

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间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、公司简介

1.公司简介

证券简称	股票代码	注册地址	办公地址
湖南投资集团	000548	湖南省长沙市芙蓉区芙蓉南路二段120号	湖南省长沙市芙蓉区芙蓉南路二段120号
信息披露方式			
联系电话	0731-89798888		
电子邮箱	0731-89798888		

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、资产管理和服务、酒店投资经营、城市综合体投资开发。

(2)经营模式

公司主营业务板块均为主营业务。

(3)主要业务经营模式及行业地位

公司拥有的湖南高速100%收费经营权,管辖里程为28.665公里,路段内有湘江石塘特大桥(全长3068米)、梅源隧道(全长3320米),设有黄花糖、萍塘、大托、洞井、万家丽南等6个收费站。报告期内,该路段平均车速高于高速公路总里程比重45%以上,为公司核心利润来源;依托地理位置优势,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,公路资产优良率连续两年保持在90%以上,综合管理效能位居前列。

资产管理和服务业务板块是公司经营收入主要来源。公司旗下现拥有广欣发展、君逸物业公司两家子公司,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,目前运营湖南股权投资大厦、新建“长沙国际金融中心”项目,承接“广福福源”、广策福源、湖南财富新城等物业服务项目,物管总建筑面积60万平方米。其中,湖南财富大厦年坪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。旗下君逸酒店大酒店、君逸山水大酒店两家四星级酒店均地处长沙市中心核心区,经过多年经营,已形成为较成熟的管理模式和品牌,积累了一定规模的客户消费群体,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2025年设立湖南君逸酒店管理公司,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持续发展。

①城市综合体项目自主开发、销售为主,业务主要集中在住宅地产开发、商业地产运营等领域,是公司经营收入的主要来源之一。旗下现有浏阳河新城、广策地产、广福地产、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天地、梦泽园、江岸景观、汇富中心等项目,目前重点运营项目为浏阳河新城、广策福源、广福福源、土地储备有广福福源商业地块、洞湖地块(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、快速理赔、联合运营、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水平及通行安全保障水平,湖南高速在长沙区域路网中发挥重要作用。当前路段车流密度流量已全部饱和,路面养护工作量有所增加,加强保障能力及智慧交通应用水平仍需持续提升,以更好适应通行需求。

资产管理和服务板块业务项目整体出租率保持稳定,但受市场环境波动影响,商业物业租赁价格存在下行压力,两家物业公司需持续提升增值服务,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。

城市综合体开发板块经过多年经营,在房地产项目开发、建设及运营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)主要风险识别因素

①高速公路运营

报告期内,路桥公司通过技术更新优化运营管理,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,项目数字化转型升级案例。完成萍塘收费站潮汐车道智能化改造,提升了车辆上道通行效率,项目入选湖南省水运、公路数字化转型智慧收费站项目。完成黑石铺大桥提质处治工程,保障道路通行安全,相关路段在全省“三保三创”综合评价中获评“优秀”。上述运营优化与项目实施,为公司高速公路收入稳定提供了有力支撑。

②资产管理和服务业务

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发运营服务,2025年完成湖南投资大厦内多家客户租赁合同续签及租面面积调整,并推动开展内租增值服务进一步增收;来源,截至报告期末,湖南投资大厦出租率为88.03%,相关指标持续优于长沙市甲级写字楼平均水平。君逸物业公司通过优化租务结构,积极引入多家机构租户,截至报告期末,自持商办出租率为94.97%,在长沙商办市场处于较好水平。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,受长沙酒店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。君逸酒店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),获评中国文旅集团中国服务企业企业。君逸财富大厦运营服务于2025年6月开工,项目按计划推进。各酒店多措并举,确保酒店板块持续运营。

④城市综合体投资开发

报告期内,城市综合体项目全力推进,广福福源项目住宅全部售罄,项目获评湖南省优质施工工地、长沙市结构优等奖。湖南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、浏阳河国博中心等项目合作,有力提高存量资产质量。广策福源尾盘尾盘去化,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贡献了重要支撑。

新增土地储备项目

项目名称	项目位置	土地用途	土地面积(㎡)	土地取得方式	取得时间	是否取得不动产权证	是否取得预售许可证
湖南投资集团	长沙市芙蓉区	住宅	23,194	5,016	5,126		
合计			4,425	18,489	18,489		

累计土地储备情况

项目名称	项目位置	土地用途	土地面积(㎡)	土地取得方式	取得时间	是否取得不动产权证	是否取得预售许可证
湖南投资集团	长沙市芙蓉区	住宅	2,319	5,016	5,126		
合计			4,425	18,489	18,489		

主要项目开发情况

项目	项目位置	项目用途	项目面积(㎡)	项目开工时间	项目竣工时间	项目销售/出租情况
长沙·广策福源	长沙市芙蓉区	住宅	98,000	2024.06	2025.06	已售罄
长沙·广福福源	长沙市芙蓉区	住宅	98,000	2024.06	2025.06	已售罄
长沙·广麓地产	长沙市芙蓉区	住宅	98,000	2024.06	2025.06	已售罄
长沙·现代置业	长沙市芙蓉区	住宅	98,000	2024.06	2025.06	已售罄

主要项目销售情况

项目	项目位置	项目用途	项目面积(㎡)	项目开工时间	项目竣工时间	项目销售/出租情况
长沙·广策福源	长沙市芙蓉区	住宅	98,000	2024.06	2025.06	已售罄
长沙·广福福源	长沙市芙蓉区	住宅	98,000	2024.06	2025.06	已售罄
长沙·广麓地产	长沙市芙蓉区	住宅	98,000	2024.06	2025.06	已售罄
长沙·现代置业	长沙市芙蓉区	住宅	98,000	2024.06	2025.06	已售罄

湖南财富新城可售面积149,661.20㎡,包含住宅96,510.84㎡(自持66,964.71㎡,拆迁户29,546.13㎡)、商业54,150.36㎡(自持53,497.28㎡,拆迁户652.11㎡);拆迁户29,196.64㎡已办理回迁手续。

主要项目出租情况

项目	项目位置	项目用途	项目面积(㎡)	项目开工时间	项目竣工时间	项目出租情况
长沙·广策福源	长沙市芙蓉区	住宅	98,000	2024.06	2025.06	已售罄
长沙·广福福源	长沙市芙蓉区	住宅	98,000	2024.06	2025.06	已售罄
长沙·广麓地产	长沙市芙蓉区	住宅	98,000	2024.06	2025.06	已售罄
长沙·现代置业	长沙市芙蓉区	住宅	98,000	2024.06	2025.06	已售罄

土地一级开发情况□适用 √不适用

融资状况

项目	项目位置	项目用途	项目面积(㎡)	项目开工时间	项目竣工时间	项目出租情况
长沙·广策福源	长沙市芙蓉区	住宅	98,000	2024.06	2025.06	已售罄
长沙·广福福源	长沙市芙蓉区	住宅	98,000	2024.06	2025.06	已售罄
长沙·广麓地产	长沙市芙蓉区	住宅	98,000	2024.06	2025.06	已售罄
长沙·现代置业	长沙市芙蓉区	住宅	98,000	2024.06	2025.06	已售罄

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、公司未来发展展望”相关内容。

向商业银行或个人因银行抵押贷款提供担保√适用 □不适用

报告期内,公司向关联方/非关联方金融机构申请按揭贷款提供阶段性担保的发生额为886.0万元,截至2025年12月31日,余额为0。具体详见《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

项目	2025年末	2024年末	本报告比上年同期	2025年
总资产	5,237,071,681.52	5,275,583,539.99	-44,512,858.47	-0.86%
归属于上市公司股东的净资产	3,091,642,152.69	2,956,567,771.10	135,074,381.59	4.57%
营业收入	30,205	20,014	10,191	50.92%
归属于上市公司股东的净利润	579,420,390.98	61,192,160.90	518,228,230.08	846.25%
归属于上市公司股东的扣非净利润	42,607,343.61	41,423,202.24	1,184,141.37	2.86%
归属于上市公司股东的现金流量净额	43,713,747.96	77,711,642.31	-33,997,894.35	-43.75%
经营活动产生的现金流量净额	-69,809,307.84	19,243,979.98	-89,053,287.82	-463.11%
基本每股收益(元/股)	0.0043	0.0023	0.0020	87.00%
稀释每股收益(元/股)	0.0043	0.0023	0.0020	87.00%
加权平均净资产收益率	3.66%	4.60%	-0.94%	-20.43%

(2)分季度主要会计数据

项目	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	106,332,799.96	154,284,399.54	115,894,910.60	189,494,651.97
归属于上市公司股东的净利润	19,793,061.77	16,745,641.66	20,160,260.60	-14,304,422.04
归属于上市公司股东的扣非净利润	20,398,477.88	16,401,297.48	20,844,932.32	-13,220,203.03
经营活动产生的现金流量净额	-64,075,747.51	39,916.58	303,570,694.68	-58,986,191.37

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十名股东持股情况表

项目	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
普通股股东数量	42,284	43,350	43,350	43,350
表决权恢复的优先股股东数量	0	0	0	0
前十名普通股股东持股情况	0	0	0	0

单位:股

项目	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
普通股股东数量	42,284	43,350	43,350	43,350
表决权恢复的优先股股东数量	0	0	0	0
前十名普通股股东持股情况	0	0	0	0

单位:股

项目	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
普通股股东数量	42,284	43,350	43,350	43,350
表决权恢复的优先股股东数量	0	0	0	0
前十名普通股股东持股情况	0	0	0	0

单位:股

项目	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
普通股股东数量	42,284	43,350	43,350	43,350
表决权恢复的优先股股东数量	0	0	0	0
前十名普通股股东持股情况	0	0	0	0

单位:股

项目	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
普通股股东数量	42,284	43,350	43,350	43,350
表决权恢复的优先股股东数量	0	0	0	0
前十名普通股股东持股情况	0	0	0	0

单位:股

项目	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
普通股股东数量	42,284	43,350	43,350	43,350
表决权恢复的优先股股东数量	0	0	0	0
前十名普通股股东持股情况	0	0	0	0

单位:股

项目	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
普通股股东数量	42,284	43,350	43,350	43,350
表决权恢复的优先股股东数量	0	0	0	0
前十名普通股股东持股情况	0	0	0	0

单位:股

项目	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
普通股股东数量	42,284	43,350	43,350	43,350
表决权恢复的优先股股东数量	0	0	0	0
前十名普通股股东持股情况	0	0	0	0

单位:股

项目	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
普通股股东数量	42,284	43,350	43,350	43,350
表决权恢复的优先股股东数量	0	0	0	0
前十名普通股股东持股情况	0	0	0	0

单位:股

项目	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
普通股股东数量	42,284	43,350	43,350	43,350
表决权恢复的优先股股东数量	0	0	0	0
前十名普通股股东持股情况	0	0	0	0

单位:股

项目	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
普通股股东数量	42,284	43,350	43,350	43,350
表决权恢复的优先股股东数量	0	0	0	0
前十名普通股股东持股情况	0	0	0	0

单位:股

项目	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
普通股股东数量	42,284	43,350	43,350	43,350
表决权恢复的优先股股东数量	0	0	0	0
前十名普通股股东持股情况	0	0	0	0

单位:股

项目	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
普通股股东数量	42,284	43,350	43,350	43,350
表决权恢复的优先股股东数量	0	0	0	0
前十名普通股股东持股情况	0	0	0	0

单位:股

项目	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
普通股股东数量	42,284	43,350	43,350	43,350
表决权恢复的优先股股东数量	0	0	0	0
前十名普通股股东持股情况	0	0	0	0

单位:股

项目	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
普通股股东数量	42,284	43,350	43,350	43,350
表决权恢复的优先股股东数量	0	0	0	0
前十名普通股股东持股情况	0	0	0	0

单位:股

项目	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
普通股股东数量	42,284	43,350	43,350	43,350
表决权恢复的优先股股东数量	0	0	0	0
前十名普通股股东持股情况	0	0	0	0

单位:股

项目	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
普通股股东数量	42,284	43,350	43,350	43,350
表决权恢复的优先股股东数量	0	0	0	0
前十名普通股股东持股情况	0	0	0	0

单位:股

项目	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
普通股股东数量	42,284	43,350	43,350	43,350
表决权恢复的优先股股东数量	0	0	0	0
前十名普通股股东持股情况				