



湖南投资集团股份有限公司 2023 年年度报告

公告编号：2024-027

2024 年 4 月

2023 年年度报告

第一节 重要提示、目录和释义

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

公司负责人皮钊先生、主管会计工作负责人及会计机构负责人（会计主管人员）彭莎女士声明：保证本年度报告中财务报告的真实、准确、完整。所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

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

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

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 499,215,811 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.90 元（含税），不送红股，不以资本公积金转增股本。

目录

第一节 重要提示、目录和释义.....	2
第二节 公司简介和主要财务指标.....	6
第三节 管理层讨论与分析.....	10
第四节 公司治理.....	25
第五节 环境和社会责任.....	42
第六节 重要事项.....	43
第七节 股份变动及股东情况.....	55
第八节 优先股相关情况.....	60
第九节 债券相关情况.....	61
第十节 财务报告.....	62

备查文件目录

- 一、载有董事长签名的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、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件；
- 四、报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。
- 五、以上备查文件的备置地点：公司董事会办公室。

释义

释义项	指	释义内容
湖南投资、湖南投资集团、本公司、公司	指	湖南投资集团股份有限公司
长沙环路集团、控股股东	指	长沙环路建设开发集团有限公司
长沙国控	指	长沙市国资产业控股集团有限公司
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
绕南公司	指	湖南投资集团股份有限公司绕城公路西南段分公司
现代置业	指	湖南现代投资置业发展有限公司
中意房产	指	长沙中意房地产开发有限公司
浏阳河建设	指	湖南浏阳河城镇建设发展有限公司
绕南高速	指	长沙市绕城高速西南段
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
酒管公司	指	湖南君逸酒店管理有限公司
君逸山水酒店公司	指	湖南君逸山水大酒店有限公司
君逸财富酒店公司	指	湖南君逸财富大酒店有限公司
交通运输部	指	中华人民共和国交通运输部

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

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

二、联系人和联系方式

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

三、信息披露及备置地点

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

四、注册变更情况

统一社会信用代码	91430000183783561L
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	<p>1. 湖南投资前身为长沙中意集团股份有限公司，是经湖南省人民政府办公厅湘政办（1992）328号批准，由中意电器集团公司长沙电冰箱厂独家发起并于1992年11月8日成立的股份有限公司。1993年12月20日，经湖南省人民政府湘政办函（1993）112号和中国证券监督管理委员会证监发审字（1993）57号批准，长沙中意集团股份有限公司首次公开发行人民币普通股并在深圳证券交易所上市，证券简称“湘中意A”，公司主营业务为家电的制造与销售。</p> <p>2. 1998年，经湖南省人民政府湘政函（1998）18号及湖南省证券监督管理委员会湘证监字（1998）08号批准，长沙市国有资产管理局将其持有的长沙中意集团股份有限公司131,877,200股（占总股本的45.38%）国家股无偿划拨给长沙环路集团；经湖南省人民政府湘政函（1998）57号批准，长沙环路集团对长沙中意集团股份有限公司实施资产重组，公司的主营业务转向城市基础设施的建设与开发领域，具体为高速公路运营、资产管理和物业服务、酒店投资经营、城市综合体投资开发。</p>
历次控股股东的变更情况（如有）	<p>1. 湖南投资前身为长沙中意集团股份有限公司，是经湖南省人民政府办公厅湘政办（1992）328号批准，由中意电器集团公司长沙电冰箱厂独家发起并于1992年11月成立的股份有限公司。1993年，经湖南省人民政府湘政办函（1993）112号和中国证券监督管理委员会证监发审字（1993）57号批准，长沙中意集团股份有限公司首次公开发行人民币普通股并于1993年12月20日在深圳证券交易所挂牌上市，证券简称“湘中意A”，公司控股股东为长沙市国有资产管理局。</p> <p>2. 1998年3月16日，经湖南省人民政府湘政函（1998）18号及湖南省证券监督管理委员会湘证监字（1998）08号批准，长沙市国有资产管理局将其持有的131,877,200股（占总股本的45.38%）公司股份无偿划拨给长沙环路集团。经湖南省人民政府湘政函（1998）57号批准，长沙环路集团对长沙中意集团股份有限公司实施资产重组。本次资产重组后，长沙环路集团成为本公司控股股东。</p>

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

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

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构 适用 不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问 适用 不适用

六、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据 是 否

追溯调整或重述原因——会计政策变更

	2023年	2022年		本年比上年增减 调整后	2021年	
		调整前	调整后		调整前	调整后
营业收入（元）	1,249,917,100.51	415,397,821.02	415,397,821.02	200.90%	428,666,742.25	428,666,742.25
归属于上市公司股东的净利润（元）	148,704,665.49	34,960,144.62	35,398,560.89	320.09%	51,888,290.98	52,010,256.16
归属于上市公司股东的扣除	128,778,968.97	35,250,830.52	36,664,327.30	251.24%	27,505,967.66	28,230,976.11

非经常性损益的净利润(元)						
经营活动产生的现金流量净额(元)	378,192,452.11	537,710,863.88	537,710,863.88	-29.67%	-395,643,386.59	-395,643,386.59
基本每股收益(元/股)	0.30	0.07	0.07	328.57%	0.10	0.10
稀释每股收益(元/股)	0.30	0.07	0.07	328.57%	0.10	0.10
加权平均净资产收益率	7.71%	1.89%	1.92%	增加 5.79 个百分点	2.86%	2.87%
	2023 年末	2022 年末		本年末比上年末增减	2021 年末	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
总资产(元)	2,998,915,795.89	3,352,918,249.54	3,372,296,678.68	-11.07%	2,782,453,595.95	2,803,498,647.87
归属于上市公司股东的净资产(元)	2,000,066,992.68	1,860,786,261.96	1,861,346,643.41	7.45%	1,835,810,433.56	1,835,932,398.74

会计政策变更的原因及会计差错更正的情况：

公司自 2023 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 16 号》“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”规定，对在首次执行该规定的财务报表列报最早期间的期初至首次执行日之间发生的适用该规定的单项交易按该规定进行调整。对在首次执行该规定的财务报表列报最早期间的期初因适用该规定的单项交易而确认的租赁负债和使用权资产，以及确认的弃置义务相关预计负债和对应的相关资产，产生应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的，按照该规定和《企业会计准则第 18 号——所得税》的规定，将累积影响数调整财务报表列报最早期间的期初留存收益及其他相关财务报表项目。

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

扣除非经常损益前后的净利润孰低者为负值 是 否

七、境内外会计准则下会计数据差异

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

公司报告期不存在按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和

净资产差异情况。

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

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

八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	109,000,814.01	104,415,571.78	108,291,218.94	928,209,495.78
归属于上市公司股东的净利润	19,259,776.02	17,617,362.50	31,063,170.60	80,764,356.37
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	19,174,946.36	17,364,273.47	10,764,625.01	81,475,124.13
经营活动产生的现金流量净额	215,978,478.61	150,769,117.96	39,532,328.29	-28,087,472.75

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

九、非经常性损益项目及金额 适用 不适用

单位：元

项目	2023 年金额	2022 年金额	2021 年金额	说明
非流动性资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	26,744,522.31		891,545.11	
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）	275,228.06	565,991.11	955,043.22	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		48,554.18	22,065,337.55	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,267,671.85	-2,126,674.87	19,758.98	
其他符合非经常性损益定义的损益项目			0.00	
减：所得税影响额	5,826,382.00	-246,363.17	152,404.81	
合计	19,925,696.52	-1,265,766.41	23,779,280.05	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况 适用 不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

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

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

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司所处行业情况

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

（一）高速公路建设运营行业

根据湖南省交通运输厅统计数据，2023 年湖南省全年累计全社会客运量 27953.5 万人、比上年同期增长 1.1%，货运量 200673 万吨、较上年同期增长 7.8%。随着长沙城区的加速发展和连接绕城高速交通路网的不断完善，公司运营管理的高速公路车流量、通行费收入实现小幅增长。

（二）资产管理和物业服务行业

据戴德梁行统计，2023 年长沙市写字楼净吸纳量 500 万平方米，新增供应达 800 万平方米。2023 年上半年，长沙甲级写字楼总存量维持在 256.5 万平方米，整体空置率达到 32%。面对写字楼租赁市场的变化，公司采取了积极的招商策略应对市场的挑战，采取定制需求和优化资源配置等措施，实现公司自持物业的出租率的提高。

（三）酒店投资经营行业

2023 年，湖南旅游市场回暖，酒店行业平稳复苏。根据湖南省酒店业协会统计，2023 年湖南省酒店行业平均营业收入同比增长 35%，主营业务客房收入较 2022 年增长 48%。湖南省旅游饭店协会公布，2023 年度签约酒店项目数量湖南排名全国第三，在全国城市排名中长沙高居榜首。数据表明，湖南省已经成为酒店业投资热土，酒店行业竞争在不断加大。

（四）城市综合体投资开发行业

2023 年，全国商品住宅成交延续筑底行情，房地产市场表现较为疲软。根据湖南中原研究院统计数据，长沙新房市场在政府采取降低个人住房贷款首付比和存量首套房贷款利率等新政后供需总量趋弱，总供应量和总成交量均有所下降，公司在售项目同样受到市场影响。

二、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》中房地产业的披露要求

（一）主要业务

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

（二）经营模式

公司各主营业务板块均为自主经营。

（三）主营业务情况说明及行业地位

报告期内，公司拥有的绕南高速 100%收费经营权，是公司经营收入主要来源之一。长沙市绕城高速（G0401）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。公司旗下现拥有广欣发展、君逸物业两家物业公司，依托自主开发的房地产项目和自持的商业地产，积极拓展相关业务。

公司创立的“君逸”品牌开展酒店投资经营，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。2023 年，为做大“君逸”系酒店品牌，新设立湖南君逸财富大酒店有限公司，推动公司酒店板块稳定可持续发展。

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，是公司经营收入主要来源之一。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，目前重点运营的项目有浏阳财富新城、广荣福第、广润福园等。

（四）公司的竞争优势与劣势

随着城市的不断扩张，绕南高速区域交通分流的作用也越来越明显，但由于路段车流量逐渐接近饱和，需提升道路养护、施救等服务保障能力，提高道路通行能力。君逸康年大酒店、君逸山水大酒店积淀了较好的品牌效应，需不断提高服务质量，快速适应市场新变化。公司旗下物业公司依托内部资源拓展业务，向外拓展仍需加强。公司旗下房地产公

司积累了较为丰富的项目开发、建设、营销经验，在加快现有项目商品去化的同时，要把握时机，谨慎决策，稳步推进房地产项目开发建设。

（五）主要业绩驱动因素

1、高速公路建设运营

2023 年，湖南省高速公路通行流量整体持续恢复，长沙城区连接绕城高速交通路网的不断完善带来的车流量增加，绕南公司通行费收入有所增加。同时，通过“警路企”联动工作机制治理超限超载货车、非法客运车辆，高效开展对账稽核，严格依法依规维护路产路权等提高公司经营收入。

2、资产管理和物业服务

2023 年通过积极招商，湖南投资大厦全年平均出租率为 78.70%，广欣发展被湖南省物业管理行业协会授予“优秀物业企业”“优秀党组织”称号，长沙市物业行业委员会授予“长沙市‘红色物业’示范企业”“‘红色物业’标准化示范点”荣誉。君逸物业探索招商增收新方法，将大面积待租商铺合理拆分，截至报告期末，江岸锦苑自持商铺出租率达到 88.84%。

3、酒店投资经营

2023 年，君逸山水大酒店坚持“线上为主，线下为辅”的经营策略，房费收入大幅增加，实现年均客房出租率 80.6%，稳居携程“长沙设计感酒店榜”第六名、“长沙高档酒店榜”前十名；君逸康年大酒店在设备更新改造及电梯安装施工等因素影响下，千方百计稳定现有租赁客户和住店客人，并不断发展新客户，实现年均客房出租率 66.91%，公司酒店投资经营板块实现了扭亏为盈。

4、城市综合体投资开发

报告期内，长沙楼市面临购买信心不足、需求下降的挑战，随着降首付、降利率、认房不认贷、优化公积金、交房即交证等新政策的出台，市场将逐渐企稳。公司坚定落实“保交楼、稳民生”要求，积极提升产品竞争力和服务质量，确保项目如期交付。同时，加强营销，提高转化率，加快资金回笼，为公司的持续发展奠定基础。截至 2023 年末，公司广润福园项目累计去化率 98.32%，在长沙市房产企业同期数据对比中名列前茅。其他项目累计去化率相应增加。

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	2.228079	13.368474	13.368474

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 (m ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	本期竣工面积 (m ²)	累计竣工面积 (m ²)	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
长沙	广荣福第	长沙县榔梨镇	住宅	100.00%	2020年10月9日	竣工	100.00%	23,753.00	69,868.00	3,764.00	69,868.00	30,469.54	26,813.93
长沙	广润福园	长沙市开福区	住宅	100.00%	2021年8月4日	竣工	100.00%	75,831.00	167,051.23	219,491.90	219,491.90	119,085.78	96,395.05
长沙	广麓和府	长沙县黄花镇	住宅	100.00%	优化方案阶段	优化方案阶段	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	可售面积 (m ²)	累计预售 (销售) 面积 (m ²)	本期预售 (销售) 面积 (m ²)	本期预售 (销售) 金额 (万元)	累计结算面积 (m ²)	本期结算面积 (m ²)	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	26,036.05	7,630.67	4,467.76	21,364.74	10,534.76	5,782.10
长沙	广润福园	长沙市开福区	住宅	100.00%	167,051.23	143,593.68	141,810.88	47,835.62	44,361.51	96,708.99	96,708.99	88,386.74
长沙	浏阳财富新城	浏阳市	住宅	100.00%	153,176.63	149,661.20	58,959.29	3,530.62	1,977.49	56,462.61	3,579.09	1,855.92

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 (m ²)	累计已出租面积 (m ²)	平均出租率
湖南投资大厦	长沙市芙蓉区	写字楼	100.00%	31,283.43	28,461.56	78.70%
江岸锦苑	长沙市岳麓区	商铺	100.00%	8,863.65	7,678.48	88.84%
浏阳财富新城	长沙-浏阳市	写字楼	100.00%	53,497.85	222.21	0.44%
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%

土地一级开发情况

□适用 ☑不适用

融资途径

单位：元

融资途径	期末融资 余额	融资成本区间/ 平均融资成本	期限结构			
			1 年之内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
银行贷款	147,500,000.00	3.53%				147,500,000.00
合计	147,500,000.00	3.53%				147,500,000.00

发展战略和未来一年经营计划

详见本节第十一部分“公司未来发展的展望”相关内容。

向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

 适用 不适用

截止 2023 年 12 月 31 日，公司为购房客户向金融机构申请按揭贷款提供阶段性担保余额为 294 万元，具体情况详见本报告“第六节 重要事项”“十七 重大合同及其履行情况”“2、重大担保”“（1）对外担保”。

董监高与上市公司共同投资（适用于投资主体为上市公司董监高）

 适用 不适用

三、核心竞争力分析

公司自 2006 年以来连续 18 年盈利，资产优质，经营状况良好。近年来，公司通过优化主业、明晰产业，形成了以高速公路建设运营、资产管理和物业服务、酒店投资经营、城市综合体投资开发为主导的产业布局，运营质量良好，主业盈利能力稳定。通过深化治理、规范运作，内部管理不断优化，法人治理结构健全，治理能力和水平不断提升。通过确立目标、明确举措，发展思路更加清晰，发展步伐更加稳健。

四、主营业务分析

1、概述

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

2023 年 1-12 月，公司实现营业收入 124,991.71 万元，同比增长 200.90%；营业总成本 105,214.61 万元，同比增长 193.73%；税金及附加 8,408.47 万元，同比增长 555.68%；利润总额 21,533.88 万元，同比增长 290.11%；归属于母公司股东的净利润 14,870.47 万元，同比增长 320.09%；每股收益 0.30 元，同比增长 328.57%；加权平均净资产收益率 7.71%，同比增长 5.79 个百分点。

（1）本期营业收入上升的主要原因系：广润福园项目交房确认收入，高速公路通行费收入和酒店收入增长。

（2）本期营业总成本上升的主要原因系：公司广润福园项目结转成本。

(3) 本期税金及附加上升的主要原因系：公司广润福园项目交房确认收入及税金。

(4) 本期利润总额、归属于母公司股东净利润、每股收益、加权平均净资产收益率上升的主要原因系：公司广润福园项目交房确认收入、利润；高速公路通行费收入和酒店收入增长，利润增加。

2、收入与成本

(1) 营业收入构成

单位：元

	2023 年		2022 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	1,249,917,100.51	100%	415,397,821.02	100%	200.90%
分行业					
高速公路建设运营	250,716,043.06	20.06%	229,523,410.87	55.25%	9.23%
资产管理和物业服务	39,773,282.35	3.18%	43,328,097.85	10.43%	-8.20%
酒店投资经营	55,252,157.59	4.42%	30,758,859.47	7.41%	79.63%
城市综合体投资开发	904,175,617.51	72.34%	111,787,452.83	26.91%	708.83%
分产品					
高速公路建设运营	250,716,043.06	20.06%	229,523,410.87	55.25%	9.23%
资产管理和物业服务	39,773,282.35	3.18%	43,328,097.85	10.43%	-8.20%
酒店投资经营	55,252,157.59	4.42%	30,758,859.47	7.41%	79.63%
城市综合体投资开发	904,175,617.51	72.34%	111,787,452.83	26.91%	708.83%
分地区					
湖南地区	1,249,917,100.51	100.00%	415,397,821.02	100.00%	200.90%
分销售模式					
高速公路建设运营	250,716,043.06	20.06%	229,523,410.87	55.25%	9.23%
资产管理和物业服务	39,773,282.35	3.18%	43,328,097.85	10.43%	-8.20%
酒店投资经营	55,252,157.59	4.42%	30,758,859.47	7.41%	79.63%
城市综合体投资开发	904,175,617.51	72.34%	111,787,452.83	26.91%	708.83%

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

适用 不适用

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
高速公路建设运营	250,716,043.06	87,741,724.75	65.00%	9.23%	-5.60%	5.49%
资产管理和物业服务	39,773,282.35	26,969,527.77	32.19%	-8.20%	12.49%	-12.48%
酒店投资经营	55,252,157.59	35,876,778.31	35.07%	79.63%	35.11%	21.40%
城市综合体投资开发	904,175,617.51	711,264,592.40	21.34%	708.83%	579.06%	15.04%
分产品						
高速公路建设运营	250,716,043.06	87,741,724.75	65.00%	9.23%	-5.60%	5.49%
资产管理和物业服务	39,773,282.35	26,969,527.77	32.19%	-8.20%	12.49%	-12.48%
酒店投资经营	55,252,157.59	35,876,778.31	35.07%	79.63%	35.11%	21.40%
城市综合体投资开发	904,175,617.51	711,264,592.40	21.34%	708.83%	579.06%	15.04%
分地区						
湖南地区	1,249,917,100.51	861,852,623.23	31.05%	200.90%	247.22%	-9.20%
分销售模式						
高速公路建设运营	250,716,043.06	87,741,724.75	65.00%	9.23%	-5.60%	5.49%
资产管理和物业服务	39,773,282.35	26,969,527.77	32.19%	-8.20%	12.49%	-12.48%

酒店投资经营	55,252,157.59	35,876,778.31	35.07%	79.63%	35.11%	21.40%
城市综合体投资开发	904,175,617.51	711,264,592.40	21.34%	708.83%	579.06%	15.04%

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

(3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入 是 否

(4) 公司已签订的重大销售合同、重大采购合同截至本报告期的履行情况

适用 不适用

(5) 营业成本构成

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2023 年		2022 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
高速公路建设运营	路桥收费	87,741,724.75	10.18%	92,942,209.42	37.44%	-5.60%
资产管理和物业服务	资产租赁及物业管理	26,969,527.77	3.13%	23,974,981.28	9.66%	12.49%
酒店投资经营	酒店经营	35,876,778.31	4.16%	26,553,671.66	10.70%	35.11%
城市综合体投资开发	房地产开发	711,264,592.40	82.53%	104,742,701.93	42.20%	579.06%

说明：本年度公司广润福园项目交房确认收入、成本。

(6) 报告期内合并范围是否发生变动

是 否

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额	出资比例
湖南君逸财富大酒店有限公司	设立	2023 年 4 月	5,000 万元	100% (详见说明)

说明：2023 年 3 月 28 日召开的公司 2023 年度第 2 次董事会会议，审议通过了《公司关于全资子公司设立子公司的议案》，具体情况详见 2023 年 3 月 30 日披露在《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》和巨潮资讯网上的《湖南投资关于全资子公司设立子公司的公告》（公告编号：2023-013）。截至报告期末，该公司实收注册资本为 2,000 万元。

(7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

(8) 主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	32,564,595.37
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	2.60%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	0.23%

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	上海赫程国际旅行社有限公司	20,156,394.66	1.61%
2	交通银行股份有限公司湖南省分行	3,551,700.00	0.29%
3	湖南苏宁易购有限公司	3,034,451.76	0.24%
4	长沙环路建设开发集团有限公司	2,913,790.24	0.23%
5	汉海信息技术（上海）有限公司	2,908,258.71	0.23%
合计	—	32,564,595.37	2.60%

主要客户其他情况说明

适用 不适用

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	3,872,503.49
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	50.55%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	0.00%

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	长沙庆洁洗涤服务有限公司	1,168,828.04	15.26%
2	湖南平凡农产品贸易有限公司	1,122,619.54	14.65%
3	长沙妙多赞食品贸易有限公司	1,011,011.37	13.20%
4	长沙市芙蓉区优特调味品商行	309,008.92	4.03%
5	长沙市芙蓉区志良农产品经营部	261,035.62	3.41%
合计	--	3,872,503.49	50.55%

主要供应商其他情况说明

适用 不适用

3、费用

单位：元

	2023 年	2022 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	24,903,063.68	17,666,567.03	40.96%	房地产项目销售费用增加
管理费用	75,173,787.11	73,087,970.75	2.85%	
财务费用	6,131,953.34	6,411,662.21	-4.36%	

4、研发投入

适用 不适用

5、现金流

单位：元

项目	2023 年	2022 年	同比增减
经营活动现金流入小计	997,101,821.19	1,227,418,060.88	-18.76%
经营活动现金流出小计	618,909,369.08	689,707,197.00	-10.26%
经营活动产生的现金流量净额	378,192,452.11	537,710,863.88	-29.67%
投资活动现金流入小计	15,063,074.21		
投资活动现金流出小计	7,496,788.22	25,694,361.98	-70.82%
投资活动产生的现金流量净额	7,566,285.99	-25,694,361.98	129.45%
筹资活动现金流入小计	150,000,000.00	150,000,000.00	
筹资活动现金流出小计	397,512,260.10	424,867,886.77	-6.44%
筹资活动产生的现金流量净额	-247,512,260.10	-274,867,886.77	9.95%
现金及现金等价物净增加额	138,246,478.00	237,148,615.13	-41.70%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

适用 不适用

(1) 投资活动现金流入增加，主要系本年公司收到长沙市财政局支付的浏阳河大桥收费经营权剩余收费年限经营收益补偿款中的第一笔款项 1,500 万元；

(2) 投资活动现金流出同比减少，主要系上年度君逸山水大酒店装修支出大于本年。

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

适用 不适用

五、非主营业务分析

☑ 适用 ☐ 不适用

单位：元

	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
资产减值	-5,924,574.76	-2.75%	计提存货跌价准备	否
营业外收入	1,338,147.64	0.62%	递延收益转入等	否
营业外支出	2,360,628.22	1.10%	乡村振兴支出等	否

六、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

单位：元

	2023 年末		2023 年初		比重 增减	重大变 动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	769,801,905.63	25.67%	632,951,648.08	18.77%	6.90%	
应收账款	20,840,269.15	0.69%	23,076,581.13	0.68%	0.01%	
存货	1,120,766,073.27	37.37%	1,552,859,720.79	46.05%	-8.68%	
投资性房地产	408,725,936.01	13.63%	361,994,198.60	10.73%	2.90%	
固定资产	175,213,683.87	5.84%	190,475,957.00	5.65%	0.19%	
在建工程	3,402,700.89	0.11%			0.11%	
使用权资产	66,742,172.45	2.23%	75,415,544.72	2.24%	-0.01%	
合同负债	382,418,439.46	12.75%	738,385,122.35	21.90%	-9.15%	
长期借款	147,644,687.51	4.92%	359,079,951.68	10.65%	-5.73%	
租赁负债	62,864,969.51	2.10%	70,289,554.06	2.08%	0.02%	

境外资产占比较高

☐ 适用 ☑ 不适用

2、以公允价值计量的资产和负债

☐ 适用 ☑ 不适用

3、截至报告期末的资产权利受限情况

项 目	期末账面价值（元）	受限原因
货币资金	904,922.76	住房按揭贷款保证金、政府采购平台保证金及 POS 机保证金
合 计	904,922.76	——

七、投资状况分析

1、总体情况

适用 不适用

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
228,974,556.28	408,786,688.64	-43.99%

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用 不适用

单位：元

被投资公司名称	主要业务	投资方式	投资金额	持股比例	资金来源	合作方	投资期限	产品类型	截至资产负债表日的进展情况	预计收益	本期投资盈亏	是否涉诉	披露日期（如有）	披露索引（如有）
湖南君逸财富大酒店有限公司	酒店经营	新设	50,000,000.00	100%	自有资金	公司全资子公司君逸山水酒店公司出资 2,550 万元（持股比例为 51%）、浏阳河建设出资 2,450 万元（持股比例为 49%）	长期	酒店经营	已完成工商登记，取得营业执照	0	-188,444.56	否	2023 年 03 月 30 日	巨潮资讯网公告编号：2023-013
													2023 年 04 月 14 日	巨潮资讯网公告编号：2023-017
合计	--	--	50,000,000.00	--	--	--	--	--	--	0	-188,444.56	--	--	--

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）
广荣福第	自建	否	城市综合体投资开发	21,111,930.35	268,139,266.76	自筹及银行贷款	100.00%		-11,503,686.82	购房者持币观望导致销售周期加长，各项成本费用相应增加	2020 年 01 月 20 日	巨潮资讯网公告编号：2020-002
广润福园	自建	否	城市综合体投资开发	206,351,470.18	963,950,488.31	自筹及银行贷款	100.00%		71,293,440.62	不适用	2021 年 01 月 20 日	巨潮资讯网公告编号：2021-007、2021-008
											2021 年 02 月 05 日	巨潮资讯网公告编号：2021-013
广麓和府	自建	否	城市综合体投资开发	1,511,155.75	67,578,261.26	自筹及银行贷款	15.85%			该项目仍处于优化方案阶段	2022 年 04 月 02 日	巨潮资讯网公告编号：2022-036
合计	--	--	--	228,974,556.28	1,299,668,016.33	--	--	0.00	59,789,753.80	--	--	--

4、非股权投资项目进度说明

(1) 广荣福第项目

截至报告期末，项目所有楼栋均已竣工验收备案并交付使用，项目住宅总套数 368 套，累计认购 231 套，累计去化率为 62.77%。项目 7 号栋、8 号栋均已出租。

(2) 广润福园项目

截至报告期末，项目住宅已通过竣工验收，达到交付标准；配套小学完成全部工程竣工验收并交付使用。项目住宅总套数 1072 套，累计认购 1054 套，累计去化率 98.32%；交房户数为 721 户，交房率 68.41%。

(3) 广麓和府项目

截至报告期末，该项目仍处于优化方案阶段。

5、金融资产投资

(1) 证券投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在证券投资。

(2) 衍生品投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

6、募集资金使用情况

适用 不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

八、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

适用 不适用

公司报告期末未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

适用 不适用

九、主要控股参股公司分析

适用 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
广欣发展	子公司	物业管理	10,000,000	31,800,949.06	23,070,914.95	21,570,827.19	4,568,505.17	3,622,217.27
君逸物业	子公司	承担二级物业管理	1,000,000	6,155,123.93	2,454,652.63	2,419,217.36	-701,534.55	-680,559.56
现代置业	子公司	凭本企业房地产开发资质从事房地产开发、经营	12,000,000	411,506,035.37	88,938,251.99	22,004,205.57	1,365,581.82	380,621.34
广荣地产	子公司	凭本企业房地产开发资质从	20,000,000	193,166,366.81	14,645,708.43	64,103,070.33	-3,176,611.33	-3,131,293.24

		事房地产开发、经营						
君逸山水酒店公司	子公司	酒店经营	10,000,000	105,645,923.05	-17,147,332.57	27,400,518.87	1,348,753.80	1,572,951.66
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	499,738,843.50	39,901,313.99	19,295,202.50	-31,359,958.18	-31,359,958.18

报告期内取得和处置子公司的情况

适用 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
君逸财富酒店公司	投资设立	酒店投资经营是公司的主营业务之一，本次投资有利于推动公司酒店业务的稳定可持续发展，符合公司战略规划及经营发展的需要。本次投资不会对公司当期财务状况和经营成果造成不利影响，不存在损害公司及全体股东、特别是中小股东利益的情形。

主要控股参股公司情况说明

适用 不适用

十、公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

十一、公司未来发展的展望

1、行业格局和趋势

(1) 高速公路建设运营

交通运输部 2024 年 2 月 28 日发布的数据显示，自《交通强国建设纲要》实施五年以来，我国高速公路里程达 18.4 万公里。同时，湖南省高速公路路网运行监测指挥中心联合湖南省高速公路交通警察局 2024 年 3 月 6 日发布 2024 年春运期间全省高速公路路网运行总结报告显示，春节假期的湖南省高速公路出入口总流量创下新高，日均流量和跨省流量均达到了历史最高点。同时，随着现代物流快递行业迅猛发展推动公路货运流量连年上涨，我国公路行业下游需求不断扩张，高速公路行业呈现出稳步发展的态势。

(2) 资产管理和物业服务

2024 年随着经济的复苏，写字楼租赁市场整体将呈现出稳定的趋势，市场空置率也将有所下降。但是，随着梅溪湖商务区多个甲级写字楼入市，给租户提供了更多选择机会，也加剧了市场的竞争。

(3) 酒店投资经营

根据国家旅游局预测，2024 年酒店行业发展趋势呈品牌细分更加明确、存量市场全面挖掘、连锁化率继续上升趋势。在此背景下，性价比高的经济型酒店、中档酒店市场面临新的机会。国务院办公厅印发的《关于释放旅游消费潜力推动旅游业高质量发展的若干措施》，

实现高质量发展数字化转型是关键，酒店数字化将成新常态。2024 年长沙地区酒店行业的经营发展趋势将朝着连锁化、品牌细分、经济型酒店发展以及数字化转型等方向发展。

（4）城市综合体投资开发

2023 年 11 月 24 日起，长沙市逐步放开购房限制购买第 2 套商品住房，不受首套房网签时间的限制；居民家庭名下商品房单套面积均不足 144 m²的，可购买 1 套 144 m²及以上改善性住房。2024 年土地投资整体低迷，但城市间分化将持续加大，一线城市的土地需求或将率先企稳，二三线城市的土地市场将持续承压。总之，湖南省的房地产行业在 2024 年将继续面临挑战，但也有机会通过稳固根基重新获得发展动力。

2、公司发展战略

2024 年是中华人民共和国成立 75 周年，是实现“十四五”规划目标任务的关键一年。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精神，严格遵守深交所、省证监会有关规定要求，认真落实市委、市政府各项工作部署，坚持稳中求进、以进促稳，进一步做强做专主业，进一步提升核心竞争力，巩固公司全面向好的发展态势，推动公司高质量发展，为建设现代化新长沙贡献国有控股上市公司力量。

3、2024 年年度经营计划

（1）全面加强党的领导。公司将深入学习贯彻党的二十大精神，坚定拥护“两个确立”，坚决做到“两个维护”，一是不断筑牢思想阵地，站稳政治立场，推动党建与生产经营深度融合；二是扎实巩固拓展主题教育成果，将其转化为高质量发展新成效；三是持续优化干部队伍结构，建设高素质人才队伍；四是不断深化清廉国企建设，推动全面从严治党向纵深发展、向基层延伸。

（2）全面提升经营效益。一是进一步理顺公司制度体系及业务工作流程，实现更高的工作效率、更强的内部控制；二是推动高速公路建设运营板块“三保三大”专项行动常态化长效化，持续提升道路管养水平，全面提高道路运营效能；三是城市综合体投资开发板块要加快项目去化，确保资金回笼，提升经济效益；四是酒店投资经营、资产管理和物业服务板块将根据市场变化和客户需求，创新营销模式，加大招商力度，增强客户满意度，提升品牌价值和影响力。

（3）全力抓好项目建设。一是深入研究行业政策，紧跟市场需求，谋求新的利润增长点；二是扎实开展各主营板块经营，稳步拓宽市场领域，增强公司竞争优势和盈利能力，提高企业的抗风险能力，为公司的可持续发展提供保障。

(4) **全面坚持降本增效。**一是持续推进节约型公司行动，在节俭中求效能、在保效能中实现节约；二是增强预算管理的整体性与系统性，优化资源配置、提高资金使用效率。

(5) **全面统筹安全与发展。**一是要压实安全生产责任，建立完善高效快捷的安全防控体系，不断增强风险防范意识；二是全面开展风险隐患排查治理，提高综合应急处突能力，形成有效防范机制，确保公司长治久安。

4、公司未来发展可能面对的主要风险、对策及措施

(1) 宏观经济环境

根据国家信息中心发布的《2024 年中国宏观经济形势展望》，预计 2024 年 GDP 将增长 5%左右。我国经济运行将呈现“前稳后高、持续向好”的走势，经济回升向好态势更加巩固。各个季度之间的增速波动更趋平缓，供给端和需求端结构更趋均衡，就业和物价的水平更趋稳定。

公司将充分发挥董事会战略委员会作用，科学研判形势，深入贯彻新发展理念，积极融入新发展格局，通过优化资源配置、加强人才培养和深化企业文化建设，实现质量和效率双提升，有效防范风险，确保各项目标任务的全面完成，推动公司的高质量发展。

(2) 行业风险

高速公路建设运营——

2023 年绕南公司通行费收入虽有一定增长，但也存在诸多不利因素，例如长潭西高速新开通大王山收费站，分流了部分车辆；随着路段车流量逐渐接近饱和，高峰期车辆通行效率提升空间较小；政府可能对收费政策、运营规范、安全要求等方面进行调整和变更，这可能会对公司的运营模式和成本结构带来影响。

解决措施：绕南公司要确保通行费颗粒归仓、应征不漏，同时将通过制度建设和机构优化，建立健全考核评估机制，强化管理体系建设，做到有效激励，不断提高高速公路运营效能。

资产管理和物业服务——

随着长沙经济的发展，越来越多的企业进驻长沙，2024 年，长沙甲级写字楼市场将迎来多个甲级写字楼入市，预计为市场带来近 13.4 万平方米的新增办公空间，给租户提供了更多选择的机会，也加剧了市场的竞争。

解决措施：稳定现有租赁客户，拓展新的客户单位，提升租赁及物业管理收益水平；引进经验丰富的优秀物业管理人才，培养一支优秀的物业管理团队；做强做优做大公司物业

板块，持续为客户提供专业、满意的高质量服务，同时全面提质住宅项目管理，进一步提升物业服务水平。

酒店投资经营——

据文化和旅游部公布的数据，2023 年前三季度，国内旅游总人次为 36.74 亿，比上一年同期增加 15.80 亿，同比增长 75.5%；居民国内出游总花费达 3.69 万亿元，比上一年同期增加 1.97 万亿元，同比增长 114.4%¹。在国内消费市场恢复、出行市场需求激增的背景之下，酒店业也迎来复苏，但竞争加剧十分明显。

解决措施：两家酒店将努力提升“君逸”品牌效应，提高宾客服务质量；加强线上营销，坚定线下目标，全力开拓新客户，激活休眠客户，深挖高端会议团队市场；加大酒店外包场地招商招租的力度。

城市综合体投资开发——

2024 年仍是房地产销售的筑底之年，预计全年商品房销售额在 2023 年的基础上下降约 5%左右。湖南省的房地产行业在 2024 年将继续面临挑战，但也有机会通过稳固根基重新获得发展动能。

解决措施：2024 年，城市综合体投资开发板块将坚持“稳中求进、以进促稳”的工作总基调，广润公司根据项目特点，科学制定营销方案，扎实做好广润福园住宅尾盘去化和车位营销工作；广荣地产及时关注市场动态和客户需求变化，拓宽客户渠道，增强服务意识，加大回款力度；浏阳河公司将有针对性地调整营销思路，持续发力江西客户的拓客力度，同时积极对接浏阳招商中心、淮川街道办事处等单位，尽全力做好商铺、写字楼招商工作。

十二、报告期内接待调研、沟通、采访等活动

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
2023 年 04 月 14 日	价值在线	网络平台线上交流	其他	网络投资者	交流内容主要为公司 2023 年经营计划、发展战略、财务数据、分红计划、乡村振兴等，未提供资料。	公司投资者关系活动记录表(编号: 2023-01)
2023 年 11 月 02 日	“全景·路演天下”平台	网络平台线上交流	其他	网络投资者	交流内容主要为公司项目投资进展、经营发展等，未提供资料。	公司投资者关系活动记录表(编号: 2023-02)

十三、“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

是 否

第四节 公司治理

一、公司治理的基本状况

报告期内，公司严格遵守《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》《深圳证券交易所股票上市规则》和《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——主板上市公司规范运作》等相关法律法规，结合公司实际情况，持续完善法人治理结构，强化内部管理和控制制度，规范公司运行。截至报告期末，公司的治理状况符合中国证监会和深圳证券交易所的规范性文件要求。

1、关于股东与股东大会

公司遵循《公司法》《上市公司股东大会规则》《公司章程》和《公司股东大会议事规则》等规定，规范股东大会的召集、召开及表决程序，确保所有股东，尤其是中小股东享有平等地位，充分行使权利。报告期内，公司共召开了 2 次股东大会，并聘请律师见证，保证会议的合法性，切实维护了公司和股东的合法权益。

2、关于公司与控股股东的关系

公司拥有独立的业务和经营自主能力，在业务、人员、资产、机构、财务上实行“五分开”，独立于控股股东。报告期内，公司董事会、监事会和内部经营管理机构独立运作，涉及重大事项由股东大会依法决策，公司控股股东通过股东大会依法行使股东权利，并承担股东义务，没有超越股东大会直接或间接干预公司的决策和经营活动。

3、关于董事和董事会

公司严格按照《公司章程》的规定选举和变更董事，董事人数和人员构成符合法律法规的要求；董事会下设审计、薪酬与考核、战略、提名四个专门委员会，并制定了各专门委员会的实施细则。报告期内，公司董事会共召开 8 次会议，会议的召集、召开程序符合《深圳证券交易所股票上市规则》《公司章程》及《公司董事会议事规则》等相关规定。公司全体董事能够按时出席董事会和股东大会，认真履行职责，依法行使职权，勤勉尽责地履行职责和义务，维护公司和全体股东的权益。

4、关于监事和监事会

公司严格按照《公司章程》的规定选举和变更监事，监事人数和人员构成符合法律法规的要求。公司监事会的人数及构成符合相关的法律法规的要求，公司监事充分了解监事的权利、义务和责任，具备履行职责的能力并做到了勤勉尽责。报告期内，公司监事会共召开 6 次会

议，会议的召集、召开程序符合《深圳证券交易所股票上市规则》《公司章程》及《公司监事会议事规则》等相关规定。公司监事列席了报告期内公司召开的股东大会和董事会会议。公司监事会定期对公司依法运作情况、财务情况、董事及高管人员情况及关联交易的公允性等进行了检查，起到了良好的监督作用，维护了公司和全体股东的权益。

5、关于经理层

公司设经理层，具体为总经理 1 名、副总经理 4 名、董事会秘书 1 名、财务总监 1 名、运营总监 1 名、工程总监 1 名。公司经理层结构合理，选聘符合相关法律法规及公司章程的要求。经理层人员职责清晰，能够勤勉尽责地执行董事会的决议。

6、关于绩效评价与激励约束机制

公司建立有完善且执行有效的绩效评价与激励约束机制，对包括高级管理人员在内的公司全体员工进行工作绩效考核，进一步明确了不同岗位的工作职责，增强了全体员工的工作积极性。公司年初与各子（分）公司负责人签订年度经营目标责任书，强化业绩目标导向及激励约束管理。

7、关于信息披露与透明度

公司制定了《公司信息披露管理制度》《公司重大信息内部报告制度》和《公司投资者关系管理制度》等制度，严格按照有关法律法规及公司制度的要求，真实、准确、完整、及时地披露信息，确保所有股东平等地获得信息。公司设立了接待广大投资者咨询的电话热线、专用电子信箱，认真接受各方咨询。公司董事会秘书负责信息披露工作，证券事务代表协助董事会秘书开展工作。公司指定《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》和巨潮资讯网为公开披露信息的媒体，确保所有投资者有平等机会方便、及时地获得信息，增加公司透明度，切实维护中小投资者的知情权。

8、关于利益相关者

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

综上所述，公司在报告期内不断完善治理结构，强化内部控制，规范运作，切实维护了公司和全体股东的权益，为公司的持续健康发展奠定了坚实基础。

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

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

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

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

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

2、**资产完整方面**：公司拥有独立完整的资产运作系统。

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

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

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

三、同业竞争情况

适用 不适用

问题类型	与上市公司的关联关系类型	公司名称	公司性质	问题成因	解决措施	工作进度及后续计划
同业竞争	控股股东	长沙国控	集体	由于控股股东的100%股份无偿划转事项，导致控股股东的控股股东由长沙市国有资产监督管理委员会变更为长沙国控，从而产生同业竞争。	为减少、避免及解决本次无偿划转完成后长沙国控与上市公司之间的同业竞争事宜，长沙国控承诺： 1. 长沙国控保证严格遵守法律法规以及《湖南投资集团股份有限公司章程》等湖南投资内部管理制度的规定，不利用控股地位谋取不当利益，不损害湖南投资和湖南投资其他股东的合法利益。 2. 本次无偿划转完成且本承诺人直接或间接控制上市公司期间，若本承诺人或本承诺人控制的其他企业（不包含上市公司及其控制的企业，下同）在获得有关与上市公司具有直接竞争关系的业务机会，相关第三方同意按照合理的条款将该机会提供给上市公司，同时上市公司亦有意参与且具备该等业务机会的实力及运营能力，则本承诺人、上市公司和第三方应进行善意协商以促使上市公司实施该等业务机会。 3. 本次无偿划转完成后5年之内且本承诺人直接或间接控制上市公司期间，本承诺人将以届时法律法规允许的各种方式解决与上市公司之间的同业竞争问题。 4. 上述承诺于本承诺人直接或间接控制上市公司且上市公司保持上市地位期间持续有效。 为完善解决同业竞争问题拟采取的具体措施，长沙国控补充承诺如下： 1. 本次无偿划转完成后5年之内且本承诺人直接或间接控制上市公司期间，本承诺人承诺在法律法规及政策允许的情况下，本着有利于上市公司发展和维护股东利益尤其是中小股东利益的原则，综合运用委托管理、资产重组、业务调整、资产划转/出售等多种方式，稳妥推进相关业务整合以解决同业竞	正常进行中

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

四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	会议决议
2022 年度股东大会	年度股东大会	32.40%	2023 年 04 月 20 日	2023 年 04 月 21 日	《公司 2022 年度股东大会决议公告》（公告编号：2023-018）刊登在《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》和巨潮资讯网上。
2023 年度第 1 次临时股东大会	临时股东大会	32.32%	2023 年 12 月 15 日	2023 年 12 月 16 日	《公司 2023 年度第 1 次临时股东大会决议公告》（公告编号：2023-039）刊登在《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》和巨潮资讯网上。

2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

五、董事、监事和高级管理人员情况

1、基本情况

姓名	性别	年龄	职务	任职状态	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数(股)	本期增持股份数量(股)	本期减持股份数量(股)	其他增减变动(股)	期末持股数(股)	股份增减变动的原因
皮钊	男	58	董事长	现任	2022年05月27日	2025年05月26日	0	0	0	0	0	无
彭顺勇	男	43	董事总经理	现任	2023年11月27日	2025年05月26日	0	0	0	0	0	无
胡连宇	男	44	董事副总经理	现任	2022年05月27日	2025年05月26日	0	0	0	0	0	无
陈可克	男	46	董事副总经理	现任	2022年05月27日	2025年05月26日	0	0	0	0	0	无
唐红	女	58	独立董事	现任	2022年05月27日	2025年05月26日	0	0	0	0	0	无
周付生	男	52	独立董事	现任	2022年05月27日	2025年05月26日	0	0	0	0	0	无
周兰	女	50	独立董事	现任	2022年05月27日	2025年05月26日	0	0	0	0	0	无
王丽娜	女	42	监事会主席	现任	2023年04月20日	2025年05月26日	0	0	0	0	0	无
陈林	男	45	监事	现任	2022年05月27日	2025年05月26日	36,000	0	0	0	36,000	无
杨虹	女	50	职工代表监事	现任	2022年05月24日	2025年05月26日	0	0	0	0	0	无
熊棒	男	50	党委副书记	现任	2024年01月05日	—	0	0	0	0	0	无
杨刚	男	54	副总经理	现任	2024年01月12日	2025年05月26日	0	0	0	0	0	无
袁征	男	57	副总经理	现任	2024年01月12日	2025年05月26日	0	0	0	0	0	无
彭莎	女	45	财务总监	现任	2022年05月27日	2025年05月26日	0	0	0	0	0	无
傅新涛	男	47	运营总监	现任	2022年05月27日	2025年05月26日	0	0	0	0	0	无
张登峰	男	47	工程总监	现任	2022年06月17日	2025年05月26日	0	0	0	0	0	无
张健	男	53	董事会秘书	现任	2023年08月01日	2025年05月26日	0	0	0	0	0	无
陈小松	男	61	原董事总经理	离任	2022年05月27日	2023年08月22日	0	0	0	0	0	无
裴建科	男	58	原董事	离任	2022年05月27日	2024年01月09日	0	0	0	0	0	无
李铭	男	48	原董事	离任	2022年05月27日	2024年01月09日	0	0	0	0	0	无
张彬	男	53	原监事会主席	离任	2022年05月27日	2023年03月28日	0	0	0	0	0	无
郭颂华	男	57	原董事会秘书	离任	2022年05月27日	2023年07月31日	0	0	0	0	0	无
合计	—	—	—	—	—	—	36,000	0	0	0	36,000	—

报告期是否存在任期内董事、监事离任和高级管理人员解聘的情况

是 否

1. 2023年3月28日,因工作调动原因,张彬先生辞去了公司监事、监事会主席的职

务。

2. 2023 年 7 月 31 日，因工作调动原因，郭颂华先生辞去了公司董事会秘书职务。
3. 2023 年 8 月 22 日，因到法定退休年龄，陈小松先生辞去了公司董事、总经理等职务。
4. 2024 年 1 月 9 日，因工作调整原因，裴建科先生辞去了公司董事等职务。
5. 2024 年 1 月 9 日，因工作调整原因，李铭先生辞去了公司董事职务。

公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
彭顺勇	总经理	聘任	2023 年 11 月 27 日	经公司 2023 年度第 8 次董事会（临时）会议审议，聘任为公司总经理。
彭顺勇	董事	被选举	2023 年 12 月 15 日	经公司 2023 年第 1 次临时股东大会补选成为公司第七届董事会董事。
王丽娜	监事会主席	被选举	2023 年 04 月 20 日	经公司 2022 年年度股东大会补选成为公司第七届监事会监事；经公司 2023 年度第 3 次监事会会议选举成为公司监事会主席。
杨刚	副总经理	聘任	2024 年 01 月 12 日	经 2024 年度第 1 次董事会（临时）会议审议，聘任为公司副总经理。
袁征	副总经理	聘任	2024 年 01 月 12 日	经 2024 年度第 1 次董事会（临时）会议审议，聘任为公司副总经理。
张健	董事会秘书	聘任	2023 年 08 月 01 日	经公司 2023 年度第 4 次董事会（临时）会议审议，聘任为公司董事会秘书。
陈小松	董事、总经理	离任	2023 年 08 月 22 日	因到法定退休年龄，辞去了公司董事、总经理等职务。
张彬	监事会主席	离任	2023 年 03 月 28 日	因工作调动原因，辞去了公司监事会主席等职务。
裴建科	董事	离任	2024 年 01 月 09 日	因工作调整原因，辞去了公司董事等职务。
李铭	董事	离任	2024 年 01 月 09 日	因工作调整原因，辞去了公司董事职务。
郭颂华	董事会秘书	离任	2023 年 07 月 31 日	因工作调动原因，辞去了公司董事会秘书职务。

2、任职情况

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

（1）公司董事

皮钊：大学本科，审计师。曾任长沙半导体材料厂财务科会计，长沙市审计局工交科科长，长沙市社会审计中心基建部副主任，长沙市审计局工交科副科长，长沙市审计局行政事业审计处处长，长沙环路集团董事、副总经理，湖南投资集团党委副书记、董事、总经理，长沙市燃气实业有限公司党委副书记、董事、总经理，长沙环路集团党委书记；现任长沙环路集团董事长，湖南投资集团党委书记、董事长。

彭顺勇，法学硕士、历史学博士，具备法律职业资格。曾任湖南省长沙市政协机关党组成员、办公厅副主任兼办公厅秘书处处长，西藏山南市幸福家园建设管理局党组成员、副局长，中共长沙市委统一战线工作部副部长；现任湖南投资集团党委副书记、董事、总经理。

胡连宇：硕士研究生，湖南工商大学国际金融学院兼职硕导。曾任长沙市雨花区委办公室干部，副主任科员，长沙市雨花区直属机关工委委员、纪委书记，中共长沙市委办公厅综合调研室干部，中共长沙市委办公厅秘书处副处长，中共长沙市委组织部研究室主任，政策

法规处处长，长沙市领导科学学会副秘书长，中共长沙市委组织部干部一处处长；现任湖南投资集团党委委员、董事、副总经理。

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

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

周付生：硕士研究生，高级律师。曾任长沙市公安局劳教处副处长、长沙市公安局法制处副处长、长沙市公安局直属分局副局长、长沙市公安局案件审核委员会委员；现任湖南天地人律师事务所党委委员、管委会副主任、高级合伙人，湖南省刑事法治研究会副会长，长沙市律师行业党委委员、长沙市律师协会副会长，衡阳仲裁委员会仲裁员，湖南投资集团独立董事。

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

（2）公司监事

王丽娜：大学本科。曾任长沙交通集团纪委副书记、纪检监察室主任，长沙公交集团董事长助理、纪检监察室主任，长沙环路集团党委委员、纪委书记、监察专员；现任湖南投资集团党委委员、纪委书记、监察专员、监事会主席。

陈林：大学本科。曾任长沙环路集团纪检监察室主任、湖南广泽置业发展有限公司纪检监察专员，长沙环路集团办公室主任；现任长沙环路集团党群综合部部长、长沙市交通投资控股集团有限公司监事、湖南投资集团监事。

杨虹：大学本科，经济师、物业管理师。曾任湖南投资集团计划财务部主办会计、会计主管、信贷主管，审计部副部长，君逸物业支部书记、经理；现任湖南投资集团职工代表监事、纪检监察室主任。

（3）党委副书记

熊棒：大学本科，经济学学士。曾任长沙市房产经营公司政工科副科长，长沙房产（集团）有限公司人力资源部副经理、经理，长沙市长房物业管理有限公司总经理，长沙房产（集团）有限公司总经理助理，长沙房产（集团）有限公司党委委员、副总经理；现任湖南投资集团党委副书记。

（4）公司高级管理人员

高级管理人员中同时兼任高级管理人员的董事彭顺勇、胡连宇、陈可克简历请参见本节之“（1）公司董事”相关内容。

杨刚：中央党校经济管理专业研究生。曾任长沙市公用事业局供水管理处处长，长沙市水务局供水管理处处长，长沙市食品安全管理办公室综合处处长、副调研员，长沙市食品药品监督管理局（长沙市食品安全委员会办公室）副调研员，长沙环路集团有限党委委员、工会主席；现任湖南投资集团党委委员、副总经理。

袁征：大学本科。曾任长沙市环路建设开发总公司宁乡公司副经理，长沙市环路建设开发总公司浏阳公司经理，长沙市环路建设开发有限公司机场路分公司经理，长沙市环路建设开发总公司党委委员、董事、副总经理、董事长助理，长沙环路集团副总经理；现任湖南投资集团副总经理。

彭莎：大学本科，高级会计师。曾任长沙市环路建设开发总公司浏阳公司计划财务部主办会计；长沙环路集团计划财务部主办会计、副部长、部长；现任湖南投资集团财务总监、计划财务部部长。

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

张登峰，大学本科，一级注册建造师、高级工程师。曾任长沙市高路绿地建材商贸发展有限公司经理，湖南投资集团经营管理部副经理，现代置业副经理、经理，湖南投资集团工程部部长、副总工程师、副总经理；现任湖南投资集团工程总监、湖南投资集团广润地产经理、广麓地产党支部书记、经理。

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

投资集团董事会秘书、纪委副书记、办公室主任。

在股东单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
皮 钊	长沙环路集团	董事长	2022 年 11 月 25 日		否
陈 林	长沙环路集团	党群综合部部长	2024 年 03 月 04 日		是
在股东单位任职情况的说明			不适用		

在其他单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
唐 红	湖南财政经济学院	会计学教授	2016 年 04 月 01 日		是
唐 红	步步高商业连锁股份有限公司	独立董事	2020 年 09 月 15 日		是
唐 红	中广天择传媒股份有限公司	独立董事	2022 年 12 月 12 日	2025 年 12 月 11 日	是
周付生	湖南天地人律师事务所	高级合伙人 专职律师	2017 年 12 月 01 日		是
周 兰	湖南大学	会计学副教授、 硕士生导师	2000 年 09 月 01 日		是
周 兰	湖南五新隧道智能装备股份有限公司	独立董事	2021 年 09 月 14 日	2024 年 09 月 13 日	是
周 兰	湖南博云新材料股份有限公司	独立董事	2022 年 10 月 10 日	2025 年 10 月 09 日	是
张登峰	广润地产	经理	2019 年 01 月 16 日		否
张登峰	广麓地产	支部书记、经理	2023 年 10 月 23 日		否
陈 林	长沙市交通投资控股集团有限公司	监事	2024 年 01 月 12 日		否
在其他单位任职情况的说明			不适用		

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

适用 不适用

3、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

(1) 决策程序及确定依据：

公司按照《公司独立董事、外部董事、监事管理办法》中规定的独立津贴标准 7.2 万元/年(税前)向独立董事实际发放津贴；在公司任职的非独立董事、监事及高级管理人员的薪酬依据《公司高级管理人员薪酬管理办法》和长沙市国有企业负责人薪酬制度改革机构的相

关规定，结合其在公司担任的具体管理职务与绩效考核结果发放薪酬；未在公司任职的非独立董事、监事，公司未向其发放任何薪酬和津贴。

(2) 支付情况：2023 年度公司实际支付董事、监事、高级管理人员报酬 431.52 万元。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	性别	年龄	职务	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
皮 钊	男	58	董事长	现任	41.49	否
彭顺勇	男	43	董事、总经理	现任	2.02	否
胡连宇	男	45	董事、副总经理	现任	46.57	否
陈可克	男	47	董事、副总经理	现任	46.57	否
唐 红	女	59	独立董事	现任	7.20	否
周付生	男	53	独立董事	现任	7.20	否
周 兰	女	51	独立董事	现任	7.20	否
王丽娜	男	42	监事会主席	现任	30.77	否
陈 林	男	46	监事	现任	0.00	是
杨 虹	女	51	职工代表监事	现任	28.85	否
熊 棒	男	50	党委副书记	现任	0.00	否
杨 刚	男	54	副总经理	现任	0.00	否
袁 征	男	57	副总经理	现任	0.00	否
彭 莎	女	46	财务总监	现任	33.56	否
傅新涛	男	48	运营总监	现任	33.52	否
张登峰	男	48	工程总监	现任	33.16	否
张 健	男	53	董事会秘书	现任	30.67	否
陈小松	男	60	原董事、总经理	离任	35.09	否
裴建科	男	58	原董事	离任	0.00	是
李 铭	男	48	原董事	离任	0.00	是
张 彬	男	53	原监事会主席	离任	19.27	否
郭颂华	男	57	原董事会秘书	离任	28.38	否
合 计	—	—	—	—	431.52	—

其他情况说明

适用 不适用

六、报告期内董事履行职责的情况

1、本报告期董事会情况

会议届次	召开日期	披露日期	会议决议
2023 年度第 1 次董事会（临时）会议	2023 年 01 月 18 日	2023 年 01 月 19 日	《公司 2023 年度第 1 次董事会（临时）会议决议公告》（公告编号：2023-001）刊登在《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》和巨潮资讯网上。
2023 年度第 2 次董事会会议	2023 年 03 月 28 日	2023 年 03 月 30 日	《公司 2023 年度第 2 次董事会会议决议公告》（公告编号：2023-006）刊登在《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》和巨潮资讯网上。
2023 年度第 3 次董事会会议	2023 年 04 月 25 日	—	公司 2023 年度第 3 次董事会会议审议通过了《公司 2023 年度第 1 季度报告》。
2023 年度第 4 次董事会（临时）会议	2023 年 08 月 01 日	2023 年 08 月 02 日	《公司 2023 年度第 4 次董事会（临时）会议决议公告》（公告编号：2023-024）刊登在《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》和巨潮资讯网上。
2023 年度第 5 次董事会会议	2023 年 08 月 22 日	2023 年 08 月 24 日	《公司 2023 年度第 5 次董事会会议决议公告》（公告编号：2023-026）刊登在《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》和巨潮资讯网上。
2023 年度第 6 次董事会（临时）会议	2023 年 08 月 29 日	2023 年 08 月 31 日	《公司 2023 年度第 6 次董事会（临时）会议决议公告》（公告编号：2023-031）刊登在《中国证券报》《上海证券报》《证券

			时报》《证券日报》和巨潮资讯网上。
2023 年度第 7 次 董事会会议	2023 年 10 月 26 日	2023 年 10 月 28 日	《公司 2023 年度第 7 次董事会会议决议公告》（公告编号：2023-032）刊登在《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》和巨潮资讯网上。
2023 年度第 8 次 董事会（临时）会议	2023 年 11 月 27 日	2023 年 11 月 28 日	《公司 2023 年度第 8 次董事会（临时）会议决议公告》（公告编号：2023-035）刊登在《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》和巨潮资讯网上。

2、董事出席董事会及股东大会的情况

董事出席董事会及股东大会的情况							
董事姓名	本报告期应 参加董事会 次数	现场出席 董事会次数	以通讯方式 参加董事会 次数	委托出席 董事会次数	缺席董事会 次数	是否连续 两次未亲自 参加董事会 会议	出席股东 大会次数
皮 钊	8	2	6	0	0	否	2
彭顺勇	0	0	0	0	0	否	1
胡连宇	8	2	6	0	0	否	2
陈可克	8	2	6	0	0	否	2
唐 红	8	2	6	0	0	否	2
周付生	8	2	6	0	0	否	2
周 兰	8	2	6	0	0	否	2
陈小松	5	1	4	0	0	否	1
裴建科	8	2	6	0	0	否	2
李 铭	8	2	6	0	0	否	2

连续两次未亲自出席董事会的说明

(1) 报告期内，不存在董事连续两次未亲自出席董事会会议的情况。

(2) 2023 年 12 月 15 日，总经理彭顺勇先生作为补选第七届董事会非独立董事候选人出席了公司 2023 年度第 1 次临时股东大会，经本次临时股东大会选举成为公司第七届董事会非独立董事。彭顺勇先生当选董事后，2023 年 12 月 15 日至 12 月 31 日期间，公司未召开董事会会议，不存在报告期末亲自出席董事会会议的情形。

(3) 公司原董事、总经理陈小松先生因到法定退休年龄，于 2023 年 8 月 22 日向公司申请辞去公司董事、总经理等职务，其在任期间均认真、按时地出席了公司召开的 5 次董事会会议。

3、董事对公司有关事项提出异议的情况

董事对公司有关事项是否提出异议

是 否

报告期内董事对公司有关事项未提出异议。

4、董事履行职责的其他说明

董事对公司有关建议是否被采纳

是 否

董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

报告期内，公司全体董事严格遵循并忠实执行《公司法》《证券法》《深圳证券交易所股票上市规则》以及《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——主板上市公司规范

运作》相关法律法规以及《公司章程》《公司董事会议事规则》等公司内部制度的规定，勤勉尽责，按时出席并认真审议各项议案，确保决策的科学性和合规性。

在履行职责的过程中，各位董事在深入了解公司的生产经营状况、内部控制建设以及董事会和股东会决议的执行情况的同时，积极关注外部环境变化对公司的影响，利用自己的专业知识和经验，为公司的战略发展、内部控制和重大经营决策提供了宝贵的专业意见，为公司的未来发展、规范运作以及管理水平的提升发挥了重要作用。

七、董事会下设专门委员会在报告期内的情况

委员会名称	成员情况	召开会议次数	召开日期	会议内容	提出的重要意见和建议	其他履行职责的情况	异议事项具体情况(如有)
第七届董事会战略委员会	皮 钊 裴建科 周付生	1	2023 年 03 月 28 日	审议《关于公司董事会战略委员会 2022 年度履行职责情况总结》	审议通过		
第七届董事会提名委员会	皮 钊 裴建科 周付生 唐 红 周 兰	3	2023 年 03 月 28 日	审议《关于公司董事会提名委员会 2022 年度履行职责情况总结》	审议通过		
			2023 年 08 月 01 日	审议《关于聘任董事会秘书的议案》	对拟聘董事会秘书人员进行了资格审核，经表决一致同意将相关议案提交公司董事会会议审议。		
			2023 年 11 月 27 日	审议《公司关于聘任总经理的议案》《公司关于补选公司第七届董事会非独立董事的议案》	对拟聘总经理人员进行了资格审核，经表决一致同意将相关议案提交公司董事会会议审议；就补选董事候选人资格进行了审查，同意将相关议案提交公司董事会会议审议。		
第七届董事会薪酬与考核委员会	皮 钊 陈小松 周付生 唐 红 周 兰	1	2023 年 03 月 28 日	审议《公司 2022 年度董事、监事及高级管理人员薪酬情况》《公司董事会薪酬与考核委员会 2022 年度履行职责情况总结》	审议通过		
第七届董事会审计委员会	陈小松 裴建科 周付生 唐 红 周 兰	5	2023 年 01 月 18 日	审议《公司 2022 年度报告审计方案》《公司 2022 年度未审计财务报表》	审议通过		
			2023 年 3 月 28 日	审议《公司 2022 年度财务报告》《董事会审计委员会关于年审注册会计师出具初步审计意见后的公司财务报表的审计意见》《董事会审计委员会关于天健会计师事务所从事公司 2022 年度审计工作的总结报告》《公司关于续聘会	审议通过		

			计事务所的议案》《公司 2022 年度内部控制评价报告》《公司 2022 年度内控审计报告》《公司董事会审计委员会 2022 年度工作总结》			
		2023 年 04 月 25 日	审议《公司 2023 年第一季度报告》	审议通过		
		2023 年 08 月 22 日	审议《公司 2023 年半年度报告（全文及摘要）》《公司内部审计管理制度》《公司审计部 2023 年半年度工作开展情况》	审议通过		
	裴建科 周付生 唐红周 周兰	2023 年 10 月 24 日	审议《公司 2023 年第三季度报告》	审议通过		

八、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是 否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

九、公司员工情况

1、员工数量、专业构成及教育程度

报告期末母公司在职员工的数量（人）	507
报告期末主要子公司在职员工的数量（人）	209
报告期末在职员工的数量合计（人）	716
当期领取薪酬员工总人数（人）	879
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	24
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	336
销售人员	88
技术人员	109
财务人员	77
行政人员	106
合计	716
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士	37
本科	272
大专	347
高中及以下	60
合计	716

2、薪酬政策

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

3、培训计划

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

4、劳务外包情况

适用 不适用

劳务外包的工时总数（小时）	78,189
劳务外包支付的报酬总额（元）	1,677,254.00

十、公司利润分配及资本公积金转增股本情况

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

公司严格按照《公司法》《证券法》和中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》《公司章程》相关利润分配政策和审议程序实施利润分配方案，分红标准和分红比例明确清晰，相关的决策程序和机制完备。在分配预案拟定和决策时，独立董事勤勉尽责并发挥了应有的作用，公司听取了中小股东的意见和诉求，相关的议案经由董事会、监事会审议通过后提交股东大会审议，并由独立董事发表独立意见，审议通过后在规定时间内实施，切实保证了全体股东的利益。

报告期内，经公司 2023 年度第 2 次董事会会议审议通过并提交公司 2022 年年度股东大会批准实施的 2022 年度利润分配方案如下：

公司以 2022 年年末的总股本 499,215,811 股为基数，以可供股东分配的利润向公司全体股东每 10 股派发现金红利 0.20 元（含税），总计派发红利 9,984,316.22 元（含税），剩余未分配利润留待以后年度分配。2022 年度不派送红股，不进行资本公积金转增股本。

上述方案在报告期内已实施完毕，权益分派股权登记日为 2023 年 6 月 13 日，除权除息日为 2023 年 6 月 14 日。

现金分红政策的专项说明	
是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求：	是
分红标准和比例是否明确和清晰：	是
相关的决策程序和机制是否完备：	是
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用：	是
公司未进行现金分红的，应当披露具体原因，以及下一步为增强投资者回报水平拟采取的举措：	是
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护：	是
现金分红政策进行调整或变更的，条件及程序是否合规、透明：	不适用

公司报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正但未提出现金红利分配预案

适用 不适用

本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

☑适用 ☐不适用

每 10 股送红股数 (股)	0.00
每 10 股派息数 (元) (含税)	0.90
每 10 股转增数 (股)	0.00
分配预案的股本基数 (股)	499,215,811.00
现金分红金额 (元) (含税)	44,929,423.00
以其他方式 (如回购股份) 现金分红金额 (元)	0.00
现金分红总额 (含其他方式) (元)	44,929,423.00
可分配利润 (元)	859,659,715.66
现金分红总额 (含其他方式) 占利润分配总额的比例	100%
本次现金分红情况	
公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的, 进行利润分配时, 现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 40%	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
<p>根据天健会计师事务所 (普通特殊合伙) 出具的标准无保留意见审计报告, 公司 2023 年度实现归属于上市公司股东的净利润 148,704,665.49 元, 母公司实现净利润 187,271,363.28 元。根据《公司章程》有关规定, 按母公司净利润的 10% 提取法定盈余公积金 18,727,136.33 元。截至报告期末, 可供股东分配的利润为 859,659,715.66 元。</p> <p>公司拟以 2023 年年末的总股本 499,215,811 股为基数, 以可供股东分配的利润向公司全体股东每 10 股派发现金 0.90 元 (含税), 总计派发红利 44,929,422.99 元 (含税), 剩余未分配利润 814,730,292.67 元留待以后年度分配。2023 年度不派送红股, 不进行资本公积金转增股本。</p> <p>本分配预案公布后至实施前, 公司股本总额如发生变动, 将按照现金分红总额固定不变的相应调整每股现金分红金额。</p> <p>本预案经公司 2024 年度第 3 次董事会会议和公司 2024 年度第 2 次监事会会议审议通过, 尚需提交公司 2023 年度股东大会审议批准。</p>	

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

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

十二、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

1、内部控制建设及实施情况

公司严格按照中国证监会、深圳证券交易所有关规定, 遵循内部控制的基本原则, 不断完善法人治理结构, 进一步提升公司治理水平, 加强公司内部控制, 规范运作。报告期内, 结合公司实际情况, 制订《公司董事会对经理层授权管理办法》《公司董事会议案管理办法》《公司内部审计管理制度》《公司规章制度管理办法》《公司合规管理制度》《公司全面风险管理制度》等多项制度, 提升了内部制度的针对性、有效性; 完成规章制度汇编, 构建多层级的制度体系, 形成了内控风险合规“三位一体”管理模式。通过强化关键业务、关键环节、重要岗位、重大风险管控, 健全监督评价体系, 不断提升内部控制有效性, 推动治理体系和治理能力现代化, 保障公司高质量发展。

2、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

☐是 ☑否

十三、公司报告期内对子公司的管理控制情况

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

十四、内部控制评价报告或内部控制审计报告

1、内控评价报告

内部控制评价报告全文披露日期		2024 年 04 月 03 日	
内部控制评价报告全文披露索引		公告名称：《2023 年度湖南投资内部控制评价报告》，公告网站：巨潮资讯网	
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例		98.94%	
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例		99.66%	
缺陷认定标准			
类别	财务报告	非财务报告	
定性标准	重大缺陷： (1) 该缺陷涉及高级管理人员舞弊； (2) 注册会计师发现当期财务报表存在重大错报，而内部控制在运行过程中未能发现该错报； (3) 该缺陷表明未设立内部监督机构或内部监督机构未履行基本职责。 重要缺陷： (1) 当期财务报告存在依据上述认定的重要错报，控制活动未能识别该错报； (2) 虽然未达到和超过该重要性水平，但从性质上看，仍应引起董事会和管理层重视的错报。	重大缺陷： (1) 严重违反法律法规及规范性文件等，导致中央政府或监管机构的调查，并被限令行业退出、吊销营业执照、强制关闭等； (2) 战略与运营目标或关键业绩指标执行不合理，对战略与运营目标的实现产生严重负面作用； (3) 重要业务缺乏制度控制或制度系统失效，给公司造成按上述定量标准认定的重大损失。 重要缺陷： (1) 违反法律法规及规范性文件等，导致地方政府或监管机构的调查，并责令停业整顿等； (2) 战略与运营目标或关键业绩指标执行不合理，对战略与运营目标的实现产生明显的消极作用； (3) 公司因管理失误发生依据上述定量标准认定的重要损失； (4) 损失虽然未达到和超过该重要性水平，但从性质上看，仍应引起董事会和管理层重视。	
	重大缺陷： (1) 内部控制缺陷可能造成利润错报 \geq 利润总额的8%； (2) 内部控制缺陷可能造成资产错报 \geq 资产总额的1%。 重要缺陷： (1) 利润总额的4% \leq 内部控制缺陷可能造成利润错报 $<$ 利润总额的8%； (2) 资产总额的0.5% \leq 内部控制缺陷可能造成资产错报 $<$ 资产总额的1%。 一般缺陷： (1) 内部控制缺陷可能造成利润错报 $<$ 利润总额的4%； (2) 内部控制缺陷可能造成资产错报 $<$ 资产总额的0.5%。	重大缺陷： 直接经济损失金额 \geq 资产总额的0.5% 重要缺陷： 资产总额的0.25% \leq 直接经济损失金额 $<$ 资产总额的0.5% 一般缺陷： 直接经济损失金额 $<$ 资产总额的0.25%	
财务报告重大缺陷数量（个）		0	
非财务报告重大缺陷数量（个）		0	
财务报告重要缺陷数量（个）		0	
非财务报告重要缺陷数量（个）		0	

2、内部控制审计报告

☑适用 □不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
内部控制审计报告出具单位天健会计师事务所认为：湖南投资于 2023 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2024 年 04 月 03 日
内部控制审计报告全文披露索引	公告名称：《2023 年度湖南投资内部控制审计报告》，公告网站：巨潮资讯网
内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

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

十五、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

报告期内，公司严格按照中国证券监督管理委员会开展上市公司治理专项行动的相关要求，开展了以下工作：

1. 持续完善以公司章程为基础的内部制度体系。

根据《公司法》《证券法》和《上市公司章程指引》及相关法律法规的要求，制订了《公司总经理工作细则》《公司董事会议案管理办法》《公司董事会对经理层授权管理办法》《公司内部审计管理制度》《公司规章制度管理办法》《公司内部控制制度》《公司合规管理制度》《公司全面风险管理制度》等制度，对制度体系进行了动态完善，不断提升了内部制度的针对性有效性；对公司所有规章制度进行了系统梳理，完成公司规章制度汇编并印制成册，形成了分级分类、结构合理、运行有效的公司内部制度体系。

2. 坚持把党的领导贯穿到公司治理全过程。

完善党委发挥把方向、管大局、保落实领导作用的体制机制，在《公司党委会议事规则》中明确，党委会前置研究讨论是董事会决策的前置程序，相关议事范围和具体事项共计 17 条，做到了具体、清晰、可操作，发挥了党委“把方向、管大局、保落实”作用。

3. 进一步增强董事、监事和高级管理人员的规范运作意识。

一是积极组织公司董事、监事、高级管理人员及相关职能部门员工参加监管单位举办的各项学习交流活动；二是编制董事、监事、高级管理人员内部培训资料，进一步增强董事、监事、高级管理人员的合规运作意识。

第五节 环境和社会责任

一、重大环保问题

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位 是 否

报告期内因环境问题受到行政处罚的情况

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

参照重点排污单位披露的其他环境信息

公司贯彻落实国家相关产业发展政策，积极承担社会责任，高度重视环境保护、节能减排等工作，生产经营的环境治理管理均严格遵照法律法规要求开展相关工作。生活废水方面，旗下酒店自设化粪池、隔油池等污水预处理设施，预处理达标后方可排入市政污水管网，主动接受职能部门每年委托的监测单位对总排废水进行取样检测。废气排放方面，酒店涉及的餐饮厨房油烟通过油烟净化处理器处理后排往室外地下，中央空调主机采用低氮燃烧机，废气排放达到国家排放标准。垃圾分类方面，积极开展垃圾分类宣传，在经营区域建设分类垃圾站，严格按照要求分类收集、投放，餐厨垃圾由政府指定的专业单位回收处理，从源头上做好了污染防治工作。

建设项目环境影响评价及其他环境保护行政许可情况

公司房地产开发项目在建设期内均严格按照国家环保法律法规及省、市行政法规的要求，办理各类环境保护行政许可审批手续。加强在建项目施工场地扬尘管控，对建筑施工等扬尘产生场所进行标准化管理，严格按规范实施施工边界围挡、路面硬化、堆场覆盖、清扫、密闭、出入车辆冲洗、施工面围挡等措施，开展绿色施工。

突发环境事件应急预案

公司严格按照《中华人民共和国安全生产法》《中华人民共和国突发事件应对法》和《湖南省安全生产条例》等法律法规的要求，坚持“两个至上”和“党政同责、一岗双责、齐抓共管、失职追责”的方针，倡导“人人讲安全，个个会应急”，从源头上防范化解重大安全风险。严格落实安全生产工作“三管三必须”要求，强化生产经营单位主体责任，按照《公司生产安全事故应急预案》，持续开展突发环境事件应急预案的培训和演练。

环境自行监测方案

公司严格遵守行业规定及工作要求，对扫尾项目，持续加强施工现场管理，建立企业视频监控和扬尘监测日志及台账，确保发现环境污染隐患能及时采取有效措施进行有效处置。酒店每年两次清洗二次供水水池，并委托有资质的第三方专业检测机构进行水质检验，出具检测报告；每季度清洗一次厨房排油烟管道；每个季度委托第三方有资质的专业机构对废水进行废渣清掏工作，确保环境卫生达标。

在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

适用 不适用

绕南高速持续开展“三大三保”（保安全、保畅通、保服务，大排查、大整治、大提升）专项行动，聚焦打造“安畅舒美”通行环境，强力推进道路两厢绿化修整、全线标志标牌优化、桥梁隧道环境提质等重点工作，推动路容路貌、站点环境“大变样”。湖南投资大厦对空调主机房通风散热进行优化改造，提升机组效率减少运行用电能耗。君逸康年大酒店因设施设备老化，对中央空调管网进行了升级改造，以改善空调系统运行效果，增加了系统可靠性，减少了维护成本，提高了客人的入住体验感。君逸山水大酒店对中央空调主机、主水泵、进行了全面改造升级，主机换装了低氮燃烧机，5 台温水、冷却泵更换减少为 4 台，总功率由 305KW 降低到 200KW，并合理进行了变频控制，大大降低了电和燃气用量，排放也更加环保。

未披露其他环境信息的原因

报告期内，公司及各子分公司均不属于环境保护部门重点排污单位；公司及各子分公司不存在因环境问题受到行政处罚的情况。未来，公司将以更高的标准、更严的要求不断完善环境管理体系，稳健地开展各项生产经营工作。

二、社会责任情况

公司在创造经济效益的同时，高度重视社会责任履行，彰显国有控股上市公司担当。公司深入学习贯彻落实党的二十大精神，扎实推进主题教育，大兴调查研究之风，全面压实意识形态工作责任。联合“学习强国”长沙学习平台，共同打造“强国志愿者服务站”，依托高速收费站、地产、酒店、物业等窗口服务点，常态化开展志愿服务。结合公司实际，持续推进“一月一课一片一实践”主题党日活动。通过抓细抓牢安全生产各项工作，助力建设平安稳定的社会环境。

三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴的情况

2023 年，公司累计投入 232 万元助力乡村振兴，对口帮扶湘西龙山县、浏阳镇头镇及金牌村、土桥村、干口村。公司获评“2023 年度长沙市共同推进乡村振兴工作先进单位”。

第六节 重要事项

一、承诺事项履行情况

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

适用 不适用

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

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

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

二、控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金情况 适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金。

三、违规对外担保情况 适用 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

四、董事会对最近一期“非标准审计报告”相关情况的说明 适用 不适用

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

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

适用 不适用

情况说明请参阅本报告“第十节财务报告”“五、重要会计政策及会计估计”“31、重要会计政策和会计估计变更”“（1）重要会计政策变更”之说明。

七、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明 适用 不适用

具体情况详见本报告“第十节 财务报告”“八、合并范围的变更”。

八、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	65 万元
境内会计师事务所审计服务的连续年限	30 年
境内会计师事务所注册会计师姓名	李新葵 周融
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	1 年 4 年

当期是否改聘会计师事务所 是 否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况 适用 不适用

报告期内，聘请天健会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2023 年度内部控制审计机构，内控审计费用为 16 万元。

九、年度报告披露后面临退市情况

适用 不适用

十、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期末未发生破产重整相关事项。

十一、重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额(万元)	是否形成预计负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况	披露日期	披露索引
公司诉辐照中心、郑斌合同纠纷案件	1,690	否	2021年4月23日,公司与辐照中心、郑斌就诉讼事项达成和解,并签署了《执行和解协议》。截至报告期末,辐照中心和郑斌已按《执行和解协议》归还1,200万元,余下的490万元未按协议归还,公司已向法院申请强制执行。	目前尚有490万元未偿还到位,公司已向法院申请强制执行,如执行到位,将有利于改善公司现金流。	截至目前,公司已收到辐照中心归还的部分欠款1,200万元,余下未按协议归还的欠款490万元已向法院申请强制执行,尚未执行到位。	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4日	巨潮资讯网,公告编号:2021-012
						2021年04月26日	巨潮资讯网,公告编号:2021-027

十二、报告期内未达重大诉讼披露标准的其他诉讼事项

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额(万元)	是否形成预计负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况	披露日期	披露索引
未达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)	757.52	否	部分审理终结,部分已签订调解协议,但鉴于被告方未能按调解协议履行支付义务,公司已向法院申请强制执行。	审理终结的,公司胜诉;签订调解协议的,被告方需要按协议约定的金额支付给公司相关费用;未按协议支付的,公司有权在法律法規规定的期限内随时向法院申请强制执行。	不适用	---	---
未达重大仲裁披露标准的其他仲裁事项汇总 (公司作为被申请人的案件)	23.49	否	审理终结	已经仲裁审理终结;目前正处于双方当事人有权向人民法院起诉期限内,裁决书尚未生效。	尚未执行		

十三、报告期后未达重大诉讼披露标准的其他诉讼事项

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额(万元)	是否形成预计负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况	披露日期	披露索引
未达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)	1,516.20		一审审理	公司已向法院提起反诉,反诉金额为1,203.67万元,法院已立案。截至目前,诉讼尚未开庭审理,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。	不适用		

十四、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。

十五、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用 不适用

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

十六、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格(万元)	关联交易金额(万元)	占同类交易金额的比例	获批的交易额度(万元)	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价(万元)	披露日期	披露索引
长沙环路集团及其下属公司	本公司控股股东及其下属公司	租赁关联人房屋	向关联人提供房屋租赁	市场价格	170	161	4.77%	170	否	银行结算	170	2023年01月19日	《公司关于2023年度日常关联交易预计的公告》巨潮资讯网，公告编号：2023-003
长沙环路集团	本公司控股股东	租赁关联人房屋	租赁关联人房屋	市场价格	630	630	90.94%	630	否	银行结算	630	2023年01月19日	《公司关于2023年度日常关联交易预计的公告》巨潮资讯网，公告编号：2023-003
长沙环路集团及其下属公司	本公司控股股东及其下属公司	向关联人提供劳务	物业及增值服务费用	市场价格	170	178	11.39%	170	否	银行结算	170	2023年01月19日	《公司关于2023年度日常关联交易预计的公告》巨潮资讯网，公告编号：2023-003
长沙环路集团及其下属公司	本公司控股股东及其下属公司	向关联人提供劳务	酒店服务及餐饮	市场价格	10	0	0%	10	否	银行结算	10	2023年01月19日	《公司关于2023年度日常关联交易预计的公告》巨潮资讯网，公告编号：2023-003
长沙环路集团及其下属公司	本公司控股股东及其下属公司	接受关联人提供的劳务	广告牌制作	市场价格	200	0	0%	200	否	银行结算	200	2023年01月19日	《公司关于2023年度日常关联交易预计的公告》巨潮资讯网，公告编号：2023-003
合计				—	—	969	—	1,180	—	—	—	—	—
大额销货退回的详细情况								无					
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的，在报告期内的实际履行情况（如有）								截至2023年12月31日，公司日常关联交易事项实际发生总金额未超过2023年度预计总金额，公司将继续严控关联交易，保证公平、公正、价格公允。					
交易价格与市场参考价格差异较大的原因（如适用）								不适用					

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易 适用 不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易 适用 不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来 适用 不适用

公司报告期不存在关联债权债务往来。

5、与存在关联关系的财务公司的往来情况 适用 不适用

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

6、公司控股的财务公司与关联方的往来情况 适用 不适用

公司控股的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

7、其他重大关联交易 适用 不适用

公司报告期无其他重大关联交易。

十七、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况 适用 不适用

公司报告期不存在托管情况。

(2) 承包情况 适用 不适用

公司报告期不存在承包情况。

(3) 租赁情况 适用 不适用

公司报告期不存在租赁情况。

2、重大担保

(1) 公司对外担保情况 适用 不适用

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
购买浏阳财富新城房地产项目商品房的客户	2020年09月15日	1,000		0	连带责任担保	无	无	银行取得抵押房产的他项权证之日解除担保	是	否
购买浏阳财富新城房地产项目商品房及商业用房的客户	2021年08月14日	10,000		0	连带责任担保	无	无	银行取得抵押房产的他项权证之日解除担保	是	否
购买广荣福第房地产项目商品房的客户	2021年06月17日	17,600		236	连带责任担保	无	无	银行取得抵押房产的他项权证之日解除担保	是	否
购买广润福园房地产项目12栋和13栋商品房的客户	2021年10月29日	15,000		2,381	连带责任担保	无	无	银行取得抵押房产的他项权证之日解除担保	否	否

购买广润福园房地项目 1-11 栋商品房的客户	2022 年 04 月 02 日	30,000		30,000	连带责任担保	无	无	银行取得抵押房产的他项权证之日解除担保	否	否
报告期内审批的对外担保额度合计 (A1)			0			报告期内对外担保实际发生额合计 (A2)			32,617	
报告期末已审批的对外担保额度合计 (A3)			73,600			报告期末实际对外担保余额合计 (A4)			294	
公司对子公司的担保情况										
无										
子公司对子公司的担保情况										
无										
公司担保总额 (即前三大项的合计)										
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1+C1)			0			报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)			32,617	
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)			73,600			报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)			294	
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例					0.15%					
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		

(2) 全资子公司为上市公司提供担保的情况

单位: 万元

提供担保的子公司名称	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	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
现代置业	2022 年 07 月 02 日	4,827.57		4,331.20	连带责任担保	自《工程款支付保函》出具之日起至《广润福园 (住宅、幼儿园) 建设项目配套小学设计施工总承包合同》约定的除工程质量保修金以外的工程款支付之日后 30 日止, 最迟不超过 2024 年 9 月 27 日。		否
报告期内审批的全资子公司对上市公司担保额度合计				0		报告期内全资子公司对上市公司担保实际发生额合计		0
报告期末已审批全资子公司对上市公司担保额度合计				4,827.57		报告期末全资子公司对上市公司实际担保余额合计		4,331.20

(3) 公司重大担保情况说明

报告期内, 公司及公司全资子公司实际发生担保额为 32,617 万元, 占公司 2023 年 12 月 31 日经审计净资产的 16.31%, 其中: 对外提供担保实际发生额为 32,617 万元, 占公司 2023 年 12 月 31 日经审计净资产的 16.31%; 未发生全资子公司为上市公司提供担保的情形。

截至报告期末, 实际担保余额为 4,625.20 万元, 占公司 2023 年 12 月 31 日经审计净资产的 2.31%, 其中: 对外提供担保余额为 294 万元, 占公司 2023 年 12 月 31 日经审计净资产的 0.14%; 全资子公司为上市公司担保余额为 4,331.20 万元, 占公司 2023 年 12 月 31 日经审计净资产的 2.17%。

报告期内发生的公司及全资子公司对外提供的担保全部系为购买公司自身开发的房地产项目商品房客户向金融机构申请按揭贷款提供的阶段性连带责任担保, 风险可控, 程序合法合规, 不存在违规担保情形, 不存在损害中小股东及本公司利益的情形, 没有对公司的正常生产经营造成不利影响。

3、委托他人进行现金资产管理情况

(1) 委托理财情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托理财。

(2) 委托贷款情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托贷款。

4、其他重大合同

☑适用 ☐不适用

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

十八、其他重大事项的说明

☑适用 ☐不适用

1. 2022 年年度分红工作已于 2023 年 6 月 14 日实施完毕，相关公告详见：

(1) 2023 年 3 月 30 日披露在《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》和巨潮资讯网的《湖南投资 2022 年度第 2 次董事会会议决议公告》（公告编号：2023-006）、《湖南投资关于 2022 年度利润分配预案和资本公积金转增股本预案的公告》（公告编号：2023-010）；

(2) 2023 年 4 月 21 日披露在《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》和巨潮资讯网的《湖南投资 2022 年度股东大会决议公告》（公告编号：2023-018）；

(3) 2023 年 6 月 7 日披露在《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》和巨潮资讯网的《湖南投资关于 2022 年度分红派息实施公告》（公告编号：2023-022）。

2. 关于公司持有衡阳市金荔科技农业股份有限公司债权重整结果事项已完结，相关公告详见：

2023 年 1 月 20 日披露在《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》和巨潮资讯网的《湖南投资关于持有衡阳市金荔科技农业股份有限公司债权重整结果的进展暨完成公告》（公告编号：2023-005）。

根据《衡阳市金荔科技农业股份有限公司关于法院裁定延长重整计划执行监督期限的公告》（公告编号：2022-062），为保障重整计划顺利执行，经该公司申请，衡阳市雁峰区人民法院依照《中华人民共和国企业破产法》第九十一条第三款的规定，下达《民事裁定书》（2020）湘 0406 破 2 号之五，裁定延长衡阳市金荔科技农业股份有限公司重整计划执行的监督期限至 2023 年 12 月 31 日。公司将持续关注该公司重整计划进展，以维护公司权益。

3. 关于公司获得政府补助事项，相关公告详见：

2023 年 8 月 25 日披露在《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》和巨潮资讯网的《公司获得政府补助的公告》（公告编号：2023-030）。

4. 公司控股股东的控股股东拟变更事项，相关公告详见：

（1）2023 年 12 月 28 日披露在《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》和巨潮资讯网的《湖南投资关于控股股东的控股股东拟发生变更的提示性公告》（公告编号：2023-040）；

（2）2024 年 1 月 16 日披露的《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》和巨潮资讯网的《湖南投资关于间接控股股东更名暨控股股东的控股股东拟发生变更的进展公告》（公告编号：2024-004）。

十九、公司子公司重大事项

适用 不适用

公司全资子公司投资设立子公司——湖南君逸财富大酒店有限公司事项

经公司 2023 年度第 2 次董事会会议审议通过了《湖南投资关于全资子公司设立子公司的议案》，同意公司全资子公司君逸山水酒店公司、浏阳河建设共同出资人民币 5,000 万元（其中：君逸山水酒店公司出资人民币 2,550 万元，占比为 51%；浏阳河建设出资人民币 2,450 万元，占比为 49%），在浏阳市设立子公司湖南君逸财富大酒店有限公司。湖南君逸财富大酒店有限公司已于 2023 年 4 月 12 日完成工商注册登记手续，并取得了浏阳市市场监督管理局核发的《营业执照》。

相关公告详见：

（1）2023 年 3 月 30 日披露在《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》和巨潮资讯网上的《湖南投资关于全资子公司设立子公司的公告》（公告编号：2023-013）；

(2) 2023 年 4 月 14 日披露在《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》和巨潮资讯网上的《湖南投资关于全资子公司设立子公司完成工商注册登记并取得营业执照的公告》（公告编号：2023-017）。

第七节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

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

股份变动的原因

适用 不适用

股份变动的批准情况

适用 不适用

股份变动的过户情况

适用 不适用

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

适用 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

2、限售股份变动情况

适用 不适用

二、证券发行与上市情况

1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

适用 不适用

2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用 不适用

3、现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	48,837 户	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	49,975 户	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	无	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	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
长沙环路集团	国有法人	32.31%	161,306,457	0	0.00	161,306,457	不适用	0
池汉雄	境内自然人	1.14%	5,680,000	805,000	0.00	5,680,000	不适用	0
胡志平	境内自然人	0.73%	3,620,600	1,798,600	0.00	3,620,600	不适用	0
中信证券股份有限公司	国有法人	0.68%	3,412,594	2,986,056	0.00	3,412,594	不适用	0
王伯达	境内自然人	0.61%	3,053,100	13,000	0.00	3,053,100	不适用	0
付琨晶	境内自然人	0.53%	2,655,300	1,349,173	0.00	2,655,300	不适用	0
阿不都克依木·吐尔逊	境内自然人	0.46%	2,295,100	1,111,300	0.00	2,295,100	不适用	0
中信里昂资产管理有限公司－客户资金	境外法人	0.46%	2,291,096	1,978,301	0.00	2,291,096	不适用	0
MERRILL LYNCH INTERNATIONAL	境外法人	0.45%	2,261,412	1,922,432	0.00	2,261,412	不适用	0
广发证券股份有限公司	境内非国有法人	0.44%	2,205,500	2,195,100	0.00	2,205,500	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）长沙环路集团是本公司的控股股东，所持股份为国家法人股，与其余前九名股东不存在关联关系，也不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，也不知他们之间是否存在一致行动人关系。			
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								
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
长沙环路集团	161,306,457	人民币普通股	161,306,457					
池汉雄	5,680,000	人民币普通股	5,680,000					
胡志平	3,620,600	人民币普通股	3,620,600					
中信证券股份有限公司	3,412,594	人民币普通股	3,412,594					
王伯达	3,053,100	人民币普通股	3,053,100					
付琨晶	2,655,300	人民币普通股	2,655,300					
阿不都克依木·吐尔逊	2,295,100	人民币普通股	2,295,100					
中信里昂资产管理有限公司－客户资金	2,291,096	人民币普通股	2,291,096					

MERRILL LYNCH INTERNATIONAL	2,261,412	人民币普通股	2,261,412
广发证券股份有限公司	2,205,500	人民币普通股	2,205,500
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	(1) 长沙环路集团是本公司的控股股东，所持股份为国家法人股，与其余前九名股东不存在关联关系，也不属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。 (2) 其余前九名股东，本公司未知悉他们之间是否存在关联关系，也不知他们之间是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。		
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）	不适用		
前 10 名普通股股东通过客户信用交易担保证券账户持有公司股票情况	(1) 第 6 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 2,655,300 股公司股票。 (2) 第 7 大股东阿不都克依木·吐尔逊通过国新证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 1,139,900 股公司股票。		

前十名股东参与转融通业务出借股份情况 适用 不适用

前十名股东较上期发生变化 适用 不适用

单位：股

前十名股东较上期未发生变化情况					
股东名称（全称）	本报告期新增/退出	期末转融通出借股份且尚未归还数量		期末股东普通账户、信用账户持股及转融通出借股份且尚未归还的股份数量	
		数量合计	占总股本的比例	数量合计	占总股本的比例
中信证券股份有限公司	新增	0	0%	0	0%
阿不都克依木·吐尔逊	新增	0	0%	0	0%
中信里昂资产管理有限公司－客户资金	新增	0	0%	0	0%
MERRILL LYNCH INTERNATIONAL	新增	0	0%	0	0%
广发证券股份有限公司	新增	0	0%	0	0%
高建明	退出	0	0%	0	0%
万涛私募基金管理（海南）有限公司－万涛私募易我私募证券投资基金	退出	0	0%	0	0%
华泰金融控股（香港）有限公司－自有资金	退出	0	0%	0	0%
华泰证券股份有限公司	退出	0	0%	0	0%
万智	退出	0	0%	0	0%

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

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

2、公司控股股东情况

控股股东性质：地方国有控股

控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
长沙环路集团	皮钊	1997 年 11 月 12 日	914301007072028022 (统一社会信用代码)	高速公路建设、维护、收费及经营管理；高速公路设施建设；交通项目建设；公共交通基础设施建设；城镇化建设；储备土地前期开发及配套建设；公共交通基础设施经营；房地产开发经营；建筑材料销售；酒店管理；物业管理；场地租赁；房地产咨询服务；市场营销策划服务；不动产营销策划；广告发布服务；广告国内代理服务；广告制作服务；新能源的技术开发、咨询及转让；环保、社会公共服务及

				其他专用设备制造；新材料、新设备、节能及环保产品的安装；新材料、新设备、节能及环保产品工程的设计、施工。（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）
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况				无

控股股东报告期内变更 适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

3、公司实际控制人及其一致行动人

实际控制人性质：地方国资管理机构

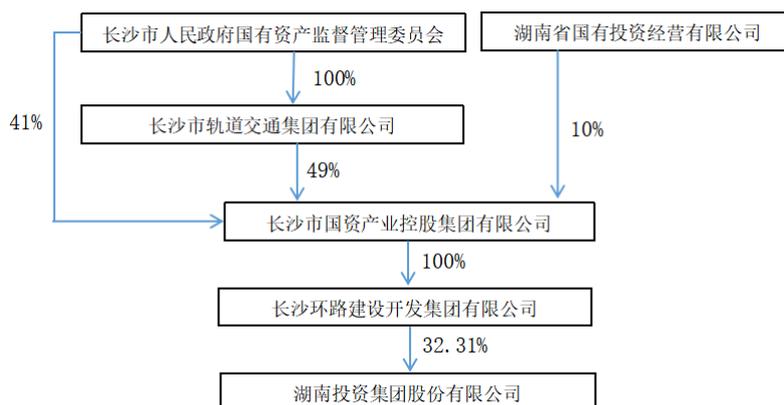
实际控制人类型：法人

实际控制人名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
长沙市人民政府国有资产监督管理委员会	黄阳	2005 年 01 月 14 日	11430100765613925L	代表市政府作为国有资产的出资人，督促所出资企业实现国有资产保值增值，防止国有资产流失；担负全市国企改革和维稳重任，并承担完善国资监管各项规章制度，以及加快国资监管政策法规、产权管理、经营者业绩考核、统计评价四大体系建设等职能。
实际控制人报告期内控制的其他境内外上市公司的股权情况	除本公司外，长沙市人民政府国有资产监督管理委员会实际控制了 3 家境内上市公司，具体为：长沙通程控股股份有限公司（股票代码：000419、股票简称：通程控股），华油惠博普科技股份有限公司（股票代码：002554、股票简称：惠博普），中广天择传媒股份有限公司（股票代码：603721，股票简称：中广天择），具体持股情况详见前述各家公司定期报告相关内容。			

实际控制人报告期内变更 适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司 适用 不适用

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

5、其他持股在 10%以上的法人股东 适用 不适用

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

四、股份回购在报告期的具体实施情况

股份回购的实施进展情况 适用 不适用

采用集中竞价交易方式减持回购股份的实施进展情况 适用 不适用

第八节 优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

第九节 债券相关情况

适用 不适用

第十节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准的无保留意见
审计报告签署日期	2024 年 4 月 1 日
审计机构名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	天健审（2024）2-90 号
注册会计师姓名	李薪葵 周融

审计报告正文

审 计 报 告

天健审（2024）2-90 号

湖南投资集团股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了湖南投资集团股份有限公司（以下简称湖南投资公司）财务报表，包括 2023 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2023 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了湖南投资公司 2023 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况，以及 2023 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

三、关键审计事项

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

（一）收入确认

1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表“附注五”“24”以及“附注七”“34”所述。

湖南投资公司的营业收入主要来自于高速公路建设运营和城市综合体投资开发。2023 年度，湖南投资公司的营业收入为人民币 1,249,917,100.51 元，其中高速公路建设运营收入 250,716,043.06 元，占全年收入 20.06%，城市综合体投资开发收入 904,175,617.51 元，占全年收入 72.34%。

高速公路建设运营和城市综合体投资开发属于在某一时刻履行的履约义务。酒店投资经营主要系酒店客房和提供餐饮及娱乐服务，酒店客房属于在某一时间段履行的履约义务，对外提供餐饮及娱乐服务属于在某一时刻履行的履约义务。物业服务属于在某一时间段履行的履约义务。资产管理主要系租赁收入。湖南投资公司在与交易相关的经济利益很可能流入企业，相关收入能够可靠计量且满足各项经营活动的特定收入确认标准时，确认相关收入。

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

2. 审计应对

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

（2）针对高速公路建设运营收入检查全年高速公路通行量统计数据；针对城市综合体投资开发收入检查主要的销售合同、收费单据、验房记录等；针对酒店投资经营收入检查主要销售合同、消费单据等；针对物业收入和资产管理收入检查主要物业或租赁合同，识别与商品所有权上的控制权转移相关的条款，评价收入确认政策是否符合企业会计准则的规定；

- (3)对营业收入按月度实施实质性分析程序，识别是否存在重大或异常波动，并查明波动原因；
- (4)结合应收账款函证，选取项目函证销售金额；
- (5)实施截止测试，检查收入是否在恰当期间确认；
- (6)检查与营业收入相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

(二)存货可变现净值

1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表“附注五”“12”及“附注七”“5”所述。

截至 2023 年 12 月 31 日，湖南投资公司存货账面余额为人民币 1,145,492,322.09 元，跌价准备为人民币 24,726,248.82 元，账面价值为人民币 1,120,766,073.27 元。其中，城市综合体投资开发项目对应的存货账面余额为人民币 1,144,765,711.61 元，跌价准备为人民币 24,726,248.82 元，存货账面价值为人民币 1,120,039,462.79 元，占存货期末账面价值的 99.94%，占资产总额的 37.35%。

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

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

2. 审计应对

针对存货可变现净值，我们实施的审计程序主要包括：

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

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

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

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

(5)选取项目对存货项目进行实地观察，并询问管理层这些存货项目的进度和各项目最新预测所反映的总开发成本预算；

(6)检查与存货可变现净值相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

四、其他信息

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

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

湖南投资公司治理层（以下简称治理层）负责监督湖南投资公司的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

(二) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

(三) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

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

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

天健会计师事务所（特殊普通合伙）
中国·杭州

中国注册会计师：李薪葵
中国注册会计师：周融
二〇二四年四月一日

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

1、合并资产负债表

编制单位：湖南投资集团股份有限公司

单位：元

项目	2023年12月31日	2023年1月1日
流动资产：		
货币资金	769,801,905.63	632,951,648.08
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	20,840,269.15	23,076,581.13
应收款项融资		
预付款项	2,871,794.32	4,063,367.82
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	47,842,546.42	23,812,630.74
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	1,120,766,073.27	1,552,859,720.79

合同资产		
持有待售资产		15,000,000.00
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	46,479,545.27	123,892,809.08
流动资产合计	2,008,602,134.06	2,375,656,757.64
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资		
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	408,725,936.01	361,994,198.60
固定资产	175,213,683.87	190,475,957.00
在建工程	3,402,700.89	
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	66,742,172.45	75,415,544.72
无形资产	156,826,129.62	171,065,086.74
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	158,578,955.89	174,754,491.82
递延所得税资产	20,488,124.48	22,934,642.16
其他非流动资产	335,958.62	
非流动资产合计	990,313,661.83	996,639,921.04
资产总计	2,998,915,795.89	3,372,296,678.68
流动负债：		
短期借款		
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	254,687,405.98	180,901,166.51
预收款项	6,719,188.31	2,296,264.40
合同负债	382,418,439.46	738,385,122.35
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	19,222,686.63	15,371,130.49

应交税费	39,710,485.63	16,916,928.08
其他应付款	23,633,203.96	31,134,897.72
其中：应付利息		
应付股利	46,736.56	28,723.83
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	7,424,584.42	7,224,162.60
其他流动负债	34,224,072.54	66,336,950.69
流动负债合计	768,040,066.93	1,058,566,622.84
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	147,644,687.51	359,079,951.68
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	62,864,969.51	70,289,554.06
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债	36,347.79	190,205.43
递延收益	3,610,235.85	4,005,653.57
递延所得税负债	16,652,495.62	18,818,047.69
其他非流动负债		
非流动负债合计	230,808,736.28	452,383,412.43
负债合计	998,848,803.21	1,510,950,035.27
所有者权益：		
股本	499,215,811.00	499,215,811.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	478,268,073.88	478,268,073.88
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	162,923,392.14	144,196,255.81
一般风险准备		
未分配利润	859,659,715.66	739,666,502.72
归属于母公司所有者权益合计	2,000,066,992.68	1,861,346,643.41
少数股东权益		
所有者权益合计	2,000,066,992.68	1,861,346,643.41
负债和所有者权益总计	2,998,915,795.89	3,372,296,678.68

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：彭莎

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2023 年 12 月 31 日	2023 年 1 月 1 日
流动资产：		
货币资金	721,794,888.45	544,010,642.54
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	18,835,371.93	18,000,395.87
应收款项融资		
预付款项	1,296,919.48	2,166,786.02
其他应收款	946,617,294.25	914,457,903.08
其中：应收利息		
应收股利		
存货	558,545,774.28	822,490,605.50
合同资产		
持有待售资产		15,000,000.00
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	20,540,762.44	74,059,875.25
流动资产合计	2,267,631,010.83	2,390,186,208.26
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	190,118,100.00	182,118,100.00
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	3,680,397.66	
固定资产	131,129,701.45	145,182,892.42
在建工程	3,402,700.89	
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	4,498,656.04	6,747,984.04
无形资产	156,826,129.62	171,065,086.74
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	114,931,361.31	126,496,179.35
递延所得税资产	2,376,530.20	2,914,663.20
其他非流动资产		
非流动资产合计	606,963,577.17	634,524,905.75
资产总计	2,874,594,588.00	3,024,711,114.01
流动负债：		
短期借款		

交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	191,271,822.55	33,468,224.86
预收款项	868,941.04	364,310.18
合同负债	374,077,539.02	708,574,626.82
应付职工薪酬	16,566,672.28	13,782,822.04
应交税费	37,071,008.13	8,805,595.91
其他应付款	52,024,732.61	48,142,667.47
其中：应付利息		
应付股利	46,736.56	28,723.83
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	2,308,341.49	2,206,310.31
其他流动负债	33,552,879.35	63,702,532.04
流动负债合计	707,741,936.47	879,047,089.63
非流动负债：		
长期借款	147,644,687.51	300,477,016.13
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	2,416,241.62	4,724,583.19
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	3,610,235.85	4,005,653.57
递延所得税负债	1,124,664.01	1,686,996.01
其他非流动负债		
非流动负债合计	154,795,828.99	310,894,248.90
负债合计	862,537,765.46	1,189,941,338.53
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	162,923,392.14	144,196,255.81
未分配利润	870,519,848.74	711,959,938.01
所有者权益合计	2,012,056,822.54	1,834,769,775.48
负债和所有者权益总计	2,874,594,588.00	3,024,711,114.01

3、合并利润表

单位：元

项目	2023 年度	2022 年度
一、营业总收入	1,249,917,100.51	415,397,821.02
其中：营业收入	1,249,917,100.51	415,397,821.02
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,052,146,110.95	358,203,857.95
其中：营业成本	861,852,623.23	248,213,564.29
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	84,084,683.59	12,824,093.67
销售费用	24,903,063.68	17,666,567.03
管理费用	75,173,787.11	73,087,970.75
研发费用		
财务费用	6,131,953.34	6,411,662.21
其中：利息费用	10,025,192.01	8,272,851.26
利息收入	4,117,013.88	2,052,500.63
加：其他收益	703,061.89	1,433,197.58
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		
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）	-2,925,148.25	-917,459.05
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-5,924,574.76	-621,676.38
资产处置收益（损失以“-”号填列）	26,736,931.04	
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	216,361,259.48	57,088,025.22
加：营业外收入	1,338,147.64	2,097,922.88
减：营业外支出	2,360,628.22	3,986,997.75
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	215,338,778.90	55,198,950.35
减：所得税费用	66,634,113.41	19,800,389.46
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	148,704,665.49	35,398,560.89
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	148,704,665.49	35,398,560.89
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	148,704,665.49	35,398,560.89

2. 少数股东损益		
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	148,704,665.49	35,398,560.89
归属于母公司所有者的综合收益总额	148,704,665.49	35,398,560.89
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	0.30	0.07
(二) 稀释每股收益	0.30	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：0.00 元，上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。

法定代表人：皮树

主管会计工作负责人：彭莎

会计机构负责人：彭莎

4、母公司利润表

单位：元

项目	2023 年度	2022 年度
一、营业收入	1,099,833,221.44	249,150,829.06
减：营业成本	728,607,746.98	107,602,093.39
税金及附加	58,466,813.97	4,477,389.71
销售费用	21,255,033.60	13,698,239.40
管理费用	61,733,614.48	58,783,733.80
研发费用		
财务费用	2,440,738.88	3,472,848.93
其中：利息费用	6,005,797.91	4,889,152.82
利息收入	3,708,182.53	1,543,860.72
加：其他收益	522,801.39	744,981.54
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）	-2,084,884.49	-717,716.78
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	26,736,931.04	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	252,504,121.47	61,143,788.59

加：营业外收入	645,314.79	1,040,017.22
减：营业外支出	2,340,226.18	1,527,106.11
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	250,809,210.08	60,656,699.70
减：所得税费用	63,537,846.80	15,774,478.16
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	187,271,363.28	44,882,221.54
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	187,271,363.28	44,882,221.54
（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	187,271,363.28	44,882,221.54
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	2023 年度	2022 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	969,112,864.25	1,167,334,852.95
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	21,201,172.54	30,817,832.73
收到其他与经营活动有关的现金	6,787,784.40	29,265,375.20
经营活动现金流入小计	997,101,821.19	1,227,418,060.88
购买商品、接受劳务支付的现金	337,942,646.92	478,818,414.29
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	88,416,753.72	85,520,185.21
支付的各项税费	152,929,839.30	90,829,956.92
支付其他与经营活动有关的现金	39,620,129.14	34,538,640.58
经营活动现金流出小计	618,909,369.08	689,707,197.00
经营活动产生的现金流量净额	378,192,452.11	537,710,863.88
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	63,074.21	
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	15,000,000.00	
投资活动现金流入小计	15,063,074.21	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	7,496,788.22	25,694,361.98
投资支付的现金		
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	7,496,788.22	25,694,361.98
投资活动产生的现金流量净额	7,566,285.99	-25,694,361.98
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	150,000,000.00	150,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	150,000,000.00	150,000,000.00
偿还债务支付的现金	361,000,000.00	366,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	25,096,455.98	40,652,082.84
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	11,415,804.12	17,715,803.93
筹资活动现金流出小计	397,512,260.10	424,867,886.77
筹资活动产生的现金流量净额	-247,512,260.10	-274,867,886.77
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	138,246,478.00	237,148,615.13
加：期初现金及现金等价物余额	630,650,504.87	393,501,889.74
六、期末现金及现金等价物余额	768,896,982.87	630,650,504.87

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2023 年度	2022 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	786,175,319.02	1,023,132,169.85
收到的税费返还	20,502,199.89	10,036,495.42
收到其他与经营活动有关的现金	7,189,872.77	25,633,854.10
经营活动现金流入小计	813,867,391.68	1,058,802,519.37
购买商品、接受劳务支付的现金	221,837,640.61	366,983,817.74
支付给职工以及为职工支付的现金	72,076,801.44	69,524,701.77
支付的各项税费	133,035,496.01	76,522,874.56
支付其他与经营活动有关的现金	35,137,642.50	24,682,744.16
经营活动现金流出小计	462,087,580.56	537,714,138.23
经营活动产生的现金流量净额	351,779,811.12	521,088,381.14
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	53,635.49	
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	15,000,000.00	
投资活动现金流入小计	15,053,635.49	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,530,354.16	12,637,166.62
投资支付的现金	8,000,000.00	
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	5,242,586.23	47,740,349.82
投资活动现金流出小计	17,772,940.39	60,377,516.44
投资活动产生的现金流量净额	-2,719,304.90	-60,377,516.44
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	150,000,000.00	150,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	8,075,634.31	4,819,097.74
筹资活动现金流入小计	158,075,634.31	154,819,097.74
偿还债务支付的现金	302,500,000.00	350,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	24,128,084.98	36,852,656.70
支付其他与筹资活动有关的现金	2,723,809.64	2,723,809.45
筹资活动现金流出小计	329,351,894.62	389,576,466.15
筹资活动产生的现金流量净额	-171,276,260.31	-234,757,368.41
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	177,784,245.91	225,953,496.29
加：期初现金及现金等价物余额	544,010,642.54	318,057,146.25
六、期末现金及现金等价物余额	721,794,888.45	544,010,642.54

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2023 年度												少数 股东 权益	所有者权益合计	
	归属于母公司所有者权益														
	股本	其他权益 工具			资本公积	减： 库存股	其他 综合 收益	专项 储备	盈余公积	一般 风险 准备	未分配利润	其他			小计
优先 股		永续 债	其他												
一、上年期末余额	499,215,811.00				478,268,073.88				144,196,255.81		739,666,502.72		1,861,346,643.41		1,861,346,643.41
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	499,215,811.00				478,268,073.88				144,196,255.81		739,666,502.72		1,861,346,643.41		1,861,346,643.41
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)								18,727,136.33		119,993,212.94		138,720,349.27		138,720,349.27	
(一) 综合收益总额										148,704,665.49		148,704,665.49		148,704,665.49	
(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								18,727,136.33		-28,711,452.55		-9,984,316.22		-9,984,316.22	
1. 提取盈余公积								18,727,136.33		-18,727,136.33					
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者(或股东)的分配										-9,984,316.22		-9,984,316.22		-9,984,316.22	
4. 其他															
(四) 所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本(或股本)															
2. 盈余公积转增资本(或股本)															
3. 盈余公积弥补亏损															

4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留存收益														
6. 其他														
(五) 专项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
(六) 其他														
四、本期期末余额	499,215,811.00				478,268,073.88				162,923,392.14		859,659,715.66		2,000,066,992.68	2,000,066,992.68

上期金额

单位：元

项目	2022 年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益														
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
	优先股	永续债	其他												
一、上年期末余额	499,215,811.00				478,268,073.88				139,706,987.24		718,619,561.44		1,835,810,433.56	1,835,810,433.56	
加：会计政策变更								1,046.42		120,918.76		121,965.18	121,965.18		
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	499,215,811.00				478,268,073.88				139,708,033.66		718,740,480.20		1,835,932,398.74	1,835,932,398.74	
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)								4,488,222.15		20,926,022.52		25,414,244.67	25,414,244.67		
(一) 综合收益总额										35,398,560.89		35,398,560.89	35,398,560.89		
(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								4,488,222.15	-14,472,538.37	-9,984,316.22	-9,984,316.22
1. 提取盈余公积								4,488,222.15	-4,488,222.15		
2. 提取一般风险准备											
3. 对所有者（或股东）的分配									-9,984,316.22	-9,984,316.22	-9,984,316.22
4. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期末余额	499,215,811.00			478,268,073.88				144,196,255.81	739,666,502.72	1,861,346,643.41	1,861,346,643.41

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2023 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				144,196,255.81	711,959,938.01		1,834,769,775.48
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				144,196,255.81	711,959,938.01		1,834,769,775.48
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）									18,727,136.33	158,559,910.73		177,287,047.06

(一) 综合收益总额										187,271,363.28		187,271,363.28
(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										18,727,136.33	-28,711,452.55	-9,984,316.22
1. 提取盈余公积										18,727,136.33	-18,727,136.33	
2. 对所有者（或股东）的分配											-9,984,316.22	-9,984,316.22
3. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期期末余额	499,215,811.00					479,397,770.66				162,923,392.14	870,519,848.74	2,012,056,822.54

上期金额

单位：元

项目	2022 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				139,706,987.24	681,540,837.04		1,799,861,405.94
加：会计政策变更									1,046.42	9,417.80		10,464.22
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	499,215,811.00				479,397,770.66				139,708,033.66	681,550,254.84		1,799,871,870.16
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）									4,488,222.15	30,409,683.17		34,897,905.32
（一）综合收益总额										44,882,221.54		44,882,221.54
（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									4,488,222.15	-14,472,538.37		-9,984,316.22
1. 提取盈余公积									4,488,222.15	-4,488,222.15		
2. 对所有者（或股东）的分配										-9,984,316.22		-9,984,316.22
3. 其他												
（四）所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本期期末余额	499,215,811.00				479,397,770.66				144,196,255.81	711,959,938.01		1,834,769,775.48

三、公司基本情况

湖南投资集团股份有限公司（前身系长沙中意集团股份有限公司，以下简称公司或本公司）系经湖南省人民政府办公厅湘政办〔1992〕328号文件批准，并经中国证券监督管理委员会证监发审字（1993）57号文件复审同意，由原中意电器集团公司长沙电冰箱厂独家发起设立，以社会募集方式组建的股份有限公司。经历次变更，截至2023年12月31日，公司注册资本为499,215,811.00元，股份总数499,215,811股（每股面值1元）。其中，有限售条件的流通股份：A股27,000股；无限售条件的流通股份A股499,188,811股。公司总部位于湖南省长沙市，现持有统一社会信用代码为91430000183783561L的营业执照。公司股票已于1993年12月20日在深圳证券交易所挂牌交易。

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

本财务报表经于2024年4月1日召开的公司2024年度第3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

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

2、持续经营

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

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

本公司根据实际生产经营特点针对金融工具减值、存货、固定资产折旧、在建工程、无形资产、收入确认等交易或事项制定了具体会计政策和会计估计。

1、遵循企业会计准则的声明

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

2、会计期间

会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

3、营业周期

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

4、记账本位币

采用人民币为记账本位币。

5、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%的应收账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

(1) 同一控制下企业合并的会计处理方法

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

(2) 非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

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

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其可变回报金额的，认定为控制。

(2) 合并财务报表的编制方法

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

8、合营安排分类及共同经营会计处理方法

(1) 合营安排分为共同经营和合营企业。

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

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

9、现金及现金等价物的确定标准

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

10、金融工具

(1) 金融资产和金融负债的分类

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

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

(2) 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

①金融资产和金融负债的确认依据和初始计量方法

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

②金融资产的后续计量方法

1) 以摊余成本计量的金融资产

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

2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

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

3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

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

4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

③金融负债的后续计量方法

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

按照《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》相关规定进行计量。

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

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

4) 以摊余成本计量的金融负债

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

④金融资产和金融负债的终止确认

1) 当满足下列条件之一时，终止确认金融资产：

A. 收取金融资产现金流量的合同权利已终止；

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

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

（3）金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

（4）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

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

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

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

（5）金融工具减值

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(6) 金融资产和金融负债的抵销

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

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

11、应收款项预期信用损失的确认标准和计提方法

(1) 按信用风险特征组合计提预期信用损失的应收款项

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
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	款项性质	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

(2) 账龄组合的账龄与预期信用损失率对照表

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

应收账款的账龄自款项实际发生的月份起算。

(3) 按单项计提预期信用损失的应收款项和合同资产的认定标准

对信用风险与组合信用风险显著不同的应收款项和合同资产，公司按单项计提预期信用损失。

12、存货**(1) 存货的分类**

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

(2) 发出存货的计价方法

①非房地产业：发出存货采用月末一次加权平均法。

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

(3) 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

(4) 低值易耗品和包装物的摊销方法

①低值易耗品

按照一次转销法进行摊销。

②包装物

按照一次转销法进行摊销。

(5) 存货跌价准备

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

13、划分为持有待售的非流动资产或处置组、终止经营**(1) 持有待售的非流动资产或处置组的分类**

公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：(1)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；(2)出售极可能发生，即公司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。

公司专为转售而取得的非流动资产或处置组，在取得日满足“预计出售将在一年内完成”的条件，且短期（通常为3个月）内很可能满足持有待售类别的其他划分条件的，在取得日将其划分为持有待售类别。

因公司无法控制的下列原因之一，导致非关联方之间的交易未能在一年内完成，且公司仍然承诺出售非流动资产或处置组的，继续将非流动资产或处置组划分为持有待售类别：①买方或其他方意外设定导致出售延期的条件，公司针对这些条件已经及时采取行动，且预计能够自设定导致出售延期的条件起一年内顺利化解延期因素；②因发生罕见情况，导致持有待售的非流动资产或处置组未能在一年内完成出售，公司在最初一年内已经针对这些新情况采取必要措施且重新满足了持有待售类别的划分条件。

(2) 持有待售的非流动资产或处置组的会计处理

①初始计量和后续计量

初始计量和在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，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。

对于取得日划分为持有待售类别的非流动资产或处置组，在初始计量时比较假定其不划分为持有待售类别情况下的初始计量金额和公允价值减去出售费用后的净额，以两者孰低计量。除企业合并中取得的非流动资产或处置组外，由非流动资产或处置组以公允价值减去出售费用后的净额作为初始计量金额而产生的差额，计入当期损益。

对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

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。

②资产减值损失转回的会计处理

后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不转回。

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，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后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。已抵减的商誉账面价值，以及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转回。

持有待售的处置组确认的资产减值损失后续转回金额，根据处置组中除商誉外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。

③不再继续划分为持有待售类别以及终止确认的会计处理

非流动资产或处置组因不再满足持有待售类别的划分条件而不再继续划分为持有待售类别或非流动资产从持有待售的处置组中移除时，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。

终止确认持有待售的非流动资产或处置组时，将尚未确认的利得或损失计入当期损益。

(3) 终止经营的确认标准

满足下列条件之一的、已经被处置或划分为持有待售类别且能够单独区分的组成部分确认为终止经营：

- 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该组成部分是专为转售而取得的子公司。

(4) 终止经营的列报方法

公司在利润表中分别列示持续经营损益和终止经营损益。终止经营的减值损失和转回金额等经营损益及处置损益作为终止经营损益列报。对于当期列报的终止经营，在当期财务报表中将原来作为持续经营损益列报的信息重新作为可比期间的终止经营损益列报。终止经营不再满足持有待售类别划分条件的，在当期财务报表中将原来作为终止经营损益列报的信息重新作为可比期间的持续经营损益列报。

14、长期股权投资

(1) 共同控制、重大影响的判断

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

(2) 投资成本的确定

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

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

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

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

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

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

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

(3) 后续计量及损益确认方法

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

(4) 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的处理方法

①是否属于“一揽子交易”的判断原则

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，公司结合分步交易的各个步骤的交易协议条款、分别取得的处置对价、出售股权的对象、处置方式、处置时点等信息来判断分步交易是否属于“一揽子交易”。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，通常表明多次交易事项属于“一揽子交易”：

- 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。

②不属于“一揽子交易”的会计处理

1) 个别财务报表

对处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额，计入当期损益。对于剩余股权，对被投资单位仍具有重大影响或者与其他方一起实施共同控制的，转为权益法核算；不能再对被投资单位实施控

制、共同控制或重大影响的，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的相关规定进行核算。

2) 合并财务报表

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

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

③属于“一揽子交易”的会计处理

1) 个别财务报表

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长期股权投资账面价值之间的差额，在个别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。

2) 合并财务报表

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

15、投资性房地产

投资性房地产计量模式——成本法计量

折旧或摊销方法

- (1) 投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。
- (2) 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。

16、固定资产

(1) 确认条件

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

(2) 折旧方法

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

17、在建工程

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

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

类别	在建工程结转为固定资产的标准和时点
机器设备	安装调试后达到设计要求或合同规定的标准

18、借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则

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

(2) 借款费用资本化期间

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

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

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

(3) 借款费用资本化率以及资本化金额

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

19、无形资产

(1) 无形资产包括土地使用权和路桥收费经营权，按成本进行初始计量。

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

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

(3) 内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：

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

20、部分长期资产减值

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

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

21、长期待摊费用

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

22、职工薪酬

(1) 短期薪酬的会计处理方法

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

(2) 离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

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

②对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

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

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

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

(3) 辞退福利的会计处理方法

向职工提供的辞退福利，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：

①公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；②公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

(4) 其他长期职工福利的会计处理方法

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

23、预计负债

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

(2) 公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行初始计量，并在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。

24、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

(1) 收入确认原则

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

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

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

（2）收入计量原则

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

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

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

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

（3）收入确认的具体方法

①高速公路建设运营收入及酒店投资经营收入

高速公路建设运营及酒店投资经营收入业务属于在某一时点履行的履约义务。高速公路建设运营主要系路桥收入，公司对路桥收费收入根据车辆通过路桥时点确认；酒店投资经营收入主要系酒店客房和提供餐饮及娱乐服务，对外提供餐饮及娱乐服务的，在餐饮及娱乐服务已提供且取得收取服务费的权利时确认收入。

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

②城市综合体投资开发收入

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

③物业服务收入

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

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

25、合同资产、合同负债

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

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

公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务作为合同负债列示。

26、合同取得成本、合同履约成本

公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。如果合同取得成本的摊销期限不超过一年，在发生时直接计入当期损益。公司为履行合同发生的成本，不适用存货、固定资产或无形资产等相关准则的规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：

- (1) 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；
- (2) 该成本增加了公司未来用于履行履约义务的资源；
- (3) 该成本预期能够收回。

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

如果与合同成本有关的资产的账面价值高于因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价减去估计将要发生的成本，公司对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失。以前期间减值的因素之后发生变化，使得转让该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价减去估计将要发生的成本高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

27、政府补助

(1) 政府补助在同时满足下列条件时予以确认：

①公司能够满足政府补助所附的条件；

②公司能够收到政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

(2) 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

(3) 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

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

(5) 政策性优惠贷款贴息的会计处理方法

①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公司提供贷款的，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。

②财政将贴息资金直接拨付给公司的，将对应的贴息冲减相关借款费用。

28、递延所得税资产/递延所得税负债

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

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

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

(4) 公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：

①企业合并；②直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

(5) 同时满足下列条件时，公司将递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列示：

①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；②递延所得税资产和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和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

29、租赁

(1) 作为承租方租赁的会计处理方法

①公司作为承租人

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

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

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

1) 使用权资产

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

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

2) 租赁负债

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

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

②公司作为出租人

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

1) 经营租赁

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

2) 融资租赁

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

公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

③售后租回

公司作为承租人

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

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

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

(2) 作为出租方租赁的会计处理方法

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

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

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

30、分部报告

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

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

31、重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

适用 不适用

单位：元

会计政策变更的内容和原因	受重要影响的报表项目名称	影响金额
公司自 2023 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 16 号》“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”规定，对在首次执行该规定的财务报表列报最早期间的期初至首次执行日之间发生的适用该规定的单项交易按该规定进行调整。对在首次执行该规定的财务报表列报最早期间的期初因适用该规定的单项交易而确认的租赁负债和使用权资产，以及确认的弃置义务相关预计负债和对应的相关资产，产生应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的，按照该规定和《企业会计准则第 18 号——所得税》的规定，将累积影响数调整至财务报表列报最早期间的期初留存收益及其他相关财务报表项目。	2022 年 12 月 31 日资产负债表项目	
	递延所得税资产	19,378,429.14
	递延所得税负债	18,818,047.69
	盈余公积	4,572.73
	未分配利润	555,808.72
	2022 年度利润表项目	
	所得税费用	-438,416.27

(2) 重要会计估计变更

□适用 □不适用

六、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	以按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	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%
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%
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%

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《关于进一步实施小微企业所得税优惠政策的公告》（财政部 税务总局 2022 年第 13 号），自 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，对小型微利企业年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 25% 计入应纳税所得额；根据财政部、税务总局《关于小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》（财政部 税务总局 2023 年第 6 号），自 2023 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，对小型微利企业年应纳税所得额超过 100 万元，减按 25% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税。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 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《关于进一步扩大小型微利企业所得税优惠政策范围的通知》（财税〔2022〕10 号），自 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，对增值税小规模纳税人可以在 50% 的税额幅度内减征城市维护建设税、印花税、教育费附加、地方教育附加。长沙君逸物业管理有限公司和长沙中意房地产开发有限公司符合增值税小规模纳税人优惠政策，按照增值税小规模纳税人优惠政策缴纳附加税。

(3) 根据财政部、税务总局《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）规定：允许生活性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计 10% 抵减应纳税额。生活性服务业纳税人，是指提供生活服务取得的销售额占全部销售额的比重超过 50% 的纳税人。本公司下属生活性服务企业的子公司，按照当期可抵扣进项税额加计 10% 抵减增值税应纳税额。

(4) 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	199,982.22	212,753.03
银行存款	768,672,957.15	630,430,509.58
其他货币资金	928,966.26	2,308,385.47
合计	769,801,905.63	632,951,648.08

其他说明：

期末其他货币资金受限金额为 904,922.76 元，其中住房按揭贷款保证金 868,972.76 元，政府采购平台保证金 30,450.00 元，POS 机保证金 5,500.00 元。

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）	10,802,368.61	22,392,371.41
1 至 2 年	11,314,723.33	1,763,676.72
3 年以上	448,590.38	453,590.38
3 至 4 年		5,000.00
5 年以上	448,590.38	448,590.38
合计	22,565,682.32	24,609,638.51

(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	7,895,359.37	34.99%			7,895,359.37	4,280,384.75	17.39%			4,280,384.75
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	14,670,322.95	65.01%	1,725,413.17	11.76%	12,944,909.78	20,329,253.76	82.61%	1,533,057.38	7.54%	18,796,196.38
其中：										
合计	22,565,682.32	100.00%	1,725,413.17	7.65%	20,840,269.15	24,609,638.51	100.00%	1,533,057.38	6.23%	23,076,581.13

按单项计提坏账准备：无

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	4,280,384.75		7,895,359.37			应收路桥费款，经测试未发生减值，根据本公司会计政策，期末未计提坏账准备
合计	4,280,384.75		7,895,359.37			

按组合计提坏账准备:

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	2,907,009.24	145,350.46	5.00%
1-2 年	11,314,723.33	1,131,472.33	10.00%
5 年以上	448,590.38	448,590.38	100.00%
合计	14,670,322.95	1,725,413.17	

确定该组合依据的说明: 采用账龄组合计提坏账准备的应收账款

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	
按账龄组合计提坏账准备	1,533,057.38	192,355.79				1,725,413.17
合计	1,533,057.38	192,355.79				1,725,413.17

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的

适用 不适用

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

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	11,314,723.33		11,314,723.33	50.14%	1,131,472.33
湖南省高速公路联网收费管理有限公司	7,895,359.37		7,895,359.37	34.99%	
湖南苏宁易购有限公司	815,233.41		815,233.41	3.61%	11,660.92
交通银行股份有限公司湖南省分行	369,864.05		369,864.05	1.64%	30,214.96
长沙先导洋湖建设投资有限公司	233,218.42		233,218.42	1.03%	18,493.20
合计	20,628,398.58		20,628,398.58	91.41%	1,191,841.41

3、其他应收款

单位: 元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	47,842,546.42	23,812,630.74
合计	47,842,546.42	23,812,630.74

(1) 其他应收款

①其他应收款按款项性质分类情况

单位: 元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金保证金	11,245,100.00	11,031,506.64
备用金	831,022.45	1,342,345.13
应收暂付款	18,542,502.51	19,494,505.88
应收桥梁经营权补偿款	28,000,000.00	
其他往来	670,871.72	658,430.89
合计	59,289,496.68	32,526,788.54

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）	30,370,572.48	6,234,145.00
1至2年	3,066,963.85	5,605,823.00
2至3年	5,316,893.00	257,748.10
3年以上	20,535,067.35	20,429,072.44
3至4年	116,700.00	10,000,300.00
4至5年	10,000,300.00	1,071,893.08
5年以上	10,418,067.35	9,356,879.36
合计	59,289,496.68	32,526,788.54

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	14,900,000.00	25.13%	2,450,000.00	16.44%	12,450,000.00	14,900,000.00	45.81%	2,450,000.00	16.44%	12,450,000.00
其中：										
按组合合计计提坏账准备	44,389,496.68	74.87%	8,996,950.26	20.27%	35,392,546.42	17,626,788.54	54.19%	6,264,157.80	35.54%	11,362,630.74
其中：										
合计	59,289,496.68	100.00%	11,446,950.26	19.31%	47,842,546.42	32,526,788.54	100.00%	8,714,157.80	26.79%	23,812,630.74

按单项计提坏账准备：

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
辐照中心	4,900,000.00	2,450,000.00	4,900,000.00	2,450,000.00	50.00%	辐照中心坏账准备计提说明详见“附注十五”“3”
长沙市服务有限责任公司	10,000,000.00		10,000,000.00			预计可收回金额
合计	14,900,000.00	2,450,000.00	14,900,000.00	2,450,000.00		

按组合计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
账龄组合	44,389,496.68	8,996,950.26	20.27%
其中：1年以内	30,370,572.48	1,518,528.62	5.00%
1-2年	3,066,963.85	306,696.39	10.00%
2-3年	5,316,893.00	1,595,067.90	30.00%
3-4年	116,700.00	58,350.00	50.00%
4-5年	300.00	240.00	80.00%
5年以上	5,518,067.35	5,518,067.35	100.00%
合计	44,389,496.68	8,996,950.26	

确定该组合依据的说明：采用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)	
2023 年 1 月 1 日余额	311,707.25	560,582.30	7,841,868.25	8,714,157.80
2023 年 1 月 1 日余额 在本期				
——转入第二阶段	153,348.19	-153,348.19		
——转入第三阶段		531,689.30	-531,689.30	
本期计提	1,053,473.18	-632,227.02	2,311,546.30	2,732,792.46
2023 年 12 月 31 日余 额	1,518,528.62	306,696.39	9,621,725.25	11,446,950.26

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	
按账龄组合计 提坏账准备	6,264,157.80	2,732,792.46				8,996,950.26
合计	6,264,157.80	2,732,792.46				8,996,950.26

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的

□适用 □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
长沙市财政局	应收桥梁经营权补 偿款	28,000,000.00	1 年以内	47.23%	1,400,000.00
长沙市服务有限 责任公司	押金保证金	10,000,000.00	4-5 年	16.87%	
辐照中心	应收暂付款	4,900,000.00	5 年以上	8.26%	2,450,000.00
湖南中邦房地产开 发有限公司	应收暂付款	4,171,351.99	5 年以上	7.04%	4,171,351.99
国网湖南省电力有 限公司及其子公司	押金保证金	580,000.00	5 年以上	0.98%	580,000.00
合计		47,651,351.99		80.38%	8,601,351.99

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	2,871,794.32	100.00%	4,047,669.71	99.61%
1 至 2 年			15,698.11	0.39%
合计	2,871,794.32		4,063,367.82	

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明: 无

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位：元

单位名称	账面余额	占预付款项余额的比例 (%)
国网湖南省电力有限公司及其子公司	1,932,929.90	67.31
长沙供水有限公司	673,911.52	23.47
长沙榔梨自来水有限公司	121,995.03	4.25
中国石化销售股份有限公司湖南长沙石油分公司	23,827.28	0.83
中国移动通信集团湖南有限公司长沙分公司	19,019.57	0.66
小 计	2,771,683.30	96.52%

其他说明：期末无重要的账龄超过 1 年的预付账款。

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》中房地产的披露要求
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 或合同履约成 本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备 或合同履约成 本减值准备	账面价值
开发成本	171,725,628.31		171,725,628.31	1,009,971,010.93		1,009,971,010.93
开发产品	973,040,083.30	24,726,248.82	948,313,834.48	562,779,664.99	20,792,022.77	541,987,642.22
原材料	185,578.63		185,578.63	230,468.41		230,468.41
周转材料	541,031.85		541,031.85	670,599.23		670,599.23
合计	1,145,492,322.09	24,726,248.82	1,120,766,073.27	1,573,651,743.56	20,792,022.77	1,552,859,720.79

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	2021年08月04日	2025年12月31日	1,190,857,800.00	755,849,082.67	1,009,318,878.53		363,297,229.11	109,827,433.25			银行贷款
机场路开发用土地（广麓和府项目）				66,146,966.62		4,248,771.56		61,898,195.06			其他
浏阳财富新城项目	2017年03月01日	2023年12月31日	1,029,176,700.00	187,974,961.64	187,974,961.64			0.00			其他
合计	--	--	2,220,034,500.00	1,009,971,010.93	1,197,293,840.17	4,248,771.56	363,297,229.11	171,725,628.31			--

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（住宅项目）	2023年10月31日		1,009,318,878.53	622,904,698.02	386,414,180.51	13,856,969.99	8,093,538.93
江岸景苑一车库	2004年12月31日	22,051,246.14		459,446.38	21,591,799.76		
浏阳财富新城项目（住宅项目）	2020年12月31日	301,103,294.50	187,974,961.64	37,932,071.93	451,146,184.21		
广荣福第项目	2022年12月31日	239,625,124.35		125,737,205.53	113,887,918.82	2,509,421.16	0.00
合计	--	562,779,664.99	1,197,293,840.17	787,033,421.86	973,040,083.30	16,366,391.15	8,093,538.93

按下列格式分项目披露“分期收款开发产品”“出租开发产品”“周转房”

□适用 □不适用

(2) 存货跌价准备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	20,792,022.77	5,924,574.76		1,990,348.71		24,726,248.82	
合计	20,792,022.77	5,924,574.76		1,990,348.71		24,726,248.82	

按主要项目分类：

□适用 □不适用

(3) 存货期末余额中利息资本化率的情况

单位：元

项目	期末余额中含有的借款费用资本化金额
广润福园项目	13,856,969.99
广荣福第项目	2,509,421.16
小计	16,366,391.15

6、持有待售资产

单位：元

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
浏阳河大桥收费经营权				15,000,000.00		15,000,000.00
合计				15,000,000.00		15,000,000.00

7、一年内到期的非流动资产

适用 不适用

(1) 一年内到期的债权投资

适用 不适用

(2) 一年内到期的其他债权投资

适用 不适用

8、其他流动资产

单位：

元

项目	期末余额	期初余额
合同取得成本	6,675,131.87	7,409,727.78
预缴企业所得税	5,089,493.56	17,350,510.73
预缴土地增值税		28,159,869.24
待抵扣和待认证的增值税	34,714,919.84	45,921,230.42
预缴增值税		21,648,991.94
预缴城市维护建设税及教育费附加		3,402,478.97
合计	46,479,545.27	123,892,809.08

其他说明：

合同取得成本

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期摊销	本期计提减值	期末数
广润福园项目	7,346,857.14	14,893,104.76	15,676,266.18		6,563,695.72
广荣福第项目	62,870.64	678,838.37	630,272.86		111,436.15
小计	7,409,727.78	15,571,943.13	16,306,539.04		6,675,131.87

9、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

适用 不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	420,047,035.06			420,047,035.06
2. 本期增加金额	57,112,360.78			57,112,360.78
(1) 外购				

(2) 存货\固定资产\在建工程转入			
(3) 企业合并增加			
(4) 开发产品转入	57,112,360.78		57,112,360.78
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
(2) 其他转出			
4. 期末余额	477,159,395.84		477,159,395.84
二、累计折旧和累计摊销			
1. 期初余额	58,052,836.46		58,052,836.46
2. 本期增加金额	10,380,623.37		10,380,623.37
(1) 计提或摊销	10,380,623.37		10,380,623.37
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
(2) 其他转出			
4. 期末余额	68,433,459.83		68,433,459.83
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			
(2) 其他转出			
4. 期末余额			
四、账面价值			
1. 期末账面价值	408,725,936.01		408,725,936.01
2. 期初账面价值	361,994,198.60		361,994,198.60

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 适用 不适用

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 适用 不适用

其他说明：无

10、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	175,213,683.87	190,475,957.00
固定资产清理		
合计	175,213,683.87	190,475,957.00

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋建筑物	机器设备	电子设备	运输工具	家具	公路及桥梁	其他	合计
一、账面原值：								
1. 期初余额	158,479,045.59	69,851,066.94	8,580,276.49	5,419,333.25	11,727,600.27	104,524,529.20	5,917,977.44	364,499,829.18
2. 本期增加金		109,761.38	1,006,721.35	635,328.14	208,344.41		595,424.02	2,555,579.30

额								
(1) 购置		109,761.38	1,006,721.35	635,328.14	208,344.41		595,424.02	2,555,579.30
(2) 在建工程转入								
(3) 企业合并增加								
3. 本期减少金额		235,795.67	241,177.16	648,439.20	47,367.44		152,900.00	1,325,679.47
(1) 处置或报废		235,795.67	241,177.16	648,439.20	47,367.44		152,900.00	1,325,679.47
4. 期末余额	158,479,045.59	69,725,032.65	9,345,820.68	5,406,222.19	11,888,577.24	104,524,529.20	6,360,501.46	365,729,729.01
二、累计折旧								
1. 期初余额	72,789,556.19	39,605,813.12	5,982,458.86	4,613,538.88	7,118,339.61	38,777,044.08	5,137,121.44	174,023,872.18
2. 本期增加金额	3,873,623.16	5,947,318.47	1,026,339.13	547,472.98	308,485.55	5,669,622.12	378,866.30	17,751,727.71
(1) 计提	3,873,623.16	5,947,318.47	1,026,339.13	547,472.98	308,485.55	5,669,622.12	378,866.30	17,751,727.71
3. 本期减少金额		228,956.04	227,810.77	613,535.53	46,882.41		142,370.00	1,259,554.75
(1) 处置或报废		228,956.04	227,810.77	613,535.53	46,882.41		142,370.00	1,259,554.75
4. 期末余额	76,663,179.35	45,324,175.55	6,780,987.22	4,547,476.33	7,379,942.75	44,446,666.20	5,373,617.74	190,516,045.14
三、减值准备								
1. 期初余额								
2. 本期增加金额								
(1) 计提								
3. 本期减少金额								
(1) 处置或报废								
4. 期末余额								
四、账面价值								
1. 期末账面价值	81,815,866.24	24,400,857.10	2,564,833.46	858,745.86	4,508,634.49	60,077,863.00	986,883.72	175,213,683.87
2. 期初账面价值	85,689,489.40	30,245,253.82	2,597,817.63	805,794.37	4,609,260.66	65,747,485.12	780,856.00	190,475,957.00

(2) 通过经营租赁租出的固定资产

单位：元

项目	期末账面价值
房屋及建筑物	6,737,016.47
运输工具	49,257.31

(3) 未办妥产权证书的固定资产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
大托站房配套管理用房	6,337,927.90	土地权证原因，暂未办理

其他说明：无

11、在建工程

单位：元

项目	期末余额	期初余额
在建工程	3,402,700.89	
合计	3,402,700.89	

(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
电梯更换工程	1,346,505.71		1,346,505.71			
中央空调管网更新工程	2,056,195.18		2,056,195.18			
合计	3,402,700.89		3,402,700.89			

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

单位：元

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例	工程进度	利息资本化金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率	资金来源
电梯更换工程	1,486,600.00		1,346,505.71			1,346,505.71	90.58%	95%				其他
中央空调管网更新工程	3,317,898.06		2,056,195.18			2,056,195.18	61.97%	95%				其他
合计	4,804,498.06		3,402,700.89			3,402,700.89						

(3) 在建工程的减值测试情况

□适用 □不适用

12、使用权资产

(1) 使用权资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	91,918,334.04	91,918,334.04
2. 本期增加金额		

3. 本期减少金额		
4. 期末余额	91,918,334.04	91,918,334.04
二、累计折旧		
1. 期初余额	16,502,789.32	16,502,789.32
2. 本期增加金额	8,673,372.27	8,673,372.27
(1) 计提	8,673,372.27	8,673,372.27
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额	25,176,161.59	25,176,161.59
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	66,742,172.45	66,742,172.45
2. 期初账面价值	75,415,544.72	75,415,544.72

13、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	9,140,014.93			253,013,657.82	262,153,672.75
2. 本期增加金额	686,179.32			13,552,777.80	14,238,957.12
(1) 计提	686,179.32			13,552,777.80	14,238,957.12
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额	9,826,194.25			266,566,435.62	276,392,629.87
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	13,392,565.24			143,433,564.38	156,826,129.62
2. 期初账面价值	14,078,744.56			156,986,342.18	171,065,086.74

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例：0%。

14、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
君逸山水大酒店 装修改造	48,083,212.25	88,811.87	4,579,564.44		43,592,459.68
路面与桥梁专项 维修	110,860,555.05		9,570,695.40		101,289,859.65
君逸康年大酒店 客房改造	5,578,462.43		283,511.28		5,294,951.15
办公楼装修	5,310,824.12		2,060,581.00	335,418.90	2,914,824.22
监控系统升级改造	3,206,874.96		740,048.04		2,466,826.92
预警平台智能化 提升改造		2,403,665.73	80,122.19		2,323,543.54
黄花塘大院停车 坪改造	975,551.68		302,862.36		672,689.32
君逸物业商铺改 造	49,766.77		25,965.36		23,801.41
样板房装修	689,244.56		689,244.56		
合计	174,754,491.82	2,492,477.60	18,332,594.63	335,418.90	158,578,955.89

其他说明：其他减少系根据结算金额调整入账原值。

15、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	1,714,866.46	428,716.60	1,322,071.22	330,517.80
内部交易未实现利润	6,337,841.76	1,584,460.44	8,897,127.32	2,224,281.83
递延收益	3,610,235.85	902,558.96	4,005,653.57	1,001,413.39
租赁负债	70,289,553.93	17,572,388.48	77,513,716.66	19,378,429.14
合计	81,952,498.00	20,488,124.48	91,738,568.77	22,934,642.16

(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	66,609,982.45	16,652,495.62	75,272,190.72	18,818,047.69
合计	66,609,982.45	16,652,495.62	75,272,190.72	18,818,047.69

(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		20,488,124.48		22,934,642.16
递延所得税负债		16,652,495.62		18,818,047.69

(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	36,183,745.79	29,717,166.73
可抵扣亏损	73,865,036.51	58,323,286.52
合计	110,048,782.30	88,040,453.25

(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
2023 年		3,032,929.11	
2024 年	9,197,461.33	9,197,461.33	
2025 年	5,079,369.59	5,079,369.59	
2026 年	22,734,294.80	22,734,294.80	
2027 年	18,279,231.69	18,279,231.69	
2028 年	18,574,679.10		
合计	73,865,036.51	58,323,286.52	

其他说明：无

16、其他非流动资产

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
预付设备款及设计费	335,958.62		335,958.62			
合计	335,958.62		335,958.62			

其他说明：无

17、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	868,972.76	868,972.76	保证金占用	住房按揭贷款保证金	2,271,143.21	2,271,143.21	保证金占用	住房按揭贷款保证金
货币资金	30,450.00	30,450.00	保证金占用	政府采购平台保证金	30,000.00	30,000.00	保证金占用	政府采购平台保证金
货币资金	5,500.00	5,500.00	保证金占用	POS 机保证金			抵押	银行借款抵押
存货					239,625,124.35	239,625,124.35		
合计	904,922.76	904,922.76			241,926,267.56	241,926,267.56		

其他说明：无

18、应付账款

(1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
工程及维修款	251,294,694.46	178,128,938.54
材料采购款	3,261,069.12	2,771,827.97
其他	131,642.40	400.00
合计	254,687,405.98	180,901,166.51

(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	19,034,737.17	工程款暂未最终结算
合计	19,034,737.17	

其他说明：无

19、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付股利	46,736.56	28,723.83
其他应付款	23,586,467.40	31,106,173.89
合计	23,633,203.96	31,134,897.72

(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	30,788.56	12,775.83
合计	46,736.56	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
工程项目款	2,497,400.36	6,041,015.33
应付暂收款	7,186,507.33	5,767,612.35
押金保证金	9,267,916.93	12,305,065.87
其他	4,634,642.78	6,992,480.34
合计	23,586,467.40	31,106,173.89

②按交易对手方归集的期末余额前五名的其他应付款情况

适用 不适用

20、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	6,719,188.31	2,296,264.40
合计	6,719,188.31	2,296,264.40

21、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
购房款	377,136,811.58	734,757,625.33
酒店消费款	3,594,401.11	2,948,819.38
物业费	1,687,226.77	678,677.64
合计	382,418,439.46	738,385,122.35

账龄超过 1 年的重要合同负债

适用 不适用

报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

适用 不适用

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：

适用 不适用

22、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	15,067,180.08	83,319,556.43	79,501,087.11	18,885,649.40
二、离职后福利-设定提存计划	303,950.41	8,965,542.31	8,932,455.49	337,037.23
三、辞退福利		48,700.00	48,700.00	
合计	15,371,130.49	92,333,798.74	88,482,242.60	19,222,686.63

(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	14,497,270.37	61,902,336.12	57,645,618.46	18,753,988.03
2、职工福利费		8,361,838.82	8,361,838.82	
3、社会保险费	15,377.25	4,817,481.70	4,815,173.06	17,685.89
其中：医疗保险费	15,377.25	4,526,668.18	4,524,502.05	17,543.38
工伤保险费		290,813.52	290,671.01	142.51
4、住房公积金		3,870,782.00	3,866,322.00	4,460.00
5、工会经费和职工教育经费	554,532.46	3,291,335.03	3,736,352.01	109,515.48
6、短期带薪缺勤		1,075,782.76	1,075,782.76	
合计	15,067,180.08	83,319,556.43	79,501,087.11	18,885,649.40

(3) 设定提存计划列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	288,436.44	5,997,450.68	5,964,561.77	321,325.35
2、失业保险费	15,513.97	261,256.31	261,058.40	15,711.88
3、企业年金缴费		2,706,835.32	2,706,835.32	
合计	303,950.41	8,965,542.31	8,932,455.49	337,037.23

其他说明：无

23、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	971,129.24	4,735,549.20
企业所得税	8,652,410.51	10,621,225.26
个人所得税	471,644.49	406,155.61
城市维护建设税	1,328,907.57	274,557.69
土地增值税	26,342,919.20	
教育费附加	1,474,219.75	255,041.17
房产税	416,629.34	550,363.16
其他税费	52,625.53	74,035.99
合计	39,710,485.63	16,916,928.08

其他说明：无

24、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	7,424,584.42	7,224,162.60
合计	7,424,584.42	7,224,162.60

其他说明：无

25、其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
待转销项税额	34,224,072.54	66,336,950.69
合计	34,224,072.54	66,336,950.69

短期应付债券的增减变动

□适用 □不适用

26、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
抵押借款		58,602,935.55
保证借款	50,045,833.33	300,477,016.13
信用借款	97,598,854.18	
合计	147,644,687.51	359,079,951.68

长期借款分类的说明：无

其他说明，包括利率区间：无

27、租赁负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
租赁房屋及建筑物	62,864,969.51	70,289,554.06
合计	62,864,969.51	70,289,554.06

其他说明：无

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	190,205.43	广荣福第项目交房时间应在 2022 年 9 月 30 日之前，公司延迟到 2022 年 12 月 15 日交房，按万分之一计提的赔付款
合计	36,347.79	190,205.43	

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	3,704,853.57		157,817.72	3,547,035.85	收到的与资产相关的补贴款
梅溪湖投资（长沙）有限公司补偿车辆购置款	300,800.00		237,600.00	63,200.00	收到的与资产相关的补贴款
合计	4,005,653.57		395,417.72	3,610,235.85	--

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	144,196,255.81	18,727,136.33		162,923,392.14
合计	144,196,255.81	18,727,136.33		162,923,392.14

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	739,110,694.00	718,619,561.44
调整期初未分配利润合计数(调增+,调减-)	555,808.72	120,918.76
调整后期初未分配利润	739,666,502.72	718,740,480.20
加:本期归属于母公司所有者的净利润	148,704,665.49	35,398,560.89
减:提取法定盈余公积	18,727,136.33	4,488,222.15
应付普通股股利	9,984,316.22	9,984,316.22
期末未分配利润	859,659,715.66	739,666,502.72

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 555,808.72 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。

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	1,247,519,898.13	861,499,932.42	414,840,127.58	248,213,564.29
其他业务	2,397,202.38	352,690.81	557,693.44	
合计	1,249,917,100.51	861,852,623.23	415,397,821.02	248,213,564.29

经审计扣除非经常损益前后净利润孰低是否为负值 是 否

营业收入、营业成本的分解信息:

单位：元

合同分类	分部 1		分部 2		合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
业务类型						
其中:						
高速公路建设运营	250,716,043.06	87,741,724.75			250,716,043.06	87,741,724.75
物业服务及其他	15,634,293.31	14,882,674.97			15,634,293.31	14,882,674.97
酒店投资经营	45,647,915.48	34,692,085.12			45,647,915.48	34,692,085.12

城市综合体投资开发	904,175,617.51	710,911,901.59			904,175,617.51	710,911,901.59
按经营地区分类						
其中：						
湖南地区	1,216,173,869.36	848,228,386.43			1,216,173,869.36	848,228,386.43
市场或客户类型						
其中：						
合同类型						
其中：						
按商品转让的时间分类						
其中：						
按合同期限分类						
其中：						
按销售渠道分类						
其中：						
合计	1,216,173,869.36	848,228,386.43			1,216,173,869.36	848,228,386.43

与履约义务相关的信息：无

其他说明：

(1) 在本期确认的包括在合同负债期初账面价值中的收入为 736,066,581.54 元。

(2) 租赁收入见“附注七”“48”。

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 378,824,038.35 元，其中，201,761,951.00 元预计将于 2024 年度确认收入，177,062,087.35 元预计将于 2025 年度确认收入，0.00 元预计将于 2026 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：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

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	广润福园项目（住宅项目）	821,231,282.29
2	广荣福第项目	64,103,070.33
3	浏阳财富新城项目（住宅项目）	19,295,202.50

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	5,727,656.77	831,669.59
教育费附加	4,064,886.38	652,785.24
房产税	5,973,596.80	5,999,956.23
土地使用税	1,474,964.25	1,572,082.68
土地增值税	65,741,815.72	2,691,486.07
其他税费	1,101,763.67	1,076,113.86
合计	84,084,683.59	12,824,093.67

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	58,928,795.70	53,453,168.22
后勤费用	2,653,560.20	7,018,146.18
固定资产及使用权资产折旧费	2,972,147.63	3,048,730.65
长期待摊费用及无形资产摊销	2,761,436.90	2,318,866.61
聘请中介机构费	1,777,490.90	1,842,497.39
办公费及会议费	1,744,962.61	1,244,780.34
业务招待费及差旅费	348,182.98	396,899.78
其他	3,987,210.19	3,764,881.58
合计	75,173,787.11	73,087,970.75

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	21,171,871.96	11,147,842.73
职工薪酬	2,317,299.86	1,989,378.42
招待费、差旅费及办公费	489,532.26	475,495.44
长期待摊费用及折旧摊销	249,568.17	3,006,862.91
后勤费用	150,077.17	115,505.54
其他	524,714.26	931,481.99
合计	24,903,063.68	17,666,567.03

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
利息支出	10,025,192.01	8,272,851.26
减：利息收入	4,117,013.88	2,052,500.63
银行手续费	223,775.21	191,311.58
合计	6,131,953.34	6,411,662.21

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	157,817.72	157,817.72
与收益相关的政府补助	275,228.06	565,991.11
增值税加计扣除	237,870.58	693,708.65
代扣个人所得税手续费返还	32,145.53	15,680.10
合计	703,061.89	1,433,197.58

40、信用减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-2,925,148.25	-917,459.05
合计	-2,925,148.25	-917,459.05

其他说明：无

41、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	-5,924,574.76	-621,676.38
合计	-5,924,574.76	-621,676.38

其他说明：无

42、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	-10,641.78	
持有待售资产处置收益	26,747,572.82	
合计	26,736,931.04	

43、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	17,452.92		17,452.92
递延收益转入	237,600.00	237,600.00	
无法支付款项	627,240.92	515,137.23	627,256.92
赔偿款	329,929.62	973,119.00	329,929.62
其他	125,924.18	372,066.65	125,908.18
合计	1,338,147.64	2,097,922.88	1,100,547.64

其他说明：无

44、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	2,320,000.00	1,480,011.30	2,320,000.00
非流动资产毁损报废损失	9,861.65		9,861.65
赔偿款	30,760.27	2,453,982.01	30,760.27
其他	6.30	53,004.44	6.30
合计	2,360,628.22	3,986,997.75	2,360,628.22

其他说明：无

45、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	66,353,147.80	19,783,075.95
递延所得税费用	280,965.61	17,313.51
合计	66,634,113.41	19,800,389.46

(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	215,338,778.90
按法定/适用税率计算的所得税费用	53,834,694.72
子公司适用不同税率的影响	-452,379.99
调整以前期间所得税的影响	370,249.97
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,169,904.03
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	11,711,644.68
所得税费用	66,634,113.41

其他说明：无

46、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
收到长沙市财政局项目转让款		20,546,305.75
收到的政府补助	275,228.06	565,991.11
存款利息	4,117,013.88	2,052,500.63
保证金、押金		2,120,848.82
备用金	511,322.68	

解除限制的货币资金	1,396,220.45	1,072,628.62
其他	487,999.33	2,907,100.27
合计	6,787,784.40	29,265,375.20

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	32,847,602.53	26,805,340.97
支付浏阳财富新城物业维修基金	1,106,757.90	2,686,405.00
保证金、押金	2,823,555.58	122,506.64
银行手续费	223,775.21	191,311.58
备用金		936,284.07
其他	2,618,437.92	3,796,792.32
合计	39,620,129.14	34,538,640.58

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

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
浏阳河大桥收费经营权	15,000,000.00	
合计	15,000,000.00	

(3) 与筹资活动有关的现金

收到的其他与投资活动有关的现金：无

支付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	11,415,804.12	17,715,803.93
合计	11,415,804.12	17,715,803.93

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

47、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	148,704,665.49	35,398,560.89
加：资产减值准备	8,849,723.01	1,539,135.43
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	28,132,351.08	27,751,425.22
使用权资产折旧	8,673,372.27	8,673,372.23
无形资产摊销	14,238,957.12	14,238,957.12
长期待摊费用摊销	18,332,594.63	18,282,137.54
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）	10,641.78	
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-7,591.27	
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	10,025,192.01	8,272,851.26
投资损失（收益以“-”号填列）		
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	2,446,517.68	2,122,352.56
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-2,165,552.07	-2,105,039.05
存货的减少（增加以“-”号填列）	434,262,611.69	-312,874,971.18
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	55,406,111.45	-37,666,495.41

经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-348,717,142.76	774,078,577.27
其他		
经营活动产生的现金流量净额	378,192,452.11	537,710,863.88
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	768,896,982.87	630,650,504.87
减：现金的期初余额	630,650,504.87	393,501,889.74
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	138,246,478.00	237,148,615.13

(2) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	768,896,982.87	630,650,504.87
其中：库存现金	199,982.22	212,753.03
可随时用于支付的银行存款	768,672,957.15	630,430,509.58
可随时用于支付的其他货币资金	24,043.50	7,242.26
三、期末现金及现金等价物余额	768,896,982.87	630,650,504.87
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	301,084,732.21	435,124,274.73

(3) 使用范围受限但仍属于现金及现金等价物列示的情况

单位：元

项目	本期金额	上期金额	仍属于现金及现金等价物的理由
广润福园项目	301,084,732.21	435,124,274.73	监管账户，以将现金用于随时支付，故作为现金和现金等价物
合计	301,084,732.21	435,124,274.73	

(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
其他货币资金	904,922.76	2,301,143.21	住房按揭贷款保证金、政府平台采购保证金
合计	904,922.76	2,301,143.21	

其他说明：无

(5) 其他重大活动说明

筹资活动相关负债变动情况

单位：元

项目	期初数	本期增加	
		现金变动	非现金变动
长期借款（含一年内到期的长期借款）	359,079,951.68	164,839,575.83	
租赁负债（含一年内到期的租赁负债）	77,513,716.66		
小计	436,593,668.34	164,839,575.83	

(续上表)

项目	本期减少		期末数
	现金变动	非现金变动	
长期借款（含一年内到期的长期借款）	376,274,840.00		147,644,687.51
租赁负债（含一年内到期的租赁负债）	11,415,804.12	4,191,641.39	70,289,553.93
小计	387,690,644.12	4,191,641.39	217,934,241.44

48、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 适用 不适用

49、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

①使用权资产相关信息详见本财务报表“附注七”“12”之说明。

②公司对短期租赁和低价值资产租赁的会计政策详见本财务报表“附注五”“29”之说明。计入当期损益的短期租赁费用和低价值资产租赁费用金额如下：

项 目	本期数	上年同期数
短期租赁费用	627,488.20	775,753.77
合 计	627,488.20	775,753.77

③与租赁相关的当期损益及现金流

项 目	本期数	上年同期数
租赁负债的利息费用	3,423,842.62	3,722,712.39
与租赁相关的总现金流出	11,919,486.68	18,367,748.25

④租赁负债的到期期限分析和相应流动性风险管理详见本财务报表“附注十一”“2”之说明。

涉及售后租回交易的情况：无

(2) 本公司作为出租方

作为出租人的经营租赁 适用 不适用

单位：元

项目	租赁收入	其中：未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入
房屋建筑物租赁收入	33,743,231.15	
合计	33,743,231.15	

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

八、合并范围的变更

1、其他原因的合并范围变动

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

合并范围增加

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额（元）	出资比例（%）
湖南君逸财富大酒店有限公司	设立	2023年4月12日	20,000,000.00	100.00

说明：湖南君逸财富大酒店有限公司注册资本为 5,000 万元，截至报告期末，实收注册资本为 2,000 万元。

九、在其他主体中的权益

在子公司中的权益

企业集团的构成

公司将湖南浏阳河城镇建设发展有限公司、湖南君逸山水大酒店有限公司和湖南现代置业发展有限公司等 9 家子公司纳入本期合并财务报表范围。

子公司基本情况

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	
湖南广欣物业发展管理有限公司	10,000,000	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	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	1,000,000	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	12,000,000	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	3,000,000	湖南长沙	湖南长沙	酒店投资与管理	90.00%	10.00%	设立
湖南君逸山水大酒店有限公司	10,000,000	湖南长沙	湖南长沙	住宿和餐饮业	100.00%		设立
湖南浏阳河城镇建设发展有限公司	100,000,000	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	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	湖南浏阳	湖南浏阳	住宿和餐饮业		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

十、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	3,704,853.57			157,817.72		3,547,035.85	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
计入其他收益的政府补助金额	433,045.78	723,808.83

其他说明：无

十一、与金融工具相关的风险

金融工具产生的各类风险

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

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

1、信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

(1) 信用风险管理实务

①信用风险的评价方法

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

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

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

(2) 违约和已发生信用减值资产的定义

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

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

(3) 预期信用损失的计量

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

③金融工具损失准备期初余额与期末余额调节表详见本财务报表“附注七”“2”和“附注七”“3”之说明。

④信用风险敞口及信用风险集中度

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

A. 货币资金

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

B. 应收款项

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

由于本公司仅与经认可的且信用良好的第三方进行交易，所以无需担保物。信用风险集中按照客户进行管理。截至 2023 年 12 月 31 日，本公司存在一定的信用集中风险，本公司应收账款和的 91.41%（2022 年 12 月 31 日：90.94%）源于余额前五名客户。本公司对应收账款余额未持有任何担保物或其他信用增级。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面价值。

2、流动性风险

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

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

金融负债按剩余到期日分类

单位：元

项 目	期末数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
长期借款	147,644,687.51	157,559,792.66	5,281,093.75	152,278,698.91	
应付账款	254,687,405.98	254,687,405.98	254,687,405.98		
其他应付款	23,633,203.96	23,633,203.96	23,633,203.96		
一年内到期的非流动负债	7,424,584.42	10,510,229.45	10,510,229.45		
租赁负债	62,864,969.51	78,575,230.00		18,724,606.23	59,850,623.77
小 计	496,254,851.38	524,965,862.05	294,111,933.14	171,003,305.14	59,850,623.77

(续上表)

项 目	上年年末数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
长期借款	359,079,951.68	402,292,591.27	21,006,814.58	381,285,776.69	
应付账款	180,901,166.51	180,901,166.51	180,901,166.51		
其他应付款	31,134,897.72	31,134,897.72	31,134,897.72		
一年内到期的非流动负债	7,224,162.60	10,648,001.45	10,648,001.45		
租赁负债	70,289,554.06	89,085,459.45		21,110,627.80	67,974,831.65
小 计	648,629,732.57	714,062,116.40	243,690,880.26	402,396,404.49	67,974,831.65

3、市场风险

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

(1) 利率风险

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

截至 2023 年 12 月 31 日，本公司以浮动利率计息的银行借款人民币 50,000,000.00 元（2022 年 12 月 31 日：人民币 358,500,000.00 元），在其他变量不变的假设下，假定利率上升/下降 50 个基点，将会导致本公司股东权益减少/增加人民币 187,500.00 元（2022 年 12 月 31 日：减少/增加人民币 1,344,375.00 元），净利润减少/增加人民币 187,500.00 元（2022 年度：减少/增加人民币 1,344,375.00 元）。

(2) 外汇风险

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

本公司期末无外币货币性资产和负债。

十二、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

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

本企业的母公司情况的说明：本企业最终控制方是长沙市人民政府国有资产监督管理委员会。

其他说明：无

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见“附注十六”“3”。

3、其他关联方情况

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

其他说明：无

4、关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
湖南广源文化传媒有限公司	广告发布及电子屏安装				624,459.65

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
长沙环路建设开发集团有限公司	餐饮住宿		21,000.00
长沙环路建设开发集团有限公司	物业费及其他	1,363,409.10	1,396,026.09
湖南广泽置业发展有限公司	物业费及其他	299,065.33	1,773,008.47
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	116,590.15	

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明：无

(2) 关联租赁情况

本公司作为出租方：

单位：元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
长沙环路建设开发集团有限公司	办公场所	1,550,381.14	1,602,311.14
长沙环路建设开发集团有限公司机场路分公司	办公场所	57,428.70	

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					6,300,000.00	12,600,000.00	1,883,485.80	2,056,614.71		

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	4,315,200.00	4,126,400.00

5、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	长沙环路建设开发集团有限公司			6,680.32	334.02
应收账款	湖南广泽置业发展有限公司			1,754,614.00	87,730.70

(2) 应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款	长沙环路建设开发集团有限公司		40,000.00
其他应付款	湖南广源文化传媒有限公司	23,860.10	150,350.00
其他应付款	湖南广泽置业发展有限公司	217,304.01	60,200.00
其他应付款	长沙环路建设开发集团有限公司机场路分公司	150,000.00	

十三、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺：

截至 2023 年 12 月 31 日，本公司不存在需要披露的重要承诺事项。

2、或有事项

(1) 资产负债表日存在的重要或有事项

本公司及房地产子公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款阶段性担保。阶段性担保的担保期限自保证合同生效之日起至商品房承购人所购住房的《房地产证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。截至 2023 年 12 月 31 日，本公司承担阶段性担保余额为 294 万元。（截至 2022 年 12 月 31 日：阶段性担保额为人民币 41,060 万元）。该事项不会对本公司的财务状况或经营业绩构成重大的负面影响。

(2) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

十四、资产负债表日后事项

1、利润分配情况

拟分配每 10 股派息数（元）	0.90
拟分配每 10 股分红股（股）	0
拟分配每 10 股转增数（股）	0
经审议批准宣告发放的每 10 股派息数（元）	0.90
经审议批准宣告发放的每 10 股分红股（股）	0
经审议批准宣告发放的每 10 股转增数（股）	0
利润分配方案	公司 2024 年度第 3 次董事会会议审议通过《公司 2023 年度利润分配预案和资本公积金转增股本的预案》：公司拟以 2023 年年末的总股本 499,215,811 股为基数，以可供股东分配的利润向公司全体股东每 10 股派发现金 0.90 元（含税），总计派发红利 44,929,422.99 元（含税），剩余未分配利润 814,730,292.67 元留待以后年度分配。2023 年度不派送红股，不进行资本公积金转增股本。前述预案需提交公司 2023 年度股东大会审议批准。

2、其他资产负债表日后事项说明

(1) 公司于 2024 年 1 月 15 日收到间接控股股东长沙市国有资本投资运营集团有限公司发来的《关于长沙市国有资本投资运营集团有限公司更名的告知函》告知根据长沙市委、市政府的决策部署，长沙市国有资本投资运营集团有限公司将筹划改革重组，其名称已由“长沙市国有资本投资运营集团有限公司”变更为“长沙市国资产业控股集团有限公司”。相关变更事项已办理完成工商变更登记手续。

(2) 公司子公司广荣地产于 2024 年 1 月 26 日收到长沙县人民法院送达的青竹湖建设集团有限公司诉广荣地产建设工程施工合同纠纷一案的法院传票及起诉状。双方对工程款支付问题存在纠纷，因案涉项目竣工后尚未进行结算，双方对案涉项目实际工程造价等均存在争议。截至报告报出日，上述诉讼尚未开庭审理，相关结果具有不确定性。

十五、其他重要事项

1、年金计划

公司企业年金计划经公司职工代表大会审议通过，并经长沙市国资委、人社局审核批准，公司按提存方式为符合条件的在职职工缴纳企业年金，2023 年度计提企业年金总额为 270.68 万元。

2、分部信息

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

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

(2) 报告分部的财务信息

单位：元

项目	高速公路建设运营	酒店投资经营	城市综合体投资开发	资产管理和物业服	分部间抵销	合计
主营业务收入	248,807,035.66	55,252,157.59	904,175,617.51	50,218,431.93	-10,933,344.56	1,247,519,898.13
主营业务成本	87,741,724.75	35,876,778.31	712,036,079.41	26,969,527.77	-1,124,177.82	861,499,932.42
资产总额	4,115,014,759.55	206,743,949.41	1,641,116,008.40	486,682,552.48	-3,450,641,473.95	2,998,915,795.89
负债总额	2,154,871,532.60	231,927,182.84	1,501,087,779.12	337,651,031.29	-3,226,688,722.64	998,848,803.21

3、其他说明

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

上述郑斌承担连带责任的 1,890 万元借款，依据本公司与郑斌签订的协议约定，在协议签订之日起一年内，郑斌或辐照中心偿还所欠公司债务 390 万元；协议签订之日起三年内若辐照中心运作上市成功，所欠公司债务余款 1,500 万元将转为拟上市公司的股权；协议签订之日起三年若辐照中心运作上市未能成功，则郑斌以及辐照中心承诺在协议签订之日起三年期限届满前十日内，将所欠本公司 1,500 万元余额支付给公司。

按照协议约定，郑斌或辐照中心已支付了股权款 620 万元和 1,400 万元债务款，共计偿还 2,020 万元，剩余 490 万元债务款逾期未还。公司为维护其合法权益，依法向长沙市天心区人民法院提起诉讼，并向天心区人民法院申请财产保全，长沙市天心区人民法院于 2020 年 1 月查封了郑斌及辐照中心房产 970 平方米、工业土地 66,316.66 平方米。截至 2023 年 12 月 31 日，土地已经解除抵押，考虑到郑斌及辐照中心目前的财务状况及上述房产可变现价值，基于谨慎性原则，公司期末计提应收款项减值准备 245 万元。

(2) 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交易挂牌交易，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 2023 年 12 月 31 日金荔科技重整计划尚未执行完毕，金荔科技股票自重组以来已长期停牌（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。

十六、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）	8,691,950.49	18,722,501.72
1 至 2 年	11,314,723.33	
合计	20,006,673.82	18,722,501.72

(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	7,895,359.37	39.46%			7,895,359.37	4,280,384.75	22.86%			4,280,384.75

账准 备的 应收 账款										
其 中：										
按组 合计 提坏 账准 备的 应收 账款	12,111,314.45	60.54%	1,171,301.89	9.67%	10,940,012.56	14,442,116.97	77.14%	722,105.85	5.00%	13,720,011.12
其 中：										
合计	20,006,673.82	100.00%	1,171,301.89	5.85%	18,835,371.93	18,722,501.72	100.00%	722,105.85	3.86%	18,000,395.87

按单项计提坏账准备：

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	4,280,384.75		7,895,359.37			应收路桥费款，经测试未发生减值，根据本公司会计政策，期末未计提坏账准备
合计	4,280,384.75		7,895,359.37			

按组合计提坏账准备：

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	796,591.12	39,829.56	5.00%
1-2 年	11,314,723.33	1,131,472.33	10.00%
合计	12,111,314.45	1,171,301.89	

确定该组合依据的说明：采用账龄组合计提坏账准备的应收账款

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	
按组合计提坏账准备	722,105.85	449,196.04				1,171,301.89
合计	722,105.85	449,196.04				1,171,301.89

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	11,314,723.33			56.55%	1,131,472.33
湖南省高速公路联网收费管理有限公司	7,895,359.37			39.46%	
长沙先导洋湖建设投资 有限公司	233,218.42			1.17%	11,660.92
上海赫程国际旅行社有 限公司	31,337.70			0.16%	1,566.89
黄成国	11,238.90			0.06%	561.95
合计	19,485,877.72			97.40%	1,145,262.09

2、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	946,617,294.25	914,457,903.08
合计	946,617,294.25	914,457,903.08

(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
合并范围内往来	916,040,628.26	910,798,042.03
押金保证金	1,061,800.00	940,300.00
备用金	472,209.70	832,880.00
应收暂付款	5,792,390.70	4,993,721.92
应收桥梁经营权补偿款	28,000,000.00	
其他	573,016.00	580,021.09
合计	951,940,044.66	918,144,965.04

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)	141,646,465.70	116,755,556.16
1至2年	100,145,227.43	166,654,218.97
2至3年	119,810,778.68	194,784,914.64
3年以上	590,337,572.85	439,950,275.27
3至4年	177,816,940.74	208,063,697.42
4至5年	208,063,697.42	226,713,250.48
5年以上	204,456,934.69	5,173,327.37
合计	951,940,044.66	918,144,965.04

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	
按单项计提坏账准备	4,900,000.00	0.51%	2,450,000.00	50.00%	2,450,000.00	4,900,000.00	0.53%	2,450,000.00	50.00%	2,450,000.00
其中：										
按组合计提坏账准备	947,040,044.66	99.49%	2,872,750.41	0.30%	944,167,294.25	913,244,965.04	99.47%	1,237,061.96	0.14%	912,007,903.08
其中：										
合计	951,940,044.66	100.00%	5,322,750.41	0.56%	946,617,294.25	918,144,965.04	100.00%	3,687,061.96	0.40%	914,457,903.08

按单项计提坏账准备：

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
辐照中心	4,900,000.00	2,450,000.00	4,900,000.00	2,450,000.00	50.00%	预计可收回金额
合计	4,900,000.00	2,450,000.00	4,900,000.00	2,450,000.00		

按组合计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
合并范围内往来组合	916,040,628.26		
账龄组合	30,999,416.40	2,872,750.41	9.27%
合计	947,040,044.66	2,872,750.41	

确定该组合依据的说明：无

按组合计提坏账准备

适用 不适用

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）	
2023 年 1 月 1 日余额	44,070.13	2,000.00	3,640,991.83	3,687,061.96
2023 年 1 月 1 日余额在本期				
——转入第二阶段	10,250.00	-10,250.00		
——转入第三阶段		2,000.00	-2,000.00	
本期计提	1,413,474.92	26,750.00	195,463.53	1,635,688.45
2023 年 12 月 31 日余额	1,467,795.05	20,500.00	3,834,455.36	5,322,750.41

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	
按单项计提坏账准备	2,450,000.00					2,450,000.00
按组合计提坏账准备	1,237,061.96	1,635,688.45				2,872,750.41
合计	3,687,061.96	1,635,688.45				5,322,750.41

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 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	内部往来	451,426,506.00	其中账龄 1 年以内金额为 21,673,591.53 元，1-2 年金额为 29,787,227.18 元，2-3 年金额为 65,831,683.51 元，3-4 年金额 93,089,600.20 元，4-5 年金额 47,440,150.00 元，5 年以上金额为 193,604,253.58 元	47.42%	
湖南现代投资置业发展有限公司	内部往来	279,008,163.74	其中账龄 1 年以内金额为 13,667,583.03 元，1-2 年金额为 10,290,225.00 元，2-3 年金额为 5,165,302.00 元，3-4 年金额为 84,647,340.54 元，4-5 年金额为 160,623,247.42 元，5 年以上金额为 4,614,465.75 元	29.31%	
湖南广荣房地产开发有限公司	内部往来	129,284,009.27	其中账龄 1 年以内金额为 50,641,673.32 元，1-2 年金额为 29,848,542.78 元，2-3 年金额为 48,793,793.17 元	13.58%	
湖南君逸山水大酒店有限公司	内部往来	54,804,992.56	其中账龄 1 年以内金额为 24,790,760.09 元，1-2 年金额为 30,014,232.47 元	5.76%	
长沙市财政局	应收桥梁经营权补偿款	28,000,000.00	1 年以内	2.94%	1,400,000.00
合计		942,523,671.57		99.01%	1,400,000.00

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	190,118,100.00		190,118,100.00	182,118,100.00		182,118,100.00
合计	190,118,100.00		190,118,100.00	182,118,100.00		182,118,100.00

(1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额 (账面价值)	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	2,000,000.00		8,000,000.00				10,000,000.00	
湖南现代投资置业发 展有限公司	12,000,000.00						12,000,000.00	
湖南广欣物业管理有 限公司	10,000,000.00						10,000,000.00	
湖南广荣房地产开发 有限公司	34,418,100.00						34,418,100.00	
合计	182,118,100.00		8,000,000.00				190,118,100.00	

4、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,097,879,864.94	728,607,746.98	248,593,135.62	107,602,093.39
其他业务	1,953,356.50		557,693.44	
合计	1,099,833,221.44	728,607,746.98	249,150,829.06	107,602,093.39

营业收入、营业成本的分解信息

单位：元

合同分类	分部 1		分部 2		合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
业务类型						
其中：						
高速公路建设运营	250,716,043.06	87,741,724.75			250,716,043.06	87,741,724.75
酒店投资经营	22,885,721.64	17,226,162.86			22,885,721.64	17,226,162.86
城市综合体投资开发	821,221,190.56	623,238,806.62			821,221,190.56	623,238,806.62
按经营地区分类						
其中：						
湖南地区	1,094,822,955.26	728,206,694.23			1,094,822,955.26	728,206,694.23
市场或客户类型						
其中：						
合同类型						
其中：						
按商品转让的时间分类						
其中：						
按合同期限分类						
其中：						
按销售渠道分类						
其中：						
合计	1,094,822,955.26	728,206,694.23			1,094,822,955.26	728,206,694.23

与履约义务相关的信息：无

其他说明：

(1) 在本期确认的包括在合同负债期初账面价值中的收入为 706,754,842.40 元。

(2) 不含租赁收入。

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 374,077,539.02 元，其中：197,015,451.67 元预计将于 2024 年度确认收入，177,062,087.35 元预计将于 2025 年度确认收入，0.00 元预计将于 2016 年度确认收入。

重大合同变更或重大交易价格调整：无

十七、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

适用 不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益	26,744,522.31	
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）	275,228.06	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,267,671.85	
减：所得税影响额	5,826,382.00	
合计	19,925,696.52	—

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况

适用 不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

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

适用 不适用

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	7.71%	0.30	0.30
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	6.68%	0.26	0.26

3、其他

(1) 加权平均净资产收益率的计算过程

单位：元

项目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	A	148,704,665.49
非经常性损益	B	19,925,696.52
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	C=A-B	128,778,968.97
归属于公司普通股股东的期初净资产	D	1,861,346,643.41
发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产	E	
新增净资产次月起至报告期期末的累计月数	F	
回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产	G	9,984,316.22
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	H	8
报告月份数	K	12

加权平均净资产	$L = D + A/2 + E \times F/K - G \times H/K \pm I \times J/K$	1,929,042,765.34
加权平均净资产收益率	$M = A/L$	7.71%
扣除非经常损益加权平均净资产收益率	$N = C/L$	6.68%

(2) 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

① 基本每股收益的计算过程

单位：元

项 目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	A	148,704,665.49
非经常性损益	B	19,925,696.52
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	$C = A - B$	128,778,968.97
期初股份总数	D	499,215,811
因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	E	
发行新股或债转股等增加股份数	F	
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	G	
因回购等减少股份数	H	
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	I	
报告期缩股数	J	
报告期月份数	K	12
发行在外的普通股加权平均数	$L = D + E + F \times G/K - H \times I/K - J$	499,215,811
基本每股收益	$M = A/L$	0.30
扣除非经常损益基本每股收益	$N = C/L$	0.26

② 稀释每股收益的计算过程

稀释每股收益的计算过程与基本每股收益的计算过程相同。