



湖南投资集团股份有限公司

2025 年年度报告

(2026-004)

2026 年 4 月

2025 年年度报告

第一节 重要提示、目录和释义

公司董事会及董事、高级管理人员保证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、主管会计工作负责人彭莎及会计机构负责人（会计主管人员）彭莎声明：保证本年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

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

公司在本报告第三节“管理层讨论与分析”“十一、公司未来发展的展望”中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 0.30 元（含税），送红股 0 股（含税），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	9
第四节 公司治理、环境和社会	26
第五节 重要事项	43
第六节 股份变动及股东情况	51
第七节 债券相关情况	56
第八节 财务报告	57

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、本集团、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
长投控股	指	长沙投资控股集团集团有限公司
交投集团	指	长沙市交通投资控股集团集团有限公司
长沙国控	指	长沙市国资产业控股集团集团有限公司
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
长财智新基金	指	长沙市长财智新产业投资基金合伙企业（有限合伙）

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

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

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	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
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</p>

	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。
历次控股股东的变更情况（如有）	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，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。 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。

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	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	湖北省武汉市武昌区水果湖街道中北路 166 号长江产业大厦 17-18 楼
签字会计师姓名	时益生、柏乐

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

	2025 年	2024 年	本年比上年增减	2023 年
营业收入（元）	519,420,960.39	631,192,166.94	-17.71%	1,249,917,100.51
归属于上市公司股东的净利润（元）	42,067,343.61	81,423,202.24	-48.33%	148,704,665.49
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	43,713,747.91	77,711,642.31	-43.75%	128,778,968.97
经营活动产生的现金流量净额（元）	-89,089,307.84	108,246,797.98	-182.30%	378,192,452.11
基本每股收益（元/股）	0.0843	0.1631	-48.31%	0.30
稀释每股收益（元/股）	0.0843	0.1631	-48.31%	0.30
加权平均净资产收益率	2.06%	4.04%	减少 1.98 个百分点	7.71%
	2025 年末	2024 年末	本年末比上年末增减	2023 年末
总资产（元）	2,431,197,001.32	2,727,360,305.39	-10.86%	2,998,915,795.89
归属于上市公司股东的净资产（元）	2,053,667,324.99	2,036,560,771.93	0.84%	2,000,066,992.68

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

公司报告期内经审计利润总额、净利润、扣除非经常性损益后的净利润三者孰低为负值

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

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

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	108,332,799.90	154,284,399.54	115,859,103.00	140,944,657.95
归属于上市公司股东的净利润	19,793,061.77	16,175,683.40	20,402,020.50	-14,303,422.06
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	20,108,473.88	16,401,297.08	20,434,902.32	-13,230,925.37
经营活动产生的现金流量净额	-64,075,742.71	309,016.58	30,575,609.68	-55,898,191.39

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	2025 年金额	2024 年金额	2023 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）	-31,138.88	-1,314,706.48	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）	229,917.02	363,568.73	275,228.06	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	444,160.10			
债务重组损益		2,542,541.70		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2,627,694.87	-166,982.03	-1,267,671.85	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	57,849.99	3,523,000.00		
减：所得税影响额	-280,502.34	1,235,861.99	5,826,382.00	
合 计	-1,646,404.30	3,711,559.93	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

项 目	涉及金额（元）	原因
与资产相关的政府补助	157,817.72	补助形成的资产在使用寿命内分期摊销计入损益，与正常经营直接相关，对公司盈利产生持续、稳定的影响
个税手续费返还	48,932.31	个人所得税手续费返还相关税收政策稳定，非特殊或偶发事项，具有持续性与确定性。
合计	206,750.03	

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司从事的主要业务

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

1. 主要业务

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

2. 经营模式

公司各主营业务板块均为自主经营。

3. 主营业务情况说明及行业地位

公司拥有的绕南高速 100%收费经营权，管辖里程为 28.665 公里，路段内有湘江黑石铺特大桥（全长 3068 米）、梅溪湖隧道（全长 3320 米），设有黄花塘、坪塘、大托、洞井、万家丽南等 5 个收费站。报告期内，该路段通行费收入平均占公司总营收比重约 45% 以上，是公司核心利润来源；依托地理区位优势，该路段与京港澳高速、沪昆高速形成有效衔接，区域路网协同作用良好；在湖南省高速公路运营企业中，公司路产养护优良率连续两年保持在 98% 以上，综合管理效能位居全省前列。

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，业务开展主要依托自主开发的房地产项目和自持的商业地产，目前已运营管理湖南投资大厦、新外滩商业广场自持资产，并承接广润福园、广荣福第、浏阳财富新城等物业服务项目，物管总面积近 60 万平方米。其中，湖南投资大厦年平均出租率稳居所在五一商圈前列，该项目已获评湖南省五星级物业管理项目、长沙市五星甲级商务楼宇；广欣发展、君逸物业连续 3 年获评湖南省优秀物业企业。

公司“君逸”品牌系列酒店，是公司经营收入来源之一。旗下君逸康年大酒店、君逸山水大酒店两家四星级酒店均地处长沙市内核心地段，经过多年经营，已形成较为成熟的管理模式和体系，积累了一定基础的客户消费群体，报告期内酒店经营保持稳定，未出现重大经营异常。为进一步拓展“君逸”系酒店品牌，扩大品牌影响力、完善酒店板块布局，公司于 2023 年成立湖南君逸财富大酒店有限公司，目前该公司正按计划推进装修施工工作，确保酒店板块实现稳定可持续发展。

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，是公司经营收入的主要来源之一。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垸土地、梦泽园、江岸景苑、汇富中心等项目，目前重点运营项目为浏阳财富新城、广荣福第、广润福园，土地储备有广润福园商业地块、润辰地块（万事达 3 号地块）。

4. 公司的竞争优势与劣势

高速公路建设运营板块依托规范化、安全化及信息化运营管理，实现通行费收入稳定。智能监测、快速预警、联合调度、实时交通信息发布等信息化手段的应用，提升了路段运营管理效率与通行安全保障水平，绕南高速在长沙区域路网中发挥重要作用。当前绕南高速路段车流量已接近饱和，路面养护压力有所增加，救援保障能力与智慧交通应用水平仍需持续提升，以更好适应通行需求。

资产管理和物业服务板块运营项目整体出租率保持稳定，但受市场环境影响，商业物业租赁价格存在下行压力，两家物业公司需持续拓展增值服务，稳步拓展外部市场业务，增强持续经营能力。

酒店投资经营板块依托“君逸”品牌运营，积累了较为稳定的客户群体。近年来民宿及各类特色酒店市场发展较快，行业竞争加剧，对公司酒店经营形成一定压力，需进一步优化服务品质、灵活适应市场变化，稳步提升经营水平。

城市综合体投资开发板块经过多年经营，在房地产项目开发、建设及营销方面积累了相应实操经验。未来需在加快存量项目去化的同时，审慎把握市场节奏，合理推进项目开发，实现稳健发展。

5. 主要业绩驱动因素

（1）高速公路建设运营

报告期内，绕南公司通过技术应用优化运营管理，持续提升运营效能。搭建智慧高速智能预警平台，提升了路段通行效率，相关工作入选全国高速公路创新发展典型案例、交通行业数字化转型优秀案例。完成坪塘收费站潮汐车道智能化改造，提升了车辆入口通行效率，项目入选湖南省水路、公路数字化转型智慧收费站项目。完成黑石铺大桥维修处治工程，保障道路通行安全，相关路段在全省“三保三大一创”综合评估中获评“优等”。上述运营优化与项目实施，为公司高速板块收入稳定提供了有力支撑。

（2）资产管理和物业服务

报告期内，物业服务及资产管理业务平稳运营。广欣发展围绕自持物业及外部项目开展运营服务，2025 年完成湖南投资大厦内多家客户租赁合同续签及租赁面积调整，并通过开展户内增值服务进一步丰富收入来源；截至报告期末，湖南投资大厦出租率为 88.03%，相关运营指标优于长沙市甲级写字楼平均水平。君逸物业公司通过优化招商策略，积极引进多家机构租户，截至报告期末，自持商铺出租率为 94.97%，在溁湾镇商圈处于较好水平。物业出租与增值服务业务稳定开展，为公司贡献了持续稳定的现金流。

（3）酒店投资经营

报告期内，受长沙市酒店行业市场竞争加剧的影响，公司旗下两家酒店在经营过程中承受着较大的竞争与经营压力。君逸山水大酒店通过线上运营及线下市场拓展优化客源结构，相关运营评价位居长沙地区同类型酒店前列。君逸康年大酒店通过线上线下相结合的方式稳定客源，运营长沙青年人才驿站（天心区站），获评中国金钥匙中国服务示范企业。君逸财富大酒店装修工程于 2025 年 5 月开工，项目按计划推进。各酒店多措并举，确保了酒店板块持续运营。

（4）城市综合体投资开发

报告期内，城市综合体项目强力推进。广润福园项目住宅全部售罄，项目获评湖南省优良施工工地、长沙市结构优良工程。浏阳财富新城引入湖南省级大学生创业孵化基地、浏阳河文化产业园、浏阳国际传播中心等合作方，有效盘活存量资产。广荣福第加速尾盘去化，自持商业物业已全部出租。城市综合体项目销售、资产盘活及运营收益，为公司当期营业收入提供了重要支撑。

新增土地储备项目

宗地或项目名称	所在位置	土地规划用途	土地面积 (m ²)	计容建筑面积 (m ²)	土地取得方式	权益比例	土地总价款 (万元)	权益对价 (万元)
润辰地块 (万事达 3 号地块)	开福区芙蓉北路 (开福区金霞经济开发区鹅秀组团，南邻鹅羊山公园，西接鹅羊山小区，东、北两侧毗邻万事达 2 号宗地)	城镇住宅用地	22,149.62	51,205.42	法拍 (在开福区人民法院网络司法拍卖)	100%	10,683.30	10,683.30

累计土地储备情况

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

主要项目开发情况

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

主要项目销售情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积 (m ²)	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	36,508.21	3,462.77	1,780.65	32,387.00	5,195.31	2,445.42
长沙	广润福园	长沙市开福区	住宅	100.00%	167,051.23	144,365.81	144,106.14	1,407.27	1,178.74	143,819.96	17,924.08	16,346.96
长沙	浏阳财富新城	浏阳市	住宅	100.00%	153,176.63	149,661.20	65,605.10	2,987.00	1,548.48	60,589.77	1,618.63	789.55

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

主要项目出租情况

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积 (m ²)	累计已出租面积 (m ²)	平均出租率
广润福园	长沙市开福区	住宅底商	100.00%	1,864.19	1,785.76	90.76%
浏阳财富新城	长沙-浏阳市	写字楼、酒店、商业、商铺	100.00%	53,497.85	34,794.62	60.53%
广荣福第	长沙县榔梨镇	写字楼、商铺	100.00%	6,437.62	6,437.62	100.00%
江岸景苑	长沙市岳麓区	商铺	100.00%	8,863.65	8,418.15	94.97%
湖南投资大厦	长沙市芙蓉区	写字楼	100.00%	31,283.43	26,642.68	88.03%

土地一级开发情况 适用 不适用

融资途径

融资途径	期末融资余额 (万元)	融资成本区间 /平均融资成 本(万元)	期限结构			
			1年之内	1-2年	2-3年	3年以上
银行贷款	9,000.00	192.54	9,000.00			
合计	9,000.00	192.54	9,000.00			

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

报告期内，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的发生额为886.00万元，截至2025年12月31日，余额为零。具体情形详见本报告“第五节 重要事项”“十六、重大合同及其履行情况”“2. 重大担保”。

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

适用 不适用

二、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

一是路网竞争加剧，2024年以来湖南新增8条高速公路通车，全省高速总里程突破8000公里，绕南高速面临的分流竞争压力持续加大。同时，绕南高速沿线大托钢材市场及周边物流企业按城市规划外迁，导致2025年货车流量同比减少6%以上，核心车流基数受到冲击，通行费收入增长不确定性增强。二是政策导向明确，全省高速路网加速“智慧化”升级，政策鼓励数字化、智能化技术应用，推动运营效率与安全水平提升。同时，上级主管部门对安全生产、生态环保、合规经营的监管要求持续加码，运营管理合规成本进一步增加。

（二）资产管理和物业服务行业

一是写字楼市场承压，长沙甲级写字楼市场新增供应量持续增加，空置率居高不下。五一商圈等核心区域竞品纷纷降价抢客，湖南投资大厦面临“租金下降”与“招商去化”的双重压力，部分租户因经营困难可能缩减办公面积或搬迁，招商与收租难度加大。二是客户需求升级，企业降本增效意识增强，租赁决策更趋审慎，小面积、灵活办公需求占比上升。同时，业主及租户对物业服务响应速度、定制化水平、增值服务能力的要求持续提

高，倒逼服务模式升级。三是住宅物业竞争白热化，刚需盘物业服务进入“低毛利、强服务”时代，广润福园相邻项目由头部物企承接后降价竞争，给公司物业承接项目带来明显竞争压力，后续收费与服务保障面临挑战。

（三）酒店投资经营行业

一是行业供给过剩，根据湖南省酒店饭店协会数据，2025 年酒店新增供给集中释放。全国高端酒店市场已从增量扩张转向存量竞争，湖南近三年年均新开业 12 家五星档次酒店；长沙作为公司旗下四星酒店的核心布局区域，供给压力更为突出。高端品牌酒店入市直接分流公司酒店的中高端客群，叠加本地供给激增影响，长沙四星及高档酒店入住率、房价下行，客房收入下降，“君逸”系酒店经营压力显著增大。二是需求结构调整，政策推动住宿业品质提升，鼓励数字化运营、服务标准化，入境旅游市场逐步复苏，对包括四星酒店在内的住宿单位的服务、设施提出更高要求。但宏观经济环境影响下，消费需求仍显疲软，商务、旅游出行需求恢复不及预期，进一步加剧公司酒店的经营压力。

（四）城市综合体投资开发行业

一是市场深度调整，长沙本地商品住宅供应与成交处于低位，2025 年房地产行业下行压力仍存；政策强调“现房销售、存量去库存”，市场“以价换量”竞争加剧，刚需产品价格承压下行，项目去化难度进一步加大。二是盈利空间压缩，公司房地产项目去化已接近尾声，盈利空间压缩，相关住宅项目利润下滑。三是合规风险上升，行业监管聚焦项目规划、资金使用、合同履行等环节，合规要求不断提高。

三、核心竞争力分析

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

四、主营业务分析

1. 概述

2025 年，公司实现营业收入 51,942.10 万元，同比下降 17.71%；营业总成本 41,135.04 万元，同比下降 14.88%；税金及附加 2,707.50 万元，同比上升 20.69%；利润总额 8,197.42 万元，同比下降 33.99%；归属于上市公司股东的净利润 4,206.73 万元，同比下降 48.33%；每股收益 0.0843 元，同比下降 48.31%；加权平均净资产收益率 2.06%，同比减少 1.98 个百分点。

本期各项指标同比下降的主要原因为：

(1) 本期营业收入下降的主要原因是城市综合体投资开发板块销售收入较上年减少，高速公路建设运营板块受路网扩张分流，货车流量略有减少；

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

(3) 本期税金及附加增加的主要原因是广润福园房地产住宅项目土地增值税清算缴纳税费；

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

2. 收入与成本

(1) 营业收入构成

单位：元

	2025 年		2024 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	519,420,960.39	100%	631,192,166.94	100%	-17.71%
分行业					
高速公路建设运营	249,002,895.44	47.94%	253,895,220.21	40.22%	-1.93%
资产管理和物业服务	35,029,876.60	6.75%	38,629,878.98	6.12%	-9.32%
酒店投资经营	41,311,838.40	7.95%	44,921,868.47	7.12%	-8.04%
城市综合体投资开发	194,076,349.95	37.36%	293,745,199.28	46.54%	-33.93%
分产品					
高速公路建设运营	249,002,895.44	47.94%	253,895,220.21	40.22%	-1.93%
资产管理和物业服务	35,029,876.60	6.75%	38,629,878.98	6.12%	-9.32%
酒店投资经营	41,311,838.40	7.95%	44,921,868.47	7.12%	-8.04%
城市综合体投资开发	194,076,349.95	37.36%	293,745,199.28	46.54%	-33.93%
分地区					
湖南地区	519,420,960.39	100.00%	631,192,166.94	100.00%	-17.71%
分销售模式					
高速公路建设运营	249,002,895.44	47.94%	253,895,220.21	40.22%	-1.93%

资产管理和物业服务	35,029,876.60	6.75%	38,629,878.98	6.12%	-9.32%
酒店投资经营	41,311,838.40	7.95%	44,921,868.47	7.12%	-8.04%
城市综合体投资开发	194,076,349.95	37.36%	293,745,199.28	46.54%	-33.93%

(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	249,002,895.44	82,199,158.98	66.99%	-1.93%	11.24%	减少 3.91 个百分点
资产管理和物业服务	35,029,876.60	26,478,581.87	24.41%	-9.32%	-2.80%	减少 5.07 个百分点
酒店投资经营	41,311,838.40	31,946,568.00	22.67%	-8.04%	-5.51%	减少 2.07 个百分点
城市综合体投资开发	194,076,349.95	154,460,438.28	20.41%	-33.93%	-34.52%	增加 0.71 个百分点
分产品						
高速公路建设运营	249,002,895.44	82,199,158.98	66.99%	-1.93%	11.24%	减少 3.91 个百分点
资产管理和物业服务	35,029,876.60	26,478,581.87	24.41%	-9.32%	-2.80%	减少 5.07 个百分点
酒店投资经营	41,311,838.40	31,946,568.00	22.67%	-8.04%	-5.51%	减少 2.07 个百分点
城市综合体投资开发	194,076,349.95	154,460,438.28	20.41%	-33.93%	-34.52%	增加 0.71 个百分点
分地区						
湖南地区	519,420,960.39	295,084,747.13	43.19%	-17.71%	-20.42%	增加 1.94 个百分点
分销售模式						
高速公路建设运营	249,002,895.44	82,199,158.98	66.99%	-1.93%	11.24%	减少 3.91 个百分点
资产管理和物业服务	35,029,876.60	26,478,581.87	24.41%	-9.32%	-2.80%	减少 5.07 个百分点
酒店投资经营	41,311,838.40	31,946,568.00	22.67%	-8.04%	-5.51%	减少 2.07 个百分点
城市综合体投资开发	194,076,349.95	154,460,438.28	20.41%	-33.93%	-34.52%	增加 0.71 个百分点

公司主营业务数据统计口径在报告期发生调整的情况下，公司最近 1 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	2025 年		2024 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	82,199,158.98	27.86%	73,893,072.37	19.93%	11.24%
资产管理和	资产租赁及物	26,478,581.87	8.97%	27,241,581.14	7.35%	-2.80%

物业服务	业管理					
酒店投资经营	酒店经营	31,946,568.00	10.83%	33,809,156.01	9.12%	-5.51%
城市综合体投资开发	房地产开发	154,460,438.28	52.34%	235,875,473.38	63.60%	-34.52%

说明：本年房地产项目销售收入下降，成本结转低于上年

(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	注册资本金	出资比例
湖南润辰置业有限公司	投资设立	2025年12月	2000万元	100%（详见说明）

说明：公司于2025年12月17日召开的公司2025年度第25次总经理办公会议，审议通过了《公司关于拟设立全资子公司并竞拍土地使用权的议案》，同意投资设立全资子公司湖南润辰置业有限公司。

(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）	33,498,636.27
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	6.44%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	0.00%

公司前5大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	上海赫程国际旅行社有限公司	15,954,860.52	3.07%
2	中国工商银行股份有限公司长沙分行	6,309,422.07	1.21%
3	湖南三快在线科技有限公司	4,989,061.04	0.96%
4	交通银行股份有限公司湖南省分行	3,243,600.36	0.62%
5	新东方教育培训学校有限责任公司	3,001,692.28	0.58%
合计	--	33,498,636.27	6.44%

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）	112,834,894.96
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	40.10%
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	中建五局第三建设有限公司	72,162,500.92	25.65%
2	湖南华鑫美好公路环境建设有限公司	15,275,597.95	5.43%
3	中交第二航务工程局有限公司	13,994,657.05	4.97%
4	浩天建工集团有限公司	5,860,147.30	2.08%
5	湖南柏加建筑园林（集团）有限公司	5,541,991.74	1.97%

合计	--	112,834,894.96	40.10%
----	----	----------------	--------

主要供应商其他情况说明 适用 不适用

报告期内公司贸易业务收入占营业收入比例超过 10% 适用 不适用

3. 费用

单位：元

	2025 年	2024 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	10,410,114.14	12,754,652.21	-18.38%	
管理费用	77,931,051.66	78,187,621.96	-0.33%	
财务费用	849,549.89	-940,559.39	190.32%	存款利率降低

4. 研发投入 适用 不适用

5. 现金流

单位：元

项目	2025 年	2024 年	同比增减
经营活动现金流入小计	409,221,997.51	467,510,597.20	-12.47%
经营活动现金流出小计	498,311,305.35	359,263,799.22	38.70%
经营活动产生的现金流量净额	-89,089,307.84	108,246,797.98	-182.30%
投资活动现金流入小计	16,995,913.64	18,523,000.00	-8.24%
投资活动现金流出小计	44,607,279.84	29,522,695.25	51.09%
投资活动产生的现金流量净额	-27,611,366.20	-10,999,695.25	-151.02%
筹资活动现金流入小计	90,000,000.00		
筹资活动现金流出小计	181,430,108.99	65,795,971.15	175.75%
筹资活动产生的现金流量净额	-91,430,108.99	-65,795,971.15	-38.96%
现金及现金等价物净增加额	-208,130,783.03	31,451,131.58	-761.76%

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) 经营活动产生的现金流量净额下降的原因是支付工程款；
- (2) 投资活动产生的现金流量净额下降的原因是酒店装修工程支出；
- (3) 筹资活动产生的现金流量净额下降的原因是归还银行贷款本息。

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

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主要原因是公司支付房地产项目结算工程款所致。

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
投资收益	444,160.10	0.54%		否
资产减值	-24,376,176.38	-29.74%	应收款项坏账准备及存货减值	否
营业外收入	482,922.22	0.59%		否
营业外支出	3,072,113.85	3.75%		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

	2025 年末	2025 年初	比重增减	重大变动
--	---------	---------	------	------

	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		说明
货币资金	595,268,366.32	24.48%	802,053,272.47	29.41%	-4.93%	
应收账款	30,943,835.30	1.27%	28,921,505.36	1.06%	0.21%	
存货	543,220,423.39	22.34%	649,006,130.22	23.80%	-1.46%	
投资性房地产	461,679,915.00	18.99%	417,817,639.99	15.32%	3.67%	
固定资产	325,162,781.40	13.37%	345,862,704.09	12.68%	0.69%	
在建工程	59,638,675.05	2.45%	1,826,405.66	0.07%	2.38%	
使用权资产	49,527,617.66	2.04%	58,068,800.03	2.13%	-0.09%	
短期借款	90,052,750.00	3.70%			3.70%	
合同负债	9,552,607.92	0.39%	159,680,604.24	5.85%	-5.46%	
长期借款			92,575,076.40	3.39%	-3.39%	
租赁负债	49,286,785.98	2.03%	54,994,566.17	2.02%	0.01%	

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

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
其他非流动金融资产	22,170,000.00	0	0	0	0	0	-3,529,418.32	18,640,581.68
合计	22,170,000.00	0	0	0	0	0	-3,529,418.32	18,640,581.68

其他变动的内容：投资项目处置收回出资款

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化 是 否

3. 截至报告期末的资产权利受限情况

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

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
0	30,000,000.00	-100%

2. 报告期内获取的重大的股权投资情况

适用 不适用

3. 报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用 不适用

单位：元

项目名称	投资方式	是否为固定资产投资	投资项目涉及行业	本报告期投入金额	截至报告期末累计实际投入金额	资金来源	项目进度	预计收益	截止报告期末累计实现的收益	未达到计划进度和预计收益的原因	披露日期(如有)	披露索引(如有)
广麓和府	自建	否	城市综合体投资开发	0.00	67,578,261.26	自筹及银行贷款	15.85%	0	0.00	该项目处于暂缓投资开发阶段,经公司2025年度第2次董事会会议审议批准暂缓投资开发该项目。	2022年04月02日	巨潮资讯网,公告编号:2022-019
											2025年04月03日	巨潮资讯网,公告编号:2025-015
合计	--	--	--	0.00	67,578,261.26	--	--	0	0.00	--	--	--

4. 金融资产投资

(1) 证券投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在证券投资。

(2) 衍生品投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

八、重大资产和股权出售

1. 出售重大资产情况

适用 不适用

公司报告期未出售重大资产。

2. 出售重大股权情况

适用 不适用

九、主要控股参股公司分析

适用 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
广欣发展	子公司	物业管理	10,000,000	37,935,290.37	30,749,255.63	21,423,096.15	4,507,354.29	3,275,316.95
君逸物业	子公司	承担二级物业管理	3,000,000	3,863,587.55	430,728.90	2,020,454.10	-1,141,969.50	-1,137,595.45
现代置业	子公司	凭本企业房地产开发资质从事房地产开发、经营	42,000,000	413,166,157.29	122,086,978.16	21,599,627.14	2,995,217.77	1,909,668.95
广荣地产	子公司	凭本企业房地产开发资质从事房地产开发、经营	20,000,000	119,212,879.13	-30,202,664.61	26,984,628.09	-17,392,586.56	-17,414,409.38
君逸山水酒店公司	子公司	酒店经营	10,000,000	85,171,509.07	-21,437,298.14	21,750,012.50	-2,362,083.00	-2,250,590.36
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	445,403,478.30	1,365,415.88	12,175,121.45	-17,525,741.07	-17,565,741.07

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
湖南润辰置业有限公司	投资设立	房地产开发是公司的主营业务之一，本次投资有利于推动公司城市综合体投资开发板块的稳定可持续发展，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

交通运输部研究出台了《关于进一步促进高速公路高质量发展的指导意见》（以下简称《意见》），《意见》明确提出到 2035 年，建成便捷顺畅、经济高效、安全可靠、融合衔接、绿色集约、智能先进的现代化高速公路网络，实现“一流设施、一流技术、一流管理、一流服务”的总体目标。从规划设计的科学论证到精品工程的匠心打造，从精准养护的常态长效到运营服务的优化升级，从安全基础的夯实筑牢到转型升级的加速突破，再到体制机制的健全完善，全方位覆盖高速公路发展各环节、各领域。

同时，根据《湖南省高速公路网规划（2024-2035 年）》，至 2035 年，全省将新增高速公路 2796 公里，其中国家高速公路 482 公里、地方高速公路 2314 公里。规划立足湖南“一带一部”区位优势，着力构建“两环两轴八纵八横”高速公路主骨架，同步预留 6 条展望线，并适时推进长沙绕城、长沙至永安、长韶娄等省会周边拥堵路段扩容改造。

国家及湖南省持续大力推进高速公路高质量发展与路网扩容升级，未来高速公路建设、运营、养护及改扩建等相关市场需求将保持稳定增长。公司作为高速公路相关业务主体，将积极研究并把握路网完善、车流量提升等政策导向带来的发展机遇，依托自身现有业务基础，巩固并拓展主营业务空间，持续提升自身持续经营能力与盈利水平。

(2) 资产管理和物业服务

当前长沙写字楼市场已进入存量竞争、品质提升与精细化运营阶段，市场整体以稳为主、分化加剧。新增供应持续增加，市场竞争较为激烈，租金水平承压；需求以中小企业及分支机构为主，呈现单户需求面积小特征，办公需求更加注重生态、配套及综合成本。

运营服务能力、产业集聚效应及政策支持成为影响项目竞争力的关键因素。公司将持续提升资产管理与物业服务水平，强化运营能力，积极应对市场变化，保障相关业务稳健发展。

（3）酒店投资经营

长沙酒店将步入存量优化、体验升级、分化迭代的新阶段，从规模扩张转向价值竞争。市场从商圈单核吸附转向多极联动，梅溪湖、高铁会展等新兴板块崛起，产业商务与文旅体验需求双升；国潮文化 IP 与沉浸式体验成主流，“酒店+康养/文创”深度落地，空间开放共享提升非房收入；数字化全流程应用，智能化与绿色化标配，精细化运营能力直接决定资产价值；头部连锁化提质，存量物业翻新潮启动，中小酒店依托本地化特色突围。公司将顺应行业发展趋势，持续优化酒店经营管理，提升服务品质与资产运营效益，实现酒店业务稳健发展。

（4）城市综合体投资开发

展望“十五五”期间，房地产行业将全面进入高质量发展新阶段，政策层面，“稳楼市”基调延续，调控更加精细化。预计长沙房地产将呈现稳中有进、结构分化、品质跃升的新常态，2026 年以稳市场为首要任务。核心区稳中有升，远郊去化压力大，区域分化加剧；好房子成为主流，绿色、智能、装配式建造普及；新规范产品全面迭代，城市更新加速，商改住、存量土地盘活及存量房收购转化为保障房成为重点；全生命周期监管强化，现房销售推进，租购并举与房票安置完善机制；国企改革与新质生产力融合，行业从增量扩张转向存量挖潜，高质量发展提速。公司将紧跟行业政策导向与市场变化，聚焦品质提升与存量挖潜，合理布局城市综合体投资开发业务，保障业务稳健有序推进。

2. 公司发展战略

2026 年是中国共产党成立 105 周年，也是“十五五”开局之年。公司工作的总体思路是：以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的二十大和二十届历次全会以及中央、省委、市委经济工作会议精神，坚持稳中求进工作总基调，完整准确全面贯彻新发展理念，积极服务和融入新发展格局，锚定“三高四新”美好蓝图，抢抓发展机遇，深化改革创新，切实增强核心功能、提升核心竞争力，坚定不移做强做优做大，为全市高质量发展贡献上市国企力量。

3. 2026 年年度经营计划

（1）以党建引领促提质增效，奋力打造坚强战斗堡垒

坚持不懈用习近平新时代中国特色社会主义思想凝心铸魂，全面贯彻落新时代党的建设总要求和新时代党的组织路线，把党的政治建设摆在首位，积极履职尽责，落实工作责任，努力提升专业素养和能力水平，深化“548 先锋潮”党建品牌，持续拓展“清廉湖南投资”影响力、渗透力，严格落实公司党委、董事会相关部署。

（2）以系统思维促布局优化，着力抓好重点项目建设

凝心聚力完成“十五五”规划编制工作。深耕主业经营，积极培育收入、利润新增长点，注重优质投资标的筛选，探索企业发展新路径。综合研判市场需求、行业趋势等核心要素，择优开展新项目布局、储备与开发，全面夯实企业可持续发展根基。

（3）以底线思维促安全生产，切实提高风险防控能力水平

要守好安全生产“责任田”，严格落实安全生产责任制和各项安全防范措施，注重研究部署，层层传导压力。强化督促检查，加强风险排查和源头治理，全力推动各类隐患动态清零。抓实抓细重点场所安全防范工作，加强全过程监管，严防事故发生，为企业高质量发展筑牢安全屏障。

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

当前，我国经济基础稳固、优势众多、韧性强劲、潜能巨大，长期向好的支撑条件与基本发展趋势未发生改变。与此同时，外部环境复杂严峻，地缘政治冲突频发、逆全球化加速等多重挑战交织，各类不确定性因素依然存在，国内内需复苏力度仍有待进一步观察。面对复杂多变的宏观经济形势，公司将持续密切关注国内外宏观经济走势，主动研判市场变化，积极调整经营策略，有效应对各类风险挑战，保障公司持续稳定运营。

（2）主要风险、对策及措施

高速公路建设运营——

面临的风险：宏观层面来看，受大环境经济影响，地产、商业开发发展放缓，远长途货车减少。微观层面来看，绕南高速作为环城高速，一是随着高速路网的完善，造成部分贯穿车辆略减；二是受城市规划调整，大托钢材市场及周边物流企业外迁影响，路段今年通行货车流量同比减少 6%以上。三是路段运营已 21 年，道路品质不足，路面桥梁损耗加剧，车道配置也难以满足当下需求，高峰期通行效率提升空间有限。

应对措施：一是深化智能预警平台调度分析功能建设；升级重点车辆监测系统，摸排分析通行堵点，克服道路硬件的不足，提升道路通行效率；二是推进“智慧养护”系统科

学决策和病害智能巡检模块建设工作，科学制定预防性养护计划，实现精准养护，提升道路品质；三是建立“日常督查+视频巡查+专项检查”三位一体的监管模式，全面开展道路设施专项排查整治，重点解决隧道渗水、路面坑槽、消防设施老化等突出问题。

资产管理和物业服务——

面临的¹风险：

当前，长沙甲级写字楼市场存在供给过剩、招商压力较大、空置率偏高的问题，客户需求持续升级，对租金敏感度提升，租赁决策更为审慎；住宅物业则面临毛利率偏低、物业费收缴难度较大的情况，盈利空间有限，运营压力突出。2026 年，长沙写字楼市场将呈现“分化加剧、需求升级”的发展态势，一方面新增客户规模有限，存量客户成为市场竞争核心，灵活办公等新型需求持续释放，另一方面敬天广场、滨江新城等新增供应入市，或加剧租金下行及市场竞争压力。

应对措施：一是稳固运营底盘，全力招商提质增效；二是实施精准营销，优化招商政策；三是拓展服务边界，培育增长动力。

酒店投资经营——

面临的¹风险：2026 年长沙酒店行业面临供给过剩、收益缩水、成本高企、合规与安全多重压力。主城核心区域高端供给密集，非核心区域入住率不足，同质化竞争严重；游客偏好质价比，在线旅游平台佣金高企，酒店“量涨价不涨”，利润受压；租金、人力、能源等刚性成本攀升，盈亏平衡线抬高，淡季现金流极易断裂。

应对措施：一是持续优化线上渠道运营，提升曝光度与转化率；二是深耕公务出差与团队市场，开展地州市拓客行动；三是深化个性化服务，形成特色服务标签，提升客户忠诚度。

城市综合体投资开发——

面临的¹风险：一是供给呈现结构性过剩态势，主城区高端产品供给较为集中，远郊区城库存积压问题突出，市场同质化竞争格局日趋激烈；二是市场去化进程不及预期，项目资金回笼效率受到影响；三是需求端复苏态势乏力，受居民收入预期不稳定等因素影响，改善型需求释放受阻，市场需求支撑力度不足。

应对措施：公司将紧密围绕年度经营目标，进一步强化内部管理体系建设，持续优化市场营销策略，着力提升服务品质与专业水平，不断增强自身核心竞争力；同时，结合市场发展态势，适时推进公司新增项目的开发布局工作，确保业务稳健有序发展。

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
2025 年 04 月 18 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年度经营计划、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：2025-01)
2025 年 09 月 19 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 2025 年半年度业绩、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：2025-02)

十三、市值管理制度和估值提升计划的制定落实情况

公司是否制定了市值管理制度

☑是 ☐否

公司是否披露了估值提升计划

☐是 ☑否

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

十四、“质量回报双提升”行动方案贯彻落实情况

公司是否披露了“质量回报双提升”行动方案公告

☐是 ☑否

第四节 公司治理、环境和社会

一、公司治理的基本状况

报告期内，公司严格按照《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》《深圳证券交易所股票上市规则》《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》及其他相关法律、法规的要求，不断完善公司法人治理结构，健全内部控制体系，加强信息披露工作，进一步规范公司运作，提高公司治理水平。截至报告期末，公司治理实际情况符合中国证监会、深圳证券交易所有关上市公司治理的规范性文件要求。

1. 关于股东与股东会

报告期内，公司严格遵守法律法规，规范地召集、召开股东会。股东会的召集、召开程序、出席股东会的人员资格及股东会的表决程序和表决结果均符合《公司法》《上市公司股东会规则》等法律法规和《公司股东会议事规则》的规定，能够确保全体股东尤其是中小股东充分行使自己的权利。

2. 关于公司与控股股东

公司拥有独立的业务和自主经营能力，在业务、人员、资产、机构、财务上实行“五分开”，独立于控股股东，公司董事会和内部机构独立运作。公司的重大决策由股东会依法做出，控股股东依法行使股东权利，没有超越公司股东会直接或间接干预公司的决策和经营活动的行为。

3. 关于董事与董事会

公司严格按照《公司法》和《公司章程》规定的选聘程序选举董事；董事会的人数及人员构成符合《公司法》和《公司章程》的要求。董事会设立了战略委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会、审计委员会四个专业委员会，为董事会的决策提供专业意见。公司全体董事能够依据《公司董事会议事规则》开展工作，以认真负责的态度按时出席董事会和股东会，积极参加相关知识的培训，熟悉有关法律法规。

4. 关于经理层管理

公司经理层结构合理，选聘过程符合法律法规及公司章程要求。公司经理层在《公司章程》及董事会规定的授权范围内实施公司经营和管理，推动公司各项业务的发展。

5. 关于信息披露

公司严格按照《公司法》《证券法》和中国证监会及深圳证券交易所的相关规定以及《公司章程》《信息披露管理制度》等的要求，认真履行信息披露义务。公司指定《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》和巨潮资讯网为公司信息披露的报纸和网站，真实、准确、完整、及时、公平地披露公司信息，确保所有股东有公平的机会获得公司相关信息。同时，公司指定董事会秘书为公司的投资者关系管理负责人，负责公司的信息披露与投资者关系管理，接待股东的来访和咨询。

6. 关于绩效评价和激励约束机制

公司构建并持续健全公正、透明的董事及高级管理人员绩效评价标准与激励约束机制。公司高级管理人员的聘任过程公开、透明，契合法律法规的相关规定。

7. 关于相关利益者

公司充分尊重和维护相关利益者的合法权益，实现社会、股东、公司、员工等各方利益的协调平衡，加强与各方的沟通与交流，共同推动公司持续、稳健发展。

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

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

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

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

1. 人员分开方面：公司建立了独立的劳动、人事、工资管理制度，建立了独立的劳动人事职能部门；公司高级管理人员均在公司领取薪酬，未在控股股东、实际控制人及其控制的其他单位担任职务。

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	间接控股股东	交投集团	集体	由于控股股东环路集团 100% 股份无偿划转事项，导致控股股东的控股股东由长沙国控变更为交投集团，从而产生同业竞争	<p>为减少、避免及解决本次无偿划转完成后交投集团与上市公司之间的同业竞争事宜，交投集团承诺：</p> <p>1. 在本次交易完成后五年内，结合企业实际情况并采取有关监管部门认可的方式，通过包括但不限于资产重组、业务整合等方式，逐步减少以至最终消除双方的业务重合情形。</p> <p>2. 除上述需要解决的同业竞争外，在交投集团控制湖南投资期间，将依法采取必要及可能的措施避免交投集团及其控制的其他企业再发生与湖南投资主营业务构成同业竞争的业务或活动。</p> <p>3. 交投集团或其控制的其他企业获得与湖南投资主要业务构成实质性同业竞争的业务机会，将书面通知湖南投资，并尽最大努力促使该等新业务机会按合理和公平的条款和条件首先提供给湖南投资或其控股企业，但与湖南投资的主要业务相同或者相似的不构成控制或重大影响的少数股权财务性投资商业机会除外。若湖南投资决定不接受该等新业务机会，或者在收到交投集团的通知后 30 日内未就是否接受该等新业务机会通知交投集团，则应视为湖南投资已放弃该等新业务机会，交投集团或其控制的其他企业可自行接受该等新业务机会并自行从事、经营该等新业务。若监管机构认为交投集团或其控制的其他企业从事上述业务与湖南投资的主营业务构成同业竞争或湖南投资及其控制的企业拟从事上述业务的，交投集团将采取法律法规允许的方式进行解决。</p> <p>4. 上述承诺在交投集团控制上市公司期间长期、持续有效。如因交投集团未履行上述所作承诺而给湖南投资造成损失，交投集团将承担相应的赔偿责任。</p>	正常进行中

四、董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	60	董事长	现任	2022 年 05 月 27 日	2028 年 05 月 25 日	0	0	0	0	0	无
彭顺勇	男	45	董事	现任	2023 年 12 月 15 日	2028 年 05 月 25 日	0	0	0	0	0	无
			总经理	现任	2023 年 11 月 27 日	2028 年 05 月 25 日	0	0	0	0	0	0
熊 棒	男	52	职工董事	现任	2025 年 05 月 26 日	2028 年 05 月 25 日	0	0	0	0	0	无
彭章硕	男	57	董事	现任	2025 年 05 月 26 日	2028 年 05 月 25 日	0	0	0	0	0	无
			副总经理	现任	2025 年	2028 年	0	0	0	0	0	0

					04月01日	05月25日							
胡连宇	男	47	董事	现任	2016年 10月13日	2028年 05月25日	0	0	0	0	0	0	无
			副总经理	现任	2019年 04月16日	2028年 05月25日	0	0	0	0	0	0	无
			总法律顾问	现任	2025年 05月26日	2028年 05月25日	0	0	0	0	0	0	无
陈薇	女	51	董事	现任	2025年 05月26日	2028年 05月25日	0	0	0	0	0	0	无
邢康宁	男	44	董事	现任	2025年 05月26日	2028年 05月25日	0	0	0	0	0	0	无
李蔓球	男	61	独立董事	现任	2025年 05月26日	2028年 05月25日	0	0	0	0	0	0	无
黎志刚	男	62	独立董事	现任	2025年 05月26日	2028年 05月25日	0	0	0	0	0	0	无
陈敏	女	53	独立董事	现任	2025年 05月26日	2028年 05月25日	0	0	0	0	0	0	无
李琴琴	女	43	独立董事	现任	2025年 05月26日	2028年 05月25日	0	0	0	0	0	0	无
杨刚	男	56	副总经理	现任	2024年 01月12日	2028年 05月25日	0	0	0	0	0	0	无
袁征	男	59	副总经理	现任	2024年 01月12日	2028年 05月25日	0	0	0	0	0	0	无
范平	男	46	副总经理	现任	2025年 04月01日	2028年 05月25日	0	0	0	0	0	0	无
彭莎	女	48	财务总监	现任	2021年 12月17日	2028年 05月25日	0	0	0	0	0	0	无
张登峰	男	50	工程总监	现任	2022年 06月17日	2028年 05月25日	0	0	0	0	0	0	无
张健	男	56	董事会秘书	现任	2023年 08月01日	2028年 05月25日	0	0	0	0	0	0	无
邓达	男	40	运营总监	现任	2025年 05月26日	2028年 05月25日	0	0	0	0	0	0	无
陈可克	男	49	董事	离任	2019年 04月16日	2025年 03月21日	0	0	0	0	0	0	无
			副总经理	离任	2016年 04月18日	2025年 03月21日	0	0	0	0	0	0	无
唐红	女	61	独立董事	离任	2019年 04月16日	2025年 05月26日	0	0	0	0	0	0	无
周付生	男	55	独立董事	离任	2019年 04月16日	2025年 05月26日	0	0	0	0	0	0	无
周兰	女	53	独立董事	离任	2019年 04月16日	2025年 05月26日	0	0	0	0	0	0	无
傅新涛	男	50	运营总监	离任	2021年 12月17日	2025年 05月26日	0	0	0	0	0	0	无
合计	--	--	--	--	--	--	0	0	0	0	0	0	--

报告期是否存在任期内董事和高级管理人员离任的情况 是 否

2025年3月21日，因工作调动原因，陈可克先生辞去了公司董事和副总经理职务。

公司董事、高级管理人员变动情况 适用 不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
皮钊	董事长	被选举	2025年05月26日	换届
彭顺勇	董事	被选举	2025年05月26日	换届
	总经理	聘任	2025年05月26日	换届

熊 棒	职工董事	被选举	2025 年 05 月 26 日	换届
彭章硕	董事	被选举	2025 年 05 月 26 日	换届
	副总经理	聘任	2025 年 05 月 26 日	换届
胡连宇	董事	被选举	2025 年 05 月 26 日	换届
	副总经理	聘任	2025 年 05 月 26 日	换届
	总法律顾问	聘任	2025 年 05 月 26 日	换届
陈 薇	董事	被选举	2025 年 05 月 26 日	换届
邢康宁	董事	被选举	2025 年 05 月 26 日	换届
李蔓球	独立董事	被选举	2025 年 05 月 26 日	换届
黎志刚	独立董事	被选举	2025 年 05 月 26 日	换届
陈 敏	独立董事	被选举	2025 年 05 月 26 日	换届
李琴琴	独立董事	被选举	2025 年 05 月 26 日	换届
杨 刚	副总经理	聘任	2025 年 05 月 26 日	换届
袁 征	副总经理	聘任	2025 年 05 月 26 日	换届
范 平	副总经理	聘任	2025 年 05 月 26 日	换届
彭 莎	财务总监	聘任	2025 年 05 月 26 日	换届
张登峰	工程总监	聘任	2025 年 05 月 26 日	换届
张 健	董事会秘书	聘任	2025 年 05 月 26 日	换届
邓 达	运营总监	聘任	2025 年 05 月 26 日	换届
陈可克	董事、副总经理	离任	2025 年 03 月 21 日	工作调动
唐 红	独立董事	任期届满离任	2025 年 05 月 26 日	换届
周付生	独立董事	任期届满离任	2025 年 05 月 26 日	换届
周 兰	独立董事	任期届满离任	2025 年 05 月 26 日	换届
傅新涛	运营总监	任期届满离任	2025 年 05 月 26 日	换届

2. 任职情况

公司现任董事、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，共产党员，大学本科学历，审计师。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，长沙市环路建设开发有限公司董事、副总经理，湖南投资党委副书记、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、董事长；现任湖南投资党委书记、董事长。

彭顺勇，共产党员，博士研究生学历，法学硕士、历史学博士，律师、高级工程师。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；现任湖南投资党委副书记、董事、总经理。

熊棒，共产党员，大学本科学历，经济学学士，经济师。曾任长沙房产（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；现任湖南投资党委副书记、职工董事、工会主席。

彭章硕，共产党员，大学本科学历，工程硕士、正高级工程师。曾任广州铁路（集团）公司怀化铁路总公司怀化车务段段长办公室助理工程师、段长办公室主任、溆浦站站长、段长助理、低庄站站长、党委副书记、纪委书记、副段长，长沙市轨道交通集团有限公司党委委员、董事、副总经理；现任湖南投资党委委员、董事、副总经理。

胡连宇，共产党员，硕士研究生学历，湖南工商大学兼职硕导。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、主任科员，中共长沙市委组织部研究室主任、政策法规处处长，长沙市领导科学学会副秘书长，中共长沙市委组织部干部一处处长；现任湖南投资党委委员、董事、副总经理、总法律顾问。

陈薇，共产党员，大学本科学历，会计硕士，高级会计师。曾任长沙市国有资产经营集团有限公司总经理助理、财务管理部部长、副总经理；现任交投集团党委委员、董事、副总经理，湖南投资董事。

邢康宁，共产党员，大学本科学历，工程硕士，教授级高级工程师。曾任长沙市湘行交通建设管理有限公司副总经理，党支部书记、总经理等职务；现任交投集团党委委员、副总经理，长沙环路集团有限公司党委书记、董事长、总经理（兼），湖南投资董事。

李蔓球，硕士研究生学历，工业经济硕士，工业经济中级职称。曾任株洲电力机车研究所助理工程师，湖南省计划委员会主任科员，湖南省航空公司筹备办筹备组成员，湖南省电力粉煤灰开发有限公司总经理，长沙德比粉煤灰工程设备有限公司董事长兼总经理；现任湖南省清华大学校友会副会长，湖南投资独立董事。

黎志刚，共产党员，大学本科学历，经济学学士，会计学教授。曾任湖南财政经济学院会计系主任、会计学教授，湖南申亿精密零部件股份有限公司（拟上市公司）独立董事，湘北威尔曼制药股份有限公司（拟上市公司）独立董事；现任湖南投资独立董事。

陈敏，共产党员，博士研究生学历，会计学博士，会计学副教授。现任湖南大学工商管理学院会计学系教师，湖南大学工商管理学院 EE 中心副主任，雪天盐业集团股份有限公司独立董事，华诺星空技术股份有限公司（非上市）独立董事，百嘉基金管理有限公司（非上市）独立董事，湖南投资独立董事。

李琴琴，共产党员，博士研究生学历，经济法学硕士、律师。曾任湖南启元律师事务所律师，方正证券投资银行部律师、督导员，方正证券承销保荐受托督导部合规专员。现任北京德恒（长沙）律师事务所一级合伙人、律师，湖南大学法学院专业学位研究生行业

产业导师，长沙房地产开发建设集团有限公司外部董事，湖南省行政执法监督员，湖南投资独立董事。

（2）公司高级管理人员

总经理彭顺勇先生、副总经理彭章硕先生、胡连宇先生简历参见上述董事简历。

杨刚，共产党员，硕士研究生学历。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，长沙环路建设开发集团有限公司党委委员、工会主席。现任湖南投资党委委员、副总经理。

袁征，共产党员，大学本科学历。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。现任湖南投资副总经理。

范平，共产党员，硕士研究生学历，工商管理硕士，高级经济师。曾任湖南省人力资源管理学会副秘书长，长沙市城市建设投资开发集团有限公司人力资源部部长，长沙城市发展集团有限公司集团办公室总经理，长沙市桥梁隧道养护运营有限公司党总支书记、执行董事；现任湖南投资副总经理。

彭莎，共产党员，大学本科学历，高级会计师。曾任长沙市环路建设开发总公司计划财务部副部长、部长。现任湖南投资财务总监、计划财务部部长。

张登峰，共产党员，大学本科学历，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，湖南投资经营管理部副经理，湖南现代投资置业发展有限公司副经理、经理，湖南投资工程部部长、副总工程师、副总经理，湖南投资广麓地产党支部书记。现任湖南投资工程总监、广润地产经理、广麓地产经理。

张健，共产党员，大学本科学历，高级政工师。曾任长沙环路建设开发集团有限公司营运稽查部部长、监察审计室主任、湖南投资机关党支部书记、集团工会副主席、办公室副主任、职工代表监事、纪委副书记。现任湖南投资董事会秘书、办公室主任。

邓达，共产党员，硕士研究生学历，工学硕士，高级工程师。曾任长沙市燃气实业有限公司战略投资部战略投资员，弋阳天天旺管道天然气有限公司经理助理、副经理、党支部书记、经理，湘阴长燃中阳燃气有限责任公司副经理、党支部书记、董事、经理，弋阳

长燃燃气有限公司经理、党支部书记、执行董事，湖南长燃洋沙湖天然气有限责任公司党支部书记、董事、经理。现任湖南投资运营总监，绕南公司经理。

控股股东、实际控制人同时担任上市公司董事长和总经理的情况 适用 不适用
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
陈薇	交投集团	党委委员、董事、副总经理	2023年12月26日		是
邢康宁	交投集团	党委委员、副总经理	2023年12月26日		是
	长沙环路集团	党委书记、董事长、总经理（兼）	2025年01月04日		否
在股东单位任职情况的说明			不适用		

在其他单位任职情况 适用 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
李蔓球	湖南省清华大学校友会	副会长	2020年04月01日		否
陈敏	湖南大学工商管理学院	会计学系教师	1994年09月01日		是
	雪天盐业集团股份有限公司	独立董事	2024年08月15日	2027年08月14日	是
	华诺星空技术股份有限公司（非上市）	独立董事	2025年12月20日	2028年12月20日	是
	百嘉基金管理有限公司（非上市）	独立董事	2023年12月11日	2026年12月11日	是
李琴琴	北京德恒（长沙）律师事务所	一级合伙人、律师	2024年02月01日		是
	湖南大学法学院	专业学位研究生行业产业导师	2024年07月16日	2029年07月15日	否
	长沙房地产开发建设集团有限公司	外部董事	2024年12月01日	2027年11月30日	是
	湖南省人民政府行政执法协调监督局	湖南省行政执法监督员	2025年10月16日	2028年10月15日	否
张登峰	广润地产	经理	2019年01月16日		否
	广麓地产	经理	2023年07月14日		否
邓达	绕南公司	经理	2022年12月31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、高级管理人员薪酬情况

董事、高级管理人员薪酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

（1）决策程序及确定依据：

报告期内，公司严格按照《公司独立董事、外部董事、监事管理办法》中规定的独立董事津贴标准 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，公司未向其发放任何薪酬和津贴。

(2) 支付情况：2025 年度公司实际支付董事、高级管理人员报酬 571.43 万元。

公司报告期内董事和高级管理人员薪酬情况

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	60	董事长	现任	67.65	否
彭顺勇	男	45	董事、总经理	现任	40.50	否
熊 棒	男	52	职工董事	现任	20.35	否
彭章硕	男	57	董事、副总经理	现任	25.88	否
胡连宇	男	47	董事、副总经理、总法律顾问	现任	63.82	否
陈 薇	女	51	董事	现任	0.00	是
邢康宁	男	44	董事	现任	0.00	是
李蔓球	男	61	独立董事	现任	4.20	否
黎志刚	男	62	独立董事	现任	4.20	否
陈 敏	女	53	独立董事	现任	4.20	否
李琴琴	女	43	独立董事	现任	4.20	否
杨 刚	男	56	副总经理	现任	34.50	否
袁 征	男	59	副总经理	现任	34.50	否
范 平	男	46	副总经理	现任	25.88	否
彭 莎	女	48	财务总监	现任	57.99	否
张登峰	男	50	工程总监	现任	54.90	否
张 健	男	56	董事会秘书	现任	38.20	否
邓 达	男	40	运营总监	现任	18.09	否
陈可克	男	49	董事、副总经理	离任	31.05	否
唐 红	女	61	独立董事	离任	3.00	否
周付生	男	55	独立董事	离任	3.00	否
周 兰	女	53	独立董事	离任	3.00	否
傅新涛	男	50	原运营总监	离任	32.32	否
合计	-	-	-	-	571.43	-

报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的考核依据	董事、高级管理人员的薪酬根据公司具体规章制度、公司薪酬体系及绩效考核体系，以及长沙市国有企业负责人薪酬制度改革机构的相关规定确定。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的考核完成情况	2025 年度，独立董事领取的独立董事津贴不适用考核情况；在公司任职的非独立董事和高级管理人员依据公司绩效考核规定获得相应的薪酬。绩效考核工作按公司绩效考核规定，有效执行并完成。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的递延支付安排	根据长沙市国有企业负责人薪酬制度改革相关机构规定，公司已为皮钊、彭顺勇、胡连宇、彭莎、张登峰、张健、陈可克、傅新涛等 8 人，兑现 2023 年度绩效预留工资及 2022—2023 年度任期激励收入，合计 168.43 万元。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的止付追索情况	不适用

其他情况说明

适用 不适用

五、报告期内董事履行职责的情况

1. 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	7	6	1	0	0	否	2
彭顺勇	7	6	1	0	0	否	2
熊 棒	3	3	0	0	0	否	1
彭章硕	3	3	0	0	0	否	1
胡连宇	7	6	1	0	0	否	2
陈 薇	3	3	0	0	0	否	1
邢康宁	3	3	0	0	0	否	1
李蔓球	3	3	0	0	0	否	1
黎志刚	3	3	0	0	0	否	1
陈 敏	3	3	0	0	0	否	1
李琴琴	3	3	0	0	0	否	1
陈可克	1	0	1	0	0	否	0
唐 红	4	3	1	0	0	否	2
周付生	4	3	1	0	0	否	2
周 兰	4	3	1	0	0	否	2

连续两次未亲自出席董事会的说明：不适用

2. 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。

3. 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，公司全体董事严格按照《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》《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》以及《公司章程》《公司董事会议事规则》开展工作，勤勉尽责，根据公司的实际情况，对公司的重大治理和经营决策提出了相关的意见，经过充分沟通讨论，形成一致意见，并坚决监督和推动董事会决议的执行，确保决策科学、及时、高效，维护公司和全体股东的合法权益。

六、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)
第七届董事会审计委员会	唐 红 周付生	3	2025 年 01 月 23 日	审议《公司 2024 年度报告审计计划》《公司 2024 年度未审计财务报表》《公司审计部 2024	审议通过		

	周 兰			年度工作总结及 2025 年度工作计划》			
			2024 年 03 月 28 日	审议《公司 2024 年年度报告》《公司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议意见》《公司董事会对会计师事务所 2024 年度履职情况评估报告及董事会审计委员会履行监督职责情况的报告》《公司关于续聘会计师事务所的议案》《公司 2024 年度内部控制评价报告》《公司 2024 年度内部控制审计报告》《公司董事会审计委员会 2024 年度履职情况报告》《关于 2024 年度计提资产减值准备的议案》	审议通过		
			2025 年 04 月 23 日	审议《公司 2025 年第一季度报告》，听取《公司审计部 2025 年度第一季度工作汇报》	审议通过《公司 2025 年第一季度报告》，同意提交董事会审议		
第八届董事会 审计委员会	陈 敏 皮 钊 李蔓球 黎志刚 李琴琴	3	2025 年 05 月 26 日	审议《关于选举公司董事会审计委员会第八届审计委员会主任委员的提案》	选举陈敏为公司第八届董事会审计委员会主任委员		
			2025 年 08 月 21 日	审议《公司 2025 年半年度报告》，听取《公司审计部 2025 年半年度工作报告》	审议通过《公司 2025 年半年度报告》，同意提交董事会审议		
			2025 年 10 月 28 日	审议《公司 2025 年第三季度报告》，听取《公司审计部 2025 年度第三季度工作报告》	审议通过《公司 2025 年第三季度报告》，同意提交董事会审议		
第八届董事会 战略委员会	皮 钊 彭顺勇 李蔓球	1	2025 年 05 月 26 日	审议《关于选举公司董事会战略委员会主任委员的提案》	选举皮钊为公司第八届董事会战略委员会主任委员		
第七届董事会 提名委员会	周付生 皮 钊 唐 红 周 兰	2	2025 年 03 月 28 日	审议《关于聘任副总经理的议案》	认真审核拟聘高级管理人员任职资格及提名程序，同意将提名人提交公司董事会审议		
			2025 年 05 月 06 日	审议《关于董事会换届选举暨提名第八届董事会非独立董事的议案》《关于董事会换届选举暨提名第八届董事会独立董事的议案》	一致认为本次会议审议的两项议案涉及的提名程序及候选人任职资格符合法律法规的要求，同意将候选人提交董事会审议		
第八届董事会 提名委员会	李琴琴 皮 钊 彭顺勇 李蔓球 黎志刚	1	2025 年 05 月 26 日	审议《关于选举公司董事会提名委员会主任委员的提案》	选举李琴琴为公司第八届董事会提名委员会主任委员		
第七届董事会 薪酬与考核委员会	周 兰 皮 钊 唐 红 周付生	1	2025 年 03 月 28 日	审议《公司 2024 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 2024 年度履行职责情况总结》	审议通过		
第八届董事会 薪酬与考核委员会	黎志刚 熊 棒 李蔓球 陈 敏 李琴琴	1	2025 年 05 月 26 日	审议《关于选举公司董事会薪酬与考核委员会主任委员的提案》	选举黎志刚为公司第八届董事会薪酬与考核委员会主任委员		

七、审计委员会工作情况

审计委员会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险 是 否

审计委员会对报告期内的监督事项无异议。

八、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）	452
报告期末主要子公司在职员工的数量（人）	168
报告期末在职员工的数量合计（人）	620
当期领取薪酬员工总人数（人）	691
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	31
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	348
销售人员	23
技术人员	105
财务人员	40
行政人员	104
合计	620
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
博士	1
硕士	29
本科	227
大专	323
高中及以下	40
合计	620

2. 薪酬政策

为持续提升员工的工作效率与工作积极性，全方位评估员工的工作态度与专业能力，公司制定了绩效考核管理办法。通过定期开展绩效考核工作，对员工的工作绩效进行科学评估，将此作为员工实施奖惩激励、开展评优选拔、进行岗位调动、调整薪酬待遇、推进职务晋升以及优化岗位设置的重要依据，同时为员工职业发展规划的完善及培训体系的优化提供数据支撑。

3. 培训计划

公司系统规划了 2025 年度培训计划，科学构建分层分类培养体系。培训架构包含新员工入职培训、在职员工通用技能提升培训两大模块，通过分层分类培养着力加强人才梯队建设，持续提升员工专业素质及企业核心竞争力。

4. 劳务外包情况

适用 不适用

劳务外包的工时总数（小时）	332,828
---------------	---------

劳务外包支付的报酬总额（元）	7,821,472.00
----------------	--------------

九、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

公司遵守法律法规及监管要求，恪守《公司法》《证券法》以及中国证监会的《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》和《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》，并结合《公司章程》中规定的利润分配政策和审议程序，拟定年度利润分配方案，决策程序和机制健全完备。

在利润分配方案的制定与决策过程中，独立董事积极履行职责，发挥了监督和建议的作用，确保了决策的独立性和公正性。公司充分倾听中小股东的意见和诉求，确保股东权益得到尊重和保护。相关议案在经过董事会的审议通过后，提交至股东会进行最终审议。在此过程中，独立董事召开专门会议就利润分配预案发表了意见，保障了审议的公正性。年度利润分配预案经股东会批准后，公司在规定时间组织了实施，切实保证了全体股东的利益。

报告期内，经公司 2025 年度第 3 次董事会会议审议通过并提交公司 2024 年度股东大会批准实施的 2024 年度利润分配方案如下：

公司以 2024 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 0.50 元（含税），总计派发红利 24,960,790.55 元（含税），剩余未分配利润留待以后年度分配。2024 年度不派送红股，不进行资本公积金转增股本。

公司 2024 年度利润分配方案在报告期内已实施完毕，权益分派股权登记日为 2025 年 6 月 12 日，除权除息日为 2025 年 6 月 13 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	不适用
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
每 10 股派息数（元）（含税）	0.30
分配预案的股本基数（股）	499,215,811
现金分红金额（元）（含税）	14,976,474.33
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）	14,976,474.33
可分配利润（元）	897,815,368.06
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无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 80%	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
<p>根据中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具的标准无保留意见审计报告，公司 2025 年度实现归属于上市公司股东的净利润 42,067,343.61 元，母公司实现净利润 43,473,057.79 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 4,347,305.78 元。截至报告期末，可供股东分配的利润为 897,815,368.06 元。</p> <p>公司拟以 2025 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 0.30 元（含税），总计派发红利 14,976,474.33 元（含税），剩余未分配利润 882,838,893.73 元留待以后年度分配。2025 年度不派送红股，不进行资本公积金转增股本。</p> <p>本次分配预案公布后至实施前，若公司股本总额发生变动，将按现金分红总额固定不变原则调整每股现金分红金额。</p> <p>本预案经公司 2026 年度第 2 次董事会会议审议通过，尚需提交公司 2025 年度股东会审议批准。</p>	

十、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。

十一、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

依据《企业内部控制基本规范》及其配套指引相关规定以及其他内部控制监管要求，公司紧密结合自身实际经营状况，积极构建了较为完备的法人治理结构与内部控制管理体系，包括董事会审计委员会、董事会战略委员会、董事会提名委员会以及董事会薪酬与考核委员会。

在报告期内，公司严格遵循内部控制规范体系，切实加以有效执行。董事会切实肩负起内部控制建立健全与有效实施的责任，董事会审计委员会认真履行监督内部控制有效实施以及内部控制自我评价情况的职责，积极协调内部控制审计工作，着力强化对资金和关联方等重点事项的管控，不断完善并持续提升内控体系，有效推动公司治理水平的提高。在本报告期内，公司内控制度执行良好，未发生因违反内控制度而引发的重大风险事件。

2. 报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是 否

十二、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
湖南润辰置业有限公司	2025 年 12 月 17 日召开的公司 2025 年度第 25 次总经理办公会议，审议通过了《公司关于拟设立全资子公司并竞拍土地使用权的议案》，同意投资设立全资子公司湖南润辰置业有限公司，注册资本金为 2000 万元。	公司已于 2025 年 12 月 19 日完成湖南润辰置业有限公司工商登记注册，并领取了营业执照。公司将持续完善湖南润辰置业有限公司治理结构、推动其长期发展的计划安排，通过向其委派董事、经理参与重要事项决策，加强子公司管理，规范公司运作。	无	无	无	无

对子公司的管理控制存在异常 是 否

十三、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	2026 年 04 月 04 日	
内部控制评价报告全文披露索引	公告名称：《公司 2025 年度内部控制评价报告》，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	95.61%	
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	100%	
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	<p>重大缺陷：</p> <p>(1) 该缺陷涉及高级管理人员舞弊；</p> <p>(2) 注册会计师发现当期财务报表存在重大错报，而内部控制在运行过程中未能发现该错报；</p> <p>(3) 该缺陷表明未设立内部监督机构或内部监督机构未履行基本职责。</p> <p>重要缺陷：</p> <p>(1) 当期财务报告存在依据上述认定的重要错报，控制活动未能识别该错报；</p> <p>(2) 虽然未达到和超过该重要性水平，但从性质上看，仍应引起董事会和管理层重视的错报。</p>	<p>重大缺陷：</p> <p>(1) 严重违法法律法规及规范性文件等，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；</p> <p>(2) 战略与运营目标或关键业绩指标执行不合理，对战略与运营目标的实现产生严重负面作用；</p> <p>(3) 重要业务缺乏制度控制或制度系统失效，给公司造成按上述定量标准认定的重大损失。</p> <p>重要缺陷：</p> <p>(1) 违反法律法规及规范性文件等，导致地方政府或监管机构的调查，并责令停业整顿等；</p> <p>(2) 战略与运营目标或关键业绩指标执行不合理，对战略与运营目标的实现产生明显的消极作用；</p> <p>(3) 公司因管理失误发生依据上述定量标准认定的重要损失；</p> <p>(4) 损失虽然未达到和超过该重要性水平，但从性质上看，仍应引起董事会和管理层重视。</p>
定量	<p>重大缺陷：</p> <p>(1) 内部控制缺陷可能造成利润错报 \geq 利润总额的 8%；</p>	<p>重大缺陷：直接经济损失金额 \geq 资产总额的 0.5%</p> <p>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%</p>

标准	(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%。	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中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）认为：湖南投资于 2025 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	2026 年 04 月 04 日
内部控制审计报告全文披露索引	公告名称：《湖南投资 2025 年度内部控制审计报告》，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

报告期或上年度是否被出具内部控制非标准审计意见 是 否

十四、上市公司治理专项行动自查问题整改情况：不适用

十五、环境信息披露情况

上市公司及其主要子公司是否纳入环境信息依法披露企业名单 是 否

十六、社会责任情况

公司社会责任工作情况参见公司同日在巨潮资讯网披露的《公司 2025 年可持续发展报告》。

十七、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴的情况

2025 年，湖南投资持续深入贯彻国家乡村振兴战略部署，报告期内，已累计投入专项资金 167.50 万元，对口帮扶湘西龙山县、浏阳市镇头镇干口村、张坊镇陈桥村、上洪村等地。通过一系列切实可行的举措，助力当地经济发展和民生改善。

一是开展春节走访慰问活动。春节期间，公司党委书记、董事长皮钊带队前往乡村振兴联系点——浏阳市镇头镇干口村，深入走访困难党员和群众家庭，送上组织的关怀与新春祝福，传递温暖与希望；10月23日，公司党委书记、董事长皮钊率队赴浏阳市张坊镇陈桥村、上洪村，围绕乡村振兴主题开展实地调研并召开座谈会。

二是进一步加大乡村振兴驻村帮扶工作力度，推进长沙市乡村实现全面振兴与全域示范，公司积极响应号召，精心选派1名干部到乡镇挂职锻炼，4名骨干赴浏阳市张坊镇陈桥村、上洪村定点帮扶，切实履行社会责任，助力乡村振兴。

三是公司依托“548先锋潮”党建品牌，持续打造“强国志愿者”服务站，扎实开展为民服务。通过组织“爱心护航 助力高考”志愿服务活动，为高考生及家长送上矿泉水、凉茶等防暑物资；开展“清凉一夏 关爱同行”致敬城市守护者系列活动，为高温下坚守岗位的工作者带来片刻的舒心与感动；连续六年深入推进关爱“慢天使”公益行动，走访脑瘫患儿家庭，以实际行动为特殊儿童及其家庭送去温暖与关怀；开办芙蓉区新就业形态劳动者子女爱心托管班，解决了家长暑期照护子女的后顾之忧；设置爱心水箱，为环卫工人、外卖骑手等户外工作者送去夏日清凉，充分彰显了国有上市企业的社会责任担当。

作为国有控股上市企业，湖南投资始终以服务国家战略为核心使命，将社会责任深度融入企业发展战略全局。通过持续开展形式多样、内涵丰富的公益实践，充分彰显了新时代国有企业的责任担当与社会价值。

第五节 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	交投集团	关于同业竞争方面的承诺	<p>为减少、避免及解决本次无偿划转完成后交投集团与上市公司之间的同业竞争事宜，交投集团承诺：</p> <p>(1) 在本次交易完成后五年内，结合企业实际情况并采取有关监管部门认可的方式，通过包括但不限于资产重组、业务整合等方式，逐步减少以至最终消除双方的业务重合情形。</p> <p>(2) 除上述需要解决的同业竞争外，在交投集团控制湖南投资期间，将依法采取必要及可能的措施避免交投集团及其控制的其他企业再发生与湖南投资主营业务构成同业竞争的业务或活动。</p> <p>(3) 交投集团或其控制的其他企业获得与湖南投资主要业务构成实质性同业竞争的业务机会，将书面通知湖南投资，并尽最大努力促使该等新业务机会按合理和公平的条款和条件首先提供给湖南投资或其控股企业，但与湖南投资的主要业务相同或者相似的不构成控制或重大影响的少数股权财务性投资商业机会除外。若湖南投资决定不接受该等新业务机会，或者在收到交投集团的通知后 30 日内未就是否接受该等新业务机会通知交投集团，则应视为湖南投资已放弃该等新业务机会，交投集团或其控制的其他企业可自行接受该等新业务机会并自行从事、经营该等新业务。若监管机构认为交投集团或其控制的其他企业从事上述业务与湖南投资的主营业务构成同业竞争或湖南投资及其控制的企业拟从事上述业务的，交投集团将采取法律法规允许的方式进行解决。</p> <p>(4) 上述承诺在交投集团控制上市公司期间长期、持续有效。如因交投集团未履行上述所作承诺而给湖南投资造成损失，交投集团将承担相应的赔偿责任。</p>	2024 年 06 月 25 日	5 年	正常履行中
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	交投集团	关于关联交易	<p>交投集团已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，交投集团及关联方（关联方具体范围参照现行有效的《深圳</p>	2024 年 06 月 25 日	在交投集团控制上市公司期	正常履行中

		方面的承诺	<p>证券交易所股票上市规则》确定)将尽量减少并规范与湖南投资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湖南投资及其下属企业之间的关联交易,交投集团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湖南投资及其他股东的合法权益。</p> <p>(3)本次无偿划转完成后,交投集团不会利用所拥有的湖南投资的股东权利操纵、指使湖南投资或者湖南投资董事、监事、高级管理人员,使得湖南投资以不公平的条件,提供或者接受资金、商品、服务或者其他资产,或从事任何损害湖南投资利益的行为。</p> <p>上述承诺在交投集团控制上市公司期间长期、持续有效。如因交投集团违反上述承诺并因此给上市公司造成损失的,交投集团将承担相应的赔偿责任。</p>		间长期、持续有效	
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	长投控股	关于关联交易方面的承诺	<p>为减少和规范本次收购后的关联交易,维护上市公司及其中小股东的合法权益,长投控股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,长投控股及关联方(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湖南投资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湖南投资及其下属企业之间的关联交易,长投控股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湖南投资及其他股东的合法权益。</p> <p>(3)本次无偿划转完成后,长投控股不会利用所拥有的湖南投资的股东权利操纵、指使湖南投资或者湖南投资董事、监事、高级管理人员,使得湖南投资以不公平的条件,提供或者接受资金、商品、服务或者其他资产,或从事任何损害湖南投资利益的行为。</p> <p>上述承诺在长投控股控制上市公司期间长期、持续有效。如因本公司违反上述承诺并因此给上市公司造成损失的,本公司将承担相应的赔偿责任。</p>	2024年09月28日	在长投控股控制上市公司期间长期、持续有效	正常履行中
承诺是否按时履行				是		
如承诺超期未履行完毕的,应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划				不适用		

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

3. 公司涉及业绩承诺 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、独立董事（如有）对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明 适用 不适用

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

公司报告期无会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的情况。

七、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明 适用 不适用

具体情况详见本报告“第三节 管理层讨论与分析”“四、主营业务分析”“2. 收入与成本”“（6）报告期内合并范围是否发生变动”。

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	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	65
境内会计师事务所审计服务的连续年限	2 年
境内会计师事务所注册会计师姓名	时应生 柏乐
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	2 年 2 年

当期是否改聘会计师事务所 是 否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况 适用 不适用

报告期内，聘请中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2025 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	截至目前，公司已顺利接收三处以物抵债的房屋并办理完成过户登记手续，最新进展详见公司于 2025 年 3 月 29 日披露《公司关于接收以物抵债的房屋完成产权过户登记手续暨诉讼事项进展的公告》（公告编号：2025-006）。	公司于 2025 年 1 月 23 日收到湖南省长沙市天心区人民法院出具的两份《执行裁定书》，文件号分别为（2021）湘 0103 执 1633 号之三和（2021）湘 0103 执 1633 号之四，根据《执行裁定书》裁定结果，法院冻结、扣划被执行人辐照中心、郑斌的银行存款 9,156,171.66 元或查封、扣押其价值相当的财产；扣押的房产以物抵债给公司。截至目前，公司已顺利接收三处以物抵债的房屋并办理完成过户登记手续。公司将持续跟进该案件执行进展，并及时履行信息披露义务。	执行中	2019 年 11 月 30 日	巨潮资讯网，公告编号：2019-049
						2020 年 05 月 23 日	巨潮资讯网，公告编号：2020-017
						2020 年 06 月 23 日	巨潮资讯网，公告编号：2020-020
						2021 年 02 月 04 日	巨潮资讯网，公告编号：2021-012
						2021 年 04 月 26 日	巨潮资讯网，公告编号：2021-027
						2024 年 07 月 17 日	巨潮资讯网，公告编号：2024-032
						2025 年 01 月 25 日	巨潮资讯网，公告编号：2025-003
2025 年 03 月 29 日	巨潮资讯网，公告编号：2025-006						

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
未达到重大诉讼披露标准的其他诉讼事项汇总（公司作为原告的案件）	770.38	否	部分案件处于强制执行阶段；部分案件等待开庭审理；部分案件已撤诉。	部分案件审理终结公司胜诉，公司已在法律法规规定的期限内向法院申请强制执行，法院强制执行已立案；部分案件尚未开庭；部分案件被告经调解后已撤诉。	部分经调解后已撤诉
未达到重大诉讼披露标准的其他诉讼事项汇总（公司作为被告的案件）	8,795.01	否	部分案件公司已提起反诉，处于工程造价司法鉴定中；部分案件已审结。	部分案件诉讼尚未判决，相关结果具有不确定性，对公司本期利润或期后利润的影响以法院最终生效判决结果为准；部分案件已调解结案。	部分已履行
合计	9,565.39	-	-	-	-

十三、处罚及整改情况 适用 不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十四、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况 适用 不适用

十五、重大关联交易

1. 与日常经营相关的关联交易 适用 不适用

公司报告期未发生与日常经营相关的重大关联交易。

2. 其他未达到重大与日常经营相关的关联交易情况说明：

详见本报告“第八节 财务报告”“十三、关联方及关联交易”“4、关联交易情况”。

3. 资产或股权收购、出售发生的关联交易 适用 不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

4. 共同对外投资的关联交易 适用 不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

5. 关联债权债务往来 适用 不适用

公司报告期不存在关联债权债务往来。

6. 与存在关联关系的财务公司的往来情况 适用 不适用

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

7. 公司控股的财务公司与关联方的往来情况 适用 不适用

公司控股的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

8. 其他重大关联交易 适用 不适用

关于公司全资子公司与专业机构共同投资暨关联交易事项：

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

重大关联交易临时报告披露网站相关查询

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

十六、重大合同及其履行情况

1. 托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况

适用 不适用

公司报告期不存在托管情况。

(2) 承包情况

适用 不适用

公司报告期不存在承包情况。

(3) 租赁情况

适用 不适用

公司报告期不存在租赁情况。

2. 重大担保

适用 不适用

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
购买广荣福第壹项目商品房客户	2021 年 06 月 17 日	17,600		886.00	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
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）			886.00		
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）			17,600		报告期末实际对外担保余额合计（A4）			0		
公司对子公司的担保情况										
无										
子公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
湖南君逸财富大酒店有限公司	2025 年 05 月 20 日	711.09	2025 年 05 月 19 日	711.09	连带责任担保	无	无	2025 年 5 月 19 日至 2026 年 8 月 31 日	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计（C1）			711.09		报告期内对子公司担保实际发生额合计（C2）			711.09		
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（C3）			711.09		报告期末对子公司实际担保余额合计（C4）			711.09		
公司担保总额（即前三大项的合计）										
报告期内审批担保额度合计			711.09		报告期内担保实际发生额合计			1,597.09		

(A1+B1+C1)		(A2+B2+C2)	
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)	18,311.09	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)	711.09
全部担保余额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例			0.35%
其中:			
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额 (D)			0
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保余额 (E)			0
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (F)			0
上述三项担保金额合计 (D+E+F)			0
对未到期担保合同, 报告期内发生担保责任或有证据表明有可能承担连带清偿责任的情况说明 (如有)			无
违反规定程序对外提供担保的说明 (如有)			无

采用复合方式担保的具体情况说明: 不适用

3. 委托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

公司报告期不存在其他重大合同。

十七、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。

十八、其他重大事项的说明

适用 不适用

1. 公司董事会换届选举及聘任高级管理人员工作已于 2025 年 5 月 26 日完成, 相关公告详见:

(1) 2025 年 5 月 8 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 2025 年度第 4 次董事会 (临时) 会议决议公告》 (公告编号: 2025-021)、《湖南投资关于董事会换届选举的公告》 (公告编号: 2025-024);

(2) 2025 年 5 月 27 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 2025 年第一次临时股东大会决议公告》 (公告编号: 2025-027)、《湖南投资关于选举职工董事的公告》 (公告编号: 2025-028)、《湖南投资 2025 年度第 5 次董事会 (临时) 会议决议公告》 (公告编号: 2025-029)、《湖南投资关于完成董事会换届选举及聘任高级管理人员、证券事务代表的公告》 (公告编号: 2025-030)。

2. 公司 2024 年度分红工作已于 2025 年 6 月 13 日实施完毕, 相关公告详见:

2025 年 6 月 5 日在《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》和巨潮资讯网上披露的《湖南投资关于 2024 年度分红派息实施公告》（公告编号：2025-031）。

十九、公司子公司重大事项 适用 不适用

公司关于全资子公司浏阳河建设为全资孙公司君逸财富酒店公司提供担保事项，相关公告详见：

2025 年 5 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《湖南投资关于全资子公司为全资孙公司提供担保的公告》（公告编号：2025-026）。

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1. 股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	31,500	0.006%	0	0	0	-31,500	-31,500	0	0.000%
1. 国家持股	0	0.000%	0	0	0	0	0	0	0.000%
2. 国有法人持股	0	0.000%	0	0	0	0	0	0	0.000%
3. 其他内资持股	31,500	0.006%	0	0	0	-31,500	-31,500	0	0.000%
其中：境内法人持股	0	0.000%	0	0	0	0	0	0	0.000%
境内自然人持股	31,500	0.006%	0	0	0	-31,500	-31,500	0	0.000%
4. 外资持股	0	0.000%	0	0	0	0	0	0	0.000%
其中：境外法人持股	0	0.000%	0	0	0	0	0	0	0.000%
境外自然人持股	0	0.000%	0	0	0	0	0	0	0.000%
二、无限售条件股份	499,184,311	99.994%	0	0	0	31,500	31,500	499,215,811	100.000%
1. 人民币普通股	499,184,311	99.994%	0	0	0	31,500	31,500	499,215,811	100.000%
2. 境内上市的外资股	0	0.000%	0	0	0	0	0	0	0.000%
3. 境外上市的外资股	0	0.000%	0	0	0	0	0	0	0.000%
4. 其他	0	0.000%	0	0	0	0	0	0	0.000%
三、股份总数	499,215,811	100.00%	0	0	0	0	0	499,215,811	100.000%

股份变动的的原因

适用 不适用

报告期内，有限售条件股份变动主要系原监事会主席张彬先生与原监事陈林先生自任期届满之日起六个月的限售期限已届满。依据《上市公司董事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理规则》等相关规定，上述两人所持股份已全部解除限售。

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

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期增加限售股数	本期解除限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
张彬	4,500	1,312	5,812	0	公司原监事会主席张彬先生因其原任期届满之日起6个月的限售期已满，其持有的股份已全部解除限售。	2025年11月26日
陈林	27,000	9,000	36,000	0	公司原监事陈林先生因其任期已于2025年5月26日届满离职不再担任公司任何职务，按相关规定，其任期届满之日起6个月的限售期已满，其持有的股份已全部解除限售。	2025年11月26日

合计	31,500	10,312	41,812	0	--	--
----	--------	--------	--------	---	----	----

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	42,264 户	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	41,335 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	161,306,457	不适用	0
胡志平	境内自然人	1.41%	7,044,600	3,608,800	0	7,044,600	不适用	0
池汉雄	境内自然人	1.04%	5,200,000	-400,000	0	5,200,000	不适用	0
王伯达	境内自然人	0.71%	3,550,147	450,047	0	3,550,147	不适用	0
中国建设银行股份有限公司—诺安多策略混合型证券投资基金	其他	0.50%	2,498,700	2,498,700	0	2,498,700	不适用	0
高盛公司有限责任公司	境外法人	0.48%	2,376,584	1,832,757	0	2,376,584	不适用	0
张红星	境内自然人	0.44%	2,200,000	0	0	2,200,000	不适用	0
付琨晶	境内自然人	0.40%	2,006,200	-229,400	0	2,006,200	不适用	0
阿不都克依木·吐尔逊	境内自然人	0.38%	1,885,700	-241,900	0	1,885,700	不适用	0
李婷	境内自然人	0.33%	1,656,400	1,656,400	0	1,656,400	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或一致行动人关系。							
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明	不适用							
前 10 名股东中存在回购专户的特别说明（如有）	不适用							
前 10 名无限售条件股东持股情况（不含通过转融通出借股份、高管锁定股）								
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
长沙环路集团	161,306,457	人民币普通股	161,306,457					

胡志平	7,044,600	人民币普通股	7,044,600
池汉雄	5,200,000	人民币普通股	5,200,000
王伯达	3,550,147	人民币普通股	3,550,147
中国建设银行股份有限公司一诺安多策略混合型证券投资基金	2,498,700	人民币普通股	2,498,700
高盛公司有限责任公司	2,376,584	人民币普通股	2,376,584
张红星	2,200,000	人民币普通股	2,200,000
付琨晶	2,006,200	人民币普通股	2,006,200
阿不都克依木·吐尔逊	1,885,700	人民币普通股	1,885,700
李婷	1,656,400	人民币普通股	1,656,400
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，也不存在一致行动人关系。 2. 其余前九名股东，本公司未知悉他们之间是否存在关联关系或一致行动人关系。		
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）	1. 第 8 大股东付琨晶通过申万宏源证券有限公司客户信用交易担保证券账户持有 1,833,300 股公司股票。 2. 第 9 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 1,227,700 股公司股票。 3. 第 10 大股东李婷通过光大证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 1,599,400 股公司股票。		

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

适用 不适用

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

适用 不适用

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

是 否

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

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	邢康宁	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

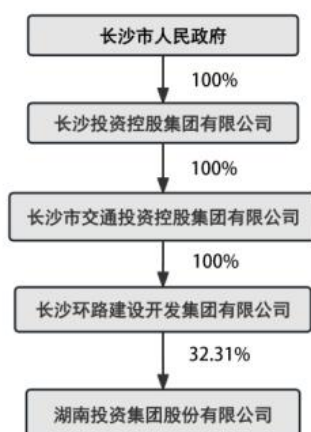
实际控制人名称	法定代表人/ 单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
长沙市人民政府	陈博彰		114301006735800977	根据《中华人民共和国地方各级人民代表大会和地方各级人民政府组织法》的相关规定行使职权。
实际控制人报告期内控制的其他境内外上市公司的股权情况				不适用

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

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

适用 不适用

5. 其他持股在 10%以上的法人股东

适用 不适用

6. 控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

适用 不适用

四、股份回购在报告期的具体实施情况

股份回购的实施进展情况

适用 不适用

采用集中竞价交易方式减持回购股份的实施进展情况

适用 不适用

五、优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

第七节 债券相关情况

适用 不适用

第八节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准的无保留意见
审计报告签署日期	2026-04-02
审计机构名称	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	众环审字（2026）1700009 号
注册会计师姓名	时应生 柏乐

审计报告正文

审计报告

众环审字（2026）1700009 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”）财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2025 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东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 2025 年 12 月 31 日合并及公司的财务状况以及 2025 年度合并及公司的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独立性准则和中国注册会计师职业道德守则，我们独立于湖南投资，并履行了职业道德方面的其他责任，我们同时遵循了适用于公众利益实体的独立性要求。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。我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

1. 营业收入确认

关键审计事项	在审计中如何应对该事项
<p>请参见附注五、29 以及七、35。</p> <p>本年度营业收入为人民币 51,942.10 万元。由于营业收入是湖南投资关键业绩指标之一，可能存在湖南投资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，我们将湖南投资营业收入的确认作为关键审计事项。</p>	<p>（1）了解并测试湖南投资营业收入确认相关的内部控制，以评价其有效性；</p> <p>（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、收款单据、交房记录等；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；</p>

	<p>(3) 选取主要销售客户向其发送询证函，包括销售额、收款情况、期末余额等；</p> <p>(4) 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；</p> <p>(5) 从资产负债表日前后确认的营业收入中选取样本，检查其销售合同、入账记录及交房记录等相关支持性文件，以评价相关收入是否记录在恰当的会计期间；</p> <p>(6) 检查在财务报表中有关营业收入的披露是否符合企业会计准则的要求。</p>
--	---

2. 存货可变现净值

关键审计事项	在审计中如何应对该事项
<p>请参见附注五、14 以及七、7。</p> <p>截至 2025 年 12 月 31 日，湖南投资存货账面余额为人民币 59,705.64 万元，跌价准备为人民币 5,383.60 万元，账面价值为人民币 54,322.04 万元，占资产总额的 22.34%。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>(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；</p> <p>(2) 获取公司对存货跌价准备测试资料，了解公司进行存货跌价测试时采用的关键估计和假设，结合房产销售及开发情况，分析和测试管理层确定存货可变现净值时所使用数据的合理性、准确性；</p> <p>(3) 对存货项目进行实地观察，并询问管理层存货项目的进度、总开发成本预算及结算情况；</p> <p>(4) 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。</p>

(四) 其他信息

湖南投资管理层对其他信息负责。其他信息包括湖南投资 2025 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

湖南投资管理层（以下简称“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，除非管理层计划清算湖南投资、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督湖南投资的财务报告过程。

(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：

1. 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。

2. 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

3. 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。

4. 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对湖南投资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不能持续经营。

5. 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。

6. 就湖南投资中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计。我们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。

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
中国·武汉

中国注册会计师（项目合伙人）：时应生
中国注册会计师：柏 乐
二〇二六年四月二日

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

2025 年 12 月 31 日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	595,268,366.32	802,053,272.47
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	30,943,835.30	28,921,505.36
应收款项融资		
预付款项	2,345,659.82	2,660,460.42
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	17,040,380.08	30,754,151.88
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	543,220,423.39	649,006,130.22
其中：数据资源		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	58,038,336.86	69,643,871.45
流动资产合计	1,246,857,001.77	1,583,039,391.80
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	18,640,581.68	22,170,000.00
投资性房地产	461,679,915.00	417,817,639.99
固定资产	325,162,781.40	345,862,704.09
在建工程	59,638,675.05	1,826,405.66
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	49,527,617.66	58,068,800.03
无形资产	128,348,215.38	142,587,172.50
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉		
长期待摊费用	122,635,754.82	136,172,381.89
递延所得税资产	18,706,458.56	19,815,809.43
其他非流动资产		
非流动资产合计	1,184,339,999.55	1,144,320,913.59

资产总计	2,431,197,001.32	2,727,360,305.39
流动负债：		
短期借款	90,052,750.00	
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	151,745,142.73	227,892,847.18
预收款项	7,612,769.68	7,178,731.37
合同负债	9,552,607.92	159,680,604.24
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	21,674,336.51	20,246,138.18
应交税费	5,043,132.00	20,453,959.26
其他应付款	18,220,702.64	18,009,868.18
其中：应付利息		
应付股利	28,723.83	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	5,707,780.26	57,916,236.68
其他流动负债	644,015.98	13,908,739.87
流动负债合计	310,253,237.72	525,287,124.96
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款		92,575,076.40
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	49,286,785.98	54,994,566.17
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债	36,347.79	36,347.79
递延收益	5,571,400.41	3,389,218.13
递延所得税负债	12,381,904.43	14,517,200.01
其他非流动负债		
非流动负债合计	67,276,438.61	165,512,408.50
负债合计	377,529,676.33	690,799,533.46
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	178,368,072.05	174,020,766.27
一般风险准备		
未分配利润	897,815,368.06	885,056,120.78
归属于母公司所有者权益合计	2,053,667,324.99	2,036,560,771.93
少数股东权益		
所有者权益合计	2,053,667,324.99	2,036,560,771.93

负债和所有者权益总计	2,431,197,001.32	2,727,360,305.39
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	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	571,982,617.09	764,438,933.01
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	28,296,962.95	26,558,914.27
应收款项融资		
预付款项	842,378.78	919,209.88
其他应收款	964,813,138.59	898,727,124.31
其中：应收利息		
应收股利		
存货	208,430,939.58	330,180,520.63
其中：数据资源		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	30,684,393.70	44,854,488.59
流动资产合计	1,805,050,430.69	2,065,679,190.69
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	175,700,000.00	180,118,100.00
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	15,583,276.62	5,490,947.06
固定资产	119,937,898.45	135,975,824.82
在建工程	27,719,227.03	
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		2,249,328.04
无形资产	128,348,215.38	142,587,172.50
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉		
长期待摊费用	85,514,545.70	97,070,423.11
递延所得税资产	3,482,425.72	3,113,410.85
其他非流动资产		
非流动资产合计	556,285,588.90	566,605,206.38
资产总计	2,361,336,019.59	2,632,284,397.07
流动负债：		
短期借款	90,052,750.00	
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	80,422,544.56	155,302,636.00
预收款项	977,261.66	945,491.94
合同负债	4,675,468.77	145,264,657.62
应付职工薪酬	19,358,755.79	17,592,757.34
应交税费	3,071,268.25	18,134,840.93

其他应付款	60,270,402.41	54,989,555.89
其中：应付利息		
应付股利	28,723.83	28,723.83
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债		52,462,074.94
其他流动负债	322,759.65	12,964,615.02
流动负债合计	259,151,211.09	457,656,629.68
非流动负债：		
长期借款		92,575,076.40
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	5,571,400.41	3,389,218.13
递延所得税负债		562,332.01
其他非流动负债		
非流动负债合计	5,571,400.41	96,526,626.54
负债合计	264,722,611.50	554,183,256.22
所有者权益：		
股本	499,215,811.00	499,215,811.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	479,397,770.66	479,397,770.66
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	178,368,072.05	174,020,766.27
未分配利润	939,631,754.38	925,466,792.92
所有者权益合计	2,096,613,408.09	2,078,101,140.85
负债和所有者权益总计	2,361,336,019.59	2,632,284,397.07

3. 合并利润表

单位：元

项目	2025 年度	2024 年度
一、营业总收入	519,420,960.39	631,192,166.94
其中：营业收入	519,420,960.39	631,192,166.94
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	411,350,418.40	483,253,794.44
其中：营业成本	295,084,747.13	370,819,282.90
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	27,074,955.58	22,432,796.76
销售费用	10,410,114.14	12,754,652.21
管理费用	77,931,051.66	78,187,621.96
研发费用		

财务费用	849,549.89	-940,559.39
其中：利息费用	5,394,104.00	7,807,576.04
利息收入	4,677,105.66	8,891,489.19
加：其他收益	494,517.04	543,472.62
投资收益（损失以“-”号填列）	444,160.10	6,065,541.70
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）	-3,445,652.52	-3,935,202.36
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-20,930,523.86	-24,937,293.44
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-69,642.12	-1,343,570.20
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	84,563,400.63	124,331,320.82
加：营业外收入	482,922.22	1,248,112.06
减：营业外支出	3,072,113.85	1,386,230.37
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	81,974,209.00	124,193,202.51
减：所得税费用	39,906,865.39	42,770,000.27
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	42,067,343.61	81,423,202.24
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	42,067,343.61	81,423,202.24
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	42,067,343.61	81,423,202.24
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	42,067,343.61	81,423,202.24
归属于母公司所有者的综合收益总额	42,067,343.61	81,423,202.24
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	0.0843	0.1631
（二）稀释每股收益	0.0843	0.1631

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

法定代表人：皮剡

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	2025 年度	2024 年度
一、营业收入	421,740,178.91	522,880,020.23
减：营业成本	211,242,342.69	272,723,259.66

税金及附加	21,520,890.06	23,028,695.27
销售费用	4,352,502.24	6,247,476.34
管理费用	67,074,714.75	65,142,946.82
研发费用		
财务费用	-1,690,410.50	-3,509,828.26
其中：利息费用	2,656,767.35	4,880,174.65
利息收入	4,480,751.56	8,475,516.32
加：其他收益	373,344.32	471,548.25
投资收益（损失以“-”号填列）		6,065,541.70
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-1,686,605.48	-2,627,644.71
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-34,418,100.00	-10,000,000.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-26,249.49	-1,343,570.20
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	83,482,529.02	151,813,345.44
加：营业外收入	203,117.76	449,430.31
减：营业外支出	3,009,601.63	1,307,543.27
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	80,676,045.15	150,955,232.48
减：所得税费用	37,202,987.36	39,981,491.18
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	43,473,057.79	110,973,741.30
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	43,473,057.79	110,973,741.30
（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	43,473,057.79	110,973,741.30
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	2025 年度	2024 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	392,159,898.46	437,108,851.80
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	890,495.49	6,303,918.81
收到其他与经营活动有关的现金	16,171,603.56	24,097,826.59
经营活动现金流入小计	409,221,997.51	467,510,597.20
购买商品、接受劳务支付的现金	281,338,589.75	101,551,778.24
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	90,735,892.76	88,863,565.61
支付的各项税费	92,524,015.61	119,706,062.97
支付其他与经营活动有关的现金	33,712,807.23	49,142,392.40
经营活动现金流出小计	498,311,305.35	359,263,799.22
经营活动产生的现金流量净额	-89,089,307.84	108,246,797.98
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	3,529,418.32	
取得投资收益收到的现金	444,160.10	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	22,335.22	
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	13,000,000.00	18,523,000.00
投资活动现金流入小计	16,995,913.64	18,523,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	44,607,279.84	7,352,695.25
投资支付的现金		22,170,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	44,607,279.84	29,522,695.25
投资活动产生的现金流量净额	-27,611,366.20	-10,999,695.25
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	90,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	90,000,000.00	
偿还债务支付的现金	142,500,000.00	5,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	27,685,717.63	49,641,748.67
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	11,244,391.36	11,154,222.48
筹资活动现金流出小计	181,430,108.99	65,795,971.15
筹资活动产生的现金流量净额	-91,430,108.99	-65,795,971.15
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	-208,130,783.03	31,451,131.58
加：期初现金及现金等价物余额	800,348,114.45	768,896,982.87
六、期末现金及现金等价物余额	592,217,331.42	800,348,114.45

6. 母公司现金流量表

单位：元

项目	2025 年度	2024 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	294,792,632.65	322,990,951.39
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	142,702,081.75	146,343,601.82
经营活动现金流入小计	437,494,714.40	469,334,553.21
购买商品、接受劳务支付的现金	143,542,172.60	70,632,427.14
支付给职工以及为职工支付的现金	74,506,334.22	72,426,585.27
支付的各项税费	79,239,165.77	105,521,330.44
支付其他与经营活动有关的现金	255,965,992.01	135,322,484.53
经营活动现金流出小计	553,253,664.60	383,902,827.38
经营活动产生的现金流量净额	-115,758,950.20	85,431,725.83
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	21,525.22	
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	13,000,000.00	18,523,000.00
投资活动现金流入小计	13,021,525.22	18,523,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	6,933,173.31	4,068,932.60
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	6,933,173.31	4,068,932.60
投资活动产生的现金流量净额	6,088,351.91	14,454,067.40
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	90,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	90,000,000.00	
偿还债务支付的现金	142,500,000.00	5,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	27,685,717.63	49,641,748.67
支付其他与筹资活动有关的现金	2,600,000.00	2,600,000.00
筹资活动现金流出小计	172,785,717.63	57,241,748.67
筹资活动产生的现金流量净额	-82,785,717.63	-57,241,748.67
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	-192,456,315.92	42,644,044.56
加：期初现金及现金等价物余额	764,438,933.01	721,794,888.45
六、期末现金及现金等价物余额	571,982,617.09	764,438,933.01

7. 合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2025 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				174,020,766.27		885,056,120.78		2,036,560,771.93		2,036,560,771.93
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	499,215,811.00				478,268,073.88				174,020,766.27		885,056,120.78		2,036,560,771.93		2,036,560,771.93
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）								4,347,305.78		12,759,247.28		17,106,553.06		17,106,553.06	
（一）综合收益总额										42,067,343.61		42,067,343.61		42,067,343.61	
（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								4,347,305.78		-29,308,096.33		-24,960,790.55		-24,960,790.55	
1.提取盈余公积								4,347,305.78		-4,347,305.78					
2.提取一般风险准备															
3.对所有者（或股东）的分配										-24,960,790.55		-24,960,790.55		-24,960,790.55	
4.其他															
（四）所有者权益内部结转															
1.资本公积转增资本（或股本）															
2.盈余公积转增资本（或股本）															
3.盈余公积弥补亏损															
4.设定受益计划变动额结转留存收益															
5.其他综合收益结转留存收益															
6.其他															
（五）专项储备															
1.本期提取															
2.本期使用															
（六）其他															
四、本期期末余额	499,215,811.00				478,268,073.88				178,368,072.05		897,815,368.06		2,053,667,324.99		2,053,667,324.99

上期金额

单位：元

项目	2024 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				162,923,392.14		859,659,715.66		2,000,066,992.68		2,000,066,992.68
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	499,215,811.00				478,268,073.88				162,923,392.14		859,659,715.66		2,000,066,992.68		2,000,066,992.68
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）									11,097,374.13		25,396,405.12		36,493,779.25		36,493,779.25
（一）综合收益总额											81,423,202.24		81,423,202.24		81,423,202.24
（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									11,097,374.13		-56,026,797.12		-44,929,422.99		-44,929,422.99
1.提取盈余公积									11,097,374.13		-11,097,374.13				
2.提取一般风险准备															
3.对所有者（或股东）的分配											-44,929,422.99		-44,929,422.99		-44,929,422.99
4.其他															
（四）所有者权益内部结转															
1.资本公积转增资本（或股本）															
2.盈余公积转增资本（或股本）															
3.盈余公积弥补亏损															
4.设定受益计划变动额结转留存收益															
5.其他综合收益结转留存收益															
6.其他															
（五）专项储备															
1.本期提取															
2.本期使用															
（六）其他															
四、本期期末余额	499,215,811.00				478,268,073.88				174,020,766.27		885,056,120.78		2,036,560,771.93		2,036,560,771.93

8. 母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2025 年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	499,215,811.00				479,397,770.66				174,020,766.27	925,466,792.92		2,078,101,140.85
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	499,215,811.00				479,397,770.66				174,020,766.27	925,466,792.92		2,078,101,140.85
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）								4,347,305.78	14,164,961.46			18,512,267.24
（一）综合收益总额									43,473,057.79			43,473,057.79
（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								4,347,305.78	-29,308,096.33			-24,960,790.55
1.提取盈余公积								4,347,305.78	-4,347,305.78			
2.对所有者（或股东）的分配									-24,960,790.55			-24,960,790.55
3.其他												
（四）所有者权益内部结转												
1.资本公积转增资本（或股本）												
2.盈余公积转增资本（或股本）												
3.盈余公积弥补亏损												
4.设定受益计划变动额结转留存收益												
5.其他综合收益结转留存收益												
6.其他												
（五）专项储备												
1.本期提取												
2.本期使用												
（六）其他												
四、本期期末余额	499,215,811.00				479,397,770.66				178,368,072.05	939,631,754.38		2,096,613,408.09

上期金额

单位：元

项目	2024 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				162,923,392.14	870,519,848.74		2,012,056,822.54
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				162,923,392.14	870,519,848.74		2,012,056,822.54
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）									11,097,374.13	54,946,944.18		66,044,318.31
（一）综合收益总额										110,973,741.30		110,973,741.30
（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									11,097,374.13	-56,026,797.12		-44,929,422.99
1.提取盈余公积									11,097,374.13	-11,097,374.13		
2.对所有者（或股东）的分配										-44,929,422.99		-44,929,422.99
3.其他												
（四）所有者权益内部结转												
1.资本公积转增资本（或股本）												
2.盈余公积转增资本（或股本）												
3.盈余公积弥补亏损												
4.设定受益计划变动额结转留存收益												
5.其他综合收益结转留存收益												
6.其他												
（五）专项储备												
1.本期提取												
2.本期使用												
（六）其他												
四、本期期末余额	499,215,811.00				479,397,770.66				174,020,766.27	925,466,792.92		2,078,101,140.85

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 2025 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）。公司总部位于湖南省长沙市，现持有统一社会信用代码为 91430000183783561L 的营业执照。公司股票已于 1993 年 12 月 20 日在深圳证券交易所挂牌交易。

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

本财务报表于 2026 年 4 月 2 日经公司 2026 年度第 2 次董事会会议批准对外报出。

四、财务报表的编制基础

1. 编制基础

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

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

2. 持续经营

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

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

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

1. 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司及本集团 2025 年 12 月 31 日的财务状况及 2025 年度的经营成果和现金流量等有关信息。此外，本公司及本集团的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会 2023 年修订的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》有关财务报表及其附注的披露要求。

2. 会计期间

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

3. 营业周期

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

4. 记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本集团编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

5. 重要性标准确定方法和选择依据

☑适用 ☐不适用

项目	重要性标准
重要的单项计提坏账准备的应收账款	公司将单项应收账款金额超过资产总额 0.5%的应收账款认定为重要应收账款
重要的账龄超过 1 年的预付款项	公司将单项预付款项金额超过资产总额 0.5%的预付款项认定为重要预付款项
重要的单项计提坏账准备的其他应收款	公司将单项其他应收款金额超过资产总额 0.5%的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

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

同一控制下企业合并

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

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

非同一控制下企业合并

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

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

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

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

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

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

7. 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

（1）控制的判断标准

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

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

（2）合并财务报表编制的方法

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

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

集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

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

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与该子公司直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注“长期股权投资”或本附注“金融工具”。

本集团通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注“长期股权投资”（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

8. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

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

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

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

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

9. 现金及现金等价物的确定标准

本集团现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本集团持有的期限短（一般为从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

10. 外币业务和外币报表折算

（1）发生外币交易时折算汇率的确定方法

本集团发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率折算为记账本位币金额。

(2) 在资产负债表日对外币货币性项目采用的折算方法和汇兑损益的处理方法

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

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

以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

(3) 外币财务报表的折算方法

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

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

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

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

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

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

11. 金融工具

在本集团成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

(1) 金融资产的分类、确认和计量

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

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

①以摊余成本计量的金融资产

本集团管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付

本金金额为基础的利息的支付。本集团对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

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

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

(2) 金融负债的分类、确认和计量

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

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

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

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

②其他金融负债

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

(3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

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

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

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

(4) 金融负债的终止确认

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

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

(5) 金融资产和金融负债的抵销

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

(6) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

(7) 权益工具

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

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

12. 金融资产减值

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

(1) 减值准备的确认方法

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

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

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

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

（2）信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

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

（3）以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

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

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

（4）金融资产减值的会计处理方法

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

（5）各类金融资产信用损失的确定方法

①应收票据

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

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

②应收账款及合同资产

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

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

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

组合类别	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收账款——账龄组合	账龄	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与预期信用损失率对照表，计算预期信用损失

应收账款——合并范围内往来组合	本组合为本公司合并范围内关联方款项	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
-----------------	-------------------	--

③ 应收款项融资

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

④ 其他应收款

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

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

13. 合同资产

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

合同资产预期信用损失的确定方法和会计处理方法参见金融资产减值。

14. 存货

（1）存货的分类

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

（2）存货取得和发出的计价方法

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

（3）存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

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

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

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

（4）存货的盘存制度为永续盘存制

（5）周转材料的摊销方法

周转材料于领用时按一次摊销法摊销。

15. 持有待售资产及处置组

（1）持有待售

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

本集团初始计量或在资产负债表日重新计量划分为持有待售的非流动资产和处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于处置组，所确认的资产减值损失先抵减处置组中商誉的账面价值，再按比例抵减该处置组内适用《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》（以下简称“持有待售准则”）的计量规定的各项非流动资产的账面价值。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用持有待售准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益，并根据处置组中除商誉外适用持有待售准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重按比例增加其账面价值；已抵减的商誉账面价值，以及适用持有待售准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

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

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

（2）终止经营

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

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

16. 长期股权投资

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

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

（1）投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方股东权益在最终控制方

合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或作为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。

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

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

(2) 后续计量及损益确认方法

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

① 成本法核算的长期股权投资

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

② 权益法核算的长期股权投资

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

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本集团不一致的，按照本集团的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。

对于本集团与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本集团的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本集团与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本集团向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本集团向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本集团自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

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

③收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

④处置长期股权投资

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

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

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

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

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

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

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

17. 投资性房地产

投资性房地产计量模式

成本法计量

折旧或摊销方法

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

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

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

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

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

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

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

18. 固定资产

(1) 确认条件

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

(2) 折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋建筑物	年限平均法	40	0-4	2.40-2.50
机器设备	年限平均法	8-20	0-4	4.80-12.50
电子设备	年限平均法	5	0-4	19.20-20.00
运输工具	年限平均法	8	0-4	12.00-12.50

家具	年限平均法	5	0-4	19.20-20.00
公路及桥梁	年限平均法	25		4.00
其他	年限平均法	6-10	0-4	9.60-16.67

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

(3) 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注“长期资产减值”。

(4) 其他说明

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

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

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

19. 在建工程

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

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

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注“长期资产减值”。

20. 借款费用

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

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

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

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

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

21. 无形资产

(1) 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

无形资产是指本集团拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

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

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

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。本集团所有的无形资产主要包括土地使用权和路桥收费经营权，按成本进行初始计量。在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。具体如下：

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

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销

（2）研发支出的归集范围及相关会计处理方法

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

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

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

- ⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

（3）无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注“长期资产减值”。

22. 长期资产减值

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

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

为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

23. 长期待摊费用

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

24. 合同负债

合同负债，是指本集团已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。如果在本集团向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或本集团已经取得了无条件收款权，本集团在客户实际支付款项和到期应支付款项孰早时点，将该已收或应收款项列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

25. 职工薪酬

（1）短期薪酬的会计处理方法

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

（2）离职后福利的会计处理方法

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

（3）辞退福利的会计处理方法

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

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

（4）其他长期职工福利的会计处理方法

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

26. 预计负债

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

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

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

（1）亏损合同

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

（2）重组义务

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

27. 股份支付

（1）股份支付的会计处理方法

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

①以权益结算的股份支付

用以换取职工提供的服务的权益结算的股份支付，以授予职工权益工具在授予日的公允价值计量。该公允价值的金额在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的情况下，在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按直线法计算计入相关成本或费用，在授予后立即可行权时，在授予日计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

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

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

②以现金结算的股份支付

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

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

（2）修改、终止股份支付计划的相关会计处理

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

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

（3）涉及本集团与本公司股东或实际控制人的股份支付交易的会计处理

涉及本集团与本公司股东或实际控制人的股份支付交易，结算企业与接受服务企业中其一在本集团内，另一在本集团外的，在本集团合并财务报表中按照以下规定进行会计处理：

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

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

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

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

28. 优先股、永续债等其他金融工具

（1）永续债和优先股等的区分

本集团发行的永续债和优先股等金融工具，同时符合以下条件的，作为权益工具：

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

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

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

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

（2）永续债和优先股等的会计处理方法

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

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

本集团不确认权益工具的公允价值变动。

29. 收入

按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

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

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

对于合同中的每个单项履约义务，如果满足下列条件之一的，本集团在相关履约时段内按照履约进度将分摊至该单项履约义务的交易价格确认为收入：客户在本集团履约的同时即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益；客户能够控制本集团履约过程中在建的商品；本集团履约过程中所产出的商品具

有不可替代用途，且本集团在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定，当履约进度不能合理确定时，本集团已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

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

本集团收入确认的具体方法：

(1) 高速公路建设运营收入

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

(2) 城市综合体投资开发收入

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

(3) 酒店投资经营收入

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

(4) 资产管理和物业服务收入

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

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：不适用

30. 合同成本

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

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

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

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

31. 政府补助

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

本集团对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：（1）应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；（2）所依据的是当地财政部门正式发布并按照《中华人民共和国政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合条件企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；（3）相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到；（4）根据本集团和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件（如有）。

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

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

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

取得政策性优惠贷款贴息，区分以下两种取得方式进行会计处理：

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

B. 财政将贴息资金直接拨付给本集团的，将对应的贴息冲减相关借款费用。

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

32. 递延所得税资产/递延所得税负债

（1）当期所得税

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

（2）递延所得税资产及递延所得税负债

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

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债（初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易除外）。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本集团能够控制暂

时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本集团确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

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

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

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

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

（3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

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

（4）所得税的抵销

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

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

33. 租赁

（1）作为承租方租赁的会计处理方法

本集团租赁资产的类别主要为酒店经营使用的房产。

①初始计量

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

②后续计量

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

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

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

③短期租赁和低价值资产租赁

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

（2）作为出租方租赁的会计处理方法

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

①经营租赁

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

②融资租赁

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

34. 其他重要的会计政策和会计估计

终止经营

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

终止经营的会计处理方法参见本附注“持有待售资产和处置组”相关描述

重大会计判断和估计

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

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

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

（1）收入确认

如本附注五、29、“收入”所述，本集团在收入确认方面涉及如下重大的会计判断和估计：识别客户合同；估计因向客户转让商品而有权取得的对价的可收回性；识别合同中的履约义务；估计合同中存在的可变对价以及在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额；合同中是

否存在重大融资成分；估计合同中单项履约义务的单独售价；确定履约义务是在某一时段内履行还是在某一时点履行；履约进度的确定，等等。

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

（2）金融资产减值

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

（3）存货跌价准备

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

（4）长期资产减值准备

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

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

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

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

本集团至少每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时，本集团需要预计未来资产组或者资产组组合产生的现金流量，同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

（5）递延所得税资产

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

（6）所得税

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

35. 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
- （2）重要会计估计变更 适用 不适用
- （3）2025 年起首次执行新会计准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况 适用 不适用

36. 其他：无

六、税项

1. 主要税种及税率

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

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

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

2. 税收优惠

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

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

3. 其他：无

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		22,267.00
银行存款	595,046,813.34	801,408,841.53
其他货币资金	221,552.98	622,163.94
合计	595,268,366.32	802,053,272.47

其他说明：

- (1) 截至 2025 年 12 月 31 日，本集团货币资金受限情况详见附注“所有权或使用权受限资产”；
 (2) 截至 2025 年 12 月 31 日，本集团不存在存放在境外且资金汇回受到限制的款项。

2. 应收票据

(1) 应收票据分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	0.00	0.00
商业承兑票据	0.00	0.00

(2) 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

如是按照预期信用损失一般模型计提应收票据坏账准备：

适用 不适用

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

适用 不适用

(4) 期末公司已质押的应收票据

适用 不适用

(5) 公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

适用 不适用

(6) 本期实际核销的应收票据情况

适用 不适用

3. 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）	16,820,796.17	21,679,904.18
1 至 2 年	9,884,832.23	14,309.84
2 至 3 年	13,587.84	11,314,723.33
3 年以上	11,763,313.71	448,590.38
3 至 4 年	11,314,723.33	
5 年以上	448,590.38	448,590.38
合计	38,482,529.95	33,457,527.73

(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	7,974,952.76	20.72%			7,974,952.76	7,848,224.08	23.46%			7,848,224.08
其中										
按组合计提坏账准备的应收账款	30,507,577.19	79.28%	7,538,694.65	24.71%	22,968,882.54	25,609,303.65	76.54%	4,536,022.37	17.71%	21,073,281.28
其中										
组合 1（账龄组合）	30,507,577.19	79.28%	7,538,694.65	24.71%	22,968,882.54	25,609,303.65	76.54%	4,536,022.37	17.71%	21,073,281.28
合计	38,482,529.95	100.00%	7,538,694.65	19.59%	30,943,835.30	33,457,527.73	100.00%	4,536,022.37	13.56%	28,921,505.36

按单项计提坏账准备：0 元

单位：元

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
湖南省高速公路联网收费管理有限公司	7,848,224.08	0.00	7,974,952.76	0.00		单项计提坏账准备的应收账款为应收路桥费款，经测试未发生减值，根据本公司会计政策，期末未计提坏账准备。
合计	7,848,224.08	0.00	7,974,952.76	0.00		

按组合计提坏账准备：7,538,694.65 元

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1 年以内（含 1 年）	8,845,843.41	440,183.03	4.98%
1 至 2 年（含 2 年）	9,884,832.23	988,483.22	10.00%
2 至 3 年（含 3 年）	13,587.84	4,076.35	30.00%
3 至 4 年（含 4 年）	11,314,723.33	5,657,361.67	50.00%
5 年以上	448,590.38	448,590.38	100.00%
合计	30,507,577.19	7,538,694.65	

确定该组合依据的说明：按账龄组合计提坏账准备的应收账款

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备

适用 不适用

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
账龄组合/单项计提	4,536,022.37	3,002,672.28				7,538,694.65
合计	4,536,022.37	3,002,672.28				7,538,694.65

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	26,454,885.32		26,454,885.32	68.75%	6,905,145.99
湖南省高速公路联网收费管理有限公司	7,974,952.76		7,974,952.76	20.72%	0.00
湖南苏宁易购有限公司	1,048,733.61		1,048,733.61	2.73%	52,436.68
浏阳市欢乐烟花出口贸易有限公司	871,741.24		871,741.24	2.27%	41,477.93
交通银行股份有限公司湖南省分行	277,377.39		277,377.39	0.72%	13,868.87
合计	36,627,690.32		36,627,690.32	95.19%	7,012,929.47

4. 合同资产

合同资产情况：无

5. 其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	17,040,380.08	30,754,151.88
合计	17,040,380.08	30,754,151.88

(1) 其他应收款

① 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
应收暂付款	12,575,226.17	12,542,470.63
押金保证金	11,378,047.76	11,210,447.76
备用金	340,061.51	529,475.51
应收桥梁经营权及拆迁补偿款	3,294,113.60	16,294,113.60
其他往来	17,454.70	299,187.80
合计	27,604,903.74	40,875,695.30

② 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	1,467,233.61	3,895,747.47
1 至 2 年	3,412,096.70	14,444,220.47
2 至 3 年	1,094,154.47	2,149,134.81
3 年以上	21,631,418.96	20,386,592.55
3 至 4 年	1,647,362.61	5,068,918.00
4 至 5 年	4,942,785.00	105,200.00
5 年以上	15,041,271.35	15,212,474.55
合计	27,604,903.74	40,875,695.30

③ 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备	10,000,000.00	36.23%			10,000,000.00	10,000,000.00	24.46%			10,000,000.00
其中										
按组合计提坏账准备	17,604,903.74	63.77%	10,564,523.66	60.01%	7,040,380.08	30,875,695.30	75.54%	10,121,543.42	32.78%	20,754,151.88
其中										
合计	27,604,903.74	100.00%	10,564,523.66	38.27%	17,040,380.08	40,875,695.30	100.00%	10,121,543.42	24.76%	30,754,151.88

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
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	10,000,000.00		10,000,000.00			

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
1 年以内	1,467,233.61	75,886.99	5.17%
1 至 2 年	3,412,096.70	341,209.67	10.00%
2 至 3 年	1,094,154.47	328,246.34	30.00%
3 至 4 年	1,647,362.61	823,681.31	50.00%
4 至 5 年	4,942,785.00	3,954,228.00	80.00%
5 年以上	5,041,271.35	5,041,271.35	100.00%
合计	17,604,903.74	10,564,523.66	

确定该组合依据的说明: 按账龄组合计提坏账准备的其他应收款

按预期信用损失一般模型计提坏账准备:

单位: 元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2025 年 1 月 1 日余额	201,287.38	1,444,422.05	8,475,833.99	10,121,543.42
2025 年 1 月 1 日余额在本期				
——转入第二阶段	-170,604.84	170,604.84		
——转入第三阶段		-109,415.45	109,415.45	
本期计提	1,352,120.86		410,249.91	1,762,370.77
本期转回	1,306,916.41	12,474.12		1,319,390.53
其他变动				
2025 年 12 月 31 日余额	75,886.99	1,493,137.32	8,995,499.35	10,564,523.66

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

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

④本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况:

单位: 元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
单项计提坏账准备						
按组合计提坏账准备	10,121,543.42	1,762,370.77	1,319,390.53			10,564,523.66
合计	10,121,543.42	1,762,370.77	1,319,390.53			10,564,523.66

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：不适用

⑤按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
长沙市服务有限责任公司	押金保证金	10,000,000.00	5年以上	36.23%	
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	15.11%	4,171,351.99
长沙市自然资源和规划局	应收拆迁补偿款	3,294,113.60	1-2年	11.93%	329,411.36
国网湖南省电力公司长沙供电分公司	押金保证金	580,000.00	5年以上	2.10%	580,000.00
国网汇通金财（北京）信息科技有限公司	押金保证金	295,000.00	多年组成	1.07%	88,000.00
合计		18,340,465.59		66.44%	5,168,763.35

6. 预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1年以内	1,040,390.77	44.36%	1,308,325.71	49.17%
1至2年	459,579.08	19.59%	490,776.07	18.45%
2至3年	380,459.87	16.22%	861,358.64	32.38%
3年以上	465,230.10	19.83%		
合计	2,345,659.82		2,660,460.42	

账龄超过1年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：无

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	年末余额	占预付款项年末余额合计数的比例（%）
国网湖南省电力有限公司及其子公司	907,898.59	38.71
长沙供水有限公司	553,389.74	23.59
国网汇通金财（北京）信息科技有限公司	177,309.64	7.56
长沙榔梨自来水有限公司	115,936.26	4.94
湖南遐迩交通科学研究院有限公司	50,000.00	2.13
合计	1,804,534.23	76.93

其他说明：无

7. 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	278,357,049.85		278,357,049.85	171,494,332.76		171,494,332.76
开发产品	318,276,712.96	53,836,017.39	264,440,695.57	518,524,518.37	41,564,373.71	476,960,144.66
原材料	93,320.33		93,320.33	93,541.19		93,541.19
周转材料	329,357.64		329,357.64	458,111.61		458,111.61
合计	597,056,440.78	53,836,017.39	543,220,423.39	690,570,503.93	41,564,373.71	649,006,130.22

按下列格式披露“开发成本”主要项目及其利息资本化情况：

单位：元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初余额	本期转入开发产品	本期其他减少金额	本期（开发成本）增加	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	资金来源
广润福园项目（商业地块）	尚未开工			109,596,137.70			29,669.09	109,625,806.79			
机场路开发用土地	尚未开工			61,898,195.06				61,898,195.06			
润辰地块（万事达3号地块）	待开发						106,833,048.00	106,833,048.00			
合计	—	—		171,494,332.76			106,862,717.09	278,357,049.85			—

按下列格式项目披露“开发产品”主要项目信息：

单位：元

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额
广润福园项目	2023年10月31日	158,398,468.29		121,718,232.06	36,680,236.23	13,856,969.99	
江岸景苑一车库	2004年12月31日	21,438,650.74			21,438,650.74		
浏阳财富新城项目	2020年12月31日	244,490,095.19	3,311,424.33	55,090,495.46	192,711,024.06		
广荣福第项目	2022年12月31日	94,197,304.15		26,750,502.22	67,446,801.93	2,509,421.16	
合计	—	518,524,518.37	3,311,424.33	203,559,229.74	318,276,712.96	16,366,391.15	

按下列格式分项目披露“分期收款开发产品”“出租开发产品”“周转房”：不适用

(2) 存货跌价准备和合同履约成本减值准备

按下列格式披露存货跌价准备金计提情况：

按性质分类：

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
开发产品	41,564,373.71	17,780,813.12		4,156,171.40	1,352,998.04	53,836,017.39	
合计	41,564,373.71	17,780,813.12		4,156,171.40	1,352,998.04	53,836,017.39	

按主要项目分类：

单位：元

项目名称	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
江岸景苑车库	14,224,507.31					14,224,507.31	
浏阳财富新城项目	20,181,710.88	5,922,902.97		2,174,986.57	1,352,998.04	22,576,629.24	
广荣福第项目	7,158,155.52	11,857,910.15		1,981,184.83		17,034,880.84	
合计	41,564,373.71	17,780,813.12		4,156,171.40	1,352,998.04	53,836,017.39	

(3) 存货期末余额中利息资本化率的情况

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	1,277,628.05
广荣福第项目	1,425,118.04
合计	2,702,746.09

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		2,732,749.67
待认证及留抵增值税进项税额	39,910,958.36	43,536,443.99
预交企业所得税、增值税等税金	18,127,378.50	23,374,677.79
合计	58,038,336.86	69,643,871.45

其他说明：无

9. 其他非流动金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
分类以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	18,640,581.68	22,170,000.00
其中：权益工具投资	18,640,581.68	22,170,000.00
合计	18,640,581.68	22,170,000.00

其他说明：无

10. 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	498,849,042.10			498,849,042.10

2. 本期增加金额	60,906,985.26		60,906,985.26
(1) 外购			
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	60,906,985.26		60,906,985.26
(3) 企业合并增加			
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
(2) 其他转出			
4. 期末余额	559,756,027.36		559,756,027.36
二、累计折旧和累计摊销			
1. 期初余额	81,031,402.11		81,031,402.11
2. 本期增加金额	13,894,999.51		13,894,999.51
(1) 计提或摊销	13,480,351.51		13,480,351.51
(2) 其他	414,648.00		414,648.00
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
(2) 其他转出			
4. 期末余额	94,926,401.62		94,926,401.62
三、减值准备			
1. 期初余额			
2. 本期增加金额	3,149,710.74		3,149,710.74
(1) 计提	3,149,710.74		3,149,710.74
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
(2) 其他转出			
4. 期末余额	3,149,710.74		3,149,710.74
四、账面价值			
1. 期末账面价值	461,679,915.00		461,679,915.00
2. 期初账面价值	417,817,639.99		417,817,639.99

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因：无

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因：无

其他说明：无

11. 固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	325,162,781.40	345,862,704.09
固定资产清理		
合计	325,162,781.40	345,862,704.09

(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	343,216,034.93	73,943,768.65	14,514,495.42	5,406,222.19	14,278,922.64	104,524,529.20	4,264,569.76	560,148,542.79

2. 本期增加金额	2,887,535.91	43,532.64	490,621.57	142,196.27	313,655.34		75,474.78	3,953,016.51
(1) 购置	41,530.50	43,532.64	490,621.57	142,196.27	313,655.34		75,474.78	1,107,011.10
(2) 在建工程转入								
(3) 企业合并增加								
(2) 存货转入	2,846,005.41							2,846,005.41
3. 本期减少金额	3,645,668.60	876,459.88	301,642.45	137,800.00	61,984.24		160,250.33	5,183,805.50
(1) 处置或报废		876,459.88	301,642.45	137,800.00	61,984.24		160,250.33	1,538,136.90
(2) 其他	3,645,668.60							3,645,668.60
4. 期末余额	342,457,902.24	73,110,841.41	14,703,474.54	5,410,618.46	14,530,593.74	104,524,529.20	4,179,794.21	558,917,753.80
二、累计折旧								
1. 期初余额	82,804,092.32	50,214,589.30	7,858,136.16	4,743,685.76	9,378,446.50	50,116,288.31	3,721,621.02	208,836,859.37
2. 本期增加金额	9,076,320.69	5,021,682.50	878,206.51	206,479.95	371,263.78	5,669,622.12	138,928.81	21,362,504.36
(1) 计提	9,076,320.69	5,021,682.50	878,206.51	206,479.95	371,263.78	5,669,622.12	138,928.81	21,362,504.36
3. 本期减少金额	576,749.30	778,680.26	211,755.39	132,288.00	40,057.39		153,840.32	1,893,370.66
(1) 处置或报废		778,680.26	211,755.39	132,288.00	40,057.39		153,840.32	1,316,621.36
(2) 其他	576,749.30							576,749.30
4. 期末余额	91,303,663.71	54,457,591.54	8,524,587.28	4,817,877.71	9,709,652.89	55,785,910.43	3,706,709.51	228,305,993.07
三、减值准备								
1. 期初余额	5,448,979.33							5,448,979.33
2. 本期增加金额								
(1) 计提								
3. 本期减少金额								
(1) 处置或报废								
4. 期末余额	5,448,979.33							5,448,979.33
四、账面价值								
1. 期末账面价值	245,705,259.20	18,653,249.87	6,178,887.26	592,740.75	4,820,940.85	48,738,618.77	473,084.70	325,162,781.40
2. 期初账面价值	254,962,963.28	23,729,179.35	6,656,359.26	662,536.43	4,900,476.14	54,408,240.89	542,948.74	345,862,704.09

(2) 暂时闲置的固定资产情况

单位：元

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

(3) 通过经营租赁租出的固定资产

单位：元

项目	期末账面价值
房屋建筑物	5,693,291.25
运输工具	21,710.75
合计	5,715,002.00

(4) 未办妥产权证书的固定资产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
大托站房配套管理用房	6,009,395.98	土地权证原因，暂未办理

其他说明：无

(5) 固定资产的减值测试情况

□适用 ☑不适用

12. 在建工程

单位：元

项目	期末余额	期初余额
在建工程	59,638,675.05	1,826,405.66
合计	59,638,675.05	1,826,405.66

(1) 在建工程情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
浏阳财富新城写字楼装修				242,207.54		242,207.54
浏阳财富大酒店项目	31,919,448.02		31,919,448.02	1,584,198.12		1,584,198.12
黑石铺湘江大桥维修处治工程	27,719,227.03		27,719,227.03			
合计	59,638,675.05		59,638,675.05	1,826,405.66		1,826,405.66

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

单位：元

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率	资金来源
浏阳财富新城写字楼装修	8,929,141.52	242,207.54	7,875,637.49		8,117,845.03		90.91%	100%	0.00			其他
浏阳	3,666,017.30		3,570,376.32		3,570,376.32		97.39%	100%	0.00			其他

财 富 新 城 1 # 栋 写 字 楼 机 电 改 造												
浏 阳 财 富 大 酒 店 项 目	113,600,000.00	1,584,198.12	30,335,249.90			31,919,448.02	28.10%	35.99%	0.00			其他
黑 石 铺 湘 江 大 桥 维 修 处 治 工 程	36,260,000.00		27,719,227.03			27,719,227.03	76.45%	70.96%	0.00			其他
合 计	162,455,158.82	1,826,405.66	69,500,490.74		11,688,221.35	59,638,675.05			0.00			

(3) 在建工程的减值测试情况

适用 不适用

13. 使用权资产

(1) 使用权资产情况

单位：元

项目	房屋建筑物	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	91,521,764.05	91,521,764.05
2. 本期增加金额		
3. 本期减少金额		
4. 期末余额	91,521,764.05	91,521,764.05
二、累计折旧		
1. 期初余额	33,452,964.02	33,452,964.02
2. 本期增加金额	8,541,182.37	8,541,182.37
(1) 计提	8,541,182.37	8,541,182.37
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额	41,994,146.39	41,994,146.39
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	49,527,617.66	49,527,617.66
2. 期初账面价值	58,068,800.03	58,068,800.03

14. 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	10,512,373.57			280,119,213.42	290,631,586.99
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	11,198,552.89			293,671,991.22	304,870,544.11
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	12,020,206.60			116,328,008.78	128,348,215.38
2. 期初账面价值	12,706,385.92			129,880,786.58	142,587,172.50

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例：无

15. 长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
君逸山水酒店装修改造	39,010,631.35	2,384,947.06	4,342,864.80		37,052,713.61
路面与桥梁专项维修	91,719,164.25		9,570,695.40		82,148,468.85
其他	5,442,586.29	263,108.28	2,271,122.21		3,434,572.36
合计	136,172,381.89	2,648,055.34	16,184,682.41		122,635,754.82

其他说明：无

16. 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	8,878,329.54	2,219,582.39	7,149,953.93	1,787,488.49
内部交易未实现利润	5,381,538.12	1,345,384.53	5,859,096.12	1,464,774.03
递延收益	5,571,400.41	1,392,850.10	3,389,218.13	847,304.53
租赁负债	54,994,566.24	13,748,641.54	62,864,969.52	15,716,242.38
合计	74,825,834.31	18,706,458.56	79,263,237.70	19,815,809.43

(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	49,527,617.66	12,381,904.43	58,068,800.03	14,517,200.01
合计	49,527,617.66	12,381,904.43	58,068,800.03	14,517,200.01

(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		18,706,458.56		19,815,809.43
递延所得税负债		12,381,904.43		14,517,200.01

(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
可抵扣亏损	125,921,271.06	167,376,597.82
资产减值准备/坏账准备	71,659,596.22	54,520,964.90
合计	197,580,867.28	221,897,562.72

(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
2025		62,535,715.42	
2026	31,953,564.53	31,953,564.53	
2027	14,223,297.58	14,223,297.58	
2028	34,822,509.53	34,822,509.53	
2029	23,841,510.76	23,841,510.76	
2030	21,080,388.66		
合计	125,921,271.06	167,376,597.82	

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
存货	49,719,189.16	26,330,777.68	资产查封	司法查封				
货币资金	30,345.00	30,345.00	保证金占用	政府采购平台保证金	30,000.00	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	5,500.00	5,500.00	保证金占用	POS机保证金
货币资金	181,299.18	181,299.18	保证金占用	住房按揭贷款保证金	582,258.34	582,258.34	保证金占用	住房按揭贷款

								保证金
银行存款	2,833,890.72	2,833,890.72	使用受限	司法冻结	1,087,399.68	1,087,399.68	使用受限	司法冻结
合计	52,770,224.06	29,381,812.58			1,705,158.02	1,705,158.02		

其他说明：无

18. 短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元

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

短期借款分类的说明：无

19. 应付账款

(1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	55,079,475.13	27,549,655.31
1 年以上	96,665,667.60	200,343,191.87
合计	151,745,142.73	227,892,847.18

(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	14,727,844.11	工程款暂未最终结算
合计	14,727,844.11	

其他说明：无

20. 其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付股利	28,723.83	28,723.83
其他应付款	18,191,978.81	17,981,144.35
合计	18,220,702.64	18,009,868.18

(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	12,775.83	12,775.83
合计	28,723.83	28,723.83

其他说明，包括重要的超过 1 年未支付的应付股利，应披露未支付原因：无

(2) 其他应付款

按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
项目款	850,796.45	654,237.34
应付暂收款	5,541,567.90	5,302,606.66
押金保证金	8,744,989.31	7,322,316.03
其他	3,054,625.15	4,701,984.32
合计	18,191,978.81	17,981,144.35

其他说明：无

21. 预收款项

(1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收房租	7,612,769.68	7,178,731.37
合计	7,612,769.68	7,178,731.37

22. 合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
购房款	4,568,854.29	153,977,707.91
酒店消费款	3,109,473.16	3,467,774.89
物业费及其他	1,874,280.47	2,235,121.44
合计	9,552,607.92	159,680,604.24

账龄超过 1 年的重要合同负债：无

报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因：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：无

23. 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	19,868,051.29	82,296,613.82	80,849,292.16	21,315,372.95
二、离职后福利-设定提存计划	378,086.89	9,855,477.27	9,886,600.60	346,963.56
三、辞退福利		12,000.00		12,000.00
合计	20,246,138.18	92,164,091.09	90,735,892.76	21,674,336.51

(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	19,562,921.38	63,003,246.32	61,817,647.74	20,748,519.96
2. 职工福利费		5,973,622.76	5,914,493.76	59,129.00
3. 社会保险费	85,034.35	4,962,431.64	4,968,761.84	78,704.15
其中：医疗保险费	64,862.85	4,483,698.11	4,470,196.05	78,364.91
工伤保险费	20,171.50	478,733.53	498,565.79	339.24
4. 住房公积金	2,230.00	4,203,132.00	4,188,411.64	16,950.36
5. 工会经费和职工教育经费	217,865.56	4,154,181.10	3,959,977.18	412,069.48
合计	19,868,051.29	82,296,613.82	80,849,292.16	21,315,372.95

(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	361,751.63	6,633,415.55	6,695,270.10	299,897.08
2. 失业保险费	16,154.93	289,676.04	290,562.59	15,268.38
3. 企业年金缴费	180.33	2,932,385.68	2,900,767.91	31,798.10
合计	378,086.89	9,855,477.27	9,886,600.60	346,963.56

其他说明：无

24. 应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	968,433.31	825,710.93
企业所得税	1,127,157.42	1,365,040.05
个人所得税	292,279.55	495,335.84
城市维护建设税	1,320,485.65	1,340,628.12
土地增值税		14,547,988.04
教育费附加	926,906.15	1,463,760.69
房产税	369,186.32	369,168.50
其他税费	38,683.60	46,327.09
合计	5,043,132.00	20,453,959.26

其他说明：无

25. 一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款		50,045,833.33
一年内到期的租赁负债	5,707,780.26	7,870,403.35
合计	5,707,780.26	57,916,236.68

其他说明：无

26. 其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应交增值税-待转销项税额	644,015.98	13,908,739.87
合计	644,015.98	13,908,739.87

短期应付债券的增减变动：不适用

27. 长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
保证借款		50,045,833.33
信用借款		92,575,076.40
减：一年内到期的长期借款		50,045,833.33
合计		92,575,076.40

长期借款分类的说明：无

其他说明，包括利率区间：无

28. 租赁负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
房屋建筑物	54,994,566.24	62,864,969.52
减：一年内到期的租赁负债	5,707,780.26	7,870,403.35
合计	49,286,785.98	54,994,566.17

其他说明：

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

29. 预计负债

单位：元

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

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：无

30. 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	3,389,218.13	2,340,000.00	157,817.72	5,571,400.41	收到的与资产相关的补贴款
合计	3,389,218.13	2,340,000.00	157,817.72	5,571,400.41	—

其他说明：无

31. 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

32. 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

33. 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	174,020,766.27	4,347,305.78		178,368,072.05
合计	174,020,766.27	4,347,305.78		178,368,072.05

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：无

34. 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	885,056,120.78	859,659,715.66
调整后期初未分配利润	885,056,120.78	859,659,715.66
加：本期归属于母公司所有者的净利润	42,067,343.61	81,423,202.24
减：提取法定盈余公积	4,347,305.78	11,097,374.13
应付普通股股利	24,960,790.55	44,929,422.99
期末未分配利润	897,815,368.06	885,056,120.78

调整期初未分配利润明细：

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

使用资本公积弥补亏损详细说明：无

35. 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	518,140,190.73	295,084,747.13	631,109,782.59	370,819,282.90
其他业务	1,280,769.66		82,384.35	
合计	519,420,960.39	295,084,747.13	631,192,166.94	370,819,282.90

公司报告期内经审计利润总额、净利润、扣除非经常性损益后的净利润三者孰低为负值□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		合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
业务类型	481,015,528.71	273,535,927.90	481,015,528.71	273,535,927.90
其中：				
城市综合体投资开发	183,249,858.20	146,579,717.09	183,249,858.20	146,579,717.09
高速公路建设运营	247,784,323.13	82,199,158.98	247,784,323.13	82,199,158.98
酒店投资经营	33,698,401.33	29,528,210.35	33,698,401.33	29,528,210.35
物业服务及其他	16,282,946.05	15,228,841.48	16,282,946.05	15,228,841.48
按经营地区分类	481,015,528.71	273,535,927.90	481,015,528.71	273,535,927.90
其中：				
湖南地区	481,015,528.71	273,535,927.90	481,015,528.71	273,535,927.90
按商品转让的时间分类	481,015,528.71	273,535,927.90	481,015,528.71	273,535,927.90
其中：				
在某一时点确认收入	435,962,165.66	248,932,901.94	435,962,165.66	248,932,901.94
在某一时段内确认收入	45,053,363.05	24,603,025.96	45,053,363.05	24,603,025.96
合计	481,015,528.71	273,535,927.90	481,015,528.71	273,535,927.90

与履约义务相关的信息：无

其他说明：无

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 95,532,063.43 元，其中：41,357,671.14 元预计将于 2026 年度确认收入，18,811,133.90 元预计将于 2027 年度确认收入，9,350,097.41 元预计将于 2028 年度确认收入。

合同中可变对价相关信息：无

重大合同变更或重大交易价格调整：无

其他说明：无

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

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	152,434,524.66
2	广荣福第项目	24,825,273.24
3	浏阳河财富新城	5,990,060.30

36. 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	718,108.99	720,456.64
教育费附加	327,493.70	514,460.99
房产税	6,679,640.12	6,451,050.38
土地使用税	853,065.71	894,669.47
印花税	125,701.23	300,394.11
土地增值税	17,950,791.18	12,008,006.97
水利建设基金	208,523.42	1,541,312.94
其他税费	211,631.23	2,445.26
合计	27,074,955.58	22,432,796.76

其他说明：无

37. 管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	60,797,298.73	60,720,427.05
折旧及摊销费	4,549,325.91	5,177,824.04
聘请中介机构费	3,788,639.69	2,931,291.41
办公费及会议费	1,882,414.58	1,936,050.84
物业管理、水电费及维保费	1,907,031.30	1,619,103.14
安全生产费用	335,523.72	444,062.59
技术服务费	547,150.93	543,426.06
业务招待费及差旅费	230,512.01	181,550.87
残疾人就业保障金	408,601.32	476,810.48
其他	3,484,553.47	4,157,075.48
合计	77,931,051.66	78,187,621.96

其他说明：无

38. 销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
营销推广费	7,145,777.40	9,541,618.42
职工薪酬	2,665,507.54	2,392,840.99
办公费	295,743.31	360,253.10
折旧及摊销费	1,999.86	248,890.39
招待费、差旅费	53,592.23	40,892.87
其他	247,493.80	170,156.44
合计	10,410,114.14	12,754,652.21

其他说明：无

39. 财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	5,394,104.00	7,807,576.04
减：利息收入	4,677,105.66	8,891,489.19
汇兑净损失（收益以“-”号填示）		
银行手续费及其他	132,551.55	143,353.76
合计	849,549.89	-940,559.39

其他说明：无

40. 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	229,917.02	363,568.73
代扣个人所得税手续费返还	48,932.31	22,086.17
重点人群用工退税	57,849.99	
合计	494,517.04	543,472.62

41. 公允价值变动收益：

单位：元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
无	0	0
合计		

其他说明：无

42. 投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
债务重组收益		2,542,541.70
对外投资项目处置收益	444,160.10	
收益分配款		3,523,000.00
合计	444,160.10	6,065,541.70

其他说明：无

43. 信用减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	-3,002,672.28	-2,810,609.20
其他应收款坏账损失	-442,980.24	-1,124,593.16
合计	-3,445,652.52	-3,935,202.36

其他说明：无

44. 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	-17,780,813.12	-19,488,314.11
三、投资性房地产减值损失	-3,149,710.74	
四、固定资产减值损失		-5,448,979.33
合计	-20,930,523.86	-24,937,293.44

其他说明：无

45. 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	-69,642.12	-1,343,570.20

46. 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	38,574.10	28,863.72	38,574.10
其中：固定资产	38,574.10	28,863.72	38,574.10
递延收益转入		63,200.00	
无法支付款项		87,480.74	
赔偿款	416,333.80	1,006,202.96	416,333.80
其他	28,014.32	62,364.64	28,014.32

合计	482,922.22	1,248,112.06	482,922.22
----	------------	--------------	------------

其他说明：无

47. 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	1,815,000.00	1,160,000.00	1,815,000.00
非流动资产毁损报废损失	70.86		70.86
其中：固定资产	70.86		70.86
滞纳金	845,577.95		845,577.95
赔偿款	338,783.50	184,857.06	338,783.50
罚没支出	50,837.77	30,213.37	50,837.77
其他	21,843.77	11,159.94	21,843.77
合计	3,072,113.85	1,386,230.37	3,072,113.85

其他说明：无

48. 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	40,932,810.10	44,232,980.83
递延所得税费用	-1,025,944.71	-1,462,980.56
合计	39,906,865.39	42,770,000.27

(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	81,974,209.00
按法定/适用税率计算的所得税费用	20,493,552.25
子公司适用不同税率的影响	-492,688.07
调整以前期间所得税的影响	7,197,951.05
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	2,221,598.45
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	10,440,738.26
其他	45,713.45
所得税费用	39,906,865.39

其他说明：无

49. 现金流量表项目

(1) 与经营活动有关的现金

收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收到的政府补助	2,569,917.02	363,568.73
存款利息	4,677,105.66	8,891,489.19
备用金	57,165.50	808,777.50
收到的保证金、押金	3,172,402.71	4,707,161.65
收到的维修基金	2,397,957.86	1,139,685.14
其他	3,297,054.81	8,187,144.38
合计	16,171,603.56	24,097,826.59

收到的其他与经营活动有关的现金说明：无

支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
管理费用和销售费用中的付现费用及其他	31,323,338.25	45,307,149.92
保证金、押金	1,778,862.43	3,151,626.72
银行手续费	132,551.55	143,353.76
备用金	478,055.00	540,262.00
合计	33,712,807.23	49,142,392.40

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	13,000,000.00	15,000,000.00
收长沙湘江伍家岭桥有限公司收益分配款		3,523,000.00
合计	13,000,000.00	18,523,000.00

收到的重要的与投资活动有关的现金：不适用

收到的其他与投资活动有关的现金说明：不适用

支付的其他与投资活动有关的现金：不适用

支付的重要的与投资活动有关的现金：不适用

支付的其他与投资活动有关的现金说明：不适用

(3) 与筹资活动有关的现金

收到的其他与筹资活动有关的现金：不适用

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：不适用

支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
租赁付款额	11,244,391.36	11,154,222.48
合计	11,244,391.36	11,154,222.48

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：无

筹资活动产生的各项负债变动情况 适用 不适用

50. 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	42,067,343.61	81,423,202.24
加：资产减值准备	24,376,176.38	26,222,306.58
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	34,842,855.87	32,243,422.06
使用权资产折旧	8,541,182.37	8,673,372.42
无形资产摊销	14,238,957.12	14,238,957.12
长期待摊费用摊销	16,184,682.41	17,216,078.47
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）	69,642.12	1,343,570.20
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-38,503.24	-28,863.72
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	5,394,104.00	4,721,930.98
投资损失（收益以“-”号填列）	-444,160.10	

递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	1,109,350.87	672,315.05
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-2,135,295.58	-2,135,295.61
存货的减少（增加以“-”号填列）	89,357,891.75	256,497,655.01
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	8,560,589.94	7,733,289.87
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-331,214,125.36	-340,575,142.69
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-89,089,307.84	108,246,797.98
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	592,217,331.42	800,348,114.45
减：现金的期初余额	800,348,114.45	768,896,982.87
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	-208,130,783.03	31,451,131.58

(2) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
现金	592,217,331.42	800,348,114.45
其中：库存现金		22,267.00
可随时用于支付的银行存款	592,212,922.62	800,321,441.85
可随时用于支付的其他货币资金	4,408.80	4,405.60
期末现金及现金等价物余额	592,217,331.42	800,348,114.45

(3) 不属于现金及现金等价物的货币资金

单位：元

项目	本期金额	上期金额	不属于现金及现金等价物的理由
银行存款	2,833,890.72	1,087,399.68	司法冻结
其他货币资金	217,144.18	617,758.34	住房按揭贷款保证金、政府平台采购保证金、POS机保证金
合计	3,051,034.90	1,705,158.02	

其他说明：无

51. 租赁

(1) 本公司作为承租方

适用 不适用

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额

适用 不适用

简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用

适用 不适用

涉及售后租回交易的情况：

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

②计入本年损益情况

项目	计入本年损益	
	列报项目	金额
租赁负债的利息	财务费用	2,729,991.29

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	---	
转租使用权资产取得的收入	---	
售后租回交易	---	

③与租赁相关的现金流量流出情况

项目	现金流量类别	本年金额
偿还租赁负债本金和利息所支付的现金	筹资活动现金流出	11,244,391.36
支付的未纳入租赁负债的可变租赁付款额	经营活动现金流出	
合计	---	11,244,391.36

(2) 公司作为出租方

作为出租人的经营租赁

适用 不适用

作为出租人的融资租赁

适用 不适用

未来五年每年未折现租赁收款额

适用 不适用

未折现租赁收款额与租赁投资净额的调节表：无

52. 其他

适用 不适用

八、合并范围的变更

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：

本集团于 2025 年 12 月 19 日设立湖南润辰置业有限公司，由湖南投资集团股份有限公司全资控股，因此本年度合并范围新增一家子公司。

九、在其他主体中的权益

1. 在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

单位：元

子公司名称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
湖南广欣物业发展有限公司	10,000,000.00	湖南长沙	湖南长沙	房地产业	100.00%		设立
长沙中意房地产开发有限公司	20,000,000.00	湖南长沙	湖南长沙	房地产业	100.00%		设立
长沙君逸物业管理有限公司	3,000,000.00	湖南长沙	湖南长沙	房地产业	100.00%		设立
湖南现代投资置业发展有限公司	42,000,000.00	湖南长沙	湖南长沙	房地产业	100.00%		非同一控制下企业合并
湖南君逸酒店管理集团有限公司	2,700,000.00	湖南长沙	湖南长沙	酒店投资与管理	90.00%	10.00%	设立
湖南君逸山水大酒店有限公司	10,000,000.00	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	100,000,000.00	湖南浏阳	湖南浏阳	房地产业	100.00%		设立
湖南广荣房地产开发有限公司	20,000,000.00	湖南长沙	湖南长沙	房地产业	100.00%		设立
湖南君逸财富大酒店有限公司	50,000,000.00	湖南浏阳	湖南浏阳	住宿和餐饮业		100.00%	设立
湖南润辰置业有限公司	20,000,000.00	湖南长沙	湖南长沙	房地产业	100.00%		设立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：无

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

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：无

确定公司是代理人还是委托人的依据：无

其他说明：无

2. 其他：无

十、政府补助

1. 报告期末按应收金额确认的政府补助 适用 不适用

未能在预计时点收到预计金额的政府补助的原因 适用 不适用

2. 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	3,389,218.13	2,340,000.00		157,817.72		5,571,400.41	与资产相关

3. 计入当期损益的政府补助 适用 不适用

单位：元

会计科目	本期发生额	上期发生额
其他收益	387,734.74	521,386.45

其他说明：无

十一、与金融工具相关的风险

1. 金融工具产生的各类风险

本集团的主要金融工具包括股权投资、借款、应收款项、应付账款等，各项金融工具的详细情况说明见本附注六相关项目。本集团从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本集团经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本集团风险管理的基本策略是确定和分析本集团所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

(1) 市场风险

金融工具的市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险，包括汇率风险、利率风险和其他价格风险。

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

① 汇率风险

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

本公司期末无外币货币性资产和负债。

② 利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。本集团的利率风险产生于银行借款。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本集团面临公允价值利率风险。本集团根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对

比例。借款相关披露详见本附注短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款。

利率风险的敏感性分析见下表，反映了在其他变量不变的假设下，浮动利率金融资产和负债的利率发生合理、可能的变动时，将对净利润和股东权益产生的影响。

项目	本年		上年	
	对利润的影响	对股东权益的影响	对利润的影响	对股东权益的影响
人民币基准利率增加 50 个基点			187,500.00	187,500.00
人民币基准利率降低 50 个基点			-187,500.00	-187,500.00

注 1：上表以正数表示增加，以负数表示减少。

注 2：上表的股东权益变动不包括留存收益。

(2) 信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

于 2025 年 12 月 31 日，本集团的信用风险主要来自本集团确认的金融资产，具体包括：

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

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

本集团评估信用风险自初始确认后是否已增加的方法、确定金融资产已发生信用减值的依据、划分组合为基础评估预期信用风险的金融工具的组合方法、直接减记金融工具的政策等，参见本附注四、11。本集团对不同的资产分别以 12 个月或整个存续期的预期信用损失计量减值准备。预期信用损失计量的关键参数包括违约概率、违约损失率和违约风险敞口。本集团考虑历史统计数据的定量分析及前瞻性信息，建立违约概率、违约损失率及违约风险敞口模型。

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

本集团采用了必要的政策确保所有销售客户均具有良好的信用记录，本集团因应收账款、其他应收款产生的信用风险敞口、损失准备的量化数据，以及重大信用集中风险详见附注六、应收账款和附注六、其他应收款的披露。

(3) 流动性风险

流动性风险，是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。

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

于 2025 年 12 月 31 日，本集团持有的金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下：

项目	1 年以内	1 至 2 年	2 至 3 年	3 年以上	合计
短期借款（含利息）	91,682,725.00				91,682,725.00
应付账款	151,745,142.73				151,745,142.73
其他应付款	18,191,978.81				18,191,978.81
一年内到期的非流动负债（含利息）	8,124,207.87				8,124,207.87
租赁负债（含利息）		8,182,006.04	8,275,781.69	43,392,836.05	59,850,623.78

十二、公允价值的披露

1. 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量			18,640,581.68	18,640,581.68
(一)其他非流动金融资产			18,640,581.68	18,640,581.68
持续以公允价值计量的资产总额			18,640,581.68	18,640,581.68

2. 持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据：无

3. 持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息：无

4. 持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息：持续第三层次公允价值计量的其他非流动金融资产主要为公司子公司湖南现代投资置业发展有限公司（以下简称“现代置业”）已于 2024 年 11 月向长沙市长财智新产业投资基金合伙企业（有限合伙）（以下简称长财智新基金）实缴出资额 2,217 万元。2025 年长财智新基金退出某投资项目，公司于 2025 年 6 月收到长财智新基金分配项目出资款及收益，截止 2025 年 12 月 31 日剩余投资成本 18,640,581.68 元。由于公司投资时点距资产负债表日期不长，底层资产(企业)经营情况以及面临的市场、经济环境、财务状况未发生重大变化，故公司按投资成本作为公允价值的合理估计进行计量。

5. 持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析：无

6. 持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策：

适用 不适用

7. 本期内发生的估值技术变更及变更原因：无

8. 不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况：无

9. 其他：无

十三、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	53,699.00	32.31%	32.31%

本企业的母公司情况的说明：本企业最终控制方是长沙市人民政府。

其他说明：无

2. 本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注“在子公司中的权益”。

3. 其他关联方情况

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

湖南崇民律师事务所	其他关联关系
-----------	--------

其他说明：无

4. 关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
湖南广泽置业发展有限公司	水费			否	4,803.73
湖南广源文化传媒有限公司	宣传费	151,848.92		否	43,116.81
长沙市出租汽车有限公司	车辆出租	46,783.19		否	23,382.30
湖南崇民律师事务所	法律咨询费	273,584.91		否	

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	物业费及其他		688,018.19
湖南广泽置业发展有限公司	物业费及其他		721,507.32
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	89,134.57	89,134.57

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		775,190.57
长沙环路建设开发集团有限公司机场路分公司	办公场所	1,399,081.77	1,399,081.76
长沙市出租汽车有限公司	办公场所		1,714.28

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	6,300,000.00	1,512,928.56	1,707,172.32		

关联租赁情况说明：无

(3) 关联担保情况

本公司作为担保方：不适用

本公司作为被担保方

单位：元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
长沙环路建设开发集团有限公司	50,045,833.33	2022年01月28日	2025年01月27日	是

关联担保情况说明：无

(4) 关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	5,714,300.00	4,734,500.00

(5) 其他关联交易

公司子公司现代置业作为有限合伙人，出资 3,000 万元认缴长财智新基金份额，占长财智新基金目前总认缴出资额 1.70 亿元的 17.65%；现代置业与长沙市长财私募基金管理有限公司、长沙市长财资本管理有限公司、湖南兴湘新兴产业投资基金合伙企业（有限合伙）、深圳市达晨财智创业投资管理有限公司签署《长沙市长财智新产业投资基金合伙企业（有限合伙）合伙协议》。

现代置业已于 2024 年 11 月实缴 2,217 万元长财智新基金出资额。2025 年长财智新基金退出某投资项目，公司于 2025 年 6 月收到长财智新基金分配项目出资款及收益合计 3,973,578.42 元（确认投资收益 444,160.10 元）。

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	湖南广泽置业发展有限公司			68,958.50	3,447.93

(2) 应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	湖南广泽置业发展有限公司	10,176.59	10,176.59
	湖南广源文化传媒有限公司	151,848.92	104,894.43
其他应付款	湖南广源文化传媒有限公司	120,000.00	123,860.10
	湖南广泽置业发展有限公司	77,566.89	37,984.10
	长沙环路建设开发集团有限公司机场路分公司	150,000.00	150,000.00
预收款项	长沙环路建设开发集团有限公司机场路分公司	116,590.14	127,083.26

十四、承诺及或有事项

1. 重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺：截至 2025 年 12 月 31 日，本集团无其他需要披露的重大承诺事项。

2. 或有事项

(1) 资产负债表日存在的重要或有事项

① 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

公司子公司湖南广荣房地产开发有限公司（以下简称“广荣公司”）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（以下简称“青竹湖建设”）诉广荣房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，公司已对隐蔽工程向法院申请司法鉴定。截至本报告日，上述诉讼尚未判决，相关结果具有不确定性，由于该诉讼事项导致广荣公司 83 套房产于 2025 年被法院查封，经核算，未对广荣公司日常经营产生重大影响。

② 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

截至 2025 年 12 月 31 日，本集团无为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响。

③ 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

截至 2025 年 12 月 31 日，本集团无与合营企业或联营企业投资相关的或有负债。

④ 其他或有负债及其财务影响

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 2025 年 12 月 31 日，本公司承担阶段性担保余额为人民币 0.00 万元。

（截至 2024 年 12 月 31 日，阶段性担保余额为人民币 381.80 万元）。该事项不会对本公司的财务状况或经营业绩构成重大的负面影响。

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

3. 其他：无

十五、资产负债表日后事项

1. 重要的非调整事项：无

2. 利润分配情况

拟分配每 10 股派息数（元）	0.30
-----------------	------

3. 其他资产负债表日后事项说明：无

十六、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，2025 年度计提企业年金总额为 293.24 万元。

2. 分部信息

（1）报告分部的确定依据与会计政策

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

（2）报告分部的财务信息

单位：元

项目	高速公路建设运营	酒店投资经营	城市综合体投资开发	资产管理和物业服务	分部间抵销	合计
主营业务收入	247,722,125.78	41,311,838.40	196,681,346.07	45,043,177.39	-12,618,296.91	518,140,190.73
主营业务成本	82,199,158.98	31,946,568.00	154,948,604.23	26,478,581.87	-488,165.95	295,084,747.13
资产总额	4,512,471,746.17	198,816,821.65	937,456,466.00	454,965,035.21	-	2,431,197,001.32
负债总额	2,507,320,170.18	227,045,984.72	796,823,113.84	301,698,072.52	-	377,529,676.33
					3,455,357,664.93	

（3）其他说明

公司于 2023 年 1 月 18 日收到了衡阳市金荔科技农业股份有限公司（原为沪市主板上市公司，于 2007 年 11 月终止上市，原沪市证券代码：600762，证券简称：金荔科技；目前在全国中小企业股份转让系统挂牌交易，证券代码：400056，证券简称：R 金荔 1。以下简称金荔科技）用于清偿公司持有的金荔科技 84,603,351.81 元（含本息）债权的金荔科技公司股份共计 6,009,685.00 股，其中非流通股 3,166,257.00 股，流通股 2,843,428.00 股。截至 2025 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。

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

十七、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）	14,037,665.65	19,192,966.20
1 至 2 年	9,883,955.32	14,309.84
2 至 3 年	13,587.84	11,314,723.33
3 年以上	11,314,723.33	
3 至 4 年	11,314,723.33	
合计	35,249,932.14	30,521,999.37

(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	7,974,952.76	22.62%			7,974,952.76	7,848,224.08	25.71%			7,848,224.08
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	27,274,979.38	77.38%	6,952,969.19	25.49%	20,322,010.19	22,673,775.29	74.29%	3,963,085.10	17.48%	18,710,690.19
其中：										
组合 1（账龄组合）	27,274,979.38	77.38%	6,952,969.19	25.49%	20,322,010.19	22,673,775.29	74.29%	3,963,085.10	17.48%	18,710,690.19
合计	35,249,932.14	100.00%	6,952,969.19	19.72%	28,296,962.95	30,521,999.37	100.00%	3,963,085.10	12.98%	26,558,914.27

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	7,848,224.08		7,974,952.76			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	7,848,224.08		7,974,952.76			

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（含 1 年）	6,062,712.89	303,135.64	5.00%
1 至 2 年（含 2 年）	9,883,955.32	988,395.53	10.00%
2 至 3 年（含 3 年）	13,587.84	4,076.35	30.00%
3 至 4 年（含 4 年）	11,314,723.33	5,657,361.67	50.00%
4 至 5 年（含 5 年）			
5 年以上			
合计	27,274,979.38	6,952,969.19	

确定该组合依据的说明：按账龄组合计提坏账准备的应收账款

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备 适用 不适用

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
账龄组合/单项计提	3,963,085.10	2,989,884.09				6,952,969.19
合计	3,963,085.10	2,989,884.09				6,952,969.19

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：不适用

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位：元

单位名称	应收账款 期末余额	合同资产 期末余额	应收账款和合同 资产期末余额	占应收账款和合 同资产期末余额 合计数的比例	应收账款坏账准 备和合同资产减 值准备期末余额
梅溪湖投资（长沙）有 限公司	26,454,885.32		26,454,885.32	75.05%	6,905,145.99
湖南省高速公路联网收 费管理有限公司	7,974,952.76		7,974,952.76	22.62%	
天津西瓜旅游有限责任 公司	201,496.73		201,496.73	0.57%	10,074.84
中国共产主义青年团长 沙市委员会	147,460.00		147,460.00	0.42%	7,373.00
上海携程宏睿国际旅行 社有限公司	98,677.43		98,677.43	0.28%	6,591.69
合计	34,877,472.24		34,877,472.24	98.94%	6,929,185.52

2. 其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	964,813,138.59	898,727,124.31
合计	964,813,138.59	898,727,124.31

(1) 其他应收款

① 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
合并范围内往来款	960,545,816.10	882,840,284.04
押金保证金	1,247,800.00	1,062,300.00
备用金	247,068.26	393,682.26
应收暂付款	876,263.93	555,538.12
应收桥梁经营权及拆迁补偿款	3,294,113.60	16,294,113.60
其他	7,410.00	289,818.20
合计	966,218,471.89	901,435,736.22

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）	196,997,744.67	84,361,337.60
1 至 2 年	83,388,993.95	124,396,327.38
2 至 3 年	94,548,601.22	76,688,761.16
3 年以上	591,283,132.05	615,989,310.08

3 至 4 年	57,083,176.97	78,379,131.36
4 至 5 年	71,016,985.51	177,816,940.74
5 年以上	463,182,969.57	359,793,237.98
合计	966,218,471.89	901,435,736.22

③按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按组合计提坏账准备	966,218,471.89	100.00%	1,405,333.30	0.15%	964,813,138.59	901,435,736.22	100.00%	2,708,611.91	0.30%	898,727,124.31
其中										
合并范围内往来组合	960,545,816.10	99.41%			960,545,816.10	882,847,694.04	97.94%			882,847,694.04
账龄组合	5,672,655.79	0.59%	1,405,333.30	24.77%	4,267,322.49	18,588,042.18	2.06%	2,708,611.91	14.57%	15,879,430.27
合计	966,218,471.89	100.00%	1,405,333.30	0.15%	964,813,138.59	901,435,736.22	100.00%	2,708,611.91	0.30%	898,727,124.31

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	1,016,978.21	50,797.81	5.00%
1 至 2 年	3,365,086.70	336,508.67	10.00%
2 至 3 年	280,091.52	84,027.46	30.00%
3 至 4 年	145,000.00	72,500.00	50.00%
4 至 5 年	20,000.00	16,000.00	80.00%
5 年以上	845,499.36	845,499.36	100.00%
合计	5,672,655.79	1,405,333.30	

确定该组合依据的说明：按账龄计提

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）	
2025 年 1 月 1 日余额	190,293.60	1,362,195.75	1,156,122.56	2,708,611.91
2025 年 1 月 1 日余额在本期				
——转入第二阶段	-168,254.34	168,254.34		
——转入第三阶段		-28,009.15	28,009.15	
本期计提	28,758.55			28,758.55
本期转回		1,009,404.81	322,632.35	1,332,037.16
2025 年 12 月 31 日余额	50,797.81	493,036.13	861,499.36	1,405,333.30

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

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

④本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
按组合计提坏账准备	2,708,611.91	28,758.55	1,332,037.16			1,405,333.30
合计	2,708,611.91	28,758.55	1,332,037.16			1,405,333.30

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：不适用

⑤欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
湖南浏阳河城镇建设发展有限公司	合并范围内往来	432,798,980.90	多年累计	44.79%	
湖南现代投资置业发展有限公司	合并范围内往来	251,178,652.55	多年累计	26.00%	
湖南润辰置业有限公司	合并范围内往来	106,834,048.00	1年以内	11.06%	
湖南广荣房地产开发有限公司	合并范围内往来	92,999,332.67	多年累计	9.63%	
湖南君逸山水大酒店有限公司	合并范围内往来	64,473,006.38	多年累计	6.67%	
合计		948,284,020.50		98.15%	

3. 长期股权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	220,118,100.00	44,418,100.00	175,700,000.00	190,118,100.00	10,000,000.00	180,118,100.00
合计	220,118,100.00	44,418,100.00	175,700,000.00	190,118,100.00	10,000,000.00	180,118,100.00

(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	
湖南君逸酒店管理集团有限公司	2,700,000.00						2,700,000.00	
湖南浏阳河城镇建设发展有限公司	100,000,000.00						100,000,000.00	
湖南君逸山水大酒店有限公司		10,000,000.00						10,000,000.00
湖南现代投资置业发展有限公司	12,000,000.00		30,000,000.00				42,000,000.00	
湖南广欣物业发展有限公司	10,000,000.00						10,000,000.00	
湖南广荣房地产开发有限公司	34,418,100.00				34,418,100.00			34,418,100.00
合计	180,118,100.00	10,000,000.00	30,000,000.00		34,418,100.00		175,700,000.00	44,418,100.00

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	420,521,606.60	211,242,342.69	522,797,635.88	272,723,259.66
其他业务	1,218,572.31		82,384.35	
合计	421,740,178.91	211,242,342.69	522,880,020.23	272,723,259.66

营业收入、营业成本的分解信息：

单位：元

合同分类	分部 1		合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
业务类型	415,769,057.72	209,730,141.05	415,769,057.72	209,730,141.05
其中：				
高速公路建设运营	247,784,323.13	82,199,158.98	247,784,323.13	82,199,158.98
城市综合体投资开发	152,434,524.67	114,407,470.30	152,434,524.67	114,407,470.30
酒店投资经营	15,550,209.92	13,123,511.77	15,550,209.92	13,123,511.77
按经营地区分类	415,769,057.72	209,730,141.05	415,769,057.72	209,730,141.05
其中：				
湖南地区	415,769,057.72	209,730,141.05	415,769,057.72	209,730,141.05
按商品转让的时间分类	415,769,057.72	209,730,141.05	415,769,057.72	209,730,141.05
其中：				
在某一时点确认收入	402,574,494.60	206,286,960.62	402,574,494.60	206,286,960.62
在某一时段内确认收入	13,194,563.12	3,443,180.43	13,194,563.12	3,443,180.43
合计	415,769,057.72	209,730,141.05	415,769,057.72	209,730,141.05

与履约义务相关的信息：无

其他说明

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 19,924,584.55 元，其中，2,233,671.12 元预计将于 2026 年度确认收入，2,312,992.68 元预计将于 2027 年度确认收入，2,282,887.00 元预计将于 2028 年度确认收入。

重大合同变更或重大交易价格调整：无

其他说明：无

5. 投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
债务重组收益		2,542,541.70
收益分配款		3,523,000.00
合计		6,065,541.70

6. 其他：无

十八、补充资料

1. 当期非经常性损益明细表

适用 不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益	-31,138.88	
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）	229,917.02	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产	444,160.10	

和金融负债产生的损益		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2,627,694.87	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	57,849.99	
减：所得税影响额	-280,502.34	
合计	-1,646,404.30	--

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

项目	涉及金额（元）	原因
与资产相关的政府补助	157,817.72	补助形成的资产在使用寿命内分期摊销计入损益，与正常经营直接相关，对公司盈利产生持续、稳定的影响
个税手续费返还	48,932.31	个人所得税手续费返还相关税收政策稳定，非特殊或偶发事项，具有持续性与确定性。
合计	206,750.03	

2. 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	2.06%	0.0843	0.0843
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	2.13%	0.0876	0.0876

3. 境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

适用 不适用

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

适用 不适用

4. 其他

适用 不适用