证券代码:000058、200058　　证券简称:深赛格、深赛格B　　公告编号:2020-034

深圳赛格股份有限公司

【2019】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
徐晋平	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	0755-83975237	0755-83975237
电话	0755-83747939	0755-8374 7759
电子信箱	szgc3@szgc1.com.cn	shigy@szgc1.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㎡,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㎡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300万以下价段,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㎡,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	141,369,388.95	-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	境内自然人	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-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末回售部分利息,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,提升电子专业市场的服务质量和服务效率,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11094%,收入受动的主要原因是: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因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)。根据相关新旧准则所拟规定,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示的账面价值(2018年12月31日)	重分类	重新计量	按新金融工具准则列示的账面价值(2019年1月1日)
A.金融资产				
a.摊余成本				
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.以公允价值计量且其变动计入当期损益				
其他流动资产-银行理财产品	403,301,000.00			
按照CAS22列示的余额				
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				
按照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				
按照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				
按照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.金融负债				
a.摊余成本				
短期借款				
按照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				
按照CAS22列示的余额	1,021,673,905.77			
减:转出至短期借款		-882,482.11		
减:转出至一年内到期的非流动负债		-491,306.98		
减:转出至应付债券		-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				
按照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				
按照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				
按照CAS22列示的余额	787,752,107.90			
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
深圳深赛特别合作区特发赛格科技有限公司	股权转让

证券代码:000058、200058　　证券简称:深赛格、深赛格B　　公告编号:2020-035

深圳赛格股份有限公司

【2020】第一季度报告

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
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	2020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)	192,164,935.58	376,087,480.56	-48.90%
归属于上市公司股东的净利润(元)	-11,787,492.80	60,097,292.93	-119.61%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	-18,662,797.99	15,160,088.23	-223.10%
经营活动产生的现金流量净额(元)	-30,503,048.76	-10,122,641.51	201.33%
基本每股收益(元/股)	-0.0095	0.0486	-119.55%
稀释每股收益(元/股)	-0.0095	0.0486	-119.55%
加权平均净资产收益率	-0.62%	2.41%	-3.03%
	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)	6,185,586,750.05	6,190,598,894.81	-0.08%
归属于上市公司股东的净资产(元)	1,887,600,437.61	1,899,384,178.95	-0.62%

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
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)	3,720,918.11	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	566,067.90	
委托他人投资或管理资产的损益	6,147,774.32	
受托经营取得的托管费收入	35,033.90	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	338,882.42	
减:所得税影响额	2,566,978.24	
少数股东权益影响额(税后)	1,366,393.22	
合计	6,875,306.19	--

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	74,976	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		
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		
吴宏伟	境内自然人	0.26%	3,180,500	0		
龚茜华	境内自然人	0.24%	2,940,000	0		
吴蔓楠	境内自然人	0.23%	2,838,410	0		
LI SHERYN ZHAN MING	境外自然人	0.19%	2,301,389	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		
林佩银	境内自然人	0.17%	2,131,387	0		
徐月英	境内自然人	0.16%	1,946,900	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
刘国成	7,155,802	境内上市外资股	7,155,802
刘国洪	3,318,098	境内上市外资股	3,318,098
吴宏伟	3,180,500	人民币普通股	3,180,500
龚茜华	2,940,000	境内上市外资股	2,940,000
吴蔓楠	2,838,410	人民币普通股	2,838,410
LI SHERYN ZHAN MING	2,301,389	境内上市外资股	2,301,389
中国证券金融股份有限公司	2,271,900	人民币普通股	2,271,900
林佩银	2,131,387	人民币普通股	2,131,387
徐月英	1,946,900	境内上市外资股	1,946,900
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)	上述前10名股东中,吴宏伟通过普通账户持有公司股份0股,通过融资融券投资者信用账户持有公司股份3,180,500股,合计持有公司股份3,180,500股;吴蔓楠通过普通账户持有公司股份39,700股,通过融资融券投资者信用账户持有公司股份2,798,710股,合计持有公司股份2,838,410股。		

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	90,166,616.12	46,742,740.72	43,423,875.40	92.90%
应付职工薪酬	39,609,407.09	67,138,794.81	-27,529,387.79	-41.00%

1.应收账款:比期初增加43,423,875.40元,增幅92.90%,增加的主要原因是报告期内赛格物业管理公司按合同进度确认物业管理费收入4,050万元。

2.应付职工薪酬:比期初减少27,529,387.79元,减幅41.00%,减少的主要原因是报告期内公司发放了上年计提的工资和绩效奖金。

(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	192,164,935.58	376,087,480.56	-183,922,544.98	-48.90%
营业成本	154,514,584.91	241,791,069.45	-87,276,474.54	-36.10%
税金及附加	5,171,963.12	31,785,231.34	-26,613,268.22	-83.73%
销售费用	2,724,883.63	5,180,963.20	-2,456,079.57	-47.41%
投资收益	1,944,590.33	52,122,030.89	-50,177,440.56	-96.27%
营业外支出	79,125.36	234,536.70	-155,411.34	-66.26%
所得税费用	4,817,893.89	29,451,629.62	-24,633,735.73	-83.64%

1.营业收入:比上年同期减少183,922,544.98元,减幅48.90%,减少的主要原因是报告期内减免租金约8,254万元及房产销售收入减少约10,000万元。

2.营业成本:比上年同期减少87,276,474.54元,减幅36.10%,减少的主要原因是报告期内房产销售减少导致其成本减少约7,048万元。

3.税金及附加:比上年同期减少26,613,268.22元,减幅83.73%,减少的主要原因是报告期内房产销售减少导致土地增值税减少约2,445万元。

4.销售费用:比上年同期减少2,456,079.57元,减幅47.41%,减少的主要原因是报告期内房产销售减少导致销售代理费减少约261万元。

5.投资收益:比上年同期减少50,177,440.56元,减幅96.27%,减少的主要原因是上年同期出售华控赛格股票取得收益5,500万元,本报告期未发生。

6.营业外支出:比上年同期减少155,411.34元,减幅66.26%,减少的主要原因是上年同期处置固定资产损失11万元。

7.所得税费用:比上年同期减少24,633,735.73元,减幅83.64%,减少的主要原因是报告期内利润总额较少导致。

(三)合