

证券代码：海印股份

证券简称：000861

公告编号：2022-08 号

债券代码：127003

债券简称：海印转债

广东海印集团股份有限公司

2021 年度业绩预告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

重要内容提示：

1、经广东海印集团股份有限公司（以下简称“公司”）财务部门初步测算，预计公司 2021 年度实现归属于上市公司股东的净利润为 -55,000 万元至 -65,000 万元。

2、报告期内在疫情防控常态化的形势下，公司适时调整战略，公司商业物业运营业务经营情况有所回暖。但公司在 2021 年度的经营成果面临着新的挑战：

（1）新租赁准则的实施对公司 2021 年度经营成果产生不利影响；

（2）报告期内，公司房地产业务坚持“去库存”的经营措施，加大销售力度，但项目销售价格不达预期；同时为应对突发疫情对房地产市场的影响，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；此外，公司房地产业务根据财政部《企业会计准则第 1 号—存货》的规定及公司有关会计政策，对期末存货计提存货跌价准备；

(3) 公司根据《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的规定及公司有关会计政策，对相关金融资产计提减值准备；

3、近年来，公司以强化流动性管理为前提，主动调整负债结构，合理控制负债规模，严控债务风险，公司的资产负债率由 2018 年末的 68.34% 降至 2020 年末的 60.35%，公司整体流动性得到了提升。

报告期内，公司管理层继续采取强化资金管理、优化资产、偿还有息债务等措施降低疫情对公司经营的冲击，公司 2021 年度实现经营性净现金流约为 6.8 亿元，有息债务已从 2018 年末的 69 亿降至 46 亿，降幅达 33%，2021 年末与上年同期对比有息债务减少 2.79 亿，降幅 5.66%。公司负债状况及现金储备均得到改善和优化，保证了公司运营的资金需求和公司持续经营的稳定。

一、本期业绩预计情况

1、业绩预告期间：2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日

2、预计的经营业绩：

| 项 目 | 本报告期 | 上年同期 |
|---------------|---------------------------|-----------------|
| 归属于上市公司股东的净利润 | 亏损:55,000 万元 - 65,000 万元 | 盈利: 3,187.86 万元 |
| 扣除非经常性损益后的净利润 | 亏损: 57,000 万元 - 67,000 万元 | 盈利: 1,580.88 万元 |
| 营业收入 | 115,000 万元-125,000 万元 | 130,157.86 万元 |
| 扣除后的营业收入 | 114,500 万元-124,500 万元 | 125,695.01 万元 |
| 基本每股收益 | 亏损: 0.24 元/股-0.28 元/股 | 盈利: 0.07 元/股 |

二、与会计师事务所沟通情况

公司已就业绩预告有关事项与年报审计会计师事务所进行了预沟通，公司与会计师事务所在本报告期的业绩预告方面不存在分歧。

三、业绩变动原因说明

1、公司的主营业务之一为商业物业运营业务，具体是指公司通过整体定位、统一管理的模式将自建或租入的商业综合体对外出租并提供商业管理服务。截止2021年12月31日，按照新租赁准则要求，经测算需确认使用权资产原值19亿元，租赁负债—应付租赁款约为14亿元，上述使用权资产和租赁负债需要按准则规定计提折旧和利息费用。此外，根据新租赁准则的规定，公司对于部分自主开发的商业地产的售后回租业务无法确认销售收入，导致部分项目的销售利润无法在当期确认。由于上述原因，执行新租赁准则导致公司利润减少约7,000万元。

2、公司存货主要是房地产业务形成的在建开发成本及开发产品，项目主要位于上海、珠海、扬州、肇庆、茂名等地区，项目性质包括办公楼、公寓、商场等商业地产及住宅；2021年，在“房住不炒、因城施策”的房地产宏观调控下、伴随着新冠疫情的持续影响以及经济环境变化等因素影响，公司在肇庆、茂名等地区的部分房地产项目销售价格、销售进度未达预期，造成公司在肇庆、茂名等地区的部分房地产项目出现减值损失。根据财政部《企业会计准则第1号—存货》的规定及公司有关会计政策，基于谨慎性原则，经与中介机构初步沟通，公司按照市场参考价格和项目的实际销售情况对期末存货的减值

情况进行了初步测算，根据测算结果，预计计提相关存货的跌价准备约 28,000 万元，相应减少公司利润 28,000 万元。

3、2021 年度受新冠疫情的持续影响，公司在茂名、肇庆等三四线地区的部分项目因开工手续、项目资金筹措等原因处于非正常中断状态。在中断期间发生的借款费用无法进行资本化利息处理减少了公司利润。此外，公司的部分项目因在 2021 年期间陆续达到预计可使用状态或可销售状态，根据准则的规定，相关借款费用应该停止资本化。由于上述因素的综合影响导致 2021 年度费用化的借款费用相比上年度增加 15,000 万元，相应减少公司利润 15,000 万元。

4、2021 年度，随着公司上海又一城、珠海又一城项目陆续投入使用，公司的投资性房地产余额比上年同期增加 9.36 亿元，相应的折旧摊销亦同步增加。此外，为了加快资金回笼，公司加大对部分地产项目的销售力度导致销售费用增加，上述事项预计减少公司利润 8,600 万元。

5、公司对目前客户的运营情况和未来偿债能力进行整体信用风险评估后，根据《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》规定及公司有关会计政策，对相关金融资产计提减值准备约 4,000 万元，相应减少公司利润 4,000 万元。

6、近年来，公司以强化流动性管理为前提，主动调整负债结构，合理控制负债规模，严控债务风险，公司的资产负债率由 2018 年末的 68.34% 降至 2020 年末的 60.35%，公司整体流动性得到了提升。

报告期内，公司管理层继续采取强化资金管理、处置资产、偿还有息债务等措施降低疫情对公司经营的冲击，公司 2021 年度实现经营性净现金流约为 6.8 亿元，有息债务已从 2018 年末的 69 亿降至 46

亿，降幅达 33%，2021 年末与上年同期对比有息债务减少 2.79 亿，降幅 5.66%。公司负债状况及现金储备均得到改善和优化，保证了公司运营的资金需求和公司持续经营的稳定。

四、风险提示

本次业绩预告是公司财务部门的初步测算结果，未经审计机构审计。截至目前，相关的减值测试尚在进行中，最终减值金额将由公司聘请的具备证券期货从业资格的评估机构及审计机构进行评估和审计后确定。具体财务数据以公司披露的 2021 年年度报告为准。敬请广大投资者谨慎决策，注意投资风险。

特此公告

广东海印集团股份有限公司

董事会

二〇二二年一月二十九日