

证券代码：000548

证券简称：湖南投资

公告编号：2020-024

湖南投资集团股份有限公司 2020 年半年度报告摘要

一、重要提示

本半年度报告摘要来自半年度报告全文，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半年度报告全文。

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

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
电话	0731-89799888		0731-89799888
电子信箱	hntz0548@126.com		hntz0548@126.com

2、主要财务数据和财务指标

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）	192,874,225.70	129,677,189.74	48.73%
归属于上市公司股东的净利润（元）	49,757,402.34	20,284,657.51	145.30%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-3,789,914.71	19,499,173.99	-119.44%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-153,317,522.56	-22,215,022.48	

基本每股收益（元/股）	0.100	0.041	143.90%
稀释每股收益（元/股）	0.100	0.041	143.90%
加权平均净资产收益率	2.87%	1.22%	1.65%
	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）	2,060,150,664.93	2,278,399,861.66	-9.58%
归属于上市公司股东的净资产（元）	1,756,812,372.46	1,707,054,970.12	2.91%

3、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	57,097 户	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	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	1.06%	5,300,000	0		
王伯达	境内自然人	0.52%	2,590,000	0		
林耀礼	境内自然人	0.40%	2,018,800	0		
王 雪	境内自然人	0.37%	1,832,200	0		
苏孝威	境内自然人	0.36%	1,806,700	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%	1,575,400	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) 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 5 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 1,832,200 股公司股票。 (3) 第 6 大股东苏孝武通过中信证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 1,779,400 股公司股票。 (4) 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。					

4、控股股东或实际控制人变更情况

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。

5、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。

6、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，且在半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

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

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

2020年上半年，面对突如其来的新冠肺炎疫情，公司坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚决贯彻落实全市“大干一百天、实现双过半”竞赛活动，把稳收入作为企业生存和发展的最高经营法则，科学应对、有效施策，努力把疫情影响降到最低，全面实现复工复产，生产经营稳中向好。

报告期内，公司目前主营业务为路桥收费、酒店经营、房地产开发和现代物业管理。

2020年上半年，公司实现营业收入19,287.42万元，同比增长48.73%；营业总成本19,462.27万元，同比增加99.79%；税金及附加561.92万元，同比增加6.49%；利润总额5,001.26万元，同比增长69.46%；归属于母公司所有者的净利润4,975.74万元，同比增长145.30%；每股收益0.10元，同比增长143.90%；加权平均净资产收益率2.87%，同比增长1.65%。

(1) 本期营业收入同比增长的主要原因系浏阳财富新城项目销售收入增加；

(2) 本期营业总成本同比增加的主要原因系浏阳财富新城项目成本结转增加；

(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增长的主要原因系转让长沙湘江伍家岭桥有限公司及长沙湘江五一路桥有限公司股权的投资收益增加。

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

2020年上半年，中央政策层面继续坚持“房住不炒”的定位，因城施策落实城市主体责任，落实稳地价稳房价稳预期目标。央行三度降准，释放长期资金约1.75万亿元，贷款基准利率两度下调，5年期以上贷款基准利率累计降幅达15个基点，房贷利率趋势性下移，5、6两月迭创2018年以来新低。地方在土地出让及房地产交易环节为市场、企业减压，土地出让

政策涉及取消限制性规定、增加优质土地供应、延期或分期缴纳土地款、延长竣工期限；房地产交易政策涉及放松预售、放松限价、人才新政变相松绑限购、购房补贴、公积金政策调整。市场表现方面，受疫情冲击，短期销售回落明显，3月以来持续修复，长三角率先回暖，城市韧性强。上半年，一线城市新建住宅价格累计涨幅扩大，二、三、四线城市价格上半年累计涨幅收窄。2020年上半年，长沙楼市在“房住不炒”的基调下，继续保持着“最严调控”政策，在新冠肺炎疫情的影响下，长沙的开发商和购房者都有理性调整，随着土地限价记录被刷新、长沙地铁3号和5号线的开通、多个楼盘开盘，长沙房地产市场整体在平稳中健康前行。2020年上半年，长沙楼市相继出台以下相关政策：1月15日，出台《关于调整住房公积金业务政策的通知》，调整住房公积金有关业务，已注销的房产其中一套不论面积大小不计入家庭住房套数；外国人凭借永久居留身份证可以在我市缴纳住房公积金。3月10日，湖南住房和城乡建设厅下发《关于切实做好新冠肺炎疫情防控期间企业开复工工作的通知》（以下简称“湘九条”），“湘九条”从加强商品房预售许可监管、顺延工期及资质、资格有效期、住房公积金阶段性扶持等九方面，有序推动企业和项目开复工，执行期限为公布之日起至疫情解除之日。5月28日，出台《长沙住房公积金个人住房贷款管理办法》（以下简称“新办法”），新办法全面梳理了自2017年以来长沙市住房公积金管委会调整的贷款政策，进一步完善文件条款表述。新办法明确，增加配偶作为共同借款人，承担偿还贷款的连带责任。同时，支持已婚缴存职工首套房及二套改善型住房贷款。新办法于2020年7月1日正式施行。

2020年上半年，这些因素影响长沙楼市。5月，长沙市住建局局属单位长沙市房屋交易管理中心、长沙市住房和城乡建设信息中心完成了长沙市新建商品房网签系统优化升级，实现了房屋交易合同“掌上签约”。5月18日起，“掌上签约”将在长沙市内五区所有房地产开发项目推广应用，并将逐步覆盖望城区、长沙县、浏阳市、宁乡市。5月，长沙县开始试行《长沙县新建商品房“交房即交证”改革工作方案》。据悉，自该方案公布之日起，通过招拍挂等方式取得国有建设用地使用权的新建房地产项目纳入“交房即交证”范围。6月30日，长沙县8宗地成功出让，其中，两宗居住用地将试行“交房即交证”新政。“交房即交证”解决了住权与产权脱节的矛盾，也缩短房产入市的周期，业主的资产使用更灵活。在长沙城区“交房即交证”落地实施后，长沙县也终于解锁了“交房即交证”的技能。6月28日，长沙地铁3、5号线“开门迎客”。长沙地铁3号线、5号线一期工程，是纵横星城东西南北的两条地下交通大动脉，和已经通车运营的长沙地铁1、2、4号线共同构建了长沙市轨道交通“米”字型骨架、双“十”字拓展线网，两条地铁均经过星沙，将大大地加强星沙片区与长沙主城区的联系。

公司房地产业务的主要经营模式、经营项目业态等分析

(1) 公司房地产开发业务主要经营模式为以自主开发、销售为主。

(2) 经营项目业态：

公司房地产开发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，已形成包含写字楼、精品公寓、高档住宅等多业态的综合经营业态。

(3) 主要项目所在城市的房地产销售情况：

公司房地产开发业务主要经营区域为长沙市。

据长沙市住建局提供的数据显示：长沙市新建商品住房交易今年2月下跌幅度达50%，3月开始逐步恢复；随着国内疫情防控形势好转，二季度市场逐渐回暖，5月、6月恢复到去年同期水平。与2019年上半年相比，长沙房地产市场克服了疫情影响，总体保持稳定。根据中国指数研究院发布的2020年6月“百城价格指数”显示，长沙新建住宅均价8716元/平方米，环比上涨0.25%。

2020年上半年，长沙内六区商住用地供应139万方，同比增加5%；成交192万方，同比增加76%；楼面价4090元/平，同比上涨10%。在商品住宅方面，2020年上半年长沙供应商品住宅430万方，同比下跌15%；成交438万方，同比持平；成交均价11405元/平，同比上涨7%。据克尔瑞湖南研究表明，2020年长沙市上半年供求下跌，整体成交低于去年同期。九区县商品房成交841亿元，同比下跌10%，成交面积849万方，同比下跌16%。随着二季度回暖，新项目入市意向积极，上半年首开项目达41个，占总开盘次数21%。2020年上半年，长沙九区县占比岳麓区、雨花区以及望城区三大区域成交占比达60%，其中岳麓区占比达29%，整体虽有下降，但成交依然持续向好。

浏阳财富新城项目位于长沙-浏阳市，暂未纳入限售区域，且尚在建设期。截至报告期末，该项目商品房累计销售334套，受疫情影响报告期内仅销售商品房1套。该项目于2020年3月28日开始销售II区地下车位，报告期内共计销售车位149个。

广荣福第项目位于长沙县榔梨街道，目前该项目正在进行前期筹备工作，尚未开工。

(4) 上市公司市场地位及竞争优势、面临的主要风险及应对措施：

公司房地产开发业务主要通过旗下项目公司进行开发、建设和销售。公司旗下现拥有中意房产、现代置业、浏河公司、湖南广荣等房地产开发公司，先后成功开发五合垅、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，通过多年深耕本土市场，积淀了一定的品牌影响力。当前已进入工程扫尾阶段的浏阳财富新城项目为浏阳市地标性建筑，项目先后获得改革开放40年暨浏阳市住房制度改革二十年突出贡献奖、浏阳最佳楼

盘创新奖、浏阳最佳销售业绩奖。

中国指数研究院认为，稳房价、稳地价、稳预期的楼市调控目标依旧不变，各地方政府将在秉持“房住不炒”的原则下，继续灵活因城施策，以保障房地产市场平稳健康发展。当前海外疫情形势依然严峻复杂，全年世界经济下滑不可避免。国内环境方面，经济增速有望逐季向好，但全年依旧承压，金融环境将继续宽松。预计未来，政策将保持平稳，坚持房住不炒，市场恢复态势将延续，而疫情仍是导致市场不确定性的主要因素。面对复杂多变的市场环境，公司将一方面加快竣工项目的资金回笼和竣工结算；一方面积极推进房地产项目建设，重点抓好广荣福第项目的开发建设。

新增土地储备项目

适用 不适用

累计土地储备情况

项目/区域名称	总占地面积 (万m ²)	总建筑面积 (万m ²)	剩余可开发建筑面积 (万m ²)
长沙-芙蓉北路183亩项目1	3.95	—	—
长沙-芙蓉北路183亩项目2	5.10	—	—
长沙-黄花镇土地	3.01	—	—
总计	12.06	—	—

主要项目开发情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积 (m ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	本期竣工面积 (m ²)	累计竣工面积 (m ²)	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
长沙	广荣福第	长沙县榔梨街道土岭社区居委会	商住	100%	待定	前期筹备	8.57%	23753	53108			24,825.22	2,126.96
长沙浏阳	浏阳财富新城	浏阳市圭斋东路北侧、劳动南路东侧	商业综合体	100%	2017年03月19日	在建	84.08%	30760.83	152558.56	43903.32	43903.32	102,917.69	66,192.96

主要项目销售情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积 (m ²)	可售面积 (m ²)	累计预售(销售)面积 (m ²)	本期预售(销售)面积 (m ²)	本期预售(销售)金额 (万元)	累计结算面积 (m ²)	本期结算面积 (m ²)	本期结算金额 (万元)
长沙浏阳	浏阳财富新城	浏阳市圭斋东路北侧、劳动南路东侧	商业综合体	100%	152558.56	152558.56	42268	854	1,404.00 (含车位)	18336.68	18336.68	11,560.32

主要项目出租情况

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积 (m ²)	累计已出租面积 (m ²)	平均出租率
湖南投资大厦	长沙市芙蓉区五一大道447号	商业写字楼	100.00%	30287.53	24670.33	81.00%
江岸锦苑	长沙市岳麓区溁湾镇银盆南路江岸景城	商铺	100.00%	9187.03	8430.76	91.77%

土地一级开发情况

适用 不适用

融资途径

适用 不适用

发展战略和未来一年经营计划

公司发展战略——

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，认真贯彻落实中央、省市委经济工作会议精神，坚持稳中求进总基调，贯彻新发展理念，实施“六字发展战略”，贯彻“三十字经营方针”，不忘初心、牢记使命，务实稳健、创新图强，确保发展增速，推动管理增效，实现队伍增质，谱写湖南投资集团高质量发展新篇章，为助力长沙高质量发展做出新贡献！

2020年经营计划——

(1) 优化顶层设计。切实提高政治站位，增强“四个意识”、坚定“四个自信”、做到“两个维护”，全力建设维护核心、坚守初心、聚焦中心、凝聚人心的“四心工程”，全力打造廉洁国企、安全国企、法治国企、实力国企“四个国企”。

(2) 优化队伍建设。切实强化组织保障，认真贯彻落实习近平总书记在全国国有企业党的建设工作会议上的讲话精神，切实加强领导班子建设和干部队伍建设，打造有学习力、执行力、自律力和使命感的管理团队。

(3) 优化发展思路。充分发挥上市公司平台优势，努力在资本市场有所作为，稳步提升市值，实现转型创新发展、高质量发展、稳定可持续发展。

(4) 优化产业结构。高速运营板块管理要更加精细，酒店经营板块定位要更加精准，房地产开发板块收入要更加稳定，现代物业管理板块要更加智能。

(5) 优化融资思路，确保项目建设资金需求。

(6) 优化治理体系，推动治理体系和治理能力现代化。

(7) 充分发挥群团组织作用，不断推进企业文化建设，激发干事创业激情。

2020年下半年，要凝聚共识、汇聚力量，为下半年工作找方法、找思路、找举措，化压力为动力，保持思想不松、目标不变、力度不减，坚持以目标聚焦目光，以目标砥砺前行，着力实现年度计划目标，加强项目营销工作，加快项目资金回笼。

向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保 适用 不适用

董监高与上市公司共同投资（适用于投资主体为上市公司董监高） 适用 不适用

2、涉及财务报告的相关事项

(1) 与上一会计期间财务报告相比，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

根据财政部发布的财会〔2017〕22 号和财会〔2019〕21 号文件要求变更有关会计政策。本次会计政策变更后，公司执行财政部修订后的《企业会计准则第 14 号—收入》和《企业会计准则解释第 13 号》。除上述会计政策变更外，其他未变更部分，仍按照财政部前期颁布的《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执行。

本次会计政策变更对公司的影响：

①公司自2020年1月1日起执行财政部修订后的《企业会计准则第14号——收入》（以下简称新收入准则）。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的累积影响数追溯调整本报告期期初留存收益及财务报表其他相关项目金额。

A. 执行新收入准则对公司2020年1月1日财务报表的主要影响如下：

单位：人民币（元）

项 目	资产负债表		
	2019年12月31日	新收入准则调整影响	2020年1月1日
预收款项	312,010,942.29	-257,607,395.23	54,403,547.06
合同负债		257,607,395.23	257,607,395.23

B. 对2020年1月1日之前发生的合同变更，公司采用简化处理方法，对所有合同根据合同变更的最终安排，识别已履行的和尚未履行的履约义务、确定交易价格以及在已履行的和尚未履行的履约义务之间分摊交易价格。采用该简化方法对公司财务报表无重大影响。

②公司自2020年1月1日起执行财政部于2019年度颁布的《企业会计准则解释第13号》，该项会计政策变更采用未来适用法处理。

本次会计政策变更仅对合并财务报表格式和部分合并财务报表项目列示进行调整，并调整可比会计期间的比较数据，不会对公司 2019 年年度报告净利润、资产总额、所有者权益产生影响。

本次会计政策变更是根据财政部颁布的相关规定进行的合理变更，符合监管的相关规定和公司的实际情况，不存在损害公司和全体股东利益的情形。

《公司关于会计政策变更的公告》（公告编号：2020-023）于2020年8月29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) 与上一会计期间财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用 不适用

根据公司2020年度第2次董事会会议决议和公司2019年年度股东大会会议决议，公司将持有的长沙湘江伍家岭桥有限公司50.05%股权转让给长沙市城市建设投资开发集团有限公司。2020年6月2日，长沙湘江伍家岭桥有限公司股权转让工商变更登记手续办理完毕，取得了长沙市市场监督管理局下发的新营业执照，长沙湘江伍家岭桥有限公司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

二〇二〇年八月二十七日