

北京铜官盈新文化旅游发展股份有限公司

2026 年半年度报告



2026 年 8 月

第一节 重要提示、目录和释义

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

公司负责人王赓宇、主管会计工作负责人王赓宇及会计机构负责人(会计主管人员)刘华明声明：保证本半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本次半年报的董事会会议。

本报告中所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当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。

公司已在本报告中详细描述可能存在的相关风险，敬请查阅第三节管理层讨论与分析“公司面临的风险和应对措施”中的内容。敬请广大投资者注意相关投资风险。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

目录

第一节 重要提示、目录和释义 2

第二节 公司简介和主要财务指标 6

第三节 管理层讨论与分析 9

第四节 公司治理、环境和社会 31

第五节 重要事项 34

第六节 股份变动及股东情况 43

第七节 债券相关情况 48

第八节 财务报告 49

备查文件目录

- （一）载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表。
- （二）报告期内在《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。
- （三）经公司法定代表人签名并加盖公章的 2026 年半年度报告文本原件。

释义

释义项	指	释义内容
上市公司、公司、本公司、盈新发展	指	北京铜官盈新文化旅游发展股份有限公司
盈新置地	指	北京盈新置地有限公司
长沙铜官窑	指	长沙铜官窑国风乐园文化旅游有限公司
长兴半导体	指	广东长兴半导体科技有限公司
湖南海外	指	湖南海外旅游有限公司
盈新科技	指	湖南天象盈新科技发展有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元
报告期、本报告期	指	2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司简介

股票简称	盈新发展	股票代码	000620
变更前的股票简称（如有）	新华联		
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	北京铜官盈新文化旅游发展股份有限公司		
公司的中文简称（如有）	盈新发展		
公司的外文名称（如有）	Winnovation Culturaltainment Development Limited		
公司的外文名称缩写（如有）	Winnovation Culturaltainment		
公司的法定代表人	王赓宇		

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	边冬瑞	彭麟茜
联系地址	北京市朝阳区西坝河东里甲 16 号盈新发展大厦	北京市朝阳区西坝河东里甲 16 号盈新发展大厦
电话	010-65055910	010-65055910
传真	010-65055910	010-65055910
电子信箱	xin000620@126.com	xin000620@126.com

三、其他情况

1、公司联系方式

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

☐适用 ☒不适用

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

2、信息披露及备置地点

信息披露及备置地点在报告期是否变化

☐适用 ☒不适用

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

3、其他有关资料

其他有关资料在报告期是否变更情况

☐适用 ☒不适用

四、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

☐是 ☒否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	1,043,895,926.54	772,296,620.83	35.17%
归属于上市公司股东的净利润（元）	86,102,595.93	-161,294,750.78	153.38%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-294,196,955.07	-163,685,713.24	-79.73%
经营活动产生的现金流量净额（元）	19,848,923.32	108,100,138.15	-81.64%
基本每股收益（元/股）	0.01	-0.03	133.33%
稀释每股收益（元/股）	0.01	-0.03	133.33%
加权平均净资产收益率	2.29%	-3.33%	5.62%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	9,284,388,551.84	10,822,459,065.31	-14.21%
归属于上市公司股东的净资产（元）	3,719,235,952.65	3,787,286,721.23	-1.80%

五、境内外会计准则下会计数据差异

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

☐适用 ☒不适用

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

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

☐适用 ☒不适用

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

六、非经常性损益项目及金额

☒适用 ☐不适用

单位：元

项目	金额	说明
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）	385,778,920.34	
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）	1,476,434.77	
债务重组损益	5,208,395.36	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-16,722,994.82	

其他符合非经常性损益定义的损益项目	1,135,669.19	
减：所得税影响额	-3,966,108.44	
少数股东权益影响额（税后）	542,982.28	
合计	380,299,551.00	

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

☐适用 ☒不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

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

☐适用 ☒不适用

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

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司从事的主要业务

（一）公司的主要业务

公司为一家集存储芯片研发设计及封装测试、文旅综合运营、资产管理等多产业布局的上市公司。随着公司于报告期内完成收购广东长兴半导体科技有限公司控制权，公司已确立科技、文旅、资管三位一体融合发展战略。科技板块聚焦半导体存储芯片封装测试和模组制造，深耕存储介质、封测工艺与固件算法的自研，打造自主可控的核心技术；文旅板块以长沙铜官窑国风乐园、湖南海外旅游为标杆项目，业务版图覆盖文旅、文博、演艺、住宿、旅行社等多个核心业态，形成了行业内稀缺的全产业链运营体系与成熟的输出管理能力；资管板块布局国内外居住、康养、教育资产及建筑施工业务，提供产业升级一体化解决方案。

1、半导体存储业务

（1）业务概述

公司子公司长兴半导体专注于存储器芯片封装测试和存储模组制造，围绕半导体存储器产业链，构筑研发封测一体化经营模式，在存储介质特性研究、存储芯片封测、测试研发等方面拥有核心竞争力，掌握晶圆测试和修复技术，具备 8 层叠 Die 成熟封装工艺、16 层叠 Die 技术储备以及 BGA、Sip、CSP 等先进封装技术。公司存储芯片产品广泛应用于移动智能终端、PC、行业终端、数据中心、智能汽车、移动存储等信息技术领域。

长兴半导体已经通过工信部专精特新“小巨人”企业认定、国家高新技术企业认定、广东省专精特新中小企业认定、倍增企业认定，通过 ISO9001 质量管理体系认证、IATF16949 质量管理体系认证，并获得松山湖高新区 2022 年度园区高成长中小工业企业称号。

长兴半导体搭建覆盖消费、企业两大赛道的完整内存模组矩阵：消费级涵盖存储颗粒、内存模组、固态 SSD 及移动存储终端产品等全产品线，企业级 DDR5 覆盖 32GB 至 128GB 全规格产品，后续将研发其他超大容量模组；产品速率覆盖目前主流速率，广泛兼容市面主流 PC 终端与服务器平台。公司常态化联动客户开展前置技术对接，根据终端使用反馈持续打磨优化产品综合性能。

目前商用落地的服务器内存通过电气稳定性、标准时序校验、双重 ECC 纠错、宽温老化等全套工业级可靠性测试，耐受 0℃至 95℃温差区间，可支撑 7×24 小时不间断高负荷运转。产品采用 1.1V 低电压设计，适配 Intel、AMD 全系列服务器芯片，依托高速读写与硬件数据纠错优势，充分匹配 AI 训练、云计算、金融交易、大数据分析等高端算力场景需求。

（2）主要产品

公司不断完善存储产品矩阵，拓展产品应用领域与应用场景，通过自研主控、自建测试与生产线，已经形成了包括内存条、固态硬盘、移动存储等在内的存储产品矩阵。目前公司内存条产品企业级 DDR5，DDR5-RDIMM 已实现量产，容量规格覆盖 32GB 至 128GB，主要应用于企业级服务器、云计算平台等各类商用场景；消费级产品方面已覆盖 8GB 至 64GB 容量规格，速度覆盖 4800MHz 至 7200MHz，广泛应用于台式电脑、办公终端等终端设备。固态硬盘产品消费级 SSD 覆盖 128GB 至 2TB 容量规格。移动存储产品覆盖 8GB 至 512GB 容量规格。具体情况如下：

①内存条类

A、企业级产品

DRAM 企业级 DDR5 产品（DDR5-RDIMM）容量规格覆盖 32GB 至 128GB，速度覆盖 4800MHz、5600MHz、6400MHz，主要应用于企业级服务器、云计算平台、数据中心、虚拟化主机等领域。公司商用落地的服务器内存已通过全套工业级可靠性测试，耐受 0℃至 95℃温差区间，可支撑 7×24 小时不间断高负荷运转，产品采用 1.1V 低电压设计，适配 Intel、AMD 全系列服务器芯片，充分匹配 AI 训练、云计算、金融交易、大数据分析等高端算力场景需求。

产品名称	外观	应用领域
DDR5 RDIMM		企业级服务器、云计算平台、数据中心、虚拟化主机等

B、消费级产品

DRAM 消费级内存产品广泛应用于各类 PC、自动化设备等领域。长兴半导体通过多年的技术研究，发布了 DDR5 内存模组系列产品，该系列专为 DDR5 平台设计，速度覆盖 4800MHz 至 7200MHz，大幅提高设备数据传输速度，且容量已覆盖 8GB 至 64GB 规格，广泛应用于台式电脑、办公终端、商用 PC、笔记本电脑、一体机、迷你主机等终端设备，可使设备运行更流畅。相较于 DDR4，DDR5 新增电源管理芯片与 On-die ECC 功能，DDR5 内存模组系列产品助力设备运行更稳定。

主要 DRAM 内存产品如下：

产品名称	外观	应用领域
DDR5 SODIMM		笔记本电脑、一体机、小型工控机、自动化设备等
DDR5 UDIMM		台式电脑、一体机等
DDR4 SODIMM		笔记本电脑、一体机、小型工控机、自动化设备等
DDR4 UDIMM		台式电脑、一体机等
DDR4 UDIMM 电竞游戏版		笔记本电脑、台式电脑、一体机等

②固态硬盘类

固态硬盘以大容量 NAND Flash 存储产品为主，广泛应用于台式机、笔记本电脑、工业设备、嵌入式设备、信创设备等各个领域。公司 PCIe 及 SATA 固态硬盘已通过主要 CPU 平台的兼容性测试，能够在主流的 CPU 平台所构建的各类计算机系统上广泛应用。公司 PCIe 4.0 系列产品采用 PCIe 4.0x4 的高速接口，能够实现快速响应，同时该产品支持 LDPC/ECC 纠错引擎，能够有效保护数据安全。

长兴半导体主要固态硬盘产品如下：

产品名称	外观	应用领域
PCIe4.0 x4 NVMe SSD 电竞游戏版		笔记本电脑、电竞设备、游戏机
PCIe4.0 x4 NVMe SSD		台式电脑、笔记本电脑、电竞设备

产品名称	外观	应用领域
PCIe3.0 x4 NVMe SSD		笔记本电脑、台式电脑、工业设备、嵌入式设备、信创设备
mSATA SSD		工控设备、广告机、教育电子
2.5”SATA III SSD		工控设备、广告机、教育电子
M.2SATA SSD		台式电脑、笔记本电脑、数字标牌、系统盘、电竞设备

③移动存储类

公司移动存储类产品包括 U 盘、存储卡等，可用于数据备份，在视频监控、行车记录仪、教育电子、游戏掌机、智能手机、无人机等各个领域得到广泛应用。公司移动存储类产品拥有移动便携、坚固耐用、稳定性高的特点，并通过技术升级实现了提速扩容，可满足各类数据存储需求。

长兴半导体主要移动存储产品如下：

产品名称	外观	应用领域
UDP 3.1		视频监控、行车记录仪、教育电子、游戏掌机、智能手机、无人机
MUDP 3.1		视频监控、行车记录仪、教育电子、游戏掌机、智能手机、无人机
UDP 2.0		视频监控、行车记录仪、教育电子、游戏掌机、智能手机、无人机
MUDP 2.0		视频监控、行车记录仪、教育电子、游戏掌机、智能手机、无人机
Micro SD		视频监控、行车记录仪、教育电子、游戏掌机、智能手机、无人机

2、文化旅游业务

公司旗下长沙铜官窑国风乐园以“我在盛唐，等你入戏”为核心品牌标签，重点推进产品沉浸式重构。铜官窑以陶瓷文化、湖湘文化、盛唐文化、丝路文化为文化基因，匠心打造了长沙窑博物馆、矿物宝石博物馆、湖湘名人馆等 10 个博物馆；再现了欧阳询书院、梁元帝行宫、欧阳稚进士第、杨福田将军府、曾氏祠堂、文山草堂、童家秀楼、仲景堂等 18 处人文景点。持续深耕景区文化特色，打造了涵盖精品剧目、特色表演、大型巡游以及零距离互动在内的多元演艺体系。同时景区着力做精夜间经济，凭借灯光秀、大湖秀、焰火秀、打铁花等大型夜游产品提亮夜色，并成功获评长沙市夜间经济示范名片，成为一个充满活力的全天候旅游消费集聚区。

自 2018 年 8 月开园以来，长沙铜官窑国风乐园荣获国家级、省市级的诸多奖项，受到社会、行业、媒体的高度关注和广泛赞誉，景区累计接待游客超 1000 万人次，带动就业近万人次，接待国家级大型活动数十次。长沙铜官窑国风乐园是盈新发展赓续中华文脉，坚持文旅融合，打造幸福产业，服务美好生活的优秀文旅实践成果，为助力长沙市升级世界旅游目的地，实现文旅深度融合发展提供了重要的参考价值。

3、房地产业务

公司资产管理板块的业务，主要为原有的存量地产相关业务，公司将对存量资产实施分类管理和有序处置。针对地产板块中盈利能力偏弱的项目和资产，公司将通过资产出售、股权转让、合作开发等方式逐步减少资源占用，从而缓解地产业务对公司整体盈利能力和资产负债表的压力；对尚具商业价值的存量地产项目，公司将加速去化回笼资金，严控新增投入。在有序调整地产业务的同时，公司将依托在资产盘活和运营管理方面积累的经验，探索向专业化资产管理方向转型，通过代运营、联合运营等轻资产模式，为内外部资产提供管理服务，打造资产管理板块的专业化能力和可持续收入来源。

（二）公司所处行业情况

1、半导体存储行业

（1）AI 驱动市场快速扩张，资本开支保持高增长，半导体存储行业进入超级周期

半导体存储产业是数字经济的核心基础与算力底座，作为数据的物理载体，贯穿 AI、云计算、物联网、智能汽车、通信网络等全部数字场景，决定着系统性能、容量与稳定性。长期以来，发展半导体存储产业是各国科技发展的重点内容，其产业发展不仅能保障关键领域供应链安全、防范技术“卡脖子”风险，还能带动设备材料、封测模组全链条升级，形成完整产业生态，提升在全球半导体格局中的话语权。

近年来，全球半导体存储产业经历了深度去库存到强势复苏的完整周期转变。2023 年受消费电子疲软、行业库存高企影响，存储价格大幅下跌，企业普遍陷入亏损；2024 年以来，随着海外巨头主动减产控价、服务器与 AI 算力需求快速爆发，DRAM、NAND Flash 价格持续回升，行业迅速进入盈利上行周期，市场规模重回增长轨道，成为半导体领域复苏最强劲的细分赛道。全球主要云厂商持续加大在人工智能基础设施领域的资本开支，已成为推动算力资源升级与智能应用落地的核心驱动力。亚马逊预计 2026 年资本支出约 2,000 亿美元，其中大部分资金投入亚马逊云计算 AWS 数据中心和人工智能能力；Alphabet 预计 2026 年 CAPEX 将达 1,750 亿 - 1,850 亿美元，较 2025 年的 914.5 亿美元近乎翻倍；Meta 预计 2026 年 CAPEX 为 1,150 亿 - 1,350 亿美元，同样显著高于 2025 年的 722.2 亿美元，增幅 59% - 87%。另外 Oracle、CoreWeave、Crusoe、Lambda、Nebius 等新云厂商正在快速崛起，以大量的资本支出投入 AI 基础设施建设，以打造全球领先的 AI 基础设施为目标，重塑全球算力格局。国内企业以字节、阿里、腾讯为代表的互联网企业也在坚定 AI 长期发展战略。

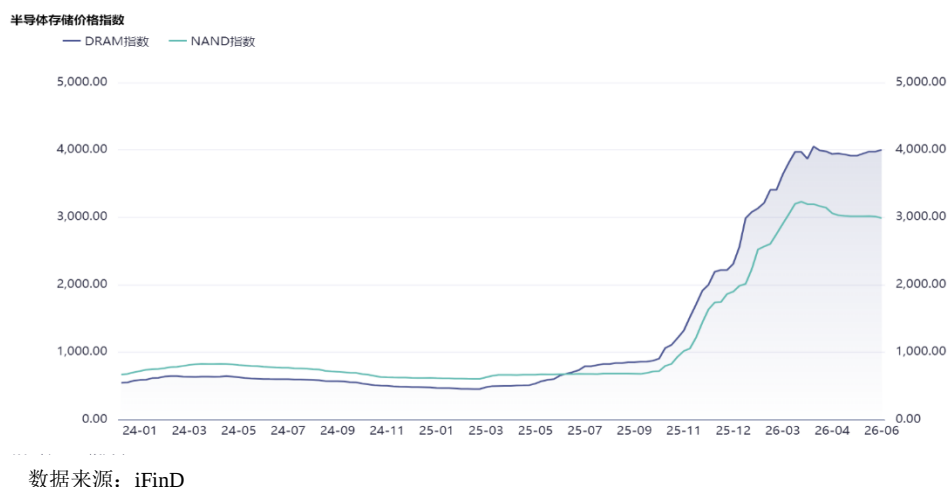
根据 Gartner 发布的数据，全球范围在 AI 领域的投入持续加大，2025 年全球人工智能市场总支出达到了 1.76 万亿美元，预计 2026 年全球人工智能总支出将达到 2.52 万亿美元，同比增长 44%。

在人工智能算力建设大规模落地的背景下，全球半导体存储行业摆脱传统消费电子主导的周期波动，进入由 AI 驱动的新一轮增长周期。根据 WSTS 统计，2026 年上半年全球半导体市场规模达到 7020 亿美元，同比增长 102%；其中存储器板块成为行业最大增长引擎，上半年市场规模同比大幅增长 305%，显著高于逻辑芯片等其他品类增速。AI 服务器、数据中心对 HBM、企业级 DRAM、企业级 SSD 产生刚性增量需求，带动存储市场规模快速扩张，行业由过去手机、PC 主导的库存周期，转向算力基础设施驱动的结构景气周期。但消费电子产品手机、PC 需求复苏有限，行业呈现明显的结构性分化特征。

（2）AI 驱动存储供应结构性紧张，价格大幅上扬

报告期内，全球 DRAM、NAND Flash 合约价格延续 2025 年末的上行趋势，行业量价齐升。海外头部存储厂商将大量先进产能倾斜至 HBM 等高带宽 AI 存储产品，HBM 产能被头部云厂商长协锁定，挤压通用 DRAM、NAND 有效供给，叠

加原厂控产、行业整体库存处于低位，进一步加剧通用存储供需缺口。根据集邦咨询统计，2026 年一季度 DRAM 合约价环比上涨 90-95%、NAND Flash 环比上涨 55-60%；二季度涨价延续，DRAM 环比上涨 58-63%，NAND Flash 环比上涨 70-75%，通用存储产品价格创下近年新高，存储行业盈利水平得到大幅修复。整体看，传统消费类存储需求偏弱，服务器、企业级存储成为拉动行业需求的核心力量。



WSTS 预测 2026 年全球半导体存储市场规模将达到 8,039 亿美元，同比增长约 249.5%；预测全球半导体存储市场将在 2027 年继续增长，市场规模提升至 10,621 亿美元，同比继续增长 32.1%。

（3）国产替代为行业发展创造重要机遇

除市场规模增长有利因素以外，国内存储产业持续推进国产替代进程，通用 DRAM、NAND 产品技术迭代加速，市场份额稳步提升，在消费级、工业级、部分企业级存储领域实现更多客户导入与批量出货。但在 HBM 等高带宽高端存储产品，以及配套核心设备、关键材料环节，与海外龙头企业仍存在较为明显的技术差距。国内存储产业链依托本土算力建设红利，下游应用场景不断拓宽，为本土存储芯片、存储模组企业带来发展机遇，公司处在半导体存储行业的重大红利期。

国家层面将半导体存储产业纳入科技自立自强的关键战略布局，持续出台顶层规划、财税优惠、产业基金等系统性政策，明确将半导体存储作为核心基础元器件的攻关优先级。从企业所得税减免，到国家大基金定向注资、关键技术专项扶持，一系列政策有效降低了企业研发与生产压力，为行业突破技术瓶颈、扩大产能规模提供了坚实保障，筑牢了产业发展的政策根基。同时，地方政府同步配套落地细则，围绕产业集群建设、设备采购补贴、人才引进等方面精准发力，积极搭建产学研用协同平台，推动国产半导体存储在服务器、消费电子、工业控制等场景加快替代应用。上述政策优化了产业发展生态，也拓宽了市场应用空间，为我国半导体存储行业实现自主可控与高质量发展创造了稳定有利的外部环境。

2、文化旅游行业

2026 年上半年，我国文化旅游行业整体稳中有进，呈现总量增长、增速放缓的态势。根据文化和旅游部数据，国内居民出游人次达 34.63 亿，同比增长 5.4%；出游总花费 3.21 万亿元，同比增长 2.0%。消费结构上，服务类消费领跑，旅游咨询租赁、文体休闲服务零售额同比分别增长 11.3% 和 10.4%。上半年入境旅游实现跨越式增长，入境游客达 2291.4 万人次，同比增长 20.6%。与此同时，行业也面临结构性挑战。“人旺财不旺”“增收不增利”现象较为普遍，传统旅行社、中端酒店等市场主体经营压力较大。行业正处于从“规模增长”向“品质提升”的转型期，同质化供给过剩、淡旺季结构性失衡等问题依然突出。

3、房地产行业

2026 年上半年，我国房地产行业仍处于调整阶段。政策环境方面，上半年延续“稳字当头、精准施策”的核心导向，政策重心向“促发展、提品质、转模式”倾斜。中央层面完成了多项关键制度搭建：《“十五五”规划纲要》首次将房地产独立成章；政府工作报告时隔十年再提“去库存”，并首次写入“鼓励收购存量商品房用于保障性住房”；5 月国务院出台首部国家级《城市更新“十五五”规划》。地方层面，上半年全国超 260 个市县出台稳楼市政策超 200 条，宽松性占比近九成，政策以优化公积金、发放购房补贴、支持“以旧换新”等为主。全国房地产开发投资 38,074 亿元，同比下降

18.0%；房屋新开工面积 23,239 万平方米，下降 23.4%；房地产开发企业到位资金 40,233 亿元，同比下降 20.2%。房企融资整体收缩，房地产开发贷款余额净减少 5,100 亿元。

（三）公司经营模式

1、半导体存储业务

（1）采购模式

长兴半导体采用“以产定购为主、以销定购为辅”的采购管理模式，以保障供应链稳定和成本可控。采购活动以生产计划为基本依据，并根据订单实际进展进行动态调整。

长兴半导体主要通过三星（SAMSUNG）、SK 海力士（SK Hynix）、美光（Micron）、闪迪（SanDisk）等全球主要存储晶圆原厂的授权代理商采购晶圆或颗粒，并且已经与长江存储（YMTC）完成客户关系档案的建立，同时为优化资源配置、提升生产灵活性，长兴半导体会根据生产安排与销售订单情况，将部分生产环节例如晶圆测试、研磨切割委托给具备相应资质和能力的第三方供应商完成。目前 NAND Flash 的主控芯片以自研加外采相结合的方式，除晶圆采购以外采购的材料还包括 PCB 板和环氧树脂等。

（2）生产模式

公司建有全流程生产体系，晶圆测试车间可对晶圆进行全参数 CP 测试，在晶圆阶段完成良品筛选；芯片测试车间拥有多台高速数字测试机和存储专用测试系统，可提供 DRAM、NAND Flash 等各类存储芯片的 FT 成品测试、高低温测试和可靠性验证；封装车间具备 QFN、BGA、SOP 等多种封装形式的大规模量产能力；SMT 车间配备高精度贴片机和回流焊设备，可承接存储模组、嵌入式存储产品的表面贴装任务，满足从芯片到模组的一体化交付需求。生产管理采用“内产为主、外协为辅”的模式，由生产计划部门根据销售预测、订单情况与产能分析统筹制定生产计划。各生产车间依据系统派发的生产工单执行标准化、流程化的制造任务。

以 DRAM 产品生产环节为例，生产工序分为芯片颗粒测试环节、SMT 组装环节、模组测试环节和存储产品测试环节。芯片颗粒测试环节，依次执行 OS、Burn-in、Core、SPEED 测试。SMT 组装环节配置专业 PE 工程师跟进 SMT 产线问题，保障组装生产稳定高效。模组级测试环节包含电性能测试、ATE 测试和 SLT 测试，对 DRAM 模组的电学性能、高温高压环境性能稳定性进行测试，保证产品稳定性。终端服务器测试环节，将存储产品在主流服务器平台上做压力测试，模拟客户实际使用场景。公司严格遵从科学生产流程，产线全面遵从 SOP 指导作业，精准把控芯片模组生产测试全流程各环节质量。

（3）销售模式

长兴半导体的下游客户以存储模组厂、存储品牌商、智算中心为主，客户有时创意、佰维存储、昆仑芯、紫光集团、宏川智算等，其产品最终应用于各类消费电子、AI 服务器及行业终端，长兴半导体拥有独立的自主品牌，独立品牌产品主要覆盖企业级 DDR5 市场。根据客户的需求，长兴半导体采取直销模式进行销售。通过多年的沉淀，长兴半导体在行业内积累了大量长期合作的客户。报告期内，长兴半导体已与多家下游客户签订中长期合作协议。

（4）研发模式

公司坚持技术创新与产品迭代并重，以市场需求与客户应用为导向，建立覆盖方案设计、工艺开发、测试验证、量产导入的全流程研发管理体系。研发聚焦存储模组解决方案、封装工艺优化、测试技术与测试设备开发、固件及量产工具开发，不涉及晶圆制造，同时采用自主研发与合作研发相结合的方式提升技术能力。报告期内，公司与广东科技学院、电子科技大学广东电子信息工程研究院等机构在测试设备、封装自动化、可靠性验证等领域开展协同研发，完善技术布局。

围绕 NAND Flash 封装测试、BGA/SiP 先进封装、多芯片堆叠、超薄封装技术、存储模组固件开发、量产工具开发、产品可靠性与兼容性优化等开展技术攻关，建立从需求分析、方案设计、试样验证、测试定型到量产导入的全流程研发管理体系，持续提升产品性能、良率与成本竞争力。

2、文化旅游业务

长沙铜官窑为国家级旅游度假区，采取重资产综合文旅运营模式，自持景区、酒店、商业等核心资产，收入来源涵盖景区门票、酒店住宿、商业租赁、二次消费、存量物业销售。以陶瓷非遗、唐风沉浸式内容为核心抓手，大力发展夜游、研学、入境游业务，并拓展短剧影视、康养等“文旅+”新业态，实现文旅消费与产业导入双向赋能，形成文旅经营与存量资产盘活互补的业务闭环。

（四）公司运营情况

1、半导体存储业务

报告期内公司半导体存储芯片实现营业收入 2.92 亿元，占营业收入比重 27.93%，为公司主要的收入来源之一，公司稳步实现战略转型。业务层面公司企业级 DDR5 内存条产品（DDR5-RDIMM）已实现量产，容量规格覆盖 32GB 至 128GB，速度覆盖 4800MHz、5600MHz、6400MHz，主要应用于企业级服务器、云计算平台、数据中心、虚拟化主机等领域。

长兴半导体建有行业领先的全流程封测生产体系，可提供从晶圆测试到模组制造的一体化交付服务。先进封装产品量产良率稳定在 98% 以上。

2、文化旅游业务

公司旗下长沙铜官窑国风乐园以“我在盛唐，等你入戏”为核心品牌标签，重点推进产品沉浸式重构。报告期内，景区落地全员 NPC 沉浸式演艺体系，实现景区全员及商户统一古装穿着、唐风礼仪及沉浸式互动话术，节假日全员巡游常态化，打造盛唐市井互动场景。实景剧本游《铜官风云录》迭代升级，落地 4 场大戏、50 余场互动演艺，沉浸式演出占比提升至 46.22%，实现游客从单纯观演到剧情参与者的角色转变，有效填补长沙户外实景剧游市场空白。

产品创新方面，景区整合酒店客房、园区外景、汉服旅拍、宴会场地等资源，推出汉唐婚庆一站式产品；同时布局银发客源市场，推出多日及包月疗养套餐，并对接康养品牌洽谈入驻。文化与研学产品持续扩容，完成湘军文化馆、长沙窑文化馆布展及优化，新增非遗研学课程，推进开元名匾科举博物馆落地。暑期推出的“长沙铜官不夜城·唐潮戏水狂欢季”以打造盛唐沉浸式夜经济为核心，涵盖电音泼水狂欢、沉浸式实景互动体验、国风市集及王牌夜场等内容，进一步丰富暑期产品供给。

在渠道营销方面，景区坚持线上线下同步发力：线上精准开展平台流量投流，主流 OTA 平台评分稳步提升；线下深耕核心客源地市场，地接业务实现突破，并新增入境研学市场。营销模式上，推出“住宿+旅拍+餐饮+体验”一体化套餐及多省市直通车合作，打通消费闭环。品牌端搭建全域宣传矩阵，运营垂直账号及全员星推官体系，半年度全域总曝光量超 5,600 万次。

公司旗下湖南海外旅行社深耕文旅三十余年，作为湖南文旅中坚企业，践行“一体两翼”发展战略，布局拓展旅游、会展、研学、入境等多元业务。面对出境游收缩，湖南海外主攻入境地接，通过专列、小包团定制、线上平台引流以及“香港小姐湖南行”等项目联动铜官窑国风乐园，上半年接待入境游客 2 万人。在研学业务方面，联合铜官窑国风乐园开发沉浸式研学产品，报告期内省内外研学共计接待 4 万人，实现湘西市场突破，服务多所省外名校，外省入湘研学 1.1 万人，斩获海亮教育“优质服务典范奖”。同时，湖南海外高端接待能力增强，报告期内成功中标《妻子的浪漫旅行 2026》《中餐厅 10》《花儿与少年 8》等重点综艺项目协拍工作及多项重点会议会展活动，推动“旅游+会展”双向赋能，综合服务能力再上台阶。在品牌荣誉方面，湖南海外再度荣登“2025 年度湖南省服务业企业百强”榜单，继 2024 年后连续两年获此殊荣，综合实力持续获行业认可；以满分 100 分获评行业信用最高等级“优”级及“2025 年度诚信经营旅行社”；荣获“2026 年长沙市导游大赛最佳组织单位奖”。

3、资产管理业务

报告期内，公司贯彻落实战略布局，通过转让部分子公司股权，优化公司资产结构，降低公司资产负债率、经营亏损和经营风险。在手房地产项目方面，面对市场环境，公司快速响应、积极作为，紧跟各地政策优化节奏，结合各项目实际情况与地域市场特征，及时制定并下达针对性、实效性强的促销政策与营销举措，抢抓市场窗口、激活购房需求。在渠道建设方面，持续深化与优质头部渠道机构合作，鼓励其搭载内部网络布局全国市场，整合渠道资源、拓展客源渠道、提升拓客效率，实现互利共赢、协同发展。通过优化定价策略、丰富促销活动、提升案场服务、强化品牌宣传等多重举措，全力推动房地产快速去化。

（五）业绩增长驱动因素

1、存储行业周期红利叠加下游 AI 算力需求拉动

全球存储行业进入 AI 驱动的上行周期，DRAM、NAND Flash 产品价格自 2025 年末持续大幅上行，行业景气度向上传导至中游封测与模组制造环节。长兴半导体兼具存储封装测试与模组制造业务，行业上行周期下游客户提货意愿提升，订单规模增长；同时颗粒价格上行带动产品销售单价抬升，在合理库存管理的基础上，行业周期红利对营业收入与毛利水平形成正向拉动。AI 服务器、数据中心算力基础设施建设，带来企业级 DDR5 内存、企业级 SSD 存储产品的增量需求，

成为长兴半导体业务增长的重要外部驱动力。相较于传统 PC 与消费终端，AI 服务器对存储容量、带宽、可靠性要求显著提高，企业级存储产品需求持续释放。报告期内公司企业级存储产品实现批量交付，产品进入算力相关终端供应链，打开增量市场空间，带动业务规模扩张。

2、核心客户与长协订单保障

长兴半导体下游覆盖存储模组厂商、品牌商、AI 芯片企业等多类客户，已与多家行业内主要客户建立稳定合作关系，多元化客户结构为业务提供订单基础，稳定的长期合作订单有利于产线产能消化，保障基础出货规模，降低单一客户依赖带来的经营波动。同时公司持续拓展车载、工业、算力领域新客户，不断丰富订单来源，进一步拓宽业务边界，为后续收入增长提供客户储备。此外上游颗粒供给的稳定性，也间接保证了订单落地与交付节奏。

3、产品结构升级带动毛利改善及国产替代产业机遇

公司依托晶圆测试、多层堆叠封装等核心工艺能力，持续推动产品结构迭代，业务由传统消费级存储，向工规级、企业级等高附加值存储产品延伸。消费级存储市场竞争充分，毛利水平相对有限；企业级、工规类产品技术门槛、认证周期更高，产品附加值显著优于消费级产品。随着高附加值产品出货占比不断提升，能够优化整体产品毛利结构，在同等产能规模下实现盈利水平改善，是驱动利润增长的内部核心因素。

国内半导体产业链自主可控进程持续推进，存储上下游国产化导入节奏加快，本土存储供应链的市场机会持续增加。下游国内算力、工业控制、车载等领域，对国产存储封测、模组产品的接受度不断提升，为长兴半导体带来更多导入与批量供货机会。依托本土产业链协同优势，公司可以更好响应国内客户定制化需求，缩短产品验证迭代周期，有利于获取增量订单，实现市场份额提升。

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中的“房地产业”的披露要求
发展战略和未来一年经营计划

（一）发展战略

公司将坚定不移地推进战略转型，秉持“与国家战略同频，与时代红利共振”的发展理念，锚定长远价值，以“科技拓维、文旅铸魂、资管强基”的三核驱动战略为引领，构建科技、文旅、资管深度融合、协同共生的产业新格局，致力打造具有全球视野、行业影响力与核心竞争力的综合性产业上市公司。公司将积极对现有地产板块去化并逐步剥离，聚焦科技和文旅两大成长性赛道，逐步实现从重资产开发商向科技驱动型企业的根本性转型。

在科技板块，未来，公司将以存储半导体产业为核心方向，构建科技产业竞争力。半导体产业方面，公司以长兴半导体为产业平台，聚焦 NAND Flash 和 DRAM 存储芯片先进封测产品和高性能存储模组等高附加值产品，借助国产替代和 AI 驱动存储需求增长的双重红利，加速技术升级和产能扩充。中长期目标是从消费级封装测试向模组、主控芯片领域突破以延长产业链，在车规级、工业级、企业级等高可靠性领域拓展，提升产品附加值和市场竞争能力。人工智能方面，公司将以子公司盈新具身智能为载体，聚焦机器人在文旅场景的垂直应用，同时探索具身智能和人形机器人的产业机会，实现科技对传统业务的深度赋能，并逐步培育科技业务作为公司未来核心利润来源。

在文旅板块，2024 年 6 月，湖南省长沙铜官窑文化旅游度假区确认为国家级旅游度假区，公司旗下的长沙铜官窑国风乐园景区作为该国家度假区的核心景点，深化“文旅+康养”“文旅+科技”融合，推动中医药康养项目落地，引入全息投影、AI 导览、机器人等前沿科技，提升景区吸引力和盈利能力。同时探索品牌输出和轻资产运营模式，实现文旅资产的价值最大化。公司将推动文旅业务从单纯依赖门票和住宿收入向综合运营、品牌输出、科技赋能的多维盈利模式转型。公司湖南海外旅行社未来将深化大客户战略：攻坚酒业等行业全国性订单，积极开拓政府类文旅项目，深耕媒体境外拍摄服务，增强会议会展双轮提质；打好旺季营销仗，主推高端长线出入境高毛利产品，继续引进专列，提升铜官窑入境、会议会展和成人、研学组团入住；扩大入境成果，加速出境转入境步伐，加快小语种导游引进和培养，力促入境市场扩大。

在资产管理板块，公司将对存量资产实施分类管理和有序处置。针对地产板块中盈利能力偏弱的项目和资产，公司将通过资产出售、股权转让、合作开发等方式逐步减少资源占用，从而缓解地产业务对公司整体盈利能力和资产负债表的压力；对尚具商业价值的存量地产项目，公司将加速去化回笼资金，严控新增投入。在有序调整地产业务的同时，公司将依托在资产盘活和运营管理方面积累的经验，探索向专业化资产管理方向转型，通过代运营、联合运营等轻资产模式，为内外部资产提供管理服务，打造资产管理板块的专业化能力和可持续收入来源。

（二）经营计划

1、聚焦半导体封测核心技术突破，推进先进封装技术升级

公司将以长兴半导体为产业平台，在现有 8 层叠 Die 封装技术基础上，持续推进更高层数叠 Die 封装工艺的研发与验证，向 16 层乃至 32 层叠 Die 方向突破，提升存储密度和产品竞争力。加大晶圆级先进封装（WLP）、系统级封装（SiP）等技术的研发投入，逐步缩小与一线封测厂商在先进封装领域的技术差距。深化晶圆测试修复技术能力，进一步降低损耗率、提升良品率，巩固在消费级 NAND Flash 封测领域的成本优势。推动高可靠性存储芯片封装测试技术向车规级、工业级应用场景延伸，拓展产品附加值更高的细分市场，包括但不限于 eMMC、UFS、uMCP、LPDDR4/4X/5/5X、DDR5 等产品，重点布局企业级 DRAM 的 RDIMM 产品。此外公司将依托长兴半导体长期在存储芯片封装测试领域的技术积累，加大主控芯片固件算法和存储模组方案设计的研发力度，针对工业级 SSD、eMMC 及 UFS 控制器芯片开展深度自主研发，提升从封装测试向存储解决方案延伸的技术能力，增强客户黏性和产品议价权。

在产品规划方面，公司将依托长兴半导体现有的 NAND Flash 封测能力，系统性地构建覆盖嵌入式存储、移动存储和企业级存储的完整产品矩阵。在 NAND Flash 封装产品线上，重点布局 BGA（8 层/16 层/32 层叠 Die）封装技术以及 eMMC、UFS 及 uMCP 等主流存储形态产品，其中 BGA 叠 Die 封装将从现有 8 层向 16 层和 32 层推进，逐步满足智能手机、可穿戴设备、车载电子等终端对高密度存储的需求；eMMC 和 UFS 产品线将紧跟国产 SoC 平台的演进节奏，完成全志科技、瑞芯微等主流平台的适配验证；uMCP 产品将聚焦 PCB 空间受限的移动终端场景，提供“闪存+内存”一体化封装方案。在 DDR 封装产品线上，规划布局 LPDDR4/LPDDR4X/LPDDR5/LPDDR5X 等低功耗 DRAM 封装能力，频率最高可达 8600MHz，同时覆盖标准 DDR5 封装需求，为智能移动终端、平板电脑、AIoT 设备等提供配套 DRAM 封装服务。在 DRAM 模组产品线上，面向服务器和通信基站市场，开发 RDIMM（容量覆盖 16GB/32GB/48GB/64GB/96GB/128GB）系列内存模组。通过上述三大产品线的协同布局，实现从单一 NAND Flash 封测向“NAND Flash 封装+DDR 封装+主控芯片+DRAM 模组”的综合存储服务商转型，提升市场覆盖广度和单客户价值贡献。

2、加快地产板块去化与资产调整，逐步收缩传统地产业务

对地产板块存量项目实施快速去化，加大营销力度、拓宽去化渠道、灵活运用价格策略和促销手段，加快资金回笼速度。对上市公司经营业绩形成持续压力的地产板块资产，通过资产出售、股权转让、合作开发等方式逐步减少资源占用，降低传统地产业务对公司整体盈利能力和资产负债表的影响。严控地产板块新增投资，原则上不再获取新的土地储备和开发项目，坚守住不再扩大地产业务的基本方针。在有序调整地产业务的同时，依托公司在存量资产盘活和运营管理方面积累的经验，探索向专业化资产管理方向转型，通过代建、代运营、联合运营等轻资产模式，将资产管理能力转化为可持续的服务收入来源。

3、优化资本结构与资金管理，保障战略转型资金需求

合理安排资金使用节奏，统筹安排长兴半导体收购对价支付、日常经营周转和战略投资之间的资金分配，确保关键点资金链安全。积极研究再融资、银行新增授信、资产证券化、供应链金融等多元化融资工具，拓宽资金来源，降低融资成本，优化债务期限结构。通过地产业务调整、处置低效资产回收等渠道补充经营性现金流。加强应收账款管理和存货周转效率提升，改善经营性现金流质量，增强自身造血能力。

4、推动文旅运营提质增效，加快业态创新与盈利模式转型

依托长沙铜官窑文化旅游度假区（国家级旅游度假区）的品牌优势，持续优化景区业态组合，引入更具吸引力和消费带动效应的沉浸式演艺、夜游经济、特色餐饮等业态，提升游客停留时间和人均消费。推动中医药康养项目实质性落地，将“文旅+康养”从战略合作转化为可运营的产品和服务，打造铜官窑国风乐园康养度假品牌。加快 XR 沉浸式体验、全息投影、AI 导览等前沿技术在景区场景的商业化应用，提升游客体验的科技含量和差异化竞争力，打造智慧景区标杆。积极探索文旅品牌输出和管理输出等轻资产运营模式，将长沙铜官窑国风乐园的运营经验和 IP 资源向外部项目复制，拓展非门票收入来源，推动文旅业务从重资产运营向“轻资产”运营的转型。

5、加强人才体系建设与组织能力提升，实施长效激励夯实创新发展根基

在半导体领域，大力引进具备一线封测、主控芯片、模组厂商经验的技术专家、工艺工程师和品质管理人才，重点围绕先进封装工艺开发、存储主控芯片固件算法、晶圆测试与良率提升等核心方向构建高水准研发团队。积极引入在存储模组品牌商和存储晶圆原厂具备丰富客户资源和市场经验的市场开拓人才，建立以技术为支撑、以客户为中心的市场团队。实施长效激励机制，将核心技术骨干和管理团队的利益与公司长期发展深度绑定，稳定关键人才、激发创新活力，为半导体封测业务的技术升级和规模扩张提供持续的人才保障。完善研发人员职业发展通道和差异化薪酬体系，营造以技术创新和价值创造为导向的组织氛围，打造支撑公司向科技驱动型企业转型的人才高地。

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

☐适用 ☒不适用

二、核心竞争力分析

（一）存储半导体行业优势

1、技术研发与专利优势

截至报告期末，长兴半导体累计拥有 94 项专利，其中发明专利 32 项、实用新型专利 62 项。公司在先进封装领域具备 8 层叠 Die 成熟封装工艺、16 层叠 Die 技术储备以及 BGA、Sip、CSP 等先进封装技术，其中 8 层叠 Die 封装技术可使封装密度提升 30%，处于行业先进水平。公司先进封装产品量产良率 99%，在存储封测领域具备较强的技术竞争力。

报告期内，公司研发投入持续增长，2026 年上半年研发投入 841.26 万元，重点投向企业级 DDR5 服务器内存、先进封装工艺等领域。公司设有广东省工程技术研究中心，具备较强的产学研协同创新能力，研发体系日趋完善。

依托于公司的研发体系与技术积累，公司拥有 U 盘主控芯片自研技术能力。公司不断完善产品矩阵，拓展固态硬盘 SSD 及 DRAM 产品线，量产企业级 DRAM 产品；此外完成了部分存储产品的主控芯片研发，持续深化国产化存储技术布局，形成自研主控芯片与国产存储颗粒结合的技术方案，致力于推动存储产品国产化。

2、资质认证与行业地位

公司持有国家级专精特新“小巨人”企业资质，同时获评高新技术企业、税务信用 A 级企业，并设有广东省工程技术研究中心。上述资质认证体现了公司在技术创新能力、经营管理规范性及合规性等方面的综合优势，为获取优质客户资源 and 政策支持奠定坚实基础。

3、产能与设备布局

公司拥有东莞松山湖（6,000 平方米）和江苏南通双生产基地。东莞基地配备 18 项核心设备，涵盖晶圆测试、封装、成品测试等关键环节，其中包含多台关键设备和重大关键设备。江苏长耀半导体科技有限公司作为公司子公司，进一步扩充了封测产能，形成珠三角与长三角协同布局，有效提升产能弹性和客户响应速度。

报告期内，公司持续加大固定资产投入，产能稳步扩张，满足不断增长的客户订单需求。

4、客户资源与供应链优势

公司晶圆供应来自于上游存储原厂包括美光、三星、SK 海力士、闪迪等国际头部晶圆厂；知名客户有创见、佰维存储、昆仑芯、紫光集团、宏川智算等。产品最终应用于消费电子、AI 服务器及各类行业终端。

报告期内，长兴半导体已与多家下游客户签订中长期合作协议，并与全球主要存储晶圆原厂保持稳定供应关系，供应链韧性强，能够有效应对市场波动。

5、产业链协同与全球化布局

公司通过三家子公司构建产业链协同体系：江苏长耀半导体科技有限公司负责长三角产能布局，深圳市领跑者存储科技有限公司负责存储模组及终端应用，香港长荣科技有限公司负责境外晶圆采购与海外销售。三家子公司分工明确、协同高效，形成从境内封测到跨境贸易的完整产业链闭环。

（二）稀缺性文旅资产与国家级度假区品牌

公司核心文旅资产长沙铜官窑国风乐园于 2024 年成功晋级国家级旅游度假区，这一资质在全国范围内属于稀缺资源，在湖南省更是屈指可数，构成了公司文旅板块的底层竞争壁垒。景区依托唐代铜官窑遗址这一不可复制的历史文化底蕴，构建了独具特色的唐风古镇文旅 IP，在文化演艺、非遗体验、夜间经济等方面形成了差异化定位，景区品牌认知度和市场吸引力持续增强。

公司现有景区战略定位清晰，建设内容丰富，文化内涵深厚，产品全新升级，互动体验度佳，且区位交通便利，区域消费潜力巨大，为景区运营打下良好基础。公司自有旅行社湖南海外旅游深耕湖南市场多年，拥有较为广泛的客户基础与较高的市场份额，能够有效地为景区导入客流，实现协同发展。景区的品牌知名度和影响力持续提升，近年来成为各大媒体关注的焦点。央视先后五次聚焦，对景区进行深度报道；中国旅游报头版专题全文介绍景区经营亮点和入境业务影响力；

人民政协报、中国日报、湖南卫视等官方媒体也多次予以报道。这些权威媒体的广泛传播，极大地提升了景区的品牌知名度和美誉度，吸引了更多游客的关注和向往。

公司实行大景区统一管理，全面融合了乐园、酒店、民宿、商业、博物馆、科技馆等多重业态，建立了完善的组织架构体系，制定了科学的管理制度与标准的服务流程，拥有履历资深的管理团队与专业素质过硬的从业人员，并通过完善的培训体系与有效的激励晋升机制，不断提高员工的敬业态度、胜任能力与服务水平，为游客打造好评服务、专业服务；景区积极推进文商旅医融合发展，不断拓展业务领域，通过承接国家级重要会议，在会议服务、接待保障和服务创新等方面表现出色，赢得高度肯定，这一成果不仅展现了景区高质量服务水平与运营实力，也为景区吸引更多重要政企客户和资源，进一步提升了景区综合竞争力。公司通过进一步加大引流、提升产品力、深挖文化、秉持开放平台思维、大力导入外部资源等方式不断增强景区竞争力，同时一切经营举措从游客角度出发，增加游客参与度，提升游客体验感，彰显旅游内涵，不断提高景区的市场口碑。

旗下湖南海外旅行社，历经三十余年深耕发展，现已成为一家业务覆盖旅游、媒体、会展、票务、贸易及地产营销等领域的综合性旅行社，坚持“集团化管理、网络化经营”发展模式，省内设有 31 家子公司，旗下拥有 15 个子品牌，运营体系完善、服务网络健全。深耕高端政务商务接待与大型团组接待，承办多次国家级会议，积累了丰富的跨文化、高标准服务经验。

（三）品牌价值全面释放，行业影响再上台阶

2026 年，盈新发展加速战略转型升级的步伐，依托长兴半导体布局算力存储赛道，凭自主创新与产销协同深耕海内外产业、消费市场，品牌价值全面释放，市场口碑与行业影响力同步跃升。长沙铜官窑国风乐园荣膺“湖南省研学旅游促进会副会长单位”“望城区 2025 年度消费引领突出贡献企业”“抖音生活服务中部大区-年度优秀合作商户”；花满楼客栈获评“国家乙级旅游民宿”；铜官窑绿心谷酒店和铜官窑丽景酒店分别荣登“携程口碑榜-2025 豪华酒店榜”“携程口碑榜-2025 亲子乐园酒店榜”。湖南海外旅游荣获“2025 年度湖南省服务业企业百强”“ 2025 年度诚信经营旅行社”及“2026 年长沙市导游大赛暨金牌导游说长沙最佳组织单位奖”。

（四）资源整合与资本运作能力突出

公司具备较强的资产整合与资本运作能力，能够根据市场环境 with 战略需要，灵活处置低效资产、优化资源配置、引入优质产业资源。报告期内通过一系列资产处置与并购动作，公司有效化解历史包袱、改善财务状况，为聚焦主业、培育新产业奠定了坚实基础，展现了管理层在复杂市场环境下的战略决断力与执行力。

三、主营业务分析

概述

参见“一、报告期内公司从事的主要业务”相关内容。

主要财务数据同比变动情况

单位：元

	本报告期	上年同期	同比增减	变动原因
营业收入	1,043,895,926.54	772,296,620.83	35.17%	主要系本期收购长兴半导体，其报表纳入合并范围所致
营业成本	1,009,642,686.96	699,229,168.37	44.39%	主要系本期收购长兴半导体，其报表纳入合并范围所致
销售费用	54,429,872.38	51,037,928.56	6.65%	
管理费用	110,085,766.76	98,488,401.42	11.78%	主要系合并范围变动所致
财务费用	42,254,446.71	42,206,271.99	0.11%	
所得税费用	10,807,079.36	3,078,265.64	251.08%	主要系本期收购长兴半导体，其报表纳入合并范围所致

经营活动产生的现金流量净额	19,848,923.32	108,100,138.15	-81.64%	主要系购买商品、接受劳务支付的现金增加所致
投资活动产生的现金流量净额	-340,799,699.53	44,575,126.51	-864.55%	主要系投资支付的现金增加及子公司出表现金减少所致
筹资活动产生的现金流量净额	-39,274,513.98	-58,139,413.86	32.45%	主要系本期吸收投资收到的现金增加所致
现金及现金等价物净增加额	-335,151,168.54	102,734,674.65	-426.23%	

公司报告期利润构成或利润来源发生重大变动

☐适用 ☒不适用

公司报告期利润构成或利润来源没有发生重大变动。

营业收入构成

单位：元

	本报告期		上年同期		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	1,043,895,926.54	100%	772,296,620.83	100%	35.17%
分行业					
商品房销售	226,686,022.35	21.72%	213,276,877.78	27.62%	6.29%
文旅综合行业	253,985,525.32	24.33%	348,077,344.14	45.07%	-27.03%
半导体存储	291,517,675.64	27.93%		0.00%	
其他业务	271,706,703.23	26.03%	210,942,398.91	27.31%	28.81%
分产品					
商品房销售	226,686,022.35	21.72%	213,276,877.78	27.62%	6.29%
文旅综合行业	253,985,525.32	24.33%	348,077,344.14	45.07%	-27.03%
半导体存储	291,517,675.64	27.93%		0.00%	
其他业务	271,706,703.23	26.03%	210,942,398.91	27.31%	28.81%
分地区					
北京	195,389,468.73	18.72%	165,708,000.23	21.46%	17.91%
湖南	291,519,198.65	27.93%	492,285,636.89	63.74%	-40.78%
广东	309,092,505.49	29.61%	27,541,035.03	3.57%	1,022.30%
青海	7,333,245.92	0.70%	12,888,645.94	1.67%	-43.10%
境外	111,908,327.81	10.72%	69,281,557.73	8.97%	61.53%
云南		0.00%	21,432.30	0.00%	-100.00%
海南	127,791,261.76	12.24%	3,553,798.63	0.46%	3,495.91%
辽宁	-11,094.34	0.00%	1,016,514.08	0.13%	-101.09%
浙江	873,012.52	0.08%		0.00%	100.00%

占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

☒适用 ☐不适用

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
商品房销售	226,686,022.35	206,252,080.50	9.01%	6.29%	29.13%	-16.10%
文旅综合行业	253,985,525.32	297,588,170.69	-17.17%	-27.03%	-22.54%	-6.80%
半导体存储	291,517,675.64	266,884,883.36	8.45%			
其他业务	271,706,703.23	238,917,552.41	12.07%	28.81%	53.81%	-14.29%
分产品						

商品房销售	226,686,022.35	206,252,080.50	9.01%	6.29%	29.13%	-16.10%
文旅综合行业	253,985,525.32	297,588,170.69	-17.17%	-27.03%	-22.54%	-6.80%
半导体存储	291,517,675.64	266,884,883.36	8.45%			
其他业务	271,706,703.23	238,917,552.41	12.07%	28.81%	53.81%	-14.29%
分地区						
北京	195,389,468.73	171,675,307.75	12.14%	17.91%	32.85%	-9.88%
湖南	291,519,198.65	318,534,957.64	-9.27%	-40.78%	-32.86%	-12.90%
广东	309,092,505.49	286,852,003.83	7.20%	1,022.30%	1,050.68%	-2.29%
境外	111,908,327.81	99,625,436.09	10.98%	61.53%	66.75%	-2.79%
海南	127,791,261.76	126,159,919.21	1.28%	3,495.91%	3,169.47%	9.86%

注：2026 年 1-6 月半导体存储业务实现营业收入 523,282,035.53 元，发生营业成本 337,708,797.67 元，半导体业务毛利率 35.46%。上半年公司合并并入半导体存储营业收入 291,517,675.64 元，并入营业成本 213,571,280.26 元，因合并报表层面调整摊销并购日可辨认存货增值金额，调整增加上半年营业成本 53,313,603.10 元，上述合并调整导致公司半导体业务毛利率下降，调整后半导体存储毛利率为 8.45%。

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

☐适用 ☒不适用

四、非主营业务分析

☒适用 ☐不适用

单位：元

	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
投资收益	388,240,939.94	517.67%	主要系处置子公司股权所致	否
公允价值变动损益	-90,146,410.46	-120.20%	主要系计提交易性金融资产减值所致	否
资产减值	3,557,996.21	4.74%	主要系存货跌价准备转回所致	否
营业外收入	8,142,568.39	10.86%	主要系违约赔偿收入等	否
营业外支出	24,865,563.21	33.16%	主要系违约赔偿支出等	否
信用减值损失	-5,971,103.27	-7.96%	主要系本期计提应收款项的坏账准备所致	否
其他收益	4,789,907.50	6.39%	主要系确认的政府补助、债务重组收益等所致	否

五、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

单位：元

	本报告期末		上年末		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	466,648,788.93	5.03%	849,322,257.97	7.85%	-2.82%	主要系处置子公司，该子公司不再纳入合并范围所致
应收账款	160,388,288.84	1.73%	237,498,916.40	2.19%	-0.46%	无重大变化

合同资产	235,927.50	0.00%	528,933.00	0.00%	0.00%	主要系计提合同资产减值损失所致
存货	3,235,681,925.48	34.85%	4,202,464,271.41	38.83%	-3.98%	无重大变化
投资性房地产	0.00	0.00%	7,713,223.98	0.07%	-0.07%	主要系处置子公司，该子公司不再纳入合并范围所致
长期股权投资	190,297,020.64	2.05%	32,070,617.43	0.30%	1.75%	主要系本次处置子公司部分股权后，对子公司丧失控制权，剩余对应长期股权投资核算由成本法转为权益法所致
固定资产	2,821,408,997.74	30.39%	3,163,549,074.20	29.23%	1.16%	无重大变化
在建工程	496,189,981.05	5.34%	497,738,645.97	4.60%	0.74%	无重大变化
使用权资产	60,681,334.68	0.65%	59,071,768.88	0.55%	0.10%	无重大变化
短期借款	237,050,000.00	2.55%	20,830,000.00	0.19%	2.36%	主要系本期纳入合并范围的新增子公司带入相应短期借款余额所致
合同负债	555,576,576.06	5.98%	564,621,300.94	5.22%	0.76%	无重大变化
长期借款	1,141,627,149.23	12.30%	1,105,967,962.22	10.22%	2.08%	无重大变化
租赁负债	52,477,635.25	0.57%	51,727,411.17	0.48%	0.09%	无重大变化

2、主要境外资产情况

☒适用 ☐不适用

资产的具体内容	形成原因	资产规模	所在地	运营模式	保障资产安全性的控制措施	收益状况	境外资产占公司净资产的比重	是否存在重大减值风险
盈新发展国际置地（马来西亚）有限公司	投资设立	420,978,209.39	Johor Darul Takzim, Malaysia	在董事会领导下，独立经营，自负盈亏	董事长、总经理、财务总监均由公司委派，保障公司资产安全完整	亏损	11.32%	否

3、以公允价值计量的资产和负债

☒适用 ☐不适用

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
----	-----	------------	---------------	---------	--------	--------	------	-----

			动					
金融资产								
1.交易性金融资产 (不含衍生金融资产)	159,375,788.35	-46,777.63		90,099,632.83	45,817,956.85		-94,449,473.30	20,597,861.44
金融资产小计	159,375,788.35	-46,777.63		90,099,632.83	45,817,956.85		-94,449,473.30	20,597,861.44
投资性房地产	7,713,223.98						-7,713,223.98	0.00
上述合计	167,089,012.33	-46,777.63		90,099,632.83	45,817,956.85		-102,162,697.28	20,597,861.44
金融负债	0.00							0.00

其他变动的内容

不适用

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

☐是 ☒否

4、截至报告期末的资产权利受限情况

公司资产被抵押、质押详见第八节财务报告 七、合并财务报表项目注释：所有权或使用权受到限制的资产。

六、投资状况分析

1、总体情况

☒适用 ☐不适用

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
185,822,447.54	3,352,000.00	5,443.63%

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

☒适用 ☐不适用

单位：元

被投资公司名称	主要业务	投资方式	投资金额	持股比例	资金来源	合作方	投资期限	产品类型	截至资产负债表日的进展情况	预计收益	本期投资盈亏	是否涉诉	披露日期（如有）	披露索引（如有）
广东长兴半导体科技有限公司	半导体集成电路研发、生产、加工及销售等	收购	520,000,000.00	60.00%	自有及自筹资金	海南兴煜投资有限公司、夏少杰	长期	半导体存储	完成		3,216,395.72	否	2026 年 01 月 28 日	具体内容详见公司披露在巨潮资讯网（ http://www.cninfo.com.cn ）上的 2026-003、004、007、010、032 号公告。
合计	--	--	520,000,000.00	--	--	--	--	--	--	0.00	3,216,395.72	--	--	--

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

4、金融资产投资

（1）证券投资情况

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在证券投资。

（2）衍生品投资情况

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

5、募集资金使用情况

☐适用 ☒不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

七、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

☐适用 ☒不适用

公司报告期末未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

☒适用 ☐不适用

交易对方	被出售股权	出售日	交易价格（万元）	本期初起至出售日该股权为上市公司贡献的净利润（万元）	出售对公司的影响	股权出售为上市公司贡献的净利润占净利润总额的比例	股权出售定价原则	是否为关联交易	与交易对方的关联关系	所涉及的股权是否已全部过户	是否按计划如期实施，如未按计划实施，应当说明原因及公司已采取的措施	披露日期	披露索引
锡彭市政建设（江苏）有限公司	西宁盈新置业有限公司	2026 年 05 月 31 日	10,000	-2,827.98	49,014.05	0.06%	市场价	否	非关联方	是	是	2026 年 06 月 03 日	详见公司于 2026 年 6 月 3 日披露在巨潮资讯网（ http://www.cninfo.com.cn ）的 2026-025、026 号公告。
中国农产品股份有限公司	新丝路控股集团有限公司	2025 年 10 月 29 日	12,942.15	-229.89	-10,500.45	-0.01%	本次交易通过交易双方协商认可决定股权对价，具有公允性和合理性。	否	非关联方	是	是	2025 年 10 月 30 日	详见公司于 2025 年 10 月 30 日披露在巨潮资讯网（ http://www.cninfo.com.cn ）的 2025-072、073 号公告。

八、主要控股参股公司分析

☒适用 ☐不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
长沙铜官窑国风乐园文化旅游有限公司	子公司	文化旅游	1,301,967,968.00	4,625,022,339.85	1,365,722,753.79	53,837,340.89	-113,531,471.50	140,168,283.72
湖南海外旅游有限公司	子公司	旅行社	10,000,000.00	252,845,164.57	50,391,532.33	205,913,421.83	-65,210.65	337,697.27
湖南盈新房地产开发有限公司	子公司	房地产	100,000,000.00	410,963,064.45	85,909,800.10	41,430,612.26	-55,656,800.53	-55,987,839.35
海南盈新文化旅游发展有限公司	子公司	房地产	240,000,000.00	1,298,367,669.74	39,232,027.20	129,683,819.42	-52,936,817.43	-56,854,486.46
广东长兴半导体科技有限公司	子公司	半导体存储	61,117,922.00	1,088,588,788.95	461,124,256.85	291,517,675.64	13,452,884.34	5,360,659.53

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
广东长兴半导体科技有限公司	收购	重大
西宁盈新置地有限公司	转让	重大
西宁市新华联高级中学有限公司	转让	不重大
新丝路控股集团有限公司	转让	重大
盈新共创商业发展（北京）有限公司	设立	不重大
盈新视艺科技文化(深圳)有限责任公司	设立	不重大

主要控股参股公司情况说明

九、公司控制的结构化主体情况

☐适用 ☒不适用

十、公司面临的风险和应对措施

本公司在经营过程中面临多种风险，主要包括宏观经济与政策风险、行业竞争与市场风险、经营与管理风险、财务与资金风险等。公司高度重视各类风险的识别、评估与管控，已建立相应的风险管理体系和应对机制。以下对公司面临的主要风险及应对措施进行详细说明。

1、宏观经济与政策风险

（1）宏观经济波动风险

报告期内公司主营业务涵盖文化旅游、半导体存储及房地产，均与宏观经济环境密切相关。若未来国内经济增长放缓、居民可支配收入下降或消费信心不足，可能对公司经营业绩产生不利影响。公司将持续关注宏观经济走势和政策动向，及时调整经营策略；优化业务结构，降低对单一市场的依赖；加强成本管控，提升抗风险能力。

（2）行业政策变动风险

报告期内公司所处行业受国家产业政策、环保政策、土地政策、税收政策等多方面监管。若未来相关政策发生重大调整，可能对公司业务开展和盈利能力产生影响。公司将建立政策研究机制，密切跟踪行业政策变化；加强与政府部门的沟通，及时掌握政策动向；确保各项业务合规经营，提前做好政策调整的应对预案。

2、行业竞争与市场风险

（1）文旅行业竞争风险

随着国内旅游市场逐步恢复，游客消费需求不断升级，民俗体验、文娱演出、文博访古等景区热度持续走高。公司所处文旅市场面临快速发展和激烈竞争并存的局面，同质化竞争对公司经营管理提出挑战。若公司文旅景区盈利能力不足，可能导致计提资产减值准备，进而影响公司未来经营成果和财务状况。公司将持续优化景区运营能力和企业管理能力，强化 IP 塑造，提升游客服务质量；打造差异化产品，突出自身竞争优势；加强市场营销，拓展客源渠道。

（2）房地产行业市场风险

房地产市场环境存在不确定性，虽有放松预期，若未来行业政策发生变动、市场供求关系出现较大变化，可能导致公司库存产品去化缓慢、销售回款不及预期，影响公司盈利能力和现金流状况，进而可能需要计提存货减值准备，对公司未来经营成果和财务状况产生不利影响。公司将合理控制项目进度，保质保量的同时实现按期交付；针对可售项目创新营销模式，根据各项目周边环境及受众群体制定精准的销售方案；采取灵活的价格策略，加快库存去化，力促公司现存房地产业务平稳发展。

（3）半导体存储行业市场风险

存储芯片行业受市场供需波动影响较大，具有周期性特征。上游存储晶圆厂商高度集中，其基于下游需求变化做出产能调整决策，且新建晶圆厂从资本开支到产能释放时间较长，导致市场供给和需求存在错配。未来如果出现上游晶圆厂商决策扩产及产能释放、下游市场供需发生较大不利变化的情况，可能导致存储芯片产品价格下跌，公司将面临盈利能力不达预期的业绩波动性风险。公司将通过多元化产品布局和市场拓展，加强成本控制，提升运营效率。公司还将密切关注市场动态，灵活调整研发、生产和销售策略，确保快速响应市场变化。

3、经营与管理风险

（1）管理整合风险

公司战略重心向文旅运营和科技半导体转型，对人才储备、运营管理及公司治理提出更高要求。若公司管理体系不能及时适应业务发展需要，可能导致运营效率下降、决策执行不到位等问题。公司将采用引进和培养相结合的方式，完善薪酬激励机制，加速相关专业人才的储备，优化人才结构；加强企业文化建设，建立健全规范的管理体系，加强内部控制制度建设，提升经营管理能力，保障企业有序发展。

（2）原材料供应稳定性风险

公司存储业务的主要原材料为存储晶圆，主要向三星、SK 海力士等国外主要存储晶圆厂商代理商采购，未与主要存储晶圆厂家直接签署长期供货合同，若因为关税及贸易政策调整、存储晶圆厂商的销售策略变化，造成公司无法持续稳定获得存储晶圆，或存储晶圆价格剧烈波动，将对公司的经营造成影响。公司将积极加强与更多存储晶圆制造商及代理商的合作，与现有供应商建立长期稳定的合作关系，通过签订长期供货协议确保原材料供应的稳定性。此外，公司将密切关注市场动态，及时调整采购策略，确保原材料采购的灵活性和价格的合理性。

（3）安全生产与运营风险

公司文旅景区存在游客安全事故风险，房地产项目存在施工安全风险，半导体生产存在生产安全和环保合规风险。若发生安全事故或环保违规事件，可能导致人员伤亡、财产损失、行政处罚等后果，对公司声誉和经营业绩产生负面影响。公司将严格执行安全生产管理制度，定期开展安全检查和隐患排查；加强员工安全培训，提高安全意识和应急处置能力；完善应急预案，确保突发事件能够快速有效处置；严格遵守环保法规，确保各项环保指标达标。

4、财务与资金风险

（1）商誉减值风险

公司收购长兴半导体后，长兴半导体纳入公司合并报表范围，该交易产生一定金额的商誉。根据《企业会计准则》的相关规定，本次交易形成的商誉需在各会计年度终了进行减值测试。若未来长兴半导体所处行业整体不景气或其自身因素导致未来经营状况未达预期，则本次交易所产生的商誉存在减值的风险。公司将加强对控股子公司的管控，提升效益及盈利能力，确保控股子公司的稳定经营；定期评估商誉减值风险，及时计提减值准备。

（2）存货跌价风险

公司房地产和半导体存储存货占资产比重较大，若房地产市场持续低迷或半导体存储价格大幅波动，可能导致存货可变现净值低于成本，需要计提存货跌价准备，对公司利润产生不利影响。公司将密切关注市场变化，及时调整销售策略；加强存货管理，优化库存结构；按照会计准则要求，定期评估存货跌价风险，及时计提跌价准备。

（3）资金流动性风险

公司所处行业为资金密集型行业，若未来公司经营活动现金流无法覆盖有息负债，可能导致公司《重整计划》留债部分不能按期偿还，进而导致债务违约风险。公司将持续调整债务结构，优化长短期债务配比；确保资金优先投向盈利高、净现金流多、回报周期短的项目；不断优化文旅景区运营，对房地产项目和库存半导体存储产品采取灵活的营销模式，努力加快资金回笼。

十一、市值管理制度和估值提升计划的制定落实情况

公司是否制定了市值管理制度。

☒是 ☐否

公司是否披露了估值提升计划。

☐是 ☒否

（一）公司应当聚焦主业，提升经营效率和盈利能力，同时可以结合自身情况，综合运用下列方式促进公司投资价值合理反映公司质量：

1、并购重组：公司应积极落实发展战略，通过内生与外延式发展相结合的发展路径，根据公司战略发展规划，以及公司实际需求和整合能力，适时开展并购重组业务，强化主业核心竞争力，拓展业务覆盖范围，从而提升公司质量和价值。

2、股权激励、员工持股计划：公司应根据员工能力、贡献和未来潜力，适时开展股权激励，与优秀员工共同推进公司发展，帮助公司改善经营业绩，提升盈利能力和风险管理能力，创造企业的内在价值，同时向资本市场传递公司价值，使得资本市场了解并反映公司的内在价值，从而促进企业的市值管理。

3、现金分红：公司可以根据实际情况制定分红规划，积极实施分红。通过提升股东回报，让长线投资者有明确的预期，培养投资者对公司长期投资理念，吸引长线投资资金。

4、投资者关系管理：加强投资者关系日常维护工作，及时、准确、完整、合规地披露与投资者进行投资决策相关的信息。

5、信息披露：按照法律、法规及监管规则的要求，及时、公平地披露可能对公司市值或者投资决策产生较大影响的信息或事项，并保证所披露的信息真实、准确、完整，简明清晰。

6、股份回购：公司可根据股权结构和业务经营需要，适时开展股份回购，提振市场信心。

7、其他合法合规的方式：除以上方式外，公司还可以通过法律、法规及监管规则允许的其他方式开展市值管理工作。

（二）公司应当加强与中小投资者的沟通和交流，建立与投资者沟通的有效渠道。公司可利用网络等现代通讯工具定期或不定期开展有利于改善投资者关系的交流活动。

（三）当公司出现股价短期连续或者大幅下跌情况时，应及时采取如下措施：

1、如为深圳证券交易所相关业务规则或深圳证券交易所认定的异常波动，公司应根据相关要求披露异常波动公告；

2、加强与投资者的沟通，必要时可通过投资者说明会、路演等方式说明公司经营状况、发展规划等情况，积极传递公司价值；

3、在符合回购法定条件及不影响公司日常经营的情况下，适时实施股份回购等权益管理工具，以稳定股价；

4、其他合法合规的措施。

十二、“质量回报双提升”行动方案贯彻落实情况

公司是否披露了“质量回报双提升”行动方案公告。

☐是 ☒否

第四节 公司治理、环境和社会

一、公司董事、高级管理人员变动情况

☒适用 ☐不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
张治强	副总裁	聘任	2026 年 08 月 06 日	公司第十一届董事会第二十三次会议聘任。
褚峰	副总裁	离任	2026 年 08 月 06 日	因个人原因不再担任副总裁，仍担任公司副董事长。
于昕	副总裁	离任	2026 年 06 月 10 日	工作安排调整。

二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

☐适用 ☒不适用

公司计划半年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

☒适用 ☐不适用

1、股权激励

(1) 2025 年 8 月 4 日，公司召开第十一届董事会第十一次会议，审议通过了《关于公司〈2025 年股票期权激励计划（草案）〉及其摘要的议案》《关于公司〈2025 年股票期权激励计划实施考核管理办法〉的议案》《关于提请股东会授权董事会办理公司 2025 年股票期权激励计划有关事项的议案》。

同日，公司召开第十一届监事会第七次会议、第十一届董事会薪酬与考核委员会第四次会议，审议通过了《关于公司〈2025 年股票期权激励计划（草案）〉及其摘要的议案》《关于公司〈2025 年股票期权激励计划实施考核管理办法〉的议案》《关于核查公司〈2025 年股票期权激励计划首次授予激励对象名单〉的议案》，并发表了相关核查意见。

(2) 2025 年 8 月 5 日至 2025 年 8 月 14 日，公司在内部网站对激励计划拟激励对象的姓名及职务予以公示。截至公示期满，公司董事会薪酬与考核委员会及监事会未收到任何个人或组织对公司本次股权激励计划拟首次授予激励对象提出的异议。2025 年 8 月 15 日，公司披露了《董事会薪酬与考核委员会关于公司 2025 年股票期权激励计划首次授予激励对象名单的核查意见及公示情况的说明》《监事会关于公司 2025 年股票期权激励计划首次授予激励对象名单的核查意见及公示情况的说明》。

(3) 2025 年 8 月 20 日，公司召开 2025 年第一次临时股东会，审议通过了《关于公司〈2025 年股票期权激励计划（草案）〉及其摘要的议案》《关于公司〈2025 年股票期权激励计划实施考核管理办法〉的议案》《关于提请股东会授权董事会办理公司 2025 年股票期权激励计划有关事项的议案》。

同日，公司披露了《关于 2025 年股票期权激励计划内幕信息知情人及激励对象买卖公司股票情况的自查报告》（公告编号：2025-048）。

(4) 2025 年 8 月 28 日，公司召开第十一届董事会薪酬与考核委员会第五次会议、第十一届董事会第十三次会议及第十一届监事会第八次会议，审议通过了《关于调整 2025 年股票期权激励计划相关事项的议案》《关于向 2025 年股票期权激励计划激励对象首次授予股票期权的议案》。公司监事会及董事会薪酬与考核委员会对本次激励计划调整及授予的相关事项发表了核查意见。

(5) 2025 年 9 月 27 日, 公司披露了《关于 2025 年股票期权激励计划首次授予登记完成的公告》(公告编号: 2025-058), 公司完成了 2025 年股票期权激励计划首次授予股票期权登记工作。公司 2025 年股票期权首次授予登记完成日为 2025 年 9 月 26 日, 首次授予登记数量为 3,895 万份, 首次授予登记人数为 84 名。

(6) 2026 年 4 月 27 日, 公司召开第十一届董事会第二十次会议, 审议通过了《关于注销 2025 年股票期权激励计划部分股票期权的议案》《关于向 2025 年股票期权激励计划激励对象授予预留股票期权的议案》。公司董事会薪酬与考核委员会对本次激励计划注销部分股票期权和预留授予的相关事项发表了核查意见。公司已于 2026 年 5 月 12 日披露了《关于 2025 年股票期权激励计划部分股票期权注销完成的公告》, 已于 2026 年 6 月 10 日披露了《关于 2025 年股票期权激励计划预留授予登记完成的公告》。

2、员工持股计划的实施情况

☐适用 ☒不适用

3、其他员工激励措施

☐适用 ☒不适用

四、环境信息披露情况

上市公司及其主要子公司是否纳入环境信息依法披露企业名单

☐是 ☒否

五、社会责任情况

作为一家大型国际化民营企业, 自成立以来, 公司始终积极承担社会责任, 以工匠精神做产品, 积极解决就业, 为国家上缴更多的税收, 开展各种慈善公益活动等, 为国家和社会作出了应有的贡献。

(一) 股东权益保护

公司严格按照《公司法》《证券法》《公司章程》等法律法规及公司内部相关制度的要求, 组织和召开股东会, 确保所有股东充分行使表决权, 使股东与公司之间的交流及时、有效; 同时, 公司积极关注证监会、深交所等关于上市公司规范运作的监管法律、规则变更要求, 及时修订或制订公司内部相应的规章制度, 使公司的运营更加合法合规, 提高上市公司透明度和信息披露质量, 保障广大投资者的知情权; 公司通过深交所互动易平台、投资者热线等方式, 建立起与资本市场良好的沟通机制, 全方位、多角度向投资者传递了公司实际的生产经营情况, 有效维护了广大中小投资者的合法权益。

(二) 践行工匠精神做产品

责任成就品质, 责任塑造品牌, 责任演绎精彩, 盈新发展始终秉承“以人为本, 以客为尊, 以质为上, 以诚为魂”的企业宗旨, 用品质与实力成就了公司的发展与壮大。公司成立以来一直践行绿色、环保理念, 为构建人与自然、城市和谐共生的文旅景区和生态家园贡献着自己的力量。公司把品质管理作为企业管理永恒的主题, 工匠精神贯穿项目开发建设和产品交付的始终。报告期内, 公司持续夯实质量管理体系, 严控产品全流程品质, 筑牢业务高质量运营根基。

(三) 积极开展慈善公益活动

公司积极履行社会责任, 开展慈善公益活动。2026 年上半年, 长沙铜官窑国风乐园面向残障人士、残疾军人、70 岁以上长者、低龄儿童、好人证获得者及长沙在册导游推出免票政策, 以实际行动传递人文温度; 3 月联动长沙乡村欢乐跑, 推出汉服完赛选手免票福利, 融合国风文化与全民健身, 彰显人文温度, 提升品牌亲和力。湖南海外旅游走进岳阳市儿童福利院, 开展“向阳花开, 悦伴成长”关爱活动并捐赠爱心物资; 前往长沙市开福区方舟老年人之家, 为敬老院老人送去慰问物资; 携手楚沅社区开展公益捐赠活动, 以实际行动传递企业温暖, 践行社会责任。

(四) 人才培养常抓不懈

2026 年上半年, 公司围绕“人才精兵化、组织敏捷化”管理主线, 紧扣业务发展需要, 统筹人才引进、培养与团队建设, 为战略转型筑牢人才保障。

人才引进坚持精准引才、优化队伍结构。报告期内通过社招、内部推荐等方式，集团合计新入职 62 人，重点充实科技、投资、品牌公关及重点项目中高层、技术关键岗位，盘活内部人才流动，保障新兴业务运营。伴随长兴半导体纳入合并报表，科技板块人才引进与团队融合为下半年工作重点。

人才培育强化实战赋能，上线“盈新大讲堂”月度学习平台，累计参训超 2500 人次，培训满意度 98.9%。课程涵盖产业趋势、经营管理、合规风控等内容，培训资料纳入内部知识库，实现经验沉淀与资源复用。

下半年公司将落实“人才精兵化、效能可视化”目标，围绕“科技拓维、文旅铸魂、资管强基”战略，加大关键核心岗位引进力度，深化组织改革，提升业务支撑能力，为“科技+文旅+资管”协同发展提供坚实组织人才支撑。

（五）依法治企勇做贡献

2026 年上半年，公司持续落实依法治企管理要求，扎实推进全集团合规风控工作。合规管理方面，下沉一线开展属地化法务支撑，赴西宁、海南、广东等下属企业开展合规巡检、法务专项培训，实地指导子公司案件处置，筑牢下属单位风险防线。业务支撑层面，落实合同全流程审查，批量审核产业投资、股权转让、项目合作、租赁运营、人员管理等各类协议，全程参与长兴半导体交割、西宁公司出表、债权转让、文旅项目合作等投融资及资产处置事项，为业务落地提供全链条法律保障。以专业化合规管理保障集团经营平稳有序开展。

（六）职工权益保护

公司坚持以人为本、发展共享，视人才为核心资产，构建和谐共赢的劳动关系。公司建立管理、专业技术双通道晋升机制，畅通员工职业发展路径。报告期内实施新一轮股票期权激励，扩大激励覆盖范围，绑定员工与企业共同利益，激发团队内生动力。在法定福利之外，完善员工关怀体系，落实健康体检、节日慰问、各类补助及子女升学奖励等福利，增强员工归属感与幸福感。致力推动个人成长与企业发展同频共进，营造简单高效、协同共进的工作氛围，为公司可持续发展夯实人才基础。

第五节 重要事项

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

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在由公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内履行完毕及截至报告期末超期未履行完毕的承诺事项。

二、控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金。

三、违规对外担保情况

☐适用 ☒不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

四、聘任、解聘会计师事务所情况

半年度财务报告是否已经审计

☐是 ☒否

公司半年度报告未经审计。

五、董事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

☐适用 ☒不适用

六、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明

☐适用 ☒不适用

七、破产重整相关事项

☐适用 ☒不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

八、诉讼事项

重大诉讼仲裁事项

☒适用 ☐不适用

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额 (万元)	是否形成 预计负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果 及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况	披露日期	披露索引
公司子公司北京盈新置地有限公司（更名前为北京新华联置地有限公司）因合同纠纷将株洲经济开发区管理委员会、株洲云龙示范区管理委员会起诉至株洲市中级人民法院。	33,866.49	否	湖南省高级人民法院已作出二审生效判决。	湖南省高级人民法院二审判决支持了原告部分诉讼请求。	执行中。	2022 年 07 月 30 日	公司分别于 2022 年 7 月 30 日、2023 年 8 月 15 日、2023 年 9 月 13 日、2024 年 7 月 10 日发布在巨潮资讯网（ http://www.cninfo.com.cn ）的 2022-057、2023-091、2023-097、2024-054 号公告。
国家开发银行青海省分行因金融借款合同纠纷，将公司原子公司西宁盈新置业有限公司（更名前为西宁新华联置业有限公司）起诉至西宁市中级人民法院。	130,633.96	否	青海省高级人民法院作出二审生效判决，西宁盈新置业不服，向最高人民法院申请再审，最高人民法院已裁定驳回再审申请。	青海省高级人民法院二审判决：如西宁新华联童梦乐园不能偿还判决第一项确认的所有款项，且西宁新华联童梦乐园提供的抵押物被依法拍卖、变卖所得价款仍不能足额偿还的，西宁盈新置业承担清偿责任。西宁盈新置业承担还款责任后有权向西宁新华联童梦乐园追偿。	执行中。公司在重整计划中已为该案贷款预留了偿债资源，债权人可选择按照重整计划的约定向公司领受偿债资源。	2024 年 02 月 20 日	公司分别于 2024 年 2 月 20 日、2024 年 7 月 10 日、2025 年 2 月 5 日、2025 年 2 月 21 日、2025 年 4 月 11 日、2025 年 10 月 14 日发布在巨潮资讯网（ http://www.cninfo.com.cn ）的 2024-007、2024-054、2025-004、005、013、063 号公告。

中国银行股份有限公司西宁市分行因金融借款合同纠纷，将公司原子公司西宁盈新置业有限公司（更名前为西宁新华联置业有限公司）起诉至西宁市中级人民法院。	50,990	否	青海省高级人民法院对中国东方资产管理股份有限公司甘肃省分公司（该案原二审被上诉人中国银行股份有限公司西宁市分行已申请将被上诉人变更为中国东方资产管理股份有限公司甘肃省分公司）、西宁新华联房地产有限公司、西宁盈新置业贷款偿还纠纷案件已做出终审判决。	西宁市中级人民法院判决西宁盈新置业对西宁新华联房地产有限公司案涉贷款承担连带保证责任，承担连带保证责任后有权向西宁新华联房地产有限公司追偿。青海省高级人民法院二审判决驳回上诉维持原判。	执行中。公司子公司北京盈新置地有限公司在重整计划中已为该案贷款预留了偿债资源，债权人可选择按照重整计划的约定向公司领受偿债资源。	2024 年 11 月 30 日	公司分别于 2024 年 11 月 30 日、2025 年 3 月 28 日、2025 年 4 月 12 日、2026 年 3 月 20 日、2026 年 4 月 15 日发布在巨潮资讯网（ http://www.cninfo.com.cn ）的 2024-080、2025-010、014、2026-008、011 号公告。
长城国兴金融租赁有限公司因融资租赁合同纠纷，将公司及长沙铜官窑国风乐园文化旅游有限公司（更名前为长沙新华联铜官窑国际文化旅游开发有限公司）起诉至乌鲁木齐市中级人民法院。	18,143	否	2026 年 5 月乌鲁木齐市中级人民法院恢复立案执行。	2026 年 5 月乌鲁木齐市中级人民法院恢复立案执行。	执行中。根据公司重整计划中留债清偿的相关安排，公司及长沙铜官窑对该笔金融债务应偿还的本金为 181,430,052.21 元，其中截至目前未及时偿还的本金 40,317,789.38 元，公司及子公司将积极与债权人及相关方进行沟通，争取获得债权人谅解、达成和解，力争妥善解决上述事宜。	2026 年 05 月 26 日	公司于 2026 年 5 月 26 日发布在巨潮资讯网（ http://www.cninfo.com.cn ）的 2026-024 号公告。

其他诉讼事项

☐适用 ☒不适用

九、处罚及整改情况

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

☐适用 ☒不适用

十一、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

☐适用 ☒不适用

公司报告期末未发生与日常经营相关的关联交易。

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

☐适用 ☒不适用

公司报告期末未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

☐适用 ☒不适用

公司报告期末未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在关联债权债务往来。

5、与存在关联关系的财务公司的往来情况

☐适用 ☒不适用

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

6、公司控股的财务公司与关联方的往来情况

☐适用 ☒不适用

公司控股的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

7、其他重大关联交易

☐适用 ☒不适用

公司报告期无其他重大关联交易。

十二、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况

☐适用 ☒不适用
公司报告期不存在托管情况。

(2) 承包情况

☐适用 ☒不适用
公司报告期不存在承包情况。

(3) 租赁情况

☐适用 ☒不适用
公司报告期不存在租赁情况。

2、重大担保

☒适用 ☐不适用

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）										
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
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
长沙铜官窑国风乐园文化旅游有限公司	2016 年 04 月 19 日	50,000	2016 年 10 月 25 日	915.05	连带责任担保			债务履行期限届满之日起两年	否	否
长沙铜官窑国风乐园文化旅游有限公司	2017 年 04 月 27 日	30,000	2017 年 07 月 28 日	4,292.7	连带责任担保			债务履行期限届满之日起两年	否	否
长沙铜官窑国风乐园文化旅游有限公司	2017 年 04 月 27 日	25,000	2017 年 09 月 10 日	7,223.27	连带责任担保			债务履行期限届满之日起两年	否	否

长沙铜官窑国风乐园文化旅游有限公司	2017 年 04 月 27 日	30,000	2017 年 11 月 16 日	6,193.14	连带责任担保			债务履行期限届满之日起两年	否	否
长沙铜官窑国风乐园文化旅游有限公司	2017 年 11 月 14 日	50,000	2017 年 12 月 18 日	17,498.35	连带责任担保			债务履行期限届满之日起两年	否	否
长沙铜官窑国风乐园文化旅游有限公司	2018 年 04 月 25 日	100,000	2018 年 08 月 16 日	8,104.6	连带责任担保			债务履行期限届满之日起两年	否	否
长沙铜官窑国风乐园文化旅游有限公司	2018 年 04 月 25 日	60,000	2019 年 03 月 27 日	12,127.25	连带责任担保			债务履行期限届满之次日起两年	否	否
长沙铜官窑国风乐园文化旅游有限公司	2019 年 04 月 26 日	41,000	2020 年 01 月 16 日	20,246.39	连带责任担保			债务履行期限届满之日起三年	否	否
长沙铜官窑国风乐园文化旅游有限公司	2021 年 04 月 28 日	50,000	2021 年 06 月 09 日	27,992.04	连带责任担保			债务履行期限届满之日起三年	否	否
长沙铜官窑国风乐园文化旅游有限公司	2023 年 04 月 27 日	14,500	2023 年 10 月 12 日	6,691.01	连带责任担保			债务履行期限届满之日起三年	否	否
海南盈新文化旅游发展有限公司	2025 年 04 月 27 日	44,700	2025 年 07 月 17 日	44,699.99	连带责任担保			债务履行期限届满之日起三年	否	否
广东长兴半导体科技有限公司	2026 年 04 月 27 日	8,000	2026 年 06 月 30 日	0	连带责任担保			债务履行期限届满之日后三年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）		8,000		报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）		0				
报告期末已审批的对子公司担保额度		503,200		报告期末对子公司担保余额合计（B4）		155,983.79				

合计（B3）										
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
公司担保总额（即前三大项的合计）										
报告期内审批担保额度合计（A1+B1+C1）		8,000		报告期内担保实际发生额合计（A2+B2+C2）		0				
报告期末已审批的担保额度合计（A3+B3+C3）		503,200		报告期末全部担保余额合计（A4+B4+C4）		155,983.79				
全部担保余额（即 A4+B4+C4）占公司净资产的比例				41.94%						
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）				155,983.79						
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）				155,983.79						

3、委托理财

☐适用 ☒不适用
 公司报告期不存在委托理财。

4、其他重大合同

☐适用 ☒不适用
 公司报告期不存在其他重大合同。

十三、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

☒适用 ☐不适用

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料	调研的基本情况索引
2026 年 1 月 6 日	证券部办公室	电话沟通	个人	个人投资者	询问公司筹划收购长兴半导体控制权的进展事项。	不适用。
2026 年 1 月 7 日	证券部办公室	电话沟通	个人	个人投资者	询问公司筹划收购长兴半导体控制权的进展事项。	不适用。
2026 年 1 月 28 日	证券部办公室	电话沟通	个人	个人投资者	询问公司召开董事会审议收	不适用。

					购长兴半导体控制权的相关事项。	
2026 年 1 月 29 日	证券部办公室	电话沟通	个人	个人投资者	询问公司召开董事会审议收购长兴半导体控制权的相关事项。	不适用。
2026 年 1 月 30 日	其他	网络平台线上交流	其他	媒体采访	公司收购情况及战略转型。	巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn)
2026 年 1 月 30 日	公司	实地调研	机构	国信证券	公司基本介绍、战略转型和未来发展规划情况。	巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn)
2026 年 2 月 2 日	证券部办公室	电话沟通	个人	个人投资者	询问公司 2025 年度业绩预告情况。	不适用。
2026 年 2 月 13 日	证券部办公室	电话沟通	个人	个人投资者	询问公司 2026 年第一次临时股东大会召开及审议情况。	不适用。
2026 年 4 月 8 日	证券部办公室	电话沟通	个人	个人投资者	询问公司股东减持情况。	不适用。
2026 年 4 月 15 日	证券部办公室	电话沟通	机构	机构投资者	询问公司收购长兴半导体控制权的进展情况。	不适用。
2026 年 4 月 16 日	证券部办公室	电话沟通	个人	个人投资者	询问公司收购长兴半导体控制权的进展情况。	不适用。
2026 年 4 月 30 日	证券部办公室	电话沟通	个人	个人投资者	询问公司 2025 年年度报告相关情况。	不适用。
2026 年 5 月 25 日	公司	实地调研	机构	开源证券	公司未来发展规划、长兴半导体产业链及上下游、长兴半导体扩产计划等情况。	巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn)
2026 年 5 月 27 日	公司	实地调研	机构	嘉实基金	公司目前业务板块介绍、长兴半导体供需情况及存货结构情况。	巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn)
2026 年 5 月 27 日	证券部办公室	电话沟通	个人	个人投资者	询问公司举办业绩说明会的相关情况。	不适用。
2026 年 5 月 28 日	上海、武汉	实地调研	机构	中信保诚基金、长江证券、开源证券	公司业务转型介绍及存储行业情况。	巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn)
2026 年 6 月 3 日	其他	网络平台线上交流	其他	线上参与公司 2025 年度暨 2026 年一季度业绩说明会的投资者。	通过网络在线交流公司治理、发展战略、经营状况等投资者关注	巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn)

					的问题。	
2026 年 6 月 4 日	证券部办公室	电话沟通	个人	个人投资者	询问公司转让子公司股权相关事项。	不适用。
2026 年 6 月 5 日	北京	其他	机构	中泰证券、中信证券	长兴半导体相关业务介绍。	巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn)
2026 年 6 月 10 日	北京	实地调研	机构	华商基金管理有限公司	公司近期业务介绍及未来发展方向。	巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn)
2026 年 6 月 22 日	其他	其他	机构	华安基金、申万菱信、长城基金、博时基金、太平资产、交银施罗德基金、富国基金、华泰柏瑞、万家基金、鹏华基金、银华基金、中银基金、国泰海通证券	公司情况介绍、收购长兴的介绍及未来安排、地产出表情况。	巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn)

十四、其他重大事项的说明

☒适用 ☐不适用

公司于 2025 年 10 月 22 日在巨潮资讯网 (<http://www.cninfo.com.cn>) 披露了《关于筹划收购广东长兴半导体科技有限公司控制权的提示性公告》(公告编号: 2025-068)。公司与广东长兴信息管理咨询有限公司(以下简称“长兴咨询”,后更名为海南兴煜投资有限公司)、张治强签署了《股权收购意向协议》,拟以支付现金方式收购广东长兴半导体科技有限公司(以下简称“长兴半导体”)控制权。

公司于 2026 年 1 月 6 日披露了《关于筹划收购广东长兴半导体科技有限公司控制权的进展公告》(公告编号: 2026-001),公司与长兴咨询、张治强签署了《股权收购意向协议之补充协议》,公司向长兴咨询支付排他性意向金人民币 1,000 万元。

公司分别于 2026 年 1 月 27 日和 2026 年 2 月 12 日召开第十一届董事会第十九次会议和 2026 年第一次临时股东会,审议并通过了《关于收购广东长兴半导体科技有限公司控制权的议案》。公司与海南兴煜投资有限公司(以下简称“兴煜投资”)、夏少杰及长兴半导体签署《关于广东长兴半导体科技有限公司之股权转让协议》,拟以自有及自筹资金收购兴煜投资、夏少杰合计持有的长兴半导体 60%股权,交易对价为人民币 52,000 万元。

公司于 2026 年 4 月 15 日披露了《关于收购广东长兴半导体科技有限公司控制权的进展公告》(公告编号: 2026-010),兴煜投资所持长兴半导体 56.25%股权已完成交割过户,并已完成上述工商变更登记手续,取得了东莞市市场监督管理局出具的《登记通知书》。公司指定的股权受让主体、公司全资子公司北京盈新灵境文化科技有限公司持有长兴半导体 56.25%股权,长兴半导体纳入公司合并报表范围。2026 年 7 月 10 日披露了《关于收购广东长兴半导体科技有限公司控制权的进展公告》(公告编号: 2026-032),本次股权转让方之一夏少杰先生所持长兴半导体 3.75%股权已完成交割过户,并已完成工商变更登记手续,本次交易所涉全部股权已完成交割,公司间接持有长兴半导体 60%股权。

十五、公司子公司重大事项

☐适用 ☒不适用

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	1,200,066,225	20.44%						1,200,066,225	20.44%
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	1,200,066,225	20.44%						1,200,066,225	20.44%
其中：境内法人持股	1,200,000,000	20.44%						1,200,000,000	20.44%
境内自然人持股	66,225	0.00%						66,225	0.00%
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件股份	4,671,748,815	79.56%						4,671,748,815	79.56%
1、人民币普通股	4,671,748,815	79.56%						4,671,748,815	79.56%
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	5,871,815,040	100.00%						5,871,815,040	100.00%

股份变动的原因

☐适用 ☒不适用

股份变动的批准情况

☐适用 ☒不适用
股份变动的过户情况
☐适用 ☒不适用
股份回购的实施进展情况
☐适用 ☒不适用
采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况
☐适用 ☒不适用
股份变动对最近一年和最近一期基本每股收益和稀释每股收益、归属于公司普通股股东的每股净资产等财务指标的影响
☐适用 ☒不适用
公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容
☐适用 ☒不适用

2、限售股份变动情况

☐适用 ☒不适用

二、证券发行与上市情况

☐适用 ☒不适用

三、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数		159,247		报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）			0	
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
湖南天象盈新科技发展有限公司	境内非国有法人	20.44%	1,200,000,000	0	1,200,000,000	0	质押	896,910,000
							冻结	300,000,000
新华联文化旅游发展股份有限公司破产企业财产处置专用账户	其他	19.83%	1,164,553,500	-245,681,478	0	1,164,553,500	不适用	0
湖南新华联建设工程有限公司	国有法人	2.87%	168,430,287	68,430,287	0	168,430,287	不适用	0
香港中央结算有限公司	境外法人	1.57%	91,995,835	49,928,247	0	91,995,835	不适用	0
新华联控股份有限公司破产企	其他	1.53%	90,000,000	-56,514,013	0	90,000,000	不适用	0

业财产处 置专用账 户								
北京银行 股份有限 公司长沙 分行	国有法人	1.34%	78,541,114	59,946,869	0	78,541,114	不适用	0
锦州市华 银资产经 营有限公 司	国有法人	1.27%	74,318,697	74,318,697	0	74,318,697	不适用	0
深圳市招 平同盛二 号投资合 伙企业 （有限合 伙）	其他	1.22%	71,610,508	0	0	71,610,508	不适用	0
新华联控 股份有限 公司	境内非国 有法人	1.21%	71,130,277	-147,464,074	0	71,130,277	质押	1,300,000
中国信达 资产管理 股份有限 公司	国有法人	1.03%	60,734,367	-10,387,800	0	60,734,367	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）（参 见注 3）		不适用。						
上述股东关联关系或一 致行动的说明		湖南天象盈新科技发展有限公司与其他股东之间不存在关联关系，不属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人；除此之外，其他股东之间未知是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。						
上述股东涉及委托/受托 表决权、放弃表决权情 况的说明		不适用。						
前 10 名股东中存在回购 专户的特别说明（如 有）（参见注 11）		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	
新华联文化旅游发展股份 有限公司破产企业财产 处置专用账户		1,164,553,500				人民币普 通股	1,164,553,500	
湖南新华联建设工程有 限公司		168,430,287				人民币普 通股	168,430,287	
香港中央结算有限公司		91,995,835				人民币普 通股	91,995,835	
新华联控股有限公司破 产企业财产处置专用账 户		90,000,000				人民币普 通股	90,000,000	
北京银行股份有限公司 长沙分行		78,541,114				人民币普 通股	78,541,114	
锦州市华银资产经营有 限公司		74,318,697				人民币普 通股	74,318,697	
深圳市招平同盛二号投		71,610,508				人民币普	71,610,508	

资合伙企业（有限合 伙）		通股	
新华联控股有限公司	71,130,277	人民币普 通股	71,130,277
中国信达资产管理股份 有限公司	60,734,367	人民币普 通股	60,734,367
中国中信金融资产管理 股份有限公司	54,482,243	人民币普 通股	54,482,243
前 10 名无限售条件股 东之间，以及前 10 名无 限售条件股东和前 10 名股 东之间关联关系或一致 行动的说明	不适用。		
前 10 名普通股股东参与 融资融券业务情况说明 （如有）（参见注 4）	不适用。		

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

☐适用 ☒不适用

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

☐适用 ☒不适用

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

☐是 ☒否

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

四、董事和高级管理人员持股变动

☐适用 ☒不适用

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

五、控股股东或实际控制人变更情况

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

☐适用 ☒不适用

控股股东报告期内变更

☐适用 ☒不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

☐适用 ☒不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

六、优先股相关情况

☐适用 ☒不适用

报告期公司不存在优先股。

第七节 债券相关情况

☐适用 ☒不适用

第八节 财务报告

一、审计报告

半年度报告是否经过审计

☐是 ☒否

公司半年度财务报告未经审计。

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

1、合并资产负债表

编制单位：北京铜官盈新文化旅游发展股份有限公司

2026 年 06 月 30 日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	466,648,788.93	849,322,257.97
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	20,597,861.44	159,375,788.35
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	160,388,288.84	237,498,916.40
应收款项融资		
预付款项	302,296,853.66	354,511,056.99
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	262,591,491.73	222,886,618.30
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	3,235,681,925.48	4,202,464,271.41
其中：数据资源		
合同资产	235,927.50	528,933.00
持有待售资产	0.00	0.00
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	546,679,725.89	539,597,738.55
流动资产合计	4,995,120,863.47	6,566,185,580.97

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	190,297,020.64	32,070,617.43
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	0.00	7,713,223.98
固定资产	2,821,408,997.74	3,163,549,074.20
在建工程	496,189,981.05	497,738,645.97
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	60,681,334.68	59,071,768.88
无形资产	344,922,118.97	360,631,925.24
其中：数据资源		
开发支出	664,264.65	287,592.71
其中：数据资源		
商誉	335,843,984.06	89,168,015.16
长期待摊费用	9,980,021.66	21,773,130.84
递延所得税资产	3,587,657.25	21,599,384.90
其他非流动资产	25,692,307.67	2,670,105.03
非流动资产合计	4,289,267,688.37	4,256,273,484.34
资产总计	9,284,388,551.84	10,822,459,065.31
流动负债：		
短期借款	237,050,000.00	20,830,000.00
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	920,758,318.15	1,714,529,331.36
预收款项	1,555,892.73	1,344,471.12
合同负债	555,576,576.06	564,621,300.94
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	48,678,168.83	78,992,734.53
应交税费	70,913,679.37	510,029,870.71
其他应付款	852,335,943.95	664,264,897.44
其中：应付利息		

应付股利	953,137.27	313,225.62
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	592,538,892.07	822,304,283.94
其他流动负债	470,061,109.65	835,886,341.41
流动负债合计	3,749,468,580.81	5,212,803,231.45
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	1,141,627,149.23	1,105,967,962.22
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	52,477,635.25	51,727,411.17
长期应付款	13,022,687.01	114,205.22
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	299,157,200.46	299,157,200.46
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	1,506,284,671.95	1,456,966,779.07
负债合计	5,255,753,252.76	6,669,770,010.52
所有者权益：		
股本	1,658,877,225.00	1,658,877,225.00
其他权益工具	0.00	0.00
其中：优先股	0.00	0.00
永续债		
资本公积	6,635,834,402.58	6,704,223,116.82
减：库存股		
其他综合收益	3,683,597.94	89,559,707.25
专项储备	0.00	0.00
盈余公积	246,744,097.39	246,744,097.39
一般风险准备		
未分配利润	-4,825,903,370.26	-4,912,117,425.23
归属于母公司所有者权益合计	3,719,235,952.65	3,787,286,721.23
少数股东权益	309,399,346.43	365,402,333.56
所有者权益合计	4,028,635,299.08	4,152,689,054.79
负债和所有者权益总计	9,284,388,551.84	10,822,459,065.31

法定代表人：王庚宇 主管会计工作负责人：王庚宇 会计机构负责人：刘华明

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	188,175,793.65	188,910,920.23
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
应收款项融资		
预付款项	56,045.00	11,045.00
其他应收款	6,098,050,085.90	5,701,693,165.98
其中：应收利息		
应收股利		
存货	943,594.17	792,121.49
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	14,402,414.27	14,043,270.20
流动资产合计	6,301,627,932.99	5,905,450,522.90
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	922,130,690.00	3,699,546,990.00
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	600,421.01	630,100.06
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	14,496,743.64	16,971,797.41
无形资产	2,172,024.54	4,546,787.60
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉		
长期待摊费用	930,046.10	969,944.41
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	940,329,925.29	3,722,665,619.48
资产总计	7,241,957,858.28	9,628,116,142.38
流动负债：		
短期借款		

交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	76,805.52	1,693,978.61
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬	1,037,151.71	2,379,004.31
应交税费	160,185.43	211,605.10
其他应付款	243,163,752.38	533,512,193.08
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	21,810,838.12	21,053,967.04
其他流动负债		
流动负债合计	266,248,733.16	558,850,748.14
非流动负债：		
长期借款	21,190,264.74	21,190,264.74
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	10,337,654.36	12,380,046.66
长期应付款	114,205.22	114,205.22
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	31,642,124.32	33,684,516.62
负债合计	297,890,857.48	592,535,264.76
所有者权益：		
股本	5,871,815,040.00	5,871,815,040.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	5,243,474,820.85	5,241,746,220.85
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	330,618,216.35	330,618,216.35
未分配利润	-4,501,841,076.40	-2,408,598,599.58
所有者权益合计	6,944,067,000.80	9,035,580,877.62
负债和所有者权益总计	7,241,957,858.28	9,628,116,142.38

3、合并利润表

单位：元

项目	2026 年半年度	2025 年半年度
一、营业总收入	1,043,895,926.54	772,296,620.83
其中：营业收入	1,043,895,926.54	772,296,620.83
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,252,784,401.07	914,202,810.55
其中：营业成本	1,009,642,686.96	699,229,168.37
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	27,959,012.72	23,241,040.21
销售费用	54,429,872.38	51,037,928.56
管理费用	110,085,766.76	98,488,401.42
研发费用	8,412,615.54	
财务费用	42,254,446.71	42,206,271.99
其中：利息费用	45,605,334.37	53,900,276.03
利息收入	2,924,892.28	5,522,451.73
加：其他收益	4,789,907.50	12,112,062.97
投资收益（损失以“—”号填列）	388,240,939.94	-1,327,959.71
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-1,200,817.09	-247,473.28
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）	-90,146,410.46	
信用减值损失（损失以“—”号填列）	-5,971,103.27	6,823,966.26
资产减值损失（损失以“—”号填列）	3,557,996.21	-74,462.50
资产处置收益（损失以“—”号填列）	137,507.55	1,315,507.13
三、营业利润（亏损以“—”号填列）	91,720,362.94	-123,057,075.57

加：营业外收入	8,142,568.39	2,133,181.07
减：营业外支出	24,865,563.21	31,737,029.41
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	74,997,368.12	-152,660,923.91
减：所得税费用	10,807,079.36	3,078,265.64
五、净利润（净亏损以“—”号填列）	64,190,288.76	-155,739,189.55
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	64,190,288.76	-155,739,189.55
2.终止经营净利润（净亏损以“—”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“—”号填列）	86,102,595.93	-161,294,750.78
2.少数股东损益（净亏损以“—”号填列）	-21,912,307.17	5,555,561.23
六、其他综合收益的税后净额	-83,230,971.09	-1,236,296.22
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-85,876,109.31	511,926.43
（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	-85,876,109.31	511,926.43
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	-85,876,109.31	511,926.43
7.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	2,645,138.22	-1,748,222.65
七、综合收益总额	-19,040,682.33	-156,975,485.77
归属于母公司所有者的综合收益总额	226,486.62	-160,782,824.35
归属于少数股东的综合收益总额	-19,267,168.95	3,807,338.58
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.01	-0.03
（二）稀释每股收益	0.01	-0.03

法定代表人：王庚宇 主管会计工作负责人：王庚宇 会计机构负责人：刘华明

4、母公司利润表

单位：元

项目	2026 年半年度	2025 年半年度
一、营业收入	115,094.31	100,628.88
减：营业成本	0.00	0.00
税金及附加	355,657.02	57,110.52
销售费用		
管理费用	17,824,573.09	18,063,541.93
研发费用		
财务费用	1,682,723.72	817,767.46
其中：利息费用	756,871.08	958,949.24
利息收入	73.32	145,417.54
加：其他收益	54,596.62	85,788.43
投资收益（损失以“—”号填列）	-2,073,552,966.06	203,298.95
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）		19,950,483.26
资产减值损失（损失以“—”号填列）		
资产处置收益（损失以“—”号填列）		333,069.09
二、营业利润（亏损以“—”号填列）	-2,093,246,228.96	1,734,848.70
加：营业外收入	2,000,000.00	806.93
减：营业外支出	1,996,247.86	150.10
三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	-2,093,242,476.82	1,735,505.53
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“—”号填列）	-2,093,242,476.82	1,735,505.53
（一）持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	-2,093,242,476.82	1,735,505.53
（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	-2,093,242,476.82	1,735,505.53
七、每股收益：		
(一) 基本每股收益		
(二) 稀释每股收益		

5、合并现金流量表

单位：元

项目	2026 年半年度	2025 年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,181,926,764.32	912,893,619.82
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	2,723,426.21	27,166,690.75
收到其他与经营活动有关的现金	83,172,566.74	98,430,216.35
经营活动现金流入小计	1,267,822,757.27	1,038,490,526.92
购买商品、接受劳务支付的现金	881,658,516.29	532,579,259.51
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	175,140,560.44	199,242,467.31
支付的各项税费	82,900,741.97	68,657,814.84

支付其他与经营活动有关的现金	108,274,015.25	129,910,847.11
经营活动现金流出小计	1,247,973,833.95	930,390,388.77
经营活动产生的现金流量净额	19,848,923.32	108,100,138.15
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	526,443.10	200,000.00
取得投资收益收到的现金	928,368.07	716,120.40
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	7,101,258.16	156,917.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		52,000,000.00
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	8,556,069.33	53,073,037.40
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	27,384,196.50	5,145,910.89
投资支付的现金	54,772,447.54	3,352,000.00
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	127,763,279.25	
支付其他与投资活动有关的现金	139,435,845.57	
投资活动现金流出小计	349,355,768.86	8,497,910.89
投资活动产生的现金流量净额	-340,799,699.53	44,575,126.51
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	119,641,977.33	
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	126,446,000.00	1,140,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		44,902,993.98
筹资活动现金流入小计	246,087,977.33	46,042,993.98
偿还债务支付的现金	133,235,306.98	79,638,789.70
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	149,640,895.57	24,543,618.14
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	5,269,300.00	4,761,130.00
支付其他与筹资活动有关的现金	2,486,288.76	
筹资活动现金流出小计	285,362,491.31	104,182,407.84
筹资活动产生的现金流量净额	-39,274,513.98	-58,139,413.86
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	25,074,121.65	8,198,823.85
五、现金及现金等价物净增加额	-335,151,168.54	102,734,674.65
加：期初现金及现金等价物余额	577,496,852.16	461,460,093.51
六、期末现金及现金等价物余额	242,345,683.62	564,194,768.16

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2026 年半年度	2025 年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	100,000.00	
收到的税费返还	54,596.62	90,935.74
收到其他与经营活动有关的现金	319,061,258.49	64,318,353.40
经营活动现金流入小计	319,215,855.11	64,409,289.14
购买商品、接受劳务支付的现金		

支付给职工以及为职工支付的现金	10,467,491.21	13,321,423.02
支付的各项税费	355,706.32	57,110.52
支付其他与经营活动有关的现金	300,788,807.87	50,633,927.27
经营活动现金流出小计	311,612,005.40	64,012,460.81
经营活动产生的现金流量净额	7,603,849.71	396,828.33
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	3,600,000.00	3,000,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	600.00	41,427.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	3,600,600.00	3,041,427.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	722,302.85	
投资支付的现金	8,000,000.00	3,500,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	8,722,302.85	3,500,000.00
投资活动产生的现金流量净额	-5,121,702.85	-458,573.00
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		
支付其他与筹资活动有关的现金	2,486,288.76	
筹资活动现金流出小计	2,486,288.76	
筹资活动产生的现金流量净额	-2,486,288.76	
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	-4,141.90	-61,744.67
加：期初现金及现金等价物余额	5,654.81	190,413.72
六、期末现金及现金等价物余额	1,512.91	128,669.05

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2026 年半年度														
	归属于母公司所有者权益												少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			小计
优先股		永续债	其他												
一、上年期末余额	1,658,877,225.00				6,704,223,116.82		89,559,707.25		246,744,097.39		-4,912,117,425.23		3,787,286,721.23	365,402,333.56	4,152,689,054.79
加：会计政策变更														0.00	0.00
前期差错更正														0.00	0.00
其他														0.00	0.00
二、本年期初余额	1,658,877,225.00				6,704,223,116.82		89,559,707.25		246,744,097.39		-4,912,117,425.23		3,787,286,721.23	365,402,333.56	4,152,689,054.79
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）					-68,388,714.24		-85,876,109.31				86,214,054.97		-68,050,768.58	-56,002,987.13	-124,053,755.71
（一）综合收益总额							-85,876,109.31				86,102,595.93		226,486.62	-19,267,168.95	-19,040,682.33
（二）所有者投入和减少资本					-68,388,714.24								-68,388,714.24	-36,735,818.18	-105,124,532.42
1．所有者投入的普通股					-22,470,067.39								-22,470,067.39	-92,174,604.22	-114,644,671.61
2．其他权益工具持有者投入资本														0.00	0.00
3．股份支付计入					1,728,600.00								1,728,600.00	0.00	1,728,600.00

所有者权益的金额															
4. 其他					-47,647,246.85								-47,647,246.85	55,438,786.04	7,791,539.19
（三）利润分配														0.00	0.00
1. 提取盈余公积														0.00	0.00
2. 提取一般风险准备														0.00	0.00
3. 对所有者（或股东）的分配														0.00	0.00
4. 其他														0.00	0.00
（四）所有者权益内部结转										111,459.04		111,459.04		0.00	111,459.04
1. 资本公积转增资本（或股本）														0.00	0.00
2. 盈余公积转增资本（或股本）														0.00	0.00
3. 盈余公积弥补亏损														0.00	0.00
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														0.00	0.00
5. 其他综合收益结转留存收益														0.00	0.00
6. 其他										111,459.04		111,459.04		0.00	111,459.04
（五）专项储备														0.00	0.00
1. 本期提取														0.00	0.00
2. 本期使用														0.00	0.00
（六）其他														0.00	0.00
四、本期期末余额	1,658,877,225.00				6,635,834,402.58		3,683,597.94		246,744,097.39		-4,825,903,370.26		3,719,235,952.65	309,399,346.43	4,028,635,299.08

上年金额

单位：元

项目	2025 年半年度														
	归属于母公司所有者权益														少数股东权益
	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		所有者权益合计
		优先股	永续债	其他											
一、上年期末余额	1,658,877,225.00				6,630,945,685.67		89,583,558.40		246,744,097.39		-3,739,023,505.59		4,887,127,060.87	449,289,049.21	5,336,416,110.08
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	1,658,877,225.00				6,630,945,685.67		89,583,558.40		246,744,097.39		-3,739,023,505.59		4,887,127,060.87	449,289,049.21	5,336,416,110.08
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）					70,427,782.22		511,926.43				-161,294,750.78		-90,355,042.13	1,807,338.58	-88,547,703.55
（一）综合收益总额							511,926.43				-161,294,750.78		-160,782,824.35	3,807,338.58	-156,975,485.77
（二）所有者投入和减少资本					70,427,782.22								70,427,782.22		70,427,782.22
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					70,427,782.22								70,427,782.22		70,427,782.22
（三）利润分配														-2,000,000.00	-2,000,000.00
1. 提取盈余公积															
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者（或股东）的分配														-2,000,000.00	-2,000,000.00
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	1,658,877,225.00				6,701,373,467.89		90,095,484.83		246,744,097.39		-3,900,318,256.37		4,796,772,018.74	451,096,387.79	5,247,868,406.53

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2026 年半年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：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	5,871,815,040.00				5,241,746,220.85				330,618,216.35	-2,408,598,599.58		9,035,580,877.62
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	5,871,815,040.00				5,241,746,220.85				330,618,216.35	-2,408,598,599.58		9,035,580,877.62
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）					1,728,600.00					-2,093,242,476.82		-2,091,513,876.82
（一）综合收益总额										-2,093,242,476.82		-2,093,242,476.82
（二）所有者投入和减少资本					1,728,600.00							1,728,600.00
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					1,728,600.00							1,728,600.00
4. 其他												
（三）利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者（或股东）的分配												
3. 其他												
（四）所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												

6. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期末余额	5,871,815,040.00				5,243,474,820.85				330,618,216.35	-4,501,841,076.40	6,944,067,000.80

上年金额

单位：元

项目	2025 年半年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	5,871,815,040.00				5,247,021,620.85				330,618,216.35	-2,130,368,119.07		9,319,086,758.13
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年初余额	5,871,815,040.00				5,247,021,620.85				330,618,216.35	-2,130,368,119.07		9,319,086,758.13
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）										1,735,505.53		1,735,505.53

（一）综合收益总额										1,735,505.53		1,735,505.53
（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												
1．提取盈余公积												
2．对所有者（或股东）的分配												
3．其他												
（四）所有者权益内部结转												
1．资本公积转增资本（或股本）												
2．盈余公积转增资本（或股本）												

3. 盈余公 积弥补亏损												
4. 设定受 益计划变动 额结转留存 收益												
5. 其他综 合收益结转 留存收益												
6. 其他												
（五）专项 储备												
1. 本期提 取												
2. 本期使 用												
（六）其他												
四、本期期 末余额	5,871,815,040.00				5,247,021,620.85				330,618,216.35	-2,128,632,613.54		9,320,822,263.66

三、公司基本情况

北京铜官盈新文化旅游发展股份有限公司（以下简称公司或本公司），前身为牡丹江石化集团股份有限公司（以下简称牡石化）。牡石化是 1993 年 5 月经黑龙江省体改委黑体改复〔1993〕231 号文批准，由牡丹江石油化工企业集团公司（以下简称牡石化集团）分立组建，并于 1993 年 6 月领取企业法人营业执照。组建时牡石化股本为 12,128.7 万股，其中：国有法人股 7,046.9 万股，社会法人股 1,081.8 万股，社会公众股 4,000 万股。

2016 年 8 月 12 日，公司名称由“新华联不动产股份有限公司”变更为“新华联文化旅游发展股份有限公司”。2025 年 6 月 23 日，公司名称由“新华联文化旅游发展股份有限公司”变更为“北京铜官盈新文化旅游发展股份有限公司”。现持有统一社会信用代码为 91110000130232395L 的营业执照。

截至 2026 年 6 月 30 日，公司注册资本为人民币 5,871,815,040.00 元。其中有限售条件的流通股股份为 1,200,066,225 股，占公司股份总数的 20.44%，无限售条件的流通股股份为 4,671,748,815 股，占公司股份总数的 79.56%。

本公司主要从事半导体存储业务、房地产开发与综合文化旅游项目业务。经营范围：文化旅游项目的运营、管理；组织文化艺术交流活动；文艺表演；旅游景区管理；公园管理；酒店管理；企业管理；承办展览展示；房地产开发；销售自行开发后的商品房；销售建筑材料、日用品、五金交电；投资管理；物业管理；出租办公用房；出租商业用房；技术开发，技术转让；计算机技术培训；施工总承包。

本财务报表业经公司 2026 年 8 月 20 日第十一届董事会第二十五次会议批准对外报出。

为了便于表述，将本公司主要子公司及其他关联方简称如下：

公司全称	简称
北京盈新置地有限公司	盈新置地
长沙铜官窑国风乐园文化旅游有限公司	长沙铜官窑
广东长兴半导体科技有限公司	长兴半导体
盈新发展国际置地有限公司	国际置地
盈新发展国际置地（马来西亚）有限公司	马来西亚置地
北京铜官盈新旅游管理有限公司	旅游管理
北京铜官盈新商业管理有限公司	商业管理
上海盈新商业管理有限公司	上海商管
盈新微（北京）半导体科技有限公司	盈新微
湖南盈新房地产开发有限公司	湖南盈新
海南盈新文化旅游发展有限公司	海南盈新
北京盈新灵境半导体科技有限公司	灵境半导体
西藏格雅美装饰艺术有限公司	西藏格雅美
西藏长基文化旅游有限公司	西藏长基
湖南海外旅游有限公司	湖南海外旅游

中海文旅设计研究（大连）有限公司	中海文旅
新华联澳洲投资有限公司	澳洲投资
澳大利亚新华联置地有限公司	澳大利亚新华联
新华联文化旅游开发（阆中）有限公司	阆中开发
新华联景区管理（阆中）有限公司	阆中景区
湖南省柠檬国际旅行社有限公司	柠檬国际
湖南美丽人生贸易有限公司	美丽人生
湖南省中揽国际旅行社有限公司	中揽国际
益阳海外旅游有限公司	益阳海外

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

本公司根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体企业会计准则、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”）进行确认和计量，在此基础上，结合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）的规定，编制财务报表。

2、持续经营

公司对自报告期末起 12 个月的持续经营能力进行了评估，未发现影响公司持续经营能力的事项，公司以持续经营为基础编制财务报表是合理的。

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：

1、遵循企业会计准则的声明

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

2、会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

3、营业周期

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

4、记账本位币

采用人民币为记账本位币，本公司之境外子公司根据企业经营所处的主要外币环境决定其记账本位币。

5、重要性标准确定方法和选择依据

☒适用 ☐不适用

项目	重要性标准
重要的坏账准备收回或转回金额	单项收回或转回金额占应收款项收回或转回总额的 5%以上且金额 ≥ 500 万元
重要的核销应收款项	单项核销金额占应收款项核销总额的 5%以上且金额 ≥ 500 万元
账龄 1 年以上重要的预付款项	单项金额占预付账款总额的 5%且金额 ≥ 3000 万元
账龄 1 年以上重要的应付款项	单项金额占应付账款总额的 5%且金额 ≥ 3000 万元
重要的在建工程	金额 ≥ 10000 万元
重要的非全资子公司	非全资子公司收入占公司收入 $\geq 10\%$
重要的合营联营企业	对合营企业或联营企业的长期股权投资金额 ≥ 10000 万元
重要投资活动有关的现金	金额 ≥ 10000 万元

6、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

（1）同一控制下的企业合并

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

（2）非同一控制下的企业合并

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

（3）为合并发生的相关费用

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直接相关费用，于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

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。控制是指本公司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。合并范围包括本公司及全部子公司。

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，本公司将进行重新评估。

（2）合并范围

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司（包括本公司所控制的单独主体）均纳入合并财务报表。

（3）合并财务报表的编制方法

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

8、合营安排分类及共同经营会计处理方法

（1）合营安排的分类

本公司根据合营安排的结构、法律形式以及合营安排中约定的条款、其他相关事实和情况等因素，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

（2）共同经营会计处理方法

本公司确认共同经营中利益份额中与本公司相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- ① 确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
- ② 确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
- ③ 确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- ④ 按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- ⑤ 确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

9、现金及现金等价物的确定标准

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

10、外币业务和外币报表折算

（1）外币业务

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

（2）外币财务报表的折算

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；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用交易发生日的即期汇率折算；利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日即期汇率的近似汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，计入其他综合收益。

11、金融工具

（1）金融资产和金融负债的分类

公司金融资产在初始确认时划分为以下三类：

- ① 以摊余成本计量的金融资产。
- ② 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。
- ③ 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

公司金融负债在初始确认时划分为以下四类：

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

(2) 金融资产和金融负债的确认依据和初始计量方法

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

(3) 金融资产的后续计量方法

① 以摊余成本计量的金融资产采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

② 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资采用公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

③ 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资采用公允价值进行后续计量。获得的股利（属于投资成本收回部分的除外）计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

④ 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产采用公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

(4) 金融负债的后续计量方法

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债此类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。对于此类金融负债以公允价值进行后续计量。因公司自身信用风险变动引起的指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的公允价值变动金额计入其他综合收益，除非该处理会造成或扩大损益中的会计错配。此类金融负债产生的其他利得或损失（包括利息费用、除因公司自身信用风险变动引起的公允价值变动）计入当期损益，除非该金融负债属于套期关系的一部分。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

② 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债按照《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》相关规定进行计量。

③ 不属于上述①或②的财务担保合同，以及不属于上述①并以低于市场利率贷款的贷款承诺。在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：按照金融工具的减值规定确定的损失准备金额；初始确认金额扣除按照相关规定所确定的累计摊销额后的余额。

④ 以摊余成本计量的金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融负债所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销时计入当期损益。

(5) 金融资产和金融负债的终止确认

当满足下列条件之一时，终止确认金融资产。

- ① 收取金融资产现金流量的合同权利已终止。
- ② 金融资产已转移，且该转移满足《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》关于金融资产终止确认的规定。
- ③ 当金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除时，相应终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

(6) 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；② 保留了对该金融资产控制的，按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

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

（7）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

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

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

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

（8）金融工具减值

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

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

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

对于不含重大融资成分或者公司不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收账款、合同资产，公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

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

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

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

公司在评估信用风险是否显著增加时考虑如下因素：

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

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

（9）金融资产及金融负债的抵销

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

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

12、应收账款

本公司对应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注 11、（8）金融工具减值。

对于因销售商品、提供劳务等日常经营活动形成的应收票据、应收账款、应收款项融资和合同资产，无论是否存在重大融资成分，本公司均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于已发生信用减值的以及其他适用于单项评估的应收账款及合同资产，单项计提减值准备。对于未发生信用减值的应收账款及合同资产，根据以前年度具有类似信用风险特征的应收账款、合同资产组合的历史信用损失率为基础，结合当前状况以及对未来经济状况的前瞻性预测对历史数据进行调整，按以下方法计算预期信用损失。

（1）按组合评估预期信用风险和计量预期信用损失的应收款项

组合名称	确定组合的依据	计提方法
其他应收款——押金保证金组合	款项性质	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
其他应收款——往来款组合		
其他应收款——应收暂付款组合		
其他应收款——关联方组合		
其他应收款——其他组合		

（2）按组合计量预期信用损失的应收款项

A.具体组合及计量预期信用损失的方法

组合名称	确定组合的依据	计提方法
应收银行承兑汇票	票据类型	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整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
应收商业承兑汇票		
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整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失
应收账款——关联方组合	客户的信用特征	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整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
应收账款——其他组合		

B. 应收票据——商业承兑汇票、应收账款——账龄组合的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表

账龄	预期信用损失率（%）
1 年以内	5.00、2.00（旅行社业务）
1—2 年	25.00
2—3 年	50.00
3—4 年	75.00
4—5 年	100.00
5 年以上	100.00

13、合同资产

本公司已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素的，确认为合同资产。本公司拥有的无条件(即，仅取决于时间流逝)向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

本公司对合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见附注 11、（8）金融工具减值。

14、存货

1、存货类别、发出计价方法、盘存制度、低值易耗品和包装物的摊销方法

（1）存货类别

存货包括在开发经营过程中为出售或耗用而持有的开发用土地、开发产品、意图出售而暂时出租的开发产品、周转房、库存材料、库存设备和低值易耗品等，以及在开发过程中的开发成本，还包括处在施工过程中的未完工程施工成本、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。

（2）存货发出计价方法

①发出材料、设备采用月末一次加权平均法。

②项目开发时，开发用土地按开发产品占地面积计算分摊计入项目的开发成本。

③发出开发产品按建筑面积平均法核算。

④意图出售而暂时出租的开发产品和周转房按公司同类固定资产的预计使用年限分期平均摊销。

⑤如果公共配套设施早于有关开发产品完工的，在公共配套设施完工决算后，按有关开发项目的建筑面积分配计入有关开发项目的开发成本；如果公共配套设施晚于有关开发产品完工的，则先由有关开发产品预提公共配套设施费，待公共配套设施完工决算后再按实际发生数与预提数之间的差额调整有关开发产品成本。

（3）存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

（4）低值易耗品和包装物的摊销方法

对价值在 1,000.00 元以下（含）的低值易耗品和包装物采用一次摊销法进行摊销，1,000.00 元以上的按五五摊销法进行摊销。

（5）维修基金核算方法

根据开发项目所在地的有关规定，维修基金在开发产品销售（预售）时，向购房人收取或由公司计提计入有关开发产品的开发成本，并统一上缴维修基金管理部门。

（6）质量保证金核算方法

质量保证金根据施工合同规定从施工单位工程款中预留。在开发产品保修期内发生的维修费，冲减质量保证金；在开发产品约定的保修期届满，质量保证金余额退还施工单位。

2、存货可变现净值的确定依据

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

15、长期股权投资

（1）共同控制、重要影响的判断

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

（2）投资成本的确定

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

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

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

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

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

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

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

③ 后续计量及损益确认方法对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。

16、投资性房地产

投资性房地产计量模式

公允价值计量

选择公允价值计量的依据

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

（2）投资性房地产按照成本进行初始计量，采用公允价值模式进行后续计量。投资性房地产采用公允价值计量的依据：

① 投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。

② 本公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值做出合理的估计。

本公司不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，并以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

当投资性房地产的用途改变为自用房地产时，以其转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。自用房地产用途改变为投资性房地产时，投资性房地产按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值时，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额计入其他综合收益。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的金额计入当期损益。

17、固定资产

（1）确认条件

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

（2）折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	10-35 年	3%	2.77%-9.70%
运输工具	年限平均法	6 年	3%	16.17%
办公设备	年限平均法	4-5 年	3%	19.40%-24.25%
机器设备	年限平均法	4-10 年	3%	9.70%-24.25%
电子设备	年限平均法	4-5 年	3%	19.40%-24.25%
其他	年限平均法	4-5 年	3%	19.40%-24.25%

18、在建工程

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

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

19、借款费用

（1）借款费用资本化的确认原则

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

（2）借款费用资本化期间

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

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

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

（3）借款费用资本化率以及资本化金额

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

20、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

（1）无形资产的初始计量

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产，包括土地使用权、专利权及非专利技术等。

① 无形资产的初始计量

无形资产包括土地使用权、专利权及非专利技术等，按成本进行初始计量。

(2) 无形资产的后续计量

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

使用寿命有限的无形资产预计寿命如下：

项目	摊销年限
办公软件	2-10 年
土地使用权	按土地使用权剩余年限
商标权	使用寿命不确定
其他经营权	10 年
	使用寿命不确定

使用寿命不确定的无形资产，在持有期间不需要摊销，公司应当在每个会计期间对该无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核。如果期末复核后使用期间仍为不确定的，应当在每个会计期间进行减值测试。

(3) 划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

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

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

21、长期资产减值

对长期股权投资、固定资产、在建工程、使用权资产、生产性生物资产、使用寿命有限的无形资产等长期资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，估计其可收回金额。对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

商誉结合与其相关的资产组或者资产组组合进行减值测试。若上述长期资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额确认资产减值准备并计入当期损益。

22、长期待摊费用

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

23、合同负债

本公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务部分确认为合同负债。

24、职工薪酬

（1）短期薪酬的会计处理方法

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

（2）离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

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

② 对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

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

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

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

（3）辞退福利的会计处理方法

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

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

（4）其他长期职工福利的会计处理方法

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

25、预计负债

（1）预计负债的确认标准

当与或有事项相关的义务是本公司承担的现时义务，且履行该义务很可能导致经济利益流出，以及该义务的金额能够可靠地计量，则确认为预计负债。

（2）预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，综合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。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

本公司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，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

26、收入

按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

（1）收入确认的一般原则

公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时，确认收入。

公司在合同开始日即对合同进行评估，识别该合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是某一时点履行。满足下列条件之一的，属于在某一时间段内履行的履约义务，公司按照履约进度，在一段时间内确认收入：

① 客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益。

② 客户能够控制公司履约过程中在建的商品。

③ 公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。否则，公司在客户取得相关商品或服务控制权的时点确认收入。

对于在某一时段内履行的履约义务，公司根据商品和劳务的性质，按照恰当的履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。对于在某一时点履行的履约义务，在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。

（2）收入确认的具体方法

① 文旅综合收入

a. 门票收入

本公司的门票收入在游客入园后确认。

b. 酒店收入

本公司在提供相关酒店服务时确认酒店收入。

c. 旅游团费收入

本公司在游客购买旅游服务并在旅游行程结束后，确认相关旅游团费收入。

② 商品房销售收入

商品房销售收入：本集团房地产开发产品在客户取得房地产开发产品控制权时确认收入，具体满足以下条件：

a. 买卖双方签订销售合同并在国土部门备案；b. 房地产开发产品已竣工并验收合格；c. 收到客户的全部购房款或取得收取全部购房款权利（如银行同意发放按揭款的书面承诺函）；④办理了交房手续，或者根据购房合同约定的条件视同客户接收时。

③ 半导体存储业务

公司与客户之间的销售商品合同通常仅包含交付商品的履约义务。本公司在综合考虑了下列因素的基础上，以商品发出并经客户签收或确认后确认收入：取得商品的现时收款权利、商品所有权上的主要风险和报酬的转移、商品的法定所有权的转移、商品实物资产的转移、客户接受该商品。

对于境内的客户公司，以客户加盖签收章或收货章的出库单作为收入确认的依据，按合同约定价款确认收入。

对于境外的直销及经销客户，公司根据合同主要条款将产品发出送达至客户指定地点，经客户或客户指定收货人签收后视为产品已交付客户。公司以客户加盖签收章或收货章的出库单作为收入确认的依据，按合同约定价款确认收入。

④ 其他收入

本公司提供劳务业务满足时段确认收入条件的，按照履约进度确认收入。不满足按时段确认收入条件的，在相关劳务完成、客户完全受益时确认收入。

27、合同成本

（1）合同履约成本

本公司对于为履行合同发生的成本，不属于除收入准则外的其他企业会计准则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 该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源；

③ 该成本预期能够收回。

该资产根据其初始确认时摊销期限是否超过一个正常营业周期在存货或其他非流动资产中列报。

（2）合同取得成本

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。增量成本是指本公司不取得合同就不会发生的成本，如销售佣金等。对于摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。

（3）合同成本摊销

上述与合同成本有关的资产，采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础，在履约义务履行的时点或按照履约义务的履约进度进行摊销，计入当期损益。

（4）合同成本减值

上述与合同成本有关的资产，账面价值高于本公司因转让与该资产相关的商品预期能够取得剩余对价与为转让该相关商品估计将要发生的成本的差额的，超出部分应当计提减值准备，并确认为资产减值损失。

计提减值准备后，如果以前期间减值的因素发生变化，使得上述两项差额高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

28、政府补助

（1）政府补助在同时满足下列条件时予以确认

① 公司能够满足政府补助所附的条件；

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

（2）与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

（3）与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

（4）与公司日常经营活动相关的政府补助会计处理方法

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

29、递延所得税资产/递延所得税负债

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

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

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

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

- ①企业合并。
- ②直接在所有者权益中确认的交易或事项。

30、租赁

(1) 作为承租方租赁的会计处理方法

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

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

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

① 使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：

- a. 租赁负债的初始计量金额。
- b. 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额。
- c. 承租人发生的初始直接费用。
- d. 承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

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

② 租赁负债

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

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

③ 售后租回交易

对于售后租回交易，公司按照《企业会计准则第 14 号——收入》的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售，属于销售的，按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失；不属于销售的，继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债。

（2）作为出租方租赁的会计处理方法

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

① 经营租赁

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

② 融资租赁

在租赁期开始日，公司按照租赁投资净额（未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和）确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。在租赁期的各个期间，公司按照租赁内含利率计算并确认利息收入。公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

③ 售后租回交易

对于售后租回交易，本公司按照《企业会计准则第 14 号——收入》的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售，属于销售的，根据适用的会计准则对资产购买和资产处置进行会计处理；不属于销售的，不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产。

31、其他重要的会计政策和会计估计

（1）安全生产费

公司按照财政部、国家安全生产监督管理总局联合发布的《企业安全生产费用提取和使用管理办法》（财企〔2012〕16 号）的规定提取的安全生产费，计入相关产品的成本或当期损益，同时记入“专项储备”科目。使用提取的安全生产费时，属于费用性支出的，直接冲减专项储备。形成固定资产的，通过“在建工程”科目归集所发生的支出，待安全项目完工达到预定可使用状态时确认为固定资产；同时，按照形成固定资产的成本冲减专项储备，并确认相同金额的累计折旧，该固定资产在以后期间不再计提折旧。

（2）分部报告

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

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

（3）终止经营的确认标准、会计处理方法

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

- ① 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区。
- ② 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分。
- ③ 该组成部分是专为转售而取得的子公司。

（4）与回购公司股份相关的会计处理方法

因减少注册资本或奖励职工等原因收购本公司股份的，按实际支付的金额作为库存股处理，同时进行备查登记。如果将回购的股份注销，则将按注销股票面值和注销股数计算的股票面值总额与实际回购所支付的金额之间的差额冲减资本公积，资本公积不足冲减的，冲减留存收益；如果将回购的股份奖励给本公司职工属于以权益结算的股份支付，于职工行权购买本公司股份收到价款时，转销交付职工的库存股成本和等待期内资本公积（其他资本公积）累计金额，同时，按照其差额调整资本公积（股本溢价）。

（5）债务重组损益确认时点和会计处理方法

公司在债务重组中相关债权或债务满足终止确认条件时确认债务重组损益，公司作为债权人时，在收取债权现金流量的合同权利终止时确认，公司作为债务人时在债务的现时义务解除时终止确认。对于公司因破产重整而进行的债务重组交

易，由于涉及破产重整的债务重组协议执行过程及结果存在重大不确定性，公司通常在破产重整协议履行完毕后确认债务重组收益，除非有确凿证据表明上述重大不确定性已经消除。

公司具体会计处理方法依据《企业会计准则第 12 号——债务重组》应用指南进行处理。

32、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) 2026 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

六、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应纳增值税为销项税额减可抵扣进项税额后的余额	13%、9%、6%、5%、3%
城市维护建设税	实缴流转税税额	7%、5%
企业所得税	应纳税所得额	8.25%、15%、16.5%、20%、24%、25%、30%
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	实行四级超率累进税率
土地使用税	按土地使用面积计缴	根据土地位置适用相应税额
教育附加费	实缴流转税税额	3%
地方教育费附加	实缴流转税税额	2%、1.5%

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
上海商管、盈新微、湖南海外旅游下属子公司、财鼎公司、深圳盈新数科	20.00%
长兴半导体	15.00%
国际置地[注 1]、香港长荣科技有限公司	8.25%、16.50%
澳大利亚新华联、澳大利亚发展	30.00%
马来西亚置地	24.00%
除上述以外的其他纳税主体	25.00%

注 1：年应纳税所得额不超过 2 百万港币，税率为 8.25%，超过 2 百万港币，税率为 16.5%。

2、税收优惠

(1) 根据《财政部税务总局关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（财政部税务总局公告 2023 年第 12 号），对小型微利企业减按 25%计算应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税政策，延续执行至 2027 年

12月31日。公司下属上海商管、盈新微、湖南海外旅游下属子公司、财鼎公司、深圳盈新数科具身智能有限公司享受上述税收优惠。

(2) 根据财政部、税务总局《关于集成电路企业增值税加计抵减政策的通知》(财税【2023】17号)，和工业和信息化部、国家发展改革委、财政部、税务总局《关于2023年度享受增值税加计抵减政策的集成电路企业清单制定工作有关要求的通知》(工信部联电子函[2023]1228号)的规定，长兴半导体按照当期可抵扣进项税额加计15%抵减应纳税额。长兴半导体为高新技术企业(证书编号：GR202344000186)按照应纳税所得额依15%税率计算缴纳企业所得税。

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	8,983,852.08	3,374,212.65
银行存款	234,152,753.20	575,283,887.99
其他货币资金	223,512,183.65	270,664,157.33
合计	466,648,788.93	849,322,257.97
其中：存放在境外的款项总额	78,973,329.76	353,819,031.40

其他说明

其他受限制的货币资金明细如下：

单位：元

项目	期末余额	期初余额
按揭保证金	9,063,312.43	34,614,945.37
房款预售监管户	17,637,109.24	33,575,157.88
管理人账户	188,025,747.17	188,756,792.91
保交楼专户	4,173.29	301,070.23
旅游质保金等	6,844,100.62	7,142,636.64
其他货币资金冻结资金等	1,941,914.19	6,574,624.53
银行存款冻结资金	786,748.37	860,178.25
合计	224,303,105.31	271,825,405.81

2、交易性金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	20,597,861.44	159,375,788.35
其中：		
信托受益权	15,899,930.10	105,999,562.93
其他	4,697,931.34	53,376,225.42
其中：		
合计	20,597,861.44	159,375,788.35

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）	142,128,086.58	185,367,485.09
1 至 2 年	24,392,687.06	98,647,085.60
2 至 3 年	2,775,453.18	28,456,047.32
3 年以上	34,795,802.98	64,179,657.16
3 至 4 年	463,498.74	14,176,271.44
4 至 5 年	1,048,210.07	10,245,048.96
5 年以上	33,284,094.17	39,758,336.76
合计	204,092,029.80	376,650,275.17

(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	23,355,720.69	11.44%	23,355,720.69	100.00%	0.00	68,773,065.73	18.26%	68,773,065.73	100.00%	0.00
其中：										
按单项计提	23,355,720.69	11.44%	23,355,720.69	100.00%	0.00	68,773,065.73	18.26%	68,773,065.73	100.00%	0.00
按组合计提坏账准备的应收账款	180,736,309.11	88.56%	20,348,020.27	11.26%	160,388,288.84	307,877,209.44	81.74%	70,378,293.04	22.86%	237,498,916.40
其中：										
按组合计提	180,736,309.11	88.56%	20,348,020.27	11.26%	160,388,288.84	307,877,209.44	81.74%	70,378,293.04	22.86%	237,498,916.40
合计	204,092,029.80	100.00%	43,703,740.96	21.41%	160,388,288.84	376,650,275.17	100.00%	139,151,358.77	36.94%	237,498,916.40

按单项计提坏账准备类别名称：单项计提

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
西宁新华联童梦乐园有限公司	19,555,818.24	19,555,818.24	406,202.10	406,202.10	100.00%	预计无法收回
芜湖新华联文化旅游投资管理有限公司	14,208,732.19	14,208,732.19	14,208,732.19	14,208,732.19	100.00%	预计无法收回

镇江大白鲸海洋世界有限公司	6,212,500.00	6,212,500.00	6,212,500.00	6,212,500.00	100.00%	预计无法收回
黄山市金龙房地产开发有限公司	6,089,638.62	6,089,638.62				
上海新华联房地产开发有限公司	4,692,760.24	4,692,760.24				
北京新华联宏石商业地产有限公司	4,370,806.47	4,370,806.47				
银川新华联房地产开发有限公司	2,187,259.67	2,187,259.67				
惠州市新华联嘉业房地产开发有限公司	1,997,845.18	1,997,845.18				
天津新华联恒业房地产开发有限公司	1,924,205.89	1,924,205.89				
太仓新华联房地产开发有限公司	1,885,539.65	1,885,539.65	378,009.15	378,009.15	100.00%	预计无法收回
北京新崇基置业有限公司	1,203,179.91	1,203,179.91				
长春新华联奥特莱斯建设开发有限公司	1,163,260.15	1,163,260.15				
营口丫乐村置业有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	100.00%	预计无法收回
北京易得丰餐饮服务有限公司	906,942.13	906,942.13				
龚艳	630,360.54	630,360.54	630,360.54	630,360.54	100.00%	预计无法收回
芜湖新华联盛世置业有限公司	152,666.00	152,666.00	152,666.00	152,666.00	100.00%	预计无法收回
新华联控股集团财务有限责任公司	133,605.40	133,605.40				
芜湖新华联文化旅游开发有限公司	102,000.00	102,000.00	102,000.00	102,000.00	100.00%	预计无法收回
株洲新华联房地产开发有限公司	90,694.74	90,694.74				
上海新华联置业有限公司	82,306.42	82,306.42	82,306.42	82,306.42	100.00%	预计无法收回
彭劼	71,335.37	71,335.37	71,335.37	71,335.37	100.00%	预计无法收回
草市商户营业结算款	43,033.97	43,033.97	43,033.97	43,033.97	100.00%	预计无法收回
北京川发投资管理有限公司	36,511.60	36,511.60	36,511.60	36,511.60	100.00%	预计无法收回
唐山新华联置地有限公司	19,551.35	19,551.35	19,551.35	19,551.35	100.00%	预计无法收回
乐享旅行吧	12,512.00	12,512.00	12,512.00	12,512.00	100.00%	预计无法收回

合计	68,773,065.73	68,773,065.73	23,355,720.69	23,355,720.69		
----	---------------	---------------	---------------	---------------	--	--

按组合计提坏账准备类别名称：按账龄

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	131,177,196.82	3,451,960.10	2.63%
1—2 年	23,778,356.62	5,944,589.16	25.00%
2—3 年	2,744,696.68	1,372,348.34	50.00%
3—4 年	442,947.39	332,210.54	75.00%
4—5 年	870,812.15	870,812.15	100.00%
5 年以上	8,376,099.98	8,376,099.98	100.00%
合计	167,390,109.64	20,348,020.27	

按组合计提坏账准备类别名称：关联方组合

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
关联方组合	58,229.20		
合计	58,229.20		

按组合计提坏账准备类别名称：其他组合

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
其他组合	13,287,970.27		
合计	13,287,970.27		

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备：

☐适用 ☒不适用

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
按单项计提	68,773,065.73	0.00	783,419.77		44,633,925.27	23,355,720.69
按组合计提	70,378,293.04	25,710,350.95			75,740,623.72	20,348,020.27
合计	139,151,358.77	25,710,350.95	783,419.77		120,374,548.99	43,703,740.96

(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	应收账款坏账准备和合同资产减
------	----------	----------	---------------	----------------	----------------

				合计数的比例	值准备期末余额
HUITENG TECHNOLOGY ELECTRONICS CO.,LIMITED	23,203,991.87		23,203,991.87	11.27%	1,150,151.84
湖南快乐阳光互动娱乐传媒有限公司	21,483,734.44		21,483,734.44	10.43%	3,233,368.26
惠州市新华联嘉业房地产开发有限公司	19,522,942.55		19,522,942.55	9.48%	2,272,458.20
芜湖新华联文化旅游投资管理有限公司	14,208,732.19		14,208,732.19	6.90%	14,208,732.19
深圳市芯神话科技有限公司	11,128,920.00		11,128,920.00	5.40%	111,289.20
合计	89,548,321.05		89,548,321.05	43.48%	20,975,999.69

4、合同资产

(1) 合同资产情况

单位：元

项目	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
合同资产	1,817,882.00	1,581,954.50	235,927.50	1,817,882.00	1,288,949.00	528,933.00
合计	1,817,882.00	1,581,954.50	235,927.50	1,817,882.00	1,288,949.00	528,933.00

5、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	262,591,491.73	222,886,618.30
合计	262,591,491.73	222,886,618.30

(1) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金保证金	18,395,969.01	19,316,565.60
关联方	21,604,132.52	20,970,984.46
应收暂付款	24,772,912.36	60,072,915.79
股权款	62,075,159.44	0.00
往来款及其他	256,836,201.77	262,574,863.73
合计	383,684,375.10	362,935,329.58

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）	121,848,609.09	49,988,948.85
1 至 2 年	20,534,630.35	32,680,502.04
2 至 3 年	14,756,664.46	130,313,115.96
3 年以上	226,544,471.20	149,952,762.73
3 至 4 年	102,901,039.10	7,789,038.97
4 至 5 年	5,723,801.27	62,589,356.79
5 年以上	117,919,630.83	79,574,366.97
合计	383,684,375.10	362,935,329.58

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	114,033,245.08	29.72%	114,033,245.08	100.00%	0.00	127,418,933.18	35.11%	127,418,933.18	100.00%	0.00
其中：										
按单项计提	114,033,245.08	29.72%	114,033,245.08	100.00%	0.00	127,418,933.18	35.11%	127,418,933.18	100.00%	0.00
按组合计提坏账准备	269,651,130.02	70.28%	7,059,638.29	2.62%	262,591,491.73	235,516,396.40	64.89%	12,629,778.10	5.36%	222,886,618.30
其中：										
按组合计提	269,651,130.02	70.28%	7,059,638.29	2.62%	262,591,491.73	235,516,396.40	64.89%	12,629,778.10	5.36%	222,886,618.30
合计	383,684,375.10	100.00%	121,092,883.37	31.56%	262,591,491.73	362,935,329.58	100.00%	140,048,711.28	38.59%	222,886,618.30

按单项计提坏账准备类别名称：单项计提

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
芜湖新华联文化旅游投资管理有限公司	26,391,594.54	26,391,594.54	26,391,594.54	26,391,594.54	100.00%	预计无法收回
醴陵新华联房地产开发有限公司	30,009,545.41	30,009,545.41	30,009,545.41	30,009,545.41	100.00%	预计无法收回
惠州市新华联嘉业房地产开发有限公司	23,000,000.00	23,000,000.00	23,000,000.00	23,000,000.00	100.00%	预计无法收回
天津新华联房地产开发有限公司	8,776,685.05	8,776,685.05				
黄山市金龙房地产开发有限公司	6,900,503.72	6,900,503.72	7,606,381.70	7,606,381.70	100.00%	预计无法收回
上海新华联置业有限公司	6,008,725.58	6,008,725.58	6,008,725.58	6,008,725.58	100.00%	预计无法收回
天津新华联恒业	4,560,388.45	4,560,388.45				

房地产开发有限公司						
长春新华联奥特莱斯建设开发有限公司	4,533,480.48	4,533,480.48	4,007,673.55	4,007,673.55	100.00%	预计无法收回
北京新崇基置业有限公司	3,080,151.11	3,080,151.11	3,080,151.11	3,080,151.11	100.00%	预计无法收回
上海新华联房地产开发有限公司	2,969,698.61	2,969,698.61	2,969,698.61	2,969,698.61	100.00%	预计无法收回
大庆新华联房地产开发有限公司	2,444,236.11	2,444,236.11	2,444,236.11	2,444,236.11	100.00%	预计无法收回
KNIGHT FRANK GROUP(莱坊集团)	1,920,139.21	1,920,139.21	1,920,139.21	1,920,139.21	100.00%	预计无法收回
芜湖新华联盛世置业有限公司	1,887,036.20	1,887,036.20	1,657,909.75	1,657,909.75	100.00%	预计无法收回
武汉大花山生态科技开发有限公司	1,310,253.90	1,310,253.90	1,310,253.90	1,310,253.90	100.00%	预计无法收回
内蒙古新华联置业有限公司	1,092,033.88	1,092,033.88	1,092,033.88	1,092,033.88	100.00%	预计无法收回
湖南新华联建设工程有限公司	155,592.00	155,592.00	155,592.00	155,592.00	100.00%	预计无法收回
北京正联商贸有限公司	565,869.91	565,869.91	641,469.91	641,469.91	100.00%	预计无法收回
北京新华联宏石商业地产有限公司	361,159.20	361,159.20				
株洲新华联房地产开发有限公司	298,850.00	298,850.00	298,850.00	298,850.00	100.00%	预计无法收回
太仓新华联房地产开发有限公司	273,797.36	273,797.36	561,797.36	561,797.36	100.00%	预计无法收回
CBRE Limited (世邦魏理仕)	225,117.65	225,117.65	225,117.65	225,117.65	100.00%	预计无法收回
汉堡王(上海)餐饮有限公司	202,500.00	202,500.00	202,500.00	202,500.00	100.00%	预计无法收回
广州市瑞泽贸易有限公司	183,000.00	183,000.00	183,000.00	183,000.00	100.00%	预计无法收回
西宁新华联童梦乐园有限公司	93,207.31	93,207.31	93,207.31	93,207.31	100.00%	预计无法收回
湖南省柠檬国际旅行社有限公司	115,367.50	115,367.50	115,367.50	115,367.50	100.00%	预计无法收回
刘韧	58,000.00	58,000.00	58,000.00	58,000.00	100.00%	预计无法收回
周士杰	2,000.00	2,000.00				
合计	127,418,933.18	127,418,933.18	114,033,245.08	114,033,245.08		

按组合计提坏账准备类别名称：关联方组合

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
关联方	21,604,132.52	0.00	0.00%
合计	21,604,132.52	0.00	

按组合计提坏账准备类别名称：账龄组合

单位：元

名称	期末余额
----	------

	账面余额	坏账准备	计提比例
1 年以内	4,140,769.57	132,789.04	3.21%
1—2 年	1,577,166.05	394,291.51	25.00%
2—3 年	1,020,239.23	510,119.61	50.00%
3—4 年	1,836,432.18	1,377,324.14	75.00%
4—5 年	3,718,888.12	3,718,888.12	100.00%
5 年以上	926,225.87	926,225.87	100.00%
合计	13,219,721.02	7,059,638.29	

按组合计提坏账准备类别名称：其他组合

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
其他	234,827,276.48	0.00	0.00%
合计	234,827,276.48		

按预期信用损失一般模型计提坏账准备：

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2026 年 1 月 1 日余额	12,588,092.31	41,685.79	127,418,933.18	140,048,711.28
2026 年 1 月 1 日余额在本期				
——转入第二阶段	-50,577.64	50,577.64		
——转入第三阶段		-255,059.81	255,059.81	
本期计提		557,087.89	-5,057,749.72	-4,500,661.83
本期转回			14,455,166.08	14,455,166.08
2026 年 6 月 30 日余额	12,537,514.67	394,291.51	108,161,077.19	121,092,883.37

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	127,418,933.18	1,069,477.98	14,455,166.08			114,033,245.08
组合计提	12,629,778.10	-5,570,139.81	0.00		0.00	7,059,638.29
合计	140,048,711.28	-4,500,661.83	14,455,166.08	0.00	0.00	121,092,883.37

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理
------	---------	------	------	--------------------

				性
天津新华联房地产开发有限公司	8,776,685.05	协商	债权债务转让	
合计	8,776,685.05			

5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
湖南新华联建设工程有限公司	往来款	78,042,102.69	5 年以上	20.34%	155,592.00
中国农产品股份有限公司	股权款	62,075,159.44	1 年以内	16.18%	
醴陵新华联房地产开发有限公司	往来款	30,009,545.41	3-4 年	7.82%	30,009,545.41
芜湖新华联文化旅游投资管理有限公司	往来款	26,391,594.54	2 年以上	6.88%	26,391,594.54
惠州市新华联嘉业房地产开发有限公司	往来款	23,000,000.00	3-4 年	5.99%	23,000,000.00
合计		219,518,402.08		57.21%	79,556,731.95

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	98,493,333.46	32.58%	124,067,688.09	35.00%
1 至 2 年	18,970,582.33	6.28%	15,463,383.24	4.36%
2 至 3 年	2,969,434.27	0.98%	20,489,859.01	5.78%
3 年以上	181,863,503.60	60.16%	194,490,126.65	54.86%
合计	302,296,853.66		354,511,056.99	

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：

单位名称	期末余额（元）	账龄	未及时结算原因
长沙市望城区财政局汇缴专户	117,081,389.00	3 年以上	预付土地款，拆迁未完成，土地未交付
长沙市望城区土地储备中心	53,464,700.00	3 年以上	预付土地款，拆迁未完成，土地未交付
合计	170,546,089.00		

(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	期末余额（元）	占预付款项总额的比例（%）	预付款时间	未结算原因
长沙市望城区财政局汇缴专户	117,139,879.00	38.75	1 年以内及 3 年以上	预付土地款，拆迁未完成，土地未交付
长沙市望城区土地储备中心	53,464,700.00	17.69	3 年以上	预付土地款，拆迁未完成，土地未交付
深圳市铂珏科技有限公司	10,020,351.00	3.31	1 年以内	预付材料款
长沙市望城区乡镇财政管理局国土收入汇缴结算专户	9,618,774.00	3.18	3 年以上	预付土地款，拆迁未完成，土地未交付
深圳市德品科技有限公司	3,416,814.16	1.13	1 年以内	预付材料款
合计	193,660,518.16	64.06		

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》中的“房地产业”的披露要求
按性质分类：

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备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	1,270,503,779.57	333,432,370.10	937,071,409.47	2,811,564,564.43	588,425,982.95	2,223,138,581.48
开发产品	1,433,584,732.51	251,244,785.16	1,182,339,947.35	1,930,134,927.94	253,150,375.18	1,676,984,552.76
出租开发产品	226,452,982.07	24,169,805.85	202,283,176.22	243,781,099.96	24,169,805.85	219,611,294.11
低值易耗品	11,813,056.93	0.46	11,813,056.47	10,141,978.49		10,141,978.49
原材料	61,199,753.87	2,437,440.49	58,762,313.38	1,469,238.26		1,469,238.26
库存商品	700,404,499.93	9,190,269.59	691,214,230.34	40,138,231.78	9,668,564.39	30,469,667.39
工程施工	71,969,258.31		71,969,258.31	40,648,958.92		40,648,958.92
生产成本	80,228,533.94		80,228,533.94			
合计	3,856,156,597.13	620,474,671.65	3,235,681,925.48	5,077,878,999.78	875,414,728.37	4,202,464,271.41

(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		

开发成本	588,425,982.95		488,392.60		255,482,005.45	333,432,370.10	
开发产品	253,150,375.18			1,905,590.02		251,244,785.16	
出租开发产品	24,169,805.85					24,169,805.85	
低值易耗品		-7,079.60	7,080.06			0.46	
原材料		-780,039.06	3,217,479.55			2,437,440.49	
库存商品	9,668,564.39	-3,063,023.05	12,253,292.64	1,297,516.65	8,371,047.74	9,190,269.59	
合计	875,414,728.37	-3,850,141.71	15,966,244.85	3,203,106.67	263,853,053.19	620,474,671.65	

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	8,058,083.32	5,621,767.96
预缴税费	520,615,151.09	494,257,940.63
待领偿债资源	16,685,444.96	16,685,444.96
其他	1,321,046.52	23,032,585.00
合计	546,679,725.89	539,597,738.55

9、长期股权投资

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	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业												
二、联营企业												
湖南省柠檬国际旅行社有限公司	653,423.65										653,423.65	
湖南省中揽国际旅行社有限公司	1,745,588.40				-80,472.77			145,588.40			1,519,527.23	
湖南海外旅游益阳有限公司	161,793.40				6,378.04			13,020.47			155,150.97	
湖南达客国际旅行社有限公司	266,341.44				30,585.57						296,927.01	
湖南美丽人生贸易有限公司	10,000.00				1,040.60						11,040.60	
上海新华联置业有限公司		69,023,673.19										69,023,673.19
长沙盈新灵境旅游文化投资合伙企业（有限合伙）	2,849,435.94				-1,849.86						2,847,586.08	
北京嘉厚盈新悠悦生活壹号文化合	1,600,000.00				5.51						1,600,005.51	

伙企业（有 限合伙）												
北京嘉厚盈 新商业管理 有限公司	119,707.43				-15,605.51						104,101.92	
海口金顿睿 航投资合伙 企业（有限 合伙）	24,664,327.17				-90,898.67					-24,573,428.50		
灵光动人文 化科技（深 圳）有限公 司			1,050,000.00		-1,050,000.00							
新丝路控股 集团有限公 司										183,109,257.67	183,109,257.67	
韩国锦绣山 庄株式会社									99,849,250.00	99,849,250.00		99,849,250.00
小计	32,070,617.43	69,023,673.19	1,050,000.00		-1,200,817.09			158,608.87	99,849,250.00	258,385,079.17	190,297,020.64	168,872,923.19
合计	32,070,617.43	69,023,673.19	1,050,000.00		-1,200,817.09			158,608.87	99,849,250.00	258,385,079.17	190,297,020.64	168,872,923.19

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

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

(2) 采用公允价值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、期初余额	7,713,223.98			7,713,223.98
二、本期变动	-7,713,223.98			-7,713,223.98
加：外购				
存货\固定资产\在建工程转入				
企业合并增加				
减：处置				
其他转出	7,713,223.98			7,713,223.98
公允价值变动				
三、期末余额	0.00			0.00

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

公司是否存在当期处于建设期的投资性房地产

☐是 ☒否

公司是否存在当期新增以公允价值计量的投资性房地产

☐是 ☒否

11、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	2,821,408,997.74	3,163,549,074.20
合计	2,821,408,997.74	3,163,549,074.20

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	办公设备	其他	合计
一、账面原值：							
1.期初余额	4,101,199,294.73	348,597,409.67	19,040,223.81	3,727,147.77	136,118,603.18	14,095,549.62	4,622,778,228.78
2.本期		36,448,040.68	917,804.88	1,137,555.01	335,040.34	2,709,991.90	41,548,432.81

增加金额							
（ 1）购置		3,297,407.30	154,234.30	325,681.48	213,500.18	54,378.80	4,045,202.06
（ 2）在建工程转入		1,875,035.44					1,875,035.44
（ 3）企业合并增加		31,275,597.94	788,605.79	814,087.28	142,296.47	2,713,492.90	35,734,080.38
其他			-25,035.21	-2,213.75	-20,756.31	-57,879.80	-105,885.07
3.本期减少金额	364,787,876.64	11,143,575.57	4,686,475.54	311,050.62	19,580,167.38	8,259,202.38	408,768,348.13
（ 1）处置或报废		5,586,190.47	185,569.91	57,517.48	535,677.31	972,178.96	7,337,134.13
处置子公司	364,787,876.64	5,557,385.10	4,500,905.63	253,533.14	19,044,490.07	7,287,023.42	401,431,214.00
4.期末余额	3,736,411,418.09	373,901,874.78	15,271,553.15	4,553,652.16	116,873,476.14	8,546,339.14	4,255,558,313.46
二、累计折旧							
1.期初余额	959,243,043.30	259,310,006.89	15,575,406.23	3,435,922.36	115,066,204.13	12,642,703.77	1,365,273,286.68
2.本期增加金额	57,635,800.17	18,758,133.90	308,032.30	627,723.54	3,387,048.09	2,412,202.64	83,128,940.64
（ 1）计提	57,635,800.17	11,250,520.49	285,124.55	64,618.01	3,379,085.38	540,806.11	73,155,954.71
企业合并增加		7,507,613.41	47,942.96	565,178.04	28,675.88	1,929,276.33	10,078,686.62
其他			-25,035.21	-2,072.51	-20,713.17	-57,879.80	-105,700.69
3.本期减少金额	74,626,647.07	4,685,812.15	3,241,022.21	295,039.29	17,533,673.29	7,825,725.49	108,207,919.50
（ 1）处置或报废		502,451.72	186,838.95	54,378.47	509,196.59	788,800.64	2,041,666.37
处置子公司	74,626,647.07	4,183,360.43	3,054,183.26	240,660.82	17,024,476.70	7,036,924.85	106,166,253.13
4.期末余额	942,252,196.40	273,382,328.64	12,642,416.32	3,768,606.61	100,919,578.93	7,229,180.92	1,340,194,307.82
三、减值准备							
1.期初余额	80,873,666.67	12,672,474.55	123,197.49	117.52	286,411.67		93,955,867.90
2.本期增加金额					-860.00		-860.00
（ 1）计提					-860.00		-860.00
3.本期减少金额							
（ 1）处置或报废							

4.期末 余额	80,873,666.67	12,672,474.55	123,197.49	117.52	285,551.67	0.00	93,955,007.90
四、账面价值							
1.期末 账面价值	2,713,285,555.02	87,847,071.59	2,505,939.34	784,928.03	15,668,345.54	1,317,158.22	2,821,408,997.74
2.期初 账面价值	3,061,082,584.76	76,614,928.23	3,341,620.09	291,107.89	20,765,987.38	1,452,845.85	3,163,549,074.20

(2) 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
房屋及建筑物	1,370,196,907.97	抵押
合计	1,370,196,907.97	

(3) 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	496,189,981.05	497,738,645.97
合计	496,189,981.05	497,738,645.97

(1) 在建工程情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
长沙国际学校	259,510,476.05		259,510,476.05	261,059,140.97		261,059,140.97
香水湾四星级酒店	320,330,486.59	84,739,486.59	235,591,000.00	320,330,486.59	84,739,486.59	235,591,000.00
其他工程	3,610,000.00	2,521,495.00	1,088,505.00	3,610,000.00	2,521,495.00	1,088,505.00
合计	583,450,962.64	87,260,981.59	496,189,981.05	584,999,627.56	87,260,981.59	497,738,645.97

(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

长沙国际学校	500,000,000.00	261,059,140.97			1,548,664.92	259,510,476.05	51.90%	51.90%				募集资金
香水湾四星级酒店	500,000,000.00	320,330,486.59				320,330,486.59	64.07%	64.07%	50,964,437.51			募集资金、金融机构贷款
合计	1,000,000,000.00	581,389,627.56			1,548,664.92	579,840,962.64			50,964,437.51			

(3) 本期计提在建工程减值准备情况

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	计提原因
香水湾四星级酒店	84,739,486.59			84,739,486.59	
其他工程	2,521,495.00			2,521,495.00	
合计	87,260,981.59			87,260,981.59	--

(4) 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	房屋及建筑物	合计
一、账面原值		
1.期初余额	60,735,744.63	60,735,744.63
2.本期增加金额	8,853,585.72	8,853,585.72
企业合并增加	8,853,585.72	8,853,585.72
3.本期减少金额		
4.期末余额	69,589,330.35	69,589,330.35
二、累计折旧		
1.期初余额	1,663,975.75	1,663,975.75
2.本期增加金额	7,244,019.92	7,244,019.92
(1) 计提	4,391,213.80	4,391,213.80
企业合并增加	2,852,806.12	2,852,806.12
3.本期减少金额		
(1) 处置		
4.期末余额	8,907,995.67	8,907,995.67
三、减值准备		
1.期初余额		
2.本期增加金额		
(1) 计提		

3.本期减少金额		
（1）处置		
4.期末余额		
四、账面价值		
1.期末账面价值	60,681,334.68	60,681,334.68
2.期初账面价值	59,071,768.88	59,071,768.88

（2）使用权资产的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

其他说明：

14、无形资产

（1）无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	软件	商标权	其他经营权	合计
一、账面原值					
1.期初余额	389,290,085.28	24,934,431.17		131,716,984.41	545,941,500.86
2.本期增加金额		602,279.81	34,000.00	36,599,650.43	37,235,930.24
（1）购置		114,130.59		3,797,339.00	3,911,469.59
（2）内部研发					
（3）企业合并增加		488,149.22	34,000.00	32,802,311.43	33,324,460.65
3.本期减少金额	39,726,228.00	10,261,549.45		3,797,339.00	53,785,116.45
（1）处置		5,134,757.64			5,134,757.64
处置子公司	39,726,228.00	5,126,791.81		3,797,339.00	48,650,358.81
4.期末余额	349,563,857.28	15,275,161.53	34,000.00	164,519,295.84	529,392,314.65
二、累计摊销					
1.期初余额	82,531,422.38	17,633,940.80		84,965,294.98	185,130,658.16
2.本期	5,054,371.55	1,128,860.15	34,000.00	6,760,360.16	12,977,591.86

增加金额					
1) 计提	5,054,371.55	919,319.83	1,889.04	6,490,039.22	12,465,619.64
企业合并增加		209,540.32	32,110.96	270,320.94	511,972.22
3.本期减少金额	7,531,044.78	6,183,930.02		101,997.00	13,816,971.80
1) 处置		2,758,771.00			2,758,771.00
处置子公司	7,531,044.78	3,425,159.02		101,997.00	11,058,200.80
4.期末余额	80,054,749.15	12,578,870.93	34,000.00	91,623,658.14	184,291,278.22
三、减值准备					
1.期初余额		178,917.46			178,917.46
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		178,917.46			178,917.46
四、账面价值					
1.期末账面价值	269,509,108.13	2,517,373.14		72,895,637.70	344,922,118.97
2.期初账面价值	306,758,662.90	7,121,572.91		46,751,689.43	360,631,925.24

15、商誉

(1) 商誉账面原值

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的		处置		
新丝路控股	197,716,890.33			197,716,890.33		0.00
湖南海外	161,793,588.58					161,793,588.58
中海文旅	40,536,102.52					40,536,102.52
长兴半导体		246,675,968.90				246,675,968.90
合计	400,046,581.43	246,675,968.90		197,716,890.33		449,005,660.00

(2) 商誉减值准备

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提		处置		
新丝路控股	197,716,890.33			197,716,890.33		
湖南海外	72,625,573.42					72,625,573.42
中海文旅	40,536,102.52					40,536,102.52
合计	310,878,566.27			197,716,890.33		113,161,675.94

16、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
装修费	11,225,153.68	1,599,431.38	2,722,681.01	3,014,924.43	7,086,979.62
酒店 vi 设计		65,054.64	3,614.14		61,440.50
园林绿化	10,354,368.10		1,124,658.76	9,229,709.34	
其他	193,609.06	3,183,969.67	545,977.19	0.00	2,831,601.54
合计	21,773,130.84	4,848,455.69	4,396,931.10	12,244,633.77	9,980,021.66

17、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
信用减值准备	9,048,579.59	1,744,245.43	97,880,143.74	19,597,116.82
存货跌价准备	5,675,918.09	851,387.71	9,668,564.39	2,002,268.08
预提费用	6,268,328.41	992,024.11		
合计	20,992,826.09	3,587,657.25	107,548,708.13	21,599,384.90

(2) 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	6,656,875,554.17	3,288,309,560.81
信用减值准备	155,748,044.74	181,319,926.31
合同资产减值准备	1,581,954.50	1,288,949.00
存货跌价准备	614,798,753.56	865,746,163.98
固定资产减值准备	93,955,007.90	93,955,867.90
无形资产减值准备	178,917.46	178,917.46
长期股权投资减值准备	168,872,923.19	69,023,673.19
土地增值税清算准备金	165,599,920.32	414,608,354.62
在建工程减值准备	87,260,981.59	87,260,981.59
担保责任	247,575,702.94	364,157,275.19
合计	8,192,447,760.37	5,365,849,670.05

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末金额	期初金额	备注
2026 年	335,209,317.25	349,766,047.20	
2027 年	769,164,062.58	963,649,859.70	
2028 年	837,976,343.34	861,702,289.70	
2029 年	297,058,505.38	313,225,443.50	
2030 年	608,004,925.44	799,965,920.71	
2031 年及以后	3,809,462,400.18		
合计	6,656,875,554.17	3,288,309,560.81	

18、其他非流动资产

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
预付工程款、设备款	25,632,307.67		25,632,307.67	2,610,105.03		2,610,105.03
其他	60,000.00		60,000.00	60,000.00		60,000.00
合计	25,692,307.67		25,692,307.67	2,670,105.03		2,670,105.03

19、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末				期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	224,303,105.31	224,303,105.31	详见货币资金		271,825,405.81	271,825,405.81	详见货币资金	
存货和在建工程	2,043,935,633.58	1,597,539,331.38	抵押借款		2,448,588,240.44	1,990,099,422.15	抵押借款、税收保全	
固定资产和无形资产	2,335,106,427.58	2,296,216,027.62	抵押借款		2,357,967,687.63	2,338,522,487.65	抵押借款	
合计	4,603,345,166.47	4,118,058,464.31			5,078,381,333.88	4,600,447,315.61		

20、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
保证借款	179,150,000.00	20,000,000.00
信用借款	900,000.00	830,000.00
抵押、保证借款	57,000,000.00	
合计	237,050,000.00	20,830,000.00

21、应付账款

(1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
工程款	653,359,208.48	1,482,696,491.31
材料费	168,341,889.47	78,563,054.01
其他	99,057,220.20	153,269,786.04
合计	920,758,318.15	1,714,529,331.36

(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
湖南新华联建设工程有限公司	229,306,829.59	项目未结算
合计	229,306,829.59	

22、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付股利	953,137.27	313,225.62
其他应付款	851,382,806.68	663,951,671.82
合计	852,335,943.95	664,264,897.44

(1) 应付股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	953,137.27	313,225.62
合计	953,137.27	313,225.62

(2) 其他应付款

1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
押金保证金	19,501,718.65	34,781,089.43
应付暂收款	2,108,946.00	20,758,559.32
往来款	386,107,691.51	448,144,246.04
股权款	375,000,000.00	
其他	68,664,450.52	160,267,777.03
合计	851,382,806.68	663,951,671.82

23、预收款项

(1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收租金	1,555,892.73	1,344,471.12
合计	1,555,892.73	1,344,471.12

24、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收房款	445,329,378.56	459,212,222.82
预收货款	13,565,493.53	0.00
其他	96,681,703.97	105,409,078.12
合计	555,576,576.06	564,621,300.94

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：

单位：元

序号	项目名称	期初余额	期末余额	预计竣工时间	预售比例
1	长沙铜官窑国际文化旅游度假区	127,620,847.30	135,894,788.44	2026 年 12 月 31 日	54.45%
2	海南香水湾嶺海	226,947,163.14	276,190,906.07	2027 年 12 月 31 日	57.34%
3	湖南新华联梦想城	19,423,966.97	24,420,417.43	已竣工	93.69%
4	盈新发展南洋国际度假中心	9,522,655.65	8,823,266.62	2028 年 06 月 30 日	85.06%

25、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	78,369,360.42	150,700,463.56	181,080,173.86	47,989,650.12
二、离职后福利-设定提存计划	623,374.11	13,310,465.75	13,245,321.15	688,518.71
合计	78,992,734.53	164,010,929.31	194,325,495.01	48,678,168.83

(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	71,796,377.74	131,410,468.63	159,326,117.25	43,880,729.12

2、职工福利费	932,880.49	5,569,210.64	6,105,099.09	396,992.04
3、社会保险费	130,232.43	9,170,783.57	9,131,155.04	169,860.96
其中：医疗保险费	121,802.49	8,619,432.70	8,600,475.28	140,759.91
工伤保险费	4,420.94	483,445.87	458,963.36	28,903.45
生育保险费	4,009.00	67,905.00	71,716.40	197.60
4、住房公积金	329.00	3,472,229.12	3,390,043.12	82,515.00
5、工会经费和职工教育经费	5,509,540.76	1,077,771.60	3,127,759.36	3,459,553.00
合计	78,369,360.42	150,700,463.56	181,080,173.86	47,989,650.12

(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	618,486.84	12,791,836.46	12,737,338.29	672,985.01
2、失业保险费	4,887.27	518,629.29	507,982.86	15,533.70
合计	623,374.11	13,310,465.75	13,245,321.15	688,518.71

26、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	17,031,909.49	203,989,697.21
企业所得税	27,600,039.57	235,286,938.44
个人所得税	2,251,017.24	2,341,531.71
城市维护建设税	1,156,181.46	14,381,361.56
教育费附加	491,712.93	6,535,514.01
地方教育费附加	330,972.90	4,357,597.09
房产税	7,416,513.10	3,262,833.55
土地增值税		24,295,944.62
土地使用税	14,290,447.16	13,357,072.48
印花税	344,168.24	1,293,133.99
水利建设基金	717.28	27,779.68
其他		900,466.37
合计	70,913,679.37	510,029,870.71

27、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	525,558,201.01	675,269,376.23
一年内到期的长期应付款	38,997.27	
一年内到期的租赁负债	7,449,768.07	6,459,898.13
一年内到期的非流动负债应付利息	59,491,925.72	140,575,009.58

合计	592,538,892.07	822,304,283.94
----	----------------	----------------

28、其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
土地增值税清算准备金	165,599,920.32	414,608,354.62
合同负债销项税额	47,038,269.34	47,273,494.55
担保损失	247,575,702.94	364,157,275.19
水灾损失	9,847,217.05	9,847,217.05
合计	470,061,109.65	835,886,341.41

29、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	22,909,187.01	
抵押+保证借款	524,614,344.63	506,403,130.82
抵押+保证+质押借款	594,103,617.59	599,564,831.40
合计	1,141,627,149.23	1,105,967,962.22

30、租赁负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	72,007,885.18	70,970,214.63
减：未确认的融资费用	-12,080,481.86	-12,782,905.33
重分类至一年内到期的非流动负债	-7,449,768.07	-6,459,898.13
其他		
合计	52,477,635.25	51,727,411.17

31、长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	13,022,687.01	114,205.22
合计	13,022,687.01	114,205.22

(1) 按款项性质列示长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
融资租赁款	13,022,687.01	114,205.22
合计	13,022,687.01	114,205.22

32、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
产业扶持资金-国际学校	227,963,200.00			227,963,200.00	
产业扶持资金-保交楼	70,194,000.46			70,194,000.46	
其他	1,000,000.00			1,000,000.00	
合计	299,157,200.46			299,157,200.46	

33、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	1,658,877,225.00						1,658,877,225.00

34、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）	7,911,045,095.64		70,117,314.24	7,840,927,781.40
股权激励	724,600.00	1,728,600.00		2,453,200.00
反向收购模拟发行股份调整的资本公积	-1,207,546,578.82			-1,207,546,578.82
合计	6,704,223,116.82	1,728,600.00	70,117,314.24	6,635,834,402.58

35、其他综合收益

单位：元

项目	期初余额	本期发生额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
二、将重分类进损益的其他综合收益	89,559,707.25	-83,230,971.09				-85,876,109.31	2,645,138.22	3,683,597.94
外币财务报表折算差额	89,559,707.25	-83,230,971.09				-85,876,109.31	2,645,138.22	3,683,597.94
其他综合收益合计	89,559,707.25	-83,230,971.09				-85,876,109.31	2,645,138.22	3,683,597.94

36、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	246,744,097.39			246,744,097.39
合计	246,744,097.39			246,744,097.39

37、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	-4,912,117,425.23	-3,739,023,505.59
调整后期初未分配利润	-4,912,117,425.23	-3,739,023,505.59
加：本期归属于母公司所有者的净利润	86,102,595.93	-161,294,750.78
加：其他	111,459.04	
期末未分配利润	-4,825,903,370.26	-3,900,318,256.37

38、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	772,189,223.31	770,725,134.55	561,354,221.92	543,891,764.34
其他业务	271,706,703.23	238,917,552.41	210,942,398.91	155,337,404.03
合计	1,043,895,926.54	1,009,642,686.96	772,296,620.83	699,229,168.37

营业收入、营业成本的分解信息：

单位：元

合同分类	分部 1		分部 2		合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
业务类型					1,043,895,926.54	1,009,642,686.96
其中：						
商品房销售					226,686,022.35	206,252,080.50
文旅综合行业					253,985,525.32	297,588,170.69
半导体存储					291,517,675.64	266,884,883.36
其他业务					271,706,703.23	238,917,552.41
按经营地区分类						
其中：						
北京					195,389,468.73	171,675,307.76
湖南					291,519,198.65	318,534,957.64
广东					309,092,505.49	286,852,003.83
青海					7,333,245.92	6,716,989.33

境外					111,908,327.81	99,625,436.09
海南					127,791,261.76	126,159,919.21
辽宁					-11,094.34	
浙江					873,012.52	78,073.10

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 494,238,514.85 元。

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

39、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	-185,077.62	879,519.39
教育费附加	-69,062.09	640,701.52
房产税	10,773,084.66	10,435,467.58
印花税	1,183,431.65	319,602.70
土地增值税	10,219,110.01	7,876,310.89
其他	6,037,526.11	3,089,438.13
合计	27,959,012.72	23,241,040.21

40、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	60,976,195.06	61,657,663.16
商务差旅费	8,891,337.65	11,280,680.69
折旧与摊销	11,427,782.91	10,050,342.19
咨询服务费	12,406,240.78	9,924,303.29
其他	16,384,210.36	5,575,412.09
合计	110,085,766.76	98,488,401.42

41、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	26,651,410.05	26,537,293.70
商务差旅费	1,063,666.58	1,318,804.66
折旧与摊销	805,821.50	972,687.94
销售推广费	24,302,117.46	16,593,049.42
其他	1,606,856.79	5,616,092.84
合计	54,429,872.38	51,037,928.56

42、研发费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	1,012,859.76	
直接投入	7,185,017.51	
折旧费用	86,839.47	

无形资产摊销	4,977.87	
其他	122,920.93	
合计	8,412,615.54	

43、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	45,605,334.37	53,900,276.03
利息收入	2,924,892.28	5,522,451.73
汇兑损益	-2,449,158.78	-7,611,294.87
其他	2,023,163.40	1,439,742.56
合计	42,254,446.71	42,206,271.99

44、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
与收益相关的政府补助	1,476,434.77	11,170,585.83
税收优惠	33,900.00	39,476.24
增值税加计抵扣额	0.00	0.00
债务重组利得	2,177,803.54	448,904.99
其他利得	1,101,769.19	453,095.91
合计	4,789,907.50	12,112,062.97

45、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
交易性金融资产	-90,146,410.46	
合计	-90,146,410.46	

46、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-1,200,817.09	-247,473.28
处置长期股权投资产生的投资收益	385,641,412.79	
债务重组收益	3,030,591.82	-1,061,311.07
其他	769,752.42	-19,175.36
合计	388,240,939.94	-1,327,959.71

47、信用减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-5,971,103.27	6,823,966.26
合计	-5,971,103.27	6,823,966.26

48、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	3,850,141.71	
四、固定资产减值损失	860.00	
十一、合同资产减值损失	-293,005.50	-74,462.50
合计	3,557,996.21	-74,462.50

49、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	137,507.55	1,315,507.13
合计	137,507.55	1,315,507.13

50、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
违约金	7,065,952.08	1,181,994.85	7,065,952.08
非流动资产毁损报废利得	41,675.61	0.00	41,675.61
其他	1,034,940.70	951,186.22	1,034,940.70
合计	8,142,568.39	2,133,181.07	8,142,568.39

51、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
非流动资产毁损报废损失	2,434,321.07	528,726.68	2,434,321.07
赔偿金、违约金及罚款支出	22,128,999.52	33,404,034.37	22,128,999.52
其他	302,242.62	-2,195,731.64	302,242.62
合计	24,865,563.21	31,737,029.41	24,865,563.21

52、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	13,874,552.89	6,035,708.16
递延所得税费用	-3,067,473.53	-2,957,442.52
合计	10,807,079.36	3,078,265.64

(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	74,997,368.12
按法定/适用税率计算的所得税费用	18,749,342.03
子公司适用不同税率的影响	782,693.86
调整以前期间所得税的影响	1,073,094.89
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	5,306,988.34
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	35,112,095.93
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	-50,217,135.69
所得税费用	10,807,079.36

53、其他综合收益

详见附注

54、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
收回保证金	30,180,089.87	12,165,310.05
财务费用-利息收入	2,924,892.28	5,522,451.73
政府补助	806,107.70	2,935,332.28
往来款及其他	49,261,476.89	77,807,122.29
合计	83,172,566.74	98,430,216.35

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
付往来款	32,348,992.43	29,670,450.09
支付保证金	9,338,266.40	39,991,598.14
销售费用	26,003,029.67	31,605,587.23
管理费用	40,583,726.75	22,140,019.88
罚款支出		6,503,191.77
合计	108,274,015.25	129,910,847.11

(2) 与投资活动有关的现金

支付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
出售子公司产生的现金流出	139,435,845.57	
合计	139,435,845.57	

(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

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
子公司出售重整取得公司股票款		44,902,993.98
合计		44,902,993.98

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
支付租赁款	2,486,288.76	
合计	2,486,288.76	

筹资活动产生的各项负债变动情况

☐适用 ☒不适用

55、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	64,190,288.76	-155,739,189.55
加：资产减值准备	2,413,107.06	-6,749,503.76
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	73,155,954.71	75,611,323.79
使用权资产折旧	4,391,213.80	
无形资产摊销	12,465,619.64	12,574,532.87
长期待摊费用摊销	4,396,931.10	4,618,090.57
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）	-137,507.55	-1,315,507.13
固定资产报废损失（收益以“—”号填列）	2,392,645.46	528,726.68
公允价值变动损失（收益以“—”号填列）	90,146,410.46	
财务费用（收益以“—”号填列）	42,680,442.09	48,377,824.30
投资损失（收益以“—”号填列）	-388,240,939.94	1,327,959.71
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）	18,011,727.65	-2,957,442.52
递延所得税负债增加（减少以“—”号填列）		
存货的减少（增加以“—”号填列）	299,978,222.70	111,775,042.22

列)		
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	89,912,962.96	-8,531,545.89
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	-295,908,155.58	28,579,826.86
其他		
经营活动产生的现金流量净额	19,848,923.32	108,100,138.15
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	242,345,683.62	564,194,768.16
减：现金的期初余额	577,496,852.16	461,460,093.51
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	-335,151,168.54	102,734,674.65

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

单位：元

	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	130,000,000.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	3,286,720.75
取得子公司支付的现金净额	126,713,279.25

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

单位：元

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	29,337,289.22
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	168,773,134.79
处置子公司收到的现金净额	-139,435,845.57

(4) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	242,345,683.62	577,496,852.16
其中：库存现金	8,983,852.08	3,374,212.65
可随时用于支付的银行存款	233,361,831.54	574,122,639.51
三、期末现金及现金等价物余额	242,345,683.62	577,496,852.16

56、外币货币性项目

(1) 外币货币性项目

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			
其中：美元	470,707.10	6.8109	3,205,939.02
欧元			
港币	5,170,570.11	0.8686	4,491,157.20
林吉特	41,212,028.92	1.6734	68,964,209.20
应收账款			
其中：美元	3,406,890.70	6.8109	23,203,991.87
欧元			
港币			
其他应收款			
其中：美元			
欧元			
港币	73,417,326.41	0.8686	63,766,618.86
林吉特	481,665.60	1.6734	806,028.82
应付账款			
其中：美元	1,238,799.15	6.8109	8,437,337.13
欧元			
港币	12,998.87	0.8686	11,290.82
林吉特	560,463.85	1.6734	937,891.42
其他应付款			
其中：美元			
欧元			
港币			
林吉特	2,858,854.34	1.6734	4,784,064.12
长期借款			
其中：美元			
欧元			
港币	3,579,538.35	0.8686	3,109,187.01

(2) 货币缺乏可兑换性的性质及其财务影响、所采用的即期汇率及其估计过程，以及企业因货币缺乏可兑换性而面临的风险

☐适用 ☒不适用

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

☒适用 ☐不适用

项目	经营地	记账本位币	选择记账本位币的依据	记账本位币是否发生变化
马来西亚置地	马来西亚柔佛州新山市	林吉特	以企业经营所处的主要外部环境	否
国际置地	香港	港元	以企业经营所处的主要外部环境	否
澳大利亚新华联	悉尼	澳币	以企业经营所处的主要外部环境	否

(4) 境外经营的记账本位币与企业的列报货币之间缺乏可兑换性的情况

☐适用 ☒不适用

57、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

(2) 本公司作为出租方

作为出租人的经营租赁

☐适用 ☒不适用

作为出租人的融资租赁

☐适用 ☒不适用

未来五年每年未折现租赁收款额

☐适用 ☒不适用

未折现租赁收款额与租赁投资净额的调节表

(3) 作为生产商或经销商确认融资租赁销售损益

☐适用 ☒不适用

八、研发支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
长沙铜官窑智慧文旅一体化平台建设 项目	376,671.94	
合计	376,671.94	
资本化研发支出	376,671.94	

1、符合资本化条件的研发项目

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
		内部开发支出	其他		确认为无形资产	转入当期损益		
长沙铜官窑智慧文旅一体化平台建设项目	287,592.71	376,671.94						664,264.65
合计	287,592.71	376,671.94						664,264.65

九、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

(1) 本期发生的非同一控制下企业合并

单位：元

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润	购买日至期末被购买方的现金流
广东长兴半导体科技有限公司	2026 年 04 月 14 日	520,000,000.00	60.00%	现金收购	2026 年 04 月 14 日	股权交割日	291,517,675.64	5,360,659.53	29,934,431.42

(2) 合并成本及商誉

单位：元

合并成本	
--现金	520,000,000.00
--非现金资产的公允价值	
--发行或承担的债务的公允价值	
--发行的权益性证券的公允价值	
--或有对价的公允价值	
--购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	
--其他	
合并成本合计	520,000,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	273,324,031.10
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	246,675,968.90

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

单位：元

	长兴半导体	
	购买日公允价值	购买日账面价值

资产：		
货币资金	3,313,316.51	3,313,316.51
应收款项	40,573,649.10	40,573,649.10
存货	820,284,398.80	672,553,062.79
固定资产	26,550,355.00	26,103,943.16
无形资产	33,062,419.39	260,107.96
预付款项	62,967,126.19	62,967,126.19
其他流动资产	38,250,234.12	38,250,234.12
其他	20,796,370.76	23,213,254.79
负债：		
借款	284,854,936.70	284,854,936.70
应付款项	304,454,946.30	304,454,946.30
递延所得税负债	947,935.03	947,935.03
净资产	455,540,051.84	276,976,876.59
减：少数股东权益	182,216,020.74	110,790,750.64
取得的净资产	273,324,031.10	166,186,125.95

(4) 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在报告期内取得控制权的交易

☐是 ☒否

2、处置子公司

本期是否存在丧失子公司控制权的交易或事项

☒是 ☐否

单位：元

子公司名称	丧失控制权时点的处置价款	丧失控制权时点的处置比例	丧失控制权时点的处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的判断依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权的账面价值	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益或留存收益的金额
西宁盈新置业有限公司	100,000,000.00	100.00 %	股权转让	2026 年 05 月 31 日	股权交割完毕	236,830,978.43	0.00%					
西宁市新华联高级中学有限公司	22,310,115.83	100.00 %	股权转让	2026 年 05 月 31 日	股权交割完毕	-267,703.19	0.00%					
新丝路控股集团有	129,421,480.38	28.50 %	股权转让	2026 年 06	股权交割	-133,635,8	21.91 %	242,677,348.	183,109,257.	-59,568,09	丧失控制权当日的	88,199,476.51

限公司				月 30 日	完毕	92.08		65	67	0.98	收盘价	
-----	--	--	--	-----------	----	-------	--	----	----	------	-----	--

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

☐是 ☒否

3、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：

公司名称	取得方式	出资额	出资比例
盈新共创商业发展（北京）有限公司	新设	5,000,000.00	51%
盈新视艺科技文化(深圳)有限责任公司	新设	5,000,000.00	65%

十、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

（1）企业集团的构成

单位：元

子公司名称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
盈新置地	363,460,000.00	北京	北京	房地产	10.00%	90.00%	设立
长兴半导体	61,117,922.00	广东	广东	半导体		60.00%	非同一控制下企业合并
长沙铜官窑	1,301,967,968.00	长沙	长沙	文化旅游		100.00%	设立
湖南盈新	100,000,000.00	长沙	长沙	房地产		80.00%	设立
海南盈新	240,000,000.00	海南	海南	房地产		100.00%	非同一控制下企业合并
旅游管理	500,000,000.00	北京	北京	商业		100.00%	设立
商业管理	100,000,000.00	北京	北京	商业	90.00%	10.00%	设立
盈新微	60,000,000.00	北京	北京	投资		100.00%	设立
国际置地	99,476,250.00	香港	香港	投资	100.00%		设立
马来西亚置地	236,496,440.53	马来西亚	马来西亚	房地产		100.00%	设立
阆中开发	500,000,000.00	四川	四川	文化旅游	70.00%		设立
阆中景区	330,000,000.00	四川	四川	文化旅游	51.52%		设立
湖南海外旅游	10,000,000.00	长沙	长沙	文化旅游	60.00%		非同一控制下企业合并
中海文旅	11,988,000.00	大连	大连	设计	70.00%		非同一控制下企业合并

(2) 重要的非全资子公司

单位：元

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
长兴半导体	40.00%	2,144,263.81		184,449,702.74
湖南海外	40.00%	514,393.89	7,669,300.00	32,539,301.83

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

单位：元

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
长兴半导体	995,423,355.53	93,165,433.42	1,088,588,788.95	572,553,869.62	54,910,662.48	627,464,532.10						
湖南海外	210,619,631.50	42,225,533.07	252,845,164.57	202,453,632.24		202,453,632.24	235,623,661.54	43,012,281.90	278,635,943.44	218,126,508.38		218,126,508.38

单位：元

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
长兴半导体	291,517,675.64	5,360,659.53	5,360,659.53	44,916,841.06				
湖南海外	205,913,421.83	337,697.27	337,697.27	-684,241.66	281,946,775.15	3,047,746.21	3,047,746.21	-2,397,595.00

2、在合营企业或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联 营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		对合营企业或 联营企业投资的 会计处理方法
				直接	间接	
新丝路控股	香港	百慕大	投资		21.91%	权益法

(2) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	7,187,762.97	7,406,290.26
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-1,200,817.09	-247,473.28
联营企业：		
下列各项按持股比例计算的合计数		

十一、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
产业扶持资金-国 际学校	227,963,200.00					227,963,200.00	与资产相关
产业扶持资金-保 交楼	70,194,000.46					70,194,000.46	与资产相关
递延收益-博物馆	1,000,000.00					1,000,000.00	与资产相关
合计	299,157,200.46					299,157,200.46	

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
财政补贴资金	406,000.00	550,000.00
旅游补助		2,210,000.00
政府扶持资金	20,000.00	
稳岗补贴	169,549.87	12,102.48
其他	880,884.90	163,229.80
合计	1,476,434.77	2,935,332.28

十二、与金融工具相关的风险

1、金融工具产生的各类风险

1、信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

（1）信用风险管理实务

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

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

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

违约和已发生信用减值资产的定义

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

- ①债务人发生重大财务困难；
- ②债务人违反合同中对债务人的约束条款；
- ③债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- ④债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步。

（2）预期信用损失的计量

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

（3）信用风险敞口及信用风险集中度

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

①货币资金

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

②应收款项

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

由于本公司的应收账款风险点分布于多个合作方和多个客户，截至2026年6月30日，本公司应收账款的43.88%（2025年12月31日，本公司应收账款的25.43%）源于余额前五名客户，本公司不存在重大的信用集中风险。

2、流动性风险

流动风险，是指本公司在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。流动风险可能源于无法尽快以公允价值售出金融资产；或者源于对方无法偿还其合同债务；或者源于提前到期的债务；或者源于无法产生预期的现金流量。为控制该项风险，本公司综合运用票据结算、银行借款等多种融资手段，并采取长、短期融资方式适当结合，优化融资结构的方法，保持融资持续性与灵活性之间的平衡。本公司已从多家商业银行取得银行授信额度以满足营运资金需求和资本开支。

截至 2026 年 6 月 30 日，本公司金融负债和表外担保项目以未折现的合同现金流量按合同剩余期限列示如下：

单位：元

项目	期末余额				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
金融负债					
短期借款	237,050,000.00	242,127,326.77	242,127,326.77	-	
其他应付款	68,161,446.05	70,783,461.93	70,783,461.93	-	
一年内到期的非流动负债	525,597,198.28	593,455,135.56	593,455,135.56	-	
长期借款	1,141,627,149.23	1,232,807,950.23	201,739,393.00	1,031,068,557.23	
长期应付款	13,022,687.01	13,417,405.55	46,216.81	13,371,188.74	
合计	1,985,458,480.57	2,152,591,280.04	1,108,151,534.07	1,044,439,745.97	

3、市场风险

（1）汇率风险

外汇风险是因汇率变动产生的风险。本公司面临的汇率变动的风险主要与本公司外币货币性资产和负债有关。本公司主要于中国内地经营，且其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。

（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。本公司面临的市场利率变动的风险主要与本公司以浮动利率计息的借款有关。截至 2026 年 6 月 30 日，本公司以浮动利率计息的银行借款人民币 115,003.45 万元（2025 年 12 月 31 日：人民币 117,516.34 万元），在其他变量不变的假设下，假定利率变动 50 个基准点，不会对本公司的利润总额和股东权益产生重大的影响。

十三、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	--	--	--	--
（一）交易性金融资产			20,597,861.44	20,597,861.44
信托受益权			15,899,930.10	15,899,930.10
其他			4,697,931.34	4,697,931.34
持续以公允价值计量的资产总额			20,597,861.44	20,597,861.44
二、非持续的公允价	--	--	--	--

值计量				
-----	--	--	--	--

2、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

持续第三层次公允价值计量项目中，交易性金融资产-信托受益权以评估报告进行定性以及定量。交易性金融资产-其他以私募基金的资产净值报告进行定性及定量。

3、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

交易性金融资产-信托受益权为根据重整计划确认资产，本期结合信托受益权底层资产变动情况，对该项资产公允价值予以调整。交易性金融资产-其他为公司投资的私募基金合伙企业，该类投资本期公允价值未发生重大变动，余额减少系本期处置子公司股权所致。

十四、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
湖南天象盈新科技发展有限公司	长沙	专业技术服务	1,296,000,000	20.44%	20.44%

本企业的母公司情况的说明

公司控股股东为湖南天象盈新科技发展有限公司，公司实际控制人为王赓宇先生。

本企业最终控制方是王赓宇。

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注十。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注十。

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
新华联控股有限公司	过去十二个月存在关联关系的法人
新活力资本投资有限公司	过去十二个月存在关联关系的法人
北京新华联产业投资有限公司	过去十二个月存在关联关系的法人
贵州珍酒销售有限公司	过去十二个月存在关联关系的法人
贵州珍酒酿酒有限公司	过去十二个月存在关联关系的法人
北京大为控股有限公司	过去十二个月存在关联关系的法人
新华联黄金开发投资有限公司	过去十二个月存在关联关系的法人
华致酒行连锁管理股份有限公司	过去十二个月存在关联关系的法人
华致酒行经营管理有限公司	过去十二个月存在关联关系的法人
湖南金东酒业有限公司	过去十二个月存在关联关系的法人
湖南中技华软知识产权基金管理有限公司	关联自然人控制的企业
阆中古城文化旅游发展有限公司	控股子公司的少数股东

长沙市望城区文化旅游投资发展有限公司	过去十二个月存在关联关系的法人
北京华致陈香电子商务有限公司	过去十二个月存在关联关系的法人

5、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
湖南省中揽国际旅行社有限公司	旅游服务	1,365,054.00		否	
湖南达客国际旅行社有限公司	旅游服务	123,750.00		否	
湖南美丽人生贸易有限公司	旅游服务	86,059.58		否	
益阳海外旅游有限公司	旅游服务	50,931.00		否	
新华联控股有限公司	采购商品			否	22,300.88
北京水芭蕉商贸有限公司	采购商品			否	4,600.00
新华联酒业有限公司	采购商品			否	30,197.16
小计		1,625,794.58			57,098.04

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
新华联控股有限公司	物业及其他服务		1,256,895.87
北京新华联产业投资有限公司	物业服务		101,789.26
湖南醴陵红官窑瓷业有限公司	物业服务		27,961.75
豪客酒行有限公司	物业服务		576.30
新华联酒业有限公司	物业服务		104,463.22
新活力资本投资有限公司	物业服务		103,159.26
新华联控股集团财务有限责任公司	物业服务		295,783.68
新华联融资租赁有限公司	物业服务		38,620.53
北京水芭蕉商贸有限公司	物业服务		6,036.56
北京新华联会议中心有限公司	物业服务		445.64
新华联保险经纪有限公司	物业服务		25,612.44
新华联发展投资有限公司	物业服务		41,356.39
北京大为控股有限公司	物业服务		46,754.72
新华联黄金开发投资有限公司	物业服务		86,638.52
华致酒行连锁管理股份有限公司	物业服务		155,502.85
北京华致陈香电子商务有限公司	物业服务		195,214.17
阆中古城文化旅游发展有限	旅游服务		9,752.00

公司			
新华联南方控股有限公司	旅游服务		19,857.00
长沙市望城区文化旅游投资发展有限公司	销售商品		3,484.70
小计			2,519,904.86

(2) 关联租赁情况

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
新华联控股有限公司	办公楼		322,221.66								
北京大为控股有限公司	藏品		99,999.96								

(3) 关联担保情况

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
新华联控股有限公司	279,920,419.70	2018 年 09 月 20 日	2027 年 02 月 23 日	否
新华联控股有限公司	81,046,047.81	2018 年 08 月 16 日	2027 年 02 月 23 日	否

(4) 关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	3,700,058.18	6,400,286.91

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款					
	阆中古城文化旅游发展有限公司	54,399.50		44,647.50	
	湖南省中揽国际旅行社有限公司	3,160.00			

	长沙市望城区文化旅游投资发展有限公司	669.70		2,299.70	
小计		58,229.20		46,947.20	
预付款项					
	韩国黑石度假村株式会社			31,352,700.00	
	北京新华联会议中心有限公司			6,045.00	
	湖南省中揽国际旅行社有限公司	268,488.00			
	湖南美丽人生贸易有限公司	10,609.00			
小计		279,097.00		31,358,745.00	
其他应收款					
	阆中古城文化旅游发展有限公司	21,601,732.52		20,968,584.46	
	新华联控股有限公司	2,400.00		2,400.00	
小计		21,604,132.52		20,970,984.46	

(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
预收账款			
	湖南省柠檬国际旅行社有限公司	47,169.81	
小计		47,169.81	
应付账款			
	新华联控股有限公司	1,379,925.66	1,405,351.69
	北京新华联会议中心有限公司		6,000.00
	北京大为控股有限公司	265,438.69	265,438.69
	华致酒行连锁管理股份有限公司		3,200.00
	湖南金东酒业有限公司	381,358.00	381,358.00
	湖南美丽人生贸易有限公司		40,626.00
	湖南省中揽国际旅行社有限公司		234,728.00
小计		2,026,722.35	2,336,702.38
其他应付款			
	韩国黑石度假村株式会社		760,396.24
小计		0.00	760,396.24

十五、股份支付

1、股份支付总体情况

☒适用 ☐不适用

单位：元

授予对象类别	本期授予		本期行权		本期解锁		本期失效	
	数量	金额	数量	金额	数量	金额	数量	金额

中高层管理人员	6,300,000	10,458,000.00					2,150,000	3,569,000.00
核心技术（业务）骨干	600,000	996,000.00					1,350,000	2,241,000.00
合计	6,900,000	11,454,000.00					3,500,000	5,810,000.00

期末发行在外的股票期权或其他权益工具

☒适用 ☐不适用

授予对象类别	期末发行在外的股票期权		期末发行在外的其他权益工具	
	行权价格的范围	合同剩余期限	行权价格的范围	合同剩余期限
2025 年股票期权激励计划首次授予	1.66 元/股	424 天		
2025 年股票期权激励计划预留授予	1.66 元/股	301 天、666 天		

2、以权益结算的股份支付情况

☒适用 ☐不适用

单位：元

授予日权益工具公允价值的确定方法	布莱克--斯科尔斯期权定价模型
授予日权益工具公允价值的重要参数	无风险利率、历史波动率、股息率
可行权权益工具数量的确定依据	确定依据包括以下两个方面： 一、根据激励对象最新的人数变动、个人层面业绩考核结果、各行权期的业绩考核条件进行最佳估计；二、若在行权前公司有资本公积转增股本、派送股票红利、股份拆细、配股或缩股等事项，应对股票期权数量进行相应的调整。调整方法如下：资本公积转增股本、派送股票红利、股份拆细 $Q=Q_0 \times (1+n)$ 其中： Q_0 为调整前的股票期权数量； n 为每股的资本公积转增股本、派送股票红利、股份拆细的比率（即每股股票经转增、送股或拆细后增加的股票数量）； Q 为调整后的股票期权数量；配股 $Q=Q_0 \times P_1 \times (1+n) \div (P_1 + P_2 \times n)$ 其中： Q_0 为调整前的股票期权数量； P_1 为股权登记日当日收盘价； P_2 为配股价格； n 为配股的比例（即配股的股数与配股前公司总股本的比例）； Q 为调整后的股票期权数量；缩股 $Q=Q_0 \times n$ 其中： Q_0 为调整前的股票期权数量； n 为缩股比例（即 1 股公司股票缩为 n 股股票）； Q 为调整后的股票期权数量。
本期估计与上期估计有重大差异的原因	无
以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额	2,453,200.00
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	1,728,600.00

3、以现金结算的股份支付情况

☐适用 ☒不适用

4、本期股份支付费用

☒适用 ☐不适用

单位：元

授予对象类别	以权益结算的股份支付费用	以现金结算的股份支付费用
中高层管理人员	1,510,800.00	
核心技术（业务）骨干	217,800.00	
合计	1,728,600.00	

十六、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

截至 2026 年 6 月 30 日，本公司无其他应披露未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 未决诉讼或仲裁形成的或有事项及其财务影响

截至 2026 年 6 月 30 日，公司未决诉讼涉及的金额 809,782,170.89 元，其中主要涉诉案件明细如下：

序号	原告	被告	案由	涉案金额（元）	诉讼进展
1	北京盈新置地有限公司、株洲新华联房地产开发有限公司	株洲经济开发区管理委员会	合同纠纷	114,398,207.00	二审中
2	湖南迪噢吉润滑科技有限公司	湖南盈新房地产开发有限公司	建设工程施工合同纠纷	67,796,269.17	二审中
3	惠州市拓新建设工程有限公司	惠州市新华联嘉业房地产开发有限公司	建设工程施工合同纠纷	31,411,734.47	二审中
4	株洲天祺环保科技有限公司	湖南盈新房地产开发有限公司	建设工程施工合同纠纷	35,939,708.38	二审中
5	湖南新华联建设工程有限公司	长沙铜官窑国风乐园文化旅游有限公司	建设工程价款优先受偿权纠纷	84,888,349.00	一审中
6	湖北金融租赁股份有限公司	长沙铜官窑国风乐园文化旅游有限公司、北京铜官盈新文化旅游发展股份有限公司	融资租赁合同纠纷	69,183,568.60	一审中
7	中国中信金融资产管理股份有限公司湖南省分公司	长沙铜官窑国风乐园文化旅游有限公司、北京铜官盈新文化旅游发展股份有限公司	合同纠纷	69,958,057.41	一审中
8	中国信达资产管理股份有限公司湖南省分公司	长沙铜官窑国风乐园文化旅游有限公司、北京铜官盈新文化旅游发展股份有限公司	合同纠纷	294,000,300.00	一审中
合计				767,576,194.03	

注 1：上述表格中序号 1、3 两个案件，公司作为原告的涉诉金额为 145,809,941.47 元，不需要计提预计负债。

注 2：公司及子公司作为被告的案件中：

a.序号 2、4 两个案件为建设工程施工合同纠纷案件，涉诉金额为 103,735,977.55 元，两个案件建设工程施工合同签约施工承包方为公司原子公司湖南新华联建设工程有限公司，目前已进入破产程序不再纳入公司合并范围。序号 2 案件原告

受让第三人邹志林的债权行为是否合法有效，邹志林是否具备实际施工人身份以及原告诉讼请求工程款项金额均存在争议。目前该案已作出一审判决，判决湖南盈新公司向原告支付工程款 3,482,932.32 元及工程款利息 180,096 元、鉴定费 175,000 元，湖南盈新公司不服，以侵害法定抵销权、程序违法、邹志林并非实际施工人、债权转让不合法为由提起上诉，公司判断尚不满足预计负债的确认条件，故未计提预计负债。

序号 4 案件原告受让案外人陈园的债权行为是否合法有效，陈园是否具备实际施工人身份以及原告诉讼请求工程款项金额均存在争议。目前该案已作出一审判决，判决湖南盈新公司向原告支付工程款 11,261,606.26 元及工程款利息 164,231 元，湖南盈新公司不服，以侵害法定抵销权、程序违法、陈园并非实际施工人、债权转让不合法为由提起上诉，公司判断尚不满足预计负债的确认条件，故未计提预计负债。

b. 序号 5 案件原告是湖南新华联建设工程有限公司，目前已进入破产程序不再纳入公司合并范围，法院已经开庭审理，暂未作出判决。

c. 序号 6、7、8 三个案件为子公司长沙铜官窑国风乐园文化旅游有限公司未按《重整计划》中留债部分的清偿方案进行清偿引发的诉讼案件，公司及子公司将积极与债权人及相关方进行沟通，争取获得债权人谅解、达成和解，力争妥善解决上述事宜。

② 按揭担保

截至 2026 年 6 月 30 日，本公司向其商品房承购人因银行抵押贷款提供的担保余额为 1.01 亿元。

(2) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在其他需要披露的重要或有事项。

十七、资产负债表日后事项

1、其他资产负债表日后事项说明

截止本财务报告批准报出日，无需要披露的其他资产负债表日后事项。

十八、其他重要事项

1、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，并以行业分部/产品分部为基础确定报告分部。分别对房地产业务、文旅业务、半导体存储业务及其他业务等的经营业绩进行考核。与各分部共同使用的资产、负债按照规模比例在不同的分部之间分配。

(2) 报告分部的财务信息

单位：元

项目	房地产	文旅	半导体存储	其他	分部间抵销	合计
主营业务收入	240,420,372.58	262,842,094.34	291,517,675.64		-22,590,919.25	772,189,223.31
主营业务成本	193,003,024.02	297,443,161.65	266,884,883.36		13,394,065.52	770,725,134.55
资产总额	8,464,045,891.15	3,235,020,106.13	1,088,588,788.95	16,592,153,429.83	-20,095,419,664.22	9,284,388,551.84
负债总额	5,365,594,348.18	5,195,233,365.09	627,464,532.10	10,335,775,588.26	-16,268,314,580.87	5,255,753,252.76

2、其他

(1) 截至本报告披露日，公司存在到期应偿还的借款本金 2.56 亿元尚未签订相关的展期协议，正在与借款人协商。

(2) 控股股东股份质押及冻结情况

截至 2026 年 6 月 30 日，公司控股股东盈新科技持有公司股份数量 1,200,000,000 股，占公司总股本的 20.44%，其中：累计质押股份数量 896,910,000 股，占其持有公司股份总数的 74.74%，占公司总股本的 15.27%；累计司法冻结股份数量 300,000,000 股，占其持有公司股份总数的 25.00%，占公司总股本的 5.11%。目前控股股东所持的公司股份被质押及冻结后，未对其控制权产生重大影响，但若其所持质押及冻结的股份被依法处置，则将可能导致公司的实际控制人发生变化。

十九、母公司财务报表主要项目注释

1、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	6,098,050,085.90	5,701,693,165.98
合计	6,098,050,085.90	5,701,693,165.98

(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
关联方	6,096,700,587.52	5,700,369,697.60
应收暂付款	67,454.00	80,324.00
往来款及其他	28,524,699.27	28,485,799.27
合计	6,125,292,740.79	5,728,935,820.87

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）	650,229,016.60	654,775,224.37
1 至 2 年	606,440,636.30	134,363,972.59
2 至 3 年	116,576,248.41	821,968,436.20
3 年以上	4,752,046,839.48	4,117,828,187.71
3 至 4 年	730,956,873.64	2,790,504,811.01
4 至 5 年	2,739,284,988.30	126,744,249.09
5 年以上	1,281,804,977.54	1,200,579,127.61
合计	6,125,292,740.79	5,728,935,820.87

3) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额	期初余额
----	------	------

	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备	27,242,654.89	0.44%	27,242,654.89	100.00%	0.00	27,242,654.89	0.48%	27,242,654.89	100.00%	0.00
其中:										
按单项计提	27,242,654.89	0.44%	27,242,654.89	100.00%	0.00	27,242,654.89	0.48%	27,242,654.89	100.00%	0.00
按组合计提坏账准备	6,098,050,085.90	99.56%	0.00	0.00%	6,098,050,085.90	5,701,693,165.98	99.52%			5,701,693,165.98
其中:										
按组合计提	6,098,050,085.90	99.56%		0.00%	6,098,050,085.90	5,701,693,165.98	99.52%			5,701,693,165.98
合计	6,125,292,740.79	100.00%	27,242,654.89	0.44%	6,098,050,085.90	5,728,935,820.87	100.00%	27,242,654.89	0.48%	5,701,693,165.98

按单项计提坏账准备类别名称：按单项计提

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
芜湖新华联文化旅游投资管理有限公司	25,417,150.10	25,417,150.10	25,417,150.10	25,417,150.10	100.00%	预计无法收回
长春新华联奥特莱斯建设开发有限公司	1,666,476.78	1,666,476.78	1,666,476.78	1,666,476.78	100.00%	预计无法收回
芜湖新华联盛世置业有限公司	129,952.01	129,952.01	129,952.01	129,952.01	100.00%	预计无法收回
西宁新华联童梦乐园有限公司	29,076.00	29,076.00	29,076.00	29,076.00	100.00%	预计无法收回
合计	27,242,654.89	27,242,654.89	27,242,654.89	27,242,654.89		

按组合计提坏账准备类别名称：按关联方组合计提

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
关联方组合	6,096,700,587.52		
合计	6,096,700,587.52		

按组合计提坏账准备类别名称：其他

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
其他	1,349,498.38		
合计	1,349,498.38		

按预期信用损失一般模型计提坏账准备：

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
------	------	------	------	----

	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2026 年 1 月 1 日余额			27,242,654.89	27,242,654.89
2026 年 1 月 1 日余额在本期				
2026 年 6 月 30 日余额			27,242,654.89	27,242,654.89

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

☐适用 ☒不适用

4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
按单项计提坏账准备	27,242,654.89					27,242,654.89
合计	27,242,654.89					27,242,654.89

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
北京盈新置地有限公司	往来款	3,568,478,460.01	1 年及以上	58.26%	
盈新发展国际置地有限公司	往来款	1,319,644,297.52	2-3 年及以上	21.54%	
北京运河长基投资有限公司	往来款	430,300,000.00	1-3 年	7.02%	
上海盈新商业管理有限公司	往来款	308,588,677.60	5 年以上	5.04%	
北京盈新灵境半导体科技有限公司	往来款	130,000,000.00	1 年以内	2.12%	
合计		5,757,011,435.13		93.98%	

2、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	922,130,690.00		922,130,690.00	3,699,546,990.00		3,699,546,990.00
合计	922,130,690.00		922,130,690.00	3,699,546,990.00		3,699,546,990.00

(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		
北京盈新置地有限公司	2,628,373,700.00		555,600.00	2,336,000,000.00			292,929,300.00	
盈新微（北京）半导体科技有限公司	54,000,000.00						54,000,000.00	
北京铜官盈新旅游管理有限公司	450,000,000.00			450,000,000.00				
北京铜官盈新商业管理有限公司	90,000,000.00						90,000,000.00	
盈新发展国际置地有限公司	99,476,250.00						99,476,250.00	
深圳盈新数科具身智能有限公司	2,000,000.00		8,000,000.00				10,000,000.00	
北京盈新灵境半导体科技有限公司	1,000,000.00			800,000.00			200,000.00	
长沙盈新趣潮文化创意有限公司	500,000.00						500,000.00	
新华联景区管理（阆中）有限公司	134,011,800.00		14,400.00				134,026,200.00	
湖南海外旅游有限公司	180,185,300.00		813,700.00				180,999,000.00	
中海文旅设计研究（大连）有限公司	59,999,940.00						59,999,940.00	
合计	3,699,546,990.00		9,383,700.00	2,786,800,000.00			922,130,690.00	

(2) 对联营、合营企业投资

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

3、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
其他业务	115,094.31		100,628.88	
合计	115,094.31		100,628.88	

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 37,735.89 元。

4、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	407,700,000.00	3,000,000.00
处置长期股权投资产生的投资收益	-2,480,810,340.68	-2,467,744.58
债务重组产生的投资收益	-442,625.38	-328,956.47
合计	-2,073,552,966.06	203,298.95

二十、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

☒适用 ☐不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益	385,778,920.34	
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）	1,476,434.77	
债务重组损益	5,208,395.36	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-16,722,994.82	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	1,135,669.19	
减：所得税影响额	-3,966,108.44	
少数股东权益影响额（税后）	542,982.28	
合计	380,299,551.00	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

☐适用 ☒不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

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

☐适用 ☒不适用

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	2.29%	0.01	0.01
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-7.84%	-0.05	-0.05

3、境内外会计准则下会计数据差异

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

☐适用 ☒不适用

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

☐适用 ☒不适用