

## 广东海印集团股份有限公司 2021 年度财务决算报告

广东海印集团股份有限公司（以下简称“公司”）于 2022 年 4 月 27 日召开第十届董事会第十二次会议、第十届监事会第四次会议，审议通过了《公司 2021 年度财务决算报告》，此报告尚需提交股东大会审议。公司 2021 年度财务报表，经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了大信审字[2022]第 1-04322 号标准的无保留意见的审计报告。现将 2021 年财务决算的有关情况汇报如下：

一、2021 年 12 月 31 日经审计后的财务状况（以下数据如非特别说明均取自合并报表数据）

单位：万元

项目	期末数	同比变动	同比变动
		增减	增减率
资产总额	999,827.30	-37,669.39	-3.63%
其中：流动资产	349,466.79	-99,763.36	-22.21%
非流动资产	650,360.51	62,093.97	10.56%
负债总额	688,635.35	62,550.50	9.99%
其中：流动负债	291,613.28	-63,893.03	-17.97%
非流动负债	397,022.07	126,443.53	46.73%
股东权益总额	311,191.95	-100,219.89	-24.36%

(一) 资产变动情况分析:

截止 2021 年 12 月 31 日, 资产总额 999,827.30 万元, 同比减少 37,669.39 万元, 减幅 3.63%, 主要变化如下:

1、流动资产期末同比减少 99,763.36 万元, 减幅 22.21%。其中变动较大的项目主要有:

货币资金同比减少 19,471.30 万元, 减幅 60.81%, 主要是归还银行贷款所致。

应收账款同比减少 4,099.21 万元, 减幅 43.31%, 主要为地产企业收回应收房款所致。

存货同比减少 96,046.14 万元, 减幅 27.84%, 主要是地产板块部分存货转为投资性房地产所致。

持有待售资产同比增加 34,830.87 万元, 增幅 100.00%, 主要是公司拟 2022 年处置子公司的资产重分类到此科目。

2、非流动资产期末同比增加 62,093.97 万元, 增幅 10.56%, 主要变化如下:

长期应收款同比增加 12,830.03 万元, 增幅 100.00%, 主要为本年公司转让子公司及参股公司股权, 确认有超过一年的应收股权款所致。

长期股权投资同比减少 18,325.18 万元, 减幅 50.56%, 主要是转让参股企业股权, 导致长期股权投资减少所致。

在建工程同比减少 18,170.31 万元，减幅 100.00%，主要为展览城项目工程完工所致。

使用权资产同比增加 97,087.55 万元，增幅 100.00%，主要为本年执行新租赁准则，确认使用权资产所致。

无形资产同比减少 1,223.23 万元，减幅 63.45%，主要为肇庆广恒灯饰项目土地资产结转至持有待售资产所致。

商誉同比减少 18,494.96 万元，减幅 41.18%，主要为本期处置广州东缙置业有限公司股权后导致相关商誉减少。

递延所得税资产同比增加 9,602.42 万元，增幅 163.85%，主要是本期为地产板块资产减值和执行新租赁准则导致的税会差异确认递延所得税资产所致。

其他非流动资产比年初减少 44,158.61 万元，减幅 86.95%，主要为结转地产企业地价款和重分类预付租金至使用权资产所致。

## （二）负债变动分析

期末负债总额 688,635.35 万元，同比增加 62,550.50 万元，增幅为 9.99%。主要变动项目分析如下：

应付账款同比减少 31,321.44 万元，减幅 67.04%，主要是地产板块支付应付工程款所致。

预收账款同比减少 154.02 万元，减幅 32.68%，主要为公司结转预收租金所致。

应交税费同比减少 2,957.31 万元, 减幅 31.04%, 主要是本年应交企业所得税较上年少。

应付股利同比减少 869.47 万元, 减幅 100.00%, 主要为本年支付以前年度确认的应付少数股东股利所致。

有息债务同比减少 27,068.34 万元, 减幅 5.50%, 主要为本年偿还的债务较多所致。

租赁负债同比增加 89,203.64 万元, 增幅 100.00%, 主要原因是本年执行新租赁准则, 确认租赁负债所致。

### (三) 股东权益变动情况

单位: 万元

项目	期初数	会计政策变更影响金额	本期增加	本期减少	期末数
股本	232,550.19		7.23		232,557.42
资本公积	38,747.13		20.33		38,767.46
库存股	2,900.37				2,900.37
其他权益工具	12,483.48			4.01	12,479.47
其他综合收益	-39.55			97.88	-137.43
盈余公积	4,839.04	-185.64			4,653.40
未分配利润	106,453.05	-28,940.76	15.00	64,635.88	12,891.41
归属于母公司的股东权益	392,132.97	-29,126.40	42.56	64,737.77	298,311.36

期末未分配利润 12,891.41 万元, 期初未分配利润 106,453.05 万元:

期末未分配利润比期初减少 93,561.64 万元, 具体变化原因为本期实现归属于母公司净利润减少未分配利润 62,322.13 万元; 母公司分派普通股股利 2,313.75 万元; 本年度根据新租赁准则调整年初未分配利润-28,940.76 万元; 其他综合收益结转留存收益增加 15.00 万元。

盈余公积本期减少 185.64 万元, 具体变化原因为本年度根据新租赁准则调整年初盈余公积-185.64 万元。

资本公积本期增加 20.33 万元, 主要原因为可转债的持有者转股增加, 导致“资本公积-股本溢价”本期增加 20.33 万元所致。

其他权益工具本期减少 4.01 万元, 主要原因为公司可转债项目转股所致。

其他综合收益本期减少 97.88 万元, 主要是权益法确认的投资项目其他综合收益变动。

## 二、2021 年度经营情况分析

### (一) 经审计合并利润表主要数据如下:

单位: 万元

项目	2021	2020	本年比上年增减(%)
营业收入	121,964.12	130,157.86	-6.30%

其中: 物业出租及管理	75,285.77	67,389.56	11.72%
房地产开发	29,846.79	43,565.01	-31.49%
百货行业	6,900.65	7,779.63	-11.30%
酒店业	2,434.90	2,363.69	3.01%
金融业	7,496.01	9,059.97	-17.26%
管理费用	24,064.66	20,312.09	18.47%
销售费用	12,660.05	10,097.27	25.38%
财务费用	37,620.99	19,760.46	90.39%
研发费用	0	0	0.00%
利润总额	-71,604.68	11,535.24	-720.75%
归属于上市公司股东的净利润	-62,322.13	3,187.86	-2054.98%

(二) 分板块情况具体如下表所示:

单位: 万元

项目	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分客户所处行业						
商业业务	75,285.77	44,841.03	40.44%	11.72%	16.21%	-2.30%
百货业务	6,900.66	1,288.57	81.33%	-11.30%	8.13%	-3.36%
酒店业务	2,434.90	1,927.02	20.86%	3.01%	25.79%	-14.33%

房地产业务	29,846.79	30,381.49	-1.79%	-31.49%	29.19%	-47.81%
金融业务	7,496.02	643.42	91.42%	-17.26%	-46.57%	4.71%
小计	121,964.12	79,081.53	35.16%	-6.30%	19.77%	-14.11%

本报告期营业收入为 121,964.12 万元,比上年同期减少 8,193.74 万元,减幅为 6.30%,原因为根据新租赁准则,公司对于部分自主开发的商业地产的售后回租业务无法确认当期销售收入。

本报告期公司的综合毛利率为 35.16%,上年为 49.27%,减幅 14.11%。主要原因是受疫情影响导致经营收入减少和因执行新租赁准则,公司对于部分自主开发的商业地产的售后回租业务抵消了本年部分房产毛利,该部分业务的毛利需要在以后年度实现所致。

管理费用为 24,064.66 万元,同比增幅 18.47%,占营业收入为 19.73%,主要原因是地产项目陆续达到预计可使用状态或可销售状态,相关工资及社保费用本年停止资本化。

销售费用为 12,660.05 万元,同比增幅 25.38%,占营业收入的 10.38%,主要原因是本期为了加快资金回笼,公司加大对部分地产项目的销售力度导致销售费用增加。

财务费用为 37,620.99 万元,同比增幅 90.39%,占营业收入的 30.85%,主要原因是地产项目陆续达到预计可使用状态或可销售状态,相关利息费用本年停止资本化。

信用减值损失为-7,042.65 万元,同比增幅 2730.46%,主要原因为金融板块发放贷款及垫资计提减值较上年增加。

资产减值损失为-29,525.20 万元,同比增幅 1357.76%,主要原因

是地产板块计提存货及投资性房地产减值。

### 三、现金流量分析

报告期经营活动现金流量净额为 63,653.41 万元, 上年为 94,488.25 万元, 今年比去年减少 32.63%, 本期经营活动现金净流量的变化主要原因是受疫情影响经营收入减少和本期金融板块收回的贷款本金和企业间经营往来款较上年减少所致。

投资活动现金流量净额为-1,074.51 万元, 上年为-24,720.74 万元, 增加了 95.65%, 投资现金净流量变化的原因是本年收到转让子公司的股权款较多所致。

筹资活动现金流量净额-61,416.72 万元, 上年为-84,553.32 万元, 增加了 27.36%, 主要原因是本期收回子公司质押的贷款保证金。

### 四、主要财务指标

2021 年末流动比率为 1.20, 年初为 1.26; 速动比率为 0.06, 年初为 0.12; 现金比率为 0.04, 年初为 0.09, 报告期内资产负债率为 68.88%, 年初为 60.35%。

2021 年营业收入收现率为 1.15, 上年同期为 1.17。2021 年长期负债与权益比率为 1.28; 长期负债与总资产比率为 0.40。2021 年每股收益为-0.2875 元, 上年同期为 0.0152 元, 减幅为 1,991.45%; 2021 年归属于母公司的净利润为-62,322.13 万元, 上年同期为 3,187.86 万元, 减幅为-2054.98%; 2021 年加权平均净资产收益率为-18.85%, 上



年同期为 0.86%。

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