证券代码：000058、200058　证券简称：深赛格、深赛格B　公告编号：2025-024

深圳赛格股份有限公司关于发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易之标的资产2024年度业绩承诺实现情况及其他事项的说明

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

深圳赛格股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”、“深赛格”）于2025年3月26日召开第八届董事会第十二次会议、第八届监事会第十二次会议，审议通过了《关于发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易之标的资产2024年度业绩承诺实现情况及其他事项说明的议案》，现将情况说明如下：

一、公司2017年发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金事项基本情况

公司于2017年以发行股份及支付现金购买资产的方式购买深圳市赛格集团有限公司（以下简称“赛格集团”）所持有的深圳市赛格创业汇有限公司（以下简称“赛格创业汇”）100%股权、深圳市赛格康乐企业发展有限公司（以下简称“赛格康乐”）55%股权、深圳市赛格物业发展有限公司（以下简称“赛格物业发展”）100%股权、深圳市赛格地产投资股份有限公司（以下简称“赛格地产”）79.02%股权（以下简称“本次交易”），其中股份支付比例为86.90%，现金支付比例为13.10%。

根据评估结果以及本次交易支付方式，赛格创业汇100%股权、赛格康乐55%股权、赛格物业发展100%股权、赛格地产79.02%股权所对应交易对价的86.90%，合计为人民币448,152.10万元，以向赛格集团非公开发行股份的方式支付；交易对价的13.10%，合计为人民币67,562.62万元，以现金方式支付。

同时，公司拟向不超过10名特定投资者非公开发行股份募集本次重组的配套资金，募集资金在扣除发行费用后将用于支付购买标的资产的现金对价、西安赛格广场建设项目后续建设投入、深圳赛格国际电子产业中心建设项目后续建设投入。配套募集资金总额不超过人民币20亿元，未超过拟购买资产交易总金额的100%，对应发行股份数不超过20,120.72万股。

本次交易涉及的股份发行包括发行股份购买资产和募集配套资金两部分，其中发行股份募集配套资金以发行股份购买资产为前提条件，但发行股份募集配套资金成功与否并不影响发行股份购买资产的实施。

2017年1月17日，公司收到中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）出具的《关于核准深圳赛格股份有限公司向深圳市赛格集团有限公司发行股份购买资产并募集配套资金的批复》（证监许可[2017]21号），核准公司向深圳市赛格集团有限公司发行450,857,239股股份购买相关资产，同时核准公司非公开发行不超过201,207,243股新股募集本次发行股份购买资产的配套资金。

2017年1月19日，赛格集团持有的上述标的公司股权转让至深赛格的股东变更工商登记手续已办理完成。本次变更完成后，深赛格持有赛格创业汇100%股权、赛格康乐55%股权、赛格物业发展100%股权、赛格地产79.02%股权。

2017年1月21日，公司聘请的大华会计师事务所（特殊普通合伙）对本公司发行股份购买资产新增股本450,857,239元进行了审验，并出具了大华验字[2017]000044号验资报告。

2017年2月15日，中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司（以下简称“登记结算公司”）出具《股份登记申请受理确认书》等资料，登记结算公司已受理公司的非公开发行新股登记申请材料，相关股份登记到账后将正式列入上市公司的股东名册。公司本次发行股份购买资产项下非公开发行A股股票数量为450,857,239股，非公开发行后公司A股股份数量为989,194,931股，本次非公开发行后公司股本总数为1,235,656,249股。本次新增股份将于该批股份上市日的前一交易日日终登记到账，并正式列入上市公司的股东名册。本次新增股份为有限售条件流通股，上市首日为2017年3月6日。

2018年1月5日，公司发布了《深圳赛格股份有限公司关于发行股份购买资产并募集配套资金批文到期的公告》，由于资本市场的变化，自取得核准文件以来，公司股票价格大部分时间较配套募集资金的发行底价有一定差距，公司未能在批复的有效期内实施募集配套资金事宜。根据中国证监会的核准文件，该批复到期自动失效。

截至2019年3月7日，本次交易的现金对价部分67,562.62万元已全部支付完毕。

二、业绩承诺及补偿安排情况

根据公司与赛格集团签署的《业绩承诺及补偿协议》、《业绩承诺及补偿协议之补充协议》及《业绩承诺及补偿协议之补充协议（二）》约定：

（一）业绩承诺期间

本次交易的业绩承诺期间为本次交易实施完毕当年起3个会计年度（含实施完毕当年及其后续连续两个会计年度）。本次交易在2016年12月31日之后2017年12月31日之前（含当日）实施完毕，则本次交易业绩承诺期间为2017年度、2018年度、2019年度。

本次交易实施完成后，由公司在业绩承诺期间每一会计年度结束后4个月内聘请经赛格集团认可的具有证券从业资格的会计师事务所分别对本协议约定的本次交易补偿范围内的资产的相应的承诺净利润/承诺开发利润（以下统称“承诺业绩”）实现情况以及减值情况出具专项审核报告及/或减值测试报告（以下简称“专项审核报告”），对本次交易补偿范围内的资产在业绩承诺期间每年度实现的承诺业绩/减值情况进行审计确认。

（二）业绩承诺及业绩补偿

根据公司与赛格集团签署的《业绩承诺补偿协议》《业绩承诺补偿协议之补充协议》《业绩承诺补偿协议之补充协议（二）》《关于赛格工业大厦等三栋大厦更新改造事项的承诺》的约定，鉴于本次重组注入深赛格的标的资产估值采用的评估方法有多种，各方确认并同意，本次交易相关标的资产的业绩承诺及补偿方式按以下约定执行：

1.按假设开发法评估的地产项目的业绩承诺及补偿约定

（1）赛格集团承诺赛格地产子公司深圳市赛格新城市建设发展有限公司（以下简称“赛格新城市”）建设的赛格ECO一期项目、深圳赛格国际电子产业中心项目、赛格地产子公司西安赛格康鸿置业有限公司的西安赛格广场项目、赛格地产子公司惠州市群星房地产开发有限公司的东方威尼斯项目尾盘、赛格假日广场项目的实际开发利润（以下简称“承诺开发利润”）分别不低于10,400.75万元、44,949.49万元、66,161.99万元、1,850.10万元、15,460.54万元。

（2）本次交易的补偿期间为本次交易实施完毕当年起三个会计年度（含实施完毕当年），在本次重组补偿期届满时，由公司聘请各方认可的具有证券业务资格的会计师事务所分别对上述采用假设开发法进行评估的地产项目的已实现（含过渡期间已实现的开发利润）以及未实现开发利润（如有）进行审计，并分别出具专项审计报告。如自评估基准日至三年承诺期限届满之日期间，该等标的资产项下的房地产项目已完成销售的面积（以下简称“实现销售面积”）未能达到截至评估基准日的剩余可销售面积或完工后可销售面积的90%的，则赛格集团同意按假设开发法评估的房地产项目的业绩承诺期限延长至实现销售面积比例达到90%的当年年末（即该年度的12月31日）。按假设开发法评估的各房地产项目应相互单独适用以上约定。

本次交易补偿期内对上述采用假设开发法进行评估的地产项目的已实现以及未实现的开发利润（如有）应扣除本次募集资金的影响数，具体本次募集配套资金的影响数额计算公式如下：

本次募集配套资金对业绩承诺的影响数额=本次募集配套资金实际用于募投项目的金额×同期银行贷款利率×（1－募投项目实施主体的所得税税率）×资金实际使用天数/365。

其中，同期银行贷款利率根据实际经营中同期中国人民银行1至3年期贷款利率上浮20%确定；本次募集资金实际使用天数按本次募集资金提供给募投项目实施主体之日起至补偿期届满之日或相应资金偿还上市公司之日（以孰早者为准）期间的自然日计算。

如该等地产项目已实现以及未实现的开发利润（如有）合计数低于承诺开发利润，则赛格集团应按如下计算方式以相应项目认购取得的公司作为支付对价的股份对公司进行补偿，股份不足以补偿的部分，赛格集团应当以现金的方式进行补偿：

①应补偿的股份数量=[承诺开发利润-评估基准日至业绩补偿期间届满之日累计已实现的开发利润-项目未实现的开发利润（如有）]÷承诺开发利润×认购股份总数

注：上述公式中的“认购股份总数”是指赛格集团以同接持有的采用假设开发法进行评估的地产项目全部认购深赛格发行的股份而取得的股份总额。认购的公司股份数计算时应考虑赛格集团持有赛格地产及赛格地产持有上述地产项目公司的股权比例的影响。

上述公式中已实现的开发利润指的是评估基准日至本次重组补偿期届满期间内，对应地产项目已实现的销售收入扣除对应的已结转存货开发成本、费用和税金后的项目净利润额。未实现的开发利润指的是截至本次重组补偿期届满时，对应地产项目若仍存在尚未销售完毕的开发产品，则剩余开发产品所对应的未实现的开发利润按照如下方式予以确定：

未实现的开发利润=剩余开发产品预计销售单价×面积-开发产品对应的账面成本-预计销售费用-预计销售税金-测算土地增值税-测算所得税

注：剩余开发产品预计销售单价中已签署销售合同的按照签署销售合同单价确定，未签署销售合同的按照前期实现销售的同类型产品的销售单价确定；面积根据开发产品对应实际销售面积确定；预计销售费用根据前期已实现销售产品对应的销售费用占销售收入的比例确定；预计销售税金按照房地产行业取费标准确定；测算土地增值税和所得税按照税法相关标准测算得出。

②股份不足补偿部分，由赛格集团以现金补偿，另需补偿的现金金额=不足补偿股份数量×本次发行股份购买资产的发行价格

（3）在业绩承诺期间届满时，由深赛格聘请双方认可的具有证券业务资格的会计师事务所对上述采用假设开发法进行评估的地产项目进行减值测试，并出具减值测试报告。

如按假设开发法进行评估的地产项目期末减值额＞业绩承诺期间内已补偿股份总数×本次发行股份购买资产的发行价格+已补偿的现金总额，赛格集团应当对公司就该等资产减值部分另行补偿：

①按假设开发法进行评估的地产项目减值部分补偿的股份数量=按假设开发法进行评估的地产项目期末减值额÷本次发行股份的发行价格-业绩承诺期间内已补偿股份总额

②股份不足补偿部分，由赛格集团以现金补偿，另需补偿的现金金额=不足补偿股份数量×本次发行股份购买资产的发行价格

（4）在任何情况下，因实际已实现开发利润及未实现开发利润（如有）合计数不足承诺开发利润数以及因减值测试而发生的股份补偿总数合计不超过赛格集团以按照假设开发法进行评估的地产项目认购公司发行的股份而取得的公司股份总数（含转增和送股的股份）为限，不足部分由赛格集团以该等项目取得的公司支付的现金对价为限进行现金补偿。

2.按收益法进行评估赛格工业大厦等三栋大厦更新改造新增临时建筑的业绩承诺及补偿约定

根据赛格集团对赛格工业大厦、赛格经济大厦和康乐工业大厦等三栋大厦的更新改造项目已出具承诺：

“截至本函出具之日，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预计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，合计为2,855.20平方米，具体明细如下：

序号	标的公司	分摊建筑面积（m2）
1	赛格创业汇	664.50
2	赛格康乐	1,772.20
3	赛格地产	418.50
合计		2,855.20

赛格集团将保证上述归属于赛格创业汇、赛格康乐和赛格地产三家标的公司的临时建筑在两年使用期满后进行续期。若未来因不能完成临时建筑续期而导致上市公司遭受损失或业绩承诺期满后至评估收益预测期期满前收益低于预期的补偿金额、业绩承诺期满后至评估收益预测期期满前临时建筑被政府有关部门要求拆除导致的损失，则赛格集团将按照如下计算方式予以上市公司及时、足额的现金补偿，具体补偿方式如下：

1、赛格集团已对标的公司在本次重大资产重组实施完毕后3年内的业绩进行了承诺，该承诺中已综合考虑了该更新改造事项的影响。

2、业绩承诺期满后至评估收益预测期期满前收益低于预期的补偿金额=（截至当期期末累积预测收益数-截至当期期末累积实际收益数）-已补偿金额

3、业绩承诺期满后至评估收益预测期期满前临时建筑被政府有关部门要求拆除导致的损失=拆除成本及因拆除涉及的赔偿金额-（截至拆除时点对应的累积收益总额-预测期间内累积预测收益数）

注：预测收益数指的是各标的公司评估报告中预测的新增临时建筑带来的收入总额扣除运营期应分摊的投资成本和评估报告中预测的永久性停租影响金额后的净值。

深赛格应在补偿期间每个会计年度结束后四个月内，聘请经赛格集团认可的具有证券从业资格的审计机构对本次补偿范围内的物业资产相应的补偿方式出具正式审计报告。若本次补偿范围内的物业资产涉及需要补偿事项的，则赛格集团应履行现金补偿义务，深赛格应在审计机构出具最终的专项审核意见后15个工作日内计算应补偿金额，并以书面方式通知赛格集团，赛格集团应在收到深赛格书面通知之日起30个工作日内足额以现金进行补偿。”

三、按假设开发法评估的项目开发情况说明

依据《业绩承诺补偿协议》《业绩承诺补偿协议之补充协议》《业绩承诺补偿协议之补充协议（二）》的约定，如自评估基准日至《业绩承诺及补偿协议》约定的3年承诺期限届满之日期间，按照假设开发法评估的地产项目实现销售面积未能达到截至评估基准日的剩余可销售面积或完工后可销售面积的90%的，则赛格集团同意按假设开发法评估的地产项目的业绩承诺期限延长至实现销售面积比例达到90%的当年年末（即该年度的12月31日）。如下所述，该等地产项目自评估基准日至2024年12月31日期间实现销售面积均未能达到截至评估基准日的剩余可销售面积或完工后可销售面积的90%。现将具体情况说明如下：

（一）赛格ECO一期项目

赛格ECO一期项目在重大资产重组评估基准日剩余可售产品的可售面积共30,185.10㎡。截至2024年12月31日，剩余可销售面积23,742.89m²，实现销售面积比例为21.3424%，未达到截至评估基准日的剩余可销售面积的90%，按照相关业绩承诺协议的约定，本项目业绩承诺期限将顺延至实现销售面积比例达到90%的当年年末（即该年度的12月31日）。该项目实现销售面积未达到90%的原因：

1.未售房产涉及主要纠纷：

（1）赛格ECO一期1号楼2-5层房产受中国华西企业有限公司工程纠纷案影响被查封，中国华西企业有限公司向法院申请了诉讼保全，查封了新城市公司1号楼2-5层房产。具体详见2020年4月17日、2022年2月26日、2022年10月21日、2023年1月30日、2023年7月20日披露的《关于控股孙公司涉及诉讼的公告》（公告编号：2020-019）、《关于控股孙公司涉及诉讼的进展性公告》（公告编号：2022-010）、《关于控股孙公司涉及诉讼的进展性公告》（公告编号：2022-063）、《关于控股孙公司涉及诉讼的进展性公告》（公告编号：2023-003）、《关于控股孙公司涉及诉讼的进展性公告》（公告编号：2023-031）。

（2）赛格ECO一期2号楼一层123、124，二层至七层整层以及3号楼整栋受杨建伟、深圳市泽德丰贸易有限公司及其债权人深圳市熠辉达实业有限公司法律纠纷案影响被查封，具体详见2022年5月12日、2023年3月31日、2024年1月3日、2024年6月27日、2024年11月9日披露的《关于控股孙公司部分房产被查封事项的公告》（公告编号：2022-036）、《关于控股孙公司被查封及所涉诉讼事项的进展公告》（公告编号：2023-005）、《关于控股孙公司被查封及所涉诉讼事项的进展公告》（公告编号：2024-003）、《关于控股孙公司被查封及所涉诉讼事项的进展公告》（公告编号：2024-033）、《关于控股孙公司被查封及所涉诉讼事项的进展公告》（公告编号：2024-056）。

（3）赛格ECO一期1号楼2-5层、3号楼、4号楼、5号楼4-5层、6号楼3-17层、7号楼、8号楼101、107至112房产受黄志辉等方起诉追讨逾期付款损失、利益损失及违约金案被查封，具体详见2022年6月30日、2023年6月22日、2024年8月8日披露的《关于控股孙公司涉及诉讼的公告》（公告编号：2022-050）、《关于控股孙公司涉及诉讼的进展公告》（公告编号：2023-026）、《关于控股孙公司涉及诉讼的进展公告》（公告编号：2024-036）。

（4）赛格ECO一期1号楼2-5层、2号楼一层部分商铺，二层至七层整层、3号楼、4号楼、5号楼4-5层、6号楼3-17层、7号楼、8号楼101、107至112房产受黄志辉等方追讨剩余款项99,119,806.81元及利息案被查封，具体详见2020年12月15日、2022年7月5日披露的《关于控股孙公司涉及诉讼的进展公告》（公告编号：2020-089）、《关于控股孙公司涉及诉讼的进展公告》（公告编号：2022-051）。

2.赛格ECO一期项目与深圳赛格国际电子产业中心项目的物流房产限整体出售，原于2020年5月签订的整体销售合同，因赛格新城市房产查封导致无法达到交易条件，销售合同已经于2022年5月底解除，详见深赛格2020年5月26日、2022年5月27日《关于签署日常经营重大合同的公告》（公告编号：2020-046）、《关于日常经营重大合同的进展公告》（公告编号：2022-039）。销售合同解除后，赛格新城市通过在联交所预公开挂牌征集受让方、自主寻找客户等多措并举，大力推进销售工作，但受上述查封影响，销售工作推进不及预期。

本项目的后续计划和安排：采取“租售并举”策略，一方面持续加大招商力度，能租尽租，盘活该项目物业，提升物业价值；另一方面继续加大销售力度，推进整体销售工作，择机销售。

（二）深圳赛格国际电子产业中心项目

深圳赛格国际电子产业中心项目在重大资产重组评估基准日尚未完工，完工后的可销售面积共105,874.14㎡。截至2024年12月31日，剩余可销售面积39,910.91m²，实现销售面积比例为62.30%，未达到完工后可销售面积的90%。按照相关业绩承诺协议的约定，本项目业绩承诺期限将顺延至实现销售面积比例达到90%的当年年末（即该年度的12月31日）。深圳赛格国际电子产业中心项目实现销售面积未达到90%的原因：

深圳赛格国际电子产业中心项目的物流房产与赛格ECO一期项目物流房产限整体转让，受赛格新城市法律纠纷的影响房产被全部查封（具体如上），导致无法交易。

本项目的后续计划和安排：采取“租售并举”策略，加大招商力度，盘活该项目物业，提升物业价值；同时推进整体销售工作，择机销售。

（三）西安赛格广场项目

赛格地产已将其持有的西安赛格康鸿置业有限公司（以下简称“西安康鸿”）的55%股权转让给杭州光曜秋枫股权投资合伙企业（有限合伙），并于2022年1月27日完成股权过户的工商变更登记手续。截至目前，深赛格、赛格地产均已不再持有西安康鸿的任何股权/权益，西安康鸿的经营业绩亦不再纳入深赛格的合并报表范围、不会对深赛格构成影响，《业绩承诺及补偿协议》《业绩承诺补偿协议之补充协议》《业绩承诺补偿协议之补充协议（二）》中有关西安赛格广场项目的业绩承诺约定因履行的基础不存在而自动终止。

（四）东方威尼斯项目尾盘

东方威尼斯项目尾盘在重大资产重组评估基准日剩余可售面积共22,790.89㎡，截至2024年12月31日，剩余可销售面积12,472.02m²，实现销售面积比例为45.28%，未达到截至评估基准日的剩余可销售面积的90%。按照相关业绩承诺协议的约定，本项目业绩承诺期限将顺延至实现销售面积比例达到90%的当年年末（即该年度的12月31日）。该项目实现销售面积未达到90%的原因：

剩余可销售房产主要为车位，车位销售量小，主要原因是车位仅针对项目业主销售，销售对象有一定局限性。

本项目的后续计划和安排：继续加大车位销售力度。

（五）赛格假日广场项目

赛格假日广场项目在重大资产重组评估基准日剩余可售面积共76,365.25㎡，截至2024年12月31日，剩余可销售面积52,905.89 m²，实现销售面积比例为30.72%，未达到截至评估基准日的剩余可销售面积的90%。按照相关业绩承诺协议的约定，本项目业绩承诺期限将顺延至实现销售面积比例达到90%的当年年末（即该年度的12月31日）。

1.商业类物业，物业面积大、交易金额高，销售难度大，目前已开展销售工作，但尚未成交。

2.车位于2018年8月底正式开始销售，但销售量小，主要原因是车位仅针对项目业主销售，销售对象有一定局限性；通常商业综合体项目的车位购买需求不大。

本项目的后续计划和安排：商业物业的销售是该项目营销工作的重点，考虑在销售商业物业时，配套销售一定数量的车位。

综上，截至2024年12月31日，按假设开发法评估的地产项目的剩余项目赛格新城市发展的赛格ECO一期项目、深圳赛格国际电子产业中心项目以及惠州群星的东方威尼斯花园项目尾盘、赛格假日广场项目尚未满足对业绩承诺实现情况进行专项审计、确定是否需要业绩补偿的条件，该等项目的业绩承诺期限均需要分别延长至各项目实现销售面积比例达到90%的当年年末。

四、关于赛格工业大厦等三栋大厦更新改造新增临时建筑的收益承诺情况说明

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2024年度经审计的实现的承诺净利润为706.64万元，比承诺收益高368.78万元，完成2024年业绩承诺。

特此公告。

深圳赛格股份有限公司董事会

2025年3月28日

证券代码：000058、200058　证券简称：深赛格、深赛格B　公告编号：2025-015

深圳赛格股份有限公司2024年年度报告摘要

一、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到证监会指定媒体仔细阅读年度报告全文。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

非标准审计意见提示

□适用 ☑不适用

董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

☑适用 □不适用

是否以公积金转增股本

□是 ☑否

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以1,231,200,672股为基数，向全体股东每10股派发现金红利0.1250元（含税），送红股0股（含税），不以公积金转增股本。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

□适用 ☑不适用

二、公司基本情况

1、公司简介

股票简称	深赛格、深赛格B	股票代码	000058、200058
股票上市交易所	深圳证券交易所		
变更前的股票简称（如有）	无		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	肖军	向西茜	
办公地址	深圳市福田区华强北路群星广场A座三十一楼	深圳市福田区华强北路群星广场A座三十一楼	
传真	0755-83975237	0755-83975237	
电话	0755-83747939	0755-83741808	
电子信箱	segcl@segcl.com.cn	xiangqrp@segcl.com.cn	

2、报告期主要业务或产品简介

公司主营业务包括以电子专业市场、通信市场为核心的电子市场流通业务，以物业经营和管理为核心的城市服务业务，以光伏发电、综合能源管理、光伏建筑一体化为核心的新能源业务和以试验设备的研发与生产制造、环境与可靠性综合试验服务为核心的检验检测认证业务。

2024年，公司坚持以“十四五”发展战略规划为引领，持续巩固发展电子市场流通和物业经营管理与城市服务两大存量业务，聚焦新能源应用、试验设备研发制造及服务两个核心增量业务，打造具有较强资源整合和管控能力的产业运营总部，奠定战略性新兴产业发展基础，逐步释放深赛格的品牌与服务优势。通过持续优化内部管理、挖潜增效，提升经营效能，巩固主业优势，深化品牌建设，推动公司高质量发展。

（一）电子市场流通

公司电子市场流通业务涵盖赛格电子市场和赛格通信市场两大品牌，控股、参股、授权经营的公司共计20余家，其中控股经营的电子市场主要包括：深圳赛格电子市场、赛格通信市场、龙岗赛格、顺德赛格、长沙赛格、吴江赛格、西安赛格、西安海荣赛格等。

报告期内，公司持续强化“电子市场+”战略规划稳步落地。一是通过优化市场营商环境，加强差异化、精细化管理，提高服务质量等措施，不断提升市场经营软实力和附加值，增强商户粘性，稳住商户基本盘，夯实存量业务。二是持续深耕市场优势业态，发挥细分领域业态集聚效应，打造专业集中的电子及配套产品集散地，巩固行业地位。三是持续关注行业发展趋势及热点，把握市场需求，及时调整经营策略，优化卖场业态结构和布局，培育新业态，以适应不断变化的市场环境，促进市场转型发展，实现效益提升。

（二）物业经营管理与城市服务

报告期内，公司坚持以客户为中心，以满足客户需求和提升满意度为驱动，不断夯实优势领域，巩固核心竞争力。一是构建高质量的服务标准体系。深入了解客户需求与期望，以客户为中心设计服务产品、优化服务内容、改善服务质量，做优特色服务，提升客户体验感，着力为客户提供量身定制的物业管理服务，打造标杆示范项目。二是发挥自身资源和品牌优势，灵活应对市场变化，内外统筹，拓展城市更新旧改商业综合体、旅游景区、轨道交通等新业态。三是顺应市场发展趋势，抢抓政策机遇，开展加装电梯、老旧小区改造工程等增值服务，持续扩大业务边界，构建多元盈利模式，增强抗风险能力。四是坚持创新发展，引入智慧物业解决方案，打造智慧物业示范项目，让物业服务更智慧、更高效。

（三）新能源

报告期内，公司立足深圳，辐射全国，深耕华南、东北、华北、华东等区域市场，稳步推进光伏项目并网发电，保障业务稳定运营，并加大分布式光伏电站的投资开发力度，推进储能电站、充电桩等应用领域的落地，在为客户降本增效、节能减排、碳指标获取及低碳园区打造等方面效益显著。同时，公司持续强化技术创新，加大研发投入，开发综合能源管理系统，并加速推进储能电站、充电桩等项目的落地实施。此外，公司积极拓展光伏建筑一体化（BIPV）业务，将光伏组件与建筑结构相结合，打造绿色建筑解决方案，助力建筑行业实现低碳转型。

（四）检验检测认证

报告期内，公司已形成一个总部、四个基地和十余个分支机构的总体布局。在苏州和成都建有力学环境试验设备、气候环境试验设备及综合环境试验设备生产基地，产品广泛应用于国家重点实验室和各领域实验室。在苏州和上海设有第三方专业实验室，具备CNAS、CMA等资质，为客户提供气候环境试验、力学环境试验、结构强度试验、可靠性试验与分析等服务。公司业务涵盖轨道交通、船舶、工程机械、核电、风力发电等领域，为科研院所、企事业单位、高等院校等客户提供优质服务。

3、主要会计数据和财务指标

（1）近三年主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

□是 ☑否

单位：元

	2024年末	2023年末	本年末比上年末增减	2022年末
总资产	5,065,402,435.76	5,380,146,949.27	-5.85%	5,318,741,351.95
归属于上市公司股东的净资产	2,007,073,603.17	2,006,490,243.66	0.03%	1,928,217,155.45
	2024年	2023年	本年比上年增减	2022年
营业收入	1,711,470,295.10	1,949,065,511.09	-12.19%	1,828,803,853.48
归属于上市公司股东的净利润	37,561,269.90	90,467,495.89	-58.48%	15,776,322.05
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	24,402,351.04	-77,117,634.13	131.64%	-31,661,979.02
经营活动产生的现金流量净额	239,470,643.15	362,448,784.71	-33.93%	222,483,347.29
基本每股收益（元/股）	0.0305	0.0735	-58.50%	0.0128
稀释每股收益（元/股）	0.0305	0.0735	-58.50%	0.0128
加权平均净资产收益率	1.87%	4.60%	-2.73%	0.81%

（2）分季度主要会计数据

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	414,161,145.61	387,902,037.74	441,574,388.36	467,832,723.39
归属于上市公司股东的净利润	24,867,650.31	26,062,071.76	-12,803,265.02	-565,187.15
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	24,648,777.29	28,111,955.71	-11,396,664.68	-16,961,717.28
经营活动产生的现金流量净额	-42,261,121.35	78,521,155.23	19,855,191.80	183,355,417.47

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

□是 ☑否

4、股本及股东情况

（1）普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前10名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	67,862	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	71,088	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0
前10名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况		
					股份状态	数量	
深圳市赛格集团有限公司	国有法人	56.54%	696,163,182	0	不适用	0	
香港中央结算有限公司	境外法人	0.71%	8,701,396	0	不适用	0	
LISHERYN ZHANMING	境外自然人	0.65%	8,031,115	0	不适用	0	
刘国成	境内自然人	0.62%	7,612,602	0	不适用	0	
刘国洪	境内自然人	0.31%	3,861,446	0	不适用	0	
龚茜华	境外自然人	0.24%	2,940,000	0	不适用	0	
招商银行股份有限公司－南方中证1000交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.20%	2,442,200	0	不适用	0	
卢晓旺	境内自然人	0.18%	2,207,200	0	不适用	0	
王进军	境内自然人	0.17%	2,100,000	0	不适用	0	
徐月英	境内自然人	0.16%	2,006,900	0	不适用	0	
上述股东关联关系或一致行动的说明	赛格集团与其他股东之间不存在关联关系，亦不属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人的情况。其他股东之间是否存在关联关系或是否属于一致行动人不详。						
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	无						

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

☑适用 □不适用

单位：股

持股5%以上股东、前10名股东及前10名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况								
股东名称（全称）	期初普通账户、信用账户持股		期初转融通出借股份且尚未归还		期末普通账户、信用账户持股		期末转融通出借股份且尚未归还	
	数量合计	占总股本的比例	数量合计	占总股本的比例	数量合计	占总股本的比例	数量合计	占总股本的比例
招商银行股份有限公司－南方中证1000交易型开放式指数证券投资基金	335,900	0.03%	90,500	0.01%	2,442,200	0.20%	0	0.00%

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

☑适用 □不适用

单位：股

前10名股东及前10名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化情况					
股东名称（全称）	本报告期新增/退出	期末转融通出借股份且尚未归还数量		期末股东普通账户、信用账户持股及转融通出借股份且尚未归还的股份数量	
		数量合计	占总股本的比例	数量合计	占总股本的比例
中国国际金融股份有限公司	退出	0	0.00%	407,822	0.03%

（2）公司优先股股东总数及前10名优先股股东持股情况表

□适用 ☑不适用

公司报告期无优先股股东持股情况。

（3）以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系

5、在年度报告批准报出日存续的债券情况

□适用 ☑不适用

三、重要事项

重要事项概述	披露日期	临时报告披露网站查询索引
1.修订《公司章程》	2024年1月6日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/《第八届董事会第四十九次临时会议决议公告》《〈公司章程〉修订稿》《〈公司章程〉修订对照表》
	2024年1月23日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/《2024年第一次临时股东大会决议公告》《公司章程》
2.补选公司独立董事	2024年1月20日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/《关于补选公司独立董事的公告》《第八届董事会第五十次临时会议决议公告》《独立董事提名人声明与承诺》《独立董事候选人声明与承诺》
	2024年2月7日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/《2024年第二次临时股东大会决议公告》
3.修订担保管理办法	2024年1月20日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/《第八届董事会第五十次临时会议决议公告》《担保管理办法》
	2024年2月7日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/《2024年第二次临时股东大会决议公告》《担保管理办法》
4.2023年度业绩预告	2024年1月27日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/《2023年度业绩预告》
5.使用自有闲置资金购买理财产品	2024年3月29日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/《关于公司使用自有闲置资金购买理财产品的公告》
	2024年4月20日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/《第二十九次（2023年度）股东大会决议公告》
6.计提2023年度各项资产减值准备	2024年3月29日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/《关于公司计提2023年度各项资产减值准备的公告》
	2024年4月20日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/《第二十九次（2023年度）股东大会决议公告》
7.2023年度权益分派	2024年3月29日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/《第八届董事会第十次会议决议公告》《第八届监事会第十次会议决议公告》
	2024年4月20日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/《第二十九次（2023年度）股东大会决议公告》
	2024年5月11日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/《2023年年度权益分派实施公告》
8.调整董事会专门委员会成员	2024年4月26日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/《第八届董事会第五十一次临时会议决议公告》
9.2024年半年度业绩预告	2024年7月10日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/《2024年半年度业绩预告》
10.续聘2024年度审计机构	2024年8月28日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/《第八届董事会第十一次会议决议公告》《关于续聘2024年度审计机构的公告》
	2024年9月14日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/《2024年第三次临时股东大会决议公告》
11.购买董监高责任险	2024年8月28日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/《第八届董事会第十一次会议决议公告》《关于购买董监高责任险的公告》
	2024年9月14日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/《2024年第三次临时股东大会决议公告》
12.股票交易异常波动	2024年9月5日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/《股票交易异常波动公告》
	2024年9月13日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/《股票交易异常波动公告》