

证券代码：000548

证券简称：湖南投资

公告编号：2025-010

## 湖南投资集团股份有限公司 2024 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 0.50 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	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，公司拥有的长沙市绕城高速西南段（以下简称绕南高速）100%收费经营权，是公司经营收入主要来源之一。绕南高速是全省、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。为扩大“君逸”系酒店品牌影响力，公司 2023 年成立了湖南君逸财富大酒店有限公司。2024 年，湖南君逸财富大酒店装修已经完成了施工招标，目前正在有序推进装修工作。目前正按计划推进装修施工，确保酒店板块实现稳定可持续发展。

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，是公司经营收入的主要来源之一。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**

绕南高速凭借其高效、安全、经济、舒适、全天候通行、环保和智能化管理等优势，特别是智能监测、快速预警、联合调度、实时交通信息发布等智能交通系统的广泛应用，有效提升了管理效率和安全性，成为现代交通的重要组成部分，推动了省会城市长沙的经济发展。当然，随着路段车流量已接近饱和，亟须强化养护、救援等保障服务能力以应对通行压力，进一步提升道路整体通行效率。君逸康年大酒店与君逸山水大酒店通过深耕“君逸品牌”，拥有一大批固定的消费群体，但仍需持续优化服务品质并灵活响应市场动态需求，实现入住率的进一步提升。公司旗下物业公司当前依托内部资源拓展业务，但外部市场业务开拓力度有待加强。公司旗下房地产公司在项目开发、建设和营销领域积累了丰富经验，未来需在加速现有库存去化的同时审慎评估市场机遇，稳步推进新项目开发以实现可持续发展。

#### **(5) 主要业绩驱动因素**

##### **A、高速公路建设运营**

2024 年，绕南公司积极参与路网运行监测预警与应急指挥调度试点，通过“强基础、创示范、优机制”，不断提升监测能力、应急效率、服务水平，打造具有路段特色的高速公路数字化运营管理体系，绕南高速智能预警平台建设走在全省前列，获评中国交通运输协会“交通行业数字化转型典型案例”、湖南省交通运输厅“揭榜挂帅”重点科技项目，

为公司在高速公路建设和运营领域的持续稳健发展打下了坚实基础。

### B、资产管理和物业服务

2024 年，公司依托精准招商策略与全周期客户服务，实现了湖南投资大厦全年平均出租率 89.13% 的成绩；湖南投资大厦获评“长沙市红色物业标准化建设观摩项目”，广欣物业被评为“湖南省优秀物业服务企业”，并荣登“2024 年第三季度物业服务企业红榜”；君逸物业自持商铺 2024 年全年平均出租率为 89.95%，被评为“湖南省优秀物业服务企业”。这些成果为公司带来了稳定的收入来源，为公司持续盈利提供了有力的支撑。

### C、酒店投资经营

2024 年，长沙酒店业市场整体表现一般，公司旗下的两大酒店同样面临严峻的挑战。但两家酒店积极应对，君逸山水大酒店实施了线上线下联动的精准营销策略，实现了年均客房出租率 77%，在携程长沙高档酒店排行榜中连续 12 个月排名前五，荣获“湖南最佳数智化酒店”称号；君逸康年大酒店全力拓展大型综合会议业务，巩固了其收入支柱，全年接待了 91 个大型会议团队，并且积极推进招商引资及酒店租赁项目，以增强经营实力。湖南君逸财富大酒店装修已经完成了施工招标，目前正在有序推进装修工作。2024 年，公司酒店板块在逆境中通过创新的营销手段和业务发展策略，各酒店在品牌形象和经营结构上均取得了不同程度的优化提升。

### D、城市综合体投资开发

2024 年，受宏观经济环境影响，长沙房地产市场整体活力不足，遭遇了近十年来的首次同比、环比下跌，导致品牌房企领先一步实施降价策略，引发市场“以价换量”浪潮，行业竞争愈演愈烈，公司在售的尾盘和车位去化问题压力增大。为了在不突破底价的基础上加快销售速度，公司实施了一系列精准措施，包括优化营销策略、加强渠道合作和增加产品附加值，旨在全面推动尾盘和车位的快速去库存，实现资金快速回笼。

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 $m^2$ )
广润福园商业地块	2.2280	13.3684	13.3684
总计	2.2280	13.3684	13.3684

## 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 <sup>2</sup> )	规划计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	本期竣工面积 (m <sup>2</sup> )	累计竣工面积 (m <sup>2</sup> )	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
长沙	广麓和府	长沙县黄花镇	住宅	100.00%		暂缓投资开发：经公司 2025 年第 2 次董事会会议审议批准，暂缓项目的开发，具体情况详见公司于 2025 年 4 月 3 日披露的《公司关于暂缓投资开发广麓和府房地产项目暨项目进展公告》（公告编号：2025-015）	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 <sup>2</sup> )	累计预售 (销售) 面积 (m <sup>2</sup> )	本期预售 (销售) 面积 (m <sup>2</sup> )	本期预售 (销售) 金额 (万元)	累计结算面积 (m <sup>2</sup> )	本期结算面积 (m <sup>2</sup> )	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	33,045.44	7,009.39	3,459.07	27,191.69	5,826.95	3,093.66
长沙	广润福园	长沙市开福区	住宅	100.00%	167,051.23	144,365.81	142,698.87	834.00	698.9	125,895.88	29,186.89	26,628.31
长沙	浏阳财富新城	浏阳市	住宅	100.00%	153,176.63	149,661.20	62,618.08	3,658.79	1,978.87	58,971.14	2,508.53	1,262.52

**说明：**报告期内，广润福园的可售面积从 143,593.68 平方米增加至 144,365.81 平方米，主要由于在首次申请 G12#、G13#栋商品房预售许可证时，原规划的物业管理用房尚未建设完成，长沙市住房和城乡建设局对 772.13 平方米的住宅面积实施了临时控制。随着报告期内物业管理用房的建成并交付使用，这部分之前被暂控的住宅面积得以释放，正式转变为可售房源。

## 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 <sup>2</sup> )	累计已出租面积 (m <sup>2</sup> )	平均出租率
广润福园	长沙市开福区	住宅底商	100.00%	913.27	782.08	79.69%
浏阳财富新城	长沙-浏阳市	写字楼、酒店、商业、商铺	100.00%	53,497.85	29,062.98	51.50%
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%
江岸景苑	长沙市岳麓区	商铺	100.00%	8,863.65	8,076.28	89.95%
湖南投资大厦	长沙市芙蓉区	写字楼	100.00%	31,283.43	24,937.35	89.13%

## 土地一级开发情况

适用 不适用

## 融资途径

融资途径	期末融资余额 (万元)	融资成本区间/平均融 资成本 (万元)	期限结构			
			1 年之内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
银行贷款	14,250.00	473.61	5,000.00	9,250.00		
合计	14,250.00	473.61	5,000.00	9,250.00		

## 发展战略和未来一年经营计划

详见本节第十一部分“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

截至 2024 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 381.80 万元，具体情况详见《公司 2024 年年度报告》“第六章重要事项”“十六、重大合同及其履行情况”“2、重大担保”。

## 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

## 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

	2024 年末	2023 年末	本年末比上年末增减	2022 年末
总资产	2,727,360,305.39	2,998,915,795.89	-9.06%	3,372,296,678.68
归属于上市公司股东的净资产	2,036,560,771.93	2,000,066,992.68	1.82%	1,861,346,643.41
	2024 年	2023 年	本年比上年增减	2022 年
营业收入	631,192,166.94	1,249,917,100.51	-49.50%	415,397,821.02
归属于上市公司股东的净利润	81,423,202.24	148,704,665.49	-45.25%	35,398,560.89
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	77,711,642.31	128,778,968.97	-39.66%	36,664,327.30
经营活动产生的现金流量净额	108,246,797.98	378,192,452.11	-71.38%	537,710,863.88
基本每股收益（元/股）	0.16	0.30	-46.67%	0.07
稀释每股收益（元/股）	0.16	0.30	-46.67%	0.07
加权平均净资产收益率	4.04%	7.71%	-3.67%	1.92%

### （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	224,750,079.83	159,970,103.04	129,491,619.64	116,980,364.43
归属于上市公司股东的净利润	35,883,419.31	27,750,291.02	28,163,523.08	-10,374,031.17
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	35,570,065.51	24,130,127.59	28,878,569.81	-10,867,120.60
经营活动产生的现金流量净额	-17,259,906.89	50,758,718.73	54,107,198.99	20,640,787.15

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	50,084 户	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	48,735 户	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	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	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	0	不适用	0	
池汉雄	境内自然人	1.12%	5,600,000	0	不适用	0	
胡志平	境内自然人	0.69%	3,435,800	0	不适用	0	
王伯达	境内自然人	0.62%	3,100,100	0	不适用	0	
付琨晶	境内自然人	0.45%	2,235,600	0	不适用	0	
张红星	境内自然人	0.44%	2,200,000	0	不适用	0	
阿不都克依木·吐尔逊	境内自然人	0.43%	2,127,600	0	不适用	0	
万智	境内自然人	0.31%	1,532,901	0	不适用	0	
MORGAN STANLEY & CO. INTERNATIONAL PLC.	境外法人	0.28%	1,400,537	0	不适用	0	
熊自愉	境内自然人	0.28%	1,400,000	0	不适用	0	
上述股东关联关系或一致行动的说明	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或一致行动人关系。						
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	1. 第 5 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 2,062,100 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 1,207,300 股公司股票。 3. 第 8 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 1,532,901 股公司股票。						

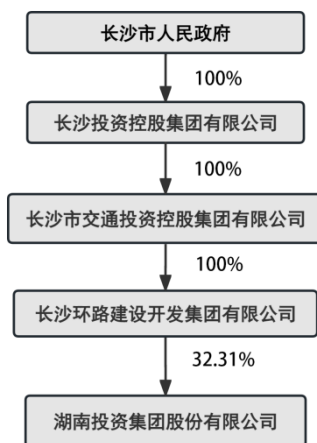
持股 5%以上股东、前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况 适用 不适用

前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化 适用 不适用

##### (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 2025 年 4 月 3 日公司在巨潮资讯网上披露的《公司 2024 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。

湖南投资集团股份有限公司

董事长：皮钊

2025 年 4 月 3 日