

证券代码：000548

证券简称：湖南投资

公告编号：2022-013

## 湖南投资集团股份有限公司 2021 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。

除下列董事外，其他董事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

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），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

##### （一）主要业务

公司目前主营业务为高速公路建设运营、资产管理和物业服务、酒店投资经营、城市综合体投资开发。

##### （二）经营模式

高速公路建设运营为自主收费；资产管理和物业服务由公司旗下物业公司开展相应管理和服务；酒店投资经营为公司自创酒店品牌，自主经营；城市综合体投资开发由公司旗下子分公司进行房地产项目开发。

### （三）主营业务情况说明

公司报告期内拥有绕南高速100%收费经营权，是公司经营收入主要来源之一。长沙绕城高速（G0401）是国家、湖南省高速公路网的重要组成部分，是省会长沙城市道路主骨架路网。绕城高速内连城区南北纵横的交通主干道、外接通达全国的十条高速公路，承担着长沙主城区联系、辐射全国、全省的重要交通功能，在分流过境车辆、缓解市区交通压力等方面发挥着极其重要的作用。

资产管理和物业服务板块是公司经营收入来源之一。公司旗下现拥有广欣发展、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，积极拓展资产管理和物业服务业务。自持的5A甲级写字楼湖南投资大厦保持90%以上的出租率，是芙蓉区乃至全市年税收过亿元的楼宇经济标杆。

公司创立了“君逸”酒店品牌，旗下君逸康年大酒店和君逸山水大酒店为地处核心地段的四星级酒店，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。

公司城市综合体项目以自主开发、销售为主，业务主要集中在商业地产运作、住宅地产的开发与经营等领域，是公司经营收入来源之一。旗下现拥有浏阳河建设、广荣地产、广润地产、广麓地产、现代置业、中意房产等房地产开发公司，先后成功运作了五合垸土地、梦泽园、江岸景苑、汇富中心等项目，目前重点项目有已经竣工交付的湖南投资大厦、浏阳财富新城，以及正在开发建设的广荣福第、广润福园等。广荣福第、广润福园项目的销售收入，将较大程度上提升公司该板块收入水平。

### （四）公司的竞争优势与劣势

公司所辖绕南高速是贯通河东与河西的主要通道、进出长沙城区的重要交通枢纽。随着车流量的增长，路段车流量逐渐接近饱和，影响了路段通行效率。资产管理和物业服务依托自主开发的城市综合体项目，在管项目不断增加，需择机拓展外部项目。旗下君逸康年大酒店、君逸山水大酒店积淀了较好的品牌效应，运营多年设施陈旧需更新，管理需升级。城市综合体投资开发执行“快速建设、快速销售、快速资金回笼”的三快原则，确保及时回笼资金，需增加土地储备支撑板块持续发展。

### （五）主要业绩驱动因素

#### 1、高速公路建设运营：

深化百日劳动竞赛，实施“有重点、有针对、有目标、有方法”的四有挖潜增效措施，实现100天完成通行费实得收入6478.81万元，同比增长16%；最高单日进出口总车流量12.5

万台，同比增长23.71%。随着车流量的不断增长，大托、洞井收费站年度实收收入累计先后突破亿元大关，为绕南高速开通运营以来首次实现单站通行费实收收入过亿元。（注：实收收入为未清分前收入）

## 2、资产管理和物业服务：

湖南投资大厦出租率稳定在90%以上，2021年新增租赁1300m<sup>2</sup>，重点客户省担保集团、罗氏制药等续租面积5000m<sup>2</sup>，成功续签交行湖南省分行大物业合同，大厦特色楼宇效益凸显，广欣发展被评为“湖南省优秀物业服务企业”。自持的江岸景苑商铺出租率93%，2021年新增租赁近1000m<sup>2</sup>。

## 3、酒店投资经营：

君逸康年大酒店2021年实现会议团队消费、地州市消费收入同比双增长，OTA收入创新高，连续两年获携程年度“最佳战略合作”奖。君逸山水大酒店升级改造施工与空置物业招商、蓄客宣传统筹推进。

## 4. 城市综合体投资开发：

浏阳财富新城自6月份推售的1号栋小户型住宅截至2021年底已售111套，2-6号栋住宅累计去化率97%，浏阳市数字经济产业园落户拉开写字楼招商序幕。广荣福第4栋住宅、2栋商业、1栋物管用房主体提前3个月全面封顶且验收合格，蝉联四个季度长沙县“工程质量、安全生产”双优，整体去化率50%。广润福园项目报告期内桩基土石方完成100%，地下室工程完成90%，1-13号栋全面开工，首期于2022年2月13日开盘。

## 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

	2021 年末	2020 年末	本年末比上年末增减	2019 年末
总资产	2,782,453,595.95	2,263,688,970.09	22.92%	2,278,399,861.66
归属于上市公司股东的净资产	1,835,810,433.56	1,793,906,458.80	2.34%	1,707,054,970.12
	2021 年	2020 年	本年比上年增减	2019 年
营业收入	428,666,742.25	436,041,746.35	-1.69%	287,803,668.26
归属于上市公司股东的净利润	51,888,290.98	86,851,488.68	-40.26%	55,355,583.88
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	27,505,967.66	28,917,554.76	-4.88%	54,510,087.94
经营活动产生的现金流量净额	-395,643,386.59	-121,325,974.78	-226.10%	-68,901,283.52
基本每股收益（元/股）	0.10	0.17	-41.18%	0.11
稀释每股收益（元/股）	0.10	0.17	-41.18%	0.11
加权平均净资产收益率	2.86%	4.96%	-2.10%	3.29%

## (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	85,839,523.24	92,498,996.12	93,567,116.07	156,761,106.82
归属于上市公司股东的净利润	17,195,704.91	13,035,341.60	7,715,094.05	13,942,150.42
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	14,315,496.16	11,219,402.10	7,278,141.15	-5,307,071.75
经营活动产生的现金流量净额	-330,404,868.41	-33,370,597.12	-28,712,952.28	-3,154,968.78

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

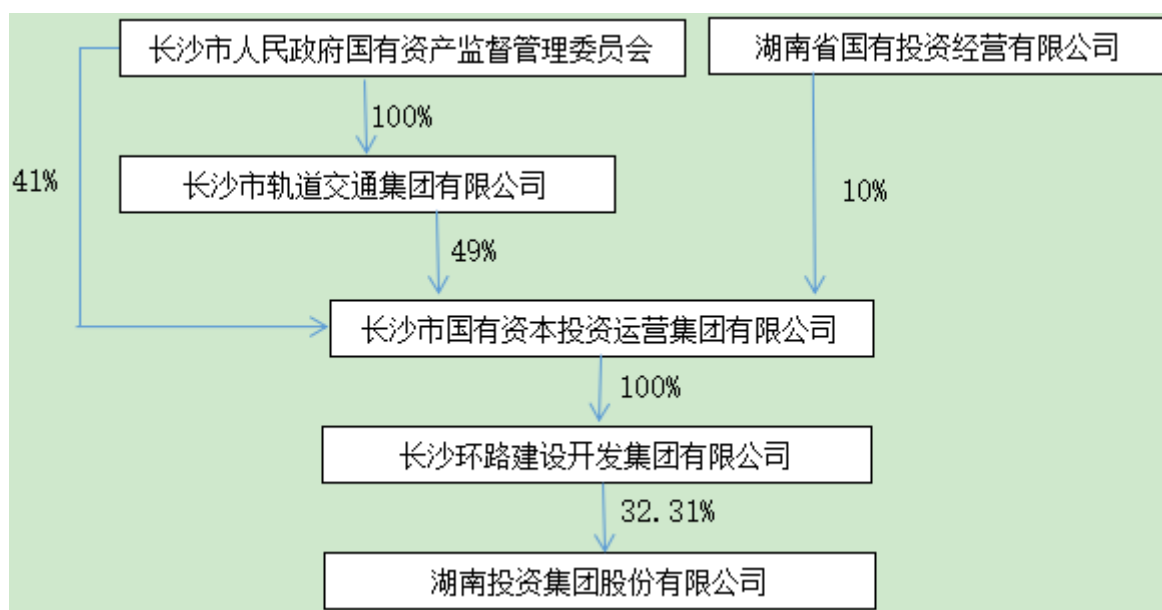
报告期末普通股股东总数	51,937	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	52,632	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0
前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况		
					股份状态	数量	
长沙环路建设开发集团有限公司	国有法人	32.31%	161,306,457	0			
池汉雄	境内自然人	1.10%	5,500,000	0			
王秀平	境内自然人	1.00%	5,012,604	0			
王伯达	境内自然人	0.59%	2,962,000	0			
胡志平	境内自然人	0.57%	2,830,000	0			
张红星	境内自然人	0.50%	2,500,039	0			
JPMORGAN CHASE BANK, NATIONAL ASSOCIATION	境外法人	0.47%	2,345,246	0			
林耀礼	境内自然人	0.38%	1,918,800	0			
游 斌	境内自然人	0.27%	1,360,331	0			
刘林发	境内自然人	0.26%	1,297,918	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）	第 8 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 1,918,800 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、在年度报告批准报出日存续的债券情况

□ 适用 √ 不适用

## 三、重要事项

## 1、浏阳财富新城

截至报告期末，该项目基础建设已基本完成，进入全面销售期。2021年，该项目销售大户型住宅14套，累计销售率达96.99%；小户型住宅销售111套，销售车位34个；大户型完成交房82户，累计交房率达76.78%；拆迁户交房67户，累计交房率88.17%；项目按照与浏阳市政府调度会确认的相关事宜进行了核算，应回收购房款及棚改资金8867万，实际已收回8680万。

## 2、广荣福第

截至报告期末，项目的1-4号栋住宅、5号栋物管楼、7号栋办公楼及8号栋酒店主体封顶；1-4号栋住宅、5号栋物管楼及7号栋办公楼砖砌体已完工；1-4号栋住宅、5号栋物管楼及7栋办公楼内墙外墙抹灰已完工。项目1-4号栋住宅已于2021年7月份相续开盘销售。

## 3、广润福园

截至报告期末，桩基土石方完成100%，地下室工程完成90%，1号栋至13号栋已全面开工，配套商业及社区用房进入主体施工阶段。项目首期12号栋、13号栋于2022年2月13日开盘。

## 4、君逸山水大酒店升级改造工程

截至报告期末，土建部分所有项目已基本完成，公区层精装工程完成80%左右，新建范围内水、电改造工程已基本完成，完成了电梯、智能客控设备、客房电视机、床垫、布草、杂件等及厨房设备的采购招标及合同的签订，完成了客房小家电、PA设备等采购合同的签订。

## 5、公司就郑斌和广西桂林正翰辐照中心有限责任公司（以下简称辐照中心）所欠公司1,690万元到期债务向法院提起诉讼事项进展

公司于2021年2月3日收到湖南省长沙市中级人民法院寄达的（2020）湘01民终8174号《民事判决书》，就上述诉讼事项作出二审判决，公司胜诉。公司于2021年2月20日向法院申请强制执行。2021年4月23日，公司与辐照中心、郑斌达成和解，并签署了《执行和解协议》。截至目前，公司已收到辐照中心归还的部分欠款1200万元，其中：2021年4月1日收到400万元，2021年4月23日收到600万元，2021年12月收到200万元。

## 6、关于公司持有衡阳市金荔科技农业股份有限公司债权重整结果的事项进展

根据《衡阳市金荔科技农业股份有限公司关于法院裁定延长重整计划执行监督期限的公告》（公告编号：2021-064），为保障重整计划顺利执行，经该公司申请，衡阳市雁峰区人民法院依照《中华人民共和国企业破产法》第九十一条第三款的规定，下达《民事裁定书》（2020）湘0406破2号之三，裁定延长衡阳市金荔科技农业股份有限公司重整计划执行的监督期限至2022年12月31日。公司将持续关注衡阳市金荔科技农业股份有限公司重整计划进展，以维护公司权益。

## 7. 公司注册地址变更事项进展

经公司2021年度第10次董事会会议和公司2021年度第3次临时股东大会审议，同意《公司关于变更注册地址并修订〈公司章程〉的议案》（《公司关于变更注册地址并修订〈公司章程〉的公告》[公告编号：2021-048]已于2021年8月28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），相关工商变更登记手续已于2021年9月30日办理完成。

董事长：刘林平

湖南投资集团股份有限公司

2022年3月31日