

# 广东海印集团股份有限公司

## 2020 年度董事会工作报告

### 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）。

2020年，面对突如其来的新冠肺炎疫情，我国经济增速放缓、全球经济深度衰退，商业零售行业也面临着前所未有的冲击，公司管理层推进实施“不忘初心、聚焦主业、开拓创新”的整体战略，以“疫情防控、恢复经营”作为经营重心，积极、有序恢复公司各项经营活动。

报告期内，公司实现营业收入 1,301,578,599.16 元，同比下降 46.56%，实现归属于母公司净利润 31,878,585.04 元，同比下降 77.13%。本年度营收和利润下降的主要原因是：（1）公司执行新会计准则，百货业中的联营采用净额法确认收入，故收入与成本较全额法均有所下降；（2）公司各业务板块受疫情及防控措施影响较大，同时公司主动承担社会责任对商户实施租金减免；本年度房地产业务受开发周期影响，可结算面积减少，造成房地产业务收入较上年同期下降。（3）公司对存在减值迹象的相关资产进行减值测试，根据减值测试的结果计提资产减值准备。

## (一) 报告期内公司所从事的主要业务

报告期内,公司继续从事商业物业运营、金融服务等业务。

### 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。

2020年度,商业物业运营业务(不含地产业务)实现营业收入771,339,175.75元,同比下降50.49%,商业物业运营业务实现归属于上市公司股东的净利润75,345,567.65元,较上年同期下降40.27%。本年度商业物业运营业务营业收入和净利润下降的主要原因是:(1)公司自2020年1月1日起执行财政部修订后的《企业会计准则第14号——收入》。本次会计政策变更后,公司商业百货业态主要经营模式——联营模式的销售收入采用净额法核算,因核算方式调整导致商业板块营业收入减少3.61亿;(2)公司各业务板块受疫情及防控措施影响较大。疫情初期,公司旗下商场、百货根据地方疫情防控相关规定进行了阶段性暂停营业,疫情常态阶段客流和销售仍未能恢复至疫情前水平。同时,为与商户共克时艰,公司给予租赁和联营商户大力度

减免租金及管理费的支持,全年合计减免约1.25亿元;(3)上年度公司退出中华广场经营,本年度无相应收入。

## 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、个体工商业主和个人消费者提供普惠金融服务。

2020年度,受疫情防控及年初停工停产影响,金融服务业务实现营业收入90,599,664.72元,同比下降19.69%;得益于公司的风险控制能力,金融服务业务实现归属于上市公司股东的净利润33,828,284.20元,较上年同期上升122.27%。

## (二) 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、商业行业

2020年,随着国内经济结构调整,“双循环”格局的逐渐形成,国内消费潜力将进一步激发。受数字经济发展、国家政策支持及后疫情时代消费模式转变等因素影响,商业行业延伸出“直播经济”、“社区团购”等新业态,部分商业企业在坚持零售主体地位的同时,开始尝试切入商业新业态,不断完善商业产业结构,寻求新的利润增长点。

### 2、金融行业

报告期内,政府持续加强互联网平台公司金融活动的审慎监管,坚决落实关于强化反垄断和防止资本无序扩张、统筹金融发展与金融安全的决策部署,强化支付领域监管,个人征信业务必须持牌经营,严禁金融产品过度营销,诱导过度负债,严肃查处侵害金融消费者合法权益的违法违规行为,确保金融创新在审慎监管前提下发展,普惠金融服务质量和竞争力稳中有升。

## 二、管理层讨论与分析

### (一) 概述

2020年,受新冠肺炎疫情的影响,商业零售行业的发展遇到前所未有的困难,消费环境的改变使消费者的消费方式发生转变,但同时也推动了商业零售新业态的发展,“直播模式”、“网红带货”等新业务模式为商业零售带来新的增长空间,加速推进行业变革。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,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。报告期内各项工作完成情况如下:

### (二) 报告期内主要工作

#### 1、商业业务

公司商业业务始终坚持以消费者需求为导向,以服务商户为核心。报告期内,在疫情防控常态化的形势下,公司聚焦商业主业,重点关注后疫情时代消费者需求与消费方式的变化,适时调整经营计划

与方式，加速探索线上直播等新零售业态，借助信息化手段，不断创新商业物业运营新模式。

### **(1) 积极履行社会责任，做好疫情防控工作**

报告期内，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，与商户共克时艰；公司及公司旗下商场严格按照政府部门疫情防控的相关规定，坚决执行常态化疫情防控，加强对办公场所、经营场所的消毒防控工作，在保障员工与消费者安全的同时，有序推进企业的复工和维持商业物业的正常运营。

### **(2) 降本增效，提升公司盈利能力**

2020年，公司严格控制各项目成本费用，通过降本增效降低疫情对公司经营的冲击。报告期内，公司管理费用同比下降11.75%，财务费用同比下降20.14%，资产负债率从64.46%进一步降至60.35%。报告期末公司负债状况及现金储备较期初得到较大的改善与优化，保证了公司运营的资金需求和公司持续经营的稳定。

### **(3) 加速推进“海印生活”线上平台，增值物业资产价值**

“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，“海印生活”持续开展海印商圈商业物业餐饮业态的线上线下引流营销活动，并同时推广引流营销方式拓展至商圈内文体、零售等一般商户，依托线上服务和会员体系，赋能线下商

业物业，实现线上引流、线下反哺的高效运营模式。2020年，海印生活商家入驻数约1,500家。

#### (4) 紧抓新机遇，促进商业物业转型升级

① 受疫情影响，境外出游受阻，奢侈品消费回流国内市场。面对市场消费态势和市场竞争趋势，公司精确发挥番禺又一城拥有轻奢品牌的优势，及时调整商品结构及引进知名运动品牌，从而提高商场销售业绩，番禺又一城下半年实现营业利润约2,400万元，占全年营业利润的85%。

② 为进一步拓宽“海印生活”流量集聚和线上流量转化的能力及降低疫情对公司及公司商户经营造成的冲击，报告期内公司达成多项战略合作意向，通过联手海印商圈合适的商场开展网络直播卖货合作、引入特色产业等，提升公司旗下各商场的经营效益。

2020年5月27日，公司与广东进出口商会（以下简称“商会”）签署《外贸战略合作协议》，双方通过在公司全资子公司缤缤广场建立外贸采购中心，开拓外贸渠道，增强对外贸易能力。

2020年6月4日，公司与商会、广州现代产业创新发展促进中心有限公司签署协议，各方共同推进缤缤广场“专业市场行业转型升级公共服务空间（共创空间）”平台试点工作。

2020年6月8日，公司与广州影行天下文化传播有限公司等知名MCN机构签署《直播销售项目协议》，为传统商贸市场注入新活力，实现公司商场的内容创新与改造升级。

2020年8月5日,公司与广东天展网络科技有限公司签署《<海印网红品购节>项目合作协议》,通过双方合作打造海印网红品购节,为公司商户开拓互联网营销渠道。

2020年12月14日,公司与江西东旭投资集团有限公司签署《教育合作投资框架协议》,以公司旗下商场珠海又一城作为试点,引入有质量、有特色的文体业态,打造具有海印特色的教育产业平台。

### **(5) 多举措优化存量资产,激发经营活力**

报告期内,公司通过与战略方合作升级改造产业园、出售物流资产等方式充分发挥存量资产效能,为公司转型发展提供助力。

2020年4月22日,公司与清控科创(广州)实业有限公司签署合作协议。公司充分利用清控科创(广州)实业有限公司在科技园区建设、运营、服务等领域的丰富经验实现海印友利电商科技园的产业和品牌赋能。

2020年8月13日,公司将东缙置业80%股权转让给广州市名骏合创物业管理有限公司,进一步优化公司存量资产结构,集中资源发展优势资产。

### **(6) 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。2020年,为应对突发疫情对房地产市场的影响,公司根据各项目的建设进度加快项目开发效率,通过制定差异化的销售策略提高资

金效益，为公司的商业物业运营业务的发展提供资金保障。

2020年4月9日，公司与中铁十局集团有限公司合作，就公司的房地产项目“茂名森邻四季”2期三、四区项目，结合中铁十局的施工、设计资质及能力，双方建立可持续发展的全面战略合作关系。

2020年9月9日，公司子公司番禺海印又一城与广州市番禺区人民政府签署《战略合作协议》，全面推进南站海印又一城项目建设工作，未来将进一步提升“海印又一城”品牌价值。

未来公司房地产业务仍将聚焦粤港澳大湾区，通过适时调整销售策略，加快重点项目的销售去化，高效回流资金。

房地产项目的具体情况如下表所示：



表一: 2020 年主要项目开发情况

| 城市/区域 | 项目名称             | 所在位置 | 项目<br>业态 | 权益比例    | 开工时间             | 开发<br>进度 | 完工<br>进度 | 土地面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 规划计容建<br>筑面积 (m <sup>2</sup> ) | 本期竣工面<br>积 (m <sup>2</sup> ) | 累计竣工面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 预计总投资<br>金额 (万元) | 累计投资总<br>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 | 在建       |          | 29,471.10                 | 82,519.08                      | -                            | 130,634.40                  | 162,519.00       | 139,774.00       |
| 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 | 在建       |          | 29,922.72                 | 104,729.52                     | -                            | 138,713.98                  | 110,000.00       | 114,390.30       |
| 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        | 15,166.54        |
| 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                     | 50,346.78                    | 117,229.45                  | 209,000.00       | 98,626.15        |
| 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                | 758,096.97                     | -                            | 241,426.00                  | 281,000.00       | 142,039.87       |
| 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        | 46,567.29        |
| 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 | 在建       |          | 23,104.00                 | 45,844.49                      | -                            | -                           | 18,000.00        | 18,682.33        |
| 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       | 148,513.92       |
| 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 | 在建       |          | 28,228.09                 | 101,588.00                     | 67,216.40                    | 135,283.42                  | 58,400.00        | 56,581.47        |
| 合计    |                  |      |          |         |                  |          |          | 827,581.96                | 2,134,325.42                   | 117,563.18                   | 1,047,052.88                | 1,119,464.00     | 780,341.87       |

注: 上表中涉及权益比例、面积指标、投资金额等数据可能存在项目具体开发情况进行动态调整。

表二：公司主要项目销售情况

| 城市/区域 | 项目名称             | 所在位置 | 项目<br>业态 | 权益比<br>例 | 计容建筑面<br>积   | 可售面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 累计预售(销<br>售)面积(m <sup>2</sup> ) | 本期预售(销<br>售)面积(m <sup>2</sup> ) | 本期预售(销<br>售)金额(万<br>元) | 累计结算面<br>积(m <sup>2</sup> ) | 本期结算面<br>积(m <sup>2</sup> ) | 本期结算金<br>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                | 73,046.33                       | 5,264.20                        | 3,575.82               | 73,046.33                   | 5,264.20                    | 3,314.30       |
| 广东肇庆  | 肇庆大旺·海印又一城       | 广东肇庆 | 商住       | 100.00%  | 759,240.55   | 753,464.23                | 141,676.80                      | 985.66                          | 610.01                 | 140,941.35                  | 250.21                      | 101.73         |
| 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                | 5,161.28                        | 0                               | 0                      | 5,161.28                    | 0                           | 0              |
| 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                | 107,225.55                      | 111.43                          | 78.4                   | 107,225.55                  | 111.43                      | 90.63          |
| 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   | 138,713.98                | 37,527.09                       | 1,514.53                        | 3,231.18               | 37,330.05                   | 1,317.49                    | 2,783.72       |
| 上海    | 上海·海印又一城         | 上海   | 商业       | 100.00%  | 82,519.08    | 131,248.45                | 36,587.58                       | 14,883.25                       | 37,132.82              | 36,258.83                   | 14,554.50                   | 36,576.45      |
| 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                | 58,799.62                       | 2,316.25                        | 1,473.78               | 55,616.20                   | 1,095.00                    | 557.35         |
| 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                 | 11,944.97                       | 7,069.25                        | 3,417.16               | 4,875.72                    | 0                           | 0              |
| 合计    | -                | -    | -        | -        | 2,048,399.00 | 2,068,432.78              | 471,969.22                      | 32,144.57                       | 49,519.17              | 460,455.31                  | 22,592.83                   | 43,424.18      |

表三: 公司主要项目出租情况

| 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% |
| 肇庆大旺 海印又一城 | 广东肇庆 | 商业   | 100.00% | 37,843.42               | 36,988.77                 | 97.74%  |
|            |      |      |         | 188,100.71              | 187,246.06                |         |

表四: 公司房地产业务主要融资途径

单位: 万元

| 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 | 84,200.00  | 5.46%~7.00%   |      | 28,700.00 | 55,500.00 |      |
| 债券   | 46,836.23  | 第一年 0.50%, 第二年 0.70%,<br>第三年 1.00%, 第四年 1.50%,<br>第五年 1.80%, 第六年 2.00%。 |      | 46,836.23 |           |      |
| 合计   | 131,036.23 |   |      | 75,536.23 | 55,500.00 |      |

## 2、金融业务

公司金融服务主要由海印金控平台运营,旗下已拥有互联网小额贷款、线下小额贷款等牌照。同时,公司稳步推进花城银行、花城人寿的筹建工作,逐步完善公司金融版图。报告期内,公司金融板块完成的主要工作如下:

### (1) 以服务实体经济为核心,践行普惠金融理念

报告期初受疫情防控及停工停产的影响,部分客户还款能力有所减弱,公司年初工作重心以“防范风险”为主,通过积极了解客户复工复产的情况,根据客户的实际情况给予延长还款期和减免费用等优惠政策,协助客户渡过难关。随着疫情逐渐平稳,公司适时根据市场动态调整业务和风控策略,逐步扩大业务规模,截至报告期末,公司金融业务收入已恢复至正常水平。

### (2) 严控风险底线,提升风险管控能力

报告期内,公司进一步优化产品结构,通过不断更新相关贷款产品政策和业务流程,持续优化客户体验;根据外部监管政策,及时调整产品政策,确保产品合规、安全;加大风控和催收力度,确保公司信贷资产安全,降低业务风险。

报告期内公司完成与人民银行征信系统的对接的前期工作。与人民银行征信系统对接有利于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2021年发展展望

### (一) 公司发展战略

2021年,我国经济已由高速增长阶段转向高质量发展阶段,但疫情变化和外部环境仍存在较大不确定性,面对新形势、新任务和新挑战,公司将持续推进实施“不忘初心,聚焦主业,开拓创新”的整体战略,直面挑战,危中求机,务求各项工作做精做细,为公司转型升级和实现业绩增长打下坚实的基础。

### (二) 经营计划

#### 1、坚持深化改革,聚焦成本管控

公司将继续致力精细化管理,加强控制各项目成本支出,根据公司经营策略做好全面预算管理工作,同时深化改革企业绩效考核机制,通过严格考核,兑现管控效果,全面激发公司经营活力。

## **2、盘活存量资产,提升经营效益**

公司将不断完善资产管理体系,通过在存量中寻找增量资产,增强资产经营能力,通过盘活存量资产等资产经营工作,优化资产质量,提升资产自我造血能力,提高存量资产的流动性。

## **3、加快数字化转型,推进线上线下融合发展**

公司将通过“海印生活”联动各方,加快资源整合,利用小程序、直播带货等方式,为消费者提供更丰富的数字化、场景化的购物体验;通过推进“海印生活”会员体系的建立,为大数据运营、精准营销提供支持,促进新技术与传统商业的深度融合,继而增值物业资产。

## **4、顺应新形势,提高创新能力**

公司将持续聚焦主业,在努力实现主营业务稳健增长的同时,加强对后疫情时代实体商业发展方向的研判,充分利用行业发展的契机,有效结合鼓励政策,适时调整和优化业务模式,探索新的商业模式,顺应时代发展新形势。

### **(三) 可能面对的风险**

#### **1、宏观经济风险**

受疫情影响,当前世界经济深度衰退,国际关系形势严峻,全球经济复苏仍有较大不确定性。我国目前处于由高速增长阶段转向高质量发展的关键发展阶段,受疫情变化及外部环境影响,我国经济恢复基础仍不牢固。公司将积极关注宏观经济走势以及国内外经济形势变化,通过深化改革、提质增效,提高自身的抗风险能力。

## 2、市场竞争风险

受疫情影响,非接触式的线上消费渗透率不断提高,实体商业市场份额进一步萎缩,在存量下实体商业竞争进一步加剧。公司将坚持行业深耕,丰富商业业态,加强商业体验,重视品牌建设与输出。同时加强线上平台建设,坚持“两手抓”,推动线上与实体的融合与发展,进一步提升公司商业竞争力。

## 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。2020年受疫情影响,全球经济深度衰退,各国为激发经济活力纷纷采取较宽松的货币政策,导致全球大宗商品价格暴涨,国内面临较大的输入型通胀压力。随着疫情平稳,经济逐渐恢复,全球进入加息周期。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

二〇二一年四月二十九日