

证券代码：000548

证券简称：湖南投资

公告编号：2024-028

湖南投资集团股份有限公司 2023 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。

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利润分配预案为：

以 499,215,811 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.90 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		
变更前的股票简称（如有）	湘中意		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	张健	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。

（2）经营模式

公司各主营业务板块均为自主经营。

（3）主营业务情况说明及行业地位

报告期内，公司拥有的绕南高速 100% 收费经营权，是公司经营收入主要来源之一。长沙市绕城高速（G0401）是全省、全国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，内连城区交通主干道，外接通达全国的十条高速公路，承担着长沙主城区联系、辐射全省和全国的重要交通功能，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，积极拓展相关业务。

公司创立的“君逸”品牌开展酒店投资经营，是公司经营收入来源之一。旗下君逸康年大酒店、君逸山水大酒店两家四星级酒店均地处市内核心地段。经过多年的经营，两家酒店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体。2023 年，为做大“君逸”系酒店品牌，新设立湖南君逸财富大酒店有限公司，推动公司酒店板块稳定可持续发展。

公司城市综合体项目以自主开发、销售为主，业务主要集中在住宅地产开发、商业地产运作等领域，是公司经营收入主要来源之一。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、中意房产等房地产公司，先后成功运作了五合垵土地、梦泽园、江岸景苑、汇富中心等项目，目前重点运营的项目有浏阳财富新城、广荣福第、广润福园等。

（4）公司的竞争优势与劣势

随着城市的不断扩张，绕南高速区域交通分流的作用也越来越明显，但由于路段车流量逐渐接近饱和，需提升道路养护、施救等服务保障能力，提高道路通行能力。君逸康年大酒店、君逸山水大酒店积淀了较好的品牌效应，需不断提高服务质量，快速适应市场新变化。公司旗下物业公司依托内部资源拓展业务，向外拓展仍需加强。公司旗下房地产公司积累了较为丰富的项目开发、建设、营销经验，在加快现有项目商品去化的同时，要把握时机，谨慎决策，稳步推进房地产项目建设。

（5）主要业绩驱动因素

A、高速公路建设运营

2023 年，湖南省高速公路通行流量整体持续恢复，长沙城区连接绕城高速交通路网的不断完善带来的车流量增加，绕南公司通行费收入有所增加。同时，通过“警路企”联动

工作机制治理超限超载货车、非法客运车辆，高效开展对账稽核，严格依法依规维护路产路权等提高公司经营收入。

B、资产管理和物业服务

2023 年通过积极招商，湖南投资大厦全年平均出租率为 78.70%，广欣发展被湖南省物业管理行业协会授予“优秀物业企业”“优秀党组织”称号，长沙市物业行业委员会授予“长沙市‘红色物业’示范企业”“‘红色物业’标准化示范点”荣誉。君逸物业探索招商增收新方法，将大面积待租商铺合理拆分，截至报告期末，江岸锦苑自持商铺出租率达到 88.84%。

C、酒店投资经营

2023 年，君逸山水大酒店坚持“线上为主，线下为辅”的经营策略，房费收入大幅增加，实现年均客房出租率 80.6%，稳居携程“长沙设计感酒店榜”第六名、“长沙高档酒店榜”前十名；君逸康年大酒店在设备更新改造及电梯安装施工等因素影响下，千方百计稳定现有租赁客户和住店客人，并不断发展新客户，实现年均客房出租率 66.91%，公司酒店投资经营板块实现了扭亏为盈。

D、城市综合体投资开发

报告期内，长沙楼市面临购买信心不足、需求下降的挑战，随着降首付、降利率、认房不认贷、优化公积金、交房即交证等新政策的出台，市场将逐渐企稳。公司坚定落实“保交楼、稳民生”要求，积极提升产品竞争力和服务质量，确保项目如期交付。同时，加强营销，提高转化率，加快资金回笼，为公司的持续发展奠定基础。截至 2023 年末，公司广润福园项目累计去化率 98.32%，在长沙市房产企业同期数据对比中名列前茅。其他项目累计去化率相应增加。

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㎡）	总建筑面积（万㎡）	剩余可开发建筑面积（万㎡）
广润福园商业地块	2.228079	13.368474	13.368474

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	长沙县榔梨镇	住宅	100.00%	2020年10月9日	竣工	100.00%	23,753.00	69,868.00	3,764.00	69,868.00	30,469.54	26,813.93
长沙	广润福园	长沙市开福区	住宅	100.00%	2021年8月4日	竣工	100.00%	75,831.00	167,051.23	219,491.90	219,491.90	119,085.78	96,395.05
长沙	广麓和府	长沙县黄花镇	住宅	100.00%	优化方案阶段	优化方案阶段	15.85%	30,090.83	49,724.47			39,562.78	6,757.83

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	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	广荣福第	长沙县榔梨镇	住宅	100.00%	69,868.00	44,816.62	26,036.05	7,630.67	4,467.76	21,364.74	10,534.76	5,782.10
长沙	广润福园	长沙市开福区	住宅	100.00%	167,051.23	143,593.68	141,810.88	47,835.62	44,361.51	96,708.99	96,708.99	88,386.74
长沙	浏阳财富新城	浏阳市	住宅	100.00%	153,176.63	149,661.20	58,959.29	3,530.62	1,977.49	56,462.61	3,579.09	1,855.92

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	写字楼	100.00%	31,283.43	28,461.56	78.70%
江岸锦苑	长沙市岳麓区	商铺	100.00%	8,863.65	7,678.48	88.84%
浏阳财富新城	长沙-浏阳市	写字楼	100.00%	53,497.85	222.21	0.44%
广荣福第	长沙县榔梨镇	写字楼、商铺	100.00%	6,437.62	6,437.62	100.00%

土地一级开发情况

□适用 ☑不适用

融资途径

单位：元

融资途径	期末融资 余额	融资成本区间/ 平均融资成本	期限结构			
			1年之内	1-2年	2-3年	3年以上
银行贷款	147,500,000.00	3.53%				147,500,000.00
合计	147,500,000.00	3.53%				147,500,000.00

发展战略和未来一年经营计划

详见《公司 2023 年年度报告》“第三节”“第十一部分”“公司未来发展的展望”相关内容。

向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

 适用 不适用

截止 2023 年 12 月 31 日，公司为购房客户向金融机构申请按揭贷款提供阶段性担保余额为 294 万元，具体情况详见《公司 2023 年年度报告》“第六节 重要事项”“十七 重大合同及其履行情况”“2、重大担保”“（1）对外担保”。

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

用

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

追溯调整或重述原因：会计政策变更

单位：元

	2023 年末	2022 年末		本年末比上年末增减	2021 年末	
		调整前	调整后		调整前	调整后
总资产	2,998,915,795.89	3,352,918,249.54	3,372,296,678.68	-11.07%	2,782,453,595.95	2,803,498,647.87
归属于上市公司股东的净资产	2,000,066,992.68	1,860,786,261.96	1,861,346,643.41	7.45%	1,835,810,433.56	1,835,932,398.74
	2023 年	2022 年		本年比上年增减	2021 年	
		调整前	调整后		调整前	调整后
营业收入	1,249,917,100.51	415,397,821.02	415,397,821.02	200.90%	428,666,742.25	428,666,742.25
归属于上市公司股东的净利润	148,704,665.49	34,960,144.62	35,398,560.89	320.09%	51,888,290.98	52,010,256.16
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	128,778,968.97	35,250,830.52	36,664,327.30	251.24%	27,505,967.66	28,230,976.11
经营活动产生的现金流量净额	378,192,452.11	537,710,863.88	537,710,863.88	-29.67%	-395,643,386.59	-395,643,386.59
基本每股收益（元/股）	0.30	0.07	0.07	328.57%	0.10	0.10
稀释每股收益（元/股）	0.30	0.07	0.07	328.57%	0.10	0.10

加权平均净资产收益率	7.71%	1.89%	1.92%	增加 5.79 个百分点	2.86%	2.87%
------------	-------	-------	-------	--------------	-------	-------

会计政策变更的原因及会计差错更正的情况：

公司自 2023 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 16 号》“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”规定，对在首次执行该规定的财务报表列报最早期间的期初至首次执行日之间发生的适用该规定的单项交易按该规定进行调整。对在首次执行该规定的财务报表列报最早期间的期初因适用该规定的单项交易而确认的租赁负债和使用权资产，以及确认的弃置义务相关预计负债和对应的相关资产，产生应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的，按照该规定和《企业会计准则第 18 号——所得税》的规定，将累积影响数调整至财务报表列报最早期间的期初留存收益及其他相关财务报表项目。

(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	109,000,814.01	104,415,571.78	108,291,218.94	928,209,495.78
归属于上市公司股东的净利润	19,259,776.02	17,617,362.50	31,063,170.60	80,764,356.37
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	19,174,946.36	17,364,273.47	10,764,625.01	81,475,124.13
经营活动产生的现金流量净额	215,978,478.61	150,769,117.96	39,532,328.29	-28,087,472.75

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	48,837 户	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	49,975 户	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	无	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（如有）	无
前 10 名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
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%	161,306,457.00	0	不适用	0	
池汉雄	境内自然人	1.14%	5,680,000.00	0	不适用	0	
胡志平	境内自然人	0.73%	3,620,600.00	0	不适用	0	
中信证券股份有限公司	国有法人	0.68%	3,412,594.00	0	不适用	0	
王伯达	境内自然人	0.61%	3,053,100.00	0	不适用	0	
付琨晶	境内自然人	0.53%	2,655,300.00	0	不适用	0	
阿不都克依木·吐尔逊	境内自然人	0.46%	2,295,100.00	0	不适用	0	
中信里昂资产管理有限公司-客户资金	境外法人	0.46%	2,291,096.00	0	不适用	0	
MERRILL LYNCH INTERNATIONAL	境外法人	0.45%	2,261,412.00	0	不适用	0	
广发证券股份有限公司	境内非国有法人	0.44%	2,205,500.00	0	不适用	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，也不存在一致行动人关系。						

	(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存在一致行动人关系。
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	不适用
前 10 名股东通过客户信用交易担保证券账户持有公司股票情况	(1) 第 6 大股东付琨晶通过申万宏源证券有限公司客户信用交易担保证券账户持有 2,655,300 股公司股票。 (2) 第 7 大股东阿不都克依木·吐尔逊通过国新证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 1,139,900 股公司股票。

前十名股东参与转融通业务出借股份情况

适用 不适用

前十名股东较上期发生变化

适用 不适用

单位：股

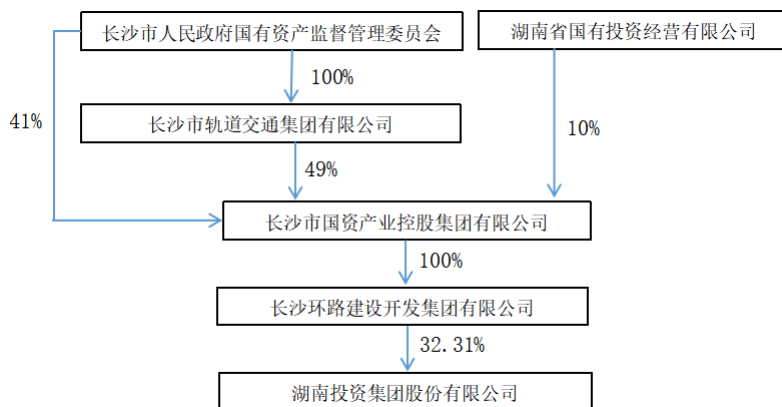
前十名股东较上期末发生变化情况					
股东名称（全称）	本报告期新增/退出	期末转融通出借股份且尚未归还数量		期末股东普通账户、信用账户持股及转融通出借股份且尚未归还的股份数量	
		数量合计	占总股本的比例	数量合计	占总股本的比例
中信证券股份有限公司	新增	0	0%	0	0%
阿不都克依木·吐尔逊	新增	0	0%	0	0%
中信里昂资产管理有限公司—客户资金	新增	0	0%	0	0%
MERRILL LYNCH INTERNATIONAL	新增	0	0%	0	0%
广发证券股份有限公司	新增	0	0%	0	0%
高建明	退出	0	0%	0	0%
万涛私募基金管理（海南）有限公司—万涛私募易我私募证券投资基金	退出	0	0%	0	0%
华泰金融控股（香港）有限公司—自有资金	退出	0	0%	0	0%
华泰证券股份有限公司	退出	0	0%	0	0%
万智	退出	0	0%	0	0%

(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

报告期内，重要事项详见同日公司在巨潮资讯网刊登的《公司 2023 年年度报告》

“第三节 管理层讨论与分析”及“第六节 重要事项”相关内容。