

证券代码：000861

证券简称：海印股份

公告编号：2022-25号

债券代码：127003

债券简称：海印转债

广东海印集团股份有限公司 2021 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。

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名
杨栋锐	独立董事	因工作原因	刘恒

非标准审计意见提示

适用 不适用

董事会审议的报告期普通股利润分配预案或公积金转增股本预案

适用 不适用

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

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	海印股份	股票代码	000861
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	吴珈乐	冯志彬	
办公地址	广东省广州市越秀区东华南路 98 号海印中心	广东省广州市越秀区东华南路 98 号海印中心	
传真	020-28828899-8222	020-28828899-8222	
电话	020-28828222	020-28828222	
电子信箱	IR000861@126.com	IR000861@126.com	

2、报告期主要业务

（一）报告期内公司从事的主要业务

根据中国证监会《上市公司行业分类指引》（2012年修订）的定义，公司所属行业为“租赁与商务服务业”（L）中的“商务服务业”（L72）。

1、商业业务

商业物业运营指的是公司通过整体定位、统一管理的模式将自建或租入的商业体对外出租并提供商业管理服务，主要的经营业态包括主题商场、专业市场、购物中心和城市综合体四大业态。

公司的房地产业务主要模式是为商业运营业务而自建的商业综合体规划配套所建公寓，通过迅速销售回笼资金，反哺商业综合体及社区商业。

2、金融服务

金融服务指的是在法律规定范围内，以海印金控为平台，通过海印互联网小贷、衡誉小贷等载体，以小微金融为主要方向，基于公司自身的资源优势，为小微企业、个体工商户和个人消费者提供普惠金融服务。

（二）经营情况概述

2021年，面对疫情防控常态化、需求收缩以及外部经济环境不确定性的冲击，我国经济下行压力进一步加大。公司管理层坚持优化主营业务与布局新兴产业并举，2021年度公司实现营业收入1,219,641,248.78元，同比下降6.30%；实现归属于母公司的净利润为-623,221,284.53元，同比下降2,054.98%。本报告期公司业绩亏损的主要原因是：（1）报告期内，根据新租赁准则的规定，公司对本年确认的使用权资产和租赁负债计提折旧和利息费用及对于部分自主开发的商业地产售后回租业务无法确认为当期销售收入；（2）为应对突发疫情对房地产市场的影响，公司调整了三四线城市地产项目的开发进度导致费用化的利息支出及项目费用大幅增加；受疫情影响及公司部分项目在报告期内陆续达到预计可使用状态或可销售状态，相关借款费用停止资本化及相应折旧费用增加；（3）公司对部分地产项目存货及金融资产进行减值测试，根据会计准则和公司有关会计政策计提资产减值准备。

（1）盘活存量资产，增强现金储备

报告期内，公司通过积极推进存量资产的盘活、资金统筹管理等方式充分释放存量资产效能，完善资产结构，实现存量资产与增量资产的良好接替。通过盘活存量资产，增强现金储备，为公司深入布局新兴产业打下坚实基础。

2021年12月7日，公司与广州宝享投资有限公司及相关方签署《股权转让协议》，公司将持有的友利玩具100%股权转让给广州宝享投资，转让价格为32,000万元。

2021年12月10日，公司第十届董事会第八次临时会议和第十届监事会第三次临时会议审议通过《关于募集资金投资项目结项并将节余募集资金永久补充流动资金的议案》，同意公司2016年公开发行可转换债券募集资金投资项目结项，并将节余募集资金21,562.18万元（含利息及尚未支付的项目尾款，实际金额以资金转出当日专户余额为准）全部用于永久补充流动资金。

2022年1月25日，公司全资子公司肇庆大旺海印又一城商业有限公司与自然人谢一冰、林俊贤和标的公司肇庆市广恒灯饰有限公司签订《股权转让合同》。肇庆大旺又一城将持有的肇庆广恒灯饰100%股权转让给自然人谢一冰、林俊贤，转让价格为4,809万元。

2022年2月7日，公司全资子公司番禺体育休闲与广州兴迅实业有限公司签署《广州市商品房买卖合同》，公司全资子公司番禺体育休闲出售坐落于番禺区南村镇海顺路8号2401房产给兴迅实业，合同金额为9,033万元。

（2）推动新能源项目落地，实现公司转型升级

报告期内，公司为顺应新能源行业发展形势，加快推进公司战略转型升级，通过外延式并购方式拓展综合智慧能源产业链上下游业务，完善公司新能源业务布局。

2021年12月15日，公司与江苏奥盛新能源及其各股东签署《增资扩股协议》，公司以自有资金3000万元人民币增资江苏奥盛新能源，拓展锂电池回收综合利用服务，增资完成后公司持有江苏奥盛新能源10.7143%股权。

2022年1月10日，公司与申辉智慧能源公司及其原始股东吴森辉等相关方签署《股权转让协议》，公司受让原始股东吴森辉40%股权，转让金额为3200万元。

2022年3月14日，公司全资子公司海印蔚蓝与国电投海晟（广东）新能源发展有限公司（以下简称“国电投海晟新能源”）签署《合作框架协议》。2022年3月25日，海印蔚蓝与国电投海晟新能源出资成立国电投蔚蓝（广东）新能源有限公司，共同打造深耕商业与产业领域的智慧能源投资与运营平台。未来，依托于公司丰富的产业资源优势，投资与运营平台将结合产业园区在能源、物流、能耗控制等方面的需求，重点提供可靠性高的“智能微网+智慧园区”综合解决方案，助力打造能源梯级利用的循环经济产业园区。

（3）商业业务

报告期内，公司商业业务坚持稳中求进的工作基调，积极采取有效措施以适应后疫情时代的消费需求与消费方式的改变。2021年公司商业物业运营业务（不含地产业务）实现营业收入838,431,860.83元，同比增加8.7%，实现归属上市公司的净利润-101,362,551.34元，同比减少234.53%。商业业务利润下降的主要原因是公司执行新租赁准则导致商业业务利息和折旧费用较去年同期大幅增加。公司商业业务板块完成的主要工作如下：

①聚焦主营业务内优外拓，提升经营质量和效益

报告期内，在疫情防控常态化的形势下，公司通过适时调整各商场的经营计划与招商方向，优化项目定位、品牌升级与创新服务；同时，公司根据各商场所在商圈、经营特点等因素制定差异化微改造方案。通过对各商场门面、公共区域部分翻新改造，着力塑造商场新形象，激发经营活力。

伴随国内电商快速崛起以及经济数字化转型，传统商业服务行业的市场环境发生较大变化。报告期内，为应对外部环境转变，公司依托丰富的专业市场资源和MCN机构直播带货的专业优势，在缤缤广场等旗下商业物业试点建设直播基地，围绕专业市场的优质货品打造专业化产业基地。通过创新商业物业运营新模式，实现公司商场的内容创新与改造升级，提升物业经营效益。

②加强数字化基础设施建设，提升数字化管理水平

“海印生活”是公司自主构建的以会员服务与积分体系为核心的线上平台。报告期内，公司着力加强优化“海印生活”功能模块，进一步提升“海印生活”平台的体验感和便捷性，通过“海印生活”持续开展海印商圈各商户的线上线下引流营销活动，实现线上引流、线下反哺的高效运营模式。

2021年5月28日，公司和公司全资子公司海印又一城分别与中国移动通信集团广东有限公司广州分公司（以下简称“广州移动”）签署《战略合作框架协议》和《合作协议》。公司与广州移动达成战略合作意向，并以公司海印又一城、海印都荟城展开项目试点工作，将有利于公司通过合作方的技术拓宽和优化“海印生活”平台应用场景，推进公司大数据平台、会员体系等方面的建设，实现公司对消费者的精准营销，促进公司新技术与传统商业的深度融合，继而增值物业价值。

同时，公司通过搭建客户服务信息系统，整合品牌资源库整合和招商信息共享，加强各企业、各板块之间的链接与协同，持续提升业务效率，提升数字化管理水平。

③房地产业务

公司房地产业务以自主开发为主，主要经营业态为商业住宅、住宅、城市综合体，目前公司主要项目位于上海、珠海、肇庆、茂名等地区。报告期内，公司着重加大三四线城市地产项目销售力度，加快存量项目存货出清，回笼资金反哺主业。

（3）金融业务

报告期内，公司金融业务实现营业收入74,960,153.66元，同比下降17.26%，实现归属上市公司净利润-13,193,233.86元，同比下降139%。金融板块业绩下降主要是因为报告期内为提高风险管控水平，公司主动缩减业务规模，聚焦优质客户，且

基于谨慎性原则，公司对发放的贷款计提减值准备。

报告期内，公司金融板块完成的主要工作如下：

①加强规范管理，降低业务潜在风险

2021年以来，国家金融政策持续从严，互联网平台金融业务纳入全面监管。受宏观经济下行及疫情防控常态化影响，中小微企业经营压力较大，公司按照“重质量、轻规模、控速度”的原则主动调整业务方向和规模，通过主动优化产品结构、加强客群分类筛选、聚焦高质量客群以降低潜在业务风险。

②加强数字化建设，提升风险管控水平

报告期内，公司持续加快数字化建设，通过对贷前审批、贷中管理、贷后检查等多维度、全方位、各环节的检测与总结，实现从“以产品为中心”向“以客户为中心”转变，持续优化全流程、全产品的智能风险管理体系。

同时，公司加快推进与人民银行征信系统的对接工作，目前已完成系统开发及外部测试工作，并提交人民银行征信中心验收。成功接入人行征信后将进一步优化信贷产品客户体验，提高公司整体风险控制能力和产品竞争力，并有效降低信贷资产不良率。

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

	2021 年末	2020 年末	本年末比上年末增 减	2019 年末
总资产	9,998,273,041.98	10,374,966,988.23	-3.63%	11,016,062,236.26
归属于上市公司股东的净资产	2,983,113,627.56	3,921,329,627.41	-23.93%	3,713,932,458.11
	2021 年	2020 年	本年比上年增减	2019 年
营业收入	1,219,641,248.78	1,301,578,599.16	-6.30%	2,435,788,143.17
归属于上市公司股东的净利润	-623,221,284.53	31,878,585.04	-2,054.98%	139,382,111.60
归属于上市公司股东的扣除非 经常性损益的净利润	-627,260,589.92	15,808,792.98	-4,067.80%	57,527,929.07
经营活动产生的现金流量净额	636,534,093.97	944,882,473.04	-32.63%	1,047,267,311.95
基本每股收益（元/股）	-0.2875	0.0152	-1,991.45%	0.070
稀释每股收益（元/股）	-0.2680	0.0143	-1,974.13%	0.060
加权平均净资产收益率	-18.85%	0.86%	-19.71%	3.90%

（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	261,072,712.30	313,145,606.98	381,502,729.11	263,920,200.39
归属于上市公司股东的净利润	13,097,615.20	42,343,324.27	23,106,989.11	-701,769,213.11
归属于上市公司股东的扣除非 经常性损益的净利润	-7,097,681.50	40,973,851.88	20,933,658.94	-682,070,419.24

经营活动产生的现金流量净额	90,278,822.98	68,234,366.49	170,645,954.67	307,374,949.83
---------------	---------------	---------------	----------------	----------------

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

公司在肇庆、茂名等地区的部分房地产项目销售价格、销售进度未达预期，造成公司在肇庆、茂名等地区的部分房地产项目出现减值损失。基于谨慎性原则对期末存货计及投资性房地产提跌价准备2.81亿元。

受新冠肺炎疫情、宏观经济及市场竞争影响，部分客户还款能力有所减弱，根据《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》规定及公司有关会计政策，基于谨慎性原则，本期对金融板块企业部分发放贷款业务计提减值准备约5,435万元。

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

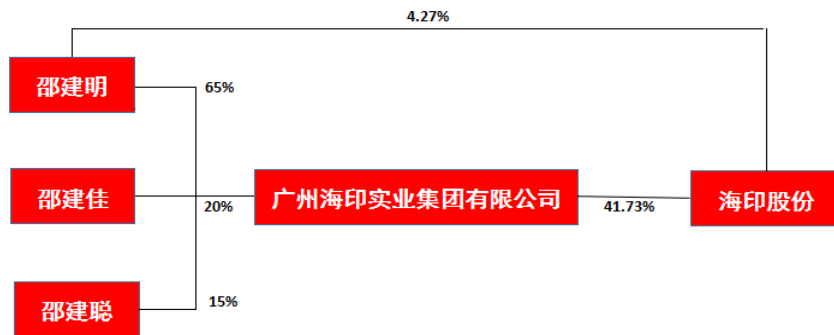
报告期末普通股 股东总数	67,955	年度报告披露 日前一个月末普通 股股东总数	65,864	报告期末表 决权恢复的 优先股股东 总数	0	年度报告披露日 前一个月末表 决权恢复的优 先股股东总数	0
前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况		
					股份状态	数量	
广州海印实业集团 有限公司	境内非国有 法人	41.73%	970,533,089	82,238,725	质押	687,864,325	
邵建明	境内自然人	4.27%	99,217,500	74,413,125			
横琴广金美好基 金管理有限公司 —广金美好伽罗 华一号私募证券 投资基金	境内非国有 法人	1.07%	24,888,800	0			
彭朝晖	境内自然人	1.03%	23,845,109	0			
林寻东	境内自然人	0.83%	19,292,400	0			
林晓权	境内自然人	0.82%	19,180,376	0			
中信证券股份有 限公司	国有法人	0.44%	10,159,168	0			
中国国际金融香 港资产管理有限 公司—客户资金 2	境外法人	0.37%	8,587,927	0			
金海熊	境内自然人	0.36%	8,428,950	0			
罗洪波	境内自然人	0.34%	8,000,000	0			
上述股东关联关系或一致行动 的说明	公司控股股东广州海印实业集团有限公司的实际控制人为邵建明、邵建佳、邵建聪，广州海印实业集团有限公司与股东邵建明为一致行动人。						
参与融资融券业务股东情况说 明（如有）	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

(1) 债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	到期日	债券余额 (万元)	利率
广东海印集团股份有限公司可转换公司债券	海印转债	127003	2016年06月08日	2022年06月07日	67,360.63	第一年 0.50%，第二年 0.70% 第三年 1.00%，第四年 1.50% 第五年 1.80%，第六年 2.00%
报告期内公司债券的付息兑付情况	“海印转债”于 2021 年 6 月 8 日按面值支付第五年利息，每 10 张“海印转债”（面值 1,000 元）利息为 18.00 元（含税）。					

(2) 债券最新跟踪评级及评级变化情况

报告期内，东方金诚国际信用评估有限公司于2021年6月27日对公司“海印转债”进行跟踪评级，维持公司主体信用等级为 AA，评级展望稳定，同时维持公司发行的“海印转债”的债券信用等级为 AA。

(3) 截至报告期末公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	2021 年	2020 年	本年比上年增减
资产负债率	68.88%	60.35%	8.53%
扣除非经常性损益后净利润	-62,426.06	1,580.88	-4,067.79%
EBITDA 全部债务比	0.13%	7.64%	-7.51%
利息保障倍数	-0.91	0.88	-203.41%

三、重要事项

报告期内，公司未发生经营情况的重大变化，报告期内详细事项详见公司2021年度报告全文。

广东海印集团股份有限公司

董事会

二〇二二年四月二十九日