

广东海印集团股份有限公司关于对深圳证券交易所年报问询函的回复公告

证券代码:000861 证券简称:海印股份 公告编号:2023-12号

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。
广东海印集团股份有限公司(以下简称“海印股份”、“公司”)于2023年6月30日收到深圳证券交易所下发的《关于对广东海印集团股份有限公司2022年年报的问询函》(公司年报问询函【2023年第37号】)及《问询函》(以下简称“问询函”),积极组织相关人员对《问询函》所涉及的事项进行逐项复核,现就《问询函》中列示的关注事项作出以下书面回复:

一、你公司报告期实现营业收入1,160,405,249.63元,同比下降4.89%,其中,商业板块实现营业收入567,969,013.23元,同比下降21.90%,房地产业务实现营业收入438,162,027.39元,同比增长46.90%,而房地产业务2020年、2021年、2022年的毛利率分别为46.02%、-1.79%、-24.17%,各报告期波动较大。报告期你公司实现归母净利润-383,104,171.15元,同比增长38.52%,其中,非经常性损益33,658,669.27元,较上年大幅增长1228.41%。请公司:

(一)说明房地产业务开展情况,前赴后顾收入确认方法,并说明商业板块收入下滑的原因及合理性;
1.商业板块业务开展情况
报告期内房地产业务受到较大不利影响,公司商业板块部分业务调整,消费者减少非必须型消费,线下客流严重受损,公司及经销商经营承压,推进店内经营优化与体验升级,以适应新的消费需求与消费方式的改变。公司房地产业务板块完成的主要工作如下:

(1)加强业务开拓升级,聚焦消费新趋势
面对宏观经济下行,居民消费信心增长放缓影响,商业行业进一步受到冲击,商户面临经营困难,顾客消费信心下降。报告期,公司及下属调整各经营业态的运营设计与招商方向,通过优化各经营业态、品牌和服务费标准,充分挖掘可引进优质商户经营活力。通过加强品牌宣传推广力度,组织多场直播营销活动等方式激活消费潜力,促进客流回升,同时为商户精准精准提供助力支持。
“海印生活”是公司自主搭建的以会员权益与积分体系为核心的线上平台,报告期内,公司着力围绕优化“海印生活”功能模块,通过与各大银行开展合作,为“海印生活”用户提供更多营销活动支持,进一步丰富“海印生活”平台的体验感和可开展性。未来公司将持续利用科技赋能,通过AR技术打造全新交互购物体验。
2.商业租赁收入确认方法
本公司在租赁期内各个期间采用直线法,将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。
3.商业板块收入下降的原因及合理性
公司2022年商业板块收入同比减少1.65亿,主要原因:①公司出售商业板块于公司控股股东耀华(2021年11月22日丧失控制权)及番禺友利玩具及开发商(2022年1月7日丧失控制权),上述公司分别截至2022年度营业收入分别为6,500万元;②因退出及出售房产导致公司商业面积较上年同期减少,该事项导致收入减少约3,300万元;③公司承担社会责任对部分房产下属“租金减免”3个月至6个月不等,公司商业面积收入下降符合实际经营情况,具备合理性。
(二)说明房地产业务毛利率波动较大,毛利率波动原因及合理性,并对比同行业公司类似业务或地区位置相近的项目情况等说明毛利率变动趋势是否符合行业发展规律,是否明显偏离房地产行业平均水平。
回复:

1.近三年房地产业务毛利率波动幅度较大的原因及合理性
公司房地产业务2020年、2021年、2022年的毛利率分别为46.02%、-1.79%、-24.17%。各报告期波动较大主要原因如下:

①2020年公司房地产项目全收入为4.64亿元,其中三四线城市项目收入为3.65亿元。上海房地产项目主要为商品房公寓,市场均价及利率较一线城市中、四线城市项目低,公司存量项目中上海房地产项目在2020年集中完成销售,因此2020年房地产业务毛利率较往年年份高,符合公司业务开展情况。
②房地产业务2021年度毛利率为-1.79%,较2020年度大幅下滑的原因:

a.公司的地产项目中上海地产项目毛利率相对较高,上海地产项目的销售主要集中在2020年实现,本年度上海地产项目销售占比2020年度销售占比22.74%,从而带动房地产业务毛利率提升;而2021年度b.报告期内销售较多的肇庆、茂名等三、四线城市项目,相关项目销售价格受到房地产市场调整,经济承压影响,前期均价较上年下降,导致毛利率下降。
c.报告期内,上游销售产品为高端住宅及公寓,毛利率较高,本期销售的产品为花园酒店公寓,该酒店公寓产品因房地产市场及经济低迷等影响,毛利率较低;

d.根据肇庆市自然资源局下发的《关于肇庆市土地出让金收缴的行政决定书》,珠海海印公司于2020年度缴纳土地出让金及契税1.8亿元,我司不服上述决定,向法院提起诉讼并提起行政诉讼。广东省珠海市中级人民法院于2021年7月13日作出行政判决书【(2021)粤04行终2号】。根据法院生效判决的相关规定,应增加2021年度营业收入9762.27万元,成本相应调减1000.00万元。
2004年12月29日,珠海海印公司与珠海市自然资源局签订《国有土地使用权出让合同》(20040104号【珠海市自然资源局使用出让合同】),将位于珠海市南屏镇海印西面南侧,面积为29922.72平方米的国有土地使用权出让给珠海海印公司,容积率1.2,用途为上述土地的土地使用权,使用年限60年,地价款总额为人民币3,590,726,402元。珠海海印公司交地价款后,取得上述土地的土地使用权。

2012年12月12日,珠海海印公司向珠海市自然资源局及珠海市海印公司南面西面南侧国有土地使用权出让合同的请,请求办理位于珠海市南屏镇海印西面南侧29922.72平方米调整用地功能手续,将原工业用地性质调整为商住用地性质。
2015年12月29日,珠海海印公司与珠海市自然资源局签订《国有土地使用权出让合同》(20150104号【变更合同】),约定,珠海海印公司于珠海市南屏镇海印西面南侧29922.72平方米工业用地,原出让价款12,100万元,变更为商住用地性质人民币5,590,726,402元;2.根据原出让合同【2014】46号及,原出让价款12,100万元,变更为商住用地性质人民币5,590,726,402元;3.上述工业用地调整为商住用地,符合《城市房地产管理法》,其中前40%、后60%,3.根据城市规划和土地利用管理委员会第199号会议纪要,同意原用地性质由工业用地,涉及功能变更补充交地价款并批准地价款【第199、100号】批准执行;4.根据珠海海印(南)【2014】46号及变更合同【2015】100号约定,海印公司需交地价款29922.72平方米×35×4.3271元/平方米×60%×620元/平方米=680726402元,2015年10月18日,海印公司取得珠海海印【2015】地字第063号《建设用地批准书》及珠海市建设用地批准书记录卡,记录卡备注:“本地块已按合同约定交款35,其中商业用地40%、办公60%结清地价款。”
珠海市海印公司于2015年10月18日收到珠海市自然资源局送达《关于肇庆市土地出让金收缴的行政决定书》,要求珠海海印公司补缴土地出让金1.8亿元,契税35,442,077元,海印集团2015年12月已按约定缴纳地价款,故取消补缴。

2021年7月17日,广东省珠海市中级人民法院作出【2021】粤04行终2号行政判决书,珠海海印公司补缴土地出让金1.8亿元,契税3,590,726,402元,海印集团2021年度营业收入增加1.8亿元,成本相应调减1,000.00万元,因此2021年度营业收入增加1.8亿元,成本相应调减1,000.00万元,毛利率较往年年份高,符合公司业务开展情况。截至判决日,珠海海印公司已补缴上述土地出让金并计算出单方土地成本“自建成本”,计入当期营业收入并冲减成本,对应海印集团的土地成本“自建成本”将上述补缴土地出让金计算出的单方土地成本“自建成本”,计入成本作为未建成本对应的存货成本金额。
由于上述原因综合影响,导致2021年度房地产业务毛利率为-1.79%,较上年大幅下降,若剔除该影响则2021年度房地产业务毛利率为24.89%。③房地产业务2022年度毛利率为-24.17%,较2021年度毛利率下降的原因:2021年度房地产业务项目因缴纳土地出让金及契税成本增加,导致房地产业务毛利率下降,符合业务逻辑。扣除该影响则2021年度房地产业务毛利率为24.89%,2022年度2022年度房地产业务毛利率为-1.79%,较上年大幅下降,若剔除该影响则2022年度房地产业务毛利率为31.45%。
2.与同行业公司相比情况
近三年同行业可比业务的毛利率情况如下:

证券代码	公司名称	2020年毛利率	2021年毛利率	2022年毛利率	近三年平均毛利率
000863	三创联合	12.91%	18.41%	51.60%	27.64%
600060	华联发展	51.52%	51.72%	46.15%	49.47%
000765	中研股份	44.78%	52.10%	38.93%	45.28%
000021	深物业A	23.88%	26.11%	1.68%	23.89%
600188	国联股份	28.11%	26.01%	20.28%	23.68%
000026	格力地产	37.74%	31.07%	27.65%	32.12%
600393	劲嘉股份	15.87%	23.65%	17.90%	19.13%
平均毛利率		31.28%	34.07%	28.89%	31.46%
公司近三年平均毛利率		46.02%	-1.79%	24.17%	22.74%

由上表可以看出近三年实际平均毛利率22.74%,与2022年12月31日报告的,剔除房地产业务2021年毛利率为24.89%。近三年平均毛利率为31.69%,查询同行业公司类似房地产业务平均毛利率为31.45%,公司毛利率明显偏离房地产行业平均水平。
3.结合非经常性损益构成及报告期确认情况,说明你公司报告期非经常性损益大幅增长的原因及合理性,非经常性损益的确认与计量是否准确、合理,是否符合《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号—非经常性损益》的有关规定。
回复:

1.非经常性损益构成及报告期确认情况
报告期内非经常性损益构成如下所示:

非经常性损益项目	2022年金额	2021年金额	变动比例
非流动性资产处置损益(包括已计提资产减值准备的冲销部分)	68,498,906.83	-7,646,900.81	956.77%
计入当期损益的政府补助(与公司正常经营业务密切相关,符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助)	4,241,327.94	23,316,361.03	-81.81%
债务重组损益	-4,539,280.74		100.00%
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益,以及处置金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益	-3,006,387.34		100.00%
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-8,388,310.62	-11,769,950.19	-24.74%
所得税费用	-2,869,433.77	-86,074.21	3289.88%
非流动资产处置损益(损益)	-109,219.27	-82,721.64	-28.25%
合计	53,688,669.27	4,039,306.29	1228.41%

报告期内非经常性损益大幅增长,主要原因系“海印确认了1.5322亿元番禺友利玩具及开发商有限公司及广州电子商务产业园项目”(以下简称“友利确认”)及“处置广州市番禺友利玩具及开发商有限公司(以下简称“恒炬资产”)股权产生的投资收益,0.3771亿元列报于非经常性损益—非流动性资产处置损益项目,具体情况如下:

①海印股份持有友利玩具100%股权及友利玩具全资子公司房地产业务100%股权转让给广州友利玩具有限公司(以下简称“恒炬资产”),该项交易经第十届董事会第七次临时会议、2021年第四次临时股东大会审议通过。
公司于2016年收购友利玩具,符合国家和行业的产业规划。“友利创造产业园”坚持“全链条孵化”和“电子商务产业园”的发展理念,重点面向创业项目创业企业,通过提供场地和孵化服务为公司带来经济效益和社会效益。近年来,为应对外部市场环境变化和顺应国家新兴产业转型升级趋势,公司管理层主动优化资源配置,盘活存量资产,通过快速回笼资金为公司布局新兴产业打下坚实基础。本次交易有利于进一步优化公司业务结构,增强公司资金储备,符合公司整体发展规划及整体利益。

报告期处置友利玩具投资收益确认情况如下:

项目	处置价款	处置价款对应的友利玩具净资产公允价值	合并投资收益
友利玩具及房地产业务100%股权转让	313,013,270.00	207,688,241.33	45,325,028.67
合计	313,013,270.00	207,688,241.33	45,325,028.67

②肇庆友利海印一城有限公司(以下简称“大旺公司”)将持有的“恒炬资产100%股权转让给第一届林俊贤,该项交易经第十届董事会第一次临时会议、2022年第一次临时股东大会审议通过。2019年7月,公司与李应强、陆清涛签订《股权转让协议》,公司以1,600万元受让李应强、陆清涛持有的“恒炬资产”100%股权。“恒炬资产”主营业务为仓储租赁、物业管理。本次出售“恒炬资产”股权有利于公司聚焦主业,提升整体经营质量,有利于集中资源增强力量提升升级,符合公司转型升级规划及整体利益。

报告期处置“恒炬资产”投资收益确认情况如下:

项目	处置价款	处置价款对应的友利玩具净资产公允价值	合并投资收益
广恒炬100%股权转让	46,543,260.00	16,772,517.09	30,770,742.91
合计	46,543,260.00	16,772,517.09	30,770,742.91

综上,公司报告期非经常性损益大幅增长符合业务逻辑,非经常性损益的确认与计量准确、合理,符合《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号—非经常性损益》的有关规定。
(四)从收入结构来看,你公司房地产业务实现的收入占比为37.77%,但从资金收入情况来看,房地产业务的资金规模较大。结合你公司近年来盈利状况,收入结构及偿债能力变化情况等,说明你公司持续经营能力是否存在重大不确定性,你可以采取哪些持续经营能力的保障措施,并显示相关风险。

1.公司主营业务经营情况及收入结构变化情况
报告期内,公司继续从事房地产业务、金融服务业等业务,经营业绩未发生重大变化。营业收入中房地产业务业务收入占50.69%,较上年度比重有所降低。地产业务业务收入占比37.77%较上年有所上升,公司整体业务分布较为稳定。

2.拟采取哪些持续经营能力的保障措施
报告期内,公司持续经营能力保障措施如下表所示:

项目	2022年度末	收入结构占比(%)	2021年度末	收入结构占比(%)
商业物业服务	587,969,013.23	50.69	762,857,093.77	61.73
房地产业务	438,162,027.39	37.77	647,760,153.66	24.47
金融服务业	14,307,212.03	1.23	24,349,000.76	2
合计	1,160,405,249.63	100	1,219,614,248.78	100

报告期内公司营业收入116,004,521元,同比下降4.89%,实现在归属于上市公司股东的净利润为-38,316.42万元,同比减少58.25%。报告公司净利润的主要原因为公司对地产项目存货、投资性房地产减值,以及应付款项与应收账款的冲销冲减了利润。报告期内,公司整体盈利情况良好,偿债能力持续稳定,经营活动现金流净额为正且同期有所上升,公司的整体盈利情况、资金状况、债务清偿能力均良好,收入结构稳定。

近三年公司营业收入及经营现金流情况如下表所示:

项目	2022年度末	2022年	2021年	2020年
营业收入	116,004,521	121,964,122	121,964,122	121,964,122
归属于上市公司股东的净利润	-38,316.42	-67,322,313	-67,322,313	-67,322,313
经营活动现金流	27,816.66	38,663.81	38,663.81	38,663.81
经营活动现金流量净额	62,868.66	62,868.66	62,868.66	62,868.66

公司管理层高度重视了公司资产负债率日后的经营情况和资金状况,以评估公司是否拥有足够的资金来履行到期债务。公司2022年12月31日报告期内12个月内能够清偿到期债务并持续经营,经评估,公司的持续经营能力不存在重大不确定性。
3.拟采取哪些持续经营能力的保障措施
报告期内,公司持续经营能力保障措施如下表所示:

项目	2022年度末	收入结构占比(%)	2021年度末	收入结构占比(%)
商业物业服务	587,969,013.23	50.69	762,857,093.77	61.73
房地产业务	438,162,027.39	37.77	647,760,153.66	24.47
金融服务业	14,307,212.03	1.23	24,349,000.76	2
合计	1,160,405,249.63	100	1,219,614,248.78	100

报告期内公司营业收入116,004,521元,同比下降4.89%,实现在归属于上市公司股东的净利润为-38,316.42万元,同比减少58.25%。报告公司净利润的主要原因为公司对地产项目存货、投资性房地产减值,以及应付款项与应收账款的冲销冲减了利润。报告期内,公司整体盈利情况良好,偿债能力持续稳定,经营活动现金流净额为正且同期有所上升,公司的整体盈利情况、资金状况、债务清偿能力均良好,收入结构稳定。

近三年公司营业收入及经营现金流情况如下表所示:

项目	2022年度末	2022年	2021年	2020年
营业收入	116,004,521	121,964,122	121,964,122	121,964,122
归属于上市公司股东的净利润	-38,316.42	-67,322,313	-67,322,313	-67,322,313
经营活动现金流	27,816.66	38,663.81	38,663.81	38,663.81
经营活动现金流量净额	62,868.66	62,868.66	62,868.66	62,868.66

公司管理层高度重视了公司资产负债率日后的经营情况和资金状况,以评估公司是否拥有足够的资金来履行到期债务。公司2022年12月31日报告期内12个月内能够清偿到期债务并持续经营,经评估,公司的持续经营能力不存在重大不确定性。
3.拟采取哪些持续经营能力的保障措施
报告期内,公司持续经营能力保障措施如下表所示:

项目	2022年度末	收入结构占比(%)	2021年度末	收入结构占比(%)
商业物业服务	587,969,013.23	50.69	762,857,093.77	61.73
房地产业务	438,162,027.39	37.77	647,760,153.66	24.47
金融服务业	14,307,212.03	1.23	24,349,000.76	2
合计	1,160,405,249.63	100	1,219,614,248.78	100

报告期内公司营业收入116,004,521元,同比下降4.89%,实现在归属于上市公司股东的净利润为-38,316.42万元,同比减少58.25%。报告公司净利润的主要原因为公司对地产项目存货、投资性房地产减值,以及应付款项与应收账款的冲销冲减了利润。报告期内,公司整体盈利情况良好,偿债能力持续稳定,经营活动现金流净额为正且同期有所上升,公司的整体盈利情况、资金状况、债务清偿能力均良好,收入结构稳定。

近三年公司营业收入及经营现金流情况如下表所示:

项目	2022年度末	2022年	2021年	2020年
营业收入	116,004,521	121,964,122	121,964,122	121,964,122
归属于上市公司股东的净利润	-38,316.42	-67,322,313	-67,322,313	-67,322,313
经营活动现金流	27,816.66	38,663.81	38,663.81	38,663.81
经营活动现金流量净额	62,868.66	62,868.66	62,868.66	62,868.66

公司管理层高度重视了公司资产负债率日后的经营情况和资金状况,以评估公司是否拥有足够的资金来履行到期债务。公司2022年12月31日报告期内12个月内能够清偿到期债务并持续经营,经评估,公司的持续经营能力不存在重大不确定性。
3.拟采取哪些持续经营能力的保障措施
报告期内,公司持续经营能力保障措施如下表所示:

项目	2022年度末	收入结构占比(%)	2021年度末	收入结构占比(%)
商业物业服务	587,969,013.23	50.69	762,857,093.77	61.73
房地产业务	438,162,027.39	37.77	647,760,153.66	24.47
金融服务业	14,307,212.03	1.23	24,349,000.76	2
合计	1,160,405,249.63	100	1,219,614,248.78	100

报告期内公司营业收入116,004,521元,同比下降4.89%,实现在归属于上市公司股东的净利润为-38,316.42万元,同比减少58.25%。报告公司净利润的主要原因为公司对地产项目存货、投资性房地产减值,以及应付款项与应收账款的冲销冲减了利润。报告期内,公司整体盈利情况良好,偿债能力持续稳定,经营活动现金流净额为正且同期有所上升,公司的整体盈利情况、资金状况、债务清偿能力均良好,收入结构稳定。

近三年公司营业收入及经营现金流情况如下表所示:

项目	2022年度末	2022年	2021年	2020年
营业收入	116,004,521	121,964,122	121,964,122	121,964,122
归属于上市公司股东的净利润	-38,316.42	-67,322,313	-67,322,313	-67,322,313
经营活动现金流	27,816.66	38,663.81	38,663.81	38,663.81
经营活动现金流量净额	62,868.66	62,868.66	62,868.66	62,868.66

公司管理层高度重视了公司资产负债率日后的经营情况和资金状况,以评估公司是否拥有足够的资金来履行到期债务。公司2022年12月31日报告期内12个月内能够清偿到期债务并持续经营,经评估,公司的持续经营能力不存在重大不确定性。
3.拟采取哪些持续经营能力的保障措施
报告期内,公司持续经营能力保障措施如下表所示:

项目	2022年度末	收入结构占比(%)	2021年度末	收入结构占比(%)
商业物业服务	587,969,013.23	50.69	762,857,093.77	61.73
房地产业务	438,162,027.39	37.77	647,760,153.66	24.47
金融服务业	14,307,212.03	1.23	24,349,000.76	2
合计	1,160,405,249.63	100	1,219,614,248.78	100

报告期内公司营业收入116,004,521元,同比下降4.89%,实现在归属于上市公司股东的净利润为-38,316.42万元,同比减少58.25%。报告公司净利润的主要原因为公司对地产项目存货、投资性房地产减值,以及应付款项与应收账款的冲销冲减了利润。报告期内,公司整体盈利情况良好,偿债能力持续稳定,经营活动现金流净额为正且同期有所上升,公司的整体盈利情况、资金状况、债务清偿能力均良好,收入结构稳定。

近三年公司营业收入及经营现金流情况如下表所示:

项目	2022年度末	2022年	2021年	2020年
营业收入	116,004,521	121,964,122	121,964,122	121,964,122
归属于上市公司股东的净利润	-38,316.42	-67,322,313	-67,322,313	-67,322,313
经营活动现金流	27,816.66	38,663.81	38,663.81	38,663.81
经营活动现金流量净额	62,868.66	62,868.66	62,868.66	62,868.66

公司管理层高度重视了公司资产负债率日后的经营情况和资金状况,以评估公司是否拥有足够的资金来履行到期债务。公司2022年12月31日报告期内12个月内能够清偿到期债务并持续经营,经评估,公司的持续经营能力不存在重大不确定性。
3.拟采取哪些持续经营能力的保障措施
报告期内,公司持续经营能力保障措施如下表所示:

项目	2022年度末	收入结构占比(%)	2021年度末	收入结构占比(%)
商业物业服务	587,969,013.23	50.69	762,857,093.77	61.73
房地产业务	438,162,027.39	37.77	647,760,153.66	24.47
金融服务业	14,307,212.03	1.23	24,349,000.76	2
合计	1,160,405,249.63	100	1,219,614,248.78	100

报告期内公司营业收入116,004,521元,同比下降4.89%,实现在归属于上市公司股东的净利润为-38,316.42万元,同比减少58.25%。报告公司净利润的主要原因为公司对地产项目存货、投资性房地产减值,以及应付款项与应收账款的冲销冲减了利润。报告期内,公司整体盈利情况良好,偿债能力持续稳定,经营活动现金流净额为正且同期有所上升,公司的整体盈利情况、资金状况、债务清偿能力均良好,收入结构稳定。

近三年公司营业收入及经营现金流情况如下表所示:

项目	2022年度末	2022年	2021年	2020年
营业收入	116,004,521	121,964,122	121,964,122	121,96