

证券代码：200053

证券简称：深基地 B

公告编号：2018-13

深圳赤湾石油基地股份有限公司 2017 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。

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
诸葛文静	副董事长	另有公务	舒谦
于秀峰	独立董事	另有公务	陈伟杰

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	深基地 B	股票代码	200053
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	于忠侠	李子征	
办公地址	深圳市蛇口赤湾石油大厦 14 楼	深圳市蛇口赤湾石油大厦 14 楼	
传真	0755-26694227	0755-26694227	
电话	0755-26694211	0755-26694211	
电子信箱	sa@chiwanbase.com	sa@chiwanbase.com	

2、报告期主要业务或产品简介

公司主营业务分为三大板块：

- （1）为中国南海东部石油的勘探、开发及生产活动提供物流后勤服务以及产业园区运营服务。
- （2）通过控股子公司宝湾物流控股有限公司，以物流园区为平台，提供仓储、装卸、配送、库内管理、设备租赁、电商物流等多元化及物流一体化综合服务。
- （3）通过参股公司在海洋工程领域提供结构件设计、制造和维修服务。

报告期内公司所属行业的发展特点

- （1）石油后勤与产业园区行业

随着中海油自营惠州基地全面运营，南海东部石油后勤市场发生深刻变化，惠州基地占据了中海油自营油田海上后勤服

务的大部分市场份额，同时伴随着石油行业不景气局面，石油客户的开发力度和生产量收缩，赤湾石油基地传统石油后勤服务面临较大的经营压力。但与此同时，随着国家自贸区建设的加速，国家“一带一路”战略的推进，深圳市已于2017年7月完成石油基地所在区域的前海蛇口片区的综合规划，赤湾板块产业定位于“重点发展商务、科技、信息服务等生产性服务业、文化创意产业及现代物流产业等，建设科技创新服务区和文化创意聚集区”。石油基地赤湾园区新型产业园区运营迎来新的发展契机，产业布局和规划调整步入轨道。

当前石油行业形势持续严峻，西南页岩气开发进度减缓，但同时节能环保、新能源产业受益于国家政策的强力推动，将进入全面加速发展阶段，成都油气基地油气、新能源、节能环保产业园区发展也迎来了全新发展机遇。

(2) 仓储物流行业

过去十多年间，随着国内整体经济的增长和居民消费水平的升级，电子商务的迅猛发展和推动，仓储物流行业在中国经历了从无到有的高速发展和增长，但整体来看现代物流设施的供给仍落后于日益膨胀的需求。中国经济总量的发展转向内需驱动，由于全国区域经济的成长和电子商务的崛起等，导致了整个物流设施市场在原来供给不足的情况下，无法满足短期内激增的对高端仓库的需求。

当前，仓储物流行业总体企稳向好的态势依然持续，行业需求旺盛。仓储物流行业仍然是房地产业、电商行业、物流行业的共同热点。以普洛斯、嘉民为代表的国际资本和以阿里巴巴（菜鸟）、平安和万科为代表的国内资本，仍继续在快速规模扩张。宝湾物流目前在营业收入、运营面积等重要指标上均处于国内领先地位。

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

	2017 年	2016 年	本年比上年增减	2015 年
营业收入	763,073,957.12	677,791,331.11	12.58%	650,279,516.34
归属于上市公司股东的净利润	-55,903,583.71	1,918,066.81	-	91,644,920.49
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-59,902,812.74	-1,718,620.58	-	83,094,036.55
经营活动产生的现金流量净额	380,460,192.67	371,474,731.89	2.42%	332,656,351.44
基本每股收益（元/股）	-0.24	0.01	-	0.4
稀释每股收益（元/股）	-	-	-	-
加权平均净资产收益率	-3.23%	0.11%	-3.34%	5.31%
	2017 年末	2016 年末	本年末比上年末增减	2015 年末
总资产	9,329,053,815.28	7,549,041,526.12	23.58%	5,643,956,639.17
归属于上市公司股东的净资产	1,701,648,761.35	1,756,836,179.91	-3.14%	1,754,085,176.85

(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	170,278,946.93	186,484,951.86	191,916,977.16	214,393,081.17
归属于上市公司股东的净利润	82,409.67	10,985,293.80	-22,237,089.01	-44,734,198.17
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-639,791.07	10,225,189.29	-22,941,423.02	-46,545,853.05
经营活动产生的现金流量净额	62,129,217.52	79,028,526.57	125,363,695.56	113,938,753.02

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

4、股本及股东情况

(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

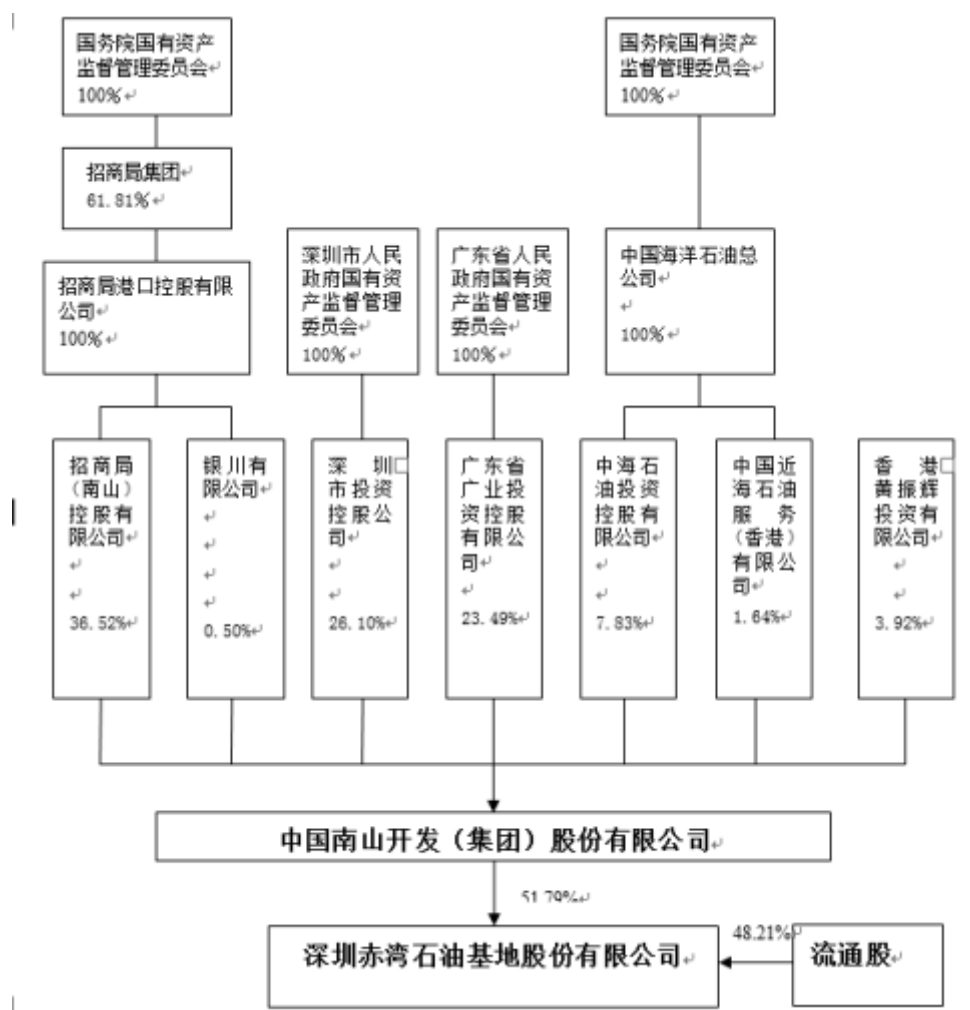
报告期末普通股股东总数	5,301	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	5,128	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0
前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有非流通的股份数量	质押或冻结情况		
					股份状态	数量	
中国南山开发（集团）股份有限公司	内资法人	51.79%	119,420,000	119,420,000			
China Logistics Holding(12) PTE.LTD.	境外法人	19.90%	45,890,000	0			
招商证券香港有限公司	国有法人	1.59%	3,676,626	0			
GUOTAI JUNAN SECURITIES(HONGKONG) LIMITED	境外法人	1.52%	3,511,056	0			
申万宏源证券(香港)有限公司	境外法人	1.18%	2,725,139	0			
黄映彬	境内自然人	1.02%	2,352,398	0			
俞志翔	境内自然人	0.69%	1,583,239	0			
Haitong International Securities Company Limited-Account Client	境外法人	0.55%	1,273,094	0			
GREENWOODS CHINA ALPHA MASTER FUND	境外法人	0.43%	984,693	0			
李玮	境内自然人	0.28%	642,100	0			
上述股东关联关系或一致行动的说明		前十名股东中，内资法人股股东中国南山开发（集团）股份有限公司与其他股东不存在关联关系，也不属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。未知其他流通股股东是否属于一致行动人。					
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
深圳赤湾石油基地股份有限公司 2012 年公司债券	12 基地债	112140	2019 年 12 月 17 日	55,998.9	5.78%
报告期内公司债券的付息兑付情况		公司于 2017 年 12 月 18 日支付了“12 基地债”2016 年 12 月 17 日至 2017 年 12 月 16 日期间的利息 5.78 元（含税）/张；并回售 100,110 张“12 基地债”，已支付回售金额人民币 10,589,635.80 元（含利息），剩余托管量为 5,599,890 张。			

(2) 公司债券最新跟踪评级及评级变化情况

报告期，中诚信证券评估有限公司对公司及公司已发行的“深圳赤湾石油基地股份有限公司 2012 年公司债券”的信用状况进行了跟踪分析。维持公司主体信用等级 AA，评级展望稳定，维持“12 基地债”信用等级 AA+。

(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	2017 年	2016 年	同期变动率
资产负债率	61.67%	65.37%	-3.70%
EBITDA 全部债务比	7.21%	8.64%	-1.43%
利息保障倍数	0.89	1.35	-34.07%

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

报告期，公司实现营业收入7.63亿元，同比上升12.58%；净利润为-5,590.36万元，同比下降，变动主要原因如下：

收入增长的主要因素是：宝湾物流业务部分已成熟运营的园区仓租价格上升、出租率提高；刚投入运营的无锡、镇江、津南园区于2017年实现首个完整年度运营，收入同比增长；同时报告期内新投入运营的嘉兴、北京等园区带来营业收入增长。

净利润同比下降的主要因素包括：

- 投资收益下降：参资公司赤湾胜宝旺受石油行业不景气影响，经营利润大幅亏损，导致公司投资收益同比大幅下降。
- 新园区投入运营后成本费用增加：新投入运营的资产因计提资产折旧、缴纳房产税等原因，导致相关成本费用同比有较大幅度增加；
- 新物流园区前期开发、建设成本费用增加：新建及筹建中的园区数量增加，前期开办费、土地税费、土地摊销等费用支出增加较大。
- 财务费用增加：由于园区开发建设力度加大，资金需求增加，公司债务融资金额上升，致使利息支出同比增加。

石油后勤业务

面对石油后勤业务转型升级的阶段，公司着力推进基地赤湾园区向“科技创新、文化创意”新型产业园区的运营，加大力度推进新产业客户的导入。2017年石油后勤业务实现营业收入14,245万元，同比上升0.66%；由于公司加强成本控制和资产优化，石油后勤业务实现净利润3,995万元，同比上升45.82%。

宝湾物流园区业务

2017年，宝湾物流业务实现营业收入60,449万元，同比上升16.56%；净利润5,826万元，同比下降31.06%。报告期内部分已运营园区租金价格上升、出租率提高，以及新园区陆续投入运营致使宝湾物流营业收入有所增加；但与此同时，受新投入运营的园区开始计提资产折旧、缴纳房产税，新园区开始增加土地摊销费用以及债务总额上升利息支出增加等因素影响，宝湾物流净利润同比有所下降。

2017年宝湾物流项目开发情况

全年成功签约福建漳州、合肥新站、南京高新、德阳广汉等8个项目，签约面积约1,700亩。取得长沙望城、浙江德清、重庆西彭、宁波奉化等13块项目用地，落实土地指标约1,500余亩。

2018年宝湾物流面临的市场竞争格局

从仓储行业环境来看，随着整体经济的增长和居民消费水平的提升，在电子商务的驱动下，2018年仓储行业整体企稳向好的态势仍将持续。虽然仓储需求旺盛，但竞争形势严峻，随着普洛斯等国际巨头的不断扩张和以菜鸟为代表的新进入者的快速布局，高端仓储业近几年来高出租率伴随租金价格持续上涨的业态趋向平稳。激增的市场供应量导致部分地区的仓库出租率有所下滑，预计2018年高端仓储业在部分区域将面临租金价格滞涨和出租率下滑的双重压力。部分区域市场由于短期内供应量大增，需一定的时间消化，使得短期竞争加剧，代表性市场如武汉市场、成都市场等。新投入运营的园区如镇江宝湾、胶州宝湾地处二三线城市，当地市场相对不成熟，需要一定的市场培育期。

参资企业经营情况

赤湾胜宝旺工程有限公司（公司持有32%股权）：主要受石油行业不景气的影响，原材料价格上升，生产成本及管理费用增加等影响，净利润出现大幅亏损。2017年影响公司投资收益-2,707万元，同比下降204.48%。

赤湾海洋石油工程有限公司（公司持有20%股权）：主要由于行业持续低迷导致业务量萎缩，2017年影响公司投资收

益-74万元。

中开财务有限公司（公司持有20%股权）：2017年公司取得投资收益1,680万元，同比增长86.25%。主要由于中开财务报告期内存贷和结算、商票以及贷款业务量增长且资金业务的市场利率价格上升所致。

四川文轩宝湾供应链有限公司（公司持有40%股权）：于2017年7月成立并运营，2017年公司取得投资收益1.3万元。

各宝湾物流园项目工程进展情况

- （1）嘉兴宝湾项目：一期已建设1栋仓库和1栋综合楼，并于2017年4月投入运营；二期已建设4栋仓库，并于2018年1月完工。
- （2）北京空港项目：已完成4栋仓库改造，并于2017年5月投入运营。
- （3）青岛胶州项目：已建设8栋仓库和1栋综合楼，2017年12月部分投入运营。
- （4）成都油气基地：一期1标段已建设完成，入驻部分客户；二期2标段建3栋车间、1栋办公楼和1栋宿舍楼，于2018年3月完工。
- （5）合肥肥东项目：拟建设3栋仓库和1栋综合楼，基础工程已经完成，预计2018年上半年完工。
- （6）天津滨港项目：拟建设5栋仓库，库内地坪已基本完成，预计2018年上半年完工。
- （7）咸阳项目：拟建设7栋仓库和1栋综合楼，正在进行围护工程施工，预计2018年下半年完工。
- （8）鄂州葛店项目：拟建设6栋仓库，正在进行围护结构及配套工程施工，预计2018年下半年完工。
- （9）嘉善项目：拟建设8栋仓库和1栋综合楼，正在进行围护结构及配套工程施工，预计2018年下半年完工。
- （10）江阴项目：拟建设5栋仓库和1栋综合楼，正在进行基础工程施工，预计2018年下半年完工。
- （11）绍兴项目：拟建设6栋仓库和1栋综合楼，正在进行围护及配套工程施工，预计2018年下半年完工。
- （12）锡通项目：拟建设6栋仓库和1栋综合楼，正在进行围护及配套工程施工，预计2018年下半年完工。
- （13）德清项目：拟建4栋仓库，正在进行前期准备与报建，预计2018年下半年完工。
- （14）贵阳空港项目：拟建6栋仓库和1栋综合楼，正在进行基础工程施工，预计2018年下半年完工。
- （15）重庆西彭项目：拟建10栋仓库和2栋综合楼，正在进行地基处理施工，预计2019年上半年完工。
- （16）重庆珞璜项目：拟建6栋仓库和1栋综合楼，正在进行地基处理施工，预计2019年上半年完工。
- （17）嘉宝物流园合资项目（一期）：拟建4栋仓库，正在进行前期准备与报建，预计2019年上半年完工。
- （18）佛山三水项目：拟建7栋仓库，正在进行施工图设计，预计2019年下半年完工。
- （19）长沙雨花项目：拟建4栋仓库和1栋综合楼，正在进行土地清表施工，预计2019年下半年完工。

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

产品名称	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
堆存(仓储)	615,880,025.09	241,959,122.61	60.71%	11.97%	15.71%	-1.27%

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

请参考“三、1、报告期经营情况简介的相关内容。”

6、面临暂停上市和终止上市情况

☒ 适用 ☐ 不适用

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司发行A股股份吸收合并深圳赤湾石油基地股份有限公司的申请于2018年2月12日获得中国证券监督管理委员会证监许可[2018]339号批复的核准。

根据本次换股吸收合并方案安排，本公司B股股票需在证监会核准后12个月内终止上市并摘牌。该事项尚需向深圳证券交易

所提交申请并获得批准后执行。

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

本集团于2017年5月28日开始采用财政部于2017年新颁布的《企业会计准则第42号—持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》，于2017年6月12日开始采用财政部于2017年修订的《企业会计准则第16号—政府补助》。此外，本财务报表还按照财政部2017年12月25日颁布的《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2017〕30号）编制。

(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

本年度新纳入合并范围主体共有如下9家：华中宝湾物流投资有限公司，武汉青山宝湾国际物流有限公司，漳州福美供应链管理有限公司，漳州宝湾国际物流有限公司，四川广汉宝湾国际物流有限公司，宝湾物流合肥新站有限公司，贵阳双龙宝湾华业国际物流有限公司，福州宝湾物流有限公司，宝湾供应链管理（无锡）有限公司。注销子公司1家：常州宝湾物流有限公司。

深圳赤湾石油基地股份有限公司

二〇一八年三月三十一日