

证券代码：000861

证券简称：海印股份

公告编号：2023-17号

广东海印集团股份有限公司 2022 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。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

非标准审计意见提示

适用 不适用

大信会计师事务所(特殊普通合伙)对公司 2022 年年度报告出具带强调事项段的无保留意见审计报告，公司董事会、监事会对相关事项已有详细说明，请投资者注意阅读。

董事会审议的报告期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、报告期主要业务或产品简介

（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）。

公司始终围绕“家庭生活休闲娱乐中心运营商”的发展定位，深耕主业，聚焦优质资产，优化业态布局，巩固以商业物业运营业务与金融服务业齐头并进的核心业务格局。报告期内，公司继续从事商业物业运营、金融服务等业务，经营模式未发生重大变化。

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

1、业绩概况

2022年，宏观经济环境和国内消费市场持续受到冲击，面对复杂、严峻的市场环境，公司管理层坚持优化主营业务与布局新兴产业并举，2022年度公司实现营业收入116,004.52万元，同比下降4.89%；实现归属于母公司的净利润为-38,316.42万元，同比减亏38.52%。

本报告期公司业绩亏损的主要原因是报告期末公司对房地产业务期末存货、部分金融资产、应收款项计提资产及信用减值，以及对商户减免租金及管理费。同时，公司管理层采取盘活和优化存量资产、降本增效等措施降低市场环境的冲击，本年度实现经营性活动现金流量净额81,680.12万元，同比增加28.32%，公司经营业绩和现金流状况较去年同期有所改善。

2、报告期内重点工作实施情况

（1）扎实推动存量资产盘活，实现持续健康发展

报告期内，公司按照市场化原则，持续推进存量资产盘活处置工作，通过加快低效闲置资产出清以增强现金储备，“反哺”主营业务和新能源业务拓展，为实现公司2023年经营目标提供有力保障。

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月和9月，公司全资子公司番禺体育休闲与相关方签署《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部分自持物业给相关方，合同总金额为32,445万元。

（2）推动“光伏+”模式落地，重点推进标杆项目建设

公司早在2016年通过对行业市场及自身优势的研判，成立海印蔚蓝运营新能源业务。经过多年的运营，海印蔚蓝积累了新能源领域行业资源和运营经验。报告期内，为顺应新能源行业发展形势，公司在现有业务基础上，积极通过内部资源整合、外部战略合作等方式拓展和延伸公司的新能源板块，完善公司新能源业务布局，加快推进公司战略转型升级。

2022年3月14日，海印蔚蓝与隶属于国家电力投资集团有限公司海南分公司管理的国电投海晟（广东）新能源发展有限公司签署《合作框架协议》。2022年3月25日，双方出资成立合资公司国电投蔚蓝（广东）新能源有限公司（以下简称“国电投蔚蓝新能源”），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。

2022年4月12日，公司控股子公司骏盈置业与国电投蔚蓝新能源签署《广州市骏盈置业有限公司物流园分布式光伏发电项目能源管理合同》，国电投蔚蓝新能源作为双方合作的光伏投资平台，将在骏盈置业屋顶建设分布式光伏发电项目。2022年5月，该项目在骏盈物流园举行开工仪式。2023年3月，项目一期工程进入并网发电阶段。

2022年4月28日，公司子公司广州海印新能源有限公司（以下简称“海印新能源”）与自然人张国辉签署《土地经营权流转承包合同》，张国辉将位于紫金县古竹镇约共计6000亩土地承包给海印新能源经营，承包期限不低于25年，承租土地主要用于投资建设“光伏+林业”项目。

2022年5月12日，公司与国家电投集团广东电力有限公司（以下简称“国电投广东公司”）签署《合作协议》，双方本着资源共享、优势互补的原则，拟在广东及周边区域项目开发、投资、建设和运营维护等方面开展深度合作。目前双方初步商定的合作项目规划容量为250MW。

2022年9月5日，为推动江门市开平市百合镇200MW项目光伏发电项目开发建设，海印蔚蓝收购广东恒炎新能源有限公司30%股权并与原始股东共同增资目标公司。根据规划，该项目按照“光伏发电+农业种植”的思路进行开发建设。目前该项目已取得江门市发改委的备案批复并于2023年3月28日举行开工仪式。

未来，公司将依托于自身丰富的产业资源优势，通过与专业技术方合作开展新能源项目建设，积极推动“光伏+农业”、“光伏+林业”等新型光伏模式项目落地，重点打造一批光伏发电项目标杆工程，拓展“上通绿色发电、下达智慧运营”的海印特色综合智慧能源服务模式。

（3）严控资本性开支，聚焦精细化管理

报告期内为有效应对严峻复杂的内外部环境，公司结合自身债务结构和公司实际情况，通过主动优化负债结构、缩小负债规模以减少利息支出、降低财务费用，维护公司整体的流动性安全，资产负债率从年初的 68.88%降至期末 62.05%。随着资产负债率的进一步降低，公司管理层将更多的精力和资源投入公司主业，通过优化资源配置以提升核心竞争力。

同时，公司继续加大成本费用管控，通过开源节流、降本增效提升公司持续盈利能力。其中，营业成本同比下降 8.93%，销售费用同比下降 44.43%，财务费用同比下降 28.41%，管理费用同比下降 21.94%。

（4）商业业务

2022 年国内消费市场受到较为严重的冲击，公司商业板块部分业态受营业时间调整、消费者减少非必要出行等影响，线下客流严重受阻。面对艰难的市场环境，公司及时调整经营策略，推进商场内容的优化与体验升级，以适应新的消费需求与消费方式的改变。

2022 年公司商业物业运营业务（不含房地产业务）实现营业收入 647,084,964.36 元，实现归属上市公司的净利润 -71,584,434.15 元，同比减亏 29.38%。商业业务业绩亏损主要原因是：（1）公司积极响应政府防控工作的号召，履行社会责任，根据不同商业物业的影响程度制定相应的租金减免等优惠政策，报告期内公司对商户共减免租金及管理费合计 9,100 万元，与商户共克时艰；（2）因主动优化资产结构，报告期内公司商业经营面积较往期有所减少。

公司商业业务板块完成的主要工作如下：

①加强业态内容升级，聚焦消费新趋势

面对宏观经济下行、居民消费收入增长放缓影响，商业行业进一步受到冲击，商户面临经营困境，顾客消费信心下降。报告期内，公司及时调整各商场的经营计划与招商方向，通过优化各商场的业态、品牌和服务规划，充分挖掘和引进优质商户提升经营活力。通过加强自媒体宣传推广力度、组织多场直播和营销活动等方式激发消费活力，促进客流回升，同时为商户精准获客提供有力支撑。

②加强数字化基础设施建设，持续优化数字平台功能

“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，通过与各大银行开展营销合作，为“海印生活”用户提供更多营销活动及服务，进一步丰富“海印生活”平台的体验感和可用性。未来公司也将利用科技赋能，通过 AR 技术打造全新交互式购物体验。

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，为降低地产周期下行、消费疲软等因素影响，公司房地产板块及时调整开发计划，加强项目风险管控，一方面放缓项目开发进度，另一方面持续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。公司将继续密切关注项目所在地的政策动向，紧抓房地产筑底回暖机遇，加快存量项目去化。

（5）金融业务

报告期内，公司金融板块持续提高风险管控水平，本年度实现营业收入 68,832,489.95 元，同比下降 8.17%，实现归属上市公司净利润 14,740,980.47 元，同比增加 211.73%。

报告期内，公司金融板块完成的主要工作如下：

①调整业务结构，降低业务潜在风险

受宏观经济整体下行及居民收入增长放缓影响，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，提升业务整体抗风险能力，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接入人行征信系统，提升风险管控水平

报告期内，公司已完成人民银行征信系统的开发及测试工作并经人民银行征信中心验收通过。目前与人民银行征信中心对接查询权限的申请。成功接入人行征信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

	2022 年末	2021 年末	本年末比上年末增减	2020 年末
总资产	8,872,248,404.62	9,998,273,041.98	-11.26%	10,374,966,988.23
归属于上市公司股东的净资产	3,255,446,130.29	2,983,113,627.56	9.13%	3,921,329,627.41
	2022 年	2021 年	本年比上年增减	2020 年
营业收入	1,160,045,249.63	1,219,641,248.78	-4.89%	1,301,578,599.16
归属于上市公司股东的净利润	-383,164,171.15	-623,221,284.53	38.52%	31,878,585.04
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-436,822,840.42	-627,260,589.92	30.36%	15,808,792.98
经营活动产生的现金流量净额	816,801,209.54	636,534,093.97	28.32%	944,882,473.04
基本每股收益（元/股）	-0.1682	-0.2875	41.50%	0.0152
稀释每股收益（元/股）	-0.1581	-0.2680	41.01%	0.0143
加权平均净资产收益	-12.29%	-18.85%	6.56%	0.86%

率				
---	--	--	--	--

(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	365,741,909.53	253,443,995.12	430,631,011.57	110,228,333.41
归属于上市公司股东的净利润	101,445,830.95	-40,158,659.35	20,364,106.22	-464,815,448.97
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	21,593,470.85	-26,459,415.38	19,906,729.18	-451,863,625.07
经营活动产生的现金流量净额	155,933,746.98	203,855,386.66	323,536,419.73	133,475,656.17

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

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	73,568	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	73,581	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	30.64%	768,897,489	65,533,625	质押	484,750,000	
上海银叶投资有限公司一银叶新玉优选 2 期私募证券投资基金	境内非国有法人	5.15%	129,150,044	0			
邵建明	境内自然人	2.97%	74,417,500	74,413,125	质押	8,000,000	
蔡志华	境内自然人	1.33%	33,480,869	0			
横琴广金美好基金管理有限公司一广金美好伽罗	境内非国有法人	1.06%	26,548,162	0			

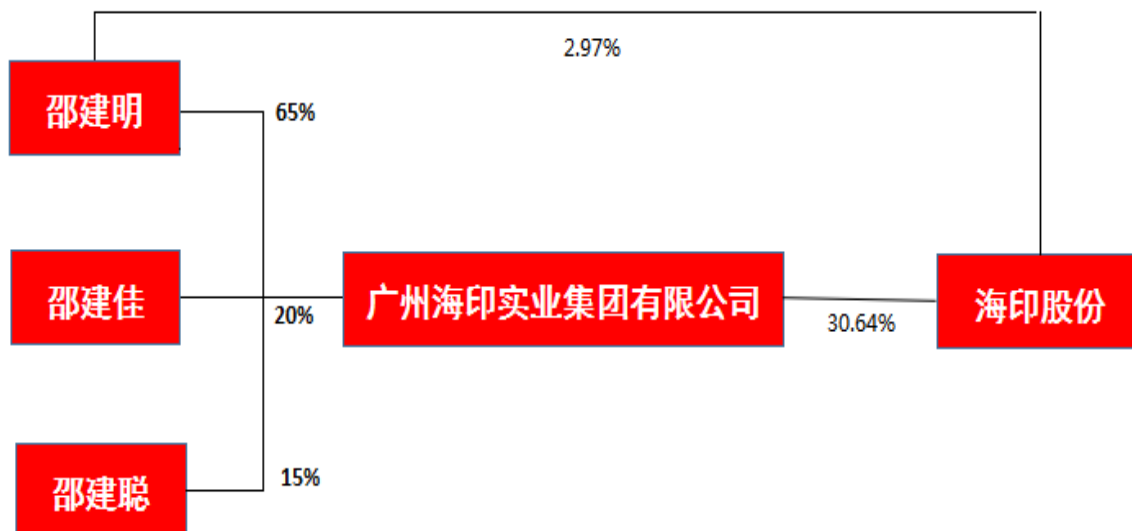
华一号私募证券投资基金						
MORGAN STANLEY & CO. INTERNATIONAL PLC.	境外法人	1.02%	25,483,208	0		
彭朝晖	境内自然人	0.95%	23,761,700	0		
周爽	境内自然人	0.88%	22,023,124	0		
周宇光	境内自然人	0.82%	20,540,656	0		
汪磊	境内自然人	0.65%	16,208,400	0		
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司控股股东广州海印实业集团有限公司的实际控制人为邵建明、邵建佳、邵建聪，广州海印实业集团有限公司与股东邵建明为一致行动人。					
参与融资融券业务股东情况说明（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

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 2022 年度报告全文。

广东海印集团股份有限公司

董事会

二〇二三年四月二十六日