

湖南投资集团股份有限公司

2021-2025 五年发展规划纲要

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

重要提示：

1. 本规划纲要是湖南投资集团股份有限公司（以下简称“公司”或“湖南投资”）根据战略发展需要制定的发展规划纲要文件，其中涉及的未来规划、发展目标等陈述，均不构成公司对投资者的实质性承诺。

2. 鉴于市场环境复杂多变，公司存在根据政策调整、市场变化、发展需要等对本纲要作出适度调整的可能性，请投资者注意投资风险。

3. 本规划纲要已经公司 2021 年度第 7 次董事会会议审议通过，将提交公司 2021 年度第 2 次临时股东大会履行审批程序。

一、指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，增强“四个意识”，坚定“四个自信”，做到“两个维护”，认真落实全国国有企业党的建设工作会议精神，深入贯彻习近平总书记考察湖南重要讲话精神，全面落实全市党建工作会议精神和国资国企高质量发展座谈会精神，提升政治站位，抬高发展坐标，立足新发展阶段，贯彻新发展理念，融入新发展格局，坚

持稳中求进工作总基调，以推动高质量发展为主题，以改革创新为根本动力，以提高企业效益、增强企业竞争实力为根本目的，充分发挥国有控股和上市公司的双重优势，统筹发展与安全，切实当好实施“三高四新”战略、推动高质量发展、建设现代化新长沙的主力军、先锋队。

二、基本原则

坚持党建引领，坚持主责主业，坚持创新发展，坚持资本驱动，坚守底线红线。

三、总体思路

聚焦“四个重点”，实施“双轮驱动”，推进“十个全面”，贯彻“三十字经营方针”，建设“四个国企”，实现“三个发展”。

1. 战略重点：

做强主营业务，提升主营业务收入和综合竞争力；做优产业结构，抢抓发展机遇，培育新利润增长点；做大资产规模，推动产业转型升级；做稳资本市场，提升公司价值。

2. 战略布局：

实施“实业、资本”双轮驱动。实业经营方面，狠抓高速公路建设运营（原称路桥收费）、资产管理和物业服务（原称现代物业管理）、酒店投资经营（原称酒店经营）、城市综合体投资开发（原称房地产开发）等主营业务，培育新利润增长点。资本运作方面，充分发挥自身优势，打造优

质投融资平台。

3. 战略举措:

实施全面目标管理、全面预算管理、全面质量管理、全面价值管理、全面安全管理，全面加强人才队伍建设、全面加强基层组织建设、全面加强企业文化建设、全面加强党风廉政建设、全面加强制度体系建设，简称“十个全面”，也称为“十全工作法”。“十个全面”涵盖企业管理的方方面面，既是相对独立的，又是融会贯通的，是一个相互联系、相互依存、相互促进的有机整体。

4. 经营方针:

围绕总体战略规划，结合企业经营实际，将“拓主业、强营销、稳收入、降成本、增利润，重人才、提质量、控风险、严管理、保安全”作为企业经营方针。

5. 战略目标:

通过建设实力国企、安全国企、文化国企、清廉国企，实现稳定可持续发展、创新转型发展、高质量发展。

四、业务发展规划:

2021-2025 五年期间，湖南投资将实施实业、资本双轮驱动，构建新业务布局，狠抓高速公路建设运营、资产管理和物业服务、酒店投资经营和城市综合体投资开发等主营业务，提升企业综合竞争力，培育新利润增长点，推动上市公司价值有效提升。

1. 高速公路建设运营:高速公路建设运营板块是公司核心的主营业务板块，是未来五年营业收入和利润的主要来源。

深入推进一体化发展。积极推进绕城高速“4改8”改扩建工程，扩大资产规模，争取延长收费年限。确保通行费收入应收尽收、颗粒归仓，确保所辖高速公路技术状况良好，各路段年度MQI \geq 93，确保精细化养护管理水平显著提高，在全省乃至全国高速行业处于领先地位。（MQI即公路技术状况指数，用于综合评价公路路基、路面、桥隧构造物和沿线设施技术状况的指标。）

加快推进智慧化发展。围绕“智慧交通”建设，逐步将大数据、云计算、物联网、AI等技术，接入高速公路运营各类应用场景中，促进高速公路运营的信息化、数字化、智慧化升级，全面提升运营效率。

探索推进规模化发展。以高速公路资产为主要投资方向，积极拓展路产、路域经济。

2. 资产管理和物业服务:资产管理和物业服务板块是公司未来五年重点发展的主营业务板块。

提高专业化能力。立足现有在管项目，做精服务附加值，实现由传统物业服务向多元化综合服务转变。充分借助内部城市综合体投资开发业务的发展，精准招商选商，注重招大引强，发挥总部企业示范引领作用，打造垂直生态共享空间，提高资产管理收入。依托内部市场形成规模效应，积淀市场竞争力，为拓展外部市场打下基础。

提高高端化品质。依托湖南投资大厦的运营管理，积极打造标杆项目，

不断完善精细化、标准化管理，明晰总体品牌定位，积淀形成物业管理品牌，发展涵盖住宅、商业、城市综合体的全业态综合型物业集团。加强人才队伍建设，根据业务开展引进和培养一批专业化的高素质运营管理人才，提升资产管理和物业服务水平，提升品牌影响力和竞争力。

探索资本化运作。充分利用物业市场高速发展以及外部资本对物业行业的关注，结合自身业务能力与业务发展需要，探索开展资本运作。

3. 酒店投资经营：酒店投资经营板块是公司主营业务板块之一。

明确品牌定位。立足区位优势 and 10 余年的经营实践，将“君逸”酒店品牌定位为商务休闲智慧酒店，系统规划“君逸”品牌发展。在酒店提质改造过程中，注重酒店智慧化建设，增强市场核心竞争力。

提质营销水平。结合自身定位，根据客户需求，制定合理的营销策略。

提质服务水平。加强团队建设，为客户提供规范化、专业化服务，全面提升服务质量和水平。

4. 城市综合体投资开发：城市综合体投资开发板块是公司主营业务板块之一。

提升土地储备。充分发挥国有控股上市公司的优势，积极获取政府政策支持和土地资源，为城市综合体投资开发板块的可持续发展奠定基础。

提升开发效益。在确保安全和质量的前提下，快速建设、快速销售、快速资金回笼，提高项目投资回报效益。

加强风险管控。严格按照“严控工程预算、严控建设成本、严控非生

产性支出，严把质量关、严把安全关、严把廉洁关”的工作要求，全面提升经营管理能力。

2021-2025年，通过系列强有力的措施，努力将湖南投资打造成为实业、资本双轮驱动的综合型上市公司。

湖南投资集团股份有限公司董事会

2021年5月29日