

湖南投资集团股份有限公司 2022 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：以公司 2022 年年末总股本 499,215,811 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.2 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

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 A		
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，公司拥有的长沙市绕城高速西南段 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。公司旗下现拥有湖南广欣物业发展有限公司、长沙君逸物业管理有限公司两家物业公司，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。

公司创立了“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和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。

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，是公司经营收入来源之一。旗下现拥有湖南浏阳河城镇建设发展有限公司、湖南广荣房地产开发有限公司、湖南投资集团股份有限公司广润分公司、湖南投资集团股份有限公司广麓分公司、湖南现代投资置业发展有限公司、长沙中意房地产开发有限公司等房地产公司，先后成功运作了五合垅土地、梦泽园、江岸景苑、汇富中心等项目，目前重点运营的项目有湖南投资大厦、浏阳财富新城，正在开发建设的有广荣福第、广润福园，拟动工建设的有广麓和府等。

（4）公司的竞争优势与劣势

公司所辖长沙市绕城高速西南段是国高网的一部分，作为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，自通车以来就承担了长沙市交通分流的功能。随着城市的不断扩张，尤其是河西大王山片区的加速发展，长沙市绕城高速西南段区域交通分流的作用也越来越明显。随着路段车流量逐渐接近饱和，高峰期车辆通行效率需进一步提升。

公司旗下物业公司紧紧依托内部资源拓展业务的同时，需择机拓展外部项目。君逸康年大酒店、君逸山水大酒店积淀了较好的品牌效应，需快速适应市场新变化，不断提高服务质量。产品的交付力可以助推公司品牌影响力和综合竞争力提升，公司旗下房地产公司需全力确保项目开发建设的产产品按期交付。

（5）主要业绩驱动因素

①高速公路建设运营：

紧盯收费管理关键指标提高管理效能，通过大数据稽核、精准营销引流、严打逃费堵漏、严控支出降本、提质改造扩容、积极主动维权等举措努力增收，开展劳动竞赛提升服务能力和水平，确保了高速公路收费局面的稳定。

②资产管理和物业服务：

湖南投资大厦获评省五星级物业管理项目，2022 年新签约租赁面积 3045 m²，自持物业出租率稳定在 85%。江岸景苑自持商铺与重点客户完成续租，出租率稳定在 83%。浏阳财富新城小区物业费收取率 98%。广欣发展取得物业诚信等级一级资质，获评省优秀物业服务企业，配合广泽上苑、广润福园做好物业服务工作。君逸物业配合广荣福第做好交房工作。

③酒店投资经营：

君逸康年大酒店抓住消费黄金期，实现 7 月份连续 5 天客房入住率 100%，当月客房平均入住率达到 75%，并成功出租空置物业 818 m²。君逸山水大酒店完成智能化升级改造，于 5 月 8 日盛装开业，7、8 月份客房平均入住率达到 76%，获携程年度“最佳人气酒店”。

④城市综合体投资开发：

浏阳财富新城 2、4、5、6 号栋住宅累计去化率 97.8%，交房率 89.2%，入住率 64.7%；1 号栋住宅年内销售 110 套、交房 92 户。广润福园项目工程建设稳步推进，住宅全年开盘 7 次，推出房源 1072 套，去化率 73%，与开福区实验教育集团签订配套小学冠名协议，为销售创造良好条件。广荣福第项目顺利完成竣工验收备案，做好交房工作。广麓和府项目取得建设用地规划许可证，方案优化等工作有序推进。

（6）行业发展状况

2022 年，因宏观经济环境等诸多因素影响，公司高速公路建设运营、资产管理和物业服务、酒店投资经营等板块营业收入出现不同程度地下降，但对比所在行业的平均下降比例，公司有关板块收入下降幅度均在合理区间内，有的甚至低于行业平均值，风险可控、经营有序。而城市综合体投资开发板块收入同比增加 16.36%，因浏阳财富新城和广荣福第确认收入，这也表明公司开发的产品在市场中具有一定的竞争优势。

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

	2022 年末	2021 年末	本年末比上年末增减	2020 年末
总资产	3,352,918,249.54	2,782,453,595.95	20.50%	2,263,688,970.09
归属于上市公司股东的净资产	1,860,786,261.96	1,835,810,433.56	1.36%	1,793,906,458.80
	2022 年	2021 年	本年比上年增减	2020 年
营业收入	415,397,821.02	428,666,742.25	-3.10%	436,041,746.35
归属于上市公司股东的净利润	34,960,144.62	51,888,290.98	-32.62%	86,851,488.68
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	35,250,830.52	27,505,967.66	28.16%	28,917,554.76
经营活动产生的现金流量净额	537,710,863.88	-395,643,386.59	235.91%	-121,325,974.78
基本每股收益（元/股）	0.07	0.10	-30.00%	0.17

稀释每股收益（元/股）	0.07	0.10	-30.00%	0.17
加权平均净资产收益率	1.89%	2.86%	减少 0.97 个百分点	4.96%

(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	74,759,041.52	77,515,148.05	92,398,484.55	170,725,146.90
归属于上市公司股东的净利润	8,221,321.33	3,766,535.44	11,616,791.75	11,355,496.10
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	8,476,510.43	3,534,851.38	12,553,283.92	10,686,184.79
经营活动产生的现金流量净额	-33,852,482.41	159,249,210.43	159,861,104.73	252,453,031.13

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

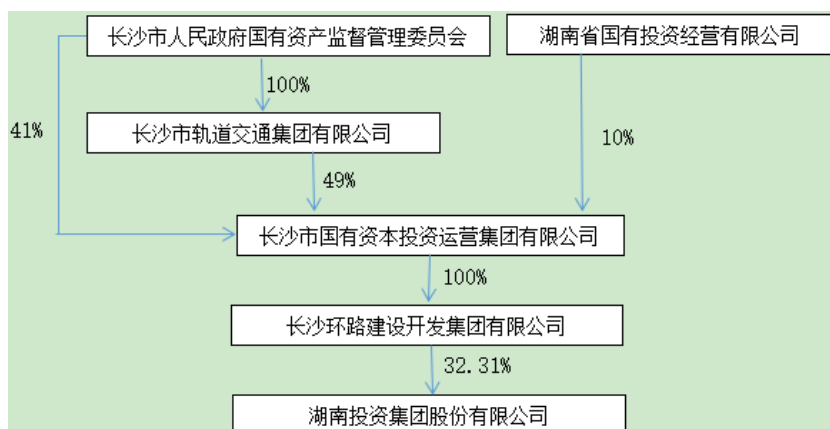
报告期末普通股股东总数	61,758	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	57,490	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0
前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况		
					股份状态	数量	
长沙环路建设开发集团有限公司	国有法人	32.31%	161,306,457	0			
池汉雄	境内自然人	0.98%	4,875,000	0			
王伯达	境内自然人	0.61%	3,040,100	0			
胡志平	境内自然人	0.36%	1,822,000	0			
高建明	境内自然人	0.33%	1,645,000	0			
万涛私募基金管理（海南）有限公司—万涛私募我私募证券投资基金	其他	0.31%	1,551,800	0			
华泰金融控股（香港）有限公司—自有资金	境外法人	0.29%	1,456,027	0			
华泰证券股份有限公司	国有法人	0.26%	1,310,477	0			
付琨晶	境内自然人	0.26%	1,306,127	0			
万智	境内自然人	0.26%	1,295,501	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）	(1) 第 9 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 1,306,127 股公司股票。 (2) 第 10 大股东万智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 1,295,501 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、广荣福第：

截至报告期末，项目除 7 号栋办公楼之外其余均已竣工验收备案并交付使用（含室外附属工程和园林景观）。其中 7 号栋办公楼主体结构已完成，精装已完成 70%。项目累计推出房源 368 套，已认购 192 套，累计去化率为 52.17%。

2、广润福园：

截至报告期末，项目住宅 1 号栋至 13 号栋、住宅配套商业的主体结构已封顶，完成砌体砌筑 95%，完成地下室金刚砂地坪 42%，完成外墙真石漆喷涂、室内电梯安装 87%，完成园林绿化 18%。配套小学 2 号栋、3 号栋、4 号栋主体结构已封顶，完成砌体砌筑 87%，完成北侧和东侧挡土墙施工，完成风雨操场 3 层结构施工，完成水磨石地面样板施工。项目累计推出房源 1072 套，已认购 781 套，去化率为 73%。

3、君逸山水大酒店升级改造工程：

报告期内已全部完工，并于 2022 年 5 月 8 日正式对外营业。

4、广麓和府：

报告期内，受行业周期及需求萎缩影响，房地产市场低迷，整体去化较为困难，为解决项目后期去化问题，加强对长沙市房地产市场进行调研，进一步优化项目设计方案。

5、完成公司董事会、监事会换届选举工作，相关公告详见：

(1) 2022 年 4 月 2 日披露在《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》和巨潮资讯网的《湖南投资 2022 年度第 3 次董事会会议决议公告》（公告编号：2022-010）、《湖南投资关于董事会换届选举的公告》（公告编号：2022-016）；

(2) 2022 年 4 月 2 日披露在《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》和巨潮资讯网的《湖南投资 2022 年度第 3 次监事会会议决议公告》（公告编号：2022-011）、《湖南投资关于监事会换届选举的公告》（公告编号：2022-017）；

(3) 2022 年 5 月 6 日披露在《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》和巨潮资讯网的《湖南投资 2022 年度第 6 次董事会（临时）会议决议公告》（公告编号：2022-037）、《湖南投资关于调整第七届董事会非独立董事候选人的公告》（公告编号：2022-038）；

(4) 2022 年 5 月 24 日披露在《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》和巨潮资讯网的《湖南投资关于选举第七届监事会职工代表监事的公告》（公告编号：2022-042）；

(5) 2022 年 5 月 28 日披露在《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》和巨潮资讯网的《湖南投资 2021 年年度股东大会决议公告》（公告编号：2022-044）、《湖南投资 2022 年度第 7 次董事会会议决议公告》（公告编号：2022-045）、《湖南投资 2022 年度第 5 次监事会会议决议公告》（公告编号：2022-046）、《湖南投资关于董事会、监事会完成换届选举的公告》（公告编号：2022-047）。

6、聘任高级管理人员事项，相关公告详见：

(1) 2022 年 5 月 28 日披露在《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》和巨潮资讯网的《湖南投资 2022 年度第 7 次董事会会议决议公告》（公告编号：2022-045）、《湖南投资关于聘任高级管理人员及证券事务代表的公告》（公告编号：2022-048）；

(2) 2022 年 6 月 18 日披露在《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》和巨潮资讯网的《湖南投资 2022 年度第 8 次董事会（临时）会议决议公告》（公告编号：2022-049）、《湖南投资关于聘任高级管理人员的公告》（公告编号：2022-050）。

7、投资开发广麓和府房地产项目事项：

相关公告详见 2022 年 4 月 2 日披露在《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》和巨潮资讯网的《湖南投资关于投资开发广麓和府房地产项目的公告》（公告编号：2022-019）。

8、2021 年年度分红工作已于 2022 年 7 月 13 日实施完毕，相关公告详见：

(1) 2022 年 4 月 2 日披露在《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》和巨潮资讯网的《湖南投资 2022 年度第 3 次董事会会议决议公告》（公告编号：2022-010）、《湖南投资关于 2021 年度利润分配预案专项说明的公告》（公告编号：2022-014）；

(2) 2022 年 5 月 28 日披露在《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》和巨潮资讯网的《湖南投资 2021 年年度股东大会决议公告》（公告编号：2022-044）；

(3) 2022 年 7 月 6 日披露在《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》和巨潮资讯网的《湖南投资关于 2021 年度分红派息实施公告》（公告编号：2022-052）。

9、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事项的进展：

公司于 2023 年 1 月 18 日收到了衡阳市金荔科技农业股份有限公司用于清偿债权的该公司股份共计 6,009,685 股，其中非流通股 3,166,257 股，流通股 2,843,428 股。至此，公司持有的金荔科技债权在本次收到金荔科技的股权后得以清偿。《公司关于持有衡阳市金荔科技农业股份有限公司债权重整结果的进展暨完成公告》（公告编号：2023-005）已于 2023 年 1 月 20 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。

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：2022-062），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 号之五，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 2023 年 12 月 31 日。公司将持续关注该公司重整计划进展，以维护公司权益。

10、关于全资子公司现代置业为上市公司提供担保事项：

根据国务院办公厅《关于全面治理拖欠农民工工资问题的意见》（国办发〔2016〕1 号）“在工程建设领域推行工程款支付担保制度”的规定，公司全资子公司现代置业同意为公司签署的《建设项目工程总承包合同》和《广润福园（住宅、幼儿园）建设项目配套小学设计施工总承包合同》中应履行的工程款支付义务提供担保，并出具《工程款支付保函》，涉及金额为人民币 48,275,689.20 元，具体情况详见 2022 年 7 月 2 日披露在《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》和巨潮资讯网的《湖南投资关于全资子公司为上市公司提供担保的公告》（公告编号：2022-051）。