

目 录

一、审计报告	第 1—6 页
二、财务报表	第 7—14 页
(一) 合并资产负债表	第 7 页
(二) 母公司资产负债表	第 8 页
(三) 合并利润表	第 9 页
(四) 母公司利润表	第 10 页
(五) 合并现金流量表	第 11 页
(六) 母公司现金流量表	第 12 页
(七) 合并所有者权益变动表	第 13 页
(八) 母公司所有者权益变动表	第 14 页
三、财务报表附注	第 15—122 页
四、特殊事项说明及附件	第 123—126 页



审计报告

天健审〔2023〕7-257号

深圳赛格股份有限公司全体股东:

一、审计意见

我们审计了深圳赛格股份有限公司（以下简称深赛格公司）财务报表，包括2022年12月31日的合并及母公司资产负债表，2022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2022年12月31日的合并及母公司财务状况，以及2022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）收入确认

1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注三(二十六)及附注五(二)1。

深赛格公司营业收入主要来自于电子市场及物业租赁和管理。2022 年度实现营业收入人民币 1,828,803,853.48 元，较上年同期数减少 8.31%。

由于营业收入是深赛格公司关键业绩指标之一，可能存在深赛格公司管理层（以下简称管理层）通过不恰当的收入确认以达到特定目标或预期的固有风险。因此，我们将收入确认确定为关键审计事项。

2. 审计应对

我们对收入确认实施的相关程序主要包括：

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

(2) 检查主要的商品销售合同、房地产租赁合同，评价收入确认政策是否符合企业会计准则的规定；

(3) 对营业收入及毛利率按月度、产品等实施分析程序，识别是否存在重大或异常波动，并查明波动原因；

(4) 以抽样方式检查与收入确认相关的支持性文件，包括商品销售合同或房地产租赁合同、发票等；

(5) 结合应收账款函证，以抽样方式向主要客户函证本期交易额；

(6) 对资产负债表日前后确认的收入实施截止测试，评价收入是否在恰当期间确认；

(7) 检查营业收入是否已按照企业会计准则的规定在财务报表中作出恰当列报。

（二）房地产存货可变现净值

1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注三(十一)及附注五(一)8。



截至 2022 年 12 月 31 日,深赛格公司存货账面余额为 1,830,493,821.36 元,相应的存货跌价准备为 129,039,941.99 元,其账面价值为人民币 1,701,453,879.37 元,占资产总额的 31.99%。其中,房地产存货的账面余额为人民币 1,799,691,193.39 元,相应的存货跌价准备为人民币 128,644,177.05 元,其账面价值为人民币 1,671,047,016.34 元,占资产总额的 31.42%。

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;
- (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;
- (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) 测试管理层对存货可变现净值的计算是否准确;
- (6) 检查与存货可变现净值相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。



四、其他信息

管理层对其他信息负责。其他信息包括年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

深赛格公司治理层（以下简称治理层）负责监督深赛格公司的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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



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

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

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

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



从与治理层沟通过的事项中，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。



中国注册会计师：
（项目合伙人）
王焕森
森王
印焕

中国注册会计师：
潘洁
潘洁
印洁

二〇二三年四月二十五日





合并资产负债表

2022年12月31日

会合01表

单位：人民币元

编制单位：深圳赛格股份有限公司

资产	注释号	期末数	上年年末数	负债和所有者权益 (或股东权益)	注释号	期末数	上年年末数
流动资产：				流动负债：			
货币资金	1	994,421,369.42	1,102,543,548.87	短期借款	23	210,181,111.13	63,003,480.82
结算备付金				向中央银行借款			
拆出资金				拆入资金			
交易性金融资产	2	180,868,562.15	325,057,600.51	交易性金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据	3	11,884,758.88	5,441,038.00	应付票据			
应收账款	4	315,473,245.43	209,248,610.21	应付账款	24	477,876,252.19	380,319,611.50
应收款项融资	5	2,449,408.14		预收款项	25	179,935,767.58	158,668,868.45
预付款项	6	12,325,876.18	9,318,448.66	合同负债	26	29,676,162.94	50,003,262.90
应收保费				卖出回购金融资产款			
应收分保账款				吸收存款及同业存放			
应收分保合同准备金				代理买卖证券款			
其他应收款	7	65,860,699.46	50,022,297.47	代理承销证券款			
买入返售金融资产				应付职工薪酬	27	129,186,534.91	115,799,226.03
存货	8	1,701,453,879.37	1,697,997,134.90	应交税费	28	137,628,740.93	158,561,857.46
合同资产	9	28,654,072.42	22,328,808.46	其他应付款	29	813,507,968.24	1,142,794,979.80
持有待售资产				应付手续费及佣金			
一年内到期的非流动资产				应付分保账款			
其他流动资产	10	55,893,058.63	181,153,434.58	持有待售负债			
流动资产合计		3,369,284,930.08	3,603,110,921.66	一年内到期的非流动负债	30	114,282,465.35	138,220,344.18
				其他流动负债	31	2,189,029.58	1,199,408.55
				流动负债合计		2,094,464,032.85	2,208,571,039.69
				非流动负债：			
非流动资产：				保险合同准备金			
发放贷款和垫款				长期借款	32	523,309,490.59	546,248,418.00
债权投资				应付债券			
其他债权投资				其中：优先股			
长期应收款	11	22,809,517.85	38,454,117.14	永续债			
长期股权投资	12	143,465,403.43	181,471,343.42	租赁负债	33	178,107,661.75	232,520,332.31
其他权益工具投资	13	27,897,499.04	34,066,039.01	长期应付款	34	4,739,253.10	5,905,964.21
其他非流动金融资产				长期应付职工薪酬			
投资性房地产	14	952,807,956.49	1,009,378,181.86	预计负债	35	55,155,504.76	54,377,757.11
固定资产	15	259,816,845.31	265,396,889.67	递延收益	36	674,341.94	966,382.90
在建工程	16	32,789,129.20	3,042,922.98	递延所得税负债	21	10,062,775.57	10,579,877.96
生产性生物资产				其他非流动负债			
油气资产				非流动负债合计		772,049,027.71	850,598,732.49
使用权资产	17	227,361,597.84	308,471,942.19	负债合计		2,866,513,060.56	3,059,169,772.18
无形资产	18	23,324,088.29	25,065,576.29	所有者权益(或股东权益)：			
开发支出				实收资本(或股本)	37	1,231,200,672.00	1,235,656,249.00
商誉	19	70,827,727.55	71,041,012.43	其他权益工具			
长期待摊费用	20	28,439,474.89	35,531,141.15	其中：优先股			
递延所得税资产	21	74,217,722.21	50,372,808.51	永续债			
其他非流动资产	22	85,699,459.77	6,970,368.83	资本公积	38	165,950,347.39	216,689,753.71
非流动资产合计		1,949,456,421.87	2,029,262,343.48	减：库存股			
资产总计		5,318,741,351.95	5,632,373,265.14	其他综合收益	39	-4,573,910.05	81,465.34
				专项储备			
				盈余公积	40	183,634,506.23	175,537,597.25
				一般风险准备			
				未分配利润	41	352,005,539.88	356,795,093.98
				归属于母公司所有者权益合计		1,928,217,155.45	1,984,760,159.28
				少数股东权益		524,011,135.94	588,443,333.68
				所有者权益合计		2,452,228,291.39	2,573,203,492.96
				负债和所有者权益总计		5,318,741,351.95	5,632,373,265.14

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：





母 公 司 资 产 负 债 表

2022年12月31日

会企01表

单位:人民币元

编制单位: 深圳赛格股份有限公司

资产	注释	期末数	上年年末数	负债和所有者权益	注释	期末数	上年年末数
流动资产:				流动负债:			
货币资金		224,709,979.27	85,182,981.01	短期借款		210,181,111.13	60,000,000.00
交易性金融资产				交易性金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款	1	1,143,450.00	2,678,128.80	应付账款		676.00	676.00
应收款项融资				预收款项		27,024,902.73	34,765,075.13
预付款项		184,283.25		合同负债			
其他应收款	2	764,755,926.27	812,189,209.17	应付职工薪酬		16,474,518.99	14,994,896.52
存货				应交税费		977,783.86	865,923.40
合同资产				其他应付款		263,811,762.16	406,178,810.14
持有待售资产				持有待售负债			
一年内到期的非流动资产				一年内到期的非流动负债			
其他流动资产		2,214,952.96	46,644,665.93	其他流动负债			
流动资产合计		993,008,591.75	946,694,984.91	流动负债合计		518,470,754.87	516,805,381.19
				非流动负债:			
非流动资产:				长期借款			
债权投资				应付债券			
其他债权投资				其中: 优先股			
长期应收款				永续债			
长期股权投资	3	1,370,874,557.37	1,398,819,755.19	租赁负债			
其他权益工具投资		27,200,000.00	33,515,392.83	长期应付款			
其他非流动金融资产				长期应付职工薪酬			
投资性房地产		210,766,084.26	221,285,195.10	预计负债			
固定资产		13,974,867.04	14,885,404.57	递延收益		263,790.15	499,991.15
在建工程				递延所得税负债			
生产性生物资产				其他非流动负债			
油气资产				非流动负债合计		263,790.15	499,991.15
使用权资产				负债合计		518,734,545.02	517,305,372.34
无形资产		461,510.72	916,879.19	所有者权益(或股东权益):			
开发支出				实收资本(或股本)		1,231,200,672.00	1,235,656,249.00
商誉				其他权益工具			
长期待摊费用		580,830.73	2,322,055.18	其中: 优先股			
递延所得税资产		15,420,331.73	3,841,502.13	永续债			
其他非流动资产				资本公积		210,818,657.22	261,558,063.54
非流动资产合计		1,639,278,181.85	1,675,586,184.19	减: 库存股			
资产总计		2,632,286,773.60	2,622,281,169.10	其他综合收益		-4,737,246.73	-8,539.29
				专项储备			
				盈余公积		183,634,506.23	175,537,597.25
				未分配利润		492,635,639.86	432,232,426.26
				所有者权益合计		2,113,552,228.58	2,104,975,796.76
				负债和所有者权益总计		2,632,286,773.60	2,622,281,169.10

法定代表人:

主管会计工作的负责人:

会计机构负责人:





合并利润表

2022年度

会合02表

编制单位：深圳赛格股份有限公司

单位：人民币元

项目	注释号	本期数	上年同期数
一、营业总收入		1,828,803,853.48	1,994,653,376.81
其中：营业收入	1	1,828,803,853.48	1,994,653,376.81
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		1,768,509,228.55	1,824,813,483.80
其中：营业成本	1	1,543,095,927.35	1,561,312,052.83
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	2	25,455,665.41	32,005,655.74
销售费用	3	18,961,767.31	17,333,229.48
管理费用	4	119,900,612.93	123,159,205.73
研发费用	5	9,896,160.09	5,046,124.90
财务费用	6	51,199,095.46	85,957,215.12
其中：利息费用		61,615,270.85	93,228,718.43
利息收入		12,161,086.25	9,334,048.29
加：其他收益	7	12,456,291.84	8,031,314.28
投资收益（损失以“-”号填列）	8	28,258,403.09	20,980,263.07
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		-31,120,761.27	-13,148,329.51
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）	9	-2,097,410.09	5,113,987.43
资产减值损失（损失以“-”号填列）	10	-35,920,605.64	-2,215,660.54
资产处置收益（损失以“-”号填列）		22,356.65	
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		63,013,660.78	201,749,797.25
加：营业外收入	11	5,702,690.71	3,020,998.95
减：营业外支出	12	2,374,245.92	2,660,574.65
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		66,342,105.57	202,110,221.55
减：所得税费用	13	26,289,859.86	103,283,275.63
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		40,052,245.71	98,826,945.92
（一）按经营持续性分类：			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		37,742,070.02	99,478,392.75
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		2,310,175.69	-651,446.83
（二）按所有权归属分类：			
1. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		15,776,322.05	46,382,677.88
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		24,275,923.66	52,444,268.04
六、其他综合收益的税后净额		-4,618,567.80	28,704.68
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-4,655,375.39	21,556.16
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-4,663,212.57	14,242.04
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		-4,663,212.57	14,242.04
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		7,837.18	7,314.12
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		7,837.18	7,314.12
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		36,807.59	7,148.52
七、综合收益总额		35,433,677.91	98,855,650.60
归属于母公司所有者的综合收益总额		11,120,946.66	46,404,234.04
归属于少数股东的综合收益总额		24,312,731.25	52,451,416.56
八、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.01	0.04
（二）稀释每股收益		0.01	0.04

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：





母 公 司 利 润 表

2022年度

会企02表

编制单位：深圳赛格股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注释号	本期数	上年同期数
一、营业收入	1	46,140,289.48	58,447,382.78
减：营业成本	1	39,041,189.87	44,307,538.15
税金及附加		3,240,595.51	4,290,666.64
销售费用			
管理费用		25,138,048.38	23,745,840.99
研发费用			
财务费用		14,176,391.10	35,780,044.65
其中：利息费用		15,818,694.26	40,898,513.07
利息收入		1,701,028.02	5,293,376.31
加：其他收益		429,215.04	1,952,916.66
投资收益（损失以“-”号填列）	2	106,904,450.00	65,611,541.72
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-31,200,020.09	-12,333,132.80
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
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）		-754,135.52	-50,096.31
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		71,123,594.14	17,837,654.42
加：营业外收入		18,000.00	71,758.36
减：营业外支出		172,485.78	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		70,969,108.36	17,909,412.78
减：所得税费用		-9,999,981.39	1,182,957.27
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		80,969,089.75	16,726,455.51
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		80,969,089.75	16,726,455.51
（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		-4,728,707.44	7,314.12
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-4,736,544.62	
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		-4,736,544.62	
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		7,837.18	7,314.12
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		7,837.18	7,314.12
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		76,240,382.31	16,733,769.63
七、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：





合并现金流量表

2022年度

会合03表

编制单位：深圳赛格股份有限公司

单位：人民币元

项目	注释号	本期数	上年同期数
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		1,812,639,742.07	1,955,221,373.89
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还		1,959,435.44	
收到其他与经营活动有关的现金	1	27,112,096.09	518,307,850.29
经营活动现金流入小计		1,841,711,273.60	2,473,529,224.18
购买商品、接受劳务支付的现金		602,250,735.64	672,276,068.58
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		769,958,949.98	775,476,479.56
支付的各项税费		166,255,357.72	187,618,599.02
支付其他与经营活动有关的现金	2	80,762,882.97	84,128,338.60
经营活动现金流出小计		1,619,227,926.31	1,719,499,485.76
经营活动产生的现金流量净额		222,483,347.29	754,029,738.42
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		615,608,875.22	651,135,542.87
取得投资收益收到的现金		10,000,244.31	27,687,248.16
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			61,175,446.78
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		625,609,119.53	739,998,237.81
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		64,867,464.14	38,603,943.05
投资支付的现金		429,290,000.00	409,857,600.51
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			57,582,423.34
支付其他与投资活动有关的现金	3	2,024,167.01	
投资活动现金流出小计		496,181,631.15	506,043,966.90
投资活动产生的现金流量净额		129,427,488.38	233,954,270.91
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		242,468,714.95	126,198,418.00
收到其他与筹资活动有关的现金	4		351,446,801.00
筹资活动现金流入小计		242,468,714.95	477,645,219.00
偿还债务支付的现金		120,000,140.49	995,393,219.12
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		132,931,814.24	115,594,392.66
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		70,924,928.99	32,299,490.57
支付其他与筹资活动有关的现金	5	446,167,480.01	80,422,335.12
筹资活动现金流出小计		699,099,434.74	1,191,409,946.90
筹资活动产生的现金流量净额		-456,630,719.79	-713,764,727.90
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		-104,719,884.12	274,219,281.43
加：期初现金及现金等价物余额		1,091,838,138.56	817,618,857.13
六、期末现金及现金等价物余额		987,118,254.44	1,091,838,138.56

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：





母公司现金流量表

2022年度

会企03表

编制单位：深圳赛格股份有限公司

单位：人民币元

项目	注释号	本期数	上年同期数
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		42,703,213.25	65,382,494.38
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		28,746,294.17	100,965,763.67
经营活动现金流入小计		71,449,507.42	166,348,258.05
购买商品、接受劳务支付的现金		12,867,145.76	11,830,493.41
支付给职工以及为职工支付的现金		32,769,701.68	29,655,812.01
支付的各项税费		4,489,185.70	6,099,235.36
支付其他与经营活动有关的现金		29,295,813.01	11,370,298.55
经营活动现金流出小计		79,421,846.15	58,955,839.33
经营活动产生的现金流量净额		-7,972,338.73	107,392,418.72
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		63,303,371.86	270,000,000.00
取得投资收益收到的现金		133,213,691.18	67,480,756.11
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		196,517,063.04	337,480,756.11
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		151,175.75	139,494.35
投资支付的现金		48,960,000.00	39,131,263.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		49,111,175.75	39,270,757.35
投资活动产生的现金流量净额		147,405,887.29	298,209,998.76
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		210,181,111.13	60,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		228,200,000.00	350,000,000.00
筹资活动现金流入小计		438,381,111.13	410,000,000.00
偿还债务支付的现金		60,000,000.00	755,414,309.15
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		28,287,661.43	53,266,067.21
支付其他与筹资活动有关的现金		350,000,000.00	
筹资活动现金流出小计		438,287,661.43	808,680,376.36
筹资活动产生的现金流量净额		93,449.70	-398,680,376.36
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			
加：期初现金及现金等价物余额		85,182,981.01	78,260,939.89
六、期末现金及现金等价物余额			
		224,709,979.27	85,182,981.01

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：





合并所有者权益变动表

2022年度

会计04表
单位：人民币元

	本期数											上年同期数													
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本 (或股本)	其他权益工具 优先股 永续债 其他	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	所有者权益合计	实收资本 (或股本)		其他权益工具 优先股 永续债 其他	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	所有者权益合计				
一、上年年末余额	1,235,656,249.00		216,689,753.71		81,465.24		175,537,597.25		356,795,093.98	588,443,233.68	2,573,203,492.96	1,235,656,249.00		171,688,423.75		59,909.18	173,864,951.70		324,452,615.79	575,663,063.49	2,481,385,812.91				
加：会计政策变更																									
前期差错更正																									
同一控制下企业合并																									
其他																									
二、本年初余额	1,235,656,249.00		216,689,753.71		81,465.24		175,537,597.25		356,795,093.98	588,443,233.68	2,573,203,492.96	1,235,656,249.00		171,688,423.75		59,909.18	173,864,951.70		324,452,615.79	575,663,063.49	2,481,385,812.91				
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-4,455,577.00		-50,739,406.32		-4,655,375.29		8,096,908.98		-4,789,554.10	-64,432,197.74	-120,975,201.57			21,556.16		1,672,645.55		32,342,478.19	12,778,670.19	91,817,680.05					
（一）综合收益总额					-4,655,375.29		16,776,322.05		24,312,731.25	35,433,677.91				21,556.16		1,672,645.55		46,282,677.88	52,451,416.56	98,855,650.00					
（二）所有者投入和减少资本	-4,455,577.00		-50,739,406.32						-17,820,000.00	-73,614,983.32				45,001,329.94						-7,272,255.80	37,629,074.16				
1. 所有者投入的普通股	-4,455,577.00		-39,832,890.64						-17,820,000.00	-62,108,437.64															
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			-10,906,545.68											45,001,329.94						-7,272,255.80	37,629,074.16				
（三）利润分配						8,096,908.98		-20,565,876.15		-70,924,928.99	-83,293,896.16					1,672,645.55		-14,040,199.69	-32,299,490.57	-44,667,044.71					
1. 提取盈余公积						8,096,908.98				-8,096,908.98						1,672,645.55			-1,672,645.55						
2. 提取一般风险准备																									
3. 对所有者（或股东）的分配								-12,468,967.17		-70,924,928.99	-83,293,896.16							-12,367,554.14	-32,299,490.57	-44,667,044.71					
4. 其他																									
（四）所有者权益内部结转																									
1. 资本公积转增资本（或股本）																									
2. 盈余公积转增资本（或股本）																									
3. 盈余公积弥补亏损																									
4. 设定受益计划变动额结转留存收益																									
5. 其他综合收益结转留存收益																									
6. 其他																									
（五）专项储备																									
1. 本期提取																									
2. 本期使用																									
（六）其他																									
四、本期末余额	1,231,200,672.00		165,950,347.39		-4,673,910.05		183,634,506.23		352,005,539.88	524,011,135.94	2,452,228,291.39	1,235,656,249.00		216,689,753.71		81,465.34	175,537,597.25		356,795,093.98	588,443,233.68	2,573,203,492.96				

法定代表人： _____ 主管会计工作的负责人： _____ 会计机构负责人： _____





母公司所有者权益变动表

2022年度

会企04表

编制单位：深圳赛格股份有限公司

单位：人民币元

项 目	本期数									上年同期数												
	实收资本 (或股本)	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	所有者权益合计	实收资本 (或股本)	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	所有者权益合计
		优先 股	永续 债	其 他									优先 股	永续 债	其 他							
一、上年年末余额	1,235,656,249.00				261,558,063.54		-8,539.29		175,537,597.25	432,232,426.26	2,104,975,796.76	1,235,656,249.00				216,556,733.58		-15,853.41		173,864,951.70	429,546,170.44	2,055,608,251.31
加：会计政策变更																						
前期差错更正																						
其他																						
二、本年初余额	1,235,656,249.00				261,558,063.54		-8,539.29		175,537,597.25	432,232,426.26	2,104,975,796.76	1,235,656,249.00				216,556,733.58		-15,853.41		173,864,951.70	429,546,170.44	2,055,608,251.31
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-4,455,577.00				-50,739,406.32		-4,728,707.44		8,096,908.98	60,403,213.60	8,576,431.82				45,001,329.96		7,314.12		1,672,645.55	2,686,255.82	49,367,545.45	
（一）综合收益总额							-4,728,707.44			80,969,089.75	76,240,382.31						7,314.12			16,726,455.51	16,733,769.63	
（二）所有者投入和减少资本	-4,455,577.00				-50,739,406.32						-55,194,983.32				45,001,329.96						45,001,329.96	
1. 所有者投入的普通股	-4,455,577.00				-50,739,406.32						-55,194,983.32											
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															45,001,329.96							45,001,329.96
（三）利润分配									8,096,908.98	-20,565,876.15	-12,468,967.17									1,672,645.55	-14,040,199.69	-12,367,554.14
1. 提取盈余公积									8,096,908.98	-8,096,908.98										1,672,645.55	-1,672,645.55	
2. 对所有者（或股东）的分配											-12,468,967.17										-12,367,554.14	-12,367,554.14
3. 其他																						
（四）所有者权益内部结转																						
1. 资本公积转增资本（或股本）																						
2. 盈余公积转增资本（或股本）																						
3. 盈余公积弥补亏损																						
4. 设定受益计划变动额结转留存收益																						
5. 其他综合收益结转留存收益																						
6. 其他																						
（五）专项储备																						
1. 本期提取																						
2. 本期使用																						
（六）其他																						
四、本期期末余额	1,231,200,672.00				210,818,657.22		-4,737,246.73		183,634,506.23	492,635,639.86	2,113,552,228.58	1,235,656,249.00			261,558,063.54		-8,539.29		175,537,597.25	432,232,426.26	2,104,975,796.76	

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：



深圳赛格股份有限公司

财务报表附注

2022 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）系经深圳市及国家有关部门批准，由深圳市赛格集团有限公司作为独家发起人并采用公开募集方式发起设立，于 1996 年 7 月 16 日在深圳市工商行政管理局注册，总部位于广东省深圳市。公司现持有统一社会信用代码为 91440300279253776E 的营业执照，注册资本 123,120.0672 万元，股份总数 1,231,200,672 股（每股面值 1 元）。其中，有限售条件的流通股份：A 股 55,575 股，B 股 81,675 股；无限售条件的流通股份 A 股 984,683,779 股，B 股 246,379,643 股。公司 B 股于 1996 年 7 月、A 股于 1996 年 12 月在深圳证券交易所挂牌交易。

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

本财务报表业经公司 2023 年 4 月 25 日第八届第八次董事会批准对外报出。

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 37 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、使用权资产折旧、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

除房地产行业以外，公司经营业务的营业周期较短，以 12 个月作为资产和负债的流动性划分标准。房地产行业的营业周期从房产开发至销售变现，一般在 12 个月以上，具体周期根据开发项目情况确定，并以其营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

（四）记账本位币

采用人民币为记账本位币。

（五）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) 外币业务折算

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

(十) 金融工具

1. 金融资产和金融负债的分类

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

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

2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

(1) 金融资产和金融负债的确认依据和初始计量方法

公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。但是，公司初始确认的应收账款未包含重大融资成分或公司不



考虑未超过一年的合同中的融资成分的，按照《企业会计准则第 14 号——收入》所定义的交易价格进行初始计量。

(2) 金融资产的后续计量方法

1) 以摊余成本计量的金融资产

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

2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

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

3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

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

4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

(3) 金融负债的后续计量方法

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

按照《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》相关规定进行计量。

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



贷款承诺

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

4) 以摊余成本计量的金融负债

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

(4) 金融资产和金融负债的终止确认

1) 当满足下列条件之一时，终止确认金融资产：

① 收取金融资产现金流量的合同权利已终止；
② 金融资产已转移，且该转移满足《企业会计准则第23号——金融资产转移》关于金融资产终止确认的规定。

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

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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



以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资)之和。

4. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

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

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

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

5. 金融工具减值

(1) 金融工具减值计量和会计处理

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

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

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

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

除上述计量方法以外的金融资产,公司在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认



后是否已经显著增加。如果信用风险自初始确认后已显著增加，公司按照整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，公司按照该金融工具未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备。

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

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

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

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

(2) 按组合评估预期信用风险并采用三阶段模型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	
长期应收款——应收押金保证金组合		

(3) 采用简化计量方法，按组合计量预期信用损失的应收款项及合同资产

1) 具体组合及计量预期信用损失的方法

项 目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收银行承兑汇票	票据类型	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
应收商业承兑汇票		
应收账款——账龄组合	账龄	参考历史信用损失经验，结合当



项 目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
		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
合同资产——应收质保金组合		

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

存货包括在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。

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。直接用于出售的存货,在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值;需要经过加工的存货,在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值;资产负债表日,同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的,分别确定其可变现净值,并与其对应的成本进行比较,分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

4. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 低值易耗品

按照一次转销法进行摊销。

(2) 包装物

按照一次转销法进行摊销。

(十二) 合同成本

与合同成本有关的资产包括合同取得成本和合同履约成本。

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

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

1. 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关,包括直接人工、直接材料、制造费用(或类似费用)、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本;
2. 该成本增加了公司未来用于履行履约义务的资源;
3. 该成本预期能够收回。

公司对于与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基



进行摊销，计入当期损益。

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

（十三）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。

(十四) 长期股权投资

1. 共同控制、重大影响的判断

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

2. 投资成本的确定

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



调整留存收益。

公司通过多次交易分步实现同一控制下企业合并形成的长期股权投资，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日，根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额确定初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

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

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

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

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

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

3. 后续计量及损益确认方法

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

4. 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的处理方法

(1) 个别财务报表

对处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额，计入当期损益。对于剩余股权



对被投资单位仍具有重大影响或者与其他方一起实施共同控制的，转为权益法核算；不能再对被投资单位实施控制、共同控制或重大影响的，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的相关规定进行核算。

(2) 合并财务报表

1) 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且不属于“一揽子交易”的
在丧失控制权之前，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价），资本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

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

2) 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且属于“一揽子交易”的
将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理。但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

(十五) 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。

(十六) 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（%）
----	------	---------	--------	---------



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

(十七) 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。

(十八) 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



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。

(十九) 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。

(二十) 部分长期资产减值

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

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

(二十一) 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。



（二十二）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



目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

（二十三）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。

（二十四）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。

（二十五）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。

（二十六）收入

1. 收入确认原则

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

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

对于在某一时段内履行的履约义务，公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。对于在某一时点履行的履约义务，在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，公司考虑下列迹象：

（1）公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；（2）公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；（3）公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；（4）公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；（5）客户已接受该商品；（6）其他表明客户已取得商品控制权的迹象。



2. 收入计量原则

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

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

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

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

3. 收入确认的具体方法

(1) 房地产销售收入

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

(2) 销售商品

公司销售业务属于在某一时点履行的履约义务，在客户验/签收、已收取价款或取得收款权利且相关的经济利益很可能流入时确认收入。

(3) 物业管理收入

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

(4) 检测业务收入

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

(5) 建设工程服务

公司提供建设工程服务，由于公司履约的同时客户即取得并消耗公司履约所带来的经济利益，且公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项，公司将其作为



在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。公司按照产出法确定提供服务的履约进度。对于履约进度不能合理确定时，公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

(6) 酒店经营收入

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

(7) 电费收入

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

(二十七) 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。



（二十八）合同资产、合同负债

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

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

公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务作为合同负债列示。

（二十九）递延所得税资产、递延所得税负债

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

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

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

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

（三十）租赁

1. 公司作为承租人

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

对于所有短期租赁和低价值资产租赁,公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

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

（1）使用权资产

使用权资产按照成本进行初始计量,该成本包括:1) 租赁负债的初始计量金额;2) 在



租赁期开始日或之前支付的租赁付款额,存在租赁激励的,扣除已享受的租赁激励相关金额;
3) 承租人发生的初始直接费用; 4) 承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

公司按照直线法对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的,公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的,公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

(2) 租赁负债

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

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

2. 公司作为出租人

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

(1) 经营租赁

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

(2) 融资租赁

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

公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

3. 售后租回



(1) 公司作为承租人

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

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

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

(2) 公司作为出租人

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

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

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

(三十一) 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. 公司自 2022 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 15 号》“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

2. 公司自 2022 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 15 号》“关于亏损合同的判断”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

3. 公司自 2022 年 11 月 30 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 16 号》“关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

4. 公司自 2022 年 11 月 30 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 16 号》“关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。



四、税项

(一) 主要税种及税率

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

不同税率的纳税主体企业所得税税率说明

纳税主体名称	所得税税率
深圳市赛格实业投资有限公司（更名为深圳赛格新能源投资有限公司）	20%
深圳市赛格电子市场管理有限公司	20%
吴江赛格市场管理有限公司	20%
佛山市顺德赛格电子市场管理有限公司	20%
苏州泰斯特测控科技有限公司	15%
脉创测控装备科技（苏州）有限公司	15%
弗锐德天宇环境科技成都有限公司	15%
上海玛曲检测技术有限公司	15%
长沙赛格发展有限公司	15%
除上述以外的其他纳税主体	25%

(二) 税收优惠

1. 根据《财政部 税务总局关于实施小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》（2021年第12号）、《财政部 税务总局关于进一步实施小微企业所得税优惠政策的公告》（2022年第13号），2021年1月1日至2022年12月31日，本公司之子公司深圳赛格新能源投资有限公司、深圳市赛格电子市场管理有限公司、吴江赛格市场管理有限公司、佛山



市顺德赛格电子市场管理有限公司享受小型微利企业政策，按小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 12.5% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税；2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，小型微利企业年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 25% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税。

2. 本公司之子公司苏州泰斯特测控科技有限公司，于 2021 年 11 月 30 日通过江苏省高新技术企业认定，有效期三年，根据国家对高新技术企业的有关政策自 2021 年至 2023 年按 15% 计缴企业所得税。

3. 本公司之孙公司脉创测控装备科技（苏州）有限公司，于 2021 年 11 月 30 日通过江苏省高新技术企业认定，有效期三年，根据国家对高新技术企业的有关政策自 2021 年至 2023 年按 15% 计缴企业所得税。

4. 本公司之子公司弗锐德天宇环境科技成都有限公司，于 2020 年 12 月 3 日通过四川省高新技术企业认定，有效期三年，根据国家对高新技术企业的有关政策自 2020 年至 2022 年按 15% 计缴企业所得税。

5. 本公司之子公司上海玛曲检测技术有限公司，于 2020 年 11 月 28 日通过上海市高新技术企业认定，有效期三年，根据国家对高新技术企业的有关政策自 2020 年至 2022 年按 15% 计缴企业所得税。

6. 本公司之子公司长沙赛格发展有限公司，于 2021 年 12 月 15 日通过湖南省高新技术企业认定，有效期三年，根据国家对高新技术企业的有关政策自 2021 年至 2023 年按 15% 计缴企业所得税。

五、合并财务报表项目注释

（一）合并资产负债表项目注释

1. 货币资金

（1）明细情况

项 目	期末数	期初数
库存现金	315,751.56	952,639.84
银行存款	980,564,960.76	1,096,640,700.13
其他货币资金	13,540,657.10	4,950,208.90
合 计	994,421,369.42	1,102,543,548.87

（2）其他说明



期末，银行存款中监管资金 2,427,056.31 元，法律冻结资金 1,016,890.54 元，因使用受到限制不作为现金及现金等价物。

其他货币资金 13,540,657.10 元中，履约保函保证金 2,503,569.03 元，按揭保证金 157,897.17 元，质押保证金 1,197,701.93 元，因使用受到限制不作为现金及现金等价物。

2. 交易性金融资产

项 目	期末数	期初数
分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	180,868,562.15	325,057,600.51
其中：银行短期理财产品	180,868,562.15	325,057,600.51
合 计	180,868,562.15	325,057,600.51

3. 应收票据

(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 (%)	
按组合计提坏账准备	11,884,758.88	100.00			11,884,758.88
其中：银行承兑汇票	5,768,641.88	48.54			5,768,641.88
商业承兑汇票	6,116,117.00	51.46			6,116,117.00
合 计	11,884,758.88	100.00			11,884,758.88

(续上表)

种 类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备	5,441,038.00	100.00			5,441,038.00
其中：银行承兑汇票	1,178,638.00	21.66			1,178,638.00
商业承兑汇票	4,262,400.00	78.34			4,262,400.00



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 (%)	
合计	5,441,038.00	100.00			5,441,038.00

2) 采用组合计提坏账准备的应收票据

项目	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
银行承兑汇票组合	5,768,641.88		
商业承兑汇票组合	6,116,117.00		
小计	11,884,758.88		

(2) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据情况

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑汇票	6,744,204.00	4,976,141.88
商业承兑汇票		1,815,400.00
小计	6,744,204.00	6,791,541.88

银行承兑汇票的承兑人是商业银行，由于商业银行具有较高的信用，银行承兑汇票到期不获支付的可能性较低，故本公司将已背书或贴现的银行承兑汇票予以终止确认。但如果该等票据到期不获支付，依据《票据法》之规定，公司仍将对持票人承担连带责任。

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	52,509,371.50	14.08	52,509,371.50	100.00	
按组合计提坏账准备	320,335,271.59	85.92	4,862,026.16	1.52	315,473,245.43
合计	372,844,643.09	100.00	57,371,397.66	15.39	315,473,245.43



(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	52,165,697.80	19.73	52,165,697.80	100.00	
按组合计提坏账准备	212,206,231.63	80.27	2,957,621.42	1.39	209,248,610.21
合 计	264,371,929.43	100.00	55,123,319.22	20.85	209,248,610.21

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	15,251,117.38	15,251,117.38	100.00	预计无法收回
新疆中迪通讯设备有限公司	7,339,473.75	7,339,473.75	100.00	预计无法收回
深圳市沃德沃实业有限公司	7,785,736.82	7,785,736.82	100.00	预计无法收回
深圳市康网科技有限公司	5,144,254.60	5,144,254.60	100.00	预计无法收回
江苏联通有限公司江苏分公司	3,092,011.09	3,092,011.09	100.00	账龄超过5年,无收回可能
深圳市利元舜实业有限公司	1,906,865.35	1,906,865.35	100.00	账龄超过5年,无收回可能
苏州领先房地产开发有限公司	1,823,472.00	1,823,472.00	100.00	账龄超过5年,无收回可能
苏州工业园区鑫丰茂盛餐饮店	1,375,222.57	1,375,222.57	100.00	账龄超过5年,无收回可能
上海天赐实业总公司	899,000.00	899,000.00	100.00	账龄超过5年,无收回可能
浙江金融信息有限公司	786,000.00	786,000.00	100.00	账龄超过5年,无收回可能
苏州拓理文化传媒有限公司	500,000.00	500,000.00	100.00	账龄超过5年,无收回可能
其他单位	6,606,217.94	6,606,217.94	100.00	账龄长,无收回可能
小 计	52,509,371.50	52,509,371.50	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 (%)



项 目	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
账龄组合	320,335,271.59	4,862,026.16	1.52
小 计	320,335,271.59	4,862,026.16	1.52

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	289,801,120.41	2,898,011.20	1.00
1-2年	25,290,201.02	1,264,510.05	5.00
2-3年	3,384,705.58	338,470.56	10.00
3年以上	1,859,244.58	361,034.35	20.00
小 计	320,335,271.59	4,862,026.16	1.52

(2) 账龄情况

账 龄	期末账面余额
1年以内	289,801,120.41
1-2年	25,290,201.02
2-3年	3,384,705.58
3年以上	54,368,616.08
合 计	372,844,643.09

(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	52,165,697.80	451,604.20					107,930.50	52,509,371.50
按组合计提坏账准备	2,957,621.42	1,926,356.30					21,951.56	4,862,026.16
合 计	55,123,319.22	2,377,960.50					129,882.06	57,371,397.66

注：其他系本期苏州赛格智能科技有限公司（以下简称苏州智能）本期注销，深圳市赛格联众互联网科技有限公司（以下简称赛格联众）本期破产清算，合并范围变更，苏州智能和赛格联众账面应收账款计提的坏账准备不再纳入合并报表

(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
------	------	----------------	------



Advanced SolTech Sweden AB(publ)	83,242,656.11	22.33	832,426.56
龙焱能源科技(杭州)有限公司	19,342,877.20	5.19	193,428.77
深圳市润能数码科技有限公司	15,251,125.38	4.09	15,251,125.38
郴州市第一人民医院	11,365,060.65	3.05	113,650.61
深圳市苏宁易购销售有限公司	10,157,501.00	2.72	101,575.01
小计	139,359,220.34	37.38	16,492,206.33

5. 应收款项融资

(1) 明细情况

项目	期末数		期初数	
	账面价值	累计确认的信用减值准备	账面价值	累计确认的信用减值准备
银行承兑汇票	2,449,408.14			
合计	2,449,408.14			

(2) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据情况

项目	期末终止确认金额
银行承兑汇票	1,344,202.00
小计	1,344,202.00

银行承兑汇票的承兑人是商业银行，由于商业银行具有较高的信用，银行承兑汇票到期不获支付的可能性较低，故本公司将已背书或贴现的银行承兑汇票予以终止确认。但如果该等票据到期不获支付，依据《票据法》之规定，公司仍将对持票人承担连带责任。

6. 预付款项

(1) 账龄明细

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	11,698,671.74	94.91		11,698,671.74	8,720,256.61	93.58		8,720,256.61
1-2年	530,127.71	4.30		530,127.71	557,722.35	5.99		557,722.35
2-3年	97,076.73	0.79		97,076.73	40,469.70	0.43		40,469.70
合计	12,325,876.18	100.00		12,325,876.18	9,318,448.66	100.00		9,318,448.66



(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 (%)
陕西西部电子发展有限公司	3,777,500.00	30.65
艾杰旭特种玻璃(大连)有限公司	2,302,184.06	18.68
南京运得投资发展有限公司	1,989,247.15	16.14
龙焱能源科技(杭州)有限公司	262,603.74	2.13
无锡帕尔纳科技有限公司	240,000.00	1.95
小 计	8,571,534.95	69.55

7. 其他应收款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提 比例 (%)	
单项计提坏账准备	94,600,898.65	58.28	94,600,898.65	100.00	
按组合计提坏账准备	67,723,726.35	41.72	1,863,026.89	2.75	65,860,699.46
合 计	162,324,625.00	100.00	96,463,925.54	59.43	65,860,699.46

(续上表)

种 类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提 比例 (%)	
单项计提坏账准备	95,553,141.49	65.07	95,553,141.49	100.00	
按组合计提坏账准备	51,292,623.77	34.93	1,270,326.30	2.48	50,022,297.47
合 计	146,845,765.26	100.00	96,823,467.79	65.94	50,022,297.47

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
深圳市招诚投资集团有限公司	21,056,000.00	21,056,000.00	100.00	预计无法收回及合同违约



单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
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
通信公司转来债权	5,904,271.52	5,904,271.52	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
江苏苏南建设集团有限公司	4,210,397.00	4,210,397.00	100.00	账龄5年以上,无收回可能
上海爱辰装饰工程有限公司	3,806,694.69	3,806,694.69	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
上海展现建筑装饰潢材料有限公司	3,026,400.00	3,026,400.00	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
南通茂宏装饰工程有限公司	2,554,584.66	2,554,584.66	100.00	账龄5年以上,无收回可能
其他单位	33,929,023.96	33,929,023.96	100.00	
合计	94,600,898.65	94,600,898.65	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	50,743,357.81	507,433.58	1.00
账龄组合	16,980,368.54	1,355,593.31	7.98
其中: 1年以内	7,090,773.35	70,907.73	1.00
1-2年	3,388,887.46	169,444.37	5.00
2-3年	1,735,857.85	173,585.79	10.00
3年以上	4,764,849.88	941,655.42	19.76
小计	67,723,726.35	1,863,026.89	2.75

(2) 账龄情况

账龄	期末账面余额
1年以内	37,586,702.35
1-2年	1,031,062.43
2-3年	9,549,219.54



账龄	期末账面余额
3年以上	114,157,640.68
合计	162,324,625.00

(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	440,650.25	158,458.50	96,224,359.04	96,823,467.79
期初数在本期	---	---	---	
--转入第二阶段	-33,888.87	33,888.87		
--转入第三阶段		-86,792.89	86,792.89	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	171,599.93	64,248.90	399,687.06	635,535.89
本期收回			-952,242.84	-952,242.84
本期转回				
本期核销				
其他变动	-20.00	-359.01	-42,456.29	-42,835.30
期末数	578,341.31	169,444.37	95,716,139.86	96,463,925.54

注：其他系本期苏州智能本期注销，赛格联众本期破产清算，合并范围变更，苏州智能和赛格联众账面其他应收款计提的坏账准备不再纳入合并报表

(4) 其他应收款款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金保证金	50,743,357.81	54,510,734.78
拆借款	4,771,420.00	4,771,316.64
应收暂付款	106,809,847.19	87,563,713.84
合计	162,324,625.00	146,845,765.26

(5) 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
------	------	------	----	----------------	------



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
深圳市招诚投资集团有限公司	押金	21,056,000.00	5年以上	12.97	21,056,000.00
南通市财政局	缓建保证金	11,000,000.00	5年以上	6.78	110,000.00
深圳市福田区城市管理和综合执法局	应收暂付款	9,160,959.78	1年以内	5.64	91,609.60
阳江运通油脂有限公司	应收暂付款	8,530,276.35	5年以上	5.26	8,530,276.35
通信公司转来债权	应收暂付款	5,904,271.52	5年以上	3.64	5,904,271.52
小计		55,651,507.65		34.28	35,692,157.47

8. 存货

(1) 明细情况

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	7,176,981.09		7,176,981.09	5,965,970.85		5,965,970.85
开发成本	265,137,291.64		265,137,291.64	381,392,885.10		381,392,885.10
库存商品	10,038,196.98	395,764.94	9,642,432.04	4,124,441.98	706,529.53	3,417,912.45
开发产品	1,534,553,901.75	128,644,177.05	1,405,909,724.70	1,389,834,501.70	96,411,410.49	1,293,423,091.21
发出商品	7,988,895.48		7,988,895.48	620,442.73		620,442.73
在产品	3,542,461.71		3,542,461.71	12,261,620.79		12,261,620.79
低值易耗品				896,582.71		896,582.71
其他周转材料	2,056,092.71		2,056,092.71	18,629.06		18,629.06
合计	1,830,493,821.36	129,039,941.99	1,701,453,879.37	1,795,115,074.92	97,117,940.02	1,697,997,134.90

(2) 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

1) 明细情况

项目	期初数	本期增加		本期减少		期末数
		计提	其他	转回或转销	其他	
库存商品	706,529.53			11,489.68	299,274.91	395,764.94
开发产品	96,411,410.49	32,232,766.56				128,644,177.05



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	
合 计	97,117,940.02	32,232,766.56		11,489.68	299,274.91	129,039,941.99

注：其他系本期苏州智能本期注销，合并范围变更，苏州智能账面存货计提的跌价准备不再纳入合并报表。

2) 确定可变现净值的具体依据、本期转回或转销存货跌价准备的原因

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

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总 投资	期末数	期初数
惠州赛格假日广场二期	2020年 4月	2023 年 8月	2.82 亿	265,137,291.64	225,388,912.52

(4) 开发产品明细

项目名称	竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数
南通赛格时代广场	2016 年 6 月	63,629,916.27	7,939,252.14	7,290,712.01	64,278,456.40
赛格 ECO 一期	2011 年	448,164,983.62			448,164,983.62
赛格 ECO 二期	2017 年 12 月	760,222,919.00		14,718,663.06	745,504,255.94
东方威尼斯一期	2007 年 8 月	1,747,694.98			1,747,694.98
东方威尼斯二期	2012 年 2 月	36,862,886.43			36,862,886.43
惠州赛格假日广场一期	2015 年 8 月	79,206,101.40	158,789,522.98		237,995,624.38
合 计		1,389,834,501.70	166,728,775.12	22,009,375.07	1,534,553,901.75

[注]本期存货涉及的冻结情况和诉讼事项详见附注五、（四）1 及附注十一、（二）1 之说明

(5) 借款费用资本化情况



项目名称	利息资本化金额	利息资本化率(%)
惠州赛格假日广场一期	6,061,431.68	7.59
惠州赛格假日广场二期	23,605,069.44	9.15
赛格 ECO 二期	108,863,276.97	4.01
合 计	130,543,594.76	

9. 合同资产

(1) 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
应收质保金	16,953,569.12	763,228.25	16,190,340.87	22,943,969.66	615,161.20	22,328,808.46
已完工未结算资产	12,463,731.55		12,463,731.55			
合 计	29,417,300.67	763,228.25	28,654,072.42	22,943,969.66	615,161.20	22,328,808.46

(2) 合同资产减值准备计提情况

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	转销或核销	其他	
按组合计提减值准备	615,161.20	148,067.05					763,228.25
合 计	615,161.20	148,067.05					763,228.25

2) 采用组合计提减值准备的合同资产

项 目	期末数		
	账面余额	减值准备	计提比例(%)
质保金组合	16,953,569.12	763,228.25	4.50
小 计	16,953,569.12	763,228.25	4.50

10. 其他流动资产

项 目	期末数	期初数
-----	-----	-----



	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
大额存单				80,843,333.36		80,843,333.36
待抵扣税项	16,754,651.48		16,754,651.48	14,880,611.81		14,880,611.81
预缴税金	38,941,812.82		38,941,812.82	40,428,159.45		40,428,159.45
其他	196,594.33		196,594.33	45,001,329.96		45,001,329.96
合计	55,893,058.63		55,893,058.63	181,153,434.58		181,153,434.58

11. 长期应收款

(1) 明细情况

项目	期末数			期初数			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
租金押金	20,093,706.90	226,189.05	19,867,517.85	16,949,908.56	190,032.51	16,759,876.05	
子公司少数股东借款	2,942,000.00		2,942,000.00	21,694,241.09		21,694,241.09	
关联方借款	9,000,000.00	9,000,000.00		9,000,000.00	9,000,000.00		
合计	32,035,706.90	9,226,189.05	22,809,517.85	47,644,149.65	9,190,032.51	38,454,117.14	

(2) 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	9,190,032.51	36,156.54						9,226,189.05
合计	9,190,032.51	36,156.54						9,226,189.05

12. 长期股权投资

(1) 分类情况

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	22,365,878.52	22,365,878.52		22,365,878.52	22,365,878.52	
对联营企业投资	154,552,552.70	11,087,149.27	143,465,403.43	192,558,492.69	11,087,149.27	181,471,343.42
合计	176,918,431.22	33,453,027.79	143,465,403.43	214,924,371.21	33,453,027.79	181,471,343.42



(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]						
合计	22,365,878.52			22,365,878.52		22,365,878.52

2) 对联营企业投资

被投资单位	期初数	本期增减变动			
		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	2,247,543.58			-186,493.77	
深圳华控赛格股份有限公司[注 5]	86,137,291.56		6,693,014.90	-32,005,567.95	7,837.18
苏州赛格电子市场管理有限公司	1,289,078.71			907,022.03	
深圳深汕特别合作区特发赛格科技有限公司	66,972,422.17			85,019.60	
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				



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
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	1,903,311.92			-1,212,585.46	
深圳赛格德宝投资有限公司[注 4]	1.00		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顾问有限公司[注 2]	60,000.00				
深圳市康源实业发展股份有限公司 [注 2]	500,000.00				
深圳首航工业旅游服务有限公司 [注 2]	300,000.00				
深圳市红土赛格投资管理有限公司[注 3]					
深圳中海赛格智慧停车发展有限公司	14,836,664.05			958,714.33	
黑龙江省交投赛格新能源科技有限公司	8,085,030.43			333,129.95	
合 计	192,558,492.69		6,693,015.90	-31,120,761.27	7,837.18

(续上表)

被投资单位	本期增减变动	期末数	减值准备期末
-------	--------	-----	--------



	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		200,000.00			1,861,049.81	
深圳华控赛格股份有 限公司[注 5]					47,446,545.89	
苏州赛格电子市场管 理有限公司					2,196,100.74	
深圳深汕特别合作区 特发赛格科技有限公 司					67,057,441.77	
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					690,726.46	
深圳赛格德宝投资有 限公司[注 4]						
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



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		
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 [注 3]						
深圳中海赛格智慧停车发展有限公司					15,795,378.38	
黑龙江省交投赛格新能源科技有限公司					8,418,160.38	
合计		200,000.00			154,552,552.70	11,087,149.27

(3) 其他说明

[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

[注 3] 深圳市红土赛格投资管理有限公司已注销，未按权益法进行核算

[注 4] 根据广东省深圳市中级人民法院 2022 年 3 月 1 日出具的(2021)粤 03 民终 31608 号终审判决书，本公司之子公司深圳市赛格地产投资股份有限公司已不持有德宝公司 13% 股权

[注 5] 2022 年 12 月 28 日，联营企业华控赛格转让下属子公司 60% 股权，并将该股权转让投资收益计入 2022 年度利润表（尚未经董事会批准报出）。由于该股权转让协议约定的重要合同义务截至 2022 年 12 月 31 日尚在履行中，故本公司将对以权益法核算所持华控赛格投资收益时将华控赛格财务报表中确认的该项股权转让投资收益影响剔除。

13. 其他权益工具投资

(1) 明细情况

项目	期末数	期初数	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	20,000,000.00	20,000,000.00			



项 目	期末数	期初数	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
公司					
深圳市赛格导航科技股份有限公司	7,200,000.00	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	417,499.04	270,646.18			
合 计	27,897,499.04	34,066,039.01			

(2) 指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资的原因

公司持有以上公司的股权投资属于非交易性权益工具投资,因此公司将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资。

14. 投资性房地产

(1) 明细情况

项 目	房屋及建筑物	土地使用权	合 计
账面原值			
期初数	1,980,698,673.98	5,237,512.49	1,985,936,186.47
本期增加金额			
1) 外购			
本期减少金额			
1) 处置			
期末数	1,980,698,673.98	5,237,512.49	1,985,936,186.47
累计折旧和累计摊销			
期初数	973,873,260.86	2,684,743.75	976,558,004.61
本期增加金额	53,007,553.50	236,184.72	53,243,738.22
1) 计提或摊销	53,007,553.50	236,184.72	53,243,738.22
本期减少金额			
1) 处置			
期末数	1,026,880,814.36	2,920,928.47	1,029,801,742.83



项 目	房屋及建筑物	土地使用权	合 计
减值准备			
期初数			
本期增加金额	3,326,487.15		3,326,487.15
1) 计提	3,326,487.15		3,326,487.15
本期减少金额			
1) 处置			
2) 其他转出			
期末数	3,326,487.15		3,326,487.15
账面价值			
期末账面价值	950,491,372.47	2,316,584.02	952,807,956.49
期初账面价值	1,006,825,413.12	2,552,768.74	1,009,378,181.86

(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	11,405,013.97	更新改造加建面积，无法办理房产证
经济大厦 9 层	112,943.70	已出售子公司转入的房屋，无法办理房产证
龙华宾馆	115,167.60	集资建房取得的房屋，开发商无法办理房产证
小 计	11,633,125.27	

15. 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	281,822,173.35	19,038,004.69	31,279,433.55	49,459,448.94	426,955,727.46
本期增加金额		29,179,549.97	236,430.54	1,771,596.57	635,996.79	31,823,573.87
1) 购置		14,542,384.78	236,430.54	1,771,596.57	635,996.79	17,186,408.68
2) 企业合并增加						
3) 在建工程转入		14,637,165.19				14,637,165.19



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
本期减少金额		9,293,566.85	812,276.58	3,731,450.24	1,203,029.02	15,040,322.69
1) 处置或报废		1,225,556.84	812,276.58	626,016.84	437,965.59	3,101,815.85
2) 企业处置子公司		8,068,010.01		3,105,433.40	765,063.43	11,938,506.84
期末数	45,356,666.93	301,708,156.47	18,462,158.65	29,319,579.88	48,892,416.71	443,738,978.64
累计折旧						
期初数	26,775,077.08	73,807,452.72	16,150,595.77	21,178,201.66	16,407,653.87	154,318,981.10
本期增加金额	1,290,652.91	27,558,696.55	448,023.67	1,831,833.60	2,441,997.40	33,571,204.13
1) 计提	1,290,652.91	27,558,696.55	448,023.67	1,831,833.60	2,441,997.40	33,571,204.13
2) 合并增加						
3) 其他						
本期减少金额		2,251,620.31	751,523.09	1,510,500.15	652,193.60	5,165,837.15
1) 处置或报废		1,141,865.13	751,523.09	607,909.83	404,670.69	2,905,968.74
2) 企业处置子公司		1,109,755.18		902,590.32	247,522.91	2,259,868.41
期末数	28,065,729.99	99,114,528.96	15,847,096.35	21,499,535.11	18,197,457.67	182,724,348.08
减值准备						
期初数		5,433,716.75		1,806,139.94		7,239,856.69
本期增加金额						
1) 计提						
本期减少金额		4,787,339.90		1,254,731.54		6,042,071.44
1) 企业处置子公司		4,787,339.90		1,254,731.54		6,042,071.44
期末数		646,376.85		551,408.40		1,197,785.25
账面价值						
期末账面价值	17,290,936.94	201,947,250.66	2,615,062.30	7,268,636.37	30,694,959.04	259,816,845.31
期初账面价值	18,581,589.85	202,581,003.88	2,887,408.92	8,295,091.95	33,051,795.07	265,396,889.67

(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	806,458.48	用地手续不齐全，无法办理房产证



项 目	账面价值	未办妥产权证书原因
小 计	806,458.48	

16. 在建工程

(1) 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
中央储备粮哈尔滨直属库有限公司屋顶分布式光伏发电（一期）项目				1,490,072.36		1,490,072.36
广西梧州国龙再生资源屋顶分布式光伏电站	25,483,944.68		25,483,944.68			
赛格新城市广场屋面分布式光伏电站发电系统安装	2,812,692.64		2,812,692.64			
麦捷科技项目	1,659,110.20		1,659,110.20			
赛格科技园及群星广场项目	1,367,046.26		1,367,046.26			
哈尔滨市龙运物流园区朝阳冷链分布式光伏电站	581,132.08		581,132.08			
惠州赛格假日广场屋顶分布式光伏发电系统安装项目	567,184.59		567,184.59			
其他零星工程	318,018.75		318,018.75	1,552,850.62		1,552,850.62
合 计	32,789,129.20		32,789,129.20	3,042,922.98		3,042,922.98

(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
中央储备粮哈尔滨直属库有限公司屋顶分布式光伏发电（一期）项目	211.41	1,490,072.36	573,766.17	2,063,838.53		
广西梧州国龙再生资源屋顶分布式光伏电站	4,909.20		25,483,944.68			25,483,944.68
赛格新城市广场屋面分布式光伏电站发电系统安装	796.51		2,812,692.64			2,812,692.64
麦捷科技项目	283.46		1,659,110.20			1,659,110.20
赛格科技园及群星广场项目	663.16		1,367,046.26			1,367,046.26
哈尔滨市龙运物流园区朝阳冷链分布式光伏电站	818.40		581,132.08			581,132.08



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
惠州赛格假日广场屋顶分布式光伏发电系统安装项目	211.50		567,184.59			567,184.59
天津海吉星屋顶分布式光伏发电项目	1,257.33		12,573,326.66	12,573,326.66		
小 计	9,150.97	1,490,072.36	45,618,203.28	14,637,165.19		32,471,110.45

(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
中央储备粮哈尔滨直属库有限公司屋顶分布式光伏发电(一期)项目	97.62	100.00				自有资金
广西梧州国龙再生资源屋顶分布式光伏电站	51.91	51.91	28,513.27	28,513.27	100.00	自有资金+银行贷款
赛格新城市广场屋面分布式光伏电站发电系统安装	35.31	35.31				自有资金+银行贷款
麦捷科技项目	58.53	58.53	1,572.22	1,572.22	100.00	自有资金+银行贷款
赛格科技园及群星广场项目	20.61	20.61				自有资金+银行贷款
哈尔滨市龙运物流园区朝阳冷链分布式光伏电站	7.10	7.10				自有资金+银行贷款
惠州赛格假日广场屋顶分布式光伏发电系统安装项目	26.82	26.82				自有资金+银行贷款
天津海吉星屋顶分布式光伏发电项目	100.00	100.00	6,430.34	6,430.34		自有资金+银行贷款
小 计			36,515.83	36,515.83		

17. 使用权资产

项 目	房屋及建筑物	合 计
账面原值		
期初数	384,568,444.79	384,568,444.79
本期增加金额	1,582,954.24	1,582,954.24
1) 租入	1,582,954.24	1,582,954.24
本期减少金额	8,067,073.08	8,067,073.08
1) 处置	8,067,073.08	8,067,073.08



项 目	房屋及建筑物	合 计
期末数	378,084,325.95	378,084,325.95
累计折旧		
期初数	76,096,502.60	76,096,502.60
本期增加金额	82,693,298.59	82,693,298.59
1) 计提	82,693,298.59	82,693,298.59
本期减少金额	8,067,073.08	8,067,073.08
1) 处置	8,067,073.08	8,067,073.08
期末数	150,722,728.11	150,722,728.11
账面价值		
期末账面价值	227,361,597.84	227,361,597.84
期初账面价值	308,471,942.19	308,471,942.19

18. 无形资产

项 目	土地使用权	计算机软件	BOT 资产经营权	商标专利技术	合 计
账面原值					
期初数	1,790,601.27	8,603,544.75	20,737,201.59	4,428,300.00	35,559,647.61
本期增加金额		1,051,008.40			1,051,008.40
1) 购置		1,051,008.40			1,051,008.40
2) 其他					
本期减少金额		193,202.06			193,202.06
1) 处置		183,396.23			183,396.23
2) 其他		9,805.83			9,805.83
期末数	1,790,601.27	9,461,351.09	20,737,201.59	4,428,300.00	36,417,453.95
累计摊销					
期初数	710,050.54	6,158,111.24	1,713,029.54	1,912,880.00	10,494,071.32
本期增加金额	81,542.16	781,074.52	875,055.53	885,660.00	2,623,332.21
1) 计提	81,542.16	781,074.52	875,055.53	885,660.00	2,623,332.21
2) 其他					
本期减少金额		24,037.87			24,037.87



项 目	土地使用权	计算机软件	BOT 资产经营权	商标专利技术	合 计
1) 处置		14,232.04			14,232.04
2) 其他		9,805.83			9,805.83
期末数	791,592.70	6,915,147.89	2,588,085.07	2,798,540.00	13,093,365.66
期末账面价值	999,008.57	2,546,203.20	18,149,116.52	1,629,760.00	23,324,088.29
期初账面价值	1,080,550.73	2,445,433.51	19,024,172.05	2,515,420.00	25,065,576.29

19. 商誉

(1) 明细情况

被投资单位名称或形成商誉的事项	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
苏州泰斯特测控科技有限公司	11,340,040.61	678,668.19	10,661,372.42	11,340,040.61	553,711.39	10,786,329.22
深圳市新东升物业管理有限公司	43,612,355.20		43,612,355.20	43,612,355.20		43,612,355.20
弗锐德天宇环境科技成都有限公司	9,858,839.81		9,858,839.81	9,858,839.81		9,858,839.81
上海玛曲检测技术有限公司	6,812,930.89	117,770.77	6,695,160.12	6,812,930.89	29,442.69	6,783,488.20
合 计	71,624,166.51	796,438.96	70,827,727.55	71,624,166.51	583,154.08	71,041,012.43

(2) 商誉账面原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初数	本期企业合并形成	本期减少		期末数
			处置	摊销	
苏州泰斯特测控科技有限公司	11,340,040.61				11,340,040.61
深圳市新东升物业管理有限公司	43,612,355.20				43,612,355.20
弗锐德天宇环境科技成都有限公司	9,858,839.81				9,858,839.81
上海玛曲检测技术有限公司	6,812,930.89				6,812,930.89
合 计	71,624,166.51				71,624,166.51

(3) 商誉减值准备

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初数	本期增加	本期减少	期末数
		计提	处置	
苏州泰斯特测控科技有	553,711.39	124,956.80		678,668.19



被投资单位名称或形成商誉的事项	期初数	本期增加	本期减少	期末数
		计提	处置	
有限公司				
上海玛曲检测技术有限公司	29,442.69	88,328.08		117,770.77
合计	583,154.08	213,284.88		796,438.96

商誉减少系非同一控制下合并苏州泰斯特测控科技有限公司和上海玛曲检测技术有限公司时，因泰斯特和上海玛曲各项可辨认资产、负债的公允价值与账面价值的差异确认递延所得税负债，进而确认商誉，这部分商誉在递延所得税负债转回时相应予以计提减值。

(4) 商誉减值测试过程

1) 苏州泰斯特测控科技有限公司

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	78,414,938.97
分摊至本资产组或资产组组合的商誉账面价值及分摊方法	31,500,112.81、资产基础法
包含商誉的资产组或资产组组合的账面价值	109,915,051.78
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13.66%，预测期以后期间作为稳定期，其现金流量根据预测期最后一期现金流量按增长率0%确定，该增长率与专业技术服务行业总体长期平均增长率相当。

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

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

2) 深圳市新东升物业管理有限公司

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	深圳市新东升物业管理有限公司所有资产、负债整体认定为一个资产组
资产组或资产组组合的账面价值	47,412,079.98



分摊至本资产组或资产组组合的商誉账面价值及分摊方法	121,145,431.12、资产基础法
包含商誉的资产组或资产组组合的账面价值	168,557,511.10
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11.50%，预测期以后期间作为稳定期，其现金流量根据预测期最后一期现金流量按增长率0%确定，该增长率与物业管理服务行业总体长期平均增长率相当。

减值测试中采用的其他关键数据包括：营业收入、营业成本及其他相关费用。

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

3) 上海玛曲检测技术有限公司

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	上海玛曲检测技术有限公司所有资产、负债整体认定为一个资产组
资产组或资产组组合的账面价值	27,123,523.48
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	14,343,012.40、资产基础法
包含商誉的资产组或资产组组合的账面价值	41,466,535.88
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11.54%，预测期以后期间作为稳定期，其现金流量根据预测期最后一期现金流量按增长率0%确定，该增长率与专业技术服务行业总体长期平均增长率相当。

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

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

③ 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

上海玛曲检测技术有限公司2022年度经审计的扣除非经常性损益后的净利润20.60



元，较累计业绩承诺指标少 445.36 万元。2022 年业绩承诺未达标，经第八届第八次董事会商议本公司结合长期发展战略等多方面因素与承诺方协商解决。

4) 弗锐德天宇环境科技成都有限公司

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	弗锐德天宇环境科技成都有限公司所有资产、负债整体认定为一个资产组
资产组或资产组组合的账面价值	46,728,877.81
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	24,616,298.35、资产基础法
包含商誉的资产组或资产组组合的账面价值	71,345,176.16
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 12.20%，预测期以后期间作为稳定期，其现金流量根据预测期最后一期现金流量按增长率 0% 确定，该增长率与专业技术服务行业总体长期平均增长率相当。

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

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

③ 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

弗锐德天宇环境科技成都有限公司 2022 年度经审计的扣除非经常性损益后的净利润 828.10 万元，超过承诺数 278.10 万元，完成本年预测盈利的 150.56%。

20. 长期待摊费用

项目	期初数	本期增加	本期摊销	其他减少	期末数
装修费	33,433,098.09	3,765,449.65	10,035,952.39		27,162,595.35
其他	2,098,043.06	101,841.47	923,004.99		1,276,879.54
合计	35,531,141.15	3,867,291.12	10,958,957.38		28,439,474.89

21. 递延所得税资产、递延所得税负债



(1) 未经抵销的递延所得税资产

项 目	期末数		期初数	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	127,693,507.53	31,621,319.07	101,370,870.99	24,424,365.57
可抵扣亏损	88,753,329.58	22,002,715.26	41,562,728.25	10,390,682.07
预计负债	55,155,504.76	13,772,209.19	54,377,757.11	13,594,439.28
使用权资产与租赁负债的可抵扣暂时性差异	12,806,890.11	2,407,115.46	6,735,681.88	1,683,920.47
其他权益工具投资公允价值变动	6,315,392.83	1,578,848.21		
计入递延收益的政府补助	263,790.16	65,947.54	499,991.15	124,997.79
内部交易未实现利润	12,806,890.11	2,769,567.48	1,029,355.53	154,403.33
合 计	303,795,305.08	74,217,722.21	205,576,384.91	50,372,808.51

(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	39,008,405.16	9,752,101.29	40,807,434.91	9,884,418.76
其他权益工具投资公允价值变动	327,094.80	81,773.70	180,241.18	45,060.49
加速折旧	1,492,636.68	223,895.50	1,862,408.33	279,361.25
内部交易未实现亏损	20,020.32	5,005.08	1,484,149.84	371,037.46
合 计	40,848,156.96	10,062,775.57	44,334,234.26	10,579,877.96

(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	203,944,914.11	198,775,088.31
可抵扣亏损	239,852,689.94	231,621,384.76
合 计	443,797,604.05	430,396,473.07

(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



年 份	期末数	期初数	备注
2022 年		42,856,763.31	
2023 年	51,992,570.62	51,992,570.62	
2024 年	31,219,851.67	31,219,851.67	
2025 年	11,215,300.32	11,215,300.32	
2026 年	92,741,109.00	94,336,898.84	
2027 年	52,683,858.33		
合 计	239,852,689.94	231,621,384.76	

22. 其他非流动资产

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
预付工程设备款				1,260,900.00		1,260,900.00
装修款	4,733,850.77		4,733,850.77	5,323,468.83		5,323,468.83
软件款				386,000.00		386,000.00
长期大额存单	80,965,609.00		80,965,609.00			
合 计	85,699,459.77		85,699,459.77	6,970,368.83		6,970,368.83

23. 短期借款

项 目	期末数	期初数
信用借款	210,181,111.13	63,003,480.82
合 计	210,181,111.13	63,003,480.82

24. 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	471,351,222.02	316,001,870.84
在建工程、固定资产及其他长期资产采购	6,525,030.17	64,317,740.66
合 计	477,876,252.19	380,319,611.50

(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
中国华西企业有限公司	142,580,000.56	暂估工程款及质保金，尚未结算
龙焱能源科技（杭州）有限公司	58,001,213.72	未到结算期结算
深圳市华信现代建筑工程有限公司	14,276,851.01	暂估工程款及质保金，尚未结算
小 计	214,858,065.29	

25. 预收款项

项 目	期末数	期初数
预收租金	179,935,767.58	158,668,868.45
合 计	179,935,767.58	158,668,868.45

26. 合同负债

项 目	期末数	期初数
预收广告款	1,317,982.76	1,724,104.80
预收售房款	14,642,175.34	8,749,793.10
预收物业管理费	1,082,731.76	21,384,352.52
其他	12,633,273.08	18,145,012.48
合 计	29,676,162.94	50,003,262.90

27. 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	108,349,510.20	736,818,519.10	724,058,786.79	121,109,242.51
离职后福利—设定提存计划	7,278,039.08	46,362,365.93	45,631,089.36	8,009,315.65
辞退福利	171,676.75	165,373.83	269,073.83	67,976.75
1年内到期的其他福利				
合 计	115,799,226.03	783,346,258.86	769,958,949.98	129,186,534.91

(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
-----	-----	------	------	-----



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	104,073,367.46	682,790,186.24	670,582,379.34	116,281,174.36
职工福利费	101,776.40	11,545,462.12	11,411,346.94	235,891.58
社会保险费	954,183.31	20,961,474.45	20,525,719.72	1,389,938.04
其中：医疗保险费	905,999.51	19,172,664.17	18,756,220.24	1,322,443.44
工伤保险费	20,680.44	1,033,209.10	1,027,794.49	26,095.05
生育保险费	27,267.68	755,601.18	741,704.99	41,163.87
其他	235.68			235.68
住房公积金	442,344.79	16,364,252.33	16,410,187.61	396,409.51
工会经费和职工教育经费	2,777,838.24	5,157,143.96	5,129,153.18	2,805,829.02
短期带薪缺勤				
小 计	108,349,510.20	736,818,519.10	724,058,786.79	121,109,242.51

(3) 设定提存计划明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
基本养老保险	1,604,163.19	39,274,466.61	38,963,756.85	1,914,872.95
失业保险费	49,145.29	1,235,260.56	1,234,246.87	50,158.98
企业年金缴费	5,624,730.60	5,852,638.76	5,433,085.64	6,044,283.72
小 计	7,278,039.08	46,362,365.93	45,631,089.36	8,009,315.65

28. 应交税费

项 目	期末数	期初数
增值税	29,165,197.41	21,848,618.15
企业所得税	85,008,102.40	112,828,954.65
代扣代缴个人所得税	1,689,490.94	2,202,230.04
城市维护建设税	951,496.12	939,169.51
土地增值税	18,160,948.76	18,236,855.44
房产税	1,543,723.20	1,357,673.70
土地使用税	185,587.47	185,587.47
教育费附加	575,907.10	560,686.50



项 目	期末数	期初数
地方教育附加	150,862.76	153,132.03
印花税	143,077.11	200,066.88
文化建设费	1,340.95	4,765.50
其他税费	53,006.71	44,117.59
合 计	137,628,740.93	158,561,857.46

29. 其他应付款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应付股利	22,493,095.44	20,359,956.10
其他应付款	791,014,872.80	1,122,435,023.70
合 计	813,507,968.24	1,142,794,979.80

(2) 应付股利

项 目	期末数	期初数
应付少数股东股利	22,493,095.44	20,359,956.10
合 计	22,493,095.44	20,359,956.10

(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	17,985,638.28	365,620,778.19
应付股权转让款	63,265,454.60	63,265,454.60
应付押金保证金	177,476,962.96	187,621,160.71
应付购房意向金及待返购房款	205,540,328.34	209,289,299.42
中央空调维护费及专项维修基金	22,854,686.74	20,359,487.00
土地增值税清算准备金	107,952,865.92	107,952,865.92
房租、物业费、水电	24,641,422.92	29,916,481.78
应付服务费	41,181,710.63	10,122,518.77
其他	130,115,802.41	128,286,977.31



项 目	期末数	期初数
合 计	791,014,872.80	1,122,435,023.70

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
深圳市华晖集团有限公司	99,119,806.81	涉及诉讼，尚未支付
深圳市泽德丰贸易有限公司	79,654,137.00	对方单位涉及诉讼，暂未支付
珠海市铭豪集团有限公司	63,265,454.60	暂未支付
小 计	242,039,398.41	

30. 一年内到期的非流动负债

项 目	期末数	期初数
一年内到期的长期借款	55,090,155.30	55,445,219.32
一年内到期的长期应付款	1,166,711.11	1,854,035.79
一年内到期的租赁负债	58,025,598.94	80,921,089.07
合 计	114,282,465.35	138,220,344.18

31. 其他流动负债

项 目	期末数	期初数
待转销项税额	2,189,029.58	1,199,408.55
合 计	2,189,029.58	1,199,408.55

32. 长期借款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
质押借款	36,509,490.59	6,248,418.00
抵押借款	486,800,000.00	540,000,000.00
合 计	523,309,490.59	546,248,418.00

(2) 其他说明

本公司之子公司深圳赛格龙焱能源科技有限公司向兴业银行股份有限公司深圳分行南油支行借款 3,200,000.00 元，以国际会展电站的收费权作为质押。截至 2022 年 12 月 31 日，该笔借款余额为 3,200,000.00 元。



日止，该笔借款余额为 2,450,000.00 元，其中一年内到期金额为 600,000.00 元。

本公司之子公司深圳赛格龙焱能源科技有限公司向兴业银行股份有限公司深圳分行南油支行借款 5,590,000.00 元，以盛波光电电站的收费权作为质押。截至 2022 年 12 月 31 日止，该笔借款余额为 4,544,397.00 元，其中一年内到期金额为 680,000.00 元。

本公司之子公司深圳赛格龙焱能源科技有限公司向兴业银行股份有限公司深圳分行南油支行借款 5,900,000.00 元，由沈阳赛格太阳能光伏工程有限公司提供保证担保，沈阳赛格太阳能光伏工程有限公司以沈阳海吉星电站的收费权作为质押。截至 2022 年 12 月 31 日止，该笔借款余额为 4,422,880.00 元，其中一年内到期金额为 760,000.00 元。

本公司之子公司深圳赛格龙焱能源科技有限公司向兴业银行股份有限公司深圳分行南油支行借款 9,300,000.00 元，由天津赛龙新能源有限公司提供保证担保，天津赛龙新能源有限公司以天津海吉星电站的收费权作为质押。截至 2022 年 12 月 31 日止该笔借款余额为 8,108,131.38 元，其中一年内到期金额为 1,160,000.00 元。

33. 租赁负债

项 目	期末数	期初数
尚未支付的租赁付款额	213,746,611.69	266,436,645.67
减：未确认融资费用	35,638,949.94	33,916,313.36
合 计	178,107,661.75	232,520,332.31

34. 长期应付款

项 目	期末数	期初数
长期应付款	5,436,714.47	6,990,032.89
减：未确认融资费用	697,461.37	1,084,068.68
合 计	4,739,253.10	5,905,964.21

35. 预计负债

项 目	期末数	期初数	形成原因
未决诉讼	934,947.65		
合同违约金	54,220,557.11	54,377,757.11	房地产销售合同违约



项 目	期末数	期初数	形成原因
合 计	55,155,504.76	54,377,757.11	

36. 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	758,390.75		292,040.96	466,349.79	收到政府补助
与收益相关政府补助	207,992.15			207,992.15	收到政府补助
合 计	966,382.90		292,040.96	674,341.94	

(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	期末数	与资产相关/ 与收益相关
赛格国际创客产品 展示推广中心	291,999.00		236,201.00	55,798.00	与资产相关
赛格国际创客产 品展示推广中心	207,992.15			207,992.15	与收益相关
2019年老旧电梯 补助款	126,191.75		15,939.96	110,251.79	与资产相关
环保局锅炉改造补 贴	340,200.00		39,900.00	300,300.00	与资产相关
小 计	966,382.90		292,040.96	674,341.94	

[注]政府补助本期计入当期损益情况详见本财务报表附注五(四)3之说明

37. 股本

(1) 明细情况

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				-4,455,577.00	-4,455,577.00	1,231,200,672.00

(2) 其他说明

本期其他减少系回购并注销控股股东赛格集团业绩承诺股份份额 4,455,577 股。



38. 资本公积

(1) 明细情况

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价（股本溢价）	74,656,147.24		39,832,860.64	34,823,286.60
其他资本公积	142,033,606.47		10,906,545.68	131,127,060.79
合计	216,689,753.71		50,739,406.32	165,950,347.39

(2) 其他说明

本期其他减少系回购并注销控股股东赛格集团业绩承诺股份份额 4,455,577 股，同时减少资本公积 39,832,860.64 元。

本期其他资本公积减少系出售华控赛格股票导致变动 10,906,545.68 元。

39. 其他综合收益

项目	期初数	本期发生额					减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益（税后归属于母公司）	期末数
		其他综合收益的税后净额						
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东		
不能重分类进损益的其他综合收益	90,004.63	-6,168,539.97		-1,542,134.99	-4,663,212.57	36,807.59	-4,573,207.94	
其中：其他权益投资工具公允价值变动	90,004.63	-6,168,539.97		-1,542,134.99	-4,663,212.57	36,807.59	-4,573,207.94	
将重分类进损益的其他综合收益	-8,539.29	7,837.18			7,837.18		-702.11	
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	-8,539.29	7,837.18			7,837.18		-702.11	
其他综合收益合计	81,465.34	-6,160,702.79		-1,542,134.99	-4,655,375.39	36,807.59	-4,573,910.05	

40. 盈余公积

(1) 明细情况

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	175,272,556.53	8,096,908.98		183,369,465.51



项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
任意盈余公积	265,040.72			265,040.72
合 计	175,537,597.25	8,096,908.98		183,634,506.23

(2) 其他说明

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

41. 未分配利润

项 目	本期数	上年同期数
调整前上期末未分配利润	356,795,093.98	324,452,615.79
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	356,795,093.98	324,452,615.79
加：本期归属于母公司所有者的净利润	15,776,322.05	46,382,677.88
减：提取法定盈余公积	8,096,908.98	1,672,645.55
应付普通股股利	12,468,967.17	12,367,554.14
期末未分配利润	352,005,539.88	356,795,093.98

(二) 合并利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

(1) 明细情况

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	1,820,012,434.07	1,537,435,470.07	1,950,095,903.28	1,517,079,905.70
其他业务收入	8,791,419.41	5,660,457.28	44,557,473.53	44,232,147.13
合 计	1,828,803,853.48	1,543,095,927.35	1,994,653,376.81	1,561,312,052.83
其中：与客户之间的合同产生的收入	1,405,486,659.38	1,266,949,771.38	1,369,474,849.55	1,225,628,396.17

(2) 收入分解信息

1) 与客户之间的合同产生的收入按商品或服务类型分解

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
物业管理	1,068,400,121.29	978,209,637.63	1,054,709,795.61	969,814,190.86



项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
新能源	151,160,050.02	152,264,208.23	113,361,228.68	107,441,417.82
房地产开发	10,906,264.74	7,290,712.01	47,776,162.85	28,548,205.87
检测服务	122,224,255.78	78,872,474.42	66,549,480.76	31,068,856.37
其他	44,004,548.14	44,652,281.81	42,522,478.03	44,523,578.12
其他业务收入	8,791,419.41	5,660,457.28	44,555,703.62	44,232,147.13
小 计	1,405,486,659.38	1,266,949,771.38	1,369,474,849.55	1,225,628,396.17

2) 与客户之间的合同产生的收入按经营地区分解

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
华东地区	192,352,493.76	180,157,584.57	215,141,634.59	158,194,747.65
华南地区	1,119,193,240.93	1,024,901,513.18	1,131,327,987.92	1,047,406,322.25
华中地区	3,753,415.61	5,347,978.47	5,480,150.43	5,060,904.36
西北地区	6,862,145.07	14,547.00	5,763,338.80	4,882,124.30
西南地区	80,143,381.54	55,542,789.32	11,761,737.81	10,084,297.61
东北地区	1,406,253.76	572,049.67		
华北地区	1,775,728.71	413,309.17		
小 计	1,405,486,659.38	1,266,949,771.38	1,369,474,849.55	1,225,628,396.17

3) 与客户之间的合同产生的收入按商品或服务转让时间分解

项 目	本期数	上年同期数
在某一时点确认收入	136,194,021.17	176,058,862.01
在某一时段内确认收入	1,269,292,638.21	1,193,415,987.54
小 计	1,405,486,659.38	1,369,474,849.55

(3) 在本期确认的包括在合同负债期初账面价值中的收入为 23,234,544.39 元。

2. 税金及附加

项 目	本期数	上年同期数
城市维护建设税	4,818,266.05	5,714,925.34
教育费附加	3,362,786.94	4,088,324.95



项 目	本期数	上年同期数
房产税	14,888,380.13	19,433,744.37
土地使用税	957,770.16	1,228,499.59
车船税	25,455.00	34,869.76
土地增值税	396,127.01	112,079.11
印花税等其他税费	1,006,880.12	1,393,212.62
合 计	25,455,665.41	32,005,655.74

3. 销售费用

项 目	本期数	上年同期数
职工薪酬	10,476,715.41	5,993,378.32
业务招待费	1,132,947.26	865,068.62
折旧摊销费用	48,920.33	425,243.95
广告宣传费	858,075.15	1,942,953.81
物业管理费	17,700.00	36,950.38
其他	6,427,409.16	8,069,634.40
合 计	18,961,767.31	17,333,229.48

4. 管理费用

项 目	本期数	上年同期数
职工薪酬	81,348,118.86	83,040,512.53
折旧摊销费用	3,628,853.78	4,477,699.99
中介机构费用	10,799,561.28	5,749,297.21
业务招待费	1,281,923.21	1,342,323.87
办公费	7,033,646.11	6,075,504.99
差旅交通费	1,375,373.48	1,267,883.52
诉讼费	1,774,477.40	1,519,236.96
租赁费	1,669,563.79	1,178,283.74
水电费	1,557,272.36	2,215,638.14



项 目	本期数	上年同期数
其他	9,431,822.66	16,292,824.78
合 计	119,900,612.93	123,159,205.73

5. 研发费用

项 目	本期数	上年同期数
职工薪酬	7,891,380.58	3,648,168.41
折旧	382,505.44	310,540.73
物业管理费\清洁费\水电费	196,717.09	350,792.69
物料消耗	1,425,556.98	646,173.15
其他费用		90,449.92
合 计	9,896,160.09	5,046,124.90

6. 财务费用

项 目	本期数	上年同期数
利息支出	61,615,270.85	93,228,718.43
减：利息收入	12,161,086.25	9,334,048.29
加：手续及其他支出	1,744,910.86	2,062,544.98
合 计	51,199,095.46	85,957,215.12

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]	292,040.96	1,875,374.46	292,040.96
与收益相关的政府补助[注]	8,067,559.90	3,175,725.15	8,067,559.90
增值税进项税加计扣除	3,510,337.69	2,816,780.13	3,510,337.69
代扣个人所得税手续费返还	586,353.29	163,434.54	586,353.29
合 计	12,456,291.84	8,031,314.28	12,456,291.84

[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五(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	-31,120,761.27	-13,148,329.51
处置长期股权投资产生的投资收益	49,578,920.05	9,049,193.73
交易性金融资产在持有期间的投资收益	9,800,244.31	25,079,398.85
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	9,800,244.31	25,079,398.85
合 计	28,258,403.09	20,980,263.07

[注]本期权益法核算的长期股权投资收益详见本财务报表附注五(一)12之说明

9. 信用减值损失

项 目	本期数	上年同期数
坏账损失	-2,097,410.09	5,113,987.43
合 计	-2,097,410.09	5,113,987.43

10. 资产减值损失

项 目	本期数	上年同期数
存货跌价损失	-32,232,766.56	-1,987,590.61
合同资产减值损失	-148,067.05	4,572.49
投资性房地产减值损失	-3,326,487.15	
商誉减值损失	-213,284.88	-232,642.42
合 计	-35,920,605.64	-2,215,660.54

11. 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	9,008.06		9,008.06
罚款及违约金	2,658,466.83	2,756,279.33	2,658,466.83
无法支付款项利得	827,576.20	69,374.20	827,576.20
与日常经营活动无关的政府补助	1,959,435.44	16,759.91	1,959,435.44
其他	248,204.18	178,585.51	248,204.18



项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
合 计	5,702,690.71	3,020,998.95	5,702,690.71

[注]本期计入营业外收入的政府补助情况详见本财务报表附注五(四)3之说明

12. 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
滞纳金		1,362,399.88	
固定资产盘亏损失	117,989.64	14,546.55	117,989.64
对外捐赠	2,000.00	2,200.00	2,000.00
罚款支出	73,506.33	191,121.77	73,506.33
合同违约金支出	795,948.51	782,062.54	795,948.51
预计未决诉讼损失	777,747.65	157,200.00	777,747.65
其他支出	607,053.79	151,043.91	607,053.79
合 计	2,374,245.92	2,660,574.65	2,374,245.92

13. 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	46,496,730.61	106,031,458.06
递延所得税费用	-22,819,881.10	-4,786,755.92
前期所得税调整	2,613,010.35	2,038,573.49
合 计	26,289,859.86	103,283,275.63

(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	66,342,105.57	202,110,221.55
按母公司适用税率计算的所得税费用	16,585,526.39	50,527,555.39
子公司适用不同税率的影响	-1,417,727.56	-1,934,438.94
调整以前期间所得税的影响	2,613,010.35	2,038,573.49
非应税收入的影响	7,780,190.32	-3,287,082.36



项 目	本期数	上年同期数
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	648,394.96	32,920,089.01
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	1,595,789.84	23,584,224.71
研发费用加计扣除影响	-1,515,324.44	-565,645.65
所得税费用	26,289,859.86	103,283,275.63

14. 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)39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
收到的保证金/押金	594,405.94	16,574,111.33
收到往来款		485,654,833.33
收到的政府补助	10,026,995.34	3,192,485.06
收到的利息收入	12,161,086.25	9,334,048.29
收到的其他现金	4,329,608.56	3,552,372.28
合 计	27,112,096.09	518,307,850.29

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	18,557,300.81	1,578,712.63
支付的往来款	13,763,647.39	2,480,491.52
支付的付现费用	44,982,045.94	74,462,602.91
支付的罚款违约金	1,551,028.16	3,193,285.42
支付的银行手续费	1,744,910.86	2,062,639.58
支付的其他现金	163,949.81	350,606.54
合 计	80,762,882.97	84,128,338.60



3. 支付其他与投资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
处置子公司金额	2,024,167.01	
合 计	2,024,167.01	

4. 收到其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
收到控股股东借款		350,000,000.00
预付保证金		1,446,801.00
合 计		351,446,801.00

5. 支付其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
归还控股股东借款	350,000,000.00	
租赁负债本金和利息	96,167,480.01	80,422,335.12
合 计	446,167,480.01	80,422,335.12

6. 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	40,052,245.71	98,826,945.92
加：资产减值准备	38,018,015.73	-2,898,326.89
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	86,578,757.63	94,513,066.84
使用权资产折旧	82,693,298.59	76,096,502.60
无形资产摊销	2,859,516.93	14,113,796.87
长期待摊费用摊销	10,958,957.38	13,989,416.39
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）	22,356.65	
固定资产报废损失（收益以“-”号填	108,981.58	14,546.56



补充资料	本期数	上年同期数
列)		
公允价值变动损失 (收益以“-”号填列)		
财务费用 (收益以“-”号填列)	38,987,096.42	82,167,204.08
投资损失 (收益以“-”号填列)	-28,258,403.09	-20,980,263.07
递延所得税资产减少 (增加以“-”号填列)	-23,844,913.70	-5,206,727.59
递延所得税负债增加 (减少以“-”号填列)	-517,102.39	419,971.67
存货的减少 (增加以“-”号填列)	-35,689,511.03	16,657,291.04
经营性应收项目的减少 (增加以“-”号填列)	-144,324,409.53	-53,644,310.40
经营性应付项目的增加 (减少以“-”号填列)	154,838,460.41	439,960,624.41
其他		
经营活动产生的现金流量净额	222,483,347.29	754,029,738.42
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	987,118,254.44	1,091,838,138.56
减: 现金的期初余额	1,091,838,138.56	817,618,857.13
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	-104,719,884.12	274,219,281.43

(2) 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	1,099,954.66
其中: 苏州赛格智能科技有限公司	1,099,954.66
减: 丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	3,124,121.67
其中: 苏州赛格智能科技有限公司	1,099,765.87



项 目	本期数
深圳市赛格联众互联网科技有限公司	2,024,355.80
处置子公司收到的现金净额	-2,024,167.01

(3) 现金和现金等价物的构成

项 目	期末数	期初数
1) 现金	987,118,254.44	1,091,838,138.56
其中：库存现金	315,751.56	952,639.84
可随时用于支付的银行存款	977,121,013.91	1,090,624,431.08
可随时用于支付的其他货币资金	9,681,488.97	261,067.64
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
2) 现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
3) 期末现金及现金等价物余额	987,118,254.44	1,091,838,138.56
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		

(4) 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
保证金、监管资金、冻结资金等	7,303,114.98	10,705,410.31
小计	7,303,114.98	10,705,410.31

(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	7,303,114.98	保证金、监管资金及法律冻结资金
应收账款	33,470.26	收费权质押
开发产品	1,226,106,953.48	抵押和冻结
投资性房地产	173,753,960.35	抵押
合 计	1,407,197,499.07	



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	10,558.68	0.893270	9,431.75
其中：港币	10,558.68	0.893270	9,431.75

3. 政府补助

(1) 明细情况

1) 与资产相关的政府补助

① 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
赛格国际创客产品展示推广中心	291,999.00		236,201.00	55,798.00	其他收益	深圳市科技创新委员会《深圳市科技创新委员会关于办理2017年市创客专项创客交流活动、第二批孵化器和创客空间项目资助资金拨款的通知》
老旧电梯补助款	126,191.75		15,939.96	110,251.79	其他收益	福田区2019年度老旧电梯更新改造工作公告
芙蓉区锅炉改造环保补助款	340,200.00		39,900.00	300,300.00	其他收益	长沙市生态环境局《长沙市燃气锅炉低氮改造第二批公示名单》
小 计	758,390.75		292,040.96	466,349.79		

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
赛格国际创客产品展示推广中心	207,992.15			207,992.15	其他收益	深圳市科技创新委员会《深圳市科技创新委员会关于办理2017年市创客专项创客交流活动、第二批孵化器和创客



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
						空间项目资助资金拨款的通知》
小 计	207,992.15			207,992.15		

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	金额	列报项目	说明
稳岗补贴	2,044,224.16	其他收益	深圳市人力资源保障局《关于做好失业保险支持企业稳定岗位有关工作的通知》(深人社规〔2016〕1号)
增值税留抵退税	1,959,435.44	营业外收入	《财政部税务总局关于进一步加大增值税期末留抵退税政策实施力度的公告》(财政部 税务总局公告 2022 年第 14 号)
物业服务企业政府补助	1,704,963.11	其他收益	《深圳市关于促进消费持续恢复的若干措施》(深发改〔2022〕353号)
留工培训补助资金	767,500.00	其他收益	留工培训补助资金
建档立卡贫困劳动力补贴	442,650.00	其他收益	《财政部 税务总局 人力资源社会保障部 国务院扶贫办关于进一步支持和促进重点群体创业就业有关税收政策的通知》
苏州市市级打造先进制造业基地专项资金	300,000.00	其他收益	关于下达 2022 年苏州市市级打造先进制造业基地专项资金
收到福田区投资推广和企业服务中心(突出贡献奖)	280,000.00	其他收益	福田区投资推广和企业服务中心发 2021-11 高端服务业-综合贡献支持(突出贡献奖)
高新技术企业奖励	200,000.00	其他收益	长沙市科学技术局《关于组织申报长沙市 2021 年认定高新技术企业奖补的通知》
深圳市住房和建设局绿色物业资助资金	200,000.00	其他收益	深圳市住房和建设局绿色物业资助资金
收到 JM 融合项目补贴	200,000.00	其他收益	成都市人民政府关于同意《成都市军民融合产业发展“十三五”规划》的批复(成府函〔2016〕125号)
宝安区生活垃圾分类绿色小区激励经费	160,000.00	其他收益	关于印发《宝安区生活垃圾分类工作激励细则(暂行)》的通知
关于下达吴中区第一、二批高新技术企业奖励相关经费	150,000.00	其他收益	关于下达吴中区 2021 年度第一、二批高新技术企业奖励相关经费 (吴财科〔2022〕10号)
关于下达吴中区第三、四批高新技术企业奖励	150,000.00	其他收益	关于下达吴中区 2021 年度第三、四批高新技术企业奖励等相关经费的通知 (吴财科〔2022〕15号)



项目	金额	列报项目	说明
郫都区新经济和科技局科技新经济政策金	100,000.00	其他收益	成都市郫都区新经济和科技局文件(郫新科计(2022)4号)
上海市松江区国库收付中心“专精特新”企业专项补贴	100,000.00	其他收益	松江区“专精特新”中小企业发展专项支持实施细则(沪松经(2020)165号)
其他补贴	1,268,222.63	其他收益	
小计	10,026,995.34		

(2) 本期计入当期损益的政府补助金额为 10,319,036.30 元。

六、合并范围的变更

(一) 合并范围增加

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额(万元)	出资比例
广西梧州赛格新能源有限公司	设立	2022年9月14日	2,000.00	100%
黑龙江赛格新能源有限公司	设立	2022年11月22日	150.00	100%
惠州市赛格新能源有限责任公司	设立	2022年10月21日	70.00	100%
天津赛龙新能源有限公司	设立	2021年11月24日	410.00	50%

(二) 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
苏州赛格智能科技有限公司	注销	2022年7月1日	-8,904,367.34	577,858.55
深圳市赛格联众互联网科技有限公司	破产清算	2022年8月30日	-23,141,972.08	1,732,317.14

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

(1) 基本情况

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	



子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
深圳市赛格宝华企业发展股份有限公司	深圳	深圳	商业	66.58		同一控制下企业合并
深圳橙果商务酒店管理有限公司	深圳	深圳	商业		55	设立
深圳赛格新能源投资有限公司	深圳	深圳	商业	100		同一控制下企业合并
广西梧州赛格新能源有限公司	梧州	梧州	商业		100	设立
黑龙江赛格新能源有限公司	哈尔滨	哈尔滨	商业		100	设立
惠州市赛格新能源有限责任公司	惠州	惠州	商业		100	设立
长沙赛格发展有限公司	长沙	长沙	商业	46		非同一控制下企业合并
深圳市赛格电子市场管理有限公司	深圳	深圳	商业	70		设立
西安赛格电子市场有限公司	西安	西安	商业	65		设立
深圳赛格壹城科技有限公司	深圳	深圳	商业	51		设立
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
南通赛格时代广场发展有限公司	南通	南通	房地产业	100		设立
南通赛格商业运营管理有限公司	南通	南通	商业	100		设立
苏州赛格数码广场管理有限公司	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
杭州赛格龙焱能源科	杭州	杭州	商业		100	设立



子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
技有限公司						
沈阳赛格太阳能光伏工程有限公司	沈阳	沈阳	商业		100	设立
天津赛龙新能源有限公司	天津	天津	商业		100	设立
深圳市赛格康乐企业发展有限公司	深圳	深圳	商业	55		同一控制下企业合并
深圳市赛格物业发展有限公司	深圳	深圳	商业	100		同一控制下企业合并
深圳市赛格创业汇有限公司	深圳	深圳	商业	100		同一控制下企业合并
深圳市赛格地产投资股份有限公司	深圳	深圳	商业	79.02		同一控制下企业合并
惠州市群星房地产开发有限公司	惠州	惠州	房地产业		88	同一控制下企业合并
深圳市赛格物业管理有限公司	深圳	深圳	商业		45	同一控制下企业合并
深圳市新东升物业管理有限公司	深圳	深圳	房地产业		36	非同一控制下企业合并
深圳市赛格新城市建设发展有限公司	深圳	深圳	房地产业		72.05	同一控制下企业合并
深圳市赛格新城市商业运营有限公司	深圳	深圳	商业		100	同一控制下企业合并
北京赛格置业发展有限公司	北京	北京	商业		50	同一控制下企业合并
苏州泰斯特测控科技有限公司	苏州	苏州	检测	36		非同一控制下企业合并
脉创测控装备科技(苏州)有限公司	苏州	苏州	检测		100	非同一控制下企业合并
弗锐德天宇环境科技成都有限公司	成都	成都	检测	40.01		非同一控制下企业合并
上海玛曲检测技术有限公司	上海	上海	检测	37.5	10	非同一控制下企业合并

(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,以下简称长沙赛格)目前的股本结构为本公司持股 46%,本公司为第一大股东,同时根据 2008 年 10 月 8 日本公司与香港金弘集团有限公司签订的《关于共同投资收购长沙新兴发展有限公司股权项目的合作备



忘录》，香港金弘集团有限公司同意放弃 5%表决权，该 5%表决权由本公司行使，故本公司表决权比例为 51%。长沙赛格发展有限公司董事会半数董事、董事长、总经理、财务负责人及经营团队均由本公司派出，所以本公司对长沙赛格发展有限公司达到控制。

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

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

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

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

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

2018 年 4 月 4 日，经本公司第七届董事会第五十一次临时会议审议，本公司与苏州泰斯特测控科技有限公司(以下简称泰斯特)及其股东陈俊、毛成龙、李一鹏及罗立慧(以下简称转让方或业绩承诺人)签订《关于苏州泰斯特测控科技有限公司股权转让暨增资协议》及其补充协议，通过股权转让加增资的方式，对泰斯特总投资 2,750 万元。股权过户手续于 2019 年 4 月 29 日完成，本公司于 2019 年 5 月 29 日(暨交割完成日)支付完毕股权转让款和增资款。本次股权转让及增资后公司持有苏州泰斯特测控科技有限公司 36%股权，成为其第



一大股东；根据 2019 年 4 月 17 日本公司与毛成龙、李一鹏签订的《关于苏州泰斯特测控科技有限公司投票权委托协议》，毛成龙、李一鹏自愿将其所持有的泰斯特公司股权对应 9%、6%的表决权委托给本公司行使，故本公司表决权比例为 51%；该公司董事会由 7 位董事组成，本公司派出 4 位董事(含董事长)，其财务负责人也由本公司派出，故本公司对苏州泰斯特测控科技有限公司达到控制。

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

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

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



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%	1,161,759.71		68,272,092.80
深圳市赛格宝华企业发展股份有限公司	33.42%	1,790,031.06	8,648,640.00	39,412,729.64
深圳市赛格康乐企业发展有限公司	45.00%	6,064,690.81	13,288,908.99	10,111,436.26
深圳市赛格地产投资股份有限公司	20.98%	10,523,899.02	47,056,709.09	226,796,056.09

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	37,543,541.41	102,875,847.02	140,419,388.43	13,689,287.12	300,300.00	13,989,587.12
深圳市赛格宝华企业发展股份有限公司	138,047,962.26	137,022,939.40	275,070,901.66	82,026,492.44	80,396,251.54	162,422,743.98
深圳市赛格康乐企业发展有限公司	50,847,516.76	22,539,695.48	73,387,212.24	50,917,353.87		50,917,353.87
深圳市赛格地产投资股份有限公司	2,130,725,159.95	287,105,143.21	2,417,830,303.16	1,146,634,095.51	556,767,718.84	1,703,401,814.35

(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	28,581,416.99	145,124,299.80	173,705,716.79	16,087,122.34	340,200.00	16,427,322.34
深圳市赛格宝华企业发展股份有限公司	152,278,635.53	157,470,579.21	309,749,214.74	88,053,807.40	94,351,284.25	182,405,091.65
深圳市赛格康乐企业发展有限公司	67,153,143.01	30,482,205.49	97,635,348.50	59,111,671.95		59,111,671.95



深圳市赛格地产投资股份有限公司	2,310,549,259.53	223,372,699.21	2,533,921,958.74	1,122,946,654.68	618,097,142.10	1,741,043,796.78
-----------------	------------------	----------------	------------------	------------------	----------------	------------------

(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	13,966,500.92	2,151,406.86	2,151,406.86	5,309,831.81
深圳市赛格宝华企业发展股份有限公司	80,628,062.52	11,073,286.94	11,073,286.94	23,426,393.18
深圳市赛格康乐企业发展有限公司	52,202,800.76	13,477,090.68	13,477,090.68	16,123,456.40
深圳市赛格地产投资股份有限公司	1,071,482,842.10	-15,192,964.06	-15,192,964.06	57,960,657.06

(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	18,039,826.86	7,326,712.94	7,326,712.94	5,874,674.66
深圳市赛格宝华企业发展股份有限公司	97,733,512.64	21,080,398.14	21,101,788.90	24,185,283.33
深圳市赛格康乐企业发展有限公司	77,287,715.95	29,539,665.74	29,539,665.74	24,675,614.98
深圳市赛格地产投资股份有限公司	1,174,987,046.05	12,897,040.00	12,897,040.00	164,956,078.61

(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	14.18		权益法核算
上海赛格电子市场经营管理有限公司	上海	上海	商业	35.00		权益法核算
深圳国际消费电子展示交易中心有限公司	深圳	深圳	商业	30.00		权益法核算
深圳深汕特别合作区特发赛	深圳	深圳	商业	35.00		权益法核算



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	
格科技有限公司						

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	1,610,426,986.25	15,860,907.92	15,197,381.79	42,191,092.05
非流动资产	2,875,909,865.15	1,406,412.00	15,623.94	152,678,102.23
资产合计	4,486,336,851.40	17,267,319.92	15,213,005.73	194,869,194.28
流动负债	2,339,264,724.49	11,378,606.19	18,987,438.64	4,075,728.31
非流动负债	1,238,197,128.03		30,000,000.00	
负债合计	3,577,461,852.52	11,378,606.19	48,987,438.64	4,075,728.31
少数股东权益	373,394,629.39			
归属于母公司所 有者权益	535,480,369.49	5,888,713.73	-33,774,432.91	190,793,465.97
按持股比例计算 的净资产份额	75,931,116.39	2,061,049.81	-10,132,329.87	66,777,713.09
调整事项				
商誉	41,848,229.50			
内部交易未 实现利润				
其他[注]	-70,332,800.00	-200,000.00		279,728.68
对联营企业权益 投资的账面价值	47,446,545.89	1,861,049.81		67,057,441.77
存在公开报价的 联营企业权益投 资的公允价值	546,896,600.18			
营业收入	1,094,660,443.95	1,024,727.46		299,693.59
净利润	250,833,453.45	913,266.22	-1,743,259.55	274,835.23
终止经营的净利 润				
其他综合收益	55,269.27			
综合收益总额	250,888,722.72	913,266.22	-1,743,259.55	274,835.23



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
本期收到的来自联营企业的股利		200,000.00		

(续上表)

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	深圳深汕特别合 作区 特发赛格科 技有限公司
流动资产	1,292,199,562.11	11,963,789.27	20,319,059.06	75,285,162.05
非流动资产	2,735,470,937.46	2,956,240.51	171,022.57	118,599,765.11
资产合计	4,027,670,499.57	14,920,029.78	20,490,081.63	193,884,927.16
流动负债	1,527,903,902.39	8,498,476.69	18,725,276.77	3,332,482.36
非流动负债	1,841,780,321.02		30,000,000.00	
负债合计	3,369,684,223.41	8,498,476.69	48,725,276.77	3,332,482.36
少数股东权益	394,808,051.51			
归属于母公司所有者权益	263,178,224.65	6,421,553.09	-28,235,195.14	190,552,444.80
按持股比例计算的净资产份额	40,747,604.00	2,247,543.57	-8,470,558.54	66,692,693.49
调整事项				
商誉	45,389,687.57			
内部交易未实现利润				
其他				279,728.68
对联营企业权益投资的账面价值	86,137,291.57	2,247,543.57		66,972,422.17
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值	3,483,083,265.44			
营业收入	935,839,857.07	16,021,796.07	856,450.57	
净利润	-118,303,710.49	3,694,474.05	12,827,669.58	648,796.44
终止经营的净利润				
其他综合收益	47,556.03			



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	深圳深汕特别合作区 特发赛格科技有限公司
综合收益总额	-118,256,154.45	3,694,474.05	12,827,669.58	648,796.44
本期收到的来自联营企业的股利				

[注]本期权益法核算的长期股权投资华控赛格收益详见本财务报表附注五(一)12之说明

3. 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

项 目	期末数/本期数	期初数/上年同期数
联营企业		
投资账面价值合计	27,100,365.97	26,114,086.11
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	986,280.86	1,657,137.80
其他综合收益		
综合收益总额	986,280.86	1,657,137.80

4. 合营企业或联营企业发生的超额亏损

合营企业或联营企业名称	前期累积未确认的损失	本期未确认的损失(或本期分享的净利润)	本期末累积未确认的损失
深圳国际消费电子展示交易中心有限公司	-9,728,440.42	-1,743,259.55	-11,471,699.97

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)3、五(一)4、五(一)5、五(一)7、五(一)11、五(一)13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



(2) 应收款项

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

由于本公司的应收账款风险点分布于多个合作方和多个客户，截至 2022 年 12 月 31 日，本公司应收账款的 37.38%（2021 年 12 月 31 日：36.44%）源于余额前五名客户，本公司不存在重大的信用集中风险。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面价值。

(二) 流动性风险

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

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

金融负债按剩余到期日分类

项 目	期末数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
短期借款	210,181,111.13	214,822,777.79	214,822,777.79		
应付账款	477,876,252.19	477,876,252.19	477,876,252.19		
其他应付款	813,507,968.24	797,064,441.52	797,064,441.52		
一年以内到期的非流动负债	114,282,465.35	115,835,783.77	115,835,783.77		
长期借款	523,309,490.59	668,977,950.54		189,909,160.36	479,068,790.18
租赁负债	178,107,661.75	185,494,101.19		67,928,485.01	117,565,616.18
长期应付款	4,739,253.10	5,436,714.47		3,106,636.84	2,330,077.63
小 计	2,322,004,202.35	2,465,508,021.47	1,605,599,255.27	260,944,282.21	598,964,483.99

(续上表)

项 目	期末数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
短期借款	63,003,480.82	64,303,864.15	64,303,864.15		



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	380,319,611.50	380,319,611.50	380,319,611.50		
其他应付款	1,142,794,979.80	1,142,794,979.80	1,142,794,979.80		
一年以内到期的非流动负债	138,220,344.18	140,550,321.81	140,550,321.81		
长期借款	546,248,418.00	690,155,637.16		161,943,014.22	528,212,622.94
租赁负债	232,520,332.31	266,436,645.67		94,461,596.50	171,975,049.17
长期应付款	5,905,964.21	6,990,032.89		3,106,636.84	3,883,396.05
小 计	2,509,013,130.82	2,691,551,092.98	1,727,968,777.26	259,511,247.56	704,071,068.16

(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2022年12月31日，本公司以浮动利率计息的银行借款人民币788,580,757.02元（2021年12月31日：人民币600,788,418.00元），在其他变量不变的假设下，假定利率变动50个基点，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五(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. 交易性金融资产和其他非流动金融资产			180,868,562.15	180,868,562.15
(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			180,868,562.15	180,868,562.15
2. 其他权益工具投资	7,897,499.04		20,000,000.00	27,897,499.04
持续以公允价值计量的资产总额	7,897,499.04		200,868,562.15	208,766,061.19

(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，采用公允价值确定其公允价值。

(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

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

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 (万元)	母公司对本公司的 持股比例 (%)	母公司对本公司的 表决权比例 (%)



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

(2) 本公司最终控制方是深圳市人民政府国有资产监督管理委员会。

2. 本公司的子公司情况详见本财务报表附注七之说明。

3. 本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见本财务报表附注七之说明。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
上海赛格电子市场经营管理有限公司	联营企业
苏州赛格电子市场管理有限公司	联营企业
深圳国际消费电子展示交易中心有限公司	联营企业
深圳赛格德宝投资有限公司	联营企业
深圳深汕特别合作区特发赛格科技有限公司	联营企业
黑龙江省交投赛格新能源科技有限公司	联营企业

4. 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
深圳赛格高技术投资股份有限公司	控股股东子公司
深圳市赛格教育发展有限公司	控股股东子公司
深圳市赛格小额贷款有限公司	控股股东子公司
深圳赛格计算机公司	控股股东子公司
深圳市深爱半导体股份有限公司	控股股东子公司
深圳市投控资本有限公司	控股股东母公司之子公司
深圳市通产集团有限公司	控股股东母公司之子公司
深圳市机场保安服务有限公司	控股股东母公司之子公司
深圳市盛波光电科技有限公司	控股股东母公司之孙公司
龙焱能源科技（杭州）有限公司	控股公司之少数股东

(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
龙焱能源科技（杭州）有限公司	水电费劳务费、 原材料	60,425,383.67	54,082,287.84
黑龙江省交投赛格新能源科技有限公司	材料费	4,543,298.73	
深圳市机场保安服务有限公司	保安员服务费	1,163,400.00	671,700.00
深圳市投控资本有限公司	服务费	355,533.46	
小计		66,487,615.86	54,753,987.84

2) 出售商品和提供劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
深圳市赛格集团有限公司	物业管理费、专 项维修费用	940,064.50	788,710.60
深圳赛格高技术投资股份有限公司	物业管理费	969,341.18	969,407.40
深圳市赛格教育发展有限公司	物业管理费	313,445.20	267,790.49
深圳市赛格集团有限公司	提供员工用餐	1,018,469.22	748,354.08
深圳市赛格小额贷款有限公司	提供员工用餐	176,966.99	164,264.15
上海赛格电子市场经营管理有限公司	品牌使用费	300,000.00	500,000.00
苏州赛格电子市场管理有限公司	品牌使用费	550,000.00	550,000.00
深圳市盛波光电科技有限公司	电费	1,290,226.30	122,801.93
黑龙江省交投赛格新能源科技有限公司	电费	979,555.16	
龙焱能源科技（杭州）有限公司	碲化镉逆变器	27,221,410.60	43,874,560.16
小计		33,759,479.15	47,985,888.81

2. 关联受托管理

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	2022.1.1	2022.12.31	托管协议	130,271.00

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
深圳市赛格教育发展有限公司	租用赛格创业汇所拥有的赛格科技园 4 栋 11 楼物业	2,807,986.65	3,206,674.32
深圳市赛格集团有限公司	租用赛格创业汇所拥有的赛格广场 61、62 楼物业	1,573,782.84	1,573,782.96
深圳市赛格小额贷款有限公司	物业管理费及相关专项维修基金、代收代付水电费	506,344.34	1,835,484.02
小计		4,888,113.83	6,615,941.30

2) 公司承租情况

出租方名称	租赁资产种类	本期数			
		简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用以及未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	确认使用权资产的租赁		
			支付的租金（不包括未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额）	增加的租赁负债本金金额	确认的利息支出
深圳市赛格集团有限公司	房屋建筑物	2,058,876.92	8,606,464.80		1,898,153.35
深圳市通产集团有限公司	房屋建筑物		3,618,605.76		290,139.48
龙焱能源科技（杭州）有限公司	房屋建筑物		2,815,461.12		481,327.30

（续上表）

出租方名称	租赁资产种类	上期数			
		简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用以及未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	支付的租金（不包括简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金以及未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额）	增加的使用权资产	确认的利息支出
深圳市赛格集团有限公司	房屋建筑物	11,079,144.00			
深圳市通产集团有限公司	房屋建筑物		3,267,162.00	11,172,605.09	369,591.91
龙焱能源科技（杭州）有限公司	房屋建筑物		2,815,461.12	13,640,253.39	587,179.47

4. 关联方资金拆借

关联方	拆借金额	偿还本金	利息金额	起始日	到期日	说明



关联方	拆借金额	偿还本金	利息金额	起始日	到期日	说明
拆入						
深圳市赛格集团有限公司	350,000,000.00	350,000,000.00	10,562,500.02	2022-1-1	2022-12-15	3.9% 年利率

5. 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	441.54 万元	297.66 万元

6. 其他关联交易

根据公司控股股东深圳市赛格集团有限公司（以下简称赛格集团）的承诺，若公司重大资产重组标的资产之一的深圳市赛格地产投资股份有限公司（以下简称赛格地产，公司持有其 79.02% 股权）子公司西安赛格康鸿置业有限公司（以下简称西安康鸿，赛格地产持有其 55% 股权）55% 股权挂牌成交价格低于原重大资产重组时置入上市公司价格，则赛格集团以原持股比例按重大资产重组时西安康鸿 55% 股权置入上市公司价格与本次股权挂牌成交价之间的差额进行补差（以下简称补差）。由于西安康鸿 55% 股权在重大资产重组时置入上市公司的价格为 9,265.01 万元，西安康鸿 55% 股权挂牌成交价格为 6,120.18 万元。经计算，赛格集团应补差股份数量为 4,455,577 股，公司拟以 1.00 元总对价回购全部补差股份并进行注销；此外，赛格集团需将注销股份对应的分红款（自重组置入后至本次股权挂牌转让完成期间所获得的分红款）712,892.32 元全额返还给公司。

本期公司在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司完成了注销手续，并已收到赛格集团返还的注销股份对应的现金分红款 712,892.32 元。

（三）关联方应收应付款项

1. 应收关联方款项

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
长期应收款	深圳国际消费电子展示交易中心有限公司	9,000,000.00	9,000,000.00	9,000,000.00	9,000,000.00
	深圳市通产集团有限公司	1,755,097.00	17,550.97	1,755,097.00	17,550.97
小 计		10,755,097.00	9,017,550.97	10,755,097.00	9,017,550.97
应收账款	龙焱能源科技（杭州）有限公司	2,606,070.00	26,060.70	6,942,555.85	69,425.56
	上海赛格电子市场经			1,000,000.00	30,000.00



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
	营管理有限公司				
	苏州赛格电子市场管理有限公司	550,000.00	5,500.00	550,000.00	5,500.00
	黑龙江省交投赛格新能源科技有限公司	347,392.50	3,473.93	88,861.50	888.62
	深圳市赛格集团有限公司	67,450.00	674.5	425,600.00	4,256.00
	深圳市赛格小额贷款有限公司	10,920.00	109.2		
小 计		3,581,832.50	35,818.33	9,007,017.35	110,070.18
其他应收款	深圳市赛格集团有限公司	1,199,522.37	11,995.22	1,199,522.37	11,995.22
	深圳赛格计算机公司	9,950.00	497.50	9,950.00	497.50
	深圳赛格德宝投资有限公司			568,106.90	56,810.69
	深圳市通产集团有限公司	100,000.00	1,000.00	100,000.00	1,000.00
小 计		1,309,472.37	13,492.72	1,877,579.27	70,303.41
其他流动资产	深圳市赛格集团有限公司			45,001,329.96	
小 计				45,001,329.96	

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	龙焱能源科技（杭州）有限公司	107,716,546.51	95,692,430.90
	黑龙江省交投赛格新能源科技有限公司	6,391,205.56	5,875,261.80
小 计		114,107,752.07	101,567,692.70
其他应付款	深圳市赛格集团有限公司	17,312,184.78	363,408,852.35
	深圳国际消费电子展示交易中心有限公司	1,127,396.34	1,127,396.34
	深圳赛格德宝投资有限公司		1,000,000.00
	深圳市通产集团有限公司		301,550.48
	深圳赛格高技术投资股份有限公司	53,536.50	53,536.50
	深圳市深爱半导体股份有限公司	30,993.00	30,993.00



项目名称	关联方	期末数	期初数
	深圳市机场保安服务有限公司	20,000.00	20,000.00
	深圳市赛格小额贷款有限公司	28,800.00	
	深圳市赛格教育发展有限公司	540,124.00	
小 计		19,113,034.62	365,942,328.67

(四) 关联方承诺

根据本公司与赛格集团于 2016 年 8 月 3 日签署的《关于赛格工业大厦等三栋大厦更新改造事项的承诺函》，本次交易的业绩承诺期间为 2017 至 2019 年度，评估收益预测期间 2020 至 2024 年度，赛格集团对上述按收益法评估的标的资产评估收益预测期间的承诺收益作出承诺：

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面积对应收入在业绩承诺期满后至评估收益预测期满前各年度的承诺收益[新增临时建筑带来的收入总额－运营期应分摊的投资成本－直接相关的成本和管理费用(含增值税、城建税及附加、印花税、保险费)－更新改造带来的永久性停租损失]应分别不低于 106.22 万元、160.37 万元、216.95 万元、276.07 万元、337.86 万元。

赛格创业汇、赛格康乐和赛格地产按收益法评估的标的资产 2022 年度经审计的实现的承诺净利润为 597.24 万元，超过承诺数 380.29 万元，已完成本年业绩承诺。

十一、承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

已签订的尚未履行或尚未完全履行的对外投资合同及有关财务支出

2023 年 1 月，本公司与深圳市特发集团有限公司(以下简称特发集团)签订《深圳深汕特别合作区特发赛格科技有限公司增资协议书》，合同约定双方同意增加合资公司注册资本 10,000.00 万元，合资公司注册资本从 16,500.00 万元增加至 26,500.00 万元。本公司根据持股比例拟增资 3,500 万元。

(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，深圳市赛格新城市建设发展有限公司(以下简称赛格新城市)收到深圳市招诚投资集团有限公司(以下简称招诚集团)出具的《解除合同、协议及债权转让的



通知》(以下简称《通知》): A、解除招诚集团与赛格新城市签署的《转让合同书(1号楼二至五层)》、《转让合同书(2号楼、3号楼)》、《委托经营管理合同(2号、3号楼)》、《协议书》(以下简称相关合同、协议); B、前述合同、协议解除后,招诚集团基于签署合同、协议对赛格新城市享有的债权(权利)全部转让给黄志辉、黄贤振及深圳市恒晖贸易有限公司(以下简称受让方),赛格新城市应立即向受让方履行债务。

1) 2019年8月7日,新城市公司与黄志辉等签订《协议书》,第三条第一款约定:黄志辉等同意将招诚集团已向新城市公司支付的购房款人民币347,309,031元,用于新城市公司履行保证责任,代招诚集团偿还中信银行贷款本金2.2亿元及利息、罚息、复利及违约金等债务。

2020年11月17日,深圳市中级人民法院作出(2019)粤03民初3995号民事判决书,判令新城市公司应向黄志辉等返还款项数额为99,119,806.81元。

2020年5月22日,新城市公司与深圳市华晖集团有限公司(以下简称华晖集团)及黄志辉等签订《房屋买卖合同(物流)》,约定新城市公司作为出卖方将位于深圳市龙岗区布吉街道三联居委员会赛格新城市广场项目一期1号楼(二至五层)、3号楼及赛格新城市广场项目二期4号楼、5号楼(四至五层)、6号楼(三至十七层)、7号楼、8号楼(地下一层部分及一层7至12房)全部物流物业出售给华晖公司。

2022年5月23日,华晖集团以《房屋买卖合同(物流)》签订满24个月,转让标的上仍有查封为由,通知解除合同。

基于上述事实,黄志辉等作为2019年3月《解除合同、协议及债权转让的通知》生效后前述系列招诚合同、协议因解除享有的债权受让方身份,主张新城市公司在2015年7月与招诚集团签订的赛格新城市广场一期1号楼二至五层及2号楼、3号楼房屋转让合同中未按约定办理房产分证,需承担合同约定的违约赔偿责任为由,向法院起诉赛格新城市,并请求判令赛格新城市赔偿利益损失、逾期付款损失、债权本金、违约金等,以上暂共计304,463,119.09元。

根据本公司聘请的法律顾问意见,新城市公司并不构成违约,因此黄志辉等提出的诉请赔偿利益损失、逾期付款损失、违约金法院大概率不予支持。债权本金99,119,806.81元款项已经转为案外人华晖集团的购房款,应在该合同解除后7日内返还,账上已计提资金占用利息2,363,869.73元。

2) 2021年8月27日,深圳市龙岗区人民法院判决招诚集团应在判决生效后七日内向赛格新城市退还委托经营管理押金计人民币21,056,000.00元及利息(利息以人民币



21,056,000.00 元为本金，自 2020 年 6 月 30 起按全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率计算至款项实际付清之日止）。由于招诚集团已申请破产，前述押金债权经本公司积极申报，已被破产管理人确认纳入破产债权，等待后续破产清算，相关债权已于 2018 年全额计提坏账，对本期财务报表无影响。

(2) 2022 年，深圳市熠辉达实业有限公司（以下简称熠辉达）作为深圳市泽德丰贸易有限公司（以下简称泽德丰公司）的债权人向福田区人民法院起诉赛格新城市并请求判令赛格新城市退还人民币 79,422,700 元及资金占有使用费人民币 42,938,228.12 元。

2022 年 3 月，赛格新城市收到深圳市福田区人民法院的《查封、冻结、扣押财产通知书》（法院(2022)粤 0304 执保 1294 号），申请查封、扣押、冻结赛格新城市名下房产，冻结资产金额为 122,360,928.12 元(冻结期限三年)。

根据本公司聘请的法律顾问意见，债权转让方泽德丰公司存在根本违约情况，剩余购房款已被作为违约金、赔偿款予以抵消，泽德丰加盖公章为财务专用章已确认，此外熠辉达公司诉讼时效已届满。根据 2023 年 3 月 16 日一审判决结果，法院以涉案诉讼已过法定诉讼时效驳回原告深圳市熠辉达实业有限公司的诉讼请求。

(3) 2022 年 1 月 20 日，深圳榕亨实业集团有限公司(以下简称榕亨实业)起诉赛格新城市，要求赛格新城市支付工程款 14,558,125.80 元及逾期利息 2,078,374.65 元。

根据本公司聘请的法律顾问意见，赛格新城市曾委托深圳市国建工程造价咨询有限公司（以下简称国建公司）对涉案工程进行结算，国建公司对涉案工程进行审价后出具专业意见，认为工程结算款为人民币 3,814,811.86 元。根据国建公司出具意见，律师估计该案结果为损失人民币 3,814,811.86 元及逾期利息，期末账面金额已足额计提。

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
购房人	交通银行	2,910,000.00	业主办妥房产证之日	
购房人	农商行	810,000.00		
购房人	浦东发展银行	5,630,000.00		
购房人	兴业银行南通分行	380,000.00		
小 计		9,730,000.00		

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。截至2022年12月31日，赛格新城市参照法院的民事调解书陆续与部分业主达成和解，并累计支付违约金35,779,726.10元，尚有部分业主未达成和解。本公司认为，截至2022年12月31日，剩余已计提预计负债19,489,654.01元可以覆盖尚未达成和解协议的部分业主赔偿要求。

十二、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	经第八届董事会第八次会议审议的公司2022年度利润分配预案，每10股派息0.10元。

(二) 其他资产负债表日后事项说明

控股孙公司重大诉讼

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

十三、其他重要事项

(一) 分部信息

本公司主要业务为商务服务业、房地产行业。主要经营活动为经营与管理电子专业市场、租赁业务、房地产开发及物业管理。公司将此业务视作为一个整体实施管理、评估经营成果。因此，本公司按产品/地区分类的营业收入及营业成本详见本财务报表附注五(二)1之说明。

(二) 租赁

1. 公司作为承租人

(1) 使用权资产相关信息详见本财务报表附注五(一)17之说明。



(2) 公司对短期租赁和低价值资产租赁的会计政策详见本财务报表附注三(三十)之说明。计入当期损益的短期租赁费用和低价值资产租赁费用金额如下：

项 目	本期数	上年同期数
短期租赁费用	23,378,259.19	35,753,946.99
低价值资产租赁费用（短期租赁除外）		
合 计	23,378,259.19	35,753,946.99

(3) 与租赁相关的当期损益及现金流

项 目	本期数	上年同期数
租赁负债的利息费用	12,211,999.04	11,064,574.21
计入当期损益的未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	21,708,695.40	23,496,519.25
转租使用权资产取得的收入	78,201,040.51	28,603,894.32
与租赁相关的总现金流出	119,545,739.20	116,176,282.11

(4) 租赁负债的到期期限分析和相应流动性风险管理详见本财务报表附注八(二)之说明。

2. 公司作为出租人

经营租赁

(1) 租赁收入

项 目	本期数	上年同期数
租赁收入	421,180,417.43	599,142,047.19
其中：未纳入租赁收款额计量的可变租赁付款额相关收入	39,489,212.12	42,271,901.59

(2) 经营租赁资产

项 目	期末数	上年年末数
投资性房地产	952,807,956.49	1,009,378,181.86
小 计	952,807,956.49	1,009,378,181.86

经营租出投资性房地产详见本财务报表附注五(一)14之说明。

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

剩余期限	期末数	上年年末数
1年以内	308,180,513.43	556,870,145.60
合 计	308,180,513.43	556,870,145.60



(三) PPP 项目合同

1. 合同概括性介绍

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

2. 合同中可能影响未来现金流量金额、时间和风险的相关重要条款

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

3. 公司拥有的相关权利和承担的相关义务

在特许经营期限内，赛格物管免费享有该设施的使用权、经营权、收益权等。

4. 合同变更情况

无

5. 合同分类方式

建造、运营、移交（BOT）

十四、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	9,309,182.88	88.96	9,309,182.88	100.00	
按组合计提坏账准备	1,155,000.00	11.04	11,550.00	1.00	1,143,450.00



合 计	10,464,182.88	100.00	9,320,732.88	89.07	1,143,450.00
-----	---------------	--------	--------------	-------	--------------

(续上表)

种 类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备	8,869,182.88	76.40	8,869,182.88	100.00	
按组合计提坏账准备	2,739,120.00	23.60	60,991.20	2.23	2,678,128.80
合 计	11,608,302.88	100.00	8,930,174.08	76.93	2,678,128.80

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	2,145,306.44	2,145,306.44	100.00	账龄超过 5 年, 无收回可能
小 计	9,309,182.88	9,309,182.88	100.00	

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	1,155,000.00	11,550.00	1.00
小 计	1,155,000.00	11,550.00	1.00

(2) 账龄情况

账 龄	期末账面余额
1 年以内	1,155,000.00
3 年以上	9,309,182.88
合 计	10,464,182.88

(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	440,000.00						9,309,182.88
按组合计提坏账准备	60,991.20	-49,441.20						11,550.00
合 计	8,930,174.08	390,558.80						9,320,732.88

(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
江苏联通有限公司江苏分公司	3,092,011.09	29.55	3,092,011.09
深圳市利元舜实业有限公司	1,906,865.35	18.22	1,906,865.35
上海天赐实业总公司	899,000.00	8.59	899,000.00
浙江金融信息有限公司	786,000.00	7.51	786,000.00
四川汇源信息产业股份有限公司	480,000.00	4.59	480,000.00
小 计	7,163,876.44	68.46	7,163,876.44

2. 其他应收款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应收股利	32,400,000.00	56,001,767.72
其他应收款	732,355,926.27	756,187,441.45
合 计	764,755,926.27	812,189,209.17

(2) 应收股利

项 目	期末数	期初数
深圳市赛格地产投资股份有限公司	32,400,000.00	42,930,000.00
深圳市赛格物业发展有限公司		13,071,767.72
合 计	32,400,000.00	56,001,767.72

(3) 其他应收款

1) 明细情况

① 类别明细情况



种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备	26,457,458.88	3.48	26,457,458.88	100.00	
按组合计提坏账准备	732,731,860.96	96.52	375,934.69	0.05	732,355,926.27
合 计	759,189,319.84	100.00	26,833,393.57	3.53	732,355,926.27

(续上表)

种 类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备	26,457,458.88	3.38	26,457,458.88	100.00	
按组合计提坏账准备	756,199,799.42	96.62	12,357.97		756,187,441.45
合 计	782,657,258.30	100.00	26,469,816.85	3.38	756,187,441.45

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
阳江运通油脂有限公司	8,530,276.35	8,530,276.35	100.00	营业执照被吊销,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	营业执照被吊销,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	营业执照被吊销,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	营业执照被吊销,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	营业执照被吊销,账龄超过 5 年,无收回可能
深圳市集盟实业发展有限公司	1,358,912.37	1,358,912.37	100.00	营业执照被吊销,账龄超过 5 年,无收回可能
其他单位	4,310,066.91	4,310,066.91	100.00	营业执照被吊销,账龄超过 5 年,无收回可能



合 计	26,457,458.88	26,457,458.88	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	730,076,826.12		
应收押金保证金组合	62,529.23	625.29	1.00
账龄组合	2,592,505.61	375,309.4	14.48
其中：1年以内	740,293.32	7,402.93	1.00
1-2年	1,451.94	72.60	5.00
2-3年	23,182.00	2,318.20	10.00
3年以上	1,827,578.35	365,515.67	20.00
合 计	732,731,860.96	375,934.69	0.05

2) 账龄情况

账 龄	期末账面余额
1年以内	765,150.17
1-2年	269,040.98
2-3年	729,650,491.73
3年以上	28,504,636.96
合 计	759,189,319.84

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	5,407.64		26,464,409.22	26,469,816.86
期初数在本期	---	---	---	
--转入第二阶段	-14.52	14.52		
--转入第三阶段		-1,159.10	1,159.10	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	2,635.10	1,217.18	359,724.43	363,576.71



本期收回				
本期转回				
本期核销				
其他变动				
期末数	8,028.22	72.60	26,825,292.75	26,833,393.57

4) 其他应收款款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金保证金	62,529.23	65,329.23
备用金	468,989.14	531,777.16
应收暂付款	28,580,975.35	26,457,458.88
合并范围内关联往来	730,076,826.12	755,602,693.03
合计	759,189,319.84	782,657,258.30

5) 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	借款及往来	708,048,558.30	5 年以上	93.26	
苏州赛格数码广场管理有限公司	借款及往来	13,100,000.00	5 年以上	1.73	
阳江运通油脂有限公司	往来	8,530,276.35	5 年以上	1.12	8,530,276.35
深圳赛格南京电子市场管理有限公司	借款	7,332,329.03	2-3 年	0.97	
深圳市联京工贸有限公司	往来	5,697,287.51	5 年以上	0.75	5,697,287.51
小计		742,708,451.19		97.83	14,227,563.86

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	1,252,313,419.16		1,252,313,419.16	1,242,173,419.16		1,242,173,419.16
对联营、合营企业投资	118,561,138.21		118,561,138.21	156,646,336.03		156,646,336.03
合计	1,370,874,557.37		1,370,874,557.37	1,398,819,755.19		1,398,819,755.19

(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		
深圳赛格新能源投资有限公司	29,181,027.20	48,960,000.00		78,141,027.20		
长沙赛格发展有限公司	69,000,000.00		15,180,000.00	53,820,000.00		
深圳市赛格电子市场管理有限公司	2,100,000.00			2,100,000.00		
西安赛格电子市场有限公司	1,950,000.00			1,950,000.00		
深圳赛格南京电子市场管理有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
西安海荣赛格电子市场有限公司	1,530,000.00			1,530,000.00		
吴江赛格市场管理有限公司	1,530,000.00			1,530,000.00		
佛山市顺德赛格电子市场管理有限公司	6,000,000.00			6,000,000.00		
南通赛格时代广场发展有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		
苏州赛格数码广场管理有限公司	8,000,000.00			8,000,000.00		
苏州赛格智能科技有限公司	10,000,000.00		10,000,000.00			
深圳赛格龙焱能源科技有限公司	82,500,000.00			82,500,000.00		
深圳市赛格康乐企业发展有限公司	34,025,375.47			34,025,375.47		
深圳市赛格联众互联网科技有限公司	13,640,000.00		13,640,000.00			
深圳赛格投资管理有限公司	1,500,000.00			1,500,000.00		
深圳市赛格物业发展有限公司	61,749,318.18			61,749,318.18		



深圳市赛格创业汇有限公司	238,750,258.57			238,750,258.57		
深圳市赛格地产股份有限公司	542,553,677.70			542,553,677.70		
深圳赛格壹城科技有限公司	1,020,000.00			1,020,000.00		
苏州泰斯特测控科技有限公司	27,500,000.00			27,500,000.00		
上海玛曲检测技术有限公司	14,605,263.00			14,605,263.00		
弗锐德天宇环境科技成都有限公司	24,526,000.00			24,526,000.00		
小 计	1,242,173,419.16	48,960,000.00	38,820,000.00	1,252,313,419.16		

(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	2,247,543.58			-186,493.77	
深圳华控赛格股份有限公司	86,137,291.56		6,693,014.90	-32,005,567.95	7,837.18
苏州赛格电子市场管理有限公司	1,289,078.71			907,022.03	
深圳深汕特别合作区特发赛格科技有限公司	66,972,422.18			85,019.60	
深圳国际消费电子展示交易中心有限公司					
小 计	156,646,336.03		6,693,014.90	-31,200,020.09	7,837.18

(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		200,000.00			1,861,049.81	
深圳华控赛格股份有限公司					47,446,545.89	
苏州赛格电子市场管理有限公司					2,196,100.74	
深圳深汕特别合作区特发赛格					67,057,441.77	



科技有限公司					
深圳国际消费电子展示交易中心有限公司					
小 计		200,000.00			118,561,138.21

注:本期权益法核算的长期股权投资收益详见本财务报表附注五(一)12之说明

(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	46,140,289.48	39,041,189.87	58,447,382.78	44,307,538.15
合 计	46,140,289.48	39,041,189.87	58,447,382.78	44,307,538.15
其中:与客户之间的合同产生的收入	14,461,062.58	10,288,566.06	22,996,216.57	19,736,470.22

(2) 与客户之间的合同产生的收入按主要类别的分解信息

1) 收入按经营地区分解

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
华南地区	14,461,062.58	10,288,566.06	22,996,216.57	19,736,470.22
小 计	14,461,062.58	10,288,566.06	22,996,216.57	19,736,470.22

2) 收入按商品或服务转让时间分解

项 目	本期数	上年同期数
在某一时段内确认收入	14,461,062.58	22,996,216.57
小 计	14,461,062.58	22,996,216.57

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	-31,200,020.09	-12,333,132.80
成本法核算的长期股权投资收益	109,411,923.46	69,639,689.05
处置长期股权投资产生的投资收益	28,692,546.63	
交易性金融资产在持有期间的投资收益		8,304,985.47
合 计	106,904,450.00	65,611,541.72



注：本期权益法核算的长期股权投资收益详见本财务报表附注五（一）12 之说明

十五、其他补充资料

（一）非经常性损益

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	49,601,276.70	
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）	10,319,036.30	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	213,440.15	
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	9,800,244.31	
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	-440,000.00	
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	130,271.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,346,652.70	



其他符合非经常性损益定义的损益项目	586,353.29	
小 计	71,557,274.45	
减：企业所得税影响数（所得税减少以“－”表示）	17,100,874.61	
少数股东权益影响额（税后）	7,018,098.77	
归属于母公司所有者的非经常性损益净额	47,438,301.07	

（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	0.81	0.01	0.01
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-1.62	-0.03	-0.03

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	15,776,322.05	
非经常性损益	B	47,438,301.07	
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	-31,661,979.02	
归属于公司普通股股东的期初净资产	D	1,984,760,159.28	
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	12,468,967.17	
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	H	6.00	
其他	回购并注销控股股东赛格集团业绩承诺股份份额	I1	-44,288,437.64
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J1	8.00
	其他权益工具投资公允价值变动减少其他综合收益	I2	-4,655,375.38
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J2	6.00
	出售华控赛格股票	I3	-2,538,512.08



增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J3	4.00
出售华控赛格股票	I4	-6,639,534.27
增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J4	3.00
出售华控赛格股票	I5	-1,728,499.33
增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J5	
报告期月份数	K	12.00
加权平均净资产	$L = \frac{D+A}{2} + \frac{E \times F}{K} - G \times \frac{H}{K} \pm I \times \frac{J}{K}$	1,952,054,469.68
加权平均净资产收益率	$M = A/L$	0.81%
扣除非经常损益加权平均净资产收益率	$N = C/L$	-1.62%

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	15,776,322.05
非经常性损益	B	47,438,301.07
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	$C = A - B$	-31,661,979.02
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	4,455,577.00
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	I	8.00
报告期缩股数	J	
报告期月份数	K	12.00
发行在外的普通股加权平均数	$L = D + E + F \times \frac{G}{K} - H \times \frac{I}{K} - J$	1,232,685,864.00
基本每股收益	$M = A/L$	0.01
扣除非经常损益基本每股收益	$N = C/L$	-0.03



(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。

深圳赛格股份有限公司
二〇二三年四月二十五日





会计师事务所 执业证书

名称：天健会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：胡少先

主任会计师：

经营场所：浙江省杭州市西湖区灵隐街道西溪路
128号

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：33000001

批准执业文号：浙财会〔2011〕25号

批准执业日期：1998年11月21日设立，2011年6月28日转制

证书序号：0015310

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：



2023年3月14日

中华人民共和国财政部制



仅为深圳赛格股份有限公司2022年度合并审计报告后附之目的而提供文件的复印件，仅用于说明天健会计师事务所（特殊普通合伙）具有执业资质，未经本所书面同意，此文件不得用作任何其他用途，亦不得向第三方传送或披露。





SCJDGL

SCJDGL

SCJDGL

统一社会信用代码

913300005793421213 (1/3)

营业执照



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息

JDGL

SCJDGL

(副本)

SCJDGL

SCJD

名称 天健会计师事务所（特殊普通合伙）

出资额 壹亿捌仟壹佰伍拾伍万元整

类型 特殊普通合伙企业

成立日期 2011年07月18日

执行事务合伙人 胡少先

主要经营场所 浙江省杭州市西湖区灵隐街道西溪路128号

经营范围 审计企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；信息系统审计；法律、法规规定的其他业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

市场监督管理

JDGL

SCJDGL

登记机关



2023年02月28日

SCJDGL

SCJDGL

国家企业信用信息公示系统网址 <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

仅为深圳赛格股份有限公司2022年度合并审计报告后附之目的而提供文件的复印件，仅用于说明天健会计师事务所（特殊普通合伙）合法经营未经本所书面同意，此文件不得用作任何其他用途，亦不得向第三方传送或披露。



证书编号: 440300191033
No. of Certificate

批准注册协会: 深圳市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2004 年 08 月 13 日
Date of Issuance /y /m /d

2020 年 9 月换发

姓名: 王焕森
Full name

性别: 女
Sex

出生日期: 1978-10-27
Date of birth

工作单位: 天健会计师事务所
Working unit

身份证号: 13112819781027602X
Identity card No.



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



年 月 日
/y /m /d

仅为深圳赛格股份有限公司 2022 年度合并审计报告后附之目的而提供文件的复印件，仅用于说明王焕森是中国注册会计师，未经王焕森本人书面同意，此文件不得用作任何其他用途，亦不得向第三方传送或披露。



证书编号: 110101301767
No. of Certificate

批准注册协会: 深圳市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2019 年 07 月 15 日
Date of Issuance

4


姓名: 潘洁霏
Full name

性别: 女
Sex

出生日期: 1992-08-11
Date of birth

工作单位: 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所
Working unit

身份证号码: 440681199208115944
Identity card No.



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

瑞华会计师事务所
CPAs
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out institute of CPAs
2020 年 10 月 22 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

天健会计师事务所
CPAs
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in institute of CPAs
2020 年 10 月 22 日

12

潘洁霏(110101301767), 已通过广东省注册会计师协会2021年任职资格检查。通过文号: 粤注协〔2021〕268号。

330101301767

年 月 日
/ /

仅为深圳赛格股份有限公司 2022 年度合并审计报告后附之目的而提供文件的复印件, 仅用于说明潘洁霏是中国注册会计师, 未经潘洁霏本人书面同意, 此文件不得用作任何其他用途, 亦不得向第三方传送或披露。

