

证券代码：000548

证券简称：湖南投资

公告编号：2019-005

## 湖南投资集团股份有限公司 2018 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。

董事、监事、高级管理人员异议声明  适用  不适用

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

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 0.20 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	长沙市天心区芙蓉中路 508 号之三君逸康年大酒店 12 楼	长沙市天心区芙蓉中路 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

### (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管理。

### (2) 经营模式

路桥收费为自主收费；酒店经营为公司自创酒店品牌，自主经营；房地产开发由公司旗下子分公司进行房地产项目开发；现代物业管理由公司旗下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**，公司现拥有绕南高速100%收费经营权、银盆岭大桥50.05%收费经营权、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。两家酒店均处于长沙市核心地段，酒店品牌优势明显，入住率较高，有稳定的现金流，是公司经营收入的重要来源之一。

**房地产开发方面**，以自主开发、销售为主，公司旗下现拥有浏河公司、湖南广润、现代置业、中意房产等房地产开发公司。业务主要集中在商业地产运作、住宅地产的开发与经营、自持物业的租赁等领域。湖南投资大厦的租赁收入、浏阳财富新城销售收入，将较大程度上提升公司总体收入水平。

**现代物业管理方面**，公司现旗下拥有湖南广欣、君逸物业两家物业公司。依托自主开发的房地产项目和自持的商业地产，积极拓展现代物业管理板块，现代物业管理板块将成为公司未来又一稳定可持续的重要收入来源。

## 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

	2018 年	2017 年	本年比上年增减	2016 年
营业收入	298,670,363.28	970,869,367.96	-69.24%	211,481,304.97
归属于上市公司股东的净利润	40,242,355.88	130,400,036.86	-69.14%	58,683,018.05
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	39,822,806.47	124,879,051.17	-68.11%	12,849,401.02
经营活动产生的现金流量净额	65,063,935.17	264,981,582.55	-75.45%	233,657,712.74
基本每股收益（元/股）	0.08	0.26	-69.23%	0.12
稀释每股收益（元/股）	0.08	0.26	-69.23%	0.12
加权平均净资产收益率	2.44%	8.19%	-5.75%	3.88%

	2018 年末	2017 年末	本年末 比上年末增减	2016 年末
总资产	2,132,242,442.76	2,081,334,058.31	2.45%	2,374,978,643.40
归属于上市公司股东的净资产	1,661,683,702.46	1,646,402,137.13	0.93%	1,540,962,890.82

## (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	56,688,700.49	68,085,950.36	64,933,709.09	108,962,003.34
归属于上市公司股东的净利润	3,128,308.25	17,258,478.91	5,787,606.25	14,067,962.47
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	2,978,152.64	17,058,627.39	5,777,444.98	14,008,581.46
经营活动产生的现金流量净额	52,116,422.32	31,673,776.18	-39,989,267.65	21,263,004.32

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

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

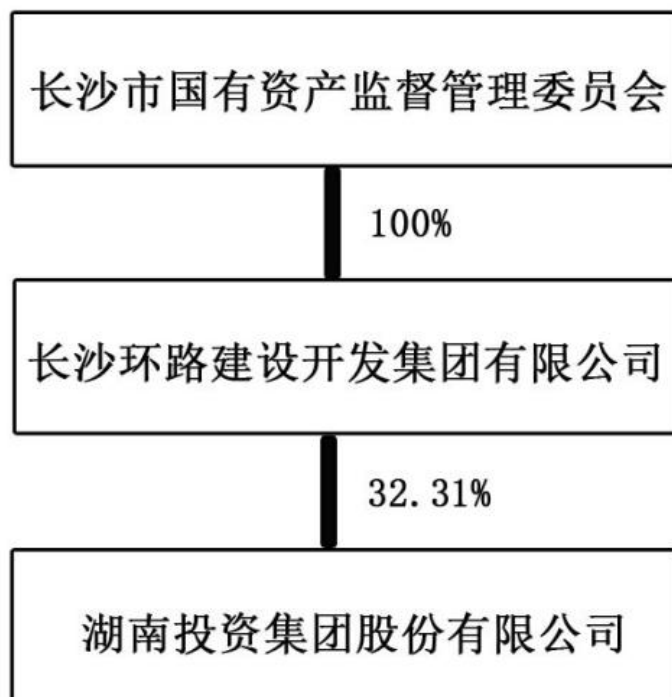
单位：股

报告期末普通股 股东总数	67,501 户	年度报告披露日前 一个月末普通股股 东总数	66,013 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	
长沙环路建设开发集团有限公司		9,984,317.00%	161,306,457				
池汉雄		-1,618,600.00%	5,461,600				
王伯达		660,500.00%	2,309,500				
林耀礼		0.00%	2,018,800				
陈 惠		100,000.00%	1,600,000				
林金田		120,000.00%	1,490,010				
倪 晓		0.00%	1,408,000				
王 雪		-2,690,000.00%	1,270,000				
吴胜英		-103,000.00%	1,147,000				
张秀芝		-4,200.00%	1,113,500				
上述股东关联关系 或一致行动的说明	(1) 长沙环路建设开发集团有限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。 (2) 第 6 大股东林金田通过中国民族证券有限责任公司客户信用交易担保证券账户持有 1490010 股公司股票。 (3) 第 7 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。 (4) 第 8 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 860,000 股公司股票。 (5) 第 9 大股东吴胜英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 1,147,000 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——否

2018年，公司坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，树牢“四个意识”，坚定“四个自信”，做到“两个维护”，在市委、市政府的坚强领导下，湖南投资董事会务实稳健、创新图强，胜利完成了第一个“三年行动计划”确定的各项目标任务，为公司加快转型发展奠定了坚实的基础。

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。

2018年，公司实现营业收入298,670.04万元，同比下降69.24%；营业总成本为23,730.18万元，同比下降70.48%；利润总额5,985.04万元，同比下降63.41%；归属于母公司所有者的

净利润4,024.24 万元，同比下降69.14 %；扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润3,982.28万元，同比下降68.11%；每股收益0.08元，同比下降69.23%；加权平均净资产收益率2.44%，同比下降5.75%。

**(1) 本期营业收入同比下降的主要原因是：**

上年同期确认了湖南投资大厦的房地产销售收入74,838万元，本期无此项收入。

**(2) 本期营业总成本同比下降的主要原因是：**

上年同期结转了湖南投资大厦的房地产销售成本52,405万元，本期无此项成本。

**(3) 本期利润总额、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下降的主要原因是：**

上年同期确认了湖南投资大厦的房地产销售利润总额16,946万元、净利润10,862万元，本期无此项利润。

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	181,114,107.23	53,576,960.92	64.00%	14.64%	258.78%	19.01%
酒 店	52,921,704.98	-666,355.21	91.26%	-4.73%	-202.76%	-0.81%
物业及其他	48,091,864.05	4,066,277.32	11.02%	751.88%	243.89%	1.55%

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

**(1) 本期营业收入同比下降的主要原因是：**

上年同期确认了湖南投资大厦的房地产销售收入74,838万元，本期无此项收入。

**(2) 本期营业总成本同比下降的主要原因是：**

上年同期结转了湖南投资大厦的房地产销售成本52,405万元，本期无此项成本。

**(3) 本期利润总额、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下降的主要原因是：**

上年同期确认了湖南投资大厦的房地产销售利润总额16,946万元、净利润10,862万元，本期无此项利润。

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

根据财政部《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号）的要求，经于2018年10月25日召开的公司董事会 2018 年度第5次会议审议通过了《公司关于会计政策变更的议案》。

《公司2018年度第5次董事会会议决议公告》（公告编号：2018-024）和《公司关于会计政策变更的公告》（公告编号：2018-025）已于2018年10月27日披露，相关公告内容详见2018年10月27日的《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》和巨潮资讯网。

会计政策变更具体内容详见《湖南投资集团股份有限公司2018年年度报告》第十一节财务报告第五项重要会计政策及会计估计之33重要会计政策变更。

(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

根据公司2014年度第4次董事会会议决议，注销全资子公司——湖南泰贞投资管理有限公司，工商注销手续已于2018年12月25日办理完毕，不再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  
二〇一九年三月二十一日