

# 湖南投资集团股份有限公司

## 2023 年度财务决算报告

2023 年,公司实现营业收入 124,991.71 万元,较上年增长 200.90%;实现利润总额 21,533.88 万元、较上年增长 290.11%;归属于母公司所有者的净利润 14,870.47 万元,较上年增长 320.09%;扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润 12,877.90 万元,较上年增长 251.24%;每股收益 0.30 元,较上年增长 328.57%,净资产收益率 7.71%,较上年上升 5.79 个百分点。

### 一、营业总收入情况

本年营业总收入为 124,991.71 万元,上年为 41,539.78 万元,同比增加 83,451.93 万元,增长 200.90%,主要情况如下:

(一) 本年高速公路建设运营板块收入为 25,071.60 万元,上年为 22,952.34 万元,同比增加 2,119.26 万元,增长 9.23%,主要原因系:经济恢复,车流量明显增长。

(二) 本年酒店投资经营板块营业收入为 5,525.22 万元,上年为 3,075.89 万元,同比增加 2,449.33 万元,增长 79.63%。其中:

1. 君逸康年酒店收入为 2,785.16 万元,上年同期为 1,962.47 万元,增加 822.69 万元,增长 41.92%。

2. 君逸山水酒店收入为 2,740.06 万元,上年同期为 1,113.42 万元,增加 1,626.63 万元,增长 146.09%。

主要原因系上年酒店行业整体低迷,开房率严重偏低,本年旅游市场需求恢复,公司通过积极提升酒店管理水平,多举措开展营销活动增加酒店收入,实现扭亏为盈。

(三) 本年资产管理和物业服务板块租赁物管收入为 3,977.33 万元,上年同期为 4,332.81 万元,同比减少 355.48 万元,下降 8.20%,主要系部分租户退租所致。

1. 湖南投资大厦项目租赁物管收入为 3,606.15 万元(合并后需抵消 570.94 万元),上年同期为 4,182.05 万元(合并后需抵消 576.10

万元), 抵消后同比减少 570.74 万元。

2. 江岸景苑项目租赁物管收入为 569.84 万元, 上年同期为 448.09 万元, 增加 121.75 万元。

3. 浏阳项目物管收入为 260.00 万元(合并后需抵消 90.64 万元), 上年为 206.99 万元(合并后需抵消 106.23 万元), 抵消后同比增加 68.60 万元。

4. 广泽项目物管收入 177 万元, 上年为 178.01 万元, 减少 1.01 万元。

5. 广润项目部物管收入 348.01 万元(合并后需抵消 314.11 万元), 上年物管收入 196.14 万元(全抵消), 抵消后同比增加 33.90 万元。

6. 广荣福第项目部物管收入 184.24 万元(合并后需抵消 117.65 万元), 上年 99.25 万元(全抵消), 抵消后同比增加 32.66 万元。

(四) 本期城市综合体投资开发板块收入为 90,417.56 万元, 上年销售收入为 11,178.75 万元, 本期增加 79,238.81 万元, 增长 708.83%, 其中广润福园项目 82,122.12 万元, 浏阳财富新城项目 1,926.95 万元, 广荣福第项目 6,368.49 万元。

## 二、经营总成本情况

本期经营总成本为 105,214.61 万元, 上年同期为 35,820.39 万元, 同比增加 69,394.22 万元, 增长 193.73%, 主要成本情况如下:

(一) 本期营业成本为 86,185.26 万元, 上年同期为 24,821.36 万元, 同比增加 61,363.90 万元, 增长 247.22%, 主要为广润福园项目成本结转。

(二) 本期管理费用为 7,517.38 万元, 上年同期为 7,308.80 万元, 同比增加 208.58 万元, 增长 2.85%; 本期销售费用 2,490.31 万元, 上年同期为 1,766.66 万元, 同比增加 723.65 万元, 增长 40.96%, 主要系广润福园项目、广荣福第项目销售费用的增加。

(三) 本期财务费用为 613.20 万元, 上年同期为 641.17 万元, 同比减少 27.97 万元, 下降 4.36%, 主要系归还部分银行贷款后利息费用下降所致。

### 三、其他收益、信用、资产减值损失及资产处置收益情况

本期其他收益 70.31 万元,上年为 143.32 万元,减少 73.01 万元,下降 50.94%,主要系增值税加计扣除比例的下降所致。

本期信用减值损失-292.51 万元,上年-91.75 万元,主要系应收浏阳河大桥通行费收入补偿 2,800.00 万元计提的坏账准备及湖南浏阳河城镇建设发展有限公司代垫物业费 530.46 万元账龄已达 3-4 年,计提坏账准备比例增加所致。

本期资产减值损失-592.46 万元,上年为-62.17 万元,减少 530.29 万元,系计提浏阳财富新城项目存货跌价准备。

本期资产处置收益 2,673.69 万元,系长沙市财政局支付浏阳河大桥收费经营权剩余收费年限经营收益补偿款抵消账面资产余额后的收益。

### 四、营业外收支净额

本期营业外收支净额为-102.25 万元,上年同期为-188.91 万元,同比增加 86.66 万元,主要系上年发生湘开小灶补偿费用 172.78 万元及乡村振兴及扶贫支出 148.00 万元,本年乡村振兴及扶贫支出 232.00 万元。

### 五、主要财务指标情况

(一) 每股收益	0.30 元
(二) 扣除非经常性损益后每股收益	0.26 元
(三) 每股净资产	4.01 元
(四) 加权平均净资产收益率	7.71%
(五) 扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率	6.68%
(六) 资产负债率	33.31%

2024 年 4 月 1 日