

# 深圳赛格股份有限公司 2019 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
徐腊平	董事	工作原因	张剑

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 1,235,656,249 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.30 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 座三十一楼	深圳市福田区华强北路群星广场 A 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

2019 年度，公司主营业务包括电子专业市场、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、商业地产业务为核心支撑，聚焦战略性新兴产业，通过改革创新、资源整合、投资并购等多种途径，集中优势力量，发挥资源的整体综合优势，打造“主业支撑主赛道，战新产业引领未来”的经营模式，加速向战略性新兴产业发展平台转型。

#### （二）公司所处主要行业发展现状

### 1. 电子专业市场行业

2019 年度，受中美贸易战、电子商务持续冲击及消费习惯改变等因素的影响，传统电子专业市场不断完善配套服务、加强品牌塑造及异业融合，持续向综合平台转变。

### 2. 商业物业经营及管理行业

公司商业物业主要分布在深圳华强北区域。2019 年度，华强北区域商业物业整体经营情况相对稳定，但行业间同质化竞争激烈，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、优化服务质量及提升购物体验是主要的转变方向。

### 3. 商业地产行业

2019 年，全国商办用地市场供需两端均较为平稳，市场供大于求的态势依旧存在。从供应端来看，一线城市商办用地供应量同比继续下降，且降幅显著，超 25%，二、三、四线城市同比小幅下降；从成交端看，一线城市商办用地成交量同比继续下降，且降幅显著，超 35%，二线城市小幅下降，三、四线城市基本平稳。（数据来源：中国指数研究院）

公司主要商业地产项目所在区域分析：

公司商业地产项目目前主要在深圳、惠州、西安和南通等地。

深圳地区：全年商业市场供应 62.52 万 $m^2$ ，成交 40.54 万 $m^2$ ，供应量同比增加明显，成交主要集中在龙华、南山和宝安。公寓市场方面，45 $m^2$ 以下的小户型依然是最受欢迎的公寓产品，成交套数占比为 42.99%。公寓的成交集中在 300 万以下阶段，成交占比 66.86%。

惠州地区：随着粤港澳大湾区已上升成为国家层面的发展战略，众多品牌开发商抢滩惠州市场，导致地价飙升，土地成本大幅度上涨，市场进入门槛和获取项目难度显著提高，惠州土地市场竞争进入白热化。但惠州商业、写字楼物业库存仍处于高位，因存量基数较大，销售较进度缓慢，惠州写字楼整体是供大于求的市场环境。

西安地区：2019 年，西安市甲级写字楼租赁需求的回落加之新增供应的增长，导致全市空置率上升 4.2 个百分点至 33.5%。零售物业市场空置率连续四个季度上涨，全年平均空置率同比上升 0.9 个百分点至 4.5%。

南通地区：2019 年南通市办公市场较 2018 年整体呈下滑趋势，南通办公市场主要以去库存为主，整体供应量较少，因办公市场整体去化速度较缓，存量虽降至新低点 23.05 万方 $m^2$ ，去化周期为 33.4 个月，去化周期依旧较长。（数据来源：第一太平戴维斯、克而瑞研究院、同策苏北研究中心）

### 4. 战略新兴产业——新能源行业

2019 年度，光伏行业海外需求爆发，国内需求低于预期。2019 年全国新增光伏发电装机 30.1GW，同比下降 31.6%，其中集中式光伏新增装机 17.9GW，同比减少 22.9%；分布式光伏新增装机 12.2GW，同比增长 41.3%。国内装机量不及预期，主要原因包括（1）2019 年上半年国内政策不明朗，多数企业处于观望状态。（2）竞价项目公布晚，影响了光伏项目的建设进度。中标到装机时间较短，限制当年实际装机量。

（3）产业链公司主观意愿：等待产业链产品进一步降价，以提振装机动力。光伏头部企业的规模和集中度将进一步提升，竞争也将提升至龙头企业之间，从单一的降低制造端的成本向挖潜应用端转变。（数据来源：国家能源局官网、中商产业研究）。

#### （三）公司所处的行业地位

经过在电子市场行业 32 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：元

	2019 年	2018 年	本年比上年增减	2017 年
营业收入	1,493,227,561.06	1,605,787,472.11	-7.01%	1,981,307,558.23
归属于上市公司股东的净利润	78,447,278.89	27,852,740.23	181.65%	219,553,261.10
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-1,694,690.46	17,223,506.49	-109.84%	148,677,556.32
经营活动产生的现金流量净额	430,499,191.36	167,674,153.73	156.75%	507,386,549.21
基本每股收益（元/股）	0.0635	0.0225	182.22%	0.1777
稀释每股收益（元/股）	0.0635	0.0225	182.22%	0.1777
加权平均净资产收益率	4.17%	1.47%	2.70%	11.96%
	2019 年末	2018 年末	本年末比上年末增减	2017 年末
总资产	6,190,598,894.81	7,128,009,738.20	-13.15%	6,992,590,420.75
归属于上市公司股东的净资产	1,899,384,178.95	1,867,881,216.44	1.69%	1,917,228,370.15

## （2）分季度主要会计数据

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	376,087,480.56	389,404,204.58	348,105,199.21	379,630,676.71
归属于上市公司股东的净利润	60,097,292.93	23,190,259.09	26,970,095.87	-31,810,369.00
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	15,160,088.23	14,066,444.38	14,803,482.35	-45,724,705.42
经营活动产生的现金流量净额	-10,122,641.51	141,369,398.95	-30,229,389.37	329,481,823.29

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	82,446	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	74,976	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	

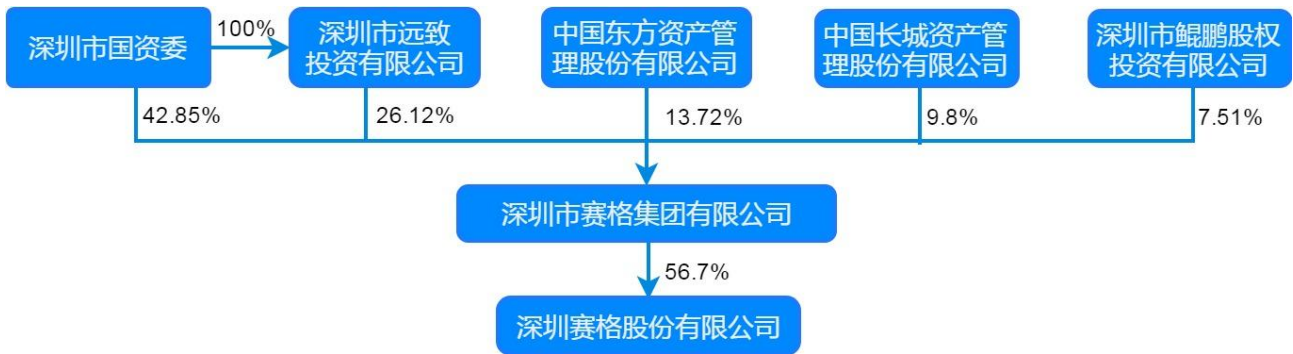
深圳市赛格集团有限公司	国有法人	56.70%	700,618,759	450,857,239	/	/
刘国成	境内自然人	0.58%	7,155,802	0	/	/
刘国洪	境内自然人	0.27%	3,318,098	0	/	/
龚茜华	境外自然人	0.24%	2,940,000	0	/	/
中国证券金融股份有限公司	境内非国有法人	0.18%	2,271,900	0	/	/
LI SHERYN ZHAN MING	境外自然人	0.16%	1,953,100	0	/	/
徐月英	境内自然人	0.15%	1,900,000	0	/	/
林佩银	境内自然人	0.13%	1,555,987	0	/	/
周世玉	境内自然人	0.12%	1,523,687	0	/	/
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	0.10%	1,220,000	0	/	/
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	发行日	到期日	债券余额 (万元)	利率	还本付息 方式
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	2018-12-25	2021-12-25	70,000	4.60%	采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，最后一期的利息随本金的兑付一起支付。
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	2018-12-25	2020-06-25	6,000	4.15%	采用单利按年计息，不计复利。每 9 个月付息一次、到期一次还本，最后一期利息随本金一同支付。
报告期内公司债券的付息兑付情况	报告期内，公司已于 2019 年 9 月 25 日按期全额兑付“18 赛格 02”公司债券回售部分本息及未回售部分利息，于 2019 年 12 月 25 日按期全额兑付“18 赛格 01”公司债券应付利息款项。						

### (2) 公司债券最新跟踪评级及评级变化情况

中证鹏元资信评估股份有限公司（以下简称“中证鹏元”）于 2019 年 6 月 26 日出具了《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、二）2019 年跟踪信用评级报告》（以下简称“跟踪信用评级报告”），“18 赛格 01”、“18 赛格 02”债券信用等级维持 AAA，公司

主体长期信用等级维持为 AA，评级展望维持为稳定。本次跟踪评级结果与上一次评级结果相比没有变化。跟踪信用评级报告具体内容详见公司于 2019 年 6 月 28 日在巨潮资讯网上刊登的公告。

### (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	2019 年	2018 年	同期变动率
资产负债率	59.45%	65.63%	-6.18%
EBITDA 全部债务比	24.28%	11.54%	12.74%
利息保障倍数	2.55	1.97	29.44%

## 三、经营情况讨论与分析

### 1、报告期经营情况简介

报告期内，公司通过强化品牌建设、精细化管理、整合提升等方式，优化扩大电子专业市场的业态布局，提升电子专业的服务质量和效率，推动电子专业市场的发展，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。公司以资源整合、质量提升为抓手，深耕用户价值，持续提升商业物业经营效率，总体上商业物业经营稳中有升，物业管理增效明显。公司以现有产业业务为基础支撑，以投资并购、改革创新为路径，不断拓展产业链条，积极向战略性新兴产业发展平台转变，持续提升和增强公司的核心竞争力和可持续发展能力。

报告期内，公司完成营业总收入 149,323 万元，同比减少 11,904 万元，下降幅度为 7.38%；实现利润总额 19,896 万元，同比增加 10,464 万元，上升幅度为 110.94%。收入变动的主要原因是：①房产销售收入同比减少 24,321 万元；②电子市场及物业租赁和管理业务量上升，导致收入同比增加 18,205 万元；③贸易业务量下降，导致收入同比减少 7,129 万元；④新并购泰斯特公司本报告期实现并表收入 2,016 万元。利润总额变动的主要原因是：①上年同期因发生地产项目违约赔偿使得利润总额减少 12,740 万元，本报告期未发生；②由于电子市场及物业租赁和管理业务量上升及新并购泰斯特公司，导致同比增加 5,191 万元。③本报告期出售股权增加及联营企业同比扭亏，使得本公司投资收益同比增加 4,387 万元；④由于房产销售业务下降，导致毛利同比减少 8,383 万元；⑤由于融资规模扩大，财务费用同比增加 3,265 万元。

### 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

公司归属于上市公司普通股股东的净利润同比上升 181.65%，主要是利润同比上升的影响大于利润同比下降的影响。其中，同比上升的因素主要有上年同期发生地产项目违约赔偿，本报告期未发生；电子市场及物业租赁和管理业务量上升及新并购泰斯特公司，业务量增加；出售股权增加及联营企业同比扭亏，使得投资收益同比增加等；同比下降的因素主要有房产销售业务下降，导致毛利同比减少；融资规模扩大，财务费用同比增加等。

### 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

1. 本公司根据财政部《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2019〕6 号)、《关于修订印发合并财务报表格式(2019 版)的通知》(财会〔2019〕16 号)和企业会计准则的要求编制 2019 年度财务报表,此项会计政策变更采用追溯调整法。2019 年度财务报表受重要影响的报表项目和金额如下:

原列报报表项目及金额		新列报报表项目及金额	
应收票据及应收账款	54,426,228.11	应收票据	
		应收账款	54,426,228.11
应付票据及应付账款	293,130,435.56	应付票据	
		应付账款	293,130,435.56

2. 本公司自 2019 年 1 月 1 日起执行财政部修订后的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》《企业会计准则第 24 号——套期保值》以及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》(以下简称新金融工具准则)。根据相关新旧准则衔接规定,对可比期间信息不予调整,首次执行日执行新准则与原准则的差异追溯调整本报告期期初留存收益或其他综合收益。

新金融工具准则改变了金融资产的分类和计量方式,确定了三个计量类别:摊余成本;以公允价值计量且其变动计入其他综合收益;以公允价值计量且其变动计入当期损益。公司考虑自身业务模式,以及金融资产的合同现金流特征进行上述分类。权益类投资需按公允价值计量且其变动计入当期损益,但非交易性权益类投资在初始确认时可选择按公允价值计量且其变动计入其他综合收益(处置时的利得或损失不能回转到损益,但股利收入计入当期损益),且该选择不可撤销。

新金融工具准则要求金融资产减值计量由“已发生损失模型”改为“预期信用损失模型”,适用于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、租赁应收款。

(1) 执行新金融工具准则对公司 2019 年 1 月 1 日财务报表的主要影响如下:

项 目	资产负债表		
	2018年12月31日	新金融工具准则 调整影响	2019年1月1日
货币资金	1,757,492,816.67	1,063,684.93	1,758,556,501.60
应收账款	54,426,228.11	-376,574.41	54,049,653.70
其他应收款	115,570,683.93	-2,031,493.28	113,539,190.65
可供出售金融资产	34,069,679.99	-34,069,679.99	
其他权益工具投资		34,069,679.99	34,069,679.99
其他流动资产	468,083,201.09	-403,301,000.00	64,782,201.09
交易性金融资产		403,301,000.00	403,301,000.00
递延所得税资产	56,931,280.75	126,506.16	57,057,786.91
短期借款	520,000,000.00	882,482.11	520,882,482.11
其他应付款	1,021,673,905.77	-4,943,712.80	1,016,730,192.97
一年内到期的非流动负债	272,569,415.58	491,306.98	273,060,722.56
长期借款	748,250,000.00	2,874,226.75	751,124,226.75

应付债券	787,752,107.90	695,696.96	788,447,804.86
未分配利润	322,477,846.55	-938,780.37	321,539,066.18
盈余公积	152,762,534.98	-3,023.53	152,759,511.45
少数股东权益	581,967,687.71	-276,072.70	581,691,615.01

(2) 2019年1月1日，公司金融资产和金融负债按照新金融工具准则和按原金融工具准则的规定进行分类和计量结果对比如下表：

项 目	原金融工具准则		新金融工具准则	
	计量类别	账面价值	计量类别	账面价值
货币资金	贷款和应收款项	1,757,492,816.67	以摊余成本计量的金融资产	1,758,556,501.60
应收账款	贷款和应收款项	54,426,228.11	以摊余成本计量的金融资产	54,049,653.70
其他应收款	贷款和应收款项	115,570,683.93	以摊余成本计量的金融资产	113,539,190.65
银行理财产品	可供出售金融资产	403,301,000.00	以公允价值计量且其变动计入当期损益	403,301,000.00
非交易性权益工具投资	可供出售金融资产	34,069,679.99	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产	34,069,679.99
长期应收款	贷款和应收款项	19,000,000.00	以摊余成本计量的金融资产	19,000,000.00
短期借款	金融负债	520,000,000.00	以摊余成本计量的金融负债	520,882,482.11
应付账款	其他金融负债	293,130,435.56	以摊余成本计量的金融负债	293,130,435.56
其他应付款	其他金融负债	1,021,673,905.77	以摊余成本计量的金融负债	1,016,730,192.97
一年内到期的非流动负债	金融负债	272,569,415.58	以摊余成本计量的金融负债	273,060,722.56
长期借款	金融负债	748,250,000.00	以摊余成本计量的金融负债	751,124,226.75
应付债券	金融负债	787,752,107.90	以摊余成本计量的金融负债	788,447,804.86

(3) 2019年1月1日，公司原金融资产和金融负债账面价值调整为按照新金融工具准则的规定进行分类和计量的新金融资产和金融负债账面价值的调节表如下：

项 目	按原金融工具准则列	重分类	重新计量	按新金融工具准则列
-----	-----------	-----	------	-----------



	示的账面价值（2018 年12月31日）			示的账面价值（2019 年1月1日）
<b>A. 金融资产</b>				
<b>a. 摊余成本</b>				
货币资金				
按原CAS22列示的 余额	1,757,492,816.67			
加：自其他应收款 （应收利息）转入		1,063,684.93		
按新CAS22列示的 余额				1,758,556,501.60
应收账款				
按原CAS22列示的 余额	54,426,228.11			
加：重新计量			-376,574.41	
按新CAS22列示的 余额				54,049,653.70
其他应收款				
按原CAS22列示的 余额	115,570,683.93			
减：转出至货币资 金		-1,063,684.93		
加：重新计量			-967,808.35	
按新CAS22列示的 余额				113,539,190.65
长期应收款	19,000,000.00			19,000,000.00
以摊余成本计量的 总金融资产	1,946,489,728.71		-1,344,382.76	1,945,145,345.95
<b>b. 以公允价值计量且其变动计入当期损益</b>				
其他流动资产-银 行理财产品				
按原 CAS22 列示的余额	403,301,000.00			
减：转出至公允价 值计量且其变动计 入当期损益(新 CAS22)		-403,301,000.00		

按新 CAS22 列示的余额				
交易性金融资产				
按原 CAS22 列示的余额				
加：自其他流动资产 (原 CAS22)转入		403,301,000.00		
按新 CAS22 列示的余额				403,301,000.00
以公允价值计量且 其变动计入当期损 益的总金融资产	403,301,000.00			403,301,000.00
c. 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益				
可供出售金融资产				
按原CAS22列示的 余额	34,069,679.99			
减：转出至公允价 值计量且其变动计 入其他综合收益( 新CAS22) ——指定		-34,069,679.99		
按新CAS22列示的 余额				
其他权益工具投资				
按原CAS22列示的 余额				
加：自可供出售金 融资产(原CAS22) 转入		34,069,679.99		
按新CAS22列示的 余额				34,069,679.99
以公允价值计量且 其变动计入其他综 合收益的总金融资 产	34,069,679.99			34,069,679.99
<b>B. 金融负债</b>				
a. 摊余成本				
短期借款				

按原CAS22列示的 余额	520,000,000.00			
加：自其他应付款 (应付利息) 转入		882,482.11		
按新CAS22列示的 余额				520,882,482.11
应付账款	293,130,435.56			293,130,435.56
其他应付款				
按原CAS22列示的 余额	1,021,673,905.77			
减：转出至短期期 借款		-882,482.11		
减：转出至一年内 到期的非流动负债		-491,306.98		
减：转出至长期借 款		-2,874,226.75		
减：转出至应付债 券		-695,696.96		
按新CAS22列示的 余额				1,016,730,192.97
一年内到期的非流 动负债				
按原CAS22列示的 余额	272,569,415.58			
加：自其他应付款 (应付利息) 转入		491,306.98		
按新CAS22列示的 余额				273,060,722.56
长期借款				
按原CAS22列示的 余额	748,250,000.00			
加：自其他应付款 (应付利息) 转入		2,874,226.75		
按新CAS22列示的 余额				751,124,226.75
应付债券				
按原CAS22列示的	787,752,107.90			

余额				
加：自其他应付款 （应付利息）转入		695,696.96		
按新CAS22列示的 余额				788,447,804.86
以摊余成本计量的 总金融负债	3,643,375,864.81		3,643,375,864.81	

(4) 2019年1月1日，公司原金融资产减值准备期末金额调整为按照新金融工具准则的规定进行分类和计量的新损失准备的调节表如下：

项 目	按原金融工具准则计提 损失准备（2018年12月 31日）	重分类	重新计量	按新金融工具准则计 提损失准备（2019年 1月1日）
应收账款	42,234,152.29		376,574.41	42,610,726.70
其他应收款	78,316,021.23		967,808.35	79,283,829.58
可供出售金融资 产	15,000.00	-15,000.00		

3. 本公司自2019年6月10日起执行经修订的《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》，自2019年6月17日起执行经修订的《企业会计准则第12号——债务重组》。该项会计政策变更采用未来适用法处理。

## (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
苏州泰斯特测控科技有限公司	非同一控制下企业合并

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
深圳市弘格文化发展有限公司	公司注销
深圳赛格众通科技有限公司	公司注销、清算
深圳深汕特别合作区特发赛格科技有限公司	股权转让