229.82

法定代表人：　　主管会计工作的负责人：　　会计机构负责人：

扫描全能王 创建

湖南投资集团股份股份有限公司

财务报表附注

2020 年度

金额单位：人民币元

一、公司基本情况

湖南投资集团股份有限公司（前身系长沙中意集团股份有限公司，以下简称公司或本公司）系经湖南省人民政府办公厅湘政办〔1992〕328 号文件批准，并经中国证券监督管理委员会证监发审字(1993)57 号文件复审同意，由原中意电器集团公司长沙电冰箱厂独家发起设立，以社会募集方式组建的股份有限公司。经历次变更，截至 2020 年 12 月 31 日，公司注册资本为 499,215,811.00 元，股份总数 499,215,811 股(每股面值 1 元)。其中，有限售条件的流通股份：A 股 27,000 股；无限售条件的流通股份 A 股 499,188,811 股。公司总部位于湖南省长沙市，现持有统一社会信用代码为 91430000183783561L 的营业执照。公司股票已于 1993 年 12 月 20 日在深圳证券交易所挂牌交易。

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

本财务报表经公司 2021 年 3 月 31 日 2021 年度第三次董事会会议批准对外报出。

本公司将湖南浏阳河城镇建设发展有限公司、湖南君逸山水大酒店有限公司和湖南现代置业发展有限公司等 9 家子公司纳入本期合并财务报表范围，详见本财务报表附注附注六和七之说明。

二、财务报表的编制基础

（一）编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

（二）持续经营能力评价

扫描全能王 创建

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。

三、重要会计政策及会计估计

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。

（一）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。

（二）会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（三）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。

（四）记账本位币

采用人民币为记账本位币。

（五）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。

（六）合并财务报表的编制方法

扫描全能王 创建

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。

（七）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。

（八）外币业务折算

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。

（九）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。

扫描全能王 创建

(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：① 按照金融工具的减值

扫描全能王 创建

规定确定的损失准备金额；② 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：

① 收取金融资产现金流量的合同权利已终止；

② 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

扫描全能王 创建

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

扫描全能王 创建

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

扫描全能王 创建

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。

(十) 存货

1. 存货的分类

酒店业：存货包括原材料、物料用品、低值易耗品。

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

2. 发出存货的计价方法

非房地产业：发出存货采用月末一次加权平均法。

房地产业：

(1) 发出材料、设备采用月末一次加权平均法。

(2) 项目开发时，开发用土地按开发产品占地面积计算分摊计入项目的开发成本。

(3) 发出开发产品按建筑面积平均法分摊法核算。

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

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

3. 存货可变现净值的确定依据

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照存货类别成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；需要经过加工的存货，在

扫描全能王 创建

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。

(十一) 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。

(十二) 长期股权投资

扫描全能王 创建

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；

扫描全能王 创建

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。

(十三) 投资性房地产

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

扫描全能王 创建

资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。

（十四）固定资产

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. 各类固定资产的折旧方法

类　别	折旧方法	折旧年限(年)	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

（十五）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。

（十六）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。

扫描全能王 创建

(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。

（十七）无形资产

1. 无形资产包括土地使用权、路桥收费经营权等，按成本进行初始计量。

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

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

3. 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。

（十八）部分长期资产减值

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

扫描全能王 创建

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。

（十九）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。

（二十）职工薪酬

1. 职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

2. 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。

3. 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。

扫描全能王 创建

4. 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。

5. 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。

（二十一）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。

（二十二）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。

（二十三）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。

（二十四）收入

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。

扫描全能王 创建

对于在某一时段内履行的履约义务，公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。对于在某一时点履行的履约义务，在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，公司考虑下列迹象：(1) 公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；(2) 公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；(3) 公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；(4) 公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；(5) 客户已接受该商品；(6) 其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

2. 收入计量原则

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

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

(3) 合同中存在重大融资成分的，公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。

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

3. 收入确认的具体方法

(1)路桥收费收入及酒店经营收入。

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

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

(2) 房地产销售收入

公司房地产销售属于在某一时点履行的履约义务。收入确认需满足以下条件：开发产品

扫描全能王 创建

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。

(二十五) 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。

扫描全能王 创建

（二十六）合同资产、合同负债

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。

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。

（二十七）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。

（二十八）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

扫描全能王 创建

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。

（二十九）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。

（三十）重要会计政策变更

企业会计准则变化引起的会计政策变更

1. 公司自 2020 年 1 月 1 日起执行财政部修订后的《企业会计准则第 14 号——收入》(以下简称新收入准则)。根据相关新旧准则衔接规定，对可比期间信息不予调整，首次执行日执行新准则的累积影响数追溯调整本报告期期初留存收益及财务报表其他相关项目金额。

执行新收入准则对公司 2020 年 1 月 1 日财务报表的主要影响如下：

项　目	资产负债表		
	2019 年 12 月 31 日	新收入准则调整影响	2020 年 1 月 1 日
预收款项	312,010,942.29	-309,239,224.55	2,771,717.74
合同负债		283,816,524.18	283,816,524.18
其他流动负债		25,422,700.37	25,422,700.37

2. 公司自 2020 年 1 月 1 日起执行财政部于 2019 年度颁布的《企业会计准则解释第 13 号》，该项会计政策变更采用未来适用法处理。

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

扫描全能王 创建

法处理的相关租金金额为 2,762,358.92 元。

四、税项

（一）主要税种及税率

税　种	计税依据	税　率
增值税	以按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	3%、5%、6%、9%、10%、13%
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%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税税额	7%
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%
企业所得税	应纳税所得额	20%、25%

不同税率的纳税主体企业所得税税率说明

纳税主体名称	所得税税率
长沙君逸物业管理有限公司	20%
湖南广欣物业发展有限公司	20%
长沙中意房地产开发有限公司	20%
除上述以外的其他纳税主体	25%

（二）税收优惠

1. 根据财政部、税务总局《关于进一步扩大小型微利企业所得税优惠政策范围的通知》（财税〔2019〕13 号），自 2019 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 25%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 50%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税。本期长沙君逸物业管理有限公司、湖南广欣物业发展有限公司、长沙中意房地产开发有限公司属于符合小型微利企业所得税优惠政策，按照小型微利企业所得税优惠政策缴纳所得税。

扫描全能王 创建

2. 根据财政部、税务总局《关于进一步扩大小型微利企业所得税优惠政策范围的通知》（财税〔2019〕13号），自2019年1月1日至2021年12月31日，对增值税小规模纳税人可以在50%的税额幅度内减征城市维护建设税、印花税、教育费附加、地方教育附加。长沙君逸物业管理有限公司、湖南广欣物业发展有限公司、长沙中意房地产开发有限公司符合增值税小规模纳税人优惠政策，按照增值税小规模纳税人优惠政策缴纳附加税。

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

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

五、合并财务报表项目注释

说明：本财务报表附注的期初数指财务报表上年年末数按新收入准则调整后的2020年1月1日的数据。

（一）合并资产负债表项目注释

1. 货币资金

(1) 明细情况

项　目	期末数	期初数
库存现金	323,701.34	313,040.90
银行存款	412,124,539.35	344,486,043.37
其他货币资金	485,900.02	9,250,374.90
合　计	412,934,140.71	354,049,459.17

(2) 其他说明

期末其他货币资金受限金额为464,741.12元，其中住房按揭贷款保证金398,119.57

扫描全能王 创建

元，政府平台采购保证金 30,000.00 元，单用途商业预付卡预收资金存管资金 36,621.55 元。

2. 应收账款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

种　类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备	7,792,165.92	40.66			7,792,165.92
按组合计提坏账准备	11,370,499.61	59.34	994,935.84	100.00	10,375,563.77
合　计	19,162,665.53	100.00	994,935.84	8.75	18,167,729.69

(续上表)

种　类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备	15,232,621.90	89.18			15,232,621.90
按组合计提坏账准备	1,848,604.23	10.82	537,878.91	29.10	1,310,725.32
合　计	17,081,226.13	100.00	537,878.91	3.15	16,543,347.22

2) 期末单项计提坏账准备的应收账款

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
湖南省高速公路集团有限公司	7,792,165.92		
小　计	7,792,165.92		

单项计提的说明：

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。

3) 采用账龄组合计提坏账准备的应收账款

账　龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	10,916,909.23	545,845.46	5.00
1-2年	5,000.00	500.00	10.00

扫描全能王 创建

5年以上	448,590.38	448,590.38	100.00
小　计	11,370,499.61	994,935.84	8.75

(2) 账龄情况

账　龄	期末账面余额
1年以内	18,709,075.15
1-2年	5,000.00
5年以上	448,590.38
合　计	19,162,665.53

(3) 坏账准备变动情况

1) 明细情况

项　目	期初数	本期增加			本期减少			期末数
		计提	收回	其他	转回	核销	其他	
单项计提坏账准备								
按组合计提坏账准备	537,878.91	457,056.93						994,935.84
小　计	537,878.91	457,056.93						994,935.84

(4) 应收账款金额前5名情况

单位名称	账面余额	占应收账款余额的比例(%)	坏账准备
湖南省高速公路集团有限公司	7,792,165.92	40.66	
梅溪湖投资（长沙）有限公司	5,241,817.21	27.35	262,090.86
湖南湘江新区投资集团有限公司	2,388,620.00	12.46	119,431.00
交通银行股份有限公司湖南省分行	2,223,821.63	11.60	111,191.08
携程计算机技术（上海）有限公司	209,175.43	1.09	10,458.77
小　计	17,855,600.19	93.16	503,171.71

3. 预付款项

(1) 账龄分析

账　龄	期末数				期初数			
	账面余额	比例(%)	减值准备	账面价值	账面余额	比例(%)	减值准备	账面价值

扫描全能王 创建

1 年以内	1,973,128.89	98.65		1,973,128.89	1,047,600.43	63.97		1,047,600.43
1-2 年	27,055.93	1.35		27,055.93	440,649.32	26.91		440,649.32
2-3 年					149,363.61	9.12		149,363.61
合　计	2,000,184.82	100.00		2,000,184.82	1,637,613.36	100.00		1,637,613.36

(2) 预付款项金额前 5 名情况

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

4. 其他应收款

1) 明细情况

种　类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备	75,446,305.75	81.68	24,563,891.73	32.56	50,882,414.02
按组合计提坏账准备	16,925,091.45	18.32	5,233,978.74	30.92	11,691,112.71
合　计	92,371,397.20	100.00	29,797,870.47	32.26	62,573,526.73

(续上表)

种　类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备	75,446,305.75	90.25	24,563,891.73	32.56	50,882,414.02
按组合计提坏账准备	8,149,376.65	9.75	4,526,852.72	55.55	3,622,523.93
合　计	83,595,682.40	100.00	29,090,744.45	34.80	54,504,937.95

2) 期末单项计提坏账准备的其他应收款

扫描全能王 创建

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

[注]广西桂林正瀚辐照中心有限责任公司坏账准备计提说明详见附注十二(二)1

3) 采用组合计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
账龄组合	16,925,091.45	5,233,978.74	30.92
其中：1年以内	11,327,003.39	566,350.17	5.00
1-2年	56,684.23	5,668.42	10.00
2-3年	1,078,524.47	323,557.34	30.00
3-4年	220,570.28	110,285.14	50.00
4-5年	70,957.09	56,765.68	80.00
5年以上	4,171,351.99	4,171,351.99	100.00
小　计	16,925,091.45	5,233,978.74	30.92

(2) 账龄情况

账　龄	期末账面余额
1年以内	11,327,003.39
1-2年	10,056,684.23
2-3年	1,078,524.47
3-4年	220,570.28
4-5年	48,617,262.84
5年以上	21,071,351.99
小　计	92,371,397.20

(3) 坏账准备变动情况

1) 明细情况

项　目	第一阶段	第二阶段	第三阶段	小　计

扫描全能王 创建

	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)	
期初数	124,798.65	114,052.45	28,851,893.35	29,090,744.45
期初数在本期	——	——	——	
--转入第二阶段	-2,834.21	2,834.21		
--转入第三阶段		-107,852.45	107,852.45	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	444,385.73	-3,365.79	266,106.08	707,126.02
本期收回				
本期转回				
本期核销				
其他变动				
期末数	566,350.17	5,668.42	29,225,851.88	29,797,870.47

(4) 其他应收款款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
押金保证金	10,738,800.00	12,309,600.00
备用金	410,956.50	450,516.84
应收暂付款	26,343,041.66	21,311,906.09
项目转让款	48,546,305.75	48,546,305.75
其他往来	6,332,293.29	977,353.72
合 计	92,371,397.20	83,595,682.40

(5) 其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例(%)	坏账准备
长沙市财政局	项目转让款	48,546,305.75	4-5 年	52.56	14,563,891.73
广西桂林正瀚辐照中心有限责任公司	应收暂付款	16,900,000.00	5 年以上	18.30	10,000,000.00
长沙市服务有限责任公司	押金保证金	10,000,000.00	1-2 年	10.83	
长沙湘江伍家岭桥有	往来款	5,706,622.88	1 年以内	6.18	285,331.14

扫描全能王 创建

限公司					
青竹湖建设集团有限公司	应收暂付款	4,790,280.03	1年以内	5.19	239,514.00
小　计		85,943,208.66		93.06	25,088,736.87

5. 存货

(1) 明细情况

项　目	期末数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	789,597.21		789,597.21
开发成本	272,085,921.71		272,085,921.71
开发产品	473,974,746.55	15,797,483.46	458,177,263.09
周转材料	672,024.01		672,024.01
合　计	747,522,289.48	15,797,483.46	731,724,806.02

(续上表)

项　目	期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	1,078,774.64		1,078,774.64
开发成本	662,678,634.38		662,678,634.38
开发产品	23,487,782.27	15,584,102.99	7,903,679.28
周转材料	675,374.13		675,374.13
合　计	687,920,565.42	15,584,102.99	672,336,462.43

(2) 存货跌价准备

项　目	期初数	本期增加		本期减少		期末数
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发产品	15,584,102.99	315,741.74		102,361.27		15,797,483.46
小　计	15,584,102.99	315,741.74		102,361.27		15,797,483.46

(3) 开发产品

项目名称	竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数
江岸景苑一车库	2004年	23,487,782.27		154,275.11	23,333,507.16

扫描全能王 创建

浏阳财富新城	2020 年		625, 429, 719. 52	174, 788, 480. 13	450, 641, 239. 39
小　计		23, 487, 782. 27	625, 429, 719. 52	174, 942, 755. 24	473, 974, 746. 55

(4) 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初数	期末数
金霞路开发用土地	尚未开工			58, 941, 331. 55	62, 562, 137. 32
广荣福第开发用土地	2020 年 10 月	预计 2022 年	2. 48 亿元	22, 899, 574. 26	34, 632, 388. 68
浏阳财富新城项目	2017 年	预计 2021 年	10. 29 亿元	580, 837, 728. 57	174, 891, 395. 71
小　计				662, 678, 634. 38	272, 085, 921. 71

6. 其他流动资产

项　目	期末数	期初数
预缴企业所得税	5, 096, 102. 15	12, 109, 821. 77
预缴土地增值税	36, 154, 778. 78	66, 829, 145. 25
待抵扣增值税	29, 206, 517. 71	36, 118, 345. 39
预缴增值税		6, 918, 330. 28
预缴城市维护建设税及教育费附加	850, 283. 98	830, 199. 64
待摊租金		25, 000. 00
合　计	71, 307, 682. 62	122, 830, 842. 33

7. 长期股权投资

(1) 分类情况

项　目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对联营企业投资				14, 121, 491. 96		14, 121, 491. 96
合　计				14, 121, 491. 96		14, 121, 491. 96

(2) 明细情况

被投资单位	期初数	本期增减变动			
		追加投资	减少投资[注]	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
联营企业					

扫描全能王 创建

长沙湘江五一路桥有限公司	14,121,491.96		13,439,206.39	-682,285.57	
合　计	14,121,491.96		13,439,206.39	-682,285.57	

（续上表）

被投资单位	本期增减变动				期末数	减值准备期末余额
	其他权益变动	宣告发放现股利或利润	计提减值准备	其他		
联营企业						
长沙湘江五一路桥有限公司						
合　计						

[注]本期减少系将所持有的长沙湘江五一路桥有限公司全部股权转让给长沙市城市建设投资开发集团有限公司，详见本财务报表附注十二（二）之说明

8. 投资性房地产

项　目	房屋建筑物	合　计
账面原值		
期初数	431,659,093.72	431,659,093.72
本期增加金额		
本期减少金额	11,612,058.66	11,612,058.66
1）其他转出[注]	11,612,058.66	11,612,058.66
期末数	420,047,035.06	420,047,035.06
累计折旧和累计摊销		
期初数	27,713,573.46	27,713,573.46
本期增加金额	10,283,397.88	10,283,397.88
1）计提或摊销	10,283,397.88	10,283,397.88
本期减少金额		
1）其他转出		
期末数	37,996,971.34	37,996,971.34
账面价值		
期末账面价值	382,050,063.72	382,050,063.72
期初账面价值	403,945,520.26	403,945,520.26

扫描全能王 创建

[注]其他转出系根据湖南投资大厦项目最终实际结算金额，调整原暂估的投资性房地产账面价值

9. 固定资产

(1) 明细情况

项　目	房屋建筑物	机器设备	电子设备	运输工具
账面原值				
期初数	151,650,557.18	55,302,563.57	12,999,790.06	6,307,316.71
本期增加金额	6,844,414.61	12,254,108.19	802,194.29	
1) 购置	6,844,414.61	12,254,108.19	802,194.29	
本期减少金额		202,781.00	201,854.87	1,060,080.00
1) 处置或报废		202,781.00	118,319.43	533,600.00
2) 企业合并减少			83,535.44	526,480.00
期末数	158,494,971.79	67,353,890.76	13,600,129.48	5,247,236.71
累计折旧				
期初数	61,724,162.44	23,477,061.60	11,284,342.53	4,591,713.42
本期增加金额	3,723,046.03	4,303,015.94	741,182.27	341,663.04
1) 计提	3,723,046.03	4,303,015.94	741,182.27	341,663.04
本期减少金额		201,042.24	197,847.34	1,009,486.00
1) 处置或报废		201,042.24	115,673.11	512,256.00
2) 企业合并减少			82,174.23	497,230.00
期末数	65,447,208.47	27,579,035.30	11,827,677.46	3,923,890.46
账面价值				
期末账面价值	93,047,763.32	39,774,855.46	1,772,452.02	1,323,346.25
期初账面价值	89,926,394.74	31,825,501.97	1,715,447.53	1,715,603.29

(续上表)

项　目	家具	公路及桥梁	其他	合　计
账面原值				
期初数	14,703,823.20	393,710,848.02	8,465,209.90	643,140,108.64

扫描全能王 创建

本期增加金额	40,829.00		48,559.87	19,990,105.96
1）购置	40,829.00		48,559.87	19,990,105.96
本期减少金额	32,295.60	289,186,318.82		290,683,330.29
1）处置或报废	32,295.60			886,996.03
2）企业合并减少		289,186,318.82		289,796,334.26
期末数	14,712,356.60	104,524,529.20	8,513,769.77	372,446,884.31
累计折旧				
期初数	9,417,293.68	257,640,479.92	5,958,552.83	374,093,606.42
本期增加金额	372,205.63	11,951,772.39	589,169.69	22,022,054.99
1）计提	372,205.63	11,951,772.39	589,169.69	22,022,054.99
本期减少金额	31,684.79	242,154,452.48		243,594,512.85
1）处置或报废	31,684.79			860,656.14
2）企业合并减少		242,154,452.48		242,733,856.71
期末数	9,757,814.52	27,437,799.83	6,547,722.52	152,521,148.56
账面价值				
期末账面价值	4,954,542.08	77,086,729.37	1,966,047.25	219,925,735.75
期初账面价值	5,286,529.52	136,070,368.10	2,506,657.07	269,046,502.22

(2) 经营租出固定资产

项　目	期末账面价值
房屋建筑物	11,108,994.31
小　计	11,108,994.31

(3) 未办妥产权证书的固定资产的情况

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

10. 在建工程

(1) 明细情况

项　目	期末数	期初数

扫描全能王 创建

	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
酒店装修	2,213,763.00		2,213,763.00			
合　计	2,213,763.00		2,213,763.00			

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

工程名称	预算数	期初数	本期增加	转入固定资产	其他减少	期末数
酒店装修			2,213,763.00			2,213,763.00
小　计			2,213,763.00			2,213,763.00

(续上表)

工程名称	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度(%)	利息资本化累计金额	本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
酒店装修						自筹资金
小　计						

11. 无形资产

项　目	路桥收费经营权	土地使用权	合　计
账面原值			
期初数	510,000,000.00	23,218,759.49	533,218,759.49
本期增加金额			
本期减少金额			
期末数	510,000,000.00	23,218,759.49	533,218,759.49
累计摊销			
期初数	289,355,324.42	7,081,476.97	296,436,801.39
本期增加金额	17,552,777.80	686,179.32	18,238,957.12
1) 计提	17,552,777.80	686,179.32	18,238,957.12
本期减少金额			
期末数	306,908,102.22	7,767,656.29	314,675,758.51
账面价值			
期末账面价值	203,091,897.78	15,451,103.20	218,543,000.98
期初账面价值	220,644,675.58	16,137,282.52	236,781,958.10

扫描全能王 创建

12. 长期待摊费用

项　目	期初数	本期增加	本期摊销	其他减少	期末数
君逸山水酒店装修改造	110,933.36		25,599.96		85,333.40
君逸康年酒店客房改造	6,502,814.16		357,329.17		6,145,484.99
君逸康年大堂装修改造	159,373.91		76,818.62		82,555.29
绕南黑石铺大桥维修加固工程	1,868,801.57		1,868,801.57		
路面与桥梁专项维修	117,846,036.17	20,360,175.72	8,204,266.04		130,001,945.85
办公楼装修	2,875,409.19	586,806.60	754,925.65		2,707,290.14
君逸物业商铺改造	162,394.20		44,086.08		118,308.12
合　计	129,525,762.56	20,946,982.32	11,331,827.09		139,140,917.79

13. 递延所得税资产、递延所得税负债

项　目	期末数		期初数	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	396,475.17	99,118.79	33,058.53	8,264.63
内部交易未实现利润	11,257,197.88	2,814,299.47	11,257,197.88	2,814,299.47
递延收益	776,000.00	194,000.00	1,013,600.00	253,400.00
合　计	12,429,673.05	3,107,418.26	12,303,856.41	3,075,964.10

(2) 未确认递延所得税资产明细

项　目	期末数	期初数
可抵扣暂时性差异	46,193,814.60	45,179,667.82
可抵扣亏损	32,933,207.81	102,819,261.51
小　计	79,127,022.41	147,998,929.33

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年　份	期末数	期初数	备注
2020年		20,222,000.12	
2021年	866,496.97	13,017,829.18	
2022年	1,196,551.65	17,646,443.19	
2023年	3,032,929.11	22,758,946.45	

扫描全能王 创建

2024 年	9,854,748.94	29,174,042.57	
2025 年	17,982,481.14		
小　计	32,933,207.81	102,819,261.51	

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

14. 短期借款

项　目	期末数	期初数
信用借款	150,181,250.00	
合　计	150,181,250.00	

15. 应付账款

项　目	期末数	期初数
工程及维修款	130,354,957.01	121,142,941.27
通行管理费		49,720.02
材料采购款	2,765,071.66	913,695.19
其他	146,909.43	813,738.92
合　计	133,266,938.10	122,920,095.40

16. 预收款项

项　目	期末数	期初数[注]
预收房租	3,588,483.96	2,771,717.74
合　计	3,588,483.96	2,771,717.74

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

17. 合同负债

(1) 明细情况

项　目	期末数	期初数[注]

扫描全能王 创建

购房款	75,766,346.44	280,460,451.38
酒店消费款	2,545,043.71	2,323,280.10
物业费	1,047,899.67	1,032,792.70
合　计	79,359,289.82	283,816,524.18

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

18. 应付职工薪酬

(1) 明细情况

项　目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
短期薪酬	22,325,568.11	66,847,256.99	72,492,920.14	16,679,904.96
离职后福利—设定提存计划	21,292.43	2,868,087.43	1,060,972.32	1,828,407.54
合　计	22,346,860.54	69,715,344.42	73,553,892.46	18,508,312.50

(2) 短期薪酬明细情况

项　目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
工资、奖金、津贴和补贴	22,284,579.27	51,625,329.77	57,376,275.29	16,533,633.75
职工福利费		5,183,550.11	5,183,550.11	
社会保险费	5,654.00	3,322,646.50	3,315,720.63	12,579.87
其中：医疗保险费	5,654.00	3,267,294.33	3,260,368.46	12,579.87
工伤保险费		48,816.22	48,816.22	
生育保险费		6,535.95	6,535.95	
住房公积金	21,439.11	3,045,852.00	3,059,349.70	7,941.41
工会经费和职工教育经费	13,895.73	2,376,840.77	2,264,986.57	125,749.93
短期带薪缺勤		1,293,037.84	1,293,037.84	
小　计	22,325,568.11	66,847,256.99	72,492,920.14	16,679,904.96

(3) 设定提存计划明细情况

项　目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
基本养老保险	18,341.18	1,258,299.85	1,011,648.73	264,992.30

扫描全能王 创建

项　目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
失业保险费	2,951.25	61,869.39	49,323.59	15,497.05
企业年金缴费		1,547,918.19		1,547,918.19
小　计	21,292.43	2,868,087.43	1,060,972.32	1,828,407.54

19. 应交税费

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

20. 其他应付款

(1) 明细情况

项　目	期末数	期初数
应付股利	28,527.26	28,527.26
其他应付款	61,785,774.28	122,508,039.41
合　计	61,814,301.54	122,536,566.67

(2) 应付股利

项　目	期末数	期初数
法人股	15,948.00	15,948.00
社会流通股东	12,579.26	12,579.26
小　计	28,527.26	28,527.26

(3) 其他应付款

1) 明细情况

扫描全能王 创建

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

2）账龄1年以上重要的其他应付款

项　目	期末数	未偿还或结转的原因
道路联网收费工程	5,224,658.91	尚未完成最终结算
小　计	5,224,658.91	

21. 其他流动负债

项　目	期末数	期初数[注]
待转销项税额	7,019,086.17	25,422,700.37
合　计	7,019,086.17	25,422,700.37

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

22. 预计负债

项　目	期末数	期初数	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	

23. 递延收益

(1) 明细情况

项　目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	形成原因

扫描全能王 创建

梅溪湖投资（长沙）有限公司补偿车辆购置款	1,013,600.00		237,600.00	776,000.00	
合　计	1,013,600.00		237,600.00	776,000.00	

(2)其他说明

根据梅溪湖投资（长沙）有限公司（以下简称梅溪湖公司）与本公司签订的《三环线隧道工程协议》，湖南湘江新区管理委员会（以下简称管委会）在本公司所辖绕城高速公路河西段含浦与黄花塘区间新建一座隧道，并将隧道监控、维护管理中心建设在本公司原所辖黄花塘收费站。新建隧道竣工验收后梅溪湖公司根据管委会的委托将隧道直接一并移交给长沙市国道绕城公路建设开发总公司，并由本公司负责新建隧道营运维护。因新建隧道正常运营所需的工程车辆由梅溪湖公司一次性补偿本公司车辆购置费190.50万元，车辆购置费根据车辆折旧年限进行摊销。

24. 股本

项　目	期初数	本期增减变动（减少以“—”表示）					期末数
		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

25. 资本公积

项　目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
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

26. 盈余公积

(1) 明细情况

项　目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	126,783,838.00	5,843,567.65		132,627,405.65
合　计	126,783,838.00	5,843,567.65		132,627,405.65

(2) 其他说明

盈余公积本期增加系按母公司2020年度实现的净利润的10%计提法定盈余公积。

扫描全能王 创建

27. 未分配利润

项　目	本期数	上年同期数
期初未分配利润	602,787,247.24	565,478,580.44
加：本期归属于母公司所有者的净利润	86,851,488.68	55,355,583.88
减：提取法定盈余公积	5,843,567.65	8,062,600.86
应付现金股利或利润		9,984,316.22
期末未分配利润	683,795,168.27	602,787,247.24

（二）合并利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

（1）明细情况

项　目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	433,433,288.64	280,211,245.45	285,507,410.23	110,615,260.42
其他业务收入	2,608,457.71		2,296,258.03	
合　计	436,041,746.35	280,211,245.45	287,803,668.26	110,615,260.42

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

（2）收入按主要类别的分解信息

报告分部	主营业务	其他业务	小　计
主要经营地区			
湖南地区	395,232,287.55	2,319,048.55	397,551,336.10
小　计	395,232,287.55	2,319,048.55	397,551,336.10
主要产品类型			

扫描全能王 创建

路桥收入	166,464,169.57	2,319,048.55	168,783,218.12
酒店服务	32,631,617.88		32,631,617.88
房地产	179,413,636.77		179,413,636.77
物业及其他	16,722,863.33		16,722,863.33
小　计	395,232,287.55	2,319,048.55	397,551,336.10
收入确认时间			
商品（在某一时点转让）	375,629,062.32	2,319,048.55	377,948,110.87
服务（在某一时段内提供）	19,603,225.23		19,603,225.23
小　计	395,232,287.55	2,319,048.55	397,551,336.10

注：此收入中不包含租赁收入

(3) 在本期确认的包括在合同负债期初账面价值中的收入为216,819,307.89元。

2. 税金及附加

项　目	本期数	上年同期数
城市维护建设税	559,279.89	747,018.21
教育费附加	399,029.16	534,002.26
房产税	5,629,702.55	6,799,281.22
土地使用税	1,800,098.90	1,905,921.41
土地增值税	30,833,474.78	
其他税费	209,726.40	238,647.44
合　计	39,431,311.68	10,224,870.54

3. 销售费用

项　目	本期数	上年同期数
职工薪酬	3,023,266.66	8,435,615.68
折旧摊销	12,397.80	6,068,043.78
维修费及清洁费	591,048.39	641,589.98
招待费、差旅费及办公费	327,548.77	348,186.53
订房费	346,899.21	660,874.11

扫描全能王 创建

水电物业费	765,886.28	826,108.96
低值易耗品	994,773.40	704,756.80
营销推广费	3,481,259.43	3,031,715.85
其他	794,956.47	833,758.69
合　计	10,338,036.41	21,550,650.38

4. 管理费用

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

5. 财务费用

项　目	本期数	上年同期数
利息支出	1,250,625.00	13,475.52
减:利息收入	5,807,022.48	6,722,053.65
其他	189,103.34	232,801.95
合　计	-4,367,294.14	-6,475,776.18

6. 其他收益

扫描全能王 创建

项　目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
与收益相关的政府补助[注]	444,863.47	788,881.99	444,863.47
增值税加计扣除	90,064.88		90,064.88
直接减免的增值税	961,439.18		961,439.18
代扣个人所得税手续费返还	16,534.29	126,676.69	16,534.29
合　计	1,512,901.82	915,558.68	1,512,901.82

[注]本期计入其他收益的政府补助情况详见本财务报表附注五(四)2之说明

7. 投资收益

项　目	本期数	上年同期数
权益法核算的长期股权投资收益	-682,285.57	-2,045,730.38
处置长期股权投资产生的投资收益	56,794,749.45	
合　计	56,112,463.88	-2,045,730.38

8. 信用减值损失

项　目	本期数	上年同期数
坏账损失	-1,173,013.86	-5,625,110.00
合　计	-1,173,013.86	-5,625,110.00

9. 资产减值损失

项　目	本期数	上年同期数
存货跌价损失	-315,741.74	
合　计	-315,741.74	

10. 资产处置收益

项　目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
固定资产处置收益	56,656.00	50,149.32	56,656.00
合　计	56,656.00	50,149.32	56,656.00

扫描全能王 创建

11. 营业外收入

项　目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
递延收益转入	237,600.00	237,600.00	237,600.00
无法支付款项	363,946.52		363,946.52
路政理赔款	248,893.22		248,893.22
其他	128,784.07	135,326.35	128,784.07
合　计	979,223.81	372,926.35	979,223.81

12. 营业外支出

项　目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	4,995.89	24,457.59	4,995.89
对外捐赠	200,000.00	128,675.00	200,000.00
赔偿款	10,200.00	10,800.00	10,200.00
其他	33,304.84	30,435.89	33,304.84
合　计	248,500.73	194,368.48	248,500.73

13. 所得税费用

(1) 明细情况

项　目	本期数	上年同期数
当期所得税费用	22,295,323.07	29,542,607.31
递延所得税费用	-31,454.16	-2,759,203.43
合　计	22,263,868.91	26,783,403.88

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项　目	本期数	上年同期数
利润总额	105,885,266.50	72,489,000.59
按母公司适用税率计算的所得税费用	26,471,316.63	18,122,250.14
子公司适用不同税率的影响	-367,928.30	100,122.76

扫描全能王 创建

调整以前期间所得税的影响	1,931,983.65	27,578.36
非应税收入的影响	170,571.39	511,432.60
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	352,518.71	113,861.93
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-4,807,896.35	-671,763.36
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	12,516,510.06	8,579,921.45
其他[注]	-14,003,206.88	
所得税费用	22,263,868.91	26,783,403.88

[注]其他系本期处置长沙湘江伍家岭桥有限公司股权合并层面产生的投资收益45,901,744.47 元；母公司处置联营企业长沙湘江五一路桥有限公司的投资收益10,111,083.04元，两项合计影响所得税14,003,206.88元

（三）合并现金流量表项目注释

1. 收到其他与经营活动有关的现金

项　目	本期数	上年同期数
解除限制的货币资金	8,759,081.86	3,886,147.50
存款利息	5,807,022.48	6,722,053.65
保证金、押金	2,344,413.38	
政府补助	444,863.47	720,821.07
往来款		200,000.00
备用金	39,560.34	
其他	758,158.10	135,326.35
合　计	18,153,099.63	11,664,348.57

2. 支付其他与经营活动有关的现金

项　目	本期数	上年同期数
管理费用中的付现费用	16,064,886.44	22,611,657.15
销售费用中的付现费用	7,478,671.77	6,501,995.64
代垫保证金	4,790,280.03	

扫描全能王 创建

支付代收通行费	4,542,273.00	3,144,947.00
保证金、押金		9,762,427.19
银行手续费	189,103.34	232,801.95
其他	248,500.73	169,910.89
合　计	33,313,715.31	42,423,739.82

3. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期数	上年同期数
1) 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	83,621,397.59	45,705,596.71
加：资产减值准备	1,488,755.60	5,625,110.00
固定资产折旧、投资性房地产摊销	32,305,452.87	44,247,042.81
无形资产摊销	18,238,957.12	18,277,975.72
长期待摊费用摊销	11,331,827.09	13,937,528.95
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“－”号填列)	-56,656.00	-50,149.32
固定资产报废损失(收益以“－”号填列)	4,995.89	24,457.59
公允价值变动损失(收益以“－”号填列)		
财务费用(收益以“－”号填列)	1,250,625.00	13,475.52
投资损失(收益以“－”号填列)	-56,112,463.88	2,045,730.38
递延所得税资产减少(增加以“－”号填列)	-31,454.16	-2,759,203.43
递延所得税负债增加(减少以“－”号填列)		
存货的减少(增加以“－”号填列)	-59,704,085.33	-219,656,489.70
经营性应收项目的减少(增加以“－”号填列)	48,767,160.25	-120,520,190.49
经营性应付项目的增加(减少以“－”号填列)	-202,430,486.82	144,207,831.74
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-121,325,974.78	-68,901,283.52
2) 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		

扫描全能王 创建

债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3）现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	412,469,399.59	344,825,636.19
减：现金的期初余额	344,825,636.19	468,672,138.35
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	67,643,763.40	-123,846,502.16

（2）本期收到的处置子公司的现金净额

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

（3）现金和现金等价物的构成

项　目	期末数	期初数
1）现金	412,469,399.59	344,825,636.19
其中：库存现金	323,701.34	313,040.90
可随时用于支付的银行存款	412,124,539.35	344,486,043.37
可随时用于支付的其他货币资金	21,158.90	26,551.92
2）现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
3）期末现金及现金等价物余额	412,469,399.59	344,825,636.19
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物		

（4）现金流量表补充资料的说明

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

扫描全能王 创建

物。

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

（四）其他

1. 所有权或使用权受到限制的资产

项　目	期末账面价值	受限原因
货币资金	464,741.12	主要系住房按揭贷款保证金、政府平台采购保证金和单用途商业预付卡预收资金存管资金
存货	50,471,817.83	已办理最高额抵押，但尚未申请银行借款
合　计	50,936,558.95	

2. 政府补助

（1）与收益相关，且用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失的政府补助

项　目	金额	列报项目	说明
稳岗补贴	424,863.47	其他收益	
其他	20,000.00	其他收益	
小　计	444,863.47		

（2）本期计入当期损益的政府补助金额为 444,863.47 元。

六、合并范围的变更

单次处置对子公司投资即丧失控制权

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
长沙湘江伍家岭桥有限公司	69,594,525.00	50.05	转让	2020.4.21	股权转让协议	46,001,380.84

（续上表）

子公司名称	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	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、其他所有者权益变动转入投资损

扫描全能王 创建

				损失		益的金额
长沙湘江伍家岭桥有限公司						

七、在其他主体中的权益

(一) 在重要子公司中的权益

1. 重要子公司的构成

(1) 基本情况

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
湖南广欣物业管理有限公司	湖南长沙	湖南长沙	房地产业	100		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		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		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		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	10	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		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		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		设立

2. 重要的非全资子公司

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

注:本期公司已处置所持有的长沙湘江伍家岭桥有限公司的全部股权

3. 重要非全资子公司的主要财务信息

(1) 资产和负债情况

子公司名称	期末数					
	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						

扫描全能王 创建

伍家岭桥有限公司						

（续上表）

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

（2）损益和现金流量情况

子公司名称	本期数			
	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		-6,466,648.83	-6,466,648.83	-189,050.86

（续上表）

子公司名称	上年同期数			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
长沙湘江伍家岭桥有限公司		-19,319,293.63	-19,319,293.63	-221,073.99

（二）在联营企业中的权益

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(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
长沙湘江五一路桥有限公司	湖南长沙	湖南长沙	路桥维修、收费	20.05		权益法核算

2. 重要联营企业的主要财务信息

项　目	期末数	期初数
	长沙湘江五一路桥有限公司	长沙湘江五一路桥有限公司
流动资产		114,650.61
非流动资产		31,443,608.62
资产合计		31,558,259.23
流动负债		1,566,085.81
非流动负债		
负债合计		1,566,085.81

扫描全能王 创建

少数股东权益		
归属于母公司所有者权益		29,992,173.42
按持股比例计算的净资产份额		6,013,430.77
调整事项		
其他		8,108,061.19
对联营企业权益投资的账面价值		14,121,491.96
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		
营业收入		
净利润		-10,203,144.02
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额		-10,203,144.02
本期收到的来自联营企业的股利		

注：本期公司已转让所持长沙湘江五一路桥有限公司全部股权。

八、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

扫描全能王 创建

以及前瞻性信息。公司以单项金融工具或者具有相似信用风险特征的金融工具组合为基础，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的变化情况。

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

1）定量标准主要为资产负债表日剩余存续期违约概率较初始确认时上升超过一定比例；

2）定性标准主要为债务人经营或财务情况出现重大不利变化、现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化并将对债务人对公司的还款能力产生重大不利影响等。

(2) 违约和已发生信用减值资产的定义

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

1）债务人发生重大财务困难；

2）债务人违反合同中对债务人的约束条款；

3）债务人很可能破产或进行其他财务重组；

4）债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步。

2. 预期信用损失的计量

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

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

4. 信用风险敞口及信用风险集中度

本公司的信用风险主要来自货币资金和应收款项。为控制上述相关风险，本公司分别采取了以下措施。

(1) 货币资金

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

(2) 应收款项

扫描全能王 创建

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

由于本公司仅与经认可的且信用良好的第三方进行交易，所以无需担保物。信用风险集中按照客户进行管理。截至 2020 年 12 月 31 日，本公司应收账款的 93.16%(2019 年 12 月 31 日：91.43%)源于余额前五名客户。虽然存在信用集中现象，但本公司应收账款余额主要系应收湖南省高速公路管理局款项，信用风险相对较小。本公司对应收账款余额未持有任何担保物或其他信用增级。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面价值。

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

（续上表）

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

扫描全能王 创建

小　计	245,456,662.07	245,456,662.07	245,456,662.07		

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

2. 外汇风险

外汇风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。本公司于中国内地经营，且主要活动以人民币计价。因此，本公司所承担的外汇变动市场风险不重大。

本公司期末无外币货币性资产和负债。

九、关联方及关联交易

（一）关联方情况

1. 本公司的母公司情况

（1）本公司的母公司

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
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

（2）本公司最终控制方是长沙市人民政府国有资产监督管理委员会。

2. 本公司的子公司情况详见本财务报表附注在其他主体中的权益之说明。

扫描全能王 创建

3. 本公司联营企业情况

本公司重要的联营企业详见本财务报表附注在其他主体中的权益之说明。

4. 本公司的其他关联方情况

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

（二）关联交易情况

1. 关联租赁情况

1）公司出租情况

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上年同期确认的租赁收入
长沙环路建设开发集团有限公司	办公场所	1,148,365.72	1,036,447.02
湖南广泽置业发展有限公司	办公场所		60,000.00

2）公司承租情况

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

2. 出售商品和提供劳务的关联交易

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

3. 关键管理人员报酬

项　目	本期数	上年同期数
关键管理人员报酬	304.69 万元	359.75 万元

（三）关联方应收应付款项

1. 应收关联方款项

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	长沙湘江五一路桥有限公司			131,428.72	6,571.44

扫描全能王 创建

其他应收款	长沙湘江伍家岭桥有限公司[注]	5,706,622.88	285,331.14		
小　计		5,706,622.88	285,331.14	131,428.72	6,571.44

[注]长沙湘江伍家岭桥有限公司其他应收款已于2021年2月7日收回

2. 应付关联方款项

项目名称	关联方	期末数	期初数
预收款项	长沙环路建设开发集团有限公司		16,668.41
小　计			16,668.41
其他应付款	长沙环路建设开发集团有限公司	6,300,000.00	
小　计		6,300,000.00	

十、承诺及或有事项

（一）重要承诺事项

截至2020年12月31日，本公司不存在需要披露的重要承诺事项。

（二）或有事项

截至2020年12月31日，本公司不存在需要披露的重要或有事项。

十一、资产负债表日后事项

（一）本公司2021年3月31日召开的第三次董事会会议审议通过2020年度利润分配预案：以母公司经审计的2020年度净利润为基础提取10%的法定盈余公积金，法定盈余公积累计额为本公司注册资本50%以上的部分不再提取；以2020年末总股本499,215,811.00股为基数，向全体股东按每10股分配现金红利0.2元(含税)，共计分配现金红利9,984,316.22元，上述利润分配预案有待本公司2020年度股东大会审议通过。

（二）根据公司2003年第一次董事会会议决议，公司与衡阳市金荔科技农业股份有限公司（原为沪市主板上市公司，于2007年11月终止上市，原沪市证券代码：600762，证券简称：金荔科技；目前在全国中小企业股份转让系统交易挂牌交易，证券代码：400056，证券简称：金荔1。以下简称金荔科技）签署了《交叉担保框架协议书》。在该《交叉担保框架协议书》的担保金额内，公司为金荔科技向中国工商银行长沙市韶山路支行(以下简称工行)贷款3,000万元人民币提供了担保，担保期限为2003年8月29日起至2004年8月25日止，保证方式为连带责任保证。2005年1月，工行以金荔科技贷款本金2,999.922万元逾期未

扫描全能王 创建

归还为由向长沙市中级人民法院（以下简称长沙中院）提起诉讼。公司于同年 3 月 9 日收到长沙中院的民事判决书（〔2004〕长中民初字第 447 号）判令由本公司承担连带清偿责任。公司为金荔科技承担了连带清偿责任 29,999,220.00 元并支付了相关诉讼费用 277,620.15 元，解除了公司的担保责任。根据会计准则， 2004-2005 年度公司已对前述事项涉及款项全额计入营业外支出。根据《民法通则》和《担保法》的相关规定，担保人在承担保证责任后，有权向债务人追偿。据此，公司对金荔科技享有债权追偿权利。

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

（三）2021 年 1 月本公司子公司湖南浏阳河城镇建设发展有限公司因“财富新城”小区商品房设计、施工等问题被 24 户业主提起诉讼，合计金额约 215.13 万元。浏阳市人民法院于 2021 年 3 月 4 日开庭，目前案件尚在审理过程中。

十二、其他重要事项

（一）分部信息

1. 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，本公司以行业分布为基础确定报告分部。

2. 报告分部的财务信息

行业分部

项　目	路桥收入	酒店服务	房地产
主营业务收入	166,464,169.57	42,480,401.21	206,266,669.77
主营业务成本	78,777,751.47	22,222,570.17	169,689,322.83
资产总额	3,388,046,909.84	91,371,371.81	1,234,338,638.24

扫描全能王 创建

负债总额	1,618,029,730.12	120,596,385.84	1,035,970,480.15

(续上表)

项　目	物业及其他	分部间抵销	合　计
主营业务收入	22,879,413.38	-4,657,365.29	433,433,288.64
主营业务成本	9,488,771.38	32,829.60	280,211,245.45
资产总额	56,291,749.84	-2,506,359,699.64	2,263,688,970.09
负债总额	12,068,593.99	-2,316,882,678.81	469,782,511.29

（二） 其他说明

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

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

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

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

2020年6月22日，本公司收到法院寄达的《民事上诉状》，被告辐照中心因不服法院《民事判决书》(〔2019〕湘0103民初9385号)的判决，已向法院递交了《民事上诉状》，导致一审判决未生效。

本公司于2021年2月3日收到湖南省长沙市中级人民法院寄达的《民事判决书》

扫描全能王 创建

((2020) 湘 01 民终 8174 号)，就上述诉讼事项作出二审判决，驳回上诉，维持原判。二审案件受理费 12,800 元由上诉人辐照中心负担。二审判决为终审判决。

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

十三、母公司财务报表主要项目注释

(一) 母公司资产负债表项目注释

1. 应收账款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

种　类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备	7,792,165.92	49.56			7,792,165.92
按组合计提坏账准备	7,929,503.33	50.44	396,475.17	5.00	7,533,028.16
合　计	15,721,669.25	100.00	396,475.17	2.52	15,325,194.08

(续上表)

种　类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备	15,232,621.90	97.10			15,232,621.90
按组合计提坏账准备	454,665.19	2.90	33,058.53	7.27	421,606.66
合　计	15,687,287.09	100.00	33,058.53	0.21	15,654,228.56

2) 期末单项计提坏账准备的应收账款

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
湖南省高速公路集团有限公司	7,792,165.92		

扫描全能王 创建

小　计	7,792,165.92		

3）采用账龄组合计提坏账准备的应收账款

项　目	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	7,929,503.33	396,475.17	5.00
小　计	7,929,503.33	396,475.17	5.00

(2) 账龄情况

账　龄	期末账面余额
1年以内	15,721,669.25
小　计	15,721,669.25

(3) 坏账准备变动情况

项　目	期初数	本期增加			本期减少			期末数
		计提	收回	其他	转回	核销	其他	
单项计提坏账准备								
按组合计提坏账准备	33,058.53	363,416.64						396,475.17
小　计	33,058.53	363,416.64						396,475.17

(4) 应收账款金额前5名情况

单位名称	账面余额	占应收账款余额的比例(%)	坏账准备
湖南省高速公路集团有限公司	7,792,165.92	49.56	
梅溪湖投资（长沙）有限公司	5,241,817.21	33.34	262,090.86
湖南湘江新区投资集团有限公司	2,388,620.00	15.19	119,431.00
携程计算机技术（上海）有限公司	125,881.20	0.80	6,294.06
中国石油运输有限公司湖南分公司	60,369.00	0.38	3,018.45
小　计	15,608,853.33	99.27	390,834.37

2. 其他应收款

(1) 明细情况

1）类别明细情况

种　类	期末数

扫描全能王 创建

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备	65,446,305.75	7.93	24,563,891.73	37.53	40,882,414.02
按组合计提坏账准备	759,768,315.47	92.07	786,251.85	0.10	758,982,063.62
合　计	825,214,621.22	100.00	25,350,143.58	3.07	799,864,477.64

(续上表)

种　类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备	65,446,305.75	9.67	24,563,891.73	37.53	40,882,414.02
按组合计提坏账准备	611,640,470.04	90.33	233,191.68	0.04	611,407,278.36
合　计	677,086,775.79	100.00	24,797,083.41	3.66	652,289,692.38

2) 期末单项计提坏账准备的其他应收款

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

3) 采用组合计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
合并范围内往来组合	752,312,732.76		
账龄组合	7,455,582.71	786,251.85	10.55
其中：1年以内	6,086,062.26	304,303.11	5.00
1-2年	24,300.00	2,430.00	10.00
2-3年	1,071,893.08	321,567.92	30.00
3-4年	202,370.28	101,185.14	50.00
4-5年	70,957.09	56,765.68	80.00
小　计	759,768,315.47	786,251.85	0.10

(2) 账龄情况

扫描全能王 创建

项　目	期末账面余额
1年以内	219,883,183.97
1-2年	208,406,909.88
2-3年	217,448,729.08
3-4年	67,309,132.51
4-5年	62,617,045.74
5年以上	49,549,620.04
小　计	825,214,621.22

(3) 坏账准备变动情况

1) 明细情况

项　目	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)	
期初数	23,612.74	113,389.31	24,660,081.36	24,797,083.41
期初数在本期				
—转入第二阶段	-1,215.00	1,215.00		
—转入第三阶段		-107,189.31	107,189.31	
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提	281,905.37	-4,985.00	276,139.80	553,060.17
本期收回				
本期转回				
本期核销				
其他变动				
期末数	304,303.11	2,430.00	25,043,410.47	25,350,143.58

(4) 其他应收款款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
合并范围内往来	752,312,732.76	609,760,994.80
押金保证金	715,300.00	727,300.00

扫描全能王 创建

备用金	338,898.40	372,539.45
应收暂付款	16,979,740.34	16,939,895.79
项目转让款	48,546,305.75	48,546,305.75
其他	6,321,643.97	739,740.00
小　计	825,214,621.22	677,086,775.79

(5) 其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例(%)	坏账准备
湖南浏阳河城镇建设发展有限公司	内部往来	374,293,081.40	[注 1]	45.36	
湖南现代投资置业发展有限公司	内部往来	341,640,257.93	[注 2]	41.40	
长沙市财政局	项目转让款	48,546,305.75	4-5 年	5.88	14,563,891.73
湖南广荣房地产开发有限公司	内部往来	29,962,569.14	1 年以内	3.63	
广西桂林正瀚辐照中心有限责任公司	应收暂付款	16,900,000.00	5 年以上	2.05	10,000,000.00
小　计		811,342,214.22		98.32	24,563,891.73

[注 1] 其中账龄 1 年以内金额为 93,089,600.20 元，1-2 年金额为 47,440,150.00 元，2-3 年金额为 155,745,806.00 元，3-4 年金额 31,368,122.26 元，4-5 年金额 13,999,782.90 元，5 年以上金额 32,649,620.04 元

[注 2]其中账龄 1 年以内金额为 84,647,340.54 元，1-2 年金额为 160,623,247.42 元，2-3 年金额为 60,631,030.00 元，3-4 年金额为 35,738,639.97 元

3. 长期股权投资

(1) 明细情况

项　目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	182,118,100.00		182,118,100.00	251,712,628.66		251,712,628.66

扫描全能王 创建

对联营、合营企业投资				14,121,491.96		14,121,491.96
合　计	182,118,100.00		182,118,100.00	265,834,120.62		265,834,120.62

(2) 对子公司投资

被投资单位	期初数	本期增加	本期减少	期末数	本期计提减值准备	减值准备期末数
长沙君逸物业管理有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00		
长沙中意房产开发有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
湖南君逸酒店管理有限公司	2,700,000.00			2,700,000.00		
长沙湘江伍家岭桥有限公司	69,594,528.66		69,594,528.66			
湖南浏阳河城镇建设发展有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
湖南君逸山水大酒店有限公司	2,000,000.00			2,000,000.00		
湖南现代投资置业发展有限公司	12,000,000.00			12,000,000.00		
湖南广欣物业管理有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
湖南广荣房地产开发有限公司	34,418,100.00			34,418,100.00		
小　计	251,712,628.66		69,594,528.66	182,118,100.00		

(3) 对联营、合营企业投资

被投资单位	期初数	本期增减变动			
		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
联营企业					
长沙湘江五一路桥有限公司	14,121,491.96		13,439,206.39	-682,285.57	
合　计	14,121,491.96		13,439,206.39	-682,285.57	

(续上表)

被投资单位	本期增减变动				期末数	减值准备期末余额
	其他权益变动	宣告发放现	计提减	其他		

扫描全能王 创建

		股利或利润	值准备			
联营企业						
长沙湘江五一路桥有限公司						
合　计						

（二）母公司利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

（1）明细情况

项　目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	193,153,438.45	84,455,065.15	265,158,221.77	79,434,406.96
其他业务收入	2,608,457.71		2,296,258.03	
合　计	195,761,896.16	84,455,065.15	267,454,479.80	79,434,406.96

（2）收入按主要类别的分解信息

报告分部	主营业务	其他业务	小　计
主要经营地区			
湖南地区	186,271,932.68	2,319,048.55	188,590,981.23
小　计	186,271,932.68	2,319,048.55	188,590,981.23
主要产品类型			
路桥收入	166,464,169.57	2,319,048.55	168,783,218.12
酒店服务	19,807,763.11		19,807,763.11
房地产			
物业及其他			
小　计	186,271,932.68	2,319,048.55	188,590,981.23
收入确认时间			
商品（在某一时点转让）	186,271,932.68	2,319,048.55	188,590,981.23
服务（在某一时段内提供）			
小　计	186,271,932.68	2,319,048.55	188,590,981.23

注：此收入中不包含租赁收入

（3）在本期确认的包括在合同负债期初账面价值中的收入为866,910.69元。

扫描全能王 创建

2. 投资收益

项　目	本期数	上年同期数
权益法核算的长期股权投资收益	-682,285.57	-2,045,730.38
处置长期股权投资产生的投资收益	10,793,364.95	
合　计	10,111,079.38	-2,045,730.38

十四、其他补充资料

（一）非经常性损益

1. 非经常性损益明细表

（1）明细情况

项　目	金额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	56,846,409.56	
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	444,863.47	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、金融负债产生的公允价值变动收益，以及处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		

扫描全能王 创建

对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	735,718.97	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	106,599.17	
小　计	58,133,591.17	
减：企业所得税影响数（所得税减少以“－”表示）	202,054.85	
少数股东权益影响额(税后)	-2,397.60	
归属于母公司所有者的非经常性损益净额	57,933,933.92	

（二）净资产收益率及每股收益

1. 明细情况

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益(元/股)	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	4.96	0.17	0.17
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.65	0.06	0.06

2. 加权平均净资产收益率的计算过程

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

扫描全能王 创建

扣除非经常损益加权平均净资产收益率	N=C/L	1.65%

3. 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

(1) 基本每股收益的计算过程

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

(2) 稀释每股收益的计算过程

稀释每股收益的计算过程与基本每股收益的计算过程相同。

湖南投资集团股份有限公司

二〇二一年三月三十一日

扫描全能王 创建

统一社会信用代码

91330000579342121 3 (1/3)

营业执照

(副本)

扫描二维码登录"国家企业信用信息公示系统"了解更多登记、备案、许可、监管信息

名　　称　天健会计师事务所（特殊普通合伙）

类　　型　特殊普通合伙企业

执行事务合伙人　胡少先

经营范围　审计企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；信息系统审计；法律、法规规定的其他业务。（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）

成立日期　2011 年 07 月 18 日

合伙期限　2011 年 07 月 18 日 至 长期

主要经营场所　浙江省杭州市西湖区西溪路 128 号 6 楼

登记机关　浙江省市场监督管理局

2021 年 03 月 18 日

国家企业信用信息公示系统网址http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年 1 月 1 日至 6 月 30 日通过国家信用公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

扫描全能王 创建

证书序号：000390

会计师事务所
证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

天健会计师事务所（特殊普通合伙） 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人：胡少先

证书号：44 发证时间：二〇一九年十一月八日

证书有效期至：二〇二一年十一月八日

扫描全能王 创建



会计师事务所
执业证书

名　　称：天健会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：胡少先

主任会计师：

经营场所：浙江省杭州市西溪路128号6楼

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：33000001

批准执业文号：浙财会〔2011〕25 号

批准执业日期：1998 年 11 月 21 日设立，2011 年 6 月 28 日转制

证书序号：0007666

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：浙江省财政厅

2019 年 12 月 25 日

中华人民共和国财政部制

扫描全能王 创建

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

湖南省注册会计师协会 2016.3.18
年度任职资格检查合格专用章

湖南省注册会计师协会 2016年3月
年度任职资格检查合格专用章

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

湖南省注册会计师协会 2018.4.3
年度任职资格检查合格专用章

湖南省注册会计师协会 2020年5月
年度任职资格检查合格专用章



姓　　名 Full name　刘国跃
性　　别 Sex　男
出生日期 Date of birth　1970-03-11
工作单位 Working unit　天健会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所
身份证号码 Identity card No.　430105197003112518

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

证书编号：430100020067
No. of Certificate

批准注册协会：湖南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2001 年 11 月 23 日
Date of Issuance

年度检验登记
Annual Renewal Registration

湖南省注册会计师协会 2013.3.15
年度任职资格检查合格专用章

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

湖南省注册会计师协会
合格专用章

湖南省注册会计师协会 2016年3月
年度任职资格检查合格专用章

9.

扫描全能王 创建



姓　　名 Full name 田静

性　　别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1985-05-17

工作单位 Working unit 天健会计师事务所（特殊普通合伙）长沙分所

身份证号码 Identity card No. 430102198505172022

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

证书编号：330000015630

No. of Certificate

批准注册协会名称：湖南省注册会计师协会

Authorized Institute of CPAs

发证日期：2016 年 07 月 25 日

Date of Issuance

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.

湖南省注册会计师协会
2017年度任职资格检验
合格专用章

年 Yy　月 Mm　日 Dd

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.

年 Yy　月 Mm　日 Dd

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.

湖南省注册会计师协会
2018年度任职资格检验
合格专用章

扫描全能王 创建