

湖南投资集团股份有限公司

2021 年度财务决算报告

2021 年，湖南投资集团股份有限公司（以下简称公司）实现营业收入 42,866.67 万元，同比下降 1.69%；实现利润总额 7,859.51 万元、同比下降 25.77%；归属于母公司所有者的净利润 5,188.83 万元，同比下降 40.26%；扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润 2,750.60 万元，同比下降 4.88%；每股收益 0.10 元，较上年下降 41.18%，净资产收益率 2.86%，较上年下降 2.1%。

一、营业总收入情况

本期营业总收入为 42,866.67 万元，上年为 43,604.17 万元，同比减少 737.50 万元，下降 1.69%。主要情况如下：

（一）本期高速公路建设运营板块收入为 24,826.17 万元，上年为 16,907.26 万元，同比增加 7,918.91 万元，增长 46.84%。主要原因：上年受疫情影响，公司所辖绕南高速按交通运输部交公路明电[2020]62 号等文件要求免收了 79 天车辆通行费，本年未受此影响；本期梅溪湖隧道提质改造工程确认收入 3,728.44 万元，上年无此项收入。

（二）本期酒店投资经营板块营业收入为 3,430.22 万元，上年为 4,248.04 万元，同比减少 817.82 万元，下降 19.25%。其中：

1. 君逸康年大酒店收入为 2,890.14 万元，上年为 2,668.93 万元，同比增加 221.21 万元，增长 8.29%。

2. 君逸山水大酒店收入为 540.08 万元，上年为 1,579.11 万元，同比减少 1,039.03 万元，下降 65.80%，主要原因系君逸山水酒店 5-12 月处于装修期。

（三）本期资产管理和物业服务板块租赁物管收入为 5,003.67 万元，上年为 4,359.10 万元，同比增加 644.57 万元，增长 14.79%。

1. 湖南投资大厦租赁物管收入为 4,109.15 万元，上年为 3,757.99 万元，同比增加 355.16 万元，增长 9.34%，主要原因是客户入驻率的增长使租金收入及物管费收入同步增加。

2. 江岸景苑自持商铺租赁物管收入为 602.79 万元，上年为 605.11 万元，同比减少 2.32 万元，下降 0.38%。

3. 浏阳财富新城物管收入为 90.66 万元，上年同期无。

4. 广泽上苑物管收入 201.07 万元，上年同期无。

（四）本期城市综合体投资开发板块收入为 9,606.61 万元，为浏阳财富新城项目销售收入，上年该项目销售收入为 18,089.76 万元，本期减少 8,483.15 万元，下降 46.89%。主要原因是该项目上年交房，交房后确认了之前预收房款的收入。

二、经营总成本情况

本期经营总成本为 36,637.02 万元，上年为 38,708.05 万元，同比减少 2,071.03 万元，下降 5.35%。主要成本情况如下：

1. 本期营业成本为 26,177.29 万元，上年为 28,021.12 万元，同比减少 1,843.83 万元，下降 6.58%。主要原因是浏阳财富新城项目上年结转成本 17,161.94 万元，本年为 9,478.84 万元，减少 7,683.10 万元；本年梅溪湖隧道提质改造工程新增成本 3,123.82 万元；上年疫情期间的政策性减免让公司 2020 年营业成本有所降低。

2. 本期管理费用为 7,407.82 万元，上年为 6,146.72 万元，同比增加 1,261.10 万元，增长 20.52%。主要原因是公司年金费用、一线员工工资的增加。本期销售费用 1,116.36 元，上年为 1,033.80 万元，同比增加 82.56 万元，增长 7.99%。

3. 本期财务费用为 893.27 万元，上年为-436.73 万元，同比增加 1,330 万元，主要系银行贷款增加致利息支出增加。

三、投资收益、其他收益及信用减值损失情况

本期无投资收益,上年为5,611.25万元,系转让两桥股权的投资收益。

本期其他收益146.12万元,上年为151.29万元,同比减少5.17万元,下降3.42%。

本期信用减值损失2,146.31万元,上年为-117.30万元,主要系本年收回长沙市财政局2,800万元(剩余的2,054.63万元也于2022年1月收回)及广西桂林正翰辐照中心有限责任公司1,200万欠款,转回以前年度计提的坏账准备2,207万元。

四、营业外收支净额

本期营业外收支净额为20.76万元,上年为73.07万元,同比减少52.31万元,下降71.59%。主要系本期捐赠支出55.2万元,上年此项支出为20万元。

五、主要财务指标情况

1. 每股收益	0.10 元
2. 扣除非经常性损益后每股收益	0.06 元
3. 每股净资产	3.68 元
4. 加权平均净资产收益率	2.86%
5. 扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率	1.52%
6. 资产负债率	34.02%

湖南投资集团股份有限公司董事会

2022年3月31日