

证券代码：000548

证券简称：湖南投资

公告编号：2017-034

湖南投资集团股份有限公司 2017 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。

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	长沙市芙蓉中路 508 号之三 君逸康年大酒店 12 楼	长沙市芙蓉中路 508 号之三 君逸康年大酒店 12 楼	
电话	0731-82327666	0731-82327666	
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）	850,545,227.76	88,484,693.44	861.23%
归属于上市公司股东的净利润（元）	125,282,147.84	46,907,684.04	167.08%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	125,027,629.75	1,154,848.78	10,726.32%
经营活动产生的现金流量净额（元）	153,483,524.49	482,082,022.33	-68.16%
基本每股收益（元/股）	0.251	0.094	167.02%
稀释每股收益（元/股）	0.251	0.094	167.02%
加权平均净资产收益率	7.80%	3.11%	4.69%

	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）	2,088,827,315.35	2,374,978,643.40	-12.05%
归属于上市公司股东的净资产（元）	1,669,712,887.67	1,540,962,890.82	8.36%

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		76,484 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	
长沙市环路建设开发有限公司	国有法人	30.31%	151,322,140	0	冻结	57,688,575	
池汉雄	境内自然人	1.37%	6,830,000	0			
夏世勇	境内自然人	1.14%	5,667,812	0			
王 雪	境内自然人	0.74%	3,700,000	0			
张振川	境内自然人	0.53%	2,635,800	0			
石金旺	境内自然人	0.45%	2,248,896	0			
李永宏	境内自然人	0.35%	1,734,900	0			
林耀礼	境内自然人	0.33%	1,650,000	0			
李增琪	境内自然人	0.31%	1,564,693	0			
陈 惠	境内自然人	0.30%	1,500,000	0			
上述股东关联关系或一致行动的说明		（1）长沙市环路建设开发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 1,500,000 股公司股票。					
		（2）第 5 大股东张振川通过国元证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 2,635,800 股公司股票。					
		（3）第 6 大股东石金旺通过广发证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 2,240,696 股公司股票。					
		（4）第 7 大股东李永宏通过广发证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 1,734,900 股公司股票。					
		（5）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 1,650,000 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

是

房地产业

2017年1-6月，公司董事会坚持以“把湖南投资打造成为湖南省内有竞争力的上市公司和有影响力的投资企业”为企业愿景，坚定不移地落实“务实稳健、创新图强”八字核心理念和“稳收入、控支出、降成本、压费用、减亏损、挖潜力、清欠款、重安全、强管理、增利润”三十字经营方针，积极开展“三年行动计划”，大力培育企业文化，认真履行各项工作职能，积极应对各种挑战和困难，较好地完成了半年度工作目标任务，实现了公司的持续稳健发展。

报告期内，公司主营业务包括路桥收费、酒店经营和房地产开发。

(1) 2017年1-6月，公司实现营业收入85,054.52万元，同比增长861.23%；营业总成本为68,525.22万元，同比增长2290.89%；利润总额16,448.57万元，同比增长181.00%；归属于母公司所有者的净利润12,528.21万元，同比增长167.08%；扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润12,502.76万元，同比增长10726.32%；每股收益 0.25元，同比增长166%；加权净资产收益率7.80%，同比增长4.69%。

本期营业收入同比增长的主要原因是：

湖南投资大厦本期确认销售收入74,838万元，绕南高速本期通行费收入增加2,124万元。

本期营业总成本同比增长的主要原因是：

A.湖南投资大厦销售面积结转成本52,405万元；

B.湖南投资大厦销售面积计提税金及附加5,301万元；

C.2016年1094亩土地利息收入计入财务费用，冲减当期费用6,060万元。

本期利润总额、归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增长的主要原因是：

湖南投资大厦销售产生利润1.2亿元。

(2) 2017年6月12日，公司全资子公司——湖南现代投资置业发展有限公司出售的湖南投资大厦商品房和车位交付给交通银行股份有限公司湖南省分行，确认收入产生利润导致本报告期公司主营业务利润构成发生重大变化。鉴于前述原因，公司本报告期需遵守《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。

A.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：

中央经济工作会议明确了2017年中国楼市发展方向，强调要促进房地产市场平稳健康发展，明确房屋居住属性的定位，通过因城施策、精准调控和中长期的长效机制来推进住房体制建设。2017年全年，因城施策将在“控风险”与“去库存”基调下不断深化。之前价格透支严重的热点城市相继加码限购限贷政策，继续抑制房地产泡沫，引导房地产市场回归理性。而大多数三四线城市则仍以去库存为基调，房价走势将继续保持平稳。

今年上半年，长沙先后出台了《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知》（2017年3月18日发布）（以下简称“3·18”政策）和《关于进一步做好房地产住宅市场调控工作的通知》（2017年5月20日发布）（以下简称“5·20”政策）。在严抓预售、价格监控、强化执法等多措并举下，长沙楼市呈现量跌价稳的态势，投机炒房购房需求得到有效遏制。

B.公司房地产开发主要业务所在城市的行业发展及库存去化情况，并说明其对公司未来经营业绩和盈利能力的影响：

公司房地产开发业务主要经营区域是长沙市。

2017年7月12日，长沙市住房和城乡建设信息中心提供的监测数据显示：2017年1-6月，长沙全市新建商品住宅成交776.53万平方米，同比减少29.79%，其中市内六区新建商品住宅成交509.13万平方米，同比减少40.65%。全市新建商品住宅成交均价6374元/平方米，其中市内六区新建商品住宅成交均价7365元/平方米。今年6月，长沙全市新建商品住宅成交139万平方米，同比下跌32.42%，其中市内六区新建商品住宅成交91.42万平方米，同比回落42.98%。全市新建商品住宅成交均价6382元/平方米，其中市内六区新建商品住宅成交均价7261元/平方米。

数据显示，今年6月，全市新建商品住宅购房者中非本市户籍购房者占比43.95%，比2016年10月的68.33%减少24.38个百分点，比“3·18”政策当月的57.55%减少13.6个百分点，比“5·20”政策当月的50.65%减少6.7个百分点。根据国家统计局长沙调查队调查显示，有52%的购房者表示“5·20”政策后保持观望。（相关报道详见2017年7月13日《长沙晚报》）

世联地产分析认为，长沙高端专业写字楼市场发展缓慢，直到2006年起才开始全面升温。

高端专业写字楼主要集中分布在五一大道与芙蓉路，以近年新兴供应项目为主，客户对写字楼价格和地段的关注上升。一方面高档专业写字楼成为新增供应项目的主流方向，价值实现相对较高；另一方面高档专业写字楼品质提升空间很大，目前市场供应集中位于甲级写字楼的中低层次。

戴德梁行发布的《2017年第一季度长沙写字楼与零售市场概况》显示，2017年第一季度长沙甲级写字楼市场活动较为平静，平均租金108.9元/平方米·月（约3.6元/平米·天），保持稳定，其中核心商务区市场平均租金略微上浮。长沙五一商务区优质商业没有新增供应，全市甲级写字楼总存量103万平方米，优质商业空置率环比下降0.7%-5.4%，净吸纳量10,496平方米，优质商业市场业态调整和吸纳还将继续。

有关专家认为，未来三年长沙优质商业地产将迎来供应高位，市场在激烈竞争的同时将促使各大项目加快调整转型的步伐，市场格局加速优化。

公司开发的湖南投资大厦位于长沙五一商圈，定位5A级精装修专业性写字楼，获评“2017长沙十大明星写字楼”，专家组现场评审时对大厦硬件设施及软件服务等方面给予了高度评价。目前大厦以“只租不售，整租为主、零整结合”为总体招商原则，有序推进自持物业招商工作。

湖南投资大厦不属于商品住宅，出售物业的销售任务已完成；浏阳财富新城项目位于浏阳市，暂未纳入限售区域，且尚在建设期。因此，公司经营业绩未受到“3·18”政策和“5·20”政策影响。

目前，公司土地储备主要集中在长沙区域，为公司未来房地产项目的开发蓄积能量。从较长一个时间段来看，公司房地产项目业绩预计将保持平稳态势。主要原因在于：湖南投资大厦已完成出售物业的销售任务，目前正在进行的自持物业招商将为公司的持续盈利带来有力支撑；浏阳财富新城项目位于浏阳市中心繁华地段，定位刚需较为适销，也将为公司未来的持续盈利提供有力保障。

C.公司房地产开发的主要经营模式、经营业态、在主要业务所在城市的市场地位及竞争优势：

房地产开发以自主开发、销售为主，公司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，已经形成包含写字楼、精品公寓、高档住宅等多业态的综合开发经营模式，在长沙当地具有一定的品牌影响力。房地产开发业务主要通过旗下公司进行开发、建设和销售。公司旗下现拥有中意房产、现代置业、浏河公司等房地产开发公司，先后成功开发五合垸、中邦、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。

D.公司房地产经营、储备情况：

(1) 截至2017年6月30日公司房地产开发项目、自持物业等情况如下：

项目名称	位置	业态	预计总投资(亿元)	实际投资额(亿元)	权益比例	建设用地面积(平方米)	计容积率建筑面积(平方米)	已完工面积(平方米)	可售面积(含商业)(平方米)	项目进度	备注
湖南投资大厦	长沙市芙蓉区五一大道447号	高层、商业、地下车位	8.75	7.94	100%	11013	73157	102025 (含返还拆迁户的2300m²)	72754 m² 和 539个车位	已竣工验收交付使用。	1.已销售给交通银行湖南省分行42490m²商品房和267个车位； 2.余下的30264m²和272个地下车位为自持物业。 3. 返还拆迁户2300m²。
浏阳财富新城项目	浏阳市圭斋路与劳动路交汇处东北角	高层、商业、车库	6.81	2.14	100%	30760	153176.63			在建	

(2) 截至2017年6月30日公司土地储备情况如下：

地块名称	位置	土地权证号码	地类(用途)	使用权面积(平方米)	使用终止日期	备注
榔梨地块	长沙县榔梨镇土岭社区居委会	长国用(2007)第0015号	综合用地	23753	2053年5月20日	
黄花镇大路村地块	长沙县黄花镇大路村	长国用(2007)第0016号	综合用地	30091	2053年5月20日	
黄花镇高岸村地块	长沙县黄花镇高岸村	长国用(2015)第0116号	商业用地	19375.11	2043年5月20日	经公司2017年度第1次董事会会议审议批准，向长沙昆仑出售该地块使用权。 目前《国有土地使用权转让协议》按约定正常履行中。 《湖南投资2017年度第1次董事会会议决议公告》(公告编号：2017-002)和《湖南投资关于出售土地使用权的公告》(公告编号：2017-004)已于2017年1月19日刊登在《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。
芙蓉北路地块1	长沙市开福区芙蓉北路	湘(2017)长沙市不动产权第0145874号	综合用地	39524.31	2051年12月18日	根据公司2017年度第6次董事会会议审议批准的《公司关于与长沙交通投资控股集团有限公司置换土地使用权的议案》置入的地块，土地置换已完成，相关置入土地权证已办至公司名下。 《湖南投资2017年度第6次董事会会议决议公告》(公告编号：2017-024)和《湖南投资关于与长沙交通投资控股集团有限公司置土地的公告》(公告编号：2017-026)已于2017年6月10日刊登在《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。
芙蓉北路地块2	长沙市开福区芙蓉北路	湘(2017)长沙市不动产权第0145877号	综合用地	51008.72	2051年12月18日	

E.公司的房地产销售情况:

湖南投资大厦已完成对外销售商品房面积42490平方米和267个地下车位的销售，目前正在对自持物业进行室内装修准备工作并同步进行招商工作。浏阳财富新城正在建设中，尚未对外销售。

F.公司的房地产出租情况:

项目名称	所在地区	业态	权益	楼面面积	出租率
湖南投资大厦	长沙市芙蓉区 五一大道447号	高层、商业	100%	30264平方米	正在招商中
		地下车位	100%	272个	正在招商中
江岸锦苑项目	长沙市岳麓区 荣湾路18号	商铺	100%	9659.20平方米	93.27%
		车位、车库	100%	172个	46%

G.2017上半年公司财务融资情况:

单位: 万元

类别	期末余额	本期融资成本区间	融资期限(年)
期末融资总额	100	4-5	1
其中: 银行贷款	100	4-5	1

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**☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期无会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况。

(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

A. 根据公司2017年度第1次董事会会议决议, 经友好协商, 公司将持有的广西桂林正瀚辐照中心有限责任公司64%股权以620万元价格转让给自然人郑斌。本次股权转让后, 公司不再持有广西桂林正瀚辐照中心有限责任公司的股权。相应工商登记变更手续已办理完毕, 不再纳入公司合并报表范围。

《公司2017年度第1次董事会会议决议公告》(公告编号:2017-002)和《公司关于转让广西桂林正瀚辐照中心有限责任公司股权的公告》(公告编号: 2017-005)已于2017年1月19日刊登在《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. 根据公司2017年度第2次董事会会议决议, 公司投资设立全资子公司——湖南广欣物业发展有限公司, 工商登记手续已办理完毕, 纳入公司合并报表范围。

《公司2017年度第2次董事会会议决议公告》(公告编号:2017-006)和《公司关于投资设立全资子公司的公告》(公告编号: 2017-007)已于2017年1月24日刊登在《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。

董事长: 刘林平
湖南投资集团股份有限公司
二〇一七年八月三日