

证券代码：000548

证券简称：湖南投资

公告编号：2018-007

湖南投资集团股份有限公司 2017 年年度报告摘要

一、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到证监会指定媒体仔细阅读年度报告全文。

非标准审计意见提示 适用 不适用

董事会审议的报告期普通股利润分配预案或公积金转增股本预案 适用 不适用

是否以公积金转增股本 是 否

公司经本次董事会审议通过的普通股利润分配预案为：以 499,215,811 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.50 元（含税），送红股 0 股（含税），不以资本公积金转增股本。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案 适用 不适用

二、公司基本情况

1、公司简介

股票简称	湖南投资	股票代码	000548
股票上市交易所	深圳证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	马宁	何小兰	
办公地址	长沙市芙蓉中路 508 号之三 君逸康年大酒店 12 楼	长沙市芙蓉中路 508 号之三 君逸康年大酒店 12 楼	
传真	0731-82327566	0731-82327566	
电话	0731-82327666	0731-82327666	
电子信箱	hntz0548@126.com	hntz0548@126.com	

2、报告期主要业务或产品简介

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求 是 否

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

(1) 主要业务:

公司目前主营业务主要为路桥收费、酒店经营、房地产开发和现代物业服务。

(2) 经营模式:

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

(3) 主营业务情况说明:

路桥收费方面，公司现拥有长沙市绕城高速西南段30年收费经营权、长沙湘江银盆岭大桥50.05%收费经营权、长沙湘江橘子洲大桥20.05%收费经营权、浏阳河大桥44.45%收费经营权，路桥收费是公司当期经营收入的主要来源。

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

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

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

3、主要会计数据和财务指标

(1) 近三年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

单位：人民币元

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

(2) 分季度主要会计数据

单位：人民币元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	45,060,082.49	805,485,145.27	55,158,379.50	65,165,760.70
归属于上市公司股东的净利润	2,538,017.80	122,744,130.04	12,834,007.25	-7,716,118.23
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	2,445,339.30	122,582,290.45	13,165,547.35	-13,314,125.93
经营活动产生的现金流量净额	183,308,839.51	-29,825,315.02	87,235,856.17	24,262,201.89

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

4、股本及股东情况

(1) 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

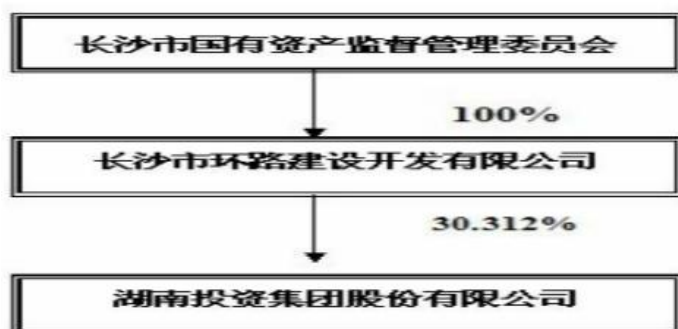
单位：股

报告期末普通股股东总数	72,087 户	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	70,001 户	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0 户	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0 户
前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况		
					股份状态	数量	
长沙市环路建设开发有限公司	国有法人	30.31%	151,322,140	0			
夏世勇	境内自然人	1.66%	8,271,954	0			
池汉雄	境内自然人	1.42%	7,080,200	0			
王雪	境内自然人	0.79%	3,960,000	0			
谭德富	境内自然人	0.44%	2,172,151	0			
林耀礼	境内自然人	0.40%	2,018,800	0			

李永宏	境内自然人	0.35%	1,730,000	0		
王伯达	境内自然人	0.33%	1,649,000	0		
陈惠	境内自然人	0.30%	1,500,000	0		
倪晓	境内自然人	0.28%	1,408,000	0		
上述股东关联关系或一致行动的说明	(1) 环路公司是本公司的控股股东，所持股份为国家法人股，与其余前九名股东不存在关联关系，也不属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。 (2) 其余前九名股东，本公司未知悉他们之间是否存在关联关系，也不知他们之间是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。					
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	(1) 第4大股东王雪通过渤海证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 1,600,000 股公司股票。 (2) 第5大股东谭德富通过广发证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 960,002 股公司股票。 (3) 第6大股东林耀礼通过信达证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 2,018,800 股公司股票。 (4) 第7大股东李永宏通过广发证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 1,730,000 股公司股票。 (5) 第10大股东倪晓通过信达证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 1,408,000 股公司股票。					

(2) 公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表 适用 不适用
公司报告期无优先股股东持股情况。

(3) 以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



5、公司债券情况

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

三、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求 是 否

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

2017年6月12日，公司全资子公司——湖南现代投资置业发展有限公司出售的湖南投资大厦商品房和车位交付给交通银行湖南省分行，确认收入产生利润导致本报告期公司主营业务

利润构成发生重大变化。鉴于前述原因，公司本报告期需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第3号——上市公司从事房地产业务》的披露要求。

(1) 房地产行业相关的宏观经济形势、行业政策环境的变化情况：

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

2017年是长沙史上“最严”调控年，先后出台了《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知》（以下简称“3.18”政策）、《关于进一步做好房地产住宅市场调控工作的通知》（以下简称“5.20”政策）、《关于进一步稳定房地产市场促进健康发展的通知》（以下简称“9.23”政策），表明了政府“房住不炒”的决心。在“房住不炒”的基调下，住宅市场进入“限购、限售、限贷、限价”四限时代，基本全年呈现供不应求态势，供需失衡，库存量再创新低，限购区域内新建商品住房销售实施摇号；而土地市场，一方面加大住宅用地的供应，另一方面实行“限房价、竞地价”土地新政，但房企拿地热情不减，全年出让的商业、商住、住宅用地中，共有17宗土地溢价成交，最高溢价达171.79%。在严抓预售、价格监控、强化执法等多措并举下，长沙楼市呈现量跌价稳态势，投机炒房得到有效遏制。

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

公司房地产开发业务主要经营区域是长沙市。

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

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

的中低层次。

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

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

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

湖南投资大厦不属于商品住宅，出售物业的销售任务已完成；浏阳财富新城项目位于浏阳市，暂未纳入限售区域，且尚在建设期。因此，公司经营业绩未受到“3·18”政策、“5·20”政策和“9·23”政策影响。

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

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

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

(4) 公司房地产经营、储备情况:

①截至2017年12月31日公司房地产开发项目、自持物业等情况如下:

项目名称	位置	业态	预计总投资(亿元)	实际投资额(亿元)	权益比例	建设用地面积(平方米)	计容积率建筑面积(平方米)	已完工面积(平方米)	可售面积(含商业)(平方米)	项目进度	备注
湖南投资大厦	长沙市芙蓉区五一大道447号	高层、商业、地下车位	9.45 (不含税、费)	9.38	100%	11,013	73,157	102,025 (含返迁户的2,300m ²)	72,754 m ² 和539个车位	已竣工验收交付使用	1.已销售给交通银行湖南省分行42490m ² 商品房和267个车位; 2.余下的30,264 m ² 和272个地下车位为自持物业; 3.返迁拆迁户2,300m ² ; 4.预计投资总额和实际投资均含湖南投资大厦自持物业室内装修项目投资额。
浏阳财富新城项目	浏阳市圭斋路与劳动路交汇处东北角	高层、商业、地下车位	6.81	2.33	100%	30,760	153,176.63			在建	该项目开工时间为2017年3月19日

②截至2017年12月31日公司土地储备情况如下:

地块名称	位置	土地权证号码	地类(用途)	使用权面积(平方米)	使用终止日期	备注
榔梨地块	长沙县榔梨镇土岭社区居委会	长国用(2007)第0015号	综合用地	23,753	2053年5月20日	
黄花镇大路村地块	长沙县黄花镇大路村	长国用(2007)第0016号	综合用地	30,091	2053年5月20日	
黄花镇高岸村地块	长沙县黄花镇高岸村	长国用(2015)第0116号	商业用地	19,375.11	2043年5月20日	经公司2017年度第1次董事会会议审议批准,向长沙昆仑出售该地块使用权。 目前《国有土地使用权转让协议》按约定正常履行中,涉及昆仑能源(湖南)方面相关的手续正在办理中。 《湖南投资2017年度第1次董事会会议决议公告》(公告编号:2017-002)和《湖南投资关于出售土地使用权的公告》(公告编号:2017-004)已于2017年1月19日刊登在《中

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

(5) 公司的房地产销售情况:

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

(6) 公司的房地产出租情况:

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

(7) 2017年公司财务融资情况:

单位：万元

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

8、公司发展战略和未来一年的经营计划详见公司2017年年度报告全文第九部分“公司未来发展的展望”相关内容。

9、报告期内不存在向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保的情形。

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

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

(1) 本期营业收入同比增长的主要原因是：

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

(2) 本期营业总成本同比增长的主要原因是：

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

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

湖南投资大厦项目本年度取得房地产销售利润10,862万元。

2、报告期内主营业务是否存在重大变化

是 否

3、占公司主营业务收入或主营业务利润 10%以上的产品情况

适用 不适用

单位：元

产品名称	营业收入	营业利润	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业利润比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
路 桥	157,986,767.62	14,933,114.79	44.99%	14.09%	-47.14%	-3.71%
房地产	751,689,831.84	144,718,898.85	27.86%	9,272.42%	23,009.30%	-10.36%

4、是否存在需要特别关注的经营季节性或周期性特征

是 否

5、报告期内营业收入、营业成本、归属于上市公司普通股股东的净利润总额或者构成较前一报告期发生重大变化的说明

适用 不适用

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

(1) 本期营业收入同比增长的主要原因是：

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

(2) 本期营业总成本同比增长的主要原因是：

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

(3) 归属于母公司所有者的净利润、扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润同比增长的主要原因是：

湖南投资大厦项目本年度取得房地产销售利润10,862万元。

6、面临暂停上市和终止上市情况

适用 不适用

7、涉及财务报告的相关事项**(1) 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明**

适用 不适用

①会计政策变更情况概述**A. 变更时间及原因**

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

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

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

B. 变更前公司采用的会计政策

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

C. 变更后公司采用的会计政策

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

(2) 本次会计政策变更对公司的影响

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

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

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

(2) 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明 适用 不适用
公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

(3) 与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明 适用 不适用

①根据公司 2017 年度第 1 次董事会会议决议，经友好协商，公司将广西桂林正翰辐照中心有限责任公司 64% 股权以 620 万元价格转让给自然人郑斌。本次股权转让后，公司不再持有广西桂林正翰辐照中心有限责任公司股权，相应工商登记变更手续已办理完毕，不再纳入公司合并报表范围。

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

董事长：刘林平

湖南投资集团股份有限公司

二〇一八年四月十九日