

证券代码：000548

证券简称：湖南投资

公告编号：2026-005

## 湖南投资集团股份有限公司 2025 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 0.30 元（含税），送红股 0 股（含税），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

公司拥有的绕南高速 100%收费经营权，管辖里程为 28.665 公里，路段内有湘江黑石铺特大桥（全长 3068 米）、梅溪湖隧道（全长 3320 米），设有黄花塘、坪塘、大托、洞井、万家丽南等 5 个收费站。报告期内，该路段通行费收入平均占公司总营收比重约 45%

以上，是公司核心利润来源；依托地理区位优势，该路段与京港澳高速、沪昆高速形成有效衔接，区域路网协同作用良好；在湖南省高速公路运营企业中，公司路产养护优良率连续两年保持在 98%以上，综合管理效能位居全省前列。

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，业务开展主要依托自主开发的房地产项目和自持的商业地产，目前已运营管理湖南投资大厦、新外滩商业广场自持资产，并承接广润福园、广荣福第、浏阳财富新城等物业服务项目，物管总面积近 60 万平方米。其中，湖南投资大厦年平均出租率稳居所在五一商圈前列，该项目已获评湖南省五星级物业管理项目、长沙市五星甲级商务楼宇；广欣发展、君逸物业连续 3 年获评湖南省优秀物业企业。

公司“君逸”品牌系列酒店，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长沙市内核心地段，经过多年经营，已形成较为成熟的管理模式和体系，积累了一定基础的客户消费群体，报告期内酒店经营保持稳定，未出现重大经营异常。为进一步拓展“君逸”系酒店品牌，扩大品牌影响力、完善酒店板块布局，公司于 2023 年成立湖南君逸财富大酒店有限公司，目前该公司正按计划推进装修施工工作，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垸土地、梦泽园、江岸景苑、汇富中心等项目，目前重点运营项目为浏阳财富新城、广荣福第、广润福园，土地储备有广润福园商业地块、润辰地块（万事达 3 号地块）。

#### **（4）公司的竞争优势与劣势**

高速公路建设运营板块依托规范化、安全化及信息化运营管理，实现通行费收入稳定。智能监测、快速预警、联合调度、实时交通信息发布等信息化手段的应用，提升了路段运营管理效率与通行安全保障水平，绕南高速在长沙区域路网中发挥重要作用。当前绕南高速路段车流量已接近饱和，路面养护压力有所增加，救援保障能力与智慧交通应用水平仍需持续提升，以更好适应通行需求。

资产管理和物业服务板块运营项目整体出租率保持稳定，但受市场环境影响，商业物业租赁价格存在下行压力，两家物业公司需持续拓展增值服务，稳步拓展外部市场业务，增强持续经营能力。

酒店投资经营板块依托“君逸”品牌运营，积累了较为稳定的客户群体。近年来民宿及各类特色酒店市场发展较快，行业竞争加剧，对公司酒店经营形成一定压力，需进一步优化服务品质、灵活适应市场变化，稳步提升经营水平。

城市综合体投资开发板块经过多年经营，在房地产项目开发、建设及营销方面积累了相应实操经验。未来需在加快存量项目去化的同时，审慎把握市场节奏，合理推进项目开发，实现稳健发展。

### （5）主要业绩驱动因素

#### ①高速公路建设运营

报告期内，绕南公司通过技术应用优化运营管理，持续提升运营效能。搭建智慧高速智能预警平台，提升了路段通行效率，相关工作入选全国高速公路创新发展典型案例、交通行业数字化转型优秀案例。完成坪塘收费站潮汐车道智能化改造，提升了车辆入口通行效率，项目入选湖南省水路、公路数字化转型智慧收费站项目。完成黑石铺大桥维修处治工程，保障道路通行安全，相关路段在全省“三保三大一创”综合评估中获评“优等”。上述运营优化与项目实施，为公司高速板块收入稳定提供了有力支撑。

#### ②资产管理和物业服务

报告期内，物业服务及资产管理业务平稳运营。广欣发展围绕自持物业及外部项目开展运营服务，2025 年完成湖南投资大厦内多家客户租赁合同续签及租赁面积调整，并通过开展户内增值服务进一步丰富收入来源；截至报告期末，湖南投资大厦出租率为 88.03%，相关运营指标优于长沙市甲级写字楼平均水平。君逸物业公司通过优化招商策略，积极引进多家机构租户，截至报告期末，自持商铺出租率为 94.97%，在溁湾镇商圈处于较好水平。物业出租与增值服务业务稳定开展，为公司贡献了持续稳定的现金流。

#### ③酒店投资经营

报告期内，受长沙市酒店行业市场竞争加剧的影响，公司旗下两家酒店在经营过程中承受着较大的竞争与经营压力。君逸山水大酒店通过线上运营及线下市场拓展优化客源结构，相关运营评价位居长沙地区同类型酒店前列。君逸康年大酒店通过线上线下相结合的方式稳定客源，运营长沙青年人才驿站（天心区站），获评中国金钥匙中国服务示范企业。君逸财富大酒店装修工程于 2025 年 5 月开工，项目按计划推进。各酒店多措并举，确保了酒店板块持续运营。

#### ④城市综合体投资开发

报告期内，城市综合体项目强力推进。广润福园项目住宅全部售罄，项目获评湖南省优良施工工地、长沙市结构优良工程。浏阳财富新城引入湖南省级大学生创业孵化基地、浏阳河文化产业园、浏阳国际传播中心等合作方，有效盘活存量资产。广荣福第加速尾盘去化，自持商业物业已全部出租。城市综合体项目销售、资产盘活及运营收益，为公司当期营业收入提供了重要支撑。

## 新增土地储备项目

宗地或项目名称	所在位置	土地规划用途	土地面积 (m <sup>2</sup> )	计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地取得方式	权益比例	土地总价款 (万元)	权益对价 (万元)
润辰地块 (万事达 3 号地块)	开福区芙蓉北路 (开福区金霞经济开发区鹅秀组团, 南邻鹅羊山公园, 西接鹅羊山小区, 东、北两侧毗邻万事达 2 号宗地)	城镇住宅用地	22,149.62	51,205.42	法拍 (在开福区人民法院网络司法拍卖)	100%	10,683.30	10,683.30

## 累计土地储备情况

项目/区域名称	总占地面积 (万 m <sup>2</sup> )	总建筑面积 (万 m <sup>2</sup> )	剩余可开发建筑面积 (万 m <sup>2</sup> )
广润福园商业地块	2.2280	13.3684	13.3684
润辰地块 (万事达 3 号地块)	2.2149	5.1205	5.1205
总计	4.4429	18.4889	18.4889

## 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 (m <sup>2</sup> )	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	36,508.21	3,462.77	1,780.65	32,387.00	5,195.31	2,445.42
长沙	广润福园	长沙市开福区	住宅	100.00%	167,051.23	144,365.81	144,106.14	1,407.27	1,178.74	143,819.96	17,924.08	16,346.96
长沙	浏阳财富新城	浏阳市	住宅	100.00%	153,176.63	149,661.20	65,605.10	2,987.00	1,548.48	60,589.77	1,618.63	789.55

浏阳财富新城可售面积 149,661.20 m<sup>2</sup>，包含住宅 95,510.84 m<sup>2</sup>（自持 66,964.71 m<sup>2</sup>、拆迁户 28,546.13 m<sup>2</sup>）、商业 54,150.36 m<sup>2</sup>（自持 53,497.85 m<sup>2</sup>、拆迁户 652.51 m<sup>2</sup>）；拆迁户 29,198.64 m<sup>2</sup>已办理回迁手续。

### 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%	1,864.19	1,785.76	90.76%
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	34,794.62	60.53%
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	8,418.15	94.97%
湖南投资大厦	长沙市芙蓉区	写字楼	100.00%	31,283.43	26,642.68	88.03%

### 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	9,000.00	192.54	9,000.00			
合计	9,000.00	192.54	9,000.00			

### 发展战略和未来一年经营计划

发展战略和未来一年经营计划详见 2026 年 4 月 4 日公司在巨潮资讯网上披露的《公司 2025 年年度报告》“第三节 管理层讨论与分析”“十一、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

报告期内，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的发生额为 886.00 万元，截至 2025 年 12 月 31 日，余额为零。具体情形详见《公司 2025 年年度报告》“第五节 重要事项”“十六、重大合同及其履行情况”“2. 重大担保”。

### 董事、高级管理人员与上市公司共同投资（适用于投资主体为上市公司董事、高级管理人员）

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

	2025 年末	2024 年末	本年末比上年末增减	2023 年末
总资产	2,431,197,001.32	2,727,360,305.39	-10.86%	2,998,915,795.89
归属于上市公司股东的净资产	2,053,667,324.99	2,036,560,771.93	0.84%	2,000,066,992.68
	2025 年	2024 年	本年比上年增减	2023 年
营业收入	519,420,960.39	631,192,166.94	-17.71%	1,249,917,100.51
归属于上市公司股东的净利润	42,067,343.61	81,423,202.24	-48.33%	148,704,665.49
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	43,713,747.91	77,711,642.31	-43.75%	128,778,968.97
经营活动产生的现金流量净额	-89,089,307.84	108,246,797.98	-182.30%	378,192,452.11
基本每股收益（元/股）	0.0843	0.1631	-48.31%	0.30
稀释每股收益（元/股）	0.0843	0.1631	-48.31%	0.30
加权平均净资产收益率	2.06%	4.04%	-1.98%	7.71%

#### (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	108,332,799.90	154,284,399.54	115,859,103.00	140,944,657.95
归属于上市公司股东的净利润	19,793,061.77	16,175,683.40	20,402,020.50	-14,303,422.06
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	20,108,473.88	16,401,297.08	20,434,902.32	-13,230,925.37
经营活动产生的现金流量净额	-64,075,742.71	309,016.58	30,575,609.68	-55,898,191.39

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	42,264 户	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	41,335 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	

胡志平	境内自然人	1.41%	7,044,600	0	不适用	0
池汉雄	境内自然人	1.04%	5,200,000	0	不适用	0
王伯达	境内自然人	0.71%	3,550,147	0	不适用	0
中国建设银行股份有限公司一诺安多策略混合型证券投资基金	其他	0.50%	2,498,700	0	不适用	0
高盛公司有限责任公司	境外法人	0.48%	2,376,584	0	不适用	0
张红星	境内自然人	0.44%	2,200,000	0	不适用	0
付琨晶	境内自然人	0.40%	2,006,200	0	不适用	0
阿不都克依木·吐尔逊	境内自然人	0.38%	1,885,700	0	不适用	0
李婷	境内自然人	0.33%	1,656,400	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8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1,833,300股公司股票。 ②第9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1,227,700股公司股票。 ③第10大股东李婷通过光大证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有1,599,400股公司股票。					

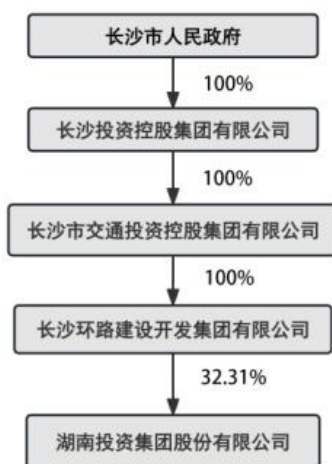
持股 5%以上股东、前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况 适用 不适用

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 2026 年 4 月 4 日公司在巨潮资讯网上披露的《公司 2025 年年度报告》“第三节 管理层讨论与分析”及“第五节 重要事项”相关内容。