



**深圳赛格股份有限公司**

**2021 年半年度报告**

**2021-036**

**2021 年 8 月**

## 第一节 重要提示、目录和释义

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

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：保证本半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次半年度报告的董事会会议

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	张良
赵晓建	董事	工作原因	韩兴凯
高建柏	董事	工作原因	张良

本半年度报告内涉及的未来计划、发展战略等前瞻性陈述不构成公司对投资者的实质承诺，投资者及相关人士均应当对此保持足够的风险认识，并且应当理解计划、预测与承诺之间的差异。

公司需遵守《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》的披露要求。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

## 目录

第一节 重要提示、目录和释义 .....	2
第二节 公司简介和主要财务指标 .....	7
第三节 管理层讨论与分析 .....	10
第四节 公司治理 .....	26
第五节 环境和社会责任 .....	27
第六节 重要事项 .....	28
第七节 股份变动及股东情况 .....	40
第八节 优先股相关情况 .....	44
第九节 债券相关情况 .....	45
第十节 财务报告 .....	48

## 备查文件目录

- （一）载有法定代表人签名并盖章的2021年半年度报告文本。
- （二）载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表。
- （三）报告期内公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。
- （四）备查文件查阅地点：公司管理中心。

## 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
苏州泰斯特	指	苏州泰斯特测控科技有限公司
南京赛格	指	深圳赛格南京电子市场管理有限公司
西安赛格	指	西安赛格电子市场有限公司
西安海荣赛格	指	西安海荣赛格电子市场有限公司
长沙赛格	指	长沙赛格发展有限公司
吴江赛格	指	吴江赛格市场管理有限公司
顺德赛格	指	佛山市顺德赛格电子市场管理有限公司
龙岗赛格	指	深圳市赛格电子市场管理有限公司
南通赛格	指	南通赛格时代广场发展有限公司
赛格龙焱	指	深圳赛格龙焱能源科技有限公司
赛格地产	指	深圳市赛格地产投资股份有限公司
赛格物业发展	指	深圳市赛格物业发展有限公司
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
赛格新城市	指	深圳市赛格新城市建设发展有限公司
惠州赛格	指	惠州市群星房地产开发有限公司
标的公司	指	公司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
招诚集团	指	深圳市招诚投资集团有限公司
赛格宝华	指	深圳市赛格宝华企业发展股份有限公司
华控赛格	指	深圳华控赛格股份有限公司
新东升物业	指	深圳市新东升物业管理有限公司
西安康鸿	指	西安赛格康鸿置业有限公司
上海玛曲	指	上海玛曲检测技术有限公司
深圳市国资委	指	深圳市人民政府国有资产监督管理委员会

中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
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-6 月 30 日

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、公司简介

股票简称	深赛格、深赛格 B	股票代码	000058、200058
变更后的股票简称（如有）	无		
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	深圳赛格股份有限公司		
公司的中文简称（如有）	深赛格		
公司的外文名称（如有）	SHENZHEN SEG CO.,LTD		
公司的外文名称缩写（如有）	无		
公司的法定代表人	张良		

### 二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	韩兴凯（代行）	向茜茜
联系地址	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
电话	0755-83747939	0755-83741808
传真	0755-83975237	0755-83975237
电子信箱	segcl@segcl.com.cn	xiangqq@segcl.com.cn

### 三、其他情况

#### 1、公司联系方式

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱在报告期是否变化

适用  不适用

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱报告期无变化，具体可参见 2020 年年报。

#### 2、信息披露及备置地点

信息披露及备置地点在报告期是否变化

适用  不适用

公司选定的信息披露报纸的名称，登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址，公司半年度报告备置地报告期无变化，具体可参见 2020 年年报。

### 3、其他有关资料

其他有关资料在报告期是否变更情况

适用  不适用

### 四、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）	953,766,448.58	776,893,050.45	22.77%
归属于上市公司股东的净利润（元）	47,884,766.19	59,070,828.83	-18.94%
归属于上市公司股东的扣除非经常性 损益的净利润（元）	35,026,297.45	40,678,160.97	-13.89%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-1,976,640.85	50,524,074.12	-103.91%
基本每股收益（元/股）	0.0388	0.0478	-18.83%
稀释每股收益（元/股）	0.0388	0.0478	-18.83%
加权平均净资产收益率	2.49%	3.06%	-0.57%
	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）	5,932,062,522.60	5,830,977,104.07	1.73%
归属于上市公司股东的净资产（元）	1,941,250,887.52	1,905,722,149.42	1.86%

截止披露前一交易日的公司总股本：

截止披露前一交易日的公司总股本（股）	1,235,656,249
--------------------	---------------

用最新股本计算的全面摊薄每股收益

支付的优先股股利	0.00
用最新股本计算的全面摊薄每股收益（元/股）	0.0388

### 五、境内外会计准则下会计数据差异

#### 1、同时按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用  不适用

公司报告期不存在按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

#### 2、同时按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用  不适用



公司报告期不存在按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

### 3、境内外会计准则下会计数据差异原因说明

适用  不适用

## 六、非经常性损益项目及金额

适用  不适用

单位：元

项目	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）	-1,464.05	
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）	1,722,718.25	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	656,820.88	
委托他人投资或管理资产的损益	7,507,254.88	
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	5,733,804.46	
受托经营取得的托管费收入	64,855.70	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	830,739.84	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	149,015.64	
减：所得税影响额	2,676,064.60	
少数股东权益影响额（税后）	1,129,212.26	
合计	12,858,468.74	--

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。

## 第三节 管理层讨论与分析

### 一、报告期内公司从事的主要业务

#### （一）主要业务及经营模式

公司主营业务包括以通信市场、电子专业市场为核心的电子市场流通业务，以检验检测与新能源为核心的战略性新兴产业，以物业经营及管理服务为核心的智慧城市及城市服务业务。

公司的经营模式为：以“电子市场+”战略为指引，通过品牌价值提升、经营模式优化，提高电子专业市场的服务质量，保持行业领先地位；以电子专业市场、物业经营及管理服务为支撑，纵向向产业链上下游延伸，横向聚焦战略性新兴产业，通过投资并购、资源整合等多重途径，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. 电子市场流通

随着国内疫情防控的好转及宏观经济逐渐向好，电子专业市场商户经营状况趋于稳定，但外贸类商户仍未恢复到疫情前的正常水平，电子行业整体景气度的恢复周期被拉长，传统电子专业市场加速向配套服务更完善、业态布局更合理、线上线下一更融合、品牌形象更高端的综合性服务平台转变。

##### 2. 战略性新兴产业

检验检测业务：随着我国经济发展由高速增长阶段转向高质量发展阶段，国家质量基础建设受到越来越多关注，一系列支持检验检测行业整合发展的政策陆续出台，质量提升行动、“放管服”改革不断深化，为检验检测行业发展提供了良好的发展机遇。检验检测体系逐渐形成以企业制为主体的市场化机制，机制的转变引起检验检测行业的投资模式、业务来源、政府管理体制等相应改变，各类细分行业主体公平竞争的市场环境逐步形成，行业规模快速扩大、行业经营趋向集中，检测行业呈现高速发展态势。

新能源业务：2021年上半年，全国太阳能发电新增装机容量13GW。在“碳达峰、碳中和”整体目标的引领下，新能源相关方面的政策陆续出台。2021年6月，国家发改委发布《关于2021年新能源上网电价政策有关事项的通知》，明确了2021年光伏发电、风电等新能源上网电价政策，要求新建项目执行燃煤发电基准价。2021年新建项目上网电价按当地燃煤发电基准价执行；新建项目可自愿通过参与市场化交易形成上网电价，更好体现光伏发电、风电的绿色电力价值。2021年6月，国家能源局下发《关于报送整县（市、区）屋顶分布式光伏开发试点方案的通知》，全国多个省市区和国家电网就分布式光伏整县推进工作陆续发布相关文件，或将推动分布式光伏装机量迅速上升以及BIPV（光伏建筑一体化）应用普及。

##### 3. 智慧城市及城市服务

2021年作为十四五的开局之年，随着5G、大数据、人工智能等新技术的成熟以及“新基建”的推进，将成为中国智慧城市发展历程中关键的一年。2021年1月，深圳市政府出台《关于加快智慧城市和数字政府建设的若干意见》，提出到2025年，打造具有深度学习能力的鹏城智能体，成为全球新型智慧城市标杆和“数字中国”城市典范。融合人工智能（AI）、5G、云计算、大数据等新一代信息技术，建设城市数字底座，打造城市智能中枢，推进业务一体化融合，实现全域感知、全网协同和全场景智慧，让城市能感知、会思考、可进化、有温度，智慧城市及城市服务在政策引导下迎来快速发展机遇。

#### （三）公司所处的行业地位

在电子市场流通领域，公司作为中国电子专业市场经营模式的创办者，经过34年的辛勤耕耘，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，形成了覆盖珠三角、长三角、辐射全国的连锁电子专业市场体系，在国内外拥有较高的品牌影响力。公司紧跟电子行业发展趋势和人们消费习惯，通过业态调整、精细化管理、品牌提升等多种途径，始终保持公司所经营的电子专业市场在行业内处于领先地位。

在智慧城市及城市服务领域，公司拥有国家一级物业管理资质，在行业内较早推行ISO9001质量管理体系，ISO14001环境管理体系、ISO45001职业健康安全管理体系。公司立足物业经营及管理服务，积极布局光纤传感、智慧停车、分布式数

据中心等领域，逐步向现代化、科技化、智慧化的综合智慧社区美好生活服务提供商转变，公司核心竞争力持续提升。报告期内，公司获第二届深圳品牌百强企业、中国质量信用AAA级企业等荣誉。

#### （四）经营情况讨论与分析

报告期内，公司持续做好新冠肺炎疫情防控工作的同时，实施“电子市场+”战略，以电子专业市场、物业经营及管理服务为支撑，通过改革创新、投资并购、自主培育多种途径相结合，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，实现公司高质量发展。

报告期内，公司完成营业总收入95,377万元，同比增加17,687万元，上升幅度为22.77%；实现利润总额11,628万元，同比减少1,740万元，下降幅度为13.02%。收入变动的主要原因是：公司投资并购新东升物业导致营业收入的增加，覆盖上年同期地产项目出售的影响；利润总额变动的主要原因是：本期出售的华控赛格股票、收到的政府补助以及银行理财收益同比减少。

##### 1. 电子市场流通

公司电子市场流通业务涵盖赛格电子市场和赛格通信市场两大品牌，控股、参股、授权经营的共计20余家，总经营面积超过35万m<sup>2</sup>，其中控股经营的电子市场主要包括：深圳赛格电子市场、赛格通信市场、西安赛格、长沙赛格、西安海荣赛格、南京赛格、吴江赛格、龙岗赛格、顺德赛格等。

公司顺应市场消费习惯的变化，以现有的电子市场流通业务为基础，逐步向产业链上下游延伸，加快融合新业态，逐步构建以消费体验为核心的多种业态并存的现代综合性电子专业市场，保持电子市场流通业务的稳定经营，持续推动电子市场流通业务的转型升级，促进电子专业市场转型发展和提质增效，巩固赛格电子专业市场行业地位。

##### 2. 战略性新兴产业

公司的战略性新兴产业主要包括检验检测业务和新能源业务。

报告期内，公司及合并报表范围内企业苏州泰斯特通过股权转让及增资方式，以自有资金人民币1,850万元获得上海玛曲47.50%的股权。本次对外投资助力公司提升环境与可靠性检验检测细分领域试验能力，有助于公司客户资源、技术积累、人员储备及资源协同，提升公司检验检测业务核心竞争力和盈利能力，加速公司向战略性新兴产业发展平台转型。

报告期内，在国家“碳达峰、碳中和”政策下，公司新能源业务迎来新发展机遇，公司加速发展分布式光伏电站建设业务，推进深圳盛波光电分布式电站等若干项目建设；公司与黑龙江省交通投资集团有限公司合作推进光伏产业在黑龙江省内布局，培育光伏市场；以光伏发电技术为基础向产业上下游延伸发展，积极推进光伏逆变器、储能、光热、光伏充电桩、定制光伏产品等业务。2021年杭州生产线上半年产量达16.54MW，公司生产的发电玻璃具有外观美观、可灵活定制、透光性可调的优势，作为绿色建筑材料在光伏建筑一体化（BIPV）领域有广泛的应用场景。

##### 3. 智慧城市及城市服务

报告期内，公司稳步推进产业结构调整，加强存量资产盘活，加快现有存货去化。同时，公司以“科技创新、优质服务”为驱动，大力发展智慧城市及城市服务业务，通过精细化、标准化管理深耕用户价值，提升客户体验，持续推动城市服务业服务质量提升。2021年上半年，公司通过加强团队建设、营造积极向上及开拓进取的文化氛围、建立高效沟通机制与正向导向的激励考核机制，在克服疫情影响，实现稳定、安全运行的基础上，不断拓展新业务，新增物业服务项目7个，新增公园、边检物业管理类型，物业管理类型更加多元化。

公司紧抓粤港澳大湾区的历史机遇，持续通过自主研发、人才技术引进、校企合作等形式，加速布局光纤传感、智慧停车等智慧城市业务，逐步向科技化、数字化、智慧化的综合智慧社区美好生活服务提供商转变。

公司需遵守《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》的披露要求

##### （1）宏观经济与市场情况分析

报告期内，中央调控逻辑进一步向供给端侧重，明确要增加租赁住房供应，增加重点城市土地供应等，重点城市供地“两集中”政策出台。同时，中央约谈、督导多个城市，要求夯实城市政府主体责任，切实提高政治站位，要求必要情况下采取针对性的调控政策措施，确保实现稳地价、稳房价、稳预期目标。

##### （2）主要项目所处区域市场分析

公司地产项目目前在深圳、惠州、西安和南通等地。

深圳地区：零售商业物业方面，在市场需求平稳的支撑下，优质购物中心的整体空置率未见较大起伏，较2020年末下降0.75个百分点至6.1%。写字楼方面，在湾区建设深入推进、深圳科创产业加速发展的带动下，深圳企业的高成长性及创业创新的强源动力都将为未来深圳办公需求保驾护航，从而带动市场整体活跃度——供应压力与市场活力并存，预计这一特征将在深圳商办市场长期存在。（数据来源：戴德梁行《2021年中深圳商业地产市场总结及展望》）

惠州地区：2021年上半年，在“房住不炒”的主基调下，房地产市场的调控依然保持从严态势，信贷资金管控持续收紧，惠州楼市在这一大背景下，也出现降温趋势，上半年全市住宅网签量同、环比均出现了下滑。

西安地区：零售商业物业方面，上半年全市零售物业市场呈现回暖态势，需求保持活跃，空置率环比下降1.3个百分点至7.6%。写字楼方面，2021年下半年，西安写字楼市场将迎来20余万平方米的新增供应，主要集中在城北和高新区域，新增项目的入市短期内或将推高市场空置率。（数据来源：第一太平戴维斯《西安2021年上半年房地产市场》报告）

南通地区：伴随南通城市红利，住宅市场火热，同时吸引绝大多数投资客群目光。公寓、商办类市场受住宅市场挤压严重。南通商办、公寓类产品长期存在库存积压、去化周期长等特点。

（3）新增土地储备项目

无

（4）累计土地储备情况

无

## (5) 主要项目开发情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	土地面积 (m <sup>2</sup> )	计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	本期竣工面积 (m <sup>2</sup> )	累计竣工面积 (m <sup>2</sup> )	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额(万元)
惠州	惠州赛格假日广场二期项目	惠州	商业、公寓	69.54%	2020年3月31日	在建	8,225	23,030	0	0	28,160	20,142.65
西安	西安赛格广场项目	西安高新区	商业、办公、公寓	43.46%	2014年12月1日	在建	23,014.90	206,374	0	0	210,000	48,479.00

注：西安项目进度较原预期有所延后，主要原因系房地产行业政策收紧，项目建设资金压力增大，开发风险加大。赛格地产拟转让所持有的西安康鸿 55% 股权，具体内容详见公司于 2020 年 7 月 4 日在巨潮资讯网刊登的《关于控股子公司拟公开挂牌转让西安赛格康鸿置业有限公司 55% 股权暨涉及关联交易的公告》，该项目正在深圳联交所公开挂牌。

## (6) 主要项目销售情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积	可售面积 (m <sup>2</sup> )	累计预售 (销售) 面积 (m <sup>2</sup> )	本期预售 (销售) 面积 (m <sup>2</sup> )	本期预售 (销售) 金额 (万元)	累计结算面积 (m <sup>2</sup> )	本期结算面积 (m <sup>2</sup> )	本期结算金额 (万元)
深圳	赛格新城市广场二期	深圳	办公、物流、商业、公寓	61.12%	105,874	105,874	65,906.73	-	-	65,487.44	-	-
深圳	赛格新城市广场一期	深圳	物流、商业、配套宿舍	61.12%	72,563	72,563	10,465.30	-	-	10,465.30	-	-
惠州	东方威尼斯花园一二期	惠州	住宅	69.54%	219,470	256,349	243,440.79	65.79	29	243,429.82	187.79	158.33
惠州	惠州赛格假日广场一期	惠州	商业	69.54%	73,761	92,233	38,517.02	-	-	38,479.51	-	-
南通	南通赛格时代广场	南通	商办	100%	100,529.20	67,653.85	21,195.36	1,723.64	2,045.24	20,552.41	3,039.05	3,384.92

## (7) 主要项目出租情况

鉴于电子专业市场及物业经营及管理为公司主营业务，自有物业出租情况及收入已列示在电子市场流通业务及物业经营与管理业务板块中。

(8) 土地一级开发情况

适用  不适用

(9) 融资途径

单位：万元

融资途径	期末融资余额	融资成本区间/平均融资成本	期限结构			
			1年之内	1-2年	2-3年	3年以上
银行贷款						
-抵押借款	12,500	6.86%				10年
-抵押借款	16,000	5.75%				6年
-抵押借款	2,250	5.4625%				5年
-抵押借款	17,000	7.301%				7年
-抵押借款	26,000	7.056%				15年
-抵押借款	5,000	5.8%				13年
票据						
债券						
非银行类贷款						
信托融资						
基金融资						
其他						
合计	78,750					

(10) 发展战略和未来一年经营计划

计划增加土地储备情况	计划开工情况	计划销售情况	相关融资安排
无	惠州赛格假日广场二期项目预计 2021 年完成主	1. 赛格新城市销售计划：完成公寓销售面积 458.21 m <sup>2</sup> ，实现清盘。 2. 惠州赛格销售计划：（1）赛格假日广场二期项目预计于 2021 年底	2021 年预计新增融资 2.5 亿元。

	体结构、建筑工程进度 100%，水电安装 90%。	取得预售证并正式销售；（2）赛格假日广场一期计划销售写字楼 2,490.35 m <sup>2</sup> ；（3）赛格假日广场一期计划销售车位 301 个。 3. 南通赛格销售计划：完成 1-3 号塔楼办公产品的销售约 5,245 m <sup>2</sup> 。	
--	---------------------------	--	--

(11) 向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

对外担保情况								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期（协议签署日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
赛格新城市购房客户（交通银行）	2016 年 8 月 4 日	30,000.00	2016 年 5 月 6 日	1,146.00	连带责任保证	十年	否	否
赛格新城市购房客户（招行）	2016 年 8 月 4 日	50,000.00	2016 年 5 月 6 日	672.00	连带责任保证	十年	否	否
赛格新城市购房客户（中行）	2016 年 8 月 4 日	30,000.00	2016 年 5 月 6 日	286.00	连带责任保证	十年	否	否
赛格新城市购房客户（建行）	2017 年 8 月 29 日	不设定最高限额	2017 年 2 月 7 日	0.00	连带责任保证	五年	否	否
南通赛格购房客户（农商行）	2018 年 9 月 22 日	1,000.00	2018 年 7 月 10 日	130.00	连带保证责任	不超过十年	否	否
南通赛格购房客户（浦发银行）	2018 年 9 月 22 日	7,000.00	2018 年 7 月 10 日	715.00	连带保证责任	不超过十年	否	否
南通赛格购房客户（兴业银行）	2018 年 9 月 22 日	700.00	2018 年 7 月 10 日	38.00	连带保证责任	不超过十年	否	否

(12) 董监高与上市公司共同投资（适用于投资主体为上市公司董监高）

适用  不适用

(13) 报告期内相关商业地产业务的进展情况

(a) 南通赛格时代广场项目

报告期内，南通赛格的主要业务为存货销售，实现认购销售面积 1,723.64 m<sup>2</sup>，截至 2021 年 6 月底，南通赛格累计实现认购销售面积 21,195.36 m<sup>2</sup>。

(b) 赛格新城市广场项目

报告期内，公司密切关注赛格新城市物流房产及一期 2 号楼已签订买卖合同的生效条件，具体内容详见公司于 2020 年 5 月 26 日在巨潮资讯网上披露的《关于签署日常经营重大合同的公告》。

(c) 惠州群星赛格假日广场项目

报告期内，惠州群星二期按计划推进，已完成基坑支护工程、土方挖运工程、地下室及裙房主体等。

(d) 西安赛格广场项目

报告期内，西安赛格广场项目正在深圳联交所公开挂牌，具体详见公司于 2020 年 7 月 4 日在巨潮资讯网披露的《关于控股子公司拟公开挂牌转让西安赛格康鸿置业有限公司 55% 股权暨涉及关联交易的公告》。

## 二、核心竞争力分析

在电子市场流通领域，公司通过长期稳定的经营，建立了覆盖珠三角、长三角，辐射全国的连锁电子专业市场体系，积累了丰富的市场商户资源，同时，在运营团队方面，公司经过多年的发展，锻造出一支职业化、市场化、专业化的运营团队，沉淀了成熟的市场运营管理经验；在公司产品及品牌影响力方面，公司经营品类丰富，涵盖电子元器件、数码IT、通讯产品等，经营面积达35万m<sup>2</sup>，是国内乃至亚洲规模领先的综合类电子专业市场，在国内外拥有很高的品牌影响力，奠定了公司的行业领军地位。

在战略性新兴产业领域，公司的检验检测业务拥有多项发明专利等知识产权，拥有自主研发、制造推力从3KN~600KN全系列电动振动试验系统的能力，其中600KN超大型电磁振动试验系统已通过验收并投入使用，跻身行业前列；在环境可靠性检测领域，公司拥有一支经验丰富的科研团队。报告期内，公司运用自主技术为中国航天提供的高质量服务获得肯定。公司的新能源业务拥有核心技术的碲化镉发电玻璃全自动化生产线，生产的发电玻璃具有弱光性能好、温度系数低、长期衰减低、美观大方、可灵活定制、透光性可调的优势，作为绿色建筑环保材料能够广泛应用在光伏建筑一体化（BIPV）等多个领域，随着国家“碳达峰，碳中和”等政策实施，公司将加快发电玻璃的技术研发和应用场景开发，助力绿色经济发展。

在智慧城市及城市服务领域，公司拥有一批对公司企业文化认同、忠诚度高、具有创新意识并勇于迎接市场挑战的资深员工。公司始终坚持市场化理念、职业化标准、专业化水平，诚实守信，坚持以客户为中心不断变革、动态管理、持续改进。同时，公司经过多年深耕，在超高层楼宇物业、政府办公物业、城市物业管理等细分市场建立了成熟的运营体系，积累了大量稳定客户，具有较强的核心竞争力。近年来，公司凭借对市场和行业的发展趋势以及对客户需求的精准把握，结合光纤传感、智慧停车等新业态，稳步向智慧物管、科技物管方面升级，致力于成为智慧城市的建设商和运营商。

## 三、主营业务分析

概述参见“一、报告期内公司从事的主要业务”相关内容。

主要财务数据同比变动情况

单位：元

	本报告期	上年同期	同比增减	变动原因
营业收入	953,766,448.58	776,893,050.45	22.77%	
营业成本	724,768,993.42	492,121,401.65	47.27%	主要系本期并表新东



				升物业公司所致。
销售费用	10,128,152.58	11,206,494.91	-9.62%	
管理费用	52,865,490.24	42,947,177.18	23.09%	
财务费用	41,873,934.17	46,870,732.96	-10.66%	
所得税费用	47,054,918.58	40,046,291.82	17.50%	
研发投入	2,178,963.31	1,508,118.76	44.48%	主要系本期公司加大研发投入所致。
经营活动产生的现金流量净额	-1,976,640.85	50,524,074.12	-103.91%	主要系本期并表公司新东升物业的结算方式所致。
投资活动产生的现金流量净额	-67,155,073.80	80,681,038.00	-183.24%	主要系本期收回的银行理财同比减少所致。
筹资活动产生的现金流量净额	-33,845,298.68	-135,708,005.75	75.06%	主要系本期偿还债务同比减少所致。
现金及现金等价物净增加额	-102,977,013.33	-4,502,893.63	-2,186.91%	主要系本期投资活动产生的现金流量净额减少所致。

公司报告期利润构成或利润来源发生重大变动

适用  不适用

公司报告期利润构成或利润来源没有发生重大变动。

营业收入构成

单位：元

	本报告期		上年同期		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	953,766,448.58	100%	776,893,050.45	100%	22.77%
分行业					
电子市场及物业租赁和管理	835,939,645.35	87.65%	432,722,142.82	55.70%	93.18%
新能源	53,960,288.11	5.66%	306,852.89	0.04%	17,485.07%
房地产开发	35,432,557.13	3.72%	324,686,316.97	41.79%	-89.09%
检验检测	12,417,199.48	1.30%	9,739,579.63	1.25%	27.49%
酒店	16,016,758.51	1.68%	8,504,426.06	1.09%	88.33%
贸易	0.00	0.00%	933,732.08	0.12%	-100.00%
分地区					
深圳市内	727,645,841.25	76.29%	643,612,612.00	82.84%	13.06%
深圳市外	226,120,607.33	23.71%	133,280,438.45	17.16%	69.66%

占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

	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
分行业						
电子市场及物业租赁和管理	835,939,645.35	647,838,648.14	22.50%	93.18%	124.49%	-10.81%
新能源	53,960,288.11	31,328,359.43	41.94%	17,485.07%	206,805.30%	-53.13%
房地产开发	35,432,557.13	22,284,502.71	37.11%	-89.09%	-87.85%	-6.39%
检验检测	12,417,199.48	5,569,791.07	55.14%	27.49%	50.26%	-6.80%
酒店	16,016,758.51	17,747,692.07	-10.81%	88.33%	14.94%	70.75%
贸易	0.00	0.00		-100.00%	-100.00%	-2.08%
分地区						
深圳市内	727,645,841.25	523,863,802.32	28.01%	13.06%	37.70%	-12.88%
深圳市外	226,120,607.33	200,905,191.10	11.15%	69.66%	79.90%	-5.06%

公司主营业务数据统计口径在报告期发生调整的情况下，公司最近 1 期按报告期末口径调整后的主营业务数据

□ 适用 √ 不适用

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

√ 适用 □ 不适用

1. 电子市场及物业租赁和管理业务营业收入同比增加93.18%，营业成本同比增加124.49%，主要系公司本期新东升物业并表后，物业管理收入上升，弥补上年同期因疫情减租影响所致。
2. 新能源业务营业收入同比增加17,485.07%，营业成本同比增加206,805.30%，毛利率同比减少53.13%，主要系本期EPC工程项目业务量增加所致。
3. 房地产开发业务营业收入同比减少89.09%，营业成本同比减少87.85%，主要系本期房产销售减少，导致收入及成本结转减少所致。
4. 检验检测业务营业成本同比增加50.26%，主要系本期检验检测业务量增加所致。
5. 酒店业务营业收入同比增加88.33%，毛利率同比增加70.75%，主要系上年同期受疫情影响酒店业务严重下滑，本期有所恢复所致。
6. 贸易业务营业收入、营业成本同比减少100%，主要系公司本期全面停止贸易业务所致。

#### 四、非主营业务分析

√ 适用 □ 不适用

单位：元

	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
投资收益	226,759.17	0.20%	主要系本期公司银行理财收益以及对联营企业投资收益亏损。	不具有可持续性

资产减值	-1,022,381.53	-0.88%	主要系本期公司计提的存货跌价损失。	不具有可持续性
营业外收入	1,294,178.74	1.11%	主要系本期公司收取的违约金等。	不具有可持续性
营业外支出	464,902.95	0.40%	主要系本期公司支付的罚款、违约金等。	不具有可持续性
其他收益	3,327,327.48	2.86%	主要系本期公司收到的政府补助。	不具有可持续性
信用减值损失	5,583,367.33	4.80%	主要系本期公司收回的诉讼款。	不具有可持续性

## 五、资产及负债状况分析

### 1、资产构成重大变动情况

单位：元

	本报告期末		上年末		比重增 减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	722,142,215.69	12.17%	828,267,701.56	14.20%	-2.03%	不适用
应收账款	224,557,321.30	3.79%	125,360,837.70	2.15%	1.64%	不适用
存货	2,167,149,327.52	36.53%	2,156,833,489.41	36.99%	-0.46%	不适用
投资性房地产	1,198,487,614.31	20.20%	1,232,193,354.33	21.13%	-0.93%	不适用
长期股权投资	182,531,791.46	3.08%	189,812,358.81	3.26%	-0.18%	不适用
固定资产	244,611,808.32	4.12%	236,115,827.46	4.05%	0.07%	不适用
在建工程	4,303,291.23	0.07%	12,660,301.65	0.22%	-0.15%	不适用
使用权资产	128,447,637.81	2.17%		0.00%	2.17%	实施新租赁准则
短期借款	60,000,000.00	1.01%	60,064,350.00	1.03%	-0.02%	不适用
合同负债	151,786,121.35	2.56%	222,866,508.74	3.82%	-1.26%	不适用
长期借款	565,000,000.00	9.52%	698,500,000.00	11.98%	-2.46%	不适用
租赁负债	129,734,065.52	2.19%		0.00%	2.19%	实施新租赁准则

### 2、主要境外资产情况

适用  不适用

## 3、以公允价值计量的资产和负债

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
金融资产								
1.交易性金融资产（不含衍生金融资产）	653,743.39 2.18				434,180.00 0.00	396,580.00 0.00		691,343.3 92.18
2.其他权益工具投资	242,125.17		1,213.66					243,338.8 3
金融资产小计	653,985.51 7.35		1,213.66		434,180.00 0.00	396,580.00 0.00		691,586.7 31.01
上述合计	653,985.51 7.35		1,213.66		434,180.00 0.00	396,580.00 0.00		691,586.7 31.01
金融负债	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00		0.00

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

□ 是 √ 否

## 4、截至报告期末的资产权利受限情况

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	7,500,371.89	保证金、监管资金及法律冻结资金
固定资产	97,239.66	借款抵押
投资性房地产	393,123,204.55	借款抵押
合计	400,720,816.10	

## 六、投资状况分析

### 1、总体情况

适用  不适用

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
9,978,485.83	0.00	100.00%

### 2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用  不适用

### 3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用  不适用

单位：元

项目名称	投资方式	是否为固定资产投资	投资项目涉及行业	本报告期投入金额	截至报告期末累计实际投入金额	资金来源	项目进度	预计收益	截止报告期末累计实现的收益	未达到计划进度和预计收益的原因	披露日期（如有）	披露索引（如有）
深圳华星 T7 玻璃厂二期屋顶分布式光伏发电项目	自建	是	新能源	7,641,250.04	12,181,617.12	自有资金				无		
深圳会展中心项目	自建	是	新能源	2,337,235.79	2,337,235.79	自有资金				无		
合计	--	--	--	9,978,485.83	14,518,852.91	--	--	0.00	0.00	--	--	--

## 4、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		1,213.66				243,338.83	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	101,162,523.51		-71.64			-6,909,019.61	94,253,432.26	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						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	1,142.02	0.00	0.00	-6,909,019.61	108,012,163.92	--	--
证券投资审批董事会公告披露日期													
证券投资审批股东大会公告披露日期（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。

## 七、重大资产和股权出售

### 1、出售重大资产情况

适用  不适用

公司报告期末未出售重大资产。

### 2、出售重大股权情况

适用  不适用

## 八、主要控股参股公司分析

适用  不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
赛格宝华	子公司	物业经营管理及酒店业务	61,617,600.00	199,774,358.34	119,283,536.05	48,163,815.99	17,963,789.70	13,041,201.86
南通赛格	子公司	房地产开发与经营	30,000,000.00	755,443,163.10	-15,962,370.83	39,609,063.66	-306.20	123,523.58
赛格康乐	子公司	电子市场出租管理服务；物业出租	5,000,000.00	61,719,325.47	24,658,447.31	38,712,834.15	20,880,297.72	15,674,436.50
赛格物业发展	子公司	物业管理	5,000,000.00	53,907,747.56	25,410,736.22	26,063,573.51	3,305,065.06	2,483,073.79
赛格创业汇	子公司	电子市场出租管理服务；物业出租；酒店管理	10,000,000.00	457,989,970.22	327,600,442.39	89,162,452.34	50,491,970.45	36,953,505.38
赛格地产	子公司	物业出租；物业管理；房地产开发	102,500,000.00	2,931,514,395.86	824,351,780.04	565,393,656.89	21,764,799.11	10,889,202.62
长沙赛格	子公司	电子专业市场的经营和管理	35,000,000.00	113,934,422.69	98,560,376.57	8,918,563.24	4,997,033.68	3,756,825.52
赛格龙焱	子公司	新能源技术开发	165,000,000.00	270,237,089.93	165,709,636.04	37,581,827.32	137,787.58	4,629.21
苏州泰斯特	子公司	检验检测	21,500,000.00	66,615,277.00	58,884,965.00	12,420,164.00	2,478.69	2,235,024.45

			.00	.62	.89	.08	6.89	
华控赛格	参股公司	海绵城市建设、 水务工程、智慧 水务建设运营、 工程咨询设计、 石墨及新材料、 水污染防治规划 设计、智慧水务 综合解决方案、 建筑规划设计、 系统化环境综合 治理服务、工程 建设	1,006,671, 464.00	3,631,166, 858.76	729,719,68 9.63	182,491,81 2.67	-48,321, 494.54	-48,545,075. 39

报告期内取得和处置子公司的情况

适用  不适用

主要控股参股公司情况说明

1. 报告期内，赛格宝华营业收入、净利润同比上升，主要原因是去年同期受疫情影响以及减免商户2个月租金、酒店入住率低所致。
2. 报告期内，南通赛格营业收入、净利润同比上升，主要原因是本期房产销售增加所致。
3. 报告期内，赛格康乐营业收入、净利润同比上升，主要原因是去年同期受疫情影响以及减免商户2个月租金所致。
4. 报告期内，赛格物业发展营业收入、净利润同比下降，主要原因是本期补贴的减少及所收管理费减少所致。
5. 报告期内，赛格创业汇营业收入、净利润同比上升，主要原因是去年同期受疫情影响以及减免商户2个月租金所致。
6. 报告期内，赛格地产净利润同比下降，主要原因是本期房产销售减少所致。

## 九、公司控制的结构化主体情况

适用  不适用

## 十、公司面临的风险和应对措施

### 1. 市场风险

公司目前的电子市场流通、智慧城市及城市服务、新能源业务均处于完全竞争行业，在行业持续激烈竞争的情况下，可能面临电子专业市场租户流失、智慧城市及城市服务市场份额占有率不足、新能源业务竞争加剧等风险。

应对措施：（1）针对电子专业市场租户流失风险，公司将通过提升服务质量、降本保效，提供电子专业市场增值服务；（2）针对智慧城市及城市服务市场份额占有率不足的风险，公司将强化和行业内龙头企业合作，通过人才引进、战略合作及系统内业务协同优势，结合已有电子专业市场、物业经营及管理服务等业务资源，加快智慧城市及城市服务业务布局、扩大市场占有率；（3）针对国家发布的一系列政策，分布式光伏装机量迅速上升的同时可能带来竞争加剧的风险，公司将充分发挥碲化镉光伏的技术优势，通过差异化竞争、定制化服务，与行业龙头企业加强合作，基于发电玻璃的生产及应用大力发展BIPV业务以及分布式光伏电站等优势业务。

### 2. 人力资源不足风险

随着业务的发展、规模的扩张，公司对人才结构和人才数量提出了更高的要求，存在专业人才储备不足的风险。

应对措施：公司将根据战略规划，建立符合公司长期发展目标的人力资源体系，做好关键人才储备及人才梯队建设，同时构建灵活的人力机制，保障人才的选、育、用、留，有效支撑公司业务发展。



### 3. 投后管理风险

随着战略性新兴产业布局的深入开展，公司与新投资及并购企业在企业文化、管理制度和经营理念方面存在不同程度的差异，交易完成后公司对相关企业的日常经营、业务整合、协同发展能否顺利实施以及效果能否达到预期存在一定的不确定性。

应对措施：（1）公司将加强投后管理体系建设，完善法人治理结构，优化被并购企业的管理模式；（2）通过给予被并购企业充分的经营自主权，发挥企业家精神，在充分利用上市公司优势资源的同时，保持对市场的灵活反应能力。

## 第四节 公司治理

### 一、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

#### 1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	会议决议
第二十六次(2020年度)股东大会	年度股东大会	57.16%	2021年05月19日	2021年05月20日	<a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> 《深圳赛格股份有限公司第二十六次(2020年度)股东大会决议公告》

#### 2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用  不适用

### 二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用  不适用

公司董事、监事和高级管理人员在报告期没有发生变动，具体可参见 2020 年年报。

### 三、本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

适用  不适用

公司计划半年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

### 四、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用  不适用

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

## 第五节 环境和社会责任

### 一、重大环保问题情况

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

是  否

公司及子公司报告期内不存在因环境问题受到行政处罚的情况。

### 二、社会责任情况

根据中央关于打赢扶贫攻坚战的决定和省委省政府、市委市政府、市国资委和赛格集团关于新时期精准扶贫三年攻坚的工作部署，赛格集团及公司对口扶贫河源市龙川县紫市镇紫市村。2016年以来，本公司党委及领导持续保持对扶贫工作的高度重视，扎实推进扶贫工作有序开展，把思想和行动统一到习近平总书记系列重要讲话精神上来，统一到各级政府和上级党委关于精准扶贫的决策部署上来。具体工作情况如下：

1.2016年以来，公司及控股子公司安排专人驻村扶贫工作累计1000余天，公司及控股子公司高管先后16次到紫市村对帮扶贫困户进行实地走访慰问，了解各项帮困措施的落实情况，详细询问贫困户的家庭经济收入、生产生活情况，在慰问的同时配合驻村工作队落实精准扶贫工作。

2.为积极履行上市公司社会责任，2018年经公司第七届董事会第五次会议审议同意，公司及控股子公司根据实际经营情况，向精准扶贫项目提供共计 340 万元人民币的资金与资源。

3.按照精准扶贫规划，积极配合赛格集团开展产业帮扶，公司控股子公司赛格龙焱完成了对口扶贫村292KW地面光伏扶贫电站项目的建设。该项目位于龙川县紫市镇紫市村兰寨下雅寄河西侧河滩，是目前赛格集团援建的单体最大的光伏扶贫电站，且属紫市镇装机容量最大的光伏电站。项目总投资210多万元，实际占地面积10余亩，成为省定贫困村--紫市村59户148人贫困人口的稳定收入来源之一。

4.深入开展消费扶贫，助力打赢脱贫攻坚战。根据《深圳市对口支援工作领导小组关于深入开展消费扶贫助力打赢脱贫攻坚战的实施意见》要求，公司倡导“以购代捐”“以买代帮”，积极发动下属企业工会及食堂购买、消费扶贫产品，鼓励公司员工在同等条件下优先购买对口帮扶村、镇农产品。

截至本报告期末，本公司及控股子公司总帮扶脱贫人数19户42人，实现全部贫困户脱贫，脱贫攻坚任务圆满完成。

## 第六节 重要事项

### 一、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履行完毕及截至报告期末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					
资产重组时所作承诺	深圳市赛格集团有限公司	其他承诺	<p>"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</p>	2016 年 08 月 03 日	长期有效	<p>1.三年业绩承诺已完成 2.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</p>

			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。”			
	深圳市赛格集团有限公司	其他承诺	"1、自本承诺函出具之日起，全力协助赛格创业汇在 5 年内将赛格景苑裙楼 1 层现用作停车库的部分恢复为商业经营用途。 2、如无法在上述时限内完成恢复工作，则同意以如下方式处理标的资产：（1）以现金方式向上市公司支付停车库于本次重组经评估的价值及该评估值自本次重组交割日起至本承诺期届满之日期间的同期银行利息；或（2）以不低于本次重组经评估的价值用现金向上市公司回购赛格景苑裙楼 1 层。”	2016 年 08 月 03 日	该承诺函出具之日起 5 年内	履行完毕
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。截至目前，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。					

## 二、控股股东及其他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他关联方对上市公司的非经营性占用资金。

### 三、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。

### 四、聘任、解聘会计师事务所情况

半年度财务报告是否已经审计

是  否

公司半年度报告未经审计。

### 五、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用  不适用

### 六、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明

适用  不适用

### 七、破产重整相关事项

适用  不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

### 八、诉讼事项

重大诉讼仲裁事项

适用  不适用

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额 (万元)	是否形成预计负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况	披露日期	披露索引
(2020)粤 03 民初 657 号: 中国华西企业有限公司诉赛格新城市, 建设工程施工合同纠纷	20,773	否	2020 年 6 月 4 日已证据交换, 本案现处于一审审理过程中	不适用	不适用	2020 年 4 月 17 日; 2020 年 8 月 25 日; 2021 年 4 月 27 日	巨潮资讯网《关于控股孙公司涉及诉讼的公告》《2020 年半年度报告》《2020 年年度报告》
(2019)粤 03 民初 3413 号: 洛阳市尚冶贸易有限公司诉深圳市招诚投资集团有限公	26,509	否	2021 年 3 月 31 日, 洛阳尚冶向广东省高级人民法院申请	2020 年 9 月 7 日, 一审法院判决驳回了洛阳尚冶的全部诉讼请求; 洛阳尚冶不服一审判	不适用	2019 年 10 月 8 日; 2020 年 4 月 17 日; 2020 年 4 月 28 日; 2020 年	巨潮资讯网《关于控股孙公司涉及诉讼的公告》《关于控股孙公司诉讼进展的公

司、余胜明、黄贤证、黄志辉、深圳市赛格新城市建设发展有限公司、深圳市恒晖贸易有限公司及深圳市招诚盛昌实业有限公司，合同纠纷一案			再审	决，提起上诉，2020年11月27日，法院裁定本案按照洛阳尚冶自动撤回上诉处理，2021年3月31日，洛阳尚冶向广东省高级人民法院申请再审		8月25日；2020年9月16日；2020年12月15日；2021年4月8日；2021年4月27日	告》《2019年年度报告》《2020年半年度报告》《关于控股孙公司诉讼进展的公告》《关于控股孙公司涉及诉讼的进展公告》《2020年年度报告》
---	--	--	----	---	--	---	--

其他诉讼事项

√ 适用 □ 不适用

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额(万元)	是否形成预计负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况	披露日期	披露索引
深圳南山宝生村镇银行股份有限公司诉红星美凯龙家居集团股份有限公司和深圳市赛格新城市建设发展有限公司租赁合同纠纷案，案号(2019)粤0307民初25523号	1,988	否	2020年10月10日，一审法院判决驳回了原告的全部诉讼请求；2020年12月18日收到对方上诉状，本案正在二审审理过程中	不适用	不适用	2021年4月27日	巨潮资讯网《2020年年度报告》
深圳市赛格新城市建设发展有限公司诉中国华西企业有限公司建设工程施工合同纠纷案，案号(2019)粤0307民初21075号	5,706.96	否	二审审理过程中	驳回原告赛格新城市诉讼请求；赛格新城市不服一审判决，已经提起上诉	不适用	2021年4月27日	巨潮资讯网《2020年年度报告》
因赛格新城市总包方中国华西企业有限公司未足额支付其工程分包工程款，深圳市奥城景观设计工程有限公司、深圳岭南建筑工程有限公司、深圳市永恒光照明科技有限公司、深圳市宇波智能股份有限公司、深圳市中邑装饰设计工程有限公司、广东美科设计工程有限公司分别起诉中国华西企业有限公司和赛格新城	3,243	否	深圳市宇波智能股份有限公司诉中国华西案：2020年9月1日，法院判决驳回了原告的全部诉讼请求；2020年9月27日，原告不服一审判决，提起了上诉。2021年2月20日，深圳市中级人民法院判决，驳回	不适用	不适用	2021年4月27日	巨潮资讯网《2020年年度报告》

市，要求中国华西企业有限公司支付未付工程款，并要求赛格新城市在欠付中国华西企业有限公司工程款范围内承担连带清偿责任			上诉，维持原判。其他案件均在一审审理过程中				
因工程款结算金额出现争议，深圳市万德建设集团股份有限公司起诉深圳市赛格新城市建设发展有限公司，要求赛格新城市支付工程款	1,029.24	否	二审审理过程中	2020年11月13日，法院判决新城市支付万德建设工程款9,931,399元及利息；且驳回了赛格新城市的全部诉讼请求。新城市不服一审判决，已经提起了上诉，现正在二审审理过程中	不适用	2021年4月27日	巨潮资讯网《2020年年度报告》
因深圳市招诚投资集团有限公司未归还赛格新城市押金，赛格新城市起诉招诚集团，要求招诚集团归还押金	2,106	否	一审审理过程中	2020年12月21日收到开庭传票，拟定于12月24日一审开庭。因招诚集团被申请破产清算，2020年12月21日，法院通知本案中止审理	不适用	2021年4月27日	巨潮资讯网《2020年年度报告》

## 九、处罚及整改情况

适用  不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

## 十、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用  不适用

## 十一、重大关联交易

### 1、与日常经营相关的关联交易

适用  不适用



关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额(万元)	占同类交易金额的比例	获批的交易额度(万元)	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
赛格集团及其控股子公司	关联法人	向关联人提供劳务	水电、物业管理费；物业租赁费	市场价格	-	448.82	0.47%	1,255	否	按照协议约定	-	2021年4月27日	巨潮资讯网《关于公2021年度日常经营性关联交易预计事项的公告》
赛格集团及其控股子公司	关联法人	接受关联人提供的劳务	餐费；物业租赁费	市场价格	-	553.96	0.76%	1,230	否	按照协议约定	-	2021年4月27日	巨潮资讯网《关于公2021年度日常经营性关联交易预计事项的公告》
合计				--	--	1,002.78	--	2,485	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况				无									
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的，在报告期内的实际履行情况（如有）				无									
交易价格与市场参考价格差异较大的原因（如适用）				不适用									

## 2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用  不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

## 3、共同对外投资的关联交易

适用  不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

## 4、关联债权债务往来

适用  不适用

是否存在非经营性关联债权债务往来

√ 是 □ 否

应付关联方债务：

关联方	关联关系	形成原因	期初余额 (万元)	本期新增 金额(万 元)	本期归还 金额(万 元)	利率	本期利息 (万元)	期末余额 (万元)
深圳市赛格集团有限公司	控股股东	代收款	981.79	296.58		代收款，不计息		1,278.37
关联债务对公司经营成果及财务状况的影响		无						

## 5、与关联关系的财务公司、公司控股的财务公司往来

□ 适用 √ 不适用

公司与存在关联关系的财务公司、公司控股的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

## 6、其他重大关联交易

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无其他重大关联交易。

## 十二、重大合同及其履行情况

### 1、托管、承包、租赁事项情况

#### (1) 托管情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在托管情况。

#### (2) 承包情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在承包情况。

#### (3) 租赁情况

√ 适用 □ 不适用

##### 租赁情况说明

公司控股子公司赛格地产与深圳市苏宁易购销售有限公司签订《房屋租赁合同》，赛格地产将深圳市华强北群星广场一至二层续租给苏宁做连锁经营使用，租赁期限5年10个月，合同总金额为人民币 17,720 万元（含税）。

公司全资子公司南通赛格与红星美凯龙家居集团股份有限公司签订《房屋租赁合同》，南通赛格将南通赛格时代广场商业裙楼部分（面积共计57,481m<sup>2</sup>）整体租赁给红星美凯龙家居集团股份有限公司，租赁期限15年，合同总金额为人民币

24,673.10万元（含税）。

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的项目

√ 适用 □ 不适用

出租方名称	租赁方名称	租赁资产情况	租赁资产涉及金额(万元)	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益(万元)	租赁收益确定依据	租赁收益对公司影响	是否关联交易	关联关系
赛格地产	深圳市苏宁易购销售有限公司	深圳市华强北群星广场一至二层		2018年3月1日	2023年12月31日	17,720	市场定价	2021年上半年含税租金收入为1,500万元	否	无
南通赛格	红星美凯龙家居集团股份有限公司	南通赛格时代广场商业裙楼部分(面积共计57,481m²)		2019年4月1日	2034年3月31日	24,673.1	市场定价	2021年上半年含税租金收入为499.90万元	否	无

2、重大担保

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物(如有)	反担保情况(如有)	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
赛格新城市购房客户(交通银行)	2016年08月04日	30,000	2016年05月06日	1,146	连带责任担保			十年	否	否
赛格新城市购房客户(招行)	2016年08月04日	50,000	2016年05月06日	672	连带责任担保			十年	否	否
赛格新城市购房客户(中行)	2016年08月04日	30,000	2016年05月06日	286	连带责任担保			十年	否	否

赛格新城市购房客户(建行)	2017年08月29日	不设定最高限额	2017年02月07日	0	连带责任担保			五年	否	否
南通赛格购房客户(农商行)	2018年09月22日	1,000	2018年07月10日	130	连带责任担保			不超过十年	否	否
南通赛格购房客户(浦发银行)	2018年09月22日	7,000	2018年07月10日	715	连带责任担保			不超过十年	否	否
南通赛格购房客户(兴业银行)	2018年09月22日	700	2018年07月10日	38	连带责任担保			不超过十年	否	否
报告期内审批的对外担保额度合计(A1)				0	报告期内对外担保实际发生额合计(A2)					0
报告期末已审批的对外担保额度合计(A3)				118,700	报告期末实际对外担保余额合计(A4)					2,987
公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物(如有)	反担保情况(如有)	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
报告期内审批对子公司担保额度合计(B1)					报告期内对子公司担保实际发生额合计(B2)					
报告期末已审批的对子公司担保额度合计(B3)					报告期末对子公司实际担保余额合计(B4)					
子公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物(如有)	反担保情况(如有)	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
惠州市群星房地产开发有限		15,000	2018年08月20日	12,500	连带责任担保			债务履行期(10	否	是

公司								年) 届 满之日 起两年 内		
报告期内审批对子公司担保额度合计 (C1)		0	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (C2)						0	
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (C3)		15,000	报告期末对子公司实际担保余额合计 (C4)						12,500	
公司担保总额 (即前三大项的合计)										
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1+C1)		0	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)						0	
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)		133,700	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)						15,487	
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例									7.98%	
其中:										
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额 (D)									0	
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保余额 (E)									0	
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (F)									0	
上述三项担保金额合计 (D+E+F)									0	

### 3、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	逾期未收回理财已计提减值金额
银行理财产品	自有资金	83,711	69,971	0	0
合计		83,711	69,971	0	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

### 4、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

### 5、其他重大合同

适用  不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

### 十三、其他重大事项的说明

适用  不适用

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9月10日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《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11月27日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《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1月13日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《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》
2. 关于选定证券时报》《证券日报》《上海证券报》《香港商报》以及巨潮资讯网（ <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn</a> ）为公司 2021 年度信息披露媒体事项	2021年1月26日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《第八届董事会第十九次临时会议决议公告》
3. 关于聘请北京市中伦（深圳）律师事务所为公司 2021 年度证券法律顾问事项	2021年1月26日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《第八届董事会第十九次临时会议决议公告》
4. 关于聘任向茜茜女士为公司证券事务代表事项	2021年1月26日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《第八届董事会第十九次临时会议决议公告》
5. 公司债日常事项	2021年4月16日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《2018 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）临时受托管理事务报告（2021 年第 1 期）》

	2021年6月22日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《2018 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）2021 年跟踪评级报告》
	2021年6月30日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《2018 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）受托管理事务报告（2020 年度）》
6. 关于制定未来三年（2021 年-2023 年）股东回报规划事项	2021年4月27日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《未来三年（2021 年-2023 年）股东回报规划》
7. 关于使用自有闲置资金购买理财产品的事项	2021年4月27日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《关于使用自有闲置资金购买理财产品的公告》
8. 关于投资上海玛曲检测技术有限公司事项	2021年6月10日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《第八届董事会第二十二次临时会议决议公告》《关于投资上海玛曲检测技术有限公司的公告》
9.2020 年度权益分派事项 公司 2020 年年度利润分配方案为：以公司总股本 1,235,656,249 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.10 元（含税），送红股 0 股（含税），2020 年度不进行资本公积金转增股本。	2021年7月1日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《2020 年年度权益分派实施公告》
10. 关于“5·18”赛格广场大厦振动事件情况	2021年7月16日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《关于“5·18”赛格广场大厦振动事件相关情况的公告》

#### 十四、公司子公司重大事项

√ 适用 □ 不适用

重要事项概述	披露日期	临时报告披露网站查询索引
1. 关于控股子公司涉及诉讼及仲裁事项	2019年10月8日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《关于控股孙公司涉及诉讼公告》
	2020年4月17日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《关于控股孙公司诉讼进展的公告》
	2020年9月16日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《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 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《关于控股孙公司涉及诉讼的进展公告》
	2021年4月8日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《关于控股孙公司涉及诉讼进展的公告》
2. 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% 股权交割完成事项	2020年2月29日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《关于深圳市赛格物业管理有限公司收购股权的公告》
	2021年1月6日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《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》

## 第七节 股份变动及股东情况

### 一、股份变动情况

#### 1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	450,994,489	36.50%	0	0	0	0	0	450,994,489	36.50%
1、国家持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
2、国有法人持股	450,857,239	36.49%	0	0	0	0	0	450,857,239	36.49%
3、其他内资持股	137,250	0.01%	0	0	0	0	0	137,250	0.01%
其中：境内法人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
境内自然人持股	137,250	0.01%	0	0	0	0	0	137,250	0.01%
4、外资持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
其中：境外法人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
境外自然人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
二、无限售条件股份	784,661,760	63.50%	0	0	0	0	0	784,661,760	63.50%
1、人民币普通股	538,282,117	43.56%	0	0	0	0	0	538,282,117	43.56%
2、境内上市的外资股	246,379,643	19.94%	0	0	0	0	0	246,379,643	19.94%
3、境外上市的外资股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
4、其他	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
三、股份总数	1,235,656,249	100.00%	0	0	0	0	0	1,235,656,249	100.00%

股份变动的理由

 适用  不适用

股份变动的批准情况



适用  不适用

股份变动的过户情况

适用  不适用

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

股份变动对最近一年和最近一期基本每股收益和稀释每股收益、归属于公司普通股股东的每股净资产等财务指标的影响

适用  不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用  不适用

## 2、限售股份变动情况

适用  不适用

## 二、证券发行与上市情况

适用  不适用

## 三、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数		73,679	报告期末表决权恢复的优先股股东总数 (如有) (参见注 8)		0			
持股 5% 以上的普通股股东或前 10 名普通股股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持有的普通股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的普通股数量	持有无限售条件的普通股数量	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	0	450,857,239	249,761,520	/	0
LI SHERYN ZHAN MING	境外自然人	0.73%	9,064,152	200	0	9,064,152	/	0
刘国成	境内自然人	0.59%	7,250,502	0	0	7,250,502	/	0
侯秀兰	境内自然人	0.40%	4,980,000	-120,000	0	4,980,000	/	0
刘国洪	境内自然人	0.28%	3,514,661	112,158	0	3,514,661	/	0
龚茜华	境外自然人	0.24%	2,940,000	0	0	2,940,000	/	0
香港中央结	境外法人	0.16%	1,990,710	-393,815	0	1,990,710	/	0

算有限公司								
徐月英	境内自然人	0.16%	1,972,000	0	0	1,972,000	/	0
罗海金	境内自然人	0.12%	1,502,275	284,500	0	1,502,275	/	0
王进军	境内自然人	0.12%	1,433,500	317,906	0	1,433,500	/	0
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名普通股股东的情况（如有）	无							
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。							
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明	赛格集团委托张良先生代表其出席公司第二十六次（2020 年度）股东大会并对该次股东大会审议的事项投赞成票。							
前 10 名股东中存在回购专户的特别说明（如有）	无							
前 10 名无限售条件普通股股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件普通股股份数量	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	9,064,152	境内上市外资股	9,064,152					
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					
刘国洪	3,514,661	境内上市外资股	3,514,661					
龚茜华	2,940,000	境内上市外资股	2,940,000					
香港中央结算有限公司	1,990,710	人民币普通股	1,990,710					
徐月英	1,972,000	境内上市外资股	1,972,000					
罗海金	1,502,275	境内上市外资股	1,502,275					
王进军	1,433,500	境内上市外资股	1,433,500					
前 10 名无限售条件普通股股东之间，以及前 10 名无限售条件普通股股东和前 10 名普通股股东之间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 名普通股股东参与融资融券业务股东情况说明（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。

#### 四、董事、监事和高级管理人员持股变动

适用  不适用

公司董事、监事和高级管理人员在报告期持股情况没有发生变动，具体可参见 2020 年年报。

#### 五、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

适用  不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

适用  不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

## 第八节 优先股相关情况

适用  不适用

报告期公司不存在优先股。

## 第九节 债券相关情况

适用  不适用

### 一、企业债券

适用  不适用

报告期公司不存在企业债券。

### 二、公司债券

适用  不适用

#### 1、公司债券基本信息

单位：万元

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
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 年 12 月 25 日	2018 年 12 月 25 日	2021 年 12 月 25 日	70,000.00	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。	深圳证券交易所
投资者适当性安排（如有）	持有中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司 A 股证券账户的合格投资者（法律、法规禁止购买者除外）。								
适用的交易机制	深交所债券市场交易机制								
是否存在终止上市交易的风险（如有）和应对措施	无								

逾期未偿还债券

适用  不适用

#### 2、发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

适用  不适用

### 3、报告期内信用评级结果调整情况

适用  不适用

### 4、担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行情况和变化情况及对债券投资者权益的影响

适用  不适用

#### （一）担保情况

广东粤财融资担保集团有限公司（曾用名：广东省融资再担保有限公司，以下简称“保证人”）为“18 赛格 01”公司债券提供连带责任担保。

1.根据中证鹏元资信评估股份有限公司 2021 年 6 月 29 日出具的《广东粤财融资担保集团有限公司 2021 年主体长期信用评级报告》，保证人最新的主体长期信用等级为 AAA，评级展望稳定。

2.截止 2021 年 6 月末广东粤财融资担保集团有限公司对外担保余额为 293.01 亿元，对外担保余额占其净资产的比例为 401.49%。

#### （二）偿债计划

报告期内，公司严格按照《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）募集说明书》（以下简称“《募集说明书》”）中偿债计划的约定进行本息的兑付。

#### （三）偿债保障措施

报告期内，“18 赛格 01”公司债券偿债保障措施未发生变更，公司将继续严格执行“18 赛格 01”相关偿债保障措施，保障后续本期债券本息的如期顺利兑付。

具体增信机制、偿债计划及偿债保障措施请见公司于 2018 年 12 月 20 日于巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）披露的《募集说明书》第四节——增信机制、偿债计划及其他保障措施。

### 三、非金融企业债务融资工具

适用  不适用

报告期公司不存在非金融企业债务融资工具。

### 四、可转换公司债券

适用  不适用

报告期公司不存在可转换公司债券。

### 五、报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

适用  不适用

## 六、截至报告期末公司近两年的主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	本报告期末	上年末	本报告期末比上年末增减
流动比率	151.03%	153.54%	-2.51%
资产负债率	57.74%	57.44%	0.30%
速动比率	68.39%	68.63%	-0.24%
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
扣除非经常性损益后净利润	3,502.63	4,067.82	-13.89%
EBITDA 全部债务比	15.36%	12.95%	2.41%
利息保障倍数	3.58	3.65	-1.92%
现金利息保障倍数	2.57	4	-35.75%
EBITDA 利息保障倍数	5.33	4.63	15.12%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	0.00%
利息偿付率	100.00%	100.00%	0.00%

## 第十节 财务报告

### 一、审计报告

半年度报告是否经过审计

是  否

公司半年度财务报告未经审计。

### 二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

#### 1、合并资产负债表

编制单位：深圳赛格股份有限公司

单位：元

项目	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	722,142,215.69	828,267,701.56
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	691,343,392.18	653,743,392.18
衍生金融资产		
应收票据	1,324,500.00	2,079,880.00
应收账款	224,557,321.30	125,360,837.70
应收款项融资		
预付款项	6,293,857.22	6,523,937.21
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	87,706,216.96	73,166,985.92
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	2,167,149,327.52	2,156,833,489.41
合同资产		



持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	60,196,571.52	54,434,557.21
流动资产合计	3,960,713,402.39	3,900,410,781.19
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款	20,986,471.25	20,290,241.12
长期股权投资	182,531,791.46	189,812,358.81
其他权益工具投资	34,038,731.66	34,037,518.00
其他非流动金融资产		
投资性房地产	1,198,487,614.31	1,232,193,354.33
固定资产	244,611,808.32	236,115,827.46
在建工程	4,303,291.23	12,660,301.65
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	128,447,637.81	
无形资产	24,089,481.60	25,025,642.51
开发支出		
商誉	54,601,884.15	54,601,884.15
长期待摊费用	34,386,093.45	36,176,688.95
递延所得税资产	44,864,314.97	45,166,080.92
其他非流动资产		44,486,424.98
非流动资产合计	1,971,349,120.21	1,930,566,322.88
资产总计	5,932,062,522.60	5,830,977,104.07
流动负债：		
短期借款	60,000,000.00	60,064,350.00
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	375,059,867.50	361,446,728.97

预收款项		
合同负债	151,786,121.35	222,866,508.74
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	106,825,027.68	102,812,871.62
应交税费	133,504,950.21	124,338,270.19
其他应付款	858,440,535.71	890,196,424.28
其中：应付利息	754,241.19	
应付股利	37,658,559.39	8,666,752.90
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	936,769,942.15	778,648,438.44
其他流动负债		24,234.91
流动负债合计	2,622,386,444.60	2,540,397,827.15
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	565,000,000.00	698,500,000.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	129,734,065.52	
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债	54,220,557.11	55,269,380.11
递延收益	1,745,736.90	2,841,757.36
递延所得税负债	52,114,917.44	52,582,326.54
其他非流动负债		
非流动负债合计	802,815,276.97	809,193,464.01
负债合计	3,425,201,721.57	3,349,591,291.16
所有者权益：		
股本	1,235,656,249.00	1,235,656,249.00

其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	171,688,423.75	171,688,423.75
减：库存股		
其他综合收益	60,443.58	59,909.18
专项储备		
盈余公积	173,864,951.70	173,864,951.70
一般风险准备		
未分配利润	359,980,819.49	324,452,615.79
归属于母公司所有者权益合计	1,941,250,887.52	1,905,722,149.42
少数股东权益	565,609,913.51	575,663,663.49
所有者权益合计	2,506,860,801.03	2,481,385,812.91
负债和所有者权益总计	5,932,062,522.60	5,830,977,104.07

法定代表人：张良

主管会计工作负责人：严冬霞

会计机构负责人：王磊

## 2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2021年6月30日	2020年12月31日
流动资产：		
货币资金	72,035,526.93	78,260,939.89
交易性金融资产	225,607,849.31	272,607,849.31
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	1,557,674.00	1,054,674.00
应收款项融资		
预付款项		
其他应收款	980,936,347.82	908,078,429.62
其中：应收利息		
应收股利	53,186,400.00	42,930,000.00
存货		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		

其他流动资产	7,220,439.82	2,651,952.51
流动资产合计	1,287,357,837.88	1,262,653,845.33
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	1,365,551,317.20	1,372,014,310.87
其他权益工具投资	33,515,392.83	33,515,392.83
其他非流动金融资产		
投资性房地产	226,544,750.52	231,804,305.94
固定资产	15,373,589.09	15,942,650.37
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	1,195,849.07	1,422,960.06
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	3,458,122.12	4,658,416.23
递延所得税资产	4,786,959.42	5,024,459.40
其他非流动资产		
非流动资产合计	1,650,425,980.25	1,664,382,495.70
资产总计	2,937,783,818.13	2,927,036,341.03
流动负债：		
短期借款	60,000,000.00	60,000,000.00
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	206,374.11	206,374.11
预收款项		
合同负债	14,086,195.45	30,168,601.46
应付职工薪酬	9,479,351.51	12,809,083.87
应交税费	6,869,759.82	889,909.32
其他应付款	80,663,643.70	69,620,286.16

其中：应付利息		
应付股利	12,356,562.49	
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	714,269,942.15	695,414,309.15
其他流动负债		
流动负债合计	885,575,266.74	869,108,564.07
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	1,251,425.17	2,319,525.65
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	1,251,425.17	2,319,525.65
负债合计	886,826,691.91	871,428,089.72
所有者权益：		
股本	1,235,656,249.00	1,235,656,249.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	216,556,733.58	216,556,733.58
减：库存股		
其他综合收益	-15,925.05	-15,853.41
专项储备		
盈余公积	173,864,951.70	173,864,951.70
未分配利润	424,895,116.99	429,546,170.44
所有者权益合计	2,050,957,126.22	2,055,608,251.31
负债和所有者权益总计	2,937,783,818.13	2,927,036,341.03

## 3、合并利润表

单位：元

项目	2021 年半年度	2020 年半年度
一、营业总收入	953,766,448.58	776,893,050.45
其中：营业收入	953,766,448.58	776,893,050.45
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	846,428,293.15	662,447,292.67
其中：营业成本	724,768,993.42	492,121,401.65
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	14,612,759.43	67,793,367.21
销售费用	10,128,152.58	11,206,494.91
管理费用	52,865,490.24	42,947,177.18
研发费用	2,178,963.31	1,508,118.76
财务费用	41,873,934.17	46,870,732.96
其中：利息费用	45,044,424.89	50,350,648.74
利息收入	3,613,209.17	3,893,638.33
加：其他收益	3,327,327.48	8,471,626.24
投资收益（损失以“-”号填列）	226,759.17	8,733,581.18
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-7,280,495.71	-7,604,728.40
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以		

“—”号填列)		
公允价值变动收益(损失以“—”号填列)		
信用减值损失(损失以“-”号填列)	5,583,367.33	174,127.02
资产减值损失(损失以“-”号填列)	-1,022,381.53	
资产处置收益(损失以“-”号填列)		
三、营业利润(亏损以“—”号填列)	115,453,227.88	131,825,092.22
加:营业外收入	1,294,178.74	2,338,695.11
减:营业外支出	464,902.95	479,188.39
四、利润总额(亏损总额以“—”号填列)	116,282,503.67	133,684,598.94
减:所得税费用	47,054,918.58	40,046,291.82
五、净利润(净亏损以“—”号填列)	69,227,585.09	93,638,307.12
(一)按经营持续性分类		
1.持续经营净利润(净亏损以“—”号填列)	69,227,585.09	93,638,307.12
2.终止经营净利润(净亏损以“—”号填列)		
(二)按所有权归属分类		
1.归属于母公司所有者的净利润	47,884,766.19	59,070,828.83
2.少数股东损益	21,342,818.90	34,567,478.29
六、其他综合收益的税后净额	838.60	-46,268.61
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	534.40	-30,754.21
(一)不能重分类进损益的其他综合收益	606.04	-30,908.09
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动	606.04	-30,908.09
4.企业自身信用风险公允价值变动		

5.其他		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益	-71.64	153.88
1.权益法下可转损益的其他综合收益	-71.64	153.88
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额		
7.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	304.20	-15,514.40
七、综合收益总额	69,228,423.69	93,592,038.51
归属于母公司所有者的综合收益总额	47,885,300.59	59,040,074.62
归属于少数股东的综合收益总额	21,343,123.10	34,551,963.89
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益	0.0388	0.0478
(二) 稀释每股收益	0.0388	0.0478

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0.00 元，上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。

法定代表人：张良

主管会计工作负责人：严冬霞

会计机构负责人：王磊

#### 4、母公司利润表

单位：元

项目	2021 年半年度	2020 年半年度
一、营业收入	35,061,518.92	31,608,046.78
减：营业成本	16,289,606.40	17,862,731.96
税金及附加	1,106,011.49	2,069,296.65
销售费用		
管理费用	9,167,857.86	7,679,039.81



研发费用		
财务费用	18,074,148.32	22,071,534.18
其中：利息费用	20,491,406.26	22,368,179.44
利息收入	2,434,695.04	341,917.37
加：其他收益	1,149,111.76	4,640,793.54
投资收益（损失以“－”号填列）	16,120,502.43	30,737,341.55
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-6,462,922.03	-7,382,560.30
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	7,693,509.04	17,303,579.27
加：营业外收入	12,000.00	3,000.00
减：营业外支出		12,828.95
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	7,705,509.04	17,293,750.32
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	7,705,509.04	17,293,750.32
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额	-71.64	153.88
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		

1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益	-71.64	153.88
1.权益法下可转损益的其他综合收益	-71.64	153.88
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额		
7.其他		
六、综合收益总额	7,705,437.40	17,293,904.20
七、每股收益：		
(一) 基本每股收益		
(二) 稀释每股收益		

## 5、合并现金流量表

单位：元

项目	2021 年半年度	2020 年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	842,515,823.32	752,204,089.83
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		

向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	8,791,236.39	546,559.98
收到其他与经营活动有关的现金	212,426,652.01	59,580,610.99
经营活动现金流入小计	1,063,733,711.72	812,331,260.80
购买商品、接受劳务支付的现金	257,610,635.68	200,763,915.58
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	322,935,692.97	135,131,196.56
支付的各项税费	116,661,677.82	90,919,680.15
支付其他与经营活动有关的现金	368,502,346.10	334,992,394.39
经营活动现金流出小计	1,065,710,352.57	761,807,186.68
经营活动产生的现金流量净额	-1,976,640.85	50,524,074.12
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	405,080,000.00	1,240,600,000.00
取得投资收益收到的现金	7,696,148.10	16,461,898.89

处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	250.00	27,455.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	412,776,398.10	1,257,089,353.89
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	19,339,091.90	18,108,315.89
投资支付的现金	460,592,380.00	1,158,300,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	479,931,471.90	1,176,408,315.89
投资活动产生的现金流量净额	-67,155,073.80	80,681,038.00
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	110,000,000.00	160,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	110,000,000.00	160,000,000.00
偿还债务支付的现金	100,455,979.17	241,870,593.38
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	43,389,319.51	53,837,412.37
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	15,233,747.29	14,869,455.37
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	143,845,298.68	295,708,005.75
筹资活动产生的现金流量净额	-33,845,298.68	-135,708,005.75
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-102,977,013.33	-4,502,893.63

加：期初现金及现金等价物余额	817,618,857.13	794,555,561.24
六、期末现金及现金等价物余额	714,641,843.80	790,052,667.61

## 6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2021 年半年度	2020 年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	18,802,723.47	28,944,885.79
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	3,405,437.77	9,042,776.75
经营活动现金流入小计	22,208,161.24	37,987,662.54
购买商品、接受劳务支付的现金	7,224,685.22	7,888,829.55
支付给职工以及为职工支付的现金	14,313,921.94	13,312,583.59
支付的各项税费	1,536,874.49	2,368,384.35
支付其他与经营活动有关的现金	8,345,778.04	5,602,114.66
经营活动现金流出小计	31,421,259.69	29,171,912.15
经营活动产生的现金流量净额	-9,213,098.45	8,815,750.39
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	47,000,000.00	450,000,000.00
取得投资收益收到的现金	12,327,024.46	25,170,121.08
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	59,327,024.46	475,170,121.08
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	25,710.00	83,169.00
投资支付的现金		450,000,000.00

取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	25,710.00	450,083,169.00
投资活动产生的现金流量净额	59,301,314.46	25,086,952.08
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	60,000,000.00	160,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	2,294,020.83	
筹资活动现金流入小计	62,294,020.83	160,000,000.00
偿还债务支付的现金	60,000,000.00	161,870,593.38
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,079,233.33	1,977,022.23
支付其他与筹资活动有关的现金	57,528,416.47	
筹资活动现金流出小计	118,607,649.80	163,847,615.61
筹资活动产生的现金流量净额	-56,313,628.97	-3,847,615.61
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-6,225,412.96	30,055,086.86
加：期初现金及现金等价物余额	78,260,939.89	162,190,023.48
六、期末现金及现金等价物余额	72,035,526.93	192,245,110.34

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2021 年半年度														
	归属于母公司所有者权益												少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			小计
	优先股	永续债	其他												
一、上年期末余额	1,235,656,249.00				171,688,423.75		59,909.18		173,864,951.70		324,452,615.79		1,905,722,149.42	575,663,663.49	2,481,385,812.91
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	1,235,656,249.00				171,688,423.75		59,909.18		173,864,951.70		324,452,615.79		1,905,722,149.42	575,663,663.49	2,481,385,812.91
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)							534.40				35,528,203.70		35,528,738.10	-10,053,749.98	25,474,988.12
(一)综合收益总额							534.40				47,884,766.19		47,885,300.59	21,343,123.10	69,228,423.69
(二)所有者投入和减少资本															

深圳赛格股份有限公司 2021 年半年度报告全文

1. 所有者投入的普通股															
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他															
(三) 利润分配											-12,356,562.49		-12,356,562.49	-31,396,873.08	-43,753,435.57
1. 提取盈余公积															
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者（或股东）的分配											-12,356,562.49		-12,356,562.49	-31,396,873.08	-43,753,435.57
4. 其他															
(四) 所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本（或股本）															
2. 盈余公积转增资本（或股本）															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存															



深圳赛格股份有限公司 2021 年半年度报告全文

收益															
5. 其他综合收益															
结转留存收益															
6. 其他															
(五) 专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
(六) 其他															
四、本期期末余额	1,235,656, 249.00				171,688 ,423.75		60,443.5 8		173,864,9 51.70		359,980,8 19.49		1,941,25 0,887.52	565,609,9 13.51	2,506,860 ,801.03

上期金额

单位：元

项目	2020 年半年度														
	归属于母公司所有者权益												少数股东 权益	所有者权 益合计	
	股本	其他权益工具			资本公 积	减：库存 股	其他综 合收益	专项储 备	盈余公积	一般风 险准备	未分配 利润	其他			小计
优先股		永续债	其他												
一、上年期末余额	1,235,656, 249.00				154,155 ,757.05		119,478.7 7		165,491,9 69.07		343,960, 725.06		1,899,38 4,178.95	611,202,9 02.68	2,510,587, 081.63
加：会计政策 变更															
前期差错 更正															
同一控制 下企业合并															
其他															

深圳赛格股份有限公司 2021 年半年度报告全文

二、本年期初余额	1,235,656,249.00				154,155,757.05		119,478.77		165,491,969.07		343,960,725.06		1,899,384,178.95	611,202,902.68	2,510,587,081.63
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					-701,760.36		-30,754.21				59,070,828.83		58,338,314.26	13,093,068.52	71,431,382.78
（一）综合收益总额							-30,754.21				59,070,828.83		59,040,074.62	34,551,963.89	93,592,038.51
（二）所有者投入和减少资本															
1. 所有者投入的普通股															
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他															
（三）利润分配														-21,458,895.37	-21,458,895.37
1. 提取盈余公积															
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有（或股东）的分配														-21,458,895.37	-21,458,895.37
4. 其他															
（四）所有者权益内部结转															

深圳赛格股份有限公司 2021 年半年度报告全文

1. 资本公积转增资本（或股本）															
2. 盈余公积转增资本（或股本）															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
（五）专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
（六）其他					-701,760.36								-701,760.36		-701,760.36
四、本期期末余额	1,235,656,249.00				153,453,996.69		88,724.56		165,491,969.07		403,031,553.89		1,957,722,493.21	624,295,971.20	2,582,018,464.41

## 8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2021 年半年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	1,235,656,249.00				216,556,733.58		-15,853.41		173,864,951.70	429,546,170.44		2,055,608,251.31
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	1,235,656,249.00				216,556,733.58		-15,853.41		173,864,951.70	429,546,170.44		2,055,608,251.31
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							-71.64			-4,651,053.45		-4,651,125.09
（一）综合收益总额							-71.64			7,705,509.04		7,705,437.40
（二）所有者投入和减少资本												
1．所有者投入的普通股												
2．其他权益工具持												

## 深圳赛格股份有限公司 2021 年半年度报告全文

有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三) 利润分配										-12,356,562.49		-12,356,562.49
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者（或股东）的分配										-12,356,562.49		-12,356,562.49
3. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												

深圳赛格股份有限公司 2021 年半年度报告全文

2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期期末余额	1,235,656,249.00				216,556,733.58		-15,925.05		173,864,951.70	424,895,116.99		2,050,957,126.22

上期金额

单位：元

项目	2020 年半年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	1,235,656,249.00				222,295,936.53		80.72		165,491,969.07	391,249,315.28		2,014,693,550.60
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	1,235,656,249.00				222,295,936.53		80.72		165,491,969.07	391,249,315.28		2,014,693,550.60
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					-701,760.36		153.88			17,293,750.32		16,592,143.84
（一）综合收益总额							153.88			17,293,750.32		17,293,904.20
（二）所有者投入和减少资本												

1. 所有者投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
(三) 利润分配													
1. 提取盈余公积													
2. 对所有者（或股东）的分配													
3. 其他													
(四) 所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本（或股本）													
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他综合收益结转留存收益													
6. 其他													

深圳赛格股份有限公司 2021 年半年度报告全文

(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他					-701,760.3 6							-701,760.3 6
四、本期期末余额	1,235,656, 249.00				221,594,1 76.17		234.60		165,491,96 9.07	408,543,06 5.60		2,031,285,6 94.44



### 三、公司基本情况

深圳赛格股份有限公司系根据中华人民共和国公司法的有关规定，经深圳市及国家有关部门批准，以深圳市赛格集团有限公司作为独家发起人并采用公开募集方式设立的股份有限公司，于1996年7月16日在深圳市工商行政管理局登记注册，总部位于广东省深圳市。公司现持有统一社会信用代码为91440300279253776E的营业执照，注册资本为1,235,656,249元，股本总数为1,235,656,249股（每股面值1元）。其中，有限售条件的流通股份：A股450,912,814股，B股81,675股；无限售条件的流通股份A股538,282,117股，B股246,379,643股。公司B股于1996年7月、A股于1996年12月在深圳证券交易所挂牌交易。

本公司属商务服务业、房地产行业。主要经营活动为经营与管理电子专业市场、租赁业务、房地产开发及物业管理。

本财务报表业经公司2021年8月16日第八届董事会第五次会议批准对外报出。

本公司将深圳市赛格地产投资股份有限公司、深圳市赛格创业汇有限公司和深圳市赛格物业管理有限公司等33家子公司纳入本期合并财务报表范围。

### 四、财务报表的编制基础

#### 1、编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

#### 2、持续经营

本公司不存在导致对报告期末起12个月内的持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况。

### 五、重要会计政策及会计估计

重要提示：本公司根据实际生产经营特点针对金融工具减值、固定资产折旧、无形资产摊销、收入确认等交易或事项制定了具体会计政策和会计估计。

#### （一）遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

#### （二）会计期间

会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

#### （三）营业周期

公司经营业务的营业周期较短，以12个月作为资产和负债的流动性划分标准。

#### （四）记账本位币

采用人民币为记账本位币。

#### （五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

##### 1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。公司按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值份额与支付的合并对价账面价值或发行股份面值总额的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

##### 2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在购买日对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；如果合并成本

小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

## （六）合并财务报表的编制方法

母公司将其控制的所有子公司纳入合并财务报表的合并范围。合并财务报表以母公司及其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由母公司按照《企业会计准则第33号——合并财务报表》编制。

## （七）合营安排分类及共同经营会计处理方法

1. 合营安排分为共同经营和合营企业。
2. 当公司为共同经营的合营方时，确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：
  - （1）确认单独所持有的资产，以及按持有份额确认共同持有的资产；
  - （2）确认单独所承担的负债，以及按持有份额确认共同承担的负债；
  - （3）确认出售公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；
  - （4）按公司持有份额确认共同经营因出售资产所产生的收入；
  - （5）确认单独所发生的费用，以及按公司持有份额确认共同经营发生的费用。

## （八）现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指企业持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

## （九）外币业务和外币报表折算

外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率折算为人民币金额。资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，因汇率不同而产生的汇兑差额，除与购建符合资本化条件资产有关的外币专门借款本金及利息的汇兑差额外，计入当期损益；以历史成本计量的外币非货币性项目仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其人民币金额；以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，差额计入当期损益或其他综合收益。

## （十）金融工具

### 1. 金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下三类：（1）以摊余成本计量的金融资产；（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；（3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下四类：（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；（2）金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债；（3）不属于上述（1）或（2）的财务担保合同，以及不属于上述（1）并以低于市场利率贷款的贷款承诺；（4）以摊余成本计量的金融负债。

### 2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

#### （1）金融资产和金融负债的确认依据和初始计量方法

公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。但是，公司初始确认的应收账款未包含重大融资成分或公司不考虑未超过一年的合同中的融资成分的，按照《企业会计准则第14号——收入》所定义的交易价格进行初始计量。

#### （2）金融资产的后续计量方法

##### 1) 以摊余成本计量的金融资产

采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

##### 2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

采用公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

采用公允价值进行后续计量。获得的股利（属于投资成本收回部分的除外）计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

采用公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

(3) 金融负债的后续计量方法

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

此类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。对于此类金融负债以公允价值进行后续计量。因公司自身信用风险变动引起的指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的公允价值变动金额计入其他综合收益，除非该处理会造成或扩大损益中的会计错配。此类金融负债产生的其他利得或损失（包括利息费用、除因公司自身信用风险变动引起的公允价值变动）计入当期损益，除非该金融负债属于套期关系的一部分。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

2) 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债

按照《企业会计准则第23号——金融资产转移》相关规定进行计量。

3) 不属于上述1)或2)的财务担保合同，以及不属于上述1)并以低于市场利率贷款的贷款承诺

在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：① 按照金融工具的减值规定确定的损失准备金额；② 初始确认金额扣除按照《企业会计准则第14号——收入》相关规定所确定的累计摊销额后的余额。

4) 以摊余成本计量的金融负债

采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融负债所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销时计入当期损益。

(4) 金融资产和金融负债的终止确认

1) 当满足下列条件之一时，终止确认金融资产：

- ① 收取金融资产现金流量的合同权利已终止；
  - ② 金融资产已转移，且该转移满足《企业会计准则第23号——金融资产转移》关于金融资产终止确认的规定。
- 2) 当金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除时，相应终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司转移了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产。公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：(1) 未保留对该金融资产控制的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；(2) 保留了对该金融资产控制的，按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：(1) 所转移金融资产在终止确认日的账面价值；(2) 因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资）之和。转移了金融资产的一部分，且该被转移部分整体满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和继续确认部分之间，按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：(1) 终止确认部分的账面价值；(2) 终止确认部分的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资）之和。

4. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术确定相关金融资产和金融负债的公允价值。公司将估值技术使用的输入值分以下层级，并依次使用：

(1) 第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；

(2) 第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值，包括：活跃市场中类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线等；市场验证的输入值等；

(3) 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值，包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据作出的财务预测等。

## 5. 金融工具减值

### (1) 金融工具减值计量和会计处理

公司以预期信用损失为基础，对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债务工具投资、合同资产、租赁应收款、分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以外的贷款承诺、不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债或不属于金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债的财务担保合同进行减值处理并确认损失准备。

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，公司在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。

对于由《企业会计准则第14号——收入》规范的交易形成，且不含重大融资成分或者公司不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收款项及合同资产，公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于租赁应收款、由《企业会计准则第14号——收入》规范的交易形成且包含重大融资成分的应收款项及合同资产，公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述计量方法以外的金融资产，公司在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加。如果信用风险自初始确认后已显著增加，公司按照整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，公司按照该金融工具未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备。

公司利用可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

于资产负债表日，若公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估预期信用风险和计量预期信用损失。当以金融工具组合为基础时，公司以共同风险特征为依据，将金融工具划分为不同组合。

公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

### (2) 按组合评估预期信用风险和计量预期信用损失的金融工具

项 目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
其他应收款——应收股利组合	款项性质	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来12个月内或整个
其他应收款——应收合并范围内关联往来组合		
其他应收款——应收押金保证金组合		

其他应收款——账龄组合	账龄	存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
长期应收款——关联方借款组合	款项性质	

(3) 按组合计量预期信用损失的应收款项及合同资产

1) 具体组合及计量预期信用损失的方法

项 目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收银行承兑汇票	票据类型	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
应收商业承兑汇票		
应收账款——账龄组合	账龄	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失
应收账款——应收合并范围内关联往来组合	款项性质	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失

2) 应收账款——账龄组合的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表

账 龄	应收账款预期信用损失率(%)
1年以内（含，下同）	1
1-2年	5
2-3年	10
3年以上	20

6. 金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不相互抵销。但同时满足下列条件的，公司以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：(1) 公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；(2) 公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

## (十一) 存货

1. 存货的分类

存货包括在开发经营过程中为出售或耗用而持有的开发用土地、开发产品、意图出售而暂时出租的开发产品、周转房、库存材料、库存商品和低值易耗品等，以及在开发过程中的开发成本。

2. 发出存货的计价方法

(1) 发出材料、库存商品采用月末一次加权平均法。

(2) 项目开发时，开发用土地按开发产品占地面积计算分摊计入项目的开发成本。

(3) 发出开发产品按建筑面积平均法核算。

(4) 意图出售而暂时出租的开发产品和周转房按公司同类固定资产的预计使用年限分期平均摊销。

(5) 如果公共配套设施早于有关开发产品完工的，在公共配套设施完工决算后，按有关开发项目的建筑面积分配计入有关开发项目的开发成本；如果公共配套设施晚于有关开发产品完工的，则先由有关开发产品预提公共配套设施费，待公共配套设施完工决算后再按实际发生数与预提数之间的差额调整有关开发产品成本。

3. 存货可变现净值的确定依据

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照单个存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备，

但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；需要经过加工的存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

#### 4. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

#### 5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

##### (1) 低值易耗品

按照一次转销法进行摊销。

##### (2) 包装物

按照一次转销法进行摊销。

### (十二) 合同资产

公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。公司将同一合同下的合同资产和合同负债相互抵销后以净额列示。

公司将拥有的、无条件(即，仅取决于时间流逝)向客户收取对价的权利作为应收款项列示，将已向客户转让商品而有权收取对价的权利(该权利取决于时间流逝之外的其他因素)作为合同资产列示。

公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务作为合同负债列示。

### (十三) 合同成本

与合同成本有关的资产包括合同取得成本和合同履约成本。

公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。如果合同取得成本的摊销期限不超过一年，在发生时直接计入当期损益。

公司为履行合同发生的成本，不适用存货、固定资产或无形资产等相关准则的规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：

1. 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用(或类似费用)、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；

2. 该成本增加了公司未来用于履行履约义务的资源；

3. 该成本预期能够收回。

公司对于与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

如果与合同成本有关的资产的账面价值高于因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价减去估计将要发生的成本，公司对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失。以前期间减值的因素之后发生变化，使得转让该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价减去估计将要发生的成本高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

### (十四) 持有待售资产

#### 1. 持有待售的非流动资产或处置组的分类

公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：(1) 根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；(2) 出售极可能发生，即公司已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。

公司专为转售而取得的非流动资产或处置组，在取得日满足“预计出售将在一年内完成”的条件，且短期(通常为3个月)内很可能满足持有待售类别的其他划分条件的，在取得日将其划分为持有待售类别。

因公司无法控制的下列原因之一，导致非关联方之间的交易未能在一年内完成，且公司仍然承诺出售非流动资产或处置组的，继续将非流动资产或处置组划分为持有待售类别：（1）买方或其他方意外设定导致出售延期的条件，公司针对这些条件已经及时采取行动，且预计能够自设定导致出售延期的条件起一年内顺利化解延期因素；（2）因发生罕见情况，导致持有待售的非流动资产或处置组未能在一年内完成出售，公司在最初一年内已经针对这些新情况采取必要措施且重新满足了持有待售类别的划分条件。

## 2. 持有待售的非流动资产或处置组的计量

### （1）初始计量和后续计量

初始计量和在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

对于取得日划分为持有待售类别的非流动资产或处置组，在初始计量时比较假定其不划分为持有待售类别情况下的初始计量金额和公允价值减去出售费用后的净额，以两者孰低计量。除企业合并中取得的非流动资产或处置组外，由非流动资产或处置组以公允价值减去出售费用后的净额作为初始计量金额而产生的差额，计入当期损益。

对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

### （2）资产减值损失转回的会计处理

后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不转回。

后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值，以及非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不转回。

持有待售的处置组确认的资产减值损失后续转回金额，根据处置组中除商誉外各项非流动资产账面价值所占比重，按比例增加其账面价值。

### （3）不再继续划分为持有待售类别以及终止确认的会计处理

非流动资产或处置组因不再满足持有待售类别的划分条件而不再继续划分为持有待售类别或非流动资产从持有待售的处置组中移除时，按照以下两者孰低计量：1）划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；2）可收回金额。

终止确认持有待售的非流动资产或处置组时，将尚未确认的利得或损失计入当期损益。

## （十五）长期股权投资

### 1. 共同控制、重大影响的判断

按照相关约定对某项安排存在共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策，认定为共同控制。对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定，认定为重大影响。

### 2. 投资成本的确定

（1）同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

公司通过多次交易分步实现同一控制下企业合并形成的长期股权投资，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子

交易”的，把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日，根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额确定初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

(2) 非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。

公司通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并形成的长期股权投资，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

1) 在个别财务报表中，按照原持有的股权投资的账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

2) 在合并财务报表中，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。但由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

(3) 除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；以债务重组方式取得的，按《企业会计准则第12号——债务重组》确定其初始投资成本；以非货币性资产交换取得的，按《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》确定其初始投资成本。

### 3. 后续计量及损益确认方法

对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。

### 4. 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的处理方法

#### (1) 个别财务报表

对处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额，计入当期损益。对于剩余股权，对被投资单位仍具有重大影响或者与其他方一起实施共同控制的，转为权益法核算；不能再对被投资单位实施控制、共同控制或重大影响的，按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》的相关规定进行核算。

#### (2) 合并财务报表

#### 1) 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且不属于“一揽子交易”的

在丧失控制权之前，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价），资本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

丧失对原子公司控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

#### 2) 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且属于“一揽子交易”的

将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理。但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

## (十六) 投资性房地产

1. 投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。

2. 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。



## （十七）固定资产

### （1）确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。

### （2）折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	20-40	5	2.38-4.75
机器设备	年限平均法	5-10	5	9.50-19.00
电子设备	年限平均法	5-10	5	9.50-19.00
运输工具	年限平均法	5-10	5	9.50-19.00
其他设备	年限平均法	5-10	5	9.50-19.00

## （十八）在建工程

1. 在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量则予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

2. 在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

## （十九）借款费用

### 1. 借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时确认为费用，计入当期损益。

### 2. 借款费用资本化期间

(1) 当借款费用同时满足下列条件时，开始资本化：1) 资产支出已经发生；2) 借款费用已经发生；3) 为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过3个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

(3) 当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，借款费用停止资本化。

### 3. 借款费用资本化率以及资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

## （二十）使用权资产

使用权资产，是指公司作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

### 1. 初始计量

在租赁期开始日，公司按照成本对使用权资产进行初始计量。该成本包括下列四项：①租赁负债的初始计量金额；②在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；③发生的初始直接费用，即为达成租赁所发生的增量成本；④为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本，属于为生产存货而发生的除外。

### 2. 后续计量

在租赁期开始日后，公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量，即以成本减累计折旧及累计减值损失计量使用权资产。公司按照租赁准则有关规定重新计量租赁负债的，相应调整使用权资产的账面价值。

### 3. 使用权资产的折旧

自租赁期开始日起，公司对使用权资产计提折旧。使用权资产通常自租赁期开始的当月计提折旧。计提的折旧金额根据使用权资产的用途，计入相关资产的成本或者当期损益。公司在确定使用权资产的折旧方法时，根据与使用权资产有关的经济利益的预期消耗方式做出决定，以直线法对使用权资产计提折旧。公司在确定使用权资产的折旧年限时，遵循以下原则：能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

如果使用权资产发生减值，公司按照扣除减值损失之后的使用权资产的账面价值，进行后续折旧。

## （二十一）无形资产

1. 无形资产包括土地使用权、计算机软件、BOT资产经营权、商标专利技术等，按成本进行初始计量。

2. 使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。具体年限如下：

项 目	摊销年限(年)
土地使用权	50
计算机软件	5
BOT资产经营权	25
商标专利技术	5

3. 内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：(1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；(2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；(3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能证明其有用性；(4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；(5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

## （二十二）长期资产减值

对长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等长期资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，估计其可收回金额。对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。商誉结合与其相关的资产组或者资产组组合进行减值测试。

若上述长期资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额确认资产减值准备并计入当期损益。

## （二十三）长期待摊费用

长期待摊费用核算已经支出，摊销期限在1年以上（不含1年）的各项费用。长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

## （二十四）职工薪酬

### （1）短期薪酬的会计处理方法

在职工为公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

### （2）离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

(1) 在职工为公司提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(2) 对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

1) 根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等作出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的所属期间。同时，对设定受益计划所产生的义务予以折现，以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本；

2) 设定受益计划存在资产的，将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产；

3) 期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额以及重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动等三部分，其中服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本，重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益确认的金额。

(3) 辞退福利的会计处理方法

向职工提供的辞退福利，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：(1) 公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；(2) 公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

(4) 其他长期职工福利的会计处理方法

向职工提供的其他长期福利，符合设定提存计划条件的，按照设定提存计划的有关规定进行会计处理；除此之外的其他长期福利，按照设定受益计划的有关规定进行会计处理，为简化相关会计处理，将其产生的职工薪酬成本确认为服务成本、其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额以及重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动等组成项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

## (二十五) 租赁负债

### 1. 初始计量

公司按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值对租赁负债进行初始计量。1) 租赁付款额，是指公司向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项，包括：①固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；②取决于指数或比率的可变租赁付款额，该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定；③本公司合理确定将行使购买选择权时，购买选择权的行权价格；④租赁期反映出公司将行使终止租赁选择权时，行使终止租赁选择权需支付的款项；⑤根据公司提供的担保余值预计应支付的款项。2) 折现率，在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率，无法确定租赁内含利率的，采用增量借款利率作为折现率。该增量借款利率，是指本公司在类似经济环境下为获得与使用权资产价值接近的资产，在类似期间以类似抵押条件借入资金须支付的利率。

### 2. 后续计量

在租赁期开始日后，公司按以下原则对租赁负债进行后续计量：①确认租赁负债的利息时，增加租赁负债的账面金额；②支付租赁付款额时，减少租赁负债的账面金额；③因重估或租赁变更等原因导致租赁付款额发生变动时，重新计量租赁负债的账面价值。按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益，但应当资本化的除外。周期性利率是指本公司对租赁负债进行初始计量时所采用的折现率，或者因租赁付款额发生变动或因租赁变更而需按照修订后的折现率对租赁负债进行重新计量时，本公司所采用的修订后的折现率。

## (二十六) 预计负债

1. 因对外提供担保、诉讼事项、产品质量保证、亏损合同等或有事项形成的义务成为公司承担的现时义务，履行该义务很可能导致经济利益流出公司，且该义务的金额能够可靠的计量时，公司将该项义务确认为预计负债。

2. 公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行初始计量，并在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。

## （二十七）收入

### 1. 收入确认原则

于合同开始日，公司对合同进行评估，识别合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是在某一时点履行。

满足下列条件之一时，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：(1) 客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益；(2) 客户能够控制公司履约过程中在建商品；(3) 公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。对于在某一时点履行的履约义务，在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，公司考虑下列迹象：(1) 公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；(2) 公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；(3) 公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；(4) 公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；(5) 客户已接受该商品；(6) 其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

### 2. 收入计量原则

(1) 公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格是公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。

(2) 合同中存在可变对价的，公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。

(3) 合同中存在重大融资成分的，公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。

(4) 合同中包含两项或多项履约义务的，公司于合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。

### 3. 收入确认的具体方法

#### (1) 房地产销售收入

公司的房地产销售业务，属于在某一时点履行的履约义务。在开发产品已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，向业主发出入住通知或公告后，已向该业主实际交付房产或合同约定的交房日届满，已收取全额房款，同时相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

#### (2) 销售商品

销售商品属于在某一时点履行的履约义务。销售商品业务在客户取得相关商品控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，公司考虑下列迹象：(1) 公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；(2) 公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；(3) 公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；(4) 公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；(5) 客户已接受该商品；(6) 其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

#### (3) 物业管理收入

物业管理属于在某一时段内履行的履行义务，物业管理在物业管理服务已经提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理相关的成本能够可靠计量时，确认物业管理收入的实现。。

#### (4) 让渡资产使用权

让渡资产使用权属于在某一时段内履行的履约义务，在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入金额能够可靠计量时，确认让渡资产使用权的收入。利息收入按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入按有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

#### (5) 其他业务收入

根据相关合同、协议的约定，与交易相关的经济利益能够流入企业，与收入相关的成本能够可靠地计量时，确认其他业务收入的实现。

## （二十八）政府补助

1. 政府补助在同时满足下列条件时予以确认：（1）公司能够满足政府补助所附的条件；（2）公司能够收到政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

### 2. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

政府文件规定用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政府补助。政府文件不明确的，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或以其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助。与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

### 3. 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，难以区分与资产相关或与收益相关的，整体归类为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

4. 与公司日常经营活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

## （二十九）递延所得税资产/递延所得税负债

1. 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2. 确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

3. 资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

4. 公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：（1）企业合并；（2）直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

## （三十）租赁

### 1. 经营租赁的会计处理方法

公司为承租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金计入相关资产成本或确认为当期损益，发生的初始直接费用，直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

公司为出租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金确认为当期损益，发生的初始直接费用，除金额较大的予以资本化并分期计入损益外，均直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

### 2. 融资租赁的会计处理方法

公司为承租人时，在租赁期开始日，公司以租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值中两者较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额为未确认融资费用，发生的初始直接费用，计入租赁资产价值。在租赁期各个期间，采用实际利率法计算确认当期的融资费用。

公司为出租人时，在租赁期开始日，公司以租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收

益。在租赁期各个期间，采用实际利率法计算确认当期的融资收入。

### （三十一）重要会计政策和会计估计变更

#### 1. 重要会计政策变更

适用  不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行财政部 2018 年修订的《企业会计准则第 21 号-租赁》（财会[2018]35 号）	经本公司第八届董事会第四次会议审批	

#### 2. 重要会计估计变更

适用  不适用

#### 3. 2021 年起首次执行新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

适用

是否需要调整年初资产负债表科目

是  否

合并资产负债表

单位：元

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 01 月 01 日	调整数
流动资产：			
货币资金	828,267,701.56	828,267,701.56	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	653,743,392.18	653,743,392.18	
衍生金融资产			
应收票据	2,079,880.00	2,079,880.00	
应收账款	125,360,837.70	125,360,837.70	
应收款项融资			
预付款项	6,523,937.21	6,523,937.21	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	73,166,985.92	73,166,985.92	
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	2,156,833,489.41	2,156,833,489.41	
合同资产			

持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	54,434,557.21	54,434,557.21	
流动资产合计	3,900,410,781.19	3,900,410,781.19	
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款	20,290,241.12	20,290,241.12	
长期股权投资	189,812,358.81	189,812,358.81	
其他权益工具投资	34,037,518.00	34,037,518.00	
其他非流动金融资产			
投资性房地产	1,232,193,354.33	1,232,193,354.33	
固定资产	236,115,827.46	236,115,827.46	
在建工程	12,660,301.65	12,660,301.65	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		130,953,599.54	130,953,599.54
无形资产	25,025,642.51	25,025,642.51	
开发支出			
商誉	54,601,884.15	54,601,884.15	
长期待摊费用	36,176,688.95	36,176,688.95	
递延所得税资产	45,166,080.92	45,166,080.92	
其他非流动资产	44,486,424.98	44,486,424.98	
非流动资产合计	1,930,566,322.88	2,061,519,922.42	130,953,599.54
资产总计	5,830,977,104.07	5,961,930,703.61	130,953,599.54
流动负债：			
短期借款	60,064,350.00	60,064,350.00	
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			

应付账款	361,446,728.97	361,446,728.97	
预收款项			
合同负债	222,866,508.74	222,866,508.74	
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	102,812,871.62	102,812,871.62	
应交税费	124,338,270.19	124,338,270.19	
其他应付款	890,196,424.28	890,196,424.28	
其中：应付利息	0.00		
应付股利	8,666,752.90	8,666,752.90	
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动 负债	778,648,438.44	778,648,438.44	
其他流动负债	24,234.91	24,234.91	
流动负债合计	2,540,397,827.15	2,540,397,827.15	
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	698,500,000.00	698,500,000.00	
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		130,953,599.54	130,953,599.54
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债	55,269,380.11	55,269,380.11	
递延收益	2,841,757.36	2,841,757.36	
递延所得税负债	52,582,326.54	52,582,326.54	
其他非流动负债			
非流动负债合计	809,193,464.01	940,147,063.55	130,953,599.54
负债合计	3,349,591,291.16	3,480,544,890.70	130,953,599.54



所有者权益：			
股本	1,235,656,249.00	1,235,656,249.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	171,688,423.75	171,688,423.75	
减：库存股			
其他综合收益	59,909.18	59,909.18	
专项储备			
盈余公积	173,864,951.70	173,864,951.70	
一般风险准备			
未分配利润	324,452,615.79	324,452,615.79	
归属于母公司所有者权益合计	1,905,722,149.42	1,905,722,149.42	
少数股东权益	575,663,663.49	575,663,663.49	
所有者权益合计	2,481,385,812.91	2,481,385,812.91	
负债和所有者权益总计	5,830,977,104.07	5,830,977,104.07	

调整情况说明

公司自2021年1月1日起首次执行新租赁准则。

母公司资产负债表

单位：元

项目	2020年12月31日	2021年01月01日	调整数
流动资产：			
货币资金	78,260,939.89	78,260,939.89	
交易性金融资产	272,607,849.31	272,607,849.31	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	1,054,674.00	1,054,674.00	
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	908,078,429.62	908,078,429.62	
其中：应收利息	0.00		
应收股利	42,930,000.00	42,930,000.00	
存货			

合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	2,651,952.51	2,651,952.51	
流动资产合计	1,262,653,845.33	1,262,653,845.33	
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	1,372,014,310.87	1,372,014,310.87	
其他权益工具投资	33,515,392.83	33,515,392.83	
其他非流动金融资产			
投资性房地产	231,804,305.94	231,804,305.94	
固定资产	15,942,650.37	15,942,650.37	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	1,422,960.06	1,422,960.06	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	4,658,416.23	4,658,416.23	
递延所得税资产	5,024,459.40	5,024,459.40	
其他非流动资产			
非流动资产合计	1,664,382,495.70	1,664,382,495.70	
资产总计	2,927,036,341.03	2,927,036,341.03	
流动负债：			
短期借款	60,000,000.00	60,000,000.00	
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	206,374.11	206,374.11	
预收款项			

合同负债	30,168,601.46	30,168,601.46	
应付职工薪酬	12,809,083.87	12,809,083.87	
应交税费	889,909.32	889,909.32	
其他应付款	69,620,286.16	69,620,286.16	
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动 负债	695,414,309.15	695,414,309.15	
其他流动负债			
流动负债合计	869,108,564.07	869,108,564.07	
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	2,319,525.65	2,319,525.65	
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	2,319,525.65	2,319,525.65	
负债合计	871,428,089.72	871,428,089.72	
所有者权益：			
股本	1,235,656,249.00	1,235,656,249.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	216,556,733.58	216,556,733.58	
减：库存股			
其他综合收益	-15,853.41	-15,853.41	
专项储备			

盈余公积	173,864,951.70	173,864,951.70	
未分配利润	429,546,170.44	429,546,170.44	
所有者权益合计	2,055,608,251.31	2,055,608,251.31	
负债和所有者权益总计	2,927,036,341.03	2,927,036,341.03	

调整情况说明

## 4. 2021 年起首次执行新租赁准则追溯调整前期比较数据说明

 适用  不适用

## 六、税项

### (一) 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	以按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	13%、9%、6%、5%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税税额	7%
企业所得税	应纳税所得额	15%、20%、25%
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额	按增值额的超率累进税率计缴
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 30% 后余值的 1.2% 计缴；从租计征的，按租金收入的 12% 计缴	1.2%、12%
教育费附加	实际缴纳的流转税税额	3%
地方教育附加	实际缴纳的流转税税额	2%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率
深圳市赛格实业投资有限公司	20%
深圳市赛格电子市场管理有限公司	20%
吴江赛格市场管理有限公司	20%
佛山市顺德赛格电子市场管理有限公司	20%
苏州泰斯特测控科技有限公司	15%
除上述以外的其他纳税主体	25%

### (二) 税收优惠

1. 根据国家税务总局《关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税〔2019〕13号），本公司之子公司深圳市赛格实业投资有限公司、深圳市赛格电子市场管理有限公司、吴江赛格市场管理有限公司、佛山市顺德赛格电子市场管理

有限公司享受小微企业的税收优惠政策，按20%的税率计缴企业所得税。

2. 本公司之子公司苏州泰斯特测控科技有限公司，于2018年11月28日通过江苏省高新技术企业认定，有效期三年，根据国家有关高新技术企业的有关政策按15%计缴企业所得税。

## 七、合并财务报表项目注释

### 1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	794,763.82	900,558.70
银行存款	713,649,231.29	816,696,324.68
其他货币资金	7,698,220.58	10,670,818.18
合计	722,142,215.69	828,267,701.56

其他说明

期末其他货币资金7,698,220.58元中，存在履约保证金2,093,955.82元，监管资金2,830,686.82元，冻结资金2,575,729.25元，因使用受到限制不作为现金及现金等价物。

### 2、交易性金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	691,343,392.18	653,743,392.18
其中：		
结构性存款	201,000,000.00	279,317,849.31
银行短期理财产品	490,343,392.18	374,425,542.87
合计	691,343,392.18	653,743,392.18

### 3、应收票据

#### (1) 应收票据分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
商业承兑票据	1,324,500.00	2,079,880.00
合计	1,324,500.00	2,079,880.00

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按组合计提坏账准备的应收票据	1,324,500.00	100.00%			1,324,500.00	2,079,880.00	100.00%			2,079,880.00
其中：										
商业承兑汇票	1,324,500.00	100.00%			1,324,500.00	2,079,880.00	100.00%			2,079,880.00
合计	1,324,500.00	100.00%			1,324,500.00	2,079,880.00	100.00%			2,079,880.00

按组合计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
商业承兑汇票	1,324,500.00		
合计	1,324,500.00		

#### 4、应收账款

##### (1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收账款	52,062,282.68	18.70%	52,062,282.68	100.00%		57,664,535.49	31.19%	57,664,535.49	100.00%	
按组合计提坏账准备的应收账款	226,409,007.33	81.30%	1,851,686.03	0.82%	224,557,321.30	127,187,452.71	68.81%	1,826,615.01	1.44%	125,360,837.70
合计	278,471,290.01	100.00%	53,913,968.71	19.36%	224,557,321.30	184,851,988.20	100.00%	59,491,150.50	32.18%	125,360,837.70

按单项计提坏账准备:

单位: 元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
深圳市润能数码科技有限公司	15,251,117.38	15,251,117.38	100.00%	预计无法收回
深圳市沃德沃实业有限公司	7,785,736.82	7,785,736.82	100.00%	预计无法收回
新疆中迪通讯设备有限公司	7,339,473.75	7,339,473.75	100.00%	预计无法收回
深圳市康网科技有限公司	5,144,254.60	5,144,254.60	100.00%	预计无法收回
江苏联通有限公司江苏分公司	3,092,011.09	3,092,011.09	100.00%	账龄超过 5 年, 无收回可能
深圳市利元舜实业有限公司	1,906,865.35	1,906,865.35	100.00%	账龄超过 5 年, 无收回可能
苏州领先房地产开发有限公司	1,823,472.00	1,823,472.00	100.00%	账龄超过 5 年, 无收回可能
苏州工业园区鑫丰茂盛餐饮店	1,375,222.57	1,375,222.57	100.00%	账龄超过 5 年, 无收回可能
上海天赐实业总公司	899,000.00	899,000.00	100.00%	账龄超过 5 年, 无收回可能
浙江金融信息有限公司	786,000.00	786,000.00	100.00%	账龄超过 5 年, 无收回可能
苏州拓理文化传媒有限公司	500,000.00	500,000.00	100.00%	账龄超过 5 年, 无收回可能
其他单位	6,159,129.12	6,159,129.12	100.00%	账龄长, 无收回可能
合计	52,062,282.68	52,062,282.68	--	--

按组合计提坏账准备:

单位: 元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
账龄组合	226,409,007.33	1,851,686.03	0.82%
合计	226,409,007.33	1,851,686.03	--

按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
1 年以内（含 1 年）	223,231,858.50
1 至 2 年	1,771,504.32
2 至 3 年	546,758.51
3 年以上	52,921,168.68
3 至 4 年	858,886.00
5 年以上	52,062,282.68
合计	278,471,290.01

**(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况**

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
单项计提坏账准备	57,664,535.49		5,602,252.81			52,062,282.68
按组合计提坏账准备	1,826,615.01	150,437.13	125,366.11			1,851,686.03
合计	59,491,150.50	150,437.13	5,727,618.92			53,913,968.71

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	收回方式
新疆中迪通讯设备有限公司	5,602,252.81	收回诉讼款
合计	5,602,252.81	--

**(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况**

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
龙焱能源科技（杭州）有限公司	22,644,672.28	8.13%	226,446.72
深圳市润能数码科技有限公司	15,251,125.39	5.48%	15,251,125.39
深圳市公安局交通警察局	9,366,456.71	3.36%	
深圳市沃德沃实业有限公司	7,785,736.82	2.80%	7,785,736.82



景德镇市锦飞新能源有限公司	7,442,127.72	2.67%	74,421.28
合计	62,490,118.92	22.44%	--

## 5、预付款项

### (1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	5,371,383.41	85.34%	6,034,069.88	92.49%
1 至 2 年	578,745.34	9.20%	158,626.81	2.43%
2 至 3 年	343,728.47	5.46%	331,240.52	5.08%
合计	6,293,857.22	--	6,523,937.21	--

### (2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位：元

单位名称	账面余额	占预付款项余额的比例
南京运得投资发展有限公司	2,589,247.13	41.14%
深圳新艺华建筑装饰工程有限公司	566,591.62	9.00%
深圳市聚豪装饰工程有限公司	343,728.47	5.46%
上海崑尔声振科技有限公司	342,000.00	5.43%
深圳市深日电梯工程有限公司	285,920.36	4.54%
小计	4,127,487.58	65.58%

## 6、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	87,706,216.96	73,166,985.92
合计	87,706,216.96	73,166,985.92

### (1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金保证金	53,448,278.23	56,649,674.83

拆借款	2,180,419.32	2,290,825.12
应收暂付款	129,161,831.71	111,316,983.81
合计	184,790,529.26	170,257,483.76

**(2) 坏账准备计提情况**

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2021 年 1 月 1 日余额	616,617.05	497,923.98	95,975,956.81	97,090,497.84
2021 年 1 月 1 日余额 在本期	—	—	—	—
--转入第二阶段	-156,511.08	156,511.08		
--转入第三阶段		-110,222.45	110,222.45	
本期计提	85,373.56	12,555.88	-104,114.98	-6,185.54
2021 年 6 月 30 日余额	545,479.53	556,768.49	95,982,064.28	97,084,312.30

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

 适用  不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
1 年以内（含 1 年）	39,464,586.01
1 至 2 年	50,746,150.05
2 至 3 年	14,335,546.33
3 年以上	80,244,246.87
3 至 4 年	43,182,956.84
5 年以上	37,061,290.03
合计	184,790,529.26

**(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况**

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
账龄组合	1,256,665.21		3,440.26			1,253,224.95

押金保证金组合	355,905.88		2,745.28			353,160.60
合计	1,612,571.09		6,185.54			1,606,385.55

## (4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
深圳市招诚投资集团有限公司	往来款	21,056,000.00	3 年以上	11.39%	21,056,000.00
南通市财政局	缓建保证金	11,000,000.00	3-4 年	5.95%	110,000.00
阳江运通油脂有限公司	应收暂存款	8,530,276.35	5 年以上	4.62%	8,530,276.35
深圳市特发集团有限公司	股权转让款	6,500,000.00	1-2 年	3.52%	325,000.00
深圳市琳珠园林有限公司	押金及保证金	6,396,539.48	1-2 年	3.46%	64,195.39
合计	--	53,482,815.83	--	28.94%	30,085,471.74

## 7、存货

## (1) 存货分类

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备或合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备或合同履约成本减值准备	账面价值
原材料	2,550,825.97		2,550,825.97	753,618.51		753,618.51
库存商品	7,801,697.09	1,717,421.38	6,084,275.71	1,336,010.88	695,039.85	640,971.03
周转材料	2,136,003.66		2,136,003.66	138,387.11		138,387.11
发出商品	10,197.95		10,197.95	10,197.95		10,197.95
开发成本	899,844,915.23	43,920,000.00	855,924,915.23	881,186,166.69	43,920,000.00	837,266,166.69
开发产品	1,395,839,980.92	95,446,201.41	1,300,393,779.51	1,413,012,786.14	95,446,201.41	1,317,566,584.73
低值易耗品	49,329.49		49,329.49	457,563.39		457,563.39
合计	2,308,232,950.31	141,083,622.79	2,167,149,327.52	2,296,894,730.67	140,061,241.26	2,156,833,489.41

## (2) 存货跌价准备和合同履约成本减值准备

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
库存商品	695,039.85	1,022,381.53				1,717,421.38
开发成本	43,920,000.00					43,920,000.00
开发产品	95,446,201.41					95,446,201.41
合计	140,061,241.26	1,022,381.53				141,083,622.79

## (3) 确定可变现净值的具体依据、本期转回或转销存货跌价准备的原因

项目	计提存货跌价准备的依据	本年转回存货跌价准备的原因	本年转回金额占该项存货年末余额的比例
库存商品	可变现净值低于存货账面成本	-	-

## (3) 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

单位：元

项目名称	利息资本化金额	利息资本化率
惠州赛格假日广场一期	6,061,431.68	7.59%
惠州赛格假日广场二期	8,718,393.05	4.33%
赛格 ECO 二期	108,863,276.97	14.32%
小 计	123,643,101.70	-

## 8、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
待抵扣税项	18,847,136.95	16,200,642.42
预缴税金	40,233,438.06	38,212,568.13
其他	1,115,996.51	21,346.66
合计	60,196,571.52	54,434,557.21

## 9、长期应收款

单位：元

项目	期末余额			期初余额			折现率 区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
子公司少数股东借款	20,986,471.25		20,986,471.25	20,290,241.12		20,290,241.12	

关联方借款	9,000,000.00	9,000,000.00		9,000,000.00	9,000,000.00		
合计	29,986,471.25	9,000,000.00	20,986,471.25	29,290,241.12	9,000,000.00	20,290,241.12	--

## 10、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
联营企业											
上海赛格电子市场经营管理有限公司	0.00									0.00	
深圳华控赛格股份有限公司	101,162,523.50			-6,909,019.61	-71.64					94,253,432.25	
苏州赛格电子市场管理有限公司	1,064,287.78			221,756.83						1,286,044.61	
深圳深汕特别合作区特发赛格科技有限公司	66,745,343.43			224,340.75						66,969,684.18	
深圳国际消费电子展示交易中心有限公司	0.00									0.00	
惠州赛格经济发展股份有限公司[注]	7,200,000.00									7,200,000.00	7,200,000.00
深圳市赛格广场投资发展有限公司[注]	1,000,000.00									1,000,000.00	1,000,000.00
深圳市海联实业公司[注]	767,049.27									767,049.27	767,049.27
东莞赛格房地产开发公司[注]	0.00									0.00	
惠州市惠阳区	0.00									0.00	

群星实业有限公司[注]											
海口依达房地产开发有限公司[注]	0.00									0.00	
深圳赛格海南通信工程公司[注]	0.00									0.00	
深圳赛格智美体育文化发展有限公司	2,968,255.67									2,968,255.67	
深圳赛格德宝投资有限公司	1.00									1.00	
武汉市青山百货商场[注]	100,000.00									100,000.00	100,000.00
武昌百货商场[注]	180,000.00									180,000.00	180,000.00
武汉市六渡桥百货集团[注]	880,000.00									880,000.00	880,000.00
沈阳木兰集团[注]	50,100.00									50,100.00	50,100.00
四川聚酯股份有限公司[注]	50,000.00									50,000.00	50,000.00
深圳市国元赛格资产管理顾问有限公司[注]	60,000.00									60,000.00	60,000.00
深圳市康源实业发展股份有限公司[注]	500,000.00									500,000.00	500,000.00
深圳首航工业旅游服务有限公司[注]	300,000.00									300,000.00	300,000.00
深圳市红土赛格投资管理有限公司	0.00									0.00	
深圳中海赛格智慧停车发展有限公司	14,867,202.77									14,867,202.77	
黑龙江省交投	3,004.7				-817.57					2,187.1	

赛格新能源科 技有限公司	44.66			3.68					70.98	
小计	200,89 9,508.0 8			-7,280, 495.71	-71.64				193,61 8,940.7 3	11,087, 149.27
合计	200,89 9,508.0 8			-7,280, 495.71	-71.64				193,61 8,940.7 3	11,087, 149.27

注：惠州赛格经济发展股份有限公司等15家联营企业因企业吊销营业执照等原因，已停业多年，未按权益法进行核算，该部分投资已全额计提减值准备。

## 11、其他权益工具投资

单位：元

项目	期末余额	期初余额
喀什深圳城有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00
深圳市赛格导航科技股份有限公司	13,515,392.83	13,515,392.83
南京商厦股份有限公司	280,000.00	280,000.00
新疆友好(集团)股份有限公司	243,338.83	242,125.17
合计	34,038,731.66	34,037,518.00

## 12、投资性房地产

### (1) 采用成本计量模式的投资性房地产

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1.期初余额	2,168,439,844.52	5,237,512.49	2,173,677,357.01
2.本期增加金额			
3.本期减少金额			
4.期末余额	2,168,439,844.52	5,237,512.49	2,173,677,357.01
二、累计折旧和累计摊销			
1.期初余额	938,923,639.41	2,560,363.27	941,484,002.68
2.本期增加金额	33,643,549.78	62,190.24	33,705,740.02
(1) 计提或摊销	33,643,549.78	62,190.24	33,705,740.02
3.本期减少金额			

4.期末余额	972,567,189.19	2,622,553.51	975,189,742.70
三、减值准备			
1.期初余额			
2.本期增加金额			
3、本期减少金额			
4.期末余额			
四、账面价值			
1.期末账面价值	1,195,872,655.33	2,614,958.98	1,198,487,614.31
2.期初账面价值	1,229,516,205.11	2,677,149.22	1,232,193,354.33

## (2) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
赛格工业大厦、赛格经济大厦和康乐工业大厦三栋大厦升级改造	17,546,149.17	更新改造加建面积，无法办理房产证
经济大厦 9 层	119,760.00	已出售子公司转入的房屋，无法办理房产证
龙华宾馆	123,579.00	集资建房取得的房屋，开发商无法办理房产证
小 计	17,789,488.17	

## 13、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	244,611,808.32	236,115,827.46
合计	244,611,808.32	236,115,827.46

## (1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	其他设备	合计
一、账面原值：						
1.期初余额	45,356,666.93	260,235,392.35	18,863,378.23	28,838,824.83	18,331,963.75	371,626,226.09
2.本期增加金额		7,013,835.23	215,929.20	1,354,921.38	14,069,566.28	22,654,252.09



(1) 购置		2,146,578.57	215,929.20	1,354,921.38	166,260.11	3,883,689.26
(2) 在建工程转入		4,867,256.66			13,903,306.17	18,770,562.83
3.本期减少金额		124,922.09		34,184.00	195,650.00	354,756.09
(1) 处置或报废		124,922.09		34,184.00	195,650.00	354,756.09
4.期末余额	45,356,666.93	267,124,305.49	19,079,307.43	30,159,562.21	32,205,880.03	393,925,722.09
二、累计折旧						
1.期初余额	25,476,200.92	53,315,980.38	16,221,726.40	19,029,765.59	14,226,868.65	128,270,541.94
2.本期增加金额	649,438.08	10,462,384.71	691,804.05	1,266,220.13	891,065.06	13,960,912.03
(1) 计提	649,438.08	10,462,384.71	691,804.05	1,266,220.13	891,065.06	13,960,912.03
3.本期减少金额		124,922.09		32,474.80		157,396.89
(1) 处置或报废		124,922.09		32,474.80		157,396.89
4.期末余额	26,125,639.00	63,653,443.00	16,913,530.45	20,263,510.92	15,117,933.71	142,074,057.08
三、减值准备						
1.期初余额		5,433,716.75		1,806,139.94		7,239,856.69
2.本期增加金额						
3.本期减少金额						
4.期末余额		5,433,716.75		1,806,139.94		7,239,856.69
四、账面价值						
1.期末账面价值	19,231,027.93	198,037,145.74	2,165,776.98	8,089,911.35	17,087,946.32	244,611,808.32
2.期初账面价值	19,880,466.01	201,485,695.22	2,641,651.83	8,002,919.30	4,105,095.10	236,115,827.46

## (2) 未办妥产权证书的固定资产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
商用赛格苑门面	845,934.52	用地手续不齐全，无法办理房产证
小 计	845,934.52	

## 14、在建工程

单位：元

项目	期末余额	期初余额
在建工程	4,303,291.23	9,290,052.97
工程物资		3,370,248.68
合计	4,303,291.23	12,660,301.65

## (1) 在建工程情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
深圳华星 T7 玻璃厂二期屋顶分布式光伏发电项目				4,540,367.08		4,540,367.08
高频大推力电磁振动试验系统 60T				4,530,966.36		4,530,966.36
深圳会展中心项目	2,337,235.79		2,337,235.79			
其他零星工程	1,966,055.44		1,966,055.44	218,719.53		218,719.53
合计	4,303,291.23		4,303,291.23	9,290,052.97		9,290,052.97

## (2) 重要在建工程项目本期变动情况

单位：元

项目名称	预算数(万元)	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率	资金来源
深圳华星 T7 玻璃厂二期屋顶分布式光伏发电项目	1,304.00	4,540,367.08	7,641,250.04	12,181,617.12		0.00						其他
高频大推力电磁振动试验系		4,530,966.36		4,530,966.36		0.00						其他

统 60T												
深圳会展中心项目	462.43		2,337,235.79			2,337,235.79						其他
合计	1,766.43	9,071,333.44	9,978,485.83	16,712,583.48	0.00	2,337,235.79	--	--				--

### (3) 工程物资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
专用材料				3,370,248.68		3,370,248.68
合计				3,370,248.68		3,370,248.68

### 15、使用权资产

单位：元

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值		
1.期初余额	130,953,599.54	130,953,599.54
2.本期增加金额	21,121,027.06	21,121,027.06
3.本期减少金额		
4.期末余额	152,074,626.60	152,074,626.60
二、累计折旧		
1.期初余额		
2.本期增加金额	23,626,988.79	23,626,988.79
(1) 计提	23,626,988.79	23,626,988.79
3.本期减少金额		
4.期末余额	23,626,988.79	23,626,988.79
1.期末账面价值	128,447,637.81	128,447,637.81
2.期初账面价值	130,953,599.54	130,953,599.54

## 16、无形资产

单位：元

项目	土地使用权	计算机软件	BOT 资产经营权	商标专利技术	合计
一、账面原值					
1.期初余额	1,790,601.27	7,852,791.74	20,737,201.59	2,302,300.00	32,682,894.60
2.本期增加 金额		182,088.50			182,088.50
-----购置		182,088.50			182,088.50
3.本期减少 金额					
4.期末余额	1,790,601.27	8,034,880.24	20,737,201.59	2,302,300.00	32,864,983.10
二、累计摊销					
1.期初余额	628,508.38	5,224,286.97	883,536.74	920,920.00	7,657,252.09
2.本期增加 金额	42,668.22	439,013.63	406,337.56	230,230.00	1,118,249.41
-----计提	42,668.22	439,013.63	406,337.56	230,230.00	1,118,249.41
3.本期减少 金额					
4.期末余额	671,176.60	5,663,300.60	1,289,874.30	1,151,150.00	8,775,501.50
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加 金额					
3.本期减少 金额					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面 价值	1,119,424.67	2,371,579.64	19,447,327.29	1,151,150.00	24,089,481.60
2.期初账面 价值	1,162,092.89	2,628,504.77	19,853,664.85	1,381,380.00	25,025,642.51

## 17、商誉

## (1) 商誉账面原值

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的		处置		
苏州泰斯特测控科技有限公司	11,340,040.61					11,340,040.61
深圳市新东升物业管理有限公司	43,612,355.20					43,612,355.20
合计	54,952,395.81					54,952,395.81

## (2) 商誉减值准备

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提		处置		
苏州泰斯特测控科技有限公司	350,511.66					350,511.66
合计	350,511.66					350,511.66

商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

## 1) 苏州泰斯特测控科技有限公司

资产组或资产组组合的构成	苏州泰斯特测控科技有限公司所有资产、负债整体认定为一个资产组
资产组或资产组组合的账面价值	58,900,886.14
分摊至本资产组或资产组组合的商誉账面价值及分摊方法	31,500,112.81, 资产基础法
包含商誉的资产组或资产组组合的账面价值	90,400,998.95
资产组或资产组组合是否与购买日、以前年度商誉减值测试时所确定的资产组或资产组组合一致	是

## 2) 深圳市新东升物业管理有限公司

资产组或资产组组合的构成	深圳市新东升物业管理有限公司所有资产、负债整体认定为一个资产组
资产组或资产组组合的账面价值	23,854,568.88
分摊至本资产组或资产组组合的商誉账面价值及分摊方法	121,145,431.12, 资产基础法
包含商誉的资产组或资产组组合的账面价值	145,000,000.00

资产组或资产组组合是否与购买日、以前年度商誉减值测试时所确定的资产组或资产组组合一致	是
--	---

说明商誉减值测试过程、关键参数（如预计未来现金流量现值时的预测期增长率、稳定期增长率、利润率、折现率、预测期等）及商誉减值损失的确认方法：

#### 1) 苏州泰斯特测控科技有限公司

商誉的可收回金额按照预计未来现金流量的现值计算，其预计现金流量根据公司批准的5年期现金流量预测为基础，现金流量预测使用的折现率12.53%，预测期以后期间作为稳定期，其现金流量根据预测期最后一期现金流量按增长率0%确定，该增长率与专业技术服务行业总体长期平均增长率相当。

减值测试中采用的其他关键数据包括：产品预计售价、销量、生产成本及其他相关费用。

公司根据历史经验及对市场发展的预测确定上述关键数据。公司采用的折现率是反映当前市场货币时间价值和相关资产组特定风险的税前利率。

#### 2) 深圳市新东升物业管理有限公司

商誉的可收回金额按照预计未来现金流量的现值计算，其预计现金流量根据公司批准的5年期现金流量预测为基础，现金流量预测使用的折现率10.24%，预测期以后期间作为稳定期，其现金流量根据预测期最后一期现金流量按增长率0%确定，该增长率与物业管理服务行业总体长期平均增长率相当。

减值测试中采用的其他关键数据包括：营业收入、营业成本及其他相关费用。

公司根据历史经验及对市场发展的预测确定上述关键数据。公司采用的折现率是反映当前市场货币时间价值和相关资产组特定风险的税前利率。

商誉减值测试的影响

上述对可收回金额的预计表明商誉并未出现减值损失。

## 18、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费	32,657,542.09	4,083,813.43	4,007,470.75		32,733,884.77
其他	3,519,146.86	293,225.44	2,160,163.62		1,652,208.68
合计	36,176,688.95	4,377,038.87	6,167,634.37		34,386,093.45

## 19、递延所得税资产/递延所得税负债

### (1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	101,626,032.16	25,406,508.04	98,570,688.40	24,642,672.10
内部交易未实现利润	1,369,065.27	205,359.79	1,632,306.87	244,846.03
可抵扣亏损	23,129,845.84	5,782,461.46	23,129,845.84	5,782,461.46
预计负债	52,114,917.44	13,028,729.36	55,269,380.11	13,817,345.03
计入递延收益的政府	1,369,525.88	342,381.47	2,319,525.65	579,881.45

补助				
折旧和摊销的暂时性差异	395,499.40	98,874.85	395,499.40	98,874.85
合计	180,004,885.99	44,864,314.97	181,317,246.27	45,166,080.92

## (2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值	207,322,716.24	51,830,679.06	207,322,716.24	51,830,679.06
其他权益工具投资公允价值变动	152,934.60	38,233.65	151,720.96	37,930.24
加速折旧	1,640,031.53	246,004.73	4,758,114.93	713,717.24
合计	209,115,682.37	52,114,917.44	212,232,552.13	52,582,326.54

## (3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：元

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产		44,864,314.97		45,166,080.92
递延所得税负债		52,114,917.44		52,582,326.54

## (4) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	240,499,267.78	248,115,597.34
可抵扣亏损	138,536,319.34	150,297,046.14
合计	379,035,587.12	398,412,643.48

## (5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末金额	期初金额	备注
2021 年		13,012,560.22	
2022 年	42,856,763.31	42,856,763.31	
2023 年	51,992,570.62	51,992,570.62	

2024 年	31,219,851.67	31,219,851.67	
2025 年	11,215,300.32	11,215,300.32	
2026 年	1,251,833.42		
合计	138,536,319.34	150,297,046.14	--

## 20、其他非流动资产

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
预付工程设备款				44,243,600.00		44,243,600.00
装修款				242,824.98		242,824.98
合计				44,486,424.98		44,486,424.98

## 21、短期借款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
信用借款	60,000,000.00	60,064,350.00
合计	60,000,000.00	60,064,350.00

## 22、应付账款

### (1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
开发产品、存货及劳务采购	293,749,206.44	278,549,131.38
在建工程、固定资产及其他长期资产采购	81,310,661.06	82,897,597.59
合计	375,059,867.50	361,446,728.97

### (2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
单位 1	147,532,649.90	暂估工程款及质保金，尚未结算
单位 2	14,410,387.27	暂估工程款及质保金，尚未结算



单位 3	9,415,481.70	暂估工程款及质保金，尚未结算
单位 4	3,955,000.00	物管外委费用，尚未结算
单位 5	3,888,056.98	物管外委费用，尚未结算
合计	179,201,575.85	--

## 23、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收租金	118,000,972.36	180,286,967.18
预收广告款	4,040,335.11	1,418,221.74
预收售房款	10,970,261.00	15,252,451.30
预收物业管理费	8,548,528.83	13,765,464.11
其他	10,226,024.05	12,143,404.41
合计	151,786,121.35	222,866,508.74

## 24、应付职工薪酬

### (1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	98,563,337.79	367,085,221.17	362,669,898.88	102,978,660.08
二、离职后福利-设定提存计划	3,556,300.48	19,895,264.67	19,906,434.73	3,545,130.42
三、辞退福利	693,233.35	318,791.50	710,787.67	301,237.18
合计	102,812,871.62	387,299,277.34	383,287,121.28	106,825,027.68

### (2) 短期薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	95,395,590.65	350,590,189.75	346,079,983.25	99,905,797.15
2、职工福利费	94,701.20	1,183,144.64	1,190,230.94	87,614.90
3、社会保险费	352,799.42	7,286,033.89	7,507,550.06	131,283.25
其中：医疗保险费	351,708.25	6,384,715.64	6,610,188.00	126,235.89

工伤保险费	27.90	209,550.51	209,275.27	303.14
生育保险费	827.59	606,502.07	606,763.87	565.79
其他	235.68	85,265.67	81,322.92	4,178.43
4、住房公积金	176,792.99	6,907,410.48	6,907,993.16	176,210.31
5、工会经费和职工教育经费	2,543,453.53	1,058,267.85	923,966.91	2,677,754.47
6、短期带薪缺勤		60,174.56	60,174.56	
合计	98,563,337.79	367,085,221.17	362,669,898.88	102,978,660.08

## (3) 设定提存计划列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	22,502.85	18,295,048.77	18,306,731.30	10,820.32
2、失业保险费	889.03	574,061.72	573,549.25	1,401.50
3、企业年金缴费	3,532,908.60	1,026,154.18	1,026,154.18	3,532,908.60
合计	3,556,300.48	19,895,264.67	19,906,434.73	3,545,130.42

## 25、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	24,636,096.96	17,939,967.66
企业所得税	83,873,237.79	82,979,713.24
个人所得税	1,123,328.26	1,587,095.00
城市维护建设税	877,376.25	912,558.24
土地增值税	18,431,231.62	18,344,869.63
房产税	3,377,138.21	1,342,983.18
土地使用税	367,702.42	359,887.18
教育费附加	416,903.17	495,339.67
地方教育附加	228,078.09	199,301.93
印花税	76,777.28	124,063.86
文化建设费	4,382.23	4,765.50
其他税费	92,697.93	47,725.10
合计	133,504,950.21	124,338,270.19

## 26、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付利息	754,241.19	
应付股利	37,658,559.39	8,666,752.90
其他应付款	820,027,735.13	881,529,671.38
合计	846,083,973.22	890,196,424.28

## (1) 应付利息

单位：元

项目	期末余额	期初余额
长期借款利息	754,241.19	
合计	754,241.19	

## (2) 应付股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	37,658,559.39	8,666,752.90
合计	37,658,559.39	8,666,752.90

## (3) 其他应付款

## 1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付关联往来	15,370,805.82	11,515,440.59
应付股权转让款	63,265,454.60	115,465,454.60
应付押金保证金	203,199,299.38	189,199,873.34
应付购房意向金及待返购房款	214,043,776.39	211,082,805.95
中央空调维护费及专项维修基金	22,816,506.72	20,102,313.43
土地增值税清算准备金	107,952,865.92	107,952,865.92
应付工程款	35,793,993.17	31,845,122.32
房租、物业费、水电	73,294,275.11	54,438,872.56
应付服务费	101,935.86	12,419,714.72

其他	84,188,822.16	127,507,207.95
合计	820,027,735.13	881,529,671.38

## 2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
深圳市华晖集团有限公司	99,119,806.81	涉及诉讼，尚未支付
深圳市泽德丰贸易有限公司	79,654,137.00	对方单位涉及诉讼，暂未支付
珠海市铭豪集团有限公司	63,265,454.60	暂未支付
中建三局集团有限公司陕西分公司	13,050,424.98	工程款
合计	255,089,823.39	--

## 27、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	222,500,000.00	83,234,129.29
一年内到期的应付债券	714,269,942.15	695,414,309.15
合计	936,769,942.15	778,648,438.44

## 28、其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
待转销项税额	0.00	24,234.91
合计	0.00	24,234.91

## 29、长期借款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	565,000,000.00	698,500,000.00
合计	565,000,000.00	698,500,000.00

## 30、租赁负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	147,030,102.83	143,641,790.08
未确认的融资费用	-17,296,037.31	-12,688,190.54
合计	129,734,065.52	130,953,599.54

## 31、预计负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额	形成原因
合同违约金	54,220,557.11	55,269,380.11	房地产销售合同违约
合计	54,220,557.11	55,269,380.11	--

## 32、递延收益

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
与资产相关政府补助	2,633,765.21		1,095,869.96	1,537,895.25	收到政府补助
与收益相关政府补助	207,992.15		150.50	207,841.65	收到政府补助
合计	2,841,757.36		1,096,020.46	1,745,736.90	--

涉及政府补助的项目：

单位：元

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	本期冲减成本费用金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
南通赛格电子市场建设扶持项目	1,583,333.50			949,999.98			633,333.52	与资产相关
赛格国际创客产品展示推广中心	528,200.00			117,950.00			410,250.00	与资产相关
赛格国际创客产品展示推广中心	207,992.15			150.50			207,841.65	与收益相关
2019 年老旧电梯补助款	142,131.71			7,969.98			134,161.73	与资产相关
环保局锅炉改造补贴	380,100.00			19,950.00			360,150.00	与资产相关

小 计	2,841,757. 36			1,096,020. 46			1,745,736. 90	
-----	------------------	--	--	------------------	--	--	------------------	--

## 33、股本

单位：元

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,235,656,24 9.00						1,235,656,24 9.00

## 34、资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	29,654,817.28			29,654,817.28
其他资本公积	142,033,606.47			142,033,606.47
合计	171,688,423.75			171,688,423.75

## 35、其他综合收益

单位：元

项目	期初余额	本期发生额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	75,762.59	1,213.66			303.42	606.04	304.20	76,368.63
其他权益工具投资公允价值变动	75,762.59	1,213.66			303.42	606.04	304.20	76,368.63
二、将重分类进损益的其他综合收益	-15,853.41	-71.64				-71.64		-15,925.05
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	-15,853.41	-71.64				-71.64		-15,925.05
其他综合收益合计	59,909.18	1,142.02			303.42	534.40	304.20	60,443.58

**36、盈余公积**

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	173,599,910.98			173,599,910.98
任意盈余公积	265,040.72			265,040.72
合计	173,864,951.70			173,864,951.70

**37、未分配利润**

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	324,452,615.79	343,960,725.06
调整后期初未分配利润	324,452,615.79	343,960,725.06
加：本期归属于母公司所有者的净利润	47,884,766.19	59,070,828.83
减：应付普通股股利	12,356,562.49	
期末未分配利润	359,980,819.49	403,031,553.89

调整期初未分配利润明细：

- 1)由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 2)由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 3)由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 4)由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 5)其他调整合计影响期初未分配利润 0.00 元。

**38、营业收入和营业成本**

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	932,229,537.75	699,326,086.53	759,683,714.34	474,879,181.77
其他业务	21,536,910.83	25,442,906.89	17,209,336.11	17,242,219.88
合计	953,766,448.58	724,768,993.42	776,893,050.45	492,121,401.65

**39、税金及附加**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	2,609,117.31	2,421,986.34

教育费附加	1,869,379.47	1,735,468.02
房产税	8,476,645.49	6,748,123.46
土地使用税	533,240.75	398,601.17
土地增值税	677,078.43	56,146,272.44
印花税等其他税费	447,297.98	342,915.78
合计	14,612,759.43	67,793,367.21

#### 40、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	1,954,335.50	1,735,056.36
折旧摊销费用	65,238.95	79,454.46
广告宣传费	599,647.73	693,895.81
销售代理费	4,933,159.66	6,861,023.29
其他	2,575,770.74	1,837,064.99
合计	10,128,152.58	11,206,494.91

#### 41、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	35,697,800.29	28,754,647.96
折旧摊销费用	2,383,852.73	2,760,996.93
中介机构费用	2,050,812.27	2,181,207.71
业务招待费	627,182.15	557,183.74
办公费	3,120,786.46	1,395,872.27
差旅交通费	432,874.56	246,413.84
租赁费	428,221.15	933,864.25
其他	8,123,960.63	6,116,990.48
合计	52,865,490.24	42,947,177.18

#### 42、研发费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	1,681,125.96	1,036,686.57



折旧	173,162.21	221,749.51
其他费用	324,675.14	249,682.68
合计	2,178,963.31	1,508,118.76

#### 43、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	45,037,304.49	50,350,648.74
减：利息收入	3,613,209.17	3,893,638.33
加：手续及其他支出	449,838.85	413,722.55
合计	41,873,934.17	46,870,732.96

#### 44、其他收益

单位：元

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
与资产相关的政府补助	1,095,869.96	976,294.92
与收益相关的政府补助	626,848.29	6,468,343.27
增值税进项税加计扣除	1,394,075.47	728,962.43
代扣个人所得税手续费返还	149,015.64	87,562.14
小规模纳税人（季度收入小于 30 万） 免征增值税项目	61,518.12	210,463.48
合计	3,327,327.48	8,471,626.24

#### 45、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-7,280,495.71	-7,604,728.40
处置长期股权投资产生的投资收益		2,708,126.49
处置交易性金融资产取得的投资收益	7,507,254.88	13,630,183.09
合计	226,759.17	8,733,581.18

#### 46、信用减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
其他应收款坏账损失	6,185.54	119,525.00

应收账款坏账损失	5,577,181.79	54,602.02
合计	5,583,367.33	174,127.02

#### 47、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-1,022,381.53	
合计	-1,022,381.53	

#### 48、营业外收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金 额
罚款及违约金	798,845.41	639,752.16	798,845.41
其他	495,333.33	1,698,942.95	495,333.33
合计	1,294,178.74	2,338,695.11	1,294,178.74

#### 49、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金 额
对外捐赠	2,000.00		2,000.00
非流动资产毁损报废损失	1,464.05	16,237.26	1,464.05
罚款支出	9,432.61	357,061.17	9,432.61
违约赔偿支出	450,924.78		450,924.78
其他支出	1,081.51	105,889.96	1,081.51
合计	464,902.95	479,188.39	464,902.95

#### 50、所得税费用

##### (1) 所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	37,901,530.09	39,755,969.25

递延所得税费用		-95,431.06
前期所得税调整	9,153,388.49	385,753.63
合计	47,054,918.58	40,046,291.82

## (2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

项目	本期发生额
利润总额	116,282,503.67
按法定/适用税率计算的所得税费用	29,070,625.92
子公司适用不同税率的影响	-592,314.60
调整以前期间所得税的影响	9,153,388.49
非应税收入的影响	3,825,863.10
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	8,537,537.37
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	-2,940,181.70
所得税费用	47,054,918.58

## 51、其他综合收益

详见附注（七）35 之说明。

## 52、现金流量表项目

### (1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收到的代商户收款	7,999,488.65	37,472.75
收到的保证金/押金	16,333,126.24	9,438,227.53
收到往来款	112,898,879.89	25,903,097.64
收到的利息收入	1,332,545.46	1,732,170.74
收到的其他现金	73,862,611.77	22,469,642.33
合计	212,426,652.01	59,580,610.99

## (2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
支付的保证金/押金	114,101,309.00	11,678,982.34
支付的往来款	140,341,470.52	36,908,679.26
支付的付现费用	14,069,881.32	14,294,804.21
支付的罚款违约金	424,124.78	786,798.79
支付的其他现金	99,565,560.48	23,133,905.60
中信银行担保款		248,189,224.19
合计	368,502,346.10	334,992,394.39

## 53、现金流量表补充资料

## (1) 现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	69,227,585.09	93,638,307.12
加：资产减值准备	4,560,985.80	-174,127.02
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	47,666,652.05	40,366,233.38
使用权资产折旧	23,626,988.78	
无形资产摊销	1,118,249.41	823,971.34
长期待摊费用摊销	6,167,634.37	7,902,416.05
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“—”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“—”号填列）	1,464.05	16,237.26
公允价值变动损失（收益以“—”号填列）		
财务费用（收益以“—”号填列）	40,621,655.88	50,389,441.60
投资损失（收益以“—”号填列）	-226,759.17	-7,430,238.09
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）	301,765.95	422,024.65

递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	-467,409.10	-2,103,718.69
存货的减少（增加以“－”号填列）	-11,338,219.64	152,402,825.19
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-88,586,693.86	-66,281,560.35
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-94,650,540.46	-219,447,738.32
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-1,976,640.85	50,524,074.12
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	714,641,843.80	790,052,667.61
减：现金的期初余额	817,618,857.13	794,555,561.24
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-102,977,013.33	-4,502,893.63

## （2）现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	714,641,843.80	817,618,857.13
其中：库存现金	794,763.82	900,558.70
可随时用于支付的银行存款	713,649,231.29	816,696,324.68
可随时用于支付的其他货币资金	197,848.69	21,973.75
三、期末现金及现金等价物余额	714,641,843.80	817,618,857.13

## 54、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	7,500,371.89	保证金、监管资金及法律冻结资金
固定资产	97,239.66	借款抵押

投资性房地产	393,123,204.55	借款抵押
合计	400,720,816.10	--

## 55、外币货币性项目

### (1) 外币货币性项目

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	--	--	
其中：美元			
欧元			
港币	14.73	0.8321	12.26

(2) 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因。

适用  不适用

## 56、政府补助

### (1) 政府补助基本情况

单位：元

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
老旧电梯补助款	7,969.98	其他收益	7,969.98
南通赛格电子市场建设扶持项目	949,999.98	其他收益	949,999.98
芙蓉区锅炉改造环保补助款	19,950.00	其他收益	19,950.00
赛格国际创客产品展示推广中心	117,950.00	其他收益	117,950.00
赛格国际创客产品展示推广中心	150.50	其他收益	150.50
吴财企（2020）62 号第二批知识产权高质量发展专项资金	960.00	其他收益	960.00
吴财科（2020）65 号苏州市 2020 年度第三十八批科技发展计划（重点产业技术创新）项目及经费	300,000.00	其他收益	300,000.00
吴中区社会保障局企来稳岗补贴	24,614.16	其他收益	24,614.16
2020 西安购物美食节嗨购西安主题促销活动奖励金	107,310.00	其他收益	107,310.00
其他零星补贴	193,813.63	其他收益	193,813.63
合计	1,722,718.25		1,722,718.25

## (2) 政府补助退回情况

□ 适用 √ 不适用

## 八、在其他主体中的权益

## 1、在子公司中的权益

## (1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
深圳市赛格宝华企业发展股份有限公司	深圳	深圳	商业	66.58%		同一控制下企业合并
深圳橙果商务酒店管理有限公司	深圳	深圳	商业		55.00%	设立
深圳市赛格实业投资有限公司	深圳	深圳	商业	100.00%		同一控制下企业合并
长沙赛格发展有限公司	长沙	长沙	商业	46.00%		非同一控制下企业合并
深圳市赛格电子市场管理有限公司	深圳	深圳	商业	70.00%		设立
西安赛格电子市场有限公司	西安	西安	商业	65.00%		设立
深圳赛格壹城科技有限公司	深圳	深圳	商业	51.00%		设立
深圳赛格南京电子市场管理有限公司	南京	南京	商业	100.00%		设立
西安海荣赛格电子市场有限公司	西安	西安	商业	51.00%		设立
吴江赛格市场管理有限公司	吴江	吴江	商业	51.00%		设立
佛山市顺德赛格电子市场管理有限公司	佛山	佛山	商业	100.00%		设立
南通赛格时代广场发展有限公司	南通	南通	房地产业	100.00%		设立
南通赛格商业运营管理有限公司	南通	南通	商业	100.00%		设立
苏州赛格数码广场管理有限公司	苏州	苏州	商业	100.00%		设立

苏州赛格智能科技有限公司	苏州	苏州	商业	100.00%		设立
深圳赛格龙焱新能源应用发展有限公司	深圳	深圳	商业	50.00%		设立
深圳赛格投资管理有限公司	深圳	深圳	商业	100.00%		设立
深圳赛格龙焱能源科技有限公司	深圳	深圳	商业	50.00%		设立
杭州赛格龙焱能源科技有限公司	杭州	杭州	商业		100.00%	设立
深圳市赛格联众互联网科技有限公司	深圳	深圳	商业	55.00%		设立
深圳市赛格康乐企业发展有限公司	深圳	深圳	商业	55.00%		同一控制下企业合并
深圳市赛格物业发展有限公司	深圳	深圳	商业	100.00%		同一控制下企业合并
深圳市赛格创业汇有限公司	深圳	深圳	商业	100.00%		同一控制下企业合并
深圳市赛格地产投资股份有限公司	深圳	深圳	商业	79.02%		同一控制下企业合并
惠州市群星房地产开发有限公司	惠州	惠州	房地产业		88.00%	同一控制下企业合并
深圳市赛格物业管理有限公司	深圳	深圳	商业		45.00%	同一控制下企业合并
深圳市新东升物业管理有限公司	深圳	深圳	房地产业		36.00%	非同一控制下企业合并
深圳市赛格新城市建设发展有限公司	深圳	深圳	房地产业		72.05%	同一控制下企业合并
深圳市赛格新城市商业运营有限公司	深圳	深圳	商业		100.00%	同一控制下企业合并
北京赛格置业发展有限公司	北京	北京	商业		50.00%	同一控制下企业合并
西安赛格康鸿置业有限公司	西安	西安	商业		55.00%	同一控制下企业合并
苏州泰斯特测控科技有限公司	苏州	苏州	检测	36.00%		非同一控制下企业合并
脉创测控装备科技(苏州)有限公司	苏州	苏州	检测		100.00%	非同一控制下企业合并



#### 在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明:

长沙赛格发展有限公司目前的股本结构为本公司持股46%，本公司为第一大股东，同时根据2008年10月8日本公司与香港金弘集团有限公司签订的《关于共同投资收购长沙新兴发展有限公司股权项目的合作备忘录》，香港金弘集团有限公司同意放弃5%表决权，该5%表决权由本公司行使，故本公司表决权比例为51%。长沙赛格发展有限公司董事会半数董事、董事长、总经理、财务负责人及经营团队均由本公司派出，所以本公司对长沙赛格发展有限公司达到控制。

#### 持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据:

本公司对深圳赛格龙焱新能源应用发展有限公司持股比例为50%，董事会半数董事、董事长、总经理及经营团队均由本公司派出，本公司实质上控制了深圳赛格龙焱新能源应用发展有限公司的经营管理，所以本公司对深圳赛格龙焱新能源应用发展有限公司达到控制。

本公司对深圳赛格龙焱能源科技有限公司持股比例为50%，董事会半数董事、董事长、总经理及经营团队均由本公司派出，本公司实质上控制了深圳赛格龙焱能源科技有限公司的经营管理，所以本公司对深圳赛格龙焱能源科技有限公司达到控制。

本公司对北京赛格置业发展有限公司持股比例为50%，董事会半数董事、董事长、总经理、财务负责人及经营团队均由本公司派出，本公司实质上控制了北京赛格置业发展有限公司的经营管理，所以本公司对北京赛格置业发展有限公司达到控制。

赛格物业管理股东深圳市湖广投资股份有限公司（持股比例15%，以下简称“湖广投资”）系赛格物业管理员工持股平台。赛格物业管理公司章程中约定：在处理有关公司经营发展且根据公司法等有关法律法规和公司章程需要由股东会、董事会做出决议的事项时，深圳市赛格地产投资股份有限公司（以下简称赛格地产）与湖广投资为一致行动人，应采取一致行动。采取一致行动的方式为：在不损害公司利益及全体股东权益的前提下，就有关公司经营发展的重大事项向股东会、董事会行使提案权和在相关股东会、董事会上行使表决权时保持一致。赛格地产和一致行动人湖广投资行使表决权比例达到60%。赛格物业管理董事会成员共五人，其中赛格地产推荐董事两人，湖广投资推荐一人，董事会设立董事长一名，由赛格地产推荐。综上，本公司对赛格物业管理达到控制。

2019年4月4日，经本公司第七届董事会第五十一次临时会议审议，本公司与苏州泰斯特测控科技有限公司（以下简称泰斯特）及其股东陈俊、毛成龙、李一鹏及罗立慧（以下简称转让方或业绩承诺人）签订《关于苏州泰斯特测控科技有限公司股权转让暨增资协议》及其补充协议，通过股权转让加增资的方式，对泰斯特总投资2,750万元。股权过户手续于2019年4月29日完成，本公司于2019年5月29日（暨交割完成日）支付完毕股权转让款和增资款。本次股权转让及增资后公司持有苏州泰斯特测控科技有限公司36%股权，成为其第一大股东；根据2019年4月17日本公司与毛成龙、李一鹏签订的《关于苏州泰斯特测控科技有限公司投票权委托协议》，毛成龙、李一鹏自愿将其所持有的泰斯特公司股权对应9%、6%的表决权委托给本公司行使，故本公司表决权比例为51%；该公司董事会由7位董事组成，本公司派出4位董事（含董事长），其财务负责人也由本公司派出，故本公司对苏州泰斯特测控科技有限公司达到控制。

2019年12月17日，本公司与深圳市新东升物业管理有限公司工会委员会协商，收购其对深圳市新东升物业管理有限公司持有的36%的股权，并在“股权转让协议”中约定股权转让完成后，重组董事会，董事会由9名董事组成，由本公司委派5名，董事长在本公司委派的董事中指定，并担任公司法定代表人，由本公司派出财务负责人。同时，本公司与深圳市新东升物业管理有限公司第二大股东深圳市联鑫力创投资有限公司签订《股东表决权委托协议》，深圳市联鑫力创投资有限公司同意委托本公司代行使其持有的新东升物业15%股权对应的股东表决权，因此本公司表决权比例为51%，故本公司对深圳市新东升物业管理有限公司达到控制。

## (2) 重要的非全资子公司

单位：元

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
长沙赛格发展有限公司	54.00%	2,028,685.78		53,222,603.35
深圳市赛格宝华企业发展股份有限公司	33.42%	-912,816.27	5,148,000.00	9,077,629.86
深圳市赛格康乐企业发展有限公司	45.00%	7,053,496.43	10,085,747.29	11,096,301.29
深圳市赛格地产投资股份有限公司	20.98%	2,419,916.13		147,483,966.20

## (3) 重要非全资子公司的主要财务信息

单位：元

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
长沙赛格发展有限公司	27,188,913.11	86,745,509.58	113,934,422.69	15,013,896.12	360,150.00	15,374,046.12	22,433,485.67	147,272,259.06	169,705,744.73	16,445,066.42	380,100.00	16,825,166.42
深圳市赛格宝华企业发展股份有限公司	160,208,456.87	39,565,901.47	199,774,358.34	80,318,730.32	172,091.97	80,490,822.29	147,543,621.42	42,442,559.73	189,986,181.15	68,159,385.01	180,061.95	68,339,446.96
深圳市赛格康乐企业发展有限公司	32,971,278.07	28,748,047.40	61,719,325.47	37,060,878.16		37,060,878.16	65,685,710.62	30,382,511.13	96,068,221.75	64,671,439.19		64,671,439.19
深圳市赛格地产投资股份有限公司	2,576,718,046.97	354,796,348.89	2,931,514,395.86	1,425,834,654.14	681,327,961.68	2,107,162,615.82	2,822,297,722.94	338,351,775.38	3,160,649,498.32	1,352,293,181.93	905,846,202.51	2,258,139,384.44

单位：元

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
长沙赛格发展有限公司	8,918,563.24	3,756,825.52	3,756,825.52	1,891,618.43	7,404,010.87	2,007,415.63	2,007,415.63	1,869,129.12
深圳市赛格宝华企业发展股份有限公司	48,163,815.99	13,041,201.86	13,041,201.86	10,040,524.04	30,775,121.61	868,896.95	868,896.95	-1,395,611.42
深圳市赛格康乐企业发展有限公司	38,712,834.15	15,674,436.50	15,674,436.50	-9,496,783.28	25,391,678.75	6,967,919.01	6,967,919.01	-5,671,594.88
深圳市赛格地产投资股份有限公司	565,393,656.89	10,889,202.62	10,889,202.62	-68,107,932.81	507,812,111.24	72,060,831.53	72,060,831.53	5,914,553.17

## 2、在合营安排或联营企业中的权益

### (1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
深圳华控赛格股份有限公司	深圳	深圳	制造业	15.38%		权益法核算
上海赛格电子市场经营管理有限公司	上海	上海	商业	35.00%		权益法核算
深圳国际消费电子展示交易中心有限公司	深圳	深圳	商业	30.00%		权益法核算
深圳深汕特别合作区特发赛格科技有限公司	深圳	深圳	商业	35.00%		权益法核算

## (2) 重要联营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额				期初余额/上期发生额			
	深圳华 控赛格 股份有 限公司	上海赛 格电子 市场经 营管理 有限公 司	深圳国 际消费 电子展 示交易 中心有 限公司	深圳深 汕特别 合作区 特发赛 格科技 有限公 司	深圳华 控赛格 股份有 限公司	上海赛 格电子 市场经 营管理 有限公 司	深圳国 际消费 电子展 示交易 中心有 限公司	深圳深 汕特别 合作区 特发赛 格科技 有限公 司
流动资产	928,794, 032.72	18,563,7 00.50	23,053,6 44.45	73,606,4 48.96	1,085,38 5,072.94	11,097,0 85.29	34,869,3 64.80	75,959,8 58.08
非流动资产	2,702,37 2,826.04	3,323,66 3.51	293,982. 88	91,442,1 26.01	2,628,43 7,511.97	12,606,3 49.31	471,736. 84	114,410, 553.41
资产合计	3,631,16 6,858.76	21,887,3 64.01	23,347,6 27.33	165,048, 574.97	3,713,82 2,584.91	23,703,4 34.60	35,341,1 01.64	190,370, 411.49
流动负债	1,038,84 5,139.07	19,917,2 59.95	35,381,9 92.92	141,824. 87	817,391, 198.72	21,001,9 47.62	50,596,9 05.94	468,655. 10
非流动负 债	1,862,60 2,030.06		30,000,0 00.00		2,118,16 6,155.37		30,000,0 00.00	
负债合计	2,901,44 7,169.13	19,917,2 59.95	65,381,9 92.92	141,824. 87	2,935,55 7,354.09	21,001,9 47.62	80,596,9 05.94	468,655. 10
少数股东 权益	412,010, 036.22				415,633, 007.53			
归属于母 公司股东 权益	317,709, 653.41	1,970,10 4.06	-42,034, 365.59	164,906, 750.10	362,632, 223.29	2,701,48 6.98	-45,255, 804.30	189,901, 756.39
按持股比 例计算的 净资产份 额	48,863,7 44.69	689,536. 42	-12,610, 309.68	57,717,3 62.54	55,772,8 35.94	945,520. 44	-13,576, 741.29	66,465,6 14.74
调整事项								
--商誉	45,389,6 87.56				45,389,6 87.57			
--内部交易 未实现利 润								
--其他		-689,536	12,610,3	9,252,32		-945,520	13,576,7	279,728.

		.42	09.68	1.65		.44	41.29	68
对联营企业权益投资的账面价值	94,253,432.25			66,969,684.18	101,162,523.51			66,745,343.42
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值	419,569,912.66				503,889,249.50			
营业收入	182,491,812.67	10,279,806.08	833,147.82		83,612,799.97	1,595,759.25	8,727,644.21	
净利润	-48,545,075.39	-756,974.98	-971,500.87	640,973.56	-54,545,611.62	-455,584.93	-3,182,987.71	1,239,891.14
终止经营的净利润								
其他综合收益	-465.80				965.87			
综合收益总额	-48,545,541.19	-756,974.98	-971,500.87	640,973.56	-54,544,645.75	-455,584.93	-3,182,987.71	1,239,891.14
本年度收到的来自联营企业的股利								

## (2) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

单位：元

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计的损失	本期未确认的损失（或本期分享的净利润）	本期末累积未确认的损失
深圳国际消费电子展示交易中心有限公司	-13,416,658.03	-291,450.26	-13,708,108.29

## 九、与金融工具相关的风险

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降至最低水平，使股东和其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确认和分析本公司面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围内。

本公司在日常活动中面临各种与金融工具相关的风险，主要包括信用风险、流动性风险及市场风险。管理层已审议并批准管理这些风险的政策，概括如下。

## （一）信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

### 1. 信用风险管理实务

#### （1）信用风险的评价方法

公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，公司考虑在无须付出不必要的额外成本或努力即可获得合理且有依据的信息，包括基于历史数据的定性和定量分析、外部信用风险评级以及前瞻性信息。公司以单项金融工具或者具有相似信用风险特征的金融工具组合为基础，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的变化情况。

当触发以下一个或多个定量、定性标准时，公司认为金融工具的信用风险已发生显著增加：

- 1) 定量标准主要为资产负债表日剩余存续期违约概率较初始确认时上升超过一定比例；
- 2) 定性标准主要为债务人经营或财务情况出现重大不利变化、现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化并将对债务人对公司的还款能力产生重大不利影响等。

#### （2）违约和已发生信用减值资产的定义

当金融工具符合以下一项或多项条件时，公司将该金融资产界定为已发生违约，其标准与已发生信用减值的定义一致：

- 1) 债务人发生重大财务困难；
- 2) 债务人违反合同中对债务人的约束条款；
- 3) 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 4) 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步。

### 2. 预期信用损失的计量

预期信用损失计量的关键参数包括违约概率、违约损失率和违约风险敞口。公司考虑历史统计数据（如交易对手评级、担保方式及抵质押物类别、还款方式等）的定量分析及前瞻性信息，建立违约概率、违约损失率及违约风险敞口模型。

3. 金融工具损失准备期初余额与期末余额调节表详见本财务报表附注。

### 4. 信用风险敞口及信用风险集中度

本公司的信用风险主要来自货币资金和应收款项。为控制上述相关风险，本公司分别采取了以下措施。

#### （1）货币资金

本公司将银行存款和其他货币资金存放于信用评级较高的金融机构，故其信用风险较低。

#### （2）应收款项

本公司持续对采用信用方式交易的客户进行信用评估。根据信用评估结果，本公司选择与经认可的且信用良好的客户进行交易，并对其应收款项余额进行监控，以确保本公司不会面临重大坏账风险。

由于本公司的应收账款风险点分布于多个业务产品和多个客户，截至2021年6月30日，本公司应收账款的22.44%（2020年12月31日：23.92%）源于余额前五名客户，本公司存在信用集中风险。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面价值。

## （二）流动性风险

流动性风险，是指本公司在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。流动性风险可能源于无法尽快以公允价值售出金融资产；或者源于对方无法偿还其合同债务；或者源于提前到期的债务；或者源于无法产生预期的现金流量。

为控制该项风险，本公司综合运用票据结算、银行借款等多种融资手段，并采取长、短期融资方式适当结合，优化融资结构的方法，保持融资持续性与灵活性之间的平衡。本公司已从多家商业银行取得银行授信额度以满足营运资金需求和资本开支。

## 金融负债按剩余到期日分类

单位：元

项 目	期末数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
短期借款	60,000,000.00	62,215,068.49	62,215,068.49		
应付账款	375,059,867.50	375,059,867.50	375,059,867.50		
其他应付款	846,083,973.22	846,083,973.22	846,083,973.22		
一年以内到期的非流动负债	936,769,942.15	938,421,111.11	938,421,111.11		
长期借款	565,000,000.00	1,036,587,368.44	272,129,707.53	173,112,759.17	591,344,901.74
小 计	2,782,913,782.87	3,258,367,388.76	2,493,909,727.85	173,112,759.17	591,344,901.74

(续上表)

项 目	期初数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
短期借款	60,064,350.00	60,975,106.85	60,975,106.85		
应付账款	361,446,728.97	361,446,728.97	361,446,728.97		
其他应付款	890,196,424.28	890,196,424.28	890,196,424.28		
一年以内到期的非流动负债	778,712,788.44	810,295,254.19	810,295,254.19		
长期借款	698,500,000.00	926,786,452.26	49,410,329.34	327,195,390.28	550,180,732.64
小 计	2,788,920,291.69	3,049,699,966.55	2,172,323,843.63	327,195,390.28	550,180,732.64

## (三) 市场风险

市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险。市场风险主要包括利率风险和外汇风险。

## 1. 利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。固定利率的带息金融工具使本公司面临公允价值利率风险，浮动利率的带息金融工具使本公司面临现金流量利率风险。本公司根据市场环境来决定固定利率与浮动利率金融工具的比例，并通过定期审阅与监控维持适当的金融工具组合。本公司面临的现金流量利率风险主要与本公司以浮动利率计息的银行借款有关。

## 2. 外汇风险

外汇风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。本公司于中国内地经营，且主要活动以人民币计价。因此，本公司所承担的外汇变动市场风险不重大。

本公司期末外币货币性资产和负债情况详见本财务报表附注(七)55之说明。

## 十、公允价值的披露

## 1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	--	--	--	--
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		691,343,392.18		691,343,392.18
（三）其他权益工具投资	523,338.83		33,515,392.83	34,038,731.66
持续以公允价值计量的资产总额	523,338.83	691,343,392.18	33,515,392.83	725,382,123.84
二、非持续的公允价值计量	--	--	--	--

## 2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

计量日能够取得的相同资产在活跃市场上未经调整的报价。

## 3、持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产系购买的保本浮动收益型银行短期理财产品，采用产品本金金额确定其公允价值。

## 4、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

对于不在活跃市场交易的权益工具投资，由于公司持有被投资单位股权较低，无重大影响，对被投资公司采用收益法或市场法进行估值不切实可行，且近期内被投资单位无引入外部投资者、股东之间转让股权等可作为公允价值的参考依据，此外，公司从获取的相关信息分析，未发现被投资单位内外部环境自年初以来已发生重大变化，故使用账面成本作为公允价值最佳估计数，年末以成本作为公允价值。



## 十一、关联方及关联交易

### 1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
深圳市赛格集团有限公司	深圳	综合业务	138,112.16 万元	56.70%	56.70%

本企业最终控制方是深圳市人民政府国有资产监督管理委员会。

### 2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注(八)1、在子公司中的权益。

### 3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注八之说明。

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本企业关系
苏州赛格电子市场管理有限公司	联营公司
深圳赛格智美体育文化发展有限公司	联营公司
深圳中海赛格智慧停车发展有限公司	联营公司
深圳市红土赛格投资管理有限公司	联营公司
深圳红土赛格智能产业投资基金（有限合伙）	联营公司

### 4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
深圳赛格高技术投资股份有限公司	控股股东子公司
深圳赛格人才培训中心	控股股东子公司的分公司
深圳市赛格小额贷款有限公司	控股股东子公司
深圳赛格计算机公司	控股股东子公司
深圳市深爱半导体股份有限公司	控股股东子公司

## 5、关联交易情况

### (1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
深圳市赛格集团有限公司	物业管理费、专项维修费用、物业管理费、餐食服务费	252,445.67	455,322.60
深圳赛格高技术投资股份有限公司	水电费、物业管理费	290,709.62	486,585.60
深圳赛格人才培训中心	水电费、物业管理费	107,671.07	76,003.52
深圳市赛格小额贷款有限公司	餐食服务费	164,264.15	54,720.00
深圳市赛格集团有限公司	餐食服务费	346,844.65	

### (2) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

单位：元

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/承包资产类型	受托/承包起始日	受托/承包终止日	托管收益/承包收益定价依据	本期确认的托管收益/承包收益
深圳市赛格集团有限公司	深圳市赛格物业发展有限公司	赛格广场地下停车场	2000年05月31日	2021年12月31日	托管协议	64,855.70

### (3) 关联租赁情况

本公司作为出租方：

单位：元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
深圳赛格人才培训中心	房屋建筑物	1,615,607.66	1,603,337.19
深圳市赛格集团有限公司	房屋建筑物	786,891.48	786,891.42
深圳市赛格小额贷款有限公司	房屋建筑物	858,921.09	605,463.95

本公司作为承租方：

单位：元

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
深圳市赛格集团有限公司	房屋建筑物	5,539,572.00	5,525,296.00

## (4) 关键管理人员报酬

单位：万元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	170.49	185.27

## 6、关联方应收应付款项

## (1) 应收项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
长期应收款	深圳国际消费电子展示交易中心有限公司	9,000,000.00	9,000,000.00	9,000,000.00	9,000,000.00
小 计		9,000,000.00	9,000,000.00	9,000,000.00	9,000,000.00
应收账款	上海赛格电子市场经营管理有限公司	500,000.00	5,000.00	500,000.00	5,000.00
小 计		500,000.00	5,000.00	500,000.00	5,000.00
其他应收款	深圳市赛格集团有限公司	1,180,369.44	13,007.44	1,300,744.44	13,007.44
	深圳赛格计算机公司	9,950.00	497.50	9,950.00	497.50
	深圳赛格德宝投资有限公司	568,106.90	25,171.24	568,106.90	25,171.24
小 计		1,758,426.34	38,676.18	1,878,801.34	38,676.18

## (2) 应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款	深圳市赛格集团有限公司	12,885,301.02	9,919,514.75
	深圳赛格高技术投资股份有限公司	53,536.50	53,536.50
	深圳市深爱半导体股份有限公司	30,993.00	30,993.00
	深圳赛格德宝投资有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00

	深圳国际消费电子展示交易中心有限公司	474,735.36	511,396.34
小 计		14,444,565.88	11,515,440.59

## 十二、承诺及或有事项

### （一）重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

经营租赁承诺

至资产负债表日止，本公司对外签订的不可撤销的经营租赁合约情况如下：

单位：元

项目	期末余额	期初余额
不可撤销经营租赁的最低租赁付款额：		
资产负债表日后第1年	49,295,752.10	34,616,774.03
资产负债表日后第2年	48,327,195.17	28,257,142.51
资产负债表日后第3年	29,142,739.23	26,344,616.97
以后年度	141,914,997.35	3,222,751.31
合 计	268,680,683.85	92,441,284.82

### （二）或有事项

#### 1.资产负债表日存在的重要或有事项

（1）未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

A. 2019年3月25日，深圳市赛格新城市建设发展有限公司（以下简称赛格新城市）收到深圳市招诚投资集团有限公司（以下简称招诚集团）出具的《解除合同、协议及债权转让的通知》（以下简称《通知》）：A、解除招诚集团与赛格新城市签署的《转让合同书（1号楼二至五层）》、《转让合同书（2号楼、3号楼）》、《委托经营管理合同（2号、3号楼）》、《协议书》（以下简称相关合同、协议）；B、前述合同、协议解除后，招诚集团基于解除签署合同、协议对赛格新城市享有的债权（权利）全部转让给黄志辉、黄贤振及深圳市恒晖贸易有限公司（以下简称受让方），赛格新城市应立即向受让方履行债务。

A) 2019年9月，洛阳市尚冶贸易有限公司（以下简称洛阳尚冶）以招诚集团、余胜明、黄志辉、黄贤振、深圳市恒晖贸易有限公司、赛格新城市和深圳市招诚盛昌实业有限公司（以下简称招诚盛昌）等被告签署的一系列合同协议损害了其自身的权益，遂向深圳中级人民法院提出诉讼，申请确认：① 确认招诚集团与余胜明、黄志辉等及招诚盛昌签署的关于解除合同及债权转让的《协议书》第二条至第七条无效；② 确认招诚集团与赛格新城市作出的解除合同及债权转让的民事法律行为无效；③ 判令赛格新城市将新城市广场1期2号、3号楼产权登记至洛阳尚冶名下，并将物业交付给原告。2020年4月，赛格新城市收到深圳中级人民法院出具的《民事裁定书》（（2019）粤 03 民初 3413 号之一）、《查封、扣押、冻结财产通知书》（（2019）粤 03 民初 3413 号）。查封赛格新城市名下位于深圳市龙岗区布吉街道赛格新城市广场 2 号楼103-135 房、201 房、301 房、401 房、501-512 房、601 房、701 房和 3 号楼的房产。2020年9月7日，一审法院判决驳回了洛阳尚冶的全部诉讼请求；洛阳尚冶不服一审判决，提起上诉，2020年11月27日，法院裁定本案按照洛阳尚冶自动撤回上诉处理；2021年3月31日，洛阳尚冶向广东省高级人民法院申请再审。

B) 2020年9月29日，因深圳市招诚投资集团有限公司未归还赛格新城市押金，赛格新城市起诉招诚集团，要求招诚集团归还押金2,105.6万元。2020年12月21日，公司收到开庭传票，拟定于12月24日一审开庭。因招诚集团被申请破产清算，2020年12月21日，法院通知本案中止审理。

C) 2019年8月，赛格新城市分别收到深圳市福田区人民法院的《协助执行通知书》((2019)粤 0304 财保 3690 号)，申请协助冻结被申请人招诚集团对赛格新城市的应收账款或到期债权，冻结金额以 2,905,000 元为限（冻结期限三年）。

2020年7月，赛格新城市收到深圳市中级人民法院的《协助执行通知书》((2020)粤 03 执2185号)，申请保全招诚集团对赛格新城市的到期债权 112,350,000 元（保全期限为一年）；2020年9月，赛格新城市收到深圳市福田区人民法院的《协助执行通知书》((2020)粤 0304执26698号)，申请协助冻结被申请人招诚集团对赛格新城市的应收账款或到期债权，冻结金额以 2,324,000.00元为限（冻结期限三年）。

根据本公司聘请的法律顾问意见，招诚集团出具的《解除合同、协议及债权转让的通知》合法有效，并基于赛格新城市与黄志辉等债权人受让方签署的《协议书》，招诚集团已向赛格新城市支付的新城市广场1期1号楼2-5层、2号和3号楼购房款人民币347,309,031.00元将用于赛格新城市履行保证责任代招诚集团偿还中信银行贷款本息、罚息、复利及违约金等债务。

(B) 2020年4月，中国华西企业有限公司(以下简称中国华西)起诉赛格新城市并请求判令赛格新城市向中国华西支付尚欠工程款合计人民币204,246,498.88元，逾期支付工程款的欠款利息，暂计算至2020年1月14日合计为人民币3,486,520.58元，欠付工程款范围内对涉案的赛格新城市广场折价或拍卖的价款享有建设工程价款优先受偿权，本案诉讼费、保全费、担保费、鉴定费由赛格新城市承担。截至目前，该案件仍在一审审理中。

(C) 2020年3月，因赛格新城市总包方中国华西未足额支付其工程分包方工程款，深圳市奥城景观工程设计有限公司、深圳岭南建筑工程有限公司、深圳市永恒光照明科技有限公司、深圳市宇波智能股份有限公司、深圳市中邑装饰设计工程有限公司、广东美科设计工程有限公司分别起诉中国华西和赛格新城市，要求中国华西支付未付工程款共计32,015,043.97元，并要求赛格新城市在欠付中国华西工程款范围内承担连带清偿责任。截至目前，除深圳市宇波智能股份有限公司案已于2020年9月1日由法院判决驳回了原告的全部诉讼请求，原告不服一审判决，并提起上诉外，其余案件均在一审审理中。

(D) 2020年4月，赛格新城市以中国华西未按合同约定期限完成工程建设，工期严重延误为由，向深圳市龙岗区人民法院提起诉讼，请求判令中国华西向赛格新城市支付工程延误违约金2,751,272.95元，经济损失54,318,342.23元。2020年7月29日，法院判决驳回赛格新城市诉讼请求，赛格新城市不服一审判决，已提起上诉。

(E) 2020年5月，深圳市万德建设集团股份有限公司(以下简称“万德集团”)起诉赛格新城市并请求判令赛格新城市向万德集团支付尚欠工程款合计人民币10,292,418.08元，并支付利息639,026.60元，暂计算至2020年4月30日合计为人民币10,931,444.68元。2020年11月13日，法院判决赛格新城市支付万德集团工程款9,931,399.79元及利息，赛格新城市不服一审判决，已经提起了上诉，现正在二审审理中。

(F) 2019年12月，深圳南山宝生村镇银行股份有限公司(以下简称“宝生银行”)向深圳市龙岗区人民法院起诉红星美凯龙家具集团股份有限公司(以下简称红星美凯龙)和赛格新城市。因赛格新城市广场1期1号楼一层73套物业租赁合同纠纷请求依法判令红星美凯龙向宝生银行支付拖欠租金及滞纳金19,875,772.60元；请求依法判令赛格新城市对上述租金及逾期利息承担连带清偿责任。2020年10月10日，一审法院判决驳回了原告的全部诉讼请求；2020年12月18日收到对方上诉状，截至目前，该案件仍在二审审理中。

(2) 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

公司及子公司为非关联方提供的担保事项

单位：元

被担保单位	贷款金融机构	担保借款金额	借款到期日	备注
购房人	交通银行	11,460,000.00	业主办妥房产	
购房人	中国银行	2,860,000.00		
购房人	招商银行	6,720,000.00		

购房人	农商行	1,300,000.00	证之日	
购房人	浦东发展银行	7,150,000.00		
购房人	兴业银行南通分行	380,000.00		
小计		29,870,000.00		

## 2. 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

### (三) 其他

赛格新城市因未能在售房合同约定的期限内将其开发的赛格新城市广场2期项目部分房产及时交付给业主并办理相应的《房产证》，因而部分业主（原告）向深圳市龙岗区人民法院提起诉讼，要求赛格新城市赔偿相应违约金。2018年11月，经过深圳市龙岗区人民法院的民事调解，原告与赛格新城市就赛格新城市广场2期项目的购房合同纠纷达成调解协议，赛格新城市支付被告违约金。截至2018年12月31日，赛格新城市对尚未达成和解的业主所可能产生的违约金已预估55,523,600.00元并计入预计负债。截至2021年6月30日，赛格新城市参照法院的民事调解书陆续与部分业主达成和解，并累计支付违约金36,033,945.99元，尚有部分业主未达成和解。本公司认为，截至2021年6月30日，剩余已计提预计负债19,489,654.01元可以覆盖尚未达成和解协议的部分业主赔偿要求。

## 十三、资产负债表日后事项

### 1. 联营企业重大诉讼

2020年9月21日，本公司之联营企业华控赛格发布关于收到民事裁定书的公告，公告称同方投资有限公司因与华控赛格委托理财协议纠纷一案，向北京仲裁委员会（北京国际仲裁中心）申请裁决华控赛格偿还同方投资有限公司本金、收益、保全费、仲裁费、律师费等合计584,350,880.70元。截至目前，该案件仍在审理中，且暂无法预计此仲裁对华控赛格本期利润或期后利润以及其他可能的影响。公司对华控赛格股权采用权益法核算，相应影响目前亦无法确定。

### 2. 挂牌出售控股子公司

为有效盘活公司存量资产，降低房地产融资环境变化及相关政策带来的影响，本公司之子公司赛格地产拟通过公开挂牌方式转让其所持有的西安康鸿55%股权，股权挂牌价格以经深圳市国资委备案确定的全部股东权益评估价按赛格地产相应持股比例确定，最终交易对手和交易价格将以产权交易所挂牌结果为准，交易对手在受让股权的同时代西安康鸿清偿对赛格地产的债务。截至目前，该项股权仍在公开挂牌出售中。

## 十四、母公司财务报表主要项目注释

## 1、应收账款

## (1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收账款	8,869,182.88	84.96%	8,869,182.88	100.00%		8,869,182.88	89.26%	8,869,182.88	100.00%	
按组合计提坏账准备的应收账款	1,570,360.00	15.04%	12,686.00	0.81%	1,557,674.00	1,067,360.00	10.74%	12,686.00	1.19%	1,054,674.00
合计	10,439,542.88	100.00%	8,881,668.88	85.08%	1,557,674.00	9,936,542.88	100.00%	8,881,668.88	89.39%	1,054,674.00

按单项计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
江苏联通有限公司江苏分公司	3,092,011.09	3,092,011.09	100.00%	账龄超过 5 年，无收回可能
深圳市利元舜实业有限公司	1,906,865.35	1,906,865.35	100.00%	账龄超过 5 年，无收回可能
上海天赐实业总公司	899,000.00	899,000.00	100.00%	账龄超过 5 年，无收回可能
浙江金融信息有限公司	786,000.00	786,000.00	100.00%	账龄超过 5 年，无收回可能
四川汇源信息产业股份有限公司	480,000.00	480,000.00	100.00%	账龄超过 5 年，无收回可能
其他单位	1,705,306.44	1,705,306.44	100.00%	
合计	8,869,182.88	8,869,182.88	--	--

按组合计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1 年以内	1,548,000.00	10,450.00	0.68%

2-3 年	22,360.00	2,236.00	10.00%
合计	1,570,360.00	12,686.00	--

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备，请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息：

适用  不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
1 年以内（含 1 年）	1,548,000.00
2 至 3 年	22,360.00
3 年以上	8,869,182.88
5 年以上	8,869,182.88
合计	10,439,542.88

## （2）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
单项计提坏账准备	8,869,182.88					8,869,182.88
按组合计提坏账准备	12,686.00					12,686.00
合计	8,881,868.88					8,881,868.88

## （3）按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
江苏联通有限公司江苏分公司	3,092,011.09	29.62%	3,092,011.09
深圳市利元舜实业有限公司	1,906,865.35	18.27%	1,906,865.35
上海天赐实业总公司	899,000.00	8.61%	899,000.00
浙江金融信息有限公司	786,000.00	7.53%	786,000.00
上海赛格电子市场经营管理有限公司	500,000.00	4.79%	5,000.00
合计	7,183,876.44	68.82%	



## 2、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收股利	53,186,400.00	42,930,000.00
其他应收款	927,749,947.82	865,148,429.62
合计	980,936,347.82	908,078,429.62

## (1) 应收股利

## 1) 应收股利分类

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
深圳市赛格地产投资股份有限公司	42,930,000.00	42,930,000.00
深圳市赛格宝华企业发展股份有限公司	10,256,400.00	
合计	53,186,400.00	42,930,000.00

## (2) 其他应收款

## 1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金及保证金	929,192.23	744,058.56
备用金	572,499.14	630,028.81
应收暂付款	25,747,199.56	25,772,709.29
合并范围内关联往来	926,969,082.63	864,469,658.70
合计	954,217,973.56	891,616,455.36

## 2) 坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2021 年 1 月 1 日余额	6,281.04	2,653.69	26,459,091.01	26,468,025.74
2021 年 1 月 1 日余额 在本期	—	—	—	—

--转入第二阶段	-135.29	135.29		
本期计提	629.88	-629.88		
2021年6月30日余额	6,775.63	2,159.10	26,459,091.01	26,468,025.74

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用  不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
1年以内（含1年）	927,634,195.98
1至2年	55,344.85
2至3年	23,405.58
3年以上	26,514,662.11
3至4年	57,203.23
5年以上	26,457,458.88
合计	954,227,608.52

### 3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
单项计提坏账准备	26,457,458.88					26,457,458.88
按组合计提坏账准备	10,566.86					10,566.86
合计	26,468,025.74					26,468,025.74

### 4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例	坏账准备
南通赛格时代广场发展有限公司	借款及往来	747,481,810.51	1至3年以上	78.33%	
深圳市赛格地产投资股份有限公司	借款及往来	70,163,227.60	1年以内	7.35%	

苏州赛格数码广场管理有限公司	借款及往来	13,100,000.00	3 年以上	1.37%	
深圳市赛格实业投资有限公司	借款及往来	9,351,990.03	3 年以上	0.98%	
深圳赛格南京电子市场管理有限公司	借款	9,000,000.00	2-3 年	0.94%	
小 计		849,097,028.14		88.98%	

### 3、长期股权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,203,042,156.16		1,203,042,156.16	1,203,042,156.16		1,203,042,156.16
对联营、合营企业投资	162,509,161.04		162,509,161.04	168,972,154.71		168,972,154.71
合计	1,365,551,317.20		1,365,551,317.20	1,372,014,310.87		1,372,014,310.87

#### (1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额	本期增减变动				期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
深圳市赛格宝华企业发展股份有限公司	20,512,499.04					20,512,499.04	
深圳市赛格实业投资有限公司	29,181,027.20					29,181,027.20	
长沙赛格发展有限公司	69,000,000.00					69,000,000.00	
深圳市赛格电子市场管理有限公司	2,100,000.00					2,100,000.00	
西安赛格电子市场有限公司	1,950,000.00					1,950,000.00	
深圳赛格南京电子市场管理有限公司	20,000,000.00					20,000,000.00	
西安海荣赛格电子	1,530,000.00					1,530,000.00	

市场有限公司							
吴江赛格市场管理有限公司	1,530,000.00					1,530,000.00	
佛山市顺德赛格电子市场管理有限公司	6,000,000.00					6,000,000.00	
南通赛格时代广场发展有限公司	30,000,000.00					30,000,000.00	
苏州赛格数码广场管理有限公司	8,000,000.00					8,000,000.00	
苏州赛格智能科技有限公司	10,000,000.00					10,000,000.00	
深圳赛格龙焱能源科技有限公司	82,500,000.00					82,500,000.00	
深圳市赛格康乐企业发展有限公司	34,025,375.47					34,025,375.47	
深圳市赛格联众互联网科技有限公司	13,640,000.00					13,640,000.00	
深圳赛格投资管理有限公司	1,500,000.00					1,500,000.00	
深圳市赛格物业发展有限公司	61,749,318.18					61,749,318.18	
深圳市赛格创业汇有限公司	238,750,258.57					238,750,258.57	
深圳市赛格地产股份有限公司	542,553,677.70					542,553,677.70	
深圳赛格壹城科技有限公司	1,020,000.00					1,020,000.00	
苏州泰斯特测控科技有限公司	27,500,000.00					27,500,000.00	
合计	1,203,042,156.16					1,203,042,156.16	

## (2) 对联营、合营企业投资

单位：元

投资单位	期初余额(账面价值)	本期增减变动								期末余额(账面价值)	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
联营企业											
深圳华控赛格股份有限公司	101,162,523.50			-6,909,019.61	-71.64					94,253,432.25	
苏州赛格电子市场管理有限公司	1,064,287.78			221,756.83						1,286,044.61	
深圳深汕特别合作区特发赛格科技有限公司	66,745,343.43			224,340.75						66,969,684.18	
小计	168,972,154.71			-6,462,922.03	-71.64					162,509,161.04	
合计	168,972,154.71			-6,462,922.03	-71.64					162,509,161.04	

## 4、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	35,061,518.92	16,289,606.40	31,608,046.78	17,862,731.96
合计	35,061,518.92	16,289,606.40	31,608,046.78	17,862,731.96

## 5、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	22,583,424.46	31,301,970.78
权益法核算的长期股权投资收益	-6,462,922.03	-7,382,560.30
处置长期股权投资产生的投资收益		2,708,126.49

处置交易性金融资产取得的投资收益		4,109,804.58
合计	16,120,502.43	30,737,341.55

## 十五、补充资料

### 1、当期非经常性损益明细表

适用  不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-1,464.05	
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）	1,722,718.25	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	656,820.88	
委托他人投资或管理资产的损益	7,507,254.88	
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	5,733,804.46	
受托经营取得的托管费收入	64,855.70	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	830,739.84	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	149,015.64	
减：所得税影响额	2,676,064.60	
少数股东权益影响额	1,129,212.26	
合计	12,858,468.74	--

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

### 2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	2.49%	0.0388	0.0388
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.82%	0.0283	0.0283

### 3、境内外会计准则下会计数据差异

(1) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用  不适用

(2) 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用  不适用

(3) 境内外会计准则下会计数据差异原因说明，对已经境外审计机构审计的数据进行差异调节的，应注明该境外机构的名称

### 4、其他