



湖南投资集团股份有限公司

2021 年年度报告

2022-012

2022 年 04 月

第一节 重要提示、目录和释义

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

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

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

本年度报告涉及未来计划等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，投资者及相关人士均应对此保持足够的风险认识，并且应当理解计划、预测与承诺之间的差异。

公司在本报告第三节“管理层讨论与分析”中“十一、公司未来发展的展望”描述了公司经营中可能面临的风险，敬请投资者关注相关内容，注意投资风险！

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 499,215,811 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.20 元（含税），不送红股，不以资本公积金转增股本。

目录

第一节	重要提示、目录和释义.....	2
第二节	公司简介和主要财务指标.....	6
第三节	管理层讨论与分析.....	10
第四节	公司治理.....	25
第五节	环境和社会责任.....	42
第六节	重要事项.....	45
第七节	股份变动及股东情况.....	53
第八节	优先股相关情况.....	57
第九节	债券相关情况.....	58
第十节	财务报告.....	59

备查文件目录

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

释义

释义项	指	释义内容
湖南投资、湖南投资集团、本公司、公司	指	湖南投资集团股份有限公司
长沙环路集团、环路公司、控股股东	指	长沙环路建设开发集团有限公司
巨潮资讯网	指	www.cninfo.com.cn
高速公路建设运营	指	原称为“路桥收费”
资产管理和物业服务	指	原称为“现代物业管理”
酒店投资经营	指	原称为“酒店经营”
城市综合体投资开发	指	原称为“房地产开发”
绕南公司	指	湖南投资集团股份有限公司绕城公路西南段分公司
现代置业	指	湖南现代投资置业发展有限公司
交行湖南省分行	指	交通银行股份有限公司湖南省分行
中意房产	指	长沙中意房地产开发有限公司
浏阳河建设	指	湖南浏阳河城镇建设发展有限公司
绕南高速	指	长沙市绕城高速西南段
绕城高速	指	长沙市绕城高速西南段、西北段
君逸物业	指	长沙君逸物业管理有限公司
君逸康年	指	君逸康年大酒店
君逸山水	指	君逸山水大酒店
浏阳财富新城项目	指	浏阳市原教师进修学校房地产开发项目
广欣发展	指	湖南广欣物业发展有限公司
辐照中心	指	广西桂林正翰辐照中心有限责任公司
伍家岭桥公司	指	长沙湘江伍家岭桥有限公司
五一路桥公司	指	长沙湘江五一路桥有限公司
广润地产	指	湖南投资集团股份有限公司广润分公司
广麓地产	指	湖南投资集团股份有限公司广麓分公司
广荣地产	指	湖南广荣房地产开发有限公司
酒管公司	指	湖南君逸酒店管理有限公司
君逸山水酒店公司	指	湖南君逸山水大酒店有限公司
长沙国投	指	长沙市国有资本投资运营集团有限公司

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

股票简称	湖南投资	股票代码	000548
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	湖南投资集团股份有限公司		
公司的中文简称	湖南投资		
公司的外文名称（如有）	HUNAN INVESTMENT GROUP CO., LTD.		
公司的外文名称缩写（如有）	HIG		
公司的法定代表人	刘林平		
注册地址	长沙市芙蓉区五一大道 447 号湖南投资大厦 21 楼		
注册地址的邮政编码	410005		
公司注册地址历史变更情况	<p>1. 1998 年公司注册地址由长沙市南郊暮云镇中意三路变更为长沙市劳动西路 177 号有色大厦八楼；</p> <p>2. 2000 年 7 月 19 日公司注册地址由长沙市劳动西路 177 号有色大厦八楼变更为长沙高新技术产业开发区 C4 组团 A-718 号；</p> <p>3. 2012 年 9 月 12 日公司注册地址由长沙高新技术产业开发区 C4 组团 A-718 号变更为长沙市天心区芙蓉中路 508 号之三君逸康年大酒店 12 楼；</p> <p>4. 2021 年 9 月 30 日公司注册地址由长沙市天心区芙蓉中路 508 号之三君逸康年大酒店 12 楼变更为长沙市芙蓉区五一大道 447 号湖南投资大厦 21 楼。</p>		
办公地址	长沙市芙蓉区五一大道 447 号湖南投资大厦 21 楼		
办公地址的邮政编码	410005		
公司网址	www.hntz.com.cn		
电子信箱	hntz0548@126.com		

二、联系人和联系方式

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

三、信息披露及备置地点

公司披露年度报告的证券交易所网站	《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》
公司披露年度报告的媒体名称及网址	www.cninfo.com.cn
公司年度报告备置地点	公司董事会办公室

四、注册变更情况

组织机构代码	91430000183783561L（统一社会信用代码）
公司上市以来 主营业务的 变化情况 （如有）	<p>1.湖南投资前身为长沙中意集团股份有限公司，是经湖南省人民政府办公厅湘政办[1992]328号批准，由中意电器集团公司长沙电冰箱厂独家发起并于1992年11月8日成立的股份有限公司。1993年12月20日，经湖南省人民政府湘政办函[1993]112号和中国证券监督管理委员会证监发审字[1993]57号批准，长沙中意集团股份有限公司首次公开发行人民币普通股并于深圳证券交易所上市，证券简称“湘中意 A”，公司主营业务为家电的制造与销售。</p> <p>2.1998年，经湖南省人民政府湘政函[1998]18号及湖南省证券监督管理委员会湘证监字[1998]08号批准，长沙市国有资产管理局将其持有的长沙中意集团股份有限公司131,877,200股（占总股本的45.38%）国家股无偿划拨给环路公司；经湖南省人民政府湘政函[1998]57号批准，环路公司对长沙中意集团股份有限公司实施资产重组，公司的主营业务变更为城市基础设施的建设与开发。</p>
历次控股股东的 变更情况（如有）	<p>1.湖南投资前身为长沙中意集团股份有限公司，是经湖南省人民政府办公厅湘政办[1992]328号批准，由中意电器集团公司长沙电冰箱厂独家发起并于1992年11月成立的股份有限公司。1993年，经湖南省人民政府湘政办函[1993]112号和中国证券监督管理委员会证监发审字[1993]57号批准，长沙中意集团股份有限公司首次公开发行人民币普通股并于1993年12月20日在深圳证券交易所挂牌上市，证券简称“湘中意 A”，公司控股股东为长沙市国有资产管理局。</p> <p>2.1998年3月16日，经湖南省人民政府湘政函[1998]18号及湖南省证券监督管理委员会湘证监字[1998]08号批准，长沙市国有资产管理局将其持有的131,877,200股（占总股本的45.38%）公司股份无偿划拨给环路公司。经湖南省人民政府湘政函[1998]57号批准，环路公司对长沙中意集团股份有限公司实施资产重组。本次资产重组后，环路公司成为本公司控股股东。</p>

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

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

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构 适用 不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问 适用 不适用

六、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

 是 否

	2021 年	2020 年	本年比上年增减	2019 年
营业收入（元）	428,666,742.25	436,041,746.35	-1.69%	287,803,668.26
归属于上市公司股东的净利润（元）	51,888,290.98	86,851,488.68	-40.26%	55,355,583.88
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	27,505,967.66	28,917,554.76	-4.88%	54,510,087.94
经营活动产生的现金流量净额（元）	-395,643,386.59	-121,325,974.78	-226.10%	-68,901,283.52
基本每股收益（元/股）	0.10	0.17	-41.18%	0.11
稀释每股收益（元/股）	0.10	0.17	-41.18%	0.11
加权平均净资产收益率	2.86%	4.96%	-2.10%	3.29%
	2021 年末	2020 年末	本年末比上年末增减	2019 年末
总资产（元）	2,782,453,595.95	2,263,688,970.09	22.92%	2,278,399,861.66
归属于上市公司股东的净资产（元）	1,835,810,433.56	1,793,906,458.80	2.34%	1,707,054,970.12

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

扣除非经常损益前后的净利润孰低者为负值 是 否

七、境内外会计准则下会计数据差异

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

 适用 不适用

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

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

 适用 不适用

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

八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	85,839,523.24	92,498,996.12	93,567,116.07	156,761,106.82
归属于上市公司股东的净利润	17,195,704.91	13,035,341.60	7,715,094.05	13,942,150.42
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	14,315,496.16	11,219,402.10	7,278,141.15	-5,307,071.75
经营活动产生的现金流量净额	-330,404,868.41	-33,370,597.12	-28,712,952.28	-3,154,968.78

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

九、非经常性损益项目及金额

 适用 不适用

单位：元

项目	2021 年金额	2020 年金额	2019 年金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	941,272.06	56,846,409.56	25,691.73	
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）	1,092,371.93	444,863.47	788,881.99	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	22,065,337.55			
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-29,967.97	735,718.97	329,692.15	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	606,385.28	106,599.17		
减：所得税影响额	293,075.53	202,054.85	290,029.00	
少数股东权益影响额（税后）		-2,397.60	8,740.93	
合计	24,382,323.32	57,933,933.92	845,495.94	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况

 适用 不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

将《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项目的情况说明 适用 不适用

公司不存在将《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的情形。

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司所处的行业情况

（一）高速公路建设运营

2021年，湖南省高速公路通车总里程超过7000公里，在建的24个高速公路项目总里程1602公里，公路管养迈入全国第一方阵，高速公路路况优等率达98.2%。2022年春运期间，全省高速公路路网流量逆势增长，整体高位运行，全省高速公路进出口（含省界）总流量11097.46万台次（其中小客车占比80%），同比2021年增长7.29%，同比2019年增长8.15%。

（二）资产管理和物业服务

2021年，长沙甲级写字楼市场总存量维持在256.6万平方米，在无新增供应入市的背景下，去化情况良好，核心商务区整体空置率37.1%，同比下降8.1%，公司住所周边五一商务区、芙蓉中路商务区均实现空置率下行。租金方面整体小幅上行，平均租金87.9元/平方米，同比上涨1.3%。

（三）酒店投资经营

2021年，湖南全省酒店平均总营收同比2020年增长5%左右，平均客房总收入增长10%左右，与2019年比较尚存20%左右的差距。挂牌四星级酒店平均营业总收入同比增长3.24%，客房平均收入同比增长4.95%。长沙酒店平均总营收同比增长9.96%，业绩水平逆势上扬，甚至领先中部三强城市中的武汉和郑州。（数据来源于湖南省旅游饭店协会发布的2021年度湖南省酒店经营数据统计分析报告）

（四）城市综合体投资开发

近年来，长沙房地产市场始终遵循“房住不炒”定位，坚持“稳中求进、稳中向好”工作基调，全面落实长效机制工作方案，持续“稳地价、稳房价、稳预期”。2021年，全市新建商品住宅供应1955.78万平方米，成交2090.91万平方米，供销比保持在1:1左右，去化周期保持在8个月左右；房价稳定可控，房价收入比居于省会城市后位，房价指数变动幅度与人均可支配收入变动幅度相适应。

二、报告期内公司从事的主要业务

（一）主要业务

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

合体投资开发。

（二）经营模式

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

（三）主营业务情况说明

公司报告期内拥有绕南高速100%收费经营权，是公司经营收入主要来源之一。长沙绕城高速（G0401）是国家、湖南省高速公路网的重要组成部分，是省会长沙城市道路主骨架路网。绕城高速内连城区南北纵横的交通主干道、外接通达全国的十条高速公路，承担着长沙主城区联系、辐射全国、全省的重要交通功能，在分流过境车辆、缓解市区交通压力等方面发挥着极其重要的作用。

资产管理和物业服务板块是公司经营收入来源之一。公司旗下现拥有广欣发展、君逸物业两家物业公司，依托自主开发的房地产项目和自持的商业地产，积极拓展资产管理和物业服务业务。自持的5A甲级写字楼湖南投资大厦保持90%以上的出租率，是芙蓉区乃至全市年税收过亿元的楼宇经济标杆。

公司创立了“君逸”酒店品牌，旗下君逸康年大酒店和君逸山水大酒店为地处核心地段的四星级酒店，经过多年深耕，形成了较为成熟的管理模式和体系，积淀了一定基础的客户消费群，有稳定的现金流，是公司经营收入来源之一。

公司城市综合体项目以自主开发、销售为主，业务主要集中在商业地产运作、住宅地产的开发与经营等领域，是公司经营收入来源之一。旗下现拥有浏阳河建设、广荣地产、广润地产、广麓地产、现代置业、中意房产等房地产开发公司，先后成功运作了五合垵土地、梦泽园、江岸景苑、汇富中心等项目，目前重点项目有已经竣工交付的湖南投资大厦、浏阳财富新城，以及正在开发建设的广荣福第、广润福园等。广荣福第、广润福园项目的销售收入，将较大程度上提升公司该板块收入水平。

（四）公司的竞争优势与劣势

公司所辖绕南高速是贯通河东与河西的主要通道、进出长沙城区的重要交通枢纽。随着车流量的增长，路段车流量逐渐接近饱和，影响了路段通行效率。资产管理和物业服务依托自主开发的城市综合体项目，在管项目不断增加，需择机拓展外部项目。旗下君逸康年大酒店、君逸山水大酒店积淀了较好的品牌效应，运营多年设施陈旧需更新，管理需升级。城市

综合体投资开发执行“快速建设、快速销售、快速资金回笼”的三快原则，确保及时回笼资金，需增加土地储备支撑板块持续发展。

（五）主要业绩驱动因素

1、高速公路建设运营：

深化百日劳动竞赛，实施“有重点、有针对、有目标、有方法”的四有挖潜增效措施，实现100天完成通行费实得收入6478.81万元，同比增长16%；最高单日进出口总车流量12.5万台，同比增长23.71%。随着车流量的不断增长，大托、洞井收费站年度实收收入累计先后突破亿元大关，为绕南高速开通运营以来首次实现单站通行费实收收入过亿元。（注：实收收入为未清分前收入）

2、资产管理和物业服务：

湖南投资大厦出租率稳定在90%以上，2021年新增租赁1300m²，重点客户省担保集团、罗氏制药等续租面积5000m²，成功续签交行湖南省分行大物业合同，大厦特色楼宇效益凸显，广欣发展被评为“湖南省优秀物业服务企业”。自持的江岸景苑商铺出租率93%，2021年新增租赁近1000m²。

3、酒店投资经营：

君逸康年大酒店2021年实现会议团队消费、地州市消费收入同比双增长，OTA收入创新高，连续两年获携程年度“最佳战略合作”奖。君逸山水大酒店升级改造施工与空置物业招商、蓄客宣传统筹推进。

4. 城市综合体投资开发：

浏阳财富新城自6月份推售的1号栋小户型住宅截至2021年底已售111套，2-6号栋住宅累计去化率97%，浏阳市数字经济产业园落户拉开写字楼招商序幕。广荣福第4栋住宅、2栋商业、1栋物管用房主体提前3个月全面封顶且验收合格，蝉联四个季度长沙县“工程质量、安全生产”双优，整体去化率50%。广润福园项目报告期内桩基土石方完成100%，地下室工程完成90%，1-13号栋全面开工，首期于2022年2月13日开盘。

三、核心竞争力分析

近年来，公司通过优化主业、明晰产业，形成了以高速公路建设运营、资产管理和物业服务、酒店投资经营、城市综合体投资开发为主导的产业格局，主业盈利能力稳定，运营质量良好，融资能力强劲。通过深化治理、规范运作，形成了科学有效的职责分工和制衡机制，法人治理结构健全，内部管理不断优化，治理能力和水平不断提升。通过调整战略、确立目

标，制定了“2021-2025五年发展规划”，发展思路更加清晰，转型发展步伐加快。公司凭借明晰的产业结构、健全的管理机制以及较为成熟的主业经营模式，开创了自2006年以来连续16年盈利的良好局面，也奠定了较为稳固的行业竞争地位。

四、主营业务分析

1、概述

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

2021年1-12月，公司实现营业收入42,866.67万元，同比下降1.69%；营业总成本36,637.02万元，同比下降6.58%；税金及附加1,042.28万元，同比下降73.57%；利润总额7,859.51万元，同比下降25.77%；归属于母公司所有者的净利润5,188.83万元，同比下降40.26%；每股收益0.10元，同比下降41.18%；加权平均净资产收益率2.86%，同比下降2.10%。

(1) 本期税金及附加同比下降的主要原因系：上年湖南投资项目土增清算后土地增值税由预缴转为税金及附加，本年无。

(2) 本期利润总额、归属于母公司所有者的净利润、每股收益和加权平均净资产收益率同比下降的主要原因系：上年有转让伍家岭及五一路桥公司股权收益，本年无。

2、收入与成本

(1) 营业收入构成

单位：元

	2021年		2020年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	428,666,742.25	100%	436,041,746.35	100%	-1.69%
分行业					
高速公路建设运营	248,261,743.31	57.91%	169,072,627.28	37.78%	46.84%
资产管理和物业服务	50,036,682.36	11.67%	19,706,082.37	4.52%	153.91%
酒店投资经营	34,302,207.34	8.01%	42,480,401.21	9.74%	-19.25%
城市综合体投资开发	96,066,109.24	22.41%	204,782,635.49	46.96%	-53.09%
分产品					
高速公路建设运营	248,261,743.31	57.91%	169,072,627.28	37.78%	46.84%
资产管理和物业服务	50,036,682.36	11.67%	19,706,082.37	4.52%	153.91%
酒店投资经营	34,302,207.34	8.01%	42,480,401.21	9.74%	-19.25%
城市综合体投资开发	96,066,109.24	22.41%	204,782,635.49	46.96%	-53.09%
分地区					
湖南地区	428,666,742.25	100.00%	436,041,746.35	100.00%	-1.69%
分销售模式					
直销模式	428,666,742.25	100.00%	436,041,746.35	100.00%	-1.69%

(2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品、地区、销售模式的情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
高速公路建设运营	248,261,743.31	118,822,622.51	52.14%	46.84%	50.83%	-1.27%
资产管理和物业服务	50,036,682.36	25,382,441.24	49.27%	153.91%	167.50%	-2.58%
城市综合体投资开发	96,066,109.24	94,788,438.47	1.33%	-53.09%	-44.15%	-15.79%
分产品						
高速公路建设运营	248,261,743.31	118,822,622.51	52.14%	46.84%	50.83%	-1.27%
资产管理和物业服务	50,036,682.36	25,382,441.24	49.27%	153.91%	167.50%	-2.58%
城市综合体投资开发	96,066,109.24	94,788,438.47	1.33%	-53.09%	-44.15%	-15.79%
分地区						
湖南地区	428,666,742.25	261,772,940.30	38.93%	-1.69%	-6.58%	3.20%
分销售模式						
直销模式	428,666,742.25	261,772,940.30	38.93%	-1.69%	-6.58%	3.20%

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

□ 适用 √ 不适用

(3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

□ 是 √ 否

(4) 公司已签订的重大销售合同、重大采购合同截至本报告期的履行情况

□ 适用 √ 不适用

(5) 营业成本构成

行业和产品分类

单位：元

行业分类	项目	2021 年		2020 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
高速公路建设运营	路桥收费	118,822,622.51	45.39%	78,777,751.47	28.11%	50.83%
资产管理和物业服务	资产租赁及物业管理	25,382,441.24	9.70%	9,488,771.38	3.39%	167.50%
酒店投资经营	酒店经营	22,779,438.08	8.70%	22,222,570.17	7.93%	2.51%
城市综合体投资开发	房地产开发	94,788,438.47	36.21%	169,722,152.43	60.57%	-44.15%

单位：元

产品分类	项目	2021 年		2020 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
高速公路建设运营	路桥收费	118,822,622.51	45.39%	78,777,751.47	28.11%	50.83%
资产管理和物业服务	资产租赁及物业管理	25,382,441.24	9.70%	9,488,771.38	3.39%	167.50%
酒店投资经营	酒店经营	22,779,438.08	8.70%	22,222,570.17	7.93%	2.51%
城市综合体投资开发	房地产开发	94,788,438.47	36.21%	169,722,152.43	60.57%	-44.15%

说明:

随着车辆的增加，路桥收费收入稳步增长；酒店收入受君逸山水大酒店的装修影响本年有所下降；浏阳财富新城销售不及上年；资产租赁及物业管理因资产体量有所增加，且本年度未予减租，收入高于上年。各业务板块收入与成本基本同比例增长。

(6) 报告期内合并范围是否发生变动 是 否

(7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况 适用 不适用

(8) 主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	19,353,471.00
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	4.51%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	0.00%

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	客户一	5,827,905.48	1.36%
2	客户二	4,276,804.85	0.99%
3	客户三	3,822,486.33	0.89%
4	客户四	2,816,982.90	0.66%
5	客户五	2,609,291.44	0.61%
合计		19,353,471.00	4.51%

主要客户其他情况说明

适用 不适用

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	2,612,197.45
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	36.02%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	0.00%

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	供应商一	718,548.87	9.91%
2	供应商二	574,247.10	7.92%
3	供应商三	490,000.00	6.76%
4	供应商四	428,624.34	5.90%
5	供应商五	400,777.14	5.53%
合计		2,612,197.45	36.02%

主要供应商其他情况说明

适用 不适用

3、费用

单位：元

	2021 年	2020 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	11,163,582.33	10,338,036.41	7.99%	
管理费用	74,078,214.57	61,467,169.63	20.52%	
财务费用	8,932,684.75	-4,367,294.14		本年度新增贷款产生利息费用

4、研发投入

适用 不适用

5、现金流

单位：元

项目	2021 年	2020 年	同比增减
经营活动现金流入小计	511,047,541.19	320,127,281.58	59.64%
经营活动现金流出小计	906,690,927.78	441,453,256.36	105.39%
经营活动产生的现金流量净额	-395,643,386.59	-121,325,974.78	-226.10%
投资活动现金流入小计	1,125,452.19	83,304,903.54	-98.65%
投资活动现金流出小计	26,831,807.07	43,265,790.36	-37.98%
投资活动产生的现金流量净额	-25,706,354.88	40,039,113.18	-164.20%
筹资活动现金流入小计	575,000,000.00	150,000,000.00	283.33%
筹资活动现金流出小计	172,617,768.38	1,069,375.00	16,041.93%
筹资活动产生的现金流量净额	402,382,231.62	148,930,625.00	170.18%
现金及现金等价物净增加额	-18,967,509.85	67,643,763.40	-128.04%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

√ 适用 □ 不适用

经营活动产生的现金流量净额减少的原因是：公司广荣福地项目及广润福园项目本期开发投入；

投资活动产生的现金流量净额减少的原因是：上年有收回股权投资及处置子公司收到的现金，本期无；

筹资活动产生的现金流量净额增加的原因是：本期新增银行贷款 4.25 亿元。

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

√ 适用 □ 不适用

公司房产项目广荣福地、广润福园本期开发投入较大，导致经营活动产生的现金净流量为负。

五、非主营业务分析

√ 适用 □ 不适用

单位：元

	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
资产减值	-7,774,584.30	-9.89%	浏阳财富新城存货减值	否
营业外收入	845,949.75	1.08%		否
营业外支出	638,317.72	0.81%		否
信用减值损失	21,463,050.18	27.31%	单独进行减值测试的应收款项转回	否

六、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

单位：元

	2021 年末		2021 年初		比重 增减	重大变动说明
	金额	占总资产 比例	金额	占总资产 比例		
货币资金	396,875,661.57	14.26%	412,934,140.71	17.92%	-3.66%	
应收账款	22,648,938.99	0.81%	18,167,729.69	0.79%	0.02%	
存 货	1,214,809,413.89	43.66%	731,724,806.02	31.75%	11.91%	浏阳财富新城、广荣福地、广润福园开发成本
投资性房地产	372,022,131.16	13.37%	382,050,063.72	16.58%	-3.21%	
固定资产	204,608,276.70	7.35%	219,925,735.75	9.54%	-2.19%	
在建工程	37,051,359.87	1.33%	2,213,763.00	0.10%	1.23%	
使用权资产	83,692,346.96	3.01%	40,985,340.72	1.78%	1.23%	
短期借款	100,098,611.11	3.60%	150,181,250.00	6.52%	-2.92%	
合同负债	69,014,195.88	2.48%	79,359,289.82	3.44%	-0.96%	
长期借款	475,802,152.79	17.10%			17.10%	新增银行贷款
租赁负债	77,392,690.75	2.78%	37,795,151.17	1.64%	1.14%	

境外资产占比较高

 适用 不适用

2、以公允价值计量的资产和负债

 适用 不适用

3、截至报告期末的资产权利受限情况

项 目	期末账面价值	受限原因
货币资金	3,373,771.83	主要系住房按揭贷款保证金、工程履约保函保证金和单用途商业预付卡预收资金存管资金
存 货	680,446,647.96	银行借款抵押
合 计	683,820,419.79	

七、投资状况分析

1、总体情况

 适用 不适用

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
667,837,403.30	174,935,293.72	281.76%

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

□ 适用 √ 不适用

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目名称	投资方式	是否为固定资产投资	投资项目涉及行业	本报告期投入金额	截至报告期末累计实际投入金额	资金来源	项目进度	预计收益	截止报告期末累计实现的收益	未达到计划进度和预计收益的原因	披露日期(如有)	披露索引(如有)
浏阳财富新城	自建	否	城市综合体投资开发	57,436,870.84	790,864,580.64	自筹	100.00%		-16,885,541.33	截至目前，酒店、写字楼、商业部分暂未进行销售	2016年02月05日	巨潮资讯网公告编号：2016-003、2016-004
											2016年02月24日	巨潮资讯网公告编号：2016-007
											2016年04月23日	巨潮资讯网公告编号：2016-018
											2019年03月23日	巨潮资讯网公告编号：2019-006、2019-009
											2019年04月17日	巨潮资讯网公告编号 2019-022
广荣福第	自建	否	城市综合体投资开发	144,771,314.90	180,172,124.90	自筹及贷款	72.58%			项目正在开发建设中	2020年01月20日	巨潮资讯网公告编号：2020-002
广润福园	自建	否	城市综合体投资开发	442,148,677.83	504,619,895.72	自筹	40.00%			项目正在开发建设中	2021年01月20日	巨潮资讯网公告编号：2021-007、2021-008
											2021年02月05日	巨潮资讯网公告编号：2021-013
君逸山水大酒店升级改造工程	自建	是	酒店投资经营	23,480,539.73	23,480,539.73	自筹	45.91%			项目按计划进行中	2021年04月07日	巨潮资讯网公告编号：2021-021、2021-024
											2021年12月18日	巨潮资讯网公告编号：2021-056、2021-058
合计	--	--	--	667,837,403.30	1,499,137,140.99	--	--	0.00	-16,885,541.33	--	--	--

4、非股权投资项目进度说明

(1) **浏阳财富新城**：截至报告期末，该项目基础建设已基本完成，进入全面销售期。2021年，该项目销售大户型住宅14套，累计销售率达96.99%；小户型住宅销售111套，销售车位34个；大户型完成交房82户，累计交房率达76.78%；拆迁户交房67户，累计交房率88.17%；项目按照与浏阳市政府调度会确认的相关事宜进行了核算，应回收购房款及棚改资金8867万，实际已收回8680万。

(2) **广荣福第**：截至报告期末，项目的1-4号栋住宅、5号栋物管楼、7号栋办公楼及8号栋酒店主体封顶；1-4号栋住宅、5号栋物管楼及7号栋办公楼砖砌体已完工；1-4号栋住宅、5号栋物管楼及7栋办公楼内墙外墙抹灰已完工。项目1-4号栋住宅已于2021年7月份相续开盘销售。

(3) **广润福园**：截至报告期末，桩基土石方完成100%，地下室工程完成90%，1号栋至13号栋已全面开工，配套商业及社区用房进入主体施工阶段。项目首期12号栋、13号栋于2022年2月13日开盘。

(4) **君逸山水大酒店升级改造工程**：截至报告期末，土建部分所有项目已基本完成，公区层精装工程完成80%左右，新建范围内水、电改造工程已基本完成，完成了电梯、智能客控设备、客房电视机、床垫、布草、杂件等及厨房设备的采购招标及合同的签订，完成了客房小家电、PA设备等采购合同的签订。

5、金融资产投资

(1) **证券投资情况** 适用 不适用

公司报告期不存在证券投资。

(2) **衍生品投资情况** 适用 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

6、**募集资金使用情况** 适用 不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

八、重大资产和股权出售

1、**出售重大资产情况** 适用 不适用

公司报告期未出售重大资产。

2、**出售重大股权情况** 适用 不适用

九、主要控股参股公司分析

√ 适用 □ 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
广欣发展	子公司	物业管理	10,000,000	21,291,872.72	14,511,298.37	20,435,140.01	3,737,887.52	2,781,710.48
中意房产	子公司	三级房地产开发、经营	20,000,000	31,969,856.38	30,845,920.76	3,280,241.31	1,036,751.69	965,160.55
君逸物业	子公司	承担二级物业管理	1,000,000	6,279,998.15	3,512,553.36	2,784,073.22	942,827.41	899,745.61
现代置业	子公司	凭本企业房地产开发资质从事房地产开发、经营	12,000,000	431,165,512.48	84,968,403.26	28,270,526.00	7,813,637.27	3,646,986.60
广荣地产	子公司	凭本企业房地产开发资质从事房地产开发、经营	20,000,000	259,815,161.52	26,087,368.98	0.00	-4,020,741.39	-3,927,087.18
酒管公司	子公司	酒店业投资管理	3,000,000	5,720,202.40	5,720,202.40	0.00	-19.48	-19.48
君逸山水酒店公司	子公司	酒店经营	2,000,000	146,726,039.79	-16,419,393.73	5,400,834.21	-6,709,998.58	-6,643,425.00
浏阳河建设	子公司	实业投资；房地产开发经营、物业管理；建筑装饰材料销售；道路工程建筑施工、城市绿化工程施工。	100,000,000	596,456,074.40	76,206,741.58	96,066,109.24	-14,360,389.03	-16,623,549.93

报告期内取得和处置子公司的情况

□ 适用 √ 不适用

主要控股参股公司情况说明

□ 适用 √ 不适用

十、公司控制的结构化主体情况

□ 适用 √ 不适用

十一、公司未来发展的展望

1、行业格局和趋势

(1) 高速公路建设运营

一是区域高速公路建设步伐加快。2022年，湖南省将持续高质量推进高速公路建设，计划投资635亿元，确保建成5条（段）共247公里高速公路。“十四五”时期，全省高速公路投资约3000亿元，建设总规模3135公里。到2025年，高速公路确保通车9000公里，力争达到10000公里。长沙市委、市政府《关于加快建设国家综合交通枢纽中心的实施意见》明确了“推进既有国家高速扩容，增强国家综合运输通道能力”的工作部署，到2026年争取高速公路总里

程突破1000公里。二是长沙市机动车继续保持较大增长。长沙市当前常住人口1005万人，通过五年的发展，长沙市城区常住人口要达到1200万以上。2020年末，长沙市汽车保有量年增长率7%；2021年末，长沙市汽车保有量年增长率7%。长沙市车辆增速一直在快速道上，未来随着长沙市人口的增长、区域的发展，机动车保有量仍将维持增长趋势。

(2) 资产管理和物业服务

一方面，2022年，长沙甲级写字楼暂无新项目计划入市，随着政府招商引资政策的落地，高端产业、优质企业将有序导入长沙市场，持续的租赁需求将继续去化存量物业，整体空置率或将继续下行。另一方面，受疫情以及空置率影响，写字楼业主仍将继续采取积极的租赁政策，短期内租金回升的可能性较低。

(3) 酒店投资经营

2022年，将是中国酒店业蜕变持续深化的一年。后疫情时代，酒店集团继续高端化发展、“X+住宿/食宿”的模式变革、数字化转型，将持续驱动酒店业新旧动能转换，推动行业变革。长沙酒店业顺应后疫情时代的消费趋势做出的积极应对，以及拥有强劲的本地市场需求，整体城市活力和发展动力的带动，鲜明的旅游休闲标签、强大的城市营销能力等因素，为长沙酒店市场的投资开发带来多元的市场机遇。

(4) 城市综合体投资开发

2022年，长沙将坚持“房住不炒”定位，按照“因城施策”要求，分类调控、综合调控、精准调控，进一步强化房地联动、分类调控、精准施策、品质提升，促进房地产业良性循环和健康发展，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，确保全市房地产市场向着更好更优更强的方向发展，更好地融入“强省会”发展战略和“三高四新”发展大局。当前，受调控形成的政策优势、市场优势和发展优势影响，长沙房地产市场始终保持韧劲后劲和发展空间，对抗市场下行冲击能力和抗风险能力较强，叠加产业培育、人口增长、房价优势、供求平稳等因素，预计全市房地产市场将继续保持平稳健康发展态势。

2、公司发展战略

2022年是党的二十大召开之年，是贯彻省、市党代会部署的重要一年，做好今年各项工作意义重大。公司工作的指导思想是：在向第二个百年目标奋进的新时期，坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届历次全会精神，深入贯彻习近平总书记对湖南重要讲话重要指示批示精神，全面落实中央、省、市经济工作会议精神和省、市党代会部署要求，弘扬伟大建党精神，坚决把捍卫“两个确立”、做到“两个维护”

落到实处，坚持稳字当头、稳中求进，完整、准确、全面贯彻新发展理念，服务融入新发展格局，全面落实“三高四新”战略定位，深入贯彻强省会战略，推动高质量发展，为全面建设社会主义现代化新长沙努力奋斗，以优异成绩迎接党的二十大胜利召开！

3、2022年年度经营计划

(1) 围绕城市品质功能提升，有序推进广润福园、广麓和府项目建设，做好浏阳财富新城、广润福园、广荣福第等项目销售及招商工作。

(2) 围绕建设国际旅游中心城市，做好君逸康年大酒店闲置物业的招商和酒店品质提升，做好君逸山水大酒店重装营业，持续打响“君逸”酒店知名度。

(3) 围绕推动高端服务业发展，广欣发展、君逸物业在做好现有在管物业的基础上，探索数字化商业模式创新。

(4) 抓住长株潭都市圈建设战略机遇，全面深化智慧化运营，提升路网通行能力，助力建设“半小时经济圈”。

(5) 抓住深化数字经济和实体经济融合发展机遇，积极与浏阳市数字经济产业园合作，将浏阳财富新城打造成高能级载体和功能性平台，联手携程集团丽呈酒店赋能产业升级。

(6) 建设优秀职业经理人队伍，为集团公司产业转型升级提供强有力的人才保障和智力支持。

(7) 守牢安全发展底线，统筹发展和安全，统筹防范各类风险隐患，慎终如始抓好常态化疫情防控，实现多重目标的动态平衡。

(8) 严格履行管党治党政治责任，坚持和加强党的全面领导，纵深推进全面从严治党，强化项目管理和监督，牢牢把握意识形态工作领导权和话语权。

4、公司未来发展可能面对的主要风险、对策及措施

(1) 宏观经济环境

全球疫情仍在持续，世界经济复苏动力不足，大宗商品价格高位波动，外部环境更趋复杂严峻和不确定。我国经济发展面临需求收缩、供给冲击、预期转弱三重压力。局部疫情时有发生。消费和投资恢复迟缓，稳出口难度增大，能源原材料供应仍然偏紧，输入性通胀压力加大。今年我国发展面临的风险挑战明显增多，但经济长期向好的基本面不会改变，持续发展具有多方面有利条件。

解决措施：充分发挥董事会战略委员会作用，从战略层面科学把握形势，坚持稳字当头、稳中求进，认真落实集团公司五年发展规划，统筹发展与安全，继续做好常态化疫情防控，

统筹防范各类风险，保持正常有序的生产经营秩序，确保公司稳定可持续发展、创新转型发展、高质量发展。

（2）行业风险

高速公路建设运营——

2022年，围绕加快完善高质量交通基础设施，湖南省将加快衡永、白新、醴娄等23个1717公里在建项目建设，新开工耒宜扩容、金醴扩容、桂新3个项目212公里，建成平伍、伍益、宁韶、江杉、城陵矶5个项目247公里，推动京港澳长株段扩容、浏阳至江背、茶亭至长沙绕城高速等4个项目241公里前期工作。路网的不断完善将一定程度上分流路段车辆。汽车保有量的不断增长和车流量的增多，也将相应增加养护、运营费用。

解决措施：一是持续深入开展百日劳动竞赛，提升服务技能与水平，文明服务管理增效；二是加强收费形势研判，结合路网施工、交通分流契机，发挥路况良好、城区早晚高峰快速通道等优势，精准宣传引流增收；三是全面深化收费操作监督管理，充分利用AI稽核等先进手段，精准收费精准清分；四是加强道路维护管养，用好智能巡查与管控平台，全力保通保畅。

资产管理和物业服务——

2022年政府工作报告中多处提及物业板块，两会多位人大代表和政协委员为行业发展建言献策，针对不同细分领域提交了草案，很大程度上代表了行业发展的趋势方向。物业行业发展有三大关键趋势：一是强化业主权益的保护，保障业委会合法权利，物管企业优化服务、业委会强化监督、业主维权有法可依是必然趋势；二是加大社区养老配套建设，重视发展“银发经济”，中央到地方不断释放的政策利好为物管企业开展现代化、人性化的社区养老服务打开了巨大空间；三是重视数字信息基础建设，打造智慧城市和社区，越来越多的物管企业意识到通过科技手段突破传统物业管理模式瓶颈的可行性。

解决措施：一是始终坚持“六个高端”定位，以高端的服务留住高端的客户，稳定湖南投资大厦的出租率；二是探索数字化商业模式创新，推进智慧社区建设，加强5G通讯、云服务等技术的应用；三是在做好现有在管项目物业服务的基础上，探索管理输出。

酒店投资经营——

预计上半年疫情对行业经营影响会比较大，下半年疫情会逐步被控制住，抑制的需求被释放，将会迎来经营高峰期。从2021年市场恢复情况来看，“中而全”（中档且经营项目较全）的酒店抗风险能力较强，恢复反弹较快，而只以客房为主的酒店，恢复得较慢。全国会

议市场和商务市场受疫情影响严重。

解决措施：一是从严从紧落实疫情防控各项措施，切实保护客人和员工生命安全和身体健康；二是灵活调整经营思路和营销方向，深耕省内市场，挖掘散客和中小会议市场；三是提升酒店品质与服务质量，增强“君逸”品牌美誉度。

城市综合体投资开发——

各地正加快落实“支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求”的要求，因城施策力度将进一步加大。整体来看，2022年，长沙商品住宅房价稳控，供求量高位微跌，略微供过于求。六区一县商品住宅预计新增供应1749万方，主力外扩，核心集中在长沙县和望城区。由于近六个月流速减慢，预计去化周期有12.8个月，仅岳麓区短中长期去化压力相对较小；从板块来看，主要集中在麓谷谷山、滨水新城、高铁新城及含浦洋湖垸，其中含浦洋湖垸与麓谷谷山去化压力偏小，而受市场活跃度影响，中心、泉塘、隆平高科等片区去化相对缓慢。房价方面，商品住宅内五区主力预计在13000-14000元/m²区间。随主力上移，入市项目货值在5-25亿元区间占比同比均有上涨，但大盘依旧稀缺。

解决措施：一是加强对行业动态的前瞻性研究，灵活应对政策调整和市场变化；二是稳步推进现有项目的建设，严格执行三快原则确保资金快速回笼；三是稳步推进项目的销售和交房工作。

十二、报告期内接待调研、沟通、采访等活动

适用 不适用

公司报告期内未发生接待调研、沟通、采访等活动。

第四节 公司治理

一、公司治理的基本状况

报告期内，公司严格按照《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》《深圳证券交易所股票上市规则》和《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——主板上市公司规范运作》等法律法规要求，结合公司实际情况，不断完善公司法人治理结构，规范公司运作，建立健全内部管理和控制制度，持续深入开展公司治理活动。报告期内，公司管理水平、诚信度和透明度进一步提高；公司独立性强，信息披露规范；公司股东大会、董事会、监事会、经理层各尽其责，恪尽职守，规范运作，积极开展投资者关系管理，切实维护广大投资者和公司的权益。公司治理的实际情况符合法律、法规等规范性文件的规定。

1、关于股东与股东大会

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

2、关于公司与控股股东的关系

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

3、关于董事和董事会

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

4、关于监事和监事会

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

5、绩效评价和激励约束机制

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

6、关于信息披露与透明度

公司指定《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》和巨潮资讯网作为公司信息披露媒体。公司严格按照有关法律法规及公司制度的要求，真实、准确、完整、及时地披露有关信息。公司注重与投资者的沟通交流，通过深圳证券交易所互动平台和接待来访等方式，加强与投资者的沟通和交流。公司对外披露信息没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，确保所有投资者有平等机会获取公司信息，增加公司透明度，切实维护中小投资者的知情权。

7、关于利益相关者

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

公司治理的实际状况与法律、行政法规和中国证监会发布的关于上市公司治理的规定是否存在重大差异 是 否

公司治理的实际状况与法律、行政法规和中国证监会发布的关于上市公司治理的规定不存在重大差异。

二、公司相对于控股股东、实际控制人在保证公司资产、人员、财务、机构、业务等方面的独立情况

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

1、**人员分开方面**：公司建立了独立的劳动、人事、工资管理制度，建立了独立的劳动人事职能部门；公司高级管理人员均在公司领取薪酬，未在股东单位担任职务。

2、**资产完整方面**：公司拥有独立完整的资产运作系统。

3、**财务独立方面**：公司设有独立的财务部门，并依据上市公司会计制度建立了独立的会计核算体系和财务管理制度；公司拥有独立的银行账户，依法独立纳税。

4、**机构独立方面**：公司设立了完全独立于控股股东的组织机构，不存在与控股股东合署办公的情况。

5、**业务分开方面**：公司在业务方面独立于控股股东，具有独立完整的业务及自主经营能力。

三、同业竞争情况

√ 适用 □ 不适用

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

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

四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	会议决议
2021 年度第 1 次临时股东大会	临时股东大会	32.34%	2021 年 02 月 04 日	2021 年 02 月 05 日	《公司 2021 年度第 1 次临时股东大会决议公告》（公告编号：2021-013）刊登在《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》和巨潮资讯网上。
2020 年年度股东大会	年度股东大会	32.33%	2021 年 04 月 23 日	2021 年 04 月 24 日	《公司 2020 年年度股东大会决议公告》（公告编号：2021-026）刊登在《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》和巨潮资讯网上。
2021 年度第 2 次临时股东大会	临时股东大会	32.37%	2021 年 06 月 15 日	2021 年 06 月 16 日	《公司 2021 年度第 2 次临时股东大会决议公告》（公告编号：2021-037）刊登在《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》和巨潮资讯网上。
2021 年度第 3 次临时股东大会	临时股东大会	32.62%	2021 年 09 月 15 日	2021 年 09 月 16 日	《公司 2021 年度第 3 次临时股东大会决议公告》（公告编号：2021-050）刊登在《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》和巨潮资讯网上。

2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

五、董事、监事和高级管理人员情况

1、基本情况

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数(股)	股票期权	被授予的限制性股票数量(股)	本期增持股份数量(股)	本期减持股份数量(股)	其他增减变动(股)	期末持股数(股)	股份增减变动的原因
刘林平	党委书记、董事长	现任	男	56	2019年04月16日	2022年04月16日	0	0	0	0	0	0	0	无
陈小松	党委副书记、董事、总经理	现任	男	59	2019年04月16日	2022年04月16日	0	0	0	0	0	0	0	无
裴建科	董 事	现任	男	56	2019年04月16日	2022年04月16日	0	0	0	0	0	0	0	无
胡连宇	党委委员、董事、副总经理	现任	男	43	2019年04月16日	2022年04月16日	0	0	0	0	0	0	0	无
陈可克	党委委员、董事、副总经理	现任	男	45	2019年04月16日	2022年04月16日	0	0	0	0	0	0	0	无
李 铭	董 事	现任	男	46	2019年04月16日	2022年04月16日	0	0	0	0	0	0	0	无
唐 红	独立董事	现任	女	57	2019年04月16日	2022年04月16日	0	0	0	0	0	0	0	无
周付生	独立董事	现任	男	51	2019年04月16日	2022年04月16日	0	0	0	0	0	0	0	无
周 兰	独立董事	现任	女	49	2019年04月16日	2022年04月16日	0	0	0	0	0	0	0	无
张 彬	党委委员、纪委书记、 监察专员、监事会主席	现任	男	51	2019年04月16日	2022年04月16日	0	0	0	0	0	0	0	无
张 健	职工监事	现任	男	51	2019年04月16日	2022年04月16日	0	0	0	0	0	0	0	无
陈 林	监 事	现任	男	44	2019年04月16日	2022年04月16日	36,000	0	0	0	0	0	36,000	无
郭颂华	董事会秘书	现任	男	55	2019年04月16日	2022年04月16日	0	0	0	0	0	0	0	无
彭 莎	财务总监	现任	女	44	2021年12月17日	2022年04月16日	0	0	0	0	0	0	0	无
傅新涛	运营总监	现任	男	46	2021年12月17日	2022年04月16日	0	0	0	0	0	0	0	无
合计	--	--	--	--	--	--	36,000	0	0	0	0	0	36,000	--

报告期是否存在任期内董事、监事离任和高级管理人员解聘的情况 是 否

公司董事、监事、高级管理人员变动情况 适用 不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
彭莎	财务总监	聘任	2021年12月17日	经公司2021年度第12次董事会会议审议，聘任为公司财务总监。
傅新涛	运营总监	聘任	2021年12月17日	经公司2021年度第12次董事会会议审议，聘任为公司运营总监。

2、任职情况

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

(1) 公司董事：

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

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

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

胡连宇：硕士研究生，湖南工商大学国际金融学院兼职硕导。历任长沙市雨花区委办公室干部，副主任科员，长沙市雨花区直属机关工委委员、纪委书记，中共长沙市委办公厅综合调研室干部，中共长沙市委办公厅秘书处副处长，主任科员，中共长沙市委组织部研究室主任，政策法规处处长，长沙市领导科学学会副秘书长，中共长沙市委组织部干部一处处长；现任湖南投资集团股份有限公司党委委员、董事、副总经理。

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

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

湖南投资集团董事、经理，湖南广源文化传媒有限公司经理。

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

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

周兰：管理学硕士，会计学博士，美国伊利诺伊大学香槟分校商学院访问学者。曾任广东嘉应制药股份有限公司独立董事、湖南天雁机械股份有限公司独立董事、山河智能装备股份有限公司独立董事、步步高商业连锁股份有限公司独立董事；现任湖南大学工商管理学院会计学副教授、硕士研究生导师，民建湖南大学基层委员会副主委，民建湖南大学北校区支部主委，湖南投资集团独立董事，上海海欣集团股份有限公司独立董事，明光浩淼安防科技股份公司独立董事，湖南五新隧道智能装备股份有限公司独立董事。

(2) 公司监事：

张彬：大学本科。曾任市纪委调研法规室副主任，市纪委办公厅副主任，市会展办党组成员、副主任；现任长沙环路集团党委委员、纪委书记、监察专员，湖南投资集团党员委委员、纪委书记、监察专员、监事会主席。

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

陈林：大学本科；曾任灰汤温泉国际旅游度假区有限公司工程部副主任，长沙环路集团办公室副主任，湖南广泽置业发展有限公司纪检监察专员；现任长沙环路集团纪委委员、纪检监察室主任，湖南投资集团监事。

(3) 公司高级管理人员：

郭颂华：大学本科。曾任长沙环路集团浏阳分公司副经理，长沙市新港城建设开发有限公司党支部书记、经理，绕南公司党支部书记、经理，湖南投资经营管理部部长；现任湖南投资集团董事会秘书，浏阳河城建经理、党支部书记。

彭莎：大学本科。曾任长沙环路集团计划财务部副部长、部长；现任湖南投资集团财务总监、计划财务部部长。

傅新涛：硕士研究生学历。曾任长沙环路集团人力资源部人力资源专干，湖南网路信息技术有限责任公司总经理；现任湖南投资集团运营总监、绕南公司经理。

在股东单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期 起始日期	任期 终止日期	在股东单位 是否领取报酬津贴
刘林平	长沙环路集团	党委书记、董事长			否
裴建科	长沙环路集团	党委副书记、董事、总经理			是
李 铭	长沙环路集团	党委委员、董事、副总经理			是
张 彬	长沙环路集团	党委委员、纪委书记、监察专员			否
在股东单位任职情况的说明			不适用		

在其他单位任职情况

适用 不适用

任职人员 姓 名	其他单位名称	在其他单位 担任的职务	任 期 起始日期	任 期 终止日期	在其他单位是否 领取报酬津贴
李 铭	湖南广源文化传媒有限公司经理	经理			否
唐 红	湖南财政经济学院	会计学教授			是
周付生	湖南天地人律师事务所	合伙人、专职律师			是
周 兰	湖南大学	会计学副教授、硕士生导师			是
郭颂华	湖南浏阳河城镇建设发展有限公司	经理、党支部书记			否
傅新涛	湖南投资绕城公路西南段分公司	经理			否
在其他单位任职情况的说明				不适用	

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

适用 不适用

3、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

(1) 决策程序及确定依据：

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

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

(2) 支付情况：报告期内董事、监事和高级管理人员领取报酬如下表

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
刘林平	党委书记、董事长	男	56	现任	45.45	否
陈小松	党委副书记、董事、总经理	男	59	现任	45.45	否
裴建科	董事	男	56	现任	0.00	是
胡连宇	党委委员、董事、副总经理	男	43	现任	40.45	否
陈可克	党委委员、董事、副总经理	男	45	现任	40.45	否
李 铭	董事	男	46	现任	0.00	是
唐 红	独立董事	女	57	现任	7.20	否
周付生	独立董事	男	51	现任	7.20	否
周 兰	独立董事	女	49	现任	7.20	否
张 彬	党委委员、纪委书记、监察专员、监事会主席	男	51	现任	40.90	否
张 健	职工监事	男	51	现任	24.48	否
陈 林	监事	男	44	现任	1.80	是
郭颂华	董事会秘书	男	55	现任	36.36	否
彭 莎	财务总监	女	44	现任	24.80	否
傅新涛	运营总监	男	46	现任	26.76	否
合计	--	--	--	--	348.50	--

六、报告期内董事履行职责的情况

1、本报告期董事会情况

会议届次	召开日期	披露日期	会议决议
2021 年度第 1 次董事会会议	2021 年 01 月 07 日	2021 年 01 月 08 日	《公司 2021 年度第 1 次董事会会议决议公告》（公告编号：2021-001）刊登在《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》和巨潮资讯网上。
2021 年度第 2 次董事会会议	2021 年 01 月 19 日	2021 年 01 月 20 日	《公司 2021 年度第 2 次董事会会议决议公告》（公告编号：2021-0007）刊登在《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》和巨潮资讯网上。
2021 年度第 3 次董事会会议	2021 年 03 月 31 日	2021 年 04 月 02 日	《公司 2021 年度第 3 次董事会会议决议公告》（公告编号：2021-015）刊登在《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》和巨潮资讯网上。
2021 年度第 4 次董事会会议	2021 年 04 月 06 日	2021 年 04 月 07 日	《公司 2021 年度第 4 次董事会会议决议公告》（公告编号：2021-021）刊登在《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》和巨潮资讯网上。
2021 年度第 5 次董事会会议	2021 年 04 月 28 日	—	《公司 2021 年度第 5 次董事会会议决议》审议通过了《公司 2021 年度第 1 季度报告》。
2021 年度第 6 次董事会会议	2021 年 04 月 30 日	2021 年 05 月 06 日	《公司 2021 年度第 6 次董事会会议决议公告》（公告编号：2021-045）刊登在《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》和巨潮资讯网上。
2021 年度第 7 次董事会会议	2021 年 05 月 28 日	2021 年 05 月 29 日	《公司 2021 年度第 7 次董事会会议决议公告》（公告编号：2021-032）刊登在《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》和巨潮资讯网上。
2021 年度第 8 次董事会会议	2021 年 06 月 16 日	2021 年 06 月 17 日	《公司 2021 年度第 8 次董事会会议决议公告》（公告编号：2021-045）刊登在《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》和巨潮资讯网上。
2021 年度第 9 次董事会会议	2021 年 08 月 13 日	2021 年 08 月 14 日	《公司 2021 年度第 9 次董事会会议决议公告》（公告编号：2021-041）刊登在《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》和巨潮资讯网上。

2021 年度第 10 次董事会会议	2021 年 08 月 26 日	2021 年 08 月 28 日	《公司 2021 年度第 10 次董事会会议决议公告》(公告编号: 2021-045) 刊登在《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》和巨潮资讯网上。
2021 年度第 11 次董事会会议	2021 年 10 月 27 日	2021 年 10 月 29 日	《公司 2021 年度第 11 次董事会会议决议公告》(公告编号: 2021-052) 刊登在《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》和巨潮资讯网上。
2021 年度第 12 次董事会会议	2021 年 12 月 17 日	2021 年 12 月 18 日	《公司 2021 年度第 12 次董事会会议决议公告》(公告编号: 2021-056) 刊登在《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》和巨潮资讯网上。

2、董事出席董事会及股东大会的情况

董事出席董事会及股东大会的情况							
董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
刘林平	12	4	8	0	0	否	4
陈小松	12	4	8	0	0	否	4
裴建科	12	4	8	0	0	否	4
胡连宇	12	4	8	0	0	否	4
陈可克	12	4	8	0	0	否	4
李 铭	12	4	8	0	0	否	4
唐 红	12	4	8	0	0	否	4
周付生	12	4	8	0	0	否	4
周 兰	12	4	8	0	0	否	4

连续两次未亲自出席董事会的说明: 不适用

3、董事对公司有关事项提出异议的情况

董事对公司有关事项是否提出异议

是 否

报告期内董事对公司有关事项未提出异议。

4、董事履行职责的其他说明

董事对公司有关建议是否被采纳

是 否

董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

报告期内, 公司全体董事勤勉尽责, 严格按照中国证监会和深圳证券交易所的相关规定以及《公司章程》《董事会议事规则》等制度开展工作, 高度关注公司规范运作和经营情况, 根据公司实际情况, 对公司的重大治理和经营决策提出相关意见, 经过充分沟通讨论, 形成一致意见, 并坚决监督和推动董事会决议的执行, 确保决策科学、及时、高效, 维护公司和全体股东的合法权益。

七、董事会下设专门委员会在报告期内的情况

委员会名称	成员情况	召开会议次数	召开日期	会议内容	提出的重要意见和建议	其他履行职责的情况	异议事项具体情况（如有）
薪酬与考核委员会	刘林平、陈小松、唐红、周付生、周兰	1	2021年03月31日	1.审议《关于公司2020年度高级管理人员绩效薪酬考核的议案》；2.审议《薪酬与考核委员会履职情况汇总报告》	全体委员对2019年度公司董事、监事及高级管理人员所披露的薪酬情况进行了审核并发表审核意见，经表决一致通过所有议案。		
战略委员会	刘林平、陈小松、周付生	1	2021年05月28日	审议《公司2021-2025五年发展规划纲要》	根据中国证监会、深圳证券交易所有关规定及《公司董事会战略委员会实施细则》的有关规定，全体委员就公司所处行业的发展趋势、产业布局、转型发展等方面进行了探讨和研究，经表决一致通过了会议议案。		
提名委员会	刘林平、裴建科、唐红、周付生、周兰	1	2021年12月17日	1.审议《关于聘任公司财务总监的议案》；2.审议《关于聘任公司运营总监的议案》	全体委员就候选人资格进行了审查，经表决一致通过了会议议案。		
审计委员会	陈小松、裴建科、唐红、周付生、周兰	5	2021年02月04日	1.审议《公司2020年年报审计方案》；2.审议《公司2020年度未审计报表》	全体委员认真审阅了公司2020年度审计工作计划及相关资料，与负责公司年度审计工作的天健注册会计师协商确定了公司2020年度财务报告审计工作的时间安排；认真审阅了在年审注册会计师进场前公司初步编制的财务会计报表，并出具了书面审议意见。经表决，会议审议通过了全部议案。		
			2021年03月30日	1.审议《公司2020年度财务会计报告》；2.审议《审计委员会关于年审注册会计师出具初步审计意见后的公司财务会计报表的审议意见》；3.审议《审计委员会关于天健会计师事务所从事2020年度审计工作的总结报告》；4.审议《审计委员会关于聘请财务及内控审计机构的议案》；5.审议《审计委员会2020年度工作情况》；6.审议《公司内控审计报告》	全体委员认真审阅了公司2020年度财务会计报表，并形成书面审核意见；对天健从事2020年度公司的审计工作进行了总结。经表决，会议审议通过了《公司2019年度财务会计报表》等7项议案，并形成了决议。		
			2021年04月28日	审议《公司2021年度第1季度报告》	会议审议通过了《公司2021年第1度报告》相关内容。		
			2021年08月26日	审议《公司2021年半年度报告》	会议审议通过了《公司2021年半年度报告》相关内容。		
			2021年10月27日	审议《公司2021年度第3季度报告》	会议审议通过了《公司2021年第3季度报告》相关内容。		

八、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险 是 否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

九、公司员工情况

1、员工数量、专业构成及教育程度

报告期末母公司在职员工的数量（人）	561
报告期末主要子公司在职员工的数量（人）	259
报告期末在职员工的数量合计（人）	820
当期领取薪酬员工总人数（人）	1,122
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	27
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	470
销售人员	88
技术人员	72
财务人员	74
行政人员	116
合计	820
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士	29
本科	260
大专	430
高中及以下	101
合计	820

2、薪酬政策

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

3、培训计划

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

4、劳务外包情况

适用 不适用

十、公司利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况 适用 不适用

公司严格按照《公司法》、《证券法》、中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》、《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》和《公司章程》相关利润分配政策和审议程序实施利润分配方案，分红标准和分红比例明确清晰，相关的决策

程序和机制完备。在分配预案拟定和决策时，独立董事尽职履责并发挥了应有的作用，公司并听取了中小股东的意见和诉求，相关的议案经由董事会、监事会审议通过后提交股东大会审议，并由独立董事发表独立意见，审议通过后在规定时间内进行实施，切实保证了全体股东的利益。

报告期内，经公司2021年度第3次董事会会议审议通过并提交公司2020年年度股东大会批准实施的利润分配方案如下：

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

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

公司报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正但未提出现金红利分配预案

适用 不适用

本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

适用 不适用

每 10 股送红股数（股）	0
每 10 股派息数（元）（含税）	0.20
分配预案的股本基数（股）	499,215,811
现金分红金额（元）（含税）	9,984,316.22
以其他方式（如回购股份）现金分红金额（元）	0.00
现金分红总额（含其他方式）（元）	9,984,316.22
可分配利润（元）	718,619,561.44
现金分红总额（含其他方式）占利润分配总额的比例	100
本次现金分红情况	
公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到20%	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
据天健会计师事务所（普通特殊合伙）出具的标准无保留意见审计报告，公司2021年度实现归属于上市公司股东的净利润51,888,290.98元，母公司实现净利润70,795,815.86元。根据《公司章程》有关规定，按母公司净利润的10%提取法定盈余公积金7,079,581.59元。截至报告期末，可供股东分配的利润为718,619,561.44元。	
公司拟以2021年年末的总股本499,215,811股为基数，以可供股东分配的利润向公司全体股东每10股派发现金红利0.20元（含税），总计派发现金红利9,984,316.22元（含税），剩余未分配利润708,635,245.22元留待以后年度分配。2021年度不派送红股，不进行资本公积金转增股本。	
本预案经公司2022年度第3次董事会会议和公司2022年度第3次监事会会议审议通过，尚需提交公司2021年年度股东大会审议批准。	

十一、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况 适用 不适用
公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

十二、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

1、内部控制建设及实施情况

报告期内，公司严格按照中国证监会、深圳证券交易所的有关规定，遵循内部控制的基本原则，并结合行业特征和公司实际情况，建立健全了公司的内部控制制度体系，并得到有效执行。

具体工作如下：

(1) 完善部门制度建设，优化内控机制。依靠制度的指导，使经济活动更加规范，提升内部控制的有效性。

(2) 开展内部专项督查，强化内部审计监督。加强风控审计部门对公司内部控制制度执行情况的监督力度，提高内部审计工作的深度和广度，有效防范可能出现的经营风险。

(3) 持续强化关键岗位的内控意识和责任，充分认识完备的内部控制制度在改善企业管理、增强风险防控、帮助企业高质量发展中的重要性，强化合规经营意识，确保内部控制制度得到有效执行，切实提升公司规范运作水平，促进公司健康可持续发展。

2、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是 否

十三、公司报告期内对子公司的管理控制情况

公司名称	整合计划	整合进展	整合中遇到的问题	已采取的解决措施	解决进展	后续解决计划
不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用

十四、内部控制自我评价报告或内部控制审计报告

1、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期		2022年04月02日
内部控制评价报告全文披露索引		公告名称：《2021年度湖南投资内部控制自我评价报告》，公告网站：巨潮资讯网
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例		98.60%
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例		99.23%
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	重大缺陷： (1) 该缺陷涉及高级管理人员舞弊； (2) 注册会计师发现当期财务报表存在重大错报，而内部控制在运行过程中未能发现该错报； (3) 该缺陷表明未设立内部监督机构或内部监督机构未履	重大缺陷： (1) 严重违反法律法规及规范性文件等，导致中央政府或监管机构的调查，并被限令行业退出、吊销营业执照、强制关闭等； (2) 战略与运营目标或关键业绩指标执行不合理，对战略与运营目标的实现产生严重负面作用；

	<p>行基本职责。</p> <p>重要缺陷：</p> <p>(1) 当期财务报告存在依据下述定量标准认定的重要错报，控制活动未能识别该错报；</p> <p>(2) 虽然未达到或超过该重要性水平，但从性质上看，仍应引起董事会和管理层重视的错报。</p>	<p>(3) 重要业务缺乏制度控制或制度系统失效，给公司造成按上述定量标准认定的重大损失。</p> <p>重要缺陷：</p> <p>(1) 违反法律法规及规范性文件等，导致地方政府或监管机构的调查，并责令停业整顿等；</p> <p>(2) 战略与运营目标或关键业绩指标执行不合理，对战略与运营目标的实现产生明显的消极作用；</p> <p>(3) 公司因管理失误发生依据下述定量标准认定的重要损失；</p> <p>(4) 损失虽然未达到或超过该重要性水平，但从性质上看，仍应引起董事会和管理层重视。</p>
定量标准	<p>重大缺陷：</p> <p>(1) 内部控制缺陷可能造成利润错报\geq利润总额的 8%；</p> <p>(2) 内部控制缺陷可能造成资产错报\geq资产总额的 1%。</p> <p>重要缺陷：</p> <p>(1) 利润总额的 4%\leq内部控制缺陷可能造成利润错报$<$利润总额的 8%；</p> <p>(2) 资产总额的 0.5%\leq内部控制缺陷可能造成资产错报$<$资产总额的 1%。</p> <p>一般缺陷：</p> <p>(1) 内部控制缺陷可能造成利润错报$<$利润总额的 4%；</p> <p>(2) 内部控制缺陷可能造成资产错报$<$资产总额的 0.5%。</p>	<p>重大缺陷：</p> <p>直接经济损失金额\geq资产总额的 0.5%</p> <p>重要缺陷：</p> <p>资产总额的 0.25%\leq直接经济损失金额$<$资产总额的 0.5%</p> <p>一般缺陷：</p> <p>直接经济损失金额$<$资产总额的 0.25%</p>
财务报告重大缺陷数量 (个)	0	
非财务报告重大缺陷数量 (个)	0	
财务报告重要缺陷数量 (个)	0	
非财务报告重要缺陷数量 (个)	0	

2、内部控制审计报告

适用 不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
内部控制审计报告出具单位天健认为：截至 2021 年 12 月 31 日，湖南投资按照《企业内部控制基本规范》和相关规定，在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2022 年 04 月 02 日
内部控制审计报告全文披露索引	公告名称：《2021 年度湖南投资内部控制审计报告》，公告网站：巨潮资讯网
内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告 是 否

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

十五、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

2020年12月，中国证券监督管理委员会发布了《关于开展上市公司治理专项行动的公告》（证监会公告[2020]69号），要求上市公司对公司治理问题进行自查，公司2021年4月完成了相关的自查工作。通过本次自查，公司已经按照《公司法》《上市公司治理准则》和《深圳证券交易所上市公司规范运作指引》等相关法律法规建立健全了较为完整、合理的法人治理结构及内部控制体系，但随着公司发展，内部、外部环境的不断变化，公司需要继续加强自

身建设、规范运作，不断提高公司治理和经营管理水平，进一步完善内部控制体系。公司在以下方面需要进一步改善和加强：

1、持续完善公司现有制度

进一步提升公司治理及规范运作水平，根据最新的法律法规及监管要求，结合公司的实际情况，不断完善相关内控制度。公司建立了较为健全、有效的内部控制制度体系，随着法律、法规的制定、修订和完善，公司需要结合自身实际情况制定、修订和完善公司相关内部控制制度。

整改措施：按照最新法律法规，结合监管部门的要求及公司的自查情况，对在公司治理和内部控制方面的制度进行系统梳理、修订、补充和完善，进一步健全公司内部控制体系，增加或修订相关制度并履行相应的审议程序。

整改时间：持续整改。

2、进一步发挥董事会各专门委员会的专业职能

公司董事会下设战略委员会、提名委员会、审计委员会、薪酬与考核委员会四个专门委员会。专门委员会自成立以来一直按照各自的实施细则运行，在公司战略规划、人才选拔、内部审计、薪酬与考核等各个方面发挥着积极的作用。但公司仍需要持续为四个专门委员会开展工作提供更加便利的条件，以充分、持续发挥其作用，进一步提升其工作的规范化水平。

整改措施：在今后的工作中，公司将积极创造条件，为董事会各专门委员会的工作提供更大的便利，征询、听取专门委员会的意见和建议，更好地发挥各专门委员会委员在专业领域的作用，积极探索专门委员会在公司发展战略、人才选拔、内部审计、薪酬与考核等方面充分发挥作用的有效机制，进一步提高公司的科学决策能力和风险防范能力。

整改时间：持续整改。

3、存在同业竞争

2019年，由于控股股东长沙环路集团的100%股份无偿划转事项，导致控股股东的控股股东由长沙市国有资产监督管理委员会变更为长沙国投，从而产生同业竞争。

整改措施：控股股东的控股股东长沙国投已出具承诺，具体内容见公司2021年年度报告“第四节公司治理第三项同业竞争情况”的“整改措施”。

整改时间：五年。

4、进一步加强对公司控股股东、董事、监事及高级管理人员在相关法律法规方面的学习和培训，提高其工作的规范性和自律意识

公司按照有关规定，组织了公司董事、监事、高级管理人员参加了中国证券监督管理委员会湖南监管局、深圳证券交易所安排的相关培训。但由于培训时间有限，学习内容未能全面、深入地贯彻到日常工作中。因此，公司需进一步开展对董事、监事、高级管理人员等相关人员的持续培训工作，将强化学习作为完善公司治理的前提和基本要求，同时加强与中国证券监督管理委员会湖南监管局、深圳证券交易所等监管部门的沟通，提高公司规范治理的自觉性、有效性，以更好地适应资本市场的快速发展。

整改措施：及时组织公司董事、监事、高级管理人员参加监管机构举办的相关学习培训及公司内部培训。由董事会办公室收集、整理证券市场最新法律法规、监管部门文件及违法违规案例，发送给公司董事、监事、高级管理人员，保证公司董事、监事、高级管理人员对政策环境的及时了解和深入贯彻。

整改时间：持续整改。

公司一直重视公司治理，并已按照相关法律法规要求建立了相对完善的公司治理结构和规章制度，仍将以此次自查活动为契机，定期对公司治理进行自查，谨记“四个敬畏”，坚守“不披露虚假信息、不从事内幕交易、不操纵市场价格、不损害上市公司利益”四条底线，切实提升公司治理的有效性，确保公司健康可持续发展。

第五节 环境和社会责任

一、重大环保问题

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位 是 否

报告期内因环境问题受到行政处罚的情况

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

参照重点排污单位披露的其他环境信息

防治污染设施的建设和运行情况：

公司积极贯彻执行国家相关产业发展政策，高度重视环境保护、清洁生产和节能减排等工作，积极承担社会责任，公司生产经营的环境治理管理均严格遵照法规要求开展相关工作。

生活废水方面，旗下酒店自设化粪池、隔油池等污水预处理设施，预处理达标后方排入市政污水管网，且每年委托有资质的监测单位对总排废水进行取样检测。

废气排放方面，酒店涉及的餐饮厨房油烟通过油烟净化处理器处理后排往室外，生活锅炉为全预混冷凝式节能锅炉，废气排放达标G固废。

垃圾分类方面，积极倡导“垃圾分类就是时尚”，开展垃圾分类宣传，在经营区域建设分类垃圾站，严格按照要求分类收集并投放，从源头上做好垃圾分类收集工作。餐厨垃圾由政府指定专门单位联合餐厨进行回收处理。

建设项目环境影响评价及其他环境保护行政许可情况

公司房地产开发项目均严格按照国家环保法律法规及省、市行政法规的要求，办理各类环境保护行政许可审批手续，开展建设项目环境影响评价，取得环评批复并完成项目环保验收。开展绿色施工，加强在建项目施工工地扬尘管控，对道路建设、建筑施工等扬尘产生场所进行标准化管理，严格按规范实施施工边界围挡、路面硬化、堆场覆盖、清扫、密闭、出入车辆冲洗、施工面围挡等措施。

突发环境事件应急预案

公司严格落实《中华人民共和国安全生产法》和《中华人民共和国突发事件应对法》等法律法规的有关规定，实施“重安全”的经营方针，制定了安全生产“十二个到位”工作要求，并于2021年10月修编了《湖南投资集团股份有限公司生产安全事故应急预案》（第二

版)，持续开展突发环境事件应急预案的培训和演练。

环境自行监测方案

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

报告期内因环境问题受到行政处罚的情况：无

其他应当公开的环境信息：无

在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

适用 不适用

未披露其他环境信息的原因：

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

公司将不断完善环境管理体系，高标准、严要求、有序地开展各项生产经营工作。

二、社会责任情况

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

一是慎终如始抓好常态化疫情防控。开展全员核酸检测、全员疫苗接种，组织公司全体员工及项目施工方等共计1200余人开展全员核酸检测、全员疫苗接种，组织湖南投资大厦全体入驻客户单位开展全员疫苗接种2200余人次；严格人员管控，加强工作区域全面消杀，严格“两码”查验，加强物资储备夯实防控基础，公司纪委加强督查检查，保持“从严从快从紧从实从细”的工作作风，坚决打赢疫情防控阻击战歼灭战，坚决守护人民群众生命安全和身体健康。

二是正向引导，弘扬正能量。通过公司官网、官方微信公众号等线上平台，充分利用自持写字楼、酒店、高速公路的电子屏、广告牌等宣传平台，持续做好党的十九届六中全会精神、湖南省第十二次党代会精神、长沙市第十四次党代会精神等重要精神的全天候广泛宣传，营造全民支持、全民参与、全民行动的良好氛围。举办了为期一周的学习贯彻市党代会精神第一期中青班培训。精心举办“永远跟党走”演讲比赛、庆祝中国共产党成立100周年表彰大会暨文艺汇演等系列活动，庆祝建党100周年。通过升国旗仪式、企业文化大讲堂、读书会、

演讲比赛、劳动竞赛等丰富形式，持续推进党建与企业文化、生产经营深度融合，坚定文化自信，汇聚思想伟力。“五彩绕南”绕南高速党支部被评为全市示范化“五化”党支部，“五创一争”广欣发展党支部被评为全市国资系统先进党支部，广荣福第被省建设厅授予“党建进工地，支部建在项目上”标杆创建活动优秀项目。

三是全面压实安全生产主体责任。全年召开安全生产专题会议20余次，全年开展安全生产检查60余次，全年开展大型应急演练3次，完成生产安全应急预案第二版修编备案，建设集团应急管理中心，新建绕南高速全路段信息监控指挥系统，深化平安长沙建设，深化隐患排查整治，增强应急处突能力，平安建设考核合格，安全生产全年零事故。绕南公司路产管理大队、广欣发展消防监控班组、君逸山水安全生产巡查监督组等3个单位被评为长沙市安全生产标准化班组。

四是深入推进“我为群众办实事”实践活动。深入开展“百日奋战 扮靓星城”市容环境整治工作，提质了绕城高速西南段大托站、坪塘站收费广场，增加了6条车道，升级了万家丽南、洞井和黄花塘互通，推行了全线标志牌规范化整治，提质了全线绿化景观，完成了湖南投资大厦外围园林、便民服务配套设施的提质升级。在绕南高速梅溪湖隧道南端加装隔音屏，有效解决路面噪音扰民问题。历时近两个月进行绕南高速梅溪湖隧道提质改造，在安全性、舒适性、美观度上都实现了质的飞跃。深入推进“我为群众办实事”实践活动，涉及着力助推“三高四新”战略办实事7项、巩固脱贫攻坚成果1项、保障基本民生需求3项、便民利民管理服务4项、评优表彰和慰问帮扶2项，共计17项已全部办结。

三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴的情况

贯彻落实《中共中央国务院关于全面推进乡村振兴加快农业农村现代化的意见》要求，公司乡村振兴示范创建对口联系的村为长沙浏阳市镇头镇金牌村。公司党委高度重视乡村振兴工作，明确一名领导班子成员具体分管，同时指派一名总部部室负责人全程驻村联镇。集团公司领导班子成员多次到联点村镇浏阳市镇头镇、金牌村实地调研，精心编排文化节目丰富村民文化生活，组织对全村51户脱贫户、3户因病致贫户、30位在党50年老党员分别开展慰问，并对51户脱贫户逐户上门走访慰问，重点对其中1户返贫监测对象进行一对一帮扶，制定具体帮扶措施，巩固成果防止返贫。加大农村公路建设力度，全村新铺组级水泥路3公里、村级柏油马路4公里，打造山塘2个，翻修水浚2000多米，完成了3个美丽宜居屋场建设。2021年11月，浏阳市镇头镇金牌村上榜省级乡村振兴示范创建村名单。

第六节 重要事项

一、承诺事项履行情况

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

√ 适用 □ 不适用

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

湖南投资集团股份有限公司 2021 年年度报告全文

		<p>业) 在获得有关与上市公司具有直接竞争关系的业务机会, 相关第三方同意按照合理的条款将该机会提供给上市公司, 同时上市公司亦有意参与且具备该等业务机会的实力及运营能力, 则本承诺人、上市公司和第三方应进行善意协商以促使上市公司实施该等业务机会。</p> <p>(3) 本次收购完成后, 本承诺人下属长沙房产(集团)有限公司、湖南广泽置业发展有限公司与上市公司在房地产开发业务存在相同或相似。本承诺人将采取如下措施解决房地产开发业务同业竞争: ①湖南广泽置业发展有限公司现有一处在建房地产开发项目, 暂无拟建房地产开发项目。在本承诺人完成旗下房地产业务整合前, 湖南广泽置业发展有限公司不再新增土地储备; ②在本承诺人完成旗下房地产业务整合前, 本承诺人将协调长沙房产(集团)有限公司和上市公司之间实现差异化经营: 通过区域规划, 长沙房产(集团)有限公司和上市公司不参与同一地块竞拍, 对于共同关注的商业机会考虑组成联合体的形式, 优势互补, 合作开发; 对于现有同城经营的项目, 统筹安排竣工时间和开盘机会, 避免形成竞品。</p> <p>(4) 本承诺人目前尚未就解决上述同业竞争问题制定具体的实施方案和时间安排, 本承诺人将在制定出可操作的具体方案后及时按相关法律法规要求履行公告义务。</p>			
	关于关联交易的承诺	<p>长沙国投就规范关联交易的安排出具如下承诺:</p> <p>(1) 本次无偿划转完成后, 长沙国投及关联方(关联方具体范围参照现行有效的《深圳证券交易所股票上市规则》确定)将尽量减少并规范与上市公司及其下属企业之间的关联交易。</p> <p>(2) 本次无偿划转完成后, 对于无法避免或有合理原因而发生的与上市公司及其下属企业之间的关联交易, 长沙国投及关联方将遵循市场原则以公允、合理的市场价格进行, 根据有关法律、法规及规范性文件的规定履行关联交易决策程序, 依法履行信息披露义务和办理有关报批程序, 不利用控股股东地位损害上市公司及其他股东的合法权益。</p> <p>(3) 本次无偿划转完成后, 长沙国投不会利用所拥有的上市公司的股东权利操纵、指使上市公司或者上市公司董事、监事、高级管理人员, 使得上市公司以不公平的条件, 提供或者接受资金、商品、服务或者其他资产, 或从事任何损害上市公司利益的行为。</p> <p>上述承诺在长沙国投控制上市公司期间长期、持续有效。如因长沙国投违反上述承诺并因此给上市公司造成损失的, 长沙国投将承担相应的赔偿责任。</p>	2019年 08月28日	在长沙国投控制上市公司期间长期、持续有效	正常
资产重组时所作承诺	——	——	——	——	——
首次公开发行或再融资时所作承诺	——	——	——	——	——
股权激励承诺	——	——	——	——	——
其他对公司中小股东所作承诺	——	——	——	——	——
承诺是否按时履行					是
如承诺超期未履行完毕的, 应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划					不适用

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

适用 不适用

二、控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金情况 适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金。

三、违规对外担保情况 适用 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

四、董事会对最近一期“非标准审计报告”相关情况的说明 适用 不适用五、董事会、监事会、独立董事（如有）对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明 适用 不适用

六、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的情况说明

适用 不适用

公司报告期无会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的情况。

七、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明 适用 不适用

八、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	67
境内会计师事务所审计服务的连续年限	29 年
境内会计师事务所注册会计师姓名	刘钢跃 周 融
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	4 年 2 年

当期是否改聘会计师事务所 是 否聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况 适用 不适用

报告期内，聘请天健为公司 2021 年度内部控制审计机构，内控审计费用为 15 万元。该所具备证券、期货相关业务审计从业资格，拥有丰富的上市公司执业经验，并为公司提供了多年的财务及内控审计服务，对公司经营发展情况较为熟悉，具备承担公司内部控制规范工作情况的审计能力。

九、年度报告披露后面临退市情况 适用 不适用十、破产重整相关事项 适用 不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

十一、重大诉讼、仲裁事项

√ 适用 □ 不适用

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额(万元)	是否形成预计负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况	披露日期	披露索引
公司诉辐照中心、郑斌合同纠纷案件	1,690	否	2021年4月23日,公司与辐照中心、郑斌就上述诉讼事项达成和解,并签署了《执行和解协议》。	公司与辐照中心和郑斌达成和解并收回欠款,将有利于改善公司现金流。	截至目前,公司已收到辐照中心归还的部分欠款1200万元,其中:2021年4月1日收到400万元,2021年4月23日收到600万元,2021年12月收到200万元。	2019年11月30日	巨潮资讯网,公告编号:2019-049
						2020年05月23日	巨潮资讯网,公告编号:2020-017
						2020年06月23日	巨潮资讯网,公告编号:2020-020
						2021年02月04日	巨潮资讯网,公告编号:2021-012
						2021年04月26日	巨潮资讯网,公告编号:2021-027

十二、报告期内未达重大诉讼披露标准的其他诉讼事项

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额(万元)	是否形成预计负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况	披露日期	披露索引
广荣福第项目地块相邻的凯旋帝景小区的部分建筑物越过红线,侵占公司广荣福第项目小部分地块,公司全资子公司广荣地产诉湖南增辉房地产发展有限公司侵权责任纠纷,要求湖南增辉房地产发展有限公司拆除其位于广荣福第项目地块上的建筑物。	0	否	二审审结	一审法院驳回广荣地产拆除湖南增辉房地产发展有限公司位于广荣福第项目地块上全部建筑的诉讼请求。广荣地产不服此裁定上诉。二审法院裁定驳回上诉,维持原裁定。	二审审结,维持原裁定:驳回广荣地产拆除湖南增辉房地产发展有限公司位于广荣福第项目地块上全部建筑的诉讼请求。		
浏阳财富新城项目诉讼事项:二十余名业主诉浏阳河建设商品房销售合同纠纷,要求判令浏阳河建设支付违约金。	215	否	二审进行中	尚未审结	不适用		

十三、处罚及整改情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十四、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

√ 适用 □ 不适用

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

十五、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

√ 适用 □ 不适用

关联 交易方	关联 关系	关联 交易 类型	关联 交易 内容	关联 交易 定价 原则	关联 交易 价格	关联 交易 金额 (万元)	占同 类交 易金 额比 例	获批 的交 易额 度 (万元)	是否 超过 获批 额度	关联 交易 结算 方式	可获 得的 同类 交易 市价	披露 日期	披露索引
长沙环路集团及其下属公司	本公司控股股东及其下属公司	租赁关联人房屋	向关联人提供房屋租赁	市场价格	200	119.36	4.00%	200	否	银行结算	200万元	2021年01月08日	《公司关于2021年度日常关联交易预计的公告》巨潮资讯网，公告编号：2021-003
长沙环路集团及其下属公司	本公司控股股东及其下属公司	租赁关联人房屋	租赁关联人房屋(2021年)	市场价格	630	630	90.00%	630	否	银行结算	630万元	2021年01月08日	《公司关于2021年度日常关联交易预计的公告》巨潮资讯网，公告编号：2021-003
长沙环路集团及其下属公司	本公司控股股东及其下属公司	物业及增值服务费用	物业及增值服务费用	市场价格	420	322.94	16.00%	420	否	银行结算	420万元	2021年01月08日	《公司关于2021年度日常关联交易预计的公告》巨潮资讯网，公告编号：2021-003
长沙环路集团及其下属公司	本公司控股股东及其下属公司	广告牌制作	广告牌制作	市场价格	150	56.09	100.00%	150	否	银行结算	150万元	2021年01月08日	《公司关于2021年度日常关联交易预计的公告》巨潮资讯网，公告编号：2021-003
长沙环路集团	本公司控股股东	租赁关联人房屋	租赁关联人房屋，续签10年(2022-2032年)《租赁合同》	市场价格	6,331.5	0		6,331.5	否	银行结算	6,331.5万元	2021年04月07日	《公司关于全资子公司续签〈租赁合同〉暨关联交易的公告》巨潮资讯网，公告编号：2021-023
合 计				--	--	1,128.39	--	7,731.5	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况				无									
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的，在报告期内的实际履行情况（如有）				公司2021年度日常关联交易事项实际发生总金额未超过预计总金额，公司将继续严控关联交易，保证公平、公正、价格公允。									
交易价格与市场参考价格差异较大的原因（如适用）				不适用									

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易 适用 不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易 适用 不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来 适用 不适用

公司报告期不存在关联债权债务往来。

5、与存在关联关系的财务公司的往来情况 适用 不适用

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

6、公司控股的财务公司与关联方的往来情况 适用 不适用

公司控股的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

7、其他重大关联交易 适用 不适用

公司报告期无其他重大关联交易。

十六、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况 适用 不适用

公司报告期不存在托管情况。

(2) 承包情况 适用 不适用

公司报告期不存在承包情况。

(3) 租赁情况 适用 不适用

公司报告期不存在租赁情况。

2、重大担保

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
购买浏阳财富新城房地产项目商品房客户	2020年09月15日	1,000		57.79	连带责任担保	无	无	银行取得抵押房产的他项权证之日解除担保	否	否
购买浏阳财富新城房地产项目商品房及商业用房客户	2021年08月14日	10,000			连带责任担保	无	无	银行取得抵押房产的他项权证之日解除担保	否	否
购买广荣福第房地产项目商品房客户	2021年06月17日	17,600		1,137.80	连带责任担保	无	无	银行取得抵押房产的他项权证之日解除担保	否	否
购买广润福园房地产项目12栋和13栋商品房客户	2021年10月29日	15,000			连带责任担保	无	无	银行取得抵押房产的他项权证之日解除担保	否	否
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）				42,600	报告期内对外担保实际发生额合计（A2）				1,195.59	
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）				43,600	报告期末实际对外担保余额合计（A4）				1,195.59	
公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
无										
子公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
无										
公司担保总额（即前三大项的合计）										
报告期内审批担保额度合计（A1+B1+C1）				42,600	报告期内担保实际发生额合计（A2+B2+C2）				1,195.59	
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3+B3+C3）				43,600	报告期内实际担保余额合计（A4+B4+C4）				1,195.59	
实际担保总额（即 A4+B4+C4）占公司净资产的比例								0.65%		
其中：										
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额（D）									0	
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保余额（E）									0	
担保总额超过净资产50%部分的金额（F）									0	
上述三项担保金额合计（D+E+F）									0	
对未到期担保合同，报告期内已发生担保责任或有证据表明有可能承担连带清偿责任的情况说明（如有）									无	
违反规定程序对外提供担保的说明（如有）									无	

采用复合方式担保的具体情况说明：不适用

3、委托他人进行现金资产管理情况

(1) 委托理财情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托理财。

(2) 委托贷款情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托贷款。

4、其他重大合同

适用 不适用

合同订立公司方名称	合同订立对方名称	合同标的	合同签订日期	合同涉及资产的账面价值 (万元) (如有)	合同涉及资产的评估价值 (万元) (如有)	评估机构名称 (如有)	评估基准日 (如有)	定价原则	交易价格 (万元)	是否关联交易	关联关系	截至报告期末的执行情况	披露日期	披露索引
湖南投资	湖南省建筑科学研究院有限责任公司、中建五局第三建设有限公司	广润福园（住宅、幼儿园）建设工程设计施工总承包	2021年06月24日			无	无	公平	54,139.98	否	不适用	正常履行	2021年06月25日	巨潮资讯网，公告编号：2021-040

十七、其他重大事项的说明

适用 不适用

1. 关于公司持有衡阳市金荔科技农业股份有限公司债权债务重整结果的事项进展：根据《衡阳市金荔科技农业股份有限公司关于法院裁定延长重整计划执行监督期限的公告》（公告编号：2021-064），为保障重整计划顺利执行，经该公司申请，衡阳市雁峰区人民法院依照《中华人民共和国企业破产法》第九十一条第三款的规定，下达《民事裁定书》（2020）湘0406破2号之三，裁定延长衡阳市金荔科技农业股份有限公司重整计划执行的监督期限至2022年12月31日。公司将持续关注衡阳市金荔科技农业股份有限公司重整计划进展，以维护公司权益。

2. 公司注册地址变更事项进展：经公司2021年度第10次董事会会议和公司2021年度第3次临时股东大会审议，同意《公司关于变更注册地址并修订〈公司章程〉的议案》（《公司关于变更注册地址并修订〈公司章程〉的公告》[公告编号：2021-048]已于2021年8月28日披露在《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》和巨潮资讯网上），相关工商变更登记手续已于2021年9月30日办理完成。

十八、公司子公司重大事项

适用 不适用

第七节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	27,000	0.005%	0	0	0	0	0	27,000	0.005%
1、国家持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
2、国有法人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
3、其他内资持股	27,000	0.005%	0	0	0	0	0	27,000	0.005%
其中：境内法人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
境内自然人持股	27,000	0.005%	0	0	0	0	0	27,000	0.005%
4、外资持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
其中：境外法人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
境外自然人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
二、无限售条件股份	499,188,811	99.995%	0	0	0	0	0	499,188,811	99.995%
1、人民币普通股	499,188,811	99.995%	0	0	0	0	0	499,188,811	99.995%
2、境内上市的外资股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
3、境外上市的外资股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
4、其他	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
三、股份总数	499,215,811	100.00%	0	0	0	0	0	499,215,811	100.00%

股份变动的原因

 适用 不适用

股份变动的批准情况

 适用 不适用

股份变动的过户情况

 适用 不适用

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

 适用 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

 适用 不适用

2、限售股份变动情况

 适用 不适用

二、证券发行与上市情况

1、报告期内证券发行（不含优先股）情况 适用 不适用

2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

 适用 不适用

3、现存的内部职工股情况

 适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	51,937	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	52,632	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	0	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	0	
持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况	
							股份状态	数量
长沙环路集团	国有法人	32.31%	161,306,457	0	0	161,306,457		
池汉雄	境内自然人	1.10%	5,500,000	860,000	0	5,500,000		
王秀平	境内自然人	1.00%	5,012,604	5,012,604	0	5,012,604		
王伯达	境内自然人	0.59%	2,962,000	372,000	0	2,962,000		
胡志平		0.57%	2,830,000	996,900	0	2,830,000		
张红星	境内自然人	0.50%	2,500,039	500,039	0	2,500,039		
JPMORGAN CHASE BANK, NATIONAL ASSOCIATION	境外法人	0.47%	2,345,246	2,345,015	0	2,345,246		
林耀礼	境内自然人	0.38%	1,918,800	-100,000	0	1,918,800		
游斌	境内自然人	0.27%	1,360,331	167,800	0	1,360,331		
刘林发	境内自然人	0.26%	1,297,918	1,197,918	0	1,297,918		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况（如有）	不适用							
上述股东关联关系或一致行动的说明	(1) 长沙环路集团是本公司的控股股东，所持股份为国家法人股，与其余前九名股东不存在关联关系，也不属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。 (2) 其余前九名股东，本公司未知悉他们之间是否存在关联关系，也不知他们之间是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。							
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明	不适用							
前 10 名股东中存在回购专户的特别说明（如有）	不适用							
前 10 名无限售条件股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量		股份种类					
			股份种类	数量				
长沙环路集团	161,306,457		人民币普通股	161,306,457				
池汉雄	5,500,000		人民币普通股	5,500,000				
王秀平	5,012,604		人民币普通股	5,012,604				
王伯达	2,962,000		人民币普通股	2,962,000				

胡志平	2,830,000	人民币普通股	2,830,000
张红星	2,500,039	人民币普通股	2,500,039
JPMORGAN CH ASE BANK,NA TIONAL ASSO CIATION	2,345,246	人民币普通股	2,345,246
林耀礼	1,918,800	人民币普通股	1,918,800
游 斌	1,360,331	人民币普通股	1,360,331
刘林发	1,297,918	人民币普通股	1,297,918
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	(1) 长沙环路集团是本公司的控股股东，所持股份为国家法人股，与其余前九名股东不存在关联关系，也不属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。 (2) 其余前九名股东，本公司未知悉他们之间是否存在关联关系，也不知他们之间是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。		
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）	第 8 大股东林耀礼通过信达证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 1,918,800 股公司股票。		

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

是 否

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

2、公司控股股东情况

控股股东性质：地方国有控股

控股股东类型：法人

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

控股股东报告期内变更 适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

3、公司实际控制人及其一致行动人

实际控制人性质：地方国资管理机构

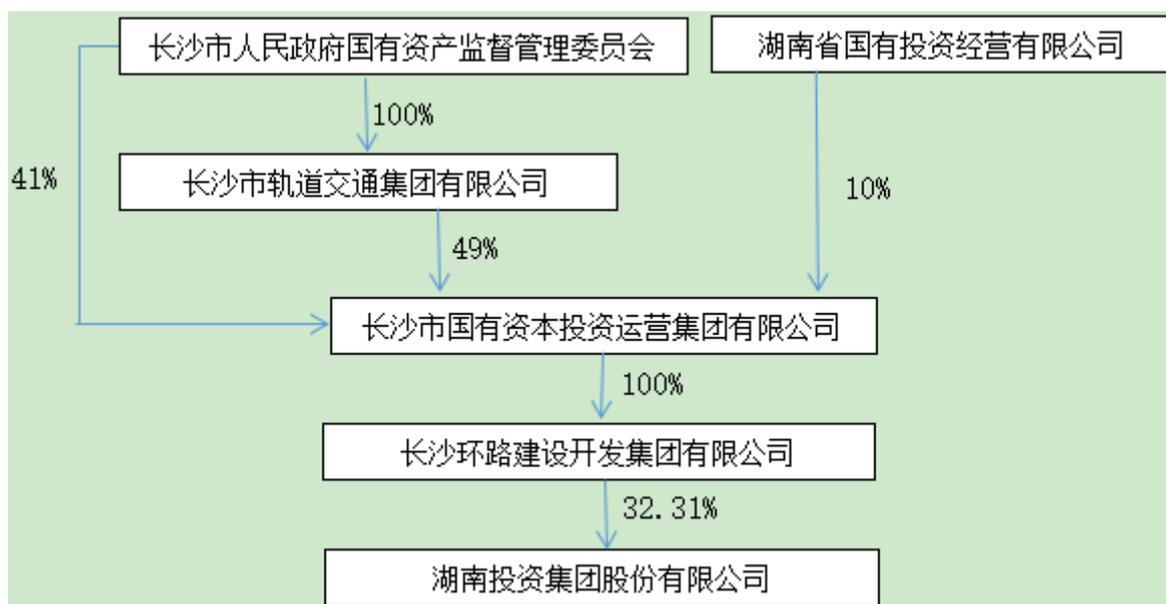
实际控制人类型：法人

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

实际控制人报告期内变更 适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司 适用 不适用

4、公司控股股东或第一大股东及其一致行动人累计质押股份数量占其所持公司股份数量比例达到 80% 适用 不适用

5、其他持股在 10%以上的法人股东 适用 不适用

6、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况 适用 不适用

四、股份回购在报告期的具体实施情况

股份回购的实施进展情况 适用 不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况 适用 不适用

第八节 优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

第九节 债券相关情况

适用 不适用

第十节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准的无保留意见
审计报告签署日期	2022 年 03 月 31 日
审计机构名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	天健审（2022）2-77 号
注册会计师姓名	刘钢跃 周 融

审计报告正文

审计报告

天健审（2022）2-77 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2021年12月31日的合并及母公司资产负债表，2021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2021年12月31日的合并及母公司财务状况，以及2021年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

三、关键审计事项

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

（一）收入确认

1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注五.28、七.32及附注十三.2所述。

湖南投资公司 2021 年度实现收入人民币 428,666,742.25 元，其中高速公路建设运营收入 247,962,885.10 元，占全年收入 57.85%；城市综合体投资开发收入 96,066,109.24 元，占 2021 年度收入 22.41%。

高速公路建设运营和城市综合体投资开发属于在某一时点履行的履约义务。酒店投资经营主要系酒店客房和提供餐饮及娱乐服务，酒店客房属于在某一时间段履行的履约义务，对外提供餐饮及娱乐服务属于在某一时点履行的履约义务。物业服务属于在某一时间段履行的履约义务。资产管理主要系租赁收入。湖南投资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) 针对高速公路建设运营收入检查全年高速公路通行量统计数据；针对城市综合体投资开发收入检查主要的销售合同、收费单据、验房记录等；针对酒店投资经营收入检查主要销售合同、消费单据等；针对物业收入和资产管理收入检查主要物业或租赁合同，识别与商品所有权上的控制权转移相关的条款，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、验房记录、酒店消费单据等支持性文件，评价营业收入是否在恰当期间确认；

(6) 检查与营业收入相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

(二) 存货可变现净值

1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注五.12及附注七.5所述。

截至2021年12月31日，湖南投资公司2021年12月31日存货账面余额为人民币1,237,851,956.55元，跌价准备为人民币23,042,542.66元，账面价值为人民币1,214,809,413.89元，其中城市综合体投资开发项目对应的存货账面余额为人民币1,236,644,786.90元，跌价准备为人民币23,042,542.66元，存货账面价值为人民币1,213,602,244.24元，占存货期末账面价值的99.90%，占资产总额的43.62%。

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。

四、其他信息

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

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

湖南投资公司治理层（以下简称治理层）负责监督湖南投资公司的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

(二) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

(三) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

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

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

天健会计师事务所（特殊普通合伙）

中国·杭州

中国注册会计师：刘钢跃

（项目合伙人）

中国注册会计师：周 融

二〇二二年三月三十一日

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

1、合并资产负债表

编制单位：湖南投资集团股份有限公司

单位：元

项目	2021年12月31日	2020年12月31日
流动资产：		
货币资金	396,875,661.57	412,934,140.71
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	22,648,938.99	18,167,729.69
应收款项融资		
预付款项	1,704,436.87	2,000,184.82
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	43,739,992.29	62,573,526.73
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	1,214,809,413.89	731,724,806.02
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	70,666,974.34	71,307,682.62
流动资产合计	1,750,445,417.95	1,298,708,070.59
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资		
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	372,022,131.16	382,050,063.72
固定资产	204,608,276.70	219,925,735.75
在建工程	37,051,359.87	2,213,763.00
生产性生物资产		
油气资产		

使用权资产	83,692,346.96	
无形资产	200,304,043.86	218,543,000.98
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	130,209,316.55	139,140,917.79
递延所得税资产	4,011,942.80	3,107,418.26
其他非流动资产	108,760.10	
非流动资产合计	1,032,008,178.00	964,980,899.50
资产总计	2,782,453,595.95	2,263,688,970.09
流动负债：		
短期借款	100,098,611.11	150,181,250.00
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	131,711,467.42	133,266,938.10
预收款项	3,083,901.31	3,588,483.96
合同负债	69,014,195.88	79,359,289.82
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	17,808,226.77	18,508,312.50
应交税费	16,364,831.04	14,754,024.83
其他应付款	31,256,919.42	61,814,301.54
其中：应付利息		
应付股利	28,527.26	28,527.26
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	12,567,333.58	
其他流动负债	6,626,936.66	7,019,086.17
流动负债合计	388,532,423.19	468,491,686.92
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	475,802,152.79	
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	77,392,690.75	
长期应付款		
长期应付职工薪酬		

预计负债	514,824.37	514,824.37
递延收益	4,401,071.29	776,000.00
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	558,110,739.20	1,290,824.37
负债合计	946,643,162.39	469,782,511.29
所有者权益：		
股本	499,215,811.00	499,215,811.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	478,268,073.88	478,268,073.88
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	139,706,987.24	132,627,405.65
一般风险准备		
未分配利润	718,619,561.44	683,795,168.27
归属于母公司所有者权益合计	1,835,810,433.56	1,793,906,458.80
少数股东权益		
所有者权益合计	1,835,810,433.56	1,793,906,458.80
负债和所有者权益总计	2,782,453,595.95	2,263,688,970.09

法定代表人：刘林平

主管会计工作负责人：彭莎

会计机构负责人：彭莎

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2021年12月31日	2020年12月31日
流动资产：		
货币资金	318,093,879.33	384,537,852.05
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	13,797,839.48	15,325,194.08
应收款项融资		
预付款项	532,292.74	624,708.61
其他应收款	887,007,668.81	799,864,477.64
其中：应收利息		
应收股利		
存货	513,634,396.32	71,867,388.13
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	9,319,363.70	1,370,674.75
流动资产合计	1,742,385,440.38	1,273,590,295.26

非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	182,118,100.00	182,118,100.00
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	160,215,038.96	173,266,195.88
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	11,849,602.91	
无形资产	200,304,043.86	218,543,000.98
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	129,854,517.57	138,561,444.14
递延所得税资产	1,197,643.33	293,118.79
其他非流动资产		
非流动资产合计	685,538,946.63	712,781,859.79
资产总计	2,427,924,387.01	1,986,372,155.05
流动负债：		
短期借款	100,098,611.11	150,181,250.00
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	33,417,093.96	6,238,530.12
预收款项	514,341.10	1,350,813.30
合同负债	2,523,791.58	2,238,527.39
应付职工薪酬	16,369,148.25	16,866,673.94
应交税费	14,059,831.36	13,429,366.77
其他应付款	43,413,868.46	55,591,951.22
其中：应付利息		
应付股利	28,527.26	28,527.26
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	3,180,308.75	
其他流动负债	151,427.50	134,311.64
流动负债合计	213,728,422.07	246,031,424.38
非流动负债：		
长期借款	400,678,611.12	
应付债券		
其中：优先股		
永续债		

租赁负债	8,740,052.22	
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债	514,824.37	514,824.37
递延收益	4,401,071.29	776,000.00
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	414,334,559.00	1,290,824.37
负债合计	628,062,981.07	247,322,248.75
所有者权益：		
股本	499,215,811.00	499,215,811.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	479,397,770.66	479,397,770.66
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	139,706,987.24	132,627,405.65
未分配利润	681,540,837.04	627,808,918.99
所有者权益合计	1,799,861,405.94	1,739,049,906.30
负债和所有者权益总计	2,427,924,387.01	1,986,372,155.05

3、合并利润表

单位：元

项目	2021 年度	2020 年度
一、营业总收入	428,666,742.25	436,041,746.35
其中：营业收入	428,666,742.25	436,041,746.35
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	366,370,180.31	387,080,469.03
其中：营业成本	261,772,940.30	280,211,245.45
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	10,422,758.36	39,431,311.68
销售费用	11,163,582.33	10,338,036.41
管理费用	74,078,214.57	61,467,169.63
研发费用		

财务费用	8,932,684.75	-4,367,294.14
其中：利息费用	11,543,874.98	1,250,625.00
利息收入	2,792,893.61	5,807,022.48
加：其他收益	1,461,157.21	1,512,901.82
投资收益（损失以“-”号填列）		56,112,463.88
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-682,285.57
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	21,463,050.18	-1,173,013.86
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-7,774,584.30	-315,741.74
资产处置收益（损失以“-”号填列）	941,272.06	56,656.00
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	78,387,457.09	105,154,543.42
加：营业外收入	845,949.75	979,223.81
减：营业外支出	638,317.72	248,500.73
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	78,595,089.12	105,885,266.50
减：所得税费用	26,706,798.14	22,263,868.91
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	51,888,290.98	83,621,397.59
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	51,888,290.98	83,621,397.59
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润	51,888,290.98	86,851,488.68
2.少数股东损益		-3,230,091.09
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额		
7.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	51,888,290.98	83,621,397.59

归属于母公司所有者的综合收益总额	51,888,290.98	86,851,488.68
归属于少数股东的综合收益总额		-3,230,091.09
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.10	0.17
（二）稀释每股收益	0.10	0.17

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

法定代表人：刘林平

主管会计工作负责人：彭莎

会计机构负责人：彭莎

4、母公司利润表

单位：元

项目	2021 年度	2020 年度
一、营业收入	277,163,116.44	195,761,896.16
减：营业成本	135,430,951.36	84,455,065.15
税金及附加	4,605,553.81	2,817,891.47
销售费用	3,978,941.71	3,488,915.15
管理费用	59,431,848.24	45,822,687.34
研发费用		
财务费用	6,606,338.03	-3,747,825.70
其中：利息费用	9,064,567.16	1,250,625.00
利息收入	2,568,071.25	5,110,620.35
加：其他收益	789,897.20	703,861.16
投资收益（损失以“-”号填列）		10,111,079.38
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-682,285.57
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	22,055,167.72	-916,476.81
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
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	89,954,548.21	72,880,282.48
加：营业外收入	543,074.39	579,831.22
减：营业外支出	580,118.68	241,760.05
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	89,917,503.92	73,218,353.65
减：所得税费用	19,121,688.06	14,782,677.17
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	70,795,815.86	58,435,676.48
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	70,795,815.86	58,435,676.48
（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	70,795,815.86	58,435,676.48
七、每股收益：		
(一) 基本每股收益		
(二) 稀释每股收益		

5、合并现金流量表

单位：元

项目	2021 年度	2020 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	436,495,123.72	291,114,332.76
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	19,169,527.57	10,859,849.19
收到其他与经营活动有关的现金	55,382,889.90	18,153,099.63
经营活动现金流入小计	511,047,541.19	320,127,281.58
购买商品、接受劳务支付的现金	735,296,045.91	293,248,934.89
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	83,115,639.56	73,465,063.58
支付的各项税费	50,574,664.85	41,425,542.58
支付其他与经营活动有关的现金	37,704,577.46	33,313,715.31
经营活动现金流出小计	906,690,927.78	441,453,256.36
经营活动产生的现金流量净额	-395,643,386.59	-121,325,974.78
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		0.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,125,452.19	78,000.00
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	1,125,452.19	83,304,903.54
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	26,831,807.07	43,265,790.36
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	26,831,807.07	43,265,790.36
投资活动产生的现金流量净额	-25,706,354.88	40,039,113.18
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	575,000,000.00	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	575,000,000.00	150,000,000.00
偿还债务支付的现金	150,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	17,850,246.78	1,069,375.00
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	4,767,521.60	0.00
筹资活动现金流出小计	172,617,768.38	1,069,375.00
筹资活动产生的现金流量净额	402,382,231.62	148,930,625.00
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	-18,967,509.85	67,643,763.40
加：期初现金及现金等价物余额	412,469,399.59	344,825,636.19
六、期末现金及现金等价物余额	393,501,889.74	412,469,399.59

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2021 年度	2020 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	289,271,017.84	203,528,832.73
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	53,428,253.68	5,847,338.64
经营活动现金流入小计	342,699,271.52	209,376,171.37
购买商品、接受劳务支付的现金	516,918,632.32	27,707,512.28
支付给职工以及为职工支付的现金	69,764,157.10	55,855,883.85
支付的各项税费	32,710,585.02	32,796,588.35

支付其他与经营活动有关的现金	15,530,868.51	21,340,761.15
经营活动现金流出小计	634,924,242.95	137,700,745.63
经营活动产生的现金流量净额	-292,224,971.43	71,675,425.74
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		0.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	3,909.95	78,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	3,909.95	93,905,100.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,513,440.36	41,442,661.86
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	110,744,959.45	142,551,737.96
投资活动现金流出小计	115,258,399.81	183,994,399.82
投资活动产生的现金流量净额	-115,254,489.86	-90,089,299.82
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	500,000,000.00	150,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	14,875,912.82	
筹资活动现金流入小计	514,875,912.82	150,000,000.00
偿还债务支付的现金	150,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	17,850,246.78	1,069,375.00
支付其他与筹资活动有关的现金	5,990,289.00	0.00
筹资活动现金流出小计	173,840,535.78	1,069,375.00
筹资活动产生的现金流量净额	341,035,377.04	148,930,625.00
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	-66,444,084.25	130,516,750.92
加：期初现金及现金等价物余额	384,501,230.50	253,984,479.58
六、期末现金及现金等价物余额	318,057,146.25	384,501,230.50

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2021 年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益														
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
	优先股	永续债	其他												
一、上年期末余额	499,215,811.00				478,268,073.88				132,627,405.65		683,795,168.27		1,793,906,458.80		1,793,906,458.80
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	499,215,811.00				478,268,073.88				132,627,405.65		683,795,168.27		1,793,906,458.80		1,793,906,458.80
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)									7,079,581.59		34,824,393.17		41,903,974.76		41,903,974.76
(一) 综合收益总额											51,888,290.98		51,888,290.98		51,888,290.98
(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									7,079,581.59		-17,063,897.81		-9,984,316.22		-9,984,316.22
1. 提取盈余公积									7,079,581.59		-7,079,581.59				
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者(或股东)的分配											-9,984,316.22		-9,984,316.22		-9,984,316.22
4. 其他															
(四) 所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本(或股本)															
2. 盈余公积转增资本(或股本)															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
(五) 专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
(六) 其他															
四、本期期末余额	499,215,811.00				478,268,073.88				139,706,987.24		718,619,561.44		1,835,810,433.56		1,835,810,433.56

上期金额

单位：元

项目	2020 年年度													少数 股东权益	所有者 权益合计
	归属于母公司所有者权益														
	股本	其他权益工具			资本公积	减： 库存股	其他 综合 收益	专项 储备	盈余公积	一般 风险 准备	未分配 利润	其他	小计		
	优先 股	永续 债	其他												
一、上年期末余额	499,215,811.00				478,268,073.88				126,783,838.00		602,787,247.24		1,707,054,970.12	-33,767,994.90	1,673,286,975.22
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	499,215,811.00				478,268,073.88				126,783,838.00		602,787,247.24		1,707,054,970.12	-33,767,994.90	1,673,286,975.22
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)									5,843,567.65		81,007,921.03		86,851,488.68	33,767,994.90	120,619,483.58
(一) 综合收益总额											86,851,488.68		86,851,488.68	-3,230,091.09	83,621,397.59
(二) 所有者投入和减少资本															
1. 所有者投入的普通股															
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他															
(三) 利润分配									5,843,567.65		-5,843,567.65		0.00		
1. 提取盈余公积									5,843,567.65		-5,843,567.65		0.00		
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者（或股东）的分配															
4. 其他															
(四) 所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本（或股本）															
2. 盈余公积转增资本（或股本）															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
(五) 专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
(六) 其他														36,998,085.99	36,998,085.99
四、本期期末余额	499,215,811.00				478,268,073.88				132,627,405.65		683,795,168.27		1,793,906,458.80		1,793,906,458.80

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2021 年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	499,215,811.00				479,397,770.66				132,627,405.65	627,808,918.99		1,739,049,906.30
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	499,215,811.00				479,397,770.66				132,627,405.65	627,808,918.99		1,739,049,906.30
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）								7,079,581.59	53,731,918.05			60,811,499.64
（一）综合收益总额									70,795,815.86			70,795,815.86
（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								7,079,581.59	-17,063,897.81			-9,984,316.22
1. 提取盈余公积								7,079,581.59	-7,079,581.59			
2. 对所有者（或股东）的分配									-9,984,316.22			-9,984,316.22
3. 其他												
（四）所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本期期末余额	499,215,811.00				479,397,770.66				139,706,987.24	681,540,837.04		1,799,861,405.94

上期金额

单位：元

项目	2020 年年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	499,215,811.00				479,397,770.66				126,783,838.00	575,216,810.16		1,680,614,229.82
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	499,215,811.00				479,397,770.66				126,783,838.00	575,216,810.16		1,680,614,229.82
三、本期增减变动金额 (减少以“－”号填列)								5,843,567.65	52,592,108.83			58,435,676.48
(一) 综合收益总额									58,435,676.48			58,435,676.48
(二) 所有者投入和减少资本												
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三) 利润分配								5,843,567.65	-5,843,567.65			
1. 提取盈余公积								5,843,567.65	-5,843,567.65			
2. 对所有者(或股东)的分配												
3. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期期末余额	499,215,811.00				479,397,770.66				132,627,405.65	627,808,918.99		1,739,049,906.30

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2021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）。

本财务报表经公司2022年3月31日2022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8家子公司纳入本期合并财务报表范围。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

2、持续经营

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

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

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

1、遵循企业会计准则的声明

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

2、会计期间

会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

3、营业周期

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

4、记账本位币

采用人民币为记账本位币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1)同一控制下企业合并的会计处理方法

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

(2)非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

6、合并财务报表的编制方法

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

7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

(1)合营安排分为共同经营和合营企业。

(2)当公司为共同经营的合营方时，确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

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

8、现金及现金等价物的确定标准

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

9、金融工具

(1)金融资产和金融负债的分类

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

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

(2)金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

①金融资产和金融负债的确认依据和初始计量方法

公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。但是，公司初始确认的应收账款未包含重大融资成分或公司不考虑未超过一年的合同中的融资成分的，按照《企业会计准则第14号——收入》所定义的交易价格进行初始计量。

②金融资产的后续计量方法

A. 以摊余成本计量的金融资产

采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

B. 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

采用公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

C. 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

采用公允价值进行后续计量。获得的股利（属于投资成本收回部分的除外）计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转

出，计入留存收益。

D. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

采用公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

③金融负债的后续计量方法

A. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

此类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。对于此类金融负债以公允价值进行后续计量。因公司自身信用风险变动引起的指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的公允价值变动金额计入其他综合收益，除非该处理会造成或扩大损益中的会计错配。此类金融负债产生的其他利得或损失（包括利息费用、除因公司自身信用风险变动引起的公允价值变动）计入当期损益，除非该金融负债属于套期关系的一部分。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

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

按照《企业会计准则第23号——金融资产转移》相关规定进行计量。

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

在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：a. 按照金融工具的减值规定确定的损失准备金额；b. 初始确认金额扣除按照《企业会计准则第14号——收入》相关规定所确定的累计摊销额后的余额。

D. 以摊余成本计量的金融负债

采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融负债所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销时计入当期损益。

④金融资产和金融负债的终止确认

A. 当满足下列条件之一时，终止确认金融资产：

a. 收取金融资产现金流量的合同权利已终止；

b. 金融资产已转移，且该转移满足《企业会计准则第23号——金融资产转移》关于金融资产终止确认的规定。

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

(3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

(4) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

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

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

③第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值，包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据作出的财务预测等。

(5) 金融工具减值

①金融工具减值计量和会计处理

公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、合同资产、租赁应收款、分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以外的贷款承诺、不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债或不属于金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债的财务担保合同进行减值处理并确认损失准备。

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，公司在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。

对于由《企业会计准则第14号——收入》规范的交易形成，且不含重大融资成分或者公司不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收款项及合同资产，公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述计量方法以外的金融资产，公司在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加。如果信用风险自初始确认后已显著增加，公司按照整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，公司按照该金融工具未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备。

公司利用可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

于资产负债表日，若公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估预期信用风险和计量预期信用损失。当以金融工具组合为基础时，公司以共同风险特征为依据，将金融工具划分为不同组合。

公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

②按组合评估预期信用风险和计量预期信用损失的金融工具

项 目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
其他应收款——账龄组合	账龄	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
其他应收款——合并范围内往来组合	款项性质	

③按组合计量预期信用损失的应收款项及合同资产

A. 具体组合及计量预期信用损失的方法

项 目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收账款——账龄组合	类似账龄的款项信用风险特征相似	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失

B. 应收账款——账龄组合的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表

账 龄	应收账款预期信用损失率(%)
1年以内（含，下同）	5
1-2年	10
2-3年	30
3-4年	50
4-5年	80
5年以上	100

(6) 金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不相互抵销。但同时满足下列条件的，公司以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：①公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；② 公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

不满足终止确认条件的金融资产转移，公司不对已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

10、应收账款：见金融工具。

11、其他应收款

其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法：见金融工具。

12、存货

(1) 存货的分类

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

(2) 发出存货的计价方法

非房地产业：发出存货采用月末一次加权平均法。

房地产业：1)发出材料、设备采用月末一次加权平均法；2)项目开发时，开发用土地按开发产品占地面积计算分摊计入项目的开发成本；3)发出开发产品按建筑面积平均法分摊法核算。4)意图出售而暂时出租的开发产品和周转房按公司同类固定资产的预计使用年限分期平均摊销；5)如果公共配套设施早于有关开发产品完工的，在公共配套设施完工决算后，按有关开发项目的建筑面积分配计入有关开发项目的开发成本；如果公共配套设施晚于有关开发产品完工的，则先由有关开发产品预提公共配套设施费，待公共配套设施完工决算后再按实际发生数与预提数之间的差额调整有关开发产品成本。

(3) 存货可变现净值的确定依据

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

(4) 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

① 低值易耗品

按照一次转销法进行摊销。

② 包装物

按照一次转销法进行摊销。

13、合同资产

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

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

14、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。

15、长期股权投资

(1) 共同控制、重大影响的判断

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

(2) 投资成本的确定

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

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

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

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

务报表进行相关会计处理：

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

2) 在合并财务报表中，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。但由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

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

(3) 后续计量及损益确认方法

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

(4) 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的处理方法

①个别财务报表

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

②合并财务报表

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

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

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

2) 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且属于“一揽子交易”的

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

16、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。

17、固定资产

(1) 确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。

(2) 折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋建筑物	年限平均法	40	0-4	2.40-2.50
机器设备	年限平均法	8-20	0-4	4.80-12.50
电子设备	年限平均法	5	0-4	19.20-20.00
运输工具	年限平均法	8	0-4	12.00-12.50
家具	年限平均法	5	0-4	19.20-20.00
公路及桥梁	年限平均法	25		4.00
其他	年限平均法	6-10	0-4	9.60-16.67

18、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。

19、借款费用**(1)借款费用资本化的确认原则**

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

(2)借款费用资本化期间

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

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

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

(3)借款费用资本化率以及资本化金额

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

20、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和路桥收费经营权，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	国道绕南高速收费权按照30.25年平均摊销；浏阳河大桥收费权按照25年平均摊销。

(2) 内部研究开发支出会计政策

内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；②具有完成该无形资产并使用或出售的意图；③无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资

产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能证明其有用性；④有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

21、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、使用权资产、使用寿命有限的无形资产等长期资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，估计其可收回金额。对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。商誉结合与其相关的资产组或者资产组组合进行减值测试。

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

22、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。

23、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。

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：

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

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

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

（3）辞退福利的会计处理方法

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

（4）其他长期职工福利的会计处理方法

向职工提供的其他长期福利，符合设定提存计划条件的，按照设定提存计划的有关规定进行会计处理；除此之外的其他长期福利，按照设定受益计划的有关规定进行会计处理，为简化相关会计处理，将其产生

的职工薪酬成本确认为服务成本、其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额以及重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动等组成项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

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、维修基金核算方法章节

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。

27、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。

28、收入

收入确认和计量所采用的会计政策

(1) 收入确认原则

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

满足下列条件之一时，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：①客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益；②客户能够控制公司履约过程中在建商品；③公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

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

(2) 收入计量原则

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

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

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

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

同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

(1) 高速公路建设运营收入及酒店投资经营收入

高速公路建设运营及酒店投资经营收入业务属于在某一时点履行的履约义务。高速公路建设运营主要系路桥收入，公司对路桥收费收入根据车辆通过路桥时点确认；酒店投资经营收入主要系酒店客房和提供

餐饮及娱乐服务，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) 城市综合体投资开发收入

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

(3) 物业服务收入

物业服务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，确认物业服务收入的实现。

29、政府补助

(1) 政府补助在同时满足下列条件时予以确认：①公司能够满足政府补助所附的条件；②公司能够收到政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

(2) 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

政府文件规定用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政府补助。政府文件不明确的，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或以其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助。与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

(3) 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，难以区分与资产相关或与收益相关的，整体归类为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

(4) 与公司日常经营活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

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) 公司作为承租人

在租赁期开始日，公司将租赁期不超过12个月，且不包含购买选择权的租赁认定为短期租赁；将单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁认定为低价值资产租赁。公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不认定为低价值资产租赁。

对于所有短期租赁和低价值资产租赁，公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

除上述采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外，在租赁期开始日，公司对租赁确认使用权资产和租赁负债。

①使用权资产

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

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

②租赁负债

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

租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值，如使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将剩余金额计入当期损益。

(2) 公司作为出租人

在租赁开始日，公司将实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁划分为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

①经营租赁

公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁收款额确认为租金收入，发生的初始直接费用予以资本化并按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。公司取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

②融资租赁

在租赁期开始日，公司按照租赁投资净额（未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和）确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。在租赁期的各个期间，公司按照租赁内含利率计算并确认利息收入。

公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

(1) 售后租回

①公司作为承租人

公司按照《企业会计准则第 14号——收入》的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失。

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债，并按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》对该金融负债进行会计处理。

②公司作为出租人

公司按照《企业会计准则第 14号——收入》的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司根据其他适用的企业会计准则对资产购买进行会计处理，并根据《企业会计准则第21号——租赁》对资产出租进行会计处理。

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产，并按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》对该金融资产进行会计处理。

32、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。

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
中华人民共和国财政部（以下简称“财政部”）于 2018 年 12 月修订发布了《企业会计准则第 21 号——租赁》（以下简称“新租赁准则”），要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自 2019 年 1 月 1 日起施行；其他执行企业会计准则的企业，自 2021 年 1 月 1 日起施行。根据上述要求，公司对原采用的相关会计政策进行相应变更。	——	公司已于 2021 年 4 月 30 日在《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》和巨潮资讯网上披露了《公司关于会计政策变更的公告》，公告编号：2021-028。
根据财政部发布的财会〔2021〕1 号和财会〔2021〕35 号文件要求变更有关会计政策，公司从 2021 年 1 月 26 日起执行财政部于 2021 年度颁布的准则解释第 14 号，从 2021 年 12 月 31 日起执行执行财政部颁布的准则解释第 15 号“关于资金集中管理相关列报”规定。		公司披露本年报同日即 2022 年 4 月 2 日在《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》和巨潮资讯网上披露了《公司关于会计政策变更的公告》，公告编号：2022-032。

①本公司自2021年1月1日（以下称首次执行日）起执行经修订的《企业会计准则第21号——租赁》（以下简称新租赁准则）。

A.对于首次执行日前已存在的合同，公司选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

B.对本公司作为承租人的租赁合同，公司根据首次执行日执行新租赁准则与原准则的累计影响数调整本报告期初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。具体处理如下：

对于首次执行日前的融资租赁，公司在首次执行日按照融资租入资产和应付融资租赁款的原账面价

值，分别计量使用权资产和租赁负债。

对于首次执行日前的经营租赁，公司在首次执行日根据剩余租赁付款额按首次执行日公司增量借款利率折现的现值计量租赁负债，按照与租赁负债相等的金额，并根据预付租金进行必要调整计量使用权资产。

在首次执行日，公司按照本财务报表附注五.21的规定，对使用权资产进行减值测试并进行相应会计处理。

C.对首次执行日前的经营租赁采用的简化处理

- ① 对于首次执行日后12个月内完成的租赁合同，公司采用简化方法，不确认使用权资产和租赁负债；
- ② 公司在计量租赁负债时，对于具有相似特征的租赁合同采用同一折现率；
- ③ 使用权资产的计量不包含初始直接费用；
- ④ 公司根据首次执行日前续租选择权或终止租赁选择权的实际行权及其他最新情况确定租赁期；
- ⑤ 作为使用权资产减值测试的替代，公司根据《企业会计准则第13号——或有事项》评估包含租赁的合同在首次执行日前是否为亏损合同，并根据首次执行日前计入资产负债表日的亏损准备金额调整使用权资产；

⑥ 首次执行日前发生租赁变更的，公司根据租赁变更的最终安排进行会计处理。

上述简化处理对公司财务报表无显著影响。

D.对首次执行日前已存在的低价值资产经营租赁合同，公司采用简化方法，不确认使用权资产和租赁负债，自首次执行日起按照新租赁准则进行会计处理。

E.对公司作为出租人的租赁合同，自首次执行日起按照新租赁准则进行会计处理。

F.对首次执行日前已存在的售后租回交易的处理

对首次执行日前已存在的售后租回交易，公司在首次执行日不重新评估资产转让是否符合《企业会计准则第14号——收入》作为销售进行会计处理的规定。

对首次执行日前作为销售和融资租赁进行会计处理的售后租回交易，公司作为卖方（承租人）按照与首次执行日存在的其他融资租赁相同的方法对租回进行会计处理，并继续在租赁期内摊销相关递延收益或损失。

对首次执行日前作为销售和经营租赁进行会计处理的售后租回交易，公司作为卖方（承租人）按照与首次执行日存在的其他经营租赁相同的方法对租回进行会计处理，并根据首次执行日前计入资产负债表的相关递延收益或损失调整使用权资产。

②公司自2021年1月26日起执行财政部于2021年度颁布的《企业会计准则解释第14号》，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

③公司自2021年12月31日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第15号》“关于资金集中管理相关列报”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

(2) 重要会计估计变更

适用 不适用

(3) 2021年起首次执行新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

适用 不适用

是否需要调整年初资产负债表科目

是 否

合并资产负债表

单位：元

项目	2020年12月31日	2021年01月01日	调整数
流动资产：			
货币资金	412,934,140.71	412,934,140.71	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			

应收票据			
应收账款	18,167,729.69	18,167,729.69	
应收款项融资			
预付款项	2,000,184.82	2,000,184.82	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	62,573,526.73	62,573,526.73	
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	731,724,806.02	731,724,806.02	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	71,307,682.62	71,307,682.62	
流动资产合计	1,298,708,070.59	1,298,708,070.59	
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	382,050,063.72	382,050,063.72	
固定资产	219,925,735.75	219,925,735.75	
在建工程	2,213,763.00	2,213,763.00	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		40,985,340.72	40,985,340.72
无形资产	218,543,000.98	218,543,000.98	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	139,140,917.79	139,140,917.79	
递延所得税资产	3,107,418.26	3,107,418.26	
其他非流动资产			
非流动资产合计	964,980,899.50	1,005,966,240.22	
资产总计	2,263,688,970.09	2,304,674,310.81	
流动负债：			
短期借款	150,181,250.00	150,181,250.00	
向中央银行借款			
拆入资金			

交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	133,266,938.10	133,266,938.10	
预收款项	3,588,483.96	3,588,483.96	
合同负债	79,359,289.82	79,359,289.82	
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	18,508,312.50	18,508,312.50	
应交税费	14,754,024.83	14,754,024.83	
其他应付款	61,814,301.54	61,814,301.54	
其中：应付利息			
应付股利	28,527.26	28,527.26	
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		3,190,189.55	3,190,189.55
其他流动负债	7,019,086.17	7,019,086.17	
流动负债合计	468,491,686.92	471,681,876.47	
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		37,795,151.17	37,795,151.17
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债	514,824.37	514,824.37	
递延收益	776,000.00	776,000.00	
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	1,290,824.37	39,085,975.54	
负债合计	469,782,511.29	510,767,852.01	
所有者权益：			
股本	499,215,811.00	499,215,811.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	478,268,073.88	478,268,073.88	
减：库存股			

其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	132,627,405.65	132,627,405.65	
一般风险准备			
未分配利润	683,795,168.27	683,795,168.27	
归属于母公司所有者权益合计	1,793,906,458.80		
少数股东权益			
所有者权益合计	1,793,906,458.80	1,793,906,458.80	
负债和所有者权益总计	2,263,688,970.09	2,304,674,310.81	

调整情况说明

项 目	资产负债表		
	2020年12月31日	新租赁准则 调整影响	2021年1月1日
使用权资产		40,985,340.72	40,985,340.72
一年内到期的非流动负债		3,190,189.55	3,190,189.55
租赁负债		37,795,151.17	37,795,151.17

母公司资产负债表

单位：元

项目	2020年12月31日	2021年01月01日	调整数
流动资产：			
货币资金	384,537,852.05	384,537,852.05	
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	15,325,194.08	15,325,194.08	
应收款项融资			
预付款项	624,708.61	624,708.61	
其他应收款	799,864,477.64	799,864,477.64	
其中：应收利息			
应收股利			
存货	71,867,388.13	71,867,388.13	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	1,370,674.75	1,370,674.75	
流动资产合计	1,273,590,295.26	1,273,590,295.26	
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	182,118,100.00	182,118,100.00	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			

投资性房地产			
固定资产	173,266,195.88	173,266,195.88	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		14,957,326.91	14,957,326.91
无形资产	218,543,000.98	218,543,000.98	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	138,561,444.14	138,561,444.14	
递延所得税资产	293,118.79	293,118.79	
其他非流动资产			
非流动资产合计	712,781,859.79	727,739,186.70	
资产总计	1,986,372,155.05	2,001,329,481.96	
流动负债：			
短期借款	150,181,250.00	150,181,250.00	
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	6,238,530.12	6,238,530.12	
预收款项	1,350,813.30	1,350,813.30	
合同负债	2,238,527.39	2,238,527.39	
应付职工薪酬	16,866,673.94	16,866,673.94	
应交税费	13,429,366.77	13,429,366.77	
其他应付款	55,591,951.22	55,591,951.22	
其中：应付利息			
应付股利	28,527.26	28,527.26	
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		3,036,966.10	3,036,966.10
其他流动负债	134,311.64	134,311.64	
流动负债合计	246,031,424.38	249,068,390.48	
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		11,920,360.81	11,920,360.81
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债	514,824.37	514,824.37	
递延收益	776,000.00	776,000.00	
递延所得税负债			
其他非流动负债			

非流动负债合计	1,290,824.37	13,211,185.18	
负债合计	247,322,248.75	262,279,575.66	
所有者权益：			
股本	499,215,811.00	499,215,811.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	479,397,770.66	479,397,770.66	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	132,627,405.65	132,627,405.65	
未分配利润	627,808,918.99	627,808,918.99	
所有者权益合计	1,739,049,906.30	1,739,049,906.30	
负债和所有者权益总计	1,986,372,155.05	2,001,329,481.96	

调整情况说明

项 目	资产负债表		
	2020年12月31日	新租赁准则	2021年1月1日
		调整影响	
使用权资产		14,957,326.91	14,957,326.91
一年内到期的非流动负债		3,036,966.10	3,036,966.10
租赁负债		11,920,360.81	11,920,360.81

(4) 2021年起首次执行新租赁准则追溯调整前期比较数据说明

 适用 不适用

34、其他

 适用 不适用

六、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	以按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	3%、5%、6%、9%、13%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税税额	7%
企业所得税	应纳税所得额	20%、25%
教育费附加	实际缴纳的流转税税额	3%
地方教育附加	实际缴纳的流转税税额	2%
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额	按超率累进税率
房产税	30%-60%	1.2%、12%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

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

2、税收优惠

(1)根据财政部、税务总局《关于进一步扩大小型微利企业所得税优惠政策范围的通知》(财税〔2019〕13号)，自2019年1月1日至2021年12月31日，对小型微利企业年应纳税所得额不超过100万元的部分，减

按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过100万元但不超过300万元的部分，减按50%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。本期长沙君逸物业管理有限公司和长沙中意房地产开发有限公司属于符合小型微利企业所得税优惠政策，按照小型微利企业所得税优惠政策缴纳所得税。

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

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

3、其他：

适用 不适用

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	257,625.66	323,701.34
银行存款	393,239,889.82	412,124,539.35
其他货币资金	3,378,146.09	485,900.02
合计	396,875,661.57	412,934,140.71
其中：因抵押、质押或冻结等对使用有限制的款项总额	3,373,771.83	464,741.12

其他说明：

期末其他货币资金受限金额为3,373,771.83元，其中住房按揭贷款保证金1,337,038.75元，工程履约保函保证金2,000,000.00元，单用途商业预付卡预收资金存管资金36,733.08元。

2、应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收账款	6,397,300.78	26.71%			6,397,300.78	7,792,165.92	40.66%			7,792,165.92
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	17,556,893.75	73.29%	1,305,255.54	7.43%	16,251,638.21	11,370,499.61	59.34%	994,935.84	8.75%	10,375,563.77
其中：										
合计	23,954,194.53	100.00%	1,305,255.54	5.45%	22,648,938.99	19,162,665.53	100.00%	994,935.84	5.19%	18,167,729.69

按单项计提坏账准备：0元

单位：元

名称	期末余额			计提理由
	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	6,397,300.78			单项计提为应收路桥费款，经测试未发生减值，根据本公司会计政策，期末未计提坏账准备。

合计	6,397,300.78	--	--
----	--------------	----	----

按单项计提坏账准备:

 适用 不适用

按组合计提坏账准备: 1,305,255.54 元

单位: 元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
账龄组合	17,556,893.75	1,305,255.54	7.43%
合计	17,556,893.75	1,305,255.54	--

确定该组合依据的说明: 采用账龄组合计提坏账准备的应收账款

账龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	17,103,303.37	855,165.16	5.00
2-3年	5,000.00	1,500.00	30.00
5年以上	448,590.38	448,590.38	100.00
小计	17,556,893.75	1,305,255.54	7.43

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

 适用 不适用

按账龄披露

单位: 元

账龄	账面余额
1年以内(含1年)	23,500,604.15
2至3年	5,000.00
3年以上	448,590.38
5年以上	448,590.38
合计	23,954,194.53

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况:

单位: 元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
单项计提坏账准备						
按组合计提坏账准备	994,935.84	310,319.70				1,305,255.54
合计	994,935.84	310,319.70				1,305,255.54

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的: 无

(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位: 元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
梅溪湖投资(长沙)有限公司	7,515,369.08	31.37%	375,768.45
湖南省高速公路管理局	6,397,300.78	26.71%	
浏阳市城市建设集团有限公司	5,763,676.72	24.06%	288,183.84
购房客户 1	440,000.00	1.84%	22,000.00

购房客户 2	420,000.00	1.75%	21,000.00
合计	20,536,346.58	85.73%	

3、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	1,399,718.54	82.12%	1,973,128.89	98.65%
1 至 2 年	304,718.33	17.88%	27,055.93	1.35%
合计	1,704,436.87	--	2,000,184.82	--

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：无

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位：元

单位名称	账面余额	占预付款项余额的比例 (%)
国网湖南省电力有限公司长沙供电分公司	1,005,561.62	59.00
长沙供水有限公司	307,724.20	18.05
长沙榔梨自来水有限公司	156,362.99	9.17
国网湖南省电力有限公司长沙供电分公司	88,231.02	5.18
广东声南贸易有限公司	35,393.70	2.08
小计	1,593,273.53	93.48

其他说明：无

4、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	43,739,992.29	62,573,526.73
合计	43,739,992.29	62,573,526.73

(1) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金保证金	10,909,000.00	10,738,800.00
备用金	406,061.06	410,956.50
应收暂付款	18,198,535.36	26,343,041.66
项目转让款	20,546,305.75	48,546,305.75
其他往来	1,704,590.71	6,332,293.29
合计	51,764,492.88	92,371,397.20

2) 坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月 预期信用损失	整个存续期预期信用 损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用 损失(已发生信用减值)	
2021 年 1 月 1 日余额	566,350.17	5,668.42	29,225,851.88	29,797,870.47
2021 年 1 月 1 日余额在本期	—	—	—	—
--转入第二阶段	-30,162.84	30,162.84		

--转入第三阶段		-454.40	454.40	
本期计提	-27,491.64	24,948.82	294,510.49	291,967.67
本期转回			22,065,337.55	22,065,337.55
2021 年 12 月 31 日余额	508,695.69	60,325.68	7,455,479.22	8,024,500.59

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况 适用 不适用
按账龄披露 单位：元

账龄	账面余额
1 年以内（含 1 年）	10,173,913.81
1 至 2 年	603,256.88
2 至 3 年	10,004,544.00
3 年以上	30,982,778.19
3 至 4 年	1,073,593.08
4 至 5 年	220,570.28
5 年以上	29,688,614.83
合计	51,764,492.88

3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
单项计提坏账准备	24,563,891.73		22,065,337.55			2,498,554.18
按组合计提坏账准备	5,233,978.74	291,964.67				5,525,946.41
合计	29,797,870.47	291,964.67	22,065,337.55			8,024,500.59

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	转回或收回金额	收回方式
长沙市财政局	14,515,337.55	收回资金
广西桂林正翰辐照中心有限责任公司	7,550,000.00	收回部分资金
合计	22,065,337.55	--

4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
长沙市财政局	项目转让款	20,546,305.75	5 年以上	39.69%	48,554.18
长沙市服务有限责任公司	押金保证金	10,000,000.00	2-3 年	19.32%	
广西桂林正翰辐照中心有限责任公司	应收暂付款	4,900,000.00	5 年以上	9.47%	2,450,000.00
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	8.06%	4,171,351.99
青竹湖建设集团有限公司	应收暂付款	2,846,051.93	1 年以内 2,558,884.11 元, 1-2 年 287,167.82 元	5.50%	156,660.99
合计	--	42,463,709.67	--	82.04%	6,826,567.16

5、存货

公司是否需要遵守房地产行业的披露要求——否

(1) 存货分类

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备或合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备或合同履约成本减值准备	账面价值

原材料	822,247.37		822,247.37	789,597.21		789,597.21
周转材料	384,922.28		384,922.28	672,024.01		672,024.01
开发成本	858,449,068.50		858,449,068.50	272,085,921.71		272,085,921.71
开发产品	378,195,718.40	23,042,542.66	355,153,175.74	473,974,746.55	15,797,483.46	458,177,263.09
合计	1,237,851,956.55	23,042,542.66	1,214,809,413.89	747,522,289.48	15,797,483.46	731,724,806.02

(2) 存货跌价准备和合同履约成本减值准备

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发产品	15,797,483.46	7,774,584.30		529,525.10		23,042,542.66
合计	15,797,483.46	7,774,584.30		529,525.10		23,042,542.66

确定可变现净值的具体依据、本期转回或转销存货跌价准备的原因：

项目	确定可变现净值的具体依据	本期转回存货跌价准备的原因	本期转销存货跌价准备的原因
开发成本、开发产品	相关产成品估计售价减去至完工估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定可变现净值	以前期间计提了存货跌价准备的存货可变现净值上升	本期已将期初计提存货跌价准备的存货耗用/售出

(3) 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明：

存货期末余额中含有的借款费用资本化金额为15,579,161.55元。

(4) 开发产品、开发成本

1) 开发产品

单位：元

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	23,333,507.16		462,825.33	22,870,681.83
浏阳财富新城	2020年	450,641,239.39		95,316,202.82	355,325,036.57
小计		473,974,746.55		95,779,028.15	378,195,718.40

2) 开发成本

单位：元

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
广润福园项目	2021年	预计2023年	10.78亿元	62,562,137.32	504,006,932.22
机场路开发用土地	尚未开工			8,255,770.94	8,506,865.36
广荣福第项目	2020年	预计2022年	2.48亿元	26,376,617.74	156,759,368.24
浏阳财富新城项目	2017年	预计2022年	10.29亿元	174,891,395.71	189,175,902.68
小计				272,085,921.71	858,449,068.50

6、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预缴企业所得税	5,089,493.56	5,096,102.15
预缴土地增值税	18,427,718.91	36,154,778.78
待抵扣和待认证的增值税	46,009,823.42	29,206,517.71
预缴增值税	138,074.97	

预缴城市维护建设税及教育费附加	864,091.48	850,283.98
待摊租金	137,772.00	
合计	70,666,974.34	71,307,682.62

其他说明：无

7、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.期初余额	420,047,035.06			420,047,035.06
2.本期增加金额				
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	420,047,035.06			420,047,035.06
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	37,996,971.34			37,996,971.34
2.本期增加金额	10,027,932.56			10,027,932.56
(1) 计提或摊销	10,027,932.56			10,027,932.56
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	48,024,903.90			48,024,903.90
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	372,022,131.16			372,022,131.16
2.期初账面价值	382,050,063.72			382,050,063.72

8、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	204,608,276.70	219,925,735.75
合计	204,608,276.70	219,925,735.75

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋建筑物	机器设备	电子设备	运输工具	家具	公路及桥梁	其他	合计

一、账面原值:								
1.期初余额	158,494,971.79	67,353,890.76	13,600,129.48	5,247,236.71	14,712,356.60	104,524,529.20	8,513,769.77	372,446,884.31
2.本期增加金额		1,091,223.41	889,363.96	175,026.54	16,148.51		91,457.22	2,263,219.64
(1) 购置		1,091,223.41	889,363.96	175,026.54	16,148.51		91,457.22	2,263,219.64
(2) 在建工程转入								
(3) 企业合并增加								
3.本期减少金额	15,926.20	230,088.01	7,504,321.59	2,930.00	3,293,040.96		2,755,140.97	13,801,447.73
(1) 处置或报废	15,926.20	230,088.01	7,504,321.59	2,930.00	3,293,040.96		2,755,140.97	13,801,447.73
4.期末余额	158,479,045.59	68,215,026.16	6,985,171.85	5,419,333.25	11,435,464.15	104,524,529.20	5,850,086.02	360,908,656.22
二、累计折旧								
1.期初余额	65,447,208.47	27,579,035.30	11,827,677.46	3,923,890.46	9,757,814.52	27,437,799.83	6,547,722.52	152,521,148.56
2.本期增加金额	3,482,900.76	6,102,429.30	772,442.64	349,058.17	202,787.46	5,669,622.12	836,913.74	17,416,154.19
(1) 计提	3,482,900.76	6,102,429.30	772,442.64	349,058.17	202,787.46	5,669,622.12	836,913.74	17,416,154.19
3.本期减少金额	14,176.20	220,816.55	7,495,242.33	2,649.60	3,195,300.62		2,708,737.93	13,636,923.23
(1) 处置或报废	14,176.20	220,816.55	7,495,242.33	2,649.60	3,195,300.62		2,708,737.93	13,636,923.23
4.期末余额	68,915,933.03	33,460,648.05	5,104,877.77	4,270,299.03	6,765,301.36	33,107,421.95	4,675,898.33	156,300,379.52
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	89,563,112.56	34,754,378.11	1,880,294.08	1,149,034.22	4,670,162.79	71,417,107.25	1,174,187.69	204,608,276.70
2.期初账面价值	93,047,763.32	39,774,855.46	1,772,452.02	1,323,346.25	4,954,542.08	77,086,729.37	1,966,047.25	219,925,735.75

(2) 通过经营租赁租出的固定资产

单位：元

项目	期末账面价值
房屋及建筑物	7,741,110.76

(3) 未办妥产权证书的固定资产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
大托站房配套管理用房	6,666,459.82	已完工但尚未取得竣工结算

其他说明：无

9、在建工程

单位：元

项目	期末余额	期初余额
在建工程	37,051,359.87	2,213,763.00
合计	37,051,359.87	2,213,763.00

(1) 在建工程情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
君逸山水酒店装修	37,051,359.87		37,051,359.87	2,213,763.00		2,213,763.00
合计	37,051,359.87		37,051,359.87	2,213,763.00		2,213,763.00

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

单位：元

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率	资金来源
君逸山水酒店装修	49,750,000.00	2,213,763.00	34,837,596.87			37,051,359.87	74.48%	74.48%	0.00	0.00	0.00%	其他
合计	49,750,000.00	2,213,763.00	34,837,596.87			37,051,359.87	--	--	0.00	0.00	0.00%	--

10、使用权资产

单位：元

项目	房屋及建筑物	合计
1.期初余额	40,985,340.72	40,985,340.72
2.本期增加金额	50,536,423.33	50,536,423.33
(1) 租入	50,536,423.33	50,536,423.33
4.期末余额	91,521,764.05	91,521,764.05
2.本期增加金额	7,829,417.09	7,829,417.09
(1) 计提	7,829,417.09	7,829,417.09
4.期末余额	7,829,417.09	7,829,417.09
1.期末账面价值	83,692,346.96	83,692,346.96
2.期初账面价值	40,985,340.72	40,985,340.72

其他说明：期初数与上年年末数（2020年12月31日）差异详见本财务报表附注之说明

11、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	路桥收费经营权	合计
一、账面原值					
1.期初余额	23,218,759.49			510,000,000.00	533,218,759.49
2.本期增加金额					
(1) 购置					
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额	23,218,759.49			510,000,000.00	533,218,759.49
二、累计摊销					
1.期初余额	7,767,656.29			306,908,102.22	314,675,758.51
2.本期增加金额	686,179.32			17,552,777.80	18,238,957.12
(1) 计提	686,179.32			17,552,777.80	18,238,957.12
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额	8,453,835.61			324,460,880.02	332,914,715.63
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额					

(1) 计提					
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面价值	14,764,923.88			185,539,119.98	200,304,043.86
2. 期初账面价值	15,451,103.20			203,091,897.78	218,543,000.98

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0.00%。

12、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
君逸山水酒店装修改造	85,333.40		25,599.96		59,733.44
君逸康年酒店客房改造	6,145,484.99		283,511.28		5,861,973.71
君逸康年大堂装修改造	82,555.29		79,686.96		2,868.33
路面与桥梁专项维修	130,001,945.85		9,570,695.40		120,431,250.45
办公楼装修	2,707,290.14		855,936.12		1,851,354.02
君逸物业商铺改造	118,308.12		42,575.99		75,732.13
黄花塘大院停车坪改造		1,959,055.39	32,650.92		1,926,404.47
合计	139,140,917.79	1,959,055.39	10,890,656.63		130,209,316.55

其他说明：无

13、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	389,502.03	97,375.51	396,475.17	99,118.79
内部交易未实现利润	11,257,197.88	2,814,299.47	11,257,197.88	2,814,299.47
可抵扣亏损				
递延收益	4,401,071.29	1,100,267.82	776,000.00	194,000.00
合计	16,047,771.20	4,011,942.80	12,429,673.05	3,107,418.26

(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		4,011,942.80		3,107,418.26

(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	31,982,796.76	46,193,814.60
可抵扣亏损	41,240,606.48	32,933,207.81
合计	73,223,403.24	79,127,022.41

(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
2021 年		866,496.97	
2022 年	1,196,551.65	1,196,551.65	
2023 年	3,032,929.11	3,032,929.11	
2024 年	9,197,461.33	9,854,748.94	
2025 年	5,079,369.59	17,982,481.14	
2026 年	22,734,294.80		
合计	41,240,606.48	32,933,207.81	--

14、其他非流动资产

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
预付设备款	108,760.10		108,760.10			
合计	108,760.10		108,760.10			

其他说明：无

15、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
信用借款	100,098,611.11	150,181,250.00
合计	100,098,611.11	150,181,250.00

短期借款分类的说明：无

16、应付账款

(1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
工程及维修款	115,837,415.96	130,354,957.01
材料采购款	15,873,253.15	2,765,071.66
其他	798.31	146,909.43
合计	131,711,467.42	133,266,938.10

17、预收款项

(1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收房租	3,083,901.31	3,588,483.96
合计	3,083,901.31	3,588,483.96

18、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
购房款	65,538,511.58	75,766,346.44
酒店消费款	2,831,290.31	2,545,043.71
物业费	644,393.99	1,047,899.67
合计	69,014,195.88	79,359,289.82

报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因：无

19、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	16,679,904.96	74,064,370.29	75,483,955.37	15,260,319.88
二、离职后福利-设定提存计划	1,828,407.54	8,539,520.71	7,820,021.36	2,547,906.89
合计	18,508,312.50	82,603,891.00	83,303,976.73	17,808,226.77

(2) 短期薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	16,533,633.75	55,178,243.32	56,974,462.32	14,737,414.75
2、职工福利费		8,138,007.50	7,959,207.50	178,800.00
3、社会保险费	12,579.87	3,904,948.66	3,904,884.18	12,644.35
其中：医疗保险费	12,579.87	3,683,531.46	3,683,466.98	12,644.35
工伤保险费		221,417.20	221,417.20	
4、住房公积金	7,941.41	3,025,083.00	3,017,001.00	16,023.41
5、工会经费和职工教育经费	125,749.93	3,396,851.83	3,207,164.39	315,437.37
6、短期带薪缺勤		421,235.98	421,235.98	
合计	16,679,904.96	74,064,370.29	75,483,955.37	15,260,319.88

(3) 设定提存计划列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	264,992.30	4,975,081.51	4,975,094.90	264,978.91
2、失业保险费	15,497.05	214,765.91	214,766.42	15,496.54
3、企业年金缴费	1,547,918.19	3,349,673.29	2,630,160.04	2,267,431.44
合计	1,828,407.54	8,539,520.71	7,820,021.36	2,547,906.89

其他说明：无

20、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	3,125,244.39	1,230,512.56
企业所得税	11,807,299.51	12,503,342.70
个人所得税	517,656.55	329,319.38
城市维护建设税	200,045.93	65,994.30
房产税	551,733.66	557,326.57
教育费附加	142,890.03	47,138.85
其他税费	19,960.97	20,390.47
合计	16,364,831.04	14,754,024.83

其他说明：无

21、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付股利	28,527.26	28,527.26
其他应付款	31,228,392.16	61,785,774.28
合计	31,256,919.42	61,814,301.54

(1) 应付股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额
法人股	15,948.00	15,948.00
社会流通股东	12,579.26	12,579.26
合计	28,527.26	28,527.26

其他说明，包括重要的超过 1 年未支付的应付股利，应披露未支付原因：无

(2) 其他应付款

1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
工程项目款	9,405,681.29	33,850,677.04
应付暂收款	4,758,567.13	11,314,014.57
押金保证金	10,184,217.05	9,972,880.09
其他	6,879,926.69	6,648,202.58
合计	31,228,392.16	61,785,774.28

22、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的租赁负债	12,567,333.58	3,190,189.55
合计	12,567,333.58	3,190,189.55

其他说明：期初数与上年年末数（2020年12月31日）差异详见本财务报表附注五.33之说明

23、其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
待转销项税额	6,626,936.66	7,019,086.17
合计	6,626,936.66	7,019,086.17

短期应付债券的增减变动：无

24、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	75,123,541.67	
保证借款	200,335,555.56	
保证+抵押借款	200,343,055.56	
合计	475,802,152.79	

长期借款分类的说明：无

其他说明，包括利率区间：无

25、租赁负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
租赁房屋及建筑物	77,392,690.75	37,795,151.17
合计	77,392,690.75	37,795,151.17

其他说明：期初数与上年年末数（2020年12月31日）差异详见本财务报表附注五.33之说明

26、预计负债

单位：元

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

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：无

27、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	776,000.00		237,600.00	538,400.00	
政府补助		4,000,000.00	137,328.71	3,862,671.29	
合计	776,000.00	4,000,000.00	374,928.71	4,401,071.29	--

涉及政府补助的项目：

单位：元

负债项目	期初	本期新增补	本期计入	本期计入其	本期冲减成	其他	期末余额	与资产相关/
------	----	-------	------	-------	-------	----	------	--------

	余额	助金额	营业外收入金额	他收益金额	本费用金额	变动		与收益相关
大托互通改造补助资金		3,500,000.00		73,375.26			3,426,624.74	与资产相关
锅炉补贴		500,000.00		63,953.45			436,046.55	与资产相关
小计		4,000,000.00		137,328.71			3,862,671.29	

其他说明：无

28、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

29、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	3,536,548.19			3,536,548.19
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

30、盈余公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	132,627,405.65	7,079,581.59		139,706,987.24
合计	132,627,405.65	7,079,581.59		139,706,987.24

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：无

31、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整后期初未分配利润	683,795,168.27	602,787,247.24
加：本期归属于母公司所有者的净利润	51,888,290.98	86,851,488.68
减：提取法定盈余公积	7,079,581.59	5,843,567.65
应付普通股股利	9,984,316.22	
期末未分配利润	718,619,561.44	683,795,168.27

调整期初未分配利润明细：

- (1) 由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 0.00 元。
- (2) 由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0.00 元。
- (3) 由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0.00 元。
- (4) 由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0.00 元。
- (5) 其他调整合计影响期初未分配利润 0.00 元。

32、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	428,367,884.04	261,772,940.30	433,433,288.64	280,211,245.45
其他业务	298,858.21		2,608,457.71	
合计	428,666,742.25	261,772,940.30	436,041,746.35	280,211,245.45

经审计扣除非经常损益前后净利润孰低是否为负值

是 否

收入相关信息：

单位：元

合同分类	分部 1	分部 2	收入	合计
商品类型			390,013,325.97	390,013,325.97
其中：				
高速公路建设运营			247,962,885.10	247,962,885.10
物业服务及其他			20,413,732.47	20,413,732.47
酒店投资经营			25,570,599.16	25,570,599.16
城市综合体投资开发			96,066,109.24	96,066,109.24
按经营地区分类			390,013,325.97	390,013,325.97
其中：				
湖南地区			390,013,325.97	390,013,325.97
按商品转让的时间分类				
其中				
在某一时点确认收入			351,859,531.33	351,859,531.33
在某一时段内确认收入			38,153,794.64	38,153,794.64
合计			390,013,325.97	390,013,325.97

与履约义务相关的信息：

(1) 此收入中不包含租赁收入

(2) 在本期确认的包括在合同负债期初账面价值中的收入为 79,359,289.82 元。

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 72,098,097.19 元，其中，72,098,097.19 元预计将于 2022 年度确认收入，0.00 元预计将于 2023 年度确认收入，0.00 元预计将于 2024 年度确认收入。

其他说明：无

33、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	923,720.31	559,279.89
教育费附加	659,800.27	399,029.16
房产税	6,142,673.77	5,629,702.55
土地使用税	1,699,958.10	1,800,098.90
土地增值税		30,833,474.78
其他税费	996,605.91	209,726.40
合计	10,422,758.36	39,431,311.68

其他说明：无

34、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
营销推广费	7,402,257.47	3,481,259.43
职工薪酬	2,283,518.62	3,023,266.66
招待费、差旅费及办公费	635,512.15	327,548.77
水电物业费	129,515.13	765,886.28
维修费及清洁费	10,336.39	591,048.39
折旧摊销	9,941.53	12,397.80
低值易耗品	1,882.80	994,773.40
订房费		346,899.21
其他	690,618.24	794,956.47
合计	11,163,582.33	10,338,036.41

其他说明：无

35、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	53,452,570.84	41,727,205.58
水电物业费	3,157,507.05	4,310,320.05
折旧费	2,938,767.38	3,229,174.42
聘请中介机构费	2,021,575.38	2,458,058.97
办公费及会议费	1,851,887.24	1,985,286.43
维修费与保养费	1,809,090.21	1,679,447.44
长期待摊费用及无形资产摊销	960,428.40	824,611.69
汽车费	684,291.10	1,830,858.87
业务招待费及差旅费	671,857.99	835,843.47
租赁费	589,640.00	742,248.51
其他	5,940,598.98	1,844,114.20
合计	74,078,214.57	61,467,169.63

其他说明：无

36、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	11,543,874.98	1,250,625.00
减：利息收入	2,792,893.61	5,807,022.48
银行手续费	181,703.38	189,103.34
合计	8,932,684.75	-4,367,294.14

其他说明：无

37、其他收益

单位：元

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
与资产相关的政府补助	137,328.71	
与收益相关的政府补助	955,043.22	444,863.47
增值税加计扣除	296,189.03	90,064.88
直接减免的增值税	52,726.96	961,439.18
代扣个人所得税手续费返还	19,869.29	16,534.29
合计	1,461,157.21	1,512,901.82

38、信用减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	21,463,050.18	-1,173,013.86
合计	21,463,050.18	-1,173,013.86

其他说明：无

39、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-7,774,584.30	-315,741.74
合计	-7,774,584.30	-315,741.74

其他说明：无

40、资产处置收益

单位：元

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
固定资产处置收益	941,272.06	56,656.00
合计	941,272.06	56,656.00

41、营业外收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
----	-------	-------	---------------

递延收益转入	237,600.00	237,600.00	237,600.00
无法支付款项	167,904.63	363,946.52	167,904.63
路政理赔款		248,893.22	
罚没收入	126,049.46		126,049.46
其他	314,395.66	128,784.07	314,395.66
合计	845,949.75	979,223.81	845,949.75

计入当期损益的政府补助：

□ 适用 √ 不适用

42、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	552,000.00	200,000.00	552,000.00
非流动资产毁损报废损失	49,726.95	4,995.89	49,726.95
赔偿款	27,836.00	10,200.00	27,836.00
其他	8,754.77	33,304.84	8,754.77
合计	638,317.72	248,500.73	638,317.72

其他说明：无

43、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	27,611,322.68	22,295,323.07
递延所得税费用	-904,524.54	-31,454.16
合计	26,706,798.14	22,263,868.91

(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	78,595,089.12
按法定/适用税率计算的所得税费用	19,648,772.28
子公司适用不同税率的影响	-445,405.30
调整以前期间所得税的影响	6,208,382.65
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,123,509.09
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	171,539.42
所得税费用	26,706,798.14

其他说明：无

44、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
收到辐照中心往来款	12,000,000.00	
收到长沙市财政局项目转让款	28,000,000.00	
收到伍家岭桥公司往来款	5,706,622.88	
收到的政府补助	4,955,043.22	444,863.47
存款利息	2,792,893.61	5,807,022.48
保证金、押金	726,881.66	2,344,413.38
备用金	66,800.00	39,560.34
解除限制的货币资金		8,759,081.86

其他	1,134,648.53	758,158.10
合计	55,382,889.90	18,153,099.63

收到的其他与经营活动有关的现金说明：无

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
管理费用和销售费用中的付现费用	25,734,342.13	23,543,558.21
支付浏阳财富新城物业维修基金	5,814,416.00	
新增受限的货币资金	2,909,030.71	
支付代收通行费	855,770.00	4,542,273.00
保证金、押金	768,018.62	4,790,280.03
银行手续费	181,703.38	189,103.34
其他	1,441,296.62	248,500.73
合计	37,704,577.46	33,313,715.31

支付的其他与经营活动有关的现金说明：无

(3) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
租赁付款额	4,767,521.60	
合计	4,767,521.60	0.00

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：无

45、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	51,888,290.98	83,621,397.59
加：资产减值准备	-13,688,465.88	1,488,755.60
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	27,444,086.75	32,305,452.87
使用权资产折旧	7,829,417.09	
无形资产摊销	18,238,957.12	18,238,957.12
长期待摊费用摊销	10,890,656.63	11,331,827.09
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-941,272.06	-56,656.00
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	49,726.95	4,995.89
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	11,543,874.98	1,250,625.00
投资损失（收益以“-”号填列）		-56,112,463.88
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-904,524.54	-31,454.16
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）	-490,859,192.17	-59,704,085.33
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	33,995,349.97	48,767,160.25
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-51,130,292.41	-202,430,486.82
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-395,643,386.59	-121,325,974.78
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--

现金的期末余额	393,501,889.74	412,469,399.59
减：现金的期初余额	412,469,399.59	344,825,636.19
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-18,967,509.85	67,643,763.40

(2) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	393,501,889.74	412,469,399.59
其中：库存现金	257,625.66	323,701.34
可随时用于支付的银行存款	393,239,889.82	412,124,539.35
可随时用于支付的其他货币资金	4,374.26	21,158.90
三、期末现金及现金等价物余额	393,501,889.74	412,469,399.59

其他说明：无

46、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	3,373,771.83	主要系住房按揭贷款保证金、工程履约保函保证金和单用途商业预付卡预收资金存管资金
存货	680,446,647.96	银行借款抵押
合计	683,820,419.79	--

其他说明：无

47、政府补助

(1) 政府补助基本情况

单位：元

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
大托互通改造补助资金	3,500,000.00	其他收益	73,375.26
锅炉补贴	500,000.00	其他收益	63,953.45
小计	4,000,000.00		137,328.71
浏阳市节水载体奖励	10,000.00	其他收益	10,000.00
长沙市楼宇经济发展	300,000.00	其他收益	300,000.00
“四上”服务业单位奖励	30,000.00	其他收益	30,000.00
职业培训补贴	428,500.00	其他收益	428,500.00
稳岗补贴	186,543.22	其他收益	186,543.22
小计	955,043.22		955,043.22
合计	4,955,043.22		1,092,371.93

(2) 政府补助退回情况

 适用 不适用

48、其他

 适用 不适用

八、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
湖南广欣物业管理有限公司	湖南长沙	湖南长沙	房地产业	100.00%		设立

长沙中意房地产开发有限公司	湖南长沙	湖南长沙	房地产业	100.00%		设立
长沙君逸物业管理有限公司	湖南长沙	湖南长沙	房地产业	100.00%		设立
湖南现代投资置业发展公司	湖南长沙	湖南长沙	房地产业	100.00%		非同一控制下 企业合并
湖南君逸酒店管理有限公司	湖南长沙	湖南长沙	酒店投资与管理	90.00%	10.00%	设立
湖南君逸山水大酒店有限公司	湖南长沙	湖南长沙	住宿和餐饮业	100.00%		设立
湖南浏阳河城镇建设发展有限公司	湖南浏阳	湖南浏阳	房地产业	100.00%		设立
湖南广荣房地产开发有限公司	湖南长沙	湖南长沙	房地产业	100.00%		设立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：无

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

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：无

确定公司是代理人还是委托人的依据：无

其他说明：无

(2) 重要的非全资子公司 适用 不适用

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息 适用 不适用

(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、其他 适用 不适用

九、与金融工具相关的风险

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

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

1、信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

(1) 信用风险管理实务

①信用风险的评价方法

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

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

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

②违约和已发生信用减值资产的定义

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

- 1) 债务人发生重大财务困难；

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

(2) 预期信用损失的计量

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

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七.2 及七.4 之说明。

(4) 信用风险敞口及信用风险集中度

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

①货币资金

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

②应收款项

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

由于本公司仅与经认可的且信用良好的第三方进行交易, 所以无需担保物。信用风险集中按照客户进行管理。截至 2021 年 12 月 31 日, 本公司存在一定的信用集中风险, 本公司应收账款的 85.73% (2020 年 12 月 31 日: 93.16%) 源于余额前五名客户。本公司对应收账款余额未持有任何担保物或其他信用增级。本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面价值。

2、流动性风险

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

为控制该项风险, 本公司综合运用票据结算、银行借款等多种融资手段, 并采取长、短期融资方式适当结合, 优化融资结构的方法, 保持融资持续性与灵活性之间的平衡。本公司已从多家商业银行取得银行授信额度以满足营运资金需求和资本开支。

金融负债按剩余到期日分类

单位: 元

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
短期借款	100,098,611.11	101,183,333.33	101,183,333.33		
长期借款	475,802,152.79	540,498,276.17	29,278,576.39	511,219,699.78	
应付账款	131,711,467.42	131,711,467.42	131,711,467.42		
其他应付款	31,256,919.42	31,256,919.42	31,256,919.42		
一年内到期的非流动负债	12,567,333.58	17,735,000.09	17,735,000.09		
租赁负债	77,392,690.75	98,150,734.77		21,020,458.90	77,130,275.87
小 计	828,829,175.07	920,535,731.20	311,165,296.65	532,240,158.68	77,130,275.87

(续上表)

单位: 元

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
短期借款	150,181,250.00	155,452,397.26	155,452,397.26		
长期借款					
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		
一年内到期的非流动负债					
租赁负债					
小计	345,262,489.64	350,533,636.90	350,533,636.90		

3、市场风险

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

(1) 利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。固定利率的带息金融工具使本公司面临公允价值利率风险，浮动利率的带息金融工具使本公司面临现金流量利率风险。本公司根据市场环境来决定固定利率与浮动利率金融工具的比例，并通过定期审阅与监控维持适当的金融工具组合。本公司面临的现金流量利率风险主要与本公司以浮动利率计息的银行借款有关。

截至2021年12月31日，本公司以浮动利率计息的银行借款人民币475,000,000.00元（2020年12月31日：人民币0.00元），在其他变量不变的假设下，假定利率上升/下降50个基准点，将会导致本公司股东权益减少/增加人民币1,781,250元（2020年12月31日：减少/增加人民币0.00元），净利润减少/增加人民币1,781,250元（2020年度：减少/增加人民币0.00元）。

(2) 外汇风险

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

本公司期末无外币货币性资产和负债。

十、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

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

本企业的母公司情况的说明：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财务报表附注八.1之说明。

3、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
湖南广泽置业发展有限公司	受同一实际控制人控制的公司
湖南广源文化传媒有限公司	受同一实际控制人控制的公司

其他说明：无

4、关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
-----	--------	-------	---------	----------	-------

湖南广源文化传媒有限公司	广告发布及电子屏安装	560,943.39	1,500,000.00	否	0.00
--------------	------------	------------	--------------	---	------

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
长沙环路建设开发集团有限公司	餐饮住宿	39,555.66	839.00
	物业费及其他	1,218,674.68	1,000,521.17
湖南广泽置业发展有限公司	餐饮住宿		2,737.00
	物业费及其他	2,010,662.74	

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明：无

(2) 关联租赁情况

本公司作为出租方：

单位：元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
长沙环路建设开发集团有限公司	办公场所	1,193,583.43	1,148,365.72

本公司作为承租方：

关联租赁情况说明：

公司承租情况——

2021年度

单位：元

出租方名称	租赁资产种类	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用以及未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	支付的租金（不包括简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金以及未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额）	增加的使用权资产	确认的利息支出
长沙环路建设开发集团有限公司	经营场所			46,292,906.87	1,628,449.67

2020年度

出租方名称	租赁资产种类	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

(3) 关联担保情况

本公司作为担保方

 适用 不适用

本公司作为被担保方

单位：元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
长沙环路建设开发集团有限公司	200,343,055.56	2021年01月13日	2024年01月10日	否
长沙环路建设开发集团有限公司	200,335,555.56	2021年08月26日	2024年08月25日	否

关联担保情况说明：上述两项担保均为控股股东为本公司向银行申请贷款提供的连带责任担保，均无需本公司提供担保，亦无需支付担保费用。

(4) 关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	3,485,000.00	3,046,900.00

(5) 其他关联交易

 适用 不适用

5、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	长沙湘江伍家岭桥有限公司			5,706,622.88	285,331.14

(2) 应付项目

单位：元

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

6、关联方承诺 适用 不适用7、其他 适用 不适用

十一、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺：截至 2021 年 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

本公司之地产子公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款阶段性担保。阶段性担保的担保期限自保证合同生效之日起至商品房承购人所购住房的《房地产证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。截至 2021 年 12 月 31 日，本公司承担阶段性担保额为人民币 1,195.59 万元。（2020 年阶段性担保额为人民币 1,000.00 万元）。该事项不会对本公司的财务状况或经营业绩构成重大的负面影响。

(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

十二、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

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

3、销售退回 适用 不适用4、其他资产负债表日后事项说明 适用 不适用

十三、其他重要事项

1、年金计划

公司企业年金计划经公司职工代表大会审议通过，并经长沙市国资委、人社局审核批准，公司按提存方式为符合条件的在职职工缴纳企业年金，2021 年度计提企业年金总额为 334.97 万元。

2、分部信息

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度等为依据确定报告分部，以业务分部为基础确定报告分部。

(2) 报告分部的财务信息

单位：元

项目	高速公路建设运营	酒店投资经营	城市综合体投资开发	资产管理和物业服务	分部间抵销	合计
主营业务收入	247,962,885.10	34,302,207.34	96,066,109.24	54,769,980.54	-4,733,298.18	428,367,884.04
主营业务成本	118,822,622.51	22,779,438.08	94,788,438.47	25,349,611.64	32,829.60	261,772,940.30
资产总额	3,985,052,855.02	238,594,154.58	1,498,024,387.43	492,538,512.60	-3,431,756,313.68	2,782,453,595.95
负债总额	2,145,288,042.86	275,998,879.72	1,408,928,149.28	358,700,336.85	-3,242,272,246.32	946,643,162.39

(3) 其他说明

□ 适用 √ 不适用

3、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

租赁——

(1) 公司作为承租人

1) 使用权资产相关信息详见本财务报表附注五. 31之说明；

2) 公司对短期租赁和低价值资产租赁的会计政策详见本财务报表附注七. 10之说明。计入当期损益的短期租赁费用和低价值资产租赁费用金额如下：

单位：元

项目	本期数
短期租赁费用	1,001,894.47
合计	1,001,894.47

3) 与租赁相关的当期损益及现金流

单位：元

项目	本期数	上年同期数
租赁负债的利息费用	3,081,972.19	
与租赁相关的总现金流出	5,769,416.07	

4) 租赁负债的到期期限分析和相应流动性风险管理详见本财务报表附注九之说明。

(2) 公司作为出租人

经营租赁——

A. 租赁收入

单位：元

项目	本期数	上年同期数
租赁收入	38,653,416.28	38,490,410.25

B. 经营租赁资产

单位：元

项目	期末数	上年年末数
固定资产	7,741,110.76	8,165,833.12
投资性房地产	372,022,131.16	382,050,063.72
小计	379,763,241.92	390,215,896.84

经营租出固定资产详见本财务报表附注五. 18之说明。

4、其他

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620.00万元对价转让给郑斌，同时约定郑斌对辐照中心尚未归还的1,890.00万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1,500.00万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620.00万元后陆续偿还1,400.00万元债务

款，但仍有490.00万元债务款逾期未还。公司为维护合法权益，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。截至2021年12月31日，土地已经解除抵押，考虑到郑斌及辐照中心目前的财务状况及上述房产可变现价值，基于谨慎性原则，公司期末计提应收款项减值准备245.00万元。

十四、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收账款	6,397,300.78	45.09%			6,397,300.78	7,792,165.92	49.56%			7,792,165.92
按组合计提坏账准备的应收账款	7,790,040.73	54.91%	389,502.03	5.00%	7,400,538.70	7,929,503.33	50.44%	396,475.17	5.00%	7,533,028.16
合计	14,187,341.51	100.00%	389,502.03	5.00%	13,797,839.48	15,721,669.25	100.00%	396,475.17	2.52%	15,325,194.08

按单项计提坏账准备：0 元

单位：元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
湖南省高速公路集团有限公司	6,397,300.78	0.00		单项计提为应收路桥费款，经测试未发生减值，根据本公司会计政策，期末未计提坏账准备。
合计	6,397,300.78	0.00	--	--

按单项计提坏账准备：

 适用 不适用

按组合计提坏账准备：389,502.03 元

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
账龄组合	7,790,040.73	389,502.03	5.00%
合计	7,790,040.73	389,502.03	--

确定该组合依据的说明：无

按组合计提坏账准备：

 适用 不适用

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

 适用 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1 年以内（含 1 年）	14,187,341.51
合计	14,187,341.51

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额	期末余额
----	------	--------	------

		计提	收回或转回	核销	其他	
单项计提坏账准备	0.00					0.00
按组合计提坏账准备	396,475.17	-6,973.14				389,502.03
合计	396,475.17	-6,973.14				389,502.03

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

 适用 不适用

(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
湖南省高速公路管理局	6,397,300.78	45.09%	
梅溪湖投资(长沙)有限公司	7,515,369.08	52.97%	375,768.45
上海赫程国际旅行社有限公司	130,038.78	0.92%	6,501.94
湖南省地质测试研究院	107,707.80	0.76%	5,385.39
徐记酒店管理有限公司	22,409.08	0.16%	1,120.45
合计	14,172,825.52	99.90%	--

2、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	887,007,668.81	799,864,477.64
合计	887,007,668.81	799,864,477.64

(1) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
合并范围内往来	863,057,692.21	752,312,732.76
押金保证金	815,300.00	715,300.00
备用金	324,490.10	338,898.40
应收暂付款	4,985,808.66	16,979,740.34
项目转让款	20,546,305.75	48,546,305.75
其他	580,021.09	6,321,643.97
合计	890,309,617.81	825,214,621.22

2) 坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月 预期信用损失	整个存续期预期信用 损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用 损失(已发生信用减值)	
2021 年 1 月 1 日余额	304,303.11	2,430.00	25,043,410.47	25,350,143.58
2021 年 1 月 1 日余额在本期	—	—	—	—
--转入第二阶段	-11,500.00	11,500.00		
--转入第三阶段		-30.00	30.00	
本期计提	-281,298.14	9,100.00	289,341.11	17,142.97
本期转回			22,065,337.55	22,065,337.55
2021 年 12 月 31 日余额	11,504.97	23,000.00	3,267,444.03	3,301,949.00

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

 适用 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
----	------

1 年以内 (含 1 年)	185,347,342.38
1 至 2 年	207,814,914.64
2 至 3 年	208,063,697.42
3 年以上	289,083,663.37
3 至 4 年	215,438,013.05
4 至 5 年	31,570,492.54
5 年以上	42,075,157.78
合计	890,309,617.81

3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况:

单位: 元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
单项计提坏账准备	24,563,891.73		22,065,337.55			2,498,554.18
按组合计提坏账准备	786,251.85	17,142.97				803,394.82
合计	25,350,143.58	17,142.97	22,065,337.55			3,301,949.00

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的:

单位: 元

单位名称	转回或收回金额	收回方式
长沙市财政局	14,515,337.55	收回资金
广西桂林正瀚辐照中心有限责任公司	7,550,000.00	收回部分资金
合计	22,065,337.55	--

4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位: 元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
湖南浏阳河城镇建设发展有限公司	内部往来	410,033,256.91	其中账龄: 1 年以内金额为 65,831,683.51 元, 1-2 年金额为 93,089,600.20 元, 2-3 年金额为 47,440,150.00 元, 3-4 年金额 155,745,806.00 元, 4-5 年金额 31,368,122.26 元, 5 年以上金额 16,557,894.94 元	46.06%	
湖南现代投资置业发展有限公司	内部往来	309,056,203.93	其中账龄: 1 年以内金额为 5,165,302.00 元, 1-2 年金额为 84,647,340.54 元, 2-3 年金额为 160,623,247.42 元, 3-4 年金额为 58,620,313.97 元	34.71%	
湖南广荣房地产开发有限公司	内部往来	110,282,356.96	其中账龄: 1 年以内金额为 80,434,383.06 元, 1-2 年金额为 29,847,973.90 元	12.39%	
湖南君逸山水大酒店有限公司	内部往来	33,199,250.40	1 年以内	3.73%	
长沙市财政局	项目转让款	20,546,305.75	5 年以上	2.31%	48,554.18
合计	--	883,117,373.95	--	99.20%	48,554.18

3、长期股权投资

单位: 元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值

对子公司投资	182,118,100.00		182,118,100.00	182,118,100.00		182,118,100.00
合计	182,118,100.00		182,118,100.00	182,118,100.00		182,118,100.00

(1) 对子公司投资

单位：元

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

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	276,864,258.23	135,430,951.36	193,153,438.45	84,455,065.15
其他业务	298,858.21		2,608,457.71	
合计	277,163,116.44	135,430,951.36	195,761,896.16	84,455,065.15

收入相关信息：

单位：元

合同分类	分部 1	分部 2	收入	合计
商品类型			269,190,131.95	269,190,131.95
其中：				
高速公路建设运营			247,962,885.10	247,962,885.10
酒店投资经营			21,227,246.85	21,227,246.85
按经营地区分类			269,190,131.95	269,190,131.95
其中：				
湖南地区			269,190,131.95	269,190,131.95
按商品转让时间分类			269,190,131.95	269,190,131.95
其中：				
在某一时点确认收入			253,388,625.50	253,388,625.50
在某一时段内确认收入			15,801,506.45	15,801,506.45
合计			269,190,131.95	269,190,131.95

与履约义务相关的信息：

(1) 此收入中不包含租赁收入；

(2) 在本期确认的包括在合同负债期初账面价值中的收入为2,238,527.39元。

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 3,038,132.68 元，其中，3,038,132.68 元预计将于 2022 年度确认收入，0.00 元预计将于 2023 年度确认收入，0.00 元预计将于 2024 年度确认收入。

其他说明：无

5、其他

 适用 不适用

十五、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	941,272.06	
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）	1,092,371.93	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	22,065,337.55	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-29,967.97	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	606,385.28	
减：所得税影响额	293,075.53	
合计	24,382,323.32	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

 适用 不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

将《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项目的情况说明

 适用 不适用

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均 净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	2.86%	0.10	0.10
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.52%	0.06	0.06

3、其他

 适用 不适用

董事长：刘林平
湖南投资集团股份有限公司
2022 年 3 月 31 日