



湖南投资集团股份有限公司

2026 年半年度报告

(2026-020)

2026 年 8 月

第一节 重要提示、目录和释义

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

公司负责人皮钊、主管会计工作负责人彭莎及会计机构负责人(会计主管人员)屈扬声明：保证本半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本次半年报的董事会会议。

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

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

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

目录

第一节 重要提示、目录和释义	2
第二节 公司简介和主要财务指标	6
第三节 管理层讨论与分析	8
第四节 公司治理、环境和社会	21
第五节 重要事项	22
第六节 股份变动及股东情况	28
第七节 债券相关情况	31
第八节 财务报告	32

备查文件目录

一、载有董事长签名的半年度报告全文及摘要原件；

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、报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、以上备查文件的备置地点：公司董事会办公室。

释义

释义项	指	释义内容
湖南投资、湖南投资集团、本公司、本集团、公司	指	湖南投资集团股份有限公司
环路集团、控股股东	指	长沙环路建设开发集团有限公司
长沙市国资委	指	长沙市人民政府国有资产监督管理委员会
巨潮资讯网	指	www.cninfo.com.cn
绕南高速	指	长沙市绕城高速西南段
现代置业	指	湖南现代投资置业发展有限公司
中意房产	指	长沙中意房地产开发有限公司
浏阳河建设	指	湖南浏阳河城镇建设发展有限公司
君逸物业	指	长沙君逸物业管理有限公司
浏阳财富新城	指	浏阳市原教师进修学校房地产开发项目
广欣发展	指	湖南广欣物业发展有限公司
辐照中心	指	广西桂林正翰辐照中心有限责任公司
广润地产	指	湖南投资集团股份有限公司广润分公司
广麓地产	指	湖南投资集团股份有限公司广麓分公司
广荣地产	指	湖南广荣房地产开发有限公司
君逸山水酒店公司	指	湖南君逸山水大酒店有限公司
君逸财富酒店公司	指	湖南君逸财富大酒店有限公司
君逸财富大酒店	指	湖南君逸财富大酒店
长财智新基金	指	长沙市长财智新产业投资基金合伙企业（有限合伙）
OTA	指	在线旅游平台

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司简介

股票简称	湖南投资	股票代码	000548
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	湖南投资集团股份有限公司		
公司的中文简称（如有）	湖南投资		
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	皮钊		

二、联系人和联系方式

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

三、其他情况

1. 公司联系方式

公司注册地址、公司办公地址及其邮政编码、公司网址、电子信箱等在报告期是否变化

☐适用 ☒不适用

公司注册地址、公司办公地址及其邮政编码、公司网址、电子信箱等在报告期无变化，具体可参见 2025 年年报。

2. 信息披露及备置地点

信息披露及备置地点在报告期是否变化

☐适用 ☒不适用

公司披露半年度报告的证券交易所网站和媒体名称及网址，公司半年度报告备置地在报告期无变化，具体可参见 2025 年年报。

3. 其他有关资料

其他有关资料在报告期是否变更情况

☐适用 ☒不适用

四、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

☐是 ☒否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	167,596,063.34	262,617,199.44	-36.18%
归属于上市公司股东的净利润（元）	22,644,640.99	35,968,745.17	-37.04%

归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	22,718,271.96	36,509,770.96	-37.77%
经营活动产生的现金流量净额（元）	17,062,224.84	-63,766,726.13	126.76%
基本每股收益（元/股）	0.05	0.07	-28.57%
稀释每股收益（元/股）	0.05	0.07	-28.57%
加权平均净资产收益率	1.10%	1.76%	减少 0.66 个百分点
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	2,435,701,087.10	2,431,197,001.32	0.19%
归属于上市公司股东的净资产（元）	2,061,335,491.65	2,053,667,324.99	0.37%

五、境内外会计准则下会计数据差异

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

☐适用 ☒不适用

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

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

☐适用 ☒不适用

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

六、非经常性损益项目及金额

☒适用 ☐不适用

单位：元

项目	金额	说明
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外）	69,020.52	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-172,395.15	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	5,200.00	
减：所得税影响额	-24,543.66	
合计	-73,630.97	

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况

☒适用 ☐不适用

其他符合非经常性损益定义的损益项目为重点人群抵税。

将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益项目的情况说明

☒适用 ☐不适用

项目	涉及金额（元）	原因
与资产相关的政府补助	78,908.86	补助形成的资产在使用寿命内分期摊销计入损益，与正常经营直接相关，对公司盈利产生持续、稳定的影响
个税手续费返还	34,647.51	个人所得税手续费返还相关税收政策稳定，非特殊或偶发事项，具有持续性与确定性
合计	113,556.37	

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司从事的主要业务

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中的“房地产业”的披露要求

1. 主要业务

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

2. 经营模式

公司各主营业务板块均为自主经营。

3. 主营业务情况说明及行业地位

报告期内，公司拥有绕南高速 100% 的收费经营权，管辖里程为 28.665 公里，路段内有湘江黑石铺特大桥（全长 3068 米）、梅溪湖隧道（全长 3320 米），设有黄花塘、坪塘、大托、洞井、万家丽南等 5 个收费站，是公司经营收入主要来源之一。绕南高速是全省、全国高速公路网的重要组成部分，是省会长沙城市道路的主骨架路网，内连城区交通主干道，外接通达全国的十条高速公路，承担着长沙主城区联系、辐射全省和全国的重要交通功能，在分流过境车辆、缓解市区交通压力等方面发挥着重要的作用。

资产管理和物业服务板块是公司经营收入来源之一。公司下属广欣发展、君逸物业从事相关业务运营，业务开展主要依托公司自主开发房地产项目及自持商业物业。目前，公司自持运营管理的湖南投资大厦、江岸景苑新外滩商场出租率处于所在商圈较好水平；公司受托提供物业服务的项目包括广润福园、广荣福第、浏阳财富新城等。

公司“君逸”品牌系列酒店，是公司经营收入来源之一。旗下君逸康年大酒店、君逸山水大酒店两家四星级酒店均地处长沙市内核心地段，经过多年的经营，两家酒店形成了较为成熟的管理模式和体系，积淀了一定基础的客户消费群体。为进一步拓展“君逸”系酒店品牌，扩大品牌影响力、完善酒店板块布局，公司于 2023 年成立湖南君逸财富大酒店有限公司，由其负责运营的君逸财富大酒店（位于浏阳市）已通过单位工程质量竣工验收，君逸财富大酒店于 2026 年 6 月 5 日正式开业并转入正式运营阶段，酒店以“精准定位、提前蓄客、灵活应变”为主线，统筹推进各项运营管理工作。

公司城市综合体项目以自主开发、销售为主，业务主要集中在住宅地产开发、商业地产运作等领域，是公司经营收入来源之一。旗下现拥有浏阳河建设、广荣地产、广润地产、广麓地产、现代置业、中意房产等房地产公司，先后成功运作了五合垵土地、梦泽园、江岸景苑、汇富中心等项目，目前重点运营项目为浏阳财富新城、广荣福第、广润福园，土地储备有广润福园商业地块、润辰地块（万事达 3 号地块）。

4. 公司的竞争优势与劣势

高速公路建设运营板块依托规范化、安全化及信息化运营管理，实现通行费收入稳定。面对周边路段车流量已趋近饱和、相邻高速公路施工管制、油价波动等多重不利因素叠加影响，公司依托长期积累的扎实运营管理基础，推进交通安全设施提质改造工程深化实施，有效降低道路安全隐患，全面提升了路段通行保障能力与整体运营管理效能。

资产管理和物业服务板块运营项目整体出租率保持稳定，但受市场环境影响，商业物业面临租金下行压力。当前，该板块一方面着力稳固存量客户续约，夯实基础营收基本盘；另一方面积极拓展新增客源，提升资产运营质量与效益，筑牢盈利根基。

公司酒店投资经营板块依托“君逸”品牌开展运营工作，已积累形成相对稳定的客户群体。酒店行业步入存量竞争阶段，区域内中端酒店供给量持续增长，市场低价同质化竞争进一步加剧，给公司酒店经营带来一定压力，公司需进一步优化服务品质，灵活适配市场变化，稳步提升经营管理水平。

城市综合体投资开发板块经过多年经营，在房地产项目开发、建设及营销方面积累了相应实操经验。当前，长沙市场整体呈现“总量收缩、结构分化”态势，二手房市场表现活跃，成交量保持增长趋势，市场正加速向存量主导过渡。面对这一形势，公司将审慎研判市场节奏，合理统筹推进存量项目开发工作，在稳健经营中实现可持续发展。

5. 主要业绩驱动因素

（1）高速公路建设运营

报告期内，在通行费收入承压背景下，公司着力提效能、控成本，以管理升级支撑运营质效稳步巩固。针对黑石铺大桥施工保畅工作，积极运用科技手段，委托研发的“一种高速公路隔离栅”取得实用新型专利，推动道路安全管控由被动巡查向主动预警迭代升级。同时，持续强化梅溪湖隧道应急值守保障，深化交安设施提质改造，有效降低道路安全隐患，全面提升路段通行保障能力与整体运营管理质效。

（2）资产管理和物业服务

报告期内，公司有序推进各物业项目招商及精细化运营工作，在行业需求偏弱背景下，着力稳租户、控空置，推动存量资产质效稳步巩固。核心项目湖南投资大厦重点落实存量客户维系与增量招商，完成存量客户续租 2 家、续租面积 481.69 m²，续租租金保持平稳，有效稳固基础营收；新增签约客户 4 家、新增租约面积 1315.37 m²（不含续租面积），实现项目租赁规模稳步扩容。报告期内，湖南投资大厦平均出租率达 84.79%，区域租赁表现稳健。同期，新外滩商业广场自持商铺同步推进商户续约与增量招商，完成存量商铺续约 1 家、新增引入商户 2 家，截至 2026 年 6 月 30 日，项目平均出租率处于所在商圈较高水平，空置管控与资产运营成效稳步显现。

（3）酒店投资经营

报告期内，长沙酒店市场供给增加，价格竞争较为激烈，叠加新店开业爬坡、产品结构尚在优化，公司酒店业务利润端阶段性承压较大。面对市场变化，各酒店实施差异化应对策略：核心城区酒店强化文旅、会展及政企渠道拓展，压降对 OTA 平台的依赖，提升自有及协议渠道占比，同步布局线上引流，丰富产品组合，提升转化效率；重点酒店在流量规则调整背景下，坚持量价平衡，强化能耗与采购精细化管控，稳定盈利水平；新开业的君逸财富大酒店提前开展竞品调研与客源储备，开业后结合区域消费变化，及时将经营重心转向政务及商务会议市场，优化渠道结构，提升品牌曝光与预订转化。通过上述举措，公司努力缓解当期经营压力，为后续效益改善夯实基础。

（4）城市综合体投资开发

报告期内，公司城市综合体开发板块无新开发项目，受前期开发建设的楼盘集中交付结转的影响，本板块营收同比收缩，业务重心转入存量去化。公司推进储备地块商住比优化及用地属性调整，夯实后续开发条件；暂缓开发的广麓和府项目，公司将结合市场变化审慎深化定位，择机重新决策；在售及尾盘项目深耕拆迁安置、园区企业等客群，拓展渠道合作，通过住宅与车位联动加快销售，推进存量资产盘活，稳定经营现金流。

新增土地储备项目 □适用 ☒不适用

累计土地储备情况

项目/区域名称	总占地面积（万m ² ）	总建筑面积（万m ² ）	剩余可开发建筑面积（万m ² ）
广润福园商业地块	2.2280	13.3684	13.3684
润辰地块（万事达 3 号地块）	2.2149	5.1205	5.1205
总计	4.4429	18.4889	18.4889

主要项目开发情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积 (m²)	规划计容建筑面积 (m²)	本期竣工面积 (m²)	累计竣工面积 (m²)	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
长沙	广麓和府	长沙县黄花镇	住宅	100.00%		暂缓投资开发：经公司 2025 年度第 2 次董事会会议审议批准，暂缓项目的开发，具体情况详见公司于 2025 年 4 月 3 日披露的《公司关于暂缓投资开发广麓和府房地产项目暨项目进展公告》（公告编号：2025-015）	15.85%	30,090.83	49,724.47			39,562.78	6,757.83

主要项目销售情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积 (m²)	可售面积 (m²)	累计预售 (销售) 面积 (m²)	本期预售 (销售) 面积 (m²)	本期预售 (销售) 金额 (万元)	累计结算面积 (m²)	本期结算面积 (m²)	本期结算金额 (万元)
长沙	广荣福第	长沙县榔梨镇	住宅	100.00%	69,868.00	44,816.62	37,735.97	1,227.76	526.27	34,669.79	2,282.79	950.33
长沙	广润福园	长沙市开福区	住宅	100.00%	167,051.23	144,365.81	144,106.14	0.00	0.00	143,963.05	143.09	122.96
长沙	浏阳财富新城	浏阳市	住宅	100.00%	153,176.63	149,661.20	65,650.58	45.48	23.28	60,635.25	45.48	21.36

浏阳财富新城可售面积 149,661.20 m²，包含住宅 95,510.84 m²（自持 66,964.71 m²、拆迁户 28,546.13 m²）、商业 54,150.36 m²（自持 53,497.85 m²、拆迁户 652.51 m²）；拆迁户 29,198.64 m²已办理回迁手续。

主要项目出租情况

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积 (m²)	累计已出租面积 (m²)	平均出租率
广润福园	长沙市开福区	住宅底商	100.00%	1,864.19	1,785.76	95.79%
浏阳财富新城	长沙-浏阳市	写字楼、酒店、商业、商铺	100.00%	53,497.85	36,921.56	64.72%
广荣福第	长沙县榔梨镇	写字楼、商铺	100.00%	6,437.62	6,437.62	100.00%
江岸景苑	长沙市岳麓区	商铺	100.00%	8,863.65	8,579.61	96.73%
湖南投资大厦	长沙市芙蓉区	写字楼	100.00%	31,283.43	27,698.77	84.79%

土地一级开发情况

☐适用 ☒不适用

融资途径

融资途径	期末融资余额 (万元)	融资成本区间 /平均融资成本 (万元)	期限结构			
			1 年之内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
银行贷款	9,000.00	96.00	9,000.00			
合计	9,000.00	96.00	9,000.00			

发展战略和未来一年经营计划

1. 公司发展战略

2026 年是“十五五”开局之年。公司工作的总体思路是：以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的二十大和二十届历次全会精神及省、市全会、经济工作会议精神，坚持稳中求进工作总基调，完整准确全面贯彻新发展理念，积极服务和融入新发展格局，锚定“三高四新”美好蓝图，强化“排头兵”意识，切实增强核心功能、提升核心竞争力，坚定不移做强做优做大，更好地服务经济社会高质量发展。

2. 2026 年年度经营计划

(1) 以党建引领促提质增效，奋力打造坚强战斗堡垒

坚持不懈用习近平新时代中国特色社会主义思想凝心铸魂，全面贯彻落实新时代党的建设总要求和新时代党的组织路线，把党的政治建设摆在首位，深化建设党建品牌“548 先锋潮”，持续拓展“清廉湖南投资”影响力，严格落实公司党委、董事会相关工作部署，做到忠实勤勉尽责。

(2) 以系统思维促布局优化，着力抓好重点项目建设

高质高效完成集团“十五五”规划编制。深耕核心主业经营，有序推进君逸康年大酒店升级改造项目。同时注重优质投资标的筛选，培育收入、利润新增长点，积极探索企业发展新路径。综合研判市场需求、行业趋势等核心要素，择优开展新项目布局、储备与开发，全面夯实企业可持续发展根基。

(3) 以底线思维促安全生产，切实提升本质安全水平

坚持人民至上、生命至上，严格落实安全生产责任制，注重研究部署，层层传导压力，加强风险排查和源头治理，加强全过程监管，全力推动各类隐患动态清零。坚持统筹发展和安全，坚决守牢安全生产红线底线，抓实抓细重点场所安全防范工作，筑牢高质量发展的安全屏障。

向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

☐适用 ☒不适用

董事、高级管理人员与上市公司共同投资（适用于投资主体为上市公司董事、高级管理人

员)

☐适用 ☒不适用

二、核心竞争力分析

自 2006 年起，公司已连续 20 年实现盈利，资产质量优良。近年来，通过优化主营业务结构、明确产业定位，公司构建了以高速公路建设运营、资产管理和物业服务、酒店投资经营、城市综合体投资开发为主导的产业布局。当前，受行业环境影响，部分业务经营数据有所下滑，但公司整体仍具备较为稳定的盈利能力。公司将进一步明确发展目标、精细化管理举措，积极应对经营下行压力，增强核心竞争力，同时持续完善法人治理结构、规范经营运作，不断提升治理能力和管理水平，确保企业可持续发展。

三、主营业务分析

2026 年上半年，公司实现营业收入 16,759.61 万元，同比下降 36.18%；营业总成本 13,105.83 万元，同比下降 35.64%；税金及附加 455.30 万元，同比下降 59.04%；利润总额 3,461.61 万元，同比下降 33.09%；归属于上市公司股东的净利润 2,264.46 万元，同比下降 37.04%；每股收益 0.05 元，同比下降 28.57%；加权平均净资产收益率 1.10%，同比减少 0.66 个百分点。

本期各项指标同比下降的主要原因为：

（1）本期营业收入下降的主要原因是城市综合体投资开发板块销售收入较上年同期减少，高速公路建设运营板块因周边钢材市场及物流园外迁等原因，货运需求偏弱，货车流量减少，收入相应减少。

（2）本期营业总成本减少的主要原因是城市综合体投资开发板块收入减少，结转成本相应减少。

（3）本期税金及附加减少的主要原因是上年同期广润福园房地产住宅项目土地增值税清算缴纳税费，本期未发生。

（4）本期利润总额、归属于上市公司股东的净利润、本期每股收益及加权平均净资产收益率下降的主要原因是收入下降，利润减少。

主要财务数据同比变动情况

单位：元

	本报告期	上年同期	同比增减	变动原因
营业收入	167,596,063.34	262,617,199.44	-36.18%	本期城市综合体投资开发板块收入下降；因大托周边钢材市场及物流园外迁等原因，货运需求偏弱，货车流量减

				少，高速公路建设运营板块收入减少
营业成本	80,679,682.36	148,106,854.23	-45.53%	本期城市综合体投资开发板块结转成本低于上年同期
销售费用	3,009,070.33	4,778,417.86	-37.03%	本期城市综合体投资开发板块确认销售费用低于上年同期
管理费用	41,530,921.21	39,530,352.34	5.06%	
财务费用	1,285,621.44	117,190.03	997.04%	本期银行存款减少且存款利率下降，利息收入减少
所得税费用	11,971,497.75	15,763,249.70	-24.05%	
经营活动产生的现金流量净额	17,062,224.84	-63,766,726.13	126.76%	上年同期城市综合体投资开发板块支付工程结算款
投资活动产生的现金流量净额	-42,556,807.62	-17,680,971.54	-140.69%	君逸财富大酒店装修支出及长财智新基金实缴出资额
筹资活动产生的现金流量净额	-17,108,720.01	-80,586,147.31	78.77%	上年同期归还银行贷款 5,000 万元及本期分红金额较上年同期下降
现金及现金等价物净增加额	-42,603,302.79	-162,033,844.98	73.71%	上年同期城市综合体投资开发板块支付工程结算款

公司报告期利润构成或利润来源发生重大变动 ☐适用 ☒不适用

公司报告期利润构成或利润来源没有发生重大变动。

营业收入构成

单位：元

	本报告期		上年同期		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	167,596,063.34	100%	262,617,199.44	100%	-36.18%
分行业					
高速公路建设运营	114,522,205.35	68.33%	124,150,010.33	47.27%	-7.75%
资产管理和物业服务	18,440,320.73	11.00%	19,933,557.75	7.59%	-7.49%
酒店投资经营	19,773,015.25	11.80%	20,073,327.57	7.64%	-1.50%
城市综合体投资开发	14,860,522.01	8.87%	98,460,303.79	37.50%	-84.91%
分产品					
高速公路建设运营	114,522,205.35	68.33%	124,150,010.33	47.27%	-7.75%
资产管理和物业服务	18,440,320.73	11.00%	19,933,557.75	7.59%	-7.49%
酒店投资经营	19,773,015.25	11.80%	20,073,327.57	7.64%	-1.50%
城市综合体投资开发	14,860,522.01	8.87%	98,460,303.79	37.50%	-84.91%
分地区					
湖南地区	167,596,063.34	100.00%	262,617,199.44	100.00%	-36.18%

占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况 ☒适用 ☐不适用

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
高速公路建设运营	114,522,205.35	33,953,363.64	70.35%	-7.75%	-9.32%	增加 0.51 个百分点
资产管理和物业服务	18,440,320.73	13,146,374.47	28.71%	-7.49%	-0.80%	减少 4.81 个百分点
酒店投资经营	19,773,015.25	18,994,973.49	3.93%	-1.50%	21.76%	减少 18.35

						个百分点
城市综合体投资开发	14,860,522.01	14,584,970.76	1.85%	-84.91%	-82.17%	减少 15.06 个百分点
分产品						
高速公路建设运营	114,522,205.35	33,953,363.64	70.35%	-7.75%	-9.32%	增加 0.51 个百分点
资产管理和物业服务	18,440,320.73	13,146,374.47	28.71%	-7.49%	-0.80%	减少 4.81 个百分点
酒店投资经营	19,773,015.25	18,994,973.49	3.93%	-1.50%	21.76%	减少 18.35 个百分点
城市综合体投资开发	14,860,522.01	14,584,970.76	1.85%	-84.91%	-82.17%	减少 15.06 个百分点
分地区						
湖南地区	167,596,063.34	80,679,682.36	51.86%	-36.18%	-45.53%	增加 8.26 个百分点

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

四、非主营业务分析 ☒适用 ☐不适用

单位：元

	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
资产减值损失（损失以“－”号填列）	-2,039,997.23	-5.89%		否
营业外收入	689,923.79	1.99%		否
营业外支出	862,318.94	2.49%		否
信用减值损失（损失以“－”号填列）	103,032.82	0.30%		否

五、资产及负债状况分析

1. 资产构成重大变动情况

单位：元

	本报告期末		上年末		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	558,335,238.00	22.92%	595,268,366.32	24.48%	-1.56%	
应收账款	26,625,362.00	1.09%	30,943,835.30	1.27%	-0.18%	
存货	518,373,479.19	21.28%	543,220,423.39	22.34%	-1.06%	
投资性房地产	467,944,166.12	19.21%	461,679,915.00	18.99%	0.22%	
固定资产	347,748,113.75	14.28%	325,162,781.40	13.37%	0.91%	
在建工程	3,894,510.04	0.16%	59,638,675.05	2.45%	-2.29%	
使用权资产	54,787,625.68	2.25%	49,527,617.66	2.04%	0.21%	
短期借款	90,052,750.00	3.70%	90,052,750.00	3.70%	0.00%	
合同负债	10,297,937.47	0.42%	9,552,607.92	0.39%	0.03%	
租赁负债	56,540,395.95	2.32%	49,286,785.98	2.03%	0.29%	

2. 主要境外资产情况 ☐适用 ☒不适用

3. 以公允价值计量的资产和负债 ☒适用 ☐不适用

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
金融资产								
其他非流动金融资产	18,640,581.68				7,830,000.00			26,470,581.68
合计	18,640,581.68				7,830,000.00			26,470,581.68
金融负债	0.00				0.00			0.00

其他变动的内容：无

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化 ☐是 ☒否

4. 截至报告期末的资产权利受限情况

项目	报告期末			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
银行存款	8,504,019.36	8,504,019.36	使用受限	司法冻结
其他货币资金	30,345.00	30,345.00	保证金占用	政府采购平台保证金
其他货币资金	5,500.00	5,500.00	保证金占用	POS 机保证金
其他货币资金	181,345.01	181,345.01	保证金占用	住房按揭贷款保证金
合计	8,721,209.37	8,721,209.37	——	——

六、投资状况分析

1. 总体情况 ☒适用 ☐不适用

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
0	0	0.00%

2. 报告期内获取的重大的股权投资情况 ☐适用 ☒不适用

3. 报告期内正在进行的重大的非股权投资情况 ☒适用 ☐不适用

单位：元

项目名称	投资方式	是否为固定资产投资	投资项目涉及行业	本报告期投入金额	截至报告期末累计实际投入金额	资金来源	项目进度	预计收益	截止报告期末累计实现的收益	未达到计划进度和预计收益的原因	披露日期（如有）	披露索引（如有）
广麓和府	自建	否	城市综合体投资开	0.00	67,578,261.26	自筹及银行贷款	15.85%	0.00	0.00	该项目处于暂缓投资开发阶段，经公司2025年度第2	2022年04月02日	巨潮资讯网，公告编号：2022-019

			发							次董事会会议 审议批准暂缓 投资开发该项 目。	2025 年 04 月 03 日	巨潮资讯 网，公告 编号： 2025-015
合 计	-	-	-	0.00	67,578,261.26	-	-	0.00	0.00	-	-	-

4. 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。

5. 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。

七、重大资产和股权出售

1. 出售重大资产情况 ☐适用 ☒不适用

公司报告期未出售重大资产。

2. 出售重大股权情况 ☐适用 ☒不适用

八、主要控股参股公司分析 ☒适用 ☐不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
广欣发展	子公司	物业管理	10,000,000	39,566,227.99	32,281,022.25	9,586,192.52	2,081,260.79	1,531,766.62
君逸物业	子公司	承担二级物业管理	3,000,000	4,189,681.26	16,100.18	940,333.22	-415,039.62	-414,628.72
现代置业	子公司	凭本企业房地产开发 资质从事房地产开发、经营	42,000,000	407,437,956.77	122,638,323.00	10,049,191.08	384,810.55	551,344.84
广荣地产	子公司	凭本企业房地产开发 资质从事房地产开发、经营	20,000,000	113,291,007.89	-33,743,279.27	10,693,576.51	-3,540,614.67	-3,540,614.66
君逸山水酒店公司	子公司	酒店经营	10,000,000	95,798,077.86	-22,448,422.14	9,691,017.19	-1,763,101.21	-1,011,124.00
浏阳河建设	子公司	实业投资；房地产开发经营、物业管理； 建筑装饰材料销售； 道路工程建筑施工、 城市绿化工程施工	100,000,000	442,009,800.65	-4,368,601.76	2,928,132.30	-5,736,017.64	-5,734,017.64
君逸财富酒店公司	子公司	酒店经营	50,000,000	113,505,425.65	35,723,431.86	518,394.44	-5,974,234.14	-5,973,232.04

报告期内取得和处置子公司的情况 ☐适用 ☒不适用

主要控股参股公司情况说明

☐适用 ☒不适用

九、公司控制的结构化主体情况

☐适用 ☒不适用

十、公司面临的风险和应对措施

（1）宏观经济环境

面临的风险：根据《2026 年政府工作报告》及国家统计局 2026 年二季度和上半年国内生产总值初步核算结果，2026 年政府设定的全年经济增长预期目标为 4.5%-5%，上半年国内生产总值同比增长 4.7%，国内宏观经济延续复苏态势，整体运行平稳，结构持续优化，高技术制造业、新型消费以及基础设施投资稳步发力，支撑国民经济运行保持在合理增长区间。当前国内经济复苏进程仍呈现结构性分化特征，终端有效需求修复力度偏弱，民间投资活力尚未完全恢复，市场消费信心和企业经营预期仍有待进一步提振。外部宏观环境复杂严峻，不确定性持续叠加，宏观层面的不确定因素将为公司日常经营、市场拓展及业务增长带来阶段性风险与压力。

应对措施：面对复杂多变的宏观经济形势，公司将紧密跟踪国内外宏观经济走势及行业政策变化，科学研判市场发展趋势，坚持稳健经营、提质增效的核心经营方针。公司将坚守稳存量、拓增量的经营思路，稳固现有核心业务基本盘，深耕存量市场客户，持续挖掘细分领域增量机遇；持续推进业务升级、技术创新与数字化、绿色化转型，优化整体业务结构与资产配置。同时，公司将进一步深化内部管理改革，强化人才梯队建设与成本精细化管理，完善风险防控体系，全面提升经营韧性与综合抗风险能力，有效对冲宏观环境带来的不确定性风险，保障公司经营目标稳步落地，持续推动企业高质量可持续发展。

（2）主要风险、对策及措施

高速公路建设运营——

面临的风险：一是受 2026 年 4-8 月长潭西高速湘潭往长沙方向主线断流管制施工影响，路网车辆实施分流，对路段通行流量造成影响；二是 2026 年年末暮坪湘江特大桥通车后，部分短途车辆可能会绕行；三是国际原油价格高位震荡，出行成本增加，一定程度抑制通行需求。长期来看，长株潭南部融城建设持续推进，区域通行量稳步增长，可逐步对冲短期负面影响，路段营收具备回升空间。

应对措施：一是优化道路标识，借助情报板引导车流，稳住通行体量；二是稳步推进智慧管控体系搭建，依托现有设备落实险情前置处置，不断提升通行效率；三是构建“日

常督查+视频巡查+专项检查”三位一体的监管模式，及早处置设施隐患，依托精细化管理严控运营成本。

资产管理和物业服务——

面临的风险：根据戴德梁行发布的《2026 上半年长沙写字楼市场概况》，2026 上半年长沙甲级写字楼净吸纳量由正转负，录得-7,766 m²，相应的空置率也较上年末微涨 0.32 个百分点至 29.9%。在需求遇冷、空置率承压的情况下，长沙市租金上半年下降 5.1% 至 62.7 元/m²/月，全市租金较 5 年前累计下滑 33.4%。

应对措施：一是针对长期空置的楼层与房源，可对空间进行灵活拆分，在常规办公租赁业务之外拓展多元化场景用途，将其改造为多功能商务活动空间、小型展厅、企业会议培训空间，并按小时、按天等不同时长对外开展租赁业务，充分挖掘碎片化空间的收益潜力；二是依托能源管控、智能安防等系统降低项目运营成本，以对冲租金下行带来的经营压力；三是将优化用户体验、满足客户多样化需求确立为后续招商工作的核心方向。

酒店投资经营——

面临的风险：2026 年以来，长沙中端酒店市场供给过剩、行业内卷显著，同商圈多家同档次酒店同质化竞争，叠加市场短期热度虚火，酒店定价权持续弱化，出现满房不增利现象；同时经营端成本刚性挤压问题突出，租金、人工、能耗、在线旅游平台（OTA）佣金等核心成本合计占营收比重较高，人工、水电、租金成本持续上行，但客房房价缺乏上涨空间，单房收益持续承压，现阶段降本增效措施仍存在优化空间，造成增收不增利、上半年亏损同比扩大。此外，君逸康年大酒店设施运营年限较长，局部硬件已出现老化，若提质改造工作推进滞后，将持续拉低酒店的线上口碑评分，进一步压缩房价的提升空间，不断削弱酒店的市场竞争力。

应对措施：一是优化渠道与产品结构，强化政务、会议及企事业客群拓展，动态管理价格体系，丰富主题产品组合，稳步提升直销占比，降低渠道成本；二是深化精益管理，优化用工与外包结构，严控能耗及物料消耗，加强自主维保与供应链统筹，稳定餐饮毛利，压降非必要开支；三是有序推进君逸康年大酒店升级改造项目，过渡期重点改善客房环境与服务细节，遏制线上口碑下行，为后续价值提升预留空间；四是守牢安全底线，健全双重预防机制，强化汛期、高温、燃气及食品安全等关键环节管控，保障经营稳定。

城市综合体投资开发——

面临的风险：一是市场行情不可预见风险。市场仍处于深度调整期，购房者观望情绪浓烈，新旧规产品代际差距导致市场分化加剧，新规产品与旧规产品去化周期差距显著。二是销售去化风险。市场整体收缩，销售周期可能延长。目标客群以首次购房为主，对价格敏感度高。车位等库存去化周期较长，占压企业资金。三是成本控制风险。行业利润下滑，二级开发对成本控制要求较高，项目利润空间持续承压。

应对措施：一是强化市场研判与精准投资，针对市场深度调整及新旧规产品代际分化态势，密切跟踪政策与市场动态，对暂缓开发项目择机重启论证，同时结合新规要求系统优化存量土地方案，从源头提升产品适配性与投资安全性。二是坚持销售去化与存量盘活双向发力，针对首置客群价格敏感及改善需求并存特征，精准施策加快住宅销售回款，统筹推进车位、商业等滞重资产盘活及自持物业运营，提升资产周转效率，优化现金流结构。三是深化全周期成本管控，针对行业利润持续承压现状，严控设计变更与无效成本，强化目标成本刚性约束，以精细化管控筑牢项目利润底线。

十一、市值管理制度和估值提升计划的制定落实情况

公司是否制定了市值管理制度 ☒是 ☐否

公司是否披露了估值提升计划 ☐是 ☒否

公司于 2025 年 4 月 1 日召开 2025 年度第 2 次董事会会议审议通过了《关于制定〈公司市值管理制度〉的议案》，为加强公司市值管理工作，切实推动公司提升投资价值，增强投资者回报，维护投资者利益，根据《公司法》《证券法》《上市公司信息披露管理办法》《上市公司监管指引第 10 号——市值管理》等法律法规、规范性文件及《公司章程》的规定，结合公司实际情况，公司制定了《公司市值管理制度》。

十二、“质量回报双提升”行动方案贯彻落实情况

公司是否披露了“质量回报双提升”行动方案公告 ☐是 ☒否

第四节 公司治理、环境和社会

一、公司董事、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
张健	董事会秘书	辞职	2026 年 06 月 04 日	工作调整
何小兰	董事会秘书	聘任	2026 年 06 月 04 日	聘任

二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况 ☐适用 ☒不适用

公司计划半年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

三、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。

四、环境信息披露情况

上市公司及其主要子公司是否纳入环境信息依法披露企业名单 ☐是 ☒否

五、社会责任情况

2026 年上半年，湖南投资集团作为国有控股上市公司，坚决落实国家乡村振兴战略总体部署，始终将服务国家战略作为核心使命，把社会责任深度融入企业发展战略全局。通过持续开展形式多样、内涵丰富的公益实践，充分彰显了新时代国有企业的责任担当与社会价值。

一是开展春节走访慰问活动。春节期间，集团领导班子成员深入基层一线开展走访慰问，看望了市级劳模、优秀共产党员，以及集团内生活困难党员和职工。领导班子同大家亲切交流，详细询问了解大家春节期间的工作安排、生活状况、值班值守与安全生产落实等情况，同时对大家坚守岗位、勤勉尽责的付出表达了感谢。

二是切实履行乡村振兴后盾单位职责，上半年累计投入乡村振兴专项资金 40 万元，精准对口帮扶浏阳市张坊镇上洪村完善基础设施建设，切实助力当地产业发展升级、民生保障提质。

三是充分依托“548 先锋潮”党建品牌优势，持续深化“强国志愿者”服务站建设，推动为民服务工作走深走实。浏阳河建设党支部已连续 7 年开展“爱心护航 助力高考”志愿服务活动，公司各党支部结合业务场景与群众需求，陆续推出“逸”起做公益、无偿献血践初心、助力乡村振兴、公益助学等多元特色服务项目，引导全体干部职工把担当奉献融入日常工作，切实践行全心全意为人民服务的根本宗旨。

第五节 重要事项

一、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内履行完毕

及截至报告期末超期未履行完毕的承诺事项 ☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在由公司实际控制人、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超期未履行完毕的承诺事项。

二、控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金情况 ☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金。

三、违规对外担保情况 ☐适用 ☒不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

四、聘任、解聘会计师事务所情况

半年度财务报告是否已经审计 ☐是 ☒否

公司半年度报告未经审计。

五、董事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明 ☐适用 ☒不适用

六、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明 ☐适用 ☒不适用

七、破产重整相关事项 ☐适用 ☒不适用

公司报告期末未发生破产重整相关事项。

八、诉讼事项

重大诉讼仲裁事项

☒适用 ☐不适用

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额(万元)	是否形成预计负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况	披露日期	披露索引
公司诉辐照中心、郑斌合同纠纷案件	1,690	否	报告期内无重大进展	公司于 2025 年收到《执行裁定书》，根据裁定结果，法院冻结、扣划被执行人辐照中心、郑斌的银行存款 9,156,171.66 元或查封、扣押其价值相当的财产；扣押的房产以物抵债给公司。2025 年 3 月，公司已顺利接收三处以物抵债的房屋并办理完成过户登记手续。公司将持续跟进该案件执行进展，并及时履行信息披露义务。	执行中	2019 年 11 月 30 日	巨潮资讯网，公告编号：2019-049
						2020 年 05 月 23 日	巨潮资讯网，公告编号：2020-017
						2020 年 06 月 23 日	巨潮资讯网，公告编号：2020-020
						2021 年 02 月 04 日	巨潮资讯网，公告编号：2021-012
						2021 年 04 月 26 日	巨潮资讯网，公告编号：2021-027
						2024 年 07 月 17 日	巨潮资讯网，公告编号：2024-032
						2025 年 01 月 25 日	巨潮资讯网，公告编号：2025-003
						2025 年 03 月 29 日	巨潮资讯网，公告编号：2025-006

其他诉讼事项

☒适用 ☐不适用

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额(万元)	是否形成预计负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况	披露日期	披露指引
未达到重大诉讼披露标准的其他诉讼事项汇总（公司作为原告的案件）	801.83	否	部分案件处于强制执行阶段；部分案件等待开庭审理。	部分案件审理终结公司胜诉，公司已在法律法规规定的期限内向法院申请强制执行，法院强制执行已立案；部分案件尚未开庭。	部分尚未开庭		不适用
未达到重大诉讼披露标准的其他诉讼事项汇总（公司作为被告的案件）	9,030.44	否	部分案件公司已提起反诉，处于工程造价司法鉴定中；部分案件已审结；截至目前，部分案件已收到民事调解书，详见本报告“第八节 财务报告十七、资产负债表日后事项”。	部分案件诉讼尚未判决，相关结果具有不确定性，对公司本期利润或期后利润的影响以法院最终生效判决结果为准；部分案件已结案并履行。	部分已履行		不适用
合计	9,832.27	-	-	-	-	-	-

九、处罚及整改情况 ☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况 ☐适用 ☒不适用

十一、重大关联交易

1. 与日常经营相关的关联交易 ☐适用 ☒不适用

公司报告期未发生与日常经营相关的重大关联交易。

2. 其他未达到重大与日常经营相关的关联交易情况说明

《公司关于 2026 年度日常关联交易预计的议案》经 2026 年 1 月 27 日召开的公司 2026 年第 2 次总经理办公会议审议通过，本议案预计 2026 年度关联交易总额不超过 885 万元，未达到最近一期经审计净资产的 0.5%，在公司总经理办公会议权限内，无需提交公司董事会和股东会审议。

报告期内已发生情况详见本报告“第八节 财务报告”“十四、关联方及关联交易”“4. 关联交易情况”。

3. 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。

4. 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。

5. 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。

6. 与存在关联关系的财务公司的往来情况 ☐适用 ☒不适用

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

7. 公司控股的财务公司与关联方的往来情况 ☐适用 ☒不适用

公司控股的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

8. 其他重大关联交易 ☒适用 ☐不适用

关于公司全资子公司与专业机构共同投资暨关联交易事项：

公司于 2024 年 11 月 15 日召开 2024 年度第 7 次董事会（临时）会议、2024 年度第 6 次监事会会议审议通过了《公司关于全资子公司与专业机构共同投资暨关联交易的议案》，同意公司全资子公司现代置业作为有限合伙人，出资 3,000 万元认缴长财智新基金份额，占长财智新基金目前总认缴出资额 1.7 亿元的 17.65%。截至 2025 年 4 月 20 日，长财智新基金已完成工商变更登记，并在中国证券投资基金业协会完成了相关事项变更登记手续，取得了新《私募投资基金备案证明》。

重大关联交易临时报告披露网站相关查询

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
《公司 2024 年度第 7 次董事会（临时）公告》（公告编号：2024-048）	2024 年 11 月 16 日	巨潮资讯网
《公司 2024 年度第 6 次监事会决议公告》（公告编号：2024-049）	2024 年 11 月 16 日	巨潮资讯网
《公司关于全资子公司与专业机构共同投资暨关联交易的公告》（公告编号：2024-050）	2024 年 11 月 16 日	巨潮资讯网
《公司关于全资子公司与专业机构共同投资暨关联交易的进展公告》（公告编号：2025-004）	2025 年 02 月 21 日	巨潮资讯网

十二、重大合同及其履行情况

1. 托管、承包、租赁事项情况

（1）托管情况 ☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在托管情况。

（2）承包情况 ☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在承包情况。

（3）租赁情况 ☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在租赁情况。

2. 重大担保 ☒适用 ☐不适用

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）										
无										
公司对子公司的担保情况										
无										
子公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
湖南君逸财富	2025 年 05 月 20	711.09	2025 年 05 月 19 日	711.09	连带责任担保	无	无	2025 年 5 月 19 日至	否	否

大酒店有限公司	日							2026 年 8 月 31 日		
报告期内审批对子公司担保额度合计（C1）				0	报告期内对子公司担保实际发生额合计（C2）				0	
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（C3）				711.09	报告期末对子公司担保余额合计（C4）				711.09	
公司担保总额（即前三大项的合计）										
报告期内审批担保额度合计（A1+B1+C1）				0	报告期内担保实际发生额合计（A2+B2+C2）				0	
报告期末已审批的担保额度合计（A3+B3+C3）				711.09	报告期末全部担保余额合计（A4+B4+C4）				711.09	
全部担保余额（即 A4+B4+C4）占公司净资产的比例				0.34%						
其中：										
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额（D）								0		
直接或间接为资产负债率超过 70%的被担保对象提供的债务担保余额（E）								0		
担保总额超过净资产 50%部分的金额（F）								0		
上述三项担保金额合计（D+E+F）								0		
对未到期担保合同，报告期内发生担保责任或有证据表明有可能承担连带清偿责任的情况说明（如有）								无		
违反规定程序对外提供担保的说明（如有）								无		

采用复合方式担保的具体情况说明: 不适用

3. 委托理财 ☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在委托理财。

4. 其他重大合同 ☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

十三、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	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料	调研的基本情况索引
2026 年 4 月 17 日	价值在线	网络平台线上交流	其他	网络投资者	2025 年度业绩说明会: 交流内容主要为公司 2025 年年度财务数据、未来一年经营计划等, 未提供资料。	公司投资者关系活动记录表 (编号: 2026-01)

十四、其他重大事项的说明 ☒适用 ☐不适用

1. 公司董事会秘书变更事项于 2026 年 6 月 4 日完成, 相关公告详见:

2026 年 6 月 6 日在《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》和巨潮资讯网上披露的《公司关于董事会秘书辞职暨聘任董事会秘书的公告》(公告编号: 2026-016)。

2. 公司 2025 年度分红工作已于 2026 年 6 月 22 日实施完毕，相关公告详见：

2026 年 6 月 12 日在《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》和巨潮资讯网上披露的《公司关于 2025 年度分红派息实施公告》（公告编号：2026-017）。

十五、公司子公司重大事项

☐适用 ☒不适用

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	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	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	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	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	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	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	499,215,811	100.00%	0	0	0	0	0	499,215,811	100.00%
1. 人民币普通股	499,215,811	100.00%	0	0	0	0	0	499,215,811	100.00%
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

股份回购的实施进展情况 ☐适用 ☒不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况 ☐适用 ☒不适用

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

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容 ☐适用 ☒不适用

2. 限售股份变动情况 ☐适用 ☒不适用

二、证券发行与上市情况

☐适用 ☒不适用

三、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数			39,428 户	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）			无	
持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况	
							股份状态	数量
长沙环路建设开发集团有限公司	国有法人	32.31%	161,306,457	0	0	161,306,457	不适用	0
胡志平	境内自然人	1.33%	6,641,600	-403,000	0	6,641,600	不适用	0
李胜军	境内自然人	1.27%	6,322,901	6,322,901	0	6,322,901	不适用	0
池汉雄	境内自然人	0.92%	4,570,000	-630,000	0	4,570,000	不适用	0
王伯达	境内自然人	0.72%	3,570,147	20,000	0	3,570,147	不适用	0
李婷	境内自然人	0.68%	3,413,000	1,756,600	0	3,413,000	不适用	0
李光宇	境内自然人	0.66%	3,300,828	3,300,828	0	3,300,828	不适用	0
付琨晶	境内自然人	0.50%	2,506,900	500,700	0	2,506,900	不适用	0
中国建设银行股份有限公司—诺安多策略混合型证券投资基金	其他	0.45%	2,250,300	-248,400	0	2,250,300	不适用	0
张二翼	境内自然人	0.38%	1,910,000	980,000	0	1,910,000	不适用	0
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况（如有）		不适用						
上述股东关联关系或一致行动的说明		1. 环路集团是本公司的控股股东，所持股份为国有法人股，与其余前九名股东不存在关联关系，也不存在一致行动人关系。 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或一致行动人关系。						
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明		不适用						
前 10 名股东中存在回购专户的特别说明（如有）		不适用						
前 10 名无限售条件股东持股情况（不含通过转融通出借股份、高管锁定股）								
股东名称		报告期末持有无限售条件股份数量		股份种类				
				股份种类	数量			
长沙环路建设开发集团有限公司		161,306,457		人民币普通股	161,306,457			
胡志平		6,641,600		人民币普通股	6,641,600			
李胜军		6,322,901		人民币普通股	6,322,901			
池汉雄		4,570,000		人民币普通股	4,570,000			
王伯达		3,570,147		人民币普通股	3,570,147			
李婷		3,413,000		人民币普通股	3,413,000			
李光宇		3,300,828		人民币普通股	3,300,828			
付琨晶		2,506,900		人民币普通股	2,506,900			
中国建设银行股份有限公司—诺安多策略混合型证券投资基金		2,250,300		人民币普通股	2,250,300			
张二翼		1,910,000		人民币普通股	1,910,000			
前 10 名无限售条件股东之间，以及		1. 环路集团是本公司的控股股东，所持股份为国有法人股，与其余前九名股东						

前 10 名无限售条件股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	不存在关联关系，也不存在一致行动人关系。 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或一致行动人关系。
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）	1. 第 3 大股东李胜军通过开源证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 1,624,201 股公司股票。 2. 第 6 大股东李婷通过光大证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 2,298,100 股公司股票。 3. 第 7 大股东李光宇通过中信建投证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 3,300,828 股公司股票。 4. 第 8 大股东付琨晶通过申万宏源证券有限公司客户信用交易担保证券账户持有 2,481,900 股公司股票。 5. 第 10 大股东张二翼通过国泰海通证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 1,110,000 股公司股票。

持股 5%以上股东、前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况 ☐适用 ☒不适用

前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化 ☐适用 ☒不适用

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

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

四、董事和高级管理人员持股变动 ☐适用 ☒不适用

公司董事和高级管理人员在报告期持股情况没有发生变动，具体可参见 2025 年年报。

五、控股股东或实际控制人变更情况

公司前期已披露实际控制人筹划控制权变更但尚未完成的，请说明控制权变更进展情况。 ☐适用 ☒不适用

控股股东报告期内变更 ☐适用 ☒不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更 ☐适用 ☒不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

六、优先股相关情况 ☐适用 ☒不适用

报告期公司不存在优先股。

第七节 债券相关情况

☐适用 ☒不适用

第八节 财务报告

一、审计报告

半年度报告是否经过审计 ☐是 ☒否

公司半年度财务报告未经审计。

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

1. 合并资产负债表

编制单位：湖南投资集团股份有限公司

2026 年 06 月 30 日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	558,335,238.00	595,268,366.32
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	26,625,362.00	30,943,835.30
应收款项融资		
预付款项	3,170,536.12	2,345,659.82
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	15,688,512.27	17,040,380.08
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	518,373,479.19	543,220,423.39
其中：数据资源		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	71,577,332.51	58,038,336.86
流动资产合计	1,193,770,460.09	1,246,857,001.77

非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资		
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	26,470,581.68	18,640,581.68
投资性房地产	467,944,166.12	461,679,915.00
固定资产	347,748,113.75	325,162,781.40
在建工程	3,894,510.04	59,638,675.05
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	54,787,625.68	49,527,617.66
无形资产	121,228,736.82	128,348,215.38
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉		
长期待摊费用	199,297,850.52	122,635,754.82
递延所得税资产	20,559,042.40	18,706,458.56
其他非流动资产		
非流动资产合计	1,241,930,627.01	1,184,339,999.55
资产总计	2,435,701,087.10	2,431,197,001.32
流动负债：		
短期借款	90,052,750.00	90,052,750.00
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	149,798,030.51	151,745,142.73
预收款项	5,312,698.42	7,612,769.68
合同负债	10,297,937.47	9,552,607.92
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	13,914,948.60	21,674,336.51
应交税费	4,197,299.65	5,043,132.00
其他应付款	17,316,504.09	18,220,702.64
其中：应付利息		

货币资金	525,301,823.72	571,982,617.09
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	22,892,330.50	28,296,962.95
应收款项融资		
预付款项	826,599.54	842,378.78
其他应收款	1,014,283,198.14	964,813,138.59
其中：应收利息		
应收股利		
存货	207,245,966.55	208,430,939.58
其中：数据资源		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	36,275,626.77	30,684,393.70
流动资产合计	1,806,825,545.22	1,805,050,430.69
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	175,700,000.00	175,700,000.00
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	16,824,316.14	15,583,276.62
固定资产	145,268,369.78	119,937,898.45
在建工程	3,894,510.04	27,719,227.03
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	8,405,935.16	
无形资产	121,228,736.82	128,348,215.38
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉		
长期待摊费用	79,765,306.06	85,514,545.70
递延所得税资产	5,303,559.35	3,482,425.72
其他非流动资产		
非流动资产合计	556,390,733.35	556,285,588.90
资产总计	2,363,216,278.57	2,361,336,019.59
流动负债：		
短期借款	90,052,750.00	90,052,750.00

交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	58,537,010.09	80,422,544.56
预收款项	645,764.88	977,261.66
合同负债	4,182,514.62	4,675,468.77
应付职工薪酬	12,257,983.76	19,358,755.79
应交税费	2,510,340.56	3,071,268.25
其他应付款	61,162,907.50	60,270,402.41
其中：应付利息		
应付股利	28,723.83	28,723.83
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	1,743,744.18	
其他流动负债	134,291.72	322,759.65
流动负债合计	231,227,307.31	259,151,211.09
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	6,713,639.93	
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	5,492,491.55	5,571,400.41
递延所得税负债	2,101,483.79	
其他非流动负债		
非流动负债合计	14,307,615.27	5,571,400.41
负债合计	245,534,922.58	264,722,611.50
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	178,368,072.05	178,368,072.05
未分配利润	960,699,702.28	939,631,754.38
所有者权益合计	2,117,681,355.99	2,096,613,408.09
负债和所有者权益总计	2,363,216,278.57	2,361,336,019.59

3. 合并利润表

单位：元

项目	2026 年半年度	2025 年半年度
一、营业总收入	167,596,063.34	262,617,199.44
其中：营业收入	167,596,063.34	262,617,199.44
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	131,058,341.93	203,648,473.94
其中：营业成本	80,679,682.36	148,106,854.23
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	4,553,046.59	11,115,659.48
销售费用	3,009,070.33	4,778,417.86
管理费用	41,530,921.21	39,530,352.34
研发费用		
财务费用	1,285,621.44	117,190.03
其中：利息费用	2,373,701.45	2,845,768.26
利息收入	1,138,969.24	2,801,910.64
加：其他收益	187,776.89	211,727.81
投资收益（损失以“—”号填列）		444,160.10
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“—”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“—”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“—”号填列）		
信用减值损失（损失以“—”号填列）	103,032.82	-1,686,706.53
资产减值损失（损失以“—”号填列）	-2,039,997.23	-4,828,656.38
资产处置收益（损失以“—”号填列）		-57,161.38
三、营业利润（亏损以“—”号填列）	34,788,533.89	53,052,089.12
加：营业外收入	689,923.79	266,495.64
减：营业外支出	862,318.94	1,586,589.89
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	34,616,138.74	51,731,994.87
减：所得税费用	11,971,497.75	15,763,249.70
五、净利润（净亏损以“—”号填列）	22,644,640.99	35,968,745.17
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	22,644,640.99	35,968,745.17

2. 终止经营净利润（净亏损以“—”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“—”号填列）	22,644,640.99	35,968,745.17
2. 少数股东损益（净亏损以“—”号填列）		
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动		
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
5. 其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额		
7. 其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	22,644,640.99	35,968,745.17
归属于母公司所有者的综合收益总额	22,644,640.99	35,968,745.17
归属于少数股东的综合收益总额		
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.05	0.07
（二）稀释每股收益	0.05	0.07

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

法定代表人：皮钊

主管会计工作负责人：彭莎

会计机构负责人：屈扬

4. 母公司利润表

单位：元

项目	2026 年半年度	2025 年半年度
一、营业收入	126,666,054.19	212,344,336.52
减：营业成本	42,069,256.69	102,871,555.61
税金及附加	1,761,536.77	8,436,277.46
销售费用	422,018.21	1,964,926.65
管理费用	35,024,485.59	34,620,782.39
研发费用		
财务费用	80,832.35	-1,152,963.84
其中：利息费用	1,159,883.63	1,505,530.39
利息收入	1,100,904.38	2,699,507.35
加：其他收益	162,141.96	124,348.59
投资收益（损失以“—”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失		

以“—”号填列)		
净敞口套期收益（损失以“—”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“—”号填列）		
信用减值损失（损失以“—”号填列）	1,037,398.07	-315,890.05
资产减值损失（损失以“—”号填列）		
资产处置收益（损失以“—”号填列）		-20,885.51
二、营业利润（亏损以“—”号填列）	48,507,464.61	65,391,331.28
加：营业外收入	317,209.24	239,267.81
减：营业外支出	752,317.86	1,585,328.67
三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	48,072,355.99	64,045,270.42
减：所得税费用	12,027,933.76	16,079,132.76
四、净利润（净亏损以“—”号填列）	36,044,422.23	47,966,137.66
（一）持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	36,044,422.23	47,966,137.66
（二）终止经营净利润（净亏损以“—”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动		
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
5. 其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额		
7. 其他		
六、综合收益总额	36,044,422.23	47,966,137.66
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

5. 合并现金流量表

单位：元

项目	2026 年半年度	2025 年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	174,603,186.19	197,704,670.14
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		

拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	11,428,613.38	12,179,470.64
经营活动现金流入小计	186,031,799.57	209,884,140.78
购买商品、接受劳务支付的现金	67,922,503.05	134,525,793.31
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	48,614,195.81	50,369,821.77
支付的各项税费	30,920,012.72	68,680,368.75
支付其他与经营活动有关的现金	21,512,863.15	20,074,883.08
经营活动现金流出小计	168,969,574.73	273,650,866.91
经营活动产生的现金流量净额	17,062,224.84	-63,766,726.13
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		3,529,418.32
取得投资收益收到的现金		444,160.10
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		19,260.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		3,992,838.42
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	34,726,807.62	21,673,809.96
投资支付的现金	7,830,000.00	
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	42,556,807.62	21,673,809.96
投资活动产生的现金流量净额	-42,556,807.62	-17,680,971.54
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		
偿还债务支付的现金		52,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	15,936,524.33	26,480,617.63
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	1,172,195.68	1,605,529.68
筹资活动现金流出小计	17,108,720.01	80,586,147.31
筹资活动产生的现金流量净额	-17,108,720.01	-80,586,147.31
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	-42,603,302.79	-162,033,844.98
加：期初现金及现金等价物余额	592,217,331.42	800,348,114.45

六、期末现金及现金等价物余额	549,614,028.63	638,314,269.47
----------------	----------------	----------------

6. 母公司现金流量表

单位：元

项目	2026 年半年度	2025 年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	130,159,951.98	150,946,884.26
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	51,781,915.06	66,578,651.44
经营活动现金流入小计	181,941,867.04	217,525,535.70
购买商品、接受劳务支付的现金	45,482,323.86	121,315,416.97
支付给职工以及为职工支付的现金	39,574,422.33	41,277,781.85
支付的各项税费	24,657,661.29	61,566,241.03
支付其他与经营活动有关的现金	98,857,249.79	61,993,946.87
经营活动现金流出小计	208,571,657.27	286,153,386.72
经营活动产生的现金流量净额	-26,629,790.23	-68,627,851.02
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		18,860.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		18,860.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,114,478.81	1,219,250.56
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	4,114,478.81	1,219,250.56
投资活动产生的现金流量净额	-4,114,478.81	-1,200,390.56
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		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		
偿还债务支付的现金		52,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	15,936,524.33	26,480,617.63
支付其他与筹资活动有关的现金		433,334.00
筹资活动现金流出小计	15,936,524.33	79,413,951.63
筹资活动产生的现金流量净额	-15,936,524.33	-79,413,951.63
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	-46,680,793.37	-149,242,193.21
加：期初现金及现金等价物余额	571,982,617.09	764,438,933.01
六、期末现金及现金等价物余额	525,301,823.72	615,196,739.80

7. 合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2026 年半年度														
	归属于母公司所有者权益												少数 股东 权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工 具			资本公积	减 ： 库 存 股	其 他 综 合 收 益	专 项 储 备	盈余公积	一 般 风 险 准 备	未分配利润	其 他			小计
		优 先 股	永 续 债	其 他											
一、上年期末余额	499,215,811.00				478,268,073.88				178,368,072.05		897,815,368.06		2,053,667,324.99		2,053,667,324.99
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				478,268,073.88				178,368,072.05		897,815,368.06		2,053,667,324.99		2,053,667,324.99
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）											7,668,166.66		7,668,166.66		7,668,166.66
（一）综合收益总额											22,644,640.99		22,644,640.99		22,644,640.99
（二）所有者投入和减少资本															
1.所有者投入的普通股															
2.其他权益工具持有者投入资本															
3.股份支付计入所有者权益的金额															
4.其他															
（三）利润分配											-14,976,474.33		-14,976,474.33		-14,976,474.33
1.提取盈余公积															
2.提取一般风险准备															
3.对所有者（或股东）的分配											-14,976,474.33		-14,976,474.33		-14,976,474.33
4.其他															
（四）所有者权益内部结转															

1. 资本公积转增资本（或股本）														
2. 盈余公积转增资本（或股本）														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留存收益														
6. 其他														
（五）专项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
（六）其他														
四、本期期末余额	499,215,811.00				478,268,073.88				178,368,072.05		905,483,534.72		2,061,335,491.65	2,061,335,491.65

上年金额

单位：元

项目	2025 年半年度														
	归属于母公司所有者权益												少数 股 东 权 益	所有者 权益 合计	
	股本	其他权益工 具			资本公积	减 ： 库 存 股	其 他 综 合 收 益	专 项 储 备	盈余公积	一般 风 险 准 备	未分配利润	其 他			小计
		优 先 股	永 续 债	其 他											
一、上年期末余额	499,215,811.00				478,268,073.88				174,020,766.27		885,056,120.78		2,036,560,771.93		2,036,560,771.93
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				478,268,073.88				174,020,766.27		885,056,120.78		2,036,560,771.93		2,036,560,771.93
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）											11,007,954.62		11,007,954.62		11,007,954.62
（一）综合收益总额											35,968,745.17		35,968,745.17		35,968,745.17

（二）所有者投入和减少资本														
1. 所有者投入的普通股														
2. 其他权益工具持有者投入资本														
3. 股份支付计入所有者权益的金额														
4. 其他														
（三）利润分配										-24,960,790.55		-24,960,790.55		-24,960,790.55
1. 提取盈余公积														
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者（或股东）的分配										-24,960,790.55		-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. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留存收益														
6. 其他														
（五）专项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
（六）其他														
四、本期期末余额	499,215,811.00				478,268,073.88				174,020,766.27		896,064,075.40		2,047,568,726.55	2,047,568,726.55

8. 母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2026 年半年度									
	股本	其他权益工具	资本公积	减：	其他综	专项	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计

		优先 股	永续 债	其他		库存 股	合收益	储备				
一、上年期末余额	499,215,811.00				479,397,770.66				178,368,072.05	939,631,754.38		2,096,613,408.09
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				178,368,072.05	939,631,754.38		2,096,613,408.09
三、本期增减变动金额（减少以 “－”号填列）										21,067,947.90		21,067,947.90
（一）综合收益总额										36,044,422.23		36,044,422.23
（二）所有者投入和减少资本												
1.所有者投入的普通股												
2.其他权益工具持有者投入资本												
3.股份支付计入所有者权益的金额												
4.其他												
（三）利润分配										-14,976,474.33		-14,976,474.33
1.提取盈余公积												
2.对所有者（或股东）的分配										-14,976,474.33		-14,976,474.33
3.其他												
（四）所有者权益内部结转												
1.资本公积转增资本（或股本）												
2.盈余公积转增资本（或股本）												
3.盈余公积弥补亏损												
4.设定受益计划变动额结转留存收益												
5.其他综合收益结转留存收益												
6.其他												
（五）专项储备												
1.本期提取												
2.本期使用												

(六) 其他											
四、本期期末余额	499,215,811.00				479,397,770.66				178,368,072.05	960,699,702.28	2,117,681,355.99

上年金额

单位：元

项目	2025 年半年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库 存股	其他综 合收益	专项 储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先 股	永续 债	其他								
一、上年期末余额	499,215,811.00				479,397,770.66				174,020,766.27	925,466,792.92		2,078,101,140.85
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				174,020,766.27	925,466,792.92		2,078,101,140.85
三、本期增减变动金额（减少以 “—”号填列）										23,005,347.11		23,005,347.11
（一）综合收益总额										47,966,137.66		47,966,137.66
（二）所有者投入和减少资本												
1.所有者投入的普通股												
2.其他权益工具持有者投入资本												
3.股份支付计入所有者权益的金额												
4.其他												
（三）利润分配										-24,960,790.55		-24,960,790.55
1.提取盈余公积												
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. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本期期末余额	499,215,811.00				479,397,770.66				174,020,766.27	948,472,140.03		2,101,106,487.96

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。经历史变更，截至 2026 年 6 月 30 日，公司注册资本为 499,215,811.00 元，股份总数 499,215,811 股（每股面值 1 元）。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。

本公司及各子公司（统称“本集团”）主要从事：投资建设并收费经营公路、桥梁及各类城市基础设施；投资开发经营房地产业；投资经营酒店业、娱乐业（限由分支机构凭许可证经营）；物业管理；投资高新技术产业、广告业、法律法规允许的其他产业。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

本财务报表于 2026 年 8 月 27 日经公司 2026 年度第 5 次董事会会议批准对外报出。

四、财务报表的编制基础

1. 编制基础

本集团财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定（2023 年修订）》的披露规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，本集团会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

2. 持续经营

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

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

本集团根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对金融资产减值、存货、收入确认等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见附注“金融资产减值”“存货”“收入”等各项描述。关于管理层所作出的重大会计判断和估计的说明，请参阅附注“重大会计判断和估计”。

1. 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司及本集团 2026 年 6 月 30 日的财务状况及 2026 年半年度的经营成果和现金流量等有关信息。此外，本公司及本集团的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会 2023 年修订的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》有关财务报表及其附注的披露要求。

2. 会计期间

本集团的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本集团会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3. 营业周期

正常营业周期是指本集团从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本集团以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

4. 记账本位币

人民币为本集团经营所处的主要经济环境中的货币，本集团以人民币为记账本位币。本集团编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

5. 重要性标准确定方法和选择依据 ☑适用 ☐不适用

项目	重要性标准
重要的单项计提坏账准备的应收账款	公司将单项应收账款金额超过资产总额 0.5%的应收账款认定为重要应收账款
重要的账龄超过 1 年的预付款项	公司将单项预付款项金额超过资产总额 0.5%的预付款项认定为重要预付款项
重要的单项计提坏账准备的其他应收款	公司将单项其他应收款金额超过资产总额 0.5%的其他应收款认定为重要其他应收款
重要的账龄超过 1 年的应付账款	公司将单项应付账款金额超过资产总额 0.5%的应付账款认定为重要应付账款
重要的账龄超过 1 年或逾期的预收款项	公司将单项预收款项金额超过资产总额 0.5%的预收款项认定为重要预收款项
重要的账龄超过 1 年的合同负债	公司将单项合同负债金额超过资产总额 0.5%的合同负债认定为重要合同负债
重要的账龄超过 1 年的其他应付款	公司将单项其他应付款金额超过资产总额 0.5%的其他应付款认定为重要其他应付款
重要的子公司	公司将利润总额超过集团利润总额的 10%的子公司确定为重要子公司
重要的承诺事项	公司将单项承诺事项金额超过资产总额 0.5%的承诺事项认定为重要承诺事项
重要的或有事项	公司将单项或有事项金额超过资产总额 0.5%的或有事项认定为重要或有事项
重要的资产负债表日后事项	公司将单项资产负债表日后事项金额超过资产总额 0.5%的资产负债表日后事项认定为重要资产负债表日后事项

6. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值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（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为

商誉。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的，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，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。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会〔2012〕19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准[参见本附注“控制的判断标准和合并财务报表的编制方法”（2）]，判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

在合并财务报表中，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其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

7. 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

（1）控制的判断标准

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本集团拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。其中，本集团享有现时权利使本集团目前有能力主导被投资方的相关活动，而不论本集团是否实际行使该权利，视为本集团拥有对被投资方的权力；本集团自被投资方取得的回报可能会随着被投资方业绩而变动的，视为享有可变回报；本集团以主要责任人身份行使决策权的，视为本集团有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本集团控制的主体。

本集团在综合考虑所有相关事实和情况的基础上对是否控制被投资方进行判断。相关事实和情况主要包括：被投资方的设立目的；被投资方的相关活动以及如何对相关活动作出决策；本集团享有的权利是否使本集团目前有能力主导被投资方的相关活动；本集团是否通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报；本集团是否有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额；本集团与其他方的关系等。一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本集团将进行重新评估。

（2）合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本集团开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司及吸收合并下的被合并方，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，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。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与该子公司直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注“长期股权投资”或本附注“金融工具”。

本集团通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注“长期股权投资”（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，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。

8. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本集团根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本集团享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指本集团仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本集团对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注“长期股权投资（2）②”权益法核算的长期股权投资中所述的会计政策处理。

本集团作为合营方对共同经营，确认本集团单独持有的资产、单独所承担的负债，以及按本集团份额确认共同持有的资产和共同承担的负债；确认出售本集团享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本集团份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本集团单独所发生的费用，以及按本集团份额确认共同经营发生的费用。

当本集团作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同），或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本集团仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本集团向共同经营投出或出售资产的情况，本集团全额确认该损失；对于本集团自共同经营购买资产的情况，本集团按承担的份额确认该损失。

9. 现金及现金等价物的确定标准

本集团现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本集团持有的期限短（一般为从购买日起三个月内到期）、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。

10. 外币业务和外币报表折算

（1）发生外币交易时折算汇率的确定方法

本集团发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率折算为记账本位币金额。

(2) 在资产负债表日对外币货币性项目采用的折算方法和汇兑损益的处理方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除：

①属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理；②分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的外币货币性项目，除摊余成本（含减值）之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，均计入当期损益。

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的记账本位币金额计量。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，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

(3) 外币财务报表的折算方法

境外经营的外币财务报表按以下方法折算为人民币报表：资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；股东权益类项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。年初未分配利润为上一年折算后的年末未分配利润；期末未分配利润按折算后的利润分配各项目计算列示；折算后资产类项目与负债类项目和股东权益类项目合计数的差额，作为外币报表折算差额，确认为其他综合收益。处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

外币现金流量，采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

在处置本集团在境外经营的全部所有者权益或因处置部分股权投资或其他原因丧失了对境外经营控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的归属于母公司所有者权益的外币报表折算差额，全部转入处置当期损益。

在处置部分股权投资或其他原因导致持有境外经营权益比例降低但不丧失对境外经营控制权时，与该境外经营处置部分相关的外币报表折算差额将归属于少数股东权益，不转入当期损益。在处置境外经营为联营企业或合营企业的部分股权时，与该境外经营相关的外币报表折算差额，按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，在合并财务报表中，其因汇率变动而产生的汇兑差额，作为“外币报表折算差额”确认为其他综合收益；处置境外经营时，计入处置当期损益。

11. 金融工具

在本集团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。

(1) 金融资产的分类、确认和计量

本集团根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：以摊余成本计量的金融资产；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，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，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本集团按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

①以摊余成本计量的金融资产

本集团管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本集团对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本集团管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。本集团对此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。

此外，本集团将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。本集团将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本集团将上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此外，在初始确认时，本集团为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产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。对于此类金融资产，本集团采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

(2) 金融负债的分类、确认和计量

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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（含属于金融负债的衍生工具）和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。

交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，公允价值变动计入当期损益。

被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，该负债由本集团自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，且终止确认该负债时，计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本集团将该金融负债的全部利得或损失（包括企业自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

②其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

(3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③该金融资产已转移，虽然企业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，但是放弃了对该金融资产的控制。

若企业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，且未放弃对该金融资产的控制的，则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。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本集团对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，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，不终止确认该金融资产；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，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

（4）金融负债的终止确认

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本集团终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。本集团（借入方）与借出方签订协议，以承担新金融负债的方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债。本集团对原金融负债（或其一部分）的合同条款作出实质性修改的，终止确认原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

金融负债（或其一部分）终止确认的，本集团将其账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

（5）金融资产和金融负债的抵销

当本集团具有抵销已确认金额的金融资产和金融负债的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的，同时本集团计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

（6）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本集团采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本集团采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方在最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。在估值时，本集团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，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可输入值。

（7）权益工具

权益工具是指能证明拥有本集团在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本集团发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理，与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。本集团不确认权益工具的公允价值变动。

本集团权益工具在存续期间分派股利（含分类为权益工具的工具所产生的“利息”）的，作为利润分配处理。

12. 金融资产减值

本集团需确认减值损失的金融资产系以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具、租赁应收款，主要包括应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款、债权投资、其他债权投资、长期应收款等。此外，对合同资产及部分财务担保合同，也按照本部分所述会计政策计提减值准备和确认信用减值损失。

（1）减值准备的确认方法

本集团以预期信用损失为基础，对上述各项目按照其适用的预期信用损失计量方法（一般方法或简化方法）计提减值准备并确认信用减值损失。

信用损失，是指本集团按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，

本集团按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

预期信用损失计量的一般方法是指，本集团在每个资产负债表日评估金融资产（含合同资产等其他适用项目，下同）的信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后已显著增加，本集团按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，本集团按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。本集团在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本集团假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，选择按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

（2）信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

如果某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项金融资产的信用风险显著增加。除特殊情况外，本集团采用未来 12 个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的合理估计，来确定自初始确认后信用风险是否显著增加。

（3）以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

本集团对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险，如：应收关联方款项；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

除了单项评估信用风险的金融资产外，本集团基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。

（4）金融资产减值的会计处理方法

期末，本集团计算各类金融资产的预计信用损失，如果该预计信用损失大于其当前减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失；如果小于当前减值准备的账面金额，则将差额确认为减值利得。

（5）各类金融资产信用损失的确定方法

①应收票据

本集团对应收票据按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。基于应收票据的信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
银行承兑汇票	承兑人为信用风险较小的银行
商业承兑汇票	以商业承兑汇票的账龄作为信用风险特征

②应收账款及合同资产

对于不含重大融资成分的应收账款和合同资产，本集团按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于包含重大融资成分的应收账款、合同资产和租赁应收款，本集团选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

组合类别	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收账款——账龄组合	账龄	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与预期信用损失率对照表，计算预期信用损失
应收账款——合并范围内往来组合	本组合为本公司合并范围内关联方款项	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失

③应收款项融资

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收票据和应收账款，自初始确认日起到期期限在一年内（含一年）的，列报为应收款项融资。本集团采用整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。

④其他应收款

本集团依据其他应收款信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。除了单项评估信用风险的其他应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

组合类别	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
其他应收款——账龄组合	账龄	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制其他应收款账龄与预期信用损失率对照表，计算预期信用损失
其他应收款——合并范围内往来组合	本组合为本公司合并范围内关联方款项	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失

13. 合同资产

本集团将客户尚未支付合同对价，但本集团已经依据合同履行了履约义务，且不属于无条件（即仅取决于时间流逝）向客户收款的权利，在资产负债表中列示为合同资产。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

合同资产预期信用损失的确定方法和会计处理方法参见金融资产减值。

14. 存货

（1）存货的分类

存货主要包括原材料、在产品、周转材料、库存商品、发出商品等，摊销期限不超过一年或一个营业周期的合同履约成本也列报为存货。

（2）存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。领用和发出时按加权平均法计价。

（3）存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备通常按单个存货项目或客户组合的成本高于其可变现净值的差额提取。对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提存货跌价准备；对在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，可合并计提存货跌价准备。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

（4）存货的盘存制度为永续盘存制

（5）周转材料的摊销方法

周转材料于领用时按一次摊销法摊销。

15. 持有待售资产

（1）持有待售

本集团若主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，则将其划分为持有待售类别。具体标准为同时满足以下条件：某项非流动资产或处置组根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；本集团已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺；预计出售将在一年内完成。其中，处置组是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。处置组所属的资产组或资产组组合按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》分摊了企业合并中取得的商誉的，该处置组应当包含分摊至处置组的商誉。

本集团初始计量或在资产负债表日重新计量划分为持有待售的非流动资产和处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于处置组，所确认的资产减值损失先抵减处置组中商誉的账面价值，再按比例抵减该处置组内适用《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》（以下简称“持有待售准则”）的计量规定的各项非流动资产的账面价值。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用持有待售准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益，并根据处置组中除商誉外适用持有待售准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重按比例增加其账面价值；已抵减的商誉账面价值，以及适用持有待售准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

非流动资产或处置组不再满足持有待售类别的划分条件时，本集团不再将其继续划分为持有待售类别或将非流动资产从持有待售的处置组中移除，并按照以下两者孰低计量：①划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；②可收回金额。

（2）终止经营

终止经营，是指满足下列条件之一的、能够单独区分且已被本集团处置或划分为持有待售类别的组成部分：①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；③该组成部分是专为了转售而取得的子公司。

本集团在利润表中单独列报终止经营损益，终止经营的减值损失和转回金额等经营损益及处置损益均作为终止经营损益列报。

16. 长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本集团对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本集团对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其中如果属于非交易性的，本集团在初始确认时可选择将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产核算，其会计政策详见附注“金融工具”。

共同控制，是指本集团按照相关约定对某项安排所共有的控制，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。重大影响，是指本集团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。

（1）投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方股东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长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方股东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长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份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。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将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，在合并日按照应享有被合并方股东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长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资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。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或作为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将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，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本集团实际支付的现金购买价款、本集团发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

（2）后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，本集团财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

①成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

②权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本集团不一致的，按照本集团的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本集团与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本集团的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本集团与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本集团向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本集团向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本集团自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本集团对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本集团在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

③收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算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，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

④处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注“控制的判断标准和合并财务报表的编制方法”（2）中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

本集团因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本集团取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

本集团因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

本集团通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

17. 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

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。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、已出租的建筑物等。此外，对于本集团持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会（或类似机构）作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本集团采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注五、22“长期资产减值”。

自用房地产或存货转换为投资性房地产或投资性房地产转换为自用房地产时，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，转换为采用成本模式计量的投资性房地产的，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值；转换为以公允价值模式计量的投资性房地产的，以转换日的公允价值作为转换后的入账价值。

当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

18. 固定资产

（1）确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

（2）折旧方法

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

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本集团目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

（3）固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注“长期资产减值”。

（4）其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

本集团至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

19. 在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。

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、长期待摊费用。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。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注“长期资产减值”。

20. 借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去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予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

符合资本化条件的资产指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

21. 无形资产

(1) 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

无形资产是指本集团拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本集团且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。本集团所有的无形资产主要包括土地使用权和路桥收费经营权，按成本进行初始计量。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。具体如下：

类别	摊销年限
土地使用权	君逸康年大酒店土地使用权摊销年限为 33.84 年
路桥收费经营权	国道绕城西南段公路收费权按照 30.25 年平均摊销

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企

业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

（2）研发支出的归集范围及相关会计处理方法

本集团内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

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，能够证明其有用性；

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。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

（3）无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注“长期资产减值”。

22. 长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本集团于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

23. 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

24. 合同负债

合同负债，是指本集团已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。如果在本集团向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或本集团已经取得了无条件收款权，本集团在客户实际支付款项和

到期应支付款项孰早时点，将该已收或应收款项列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

25. 职工薪酬

（1）短期薪酬的会计处理方法

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本集团在职工为本集团提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

（2）离职后福利的会计处理方法

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等。离职后福利计划包括设定提存计划及设定受益计划。采用设定提存计划的，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

（3）辞退福利的会计处理方法

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本集团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，和本集团确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本集团将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

（4）其他长期职工福利的会计处理方法

本集团向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。

26. 预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：（1）该义务是本集团承担的现时义务；（2）履行该义务很可能导致经济利益流出；（3）该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，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计量。

如果清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

（1）亏损合同

亏损合同是履行合同义务不可避免会发生的成本超过预期经济利益的合同。待执行合同变成亏损合同，且该亏损合同产生的义务满足上述预计负债的确认条件的，将合同预计损失超过合同标的资产已确认的减值损失（如有）的部分，确认为预计负债。

（2）重组义务

对于有详细、正式并且已经对外公告的重组计划，在满足前述预计负债的确认条件的情况下，按照与重组有关的直接支出确定预计负债金额。对于出售部分业务的重组义务，只有在本集团承诺出售部分业务（即签订了约束性出售协议时），才确认与重组相关的义务。

27. 股份支付

（1）股份支付的会计处理方法

股份支付是指为了获取职工或其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

①以权益结算的股份支付

用以换取职工提供的服务的权益结算的股份支付，以授予职工权益工具在授予日的公允价值计量。该公允价值的金额在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的情况下，在等待期内以对可行

权权益工具数量的最佳估计为基础，按直线法计算计入相关成本或费用，在授予后立即可行权时，在授予日计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

在等待期内每个资产负债表日，本集团根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。上述估计的影响计入当期相关成本或费用，并相应调整资本公积。

用以换取其他方服务的权益结算的股份支付，如果其他方服务的公允价值能够可靠计量，按照其他方服务在取得日的公允价值计量，如果其他方服务的公允价值不能可靠计量，但权益工具的公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量，计入相关成本或费用，相应增加股东权益。

②以现金结算的股份支付

以现金结算的股份支付，按照本集团承担的以股份或其他权益工具为基础确定的负债的公允价值计量。如授予后立即可行权，在授予日计入相关成本或费用，相应增加负债；如须完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权，在等待期的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本集团承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用，相应增加负债。

在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

（2）修改、终止股份支付计划的相关会计处理

本集团对股份支付计划进行修改时，若修改增加了所授予权益工具的公允价值，按照权益工具公允价值的增加相应确认取得服务的增加。权益工具公允价值的增加是指修改前后的权益工具在修改日的公允价值之间的差额。若修改减少了股份支付公允价值总额或采用了其他不利于职工的方式，则仍继续对取得的服务进行会计处理，视同该变更从未发生，除非本集团取消了部分或全部已授予的权益工具。

在等待期内，如果取消了授予的权益工具，本集团对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。职工或其他方有能力满足非可行权条件但在等待期内未满足的，本集团将其作为授予权益工具的取消处理。

（3）涉及本集团与本公司股东或实际控制人的股份支付交易的会计处理

涉及本集团与本公司股东或实际控制人的股份支付交易，结算企业与接受服务企业其中之一在本集团内，另一在本集团外的，在本集团合并财务报表中按照以下规定进行会计处理：

①结算企业以其本身权益工具结算的，将该股份支付交易作为权益结算的股份支付处理；除此之外，作为现金结算的股份支付处理。

结算企业是接受服务企业的投资者的，按照授予日权益工具的公允价值或应承担负债的公允价值确认为对接受服务企业的长期股权投资，同时确认资本公积（其他资本公积）或负债。

②接受服务企业没有结算义务或授予本企业职工的是其本身权益工具的，将该股份支付交易作为权益结算的股份支付处理；接受服务企业具有结算义务且授予本企业职工的并非其本身权益工具的，将该股份支付交易作为现金结算的股份支付处理。

本集团内各企业之间发生的股份支付交易，接受服务企业和结算企业不是同一企业的，在接受服务企业和结算企业各自的个别财务报表中对该股份支付交易的确认和计量，比照上述原则处理。

28. 优先股、永续债等其他金融工具

（1）永续债和优先股等的区分

本集团发行的永续债和优先股等金融工具，同时符合以下条件的，作为权益工具：

①该金融工具不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；

②如将来须用或可用企业自身权益工具结算该金融工具的，如该金融工具为非衍生工具，则不包括交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；如为衍生工具，则本集团只能通过以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产结算该金融工具。

除按上述条件可归类为权益工具的金融工具以外，本集团发行的其他金融工具应归类为金融负债。

本集团发行的金融工具为复合金融工具的，按照负债成分的公允价值确认为一项负债，按实际收到的金额扣除负债成分的公允价值后的金额，确认为“其他权益工具”。发行复合金融工具发生的交易费用，在负债成分和权益成分之间按照各自占总发行价款的比例进行分摊。

（2）永续债和优先股等的会计处理方法

归类为金融负债的永续债和优先股等金融工具，其相关利息、股利（或股息）、利得或损失，以及赎回或再融资产生的利得或损失等，除符合资本化条件的借款费用（参见本附注“借款费用”）以外，均计入当期损益。

归类为权益工具的永续债和优先股等金融工具，其发行（含再融资）、回购、出售或注销时，本集团作为权益的变动处理，相关交易费用亦从权益中扣减。本集团对权益工具持有方的分配作为利润分配处理。

本集团不确认权益工具的公允价值变动。

29. 收入

按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

收入，是本集团在日常活动中形成的、会导致股东权益增加的、与股东投入资本无关的经济利益的总流入。本集团与客户之间的合同同时满足下列条件时，在客户取得相关商品（含劳务，下同）控制权时确认收入：合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；合同具有商业实质，即履行该合同将改变本集团未来现金流量的风险、时间分布或金额；本集团因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。其中，取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

在合同开始日，本集团识别合同中存在的各单项履约义务，并将交易价格按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务。在确定交易价格时考虑了可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

对于合同中的每个单项履约义务，如果满足下列条件之一的，本集团在相关履约时段内按照履约进度将分摊至该单项履约义务的交易价格确认为收入：客户在本集团履约的同时即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益；客户能够控制本集团履约过程中在建的商品；本集团履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本集团在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定，当履约进度不能合理确定时，本集团已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

如果不满足上述条件之一，则本集团在客户取得相关商品控制权的时点按照分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，本集团考虑下列迹象：企业就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；企业已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；企业已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；企业已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；客户已接受该商品；其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

本集团收入确认的具体方法：

（1）高速公路建设运营收入

高速公路建设运营主要系路桥收入，属于在某一时点履行的履约义务，公司对路桥收费收入根据车辆通过路桥时点确认。

（2）城市综合体投资开发收入

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

（3）酒店投资经营收入

酒店投资经营主要系酒店客房和提供餐饮及娱乐服务，酒店客房服务属于在某一时间段履行的履约义务，收入于提供服务的会计期间确认；对外提供餐饮及娱乐服务的，属于在某一时点履行的履约义务，在餐饮及娱乐服务已提供且取得收取服务费的权利时确认收入。

(4) 资产管理和物业服务收入

资产管理和物业服务收入属于在某一时间段履行的履约义务。收入确认在资产管理和物业管理服务已经提供，与资产管理和物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与资产管理和物业管理相关的成本能够可靠地计量时，确认资产管理和物业服务收入。

同类业务采用不同经营模式涉及不同收入确认方式及计量方法的情况：不适用

30. 合同成本

本集团为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。但是，如果该资产的摊销期限不超过一年，则在发生时计入当期损益。

为履行合同发生的成本不属于《企业会计准则第 14 号——收入（2017 年修订）》之外的其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：①该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；②该成本增加了本集团未来用于履行履约义务的资源；③该成本预期能够收回。

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

当与合同成本有关的资产的账面价值高于下列两项的差额时，对超出部分计提减值准备并确认资产减值损失：（一）因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价；（二）为转让该相关商品估计将要发生的成本。当以前期间减值的因素之后发生变化，使得前款（一）减（二）的差额高于该资产账面价值时，转回原已计提的资产减值准备，计入当期损益，但转回后的资产账面价值不应超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

31. 政府补助

政府补助是指本集团从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本集团对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：（1）应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；

（2）所依据的是当地财政部门正式发布并按照《中华人民共和国政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合条件企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；（3）相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到；（4）根据本集团和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件（如有）。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。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，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，将其整体归类为与收益相关的政府补助。

与本集团日常活动相关的政府补助，按照经济业务的实质，计入其他收益或冲减相关成本费用；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

取得政策性优惠贷款贴息，区分以下两种取得方式进行会计处理：

A. 财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本集团提供贷款的，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

B. 财政将贴息资金直接拨付给本集团的，将对应的贴息冲减相关借款费用。

已确认的政府补助需要退回时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益或（对初始确认时冲减相关资产账面价值的与资产相关的政府补助）调整资产账面价值；属于其他情况的，直接计入当期损益。

32. 递延所得税资产/递延所得税负债

（1）当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本报告期税前会计利润作相应调整后计算得出。

（2）递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债（初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易除外）。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本集团能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本集团确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产（初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易除外）。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本集团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，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

于资产负债表日，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，减记的金额予以转回。

（3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

（4）所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，本集团当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本集团递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

33. 租赁

（1）作为承租方租赁的会计处理方法

本集团租赁资产的类别主要为酒店经营使用的房产。

①初始计量

在租赁期开始日，本集团将可在租赁期内使用租赁资产的权利确认为使用权资产，将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债（短期租赁和低价值资产租赁除外）。在计算租赁付款额的现值时，本集团采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用承租人增量借款利率作为折现率。

②后续计量

本集团参照《企业会计准则第4号——固定资产》有关折旧规定对使用权资产计提折旧（详见本附注“固定资产”），能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本集团在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，本集团在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

对于租赁负债，本集团按照固定的周期性利率计算其在租赁期内各期间的利息费用，计入当期损益或计入相关资产成本。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

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

③短期租赁和低价值资产租赁

对于短期租赁（在租赁开始日租赁期不超过12个月的租赁）和低价值资产租赁，本集团采取简化处理方法，不确认使用权资产和租赁负债，而在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

（2）作为出租方租赁的会计处理方法

本集团在租赁开始日，基于交易的实质，将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

①经营租赁

本集团采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租赁期内各期间的租金收入。与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，于实际发生时计入当期损益。

②融资租赁

于租赁期开始日，本集团确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。应收融资租赁款以租赁投资净额（未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和）进行初始计量，并按照固定的周期性利率计算确认租赁期内的利息收入。本集团取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

34. 其他重要的会计政策和会计估计

终止经营

终止经营，是指满足下列条件之一的、能够单独区分且已被本集团处置或划分为持有待售类别的组成部分：（1）该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；（2）该组成部分是拟

对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；（3）该组成部分是专为了转售而取得的子公司。

终止经营的会计处理方法参见本附注“持有待售资产”相关描述。

重大会计判断和估计

本集团在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本集团管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本集团管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

本集团对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

于资产负债表日，本集团需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

（1）收入确认

如本附注五、29、“收入”所述，本集团在收入确认方面涉及如下重大的会计判断和估计：识别客户合同；估计因向客户转让商品而有权取得的对价的可收回性；识别合同中的履约义务；估计合同中存在的可变对价以及在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额；合同中是否存在重大融资成分；估计合同中单项履约义务的单独售价；确定履约义务是在某一时段内履行还是在某一时点履行；履约进度的确定，等等。

本集团主要依靠过去的经验和工作作出判断，这些重大判断和估计变更都可能对变更当期或以后期间的营业收入、营业成本，以及期间损益产生影响，且可能构成重大影响。

（2）金融资产减值

本集团采用预期信用损失模型对金融工具的减值进行评估，应用预期信用损失模型需要做出重大判断和估计，需考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。在做出该等判断和估计时，本集团根据历史数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险、外部市场环境、技术环境、客户情况的变化等因素推断债务人信用风险的预期变动。

（3）存货跌价准备

本集团根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，并考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

（4）长期资产减值准备

本集团于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。

当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。

在预计未来现金流量现值时，需要对该资产（或资产组）的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。本集团在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售价和相关经营成本的预测。

本集团至少每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金

流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时，本集团需要预计未来资产组或者资产组组合产生的现金流量，同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

(5) 递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，本集团就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要本集团管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

(6) 所得税

本集团在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

六、税项

1. 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	以按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	1%、3%、5%、6%、9%、13%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税税额	5%、7%
企业所得税	应纳税所得额	20%、25%
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额	按超率累进税率 30%-60%
教育费附加	实际缴纳的流转税税额	3%
地方教育附加	实际缴纳的流转税税额	2%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 20%后余值的 1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的 12%计缴	1.2%、12%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

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

2. 税收优惠

(1) 根据财政部、税务总局《关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 12 号），对小型微利企业减按 25%计算应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税政策，延续执行至 2027 年 12 月 31 日。本期长沙君逸物业管理有限公司和长沙中意房地产开发有限公司符合小型微利企业所得税优惠政策，按照小型微利企业所得税优惠政策缴纳所得税。

(2) 根据《财政部 税务总局关于明确增值税小规模纳税人减免增值税等政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 1 号）自 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，对月销售额 10 万元以下（含本数）的增值税小规模纳税人，免征增值税。自 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，增值税小规模纳税人适用 3%征收率的应税销售收入，减按 1%征收率征收增值税；适用 3%预征率的预缴增值税项目，减按 1%预征率预缴增值税。根据《财政部 税务总局关于明确增值税小规模纳税人减免增值税等政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 19 号），优惠政策执行至 2027 年 12 月 31 日。本期长沙君逸物业管理有限公司符合增值税小规模纳税人优惠政策，按照小规模纳税人增值税优惠政策缴纳增值税。

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	10,700.00	
银行存款	558,102,939.19	595,046,813.34
其他货币资金	221,598.81	221,552.98
合计	558,335,238.00	595,268,366.32

其他说明

(1) 截至 2026 年 6 月 30 日，本集团货币资金受限情况详见附注“所有权或使用权受到限制的资产”；

(2) 截至 2026 年 6 月 30 日，本集团不存在存放在境外且资金汇回受到限制的款项。

2. 应收账款

(1) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	17,516,812.12	16,820,796.17
1 至 2 年	6,004,075.92	9,884,832.23
2 至 3 年		13,587.84
3 年以上	8,914,112.68	11,763,313.71
3 至 4 年	8,465,522.30	11,314,723.33
5 年以上	448,590.38	448,590.38
合计	32,435,000.72	38,482,529.95

(2) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收账款	6,959,219.97	21.46%			6,959,219.97	7,974,952.76	20.72%			7,974,952.76
其中										
按组合计提坏账准备的应收账款	25,475,780.75	78.54%	5,809,638.72	22.80%	19,666,142.03	30,507,577.19	79.28%	7,538,694.65	24.71%	22,968,882.54
其中										
账龄组合	25,475,780.75	78.54%	5,809,638.72	22.80%	19,666,142.03	30,507,577.19	79.28%	7,538,694.65	24.71%	22,968,882.54
合计	32,435,000.72	100.00%	5,809,638.72	17.91%	26,625,362.00	38,482,529.95	100.00%	7,538,694.65	19.59%	30,943,835.30

按单项计提坏账准备类别名称：

单位：元

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
湖南省高速公路联网收费管理有限公司	7,974,952.76	0.00	6,959,219.97	0.00		该款项系应收高速联网中心通行费结算款，账龄1月内，回款履约正常，经单项减值测试，预期信用损失为零，不计提坏账准备。
合计	7,974,952.76	0.00	6,959,219.97	0.00		

按组合计提坏账准备类别名称：账龄组合

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1 年以内（含 1 年）	10,557,592.15	527,879.60	5.00%
1 至 2 年（含 2 年）	6,004,075.92	600,407.59	10.00%
3 至 4 年（含 4 年）	8,465,522.30	4,232,761.15	50.00%
5 年以上	448,590.38	448,590.38	100.00%
合计	25,475,780.75	5,809,638.72	

确定该组合依据的说明：按账龄组合计提坏账准备的应收账款

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备：

☐适用 ☒不适用

（3）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
账龄组合/单项计提	7,538,694.65		1,729,055.93			5,809,638.72
合计	7,538,694.65		1,729,055.93			5,809,638.72

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：无

（4）按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例	应收账款坏账准备和合同资产减值准备期末余额
梅溪湖投资（长沙）有限公司	19,605,684.29		19,605,684.29	60.45%	5,080,545.48
湖南省高速公路联网收费管理有限公司	6,959,219.97		6,959,219.97	21.46%	
湖南苏宁易购有限公司	1,361,902.62		1,361,902.62	4.20%	68,095.13
浏阳市欢乐烟花出口贸易有限公司	261,051.51		261,051.51	0.80%	13,052.58
交通银行股份有限公司湖南省分行	235,971.46		235,971.46	0.73%	11,798.57
合计	28,423,829.85		28,423,829.85	87.64%	5,173,491.76

3. 其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	15,688,512.27	17,040,380.08
合计	15,688,512.27	17,040,380.08

(1) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
应收暂付款	12,737,320.59	12,575,226.17
押金保证金	11,412,865.65	11,378,047.76
备用金	330,657.25	340,061.51
应收桥梁经营权及拆迁补偿款	3,294,113.60	3,294,113.60
其他往来	104,101.95	17,454.70
合计	27,879,059.04	27,604,903.74

2) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	1,287,874.39	1,467,233.61
1 至 2 年	845,753.95	3,412,096.70
2 至 3 年	4,251,929.35	1,094,154.47
3 年以上	21,493,501.35	21,631,418.96
3 至 4 年	1,405,005.00	1,647,362.61
4 至 5 年	125,000.00	4,942,785.00
5 年以上	19,963,496.35	15,041,271.35
合计	27,879,059.04	27,604,903.74

3) 按坏账计提方法分类披露

☒适用 ☐不适用

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备	10,000,000.00	35.87%			10,000,000.00	10,000,000.00	36.23%			10,000,000.00
其中										
按组合计提坏账准备	17,879,059.04	64.13%	12,190,546.77	68.18%	5,688,512.27	17,604,903.74	63.77%	10,564,523.66	60.01%	7,040,380.08
其中										
合计	27,879,059.04	100.00%	12,190,546.77	43.73%	15,688,512.27	27,604,903.74	100.00%	10,564,523.66	38.27%	17,040,380.08

按单项计提坏账准备类别名称：

单位：元

名称	期初余额	期末余额
----	------	------

	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
长沙市服务有限责任公司	10,000,000.00		10,000,000.00			该款项系房屋租赁押金，履约情况正常，款项回收有合同及资产担保保障，经单项减值测试，预期信用损失为零，不计提坏账准备。
合计	10,000,000.00		10,000,000.00			

按组合计提坏账准备类别名称：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1 年以内	1,287,874.39	64,393.72	5.00%
1 至 2 年	845,753.95	84,575.40	10.00%
2 至 3 年	4,251,929.35	1,275,578.80	30.00%
3 至 4 年	1,405,005.00	702,502.50	50.00%
4 至 5 年	125,000.00	100,000.00	80.00%
5 年以上	9,963,496.35	9,963,496.35	100.00%
合计	17,879,059.04	12,190,546.77	

确定该组合依据的说明：按账龄组合计提坏账准备的其他应收款

按预期信用损失一般模型计提坏账准备：

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2026 年 1 月 1 日余额	75,886.99	1,493,137.32	8,995,499.35	10,564,523.66
2026 年 1 月 1 日余额在本期				
——转入第二阶段	-39,937.20	39,937.20		
——转入第三阶段		-62,500.00	62,500.00	
本期计提	48,179.05	592,082.18	1,015,097.00	1,655,358.23
本期转回	19,735.12		9,600.00	29,335.12
2026 年 6 月 30 日余额	64,393.72	2,062,656.70	10,063,496.35	12,190,546.77

各阶段划分依据和坏账准备计提比例：第一阶段是指其他应收款的信用风险自初始确认后并未显著增加；第二阶段是指其他应收款的信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值；第三阶段是指其他应收款已发生信用减值。

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

☐适用 ☒不适用

4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
单项计提坏账准备						
按组合计提坏账准备	10,564,523.66	1,655,358.23	29,335.12			12,190,546.77

合计	10,564,523.66	1,655,358.23	29,335.12			12,190,546.77
----	---------------	--------------	-----------	--	--	---------------

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：不适用

5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
长沙市服务有限责任公司	押金保证金	10,000,000.00	5年以上	35.87%	
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	14.96%	4,171,351.99
长沙市自然资源和规划局	应收拆迁补偿款	3,294,113.60	2-3年	11.81%	988,384.08
国网湖南省电力公司长沙供电公司	押金保证金	580,000.00	5年以上	2.08%	580,000.00
广西桂林正瀚辐照中心有限责任公司	应收暂付款	553,990.42	1-2年	1.99%	55,399.04
合计		18,599,456.01		66.71%	5,795,135.11

4. 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	1,860,390.77	58.68%	1,040,390.77	44.36%
1至2年	265,258.84	8.37%	459,579.08	19.59%
2至3年	304,286.82	9.60%	380,459.87	16.22%
3年以上	740,599.69	23.35%	465,230.10	19.83%
合计	3,170,536.12		2,345,659.82	

账龄超过1年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：无

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位：元

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例
国网湖南省电力有限公司及其子公司	1,153,461.02	36.38%
长沙供水有限公司	532,190.77	16.79%
国网汇通金财（北京）信息科技有限公司	115,889.12	3.66%
长沙榔梨自来水有限公司	115,936.26	3.66%
中国移动通信集团湖南分公司	37,615.79	1.19%
合计	1,955,092.96	61.68%

其他说明：无

5. 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《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第3号——行业信息披露》中的“房地产业”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	存货跌价准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备	账面价值

		或合同履约成 本减值准备			或合同履约成 本减值准备	
开发成本	277,662,476.99		277,662,476.99	278,357,049.85		278,357,049.85
开发产品	292,112,829.24	52,041,988.03	240,070,841.21	318,276,712.96	53,836,017.39	264,440,695.57
原材料	280,767.73		280,767.73	93,320.33		93,320.33
周转材料	359,393.26		359,393.26	329,357.64		329,357.64
合计	570,415,467.22	52,041,988.03	518,373,479.19	597,056,440.78	53,836,017.39	543,220,423.39

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
广润福 园项目 （商业 地块）	尚未 开工			109,625,806.79			65,976.70	109,691,783.49			
机场路 开发用 土地	尚未 开工			61,898,195.06				61,898,195.06			
润辰地 块（万 事达 3 号地 块）	待开 发			106,833,048.00		760,549.56		106,072,498.44			
合计				278,357,049.85		760,549.56	65,976.70	277,662,476.99			

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
广润福园 项目	2023 年 10 月 31 日	36,680,236.23		1,198,413.94	35,481,822.29	13,856,969.99	
江岸景苑 一车库	2004 年 12 月 31 日	21,438,650.74		0.00	21,438,650.74		
浏阳财富 新城项目	2020 年 12 月 31 日	192,711,024.06		12,266,386.96	180,444,637.10		
广荣福第 项目	2022 年 12 月 31 日	67,446,801.93		12,699,082.82	54,747,719.11	2,509,421.16	
合计		318,276,712.96		26,163,883.72	292,112,829.24	16,366,391.15	

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”：不适用

（2）存货跌价准备和合同履约成本减值准备

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	53,836,017.39	2,039,997.23		3,834,026.59		52,041,988.03	
合计	53,836,017.39	2,039,997.23		3,834,026.59		52,041,988.03	

按主要项目分类：

单位：元

项目名称	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		
江岸景苑车库	14,224,507.31					14,224,507.31	
浏阳财富新城项目	22,576,629.24			67,113.08		22,509,516.16	
广荣福第项目	17,034,880.84	2,039,997.23		3,766,913.51		15,307,964.56	
合计	53,836,017.39	2,039,997.23		3,834,026.59		52,041,988.03	

6. 其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
待认证及留抵增值税进项税额	44,483,111.05	39,910,958.36
预交企业所得税、增值税等税金	27,094,221.46	18,127,378.50
合计	71,577,332.51	58,038,336.86

补偿性资产相关信息：不适用

其他说明：无

7. 其他非流动金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
分类以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	26,470,581.68	18,640,581.68
合计	26,470,581.68	18,640,581.68

其他说明：无

8. 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	559,756,027.36			559,756,027.36
2. 本期增加金额	13,550,038.00			13,550,038.00
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	13,550,038.00			13,550,038.00
(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	573,306,065.36			573,306,065.36
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	94,926,401.62			94,926,401.62
2. 本期增加金额	7,285,786.88			7,285,786.88
(1) 计提或摊销	7,225,397.58			7,225,397.58

(2) 其他	60,389.30		60,389.30
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
(2) 其他转出			
4. 期末余额	102,212,188.50		102,212,188.50
三、减值准备			
1. 期初余额	3,149,710.74		3,149,710.74
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	3,149,710.74		3,149,710.74
四、账面价值			
1. 期末账面价值	467,944,166.12		467,944,166.12
2. 期初账面价值	461,679,915.00		461,679,915.00

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

□适用 ☒ 不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

□适用 ☒ 不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因：无

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因：无

其他说明：无

9. 固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	347,748,113.75	325,162,781.40
合计	347,748,113.75	325,162,781.40

(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	342,457,902.24	73,110,841.41	14,703,474.54	5,410,618.46	14,530,593.74	104,524,529.20	4,179,794.21	558,917,753.80
2. 本期增加金额		969,199.56	712,804.96		278,192.37	33,576,838.00	4,660.19	35,541,695.08
(1) 购置		969,199.56	712,804.96		278,192.37		4,660.19	1,964,857.08
(2) 在建工程转入						33,576,838.00		33,576,838.00
(3) 企业合并增加								
3. 本期减少金额	1,776,157.91							1,776,157.91
(1) 处置或								

报废								
(2) 其他	1,776,157.91							1,776,157.91
4. 期末余额	340,681,744.33	74,080,040.97	15,416,279.50	5,410,618.46	14,808,786.11	138,101,367.20	4,184,454.40	592,683,290.97
二、累计折旧								
1. 期初余额	91,303,663.71	54,457,591.54	8,524,587.28	4,817,877.71	9,709,652.89	55,785,910.43	3,706,709.51	228,305,993.07
2. 本期增加金额	3,755,759.19	2,466,616.67	880,638.15	58,315.08	166,107.09	3,493,180.44	419,977.50	11,240,594.12
(1) 计提	3,755,759.19	2,466,616.67	880,638.15	58,315.08	166,107.09	3,493,180.44	419,977.50	11,240,594.12
3. 本期减少金额	60,389.30							60,389.30
(1) 处置或报废								
(2) 其他	60,389.30							60,389.30
4. 期末余额	94,999,033.60	56,924,208.21	9,405,225.43	4,876,192.79	9,875,759.98	59,279,090.87	4,126,687.01	239,486,197.89
三、减值准备								
1. 期初余额	5,448,979.33							5,448,979.33
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	5,448,979.33							5,448,979.33
四、账面价值								
1. 期末账面价值	240,233,731.40	17,155,832.76	6,011,054.07	534,425.67	4,933,026.13	78,822,276.33	57,767.39	347,748,113.75
2. 期初账面价值	245,705,259.20	18,653,249.87	6,178,887.26	592,740.75	4,820,940.85	48,738,618.77	473,084.70	325,162,781.40

(2) 暂时闲置的固定资产情况

单位：元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值	备注
机器设备	844,706.78	828,252.09		16,454.69	

(3) 通过经营租赁租出的固定资产

单位：元

项目	期末账面价值
房屋建筑物	4,238,006.21
运输工具	21,710.75
合计	4,259,716.96

(4) 未办妥产权证书的固定资产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
大托站房配套管理用房	5,927,263.00	土地权证原因，暂未办理

其他说明：无

10. 在建工程

单位：元

项目	期末余额	期初余额
在建工程	3,894,510.04	59,638,675.05
合计	3,894,510.04	59,638,675.05

(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
浏阳财富大酒店项目				31,919,448.02		31,919,448.02
黑石铺湘江大桥维修处治工程				27,719,227.03		27,719,227.03
黑石铺湘江大桥结构检测系统	3,894,510.04		3,894,510.04			
合计	3,894,510.04		3,894,510.04	59,638,675.05		59,638,675.05

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

单位：元

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率	资金来源
黑石铺湘江大桥维修处治工程	36,260,000.00	27,719,227.03	5,857,610.97	33,576,838.00		0.00	92.60%	100.00%	0.00			其他
浏阳财富大酒店项目	113,600,000.00	31,919,448.02	53,297,630.43		85,217,078.45	0.00	75.02%	100.00%	0.00			其他
合计	149,860,000.00	59,638,675.05	59,155,241.40	33,576,838.00	85,217,078.45	0.00			0.00			

(3) 在建工程的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

11. 使用权资产

(1) 使用权资产情况

单位：元

项目	房屋建筑物	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	91,521,764.05	91,521,764.05
2. 本期增加金额	9,357,550.46	9,357,550.46
3. 本期减少金额		
4. 期末余额	100,879,314.51	100,879,314.51
二、累计折旧		
1. 期初余额	41,994,146.39	41,994,146.39
2. 本期增加金额	4,097,542.44	4,097,542.44

(1) 计提	4,097,542.44	4,097,542.44
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额	46,091,688.83	46,091,688.83
三、减值准备		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
(1) 计提		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额		
四、账面价值		
1. 期末账面价值	54,787,625.68	54,787,625.68
2. 期初账面价值	49,527,617.66	49,527,617.66

12. 无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	路桥收费经营权	合计
一、账面原值					
1. 期初余额	23,218,759.49			410,000,000.00	433,218,759.49
2. 本期增加金额					
(1) 购置					
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额	23,218,759.49			410,000,000.00	433,218,759.49
二、累计摊销					
1. 期初余额	11,198,552.89			293,671,991.22	304,870,544.11
2. 本期增加金额	343,089.66			6,776,388.90	7,119,478.56
(1) 计提	343,089.66			6,776,388.90	7,119,478.56
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额	11,541,642.55			300,448,380.12	311,990,022.67
三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加金额					
(1) 计提					
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面价值	11,677,116.94			109,551,619.88	121,228,736.82

2. 期初账面价值	12,020,206.60			116,328,008.78	128,348,215.38
-----------	---------------	--	--	----------------	----------------

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：无

13. 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	37,052,713.61		2,320,898.94		34,731,814.67
路面与桥梁专项维修	82,148,468.85		4,785,347.70		77,363,121.15
君逸财富酒店装修（即浏阳财富大酒店项目）		85,217,078.45	473,428.21		84,743,650.24
其他	3,434,572.36		975,307.90		2,459,264.46
合计	122,635,754.82	85,217,078.45	8,554,982.75		199,297,850.52

其他说明：无

14. 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	7,868,567.43	1,967,141.86	8,878,329.54	2,219,582.39
内部交易未实现利润	5,381,538.12	1,345,384.53	5,381,538.12	1,345,384.53
递延收益	5,492,491.55	1,373,122.89	5,571,400.41	1,392,850.10
租赁负债	63,493,572.49	15,873,393.12	54,994,566.24	13,748,641.54
合计	82,236,169.59	20,559,042.40	74,825,834.31	18,706,458.56

(2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
使用权资产	54,787,625.68	13,696,906.42	49,527,617.66	12,381,904.43
合计	54,787,625.68	13,696,906.42	49,527,617.66	12,381,904.43

(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		20,559,042.40		18,706,458.56
递延所得税负债		13,696,906.42		12,381,904.43

(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	70,772,296.16	71,659,596.22
可抵扣亏损	143,475,959.81	125,921,271.06
合计	214,248,255.97	197,580,867.28

(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
2026	31,953,564.53	31,953,564.53	

2027	14,223,297.58	14,223,297.58	
2028	34,822,509.53	34,822,509.53	
2029	23,841,510.76	23,841,510.76	
2030	38,635,077.41	21,080,388.66	
合计	143,475,959.81	125,921,271.06	

其他说明：无

15. 其他非流动资产：不适用

补偿性资产相关信息：无

其他说明：无

16. 所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末				期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	30,345.00	30,345.00	保证金占用	政府采购平台保证金	30,345.00	30,345.00	保证金占用	政府采购平台保证金
存货					49,719,189.16	26,330,777.68	资产查封	司法查封
货币资金	5,500.00	5,500.00	保证金占用	POS 机保证金	5,500.00	5,500.00	保证金占用	POS 机保证金
货币资金	181,345.01	181,345.01	保证金占用	住房按揭贷款保证金	181,299.18	181,299.18	保证金占用	住房按揭贷款保证金
银行存款	8,504,019.36	8,504,019.36	使用受限	司法冻结	2,833,890.72	2,833,890.72	使用受限	司法冻结
合计	8,721,209.37	8,721,209.37			52,770,224.06	29,381,812.58		

其他说明：无

17. 短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
信用借款	90,052,750.00	90,052,750.00
合计	90,052,750.00	90,052,750.00

短期借款分类的说明：无

18. 应付票据：不适用

本期末已到期未支付的应付票据总额，到期未付的原因为：不适用

19. 应付账款

(1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年以内	51,028,678.70	55,079,475.13
一年以上	98,769,351.81	96,665,667.60
合计	149,798,030.51	151,745,142.73

(2) 账龄超过 1 年或逾期的重要应付账款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
中交第三公路工程局有限公司	11,878,643.08	工程款暂未最终结算
合计	11,878,643.08	

其他说明：无

20. 其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付股利	28,723.83	28,723.83
其他应付款	17,287,780.26	18,191,978.81
合计	17,316,504.09	18,220,702.64

(1) 应付股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额
法人股	15,948.00	15,948.00
社会流通股股东	12,775.83	12,775.83
合计	28,723.83	28,723.83

其他说明，包括重要的超过 1 年未支付的应付股利，应披露未支付原因：无

(2) 其他应付款

1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
项目款	596,100.88	850,796.45
应付暂收款	5,987,909.22	5,541,567.90
押金保证金	8,168,034.33	8,744,989.31
其他	2,535,735.83	3,054,625.15
合计	17,287,780.26	18,191,978.81

21. 预收款项

(1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收房租	5,312,698.42	7,612,769.68
合计	5,312,698.42	7,612,769.68

22. 合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
购房款	4,880,586.09	4,568,854.29
酒店消费款	3,248,421.63	3,109,473.16
物业费及其他	2,168,929.75	1,874,280.47
合计	10,297,937.47	9,552,607.92

账龄超过 1 年的重要合同负债：无

报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因：无

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中“房地产业”的披露要求

预售金额前五的项目收款信息：无

23. 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	21,315,372.95	37,354,497.89	45,165,886.02	13,503,984.82
二、离职后福利-设定提存计划	346,963.56	7,068,650.22	7,004,650.00	410,963.78
三、辞退福利	12,000.00	0.00	12,000.00	0.00
合计	21,674,336.51	44,423,148.11	52,182,536.02	13,914,948.60

(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	20,748,519.96	30,007,041.04	37,405,391.95	13,350,169.05
2. 职工福利费	59,129.00	516,310.93	572,390.93	3,049.00
3. 社会保险费	78,704.15	3,001,771.51	2,970,132.53	110,343.13
其中：医疗保险费	78,364.91	2,815,434.34	2,785,423.17	108,376.08
工伤保险费	339.24	186,337.17	184,709.36	1,967.05
4. 住房公积金	16,950.36	2,569,910.00	2,559,086.00	27,774.36
5. 工会经费和职工教育经费	412,069.48	1,259,464.41	1,658,884.61	12,649.28
合计	21,315,372.95	37,354,497.89	45,165,886.02	13,503,984.82

(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	299,897.08	5,335,874.94	5,295,182.10	340,589.92
2. 失业保险费	15,268.38	223,429.83	220,330.16	18,368.05
3. 企业年金缴费	31,798.10	1,509,345.45	1,489,137.74	52,005.81
合计	346,963.56	7,068,650.22	7,004,650.00	410,963.78

其他说明：无

24. 应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	719,943.28	968,433.31
企业所得税	616,578.36	1,127,157.42
个人所得税	244,577.69	292,279.55
城市维护建设税	1,314,442.96	1,320,485.65
土地增值税		
教育费附加	939,211.62	926,906.15
房产税	328,498.44	369,186.32
其他税费	34,047.30	38,683.60
合计	4,197,299.65	5,043,132.00

其他说明：无

25. 一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的租赁负债	6,953,176.54	5,707,780.26
合计	6,953,176.54	5,707,780.26

其他说明：无

26. 其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应交增值税-待转销项税额	756,108.46	644,015.98
合计	756,108.46	644,015.98

短期应付债券的增减变动：不适用

其他说明：无

27. 租赁负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
房屋建筑物	63,493,572.49	54,994,566.24
减：一年内到期的租赁负债	6,953,176.54	5,707,780.26
合计	56,540,395.95	49,286,785.98

其他说明：本集团对租赁负债的流动性风险管理措施，以及期末租赁负债的到期期限分析参见本附注“流动性风险”。

28. 预计负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额	形成原因
预计赔偿款	36,347.79	36,347.79	
合计	36,347.79	36,347.79	

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：无

29. 递延收益

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	5,571,400.41		78,908.86	5,492,491.55	收到的与资产相关的补贴款
合计	5,571,400.41		78,908.86	5,492,491.55	

其他说明：无

30. 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

31. 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

32. 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	178,368,072.05			178,368,072.05

合计	178,368,072.05		178,368,072.05
----	----------------	--	----------------

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：无

33. 未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	897,815,368.06	885,056,120.78
调整后期初未分配利润	897,815,368.06	885,056,120.78
加：本期归属于母公司所有者的净利润	22,644,640.99	35,968,745.17
减：应付普通股股利	14,976,474.33	24,960,790.55
期末未分配利润	905,483,534.72	896,064,075.40

调整期初未分配利润明细：

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

使用资本公积弥补亏损详细情况说明：无

34. 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	167,396,145.77	80,679,682.36	261,646,786.66	148,106,854.23
其他业务	199,917.57		970,412.78	
合计	167,596,063.34	80,679,682.36	262,617,199.44	148,106,854.23

营业收入、营业成本的分解信息：

单位：元

合同分类	分部 1		合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
业务类型	167,596,063.34	80,679,682.36	167,596,063.34	80,679,682.36
其中：				
城市综合体投资开发	14,860,522.01	14,584,970.76	14,860,522.01	14,584,970.76
高速公路建设运营	114,522,205.35	33,953,363.64	114,522,205.35	33,953,363.64
酒店投资经营	19,773,015.25	18,994,973.49	19,773,015.25	18,994,973.49
物业服务及其他	18,440,320.73	13,146,374.47	18,440,320.73	13,146,374.47
按经营地区分类	167,596,063.34	80,679,682.36	167,596,063.34	80,679,682.36
其中：				
湖南地区	167,596,063.34	80,679,682.36	167,596,063.34	80,679,682.36
按商品转让的时间分类	167,596,063.34	80,679,682.36	167,596,063.34	80,679,682.36
其中：				
在某一时点确认收入	142,822,626.69	60,097,798.57	142,822,626.69	60,097,798.57
在某一时段内确认收入	24,773,436.65	20,581,883.79	24,773,436.65	20,581,883.79
合计	167,596,063.34	80,679,682.36	167,596,063.34	80,679,682.36

与履约义务相关的信息：无

其他说明：无

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 76,153,751.62 元，其中，24,645,146.34 元预计将于 2026 年度确认收入，25,000,926.86 元预计将于 2027 年度确认收入，16,489,720.05 元预计将于 2028 年度确认收入。

合同中可变对价相关信息：无

重大合同变更或重大交易价格调整：无

其他说明：无

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中的“房地产业”的披露要求

报告期内确认收入金额前五的项目信息：

单位：元

序号	项目名称	收入金额
1	广荣福第项目	10,693,576.51
2	广润福园项目	2,541,311.26
3	浏阳财富新城	1,625,634.24

35. 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	345,063.68	358,868.57
教育费附加	240,503.93	256,289.41
房产税	3,239,217.99	3,259,725.13
土地使用税	492,608.83	428,196.36
印花税	24,195.10	33,464.07
土地增值税	77,104.03	6,660,146.27
其他	134,353.03	118,969.67
合计	4,553,046.59	11,115,659.48

其他说明：无

36. 管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	27,720,302.96	26,912,210.26
折旧及摊销费	8,649,778.66	7,469,484.45
聘请中介机构费	489,984.18	1,474,663.42
办公费及会议费	901,480.14	524,959.27
后勤费用	2,713,059.50	1,256,852.55
业务招待费及差旅费	35,006.14	42,166.96
其他	1,021,309.63	1,850,015.43
合计	41,530,921.21	39,530,352.34

其他说明：无

37. 销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
营销推广费	1,395,326.97	3,211,451.92
职工薪酬	1,342,187.13	1,290,829.48

折旧及摊销费	4,223.29	32,200.19
招待费、差旅费及办公费	77,760.09	45,721.78
后勤费用	137,338.45	135,125.70
其他	52,234.40	63,088.79
合计	3,009,070.33	4,778,417.86

其他说明：无

38. 财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	2,373,701.45	2,845,768.26
减：利息收入	1,138,969.24	2,801,910.64
汇兑净损失（收益以“-”号填示）		
银行手续费及其他	50,889.23	73,332.41
合计	1,285,621.44	117,190.03

其他说明：无

39. 其他收益

单位：元

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
与资产相关的政府补助	78,908.86	78,908.86
与收益相关的政府补助	69,020.52	85,753.80
代扣个人所得税手续费返还	34,647.51	47,065.15
重点人群用工抵税	5,200.00	
合计	187,776.89	211,727.81

40. 投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
对外投资项目处置收益		444,160.10
合计		444,160.10

其他说明：无

41. 信用减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	1,729,055.93	-79,917.52
其他应收款坏账损失	-1,626,023.11	-1,606,789.01
合计	103,032.82	-1,686,706.53

其他说明：无

42. 资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-2,039,997.23	-4,828,656.38
合计	-2,039,997.23	-4,828,656.38

其他说明：无

43. 资产处置收益

单位：元

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
固定资产处置收益	0.00	-57,161.38

44. 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
非流动资产毁损报废利得		9,736.28	
递延收益转入			
无法支付款项			
赔偿款	583,454.59	250,068.30	583,454.59
其他	106,469.20	6,691.06	106,469.20
合计	689,923.79	266,495.64	689,923.79

其他说明：无

45. 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	510,000.00	665,000.00	510,000.00
非流动资产毁损报废损失		598.55	
赔偿款		24,510.54	
滞纳金及罚没支出	351,655.82	846,263.95	351,655.82
其他	663.12	50,216.85	663.12
合计	862,318.94	1,586,589.89	862,318.94

其他说明：无

46. 所得税费用

(1) 所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	12,509,079.60	16,583,920.73
递延所得税费用	-537,581.85	-820,671.03
合计	11,971,497.75	15,763,249.70

(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	34,616,138.74
按法定/适用税率计算的所得税费用	8,654,034.69
子公司适用不同税率的影响	-270,759.92
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	249,843.79
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	0.00
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	3,338,379.19
所得税费用	11,971,497.75

其他说明：无

47. 现金流量表项目

(1) 与经营活动有关的现金

收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收到的政府补助	69,079.78	2,390,869.38
存款利息	1,138,969.24	2,801,910.64
代收代付往来	3,481,945.99	
收到的保证金、押金	1,992,424.56	2,550,407.24
解除限制的货币资金		586,758.34
其他	4,746,193.81	3,849,525.04
合计	11,428,613.38	12,179,470.64

收到的其他与经营活动有关的现金说明：无

支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
管理费用和销售费用中的付现费用及其他	14,184,781.44	17,297,014.28
新增受限的货币资金	5,670,174.47	193,446.55
保证金、押金	1,619,698.54	2,544,284.34
银行手续费	38,208.70	40,137.91
合计	21,512,863.15	20,074,883.08

支付的其他与经营活动有关的现金说明：无

(2) 与投资活动有关的现金

收到的其他与投资活动有关的现金：不适用

收到的重要的与投资活动有关的现金：不适用

收到的其他与投资活动有关的现金说明：不适用

支付的其他与投资活动有关的现金：不适用

支付的重要的与投资活动有关的现金：不适用

支付的其他与投资活动有关的现金说明：不适用

(3) 与筹资活动有关的现金

收到的其他与筹资活动有关的现金：不适用

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：不适用

支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
租赁付款额	1,172,195.68	1,605,529.68
合计	1,172,195.68	1,605,529.68

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：无

筹资活动产生的各项负债变动情况

☐适用 ☒不适用

48. 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	22,644,640.99	35,968,745.17
加：资产减值准备	1,936,964.41	6,515,362.91
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	18,465,991.70	15,693,756.34
使用权资产折旧	4,097,542.44	4,270,591.14

无形资产摊销	7,119,478.56	7,119,478.56
长期待摊费用摊销	8,554,982.75	8,052,722.63
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）		57,161.38
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		-9,137.73
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	1,285,621.44	117,190.03
投资损失（收益以“-”号填列）		-444,160.10
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-1,852,583.84	-246,976.76
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	1,315,001.99	-1,067,647.79
存货的减少（增加以“-”号填列）	11,296,906.20	85,447,387.42
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-9,818,090.84	-16,813,639.62
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-47,984,230.96	-208,427,559.71
其他		
经营活动产生的现金流量净额	17,062,224.84	-63,766,726.13
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	549,614,028.63	638,314,269.47
减：现金的期初余额	592,217,331.42	800,348,114.45
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-42,603,302.79	-162,033,844.98

(2) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
现金	549,614,028.63	592,217,331.42
其中：库存现金	10,700.00	
可随时用于支付的银行存款	549,598,919.83	592,212,922.62
可随时用于支付的其他货币资金	4,408.80	4,408.80
期末现金及现金等价物余额	549,614,028.63	592,217,331.42

(3) 使用范围受限但仍属于现金及现金等价物列示的情况

□适用 ☒ 不适用

(4) 不属于现金及现金等价物的货币资金

单位：元

项目	本期金额	上期金额	不属于现金及现金等价物的理由
银行存款	8,504,019.36	1,311,846.23	司法冻结
其他货币资金	217,190.01		住房按揭贷款保证金、政府平台采购保证金、POS 机保证金
合计	8,721,209.37	1,311,846.23	

其他说明：无

49. 所有者权益变动表项目注释

□适用 ☒ 不适用

说明对上年年末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：无

50. 租赁

(1) 本公司作为承租方 ☒适用 ☐不适用
未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额 ☐适用 ☒不适用
简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用 ☐适用 ☒不适用
涉及售后租回交易的情况

①使用权资产、租赁负债情况参见本附注“使用权资产”“一年内到期的非流动负债”“租赁负债”

②计入本年损益情况

项目	计入本年损益	
	列报项目	金额
租赁负债的利息	财务费用	1,413,651.45
未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	——	——
转租使用权资产取得的收入	——	——
售后租回交易	——	——

③与租赁相关的现金流量流出情况

项目	现金流量类别	本年金额
偿还租赁负债本金和利息所支付的现金	筹资活动现金流出	1,172,195.68
合计	——	1,172,195.68

(2) 本公司作为出租方
作为出租人的经营租赁 ☐适用 ☒不适用
作为出租人的融资租赁 ☐适用 ☒不适用
未来五年每年未折现租赁收款额 ☐适用 ☒不适用
未折现租赁收款额与租赁投资净额的调节表：无
51. 其他：无

八、研发支出 ☐适用 ☒不适用

九、合并范围的变更 ☐适用 ☒不适用

十、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

单位：元

子公司名称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
湖南广欣物业发展有限公司	10,000,000.00	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	20,000,000.00	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	3,000,000.00	湖南长沙	湖南长沙	房地产业	100.00%		设立
湖南现代投资置业 发展有限公司	42,000,000.00	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	2,700,000.00	湖南长沙	湖南长沙	酒店投资与 管理	90.00%	10.00%	设立
湖南君逸山水大酒	10,000,000.00	湖南长沙	湖南长沙	住宿和餐饮	100.00%		设立

店有限公司				业			
湖南浏阳河城镇建设发展有限公司	100,000,000.00	湖南浏阳	湖南浏阳	房地产业	100.00%		设立
湖南广荣房地产开发有限公司	20,000,000.00	湖南长沙	湖南长沙	房地产业	100.00%		设立
湖南君逸财富大酒店有限公司	50,000,000.00	湖南浏阳	湖南浏阳	住宿和餐饮业		100.00%	设立
湖南润辰置业有限公司	20,000,000.00	湖南长沙	湖南长沙	房地产业	100.00%		设立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：无

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

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：无

确定公司是代理人还是委托人的依据：无

其他说明：无

(2) 重要的非全资子公司

☐适用 ☒不适用

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

☐适用 ☒不适用

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

其他说明：无

十一、政府补助

1. 涉及政府补助的负债项目

☒适用 ☐不适用

单位：元

会计科目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期转入其他收益金额	本期其他变动	期末余额	与资产/收益相关
递延收益	5,571,400.41			78,908.86		5,492,491.55	与资产相关

2. 计入当期损益的政府补助

☒适用 ☐不适用

单位：元

会计科目	本期发生额	上期发生额
其他收益	147,929.38	211,727.81

其他说明：无

十二、与金融工具相关的风险

1. 金融工具产生的各类风险

本集团的主要金融工具包括股权投资、借款、应收款项、应付账款等，各项金融工具的详细情况说明见本附注七相关项目。本集团从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本集团经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本集团风险管理的基本策略是确定和分析本集团所面临的各种风险，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之内。

(1) 市场风险

金融工具的市场风险，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，包括汇率风险、利率风险和其他价格风险。

本集团采用敏感性分析技术分析市场风险相关变量的合理、可能变化对当期损益或股东权益可能产生的影响。由于任何风险变量很少孤立地发生变化，而变量之间存在的相关性对某一风险变量的变化的最终影响金额将产生重大作用，因此下述内容是基于假设每一变量的变化是在独立的情况下进行的。

①汇率风险

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

本公司期末无外币货币性资产和负债。

②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。本集团的利率风险产生于银行借款。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本集团面临公允价值利率风险。本集团根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。借款相关披露详见本附注短期借款、一年内到期的非流动负债。

(2) 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。

于 2026 年 6 月 30 日，本集团的信用风险主要来自本集团确认的金融资产，具体包括：

合并资产负债表中已确认的金融资产的账面金额；对于以公允价值计量的金融工具而言，账面价值反映了其风险敞口，但并非最大风险敞口，其最大风险敞口将随着未来公允价值的变化而改变。

本集团的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。本集团与客户间的合同条款以信用交易为主。由于本集团仅与经认可的且信誉良好的第三方进行交易，所以无需担保物。

本集团评估信用风险自初始确认后是否已增加的方法、确定金融资产已发生信用减值的依据、划分组别为基础评估预期信用风险的金融工具的组合方法、直接减记金融工具的政策等，参见本附注五、11。本集团对不同的资产分别以 12 个月或整个存续期的预期信用损失计量减值准备。预期信用损失计量的关键参数包括违约概率、违约损失率和违约风险敞口。本集团考虑历史统计数据的定量分析及前瞻性信息，建立违约概率、违约损失率及违约风险敞口模型。

信用风险显著增加的评估及预期信用损失的计算均涉及前瞻性信息。本集团通过进行历史数据分析，识别出影响各业务类型信用风险及预期信用损失的关键经济指标。

本集团采用了必要的政策确保所有销售客户均具有良好的信用记录，本集团因应收账款、其他应收款产生的信用风险敞口、损失准备的量化数据，以及重大信用集中风险详见附注七、应收账款和附注七、其他应收款的披露。

(3) 流动性风险

流动性风险，是指企业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。

管理流动性风险时，本集团保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本集团经营需要，并降低现金流量波动的影响。本集团管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。

项目	1 年以内	1 至 2 年	2 至 3 年	3 年以上	合计
应付账款	149,798,030.51				149,798,030.51
其他应付款	17,316,504.09				17,316,504.09
一年内到期的非流动负债（含利息）	9,896,851.14				9,896,851.14
短期借款（含利息）	91,682,725.00				91,682,725.00
租赁负债（含利息）		10,498,735.13	10,371,019.78	43,622,312.13	64,492,067.04

十三、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

单位：元

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	--	--	--	--
其他非流动金融资产			26,470,581.68	26,470,581.68
持续以公允价值计量的资产总额			26,470,581.68	26,470,581.68
二、非持续的公允价值计量	--	--	--	--

2. 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：无

十四、关联方及关联交易

1. 本企业的母公司情况

单位：万元

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
长沙环路建设开发集团有限公司	长沙市	环线公路建设、维护、收费及经营管理，建材的销售	53,699.00	32.31%	32.31%

本企业的母公司情况的说明：本企业最终控制方是长沙市人民政府。

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子公司中的权益。

3. 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
湖南广泽置业发展有限公司	受同一实际控制人控制的公司
湖南广源文化传媒有限公司	受同一实际控制人控制的公司
长沙市出租汽车有限公司	受同一实际控制人控制的公司
长沙环路建设开发集团有限公司机场路分公司	受同一实际控制人控制的公司
长沙市长财私募基金管理有限公司	间接控股股东
长沙市长财资本管理有限公司	间接控股股东
湖南崇民律师事务所	其他关联关系

其他说明：无

4. 关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
湖南广源文化传媒有限公司	广告宣传			否	108,754.53
长沙市出租汽车有限公司	车辆出租	24,476.99		否	
湖南潇湘支付有限公司	办公用品			否	69,600.00
湖南龙骧交通发展集团有限责任公司	车辆出租	31,533.63		否	7,700.00

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
湖南龙骧交通发展集团有限责任公司	酒店消费		3,707.00
长沙长交驾培管理有限公司	酒店消费		2,696.00
湖南广源文化传媒有限公司	酒店消费		2,256.00
长沙环路建设开发集团有限公司机场路分公司	物业费及其他	44,567.28	44,567.28

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明：无

(2) 关联租赁情况

本公司作为出租方：

单位：元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
长沙环路建设开发集团有限公司机场路分公司	办公场所	699,540.88	699,540.88

本公司作为承租方：

单位：元

出租方名称	租赁资产种类	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用）		未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额（如适用）		支付的租金		承担的租赁负债利息支出		增加的使用权资产	
		本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
长沙环路建设开发集团有限公司	经营场所							657,259.08	756,464.28		

关联租赁情况说明：无

(3) 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	2,575,508.20	2,240,082.20

5. 关联方应收应付款项

(1) 应收项目

☐适用 ☒不适用

(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
应付账款	湖南广泽置业发展有限公司	10,176.59	10,176.59
	湖南广源文化传媒有限公司		151,848.92
其他应付款	湖南广源文化传媒有限公司	120,000.00	120,000.00
	湖南广泽置业发展有限公司	66,573.26	77,566.89
	长沙环路建设开发集团有限公司机场路分公司	150,000.00	150,000.00
预收款项	长沙环路建设开发集团有限公司机场路分公司	116,590.14	116,590.14

6. 其他：无

十五、股份支付

☐适用 ☒不适用

十六、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：无

2. 或有事项

- (1) 资产负债表日存在的重要或有事项：无
- (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：无

十七、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
- 3. 销售退回 ☐适用 ☒不适用
- 4. 其他资产负债表日后事项说明

因青竹湖建设集团有限公司（以下简称青竹湖）与公司全资子公司广荣地产建设工程施工合同纠纷，广荣地产名下银行账户于 2024 年 1 月被法院诉前保全冻结。2026 年 8 月，公司收到湖南省长沙县人民法院出具的（2023）湘 0121 民初 18133 号《民事调解书》。根据调解书，双方确认案涉工程总造价为 2.26 亿元，青竹湖起诉主张的欠付工程款金额由 7,941.13 万元调整为 3,700.00 万元；经抵扣广荣地产已付款及青竹湖应承担的费用、质保金后，广荣地产实际待付余额为 3,490.89 万元，在收到发票后 30 日内一次性付清。本次调解为双方对履约情况的最终确认，剩余被冻结账户将在款项支付后逐步解除，双方就该项目无其他争议。

具体情况详见公司 2024 年 1 月 27 日披露的《公司关于子公司银行账户被冻结的公告》（公告编号：2024-009）及 2026 年 8 月 5 日披露的《公司关于相关事项的进展公告》（公告编号：2026-018）。

十八、其他重要事项

- 1. 前期会计差错更正 ☐适用 ☒不适用
 - (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 ☐适用 ☒不适用
 - (1) 非货币性资产交换 ☐适用 ☒不适用
 - (2) 其他资产置换 ☐适用 ☒不适用
- 4. 年金计划

公司企业年金计划经公司职工代表大会审议通过，并经长沙市国资委、人社局审核批准，公司按提存方式为符合条件的在职职工缴纳企业年金，2026 年上半年计提企业年金总额为 150.93 万元。

- 5. 终止经营 ☐适用 ☒不适用

其他说明：无

6. 分部信息

- (1) 报告分部的确定依据与会计政策

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

- (2) 报告分部的财务信息

单位：元

项目	高速公路建设运营	酒店投资经营	城市综合体投资开发	资产管理和物业服务	分部间抵销	合计
主营业务收入	114,322,287.78	19,811,949.21	16,163,020.07	22,789,148.32	-5,690,259.61	167,396,145.77
主营业务成本	33,953,363.64	18,994,973.49	14,666,266.45	13,146,374.47	-81,295.69	80,679,682.36
资产总额	4,603,419,814.43	286,890,145.37	891,700,403.33	494,382,195.01	-3,840,691,471.04	2,435,701,087.10
负债总额	2,574,614,699.84	267,895,157.00	800,505,642.89	297,262,740.54	-3,565,912,644.82	374,365,595.45

(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：无

(4) 其他说明

公司于 2023 年 1 月 18 日收到了衡阳市金荔科技农业股份有限公司（原为沪市主板上市公司，于 2007 年 11 月终止上市，原沪市证券代码：600762，证券简称：金荔科技；目前在全国中小企业股份转让系统挂牌交易，证券代码：400056，证券简称：R 金荔 1。以下简称金荔科技）用于清偿公司持有的金荔科技 84,603,351.81 元（含本息）债权的金荔科技公司股份共计 6,009,685.00 股，其中非流通股 3,166,257.00 股，流通股 2,843,428.00 股。截至 2026 年 6 月 30 日金荔科技重整计划尚未执行完毕，金荔科技股票自重整以来已长期停牌（自 2020 年 11 月 6 日开市起暂停转让），重整计划存在不确定性，故公司暂未进行有关账务处理。

公司拥有的位于长沙临空集聚区机场大道以北地块上投资开发“广麓和府”房地产项目，投资开发总用地面积 30,090.83 m²，总建筑面积 72,116.62 m²，预计投资总金额为 39,562.78 万元，规划为改善型住宅。截至本报告日，该项目处于前期开发阶段，目前已完成不动产权证、建设用地规划许可证的办理。公司根据市场环境和实际发展规划，对该项目重新进行了研究和评估，本着审慎的原则，暂缓开发广麓和府房地产项目工作；后续公司将结合外部环境、市场需求以及公司发展规划择机重新决策。

7. 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项 □适用 ☒不适用

8. 其他：无

十九、母公司财务报表主要项目注释

1. 应收账款

(1) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	13,765,932.93	14,037,665.65
1 至 2 年	5,815,524.51	9,883,955.32
2 至 3 年		13,587.84
3 年以上	8,465,522.30	11,314,723.33
3 至 4 年	8,465,522.30	11,314,723.33
合计	28,046,979.74	35,249,932.14

(2) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收账款	6,959,219.97	24.81%			6,959,219.97	7,974,952.76	22.62%			7,974,952.76
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	21,087,759.77	75.19%	5,154,649.24	24.44%	15,933,110.53	27,274,979.38	77.38%	6,952,969.19	25.49%	20,322,010.19

其中：										
账龄组合	21,087,759.77	75.19%	5,154,649.24	24.44%	15,933,110.53	27,274,979.38	77.38%	6,952,969.19	25.49%	20,322,010.19
合计	28,046,979.74	100.00%	5,154,649.24	18.38%	22,892,330.50	35,249,932.14	100.00%	6,952,969.19	19.72%	28,296,962.95

按单项计提坏账准备类别名称：

单位：元

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
湖南省高速公路联网收费管理有限公司	7,974,952.76		6,959,219.97			该款项系应收高速联网中心通行费结算款，账龄1月内，回款履约正常，经单项减值测试，预期信用损失为零，不计提坏账准备。
合计	7,974,952.76		6,959,219.97			

按组合计提坏账准备类别名称：账龄组合

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1年以内（含1年）	6,806,712.96	340,335.64	5.00%
1至2年（含2年）	5,815,524.51	581,552.45	10.00%
2至3年（含3年）			
3至4年（含4年）	8,465,522.30	4,232,761.15	50.00%
4至5年（含5年）			
5年以上			
合计	21,087,759.77	5,154,649.24	

确定该组合依据的说明：按账龄组合计提坏账准备的应收账款

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备：

☐适用 ☒不适用

（3）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
账龄组合/单项计提	6,952,969.19		1,798,319.95			5,154,649.24
合计	6,952,969.19		1,798,319.95			5,154,649.24

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：不适用

（4）按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例	应收账款坏账准备和合同资产减值准备期末余额
梅溪湖投资（长沙）有限公司	19,605,684.29		19,605,684.29	69.90%	5,080,545.48
湖南省高速公路联网收费管理有限公司	6,959,219.97		6,959,219.97	24.81%	
中国共产主义青年团长沙市委委员会	273,060.00		273,060.00	0.97%	13,653.00
天津西瓜旅游有限责任公司	189,407.02		189,407.02	0.68%	9,470.35
纽川技术有限公司	159,732.54		159,732.54	0.57%	7,986.63
合计	27,187,103.82		27,187,103.82	96.93%	5,111,655.46

2. 其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	1,014,283,198.14	964,813,138.59
合计	1,014,283,198.14	964,813,138.59

(1) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
合并范围内往来款	1,010,444,465.37	960,545,816.10
押金保证金	1,279,505.09	1,247,800.00
备用金	175,364.00	247,068.26
应收暂付款	1,256,005.26	876,263.93
应收桥梁经营权及拆迁补偿款	3,294,113.60	3,294,113.60
其他		7,410.00
合计	1,016,449,453.32	966,218,471.89

2) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	246,545,401.68	196,997,744.67
1 至 2 年	80,822,651.20	83,388,993.95
2 至 3 年	97,709,763.30	94,548,601.22
3 年以上	591,371,637.14	591,283,132.05
3 至 4 年	57,066,682.06	57,083,176.97
4 至 5 年	71,121,985.51	71,016,985.51
5 年以上	463,182,969.57	463,182,969.57
合计	1,016,449,453.32	966,218,471.89

3) 按坏账计提方法分类披露

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	
按组合计提坏账准备	1,016,449,453.32	100.00%	2,166,255.18	0.21%	1,014,283,198.14	966,218,471.89	100.00%	1,405,333.30	0.15%	964,813,138.59
其中										
合并范围内往来组合	1,010,444,465.37	99.41%			1,010,444,465.37	960,545,816.10	99.41%			960,545,816.10
账龄组合	6,004,987.95	0.59%	2,166,255.18	36.07%	3,838,732.77	5,672,655.79	0.59%	1,405,333.30	24.77%	4,267,322.49

合计	1,016,449,453.32	100.00%	2,166,255.18	0.21%	1,014,283,198.14	966,218,471.89	100.00%	1,405,333.30	0.15%	964,813,138.59
----	------------------	---------	--------------	-------	------------------	----------------	---------	--------------	-------	----------------

按预期信用损失一般模型计提坏账准备:

单位: 元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2026 年 1 月 1 日余额	50,797.81	493,036.13	861,499.36	1,405,333.30
2026 年 1 月 1 日余额在本期				
--转入第二阶段	-39,272.77	39,272.77		
--转入第三阶段		-71,724.00	71,724.00	
本期计提	21,197.76	715,918.12	39,806.00	776,921.88
本期转回			16,000.00	16,000.00
2026 年 6 月 30 日余额	32,722.80	1,176,503.02	957,029.36	2,166,255.18

各阶段划分依据和坏账准备计提比例: 第一阶段是指其他应收款的信用风险自初始确认后并未显著增加; 第二阶段是指其他应收款的信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值; 第三阶段是指其他应收款已发生信用减值。

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

□适用 □不适用

4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况:

单位: 元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
按组合计提坏账准备	1,405,333.30	776,921.88	16,000.00			2,166,255.18
合计	1,405,333.30	776,921.88	16,000.00			2,166,255.18

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的: 不适用

5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位: 元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
湖南浏阳河城镇建设发展有限公司	合并范围内往来	436,056,025.01	多年累计	42.90%	
湖南现代投资置业发展有限公司	合并范围内往来	248,587,480.29	多年累计	24.46%	
湖南润辰置业有限公司	合并范围内往来	111,328,048.00	1 年以内	10.95%	
湖南广荣房地产开发有限公司	合并范围内往来	91,496,548.21	多年累计	9.00%	
湖南君逸山水大酒店有限公司	合并范围内往来	77,126,004.42	多年累计	7.59%	
合计		964,594,105.93		94.90%	

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	220,118,100.00	44,418,100.00	175,700,000.00	220,118,100.00	44,418,100.00	175,700,000.00
合计	220,118,100.00	44,418,100.00	175,700,000.00	220,118,100.00	44,418,100.00	175,700,000.00

(1) 对子公司投资

单位: 元

被投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备期初余额	本期增减变动				期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
长沙君逸物业管理有限公司	1,000,000.00						1,000,000.00	
长沙中意房产开发有限公司	20,000,000.00						20,000,000.00	
湖南君逸酒店管理有限公司	2,700,000.00						2,700,000.00	
湖南浏阳河城镇建设发展有限公司	100,000,000.00						100,000,000.00	
湖南君逸山水大酒店有限公司		10,000,000.00						10,000,000.00
湖南现代投资置业发展有限公司	42,000,000.00						42,000,000.00	
湖南广欣物业发展有限公司	10,000,000.00						10,000,000.00	
湖南广荣房地产开发有限公司		34,418,100.00						34,418,100.00
合计	175,700,000.00	44,418,100.00					175,700,000.00	44,418,100.00

（2）其他说明：无

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	126,466,136.62	42,069,256.69	211,373,923.74	102,871,555.61
其他业务	199,917.57		970,412.78	
合计	126,666,054.19	42,069,256.69	212,344,336.52	102,871,555.61

营业收入、营业成本的分解信息：

单位：元

合同分类	分部 1		合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
业务类型	126,666,054.19	42,069,256.69	126,666,054.19	42,069,256.69
其中：				
高速公路建设运营	114,522,205.35	33,953,363.64	114,522,205.35	33,953,363.64
城市综合体投资开发	2,541,311.26	873,378.56	2,541,311.26	873,378.56
酒店投资经营	9,602,537.58	7,242,514.49	9,602,537.58	7,242,514.49
按经营地区分类	126,666,054.19	42,069,256.69	126,666,054.19	42,069,256.69
其中：				
湖南地区	126,666,054.19	42,069,256.69	126,666,054.19	42,069,256.69
按商品转让的时间分类	126,666,054.19	42,069,256.69	126,666,054.19	42,069,256.69
其中：				
在某一时点确认收入	124,346,834.52	40,742,611.21	124,346,834.52	40,742,611.21
在某一时段内确认收入	2,319,219.67	1,326,645.48	2,319,219.67	1,326,645.48
合计	126,666,054.19	42,069,256.69	126,666,054.19	42,069,256.69

与履约义务相关的信息：无

其他说明：无

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 5,248,484.62 元，其中，2,260,306.36 元预计将于 2026 年度确认收入，308,430.45 元预计将于 2027 年度确认收入，868,162.69 元预计将于 2028 年度确认收入。

重大合同变更或重大交易价格调整：无

其他说明：无

5. 其他：无

二十、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
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外）	69,020.52	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-172,395.15	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	5,200.00	
减：所得税影响额	-24,543.66	
合计	-73,630.97	—

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况

☒适用 ☐不适用

其他符合非经常性损益定义的损益项目为重点人群抵税。

将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益项目的情况说明

☒适用 ☐不适用

项目	涉及金额（元）	原因
与资产相关的政府补助	78,908.86	补助形成的资产在使用寿命内分期摊销计入损益，与正常经营直接相关，对公司盈利产生持续、稳定的影响
个税手续费返还	34,647.51	个人所得税手续费返还相关税收政策稳定，非特殊或偶发事项，具有持续性与确定性
合计	113,556.37	

2. 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	1.10%	0.05	0.05
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.10%	0.05	0.05

3. 境内外会计准则下会计数据差异

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

☐适用 ☒不适用

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

☐适用 ☒不适用

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

☐适用 ☒不适用

4. 其他

☐适用 ☒不适用