



湖南投资集团股份有限公司

2017 年年度报告

2018-006

2018 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吴立理及会计机构负责人(会计主管人员)易建平声明：保证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。

本年度报告所涉及的未来计划等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺。

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

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

《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》和巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）为本公司选定的信息披露媒体，本公司所有信息均以在上述选定媒体刊登的信息为准，敬请投资者注意投资风险。

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 0.5 元（含税），不送红股，不以资本公积金转增股本。

目录

第一节 重要提示、目录和释义.....	2
第二节 公司简介和主要财务指标.....	5
第三节 公司业务概要.....	9
第四节 经营情况讨论与分析.....	13
第五节 重要事项.....	36
第六节 股份变动及股东情况.....	47
第七节 优先股相关情况.....	51
第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	52
第九节 公司治理.....	58
第十节 公司债券相关情况.....	66
第十一节 财务报告.....	67
第十二节 备查文件目录.....	132

释义

释义项	指	释义内容
湖南投资、本公司、公司	指	湖南投资集团股份有限公司
环路公司、控股股东	指	长沙市环路建设开发有限公司
天健	指	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
巨潮资讯网	指	www.cninfo.com.cn
绕南公司	指	湖南投资集团股份有限公司绕城公路西南段分公司
现代置业	指	湖南现代投资置业发展有限公司
交行湖南省分行	指	交通银行股份有限公司湖南省分行
中意房产	指	长沙中意房地产开发有限公司
浏河公司	指	湖南浏阳河城镇建设发展有限公司
银盆岭大桥	指	长沙湘江银盆岭大桥
橘子洲大桥	指	长沙湘江橘子洲大桥
绕南高速	指	长沙市绕城高速西南段
绕城高速	指	长沙市绕城高速西南段、西北段
长沙昆仑	指	长沙昆仑能源有限公司
昆仑能源（湖南）	指	昆仑能源（湖南）投资有限公司
终止协议	指	《终止<浏阳河中路项目土地一级开发整理合同书>的协议书》
君逸物业	指	长沙君逸物业管理有限公司
湖南投资大厦（暂用名）	指	泰贞房地产项目、泰贞大厦
浏阳财富新城项目（暂用名）	指	浏阳市原教师进修学校房地产开发项目
广欣物业	指	湖南广欣物业发展有限公司
秀峰地块	指	位于长沙市开福区金霞村、戴家河村的 43524.58 平方米土地
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

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

股票简称	湖南投资	股票代码	000548
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	湖南投资集团股份有限公司		
公司的中文简称	湖南投资		
公司的外文名称（如有）	HUNAN INVESTMENT GROUP CO.,LTD.		
公司的外文名称缩写（如有）	HIG		
公司的法定代表人	刘林平		
注册地址	长沙市芙蓉中路 508 号之三君逸康年大酒店 12 楼		
注册地址的邮政编码	410015		
办公地址	长沙市芙蓉中路 508 号之三君逸康年大酒店 12 楼		
办公地址的邮政编码	410015		
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	马宁	何小兰
联系地址	长沙市芙蓉中路 508 号之三君逸康年大酒店 12 楼	长沙市芙蓉中路 508 号之三君逸康年大酒店 12 楼
电话	0731-82327666	0731-82327666
传真	0731-82327566	0731-82327566
电子信箱	hntz0548@126.com	hntz0548@126.com

三、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体的名称	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.cninfom.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）	报告期内无变更
历次控股股东的变更情况（如有）	报告期内无变更

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	李新葵、张红

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

	2017 年	2016 年	本年比上年增减	2015 年
营业收入（元）	970,869,367.96	211,481,304.97	359.08%	182,880,029.24
归属于上市公司股东的净利润（元）	130,400,036.86	58,683,018.05	122.21%	18,871,930.30
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	124,879,051.17	12,849,401.02	871.87%	14,978,881.98
经营活动产生的现金流量净额（元）	264,981,582.55	233,657,712.74	13.41%	78,648,684.35
基本每股收益（元/股）	0.26	0.12	116.67%	0.04
稀释每股收益（元/股）	0.26	0.12	116.67%	0.04
加权平均净资产收益率	8.19%	3.88%	4.31%	1.27%
	2017 年末	2016 年末	本年末比上年末增减	2015 年末
总资产（元）	2,081,334,058.31	2,374,978,643.40	-12.36%	2,058,391,907.30
归属于上市公司股东的净资产（元）	1,646,402,137.13	1,540,962,890.82	6.84%	1,482,279,872.77

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	45,060,082.49	805,485,145.27	55,158,379.50	65,165,760.70
归属于上市公司股东的净利润	2,538,017.80	122,744,130.04	12,834,007.25	-7,716,118.23
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	2,445,339.30	122,582,290.45	13,165,547.35	-13,314,125.93
经营活动产生的现金流量净额	183,308,839.51	-29,825,315.02	87,235,856.17	24,262,201.89

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	2017 年金额	2016 年金额	2015 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）	-1,382,289.41	250,279.03	3,238,613.93	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）		880,000.00		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		-1,573,190.43	512,980.76	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回			526,917.10	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	152,639.10	61,554,400.78	710,654.01	
减：所得税影响额	-6,835,901.35	15,277,872.35	1,146,340.31	主要系母公司处置辐照中心、长沙昆仑产生损失 27,247,547.92 元，影响当期所得税费用减少 6,811,886.98 元。
少数股东权益影响额（税后）	85,265.35		-50,222.83	
合计	5,520,985.69	45,833,617.03	3,893,048.32	--

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

适用 不适用

公司报告期不存在将根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义、列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司从事的主要业务

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求 是

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

1、主要业务：

公司目前主营业务主要为路桥收费、酒店经营、房地产开发和现代物业服务。

2、经营模式：

路桥收费为自主收费；房地产开发由公司旗下具有独立法人资格的项目公司进行房地产项目开发；酒店经营为公司自创酒店品牌，自主经营；现代物业服务由公司旗下具有独立法人资格的物业公司开展物业服务。

3、主营业务情况说明：

路桥收费方面，公司现拥有绕南高速30年收费经营权、银盆岭大桥50.05%收费经营权、橘子洲大桥20.05%收费经营权、浏阳河大桥44.45%收费经营权，路桥收费是公司当期经营收入的主要来源。

酒店经营方面，公司创立了“君逸”品牌，现旗下拥有君逸康年、君逸山水两家四星级酒店，位置均处于长沙市核心地段，酒店品牌优势明显，入住率较高，经营稳健，是公司经营收入的稳定来源。

房地产开发方面，以自主开发、销售为主，该业务板块主要集中于商业地产和住宅地产的投资、开发与经营以及自持物业的租赁。经过多年发展，已经形成包含写字楼、精品公寓、高尚住宅等多业态的综合开发经营模式，在长沙当地具有一定的品牌影响力。公司房地产开发业务主要通过旗下具有独立法人资格的项目公司进行开发、建设和销售。公司旗下现拥有中意房产、现代置业、浏河公司等房地产开发公司，先后成功运作过五合垅、中邦、汇富中心、中意花苑、梦泽园、江岸景苑等房地产项目，均取得了良好业绩。2013年10月28日启动建设的湖南投资大厦已于2016年底建设完工并通过竣工验收，目前出售部分已办理房屋移交手续。湖南投资大厦自持物业的租赁业务和2017年开始动工建设的浏阳财富新城项目，将成为公司未来经营收入的重要来源。

现代物业服务方面，2017 年，基于公司自持湖南投资大厦的 3 万 m² 物业及建设中的浏阳财富新城项目物业，公司党委果断决策，将现代物业服务确立为公司第四大产业板块，致力于打造新的利润增长点。为此，公司在已有传统类型物业管理公司——君逸物业的基础上成立广欣物业，坚持“六个高端”总原则，即坚持高端的定位、高端的配套、高端的服务、高端的客户、高端的品质和高端的形象，全力以赴做好湖南投资大厦物业服务工作，致力于把大厦打造成为长沙最好的专业纯写字楼。

二、主要资产重大变化情况

1、主要资产重大变化情况

主要资产	重大变化说明
股权资产	<p>(1) 根据公司 2017 年度第 1 次董事会会议决议，经友好协商，公司将辐照中心 64% 股权以 620 万元价格转让给自然人郑斌。本次股权转让后，公司不再持有辐照中心的股权，相应工商登记变更手续已办理完毕，不再纳入公司合并报表范围。</p> <p>(2) 根据公司 2017 年度第 2 次董事会会议决议，投资设立全资子公司——广欣物业，工商登记手续已办理完毕，并已正式开展经营工作，纳入公司合并报表范围。</p>
固定资产	银盆岭大桥主桥及东西引桥加固工程完工，在建工程 1,967 万元转入固定资产；湖南投资大厦投入使用后自用物业转入固定资产 4,770 万元；企业合并范围变更后减少固定资产 2,849 万元；本期计提折旧 2,874 万元。
无形资产	企业合并范围变更后减少无形资产 1,461 万元。
在建工程	银盆岭大桥主桥及东西引桥加固工程完工，在建工程 1,967 万元转入固定资产。
投资性房地产	湖南投资大厦投入使用后自持租赁物业 40,203 万元转入投资性房地产。

2、主要境外资产情况

适用 不适用

三、核心竞争力分析

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

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

近年来，公司通过采取一系列措施，调整结构、优化产业、明晰主业、规范经营，逐渐形成以路桥收费、酒店经营、房地产开发为主导，以现代物业服务、土地储备以及其他产业经营为补充的产业格局。公司严格按照《公司法》《证券法》等法律法规以及《公司章程》的

要求，规范运作，建立健全法人治理结构，形成了科学有效的职责分工和制衡机制，逐步完善了公司内部管理机构和财务管理、人事管理、经营管理、内部审计等一系列管理制度。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管理模式，开创了自2006年以来连续盈利的良好局面，也奠定了较为稳固的行业竞争地位，形成了确保公司持续稳健发展的核心竞争力。

一、法人治理结构健全。公司建立了股东大会、董事会、监事会、经理班子为主体架构的法人治理结构，全面制定了各层次的议事规则。董事会下设战略委员会、审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会四个专门委员会，促进董事会科学、高效决策，其中审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会主任委员均由公司独立董事担任。公司设立了董事会办公室、监事会办公室、纪检监察室、办公室、党群工作部、人力资源部、计划财务部、工程部、经营管理部、风控审计部、实业发展部、投资证券部、法律事务部、安全生产与综合治理办公室等14个职能部门，各职能部门之间职责明确，相互协作，且内部控制制度基本健全。公司各控股子公司也建立了完善的法人治理结构。

二、公司企业文化先进。经过不断积累和实践，公司形成了较为健全的企业文化体系，具体包括：（一）公司使命：做强做优做大湖南投资。（二）公司核心理念：务实稳健、创新图强。（三）公司经营方针：稳收入、控支出、降成本、压费用、减亏损、挖潜力、清欠款、重安全、强管理、增利润。（四）公司价值观：学会欣赏与赞美、学会给予与分享、学会坚持与节制、学会知足与感恩。（五）企业愿景：通过3、5年或者更长一个时期的努力，把湖南投资打造成为湖南省有竞争力的上市公司和有影响力的投资企业。（六）公司发展目标：让每一位员工都拥有一份稳定可持续的工作，都拥有一份稳定可持续的收入，都有一个稳定可持续的未来；让每一位员工都拥有越来越多的获得感，都拥有越来越强的归属感，都拥有越来越好的愉悦感。通过大力践行企业文化，公司整体形象大为改善，凝聚力、向心力明显增强。

三、公司运营质量良好。公司以先进的企业文化为引领，强力推行三个“三年行动计划”，各项工作进展顺利，特别是路桥收费、酒店经营经过十余年的发展，已成功探索出一套较为成熟的经营模式，并具备了较强的抗风险能力。绕南公司坚持以做标杆、样板、典范为目标，加强收费管理，提升文明服务，确保通行费收入应征不漏、颗粒归仓，各年度预期收费目标均圆满完成。公司旗下两家四星级酒店在业内成功构建了“君逸”品牌体系，成功树立了湖南省内本土酒店品牌形象，通过紧紧围绕“保收入、保利润，压成本、压费用”开展工作，

平均出租率和平均房价均处于同星级酒店前列。在经济新常态下，公司路桥收费和酒店经营稳住了阵脚，创造了良好的业绩，支撑了公司的持续盈利发展。房地产开发方面，公司有近20年房地产行业运营经验的积累和成熟的运营模式，在长沙本土房地产企业中具有一定品牌影响力，为公司业绩提供了强有力的支撑。湖南投资大厦完成了销售商品房及车位的交付，浏阳财富新城项目顺利开工建设。现代物业服务方面，公司紧紧依托湖南投资大厦项目，拓展现代物业服务业务，打造高端的写字楼物业服务，获得了租赁户的一致好评。君逸物业公司拥有丰富住宅物业的运行经验，为业主提供了优质的服务，2017年业主满意率93%，物管费缴纳率98%。

四、公司管理体系完善。公司构建了科学有效的管理体系。实行公司总部对子分公司财务、预算、资金集中审核制，实行子分公司财务总监派驻制，不断完善财务会计制度，公司财务精细化管理水平明显提高。优化工程管理制度，编制工程养护管理手册，对子分公司工程项目实行工程预算、复算、结算和工程计量、计价、施工标准、施工安全等方方面面全天候、全过程的监督管理，既确保了工程质量，又降低了工程成本。加强安全隐患排查，完善安全值班制度，健全安全长效机制，全年实现了安全生产零事故、社会治安零案件。不断完善办文、办会、办事程序，全面规范办公用房、公务出差、公务用车、员工考勤等各项管理制度，有效推动了公司内部管理提标提档、提质提效。全面推进绩效管理，实行全员绩效考核制，年初根据各子分公司实际情况，签订目标责任书，严格奖罚兑现，促进目标任务的完成，推动公司的持续、稳健发展；创新用人机制，健全人才培养、选拔、任用制度，从体制上保障公司发展对人才的需求。

五、公司融资能力强劲。随着公司治理结构的不断完善、资产结构的不断优化、盈利水平的连年上升、管理水平的不断提高，公司的企业信用及社会形象也逐年提升，工行、建行、招商、广发银行等金融机构确定公司为优质客户，并给予了公司1亿元的信用授信支持，保证了公司未来快速发展的资金需求。

第四节 经营情况讨论与分析

一、概述

2017年，公司董事会坚持以“把湖南投资打造成为湖南省内有竞争力的上市公司和有影响力的投资企业”为企业愿景，坚定不移地落实“务实稳健、创新图强”八字核心理念和“稳收入、控支出、降成本、压费用、减亏损、挖潜力、清欠款、重安全、强管理、增利润”三十字经营方针，积极开展“三年行动计划”，以先进企业文化为抓手，认真履行各项工作职能，积极应对各种挑战和困难，较好地完成了年度工作目标任务，实现了公司的持续稳健发展。

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

2017年6月12日，公司全资子公司——现代置业出售的湖南投资大厦商品房和车位交付给交行湖南省分行，确认收入产生利润导致本报告期公司主营业务利润构成发生重大变化。鉴于前述原因，公司本报告期需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第3号——上市公司从事房地产业务》的披露要求。

1、房地产行业相关的宏观经济形势、行业政策环境的变化情况：

2017年，房地产政策坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”基调，地方以城市群为调控场，从传统的需求端调整向供给侧增加进行转变，限购限贷限售叠加土拍收紧，供应结构优化，调控效果逐步显现。同时短期调控与长效机制的衔接更为紧密，大力培育发展住房租赁市场、深化发展共有产权住房试点，在控制房价水平的同时，完善多层次住房供应体系，构建租购并举的房地产制度，推动长效机制的建立健全。

2017年是长沙史上“最严”调控年，先后出台了《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知》（以下简称“3.18”政策）、《关于进一步做好房地产住宅市场调控工作的通知》（以下简称“5.20”政策）、《关于进一步稳定房地产市场促进健康发展的通知》（以下简称“9.23”政策），表明了政府“房住不炒”的决心。在“房住不炒”的基调下，住宅市场进入“限购、限售、限贷、限价”四限时代，基本全年呈现供不应求态势，供需失衡，库存量再创新低，限购区域内新建商品住房销售实施摇号；而土地市场，一方面加大住宅用

地的供应，另一方面实行“限房价、竞地价”土地新政，但房企拿地热情不减，全年出让的商业、商住、住宅用地中，共有17宗土地溢价成交，最高溢价达171.79%。在严抓预售、价格监控、强化执法等多措并举下，长沙楼市呈现量跌价稳态势，投机炒房得到有效遏制。

2、公司房地产开发主要业务所在城市的行业发展及库存去化情况，并说明其对公司未来经营业绩和盈利能力的影响：

公司房地产开发业务主要经营区域是长沙市。

根据湖南中原研究中心提供的监测数据显示：2017年长沙市内六区商品住宅供应1041万平方米，成交1114万平方米，供销双降，且低于近五年年均水平；全年供销比0.93，趋近平衡。其中望城区、岳麓区分列供销量之首，岳麓区继续领涨各区，各板块供销呈有房就好卖市场表现。“3·18”、“5·20”和“9·23”政策之后，购房资格珍贵，推动改善型产品成本高涨。截至2017年底，长沙市内六区狭义存量绝对值下降至469万平方米，接近六个月月均区划来看，整体去化周期为4.9个月，去化压力小，为近五年低位值。

世联地产分析认为，长沙高端专业写字楼市场发展缓慢，直到2006年起才开始全面升温。高端专业写字楼主要集中分布在五一大道与芙蓉路，以近年新兴供应项目为主，客户对写字楼价格和地段的关注上升。一方面高档专业写字楼成为新增供应项目的主流方向，价值实现相对较高；另一方面高档专业写字楼品质提升空间很大，目前市场供应集中位于甲级写字楼的中低层次。

戴德梁行发布的《2017年第四季度长沙写字楼与零售市场概况》显示，2017年第四季度华创国际广场A座交付，为全市甲级写字楼市场带来约8.0万平方米的新增供应，推升全市甲级写字楼存量至118.7万平方米。得益于活跃的租赁需求及新增供应的推动，四季度，长沙甲级写字楼市场录得净吸纳量55,800平方米，带动空置率环比下降0.2个百分点至33.4%。五一商务区平均租金109.0元/平方米·月，空置率28.1%。

有关专家认为，未来三年长沙优质商业地产将迎来供应高位，市场在激烈竞争的同时将促使各大项目加快调整转型的步伐，市场格局加速优化。

公司开发的湖南投资大厦位于长沙五一商圈，定位为5A级精装修专业写字楼，幕墙工程荣获全国建筑装饰行业最高奖项“中国建筑装饰奖”，机电专业应用项目获得中国安装协会“科学技术进步奖”，能耗监测系统获长沙市住建委示范项目，项目获“2017长沙十大明星写字楼”。目前湖南投资大厦以“只租不售，整租为主、零整结合”为总体招商原则，有序推进自持物业招商工作，已出租12556m²。

湖南投资大厦不属于商品住宅，出售物业的销售任务已完成；浏阳财富新城项目位于浏

阳市，暂未纳入限售区域，且尚在建设期。因此，公司经营业绩未受到“3·18”政策、“5·20”政策和“9·23”政策影响。

目前，公司土地储备主要集中在长沙区域，为公司未来房地产项目的开发蓄积能量。从较长一个时间段来看，公司房地产项目业绩预计将保持平稳态势。主要原因在于：湖南投资大厦已完成出售物业的销售任务，目前正在进行的自持物业招商将为公司的持续盈利带来有力支撑；浏阳财富新城项目位于浏阳市中心繁华地段，定位刚需较为适销，也将为公司未来的持续盈利提供有力保障。

3、公司房地产开发的主要经营模式、经营业态、在主要业务所在城市的市场地位及竞争优势：

房地产开发以自主开发、销售为主，公司业务板块主要集中于商业地产和住宅地产的开发与经营、自持物业租赁及服务，经过多年发展，已经形成包含写字楼、精品公寓、高档住宅等多业态的综合开发经营模式，在长沙当地具有一定的品牌影响力。房地产开发业务主要通过旗下具有独立法人资格的项目公司进行开发、建设和销售。公司旗下现拥有中意房产、现代置业、浏河公司等房地产开发公司，先后成功开发五合垸、中邦、汇富中心、中意花苑、梦泽园、江岸景苑等房地产项目，均取得了良好业绩。

4、公司房地产经营、储备情况：

(1) 截至2017年12月31日公司房地产开发项目、自持物业等情况如下：

项目名称	位置	业态	预计总投资(亿元)	实际投资额(亿元)	权益比例	建设用地面积(平方米)	计容积率建筑面积(平方米)	已完工面积(平方米)	可售面积(含商业)(平方米)	项目进度	备注
湖南投资大厦	长沙市芙蓉区五一大道447号	高层、商业、地下车位	9.45 (不含税、费)	9.38	100%	11,013	73,157	102,025 (含返迁户的2,300m ²)	72,754m ² 和539个车位	已竣工验收交付使用	1.已销售给交通银行湖南省分行42,490m ² 商品房和267个车位； 2.余下的30,264m ² 和272个地下车位为自持物业； 3.返迁拆迁户2,300m ² ； 4.预计投资总额和实际投资均含湖南投资大厦自持物业室内装修项目投资额。
浏阳财富新城项目	浏阳市圭斋路与劳动路交汇处东北角	高层、商业、地下车位	6.81	2.33	100%	30,760	153,176.63			在建	该项目开工时间为2017年3月19日。

(2) 截至2017年12月31日公司土地储备情况如下：

地块名称	位置	土地权证号码	地类(用途)	使用权面积(平方米)	使用终止日期	备注
榔梨地块	长沙县榔梨镇土岭社区居委员	长国用(2007)第0015号	综合用地	23,753	2053年5月20日	
黄花镇大路村地块	长沙县黄花镇大路村	长国用(2007)第0016号	综合用地	30,091	2053年5月20日	
黄花镇高岸村地块	长沙县黄花镇高岸村	长国用(2015)第0116号	商业用地	19,375.11	2043年5月20日	经公司2017年度第1次董事会会议审议批准，向长沙昆仑出售该地块使用权。 目前《国有土地使用权转让协议》按约定正常履行中，涉及昆仑能源(湖南)方面相关的手续正在办理中。 《湖南投资2017年度第1次董事会会议决议公告》(公告编号：2017-002)和《湖南投资关于出售土地使用权的公

						告》(公告编号: 2017-004)已于2017年1月19日刊登在《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。
芙蓉北路地块1	长沙市开福区芙蓉北路	湘(2017)长沙市不动产权第0145874号	综合用地	39,524.31	2051年12月18日	
芙蓉北路地块2	长沙市开福区芙蓉北路	湘(2017)长沙市不动产权第0145877号	综合用地	51,008.72	2051年12月18日	<p>根据公司2017年度第6次董事会会议审议批准的《公司关于与长沙交通投资控股集团有限公司置换土地使用权的议案》置入的地块,土地置换已完成,置入土地相关权证已办至公司名下。</p> <p>《湖南投资2017年度第6次董事会会议决议公告》(公告编号: 2017-024)和《湖南投资关于与长沙交通投资控股集团有限公司置土地的公告》(公告编号: 2017-026)已于2017年6月10日刊登在《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。</p>

5、公司的房地产销售情况:

湖南投资大厦已完成商品房面积42,490平方米和267个地下车位的对外销售,目前正在对自持物业进行室内装修并同步进行招商工作,目前已签约客户9家,签约面积合计12,556平方米。浏阳财富新城项目正在建设中,尚未对外销售。

6、公司的房地产出租情况:

项目名称	所在地区	业态	权益比例	楼面面积	出租率
湖南投资大厦	长沙市芙蓉区五一大道447号	高层、商业	100%	30,264m ²	41.49%
		地下车位	100%	272个	---
江岸锦苑项目	长沙市岳麓区荣湾路18号	商铺	100%	9,659.20m ²	93.27%
		车位、车库	100%	172个	50%

7、2017年公司财务融资情况：

单位：万元

类别	期末余额	本期融资成本区间	融资期限（年）
期末融资总额	100	4-5	1
其中：银行贷款	100	4-5	1

8、公司发展战略和未来一年的经营计划详见本节第九部分“公司未来发展的展望”相关内容。

9、报告期内不存在向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保的情形。

二、主营业务分析**1、概述**

报告期内，公司目前主营业务主要为路桥收费、酒店经营、房地产开发和现代物业服务。

2017年，公司实现营业收入97,087万元，同比增长359%；营业总成本为80,390万元，同比增长318%；利润总额16,356万元，同比增长107%；归属于母公司所有者的净利润13,040万元，同比增长122%；扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润12,488万元，同比增长872%；每股收益0.26元，同比增长117%；加权净资产收益率8.19%，同比增长4.31%。

（1）本期营业收入同比增长的主要原因是：

湖南投资大厦项目本年度确认房地产销售收入74,838万元，绕南高速本期通行费收入增加2,396万元。

（2）本期营业总成本同比增长的主要原因是：

湖南投资大厦项目本年度结转房地产销售成本54,106万元，税金及附加5,957万元。

（3）本期利润总额、归属于母公司所有者的净利润、扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润、每股收益和加权净资产收益率同比增长的主要原因是：

湖南投资大厦项目本年度取得房地产销售利润10,862万元。

2、收入与成本

(1) 营业收入构成

单位：元

	2017 年		2016 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	970,869,367.96	100%	211,481,304.97	100%	359.08%
分行业					
路桥	157,986,767.62	16.27%	138,476,191.98	65.48%	-49.21%
酒店	55,547,379.10	5.72%	55,336,260.87	26.17%	-20.45%
房地产	751,689,831.84	77.43%	8,020,232.54	3.79%	73.64%
物业服务	5,645,389.40	0.58%	8,015,820.08	3.79%	-3.27%
辐照加工			1,632,799.50	0.77%	-0.77%
分产品					
路桥收费	157,986,767.62	16.27%	138,476,191.98	65.48%	-49.21%
酒店经营	55,547,379.10	5.72%	55,336,260.87	26.17%	-20.45%
房地产	751,689,831.84	77.43%	8,020,232.54	3.79%	73.64%
物业服务	5,645,389.40	0.58%	8,015,820.08	3.79%	-3.27%
辐照加工			1,632,799.50	0.77%	-0.77%
分地区					
湖南长沙地区	970,869,367.96	100.00%	209,848,505.47	99.23%	0.77%
广西地区			1,632,799.50	0.77%	-0.77%

营业收入构成同比发生重大变动说明：

营业收入合计增长的原因系湖南投资大厦项目本年度确认房地产销售收入74,838万元。营业收入中路桥收费占比降低及房地产占比上升的原因系本年度湖南投资大厦项目取得房地产销售收入74,838万元，该收入占本年度营业收入比重77.13%。

(2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

√ 适用 □ 不适用

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

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

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入 比上年同期 增减	营业成本 比上年同期 增减	毛利率 比上年同期 增减
分行业						
路桥	157,986,767.62	86,902,386.95	44.99%	14.09%	22.34%	-3.71%
房地产	751,689,831.84	542,264,096.67	27.86%	9,272.42%	10,844.22%	-10.36%
分产品						
路桥收费	157,986,767.62	86,902,386.95	44.99%	14.09%	22.34%	-3.71%
房地产	751,689,831.84	542,264,096.67	27.86%	9,272.42%	10,844.22%	-10.36%
分地区						
湖南长沙地区	970,869,367.96	640,463,311.12	34.03%	359.08%	636.14%	-25.41%

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

行业分类	项目	单位	2017 年	2016 年	同比增减
房地产写字楼销售	销售量	平方米	42,490	0	
	生产量	平方米	72,754	0	
	库存量	平方米	30,264	0	
房地产车位及车库销售	销售量	个	267	81	229.63%
	生产量	个	539	0	
	库存量	个	444	172	158.14%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

适用 不适用

本期湖南投资大厦完工销售，完工可售面积 72,754 平方米及 539 个地下车位，其中销售给交通银行 42,490 平方米及 267 个车位，剩余 30,264 平方米及 272 个车位为自持物业。2016 年度无完工面积，仅销售以前年度完工产品——江岸景苑地下车库及车位 81 个。

(4) 公司已签订的重大销售合同截至本报告期的履行情况

适用 不适用

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

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

① 公司全资子公司——现代置业于 2015 年 12 月 31 日与交行湖南省分行签署了《长沙市商品房买卖合同》，现代置业向交行湖南省分行出售 42,490 平方米湖南投资大厦商品房，约定出售金额约为人民币 68,566.80 万元（《湖南投资重大合同公告》[公告编号：2016-001]刊登于 2016 年 1 月 6 日的《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》和《证券日报》，公告披露

网站为巨潮资讯网)。

②公司全资子公司——现代置业于2016年4月28日与交行湖南省分行签署了《车位买卖合同》，现代置业向交行湖南省分行出售湖南投资大厦267个地下非机械停车位，约定出售金额约为人民币6,810万元（《湖南投资关于签订经营性合同的公告》[公告编号：2016-022]刊登于2016年5月5日的《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》和《证券日报》，公告披露网站为巨潮资讯网）。

上述两合同已于报告期内履行完毕，相关商品房及车位已办理移交手续并交付交行湖南省分行使用（《湖南投资重大合同进展公告》[公告编号：2017-029]刊登于2017年6月15日的《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》和《证券日报》，公告披露网站为巨潮资讯网）。

(5) 营业成本构成

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2017年		2016年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
路 桥	路桥收费	86,902,386.95	13.57%	71,034,729.53	81.65%	-68.08%
酒 店	酒店经营	4,405,119.95	0.69%	5,110,616.76	5.87%	-5.18%
房地产开发	房 地 产	544,044,787.77	84.94%	4,954,800.00	5.69%	79.25%
制 造 业	辐照加工			1,898,629.30	2.18%	-2.81%
物 业	物 业	5,111,016.45	0.80%	4,004,078.90	4.60%	-3.80%

说明：

营业成本中路桥收费占比降低及房地产占比上升的原因系湖南投资大厦项目本年度结转房地产销售成本54,106万元，该成本占本年度营业成本比重84.48%。

(6) 报告期内合并范围是否发生变动

√ 是 □ 否

①根据公司2017年度第1次董事会会议决议，经友好协商，公司将辐照中心64%股权以620万元价格转让给自然人郑斌。本次股权转让后，公司不再持有辐照中心的股权，相应工商登记变更手续已办理完毕，不再纳入公司合并报表范围。

②根据公司2017年度第2次董事会会议决议，投资设立全资子公司——广欣物业，工商登记手续已办理完毕，纳入公司合并报表范围。

(7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

√ 适用 □ 不适用

根据湖南省人民政府办公厅湘政办函[2015]21号《湖南省人民政府办公厅关于取消长沙市城市路桥通行费年票制收费方式有关问题的复函》，自2015年1月1日起长沙市取消城市路

桥通行费年票制收费方式并暂停城市路桥通行费征收，长沙市路桥征费管理处对本公司投资的浏阳河大桥、银盆岭大桥和橘子洲大桥三座桥梁的通行费收入分配金额暂未确认。目前，本公司就相关事宜与有关部门仍在沟通解决中。

(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）	754,243,998.68
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	77.68%
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	交通银行股份有限公司湖南省分行	748,383,342.86	77.08%
2	湖南苏宁云商有限公司	3,380,608.65	0.35%
3	携程网	1,279,805.28	0.13%
4	阿里旅行	775,769.10	0.08%
5	艺龙网	424,472.79	0.04%
合计	--	754,243,998.68	77.68%

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）	2,584,116.78
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	28.11%
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	长沙育鹏农产品贸易有限公司	981,087.93	10.67%
2	长沙市芙蓉区优特调味品商行 (原长沙市芙蓉区桂兰干货店)	512,413.37	5.57%
3	宁乡县欢欢农业开发有限公司	405,966.92	4.42%
4	长沙市芙蓉区孙记蔬菜配送经营部	394,892.56	4.30%
5	汕头市潮南区怡丰旅游用品有限公司	289,756.00	3.15%
合计	--	2,584,116.78	28.11%

主要供应商其他情况说明

适用 不适用

3、费用

单位：元

	2017 年	2016 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	17,092,889.43	16,611,945.76	2.90%	
管理费用	86,255,888.09	76,471,246.30	12.80%	
财务费用	-7,540,309.01	-3,846,809.72	96.01%	归还银行贷款及利息收入增加

4、研发投入

□ 适用 √ 不适用

5、现金流

单位：元

项目	2017 年	2016 年	同比增减
经营活动现金流入小计	582,656,947.32	1,006,943,624.11	-42.14%
经营活动现金流出小计	317,675,364.77	773,285,911.37	-58.92%
经营活动产生的现金流量净额	264,981,582.55	233,657,712.74	13.41%
投资活动现金流入小计	6,265,897.14	5,796,122.46	8.10%
投资活动现金流出小计	71,026,794.10	66,544,969.25	6.74%
投资活动产生的现金流量净额	-64,760,896.96	-60,748,846.79	-6.60%
筹资活动现金流入小计	1,000,000.00	5,000,000.00	-80.00%
筹资活动现金流出小计	25,999,329.49	95,547,885.44	-72.79%
筹资活动产生的现金流量净额	-24,999,329.49	-90,547,885.44	72.39%
现金及现金等价物净增加额	175,221,016.71	82,361,309.74	112.75%

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

经营活动现金流入小计减少的原因系：

- (1) 上年收到浏阳河中路项目返还资金 34,000 万元；
- (2) 收到的交行湖南省分行购房款同比减少 24,117 万元。

经营活动现金流出小计减少的原因系：工程款支付减少 26,968 万元，上年支付了土地保证金及交易费 19,761 万元。

筹资活动现金流入小计减少的原因系：银行贷款减少 400 万元。

筹资活动现金流出小计减少的原因系：上年归还银行贷款 9,000 万元，本年度向全体股东分配了现金红利 2,496 万元。

筹资活动产生的现金流量净额比上年增加了 6,555 万元，即减少了 6,555 万元支出，系因上年归还了银行贷款 9,000 万元；本年度向全体股东分配了现金红利 2,496 万元。

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

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原因系：本年度利润主要来源

是湖南投资大厦房产销售带来的利润，而本年度74,879万元的销售收入中有64,070万元已于以前年度收取。

三、非主营业务分析

√ 适用 □ 不适用

单位：元

	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
投资收益	-3,588,533.31	-2.19%	长期股权投资收益	否
资产减值	4,046,836.47	2.47%	计提坏账准备	否
营业外收入	703,430.63	0.43%	固定资产处置、无法支付款项及其他	否
营业外支出	550,791.53	0.34%	抗洪救灾及其他	否

四、资产及负债状况

1、资产构成重大变动情况

单位：元

	2017 年末		2016 年末		比重 增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	516,192,900.92	24.80%	550,938,870.23	23.20%	1.60%	
应收账款	31,009,621.14	1.49%	22,865,157.66	0.96%	0.53%	
存货	320,127,428.62	15.38%	983,439,241.76	41.41%	-26.03%	湖南投资大厦完工销售
投资性房地产	426,462,971.09	20.49%	26,746,163.06	1.13%	19.36%	湖南投资大厦完工自持物业转入投资性房地产
长期股权投资	18,199,849.18	0.87%	22,386,506.44	0.94%	-0.07%	
固定资产	308,585,630.79	14.83%	296,828,726.88	12.50%	2.33%	
在建工程		0.00%	13,805,400.28	0.58%	-0.58%	
短期借款	1,000,000.00	0.05%	1,000,000.00	0.04%	0.01%	

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
银行保证金	10,874,553.69	主要系拆迁保证金，由本公司、市建委和银行三方共同监管。
固定资产	50,467,689.70	银行借款抵押
合 计	61,342,243.39	

五、投资状况

1、总体情况

√ 适用 □ 不适用

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
332,230,899.04	461,715,567.88	-28.04%

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

□ 适用 √ 不适用

√ 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

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）
湖南投资大厦	自建	是	房地产	194,467,186.39	912,193,709.22	自筹				项目已完成竣工验收并交付使用，目前正在进行自持物业部分室内装修的工作。	2007年04月17日 2016年01月06日 2106年05月06日 2107年04月01日 2017年06月15日	巨潮资讯网，公告编号：2007-002、2007-004、2016-001、2016-022、2017-009、2017-029
湖南投资大厦自持物业室内装修项目	自建	是	房地产	26,049,395.28	26,049,395.28	自筹				尚在装修期		
浏阳财富新城项目	自建	否	房地产	27,242,166.61	233,084,995.61	自筹				尚在建设期	2016年02月05日 2016年02月24日 2016年04月23日	巨潮资讯网，公告编号 2016-003、2016-004、2016-007、2016-022
浏阳创新创业园项目	自建	否	房地产	0.00	0.00	自筹				项目终止	2015年04月11日 2015年05月06日 2017年05月10日	巨潮资讯网，公告编号：2015-006、2015-011、2015-016、2017-022
长沙绕城高速西南段路面专项维修项目	自建	是	路桥收费	84,472,150.76	84,472,150.76	自筹				项目正处于路面维修期间。	2017年06月10日	巨潮资讯网，公告编号：2017-025
黄花机场加气站项目	自建	否	天然气	0.00	2,954,179.42	自筹				经公司 2017 年度第次董事会会议审议批准，同意公司将所持有的长沙昆仑 49% 股权转让给昆仑能源（湖南）。本次股权转让后，公司不再持有长沙昆仑股权，亦不再参与长沙昆仑负责的黄花机场加气站项目。	2017年01月19日	巨潮资讯网，公告编号：2017-002、2017-003
合计	——	——	——	332,230,899.04	1,258,754,430.29	——	——	0	0	——	——	——

4、非股权投资项目进度说明

（1）湖南投资大厦：

截至报告期末，项目已完成竣工验收并交付使用。

（2）湖南投资大厦自持物业室内装修项目：

根据公司控股子公司——现代置业上报公司董事会的《现代置业关于湖南投资大厦自持物业装修的报告》，现代置业投资修建的湖南投资大厦已于2016年底全面完工并通过竣工验收。为获得稳定持久的利润来源，经公司2017年度第8次董事会会议批准，公司决定将湖南投资大厦除对交通银行股份有限公司湖南省分行出售部分外的物业全部自持，待完成公共区域及自持物业室内精装修后对外租赁。本次湖南投资大厦室内装修总面积约为59288平方米，装修预算金额不超过7,000万元（含7,000万元）。截至报告期末，该装修项目完成了部分标准层、地下室、物业用房和公共配套设施的装饰装修工程，完成进度占整个工程总量的80%。

（3）浏阳财富新城项目：

截至报告期末，已办理《基坑支护和土石方工程施工许可证》和《建设工程规划许可证》。土石方外运42万立方米，完成土方总量的78%；支护锚索884根，完成总量的75%；冠梁660米，完成总量的97%；腰梁1618米，完成总量的69%；339根护壁桩和306根旋喷止水帷幕全部完成。施工图设计方案正在审核，浏阳人防办已出具人防工程施工图审查意见。

（4）浏阳创新创业园项目：

公司于2017年5月初收到浏阳高新技术产业开发区管理委员会（原管委会）来函，浏阳高新技术产业开发区管理委员会函告公司，由于产业基地的规划进行相应调整，不适合再继续建设开发创新创业园项目。经双方友好协商，一致同意终止合作开发浏阳创新创业园项目。

《湖南投资关于投资项目进展情况的公告》公告编号：2017-022）已于2017年5月10日刊登在《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。

（5）长沙绕城高速西南段路面专项维修项目：

截至报告期末，已完成全线主线路面专项维修的工程量（不含含浦互通主线段2千米及全线中分带、标志牌维修）。

（6）黄花机场加气站项目：

截至报告期末，《股权转让协议书》已履行完毕；目前《国有土地使用权转让协议》按约定正常履行中，涉及昆仑能源（湖南）方面相关的手续正在办理中。

5、金融资产投资

(1) 证券投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在证券投资。

(2) 衍生品投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

6、募集资金使用情况

适用 不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

六、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

√ 适用 □ 不适用

交易对方	被出售资产	出售日	交易价格(万元)	本期初起至出售日该资产为上市公司贡献的净利润(万元)	出售对公司的影响(注3)	资产出售为上市公司贡献的净利润占净利润总额的比例	资产出售定价原则	是否为关联交易	与交易对方的关系(适用关联交易情形)	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	是否按计划如期实施,如未按计划实施,应当说明原因及公司已采取的措施	披露日期	披露索引
长沙昆仑	公司位于湖南省长沙县黄花镇高岸村19,375.11平方米(29.0625亩)地块使用权	2017年01月18日	3,371.25	923.37	<p>1.有利于盘活闲置资产,提高资产使用效率,保证公司资金积极用于生产经营活动;符合公司整体发展战略的需要,有利于公司优化资产结构,实现股东利益最大化。本次交易预计给公司带来净利润923万元,最终收益以实际发生金额和会计师事务所审计后的结果为准,敬请投资者注意投资风险。</p> <p>2.本次签订的《国有土地使用权转让协议》中设置了先付款后土地过户的条件,并对违约责任进行了严格约定,能有效保障协议的履行并维护公司权益。</p>	7.08%	协商一致	否	不存在关联关系	否	本次出售土地使用权事项不涉及债权债务转移。	目前《国有土地使用权转让协议》按约定正常履行中,涉及昆仑能源(湖南)方面相关的手续正在办理中。	2017年01月19日	巨潮资讯网,公告编号:2017-002 2017-004

2、出售重大股权情况

□ 适用 √ 不适用

七、主要控股参股公司分析

√ 适用 □ 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
长沙湘江伍家岭桥有限公司	子公司	路桥维修、收费	248,735,000.00	105,087,488.33	36,238,730.57		-16,833,637.91	-16,662,936.51
长沙中意房地产开发有限公司	子公司	三级房地产开发、经营	20,000,000.00	45,401,507.55	26,770,290.44	2,898,428.56	199,745.97	200,042.87
长沙君逸物业管理有限公司	子公司	承担二级物业管理	1,000,000.00	6,480,099.14	3,019,083.90	4,922,149.00	443,528.69	404,270.16
湖南君逸酒店管理有限公司	子公司	酒店业投资管理	3,000,000.00	5,720,797.02	5,720,797.02		-275.56	-275.56
湖南浏阳河城镇建设发展有限公司	子公司	实业投资；房地产开发经营、物业管理；建筑装饰材料销售；道路工程施工、城市绿化工程施工。	100,000,000.00	239,361,933.52	96,297,701.61		-430,187.28	-430,187.28
湖南君逸山水大酒店有限公司	子公司	酒店经营	2,000,000.00	7,571,712.36	-2,853,599.34	20,484,684.43	-1,046,298.77	-1,019,774.54
湖南现代投资置业发展有限公司	子公司	凭本企业房地产开发资质从事房地产开发、经营。	12,000,000.00	514,964,283.83	103,748,734.04	748,791,403.28	144,519,152.88	108,618,415.92
湖南广欣物业发展有限公司	子公司	物业管理	10,000,000.00	11,748,012.39	5,891,627.08	723,240.40	-4,111,172.92	-4,108,372.92
长沙湘江五一路桥有限公司	参股公司	路桥维修、收费	248,735,000.00	63,012,941.70	50,333,107.15		-11,010,799.88	-10,842,453.96

报告期内取得和处置子公司的情况

√ 适用 □ 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
长沙昆仑	根据公司 2017 年度第 1 次董事会会议决议，经友好协商，公司将持有的长沙昆仑 49% 股权以 0 元价格转让给昆仑能源（湖南）。本次股权转让后，公司不再持有长沙昆仑股权。相应工商登记变更手续已办理完毕。	本次股权转让是为了进一步优化公司资产结构，集中资源发展主营业务，促进资源的合理配置，符合公司整体发展战略。
辐照中心	根据公司 2017 年度第 1 次董事会会议决议，经友好协商，公司将辐照中心 64% 股权以 620 万元价格转让给自然人郑斌。本次股权转让后，公司不再持有辐照中心股权。相应工商登记变更手续已办理完毕。	鉴于辐照中心连续亏损，为降低公司经营风险，提高经营业绩，故转让公司持有的辐照中心 64% 股权。此次交易能进一步调整和优化公司产业结构，提升持续盈利能力。此次交易符合本公司未来经营发展需要，没有损害中小股东利益。经双方协商后确定本次股权转让金额为 620 万元，截至评估基准日 2016 年 11 月 30 日本交易产生利润 6.17 万元，截至出售日 2017 年 1 月 18 日本交易产生利润 3.49 万元。
广欣物业	根据公司 2017 年度第 2 次董事会会议决议，投资设立全资子公司——广欣物业，工商登记手续已办理完毕，并已正式开展经营工作。	公司此次投资设立的广欣物业是为拓展公司主营业务，开辟公司新的利润增长点，提升公司的竞争能力，符合公司长远发展战略和全体股东利益。

主要控股参股公司情况说明：无

八、公司控制的结构化主体情况

□ 适用 √ 不适用

九、公司未来发展的展望

1、行业竞争格局和趋势：

(1) 路桥行业——

随着国家宏观经济持续较快的发展，以及人们生活水平的不断提高，私家车拥有数量逐年增加，将带动公司所属路桥通行车辆数量的增加。公司下属绕南高速是湖南省乃至全国交通网络的重要组成部分，在过境车辆分流、缓解市区交通压力等方面发挥着重要作用。

绕南高速并入联网收费、实行新的通行费标准后，公司积极协同交警等职能部门优化绕城高速的路网引流，在缓解市内交通压力的同时，彻底解决绕城高速的“堵点”问题，便捷车辆出入绕城高速，真正发挥长沙快速干道的重要作用，绕城高速通行能力大幅提升，采用计重收费给全线征费收入带来一定的增长。2017年绕南公司实现经营收入15,799万元，其中纯通行费收入14,682万元，创历史新高，并荣获2017年度全省高速公路运营管理先进单位、“十二五”全省高速公路养护管理工作先进单位称号。

在提升服务水平的时候，公司有序推进了路面专项维修、桥梁加固维修和黑石铺大桥环保整治等工程建设，全线道路全面提质升级，更有利于长远经营。

（2）酒店行业——

根据湖南省旅游饭店协会《2017年度湖南省酒店经营数据统计分析及2018年市场发展趋势》显示，受益于我国旅游经济的高速增长和供给侧改革初见成效，2017年中国酒店业呈现总体回升的趋势。根据2017年度湖南省酒店经营数据统计结果显示，湖南酒店市场在经历了2013年-2015年的持续下滑，2016年的基本企稳后，2017年业绩水平明显回升。平均总营收、客房平均出租率、平均每间客房收益、经营利润率等几项关键指标同比均小幅上升，扭转了自2012年以来呈现出的疲软态势。从区域市场来看，过去几年虽然有大量新酒店进入市场，但长沙酒店市场各项数据均领跑全省，说明休闲市场的强力增长与会议会展市场的回温支撑了酒店市场的回暖。这也意味着高端酒店业初步完成了从以政商旅客与旅行团为基础到以商务散客、休闲散客与专业会议为基础的客源结构的调整。

公司旗下君逸康年和君逸山水两家四星级酒店，通过不断摸索，管理日趋成熟，服务水平不断提升，形成了独特的“君逸”酒店管理模式，加之地理位置优越、酒店管理服务优良，在业内树立了良好的“君逸”品牌形象，形成了良好的口碑和市场吸引力。2017年，公司旗下两家酒店平均出租率为72.79%，平均房价为343元人民币/间/天，均高于2017年本区域四星级酒店平均水平（平均出租率63.08%，平均房价311元人民币/间/天）。

（3）房地产行业——

未来五年，长沙将全力打造“三个中心”，建设“四更”长沙，构建国家中心城市新格局，实现全面建设现代化目标。这必将为长沙房地产市场带来利好，从最近几年人口流入、中小學生就读人数、产业发展、棚户区改造等情况综合来看，长沙房地产市场需求潜力大，房价总体将温和上涨，局部房价有降有升，但总体可控。

公司当前正在招商的湖南投资大厦和正在动工建设的浏阳财富新城项目，分别位于长沙市中心商务区的核心地段和浏阳市核心区域，区位优势得天独厚，具有较强的市场竞争力，将为公司持续发展提供重要支撑。

（4）物业服务行业——

国家发展改革委员会印发《关于放开部分服务价格意见的通知》，要求地方放开非保障性住房物业服务、住宅小区停车服务等多项服务价格，鼓励市场通过竞争提供质优价廉的多样化服务，拉动消费，促进相关行业健康发展。随着国家简政放权步伐不断加快，住房城乡建设部依法取消部分行政审批事项、职业资格事项，优化审批流程，在加强事中事后监管方面做出相关规定。在此背景下，物业服务行业的门槛正在逐步取消，走进了新时代。与此同时，新技术的导入、资本的注入、先进管理模式的实施，也给行业的发展带来了创新与活力。

公司旗下广欣物业，是以现代物业服务为主导，以资产经营、地产顾问、商业运营等服务为延伸的新型物业发展公司。有别于传统物业服务模式侧重于生活保障为主、增值服务为辅，广欣物业作为现代物业服务企业，坚持“六个高端”总要求，即高端的定位、高端的配套、高端的服务、高端的客户、高端的品质、高端的形象，按照 5A 写字楼的标准，引入当今国际先进甲级写字楼管理理念及服务模式，加强管理运作体系的标准化建设，为入驻客户提供量身定制高端商务物业服务，致力于把湖南投资大厦打造成为长沙最好的专业纯写字楼。

公司旗下君逸物业作为传统型物业服务企业，历年来，所管理的江岸景苑项目物管费收取率一直在90%以上，业主好评率达95%以上，荣创湖南省优秀物业管理项目省优单位，公司所管理的江岸景苑项目被评为“湖南省优秀物业管理项目”。

2、发展战略：

在市委、市政府的领导下，在公司党委、董事会、监事会和经营班子的带领下，继续秉承“务实稳健、创新图强”的核心理念，紧扣“稳收入、控支出、降成本、压费用、减亏损、挖潜力、清欠款、重安全、强管理、增利润”的经营方针，深入推进“三年行动计划”，着力优化产业、增加收益、创新管理、提升品质，大力弘扬企业文化，努力把公司打造成为湖南省有竞争力的上市公司和有影响力的投资企业。

3、经营计划：

(1) 按照公司第一个“三年行动计划”总体部署，进一步加强主营业务经营与管理，稳收入、降成本、增利润。

(2) 继续推进湖南投资大厦自持物业招商和浏阳财富新城项目建设，为提升公司经营业绩提供保障。

(3) 继续探索和寻找新的开发项目和盈利模式，提升企业核心竞争力，为公司持续发展夯实基础。

(4) 加强企业管理，规范运作，注重安全，提升公司风险防范意识。

(5) 弘扬企业文化，加强企业人才队伍培养和建设。

(6) 从严从实加强党风廉政建设。

4、公司未来发展资金需求及使用计划说明：

为完成2018年的经营目标，根据各项目开发建设进程，全年需投入资金约4.2亿元。公司将在提高现有资金使用效率的基础上，通过银行授信、优化融资结构、增加融资品种来满足资金需求。

公司2018年项目资金需求计划表

单位：亿元

序号	项 目	计划投入金额	资金来源
1	湖南投资大厦自持物业室内装修项目	0.7	自筹
2	浏阳财富新城项目	2.5	自筹
3	绕南高速路面专项维修项目	1.0	自筹
	合 计	4.2	

5、公司未来发展的主要风险、对策及措施：

（1）宏观经济环境的不确定性

2018年是全面贯彻落实党的十九大精神的开局之年，经济社会发展具有良好支撑基础和许多有利条件，预计经济增速保持在6.5%左右，与民生密切相关的就业、物价保持基本稳定，发展质量和效益有望持续提升，中国经济将在新常态下保持稳中向好发展态势。

湖南省随着“一带一路”战略的实施，长三角、珠三角、中三角的“三角联动”，湖南省由内陆“洼地”变为开放高地，随着航空、高铁、高速路等立体交通网络的快速发展，湖南省成为全国性综合交通枢纽。面对这一新形势，公司要实现创新、持续、和谐发展，必须主动适应经济新常态，加快转型创新发展的步伐，走在全市企业的前列。

解决措施：立足公司实际，注重科学规划，合理布局，抓好队伍建设，把握经济发展规律，深刻透视市场影响，主动适应经济发展新常态，积极拓展投资领域，创新发展局面。

（2）行业风险

①路桥行业——

自2015年1月份起，省、市政府取消城市路桥通行费年票制收费方式并暂停城市路桥通行费征收，将可能对公司桥梁经营收入带来较大影响。联网收费后，随着车流量的增加和路面损耗的增大，路桥养护的规模和费用逐年上升，可能导致公司运行成本增加。

解决措施：一是积极跟踪银盆岭大桥、橘子洲大桥和浏阳河大桥暂停收费的后续处理事宜，争取相关部门支持，做好收费补偿谈判工作，最大限度维护公司权益；二是加强绕南高速引流增收和收费管理，提升服务水平和管理水平，千方百计提高实征率，促进通行费收入增长；三是认真组织路桥养护实施，做好成本管理与工程质量控制。

②酒店行业——

在中部省会城市，长沙城市规模并不是最大，但五星级酒店数量却遥遥领先。近年来，更有瑞吉、W、希尔顿、君悦、JW万豪、康莱德、豪华精选等18家国际品牌连锁酒店进驻，长沙已成为中部省份国际品牌酒店进驻最多的城市。随着豪华酒店云集，长沙酒店业竞争将更加激烈。公司两家酒店经过多年运营，酒店主要运行设施设备相对陈旧老化，需付出较大成

本进行更新改造。

解决措施：一是以开展优质服务活动等形式提升服务品质，打造“君逸”品牌良好形象；二是加大设施设备的改造力度，提高运行质量；三是大力开展全员营销，提升经济效益。

③房地产行业——

2017年起，长沙市进一步收紧了楼市调控，对房地产开发企业资金成本和周转、消费者需求和购买意向等产生重大影响。预计2018年房地产市场运行总体稳定，受政策调控影响成交量可能出现下滑，不同城市分化明显。

解决措施：一是加强对行业动态的前瞻性研究，密切跟踪新政；二是加快竣工项目的资金回笼和利润结算，实现利润目标；三是积极推进房地产项目建设，重点抓好湖南投资大厦招商和浏阳财富新城项目建设。

④物业服务行业——

随着国家发展改革委员会《关于放开部分服务价格意见的通知》的出台，以及国家简政放权步伐的不断加快，物业服务业在迎来政策利好的同时，也必然面临业内竞争态势加剧，对物业服务企业服务能力要求加强的局面。而新技术的导入、资本的注入、先进管理模式的实施，在给行业发展带来创新与活力的同时，也必将加剧行业内部的竞争与变革。

据统计，全国约有4万余家物业服务企业，以物业服务企业资质作为划分标准，一级资质企业不足2%，二级资质约占10%左右，约88%的物业服务企业是三级资质，属于典型的扁平型金字塔结构。广欣物业作为现代物业服务企业，如何培育自身经营特色、凸显竞争优势，以及君逸物业如何在做好基本服务的同时实现保值增值，是我们需要面对的课题。

解决措施：一是广欣物业要紧紧围绕“六个高端”总要求，即高端的定位、高端的配套、高端的服务、高端的客户、高端的品质、高端的形象，依托湖南投资大厦，内强管理，外强服务，树立品牌形象，积累竞争优势。在后续的发展中，并将参照戴德梁行国际水准的专业管理，通过不断提升管理素养，规范服务体系，来保证和提高物业服务品质和服务质量，争取在三到五年内参评国家级物业管理优秀项目，在业内树立专业、高端的品牌形象，实现项目规模和公司综合实力的快速提升；二是君逸物业要在一如既往做好江岸景苑小区基本服务的同时，进一步优化服务质量，形成成熟的服务体系，在物业服务转型时期抢占先机，培育同质化竞争优势，在条件成熟时实现管理输出，实现保值增值。

十、接待调研、沟通、采访等活动情况

1、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

√ 适用 □ 不适用

接待时间	接待方式	接待对象类型	调研的基本情况索引
2017年01月01日 至 2017年12月31日	电话沟通	个人	在避免选择信息披露的前提下，对公司经营、行业状况等公开信息作出解释。
接待次数			30
接待机构数量			0
接待个人数量			30
接待其他对象数量			0
是否披露、透露或泄露未公开重大信息			否

第五节 重要事项

一、公司普通股利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内普通股利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

√ 适用 □ 不适用

报告期内，公司现金分红政策未发生变化。

公司严格按照《公司法》、《证券法》、中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》、《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》和《公司章程》相关利润分配政策和审议程序实施利润分配方案，分红标准和分红比例明确清晰，相关的决策程序和机制完备。在分配预案拟定和决策时，独立董事尽职履责并发挥了应有的作用，公司也听取了中小股东的意见和诉求，相关的议案经由董事会审议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2017年度第4次董事会会议审议通过并提交公司2016年年度股东大会批准实施的利润分配方案如下：以2016年年末的总股本499,215,811股为基数，以可供股东分配的利润向公司全体股东每10股派发现金0.5元（含税），总计派发红利24,960,790.55元（含税），剩余未分配利润385,062,043.62元留待以后年度分配。2016年度不进行资本公积金转增股本。

公司2016年度分红工作已于2017年7月6日实施完毕。

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：	不适用

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

1. 2017年度利润分配预案为：根据天健出具的标准无保留意见审计报告，本公司2017年度实现归属于母公司所有者的净利润130,400,036.86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1,103,687.44元。截至报告期末可供股东分配的利润为483,898,101.53元。

拟以2017年年末的总股本499,215,811股为基数，以可供股东分配的利润向公司全体股东每10股派发现金0.50元（含税），总计派发红利24,960,790.55元（含税），剩余未分配利润458,937,310.98元留待以后年度分配。2017年度不进行资本公积金转增股本。

本预案经公司2018年度第2次董事会会议审议通过，尚需提交公司2017年年度股东大会审议批准。

2. 2016年度利润分配方案为：以2016年年末的总股本499,215,811股为基数，以可供股东分配的利润向公司全体股东每10股派发现金0.5元（含税），总计派发红利24,960,790.55元（含税），剩余未分配利润385,062,043.62元留待以后年度分配。2016年度不进行资本公积金转增股本。

3. 2015年度利润分配方案为：不进行利润分配，也不进行资本公积金转增股本。

公司近三年（包括本报告期）普通股现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率	以其他方式现金分红的金额	以其他方式现金分红的比例
2017年	24,960,790.55	130,400,036.86	19.14%	0.00	0.00%
2016年	24,960,790.55	58,683,018.05	42.53%	0.00	0.00%
2015年	0.00	18,871,930.30	0.00%	0.00	0.00%

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

适用 不适用

二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

√ 适用 □ 不适用

每 10 股送红股数 (股)	0
每 10 股派息数 (元) (含税)	0.00
每 10 股转增数 (股)	0
分配预案的股本基数 (股)	499,215,811
现金分红总额 (元) (含税)	24,960,790.55
可分配利润 (元)	483,898,101.53
现金分红占利润分配总额的比例	100%
本次现金分红情况	
其他	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
<p>2017年度利润分配预案为：根据天健出具的标准无保留意见审计报告，本公司2017年度实现归属于母公司所有者的净利润130,400,036.86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1,103,687.44元。截至报告期末可供股东分配的利润为483,898,101.53元。</p> <p>拟以2017年年末的总股本499,215,811股为基数，以可供股东分配的利润向公司全体股东每10股派发现金0.50元（含税），总计派发红利24,960,790.55元（含税），剩余未分配利润458,937,310.98元留待以后年度分配。2017年度不进行资本公积金转增股本。</p> <p>本预案经公司 2018 年度第 2 次董事会会议审议通过，尚需提交公司 2017 年年度股东大会审议批准。</p>	

三、承诺事项履行情况

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

公司报告期不存在由公司实际控制人、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。

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

四、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

 适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

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

六、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

适用 不适用

1、会计政策变更情况概述

（1）变更时间及原因

①财政部于 2017 年 4 月 28 日颁布了《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》（财会〔2017〕13 号），自 2017 年 5 月 28 日起实施，施行日存在的持有待售的非流动资产、处置组和终止经营，应当采用未来适用法处理。

②财政部于 2017 年 5 月 10 日修订了《企业会计准则第 16 号——政府补助》（财会〔2017〕15 号），自 2017 年 6 月 12 日起实施，对 2017 年 1 月 1 日存在的政府补助应采用未来适用法处理，对 2017 年 1 月 1 日至本准则施行日之间新增的政府补助也应依据本准则进行调整。

③财政部于 2017 年 12 月 25 日颁布了《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2017〕30 号），要求执行企业会计准则的企业应按照企业会计准则和该通知要求编制 2017 年度及以后期间的财务报表。

（2）变更前公司采用的会计政策

本次变更前，公司执行财政部发布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释公告以及其他相关规定。

（3）变更后公司采用的会计政策

公司按照财政部发布的《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》《企业会计准则第 16 号——政府补助》《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》执行。其他未修改部分，仍按照现行的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释公告以及其他相关规定执行。

2、本次会计政策变更对公司的影响

(1) 《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》的实施采用未来适用法处理，且本公司 2017 年度仅涉及损益科目间的调整，不影响当期损益，也不涉及以前年度的追溯调整。

(2) 《企业会计准则第 16 号——政府补助》的执行仅涉及损益科目间的调整，不影响当期损益，也不涉及以前年度的追溯调整。

(3) 公司编制 2017 年度报表执行财政部《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2017〕30 号)，将原列报于“营业外收入”和“营业外支出”的非流动资产处置利得及损失和非货币性资产交换利得和损失变更为列报于“资产处置收益”。此项会计政策变更采用追溯调整法，调减 2016 年度营业外收入 301,966.60 元、营业外支出 51,687.57 元，调增资产处置收益 250,279.03 元。

七、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明 适用 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

八、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明 适用 不适用

1、根据公司 2017 年度第 1 次董事会会议决议，经友好协商，公司将辐照中心 64% 股权以 620 万元价格转让给自然人郑斌。本次股权转让后，公司不再持有辐照中心股权，相应工商登记变更手续已办理完毕，不再纳入公司合并报表范围。

2、根据公司 2017 年度第 2 次董事会会议决议，投资设立全资子公司——广欣物业，工商登记手续已办理完毕，并已正式开展经营工作，纳入公司合并报表范围。

九、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	65
境内会计师事务所审计服务的连续年限	25 年
境内会计师事务所注册会计师姓名	李新葵 张红
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	3 年 4 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 2017 年度内部控制审计机构，内控审计费用为 15 万元。该所具备证券、期货相关业务审计从业资格，拥有丰富的上市公司执业经验，并为公司提供了多年的财务及内控审计服务，对公司经营发展情况较为熟悉，具备承担公司内部控制规范工作

情况的审计能力。

十、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况 适用 不适用

十一、破产重整相关事项 适用 不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

十二、重大诉讼、仲裁事项 适用 不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

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

十五、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况 适用 不适用

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

十六、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易 适用 不适用

公司报告期未发生与日常经营相关的关联交易。

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、其他重大关联交易 适用 不适用

公司报告期无其他重大关联交易。

十七、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况 适用 不适用

公司报告期不存在托管情况。

(2) 承包情况 适用 不适用

公司报告期不存在承包情况。

(3) 租赁情况 适用 不适用

公司报告期不存在租赁情况。

2、重大担保 适用 不适用

公司报告期不存在担保情况。

3、委托他人进行现金资产管理情况

(1)委托理财情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托理财。

(2)委托贷款情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托贷款。

√ 适用 □ 不适用

4、其他重大合同

合同订立公司名称	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	长沙交通投资控股集团	公司名下的秀峰地块、位于长沙市开福区新港镇金霞大道 2218.41 平方米宗地及两块位于开福区芙蓉北路约 5265.73 m ² 零星地块, 合计约 51008.72 m ² 土地使用权(最终面积以国土测绘成果为准), 按净用地等面积的原则, 与长沙市国土资源局所有、目前由长沙交通投资控股集团负责开发的两块位于长沙市开福区芙蓉北路 51008.72 m ² 土地使用权(储备用地)进行置换。	2017 年 03 月 06 日		19,585.34	开元资产评估有限公司	2017 年 03 月 01 日	按净用地等面积的原则	19,585.34	否	不存在关联关系	土地置换已完成, 置入土地相关权证已办至公司名下。	2017 年 06 月 10 日	巨潮资讯网公告编号: 2017-024 2017-026
现代置业	交行湖南省分行	湖南投资大厦 42490.84 m ² 商品房	2015 年 12 月 31 日					公平交易	68,566.80	否	不存在关联关系	履行完毕	2016 年 01 月 06 日 2017 年 06 月 15 日	巨潮资讯网公告编号: 2016-001 2017-029
现代置业	交行湖南省分行	湖南投资大厦 267 个地下非机动车停车位	2016 年 04 月 28 日					公平交易	6,810.00	否	不存在关联关系	履行完毕	2016 年 05 月 05 日 2017 年 06 月 15 日	巨潮资讯网公告编号: 2016-022 2017-029

十八、社会责任情况

1、履行社会责任情况

公司高度重视社会责任的履行，在经营和发展过程中，在追求经济效益的同时，努力维护社会效益，实现公司与社会和谐发展。

一是确保了道路安全畅通。报告期内，公司严格按照上级要求，积极采取各项措施，切实做好了重大节日期间的免费通行和安全保畅工作，各条道路节日期间没有发生一起拥堵事件和重大交通事故，确保了党中央、国务院惠民政策的顺利实施。春运期间，为防止冰冻天气路面结冰影响车辆通行，公司详细清点抗冰物资，并联系好除冰设备，适时启动紧急预案，全力确保所辖道路的安全、畅通。

二是认真安全生产和综治工作。2017年，公司通过开展多形式的安全生产培训，组织各类安全生产检查，完善多项制度，不断强化安全意识，筑牢安全防线，实现了安全生产零事故；注重矛盾纠纷排查调解，构建和谐劳动关系，社会治安综合治理实现了零案件、零投诉。

三是经受住了洪灾考验。2017年面对百年一遇的洪涝灾害，公司所属高速公路、物业公司经受住了湘江创记录洪峰水位的严峻考验。君逸物业积极开展抗洪抢险，保证了业主生命财产安全，赢得了街道和业主的好评。

四是弘扬了社会正能量。积极履行社会责任，践行公益，传递温暖，在抗洪救灾期间，公司及员工开展了抗洪救灾爱心捐款活动。注重发挥工会在做职工贴心人、传递正能量中的重要作用，绕南公司荣获湖南省“模范职工小家”和长沙市“工人先锋号”、“青年文明号”等称号。

2、履行精准扶贫社会责任情况

适用 不适用

公司报告年度暂未开展精准扶贫工作，也暂无后续精准扶贫计划。

3、环境保护相关的情况

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

否

公司及子公司不属于环境保护部门公布的重点排污单位。

十九、其他重大事项的说明

适用 不适用

1、转让长沙昆仑49%股权——该事项已经公司2017年度第1次董事会会议审议通过。《公司2017年度第1次董事会会议决议公告》（公告编号:2017-002）和《公司关于转让长沙昆仑能源有限公司股权的公告》（公告编号：2017-003）已于2017年1月19日刊登在《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、转让辐照中心64%股权——该事项已经公司2017年度第1次董事会会议审议通过。《公司2017年度第1次董事会会议决议公告》（公告编号:2017-002）和《公司关于转让广西桂林正翰辐照中心有限责任公司股权的公告》（公告编号：2017-005）已于2017年1月19日刊登在《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。

3、关于投资设立全资子公司——广欣物业事项：该事项经公司2017年度第2次董事会会议审议批准，《公司2017年度第2次董事会会议决议公告》（公告编号：2017-006）和《公司关于投资设立全资子公司的公告》（公告编号：2017-007）已于2017年1月24日刊登在《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。

4、终止合作开发浏阳创新创业园项目：《湖南投资关于投资项目进展情况的公告》（公告编号：2017-022）已于2017年5月10日刊登在《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。

5、2016年度分红工作已于2017年7月6日实施完毕：2016年度利润分配方案已经公司2017年度第4次董事会会议审议并获公司2016年年度股东大会批准。《公司2016年年股东大会决议公告》（公告编号：2017-023）已于2017年5月13日刊登在《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；《公司2016年度分红派息实施公告》（公告编号：2017-031）已于2017年6月30日刊登在《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。

6、修改《公司章程》的事项：该事项已经公司2017年度第6次董事会会议审议并获公司2017年度第1次临时股东大会批准。《公司2017年度第6次董事会会议决议公告》（公告编号：2017-024）和《公司关于修改〈公司章程〉的公告》（公告编号：2017-027）已于2017年6月10日刊登在《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；《公司2017年度第1次临时股东大会决议公告》（公告编号：2017-030）已于2017年6月28日刊登在《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。

7、长沙绕城高速西南段路面专项维修项目：该事项已经公司2017年度第6次董事会会议审议通过。《公司2017年度第6次董事会会议决议公告》（公告编号：2017-024）和《湖南投资关于长沙绕城高速西南段路面专项维修项目的公告》（公告编号：2017-025）已于2017年6月10日刊登在《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。

8、公司关于放弃子公司——伍家岭桥公司和五一路桥公司股权优先购买权事项：该事项已经公司2017年度第10次董事会会议审议通过。《公司2017年度第10次董事会会议决议公告》

（公告编号：2017-039）和《关于放弃子公司股权优先购买权的公告》（公告编号：2017-040）已于2017年12月27日刊登在《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。

二十、公司子公司重大事项

√ 适用 □ 不适用

湖南投资大厦自持物业室内装修项目：根据公司控股子公司——现代置业上报公司董事会的《现代置业关于湖南投资大厦自持物业装修的报告》，现代置业投资修建的湖南投资大厦已于2016年底全面完工并通过竣工验收。为了获得稳定持久的利润来源，经公司2017年度第8次董事会会议批准，公司决定将湖南投资大厦除对交通银行股份有限公司湖南省分行出售部分外的物业全部自持，待完成公共区域及自持物业室内的精装修后统一对外租赁。本次湖南投资大厦室内装修总面积约为59,288平方米，装修预算金额不超过7,000万元（含7,000万元）。

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	14,765	0.00%	0	0	0	0	0	14,765	0.00%
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	14,765	0.00%	0	0	0	0	0	14,765	0.00%
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	14,765	0.00%	0	0	0	0	0	14,765	0.00%
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	499,201,046	100.00%	0	0	0	0	0	499,201,046	100.00%
1、人民币普通股	499,201,046	0.00%	0	0	0	0	0	499,201,046	0.00%
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	72,087 户	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	70,001 户	报告期末表决权恢复的优先股股东总数(如有)(参见注 8)	无	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)(参见注 8)	无	
持股 5% 以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
环路公司	国有法人	30.31%	151,322,140	0	0	151,322,140		
夏世勇	境内自然人	1.66%	8,271,954	2,604,142	0	8,271,954		
池汉雄	境内自然人	1.42%	7,080,200	1,362,400	0	7,080,200		
王雪	境内自然人	0.79%	3,960,000	1,449,957	0	3,960,000		
谭德富	境内自然人	0.44%	2,172,151	未知	0	2,172,151		
林耀礼	境内自然人	0.40%	2,018,800	418,800	0	2,018,800		
李永宏	境内自然人	0.35%	1,730,000	-910,000	0	1,730,000		
王伯达	境内自然人	0.33%	1,649,000	39,000	0	1,649,000		
陈惠	境内自然人	0.30%	1,500,000	0	0	1,500,000		
倪晓	境内自然人	0.28%	1,408,000	88,000	0	1,408,000		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况(如有)(参见注 3)	不适用							
上述股东关联关系或一致行动的说明	(1) 环路公司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 名无限售条件股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量			股份种类				
				股份种类	数量			
环路公司	151,322,140			人民币普通股	151,322,140			
夏世勇	8,271,954			人民币普通股	8,271,954			
池汉雄	7,080,200			人民币普通股	7,080,200			
王雪	3,960,000			人民币普通股	3,960,000			
谭德富	2,172,151			人民币普通股	2,172,151			
林耀礼	2,018,800			人民币普通股	2,018,800			
李永宏	1,730,000			人民币普通股	1,730,000			
王伯达	1,649,000			人民币普通股	1,649,000			
陈惠	1,500,000			人民币普通股	1,500,000			
倪晓	1,408,000			人民币普通股	1,408,000			

前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	(1) 环路公司是本公司的控股股东，所持股份为国家法人股，与其余前九名无限售条件流通股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) 其余九位无限售条件流通股股东，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)(参见注 4)	(1) 第 4 大股东王雪通过渤海证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 1,600,000 股公司股票。 (2) 第 5 大股东谭德富通过广发证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 960,002 股公司股票。 (3) 第 6 大股东林耀礼通过信达证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 2,018,800 股公司股票。 (4) 第 7 大股东李永宏通过广发证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 1,730,000 股公司股票。 (5) 第 10 大股东倪晓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 1,408,000 股公司股票。

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

是 否

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

2、公司控股股东情况

控股股东性质：地方国有控股

控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
环路公司	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、公司实际控制人情况

实际控制人性质：地方国资管理机构

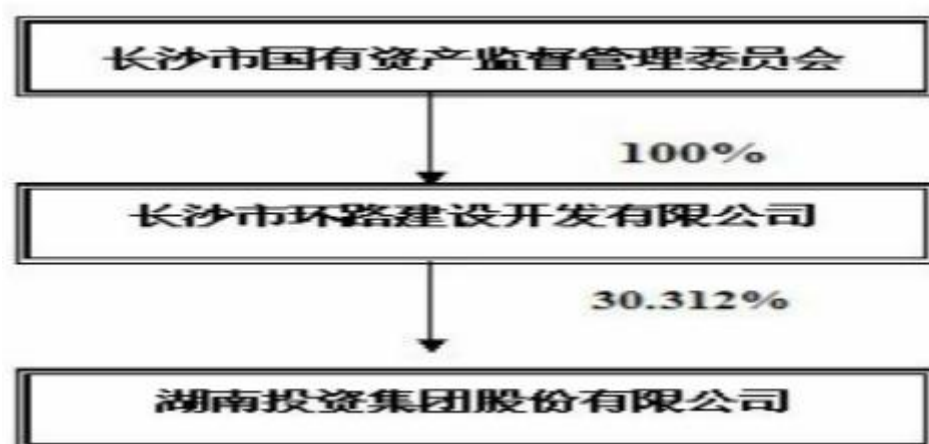
实际控制人类型：法人

实际控制人名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
长沙市国有资产监督管理委员会	王雄文	2005 年 01 月 14 日	无	代表市政府作为国有资产的出资人，督促所出资企业实现国有资产保值增值，防止国有资产流失；担负全市国企改革和维稳重任，并承担完善国资监管各项规章制度，以及加快国资监管政策法规、产权管理、经营者绩效考核、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			无	

实际控制人报告期内变更 适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司 适用 不适用

4、其他持股在 10%以上的法人股东 适用 不适用

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

第七节 优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、 董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数(股)	本期增持股份数量(股)	本期减持股份数量(股)	其他增减变动(股)	期末持股数(股)
刘林平	党委书记 董事长	现任	男	52	2015年 09月19日		0	0	0	0	0
陈小松	党委副书记 董事、总经理	现任	男	55	2015年 12月01日		0	0	0	0	0
裴建科	董 事	现任	男	52	2013年 09月29日		0	0	0	0	0
杨若如	董 事	现任	男	60	2013年 09月29日		0	0	0	0	0
王力力	董 事	现任	男	59	2013年 09月29日		0	0	0	0	0
鲁亮升	独立董事	现任	男	67	2013年 09月29日		0	0	0	0	0
郭 平	独立董事	现任	男	55	2013年 09月29日		0	0	0	0	0
潘传平	独立董事	现任	男	51	2013年 09月29日		0	0	0	0	0
唐晓丹	监事会主席	现任	女	61	2013年 09月29日		19,687	0	0	0	19,687
余 英	监 事	现任	女	45	2016年 04月18日		0	0	0	0	0
孙攀登	监 事	现任	男	39	2016年 06月21日		0	0	0	0	0
张 彬	纪委书记	现任	男	47	2015年 07月02日		0	0	0	0	0
胡连宇	副总经理	现任	男	39	2016年 10月13日		0	0	0	0	0
陈可克	副总经理	现任	男	42	2016年 04月18日		0	0	0	0	0
张登峰	副总经理	现任	男	42	2017年 04月28日		0	0	0	0	0
吴立理	财务总监	现任	男	54	2016年 06月22日		0	0	0	0	0
马 宁	董事会秘书	现任	男	56	2013年 09月29日		0	0	0	0	0
合 计	--	--	--	--	--	--	19,687	0	0	0	19,687

二、 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√ 适用 □ 不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
裴建科	副总经理	离任	2017年04月28日	因工作调整，申请辞去公司副总经理职务。
张登峰	副总经理	任免	2017年04月28日	根据公司2017年度第5次董事会会议决议，董事会聘任张登峰先生为公司副总经理。

三、任职情况

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

1、公司董事：

刘林平：在职研究生；曾任长沙市委办公厅副主任，长沙市芙蓉区委副书记、长沙高新区隆平科技园党工委书记（正县），长沙市望城区委副书记（正县）、区委党校校长；现任环路公司党委书记、董事长，湖南投资党委书记、第五届董事会董事长。

陈小松：在职研究生，高级经济师；曾任长沙县大渔塘乡乡长，共青团长沙市委常委、农村部部长、宣传部部长、统战部部长，市青联秘书长，省政府办公厅政策研究室、省经济信息研究中心团委书记，环路公司经营管理部部长、副总经济师，深圳湘江投资有限公司总经理，湖南投资副总经理；现任湖南投资党委副书记、第五届董事会董事、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，湖南投资第四届董事会董事、副总经理；现任环路公司党委副书记、总经理，湖南投资第五届董事会董事。

杨若如：大学专科，高级政工师、高级经济师；曾任长沙市调科食品公司团委副书记、行政办公室副主任，长沙市委组织部副科级组织员、正科级组织员、干部一科副科长，长沙市国道绕城公路建设开发总公司总经理，环路公司党委副书记、总经理，湖南投资第四届董事会董事；现任环路公司董事，湖南投资第五届董事会董事。

王力力：大学本科，高级工程师；曾任长沙市规划设计院工程师，长沙市建筑设计院主任工程师，长沙市建筑设计院城市规划室副主任、主任、高级工程师，长沙市环线指挥部副总工程师，九三学社中央委员会委员、九三学社湖南省委员会副主委、九三学社湖南省委常委，九三学社长沙市委员会主委，政协长沙市委员会副主席，政协湖南省委员会常委；现任环路公司董事、副总经理、总工程师，湖南投资第五届董事会董事，长沙市政协副主席级干部（长沙市政协原副主席）。

鲁亮升：大学本科，会计学教授、注册会计师；曾任湖南财经高等专科学校党委副书记、副校长；现任湖南财政经济学院顾问，中科云网科技集团股份有限公司独立董事，湖南投资第五届董事会独立董事。

郭平：博士研究生，会计学教授；曾任湖南大学会计学院副院长、教授、博导，金鹰基金管理有限公司独立董事，袁隆平农业高科技股份有限公司独立董事，湖南博云新材料股份

有限公司独立董事，福建龙洲运输股份有限公司独立董事；现任湖南大学经济与贸易学院党委书记兼副院长、教授、博导，兼任中国财政学会理事，湖南省财政学会常务理事，湖南省政府非税收入研究会常务理事，湖南省国际税收研究会常务理事，湖南省预算与会计研究会理事，长沙市审计学会副会长，湖南大学财税与产业发展研究中心主任，湖南投资第五届董事会独立董事。

潘传平：法律硕士、工商管理博士，国家一级律师、香港注册律师，湖南省人大代表；现任湖南人和律师事务所首席合伙人，中葡法学院副院长，湖南大学司法鉴定中心知识产权鉴定人，珠海国际仲裁院仲裁员，赣江新区国际仲裁院仲裁员，民盟中央法制委员会委员，全国律协行政专业委员会委员，民盟湖南省委常委，湖南省纪委监察厅监察员，湖南省检察院特约检察员，澳门“一带一路”法律服务研究会会长，湖南投资第五届董事会独立董事。

2、公司监事：

唐晓丹：大学专科，助理会计师；曾任长沙化工原料总公司计财科副科长，长沙市路桥经营公司计财科科长，环路公司计财部部长，湖南投资第四届监事会主席、工会主席；现任湖南投资第五届监事会主席。

余英：大学本科；曾任长沙高新技术产业开发区隆平高科技园管理委员会财政分局副科长，君逸康年大酒店、君逸山水大酒店财务总监；现任湖南投资第五届监事会职工监事、计划财务部副部长。

孙攀登：大学本科，工程师；曾任长沙市国道绕城公路建设开发总公司技术员、助理工程师，环路公司工程技术部副部长、部长、副总工程师；现任湖南投资第五届监事会监事、工程部部长。

3、公司高级管理人员：

张彬：大学本科；曾任湖南省物资建材总公司经理秘书、办公室副主任，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；现任湖南投资纪委书记。

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

陈可克：大学本科；曾任湖南投资绕南公司收费站站长、副经理，环路公司宁乡分公司党支部书记、经理，湖南投资党委办主任、人力资源部经理、第五届监事会监事、机关党支

部书记；现任湖南投资副总经理。

张登峰：大学本科，一级注册建造师、高级工程师；曾任长沙新港城建设开发有限公司策划部副部长、总工程师，长沙市环路建设开发有限公司项目部职员，环路公司（高路绿地公司）经理，湖南投资经营管理部副经理，湖南现代投资置业发展有限公司（系本公司全资子公司）副经理；现任公司副总经理，湖南现代投资置业发展有限公司经理。

吴立理：大学本科，助理会计师；曾任长沙市汽车客运发展集团公司长西分公司财务科科长，长沙汽车客运发展集团公司机关主办会计，环路公司计划财务部副部长、计划财务部部长、副总会计师，湖南投资第四届、第五届监事会监事；现任湖南投资财务总监。

马宁：大学本科，高级工程师；曾任中国南方航空动力机械公司办公室秘书科科长，南方摩托股份有限公司计划部副部长、办公室主任、管理部部长、证券部部长、董事会秘书，湖南投资董秘处处长、证券事务代表；现任湖南投资董事会秘书。

在股东单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
刘林平	环路公司	党委书记、董事长	2015年08月01日		否
裴建科	环路公司	党委副书记、总经理	2017年04月28日		是
杨若如	环路公司	董事	2006年11月01日		是
王力力	环路公司	董事、副总经理、总工程师	2004年03月01日		是
在股东单位任职情况说明		公司董事裴建科先生于2017年4月28日开始担任环路公司党委副书记和总经理，因此于当日辞去了公司副总经理职务并继续担任公司董事。			

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
鲁亮升	湖南财政经济学院	顾问	2010年06月01日		是
郭平	湖南大学经济与贸易学院	教授、博导、党委书记兼副院长	2010年09月01日		是
潘传平	湖南人和律师事务所	主任、律师	2001年01月01日		是
在其他单位任职情况的说明		上述三人均为公司独立董事。			

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

适用 不适用

四、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

1、决策程序及确定依据：

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

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

2、支付情况：报告期内董事、监事和高级管理人员领取报酬如下表

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任状态	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	52	现任	43.73	否
陈小松	党委副书记、董事、总经理	男	55	现任	43.73	否
裴建科	董事	男	52	现任	17.92	是
杨若如	董事	男	60	现任	7.20	是
王力力	董事	男	59	现任	7.20	是
鲁亮升	独立董事	男	67	现任	7.20	否
郭平	独立董事	男	55	现任	7.20	否
潘传平	独立董事	男	51	现任	7.20	否
唐晓丹	监事会主席	女	61	现任	9.84	否
余英	监事、计划财务部副部长	女	45	现任	13.68	否
孙攀登	监事、工程部部长	男	39	现任	17.52	否
张彬	纪委书记	男	47	现任	39.36	否
胡连宇	副总经理	男	39	现任	39.36	否
陈可克	副总经理	男	42	现任	39.36	否
张登峰	副总经理	男	42	现任	26.24	否
吴立理	财务总监	男	54	现任	34.98	否
马宁	董事会秘书	男	56	现任	34.98	否
合计	——	——	——	——	396.70	——

公司董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

五、公司员工情况

1、员工数量、专业构成及教育程度

母公司在职员工的数量（人）	618
主要子公司在职员工的数量（人）	191
在职员工的数量合计（人）	809
当期领取薪酬员工总人数（人）	809
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	19
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	493
销售人员	36
技术人员	66
财务人员	72
行政人员	142
合 计	809
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕 士	10
本 科	206
大 专	340
高中及以下	253
合 计	809

2、薪酬政策

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

3、培训计划

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

4、劳务外包情况

适用 不适用

第九节 公司治理

一、公司治理的基本状况

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

1、关于股东与股东大会

公司严格按照《上市公司股东大会规则》和《公司章程》的规定和要求，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8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，其中除战略委员会外，独立董事委员不少于委员会人数的1/3，审计委员会中有1名独立董事是会计专业人士。公司各位董事能够依照规则认真履行职责，定期召开会议并依法参加会议，维护公司和全体股东的权益。

4、关于监事和监事会

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

5、绩效评价和激励约束机制

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

6、关于信息披露与透明度

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

7、关于利益相关者

公司在保持稳健发展、实现股东利益最大化的同时，积极关注所在地区福利、公益事业等问题，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，促进公司平稳持续地健康发展。

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

是 否

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

二、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

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

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

三、同业竞争情况

适用 不适用

四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	披露索引
2016 年年度股东大会	年度股东大会	30.41%	2017 年 05 月 12 日	2017 年 05 月 13 日	公告名称《湖南投资 2016 年年度股东大会决议公告》，公告编号：2017-023
2017 年度第一次临时股东大会	临时股东大会	30.41%	2017 年 06 月 27 日	2017 年 06 月 28 日	公告名称《湖南投资 2017 年年度第一次临时股东大会决议公告》，公告编号：2017-030

2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

五、报告期内独立董事履行职责的情况

1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会及股东大会的情况							
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
鲁亮升	10	4	6	0	0	否	2
郭平	10	4	6	0	0	否	2
潘传平	10	4	6	0	0	否	2

连续两次未亲自出席董事会的说明：无

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

是 否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

是 否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

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

报告期内，公司3位独立董事对公司本年度董事会会议的各项议案及非董事会会议的其他事项没有提出异议，就以下事项发表了独立意见：

(1) 2017年1月18日就公司2017年度第1次董事会会议审议的《关于转让长沙昆仑能源有限公司股权的议案》《关于转让广西桂林正翰辐照中心有限责任公司股权的议案》和《公司关于出售土地使用权的议案》发表了独立意见。

(2) 2017年1月23日就公司2017年度第2次董事会会议审议的《公司关于投资设立全资子公司的议案》发表了独立意见。

(3) 2017年3月3日听取了公司管理层对公司2016年度生产经营情况和投融资活动等重大事项的情况汇报，对有关项目进行了实地考察；听取了公司财务总监对公司2016年度财务状况和经营成果的汇报。在年审会计师事务所进场审计前，与公司年审注册会计师就审计工作小组的人员构成、审计计划、风险判断、风险及舞弊的测试和评价方法、2016年度审计重点等问题进行了沟通，并发表了独立意见。

(4) 2017年4月18日与年审注册会计师见面并沟通了初审意见；审查了董事会会议召开的程序、必备文件以及能够做出合理准确判断的资料信息的充分性，未发现与召开董事会会议相关规定不符或判断依据不足的情形，并发表了独立意见。

(5) 2017年4月19日就公司2017年度第4次董事会会议审议的《公司2016年度利润分配预案和资本公积金转增股本的预案》《关于2016年公司控股股东及其他关联方占用公司资金、公司对外担保情况》《公司内部控制评价报告》《公司关于续聘会计师事务所的议案》和《公

司关于2016年度计提资产减值准备的议案》发表了独立意见。

(6) 2017年4月28日就公司 2017年度第5次董事会会议审议的《关于聘任公司副总经理的议案》发表了独立意见。

(7) 2017年6月9日就公司2017年度第6次董事会会议审议的《公司关于与长沙交通投资控股集团公司置换土地使用权的议案》发表了独立意见。

(8) 2017年8月3日就公司2017年度第7次董事会会议审议的《关于2017年半年度公司控股股东及其他关联方占用公司资金、公司对外担保情况》发表了独立意见。

(9) 2017年12月26日就公司2017年度第10次董事会会议审议的《公司关于放弃子公司股权优先购买权的议案》发表了独立意见。

六、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

1、董事会审计委员会

董事会审计委员会由3名独立董事和2名董事组成，主任委员由独立董事鲁亮升先生担任。

报告期内，根据中国证监会、深圳证券交易所有关规定及《公司董事会审计委员会实施细则》的要求，2017年董事会审计委员会本着勤勉尽责的原则，召开了2次会议。

(1) 2017年3月3日，召开了董事会审计委员会2017年度第1次会议，全体委员认真审阅了公司2016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2016年度财务报告审计工作的时间安排；认真审阅了在年审注册会计师进场前公司初步编制的财务会计报表，并出具了书面审议意见。会议审议通过了《公司2016年度年报审计方案》和《公司2016年度未审计报表》两项议案，并形成了决议。

(2) 2017年4月18日，召开了董事会审计委员会2017年度第2次会议，全体委员认真审阅了公司2016年度财务会计报表，并形成书面审核意见；对天健从事2016年度公司的审计工作进行了总结。会议审议通过了《公司2016年度财务会计报表》《审计委员会关于年审注册会计师出具初步审计意见后的公司财务会计报表的审议意见》《审计委员会关于天健会计师事务所（特殊普通合伙）从事2016年度审计工作的总结报告》《审计委员会关于聘请财务及内控审计机构的议案》《审计委员会2016年度工作情况》和《公司关于计提资产减值准备的议案》六项议案，并形成了决议。

2、董事会薪酬与考核委员会

董事会薪酬与考核委员会由3名独立董事和2名董事组成，主任委员由独立董事郭平先生担任。报告期内，按照《公司董事会薪酬与考核委员会实施细则》及相关规定开展工作，召

开了1次会议。

2017年4月19日，召开了董事会薪酬与考核委员会2017年度第1次会议，全体委员对2016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如下：公司在2016年年度报告中披露的董事、监事和高级管理人员所得薪酬，均依据2013年度第二次临时股东大会审议通过的《湖南投资独立董事、外部董事、监事津贴管理办法》及《湖南投资高级管理人员薪酬管理办法》确定；目前公司尚未建立股权激励机制，公司将不断完善内部激励与约束机制，逐渐建立起短期激励与长期激励相结合的激励体系，推动管理层与公司、投资者利益的紧密结合。

3、董事会提名委员会

董事会提名委员会由3名独立董事和2名董事组成，主任委员由独立董事潘传平先生担任。报告期内，按照《公司董事会提名委员会实施细则》及相关规定开展工作，召开了1次会议。

董事会提名委员会2017年度第1次会议于2017年4月27日召开，会议审议通过了《关于聘任公司副总经理的议案》，同意公司总经理提名张登峰先生为公司副总经理的议案，并提交公司董事会2017年度第5次会议审议。

4、董事会战略委员会

董事会战略委员会由5名董事组成，其中1名为独立董事，主任委员由董事长刘林平先生担任。

报告期内，根据中国证监会、深圳证券交易所有关规定及《公司董事会战略委员会实施细则》的要求，战略委员会就公司所处行业的发展趋势、产业布局、转型创新升级等方面进行探讨和研究，提出了许多合理化建议。

七、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险 是 否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

八、高级管理人员的考评及激励情况

公司高级管理人员的考评及激励机制是根据公司年度经营目标的完成情况来确定，根据当年的经营业绩、整体管理指标完成情况来给予奖惩，并依据下一年度经营发展计划来确定新年度的考核指标。

九、内部控制情况

1、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

□ 是 √ 否

2、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2018 年 04 月 21 日	
内部控制评价报告全文披露索引	公告名称：《2017 年度湖南投资内部控制评价报告》 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	81.79%	
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	99.12%	
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	<p>重大缺陷：</p> <p>(1) 该缺陷涉及高级管理人员舞弊；</p> <p>(2) 注册会计师发现当期财务报表存在重大错报，而内部控制在运行过程中未能发现该错报；</p> <p>(3) 该缺陷表明未设立内部监督机构或内部监督机构未履行基本职责。</p> <p>重要缺陷：</p> <p>(1) 当期财务报告存在依据上述认定的重要错报，控制活动未能识别该错报；</p> <p>(2) 虽然未达到和超过该重要性水平，但从性质上看，仍应引起董事会和管理层重视的错报。</p>	<p>重大缺陷：</p> <p>(1) 严重违法法律、法规、规章、政府政策、其他规范性文件等，导致中央政府或监管机构的调查，并被限令行业退出、吊销营业执照、强制关闭等；</p> <p>(2) 战略与运营目标或关键业绩指标执行不合理，对战略与运营目标的实现产生严重负面作用；</p> <p>(3) 重要业务缺乏制度控制或制度系统失效，给公司造成按上述定量标准认定的重大损失。</p> <p>重要缺陷：</p> <p>(1) 违反法律、法规、规章、政府政策、其他规范性文件等，导致地方政府或监管机构的调查，并责令停业整顿等；</p> <p>(2) 战略与运营目标或关键业绩指标执行不合理，对战略与运营目标的实现产生明显的消极作用；</p> <p>(3) 公司因管理失误发生依据上述定量标准认定的重要损失；</p> <p>(4) 损失虽然未达到和超过该重要性水平，但从性质上看，仍应引起董事会和管理层重视。</p>
定量标准	<p>当一项内部控制缺陷同时适用两个标准，则按顺序适用：</p> <p>重大缺陷：</p> <p>(1) 内部控制缺陷可能造成利润错报≥利润总额的 8%；</p> <p>(2) 内部控制缺陷可能造成资产错报≥对资产总额的影响 1%。</p> <p>重要缺陷：</p> <p>(1) 利润总额的 4%≤内部控制缺陷可能造成利润错报<利润总额的 8%；</p> <p>(2) 对资产总额的影响 0.5%≤内部控制缺陷可能造成资产错报<对资产总额的影响 1%。</p> <p>一般缺陷：</p> <p>(1) 内部控制缺陷可能造成利润错报<利润总额的 4%；</p> <p>(2) 内部控制缺陷可能造成资产错报<对资产总额的影响 0.5%。</p>	<p>如果该缺陷单独或连同其他缺陷可能导致公司财产损失金额小于资产总额的 0.25%，则认定为不重要；如果达到或超过 0.25% 小于 0.5% 认定为重要缺陷；如果达到或超过 0.5% 则认定为重大缺陷。</p> <p>除重大缺陷、重要缺陷以外的其他非财务报告内部控制缺陷应当认定为一般缺陷。</p>

财务报告重大缺陷数量（个）	0
非财务报告重大缺陷数量（个）	0
财务报告重要缺陷数量（个）	0
非财务报告重要缺陷数量（个）	0

十、内部控制审计报告

√ 适用 □ 不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
内部控制审计报告出具单位天健认为，湖南投资于 2017 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2018 年 04 月 21 日
内部控制审计报告全文披露索引	公告名称：《湖南投资内部控制审计报告》，公告披露网站：巨潮资讯网
内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

□ 是 √ 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

√ 是 □ 否

第十节 公司债券相关情况

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

否

第十一节 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	2018 年 04 月 19 日
审计机构名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	天健审（2018）2-237 号
注册会计师姓名	李新葵、张红

审计报告正文

审 计 报 告

天健审（2018）2-237 号

湖南投资集团股份有限公司全体股东：

一、审计意见

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

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

二、形成审计意见的基础

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

三、关键审计事项

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

（一）投资性房地产的账面价值

1. 事项描述

参见财务报表附注三(十四)及附注五(一)8所述,湖南投资公司合并财务报表中投资性房地产的账面价值为42,646.30万元。湖南投资公司管理层(以下简称管理层)确认资产的账面价值时作出了重大判断。账面价值计算中采用的关键假设包括:确定哪些开支符合资本化的条件;资产开始计提折旧的时点;估计相应资产的经济可使用年限及残值。出于投资性房地产的账面价值金额较大,且管理层需要作出重大判断,我们将投资性房地产的账面价值确定为关键审计事项

2. 审计中的应对

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

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

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

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

（二）房地产开发收入确认

1. 事项描述

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

2. 审计中的应对

(1) 了解和测试与销售相关内部控制的设计和执行情况;

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

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

四、其他信息

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

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

湖南投资公司治理层（以下简称治理层）负责监督湖南投资公司的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

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

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

天健会计师事务所（特殊普通合伙）

中国·杭州

中国注册会计师：李新葵

（项目合伙人）

中国注册会计师：张红

二〇一八年四月十九日

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

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

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

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

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

1、合并资产负债表

编制单位：湖南投资集团股份有限公司

2017 年 12 月 31 日

单位：元

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

应付账款	258,918,762.96	32,651,500.76
预收款项	4,178,997.41	644,571,621.22
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	15,256,347.92	4,571,388.38
应交税费	9,401,174.09	23,133,553.88
应付利息		
应付股利	20,537,192.46	20,531,748.09
其他应付款	135,836,893.59	100,029,560.73
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	445,129,368.43	826,489,373.06
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债	514,824.37	514,824.37
递延收益	1,488,800.00	1,726,400.00
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	2,003,624.37	2,241,224.37
负债合计	447,132,992.80	828,730,597.43
所有者权益：		
股本	499,215,811.00	499,215,811.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	478,268,073.88	478,268,073.88
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	112,754,525.18	111,650,837.74
一般风险准备		
未分配利润	556,163,727.07	451,828,168.20
归属于母公司所有者权益合计	1,646,402,137.13	1,540,962,890.82
少数股东权益	-12,201,071.62	5,285,155.15
所有者权益合计	1,634,201,065.51	1,546,248,045.97
负债和所有者权益总计	2,081,334,058.31	2,374,978,643.40

法定代表人：刘林平

主管会计工作负责人：吴立理

会计机构负责人：易建平

2、母公司资产负债表

单位：元

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

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

递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	2,003,624.37	2,241,224.37
负债合计	153,974,250.52	123,627,504.03
所有者权益：		
股本	499,215,811.00	499,215,811.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	479,397,770.66	479,397,770.66
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	112,754,525.18	111,650,837.74
未分配利润	483,898,101.53	498,925,705.15
所有者权益合计	1,575,266,208.37	1,589,190,124.55
负债和所有者权益总计	1,729,240,458.89	1,712,817,628.58

3、合并利润表

单位：元

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

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

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

法定代表人：刘林平

主管会计工作负责人：吴立理

会计机构负责人：易建平

4、母公司利润表

单位：元

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

3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
六、综合收益总额	11,036,874.37	76,945,966.42
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

5、合并现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	335,351,358.92	554,725,897.41
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
收到的税费返还		880,000.00
收到其他与经营活动有关的现金	247,305,588.40	451,337,726.70
经营活动现金流入小计	582,656,947.32	1,006,943,624.11
购买商品、接受劳务支付的现金	131,055,237.57	406,455,437.82
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	71,240,722.45	64,700,600.78
支付的各项税费	73,606,240.53	51,459,816.94
支付其他与经营活动有关的现金	41,773,164.22	250,670,055.83
经营活动现金流出小计	317,675,364.77	773,285,911.37
经营活动产生的现金流量净额	264,981,582.55	233,657,712.74
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		3,102,207.95
取得投资收益收到的现金		2,311,569.05
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	126,330.40	382,345.46
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	6,139,566.74	
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	6,265,897.14	5,796,122.46
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	71,026,794.10	61,869,570.87
投资支付的现金		4,675,398.38
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	71,026,794.10	66,544,969.25
投资活动产生的现金流量净额	-64,760,896.96	-60,748,846.79
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		

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

6、母公司现金流量表

单位：元

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

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	499,215,811.00				478,268,073.88				111,650,837.74		451,828,168.20	5,285,155.15	1,546,248,045.97
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	499,215,811.00				478,268,073.88				111,650,837.74		451,828,168.20	5,285,155.15	1,546,248,045.97
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)								1,103,687.44			104,335,558.87	-17,486,226.77	87,953,019.54
(一) 综合收益总额											130,400,036.86	-8,323,136.79	122,076,900.07
(二) 所有者投入和减少资本												-9,163,089.98	-9,163,089.98
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他												-9,163,089.98	-9,163,089.98
(三) 利润分配								1,103,687.44			-26,064,477.99		-24,960,790.55
1. 提取盈余公积								1,103,687.44			-1,103,687.44		
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者(或股东)的分配											-24,960,790.55		-24,960,790.55
4. 其他													
(四) 所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本(或股本)													
2. 盈余公积转增资本(或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期期末余额	499,215,811.00				478,268,073.88				112,754,525.18		556,163,727.07	-12,201,071.62	1,634,201,065.51

上期金额

单位：元

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	499,215,811.00				478,268,073.88				103,956,241.10		400,839,746.79	13,954,946.26	1,496,234,819.03
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	499,215,811.00				478,268,073.88				103,956,241.10		400,839,746.79	13,954,946.26	1,496,234,819.03
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)									7,694,596.64		50,988,421.41	-8,669,791.11	50,013,226.94
(一) 综合收益总额											58,683,018.05	-8,669,791.11	50,013,226.94
(二) 所有者投入和减少资本													
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
(三) 利润分配									7,694,596.64		-7,694,596.64		
1. 提取盈余公积									7,694,596.64		-7,694,596.64		
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者(或股东)的分配													
4. 其他													
(四) 所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本(或股本)													
2. 盈余公积转增资本(或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期期末余额	499,215,811.00				478,268,073.88				111,650,837.74		451,828,168.20	5,285,155.15	1,546,248,045.97

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	499,215,811.00				479,397,770.66				111,650,837.74	498,925,705.15	1,589,190,124.55
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	499,215,811.00				479,397,770.66				111,650,837.74	498,925,705.15	1,589,190,124.55
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）								1,103,687.44	-15,027,603.62	-13,923,916.18	
（一）综合收益总额									11,036,874.37	11,036,874.37	
（二）所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配								1,103,687.44	-26,064,477.99	-24,960,790.55	
1. 提取盈余公积								1,103,687.44	-1,103,687.44		
2. 对所有者（或股东）的分配									-24,960,790.55	-24,960,790.55	
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	499,215,811.00				479,397,770.66				112,754,525.18	483,898,101.53	1,575,266,208.37

上期金额

单位：元

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	499,215,811.00				479,397,770.66				103,956,241.10	429,674,335.37	1,512,244,158.13
加: 会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	499,215,811.00				479,397,770.66				103,956,241.10	429,674,335.37	1,512,244,158.13
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)									7,694,596.64	69,251,369.78	76,945,966.42
(一) 综合收益总额										76,945,966.42	76,945,966.42
(二) 所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配									7,694,596.64	-7,694,596.64	
1. 提取盈余公积									7,694,596.64	-7,694,596.64	
2. 对所有者(或股东)的分配											
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	499,215,811.00				479,397,770.66				111,650,837.74	498,925,705.15	1,589,190,124.55

三、公司基本情况

湖南投资集团股份有限公司（前身系长沙中意集团股份有限公司，以下简称公司或本公司）系经湖南省人民政府办公厅湘政办(1992)328号文件批准，并经中国证券监督管理委员会证监发审字(1993)57号文件复审同意，由原中意电器集团公司长沙电冰箱厂独家发起设立，以社会募集方式组建的股份有限公司。经历次变更，截至2017年12月31日公司注册资本为499,215,811.00元，股份总数499,215,811.00股(每股面值1元)。其中，有限售条件的流通股份：A股14,765股；无限售条件的流通股份A股499,201,046股。公司总部位于湖南省长沙市，现持有统一社会信用代码为91430000183783561L的营业执照。公司股票已于1993年12月20日在深圳证券交易所挂牌交易。

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

本财务报表业经公司2018年4月19日第2次董事会会议批准对外报出。

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

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

2、持续经营

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

五、重要会计政策及会计估计

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

具体会计政策和会计估计提示：

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

1、遵循企业会计准则的声明

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

2、会计期间

会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

3、营业周期

公司经营业务的营业周期较短，以12个月作为资产和负债的流动性划分标准。

4、记账本位币

采用人民币为记账本位币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 同一控制下企业合并的会计处理方法

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

(2) 非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

6、合并财务报表的编制方法

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

7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

(1) 合营安排分为共同经营和合营企业。

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

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

8、现金及现金等价物的确定标准

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

9、外币业务和外币报表折算

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

10、金融工具

(1) 金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下四类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（包括交易性金融资产和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产）、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。

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

(2) 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

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

公司采用实际利率法，按摊余成本对金融负债进行后续计量，但下列情况除外：①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值计量，且不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费用；②与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本计量；③不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：A. 按照《企业会计准则第13号——或有事项》确定的金额；B. 初始确认金额扣除按照《企业会计准则第14号——收入》的原则确定的累积摊销额后的余额。

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

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

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

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

(3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给了转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产，并将收到的对价确认为一项金融负债。公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：①放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产；②未放弃对该金融资产控制的，按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：①所转移金融资产的账面价值；②因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额之和。金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：A. 终止确认部分的账面价值；B. 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

（4）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

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

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

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

（5）金融资产的减值测试和减值准备计提方法

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

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

③可供出售金融资产

A. 表明可供出售债务工具投资发生减值的客观证据包括：

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

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

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

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

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

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

11、应收款项

（1）单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

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

（2）按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

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

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

√ 适用 □ 不适用

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

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

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的： 适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的： 适用 不适用

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

(3) 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

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

12、存货

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

(1) 存货的分类

酒店业：存货包括原材料、物料用品、低值易耗品。

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

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

(2) 发出存货的计价方法

酒店业及制造业：发出存货采用月末一次加权平均法。

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

(3) 存货可变现净值的确定依据

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

并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

(4) 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

①低值易耗品

按照一次转销法。

②包装物

按照一次转销法进行摊销。

13、持有待售资产

适用 不适用

14、长期股权投资

(1) 共同控制、重要影响的判断

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

(2) 投资成本的确定

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

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

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

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

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

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

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

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

（3）后续计量及损益确认方法

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

（4）通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的处理方法

①个别财务报表

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

②合并财务报表

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

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

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

B. 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且属于“一揽子交易”的

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

15、投资性房地产

投资性房地产计量模式

成本法计量

折旧或摊销方法

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

（2）投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形

资产相同的方法计提折旧或进行摊销。

16、固定资产

(1) 确认条件

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

(2) 折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋建筑物	年限平均法	40	4	2.4
机器设备	年限平均法	8-20	4	4.80 至 12.00
电子设备	年限平均法	5	4	19.20
运输工具	年限平均法	8	4	12.00
家具	年限平均法	5	4	19.20
公路及桥梁	年限平均法	25		4
其他	年限平均法	6-10	4	9.60 至 16.00

(3) 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

17、在建工程

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

(1) 在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量则予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

(2) 在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

18、借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则

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

(2) 借款费用资本化期间

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

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

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

(3) 借款费用资本化率以及资本化金额

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

19、生物资产 适用 不适用

20、油气资产 适用 不适用

21、无形资产

(1) 计价方法、使用寿命、减值测试

①无形资产包括土地使用权、专利权及非专利技术等，按成本进行初始计量。

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

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

(2) 内部研究开发支出会计政策

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

22、长期资产减值

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

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

23、长期待摊费用

长期待摊费用核算已经支出，摊销期限在1年以上（不含1年）的各项费用。长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

24、职工薪酬

(1) 短期薪酬的会计处理方法

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

(2) 离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

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

②对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

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

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

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

(3) 辞退福利的会计处理方法

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

(4) 其他长期职工福利的会计处理方法

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

25、预计负债

(1) 因对外提供担保、诉讼事项、产品质量保证、亏损合同等或有事项形成的义务成为公司承担的现时义务，履行该义务很可能导致经济利益流出公司，且该义务的金额能够可靠的计量时，公司将该项义务确认为预计负债。

(2) 公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行初始计量，并在资产负债表

日对预计负债的账面价值进行复核。

26、股份支付 适用 不适用

27、优先股、永续债等其他金融工具 适用 不适用

28、收入

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求 是 否

房地产业

(1) 收入确认原则

①销售商品

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

②提供劳务

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

③让渡资产使用权

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

④房地产销售收入

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

(2) 收入确认的具体方法

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

29、政府补助

(1) 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

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

(2) 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

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

30、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

(2) 确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

(3) 资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

(4) 公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：①企业合并；② 直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

31、租赁

(1) 经营租赁的会计处理方法

公司为承租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金计入相关资产成本或确认为当期损益，发生的初始直接费用，直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

公司为出租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金确认为当期损益，发生的初始直接费用，除金额较大的予以资本化并分期计入损益外，均直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

(2) 融资租赁的会计处理方法

公司为承租人时，在租赁期开始日，公司以租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值中两者较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额为未确认融资费用，发生的初始直接费用，计入租赁资产价值。在租赁期各个期间，采用实际利率法计算确认当期的融资费用。

公司为出租人时，在租赁期开始日，公司以租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。在租赁期各个期间，采用实际利率法计算确认当期的融资收入。

32、其他重要的会计政策和会计估计

适用 不适用

33、重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

适用 不适用

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

(2) 重要会计估计变更

适用 不适用

34、其他

分部报告

公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度等为依据确定经营分部。公司的经营分部是指同时满足下列条件的组成部分：

- (1) 该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；
- (2) 管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；
- (3) 能够通过分析取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。

六、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物或提供应税劳务	17%、6%、5%、3%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%
企业所得税	应纳税所得额	25%、10%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 30% 后余值的 1.2% 计缴；从租计征的，按租金收入的 12% 计缴	1.2%、12%
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额	按超率累进税率 30%-60%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

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

2、税收优惠

适用 不适用

3、其他

适用 不适用

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元

项 目	期末余额	期初余额
库存现金	348,341.04	502,433.09
银行存款	515,800,390.43	550,400,266.81
其他货币资金	44,169.45	36,170.33
合 计	516,192,900.92	550,938,870.23

其他说明：无

2、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 适用 不适用

3、衍生金融资产 适用 不适用

4、应收票据

(1) 应收票据分类列示 适用 不适用

(2) 期末公司已质押的应收票据 适用 不适用

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

(4) 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据 适用 不适用

5、应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：元

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

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

单位：元

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

确定该组合依据的说明：无

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款： 适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

期末未计提坏账准备的应收路桥费明细情况

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

该等款项全部为路桥收费款，经测试未发生减值，根据本公司会计政策，期末未计提坏账准备。

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

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

说明：因合并范围的减少影响-203,142.95 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的： 适用 不适用

(3) 本期实际核销的应收账款情况 适用 不适用

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

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

(5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款 适用 不适用

(6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额 适用 不适用

6、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元

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

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：无

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

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

其他说明：无

7、应收利息

(1) 应收利息分类 适用 不适用

(2) 重要逾期利息 适用 不适用

8、应收股利

(1) 应收股利 适用 不适用

(2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利 适用 不适用

9、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

单位：元

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

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款： 适用 不适用

单位：元

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

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款： 适用 不适用

单位：元

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

确定该组合依据的说明：无

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款： 适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款： 适用 不适用

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

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

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

因合并范围的减少影响-293,620.09元。

(3) 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

(4) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金保证金	535,450.00	554,858.49
备用金	434,564.59	142,006.14
应收暂付款	23,156,745.26	4,171,351.99
项目转让款	48,546,305.75	55,746,305.75
其他往来	2,805,917.21	1,886,757.57
合计	75,478,982.81	62,501,279.94

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

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

(6) 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

(7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

适用 不适用

(8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

10、存货

公司是否需要遵守房地产行业的披露要求

是

(1) 存货分类

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

按性质分类：

单位：元

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

按下列格式披露“开发成本”主要项目及其利息资本化情况：

单位：元

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

按下列格式项目披露“开发产品”主要项目信息：

单位：元

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

按下列格式分项目披露“分期收款开发产品”、“出租开发产品”、“周转房”：

 适用 不适用

(2) 存货跌价准备

按下列格式披露存货跌价准备金计提情况:

按性质分类:

单位: 元

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

按主要项目分类:

 适用 不适用

(3) 存货期末余额中利息资本化率的情况

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

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

否

11、持有待售的资产

 适用 不适用

12、一年内到期的非流动资产

 适用 不适用

13、其他流动资产

单位: 元

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

其他说明: 无

14、可供出售金融资产

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

15、持有至到期投资

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

16、长期应收款

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

17、长期股权投资

单位：元

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

其他说明：无

18、投资性房地产

- (1) 采用成本计量模式的投资性房地产 适用 不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	31,564,975.65			31,564,975.65
2. 本期增加金额	402,029,633.02			402,029,633.02
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	402,029,633.02			402,029,633.02
(3) 企业合并增加				

3.本期减少金额			
(1) 处置			
(2) 其他转出			
4.期末余额	433,594,608.67		433,594,608.67
二、累计折旧和累计摊销			
1.期初余额	4,818,812.59		4,818,812.59
2.本期增加金额	2,312,824.99		2,312,824.99
(1) 计提或摊销	2,312,824.99		2,312,824.99
3.本期减少金额			
(1) 处置			
(2) 其他转出			
4.期末余额	7,131,637.58		7,131,637.58
三、减值准备			
1.期初余额			
2.本期增加金额			
(1) 计提			
3、本期减少金额			
(1) 处置			
(2) 其他转出			
4.期末余额			
四、账面价值			
1.期末账面价值	426,462,971.09		426,462,971.09
2.期初账面价值	26,746,163.06		26,746,163.06

(2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产 适用 不适用

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

公司是否存在当期新增以公允价值计量的投资性房地产 是 否

(3) 未办妥产权证书的投资性房地产情况 适用 不适用

其他说明：

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

19、固定资产

(1) 固定资产情况

单位：元

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

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

20、在建工程

(1) 在建工程情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
长沙湘江银盆岭大桥主桥及东西引桥加固工程				13,805,400.28		13,805,400.28
合计				13,805,400.28		13,805,400.28

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

单位：元

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例	工程进度	利息资本化金额	其中：本期利息资本化金额	本期利率	资金来源
长沙湘江银盆岭大桥主桥及东西引桥加固工程	35,430,000.00	13,805,400.28	5,910,423.03	19,666,823.61	48,999.70		55.65%					其他
合计	35,430,000.00	13,805,400.28	5,910,423.03	19,666,823.61	48,999.70		--	--				--

(3) 本期计提在建工程减值准备情况

 适用 不适用

21、工程物资

 适用 不适用

22、固定资产清理

 适用 不适用

23、生产性生物资产

(1) 采用成本计量模式的生产性生物资产

 适用 不适用

(2) 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

 适用 不适用

24、油气资产

 适用 不适用

25、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	路桥收费经营权	合计
一、账面原值					
1.期初余额	25,244,759.49	10,000,000.00	2,580,000.00	510,000,000.00	547,824,759.49
2.本期增加金额					
(1) 购置					
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
3.本期减少金额	2,026,000.00	10,000,000.00	2,580,000.00		14,606,000.00
(1) 本期合并减少	2,026,000.00	10,000,000.00	2,580,000.00		14,606,000.00
4.期末余额	23,218,759.49			510,000,000.00	533,218,759.49
二、累计摊销					
1.期初余额	5,328,694.31	5,902,336.87	1,182,500.00	236,696,991.02	249,110,522.20
2.本期增加金额	725,197.92			17,552,777.80	18,277,975.72
(1) 计提	725,197.92			17,552,777.80	18,277,975.72
3.本期减少金额	422,811.10	5,902,336.87	1,182,500.00		7,507,647.97
本期合并减少	422,811.10	5,902,336.87	1,182,500.00		7,507,647.97
4.期末余额	5,631,081.13			254,249,768.82	259,880,849.95
三、减值准备					
1.期初余额		4,097,663.13	1,397,500.00		5,495,163.13
2.本期增加金额					
(1) 计提					
3.本期减少金额		4,097,663.13	1,397,500.00		5,495,163.13
(1) 本期合并减少		4,097,663.13	1,397,500.00		5,495,163.13
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值	17,587,678.36			255,750,231.18	273,337,909.54
2.期初账面价值	19,916,065.18			273,303,008.98	293,219,074.16

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0%。

(2) 未办妥产权证书的土地使用权情况

□ 适用 √ 不适用

26、开发支出

□ 适用 √ 不适用

27、商誉

(1) 商誉账面原值

单位：元

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

(2) 商誉减值准备

单位：元

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

说明商誉减值测试过程、参数及商誉减值损失的确认方法：

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

其他说明：无

28、长期待摊费用

单位：元

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

其他说明：无

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

单位：元

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

(2) 未经抵销的递延所得税负债

□ 适用 √ 不适用

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：元

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

(4) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

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

(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

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

其他说明：无

30、其他非流动资产

□ 适用 √ 不适用

31、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元

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

短期借款分类的说明：无

(2) 已逾期未偿还的短期借款情况

□ 适用 √ 不适用

32、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

□ 适用 √ 不适用

33、衍生金融负债

□ 适用 √ 不适用

34、应付票据

□ 适用 √ 不适用

35、应付账款

(1) 应付账款列示

单位：元

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

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

□ 适用 √ 不适用

36、预收款项

(1) 预收款项列示

单位：元

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

(2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

□ 适用 √ 不适用

(3) 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况

□ 适用 √ 不适用

其他说明：

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

37、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	4,531,372.40	78,129,785.58	67,440,646.58	15,220,511.40
二、离职后福利-设定提存计划	40,015.98	5,336,680.05	5,340,859.51	35,836.52
合计	4,571,388.38	83,466,465.63	72,781,506.09	15,256,347.92

(2) 短期薪酬列示

单位：元

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

(3) 设定提存计划列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	25,824.80	5,026,075.97	5,027,993.65	23,907.12
2、失业保险费	3,834.22	176,454.80	177,235.51	3,053.51
3、企业年金缴费	10,356.96	134,149.28	135,630.35	8,875.89
合计	40,015.98	5,336,680.05	5,340,859.51	35,836.52

其他说明：无

38、应交税费

单位：元

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

其他说明：无

39、应付利息

□ 适用 √ 不适用

40、应付股利

单位：元

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

其他说明，包括重要的超过1年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

重要的已逾期未支付利息情况：

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

41、其他应付款**(1) 按款项性质列示其他应付款**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
工程项目款	74,927,761.14	66,086,122.83
应付暂收款	43,184,535.35	27,042,266.14
押金保证金	5,747,071.25	2,284,786.17
应付归还投资款	5,695,240.98	
其他	6,282,284.87	4,616,385.59
合计	135,836,893.59	100,029,560.73

(2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位：元

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

其他说明：无

42、持有待售的负债 适用 不适用**43、一年内到期的非流动负债** 适用 不适用**44、其他流动负债** 适用 不适用**45、长期借款** 适用 不适用**46、应付债券****(1) 应付债券** 适用 不适用**(2) 应付债券的增减变动（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）** 适用 不适用**(3) 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明** 适用 不适用**(4) 划分为金融负债的其他金融工具说明** 适用 不适用**47、长期应付款** 适用 不适用**48、长期应付职工薪酬****(1) 长期应付职工薪酬表** 适用 不适用**(2) 设定受益计划变动情况** 适用 不适用**49、专项应付款** 适用 不适用**50、预计负债**

单位：元

项目	期末余额	期初余额	形成原因
对外提供担保	514,824.37	514,824.37	公司为金荔科技向中国工商银行长沙市韶山路支行贷款提供担保逾期。
合计	514,824.37	514,824.37	--

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：无

51、递延收益

单位：元

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

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

涉及政府补助的项目：

 适用 不适用

52、其他非流动负债

 适用 不适用

53、股本

单位：元

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

其他说明：无

54、其他权益工具

(1) 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

 适用 不适用

(2) 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

 适用 不适用

55、资本公积

单位：元

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

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：无

56、库存股

 适用 不适用

57、其他综合收益

 适用 不适用

58、专项储备

 适用 不适用

59、盈余公积

单位：元

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

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：无

60、未分配利润

单位：元

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

调整期初未分配利润明细：

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

- (2) 由于会计政策变更, 影响期初未分配利润 0 元。
- (3) 由于重大会计差错更正, 影响期初未分配利润 0 元。
- (4) 由于同一控制导致的合并范围变更, 影响期初未分配利润 0 元。
- (5) 其他调整合计影响期初未分配利润 0 元。

61、营业收入和营业成本

单位: 元

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	970,869,367.96	640,463,311.10	211,481,304.97	87,002,854.49
合 计	970,869,367.96	640,463,311.10	211,481,304.97	87,002,854.49

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

报告期内确认收入金额前五的项目收款信息:

适用 不适用

62、税金及附加

单位: 元

项 目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	3,114,681.02	721,440.86
教育费附加	2,224,732.16	595,269.46
房产税	2,755,669.64	1,184,914.42
土地使用税	1,577,751.43	393,800.39
营业税	32,035,665.39	2,122,005.24
土地增值税	21,781,553.63	
其他税费	94,649.43	530,801.72
合 计	63,584,702.70	5,548,232.09

其他说明:

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

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

63、销售费用

单位: 元

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

其他说明: 无

64、管理费用

单位：元

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

其他说明：无

65、财务费用

单位：元

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

其他说明：无

66、资产减值损失

单位：元

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

其他说明：无

67、公允价值变动收益

□ 适用 √ 不适用

68、投资收益

单位：元

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

其他说明：无

按权益法核算的长期股权投资收益

单位：元

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

69、资产处置收益

单位：元

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

70、其他收益

□ 适用 √ 不适用

71、营业外收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
政府补助		880,000.00	
递延收益转入	237,600.00	178,600.00	237,600.00
其他	465,830.63	62,437,031.41	465,830.63
合计	703,430.63	63,495,631.41	703,430.63

计入当期损益的政府补助：

□ 适用 √ 不适用

72、营业外支出

单位：元

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

其他说明：无

73、所得税费用

(1) 所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	41,639,387.61	27,049,449.39
递延所得税费用	-155,809.29	1,905,574.28
合计	41,483,578.32	28,955,023.67

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

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

其他说明：无

74、其他综合收益

□ 适用 √ 不适用

75、现金流量表项目

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

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

收到的其他与经营活动有关的现金说明：无

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

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

支付的其他与经营活动有关的现金说明：无

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

适用 不适用

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

适用 不适用

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

适用 不适用

(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

适用 不适用

76、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：元

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

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

适用 不适用

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

适用 不适用

(4) 现金和现金等价物的构成

单位：元

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

其他说明：

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

等价物。

77、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：无

78、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

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

其他说明：无

79、外币货币性项目

(1) 外币货币性项目

单位：元

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

其他说明：无

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

80、套期

按照套期类别披露套期项目及相关套期工具、被套期风险的定性和定量信息：无

81、其他

适用 不适用

八、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

(1) 本期发生的非同一控制下企业合并

适用 不适用

(2) 合并成本及商誉

适用 不适用

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

适用 不适用

(4) 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在报告期内取得控制权的交易

是 否

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

适用 不适用

(6) 其他说明

适用 不适用

2、同一控制下企业合并

(1) 本期发生的同一控制下企业合并

适用 不适用

(2) 合并成本

适用 不适用

(3) 合并日被合并方资产、负债的账面价值

适用 不适用

3、反向购买

适用 不适用

4、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

是 否

单位：元

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

其他说明：无

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

是 否

5、其他原因的合并范围变动

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

合并范围增加

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

6、其他

适用 不适用

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

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

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：无

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

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：无

确定公司是代理人还是委托人的依据：无

其他说明：无

(2) 重要的非全资子公司

单位：元

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

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：无

其他说明：无

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

单位：元

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

单位：元

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

其他说明：无

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

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

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

3、在合营安排或联营企业中的权益

(1) 重要的联营企业

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

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：无

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

(2) 重要合营企业的主要财务信息 适用 不适用

(3) 重要联营企业的主要财务信息

单位：元

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

其他说明：无

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

十、与金融工具相关的风险

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

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

1、信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

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

(1) 银行存款

本公司将银行存款存放于信用评级较高的金融机构，故其信用风险较低。

(2) 应收款项

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

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

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

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

(续上表)

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

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

2、流动风险

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

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

金融负债按剩余到期日分类

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

(续上表)

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

3、市场风险

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

(1) 利率风险

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

截至2017年12月31日，本公司以浮动利率计息的银行借款人民币1,000,000.00元(2017年12月31日：人民币1,000,000.00元)，在其他变量不变的假设下，假定利率变动50个基准点，不会对本公司的利润总

额和股东权益产生重大的影响。

(2) 外汇风险

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

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

十一、公允价值的披露

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

十二、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
长沙市环路建设开发有限公司	长沙市	环线公路建设、维护、收费及经营管理，建材的销售。	53,699 万元	30.31%	30.31%

本企业的母公司情况的说明：

本企业最终控制方是长沙市人民政府国有资产监督管理委员会。

其他说明：无

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注在其他主体中的权益之说明。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注在其他主体中的权益之说明。

4、其他关联方情况

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

其他说明：无

5、关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易 适用 不适用

(2) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况 适用 不适用

(3) 关联租赁情况

本公司作为出租方：

单位：元

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

本公司作为承租方：

适用 不适用

(4) 关联担保情况 适用 不适用

(5) 关联方资金拆借 适用 不适用

(6) 关联方资产转让、债务重组情况 适用 不适用

(7) 关键管理人员报酬

单位：元

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

(8) 其他关联交易

关联方销售

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

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

单位：元

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

(2) 应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款	长沙湘江五一路桥有限公司	—	813,797.03
小计	—	—	813,797.03

- 7、关联方承诺 适用 不适用
- 8、其他 适用 不适用

十三、股份支付

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

十四、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

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

2、或有事项

(1) 资产负债表日存在的重要或有事项：

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

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

- 3、其他 适用 不适用

十五、资产负债表日后事项

- 1、重要的非调整事项 适用 不适用
- 2、利润分配情况 适用 不适用

单位：元

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

- 3、销售退回 适用 不适用

4、其他资产负债表日后事项说明

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

十六、其他重要事项

1、前期会计差错更正

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

3、资产置换

(1) 非货币性资产交换

① 换入资产

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

② 换出资产

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

③ 其他说明:

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

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

6、分部信息

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

确定报告分部考虑的因素

公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度等为依据确定报告分部,本公司以地区分部、行业分布为基础确定报告分部,主营业务收入、主营业务成本按最终实现销售地进行划分,资产和负债按经营实体所在地进行划分。

(2) 报告分部的财务信息

单位：元

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

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

 适用 不适用

(4) 其他说明

 适用 不适用

7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

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

8、其他

 适用 不适用

十七、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：元

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

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：

 适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

 适用 不适用

单位：元

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

确定该组合依据的说明：无

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

 适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

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

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

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

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

√ 适用 □ 不适用

(3) 本期实际核销的应收账款情况

√ 适用 □ 不适用

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

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

(5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

□ 适用 √ 不适用

(6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

□ 适用 √ 不适用

2、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

单位：元

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

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

√ 适用 □ 不适用

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

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

√ 适用 □ 不适用

单位：元

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

确定该组合依据的说明：无

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款： 适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款： 适用 不适用

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

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

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

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的： 适用 不适用

(3) 本期实际核销的其他应收款情况 适用 不适用

(4) 其他应收款按款项性质分类情况 单位：元

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

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况 单位：元

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

(6) 涉及政府补助的应收款项 适用 不适用

(7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款 适用 不适用

(8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额 适用 不适用

3、长期股权投资

单位：元

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

(1) 对子公司投资

单位：元

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

(2) 对联营、合营企业投资

单位：元

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

(3) 其他说明

 适用 不适用

4、营业收入和营业成本

单位：元

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

其他说明：无

5、投资收益

单位：元

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

6、其他

 适用 不适用

十八、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

√ 适用 □ 不适用

单位：元

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

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

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	8.19%	0.26	0.26
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	7.85%	0.25	0.25

3、境内外会计准则下会计数据差异

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

□ 适用 √ 不适用

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

□ 适用 √ 不适用

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

□ 适用 √ 不适用

4、其他

□ 适用 √ 不适用

第十二节 备查文件目录

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

董事长：刘林平

湖南投资集团股份有限公司

二〇一八年四月十九日