

股票代码:000058,200058 股票简称:深赛格,深赛格B 公告编号:2018-046

深圳赛格股份有限公司 关于对深圳证券交易所年报问询函回复的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

深圳赛格股份有限公司（以下简称“公司”、“本公司”）于2018年6月7日收到深圳证券交易所《关于对深圳赛格股份有限公司的年报问询函》（公司部年报问询函[2018]第222号），公司董事会对《问询函》所关注问题向深圳证券交易所进行了回复，现将回复内容公告如下：

问题一：年报显示，报告期内，电子市场业务和物业租赁服务及管理业务完成营业收入9,0529万元，比上年同期增加14.13%；实现利润总额19,569.01万元，与去年同期相比略有下降，利润下滑的主要原因是：公司持续推进电子市场的多元化经营，在保持原有业绩基础上，通过实施优惠政策，引入符合转型方向的异业，同时，加大对探索新项目的投入，因此对公司利润下降造成一定影响。请公司补充说明：（1）“符合转型方向的异业”所指具体业务内容、盈利模式、规模大小等情况；（2）“加大对探索新项目的投入”涉及具体投入项目内容及对应金额。

回复：

随着网购等多种购物渠道的快速发展以及消费者行为习惯的改变，电子市场行业受到持续的冲击，面对困难，公司通过推动现有电子市场业务转型升级，打造复合式经营模式，构建多种业态共存的综合性电子产品市场。

（1）符合转型方向的异业

业务内容	盈利模式	规模大小
传统电子产品销售、维修、保养、售后服务等不同种类业务	电子市场盈利模式以租金为主	2017年电子市场总营收24.99%

（2）“加大对探索新项目的投入”涉及具体投入项目内容及对应金额

项目名称	2017年投入金额(万元)	对2017年利润的影响(万元)
赛格办公大楼项目、公司内部网改项目（南通店、苏州店）	1,92454	-48556
赛格淘宝天猫项目	818.96	-906.46
创智业务-赛格壹城科技项目	702.00	-2000
儿童乐园项目（南通店、龙江店）	62.33	-164.00
合计	3,517.93	-1,476.01

问题二：年报显示，报告期内房地产开发业务占营业收入比重为43.52%，根据《深圳证券交易所行业信息披露指引第3号——上市公司从事房地产业务》（以下简称《房地产业务指引》）第二条的规定，公司应当遵守《房地产业务指引》第五条的规定，逐项补充披露该条要求的信息。

回复：

（一）宏观经济与市场情况分析

2017年，国家坚持“房住不炒”调控基调，加快建立多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房制度，各项调控措施持续发力。这些对未来房地产市场的发展将产生重大影响，房地产投资属性将进一步降低，住房观念转变和住房居住属性将得到强化。

（二）经营模式及主要项目所处区域市场分析

公司商业地产主要业务经营模式包括房地产开发、物业经营和物业管理服务。

2017年，公司项目所在地深圳、惠州、西安和南通几个城市的情况分别为：截至2017年底，深圳市商品住宅面积259.30万平方米，同比下降37.96%，推出商品住宅面积278.57万m²，同比下降36.25%，新房销售趋势平稳。在市场低迷的情况下，90m²以下的刚需小户型成为市场成交主力。（数据来源：CREIS中指数据）

惠州市2017年全市住宅成交均价10,151元/m²；成交商品住宅面积336万平方米，同比下降37.2%，惠州市房地调控政策影响，住宅成交降幅明显，成交价格同比继续攀升，呈现量跌价升。数据来源：CREIS中指数据）

西安市2017年全市商品住宅均价9,390.30元/m²（数据来源：链家分析师报告），成交面积2,509.78万平方米（来源于统计局）。

南通市2017年共出让商业用地10块，共计出让面积17.8万平方米，其中八块商办用地集中在港闸区，短时间内供应量有所增加，同质化竞争严重，商务市场未来主要以去库存为主，南通赛格时代广场项目运营仍面临较大挑战。（数据来源：南通房产信息网）

截至目前2017年12月31日，面对房地调控政策压力，公司坚持以发展为中心，以销售为龙头，以工程建设为保障；通过狠抓工程安全、质量与进度，狠抓销售工作，狠抓企业管理等工作，地产业务实现了较好的业绩，完成营业收入88,360万元，比上年同期增加255.24%，增加的主要原因是：赛格地产公司房地产业务收入增长。

（三）土地储备

2017年度，公司地产业务无新增土地储备的情形。

（四）公司项目储备及开发情况

项目名称	权益比例	占地面积(m ²)	计容面积(m ²)	计容面积(m ²)	项目现状	预计竣工时间	开工时间	竣工时间
赛格国际广场一期	69.5%	22,598	95,741	42,401	竣工	2017.6.9	2016.12	2017.8
赛格国际广场二期	3%	29,000	109,505	7288.51	在建	2018.12	2017.4.10	2017.1
西安赛格项目	43.4%	23,019.4	229,289	206,374	在建	2017.12	2016.7.31	2019.1
南通赛格时代广场一期	100%	33,333.6	136,675	100,000	待建	2018.12	2016.6.30	2016.6

（五）公司主要房产销售情况

地区	项目名称	总可售面积(m ²)	截止上年底已售面积(m ²)	本期销面积(m ²)	本期销金额(万元)	本期结转收入额(万元)	本期结转时间
深圳	赛格新媒体科技有限公司、深赛格有限公司	21,700.26	2,000.00	21,000.00	1,452,162	1,452,162	2017.7.6
惠州	赛格国际广场一期	42,401.00	29,127.4	4,406.00	3,951.4	4,326	2017.12.31
惠州	东方威尼斯项目	225.100	204.195	2,645.00	2,252.00	2,867.5	2017.12.31

（六）公司主营业务情况

因电子市场及物业租赁和管理业务为公司主营业务，故自有物业出租情况及收入已示列在电子市场及物业租赁和管理业务板块中。

（七）截止报告期末未收回的融资情况

（八）未来经营计划

2018年，公司将进一步推进商业（产业园）地产开发和运营。协同各资源，在确保产品质量和全力建设的前提下，加快商业（产业园）地产的建设、招商、销售和运营，同时，以“地产+文化+体育+金融+科技”的多元化发展战略为方向，通过文化地产和体育地产的融合发展，丰富内容体验经营业态，扩大发展空间，促进市场竞争地位的不断提升。

（九）向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保的情况

（十）未来经营计划

2018年，公司将进一步推进商业（产业园）地产开发和运营。协同各资源，在确保产品质量和全力建设的前提下，加快商业（产业园）地产的建设、招商、销售和运营，同时，以“地产+文化+体育+金融+科技”的多元化发展战略为方向，通过文化地产和体育地产的融合发展，丰富内容体验经营业态，扩大发展空间，促进市场竞争地位的不断提升。

（十一）向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保的情况

（十二）对外担保情况

（十三）相关融资安排

（十四）计划开立账户情况

（十五）计划总建筑面积31,000平方米，其中：1.新建商品房18,000平方米。

（十六）计划投资金额18,000万元。

（十七）计划投资期限18个月。

（十八）计划投资金额18,000万元。

（十九）计划投资期限18个月。

（二十）计划投资金额18,000万元。

（二十一）计划投资期限18个月。

（二十二）计划投资金额18,000万元。

（二十三）计划投资期限18个月。

（二十四）计划投资金额18,000万元。

（二十五）计划投资期限18个月。

（二十六）计划投资金额18,000万元。

（二十七）计划投资期限18个月。

（二十八）计划投资金额18,000万元。

（二十九）计划投资期限18个月。

（三十）计划投资金额18,000万元。

（三十一）计划投资期限18个月。

（三十二）计划投资金额18,000万元。

（三十三）计划投资期限18个月。

（三十四）计划投资金额18,000万元。

（三十五）计划投资期限18个月。

（三十六）计划投资金额18,000万元。

（三十七）计划投资期限18个月。

（三十八）计划投资金额18,000万元。

（三十九）计划投资期限18个月。

（四十）计划投资金额18,000万元。

（四十一）计划投资期限18个月。

（四十二）计划投资金额18,000万元。

（四十三）计划投资期限18个月。

（四十四）计划投资金额18,000万元。

（四十五）计划投资期限18个月。

（四十六）计划投资金额18,000万元。

（四十七）计划投资期限18个月。

（四十八）计划投资金额18,000万元。

（四十九）计划投资期限18个月。

（五十）计划投资金额18,000万元。

（五十一）计划投资期限18个月。

（五十二）计划投资金额18,000万元。

（五十三）计划投资期限18个月。

（五十四）计划投资金额18,000万元。

（五十五）计划投资期限18个月。

（五十六）计划投资金额18,000万元。

（五十七）计划投资期限18个月。

（五十八）计划投资金额18,000万元。

（五十九）计划投资期限18个月。

（六十）计划投资金额18,000万元。

（六十一）计划投资期限18个月。

（六十二）计划投资金额18,000万元。

（六十三）计划投资期限18个月。

（六十四）计划投资金额18,000万元。

（六十五）计划投资期限18个月。

（六十六）计划投资金额18,000万元。

（六十七）计划投资期限18个月。

（六十八）计划投资金额18,000万元。

（六十九）计划投资期限18个月。

（七十）计划投资金额18,000万元。

（七十一）计划投资期限18个月。

（七十二）计划投资金额18,000万元。

（七十三）计划投资期限18个月。

（七十四）计划投资金额18,000万元。

（七十五）计划投资期限18个月。

（七十六）计划投资金额18,000万元。</p