

# 广东海印集团股份有限公司

## 2021 年度董事会工作报告

### 一、报告期内公司所处的行业情况

#### 1、商业行业

受整体经济需求疲软及疫情防控常态化影响，商业消费复苏压力较大。同时，“社区团购”、“直播电商”等线上购物和消费方式变化进一步冲击存量商业市场。面对日益剧烈的行业竞争，传统商业行业逐步转变业务运营模式，跟随行业潮流逐步拓展线上渠道，加强线上线下融合、完善商业场景。

房地产行业方面继续坚持“房住不炒”政策基调不变，因城施策，促进房地产行业稳定发展。与此同时，从房企融资“三道红线”、银行房贷“两集中”到预售资金监管等，房地产金融审慎监管持续完善，房地产行业的商业模式将向高质量增长、精细化管理阶段进行转变。

#### 2、金融行业

2021年以来，国家金融政策持续严监管，不断加强对从业主体的行为管理，尤其是将互联网平台的金融业务全面纳入监管，规范持牌机构与互联网平台公司业务合作，强调金融业务必须持牌经营，坚决维护互联金融市场秩序。

## 二、报告期内公司从事的主要业务

### （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）。

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

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。

### 2、报告期内重点工作实施情况

#### （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。

地产项目的具体情况如下表所示：

表一：主要项目开发情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积 (m <sup>2</sup> )	规划计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	本期竣工面积 (m <sup>2</sup> )	累计竣工面积 (m <sup>2</sup> )	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
上海	上海 海印又一城	上海	商业	100.00%	2016年04月01日	竣工		29,471.10	82,519.08		130,634.40	162,519.00	175,431.8
广东珠海	珠海 海印又一城商业广场	广东珠海	商业	67.00%	2014年04月01日	竣工		29,922.72	104,729.52		138,713.98	110,000.00	137,009.29
广东茂名	茂名大厦	广东茂名	商业	100.00%	2019年12月25日	在建		12,440.59	87,080.00		-	57,545.00	18,981.13
广东茂名	茂名森邻四季	广东茂名	住宅	100.00%	2013年09月01日	在建		230,510.60	576,276.50		117,229.45	209,000.00	100,661.30
广东肇庆	肇庆大旺 海印又一城	广东肇庆	商住	100.00%	2011年11月01日	在建		268,103.51	746,226.92		241,426.00	281,000.00	146,096.26
广东肇庆	肇庆鼎湖 总统御山莊	广东肇庆	商住	100.00%	2012年06月01日	在建		113,678.35	193,496.86		40,804.52	83,000.00	49,890.95
广东肇庆	四会市海印 尚荟四季商住小区项目	广东肇庆	商住	100.00%	2018年01月29日	竣工		23,104.00	45,844.49	48,010.58	48,010.58	18,000.00	23,540.30
广东广州	番禺 海印又一城	广东广州	商业	100.00%	2008年08月01日	竣工		92,123.00	184,704.00		242,961.11	140,000.00	148,794.78
江苏扬州	扬州 海印又一城	江苏扬州	商住	51.00%	2013年05月01日	竣工		28,228.09	101,588.00		135,283.42	58,400.00	58,521.21
合计								827,581.96	2,122,465.37	48,010.58	1,095,063.46	1,119,464.00	858,927.02

表二：主要项目销售情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目 业态	权益比 例	计容建筑面 积	可售面积 (m <sup>2</sup> )	累计预售(销 售)面积(m <sup>2</sup> )	本期预售 (销售)面 积 (m <sup>2</sup> )	本期预售 (销 售) 金额 (万 元)	累计结算面 积 (m <sup>2</sup> )	本期结算面 积 (m <sup>2</sup> )	本期结算金 额 (万元)
广东茂名	茂名森邻四季	广东茂名	住宅	100.00%	576,276.50	576,276.00	79,653.05	6,606.72	3,351.87	79,653.05	6,606.72	3,117.31
广东肇庆	肇庆大旺 海印又一城	广东肇庆	商住	100.00%	746,226.92	746,226.92	150,090.04	8,413.25	4,692.62	149,170.49	8,229.14	4,318.37
广东肇庆	肇庆鼎湖 总统御山莊	广东肇庆	商住	100.00%	193,496.86	190,308.02	7,019.44	1,857.83	1,208.78	6,400.88	1,239.60	773.12
广东广州	番禺 海印又一城	广东广州	商住	100.00%	184,704.00	115,986.54	107,964.45	738.90	491.67	107,964.45	738.90	468.25
广东珠海	珠海 海印又一城商业 广场	广东珠海	商业	67.00%	104,729.52	66,651.57	46,809.22	9,282.13	15,923.25	45,863.45	8,336.36	14,667.99
上海	上海 海印又一城	上海	商业	100.00%	82,519.08	45,731.82	43,337.91	6,750.98	18,736.46	41,229.42	4,970.59	12,266.5
江苏扬州	扬州 海印又一城	江苏扬州	商住	51.00%	101,588.00	119,979.69	61,389.10	2,589.48	1,345.47	61,293.75	5,677.55	3,358.43
广东肇庆	四会市海印 尚荟四季 商住小区项目	广东肇庆	商住	100.00%	45,844.49	42,455.87	14,889.66	2,944.69	1,277.22	13,667.64	8,791.92	3,820.93
合计	-	-	-	-	2,035,385.37	1,903,616.43	511,152.87	39,183.98	47,027.33	505,243.13	44,590.78	42,790.90

表三：主要项目出租情况

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积（m <sup>2</sup> ）	累计已出租面积（m <sup>2</sup> ）	平均出租率
番禺 海印又一城	广东广州	商业	100.00%	150,257.29	150,257.29	100.00%
上海 海印又一城	上海	商业	100.00%	79,986.46	79,986.46	100.00%
珠海 海印又一城	广东珠海	商业	67.00%	72,683.05	72,683.05	100.00%
肇庆大旺 海印又一城	广东肇庆	商业	100.00%	57,050.68	56,196.03	97.74%
合计				359,977.48	359,122.83	

土地一级开发情况

适用  不适用

表四：公司房地产业务主要融资途径

融资途径	期末融资余额	融资成本区间/平均融资成本	期限结构			
			1年之内	1-2年	2-3年	3年以上
银行贷款	24,736.38	5.46%~7.00%	24,736.38			
债券	21,562.18	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%	21,562.18			
合计	46,298.56	-	46,298.56			

### (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。

### 三、公司核心竞争力分析

报告期内核心竞争力未发生重大变化。

### (1) 品牌竞争力

公司下属的多个主题商场在华南地区运营超过30年,商场的运营和管理均立足于客户需求,经多年的积累,已经建立起地区品牌知名度,形成良好的声誉。未来将通过“品牌输出、管理输出”的轻资产拓展模式,进一步提升公司品牌竞争力。

### (2) 区域行业龙头地位

公司地处华南地区,现有商业物业中成熟物业较多,在华南地区拥有主题商场、商业综合体、专业批发市场等多种商业经营业态。商业物业多数坐落于广州市核心商圈及地铁沿线,地理位置优势突出,客流量较大,物业铺位整体出租率较高,保证较高的盈利水平。

### (3) 丰富的运营管理经验

公司商业运营管理团队拥有超过30年的丰富运营管理经验,能够准确把握市场需求,及时调整商业物业的发展定位与规划,指导商户及时满足客户日益增长的需求。商业物业运营能力突出且富有创新精神。此外,公司还拥有一流的金融业务管理团队,具有丰富的金融产品拓展能力及风险意识,已建立科学有效的风险管理控制体系,满足公司未来多元化业务的要求。

## 四、公司2022年发展展望

### (一) 公司发展战略

2022年,我国经济仍处于疫情冲击后的恢复发展过程中,国内外形势严峻,经济平稳运行难度加大。面对风险与挑战,公司管理层将持续挖掘和盘活公司体系内的存量资产,优化资源配置,通过快速回笼资金为公司深入布局新能源等符合国家“十四五规划”的战略新兴产业打下坚实的基础。公司将着眼抢占未来产业发展先机,把握新一

轮科技和产业革命趋势,依托广东省级战略性新兴产业基地,对接以广深科技创新走廊为核心的珠三角自主创新示范区,深度参与新能源、光伏等先导性和支柱性行业的分工,加速公司转型升级和战略目标的实现。

## (二) 经营计划

### 1、着力主业优势,加速公司战略转型进程

公司将立足于自身丰富的物业、商业资源及在新能源行业所积累的运营经验,携手国家电力投资集团及地方国企,拓展“上通绿色发电、下达智慧运营”综合智慧能源服务模式,提供从屋顶分布式光伏,产业园区余热利用,综合能源管理,到智慧绿色物流配送等智慧微网一体化解决方案。

同时,公司将继续挖掘和盘活公司体系内的存量资产,增强公司资金储备,持续深化新能源产业布局,力争在3-5年内打造成为区域综合智慧能源投资与运营的头部企业。

### 2、践行 ESG 理念,推动企业绿色可持续发展

公司作为广州专业市场商会会长单位,将紧抓时代机遇,同时承担企业社会责任,积极发挥行业“连接器”的作用,围绕广州专业市场形成规模效应,依托国家电力投资集团的资金和资源支持,发挥公司的业务开拓优势,携手共创“零碳”专业市场,使广州的专业市场在高质量发展中迈上新台阶。

### 3、坚持深化改革,聚焦精细化管理

公司将围绕成本主线通过加强全面预算管理工作、严控各项成本支出实现全方位成本控制;以效率为先,通过坚决推进项目精细化管理、强调责任意识实现全领域管理提升。

#### **4、发掘轻资产商业托管模式，加强品牌管理输出**

公司将加强标杆商业项目的经验积累和学习工作，多渠道、全方位发掘轻资产的商业托管模式，充分利用海印品牌及商业管理经验优势实现服务品质与服务内容向新项目的快速复制，形成品牌输出。

### **(三) 可能面对的风险**

#### **1、宏观经济波动风险**

鉴于疫情影响仍将持续，前期货币和财政刺激措施大量退出以及全球供应链紧张，预计2022年全球经济复苏可能放缓。我国经济面临稳增长、转型等关键问题，风险挑战显著增多。公司将积极关注宏观经济走势以及国内外经济形势变化，通过精细化管理、提质增效，提高自身的抗风险能力。

#### **2、市场竞争风险**

受疫情反复以及社区团购、直播电商等多种创新购物形态冲击，实体商业市场份额进一步萎缩，商业实体存量争进一步加剧。公司将坚持行业深耕，通过发挥品牌优势和管理经验优势，持续挖掘轻资产运营模式，形成品牌输出和管理输出。

#### **3、利率风险**

利率风险是指因市场利率价格的不利变动使公司业务发生损失的风险。受疫情期间全球使用宽松政策及近期国际局势影响，全球大宗商品价格持续上涨，通胀压力较大，加息和缩表预期较强烈。利率上行将增加公司的财务成本和资金使用成本。公司拥有具有丰富经验的金融管理团队，将根据市场实际情况及时调整业务方向及融资模式，防范流动性风险。

#### **4、房地产政策风险**

在房地产政策延续“房住不炒”、“稳地价、稳房价、稳预期”的主基调下，未来房地产市场调控仍将以“稳”字当头。公司将加强对房地产政策的研究与预判，结合自身优势和特点，以回笼现金、反哺商业为目的，紧紧围绕政策和市场适时调整开发计划和建设进度。

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