

证券代码：000861

证券简称：海印股份

公告编号：2019-81 号

# 广东海印集团股份有限公司 2019 年半年度报告摘要

## 一、重要提示

本半年度报告摘要来自半年度报告全文，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半年度报告全文。

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半年报的董事会会议

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	吴珈乐	
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	
电话	020-28828222	020-28828222	
电子信箱	IR000861@126.com	IR000861@126.com	

### 2、主要财务数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是  否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	1,107,044,270.96	1,241,843,786.66	-10.85%

归属于上市公司股东的净利润（元）	59,657,192.58	72,713,797.88	-17.96%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	39,997,368.99	56,295,362.36	-28.95%
经营活动产生的现金流量净额（元）	320,177,221.79	14,036,929.92	2,180.96%
基本每股收益（元/股）	0.0272	0.0323	-15.79%
稀释每股收益（元/股）	0.0238	0.0283	-15.90%
加权平均净资产收益率	1.65%	2.10%	-0.45%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	11,387,635,515.42	11,506,450,475.44	-1.03%
归属于上市公司股东的净资产（元）	3,605,215,778.85	3,434,422,663.35	4.97%

### 3、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	89,755		报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	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	43.45%	971,686,744	129,334,325	质押	805,084,325
茂名环星新材料股份有限公司	境内非国有法人	5.67%	126,782,499	0		
邵建聪	境内自然人	4.92%	110,000,000	0	质押	110,000,000
邵建明	境内自然人	4.44%	99,217,500	74,413,125		
陈志鹏	境内自然人	1.03%	23,050,929	0		
陈泽钦	境内自然人	0.47%	10,536,756	0		
陈洋	境内自然人	0.42%	9,340,000	0		
丁恩达	境内自然人	0.32%	7,100,489	0		
衡玉敏	境内自然人	0.31%	6,959,300	0		
刘昱	境内自然人	0.29%	6,494,161	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，与其控股子公司茂名环星新材料股份有限公司、第三大股东邵建聪、第四大股东邵建明构成一致行动人关系。					
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	无					

### 4、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

适用  不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

适用  不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

## 5、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。

## 6、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，且在半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  
参照披露

### (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	94,155.08	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24日	45,000.00	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13日	15,000.00	7.30%

### (2) 截至报告期末的财务指标

单位：万元

项目	本报告期末	上年末	本报告期末比上年末增减
资产负债率	66.46%	68.34%	-1.88%
项目	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
EBITDA 利息保障倍数	1.55	1.71	-9.36%

## 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  
否

2019年上半年，我国经济运行延续了总体平稳、稳中有进的发展态势。在经济结构转型、居民收入提升、城市化进程加快以及消费升级等因素的共同推动下，将鼓励实体零售企业进行商业模式创新，促进线上线下融合发展，创造新的零售场景和经营模式的新实体零售格局。

受宏观经济下行压力及外部环境依然存在很多不确定性的影响下，金融行业保持严监管方向不变，通过治理金融市场乱

象，补齐监管短板，以此防范系统性风险，服务实体经济。未来金融行业将重视轻资产业务发展，着力减少资本占用和风险暴露。

#### （1）商业业务

报告期内，公司进一步深化改革，检验改革成效，提升经营效益。公司始终聚焦商业主业，坚持行业深耕，致力打造体验型商业；积极运用互联网工具，整合线上与线下资源，探索流量经营的新零售模式。

##### ① 深化改革，提质增效

报告期内，公司贯彻执行“深化改革、提质增效”的中心任务。通过精兵简政，优化经营管理结构；全面实行预算管理，严控费用，开源节流；优化绩效考核方式，实现工作内容指标量化管理；以业绩激励等方式提升员工工作积极性，共享经营成果。报告期内，公司共计节省人力成本、营运杂费等约1,500万元，公司改革进程初见成效。

##### ② 聚焦主业，增强商业体验性

报告期内，公司聚焦主业，坚持行业深耕。为适应新的商业发展趋势，公司坚持以业态创新、经营模式创新和服务创新为方向，积极打造消费场景及体验式营销模式，增强商业体验性。

为进一步提升公司商业物业的品牌影响力，有效整合各商户的资源，公司通过对现有商业物业品牌业态分布的调整和策划组织各类主题活动，加快融合新业态，逐步构建以消费体验为核心的多种业态并存的商业综合体，保持了商业板块的稳定增长，深推现有商业物业的转型升级。同时，公司积极响应国家政策号召，通过优化自身商业业态模式、升级改造原有商业物业、融合互联网工具平台，更好地满足消费者需求，优化消费环境，推动流通创新发展。

2019年初，公司持续推进“珠海海印又一城”和“上海海印又一城”的项目建设并按计划启动项目的招商运营工作。公司结合市场的竞争形势和各商圈的特性，在维持品牌布局基本稳定的基础上，通过市场差异化经营战略，不断优化品牌组合，推进业态多元化和招商针对性，充分满足消费市场的新变化和新需求，为“海印又一城”的品牌建设及业绩提升产生积极作用。

##### ③ 优化海印生活线上平台

海印生活是以会员服务与积分体系为核心的线上平台，通过以“服务为主，产品为辅”的运营思路，以线下实体商业为流量入口，汇集商户与消费者的流量与数据，通过大数据分析实现内外资源的匹配对接，以此对消费者进行精准营销及流量分类转化，从而摸索出适合海印自身流量经营的新零售模式。

海印生活平台整合旗下商圈资源，实现海印体系会员积分互通及外部合作资源联合，赋能线下商场与商户，在稳定存量消费的同时导入增量消费，提高用户粘性，活跃和盘活线下商圈资源。自2019年5月海印生活2.0优化版本上线以来，累计会员达50万人。未来，公司将充分利用大数据分析、人工智能应用等工具，实现海量数据与客户的精细化运营，促进线上平台与线下商业零售的业态融合，发挥自身的场景化优势，避免同质化竞争，为消费者提供更好的体验式服务。

#### （2）房地产业务

公司房地产业务凭借公司对广东各大城市群进行前瞻性布局，目前土地储备丰富，土地价款均已完成支付，主要土地位于肇庆新区、大旺高新区及茂名市区等地。

2019年上半年，国家对房地产市场的调控目标不动摇，坚持“房住不炒”的定位，调控政策效果已逐步显现。面对市场环境和市场需求的变化，公司继续以“去库存”为目标，根据各房地产项目的特点适时调整销售策略，加快项目的销售力度和销售进度。通过加速存货的销售，实现资金回笼，反哺商业综合体及社区商业。

截止2019年半年度，公司主要开发项目待开发计容建筑面积为126.8万平方米，其中住宅部分占比87.7%，约为111.20万平方米，平均楼面价为605.54元/平方米。该优质的土地储备保证了项目后续开发的优势，能为公司未来的可持续发展提供有力的盈利保障。具体情况如下表所示：

表一：公司2019半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 周浦海印又一城	上海	100%	2.95	13.12		162,519.00	105,079.62	在建在售
2	珠海 海印又一城商业广场	广东珠海	67%	2.99	13.87		110,000.00	101,837.40	在建在售
3	茂名大厦	广东茂名	100%	1.24	10		57,545.00	12,356.49	在建
4	茂名森邻四季	广东茂名	100%	23	57.62	6.69	209,000.00	88,518.44	在建在售
5	肇庆大旺 海印又一城	广东肇庆	100%	23.93	71.79	23.96	263,000.00	125,068.96	在建在售
6	肇庆鼎湖 总统御山莊	广东肇庆	100%	11.5	12.86	4.08	83,000.00	42,538.32	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	12,599.48	在建在售
8	番禺 海印又一城	广东广州	100%	9.21	30.67	30.67	140,000.00	148,106.08	竣工在售
9	扬州 海印又一城	江苏扬州	51%	2.82	13.56	6.81	58,400.00	53,234.70	在建在售
总计				79.95	228.29	72.21	1,095,964.00	689,339.49	

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	104,237.54	64,919.10
2	肇庆大旺 海印又一城	广东肇庆	商业住宅	170,968.83	139,304.24
3	肇庆鼎湖 总统御山莊	广东肇庆	商业住宅	39,512.50	4,292.07
4	番禺 海印又一城	广东广州	商业住宅	117,773.97	106,114.52
5	珠海 海印又一城商业广场	广东珠海	商业	64,333.23	35,491.26
6	上海 海印又一城	上海	商业	37,025.75	4,596.76
7	扬州 海印又一城	江苏扬州	商业	60,959.24	53,821.23
8	四会市海印 尚荟四季商住小区项目	广东肇庆	商业住宅	4,054.99	627.79
总计				598,866.05	409,166.97

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> )	已出租面积(m <sup>2</sup> )	出租率
1	番禺 海印又一城	商业	100%	122,962.18	122,962.18	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				160,805.60	159,950.95	

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	70,875.72	第一年0.50%，第二年0.70%， 第三年1.00%，第四年1.50%	6年

				第五年1.80%，第六年2.00%。	
总计		109,088.89	70,875.72		

### （3）金融业务

报告期内，受宏观经济下行、房地产低迷、金融持续严监管等多因素叠加影响，市场上同业信贷业务有所收缩，且因借款人资金链断裂等信用风险频发导致不良率上升。公司审时度势，在始终专注发展小微业务的战略聚焦前提下，通过“重质量、轻规模、控速度”等方式主动调整业务方向及模式，提升自身风险管控水平。

#### ① 专注小微，服务实体

报告期内，公司专注发展小微业务。在复杂的经济环境及信用风险频发的环境下，公司通过“业务聚焦、客群聚焦、城市聚焦”等三大战略方针，围绕“业主贷”、“工薪贷”等两大业务产品，收缩高质量客群，聚焦广州、深圳等主要城市，有效地针对小微商户经营周转及个人消费者信贷消费需求，提供方便、快捷、安全的互联网普惠金融服务。

#### ② 优化产品结构，降低经营风险

报告期内，公司在业务过程中不断优化产品结构，健全风险管理机制，降低经营风险。公司以“重质量、轻规模、控速度”为三大业务调整方向，重点发展业主贷抵押类业务，保证客户及资产的质量水平；通过停止信用类业务净新增，控制公司贷款余额规模；按月控制新业务的授信额度，把控业务增长速度，降低公司经营风险。

截止至2019年6月30日，互联网小贷业务累计放款金额约7.17亿元，贷款余额约3.29亿元，不良率约3.32%。

## 2、涉及财务报告的相关事项

### （1）与上一会计期间财务报告相比，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

① 根据财政部修订发布《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第23号——金融资产转移》、《企业会计准则第24号——套期会计》和《会计准则第37号--金融工具列报》的规定和要求，并根据深圳证券交易所2018年下发的《关于新金融工具、收入准则执行时间的通知》，公司自2019年1月1日起施行新金融工具准则。此项会计政策变更经第九届董事会第十二次会议和第九届监事会第四次会议审议通过。

② 2019年4月30日，财政部发布《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6号），公司按照通知要求编制2019年度中期财务报表和年度财务报表及以后期间的财务报表。此项会计政策变更经第九届董事会第十七次会议和第九届监事会第六次会议审议通过。

### （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) 与上一会计期间财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明**

√ 适用 □ 不适用

本期纳入合并范围的子公司（含孙公司）包括67家，与上年相比，减少了3家公司，净减少了3家，即广州市总统雅逸酒店管理有限公司、上海海印酒店管理有限公司、广州海印展贸城配送服务有限公司。

广东海印集团股份有限公司

董事长：邵建明

二〇一九年八月三十一日