

深圳赛格股份有限公司 2018 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
张良	董事	工作原因	徐腊平
高建柏	董事	工作原因	陈惠劼
张豫旺	董事	工作原因	陈惠劼
宋萍萍	独立董事	工作原因	范值清

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

是否以公积金转增股本

☐ 是 ☒ 否

公司经本次董事会审议通过的普通股利润分配预案为：以为 1,235,656,249 基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.35 元（含税），送红股 0 股（含税），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	深赛格、深赛格 B	股票代码	000058、200058
股票上市交易所	深圳证券交易所		
变更前的股票简称（如有）	无		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	彭爱云	石广胤	
办公地址	深圳市福田区华强北路群星广场 A	深圳市福田区华强北路群星广场 A	

	座三十一楼	座三十一楼
传真	0755-8397 5237	0755-8397 5237
电话	0755-8374 7939	0755-8374 7759
电子信箱	segcl@segcl.com.cn	shigy@segcl.com.cn

2、报告期主要业务或产品简介

（一）主要业务及经营模式

2018 年度，公司主营业务为电子专业市场、商业物业经营及管理业务、商业地产业务、商务酒店业务、新能源业务。公司经营模式为：以电子专业市场、商业物业经营及管理业务、商业地产业务为基础，结合多种商业模式互动发展，发挥资源的整体综合优势，打造多种业态复合式的经营模式，向战略性新兴产业发展平台转变。

报告期内，公司为规避未来可能出现的金融风险，转让所持有的赛格小贷 62%股权，公司已不再经营小额贷款业务。（股权转让事项详见公司在指定信息披露媒体发布的《关于转让本公司及控股子公司持有的深圳市赛格小额贷款有限公司 62%股权的关联交易公告》[公告编号 2018-010]、《关于转让本公司及控股子公司持有的深圳市赛格小额贷款有限公司 62%股权的进展公告》[公告编号 2018-023]）

（二）公司主要所处行业发展现状

1. 电子专业市场行业

2018 年度，受国内消费需求增速下降、电子商务持续冲击的影响，传统电子专业市场行业加速转变经营模式，向电子信息产业价值链两端纵向延伸，不断完善配套服务、同时加强品牌塑造及异业融合，电子专业市场也由此从传统单一的商品集散、交易平台逐渐向集商品交易、信息发布、价格发现、综合服务等多种功能于一体的综合平台转变。同时，电子专业市场借助现有资源平台探索创新业务，与创客行业相结合，为创客项目孵化提供“硬件”基础及“软件”服务，华强北区域初步形成创客聚集地。

2. 商业物业经营及管理行业

公司商业物业主要集中在深圳华强北区域。2018 年度，华强北区域商业物业整体经营情况相对稳定，但伴随行业同质化竞争日趋激烈，区域内物业普遍出现空置现象；随着零售终端布局和资源投放趋势逐渐转移，区域内商业经营出现一定分化，大多数商业物业能够保持较高的出租率，小部分商业物业在四季度呈现出空置率上升的变化。为提升出租率，各商业物业均在调整运营策略，品牌化、异业融合及提升体验感受是主要的策略方向。

3. 商业地产行业

公司商业地产项目目前主要在深圳、惠州、西安和南通等地。2018 年，商业地产受融资环境、拿地限制等房地产行业政策调整的影响较大，年内全国商办市场投资规模出现调整，商办土地市场也呈震荡前行态势。成交楼面价方面，各线城市商办用地成交楼面均价整体下降，其中一线城市同比降幅达 12.1%，在各线城市中下降幅度最大。全国 300 城商办用地成交楼面均价为 2,278.6 元/平方米，同比下跌 5.4%。成交面积方面，全国 100 个城市商业地产成交面积为 15832 万平方米，同比下降 8.0%。一线城市商办用地成交面积同比下降 10.9%，在各线城市中下降幅度最大。（数据来源：中国指数研究院、易居房地产研究院）

公司主要商业地产项目所在区域分析：

深圳地区：商业批售量自 2015 年起至 2018 年持续下滑，2018 年一手商业成交 1332 套，同比 2017 下降 40%；2018 年深圳全年办公类物业批售面积约 160 万平，较 2017 年增涨 44%；惠州市场近年来，惠州地区商业地产处于过剩状态，物业供大于求，库存高企；写字楼市场整体处于供需平衡状态，但库存量较高，去化周期较长，去化缓慢导致的降价换量使得价格呈现下降趋势；西安市场写字楼市场存量同比上涨 1.08%，

去化周期增加，市场压力较大；南通市场，南通市坚持政府调控和市场调节相结合，密切关注市场动向，因城因地施策，进一步促进房地产市场持续健康发展。2018 年，南通市新建商品房销售面积 1731.5 万平方米，同比增长 4.5%。（数据来源：中国指数研究院、易居房地产研究院、南通市统计局）

4. 战略新兴产业——新能源行业

公司于 2016 年投资成立赛格龙焱公司，切入碲化镉薄膜光伏产业。2018 年 5 月 31 日国家发展改革委、财政部、国家能源局联合下发了关于《2018 年光伏发电有关事项的通知》（以下简称“531 光伏新政”），在光伏政策收紧、宏观经济增速放缓的大背景下，中国光伏市场将呈现三大走势：新增装机规模有所减少；分布式光伏新增装机规模将超过集中式装机规模，成为新增贡献主力；光伏补贴逐渐退出市场，平价上网指日可待。对于光伏组件生产企业而言，不断提高产品的光电转化效率，降低产品成本将成为决定企业能否生存的关键因素。在行业震荡期，光伏企业都在经历严酷的考验，行业洗牌分化加剧，大多数光伏企业出现业绩下滑，行业头部企业业绩则逆势上涨。（数据来源：《2019 中国光伏电站资产交易白皮书》）

（三）公司所处的行业地位

经过在电子市场行业 31 年的辛勤耕耘，公司作为中国电子专业市场经营模式的创办者，在行业内居领先地位，公司以直营、联营及委托经营的方式在全国已开办二十余家电子专业市场，形成了覆盖了珠三角、长三角、辐射全国的连锁专业电子市场体系，在国内外拥有较高的品牌影响力。

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

	2018 年	2017 年	本年比上年增减	2016 年
营业收入	1,605,787,472.11	1,981,307,558.23	-18.95%	1,371,044,982.11
归属于上市公司股东的净利润	27,852,740.23	219,553,261.10	-87.31%	246,062,783.31
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	17,223,506.49	148,677,556.32	-88.42%	22,248,698.60
经营活动产生的现金流量净额	167,674,153.73	507,386,549.21	-66.95%	443,535,540.78
基本每股收益（元/股）	0.0225	0.1777	-87.34%	0.1991
稀释每股收益（元/股）	0.0225	0.1777	-87.34%	0.1991
加权平均净资产收益率	1.47%	11.96%	-10.49%	11.15%
	2018 年末	2017 年末	本年末比上年末增减	2016 年末
总资产	7,128,009,738.20	6,992,590,420.75	1.94%	6,923,273,093.64
归属于上市公司股东的净	1,867,881,216.44	1,917,228,370.15	-2.57%	2,412,301,070.0

资产				4
----	--	--	--	---

(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	391,140,155.46	491,797,933.21	561,704,545.25	161,144,838.19
归属于上市公司股东的净利润	62,622,931.80	35,044,056.14	40,399,673.95	-110,213,921.66
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	27,128,268.89	15,894,541.24	35,513,724.94	-61,313,028.58
经营活动产生的现金流量净额	-1,165,334.33	27,272,351.65	62,306,651.80	-10,057,214.63

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

上述分季度主要财务指标中，归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润指标第二季度金额较已披露半年度报告的金额减少 9,834,062.77 元，主要原因为公司半年度报告数据未经审计，年度报告审计后增加赛格小贷贷款减值损失导致出售日净资产减少，因此增加出售赛格小贷投资收益 9,834,062.77 元。

4、股本及股东情况

注：年报披露的前十名股东名称、持股数量及其排序以结算公司提供的股东名册为准。另外，证金公司自身持有的上市公司股份，划转给中央汇金持有的上市公司股份，以及通过各类公募基金、券商资管计划持有的上市公司股份，均不合并计算。

(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	74,761	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	70,146	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	
深圳市赛格集团有限公司	国有法人(01)	56.70%	700,628,759	450,857,239	/	/	

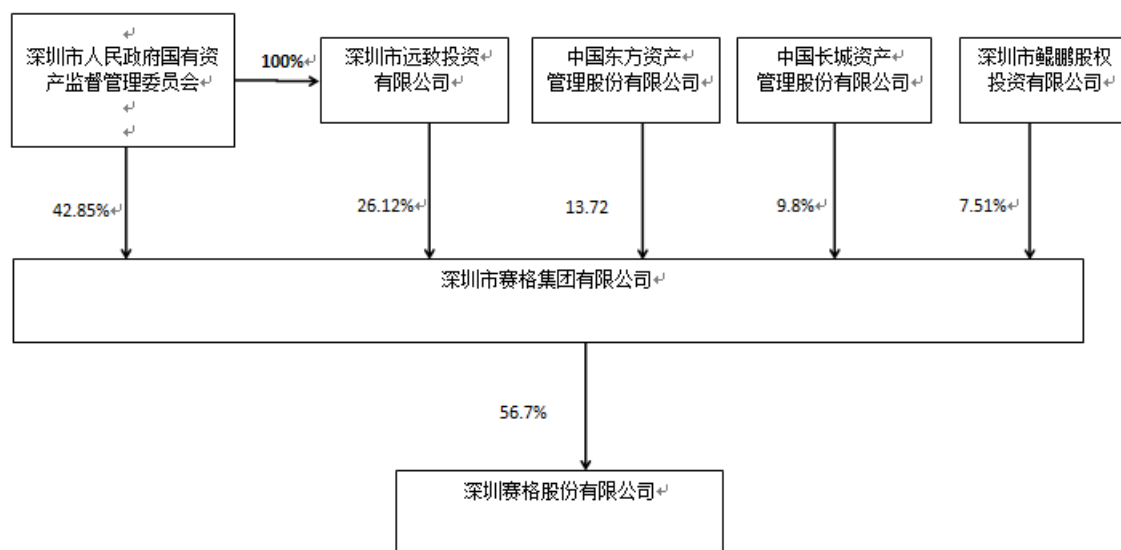
司						
刘国成	境内自然人(03)	0.57%	7,052,702		/	/
刘国洪	境内自然人(03)	0.26%	3,214,598		/	/
龚茜华	境外自然人(05)	0.24%	2,940,000		/	/
中国证券金融股份有限公司	境内一般法人(02)	0.18%	2,271,900		/	/
徐月英	境内自然人(03)	0.15%	1,907,000		/	/
上海巨漳投资管理有限公司	境内一般法人(02)	0.14%	1,780,341		/	/
曾颖	境内自然人(03)	0.12%	1,529,400		/	/
中国恒天集团有限公司	国有法人(01)	0.12%	1,500,000		/	
重庆国际信托股份有限公司一渝信创新优势拾贰号集合资金信托	基金、理财产品等(06)	0.10%	1,220,000		/	
上述股东关联关系或一致行动的说明	赛格集团与其他股东之间不存在关联关系，亦不属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人的情况。其他股东之间是否存在关联关系或是否属于一致行动人不详。					
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	无					

（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
深圳赛格股份有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)	18 赛格 01	112836.SZ	2021-12-25	70,000	4.60%
深圳赛格股份有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)	18 赛格 02	112837.SZ	2020-06-25	10,000	4.15%
报告期内公司债券的付息兑付情况	无				

（2）公司债券最新跟踪评级及评级变化情况

根据监管部门规定及中证鹏元资信评估股份有限公司（以下简称“中证鹏元”）跟踪评级制度，中证鹏元在 2018 年 11 月 2 日完成初次评级后，将在受评债券存续期间内，在公司年度报告披露后 2 个月内进行一次定期跟踪评级并披露定期跟踪评级结果，并在本次债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。在跟踪评级过程中，中证鹏元将维持评级标准的一致性。

中证鹏元将持续关注与受评对象有关的信息，在认为必要时及时启动不定期跟踪评级。中证鹏元将对相关事项进行分析，并决定是否调整受评对象信用评级。

如公司不配合完成跟踪评级尽职调查工作或不提供跟踪评级资料，中证鹏元有权根据受评对象公开信息进行分析并调整信用评级，必要时，可公布信用评级暂时失效或终止评级。

中证鹏元将及时在公司网站（www.cspengyuan.com）、证券交易所和中国证券业协会网站公布跟踪评级报告，且在证券交易所网站披露的时间不晚于在其他渠道公开披露的时间。

中证鹏元原名鹏元资信评估有限公司，于 2018 年 11 月 5 日完成名称变更，更名后为中证鹏元资信评估股份有限公司，中证鹏元网址由原先的 www.pyrating.cn 变更为 www.cspengyuan.com。

中证鹏元于 2018 年 11 月 2 日对公司债券的初次评级结果为：本期债券信用等级为 AAA，发行主体长期信用等级为 AA，评级展望为稳定。具体内容详见公司 2018 年 12 月 20 日于巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）披露的《2018 年面向合格投资者公开发行公司债券信用评级报告》。

（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	2018 年	2017 年	同期变动率
资产负债率	65.63%	63.09%	2.54%
EBITDA 全部债务比	11.54%	35.07%	-23.53%
利息保障倍数	1.97	3.98	-50.62%

三、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

2018 年度，公司通过加强管控、整合提升的方式，推动电子专业市场转型升级，不断提升电子专业市场服务质量，打造多种业态复合式的经营模式，以保持电子专业市场业务经营稳定，持续巩固电子市场行业地位。同时，公司推行精细化管理，深耕用户价值，不断提升服务质量，物业管理提质增效明显，物业经营稳中有升；公司以改革为驱动，以创新为引领，积极探索布局战略性新兴产业，光伏产业第一条生产线完成安装，开始试生产，赛格众创空间、智慧停车场等新项目初见成效。公司以现有产业业务为基础，以投资并购、改革创新为抓手，不断拓展产业链条，积极向战略性新兴产业发展平台转变，公司的核心竞争力和可持续发展能力得到不断提升和强化。

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

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

报告期内，公司完成营业总收入约 16.12 亿元，比上年同期下降约 4.18 亿元，下降幅度为 20.60%；实现利润总额约 0.94 亿元，比上年同期下降约 3.34 亿元，下降幅度为 77.98%。收入下降的主要原因是：①赛格新城市销售较上年同期减少约 1.31 亿元；②公司于 2019 年 4 月 16 日披露了《关于控股孙公司收到解除合同通知的相关事项的风险提示公告》，根据《企业会计准则 29 号——资产负债表日后事项》的规定，在资产负债表日至财务报告批准报出日之间，资产负债表所属期间或以前期间已确认收入的售出商品发生的销售退回属于会计准则规定的资产负债表日后调整事项，应当调整资产负债表日已编制的财务报表。本公司据此将赛格新城市广场一期 1 号楼 2 至 5 层作为销售退回处理，导致减少本期收入约 3 亿元。利润总额下降的主要原因是：①参股企业华控赛格比上年同期利润减少，导致本公司利润总额下降约 0.26 亿元，②报告期内公司计提资产减值准备同比增加约 0.8 亿元；③报告期内，因地产项目延期交楼、逾期办证而导致的违约赔偿，预计减少利润总额约 1.23 亿元；④赛格新城市广场一期 1 号楼 2 至 5 层销售退回导致利润总额下降约 0.77 亿元；⑤地产项目已竣工停止财务费用资本化而增加财务费用，以及公司节约管理费用，导致期间费用同比增加约 0.35 亿元。

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

财政部于 2018 年 6 月 15 日发布了《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号），要求执行企业会计准则的非金融企业应当按照企业会计准则和通知要求编制财务报表。公司根据上述财会〔2018〕15 号文件的要求，对财务报表格式的相关内容进行相应变更。

(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

本期纳入合并财务报表范围的主体较上期相比，增加1户，减少3户，其中：

1.本期新纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

名称	变更原因
杭州赛格龙焱能源科技有限公司	新设成立

2.本期不再纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过委托经营或出租等方式丧失控制权的经营实体

名称	变更原因
深圳市赛格小额贷款有限公司	股权转让
西安沣东新城赛格时代广场置业有限公司	公司注销
烟台赛格时代广场发展有限公司	公司注销