

证券代码：000861

证券简称：海印股份

公告编号：2018-07 号

# 广东海印集团股份有限公司 2017 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。

董事、监事、高级管理人员异议声明：无

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
慕丽娜	独立董事	因公出差	李峻峰

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	潘尉	陈雷	
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

### (1) 报告期内公司从事的主要业务

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

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）。

2017年，公司坚持“调整、巩固、谋发展”的战略，通过业务调整，剥离了盈利能力渐弱的文娱业务，保留盈利能力较好的商业运营，继续推进金融服务、促进产融结合等业务。报告期内，公司顺应市场发展趋势和实际需求，通过调整预算管理，提升经营水平；不断提高商业资源的整合效率，巩固了商业运营优势地位；不断深耕主业，扎根实体经济，产业与金融结合、小额贷款、互联网小额贷款及保理业务有了大量客户积累，金融服务与商业业务协同效应明显。

2017年，公司全年营业收入总额为256,122.85万元，同比增长28.47%；公司全年实现归属于全体股东的净利润总额为23,002.66万元，其中扣除非经常性损益后的净利润为19,590.66万元，同比分别增长11.48%和20.41%。

#### ①报告期内公司所从事的主要业务

报告期内，公司继续从事金融服务、商业运营等业务。

#### 金融业务

金融服务指的是在法律规定范围内，以海印小贷、海印互联网小贷、海印保理、融资租赁、商联支付等载体，对适格主体提供一揽子相关金融等服务。

2017年度，控股子公司商联支付实现营业收入144,024,686.22元，净利润47,699,722.34元；海印小贷实现营业收入46,587,443.72元，净利润24,045,464.66元；公司参股的河源农商行营业收入620,439,184.96元，净利润144,004,894.70元；均较2016年度有不同程度的增长。

#### 商业业务（含地产）

商业业务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的模式，主要的经营业态包括奥特莱斯、主题商场、专业市场、购物中心、物流仓储及科技园区等。公司的房地产业务主要模式是为商业运营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。

商业业务方面（含房地产业务），2017年度实现营业收入2,287,455,747.35元，归属母公司净利润为184,036,328.73元；同比分别增长29.96%和7.82%。

### (2) 公司所属行业的发展阶段、周期性特点及公司所处的行业地位

#### ①金融行业

随着监管力度增强，科技与金融结合的新模式正越来越得到行业重视，大数据、云计算、人工智能等技术逐渐渗透到金融服务的各个环节中。各类金融企业在发展中注重产品、服务和业务模式创新并重的方向转型，同时，也都以更为积极、主动的姿态拥抱金融科技，提升金融服务效率，强化风险管理水平。

#### ②商业行业（含地产）

随着流通领域供给侧结构性改革逐步推进，消费者更新换代，消费观念迭代升级，消费市场将呈现分层化、小众化、个性化、购物体验化、购买便利化等新特点。而电子商务、移动支付、共享经济等新业态、新模式将加快推动线上线下企业之间整合和战略合作。但在未来的转型升级中，线下实体依然具有不可替代的优势，线下实体经营情况正呈现回暖趋势。

同时，新零售的演化推动了线下实体经营的进化，如从经营产品到经营用户的转变，消费场景全面数据化，包括客流数据、商品数据、消费数据、金融数据等，从而有针对性的提升实体经营坪效、人效和运营标准化能力。此外，线上线下融合及一体化是趋势及潮流，公司发挥区域龙头优势，布局无人零售，增扩线下布点，规模化流量入口，实现流量转化与引流。

### 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：人民币元

	2017 年	2016 年	本年比上年增减	2015 年
营业收入	2,561,228,453.47	1,993,711,536.38	28.47%	1,652,387,189.89
归属于上市公司股东的净利润	230,026,649.83	206,347,217.76	11.48%	195,924,245.58
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	195,906,685.01	162,699,516.68	20.41%	140,904,157.68
经营活动产生的现金流量净额	422,898,201.03	507,117,106.75	-16.61%	363,352,765.60
基本每股收益（元/股）	0.10	0.09	11.11%	0.09
稀释每股收益（元/股）	0.09	0.08	12.50%	0.09
加权平均净资产收益率	7.27%	6.93%	0.34%	6.69%
	2017 年末	2016 年末	本年末比上年末增减	2015 年末
总资产	11,957,286,791.45	10,173,980,554.69	17.53%	7,732,416,734.84
归属于上市公司股东的净资产	3,431,580,687.15	3,066,858,377.66	11.89%	2,796,007,610.81

#### (2) 分季度主要会计数据

单位：人民币元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	484,643,879.75	474,490,344.92	569,130,687.74	1,032,963,541.06

归属于上市公司股东的净利润	35,512,526.99	30,110,753.77	50,424,012.18	113,979,356.89
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	27,264,632.13	25,046,300.32	42,645,896.89	100,949,855.67
经营活动产生的现金流量净额	-16,752,306.49	62,401,961.49	15,477,331.72	361,771,214.31

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	98,736	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	97,455	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	48.43%	1,089,628,662	277,334,325	质押	671,143,233	
邵建明	境内自然人	5.88%	132,290,000	99,217,500			
邵建聪	境内自然人	5.10%	114,710,000	0	质押	110,000,000	
罗胜豪	境内自然人	0.34%	7,700,000	0	冻结	3,500,000	
陈泽钦	境内自然人	0.25%	5,543,343	0			
林平	境内自然人	0.21%	4,674,100	0			
车宏伟	境内自然人	0.18%	4,000,060	0			
蒋伟行	境内自然人	0.18%	3,995,200	0			
施吉娣	境内自然人	0.13%	3,000,030	0			
汪思波	境内自然人	0.11%	2,484,300	0	冻结	2,359,587	
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，与第二大股东邵建明，第三大股东邵建聪构成一致行动人。						
参与融资融券业务股东情况说明（如	无						

有)	
----	--

(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、公司债券情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券是

(1) 公司债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	到期日	债券余额 (万元)	利率
可转换公司债券	海印转债	127003	2022 年 06 月 07 日	111,093.19	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%
广东海印集团股份 有限公司 2017 年非 公开发行公司债(第 一期)	17 海印 01	114216	2020 年 08 月 25 日	9,000	7.00%
广东海印集团股份 有限公司 2017 年非 公开发行公司债(第 二期)	17 海印 02	114280	2020 年 12 月 14 日	0	7.30%
报告期内公司债券的付息兑 付情况	1、2017 年 6 月 14 日，“海印转债”付息，计息期间为 2016 年 6 月 8 日至 2017 年 6 月 7 日，票面利率为 0.50%，每 10 张“海印转债”（面值 1,000 元）派发利息为人民币：5.00 元（含税）。				

	<p>2、计息起始日为 17 海印 01 发行首日，即 2017 年 8 月 25 日。报告期内未到付息兑付日期，无付息兑付情况发生。</p> <p>3、计息起始日为 17 海印 02 发行首日，即 2017 年 12 月 24 日。报告期内未到付息兑付日期，无付息兑付情况发生。</p>
--	--

## (2) 公司债券最新跟踪评级及评级变化情况

东方金诚国际信用评估有限公司于 2017 年 2 月 23 日对公司进行跟踪评级，维持公司主体长期信用等级为 AA，评级展望稳定，同时评定公司发行的“广东海印集团股份有限公司 2017 年非公开发行公司债券”的债券信用等级为 AA。

东方金诚国际信用评估有限公司于 2017 年 6 月 15 日对公司“海印转债”进行跟踪评级，维持公司主体长期信用等级为 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	2017 年	2016 年	同期变动率
资产负债率	69.33%	67.08%	2.25%
EBITDA 全部债务比	6.90%	8.01%	-1.11%
利息保障倍数	3.43	3.05	12.46%

## 三、经营情况讨论与分析

### 1、报告期经营情况简介

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号—上市公司从事房地产业务》的披露要求

#### (1) 概述

2017 年，国内经济发展逐步迈入以质量效益提升为目标的新时期，市场也进入了需求多元化的发展阶段，消费结构不断优化升级，大型互联网企业投资入股线下实体企业，这些都将有利于线下实体的价值重塑。与此同时，大数据、电子支付、人工智能等发展应用也将加速推动传统线下实体店进行数字化变更，推动线下和线上的融合。

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号—上市公司从事房地产业务》的披露要求

#### ①金融业务方面

公司持续积极推动花城银行和花城人寿的申报、筹建工作；加速海印互联网小贷和海印保理等金融企业的各项筹办工作，快速完成从企业设立到业务落地的全过程；2017年2月，公司发起设立广州海印金融控股有限公司，注册资本50000万元人民币，通过成立海印金控，进一步协调和统一公司的金融业务，包括广州海印保理，融资租赁、互联网小贷业务，目前累计注册客户超过三十万家，累计放款近10亿元。

## ②商业业务方面

公司通过业态创新，将友利由传统的电商园区打造成为国家级众创空间和省市级别的创业基地；通过并购扩大物流仓储业务规模；韶关百年东街项目的落地，开创了商业运营的新模式。

### 友利创意产业园转型升级成效显著

公司收购“友利创意产业园”后，始终坚持“企业孵化器”和“电子商务示范基地”的发展定位，重点面向创业项目和创业企业，通过提供场地和孵化服务在提高创业项目和创业企业“成活率”的同时为公司带来经济效益和社会效益。2017年度先后荣获“国家级众创空间”、“广州市科技企业孵化器”、“省级电子商务示范基地”多个荣誉称号。

### 收购骏盈物流园，扩大仓储业务规模

2017年12月，公司以人民币33,000万元的价格受让骏盈物流园公司90%的股权。通过本次收购，公司将运营的物流仓库面积增加至21万平方米，有利于促进公司的物流仓储业务做大做强，同时进一步增强公司的持续盈利能力和综合竞争力。

### 加快步伐，牵手韶关金财，打造海印粤北总部

2017年4月，公司与韶关金财投资集团有限公司就“韶关百年东街项目”签署正式法律文件，这是双方签署《战略合作框架协议》后正式落地的第一个项目。“百年东街项目”位于韶关市内浈江河岸，具有浓郁的韶关风情，未来将能够与韶关丰富的旅游资源形成共振，进而发展成为韶关市地标式的旅游文化商业街。

### 房地产业务

2017年，国家坚持“房住不炒”调控基调，加快建立多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房制度，限购限贷限售限价政策日趋严格，控房价与去库存并行。公司高度关注房地产行业的政策方向，继续以“去库存”为房地产项目的开发和销售策略，持续优化营销管理，大力推进项目的招商与销售工作，加快城市综合体建设。2017年下半年，城市综合体系列中的珠海·海印又一城写字楼，肇庆大旺·海印又一城二期、茂名森邻四季二期相继达到预售状态，为公司2017年房地产业务贡献利润。

表一：公司 2017 年度主要项目开发情况

序号	项目名称	所在城市	权益比例	土地面积 (万m <sup>2</sup> )	总建筑面积 (万m <sup>2</sup> )	已完工建筑 面积(万m <sup>2</sup> )	预计总投资 额(万元)	实际累计投 资额(万元)	项目进展
1	上海·海印又一城	上海	100%	2.95	13.12		162,519.00	74,194.09	在建
2	珠海·海印又一城	广东珠海	67%	2.99	13.87		110,000.00	79,890.70	在建在售
3	茂名大厦	广东茂名	100%	1.24	10		57,545.00	11,858.77	在建
4	茂名森邻四季	广东茂名	100%	23	57.62	3.35	209,000.00	70,348.00	在建在售
5	肇庆大旺·海印又一城	广东肇庆	100%	27.72	83.17	14.18	263,000.00	109,471.88	在建在售
6	肇庆鼎湖·海印又一城	广东肇庆	100%	11.5	12.86	4.08	83,000.00	34,718.01	在建在售

7	四会市海印·尚荟四季商住小区项目	广东肇庆	100%	2.31	4.8		12,500.00	7,734.03	在建
8	番禺·海印又一城	广东广州	100%	9.21	30.67	30.67	140,000.00	146,612.25	竣工在售
总计				80.92	226.11	52.28	1,037,564.00	534,827.73	

表二：公司土地储备情况

序号	项目名称	宗地位置	权益比例	待开发土地面积 (万m <sup>2</sup> )	计容建筑面积 (万m <sup>2</sup> )	土地用途
1	海印新都荟·大旺站	广东肇庆	100%	2.88	4.14	商业

表三：公司主要项目销售情况

序号	项目名称	位置	类型	预售面积 (m <sup>2</sup> )	结算面积 (m <sup>2</sup> )
1	茂名森邻四季	广东茂名	住宅	45,707.90	31,697.86
2	肇庆大旺·海印又一城	广东肇庆	商业住宅	132,276.83	99,799.67
3	肇庆鼎湖·海印又一城	广东肇庆	商业住宅	39,512.50	1,504.83
4	番禺·海印又一城	广东广州	商业住宅	117,773.97	105,344.11
	珠海·海印又一城	广东珠海	商业	64,333.23	18,870.00
总计				399,604.43	257,216.47

表四：公司主要房屋出租情况

序号	项目名称	用途	权益比例	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	已出面积 (m <sup>2</sup> )	出租率
1	番禺·海印又一城	商业	100%	118,110.68	118,110.68	100.00%
2	肇庆大旺·海印又一城	商业	100%	37,843.42	36,988.77	97.74%
总计				155,954.10	155,099.45	

表五：公司房地产业务主要融资情况

序号	融资类别	融资净额 (万元)	融资余额 (万元)	利率	期限
----	------	-----------	-----------	----	----

1	公开发行可转换公司债券	109,088.89	900,53.95	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%	6 年
总计		109,088.89	900,53.95		

**2、报告期内主营业务是否存在重大变化**

是  否

**3、占公司主营业务收入或主营业务利润 10%以上的产品情况**

适用  不适用

单位：元

产品名称	营业收入	营业利润	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业利润比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
物业出租及管理	982,866,009.93	119,331,160.66	42.20%	16.91%	20.40%	-2.44%
房地产	709,860,296.65	175,570,625.52	46.07%	111.53%	108.68%	-5.93%
金融板块	217,272,623.67	87,166,718.01	58.22%	137.05%	258.78%	-32.33%

**4、是否存在需要特别关注的经营季节性或周期性特征**

是  否

**5、报告期内营业收入、营业成本、归属于上市公司普通股股东的净利润总额或者构成较前一报告期发生重大变化的说明**

适用  不适用

**6、面临暂停上市和终止上市情况**

适用  不适用

## 7、涉及财务报告的相关事项

### (1) 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

√ 适用 □ 不适用

2017年4月，财政部发布了《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》，自2017年5月28日起施行，对于施行日存在的持有待售的非流动资产、处置组和终止经营，要求采用未来适用法处理。

2017年5月，财政部修订了《企业会计准则第16号——政府补助》，要求自2017年6月12日起在所有执行企业会计准则的企业范围内施行，并要求对2017年1月1日存在的政府补助采用未来适用法处理，对2017年1月1日至准则施行日之间新增的政府补助根据修订后准则进行调整。

2017年12月，财政部发布了《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》，对一般企业财务报表格式进行了修订，适用于2017年度及以后期间的财务报表。

本公司执行上述规定的主要影响如下：

会计政策变更的内容	受影响的报表项目名称和金额
对于施行日存在的持有待售的非流动资产、处置组和终止经营，要求采用未来适用法处理	无
与日常活动相关且记入当期损益的政府补助，从利润表“营业外收入”项目调整到利润表“其他收益”项目列报，与日常活动无关且记入当期损益的政府补助仍记入利润表“营业外收入”项目列报。	本年度调增其他收益金额为18,700,152.72元，调减营业外收入金额为18,700,152.72元。
资产负债表新增“持有待售资产”行项目、“持有待售负债”行项目，利润表新增“资产处置收益”行项目、“其他收益”行项目、净利润项新增“（一）持续经营净利润”和“（二）终止经营净利润”行项目	本年度在资产处置收益列报的金额为-385,302.83元、在持续经营净利润列报的金额为295,207,532.16元；上年度调增资产处置收益金额577,556.87元、调减营业外收入金额869,658.77元、调减营业外支出金额292,101.90元

### (2) 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

### (3) 与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

√ 适用 □ 不适用

截止2017年12月31日，本期纳入合并范围的子（孙）公司包括72家，与上年相比，新增13家公司（8家子公司，5家孙公司）。分别为：广州市骏盈置业有限公司、广州市番禺区友利玩具有限公司、广州海印互联网小额贷款有限公司、韶关市海印投资有限公司、韶关市海印商业管理有限公司、广州海印商业保理有限公司、广州海印金融控股有限公司、珠海市海印又一城商业管理有限公司、广州海龙物业管理有限公司、广州市城域信息科技有限公司、广州友利电子商务产业园有限公司、广州商联商务有限公司、广州海印地上铁新能源汽车科技有限公司。减少12家公司（子公司4家，孙公司8家）。分别是：广州海印实业集团二沙体育精品廊有限公司、上海海印贸易有限公司、肇庆鼎湖雅逸餐饮有限公司、湖南红太阳演艺有限公司、喀什新田汉文化管理有限公司、喀什兰阳演艺管理有限公司、喀什新中原演艺管理有限公司、喀什红太阳演艺管理有限公司、石家庄红太阳演艺有限公司、郴州新田汉文化管理有限公司、南昌市新中原文化演艺有限公司、昆明兰阳演艺管理有限公司。

广东海印集团股份有限公司

董事长：邵建明

二〇一八年四月二十四日