



深圳赛格股份有限公司

2021 年第一季度报告正文

2021 年 04 月

目 录

第一节 重要提示.....	4
第二节 公司基本情况.....	5
第三节 重要事项.....	8

释 义

释义项	指	释义内容
本公司、公司、上市公司、深赛格	指	深圳赛格股份有限公司
赛格集团	指	深圳市赛格集团有限公司
赛格地产	指	深圳市赛格地产投资股份有限公司
赛格康乐	指	深圳市赛格康乐企业发展有限公司
赛格创业汇	指	深圳市赛格创业汇有限公司
赛格物业管理	指	深圳市赛格物业管理有限公司
新东升物业	指	深圳市新东升物业管理有限公司
赛格新城市	指	深圳市赛格新城市建设发展有限公司
标的公司	指	本次重大资产重组注入的赛格地产、赛格物业发展、赛格康乐、赛格创业汇四家公司
华控赛格	指	深圳华控赛格股份有限公司
赛格导航	指	深圳市赛格导航科技股份有限公司
本报告中所引用的货币金额除特别说明外	指	人民币金额
报告期内	指	2021 年 1 月 1 日-3 月 31 日

第一节 重要提示

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证季度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

所有董事均已出席了审议本次季报的董事会会议。

公司负责人张良、主管会计工作负责人严冬霞及会计机构负责人(会计主管人员)王磊声明：保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。

第二节 公司基本情况

一、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

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增 减
营业收入（元）	463,208,485.25	192,164,935.58	141.05%
归属于上市公司股东的净利润（元）	33,065,039.59	-11,787,492.80	380.51%
归属于上市公司股东的扣除非经常性 损益的净利润（元）	28,784,190.03	-18,662,797.99	254.23%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-64,410,695.22	-30,503,048.76	-111.16%
基本每股收益（元/股）	0.0268	-0.0095	381.67%
稀释每股收益（元/股）	0.0268	-0.0095	381.67%
加权平均净资产收益率	1.72%	-0.62%	2.34%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末 增减
总资产（元）	5,932,955,389.44	5,830,977,104.07	1.75%
归属于上市公司股东的净资产（元）	1,938,778,732.95	1,905,722,149.42	1.73%

非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位：元

项目	年初至报告期期末金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	-1,643.55	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	1,034,362.78	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	329,322.62	
委托他人投资或管理资产的损益	4,032,427.96	
受托经营取得的托管费收入	33,558.50	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,272,276.88	
减：所得税影响额	1,622,984.66	
少数股东权益影响额（税后）	796,470.97	
合计	4,280,849.56	--

对公司根据《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》定义界定的非经常性损益项目，以及把《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》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因

适用 不适用

公司报告期不存在将根据《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》定义、列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

二、报告期末股东总数及前十名股东持股情况表

1、普通股股东总数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	72,992	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	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		
LI SHERYN ZHAN MING	境外自然人	0.73%	9,063,952	0		
刘国成	境内自然人	0.59%	7,250,502	0		
侯秀兰	境内自然人	0.40%	4,980,000	0		
杨帆	境内自然人	0.35%	4,287,000	0		
刘国洪	境内自然人	0.28%	3,402,503	0		
龚茜华	境外自然人	0.24%	2,940,000	0		
徐月英	境内自然人	0.16%	1,972,000	0		
香港中央结算有限公司	境外法人	0.13%	1,571,255	0		
周奇	境外自然人	0.11%	1,356,601	0		
前 10 名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件股份数量	股份种类				
		股份种类	数量			
深圳市赛格集团有限公司	249,761,520	人民币普通股	249,761,520			
LI SHERYN ZHAN MING	9,063,952	境内上市外资股	9,063,952			
刘国成	7,250,502	境内上市外资股	7,250,502			
侯秀兰	4,980,000	人民币普通股	4,980,000			

杨帆	4,287,000	人民币普通股	4,287,000
刘国洪	3,402,503	境内上市外资股	3,402,503
龚茜华	2,940,000	境内上市外资股	2,940,000
徐月英	1,972,000	境内上市外资股	1,972,000
香港中央结算有限公司	1,571,255	人民币普通股	1,571,255
周奇	1,356,601	人民币普通股	1,356,601
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。		
前 10 名股东参与融资融券业务情况说明（如有）	无		

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易

是 否

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

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

第三节 重要事项

一、报告期主要财务数据、财务指标发生变动的情况及原因

√ 适用 □ 不适用

(一) 合并资产负债表项目

				单位：人民币元
项目	期末余额	期初余额	差额	本年比上年增减（%）
应收账款	197,625,468.15	125,360,837.70	72,264,630.45	57.65%
其他应收款	96,062,846.98	73,166,985.92	22,895,861.06	31.29%
使用权资产	119,354,169.61	0.00	119,354,169.61	100.00%
一年内到期的非流动负债	1,043,936,820.85	778,648,438.44	265,288,382.41	34.07%
长期借款	417,500,000.00	698,500,000.00	-281,000,000.00	-40.23%
租赁负债	119,510,487.69	0.00	119,510,487.69	100.00%

1. 应收账款：比期初增加57.65%，主要系公司物业管理业务结算方式所致。
2. 其他应收款：比期初增加31.29%，主要系公司经营往来增加所致。
3. 使用权资产：主要系公司执行新租赁准则所致。
4. 一年内到期的非流动负债：比期初增加34.07%，主要系公司一年内到期的长期借款增加所致。
5. 长期借款：比期初减少40.23%，主要系公司归还部分银行借款以及重分类至一年内到期的非流动负债所致。
6. 租赁负债：主要系公司执行新租赁准则所致。

(二) 合并利润表项目

				单位：人民币元
项目	本期金额	上年同期金额	差额	本期比上年同期增减（%）
营业收入	463,208,485.25	192,164,935.58	271,043,549.67	141.05%
营业成本	347,538,135.16	154,514,584.91	193,023,550.25	124.92%
税金及附加	7,413,187.00	5,171,963.12	2,241,223.88	43.33%
销售费用	5,503,600.12	2,724,883.63	2,778,716.49	101.98%
信用减值损失	5,603,672.81	119,525.00	5,484,147.81	4588.29%
所得税费用	20,567,879.14	4,817,893.89	15,749,985.25	326.91%

1. 营业收入：比上年同期增加141.05%，主要系赛格物业管理本期增加新并表企业新东升物业，以及上年同期公司减免租金所致。
2. 营业成本：比上年同期增加124.93%，主要系赛格物业管理本期增加新并表企业新东升物业所致。
3. 税金及附加：比上年同期增加43.33%，主要系公司本期房产税以及土增税增加所致。

4. 销售费用：比上年同期增加101.98%，主要系公司本期房产销售收入增加，相应佣金也增加所致。

5. 信用减值损失：比上年同期增加4588.29%，主要系公司本期收回诉讼款所致。

6. 所得税费用：比上年同期增加326.91%，主要系公司本期利润总额增加所致。

(三) 合并现金流量表项目

项目	本期金额	上年同期金额	差额	单位：人民币元
				本期比上年同期增减（%）
经营活动产生的现金流量净额	-64,410,695.22	-30,503,048.76	-33,907,646.46	-111.16%
投资活动产生的现金流量净额	-17,972,160.08	-6,601,609.82	-11,370,550.26	-172.24%
筹资活动产生的现金流量净额	-38,781,758.53	-59,415,031.36	20,633,272.83	34.73%

1. 经营活动产生的现金流量净额：比上年同期减少111.16%，主要系公司物业管理业务规模扩大，采购货物等支付的现金增加所致。

2. 投资活动产生的现金流量净额：比上年同期减少172.24%，主要系公司本期购买的银行理财增加所致。

3. 筹资活动产生的现金流量净额：比上年同期增加34.73%，主要系公司本期偿还银行借款减少所致。

二、重要事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

√ 适用 □ 不适用

除下列表格中的重要事项外，无其他重要事项进行情况。

重要事项概述	披露日期	临时报告披露网站查询索引
1. 关于提高公司治理水平实现高质量发展的自查报告及整改计划的事项	2021年01月04日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/ 《第八届董事会第十八次临时会议决议公告》
2. 关于深圳市赛格物业管理有限公司购买深圳市新东升物业管理有限公司36%股权的事项	2020年02月29日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/ 《第八届董事会第五次临时会议决议公告》《关于深圳市赛格物业管理有限公司收购股权的公告》
	2021年01月06日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/ 《关于控股孙公司深圳市赛格物业管理有限公司购买深圳市新东升物业管理有限公司股权交割完成的公告》
3. 关于减持公司持有的深圳华控赛格股份有限公司股票事项	2020年09月10日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/ 《第八届董事会第十二次临时会议决议公告》《关于拟减持公司持有的深圳华控赛格股份有限公司股票的公告》
	2020年09月26日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/ 《2020年第五次临时股东大会决议公告》

	2020 年 11 月 27 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/ 《关于减持深圳华控赛格股份有限公司股票的实施进展情况公告》
	2021 年 01 月 13 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/ 《关于减持深圳华控赛格股份有限公司股票的实施情况公告》
4.关于选定公司 2021 年度信息披露媒体、聘请公司 2021 年度证券法律顾问的事项	2021 年 01 月 26 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/ 《第八届董事会第十九次临时会议决议公告》
5.关于公司聘任证券事务代表的事项	2021 年 01 月 26 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/ 《第八届董事会第十九次临时会议决议公告》
6.关于赛格新城市涉及诉讼及相关事项进展情况	2019 年 10 月 08 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/ 《关于控股孙公司涉及诉讼进展的公告》
	2020 年 04 月 17 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/ 《关于控股孙公司诉讼进展的公告》
	2020 年 09 月 16 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/ 《关于控股孙公司诉讼进展的公告》
	2020 年 12 月 15 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/ 《关于控股孙公司涉及诉讼的进展公告》
	2021 年 04 月 08 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/ 《关于控股孙公司涉及诉讼进展的公告》

股份回购的实施进展情况

适用 不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

适用 不适用

三、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内超期未履行完毕的承诺事项

适用 不适用

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺	不适用					
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	不适用					
资产重组时所作承	深圳市赛格集	其他	"赛格工业大厦、赛格经济大厦和康乐工业大厦等三栋大厦更新改造而新增的归属于赛格创业汇、赛格康乐	2016 年	长期	超期履行。

诺	团有限公司	承诺	和赛格地产的临时经营建筑预计合计为 2,855.20 平方米。赛格集团将保证上述归属于赛格创业汇、赛格康乐和赛格地产三家标的公司的临时建筑在两年使用期满后继续进行续期。若未来因不能完成临时建筑续期而导致上市公司遭受损失或业绩承诺期满后至评估收益预测期期满前收益低于预期的补偿金额、业绩承诺期满后至评估收益预测期期满前临时建筑被政府有关部门要求拆除导致的损失，则赛格集团将按照如下计算方式予以上市公司及时、足额的现金补偿，具体补偿方式如下：1、赛格集团已对标的公司在本次重大资产重组实施完毕后 3 年内的业绩进行了承诺，该承诺中已综合考虑了该更新改造事项的影响。2、业绩承诺期满后至评估收益预测期期满前收益低于预期的补偿金额=(截至当期期末累积预测收益数-截至当期期末累积实际收益数)-已补偿金额 3、业绩承诺期满后至评估收益预测期期满前临时建筑被政府有关部门要求拆除导致的损失=拆除成本及因拆除涉及的赔偿金额-(截至拆除时点对应的累积收益总额-预测期间内累积预测收益数)注：预测收益数指的是各标的公司评估报告中预测的新增临时建筑带来的收入总额扣除运营期应分摊的投资成本和评估报告中预测的永久性停租影响金额后的净值。深赛格应在补偿期间每个会计年度结束后四个月内，聘请经赛格集团认可的具有证券从业资格的审计机构对本次补偿范围内的物业资产相应的补偿方式出具正式审计报告。若本次补偿范围内的物业资产涉及需要补偿事项的，则赛格集团应履行现金补偿义务，深赛格应在审计机构出具最终的专项审核意见后 15 个工作日内计算应补偿金额，并以书面方式通知赛格集团，赛格集团应在收到深赛格书面通知之日起 30 个工作日内足额以现金进行补偿。"	08 月 03 日	有效	(截至本报告出具日,上述临时建筑规划许可证已过期,延期申请已提交到相关政府部门,尚未获得批准。)
首次公开发行或再融资时所作承诺	不适用					
股权激励承诺	不适用					
其他对公司中小股东所作承诺	不适用					
承诺是否按时履行	否					
如承诺超期未履行完毕的,应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划	赛格工业大厦等三栋大厦更新改造项目新增的物业属于临时建筑,根据《深圳市福田区临时建筑管理实施办法(暂行)》规定,该临时建筑使用时间为 2016 年 4 月 21 日至 2018 年 4 月 20 日,根据《广东省城乡规划条例》的规定可申请延期一年(截止 2019 年 4 月 20 日),除此之外,深圳市及福田区临建规定未明确规定能够延期或可延期的期限。上述物业在使用期满后(2018 年 4 月 20 日)公司已申请延期,材料已报相关有权部门审批,但未获得延期许可证。截止目前,该事项未出现导致上市公司遭受损失的情形,亦不存在需赛格集团进行补偿的情况。					

四、金融资产投资

1、证券投资情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本	会计计量模式	期初账面价值	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期购买金额	本期出售金额	报告期损益	期末账面价值	会计核算科目	资金来源
境内外股票	600778	友好集团	90,405.00	公允价值计量	242,125.17		-16,991.24	0.00	0.00	0.00	225,133.93	其他权益工具投资	自有资金
境内外股票	000068	华控赛格	165,819,274.44	权益法计量	101,162,523.51		28.52	0.00		-3,773,167.72	97,389,384.32	长期股权投资	自有资金
境内外股票	832770	赛格导航	8,275,321.43	成本法计量	13,515,392.83			0.00	0.00	0.00	13,515,392.83	其他权益工具投资	自有资金
合计			174,185,000.87	--	114,920,041.51	0.00	-16,962.72	0.00	0.00	-3,773,167.72	111,129,911.08	--	--
证券投资审批董事会公告披露日期													
证券投资审批股东会公告披露日期（如有）													

2、衍生品投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

五、募集资金投资项目进展情况

适用 不适用

六、对 2021 年 1-6 月经营业绩的预计

预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明

适用 不适用

七、日常经营重大合同

适用 不适用

合同订立公司 方名称	合同订立对方 名称	合同标的	合同总金额	合同履行的进 度	本期及累计确 认的销售收入 金额	应收账款回款 情况
赛格新城市	深圳市华晖集 团有限公司	赛格新城市广 场项目部分房 产	10.38 亿元	合同尚未生效	/	/
赛格新城市	深圳市华澳集 团有限公司	赛格新城市广 场一期 2 号楼 (1-5 层)	1.95 亿元	合同尚未生效	/	/
赛格新城市	黄贤振	赛格新城市广 场一期 2 号楼 (6-7 层)	0.504 亿元	合同尚未生效	/	/

重大合同进展与合同约定出现重大差异且影响合同金额 30%以上

适用 不适用

八、委托理财

适用 不适用

单位：万元

具体类型	委托理财的资金来源	委托理财发生额	未到期余额	逾期未收回的金额
银行理财产品	自有资金	83,711	83,711	0
合计		83,711	83,711	0

单项金额重大或安全性较低、流动性较差、不保本的高风险委托理财具体情况

适用 不适用

委托理财出现预期无法收回本金或存在其他可能导致减值的情形

适用 不适用

九、违规对外担保情况

适用 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

十、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

十一、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

适用 不适用

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料	调研的基本情况索引
2021年01月05日	公司	电话沟通	个人	投资者	询问公司经营情况	/
2021年01月05日	公司	电话沟通	个人	投资者	询问公司生产经营情况	/
2021年01月07日	公司	电话沟通	个人	投资者	询问公司生产经营情况和公司治理情况	/
2021年01月07日	公司	电话沟通	个人	投资者	询问公司经营情况	/
2021年01月18日	公司	电话沟通	个人	投资者	询问公司2020年业务情况	/
2021年01月19日	公司	电话沟通	个人	投资者	询问公司经营情况	/
2021年01月20日	公司	电话沟通	个人	投资者	询问公司经营情况	/
2021年01月20日	公司	电话沟通	个人	投资者	询问公司经营情况	/
2021年01月20日	公司	电话沟通	个人	投资者	询问公司经营情况	/
2021年01月29日	公司	电话沟通	个人	投资者	询问公司经营情况	/
2021年02月01日	公司	电话沟通	个人	投资者	询问公司经营情况	/
2021年02月02日	公司	电话沟通	个人	投资者	询问公司经营情况	/
2021年02月09日	公司	电话沟通	个人	投资者	询问公司经营情况	/
2021年03月09日	公司	电话沟通	个人	投资者	询问公司生产经营情况	/

2021 年 03 月 11 日	公司	电话沟通	个人	投资者	询问公司经营情况	/
2021 年 03 月 17 日	公司	电话沟通	个人	投资者	询问公司经营情况	/
2021 年 03 月 25 日	公司	电话沟通	个人	投资者	询问公司业务情况	/