

证券代码：000548

证券简称：湖南投资

公告编号：2020-007

湖南投资集团股份有限公司 2019 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

所有董事均亲自出席了审议本次年报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

公司计划不派发现金红利，不送红股，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	郭颂华	何小兰	
办公地址	长沙市芙蓉区五一大道 447 号 湖南投资大厦 21 楼	长沙市芙蓉区五一大道 447 号 湖南投资大厦 21 楼	
传真	0731-85922066	0731-85922066	
电话	0731-89799888	0731-89799888	
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，公司报告期内拥有绕南高速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，经过多年深耕，形成了较为成熟的管理模式和体系，积淀了一定基础的客户消费群，有稳定的现金流，是公司经营收入来源之一。

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、湖南广荣、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、浏阳财富新城项目的销售收入，将较大程度上提升公司总体收入水平。

现代物业管理方面，公司旗下现拥有湖南广欣、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：元

	2019 年	2018 年	本年比上年增减	2017 年
营业收入	287,803,668.26	298,670,363.28	-3.64%	970,869,367.96
归属于上市公司股东的净利润	55,355,583.88	40,242,355.88	37.56%	130,400,036.86
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	54,510,087.94	39,822,806.47	36.88%	124,879,051.17
经营活动产生的现金流量净额	-68,901,283.52	65,063,935.17	-205.90%	264,981,582.55
基本每股收益（元/股）	0.11	0.08	37.50%	0.26
稀释每股收益（元/股）	0.11	0.08	37.50%	0.26
加权平均净资产收益率	3.29%	2.44%	0.85%	8.19%
	2019 年末	2018 年末	本年末比上年末增减	2017 年末
总资产	2,278,399,861.66	2,132,242,442.76	6.85%	2,081,334,058.31
归属于上市公司股东的净资产	1,707,054,970.12	1,661,683,702.46	2.73%	1,646,402,137.13

(2) 分季度主要会计数据

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	61,616,771.15	68,060,418.59	77,928,527.74	80,197,950.78
归属于上市公司股东的净利润	7,279,136.46	13,005,521.05	20,293,514.19	14,777,412.18
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	7,121,935.63	12,377,238.36	20,138,874.46	14,872,039.49
经营活动产生的现金流量净额	35,974,947.95	-58,189,970.43	-12,096,676.75	-34,589,584.29

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

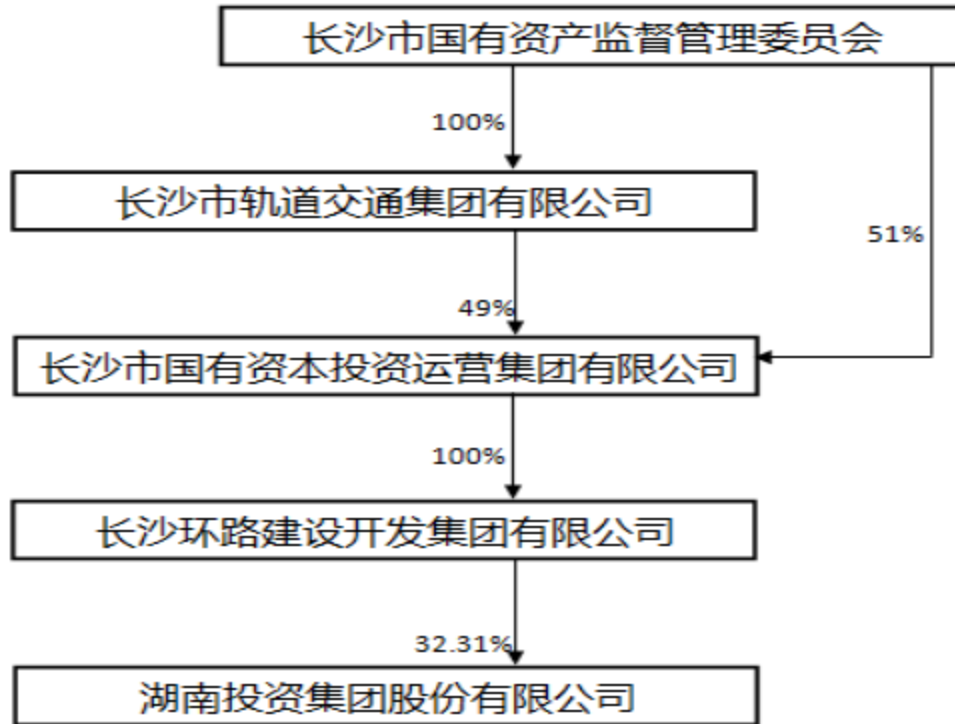
单位：股

报告期末普通股股东总数	59,855 户	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	59,196 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	国有法人	32.31%	161,306,457	0			
池汉雄	境内自然人	1.23%	6,133,600	0			
王伯达	境内自然人	0.52%	2,590,000	0			
王 雪	境内自然人	0.41%	2,040,000	0			
林耀礼	境内自然人	0.40%	2,018,800	0			
张红星	境内自然人	0.36%	1,800,000	0			
陈 惠	境内自然人	0.32%	1,600,000	0			
胡志平	境内自然人	0.32%	1,579,900	0			
倪 晓	境内自然人	0.28%	1,408,000	0			
胡艳杰	境内自然人	0.26%	1,288,465	0			
上述股东关联关系或一致行动的说明	<p>(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。</p> <p>(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。</p>						
参与融资融券业务股东情况说明(如有)	<p>(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 2,040,000 股公司股票。</p> <p>(2) 第 5 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。</p>						

(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 否

三、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

2019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，在市委、市政府的坚强领导下，不忘初心、牢记使命、真抓实干，牢牢把握全面从严治党主线，全力推动治理体系建设创新，实现生产经营再上台阶，开创了经营状况向好、团结协作向好、队伍面貌向好的发展局面。

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管理。

2019年度，公司实现营业收入28,780.37万元，同比下降3.64%，营业总成本20,878.81万元，同比下降7.20%；税金及附加 1,022.49万元，同比下降49.07%；利润总额 7,248.90万元，同比上升21.12%；归属于母公司所有者的净利润5,535.56万元，同比上升37.56%；每股收益 0.11元，同比上升 37.50%；加权平均净资产收益率3.29%，同比上升0.85%。

- (1) 本期营业收入同比下降的主要原因系上期有房地产土地转让收入，本期无此项收入；
- (2) 本期营业总成本同比下降的主要原因系营业成本中上期有房地产土地转让成本及税金，本期无此项成本及税金；
- (3) 本期利润总额、归属于母公司所有者的净利润、加权平均净资产收益率同比上升的主要原因系营业成本、税金及附加下降。

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	200,902,522.76	81,260,033.70	57.95%	10.93%	51.67%	-6.05%
酒 店	51,575,760.20	-3,551,683.06	88.79%	-2.54%	-433.00%	-2.79%

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

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本公司根据财政部《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6号）和《关于修订印发合并财务报表格式（2019版）的通知》（财会〔2019〕16号）和企业会计准则的要求编制2019年度财务报表，此项会计政策变更采用追溯调整法。2018年度财务报表受重要影响的报表项目和金额如下：

原列报报表项目及金额		新列报报表项目及金额	
应收票据及应收账款	15,702,503.52	应收票据	
		应收账款	15,702,503.52
应付票据及应付账款	212,630,558.84	应付票据	
		应付账款	212,630,558.84

②本公司自2019年1月1日起执行财政部修订后的《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》《企业会计准则第23号——金融资产转移》《企业会计准则第24号——套期保值》以及《企业会计准则第37号——金融工具列报》（以下简称新金融工具准则）。根据相关新旧准则衔接规定，对可比期间信息不予调整，首次执行日执行新准则与原准则的差异追溯调整本报告期期初留存收益或其他综合收益。

新金融工具准则改变了金融资产的分类和计量方式，确定了三个计量类别：摊余成本；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益；以公允价值计量且其变动计入当期损益。公司考虑自身业务模式，以及金融资产的合同现金流特征进行上述分类。权益类投资需按公允价值计量且其变动计入当期损益，但非交易性权益类投资在初始确认时可选择按公允价值计量且其变动计入其他综合收益(处置时的利得或损失不能回转到损益，但股利收入计入当期损益)，且该选择不可撤销。

新金融工具准则要求金融资产减值计量由“已发生损失模型”改为“预期信用损失模型”，适用于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、租赁应收款。

A. 执行新金融工具准则对公司2019年1月1日财务报表的主要影响如下：

项 目	资产负债表		
	2018年12月31日	新金融工具准则调整影响	2019年1月1日
货币资金	481,782,108.83		481,782,108.83
应收账款	15,702,503.52		15,702,503.52
其他应收款	49,257,624.89		49,257,624.89
短期借款	1,000,000.00		1,000,000.00
应付账款	212,630,558.84		212,630,558.84
其他应付款	162,269,027.68		162,269,027.68

B. 2019年1月1日，公司金融资产和金融负债按照新金融工具准则和按原金融工具准则的规定进行分类和计量结果对比如下表：

项 目	原金融工具准则		新金融工具准则	
	计量类别	账面价值	计量类别	账面价值
货币资金	贷款和应收款项	481,782,108.83	以摊余成本计量的金融资产	481,782,108.83
应收账款	贷款和应收款项	15,702,503.52	以摊余成本计量的金融资产	15,702,503.52
其他应收款	贷款和应收款项	49,257,624.89	以摊余成本计量的金融资产	49,257,624.89
应付账款	其他金融负债	212,630,558.84	以摊余成本计量的金融负债	212,630,558.84
其他应付款	其他金融负债	162,269,027.68	以摊余成本计量的金融负债	162,269,027.68

C. 2019年1月1日，公司原金融资产和金融负债账面价值调整为按照新金融工具准则的规定进行分类和计量的新金融资产和金融负债账面价值的调节表如下：

项 目	按原金融工具准则列示的账面价值 (2018年12月31日)	重 分 类	重 新 计 量	按新金融工具准则列示的账面价值 (2019年1月1日)
A. 金融资产				
摊余成本				
货币资金	481,782,108.83			481,782,108.83
应收账款	15,702,503.52			15,702,503.52
其他应收款	49,257,624.89			49,257,624.89
以摊余成本计量的总金融资产	546,742,237.24			546,742,237.24

B. 金融负债				
摊余成本				
应付账款	212,630,558.84			212,630,558.84
其他应付款	162,269,027.68			162,269,027.68
以摊余成本计量的总金融负债	374,899,586.52			374,899,586.52

D. 2019年1月1日，公司原金融资产减值准备期末金额调整为按照新金融工具准则的规定进行分类和计量的新损失准备的调节表如下：

项 目	按原金融工具准则计提损失准备 /按或有事项准则确认的预计负债 (2018年12月31日)	重分类	重新 计量	按新金融工具准则计提损失准备(2019 年1月1日)
应收账款	510,579.28			510,579.28
其他应收款	23,492,934.08			23,492,934.08

③本公司自2019年6月10日起执行经修订的《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》，自2019年6月17日起执行经修订的《企业会计准则第12号——债务重组》。该项会计政策变更采用未来适用法处理。

④前述会计政策变更事项已经公司董事会、监事会会议审议通过并已披露，具体如下：

A. 公司于2019年8月29日召开的公司2019年度第6次董事会会议和公司2019年度第4次监事会会议审议通过了《公司关于会计政策变更的议案》，《公司关于会计政策变更的公告》（公告编号：2019-036）已于2019年8月31日披露在《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》和巨潮资讯网上。

B. 公司于2019年10月29日召开的公司2019年度第7次董事会会议和公司2019年度5次监事会会议审议通过了《公司关于会计政策变更的议案》，《公司关于会计政策变更的公告》（公告编号：2019-044）已于2019年10月31日披露在《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》和巨潮资讯网上。

(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2019年3月4日召开的公司2019年度第2次董事会会议决议，公司投资设立了全资子公司——湖南广荣房地产开发有限公司，工商登记手续已办理完毕，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
二〇二〇年三月二十六日