



**深圳赛格股份有限公司**

**2025 年年度报告**

**2026-012**

**2026 年 03 月**

## 第一节 重要提示、目录和释义

公司董事会及董事、高级管理人员保证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。

公司负责人柳青、主管会计工作负责人冯岩及会计机构负责人（会计主管人员）徐仲阳声明：保证本年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

本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《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中房地产业的披露要求。

本报告第三节“管理层讨论与分析”中“十一、公司未来发展的展望”详细描述了公司经营中可能存在的风险及应对措施，敬请广大投资者注意查阅。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 1,231,200,672 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.24 元（含税），送红股 0 股（含税），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 .....	6
第三节 管理层讨论与分析 .....	10
第四节 公司治理、环境和社会 .....	35
第五节 重要事项 .....	54
第六节 股份变动及股东情况 .....	79
第七节 债券相关情况 .....	85
第八节 财务报告 .....	86

## 备查文件目录

- （一）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。
- （二）载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- （三）报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。
- （四）其他有关资料。

深圳赛格股份有限公司董事会

2026 年 3 月 27 日

## 释义

释义项	指	释义内容
本公司、公司、上市公司、深赛格	指	深圳赛格股份有限公司
赛格集团	指	深圳市赛格集团有限公司
赛格宝华	指	深圳市赛格宝华企业发展股份有限公司
赛格康乐	指	深圳市赛格康乐企业发展有限公司
赛格创业汇	指	深圳市赛格创业汇有限公司
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
南通赛格	指	南通赛格时代广场发展有限公司
赛格地产	指	深圳市赛格地产投资股份有限公司
赛格物业管理	指	深圳市赛格物业管理有限公司
赛格物业发展	指	深圳市赛格物业发展有限公司
赛格新城市	指	深圳市赛格新城市建设发展有限公司
赛格导航	指	深圳市赛格导航科技股份有限公司
华控赛格	指	深圳华控赛格股份有限公司
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
上海玛曲	指	上海玛曲检测技术有限公司
苏州泰斯特	指	苏州泰斯特测控科技有限公司
惠州群星	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
八六三	指	深圳市八六三新材料技术有限责任公司
丽星科技	指	深圳市通产丽星科技集团有限公司
力合科创	指	深圳市力合科创股份有限公司
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
深投控	指	深圳市投资控股有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深圳证监局	指	中国证券监督管理委员会深圳监管局
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《公司章程》	指	《深圳赛格股份有限公司章程》
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	2025 年 1 月 1 日-2025 年 12 月 31 日

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、公司信息

股票简称	深赛格、深赛格 B	股票代码	000058、200058
变更前的股票简称（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	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	柳青		
注册地址	深圳市福田区华强北路群星广场 A 座三十一楼		
注册地址的邮政编码	518028		
公司注册地址历史变更情况	公司自 2003 年 06 月 10 日以来，注册地址未发生变更		
办公地址	深圳市福田区华强北路群星广场 A 座三十一楼		
办公地址的邮政编码	518028		
公司网址	<a href="http://www.segcl.com.cn">http://www.segcl.com.cn</a>		
电子信箱	segcl@segcl.com.cn		

### 二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	冯岩	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、信息披露及备置地点

公司披露年度报告的证券交易所网站	深圳证券交易所（ <a href="http://www.szse.cn">http://www.szse.cn</a> ）
公司披露年度报告的媒体名称及网址	《中国证券报》《证券时报》《证券日报》《上海证券报》、巨潮资讯网（ <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> ）
公司年度报告备置地点	深圳市福田区华强北路群星广场 A 座三十一楼公司证券合规部（董办）

### 四、注册变更情况

统一社会信用代码	91440300279253776E
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	报告期内无变更
历次控股股东的变更情况（如有）	报告期内无变更

## 五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	浙江省杭州市西湖区灵隐街道西溪路 128 号
签字会计师姓名	谢军、王庆桂

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用 不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用 不适用

## 六、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

追溯调整或重述原因

同一控制下企业合并

	2025 年	2024 年		本年比上年 增减	2023 年	
		调整前	调整后		调整后	调整前
营业收入（元）	1,687,654,147.69	1,711,470,295.10	1,767,139,190.28	-4.50%	1,949,065,511.09	2,000,045,896.89
归属于上市公司股东的净利润（元）	69,394,739.70	37,561,269.90	45,205,937.86	53.51%	90,467,495.89	99,840,560.41
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	11,073,317.26	24,402,351.04	24,402,351.04	-54.62%	-77,117,634.13	-77,117,634.13
经营活动产生的现金流量净额（元）	297,224,389.69	239,470,643.15	256,729,989.46	15.77%	362,448,784.71	376,469,423.01
基本每股收益（元/股）	0.0564	0.0305	0.0367	53.68%	0.0735	0.0811
稀释每股收益（元/股）	0.0564	0.0305	0.0367	53.68%	0.0735	0.0811
加权平均净资产收益率	3.32%	1.87%	2.19%	1.13%	4.60%	4.95%
	2025 年末	2024 年末		本年末比上年 末增减	2023 年末	
		调整前	调整后		调整后	调整前
总资产（元）	4,975,144,722.24	5,065,402,435.76	5,152,990,017.28	-3.45%	5,380,146,949.27	5,460,385,710.44
归属于上市公司股东的净资产（元）	2,013,432,638.88	2,007,073,603.17	2,067,481,554.43	-2.61%	2,006,490,243.66	2,059,253,526.96

公司最近三个会计年度扣除非经常性损益前后净利润孰低者均为负值，且最近一年审计报告显示公司持续经营能力存在不确定性

是 否

公司报告期内经审计利润总额、净利润、扣除非经常性损益后的净利润三者孰低为负值

是 否

## 七、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。

## 八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	371,112,490.63	406,879,960.13	481,584,482.86	428,077,214.07
归属于上市公司股东的净利润	24,189,160.84	26,020,488.41	47,873,324.59	-28,688,234.14
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	25,084,379.37	30,609,825.68	24,108,610.13	-68,729,497.92
经营活动产生的现金流量净额	-33,776,231.90	111,592,494.02	-16,874,777.75	236,282,905.32

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

是 否

公司于 2025 年 12 月完成了对深圳市八六三新材料技术有限责任公司的同一控制下企业合并。根据《企业会计准则》相关规定，对比较期财务报表进行了追溯调整。因此，年报中披露的分季度财务数据（含追溯调整后的被合并方数据）与前期已披露的季度报告、半年度报告相关财务指标存在差异。

## 九、非经常性损益项目及金额

适用 不适用

单位：元

项目	2025 年金额	2024 年金额	2023 年金额	说明
非流动性资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	36,975,308.78	2,880,686.30	69,274.22	
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外）	1,371,734.50	2,595,151.11	4,243,906.54	
委托他人投资或管理资产的损益	1,623,136.10	2,533,648.56	4,684,226.11	

项目	2025 年金额	2024 年金额	2023 年金额	说明
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		399,726.49	1,338,451.78	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	8,473,403.02	9,437,861.68	11,571,684.59	
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等		-655,136.58	-3,940,478.19	
受托经营取得的托管费收入	1,646,144.95	981,625.73	139,963.50	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	16,614,301.43	-7,844,180.54	83,236,771.36	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-7,036,931.15	16,223,620.58	122,532,418.59	
减：所得税影响额	1,335,971.09	3,367,743.37	5,523,667.66	
少数股东权益影响额（税后）	9,704.10	2,381,673.14	41,394,356.30	
合计	58,321,422.44	20,803,586.82	176,958,194.54	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

适用 不适用

公司采用权益法核算的投资收益，将按份额享有的华控赛格的非经常性损益作为公司的非经常性损益进行披露，相关的金额是 -7,036,931.15 元。

将《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项目的情况说明

适用 不适用

公司不存在将《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

面对复杂多变的外部环境，公司积极适应新形势、把握新要求，主动服务和融入国家发展大局，紧紧围绕公司“调主业经营结构，筑新兴产业基础”的“十四五”战略方针，坚持稳中求进工作总基调，以“客户至上、改革创新、服务提质、数字赋能”为关键抓手，传统产业发展焕发新活力，战略性新兴产业规模稳步提升，逐步推动产业结构优化升级，发挥国资国企带动拉动作用。公司主营业务包括以电子市场运营服务为核心的电子市场流通产业；以试验服务及试验设备研发制造为核心的检验检测认证产业；以提供专业化、定制化服务为核心的物业经营管理与城市服务产业；以分布式光伏产业链、建筑光伏一体化、综合能源管理等为核心的新能源产业。报告期内，公司围绕国家战略性新兴产业，加大在检验检测认证板块的布局，进一步拓宽新能源业务场景，并以数字化赋能推动电子市场流通、物业经营管理与城市服务的产业升级。

报告期内，公司完成营业收入 168,765 万元，同比减少 7,949 万元，下降幅度为 4.5%。主要原因是：物业经营管理与城市服务业务在管物业项目数量不及上年，营业收入同比下降约 10,400 万元；报告期内实现利润总额 14,156 万元，同比增长 2,030 万元，增长幅度为 16.74%。主要原因是：1. 公司本期出售华控赛格股票确认投资收益约 3,700 万元，2. 公司本期根据持有华控赛格股权比例确认的权益法核算投资收益同比减少约 1,700 万元。

#### （一）电子市场流通

公司深耕电子信息产业三十余载，始终致力于为电子信息产业流通领域提供专业化综合服务，有力推动国家电子信息产业高质量发展，为提升我国在全球电子信息产业链中的核心竞争力作出积极贡献。公司成功打造赛格电子市场和赛格通信市场两大知名品牌，通过控股、参股及授权等经营模式，业务网络覆盖华南、华东、华中及西北地区。目前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、龙岗赛格、长沙赛格、吴江赛格、西安赛格及西安海荣赛格等。

报告期内，作为中国电子市场经营模式的创办者和业内著名品牌，公司深入贯彻党中央和国务院关于全国统一大市场建设，坚持实体经济为本、制造业当家的决策部署，积极落实商品和服务市场高水平统一工作要求，深度参与华强北全国“新质生产力策源第一街”建设，充分运用数智化手段、“品牌出海”行动，多维度赋能商户经营发展，不断提升市场管理效能和品牌全球影响力，加快推进“电子市场+”战略落地实施，当好服务实体经济的生力军。一是夯实实体市场运营基础，提升资产效能。公司通过优化营商环境、创新场景体验等措施，精准施策，实现业态的更新迭代与结构优化，有效提升收益稳定性，筑牢市场运营根基。公司旗下赛格电子市场凭借卓越的管理与服务，获评“深圳五星级电子专业市场”称号，为深圳首家获此殊荣的电子市场，体现出公司在助推商品交易市场制度创新、深化深圳社会信用体系建设等方面不断输送深赛格力量。二是深化数字化转型，构建智慧市场生态。公司全面升级市场数智运营体系，有效促进要素高效流通，并不断强化数据驱动决策机制，持续提升市场管理效能，加快推进产业智能化转型发展，切实解决市场商户、采购商以及自身运营管理的突出问题，逐步推动传统市场向智慧服务与生态协同模式转型。三是聚焦前沿产业，打造新质生产力创新策源地。公司紧密围绕政策导向与市场动态，深入挖掘市场需求潜力，着力推进无人机产业链上下游资源整合，系统构建从核心元器件到整机组装、从研发设计到生产制造的完整产业链，创新引领效应获得央视等权威媒体关注。同时依托平台集聚效应，积极培育新质生产力，重点孵化具有高成长潜力的企业，助力深圳“20+8”产业集群发展。

#### （二）检验检测认证

报告期内，检验检测认证的作用已然成为从传统的质量把关，转向了对技术创新的支撑、国际市场的适配和全产业链的赋能。检验检测认证作为国家质量基础设施的重要组成部分，是国家重点支持发展的高技术服务业、科技服务业和生产性服务业，在服务市场、提升产品质量、推动产业升级、促进经济社会高质量发展等方面发挥着重要作用。公司全力抢抓政策窗口期，加快检验检测认证产业布局，持续巩固提升行业竞争地位，区域布局方面：公司战略性布局长三角、粤港澳大湾区等重要经济区域，已构建覆盖全国、辐射关键产业的“一个总部、四个基地和十余个分支机构”的服务网络。公司实验室已获得中国合格评定国家认可委员会（CNAS）认可、检验检测机构资质认定（CMA）、国际安全运输协会（ISTA）、美国消费品安全委员会（CPSC）等国内外权威资质及特殊行业证书，具有覆盖广泛、响应及时的技术服务能

力。检测能力方面：公司以表面分析、性能测试、可靠性和失效分析、气候与力学环境试验、结构强度与可靠性试验等为核心，构建了全链条、跨领域的综合检测服务体系。同时，通过持续引进冲击响应谱（SRS）、KMI.5 热真空系统、X 射线光电子能谱（XPS）等一批国际先进水平的检测设备，公司显著提升了在高端及极端状况下的检测分析能力，为承接重大复杂项目奠定了坚实的硬件基础。服务领域方面：公司业务深度赋能半导体、新能源、航空航天、新一代信息技术、轨道交通、船舶、工程机械等国家战略性新兴产业及关键供应链上下游产业，为众多行业龙头企业与科研院所提供服务。

### （三）物业经营管理与城市服务

报告期内，公司始终坚持深圳国资国企“服务大局、服务城市、服务产业、服务民生”职责使命，以“小物业”服务“大民生”，切实提升城市生活空间品质，有效促进产业协同发展。一是深化客户导向，筑牢服务根基。公司持续夯实服务内核，筑牢高品质服务标准体系，客户满意度显著提升，荣获“优秀合作伙伴”“中国物业服务百强满意度领先企业”等多项称号。二是助力城市更新，惠及民生保障。公司重点协调推进老旧小区电梯加装及更新改造等民生工程，切实改善基础设施，提升人居环境及城市品质，将政策红利转化为惠民生的幸福体验。三是深化数智赋能，推动服务模式创新。公司全力推进智慧物业平台建设与应用，成功构建一站式、一体化运营管理体系，以重点项目为依托打造可复制推广的标杆示范项目，全面强化服务、管理及决策端的系统赋能，运营精细化水平显著提升，为深圳数字政府与智慧城市建设提供助力。

### （四）新能源

报告期内，公司积极践行国家“双碳”战略，紧扣省市关于加快建设新型能源体系，推动经济社会发展全面绿色低碳转型的政策导向，立足深圳、辐射全国，持续发掘优质项目，不断扩大项目资源储备。在投资端，建立健全优中选优机制，严格把控项目质量与风险，确保投资的科学性和收益率；在建设端，加快推进分布式光伏电站项目建设，圆满完成政策关键时间节点的抢装工作，装机规模实现跨越式增长。截至报告期末，公司累计绿色电力贡献量已突破 1.8 亿千瓦时。此外，公司积极拓展业务边界，首个高压储能项目、首个超充场站顺利落地，成功打破新业务壁垒；首个单体销售额超千万级 BIPV 项目圆满交付，并为全运会赛事场馆提供低碳解决方案，在大型交通枢纽及体育场馆等多元场景实现突破，形成了可复制推广的标杆案例，助力建筑行业实现低碳转型、推进美丽中国建设。

### （五）公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中房地产业的披露要求

#### 1. 房地产宏观经济与市场情况分析

2025 年，房地产市场整体仍处于调整筑底过程中。中央明确定调“更大力度推动房地产市场止跌回稳”，政策密集加码，市场呈现出“销售整体承压、城市高度分化、新模式加速构建”的趋势。国家统计局数据显示，2025 年，新建商品房销售面积比上年下降 8.7%。其中，新建住宅销售面积同比下降 9.2%，新建办公楼销售面积同比下降 6.2%，新建商业营业用房销售面积同比下降 9.5%。新建商品房销售额同比下降 12.6%，其中，新建住宅销售额同比下降 13.0%，新建办公楼销售额同比下降 9.3%，新建商业营业用房销售额同比下降 11.7%。

#### 2. 主要项目所处区域市场分析

公司地产项目主要位于深圳、惠州及南通等地。

**深圳地区：**2025 年 9 月，深圳市住房和建设局、中国人民银行深圳市分行发布《关于进一步优化调整本市房地产政策措施的通知》，分区优化调整购买商品住房政策、优化调整个人住房信贷政策，市场呈现“活跃且稳定”的健康态势。但商业办公市场整体承压运营。多家专业机构统计数据显示，截至 2025 年年底，深圳甲级写字楼平均空置率在 26%-31%，同比仍微升。平均租金同比下跌 11%左右。大湾区大宗交易市场主流需求转向小总价资产，单宗均价金额降至 5 亿元。

**惠州地区：**2025 年，惠州房地产政策多维度支持，通过房票安置、房贷利率下调、公积金优惠等激活市场需求，但整体市场仍面临下行压力。据中指云研究报告数据显示，2025 年，惠州区域商品房销售面积同比下降 38.8%。

**南通地区：**南通市人民政府公布数据显示，1-11 月，全市商品房销售面积同比下降 3.3%，整体市场仍处于调整与复苏并存的阶段。

#### 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> )	规划计容建筑面积 (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4月1日	在建	8,225	23,030	0	0	29,442	28,480

## 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 (m <sup>2</sup> )	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	赛格新城市广场一期	深圳	物流、商业、配套宿舍	61.12%	72,563	72,563	10,465.30	12,637.09	7,941.18	23,102.39	12,637.09	7,563.03
深圳	赛格新城市广场二期	深圳	物流、办公、商业、公寓	61.12%	105,874	105,874	66,079.69	116.46	272.84	66,079.69	116.46	259.84
惠州	东方威尼斯花园一二期	惠州	住宅	69.54%	219,470	256,349	243,475.37	0	0	243,429.82	0	0
惠州	赛格假日广场一期	惠州	商业	69.54%	73,761	92,233	40,216.51	78.56	16.72	39,216.02	78.56	15.92
南通	南通赛格时代广场	南通	商办	100%	100,529.20	67,653.85	24,036.55	0	0	23,755.62	149.38	142.88

## 7. 主要项目出租情况

公司自有物业出租情况已列示在电子市场流通业务板块中。

## 8. 土地一级开发情况

适用 不适用

## 9. 融资途径

融资途径	期末融资余额 (万元)	融资成本区间/平均融资成本 (万元)	期限结构			
			1年之内	1-2年	2-3年	3年以上
银行贷款	40,174.29	3.2%-4.2%	3,025.71	3,034.29	8,034.29	26,080.00
其他	2,774.46	—	2,774.46			
合计	42,948.75	3.2%-4.2%	5,800.17	3,034.29	8,034.29	26,080.00

## 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	无	1. 赛格新城市销售计划：结合赛格新城市实际情况推进市场销售工作。 2. 惠州赛格销售计划：推进赛格假日广场二期和一期剩余房产销售及经营。 3. 南通赛格销售计划：推进剩余房产销售。	根据实际工作需要。

## 11. 向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

适用 不适用

担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度(万元)	实际发生日期(协议签署日)	实际担保金额(万元)	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	69.26	连带责任保证	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	151.00	连带责任保证	不超过十年	否	否

## 12. 董事、高级管理人员与上市公司共同投资(适用于投资主体为上市公司董事、高级管理人员)

适用 不适用

## 13. 报告期内相关商业地产业务的进展情况

## (1) 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，截至 2025 年 12 月 31 日，南通赛格累计实现认购销售面积为 24,036.55 m<sup>2</sup>。

## (2) 赛格新城市广场项目

截至 2025 年 12 月 31 日，赛格新城市一期累计实现销售面积 23,102.39 m<sup>2</sup>，赛格新城市二期累计实现销售面积 66,079.69 m<sup>2</sup>。

## (3) 惠州群星赛格假日广场项目

截至 2025 年 12 月 31 日，惠州赛格假日广场一期累计实现销售面积 40,216.51 m<sup>2</sup>。惠州赛格假日广场二期项目完成主体工程，积极推进竣工验收收尾工作。

## 二、报告期内公司所处行业情况

### （一）公司所处主要行业发展情况

#### 1. 电子市场流通

国际货币基金组织发布《世界经济展望报告》显示，全球经济在调整与不确定性中总体保持稳定增长，预计 2025 年全球经济增长率为 3.2%。2025 年，中国国内生产总值（GDP）同比增长 5.0%，充分展现了中国经济稳中有进的态势。

政策层面，2025 年我国持续发力扩大内需，深入实施提振消费专项行动，消费品以旧换新等一系列政策发力显效，消费市场规模稳步扩大、结构持续优化，新的消费热点不断涌现。2025 年，社会消费品零售总额同比增长 3.7%，消费压舱石作用凸显；通讯器材类商品零售额达 10076 亿元，同比增长 20.9%，展现出较强的增长动力。人工智能技术快速发展，为消费电子行业注入了新的发展动力，成为驱动消费电子行业创新的核心引擎。国家市场监督管理总局统计数据 displays，2025 年前三季度，我国登记使用商品条码的智能穿戴相关产品总量达 18.1 万种，涉及企业 0.6 万家，较 2020 年 9 月底，智能穿戴产品品种数量增长 91.4%，年均增长 13.9%，市场呈现稳步快速增长态势。其中，智能手表品种数达 2.9 万种，年均增长 46.8%；智能眼镜 0.2 万种，年均增长 23.5%；智能耳机 12.2 万种，年均增长 14.0%；智能手环 2.8 万种，年均增长 1.2%。软硬件技术的成熟以及消费补贴、银发健康、运动健康等多重因素驱动下，智能眼镜市场前景广阔。《央视财经》等媒体报道，2025 年全球智能眼镜出货量预计达 1280 万台，同比增长 26%；中国市场预计出货量 275 万台，同比增长 107%，跃居全球第一。IDC（国际数据公司）预计 2025 年全球智能眼镜市场出货量将同比增长 42.5%，中国市场预计将同比增长 121.1%。

2026 年，全国统一大市场建设将有利于持续优化消费环境，新技术、新科技应用将会增加更多的消费供给，沉浸式、体验式消费场景的不断培育，将有助于释放更大的消费潜力。AI 创新带来电子产品及周边智能硬件不断涌现，未来有望催生更丰富的新型智能穿戴产品形态。深圳华强北电子市场商圈作为电子产业集聚区，凭借快速迭代和供应链响应能力，在推动电子市场多元化发展、巩固全球电子产品集散地方面展现出强大的市场活力与韧性。

#### 2. 检验检测认证

根据国家市场监督管理总局《2024 年全国检验检测服务业统计报告》，截至 2024 年底，我国共有检验检测机构 53,057 家，全年实现营业收入共 4,875.97 亿元，同比增长 4.41%，检验检测认证行业保持增长态势。

截至 2024 年底，全国规模以上检验检测机构 7,972 家，占全行业的 15.03%；营业收入 3,961.39 亿元，占比达到 81.24%。小微型检验检测机构 51,007 家，占全行业的 96.14%，同比下降 0.11%，首次出现下降趋势，行业集约化发展趋势愈发显著。获高新技术企业认定的检验检测机构 6,025 家，同比增长 5.17%，营业收入 2,322.44 亿元，同比增长 7.58%；获专精特新中小企业或专精特新“小巨人”企业认定的检验检测机构 1,500 家，营业收入 806.23 亿元，检验检测机构专业化水平不断提升，高技术服务业特征突出。

检验检测认证行业是国家质量基础设施的重要组成部分，服务于经济发展和产业升级，为国家的经济建设、社会发展和科技创新提供了坚实的技术支撑。在当前复杂的宏观环境下，检验检测认证行业机遇与挑战并存，经济结构调整、产能过剩等带来挑战，但科技发展、产业升级为行业注入中长期增长动力，需求有望持续复苏，长期韧性强劲。科技进步推动半导体、新能源、低空经济、航空航天等新兴领域崛起，为行业开辟新增长点，同时随着高铁网络持续完善、城市轨道交通扩容升级，以及高端船舶制造、绿色船舶技术、高端装备制造等方面的突破，为行业带来了新的业务需求。

#### 3. 物业经营管理与城市服务

2025 年，物业管理行业在国家政策引导和市场深度调整的双重驱动下，加速从“规模扩张”向“质效提升”转型。政策层面，物业管理战略地位提升，发展方向明确。物业服务首次被写入《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十五个五年规划的建议》，深度融入城市更新、基层治理与民生保障等国家战略体系。商务部等九部门联合印发《关于加力推动城市一刻钟便民生活圈建设扩围升级的通知》，明确鼓励发展“物业服务+生活服务”，拓展养老、托育、家政、餐饮、配送等增值服务。住房和城乡建设部联合印发《贯彻落实〈关于推进新型城市基础设施建设打造韧性城市的意见〉行动方案（2025—2027 年）》，鼓励物业服务企业构建智慧物业管理服务系统，并发展线上线下融合的生活服务。

市场方面整体经营承压，企业从“拓规模”转向“提效益”。2025 年上半年，上市物企营业收入均值同比增长 3.57%，增速较去年同期下滑 1.90%，上市物企毛利率均值为 20.00%，同比下降 1.26%。上市物企管理面积同比增长 3.11%，增速同比下降 6.41%，企业“拓项目”和“保项目”难度同步增加。为追求经营效益，企业战略性收缩规模，主动退出低质、低效项目，发展模式从粗放的“规模扩张”转向精细化的“质效提升”。

随着房地产进入存量时代，物业管理作为产业链后端的价值枢纽，行业具有一定发展前景。从管理规模看，截至 2025 年底，全国物业管理行业总管理面积预计将达到 330 亿平方米，到 2030 年将进一步增长至近 400 亿平方米，市场基础依然坚实。随着 AI 与物业服务场景深度融合，将进一步重构服务流程、实现降本增效，并提升主体体验，推动行业迈入智能化新阶段。但随着市场化改革深化，预计行业集中度进一步提升，管理优质、运营高效、服务口碑好的企业将更具竞争优势。未来，在政策支持、消费升级、技术赋能、业务优化等多重驱动下，物业管理行业的营收规模预计将保持增长。

#### 4. 新能源

2025 年，国家发改委与国家能源局发布《关于深化新能源上网电价市场化改革促进新能源高质量发展的通知》、《分布式光伏发电开发建设管理办法》等指导文件，宣布自 2025 年 6 月 1 日起全面终止新能源固定上网电价制度，推动风电、光伏等清洁能源正式进入市场化定价新阶段，标志着新能源行业从政策驱动向市场驱动的根本性转变。伴随年内全国统一电力市场建设的加速、促进新能源消纳与新型储能规模化发展等系统性政策的协同推进，市场化机制得以全面夯实，进一步推动分布式光伏乃至整个新能源行业高质量健康发展。

《2025 年国务院政府工作报告》指出，“推动重点行业节能降碳改造，推进新能源开发利用，非化石能源发电量占总发电量的比重接近 40%。”体现了我国持续深入推进清洁能源转型的战略决心，为新能源产业的健康发展提供了坚实的政策保障。在政策支持、技术创新和市场需求共同推动下，2025 年我国光伏新能源行业继续保持快速发展态势。国家能源局披露数据显示，截止 2025 年底，全国光伏发电装机容量达约 12.0 亿千瓦，同比增长 35%，其中集中式光伏 6.7 亿千瓦，分布式光伏 5.3 亿千瓦。2025 年，全国光伏发电量 1.17 万亿千瓦时，同比增长 40%；全国光伏发电利用率 95%。风电和光伏发电装机规模已稳稳超越煤电装机容量，电力生产供应绿色化进程进一步加快，市场投资建设持续增长，能源新业态投资加速释放。

当前，我国新能源发电发展势头强劲，已成为新增投产电源的主力。随着固定电价制度终结与市场化全面推行，行业竞争正从单一的成本竞争，转向涵盖电力交易、系统协同与多元价值创造的综合能力竞争。为此，国家政策引导已从普适性支持，升级为构建全国统一电力市场体系、增强新能源消纳能力和培育产业融合新业态的系统性支撑。这为光伏等清洁能源在更广阔领域的应用，提供了从机制到生态的坚实保障。推进分布式光伏等清洁能源高质量发展，不仅是优化能源结构、推动节能减排的关键路径，更是实现经济社会可持续发展、推动双碳目标实现的重要举措。

### （二）公司所处行业地位

#### 1. 电子市场流通

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，历经 30 余年的辛勤耕耘，以直营、联营及委托经营等方式在全国多地开办电子专业市场，构建了以深圳为中心，覆盖珠三角、长三角，辐射全国的电子市场连锁经营体系，是业内规模领先的实体电子交易枢纽。公司高效的流通平台，显著加快了深圳、珠三角乃至全国的电子产业整合升级速度，并有力带动了周边产业链的繁荣发展，为深圳电子工业的发展和巩固华强北“中国电子第一街”的优势地位发挥了重要作用。公司的行业影响力获得权威认可，曾荣获“中国电子市场知名品牌”等殊荣，在第十四届中国商品市场论坛上，赛格电子市场及赛格通信市场双双入选中国社会科学评价研究院发布的“中国商品市场交易额百强”榜单，展现出公司在电子市场流通领域的强劲实力及领先地位。同时，公司积极参与地方行业标准的制定，持续发挥行业贡献者与引领者的作用。

作为电子全产业链集聚平台，公司汇聚从研发设计到生产销售的全产业链。近年来，公司持续推进创新转型，发挥资源整合优势，着力培育新质生产力集群生态，通过布局全国、辐射亚洲、链接全球，携手华强北产业生态共同推动中国电子市场迈向新形态，夯实“全球电子产品展示交易中心”的坚实地位。

#### 2. 检验检测认证

在检验检测认证领域，公司立足于轨道交通、航空航天、船舶、工程机械等优势细分领域，并进一步将业务拓展至半导体、新能源、新一代信息技术等战略性新兴产业，拥有材料性能、表面分析、成分分析、环境与可靠性试验、有毒有害、毒理等实验室，拥有各种先进齐全的检测试验设备以及核心技术团队。

公司所属检验检测认证公司不断提升自身在科技创新方面的实力，获得多项发明专利和软件著作权，积极参与国家、行业及团体标准的修订工作，获评国家专精特新中小企业服务示范平台、国家级专精特新“小巨人”企业、国家新型储能技术性贸易措施评议基地、广东省高性能新材料评价工程技术研究中心、广东省新型研发机构、深圳市材料分析与测试公共技术服务平台、2025 年深圳市质量基础设施“一站式”服务平台等多项荣誉，技术能力和服务质量多次受到国家有关单位的表彰和嘉奖，在行业内具有一定的影响力和竞争优势。公司持续拓展新业务领域和市场，深化人才培养及团队建设，着力打造高素质、专业化的技术与服务团队，为客户提供更加全面、专业、高效的检验检测认证服务。

报告期内，公司成功完成多项具有行业影响力的标志性检测项目，包括“一箭四星”振动试验、某型号运载火箭关键部件组合体振动试验等，验证了公司在布局商业航天产品检测的技术能力。同时，公司正进一步推动与半导体、新能源、新一代电子信息的产业升级深度绑定，不断提升公司品牌影响力与综合竞争力。

### 3. 物业经营管理与城市服务

在物业经营管理与城市服务领域，公司拥有 2 家国家物业管理一级资质企业，公司所属物业管理公司为中国物业管理协会理事单位、广东省物业管理行业协会常务理事单位、深圳市物业管理行业协会副会长单位。公司专注于公建类细分领域的拓展及深耕，构建了一定规模的优势业态矩阵及差异化竞争优势，目前服务政府办公、医院及学校物业百余处，长期服务深圳知名公立三甲医院、广东及贵州等地著名高等院校，形成了系统化的后勤服务体系和高效响应机制，处于行业细分领域领先地位。

2025 年，公司所属物业管理公司荣获“2025 中国物业服务企业综合实力 50 强”“2025 中国物业服务百强企业”“2025 中国国有物业服务企业综合实力 100 强”“2025 中国物业服务企业品牌价值 100 强”“2025 中国物业服务百强满意度领先企业”“2025 中国物业服务质量领先企业”“2025 中国物业服务专业化运营领先品牌企业”“2025 粤港澳大湾区医院物业服务力 TOP5”“2025 粤港澳大湾区物业服务市场地位领先企业”等多项荣誉。公司整体实力获得行业高度认可，在学校、医院、政府公建类物业等细分市场中的竞争优势进一步巩固，知名度和美誉度不断提升，并在品牌价值、服务质量、满意度、区域市场地位等专项领域获得好评，进一步强化了公司高质量发展的能力。

### 4. 新能源

在新能源领域，公司布局经济高增长区，稳步推进新能源业务的全国化、规模化、高质量布局，现已形成覆盖光伏组件研发制造（碲化镉）、电站投资建设运营（分布式光伏、储能）、光伏建筑一体化（BIPV）解决方案、智能光储充系统及低碳园区综合能源管理的光伏上下游全产业链，具有较强的市场渠道拓展及业务协同能力，可为客户提供综合解决方案。依托专业能力和优质服务，公司已与多家大型央企、上市公司及知名高新技术企业建立战略合作关系，在行业内树立了良好口碑。公司将持续致力于打造集研发、生产、投资、建设、运营及服务全链条于一体的新能源综合产业平台，积极落实降碳减排举措，助力国家“双碳”战略目标实现。

## 三、核心竞争力分析

公司始终坚持以“成为最具价值创造力的现代化产业生态服务商”为愿景，以“创新发展模式，创造美好生活”为使命，坚持“成就客户就是成就自己”的发展理念，牢牢把握高质量发展首要任务，通过持续深耕与战略拓展，已形成多元化、全国化的产业生态布局，具备丰富的应用场景资源，为公司拓展商业生态系统提供了广阔空间。多年来，公司积累了良好的口碑、信用及行业内外资源，沉淀了深厚的品牌影响力，为实现公司产业长远布局及发展提供了坚实保障。公司近两年连续获评“广东知名品牌”“深圳市质量强市建设领军企业”“深圳品牌百强”，品牌影响力、美誉度与市场竞争力持续提升。

### （一）电子市场流通

公司深耕电子信息产业，凭借前瞻性的战略布局，率先构建了以深圳为中心，覆盖珠三角、长三角，辐射全国的连锁电子专业市场经营体系，打造了“赛格电子市场”及“赛格通信市场”两大品牌，在产业链上下游积累了丰富的产业资源、优质的客户资源和优秀的运营团队，在行业内奠定了良好的口碑和专业品牌形象。

公司核心市场位于享有“中国电子第一街”美誉的深圳华强北商圈，背靠珠三角强大的电子信息产业制造集群，产业链完备，技术创新活跃，汇聚了全球采购流量，区位优势显著。公司凭借丰富的资源整合能力及沉淀的专业运营经验，构建了成熟的电子专业市场运营管理体系；时刻保持对行业的洞察力与前瞻力，持续优化迭代品类结构、商户结构，打造了一站式电子产品采购与服务平台，并逐步推动场景式、体验式、集群式综合服务解决方案闭环生态系统，巩固全球电子信

息行业风向标地位。

公司旗下赛格电子市场荣获 2024 年度“行业规范贡献奖”，提升了公司在电子信息产业中的公信力与影响力。公司深度融合华强北创新生态，发挥品牌及渠道优势，聚焦新质生产力，以数字化技术赋能，构建全链路平台服务经营模式，致力于打造前沿硬件创新策源地。公司旗下赛格电子市场凭借卓越的管理与服务，获评“深圳五星级电子专业市场”称号，在助力全国统一大市场建设，推进商品交易制度创新、深化社会信用体系建设树立了良好的行业标杆。在第十四届中国商品市场论坛上，赛格电子市场及赛格通信市场双双入选中国社会科学评价研究院发布的“中国商品市场交易额百强”榜单，展现出深赛格在电子市场流通领域的强劲实力及领先地位。



行业规范贡献奖



深圳五星级电子专业市场



电子市场卓越影响力奖  
(赛格通信市场)



电子市场卓越影响力奖  
(赛格电子市场)

## (二) 检验检测认证

公司长期深耕检验检测认证行业，坚持服务国家战略性新兴产业、科技创新与质量保障，业务覆盖半导体、新能源、航空航天、新一代信息技术、轨道交通、船舶、工程机械等国家战略性新兴产业及其关键供应链环节，深度服务产业发展需求。凭借扎实的技术积累和丰富的检测实践，公司为超过 3000 家国内外知名企业及机构提供专业检验检测认证服务，并承担了多项国家重大项目的试验配套服务，在重点领域形成了显著的品牌影响力和客户基础优势。

公司持续加大先进检测仪器设备的投入，拥有包括透射电子显微镜 TEM、双束电子显微镜 FIB、X 射线光电子能谱仪 (XPS)、CT 电子计算机断层扫描仪、导通孔互连热应力测试系统 IST、场发射扫描电子显微镜、X 射线衍射仪、热真空试验箱、600KN 超大推力振动台、疲劳耐久试验台等在内的一批国际先进的仪器设备，构建了从材料微观分析到系统级可靠性验证的全链条检测能力，可提供涵盖表面分析、性能测试、环境与可靠性试验、失效分析等超 3000 项专业检测服务。

公司坚持创新驱动，持续增强技术实力和服务水平，每年在检验检测认证业务的研发投入不低于营业收入的 10%。截

至报告期末，公司累计拥有授权专利 252 项及软件著作权 8 项，参与制定国家标准 10 项、行业标准及团体标准 19 项，累计发表行业相关论文著作 40 余篇，在技术积累与标准引领方面形成重要优势。

公司积极构建高层次科研平台与产学研融合生态，建有广东省博士工作站、深圳市博士后创新实践基地及国家新型储能技术性贸易措施评议基地，被评为国家级专精特新“小巨人”企业、广东省新型研发机构，系国家专精特新中小企业服务示范平台、深圳市材料分析与测试公共技术服务平台、深圳市质量基础设施“一站式”服务平台。公司与高校、科研院所及行业龙头企业建立了紧密的产学研合作机制，持续开展前沿技术与产业共性技术攻关，进一步提升技术储备与成果转化能力，显著巩固了公司在检验检测认证领域的行业地位与公信力。



专精特新“小巨人”企业



广东省工程技术研究中心



新型储能技术性贸易措施研究评议基地

### （三）物业经营管理与城市服务

公司具有国家一级物业管理资质，经过多年的精耕细作，已成为集超高层楼宇、学校、医院、政府公建等多业态服务能力及科技实力于一体的国内知名综合物业服务商。

在超高层楼宇物业管理领域，公司搭建了成熟的标准管理体系与专业团队，沉淀了丰富的物业管理经验，具备出色的应对突发、复杂场景的技术能力与系统化管控能力。在公建类物业管理领域，公司构建了一定规模的优势业态矩阵及差异化竞争优势，目前服务政府办公、医院及学校物业百余处，长期服务深圳知名公立三甲医院、广东、贵州等地著名高等院校，形成了系统化的后勤服务体系和高效响应机制，在行业细分领域处于领先地位。公司具备处理复杂场景的综合服务能力，并沉淀出特色服务经验，在医院服务领域延伸提供导医导诊、医疗输送、护工陪护、医疗废物处理、验房管理等专业服务；学校服务领域覆盖非教育教学时段服务、考务服务、宿管服务、场馆管理等专项服务。为巩固专业优势，公司持续获取专业服务资质，不断健全专业保障体系。凭借扎实的专业能力与客户口碑，公司在行业内荣获多项荣誉，连续入选“粤港澳大湾区医院物业服务力TOP5”。

公司坚持深耕第三方市场，形成了持续拓展与高效运营的市场化能力，为可持续发展奠定了坚实基础。同时，公司积极践行数字化转型，并推动绿色物业发展，参与编制深圳市物业管理行业协会《建筑绿色运营经济效益测算指南》团体标准，以创新行动助力行业低碳转型与国家“双碳”目标实现，在行业内荣获多项荣誉。

### （四）新能源

公司构建了覆盖新能源光伏研发、生产、投资、建设、运营及服务于一体的全产业链布局，具备提供系统方案设计 & 综合能源解决方案的能力。公司依托自主研发的分布式光伏智能测算平台为核心的数据化项目筛选与投资决策机制，结合标准化建设流程与智能化运维体系，有力提升了决策效率与标准化水平，强化了风险量化管控能力，实现项目高质量、高效率交付与电站的长期稳定运营。

公司积极推动前沿新能源技术的应用，持续深化与知名校企及科研机构合作，提升自主研发能力和成果转化效能。公司生产的碲化镉发电玻璃具有弱光性能好、温度系数低、长期衰减低、定制化程度高等特点。公司的建筑光伏一体化方案（BIPV）凭借此优势在大型交通枢纽、体育赛事场馆、零碳园区、百千万工程等多元化绿色建筑场景实现技术落地和规模化应用，持续巩固产品和技术壁垒，并成功推动 BIPV 光伏组件出海，拓展国际市场。

公司依托国资背景与良好的市场声誉，构建了多层次、多元化的合作伙伴网络，与多家大型央企、上市公司及高新技

术企业保持紧密协作，有效整合产业链优质资源，形成显著的市场协同优势。同时，公司持续优化管理机制、提升团队专业能力与项目执行力，为新能源业务的可持续发展奠定了坚实基础。



银湖会议中心深圳棋院项目



福州长乐机场BIPV项目



广州美术馆BIPV项目



嘉兴火车站光伏采光顶项目

## 四、主营业务分析

### 1、概述

参见“管理层讨论与分析”中的“一、报告期内公司从事的主要业务”相关内容。

### 2、收入与成本

#### (1) 营业收入构成

单位：元

	2025 年		2024 年		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	1,687,654,147.69	100%	1,767,139,190.28	100%	-4.50%
分行业					
电子市场流通	537,136,387.61	31.83%	535,007,485.15	30.28%	0.40%
物业经营管理与城市服务	797,853,542.58	47.28%	902,227,037.16	51.06%	-11.57%
新能源	72,476,286.11	4.29%	113,558,281.42	6.43%	-36.18%
检验检测认证	200,371,151.83	11.87%	212,111,480.36	12.00%	-5.53%
房地产开发	79,816,779.56	4.73%	4,234,906.19	0.24%	1784.74%
分产品					
分地区					
深圳市内	1,159,341,636.36	68.70%	1,181,442,488.78	66.86%	-1.87%
深圳市外	528,312,511.33	31.30%	585,696,701.50	33.14%	-9.80%
分销售模式					

## (2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品、地区、销售模式的情况

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						
电子市场流通	537,136,387.61	244,777,653.63	54.43%	0.40%	-4.89%	2.54%
物业经营管理与城市服务	797,853,542.58	725,357,379.67	9.09%	-11.57%	-13.11%	1.62%
新能源	72,476,286.11	61,359,433.15	15.34%	-36.18%	-36.47%	0.40%
检验检测认证	200,371,151.83	122,668,374.02	38.78%	-5.53%	2.46%	-4.78%
房地产开发	79,816,779.56	79,650,800.58	0.21%	1784.74%	2113.64%	-14.83%
分产品						
分地区						
深圳市内	1,159,341,636.36	764,640,563.61	34.05%	-1.87%	-3.79%	3.10%
深圳市外	528,312,511.33	469,173,077.44	11.19%	-9.80%	-5.48%	-4.06%
分销售模式						

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 年按报告期末口径调整后的主营业务数据

适用 不适用

## (3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

是 否

## (4) 公司已签订的重大销售合同、重大采购合同截至本报告期的履行情况

适用 不适用

## (5) 营业成本构成

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2025 年		2024 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
电子市场流通	电子市场流通	244,777,653.63	19.84%	257,365,584.19	19.61%	-4.89%
物业经营管理与城市服务	物业经营管理与城市服务	725,357,379.67	58.79%	834,828,826.70	63.63%	-13.11%
新能源	新能源	61,359,433.15	4.97%	96,589,677.13	7.36%	-36.47%
检验检测认证	检验检测认证	122,668,374.02	9.94%	119,725,276.07	9.12%	2.46%
房地产开发	房地产开发	79,650,800.58	6.46%	3,598,184.94	0.27%	2113.64%

## (6) 报告期内合并范围是否发生变动

是 否

本期纳入合并财务报表范围的主体较上期相比，增加 1 户，减少 4 户：

1. 本期新纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体：

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额（万元）	出资比例
深圳市八六三新材料技术有限责任公司	同一控制下企业合并	2025 年 12 月 26 日	9,752.40	81%

2. 本期不再纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过委托经营或出租等方式丧失控制权的经营实体：

名称	变更原因
湖南赛格新能源有限公司	注销
苏州赛格数码广场管理有限公司	破产清算
深圳赛格南京电子市场管理有限公司	破产清算
佛山市顺德赛格电子市场管理有限公司	注销

**(7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况**

适用 不适用

**(8) 主要销售客户和主要供应商情况**

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	210,041,173.42
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	12.45%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	0.00%

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	童福名、邓露萍	75,630,286.23	4.48%
2	中山大学附属第七医院（深圳）	37,440,435.06	2.22%
3	深圳市中医院	37,404,577.93	2.22%
4	深圳市公安局交通警察局	34,616,956.26	2.05%
5	深圳市南山区人民医院	24,948,917.94	1.48%
合计	--	210,041,173.42	12.45%

主要客户其他情况说明

适用 不适用

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	184,869,704.88
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	23.81%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	15.57%

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	龙焱能源科技（杭州）股份有限公司	87,743,559.92	11.30%
2	深圳市投资控股有限公司	33,132,276.85	4.27%
3	山东晶农工程技术有限公司	22,405,007.49	2.89%
4	深圳市电信工程有限公司	21,364,766.96	2.75%
5	天人建设安装有限公司	20,224,093.66	2.60%
合计	--	184,869,704.88	23.81%

主要供应商其他情况说明

适用 不适用

报告期内公司贸易业务收入占营业收入比例超过 10%

适用 不适用

### 3、费用

单位：元

	2025 年	2024 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	26,679,209.38	25,651,833.34	4.01%	报告期无重大变化。
管理费用	118,419,776.21	113,026,977.42	4.77%	报告期无重大变化。
财务费用	28,924,639.64	35,049,107.23	-17.47%	报告期无重大变化。
研发费用	29,282,221.03	30,156,258.91	-2.90%	报告期无重大变化。

### 4、研发投入

适用 不适用

主要研发项目名称	项目目的	项目进展	拟达到的目标	预计对公司未来发展的影响
一种基于成纤维细胞端粒酶活性的修护抗衰原料筛选方法的开发	市场订单需要	已完成	完成方法开发并开展商业化检测服务，形成针对化妆品品牌方的功效评价解决方案。	将公司检测服务从常规理化指标向细胞机理研究延伸，切入“健康衰老”这一高增长赛道，为参与功效评价团体标准制定积累技术资产，提升品牌方客户粘性。
汽车电子被动元件可靠性评估方法开发	市场订单需要	已完成	完成方法开发并完善 CNAS 认可项目，覆盖主流车规被动元件测试需求。	从材料、元器件到成品测试的全流程检测能力，提升公司的一站式服务竞争力，拓展新能源汽车检测市场份额。
砂袋摆动冲击试验、障碍物检测件静载疲劳试验、螺栓防松振动试验方法的研发	市场订单需要	已完成	满足用户需求，提升技术性能指标	储备产品技术，丰富产品线，拓展市场空间。

公司研发人员情况

	2025 年	2024 年	变动比例
研发人员数量（人）	92	93	-1.08%
研发人员数量占比	1.28%	1.03%	0.25%
研发人员学历结构			
本科	44	44	0.00%
硕士	17	15	13.33%
其他	31	34	-8.82%
研发人员年龄构成			
30 岁以下	17	21	-19.05%
30~40 岁	52	52	0.00%
40 岁以上	23	20	15.00%

公司研发投入情况

	2025 年	2024 年	变动比例
研发投入金额（元）	29,331,725.97	30,156,258.91	-2.73%
研发投入占营业收入比例	1.74%	1.71%	0.03%
研发投入资本化的金额（元）	49,504.94	0.00	0.00%
资本化研发投入占研发投入的比例	0.17%	0.00%	0.17%

公司研发人员构成发生重大变化的原因及影响

适用 不适用

研发投入总额占营业收入的比重较上年发生显著变化的原因

适用 不适用

研发投入资本化率大幅变动的原因及其合理性说明

适用 不适用

## 5、现金流

单位：元

项目	2025 年	2024 年	同比增减
经营活动现金流入小计	1,778,490,631.35	1,997,164,317.22	-10.95%
经营活动现金流出小计	1,481,266,241.66	1,740,434,327.76	-14.89%
经营活动产生的现金流量净额	297,224,389.69	256,729,989.46	15.77%
投资活动现金流入小计	182,327,654.57	406,359,720.66	-55.13%
投资活动现金流出小计	774,953,198.16	450,473,488.68	72.03%
投资活动产生的现金流量净额	-592,625,543.59	-44,113,768.02	-1243.40%
筹资活动现金流入小计	180,196,660.71	82,230,728.34	119.14%
筹资活动现金流出小计	232,621,667.88	444,580,753.39	-47.68%
筹资活动产生的现金流量净额	-52,425,007.17	-362,350,025.05	85.53%
现金及现金等价物净增加额	-347,826,161.07	-149,733,803.61	-132.30%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

适用 不适用

1. 投资活动现金流入：同比减少，主要系公司本期到期收回的银行理财同比减少所致。
2. 投资活动现金流出：同比增加，主要系公司本期购买的银行理财同比增加所致。
3. 投资活动产生的现金流量净额：同比减少，主要系上述说明 1、2 综合所致。
4. 筹资活动现金流入：同比增加，主要系公司本期新增融资规模同比扩大所致。
5. 筹资活动现金流出：同比减少，主要系公司本期偿还银行贷款同比减少所致。
6. 筹资活动产生的现金流量净额：同比增加，主要系上述说明 4、5 综合所致。
7. 现金及现金等价物净增加额：同比减少，主要系以上因素综合所致。

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

适用 不适用

报告期内公司计提的资产减值准备、发生的折旧与摊销等减少了净利润，但未实现经营活动现金流出。

## 五、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	21,006,589.99	14.84%	主要系报告期内公司对联营企业采用权益法确认的投资收益及处置股票收益。	不具有可持续性
公允价值变动损益	195,000.00	0.14%	主要系报告期内确认交易性金融资产公允价值变动损益。	不具有可持续性
资产减值	-107,877,287.98	-76.21%	主要系报告期内公司存货及商誉发生减值。	不具有可持续性
营业外收入	30,288,760.14	21.40%	主要系公司本期根据仲裁裁决确认客户违约金收益等。	不具有可持续性
营业外支出	13,935,227.54	9.84%	主要系报告期内公司计提的滞纳金、支付的罚款等。	不具有可持续性
信用减值损失	-9,244,539.61	-6.53%	主要系报告期内公司计提的应收款项坏账准备。	不具有可持续性
其他收益	4,712,743.36	3.33%	主要系报告期内公司收到的政府补助。	不具有可持续性

## 六、资产及负债状况分析

### 1、资产构成重大变动情况

单位：元

	2025 年末		2025 年初		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	999,406,214.20	20.09%	1,039,925,668.48	20.18%	-0.09%	不适用
应收账款	271,907,871.57	5.47%	297,046,318.87	5.76%	-0.29%	不适用
合同资产	5,831,585.36	0.12%	7,518,426.99	0.15%	-0.03%	不适用
存货	1,336,342,465.80	26.86%	1,522,788,361.58	29.55%	-2.69%	不适用
投资性房地产	821,557,011.48	16.51%	870,476,018.35	16.89%	-0.38%	不适用
长期股权投资	246,210,689.01	4.95%	272,998,005.36	5.30%	-0.35%	不适用
固定资产	654,462,382.18	13.15%	384,573,645.19	7.46%	5.69%	不适用
在建工程	29,613,660.89	0.60%	117,599,812.50	2.28%	-1.68%	不适用
使用权资产	174,038,898.19	3.50%	182,305,521.02	3.54%	-0.04%	不适用
短期借款	51,458,367.41	1.03%	19,402,430.56	0.38%	0.65%	不适用
合同负债	18,948,944.68	0.38%	23,445,633.87	0.45%	-0.07%	不适用
长期借款	584,677,075.09	11.75%	513,608,232.78	9.97%	1.78%	不适用
租赁负债	159,727,690.20	3.21%	156,822,844.00	3.04%	0.17%	不适用
其他应收款	47,869,100.42	0.96%	55,416,510.82	1.08%	-0.12%	不适用
交易性金融资产	36,549,783.32	0.73%	43,552,021.49	0.85%	-0.12%	不适用

境外资产占比较高

适用 不适用

## 2、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）	43,552,021.49				136,216,583.32	143,218,821.49		36,549,783.32
2. 其他权益工具投资	28,256,608.47		1,946,852.86					26,309,755.61
金融资产小计	71,808,629.96		1,946,852.86		136,216,583.32	143,218,821.49		62,859,538.93
上述合计	71,808,629.96		1,946,852.86		136,216,583.32	143,218,821.49		62,859,538.93
金融负债	0.00							0.00

其他变动的内容

无

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

☐是 ☑否

## 3、截至报告期末的资产权利受限情况

单位：元

项目	2025 年账面价值	2024 年账面价值	受限原因
货币资金	19,348,536.92	9,786,401.33	保证金、监管资金、法律冻结资金、计提利息
	297,744,571.20		拟持有至到期的 1 年内定期存款
投资性房地产	3,295,835.32	3,295,835.32	借款抵押
应收账款	15,969,421.68	7,673,952.49	收费权质押
存货	1,102,221,398.31	1,227,039,178.70	借款抵押和诉讼冻结
固定资产	38,000.00		借款抵押
其他非流动资产	50,000,000.00		拟持有至到期的 1 年以上定期存款
合计	1,488,617,763.43	1,247,795,367.84	

## 七、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
343,175,729.10	138,072,542.12	148.55%

### 2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用 不适用

单位：元

被投资公司名称	主要业务	投资方式	投资金额	持股比例	资金来源	合作方	投资期限	产品类型	截至资产负债表日的进展情况	预计收益	本期投资盈亏	是否涉诉	披露日期（如有）	披露索引（如有）
深圳市八六三新材料技术有限责任公司	检验检测	收购	97,524,000.00	81.00%	自有资金	深圳市通产丽星科技集团有限公司	长期	检测认证服务等	公司已支付70%股权转让款并委派人员担任被投资单位董事（被投资单位董事会由一名董事组成），实现并表	/	6,863,456.45	否	2025年12月09日	巨潮资讯网《关于收购深圳市八六三新材料技术有限责任公司81%股权暨关联交易的公告》
合计	--	--	97,524,000.00	--	--	--	--	--	--	/	6,863,456.45	--	--	--

## 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

## 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	551,608.47		-146,852.86	0.00	0.00	0.00	404,755.61	其他权益工具投资	自有资金
境内外股票	000068	华控赛格	152,934,833.14	账面价值计量	142,884,369.43		-9,127,988.68		-10,781,374.89	3,938,769.68	119,036,236.18	长期股权投资	自有资金
境内外股票	832770	赛格导航	8,275,321.43	公允价值计量	7,425,000.00		-1,800,000.00	0.00	0.00	0.00	5,625,000.00	其他权益工具投资	自有资金
合计			161,300,559.57	--	150,860,977.90	0.00	-11,074,841.54	0.00	10,781,374.89	3,938,769.68	125,065,991.79	--	--

## (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。

## 八、重大资产和股权出售

### 1、出售重大资产情况

适用 不适用

公司报告期未出售重大资产。

### 2、出售重大股权情况

适用 不适用

交易对方	被出售股权	出售日	交易价格(万元)	本月初起至出售日该股权为上市公司贡献的净利润(万元)	出售对公司的影响	股权出售为上市公司贡献的净利润占净利润总额的比例	股权出售定价原则	是否为关联交易	与交易对方的关联关系	所涉及的股权是否已全部过户	是否按计划如期实施,如未按计划实施,应当说明原因及公司已采取的措施	披露日期	披露索引
二级市场投资者	华控赛格1,007万股	2025年10月13日至2025年10月31日	3,723	-100	3,728	53.72%	市场公允价	否	不存在关联关系	是	按计划如期实施	2025年01月06日	巨潮资讯网《关于出售股票资产事项实施完毕的公告》

## 九、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
赛格创业汇	子公司	电子市场出租管理服务; 物业出租	10,000,000.00	523,773,425.50	358,526,068.45	199,700,597.26	101,988,732.94	76,027,580.48
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	107,573,480.50	38,678,526.68	76,510,021.18	39,695,911.43	29,694,515.87
赛格宝华	子公司	电子市场出租管理服务; 物业出租	61,617,600.00	189,101,730.17	134,432,910.00	62,681,121.94	36,935,305.58	27,721,984.08

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
赛格物业发展	子公司	物业管理	5,000,000.00	68,646,178.17	20,438,778.62	63,703,266.81	13,876,039.59	10,582,883.91
赛格物业管理	子公司	物业管理	33,330,000.00	300,123,991.86	154,611,609.16	271,495,891.59	25,083,515.20	18,780,325.14
赛格地产	子公司	物业出租业务	102,500,000.00	1,153,568,982.89	791,864,291.67	80,206,917.64	53,007,484.11	42,206,947.44
惠州群星	子公司	房地产开发、物业出租业务	23,000,000.00	369,418,248.01	235,137,267.20	8,142,524.67	51,376,190.33	61,478,331.91
南通赛格	子公司	房地产开发、物业出租业务	30,000,000.00	606,205,546.27	57,852,416.89	6,665,473.02	30,718,026.81	8,067,545.31
深圳赛格龙焱	子公司	新能源技术开发	165,000,000.00	238,095,474.73	159,588,548.62	22,595,349.77	8,612,410.02	8,233,307.40
杭州赛格新能源	子公司	新能源技术开发	40,000,000.00	137,817,639.50	20,572,874.54	14,026,849.43	14,522,578.31	13,471,395.74
八六三	子公司	检验检测认证业务	30,000,000.00	93,795,773.91	83,051,120.63	58,479,198.60	8,565,228.34	8,473,403.02
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	3,804,285,065.70	1,003,338,497.17	832,445,316.14	26,834,954.61	91,595,924.23

报告期内取得和处置子公司的情况

适用 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
深圳市八六三新材料技术有限责任公司	并购	增加本期归属于上市公司股东的净利润 686.35 万元
湖南赛格新能源有限公司	注销	-
苏州赛格数码广场管理有限公司	破产清算	-

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
深圳赛格南京电子市场管理有限公司	破产清算	-
佛山市顺德赛格电子市场管理有限公司	注销	-

#### 主要控股参股公司情况说明

1. 报告期内，赛格创业汇营业收入、净利润同比上升，主要系本期稳健经营所致。
2. 报告期内，赛格康乐营业收入同比持平、净利润同比下降，主要系上年同期确认出售股票投资收益，本期无此事项。
3. 报告期内，赛格宝华营业收入、净利润同比下降，主要系本期出租率下降所致。
4. 报告期内，赛格物业发展营业收入、净利润同比上升，主要系本期加强业务拓展、强化成本管控所致。
5. 报告期内，赛格物业管理营业收入同比持平、净利润同比上升，主要系强化成本管控所致。
6. 报告期内，赛格地产营业收入、净利润同比上升，主要系本期加强业务开拓，出租率提升所致。
7. 报告期内，惠州群星营业收入同比下降、净利润同比减亏，主要系本期出租率同比下降以及房产减值同比减少所致。
8. 报告期内，南通赛格营业收入同比下降、净利润同比减亏，主要系本期出租率同比下降以及本期根据仲裁裁决确认客户违约金收益所致。
9. 报告期内，深圳赛格龙焱营业收入、净利润同比下降，主要系本期 EPC 工程业务同比减少所致。
10. 报告期内，杭州赛格新能源营业收入、净利润同比下降，主要系本期组件销售业务同比减少所致。
11. 报告期内，八六三营业收入同比上升、净利润同比下降，主要系试验订单同比增加但收到政府补助同比减少所致。
12. 报告期内，华控赛格营业收入、净利润同比下降，主要系本期因诉讼计提预计负债以及上年同期确认同方环境股份有限公司股权收益所致。

## 十、公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

## 十一、公司未来发展的展望

### （一）公司未来发展规划

公司始终以服务国家战略作为根本出发点，将自身发展主动融入国家发展大局，切实履行国有企业的使命与担当。面向未来，公司将聚焦服务社会民生、构建新型能源体系、推动高质量发展、培育新质生产力，持续为国家现代化产业体系建设贡献力量。为实现这一目标，一方面，公司将立足现有产业基础，通过“强核心、补短板、延链条、优生态”的系统推进，全面优化资源配置，推动产业全面升级；另一方面，加强资源整合协同和资本运作，推动其规模化、融合发展，推动战略性新兴产业做强做优做大。此外，依托公司丰富的业务应用场景，借助人工智能技术，系统推进“产业+AI”深度融合，为业务发展注入新动能，为客户创造新价值。

#### 1. 电子市场流通

公司将持续发挥专业化电子信息产业流通平台优势，秉持“促创新、提质效”原则，聚焦核心业务布局，加快发展新质生产力，孵化产业生态，全面推动产业迭代升级，并深化前沿科技应用，驱动公司从传统流通过向“数字化平台+产业链服务”转型，持续激发市场活力。同时，公司将进一步拓展业务边界，积极融入国家发展战略，围绕电子信息产业链强链、补链、延链，重点把握共建“一带一路”倡议带来的系统性发展机遇，构建全链路服务支持平台，择机切入高附加值产业链环节，致力于打造具有核心技术能力和产业带动力的电子信息产业集群，强化电子信息产业创新服务枢纽地位，为国家及深圳电子信息产业高质量发展贡献核心力量。

## 2.检验检测认证

公司将通过内生发展及投资并购的方式，加快检验检测认证业务布局与拓展。未来将依托现有检验检测认证企业的技术能力和业务资源，聚焦半导体、新能源、航空航天、新一代信息技术等核心业务领域，持续深化行业研究，布局具有高增长潜力的新赛道。通过加大研发投入，持续研发新产品和新技术，加强检测能力建设。同时积极寻找优质投资并购标的，实现检验检测认证业务的优化布局与拓展，持续提升市场竞争力和可持续发展能力。

## 3.物业经营管理与城市服务

公司将立足公共服务供给、民生保障、城市治理与绿色发展的国家发展战略，始终秉持“以客户为中心”的根本原则，围绕“服务高质量升级、科技深度赋能、绿色低碳转型”三大发展主线，系统推进人工智能、物联网、节能减排等创新技术的融合应用，全面建设智慧物业平台，实现节能、安防、运维一体化，为客户提供综合解决方案，重点聚焦在公建细分领域打造可复制、可推广的标杆示范项目，引导物业管理模式的系统性升级，驱动自身向“智慧物业+产业配套+城市低碳服务”的综合性城市服务提供商转型。同时，围绕国家高质量发展与新型城镇化战略，探索、布局“物业+”生态，捕捉新兴发展机遇，驱动产业创新。通过以上系统性举措，推动公司从基础物业服务商升级为智慧城市运营服务节点与民生保障支撑平台，全力助力深圳智慧城市建设。

## 4.新能源

公司将坚定贯彻创新驱动、绿色发展理念，紧跟全球能源转型步伐。首先，加快构建智慧能源生态系统，系统推进“新能源+人工智能”的融合应用，全面提升光伏电站运营效率与储能系统的响应速度与稳定性。其次，推进 BIPV 市场与业务场景拓展，打造智能充电网络服务体系，为用户提供更加高效、便捷的绿色能源综合解决方案。此外，公司将把握人工智能发展的重大战略机遇，积极探索新能源与新兴产业融合互促的发展路径，推动人工智能在能源领域深度融合的应用场景，助力建设清洁低碳、高效安全的新型能源体系。

### （二）总结前期披露的发展战略规划和经营计划在报告期内的进展

#### 1.数字化转型显成效，业务运营效能全面提升

公司深入推进数字化技术应用，依托数据分析，以数据驱动管理决策，持续提高业务运营效率。在电子市场业务中，以全方位赋能客户及提升客户体验为目标，全面梳理客户需求，推动数智化运营体系及智能导购系统的搭建，已取得阶段性进展。在物业经营管理与城市服务业务中，公司加快智慧物业系统建设，系统赋能服务端、管理端与决策端，显著提升了运营管理的精细化水平。

#### 2.内生外延并举，夯实检验检测认证业务核心竞争力

在检验检测认证业务领域，公司坚持内生增长与外延并购协同发展。报告期内，公司通过夯实技术基础、提升运营质量，高质量完成“一箭四星”振动试验等多项标志性项目，品牌影响力显著增强；同时全面升级质量管理体系，保障检测结果准确、可靠、可追溯，并引进多套先进设备，持续提升检测能力和运营效率，不断提升行业竞争地位。此外，公司完成对八六三的收购，以深圳为业务中枢搭建起“总部—区域”的协同网络，有效强化了总部统筹能力。

#### 3.拓展多元应用场景，打造标杆示范项目

公司不断拓展应用场景，打造可复制、可推广标杆项目。在新能源领域，以光伏技术为基础，陆续打造 BIPV 与零碳园区示范项目，不断拓宽 BIPV 在大型交通枢纽、体育赛事场馆等多元化场景应用，在行业内树立了可复制、可推广的低碳建设范例，持续推动绿色建筑与清洁能源应用的深度融合。在物业经营管理与城市服务领域，公司深化人工智能技术

在医院场景的应用，着力打造可复制、可推广的标杆示范项目，目前已在部分医院项目成功落地并稳定运行，有效提升了服务响应效率与管理精度，优化了医院后勤运营流程，获得客户的高度认可与好评，为公司智慧物业解决方案的推广奠定了基础。

#### 4.强化基础管理，筑牢高质量发展根基

公司推动上市公司内在价值与市场价值良性互动，持续提高公司信息披露质量，并圆满完成监事会改革，发布首份 ESG 报告，治理结构持续优化。推动实施“品牌出海”行动，主动融入共建“一带一路”倡议，携市场商户参与国内外 11 个城市 13 场展会，实现与商户的共同成长、相互成就。“处亏减亏”“两非两资”处置成效明显，促进公司瘦身健体、提质增效。创新组建人力、财务、合规“三大服务中心”，在人事管理、财务一本账、合规管理方面实现全资、控股企业服务全覆盖，有效推动管理治理从“分散”走向“协同”，从“规范”走向“精益”。

### （三）公司业务发展可能面临的风险

#### 1.宏观调控政策风险

公司所布局的业务领域与国家宏观经济政策及产业政策关联度较高，重大政策调整可能对公司的经营产生直接或间接影响。

应对措施：对外，公司将持续密切关注宏观经济形势、国际贸易环境、行业政策、区域市场发展态势，加强政策研究及预判能力，制定合理应对预案，及时调整经营策略。对内，加大创新研发力度，提升核心技术，增强自身核心竞争力，提高抗风险能力，降低政策变化等不确定性因素带来的影响，实现稳健发展。同时，深化 AI、数字化技术应用，构建数智决策体系，强化数据分析、预测能力，驱动科学决策。

#### 2.市场竞争加剧风险

公司所布局的业务领域多数处于竞争激烈的行业，在客户需求变化、市场竞争持续加剧的大趋势下，可能面临电子市场商户流失、物业管理项目、新能源项目、检验检测认证业务拓展难度加大等风险，加之人力、原材料等成本的不断上升，将不断挤压公司利润空间。

应对措施：（1）公司将紧跟行业发展趋势，把握市场机遇，延展产业链上下游，挖潜增效，通过差异化服务和精细化服务，满足客户多元化、个性化需求，吸引新客户、稳定老客户；（2）完善内部经营管理体系，加强资源协同、一体化整合，提高服务质量和管理效率，为客户解决痛点问题，打造忠诚的客户关系管理体系；（3）加强品牌建设，提升企业的知名度和美誉度，增强品牌的市场竞争力；（4）积极探索、尝试新领域、新模式，不断寻求突破，培育第二增长曲线，为公司长远可持续发展蓄力。

#### 3.房地产板块流动性风险

报告期内，受房地产市场影响，公司房地产板块存货去化率延续低位。同时控股孙公司赛格新城市、惠州群星面临已完工项目未完成土地增值税、企业所得税清算事项，以及大额资产被抵押或涉诉查封，资产变现难度大，存在流动性风险。

应对措施：公司后续会通过租售并举、化债减债、提额融资等方式推动资产盘活变现，多举措化解子公司流动性风险。

### （四）2026 年公司重点工作

#### 1.深化人工智能应用场景，驱动公司全域业务智能化升级

业务层面，推动“产业+AI”的深度融合，全力推动主营业务的 AI 应用场景落地。在电子市场流通领域，将加速推进人工智能导购系统应用，切实解决“商户找客难”“客户找货难”“企业管理难”等客户痛点问题，同步沉淀数据资产，为业务创新与转型升级奠定基础。检验检测认证领域，加快推进智能化实验室信息管理系统建设，逐步实现人工智能技术在检测流程中的融合应用，支持检测任务的智能调度、质量风险的实时预警与数据的自动化分析，全面提升检测效率、结果精准度和服务质量，系统推动检验检测认证业务向标准化、智能化、可持续方向持续演进。在物业经营管理与城市服务领域，持续优化智慧物业管理系统，融合先进智能设备，打造可复制的智慧服务示范项目，实现运营提效与服务体验升级。新能源业务领域，推进电站运维的专业化与智能化升级，构建智慧运维平台与数字化运营体系，强化自主运营能力，保障稳定与高效收益。

## 2. 加速推动战略性新兴产业能级跃升，前瞻布局捕捉增长动能

公司立足深圳“20+8”产业集群前沿，推动战新业务实现规模与效益双提升。检验检测认证板块，以“服务产业”“赋能生态”为核心，坚持“内生增长与外延扩张”并举，推动能力与规模的跨越提升，将紧密围绕半导体、新能源、轨道交通、航空航天等国家战略性领域，持续加大试验设备投入，加快推进关键领域检测资质扩展，全面提升对高端复杂项目的承接能力与系统化解决方案水平。同时，立足“一个总部、四个生产及试验基地、十余个分支机构”的全国规模化布局，深化各业务单元间的协同融合与资源整合，持续提升一体化运营效能，以支撑业务的规模化、高质量发展。新能源板块，持续提升研发、生产、投资、建设、运营及服务一体化能力，重点在光伏建筑一体化（BIPV）、综合能源解决方案、智能运维等赛道上构建差异化竞争优势。同时，坚持质量与收益导向，加快储备项目落地与存量二次开发，推动业务向多元协同、精益运营方向持续深化，夯实新能源产业生态竞争力。

## 3. 系统推动存量业务的转型升级，以创新重塑其核心竞争力

通过业态、服务升级，焕发传统业务新活力。电子市场流通板块，持续巩固优势业态，重点拓展新质生产力前沿业态，加快形成规模效应，推动市场生态迭代升级。同时，发挥赛格品牌优势，尝试“赛格自营”等新业务模式，持续增强差异化竞争能力与市场活力。物业经营管理与城市服务板块，实施“智慧化升级、服务链延伸、标杆化复制”三大策略，推动物业服务精管优拓。优化存量项目管理，做精做深区域运营，提升优质项目服务品质与效益。同时，在持续深耕粤港澳大湾区的基础上，扩大其他区域业务覆盖密度，逐步进行区域渗透，最终实现全国化业务布局。

## 4. 构建开放共赢的产业生态，持续深化战略合作

在数字经济和人工智能高速发展的背景下，以“成就客户就是成就自己”为核心理念，加速从单一业务模式向生态赋能转型。从“链接资源”的角度出发，通过打破边界，重构价值体系；技术驱动，重塑服务范式；利益共享，激发创新活力等举措，构建跨行业、跨区域、跨主体的综合性、平台化的协作基础，形成优势互补的共生网络。通过生态化运营，将企业能力与资源转化为行业标准、数据资产及平台经济，同时通过共赢文化的培育和保障机制的建立，与合作伙伴形成更为紧密的价值共同体，共同面对市场变革。

## 5. 以人为本强根基，和谐共生促发展

公司坚持以人为本的发展理念。面向投资者，公司恪守长期主义价值回报，持续提升信息披露质量与透明度，通过业绩说明会、投资者交流及互动易、热线等多元渠道深化沟通，以科学决策和稳健经营保障股东权益，共享发展红利。面向客户，我们秉持“成就客户就是成就自己”的核心理念，以用心服务建立深度链接，持续提升客户信赖度。面向员工，我们关心员工健康与安全，通过丰富多样的工会活动和职业技能培训，营造共同成长的温暖家园。

## 十二、报告期内接待调研、沟通、采访等活动

适用 不适用

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料	调研的基本情况索引
2025年01月03日	公司	电话沟通	个人	投资人	询问公司业绩预告情况	-
2025年01月09日	公司	电话沟通	个人	投资人	询问公司经营业绩情况	-
2025年01月16日	公司	电话沟通	个人	投资人	询问公司股东会参会情况	-
2025年02月11日	公司	电话沟通	个人	投资人	询问公司股东会参会情况	-
2025年02月13日	公司	电话沟通	个人	投资人	询问公司业绩预告	-
2025年03月18日	公司	电话沟通	个人	投资人	询问公司经营业绩情况	-
2025年04月14日	公司	电话沟通	个人	投资人	对公司业务提出建议	-
2025年04月16日	公司	网络平台线上交流	个人	投资人	交流公司经营现状及未来发展规划	投资者关系活动记录表(2025-001)
2025年04月18日	公司	电话沟通	个人	投资人	询问公司股东会参会情况	-
2025年05月07日	公司	电话沟通	个人	投资人	询问公司经营业务情况	-
2025年07月01日	公司	电话沟通	个人	投资人	询问公司经营业务情况	-
2025年07月30日	公司	电话沟通	个人	投资人	询问公司股东人数	-
2025年08月29日	公司	电话沟通	个人	投资人	对公司资本运作提出建议	-
2025年09月16日	公司	电话沟通	个人	投资人	询问公司业绩预告情况及公司经营业绩情况	-
2025年10月28日	公司	电话沟通	个人	投资人	询问公司业绩预告情况	-
2025年10月28日	公司	电话沟通	个人	投资人	询问公司经营业绩情况	-
2025年10月28日	公司	电话沟通	个人	投资人	询问公司经营业绩情况	-
2025年10月28日	公司	电话沟通	个人	投资人	询问公司经营业绩情况	-
2025年10月28日	公司	电话沟通	个人	投资人	询问公司经营业绩情况	-
2025年10月28日	公司	电话沟通	个人	投资人	询问公司经营业绩情况	-
2025年10月29日	公司	电话沟通	个人	投资人	询问公司投资者关系管理情况	-
2025年11月07日	公司	电话沟通	个人	投资人	询问公司诉讼事项、经营业绩情况	-
2025年11月20日	公司	网络平台线上交流	个人	投资人	交流公司经营现状及未来发展规划	投资者关系活动记录表(2025-002)
2025年11月25日	公司	电话沟通	个人	投资人	询问公司股东会参会情况	-
2025年12月03日	公司	电话沟通	个人	投资人	询问公司诉讼事项、经营业绩情况	-
2025年12月10日	公司	电话沟通	个人	投资人	询问公司股权投资项目情况	-
2025年12月16日	公司	电话沟通	个人	投资人	询问公司经营业绩情况	-

## 十三、市值管理制度和估值提升计划的制定落实情况

公司是否制定了市值管理制度。

是 否

公司是否披露了估值提升计划。

是 否

## 十四、“质量回报双提升”行动方案贯彻落实情况

公司是否披露了“质量回报双提升”行动方案公告。

是 否

## 第四节 公司治理、环境和社会

### 一、公司治理的基本状况

(一) 报告期内, 公司严格遵守《公司法》《证券法》《上市公司章程指引》《深圳证券交易所股票上市规则》等法律法规的要求, 不断完善法人治理结构, 健全内部控制体系, 提升信息披露质量, 积极开展投资者关系活动, 稳步提升公司治理水平。

截至报告期末, 公司符合上市公司规范治理相关要求, 具体情况如下:

#### 1.关于公司与控股股东

公司控股股东严格按照《公司法》《深圳证券交易所股票上市规则》《公司章程》等法律法规规范股东行为, 通过股东会行使股东权利。公司具备独立自主的经营能力, 在业务、资产、人员、机构、财务等方面均独立于控股股东, 公司董事会和内部机构能够独立运作。

#### 2.关于股东与股东会

公司严格按照《公司章程》《股东大会议事规则》等法律法规要求召集、召开股东会, 报告期未发生单独或合并持有本公司有表决权股份总数 10%以上的股东请求召开临时股东会的情形, 也无应监事会提议、独立董事提议召开股东会的情形。

#### 3.关于董事与董事会

公司董事会由九名董事组成, 其中独立董事三名, 董事会人数及人员构成符合法律法规的要求, 董事会下设董事会发展战略委员会、董事会薪酬与考核委员会以及董事会审计委员会三个专门委员会, 并设置了独立董事专门会议, 为董事会决策提供专业意见。报告期内, 公司经赛格集团推荐, 召开股东大会、董事会选举柳青先生担任董事长、选举周洁女士担任公司董事。同时, 为满足独立董事在同一上市公司连续任职不得超过六年的规定, 公司及时选举张姗姗女士接替吴天先生担任公司会计专业独立董事。董事会严格按照《公司章程》《董事会议事规则》《独立董事工作制度》以及专门委员会工作细则等相关规定开展工作, 公司全体董事勤勉尽责, 认真出席董事会和股东会, 积极参加履职培训。

#### 4.关于修订《公司章程》

根据《公司法》、《上市公司章程指引》等相关法律法规要求, 公司召开董事会、股东大会审议通过了《关于修订〈公司章程〉的议案》, 内容包括: 增设职工董事, 完善董事和高管的忠实、勤勉义务, 重新划分股东会与董事会职权, 降低临时提案持股比例门槛, 细化股东知情权行使机制, 并新增控股股东与实际控制人、独立董事、职工民主管理等章节, 同时不再设置监事会, 监事会相关职权由董事会审计委员会承接等。

#### 5.管理层

公司管理层严格执行董事会决议, 不存在越权行使职权的行为。公司对超越管理层权限的事项, 提交董事会审议, 不存在“内部人控制”的倾向。公司管理层诚信经营, 不存在未忠实履行职务、违背诚信义务的情形。报告期内, 公司召开董事会聘任于海洋先生担任公司副总经理, 聘任冯岩先生担任公司副总经理、财务负责人、董事会秘书。

#### 6.关于信息披露

公司严格按照《公司章程》《信息披露事务管理办法》的要求, 指定公司证券合规部(董办)负责信息披露工作、接待股东来访和咨询, 并指定《证券时报》《证券日报》《中国证券报》及巨潮资讯网为公司法定披露媒体。报告期内, 公司共计披露了 114 项资料, 真实、准确、完整、及时地披露了公司经营活动及重大事项情况, 公司信息披露内部控制严格、充分、有效, 未发生违反相关监管部门规定的情形。

#### 7.关于董监高责任险

为进一步完善公司风险管理体系, 降低上市公司合规风险, 保障公司及其董事、高级管理人员权益, 促进相关责任人员充分行使权利、履行职责, 根据《公司法》《上市公司独立董事管理办法》的相关规定, 公司购买了董监高责任险。

## 8.环境、社会及公司治理报告

公司积极践行可持续发展理念，于 2025 年度首次对外发布《2024 年度环境、社会及公司治理报告》，系统披露了公司在绿色运营、员工关怀、公司治理、社会责任等方面的实践与绩效。此举标志着公司 ESG 管理步入规范化、透明化新阶段，有助于利益相关方全面了解公司非财务绩效与长期价值创造能力。

### （二）报告期内，公司存在的治理非规范情况

1.控股股东对本公司的管理实行“产权代表报告制度”。公司控股股东赛格集团是深圳市属的国有控股企业，公司实际控制人为深圳市国资委。按照深圳市国有资产管理相关规定，须执行国有资产管理的产权代表报告制度。

### 2.存在向大股东、实际控制人报送非公开信息的情况

公司向大股东、实际控制人报送未公开信息情况缘于产权代表报告制度和国家统计局部门的要求。根据国有资产监管部门的要求，公司目前存在向控股股东及实际控制人报送月度财务快报以及在重大事项未公开披露前向控股股东及实际控制人报告的情形。本公司已于 2007 年 10 月 18 日向深圳证监局提交了《上市公司向大股东、实际控制人提供未公开信息情况表》及《承诺函》；赛格集团向深圳证监局出具了《加强未公开信息管理承诺函》。同时，公司已建立并执行了《深圳赛格股份有限公司内幕信息知情人登记管理制度》《深圳赛格股份有限公司非公开信息知情人保密制度》。

报告期，公司向大股东、实际控制人提供未公开信息的具体情况如下：

序号	信息报送对象	信息报送对象与上市公司的关系	信息种类	报送程序	报送时间或周期	信息报送的依据
1	赛格集团	控股股东	深圳市属企业主要财务指标快报	由公司投资企业和总部财务人员编制，制表合并，财务管理部审核后通过《国有资产管理信息系统》报送	每月	国务院国资委文件（国资厅评价[2003]23号）《关于国资委监管企业编报月度企业财务快报有关事项的通知》
2	赛格集团	控股股东	月度费用预算执行汇总表	由公司投资企业和总部财务人员编制，制表合并，通过《国有资产管理信息系统》报送	每月	国务院国资委文件（国资厅评价[2003]23号）《关于国资委监管企业编报月度企业财务快报有关事项的通知》
3	赛格集团	控股股东	月度现金流量汇总表	由公司投资企业和总部财务人员编制，制表合并，通过《国有资产管理信息系统》报送	每月	国务院国资委文件（国资厅评价[2003]23号）《关于国资委监管企业编报月度企业财务快报有关事项的通知》
4	赛格集团	控股股东	公司本部存款及融资借款汇总表	由公司财务人员编制，通过《国有资产管理信息系统》报送	每季度	国务院国资委文件（国资厅评价[2003]23号）《关于国资委监管企业编报月度企业财务快报有关事项的通知》
5	赛格集团	控股股东	深圳市属企业季度非经营性损益情况汇总表	由公司投资企业和总部财务人员编制，制表合并，通过《国有资产管理信息系统》报送	每季度	国务院国资委文件（国资厅评价[2003]23号）《关于国资委监管企业编报月度企业财务快报有关事项的通知》
6	赛格集团	控股股东	深圳市属企业季度投资性房地产明细汇总表	自 2009 年 6 月开始报送。由公司投资企业和总部财务人员编制，制表合并，通过《国有资产管理信息系统》报送。	每季度	国务院国资委文件（国资厅评价[2003]23号）《关于国资委监管企业编报月度企业财务快报有关事项的通知》
7	赛格集团	控股股东	月度合并报表（包括资产负债表、利润表、现金流量表、报表编制说明和财务分析报告）	每月通过国有资产管理信息系统报送，2008 年 7 月开始直接通过网上报送	每月	深圳市赛格集团有限公司《关于报送月度报表的通知》

序号	信息报送对象	信息报送对象与上市公司的关系	信息种类	报送程序	报送时间或周期	信息报送的依据
8	赛格集团	控股股东	统计报表/电子信息产业生产月报、年报	公司盖章	每月、每年	《中华人民共和国统计法》第三条规定：国家机关、社会团体、企业事业组织和个体工商户等统计调查对象，必须依照本法和国家规定，如实提供统计资料，不得虚报、瞒报、拒报、迟报，不得伪造、篡改。基层群众性自治组织和公民有义务如实提供国家统计局调查所需要的情况。
	深圳市统计局	政府部门				
9	赛格集团	控股股东	季度金融资产情况汇总表	公司盖章	每季度	国务院国资委文件（国资厅评价[2003]23号）《关于国资委监管企业编报月度企业财务快报有关事项的通知》

公司治理的实际状况与法律、行政法规和中国证监会发布的关于上市公司治理的规定是否存在重大差异

是 否

公司治理的实际状况与法律、行政法规和中国证监会发布的关于上市公司治理的规定不存在重大差异。

## 二、公司相对于控股股东、实际控制人在保证公司资产、人员、财务、机构、业务等方面的独立情况

公司控股股东对公司依法通过股东会行使出资人的权利；公司董事会、审计委员会和内部经营机构独立运作；公司基本做到了和控股股东在业务、人员、资产、机构、财务的“五分开”。

（一）在业务方面，公司在进行重大资产重组工作后，最大限度地减少了与控股股东之间的同业竞争。通过本次重大资产重组，控股股东赛格集团下属的绝大部分从事电子专业市场经营的物业资产已注入本公司，未注入本公司的剩余少部分经营电子专业市场和商业办公的物业资产，由于存在产权证登记和实际权属不一致情况，部分物业资产涉及同一房产证下存在其他外部实际权利人的情况和无产权证明的情况，相关问题预计短期内难以完善。公司将采取一切必要措施，解决该等房产存在的瑕疵。

为了彻底解决与本公司仍存在的小范围同业竞争问题，赛格集团已于 2016 年 8 月 3 日作出减少同业竞争的承诺，具体详见“第六节 重要事项-一、承诺事项履行情况”部分。

赛格集团与子公司赛格创业汇签订了《房屋租赁合同》，赛格集团将其拥有的 62 处无证房产出租给赛格创业汇经营，有效解决了控股股东赛格集团与本公司之间剩余同业竞争。

（二）在人员方面，本公司总经理、副总经理、董事会秘书、财务负责人等高级管理人员均为专职人员，在本公司领取报酬，不存在在控股股东单位兼职的情况，本公司有完整的劳动、人事及工资管理体制，保证人员的独立性。

（三）在资产方面，在公司成立之初，入股本公司的赛格集团等八家企业的股权经过了境内外会计事务所的审计、评估，并得到了深圳市及国家国有资产管理部部门的认可，八家入股企业的股东已在工商管理部门由赛格集团变更为深圳赛格股份有限公司，公司对该资产独立登记、建账、核算、管理，保持资产的完整性和独立性。本公司上市时与赛格集团签署的《股权转让协议书》第五款约定：赛格集团同意本公司及本公司附属公司、联营公司使用赛格集团目前在国家商标局注册的八项注册商标；并同意本公司使用上述商标及与该标记相似的标记作为本公司的公司标记，以及在经营过程中使用上述标记或与该标记相似的标记；而本公司无需就上述商标或标记的使用向赛格集团支付任何费用。

（四）在机构方面，公司完全根据自身经营管理需要设置机构与配置人员，公司的生产经营和行政管理部门完全独立于控股股东。

（五）在财务方面，本公司作为一个自主经营、独立核算、自负盈亏的法人单位，设有独立的财务及审计部门，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，拥有独立的银行账户，依法独立纳税，财务工作具有完全的独立性。

## 三、同业竞争情况

☑适用 ☐不适用

问题类型	与上市公司的关联关系类型	公司名称	公司性质	问题成因	解决措施	工作进度及后续计划
同业竞争	控股股东	深圳市投资控股有限公司	其他	<p>深圳市国资委将持有的本公司控股股东赛格集团 42.85% 的股权划转至深投控，深投控成为公司间接控股股东。</p>	<p>1. 2020 年 12 月 16 日，深投控出具《关于避免同业竞争的承诺函》，自深赛格股权过户至深投控名下之日起 5 年内通过下列一种或多种方案以解决深投控与深赛格之间现存的同业竞争问题：</p> <p>（1）对深赛格的业务边界进行进一步梳理，尽最大努力使双方之间实现差异化经营，例如通过资产交易、业务划分等不同方式实现业务区分，包括但不限于在业务构成、地域分布、应用领域、产品类别、产品档次、客户群体等方面进行区分。</p> <p>（2）按照市场规则及当时有效的规范性文件，通过对深赛格及深投控的其他附属企业等相关主体按照合法程序，包括但不限于内部业务整合、资产重组/剥离，股权转让/置换、业务调整等多种方式逐步解决与深赛格之间的同业竞争的问题。</p> <p>（3）其他能够有效解决同业竞争问题并有利于保护深赛格的利益和其股东合法权益的措施。</p> <p>2. 2025 年 9 月 28 日，深投控出具《关于解决同业竞争问题进展的函》，承诺期内，深投控积极采取以下有效措施解决同业竞争问题：</p> <p>（1）物业管理业务方面，在深投控统筹下，深赛格重点发展公建类物业管理业务，主要拓展政府、医院、学校等公建类物业以及自有电子市场细分领域，并通过收购外部优势企业、市场拓展等方式强化细分领域优势，持续扩大公建类项目的市场份额。深物业则依托房地产开发项目基础，通过市场拓展和整合深投控体系内若干个从事相关业务的物管公司，形成了以产业园区、商业和配套住宅为主的物业管理服务优势和特色。深赛格、深物业在物业管理领域开展不同业态项目，服务内容、客户类型和拓展区域均存在差异，少量重叠业务占对方主营业务收入的比例均低于 10%，上述同业竞争问题对深赛格已不构成重大不利影响。此外，为保证上述避免同业竞争措施的常态化实施，深投控、赛格集团、深赛格、深物业已签署协议，约定深赛格的物业管理业务以公建类和自有电子市场类项目为主要发展方向，深物业的物业管理业务以产业园区、商业和住宅类项目为主要发展方向，双方同意遵守各自差异化经营战略。深赛格、深物业双方以现有重叠业务收入为限，不再扩大物业管理领域重叠业务收入，深投控、赛格集团对前述举措的实施负有监督义务。</p> <p>（2）房地产开发业务方面，深投控出具承诺至今，深赛格除继续去化现有房地产开发项目以外，无新增土地储备。深赛格将通过多种方式加速去化，实现退出房地产开发业务的经营战略。</p> <p>深投控作出的“自深赛格股权过户至深投控名下之日起 5 年内通过多种方案以解决深投控与深赛格之间现存的同业竞争问题”的承诺已履行完毕。</p>	<p>承诺已履行完毕。深投控将继续履行《关于避免同业竞争的承诺函》中关于维护上市公司独立性等其他长期承诺，持续督导和指导深赛格、深物业落实在物业管理板块的差异化经营。</p>

## 四、董事和高级管理人员情况

## 1、基本情况

姓名	性别	年龄	职务	任职状态	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数(股)	本期增持股份数量(股)	本期减持股份数量(股)	其他增减变动(股)	期末持股数(股)	股份增减变动的原因	
柳青	男	48	董事长、董事	现任	2025年02月27日	与本届董事会任期一致	0	0	0	0	0	/	
方建宏	男	58	董事	现任	2021年09月09日	2022年10月09日	0	0	0	0	0	/	
张小涛	男	57	董事	现任	2022年05月17日	2022年10月09日	0	0	0	0	0	/	
周洁	女	34	董事	现任	2025年09月04日	与本届董事会任期一致	0	0	0	0	0	/	
刘生明	男	71	独立董事	现任	2021年09月09日	2022年10月09日	0	0	0	0	0	/	
章放	男	69	独立董事	现任	2024年02月06日	与本届董事会任期一致	0	0	0	0	0	/	
张姗姗	女	36	独立董事	现任	2025年09月22日	与本届董事会任期一致	0	0	0	0	0	/	
饶忠旭	男	57	副总经理	现任	2022年06月10日	2022年10月09日	0	0	0	0	0	/	
周喜钦	男	43	副总经理	现任	2022年07月22日	2022年10月09日	0	0	0	0	0	/	
于海洋	男	47	副总经理	现任	2025年09月22日	与本届董事会任期一致	0	0	0	0	0	/	
冯岩	男	48	副总经理、财务负责人	现任	2025年09月22日	与本届董事会任期一致	0	0	0	0	0	/	
			董事会秘书	现任	2025年11月10日	与本届董事会任期一致	0	0	0	0	0	0	/
张良	男	54	董事长	离任	2019年10月10日	2025年02月8日	37,000	0	37,000	0	0	董事离职后解禁减持	
			董事	离任	2018年03月29日	2025年02月8日							
杨朝新	男	59	监事	离任	2020年01月15日	2025年03月01日	108,900	0	0	0	108,900	/	
赵晓建	男	52	董事	离任	2019年10月10日	2025年08月15日	0	0	0	0	0	/	
冯岩	男	48	监事	离任	2022年05月17日	2025年08月15日	0	0	0	0	0	/	
麦昊天	男	53	独立董事	离任	2019年10月10日	2025年09月22日	0	0	0	0	0	/	
肖军	男	53	副总经理	离任	2022年06月10日	2025年09月22日	0	0	0	0	0	/	
			财务负责人	离任	2022年07月22日	2025年09月22日	0	0	0	0	0	0	/
			董事会秘书	离任	2022年11月14日	2025年09月22日	0	0	0	0	0	0	/
徐仲阳	男	59	职工监事	离任	2019年10月10日	2025年11月27日	0	0	0	0	0	/	
张丹艳	女	38	职工监事	离任	2019年10月10日	2025年11月27日	0	0	0	0	0	/	

姓名	性别	年龄	职务	任职状态	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数(股)	本期增持股份数量(股)	本期减持股份数量(股)	其他增减变动(股)	期末持股数(股)	股份增减变动的原因
揭媛	女	37	职工监事	离任	2025年08月07日	2025年11月27日	0	0	0	0	0	/
徐腊平	男	47	董事	离任	2017年07月21日	2026年2月02日	0	0	0	0	0	/
合计	--	--	--	--	--	--	145,900	0	37,000	0	108,900	/

报告期是否存在任期内董事和高级管理人员离任的情况

是 否

1.2025年2月8日,公司收到公司董事长张良先生的书面辞职报告,张良先生因工作安排辞去公司董事长、董事、董事会发展战略委员会委员、董事会薪酬与考核委员会委员职务。

2.2025年3月1日,公司收到监事杨朝新先生的书面辞职报告,杨朝新先生因退休辞去公司监事职务。

3.2025年8月15日,公司董事赵晓建先生因工作安排原因辞去公司董事、董事会发展战略委员会委员、董事会薪酬与考核委员会委员职务。

4.2025年8月15日,公司收到监事冯岩先生的书面辞职报告,冯岩先生因工作安排申请辞去公司第八届监事会监事职务。

5.2025年9月22日,公司收到副总经理、财务负责人、董事会秘书肖军先生的书面辞职报告,肖军先生因工作安排,申请辞去公司副总经理、财务负责人以及董事会秘书职务。

6.2025年9月4日,公司收到独立董事麦昊天先生的书面辞职报告,麦昊天先生因遵循独立董事在同一上市公司连续任职不得超过六年的规定,申请辞去公司独立董事及董事会相关专门委员会委员职务。鉴于麦昊天先生为会计专业人士,其辞任将导致公司独立董事人数低于法定最低比例,根据相关规定,其辞职报告自公司2025年9月22日召开的2025年第三次临时股东大会选举产生新任独立董事之日起生效。

7.2025年11月27日,公司召开2025年第五次临时股东大会,审议通过了《关于修订〈公司章程〉的议案》,公司不再设置监事会,监事会相关职权由董事会审计委员会承接,公司监事徐仲阳、张丹艳、揭媛不再担任公司监事。

公司董事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
张良	董事长、董事	离任	2025年02月08日	工作安排
柳青	董事长、董事	被选举	2025年02月27日	被选举
赵晓建	董事	离任	2025年08月15日	工作安排
周洁	董事	被选举	2025年09月04日	被选举
麦昊天	独立董事	离任	2025年09月22日	连续担任公司独立董事即将满6年
张姗姗	独立董事	被选举	2025年09月22日	被选举
于海洋	副总经理	聘任	2025年09月22日	聘任
肖军	副总经理、财务负责人、董事会秘书	离任	2025年09月22日	工作安排
冯岩	副总经理、财务负责人	聘任	2025年09月22日	聘任
	董事会秘书	聘任	2025年11月10日	聘任

## 2、任职情况

公司现任董事、高级管理人员专业背景、主要工作经历以及目前在公司的主要职责

### （一）董事会成员情况

1.柳青，男，1977年出生，大学学历，经济师。现任公司党委书记、董事长，深圳市赛格集团有限公司党委委员、副总经理。历任深圳交易咨询集团有限公司(曾用名：深圳市机电设备招标中心、深圳市国际招标有限公司)项目经理、珠海分公司负责人、项目经理、招标一部部长、副总经理、总经理、董事长，深圳市交易集团有限公司党委委员、副总经理，中资阳光采购交易平台有限公司董事长。

2.方建宏，男，1967年出生，研究生学历，高级政工师。现任公司董事，深圳市赛格集团有限公司党委委员、副总经理，深圳华晶玻璃瓶有限公司董事长。历任华东勘测设计院职员，深圳南油集团有限公司职员，深圳南油工贸有限公司业务三部副经理，深圳市投资管理公司纪检监察室职员、纪检监察室业务副经理、监事会办公室业务副经理、监事会办公室业务经理、企业一部业务经理，深圳市通产集团有限公司资产经营部副部长、计财部部长、副总经理，深圳市赛格教育发展有限公司董事长、深圳深爱半导体股份有限公司党总支书记、董事长、深圳华控赛格股份有限公司副董事长。

3.张小涛，男，1968年出生，大学学历，高级政工师。现任公司董事，深圳市赛格集团有限公司党委委员、副总经理，深圳深爱半导体股份有限公司党总支书记、董事长，深圳市赛格广场投资发展有限公司执行董事、总经理，深圳市赛格产融服务有限公司执行董事。历任深圳市龙岗区光祖中学教师，深圳市龙岗区委、区政府办公室区长专线办科员，深圳市龙岗区人民政府区长专线办副主任科员，深圳市盐田区委（区政府）信访办（总值班室）副主任，深圳市盐田区委（区政府）办公室信访办主任，深圳市盐田区信访办副主任，深圳市国资委办公室（信访办）主任科员、副主任，深圳市国资委信访室副主任（主持工作）、主任，深圳市国有资产监督管理局党委办公室副调研员，深圳市人民政府国有资产监督管理委员会党委办公室副调研员、调研员（其间挂任湛江市廉江市委常委、兼任廉江扶贫开发“双到”工作组临时支部委员会书记），深圳市建安（集团）股份有限公司党委副书记、纪委书记、董事，深圳市深越联合投资有限公司党支部书记、董事长、总经理。

4.周洁，女，1991年出生，研究生学历。现任公司董事，深圳市赛格集团有限公司人力资源部副总经理，深圳市赛格教育发展有限公司董事。历任深圳市赛格地产投资股份有限公司财务部主办会计、深圳市赛格集团有限公司人力资源部薪酬与员工关系岗、绩效与薪酬管理岗。

5.刘生明，男，1954年出生，研究生学历。现任公司独立董事，历任深圳市安车检测股份有限公司独立董事，国家商检局科技处助理工程师，中央讲师团赴江西教学教师，中国商检研究所副所长、副所长（主持工作）、所长（副厅级），中国检验（香港）有限公司总经理，国家认证认可监督管理委员会巡视员（正局级），中国检验认证（集团）有限公司董事长。

6.章放，男，1956年出生，大专学历。现任公司独立董事，中国国土经济学会光电建筑工作委员会专家组专家、中国材料与试验团体标准委员会太阳能光伏系统应用技术委员会核心成员、建筑材料领域太阳能光伏系统应用技术委员会委员、中国工程建设标准专家库特邀专家，中国光伏行业协会光电建筑专委会光电建筑50人专家。历任北京维尼纶厂工人、石油学院北京研究生部干部、中国华阳技术贸易总公司会计、北京天绪医药保健制品有限公司财务总监、北京千川科技有限公司总经理、北京艺成园装修设计有限公司副总经理、中国建筑金属结构协会光电建筑应用委员会副主任。

7.张姗姗，女，1989年出生，中国人民大学会计专业管理学博士，中国注册会计师非执业会员，中国国籍，无境外永久居留权。现任公司独立董事，北京交通大学经济管理学院会计系教授、系主任，康达新材料（集团）股份有限公司独立董事。历任北京交通大学经济管理学院会计系讲师、副教授，美国哥伦比亚大学商学院会计系访问学者。

### （二）高级管理人员

1.饶忠旭，男，1968年出生，大学学历，经济师（邮电）。现任公司副总经理，深圳市赛格创业汇有限公司党支部书记、董事长，长沙赛格发展有限公司董事长，深圳市赛格电子市场管理有限公司董事长，深圳市赛格康乐企业发展有限公司董事长，深圳市赛格宝华企业发展股份有限公司董事长，西安海荣赛格电子市场有限公司董事长，西安赛格电子市场有限公司董事长，深圳赛格南京电子市场管理有限公司执行董事，吴江赛格市场管理有限公司董事。历任深圳市赛格集团有限公司办公室职员，深圳市赛格集团有限公司电子市场与物业事业部（通信市场）市场管理兼安全主任，深圳市赛格集团有限公司商业运营分公司市场部部长兼安全主任、副总经理，深圳市赛格创业汇有限公司副总经理、党总支书

记、党支部副书记、总经理。

2.周喜钦，男，1982 年出生，大学学历。现任公司副总经理，深圳市赛格物业发展有限公司董事长，深圳赛格新能源投资有限公司执行董事、总经理。历任湖南宏光物流有限公司浏阳分公司经理，浏阳锦绣贸易有限公司经理，创维液晶器件（深圳）有限公司仲恺分公司行政人事经理，深圳市赛格地产投资股份有限公司人力资源部副部长，深圳市赛格新城市建设发展有限公司副总经理，深圳市赛格集团有限公司人力资源部招聘与人才发展岗、人力资源部经理。

3.于海洋，男，1978 年出生，研究生学历。现任公司副总经理，苏州泰斯特测控科技有限公司董事长、弗锐德天宇环境科技成都有限公司董事长、上海玛曲检测技术有限公司董事长、深圳市八六三新材料技术有限责任公司董事。历任黑龙江省宝泉岭中学教师、华测检测认证集团股份有限公司投资总监、深圳前海复星瑞哲资产管理有限公司投资总监、上海星景股权投资管理有限公司投资高级总监、深圳市金溢科技股份有限公司董事、深圳市天地（集团）股份有限公司副总经理、深圳中检联检测有限公司副总经理、深圳市赛格集团有限公司投资总监、深圳市赛格集团有限公司投资发展部负责人、广东中质检测技术有限公司董事长。

4.冯岩，男，1977 年出生，大学学历，会计师。现任公司副总经理、财务负责人、董事会秘书，弗锐德天宇环境科技成都有限公司董事。历任深圳三星视界有限公司会计主管，TCL 电脑科技（深圳）有限公司财务经理，深圳市辽硕投资有限公司财务总监，华为技术有限公司高级财务经理，中广核节能产业发展有限公司高级财务经理、外派下属企业财务总监、计划经营部总经理，深圳市赛格集团有限公司下派财务部长储备岗、财务管理部经理、投资发展部经理、投资发展部副总经理。

控股股东、实际控制人同时担任上市公司董事长和总经理的情况

适用 不适用

在股东单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
柳青	赛格集团	副总经理、党委委员	2023 年 11 月 30 日		是
方建宏	赛格集团	副总经理	2018 年 09 月 01 日		是
		党委委员	2018 年 11 月 01 日		
张小涛	赛格集团	副总经理	2022 年 01 月 01 日		是
		党委委员	2022 年 11 月 23 日		
周洁	赛格集团	人力资源部副总经理	2023 年 1 月 12 日		是
在股东单位任职情况的说明	无				

在其他单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
方建宏	深圳华晶玻璃瓶有限公司	董事长	2016 年 07 月 01 日		否
张小涛	深圳深爱半导体股份有限公司	党总支书记、董事长	2024 年 03 月 26 日		否
	深圳市赛格广场投资发展有限公司	执行董事	2022 年 02 月 25 日		否
		总经理	2023 年 5 月 1 日		否
	深圳市赛格产融服务有限公司	执行董事	2023 年 11 月 1 日		否

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
周洁	深圳市赛格教育发展有限公司	董事	2025年8月4日		否
章放	中国国土经济学会光电建筑工作委员会	专家组专家	2023年10月28日		否
	中国材料与试验团体标准委员会太阳能光伏系统应用技术委员会	核心委员	2021年05月16日		否
	建筑材料领域太阳能光伏系统应用技术委员会	委员	2019年06月18日		否
	中国工程建设标准专家库	特邀专家	2016年01月26日		否
	中国光伏行业协会光电建筑专委会	光电建筑 50 人专家	2024年04月26日		否
张姗姗	北京交通大学经济管理学院	会计系教授、系主任	2020年12月30日		是
	康达新材料（集团）股份有限公司	独立董事	2022年02月11日		是
在其他单位任职情况说明	无				

公司现任及报告期内离任董事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

适用 不适用

### 3、董事、高级管理人员薪酬情况

董事、高级管理人员薪酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

本公司实行岗位工资制度，公司高管人员的报酬由基本薪酬、绩效薪酬、任期激励和法定福利构成。高管人员年度薪酬由公司董事会薪酬与考核委员会依据《深圳赛格股份有限公司经理层成员绩效考核与薪酬管理办法》、经理层成员《年度绩效目标责任书》进行考核核定，经公司党委会前置研究、董事会批准后实施。报告期内，在公司领取报酬的高级管理人员 5 人，报酬总额为 325.65 万元（含税），具体以根据董事会审定的高级管理人员年度考核结果核算的报酬总额为准。

根据《公司章程》，公司董事、监事的报酬由股东会决定，但目前本公司除独立董事外，尚未实行非独立董事、监事报酬制度，在公司任职的董事和监事仅领取其在公司所任行政岗位的报酬。报告期内，在本公司领取报酬的董事（含独立董事）、监事、高级管理人员共 13 人，其中董事（含独立董事）4 人，监事（含职工监事）4 人，高级管理人员 5 人，报酬总额为 545.85 万元（含税）。其中，独立董事津贴按照 2012 年 4 月 20 日召开的公司第十七次（2011 年度）股东大会审议通过的独立董事津贴每年（含税）10 万元（按月发放）的标准领取。独立董事出席董事会和股东会发生的差旅费、食宿费以及按照《公司章程》的规定行使职权所发生的费用由公司据实报销。

公司报告期内董事和高级管理人员薪酬情况

单位：万元

姓名	性别	年龄	职务	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
柳青	男	48	董事长	现任	0	是
方建宏	男	58	董事	现任	0	是
张小涛	男	57	董事	现任	0	是

姓名	性别	年龄	职务	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
周洁	女	34	董事	现任	0	是
刘生明	男	71	独立董事	现任	10	否
章放	男	69	独立董事	现任	10	否
张姗姗	女	36	独立董事	现任	2.5	否
饶忠旭	男	57	副总经理	现任	97.34	否
周喜钦	男	43	副总经理	现任	101.05	否
于海洋	男	47	副总经理	现任	25.61	是
冯岩	男	48	副总经理、财务负责人、 董事会秘书	现任	42.52	是
张良	男	54	董事长	离任	0	是
赵晓建	男	52	董事	离任	0	是
徐腊平	男	47	董事	离任	0	是
麦昊天	男	53	独立董事	离任	7.5	否
杨朝新	男	59	监事	离任	2.5	是
徐仲阳	男	59	职工监事	离任	66.87	否
张丹艳	女	38	职工监事	离任	58.25	否
揭媛	女	37	职工监事	离任	62.58	否
肖军	男	53	副总经理、财务负责人、 董事会秘书	离任	59.13	否
<b>合计</b>	--	--	--	--	<b>545.85</b>	--

注：报告期内，于海洋先生、冯岩先生分别于 2025 年 1-9 月、2025 年 1-7 月在赛格集团任职，因此存在从公司关联方获取报酬情况。

报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的考核依据	高级管理人员薪酬依据《深圳赛格股份有限公司经理层成员绩效考核与薪酬管理办法》核定发放。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的考核完成情况	高级管理人员 2025 年度考核工作在本报告公告之日前尚未完成
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的递延支付安排	高级管理人员按照核定绩效薪酬的 10% 实施递延支付
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的止付追索情况	2025 年度未发生高级管理人员薪酬止付追索情况

其他情况说明

适用 不适用

## 五、报告期内董事履行职责的情况

### 1、董事出席董事会及股东大会的情况

董事出席董事会及股东大会的情况							
董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
张 良	0	0	0	0	0	否	0
赵晓建	4	3	1	0	0	否	2
柳 青	14	12	2	0	0	否	6
方建宏	14	11	3	0	0	否	7
张小涛	14	6	7	1	0	否	6
徐腊平	14	0	13	1	0	否	7
周 洁	8	6	2	0	0	否	5
刘生明	14	2	11	1	0	否	6
章 放	14	2	12	0	0	否	7
张姗姗	6	1	5	0	0	否	4
麦昊天	9	7	2	0	0	否	4

注：张良先生于 2025 年 2 月 8 日离任，公司在此前未召开董事会及股东会，因此其应出席董事会及股东大会的次数为 0。

连续两次未亲自出席董事会的说明

报告期内，未有连续两次未亲自出席董事会的情况。

### 2、董事对公司有关事项提出异议的情况

董事对公司有关事项是否提出异议

是 否

报告期内董事对公司有关事项未提出异议。

### 3、董事履行职责的其他说明

董事对公司有关建议是否被采纳

是 否

董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

报告期内，公司全体董事严格按照《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》《深圳证券交易所股票上市规则》《公司章程》以及《独立董事工作制度》等法律法规履行职责。报告期内，公司董事认真出席董事会和股东会，并对提交董事会审议的各项议案积极讨论和认真审议，为公司发展建言献策，做出决策时充分考虑中小股东的利益和诉求，切实增强董事会决策的科学性与可行性。公司独立董事通过出席会议、现场办公、专题调研、与董事及高级管理人员密切沟通、年审会计师见面等多种方式，发挥专业特长，充分参与公司重大决策和经营管理，独立履行职责，对《关于公司 2025 年度日常经营性关联交易预计事项的议案》《关于投资深圳市八六三新材料技术有限责任公司股权项目暨关联交易的议案》等关联交易进行事前审核，充分发挥独立董事的参与决策、监督制衡、专业咨询作用，为维护公司整体利益，特别是维护中小股东合法权益，发挥了重要作用。

## 六、董事会下设专门委员会在报告期内的情况

委员会名称	成员情况	召开会议次数	召开日期	会议内容	提出的重要意见和建议	其他履行职责的情况	异议事项具体情况（如有）
第八届董事会审计委员会	麦昊天、徐腊平、刘生明、章放	5	2025年03月14日	<ol style="list-style-type: none"> <li>《关于公司2024年度财务报表审计治理层沟通会》</li> <li>《审计委员会关于公司2024年度财务会计报告的意见》</li> <li>《审计委员会关于天健会计师事务所(特殊普通合伙)2024年度履职情况评估报告》</li> <li>《审计委员会对天健会计师事务所(特殊普通合伙)2024年度履行监督职责情况报告》</li> <li>《关于公司2024年度内部审计工作总结及2025年度内部审计工作计划的议案》</li> <li>《关于公司2024年度财务决算报告的议案》</li> <li>《关于公司2025年度财务预算报告的议案》</li> <li>《公司2024年年度报告及报告摘要》</li> <li>《关于非经营性资金占用及其他关联资金往来情况的报告》</li> <li>《关于公司2024年度内部控制自我评价报告的议案》</li> <li>《关于〈公司内审部门2024年度相关事项进行检查的报告〉的议案》</li> </ol>	<p>公司部分资产收益水平较低，建议管理层结合市场变化和政策导向，适时调整经营策略，提升收益水平。</p> <p>光伏+储能是解决能源绿色转型与电网平衡挑战的有效途径，建议公司积极研究相关技术和产业政策。对于投资回收期较长的项目，建议进一步夯实可行性和经济测算，谨慎决策。</p>		
			2025年04月18日	<ol style="list-style-type: none"> <li>《关于〈公司2025年第一季度报告〉的议案》</li> <li>《关于公司内部审计2025年第一季度工作总结及第二季度工作计划的议案》</li> </ol>			
			2025年05月29日	《关于选聘公司2025年度财务报表及内部控制审计机构的议案》			
			2025年08月15日	<ol style="list-style-type: none"> <li>《审计委员会关于公司2025年半年度财务报告的意见》</li> <li>《关于公司内部审计2025年第二季度工作总结及第三季度工作计划的议案》</li> <li>《关于〈公司内审部门2025年上半年对相关事项进行检查的报告〉的议案》</li> <li>《关于聘任2025年度内部控制审计机构及支付内部控制审计费用的议案》</li> <li>《关于聘任2025年度财务报表审计机构及支付财务报表审计费用的议案》</li> </ol>			
			2025年09月22日	《关于聘任冯岩先生为公司副总经理、财务负责人的议案》			

委员会名称	成员情况	召开会议次数	召开日期	会议内容	提出的重要意见和建议	其他履行职责的情况	异议事项具体情况(如有)
	张姗姗、徐腊平、刘生明、章放	1	2025年10月21日	1.《关于公司内部审计2025年第三季度工作总结及第四季度工作计划的议案》 2.《关于〈公司2025年第三季度报告〉的议案》	议案1中涉及的问题均已完成整改，整改效果显著，但对于相关问题产生的原因应进一步深入分析。建议在后续报告中进一步完善，有利于各位委员通过审计委员会全面掌握情况。		
第八届董事会薪酬与考核委员会	麦昊天、柳青、赵晓建、刘生明、章放	1	2025年03月14日	《2024年年报部分内容(人事及薪酬部分)》	-	-	-
	张姗姗、柳青、周洁、刘生明、章放	2	2025年11月10日	1.《关于公司经理层成员2023年度绩效考核结果及应用方案的议案》 2.《关于公司经理层成员〈2025年度绩效目标责任书〉的议案》		-	-
			2025年12月19日	1.《关于修订〈中层及员工绩效管理办法〉的议案》 2.《关于修订〈中层及员工薪酬管理办法〉的议案》 3.《关于公司经理层成员2024年度绩效考核结果及应用方案的议案》 4.《关于修订〈经理层成员绩效考核与薪酬管理办法〉的议案》	建议公司优化绩效管理，强化业绩挂钩。	-	-
第八届董事会发展战略委员会	柳青、赵晓建、徐腊平、章放、麦昊天	2	2025年03月14日	《2024年年报部分内容(公司未来发展的展望)》	-	-	-
			2025年08月15日	《关于〈2025年半年度报告全文〉中“第三节 管理层讨论与分析”部分内容》	-	-	-

## 七、审计委员会工作情况

审计委员会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是 否

审计委员会对报告期内的监督事项无异议。

## 八、公司员工情况

### 1、员工数量、专业构成及教育程度

报告期末母公司在职员工的数量（人）	79
报告期末主要子公司在职员工的数量（人）	7,107
报告期末在职员工的数量合计（人）	7,186
当期领取薪酬员工总人数（人）	7,186
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	6,109
销售人员	133
技术人员	151
财务人员	98
行政人员	331
管理人员	194
运营人员	170
合计	7,186
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士生	83
本科生	652
大专生	858
中专（技校）	438
高中（职高）及以下	5,155
合计	7,186

### 2、薪酬政策

**效益优先：**薪酬结构及薪酬水平与公司经营绩效挂钩，体现效益优先的原则。根据职位价值，结合个人绩效及业务能力，合理设置工资差距，适当向责任大、贡献大的核心职位及员工倾斜，体现薪酬的有效激励。

**绩效取酬：**根据员工绩效及业务能力，结合其组织绩效，实现薪酬调整及薪酬支付水平与组织绩效、员工绩效、员工能力挂钩，体现组织和个人价值。

**岗变薪变：**薪酬体系支持员工职业发展，薪酬与职位严格匹配，遵循岗变薪变原则。

**动态调整：**根据公司发展战略及各控股企业经营策略，结合行业发展动态，当业务模式及组织架构发生重大变化时，相应的组织功能及职位职责随之发生变化，薪酬结构、支付水平实行动态调整，以满足业务发展的需要。

### 3、培训计划

结合股份公司战略部署和未来规划、各业务板块专业能力要求，秉持按需施教、突出重点、主动参与的原则，以公司战略与业务需要为主线，以素质提升与能力培养为核心，以针对性、实效性为重点，坚持全员培训与重点专项提高相结合，分阶段、分重点开展实施不同层次的培训计划，助力打造人才梯队培养体系，加强复合型人才队伍建设。

### 4、劳务外包情况

适用 不适用

## 九、公司利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

根据《公司章程》、《公司未来三年（2024年-2026年）股东回报规划》，公司2025年制定并经公司董事会和股东大会审议通过后实施了公司2024年度利润分配方案：按母公司净利润提取10%的法定盈余公积10,574,333.06元，公司以1,231,200,672股为基数，按每10股派0.125元（含税）向全体股东分配现金红利。公司本次利润分配总额为15,390,008.40元，其中现金分红占本次利润分配总额的100%。2024年度公司不进行资本公积金转增股本。公司2024年度利润分配方案已于2025年5月29日实施完毕。

现金分红政策的专项说明	
是否符合公司章程的规定或股东会决议的要求：	是
分红标准和比例是否明确和清晰：	是
相关的决策程序和机制是否完备：	是
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用：	是
公司未进行现金分红的，应当披露具体原因，以及下一步为增强投资者回报水平拟采取的举措：	不适用
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护：	是
现金分红政策进行调整或变更的，条件及程序是否合规、透明：	不适用

公司报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正但未提出现金红利分配预案

适用 不适用

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

每10股送红股数（股）	0
每10股派息数（元）（含税）	0.24
分配预案的股本基数（股）	1,231,200,672.00
现金分红金额（元）（含税）	29,548,816.13
以其他方式（如回购股份）现金分红金额（元）	0.00
现金分红总额（含其他方式）（元）	29,548,816.13
可分配利润（元）	683,037,080.19
现金分红总额（含其他方式）占利润分配总额的比例	100%
本次现金分红情况	
其他	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
公司2025年度利润分配预案及资本公积金转增股本预案：经天健会计师事务所（特殊普通合伙）对本公司进行的审计，2025年度母公司实现净利润为人民币72,477,001.71元，拟按当年度实现的净利润的10%计提法定盈余公积金7,247,700.17元。公司拟以股本1,231,200,672股为基准，每10股派送现金红利0.24元（含税）向全体股东进行利润分配。本年度公司拟不进行资本公积金转增股本。	

## 十、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。

## 十一、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

### 1、内部控制建设及实施情况

公司在董事会、经营管理层及全体员工的协同配合下，从公司治理层面到各工作流程层面均建立了系统且有效的内控体系，并结合业务发展持续进行优化。

董事会负责建立健全并实施内部控制，经营管理层负责组织日常运作与执行，审计委员会指导监督内控体系建设并对重大关联交易开展审计监督，审计风控部承担组织协调职能，内控体系监督评价工作小组负责评价总部内控设计的适当性与运行的有效性，并复核所属企业内控评价底稿，监事会依法对董事会领导下的内控建设与实施进行监督。该内控组织架构明确了各岗位职责权限，形成了相互制衡及监督制约机制，保障各岗位在授权范围内履职。

根据《企业内部控制基本规范》及其配套指引的规定和其他内部控制监管要求的要求，结合公司《内部控制评价管理办法》，董事会在日常监督和专项监督的基础上，对公司总部及所属企业在报告期内，内控设计适当性与运行有效性进行了评价。经评价，根据公司财务报告内部控制重大缺陷认定标准，截至评价基准日，未发现财务报告内部控制重大缺陷，根据公司非财务报告内部控制重大缺陷认定情况，截至评价基准日，未发现非财务报告内部控制重大缺陷。自内部控制评价报告基准日至报告发出日期间，未出现影响内部控制有效性结论的重大事项。

### 2、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是 否

## 十二、公司报告期内对子公司的管理控制情况

公司名称	整合计划	整合进展	整合中遇到的问题	已采取的解决措施	解决进展	后续解决计划
深圳市八六三新材料技术有限责任公司	2025 年纳入合并报表范围，2026 年进一步推动其组织架构的系统性调整，完成信息系统的全面对接与整合，并同步深化业务协同。	截至目前，公司已完成并购八六三的工商变更登记、公司章程修订、董事变更等关键程序。目前正系统梳理其组织架构及内部运营管理流程，并积极推进信息系统整合与内部资源协同工作。	无	无	无	无

对子公司的管理控制存在异常

是 否

## 十三、内部控制评价报告或内部控制审计报告

### 1、内控评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2026 年 03 月 27 日
内部控制评价报告全文披露索引	公司在巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> 披露的《2025 年度内部控制自我评价报告》
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例	98.02%
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例	96.53%

缺陷认定标准																						
类别	财务报告	非财务报告																				
定性标准	<p>1. 具有以下特征的缺陷，认定为重大缺陷：</p> <p>(1) 董事、监事和高级管理人员舞弊；</p> <p>(2) 对已经公告的财务报告出现的重大差错进行错报更正；</p> <p>(3) 当期财务报告存在重大错报，而内部控制在运行过程中未能发现该错报；</p> <p>(4) 审计委员会以及内部审计风控部对财务报告内部控制监督无效。</p> <p>2. 具有以下特征的缺陷，认定为重要缺陷：</p> <p>(1) 未依照公认会计准则选择和应用会计政策；</p> <p>(2) 未建立反舞弊程序和控制措施；</p> <p>(3) 对于非常规或特殊交易的账务处理没有建立相应的控制机制或没有实施且没有相应的补偿性控制；</p> <p>(4) 对于期末财务报告过程的控制存在一项或多项缺陷且不能合理保证编制的财务报表达到真实、准确的目标。</p> <p>3. 一般缺陷是指除上述重大缺陷、重要缺陷之外的其他控制缺陷。</p>	<p>1. 具有以下特征的缺陷，认定为重大缺陷：</p> <p>(1) 缺乏科学决策程序导致极端的负面影响，决策结果完全与预期目标相背离，或决策效率极低，公司完全无法把握市场机会；</p> <p>(2) 公司决策程序导致重大失误；</p> <p>(3) 公司遭受证监会处罚或证券交易所警告；</p> <p>(4) 公司中高级管理人员和高级技术人员流失严重；</p> <p>(5) 媒体频现负面新闻，涉及面广且负面影响一直未能消除；</p> <p>(6) 公司重要业务缺乏制度控制或制度体系失效；</p> <p>(7) 公司内部控制重大或重要缺陷未得到整改。</p> <p>2. 具有以下特征的缺陷，认定为重要缺陷：</p> <p>(1) 缺乏科学决策程序导致严重的负面影响，决策结果完全与预期目标存在显著差距，或决策效率很低，市场机会丧失事件频繁发生；</p> <p>(2) 公司决策程序导致出现一般失误；</p> <p>(3) 公司内部控制重要或一般缺陷未得到整改；</p> <p>(4) 公司关键岗位业务人员流失严重；</p> <p>(5) 媒体出现负面新闻，波及局部区域；</p> <p>(6) 公司重要业务制度或系统存在缺陷。</p> <p>3. 具有以下特征的缺陷，认定为一般缺陷：</p> <p>(1) 决策程序科学性不够，导致中等程度的负面影响，决策结果与预期目标存在一定差距，或决策效率较低，市场机会丧失事件常有发生；</p> <p>(2) 公司一般缺陷未得到整改；</p> <p>(3) 公司一般岗位业务人员流失严重；</p> <p>(4) 媒体出现负面新闻，但影响不大；</p> <p>(5) 公司一般业务制度或系统存在缺陷；</p> <p>(6) 公司存在其他缺陷。</p>																				
定量标准	<p>公司本着是否直接影响财务报告的原则，确定的财务报表错报重要程度的定量标准如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>缺陷等级</th> <th>定义</th> <th>财务报表的一项错报金额落在如下区间</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>重大缺陷</td> <td rowspan="4">指一个或多个控制缺陷的组合，可能导致企业严重偏离</td> <td>1. 错报<math>\geq</math>利润总额的 10%</td> </tr> <tr> <td></td> <td>2. 错报<math>\geq</math>资产总额的 1%</td> </tr> <tr> <td></td> <td>3. 错报<math>\geq</math>经营收入总额的 2%</td> </tr> <tr> <td></td> <td>4. 错报<math>\geq</math>所有者权益总额 1%</td> </tr> </tbody> </table>	缺陷等级	定义	财务报表的一项错报金额落在如下区间	重大缺陷	指一个或多个控制缺陷的组合，可能导致企业严重偏离	1. 错报 $\geq$ 利润总额的 10%		2. 错报 $\geq$ 资产总额的 1%		3. 错报 $\geq$ 经营收入总额的 2%		4. 错报 $\geq$ 所有者权益总额 1%	<p>主要根据缺陷可能造成直接财产损失的绝对金额确定。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>缺陷等级</th> <th>直接财产损失的绝对金额</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>一般缺陷</td> <td>&lt;利润总额的 5%</td> </tr> <tr> <td>重要缺陷</td> <td><math>\geq</math>利润总额的 5%且&lt;利润总额的 10%</td> </tr> <tr> <td>重大缺陷</td> <td><math>\geq</math>利润总额的 10%</td> </tr> </tbody> </table>	缺陷等级	直接财产损失的绝对金额	一般缺陷	<利润总额的 5%	重要缺陷	$\geq$ 利润总额的 5%且<利润总额的 10%	重大缺陷	$\geq$ 利润总额的 10%
缺陷等级	定义	财务报表的一项错报金额落在如下区间																				
重大缺陷	指一个或多个控制缺陷的组合，可能导致企业严重偏离	1. 错报 $\geq$ 利润总额的 10%																				
		2. 错报 $\geq$ 资产总额的 1%																				
		3. 错报 $\geq$ 经营收入总额的 2%																				
		4. 错报 $\geq$ 所有者权益总额 1%																				
缺陷等级	直接财产损失的绝对金额																					
一般缺陷	<利润总额的 5%																					
重要缺陷	$\geq$ 利润总额的 5%且<利润总额的 10%																					
重大缺陷	$\geq$ 利润总额的 10%																					

	控制目标	
	重要缺陷	指一个或多个控制缺陷的组合，其严重程度和经济后果低于重大缺陷，但是仍有可能导致企业偏离控制目标。
一般缺陷	除重大缺陷、重要缺陷之外的其他控制缺陷	1.错报<利润总额的 5% 2.错报<资产总额的 0.5% 3.错报<经营收入总额的 1% 4.错报<所有者权益总额 0.5%
财务报告重大缺陷数量（个）	0	
非财务报告重大缺陷数量（个）	0	
财务报告重要缺陷数量（个）	0	
非财务报告重要缺陷数量（个）	0	

## 2、内部控制审计报告

适用 不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
天健会计师事务所（特殊普通合伙）认为，深赛格公司于 2025 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2026 年 03 月 27 日
内部控制审计报告全文披露索引	公司在巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> 披露的《2025 年度内控审计报告》
内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是 否

报告期或上年度是否被出具内部控制非标准审计意见

是 否

## 十四、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

不涉及。

## 十五、环境信息披露情况

上市公司及其主要子公司是否纳入环境信息依法披露企业名单

是 否

## 十六、社会责任情况

作为国有控股上市公司，公司始终将“履行社会责任、努力回报社会”深度融入企业核心价值观，在坚定不移推动高质量发展、持续为股东创造价值的同时，自觉扛起国企使命担当，积极践行以人民为中心的发展思想，履行社会责任。报告期内，公司履行社会责任情况详见公司于 2026 年 3 月 27 日在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上披露的《2025 年度环境、社会和公司治理报告》。

## 十七、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴的情况

公司报告年度暂未开展精准扶贫工作，也暂无后续精准扶贫计划。

## 第五节 重要事项

### 一、承诺事项履行情况

1、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尚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	深圳市赛格集团有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺 1	“1. 本公司承诺，截至 2015 年 10 月 31 日，深赛格控股股东或其他关联人因非经营性事项占用深赛格或标的公司的资金将在审议本次重组方案的深赛格股东大会召开前偿还完毕；2. 本次重组后，保证上市公司财务独立，确保不再发生违规占用上市公司资金的行为；3. 遵守并促使上市公司遵守《上市公司治理准则》、《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》、《深圳证券交易所股票上市规则》等法律、行政法规、部门规章、规范性文件以及深圳证券交易所业务规则，提高守法合规的意识；4. 依法行使股东的权利，不滥用股东权利损害上市公司和其他股东的利益；5. 优化上市公司治理结构，完善内部控制制度，规范三会运作，充分发挥独立董事和监事会的职能和监督作用，约束控股股东、实际控制人的决策和经营行为；6. 严格按照有关规定履行信息披露义务，积极配合上市公司做好信息披露工作，及时告知已发生或拟发生的重大事件，并确保信息披露的真实、准确、完整、及时、公平。本公司若违反上述承诺，将承担因此而给深赛格和标的公司及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织造成的一切损失。”	2016 年 08 月 03 日	长期有效	正常履行中
	深圳市赛格集团有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺 2	“1. 本公司在作为深赛格的控股股东期间，本公司及本公司控制的其他公司、企业或者其他经济组织将尽量减少并规范与深赛格或标的公司及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织之间的关联交易。2. 本次重组完成后，本公司对于无法避免或有合理原因而发生的与深赛格或标的公司之间的关联交易，本公司及本公司控制的其他公司、企业或者其他经济组织将遵循市场原则以公允、合理的市场价格进行，根据有关法律、法规及规范性文件的规定履行关联交易决策程序，依法履行信息披露义务和办理有关报批程序，不利用控股股东优势地位损害深赛格及其他股东的合法权益。3. 本公司及本公司控制的其他公司、企业或者其他经济组织不会利用拥有的上市公司股东权利或者实际控制能力操纵、指使上市公司或者上市公司董事、监事、高级管理人员，使得上市公司以不公平的条件，提供或者接受资金、商品、服务或者其他资产，或从事任何损害上市公司利益的行为。本公司若违反上述承诺，将承担因此而给深赛格和标的公	2016 年 08 月 03 日	长期有效	正常履行中

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
			司及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织造成的一切损失。”			
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	深圳市赛格集团有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺 3	<p>“1. 本次重组中，赛格集团下属部分电子商业市场等构成同业竞争的相关资产尚未注入上市公司，对于该等资产，赛格集团将在本次重大资产重组完成后托管给深赛格或深赛格子公司。在本次重组完成后的 5 年内，赛格集团将采取一切必要措施，解决该等房产存在的瑕疵，并根据深赛格的经营需要以及该等资产的权属完善情况，将赛格集团拥有的上述电子专业市场等构成同业竞争的相关资产整合至深赛格或以出售转让等可行方式转让给第三方。如赛格集团未能如期完成上述事项，则在赛格集团在相关资产注入深赛格前，赛格集团将以租赁方式交由深赛格直接对外经营，并享有该部分物业对应的收入。深赛格向赛格集团租赁该部分物业的年度租金为该部分物业资产对应的折旧。租赁经营该部分物业资产的相关损益将由深赛格承担及享有，届时双方将另行签署相关租赁协议。2. 除在承诺生效日前所拥有的资产和经营的业务以外，在作为深赛格控股股东/实际控制人期间，为了保证深赛格的持续发展，本公司将对自身及控制的关联企业的经营活动进行监督和约束，在深赛格经营区域内，不再新建或收购与其主营业务相同或类似的资产和业务，亦不从事任何可能损害深赛格及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织利益的活动；若未来深赛格经营区域内存在与其主营业务相同或类似的商业机会将优先推荐给深赛格及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织。但是，满足下列条件之一的除外：（1）由于国家法规、政策等原因，由政府行政划拨或定向协议配置给赛格集团及其所投资企业的商业物业和房地产开发项目；或（2）特定商业物业和房地产开发项目招标或出让、转让条件中对投标人或受让人有特定要求时，深赛格不具备而赛格集团具备该等条件。对于因符合上述除外条件而取得的与深赛格主营业务相同或产生同业竞争的商业物业和房地产开发项目，可由赛格集团先行投资建设，如深赛格认为该等项目具备了注入深赛格的条件，赛格集团将在收到深赛格书面收购通知后，立即与深赛格就该收购事项进行协商，将该等项目转让给深赛格。本公司若违反上述承诺，将承担因此而给深赛格和标的公司及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织造成的一切损失。”</p>	2016 年 08 月 03 日	长期有效	正常履行中
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	深圳市赛格集团有限公司	其他承诺 1	<p>“1. 保证深赛格和标的公司的人员独立（1）保证本次重组完成后深赛格和标的公司的劳动、人事及薪酬管理与本公司及本公司控制的其他公司、企业或者其他经济组织等关联方之间完全独立。（2）保证本次重组完成后深赛格和标的公司的高级管理人员均专职在深赛格和标的公司任职并领取薪酬，不在本公司及本公司控制的其他公司、企业或者其他经济组织等关联方担任董事、监事以外的职务。（3）保证本次重组完成后不干预深赛格和标的公司股东（大）会、董事会行使职权决定人事任免。2. 保证深赛格和标的公司的机构独立（1）保证本次重组完成后深赛格和标的公司构建健全的公司法人治理结构，拥有独立、完整的组织机构。（2）保证本次重组完成后深赛格和标的公司的股东（大）会、董事会、监事会等依照法律、法规及深赛格和标的公司的章程独立行使职权。3. 保证深赛格和标的公司的资产独立、完整（1）保证本次重组完成后深赛格和标的公司拥有与生产经营有关的独立、完整的资产。（2）保证本次重组完成后深赛格和标的公司的经营场所独立于本公司及本公司控制的其他公司、企业或者其他经济组织等关联方。（3）除正常经营性往来外，保证本次重组完成后深赛格和标的公司不存在资金、资产被本公司及本公司控制的其他公司、企业或者其他经济组织等关联方占用的情形。4. 保证深赛格和标的公司的业务独立（1）保证本次重组完成后深赛格和标的公司拥有独立开展经营</p>	2016 年 08 月 03 日	长期有效	正常履行中

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
			<p>活动的相关资质，具有面向市场的独立、自主、持续的经营能力。(2) 除在承诺生效日前所拥有的资产和经营的业务以外，在作为深赛格控股股东期间，为了保证深赛格的持续发展，本公司将对自身及控制的关联企业的经营活动进行监督和约束，在深赛格经营区域内，不再新建或收购与其主营业务相同或类似的资产和业务，亦不从事任何可能损害深赛格及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织利益的活动；若未来深赛格经营区域内存在与其主营业务相同或类似的商业机会将优先推荐给深赛格及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织。但是，满足下列条件之一的除外：①由于国家法规、政策等原因，由政府行政划拨或定向协议配置给赛格集团及其所投资企业的商业物业和房地产开发项目；或②特定商业物业和房地产开发项目招标或出让、转让条件中对投标人或受让人有特定要求时，深赛格不具备而赛格集团具备该等条件。对于因符合上述除外条件而取得的与深赛格主营业务相同或产生同业竞争的商业物业和房地产开发项目，可由赛格集团先行投资建设，如深赛格认为该等项目具备了注入深赛格的条件，赛格集团将在收到深赛格书面收购通知后，立即与深赛格就该收购事项进行协商，将该等项目转让给深赛格。(3) 保证本次重组完成后本公司及本公司控制的其他公司、企业或者其他经济组织等关联方减少与深赛格和标的公司及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织的关联交易；对于确有必要且无法避免的关联交易，保证按市场原则和公允价格进行公平操作，并按相关法律、法规及规范性文件的规定履行相关审批程序及信息披露义务。5. 保证深赛格和标的公司的财务独立 (1) 深赛格和标的公司本次重组完成后建立独立的财务部门以及独立的财务核算体系，具有规范、独立的财务会计制度。(2) 保证深赛格和标的公司本次重组完成后独立在银行开户，不与本公司及本公司控制的其他公司、企业或者其他经济组织等关联方共用银行账户。(3) 保证本次重组完成后深赛格和标的公司的财务人员不在本公司及本公司控制的其他公司、企业或者其他经济组织等关联方兼职。(4) 保证本次重组完成后深赛格和标的公司能够独立做出财务决策，本公司不干预深赛格和标的公司的资金使用。(5) 保证本次重组完成后深赛格和标的公司依法独立纳税。本公司若违反上述承诺，将承担因此而给深赛格和标的公司造成的一切损失。”</p>			
资产重组时所作承诺	深圳市赛格集团有限公司	业绩承诺	<p>“ (一) 合同主体、签订时间深赛格与赛格集团于 2016 年 8 月 3 日签署了《业绩承诺及补偿协议》。(二) 业绩承诺期间本次交易的业绩承诺期间为本次交易实施完毕当年起 3 个会计年度 (含实施完毕当年及其后续连续两个会计年度)。若本次交易在 2016 年 12 月 31 日前 (含当日) 实施完毕，则业绩承诺期间为 2016 年度、2017 年度、2018 年度。若本次交易在 2016 年 12 月 31 日之后 2017 年 12 月 31 日之前 (含当日) 实施完毕，则本次交易业绩承诺期间为 2017 年度、2018 年度、2019 年度。本次交易实施完成后，由深赛格在业绩承诺期间每一会计年度结束后 4 个月内聘请经赛格集团认可的具有证券从业资格的会计师事务所分别对本协议约定的本次交易补偿范围内的资产的相应的承诺净利润/承诺现金流收益/承诺开发利润 (以下统称“承诺业绩”) 实现情况以及减值情况出具专项审核报告及/或减值测试报告 (以下简称“专项审核报告”)，对本次交易补偿范围内的资产在业绩承诺期间每年度实现的承诺业绩/减值情况进行审计确认。(三) 业绩承诺及业绩补偿鉴于本次交易注入深赛格的标的资产估值采用的评估方法有多种，其中赛格创业汇 100% 股权、赛格康乐 55% 股权、赛格地产 79.02% 股权采用资产基础法评估结论作为定价依据，但对其中的物业资产分别采用收益法和市场法进行了评估、对</p>	2016 年 08 月 03 日	重组实施完毕当年起 3 个会计年度 (含实施完毕当年及其后续连续两个会计年度)	1. 按权益法、市场法评估的资产已完成业绩承诺。2. 按假设开发法评估的资产业绩承诺正常履行中，具体内容详见公司于同日在巨潮资讯网披露的

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
			<p>长期股权投资中包含的房地产开发项目采用假设开发法进行评估，赛格物业发展 100%股权及赛格地产下属全资子公司赛格物业管理 100%股权采用收益法进行评估。因此，各方确认并同意，本次交易相关标的资产的业绩承诺及补偿方式按以下约定执行：1. 按收益法评估的标的资产业绩承诺及业绩补偿（1）若本次交易在 2016 年 12 月 31 日之前（含当日）实施完毕，则赛格集团承诺：①赛格物业发展 2016 年度、2017 年度、2018 年度对应的经审计的扣除非经常性损益和投资收益后的净利润（以下简称“承诺净利润”）应分别不低于 805 万元、785 万元、775 万元；②赛格物业管理 2016 年度、2017 年度、2018 年度对应的承诺净利润数应分别不低于 405 万元、345 万元、360 万元；③赛格创业汇、赛格康乐和赛格地产按收益法评估的物业资产（扣除自用部分）2016 年度、2017 年度、2018 年度对应的归属于母公司的净利润（归属于母公司的净利润=母公司持股比例×[对应物业资产实际实现的收入（含物业资产更新改造新增面积收入）—更新改造成本对应的折旧和摊销—对应物业的折旧—直接相关的成本和管理费用（含城市房产税、营业税、城建税及教育附加、印花税、维修费、保险费、土地使用税，未含折旧与摊销）—更新改造带来的相关损失（如有）—对应物业的其他运营成本及税费（含所得税）]，以下简称“承诺净利润”）应分别不低于 6,301.35 万元、5,999.58 万元、7,762.72 万元。（2）若本次交易在 2016 年 12 月 31 日之后 2017 年 12 月 31 日前（含当日）实施完毕，则赛格集团承诺：①赛格物业发展 2017 年度、2018 年度、2019 年度对应的承诺净利润应分别不低于 785 万元、775 万元以及 775 万元；②赛格物业管理 2017 年度、2018 年度、2019 年度对应的承诺净利润应分别不低于 345 万元、360 万元以及 375 万元；③赛格创业汇、赛格康乐和赛格地产按收益法评估的物业资产（扣除自用部分）2017 年度、2018 年度、2019 年度对应的承诺净利润应分别不低于 5,999.58 万元、7,762.72 万元、9,472.31 万元。（3）如前述按收益法评估的资产在业绩承诺期间的截至任一年度期末其分别累计扣除非经营性损益后的实际净利润低于截至该年度期末相应资产的累计承诺净利润，则赛格集团应按如下计算方式以相应资产认购取得的深赛格作为支付对价向赛格集团发行的股份对深赛格进行补偿，股份不足以补偿的部分，赛格集团应当以现金的方式进行补偿：①按照收益法评估的赛格物业发展 100%股权、赛格物业管理 100%股权的补偿 I、每年应补偿的股份数量=（截至当期期末累积承诺净利润—截至当期期末累积实际净利润）÷补偿期限内各年的承诺净利润合计×认购股份总数—已补偿股份数量注：上述公式中的“认购股份总数”是指假设赛格集团分别以经评估的赛格物业发展 100%股权、赛格物业管理 100%股权作价全部认购深赛格发行的股份而取得的股份总额，即认购股份总数=赛格物业发展 100%股权或赛格物业管理 100%股权的整体作价÷本次发行股份购买资产对应的发行价格。其中计算以赛格物业管理 100%股权认购深赛格股份数时将考虑赛格集团持有赛格物业管理的母公司赛格地产的股权比例 79.02%的影响。II、股份不足补偿部分，由赛格集团以现金补偿，另需补偿的现金金额=不足补偿股份数量×本次发行股份购买资产的发行价格②各目标公司持有的按收益法评估的物业资产的补偿 I、每年应补偿的股份数量=（截至当期期末累积承诺净利润—截至当期期末累积实际净利润）÷补偿期限内各年的承诺净利润合计×认购股份总数—已补偿股份数量注：上述公式中的“认购股份总数”是指假设赛格集团分别以按照收益法评估的物业资产（包括赛格创业汇、赛格康乐以及赛格地产持有的按收益法评估的物业资产）作价认购深赛格发行的股份而取得的股份总额，即认购股份总数=各目标公司</p>			《关于发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易之标的资产 2025 年度业绩承诺实现情况及其他事项的说明》

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
			<p>按收益法评估的物业资产的评估价格÷本次发行股份购买资产对应的发行价格。计算认购的深赛格股份数量时将考虑赛格集团持有各目标公司的股权比例的影响。II、股份不足补偿部分，由赛格集团以现金补偿，另需补偿的现金金额=不足补偿股份数量×本次发行股份购买资产的发行价格。（4）在业绩承诺期间届满时，由深赛格聘请各方认可的具有证券业务资格的会计师事务所对前述按收益法评估的资产进行减值测试，并出具减值测试报告。如按收益法评估的资产期末减值额&gt;业绩承诺期间内已补偿股份总数×本次发行股份购买资产的发行价格+已补偿的现金总额，赛格集团应当对深赛格就该等资产减值部分另行补偿：①按收益法评估的资产减值部分补偿的股份数量=按收益法评估的标的资产期末减值额÷本次发行股份的发行价格-业绩承诺期间内已补偿股份总额；②股份不足补偿部分，由赛格集团以现金补偿，另需补偿的现金金额=不足补偿股份数量×本次发行股份购买资产的发行价格。（5）在任何情况下，因实际净利润不足承诺净利润及因减值测试而发生的股份补偿总数合计不超过赛格集团以按照收益法评估的赛格物业发展 100%股权、赛格物业管理 100%股权以及相应目标公司的物业资产认购取得的深赛格的股份总数（含转增和送股的股份）为限，不足部分由赛格集团以该等资产取得的深赛格支付的现金对价为限进行现金补偿。2. 按假设开发法评估的标资业绩承诺及业绩补偿</p> <p>（1）赛格集团承诺赛格地产子公司深圳市赛格新城市建设发展有限公司（以下简称“赛格新城市发展”）建设的赛格 ECO 一期项目、深圳赛格国际电子产业中心项目、赛格地产子公司西安赛格康鸿的西安赛格广场项目、赛格地产子公司惠州市群星房地产开发有限公司的东方威尼斯项目尾盘、赛格假日广场项目的实际开发利润（以下简称“承诺开发利润”）分别不低于 10,400.75 万元、44,949.49 万元、66,161.99 万元、1,850.10 万元、15,460.54 万元。（2）本次交易的补偿期间为本次交易实施完毕当年起三个会计年度（含实施完毕当年），在本次重组补偿期届满时，由深赛格聘请各方认可的具有证券业务资格的会计师事务所分别对上述采用假设开发法进行评估的地产项目的已实现（含过渡期间已实现的开发利润）以及未实现开发利润（如有）进行审计，并分别出具专项审计报告。如自评估基准日至三年承诺期限届满之日期间，该等标的资产项下的房地产项目已完成销售的面积（以下简称“实现销售面积”）未能达到截至评估基准日的剩余可销售面积或完工后可销售面积的 90%的，则赛格集团同意按假设开发法评估的房地产项目的业绩承诺期限延长至实现销售面积比例达到 90%的当年年末（即该年度的 12 月 31 日）。按假设开发法评估的各房地产项目应相互单独适用以上约定。本次交易补偿期内对上述采用假设开发法进行评估的地产项目的已实现以及未实现的开发利润（如有）应扣除本次募集资金的影响数，具体本次募集配套资金的影响数额计算公式如下：本次募集配套资金对业绩承诺的影响数额=本次募集配套资金实际用于募投项目的金额×同期银行贷款利率×（1-募投项目实施主体的所得税税率）×资金实际使用天数/365。其中，同期银行贷款利率根据实际经营中同期中国人民银行 1 至 3 年期贷款利率上浮 20%确定；本次募集资金实际使用天数按本次募集资金提供给募投项目实施主体之日起至补偿期届满之日或相应资金偿还上市公司之日（以孰早者为准）期间的自然日计算。如该等地产项目已实现以及未实现的开发利润（如有）合计数低于承诺开发利润，则赛格集团应按如下计算方式以相应项目认购取得的深赛格作为支付对价的股份对深赛格进行补偿，股份不足以补偿的部分，赛格集团应当以现金的方式进行补偿：①应补偿的股份数量=[承诺开发利润-评估基准日至业绩补偿期间届满之日累计</p>			

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
			<p>已实现的开发利润-项目未实现的开发利润（如有）]÷承诺开发利润×认购股份总数注：上述公式中的“认购股份总数”是指赛格集团以间接持有的采用假设开发法进行评估的地产项目全部认购深赛格发行的股份而取得的股份总额。认购的深赛格股份数计算时应考虑赛格集团持有赛格地产及赛格地产持有上述地产项目公司的股权比例的影响。上述公式中已实现的开发利润指的是评估基准日至本次重组补偿期届满期间内，对应地产项目已实现的销售收入扣除对应的已结转存货开发成本、费用和税金后的项目净利润额。未实现的开发利润指的是截至本次重组补偿期届满时，对应地产项目若仍存在尚未销售完毕的开发产品，则剩余开发产品所对应的未实现的开发利润按照如下方式予以确定：未实现的开发利润=剩余开发产品预计销售单价×面积-开发产品对应的账面成本-预计销售费用-预计销售税金-测算土地增值税-测算所得税注：剩余开发产品预计销售单价中已签署销售合同的按照签署销售合同单价确定，未签署销售合同的按照前期实现销售的同类型产品的销售单价确定；面积根据开发产品对应实际销售面积确定；预计销售费用根据前期已实现销售产品对应的销售费用占销售收入的比例确定；预计销售税金按照房地产行业收费标准确定；测算土地增值税和所得税按照税法相关标准测算得出。②股份不足补偿部分，由赛格集团以现金补偿，另需补偿的现金金额=不足补偿股份数量×本次发行股份购买资产的发行价格。（3）在业绩承诺期间届满时，由深赛格聘请双方认可的具有证券业务资格的会计师事务所对上述采用假设开发法进行评估的地产项目进行减值测试，并出具减值测试报告。如按假设开发法进行评估的地产项目期末减值额&gt;业绩承诺期间内已补偿股份总数×本次发行股份购买资产的发行价格+已补偿的现金总额，赛格集团应当对深赛格就该等资产减值部分另行补偿：①按假设开发法进行评估的地产项目减值部分补偿的股份数量=按假设开发法进行评估的地产项目期末减值额÷本次发行股份的发行价格-业绩承诺期间内已补偿股份总额；②股份不足补偿部分，由赛格集团以现金补偿，另需补偿的现金金额=不足补偿股份数量×本次发行股份购买资产的发行价格。（4）在任何情况下，因实际已实现开发利润及未实现开发利润（如有）合计数不足承诺开发利润数以及因减值测试而发生的股份补偿总数合计不超过赛格集团以按照假设开发法进行评估的地产项目认购深赛格发行的股份而取得的深赛格股份总数（含转增和送股的股份）为限，不足部分由赛格集团以该等项目取得的深赛格支付的现金对价为限进行现金补偿。3. 按市场法评估的资产业绩补偿（1）对于以市场法评估的物业资产，由深赛格在业绩承诺期间的每个年度期末分别聘请具有证券从业资格的会计师事务所对该等资产进行减值测试，并出具减值测试报告，赛格集团按如下计算方式以相应资产认购取得的深赛格作为支付对价的股份对深赛格进行补偿，股份不足以补偿的部分，赛格集团应当以现金的方式进行补偿：①应补偿的股份总数=期末减值额÷本次发行股份购买资产的发行价格-已补偿股份数量②股份不足补偿部分，由赛格集团以现金补偿，另需补偿的现金金额=不足补偿股份数量×本次发行股份购买资产的发行价格。（2）在任何情况下，因减值测试而发生的股份补偿总数合计不超过赛格集团以前述按市场法评估的物业资产认购取得的深赛格支付的股份总额（含转增和送股的股份），股份不足以补偿部分而以现金补偿的金额合计不超过赛格集团以该等物业资产取得的深赛格支付的现金对价。前述按收益法评估的赛格物业发展 100%股权、赛格物业管理 100%股权及目标公司持有的物业资产与按假设开发法评估的地产项目以及按市场法评估的其他物业资产的相关补偿方式相互独立，在计算已补偿股份数时不考虑采用其他评估方</p>			

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
			法的资产已补偿的股份数量。依据前述相关约定计算各年度的应补偿股份数及/或现金补偿金额时，如计算的补偿股份数量小于 0 时，按 0 取值，即已经补偿的股份不冲回，计算的现金补偿金额小于 0 时，按 0 取值，即已经补偿的现金不冲回。在计算减值额时，需要剔除业绩承诺期间标的资产股东增资、减资、接受赠与以及利润分配的因素对减值额的影响。（四）业绩补偿触发条件本次交易实施完成后，如依据专项审核报告确定的本次交易补偿范围内的资产存在减值或者未达到承诺业绩的，则赛格集团应按照本协议的有关约定对深赛格进行补偿。（五）业绩补偿方式本次交易实施完成后，若本次交易补偿范围内的资产存在减值或者未达到承诺业绩的，赛格集团应按照确定的股份补偿数额及/或现金补偿金额对深赛格进行补偿。（六）协议的生效与解除各方同意，本协议经各方法定代表人或正式授权代表签署并分别加盖公章后成立，并构成《资产购买协议》不可分割的组成部分，自《资产购买协议》生效之日起生效。如《资产购买协议》解除、终止或被认定为无效，本协议相应解除、终止或失效。（七）违约责任除非不可抗力，任何一方违反本协议约定的任何条款，均构成违约。违约方应向守约方赔偿因其违约行为给守约方造成的一切损失。”			
资产重组时所作承诺	深圳市赛格集团有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺 4	详见前述“收购报告书或权益变动报告书中所作承诺”中深圳市赛格集团有限公司的“关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺 1”相关承诺。	2016 年 08 月 03 日	长期有效	正常履行中
资产重组时所作承诺	深圳市赛格集团有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺 5	详见前述“收购报告书或权益变动报告书中所作承诺”中深圳市赛格集团有限公司的“关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺 3”相关承诺。	2016 年 08 月 03 日	长期有效	正常履行中
资产重组时所作承诺	深圳市赛格集团有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺 6	详见前述“收购报告书或权益变动报告书中所作承诺”中深圳市赛格集团有限公司的“关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺 2”相关承诺。	2016 年 08 月 03 日	长期有效	正常履行中
资产重组时所作承诺	深圳市赛格集团有限公司	其他承诺 2	详见前述“收购报告书或权益变动报告书中所作承诺”中深圳市赛格集团有限公司的“其他承诺 1”相关承诺。	2016 年 08 月 03 日	长期有效	正常履行中
资产重组时所作承诺	深圳市赛格集团有限公司	其他承诺 4	“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 m <sup>2</sup> 。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	2016 年 08 月 03 日	长期有效	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

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
			际收益数)-已补偿金额。3. 业绩承诺期满后至评估收益预测期期满前临时建筑被政府有关部门要求拆除导致的损失=拆除成本及因拆除涉及的赔偿金额-(截至拆除时点对应的累积收益总额-预测期间内累积预测收益数)注: 预测收益数指的是各标的公司评估报告中预测的新增临时建筑带来的收入总额扣除运营期应分摊的投资成本和评估报告中预测的永久性停租影响金额后的净值。深赛格应在补偿期间每个会计年度结束后四个月内, 聘请经赛格集团认可的具有证券从业资格的审计机构对本次补偿范围内的物业资产相应的补偿方式出具正式审计报告。若本次补偿范围内的物业资产涉及需要补偿事项的, 则赛格集团应履行现金补偿义务, 深赛格应在审计机构出具最终的专项审核意见后 15 个工作日内计算应补偿金额, 并以书面方式通知赛格集团, 赛格集团应在收到深赛格书面通知之日起 30 个工作日内足额以现金进行补偿。”			相关政府部门, 尚未获得批准。
资产重组时所作承诺	深圳市赛格集团有限公司	其他承诺 5	“1、如本次重组后, 基于标的公司的实际经营需要或届时房产管理部门或国土主管部门要求标的公司办理相应土地/房产用途的变更手续的, 赛格集团将全力协助标的公司办理; 2、若标的公司因本次重大资产重组前相关土地/房产的实际使用用途与证载用途存在差异之事实而受到相关土地及/或房产管理部门行政处罚的, 则对于由此所造成的标的公司一切费用开支、经济损失, 赛格集团将全额承担, 并保证补偿标的公司因此遭受的任何损失。”	2016 年 08 月 03 日	长期有效	正常履行中
资产重组时所作承诺	深圳市赛格集团有限公司	其他承诺 7	“1. 如本次重组后, 深赛格因前述房产的实际使用用途与登记用途存在差异之事宜而被要求补缴土地出让金、缴交滞纳金等费用的, 本公司承诺将全额予以承担。2. 本公司若违反上述承诺, 将承担因此而给深赛格造成的一切损失。”	2016 年 08 月 03 日	长期有效	正常履行中
资产重组时所作承诺	深圳市赛格集团有限公司	其他承诺 8	对于标的公司下属的由于历史遗留问题等原因产生的非正常经营企业(包括但不限于被吊销营业执照、停止经营等情形的企业), 本公司将全力协助、促使并推动标的公司办理相应的注销手续。本次重组完成后, 若未来因该等公司的非正常经营、未及时办理注销手续等原因导致标的公司或上市公司被追究责任、受到处罚或遭受任何损失的, 赛格集团将承担相关的法律责任, 并对上市公司、标的公司予以全额补偿。	2016 年 08 月 03 日	长期有效	正常履行中
资产重组时所作承诺	深圳市赛格集团有限公司	其他承诺 9	13. 本次重组完成后, 本公司承诺在业务、资产、财务、人员、机构等方面与控股股东及其控制的关联方将继续保持独立, 以符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定。20. 本次重组完成后, 本公司将继续根据法律、法规和规范性文件及公司章程的规定履行必要的关联交易审议程序, 不会损害深赛格和全体股东的合法权益。21. 本次重组完成后, 本公司控股股东仍为深圳市赛格集团有限公司、实际控制人仍为深圳市人民政府国有资产监督管理委员会。本次重组不会导致本公司控股股东及实际控制人发生变更。	2016 年 08 月 03 日	长期有效	正常履行中
首次公开发行或再融资时所作承诺	深圳市赛格集团有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺 7	本公司上市时与赛格集团签署的《股权转让协议书》第五款约定: 赛格集团同意本公司及本公司附属公司、联营公司使用赛格集团目前在国家商标局注册的八项注册商标; 并同意本公司使用上述商标及与该标记相似的标记作为本公司的公司标记, 以及在经营过程中使用上述标记或与该标记相似的标记; 而本公司无需就上述商标或标记的使用向赛格集团支付任何费用。	1996 年 07 月 01 日	长期有效	正常履行中
首次公开发行或再融资时所作承诺	深圳市赛格集团有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺 8	针对 2007 年深圳证监局对本公司现场检查中指出的“你公司和赛格集团在电子市场业务方面存在同业竞争”的问题, 本公司于 2007 年 9 月 14 日收到赛格集团书面“承诺函”, 内容如下: “我集团公司与深圳赛格股份有限公司(以下简称深赛格)在深圳市电子市场方面有类似的业务, 是基于历史原因造成的, 有其客观的市场发展背景。我集团公司承诺: 今后不在同一城市内单独经营与深赛格具有同类业务的市场。”	2007 年 09 月 14 日	长期有效	正常履行中

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
股权激励承诺	不适用					
其他对公司中小股东所作承诺	深圳市投资控股有限公司	关于避免同业竞争的承诺	深圳国资委将持有的本公司控股股东赛格集团 42.85%的股权无偿划转至深投控，深投控成为公司间接控股股东，针对本次收购涉及的同业竞争情况，深投控出具了《关于避免同业竞争的承诺函》，具体内容如下：“深投控下属控股子公司深深房、深物业、深圳城建均存在经营房地产开发和商品房销售业务的情形；深物业存在经营物业管理业务的情形。上述公司与深赛格之间在房地产开发和商品房销售、物业管理业务领域存在同业竞争。为维护深赛格的独立性和可持续发展，解决同业竞争问题，深投控作出以下承诺：1. 在作为深赛格的控股股东且深赛格在深圳证券交易所上市期间，深投控将充分尊重深投控控制的各子公司的独立经营自主权，保证不侵害深赛格及其中小股东的合法权益。2. 深投控控股或实际控制的其他企业（不包括深赛格控制的企业，以下统称“其他附属企业”）将不在除已发生同业竞争关系的业务领域外新的业务领域，从事与深赛格之间存在直接同业竞争关系的相关业务（除基于深圳市国资委或类似政府机构安排的除外）。3. 深投控承诺不以深赛格控股股东的地位谋求不正当利益，从而损害深赛格及其股东的权益。在解决现存同业竞争问题之前，深投控作为控股股东将保持中立地位，保证深赛格及深投控的其他附属企业能够按照公平竞争原则参与市场竞争。4. 深投控承诺不会利用从深赛格了解或知悉的信息，协助任何一方或第三方从事与深赛格主营业务存在实质性竞争或潜在竞争的任何经营活动。5. 自深赛格股权过户至深投控名下之日起 5 年内通过下列一种或多种方案以解决深投控与深赛格之间现存的同业竞争问题：（1）对深赛格的业务边界进行进一步梳理，尽最大努力使双方之间实现差异化经营，例如通过资产交易、业务划分等不同方式实现业务区分，包括但不限于在业务构成、地域分布、应用领域、产品类别、产品档次、客户群体等方面进行区分。（2）按照市场规则及当时有效的规范性文件，通过对深赛格及深投控的其他附属企业等相关主体按照合法程序，包括但不限于内部业务整合、资产重组/剥离，股权转让/置换、业务调整等多种方式逐步解决与深赛格之间的同业竞争的问题。（3）其他能够有效解决同业竞争问题并有利于保护深赛格的利益和其股东合法权益的措施。若违反上述承诺，深投控将承担相应的法律责任，包括但不限于就由此给深赛格造成的全部损失承担赔偿责任。”	2020 年 12 月 16 日	长期有效	履行完毕
其他对公司中小股东所作承诺	深圳市投资控股有限公司	关于保证上市公司独立性的承诺	为保证深赛格的独立性，深投控出具《关于保证上市公司独立性的承诺函》，承诺在作为深赛格股东且深赛格在深圳证券交易所上市期间：深投控将维护深赛格的独立性，与深赛格之间保持人员独立、机构独立、财务独立、资产完整，深赛格仍将具有独立经营能力，拥有独立的采购、生产、销售体系，拥有独立的知识产权。若违反上述承诺，深投控将承担相应的法律责任，包括但不限于就由此给深赛格造成的全部损失承担赔偿责任。	2020 年 12 月 16 日	长期有效	正常履行中
其他对公司中小股东所作承诺	深圳市投资控股有限公司	关于规范及减少关联交易的承诺	为减少及规范与深赛格之间发生的关联交易，深投控出具《关于规范及减少关联交易的承诺函》，承诺在作为深赛格股东且深赛格在深圳证券交易所上市期间：1. 深投控及深投控控股或实际控制的公司、企业、经济组织（不包括深赛格控制的企业，以下统称“附属公司”）将严格按照法律、法规及其他规范性文件的规定行使股东的权利，履行股东的义务，保持深赛格在资产、财务、人员、业务和机构等方面的独立性；2. 深投控承诺不利用股东的地位促使深赛格股东大会或董事会做出侵犯深赛格其他股东合法权益的决议；3. 深投控或附属公司将尽量避免	2020 年 12 月 16 日	长期有效	正常履行中

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
			与深赛格之间产生关联交易，对于不可避免与深赛格发生关联交易时，深投控或附属公司自身将促使所控制的主体在平等、自愿的基础上，按照公平合理和正常的商业交易条件与深赛格进行交易，不会要求或接受深赛格给予比在任何一项市场公平交易中第三者更优惠的条件，并善意、严格地履行与深赛格签订的各项关联交易协议； 4. 深投控或附属公司将严格按照深赛格章程以及相关法律法规的规定履行关联交易决策程序以及相应的信息披露义务； 5. 深投控或附属公司将确保不通过与深赛格之间的关联交易谋求超出上述规定以外的特殊利益，不利用关联交易非法转移深赛格的资金、利润，不利用关联交易恶意损害深赛格及其股东的合法权益。若违反上述承诺，深投控将承担相应的法律责任，包括但不限于就由此给深赛格造成的全部损失承担赔偿责任。			
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，暂未获得延期许可证。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。					

**2、公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目达到原盈利预测及其原因做出说明**适用 不适用**3、公司涉及业绩承诺**适用 不适用**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、董事会对最近一期“非标准审计报告”相关情况的说明**适用 不适用**五、董事会、独立董事（如有）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、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的情况说明**适用 不适用

公司报告期无会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的情况。

**七、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明**适用 不适用

本期纳入合并财务报表范围的主体较上期相比，增加 1 户，减少 4 户：

1. 本期新纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体：

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额（万元）	出资比例
深圳市八六三新材料技术有限责任公司	同一控制下企业合并	2025 年 12 月 26 日	9,752.40	81%

2. 本期不再纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过委托经营或出租等方式丧失控制权的经营实体：

名称	变更原因
湖南赛格新能源有限公司	注销
苏州赛格数码广场管理有限公司	破产清算
深圳赛格南京电子市场管理有限公司	破产清算
佛山市顺德赛格电子市场管理有限公司	注销

## 八、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	80
境内会计师事务所审计服务的连续年限	7
境内会计师事务所注册会计师姓名	谢军、王庆桂
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	谢军 2 年、王庆桂 1 年
境外会计师事务所名称（如有）	无
境外会计师事务所报酬（万元）（如有）	0
境外会计师事务所审计服务的连续年限（如有）	无
境外会计师事务所注册会计师姓名（如有）	无
境外会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限（如有）	无

当期是否改聘会计师事务所

是 否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用 不适用

本年度，根据公司业务发展和未来审计的需要，公司聘请天健会计师事务所（特殊普通合伙）为公司内控审计机构，内控审计费用 15 万元。

## 九、年度报告披露后面临退市情况

适用 不适用

## 十、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期末未发生破产重整相关事项。

## 十一、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
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	已审结	<p>一审判决如下:</p> <p>1. 深圳市赛格新城市建设发展有限公司应于本判决生效之日起十日内向中国华西企业有限公司支付剩余工程款123,204,618.23元及利息(利息以123,204,618.23元为基数,自2020年1月1日起按照全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率标准,支付至实际清偿之日止);</p> <p>2. 中国华西企业有限公司可在未付工程款123,204,618.23元的范围内对涉案工程即深圳市龙岗区吉华街道赛格新城市广场1号楼[粤(2017)深圳市不动产权第0112761号](建筑工程施工许可证信息为:赛格新城市广场(二期)(赛格国际电子产业中心[赛格三联物流园(2013)-01A-0007地块]二期施工总承包工程)折价或拍卖的价款享有优先受偿权;</p> <p>3. 驳回中国华西企业有限公司的其他诉讼请求。</p>	本案正在执行过程中	2020年4月17日 2020年8月25日 2021年4月27日 2021年8月18日 2022年2月26日 2022年3月18日 2022年8月31日 2022年10月21日 2023年1月30日 2023年4月27日 2023年7月20日 2023年8月31日 2024年3月29日 2024年8月28日 2025年3月28日 2025年8月29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》《2021年半年度报告》《关于控股孙公司涉及诉讼的进展性公告》《2021年年度报告》《2022年半年度报告》《关于控股孙公司涉及诉讼的进展性公告》《关于控股孙公司涉及诉讼的进展性公告》《2022年年度报告》《关于控股孙公司涉及诉讼的进展性公告》《2023年半年度报告》《2023年年度报告》《2024年半年度报告》《2024年年度报告》
黄志辉等人诉赛格新城市及第三人深圳市招诚投资集团有限公司商品房销售合同纠纷一案	9,912	否	已审结	<p>2020年11月17日,一审法院判决如下:</p> <p>1. 确认2019年3月25日深圳市招诚投资集团有限公司向赛格新城市发出的《解除合同、协议及债权转让通知》合法有效;</p> <p>2. 赛格新城市向黄贤证、黄志辉、深圳市恒晖贸易有限公司返还款项99,119,806.81元。</p>	本案正在执行过程中	2020年5月13日 2020年8月25日 2020年12月15日 2022年7月5日 2022年8月31日 2023年4月27日 2023年8月31日 2024年3月29日 2024年8月28日 2025年3月28日 2025年8月29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》《关于控股孙公司涉及诉讼的进展公告》《关于控股孙公司涉及诉讼的进展公告》《2022年半年度报告》《2022年年度报告》《2023年半年度报告》《2023年年度报告》《2024年半年度报告》《2024年年度报告》

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
深圳市恒晖贸易有限公司、黄志辉、黄贤证诉赛格新城市、第三人深圳市招诚投资集团有限公司商品房销售合同纠纷案	30,446	否	已审结	一审判决主要内容如下：被告赛格新城市应于判决生效之日起十日内，向原告深圳市恒晖贸易有限公司、黄志辉、黄贤证支付违约金 34,730,903.1 元及支付逾期返还房款的损失，并驳回原告深圳市恒晖贸易有限公司、黄志辉、黄贤证的其他诉讼请求。二审判决：驳回上诉，维持原判。在执行过程中，深圳市福田区人民法院依法查封了被执行人赛格新城市名下位于深圳市龙岗区吉华街道赛格新城市广场 3 号楼整栋房产，并裁定拍卖、变卖被执行人赛格新城市上述房产以清偿债务。2025 年 7 月 8 日，赛格新城市广场 3 号楼整栋房产拍卖成功，成交价为¥79,411,800.54 元。	本案正在执行过程中	2022年6月30日 2022年8月31日 2023年4月27日 2023年6月22日 2023年8月31日 2024年3月29日 2024年8月8日 2024年8月28日 2025年3月28日 2025年4月23日 2025年7月22日 2025年8月29日	巨潮资讯网《关于控股孙公司涉及诉讼的公告》《2022 年半年度报告》《2022 年年度报告》《关于控股孙公司涉及诉讼的进展公告》《2023 年半年度报告》《2023 年年度报告》《关于控股孙公司涉及诉讼的进展公告》《2024 年半年度报告》《2024 年年度报告》《关于控股孙公司涉及诉讼的进展公告》《2025 年半年度报告》
深圳市熠辉达实业有限公司诉赛格新城市合同纠纷案	12,236	否	再审阶段	法院一审判决：驳回原告深圳市熠辉达实业有限公司的诉讼请求。二审驳回上诉，维持原判。深圳市熠辉达实业有限公司不服二审判决，向深圳市人民检察院申请检察监督。2025 年 9 月，收到广东省高级人民法院裁定，本案由广东省高级人民法院提审，尚未判决。	不适用	2022年5月12日 2022年8月31日 2023年3月31日 2023年4月27日 2023年8月31日 2024年1月3日 2024年3月29日 2024年6月27日 2024年8月28日 2024年11月9日 2025年3月28日 2025年4月4日 2025年7月5日 2025年8月29日 2025年9月16日	巨潮资讯网《关于控股孙公司部分房产被查封事项的公告》《2022 年半年度报告》《关于控股孙公司被查封及所涉诉讼事项的进展公告》《2022 年年度报告》《2023 年半年度报告》《关于控股孙公司被查封及所涉诉讼事项的进展公告》《2023 年年度报告》《关于控股孙公司被查封及所涉诉讼事项的进展公告》《2024 年半年度报告》《关于控股孙公司被查封及所涉诉讼事项的进展公告》《2024 年年度报告》《关于控股孙公司所涉诉讼事项的进展公告》《关于控股孙公司所涉诉讼事项的进展公告》《2025 年半年度报告》《关于控股孙公司所涉诉讼事项的进展公告》
深赛格和苏州泰斯特诉黄志勇、朱海彬及上海玛曲股权回购纠纷案	3,714	否	已审结	2025 年 7 月，深圳国际仲裁院作出仲裁裁决，主要裁决内容如下： 1. 第一被申请人、第二被申请人共同向第一申请人、按 79%的比例、向第二申请人按 21%的比例支付业绩补偿款 2,000,000 元及逾期付款违约金（以人民币 2,000,000 元为基数，按照全国银行间同业拆借中心公	不适用	2025年2月20日 2025年7月31日 2025年8月29日	巨潮资讯网《关于子公司上海玛曲检测技术有限公司业绩承诺未完成情况的进展暨仲裁公告》《关于子公司涉及仲裁的进展公告》《2025 年半年度报告》

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
				布的一年期贷款市场报价利率上浮 50%，自 2023 年 7 月 1 日开始计算至实际清偿之日止。 2. 第一被申请人、第二被申请人向第一申请人补偿律师费人民币 20,000 元。			
南通赛格与红星美凯龙家居集团股份有限公司、南通龙美国际家居生活广场有限公司房屋租赁合同纠纷案	15,307	否	已结案	2025 年 8 月，深圳国际仲裁院作出仲裁裁决，主要裁决内容如下： 1. 被申请人连带向申请人支付违约金人民币 23,672,776.58 元。 2. 被申请人连带向申请人支付租金人民币 1,041,413.69 元及其滞纳金即逾期违约金，违约金以人民币 1,041,413.69 元为基数，按每日万分之一的标准，自 2024 年 9 月 26 日起，计至实际清偿之日止。 3. 被申请人连带向申请人支付房屋占用费人民币 1,439,833.33 元。 4. 被申请人连带补偿申请人律师费人民币 111,200 元。 5. 申请人补偿第一被申请人律师费人民币 60,000 元。 6. 申请人向第二被申请人支付水电费用人民币 242,811.83 元。	已经收回全部裁决款项	2025年3月15日 2025年3月22日 2025年5月8日 2025年8月19日 2025年8月29日	巨潮资讯网《关于子公司租赁合同履行情况的进展暨仲裁公告》《关于子公司租赁合同履行情况的进展暨仲裁公告》《关于子公司涉及仲裁的进展公告》《关于子公司涉及仲裁的进展公告》《2025 年半年度报告》
截至 2025 年 12 月 31 日，公司及所属企业作为原告或者申请人的案件合计 23 件，主要案件类型为房屋租赁合同纠纷（其中未结案件 10 件，涉案金额 10,305 万元；报告期内已结案件 13 件，涉案金额 9,261 万元）	19,566	否	相关案件处于审理或者执行阶段	公司正在积极妥善处理相关案件，经综合分析，涉诉案件审理结果预计不会对公司构成重大影响。	正在积极推进	不适用	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
截至 2025 年 12 月 31 日, 公司及所属企业作为被告或者被申请人的案件合计 88 件, 主要案件类型为房屋租赁合同纠纷、买卖合同纠纷和劳动争议纠纷(其中未结案件 47 件, 涉案金额 3,034 万元; 报告期内已结案件 41 件, 涉案金额 1,511 万元)	4,546	否	相关案件处于审理或者执行阶段	公司正在积极妥善处理相关案件, 经综合分析, 涉诉案件审理结果预计不会对公司构成重大影响。	正在积极推进	不适用	不适用

## 十二、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。

## 十三、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用 不适用

## 十四、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
深投控及其控股子公司、赛格集团及其控股子公司	关联法人	向关联人提供劳务及物业出租	物业租赁费；物业管理费；电费；餐费等	市场价格	-	1,479	0.88%	1,970	否	按照协议约定	-	2025年03月28日	巨潮资讯网《关于公司2025年度日常经营性关联交易预计事项的公告》
深投控及其控股子公司、赛格集团及其控股子公司	关联法人	接收关联人提供劳务及物业承租	物业租赁费，保安服务费等	市场价格	-	1,715	1.39%	1,900	否	按照协议约定	-	2025年03月28日	巨潮资讯网《关于公司2025年度日常经营性关联交易预计事项的公告》
合计				--	--	3,194	--	3,870	--	--	--	--	--
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

关联方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	转让资产的账面价值（万元）	转让资产的评估价值（万元）	转让价格（万元）	关联交易结算方式	交易损益（万元）	披露日期	披露索引
深圳市通产丽星科技集团有限公司	控股股东母公司之子公司	股权收购	公司拟以自有资金 9,752.40 万元购买丽星科技全资子公司八六三 81% 的股权	公司委托具有合法资质的评估机构依据标的公司实际经营情况出具了资产评估报告，本次交易价格以该评估结果为基础	6,424.95	9,752.4	9,752.4	现金	686.35	2025 年 12 月 09 日	巨潮资讯网《关于收购深圳市八六三新材料技术有限责任公司 81% 股权暨关联交易的公告》
转让价格与账面价值或评估价值差异较大的原因（如有）				不适用							
对公司经营成果与财务状况的影响情况				该交易属同一控制下企业合并，增加本期归属于上市公司股东的净利润 686.35 万元							
如相关交易涉及业绩约定的，报告期内的业绩实现情况				不适用							

## 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	2,571.84	128.54	-	代收款，不计息	-	2,700.38

## 5、与存在关联关系的财务公司的往来情况

适用 不适用

公司与存在关联关系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、公司控股的财务公司与关联方的往来情况

适用 不适用

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。

## 7、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。

## 十五、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

公司报告期不存在租赁情况。

### 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	69.26	连带责任保证			十年	否	否
惠州赛格	2022年	5,000	2022年		连带责			十年	否	否

假日广场二期购房客户（交通银行）	01月28日		01月28日		任保证					
惠州赛格假日广场二期购房客户（建设银行）	2023年04月27日	不超出各笔个人住房（商业用房）贷款余额累计之和	2024年02月05日		连带责任保证			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	151	连带责任保证			不超过十年	否	否
南通赛格购房客户（农商银行）	2018年09月22日	1,000	2018年07月10日		连带责任保证			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		连带责任保证			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）			43,700		报告期末实际对外担保余额合计（A4）					220.26
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
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公司		15,000	2018年08月20日	8,000	连带责任保证			债务履行期（10年）届满之日起2年	否	是
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）					8,000
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					0

		(A2+B2+C2)	
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)	58,700	报告期末实际担保 余额合计 (A4+B4+C4)	8,220.26
全部担保余额(即 A4+B4+C4)占公司净资产的比例			4.08%
其中:			
对未到期担保合同,报告期内发生担保责任或有证据表明有可能承担连带清偿责任的情况说明(如有)	惠州群星因外部经营环境压力等因素影响导致资金紧张,未能按期支付到期借款本金及利息。赛格地产因承担连带担保责任,截至报告期末累计代偿担保资金 1,136.88 万元。		
违反规定程序对外提供担保的说明(如有)	不适用		

### 3、委托他人进行现金资产管理情况

#### (1) 委托理财情况

适用 不适用

报告期内委托理财概况

单位:万元

产品类别	风险特征	报告期内委托理财的余额	逾期未收回的金额
银行理财产品	低风险	3,654.98	0

公司作为单一委托人委托金融机构开展资产管理,或投资安全性较低、流动性较差的高风险委托理财具体情况

适用 不适用

#### (2) 委托贷款情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托贷款。

### 4、其他重大合同

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	合同签订日期	合同涉及资产的账面价值(万元)(如有)	合同涉及资产的评估价值(万元)(如有)	评估机构名称(如有)	评估基准日(如有)	定价原则	交易价格(万元)	是否关联交易	关联关系	截至报告期末的执行情况	披露日期	披露索引
深赛格	丽星科技、八六三	八六三 81% 的股权	2025 年 12 月 26 日	6,424.95	9,752.4	中瑞世联资产评估集团有限公司	2025 年 08 月 31 日	收益法	9,752.4	是	丽星科技系力合科创的全资子公司,力合科创系公司间接控股股东深投控的控股子公司	公司与八六三及丽星科技在深圳签订了股权转让协议,并按照协议要求支付了第一笔交易价款 6,826.68 万元。	2025 年 12 月 31 日	巨潮资讯网《关于收购深圳市八六三新材料技术有限责任公司 81% 股权暨关联交易的进展公告》

## 十六、募集资金使用情况

适用 不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

## 十七、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
1.2024 年度业绩预告	2025 年 1 月 18 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《2024 年度业绩预告》
2.公司董事、监事、高级管理人员变动	2025 年 2 月 11 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《关于公司董事长辞职及补选董事的公告》《第八届董事会第五十五次临时会议决议公告》
	2025 年 2 月 28 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《2025 年第一次临时股东大会决议公告》《第八届董事会第五十六次临时会议决议公告》
	2025 年 3 月 4 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《关于公司监事退休离任的公告》
	2025 年 8 月 19 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《第八届董事会第五十九次临时会议决议公告》《关于变更董事的公告》《关于变更监事的公告》
	2025 年 9 月 5 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《第八届董事会第六十次临时会议决议公告》《2025 年第二次临时股东大会决议公告》《关于补选公司独立董事的公告》
	2025 年 9 月 23 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《2025 年第三次临时股东大会决议公告》《关于变更高级管理人员的公告》
	2025 年 11 月 11 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《关于聘任公司董事会秘书的公告》
3.调整董事会专门委员会成员	2025 年 2 月 28 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《第八届董事会第五十六次临时会议决议公告》
	2025 年 9 月 5 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《第八届董事会第六十次临时会议决议公告》
	2025 年 9 月 23 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《第八届董事会第六十二次临时会议决议公告》
4.使用自有闲置资金购买理财产品	2025 年 3 月 28 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《关于公司使用自有闲置资金购买理财产品的公告》
	2025 年 4 月 19 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《第三十次（2024 年度）股东大会决议公告》
5.计提 2024 年度各项资产减值准备	2025 年 3 月 28 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《关于公司计提 2024 年度各项资产减值准备的公告》

重要事项概述	披露日期	临时报告披露网站查询索引
	2025 年 4 月 19 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《第三十次（2024 年度）股东大会决议公告》
6.2024 年度权益分派	2025 年 3 月 28 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《2024 年度利润分配及资本公积金转增股本方案的公告》
	2025 年 4 月 19 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《第三十次（2024 年度）股东大会决议公告》
	2025 年 5 月 20 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《2024 年年度权益分派实施公告》
7.聘任 2025 年度审计机构	2025 年 9 月 5 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《关于聘任 2025 年度审计机构的公告》
	2025 年 9 月 23 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《2025 年第三次临时股东大会决议公告》
8.出售股票资产事项	2025 年 9 月 11 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《关于拟出售股票资产的公告》
	2025 年 9 月 30 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《2025 年第四次临时股东大会决议公告》
	2026 年 01 月 06 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《关于出售股票资产事项实施完毕的公告》
10.同业竞争事项	2025 年 9 月 30 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《关于间接控股股东避免同业竞争承诺进展情况的公告》
11.2024 年度环境、社会和公司治理报告	2025 年 10 月 30 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《公司 2024 年度环境、社会和公司治理报告》
12.修订《公司章程》	2025 年 11 月 11 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《〈公司章程〉修订稿》《〈公司章程〉修订对照表》
	2025 年 11 月 28 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《2025 年第五次临时股东大会决议公告》《公司章程》
13.2025 年度深圳辖区上市公司集体接待日活动	2025 年 11 月 18 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《关于参加 2025 年度深圳辖区上市公司投资者网上集体接待日活动的公告》
	2025 年 11 月 20 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《000058 深赛格投资者关系管理信息 20251120》
14.变更签字注册会计师	2025 年 11 月 27 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《关于变更签字注册会计师的公告》
15.股权收购事项	2025 年 12 月 9 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《关于收购深圳市八六三新材料技术有限责任公司 81% 股权暨关联交易的公告》《深圳市八六三新材料技术有限责任公司财务报表审计报告》《深圳赛格股份有限公司拟收购股权涉及的深圳市八六三新材料技术有限责任公司股东全部权益价值评估项目资产评估报告》

重要事项概述	披露日期	临时报告披露网站查询索引
	2025 年 12 月 20 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《关于股权收购事项完成国有资产评估备案的公告》
	2025 年 12 月 26 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《2025 年第六次临时股东大会决议公告》
	2025 年 12 月 31 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《关于收购深圳市八六三新材料技术有限责任公司 81% 股权暨关联交易的进展公告》

## 十八、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. 控股子公司涉及担保事项	2018 年 12 月 6 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《关于控股子公司深圳市赛格地产投资股份有限公司为其控股子公司向银行申请综合授信提供担保的公告》
	2024 年 9 月 27 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《关于控股子公司履行担保责任的公告》
	2024 年 10 月 30 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《关于控股子公司履行担保责任的进展公告》
	2025 年 1 月 4 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《关于控股子公司履行担保责任的进展公告》
	2025 年 7 月 25 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《关于控股子公司履行担保责任的进展公告》
	2025 年 9 月 24 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《关于控股子公司履行担保责任的进展公告》
	2025 年 10 月 23 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《关于控股子公司履行担保责任的进展公告》
	2025 年 12 月 24 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《关于控股子公司履行担保责任的进展公告》
	2026 年 1 月 22 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《关于控股子公司履行担保责任的进展公告》
2. 上海玛曲业绩承诺事项	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》
	2023 年 4 月 27 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《第八届董事会第八次会议决议公告》《关于子公司上海玛曲检测技术有限公司 2022 年度业绩承诺未完成情况的公告》《关于上海玛曲检测技术有限公司业绩承诺完成情况的鉴证报告》
	2023 年 6 月 6 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《关于子公司上海玛曲检测技术有限公司 2022 年度业绩承诺未完成情况的进展公告》
	2024 年 3 月 29 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《第八届董事会第十次会议决议公告》《关于子公司上海玛曲检测技术有限公司 2023 年度业绩承诺未完成情况的公告》《关于上海玛曲检测技术有限公司业绩承诺完成情况的鉴证报告》

重要事项概述	披露日期	临时报告披露网站查询索引
	2024年6月29日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《关于子公司上海玛曲检测技术有限公司业绩承诺未完成情况的进展公告》
	2025年2月20日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《关于子公司上海玛曲检测技术有限公司业绩承诺未完成情况的进展暨仲裁公告》
	2025年7月31日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《关于子公司涉及仲裁的进展公告》
3.子公司租赁合同履行情况	2019年1月16日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《第七届董事会第四十六次临时会议决议公告》《关于全资子公司南通赛格时代广场发展有限公司整体出租南通赛格时代广场商业裙楼并签署租赁合同的公告》
	2025年3月15日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《关于子公司租赁合同履行情况的进展暨仲裁公告》
	2025年3月22日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《关于子公司租赁合同履行情况的进展暨仲裁公告》
	2025年5月8日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《关于子公司涉及仲裁的进展公告》
	2025年8月19日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《关于子公司涉及仲裁的进展公告》
4.注销全资子公司事项	2025年9月23日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《第八届董事会第六十二次临时会议决议公告》《关于注销全资子公司的公告》
5.向关联参股公司提供财务资助事项	2017年10月18日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《第七届董事会第二十六次临时会议决议公告》《关于向关联参股企业提供财务资助的公告》
	2023年4月8日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《关于向关联参股公司提供财务资助的进展公告》
	2023年8月9日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《关于向关联参股公司提供财务资助的进展公告》
	2025年5月8日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《关于向关联参股公司提供财务资助的进展公告》
	2025年5月14日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《关于向关联参股公司提供财务资助的进展公告》
6.控股孙公司涉及诉讼事项	2025年4月4日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《关于控股孙公司所涉诉讼事项的进展公告》
	2025年4月23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》
	2025年7月5日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《关于控股孙公司所涉诉讼事项的进展公告》
	2025年7月22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》
	2025年9月16日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《关于控股孙公司所涉诉讼事项的进展公告》

## 第六节 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	109,425	0.01%	0	0	0	-109,425	-109,425	0	0.00%
1、国家持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
2、国有法人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
3、其他内资持股	109,425	0.01%	0	0	0	-109,425	-109,425	0	0.00%
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	109,425	0.01%	0	0	0	-109,425	-109,425	0	0.00%
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	1,231,091,247	99.99%	0	0	0	109,425	109,425	1,231,200,672	100.00%
1、人民币普通股	984,711,604	79.98%	0	0	0	27,750	27,750	984,739,354	79.98%
2、境内上市的外资股	246,379,643	20.01%	0	0	0	81,675	81,675	246,461,318	20.02%
3、境外上市的外资股		0.00%	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	1,231,200,672	100.00%	0	0	0	0	0	1,231,200,672	100.00%

股份变动的的原因

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

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期增加限售股数	本期解除限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
张良	27,750	0	27,750	0	高管锁定股	2025年8月10日
杨朝新	81,675	0	81,675	0	高管锁定股	2025年9月3日
合计	109,425	0	109,425	0	--	--

## 二、证券发行与上市情况

### 1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

适用 不适用

### 2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用 不适用

### 3、现存的内部职工股情况

适用 不适用

## 三、股东和实际控制人情况

### 1、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	57,044	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	55,776	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注8）	0	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注8）	0
持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动	持有有限	持有无限售条件的股份	质押、标记或冻结情况

				情况	售条件的股份数量	数量	股份状态	数量
深圳市赛格集团有限公司	国有法人	56.54%	696,163,182	0	0	696,163,182	不适用	0
LISHERYNZHANMING	境外自然人	0.65%	8,045,415	14,300	0	8,045,415	不适用	0
刘国成	境内自然人	0.62%	7,675,702	63,100	0	7,675,702	不适用	0
香港中央结算有限公司	境外法人	0.41%	5,062,258	-3,639,138	0	5,062,258	不适用	0
金军	境内自然人	0.38%	4,697,300	4,697,300	0	4,697,300	不适用	0
刘国洪	境内自然人	0.32%	3,943,746	82,300	0	3,943,746	不适用	0
肖志明	境内自然人	0.25%	3,120,400	3,120,400	0	3,120,400	不适用	0
龚茜华	境内自然人	0.24%	2,940,000	0	0	2,940,000	不适用	0
招商银行股份有限公司-南方中证1000交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.22%	2,732,900	290,700	0	2,732,900	不适用	0
叶彩鹏	境内自然人	0.21%	2,584,327	2,584,327	0	2,584,327	不适用	0
战略投资者或一般法人因配售新股成为前10名股东的情况(如有)(参见注3)	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《上市公司收购管理办法》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	赛格集团委托赵晓建先生代表其出席公司2025年第一次临时股东大会,委托柳青先生代表其出席第三十次(2024年度)股东大会、2025年第二次临时股东大会,委托崔轲先生代表其出席2025年第三次临时股东大会、2025年第四次临时股东大会、2025年第五次临时股东大会,并对上述股东大会审议事项投赞成票。 赛格集团委托周洁出席公司2025年第六次临时股东会,并回避表决本次股东会的议案。 股东刘国成委托向茜茜出席公司2025年第六次临时股东会并代为投票表决,对股东会议案投赞成票。							
前10名股东中存在回购专户的特别说明(如有)(参见注10)	无							
前10名无限售条件股东持股情况(不含通过转融通出借股份、高管锁定股)								
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
深圳市赛格集团有限公司	696,163,182	人民币普通股	696,163,182					
LISHERYNZHANMING	8,045,415	人民币普通股	8,045,415					
刘国成	7,675,702	境内上市外资股	7,675,702					
香港中央结算有限公司	5,062,258	境内上市外资股	5,062,258					
金军	4,697,300	人民币普通股	4,697,300					
刘国洪	3,943,746	境内上市外资股	3,943,746					
肖志明	3,120,400	人民币	3,120,400					

		普通股	
龚茜华	2,940,000	境内上市外资股	2,940,000
招商银行股份有限公司—南方中证1000 交易型开放式指数证券投资基金	2,732,900	人民币普通股	2,732,900
叶彩鹏	2,584,327	人民币普通股	2,584,327
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名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《上市公司收购管理办法》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情况说明（如有）（参见注 4）	境内自然人金军持有公司 4,697,300 股，其中通过融资融券投资者信用账户持有 4,697,300 股；境内自然人肖志明持有公司 3,120,400 股，其中通过融资融券投资者信用账户持有 3,119,500 股；境内自然人叶彩鹏持有公司 2,584,327 股，其中通过融资融券投资者信用账户持有 2,584,327 股。		

持股 5%以上股东、前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况

适用 不适用

前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化

适用 不适用

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

是 否

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

## 2、公司控股股东情况

控股股东性质：地方国有控股

控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
深圳市赛格集团有限公司	王宝	1984 年 08 月 23 日	91440300192180930F	电子产品，家用电器，玩具，电子电信设备及器材、仪器仪表、汽摩配件、电脑及配件、办公自动化设备及用品、电子化工项目的生产研究；承接各种电子系统工程的项目；开办电子通信类专业市场；人才培养；房地产开发；房地产经纪；货运代理；物流仓储；深圳市赛格广场高层观光及配套餐饮、商场、展览业务；网络和信息工程的技术开发及维护；经营进出口业务；赛格注册商标有偿使用许可；投资咨询；投资管理；企业登记代理；检验检测服务；认证服务。
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	持有黄山谷捷股份有限公司（证券简称“黄山谷捷”，证券代码：301581）15,390,000 股，持股比例 19.24%；持有深圳华控赛格股份有限公司（证券简称“华控赛格”，证券代码：000068）34,077,600 股，持股比例 3.39%；持有深圳中恒华发股份有限公司（证券简称“深华发 B”，证券代码：200020）16,569,560 股，持股比例 5.85%。			

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。

### 3、公司实际控制人及其一致行动人

实际控制人性质：地方国资管理机构

实际控制人类型：法人

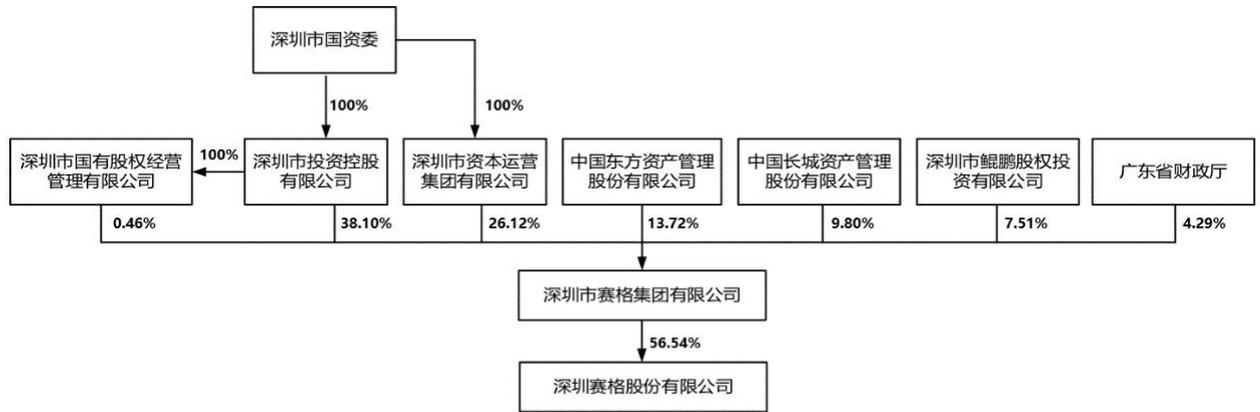
实际控制人名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
深圳市人民政府国有资产监督管理委员会	杨军	2004 年 07 月 01 日	11440300K317280672	不适用
实际控制人报告期内控制的其他境内外上市公司的股权情况	公司实际控制人深圳市人民政府国有资产监督管理委员会报告期内控制的其他境内外上市公司有深振业 A (000006.SZ)、沙河股份 (000014.SZ)、深圳机场 (000089.SZ)、盐田港 (000088.SZ)、深圳能源 (000027.SZ)、深圳燃气 (601139.SH)、力合科创 (002243.SZ)、特力 A (000025.SZ)、农产品 (000061.SZ)、天健集团 (000090.SZ)、深粮控股 (000019.SZ)、深深房 A (000029.SZ)、深高速 (600548.SH)、深圳控股 (00604.HK)、深物业 A (000011.SZ)、国信证券 (002736.SZ)、深圳国际 (00152.HK)、深纺织 A (000045.SZ)、建科院 (300675.SZ)、中新赛克 (002912.SZ)、怡亚通 (002183.SZ)、天音控股 (000829.SZ)、兆驰股份 (002429.SZ)、广田集团 (002482.SZ)、麦捷科技 (300319.SZ)、特发服务 (300917.SZ)、深水规院 (301038.SZ)、深城交 (301091.SZ) 等。			

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。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

### 4、公司控股股东或第一大股东及其一致行动人累计质押股份数量占其所持公司股份数量比例达到 80%

适用 不适用

### 5、其他持股在 10%以上的法人股东

适用 不适用

#### 6、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

适用 不适用

#### 四、股份回购在报告期的具体实施情况

股份回购的实施进展情况

适用 不适用

采用集中竞价交易方式减持回购股份的实施进展情况

适用 不适用

#### 五、优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

## 第七节 债券相关情况

适用 不适用

## 第八节 财务报告

### 一、审计报告

审计意见类型	标准的无保留意见
审计报告签署日期	2026 年 03 月 25 日
审计机构名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	天健审（2026）7-58 号
注册会计师姓名	谢军、王庆桂

审 计 报 告  
天健审（2026）7-58 号

深圳赛格股份有限公司全体股东：

#### 一、审计意见

我们审计了深圳赛格股份有限公司（以下简称深赛格公司）财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2025 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了深赛格公司 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况，以及 2025 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

#### 二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照《中国注册会计师独立性准则第 1 号——财务报表审计和审阅业务对独立性的要求》和中国注册会计师职业道德守则，我们独立于深赛格公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们在审计中遵循了对公众利益实体审计的独立性要求。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

#### 三、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

##### （一）收入确认

##### 1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注五（二十八）及附注七（二）1。深赛格公司营业收入主要来自于电子市场及物业租赁和管理。2025 年度实现营业收入人民币 1,687,654,147.69 元，较上年同期数下降 4.50%。由于营业收入是深赛格公司关键业绩指标之一，可能存在深赛格公司管理层（以下简称管理层）通过不恰当的收入确认以达到特定目标或预期的固有风险。因此，我们将收入确认确定为关键审计事项。

##### 2. 审计应对

我们对收入确认实施的相关程序主要包括：

（1）了解与收入确认相关的关键内部控制，评价这些控制的设计，确定其是否得到执行，并测试相关

内部控制的运行有效性；

(2) 检查主要的商品销售合同、租赁合同，了解主要合同条款或条件，评价收入确认方法是否适当；

(3) 按月度、产品、客户等对营业收入和毛利率实施分析程序，识别是否存在重大或异常波动，并查明原因；

(4) 选取项目检查相关支持性文件，包括商品销售合同或房地产租赁合同、销售发票等；

(5) 结合应收账款和合同资产函证，选取项目函证销售金额；

(6) 实施截止测试，检查收入是否在恰当期间确认；

(7) 检查营业收入是否已按照企业会计准则的规定在财务报表中作出恰当列报。

(二) 房地产存货可变现净值

#### 1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注五(十三)及附注七(一)8。

截至 2025 年 12 月 31 日，深赛格公司存货账面余额为 1,679,927,950.46 元，相应的存货跌价准备为 343,585,484.66 元，其账面价值为人民币 1,336,342,465.80 元，占资产总额的 26.86%。其中，房地产存货的账面余额为人民币 1,635,208,343.64 元，相应的存货跌价准备为人民币 337,692,873.25 元，其账面价值为人民币 1,297,515,470.39 元，占资产总额的 26.08%。

资产负债表日，房地产存货采用成本与可变现净值孰低计量，管理层按照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可变现净值。

由于深赛格公司房地产存货的金额重大，且房地产存货可变现净值的确定涉及重大管理层判断，我们将房地产存货可变现净值确定为关键审计事项。

#### 2. 审计应对

针对在房地产存货可变现净值，我们实施的审计程序主要包括：

(1) 了解与存货可变现净值相关的关键内部控制，评价这些控制的设计，确定其是否得到执行，并测试相关内部控制的运行有效性；

(2) 针对管理层以前年度就存货可变现净值所作估计，复核其结果或者管理层对其作出的后续重新估计；

(3) 选取项目评价存货估计售价的合理性，复核估计售价是否与销售合同价格、市场销售价格、历史数据等一致，如对于未签订销售合同的存货，获取市场销售价格，并与估计售价进行比较；

(4) 评价管理层就存货至完工时将要发生的成本、销售费用和相关税费所作估计的合理性；

(5) 测试管理层对存货可变现净值的计算是否准确；

(6) 结合房地产存货监盘，分析是否存在开发进度以及销售进度缓慢的项目，判断相关存货是否存在跌价的情形；

(7) 评价公司聘请的独立资产评估机构的胜任能力、专业素质和独立性，以及了解并评价相关减值测试报告中所采用的价值类型、方法和模型的恰当性；

(8) 检查与存货可变现净值相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

#### 四、其他信息

管理层对其他信息负责。其他信息包括年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

#### 五、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估深赛格公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

深赛格公司治理层（以下简称治理层）负责监督深赛格公司的财务报告过程。

## 六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（一）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对深赛格公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致深赛格公司不能持续经营。

（五）评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

（六）就深赛格公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

天健会计师事务所（特殊普通合伙）

中国·杭州

中国注册会计师：谢军  
（项目合伙人）

中国注册会计师：王庆桂

二〇二六年三月二十五日

## 二、财务报表

### 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	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	999,406,214.20	1,039,925,668.48
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	36,549,783.32	43,552,021.49
衍生金融资产		
应收票据	10,839,495.95	14,225,442.18
应收账款	271,907,871.57	297,046,318.87
应收款项融资	291,339.40	8,469,515.89
预付款项	7,273,231.47	6,396,275.01
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	47,869,100.42	55,416,510.82
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	1,336,342,465.80	1,522,788,361.58
其中：数据资源		
合同资产	5,831,585.36	7,518,426.99
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	99,450,369.96	78,678,466.83
流动资产合计	2,815,761,457.45	3,074,017,008.14
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	2,591,948.84	3,997,523.71
长期股权投资	246,210,689.01	272,998,005.36
其他权益工具投资	26,309,755.61	28,256,608.47
其他非流动金融资产		
投资性房地产	821,557,011.48	870,476,018.35
固定资产	654,462,382.18	384,573,645.19
在建工程	29,613,660.89	117,599,812.50
生产性生物资产		

油气资产		
使用权资产	174,038,898.19	182,305,521.02
无形资产	18,306,798.53	19,193,980.87
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉	14,198,559.43	60,371,913.01
长期待摊费用	34,907,962.24	34,829,322.84
递延所得税资产	84,605,130.06	89,568,279.82
其他非流动资产	52,580,468.33	14,802,378.00
非流动资产合计	2,159,383,264.79	2,078,973,009.14
资产总计	4,975,144,722.24	5,152,990,017.28
流动负债：		
短期借款	51,458,367.41	19,402,430.56
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	400,337,681.40	417,447,863.95
预收款项	158,758,649.47	153,925,232.13
合同负债	18,948,944.68	23,445,633.87
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	116,190,999.08	123,036,582.78
应交税费	167,262,349.83	174,243,475.32
其他应付款	735,230,192.24	892,621,798.67
其中：应付利息		
应付股利	23,168,848.43	31,116,194.15
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	91,742,075.51	109,016,790.73
其他流动负债	7,288,485.34	7,762,985.11
流动负债合计	1,747,217,744.96	1,920,902,793.12
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	584,677,075.09	513,608,232.78
应付债券		
其中：优先股		

永续债		
租赁负债	159,727,690.20	156,822,844.00
长期应付款	30,942,030.76	2,155,162.19
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	877,639.80	1,396,964.02
递延所得税负债	6,266,194.20	10,301,876.08
其他非流动负债		
非流动负债合计	782,490,630.05	684,285,079.07
负债合计	2,529,708,375.01	2,605,187,872.19
所有者权益：		
股本	1,231,200,672.00	1,231,200,672.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	121,999,072.11	194,594,790.88
减：库存股		
其他综合收益	-5,761,523.45	-4,338,191.39
专项储备		
盈余公积	211,987,596.40	204,739,896.23
一般风险准备		
未分配利润	454,006,821.82	441,284,386.71
归属于母公司所有者权益合计	2,013,432,638.88	2,067,481,554.43
少数股东权益	432,003,708.35	480,320,590.66
所有者权益合计	2,445,436,347.23	2,547,802,145.09
负债和所有者权益总计	4,975,144,722.24	5,152,990,017.28

法定代表人：柳青

主管会计工作负责人：冯岩

会计机构负责人：徐仲阳

## 2、母公司资产负债表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	230,334,285.75	154,644,681.61
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
应收款项融资		
预付款项	59,100.00	185,345.82
其他应收款	651,936,464.70	690,748,725.04
其中：应收利息		
应收股利		
存货		
其中：数据资源		
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	3,528,084.47	3,030,719.16
流动资产合计	885,857,934.92	848,609,471.63
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	1,705,394,083.62	1,599,592,658.65
其他权益工具投资	25,625,000.00	27,425,000.00
其他非流动金融资产		
投资性房地产	179,208,751.74	189,727,862.58
固定资产	12,119,191.30	12,671,248.11
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产		
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉		
长期待摊费用	6,914,383.54	4,522,037.90
递延所得税资产	31,087,783.08	30,639,614.79
其他非流动资产		
非流动资产合计	1,960,349,193.28	1,864,578,422.03
资产总计	2,846,207,128.20	2,713,187,893.66
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款		
预收款项	19,228,529.02	17,051,336.82
合同负债		
应付职工薪酬	19,295,291.73	14,966,435.25
应交税费	910,175.34	927,011.98
其他应付款	514,820,211.85	404,668,275.57
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		
其他流动负债		

流动负债合计	554,254,207.94	437,613,059.62
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	207,992.15	207,992.15
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	207,992.15	207,992.15
负债合计	554,462,200.09	437,821,051.77
所有者权益：		
股本	1,231,200,672.00	1,231,200,672.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	171,438,076.25	210,818,657.22
减：库存股		
其他综合收益	-5,918,496.73	-4,568,496.73
专项储备		
盈余公积	211,987,596.40	204,739,896.23
未分配利润	683,037,080.19	633,176,113.17
所有者权益合计	2,291,744,928.11	2,275,366,841.89
负债和所有者权益总计	2,846,207,128.20	2,713,187,893.66

### 3、合并利润表

单位：元

项目	2025 年度	2024 年度
一、营业总收入	1,687,654,147.69	1,767,139,190.28
其中：营业收入	1,687,654,147.69	1,767,139,190.28
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,471,243,836.18	1,546,571,280.22
其中：营业成本	1,233,813,641.05	1,312,107,549.03
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任合同准备金净额		

保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	34,124,348.87	30,579,554.29
销售费用	26,679,209.38	25,651,833.34
管理费用	118,419,776.21	113,026,977.42
研发费用	29,282,221.03	30,156,258.91
财务费用	28,924,639.64	35,049,107.23
其中：利息费用	37,028,844.98	44,536,895.35
利息收入	9,320,500.60	11,204,682.22
加：其他收益	4,712,743.36	8,386,446.00
投资收益（损失以“-”号填列）	21,006,589.99	12,639,409.22
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-17,614,344.73	3,547,462.77
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）	195,000.00	
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-9,244,539.61	-6,597,018.15
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-107,877,287.98	-102,266,791.96
资产处置收益（损失以“-”号填列）		397,672.57
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	125,202,817.27	133,127,627.74
加：营业外收入	30,288,760.14	5,493,337.86
减：营业外支出	13,935,227.54	17,362,648.17
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	141,556,349.87	121,258,317.43
减：所得税费用	76,125,707.36	61,646,044.08
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	65,430,642.51	59,612,273.35
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	65,430,642.51	59,612,273.35
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. 归属于母公司股东的净利润	69,394,739.70	45,205,937.86
2. 少数股东损益	-3,964,097.19	14,406,335.49
六、其他综合收益的税后净额	-1,460,139.65	129,254.98
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-1,423,332.06	86,059.23
（一）不能重分类进损益的其他	-1,423,332.06	86,059.23

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	-1,423,332.06	86,059.23
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		
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
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	-36,807.59	43,195.75
七、综合收益总额	63,970,502.86	59,741,528.33
归属于母公司所有者的综合收益总额	67,971,407.64	45,291,997.09
归属于少数股东的综合收益总额	-4,000,904.78	14,449,531.24
八、每股收益		
(一) 基本每股收益	0.0564	0.0367
(二) 稀释每股收益	0.0564	0.0367

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：8,473,403.02 元，上期被合并方实现的净利润为：9,437,861.68 元。

法定代表人：柳青

主管会计工作负责人：冯岩

会计机构负责人：徐仲阳

#### 4、母公司利润表

单位：元

项目	2025 年度	2024 年度
一、营业收入	50,998,133.89	46,700,196.30
减：营业成本	40,413,067.53	37,913,001.04
税金及附加	4,302,992.67	4,264,162.15
销售费用		
管理费用	26,690,353.71	14,713,847.33
研发费用		
财务费用	2,557,031.27	9,269,811.97
其中：利息费用	6,026,372.61	11,251,011.83
利息收入	3,548,011.32	2,094,082.05
加：其他收益	126,058.35	40,217.22
投资收益（损失以“－”号填列）	111,032,593.02	115,206,416.13
其中：对联营企业和合营企	-14,947,011.12	3,018,245.46

业的投资收益		
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）	-18,762,873.95	-2,014.64
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）	69,430,466.13	95,783,992.52
加：营业外收入	3,133,815.46	4,076,729.86
减：营业外支出	85,448.17	2,991.63
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	72,478,833.42	99,857,730.75
减：所得税费用	1,831.71	-5,885,599.89
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	72,477,001.71	105,743,330.64
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	72,477,001.71	105,743,330.64
（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	-1,350,000.00	
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-1,350,000.00	
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	-1,350,000.00	
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		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
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	71,127,001.71	105,743,330.64
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	2025 年度	2024 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	1,703,238,803.90	1,933,321,191.72
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		237,425.39
收到其他与经营活动有关的现金	75,251,827.45	63,605,700.11
经营活动现金流入小计	1,778,490,631.35	1,997,164,317.22
购买商品、接受劳务支付的现金	556,512,288.34	735,530,260.59
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	659,486,961.64	709,590,163.78
支付的各项税费	194,674,851.81	221,270,996.66
支付其他与经营活动有关的现金	70,592,139.87	74,042,906.73
经营活动现金流出小计	1,481,266,241.66	1,740,434,327.76
经营活动产生的现金流量净额	297,224,389.69	256,729,989.46
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	153,720,678.91	399,019,729.69
取得投资收益收到的现金	27,872,634.32	2,733,648.56
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	734,341.34	4,606,342.41
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	182,327,654.57	406,359,720.66
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	233,075,026.96	140,408,637.94
投资支付的现金	473,611,371.20	310,064,850.74
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	68,266,800.00	
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	774,953,198.16	450,473,488.68
投资活动产生的现金流量净额	-592,625,543.59	-44,113,768.02

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	180,196,660.71	82,230,728.34
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	180,196,660.71	82,230,728.34
偿还债务支付的现金	93,307,148.94	285,471,676.91
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	88,393,456.42	113,818,286.16
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	52,263,323.25	41,915,957.55
支付其他与筹资活动有关的现金	50,921,062.52	45,290,790.32
筹资活动现金流出小计	232,621,667.88	444,580,753.39
筹资活动产生的现金流量净额	-52,425,007.17	-362,350,025.05
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	-347,826,161.07	-149,733,803.61
加：期初现金及现金等价物余额	1,030,139,267.15	1,179,873,070.76
六、期末现金及现金等价物余额	682,313,106.08	1,030,139,267.15

## 6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2025 年度	2024 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	54,092,523.39	52,306,566.09
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	42,198,075.91	22,203,061.71
经营活动现金流入小计	96,290,599.30	74,509,627.80
购买商品、接受劳务支付的现金	14,387,843.70	11,738,157.16
支付给职工以及为职工支付的现金	32,829,086.94	34,164,205.29
支付的各项税费	4,412,125.75	7,765,524.77
支付其他与经营活动有关的现金	41,283,583.78	14,853,414.15
经营活动现金流出小计	92,912,640.17	68,521,301.37
经营活动产生的现金流量净额	3,377,959.13	5,988,326.43
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	12,880,302.06	80,000,000.00
取得投资收益收到的现金	147,231,615.02	135,149,170.67
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	649,156.85	
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	160,761,073.93	215,149,170.67
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,109,686.54	331,262.46
投资支付的现金	364,916,800.00	129,000,000.00
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	369,026,486.54	129,331,262.46
投资活动产生的现金流量净额	-208,265,412.61	85,817,908.21
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		
收到其他与筹资活动有关的现金	180,000,000.00	128,000,000.00
筹资活动现金流入小计	180,000,000.00	128,000,000.00
偿还债务支付的现金		210,280,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	22,202,334.52	48,314,981.45
支付其他与筹资活动有关的现金	80,000,000.00	
筹资活动现金流出小计	102,202,334.52	258,594,981.45
筹资活动产生的现金流量净额	77,797,665.48	-130,594,981.45
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	-127,089,788.00	-38,788,746.81
加：期初现金及现金等价物余额	154,644,681.61	193,433,428.42
六、期末现金及现金等价物余额	27,554,893.61	154,644,681.61

## 7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2025 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	1,231,200,672.00				165,950,347.39		4,338,191.39		204,739,896.23		409,520,878.94		2,007,073,603.17	466,150,824.31	2,473,224,427.48
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并					28,644,443.49						31,763,507.77		60,407,951.26	14,169,766.35	74,577,717.61
其他															
二、本年期初余额	1,231,200,672.00				194,594,790.88		4,338,191.39		204,739,896.23		441,284,386.71		2,067,481,554.43	480,320,590.66	2,547,802,145.09
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					-72,595,718.77		-1,423,332.06		7,247,700.17		12,722,435.11		-54,048,915.55	-48,316,882.31	-102,365,797.86
（一）综合收益总额							-1,423,332.06				69,394,739.70		67,971,407.64	4,000,904.78	63,970,502.86
（二）所有者投入和减少资本					-63,467,730.						-34,056,269.		-97,523,999.99		-97,523,999.99

					09						90			
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					-					-		-		-
					63,467,730.09					34,056,269.90		97,523,999.99		97,523,999.99
(三) 利润分配									7,247,700.17	-		-		-
									7,247,700.17	22,616,034.69		15,368,334.52		44,315,977.53
1. 提取盈余公积									7,247,700.17	-		-		-
									7,247,700.17	7,247,700.17		-		-
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者（或股东）的分配										-		-		-
										15,368,334.52		15,368,334.52		44,315,977.53
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收益														



二、本年期初余额	1,231,200,672 .00				194,594,790 .88		- 4,424,250. 62		194,165,563 .17		443,716,751.5 3		2,059,253,526 .96	510,621,214 .04	2,569,874,741 .00
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							86,059.23		10,574,333. 06		-2,432,364.82		8,228,027.47	- 30,300,623. 38	- 22,072,595.91
（一）综合收益总额							86,059.23				45,205,937.86		45,291,997.09	14,449,531. 24	59,741,528.33
（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									10,574,333. 06		- 47,638,302.68		- 37,063,969.62	- 44,750,154. 62	- 81,814,124.24
1. 提取盈余公积									10,574,333. 06		- 10,574,333.06				
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者（或股东）的分配											- 37,063,969.62		- 37,063,969.62	- 44,750,154. 62	- 81,814,124.24
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	1,231,200,672 .00				194,594,790 .88		4,338,191. 39		204,739,896 .23		441,284,386.7 1		2,067,481,554 .43	480,320,590 .66	2,547,802,145 .09

## 8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2025 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	1,231,200,672.00				210,818,657.22		-4,568,496.73		204,739,896.23	633,176,113.17		2,275,366,841.89

加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	1,231,200,672.00			210,818,657.22		-4,568,496.73		204,739,896.23	633,176,113.17			2,275,366,841.89
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）				-39,380,580.97		-1,350,000.00		7,247,700.17	49,860,967.02			16,378,086.22
（一）综合收益总额						-1,350,000.00			72,477,001.71			71,127,001.71
（二）所有者投入和减少资本				-30,252,592.29								-30,252,592.29
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				-30,252,592.29								-30,252,592.29
（三）利润分配								7,247,700.17	-22,616,034.69			-15,368,334.52
1. 提取盈余公积								7,247,700.17	-7,247,700.17			0.00
2. 对所有者（或股东）的分配									-15,368,334.52			-15,368,334.52
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											
2. 本期使用											
(六) 其他					-9,127,988.68						-9,127,988.68
四、本期末余额	1,231,200,672.00				171,438,076.25		-5,918,496.73		211,987,596.40	683,037,080.19	2,291,744,928.11

上期金额

单位：元

项目	2024 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	1,231,200,672.00				210,818,657.22		-4,568,496.73		194,165,563.17	575,071,085.21		2,206,687,480.87
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	1,231,200,672.00				210,818,657.22		-4,568,496.73		194,165,563.17	575,071,085.21		2,206,687,480.87
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)							0.00		10,574,333.06	58,105,027.96		68,679,361.02

(一) 综合收益总额							0.00			105,743,330.64		105,743,330.64
(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								10,574,333.06	-47,638,302.68			-37,063,969.62
1. 提取盈余公积								10,574,333.06	-10,574,333.06			0.00
2. 对所有者(或股东)的分配									-37,063,969.62			-37,063,969.62
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												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期期末余额	1,231,200,672.00				210,818,657.22		-4,568,496.73		204,739,896.23	633,176,113.17		2,275,366,841.89

## 深圳赛格股份有限公司

### 财务报表附注

2025 年度

金额单位：人民币元

#### 三、公司基本情况

深圳赛格股份有限公司（以下简称公司或本公司）系经深圳市及国家有关部门批准，由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发起设立，于 1996 年 7 月 16 日在深圳市工商行政管理局注册，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 123,120.0672 万元，股份总数 1,231,200,672 股（每股面值 1 元），均为无限售条件的流通股份，其中 A 股 984739354 股，B 股 246461318 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市场、物业经营管理与城市服务、新能源、检验检测及房地产开发。

本财务报表业经公司 2026 年 3 月 25 日第八届董事会第十四次会议批准对外报出。

#### 四、财务报表的编制基础

##### （一）编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

##### （二）持续经营能力评价

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、存货、固定资产折旧、在建工程、无形资产、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

除房地产行业以外，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。房地产行业的营业周期从房产开发至销售变现，一般在 12 个月以上，具体周期根据开发项目情况确定，并以其营业周期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) 重要性标准确定方法和选择依据

公司编制和披露财务报表遵循重要性原则，本财务报表附注中披露事项涉及重要性标准判断的事项及其重要性标准确定方法和选择依据如下：

涉及重要性标准判断的披露事项	重要性标准确定方法和选择依据
重要的单项计提坏账准备的应收账款	单项金额超过资产总额 0.5%
重要的应收账款坏账准备收回或转回	单项金额超过资产总额 0.5%
重要的单项计提坏账准备的其他应收款	单项金额超过资产总额 0.5%
重要的其他应收款坏账准备收回或转回	单项金额超过资产总额 0.5%
合同资产账面价值发生重大变动	单项金额超过资产总额 0.5%
重要的单项计提坏账准备的长期应收款	单项金额超过资产总额 0.5%
重要的账龄超过 1 年的预付款项	单项金额超过资产总额 0.5%
重要的在建工程项目	单项金额超过资产总额 0.5%
重要的账龄超过 1 年的应付账款	单项金额超过资产总额 0.5%
重要的账龄超过 1 年的合同负债	单项金额超过资产总额 0.5%
合同负债账面价值发生重大变动	单项金额超过资产总额 0.5%
重要的账龄超过 1 年或逾期的预收款项	单项金额超过资产总额 0.5%
重要的账龄超过 1 年的其他应付款	单项金额超过资产总额 0.5%
重要的预计负债	单项金额超过资产总额 0.5%
重要的投资活动现金流量	单项金额超过资产总额 5%
重要的子公司、非全资子公司	资产总额/收入总额/利润总额超过集团总资产/总收入/利润总额的 15%

重要的合营企业、联营企业	单项长期股权投资账面价值超过集团净资产的 15%/单项权益法核算的投资收益超过集团利润总额的 15%
重要的资产负债表日后事项	公司将单项资产负债表日后事项金额超过资产总额 5%的资产负债表日后事项认定为重要的资产负债表日后事项

#### (六) 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。

#### (七) 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

##### 1. 控制的判断

拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其可变回报金额的，认定为控制。

##### 2. 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。

#### (八) 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。

(九) 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。

(十) 外币业务和外币报表折算

1. 外币业务折算

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。

2. 外币财务报表折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用交易发生日的即期汇率折算；利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，计入其他综合收益。

(十一) 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

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。

对于租赁应收款、由《企业会计准则第14号——收入》规范的交易形成的应收款项及

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。

## 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。

不满足终止确认条件的金融资产转移，公司不对已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

## （十二）应收款项和合同资产预期信用损失的确认标准和计提方法

### 1. 按信用风险特征组合计提预期信用损失的应收款项和合同资产

组合类别	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

组合类别	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收商业承兑汇票		个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
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
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 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
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	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，编制其他应收款账龄与预期信用损失率对照表，计算预期信用损失
合同资产——应收质保金组合	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 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
合同资产——已完工未结算资产		
长期应收款——关联方借款组合	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 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
长期应收款——应收押金保证金组合		

## 2. 账龄组合的账龄与预期信用损失率对照表

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

应收账款/其他应收款的账龄自初始确认日起算。

## 3. 按单项计提预期信用损失的应收款项和合同资产的认定标准

对信用风险与组合信用风险显著不同的应收款项和合同资产，公司按单项计提预期信用损失。

## (十三) 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、库存设备和低值易耗品等，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. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

## 4. 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。

## 5. 存货跌价准备

(1) 存货跌价准备的确认标准和计提方法

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

#### (十四) 划分为持有待售的非流动资产或处置组、终止经营

##### 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会计处理

###### (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。

### 3. 终止经营的确认标准

满足下列条件之一的、已经被处置或划分为持有待售类别且能够单独区分的组成部分确认为终止经营：

(1) 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；

(2) 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；

(3) 该组成部分是专为转售而取得的子公司。

### 4. 终止经营的列报方法

公司在利润表中分别列示持续经营损益和终止经营损益。终止经营的减值损失和转回金额等经营损益及处置损益作为终止经营损益列报。对于当期列报的终止经营，在当期财务报表中将原来作为持续经营损益列报的信息重新作为可比期间的终止经营损益列报。终止经营不再满足持有待售类别划分条件的，在当期财务报表中将原来作为终止经营损益列报的信息重新作为可比期间的持续经营损益列报。

## (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) 是否属于“一揽子交易”的判断原则

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，公司结合分步交易的各个步骤的交易协议条款、分别取得的处置对价、出售股权的对象、处置方式、处置时点等信息来判断分步交易是否属于“一揽子交易”。各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明多次交易事项属于“一揽子交易”：

- 1) 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- 2) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- 3) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- 4) 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

#### (2) 不属于“一揽子交易”的会计处理

##### 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

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。

(3) 属于“一揽子交易”的会计处理

1) 个别财务报表

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长期股权投资账面价值之间的差额，在个别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。

2) 合并财务报表

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. 固定资产确认条件

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. 各类固定资产的折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限 (年)	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	5-25	5	3.80-19.00
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。

类别	在建工程结转为固定资产的标准和时点
机器设备	安装调试后达到设计要求或合同规定的标准
房屋建筑物	建造后完成达到可使用状态

## (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) 无形资产

1. 无形资产包括土地使用权、专利权及非专利技术等，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。具体如下：

项 目	使用寿命	使用寿命的确定依据	摊销方法
土地使用权	证载使用年限	土地证载使用期限	直线法
计算机软件	5	预计受益期限	直线法
BOT 资产经营权	25	预计受益期限	直线法
商标专利技术	5	预计受益期限	直线法

3. 研发支出的归集范围

(1) 人员人工费用

人员人工费用包括公司研发人员的工资薪金、基本养老保险费、基本医疗保险费、失业保险费、工伤保险费、生育保险费和住房公积金。

(2) 直接投入费用

直接投入费用是指公司为实施研究开发活动而实际发生的相关支出。包括：1) 直接消耗的材料、燃料和动力费用；2) 用于研究开发活动的仪器、设备的运行维护、调整、检验、检测、维修等费用。

(3) 折旧费用与长期待摊费用

折旧费用是指用于研究开发活动的仪器、设备和在用建筑物的折旧费。

用于研发活动的仪器、设备及在用建筑物，同时又用于非研发活动的，对该类仪器、设备、在用建筑物使用情况做必要记录，并将其实际发生的折旧费按实际工时和使用面积等因素，采用合理方法在研发费用和生产经营费用间分配。

(4) 无形资产摊销费用

无形资产摊销费用是指用于研究开发活动的软件、知识产权、非专利技术（专有技术、许可证、设计和计算方法等）的摊销费用。

(5) 设计费用

设计费用是指为新产品和新工艺进行构思、开发和制造，进行工序、技术规范、规程制定、操作特性方面的设计等发生的费用，包括为获得创新性、创意性、突破性产品进行的创意设计活动发生的相关费用。

(6) 委托外部研究开发费用

委托外部研究开发费用是指公司委托境内外其他机构或个人进行研究开发活动所发生

的费用（研究开发活动成果为公司所拥有，且与公司的主要经营业务紧密相关）。

#### （7）其他费用

其他费用是指上述费用之外与研究开发活动直接相关的其他费用，包括技术图书资料费、资料翻译费、专家咨询费、高新科技研发保险费，研发成果的检索、论证、评审、鉴定、验收费用，知识产权的申请费、注册费、代理费，会议费、差旅费、通讯费等。

4. 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。

#### （二十一）部分长期资产减值

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、使用权资产、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。

#### （二十二）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。

#### （二十三）职工薪酬

1. 职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。
2. 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。

3. 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。

#### 4. 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。

#### 5. 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。

#### (二十四) 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。

## （二十五）股份支付

### 1. 股份支付的种类

包括以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

### 2. 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

#### （1）以权益结算的股份支付

授予后立即可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应调整资本公积。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应调整资本公积。

换取其他方服务的权益结算的股份支付，如果其他方服务的公允价值能够可靠计量的，按照其他方服务在取得日的公允价值计量；如果其他方服务的公允价值不能可靠计量，但权益工具的公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量，计入相关成本或费用，相应增加所有者权益。

#### （2）以现金结算的股份支付

授予后立即可行权的换取职工服务的以现金结算的股份支付，在授予日按公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按公司承担负债的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和相应的负债。

#### （3）修改、终止股份支付计划

如果修改增加了所授予的权益工具的公允价值，公司按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加；如果修改增加了所授予的权益工具的数量，公司将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加；如果公司按照有利于职工的方式修改可行权条件，公司在处理可行权条件时，考虑修改后的可行权条件。

如果修改减少了授予的权益工具的公允价值，公司继续以权益工具在授予日的公允价值为基础，确认取得服务的金额，而不考虑权益工具公允价值的减少；如果修改减少了授予的权益工具的数量，公司将减少部分作为已授予的权益工具的取消来进行处理；如果以

不利于职工的方式修改了可行权条件，在处理可行权条件时，不考虑修改后的可行权条件。

如果公司在等待期内取消了所授予的权益工具或结算了所授予的权益工具（因未满足可行权条件而被取消的除外），则将取消或结算作为加速可行权处理，立即确认原本在剩余等待期内确认的金额。

#### （二十六）维修基金核算方法

根据开发项目所在地的有关规定，维修基金在开发产品销售（预售）时，向购房人收取

或由公司计提计入有关开发产品的开发成本，并统一上缴维修基金管理部门。

#### （二十七）质量保证金核算方法

质量保证金根据施工合同规定从施工单位工程款中预留。在开发产品保修期内发生的维

修费，冲减质量保证金；在开发产品约定的保修期届满，质量保证金余额退还施工单位。

#### （二十八）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) 物业管理收入

公司提供物业管理服务属于在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入。公司按照时间进度确定提供服务的履约进度。

#### (2) 光伏产品销售收入

公司光伏产品销售属于在某一时点履行的履约义务，在客户签收、已收取价款或取得收款权利且相关的经济利益很可能流入时确认收入。

#### (3) 光伏电站电费收入

公司提供合同能源管理服务，属于在某一时点履行履约义务。公司按照经双方认可的节能效益或客户实际使用的用电等能源费用按月确认收入。

#### (4) 建设工程服务收入

公司提供建设工程服务，由于公司履约的同时客户即取得并消耗公司履约所带来的经济利益，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，公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。公司按照产出法确定提供服务的履约进度。对于履约进度不能合理确定时，公司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。

(5) 检测服务及设备销售收入

公司提供的检测服务系公司提供的检测服务已经完成，并将检测报告交付客户，收到价款或取得收取价款的权利时，确认收入的实现。

检测设备销售收入属于在某一时点履行的履约义务，在客户验收、已收取价款或取得收款权利且相关的经济利益很可能流入时确认收入。

(6) 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，向业主发出入伙通知或公告后，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。

(7) 酒店经营收入

酒店经营属于在某一时点履行履约义务，主要是提供住宿、餐饮、休闲娱乐、会议等综合性服务，在上述服务提供后及取得了收款凭证或证明时确认相应的收入。

(二十九) 合同取得成本、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。

### （三十）合同资产、合同负债

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。

### （三十一）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。

5. 政策性优惠贷款贴息的会计处理方法

财政将贴息资金直接拨付给公司的，将对应的贴息冲减相关借款费用。

(三十二) 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。

5. 同时满足下列条件时，公司将递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列示：（1）拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；（2）递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

(三十三) 租赁

1. 公司作为承租人

在租赁期开始日，公司将租赁期不超过 12 个月，且不包含购买选择权的租赁认定为短期租赁；将单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁认定为低价值资产租赁。公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不认定为低价值资产租赁。

对于短期租赁中和低价值资产租赁公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁付款额

计入相关资产成本或当期损益。

除上述采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外，在租赁期开始日，公司对租赁确认使用权资产和租赁负债。

#### (1) 使用权资产

使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：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) 承租人发生的初始直接费用；4) 承租人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。

公司按照直线法对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，公司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，公司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。

#### (2) 租赁负债

在租赁期开始日，公司将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债。计算租赁付款额现值时采用租赁内含利率作为折现率，无法确定租赁内含利率的，采用公司增量借款利率作为折现率。租赁付款额与其现值之间的差额作为未确认融资费用，在租赁期各个期间内按照确认租赁付款额现值的折现率确认利息费用，并计入当期损益。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益。

租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值，如使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将剩余金额计入当期损益。

### 2. 公司作为出租人

在租赁开始日，公司将实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁划分为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

#### (1) 经营租赁

公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁收款额确认为租金收入，发生的初始直接费用予以资本化并按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。公司取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

#### (2) 融资租赁

在租赁期开始日，公司按照租赁投资净额（未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和）确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。在租赁期的各个期间，公司按照租赁内含利率计算并确认利息收入。

公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

### 3. 售后租回

#### (1) 公司作为承租人

公司按照《企业会计准则第 14 号——收入》的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失。

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债，并按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》对该金融负债进行会计处理。

#### (2) 公司作为出租人

公司按照《企业会计准则第 14 号——收入》的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司根据其他适用的企业会计准则对资产购买进行会计处理，并根据《企业会计准则第 21 号——租赁》对资产出租进行会计处理。

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产，并按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》对该金融资产进行会计处理。

### (三十四) 分部报告

公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度等为依据确定经营分部。公司的经营分部是指同时满足下列条件的组成部分：

1. 该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；
2. 管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；
3. 能够通过分析取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。

### (三十五) 其他重要的会计政策和会计估计

#### 1. 与回购公司股份相关的会计处理方法

因减少注册资本或奖励职工等原因收购本公司股份的，按实际支付的金额作为库存股处理，同时进行备查登记。如果将回购的股份注销，则将按注销股票面值和注销股数计算的股票面值总额与实际回购所支付的金额之间的差额冲减资本公积，资本公积不足冲减的，冲减留存收益；如果将回购的股份奖励给本公司职工属于以权益结算的股份支付，于职工行权购买本公司股份收到价款时，转销交付职工的库存股成本和等待期内资本公积（其他资本公积）累计金额，同时，按照其差额调整资本公积（股本溢价）。

### （三十六）重要会计政策和会计估计变更

#### 1. 重要会计政策变更

本报告期公司未发生重要会计政策变更。

#### 2. 重要会计估计变更

本报告期公司未发生重要会计估计变更。

## 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%
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%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税税额	5%、7%
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%
企业所得税	应纳税所得额	15%、20%、25%

### 不同税率的纳税主体企业所得税税率说明

纳税主体名称	所得税税率
惠州市赛格新能源有限责任公司	20%
江西赛格新能源有限公司	20%
湖南长沙赛格工程有限公司	20%
沈阳赛格太阳能光伏工程有限公司	20%

纳税主体名称	所得税税率
天津赛龙新能源有限公司	20%
深圳赛龙光伏工程有限公司	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%
深圳赛格龙焱新能源应用发展有限公司	20%
深圳市赛格新城市商业运营有限公司	20%
苏州泰斯特测控科技有限公司	15%
脉创测控装备科技（苏州）有限公司	15%
弗锐德天宇环境科技成都有限公司	15%
上海玛曲检测技术有限公司	15%
长沙赛格发展有限公司	15%
深圳市八六三新材料技术有限责任公司	15%
除上述以外的其他纳税主体	25%

## （二）税收优惠

1. 根据《财政部 税务总局关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的

公告》（2023 年第 12 号），2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，本公司之子公司惠州市赛格新能源有限责任公司、江西赛格新能源有限公司、湖南长沙赛格工程有限公司、沈阳赛格太阳能光伏工程有限公司、天津赛龙新能源有限公司、深圳赛龙光伏工程有限公司、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、深圳赛格龙焱新能源应用发展有限公司、深圳市赛格新城市商业运营有限公司等享受小型微利企业政策，按小型微利企业年应纳税所得额减按 25% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税；减半征收资源税（不含水资源税）、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税（不含证券交易印花税）、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。

2. 本公司之子公司苏州泰斯特测控科技有限公司，于 2024 年 12 月 16 日通过江苏省高新技术企业认定，有效期三年，根据国家对高新技术企业的有关政策自 2024 年至 2026 年按 15% 计缴企业所得税。

3. 本公司之子公司脉创测控装备科技（苏州）有限公司，于 2024 年 11 月 6 日通过江苏省高新技术企业认定，有效期三年，根据国家对高新技术企业的有关政策自 2024 年至

2026 年按 15%计缴企业所得税。

4. 本公司之子公司弗锐德天宇环境科技成都有限公司，于 2023 年 10 月 16 日通过四川省高新技术企业认定，有效期三年，根据国家对高新技术企业的有关政策自 2023 年至 2025 年按 15%计缴企业所得税。

5. 本公司之子公司上海玛曲检测技术有限公司，于 2023 年 12 月 12 日通过上海市高新技术企业认定，有效期三年，根据国家对高新技术企业的有关政策自 2023 年至 2025 年按 15%计缴企业所得税。

6. 本公司之子公司长沙赛格发展有限公司，于 2024 年 12 月 16 日通过湖南省高新技术企业认定，有效期三年，根据国家对高新技术企业的有关政策自 2024 年至 2026 年按 15%计缴企业所得税。

7. 本公司之子公司深圳市八六三新材料技术有限责任公司，于 2025 年 12 月 25 日通过深圳市高新技术企业认定，有效期三年，根据国家对高新技术企业的有关政策自 2025 年至 2027 年按 15%计缴企业所得税。

8. 根据《财政部 国家税务总局关于公共基础设施项目和环境保护 节能节水项目企业所得税优惠政策问题的通知》（财税〔2012〕10 号），从事国家重点扶持的公共基础设施项目的投资经营的所得，自项目取得第一笔生产经营收入所属纳税年度起，第一年至第三年免征企业所得税，第四年至第六年减半征收企业所得税。

## 七、合并财务报表项目注释

### （一）合并资产负债表项目注释

#### 1. 货币资金

##### （1）明细情况

项 目	期末数	期初数
库存现金	25,036.25	49,766.16
银行存款	985,253,014.22	1,031,904,846.06
其他货币资金	14,128,163.73	7,971,056.26
合 计	999,406,214.20	1,039,925,668.48

##### （2）其他说明

期末，银行存款中监管资金 1,217,930.41 元，法律冻结资金 672,755.71 元，久悬冻结户 111,693.51 元，计提定期存款利息 3,324,560.00 元，拟持有至到期的 1 年内定期存

款 297,744,571.20 元，不作为现金及现金等价物。

期末，其他货币资金中质押保证金 11,103,599.74 元，履约保函保证金为 2,835,400.00 元，按揭保证金为 82,597.55 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

项 目	期末数	期初数
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	36,549,783.32	43,552,021.49
其中：银行短期理财产品	36,549,783.32	43,552,021.49
合 计	36,549,783.32	43,552,021.49

## 3. 应收票据

### (1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
银行承兑汇票	2,278,057.75	7,032,112.18
商业承兑汇票	8,561,438.20	7,193,330.00
合 计	10,839,495.95	14,225,442.18

### (2) 坏账准备计提情况

#### 1) 类别明细情况

种 类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备	10,839,495.95	100.00			10,839,495.95
其中：银行承兑汇票	2,278,057.75	21.02			2,278,057.75
商业承兑汇票	8,561,438.20	78.98			8,561,438.20
合 计	10,839,495.95	100.00			10,839,495.95

(续上表)

种 类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备	14,225,442.18	100.00			14,225,442.18

种 类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
其中：银行承兑汇票	7,032,112.18	49.43			7,032,112.18
商业承兑汇票	7,193,330.00	50.57			7,193,330.00
合 计	14,225,442.18	100.00			14,225,442.18

## 2) 采用组合计提坏账准备的应收票据

项 目	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
银行承兑汇票组合	2,278,057.75		
商业承兑汇票组合	8,561,438.20		
小 计	10,839,495.95		

## (3) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据情况

项 目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑汇票		981,530.22
商业承兑汇票		4,697,150.00
小 计		5,678,680.22

## 4. 应收账款

## (1) 账龄情况

账 龄	期末数	期初数
1 年以内	187,702,731.56	235,854,547.19
1-2 年	69,251,706.13	52,135,082.98
2-3 年	17,195,885.71	10,847,195.08
3 年以上	68,241,874.07	64,574,292.27
账面余额合计	342,392,197.47	363,411,117.52
减：坏账准备	70,484,325.90	66,364,798.65
账面价值合计	271,907,871.57	297,046,318.87

## (2) 坏账准备计提情况

## 1) 类别明细情况

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备	62,164,571.99	18.16	62,164,571.99	100.00	
按组合计提坏账准备	280,227,625.48	81.84	8,319,753.91	2.97	271,907,871.57
合 计	342,392,197.47	100.00	70,484,325.90	20.59	271,907,871.57

(续上表)

种 类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备	59,239,644.71	16.30	59,239,644.71	100.00	
按组合计提坏账准备	304,171,472.81	83.70	7,125,153.94	2.34	297,046,318.87
合 计	363,411,117.52	100.00	66,364,798.65	18.26	297,046,318.87

## 2) 采用账龄组合计提坏账准备的应收账款

账 龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	187,675,961.56	1,875,346.62	1.00
1-2年	69,244,886.13	3,462,244.31	5.00
2-3年	16,791,925.71	1,679,192.57	10.00
3年以上	6,514,852.08	1,302,970.41	20.00
小 计	280,227,625.48	8,319,753.91	2.97

## (3) 坏账准备变动情况

项 目	期初数	本期变动金额				期末数
		计提	收回或转回	核销	其他	
单项计提坏账准备	59,239,644.71	7,753,597.49		56,250.00	-4,772,420.21	62,164,571.99
按组合计提坏账准备	7,125,153.94	1,194,599.97				8,319,753.91
合 计	66,364,798.65	8,948,197.46		56,250.00	-4,772,420.21	70,484,325.90

## (4) 应收账款和合同资产金额前 5 名情况

单位名称	期末账面余额			占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例 (%)	应收账款坏账准备和合同资产减值准备
	应收账款	合同资产	小 计		
浙江振洋新能源开发有限公司	26,124,363.38		26,124,363.38	7.50	1,522,942.04
深圳市润能数码科技有限公司	15,251,125.38		15,251,125.38	4.38	15,251,125.38
中船九江精达科技股份有限公司	11,017,460.00		11,017,460.00	3.16	559,896.32
重庆颢源环境试验设备有限公司	8,069,700.00	752,750.00	8,822,450.00	2.53	88,224.50
深圳市沃德沃实业有限公司	7,785,736.82		7,785,736.82	2.24	7,785,736.82
小 计	68,248,385.58	752,750.00	69,001,135.58	19.81	25,207,925.06

## 5. 应收款项融资

## (1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
银行承兑汇票	291,339.40	8,469,515.89
合 计	291,339.40	8,469,515.89

## (2) 减值准备计提情况

## 1) 类别明细情况

种 类	期末数				账面价值
	成本		累计确认的信用减值准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提减值准备	291,339.40	100.00			291,339.40
其中：银行承兑汇票	291,339.40	100.00			291,339.40
合 计	291,339.40	100.00			291,339.40

(续上表)

种类	期初数				
	成本		累计确认的信用减值准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提减值准备	8,469,515.89	100.00			8,469,515.89
其中：银行承兑汇票	8,469,515.89	100.00			8,469,515.89
合计	8,469,515.89	100.00			8,469,515.89

## 2) 采用组合计提减值准备的应收款项融资

项目	期末数		
	成本	累计确认的信用减值准备	计提比例 (%)
银行承兑汇票组合	291,339.40		
小计	291,339.40		

## (3) 期末公司已质押的应收款项融资情况

无。

## (4) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收款项融资情况

项目	期末终止确认金额
银行承兑汇票	2,758,960.00
小计	2,758,960.00

银行承兑汇票的承兑人是具有较高信用的商业银行，由其承兑的银行承兑汇票到期不获支付的可能性较低，故公司将已背书或贴现的该等银行承兑汇票予以终止确认。但如果该等票据到期不获支付，依据《票据法》之规定，公司仍将对持票人承担连带责任。

## 6. 预付款项

## (1) 账龄分析

账龄	期末数				期初数			
	账面余额	比例 (%)	减值准备	账面价值	账面余额	比例 (%)	减值准备	账面价值
1 年以内	6,864,072.53	94.38		6,864,072.53	5,733,106.50	89.63		5,733,106.50
1-2 年	310,607.46	4.27		310,607.46	621,100.85	9.71		621,100.85
2-3 年	78,752.85	1.08		78,752.85	22,007.66	0.34		22,007.66

账龄	期末数				期初数			
	账面余额	比例 (%)	减值准备	账面价值	账面余额	比例 (%)	减值准备	账面价值
3 年以上	19,798.63	0.27		19,798.63	20,060.00	0.32		20,060.00
合计	7,273,231.47	100.00		7,273,231.47	6,396,275.01	100.00		6,396,275.01

## (2) 预付款项金额前 5 名情况

单位名称	账面余额	占预付款项余额的比例 (%)
北京利方达真空技术有限责任公司	988,800.00	13.60
中国人寿财产保险股份有限公司深圳市分公司	595,911.78	8.19
西安市雁塔区创普腾电子仪器销售部	558,400.00	7.68
广州哈家信息科技有限公司	356,239.33	4.90
成都东成设备搬迁有限公司	160,000.00	2.20
小计	2,659,351.11	36.57

## 7. 其他应收款

## (1) 款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
押金保证金	42,492,406.10	27,098,246.03
拆借款	3,311,375.29	3,677,554.67
应收暂付款	119,640,298.56	122,980,114.70
账面余额合计	165,444,079.95	153,755,915.40
减：坏账准备	117,574,979.53	98,339,404.58
账面价值合计	47,869,100.42	55,416,510.82

## (2) 账龄情况

账龄	期末数	期初数
1 年以内	30,349,357.26	28,702,281.42
1-2 年	9,103,145.11	13,813,165.30
2-3 年	8,261,442.65	7,627,950.55
3 年以上	117,730,134.93	103,612,518.13

账 龄	期末数	期初数
账面余额合计	165,444,079.95	153,755,915.40
减：坏账准备	117,574,979.53	98,339,404.58
账面价值合计	47,869,100.42	55,416,510.82

## (3) 坏账准备计提情况

## 1) 类别明细情况

种 类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备	115,808,070.95	70.00	115,808,070.95	100.00	-
按组合计提坏账准备	49,636,009.00	30.00	1,766,908.58	3.56	47,869,100.42
合 计	165,444,079.95	100.00	117,574,979.53	71.07	47,869,100.42

(续上表)

种 类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备	96,874,534.47	63.01	96,874,534.47	100.00	
按组合计提坏账准备	56,881,380.93	36.99	1,464,870.11	2.58	55,416,510.82
合 计	153,755,915.40	100.00	98,339,404.58	63.96	55,416,510.82

## 2) 采用组合计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
应收押金保证金组合	16,254,643.38	162,546.44	1.00
账龄组合	33,381,365.62	1,604,362.14	4.81
其中：1 年以内	22,000,970.26	218,009.69	1.00
1-2 年	3,436,091.81	171,804.59	5.00
2-3 年	3,743,128.55	374,312.86	10.00
3 年以上	4,201,175.00	840,235.00	20.00

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
小 计	49,636,009.00	1,766,908.58	3.56

## (4) 坏账准备变动情况

项 目	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)	
期初数	463,917.06	279,108.92	97,596,378.60	98,339,404.58
期初数在本期	—	—	—	—
--转入第二阶段	-34,360.92	34,360.92		
--转入第三阶段		-374,312.86	374,312.86	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	-48,670.01	606,960.47	18,698,318.49	19,256,608.95
本期收回或转回				
本期核销				
其他变动	-330.00		-20,704.00	-21,034.00
期末数	380,556.13	546,117.45	116,648,305.95	117,574,979.53
期末坏账准备计 提比例 (%)	0.99	15.89	94.26	71.07

## (5) 其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	款项性质	期末账面余额	账龄	占其他应收款 余额的比例 (%)	期末坏账准备
深圳市招诚投资集团有限公司	押金保证金	21,056,000.00	3 年以上	12.73	21,056,000.00
苏州赛格数码广场管理有限公司	应收暂付款	11,963,039.87	1 年以上	7.23	11,963,039.87
阳江运通油脂有限公司	应收暂付款	8,530,276.35	3 年以上	5.16	8,530,276.35
深圳赛格南京电子市场管理有限公司	应收暂付款	7,052,273.96	1 年以上	4.26	7,052,273.96
通信公司转来债权	应收暂付款	5,904,271.52	3 年以上	3.57	5,904,271.52

单位名称	款项性质	期末账面余额	账龄	占其他应收款 余额的比例 (%)	期末坏账准备
小 计		54,505,861.70		32.95	54,505,861.70

## 8. 存货

## (1) 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	4,137,452.46	35,840.71	4,101,611.75	6,720,169.74	35,840.71	6,684,329.03
在产品	1,306,604.16		1,306,604.16			
开发成本	284,804,276.54	163,890,284.54	120,913,992.00	282,510,708.01	120,923,739.01	161,586,969.00
库存商品	35,078,548.25	5,856,770.70	29,221,777.55	30,951,313.86	661,810.53	30,289,503.33
开发产品	1,350,404,067.10	173,802,588.71	1,176,601,478.39	1,478,605,865.82	160,402,241.15	1,318,203,624.67
发出商品	557,366.00		557,366.00	3,031,696.64		3,031,696.64
其他周转材料	3,639,635.95		3,639,635.95	2,674,576.91		2,674,576.91
合同履约成本				317,662.00		317,662.00
合 计	1,679,927,950.46	343,585,484.66	1,336,342,465.80	1,804,811,992.98	282,023,631.40	1,522,788,361.58

## (2) 开发成本明细

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期末数	期初数
惠州赛格假日广场二期	2020年4月	2026年6月	2.94亿	284,804,276.54	282,510,708.01

## (3) 开发产品明细

项目名称	竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数
南通赛格时代广场	2016年6月	42,594,671.67		1,148,820.34	41,445,851.33
赛格 ECO 一期	2011年	448,164,983.62		115,118,166.68	333,046,816.94
赛格 ECO 二期	2017年12月	714,800,408.38		11,623,047.28	703,177,361.10
东方威尼斯一期	2007年8月	1,747,694.98			1,747,694.98
东方威尼斯二期	2012年2月	36,862,886.43			36,862,886.43
惠州赛格假日广场一期	2015年8月	234,435,220.74		311,764.42	234,123,456.32
合 计		1,478,605,865.82		128,201,798.72	1,350,404,067.10

## (4) 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

## 1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加		本期减少		期末数
		计提	其他	转回或转销	其他	
原材料	35,840.71					35,840.71
开发成本	120,923,739.01	42,966,545.53				163,890,284.54
库存商品	661,810.53	5,195,999.40		1,039.23		5,856,770.70
开发产品	160,402,241.15	13,558,428.28		158,080.72		173,802,588.71
合 计	282,023,631.40	61,720,973.21		159,119.95		343,585,484.66

## 2) 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	确定可变现净值的具体依据	转回存货跌价准备的原因	转销存货跌价准备的原因
开发产品	相关开发产品估计售价减去产品成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定可变现净值		本期已将计提存货跌价准备的存货售出

## (5) 借款费用资本化情况

项目名称	期末余额中含有的借款费用利息资本化金额	资本化金额的计算标准和依据
惠州赛格假日广场一期	6,052,431.06	按照借款利率和满足资本化时点确认资本化金额
惠州赛格假日广场二期	28,624,999.29	按照借款利率和满足资本化时点确认资本化金额
赛格 ECO 二期	108,545,685.32	按照借款利率和满足资本化时点确认资本化金额
小 计	143,223,115.67	

## 9. 合同资产

## (1) 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
应收质保金	5,890,490.26	58,904.90	5,831,585.36	7,594,370.70	75,943.71	7,518,426.99
合 计	5,890,490.26	58,904.90	5,831,585.36	7,594,370.70	75,943.71	7,518,426.99

## (2) 减值准备计提情况

## 1) 类别明细情况

种 类	期末数

	账面余额		减值准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提减值准备	5,890,490.26	100.00	58,904.90	1.00	5,831,585.36
合计	5,890,490.26	100.00	58,904.90	1.00	5,831,585.36

(续上表)

种类	期初数				
	账面余额		减值准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提减值准备	7,594,370.70	100.00	75,943.71	1.00	7,518,426.99
合计	7,594,370.70	100.00	75,943.71	1.00	7,518,426.99

2) 采用组合计提减值准备的合同资产

项目	期末数		
	账面余额	减值准备	计提比例 (%)
应收质保金组合	5,890,490.26	58,904.90	1.00
小计	5,890,490.26	58,904.90	1.00

(3) 减值准备变动情况

项目	期初数	本期变动金额				期末数
		计提	收回或转回	转销/核销	其他	
按组合计提减值准备	75,943.71	-17,038.81				58,904.90
合计	75,943.71	-17,038.81				58,904.90

10. 其他流动资产

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
待抵扣税项	59,349,291.39		59,349,291.39	38,831,582.63		38,831,582.63
预缴税金	38,862,830.90		38,862,830.90	38,616,335.64		38,616,335.64
其他	1,238,247.67		1,238,247.67	1,230,548.56		1,230,548.56
合计	99,450,369.96		99,450,369.96	78,678,466.83		78,678,466.83

## 11. 长期应收款

## (1) 明细情况

项目	期末数			期初数			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	
租金押金	2,691,467.64	99,518.80	2,591,948.84	4,041,995.48	44,471.77	3,997,523.71	
关联方借款	9,000,000.00	9,000,000.00		9,000,000.00	9,000,000.00		
合计	11,691,467.64	9,099,518.80	2,591,948.84	13,041,995.48	9,044,471.77	3,997,523.71	

## (2) 坏账准备计提情况

## 1) 类别明细情况

种类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备	9,000,000.00	76.98	9,000,000.00	100.00	
按组合计提坏账准备	2,691,467.64	23.02	99,518.80	3.70	2,591,948.84
合计	11,691,467.64	100.00	9,099,518.80	77.83	2,591,948.84

(续上表)

种类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备	9,000,000.00	69.01	9,000,000.00	100.00	
按组合计提坏账准备	4,041,995.48	30.99	44,471.77	1.10	3,997,523.71
合计	13,041,995.48	100.00	9,044,471.77	69.35	3,997,523.71

## 2) 采用组合计提坏账准备的长期应收款

项目	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
应收押金保证金组合	2,691,467.64	99,518.80	3.70
小计	2,691,467.64	99,518.80	3.70

## (3) 坏账准备变动情况

项 目	期初数	本期变动金额				期末数
		计提	收回或转回	核销	其他	
单项计提坏账准备	9,000,000.00					9,000,000.00
按组合计提坏账准备	44,471.77	55,047.03				99,518.80
合 计	9,044,471.77	55,047.03				9,099,518.80

## 12. 长期股权投资

## (1) 分类情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对合营企业投资	22,365,878.52	22,365,878.52		22,365,878.52	22,365,878.52	
对联营企业投资	256,417,838.28	10,207,149.27	246,210,689.01	283,205,154.63	10,207,149.27	272,998,005.36
合 计	278,783,716.80	32,573,027.79	246,210,689.01	305,571,033.15	32,573,027.79	272,998,005.36

## (2) 明细情况

被投资单位	期初数	本期增加	本期减少	期末数	本期计提减值准备	减值准备期末数
东莞赛格实业股份有限公司[注 1]	6,800,000.00			6,800,000.00		6,800,000.00
惠阳赛格电子工程股份有限公司[注 1]	2,000,000.00			2,000,000.00		2,000,000.00
大亚湾赛格电子工程开发公司[注 1]	2,000,000.00			2,000,000.00		2,000,000.00
海南依迪房产公司[注 1]	4,905,878.52			4,905,878.52		4,905,878.52
北京市海淀区赛格天正电子技术公司[注 1]	4,920,000.00			4,920,000.00		4,920,000.00
莫斯科依迪股份有限公司[注 1]	1,740,000.00			1,740,000.00		1,740,000.00
深圳市依迪酒店有限公司[注 1]						
深圳视通电子有限公司 [注 1]						
海南依迪实业开发公司 [注 1]						
合 计	22,365,878.52			22,365,878.52		22,365,878.52

## 2) 对联营企业投资

被投资单位	期初数		本期增减变动			
	账面价值	减值准备	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
上海赛格电子市场经营管理有限公司	1,493,084.01				-153,612.26	
深圳华控赛格股份有限公司	142,884,369.43			10,781,374.89	-14,775,161.63	

苏州赛格电子市场管理有限公司	4,300,003.13				-68,900.23	
深圳深汕特别合作区特发赛格科技有限公司	102,101,782.92				50,663.00	
深圳国际消费电子展示交易中心有限公司						
惠州赛格经济发展股份有限公司 [注 2]		7,200,000.00				
深圳市赛格广场投资发展有限公司 [注 2]		1,000,000.00				
深圳市海联实业公司 [注 2]		767,049.27				
东莞赛格房地产开发公司 [注 2]						
惠州市惠阳区群星实业有限公司 [注 2]						
海口依达房地产开发有限公司 [注 2]						
深圳赛格海南通信工程公司 [注 2]						
深圳赛格智美体育文化发展有限公司	794,889.32				-11,915.45	
武汉市青山百货商场 [注 2]		100,000.00				
武昌百货商场 [注 2]		180,000.00				
沈阳木兰集团 [注 2]		50,100.00				
四川聚酯股份有限公司 [注 2]		50,000.00				
深圳市国元赛格资产管理顾问有限公司 [注 2]		60,000.00				
深圳市康源实业发展股份有限公司 [注 2]		500,000.00				

深圳首航工业旅游服务有限公司 [注 2]		300,000.00				
深圳中海赛格智慧停车发展有限公司	13,958,469.99				-492.97	
黑龙江省交投赛格新能源科技有限公司	7,465,406.56				-2,654,925.19	
合 计	272,998,005.36	10,207,149.27		10,781,374.89	-17,614,344.73	

(续上表)

被投资单位	本期增减变动				期末数	
	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	账面价值	减值准备
上海赛格电子市场经营管理有限公司					1,339,471.75	
深圳华控赛格股份有限公司	-9,127,988.68			10,836,391.95	119,036,236.18	
苏州赛格电子市场管理有限公司		100,000.00			4,131,102.90	
深圳深汕特别合作区特发赛格科技有限公司					102,152,445.92	
深圳国际消费电子展示交易中心有限公司						
惠州赛格经济发展股份有限公司 [注 2]						7,200,000.00
深圳市赛格广场投资发展有限公司 [注 2]						1,000,000.00
深圳市海联实业公司 [注 2]						767,049.27
东莞赛格房地产开发公司 [注 2]						
惠州市惠阳区群星实业有限公司 [注 2]						

海口依达房地产开发有限公司[注 2]						
深圳赛格海南通信工程公司[注 2]						
深圳赛格智美体育文化发展有限公司					782,973.87	
武汉市青山百货商场[注 2]						100,000.00
武昌百货商场[注 2]						180,000.00
沈阳木兰集团[注 2]						50,100.00
四川聚酯股份有限公司[注 2]						50,000.00
深圳市国元赛格资产管理顾问有限公司[注 2]						60,000.00
深圳市康源实业发展股份有限公司 [注 2]						500,000.00
深圳首航工业旅游服务有限公司 [注 2]						300,000.00
深圳中海赛格智慧停车发展有限公司					13,957,977.02	
黑龙江省交投赛格新能源科技有限公司					4,810,481.37	
合 计	-9,127,988.68	100,000.00		10,836,391.95	246,210,689.01	10,207,149.27

### (3) 其他说明

[注 1] 东莞赛格实业股份有限公司等 9 家公司因企业吊销营业执照等原因，已停业多年，未合并报表，该部分投资已全额计提减值准备

[注 2] 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

## 13. 其他权益工具投资

## (1) 明细情况

项 目	期初数	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	本期计入其他综合收益的利得和损失	其他
喀什深圳城有限公司	20,000,000.00				
深圳市赛格导航科技股份有限公司	7,425,000.00			-1,800,000.00	
南京商厦股份有限公司	280,000.00				
新疆友好(集团)股份有限公司	551,608.47			-146,852.86	
合 计	28,256,608.47			-1,946,852.86	

(续上表)

项 目	期末数	本期确认的股利收入	本期末累计计入其他综合收益的利得和损失
喀什深圳城有限公司	20,000,000.00		
深圳市赛格导航科技股份有限公司	5,625,000.00		-7,890,392.83
南京商厦股份有限公司	280,000.00	186,120.00	
新疆友好(集团)股份有限公司	404,755.61		347,119.43
合 计	26,309,755.61	186,120.00	-7,543,273.40

## (2) 指定为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的原因

公司持有以上公司的股权投资属于非交易性权益工具投资，因此公司将其指定为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。

## 14. 投资性房地产

## (1) 明细情况

项 目	房屋及建筑物	土地使用权	合 计
账面原值			
期初数	2,006,350,663.74	5,237,512.49	2,011,588,176.23
本期增加金额			
1) 外购			
本期减少金额			

项 目	房屋及建筑物	土地使用权	合 计
1) 处置			
期末数	2,006,350,663.74	5,237,512.49	2,011,588,176.23
累计折旧和累计摊销			
期初数	1,133,172,662.82	4,613,007.91	1,137,785,670.73
本期增加金额	48,794,626.39	124,380.48	48,919,006.87
1) 计提或摊销	48,794,626.39	124,380.48	48,919,006.87
本期减少金额			
期末数	1,181,967,289.21	4,737,388.39	1,186,704,677.60
减值准备			
期初数	3,326,487.15		3,326,487.15
本期增加金额			
1) 计提			
本期减少金额			
1) 处置			
期末数	3,326,487.15		3,326,487.15
账面价值			
期末账面价值	821,056,887.38	500,124.10	821,557,011.48
期初账面价值	869,851,513.77	624,504.58	870,476,018.35

## (2) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

项 目	账面价值	未办妥产权证书原因
停车位	3,535,012.81	手续完善中暂无法办理产权证
经济大厦 9 层	99,310.50	已出售子公司转入的房屋，无法办理房产证
龙华宾馆	98,344.80	集资建房取得的房屋，开发商无法办理房产证
小 计	3,732,668.11	

## 15. 固定资产

## (1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
-----	-----	-----

项 目	期末数	期初数
固定资产	654,462,382.18	384,573,645.19
合 计	654,462,382.18	384,573,645.19

## (2) 固定资产

## 1) 明细情况

项 目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	其他设备	小 计
账面原值						
期初数	45,356,666.93	471,581,818.03	18,449,081.86	30,296,305.90	105,374,324.88	671,058,197.60
本期增加金额		320,117,634.12	27,207.08	1,532,751.94	1,821,328.03	323,498,921.17
1) 购置		10,785,575.29	27,207.08	1,468,523.23	1,821,328.03	14,102,633.63
2) 在建工程转入		309,332,058.83		64,228.71		309,396,287.54
本期减少金额		2,417,319.56	139,100.00	1,306,804.76	3,683,115.84	7,546,340.16
1) 处置或报废		2,417,319.56	139,100.00	1,306,804.76	3,683,115.84	7,546,340.16
期末数	45,356,666.93	789,282,132.59	18,337,188.94	30,522,253.08	103,512,537.07	987,010,778.61
累计折旧						
期初数	30,640,964.11	158,483,552.88	16,080,722.56	23,254,199.46	56,827,328.15	285,286,767.16
本期增加金额	1,708,231.75	42,102,395.34	355,299.06	1,589,852.01	7,546,706.40	53,302,484.56
1) 计提	1,708,231.75	42,102,395.34	355,299.06	1,589,852.01	7,546,706.40	53,302,484.56
本期减少金额	71,151.23	1,637,871.75	-38,902.65	1,442,495.10	3,479,648.26	6,592,263.69
1) 处置或报废		1,637,871.75	131,444.94	1,241,464.53	3,479,648.26	6,490,429.48
2) 其他	71,151.23		-170,347.59	201,030.57		101,834.21
期末数	32,278,044.63	198,948,076.47	16,474,924.27	23,401,556.37	60,894,386.29	331,996,988.03
减值准备						
期初数		646,376.85		551,408.40		1,197,785.25
本期增加金额						
1) 计提						
本期减少金额		646,376.85				646,376.85
1) 处置或报废		646,376.85				646,376.85
期末数				551,408.40		551,408.40
账面价值						

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	其他设备	小计
期末账面价值	13,078,622.30	590,334,056.12	1,862,264.67	6,569,288.31	42,618,150.78	654,462,382.18
期初账面价值	14,715,702.82	312,451,888.30	2,368,359.30	6,490,698.04	48,546,996.73	384,573,645.19

## 2) 未办妥产权证书的固定资产的情况

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
商用赛格苑门面	490,650.16	用地手续不齐全，无法办理房产证
小计	490,650.16	

## 16. 在建工程

## (1) 明细情况

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
骆驼集团华南蓄电池有限公司分布式光伏发电项目				25,008,721.22		25,008,721.22
吉林一汽动力总成项目				19,011,323.48		19,011,323.48
美新科技储能系统项目				15,638,006.30		15,638,006.30
吉林一汽铸造光伏发电项目				13,221,365.51		13,221,365.51
吉林一汽模具				10,051,783.09		10,051,783.09
亚洲富士电梯				7,598,576.07		7,598,576.07
成都裕同分布式光伏发电项目				4,425,125.53		4,425,125.53
成都永发印务项目				2,460,425.85		2,460,425.85
成都中电锦江光伏发电项目				12,354,004.29		12,354,004.29
哈尔滨市龙运物流园区朝阳冷链分布式光伏电站				4,200,476.19		4,200,476.19
广州铁路白云站光伏项目	7,824,938.89		7,824,938.89			
上栗县赣湘项目	20,269,492.72		20,269,492.72			
其他零星工程	1,519,229.28		1,519,229.28	3,630,004.97		3,630,004.97
小计	29,613,660.89		29,613,660.89	117,599,812.50		117,599,812.50

## (2) 重要在建工程项目本期变动情况

工程名称	预算数(万元)	期初数	本期增加	转入固定资产	其他减少	期末数
骆驼集团华南蓄电池有限公	4,644.28	25,008,721.22	16,552,847.72	41,561,568.94		

工程名称	预算数 (万元)	期初数	本期增加	转入 固定资产	其他 减少	期末数
司分布式光伏发电项目						
上栗县赣湘项目	4,010.39		20,269,492.72			20,269,492.72
吉林一汽动力总成项目	4,563.22	19,011,323.48	15,389,197.16	34,400,520.64		

(续上表)

工程名称	工程累计投入占 预算比例 (%)	工程 进度 (%)	利息资本化 累计金额	本期利息 资本化金额	本期利息资 本化率 (%)	资金来源
骆驼集团华南蓄电 池有限公司分布式 光伏发电项目	89.49	100.00				自有资金
上栗县赣湘项目	53.92	53.92				自有资金
吉林一汽动力总成项 目	75.39	100.00				自有资金

## 17. 使用权资产

项 目	房屋及建筑物	合 计
账面原值		
期初数	274,394,863.47	274,394,863.47
本期增加金额	27,140,330.44	27,140,330.44
1) 租入	27,140,330.44	27,140,330.44
本期减少金额	7,447,147.66	7,447,147.66
1) 处置	7,447,147.66	7,447,147.66
期末数	294,088,046.25	294,088,046.25
累计折旧		
期初数	92,089,342.45	92,089,342.45
本期增加金额	35,406,953.27	35,406,953.27
1) 计提	35,406,953.27	35,406,953.27
本期减少金额	7,447,147.66	7,447,147.66
1) 处置	7,447,147.66	7,447,147.66
期末数	120,049,148.06	120,049,148.06
减值准备		
期初数		

项 目	房屋及建筑物	合 计
本期增加金额		
1) 计提		
本期减少金额		
1) 处置		
期末数		
账面价值		
期末账面价值	174,038,898.19	174,038,898.19
期初账面价值	182,305,521.02	182,305,521.02

## 18. 无形资产

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
账面原值					
期初数	1,790,601.27	9,099,812.76	20,737,201.59	4,428,300.00	36,055,915.62
本期增加金额		431,266.38		49,504.94	480,771.32
1) 购置		431,266.38			431,266.38
2) 内部研发				49,504.94	49,504.94
本期减少金额		138,707.25			138,707.25
1) 处置		138,707.25			138,707.25
期末数	1,790,601.27	9,392,371.89	20,737,201.59	4,477,804.94	36,397,979.69
累计摊销					
期初数	954,677.02	7,545,881.94	4,251,975.79	4,109,400.00	16,861,934.75
本期增加金额	85,336.44	440,981.70	839,985.36	1,650.16	1,367,953.66
1) 计提	85,336.44	440,981.70	839,985.36	1,650.16	1,367,953.66
本期减少金额		138,707.25			138,707.25
1) 处置		138,707.25			138,707.25
期末数	1,040,013.46	7,848,156.39	5,091,961.15	4,111,050.16	18,091,181.16
减值准备					
期初数					
本期增加金额					

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
1) 计提					
本期减少金额					
1) 处置					
期末数					
账面价值					
期末账面价值	750,587.81	1,544,215.50	15,645,240.44	366,754.78	18,306,798.53
期初账面价值	835,924.25	1,553,930.82	16,485,225.80	318,900.00	19,193,980.87

## 19. 商誉

## (1) 明细情况

被投资单位名称或形成商誉的事项	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
苏州泰斯特测控科技有限公司	11,340,040.61	11,340,040.61		11,340,040.61	747,737.19	10,592,303.42
深圳市新东升物业管理有限公司	43,612,355.20	36,020,627.81	7,591,727.39	43,612,355.20	8,480,623.78	35,131,731.42
弗锐德天宇环境科技成都有限公司	9,858,839.81	9,858,839.81		9,858,839.81	1,817,793.68	8,041,046.13
上海玛曲检测技术有限公司	6,812,930.89	206,098.85	6,606,832.04	6,812,930.89	206,098.85	6,606,832.04
合 计	71,624,166.51	57,425,607.08	14,198,559.43	71,624,166.51	11,252,253.50	60,371,913.01

## (2) 商誉账面原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初数	本期企业合并形成	本期减少	期末数
			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
弗锐德天宇环境科技成都有限公司	9,858,839.81			9,858,839.81
上海玛曲检测技术有限公司	6,812,930.89			6,812,930.89
合 计	71,624,166.51			71,624,166.51

## (3) 商誉减值准备

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初数	本期增加	本期减少	期末数
		计提	处置	

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初数	本期增加	本期减少	期末数
		计提	处置	
苏州泰斯特测控科技有限公司	747,737.19	10,592,303.42		11,340,040.61
深圳市新东升物业管理有限公司	8,480,623.78	27,540,004.03		36,020,627.81
弗锐德天宇环境科技成都有限公司	1,817,793.68	8,041,046.13		9,858,839.81
上海玛曲检测技术有限公司	206,098.85			206,098.85
合 计	11,252,253.50	46,173,353.58		57,425,607.08

## (4) 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

## 资产组或资产组组合情况

资产组或资产组组合名称	资产组或资产组组合的构成和依据	所属经营分部和依据	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
苏州泰斯特测控科技有限公司	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	苏州泰斯特测控科技有限公司	是
深圳市新东升物业管理有限公司	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	深圳市新东升物业管理有限公司	是
弗锐德天宇环境科技成都有限公司	弗锐德天宇环境科技成都有限公司所有资产、负债整体认定为一个资产组	弗锐德天宇环境科技成都有限公司	是
上海玛曲检测技术有限公司	上海玛曲检测技术有限公司所有资产、负债整体认定为一个资产组	上海玛曲检测技术有限公司	是

## (5) 可收回金额的具体确定方法

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

单位：万元

项 目	包含商誉的资产组或资产组组合的账面价值	可收回金额	本期计提减值金额
苏州泰斯特测控科技有限公司	8,056.44	5,086.53	1,059.23
深圳市新东升物业管理有限公司[注]	14,809.67	7,159.66	2,754.00
弗锐德天宇环境科技成都有限公司[注]	7,464.65	5,436.83	804.10
上海玛曲检测技术有限公司	5,526.25	7,694.23	
小 计	35,857.01	25,377.25	4,617.33

(续上表)

项目	预测年限	预测期内的收入增长率、利润率等参数及其确定依据	稳定期增长率、利润率等参数及其确定依据	折现率及其确定依据
苏州泰斯特测控有限公司	5年	预测期营业收入增长率:40.08%、13.66%、9.25%、6.55%、4.73%; 预测期利润率:-0.47%、4.09%、8.23%、11.57%、14.43%	收入增长率为0; 利润率为14.43%	10.46%(根据无风险根据10年期国债到期收益率2.26%、ERP5.87%、同行业可比上市公司β平均值0.6188、个别风险3%、所得税率15%确认税后折现率)
深圳市新东升物业管理有限公司	5年	预测期营业收入增长率:0.91%、1.14%、1.05%、0.90%、0.79%; 预测期利润率:0.70%、1.16%、1.56%、1.85%、2.07%	收入增长率为0; 利润率为2.07%	11.31%(根据无风险根据10年期国债到期收益率2.26%、ERP5.87%、房地产行业β平均值0.5488、个别风险3%、所得税率25%确认税后折现率)
弗锐德天宇环境科技成都有限公司	5年	预测期营业收入增长率:4.90%、4%、3%、2%、2%; 预测期利润率:3.25%、3.77%、4.22%、4.62%、5.02%	收入增长率为0; 利润率为5.02%	10.26%(根据无风险根据10年期国债到期收益率2.26%、ERP5.87%、专业装备制造制造业β平均值0.8051、个别风险2%、所得税率15%确认税后折现率)
上海玛曲检测技术有限公司	5年	预测期营业收入增长率:4%、4%、3%、2%、1%; 预测期利润率:19.97%、20.40%、20.64%、20.69%、20.54%	收入增长率为0; 利润率为20.54%	10.38%(根据无风险根据10年期国债到期收益率2.26%、ERP5.87%、同行业可比上市公司β平均值0.6699、个别风险3%、所得税率15%确认税后折现率)

注：公司持有深圳市新东升物业管理有限公司股权比例为 36.00%，弗锐德天宇环境科技成都有限公司股权比例为 40.01%，苏州泰斯特测控科技有限公司比例为 36.00%，按股权比例计提减值金额

## 20. 长期待摊费用

项目	期初数	本期增加	本期摊销	其他减少	期末数
装修费	33,933,432.21	9,677,748.88	8,966,210.12		34,644,970.97
其他	895,890.63	351,402.47	984,301.83		262,991.27
合计	34,829,322.84	10,029,151.35	9,950,511.95		34,907,962.24

## 21. 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

项 目	期末数		期初数	
	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	175,964,658.08	43,562,227.39	135,729,177.81	33,932,294.45
可抵扣亏损	132,710,578.65	32,726,078.59	143,252,921.80	35,813,230.45
租赁负债	187,893,167.02	45,314,703.80	196,094,418.23	46,606,679.37
其他权益工具投资公允价值变动	7,890,392.83	1,972,598.21	6,090,392.84	1,522,598.21
计入递延收益的政府补助	451,024.06	94,696.02	207,992.16	51,998.04
内部交易未实现利润	12,740,048.37	2,809,818.16	33,782,302.26	5,642,516.42
预提费用	-	-	34,730,903.10	8,682,725.78
合 计	517,649,869.01	126,480,122.17	549,888,108.20	132,252,042.72

## (2) 未经抵销的递延所得税负债

项 目	期末数		期初数	
	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
金融资产公允价值变动	195,000.00	29,250.00		
非同一控制下企业合并资产评估增值	27,226,115.54	5,849,612.93	37,734,365.60	9,433,591.40
其他权益工具投资公允价值变动	314,350.61	78,587.65	461,203.48	115,300.87
加速折旧	767,434.49	115,115.17	988,127.93	148,219.19
使用权资产	174,038,898.19	42,068,620.56	182,305,521.01	43,288,527.52
合 计	202,541,798.83	48,141,186.31	221,489,218.02	52,985,638.98

## (3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项 目	期末数		期初数	
	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额
递延所得税资产	41,874,992.11	84,605,130.06	42,683,762.90	89,568,279.82
递延所得税负债	41,874,992.11	6,266,194.20	42,683,762.90	10,301,876.08

## (4) 未确认递延所得税资产明细

项 目	期末数	期初数
可抵扣暂时性差异	406,012,554.79	369,358,725.99
可抵扣亏损	193,333,088.77	233,233,054.06
合 计	599,345,643.56	602,591,780.05

(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

年 份	期末数	期初数	备注
2025 年		11,215,300.32	
2026 年	26,898,929.90	92,856,128.15	
2027 年	52,401,152.17	54,008,012.56	
2028 年	12,583,590.41	39,995,644.01	
2029 年	40,277,125.44	16,582,434.11	
2030 年	23,856,513.47	415,228.00	
2031 年	1,542,113.82	1,542,113.82	
2032 年	3,642,213.08	3,642,213.08	
2033 年	4,770,620.44	4,770,620.44	
2034 年	11,434,750.25	8,205,359.57	
2035 年	15,926,079.79		
合 计	193,333,088.77	233,233,054.06	

## 22. 其他非流动资产

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
长期大额存单	50,000,000.00		50,000,000.00	10,000,000.00		10,000,000.00
装修款	2,580,468.33		2,580,468.33	4,802,378.00		4,802,378.00
合 计	52,580,468.33		52,580,468.33	14,802,378.00		14,802,378.00

## 23. 所有权或使用权受到限制的资产

(1) 期末资产受限情况

项 目	期末账面余额	期末账面价值	受限类型	受限原因
货币资金	19,348,536.92	19,348,536.92	借款、诉讼冻结、计提利息	保证金、监管资金、法律冻结资金、计提利息
	297,744,571.20	297,744,571.20	拟持有至到期的1年内定期存款	拟持有至到期的1年内定期存款
应收账款	16,127,011.94	15,969,421.68	质押	收费权质押
存货	1,239,182,260.16	1,102,221,398.31	抵押和冻结	借款抵押和诉讼冻结
投资性房地产	65,916,706.10	3,295,835.32	抵押	借款抵押
固定资产	760,000.00	38,000.00	抵押	借款抵押
其他非流动资产	50,000,000.00	50,000,000.00	拟持有至到期的1年以上定期存款	拟持有至到期的1年以上定期存款
合 计	1,689,079,086.32	1,488,617,763.43		

## (2) 期初资产受限情况

项 目	期初账面余额	期初账面价值	受限类型	受限原因
货币资金	9,786,401.33	9,786,401.33	借款及诉讼冻结	保证金、监管资金及法律冻结资金
应收账款	7,735,162.61	7,673,952.49	质押	收费权质押
存货	1,367,088,948.77	1,227,039,178.70	抵押和冻结	借款抵押和诉讼冻结
投资性房地产	65,916,706.10	3,295,835.32	抵押	借款抵押
合 计	1,450,527,218.81	1,247,795,367.84		

## 24. 短期借款

项 目	期末数	期初数
信用借款	51,458,367.41	19,402,430.56
合 计	51,458,367.41	19,402,430.56

## 25. 应付账款

## (1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
-----	-----	-----

项 目	期末数	期初数
开发产品、存货及劳务采购	391,167,737.52	387,287,083.06
在建工程、固定资产及其他长期资产采购	8,727,358.32	28,985,231.56
其 他	442,585.56	1,175,549.33
合 计	400,337,681.40	417,447,863.95

## (2) 账龄 1 年以上重要的应付账款

项 目	期末数	未偿还或结转的原因
账龄 1 年以上重要的应付账款第一名	154,824,540.42	暂未支付
账龄 1 年以上重要的应付账款第二名	48,329,134.58	暂未支付
小 计	203,153,675.00	

## 26. 预收款项

项 目	期末数	期初数
预收租金	158,758,649.47	153,925,232.13
合 计	158,758,649.47	153,925,232.13

## 27. 合同负债

项 目	期末数	期初数
预收售房款	3,495,979.55	2,924,067.27
预收物业管理费	4,757,210.54	8,414,155.06
预收新能源合同款项	559,611.59	746,954.10
预收检测设备款	8,592,611.50	9,927,892.04
预收货款	620,814.42	756,632.13
其他	922,717.08	675,933.27
合 计	18,948,944.68	23,445,633.87

## 28. 应付职工薪酬

## (1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
-----	-----	------	------	-----

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
短期薪酬	118,965,359.46	589,929,386.58	595,929,406.35	112,965,339.69
离职后福利— 设定提存计划	3,323,710.54	60,444,175.50	61,496,607.73	2,271,278.31
辞退福利	747,512.78	1,643,093.22	1,436,224.92	954,381.08
合 计	123,036,582.78	652,016,655.30	658,862,239.00	116,190,999.08

## (2) 短期薪酬明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
工资、奖金、 津贴和补贴	116,504,820.35	543,267,581.44	547,882,086.35	111,890,315.44
职工福利费	604,719.45	7,160,965.48	7,765,684.93	
社会保险费	1,172,058.58	18,078,432.46	18,802,145.23	448,345.81
其中：医疗保 险费	1,061,144.14	14,766,597.52	15,415,236.93	412,504.73
工伤保 险费	25,131.35	1,469,697.15	1,492,390.39	2,438.11
生育保 险费	85,547.41	1,606,351.70	1,691,010.19	888.92
其他	235.68	235,786.09	203,507.72	32,514.05
住房公积金	348,429.17	16,653,738.93	16,821,913.09	180,255.01
工会经费和职 工教育经费	335,331.91	4,768,668.27	4,657,576.75	446,423.43
小 计	118,965,359.46	589,929,386.58	595,929,406.35	112,965,339.69

## (3) 设定提存计划明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
基本养老保险	1,561,849.89	52,189,912.46	53,343,619.21	408,143.14
失业保险费	40,870.45	1,868,063.28	1,903,893.50	5,040.23
企业年金缴费	1,720,990.20	6,386,199.76	6,249,095.02	1,858,094.94
小 计	3,323,710.54	60,444,175.50	61,496,607.73	2,271,278.31

## 29. 应交税费

项 目	期末数	期初数
增值税	26,075,869.56	25,480,108.90
企业所得税	79,194,537.43	84,288,480.59

项 目	期末数	期初数
代扣代缴个人所得税	1,847,801.61	2,983,805.62
城市维护建设税	1,127,869.70	1,080,793.27
土地增值税	55,520,411.04	58,548,609.28
房产税	2,168,260.36	894,167.27
土地使用税	333,176.46	39,340.41
教育费附加	542,820.36	612,287.86
地方教育附加	280,705.87	179,627.87
印花税	115,429.22	74,928.70
其他税费	55,468.22	61,325.55
合 计	167,262,349.83	174,243,475.32

## 30. 其他应付款

## (1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应付股利	23,168,848.43	31,116,194.15
其他应付款	712,061,343.81	861,505,604.52
合 计	735,230,192.24	892,621,798.67

## (2) 应付股利

项 目	期末数	期初数
应付少数股东股利	23,168,848.43	31,116,194.15
小 计	23,168,848.43	31,116,194.15

## (3) 其他应付款

## 1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应付关联往来	24,018,620.01	26,305,409.03
应付股权转让款	53,396,226.82	63,265,454.60
应付押金保证金	177,259,203.90	186,658,275.62
应付购房意向金及待返购房款	46,962,960.54	131,442,411.85

项 目	期末数	期初数
中央空调维护费及专项维修基金	21,748,693.05	18,109,259.53
土地增值税清算准备金	206,203,038.69	206,203,038.69
房租、物业费、水电	35,160,117.72	99,430,295.47
应付服务费	37,214,951.08	30,048,189.67
其他	110,097,532.00	100,043,270.06
小 计	712,061,343.81	861,505,604.52

## 2) 账龄 1 年以上重要的其他应付款

项 目	期末数	未偿还或结转的原因
账龄 1 年以上重要的其他应付款第一名	206,203,038.69	暂未支付
账龄 1 年以上重要的其他应付款第二名	45,179,554.12	涉及诉讼，尚未支付
账龄 1 年以上重要的其他应付款第三名	27,003,754.29	暂未支付
小 计	278,386,347.10	

## 31. 一年内到期的非流动负债

项 目	期末数	期初数
一年内到期的长期借款	55,246,896.64	68,409,488.17
一年内到期的长期应付款	8,329,702.05	1,335,728.34
一年内到期的租赁负债	28,165,476.82	39,271,574.22
合 计	91,742,075.51	109,016,790.73

## 32. 其他流动负债

项 目	期末数	期初数
待转销项税额	1,609,805.12	1,772,911.93
已背书未到期应收票据	5,678,680.22	5,990,073.18
合 计	7,288,485.34	7,762,985.11

## 33. 长期借款

## (1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
质押借款	213,191,359.09	111,865,374.78
抵押借款	371,485,716.00	401,742,858.00
合 计	584,677,075.09	513,608,232.78

## (2) 其他说明

质押借款系子公司深圳赛格新能源投资有限公司、深圳赛格龙焱能源科技有限公司及子公司深圳赛格光伏工程有限公司、广西梧州赛格新能源有限公司、黑龙江赛格新能源有限公司、江西赛格新能源有限公司、惠州市赛格新能源有限责任公司、吉林赛格新能源有限公司、湖南长沙赛格工程有限公司以其光伏电站收费权质押取得。

## 34. 租赁负债

项 目	期末数	期初数
尚未支付的租赁付款额	180,953,819.11	170,936,007.38
减：未确认融资费用	21,226,128.91	14,113,163.38
合 计	159,727,690.20	156,822,844.00

## 35. 长期应付款

项 目	期末数	期初数
长期应付款	34,820,960.30	2,330,077.63
减：未确认融资费用	3,878,929.54	174,915.44
合 计	30,942,030.76	2,155,162.19

## 36. 递延收益

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	形成原因
与资产相关政府补助	1,228,871.87		519,324.22	709,547.65	收到政府补助
与收益相关政府补助	168,092.15			168,092.15	收到政府补助
合 计	1,396,964.02		519,324.22	877,639.80	

[注]政府补助本期计入当期损益情况详见本财务报表附注十之说明

## 37. 股本

项目	期初数	本期增减变动（减少以“—”表示）					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,231,200,672.00						1,231,200,672.00

## 38. 资本公积

## (1) 明细情况

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价（股本溢价）	63,467,730.09		63,467,730.09	-
其他资本公积	131,127,060.79		9,127,988.68	121,999,072.11
合计	194,594,790.88		72,595,718.77	121,999,072.11

## (2) 其他说明

其他资本公积减少系出售部分深圳华控赛格股份有限公司股权并结转损益所致，资本溢价本期减少系公司同一控制下收购深圳市八六三新材料技术有限责任公司调整所致。

## 39. 其他综合收益

项目	期初数	本期发生额					期末数
		其他综合收益的税后净额					
		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：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
不能重分类进损益的其他综合收益	-4,337,489.28	1,946,852.87		-486,713.22	1,423,332.06	-36,807.59	5,760,821.34
其中：其他权益投资工具公允价值变动	-4,337,489.28	1,946,852.87		-486,713.22	1,423,332.06	-36,807.59	5,760,821.34
将重分类进损益的其他综合收益	-702.11						-702.11
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	-702.11						-702.11
其他综合收益合计	-4,338,191.39	1,946,852.87		-486,713.22	1,423,332.06	-36,807.59	5,761,523.45

## 40. 盈余公积

## (1) 明细情况

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
----	-----	------	------	-----

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	204,614,874.01	7,247,700.17		211,862,574.18
任意盈余公积	125,022.22			125,022.22
合 计	204,739,896.23	7,247,700.17		211,987,596.40

## (2) 其他说明

根据《公司法》公司章程的规定，本公司按母公司净利润的 10%提取法定盈余公积。

## 41. 未分配利润

项 目	本期数	上年同期数
调整前上期末未分配利润	409,520,878.94	419,597,911.72
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	31,763,507.77	24,118,839.81
调整后期初未分配利润	441,284,386.71	443,716,751.53
加：本期归属于母公司所有者的净利润	69,394,739.70	45,205,937.86
减：提取法定盈余公积	7,247,700.17	10,574,333.06
应付普通股股利	15,368,334.52	37,063,969.62
同一控制下合并前期留存收益影响	34,056,269.90	-
期末未分配利润	454,006,821.82	441,284,386.71

## (二) 合并利润表项目注释

## 1. 营业收入/营业成本

## (1) 明细情况

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	1,670,154,683.64	1,208,271,161.79	1,753,342,829.70	1,298,372,949.54
其他业务收入	17,499,464.05	25,542,479.26	13,796,360.58	13,734,599.49
合 计	1,687,654,147.69	1,233,813,641.05	1,767,139,190.28	1,312,107,549.03
其中：与客户之间的合同产生的收入	1,150,517,760.08	989,035,987.42	1,232,131,705.13	1,054,741,964.84

## (2) 收入分解信息

## 1) 与客户之间的合同产生的收入按商品或服务类型分解

项 目	本期数	上年同期数
-----	-----	-------

	收入	成本	收入	成本
物业经营管理与城市服务	797,853,542.58	725,357,379.67	902,227,037.16	834,828,826.70
新能源	72,476,286.11	61,359,433.15	113,558,281.42	96,589,677.13
检验检测认证	200,371,151.83	122,668,374.02	212,111,480.36	119,725,276.07
房地产开发	79,816,779.56	79,650,800.58	4,234,906.19	3,598,184.94
小 计	1,150,517,760.08	989,035,987.42	1,232,131,705.13	1,054,741,964.84

注：营业收入中租赁业务收入在五（四）1 租赁中列示

2) 与客户之间的合同产生的收入按经营地区分解

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
华南地区	950,889,472.70	836,399,801.11	1,000,461,139.77	892,089,700.96
西南地区	95,485,775.63	74,130,483.54	95,540,986.90	70,905,337.24
华东地区	76,816,859.09	60,800,485.68	118,458,831.43	84,880,254.84
其他地区	27,325,652.66	17,705,217.09	17,670,747.03	6,866,671.80
小 计	1,150,517,760.08	989,035,987.42	1,232,131,705.13	1,054,741,964.84

3) 与客户之间的合同产生的收入按商品或服务转让时间分解

项 目	本期数	上年同期数
在某一时刻确认收入	294,455,306.62	214,545,287.81
在某一时段内确认收入	856,062,453.46	1,017,586,417.32
小 计	1,150,517,760.08	1,232,131,705.13

(3) 履约义务的相关信息

项 目	履行履约义务的时间	重要的支付条款	公司承诺的转让商品的性质	是否为主要责任人	公司承担的预期将退还给客户的款项	公司提供的质量保证类型及相关义务
销售商品	商品交付时	合同签订后，收取合同价款	商品房	是	无	保证类质量保证
销售商品	商品交付时	合同签订后，收取合同价款	光伏产品、检测设备等产 品	是	无	保证类质量保证
提供服务	服务提供时	一般服务完成时按合同约定收取	物业管理、检测服务等服务	是	无	无

(4) 在本期确认的包括在合同负债期初账面价值中的收入为 18,433,847.58 元。

2. 税金及附加

项 目	本期数	上年同期数
-----	-----	-------

项 目	本期数	上年同期数
土地增值税	1,341,518.28	100,425.17
房产税	21,414,205.95	20,157,884.00
城市维护建设税	5,120,498.60	4,849,290.00
教育费附加	3,603,093.24	3,445,637.79
印花税等其他税费	1,531,057.81	846,587.60
土地使用税	1,092,554.99	1,125,109.59
车船税	21,420.00	54,620.14
合 计	34,124,348.87	30,579,554.29

## 3. 销售费用

项 目	本期数	上年同期数
职工薪酬	17,917,535.74	16,394,845.43
业务招待费	1,750,044.87	1,637,773.33
折旧摊销费用	79,177.06	464,116.20
广告宣传费	529,828.92	646,906.33
服务费	2,234,870.01	1,174,377.85
差旅费	2,540,145.50	2,363,286.31
其他	1,627,607.28	2,970,527.89
合 计	26,679,209.38	25,651,833.34

## 4. 管理费用

项 目	本期数	上年同期数
职工薪酬	92,829,523.22	84,127,043.98
折旧摊销费用	4,836,932.59	4,529,168.48
中介机构费用	5,588,215.38	7,128,022.73
业务招待费	657,676.67	884,020.64
办公费	5,588,947.45	5,875,323.06
差旅交通费	1,131,070.91	892,870.48

项 目	本期数	上年同期数
诉讼费	2,462,748.75	851,750.56
租赁费	2,018,420.34	2,141,127.54
水电费	565,987.08	592,792.91
其他	2,740,253.82	6,004,857.04
合 计	118,419,776.21	113,026,977.42

## 5. 研发费用

项 目	本期数	上年同期数
职工薪酬	15,677,318.76	17,386,227.24
折旧及摊销	4,971,211.20	3,975,948.40
物业管理及能耗费	1,343,433.94	1,536,087.67
物料消耗	4,127,002.94	3,906,414.73
其他费用	3,163,254.19	3,351,580.87
合 计	29,282,221.03	30,156,258.91

## 6. 财务费用

项 目	本期数	上年同期数
利息费用	37,028,844.98	44,536,895.35
减：利息收入	9,320,500.60	11,204,682.22
加：汇兑损益	719.74	
加：手续及其他支出	1,215,575.52	1,716,894.10
合 计	28,924,639.64	35,049,107.23

## 7. 其他收益

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
与资产相关的政府补助	519,324.22	1,090,379.41	519,324.22
与收益相关的政府补助	2,959,808.09	5,874,753.88	2,959,808.09
增值税进项税加计扣除减免	984,940.00	1,311,944.01	

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
代扣个人所得税手续费返还	248,671.05	109,368.70	
合 计	4,712,743.36	8,386,446.00	3,479,132.31

## 8. 投资收益

项 目	本期数	上年同期数
权益法核算的长期股权投资收益	-17,614,344.73	3,547,462.77
处置长期股权投资产生的投资收益	37,192,798.62	6,558,297.89
交易性金融资产在持有期间的投资收益	1,242,016.10	2,533,648.56
其他权益工具投资持有期间取得的股利收入	186,120.00	
合 计	21,006,589.99	12,639,409.22

## 9. 公允价值变动收益

项 目	本期数	上年同期数
公允价值变动收益	195,000.00	
合 计	195,000.00	

## 10. 信用减值损失

项 目	本期数	上年同期数
坏账损失	-9,244,539.61	-6,597,018.15
合 计	-9,244,539.61	-6,597,018.15

## 11. 资产减值损失

项 目	本期数	上年同期数
存货跌价损失	-61,720,973.21	-93,840,137.20
合同资产减值损失	17,038.81	57,129.99
商誉减值损失	-46,173,353.58	-8,483,784.75
合 计	-107,877,287.98	-102,266,791.96

## 12. 资产处置收益

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
固定资产处置收益		397,672.57	
合 计		397,672.57	

## 13. 营业外收入

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废利得		66,692.84	
罚款及违约金	23,072,626.73	2,394,932.34	23,072,626.73
房产销售违约赔偿金	77,342.94	249,299.70	77,342.94
预计未决诉讼损失转回		2,038,757.26	
与日常经营活动无关的政府补助	540.14	30,000.00	
无法支付款项	4,751,122.70		4,751,122.70
其他	2,387,127.63	713,655.72	2,387,127.63
合 计	30,288,760.14	5,493,337.86	30,288,220.00

## 14. 营业外支出

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
诉讼损失	2,005,709.65		2,005,709.65
合同违约金支出		888,185.68	
罚款支出	11,447,302.25	11,935,316.57	11,447,302.25
非流动资产毁损报废损失	321,569.34	4,141,977.00	321,569.34
其他支出	160,646.30	397,168.92	160,646.30
合 计	13,935,227.54	17,362,648.17	13,935,227.54

## 15. 所得税费用

## (1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数
当期所得税费用	74,282,310.87	70,043,601.97

项 目	本期数	上年同期数
递延所得税费用	1,414,181.10	-9,330,292.16
前期所得税调整	429,215.39	932,734.27
合 计	76,125,707.36	61,646,044.08

## (2) 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本期数	上年同期数
利润总额	141,556,349.87	121,258,317.43
按母公司适用税率计算的所得税费用	35,389,087.47	30,314,579.36
子公司适用不同税率的影响	-2,202,262.47	-3,773,165.38
调整以前期间所得税的影响	429,215.39	932,734.27
非应税收入的影响	4,403,586.18	-3,989,982.01
研发费用加计扣除影响	-4,458,390.30	-2,532,448.17
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	2,956,053.47	1,071,048.87
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响		-259,978.90
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	40,090,545.71	39,883,256.04
税收优惠的所得税影响	-482,128.09	
所得税费用	76,125,707.36	61,646,044.08

## 16. 其他综合收益的税后净额

其他综合收益的税后净额详见本财务报表附注七(一)39之说明。

## (三) 合并现金流量表项目注释

## 1. 收到或支付的重要的投资活动有关的现金

## (1) 收回投资收到的现金

项 目	本期数	上年同期数
理财产品等投资赎回	142,939,304.02	392,461,431.80
处置长期股权投资收回金额	10,781,374.89	6,558,297.89
小 计	153,720,678.91	399,019,729.69

## (2) 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金

项 目	本期数	上年同期数
电站建设等长期资产投资	233,075,026.96	140,408,637.94
小 计	233,075,026.96	140,408,637.94

## (3) 投资支付的现金

项 目	本期数	上年同期数
理财产品等投资支付	473,611,371.20	310,064,850.74
小 计	473,611,371.20	310,064,850.74

## (4) 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额

项 目	本期数	上年同期数
同一控制下取得子公司股权	68,266,800.00	
小 计	68,266,800.00	

## 2. 收到或支付的其他与经营活动、投资活动及筹资活动有关的现金

## (1) 收到其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
收到的保证金/押金等往来款	33,914,981.97	43,991,962.97
收到的政府补助	4,712,743.36	5,922,237.96
收到的利息收入	9,320,500.60	11,204,682.22
收到的罚款违约金及其他现金	27,303,601.52	2,486,816.96
合 计	75,251,827.45	63,605,700.11

## (2) 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
支付的保证金押金等往来款	30,046,868.28	16,022,479.43
支付的费用	38,069,508.05	40,200,671.42
支付的罚款违约金等	1,204,254.10	12,823,502.25
支付的银行手续费	1,215,575.52	1,711,062.92
支付的其他现金	55,933.92	3,285,190.71
合 计	70,592,139.87	74,042,906.73

## (3) 支付其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
长期应付款	2,741,553.32	

项 目	本期数	上年同期数
长期应付款	2,741,553.32	
租赁负债本金和利息	40,135,277.74	45,290,790.32
质押保证金	8,044,231.46	
合 计	50,921,062.52	45,290,790.32

## 3. 现金流量表补充资料

补充资料	本期数	上年同期数
(1) 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	65,430,642.51	59,612,273.35
加: 资产减值准备	107,877,287.98	102,266,791.96
信用减值准备	9,244,539.61	6,597,018.15
固定资产折旧、使用权资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	137,628,444.70	134,682,759.42
无形资产摊销	1,367,953.66	3,287,652.10
长期待摊费用摊销	9,950,511.95	8,464,947.19
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)	-	-397,672.57
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	321,569.34	4,075,284.16
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-195,000.00	-
财务费用(收益以“-”号填列)	37,028,844.98	44,536,349.59
投资损失(收益以“-”号填列)	-21,006,589.99	-12,639,409.22
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	5,413,149.76	-9,026,093.77
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-3,998,968.66	-304,198.39
存货的减少(增加以“-”号填列)	124,725,961.80	-6,766,104.60
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	10,083,155.97	39,383,199.63
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-186,647,113.92	-117,042,807.54
其他	-	
经营活动产生的现金流量净额	297,224,389.69	256,729,989.46
(2) 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		

补充资料	本期数	上年同期数
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	682,313,106.08	1,030,139,267.15
减：现金的期初余额	1,030,139,267.15	1,179,873,070.76
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	-347,826,161.07	-149,733,803.61

## 4. 现金和现金等价物的构成

## (1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
1) 现金	682,313,106.08	1,030,139,267.15
其中：库存现金	25,036.25	49,766.16
可随时用于支付的银行存款	682,181,503.39	1,029,958,400.35
可随时用于支付的其他货币资金	106,566.44	131,100.64
可用于支付的存放中央银行款项	-	
存放同业款项	-	
拆放同业款项	-	
2) 现金等价物	-	
其中：三个月内到期的债券投资	-	
3) 期末现金及现金等价物余额	682,313,106.08	1,030,139,267.15

## (2) 不属于现金和现金等价物的货币资金

项 目	期末数	期初数	使用范围受限的原因、作为 现金和现金等价物的理由
货币资金	19,348,536.92	9,786,401.33	保证、受监管、法律冻结、 计提利息
	297,744,571.20		拟持有至到期的 1 年内定期 存款
小 计	317,093,108.12	9,786,401.33	

## 5. 筹资活动相关负债变动情况

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数

		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
短期借款	19,402,430.56	51,744,571.20	11,365.65	19,700,000.00		51,458,367.41
长期借款（含一年内到期的长期借款）	582,017,720.95	128,452,089.51	3,061,310.21	73,607,148.94		639,923,971.73
租赁负债（含一年内到期的租赁负债）	196,094,418.22		31,934,026.54	40,135,277.74		187,893,167.02
长期应付款（含一年内到期的长期应付款）	3,490,890.53		38,522,395.60	2,741,553.32		39,271,732.81
小计	801,005,460.26	180,196,660.71	73,529,098.00	136,183,980.00		918,547,238.97

#### （四）其他

##### 1. 租赁

###### （1）公司作为承租人

1) 使用权资产相关信息详见本财务报表附注七(一)17 之说明。

2) 公司对短期租赁和低价值资产租赁的会计政策详见本财务报表附注五(三十三)之说明。计入当期损益的短期租赁费用和低价值资产租赁费用金额如下：

项 目	本期数	上年同期数
短期租赁费用	28,175,164.72	40,032,050.71
合 计	28,175,164.72	40,032,050.71

###### 3) 与租赁相关的当期损益及现金流

项 目	本期数	上年同期数
租赁负债的利息费用	9,015,849.76	14,413,481.22
计入当期损益的未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	26,156,744.38	37,890,923.17
转租使用权资产取得的收入	75,073,012.87	77,261,792.80
与租赁相关的总现金流出	68,310,442.46	84,609,376.80
售后租回交易产生的相关损益		304,955.85

4) 租赁负债的到期期限分析和相应流动性风险管理详见本财务报表附注十一(二)之说明。

## (2) 公司作为出租人

## 经营租赁

## 1) 租赁收入

项 目	本期数	上年同期数
租赁收入	537,136,387.61	535,007,485.15
其中：未纳入租赁收款额计量的可变租赁付款额 相关收入	30,476,209.95	38,805,922.96

## ② 经营租赁资产

项 目	期末数	上年年末数
投资性房地产	821,557,011.48	870,476,018.35
小 计	821,557,011.48	870,476,018.35

## ③ 根据与承租人签订的租赁合同，不可撤销租赁未来将收到的未折现租赁收款额

剩余期限	期末数	上年年末数
1 年以内	347,545,273.63	351,617,387.22
1-3 年		
3 年以上		
合 计	347,545,273.63	351,617,387.22

## 八、研发支出

项 目	本期数	上年同期数
职工薪酬	15,677,318.76	17,386,227.24
折旧及摊销	4,971,211.20	3,975,948.40
物业管理及能耗费	1,343,433.94	1,536,087.67
物料消耗	4,127,002.94	3,906,414.73
其他费用	3,212,759.13	3,351,580.87
合 计	29,331,725.97	30,156,258.91
其中：费用化研发支出	29,282,221.03	30,156,258.91
资本化研发支出	49,504.94	

## 九、在其他主体中的权益

## (一) 企业集团的构成

1. 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 38 家子公司纳入合并财务报表范围。

## 2. 子公司基本情况

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	设立
深圳赛格新能源投资有限公司	深圳	深圳	商业	100		同一控制下企业合并
广西梧州赛格新能源有限公司	梧州	梧州	商业		100	设立
黑龙江赛格新能源有限公司	哈尔滨	哈尔滨	商业		100	设立
惠州市赛格新能源有限责任公司	惠州	惠州	商业		100	设立
吉林赛格新能源有限公司	吉林	吉林	商业		100	设立
江西赛格新能源有限公司	宜春	宜春	商业		100	设立
湖南长沙赛格工程有限公司	长沙	长沙	商业		100	设立
长沙赛格发展有限公司	长沙	长沙	商业	46		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		设立
西安赛格电子市场有限公司	西安	西安	商业	65		设立
深圳赛格壹城科技有限公司	深圳	深圳	商业	51		设立
西安海荣赛格电子市场有限公司	西安	西安	商业	51		设立
吴江赛格市场管理有限公司	吴江	吴江	商业	51		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		设立
南通赛格商业运营管理有限公司	南通	南通	商业	100		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		设立
深圳赛格龙焱能源科技有限公司	深圳	深圳	商业	50		设立
杭州赛格新能源科技有限公司	杭州	杭州	商业		100	设立

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	
沈阳赛格太阳能光伏工程有限公司	沈阳	沈阳	商业		100	设立
天津赛龙新能源有限公司	天津	天津	商业		100	设立
深圳赛龙光伏工程有限公司	深圳	深圳	商业		100	设立
深圳市赛格康乐企业发展有限公司	深圳	深圳	商业	55		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		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		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	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	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	商业		36	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	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	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		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	非同一控制下企业合并
弗锐德天宇环境科技成都有限公司	成都	成都	检测	40.01		非同一控制下企业合并
上海玛曲检测技术有限公司	上海	上海	检测	37.5	10	非同一控制下企业合并
深圳市八六三新材料技术有限责任公司	深圳	深圳	检测	81		同一控制下企业合并

### 3. 其他说明

#### (1) 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(原公司名称为长沙新兴发展有限公司,以下简称长沙赛格)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。

(2) 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。

深圳市赛格物业管理有限公司(以下简称赛格物业管理公司)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)系赛格物业管理公司员工持股平台。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%。赛格物业管理公司董事会成员共五人，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公司达到控制。

2018 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；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)，其财务负责人由公司派出，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公司 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。

2021 年 9 月 23 日，本公司召开第八届董事会第二十五次临时会议，审议通过了《关于收购及增资弗锐德天宇环境科技成都有限公司的议案》，同意公司通过股权转让及增资方式，以自有资金人民币 2,452.60 万元获得弗锐德天宇环境科技成都有限公司 40.01%的股权；公司与金旭滨等签署表决权委托协议，金旭滨自愿将其所持股权对应的 14.75%表决权独家、无偿且不可撤销的委托给公司行使；天宇环境董事会由 7 名董事组成，其中公司派出董事 4 名，董事长由公司委派的董事担任，其财务负责人由公司派出，故本公司对弗锐德天宇环境科技成都有限公司达到控制。

2021 年 6 月 9 日，本公司召开第八届董事会第二十二次临时会议，审议通过了《关于收购及增资上海玛曲检测技术有限公司的议案》，同意公司及合并报表范围内企业苏州泰斯特测控科技有限公司（以下简称泰斯特，公司持有其 36%股权）通过股权转让及增资方式，以自有资金人民币 1,850.00 万元获得上海玛曲检测技术有限公司（以下简称上海玛曲）47.50%的股权；投资完成后，上海玛曲将设立董事会，董事会由 5 名董事组成，其中由本公司派出董事 3 名，并由本公司委派的董事担任董事长，法定代表人由董事长担任，对外投资完成后，泰斯特自愿将其股权对应的 10%表决权独家、无偿且不可撤销的委托给公司行使。上海众曲检测科技合伙企业（有限合伙）自愿且不可撤销地承诺放弃其所持有的上海玛曲股权对应的 7%表决权。本公司股东会和董事会表决权大于 50%且对方无一票否决权，故本公司对上海玛曲检测技术有限公司达到控制。

## （二）同一控制下企业合并

### 1. 本期发生的同一控制下企业合并

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据
深圳市八六三新材料技术有限责	81%	同受深圳市投资控股有限公司控	2025-12-26	控制权转移

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据
任公司		制		

(续上表)

被合并方名称	合并当期期初至合并日被合并方的收入	合并当期期初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润
深圳市八六三新材料技术有限责任公司	58,479,198.60	8,473,403.02	55,668,895.18	9,437,861.68

## 2. 合并成本

项 目	深圳市八六三新材料技术有限责任公司
合并成本	97,524,000.00
现金	97,524,000.00
非现金资产的账面价值	
发行或承担的债务的账面价值	
发行的权益性证券的面值	
或有对价	

## 3. 合并日被合并方资产、负债的账面价值

项 目	深圳市八六三新材料技术有限责任公司	
	合并日	上期期末
资产		
货币资金	29,767,838.38	26,158,624.60
应收账款	19,991,711.15	15,071,819.94
固定资产	38,261,302.88	33,990,519.20
资产合计	93,795,773.91	87,587,581.52
负债		
应付账款	1,899,121.88	2,009,054.54
负债合计	10,744,653.28	13,009,863.91
净资产	83,051,120.63	74,577,717.61
减：少数股东权益	15,779,712.92	14,169,766.35
取得的净资产	67,271,407.71	60,407,951.26

## (三) 其他原因的合并范围变动

## 合并范围减少

公司名称	股权处置方式	股权处置时点	处置日净资产	期初至处置日净利润
深圳赛格南京电子市场管理有限公司	破产清算	2025-8-20	-7,034,163.31	747,131.60
苏州赛格数码广场管理有限公司	破产清算	2025-09-23	-12,140,896.97	-929.58
佛山市顺德赛格电子市场管理有限公司	注销	2025-12-25		1,690,380.90
湖南赛格新能源有限公司	注销	2025-1-6		1,032.60

## (四) 重要的非全资子公司

## 1. 明细情况

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
深圳市赛格宝华企业发展股份有限公司	33.42%	9,361,399.28	9,266,400.00	42,891,775.93
深圳市赛格康乐企业发展股份有限公司	45.00%	13,362,532.14	15,086,544.30	17,405,337.00
深圳市赛格地产投资股份有限公司	20.98%	-8,214,005.38	-	89,079,459.58

## (1) 资产和负债情况

子公司名称	期末数					
	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
深圳市赛格宝华企业发展股份有限公司	152,965,452.11	103,772,605.29	256,738,057.40	68,633,245.91	58,124,793.81	126,758,039.72
深圳市赛格康乐企业发展股份有限公司	90,992,439.60	16,581,040.90	107,573,480.50	66,539,704.10	2,355,249.72	68,894,953.82
深圳市赛格地产投资股份有限公司	1,654,459,922.23	178,442,324.00	1,832,902,246.23	1,025,030,573.91	377,626,920.21	1,402,657,494.12

(续上表)

子公司名称	期初数					
	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
深圳市赛格宝华企业发展股份有限公司	160,731,148.8	123,294,806.4	284,025,955.3	84,517,224.8	69,940,279.0	154,457,503.8
深圳市赛格康乐企业发展股份有限公司	90,129,067.7	12,183,333.1	102,312,400.8	59,802,736.0		59,802,736.0

深圳市赛格地产投资股份有限公司	1,916,631,623.4	175,333,414.9	2,091,965,038.4	1,181,333,581.6	412,389,919.2	1,593,723,500.8
-----------------	-----------------	---------------	-----------------	-----------------	---------------	-----------------

## (2) 损益和现金流量情况

子公司名称	本期数			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
深圳市赛格宝华企业发展股份有限公司	107,252,627.88	28,249,625.86	28,139,486.21	43,611,207.32
深圳市赛格康乐企业发展有限公司	76,510,021.18	29,694,515.87	29,694,515.87	35,718,630.03
深圳市赛格地产投资股份有限公司	876,028,406.85	-57,538,512.56	-57,538,512.56	31,800,281.81

(续上表)

子公司名称	上年同期数			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
深圳市赛格宝华企业发展股份有限公司	110,715,980.95	31,380,965.98	31,510,220.96	17,204,830.82
深圳市赛格康乐企业发展有限公司	76,317,521.25	33,525,653.99	33,525,653.99	39,193,396.54
深圳市赛格地产投资股份有限公司	883,685,475.72	-85,389,452.78	-85,389,452.78	-77,325,750.70

## (五) 在合营企业或联营企业中的权益

## 1. 重要的合营企业或联营企业

## (1) 基本情况

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	13.18		权益法核算

公司期初持有深圳华控赛格股份有限公司 14.18%，2025 年 10 月，处置 1% 股份，确认处置收益 37,280,890.17 元，期末持有深圳华控赛格股份有限公司股权比例为 13.18%。

(2) 持有 20% 以下表决权但具有重大影响，或者持有 20% 或以上表决权但不具有重大影响的依据

公司为华控赛格第二大股东，与母公司赛格集团对华控赛格的持股比例合计为 16.57%，华控赛格副董事长由公司之母公司派出，故公司对华控赛格具有重大影响。

## 2. 重要联营企业的主要财务信息

项目	期末数/本期数	期初数/上年同期数
	深圳华控赛格股份有限公司	深圳华控赛格股份有限公司
流动资产	1,351,845,043.48	1,518,078,471.69
非流动资产	2,452,440,022.22	2,548,322,764.54

项 目	期末数/本期数	期初数/上年同期数
	深圳华控赛格股份有限公司	深圳华控赛格股份有限公司
资产合计	3,804,285,065.70	4,066,401,236.23
流动负债	1,705,014,567.15	1,685,242,189.84
非流动负债	1,095,932,001.38	1,312,394,432.86
负债合计	2,800,946,568.53	2,997,636,622.70
少数股东权益	399,808,770.82	356,238,944.10
归属于母公司所有者权益	603,529,726.35	712,525,669.43
按持股比例计算的净资产份额	79,545,217.93	101,036,139.93
调整事项		
商誉	39,491,018.25	41,848,229.50
内部交易未实现利润		
其他		
对联营企业权益投资的账面价值	119,036,236.18	142,884,369.43
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值	448,456,030.47	478,356,034.10
营业收入	832,445,316.14	1,009,783,945.13
净利润	-91,595,924.23	9,275,087.56
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	-91,595,924.23	9,275,087.56
本期收到的来自联营企业的股利		

## 3. 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

项 目	期末数/本期数	期初数/上年同期数
联营企业		
投资账面价值合计	127,174,452.83	130,113,635.93
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	-2,839,183.10	1,688,071.08
其他综合收益		
综合收益总额	-2,839,183.10	1,688,071.08

## 4. 合营企业或联营企业发生的超额亏损

合营企业或联营企业名称	前期累积未确认的损失	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	-10,983,035.37		-10,983,035.37

## 十、政府补助

## (一) 本期新增的政府补助情况

项 目	本期新增补助金额
与收益相关的政府补助	2,959,808.09
其中：计入其他收益	2,959,808.09
合 计	2,959,808.09

## (二) 涉及政府补助的负债项目

财务报表列报项目	期初数	本期新增补助金额	本期计入其他收益金额	本期计入营业外收入金额
递延收益	1,228,871.87		519,324.22	
递延收益	168,092.15			
小 计	1,396,964.02		519,324.22	

(续上表)

财务报表列报项目	本期冲减成本费用金额	本期冲减资产金额	其他变动	期末数	与资产/收益相关
递延收益				709,547.65	与资产相关
递延收益				168,092.15	与收益相关
小 计				877,639.80	

## (三) 计入当期损益的政府补助金额

项 目	本期数	上年同期数
计入其他收益的政府补助金额	3,479,132.31	6,965,133.29
计入营业外收入的政府补助金额	540.14	30,000.00
合 计	3,479,672.45	6,995,133.29

## 十一、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七（一）4、七（一）5、七（一）7、七（一）9 及七（一）11 之说明。

#### 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）应收款项和合同资产

本公司定期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合作方和多个客户，截至 2025 年 12 月 31 日，本公司应收账款和合同资产的 19.81%（2024 年 12 月 31 日：26.74%）源于余额前五名客户，本公司不存在重大的信用集中风险。

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

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	51,458,367.41	52,347,269.03	52,347,269.03		
应付账款	400,337,681.40	400,337,681.40	400,337,681.40		
其他应付款	735,230,192.24	735,230,192.24	735,230,192.24		

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
一年内到期的非流动负债	91,742,075.51	94,494,337.78	94,494,337.78		
其他流动负债	5,678,680.22	5,678,680.22	5,678,680.22		
长期借款	584,677,075.09	736,557,535.31	126,190,902.36	179,154,609.24	431,212,023.71
租赁负债	159,727,690.20	180,953,819.11		76,881,313.23	104,072,505.88
长期应付款	30,942,030.76	34,820,960.30		8,550,916.93	26,270,043.37
小 计	2,059,793,792.83	2,240,420,475.39	1,414,279,063.03	264,586,839.40	561,554,572.96

(续上表)

项 目	上年年末数				
	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	19,402,430.56	19,741,150.84	19,741,150.84		
应付账款	417,447,863.95	417,447,863.95	417,447,863.95		
其他应付款	892,621,798.67	892,621,798.67	892,621,798.67		
一年内到期的非流动负债	109,016,790.73	126,151,854.80	126,151,854.80		
其他流动负债	5,990,073.18	5,990,073.18	5,990,073.18		
长期借款	513,608,232.78	505,435,293.82		241,751,583.86	263,683,709.96
租赁负债	156,822,844.00	185,433,875.65		53,584,675.63	131,849,200.02
长期应付款	2,155,162.19	2,330,077.63		1,553,318.42	776,759.21
小 计	2,117,065,196.06	2,155,151,988.54	1,461,952,741.44	296,889,577.91	396,309,669.19

### (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。

截至2025年12月31日，本公司以浮动利率计息的银行借款人民币679,015,650.58元（2024年12月31日：人民币601,420,151.51元），在其他变量不变的假设下，假定利率变动

50个基准点，不会对本公司的利润总额和股东权益产生重大的影响。

## 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。本公司面临的汇率变动的风险主要与本公司外币货币性资产和负债有关。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。

### (四) 金融资产转移

#### 1. 金融资产转移基本情况

转移方式	已转移金融资产性质	已转移金融资产金额	终止确认情况	终止确认情况的判断依据
票据背书	应收款项融资	2,758,960.00	终止确认	已经转移了其几乎所有的风险和报酬
票据背书	应收票据	5,678,680.22	未终止确认	保留了其几乎所有的风险和报酬
小 计		8,437,640.22		

#### 2. 因转移而终止确认的金融资产情况

项 目	金融资产转移方式	终止确认的金融资产金额	与终止确认相关的利得或损失
应收款项融资	背书	2,758,960.00	
小 计		2,758,960.00	

#### 3. 转移金融资产且继续涉入形成的资产、负债的金额

项 目	资产转移方式	继续涉入形成的资产金额	继续涉入形成的负债金额
应收票据	背书		5,678,680.22
小 计			5,678,680.22

## 十二、公允价值的披露

### (一) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值明细情况

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
持续的公允价值计量				
1. 交易性金融资产和其他非流动金融资产			36,549,783.32	36,549,783.32
(1) 分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益			36,549,783.32	36,549,783.32

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
的金融资产				
2. 应收款项融资			291,339.40	291,339.40
3. 其他权益工具投资	6,029,755.61		20,280,000.00	26,309,755.61
持续以公允价值计量的资产总额	6,029,755.61		57,121,122.72	63,150,878.33

(二) 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

本公司持有的第一层次公允价值计量的其他权益工具投资为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确定其公允价值。

(三) 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

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及股权投资，采用产品本金金额确定其公允价值。

(四) 不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

本公司不以公允价值计量的金融资产和金融负债主要包括：货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款、债权投资、长期应收款、短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、长期借款、租赁负债、长期应付款等，其账面价值与公允价值差异较小。

### 十三、关联方及关联交易

(一) 关联方情况

1. 本公司的母公司情况

(1) 本公司的母公司

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	母公司对本公司的 持股比例 (%)	母公司对本公司的 表决权比例 (%)
深圳市赛格集团有限公司	深圳	综合业务	153,135.54	56.54	56.54

(2) 本公司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. 本公司的子公司情况详见本财务报表附注九之说明。

3. 本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见本财务报表附注九之说明。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	与本公司关系
上海赛格电子市场经营管理有限公司	联营企业
苏州赛格电子市场管理有限公司	联营企业
深圳国际消费电子展示交易中心有限公司	联营企业
深圳深汕特别合作区特发赛格科技有限公司	联营企业
黑龙江省交投赛格新能源科技有限公司	联营企业

#### 4. 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
深圳赛格高技术投资股份有限公司	控股股东子公司
深圳市赛格教育发展有限公司	控股股东子公司
深圳市赛格产融服务有限公司 (曾用名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
深圳深爱半导体股份有限公司	控股股东子公司
国任财产保险股份有限公司	控股股东母公司之子公司
广东中质检测技术有限公司	控股股东子公司
深圳市投控数字科技有限公司	控股股东母公司之子公司
深圳市投控资本有限公司	控股股东母公司
深圳市深投控科创集团有限公司 (曾用名深圳市通产集团有限公司)	控股股东母公司之子公司
深圳市机场保安服务有限公司	控股股东母公司之子公司
深圳市盛波光电科技有限公司	控股股东母公司之子公司
深圳赛格人才培训中心	受控股股东控制
龙焱能源科技(杭州)股份有限公司	控股公司之少数股东
广东德恒龙焱能源科技有限公司	控股公司之少数股东之联营企业
广州丽盈塑料有限公司	控股股东母公司之子公司
国信证券股份有限公司	控股股东母公司之子公司
深圳浩业企业服务有限公司	控股股东母公司之子公司
深圳清华大学研究院	控股股东母公司之子公司

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
深圳市力合教育有限公司	控股股东母公司之子公司
深圳市力合云记新材料有限公司	控股股东母公司之子公司
深圳市麦捷微电子科技股份有限公司	控股股东母公司之子公司
深圳市美本生物科技有限公司	控股股东母公司之子公司
深圳市美弘信息技术有限公司	控股股东母公司之子公司
深圳市特发信息股份有限公司	控股股东母公司之子公司
深圳市通产丽星科技集团有限公司	控股股东母公司之子公司
苏州通产丽星包装科技有限公司	控股股东母公司之子公司
深圳市华展建设监理有限公司	控股股东母公司之子公司
深圳市特发工程管理有限责任公司	控股股东母公司之子公司
深圳英飞拓仁用信息有限公司	控股股东母公司之子公司
深圳圳通工程有限公司	控股股东母公司之子公司
深圳千里马国际猎聘科技集团有限公司	控股股东母公司之子公司

## (二) 关联交易情况

### 1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

#### (1) 采购商品和接受劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
龙焱能源科技(杭州)股份有限公司	电站安装、材料采购	86,010,809.33	65,882,593.70
黑龙江省交投赛格新能源科技有限公司	光伏电站运维	237,965.19	
深圳市机场保安服务有限公司	保安员服务费	1,044,046.58	1,188,193.87
深圳市赛格集团有限公司	品牌使用费	4,716.98	60,000.00
广东中质检测技术有限公司	检测费用	56,253.96	
国任财产保险股份有限公司	保险费	641,976.06	
深圳浩业企业服务有限公司	服务费	168,000.00	
深圳赛格人才培训中心	培训费	28,371.00	
深圳市赛格教育发展有限公司	培训费	58,342.14	
深圳市投控数字科技有限公司	中介服务费	18,867.92	
国信证券股份有限公司	中介服务费	316,037.73	

深圳市力合教育有限公司	培训费	6,530.00	
深圳市通产丽星科技集团有限公司	设备采购、物业管理费、水电费	14,491,489.74	
小 计		103,083,406.63	67,130,787.57

## (2) 出售商品和提供劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
深圳市赛格集团有限公司	物业管理费、专项维修费用、提供员工用餐	2,477,179.24	2,616,020.20
深圳赛格高技术投资股份有限公司	组件销售收入、物业管理费	990,158.69	1,695,688.31
深圳市赛格教育发展有限公司	物业管理费	332,021.68	347,066.37
深圳市赛格产融服务有限公司	提供员工用餐、物业管理费及相关专项维修基金	107,691.63	227,823.09
上海赛格电子市场经营管理有限公司	品牌使用费		94,339.62
苏州赛格电子市场管理有限公司	品牌使用费	283,018.87	283,018.87
深圳市盛波光电科技有限公司	电费	1,160,677.58	1,061,671.40
黑龙江省交投赛格新能源科技有限公司	企业管理服务费	241,509.43	241,509.43
龙焱能源科技(杭州)股份有限公司	合作分成及晶硅销售	16,339,950.62	40,002,120.25
深圳深爱半导体股份有限公司	物业管理费、检测费	1,533,396.24	
深圳市麦捷微电子科技股份有限公司	检测费、电费	330,680.03	
广州丽盈塑料有限公司	检测费	218,928.30	
深圳清华大学研究院	检测费	173,584.91	
深圳市力合云记新材料有限公司	检测费	1,509.43	
深圳市美本生物科技有限公司	检测费	53,405.66	
深圳市美弘信息技术有限公司	检测费	4,377.36	
深圳市特发信息股份有限公司	检测费	754.72	
深圳市通产丽星科技集团有限公司	检测费	674,542.45	
苏州通产丽星包装科技有限公司	检测费	19,981.14	
小 计		24,943,367.98	46,569,257.54

## 2. 关联受托管理

公司受托管理/承包情况

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	2025-1-1	2025-12-31	托管协议	93,003.40
深圳市赛格产融服务有限公司	深圳市赛格物业发展有限公司	临沂项目物业	2023-8-10	2026-8-9	托管协议	813,207.60

## 3. 关联租赁情况

## (1) 公司出租情况

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上年同期确认的租赁收入
深圳市赛格教育发展有限公司	租用赛格创业汇所拥有的赛格科技园 4 栋 11 楼物业	2,966,171.52	2,966,171.40
深圳市赛格集团有限公司	租用赛格创业汇所拥有的赛格广场 61、62 楼物业	1,573,782.84	1,573,782.84
深圳市赛格集团有限公司	租用赛格宝华所拥有的宝华大厦 11 楼物业	876,334.36	1,790,005.77
深圳市赛格集团有限公司	租用赛格创业汇所拥有的赛格广场 13 楼物业	1,443,131.40	1,443,131.40
深圳深爱半导体股份有限公司	汽车租赁	1,592.92	
小 计		6,861,013.04	7,773,091.41

## (2) 公司承租情况

出租方名称	租赁资产种类	本期数			
		简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用以及未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	确认使用权资产的租赁		
			支付的租金（不包括未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额）	增加的租赁负债本金金额	确认的利息支出
深圳市赛格集团有限公司	房屋建筑物	11,079,144.00			
深圳市深投控科创集团有限公司	房屋建筑物		3,235,200.00		521,903.19
深圳市通产丽星科技集团有限公司	房屋建筑物		1,463,707.68		151,312.35
龙焱能源科技(杭州)股份有限公司	房屋建筑物		1,650,000.00	17,142,857.15	582,075.15

(续上表)

出租方名称	租赁资产种类	上年同期数			
		简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用以及未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	确认使用权资产的租赁		
			支付的租金（不包括未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额）	增加的租赁负债本金金额	确认的利息支出

出租方名称	租赁资产种类	上年同期数			
		简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用以及未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	确认使用权资产的租赁		
			支付的租金（不包括未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额）	增加的租赁负债本金金额	确认的利息支出
深圳市赛格集团有限公司	房屋建筑物	11,079,144.00			
深圳市深投控科创集团有限公司	房屋建筑物		3,335,311.44		414,059.59
深圳市通产丽星科技集团有限公司	房屋建筑物		1,396,167.84		204,440.42
龙焱能源科技(杭州)股份有限公司	房屋建筑物	1,055,404.56			

## 4. 关键管理人员报酬

项目	本期数	上年同期数
关键管理人员报酬	545.85 万元	441.97 万元

## (三) 关联方应收应付款项

## 1. 应收关联方款项

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		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
	深圳市深投控科创集团有限公司	849,240.00	42,462.00	849,240.00	8,492.40
小计		9,849,240.00	9,042,462.00	9,849,240.00	9,008,492.40
应收账款					
	深圳市盛波光电科技有限公司	561,211.97	6,052.12	76,686.73	766.87
	黑龙江省交投赛格新能源科技有限公司			88,861.50	888.62
	深圳市赛格集团有限公司	138,400.00	1,384.00	154,880.00	1,548.80
	深圳市赛格产融服务有限公司	7,360.00	73.60	8,800.00	88.00
	深圳深爱半导体股份有限公司	133,000.00	1,330.00		
小计		839,971.97	8,839.72	329,228.23	3,292.29
预付款项					
	龙焱能源科技(杭州)股份有限公司	118,583.71			
小计		118,583.71			
其他应收款					

	深圳市赛格集团有限公司	942,414.93	96,156.79	923,262.00	9,232.62
	深圳赛格计算机公司	9,950.00	1,990.00	9,950.00	497.50
	深圳市深投控科创集团有限公司	100,000.00	1,000.00	100,000.00	1,000.00
	黑龙江省交投赛格新能源科技有限公司	872,877.17	82,196.33	616,877.17	6,168.77
	龙焱能源科技(杭州)股份有限公司	55,254.56	552.55		
	深圳国际消费电子展示交易中心有限公司	50,000.00	10,000.00		
小 计		2,030,496.66	191,895.67	1,650,089.17	16,898.89

## 2. 应付关联方款项

项目名称	关联方	期末数	期初数
合同负债	龙焱能源科技(杭州)股份有限公司		
	深圳赛格高技术投资股份有限公司		157,085.98
	深圳市赛格产融服务有限公司	474,371.30	474,371.10
小 计		474,371.30	631,457.08
预收款项			
	深圳赛格高技术投资股份有限公司	1,992.09	
小 计		1,992.09	
应付账款			
	龙焱能源科技(杭州)股份有限公司	79,507,207.59	70,683,589.27
	黑龙江省交投赛格新能源科技有限公司	903,058.57	
	深圳市赛格集团有限公司	200,000.00	200,000.00
	广东德恒龙焱能源科技有限公司	40,000.00	
	深圳市机场保安服务有限公司	58,563.12	
	深圳市华展建设监理有限公司	5,000.00	
	深圳市特发工程管理有限责任公司	1,322,729.00	
	深圳英飞拓仁用信息有限公司	575,372.00	
	深圳圳通工程有限公司	116,359.71	
	广东中质检测技术有限公司	49,800.00	
小 计		82,778,089.99	70,883,589.27

其他应付款			
	深圳市赛格集团有限公司	27,869,221.27	25,708,362.16
	龙焱能源科技(杭州)股份有限公司	3,359,462.21	
	深圳国际消费电子展示交易中心有限公司	1,127,396.34	1,071,521.49
	深圳赛格高技术投资股份有限公司	164,236.89	164,236.89
	深圳深爱半导体股份有限公司		30,993.00
	深圳市机场保安服务有限公司	20,000.00	
	深圳千里马国际猎聘科技集团有限公司	7,420.00	
	深圳赛格人才培训中心	525,080.00	
	深圳市力合教育有限公司	4,130.00	
	深圳市通产丽星科技集团有限公司	29,257,200.00	
小 计		62,334,146.71	26,975,113.54

#### 十四、承诺及或有事项

##### (一) 重要承诺事项

##### 1. 已签订的正在或准备履行的大额发包合同

截至 2025 年 12 月 31 日，公司已签订的正在或准备履行的大额发包合同为 93,046,407.68 元（含税）。

##### (二) 或有事项

##### 1. 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

(1) 2022 年，深圳市熠辉达实业有限公司(以下简称熠辉达)作为深圳市泽德丰贸易有限公司(以下简称泽德丰公司)的债权人向福田区人民法院起诉本公司子公司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)收并请求判令赛格新城市退还人民币 7,942.27 万元及资金占有使用费人民币 4,293.82 万元。法院一审、二审及再审均判决驳回熠辉达诉讼请求。熠辉达因不服《深圳市中级人民法院(2023)粤 03 民终 20946 号》民事判决提出抗诉申请。2025 年 6 月 20 日，赛格新城市收到了《广东省人民检察院通知书》(粤检民监(2023)53 号)，广东省人民检察院经审查已向广东省高级人民法院提出抗诉，省高院决定提审此案并已于 2025 年 12 月 25 日开庭审理(下称“本案”)，熠辉达主张的诉讼请求含本金、资金占用费(暂计至 2022 年 3 月 1 日)等在内的金额约为 12,236.09 万元(最终以法院裁判认定为准)，公司通过控股子公司合计持有赛格新城市 61.13%归属于上市公司股

东的权益份额。本案审理前，熠辉达的一审、二审诉讼请求及再审申请均已被各级法院依法驳回。公司尚未收到本案再审程序的裁判文书。

## 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

保证

被担保单位	贷款金融机构	担保借款金额	担保到期日	备注
购房人	交通银行	692,571.30		
购房人	浦发银行	1,510,000.00	业主办妥房产证之日	
小 计		2,202,571.30		

## 3. 其他事项

### (1) 担保事项

深圳市赛格地产投资股份有限公司（以下简称赛格地产）系本公司持股比例 79.02% 的控股子公司。惠州市群星房地产开发有限公司（以下简称惠州群星）系赛格地产持股比例 88% 的控股子公司，惠州群星以自有资产抵押向北京银行股份有限公司深圳分行（以下简称北京银行）申请人民币 1.5 亿元综合授信额度的贷款，按照银行的相关要求，赛格地产与北京银行签署《保证合同》，赛格地产作为保证人对惠州群星上述 1.5 亿元综合授信额度的贷款提供连带责任保证担保，保证期限为债务合同下被担保债务的履行期届满之日起两年，惠州群星向赛格地产提供反担保。

本公司之控股子公司惠州群星因外部经营环境压力、金融机构授信政策收紧等因素影响导致资金紧张，未能按期支付到期借款利息，本公司之控股子公司赛格地产因惠州群星未能及时支付借款本金、利息承担了连带担保责任。截至 2025 年 12 月 31 日，赛格地产共代偿担保资金共计 1,136.88 万元（包括本金 750.00 万元，利息 386.89 万元）。

### (2) 其他事项

2023 年 1 月 30 日，本公司之控股子公司赛格新城市因与中国华西企业有限公司（以下简称中国华西）诉讼事项，收到由深圳市中级人民法院出具的《执行裁定书》（(2022)粤 03 执保 1327 号）、《执前督促履行通知书》（(2022)粤 03 执调 119 号）查封、冻结、扣押被申请人赛格新城市建设发展有限公司的财产（以人民币 142,128,421.40 元及延迟履行期间的债务利息等为限）。赛格新城市成为被执行人，被执行标的为 144,562,192.00 元。目前法院正在法拍处置赛格新城市广场 1 号楼二至五层房产。

## 十五、资产负债表日后事项

资产负债表日后利润分配情况

拟分配的利润或股利	
经审议批准宣告发放的利润或股利	经第八届董事会第十四次会议审议的公司 2025 年度利润分配预案，每 10 股派息 0.24 元(含税)。

## 十六、其他重要事项

### (一) 分部信息

本公司主要业务为商务服务业、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。公司将此业务视作为一个整体实施管理、评估经营成果。本公司收入分解信息详见本财务报表附注七(二)1 之说明。

### (二) PPP 项目合同

#### 1. 合同概括性介绍

深圳市赛格物业管理有限公司（以下简称赛格物管）与深圳市南山区建筑工务局（以下简称建工局）签订 BOT 合同，由深圳市南山区建筑工务局授予深圳市赛格物业管理有限公司独家投资、设计、建设、运营和维护深圳市南山区麒麟立交西北侧知识服务大厦（政法大厦）立体停车场的特许权，特许经营期为 25 年，项目已于 2019 年 11 月整体完工，2019 年 11 月正式试营业。

#### 2. 合同中可能影响未来现金流量金额、时间和风险的相关重要条款

在运营管理收费过程中，赛格物管接受建工局监管，赛格物管自行对车库进行管理并取得收费标准收取停车费；停车费收取标准不得超过当地同类停车收费的最高标准，如收费标准在政府规定的基础上下浮，则下浮的幅度不予限制；营业期间，赛格物管不得随意调整收费标准；停车费的税收由赛格物管自行承担，并对车主开具发票。

#### 3. 公司拥有的相关权利和承担的相关义务

在特许经营期限内，赛格物管免费享有该设施的使用权、经营权、收益权等。

#### 4. 合同变更情况

无

#### 5. 合同分类方式

建造、运营、移交（BOT）

**十七、母公司财务报表主要项目注释**

## (一) 母公司资产负债表项目注释

## 1. 应收账款

## (1) 账龄情况

账 龄	期末数	期初数
1 年以内		
1-2 年		
2-3 年		
3 年以上	9,309,182.88	9,309,182.88
账面余额合计	9,309,182.88	9,309,182.88
减：坏账准备	9,309,182.88	9,309,182.88
账面价值合计		

## (2) 坏账准备计提情况

种 类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备	9,309,182.88	100.00	9,309,182.88	100.00	
按组合计提坏账准备					
合 计	9,309,182.88	100.00	9,309,182.88	100.00	

(续上表)

种 类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备	9,309,182.88	100.00	9,309,182.88	100.00	
按组合计提坏账准备					
合 计	9,309,182.88	100.00	9,309,182.88	100.00	

## (3) 坏账准备变动情况

项 目	期初数	本期变动金额	期末数

		计提	收回或转回	核销	其他	
单项计提坏账准备	9,309,182.88					9,309,182.88
按组合计提坏账准备						
合计	9,309,182.88					9,309,182.88

## (4) 应收账款和合同资产金额前 5 名情况

单位名称	期末账面余额			占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例 (%)	应收账款坏账准备和合同资产减值准备
	应收账款	合同资产	小计		
江苏联通有限公司江苏分公司	3,092,011.09		3,092,011.09	33.21	3,092,011.09
深圳市利元舜实业有限公司	1,906,865.35		1,906,865.35	20.48	1,906,865.35
上海天赐实业总公司	899,000.00		899,000.00	9.66	899,000.00
浙江金融信息有限公司	786,000.00		786,000.00	8.44	786,000.00
四川汇源信息产业股份有限公司	480,000.00		480,000.00	5.16	480,000.00
小计	7,163,876.44		7,163,876.44	76.95	7,163,876.44

## 2. 其他应收款

## (1) 明细情况

项目	期末数	期初数
应收股利		
其他应收款	651,936,464.70	690,748,725.04
合计	651,936,464.70	690,748,725.04

## (2) 其他应收款

## 1) 款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
押金保证金	98,256.37	593,593.62
应收暂付款	46,147,071.31	27,492,378.06
合并范围内关联往来	651,438,032.88	689,646,775.27

款项性质	期末数	期初数
账面余额小计	697,683,360.56	717,732,746.95
减：坏账准备	45,746,895.86	26,984,021.91
账面价值小计	651,936,464.70	690,748,725.04

## 2) 账龄情况

账 龄	期末数	期初数
1 年以内	1,755,217.94	1,024,521.80
1-2 年	252,538.82	72,765.88
2-3 年	36,320.79	
3 年以上	695,639,283.01	716,635,459.27
账面余额小计	697,683,360.56	717,732,746.95
减：坏账准备	45,746,895.86	26,984,021.91
账面价值小计	651,936,464.70	690,748,725.04

## 3) 坏账准备计提情况

## ① 类别明细情况

种 类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备	45,735,702.80	6.56	45,735,702.80	100.00	
按组合计提坏账准备	651,947,657.76	93.44	11,193.06		651,936,464.70
小 计	697,683,360.56	100.00	45,746,895.86	6.56	651,936,464.70

(续上表)

种 类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备	26,965,502.00	3.76	26,965,502.00	100.00	
按组合计提坏账准备	690,767,244.95	96.24	18,519.91		690,748,725.04
小 计	717,732,746.95	100.00	26,984,021.91	3.76	690,748,725.04

## ② 采用组合计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
应收合并范围内关联往来组合	651,438,032.88		
应收押金保证金组合	98,256.37	982.56	1.00
账龄组合	411,368.51	10,210.50	2.48
其中：1 年以内	376,483.44	3,764.83	1.00
1-2 年	3,542.37	177.12	5.00
2-3 年			
3 年以上	31,342.70	6,268.55	20.00
小 计	651,947,657.76	11,193.06	

## 4) 坏账准备变动情况

项 目	第一阶段	第二阶段	第三阶段	小 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）	
期初数	10,245.22	3,638.29	26,970,138.40	26,984,021.91
期初数在本期	——	——	——	
--转入第二阶段	-35.42	35.42		
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	-5,462.41	-3,496.59	18,771,832.95	18,762,873.95
本期收回或转回				
本期核销				
其他变动				
期末数	4,747.39	177.12	45,741,971.35	45,746,895.86
期末坏账准备计 提比例 (%)	1.00	5.00	99.95	6.56

## 5) 其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	款项性质	期末账面余额	账龄	占其他应收款 余额的比例 (%)	期末坏账准备
------	------	--------	----	------------------------	--------

单位名称	款项性质	期末账面余额	账龄	占其他应收款 余额的比例 (%)	期末坏账准备
南通赛格时代广场发展有限公司	往来款	648,990,960.55	3年以上	93.02	
苏州赛格数码广场管理有限公司	往来款	11,963,039.87	3年以上	1.71	11,963,039.87
阳江运通油脂有线公司	往来款	8,530,276.35	3年以上	1.22	8,530,276.35
深圳赛格南京电子市场管理有限公司	往来款	7,052,273.96	3年以上	1.01	7,052,273.96
深圳市联京工贸公司	往来款	5,697,287.51	3年以上	0.82	5,697,287.51
小 计		682,233,838.24		97.79	33,242,877.69

### 3. 长期股权投资

#### (1) 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	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	1,478,734,826.87		1,478,734,826.87	1,348,813,419.16		1,348,813,419.16
对联营、合营企业投资	226,659,256.75		226,659,256.75	250,779,239.49		250,779,239.49
合 计	1,705,394,083.62		1,705,394,083.62	1,599,592,658.65		1,599,592,658.65

## (2) 对子公司投资

被投资单位	期初数		本期增减变动				期末数	
	账面价值	减值准备	追加投资	减少投资	计提减值准备	其他	账面价值	减值准备
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	
深圳赛格新能源投资有限公司	176,141,027.20		96,650,000.00				272,791,027.20	
长沙赛格发展有限公司	53,820,000.00						53,820,000.00	
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				
西安海荣赛格电子市场有限公司	1,530,000.00						1,530,000.00	
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				
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	
深圳市赛格地产投资股份有限公司	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	
上海玛曲检测技术有限公司	14,605,263.00					14,605,263.00	
弗锐德天宇环境科技成都有限公司	24,526,000.00					24,526,000.00	
深圳市八六三新材料技术有限责任公司	-		67,271,407.71			67,271,407.71	
小 计	1,348,813,419.16		163,921,407.71	34,000,000.00		1,478,734,826.87	

## (3) 对联营、合营企业投资

被投资单位	期初数		本期增减变动			
	账面价值	减值准备	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
联营企业						
上海赛格电子市场经营管理有限公司	1,493,084.01				-153,612.26	
深圳华控赛格股份有限公司	142,884,369.43			10,781,374.89	-14,775,161.63	
苏州赛格电子市场管理有限公司	4,300,003.13				-68,900.23	
深圳深汕特别合作区特发赛格科技有限公司	102,101,782.92				50,663.00	
深圳国际消费电子展示交易中心有限公司						
合 计	250,779,239.49	-	-	10,781,374.89	-14,947,011.12	

(续上表)

被投资单位	本期增减变动				期末数	
	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	账面价值	减值准备
联营企业						
上海赛格电子市场经营管理有限公司					1,339,471.75	
深圳华控赛格股份有限公司	- 9,127,988.68			10,836,391.95	119,036,236.18	
苏州赛格电子市场管理有限公司		100,000.00			4,131,102.90	
深圳深汕特别合作区特发赛格科技有限公司					102,152,445.92	
深圳国际消费电子展示交易中心有限公司						
合计	- 9,127,988.68	100,000.00		10,836,391.95	226,659,256.75	

## (二) 母公司利润表项目注释

## 1. 营业收入/营业成本

## (1) 明细情况

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	50,998,133.89	40,413,067.53	46,700,196.30	37,913,001.04
其他业务收入				
合 计	50,998,133.89	40,413,067.53	46,700,196.30	37,913,001.04
其中：与客户之间的合同产生的收入	21,244,655.82	10,524,429.04	19,680,382.24	10,524,431.04

## (2) 收入分解信息

## 1) 与客户之间的合同产生的收入按经营地区分解

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
华南地区	21,244,655.82	10,524,429.04	19,680,382.24	10,524,431.04
小 计	21,244,655.82	10,524,429.04	19,680,382.24	10,524,431.04

## 2) 与客户之间的合同产生的收入按商品或服务转让时间分解

项 目	本期数	上年同期数
在某一时段内确认收入	21,244,655.82	19,680,382.24
小 计	21,244,655.82	19,680,382.24

## (3) 履约义务的相关信息

项 目	履行履约义务的时间	重要的支付条款	公司承诺的转让商品的性质	是否为主要责任人	公司承担的预期将退还给客户的款项	公司提供的质量保证类型及相关义务
提供服务	服务提供时	一般服务完成时按合同约定收取	物业管理等服务	是	无	无

(4) 在本期确认的包括在合同负债期初账面价值中的收入为 0 元。

## 2. 投资收益

项 目	本期数	上年同期数
权益法核算的长期股权投资收益	-14,947,011.12	3,018,245.46

成本法核算的长期股权投资收益	120,787,116.80	111,771,422.72
处置长期股权投资产生的投资收益	5,192,487.34	
交易性金融资产在持有期间的投资收益		416,747.95
合 计	111,032,593.02	115,206,416.13

## 十八、其他补充资料

### (一) 非经常性损益

#### 1. 非经常性损益明细表

项 目	金 额	说 明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	36,975,308.78	
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	1,371,734.50	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
委托他人投资或管理资产的损益	1,623,136.10	
对外委托贷款取得的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项财产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	8,473,403.02	
非货币性资产交换损益		
债务重组损益		
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等		

因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响		
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
交易价格显失公允的交易产生的收益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
受托经营取得的托管费收入	1,646,144.95	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	16,614,301.43	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-7,036,931.15	
小计	59,667,097.63	
减：企业所得税影响数（所得税减少以“－”表示）	1,335,971.09	
少数股东权益影响额（税后）	9,704.10	
归属于母公司所有者的非经常性损益净额	58,321,422.44	

## (2) 重大非经常性损益项目说明

公司采用权益法核算的投资收益，将按份额享有的华控赛格的非经常性损益作为公司的非经常性损益进行披露，相关的金额是 -7,036,931.15 元。

## (二) 净资产收益率及每股收益

公司按照证监会颁布的《公开发行证券公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010 年修订）以及会计准则相关规定计算的净资产收益率和每股收益如下：

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益（元/股）	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	3.32	0.06	0.06
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.55	0.01	0.01

## 1. 加权平均净资产收益率的计算过程

## (1) 加权平均净资产收益率

加权平均净资产收益率以归属于本公司普通股股东的合并净利润除以归属于本公司普通股股东的合并净资产的加权平均数计算：

项目	2025 年度	2024 年度（已重述）
归属于本公司普通股股东的合并净利润	69,394,739.70	45,205,937.86
归属于本公司普通股股东的合并净资产的加权平均数	2,091,005,812.48	2,060,278,876.56
加权平均净资产收益率	3.32	2.19

## (2) 扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率

扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率以扣除非经常性损益后归属于本公司普通股股东的合并净利润除以归属于本公司普通股股东的合并净资产的加权平均数计算：

项目	2025 年度	2024 年度（已重述）
扣除非经常性损益后归属于本公司普通股股东的合并净利润	11,073,317.26	24,402,351.04
归属于本公司普通股股东的合并净资产的加权平均数	2,030,597,861.22	2,003,693,259.28
加权平均净资产收益率	0.55	1.22

## 2. 每股收益的计算过程

## (1) 基本每股收益

项目	2025 年度	2024 年度（已重述）
调整后归属于本公司普通股股东的合并净利润	69,394,739.70	45,205,937.86
本公司发行在外普通股的加权平均数	1,231,200,672.00	1,231,200,672.00
基本每股收益(元 / 股)	0.06	0.04

## (2) 扣除非经常性损益后的基本每股收益

扣除非经常性损益后的基本每股收益以扣除非经常性损益后归属于本公司普通股股东的合并净利润除以本公司发行在外普通股的加权平均数计算：

项目	2025 年度	2024 年度（已重述）
调整后归属于本公司普通股股东的合并净利润	69,394,739.70	45,205,937.86
归属于本公司普通股股东的非经常性损益	58,321,422.44	20,803,586.82
扣除非经常性损益后归属于本公司普通股股东的合并净利润	11,073,317.26	24,402,351.04
本公司发行在外普通股的加权平均数	1,231,200,672.00	1,231,200,672.00
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元 / 股）	0.01	0.02

### (3) 稀释每股收益

稀释每股收益等于基本每股收益。

### (4) 扣除非经常性损益后的稀释每股收益

扣除非经常性损益后的稀释每股收益等于扣除非经常性损益后的基本每股收益。

深圳赛格股份有限公司

二〇二六年三月二十七日