



深圳赛格股份有限公司

2019 年年度报告

2020-033



*(Handwritten signature)*

2020 年 4 月

## 第一节重要提示、目录和释义

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

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

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名
徐腊平	董事	工作原因	张剑

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，请投资者注意投资风险。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 1,235,656,249 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.30 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。

## 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
第三节公司业务概要.....	11
第四节经营情况讨论与分析.....	13
第五节重要事项.....	39
第六节股份变动及股东情况.....	87
第七节优先股相关情况.....	93
第八节可转换公司债券相关情况.....	94
第九节董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	95
第十节公司治理.....	105
第十一节公司债券相关情况.....	116
第十二节 财务报告.....	121
第十三节 备查文件目录.....	243

## 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
龙岗赛格	指	深圳市赛格电子市场管理有限公司
苏州赛格	指	苏州赛格电子市场管理有限公司
苏州赛格数码	指	苏州赛格数码广场管理有限公司
苏州泰斯特	指	苏州泰斯特测控科技有限公司
南京赛格	指	深圳赛格南京电子市场管理有限公司
西安赛格	指	西安赛格电子市场有限公司
西安海荣赛格	指	西安海荣赛格电子市场有限公司
西安赛格康鸿	指	西安赛格康鸿置业有限公司
长沙赛格	指	长沙赛格发展有限公司
吴江赛格	指	吴江赛格市场管理有限公司
顺德赛格	指	佛山市顺德赛格电子市场管理有限公司
南宁赛格	指	南宁赛格数码广场管理有限公司
上海赛格	指	上海赛格电子市场经营管理有限公司
赛格宝华	指	深圳市赛格宝华企业发展股份有限公司
赛格实业	指	深圳市赛格实业投资有限公司
惠州赛格	指	惠州市群星房地产开发有限公司
南通赛格	指	南通赛格时代广场发展有限公司
南通赛格运营	指	南通赛格商业运营管理有限公司
苏州赛格智能科技	指	苏州赛格智能科技有限公司
赛格龙焱	指	深圳赛格龙焱能源科技有限公司
龙焱应用	指	深圳赛格龙焱新能源应用发展有限公司
杭州赛格龙焱	指	杭州赛格龙焱能源科技有限公司
深汕赛格龙焱	指	深汕特别合作区赛格龙焱能源科技有限公司
赛格联众	指	深圳市赛格联众互联网科技有限公司
赛格众通	指	深圳赛格众通科技有限公司
赛格地产	指	深圳市赛格地产投资股份有限公司
赛格物业发展	指	深圳市赛格物业发展有限公司
赛格康乐	指	深圳市赛格康乐企业发展有限公司
赛格创业汇	指	深圳市赛格创业汇有限公司
赛格物业管理	指	深圳市赛格物业管理有限公司
赛格新城市	指	深圳市赛格新城市建设发展有限公司
赛格壹城	指	深圳赛格壹城科技有限公司
赛格投资管理	指	深圳赛格投资管理有限公司
标的公司	指	本次重大资产重组注入的赛格地产、赛格物业发展、赛格康乐、赛格创业汇四家公司
华控赛格	指	深圳华控赛格股份有限公司
赛格导航	指	深圳市赛格导航科技股份有限公司
赛格智美	指	深圳赛格智美体育文化发展有限公司

红星美凯龙	指	红星美凯龙家居集团股份有限公司
招诚集团	指	深圳市招诚投资集团有限公司
深圳市国资委	指	深圳市人民政府国有资产监督管理委员会
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深圳证监局	指	中国证券监督管理委员会深圳监管局
《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	2019 年 1 月 1 日-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
变更后的股票简称（如有）	无		
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	深圳赛格股份有限公司		
公司的中文简称	深赛格		
公司的外文名称（如有）	SHENZHEN SEG CO.,LTD		
公司的外文名称缩写（如有）	无		
公司的法定代表人	张良		
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		
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	彭爱云	石广胤
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	0755-8374 7939	0755-8374 7759
传真	0755-8397 5237	0755-8397 5237
电子信箱	segcl@segcl.com.cn	shigy@segcl.com.cn

### 三、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体的名称	《中国证券报》《证券时报》《证券日报》《香港商报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	<a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> （巨潮资讯网）
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 座三十一楼公司董事会办公室

#### 四、注册变更情况

组织机构代码	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西溪路 128 号 6 楼
签字会计师姓名	王焕森、秦昌明

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

	2019 年	2018 年	本年比上年增减	2017 年
营业收入(元)	1,493,227,561.06	1,605,787,472.11	-7.01%	1,981,307,558.23
归属于上市公司股东的净利润(元)	78,447,278.89	27,852,740.23	181.65%	219,553,261.10
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	-1,694,690.46	17,223,506.49	-109.84%	148,677,556.32
经营活动产生的现金流量净额(元)	430,499,191.36	167,674,153.73	156.75%	507,386,549.21
基本每股收益(元/股)	0.0635	0.0225	182.22%	0.1777
稀释每股收益(元/股)	0.0635	0.0225	182.22%	0.1777
加权平均净资产收益率	4.17%	1.47%	2.70%	11.96%
	2019 年末	2018 年末	本年末比上年末增减	2017 年末
总资产(元)	6,190,598,894.81	7,128,009,738.20	-13.15%	6,992,590,420.75
归属于上市公司股东的净资产(元)	1,899,384,178.95	1,867,881,216.44	1.69%	1,917,228,370.15

会计政策变更的原因及会计差错更正的情况

截止披露前一交易日的公司总股本:

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

用最新股本计算的全面摊薄每股收益

支付的优先股股利	0
用最新股本计算的全面摊薄每股收益（元/股）	0.0635

是否存在公司债

是  否

公司是否存在最近两年连续亏损的情形

是  否  不适用

## 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。

### 3、境内外会计准则下会计数据差异原因说明

适用  不适用

## 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	376,087,480.56	389,404,204.58	348,105,199.21	379,630,676.71
归属于上市公司股东的净利润	60,097,292.93	23,190,259.09	26,970,095.87	-31,810,369.00
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	15,160,088.23	14,066,444.38	14,803,482.35	-45,724,705.42
经营活动产生的现金流量净额	-10,122,641.51	141,369,398.95	-30,229,389.37	329,481,823.29

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

是  否

## 九、非经常性损益项目及金额

适用  不适用

单位：元



项目	2019 年金额	2018 年金额	2017 年金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	87,282,599.48	67,544,181.76	54,066,201.12	公司报告期内减持华控赛格股票，出售深汕赛格龙焱股权收益。
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免				
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	9,879,357.12	10,504,982.49	6,416,623.72	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	4,041,862.11	1,694,536.00	2,376,532.33	
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				
非货币性资产交换损益				
委托他人投资或管理资产的损益	17,293,808.94	22,936,036.78	15,843,427.61	
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备				
债务重组损益				
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等				
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益				
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			10,632,970.71	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益				
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益				
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回		899,749.23		
对外委托贷款取得的损益				
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				
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响				
受托经营取得的托管费收入	148,376.50	140,537.82	143,444.42	

除上述各项之外的其他营业外收入和支出	3,339,930.09	-134,431,581.64	8,349,713.60	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	1,627,798.07			
减：所得税影响额	29,747,081.05	-7,974,642.93	24,815,042.12	
少数股东权益影响额（税后）	13,724,681.91	-33,366,148.37	2,138,166.61	
合计	80,141,969.35	10,629,233.74	70,875,704.78	--

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因

适用  不适用

公司报告期不存在将根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义、列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

## 第三节公司业务概要

### 一、报告期内公司从事的主要业务

#### （一）主要业务及经营模式

2019 年度，公司主营业务包括电子专业市场、商业物业经营及管理业务、商业房地产业务、商务酒店业务、新能源业务。公司经营模式为：以电子专业市场、商业物业经营及管理业务、商业房地产业务为核心支撑，聚焦战略性新兴产业，通过改革创新、资源整合、投资并购等多种途径，集中优势力量，发挥资源的整体综合优势，打造“主业支撑主赛道，战新兴产业引领未来”的经营模式，加速向战略性新兴产业发展平台转型。

#### （二）公司所处主要行业发展现状

##### 1. 电子专业市场行业

2019 年度，受中美贸易战、电子商务持续冲击及消费习惯改变等因素的影响，传统电子专业市场不断完善配套服务、加强品牌塑造及异业融合，持续向综合平台转变。

##### 2. 商业物业经营及管理行业

公司商业物业主要分布在深圳华强北区域。2019 年度，华强北区域商业物业整体经营情况相对稳定，但行业间同质化竞争激烈，区域内商业经营出现一定分化，大多数商业物业能够保持较高的出租率，小部分商业物业在四季度呈现出空置率上升的变化。为提升出租率，各商业物业均在调整运营策略，品牌化、优化服务质量及提升购物体验是主要的转变方向。

##### 3. 商业地产行业

2019 年，全国商办用地市场供需两端均较为平稳，市场供大于求的态势依旧存在。从供应端来看，一线城市商办用地供应量同比继续下降，且降幅显著，超 25%，二、三、四线城市同比小幅下降；从成交端看，一线城市商办用地成交量同比继续下降，且降幅显著，超 35%，二线城市小幅下降，三、四线城市基本平稳。（数据来源：中国指数研究院）

公司主要商业地产项目所在区域分析：

公司商业地产项目目前主要在深圳、惠州、西安和南通等地。

深圳地区：全年商业市场供应 62.52 万 $m^2$ ，成交 40.54 万 $m^2$ ，供应量同比增加明显，成交主要集中在龙华、南山和宝安。公寓市场方面，45 $m^2$ 以下的小户型依然是最受欢迎的公寓产品，成交套数占比为 42.99%。公寓的成交集中在 300 万以下价段，成交占比 66.86%。

惠州地区：随着粤港澳大湾区已上升成为国家层面的发展战略，众多品牌开发商抢滩惠州市场，导致地价飙升，土地成本大幅度上涨，市场进入门槛和获取项目难度显著提高，惠州土地市场竞争进入白热化。但惠州商业、写字楼物业库存仍处于高位，因存量基数较大，销售较进度缓慢，惠州写字楼整体是供大于求的市场环境。

西安地区：2019 年，西安市甲级写字楼租赁需求的回落加之新增供应的增长，导致全市空置率上升 4.2 个百分点至 33.5%。零售物业市场空置率连续四个季度上涨，全年平均空置率同比上升 0.9 个百分点至 4.5%。

南通地区：2019 年南通市办公市场较 2018 年整体呈下滑趋势，南通办公市场主要以去库存为主，整体供应量较少，因办公市场整体去化速度较缓，存量虽降至新低点 23.05 万方 $m^2$ ，去化周期为 33.4 个月，去化周期依旧较长。（数据来源：第一太平戴维斯、克而瑞研究院、同策苏北研究中心）

##### 4. 战略新兴产业——新能源行业

2019 年度，光伏行业海外需求爆发，国内需求低于预期。2019 年全国新增光伏发电装机 30.1GW，同比下降 31.6%，其中集中式光伏新增装机 17.9GW，同比减少 22.9%；分布式光伏新增装机 12.2GW，同比增长 41.3%。国内装机量不及预期，主要原因包括（1）2019 年上半年国内政策不明朗，多数企业处于观望状态。（2）竞价项目公布晚，影响了光伏项目的建设进度。中标到装机时间较短，限制当年实际装机量。（3）产业链公司主观意愿：等待产业链产品进一步降价，以提振装机动力。光伏头部企业的规模和集中度将进一步提升，竞争也将提升至龙头企业之间，从单一的降低制造端的成本向挖潜应用端转变。

（数据来源：国家能源局官网、中商产业研究）。

### （三）公司所处的行业地位

经过在电子市场行业 32 年的辛勤耕耘，公司作为中国电子专业市场经营模式的创办者，在行业内居领先地位，公司以直营、联营及委托经营的方式在全国已开办二十余家电子专业市场，形成了覆盖了珠三角、长三角、辐射全国的连锁专业电子市场体系，在国内外拥有较高的品牌影响力。

## 二、主要资产重大变化情况

### 1、主要资产重大变化情况

主要资产	重大变化说明
股权资产	报告期末较期初增加 27.18%，主要是报告期内深汕赛格龙焱股权出售，由控股企业变为参股企业，核算方法改变。
固定资产	报告期无重大变化。
无形资产	报告期末较期初减少 29.68%，主要是报告期内出售深汕赛格龙焱导致土地使用权减少 2,755 万元，物业管理公司 BOT 资产经营权增加 1,600 万元。
在建工程	报告期末较期初减少 14.71%，主要是报告期内出售深汕赛格龙焱减少 4,709 万元，杭州赛格龙焱生产线增加投资 2,896 万元。
货币资金	报告期末较期初减少 39.80%，主要是报告期内公司支付赛格集团重大资产重组现金对价款 37,563 万元，以及偿还银行借款 65,000 万元。
交易性金融资产	报告期末较期初增加，主要是报告期执行新金融工具准则将其他流动资产银行理财重分类至交易性金融资产。
预付款项	报告期末较期初增加 381.42%，主要是报告期内南京赛格按合同预付租金以及杭州赛格龙焱预付原材料、劳务采购款所致。
其他应收款	报告期末较期初减少 53.28%，主要是报告期内西安赛格收回往来款，计提南通赛格装补等坏账准备 1,830 万元。
其他流动资产	报告期末较期初减少 88.87%，主要是报告期执行新金融工具准则将其他流动资产银行理财重分类至交易性金融资产。
可供出售金融资产	报告期末较期初减少，主要是报告期执行新金融工具准则将可供出售金融资产重分类至其他权益工具投资。
其他权益工具投资	报告期末较期初增加，主要是报告期执行新金融工具准则将可供出售金融资产重分类至其他权益工具投资。
商誉	报告期末较期初增加，主要是报告期内投资并购苏州泰斯特所致。
存货	报告期末较期初减少 9.26%，主要是报告期内开发产品结转成本减少 18,055 万元，以及计提存货跌价准备 6,168 万元。

### 2、主要境外资产情况

适用  不适用

### 三、核心竞争力分析

公司是中国电子专业市场经营模式的创立者，经营的赛格电子市场在行业内居领先地位。公司赛格电子市场先后荣获了“中国电子市场 2019 年经营创新奖”、“中国电子信息产业飞马奖”等荣誉称号；公司先后被中国物业管理协会授予全国物业管理企业综合实力百强企业第 74 名、被广东省物业管理行业协会授予广东省物业服务企业综合实力百强企业第 25 名、被深圳市物业管理行业协会授予深圳市物业服务企业综合实力 50 强企业第 14 名，并先后荣获：“深圳市知名品牌”、“物业管理服务绿色创建示范单位”、“深圳质量百强”等荣誉。经过在电子市场行业 32 年的辛勤耕耘，本公司已拥有丰富的市场商户资源和成熟的市场运营管理经验。截至目前，公司以直营、联营及委托经营的方式在全国已开办二十余家电子专业市场，形成了覆盖珠三角、长三角，辐射全国的连锁专业电子市场体系，成为国内乃至亚洲规模最大的涵盖电子元器件、数码 IT、通讯产品等在内的综合类专业电子市场，在国内外拥有较高的品牌影响力。近年来，公司基于传统主业电子专业市场业务、商业物业经营和管理等业务优势，不断进行转型升级和业务拓展，从单一的商业平台运营向多业态复合式的经营模式转变。

## 第四节经营情况讨论与分析

### 一、概述

报告期内，公司通过强化品牌建设、精细化管理、整合提升等方式，优化扩大电子专业市场的业态布局，提升电子专业的服务质量和效率，推动电子专业市场的发展，保持电子专业市场业务经营稳定，持续巩固电子市场行业地位。公司以资源整合、质量提升为抓手，深耕用户价值，持续提升商业物业经营效率，总体上商业物业经营稳中有升，物业管理增效明显。公司以现有产业业务为基础支撑，以投资并购、改革创新为路径，不断拓展产业链条，积极向战略性新兴产业发展平台转变，持续提升和增强公司的核心竞争力和可持续发展能力。

报告期内，公司完成营业总收入 149,323 万元，同比减少 11,904 万元，下降幅度为 7.38%；实现利润总额 19,896 万元，同比增加 10,464 万元，上升幅度为 110.94%。收入变动的主要原因是：①房产销售收入同比减少 24,321 万元；②电子市场及物业租赁和管理业务量上升，导致收入同比增加 18,205 万元；③贸易业务量下降，导致收入同比减少 7,129 万元；④新并购泰斯特公司本报告期实现并表收入 2,016 万元。利润总额变动的主要原因是：①上年同期因发生地产项目违约赔偿使得利润总额减少 12,740 万元，本报告期未发生；②由于电子市场及物业租赁和管理业务量上升及新并购泰斯特公司，导致同比增加 5,191 万元。③本报告期出售股权增加及联营企业同比扭亏，使得本公司投资收益同比增加 4,387 万元；④由于房产销售业务下降，导致毛利同比减少 8,383 万元；⑤由于融资规模扩大，财务费用同比增加 3,265 万元。

#### （一）电子专业市场业务和商业物业经营及管理业务

##### 1. 电子专业市场业务

公司电子专业市场业务涵盖赛格电子市场和赛格通信市场两大品牌。主要包括：深圳赛格电子市场、西安赛格、长沙赛格、西安海荣赛格、吴江赛格、顺德赛格等。报告期内，公司持续强化华强北区域赛格通信市场品牌升级，在统一使用“SEGCOR”品牌的基础上，通过整合提升、协同发展等举措，进一步增强了赛格通信市场“SEGCOR”的品牌效应，继续巩固了公司电子专业市场行业的领先地位。与此同时，消费习惯的不断改变和电商的持续冲击，使电子专业市场行业面临的竞争依然激烈。公司顺应市场变化，以现有的电子专业市场为基础，加快融合新业态，逐步构建以消费体验为核心的多种业态并存的综合性电子市场，保持电子专业市场业务的稳定经营，持续推动电子专业市场转型升级。

##### 2. 商业物业经营及管理业务

公司商业物业经营业务主要包括公司总部及公司控股子公司赛格宝华、赛格地产、赛格创业汇、赛格康乐及南通赛格公司的物业经营业务。报告期内，公司通过精细化运营管理、市场化对标发展、深耕客户价值等举措，不断提升服务价值，拓展优质客户，持续增强物业价值，提升物业经营效益，使物业经营总体保持较高出租率和较高坪效。

公司的物业管理业务主要集中在赛格物业管理公司和赛格物业发展公司。报告期内，公司积极开拓新项目，大力发展增量业务，持续拓展物业管理规模，截止报告期末累计在管的物业面积超过 700 万平方米。公司以科技引领转型，以创新促进发展，引进分布式光纤传感及应用技术，用于研发具有感知振动、应力及温度变化等功能设备，目前光纤传感技术已应用在周界安防监控、沿线（公路、管道、边坡）预警监测、建筑结构安全监测及智慧高速等众多领域中，未来赛格物业管理公司将积极探索光纤传感技术在智慧城市管理、智慧港区管理等方面的应用；赛格物业管理公司投资建设的智慧停车库南山项目建设完成并投入运营，公司物业管理转型升级迈出新的台阶。未来，公司将引进、研发更多先进技术、设备，并与智慧停车、智慧城市管理等进行结合，逐步推动物业管理由传统物业管理服务逐步向以科技引领的综合智慧社区管理服务转变。

报告期内，电子专业市场业务和商业物业经营及管理业务完成营业收入 106,561.43 万元，比上年同期增加 20.60%，增加的主要原因是：电子市场及物业经营面积增加以及物业管理公司业务量增加。

## （二）商业地产业务

公司商业地产业务主要业务经营模式包括房地产开发、物业经营和物业管理业务。

### 1.宏观经济与市场情况分析

详见第三节“公司业务概要”中“（二）公司主要所处行业发展现状”。

### 2.主要项目所处区域市场分析

详见第三节“公司业务概要”中“（二）公司主要所处行业发展现状”。

### 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3月	总包招标中	8,225	23,030	0	0	28,160	16,140.85
西安	西安赛格广场项目	西安高新区	商业、办公、公寓	43.46%	2014年12月	在建	23,014.90	206,374	0	0	210,000	48,450.17

注：西安项目进度较原预期有所延后，预计无法在 2019 年底竣工。主要原因系房地产行业政策收紧，项目建设资金压力增大，开发风险加大。

### 6.主要项目销售情况

城市 / 区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积	可售面积 (m <sup>2</sup> )	累计预售 (销售) 面积 (m <sup>2</sup> )	本期预售 (销售) 面积 (m <sup>2</sup> )	本期预售 (销售) 金额 (万元)	累计结算面积 (m <sup>2</sup> )	本期结算面积 (m <sup>2</sup> )	本期结算金额 (万元)
深圳	赛格新城市广场二期	深圳	办公、物流、商业、公寓	61.12 %	105,874	105,874	58,587.46	2,234.44	6,999.49	56,900.75	8,328.18	23,631.76
深圳	赛格新城市广场一期	深圳	物流、商业、配套宿舍	61.12 %	72,563	72,563	10,465.30	-	-	10,465.30	-	-
惠州	东方威尼斯花园一二期	惠州	住宅	69.54 %	219,470	256,349	242,613	3,889	2,853	241,882	3,190	1,520.65

惠州	惠州赛格假日广场一期	惠州	商业	69.54%	73,761	92,233	37,861	1,267	1,659	37,515	1,822	2,321.48
南通	赛格时代广场	南通	商办	100%	100,529.20	67,653.85	13,348.20	4,854.17	5,614.65	11,543.34	5,775.75	5,946.07

7.主要项目出租情况

鉴于电子专业市场及商业物业经营及管理业务为公司主营业务，自有物业出租情况及收入已列示在电子专业市场及商业物业经营及管理业务板块中。

8.土地一级开发情况

适用  不适用

9.融资途径

融资途径	期末融资余额		融资成本区间 /平均融资成本	期限结构			
				1年之内	1-2年	2-3年	3年以上
银行贷款							
-银行经营性物业贷	14,000		6.86%				10年
-抵押借款	17,200		5.225%				5年
-抵押借款	8,625		5.4625%				5年
-抵押借款	21,500		7.301%				7年
-抵押借款	13,500		7.030%				3年
-抵押借款	26,000		7.056%				15年
票据							
债券							
非银行类贷款							
信托融资							
基金融资							



其他	2000		4.35%	1 年			
合计	102,825						

10.发展战略和未来一年经营计划

计划增加土地储备情况	计划开工情况	计划销售情况	相关融资安排
无	惠州赛格假日广场二期项目计划开工时间为 2020 年 4 月；	1. 新城市公司 2020 年计划销售面积 17,218.9 m <sup>2</sup> ； 2. 惠州公司 2020 年计划销售面积 12,136 m <sup>2</sup> ； 3. 南通赛格 2020 年计划销售 12,938.04 m <sup>2</sup>	2020 年预计新增融资 2.8 亿元借款。

11.向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

适用  不适用

单位：万元

担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额 度	实际发生日期(协议签署 日)	实际担保金 额	担保类型	担保期	是否履 行完毕	是否为 关联方 担保
赛格新城市中信 银行按揭担保客 户(深圳市招诚投 资集团有限公司)	2017.5.26	26,000. 00	2017.7.6	21,000.00	连带责任 保证	主合同项 下债务履 行期限届 满之日起 两年	否	否
赛格新城市购房 客户(交通银行)	2016.08.0 4	30,000. 00	2016.5.6	4,095	连带责任 保证	十年	否	否
赛格新城市购房 客户(农商行)	2016.08.0 4	20,000. 00	2016.7.4	-	连带责任 保证	三年	是	否
赛格新城市购房 客户(招行)	2016.08.0 4	50,000. 00	2016.5.6	1,896	连带责任 保证	十年	否	否
赛格新城市购房 客户(中行)	2016.08.0 4	30,000. 00	2016.5.6	2,363	连带责任 保证	十年	否	否
赛格新城市购房 客户(建行)	2017.08.2 9	不设定 最高限 额	2017.02.07	88	连带责任 保证	五年	否	否
南通赛格时代农 村商业银行按揭 担保客户	2018.09.2 2	1,000.0 0	2018.7.10	263.00	连带责任 保证	不超过十 年	否	否
南通赛格时代浦 发银行按揭担保 客户	2018.09.2 2	7,000.0 0	2018.7.10	1,147.00	连带责任 保证	不超过十 年	否	否
南通赛格时代兴	2018.09.2	700.00	2018.7.10	62.00	连带责任	不超过十	否	否

业银行按揭担保 客户	2				保证	年		
---------------	---	--	--	--	----	---	--	--

## 12.董监高与上市公司共同投资（适用于投资主体为上市公司董监高）

适用  不适用

## 13. 报告期内相关商业地产业务的进展情况

## (1) 南通赛格时代广场项目

报告期内，经公司第七届董事会第四十六次临时会议审议通过，南通赛格时代广场将商业裙楼部分整体租赁给红星美凯龙，在当地区域内开展差异化经营。具体内容详见公司于 2019 年 1 月 16 日披露的《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》。目前，商业裙楼整体租赁工作已完成。

## (2) 赛格新城市广场项目

报告期内，有关招诚集团解除与赛格新城市签订的相关合同事项、赛格新城市与债权受让方拟签署协议的事项详见公司分别于 2019 年 4 月 16 日、2019 年 8 月 17 日披露的《关于控股孙公司收到解除合同通知的相关事项的风险提示公告》、《关于控股孙公司赛格新城市与相关债权受让方拟签署协议的公告》。有关赛格新城市涉及的诉讼、仲裁事项，详见本报告第五节“重要事项”之“十二重大诉讼、仲裁事项”、“二十公司子公司重大事项”中内容。

## (3) 惠州群星赛格假日广场项目

惠州二期开发已完成项目的规划报建工作，取得《建设工程规划许可证》。

## (4) 西安赛格广场项目

报告期内，西安赛格康鸿向陕西秦煤实业集团运销有限责任公司借款 2,000 万元，用于西安赛格广场项目日常运营及其他相关工作，具体内容详见公司于 2019 年 11 月 12 日披露的《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借款提供担保的公告》。

报告期内，商业地产业务完成营业收入 33,419.96 万元，比上年同期减少 42.12%，减少的主要原因是：赛格新城市、惠州群星房产销售收入较上年同期减少。

## (三) 商务酒店业务

报告期内，公司酒店业务迅速实现整合，公司商务酒店业务主要由深圳橙果商务酒店管理有限公司管理运营。酒店业务整合降低管理成本，减少运行风险，提升资源的盈利能力，增强经济效益，提升收益的稳定性。目前，公司商务酒店已累计开设了 5 家，分别为长沙五一路店、长沙星沙店、深圳宝安店及深圳东门店、深圳华强北趣创店。

报告期内，公司商务酒店业务的经营主体深圳橙果商务酒店管理有限公司完成企业混合所有制改革，成功引入战略投资者两名，同时实现了酒店管理层和核心员工持股，混改的顺利完成，为公司酒店业务的发展带来外部资源上的助力，促使下属企业橙果酒店加快自身发展的步伐，同时，通过建立市场化的运作机制，激发经营管理者及员工活力，为橙果酒店的长期可持续发展奠定基础。

报告期内，商务酒店业务完成营业收入 4,532.06 万元，比上年同期减少 3.63%。

## (四) 战略性新兴业务

报告期内，公司通过股权收购及增资的方式，以现金投资苏州泰斯特 2,750 万元，持有其 36% 股权，同时通过控制董事会及其他股东让渡投票权的方式，取得对其的控制权。此次并购苏州泰斯特项目经公司第七届董事会第五十一次临时会议审议通过，是公司切入检验检测服务及其设备制造行业的尝试。苏州泰斯特累计获得授权专利 66 项，其在震动力学检测及其设备制造方面具有核心竞争力。报告期内，苏州泰斯特经营状况良好，符合预期，其自主研发的 15KN 高频感应式振动实验系统填补了国内空白，自主研发的 600KN 高频数字化大推力电磁振动实验系统正在建设中，苏州泰斯特在非标振动台领域内的核心竞争力不断增强。公司新能源业务主要为碲化镉薄膜光伏生产线建设和开展分布式电站、光伏建筑一体化项目的市场拓展工作。自 2019 年 6 月开始试生产以来，经过产能爬坡，到 2019 年 12 月底，累计生产光伏组件 19MW。在分布式电站及光伏建筑一体化方面亦做出了众多尝试。

## 二、主营业务分析

### 1、概述

是否与经营情况讨论与分析中的概述披露相同

是  否

参见“经营情况讨论与分析”中的“一、概述”相关内容。

### 2、收入与成本

#### (1) 营业收入构成

单位：元

	2019 年		2018 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	1,493,227,561.06	100%	1,612,268,337.03	100%	-7.38%
分行业					
电子市场及物业租赁和管理	1,065,614,282.83	71.36%	883,562,883.80	54.80%	20.60%
房地产开发	334,199,582.45	22.38%	577,407,336.35	35.81%	-42.12%
贸易	24,750,122.02	1.66%	96,042,186.28	5.96%	-74.23%
酒店	45,320,645.91	3.04%	47,025,605.70	2.92%	-3.63%
金融	0.00	0.00%	6,480,864.92	0.40%	-100.00%
新能源	3,180,647.20	0.21%	1,749,459.98	0.11%	81.81%
检验检测	20,162,280.65	1.35%			
分地区					
深圳	1,183,801,989.95	79.28%	1,277,414,119.74	79.23%	-7.33%
惠州	59,836,057.68	4.01%	97,847,309.73	6.07%	-38.85%
南通	66,737,908.46	4.47%	72,416,281.13	4.49%	-7.84%
西安	58,178,748.16	3.90%	58,106,425.64	3.60%	0.12%
苏州	55,210,826.56	3.70%	37,691,665.40	2.34%	46.48%
长沙	35,307,193.54	2.36%	36,778,792.45	2.28%	-4.00%
南京	28,360,608.91	1.90%	26,000,283.56	1.61%	9.08%
顺德	4,708,910.31	0.32%	3,456,182.62	0.21%	36.25%
北京	1,085,317.49	0.07%	2,557,276.76	0.16%	-57.56%

#### (2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

适用  不适用

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年 同期增减	营业成本比上年 同期增减	毛利率比上年同 期增减
分行业						
电子市场及物业 租赁和管理	1,065,614,282.83	704,487,045.00	33.89%	20.60%	25.69%	-7.33%
房地产开发	334,199,582.45	209,438,045.86	37.33%	-42.12%	-43.21%	3.33%
贸易	24,750,122.02	25,560,250.28	-3.27%	-74.23%	-72.89%	-280.84%
酒店	45,320,645.91	37,632,457.82	16.96%	-3.63%	0.77%	-17.57%
新能源	3,180,647.20	2,039,839.59	35.87%	81.81%	59.08%	34.28%
检验检测	20,162,280.65	6,290,105.54	68.80%	0.00%	0.00%	0.00%
分地区						
深圳	1,183,801,989.95	725,580,762.32	38.71%	-7.33%	-9.75%	4.42%
惠州	59,836,057.68	35,234,611.85	41.11%	-38.85%	-39.32%	1.12%
南通	66,737,908.46	63,188,893.50	5.32%	-7.84%	-1.69%	-52.69%
西安	58,178,748.16	49,124,738.76	15.56%	0.12%	3.13%	-13.64%
苏州	55,210,826.56	42,094,545.66	23.76%	46.48%	16.10%	525.18%
长沙	35,307,193.54	28,237,975.05	20.02%	-4.00%	153.08%	-71.26%
南京	28,360,608.91	31,633,466.71	-11.54%	9.08%	2.88%	36.80%
顺德	4,708,910.31	4,584,749.27	2.64%	36.25%	39.01%	-42.30%
北京	1,085,317.49	5,768,000.97	-431.46%	-57.56%	-24.30%	-117.96%

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	2019 年		2018 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	电子市场及物业 租赁和管理	704,487,045.00	71.49%	560,474,940.61	52.73%	25.69%
房地产开发	房地产开发	209,438,045.86	21.25%	368,815,199.24	34.70%	-43.21%
贸易	贸易	25,560,250.28	2.59%	94,300,426.69	8.87%	-72.89%
酒店	酒店	37,632,457.82	3.82%	37,346,094.97	3.51%	0.77%
金融	金融	0.00	0.00%	776,047.50	0.07%	

新能源	新能源	2,039,839.59	0.21%	1,282,263.22	0.12%	59.08%
检验检测	检验检测	6,290,105.54	0.64%	0.00	0.00%	0.00%

#### (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3户，其中：

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

名称	变更原因
苏州泰斯特测控科技有限公司	非同一控制下企业合并

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

名称	变更原因
深圳市弘格文化发展有限公司	公司注销
深圳赛格众通科技有限公司	公司注销、清算
深圳深汕特别合作区特发赛格科技有限公司	股权转让

#### (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）	115,192,889.89
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	7.71%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	-

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	深圳市公安局交通警察局	31,201,663.29	2.09%
2	深圳市苏宁易购销售有限公司	28,571,428.57	1.91%
3	深圳市公安局警务保障部	22,789,262.32	1.53%
4	红星美凯龙	16,943,365.93	1.13%
5	深圳市公安局福田分局	15,687,169.78	1.05%
合计	--	115,192,889.89	7.71%

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）	126,309,635.56
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	12.82%
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	0.00%

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	南通华通建设集团有限公司	49,091,271.81	4.98%
2	深圳供电局有限公司	23,047,804.42	2.34%
3	南京运得投资发展有限公司	20,000,000.00	2.03%
4	深圳市福田区保安服务公司	18,304,813.60	1.86%
5	深圳市南方韵和科技有限公司	15,865,745.73	1.61%
合计	--	126,309,635.56	12.82%

主要供应商其他情况说明

适用  不适用

### 3、费用

单位：元

	2019 年	2018 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	22,829,579.24	39,650,786.14	-42.42%	主要是报告期赛格新城市、惠州群星因房产销售收入减少导致销售费用减少 1,339 万元。
管理费用	133,860,279.77	121,977,965.44	9.74%	报告期无重大变化。
财务费用	117,032,144.28	84,378,852.81	38.70%	公司融资规模扩大，导致本报告期财务费用增加 3,265 万元。
研发费用	2,862,500.18		100.00%	报告期新纳入合并企业苏州泰斯特发生研发费用 286 万元。

### 4、研发投入

适用  不适用

公司研发投入情况

	2019 年	2018 年	变动比例
研发人员数量（人）	15	0	100.00%
研发人员数量占比	0.54%	0.00%	100.00%
研发投入金额（元）	2,862,500.18	0.00	100.00%
研发投入占营业收入比例	0.19%	0.00%	100.00%

研发投入资本化的金额（元）	0.00	0.00	100.00%
资本化研发投入占研发投入的比例	0.00%	0.00%	100.00%

注：研发投入金额是以合并报表为口径。

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

本报告期新纳入合并企业苏州泰斯特所发生的研发费用。

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	2019 年	2018 年	同比增减
经营活动现金流入小计	1,550,302,223.15	1,855,493,694.34	-16.45%
经营活动现金流出小计	1,119,803,031.79	1,687,819,540.61	-33.65%
经营活动产生的现金流量净额	430,499,191.36	167,674,153.73	156.75%
投资活动现金流入小计	1,356,217,692.74	2,062,875,829.78	-34.26%
投资活动现金流出小计	2,084,214,958.25	2,052,219,318.23	1.56%
投资活动产生的现金流量净额	-727,997,265.51	10,656,511.55	-6,931.48%
筹资活动现金流入小计	560,546,600.00	2,107,830,000.00	-73.41%
筹资活动现金流出小计	1,182,285,781.28	1,520,258,190.30	-22.23%
筹资活动产生的现金流量净额	-621,739,181.28	587,571,809.70	-205.82%
现金及现金等价物净增加额	-919,237,255.43	765,910,210.75	-220.02%

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.经营活动现金流入小计:报告期内同比减少16.45%，主要原因是报告期内赛格新城市、惠州赛格销售收入减少所致。
- 2.经营活动现金流出小计:报告期内同比减少33.65%，主要原因是报告期内支付的工程款减少以及各项税费支出减少所致。
- 3.投资活动现金流入小计:报告期内同比减少34.26%，主要原因是报告期内收回银行理财款减少及处置子公司回款减少所致。
- 4.筹资活动现金流入小计:报告期内同比减少73.41%，主要原因是本期向银行贷款减少，同时，上年同期公司发行公司债券80,000.00万元，本报告期未发生所致。
- 5.筹资活动现金流出小计:报告期内同比减少22.23%，主要原因是报告期内公司偿还银行贷款小于上年同期所致。

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是：公司于本年度计提资产减值准备10,247.42万元，发生折旧与摊销12,561.15万元，存货结转成本18,055.09万元，减少了净利润，但报告期内未实现经营活动现金流出；同时，出售股权等确认投资收益10,513.80万元，增加了净利润，但报告期内未实现经营活动现金流入，因此经营活动产生的现金净流量与净利润存在重大的差异。

### 三、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	105,138,040.18	52.84%	出售华控赛格股票确认收益 6,055.78 万元；出售深汕赛格龙焱股权确认收益 2,563.79 万元；银行理财收益 1,767.27 万元。	不具有可持续性
公允价值变动损益	0.00	0.00%		
资产减值	-68,863,070.68	-34.61%	赛格地产存货资产减值 6,168 万元；赛格联众固定资产减值 604 万元。	不具有可持续性
营业外收入	6,273,899.51	3.15%	罚款、违约金收入等。	不具有可持续性
营业外支出	3,682,802.64	1.85%	合同违约金支出及资产报废损失等。	不具有可持续性
信用减值损失	-33,611,132.25	-16.89%	计提赛格实业贸易款减值 1,218 万元，南通赛格装补减值 1,278 万元。	不具有可持续性

### 四、资产及负债状况

#### 1、资产构成重大变动情况

公司 2019 年起首次执行新金融工具准则、新收入准则或新租赁准则且调整执行当年年初财务报表相关项目

适用  不适用

单位：元

	2019 年末		2019 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	1,057,927,693.35	17.09%	1,936,057,501.60	27.16%	-10.07%	报告期内归还银行借款及支付赛格集团重组对价款。
应收账款	46,742,740.72	0.76%	54,049,653.70	0.76%	-0.01%	
存货	2,423,135,700.44	39.14%	2,670,294,017.74	37.46%	1.68%	
投资性房地产	1,328,733,007.07	21.46%	1,412,916,851.46	19.82%	1.64%	
长期股权投资	219,623,049.78	3.55%	172,684,147.74	2.42%	1.13%	
固定资产	61,782,521.77	1.00%	59,351,351.90	0.83%	0.17%	
在建工程	128,976,720.3	2.08%	151,214,015.76	2.12%	-0.04%	



	4					
短期借款	103,619,178.08	1.67%	520,882,482.11	7.31%	-5.64%	报告期内归还银行借款。
长期借款	781,817,739.49	12.63%	751,124,226.75	10.54%	2.09%	
其他应收款	53,999,926.45	0.87%	113,539,190.65	1.59%	-0.72%	
交易性金融资产	550,411,000.00	8.89%	0.00	0.00%	8.89%	报告期执行新金融工具准则将其他流动资产银行理财重分类至交易性金融资产。

## 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)								
2.衍生金融资产								
3.其他债权投资								
4.其他权益工具投资	274,287.16		55,221.53					329,508.69
金融资产小计	274,287.16		55,221.53					329,508.69
投资性房地产								
生产性生物资产								
其他								
上述合计	274,287.16		55,221.53					329,508.69
金融负债	0.00		0.00					0.00

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

是  否

报告期内公司主要资产计量属性发生重大变化的原因说明及对其经营成果和财务状况影响

### 3、截至报告期末的资产权利受限情况

项目	2019年余额	2018年余额	受限原因
货币资金	263,372,132.11	35,000,000.00	三个月以上的定期存款、结构性存款及未到期已计提的定期利息
投资性房地产	435,080,412.08	448,589,483.51	银行借款抵押物
固定资产	435,041.76	570,162.60	银行借款抵押物
开发产品	153,164,605.84		查封、抵押
合计	852,052,191.79	484,159,646.11	-

## 五、投资状况

### 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
56,456,670.57	94,256,616.82	-40.10%

### 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）
苏州泰斯特测控科技有限公司	检验检测服务及其设备制造	收购、增资	27,500,000.00	36%	自有资金	陈俊、毛成龙、李一鹏、罗立慧	长期	检验检测服务及其设备制造	完成收购及增资	/	2,193,513.71	否	/	/

合计	--	--	27,500,000.00	--	--	--	--	--	--	0.00	2,193,513.71	--	--	--
----	----	----	---------------	----	----	----	----	----	----	------	--------------	----	----	----

### 3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用  不适用

单位：元

项目名称	投资方式	是否为固定资产投资	投资项目涉及行业	本报告期投入金额	截至报告期末累计实际投入金额	资金来源	项目进度	预计收益	截止报告期末累计实现的收益	未达到计划进度和预计收益的原因	披露日期（如有）	披露索引（如有）
赛格龙焱碲化镉生产线	自建	是	新能源	28,956,670.57	126,286,479.66	自有资金				-		
合计	--	--	--	28,956,670.57	126,286,479.66	--	--	0.00	0.00	--	--	--

### 4、金融资产投资

#### (1) 证券投资情况

适用  不适用

单位：元

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本	会计计量模式	期初账面价值	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期购买金额	本期出售金额	报告期损益	期末账面价值	会计核算科目	资金来源
境内外股票	600778	友好集团	90,405.00	公允价值计量	274,287.16		55,221.53	0.00	0.00	0.00	329,508.69	其他权益工具投资	自有资金

境内 外股 票	00006 8	华控 赛格	172,5 98,86 8.24	权益 法	139,1 30,45 1.09		188.0 8		-8,17 3,977 .22	950,8 42.31	131,9 07,39 6.90	长期 股权 投资	自有 资金
境内 外股 票	83277 0	赛格 导航	8,275 ,321. 43	成本 法计 量	13,51 5,392 .83			0.00	0.00	0.00	13,51 5,392 .83	其他 权益 工具 投资	自有 资金
期末持有的其他证券投资				--								--	--
合计			180,9 64,59 4.67	--	152,9 20,13 1.08	0.00	55,40 9.61	0.00	-8,17 3,977 .22	950,8 42.31	145,7 52,29 8.42	--	--

(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。

5、募集资金使用情况

适用  不适用

募集资金总体使用情况

适用  不适用

单位：万元

募集年份	募集方式	募集资金总额	本期已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	报告期内变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额比例	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向	闲置两年以上募集资金金额
2018	面向合格投资者公开发行公司债券	80,000	80,000	80,000	0	0	0.00%	0	/	0
合计	--	80,000	80,000	80,000	0	0	0.00%	0	--	0
募集资金总体使用情况说明										

2018年12月14日，中国证券监督管理委员会出具《关于核准深圳赛格股份有限公司向合格投资者公开发行公司债券的批复》证监许可[2018]2084号，公司于2018年12月26日，向合格投资者公开发行8亿元公司债，债券面值为人民币100元，其中，“18赛格01”发行7亿元，债券期限为3年，“18赛格02”发行1亿元，债券期限为18个月。本期债券募集资金8亿元，扣除发行费用后募集资金净额为7.944亿元。

根据公司2018年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书等文件约定，本期公司债券募集资金用于偿还银行贷款及补充公司营运资金。截至2019年6月17日，公司已按约定使用募集资金，本期公司债券募集资金已全部使用完毕。

## 募集资金承诺项目情况

适用  不适用

单位：万元

承诺投资项目和超募资金投向	是否已变更项目(含部分变更)	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额(1)	本报告期投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末投资进度(3)=(2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本报告期实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
承诺投资项目										
偿还银行借款	是	40000	40000	40000	40000	100%	不适用	不适用	不适用	否
补充流动性资金	否	39440	39440	39440	39440	100%	不适用	不适用	不适用	否
承诺投资项目小计	--	79440	79440	79440	79440	--	--	--	--	--
超募资金投向										
归还银行贷款（如有）	--						--	--	--	--
补充流动资金（如有）	--	0					--	--	--	--
超募资金投向小计	--					--	--	--	--	--
合计	--	79440	79440	79440	79440	--	--		--	--
未达到计划进度或预计收益的情况和原因（分具体项目）	无									
项目可行性发生重大变化的情况说明	未发生重大变化									
超募资金的金额、用途及使用进展情况	不适用									
募集资金投资项目实施地点变更情况	不适用									
募集资金投资项目实施方式调整情况	不适用									
募集资金投资项目先	不适用									

期投入及置换情况	
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	不适用
项目实施出现募集资金结余的金额及原因	募集资金存放过程中产生利息 63.50 万元，已全部用于补充流动性资金。
尚未使用的募集资金用途及去向	无
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	公司共计 39,440.00 万元用于补充流动性资金，其中 26,913.50 万元用于偿还银行贷款，其余募集资金用于其他补充流动性资金的项目。 因此，2019 年度中，公司发行债券的募集资金中，共计 66,913.50 万元用于偿还银行借款，共计 12,590.00 万元（包含利息）用于补充流动性资金。

### 募集资金变更项目情况

适用  不适用

公司报告期不存在募集资金变更项目情况。

## 六、重大资产和股权出售

### 1、出售重大资产情况

适用  不适用

公司报告期末未出售重大资产。

### 2、出售重大股权情况

适用  不适用

交易对方	被出售股权	出售日	交易价格（万元）	本期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 1005.89 万股	2019 年 01 月 23 日	5,960.88	-462.65	6,055.78	58.70%	市场公允价	否	不存在关联关系	是	是	2019 年 07 月 24 日	巨潮资讯网披露的《关于减持深

													圳华控赛格股份有限公司股票的实施情况公告》
深圳市华美达建设工程有限公司、深圳金专人才网络服务有限公司、深圳市赛宝橙投资股份有限公司	深圳橙果商务酒店管理有限公司 45%股权	2019 年 11 月 26 日	1,900.14	125.670	0.00%	公开挂牌	否	不存在关联关系	是	是	2019 年 11 月 26 日	巨潮资讯网《关于深圳橙果商务酒店管理有限公司以增资扩股方式引进战略投资者同时实施管理层和核心骨干持股实施完毕的公告》(公告编号 2019-104)	
深圳市特发集团有限公司	深汕特别合作区赛格龙焱能源科技公司 65%股权	2019 年 09 月 16 日	12,220	380	1,106.90	10.73%	以评估价为参考, 商业谈判	是	关联法人	是	是	2019 年 09 月 16 日	巨潮资讯网《关于控股子公司转让所持有的深汕特别合作区赛格龙焱能源科技有限公司 100%股

													权的实施进展公告》 (公告编号 2019-089)
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------------------------------

## 七、主要控股参股公司分析

适用  不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
赛格宝华	子公司	物业经营管理及酒店业务	61,617,600.00	194,784,210.52	130,007,815.03	100,097,409.74	38,978,970.17	29,220,721.08
赛格实业	子公司	电子产品的渠道零售终端业务以及物业的经营和管理	25,500,000.00	20,490,144.45	4,585,295.58	25,571,722.06	-11,905,371.35	-19,895,762.99
龙岗赛格	子公司	电子专业市场的经营和管理	3,000,000.00	16,499,107.77	6,337,765.38	12,458,689.54	1,628,359.80	1,653,747.10
顺德赛格	子公司	电子专业市场的经营和管理	6,000,000.00	7,412,647.85	3,865,096.83	4,708,910.31	201,578.33	198,628.69
长沙赛格	子公司	电子专业市场的经营和管理	35,000,000.00	104,852,854.35	89,219,094.57	20,320,298.84	7,198,404.59	5,354,875.82
西安赛格	子公司	电子专业市场的经营和管理	3,000,000.00	34,415,334.70	16,772,538.78	35,988,967.66	7,577,136.37	6,441,266.20
西安海荣赛格	子公司	电子专业市场的经营和管理	3,000,000.00	27,205,062.15	6,404,507.70	22,189,780.50	2,724,260.33	2,347,962.65
南京赛格	子公司	电子专业市场的经营和管理	20,000,000.00	16,465,406.96	-6,431,959.22	28,360,608.91	-3,521,335.40	-3,367,108.21
吴江赛格	子公司	电子专业市场的经营和	3,000,000.00	19,339,543.20	4,374,222.14	20,422,723.06	864,097.19	826,399.68



		管理						
苏州赛格数码	子公司	电子专业市场的经营和管理	8,000,000.00	17,690,630.11	-2,442,950.29	15,195,715.69	-3,744,904.46	-3,876,162.09
苏州赛格智能科技	子公司	贸易	10,000,000.00	4,190,505.96	1,301,065.98	-569,892.84	-1,550,016.17	-1,664,788.31
南通赛格	子公司	房地产开发与经营	30,000,000.00	784,717,837.29	-19,322,026.89	64,088,362.24	-21,347,489.62	-21,121,992.87
南通赛格运营	子公司	物业经营	-	8,031,432.47	-32,371,998.27	2,649,546.22	-2,227,648.17	-1,925,680.31
赛格壹城	子公司	赛格创客教育科技有限公司体验馆	2,000,000.00	2,082,193.42	-2,641,004.41	6,638,193.76	-1,435,934.37	-1,387,026.36
赛格投资管理	子公司	基金投资	-	1,495,837.92	1,483,837.92	0.00	-15,179.97	-15,179.97
龙焱应用	子公司	新能源技术应用	-	501,164.84	-1,558,973.69	17,235.90	-766,238.59	-766,238.59
赛格龙焱	子公司	新能源技术开发	165,000,000.00	233,463,753.89	172,788,813.34	3,188,773.54	15,344,880.67	11,778,299.84
赛格联众	子公司	互联网和相关服务	24,800,000.00	4,039,225.74	119,276.82	429,603.17	-15,178,017.01	-15,552,522.90
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	108,459,554.74	42,027,244.96	78,428,690.16	44,084,970.55	33,058,729.58
赛格物业发展	子公司	物业管理	5,000,000.00	50,789,334.27	24,620,529.15	61,124,335.74	18,556,883.57	13,615,899.90
赛格创业汇	子公司	电子市场出租管理服务；物业出租；酒店管理	10,000,000.00	426,738,816.00	291,337,904.01	198,855,209.70	81,441,085.90	62,026,359.06
赛格地产	子公司	物业出租；物业管理；房地产开发	102,500,000.00	3,170,765,417.90	901,646,033.46	730,481,634.36	12,461,501.20	-16,414,685.62
苏州泰斯特	子公司	检验检测	21,500,000.00	58,264,154.25	46,744,692.30	20,162,280.65	7,466,448.69	6,093,093.65
华控赛格	参股公司	生产经营彩管玻壳及其材料，玻璃器材等	1,006,671,464.00	3,935,607,385.67	959,810,730.94	225,085,720.88	8,191,151.65	9,656,934.55
上海赛格	参股公司	电子专业市场的经营和管理	5,000,000.00	29,610,218.53	4,753,503.56	4,682,102.01	-3,852,388.31	-3,561,677.69

深圳国际消费电子展示交易中心有限公司	参股公司	电子专业会展	30,000,000.00	24,683,828.33	-34,112,234.41	1,664,628.56	-393,632.52	-66,629.96
苏州赛格	参股公司	电子专业市场的经营和管理	3,000,000.00	12,730,754.27	5,306,610.47	740,845.31	-28,826.56	-28,826.56
赛格智美	参股公司	体育赛事策划, 体育中心, 体育场馆管理服务	50,000,000.00	16,298,552.59	11,432,220.37	23,478,399.96	283,875.89	301,151.75
深圳深汕特别合作区特发赛格科技有限公司	参股公司	企业孵化器管理; 产业园区管理; 自有物业租赁	165,000,000.00	162,991,892.71	162,040,903.99	0.00	442,831.01	442,831.01

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
苏州泰斯特测控科技有限公司	投资并购	实现净利润 6,093,093.65 元
深圳深汕特别合作区特发赛格科技有限公司	股权转让	实现投资收益 25,637,871.82 元
深圳赛格众通科技有限公司	公司注销、清算	实现净利润 2,312.38 元
深圳市弘格文化发展有限公司	公司注销	

主要控股参股公司情况说明

- 1、报告期内，赛格实业营业收入较上年同期下降 72.84%，主要原因为报告期内市政府采购业务全面停止，只保留区政府采购业务。
- 2、报告期内，长沙赛格营业收入较上年同期下降 13.46%，主要原因为报告期内租金价格下降引起的市场租赁收入减少。
- 3、报告期内，南通赛格利润总额较上年同期下降 101%，主要原因为报告期内计提失信商家装修补贴费用减值损失引起。
- 4、报告期内，赛格龙焱利润总额较上年同期上升 271.38%，主要原因为报告期内确认深汕赛格龙焱股权转让投资收益。
- 5、报告期内，赛格联众营业收入较上年同期下降 68.86%，主要原因为 2019 年 4 月全面停止业务，本报告期摊销装修待摊费用及固定资产减值准备引起。
- 6、报告期内，赛格康乐营业收入较上年同期上升 21.37%，主要原因为电子市场经营面积增加。
- 7、报告期内，创业汇营业收入较上年同期上升 33.47%，主要原因为①物业面积增加；②电子市场租金单价上调。
- 8、报告期内，赛格地产营业收入较上年同期下降 14.92%，主要原因为赛格新城市、惠州群星房产销售收入较上年同期减少。

## 八、公司控制的结构化主体情况

适用  不适用

## 九、公司未来发展的展望

### （一）公司未来发展规划

2020 年，是公司践行“十三五”规划的收官之年，亦是“十四五”规划的奠基之年。公司将集中力量围绕“补短板、抓重点、谋发展”的经营主题，在立足电子专业市场、商业物业经营管理业务等存量产业的基础上，紧跟国家产业发展方向，聚焦与公司能力及资源相匹配的战略性新兴产业，稳步推进产业结构调整，扩展公司存量产业边界，持续向战略性新兴产业发展平台推进。

一方面，不断强化自身优势，稳定基础业务，积极寻求电子专业市场、商业物业经营管理业务等存量产业板块市场变化及行业变革机会，升级存量产业驱动引擎。另一方面，继续推进外延式发展战略，拓宽战略性新兴产业的布局广度与深度，夯实新兴产业基础。2020 年，公司将坚定不移的践行“存量产业+战略性新兴产业”的战略路径，为“十四五”发展奠定坚实基础。

### （二）总结前期披露的发展战略和经营计划在报告期内的进展

根据前期披露的发展战略及经营计划，报告期内公司主要的工作如下：

#### 1) 立足现有存量资产，整合资源，深化挖潜，提质增效

报告期内，公司以“深化挖潜、稳定经营、促进转型”为抓手，在面对电子专业市场下行压力较大的情况下，稳步推动电子专业市场板块整体发展，实现提质增效，稳中有升的发展局面。

一方面，为推进整体电子专业市场转型升级，增强板块整体发展活力，公司对内部同质化赛格通信市场业务进行了全面梳理、评估，制定分类管理方案，并推进方案的实施。报告期内，通过构建品牌“一体化”格局，实现了对部分资源的有效整合，不仅增强了内部的协同效应，更进一步增强了公司电子专业市场板块的规模化、品牌化实力。

另一方面，公司以市场需求为导向，以提升电子专业市场坪效为目标，调整经营策略，及时关停经营效益欠佳、发展后劲不足的项目，改造部分低效业态，重新激发电子专业市场的发展潜能。

#### 2) 加快推进战略性新兴产业布局

报告期内，公司通过股权收购及增资等方式，取得对其的控制权。由此，公司探索切入检验检测服务及其设备制造领域，实现了在战略性新兴产业上的进一步布局，亦为公司的战略转型注入新的血液与动力。

#### 3) 持续完善内部运营体系建设，实现管理升级

公司积极实施组织调整，以改善和提高组织效能，提高经营效益。报告期内，公司顺利完成了董事会、监事会换届选举及高级管理人员换届聘任工作，同时，对公司及下属公司经营班子进行优化，通过市场化选聘，调整经营管理团队，强化组织领导，激发员工活力。另外，公司重新梳理各项规章制度，更新完善关键制度规范，有效实现管理提升。

#### 4) 提升公司信息化水平，进一步强化财务管控

为应对公司业务体系的扩张，增强财务管控，公司持续推进财务信息化建设。在报销流程方面，升级费用控制系统及影像扫描系统，进一步提升了公司的信息化水平。

#### 5) 加强人才培育，打造学习型组织

在人才管理方面，公司始终坚持正确的选人用人导向，秉承“专业化、职业化、市场化”的发展理念，报告期内，公司根据内部各管理层级及业务类型，实施高潜人才及中层管理人才培养，通过专题学习及经验分享，着力强化干部队伍建设工作。

### （三）公司业务发展面临的主要问题

#### 1. 宏观调控政策风险

房地产行业：2019 年 7 月 30 日，中央政治局会议再次重申“房住不炒”的原则，同时明确不将房地产作为短期刺激经济的手段，未来楼市仍旧将处于严控价格过快上涨的基调内，加之目前宏观经济形势依然复杂，可能对公司地产业务的经营和发展带来不利的影响。

新能源行业：根据 2019 年国家能源局发布的《关于 2019 年风电、光伏发电项目建设有关事项的通知》，国内光伏产业去补贴化进一步加速。

应对措施：（1）针对房地产业，公司将密切关注政策变化方向，加快项目开发和去化速度，优化和提升现有存量资产的

品质，确保现金流的回收，降低公司面临的经营风险。(2) 针对新能源行业，公司将以加快技术进步及降低成本为导向，同时加强对国家政策、宏观经济的研判，并根据政策和行业变化对业务进行研究调整，以尽量减少政策变化带来的负面影响。

## 2. 市场风险

公司目前的电子专业市场及商业物业经营业务、商业房地产业务、新能源业务均处于完全竞争行业，在行业持续激烈竞争的情况下，可能面临经营业绩持续下滑的风险。同时，受 2020 年年初新冠肺炎疫情冲击，公司在全国的电子专业市场经营将受到不同程度的影响，由于疫情影响导致无法正常营业从而使电子专业市场商户的主要收入来源受阻，公司将面临部分商户欠租，甚至退租的风险，将对公司经营业绩和现金流产生一定影响。

应对措施：面对新冠肺炎疫情冲击，公司一方面积极响应深圳市政府号召，履行上市公司社会责任，与商户共克时艰，相关措施及对公司的影响详见公司于 2020 年 3 月 4 日披露的《关于应对新冠疫情实施减免租金的公告》。在商业房地产业务领域，积极促进业务模式转变，从重开发向重运营方向发展，提升综合运营能力。在新能源业务领域，根据政策和行业变化对业务进行研究调整，以尽量减少政策变化带来的负面影响。

## 3. 快速扩张风险

随着战略性新兴产业布局的深入开展，未来将进一步加大扩张投入，快速扩张很有可能带来短期内投入与产出不匹配的风险。同时，新并购公司的整合也存在管理过渡期风险。

应对措施：(1) 加强风险管控力度，构建集公司纪委、监事会、财务总监、审计、风控、内控“六位一体”的风控机制。(2) 通过建立对标体系，不断优化完善公司对并购项目的管理模式，在给予并购项目充分经营自主权、保持对市场灵活反应能力的同时能使其更好运用总部优势资源，提升盈利能力。

## 4. 财务风险

在国家去杠杆、房地产调控的经济背景下，公司房地产业务融资难度和融资成本有所提高。

应对措施：公司积极寻求商业银行等渠道的合作，并与多家银行签订授信合同，满足公司短期流动资金需求；同时，公司将综合考虑负债结构，通过多种融资渠道，筹措中长期资金，实现资金合理搭配，优化负债结构，保障公司资金链安全稳定。

## (四) 2020 年公司重点工作

### 1. 持续加快战略并购

面对新的经济环境与市场变化，公司将始终围绕既定战略方向，加速存量产业转型升级，拓宽战略性新兴产业的广度与深度，坚持以战略为牵引，以市场为导向，以投资并购为手段，以人才为支撑，立足长远，加速关键战略举措的落地实施。

### 2. 持续推动存量业务增强效益、扩大规模、提升品牌价值

经过多年积累，公司目前已在电子专业市场、商业物业经营与管理领域具有一定优势，2020 年，公司将持续推动存量业务增强效益、扩大规模、维护品牌价值，力求在产业变革中巩固核心能力。

电子专业市场板块，既要向内要效率，通过内部对标，不断提升管理效能。也要向外拓市场，提升招租能力，优化客户结构，以优质服务赢得客户，提升“赛格电子市场”，“赛格通信市场”两大品牌价值。

商业物业经营板块，巩固现有物业基础，积极寻找合适机会实现同行业并购重组，扩大经营规模及提升行业地位，同时，采用科技手段响应客户需求，扩大服务范围，提高业务经营的服务水平和效率。

### 3. 加强专业化经营和精细化管理，提升公司发展质量

随着公司转型战略的深入实施，为使业务匹配更高效的运营模式，公司将在 2020 年进一步升级管控模式，加强企业专业化经营和精细化管理。专业化经营方面，将重点围绕“业务和服务”两条主线，以业务为导向；精细化管理方面，建立“一站式”管理服务体系，缩短管理链条，形成一套服务一线企业的快速反应机制。

### 4. 强化人才战略，助力公司可持续发展

公司将继续实施积极的人才战略，一方面，通过市场化选聘、企业集训营、后备人才库等方式，系统化评估、发展和保留公司人才，构建人才梯队储备。另一方面，为员工创造多通道发展模式，并针对岗位特性、职业阶段、工作能力等要素，分层次、分类别的开展差异化培训，构建完善的人才培养体系。

### 5. 加大融资渠道拓展，为公司战略发展提供充足资金保障

充分盘活低效存量资产、释放地产开发板块的资金，同时，公司将加强与各金融机构的沟通和交流，拓展多元化的融资渠道，提升资产使用效益，优化公司资金结构，统筹做好长中短期资金规划，为公司战略发展提供充足资金保障。

(五) 风险提示

上述内容中涉及到的公司未来发展规划等并不代表上市公司对 2020 年度的盈利预测，能否实现取决于市场状况变化等多种因素，存在不确定性，请投资者特别注意。

## 十、接待调研、沟通、采访等活动情况

### 1、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

适用  不适用

接待时间	接待方式	接待对象类型	调研的基本情况索引
2019 年 01 月 07 日	电话沟通	个人	询问公司近期经营情况
2019 年 01 月 28 日	电话沟通	个人	询问公司控股股东赛格集团有无质押公司股票。
2019 年 01 月 29 日	电话沟通	个人	询问公司会否发 2018 年业绩预告。
2019 年 02 月 01 日	电话沟通	个人	咨询公司控股孙公司赛格新城市涉及的诉讼情况及部分银行账户被冻结情况。
2019 年 02 月 27 日	电话沟通	机构	询问公司控股孙公司赛格新城市银行账户被冻结事项进展及原因是否知晓
2019 年 03 月 04 日	电话沟通	个人	询问公司最近股东人数
2019 年 03 月 11 日	电话沟通	个人	查询公司近期股东名册
2019 年 03 月 12 日	电话沟通	个人	询问公司深汕赛格龙焱股权转让事宜
2019 年 03 月 21 日	电话沟通	个人	询问公司近期股东人数
2019 年 03 月 29 日	电话沟通	个人	询问公司近期经营情况
2019 年 4 月 4 日	电话沟通	个人	询问公司下属子公司赛格新城市小额诉讼进展
2019 年 6 月 19 日	电话沟通	个人	询问公司经营基本情况
2019 年 9 月 3 日	电话沟通	个人	询问公司近期经营情况。
2019 年 9 月 19 日	电话沟通	个人	询问公司近期经营情况。
2019 年 9 月 26 日	电话沟通	个人	询问深圳建设先行示范区对公司的影响等
2019 年 10 月 30 日	电话沟通	个人	询问公司近期股东人数
2019 年 11 月 8 日	电话沟通	个人	询问公司近期股东人数
2019 年 11 月 20 日	电话沟通	个人	询问公司近期股东人数

2019 年 11 月 26 日	电话沟通	媒体	询问公司下属企业混改事项
2019 年 12 月 10 日	电话沟通	个人	询问公司近期股东人数
接待次数			20
接待机构数量			1
接待个人数量			18
接待其他对象数量			1
是否披露、透露或泄露未公开重大信息			否

## 第五节重要事项

### 一、公司普通股利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内普通股利润分配政策，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（2018年-2020年）股东回报规划》，公司2019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2018年度利润分配方案》：按可供股东分配利润的10%计提法定盈余公积金14,052,061.65元，以公司向赛格集团发行股份并上市后的总股本1,235,656,249股为基数，按每10股派0.35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43,247,968.72元，其中现金分红占本次利润分配总额的100%。2018年度公司不进行资本公积金转增股本。公司2018年度利润分配方案已于2019年7月11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大会决议的要求：	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
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：	是

公司近3年（包括本报告期）的普通股股利分配方案（预案）、资本公积金转增股本方案（预案）情况

根据《企业会计准则》，公司对子公司的投资采用成本法核算，母公司利润和合并利润存在较大差异。按照《公司法》，利润分配以母公司为主体进行分配。因此，公司2019年度、2018年度、2017年度的利润分配依据母公司的可供分配利润进行分配。

1.公司2019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对本公司进行的审计，2019年度母公司实现归属于上市公司股东的净利润为人民币127,324,576.17元，拟按当年度实现的净利润的10%计提法定盈余公积金12,732,457.62元。公司拟以股本1,235,656,249股为基准，每10股派送现金红利0.30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。

2.公司2018年度利润分配方案及资本公积金转增股本方案：经瑞华会计师事务所对本公司进行的审计，2018年度母公司实现归属于上市公司股东的净利润为人民币140,520,616.46元，拟按当年度实现的净利润的10%计提法定盈余公积金14,052,061.65元。公司拟以股本1,235,656,249股为基准，每10股派送现金红利0.35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。

3.公司2017年度利润分配方案及资本公积金转增股本方案：经大华会计师事务所对本公司进行的审计，2017年度母公司实现归属于上市公司股东的净利润为人民币169,074,330.91元，按当年度实现的净利润的10%计提了法定盈余公积金16,907,433.09元。公司以股本1,235,656,249股为基准，每10股派送现金红利0.55元（含税）向全体股东进行利润分配。2017年度公司不进行资本公积金转增股本。

注：公司应当披露近3年（包括本报告期）的普通股股利分配方案（预案）、资本公积金转增股本方案（预案）。

公司近三年（包括本报告期）普通股现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	现金分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率	以其他方式（如回购股份）现金分红的金额	以其他方式现金分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比例	现金分红总额（含其他方式）	现金分红总额（含其他方式）占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率
2019 年	37,069,687.47	78,447,278.89	47.25%	0.00	0.00%	37,069,687.47	47.25%
2018 年	43,247,968.72	27,852,740.23	155.27%	0.00	0.00%	43,247,968.72	155.27%
2017 年	67,961,093.70	219,553,261.10	30.95%	0.00	0.00%	67,961,093.70	30.95%

公司报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正但未提出普通股现金红利分配预案

适用  不适用

## 二、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）	0.30
每 10 股转增数（股）	0
分配预案的股本基数（股）	1,235,656,249
现金分红金额（元）（含税）	37,069,687.47
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）	37,069,687.47
可分配利润（元）	391,249,315.28
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	
经天健会计师事务所对本公司进行的审计，2019 年度母公司实现归属于上市公司股东的净利润为人民币 127,324,576.17 元，拟按当年度实现的净利润的 10% 计提法定盈余公积金 12,732,457.62 元。公司拟以股本 1,235,656,249 股为基准，每 10 股派送现金红利 0.30 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。	



### 三、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	2016 年 08 月 03 日	长期有效	正常履行中

			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。”			
	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
	深圳市赛格集团有限公司	其他承诺 1	"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	2016 年 08 月 03 日	长期有效	正常履行中

		<p>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。</p> <p>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</p>			
--	--	---	--	--	--

			<p>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》。</p> <p>（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。</p> <p>（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</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）	<p>正常履行中</p> <p>2017 年、2018 年公司均已完成相应的业绩承诺，具体内容详见公司分别于 2018 年 4 月 24 日、2019 年 4 月 30 日在巨潮资讯网上披露的《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 2017 年度业绩承诺实现情况及减值测试情况的说明》、《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</p>

		<p>以下约定执行：</p> <p>1、按收益法评估的标的资产业绩承诺及业绩补偿</p> <p>(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。</p> <p>(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</p>			<p>产 2018 年度业绩承诺实现情况及减值测试情况的说明》</p>
--	--	---	--	--	-------------------------------------

		<p>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</p> <p>②各目标公司持有的按收益法评估的物业资产的补偿</p> <p>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数×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</p> <p>(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</p> <p>(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。</p>			
--	--	---	--	--	--

		<p>2、按假设开发法评估的标的资产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。</p> <p>(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</p>			
--	--	--	--	--	--

		<p>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取费标准确定；测算土地增值税和所得税按照税法相关标准测算得出。</p> <p>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</p> <p>（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</p> <p>（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。</p> <p>3、按市场法评估的资产业绩补偿</p> <p>（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</p>			
--	--	--	--	--	--



		<p>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</p> <p>(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。</p> <p>(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。”</p>			
深圳市赛格集团有限公司	关于同业竞争、关	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

		联交易、 资金占用 方面的承 诺 4				
	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
	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
	深圳市赛格集团 有限公司	其他承诺 2	"1、标的公司系依法设立并有效存续的有限责任公司或股份有限公司，具有法定的营业资格，标的公司已取得其设立及经营业务所需的一切批准、同意、授权和许可，所有该等批准、同意、授权和许可均为有效，并不存在任何原因或有可能导致上述批准、同意、授权和许可失效的情形。2、标的公司在最近三年的生产经营中不存在重大违法违规行为，标的公司不存在有关法律、法规、规范性文件和公司章程规定的应终止的情形。截至本承诺函出具日，标的公司不存在尚未了结或可以预见的对其经营产生不利影响或标的金额在 100 万元以上的重大诉讼、仲裁及行政处罚。3、标的公司将独立、完整地履行其与员工的劳动合同。4、如果标的公司因为本次重组前已存在的事实导致其在工商、税务、员工工资、社保、住房公积金、经营资质或行业主管方面受到相关主管单位追缴费用或处罚的，本公司将向标的公司全额补偿标的公司所有欠缴费用并承担深赛格及标的公司因此遭受的一切损失。5、标的公司合法拥有保证正常生产经营所需的办公场所、办公设备、商标等资产的所有权及/或使用权，具有独立和完整的资产及业务结构，对其主要资产拥有合法的所有权，资产权属清晰。6、	2016 年 08 月 03 日	重大资产重 组完成为止	履行完毕

			标的公司不存在诉讼、仲裁、司法强制执行等其他妨碍公司权属转移的情况，未发生违反法律、公司章程的对外担保。本次重组后，若由于本公司违反上述承诺而给深赛格及标的公司造成损失的，本公司同意向深赛格/标的公司承担前述补偿/赔偿责任。”			
深圳市赛格集团有限公司	其他承诺 3	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
深圳市赛格集团有限公司	其他承诺 4	"1、本公司通过本次重组所认购的深赛格股份，锁定期为自认购股份上市之日起的 36 个月；因本次重组取得的深赛格股票自股份发行结束之日起 36 个月内不得上市交易或对外转让或委托他人管理经营，或由深赛格回购（除业绩补偿需要以股份补偿除外）。本次发行完成后，由于公司送红股、转增股本等原因增持的公司股份，亦应遵守上述约定。上述锁定期届满后，相应股份的转让和交易依照届时有效的法律、法规，以及中国证监会、深交所的规定、规则和要求办理。2、本次重组完成后 6 个月内如深赛格股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价，或者本次重组完成后 6 个月期末收盘价低于发行价的，本公司通过本次重组获得的深赛格股票的锁定期自动延长 6 个月。3、如本次重组因涉嫌所提供或披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确以前，将暂停转让其在深赛格拥有权益的股份。4、在本次重组前，本公司所持有的所有深赛格股票在本次重组完成后的 12 个月内不得转让。5、相关法律法规和规范性文件对股份锁定期安排有特别要求的，以相关法律法规和规范性文件规定为准。6、若上述锁定期与证券监管机构的最新监管要求不相符，本公司同意根据监管机构的最新监管意见进行相应调整，锁定期届满后按中国证券监督管理委员会和深圳证券交易所的有关规定执行。”		2016 年 08 月 03 日	因本次重组完成后 6 个月期末收盘价低于发行价，股份锁定期延长至 2020 年 9 月 5 日	正常履行中
深圳市赛格集团有限公司	其他承诺 5	"赛格工业大厦、赛格经济大厦和康乐工业大厦等三栋大厦更新改造而新增的归属于赛格创业汇、赛格康乐和赛格地产的临时经营建筑预计合计为 2,855.20 平方米。赛格集团将保证上述归属于赛格创业汇、赛格康乐和赛格地产三家标的公司的临时建筑在两年使用期满后继续进行续期。若未来因不能完成临时建筑续期而导致上市公司遭受损失或业绩承诺期满后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、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		2016 年 08 月 03 日	长期有效	超期履行 截至本报告出具日，上述临时建筑规划许可证已过期，延期申请已提交到相关政府部门，尚未获得批准。

			<p>承诺中已综合考虑了该更新改造事项的影响。2、业绩承诺期满后至评估收益预测期期满前收益低于预期的补偿金额=(截至当期期末累积预测收益数-截至当期期末累积实际收益数)-已补偿金额 3、业绩承诺期满后至评估收益预测期期满前临时建筑被政府有关部门要求拆除导致的损失=拆除成本及因拆除涉及的赔偿金额-(截至拆除时点对应的累积收益总额-预测期间内累积预测收益数)注:预测收益数指的是各标的公司评估报告中预测的新增临时建筑带来的收入总额扣除运营期应分摊的投资成本和评估报告中预测的永久性停租影响金额后的净值。深赛格应在补偿期间每个会计年度结束后四个月内,聘请经赛格集团认可的具有证券从业资格的审计机构对本次补偿范围内的物业资产相应的补偿方式出具正式审计报告。若本次补偿范围内的物业资产涉及需要补偿事项的,则赛格集团应履行现金补偿义务,深赛格应在审计机构出具最终的专项审核意见后 15 个工作日内计算应补偿金额,并以书面方式通知赛格集团,赛格集团应在收到深赛格书面通知之日起 30 个工作日内足额以现金进行补偿。”</p>			
深圳市赛格集团有限公司	其他承诺 6	<p>"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。”</p>	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	其他承诺 7	<p>"1、自本承诺函出具之日起,全力协助赛格创业汇在 5 年内将赛格景苑裙楼 1 层现用作停车库的部分恢复为商业经营用途。2、如无法在上述时限内完成恢复工作,则同意以如下方式处理标的资产:(1)以现金方式向上市公司支付停车库于本次重组经评估的价值及该评估值自本次重组交割日起至本承诺期届满之日期间的同期银行利息;或(2)以不低于本次重组经评估的价值用现金向上市公司回购赛格景苑裙楼 1 层。”</p>	2016年08月03日	该承诺函出具之日起 5 年内	正常履行中	
深圳市赛格集团有限公司	其他承诺 8	<p>"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。”</p>	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	其他承诺 9	<p>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</p>	2016年08月03日	长期有效	正常履行中	

			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。			
深圳赛格股份有限公司	其他承诺 10	<p>1、本公司为依法设立并有效存续的股份有限公司，不存在破产、解散、清算以及其他根据依照现行有效法律、法规、规范性文件和其章程规定需要终止的情形，本公司已依法公开发行股票并上市，本公司作为上市公司具有中国法律、法规和规范性文件规定的非公开发行股份及支付现金购买资产的发行人以及资产购买方的主体资格。2、本公司最近三年遵守有关工商行政管理的法律、法规，守法经营，不存在因违反有关工商行政管理法律、法规而受到过行政处罚且情节严重的记录；本公司不存在根据有关法律、法规、规范性文件和公司章程的规定而需终止的情形。本公司不存在持续经营的法律障碍。3、本公司最近三年历次股东大会、董事会、监事会的召开、决议内容及其签署符合有关法律、法规、规范性文件和公司章程的规定，本公司最近三年历次股东大会、董事会、监事会的召开、决议内容及其签署均合法有效；本公司股东大会最近三年对董事会的授权符合相关法律、法规、规范性文件和公司章程的规定，合法、合规、真实、有效；本公司自上市以来的重大决策合法、合规、真实、有效。4、本公司最近三年不存在违反证券法律、行政法规或规章，受到中国证监会的行政处罚，或者受到刑事处罚的情形；亦不存在违反工商、税收、土地、环保、海关法律、行政法规或规章，受到行政处罚且情节严重或者受到刑事处罚的情形。5、本公司不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁或行政处罚案件。本公司的董事、监事、高级管理人员均不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁或行政处罚案件。6、本公司的权益不存在被控股股东或实际控制人严重损害尚未消除的情形。7、本公司及其附属公司均不存在违规对外担保且尚未解除的情形。8、本公司现任董事、高级管理人员最近 36 个月内均不存在受到过中国证监会的行政处罚，或者最近 12 个月内受到过证券交易所公开谴责的情形。9、本公司及其现任董事、高级管理人员均不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违规正被中国证监会立案调查的情形。10、本次重组前，本公司进行的关联交易均履行了必要的公允决策程序，合法有效。11、本公司不存在严重损害投资者合法权益和社会公共利益的情形。12、本公司实施本次重组符合相关法律、法规、规范性文件关于上市公司重组的实质条件，包括但不限于：</p> <p>（1）符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规的规定；（2）不会导致本公司不符合股票上市条件；（3）重大资产重组所涉及的资产定价</p>	2016 年 08 月 03 日	重大资产重组完成为止	履行完毕	

			<p>公允，不存在损害本公司和股东合法权益的情形；（4）有利于本公司增强持续经营能力，不存在可能导致本公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形；（5）有利于本公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联人保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定；（6）有利于本公司保持健全有效的法人治理结构；（7）本次重组遵循了有利于提高本公司资产质量、改善本公司财务状况和增强持续盈利能力的原则；（8）本次重组遵循了有利于本公司减少关联交易和避免同业竞争的原则。14、本次重组不会导致本公司董事会、监事会、高级管理人员结构发生重大调整，也不会涉及重大经营决策规则与程序、信息披露制度等方面的调整。本次重组完成后，本公司仍将严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律、法规及公司章程的要求规范运作，不断完善法人治理结构。15、本公司与深圳市赛格集团有限公司就本次重组事宜签署的附生效条件的《发行股份及支付现金购买资产框架协议》及正式交易协议《发行股份及支付现金购买资产协议》以及《业绩承诺及补偿协议》，上述协议是本次重组的交易各方在平等基础上遵循公平、合理的原则经协商一致达成的；该等协议为附生效条件的协议，在协议约定的生效条件全部满足后对各方具有法律效力；该协议的内容不存在违反有关法律、法规、规范性文件规定的情形，合法有效。16、本公司承诺并保证就本次重组召开的董事会、股东大会的召集和召开程序、表决程序符合有关法律、法规和规范性文件以及公司章程的规定，决议内容合法、有效。17、本次重组的最终价格将在交易各方在共同确定的定价原则基础上，依据有证券从业资格的评估机构所出具的并经深圳市国资委备案的评估报告确定的标的资产的评估值协商确定，是交易各方的真实意思表示。18、本公司就本次重组已进行的信息披露符合相关法律、法规、规章及规范性文件的规定，不存在应披露而未披露的合同、协议或安排。19、本公司的现任董事、监事、高级管理人员、持股 5%以上股东及其他知情人就本公司本次重组停牌之日前六个月（2015 年 5 月 4 日）至本声明出具之日买卖深赛格股票的情况进行自查并出具自查报告，除自查报告中已披露的刘志军、郑丹、朱龙清、田继梁、应华东、徐宁有买卖本公司股票外，上述人员均不存在买卖深赛格股票的情形，相关人员在自查期间买卖公司股票均不存在利用本次重组的内幕信息进行交易的情形。</p>			
深圳赛格股份有限公司	其他承诺 11	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		2016 年 08 月 03 日	长期有效	正常履行中

			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。			
	深圳市赛格地产投资股份有限公司	其他承诺 12	《关于深圳市赛格地产投资股份有限公司股东人数超 200 人问题的承诺及声明》 公司发行的股份均已依据要求委托股份托管机构进行集中托管，公司股权的形成真实、有效，股权结构及股权权属清晰，且公司与公司股东之间以及公司股东之间均不存在重大股份权属争议、纠纷或潜在纠纷。	2016 年 08 月 03 日	重大资产重组完成为止	履行完毕
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
	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
股权激励承诺	不适用					
其他对公司中小股东所作承诺	深圳市赛格集团有限公司的部分董事、监事、高级管理人员及中层管理人员	其他承诺	参与增持的深圳市赛格集团有限公司的部分董事、监事、高级管理人员及中层管理人员承诺在增持实施期间、法定期限内及增持计划完成后十二个月内不减持所持有的公司股票，并严格遵守有关规定，不进行内幕交易、敏感期买卖股份、短线交易等行为。	2017 年 9 月 26 日	2019 年 3 月 25 日	履行完毕

	深圳市赛格集团有限公司	股份增持承诺	深圳市赛格集团有限公司基于对公司未来发展前景的信心以及对公司价值的认可,计划未来 6 个月内根据中国证监会和深圳证券交易所的有关规定增持公司股份,承诺在增持期间及增持股份完成后 12 个月内不减持本次增持的公司股份。	2017 年 11 月 15 日	2019 年 5 月 14 日	履行完毕
承诺是否按时履行	否					
如承诺超期未履行完毕的,应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划	赛格工业大厦等三栋大厦更新改造项目新增的物业属于临时建筑,根据《深圳市福田区临时建筑管理实施办法(暂行)》规定,该临时建筑使用时间为 2016 年 4 月 21 日至 2018 年 4 月 20 日,根据《广东省城乡规划条例》的规定可申请延期一年(截止 2019 年 4 月 20 日),除此之外,深圳市及福田区临建规定未明确规定能够延期或可延期的期限。上述物业在使用期满后(2018 年 4 月 20 日)公司已申请延期,材料已报相关有权部门审批,但未获得延期许可证。截止目前,该事项未出现导致上市公司遭受损失的情形,亦不存在需赛格集团进行补偿的情况。					

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

盈利预测资产或项目名称	预测起始时间	预测终止时间	当期预测业绩(万元)	当期实际业绩(万元)	未达预测的原因(如适用)	原预测披露日期	原预测披露索引
赛格物业发展	2017 年 1 月 1 日	2019 年 12 月 31 日	775.00	1,161.77	不适用	2017 年 1 月 18 日	<a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> 《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报告书(修订稿)》
赛格物业管理	2017 年 1 月 1 日	2019 年 12 月 31 日	375.00	3,051.18	不适用	2017 年 1 月 18 日	<a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> 《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报告书(修订稿)》



深圳赛格股份有限公司 2019 年年度报告

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1月1日	2019年12月31日	9,472.31	9,532.86	不适用	2017年1月18日	<a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> 《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报告书(修订稿)》
苏州泰斯特	2019年1月1月	2021年12月31日	800.00	969.29	不适用	/	/

关于重大资产重组中采用市场法、收益法评估的物业资产及按假设开发法评估的项目涉及的业绩承诺内容详见“三、承诺事项履行情况”之“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”。

公司股东、交易对手方在报告年度经营业绩做出的承诺情况

适用  不适用

关于公司股东、交易对手方做出的业绩承诺内容详见公司于同日在巨潮资讯网上披露的《深圳赛格股份有限公司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 2019 年度业绩承诺实现情况及减值测试情况的说明》中“二 业绩承诺及补偿安排情况”。现对业绩承诺完成情况说明如下：

1.重大资产重组业绩承诺实现情况

标的资产	2017 年			2018 年			2019 年		
	扣除非经常性损益和投资收益后的净利润	承诺净利润	累计业绩承诺实现情况	扣除非经常性损益和投资收益后的净利润	承诺净利润	累计业绩承诺实现情况	扣除非经常性损益和投资收益后的净利润	承诺净利润	累计业绩承诺实现情况
赛格物业发展	1,097.91	785.00	实现	913.98	775.00	实现	1,161.77	775.00	实现
赛格物业管理	1,604.35	345.00	实现	2,673.26	360.00	实现	3,051.18	375.00	实现
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）	8,125.81	5,999.58	实现	8,304.13	7,762.72	实现	9,532.86	9,472.31	实现

备注：2017 年财务数据经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2018 年财务数据经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2019 年财务数据经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

### 2.重大资产重组中采用市场法评估的物业资产减值测试结论

本公司聘请鹏信资产评估土地房地产估价有限公司(以下简称“鹏信评估”)对本次重大资产重组时采用市场法评估的物业资产截至 2019 年 12 月 31 日的价值进行了评估，并由其于 2020 年 4 月 20 日出具了鹏信资评报字[2020]第 S040 号《深圳赛格股份有限公司减值测试所涉及的深圳赛格股份有限公司重大资产重组时采用市场法评估的物业资产资产评估报告》(以下简称《资产评估报告》)，《资产评估报告》所载截止 2019 年 12 月 31 日，本公司重大资产重组时采用市场法评估的物业资产的评估结果为 242,201.70 万元。对比本次重大资产重组评估基准日 2016 年 3 月 31 日评估值为 202,751.72 万元，本次重大资产重组时采用市场法评估的物业资产没有发生减值。公司年审会计师天健会计师事务所对上述情况出具了专项审核报告。

### 3.重大资产重组中采用收益法评估的物业资产减值测试结论

本公司聘请鹏信资产评估土地房地产估价有限公司(以下简称鹏信评估)对本次重大资产重组时采用收益法评估的资产截至 2019 年 12 月 31 日的价值进行了评估，并由其于 2020 年 4 月 20 日出具了鹏信资评报字[2020]第 S043 号《深圳赛格股份有限公司拟进行股权减值测试所涉及的深圳市赛格物业发展有限公司股东全部权益价值资产评估报告》、2020 年 4 月 20 日出具了鹏信资评报字[2020]第 S044 号《深圳赛格股份有限公司拟进行股权减值测试所涉及的深圳市赛格物业管理有限公司股东全部权益价值资产评估报告》和 2020 年 4 月 20 日出具了鹏信资评报字[2020]第 S041 号《深圳赛格股份有限公司减值测试所涉及的深圳赛格股份有限公司重大资产重组时采用收益法评估的物业类资产评估报告》(以下统称《资产评估报告》)，《资产评估报告》所载截止 2019 年 12 月 31 日，本公司重大资产重组时采用收益法评估的的赛格物业发展 100%股权、赛格物业管理 100%股权和物业类资产的评估结果分别为 11,601.90 万元、45,303.61 万元和 286,194.30 万元。截至 2019 年 12 月 31 日，本公司重大资产重组时采用收益法评估的资产的评估价值扣除补偿期限内股东增资、减资、接受赠与以及利润分配的影响后为 343,652.36 万元，相比重大资产重组时采用收益法评估的资产于评估基准日 2016 年 3 月 31 日评估值 288,963.14 万元，未出现减值。公司年审会计师天健会计师事务所对上述情况出具了专项审核报告。

### 4.重大资产重组中采用假设开发法评估的项目情况说明

截至 2019 年 12 月 31 日，以假设开发法评估的各地产项目实现销售面积的情况具体如下：

项目	评估基准日的剩余可销售面积 (A)	完工后可销售面积 (B)	评估基准日后至 2019 年 12 月 31 日的建设情 况/实现销售面积 (C)	实现销售面积比 例 (D)
赛格 ECO 一 期项目	剩余未销售房产合计 30185.10 m <sup>2</sup>	不适用	完成销售房产面积 合计 6442.21m <sup>2</sup>	21.3424% (D=C/A)
深圳赛格 国际电子 产业中心 项目	建设中，未完工	合计 105874.14m <sup>2</sup>	完成销售房产面积合 计 56900.75 m <sup>2</sup>	53.7438% (D=C/B)

西安赛格广场项目	初期开工建设	不适用（建设中）	建设中	0
东方威尼斯花园项目尾盘	剩余尾盘合计 22790.89 m <sup>2</sup>	不适用	完成销售房产面积合计 8573.91 m <sup>2</sup>	37.6199% (D=C/A)
赛格假日广场项目	剩余尾盘合计 76365.25 m <sup>2</sup>	不适用	完成销售房产面积合计 21836.04 m <sup>2</sup>	28.5942% (D=C/A)

依据《业绩承诺补偿协议》《业绩承诺补偿协议之补充协议》《业绩承诺补偿协议之补充协议（二）》的约定，如自评估基准日至《业绩承诺及补偿协议》约定的 3 年承诺期限届满之日期间，按照假设开发法评估的地产项目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）。如上表展示情况，上述地产项目自评估基准日至 2019 年 12 月 31 日期间实现销售面积均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%，未满足对业绩承诺实现情况进行专项审计、减值测试以确定是否需要业绩补偿的条件，该等项目的业绩承诺期限均需要分别延长至各项目实现销售面积比例达到 90%的当年年末。

#### 业绩承诺对商誉减值测试的影响

泰斯特公司 2019 年度经审计的归属于母公司股东的净利润 969.29 万元，超过承诺数 169.29 万元，完成本年预测盈利的 112.73%。

#### 四、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用  不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

#### 五、董事会、监事会、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、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

适用  不适用

1. 本公司根据财政部《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2019〕6 号)、《关于修订印发合并财务报表格式(2019 版)的通知》(财会〔2019〕16 号)和企业会计准则的要求编制 2019 年度财务报表，此项会计政策变更采用追溯调整法。2019 年度财务报表受重要影响的报表项目和金额如下：

原列报报表项目及金额		新列报报表项目及金额	
应收票据及应收账款	54,426,228.11	应收票据	
		应收账款	54,426,228.11
应付票据及应付账款	293,130,435.56	应付票据	
		应付账款	293,130,435.56

2. 本公司自 2019 年 1 月 1 日起执行财政部修订后的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》《企业会计准则第 24 号——套期保值》以及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》(以下简称新金融工具准则)。根据相关新旧准则衔接规定，对可比期间信息不予调整，首次执行日执行新准则与原准则的差异追溯调整本报告期初留存收益或其他综合收益。

新金融工具准则改变了金融资产的分类和计量方式，确定了三个计量类别：摊余成本；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益；以公允价值计量且其变动计入当期损益。公司考虑自身业务模式，以及金融资产的合同现金流特征进行上述分类。权益类投资需按公允价值计量且其变动计入当期损益，但非交易性权益类投资在初始确认时可选择按公允价值计量且其变动计入其他综合收益(处置时的利得或损失不能回转到损益，但股利收入计入当期损益)，且该选择不可撤销。

新金融工具准则要求金融资产减值计量由“已发生损失模型”改为“预期信用损失模型”，适用于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、租赁应收款。

(1) 执行新金融工具准则对公司 2019 年 1 月 1 日财务报表的主要影响如下：

项 目	资产负债表		
	2018 年 12 月 31 日	新金融工具准则 调整影响	2019 年 1 月 1 日
货币资金	1,757,492,816.67	1,063,684.93	1,758,556,501.60
应收账款	54,426,228.11	-376,574.41	54,049,653.70

其他应收款	115,570,683.93	-2,031,493.28	113,539,190.65
可供出售金融资产	34,069,679.99	-34,069,679.99	
其他权益工具投资		34,069,679.99	34,069,679.99
其他流动资产	468,083,201.09	-403,301,000.00	64,782,201.09
交易性金融资产		403,301,000.00	403,301,000.00
递延所得税资产	56,931,280.75	126,506.16	57,057,786.91
短期借款	520,000,000.00	882,482.11	520,882,482.11
其他应付款	1,021,673,905.77	-4,943,712.80	1,016,730,192.97
一年内到期的非流动负债	272,569,415.58	491,306.98	273,060,722.56
长期借款	748,250,000.00	2,874,226.75	751,124,226.75
应付债券	787,752,107.90	695,696.96	788,447,804.86
未分配利润	322,477,846.55	-938,780.37	321,539,066.18
盈余公积	152,762,534.98	-3,023.53	152,759,511.45
少数股东权益	581,967,687.71	-276,072.70	581,691,615.01

(2) 2019 年 1 月 1 日，公司金融资产和金融负债按照新金融工具准则和按原金融工具准则的规定进行分类和计量结果对比如下表：

项 目	原金融工具准则		新金融工具准则	
	计量类别	账面价值	计量类别	账面价值
货币资金	贷款和应收款项	1,757,492,816.67	以摊余成本计量的金融资产	1,758,556,501.60
应收账款	贷款和应收款项	54,426,228.11	以摊余成本计量的金融资产	54,049,653.70
其他应收款	贷款和应收款项	115,570,683.93	以摊余成本计量的金融资产	113,539,190.65
银行理财产品	可供出售金融资产	403,301,000.00	以公允价值计量且其变动计入当期损益	403,301,000.00
非交易性权益工具投资	可供出售金融资产	34,069,679.99	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产	34,069,679.99
长期应收款	贷款和应收款项	19,000,000.00	以摊余成本计量的金融资产	19,000,000.00
短期借款	金融负债	520,000,000.00	以摊余成本计量的金融负债	520,882,482.11
应付账款	其他金融负债	293,130,435.56	以摊余成本计量的金融负债	293,130,435.56

其他应付款	其他金融负债	1,021,673,905.77	以摊余成本计量的金融负债	1,016,730,192.97
一年内到期的非流动负债	金融负债	272,569,415.58	以摊余成本计量的金融负债	273,060,722.56
长期借款	金融负债	748,250,000.00	以摊余成本计量的金融负债	751,124,226.75
应付债券	金融负债	787,752,107.90	以摊余成本计量的金融负债	788,447,804.86

(3) 2019 年 1 月 1 日，公司原金融资产和金融负债账面价值调整为按照新金融工具准则的规定进行分类和计量的新金融资产和金融负债账面价值的调节表如下：

项 目	按原金融工具准则列示的 账面价值（2018 年 12 月 31 日）	重分类	重新计量	按新金融工具准则列示的 账面价值（2019 年 1 月 1 日）
A. 金融资产				
a. 摊余成本				
货币资金				
按原 CAS22 列示的余额	1,757,492,816.67			
加：自其他应收款（应收利息）转入		1,063,684.93		
按新 CAS22 列示的余额				1,758,556,501.60
应收账款				
按原 CAS22 列示的余额	54,426,228.11			
加：重新计量			-376,574.41	
按新 CAS22 列示的余额				54,049,653.70
其他应收款				
按原 CAS22 列示的余额	115,570,683.93			
减：转出至货币资金		-1,063,684.93		
加：重新计量			-967,808.35	
按新 CAS22 列示的余额				113,539,190.65
长期应收款	19,000,000.00			19,000,000.00

以摊余成本计量的总金融资产	1,946,489,728.71		-1,344,382.76	1,945,145,345.95
<b>b. 以公允价值计量且其变动计入当期损益</b>				
其他流动资产-银行理财产品				
按原 CAS22 列示的余额	403,301,000.00			
减: 转出至公允价值计量且其变动计入当期损益(新 CAS22)		-403,301,000.00		
按新 CAS22 列示的余额				
交易性金融资产				
按原 CAS22 列示的余额				
加: 自其他流动资产(原 CAS22)转入		403,301,000.00		
按新 CAS22 列示的余额				403,301,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的总金融资产	403,301,000.00			403,301,000.00
<b>c. 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益</b>				
可供出售金融资产				
按原 CAS22 列示的余额	34,069,679.99			
减: 转出至公允价值计量且其变动计入其他综合收益(新 CAS22)——指定		-34,069,679.99		
按新 CAS22 列示的余额				
其他权益工具投资				
按原 CAS22 列示的余额				
加: 自可供出售金融资产(原 CAS22)转入		34,069,679.99		

按新 CAS22 列示的余额				34,069,679.99
以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的总金融资产	34,069,679.99			34,069,679.99
<b>B. 金融负债</b>				
<b>a. 摊余成本</b>				
短期借款				
按原 CAS22 列示的余额	520,000,000.00			
加：自其他应付款（应付利息）转入		882,482.11		
按新 CAS22 列示的余额				520,882,482.11
应付账款	293,130,435.56			293,130,435.56
其他应付款				
按原 CAS22 列示的余额	1,021,673,905.77			
减：转出至短期借款		-882,482.11		
减：转出至一年内到期的非流动负债		-491,306.98		
减：转出至长期借款		-2,874,226.75		
减：转出至应付债券		-695,696.96		
按新 CAS22 列示的余额				1,016,730,192.97
一年内到期的非流动负债				
按原 CAS22 列示的余额	272,569,415.58			
加：自其他应付款（应付利息）转入		491,306.98		
按新 CAS22 列示的余额				273,060,722.56
长期借款				
按原 CAS22 列示的余额	748,250,000.00			



加：自其他应付款（应付利息）转入		2,874,226.75		
按新 CAS22 列示的余额				751,124,226.75
应付债券				
按原 CAS22 列示的余额	787,752,107.90			
加：自其他应付款（应付利息）转入		695,696.96		
按新 CAS22 列示的余额				788,447,804.86
以摊余成本计量的总金融负债	3,643,375,864.81			3,643,375,864.81

(4) 2019 年 1 月 1 日，公司原金融资产减值准备期末金额调整为按照新金融工具准则的规定进行分类和计量的新损失准备的调节表如下：

项 目	按原金融工具准则计提损失准备(2018 年 12 月 31 日)	重分类	重新计量	按新金融工具准则计提损失准备(2019 年 1 月 1 日)
应收账款	42,234,152.29		376,574.41	42,610,726.70
其他应收款	78,316,021.23		967,808.35	79,283,829.58
可供出售金融资产	15,000.00	-15,000.00		

3. 本公司自 2019 年 6 月 10 日起执行经修订的《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》，自 2019 年 6 月 17 日起执行经修订的《企业会计准则第 12 号——债务重组》。该项会计政策变更采用未来适用法处理。

## 七、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

适用  不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

## 八、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用  不适用

本期纳入合并财务报表范围的主体较上期相比，增加 1 户，减少 3 户，其中：

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

名称	变更原因
苏州泰斯特测控科技有限公司	非同一控制下企业合并

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

名称	变更原因
深圳市弘格文化发展有限公司	公司注销

深圳赛格众通科技有限公司	公司注销、清算
深圳深汕特别合作区特发赛格科技有限公司	股权转让

## 九、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	1
境内会计师事务所注册会计师姓名	王焕森、秦昌明
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	1
境外会计师事务所名称（如有）	
境外会计师事务所报酬（万元）（如有）	
境外会计师事务所审计服务的连续年限（如有）	
境外会计师事务所注册会计师姓名（如有）	
境外会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限（如有）	

注：年限从审计机构与公司首次签订审计业务约定书之日起开始计算。

当期是否改聘会计师事务所

是  否

是否在审计期间改聘会计师事务所

是  否

更换会计师事务所是否履行审批程序

是  否

对改聘、变更会计师事务所情况的详细说明

根据公司业务发展和未来审计的需要，公司将 2019 年度的审计机构由瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）变更为天健会计师事务所（特殊普通合伙），聘期一年，年报审计费用 80 万元。公司已就更换会计师事务所事项与瑞华会计师事务所进行了事先沟通，瑞华会计师事务所知悉本事项并确认无异议。

公司于 2019 年 12 月 27 日、2020 年 1 月 15 日召开第八届董事会第三次临时会议、2020 年第一次临时股东大会，审议通过了《关于变更公司 2019 年度年报审计机构及支付审计费用的议案》和《关于变更公司 2019 年度内控审计机构及支付内控审计费用的议案》，同意聘请天健会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2019 年度年报审计机构和内控审计机构。具体内容详见公司于 2019 年 12 月 28 日、2020 年 1 月 16 日在巨潮资讯网上发布的《关于变更 2019 年度审计机构的公告》、《2020 年第一次临时股东大会决议公告》。

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 30 万元。

## 十、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

适用  不适用

## 十一、破产重整相关事项

适用  不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

## 十二、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
(2017)粤0304民初5092号: 赛格实业诉深圳市沃德沃实业有限公司、刘桂云、刘宇, 买卖合同纠纷	839.41	否	已进行财产保全, 一审判决后, 沃德沃公司提出上诉, 因沃德沃公司未在法定期限内交纳上诉费, 被法院裁定按上诉人自动撤回上诉处理。深圳市沃德沃实业有限公司、刘宇不服一审判决, 向深圳市中级人民法院申请再审, 2019年3月4日, 法院决定对本案进行立案审查。2019年	一审判决: 1、沃德沃公司支付赛格实业货款7,714,270.54元; 2、沃德沃公司按照《销售合同书》项下逾期款金额和约定的标准支付赛格实业滞纳金(暂计至2016年8月31日为135203.5元); 3、沃德沃公司支付赛格实业律师费22万元; 4、刘宇、刘桂云对沃德沃公司的上述债务承担连带清偿责任。 二审判决: 裁定按上诉人沃德沃公司自动撤回上诉处理。	2018年9月18日, 法院受理赛格实业的强制执行申请, 并对本案进行执行立案。2019年5月15日, 因被执行人目前没有可供执行的财产, 法院裁定终结本次执行程序。	2018年01月05日; 2018年8月31日; 2018年10月30日; 2019年8月27日	巨潮资讯网《深圳赛格股份有限公司关于控股子公司诉讼进展公告》《深圳赛格股份有限公司2019年半年度报告》

			5月16日，深圳中院裁定驳回了沃德沃公司和刘宇的再审申请				
(2017)粤0304民初 5088号：赛格实业诉深圳亿信中天科技有限公司、者韶军、赵笑雁，买卖合同纠纷	1,480.57	否	已进行财产保全，一审判决后，对方已上诉，2018年9月10日，法院判决驳回上诉，维持原判。2019年1月30日，亿信中天公司、者韶军、赵笑雁向广东省高级人民法院申请再审，广东高院决定对本案进行立案审查。	一审判决： 1、亿信中天公司支付赛格实业货款13,241,726.25元； 2、亿信中天公司按照《销售合同书》项下应付欠款金额和约定的标准支付赛格实业滞纳金（暂计至2016年7月31日为135,348.51元）； 3、亿信中天公司支付赛格实业律师费28万元； 4、者韶军、赵笑雁、新疆佳兆恒业电子科技有限公司、新疆中迪通信设备有限公司对亿信中天公司的上述债务承担连带清偿责任。 二审判决：驳回上诉，维持原判。	2018年12月10日，法院受理赛格实业的强制执行申请，并对本案进行执行立案，目前正在执行过程中。	2018年1月5日； 2018年8月31日； 2018年10月30日； 2019年8月27日	巨潮资讯网《深圳赛格股份有限公司关于控股子公司诉讼进展公告》《深圳赛格股份有限公司2019年半年度报告》
(2017)粤0304民初7976号：赛格实业诉深圳市康网科技有限公司、肖青山、周荣华、安化县梅山小额贷款有限公司、深圳市百易得科技有限公司，买卖合同纠纷	515.54	否	2018年8月10日，法院作出一审判决，肖青山不服一审判决，提起上诉，正在二审审理中。	一审判决： 1、康网科技公司支付赛格实业货款5,144,253元； 2、康网科技公司自2017年5月13日计算至实际清偿之日止，以5,144,253元为基数，按照日万分之三的标准支付赛格实业违约金； 3、康网科技公司支	不适用	2017年8月28日； 2018年8月31日； 2018年10月30日； 2019年8月27日	巨潮资讯网《深圳赛格股份有限公司2019年半年度报告》

				付赛格实业律师费13万元； 4、肖青山、周荣华、安化县梅山小额贷款有限公司、深圳市百易得科技有限公司对康网科技有限公司的上述债务承担连带清偿责任。			
(2017)粤0304民初7977号：赛格实业诉深圳市润能数码科技有限公司，肖青山，周荣华，安化县梅山小额贷款有限公司，深圳市百易得科技有限公司，买卖合同纠纷	1,534.5	否	2018年8月10日，法院作出一审判决，肖青山不服一审判决，提起上诉。2019年8月21日，深圳中院裁定按照上诉人肖青山自动撤回上诉处理。	一审判决： 1、润能数码公司支付赛格实业货款15,251,097.4元； 2、润能数码公司自2017年5月13日计算至实际清偿之日止，以15,251,097.4元为基数，按照日万分之三的标准支付赛格实业违约金； 3、润能数码公司支付赛格实业律师费23万元； 4、肖青山、周荣华、安化县梅山小额贷款有限公司对润能数码公司的上述债务承担连带清偿责任。	本案正在强制执行过程中	2017年8月28日； 2018年8月31日； 2018年10月30日	巨潮资讯网《深圳赛格股份有限公司2018年半年度报告》
(2019)深国仲受2060号：中信银行股份有限公司深圳分行诉深圳市招诚投资集团有限公司、深圳市赛格新城市建设发展有限公司、余胜明、余达诚金融借款合同纠纷案	22,188	否	2019年9月5日，深圳国际仲裁院对本案进行了开庭审理，截至报告期末，本案尚在仲裁审理过程中。	不确定	不适用	2019年8月27日	巨潮资讯网《深圳赛格股份有限公司关于控股孙公司收到仲裁开庭通知的公告》（2019-085）

(2019)粤03民初3413号：洛阳市尚冶贸易有限公司诉余胜明、黄贤证、黄志辉、深圳市赛格新城市建设发展有限公司、深圳市恒晖贸易有限公司及深圳市招诚盛昌实业有限公司合同纠纷一案	26,509	否	本案正在一审审理过程中	不确定	不适用	2019年10月8日	巨潮资讯网《深圳赛格股份有限公司关于控股孙公司涉及诉讼公告》(2019-094)
---	--------	---	-------------	-----	-----	------------	--

## 其他诉讼事项

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
报告期内，深圳赛格新城市建设发展有限公司因租赁合同纠纷分别起诉深圳市美斯学谷投资管理有限公司、大白鲸世界文化发展(大连)股份有限公司	854.15	否	与深圳市美斯学谷投资管理有限公司的案件和解结案。与大白鲸世界文化发展(大连)股份有限公司的案件已审结	<p>(一) 赛格新城市与深圳市美斯学谷投资管理有限公司的房屋租赁合同纠纷案件，2018年11月15日，经法院主持调解结案。主要内容如下：</p> <p>1、原、被告双方确认已经将房屋(除转租给中脉Laca管理会所的236平方米场地外)交还给原告；</p> <p>2、被告向原告支付租金3,053,402元和物业管理费449,037元；</p> <p>3、原告退还被告租赁保证金1,307,393元，原告补足被告免租租金249,460元，原告免收被告2018年9月1日至10月15日的租金；</p> <p>4、被告于2018年11月30日前将转租给中脉Laca管理会所236平方米的场地交还给原告，并自2018年11月1日起按照7,434元/月的标准向原告支付租金；</p> <p>5、解除原、被告双方2014年9月13日签署的《深圳市房屋租赁合同书》及附页。</p> <p>(二) 2018年11月30日，新城市</p>	<p>赛格新城市与深圳市美斯学谷投资管理有限公司的房屋租赁合同纠纷案件，调解协议已经履行完毕。</p> <p>2019年11月22日，新城市公司与大白鲸世界文化发展(大连)股份有限公司租赁合同纠纷一案已经执行完毕。</p>

				公司与大白鲸世界文化发展（大连）股份有限公司租赁合同纠纷一案已审结。深圳市龙岗区人民法院作出一审判决，判决确认双方签署的租赁合同及补充协议于2017年10月31日解除，大白鲸世界文化发展（大连）股份有限公司支付新城市公司违约金405,000，以及管理费、水电费的滞纳金共计8,147.04元，且新城市公司无需退还租赁保证金25,500元	
报告期内，南通赛格运营未结诉讼案件共 18 起，诉讼原因均为商户拖欠南通赛格运营租金及管理费，从而引发的房屋租赁合同纠纷	703.49	否	案件均已经审结	审结的案件，南通赛格运营均胜诉	16起案件已经履行完毕或者执行终结，剩余2起案件正在强制执行过程中，且达成了分期付款的执行和解协议
报告期内，南通赛格未结案件共 17 起，其中南通赛格作为被告发生1起案件，其余案件南通赛格均为原告，诉讼均为房屋装饰装修合同纠纷	3,593.67	否	1、审结15起案件，南通赛格均取得了胜诉； 2、剩余2个案件还在二审审理过程中	审结的案件，南通赛格均取得了胜诉	15起审结的案件均已经执行完毕或者执行终结
报告期内，深圳南山宝生村镇银行股份有限公司诉红星美凯龙家居集团股份有限公司和深圳市赛格新城市建设发展有限公司租赁合同纠纷案，案号（2019）粤 0307 民初 25523 号	1,988	否	正在一审审理过程中	不适用	不适用
报告期内，深圳南山宝生村镇银行股份有限公司诉深圳市赛格新城市建设发展有限公司租赁合同纠纷案，案号（2019）粤 0307 民初 25389 号	1,146	否	正在一审审理过程中	不适用	不适用
报告期内，深圳市赛格新城市建设发展有限公司诉	5,706.96	否	正在一审审理过程中		不适用

中国华西企业有限公司建设工程施工合同纠纷案，案号（2019）粤 0307 民初 21075 号				不适用	
---	--	--	--	-----	--

注：1、如以上诉讼、仲裁事项已在临时报告披露且无后续进展的，仅需披露该事项概述，并提供临时报告披露网站的查询索引。披露索引可以披露公告的编号、公告名称、公告披露的网站名称。

2、已在上一年度报告中披露，但尚未结案的重大诉讼、仲裁事项，公司应当披露案件进展情况。

3、对报告期内已结案的重大诉讼、仲裁事项，公司应当披露案件执行情况。

4、公司应当汇总披露未达到重大诉讼披露标准的其他诉讼的涉案总金额及预计总负债情况。

### 十三、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。

### 十四、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用  不适用

报告期内，公司及其控股股东、实际控制人不存在未履行法院生效判决、所负数额较大的债务到期未清偿等情况。

### 十五、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。

### 十六、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





深圳市特发集团有限公司	关联法人	出售股权	深汕特别合作区赛格龙焱能源科技公司 65%股权	市场价格	16,155.27	18,777.76	18,800	现金方式	2,563.79	2019年6月7日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn 《关于控股子公司拟转让所持有的深汕特别合作区赛格龙焱能源科技有限公司 100%股权的关联交易暨进展公告》
转让价格与账面价值或评估价值差异较大的原因（如有）				转让价格与评估价格基本一致，与账面价值差异的原因是评估增值。							
对公司经营成果与财务状况的影响情况				转让深汕赛格龙焱股权，增加公司投资收益 2,563.79 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

应收关联方债权

关联方	关联关系	形成原因	是否存在非经营性资金占用	期初余额 (万元)	本期新增 金额(万 元)	本期收回 金额(万 元)	利率	本期利息 (万元)	期末余额 (万元)
深圳国际消费电子展示交易中心有限公司	参股公司	借款	否	900	/	/	4.90%	44.71	900
关联债权对公司经营成果及财务状况的影响		"向深圳国际消费电子展示交易中心有限公司提供财务资助请参考公司于 2017 年 10 月 18 日在巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 上披露的《关于向关联参股企业提供财务资助的公告》。							

## 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	重大资产重组形成的购买股权对价款	37,562.62		37,562.62			0
深圳市赛格集团有限公司	控股股东	代收款	4,712.18	484.02	4,440.8			755.4
关联债务对公司经营成果及财务状况的影响		无						

## 5、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。

## 十七、重大合同及其履行情况

## 1、托管、承包、租赁事项情况

## (1) 托管情况

适用  不适用

公司报告期不存在托管情况。

(2) 承包情况

适用  不适用

公司报告期不存在承包情况。

(3) 租赁情况

适用  不适用

租赁情况说明

公司控股子公司赛格地产与深圳市苏宁易购销售有限公司（以下简称“苏宁”）签订《房屋租赁合同》，赛格地产将深圳市华强北群星广场一至二层续租给苏宁做连锁经营使用，租赁期限 5 年 10 个月，合同总金额为人民币 17,720 万元（含税）。本次交易事项不构成重大资产重组，亦不构成关联交易，此续租合同提交第七届董事会第三十五次临时会议审议通过。

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的项目

适用  不适用

出租方名称	租赁方名称	租赁资产情况	租赁资产涉及金额(万元)	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益(万元)	租赁收益确定依据	租赁收益对公司影响	是否关联交易	关联关系
深圳市赛格地产投资股份有限公司	深圳市苏宁易购销售有限公司	深圳市华强北群星广场一至二层	/	2018 年 3 月 1 日	2023 年 12 月 31 日	17,720	市场定价	2019 年含税租金收入为 3,000 万	否	无

2、重大担保

适用  不适用

担保情况

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	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
赛格新城市中信银行按揭担保客户（深圳市招诚投资集团有限公司）	2017 年 05 月 26 日	26,000	2017 年 07 月 06 日	21,000	连带责任保证	主合同项下债务履行期限届满之日起两年	否	否
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	4,095	连带责任保证	十年	否	否
赛格新城市购房客户	2016 年 08	20,000	2016 年 07 月 04	0	连带责任保	三年	是	否

(农商行)	月 04 日		日		证			
赛格新城市购房客户 (招行)	2016 年 08 月 04 日	50,000	2016 年 05 月 06 日	1,896	连带责任保 证	十年	否	否
赛格新城市购房客户 (中行)	2016 年 08 月 04 日	30,000	2016 年 05 月 06 日	2,363	连带责任保 证	十年	否	否
赛格新城市购房客户 (建行)	2017 年 08 月 29 日	不设定最 高限额	2017 年 02 月 07 日	88	连带责任保 证	五年	否	否
南通赛格购房客户 (农商行)	2018 年 09 月 22 日	1,000	2018 年 07 月 10 日	263	连带责任保 证	不超过十年	否	否
南通赛格购房客户 (浦发银行)	2018 年 09 月 22 日	7,000	2018 年 07 月 10 日	1,147	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	62	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)				8,250
报告期末已审批的对外担保额度 合计 (A3)			164,700	报告期末实际对外担保余 额合计 (A4)				30,914
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	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
报告期内审批对子公司担保额度 合计 (B1)				报告期内对子公司担保实 际发生额合计 (B2)				
报告期末已审批的对子公司担保 额度合计 (B3)				报告期末对子公司实际担 保余额合计 (B4)				
子公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金 额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
西安赛格康鸿置业有 限公司		1,100	2019 年 10 月 17 日	1,100	连带责任保 证	1 年	否	是
惠州市群星房地产开 发有限公司		15,000	2018 年 08 月 20 日	14,000	连带责任保 证	债务履行期 (10 年) 届 满之日起两 年内	否	是
报告期内审批对子公司担保额度 合计 (C1)			1,100	报告期内对子公司担保实 际发生额合计 (C2)				1,100.00
报告期末已审批的对子公司担保 额度合计 (C3)			16,100	报告期末对子公司实际担 保余额合计 (C4)				15,100.00
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)			1,100	报告期内担保实际发生额 合计 (A2+B2+C2)				9,350

报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)	180,800	报告期末实际担保余额合 计 (A4+B4+C4)	46,014
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例			24.23%
其中:			
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额 (D)			0
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保余额 (E)			0
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (F)			0
上述三项担保金额合计 (D+E+F)			0
对未到期担保, 报告期内已发生担保责任或可能承担连带清偿责任的情况说明 (如有)	2019 年 3 月, 赛格新城市中信银行按揭担保客户 (深圳市招诚投资集团有限公司) 未按期支付中信银行贷款利息, 构成违约, 有关赛格新城市与招诚集团、中信银行之间的相关情况详见公司分别于 2019 年 3 月 29 日、2019 年 4 月 23 日、2019 年 7 月 27 日在巨潮资讯网上披露的《关于控股孙公司可能承担担保责任的风险提示公告》《关于控股孙公司收到〈民事裁定书〉〈协助执行通知书〉的公告》《关于控股孙公司房产被查封事项的风险提示公告》。		
违反规定程序对外提供担保的说明 (如有)	无		

### 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。

### 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

具体类型	委托理财的资金来源	委托理财发生额	未到期余额	逾期未收回的金额
银行理财产品	自有资金	80,901.1	80,901.1	0
合计		80,901.1	80,901.1	0

单项金额重大或安全性较低、流动性较差、不保本的高风险委托理财具体情况

适用  不适用

委托理财出现预期无法收回本金或存在其他可能导致减值的情形

适用  不适用

公司报告期不存在委托理财。

#### (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
长沙赛格	公司、金弘集团有限公司、华亚管理有限公司	3,250	2019年1月11日；2019年1月20日（与本公司）	3,250	/	/	/	/	3,250	否	/	执行中	2018年12月12日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《关于控股子公司长沙赛格发展有限公司为其股东提供财务资助的公告》

## 十八、社会责任情况

### 1、履行社会责任情况

#### （1）精准扶贫规划

根据中央关于打赢扶贫攻坚战的决定和省委省政府、市委市政府、市国资委和赛格集团关于新时期精准扶贫三年攻坚的工作部署，赛格集团及公司对口扶贫河源市龙川县紫市镇紫市村。近几年，本公司党委及领导持续保持对扶贫工作的高度重视，扎实推进扶贫工作有序开展，把思想和行动统一到习近平总书记系列重要讲话精神上来，统一到各级政府和上级党委关于精准扶贫的决策部署上来。为更好地落实精准扶贫各项工作，本公司及控股子公司安排了专人驻村开展扶贫工作，本公司及控股子公司帮扶贫困户数 19 户，帮扶贫困人数 39 人。

#### （2）2019 年度精准扶贫概要

按照精准扶贫规划，2019 年度公司及控股子公司安排专人驻村扶贫工作累计 350 天，公司及控股子公司高管先后 8 次

率队对贫困家庭进行了实地调研与慰问，慰问贫困户 30 户，在慰问的同时配合驻村工作队落实精准扶贫工作。按照精准扶贫规划，公司控股子公司赛格龙焱于本年度完成了对口扶贫村的 292KW 地面光伏扶贫电站项目的建设。该紫市村位于龙川县紫市镇紫市村兰寨下雅寄河西侧河滩，装机容量 292 千瓦，是目前赛格集团援建的单体最大的光伏扶贫电站，且属紫市镇装机容量最大的光伏电站。项目总投资 210 多万元，实际占地面积 10 余亩，为省定贫困村--紫市村 59 户 148 人贫困人口的稳定收入之一，确保贫困户脱贫后不返贫。

(3) 后续精准扶贫计划

一是协助对口扶贫村做好防疫工作，坚决打赢疫情防控阻击战；二是按照扶贫规划继续做好对口扶贫村的光伏发电项目收尾及维护相关工作。二是继续安排专人担任长期驻村扶贫工作人员，认真做好新时期精准扶贫精准脱贫工作，积极履行精准扶贫社会责任。

### 3、环境保护相关的情况

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

否

## 十九、其他重大事项的说明

适用  不适用

重要事项概述	披露日期	临时报告披露网站查询索引
1. 关于减持公司持有的深圳华控赛格股份有限公司股票事项	2019 年 1 月 15 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《2019 年第一次临时股东大会决议公告》
	2019 年 4 月 24 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《关于减持深圳华控赛格股份有限公司股票的实施进展情况公告》
	2019 年 5 月 22 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《关于减持深圳华控赛格股份有限公司股票的实施进展情况公告》
	2019 年 7 月 24 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《关于减持深圳华控赛格股份有限公司股票的实施情况公告》
2. 关于公开发行公司债券事宜	2019 年 1 月 15 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《2018 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)上市公告书》
	2019 年 2 月 19 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《关于拟变更“18 赛格 01”和“18 赛格 02”偿还借款对象明细的公告》
	2019 年 2 月 22 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《关于变更“18 赛格 01”和“18 赛格 02”偿还借款对象明细的公告》
	2019 年 2 月 28 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《2018 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)临时受托管理事务报告(一)》



2019 年 3 月 8 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《2018 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)临时受托管理事务报告(二)》
2019 年 4 月 4 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《2018 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)临时受托管理事务报告(三)》
2019 年 4 月 23 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《2018 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)临时受托管理事务报告(四)》
2019 年 6 月 28 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《2018 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)受托管理事务报告(2018 年度)》《2018 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一、二)2019 年跟踪信用评级报告》
2019 年 8 月 5 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《2018 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)临时受托管理事务报告(五)》
2019 年 8 月 20 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《2018 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)临时受托管理事务报告(六)》
2019 年 8 月 26 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《2018 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)临时受托管理事务报告(七)》
2019 年 8 月 27 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《关于“18 赛格 02”公司债券票面利率调整及回售实施办法的公告》
2019 年 8 月 28 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《关于“18 赛格 02”公司债券票面利率调整及回售实施办法的第一次提示性公告》
2019 年 8 月 29 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《关于“18 赛格 02”公司债券票面利率调整及回售实施办法的第二次提示性公告》
2019 年 8 月 30 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《关于“18 赛格 02”公司债券票面利率调整及回售实施办法的第三次提示性公告》《2018 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)临时受托管理事务报告(八)》
2019 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“18 赛格 02”公司债券回售申报结果的公告》
2019 年 9 月 23 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《关于“18 赛格 02”公司债券 2019 年付息公告》

	2019 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“18 赛格 02”公司债券回售实施结果的公告》
	2019 年 10 月 30 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《2018 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)临时受托管理事务报告(九)》
	2019 年 12 月 20 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《2018 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)临时受托管理事务报告(十)》
	2019 年 12 月 23 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《关于“18 赛格 01”公司债券 2019 年付息公告》
	2020 年 1 月 4 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《2018 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)临时受托管理事务报告(2020 年第一期)》
3. 关于公司副总经理薄洪锡先生退休离任事项	2019 年 1 月 31 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《关于公司副总经理退休离任的公告》
4. 关于向银行申请办理人民币 8.75 亿元综合授信业务的事项	2019 年 3 月 14 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《第七届董事会第四十九次临时会议决议公告》
	2019 年 4 月 24 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《2019 年第二次临时股东大会决议公告》
5. 关于修改《公司章程》《股东大会议事规则》《董事会议事规则》《监事会议事规则》事项	2019 年 4 月 8 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《第七届董事会第五十次临时会议决议公告》《第七届监事会第九次临时会议决议公告》《公司章程》《〈公司章程〉修订对照表》《股东大会议事规则》《〈股东大会议事规则〉修订对照表》《董事会议事规则》《〈董事会议事规则〉修订对照表》《监事会议事规则》《〈监事会议事规则〉修订对照表》
	2019 年 4 月 24 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《2019 年第二次临时股东大会决议公告》《公司章程》《股东大会议事规则》《董事会议事规则》《监事会议事规则》
6. 关于聘任李立武先生为公司董事及总经理的事项	2019 年 4 月 8 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《第七届董事会第五十二次临时会议决议公告》
	2019 年 4 月 24 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《2019 年第二次临时股东大会决议公告》
7. 关于聘任公司副总经理及财务负责人事项 公司聘任边永先生为公司副总经理、严冬霞女士为公司副总经理兼财务负责人	2019 年 4 月 8 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《第七届董事会第五十二次临时会议决议公告》
8. 关于职工监事茹桂琴女士退休申请辞职事宜 公司职工监事茹桂琴退休申请离职, 茹桂琴女士的辞职将导致本公司监事会成员中职工代表的比	2019 年 4 月 13 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《关于职工监事退休申请辞职的公告》

例低于三分之一，故其辞职申请将在本公司职工代表大会选举新任职工监事后方生效		
9. 关于公司副总经理朱龙清先生辞职事宜	2019 年 7 月 31 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《关于公司副总经理辞职的公告》
10. 关于公司使用自有闲置资金购买理财产品事项 公司及下属控股子公司将使用不超过人民币 15 亿元自有资金进行投资理财，在上述额度内资金可以滚动使用	2019 年 4 月 30 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《第七届董事会第七次决议公告》《关于使用自有闲置资金购买理财产品的公告》
	2019 年 5 月 22 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《第二十四次(2018 年度)股东大会决议公告》
11. 关于公司向 11 家银行共计申请人民币 28 亿元综合授信额度事项	2019 年 4 月 30 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《第七届董事会第七次决议公告》
	2019 年 5 月 22 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《第二十四次(2018 年度)股东大会决议公告》
12. 关于续聘及变更公司 2019 年度审计机构事项	2019 年 6 月 27 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《第七届董事会第五十五次临时会议决议公告》《关于续聘 2019 年度审计机构的公告》
	2019 年 7 月 13 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《2019 年第四次临时股东大会决议公告》
	2019 年 12 月 28 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《第八届董事会第三次临时会议决议公告》《关于变更 2019 年度审计机构的公告》
	2020 年 1 月 16 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《2020 年第一次临时股东大会决议公告》
13. 2018 年年度权益分派实施事项 公司 2018 年年度利润分配方案为：以公司总股本 1,235,656,249 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.35 元（含税），送红股 0 股（含税），2018 年度不进行资本公积金转增股本。	2019 年 7 月 4 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《2018 年年度权益分派实施公告》
14. 公司控股股东计划减持公司股份事宜	2019 年 9 月 19 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《关于公司控股股东计划减持股份预披露公告》
	2020 年 1 月 18 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《关于公司控股股东深圳市赛格集团有限公司减持股份的实施进展公告》
15. 公司董事会监事会换届及董监高变更事宜 第八届董事会现任成员：张良先生、赵晓建先生、高建柏先生、张剑女士、徐腊平先生、韩兴凯先生、张波先生、麦昊天先生、姚晨航先生，其中董事长为张良先生 第八届监事会现任成员：张宇杰先生、李琦先生、杨朝新先生、徐仲阳先生、张丹艳女士，监事	2019 年 9 月 25 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《第七届董事会第五十八次临时会议决议公告》
	2019 年 9 月 27 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《关于选举产生第八届监事会职工代表监事的公告》
	2019 年 10 月 11 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《第八届董事会第一次会议决议公告》《第八届监事会第一

会主席为张宇杰先生 高级管理人员：韩兴凯先生、边永先生、彭爱云先生、严冬霞女士		次会议决议公告》《2019 年第六次临时股东大会决议公告》
	2019 年 12 月 10 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、总经理辞职的公告》
	2019 年 12 月 28 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《第八届董事会第三次临时会议决议公告》《关于监事辞职的公告》
	2020 年 1 月 4 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《关于公司大股东向公司 2020 年第一次临时股东大会提交临时提案的公告》
	2020 年 1 月 16 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《2020 年第一次临时股东大会决议公告》
16. 关于公司子公司获得政府补助事宜	2019 年 10 月 29 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《关于获得政府补助的公告》

## 二十、公司子公司重大事项

适用  不适用

重要事项概述	披露日期	临时报告披露网站查询索引
1. 关于控股孙公司赛格新城市合同违约及可能承担担保责任事项	2019 年 1 月 3 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《关于控股孙公司合同违约事项的进展公告》
	2019 年 1 月 10 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《关于控股孙公司合同违约事项的进展公告》
	2019 年 1 月 17 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《关于控股孙公司合同违约事项的进展公告》
	2019 年 1 月 24 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《关于控股孙公司合同违约事项的进展公告》
	2019 年 1 月 31 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《关于控股孙公司合同违约事项的进展公告》
	2019 年 2 月 14 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《关于控股孙公司合同违约事项的进展公告》
	2019 年 2 月 28 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《关于控股孙公司合同违约事项的进展公告》
	2019 年 3 月 7 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《关于控股孙公司合同违约事项的进展公告》
	2019 年 3 月 21 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》
	2019 年 3 月 28 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《关于控股孙公司合同违约事项的进展公告》

	2019 年 3 月 29 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《关于控股孙公司可能承担担保责任的风险提示公告》
	2019 年 4 月 11 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《关于控股孙公司合同违约事项的进展公告》
	2019 年 4 月 16 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《关于控股孙公司收到解除合同通知的相关事项的风险提示公告》
	2019 年 4 月 23 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《关于控股孙公司收到〈民事裁定书〉〈协助执行通知书〉的公告》
	2019 年 7 月 27 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《关于控股孙公司房产被查封事项的风险提示公告》
	2019 年 8 月 8 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《关于控股孙公司收到《民事裁定书》《协助执行通知书》的公告》
	2019 年 8 月 17 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《第七届董事会第五十六次临时会议决议公告》《关于控股孙公司赛格新城市与相关债权人受让方拟签署协议的公告》
	2019 年 8 月 24 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《关于控股孙公司收到《民事裁定书》《协助执行通知书》的公告》
	2019 年 8 月 27 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《关于控股孙公司收到仲裁开庭通知的公告》
	2019 年 9 月 3 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《2019 年第五次临时股东大会决议公告》
	2019 年 10 月 8 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《关于控股孙公司涉及诉讼公告》
2. 关于南通赛格时代广场商业裙楼整体租赁事项	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》 巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《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》
3. 关于赛格龙焱转让其所持有的深汕特别合作区赛格龙焱能源科技公司 100%股权事宜	2019 年 3 月 12 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《第七届董事会第四十八次临时会议决议公告》《关于停止建设深汕特别合作区光伏产业基地项目暨控股子公司拟转让所持有的深汕特别合作区赛格龙焱能源科技公司 100%股权的关联交易提示性公告》
	2019 年 6 月 7 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《关于控股子公司拟转让所持有的深汕特别合作区赛格龙焱能源科技有限公司 100%股权的关联交易暨进展公告》
	2019 年 6 月 20 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《2019 年第三次临时股东大会决议公告》
	2019 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

		子公司转让所持有的深汕特别合作区赛格龙焱能源科技有限公司 100%股权的实施进展公告》
4. 关于深圳橙果商务酒店管理有限公司以增资扩股方式引进战略投资者同时实施管理层和核心骨干持股事项	2019 年 6 月 4 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《第七届董事会第五十四次临时会议决议公告》《关于深圳橙果商务酒店管理有限公司拟以增资扩股方式引进战略投资者同时实施管理层和核心骨干持股的公告》
	2019 年 6 月 20 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《2019 年第三次临时股东大会决议公告》
	2019 年 11 月 26 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《关于深圳橙果商务酒店管理有限公司以增资扩股方式引进战略投资者同时实施管理层和核心骨干持股实施完毕的公告》
5. 关于停止深圳市赛格联众互联网科技有限公司现有业务并将赛格电竞馆改造为通信市场事项	2019 年 4 月 8 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《第七届董事会第五十二次临时会议决议公告》
6. 关于赛格地产放弃其控股子公司优先认购权事宜	2019 年 10 月 11 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《关于深圳市赛格地产投资股份有限公司放弃其控股子公司优先购买权的公告》
7. 关于赛格地产为其控股子公司借款提供担保事宜	2019 年 11 月 12 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借款提供担保的公告》
8. 关于赛格地产之控股子公司惠州群星开发建设地块事宜	2019 年 12 月 11 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 《第八届董事会第二次临时会议决议公告》

## 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	451,185,632	36.5138%				16,826	16,826	451,202,458	36.5152%
1、国家持股	0					0	0	0	
2、国有法人持股	450,857,239	36.4873%				0	0	450,857,239	36.4873%
3、其他内资持股	328,393	0.0266%				16,826	16,826	345,219	0.0279%
其中：境内法人持股	0					0	0	0	
境内自然人持股	328,393	0.0266%				16,826	16,826	345,219	0.0279%
4、外资持股	0					0	0	0	
其中：境外法人持股	0					0	0	0	
境外自然人持股	0					0	0	0	
二、无限售条件股份	784,470,617	63.4862%				-16,826	-16,826	784,453,791	63.4848%
1、人民币普通股	538,024,903	43.5416%				-11,625	-11,625	538,013,278	43.5407%
2、境内上市的外资股	246,445,714	19.9445%				-5,201	-5,201	246,440,513	19.9441%
3、境外上市的外资股	0					0	0	0	
4、其他	0					0	0	0	
三、股份总数	1,235,656,249	100.0000%				0	0	1,235,656,249	100.0000%

股份变动的原因

 适用  不适用

1. 公司于2019年10月进行董事、监事换届；

2. 2019年7月有公司高管辞职离任的情形。

以上两方面原因导致董监高持股限售情况发生变化。

股份变动的批准情况

适用  不适用

股份变动的过户情况

适用  不适用

股份回购的实施进展情况

适用  不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

适用  不适用

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

适用  不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用  不适用

## 2、限售股份变动情况

适用  不适用

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
张海帆	7,500	2,500		10,000	董事、高管辞职离任	依据董监高持股变动法规予以锁定或流通
张光柳	26,800		6,700	20,100		
茹桂琴	13,500	4,500		18,000		
陈惠劼	24,750	8,250		33,000		
汪冠丞	27,829	9,276		37,105		
刘志军	37,000		9,250	27,750		
朱龙清	24,750	8,250		33,000		
合计	162,129	32,776	15,950	178,955	--	--

## 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	82,446	年度报告披露 日前上一月末 普通股股东总 数	74,976	报告期末表决 权恢复的优先 股股东总数（如 有）	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）	0	
持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况								
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 情况	持有有限 售条件的 股份数量	持有无限售 条件的股份 数量	质押或冻结情 况	
							股份 状态	数量
深圳市赛格集团有 限公司	国有法人	56.70%	700,618,759	-10,000	450,857,2 39	249,761,520	/	/
刘国成	境内自然人	0.58%	7,155,802	103,100	0	7,155,802	/	/
刘国洪	境内自然人	0.27%	3,318,098	103,500	0	3,318,098	/	/
龚茜华	境外自然人	0.24%	2,940,000	0	0	2,940,000	/	/
中国证券金融股份 有限公司	境内非国有 法人	0.18%	2,271,900	0	0	2,271,900	/	/
LI SHERYN ZHAN MING	境外自然人	0.16%	1,953,100	1,953,100	0	1,953,100	/	/
徐月英	境内自然人	0.15%	1,900,000	-7,000	0	1,900,000	/	/
林佩银	境内自然人	0.13%	1,555,987	1,555,987	0	1,555,987	/	/
周世玉	境内自然人	0.12%	1,523,687	361,487	0	1,523,687	/	/
重庆国际信托股份 有限公司一渝信创 新优势拾贰号集合 资金信托	基金、理财产 品等	0.10%	1,220,000	0	0	1,220,000	/	/
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）	无							
上述股东关联关系或一致行动的说明	赛格集团与其他股东之间不存在关联关系，亦不属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人的情况。其他股东之间是否存在关联关系或是否属于一致行动人不详。							

前 10 名无限售条件股东持股情况			
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	249,761,520	人民币普通股	249,761,520
刘国成	7,155,802	境内上市外资股	7,155,802
刘国洪	3,318,098	境内上市外资股	3,318,098
龚茜华	2,940,000	境内上市外资股	2,940,000
中国证券金融股份有限公司	2,271,900	人民币普通股	2,271,900
LI SHERYN ZHAN MING	1,953,100	境内上市外资股	1,953,100
徐月英	1,900,000	境内上市外资股	1,900,000
林佩银	1,555,987	人民币普通股	1,555,987
周世玉	1,523,687	境内上市外资股	1,523,687
重庆国际信托股份有限公司—渝信创新优势拾贰号集合资金信托	1,220,000	人民币普通股	1,220,000
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《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人的情况。其他股东之间是否存在关联关系或是否属于一致行动人不详。		
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）	无		

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

是  否

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

## 2、公司控股股东情况

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（生产场地另办执照）；承接各种电子系统工程；开办电子通信类专业市场；人才培养；房地产开发（在合法取得土地使用权的地块上从事开发）；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；代理记账；企业登记代理。

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

序号	公司名称	持有的股票简称和证券代码	持股数量（股）	持股比例（%）
1	深圳华控赛格股份有限公司	华控赛格 000068	45,712,783	4.54
2	深圳中恒华发股份有限公司	深华发 B200020	16,569,560	5.85
3	新海能源集团有限公司	新海能源 00342.HK	100,000	0.01
4	深圳市英唐智能控制股份有限公司	英唐智控 300131	55,900,000	5.23

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	余钢	2004 年 7 月 1 日	K31728067	不适用

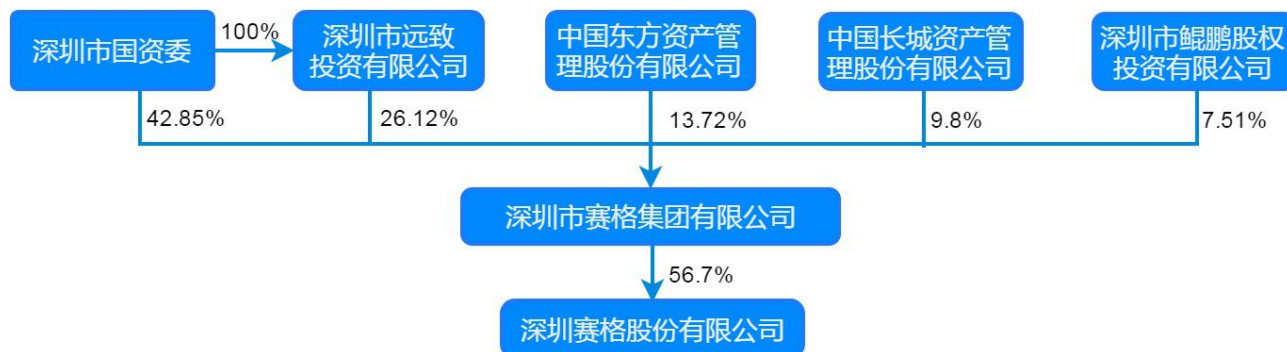
实际控制人报告期内控制的其他境内外上市公司的股权情况	持有深圳市振业（集团）股份有限公司（简称“深振业”，代码 000006）21.93%股权 持有深圳市燃气集团股份有限公司（简称“深圳燃气”，代码 601139）50.05%股权 持有深圳能源集团股份有限公司（简称“深圳能源”，代码 000027）47.82%股权 持有深圳市天健（集团）股份有限公司（简称“天健集团”，代码 000090）23.47%股权
----------------------------	--

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、其他持股在 10%以上的法人股东

适用  不适用

#### 5、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

## 第七节优先股相关情况

适用  不适用

报告期公司不存在优先股。

## 第八节可转换公司债券相关情况

适用  不适用

报告期公司不存在可转换公司债券。

## 第九节董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	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)
张良	董事长	现任	男	48	2019年10月10日	2022年10月9日	37,000	0	0	0	37,000
	董事				2018年3月29日	2022年10月9日					
赵晓建	董事	现任	男	46	2019年10月10日	2022年10月9日	0	0	0	0	0
高建柏	董事	现任	男	55	2018年9月13日	2022年10月9日	0	0	0	0	0
张剑	董事	现任	女	40	2019年10月10日	2022年10月9日	0	0	0	0	0
徐腊平	董事	现任	男	41	2017年7月21日	2022年10月9日	0	0	0	0	0
韩兴凯	董事	现任	男	50	2020年1月15日	2022年10月9日	0	0	0	0	0
张波	独立董事	现任	男	55	2019年10月10日	2022年10月9日	0	0	0	0	0
麦昊天	独立董事	现任	男	47	2019年10月10日	2022年10月9日	0	0	0	0	0
姚晨航	独立董事	现任	男	42	2019年10月10日	2022年10月9日	0	0	0	0	0
张宇杰	监事会主席	现任	男	56	2018年3月29日	2022年10月9日	20,000	0	0	0	20,000
李琦	监事	现任	男	53	2019年10月10日	2022年10月9日	0	0	0	0	0
杨朝新	监事	现任	男	53	2020年1月15日	2022年10月9日	108,900	0	0	0	108,900
徐仲阳	监事	现任	男	53	2019年10月10日	2022年10月9日	0	0	0	0	0

张丹艳	监事	现任	女	32	2019年10月10日	2022年10月9日	0	0	0	0	0
韩兴凯	总经理	现任	男	50	2019年12月27日	2022年10月9日	0	0	0	0	0
边永	副总经理	现任	男	46	2019年4月4日	2022年4月3日	0	0	0	0	0
彭爱云	董事会秘书	现任	男	46	2018年3月29日	2022年10月9日	17,100	0	0	0	17,100
	副总经理				2018年3月29日	2022年4月3日					
严冬霞	副总经理	现任	女	43	2019年4月4日	2022年4月3日	0	0	0	0	0
	财务负责人				2019年10月10日	2022年10月9日					
陈惠劼	董事长	离任	男	51	2018年3月29日	2019年10月10日	33,000	0	0	0	33,000
张豫旺	董事	离任	男	46	2018年6月28日	2019年10月10日	0	0	0	0	0
李罗力	独立董事	离任	男	72	2013年6月17日	2019年10月10日	0	0	0	0	0
宋萍萍	独立董事	离任	女	52	2013年6月17日	2019年10月10日	0	0	0	0	0
范值清	独立董事	离任	男	70	2016年7月15日	2019年10月10日	0	0	0	0	0
李立武	总经理	离任	男	39	2019年4月4日	2019年12月6日	0	0	0	0	0
	董事				2019年4月23日	2019年12月6日					
韩兴凯	监事	离任	男	50	2019年10月10日	2019年12月25日	0	0	0	0	0
汪冠丞	监事	离任	男	56	2018年3月29日	2019年10月10日	37,105	0	0	0	37,105
刘福松	监事	离任	男	49	2016年7月15日	2019年10月10日	0	0	0	0	0
茹桂琴	监事	离任	女	55	2016年7月15日	2019年10月10日	18,000	0	0	0	18,000
张海帆	监事	离任	女	46	2016年7月15日	2019年10月10日	10,000	0	0	0	10,000



薄洪锡	副总经理	离任	男	61	2016年8月1日	2019年1月23日	5,000	0	1,000	0	4,000
朱龙清	副总经理	离任	男	58	2016年8月1日	2019年7月29日	33,000	0	0	0	33,000
合计	--	--	--	--	--	--	319,105	0	1,000	0	318,105

## 二、公司董事、监事、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
陈惠劼	董事长	任期满离任	2019年10月10日	换届
张豫旺	董事	任期满离任	2019年10月10日	换届
李罗力	独立董事	任期满离任	2019年10月10日	换届
宋萍萍	独立董事	任期满离任	2019年10月10日	换届
范值清	独立董事	任期满离任	2019年10月10日	换届
李立武	董事、总经理	离任	2019年12月6日	辞职
韩兴凯	监事	离任	2019年12月25日	工作变动
汪冠丞	监事	任期满离任	2019年10月10日	换届
刘福松	监事	任期满离任	2019年10月10日	换届
茹桂琴	监事	任期满离任	2019年10月10日	换届
张海帆	监事	任期满离任	2019年10月10日	换届
薄洪锡	副总经理	离任	2019年1月23日	退休
朱龙清	副总经理	离任	2019年7月29日	辞职

## 三、任职情况

公司现任董事、监事、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

1. 张良，男，1971年出生，工程硕士。现任公司董事长，深圳市赛格集团有限公司董事、总经理、党委副书记，深圳赛意微电子电子有限公司董事，深圳市赛格新产业发展有限公司董事、深圳市赛格地产投资股份有限公司董事。历任深圳市运输局蛇口分局维修科科长、副主任科员，深圳市交通局交通处定编办副主任科员、主任科员，深圳市交通局运政分局主任科员、助理调研员、副局长，深圳市公路客货运输服务中心主任。

2. 赵晓建，男，1973年出生，北京航空航天大学流体传动与控制专业。现任深圳赛格集团有限公司党委副书记、董事，深圳华控赛格股份有限公司副董事长，深圳赛格科技发展有限公司董事长，深圳深爱半导体股份有限公司监事会主席，深圳赛格高技术投资股份有限公司监事会主席，深圳市赛格新产业发展有限公司董事。历任深圳赛格日立彩显有限公司团委书记、总秘、党办副主任，深圳市赛格集团有限公司办公室业务助理，深圳赛格股份有限公司市场部部长助理、企划部部长助理、办公室副主任、主任、物业经营部部长，深圳市赛格集团有限公司纪委副书记、工委委员会副主席、党群工作部部长。

3. 高建柏，男，1964年出生，经济学硕士，高级经济师。现任公司董事，深圳市赛格集团有限公司副总经理，深圳市赛格新产业发展有限公司董事长，深圳赛意微电子电子有限公司董事。历任深圳市天健（集团）股份有限公司天健香蜜工程开发

公司、天健房地产销售部、证券部、房地产管理本部、资产经营部、企业发展管理部职员、资产经营部副经理、经理、企业发展管理部经理、副总裁、董事会秘书，深圳市中恒华发股份有限公司副董事长。

4.张剑，女，1979 年出生，经济学硕士。现任深圳市赛格集团有限公司副总经理、董事会秘书，深圳市大明电子有限公司董事长，深圳赛格高技术投资股份有限公司董事长，赛格(香港)有限公司董事长。历任深圳市邮政储汇局市场部职员，深圳市发展和改革委员会（原深圳市发展和改革委员会）财金处副主任科员，产业协调处副主任科员、主任科员、副处长，经济体制改革处副处长，深圳市鲲鹏股权投资管理有限公司副总经理。

5.徐腊平，男，1978 年出生，暨南大学金融系毕业，公司金融与投资学博士，高级经济师。现任公司董事、深圳市远致投资有限公司战略研究与并购重组部部长，兼任深圳市天之宝生物科技股份有限公司董事，深圳市赛格集团有限公司董事，深圳深爱半导体股份有限公司董事，雄安绿研智库有限公司董事，荆门玖伊园科技有限公司董事，曾主导过多个重大资产重组项目，在企业价值提升与战略诊断方面具有较强的理论与实操经验。曾任深圳市宝安区发展研究中心研究员、深圳市国资委资本运作处特聘人员、深圳市远致投资有限公司高级经理、副部长。

6.韩兴凯，男，1969 年出生，西安政治学院法律专业。现任公司党委副书记、董事、总经理，深圳市赛格地产投资股份有限公司党委书记、董事长，深圳市赛格物业管理有限公司董事长、总经理、党支部书记。历任深圳市赛格地产投资股份有限公司业务发展部部长，深圳市赛格新城市建设发展有限公司总经理、副总经理，深圳市赛格物业管理有限公司副总经理、党支部书记，深圳赛格股份有限公司监事。

7.张波，男，1964 年出生，教授，博士生导师，微电子专家。1988 年研究生毕业于电子科技大学半导体专业，现任公司独立董事，电子科技大学集成电路研究中心主任，兼任成都市半导体行业协会首席专家，四川省电子学会半导体集成技术专委会主任，国家“核心电子器件、高端通用芯片及基础软件产品”科技重大专项总体组专家(2008-2013)，国家“极大规模集成电路制造装备及成套工艺”科技重大专项总体组特聘专家，国家自然科学基金委员会第十二届专家评审组专家，国家集成电路人才培养基地专家组专家等。

8.麦昊天，男，1972 年出生，湖南财经学院财政学专业，中国注册会计师、中国法律职业资格、美国注册内部审计师和独立董事资格（上交所）。现任公司独立董事，链链好车生态科技有限公司副总经理，深圳市新亚电子制程股份有限公司独立董事，兼任易捷融资租赁（广州）有限公司、广东链链好车供应链有限公司、广东链链行智能科技有限公司、广州链链商用车供应链有限公司执行董事兼总经理。历任盐田国际集装箱码头有限公司助理主任，万志电子（深圳）有限公司财务总监，深圳市格林美高新技术股份有限公司财务总监，深圳市证通电子股份有限公司财务总监，广东威华股份有限公司副总经理，绿景控股股份有限公司独立董事。

9.姚晨航，男，1977 年出生，武汉大学法学硕士，中欧国际工商学院 EMBA，保荐代表人、证券从业资格、基金从业资格。现任公司独立董事，历任西南证券投资银行部执行董事，红塔证券投资银行事业总部总经理、董事总经理，茂业国际控股有限公司副总裁。

## （二）监事会成员

1.张宇杰，男，1963 年出生，硕士研究生，高级工程师。现任公司党委副书记、纪委书记、监事会主席，深圳华控赛格股份有限公司监事会主席，深圳市赛格康乐企业发展有限公司监事会主席，深圳市赛格宝华企业发展股份有限公司监事会主席，长沙赛格发展有限公司监事会主席。历任深圳市赛格光电子有限公司工程师、部门经理，深圳市赛格集团有限公司人事部业务助理、部长助理，深圳市赛格集团有限公司人力资源部副部长、部长。

2.李琦，男，1966 年出生，工商管理硕士，高级会计师，注册会计师。现任公司监事，深圳市赛格集团有限公司董事、财务总监。历任国营第六三二厂主办会计、财务副处长、财务处长，深圳市盐田港集团有限公司职员，深圳市盐田港保税区投资开发有限公司财务部经理，深圳市盐田港集团有限公司主管会计、财务部副经理、经理、审计部经理，盐田三期国际集装箱码头有限公司总审计师，深圳市盐田港集团有限公司风险控制与审计部总经理，深圳市特区建设发展集团有限公司资产经营与风险控制部部长、成本合约审计部部长，深圳市盐田港股份有限公司副总经理、财务总监。

3.杨朝新，男，1966 年出生，研究生学历，工商管理硕士学位，中共党员，助理工程师职称。现任公司监事，深圳市赛格育仁科技有限公司监事，深圳赛格科技发展有限公司监事，深圳市赛格地产投资股份有限公司监事，历任深圳市赛格集团有限公司办公室业务主管兼总经理秘书、业务主管兼董事长秘书、副主任、党群工作部副总经理、党群工作部总经理。

4.徐仲阳，男，1966 年出生，本科学历，高级会计师。现任公司职工监事、风险控制部部长。历任深圳康泰生物制品有

限公司会计，深圳市机场（集团）有限公司财务结算中心主任会计师，深圳赛格股份有限公司财务部会计、审计部副部长。

5.张丹艳，女，1987 年出生，英语专业，本科学历。现任公司职工监事、党群工作部（纪检监察室）副部长（主持工作）。历任深圳赛格人才培训中心外语培训部职员，深圳赛格股份有限公司市场运营部、企业运营部、战略部董秘办职员。

（三）高级管理人员

1.边永，男，1973 年出生，硕士学位，现任公司副总经理，深圳赛格投资管理有限公司董事长；曾任百川能源股份有限公司副总经理，中国天伦燃气控股集团有限公司投资总监，中国信息科技发展有限公司投融资总监兼董事会秘书，北京九略管理顾问有限公司高级管理咨询顾问，首都钢铁公司环境保护处工程师。

2.彭爱云，男，1973 年出生，经济学学士，高级会计师。现任公司副总经理、董事会秘书，深圳市赛格实业投资有限公司董事长，深圳赛格壹城科技有限公司董事长，吴江赛格市场管理有限公司董事长，苏州泰斯特测控科技有限公司董事长，深圳市赛格联众互联网科技有限公司董事长，深圳市赛格地产投资股份有限公司董事，深圳市赛格康乐企业发展有限公司董事；曾任深圳市浩科塑料制品有限公司财务部副经理，深圳市建业集团股份有限公司财务部主管，深圳市赛格集团有限公司财务部业务助理、物业事业部通信市场经理、电子市场与物业经营部副部长、业务发展部副部长、战略管理部副部长、战略管理部部长等职位。

3.严冬霞，女，1976 年出生，工商管理硕士，高级会计师，现任公司副总经理、财务负责人，深圳市赛格电子市场管理有限公司董事长，南通赛格时代广场发展有限公司董事长，深圳赛格南京电子市场管理有限公司董事长，南通赛格商业运营管理有限公司董事长，深圳市赛格创业汇有限公司董事，深圳市赛格新城市建设发展有限公司董事；曾任深圳市赛格集团有限公司财务管理部总经理，深圳市赛格集团有限公司财务部长、财务副部长（主持工作）、财务主管、资金主管、会计、出纳。

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
张 良	赛格集团	党委副书记、董事 总经理	2017 年 8 月		是
赵晓建	赛格集团	党委副书记	2018 年 9 月		是
		董事	2018 年 10 月		
高建柏	赛格集团	副总经理	2018 年 7 月		是
张 剑	赛格集团	副总经理	2018 年 9 月		是
		董事会秘书	2019 年 4 月		
徐腊平	赛格集团	董事	2017 年 6 月		否
李 琦	赛格集团	董事	2018 年 8 月		否
		财务总监	2018 年 7 月		

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
张良	深圳赛意法微电子有限公司	董事			否
	深圳市赛格新产业发展有限公司	董事			
赵晓建	深圳赛格科技发展有限公司	董事长	2018年3月		否
	深圳华控赛格股份有限公司	副董事长	2019年5月		
	深圳深爱半导体股份有限公司	监事会主席	2018年7月		
	深圳赛格高技术投资股份有限公司	监事会主席	2018年7月		
	深圳市赛格新产业发展有限公司	董事			
高建柏	深圳市赛格新产业发展有限公司	董事长			否
	深圳赛意法微电子有限公司	董事			
张 剑	赛格（香港）有限公司	董事长	2018年12月		否
	深圳赛格高技术投资股份有限公司	董事长	2019年5月		
	深圳市大明电子有限公司	董事长			
徐腊平	深圳市远致投资有限公司	战略研究与 并购重组部 部长	2014年1月		是
	深圳市天之宝生物科技股份有限公司	董事			否
	深圳深爱半导体股份有限公司	董事			否
	雄安绿研智库有限公司	董事			
	荆门玖伊园科技有限公司	董事			
张 波	电子科技大学	集成电路研 究中心主任	2018年1月		
	天津中环半导体股份有限公司	独立董事	2017年11月		
	鹏鼎控股(深圳)股份有限公司	独立董事	2018年2月		
	振华(集团)科技股份有限公司	独立董事	2018年12月		
	成都泰格微波技术股份有限公司	独立董事	2018年7月		
	佛山市联动科技股份有限公司	独立董事	2019年6月		

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
	江苏中科君芯科技有限公司	董事长	2015年5月		
	成都锐成芯微科技股份有限公司	董事	2016年7月		
	成都矽能科技有限公司	董事	2018年8月		
	深圳市森国科科技股份有限公司	董事	2019年8月		
麦昊天	深圳市新亚电子制程股份有限公司	独立董事	2016年10月		
	链链好车生态科技有限公司	副总经理	2019年3月		
	易捷融资租赁（广州）有限公司	执行董事兼 总经理			
	广东链链好车供应链有限公司	执行董事兼 总经理			
	广东链链行智能科技有限公司	执行董事兼 总经理			
	广州链链商用车供应链有限公司	执行董事兼 总经理			
张宇杰	深圳华控赛格股份有限公司	监事会主席	2019年5月	现任届期自 2013年4月 9日起	
杨朝新	深圳市赛格育仁科技有限公司	监事	2018年10月		
	深圳赛格科技发展有限公司	监事	2019年7月		

公司现任及报告期内离任董事、监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

#### 四、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、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工资（包括岗位工资及补贴）、奖金和法定福利三部分构成。工资标准依据高管人员的岗位职能，按公司岗位工资制度，由董事会确定并按月发放；年终奖励标准是依据高管人员对股东大会批准的年度经营目标和工作任务的完成情况确定，并经公司董事会批准后实施。

根据《公司章程》，公司董事、监事的报酬由股东大会决定，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 16 人，其中现任董事（含独立董事）6 人，现任监事（含职工监事）3 人，高级管理人员 5 人，报酬总额为 381.26 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大会发生的差旅费、食

住宿费以及按照公司《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、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	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
张 良	董事长	男	48	现任	0.00	是
赵晓建	董事	男	46	现任	0.00	是
高建柏	董事	男	55	现任	0.00	是
张 剑	董事	女	40	现任	0.00	是
徐腊平	董事	男	41	现任	0.00	否
韩兴凯	董事、总经理	男	50	现任	0.00	否
张 波	独立董事	男	55	现任	2.50	否
麦昊天	独立董事	男	47	现任	2.50	否
姚晨航	独立董事	男	42	现任	2.50	否
张宇杰	监事会主席	男	56	现任	61.56	否
李 琦	监事	男	53	现任	0.00	否
杨朝新	监事	男	53	现任	0.00	否
徐仲阳	职工监事	男	53	现任	13.92	否
张丹艳	职工监事	女	32	现任	11.80	否
边 永	副总经理	男	46	现任	42.96	否
彭爱云	副总经理	男	46	现任	49.56	否
严冬霞	副总经理	女	43	现任	36.82	否
陈惠劼	董事长	男	51	离任	47.06	否
李立武	董事、总经理	男	39	离任	49.64	否
范值清	独立董事	男	70	离任	7.50	否
李罗力	独立董事	男	72	离任	7.50	否
宋萍萍	独立董事	女	52	离任	7.50	否
朱龙清	副总经理	男	58	离任	31.78	否
茹桂琴	职工监事	女	55	离任	6.16	否
张海帆	职工监事	女	46	离任	0	否
薄洪锡	副总经理	男	61	离任	0	否
<b>合计</b>					<b>381.26</b>	

公司董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用  不适用

## 五、公司员工情况

### 1、员工数量、专业构成及教育程度

母公司在职员工的数量（人）	112
主要子公司在职员工的数量（人）	2681
在职员工的数量合计（人）	2793
当期领取薪酬员工总人数（人）	2792
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	1
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	1536
销售人员	320
技术人员	359
财务人员	125
行政人员	453
合计	2793
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
博士研究生	0
硕士研究生	49
本科	424
大专	522
中专（技校）	245
高中（职高）及以下	1553
合计	2793

### 2、薪酬政策

**效益优先：**薪酬结构及薪酬水平与经营绩效挂钩，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，以体现薪酬的有效激励。

**绩能取酬：**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，以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，遵循岗动薪动原则。

动态调整：根据公司发展战略及各控股子公司经营策略，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、薪酬调整实现过程必须进行动态调整，以满足业务发展的需要。

### 3、培训计划

为深入贯彻“市场化、专业化、职业化”的企业理念，2019年公司进一步丰富培训的方式和内容，建设更加系统性的培训机制，从培训对象的岗位特性、职业阶段、工作能力等分析培训需求，分层次、分类别地开展差异化培训，充分挖掘潜能、提高综合能力，适应不断变化的竞争环境。重视人力资源队伍自身学习能力，以培训谋求发展空间，持续满足公司战略发展的需要，促进经营管理和业务拓展工作的高效开展。2019年从结合工作实际、丰富培训主题、深化培训效果三个维度，持续加强覆盖全公司的“赛格股份集训营”的培训体系，同时鼓励员工积极根据自身工作和发展需求，参加各类外部专业培训。

1.深挖需求，注重实际，持续满足员工发展需求。在2019年培训课程设计中围绕原有的专业技能及通用素质培训外，紧紧围绕强化国有企业内控和风险管理开设了系列培训，组织了法律风险防控、内部控制与风险防范专题、上市公司合规专题等课程，让企业运行更顺畅，助力企业做大、做强、做优。

2.多种形式，丰富主题，激发员工学习动力。一方面继续采用“现场培训+视频学习”，发挥“现场+网络”、线上线下相结合的培训方法，打破培训场地和时间的局限；另一方面突破传统的现场授课式培训形式，组织参加了前往大学校园的“大学生式”培训，借用高校的培训资源和学习环境，增强员工培训的积极性和对课程学习的专注度。

3.及时考核，输出成绩，深化培训效果。为进一步提升参训员工的学习效果，完善培训考核体系，部分专题培训课程结束后，举行结业考试并颁发培训结业证书。

### 4、劳务外包情况

适用  不适用



## 第十节公司治理

### 一、公司治理的基本状况

(一) 报告期内, 公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》和《深圳证券交易所股票上市规则》和中国证监会有关的法律法规等的要求, 修改了《公司章程》, 不断完善公司法人治理结构, 建立健全内部控制体系, 持续深入开展公司治理活动以进一步实现规范运作, 不断加强信息披露工作, 积极开展投资者关系管理工作。截至报告期末, 公司治理的实际状况基本符合中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件的要求。公司治理具体情况如下:

#### 1. 关于公司与控股股东

公司控股股东严格根据《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》规范股东行为, 通过股东大会行使股东权利。公司具有独立的业务和经营自主能力, 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、监事会和内部机构能够独立运作。

#### 2. 关于股东与股东大会

公司严格按照《公司章程》、《股东大会议事规则》召集、召开股东大会, 报告期末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大会的情形, 也无应监事会提议召开的股东大会。

#### 3. 关于董事与董事会

公司严格按照《公司章程》规定的选聘程序选举董事, 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, 董事会下设三个专门委员会。报告期内, 公司完成了第八届董事会换届, 同时对三个专门委员会的人员进行了调整。董事会严格按照《公司章程》、《独立董事工作规则》、《董事会议事规则》等相关规定开展工作, 勤勉尽责, 公司全体董事认真出席董事会和股东大会, 积极参加相关知识的培训, 熟悉有关法律法规。独立董事独立履行职责, 维护公司整体利益, 尤其关注中小股东的合法权益不受损害, 对重要及重大事项发表独立意见。

#### 4. 关于监事与监事会

公司严格按照《公司法》、《公司章程》等相关法律法规选举产生监事人选, 监事会人数及人员构成符合法律法规的要求。报告期内, 公司完成了第八届监事会换届; 公司制定有《监事会议事规则》; 监事的任职资格、任免情况符合规定; 公司各位监事认真出席监事会, 通过列席股东大会、董事会会议、召开监事会会议等方式, 审核董事会编制的定期报告并提出书面审核意见, 对公司的重大事项、关联交易、财务状况以及公司董事、高级管理人员履行职责情况的合法性、合规性进行有效监督。

#### 5. 管理层

公司经营层严格按照《公司章程》的规定履行职责, 严格执行董事会决议, 不存在越权行使职权的行为。超越经营层权限的事项, 公司一律提交董事会审议, 不存在“内部人控制”的倾向。公司经营层兢兢业业, 在日常经营过程中, 加强规范运作, 诚实守信经营, 不存在未能忠实履行职务、违背诚信义务的情形。

#### 6. 关于信息披露与透明度

公司严格按照《信息披露管理办法》和《投资者关系管理制度》的要求, 指定公司董事会办公室负责信息披露工作、接待股东来访和咨询, 并指定《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、《香港商报》及巨潮资讯网为公司信息披露的报纸和网站, 报告期内, 公司共计披露了 204 项资料, 真实、准确、完整、及时地披露了公司有关经营活动与重大事项的状况, 公司对信息披露的内部控制严格、充分、有效, 未有违反相关监管部门要求的情形发生。

(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, 深圳市国资委为本公司控股股东赛格集团之控股股东。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. 在人事考核方面, 公司控股股东赛格集团根据其下达的年度经营计划指标和其他指标的完成情况, 对公司总经理进行

年度经营业绩考核。

### 3.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员报备制度》、《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》
8	赛格集团	控股股东	统计报表/电子信息产业生产月	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

	深圳市统计局	政府部门	报、年报			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。
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》
10	深圳市国资委	实际控制人	2019 年每季度 A、B 股前 100 名股东名册	中国证券登记结算有限公司深圳分公司的官网打印稿	每季度	2016 年度市属国有企业资本运作工作会的要求

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件是否存在重大差异

是  否

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件不存在重大差异。

## 二、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

公司控股股东对公司依法通过股东大会行使出资人的权利；公司董事会、监事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“第五节-三、承诺事项履行情况”部分。

赛格集团与赛格创业汇（现为本公司全资子公司）签订了《房屋租赁合同》，赛格集团将其拥有的 61 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，不存在在第一大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

第一大股东。

(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

### 四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

#### 1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	披露索引
2019 年第一次临时股东大会	临时股东大会	56.72%	2019 年 1 月 14 日	2019 年 1 月 15 日	巨潮资讯网 <a href="http://cninfo.com.cn">http://cninfo.com.cn</a> 《深圳赛格股份有限公司 2019 年第一次临时股东大会决议公告》
2019 年第二次临时股东大会	临时股东大会	56.70%	2019 年 4 月 23 日	2019 年 4 月 24 日	巨潮资讯网 <a href="http://cninfo.com.cn">http://cninfo.com.cn</a> 《深圳赛格股份有限公司 2019 年第二次临时股东大会决议公告》
第二十四次 (2018 年度) 股东大会	年度股东大会	56.75%	2019 年 5 月 21 日	2019 年 5 月 22 日	巨潮资讯网 <a href="http://cninfo.com.cn">http://cninfo.com.cn</a> 《深圳赛格股份有限公司第二十四次(2018 年度)股东大会决议公告》
2019 年第三次临时股东大会	临时股东大会	56.97%	2019 年 6 月 19 日	2019 年 6 月 20 日	巨潮资讯网 <a href="http://cninfo.com.cn">http://cninfo.com.cn</a> 《深圳赛格股份有限公司 2019 年第三次临时股东大会决议公告》
2019 年第四次临时股东大会	临时股东大会	56.72%	2019 年 7 月 12 日	2019 年 7 月 13 日	巨潮资讯网 <a href="http://cninfo.com.cn">http://cninfo.com.cn</a> 《深圳赛格股份有限公司 2019 年第四次临时股东大会决议公告》
2019 年第五次临时股东大会	临时股东大会	56.72%	2019 年 9 月 2 日	2019 年 9 月 3 日	巨潮资讯网 <a href="http://cninfo.com.cn">http://cninfo.com.cn</a> 《深圳赛格股份有限公司 2019 年第五次临时股东大会决议公告》
2019 年第六次临时股东大会	临时股东大会	56.74%	2019 年 10 月 10 日	2019 年 10 月 11 日	巨潮资讯网 <a href="http://cninfo.com.cn">http://cninfo.com.cn</a> 《深圳赛格股份有限公司 2019 年第六次临时股东大会决议公告》

#### 2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用  不适用

## 五、报告期内独立董事履行职责的情况

### 1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会及股东大会的情况							
独立董事姓名	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
李罗力	15	4	10	1	0	否	2
宋萍萍	15	0	10	5	0	否	0
范值清	15	5	10	0	0	否	3
张波	4	1	3	0	0	否	0
麦昊天	4	1	3	0	0	否	0
姚晨航	4	1	3	0	0	否	0

连续两次未亲自出席董事会的说明

不适用

### 2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

是  否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

### 3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

是  否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

报告期内，公司第七届、第八届董事会合计 6 名独立董事充分行使国家法规和《公司章程》赋予的职权，发挥专业特长，以合理谨慎态度，勤勉尽责，共对董事会审议的 29 个相关事项发表了事前认可意见或独立意见。

## 六、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

公司第七届董事会和第八届董事会均下设发展战略委员会、审计委员会、薪酬与考核委员会。

2019 年，公司各专门委员会共召开 9 次会议。其中，发展战略委员会 2 次，审计委员会 5 次，薪酬与考核委员会 2 次。董事会各专门委员会严格按照《公司章程》、《董事会议事规则》及各委员会工作细则召开会议履行职责，对相关工作提出意见与建议，为董事会科学决策发挥重要作用。

## 七、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是  否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

## 八、高级管理人员的考评及激励情况

高级管理人员年度考核以工作业绩为导向，关注经营班子落实公司战略目标的情况，总经理年度考核包括主要经济类指标、战略类指标、加减分及否决项三部分，副总经理年度考核包括主要经济类指标、战略类指标、重点工作指标、加减分及否决项四部分，经绩效目标确认、绩效跟踪、绩效评估、绩效反馈等程序输出考核结果，报董事会审定后确认。

## 九、内部控制情况

### 1、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是  否

报告期内未发现内部控制重大缺陷。

### 2、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2020 年 4 月 28 日	
内部控制评价报告全文披露索引	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>	
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	>99%	
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	>99%	
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	1. 具有以下特征的缺陷，认定为重大缺陷： (1) 董事、监事和高级管理人员舞弊； (2) 对已经公告的财务报告出现的重大差错进行错报更正； (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； (4) 审计委员会以及内部审计部门对财务报告内部控制监督无效。 2. 具有以下特征的缺陷，认定为重要缺陷： (1) 未依照公认会计准则选择和应用会计政策； (2) 未建立反舞弊程序和控制措施；	1. 具有以下特征的缺陷，认定为重大缺陷： (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； (2) 公司决策程序导致重大失误； (3) 公司遭受证监会处罚或证券交易所警告 (4) 公司中高级管理人员和高级技术人员流失严重； (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>(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>(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>															
<p>定量标准</p>	<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" data-bbox="443 1129 1377 1412"> <thead> <tr> <th data-bbox="443 1129 683 1225">缺陷等级</th> <th data-bbox="683 1129 1131 1225">定义</th> <th data-bbox="1131 1129 1377 1225">财务报表的一项错报金额落在如下区间</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="443 1225 683 1412" rowspan="2">重大缺陷</td> <td data-bbox="683 1225 1131 1324" rowspan="2">指一个或多个控制缺陷的组合, 可能导致企业严重偏离控制目标</td> <td data-bbox="1131 1225 1377 1324">1.错报 <math>\geq</math> 利润总额的 10%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1131 1324 1377 1412">2.错报 <math>\geq</math> 资产总额的 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控制目标	1.错报 $\geq$ 利润总额的 10%	2.错报 $\geq$ 资产总额的 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" data-bbox="1444 1141 2027 1356"> <thead> <tr> <th data-bbox="1444 1141 1590 1189">缺陷等级</th> <th data-bbox="1590 1141 2027 1189">直接财产损失的绝对金额</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="1444 1189 1590 1244">一般缺陷</td> <td data-bbox="1590 1189 2027 1244">&lt;利润总额的 5%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1444 1244 1590 1300">重要缺陷</td> <td data-bbox="1590 1244 2027 1300"><math>\geq</math>利润总额的 5%且&lt;利润总额的 10%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1444 1300 1590 1356">重大缺陷</td> <td data-bbox="1590 1300 2027 1356"><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控制目标	1.错报 $\geq$ 利润总额的 10%															
		2.错报 $\geq$ 资产总额的 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%																



			3.错报 $\geq$ 经营收入总额的 2%	
			4.错报 $\geq$ 所有者权益总额 1%	
	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。	1.利润总额的 5% $\leq$ 错报<利润总额的 10%	
			2.资产总额的 0.5% $\leq$ 错报<资产总额的 1%	
			3.经营收入的 1% $\leq$ 错报<经营收入总额的 2%	
			4.所有者权益总额的 0.5% $\leq$ 错报<所有者权益总额 1%	
	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%	
	<p>说明：上述标准，只要一项指标达到即可认定为相应等级的缺陷，定量标准中所指的财务指标值为公司上年度经审计的合并报表数据（下同）。上述标准每年由董事会授权经营管理层根据实际情况选择合适的指标，单独或随年度报告一并提交董事会审批。</p>			

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

## 十、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	
天健会计师事务所认为，深赛格公司于 2019 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	2020 年 4 月 28 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《深圳赛格股份有限公司 2019 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

## 第十一节公司债券相关情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券是

### 公司债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	到期日	债券余额 (万元)	利率	还本付息方式
深圳赛格股份有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)	18 赛格 01	112836.SZ	2018-12-25	2021-12-25	70,000	4.60%	采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，最后一期的利息随本金的兑付一起支付。
深圳赛格股份有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)	18 赛格 02	112837.SZ	2018-12-25	2020-06-25	6,000	4.15%	采用单利按年计息，不计复利。每 9 个月付息一次、到期一次还本，最后一期利息随本金一同支付。
公司债券上市或转让的交易场所	深圳证券交易所						
投资者适当性安排	持有中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司 A 股证券账户的合格投资者（法律、法规禁止购买者除外）。						
报告期内公司债券的付息兑付情况	报告期内，公司已于 2019 年 9 月 25 日按期全额兑付“18 赛格 02”公司债券回售部分本息及未回售部分利息，于 2019 年 12 月 25 日按期全额兑付“18 赛格 01”公司债券应付利息款项。						
公司债券附发行人或投资者选择权条款、可交换条款等特殊条款的，报告期内相关条款的执行情况（如适用）。	“18 赛格 02”公司债券附发行人票面利率调整权及投资者回售选择权。根据中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司（以下简称“中国结算深圳分公司”）对“18 赛格 02”债券回售申报登记的统计，回售有效申报数量为 400,000 张，回售金额为 41,246,136.80 元（含利息），剩余托管数量为 600,000 张。公司已于 2019 年 9 月 25 日全额、按期完成了回售部分的本息兑付工作。						

## 债券受托管理人和资信评级机构信息

## 18 赛格 01

债券受托管理人：							
名称	万和证券股份有限公司	办公地址	广东省深圳市福田区深南大道 7027 号时代科技大厦	联系人	邸泽宇、王亦佳	联系人电话	021-68819097*813
报告期内对公司债券进行跟踪评级的资信评级机构：							
名称	中证鹏元资信评估股份有限公司			办公地址	深圳市福田区深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦 3 楼		
报告期内公司聘请的债券受托管理人、资信评级机构发生变更的，变更的原因、履行的程序、对投资者利益的影响等（如适用）			不适用				

## 18 赛格 02

债券受托管理人：							
名称	万和证券股份有限公司	办公地址	广东省深圳市福田区深南大道 7027 号时代科技大厦	联系人	邸泽宇、王亦佳	联系人电话	021-68819097*813
报告期内对公司债券进行跟踪评级的资信评级机构：							
名称	中证鹏元资信评估股份有限公司			办公地址	深圳市福田区深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦 3 楼		
报告期内公司聘请的债券受托管理人、资信评级机构发生变更的，变更的原因、履行的程序、对投资者利益的影响等（如适用）			不适用				

## 公司债券募集资金使用情况

公司债券募集资金使用情况及履行的程序	本期债券募集资金 8 亿元，扣除发行费用后募集资金 7.944 亿元已足额使用完毕。募集资金使用履行程序规范。
年末余额（万元）	扣除发行费用后的募集资金余额为 0 元
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作规范。
募集资金使用是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	一致。

## 公司债券信息评级情况

中证鹏元资信评估股份有限公司（以下简称“中证鹏元”）于 2019 年 6 月 26 日出具了《深圳赛格股份有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一、二）2019 年跟踪信用评级报告》（以下简称“跟踪信用评级报告”），“18 赛格 01”、“18 赛格 02”债券信用等级维持 AAA，公司主体长期信用等级维持为 AA，评级展望维持为稳定。本次跟踪评级结果与上一次评级结果相比没有变化。跟踪信用评级报告具体内容详见公司于 2019 年 6 月 28 日在巨潮资讯网上刊登的公告。

## 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施

### （一）增信机制

广东省融资再担保有限公司（以下简称“保证人”）为“18 赛格 01”、“18 赛格 02”公司债券提供连带责任担保。

1、根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司 2019 年 12 月 27 日出具的《广东省融资再担保有限公司信用评级报告》，保证人最新的主体信用评级为 AAA，评级展望稳定。

2、截止 2019 年 12 月末广东省融资再担保有限公司累计对外担保余额为 659.341 亿元，累计对外担保余额占其净资产的比例为 910.85%。

### （二）偿债计划

报告期内，公司严格按照《深圳赛格股份有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》（以下简称“《募集说明书》”）中偿债计划的约定进行本息的兑付，已按期全额兑付 2019 年度“18 赛格 01”应付利息、“18 赛格 02”投资者回售部分本息及剩余未回售部分应付利息。具体内容详见公司于 2019 年 9 月 23 日、2019 年 12 月 23 日在巨潮资讯网上刊登的《关于“18 赛格 01”公司债券 2019 年付息公告》《关于“18 赛格 02”公司债券 2019 年付息公告》。

### （三）偿债保障措施

报告期内，“18 赛格 01”、“18 赛格 02”公司债券偿债保障措施未发生变更，公司将继续严格执行相关偿债保障措施，保障后续本期债券本息的如期顺利兑付。

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

## 报告期内债券持有人会议的召开情况

报告期内“18 赛格 01”、“18 赛格 02”未召开债券持有人会议。

## 报告期内债券受托管理人履行职责的情况

万和证券股份有限公司作为“18 赛格 01”、“18 赛格 02”公司债券受托管理人，报告期内严格按照相关法律、法规及其他相关文件履行受托管理职责，履职情况正常。“18 赛格 01”及“18 赛格 02”年度受托管理报告将于 2020 年 6 月在深交所指定媒体披露。

## 截至报告期末公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	2019 年	2018 年	同期变动率
息税折旧摊销前利润	45,268.04	26,867.80	68.48%

流动比率	202.83%	170.93%	31.90%
资产负债率	59.45%	65.63%	-6.18%
速动比率	86.22%	80.88%	5.34%
EBITDA 全部债务比	24.28%	11.54%	12.74%
利息保障倍数	2.55	1.97	29.44%
现金利息保障倍数	5.78	4.55	27.03%
EBITDA 利息保障倍数	3.54	2.82	25.53%
贷款偿还率	100%	100%	0.00%
利息偿付率	100%	100%	0.00%

上述会计数据和财务指标同比变动超过 30%的主要原因

适用  不适用

1.息税折旧摊销前利润：报告期较上年增加 68.48%，主要原因是报告期净利润较上年增加 338.16%，利息费用较上年增加 54.63%。

2.流动比率：报告期较上年增加 31.90%，主要原因是报告期流动负债的变动幅度大于流动资产的变动幅度。

### 报告期内对其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

报告期内公司无其他应付利息或兑付债券和债务融资工具。

### 报告期内获得的银行授信情况、使用情况以及偿还银行贷款的情况

报告期内，公司共获银行授信总额 32.535 亿元，已使用 5.635 亿元；公司按时偿还银行贷款 4.76 亿元，无违约情况。

### 报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

公司承诺在出现预计不能按期偿付本期债券本息或到期未能偿付本期债券本息时，将至少采取下列措施：

- 1、不向股东分配利润；
- 2、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- 3、调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- 4、主要责任人不得调离。

报告期内公司未出现上述不能按期或预计不能按期偿付本息的情况。公司将继续严格履行募集说明书中相关约定，规范使用募集资金，妥善安排兑付兑息及回售相关事宜。

### 报告期内发生的重大事项

公司及公司控股子公司报告期内重大事项详见本报告第五章第十九节“其他重大事项说明”、第二十章“公司子公司重大事项”。

### 公司债券是否存在保证人

是  否

公司债券的保证人是否为法人或其他组织

是  否

是否在每个会计年度结束之日起 4 个月内单独披露保证人报告期财务报表，包括资产负债表、利润表、现金流量表、所有者权益（股东权益）变动表和财务报表附注

是  否

公司需要在每个会计年度结束之日起 4 个月内单独提供保证人报告期财务报表（并注明是否经审计）。



## 第十二节 财务报告

### 一、审计报告

审计意见类型	标准无保留意见
审计报告签署日期	2020 年 4 月 24 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（2020）7-509 号
注册会计师姓名	王焕森、秦昌明

### 审 计 报 告

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 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2019 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 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况，以及 2019 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）房地产开发收入确认

##### 1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注三（二十五）及附注五（二）1。

深赛格公司 2019 年度房地产开发收入 334,199,582.45 元，占营业收入总额的比例为 22.38%，毛利占总体毛利的 24.57%。深赛格公司房地产开发收入确认需满足以下条件：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。

由于房地产开发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，我们将房地产开发收入确认确定为关键审计事项。

##### 2. 审计应对

针对房地产开发收入确认，我们实施的审计程序主要包括：

- （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）检查主要的销售合同，识别与商品所有权上的主要风险和报酬转移相关的条款，评价收入确认政策是否符合企业会计准则的规定；
- （3）对收入按房产项目实施毛利率分析，识别是否存在重大或异常波动，并查明波动原因；

(4) 从本年确认房产销售收入的项目中抽取样本，检查买卖合同、收款情况及收楼意见书，以评价相关房产销售收入是否已按照收入确认政策确认；

(5) 就资产负债表日前后确认房产销售收入的项目，选取样本，检查买卖合同、收款情况及交付房产情况，以评价相关房产销售收入是否在恰当的期间确认；

(6) 检查与营业收入相关的信息是否已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三(十一)及附注五(一)7。

截至 2019 年 12 月 31 日，深赛格公司房地产存货的账面余额为人民币 2,508,927,118.98 元，相应的存货跌价准备为人民币 87,635,884.12 元，其账面价值为人民币 2,421,291,234.86 元，占资产总额的 39.11%。

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，按照单个存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。管理层在考虑持有存货目的的基础上，根据历史售价、实际售价、合同约定售价、相同或类似产品的市场售价、未来市场趋势等确定估计售价，并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存货的可变现净值。

由于深赛格公司房地产存货的账面价值重大，对深赛格公司财务报表具有重要性，且房地产存货可变现净值的确定涉及管理层的重大判断，因此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) 以抽样方式复核管理层对存货估计售价的预测，将估计售价与历史数据、期后情况等进行比较，必要时获取第三方评估机构的相关数据；

(3) 评价管理层对存货至完工时将要发生的成本、销售费用和相关税费估计的合理性，必要时获取第三方评估机构的相关数据；

(4) 结合房地产存货监盘，观察是否存在开发进度缓慢的项目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；

(5) 与管理层沟通估值技术，获取评估报告，评价评估师选取未来预计售价等关键参数的合理性；

(6) 测试管理层对存货可变现净值的计算是否准确；

(7) 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）。

在与治理层沟通过的事项中，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）中国注册会计师：  
（项目合伙人）

中国·杭州 中国注册会计师：

二〇二〇年四月二十四日

## 二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

### 1、合并资产负债表

编制单位：深圳赛格股份有限公司

单位：元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	1,057,927,693.35	1,757,492,816.67
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	550,411,000.00	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	7,637,000.00	
应收账款	46,742,740.72	54,426,228.11
应收款项融资		
预付款项	13,006,600.63	2,701,718.53
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	53,999,926.45	115,570,683.93
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	2,423,135,700.44	2,670,294,017.74
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	10,011,666.67	
其他流动资产	52,084,029.50	468,083,201.09
<b>流动资产合计</b>	<b>4,214,956,357.76</b>	<b>5,068,568,666.07</b>
<b>非流动资产：</b>		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		34,069,679.99
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	27,886,241.06	19,000,000.00
长期股权投资	219,623,049.78	172,684,147.74
其他权益工具投资	34,124,901.52	

其他非流动金融资产		
投资性房地产	1,328,733,007.07	1,412,916,851.46
固定资产	61,782,521.77	59,351,351.90
在建工程	128,976,720.34	151,214,015.76
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	22,835,033.51	32,471,556.32
开发支出		
商誉	11,340,040.61	
长期待摊费用	43,584,528.77	73,769,436.90
递延所得税资产	51,875,394.93	56,931,280.75
其他非流动资产	44,881,097.69	47,032,751.31
非流动资产合计	1,975,642,537.05	2,059,441,072.13
资产总计	6,190,598,894.81	7,128,009,738.20
流动负债：		
短期借款	103,619,178.08	520,000,000.00
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	288,615,288.21	293,130,435.56
预收款项	219,807,547.13	692,811,462.75
合同负债		
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	67,138,794.88	44,065,725.59
应交税费	129,209,927.35	121,045,597.93
其他应付款	980,652,900.38	1,021,673,905.77
其中：应付利息		
应付股利	4,343,870.12	4,196,371.01
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	289,044,403.94	272,569,415.58
其他流动负债		
流动负债合计	2,078,088,039.97	2,965,296,543.18
非流动负债：		

保险合同准备金		
长期借款	781,817,739.49	748,250,000.00
应付债券	689,903,043.08	787,752,107.90
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	55,574,574.11	90,254,503.10
递延收益	5,163,798.28	6,732,529.57
递延所得税负债	69,464,618.25	79,875,150.30
其他非流动负债		
非流动负债合计	1,601,923,773.21	1,712,864,290.87
负债合计	3,680,011,813.18	4,678,160,834.05
所有者权益：		
股本	1,235,656,249.00	1,235,656,249.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	154,155,757.05	156,892,820.25
减：库存股		
其他综合收益	119,478.77	91,765.66
专项储备		
盈余公积	165,491,969.07	152,762,534.98
一般风险准备		
未分配利润	343,960,725.06	322,477,846.55
归属于母公司所有者权益合计	1,899,384,178.95	1,867,881,216.44
少数股东权益	611,202,902.68	581,967,687.71
所有者权益合计	2,510,587,081.63	2,449,848,904.15
负债和所有者权益总计	6,190,598,894.81	7,128,009,738.20

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

## 2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
----	-------------	-------------

流动资产：		
货币资金	162,190,023.48	971,108,422.35
交易性金融资产	250,000,000.00	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	6,667,883.60	217,360.00
应收款项融资		
预付款项	11,363.64	
其他应收款	832,370,705.48	1,098,488,672.67
其中：应收利息		
应收股利	26,730,000.00	2,000,000.00
存货		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	8,215,956.55	4,172,729.68
流动资产合计	1,259,455,932.75	2,073,987,184.70
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		33,515,392.83
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	9,000,000.00	9,000,000.00
长期股权投资	1,410,195,954.89	1,326,039,288.79
其他权益工具投资	33,515,392.83	
其他非流动金融资产		
投资性房地产	242,323,416.78	252,842,527.62
固定资产	17,219,237.51	17,786,925.84
在建工程	230,689.64	
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	1,915,372.58	1,671,913.78
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	6,794,762.57	9,404,881.96
递延所得税资产	1,121,511.21	1,673,932.41
其他非流动资产		39,560.00
非流动资产合计	1,722,316,338.01	1,651,974,423.23
资产总计	2,981,772,270.76	3,725,961,607.93
流动负债：		

短期借款	100,119,178.08	520,000,000.00
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	206,374.11	206,374.11
预收款项	24,435,077.88	22,491,215.88
合同负债		
应付职工薪酬	10,778,661.57	5,143,700.56
应交税费	2,893,808.12	4,471,684.00
其他应付款	73,711,288.71	439,491,749.59
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	60,575,562.00	
其他流动负债		
流动负债合计	272,719,950.47	991,804,724.14
非流动负债：		
长期借款		
应付债券	689,903,043.08	787,752,107.90
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	4,455,726.61	6,592,529.57
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	694,358,769.69	794,344,637.47
负债合计	967,078,720.16	1,786,149,361.61
所有者权益：		
股本	1,235,656,249.00	1,235,656,249.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	222,295,936.53	231,415,947.36
减：库存股		
其他综合收益	80.72	-55.90
专项储备		
盈余公积	165,491,969.07	152,762,534.98
未分配利润	391,249,315.28	319,977,570.88



所有者权益合计	2,014,693,550.60	1,939,812,246.32
负债和所有者权益总计	2,981,772,270.76	3,725,961,607.93

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

### 3、合并利润表

单位：元

项目	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	1,493,227,561.06	1,612,268,337.03
其中：营业收入	1,493,227,561.06	1,605,787,472.11
利息收入		6,228,129.11
已赚保费		
手续费及佣金收入		252,735.81
二、营业总成本	1,311,030,996.69	1,353,403,047.97
其中：营业成本	985,447,744.09	1,062,390,648.95
利息支出		604,323.28
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	48,998,749.13	44,400,471.35
销售费用	22,829,579.24	39,650,786.14
管理费用	133,860,279.77	121,977,965.44
研发费用	2,862,500.18	
财务费用	117,032,144.28	84,378,852.81
其中：利息费用	127,964,631.89	93,029,837.47
利息收入	12,219,078.83	9,971,878.77
加：其他收益	11,507,155.19	10,504,982.49
投资收益（损失以“-”号填列）	105,138,040.18	61,267,856.40
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-187,201.46	-29,224,641.54
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以		

“—”号填列)		
信用减值损失(损失以“—”号填列)	-33,611,132.25	
资产减值损失(损失以“—”号填列)	-68,863,070.68	-101,875,448.51
资产处置收益(损失以“—”号填列)		-12,279.40
三、营业利润(亏损以“—”号填列)	196,367,556.81	228,750,400.04
加:营业外收入	6,273,899.51	7,161,176.79
减:营业外支出	3,682,802.64	141,592,758.43
四、利润总额(亏损总额以“—”号填列)	198,958,653.68	94,318,818.40
减:所得税费用	95,791,046.98	70,773,167.66
五、净利润(净亏损以“—”号填列)	103,167,606.70	23,545,650.74
(一)按经营持续性分类		
1.持续经营净利润(净亏损以“—”号填列)	103,167,606.70	45,464,506.73
2.终止经营净利润(净亏损以“—”号填列)		-21,918,855.99
(二)按所有权归属分类		
1.归属于母公司所有者的净利润	78,447,278.89	27,852,740.23
2.少数股东损益	24,720,327.81	-4,307,089.49
六、其他综合收益的税后净额	41,552.57	-68,830.86
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	27,713.11	-45,863.46
(一)不能重分类进损益的其他综合收益	27,576.49	
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	27,576.49	
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	136.62	-45,863.46
1.权益法下可转损益的其他综合收益	136.62	-107.36
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允		-45,756.10

价值变动损益		
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6. 其他债权投资信用减值准备		
7. 现金流量套期储备		
8. 外币财务报表折算差额		
9. 其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	13,839.46	-22,967.40
七、综合收益总额	103,209,159.27	23,476,819.88
归属于母公司所有者的综合收益总额	78,474,992.00	27,806,876.77
归属于少数股东的综合收益总额	24,734,167.27	-4,330,056.89
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.0635	0.0225
（二）稀释每股收益	0.0635	0.0225

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：元，上期被合并方实现的净利润为：元。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

#### 4、母公司利润表

单位：元

项目	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	82,085,804.90	73,815,265.15
减：营业成本	51,244,503.76	62,734,501.32
税金及附加	4,484,072.11	4,708,732.17
销售费用		
管理费用	25,514,137.86	17,498,760.36
研发费用		
财务费用	46,700,405.65	21,530,400.57
其中：利息费用	57,737,818.62	34,238,013.50
利息收入	11,149,019.99	12,881,529.63
加：其他收益	3,795,862.92	4,264,715.81
投资收益（损失以“-”号填列）	173,753,589.99	194,684,800.51
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	10,562.60	-24,267,630.50
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）	-563,648.08	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-581,739.17	-463,761.31
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	130,546,751.18	165,828,625.74
加：营业外收入	63,148.14	332,884.29
减：营业外支出	41,873.20	9,532,364.16
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	130,568,026.12	156,629,145.87
减：所得税费用	3,243,449.95	16,108,529.41
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	127,324,576.17	140,520,616.46
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	127,324,576.17	140,520,616.46
（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	136.62	-107.36
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动		
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
5. 其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	136.62	-107.36
1. 权益法下可转损益的其他综合收益	136.62	-107.36
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益		

4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6. 其他债权投资信用减值准备		
7. 现金流量套期储备		
8. 外币财务报表折算差额		
9. 其他		
六、综合收益总额	127,324,712.79	140,520,509.10
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

## 5、合并现金流量表

单位：元

项目	2019 年度	2018 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	1,441,766,735.02	1,659,426,136.73
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		6,092,848.72
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	93,056.42	223,105.10
收到其他与经营活动有关的现金	108,442,431.71	189,751,603.79
经营活动现金流入小计	1,550,302,223.15	1,855,493,694.34
购买商品、接受劳务支付的现金	484,776,508.07	852,688,929.57
客户贷款及垫款净增加额		-15,664,988.00
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	281,369,570.84	285,897,951.80
支付的各项税费	195,728,968.89	323,053,408.68
支付其他与经营活动有关的现金	157,927,983.99	241,844,238.56
经营活动现金流出小计	1,119,803,031.79	1,687,819,540.61
经营活动产生的现金流量净额	430,499,191.36	167,674,153.73
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	1,293,878,815.53	1,898,647,492.29
取得投资收益收到的现金	19,175,305.92	23,777,605.28
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	74,546.14	7,170.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	40,645,281.75	126,025,986.74
收到其他与投资活动有关的现金	2,443,743.40	14,417,575.47
投资活动现金流入小计	1,356,217,692.74	2,062,875,829.78
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	51,861,494.40	181,573,556.23
投资支付的现金	2,011,506,244.34	1,848,150,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	3,297,219.51	
支付其他与投资活动有关的现金	17,550,000.00	22,495,762.00
投资活动现金流出小计	2,084,214,958.25	2,052,219,318.23
投资活动产生的现金流量净额	-727,997,265.51	10,656,511.55
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	15,546,600.00	980,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	15,546,600.00	980,000.00
取得借款收到的现金	510,000,000.00	2,083,400,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	35,000,000.00	23,450,000.00
筹资活动现金流入小计	560,546,600.00	2,107,830,000.00
偿还债务支付的现金	982,721,913.36	1,292,792,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	192,822,785.06	184,131,807.46
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	32,151,630.29	25,287,213.40
支付其他与筹资活动有关的现金	6,741,082.86	43,334,382.84
筹资活动现金流出小计	1,182,285,781.28	1,520,258,190.30
筹资活动产生的现金流量净额	-621,739,181.28	587,571,809.70
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		7,735.77

五、现金及现金等价物净增加额	-919,237,255.43	765,910,210.75
加：期初现金及现金等价物余额	1,713,792,816.67	947,882,605.92
六、期末现金及现金等价物余额	794,555,561.24	1,713,792,816.67

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

## 6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2019 年度	2018 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	82,291,539.42	76,732,691.33
收到的税费返还	92,098.78	
收到其他与经营活动有关的现金	71,819,077.63	99,131,438.29
经营活动现金流入小计	154,202,715.83	175,864,129.62
购买商品、接受劳务支付的现金	17,292,926.53	22,338,462.86
支付给职工以及为职工支付的现金	31,226,982.34	36,435,483.49
支付的各项税费	15,885,196.27	32,175,634.21
支付其他与经营活动有关的现金	18,419,200.92	181,943,799.62
经营活动现金流出小计	82,824,306.06	272,893,380.18
经营活动产生的现金流量净额	71,378,409.77	-97,029,250.56
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	99,608,815.53	851,762,692.29
取得投资收益收到的现金	86,455,293.98	155,379,014.46
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,981.14	4,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	250,505,394.42	243,593,908.82
投资活动现金流入小计	436,571,485.07	1,250,739,615.57
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,022,236.03	5,354,948.71
投资支付的现金	755,426,244.34	708,000,000.00
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		249,000,000.00
投资活动现金流出小计	758,448,480.37	962,354,948.71
投资活动产生的现金流量净额	-321,876,995.30	288,384,666.86
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	250,000,000.00	1,683,400,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	35,000,000.00	

筹资活动现金流入小计	285,000,000.00	1,683,400,000.00
偿还债务支付的现金	710,000,000.00	899,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	93,276,168.80	100,593,393.09
支付其他与筹资活动有关的现金	6,123,644.54	43,516,726.56
筹资活动现金流出小计	809,399,813.34	1,043,110,119.65
筹资活动产生的现金流量净额	-524,399,813.34	640,289,880.35
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	-774,898,398.87	831,645,296.65
加：期初现金及现金等价物余额	936,108,422.35	104,463,125.70
六、期末现金及现金等价物余额	161,210,023.48	936,108,422.35

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

## 7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2019 年度														少数 股东 权益	所有 者权 益合 计
	归属于母公司所有者权益															
	股本	其他权益工具			资本 公积	减：库 存股	其他 综合 收益	专项 储备	盈余 公积	一般 风险 准备	未分 配利 润	其他	小计			
	优先 股	永续 债	其他													
一、上年期末余额	1,235,656,249.00				156,892,820.25		91,765.66		152,762,534.98		322,477,846.55		1,867,881,216.44	581,967,687.71	2,448,848,904.15	
加：会计政策变更									-3,023.53	-938,780.37		-941,803.90	-276,072.70	-1,217,876.60		
前期差错更正																
同一控制下企业合并																
其他																
二、本年期初余额	1,235,656,249.00				156,892,820.25		91,765.66		152,759,511.45		321,539,066.18		1,866,939,412.54	581,691,615.01	2,448,631,027.55	
三、本期增减变动金额(减少以					-2,737,063		27,713.11		12,732,457		22,421,658		32,444,766	29,511,287	61,956,054	



“—”号填列)				.20			.62		.88		.41	.67	.08
(一)综合收益总额						27,713.11			78,447,278.89		78,474,992.00	24,734,167.27	103,209,159.27
(二)所有者投入和减少资本				6,382,947.63								37,076,249.80	43,459,197.43
1.所有者投入的普通股												13,893,981.48	13,893,981.48
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				6,382,947.63							6,382,947.63	23,182,268.32	29,565,215.95
(三)利润分配							12,732,457.62		-56,025,620.01		-43,293,162.39	-32,299,129.40	-75,592,291.79
1.提取盈余公积							12,732,457.62		-12,732,457.62				
2.提取一般风险准备													
3.对所有者(或股东)的分配									-43,293,162.39		-43,293,162.39	-32,299,129.40	-75,592,291.79
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)													



	6,249.00				0.19				3.33		8.51		8,370.15		7.00		
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					-9,127,049.94				14,052,061.65		-54,226,301.96		-49,347,153.71		-81,727,839.14		-131,074,992.85
（一）综合收益总额											27,852,740.23		27,806,876.77		-4,330,056.89		23,476,819.88
（二）所有者投入和减少资本					-9,127,049.94								-9,127,049.94		-63,260,627.48		-72,387,677.42
1. 所有者投入的普通股															980,000.00		980,000.00
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					-9,127,049.94								-9,127,049.94		-64,240,627.48		-73,367,677.42
（三）利润分配									14,052,061.65		-82,079,042.19		-68,026,980.54		-26,262,417.88		-94,289,398.42
1. 提取盈余公积									14,052,061.65		-14,052,061.65						
2. 提取一般风险准备																	
3. 对所有者（或股东）的分配											-68,026,980.54		-68,026,980.54		-26,262,417.88		-94,289,398.42
4. 其他																	
（四）所有者权益内部结转																	
1. 资本公积转增资本（或股																	



额	656,249.00				,947.36			,511.45	0,359.12		2,011.03
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					-9,120,010.83	136.62		12,732,457.62	71,298,956.16		74,911,539.57
（一）综合收益总额						136.62			127,324,576.17		127,324,712.79
（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								12,732,457.62	-56,025,620.01		-43,293,162.39
1. 提取盈余公积								12,732,457.62	-12,732,457.62		
2. 对所有者（或股东）的分配									-43,293,162.39		-43,293,162.39
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					-9,120,010.83							-9,120,010.83
四、本期期末余额	1,235,656,249.00				222,295,936.53		80.72		165,491,969.07	391,249,315.28		2,014,693,550.60

上期金额

单位：元

项目	2018 年年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	1,235,656,249.00				240,542,997.30		51.46		138,710,473.33	261,535,996.61		1,876,445,767.70
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	1,235,656,249.00				240,542,997.30		51.46		138,710,473.33	261,535,996.61		1,876,445,767.70
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)					-9,127,049.94		-107.36		14,052,061.65	58,441,574.27		63,366,478.62
(一)综合收益总额							-107.36			140,520,616.46		140,520,509.10
(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								14,052,061.65	-82,079,042.19			-68,026,980.54
1. 提取盈余公积								14,052,061.65	-14,052,061.65			
2. 对所有者(或股东)的分配									-68,026,980.54			-68,026,980.54
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					-9,127,049.94							-9,127,049.94
四、本期期末余额	1,235,656,249.00				231,415,947.36		-55.90	152,762,534.98	319,977,570.88			1,939,812,246.32

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

## 深圳赛格股份有限公司

### 财务报表附注

2019 年度

金额单位：人民币元

#### 一、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）系根据中华人民共和国公司法的有关规定，经深圳市及国家有关部门批准，以深圳市赛格集团有限公司作为独家发起人并采用公开募集方式设立的股份有限公司，于 1996 年 7 月 16 日在深圳市工商行政管理局登记注册，总部位于广东省深圳市。公司现持有统一社会信用代码为 91440300279253776E 的营业执照，注册资本为 123,565.6249 万元，股本总数为 1,235,656,249 股（每股面值 1 元）。其中，有限售条件的流通股份：A 股 451,181,653 股，B 股 20,805 股；无限售条件的流通股份 A 股 538,013,278 股，B 股 246,440,513 股。公司 B 股于 1996 年 7 月、A 股于 1996 年 12 月在深圳证券交易所挂牌交易。

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

本财务报表业经公司 2020 年 4 月 24 日第八届董事会第二次会议批准对外报出。

本公司将深圳市赛格地产投资股份有限公司、深圳市赛格创业汇有限公司和深圳市赛格物业管理有限公司等 33 家子公司纳入本期合并财务报表范围，情况详见本财务报表附注六和七之说明。

#### 二、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。

#### 三、重要会计政策及会计估计

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

##### （一）遵循企业会计准则的声明



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

## （二）会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

## （三）营业周期

公司经营业务的营业周期较短，以 12 个月作为资产和负债的流动性划分标准。

## （四）记账本位币

采用人民币为记账本位币。

## （五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

### 1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

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

### 2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在购买日对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；如果合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

## （六）合并财务报表的编制方法

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

## （七）合营安排分类及共同经营会计处理方法

### 1. 合营安排分为共同经营和合营企业。

### 2. 当公司为共同经营的合营方时，确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

- （1）确认单独所持有的资产，以及按持有份额确认共同持有的资产；
- （2）确认单独所承担的负债，以及按持有份额确认共同承担的负债；
- （3）确认出售公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- （4）按公司持有份额确认共同经营因出售资产所产生的收入；
- （5）确认单独所发生的费用，以及按公司持有份额确认共同经营发生的费用。

## （八）现金及现金等价物的确定标准

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

#### (九) 外币业务和外币报表折算

##### 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) 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相关规定所确定的累计摊销额后的余额。

4) 以摊余成本计量的金融负债

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

(4) 金融资产和金融负债的终止确认

1) 当满足下列条件之一时，终止确认金融资产：

① 收取金融资产现金流量的合同权利已终止；

② 金融资产已转移，且该转移满足《企业会计准则第23号——金融资产转移》关于金融资产终止确认的规定。

2) 当金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除时，相应终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

### 3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

### 4. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

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

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

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

## 5. 金融工具减值

### (1) 金融工具减值计量和会计处理

公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、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。

对于不含重大融资成分或者公司不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收账款，公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于租赁应收款、包含重大融资成分的应收账款，公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

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

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

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

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

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

(2) 按组合评估预期信用风险和计量预期信用损失的金融工具

项 目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
其他应收款——应收股利组合	款项性质	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来12个月内或整个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	
长期应收款——关联方借款组合	款项性质	

(3) 按组合计量预期信用损失的应收款项

1) 具体组合及计量预期信用损失的方法

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

2) 应收账款——账龄组合的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表

账 龄	应收账款 预期信用损失率(%)
1 年以内（含，下同）	1

1-2 年	5
2-3 年	10
3 年以上	20

#### 6. 金融资产和金融负债的抵销

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

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。

#### （十一）存货

##### 1. 存货的分类

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

##### 2. 发出存货的计价方法

（1）发出材料、库存商品采用月末一次加权平均法。

（2）项目开发时，开发用土地按开发产品占地面积计算分摊计入项目的开发成本。

（3）发出开发产品按建筑面积平均法核算。

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

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

##### 3. 存货可变现净值的确定依据

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照单个存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备，但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；需要经过加工的存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；

资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

#### 4. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

#### 5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

##### (1) 低值易耗品

按照一次转销法进行摊销。

##### (2) 包装物

按照一次转销法进行摊销。

#### (十二) 划分为持有待售的非流动资产或处置组

##### 1. 持有待售的非流动资产或处置组的分类

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

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

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

##### 2. 持有待售的非流动资产或处置组的计量

###### (1) 初始计量和后续计量

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

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



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

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

## (2) 资产减值损失转回的会计处理

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

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

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

## (3) 不再继续划分为持有待售类别以及终止确认的会计处理

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

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

## (十三) 长期股权投资

### 1. 共同控制、重要影响的判断

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

### 2. 投资成本的确定

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

公司通过多次交易分步实现同一控制下企业合并形成的长期股权投资，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，

在合并日，根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额确定初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

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

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

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

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

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

### 3. 后续计量及损益确认方法

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

### 4. 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的处理方法

#### (1) 个别财务报表

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

#### (2) 合并财务报表

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

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

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

2) 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且属于“一揽子交易”的

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

(十四) 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。

(十五) 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	5-10	5	9.50-19.00
电子设备	年限平均法	5-10	5	9.50-19.00
运输工具	年限平均法	5-10	5	9.50-19.00
其他设备	年限平均法	5-10	5	9.50-19.00

(十六) 在建工程

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

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

#### (十七) 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。

#### (十八) 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。具体年限如下：

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

商标专利技术	5
--------	---

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

#### (十九) 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) 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。

#### (二十一) 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。

### (二十二) 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。

### (二十三) 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。

### (二十四) 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。

## （二十五）收入

### 1. 房地产销售收入

#### （1）房地产销售收入的确认原则

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，在同时满足开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权和对已售出的开发产品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

#### （2）本公司房地产销售收入确认的具体条件

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。

### 2. 销售商品

销售商品收入在同时满足下列条件时予以确认：1) 将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；2) 公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制；3) 收入的金额能够可靠地计量；4) 相关的经济利益很可能流入；5) 相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

### 3. 提供劳务

提供劳务交易的结果在资产负债表日能够可靠估计的（同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量），采用完工百分比法确认提供劳务的收入，并按已经发生的成本占估计总成本的比例确定提供劳务交易的完工进度。提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认劳务收入。

### 4. 让渡资产使用权

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

### 5. 建造合同

(1) 建造合同的结果在资产负债表日能够可靠估计的，根据完工百分比法确认合同收入和合同费用。建造合同的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；若合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。

(2) 固定造价合同同时满足下列条件表明其结果能够可靠估计：合同总收入能够可靠计量、与合同相关的经济利益很可能流入、实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量、合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地计量。成本加成合同同时满足下列条件表明其结果能够可靠估计：与合同相关的经济利益很可能流入、实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量。

(3) 确定合同完工进度的方法为累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例。

(4) 资产负债表日，合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。执行中的建造合同，按其差额计提存货跌价准备；待执行的亏损合同，按其差额确认预计负债。

#### 6. 其他业务收入

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

#### (二十六) 政府补助

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

#### 2. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

#### 3. 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，难以区分与资产相关或与收益相关的，整体归类为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关



成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

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

#### (二十七) 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。

#### (二十八) 经营租赁

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

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

#### (二十九) 重要会计政策变更

##### 企业会计准则变化引起的会计政策变更

1. 本公司根据财政部《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2019〕6 号)、《关于修订印发合并财务报表格式(2019 版)的通知》(财会〔2019〕16 号)和企业会计准则的要求编制 2019 年度财务报表，此项会计政策变更采用追溯调整法。2018 年度财务报表受重要影响的报表项目和金额如下：

原列报报表项目及金额		新列报报表项目及金额	
应收票据及应收账款	54,426,228.11	应收票据	

		应收账款	54,426,228.11
应付票据及应付账款	293,130,435.56	应付票据	
		应付账款	293,130,435.56

2. 本公司自 2019 年 1 月 1 日起执行财政部修订后的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》《企业会计准则第 24 号——套期保值》以及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（以下简称新金融工具准则）。根据相关新旧准则衔接规定，对可比期间信息不予调整，首次执行日执行新准则与原准则的差异追溯调整本报告期期初留存收益或其他综合收益。

新金融工具准则改变了金融资产的分类和计量方式，确定了三个计量类别：摊余成本；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益；以公允价值计量且其变动计入当期损益。公司考虑自身业务模式，以及金融资产的合同现金流特征进行上述分类。权益类投资需按公允价值计量且其变动计入当期损益，但非交易性权益类投资在初始确认时可选择按公允价值计量且其变动计入其他综合收益（处置时的利得或损失不能回转到损益，但股利收入计入当期损益），且该选择不可撤销。

新金融工具准则要求金融资产减值计量由“已发生损失模型”改为“预期信用损失模型”，适用于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、租赁应收款。

(1) 执行新金融工具准则对公司 2019 年 1 月 1 日财务报表的主要影响如下：

项 目	资产负债表		
	2018 年 12 月 31 日	新金融工具准则 调整影响	2019 年 1 月 1 日
货币资金	1,757,492,816.67	178,564,684.93	1,936,057,501.60
交易性金融资产		225,800,000.00	225,800,000.00
应收账款	54,426,228.11	-376,574.41	54,049,653.70
其他应收款	115,570,683.93	-2,031,493.28	113,539,190.65
其他流动资产	468,083,201.09	-403,301,000.00	64,782,201.09
可供出售金融资产	34,069,679.99	-34,069,679.99	
其他权益工具投资		34,069,679.99	34,069,679.99
递延所得税资产	56,931,280.75	126,506.16	57,057,786.91
短期借款	520,000,000.00	882,482.11	520,882,482.11
其他应付款	1,021,673,905.77	-4,943,712.80	1,016,730,192.97
一年内到期的非流动负债	272,569,415.58	491,306.98	273,060,722.56
长期借款	748,250,000.00	2,874,226.75	751,124,226.75

应付债券	787,752,107.90	695,696.96	788,447,804.86
盈余公积	152,762,534.98	-3,023.53	152,759,511.45
未分配利润	322,477,846.55	-938,780.37	321,539,066.18
少数股东权益	581,967,687.71	-276,072.70	581,691,615.01

(2) 2019 年 1 月 1 日，公司金融资产和金融负债按照新金融工具准则和按原金融工具准则的规定进行分类和计量结果对比如下表：

项 目	原金融工具准则		新金融工具准则	
	计量类别	账面价值	计量类别	账面价值
货币资金	摊余成本（贷款和应收款项）	1,757,492,816.67	摊余成本	1,936,057,501.60
应收账款	摊余成本（贷款和应收款项）	54,426,228.11	摊余成本	54,049,653.70
其他应收款	摊余成本（贷款和应收款项）	115,570,683.93	摊余成本	113,539,190.65
其他流动资产-银行理财产品	以成本计量（可供出售类资产）	403,301,000.00		
交易性金融资产			以公允价值计量且其变动计入当期损益	225,800,000.00
其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益（可供出售类资产）	34,069,679.99	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产	34,069,679.99
长期应收款	摊余成本（贷款和应收款项）	19,000,000.00	摊余成本	19,000,000.00
短期借款	摊余成本（其他金融负债）	520,000,000.00	摊余成本	520,882,482.11
应付账款	摊余成本（其他金融负债）	293,130,435.56	摊余成本	293,130,435.56
其他应付款	摊余成本（其他金融负债）	1,021,673,905.77	摊余成本	1,016,730,192.97
一年内到期的非流动负债	摊余成本（其他金融负债）	272,569,415.58	摊余成本	273,060,722.56
长期借款	摊余成本（其他金融负债）	748,250,000.00	摊余成本	751,124,226.75
应付债券	摊余成本（其他金融负债）	787,752,107.90	摊余成本	788,447,804.86

(3) 2019 年 1 月 1 日，公司原金融资产和金融负债账面价值调整为按照新金融工具准则的规定进行分类和计量的新金融资产和金融负债账面价值的调节表如下：

项 目	按原金融工具准则列示的账面价值（2018	重分类	重新计量	按新金融工具准则列示的账面价值（2019
-----	----------------------	-----	------	----------------------

	年 12 月 31 日)			年 1 月 1 日)
A. 金融资产				
a. 摊余成本				
货币资金				
按原 CAS22 列示的余额	1,757,492,816.67			
加：自摊余成本(原 CAS22)转入		1,063,684.93		
加：自其他流动资产转入		177,501,000.00		
按新 CAS22 列示的余额				1,936,057,501.60
应收账款				
按原 CAS22 列示的余额	54,426,228.11			
重新计量：预期信用损失准备			-376,574.41	
按新 CAS22 列示的余额				54,049,653.70
其他应收款				
按原 CAS22 列示的余额	115,570,683.93			
减：转出至摊余成本(新 CAS22)		-1,063,684.93		
重新计量：预期信用损失准备			-967,808.35	
按新 CAS22 列示的余额				113,539,190.65
长期应收款	19,000,000.00			19,000,000.00
以摊余成本计量的总金融资产	1,946,489,728.71	177,501,000.00	-1,344,382.76	2,122,646,345.95
b. 以公允价值计量且其变动计入当期损益				
其他流动资产-银行理财产品				
按原 CAS22 列示的余额	403,301,000.00			
减：转出至公允价值计量且其变动计入当期损益(新 CAS22)		-225,800,000.00		

减：转出至摊余成本 (新 CAS22)		-177,501,000.00		
按新 CAS22 列示的 余额				
交易性金融资产				
按原 CAS22 列示的 余额				
加：自其他流动资产 转入		225,800,000.00		
按新 CAS22 列示的 余额				225,800,000.00
以公允价值计量且 其变动计入当期损 益的总金融资产	403,301,000.00	-177,501,000.00		225,800,000.00

c. 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益

可供出售金融资产				
按原 CAS22 列示的 余额	34,069,679.99			
减：转出至公允价值 计量且其变动计入 其他综合收益(新 CAS22) ——指定		-34,069,679.99		
按新 CAS22 列示的 余额				
其他权益工具投资				
按原 CAS22 列示的 余额				
加：自可供出售金融 资产(原 CAS22)转入 ——指定		34,069,679.99		
按新 CAS22 列示的 余额				34,069,679.99
以公允价值计量且 其变动计入其他综 合收益的总金融资 产	34,069,679.99			34,069,679.99

B. 金融负债

a. 摊余成本

短期借款				
按原 CAS22 列示的余 额	520,000,000.00			

加：自其他应付款（应付利息）转入		882,482.11		
按新 CAS22 列示的余额				520,882,482.11
应付账款	293,130,435.56			293,130,435.56
其他应付款				
按原 CAS22 列示的余额	1,021,673,905.77			
减：转入短期借款（应付利息）		-882,482.11		
减：转入一年内到期的非流动负债（应付利息）		-491,306.98		
减：转入长期借款（应付利息）		-2,874,226.75		
减：转出至应付债券（应付利息）		-695,696.96		
按新 CAS22 列示的余额				1,016,730,192.97
一年内到期的非流动负债				
按原 CAS22 列示的余额	272,569,415.58			
加：自其他应付款（应付利息）转入		491,306.98		
按新 CAS22 列示的余额				273,060,722.56
长期借款				
按原 CAS22 列示的余额	748,250,000.00			
加：自其他应付款（应付利息）转入		2,874,226.75		
按新 CAS22 列示的余额				751,124,226.75
应付债券				
按原 CAS22 列示的余额	787,752,107.90			
加：自其他应付款（应付利息）转入		695,696.96		
按新 CAS22 列示的余额				788,447,804.86

以摊余成本计量的总金融负债	3,643,375,864.81			3,643,375,864.81
---------------	------------------	--	--	------------------

(4) 2019 年 1 月 1 日，公司原金融资产减值准备期末金额调整为按照新金融工具准则的规定进行分类和计量的新损失准备的调节表如下：

项 目	按原金融工具准则计提损失准备（2018 年 12 月 31 日）	重分类	重新计量	按新金融工具准则计提损失准备（2019 年 1 月 1 日）
应收账款	42,234,152.29		376,574.41	42,610,726.70
其他应收款	78,316,021.23		967,808.35	79,283,829.58
可供出售金融资产	15,000.00	-15,000.00		

3. 本公司自 2019 年 6 月 10 日起执行经修订的《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》，自 2019 年 6 月 17 日起执行经修订的《企业会计准则第 12 号——债务重组》。该项会计政策变更采用未来适用法处理。

#### 四、税项

##### （一）主要税种及税率

税 种	计税依据	税 率
增值税	销售货物或提供应税劳务	16%、13%、11%、10%、9%、5%、6%
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	应缴流转税税额	7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	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
西安赛格电子市场有限公司	15%
西安海荣赛格电子市场有限公司	15%
深圳市赛格电子市场管理有限公司	20%
吴江赛格市场管理有限公司	20%

佛山市顺德赛格电子市场管理有限公司	20%
苏州泰斯特测控科技有限公司	15%
除上述以外的其他纳税主体	25%

## (二) 税收优惠

1. 根据陕西省发展和改革委员会《符合国家鼓励类目录企业确认函》(陕发改产业确认函(2014)134号),公司子公司西安赛格电子市场有限公司从事国家鼓励类项目符合西部大开发企业所得税税收优惠政策,2019年按15%计缴企业所得税。

2. 根据陕西省发展和改革委员会《符合国家鼓励类目录企业确认函》(陕发改产业确认函(2015)42号),公司子公司西安海荣赛格电子市场有限公司从事国家鼓励类项目符合西部大开发企业所得税税收优惠政策,2019年按15%计缴企业所得税。

3. 根据国家税务总局《关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》(财税〔2019〕13号),公司子公司深圳市赛格电子市场管理有限公司、吴江赛格市场管理有限公司、佛山市顺德赛格电子市场管理有限公司享受小微企业的税收优惠政策,按20%的税率计缴企业所得税。

4. 公司本期收购的子公司苏州泰斯特测控科技有限公司,于2018年11月28日通过江苏省高新技术企业认定,有效期三年,根据国家对高新技术企业的有关政策,本公司自2018年至2020年按15%计缴企业所得税。

## 五、合并财务报表项目注释

说明:本财务报表附注的期初数指财务报表上年年末数按新金融工具准则调整后的2019年1月1日的数。

### (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[注]
库存现金	374,634.92	398,500.00
银行存款	1,057,483,650.04	1,900,587,551.40
其他货币资金	69,408.39	35,071,450.20
合 计	1,057,927,693.35	1,936,057,501.60
其中:存放在境外的款项总额		



[注]：期初数与上年年末余额（2018 年 12 月 31 日）差异详见本财务报表附注三(二十九)2 之说明。

(2) 其他说明

截至 2019 年 12 月 31 日，本公司货币资金期末余额中，含三个月以上的定期存款、结构性存款及其利息，金额为 263,372,132.11 元。

2. 交易性金融资产

项 目	期末数	期初数[注]
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		
其中：结构性存款	314,711,000.00	61,301,000.00
银行短期理财产品	235,700,000.00	164,499,000.00
合 计	550,411,000.00	225,800,000.00

[注]：期初数与上年年末余额（2018 年 12 月 31 日）差异详见本财务报表附注三(二十九)2 之说明。

3. 应收票据

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					
按组合计提坏账准备	7,637,000.00	100.00			7,637,000.00
其中：银行承兑汇票	3,879,500.00	50.80			3,879,500.00
商业承兑汇票	3,757,500.00	49.20			3,757,500.00
合 计	7,637,000.00	100.00			7,637,000.00

4. 应收账款

(1) 明细情况

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	58,580,224.29	55.22	58,580,224.29	100.00	

按组合计提坏账准备	47,501,021.20	44.78	758,280.48	1.60	46,742,740.72
合计	106,081,245.49	100.00	59,338,504.77	55.94	46,742,740.72

(续上表)

种类	期初数[注]				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	40,120,884.51	41.51	40,120,884.51	100.00	
按组合计提坏账准备	56,539,495.89	58.49	2,489,842.19	4.40	54,049,653.70
合计	96,660,380.40	100.00	42,610,726.70	44.08	54,049,653.70

[注]：期初数与上年年末余额（2018年12月31日）差异详见本财务报表附注三（二十九）2之说明。

## 2) 期末单项计提坏账准备的应收账款

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
深圳市润能数码科技有限公司	15,251,125.38	15,251,125.38	100.00	预计无法收回[注]
新疆中迪通讯设备有限公司	12,941,726.56	12,941,726.56	100.00	
深圳市沃德沃实业有限公司	7,785,736.82	7,785,736.82	100.00	
深圳市康网科技有限公司	5,144,254.61	5,144,254.61	100.00	
江苏联通有限公司江苏分公司	3,092,011.09	3,092,011.09	100.00	账龄超过5年，无收回可能
深圳市利元舜实业有限公司	1,906,865.35	1,906,865.35	100.00	账龄超过5年，无收回可能
苏州领先房地产开发有限公司	1,823,472.00	1,823,472.00	100.00	账龄超过3年，收回可能性不大
苏州工业园区鑫丰茂盛餐饮店	1,375,222.57	1,375,222.57	100.00	账龄超过3年，收回可能性不大
浙江金融信息有限公司	786,000.00	786,000.00	100.00	账龄超过5年，无收回可能
上海天赐实业总公司	899,000.00	899,000.00	100.00	账龄超过5年，无收回可能
其他单位	7,574,809.91	7,574,809.91	100.00	账龄长，无收回可能
小计	58,580,224.29	58,580,224.29	100.00	

[注]：本公司主张债权经法院终审判决胜诉，但很可能无法通过执行收回。

## 3) 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	44,554,728.61	445,547.30	1.00
1-2 年	1,325,457.01	66,272.86	5.00
2-3 年	777,067.99	77,706.80	10.00
3 年以上	843,767.59	168,753.52	20.00
小 计	47,501,021.20	758,280.48	1.60

## (2) 账龄情况

项 目	期末账面余额
1 年以内	44,554,728.61
1-2 年	1,325,457.01
2-3 年	777,067.99
3 年以上	59,423,991.88
小 计	106,081,245.49

## (3) 坏账准备变动情况

项 目	期初数	本期增加			本期减少			期末数
		计提	收回	其他	转回	核销	其他	
单项计提坏账准备	40,120,884.51	18,003,385.29		455,954.49				58,580,224.29
按组合计提坏账准备	2,489,842.19	-1,731,561.71						758,280.48
小 计	42,610,726.70	16,271,823.58		455,954.49				59,338,504.77

## (4) 应收账款金额前 5 名情况

单位名称	账面余额	占应收账款余额的比例 (%)	坏账准备
深圳市润能数码科技有限公司	15,251,125.38	14.38	15,251,125.38
新疆中迪通讯设备有限公司	12,941,726.56	12.20	12,941,726.56
深圳市沃德沃实业有限公司	7,785,736.82	7.34	7,785,736.82
深圳市公安局交通警察局	6,326,539.00	5.96	63,265.39
深圳市康网科技有限公司	5,144,254.61	4.85	5,144,254.61
小 计	47,449,382.37	44.73	41,186,108.76

## 5. 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	12,716,067.93	97.77		12,716,067.93	2,559,986.53	94.75		2,559,986.53
1-2 年	290,532.70	2.23		290,532.70				
2-3 年					141,732.00	5.25		141,732.00
合 计	13,006,600.63	100.00		13,006,600.63	2,701,718.53	100.00		2,701,718.53

(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 (%)
艾杰旭特种玻璃（大连）有限公司	3,579,117.40	27.52
南京运得投资发展有限公司	1,989,247.19	15.29
苏州赛格文化创意有限公司	1,362,903.00	10.48
苏州昇旭机械制造有限公司	640,707.99	4.93
深圳洲际建筑装饰集团有限公司	630,275.23	4.85
小 计	8,202,250.81	63.07

6. 其他应收款

(1) 明细情况

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	95,353,603.91	63.31	95,353,603.91	100.00	
其中：应收利息					
应收股利					
其他应收款	95,353,603.91	63.31	95,353,603.91	100.00	
按组合计提坏账准备	55,269,460.79	36.69	1,269,534.34	2.30	53,999,926.45
其中：应收利息					
应收股利					
其他应收款	55,269,460.79	36.69	1,269,534.34	2.30	53,999,926.45

合 计	150,623,064.70	100.00	96,623,138.25	64.15	53,999,926.45
-----	----------------	--------	---------------	-------	---------------

(续上表)

种 类	期初数[注]				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	75,522,748.68	39.17	75,522,748.68	100.00	
其中：应收利息					
应收股利					
其他应收款	75,522,748.68	39.17	75,522,748.68	100.00	
按组合计提坏账准备	117,300,271.55	60.83	3,761,080.90	3.21	113,539,190.65
其中：应收利息					
应收股利	2,000,000.00	1.04			2,000,000.00
其他应收款	115,300,271.55	59.80	3,761,080.90	3.26	111,539,190.65
合 计	192,823,020.23	100.00	79,283,829.58	41.12	113,539,190.65

[注]：期初数与上年年末余额（2018年12月31日）差异详见本财务报表附注三（二十九）2之说明。

## 2) 期末单项计提坏账准备的其他应收款

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
其他应收款				
黄志辉、黄贤证、深圳市恒晖贸易有限公司	21,056,000.00	21,056,000.00	100.00	预计无法收回及合同违约
阳江运通油脂有限公司	8,530,276.35	8,530,276.35	100.00	账龄 5 年以上，无收回可能
深圳市赛格通信有限公司债权转让款	5,904,271.52	5,904,271.52	100.00	账龄 5 年以上，无收回可能
深圳市拓普工业公司	3,281,387.96	3,281,387.96	100.00	账龄 5 年以上，无收回可能
深圳市联京工贸有限公司	5,697,287.51	5,697,287.51	100.00	账龄 5 年以上，无收回可能
福田区人民法院	2,604,575.00	2,604,575.00	100.00	账龄 5 年以上，无收回可能
深圳市赛格泰英通信工程有限公司	1,811,375.77	1,811,375.77	100.00	账龄 5 年以上，无收回可能
米泉国际贸易（上海）有限公司	4,210,397.00	4,210,397.00	100.00	胜诉，无可执行的财产
上海维火餐饮管理有限公司	3,761,006.81	3,761,006.81	100.00	胜诉，无可执行的财产
其他单位	38,497,025.99	38,497,025.99	100.00	

小 计	95,353,603.91	95,353,603.91	100.00
-----	---------------	---------------	--------

## 3) 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	39,457,906.97	394,579.06	1.00
账龄组合	15,811,553.82	874,955.28	5.53
其中：1年以内	9,784,674.88	97,846.74	1.00
1-2年	2,128,790.82	106,439.54	5.00
2-3年	1,089,486.38	108,948.64	10.00
3年以上	2,808,601.74	561,720.36	20.00
小 计	55,269,460.79	1,269,534.34	2.30

## (2) 账龄情况

项 目	期末账面余额
1年以内	50,755,528.86
1-2年	13,953,754.28
2-3年	14,655,678.12
3年以上	71,258,103.44
小 计	150,623,064.70

## (3) 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	967,808.35	110,153.02	78,205,868.21	79,283,829.58
期初数在本期	---	---	---	
--转入第二阶段	-106,439.54	106,439.54		
--转入第三阶段		-108,948.64	108,948.64	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	-368,943.01	-1,204.38	17,709,456.06	17,339,308.67

本期收回				
本期转回				
本期核销				
其他变动				
期末数	492,425.80	106,439.54	96,024,272.91	96,623,138.25

## (4) 其他应收款款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
应收股利		2,000,000.00
押金及保证金	59,358,491.33	67,883,499.49
备用金	1,332,987.46	1,703,032.55
应收暂付款	89,931,585.91	121,236,488.19
合 计	150,623,064.70	192,823,020.23

## (5) 应收股利明细情况

项 目	期末数	期初数
苏州赛格电子市场管理有限公司		2,000,000.00
合 计		2,000,000.00

## (6) 其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例(%)	坏账准备
黄志辉、黄贤证、深圳市恒晖贸易有限公司	押金	21,056,000.00	4-5 年	13.98	21,056,000.00
南通市规划局	缓建保证金	11,000,000.00	2-3 年	7.30	110,000.00
阳江运通油脂有限公司	应收债权转让款	8,530,276.35	5 年以上	5.66	8,530,276.35
深圳市赛格通信有限公司	应收债权转让款	5,904,271.52	5 年以上	3.92	5,904,271.52
深圳市联京工贸有限公司	应收债权转让款	5,697,287.51	5 年以上	3.78	5,697,287.51
小 计		52,187,835.38		34.65	41,297,835.38

## 7. 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	812,163.57		812,163.57			
开发成本	859,222,160.51	43,920,000.00	815,302,160.51	832,727,663.18		832,727,663.18
库存商品	1,307,245.56	695,039.85	612,205.71	981,929.37	695,039.85	286,889.52
发出商品	76,022.12		76,022.12			
开发产品	1,649,704,958.47	43,715,884.12	1,605,989,074.35	1,862,775,076.66	25,948,032.45	1,836,827,044.21
低值易耗品	234,853.86		234,853.86	452,420.83		452,420.83
其他周转材料	109,220.32		109,220.32			
合 计	2,511,466,624.41	88,330,923.97	2,423,135,700.44	2,696,937,090.04	26,643,072.30	2,670,294,017.74

(2) 存货跌价准备

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	
库存商品	695,039.85					695,039.85
开发产品	25,948,032.45	17,767,851.67				43,715,884.12
开发成本		43,920,000.00				43,920,000.00
小 计	26,643,072.30	61,687,851.67				88,330,923.97

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	本期转回 存货跌价准备的原因	本期转销 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		
开发成本	相关开发产品估计售价减去至完工估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定可变现净值		

3) 开发成本明细情况

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
西安赛格广场	2014年12月	2022年12月	21 亿	697,813,681.01	674,706,458.85
惠州赛格假日广场二期	2020年3月	2022年4月	2.82 亿元	161,408,479.50	158,021,204.33
小 计				859,222,160.51	832,727,663.18



4) 开发产品明细情况

项目名称	竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数	备注
南通赛格时代广场	2016年6月	165,950,407.27	1,362,433.64	39,021,112.38	128,291,728.53	
赛格 ECO 一期	2011年	448,164,983.62			448,164,983.62	
赛格 ECO 二期	2017年12月	1,101,480,867.64		154,034,377.19	947,446,490.45	
东方威尼斯一期	2007年8月	6,099,002.03		3,500,089.91	2,598,912.12	
东方威尼斯二期	2012年2月	45,479,555.53	1,185,992.74	6,812,513.96	39,853,034.31	
惠州赛格假日广场一期	2015年8月	95,600,260.57		12,250,451.13	83,349,809.44	
小计		1,862,775,076.66	2,548,426.38	215,618,544.57	1,649,704,958.47	

8. 一年内到期的非流动资产

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
一年内到期的长期应收款	10,011,666.67		10,011,666.67			
合计	10,011,666.67		10,011,666.67			

9. 其他流动资产

项目	期末数	期初数[注]
待抵扣税项	10,055,710.06	10,567,715.45
预缴税金	42,012,040.55	54,064,579.93
其他	16,278.89	149,905.71
合计	52,084,029.50	64,782,201.09

[注]: 期初数与上年年末余额(2018年12月31日)差异详见本财务报表附注三(二十九)2之说明。

10. 长期应收款

项目	期末数			期初数			折现率区间
	账面余额	坏账	账面价值	账面余额	坏账	账面价值	

		准备			准备		
子公司少数股东借款	18,886,241.06		18,886,241.06	10,000,000.00		10,000,000.00	
关联方借款	9,000,000.00		9,000,000.00	9,000,000.00		9,000,000.00	
合计	27,886,241.06		27,886,241.06	19,000,000.00		19,000,000.00	

## 11. 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
对子公司投资	22,365,878.52	22,365,878.52		22,365,878.52	22,365,878.52	
对联营企业投资	230,710,199.05	11,087,149.27	219,623,049.78	183,771,297.01	11,087,149.27	172,684,147.74
合计	253,076,077.57	33,453,027.79	219,623,049.78	206,137,175.53	33,453,027.79	172,684,147.74

### (2) 明细情况

#### 1) 对子公司投资

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]						
小 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			
		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	1,373,477.64			-1,121,594.85	
深圳华控赛格股份有限公司	139,130,451.09		-8,173,977.22	950,842.31	188.08
苏州赛格电子市场管理有限公司	1,013,203.90			26,324.29	
深圳深汕特别合作区特发赛格科技有限公司		65,800,000.00		154,990.85	
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	14,396,053.18		-10,500,000.00	105,223.95	
深圳赛格德宝投资有限公司	1.00				
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				
武汉市六渡桥百货集团[注 2]	880,000.00				
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	60,000.00				

顾问有限公司[注 2]					
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				
深圳市红土赛格投资管理有限公司	1,500,898.14			-14,594.76	
深圳中海赛格智慧停车发展有限公司	15,270,062.79			-288,393.25	
小 计	183,771,297.01	65,800,000.00	-18,673,977.22	-187,201.46	188.08

(续上表)

被投资单位	本期增减变动				期末数	减值准备期末余额
	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		
上海赛格电子市场经营管理有限公司					251,882.79	
深圳华控赛格股份有限公司	-107.36				131,907,396.90	
苏州赛格电子市场管理有限公司					1,039,528.19	
深圳深汕特别合作区特发赛格科技有限公司					65,954,990.85	
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	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	1,000,000.00
深圳市海联实业公司[注 2]					767,049.27	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					4,001,277.13	
深圳赛格德宝投资有限公司					1.00	
武汉市青山百货商场[注 2]					100,000.00	100,000.00
武昌百货商场[注 2]					180,000.00	180,000.00
武汉市六渡桥百货集团[注 2]					880,000.00	880,000.00

沈阳木兰集团[注 2]					50,100.00	50,100.00
四川聚酯股份有限公司[注 2]					50,000.00	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	60,000.00
深圳市康源实业发展股份有限公司[注 2]					500,000.00	500,000.00
深圳首航工业旅游服务有限公司[注 2]					300,000.00	300,000.00
深圳市红土赛格投资管理有限公司					1,486,303.38	
深圳中海赛格智慧停车发展有限公司					14,981,669.54	
小 计	-107.36				230,710,199.05	11,087,149.27

[注 1]：东莞赛格实业股份有限公司等 9 家子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。

## 12. 其他权益工具投资

### (1) 明细情况

项 目	期末数	期初数[注]	本期股利收入	本期从其他综合收益转入留存收益的累计利得和损失	
				金额	原因
喀什深圳城有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00			
深圳市赛格导航科技股份有限公司	13,515,392.83	13,515,392.83			
南京商厦股份有限公司	280,000.00	280,000.00			
新疆友好(集团)股份有限公司	329,508.69	274,287.16			
小 计	34,124,901.52	34,069,679.99			

[注]：期初数与上年年末余额（2018 年 12 月 31 日）差异详见本财务报表附注三(二十九)2 之说明。

### (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。

## 13. 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	2,227,018,609.16	5,237,512.49	2,232,256,121.65
本期增加金额	5,799,141.74		5,799,141.74
1) 外购			
2) 存货转入	5,799,141.74		5,799,141.74
本期减少金额	34,354,887.34		34,354,887.34
1) 处置	976,378.60		976,378.60
2) 其他转出	33,378,508.74		33,378,508.74
期末数	2,198,462,863.56	5,237,512.49	2,203,700,376.05
累计折旧和累计摊销			
期初数	817,027,672.23	2,311,597.96	819,339,270.19
本期增加金额	70,496,854.97	124,384.83	70,621,239.80
1) 计提或摊销	70,496,854.97	124,384.83	70,621,239.80
本期减少金额	14,993,141.01		14,993,141.01
1) 处置	213,873.40		213,873.40
2) 其他转出	14,779,267.61		14,779,267.61
期末数	872,531,386.19	2,435,982.79	874,967,368.98
账面价值			
期末账面价值	1,325,931,477.37	2,801,529.70	1,328,733,007.07
期初账面价值	1,409,990,936.93	2,925,914.53	1,412,916,851.46

(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
赛格工业大厦、赛格经济大厦和康乐工业大厦三栋大厦升级改造	30,361,634.96	更新改造加建面积，无法办理房产证
经济大厦 9 层	126,576.90	已出售子公司转入的房屋，无法办理房产证
龙华宾馆	131,990.40	集资建房取得的房屋，开发商无法办理房产证
小 计	30,620,202.26	

## 14. 固定资产

## (1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
固定资产	61,782,521.77	59,351,351.90
固定资产清理		
合 计	61,782,521.77	59,351,351.90

## (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	合 计
账面原值						
期初数	45,356,666.93	56,476,204.80	15,221,831.71	28,532,063.53	18,543,359.00	164,130,125.97
本期增加金额		24,563,513.82	3,307,083.53	1,875,028.06	1,112,446.25	30,858,071.66
1) 购置		7,663,942.39	30,531.00	1,595,979.95	531,328.66	9,821,782.00
2) 企业合并增加		16,899,571.43	3,276,552.53	279,048.11	581,117.59	21,036,289.66
本期减少金额		1,788,644.27	2,162,016.49	2,929,590.91	4,174,564.14	11,054,815.81
1) 处置或报废		1,788,644.27	2,162,016.49	2,929,590.91	4,174,564.14	11,054,815.81
期末数	45,356,666.93	79,251,074.35	16,366,898.75	27,477,500.68	15,481,241.11	183,933,381.82
累计折旧						
期初数	23,106,417.66	40,362,127.78	12,235,239.90	16,722,548.41	12,352,440.32	104,778,774.07
本期增加金额	1,209,924.58	10,988,542.56	2,582,947.31	3,093,676.67	2,269,161.99	20,144,253.11
1) 计提	1,209,924.58	4,825,580.12	1,237,913.60	3,093,676.67	1,912,808.27	12,279,903.24
2) 合并增加		6,162,962.44	1,345,033.71		356,353.72	7,864,349.87
本期减少金额		1,518,072.00	2,056,608.70	2,685,336.61	3,687,368.83	9,947,386.14
1) 处置或报废		1,518,072.00	2,056,608.70	2,685,336.61	3,687,368.83	9,947,386.14
期末数	24,316,342.24	49,832,598.34	12,761,578.51	17,130,888.47	10,934,233.48	114,975,641.04
减值准备						
期初数						
本期增加金额		5,369,079.07		1,806,139.94		7,175,219.01

1) 计提		5,369,079.07		1,806,139.94		7,175,219.01
本期减少金额						
1) 处置或报废						
期末数		5,369,079.07		1,806,139.94		7,175,219.01
账面价值						
期末账面价值	21,040,324.69	24,049,396.94	3,605,320.24	8,540,472.27	4,547,007.63	61,782,521.77
期初账面价值	22,250,249.27	16,114,077.02	2,986,591.81	11,809,515.12	6,190,918.68	59,351,351.90

## 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	964,362.64	用地手续不齐全，无法办理房产证
小 计	964,362.64	

## 15. 在建工程

项 目	期末数	期初数
在建工程	128,976,720.34	151,214,015.76
工程物资		
合 计	128,976,720.34	151,214,015.76

## (1) 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
深汕碲化镉薄膜产业园				47,091,022.85		47,091,022.85
杭州碲化镉产业项目	126,286,479.66		126,286,479.66	97,329,809.09		97,329,809.09
深圳南山区立体停车场 BOT				4,795,762.00		4,795,762.00
赛格通信市场装修改造工程				1,389,761.21		1,389,761.21
热真空试验设备	1,679,734.52		1,679,734.52			
其他零星工程	1,010,506.16		1,010,506.16	607,660.61		607,660.61
合 计	128,976,720.34		128,976,720.34	151,214,015.76		151,214,015.76



## 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
杭州碲化镉产业项目	22,394.82	97,329,809.09	28,956,670.57			126,286,479.66
小计	22,394.82	97,329,809.09	28,956,670.57			126,286,479.66

(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
杭州碲化镉产业项目	56.39	76.14				自有资金
小计						

## 16. 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	30,640,901.27	6,849,417.58			37,490,318.85
本期增加金额		846,084.83	16,532,337.66	2,302,300.00	19,680,722.49
1) 购置		846,084.83	16,532,337.66		17,378,422.49
2) 企业合并增加				2,302,300.00	2,302,300.00
本期减少金额	28,850,300.00				28,850,300.00
1) 处置	28,850,300.00				28,850,300.00
期末数	1,790,601.27	7,695,502.41	16,532,337.66	2,302,300.00	28,320,741.34
累计摊销					
期初数	1,419,512.15	3,599,250.38			5,018,762.53
本期增加金额	421,923.25	772,609.93	110,215.58	460,460.00	1,765,208.76
1) 计提	421,923.25	772,609.93	110,215.58	460,460.00	1,765,208.76
本期减少金额	1,298,263.46				1,298,263.46
1) 处置	1,298,263.46				1,298,263.46
期末数	543,171.94	4,371,860.31	110,215.58	460,460.00	5,485,707.83
账面价值					

期末账面价值	1,247,429.33	3,323,642.10	16,422,122.08	1,841,840.00	22,835,033.51
期初账面价值	29,221,389.12	3,250,167.20			32,471,556.32

## 17. 商誉

### (1) 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	其他	
苏州泰斯特测控科技有限公司		11,340,040.61			11,340,040.61
合计		11,340,040.61			11,340,040.61

### (2) 商誉减值测试过程

#### 1) 商誉所在资产组或资产组组合相关信息

资产组或资产组组合的构成	苏州泰斯特测控科技有限公司所有资产、负债整体认定为一个资产组。
资产组或资产组组合的账面价值	50,147,102.16
分摊至本资产组或资产组组合的商誉账面价值及分摊方法	资产基础法
包含商誉的资产组或资产组组合的账面价值	81,647,214.97
资产组或资产组组合是否与购买日、以前年度商誉减值测试时所确定的资产组或资产组组合一致	是

#### 2) 商誉减值测试的过程与方法、结论

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

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

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

上述对可收回金额的预计表明商誉并未出现减值损失。

#### 3) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

泰斯特公司 2019 年度经审计的归属于母公司股东的净利润 969.29 万元，超过承诺数 169.29 万元，完成本年预测盈利的 112.73%。

## 18. 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	67,322,413.75	10,607,865.45	38,702,288.48		39,227,990.72
消防改造	5,289,541.59	177,594.16	1,931,299.31		3,535,836.44
B座市场配套费	566,595.15		41,712.60		524,882.55
其他	590,886.41	120,390.97	415,458.32		295,819.06
合 计	73,769,436.90	10,905,850.58	41,090,758.71		43,584,528.77

## 19. 递延所得税资产、递延所得税负债

## (1) 未经抵销的递延所得税资产

项 目	期末数		期初数 [注]	
	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	100,927,275.12	25,231,818.78	115,679,570.92	28,919,892.73
可抵扣亏损	42,666,164.52	10,666,541.13	3,687,625.84	921,906.46
预计负债	55,574,574.11	13,893,643.53	90,254,503.12	22,563,625.78
计入递延收益的政府补助	4,455,726.61	1,113,931.66	6,592,529.68	1,648,132.42
预收房款			12,016,918.08	3,004,229.52
预提费用	1,556,200.68	389,050.17		
内部交易未实现利润	2,132,727.87	319,909.18		
折旧和摊销的暂时性差异	1,042,001.92	260,500.48		
合 计	208,354,670.83	51,875,394.93	228,231,147.64	57,057,786.91

[注]：期初数与上年年末余额（2018年12月31日）差异详见本财务报表附注三（二十九）2之说明。

## (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
非同一控制下企业合并资产评估增值	276,217,256.72	69,054,314.18	319,316,719.04	79,829,179.76
其他权益工具投资公允价值变动	239,104.48	59,776.12	183,882.16	45,970.54
加速折旧	2,336,853.00	350,527.95		

合 计	278,793,214.20	69,464,618.25	319,500,601.20	79,875,150.30
-----	----------------	---------------	----------------	---------------

## (3) 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	140,088,538.67	66,326,085.45
可抵扣亏损	150,084,533.34	129,763,582.41
小 计	290,173,072.01	196,089,667.86

## (4) 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
2019 年		4,074,501.37	
2020 年	11,002,787.52	11,002,787.52	
2021 年	13,012,560.22	13,097,403.30	
2022 年	42,856,763.31	45,680,666.19	
2023 年	51,992,570.62	55,908,224.03	
2024 年	31,219,851.67		
小 计	150,084,533.34	129,763,582.41	

## 20. 其他非流动资产

项 目	期末数	期初数
预付工程设备款	44,881,097.69	47,032,751.31
合 计	44,881,097.69	47,032,751.31

## 21. 短期借款

项 目	期末数	期初数[注]
信用借款	103,619,178.08	520,882,482.11
合 计	103,619,178.08	520,882,482.11

[注]：期初数与上年年末余额（2018 年 12 月 31 日）差异详见本财务报表附注三(二十九)2 之说明。

## 22. 应付账款

## (1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
开发产品、存货及劳务采购	280,706,519.96	277,619,536.13
在建工程、固定资产及其他长期资产采购	7,908,768.25	15,510,899.43
合 计	288,615,288.21	293,130,435.56

## (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
单位 1	135,912,998.92	暂估工程款及质保金，尚未结算
单位 2	10,802,289.21	暂估工程款及质保金，尚未结算
单位 3	14,276,851.01	暂估工程款及质保金，尚未结算
单位 4	10,748,113.81	暂估工程款及质保金，尚未结算
深圳市赛格集团有限公司	5,043,454.16	应付工程款，尚未付清
小 计	176,783,707.11	

## 23. 预收款项

项 目	期末数	期初数
预收租金	177,519,683.31	180,360,636.29
预收广告款	950,278.34	2,458,369.18
预收售房款	23,180,258.00	492,594,368.00
预收物业管理费	12,144,874.07	12,854,752.03
其他	6,012,453.41	4,543,337.25
合 计	219,807,547.13	692,811,462.75

## 24. 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
短期薪酬	43,665,725.59	290,684,191.92	267,688,954.14	66,660,963.37
离职后福利—设定提存计划		21,739,492.55	21,639,637.79	99,854.76
辞退福利	400,000.00	2,365,187.15	2,387,210.40	377,976.75

1 年内到期的其他福利		214,420.26	214,420.26	
合 计	44,065,725.59	315,003,291.88	291,930,222.59	67,138,794.88

## (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	37,539,874.52	253,856,774.65	230,257,072.20	61,139,576.97
职工福利费		11,092,743.91	11,092,743.91	
社会保险费		8,353,100.67	8,285,347.56	67,753.11
其中：医疗保险费		7,465,256.22	7,405,233.11	60,023.11
工伤保险费		250,467.46	248,921.46	1,546.00
生育保险费		637,376.99	631,192.99	6,184.00
住房公积金	680,773.57	13,126,481.53	13,807,255.10	
工会经费和职工教育经费	5,438,561.96	4,255,091.16	4,240,019.83	5,453,633.29
短期带薪缺勤	6,515.54		6,515.54	
短期利润分享计划				
小 计	43,665,725.59	290,684,191.92	267,688,954.14	66,660,963.37

## (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		17,874,777.66	17,778,978.02	95,799.64
失业保险费		452,501.43	448,446.31	4,055.12
企业年金缴费		3,412,213.46	3,412,213.46	
小 计		21,739,492.55	21,639,637.79	99,854.76

## 25. 应交税费

项 目	期末数	期初数
增值税	14,793,690.88	13,875,162.23
企业所得税	88,905,516.23	84,748,973.12
代扣代缴个人所得税	1,355,451.53	1,025,322.55
城市维护建设税	766,017.78	1,008,932.36
土地增值税	19,500,664.21	16,631,187.23

房产税	1,228,015.08	667,617.67
土地使用税	213,640.15	485,758.00
教育费附加	378,856.28	684,922.71
地方教育附加	203,912.33	
印花税	144,919.06	158,952.67
文化建设费	3,858.68	
其他税费	1,715,385.14	1,758,769.39
合 计	129,209,927.35	121,045,597.93

## 26. 其他应付款

## (1) 明细情况

项 目	期末数	期初数[注]
应付股利	4,343,870.12	4,196,371.01
其他应付款	976,309,030.26	1,012,533,821.96
合 计	980,652,900.38	1,016,730,192.97

[注]：期初数与上年年末余额（2018年12月31日）差异详见本财务报表附注三（二十九）2之说明。

## (2) 应付股利

## 1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
普通股股利	4,343,870.12	4,196,371.01
小 计	4,343,870.12	4,196,371.01

## (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	6,583,093.81	61,188,203.49
应付股权转让款	63,265,454.60	438,891,698.94
应付押金保证金	176,150,494.38	182,059,790.47
应付购房意向金及待返购房款	444,424,275.00	93,319,249.99
中央空调维护费及专项维修基金	24,236,547.88	27,014,305.64

土地增值税清算准备金	37,329,625.92	28,979,117.59
应付工程款	33,938,909.45	11,299,000.16
房租、物业费、水电	19,754,510.87	16,127,291.83
应付服务费	13,725,447.03	15,012,797.72
其他	156,900,671.32	138,642,366.13
小 计	976,309,030.26	1,012,533,821.96

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
深圳市泽德丰贸易有限公司	79,654,137.00	对方单位涉及诉讼，暂未支付
珠海市铭豪集团有限公司	63,265,454.60	暂未支付
小 计	142,919,591.60	

27. 一年内到期的非流动负债

项 目	期末数	期初数[注]
一年内到期的长期借款	228,468,841.94	272,991,306.98
一年内到期的应付债券	60,575,562.00	
一年内到期的递延收益		69,415.58
合 计	289,044,403.94	273,060,722.56

[注]：期初数与上年年末余额（2018 年 12 月 31 日）差异详见本财务报表附注三(二十九)2 之说明。

28. 长期借款

项 目	期末数	期初数[注]
抵押借款	781,817,739.49	751,124,226.75
合 计	781,817,739.49	751,124,226.75

[注]：期初数与上年年末余额（2018 年 12 月 31 日）差异详见本财务报表附注三(二十九)2 之说明。

29. 应付债券

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数[注]
-----	-----	--------



公司债券	689,903,043.08	788,447,804.86
合 计	689,903,043.08	788,447,804.86

[注]：期初数与上年年末余额（2018年12月31日）差异详见本财务报表附注三(二十九)2之说明。

### (2) 应付债券增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初数	本期发行
18 赛格 01	700,000,000.00	2018-12-25	3 年	689,156,603.77	689,879,833.53	
18 赛格 02	100,000,000.00	2018-12-25	9+9 月	98,450,943.40	98,567,971.33	
减：一年内到期部分 年末余额						
小 计				787,607,547.17	788,447,804.86	

(续上表)

债券名称	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	其他变动	期末数
18 赛格 01	32,200,000.00	5,689,247.31		-5,666,037.76	689,903,043.08
18 赛格 02	3,701,786.13	1,211,713.02	40,000,000.00	209,433.96	60,575,562.00
减：一年内到期部 分年末余额					-60,575,562.00
小 计	35,901,786.13	6,900,960.33	40,000,000.00	-5,456,603.80	689,903,043.08

### (3) 其他说明

本期其他变动系支付担保费及进项税调整。

### 30. 预计负债

项 目	期末数	期初数	形成原因
合同违约金	55,574,574.11	90,254,503.10	房地产销售合同违约
合 计	55,574,574.11	90,254,503.10	

### 31. 递延收益

#### (1) 明细情况

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	6,383,333.42	159,400.00	2,137,228.29	4,405,505.13	收到政府补助
与收益相关政府补助	349,196.15	550,000.00	140,903.00	758,293.15	收到政府补助

合 计	6,732,529.57	709,400.00	2,278,131.29	5,163,798.28	
-----	--------------	------------	--------------	--------------	--

## (2) 政府补助明细情况

项 目	期初数	本期新增补助金额	本期计入当期损益 [注]	期末数	与资产相关/与收益 相关
南通赛格电子市场建设 扶持项目	5,383,333.42		1,899,999.96	3,483,333.46	与资产相关
赛格国际创客产品展示 推广中心	1,000,000.00		235,900.00	764,100.00	与资产相关
赛格国际创客产品展示 推广中心	209,196.15		903.00	208,293.15	与收益相关
留学人员企业创新环境 建设项目资金	140,000.00		140,000.00		与收益相关
2019 年老旧电梯补助款		159,400.00	1,328.33	158,071.67	与资产相关
2019 年东吴科技创新领 军人才经费		550,000.00		550,000.00	与收益相关
小 计	6,732,529.57	709,400.00	2,278,131.29	5,163,798.28	

[注]：政府补助本期计入当期损益金额情况详见本财务报表附注五(四)3 之说明。

## 32. 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	1,235,656,249.00						1,235,656,249.00

## 33. 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）		6,382,947.63		6,382,947.63
其他资本公积	156,892,820.25		9,120,010.83	147,772,809.42
合 计	156,892,820.25	6,382,947.63	9,120,010.83	154,155,757.05

## (2) 其他说明

1) 股本溢价本期增加系：①本公司间接控股子公司深圳市赛格物业管理有限公司 2017 年实施混合所有制改制，深圳市赛格物业管理有限公司将混合所有制改制前的过渡期净利润 12,092,748.06 元在扣除相应 10%法定盈余公积后的金额 10,883,473.26 元，全部向本公司子公司深圳市赛格地产投资股份有限公司

进行定向分配，深圳市赛格地产投资股份有限公司确认股本溢价 5,985,910.29 元，本公司按持有深圳市赛格地产投资股份有限公司的股权比例增加资本公积（股本溢价）4,730,329.11 元；②本公司子公司深圳市赛格宝华企业发展股份有限公司，设立的全资子公司深圳橙果商务酒店管理有限公司本期实施混合所有制改制，引进战略投资者和骨干员工持股，在不丧失控制权的情况下，深圳市赛格宝华企业发展股份有限公司对深圳橙果商务酒店管理有限公司的持股比例由 100%稀释至 55%，按新持股比例 55%计算的账面净资产份额差额 2,482,118.17 元计入资本公积，本公司根据对深圳市赛格宝华企业发展股份有限公司的持股比例 66.58%确认的资本公积影响数为 1,652,618.52 元。

2) 其他资本公积减少系公司通过深圳证券交易所竞价交易系统出售深圳华控赛格股份有限公司 1%的股权，原计入资本公积的部分转入投资收益 9,120,010.83 元。

#### 34. 其他综合收益

项 目	期初数[注]	本期发生额						期末数
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
不能重分类进损益的其他综合收益	91,821.56	55,221.53			13,805.38	27,576.49	13,839.66	119,398.05
其中：其他权益投资工具公允价值变动	91,821.56	55,221.53			13,805.38	27,576.49	13,839.66	119,398.05
将重分类进损益的其他综合收益	-55.90	136.62				136.62		80.72
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	-55.90	136.62				136.62		80.72
其他综合收益合计	91,765.66	55,358.15			13,805.38	27,713.11	13,839.66	119,478.77

[注]：期初数与上年年末余额（2018 年 12 月 31 日）差异详见本财务报表附注三（二十九）2 之说明。

#### 35. 盈余公积

项 目	期初数[注]	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	152,759,511.45	12,732,457.62		165,491,969.07
任意盈余公积				
合 计	152,759,511.45	12,732,457.62		165,491,969.07

[注]：期初数与上年年末余额（2018 年 12 月 31 日）差异详见本财务报表附注三（二十九）2 之说明。

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。

### 36. 未分配利润

#### (1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数
调整前上期末未分配利润	322,477,846.55	376,704,148.51
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-938,780.37	
调整后期初未分配利润	321,539,066.18	376,704,148.51
加：本期归属于母公司所有者的净利润	78,447,278.89	27,852,740.23
减：提取法定盈余公积	12,732,457.62	14,052,061.65
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	43,293,162.39	68,026,980.54
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	343,960,725.06	322,477,846.55

#### (2) 调整期初未分配利润明细

由于企业会计准则及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润-938,780.37 元。

### (二) 合并利润表项目注释

#### 1. 营业收入/营业成本

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	1,440,616,769.71	937,874,529.53	1,571,575,069.03	1,036,973,739.57
其中：电子市场	373,286,360.20	207,995,769.94	313,835,426.32	182,651,334.30
物业租赁	285,764,822.38	177,566,240.75	236,988,262.09	117,537,860.07
物业管理	352,459,628.87	280,870,626.26	291,148,755.78	230,545,916.85
房地产开发	334,199,582.45	209,438,045.86	577,407,336.35	368,815,199.24
检测服务	20,162,280.65	6,290,105.54		
其他	74,744,095.16	55,713,741.18	152,195,288.49	137,423,429.11

其他业务	52,610,791.35	47,573,214.56	34,212,403.08	25,416,909.38
利息			6,228,129.11	604,323.28
手续费及佣金			252,735.81	
合 计	1,493,227,561.06	985,447,744.09	1,612,268,337.03	1,062,994,972.23

## 2. 税金及附加

项 目	本期数	上年同期数
城市维护建设税	4,537,703.22	5,094,998.95
教育费附加	3,243,618.18	3,685,366.49
房产税	18,414,070.42	18,280,506.13
土地使用税	1,500,321.75	1,343,059.60
车船税	19,873.12	
土地增值税	20,254,215.60	14,484,710.58
印花税等其他税费	1,028,946.84	1,511,829.60
合 计	48,998,749.13	44,400,471.35

## 3. 销售费用

项 目	本期数	上年同期数
职工薪酬	4,819,243.26	4,597,968.78
折旧摊销费用	994,744.30	5,143,570.68
广告宣传费	2,221,453.54	4,777,768.12
销售代理费	7,287,784.37	21,879,589.80
物业管理费	4,213,069.92	628,529.00
其他	3,293,283.85	2,623,359.76
合 计	22,829,579.24	39,650,786.14

## 4. 管理费用

项 目	本期数	上年同期数
职工薪酬	98,886,783.63	81,800,030.46

折旧摊销费用	4,472,410.29	6,740,232.52
中介机构费用	5,643,843.59	5,175,947.05
业务招待费	906,302.37	3,233,417.86
办公费	4,071,248.21	3,213,493.43
差旅交通费	2,367,033.64	2,942,982.93
诉讼费	859,279.96	2,776,261.14
租赁费	2,325,188.31	1,041,910.18
维修费	1,440,375.28	1,016,725.11
水电费	870,039.94	834,391.96
董事会费	633,564.91	568,866.41
低值易耗品摊销	1,293,423.35	434,189.60
其他	10,090,786.29	12,199,516.79
合 计	133,860,279.77	121,977,965.44

## 5. 研发费用

项 目	本期数	上年同期数
职工薪酬	2,025,435.67	
折旧	275,673.41	
咨询和服务费	202,830.19	
物业管理费\清洁费\水电费	94,976.48	
物料消耗	244,157.65	
其他费用	19,426.78	
合 计	2,862,500.18	

## 6. 财务费用

项 目	本期数	上年同期数
利息支出	127,964,631.89	93,029,837.47
减：利息收入	12,219,078.83	9,971,878.77
加：汇兑损益		-7,735.77

加：手续及其他支出	1,286,591.22	1,328,629.88
合 计	117,032,144.28	84,378,852.81

## 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[注]	2,137,228.29	5,284,159.96	2,137,228.29
与收益相关的政府补助[注]	7,742,128.83	5,220,822.53	7,742,128.83
增值税进项税加计扣除	1,397,380.00		1,397,380.00
代扣个人所得税手续费返还	145,113.06		145,113.06
小规模纳税人（季度收入小于 30 万）免征增值税项目	85,305.01		85,305.01
合 计	11,507,155.19	10,504,982.49	11,507,155.19

[注]：本期计入其他收益的政府补助情况详见本财务报表附注四(四)3之说明。

## 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	-187,201.46	-29,224,641.54
处置长期股权投资产生的投资收益	88,031,432.70	67,556,461.16
金融工具持有期间的投资收益	17,293,808.94	22,936,036.78
其中：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	17,293,808.94	22,936,036.78
合 计	105,138,040.18	61,267,856.40

## 9. 信用减值损失

项 目	本期数
坏账损失	-33,611,132.25
合 计	-33,611,132.25

## 10. 资产减值损失

项 目	本期数	上年同期数
-----	-----	-------

坏账损失		-50,269,026.07
存货跌价损失	-61,687,851.67	-26,643,072.30
固定资产减值损失	-7,175,219.01	
贷款和垫款减值损失		-24,963,350.14
合 计	-68,863,070.68	-101,875,448.51

## 11. 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		-12,279.40	
合 计		-12,279.40	

## 12. 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	37,325.28		37,325.28
罚款及违约金	2,088,370.48	814,755.18	2,088,370.48
无法支付款项利得	245,863.99	5,987,615.85	245,863.99
其他	3,902,339.76	358,805.76	3,902,339.76
合 计	6,273,899.51	7,161,176.79	6,273,899.51

## 13. 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
固定资产盘亏损失	87,785.80		87,785.80
对外捐赠	99,799.90	3,470,133.35	99,799.90
非流动资产毁损报废损失	786,158.50	908,013.50	786,158.50
罚款支出	68,295.12	29,519.86	68,295.12
合同违约金支出	1,853,501.56	137,132,309.32	1,853,501.56
其他支出	787,261.76	52,782.40	787,261.76
合 计	3,682,802.64	141,592,758.43	3,682,802.64



## 14. 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	76,575,895.45	92,623,024.99
递延所得税费用	-5,619,194.38	-24,369,480.01
前期所得税调整	24,834,345.91	2,519,622.68
合 计	95,791,046.98	70,773,167.66

## (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	198,958,653.68	94,318,818.40
按母公司适用税率计算的所得税费用	49,739,663.42	23,579,704.60
子公司适用不同税率的影响	-308,331.32	-89,714.71
调整以前期间所得税的影响	24,834,345.91	2,519,622.68
非应税收入的影响	-46,800.37	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	507,230.17	293,252.55
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-834,552.80	
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	21,899,491.97	44,470,302.54
所得税费用	95,791,046.98	70,773,167.66

## 15. 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五(一)34之说明。

## (三) 合并现金流量表项目注释

## 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
收到的代商户收款	3,160,146.75	17,058,518.99
收到的保证金/押金	13,841,106.43	41,277,337.20

收到往来款	52,256,915.33	86,465,588.34
收到的政府补助	8,450,625.83	4,970,306.68
收到的利息收入	12,219,078.83	8,343,628.87
收到的其他现金	18,514,558.54	31,636,223.71
合 计	108,442,431.71	189,751,603.79

## 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	17,701,481.15	51,634,871.77
支付的往来款	25,514,058.56	54,214,961.86
支付的付现费用	42,584,665.14	40,521,380.70
支付的罚款违约金	36,013,928.88	39,077,706.36
支付的银行手续费	2,915,763.73	1,328,629.88
支付的其他现金	33,198,086.53	55,066,687.99
合 计	157,927,983.99	241,844,238.56

## 3. 收到其他与投资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
收回履约保证金		3,600,000.00
关联方利息收入	2,443,743.40	317,575.47
减资款		10,500,000.00
合 计	2,443,743.40	14,417,575.47

## 4. 支付其他与投资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
3 个月以上定期存款		8,700,000.00
少数股东及关联方资金拆借	17,550,000.00	9,000,000.00
南山知识服务大厦立体停车场 BOT		4,795,762.00
合 计	17,550,000.00	22,495,762.00

## 5. 收到其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
收到少数股东借款		23,450,000.00

收回履约保证金	35,000,000.00	
合 计	35,000,000.00	23,450,000.00

## 6. 支付其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
发行融资凭证手续费		604,323.28
履约保证金		35,000,000.00
发行债券相关费用	6,123,644.54	7,662,000.00
其他	617,438.32	68,059.56
合 计	6,741,082.86	43,334,382.84

## 7. 现金流量表补充资料

## (1) 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	103,167,606.70	23,545,650.74
加: 资产减值准备	102,474,202.93	101,875,448.51
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	82,901,143.04	42,548,311.70
无形资产摊销	1,765,208.76	1,554,835.71
长期待摊费用摊销	41,090,758.71	37,226,213.07
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)		12,279.40
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	748,833.22	908,013.50
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)	125,899,725.26	93,022,101.70
投资损失(收益以“-”号填列)	-105,138,040.18	-61,267,856.40
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	5,552,880.50	-36,361,893.38
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-11,158,269.25	-21,056,496.51
存货的减少(增加以“-”号填列)	180,550,899.43	325,910,129.17
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	32,035,379.93	176,696,341.14
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-130,153,642.89	-516,938,924.62

其他	762,505.20	
经营活动产生的现金流量净额	430,499,191.36	167,674,153.73
2) 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3) 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	794,555,561.24	1,713,792,816.67
减: 现金的期初余额	1,713,792,816.67	947,882,605.92
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	-919,237,255.43	765,910,210.75

## (2) 本期支付的取得子公司的现金净额

项 目	本期数
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	27,500,000.00
其中: 苏州泰斯特测控科技有限公司	27,500,000.00
减: 购买日子公司持有的现金及现金等价物	24,202,780.49
其中: 苏州泰斯特测控科技有限公司	24,202,780.49
加: 以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
其中: 苏州泰斯特测控科技有限公司	
取得子公司支付的现金净额	3,297,219.51

## (3) 本期收到的处置子公司的现金净额

项 目	本期数
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	115,700,000.00
其中: 深圳深汕特别合作区特发赛格科技有限公司	115,700,000.00
减: 丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	75,054,718.25
其中: 深圳深汕特别合作区特发赛格科技有限公司	75,054,718.25
加: 以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
其中: 深圳深汕特别合作区特发赛格科技有限公司	

处置子公司收到的现金净额	40,645,281.75
--------------	---------------

## (4) 现金和现金等价物的构成

项 目	期末数	期初数
1) 现金	794,555,561.24	1,713,792,816.67
其中：库存现金	374,634.92	398,500.00
可随时用于支付的银行存款	794,111,517.93	1,678,322,866.47
可随时用于支付的其他货币资金	69,408.39	71,450.20
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	794,555,561.24	1,713,792,816.67
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物		

## (5) 不属于现金及现金等价物的货币资金情况的说明

项 目	期末数	期初数
三个月以上的定期存款、结构性存款及其利息	263,372,132.11	186,201,000.00
履约保证金存款		35,000,000.00
小计	263,372,132.11	221,201,000.00

## (四) 其他

## 1. 所有权或使用权受到限制的资产

项 目	期末账面价值	受限原因
货币资金	263,372,132.11	三个月以上的定期存款、结构性存款及其利息
固定资产	435,041.76	借款抵押
投资性房地产	435,080,412.08	借款抵押
开发产品	153,164,605.84	查封[注]
合 计	852,052,191.79	

[注]详见附注十一(二)1(1)。

## 2. 外币货币性项目

项 目	期末外币余额	折算汇率	期末折算成人民币余额
货币资金			

其中：港币	14.72	0.89327	13.15
-------	-------	---------	-------

### 3. 政府补助

#### (1) 明细情况

##### 1) 与资产相关的政府补助

###### 总额法

项目	期初 递延收益	本期新增补助	本期摊销	期末 递延收益	本期摊销 列报项目	说明
南通赛格电子市场建设扶持项目	5,383,333.42		1,899,999.96	3,483,333.46	其他收益	
赛格国际创客产品展示推广中心	1,000,000.00		235,900.00	764,100.00	其他收益	
2019 年老旧电梯补助款		159,400.00	1,328.33	158,071.67	其他收益	
小计	6,383,333.42	159,400.00	2,137,228.29	4,405,505.13		

##### 2) 与收益相关，且用于补偿公司以后期间的相关成本费用或损失的政府补助

项目	期初 递延收益	本期 新增补助	本期结转	期末 递延收益	本期结转 列报项目	说明
2019 年东吴科技创新领军人才经费-环境可靠性试验与仿真模拟技术研究		550,000.00		550,000.00		
赛格国际创客产品展示推广中心	209,196.15		903.00	208,293.15	其他收益	
留学人员企业创新环境建设项目资金	140,000.00		140,000.00			
小计	349,196.15	550,000.00	140,903.00	758,293.15		

##### 3) 与收益相关，且用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失的政府补助

项目	本期结转	本期结转 列报项目	说明
区产业发展专项资金贷款贴息支持--商贸旅游企业	1,200,000.00	其他收益	
收到区产业发展专项资金众创空间办公用房支持	1,200,000.00	其他收益	
苏州市级打造先进制造业基地专项基金	900,000.00	其他收益	
收到区产业发展专项资金众创大赛支持	836,700.00	其他收益	
吴中区服务业发展引导资金	665,000.00	其他收益	
区产业发展专项资金众创空间办公用房支持	600,000.00	其他收益	

深圳市福田区企业发展服务中心补贴款	412,400.00	其他收益	
收到区产业发展专项资金科技活动支持	341,500.00	其他收益	
深圳市科技创新委员会-2019 年广东省科技创新战略专项资金	300,000.00	其他收益	
现金制造业发展专项资金	175,000.00	其他收益	
高新企业培育企业研发后补助资金	145,900.00	其他收益	
高新区政策补贴	128,180.00	其他收益	
收到福田区企业发展服务中心补助款项	125,000.00	其他收益	
创新型示范企业	116,666.67	其他收益	
2018 年服务业创新型示范奖励	100,000.00	其他收益	
2018 年度高新企业政策性奖励经费	80,000.00	其他收益	
高企政策性奖励经费	80,000.00	其他收益	
2018 年度深圳市节水型居民小区奖励金	50,000.00	其他收益	
长沙市芙蓉区区委组织部“红旗党支部”奖金	50,000.00	其他收益	
稳岗补贴	38,537.56	其他收益	
2016 年姑苏科技天使计划创业补贴吴财科（2019 年）23 号	25,000.00	其他收益	
电费补贴-深圳市灯光环境管理中心	15,441.60	其他收益	
研究开发费用省级财政奖励经费	10,000.00	其他收益	
退役军人补贴	3,000.00	其他收益	
经开区管委会奖励奖金款	2,900.00	其他收益	
小 计	7,601,225.83		

(2) 本期计入当期损益的政府补助金额为 9,879,357.12 元。

## 六、合并范围的变更

### (一) 非同一控制下企业合并

#### 1. 本期发生的非同一控制下企业合并

##### (1) 基本情况

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例(%)	股权取得方式
苏州泰斯特测控科技有限公司	2019 年 5 月 29 日	27,500,000.00	36%	收购、增资

(续上表)

被购买方名称	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
苏州泰斯特测控科技有限公司	2019年5月29日	控制权的转移	20,162,280.65	6,093,093.65

## (2) 其他说明

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;根据2019年4月17日本公司与毛成龙、李一鹏签订的《关于苏州泰斯特测控科技有限公司投票权委托协议》,毛成龙、李一鹏自愿将其所持有的泰斯特公司股权对应9%、6%的表决权委托给本公司行使,故本公司表决权比例为51%;该公司董事会由7位董事组成,本公司派出4位董事(含董事长),其财务负责人也由本公司派出,故本公司对苏州泰斯特测控科技有限公司达到控制。

## 2. 合并成本及商誉

## (1) 明细情况

项 目	苏州泰斯特测控科技有限公司
合并成本	
现金	27,500,000.00
或有对价的公允价值	
合并成本合计	27,500,000.00
减:取得的可辨认净资产公允价值份额	16,159,959.39
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	11,340,040.61

## (2) 合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明

合并成本公允价值的确定方法:合并成本公允价值以中瑞世联资产评估公司出具的《资产评估报告》(中瑞评报字[2018]第00834号)收益法确定的股东全部权益价值为基础确定。

转让方根据上述股权转让暨增资协议承诺,泰斯特2019至2021年度实现的合并净利润分别不低于800万元、1200万元和1500万元。当 $100% > \text{泰斯特净利润实际完成比例} \geq 80\%$ 时,业绩承诺人将采用现金补偿方式补偿本公司的相应损失;当 $80% > \text{泰斯特净利润实际完成比例} \geq 50\%$ 时,业绩承诺人将在上述现金补



偿后另行以泰斯特股权补偿本公司的相应损失；泰斯特净利润实际完成比例<50%，本公司可要求业绩承诺人回购股权。

### 3. 被购买方于购买日可辨认资产、负债

#### (1) 明细情况

项 目	苏州泰斯特测控科技有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产	52,562,699.08	47,577,784.44
货币资金	24,202,780.49	24,202,780.49
应收款项	10,775,553.95	10,775,553.95
存货	2,054,271.01	2,054,271.01
固定资产	12,817,882.53	10,135,267.89
无形资产	2,302,300.00	
其他资产	409,911.10	409,911.10
负债	7,673,922.99	6,926,185.79
借款	3,721,913.36	3,721,913.36
应付款项	3,204,272.43	3,204,272.43
递延所得税负债	747,737.20	
净资产	44,888,776.09	40,651,598.65
减：少数股东权益		
取得的净资产	44,888,776.09	40,651,598.65

#### (2) 可辨认资产、负债公允价值的确定方法

根据中瑞世联资产评估公司出具的《资产评估报告》(中瑞评报字[2018]第 00834 号)资产基础法确定的股东全部权益价值为基础确定。

#### (二) 处置子公司

##### 1. 单次处置对子公司投资即丧失控制权明细情况

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例(%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额
深圳深汕特别合作区特发赛格科	122,200,000.00	65%	转让股权	2019年8月16日	控制权的转移	16,664,616.68

技有限公司						
(续上表)						
子公司名称	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转入投资损益的金额
深圳深汕特别合作区特发赛格科技有限公司	35%	56,826,744.86	65,800,000.00	8,973,255.14	根据资产评估报告资产基础法确定的股东全部权益价值为基础协商确定转让价格	

## 2. 其他说明

经 2019 年 3 月 8 日公司第七届董事会第四十八次临时会议和 2019 年 6 月 19 日本公司 2019 年第三次临时股东大会决议，本公司子公司深圳赛格龙焱能源科技有限公司以非公开协议转让方式转让其所持有的深汕特别合作区赛格龙焱能源科技有限公司 100% 股权，其中 65% 的股权作价 12,220.00 万元转让给深圳市特发集团有限公司，35% 的股权作价 6,580.00 万元转让给本公司。交易价格以深圳市国资委 2019 年 6 月 4 日评估备案的评估机构国众联资产评估土地房地产估价有限公司出具的《深圳赛格龙焱能源科技有限公司拟进行股权转让所涉及的深汕特别合作区赛格龙焱能源科技有限公司股东全部权益价值资产评估报告》评定股东全部权益价值人民币 18,777.76 万元为依据，经协商 100% 股权的转让价格为 18,800 万元。股权变更（备案）手续已于 2019 年 7 月 31 日完成，90% 股权转让价款已于 2019 年 8 月 16 日收讫，剩余 10% 股权转让价款作为担保金，在产权过户满一年，并且本公司在本合同项下无违约，按本合同无需向深圳市特发集团有限公司支付任何款项后收取。

### （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
深圳市弘格文化发展有限公司	清算子公司	2019 年 8 月 27 日		
深圳赛格众通科技有限公司	清算子公司	2019 年 8 月 12 日	1,600,429.95	2,312.38

## 七、在其他主体中的权益

### （一）在重要子公司中的权益

#### 1. 重要子公司的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
西安赛格电子市场有限公司	西安	西安	商业	65		设立
深圳市赛格电子市场管理有限公司	深圳	深圳	商业	70		设立
深圳橙果商务酒店管理有限公司	深圳	深圳	商业		55	设立
深圳赛格南京电子市场管理有限公司	南京	南京	商业	100		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
佛山市顺德赛格电子市场管理有限公司	佛山	佛山	商业	100		设立
南宁赛格电子市场管理有限公司	南宁	南宁	商业	100		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
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
深圳市赛格实业投资有限公司	深圳	深圳	商业	100		同一控制下企业合并
长沙赛格发展有限公司	长沙	长沙	商业	46		非同一控制下企业合并
南通赛格商业运营管理有限公司	南通	南通	商业	100		设立
苏州赛格数码广场管理有限公司	苏州	苏州	商业	100		设立
苏州赛格智能科技有限公司	苏州	苏州	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
深圳赛格投资管理有限公司	深圳	深圳	商业	100		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
深圳市赛格联众互联网科技有限公司	深圳	深圳	商业	55		设立
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
深圳市赛格新城市建设发展有限公司（以下简称赛格新城市）	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
西安赛格康鸿置业有限公司	西安	西安	商业		55	同一控制下企业合并
深圳赛格壹城科技有限公司	深圳	深圳	商业	51		设立
杭州赛格龙焱能源科技有限公司	杭州	杭州	商业		100	设立
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

## (2) 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）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。

本公司对深圳赛格众通科技有限公司持股比例为 49%，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众通科技有限公司的经营管理，所以本公司对深圳赛格众通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。

## 2. 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
长沙赛格发展有限公司	54.00	1,310,026.36		81,121,512.42
深圳市赛格宝华企业发展股份有限公司	33.42	9,740,772.81	6,589,440.00	39,057,838.44
深圳市赛格康乐企业发展有限公司	45.00	14,876,428.30	13,715,518.74	18,912,260.23
深圳市赛格地产投资股份有限公司	20.98	-6,777,429.03	7,095,000.00	329,454,603.55

## 3. 重要非全资子公司的主要财务信息

### (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
长沙赛格发展有限公司	15,827,929.03	150,030,853.60	165,858,782.63	15,633,759.78		15,633,759.78
深圳市赛格宝华企业发展股份有限公司	147,403,256.01	47,380,954.51	194,784,210.52	64,558,547.70	217,847.79	64,776,395.49
深圳市赛格康乐企业发展有限公司	74,265,037.88	34,194,516.86	108,459,554.74	66,432,309.78		66,432,309.78
深圳市赛格地	2,822,297,722.94	338,351,775.38	3,160,649,498.32	1,352,293,181.93	905,846,202.51	2,258,139,384.44

产投资股份有 限公司						
---------------	--	--	--	--	--	--

(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
长沙赛格发展有限公司	43,461,129.28	121,180,427.19	164,641,556.47	16,841,067.77		16,841,067.77
深圳市赛格宝华企业发展股份有限公司	106,225,572.33	51,530,225.33	157,755,797.66	52,723,212.97	45,970.54	52,769,183.51
深圳市赛格康乐企业发展股份有限公司	69,157,367.59	36,475,314.98	105,632,682.57	66,169,741.22		66,169,741.22
深圳市赛格地产投资股份有限公司	3,152,069,633.54	354,521,508.99	3,506,591,142.53	1,636,117,575.20	918,333,682.91	2,554,451,258.11

(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
长沙赛格发展有限公司	20,320,298.84	2,425,974.65	2,425,974.65	5,177,964.09
深圳市赛格宝华企业发展股份有限公司	100,097,409.74	29,220,721.08	29,262,137.23	43,626,420.74
深圳市赛格康乐企业发展有限公司	78,428,690.16	33,058,729.58	33,058,729.58	44,598,006.82
深圳市赛格地产投资股份有限公司	730,481,634.36	-15,550,605.20	-15,550,605.20	203,823,497.81

(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
长沙赛格发展有限公司	23,481,427.26	5,820,249.58	5,820,249.58	7,137,810.69
深圳市赛格宝华企业发展股份有限公司	94,986,634.75	25,770,724.08	25,702,000.58	28,944,658.16
深圳市赛格康乐企业发展有限公司	64,621,440.05	25,522,483.82	25,522,483.82	38,876,709.00
深圳市赛格地产投资股份有限公司	858,574,150.77	-28,362,319.08	-28,362,319.08	-52,760,739.46

(二) 在子公司的所有者权益份额发生变化但仍控制子公司的交易

1. 在子公司的所有者权益份额发生变化的情况说明

子公司名称	变动时间	变动前持股比例	变动后持股比例
深圳橙果商务酒店管	2019年11月15日	100%	55%

理有限公司			
-------	--	--	--

## 2. 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

项 目	深圳橙果商务酒店管理有限公司
处置对价	15,546,600.00
现金	15,546,600.00
处置对价合计	15,546,600.00
减：按处置的股权比例计算的子公司净资产份额	13,064,481.83
差额	2,482,118.17
其中：调整资本公积	2,482,118.17
调整盈余公积	
调整未分配利润	

[注] 本公司子公司深圳市赛格宝华企业发展股份有限公司，设立的全资子公司深圳橙果商务酒店管理有限公司本期实施混合所有制改制，引进战略投资者和骨干员工持股，在不丧失控制权的情况下，深圳市赛格宝华企业发展股份有限公司对深圳橙果商务酒店管理有限公司的持股比例由 100% 稀释至 55%，按新持股比例 55% 计算的账面净资产份额差额 2,482,118.17 元计入资本公积。

## (三) 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

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	16.01		权益法核算
上海赛格电子市场经营管理有限公司	上海	上海	商业	35		权益法核算
深圳国际消费电子展示交易中心有限公司	深圳	深圳	商业	30		权益法核算
深圳深汕特别合作区特发赛格科技有限公司	深圳	深圳	商业	35		权益法核算

## 2. 重要联营企业的主要财务信息

项 目	期末数/本期数			
	深圳华控赛格股份有限公司	上海赛格电子市场经营管理有限公司	深圳国际消费电子展示交易中心有限公司	深圳深汕特别合作区特发赛格科技有限公司

流动资产	1,156,167,662.90	29,514,312.25	23,811,719.66	79,231,518.17
非流动资产	2,630,123,737.16	95,906.28	872,108.67	109,398,246.36
资产合计	3,786,291,400.06	29,610,218.53	24,683,828.33	188,629,764.53
流动负债	1,551,689,151.79	24,856,714.97	28,796,062.74	950,988.72
非流动负债	1,277,160,533.75		30,000,000.00	
负债合计	2,828,849,685.54	24,856,714.97	58,796,062.74	950,988.72
少数股东权益	428,598,552.26			
归属于母公司所有者权益	528,843,162.26	4,753,503.56	-34,112,234.41	188,442,831.02
按持股比例计算的净资产份额	84,667,790.28	251,882.79	-10,233,670.32	65,687,571.53
调整事项	47,239,606.62		10,233,670.32	267,419.32
商誉	47,239,606.62			
内部交易未实现利润				
其他			10,233,670.32	267,419.32
对联营企业权益投资的账面价值	131,907,396.90	251,882.79		65,954,990.85
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值	672,007,367.82			
营业收入	225,085,720.88	4,682,102.01	14,053,803.63	
净利润	5,999,003.63	-3,561,677.69	-14,480,044.96	442,831.01
终止经营的净利润				
其他综合收益	1,174.74			
综合收益总额	7,210,371.05	-3,561,677.69	-14,480,044.96	442,831.01
本期收到的来自联营企业的股利				

(续)

项 目	期初数/上年同期数		
	深圳华控赛格股份有限公司	上海赛格电子市场经营管理有限公司	深圳国际消费电子展示交易中心有限公司
流动资产	1,144,194,391.11	21,540,999.90	28,733,860.30



非流动资产	2,299,500,073.99	84,345.75	587,961.76
资产合计	3,443,694,465.10	21,625,345.65	29,321,822.06
流动负债	1,704,327,795.22	13,341,276.54	18,954,011.51
非流动负债	803,003,737.64		30,000,000.00
负债合计	2,507,331,532.86	13,341,276.54	48,954,011.51
少数股东权益	413,512,747.51		
归属于母公司所有者权益	522,850,184.73	8,284,069.11	-19,632,189.45
按持股比例计算的净资产份额	88,936,816.42	2,899,424.19	-5,889,656.84
调整事项	50,245,703.01	-1,525,946.55	5,889,656.84
商誉	50,245,703.01		
内部交易未实现利润			
其他		-1,525,946.55	5,889,656.84
对联营企业权益投资的账面价值	139,130,451.09	1,373,477.64	
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值	727,649,920.50		
营业收入	205,898,377.12	5,108,115.50	6,638,000.08
净利润	-139,681,307.64	-1,036,606.20	-26,398,724.31
终止经营的净利润			
其他综合收益	-631.14		
综合收益总额	-139,681,938.78	-1,036,606.20	-26,398,724.31
本期收到的来自联营企业的股利		500,000.00	

### 3. 不重要的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	30,475,828.51	43,267,368.28
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	-171,439.77	-4,229,254.61
其他综合收益		
综合收益总额	-171,439.77	-4,229,254.61

### 4. 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	本期末确认的损失 (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	-5,889,656.83	-4,344,013.49	-10,233,670.32

## 八、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五(一)4、五(一)6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

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

由于本公司的应收账款风险点分布于多个业务产品和多个客户, 截至 2019 年 12 月 31 日, 本公司应收账款的 44.73%(2018 年 12 月 31 日: 57.02%)源于余额前五名客户, 本公司存在信用集中风险。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面价值。

## (二) 流动性风险

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

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

## 金融负债按剩余到期日分类

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
应付账款	288,615,288.21	288,615,288.21	288,615,288.21		
其他应付款	980,652,900.38	980,652,900.38	980,652,900.38		

短期借款	103,619,178.08	103,969,431.46	103,969,431.46		
一年以内到期的非流动负债	289,044,403.94	299,885,127.46	299,885,127.46		
长期借款	781,817,739.49	1,068,888,697.72	29,976,772.87	337,143,408.39	701,768,516.46
应付债券	689,903,043.08	765,069,438.00	32,869,438.00	732,200,000.00	
小计	3,133,652,553.18	3,507,080,883.23	1,735,968,958.38	1,069,343,408.39	701,768,516.46

(续上表)

项目	期初数[注]				
	账面价值	未折现合同金额	1年以内	1-3年	3年以上
应付账款	293,130,435.56	293,130,435.56	293,130,435.56		
其他应付款	1,016,730,192.97	1,016,730,192.97	1,016,730,192.97		
短期借款	520,882,482.11	520,882,482.11	520,882,482.11		
一年以内到期的非流动负债	273,060,722.56	284,064,619.01	284,064,619.01		
长期借款	751,124,226.75	938,618,149.96	55,573,559.91	535,099,721.61	347,944,868.44
应付债券	788,447,804.86	860,335,000.00	34,690,000.00	825,645,000.00	
小计	3,643,375,864.81	3,913,760,879.61	2,205,071,289.56	1,360,744,721.61	347,944,868.44

[注]: 期初数与上年年末余额(2018年12月31日)差异详见本财务报表附注三(二十九)2之说明。

### (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2019年12月31日,本公司以浮动利率计息的银行借款人民币1,174,481,321.51元(2018年12月31日:人民币1,545,067,431.42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。本公司于中国内地经营，且主要活动以人民币计价。因此，本公司所承担的外汇变动市场风险不重大。

本公司期末外币货币性资产和负债情况详见本财务报表附注四(四)2之说明。

## 九、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		550,411,000.00		550,411,000.00
(1) 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		550,411,000.00		550,411,000.00
2. 其他权益工具投资	329,508.69		33,795,392.83	34,124,901.52
持续以公允价值计量的资产总额	329,508.69	550,411,000.00	33,795,392.83	584,535,901.52

### (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

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。

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

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

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

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

## 十、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	母公司对本公司的持股	母公司对本公司的表决

			(万元)	比例(%)	权比例(%)
深圳市赛格集团有限公司	深圳	综合业务	138,112.16	56.70	56.70

(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七之说明。

3. 本公司的合营和联营企业情况

(1) 本公司的合营和联营企业

本公司重要的合营或联营企业详见本财务报表附注七之说明。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
苏州赛格电子市场管理有限公司	联营公司
深圳赛格智美体育文化发展有限公司	联营公司
深圳中海赛格智慧停车发展有限公司	联营公司
深圳市红土赛格投资管理有限公司	联营公司
深圳红土赛格智能产业投资基金（有限合伙）	联营公司

4. 本公司的其他关联方情况

(1) 本公司的其他关联方

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
深圳赛格计算机公司	控股股东子公司
深圳赛格高技术投资股份有限公司	控股股东子公司
深圳市赛格集团商业运营分公司	控股股东分公司
深圳深爱半导体股份有限公司	控股股东子公司
深圳市赛格广场投资发展有限公司	控股股东子公司
深圳赛格人才培训中心	控股股东子公司的分公司
深圳市特发集团有限公司	原子公司的控股股东

(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) 明细情况

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
-----	--------	-----	-------

深圳赛格高技术投资股份有限公司	接受送餐服务	933,582.00	179,849.72
-----------------	--------	------------	------------

## 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	提供物业管理服务、代收水电费	753,090.51	598,935.99
深圳市赛格集团有限公司	赛格工业大厦等三栋大厦改造项目代建服务费	1,113,556.08	
深圳赛格人才培训中心	提供物业管理服务	527,477.95	306,824.17
深圳赛格高技术投资股份有限公司	提供物业管理服务	657,969.98	169,920.75
上海赛格电子市场经营管理有限公司	品牌使用费		660,377.34
苏州赛格电子市场管理有限公司	品牌使用费		660,377.35
小 计		3,052,094.52	2,396,435.60

## 2. 关联受托管理情况

委托方名称	受托方名称	受托资产类型	受托起始日	受托终止日	托管收益定价依据	本期确认的托管收益
深圳市赛格集团有限公司	深圳市赛格物业发展有限公司	赛格广场地下停车场	2000.5.31	2020.12.31	托管协议	148,376.50

## 3. 关联租赁情况

## (1) 明细情况

## 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
深圳赛格人才培训中心	房屋建筑物	2,888,125.85	2,039,640.69
深圳市赛格集团有限公司	房屋建筑物	1,573,782.89	1,573,782.86
深圳市赛格小额贷款有限公司	房屋建筑物	1,127,715.11	647,217.35
小 计		5,589,623.85	4,260,640.90

## 2) 公司承租情况

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上年同期确认的租赁费
深圳市赛格集团有限公司	房屋建筑物	11,079,144.00	9,739,332.00
深圳国际消费电子展示交易中	房屋建筑物	1,450,139.05	1,384,380.95

心有限公司			
小 计		12,529,283.05	11,123,712.95

#### 4. 关联担保情况

本公司无关联担保情况。

#### 5. 关联方资金拆借

关联方	拆出金额	拆出收回金额	利息发生额	起始日	到期日	说明
拆出						
深圳国际消费电子展示交易中心		447,125.00	447,125.00	2018.4.4	2023.4.3	借款利息
深圳赛格德宝投资有限公司	109,135.95	17,542.37				代付薪酬
小 计	109,135.95	464,667.37	447,125.00			

#### 6. 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	381.26 万元	423.46 万元

#### 7. 其他关联交易

经 2019 年 3 月 8 日公司第七届董事会第四十八次临时会议和 2019 年 6 月 19 日公司 2019 年第三次临时股东大会决议，公司子公司深圳赛格龙焱能源科技有限公司以非公开协议转让方式转让其所持有的深汕特别合作区赛格龙焱能源科技有限公司 100% 股权，其中 65% 的股权作价 12,220.00 万元转让给深圳市特发集团有限公司，35% 的股权作价 6,580.00 万元转让给本公司。本次股权变更（备案）手续已于 2019 年 7 月 31 日完成，90% 股权转让价款已于 2019 年 8 月 16 日收讫，剩余 10% 股权转让价款作为担保金，在产权过户满一年，并且本公司在本合同项下无违约，按本合同无需向深圳市特发集团有限公司支付任何款项后收取。2019 年度，公司确认本次股权转让投资收益 25,637,871.82 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
应收股利	苏州赛格电子市场管理有限公司			2,000,000.00	
小 计				2,000,000.00	
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	
小 计		9,000,000.00		9,000,000.00	



其他应收款	深圳市赛格集团有限公司	1,230,821.37	12,308.21	1,997,239.10	19,972.39
	深圳赛格计算机公司	9,950.00	99.50	9,950.00	99.50
	深圳赛格德宝投资有限公司	487,254.35	4,872.54	395,660.77	3,956.61
	深圳国际消费电子展示交易中心有限公司	545,100.00	5,451.00	545,100.00	5,451.00
小 计		2,273,125.72	22,731.25	2,947,949.87	29,479.50

## 2. 应付关联方款项

项目名称	关联方	期末数	期初数
应付账款	深圳市赛格集团有限公司	3,629,563.78	15,308,772.59
	深圳国际消费电子展示交易中心	205,698.11	205,698.11
小 计		3,835,261.89	15,514,470.70
其他应付款	深圳市赛格集团有限公司	4,941,860.11	422,747,984.13
	深圳赛格高技术投资股份有限公司	203,438.70	203,438.70
	深圳市深爱半导体股份有限公司	30,993.00	30,993.00
	深圳赛格智美体育文化发展有限公司		10,500,000.00
	深圳赛格德宝投资有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00
	深圳市赛格小额贷款有限公司	267,460.00	192,690.00
	苏州赛格电子市场管理有限公司		2,000,000.00
小 计		6,443,751.81	436,675,105.83

## (四) 关联方承诺

## 发行股份及支付现金购买资产重大资产重组的业绩承诺

经中国证券监督管理委员会证监许可[2017]21号文核准，本公司2017年1月通过向赛格集团非公开发行股份及支付现金的方式购买赛格集团持有的标的公司赛格康乐55%股权、赛格物业发展100%股权、赛格创业汇100%股权以及赛格地产79.02%股权。根据本公司与深圳市赛格集团有限公司（以下简称赛格集团）签署的《业绩承诺及补偿协议》及其补充协议，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补偿

(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、万元、7,762.72 万元、9,472.31 万元。

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，则赛格集团应按约定的计算方式以相应资产认购取得的公司作为支付对价向赛格集团发行的股份对公司进行补偿，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。在业绩承诺期间届满时，由公司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，如按收益法评估的资产存在减值，则赛格集团应当对本公司就该等资产减值部分另行补偿。

## 2. 按假设开发法评估的标的资产业绩承诺及补偿

(1) 赛格集团承诺赛格地产子公司赛格新城市建设的赛格 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置业有限公司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) 在本次重组 3 年补偿期届满与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）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%时孰早的所属年度，由本公司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。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，则赛格集团应按约定的计算方式以相应项目认购取得的公司作为支付对价的股份对公司进行补偿，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。

## 3. 按市场法评估的资产业绩补偿

对于以市场法评估的物业资产，由本公司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，赛格集团按约定的计算方式以相应资产认购取得的本公司作为支付对价的股份对本公司进行补偿，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。

截至 2019 年 12 月 31 日，赛格集团在重大资产重组时采用收益法评估的标的资产业绩承诺已超额完成，采用收益法评估的资产和采用市场法评估的物业资产均不存在减值情况，采用假设开发法评估的房地产项目尚未满足对业绩承诺实现情况进行专项审计、确定是否需要业绩补偿的条件。

#### 4. 赛格工业大厦等三栋大厦更新改造项目实施的承诺

赛格集团与下属的赛格创业汇、赛格康乐和赛格地产对位于华强北区域的赛格工业大厦、赛格经济大厦和康乐工业大厦三栋大厦进行升级改造，改善外立面形象，加建部分商业面积，完善交通和消防配套设施，改造预计新增归属于赛格创业汇、赛格康乐和赛格地产的临时经营建筑面积分别为 664.50 平方米、1,772.20 平方米、418.50 平方米，合计 2,855.20 平方米。赛格集团将保证上述归属于赛格创业汇、赛格康乐和赛格地产三家标的公司的临时建筑在两年使用期满后继续进行续期。若未来因不能完成临时建筑续期而导致上市公司遭受损失或业绩承诺期满后至评估收益预测期期满前收益低于预期的补偿金额、业绩承诺期满后至评估收益预测期期满前临时建筑被政府有关部门要求拆除导致的损失，则赛格集团将予以上市公司及时、足额的现金补偿。截至本报告出具日，两年使用期满，续期申请已提交到相关政府部门，尚未获得批准。

### 十一、承诺及或有事项

#### (一) 重要承诺事项

##### 经营租赁承诺

至资产负债表日止，本公司对外签订的不可撤销的经营租赁合约情况如下：

项目	期末余额	期初余额
不可撤销经营租赁的最低租赁付款额：		
资产负债表日后第 1 年	35,374,627.34	48,040,225.14
资产负债表日后第 2 年	26,508,410.65	48,306,633.16
资产负债表日后第 3 年	17,470,613.75	34,761,380.05
以后年度	20,651,579.07	51,793,951.83
合 计	101,980,947.67	182,902,190.17

#### (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) 2019 年 3 月 25 日，赛格新城市收到深圳市招诚投资集团有限公司（以下简称招诚集团）出具的《解除合同、协议及债权转让的通知》（以下简称《通知》）：A、解除招诚集团与赛格新城市签署的《转让合同书（1 号楼二至五层）》、《转让合同书（2 号楼、3 号楼）》、《委托经营管理合同（2 号、3 号楼）》、《协议书》（以下简称相关合同、协议）；B、前述合同、协议解除后，招诚集团基于解除签署合同、协议对赛

格新城市享有的债权（权利）全部转让给黄志辉、黄贤证及深圳市恒晖贸易有限公司（以下简称受让方），赛格新城市应立即向受让方履行债务。

1) 2019 年 3 月，因深圳市招诚投资集团有限公司未按期支付中信银行股份有限公司深圳分行（以下简称中信银行）贷款利息，构成违约，中信银行向招诚集团送达《贷款提前到期通知书》，要求招诚集团偿还全部贷款本息，金额合计人民币 221,093,512.46 元。随后，中信银行向本公司控股子公司赛格新城市送达《催收函》，要求赛格新城市履行保证合同的约定义务，承担担保责任，偿还招诚集团所欠全部贷款本息。2019 年 4 月，中信银行向深圳国际仲裁院申请仲裁，嗣后，赛格新城市收到深圳市龙岗区人民法院的 2 份《民事裁定书》及 2 份《协助执行通知书》，查封、扣押或冻结被申请人余胜明、余达诚、招诚集团、赛格新城市名下价值人民币 221,889,773.14 元和 212,016,994.25 元的财产；暂停向招诚集团支付与招诚集团就深圳赛格新城市广场项目一期 1 号楼二至五层物业所签订的《转让书》所涉及的款项，金额合计以人民币 433,906,767.39 元为限，暂停支付期限为一年，自 2019 年 4 月 18 日至 2020 年 4 月 17 日止，并于 2019 年 4 月 24 日起查封被申请人招诚集团、赛格新城市、余胜明、余达诚下列财产（以人民币 221,889,773.14 元为限）：① 已查封被申请人赛格新城市名下位于深圳市龙岗区布吉街道赛格新城市广场 1 号楼二至五层的房产，查封期限自 2019 年 4 月 24 日至 2022 年 4 月 23 日；② 已保全被申请人招诚集团对赛格新城市享有的人民币 3.08 亿元应收账款。2019 年 9 月 15 日开庭审理，但目前尚未收到正式的裁决书。

2) 2019 年 9 月，洛阳市尚冶贸易有限公司（以下简称洛阳尚冶）以招诚集团、余胜明、黄志辉、黄贤证、深圳市恒晖贸易有限公司、赛格新城市和深圳市招诚盛昌实业有限公司（以下简称招诚盛昌）等被告签署的一系列合同协议损害了其自身的权益，遂向深圳中级人民法院提出诉讼，申请确认：① 确认招诚集团与余胜明、黄志辉等及招诚盛昌签署的关于解除合同及债权转让的《协议书》第二条至第七条无效；② 确认招诚集团与赛格新城市作出的解除合同及债权转让的民事法律行为无效；③ 判令赛格新城市将新城市广场 1 期 2 号、3 号楼产权登记至洛阳尚冶名下，并将物业交付给原告。2020 年 4 月，赛格新城市收到深圳中级人民法院出具的《民事裁定书》〔（2019）粤 03 民初 3413 号之一〕、《查封、扣押、冻结财产通知书》〔（2019）粤 03 民初 3413 号〕。查封赛格新城市名下位于深圳市龙岗区布吉街道赛格新城市广场 2 号楼 103-135 房、201 房、301 房、401 房、501-512 房、601 房、701 房和 3 号楼的房产。目前该案件尚在审理中。目前该案件尚在审理中。

3) 2019 年 12 月，深圳南山宝生村镇银行股份有限公司（以下简称宝生银行）向深圳市龙岗区人民法院起诉赛格新城市。宝生银行称：因招诚集团对宝生银行负有债务，宝生银行于 2019 年 3 月 23 日与于招诚集团签订了赛格新城市广场 1 期 1 号楼二至五层的《权益转让协议》及其补充协议，将招诚集团享有的对赛格新城市的上述租赁报酬债权权益转让给宝生银行以其抵偿债务。请求赛格新城市向宝生银行支付租赁

报酬 6,690,924.49、上述物业的空置损失 3,544,109.59 及滞纳金 770,843.84 元（暂计至 2019 年 10 月 31 日）。目前该案件尚在审理中。

2019 年 12 月，宝生银行向深圳市龙岗区人民法院起诉红星美凯龙家具集团股份有限公司（以下简称红星美凯龙）和赛格新城市。因赛格新城市广场 1 期 1 号楼一层 73 套物业租赁合同纠纷请求依法判令红星美凯龙向宝生银行支付拖欠租金及滞纳金 19,875,772.60 万元；请求依法判令赛格新城市对上述租金及逾期利息承担连带清偿责任。目前该案件尚在审理中。

4) 2019 年 8 月，赛格新城市分别收到深圳市中级人民法院的《民事裁定书》《协助执行通知书》（（2019）粤 03 民初 1676 号、深圳市福田区人民法院的《民事裁定书》《协助执行通知书》（（2019）粤 0304 财保 3689 号）、（（2019）粤 0304 财保 3690 号）。分别申请保全招诚集团对赛格新城市的到期债权 112,350,000 元（保全期限为一年）、协助冻结被申请人招诚集团对赛格新城市的应收账款或到期债权，冻结金额以 2,324,000 元为限（冻结期限三年）、协助冻结被申请人招诚集团对赛格新城市的应收账款或到期债权，冻结金额以 2,905,000 元为限（冻结期限三年）。

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

(2) 2020 年 4 月，中国华西起诉新城市公司并请求判令新城市公司向中国华西支付尚欠工程款合计人民币 204,246,498.88 元，逾期支付工程款的欠款利息，暂计算至 2020 年 1 月 14 日合计为人民币 3,486,520.58 元，欠付工程款范围内对涉案的赛格新城市广场折价或拍卖的价款享有建设工程价款优先受偿权，本案诉讼费、保全费、担保费、鉴定费由新城市公司承担。目前该等案件尚在审理中。

## 2. 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

### 公司及子公司为非关联方提供的担保事项

被担保单位	贷款金融机构	担保借款金额	借款到期日	备注
深圳市招诚投资集团有限公司	中信银行	21,000,000.00	2020.7.11	
购房人	交通银行	225,652,891.76	业主办妥房产证之日	
购房人	农商行	740,000.00		
购房人	浦东发展银行	11,040,000.00		
购房人	兴业银行南通分行	349,500.00		

小 计		258,782,391.76		
-----	--	----------------	--	--

### 3. 其他或有事项

赛格新城市因未能在售房合同约定的期限内将其开发的赛格新城市广场 2 期项目部分房产及时交付给业主并办理相应的《房产证》，因而部分业主（原告）向深圳市龙岗区人民法院提起诉讼，要求赛格新城市赔偿相应违约金。2018 年 11 月，经过深圳市龙岗区人民法院的民事调解，原告与赛格新城市就赛格新城市广场 2 期项目的购房合同纠纷达成调解协议，赛格新城市支付被告违约金。截至 2018 年 12 月 31 日，赛格新城市对尚未达成和解的业主所可能产生的违约金已预估 55,523,600.00 元并计入预计负债。本报告期，赛格新城市参照法院的民事调解书陆续与部分业主达成和解，并支付违约金 34,679,928.99 元，尚有部分业主未达成和解。本公司认为，截至 2019 年 12 月 31 日，剩余已计提预计负债 20,843,671.01 元可以覆盖尚未达成和解协议的部分业主赔偿要求。

## 十二、资产负债表日后事项

### （一）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	经第八届董事会第二次会议审议的公司 2019 年度利润分配预案，每 10 股派息 0.30 元。

### （二）其他资产负债表日后事项说明

#### 新型冠状病毒感染的肺炎疫情的影响

新型冠状病毒感染的肺炎疫情(以下简称新冠疫情)于 2020 年 1 月在全国爆发。为防控新冠疫情，全国各地政府均出台了新冠疫情防控措施。新冠疫情及相应的防控措施对公司的正常生产经营造成了一定的影响，具体情况如下：

受影响的具体情况	对财务状况和经营成果的影响
深圳市国资委于 2020 年 2 月 5 日发布了《关于实施市属国企物业租金减免措施助力打赢疫情防控阻击战的通知》，公司积极响应深圳市委市政府及国资委的号召，制定免除部分物业租金等扶持措施。公司积极响应深圳市委市政府及国资委的防控疫情号召，制定了免除部分物业租金等扶持和防控措施。经公司 2020 年 3 月 2 日第八届董事会第六次临时	本次减免租金安排预计对公司 2020 年营业收入的影响金额约为 8,254 万元，对公司 2020 年归属于母公司所有者的净利润的影响约为 5,088 万元。

会议和 2020 年第二次临时股东大会决议，审议通过了《关于应对新冠疫情实施减免租金及相关费用的议案》，对承租公司及所属企业在深圳市内自有物业范围的非国有企业、科研机构、医疗机构及个体工商户减免 2 个月租金及相关费用。同时，疫情也会直接或间接影响到公司复工复产、房地产销售、物业出租等，并增加公司的疫情防控支出。	
---	--

本公司将继续密切关注新冠疫情发展情况，积极应对其对公司财务状况、经营成果产生的不利影响。

### 十三、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) 明细情况

##### 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	8,869,182.88	57.08	8,869,182.88	100.00	
按组合计提坏账准备	6,669,551.60	42.92	1,668.00	0.03	6,667,883.60
合 计	15,538,734.48	100.00	8,870,850.88	57.09	6,667,883.60

(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	8,869,182.88	97.61	8,869,182.88	100.00	
按组合计提坏账准备	217,360.00	2.39	2,173.60	1.00	215,186.40
合 计	9,086,542.88	100.00	8,871,356.48	97.63	215,186.40

##### 2) 期末单项计提坏账准备的应收账款

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
江苏联通有限公司江苏分公司	3,092,011.09	3,092,011.09	100.00	账龄超过 5 年，无收回可能
深圳市利元舜实业有限公司	1,906,865.35	1,906,865.35	100.00	账龄超过 5 年，无收回可能
上海天赐实业总公司	899,000.00	899,000.00	100.00	账龄超过 5 年，无收回可能

浙江金融信息有限公司	786,000.00	786,000.00	100.00	账龄超过 5 年，无收回可能
四川汇源信息产业股份有限公司	480,000.00	480,000.00	100.00	账龄超过 5 年，无收回可能
其他单位	1,705,306.44	1,705,306.44	100.00	
小 计	8,869,182.88	8,869,182.88	100.00	

3) 采用组合计提坏账准备的应收账款

项 目	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
账龄组合	77,360.00	1,668.00	2.16
应收合并范围内关联往来组合	6,592,191.60		
小 计	6,669,551.60	1,668.00	0.03

4) 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	55,000.00	550.00	1.00
1-2 年	22,360.00	1,118.00	5.00
小 计	77,360.00	1,668.00	2.16

(2) 账龄情况

项 目	期末账面余额
1 年以内	6,647,191.60
1-2 年	22,360.00
3 年以上	8,869,182.88
小 计	15,538,734.48

(3) 坏账准备变动情况

项 目	期初数	本期增加			本期减少			期末数
		计提	收回	其他	转回	核销	其他	
单项计提坏账准备	8,869,182.88							8,869,182.88
按组合计提坏账准备	2,173.60	-505.60						1,668.00
小 计	8,871,356.48	-505.60						8,870,850.88

(4) 应收账款金额前 5 名情况



单位名称	账面余额	占应收账款余额的比例 (%)	坏账准备
深圳市赛格创业汇有限公司	6,592,191.60	42.42	
江苏联通有限公司江苏分公司	3,092,011.09	19.90	3,092,011.09
深圳市利元舜实业有限公司	1,906,865.35	12.27	1,906,865.35
上海天赐实业总公司	899,000.00	5.79	899,000.00
浙江金融信息有限公司	786,000.00	5.06	786,000.00
小 计	13,276,068.04	85.44	6,683,876.44

2. 其他应收款

(1) 明细情况

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	26,267,994.58	3.06	26,267,994.58	100.00	
其中：应收利息					
应收股利					
其他应收款	26,267,994.58	3.06	26,267,994.58	100.00	
按组合计提坏账准备	832,406,316.69	96.94	35,611.21		832,370,705.48
其中：应收利息					
应收股利	26,730,000.00	3.11			26,730,000.00
其他应收款	805,676,316.69	93.83	35,611.21		805,640,705.48
合 计	858,674,311.27	100	26,303,605.79	3.06	832,370,705.48

(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	25,600,629.44	2.28	25,600,629.44	100.00	
其中：应收利息					
应收股利					

其他应收款	25,600,629.44	2.28	25,600,629.44	100.00	
按组合计提坏账准备	1,098,591,872.62	97.72	138,822.67	0.01	1,098,453,049.95
其中：应收利息					
应收股利	2,000,000.00	0.18			2,000,000.00
其他应收款	1,096,591,872.62	97.54	138,822.67	0.01	1,096,453,049.95
合计	1,124,192,502.06	100.00	25,739,452.11	100.00	1,098,453,049.95

## 2) 期末单项计提坏账准备的其他应收款

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
其他应收款				
阳江运通油脂有限公司	8,530,276.35	8,530,276.35	100.00	企业被吊销,账龄超过5年,无收回可能
深圳市拓普工业公司	3,281,387.96	3,281,387.96	100.00	企业被吊销,账龄超过5年,无收回可能
深圳市联京工贸有限公司	5,697,287.51	5,697,287.51	100.00	企业被吊销,账龄超过5年,无收回可能
云森贸易有限公司	1,668,343.74	1,668,343.74	100.00	账龄超过5年,无收回可能
深圳市首佳实业发展有限公司	1,611,184.04	1,611,184.04	100.00	企业被吊销,账龄超过5年,无收回可能
其他单位	5,479,514.98	5,479,514.98	100.00	账龄超过5年,无收回可能
小计	26,267,994.58	26,267,994.58	100.00	

## 3) 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	803,081,071.12		
应收押金保证金组合	1,867,443.11	18,674.43	1.00
账龄组合	727,802.46	16,936.78	2.33
其中：1年以内	661,177.46	6,611.78	1.00
1-2年	20,000.00	1,000.00	5.00
3年以上	46,625.00	9,325.00	20.00
小计	805,676,316.69	35,611.21	

## (2) 账龄情况

项 目	期末账面余额
1 年以内	41,839,915.31
1-2 年	7,190,464.04
2-3 年	250,301,110.09
3 年以上	559,342,821.83
小 计	858,674,311.27

## (3) 坏账准备变动情况

## 1) 明细情况

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	35,622.72	177.12	25,703,652.27	25,739,452.11
期初数在本期	---	---	---	
--转入第二阶段	-1,000.00	1,000.00		
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	-9,336.51	-177.12	573,667.31	564,153.68
本期收回				
本期转回				
本期核销				
其他变动				
期末数	25,286.21	1,000.00	26,277,319.58	26,303,605.79

## (4) 其他应收款款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
应收股利	26,730,000.00	2,000,000.00
押金及保证金	1,867,443.11	2,677,363.36
备用金	555,036.64	562,599.34
应收暂付款	829,521,831.52	1,118,952,539.36

合 计	858,674,311.27	1,124,192,502.06
-----	----------------	------------------

## (5) 应收股利明细情况

项 目	期末数	期初数
苏州赛格电子市场管理有限公司		2,000,000.00
深圳市赛格地产投资股份有限公司	26,730,000.00	
合 计	26,730,000.00	2,000,000.00

## 6) 其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例(%)	坏账准备
南通赛格时代广场发展有限公司	借款及利息	767,234,707.58	1 至 5 年以上	92.22	
苏州赛格数码广场管理有限公司	借款及往来	13,100,000.00	1 至 5 年	1.57	
深圳市赛格实业投资有限公司	借款及往来	9,351,990.03	5 年以上	1.12	
深圳赛格南京电子市场管理有限公司	借款	9,000,000.00	1 年以内	1.08	
深圳市赛格联众互联网科技有限公司	往来	2,282,404.39	1-2 年	0.27	
小 计		800,969,102.00		96.28	

## 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	1,211,042,156.16		1,211,042,156.16	1,184,522,156.16		1,184,522,156.16
对联营、合营企业投资	199,153,798.73		199,153,798.73	141,517,132.63		141,517,132.63
合 计	1,410,195,954.89		1,410,195,954.89	1,326,039,288.79		1,326,039,288.79

## (2) 对子公司投资

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
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		

深圳赛格股份有限公司 2019 年年度报告

深圳市赛格实业投资有限公司	29,181,027.20			29,181,027.20		
长沙赛格发展有限公司	69,000,000.00			69,000,000.00		
深圳市赛格电子市场管理有限公司	2,100,000.00			2,100,000.00		
西安赛格电子市场有限公司	1,950,000.00			1,950,000.00		
深圳赛格南京电子市场管理有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
西安海荣赛格电子市场有限公司	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		
南宁赛格电子市场管理有限公司	8,000,000.00			8,000,000.00		
南通赛格时代广场发展有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		
苏州赛格数码广场管理有限公司	8,000,000.00			8,000,000.00		
苏州赛格智能科技有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
深圳赛格龙焱能源科技有限公司	82,500,000.00			82,500,000.00		
深圳市赛格康乐企业发展有限公司	34,025,375.47			34,025,375.47		
深圳市赛格联众互联网科技有限公司	13,640,000.00			13,640,000.00		
深圳市赛格众通科技有限公司	980,000.00		980,000.00			
深圳赛格投资管理有限公司	1,500,000.00			1,500,000.00		
深圳市赛格物业发展有限公司	61,749,318.18			61,749,318.18		
深圳市赛格创业汇有限公司	238,750,258.57			238,750,258.57		
深圳市赛格地产股份有限公司	542,553,677.70			542,553,677.70		
深圳赛格壹城科技有限公司	1,020,000.00			1,020,000.00		
苏州泰斯特测控科技有限公司		27,500,000.00		27,500,000.00		

小 计	1,184,522,156.16	27,500,000.00	980,000.00	1,211,042,156.16		
-----	------------------	---------------	------------	------------------	--	--

## (3) 对联营、合营企业投资

被投资单位	期初数	本期增减变动			
		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	1,373,477.64			-1,121,594.85	
深圳华控赛格股份有限公司	139,130,451.09		-8,173,977.22	950,842.31	188.08
苏州赛格电子市场管理有限公司	1,013,203.90			26,324.29	
深圳深汕特别合作区特发赛格科技有限公司				154,990.85	
深圳国际消费电子展示交易中心有限公司					
小 计	141,517,132.63		-8,173,977.22	10,562.60	188.08

(续上表)

被投资单位	本期增减变动				期末数	减值准备期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
联营企业						
上海赛格电子市场经营管理有限公司					251,882.79	
深圳华控赛格股份有限公司	-107.36				131,907,396.90	
苏州赛格电子市场管理有限公司					1,039,528.19	
深圳深汕特别合作区特发赛格科技有限公司				65,800,000.00	65,954,990.85	
深圳国际消费电子展示交易中心有限公司						
小 计	-107.36			65,800,000.00	199,153,798.73	

## (二) 母公司利润表项目注释

## 1. 营业收入/营业成本

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本

主营业务收入	82,085,804.90	51,244,503.76	73,815,265.15	62,734,501.32
其他业务收入				
合 计	82,085,804.90	51,244,503.76	73,815,265.15	62,734,501.32

## 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	10,562.60	-24,267,630.50
成本法核算的长期股权投资收益	111,933,017.40	140,432,681.44
处置长期股权投资产生的投资收益	60,557,784.87	64,073,416.55
金融工具持有期间的投资收益		
其中：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	1,252,225.12	
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		14,446,333.02
合 计	173,753,589.99	194,684,800.51

## 十四、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	87,282,599.48	
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免		
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、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	9,879,357.12	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	4,041,862.11	
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		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益	17,293,808.94	
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		

交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
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		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、金融负债产生的公允价值变动收益,以及处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
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		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入	148,376.50	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	3,339,930.09	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	1,627,798.07	
小 计	123,613,732.31	
减:企业所得税影响数(所得税减少以“—”表示)	29,747,081.05	
少数股东权益影响额(税后)	13,724,681.91	
归属于母公司所有者的非经常性损益净额	80,141,969.35	

[注]:其他符合非经常性损益定义的损益项目是指本公司发生的不属于政府补助的其他收益。

## (二) 净资产收益率及每股收益

### 1. 明细情况

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	4.17	0.0635	0.0635
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-0.09	0.0014	0.0014

### 2. 加权平均净资产收益率的计算过程

项 目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	A	78,447,278.89
非经常性损益	B	80,141,969.35
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	C=A-B	-1,694,690.46



归属于公司普通股股东的期初净资产	D	1,866,939,412.54	
发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产	E		
新增净资产次月起至报告期期末的累计月数	F		
回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产	G	43,293,162.39	
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	H	6	
其他	转让华控赛格股票减少资本公积	I1	-6,199,027.82
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J1	10
	转让华控赛格股票减少资本公积	I2	-2,025,812.41
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J2	9
	转让华控赛格股票减少资本公积	I3	-895,170.60
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J3	6
	其他权益工具投资公允价值变动增加其他综合收益	I4	27,713.11
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J4	6
	子公司混改稀释股权增加资本溢价	I5	1,652,618.52
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J5	2
	子公司分配混改前利润增加资本溢价	I6	4,730,329.11
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J6	7
报告期月份数	K	12	
加权平均净资产	$L = \frac{D+A}{2} + \frac{E \times F}{K} - \frac{G \times H}{K} \pm \frac{I \times J}{K}$	1,880,432,321.29	
加权平均净资产收益率	$M = A/L$	4.17	
扣除非经常损益加权平均净资产收益率	$N = C/L$	-0.09	

### 3. 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

#### (1) 基本每股收益的计算过程

项 目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	A	78,447,278.89
非经常性损益	B	80,141,969.35
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	C=A-B	-1,694,690.46
期初股份总数	D	1,235,656,249.00
因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	E	

发行新股或债转股等增加股份数	F	
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	G	
因回购等减少股份数	H	
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	I	
报告期缩股数	J	
报告期月份数	K	
发行在外的普通股加权平均数	$L=D+E+F \times G/K-H \times I/K-J$	1,235,656,249.00
基本每股收益	$M=A/L$	0.0635
扣除非经常损益基本每股收益	$N=C/L$	-0.0014

## (2) 稀释每股收益的计算过程

稀释每股收益的计算过程与基本每股收益的计算过程相同。

## 第十三节 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。

深圳赛格股份有限公司  
董事会

2020 年 4 月 28 日