

深圳赛格股份有限公司
关于中国证监会行政许可项目审查
一次反馈意见的回复

二〇一六年十一月

中国证券监督管理委员会：

根据贵会《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》（以下简称“《反馈意见》”）（162429号）的要求，深圳赛格股份有限公司（以下简称“公司”、“深赛格”或“上市公司”）及各中介机构已对《反馈意见》中的问题进行了认真讨论，对各问题逐项落实并进行书面说明如下。

涉及《深圳赛格股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书》（以下简称“重组报告书”）中需补充披露的部分，已经按照《反馈意见》的要求进行了修订，同时根据标的公司和上市公司截至2016年8月31日的审计报告及备考审阅报告对涉及的财务数据进行更新，并在本次反馈回复中以楷体加粗标明。

现就《反馈意见》述及的问题按顺序向贵会说明如下，其中涉及的相关简称均与重组报告书保持一致，引用重组报告书篇幅过多的引用为避免重复以省略号替代。

目 录

[反馈意见 1] 申请材料显示，本次拟注入上市公司的标的资产拥有的部分土地、房产存在未获得完备的产权证、登记用途（工业用途）与实际用途（商业用途）不一致的问题。请你公司以列表形式补充披露：1）上述权证办理的进展、具体安排和期限。2）办理权证是否存在法律障碍或不能如期办毕的风险。如有，拟采取的解决措施。3）上述情形对本次交易完成后上市公司生产经营的影响。请独立财务顾问和律师核查并发表明确意见。.....	6
[反馈意见 2] 申请材料显示，上市公司通过本次重组将实现电子专业市场经营与管理业务、创客业务、商业地产开发与运营业务的全面整合，将有利于上述业务的有机结合与互动发展。请你公司：1）结合财务指标，补充披露本次交易完成后上市公司主营业务构成、未来经营发展战略和业务管理模式。2）进一步补充披露本次交易在业务、资产、财务、人员、机构等方面的整合计划、整合风险以及相应管理控制措施。请独立财务顾问核查并发表明确意见。.....	22
[反馈意见 3] 申请材料显示，在本次重组实施前，赛格集团将其持有的赛格新城市建设 20%股权和部分物业资产无偿划转给赛格创业汇。无偿划转的相关物业资产和股权的过户登记手续正在办理中。请你公司补充披露赛格集团将其持有的赛格新城市建设 20%股权和部分物业资产无偿划转给赛格创业汇的交易背景、原因，过户登记手续的办理进展、预计办毕时间、逾期未办毕的影响。请独立财务顾问和律师核查并发表明确意见。.....	27
[反馈意见 4] 申请材料显示，1993 年，经相关政府部门的批准，赛格地产改组为股份有限公司（发起人为深圳市赛格集团有限公司）并以定向募集的方式向深圳市宝安银达实业有限公司、深圳市住宅局英利贸易商行以及公司内部职工发行股份，股东人数超过 200 人。请你公司补充披露：1）赛格地产内部职工股的规范和清理是否符合当时国家有关法律法规的相关规定，是否存在法律风险或经济纠纷。2）内部职工股的发行、规范和清理是否得到有权主管部门的确认和批准，如有，请补充提供相关文件。3）赛格地产是否符合《上市公司监管指引第 4 号——上市公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及上市公司承诺及履行》的相关规定。请独立财务顾问和律师核查并发表明确意见。.....	29
[反馈意见 5] 申请材料显示，交易对方赛格集团为上市公司控股股东。请你公司根据《证券法》第九十八条、《上市公司收购管理办法》第七十四条的规定，补充披露本次交易前赛格集团及其一致行动人持有的上市公司股份的锁定期安排。请独立财务顾问和律师核查并发表明确意见。.....	43
[反馈意见 6] 申请材料显示，本次募集的配套资金扣除发行费用后，拟用于支付收购赛格创业汇 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%股权的现金部分对价款，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。请你公司：1）补充披露本次交易资产评估、业绩承诺是否包含募投项目产生的收益。2）募投项目收益如何与业绩承诺区分。3）结合上市公司完成并购后的财务状况、经营现金流、融资渠道、授信额度、前次募集资金使用情况等，补充披露本次交易募集配套资金的必要性。.....	45

[反馈意见 7]请你公司结合募投项目所在商圈 2013-2016 年商业租金、售价的变化情况,空置率情况、商圈主要竞争对手分析,补充披露募投项目预期销售收入、税后内部收益率的依据以及合理性。请独立财务顾问核查并发表明确意见。 . 57

[反馈意见 8]申请材料显示,本次重组前,赛格集团将其持有的赛格新城市建设 20%股权和部分物业资产无偿划给赛格创业汇。赛格创业汇 2015 年营业收入增长 33%,毛利率为 61.78%。请你公司:1)补充披露上述交易的背景以及商业合理性。2)补充披露赛格创业汇对上述交易的会计处理,并说明依据和合理性。3)结合同行业情况,补充披露赛格创业汇 2015 年营业收入增长的原因以及合理性。4)结合同行业情况,补充披露赛格创业汇报告期内毛利率的合理性。请独立财务顾问和会计师核查并发表明确意见。 66

[反馈意见 9]申请材料显示,赛格康乐 2016 年向股东哈尔滨海格集团有限公司提供借款 1,000 万元。请你公司补充披露上述借款的背景以及合理性,是否构成关联方非经营性资金占用,是否符合《〈上市公司重大资产重组管理办法〉第三条有关拟购买资产存在资金占用问题的适用意见——证券期货法律适用意见第 10 号》的相关规定。请独立财务顾问和会计师核查并发表明确意见。 69

[反馈意见 10]申请材料显示,赛格地产 2016 年 3 月 31 日应收账款余额为 1,448.62 万元,较 2015 年末增长 651%。赛格地产 2016 年 3 月 31 日其他应付款余额为 57,949.18 万元。请你公司补充披露:1)赛格地产 2016 年 3 月 31 日应收账款增长的原因以及合理性。2)赛格地产 2016 年 3 月 31 日其他应付款的明细以及合理性。请独立财务顾问和会计师核查并发表明确意见。 71

[反馈意见 11]申请材料显示,根据《深圳市福田区临时建筑管理实施办法(暂行)》第十三条规定,临时建筑的使用期限不得超过两年,两年期满后,《广东省城乡规划条例》第四十八条规定可申请延期一年,除此之外,深圳市及福田区临建规定未明确规定延期或可延期的期限。本次因更新改造而新增的物业使用时间为 2016 年 4 月 21 日至 2018 年 4 月 20 日,该新增物业许可使用期满后,可申请延期一年。本次评估时考虑了新增物业在未来八年使用期内产生的预期租金收入。请你公司补充披露:1)新增物业在未来八年使用期内产生的预期租金收入对本次估值的影响。2)评估时考虑新增物业在未来八年使用期内产生的预期租金收入的依据以及合理性。请独立财务顾问和评估师核查并发表明确意见。 ... 75

[反馈意见 12]申请材料显示,赛格地产、赛格康乐、赛格创业汇资产基础法评估中,评估师根据投资性房地产的产权状况、使用状况、所收集的市场资料等情况,分别采用了市场法、收益法进行评估,其中对赛格广场裙楼、康乐工业大厦、赛格工业大厦 2 栋、采用收益法进行评估,评估过程中对未来租金考虑了一定的年增长率,评估折现率分别取 6.5%、6.5%、5%。赛格地产、赛格康乐、赛格创业汇收益法评估中,营业收入主要来自投资性房地产的出租业务,评估折现率分别取 8.2%、8.8%、8.5%。请你公司:1)补充披露对赛格地产、赛格康乐、赛格创业汇投资性房地产分别采用市场法、收益法的判断依据以及合理性。2)结合最近一期商业地产交易价格,补充披露市场法评估中投资性房地产选取可比案例交易价格的合理性。3)结合电子市场行业情况、电商发展对实体市场的冲击、周边竞争对手分析、商业空置率情况、最近一期营业收入情况,补充披露赛格地产、赛格康乐、赛格创业汇收益法评估中投资性房地产租金收入增长的依据和合理性。4)补充披露资产基础法中投资性房地产评估的折现率和收益法评估中采用

折现率的差异的原因以及合理性。请独立财务顾问和评估师核查并发表明确意见。..... 86

[反馈意见 13]申请材料显示，标的公司投资性房地产评估增值率较高，其中赛格康乐评估增值达 185,952.35%，标的资产投资性房地产主要位于深圳华强北地区，电子零售行业受电商发展冲击较大，本次交易属于大股东注资，标的资产市盈率较高，其中赛格创业汇动态市盈率达 71 倍，赛格康乐、赛格物业发展动态市盈率低于静态市盈率，赛格地产动态市盈率达 28 倍。请你公司：1）结合同行业收购案例、标的公司投资性房地产受电商发展冲击情况、未来发展趋势、当地商圈市场竞争情况、空置率情况，补充披露本次交易标的公司投资性房地产评估增值率和标的资产市盈率较高的原因以及合理性。2）结合标的公司投资性房地产租金收益情况、投资性房地产受电商发展冲击等情况，补充披露本次收购的必要性，是否存在损害中小股东权益的情况。请独立财务顾问和评估师核查并发表明确意见。..... 98

[反馈意见 14]申请材料显示，按照收益法评估的物业资产，每年补偿的股份数量=（截至当期期末归属于母公司所有者的累积承诺现金流收益总额-截至当期期末归属于母公司所有者的累积实际现金流收益总额）/补偿期限内各年的归属于母公司所有者的承诺现金流收益总额合计*认购股份总数-已补偿股份数量。对于采用假设开发法评估资产的业绩补偿，补偿股份数量=（项目承诺开发利润合计数-评估基准日至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））/承诺开发利润合计数*认购股份总数。请你公司：1）结合《上市公司监管法律法规常见问题与解答修订汇编》问答中关于每年补偿的股份数量计算方式，补充披露本次交易按照收益法评估的物业资产每年补偿的股份数量和采用假设开发法评估的资产业绩补偿的股份数量的计算依据和合理性，是否符合相关规定。2）补充披露项目未实现的开发利润的计算方式、依据以及合理性。请独立财务顾问和评估师核查并发表明确意见。..... 112

[反馈意见 1]申请材料显示，本次拟注入上市公司的标的资产拥有的部分土地、房产存在未获得完备的产权证、登记用途（工业用途）与实际用途（商业用途）不一致的问题。请你公司以列表形式补充披露：1）上述权证办理的进展、具体安排和期限。2）办理权证是否存在法律障碍或不能如期办毕的风险。如有，拟采取的解决措施。3）上述情形对本次交易完成后上市公司生产经营的影响。请独立财务顾问和律师核查并发表明确意见。

回复：

一、请你公司以列表形式补充披露上述权证办理的进展、具体安排和期限。

（一）截至深赛格第七届董事会第三次临时会议决议之日（2016 年 8 月 3 日），本次拟注入上市公司的标的资产拥有的部分土地、房产的瑕疵情况及目前产权完善情况

根据重组报告书“第四章 交易标的基本情况”之“二、标的公司基本情况”之“（一）赛格创业汇”、“（二）赛格康乐”及“（四）赛格地产”，截至 2016 年 8 月 3 日，本次拟注入上市公司的标的资产拥有的部分土地、房产存在未获得完备的产权证、登记用途（工业用途）与实际用途（商业用途）不一致的情况，其瑕疵情况如下：

1、未获得完备的产权证情况

（1）赛格地产

①赛格工业大厦 2 栋 4 层

赛格集团用于对赛格地产出资的在建工程装配车间厂房为赛格工业大厦 2 栋 4 层（房地产权证号：深房地字第 3000759297 号）合计 1,936.71 平方米的房产，自出资时即交付赛格地产使用，但因出资时尚未办证，因此无法办理过户手续，后因办事人员疏忽，将该房产连同其他归属于赛格集团的赛格工业大厦房产一并登记至赛格集团名下，后因工业楼宇限整体转让的限制一直未能办理过户登记手续。该房产自出资至今一直由赛格地产占有、使用并取得相应的经营收益。

赛格工业大厦 2 栋 4 层物业资产出资时已实际交付赛格地产占有、使用、经营并取得经营收益，其实际权利人为赛格地产，双方对该房产的权属没有任何争议或纠纷；截至目前，赛格地产对该项房产的经营及收益均未因产权登记问题造成不利影响；2016 年 5 月 13 日，赛格集团取得深圳市政府核发的《关于研究赛格集团、天健集团重大资本运作相关土地房产处置事宜的会议纪要》（51），深圳市政府已同意赛格集团核心资产整体上市涉及的工业楼宇及其配套设施，经市国资委审核同意后，由市规划国土委办理分割转让手续，即该项房产已满足分割转

让的条件；且截至目前，已取得深圳市不动产登记中心业务受理通知书，且于2016年6月23日，深圳市不动产登记中心已发布工业楼宇转让公告：“对申请登记的工业楼宇，已初步审定，土地整备（储备）机构决定行使优先购买权的，自公告之日起十日内将书面材料送达深圳市房地产权登记中心。逾期我中心将核准登记，颁发房地产权利证书。”该项房产产权变更并未收到土地整备（储备）机构决定行使优先购买权的通知。2016年10月，赛格集团取得了深圳市国有土地使用权出让收入缴款通知单，前述赛格工业大厦2栋4层物业资产产权变更需补交的地价款已由赛格集团足额缴纳。至此，赛格工业大厦2栋4层房产的产权证书变更过户手续已基本完成，因后续办证流程影响尚未取得变更后的产权证书不会对本次交易构成实质性障碍。

②群星广场裙楼中无证房产办证情况

截至2016年8月3日，赛格地产实际拥有但未办理产权证书的房产有8项，建筑面积共计5,451.72平方米，占本次注入上市公司深赛格物业资产总面积的4.22%，具体明细如下：

序号	房地产名称	实际权利人	登记土地用途	实际用途	建筑面积（M ² ）
1	群星广场裙楼 108	赛格地产	商业	商业	1,844.79
2	群星广场裙楼 210	赛格地产		商业	466.87
3	群星广场裙楼 211	赛格地产		商业	957.81
4	群星广场裙楼 301	赛格地产		商业	386.94
5	群星广场裙楼 302	赛格地产		商业	183.87
6	群星广场裙楼 303	赛格地产		商业	193.53
7	群星广场裙楼 304	赛格地产		商业	443.83
8	群星广场裙楼 305	赛格地产		商业	974.08
合计					5,451.72

2016年10月，赛格地产上述未办理产权证书的8项房产已取得整体的不动产权证书（粤（2016）深圳市不动产权第0203819号）。

（2）赛格创业汇

根据深圳市国资委出具的《深圳市国资委关于深圳市赛格新城市建设发展有限公司 20%股权和部分资产无偿划转事宜的批复》（深国资委函[2015]726 号），赛格集团将其持有的共 170 项房地产无偿划转至赛格创业汇。截至 2016 年 8 月 3 日，赛格集团已完成前述无偿划转至赛格创业汇的 170 宗房产中 152 宗房产的产权变更手续，其余 18 宗房产的产权变更手续正在办理中，具体明细如下：

序号	房地产名称	房地产证编号	证载权利人	登记土地用途	登记房产用途	实际用途	附记	土地使用年限	建筑面积 (M ²)
1	赛格工业大厦 2 栋第 1 层	深房地字第 3000759230 号	赛格集团	工业仓储	工业厂房	商业	市场商品房	1984. 11. 21-2034. 11. 20	1, 923. 16
2	赛格工业大厦 2 栋 2 层 A-F1-2 轴 D-E2-4 轴	深房地字第 3000759289 号	赛格集团	工业仓储	工业厂房	商业	市场商品房	1984. 11. 21-2034. 11. 20	801. 76
3	赛格工业大厦 2 栋第 3 层	深房地字第 3000759290 号	赛格集团	工业仓储	工业厂房	商业	市场商品房	1984. 11. 21-2034. 11. 20	1, 853. 33
4	赛格工业大厦 2 栋 6 层 B、C 轴 7、8 轴 1/2 等	深房地字第 3000759293 号	赛格集团	工业仓储	工业厂房	仓储	市场商品房	1984. 11. 21-2034. 11. 20	430. 79
5	赛格工业大厦 2 栋第 6 层 1-7、8 轴 1/2	深房地字第 3000767656 号	赛格集团	工业仓储	工业厂房	仓储	市场商品房	1984. 11. 21-2034. 11. 20	1, 005. 10
6	赛格工业大厦 2 栋 6 层 B、C9-14 轴等	深房地字第 3000759346 号	赛格集团	工业仓储	工业厂房	仓储	市场商品房	1984. 11. 21-2034. 11. 20	500. 82
7	赛格工业大厦 2 栋第 7 层	深房地字第 3000759253 号	赛格集团	工业仓储	工业厂房	仓储	市场商品房	1984. 11. 21-2034. 11. 20	1, 936. 71
8	赛格工业大厦 3 栋第 3 层	深房地字第 3000767659 号	赛格集团	工业仓储	工业	商业	市场商品房	1984. 11. 21-2034. 11. 20	1, 853. 33
9	赛格工业大	深房地字第	赛格集	工业	工业	商业	市场商	1984. 11. 21-	291. 74

序号	房地产名称	房地产证编号	证载权利人	登记土地用途	登记房产用途	实际用途	附记	土地使用年限	建筑面积(M ²)
	厦3栋第4层(2)	3000759294号	团	仓储			品房	2034.11.20	
10	赛格工业大厦3栋第4层(3)	深房地字第3000759292号	赛格集团	工业仓储	工业	商业	市场商品房	1984.11.21-2034.11.20	436.85
11	赛格工业大厦3栋第4层(4)	深房地字第3000767663号	赛格集团	工业仓储	工业	商业	市场商品房	1984.11.21-2034.11.20	507.58
12	赛格工业大厦3栋第7层E、F轴	深房地字第3000759287号	赛格集团	工业仓储	工业	仓储	市场商品房	1984.11.21-2034.11.20	102.20
13	赛格工业大厦3栋第7层6、7轴1/2-14轴	深房地字第3000759251号	赛格集团	工业仓储	工业	仓储	市场商品房	1984.11.21-2034.11.20	999.12
14	赛格工业大厦3栋第1层	粤(2016)深圳市不动产权第0173093号	赛格集团	工业仓储	工业	电子产品市场	市场商品房	1984.11.21-2034.11.20	1,923.60
15	赛格工业大厦3栋第2层	粤(2016)深圳市不动产权第0173112号	赛格集团	工业仓储	工业	电子产品市场	市场商品房	1984.11.21-2034.11.20	2,108.56
16	赛格科技园4栋11层A轴南2.4米-D轴2.4米与7-21轴间	粤(2016)深圳市不动产权第0127726号	赛格地产	工业仓储	工业厂房	商业办公	市场商品房	1988.3.21-2038.3.20	2,976.51
17	赛格科技园4栋11层A轴南2.4米-D轴与1-4轴间	粤(2016)深圳市不动产权第0127733号	赛格地产	工业仓储	工业厂房	商业办公	市场商品房	1988.3.21-2038.3.20	630.52
18	赛格科技园4栋11层A轴南2.4米-D轴北2.4米与4-7轴	粤(2016)深圳市不动产权第0127730号	赛格地产	工业仓储	工业厂房	商业办公	市场商品房	1988.3.21-2038.3.20	779.27

序号	房地产名称	房地产证编号	证载权利人	登记土地用途	登记房产用途	实际用途	附记	土地使用年限	建筑面积(M ²)
	间								
合计									21,060.95

2016年3月29日，深圳市政府召开会议研究赛格集团重大资本运作相关土地房产处置事宜；2016年5月13日，赛格集团取得深圳市政府核发的《关于研究赛格集团、天健集团重大资本运作相关土地房产处置事宜的会议纪要》（51），深圳市政府经研究决定，原则同意赛格集团核心资产整体上市涉及的工业楼宇及其配套设施，经市国资委审核同意后，由市规划国土委办理分割转让手续。其中上表列示的前13项房产已取得深圳市不动产登记中心二手商品房转移登记事项的业务受理通知书。此外，深圳市不动产登记中心已于2016年6月23日发布工业楼宇转让公告：“对申请登记的工业楼宇，已初步审定，土地整备（储备）机构决定行使优先购买权的，自公告之日起十日内将书面材料送达深圳市房地产权登记中心。逾期我中心将核准登记，颁发房地产权利证书。”该部分房产产权变更并未收到土地整备（储备）机构决定行使优先购买权的通知。2016年10月，赛格集团取得了深圳市国有土地使用权出让收入缴款通知单，上述13项房产产权变更需补交的地价款已由赛格集团足额缴纳。至此，上述13项房产产权证书变更过户手续已基本完成，因后续办证流程影响尚未取得变更后的产权证书不会对本次交易构成实质性障碍。

另外，赛格工业大厦3栋第1层和2层，已由赛格集团足额补交了地价款，并取得了不受工业楼宇整体转让限制的产权证书，目前正在办理过户至赛格创业汇的手续。

此外，上表列示的赛格科技园4栋11层A轴南2.4米-D轴2.4米与7-21轴间、赛格科技园4栋11层A轴南2.4米-D轴与1-4轴间、赛格科技园4栋11层A轴南2.4米-D轴北2.4米与4-7轴间，该三项房产均为市场商品房，登记权利人为赛格地产，但实际权利人为赛格集团。该部分房产在预案披露时为非市场商品房，赛格集团已缴纳地价款并换领了市场商品房权属证书，并于2016年6月15日收到深圳市不动产登记中心业务受理通知书；深圳市不动产登记中心已于2016年6月23日发布工业楼宇转让公告，该部分房产产权变更未收到土地整备（储备）机构决定行使优先购买权的通知，正在履行变更登记至赛格集团的手续中。赛格集团将在取得登记权利人为赛格集团的产权证书后，启动产权登记权利人变更为赛格创业汇的程序。2016年10月，上述3项房产变更过户已取得深圳市国有土地使用权出让收入缴款通知单，该3项房产产权变更需补交的地

价款已由赛格集团足额缴纳。截至目前，赛格创业汇取得完备的产权证书不存在实质性障碍，该业务涉及费用由赛格集团承担，对资产评估价值不会产生影响。

2、登记用途（工业用途）与实际用途（商业用途）不一致的情况

（1）标的资产持有的登记用途（工业用途）与实际用途（商业用途）不一致物业资产明细

①赛格创业汇

截至本反馈意见回复出具之日，从赛格集团无偿划转至赛格创业汇的 170 项房产中，其中有 17 项房产（建筑面积合计 22,971.44 平方米）登记的房产用途与实际用途存在不一致的情形，具体明细如下：

序号	房地产名称	房地产证编号	证载权利人	登记房产用途	实际用途	建筑面积（M ² ）
1	鹏基上步工业厂房 205 栋第三层	粤（2016）深圳市不动产权第 0120202 号	赛格创业汇	厂房	办公	1,766.63
2	鹏基上步工业厂房 201 栋四楼东半部	粤（2016）深圳市不动产权第 0122143 号	赛格创业汇	厂房	办公	1,223.20
3	赛格工业大厦 2 栋第 1 层	深房地字第 3000759230 号	赛格集团	工业厂房	商业	1,923.16
4	赛格工业大厦 2 栋 2 层 A-F1-2 轴 D-E2-4 轴	深房地字第 3000759289 号	赛格集团	工业厂房	商业	801.76
5	赛格工业大厦 2 栋第 3 层	深房地字第 3000759290 号	赛格集团	工业厂房	商业	1,853.33
6	赛格工业大厦 3 栋第 3 层	深房地字第 3000767659 号	赛格集团	工业厂房	商业	1,853.33
7	赛格科技工业园 2 栋 7 层 1-6 轴与 H-P 轴	粤（2016）深圳市不动产权第 0120885 号	赛格创业汇	厂房	办公	1,503.30
8	赛格科技工业园 4 栋 7 层 A 轴与 14-21 轴	粤（2016）深圳市不动产权第 0121015 号	赛格创业汇	工业厂房	办公	1,457.76
9	长城大厦 2 栋 C 地下室及首层	粤（2016）深圳市不动产权第 0120676 号	赛格创业汇	高层住宅	商业	934.34
10	赛格工业大厦 3 栋第 4 层(2)	深房地字第 3000759294 号房地产权证	赛格集团	工业	商业	291.74
11	赛格工业大厦 3 栋第 4 层(3)	深房地字第 3000759292 号房地产权证	赛格集团	工业	商业	436.85
12	赛格工业大厦 3	深房地字第	赛格集团	工业	商业	507.58

序号	房地产名称	房地产证编号	证载权利人	登记房产用途	实际用途	建筑面积 (M ²)
	栋第 4 层(4)	3000767663 号房地产权证				
13	赛格工业大厦 3 栋第 1 层	粤 (2016) 深圳市不动产权第 0173093 号	赛格集团	工业	电子商品市场	1,923.60
14	赛格工业大厦 3 栋第 2 层	粤 (2016) 深圳市不动产权第 0173112 号	赛格集团	工业	电子商品市场	2,108.56
15	赛格科技园 4 栋 11 层 A 轴南 2.4 米-D 轴 2.4 米与 7-21 轴间	粤 (2016) 深圳市不动产权第 0127726 号	赛格地产	工业厂房	商业办公	2,976.51
16	赛格科技园 4 栋 11 层 A 轴南 2.4 米-D 轴与 1-4 轴间	粤 (2016) 深圳市不动产权第 0127733 号	赛格地产	工业厂房	商业办公	630.52
17	赛格科技园 4 栋 11 层 A 轴南 2.4 米-D 轴北 2.4 米与 4-7 轴间	粤 (2016) 深圳市不动产权第 0127730 号	赛格地产	工业厂房	商业办公	779.27
合计						22,971.44

②赛格康乐

截至本反馈意见回复出具之日，赛格康乐名下有 5 项房产（建筑面积共计 8,155.75 平方米）登记用途与实际用途不一致，具体明细如下：

序号	房地产名称	房地产证编号	证载权利人	登记土地用途	登记房产用途	实际用途	建筑面积 (M ²)
1	康乐工业大厦 1 栋 1 层	粤 (2016) 深圳市不动产权第 0151825 号	赛格康乐	工业仓储	工业厂房	商业	764.44
2	康乐工业大厦 1 栋 2 层	深房地字第 3000749215 号	赛格康乐	工业仓储	工业厂房	商业	2,055.61
3	康乐工业大厦 1 栋 3 层	深房地字第 3000749213 号	赛格康乐	工业仓储	工业厂房	商业	1,788.81
4	康乐工业大厦 1 栋 4 层	深房地字第 3000749220 号	赛格康乐	工业仓储	工业厂房	商业	1,869.15

序号	房地产名称	房地产证编号	证载权利人	登记土地用途	登记房产用途	实际用途	建筑面积(M ²)
5	康乐工业大厦1栋9层	深房地字第3000749214号	赛格康乐	工业仓储	工业厂房	办公	555.83
合 计							7,033.84

③赛格地产

截至本反馈意见回复出具之日，赛格地产名下有 15 项房产（建筑面积共计 7,207.59 平方米）登记用途与实际用途不一致，具体明细如下：

序号	房地产名称	房地产证编号	证载权利人	登记房产用途	实际用途	建筑面积(M ²)
1	赛格工业区101栋一层A	深房地字第3000717885号	赛格地产	单身公寓	商业	40.40
2	赛格工业区103栋一层C7	深房地字第3000717880号	赛格地产	单身公寓	商业	83.20
3	赛格工业区103栋一层C5	粤(2016)不动产权第0135004号	赛格地产	单身宿舍	商业	99.19
4	赛格工业区103栋一层C6	粤(2016)不动产权第0135134号	赛格地产	单身宿舍	商业	187.64
5	赛格工业区105栋首层A1	粤(2016)不动产权第0134805号	赛格地产	公寓	商业	188.20
6	赛格工业区105栋首层A2	粤(2016)不动产权第0134895号	赛格地产	公寓	商业	171.00
7	群星广场A613	深房地字第3000720986号	赛格地产	单身公寓	办公	58.15
8	群星广场A614	深房地字第3000720956号	赛格地产	单身公寓	办公	53.71
9	赛格科技工业园104栋1层1-9轴与T南3.6米-V轴间	粤(2016)深圳市不动产权第0159460号	赛格地产	单身公寓	商业	825.61
10	赛格科技工业园4栋首层A1	粤(2016)深圳市不动产权第0135565号	赛格地产	工业厂房	商业	189.42
11	赛格科技工	深房地字第	赛格地产	工业厂房	办公	1,409.79

序号	房地产名称	房地产证编号	证载权利人	登记房产用途	实际用途	建筑面积 (M ²)
	业园 4 栋 12 层 A-D 轴与 1-7 轴	3000717896 号				
12	赛格工业大厦 2 栋第 4 层	深房地字第 3000759297 号	赛格集团	工业厂房	商业	1,936.71
13	赛格科技工业园 4 栋 3 层 A-D 轴与 1-4 轴	深房地字第 3000747313 号	赛格物业管理	工业厂房	商业	630.52
14	赛格科技工业园 4 栋 3 层 A-D 轴与 4-7 轴	深房地字第 3000747312 号	赛格物业管理	工业厂房	商业	779.27
15	赛格科技工业园 4 栋 3 层 D-(A) 轴与 1-3 轴	深房地字第 3000747314 号	赛格物业管理	工业厂房	商业	554.78
合计						7,207.59

(2) 登记用途（工业用途）与实际用途（商业用途）不一致不会对标的公司持续经营产生实质性影响

依据赛格创业汇、赛格康乐、赛格地产分别出具的说明，确认：（1）前述登记用途与实际用途不一致的土地/房产（以下简称“该等房产”）位于深圳市福田区华强北地区，华强北地区在 1990 年代前为生产电子、通讯、电器产品为主的工业区，该区域的物业早期普遍规划及登记用途为工业厂房或职工宿舍，后期因城市范围的拓展及城市生产力布局的调整，华强北区域功能发生变化，并逐渐成为了中国最大的电子产品交易市场，1998 年开始，深圳市政府对华强北商业街进行改造，华强北成为深圳最传统、最具人气的商业旺地之一。目前华强北地区物业普遍用于商业用途的现状已为有关国土及房产行政主管部门等政府部门所熟知，国土及房产行政主管部门、工商管理机关从未对公司将登记为工业用途的物业用于商业用途提出过整改要求或对此进行过处罚；（2）深圳市规土委于 2015 年 11 月 25 日颁发了福田区华强北片区的法定图则，该法定图则规划的该等房产所在区域的土地用途为商业，即相关房产/土地的实际用途符合现有的规划用途。但因为办理土地用途变更的细则尚未公布，目前暂无法办理土地用途变更手续。

截至本反馈意见回复出具之日，深圳市规土委于 2016 年 4 月和 5 月分别出具了深规土函[2016]1269 号、深规土函[2016]1388 号、深规土函[2016]1514 号、

深规土函[2016]1405号证明：“经我委核查，自2014年1月1日至2016年2月29日期间，未发现该申请人因违反规划土地管理方面的法律、法规等相关规定而被调查或行政处罚的记录。”；该等土地/房产所在地的国土管理部门已于2016年7月14日出具证明文件，证明：“对于赛格集团通过本次重大资产重组注入上市公司的深圳市赛格创业汇有限公司、深圳市赛格康乐企业发展有限公司、深圳市赛格物业发展有限公司、深圳市赛格地产投资股份有限公司所持有的物业资产，由权利人继续持有和使用。”；2016年8月4日，深圳市规土委出具了土地处置批复文件，同意本次重组涉及的赛格集团、赛格创业汇、赛格地产、赛格康乐、赛格物业发展、赛格新城市建设及赛格物业管理的相关土地房产可以纳入重组改制范围。

同时，标的公司的控股股东赛格集团已于2016年5月20日出具《承诺函》，承诺：“1、如本次重组后，基于标的公司的实际经营需要或届时房产管理部门或国土主管部门要求标的公司办理相应土地/房产用途的变更手续的，赛格集团将全力协助标的公司办理；2、若标的公司因相关土地/房产的实际使用用途与证载用途存在差异之事实而受到相关土地及/或房产管理部门行政处罚的，则对于由此所造成的标的公司一切费用开支、经济损失，赛格集团将全额承担，并保证补偿标的公司因此遭受任何损失。”

此外，赛格集团又于2016年10月25日出具补充《承诺函》，承诺：“1、如本次重组后，深赛格因前述房产的实际使用用途与登记用途存在差异之事宜而被要求补缴土地出让金、缴交滞纳金等费用的，本公司承诺将全额予以承担。2、本公司若违反上述承诺，将承担因此而给深赛格造成的一切损失。”

综上所述，本次拟注入上市公司的标的资产拥有的登记用途（工业用途）与实际用途（商业用途）不一致的情形不会对本次交易完成后上市公司生产经营产生实质障碍。

（二）补充披露权证办理的进展、具体安排和期限

1、赛格工业大厦2栋4层权证办理情况

补充披露1：

以下楷体加粗部分内容已在《重组报告书》“第四章 交易标的基本情况”之“二、标的公司基本情况”之“（四）赛格地产”之“2、历史沿革”补充披露如下：

⑤赛格工业大厦2栋4层的房产未过户对本次交易不会产生重大影响
赛格工业大厦2栋4层物业资产，账面净值仅为17.33万元，金额影响较小；

资产评估价值为 8,870.10 万元，评估值占本次交易所有标的资产作价 515,897.74 万元的 1.72%，占比较小，对本次交易不会产生重大影响。

赛格工业大厦 2 栋 4 层物业资产出资时已实际交付赛格地产占有、使用、经营并取得经营收益，其实际权利人为赛格地产，双方对该房产的权属没有任何争议或纠纷；截至目前，赛格地产对该项房产的经营及收益均未因产权登记问题造成不利影响；2016 年 5 月 13 日，赛格集团取得深圳市政府核发的《关于研究赛格集团、天健集团重大资本运作相关土地房产处置事宜的会议纪要》（51），深圳市政府已同意赛格集团核心资产整体上市涉及的工业楼宇及其配套设施，经市国资委审核同意后，由市规划国土委办理分割转让手续，即该项房产已满足分割转让的条件；且截至本重组报告书出具之日，已取得深圳市不动产登记中心业务受理通知书，且于 2016 年 6 月 23 日，深圳市不动产登记中心已发布工业楼宇转让公告：“对申请登记的工业楼宇，已初步审定，土地整备（储备）机构决定行使优先购买权的，自公告之日起十日内将书面材料送达深圳市房地产权登记中心。逾期我中心将核准登记，颁发房地产权利证书。”该项房产产权变更并未收到土地整备（储备）机构决定行使优先购买权的通知。**2016 年 10 月，赛格集团取得了深圳市国有土地使用权出让收入缴款通知单，前述赛格工业大厦 2 栋 4 层物业资产产权变更需补交的地价款已由赛格集团足额缴纳。**至此，赛格工业大厦 2 栋 4 层房产的产权证书变更过户手续已基本完成，因后续办证流程影响尚未取得变更后的产权证书不会对本次交易构成实质性障碍。

补充披露 2：

以下楷体加粗部分内容已在《重组报告书》“重大风险提示”之“七、标的资产下属部分物业存在的瑕疵相关风险”之“（二）截至本重组报告书出具之日，土地、房产瑕疵处理情况”和“第十四章 风险因素”之“七、标的资产下属部分物业存在的瑕疵相关风险”之“（二）截至本重组报告书出具之日，土地、房产瑕疵处理情况”补充披露如下：

赛格集团用于对赛格地产出资的在建工程装配车间厂房为赛格工业大厦 2 栋 4 层房产，其变更权属登记人为赛格地产事项已取得深圳市政府《关于研究赛格集团、天健集团重大资本运作相关土地房产处置事宜的会议纪要》（51）同意，且截至本重组报告书出具之日，已取得深圳市不动产登记中心业务受理通知书。同时于 2016 年 6 月 23 日，深圳市不动产登记中心已发布工业楼宇转让公告：“对申请登记的工业楼宇，已初步审定，土地整备（储备）机构决定行使优先购买权的，自公告之日起十日内将书面材料送达深圳市房地产权登记中心。逾期我中心将核准登记，颁发房地产权利证书。”该项房产产权变更并未收到土地整备（储备）机构决定行使优先购买权的通知。**2016 年 10 月，赛格集团取得了深圳市国有土地使用权出让收入缴款通知单，前述赛格工业大厦 2 栋 4 层物业资产产权**

变更需补交的地价款已由赛格集团足额缴纳。至此，赛格工业大厦 2 栋 4 层房产的产权证书变更过户手续已基本完成，因后续办证流程影响尚未取得变更后的产权证书不会对本次交易构成实质性障碍。

2、群星广场裙楼中无证房产证办理情况

补充披露 3：

以下楷体加粗部分内容已在《重组报告书》“第四章 交易标的基本情况”之“二、标的公司基本情况”之“（四）赛格地产”之“9、主要资产的权属状况、对外担保及主要负债、或有事项情况”补充披露如下：

（1）赛格地产的不动产情况

截至重组报告书出具之日，赛格地产拥有 259 项房产，建筑面积合计 40,521.27 平方米。

① 赛格地产持有的房产具体明细如下：

序号	房地产名称	房地产证编号	证载权利人	登记土地用途	登记房产用途	实际用途	附记	土地使用年限	证载建筑面积（M ² ）	抵押情况
259	群星广场裙楼 108、210、211、301、302、303、304、305	粤（2016）深圳市不动产权第 0203819 号	赛格地产	商业	商业配套	商业	市场商品房	1988.3.21-2058.3.20	5,451.72	-

3、赛格创业汇 18 项未变更过户房产的权证办理情况

补充披露 4：

以下楷体加粗部分内容已在《重组报告书》“第四章 交易标的基本情况”之“二、标的公司基本情况”之“（一）赛格创业汇”之“9、主要资产的权属状况、对外担保及主要负债、或有事项情况”补充披露如下：

2016 年 3 月 29 日，深圳市政府召开会议研究赛格集团重大资本运作相关土地房产处置事宜；2016 年 5 月 13 日，赛格集团取得深圳市政府核发的《关于研究赛格集团、天健集团重大资本运作相关土地房产处置事宜的会议纪要》（51），深圳市政府经研究决定，原则同意赛格集团核心资产整体上市涉及的工业楼宇及其配套设施，经市国资委审核同意后，由市规划国土委办理分割转让手续。其中

上表列示的 153-165 号 13 项房产已取得深圳市不动产登记中心二手商品房转移登记事项的业务受理通知书。此外，深圳市不动产登记中心已于 2016 年 6 月 23 日发布工业楼宇转让公告：“对申请登记的工业楼宇，已初步审定，土地整备（储备）机构决定行使优先购买权的，自公告之日起十日内将书面材料送达深圳市房地产权登记中心。逾期我中心将核准登记，颁发房地产权利证书。”该部分房产权变更并未收到土地整备（储备）机构决定行使优先购买权的通知。**2016 年 10 月，赛格集团取得了深圳市国有土地使用权出让收入缴款通知单，上述 13 项房产权变更需补交的地价款已由赛格集团足额缴纳。至此，上述 13 项房产权证书变更过户手续已基本完成，因后续办证流程影响尚未取得变更后的产权证书不会对本次交易构成实质性障碍。**

另外，赛格工业大厦 3 栋第 1 层和 2 层，已由赛格集团足额补交了地价款，并取得了不受工业楼宇整体转让限制的产权证书，目前正在办理过户至赛格创业汇的手续。

此外，上表列示的 168-170 号三项房产，即赛格科技园 4 栋 11 层 A 轴南 2.4 米-D 轴 2.4 米与 7-21 轴间、赛格科技园 4 栋 11 层 A 轴南 2.4 米-D 轴与 1-4 轴间、赛格科技园 4 栋 11 层 A 轴南 2.4 米-D 轴北 2.4 米与 4-7 轴间，该三项房产均为市场商品房，登记权利人为赛格地产，但实际权利人为赛格集团。该部分房产在预案披露时为非市场商品房，赛格集团已缴纳地价款并换领了市场商品房权属证书，并于 2016 年 6 月 15 日收到深圳市不动产登记中心业务受理通知书；深圳市不动产登记中心已于 2016 年 6 月 23 日发布工业楼宇转让公告，该部分房产权变更未收到土地整备（储备）机构决定行使优先购买权的通知，正在履行变更登记至赛格集团的手续中。赛格集团将在取得登记权利人为赛格集团的产权证书后，启动产权登记权利人变更为赛格创业汇的程序。**2016 年 10 月，上述 3 项房产变更过户已取得了深圳市国有土地使用权出让收入缴款通知单，该 3 项房产权变更需补交的地价款已由赛格集团足额缴纳。**截至目前，赛格创业汇取得完备的产权证书不存在实质性障碍，该业务涉及费用由赛格集团承担，对资产评估价值不会产生影响。

补充披露 5：

以下楷体加粗部分内容已在《重组报告书》“重大风险提示”之“七、标的资产下属部分物业存在的瑕疵相关风险”之“（三）前期关于无偿划转至赛格创业汇房产的承诺及后续处理情况”和“第十四章 风险因素”之“七、标的资产下属部分物业存在的瑕疵相关风险”之“（三）前期关于无偿划转至赛格创业汇房产的承诺及后续处理情况”补充披露如下：

截至本重组报告书出具日，无偿划转至赛格创业汇的物业资产抵押已全部解

除，赛格集团已完成上述无偿划转至赛格创业汇的 170 宗房产中 152 宗房产的产权变更手续。其余 18 宗房产中 16 宗房产已取得深圳市不动产登记中心关于房地产变更登记事项的业务受理通知书，同时深圳市不动产登记中心已于 2016 年 6 月 23 日发布工业楼宇转让公告：“对申请登记的工业楼宇，已初步审定，土地整备（储备）机构决定行使优先购买权的，自公告之日起十日内将书面材料送达深圳市房地产权登记中心。逾期我中心将核准登记，颁发房地产权利证书。”该部分房产产权变更并未收到土地整备（储备）机构决定行使优先购买权的通知，取得变更登记后的产权证书已不存在障碍。2016 年 10 月，上述 16 宗房产变更过户已取得了深圳市国有土地使用权出让收入缴款通知单，该 16 宗房产产权变更需补交的地价款已由赛格集团足额缴纳。剩余 2 宗房产已取得不受工业楼宇转让限制的不动产权证书，现正在履行产权权利人变更手续。

4、登记用途（工业用途）与实际用途（商业用途）不一致的情况

补充披露 6：

以下楷体加粗部分内容已在《重组报告书》“重大事项提示”之“十三、本次交易的相关方所做的承诺”之“21、《关于标的公司土地房产实际用途与登记用途不一致的承诺函》”补充披露如下：

序号	承诺函	承诺人	承诺的主要内容
22	《关于拟注入上市公司部分房产登记用途与实际用途不一致的承诺函》	赛格集团	1、如本次重组后，深赛格因前述房产的实际使用用途与登记用途存在差异之事宜而被要求补缴土地出让金、缴交滞纳金等费用的，本公司承诺将全额予以承担。 2、本公司若违反上述承诺，将承担因此而给深赛格造成的一切损失。

补充披露 7：

以下楷体加粗部分内容已在《重组报告书》“第四章 交易标的基本情况”之“二、标的公司基本情况”之“（五）关于标的公司持有的登记用途与实际用途不一致土地/房产的说明”补充披露如下：

赛格集团已于 2016 年 10 月 25 日出具补充《承诺函》，承诺：

“1、如本次重组后，深赛格因前述房产的实际使用用途与登记用途存在差异之事宜而被要求补缴土地出让金、缴交滞纳金等费用的，本公司承诺将全额予以承担。

2、本公司若违反上述承诺，将承担因此而给深赛格造成的一切损失”。

二、办理权证是否存在法律障碍或不能如期办毕的风险。如有，拟采取的解决措施。上述情形对本次交易完成后上市公司生产经营的影响。

对于赛格地产及赛格创业汇所持物业资产存在未获得完备的产权的情形，截至本反馈意见回复出具之日，赛格地产实际拥有但未办理产权证书的 8 项房产已取得整体的不动产权证书（证号：粤（2016）深圳市不动产权第 0203819 号）。

赛格集团用于对赛格地产出资的赛格工业大厦 2 栋 4 层、赛格集团无偿划转至赛格创业汇的 170 宗房产中未完成过户的 18 项物业资产的过户登记手续均已取得了深圳市国有土地使用权出让收入缴款通知单，并由赛格集团足额补交了地价款，目前正在办理过户至赛格创业汇的手续。因此，后续办理产权变更手续不存在实质性法律障碍。依据赛格集团及标的公司出具的确认，截至本反馈回复出具之日，前述未完成权属过户登记手续的房产均已实际移交标的公司占有、使用、经营并取得经营收益，该等房产不存在任何权属争议或纠纷。此外，就该等房产办理权属登记手续事宜，赛格集团已出具承诺，如因未及时办理过户手续导致标的公司及其下属子公司遭受包括但不限于赔偿、罚款、支出、利益受损等实际损失，赛格集团将给予标的公司及下属子公司及时、足额补偿。

对于赛格创业汇、赛格地产以及赛格康乐所持部分物业资产存在的登记用途（工业用途）与实际用途（商业用途）不一致的情形，截至本反馈意见回复出具之日，深圳市规土委于 2016 年 4 月和 5 月分别出具了深规土函[2016]1269 号、深规土函[2016]1388 号、深规土函[2016]1514 号、深规土函[2016]1405 号证明：“经我委核查，自 2014 年 1 月 1 日至 2016 年 2 月 29 日期间，未发现有该申请人因违反规划土地管理方面的法律、法规等相关规定而被调查或行政处罚的记录”；该等土地/房产所在地的国土管理部门已于 2016 年 7 月 14 日出具证明文件，证明：“对于赛格集团通过本次重大资产重组注入上市公司的深圳市赛格创业汇有限公司、深圳市赛格康乐企业发展有限公司、深圳市赛格物业发展有限公司、深圳市赛格地产投资股份有限公司所持有的物业资产，由权利人继续持有和使用。”；2016 年 8 月 4 日，深圳市规土委出具了土地处置批复文件，同意本次重组涉及的赛格集团、赛格创业汇、赛格地产、赛格康乐、赛格物业发展、赛格新城建设及赛格物业管理的相关土地房产可以纳入重组改制范围。

同时，标的公司的控股股东赛格集团已于 2016 年 5 月 20 日出具《承诺函》，承诺：“1、如本次重组后，基于标的公司的实际经营需要或届时房产管理部门或国土主管部门要求标的公司办理相应土地/房产用途的变更手续的，赛格集团将全力协助标的公司办理；2、若标的公司因相关土地/房产的实际使用用途与证载用途存在差异之事实而受到相关土地及/或房产管理部门行政处罚的，则对于由此所造成的标的公司一切费用开支、经济损失，赛格集团将全额承担，并保证补

偿标的公司因此遭受的任何损失。”

赛格集团又于 2016 年 10 月 25 日出具补充《承诺函》，承诺：“1、如本次重组后，深赛格因前述房产的实际使用用途与登记用途存在差异之事宜而被要求补缴土地出让金、缴交滞纳金等费用的，本公司承诺将全额予以承担。2、本公司若违反上述承诺，将承担因此而给深赛格造成的一切损失。”

三、独立财务顾问意见

经核查，独立财务顾问认为，本次拟注入上市公司的标的资产拥有的部分未获得完备产权证的房产，其中：（1）原未办理产权登记的房产已获得了房地产权利证书；（2）未完成过户登记手续的房产已依据规定办理了现阶段必要的过户涉及的相关手续且缴纳了应补缴的土地出让金及市政设施配套金，该等房产办理过户登记手续不存在实质性法律障碍；（3）本次拟注入上市公司的标的资产拥有的部分登记用途与实际用途不一致的房产，已取得土地/房产所在地的国土管理部门出具的证明文件同意并确认标的公司可继续持有和使用，且交易对方已承诺将全额承担因上述用途不一致问题而被要求补缴的土地出让金、缴交滞纳金等费用以及因此给标的公司造成的所有损失。因此，标的公司继续使用该等房产不存在实质性法律障碍，且赛格集团已承诺足额承担因此导致标的公司及下属子公司遭受的所有赔偿、罚款、支出、损失等，不会对本次交易完成后上市公司的生产经营产生重大实质性不利影响。

四、律师意见

综上，律师认为，本次拟注入上市公司的标的资产拥有的部分未获得完备产权证的房产，其中：（1）原未办理产权登记的房产已获得了房地产权利证书；（2）未完成过户登记手续的房产已依据规定办理了现阶段必要的过户涉及的相关手续且缴纳了应补缴的土地出让金及市政设施配套金，该等房产办理过户登记手续不存在实质性法律障碍；（3）本次拟注入上市公司的标的资产拥有的部分登记用途与实际用途不一致的房产，已取得土地/房产所在地的国土管理部门出具的证明文件同意并确认标的公司可继续持有和使用，且交易对方已承诺将全额承担因上述用途不一致问题而被要求补缴的土地出让金、缴交滞纳金等费用以及因此给标的公司造成的所有损失。因此，标的公司继续使用该等房产不存在实质性法律障碍，且赛格集团已承诺足额承担因此导致标的公司及下属子公司遭受的所有赔偿、罚款、支出、损失等，不会对本次交易完成后上市公司的生产经营产生重大实质性不利影响。

[反馈意见 2]申请材料显示，上市公司通过本次重组将实现电子专业市场经营与管理业务、创客业务、商业地产开发与运营业务的全面整合，将有利于上述业务的有机结合与互动发展。请你公司：1）结合财务指标，补充披露本次交易完成后上市公司主营业务构成、未来经营发展战略和业务管理模式。2）进一步补充披露本次交易在业务、资产、财务、人员、机构等方面的整合计划、整合风险以及相应管理控制措施。请独立财务顾问核查并发表明确意见。

回复：

一、请你公司结合财务指标，补充披露本次交易完成后上市公司主营业务构成、未来经营发展战略和业务管理模式。

（一）补充披露本次交易完成后上市公司主营业务构成

补充披露 1：

以下楷体加粗部分内容已在《重组报告书》“第十一章 管理层讨论与分析”之“一、本次交易对上市公司的总体影响”之“（二）本次交易后公司的业务情况”补充披露如下：

目前深赛格的经营业务包括电子专业市场及其配套项目的开发及经营（含创客业务）、物业租赁服务业务、小额贷款业务、贸易渠道业务及经济型酒店业务。本次交易标的赛格创业汇主要从事电子专业市场经营管理、商务中心、商务公寓和创客中心的租赁管理业务，赛格康乐主要从事电子专业市场的经营管理以及仓库和写字楼的租赁业务，赛格物业发展主要从事物业管理及其相关配套服务，赛格地产主要从事电子专业市场经营、商业运营与物业管理以及商业地产开发业务等。

公司在本次交易完成后，备考财务报表中营业总收入的构成及占比如下：

单位：万元

项目（2016年1-8月）	交易前		交易后	
	金额	占比	金额	占比
电子市场和物业租赁服务业务	23,775.27	46.80%	56,746.55	54.79%
房地产业务	-	-	19,799.61	19.12%
贸易与渠道业务	18,073.17	35.57%	18,073.17	17.45%
金融业务	5,633.87	11.09%	5,633.87	5.44%
电子商务业务	1,616.11	3.18%	1,616.11	1.56%

酒店业务	1,707.32	3.36%	1,707.32	1.65%
营业总收入	50,805.73	100.00%	103,576.63	100.00%
项目（2015 年度）	交易前		交易后	
	金额	占比	金额	占比
电子市场和物业租赁服务业务	41,512.75	49.03%	90,687.78	50.03%
房地产业务	-	-	47,425.09	26.16%
贸易与渠道业务	26,430.31	31.22%	26,430.31	14.58%
金融业务	10,514.22	12.42%	10,514.22	5.80%
电子商务业务	3,557.95	4.20%	3,557.95	1.96%
酒店业务	2,652.35	3.13%	2,652.35	1.46%
营业总收入	84,667.59	100.00%	181,267.70	100.00%

根据公司备考财务报表数据，公司在本次交易前的营业总收入包含电子市场和物业租赁服务业务、贸易与渠道业务、金融业务（小额贷款业务）、电子商务业务、酒店业务；公司在本次交易后，经营业务未发生较大变化，本次交易属于同行业并购及资产整合，同时电子市场和物业租赁服务业务及商业房地产业务的收入规模在本次交易后将得到较大幅度的提升，上市公司的电子市场和物业租赁服务业务占营业总收入比例超过 50%，且占比有所增长。

补充披露 2：

以下楷体加粗部分内容已在《重组报告书》“重大事项提示”之“九、本次交易对上市公司的影响”之“（一）本次交易对上市公司主营业务及盈利能力的影响”补充披露如下：

本次重组完成后，上市公司将持有赛格创业汇 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，**主营业务未发生较大变化，上市公司的电子市场和物业租赁服务业务占营业总收入比例超过 50%，且占比有所增长。**上市公司的整体市场份额、抗风险能力、盈利能力都将得到一定程度的提升，同时在采购、销售、管理、财务等方面会产生一定的协同效应，从而节约运营成本，有利于公司加快转型步伐，向创客业务、文化教育、智能科技、体育娱乐、虚拟体验、电竞游戏及金融服务等多元化业务辐射延伸，实现股东利益最大化。因此，本次重组后，上市公司的盈利能力、持续经营能力和行业地位将得到有效提升。

（二）补充披露本次交易完成后上市公司未来经营发展战略和业务管理模式

补充披露 3:

以下楷体加粗部分内容已在《重组报告书》“第十一章 管理层讨论与分析”之“四、本次交易对上市公司财务指标与非财务指标的影响”之“(三) 本次交易完成后上市公司发展战略及规划”补充披露如下:

2、未来经营发展战略

本次交易完成后,上市公司将以电子专业市场业务为核心,结合商业地产互动发展,全面提升物业价值,同时利用电子商务打造线上线下融合的电子市场 O2O 平台,依靠完善的电子产业链配套服务体系构建赛格创客生态圈等,推动公司未来由提供单一的电子产品交易平台向创客业务、文化教育、智能科技、体育娱乐、虚拟体验、电竞游戏及金融服务等多元化业务发展,由单一的租赁角色加快向整合线上线下各种资源的平台运营商和服务商转变,并且借助现有资源支持创新业务发展,着力打造具有赛格特色的国际创客平台,持续向电子信息产品及智能化电子应用、供应链金融服务等创新领域进行延伸。

围绕公司经营发展战略,公司一方面对存量实体电子市场进行现有业态的优化调整与转型升级,加大对具有较强盈利能力和发展潜力的衍生业务的投入。近期正推动与淘宝(中国)软件有限公司的电子商务战略合作项目、与上海网鱼信息科技有限公司的电子竞技战略合作项目、与福建省童猫动漫科技有限公司的儿童科技文化体验项目的落地实施。同时,公司将整合各方资源,打造创客综合服务平台,涉及创客产品及项目孵化、创客产品及项目展销、创客金融服务与投资。据此,公司通过深度挖掘客户需求,提供多样化的服务增加商户粘性,并以线上线下相融合的服务模式,助力电子专业市场转型升级。

公司另一方面将加大现有商业地产存量项目的开发,实现业绩早日释放;通过对传统的商业地产运营模式进行改进和优化,引入市场认可的文化、体育、体验、科技等元素,以“电子+IT”为核心、促进以城市生活配套为支撑的大型产业综合体业务发展。

公司将通过上述措施,全面整合电子专业市场经营与管理业务、创客业务、商业地产开发与运营业务,推动公司现有业务的转型升级,实现公司经营业绩和盈利能力的提升。

3、业务管理模式

本次交易完成后,在符合相关法律、行政法规及中国证监会及深交所相关监管规则及其他规范性文件的前提下,公司将保持各标的公司业务及经营管理团队的稳定性,以实现公司及其全体股东利益的最大化。

同时，公司将在业务管理方面保持各标的公司日常经营管理的独立性，授权其管理层制定经营计划及负责日常经营业务管理，保持其业务的持续和稳定。公司将通过预算管控为各标的公司制定年度收入、利润、费用等各项指标，通过与本公司相关业务部门建立日常业务联席工作机制，共同协调各项内外部工作。此外，公司将各标的公司纳入公司财务系统统一管理，定期监测其经营情况和可能存在的财务风险，并定期总结和分析各标的公司发展状况，根据公司发展要求及时调整方案，确保公司的整体健康发展。

二、请你公司进一步补充披露本次交易在业务、资产、财务、人员、机构等方面的整合计划、整合风险以及相应管理控制措施。

补充披露 4：

以下楷体加粗部分内容已在《重组报告书》“第十一章 管理层讨论与分析”之“四、本次交易对上市公司财务指标与非财务指标的影响”之“（三）本次交易对上市公司未来发展前景影响的分析”补充披露如下：

1、业务、资产、财务、人员、机构等方面的整合计划

本次交易完成后，公司将持续保持各标的公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面的原有安排以及运作方式：

（1）业务层面

本次交易完成后，公司在保持各标的公司运营独立性的基础上，将加强各项业务之间的互补、协同发展，增强上市公司的盈利能力和行业竞争力。同时，公司将发挥在资金、市场、经营管理方面的优势，支持各标的公司扩大业务规模、优化业务结构、提高经营业绩，实现公司电子专业市场经营与管理业务、创客业务、商业地产开发与运营业务的全面整合，促进上述业务的有机结合与互动发展。

（2）资产层面

本次交易完成后，各标的公司仍将维持对其产权属的所有权，其生产经营所需的土地、房产、设施等固定资产和投资性房地产等各类资产仍将保留。

（3）财务层面

本次交易完成后，公司将在维持各标的公司原有财务部门独立运作、财务独立核算的基础上，将各标的公司纳入公司财务系统统一管理，统筹开展资金安排等工作，严格执行各项财务制度，满足公司财务管控要求，不断规范其日常经营活动中的财务运作，提高整个上市公司体系资金的使用效率，实现内部

资源的统一管理及优化配置。

（4）人员层面

本次交易完成后，各标的公司作为独立法人的身份不会发生变化，各标的公司将继续履行与其员工的劳动合同，并不因本次交易而导致额外的人员安排问题。

为保证交易完成后各标的公司继续保持原有经营管理团队的稳定性、市场地位的稳固性及竞争优势的持续性，公司将在业务层面授予其较大程度的自主度和灵活性，保持各标的公司原有的业务团队及管理风格。

（5）机构层面

本次交易完成后，各标的公司在生产、采购、销售、售后服务等职能方面的机构设置将保持相对独立。在治理结构、内部控制、信息披露等方面，公司将结合各标的公司的经营特点、业务模式及组织架构对其原有的管理制度进行补充和完善，使其在公司治理、内部控制以及信息披露等方面达到上市公司的标准。此外，公司将通过加强与各标的公司业务部门之间的交流与合作，提高协同效应，促进公司整体业务发展。

2、整合风险以及相应管理控制措施

本次交易完成后，各标的公司将成为本公司的子公司，公司规模及业务管理体系将进一步扩大，公司与各子公司之间、各子公司之间的沟通、协调难度亦会随着管理主体的数量增多而上升。同时，由于公司与各标的公司在发展阶段、组织机构设置、内部控制管理等方面有所不同，公司与各标的公司能否在业务、财务及人员等方面进行深度整合，以充分发挥本次交易的协同效应，尚存在一定的不确定性。

为了防范整合风险，尽早实现融合目标，公司将采取以下措施加强对各标的公司的管理控制：

（1）明确战略发展规划

公司制定了明确的战略发展规划，以增强公司的盈利能力和持续经营能力，抵御市场风险。

（2）建立有效的管理控制机制

本次交易完成后，在保持各标的公司经营独立性的基础上，公司将强化在业务经营、财务运作、对外投资等方面对各标的公司的管理与控制，保证公司对其重大事项的决策和控制权，使其各方面符合上市公司的规范标准，以提高

公司整体决策水平和抗风险能力。

(3) 加强对标的公司的监督管理

本次交易完成后，公司将各标的公司的客户管理、供应商管理、业务管理和财务管理统一纳入到上市公司管理系统中，加强对其的审计监督、业务监督和管理监督，保证公司对其日常经营的知情权，提高经营管理水平和防范财务风险，维护广大股东利益。

补充披露 5：

以下楷体加粗部分内容已在《重组报告书》“重大风险提示”之“十、标的资产整合风险”及《重组报告书》“第十四章 风险因素”之“十、标的资产整合风险”补充披露如下：

本次交易完成后，各标的公司将成为本公司的子公司，公司规模及业务管理体系将进一步扩大，公司与各子公司之间、各子公司之间的沟通、协调难度亦会随着管理主体的数量增多而上升。同时，由于公司与各标的公司在发展阶段、组织机构设置、内部控制管理等方面有所不同，公司与各标的公司能否在业务、财务及人员等方面进行深度整合，以充分发挥本次交易的协同效应，尚存在一定的不确定性。

三、独立财务顾问意见

经核查，独立财务顾问认为，本次交易完成后上市公司的主营业务未发生重大变化，上市公司具备较为清晰的未来经营发展战略和业务管理模式。上市公司在本次交易完成后对各标的公司的业务、资产、财务、人员、机构等方面的整合已有明确的整合计划，对应整合风险的管理措施合理有效，整合风险可控。

[反馈意见 3]申请材料显示，在本次重组实施前，赛格集团将其持有的赛格新城市建设 20%股权和部分物业资产无偿划转给赛格创业汇。无偿划转的相关物业资产和股权的过户登记手续正在办理中。请你公司补充披露赛格集团将其持有的赛格新城市建设 20%股权和部分物业资产无偿划转给赛格创业汇的交易背景、原因，过户登记手续的办理进展、预计办毕时间、逾期未办毕的影响。请独立财务顾问和律师核查并发表明确意见。

一、请你公司补充披露赛格集团将其持有的赛格新城市建设 20%股权和部分物业资产无偿划转给赛格创业汇的交易背景、原因。

补充披露 1：

以下楷体加粗部分内容已在《重组报告书》“第四章 交易标的基本情况”之“二、标的公司基本情况”之“（一）赛格创业汇”之“8、本次重组前的整合情况”补充披露如下：

在本次重组实施前，根据深圳市国资委出具的《深圳市国资委关于深圳市赛格新城市建设发展有限公司 20%股权和部分资产无偿划转事宜的批复》（深国资委函[2015]726 号），同意赛格集团将其持有的赛格新城市建设 20%股权和 170 项物业资产（下称“**划转物业资产**”）无偿划转给赛格创业汇。无偿划转的相关物业资产和股权中，赛格新城市建设 20%股权的权属变更已完成，170 项物业资产中 152 项资产已完成过户登记手续，剩余 18 项物业资产的过户登记手续正在办理中。

（1）本次无偿划转的交易背景和原因

在本次无偿划转前，赛格集团持有上述划转物业资产，但委托其全资子公司赛格创业汇代为经营管理该等物业，其相关人员具有经营管理该等物业资产的相关经验。在本次无偿划转后，前述划转物业资产注入赛格创业汇，将增强相关资产及人员的独立性。同时，划转物业资产将通过本次重组注入上市公司，并由上市公司通过赛格创业汇进行统筹规划和管理，有利于理顺资产管理关系、简化管理结构和提高资产管理效率。

本次交易完成后，上市公司将直接及间接持有赛格新城市建设 72.05%的股权和上述划转物业资产，有利于提升上市公司的盈利能力。

二、过户登记手续的办理进展、预计办毕时间、逾期未办毕的影响。

无偿划转的相关物业资产和股权中，赛格新城市建设 20%股权的权属变更已完成，170 项物业资产中 152 项资产已完成过户登记手续，剩余 18 项物业资产的过户登记手续正在办理中。

截至本反馈意见回复出具之日，上述 18 宗物业资产的过户登记手续均已取得了深圳市国有土地使用权出让收入缴款通知单，并由赛格集团足额补交了地价款，后续办理产权变更手续不存在实质性法律障碍。

办理进展、预计办毕时间、逾期未办毕的影响详见[反馈意见 1]中相关回复及《重组报告书》“第四章 交易标的基本情况”之“二、标的公司基本情况”之“（一）赛格创业汇”之“9、主要资产的权属状况、对外担保及主要负债、或有事项情况”的补充披露。

赛格集团已就该 18 项房产的过户登记事宜依据规定办理了现阶段必要的过户手续且足额缴纳了应补缴的土地出让价款，该等房产办理过户登记手续不存在实质性法律障碍，且赛格集团出具了承诺，承诺如因未及时办理过户手续导致标的公司及其下属子公司遭受包括但不限于赔偿、罚款、支出、利益受损等实际损

失，赛格集团将给予标的公司及下属子公司及时、足额补偿。

三、独立财务顾问意见

经核查，独立财务顾问认为，赛格集团无偿划转至赛格创业汇的资产具有合理商业背景，其中：（1）赛格新城市建设 20%股权以及 170 项房产中的 152 项房产已完成过户登记手续；（2）未完成过户登记的 18 项房产已完成现阶段必要的过户涉及的相关手续，办理过户登记手续不存在实质性法律障碍，且赛格集团已承诺因未及时办理过户登记而导致标的公司遭受的所有损失将予以全额赔偿，不会对本次交易后上市公司的生产经营造成实质性不利影响。

四、律师意见

律师认为，赛格集团无偿划转至赛格创业汇的资产中：（1）赛格新城市建设 20%股权以及 170 项房产中的 152 项房产已完成过户登记手续；（2）未完成过户登记的 18 项房产已完成现阶段必要的过户手续，办理过户登记手续不存在实质性法律障碍，且赛格集团已承诺因未及时办理过户登记而导致标的公司遭受的所有损失将予以全额赔偿，不会对本次交易后上市公司的生产经营造成实质性不利影响。

[反馈意见 4]申请材料显示，1993 年，经相关政府部门的批准，赛格地产改组为股份有限公司（发起人为深圳市赛格集团有限公司）并以定向募集的方式向深圳市宝安银达实业有限公司、深圳市住宅局英利贸易商行以及公司内部职工发行股份，股东人数超过 200 人。请你公司补充披露：1）赛格地产内部职工股的规范和清理是否符合当时国家有关法律法规的相关规定，是否存在法律风险或经济纠纷。2）内部职工股的发行、规范和清理是否得到有权主管部门的确认和批准，如有，请补充提供相关文件。3）赛格地产是否符合《上市公司监管指引第 4 号——上市公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及上市公司承诺及履行》的相关规定。请独立财务顾问和律师核查并发表明确意见。

回复：

一、请你公司补充披露赛格地产内部职工股的规范和清理是否符合当时国家有关法律法规的相关规定，是否存在法律风险或经济纠纷。

（一）赛格地产改组为股份有限公司并定向募集发行股份符合当时国家有关法律法规的规定

补充披露 1：

以下楷体加粗部分内容已在《重组报告书》“第四章 交易标的基本情况”之“二、标的公司基本情况”之“(四) 赛格地产”之“2、历史沿革”之“(15) 关于赛格地产股东人数超过 200 人情形的说明”补充披露如下：

I、赛格地产改组为股份有限公司并定向募集发行股份的审批、登记情况

i、1992 年 11 月 5 日，深圳市人民政府经济体制改革办公室出具“深改复[1992]105 号”文件，同意深圳市赛格电子工程发展公司进行内部股份制改组的准备工作，可即进行资产评估、净资产验证、制定改组方案、草拟改组的有关文件。

ii、深圳中华会计师事务所出具《深圳市赛格电子工程发展公司资产评估及资产净值验证结果报告书》（资评报字[1992]第 B201 号），确认截至 1992 年 8 月 31 日止，深圳市赛格电子工程发展公司资产净值为 4,690.6213 万元。

iii、1992 年 12 月 25 日，经深圳市人民政府办公厅《关于同意深圳市赛格电子工程发展公司改组为股份有限公司的批复》（深府办复[1992]687 号）批准，同意深圳市赛格电子工程发展公司改组为深圳市赛格工程实业股份有限公司，并确认深圳市赛格电子工程发展公司截止至 1992 年 8 月 31 日的账面净资产为 1,804.3742 万元，经评估后的净资产为 4,690.6213 万元，评估增值 2,886.2471 万元；同意深圳市赛格电子工程发展公司计提 1,650 万元折为 1,650 万股转为股本，增加企业法人股 450 万股，内部职工股 700 万股，计提 825 万元作为法定资本公积金；确认公司的股份总额为 2,800 万股，均为普通股，每股 1 元，计 2,800 万元为公司注册资本，其中深圳赛格集团公司持有 1,650 万股，占股份总额的 58.93%，深圳宝安银达实业有限公司持有 180 万股，占股份总额的 6.43%，深圳市住宅局英利贸易商行持有 180 万股，占股份总额的 6.43%，深圳市赛格劳动服务公司持有 90 万股，占股份总额的 3.21%，内部职工持有 700 万股，占股份总额的 25%。

iv、1993 年 6 月 25 日，经深圳市人民政府经济体制改革办公室《关于深圳市赛格电子工程发展公司增大股本及股本结构调整的批复》（深改复[1993]72 号）批准，确认深圳市赛格电子工程发展公司截止至 1992 年 8 月 31 日评估后的净资产为 4,690.6213 万元，同意深圳市赛格电子工程发展公司从评估增值 2,886.2471 万元中提取 1,450.6213 万元转为公积金，其余资产净值 3,240 万元全部折为 3,240 万股，由深圳赛格集团公司持有；深圳市赛格劳动服务公司不再参与认购、持有公司股份；确认公司股份总额为 4,300 万股，其中增量发行 1,060 万股，均为普通股，每股 1 元，计 4,300 万元为公司注册资本，其中深圳赛格集团公司持有 3,240 万股，占股份总额 75.3%，深圳宝安银达实业有限公司持有 180

万股，占股份总额 4.2%，深圳市住宅局英利贸易商行持有 180 万股，占股份总额 4.2%、内部职工持有 700 万股，占股份总额 16.3%。

v、1993 年 7 月 9 日，经深圳市证券管理办公室《关于同意深圳市赛格工程实业股份有限公司发行内部股份证的批复》（深证办复[1993]60 号）批准，同意深圳市赛格工程实业股份有限公司发行内部股份证 4,300 万股。1993 年 9 月 13 日，经深圳市证券管理办公室《关于深圳市赛格电子工程实业股份有限公司调整股本结构的批复》（深证办复[1993]108 号）批准，同意将内部职工持股由 700 万股调整为 500 万股，总股本相应调整为 4,100 万股。

vi、1993 年 8 月 18 日，深圳市赛格工程实业股份有限公司召开创立暨第一次股东大会。1993 年 9 月 14 日，深圳中华会计师事务所出具《验资报告书》（验资报字（1993）第 B290 号），确认截至 1993 年 7 月 31 日止，深圳市赛格工程实业股份有限公司实收股本金 4,100 万元。

基于上述，赛格地产改组为股份有限公司并定向募集发行股份取得了深圳市人民政府经济体制改革办公室、深圳市人民政府办公厅以及深圳市证券管理办公室的批准，符合当时适用的《深圳市股票发行与交易管理暂行办法》（深府[1991]188 号）、《深圳市股份有限公司暂行规定》以及《股份有限公司规范意见》（体改生[1992]31 号）的相关规定。

vii、1993 年 10 月 4 日，深圳市赛格工程实业股份有限公司办理了改制为股份有限公司的工商登记。

本次改制及定向募集发行股份完成后，深圳市赛格工程实业股份有限公司的股本结构如下：

序号	股东名称	持股数（万股）	持股比例
1	深圳赛格集团公司	3,240.00	79.02%
2	深圳宝安银达实业有限公司	180.00	4.39%
3	深圳市住宅局英利贸易商行	180.00	4.39%
4	内部职工股	500.00	12.20%
合计		4,100.00	100.00%

A、深圳市赛格工程实业股份有限公司（赛格地产前身）定向募集发行的对象范围为发起人赛格集团、除发起人之外的法人企业深圳宝安银达实业有限公司、深圳市住宅局英利贸易商行以及赛格地产内部职工（其中内部职工均为当

时赛格地产及其持有 50% 股权以上的控股子公司的董事、经理以及登记在册的职工), 不存在内部职工股超范围发行或者法人股向社会个人发行等不规范的情形, 且发起人赛格集团认购的股份为发行的股份总额的 79.02%, 符合当时适用的《深圳市股份有限公司暂行规定》、《股份有限公司规范意见》(体改生[1992]31 号)、《定向募集股份有限公司内部职工持股管理规定》、《国家经济体制改革委员会关于清理定向募集股份有限公司内部职工持股不规范做法的通知》(体改生[1993]115 号)以及《国务院办公厅转发国家经济体制改革委员会等部门关于立即制止发行内部职工股不规范做法意见的紧急通知》(国办发[1993]22 号)的相关规定。

B、赛格地产向内部职工发行的股份总数为 500 万股, 占公司股本总额的 12.20%, 符合当时适用的《股份有限公司规范意见》(体改生[1992]31 号)、《国家经济体制改革委员会关于清理定向募集股份有限公司内部职工持股不规范做法的通知》(体改生[1993]115 号)以及《国务院办公厅转发国家经济体制改革委员会等部门关于立即制止发行内部职工股不规范做法意见的紧急通知》(国办发[1993]22 号)规定的“定向募集公司内部职工认购的股份, 不得超过公司股份总额的百分之二十”的规定。

II、1994 年 7 月 1 日《公司法》颁布后的规范情况

i、1997 年 5 月 28 日, 深圳市证券管理办法室核发了《关于深圳市赛格工程实业股份有限公司规范的批复》(深证办复[1997]42 号), 经审查公司报送的《原有公司规范登记申请书》及有关材料, 批复如下: (1) 同意公司规范为募集设立的股份有限公司; (2) 原则同意公司章程; (3) 公司股份总额为 4,100 万股, 每股面值一元人民币, 共计 4,100 万元为公司注册资本。公司股权结构为: 深圳赛格集团公司持有 3,240 万股, 占股份总额的 79%; 深圳市亿银达工贸公司持有 180 万股, 占股份总额的 4.4%; 深圳市英利达实业公司持有 180 万元, 占股份总额的 4.4%; 内部职工持股 500 万股, 占股份总额的 12.2%。

ii、1997 年 8 月 21 日, 深圳市工商行政管理局核发了新的《企业法人营业执照》(注册号: 19217633-3 执照号深司字 N32494), 对规范后的赛格地产重新办理了工商登记手续。

III、股份托管情况

i、按照深圳市证券管理办公室《关于同意深圳市赛格工程实业股份有限公司发行内部股份证的批复》(深证办复[1993]60 号)的要求, 赛格地产股改完成后即向深圳证券登记有限公司(中国证券登记结算公司深圳分公司前身)办理了全部股份的登记及托管事宜, 托管股份数 4,100 万股, 托管比例 100%。

ii、1995 年 9 月 16 日，深圳证券登记有限公司并入深圳证券交易所，2001 年 9 月 21 日，改组为中国证券登记结算公司深圳分公司，赛格地产仍继续将全部股份托管在中国证券登记结算公司深圳分公司，托管股份数 4,100 万股，托管比例 100%。

iii、2002 年 5 月 11 日，赛格地产与深圳国际高新技术产权交易所（深圳联合产权交易所前身）签署《股权登记托管服务合同》（编号：（高交所）登字第（02-0005）号），由深圳联合产权交易所作为赛格地产股份登记托管服务机构，赛格地产将全部股份托管至深圳联合产权交易所。托管股份数 4,100 万股，托管比例 100%。

iv、2009 年 10 月，赛格地产申请以未分配利润及资本公积金转增股本的方式进行增资，增资完成后总股本为 10,250 万股，托管股份数亦调整为 10,250 万股，托管比例仍为 100%。

v、2013 年 5 月 27 日，赛格地产与深圳联合产权交易所续签了《股权登记托管服务合同》（深联交所登字 2013 第 0049 号），赛格地产继续将全部股份托管在深圳联合产权交易所，托管股份数 10,250 万股，托管比例 100%。

vi、截至 2016 年 7 月 26 日（赛格地产出具承诺及声明之日），赛格地产发行的全部股份均托管至深圳联合产权交易所，其中内部职工股股东 318 名，其他法人股东 3 名，赛格地产的股本结构如下：

序号	股东名称	持股数（万股）	持股比例
1	赛格集团	8,100.00	79.02%
2	深圳市赛格地产投资股份有限公司工会委员会	464.5375	4.53%
3	深圳市荣其机电设备有限公司	450.00	4.39%
4	内部职工股	1,235.4625	12.05%
合计		10,250.00	100.00%

vii、深圳联合产权交易所于 2016 年 4 月 21 日出具了《关于深圳市赛格地产投资股份有限公司股份托管情况的证明》，证明：“截至本证明出具之日，赛格地产总股本 10,250 万股，在本所登记、托管 10,250 万股，托管比例为 100%，托管期间，本所未发现存在工会或职工持股会代持、委托持股、信托持股、以及通过“持股平台”间接持股等情形，未发现股东与公司之间、股东之间、股东与第三方之间存在重大股份权属争议、纠纷或潜在纠纷。”

基于上述，赛格地产定向募集发行股份后依据深圳证券办公室《关于同意深圳市赛格工程实业股份有限公司发行内部股份证的批复》（深证办复[1993]60号）的要求，向深圳证券登记有限公司办理了全部股份的登记及托管事宜，符合当时适用的《国务院办公厅转发国家经济体制改革委员会等部门关于立即制止发行内部职工股不规范做法意见的紧急通知》（国办发[1993]22号）的相关规定。

IV、已取得深圳市人民政府出具的相关证明

2016年6月17日，深圳市人民政府出具了《深圳市人民政府关于深圳市赛格地产投资股份有限公司股东人数等事宜的证明》，确认：“赛格地产股东人数超过200人，是经市政府相关部门批准进行股份制改制后，该司依据股东大会决议等相关规定发行内部职工股形成的，其改制设立并定向发行内部职工股的行为符合当时法律法规的规定；未发现赛格地产与其股东、赛格地产股东之间、赛格地产股东与第三方之间存在重大股份权属争议、纠纷；赛格地产的设立、定向募集发行股份、股份托管登记、增资行为等重大事项，均按照当时法律法规的要求取得相应批准和授权。”

基于上述，赛格地产改组为股份有限公司并定向募集发行股份已按照当时适用的法律法规的要求取得相应的批准和授权，并获得深圳市人民政府的确认。

（二）1997年8月，赛格地产依据1994年7月1日颁布的《公司法》进行了规范，符合当时国家有关法律法规的规定

补充披露 2：

以下楷体加粗部分内容已在《重组报告书》“第四章 交易标的基本情况”之“二、标的公司基本情况”之“（四）赛格地产”之“2、历史沿革”之“（15）关于赛格地产股东人数超过200人情形的说明”补充披露如下：

II、1994年7月1日《公司法》颁布后的规范情况

i、1997年5月28日，深圳市证券管理办法室核发了《关于深圳市赛格工程实业股份有限公司规范的批复》（深证办复[1997]42号），经审查公司报送的《原有公司规范登记申请书》及有关材料，批复如下：（1）同意公司规范为募集设立的股份有限公司；（2）原则同意公司章程；（3）公司股份总额为4,100万股，每股面值一元人民币，共计4,100万元为公司注册资本。公司股权结构为：深圳赛格集团公司持有3,240万股，占股份总额的79%；深圳市亿银达工贸公司持有180万股，占股份总额的4.4%；深圳市英利达实业公司持有180万元，占股份总额的4.4%；内部职工持股500万股，占股份总额的12.2%。

ii、1997年8月21日，深圳市工商行政管理局核发了新的《企业法人营业执照》（注册号：19217633-3 执照号深司字 N32494），对规范后的赛格地产重新办理了工商登记手续。

基于上述，赛格地产于1997年8月根据当时适用的《国务院关于原有有限责任公司和股份有限公司依照〈中华人民共和国公司法〉进行规范的通知》（国发[1995]17号）、《国家经济贸易委员会、国家经济体制改革委员会、国家国有资产管理局关于做好原有股份有限公司规范工作的通知》以及《国家体改委、国家国有资产管理局关于做好原有股份有限公司规范工作的通知》（体改生[1995]117号）的要求，规范为符合1994年7月1日颁布的《公司法》规定的股份有限公司。

（三）2016年4月，赛格地产通过公证方式对公司股份进行了确权，符合《非上市公众公司监管指引第4号——股东人数超过200人的未上市股份有限公司申请行政许可有关问题的审核指引》的规定

补充披露3：

以下楷体加粗部分内容已在《重组报告书》“第四章 交易标的基本情况”之“二、标的公司基本情况”之“（四）赛格地产”之“2、历史沿革”之“（15）关于赛格地产股东人数超过200人情形的说明”补充披露如下：

V、股份确权情况

i、2016年3月16日，赛格地产在证券时报、深圳特区报刊登并在赛格地产网站公布了《深圳市赛格地产投资股份有限公司股东信息核查及现场确认公告》，对赛格地产股份确权事宜进行了公告，并明确说明了股份确权的目、时间、地点及材料要求，敦促股东参与现场确认。

ii、2016年4月8日至2016年4月9日，深圳公证处在深圳市福田区华强北群星广场A座8楼对赛格地产股东持股情况进行了现场公证确认，并于2016年4月20日出具了《公证书》（（2016）深证字第61563号）；2016年7月26日，深圳公证处对赛格地产股东赛格地产工会委员会的持股情况进行了补充公证，并于2016年7月26日出具了《公证书》（（2016）深证字第115098号）。经前述深圳公证处的确权公证，赛格地产**经公证**确权的股份为98,553,375股，确权比例为96.15%；未确权部分的股权（占公司股本总额的3.85%）将继续由深圳联合产权交易所进行托管；**与公证书相粘连的《深圳市赛格地产投资股份有限公司股东信息核查确认表》上程秀珍等180名自然人股东和签名、指印均属实，赛格地产工会委员会等3名非自然人股东代表的签名、印鉴均属实。**

基于上述，赛格地产已依据《非上市公众公司监管指引第 4 号——股东人数超过 200 人的未上市股份有限公司申请行政许可有关问题的审核指引》（以下简称：监管意见）的要求通过公证方式对公司股份进行了确权，且经确权的股份比例为 96.15%，符合《非上市公众公司监管指引第 4 号——股东人数超过 200 人的未上市股份有限公司申请行政许可有关问题的审核指引》规定的“申请公开发行股份并在证券交易所上市的，经过确权的股份数量应当达到股份总数的 90%以上（含 90%）”的要求。

（四）赛格地产股权权属清晰，赛格地产与其股东之间、股东与股东之间或股东与第三方之间不存在重大股权权属争议或纠纷

补充披露 4：

以下楷体加粗部分内容已在《重组报告书》“第四章 交易标的基本情况”之“二、标的公司基本情况”之“（四）赛格地产”之“2、历史沿革”之“（15）关于赛格地产股东人数超过 200 人情形的说明”补充披露如下：

III、股份托管情况

...

vii、深圳联合产权交易所于 2016 年 4 月 21 日出具了《关于深圳市赛格地产投资股份有限公司股份托管情况的证明》，证明：“截至本证明出具之日，赛格地产总股本 10,250 万股，在本所登记、托管 10,250 万股，托管比例为 100%，托管期间，本所未发现存在工会或职工持股会代持、委托持股、信托持股、以及通过‘持股平台’间接持股等情形，未发现股东与公司之间、股东之间、股东与第三方之间存在重大股份权属争议、纠纷。”

...

③相关方已就该事项出具确认或承诺函

2016 年 6 月 17 日，深圳市人民政府出具了《深圳市人民政府关于深圳市赛格地产投资股份有限公司股东人数等事实的证明》，确认：“赛格地产股东人数超过 200 人，是经市政府相关部门批准进行股份制改制后，该公司依据股东大会决议等相关规定发行内部职工股形成的，其改制设立并定向发行内部职工股的行为符合当时法律法规的规定；未发现赛格地产与其股东、赛格地产股东之间、赛格地产股东与第三方之间存在重大股份权属争议、纠纷；赛格地产的设立、定向募集发行股份、股份托管登记、增资行为等重大事项，均按照当时法律法规的要求取得相应批准和授权。”

赛格地产控股股东赛格集团出具了《关于深圳市赛格地产投资股份有限公司股东人数超 200 人问题的承诺及声明》，赛格集团作出如下声明及承诺：

“赛格地产 100%股份均已依据要求委托股份托管机构进行集中托管，公司股权的形成真实、有效，股权结构及股权权属清晰，本公司对赛格地产的股份归属、股份数量及持股比例均无异议，本公司与赛格地产、其他股东之间均不存在任何股份权属纠纷或争议。”

截止至 2016 年 7 月 26 日，赛格地产未确权的 3.85%股份，若未来产生权属争议，本公司保证向赛格地产提供一切必要之协助予以解决，避免赛格地产因此遭受损失，并承担相应责任。”

赛格地产出具了《关于深圳市赛格地产投资股份有限公司股东人数超 200 人问题的承诺及声明》，赛格地产作出如下声明及承诺：

“公司发行的股份均已依据要求委托股份托管机构进行集中托管，公司股权的形成真实、有效，股权结构及股权权属清晰，且公司与公司股东之间以及公司股东之间均不存在重大股份权属争议、纠纷或潜在纠纷。”

基于上述，赛格地产股权权属清晰，赛格地产与其股东之间、股东与股东之间或股东与第三方之间不存在重大股权权属争议或纠纷。

综上，赛格地产内部职工股的发行、规范符合当时国家有关法律法规的相关规定，其股权权属清晰，不存在股权权属争议或纠纷。

④赛格地产符合《监管意见》的相关规定

I、赛格地产依法设立且合法有效存续

如前述所述以及深圳市人民政府出具的证明文件，赛格地产的设立、定向募集发行股份、增资行为等重大事项均已依据当时适用的法律法规的要求取得相应的批准和授权；经深圳市市场和监督管理委员会商事主体信用平台、全国企业信用信息公示系统的查询，截至本重组报告书出具之日，未发现赛格地产存在依据法律法规及其公司章程规定需予以终止的情形。

基于上述，赛格地产依法设立并合法有效存续，符合《监管意见》规定的“公司依法设立且合法存续”的条件。

II、赛格地产股权清晰

i、赛格地产股权权属明确

依据深圳证券登记有限公司于 1997 年 5 月 24 日出具的关于赛格地产《内

部股份总清单》、赛格地产与深圳国际高新技术产权交易所于 2002 年 5 月 11 日签署的（深圳联合产权交易所前身）签署的《股权登记托管服务合同》（编号：（高交所）登字第（02-0005）号）、赛格地产与深圳联合产权交易所于 2013 年 5 月 27 日签署的《股权登记托管服务合同》（深联交所登字 2013 第 0049 号）、深圳联合产权交易所于 2016 年 2 月 4 日出具的《关于深圳市赛格地产投资股份有限公司股权登记托管情况说明》及其附件《深圳联合产权交易所非上市股份有限公司股东名册（2016-02-04）》以及赛格地产以及赛格集团分别于 2016 年 7 月 26 日出具的《关于深圳市赛格地产投资股份有限公司股东人数超 200 人问题的承诺及声明》。

截至相关方已就该事项出具确认或承诺函出具之日，赛格地产股东人数为 321 人，总股本为 10,250 万股，赛格地产发行的全部股份均托管至深圳联合产权交易所，其中内部职工股股东 318 名，其他法人股东 3 名。

截至本重组报告书出具之日，赛格地产的全部股份（10,250 万股）均委托深圳联合产权交易所进行登记、托管，其股权得到有序管理、权属明确。

ii、股东出资行为真实、不存在重大法律瑕疵

依据赛格集团以及赛格地产提供的资料，赛格地产的股东出资已经有资质的会计师事务所进行验证，除赛格集团以固定资产（赛格工业大厦 2 栋 4 层房产）对赛格地产的出资待完成过户登记手续（办理过户登记手续不存在实质性法律障碍）外，赛格地产股东出资行为真实，不存在重大法律瑕疵。

iii、赛格地产已依据《监管意见》的规定进行了公司股份确权

赛格地产已依据《监管意见》的要求通过公证方式对公司股份进行了确权，且经确权的股份比例为 96.15%，符合《监管意见》规定的“申请公开发行股份并在证券交易所上市的，经过确权的股份数量应当达到股份总数的 90%以上（含 90%）”的要求。

iv、赛格地产与股东之间、股东之间、股东与第三方之间不存在重大股份权属争议、纠纷或潜在纠纷

如前所述所述，赛格地产股权权属清晰，赛格地产与其股东之间、股东与股东之间或股东与第三方之间不存在重大股权权属争议或纠纷。赛格地产股权清晰，符合《监管意见》规定的“股权清晰”的条件。

III、赛格地产经营规范

i、赛格地产及其子公司在其经核准的经营范围内开展业务，赛格地产及其

子公司已取得该等业务必须的许可和资质，经营范围和经营方式符合有关法律、法规、行政法规和规范性文件的规定。

ii、依据相关政府部门出具的证明文件，报告期内，赛格地产不存在因违法经营而受到工商、税务、环保、安全生产等部门的重大行政处罚，不存在重大违法违规行为。

iii、依据中天运会计师事务所（特殊普通合伙）对赛格地产 2014 年、2015 年及 2016 年 1-8 月的财务报表进行审计而出具的《审计报告》（编号：中天运[2016]审字第 90946 号），赛格地产最近两年及一期的合并主要财务状况如下所示：

单位：万元

项 目	2016 年 8 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
资产总额	362,665.69	295,378.79	261,025.14
负债总额	286,792.33	228,290.25	195,257.20
所有者权益	75,873.36	67,088.53	65,767.94
项目	2016 年 1-8 月	2015 年度	2014 年度
营业收入	37,523.86	72,658.44	34,476.07
营业利润	5,996.56	7,771.73	6,356.46
利润总额	12,117.50	7,747.22	18,122.01
净利润	8,784.83	4,937.17	13,222.39
归属于母公司所有者的净利润	8,965.89	4,357.77	13,523.95

截至本重组报告书出具之日，赛格地产不存在重大偿债风险，不存在影响其持续经营的担保、诉讼以及仲裁等重大或有事项。

基于上述，截至本补充法律意见书出具之日，赛格地产持续规范经营，不存在资不抵债或者明显缺乏清偿能力等破产风险的情形，符合《监管意见》规定的“经营规范”的条件。

V、赛格地产治理制度健全

i、赛格地产已依法建立健全了法人治理结构，股东大会、董事会、监事会、经营管理层各司其职，组织机构的设置符合《公司法》和其他法律、法规的规定。

ii、深赛格已根据《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》和中国证监会有关部门规章、规范性文件的要求，设置了股东大会、董事会、监事会，

设立了独立董事和董事会专门委员会，建立了董事会秘书制度，并制定了相应的内部控制管理制度，具有健全的组织结构和完善的法人治理结构。本次重组不会导致深赛格股东大会、董事会、监事会、高级管理人员或各职能部门在机构设置、主要职权以及履行职责的程序等方面发生重大调整，也不会导致重大经营决策规则与程序、信息披露制度等深赛格内部主要管理制度发生重大变化。

本次交易完成后，深赛格将继续保持《公司章程》规定的上述法人治理结构的有效运作，继续执行相关的议事规则或工作细则。深赛格将根据《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等有关法律、法规及国家政策的规定，进一步规范运作，完善科学的决策机制和有效的监督机制，完善公司治理结构，保证公司法人治理结构的运作更加符合本次交易完成后上市公司的实际情况，维护股东和广大投资者的利益。

iii、深赛格已依据《上市公司治理准则》、《上市规则》等规定制定了《投资管理制度》、《信息披露事务管理制度》、《投资者关系管理制度》等相关制度，并依法履行相关信息披露义务。

基于上述，赛格地产已依法建立健全了法人治理结构，本次重大资产重组完成后，赛格地产将成为上市公司的控股子公司，将依据相关法律法规、上市公司《公司章程》及其他各项管理制度进行规范运作、履行信息披露义务，符合《监管意见》的相关规定。

综上，赛格地产符合《监管意见》的以下规定：（1）赛格地产依法设立且合法存续；（2）赛格地产股权清晰，赛格地产与其股东之间、股东与股东之间或股东与第三方之间不存在重大股权权属争议或纠纷；（3）公司持续规范经营，不存在资不抵债或者明显缺乏清偿能力等破产风险的情形；（4）赛格地产已依法建立健全了法人治理结构，其组织机构的设置符合《公司法》和其他法律、法规的规定；本次重大资产重组完成后，赛格地产将依据相关法律法规、上市公司《公司章程》及其他各项管理制度进行规范运作、履行信息披露义务。

二、请你公司补充披露内部职工股的发行、规范和清理是否得到有权主管部门的确认和批准，如有，请补充提供相关文件。

根据赛格地产提供的资料，赛格地产内部职工股的发行和规范已依据当时适用的国家及深圳市人民政府颁布的有关法律法规的规定，获得了深圳市人民政府经济体制改革办公室、深圳市人民政府办公厅以及深圳市证券管理办公室的批准，且依据《非上市公众公司监管指引第4号——股东人数超过200人的未上市股份有限公司申请行政许可有关问题的审核指引》的规定获得了深圳市人民政府的书面确认。

已获得的批准文件以及深圳市人民政府的确认文件内容具体如下：

序号	有权主管部门	确认和批准文件
1	深圳市人民政府	《关于组建“深圳电子工程公司”的批复》（深府[1986]649号）
2	深圳市人民政府办公厅	《关于深圳电子集团九家直属公司统一更名的批复》（深府办[1987]824号）
3	深圳市人民政府办公厅	《关于同意深圳市赛格电子工程发展公司改组为股份有限公司的批复》（深府办复[1992]687号）
4	深圳市人民政府经济体制改革办公室	《关于深圳市赛格电子工程发展公司增大股本及股本结构调整的批复》（深改复[1993]72号）
5	深圳市证券管理办公室	《关于同意深圳市赛格工程实业股份有限公司发行内部股份证的批复》（深证办复[1993]60号）
6	深圳市证券管理办公室	《关于深圳市赛格电子工程实业股份有限公司调整股本结构的批复》（深证办复[1993]108号）
7	深圳市证券管理办公室	《关于深圳市赛格工程实业股份有限公司规范的批复》（深证办复[1997]42号）
8	深圳市证券管理办公室	《关于深圳市赛格工程实业股份有限公司股份转让的函复》（深证办复[1998]87号）
9	深圳市总工会	《关于投资参股深圳市赛格工程实业股份有限公司的批复》（深工企复[1999]18号）
10	深圳市经济体制改革办公室	《关于深圳市赛格工程实业股份有限公司股权转让中有关问题的函复》（深改函[1999]001）
11	深圳市人民政府	《深圳市人民政府关于深圳市赛格地产投资股份有限公司股东人数等事宜的证明》

上述有权主管部门的批准文件均已在《深圳赛格股份有限公司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申请文件》之“5-13-4 赛格地产设立及历次增资的批准文件”中提交。

基于上述，赛格地产内部职工股的发行和规范得到了有权主管部门的确认和批准。

三、请你公司补充披露赛格地产是否符合《上市公司监管指引第4号——上市公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及上市公司承诺及履行》的相关规定。

补充披露 5：

以下楷体加粗部分内容已在《重组报告书》“第四章 交易标的基本情况”之“二、标的公司基本情况”之“（四）赛格地产”之“2、历史沿革”之“（15）关于赛格地产股东人数超过 200 人情形的说明”补充披露如下：

⑤赛格地产符合《上市公司监管指引第 4 号——上市公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及上市公司承诺及履行》的相关规定

根据赛格地产提供的资料，就本次重组事宜，赛格地产出具了以下两份承诺：

I、2016 年 2 月 3 日，赛格地产出具了《关于提供信息的真实性、准确性和完整性的承诺函》，承诺并保证其为本次重组提供的信息和资料真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且同意对其所提供信息的真实性、准确性和完整性承担法律责任。

上述承诺内容符合《中国证券监督管理委员会公告 2014 年第 53 号——关于〈公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号——上市公司重大资产重组（2014 年修订）〉的公告》的要求，承诺内容明确，截至本重组报告书出具之日，未发现赛格地产上述承诺属于根据现有情况判断明显不可履行的事项。

II、2016 年 7 月 26 日，赛格地产就赛格地产股东超过 200 人事宜出具了《关于深圳市赛格地产投资股份有限公司股东人数超 200 人问题的承诺及声明》，承诺并确认了：i、赛格地产股东人数超过 200 人系由于经批准定向募集发行内部职工股形成；ii、赛格地产定向募集发行股份已获得了有权主管部门的批准；iii、赛格地产依据当时适用的规定按《公司法》进行了规范；iv、赛格地产的全部股份自定向募集发行股份后至今均委托托管机构进行托管；v、赛格地产股权权属清晰并依据《非上市公众公司监管指引第 4 号——股东人数超过 200 人的未上市股份有限公司申请行政许可有关问题的审核指引》的规定通过公证方式进行了确权。

就前述承诺事项，深圳市人民政府出具了《深圳市人民政府关于深圳市赛格地产投资股份有限公司股东人数等事实的证明》，确认赛格地产所作的相关承诺事项属实。

基于上述，赛格地产出具的《关于深圳市赛格地产投资股份有限公司股东人数超 200 人问题的承诺及声明》属于对已发生事项的声明和确认，且该等承诺事项获得了有权主管部门的确认。

综上，赛格地产符合《上市公司监管指引第 4 号——上市公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及上市公司承诺及履行》的相关规定。

四、独立财务顾问意见

经核查，独立财务顾问认为，

赛格地产内部职工股的发行、规范符合当时国家有关法律法规的相关规定，其股权权属清晰，不存在股权权属争议或纠纷。赛格地产内部职工股的发行、规范得到了有权主管部门的确认和批准。赛格地产符合《监管意见》的以下规定：

（1）赛格地产依法设立且合法存续；（2）赛格地产股权清晰，赛格地产与其股东之间、股东与股东之间或股东与第三方之间不存在重大股权权属争议或纠纷；

（3）公司持续规范经营，不存在资不抵债或者明显缺乏清偿能力等破产风险的情形；（4）赛格地产已依法建立健全了法人治理结构，其组织机构的设置符合《公司法》和其他法律、法规的规定；本次重大资产重组完成后，赛格地产将依据相关法律法规、上市公司《公司章程》及其他各项管理制度进行规范运作、履行信息披露义务。赛格地产符合《上市公司监管指引第4号——上市公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及上市公司承诺及履行》的相关规定。

五、律师意见

经核查，律师认为，赛格地产内部职工股的发行、规范符合当时国家有关法律法规的相关规定，其股权权属清晰，不存在股权权属争议或纠纷。赛格地产内部职工股的发行、规范得到了有权主管部门的确认和批准。赛格地产符合《监管意见》的以下规定：（1）赛格地产依法设立且合法存续；（2）赛格地产股权清晰，赛格地产与其股东之间、股东与股东之间或股东与第三方之间不存在重大股权权属争议或纠纷；（3）公司持续规范经营，不存在资不抵债或者明显缺乏清偿能力等破产风险的情形；（4）赛格地产已依法建立健全了法人治理结构，其组织机构的设置符合《公司法》和其他法律、法规的规定；本次重大资产重组完成后，赛格地产将依据相关法律法规、上市公司《公司章程》及其他各项管理制度进行规范运作、履行信息披露义务。赛格地产符合《上市公司监管指引第4号——上市公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及上市公司承诺及履行》的相关规定。

【反馈意见 5】申请材料显示，交易对方赛格集团为上市公司控股股东。请你公司根据《证券法》第九十八条、《上市公司收购管理办法》第七十四条的规定，补充披露本次交易前赛格集团及其一致行动人持有的上市公司股份的锁定期安排。请独立财务顾问和律师核查并发表明确意见。

回复：

一、请你公司根据《证券法》第九十八条、《上市公司收购管理办法》第七十四条的规定，补充披露本次交易前赛格集团及其一致行动人持有的上市公司股份的锁定期安排。

补充披露 1:

以下楷体加粗部分内容已在《重组报告书》“第八章 本次交易的合规性分析”补充披露如下:

七、本次交易符合《证券法》第九十八条、《上市公司收购管理办法》第七十四条的规定

本次交易前，控股股东赛格集团持有深赛格 23,735.97 万股，占交易前深赛格总股本比例的 30.24%。

赛格集团已于 2016 年 2 月 3 日出具了《承诺函》，承诺：“在本次重组前，本公司所持有的所有深赛格股票在本次重组完成后的 12 个月内不得转让。相关法律法规和规范性文件对股份锁定期安排有特别要求的，以相关法律法规和规范性文件规定为准。若上述锁定期与证券监管机构的最新监管要求不相符，本公司同意根据监管机构的最新监管意见进行相应调整，锁定期届满后按中国证券监督管理委员会和深圳证券交易所的有关规定执行。”

符合《证券法》第九十八条和《上市公司收购管理办法》第七十四条：“在上市公司收购中，收购人持有的被收购的上市公司的股票，在收购行为完成后的十二个月内不得转让。”的规定。

二、独立财务顾问意见

根据深赛格提供的股东名册、深赛格于披露平台巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn) 的公告文件以及赛格集团于 2016 年 8 月 25 日披露的《深圳赛格股份有限公司详式权益变动报告书》，本次交易前，控股股东赛格集团持有深赛格 23,735.97 万股，占交易前深赛格总股本比例的 30.24%。

赛格集团已于 2016 年 2 月 3 日出具了《承诺函》，承诺：“在本次重组前，本公司所持有的所有深赛格股票在本次重组完成后的 12 个月内不得转让。相关法律法规和规范性文件对股份锁定期安排有特别要求的，以相关法律法规和规范性文件规定为准。若上述锁定期与证券监管机构的最新监管要求不相符，本公司同意根据监管机构的最新监管意见进行相应调整，锁定期届满后按中国证券监督管理委员会和深圳证券交易所的有关规定执行。”

基于上述，独立财务顾问认为，本次重组前赛格集团持有上市公司股份的上述锁定期安排符合《证券法》第九十八条、《上市公司收购管理办法》第七十四条的规定。

三、律师意见

依据深赛格提供的股东名册、深赛格于披露平台巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)的公告文件以及赛格集团于2016年8月25日披露的《深圳赛格股份有限公司详式权益变动报告书》，本次交易前，控股股东赛格集团持有深赛格23,735.97万股，占交易前深赛格总股本比例的30.24%。

赛格集团已于2016年2月3日出具了《承诺函》，承诺：“在本次重组前，本公司所持有的所有深赛格股票在本次重组完成后的12个月内不得转让。相关法律法规和规范性文件对股份锁定期安排有特别要求的，以相关法律法规和规范性文件规定为准。若上述锁定期与证券监管机构的最新监管要求不相符，本公司同意根据监管机构的最新监管意见进行相应调整，锁定期届满后按中国证券监督管理委员会和深圳证券交易所的有关规定执行。”

基于上述，律师认为，本次重组前赛格集团持有上市公司股份的上述锁定期安排符合《证券法》第九十八条、《上市公司收购管理办法》第七十四条的规定。

[反馈意见 6]申请材料显示，本次募集的配套资金扣除发行费用后，拟用于支付收购赛格创业汇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%股权的现金部分对价款，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。请你公司：1)补充披露本次交易资产评估、业绩承诺是否包含募投项目产生的收益。2)募投项目收益如何与业绩承诺区分。3)结合上市公司完成并购后的财务状况、经营现金流、融资渠道、授信额度、前次募集资金使用情况等，补充披露本次交易募集配套资金的必要性。

回复：

一、请你公司补充披露本次交易资产评估、业绩承诺是否包含募投项目产生的收益

(一)补充披露本次交易资产评估是否包含募投项目产生的收益

补充披露 1：

以下楷体加粗部分内容已在《重组报告书》“第九章 交易标的评估情况”之“二、标的资产评估分析”之“(四)评估方法的说明及主要参数的选择”补充披露如下：

5、配套募集资金对标的资产评估结果的影响

(1) 本次交易资产评估对募投项目采用假设开发法估值时未以配套募集资金投入为前提

本次募集的配套资金扣除发行费用后，拟用于支付收购赛格创业汇 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%股权的现金部分对价款，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。评估机构在对西安赛格广场建设项目和深圳赛格国际电子产业中心建设项目前期投入成本评估时采用的是假设开发法，是建立在募投项目实施主体未来能够保持经营独立性、靠自有资金和自身融资能力保证项目开发为假设前提进行开发利润预测，在开发利润预测时按照项目建设所需资金均来自自有资金和借贷资金的基础上进行预测，评估时考虑了利息费用的影响，未包含配套募集资金投入带来的收益，本次交易募集配套资金成功与否，对评估结果无影响。

(2) 未来使用配套募集资金将按照同期贷款基准利率为基础向上市公司支付资金使用成本

为了更好体现募投项目实施主体同步独立经营假设前提下的公司价值，上市公司在与赛格集团签署的《发行股份及支付现金购买资产协议之补充协议》中作出了如下约定：

“本次配套募集资金到位后，上市公司将以借款的形式将募集资金扣除本次中介机构费用和现金对价后的余额有偿提供给募投项目实施主体（即西安赛格以及赛格新城市建设），并仅限用于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，募投项目实施主体上述资金的使用成本以当时中国人民银行 1 至 3 年期贷款基准利率上浮 20%为准。”

通过上述约定资金使用成本的方式可基本剔除由于募投项目使用配套募集资金而节省财务费用支出对本次交易评估值的影响。

(3) 本次评估结果中未包含募集资金项目后续建设投入产生的收益

评估机构在评估时是采用假设开发法对西安赛格广场建设项目、深圳赛格国际电子产业中心建设项目前期投入成本截至评估基准日的前期投入的现状价值进行估值，在确定前期投入价值时已扣除了预期后续建设投入产生的留存收益，因此本次评估结果中未包含募集资金项目后续建设投入产生的收益。

综上所述，本次评估时是基于募投项目实施主体具备独立经营能力为前提的基础上进行预测的，预测开发利润时不以募集配套资金的投入为前提，未包

含募集配套资金投入带来的资金成本收益。

补充披露 2:

以下楷体加粗部分内容已在《重组报告书》“第七章 本次交易相关协议主要内容”之“一、《框架协议》及补充协议的主要内容”补充披露如下:

(一) 合同主体、签订时间

2016 年 2 月 3 日,深赛格与赛格集团签署了《发行股份及支付现金购买资产框架协议》,于 2016 年 8 月 3 日签署了《发行股份及支付现金购买资产协议》,于 2016 年 10 月 31 日签署了《发行股份及支付现金购买资产协议之补充协议》。

...

(十) 配套募集资金使用安排

本次配套募集资金到位后,上市公司将以借款的形式将募集资金扣除本次中介机构费用和现金对价后的余额有偿提供给募投项目实施主体,并仅限用于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,募投项目实施主体上述资金的使用成本以当时中国人民银行 1 至 3 年期贷款基准利率上浮 20%为准。

(二) 补充披露本次交易业绩承诺是否包含募投项目产生的收益

补充披露 3:

以下楷体加粗部分内容已在《重组报告书》“第六章 发行股份情况”之“三、发行股份募集配套资金”补充披露如下:

(九) 募集配套资金投入对业绩承诺的影响

1、本次交易业绩承诺中未包含募集配套资金投入产生的节省财务费用收益

本次配套募集资金到位后,上市公司将以借款的形式将募集资金扣除本次中介机构费用和现金对价后的余额有偿提供给募投项目实施主体,用于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。评估时是基于募投项目实施主体具备独立经营能力为前提的基础上进行预测的,预测开发利润时不以募集配套资金的投入为前提,未包含募集配套资金投入带来的节省财务费用收益。

因此,考虑利用募集配套资金投入募投项目实施主体后,节省财务费用支出对标的公司业绩有一定的增厚作用,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年期贷款基准利率上浮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。

通过上述约定资金使用成本的方式可剔除由于募投项目实施主体使用募集配套资金而节省财务费用支出对本次交易业绩承诺的影响。

综上所述，在假设开发法评估资产所涉业绩补偿中赛格地产子公司赛格新城市建设的深圳赛格国际电子产业中心项目承诺的开发利润和赛格地产子公司西安赛格的西安赛格广场项目承诺的开发利润之中均不包含募集配套资金投入带来的资金成本收益。如果本次募集配套资金成功，募投项目实施主体将通过向上市公司支付资金使用成本的方式，剔除了因节省财务费用支出对本次交易业绩承诺的影响。

2、为保护中小投资者利益，确保本次评估估值的准确性及合理性，业绩承诺中包含了西安赛格广场建设项目后续建设投入收益、深圳赛格国际电子产业中心建设项目后续建设投入收益

评估机构在评估时是基于募投项目实施主体具备独立经营能力为前提的基础上进行预测的，预测开发利润时不以募集配套资金的投入为前提，采用假设开发法对西安赛格广场建设项目、深圳赛格国际电子产业中心建设项目截至评估基准日的前期投入成本的现状价值进行估值，评估价值中未包含项目后续建设投入所产生的利润。

然而，假设开发法的原理，是模拟原有投资者继续开发最终所能获得的收益然后折算到评估基准日作为该宗土地的权益价值评估值。开发项目前期投入的现状评估价值是根据开发项目预测房产价值，再扣除后续需支出的开发成本、管理费用、财务费用、销售税费、土地增值税、所得税及后续建设投入的利润之后确定的。最终确定的开发项目前期投入的评估值与项目完成后的预测总开发利润存在一定的关联，若项目完成后能够实际实现的总开发利润数低于评估预测的总开发利润，将对本次交易价产生影响。

因此，为保护中小投资者利益，确保本次评估估值的准确性及合理性，本次

交易中房地产开发项目对应的业绩承诺数为对应项目完工实现收益时能够产生的总开发利润，其中包含了西安赛格广场建设项目后续建设投入收益、深圳赛格国际电子产业中心建设项目后续建设投入收益。

补充披露 4:

以下楷体加粗部分内容已在《重组报告书》“第一章 本次交易概况”之“三、具体方案”之“(一) 发行股份及支付现金购买资产”之“11、业绩承诺及补偿安排”补充披露如下:

(1) 业绩补偿

②假设开发法评估资产业绩补偿

根据评估师预测，赛格地产子公司赛格新城市建设的赛格 ECO 中心一期、深圳赛格国际电子产业中心项目承诺开发利润分别为 10,400.75 万元、44,949.49 万元；赛格地产子公司西安赛格的西安赛格广场项目承诺开发利润为 66,161.99 万元；赛格地产子公司惠州群星的东方威尼斯花园项目尾盘、赛格假日广场项目承诺开发利润分别为 1,850.10 万元、15,460.54 万元。

本次交易的补偿期间为本次交易实施完毕当年起三个会计年度(含实施完毕当年)，在本次重组补偿期届满时，由深赛格聘请各方认可的具有证券业务资格的会计师事务所分别对上述采用假设开发法进行评估的地产项目的已实现(含过渡期间已实现的开发利润)以及未实现开发利润(如有)进行审计，并分别出具专项审计报告。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 年年期贷款利率上浮 20%确定；本次募集资金实际使用天数按本次募集资金提供给募投项目实施主体之日起至补偿期届满之日或相应资金偿还上市公司之日(以孰早者为准)期间的自然日计算。

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

补偿的股份数量=（项目承诺开发利润合计数－评估基准日至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））÷承诺开发利润合计数×认购股份总数

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

...

补充披露 5:

以下楷体加粗部分内容已在《重组报告书》“第七章 本次交易相关协议主要内容”之“二、《业绩承诺及补偿协议》**及补充协议**”补充披露如下：

（一）合同主体、签订时间

深赛格与赛格集团于 2016 年 8 月 3 日签署了《业绩承诺及补偿协议》，并于 2016 年 10 月 31 日签署了《业绩承诺及补偿协议之补充协议》。

...

2、按假设开发法评估的标的资产业绩承诺及业绩补偿

（2）在业绩承诺期间届满时，由深赛格聘请各方认可的具有证券业务资格的会计师事务所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。本次交易补偿期内对上述采用假设开发法进行评估的地产项目的已实现以及未实现的开发利润（如有）应扣除本次募集资金的影响数，具体本次募集配套资金的影响数额计算公式如下：

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

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

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

进行补偿：

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

注：上述公式中的“认购股份总数”是指赛格集团以间接持有的采用假设开发法进行评估的地产项目全部认购深赛格发行的股份而取得的股份总额。认购的深赛格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。

...

二、请你公司补充披露募投项目收益如何与业绩承诺区分

以下楷体加粗部分内容已在《重组报告书》“第六章 发行股份情况”之“三、发行股份募集配套资金”补充披露如下：

（九）募集配套资金投入对业绩承诺的影响

3、募投项目收益与业绩承诺的区分

深圳赛格国际电子产业中心建设项目、西安赛格广场建设项目，承诺完成后的开发利润分别为 44,949.49 万元和 66,161.99 万元。承诺开发利润包含了在未考虑募集配套资金投入带来的资金成本收益情况下，深圳赛格国际电子产业中心建设项目、西安赛格广场建设项目的后续建设投入所能产生的预测收益。考虑到本募集配套资金将部分用于上述建设项目后续建设，该部分资金投入所能够带来的收益应按照配套募集资金占项目开发总投入的比例对开发利润进行分摊；即应为对应项目使用的配套募集资金除以对应建设项目前期投入资金的交易价值加上评估基准日后的后续建设投入支出的合计数，再乘以项目实现的开发利润总额后予以确定。

三、请你公司补充披露结合上市公司完成并购后的财务状况、经营现金流、融资渠道、授信额度、前次募集资金使用情况等，补充披露本次交易募集配套资金的必要性

补充披露 6：

以下楷体加粗部分内容已在《重组报告书》“第六章 发行股份情况”之“三、发行股份募集配套资金”之“（四）募集配套资金的必要性分析”补充披露如下：

1、募集配套资金有利于提高重组项目的整合绩效

本次交易完成后，深赛格拥有深圳华强北区域的优质物业，对华强北区域内

的电子专业市场进行统一经营与管理，以华强北核心商圈为基础，全面拓展文化、科技、创客、智能、体育、金融服务等领域，打造“互联网+科技+创客+金融+文化”的现代化新型商业综合体。重组完成后上市公司 2015 年备考基本每股收益将由 0.0946 元/股增加至 0.1352 元/股，本次重组有利于深赛格自身规模的扩张、减少同业竞争、增强上市公司整体盈利能力。

本次重组中现金支付对价为 67,562.62 万元，而截至 2016 年 8 月 31 日，深赛格货币资金及理财资金余额为 32,367.01 万元，短期银行借款余额为 30,540.36 万元，在留存部分现金用于日常生产经营和偿还银行借款的基础上，深赛格在不进行外部融资的情况下公司资金规模用以支付该部分现金对价存在一定压力，配套资金的募集将消除公司筹资压力，有利于本次交易的实施，提高重组项目的整合绩效。

同时，标的公司之一的赛格地产存在西安赛格广场建设项目和深圳赛格国际电子产业中心建设项目，上述建设项目完工并投入运营后，将有利于提升标的公司的整体业绩。然而，上述项目投资较大，对外部资金的依赖度较强，配套资金的募集将填补上述项目的资金缺口，加快项目建设，有利于实现企业未来经营业绩提升的目标。

综上所述，本次配套资金的募集有利于提高重组项目的整合绩效。

2、上市公司及标的资产期末货币资金金额不足以支付本次交易现金对价及满足在建项目的后续投入资金需求

从上市公司来看，截至 2016 年 8 月 31 日，上市公司合并口径的货币资金为 18,757.81 万元，购买理财资金为 13,609.20 万元。公司经营活动产生的现金流流入和流出基本持平，公司资金余量拟留存部分作为生产经营过程中的最低货币保有量，剩余部分拟用于偿还银行贷款。

从标的资产来看，赛格创业汇的货币资金为 6,428.32 万元；赛格康乐的货币资金为 293.37 万元，购买理财资金为 6,400.00 万元；赛格物业发展的货币资金为 1,886.00 万元，购买理财资金为 8,000.00 万元；赛格地产合并口径的货币资金为 70,041.13 万元。截至 2016 年 8 月 31 日，赛格创业汇、赛格康乐、赛格物业发展、赛格地产合计持有货币资金和理财资金 93,048.82 万元。赛格地产的深圳赛格国际电子产业中心建设项目和西安赛格广场建设项目所需资金量较大，赛格地产现阶段留存货币资金无法满足该部分在建项目的后续资金投入需求，差额部分仍需要通过外部筹资等方式解决。

综上，上市公司现有及理财资金，在扣除生产经营过程中的最低货币保有量后，部分剩余资金的用途已经基本明确，其留存的货币及理财资金规模不足以支

付本次重组的 67,562.62 万元现金对价；标的公司募投项目的建设未来仍然需要投入大量资金，除通过使用标的公司现有货币及理财资金支付部分在建项目建设资金外，仍需要通过外部筹资方式来解决后续建设资金需求。因此，通过本次配套募集资金支付本次交易的现金对价及后续建设项目部分资金存在一定的必要性。

3、结合重组完成上市公司的财务状况、经营现金流、融资渠道、授信额度对本次交易募集配套资金必要性分析

根据中天运会计师事务所（特殊普通合伙）出具的备考审阅报告，上市公司完成并购后的主要财务数据如下：

单位：万元

项 目	2016 年 8 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
资产合计	654,844.36	598,016.54
其中：货币资金	97,406.65	63,280.30
负债合计	377,748.58	331,761.15
归属于母公司所有者权益合计	231,627.80	220,710.57
所有者权益合计	277,095.78	266,255.39
资产负债率	57.69%	55.48%

单位：万元

项 目	2016 年 1-8 月	2015 年度
营业总收入	103,576.63	181,267.70
营业利润	21,361.67	33,504.99
利润总额	27,261.38	32,348.72
净利润	19,271.43	23,501.18
其中：归属于母公司所有者的净利润	14,806.50	17,630.23

根据上市公司一年一期备考合并现金流量表，上市公司完成并购后的现金流量表数据如下：

单位：万元

项 目	2016 年 1-8 月	2015 年度
经营活动产生的现金流量净额	26,707.71	-29,027.35

项 目	2016 年 1-8 月	2015 年度
投资活动产生的现金流量净额	1,798.41	14,734.99
筹资活动产生的现金流量净额	10,253.69	-4,031.07

注：以上备考合并现金流量表数据未经审阅

(1) 上市公司完成并购后报告期末货币资金余额及债务融资情况

根据上市公司备考审阅报告，截至 2016 年 8 月 31 日，上市公司备考的货币资金余额为 97,406.65 万元。

截至 2016 年 8 月 31 日，根据上市公司备考合并报表，重组完成后上市公司偿还债务等资金缺口如下：

① 偿还债务资金

单位：万元

项 目	2016 年 8 月 31 日
短期借款	30,540.36
一年内到期的非流动负债	356.17
短期待偿还债务总额	30,896.53

② 支付经营性负债

单位：万元

项 目	2016 年 8 月 31 日
应收票据	10.10
应收账款	8,244.74
预付款项	9,468.01
应付账款	2,708.93
预收款项	66,607.54
支付经营性负债资金缺口	51,593.62

注：支付经营性负债资金缺口=应付账款+预收款项-应收账款-预付款项-应收票据

根据测算，备考合并口径下，2016 年 8 月 31 日经营性负债资金缺口为 51,593.62 万元。现有资金留存在偿还短期带偿还债务后，剩余部分主要将用于公司现有的生产经营业务。

综合上述情况，上市公司与标的公司目前资金安排已经比较紧张，同时上市公司与标的公司正常业务开展还需要保持一定的货币资金存量，防止流动性风险，上市公司与标的公司现有货币资金规模不能满足标的公司项目建设、补充流动资金和偿还上市公司银行借款的需要。因此，本次交易中上市公司通过发行股份的方式募集配套资金用于配套募集资金项目具有必要性。

(2) 上市公司及标的公司报告期经营性现金流情况

2015 年及 2016 年 1-8 月，上市公司备考合并经营性现金流量净额分别为 -29,027.35 万元及 26,707.71 万元，2015 年上市公司备考合并经营性现金流量净额为负主要是由于地产项目建设投入所需资金较高。2016 年 1-8 月，上市公司备考合并经营性现金流量净额虽为正数，但考虑到募集配套资金项目未来所需资金较高，公司现有资金留存在满足日常生产经营和偿还短期债务后将无法满足募集配套资金项目未来资金需求，上市公司仍需要通过外部融资以满足未来项目投资的需要。

(3) 上市公司偿债能力与同行业偿债能力对比

下表列示上市公司、标的公司与同行业可比上市公司偿债能力对比情况，其中同行业可比上市公司数据来自各公司 2016 年半年度财务报告，深赛格和备考合并数据来自 2016 年 1-8 月未经审计的财务报表和经审阅的备考合并报表。具体情况如下：

项目	偿债能力		
	流动比率	速动比率	资产负债率
深圳华强	1.56	1.03	37.34
昆百大 A	2.18	1.45	38.81
海印股份	2.78	1.20	63.98
华联股份	3.40	3.40	43.84
海宁皮城	0.88	0.51	53.71
商业城	0.21	0.18	105.8
小商品城	0.80	0.14	60.72
益民集团	1.31	0.57	28.75
百大集团	3.33	3.32	13.54
行业平均数	1.83	1.31	49.61
深赛格备考合并数据	2.34	0.78	57.69

根据备考合并数据，深赛格截至 2016 年 8 月 31 日备考资产负债率将达 57.69%。深赛格的备考速动比率低于行业平均水平、资产负债率高于行业平均水平。因此，本次募集配套资金将改善标的资产和重组后上市公司财务结构，提升标的资产和重组后上市公司的抗风险能力和持续经营能力，具有一定的必要性。

（4）未来支出计划

未来三年，标的公司的资本性支出主要为募集配套资金投资项目和其他项目。募集配套资金投资项目为西安赛格广场建设项目和深圳赛格国际电子产业中心建设项目后续建设投入。

非募集配套资金投资项目主要为赛格工业大厦等三栋大厦更新改造项目，预计投资成本为：

序号	公司	投资成本（万元）
1	赛格创业汇	1,376.97
2	赛格康乐	3,672.33
3	赛格地产	867.21
合计		5,916.51

目前已经明确的上市公司未来主要资本支出计划还包括：

序号	项目	深赛格投资成本（万元）
1	深赛格龙焱年产 80 兆瓦碲化镉太阳能电池组件光伏产业园项目	27,455
2	分布式光伏电站建设	32,400
合计		59,855

上市公司已经明确的上市公司未来主要资本性支出计划总金额为 59,855 万元，现有资金在满足流动资金需求和偿还银行借款后将无法满足以上资本性支出，资金缺口较大，上市公司有较大的融资需求。

（5）融资渠道与授信额度

本次重组完成后，上市公司及标的公司可利用的融资渠道主要为向银行申请贷款和发行债券。上市公司及标的公司截至 2016 年 9 月 30 日可用的银行借款授信额度情况如下：

单位：万元

名称	授信总额	已使用授信	剩余授信额度
上市公司（合并）	137,000.00	30,960.00	106,040.00
赛格地产（合并）	164,000.00	164,000.00	-
赛格康乐	-	-	-
赛格创业汇	-	-	-
赛格物业发展	-	-	-

上市公司及标的公司现阶段可以使用的银行授信额度为 106,040.00 万元，全部为流动资金贷款，不宜用于回报期较长的项目建设。重组完成后资产负债率超过行业平均水平，债务融资成本较高。本次通过股权融资的方式进行外部融资，有利于满足后续在建项目资金需求，尽快实现募集资金项目收益，减少债务融资规模，降低财务成本，提升上市公司盈利能力。

4、募集配套资金金额与上市公司及标的资产现有生产经营规模、财务状况相匹配

截至 2016 年 8 月 31 日，标的资产与上市公司备考合并的总资产、净资产分别为 654,844.36 万元、277,095.80 万元，本次交易配套融资总额分别占上市公司模拟备考合并总资产和净资产的 30.54%、72.18%，本次募集配套资金金额与重组完成后上市公司规模相适应。

本次交易中拟募集配套资金为不超过 20 亿元，在扣除发行费用后用于支付购买标的资产的现金对价、标的公司项目建设。现金对价为根据本次交易购买资产部分的现金对价制定，标的公司项目建设投入为根据项目未来投入资金缺口制定。因此，募集配套资金金额与上市公司及标的资产现有生产经营规模、财务状况相匹配。

综上所述，本次重组募集配套资金具有必要性，具体如下：

（1）上市公司与标的公司现有货币资金均有其确定用途，上市公司现有货币资金不足以募投项目资金需求，现有募集配套资金与上市公司及标的资产现有生产经营规模、财务状况相适应。（2）重组完成后，上市公司资产负债率相对较高，在一定程度上削弱了公司的抗风险能力，上市公司有必要提高股权融资比例，减少债务融资规模，降低资产负债率。（3）上市公司及标的公司未来资本性支出资金缺口较大，上市公司内生筹集资金有限，具有较大的融资需求。

[反馈意见 7]请你公司结合募投项目所在商圈 2013-2016 年商业租金、售

价的变化情况，空置率情况、商圈主要竞争对手分析，补充披露募投项目预期销售收入、税后内部收益率的依据以及合理性。请独立财务顾问核查并发表明确意见。

回复：

一、请公司补充披露募投项目预期销售收入、税后内部收益率的依据以及合理性。

补充披露 1：

以下楷体加粗部分内容已在《重组报告书》“第六章 发行股份情况”之“三、发行股份配套募集资金”之“（三）配套资金用途”之“2、标的资产在建项目情况”中补充披露如下：

（1）西安赛格广场建设项目后续建设

.....

⑧项目经济效益

此次募投项目为西安赛格广场建设项目的后续建设投入，项目建成后将形成集大型购物中心、甲级写字楼、服务公寓于一体的商业产业园区。本项目主要收入来源为商铺、写字楼和公寓的出售。本项目预计销售总收入为 331,378 万元，平均销售净利率为 20.11%；税后内部收益率为 18.18%，税后静态回收期为 3.94 年，项目整体具有良好的经济效益。

具体测算过程及依据如下：

I、项目销售收入确认依据

本项目开发房产拟将全部用于出售。

项目预计销售收入	可销售面积	销售单价	合计（万元）
办公用房销售收入	110,900.00 m ²	13,500 元/m ²	149,715.00
商业销售收入	54,000.00 m ²	20,200 元/m ²	108,000.00
公寓销售收入	35,100.00 m ²	8,500 元/m ²	29,835.00
地下商业销售收入	10,100.00 m ²	15,800 元/m ²	15,958.00
地下停车位销售收入	1,858 个	150,000 元/个	27,870.00
销售总收入			331,378.00

项目各部分房产可销售面积源于经西安市规划局高新分局审批通过的项目

方案。本项目各类房产预期销售价格，均经过对西安市房地产市场详细的市场调研，能够反映市场公允价格，具体依据如下：

i、办公写字楼

通过对西安市高新区写字楼市场进行的市场调查，高新区办公楼项目较多，高新区写字楼销售均价根据所处区域、建筑产品市场定位、建筑形象及规模、装修情况、开发商形象存在一定差异。高新区超高层写字楼售价范围为15,000-20,000元/平方米，高层写字楼售价为11,000-14,000元/平方米。

高新区内各商圈内主要可比楼盘售价情况如下：

项目名称	平均销售单价 (元/平方米)	项目介绍
西安·绿地中心	20,000.00	项目位于高新锦业路与丈八二路交汇处，建筑面积约17万平方米，是集商业与写字楼产品的商业综合体，由两个270米双子塔楼和商业裙楼构成，该项目在售A座为带精装修办公用房
中铁西安中心	19,000.00	项目位于高新区锦业一路与丈八一路交汇处东南角，建筑面积133,447平方米，共51层，5至51层为行政办公楼层，面积约9万平方米
永威时代中心	15,000.00	项目位于高新锦业一路与丈八二路十字东南角，建筑面积126,365平方米，建筑总高度212米，总层数47层
CA创意时代中心	12,000.00	项目位于西安市高新区科技二路与团结南路十字西南角，东临唐延路商务区，南靠软件园，建筑面积86,000平方米，主要产品为甲级写字楼及商业裙楼，5至27层为写字楼
融城云谷	11,000.00	项目位于沣惠南路与科技三路交汇处向西二百米处，总建面13.5万平方米，项目共A、B、C三栋楼，两层底商以环形包围三栋写字楼塔楼
睿中心	13,000.00	项目位于唐兴路与团结南路十字西南角，高新医院北侧。总建筑面积101,744.8平方米，其中地上26层，6至26层为写字楼，面积约55,000平方米
旺都	14,000.00	项目位于高新区锦业路，地上建筑面积15.2万平方米，地下建筑面积6万平方米，总共由四栋29层高度116米的高层塔楼及连接各栋高层主楼的6层商业裙房组成

锦业时代	12,000.00	项目位于高新锦业路东段32号,锦业时代项目北侧。在售产品为锦业时代二期,二期总规划3栋写字楼,总高27层,5至6层为LOFT办公产品,7至27层为层高3.4米平层写字楼
中投国际	13,000.00	项目位于高新锦业一路与丈八二路十字向东100米,总建筑面积约10.8万平方米,由A、B两栋高层写字间和1至4层商业组成,在售写字楼为B座,共27层
宝德·云谷国际	10,000.00	项目位于高新锦业一路与丈八三路十字西南角,建筑面积104158平方米,包括两栋写字楼,总层数25层,地上22层,地下3层米
泰华·金贸国际	12,000.00	项目处于高新区科技二路与沣惠南路交汇处西南角,建筑面积376270平方米,地上32层,地下3层
禾盛京广中心	13,000.00	项目位于高新区唐延路,总建面30万平方米,由1栋超高层写字楼、5栋高层甲级写字楼及配套的3层商业裙楼组成,2至6号楼为高层写字楼
摩尔中心	12,500.00	项目位于高新区沣惠南路与科技六路交汇处,项目共分为两期,其中一期占地面积14,534平方米,建筑面积115,000平方米,包括3栋塔楼,A座、B座为26层,C座为20层

综合分析西安写字楼市场在售写字楼产品,就项目所处区域、交通、环境、建筑产品市场定位、建筑形象及规模、装修情况等影响写字楼市场价格等因素与西安赛格广场项目写字楼产品进行分析比较,确定西安赛格广场项目写字楼可实现市场价格平均为13,500元/平方米。

ii、公寓用房

高新区项目周边在售的公寓类项目较多,主要包括万象汇、嘉天 SMART、西熙国际公寓、万象春天、大都荟、字空间365、万科金域国际等项目,销售价格集中在7,000元/平方米至15,000元/平方米之间,其中住宅销售价主要集中在7,000元/平方米至12,000元/平方米之间,居住式公寓售价主要在7,000元/平方米至9,000元/平方米之间,酒店式公寓价格主要是在11,000元/平方米至15,000元/平方米之间。可比楼盘具体情况如下:

项目名称	平均销售单价 (元/平方米)	项目简介
万象汇	8,500.00	项目位于科技一路与高新六路东南角,项目于2015年初完成销售,公寓售价为8,500元/平方米

嘉天 SMART	9,000.00	项目位于高新南二环与西二环交汇处东北，销售均价 9,000 元/平方米（带约 1,000 元/平方米装修）
西熙国际公寓	7,500.00	项目位于丈八北路与科技一路交汇处西北角，售价约 7,500 元/平方米。
万象春天	7,500.00	项目位于高新区电子正街与丈八东路交汇处，公寓销售均价约 7,500 元/平方米
大都荟	9,000.00	项目位于高新区高新科技路与高新四路西北角，1 栋公寓销售均价接近 9,000 元/平方米
高新水晶城	11,000.00	项目位于高新区高新路与科技二路东北角，为 2013 年中竣工的综合体项目，其中公寓二手房售价为 11,000 元/平方米
数字空间	7,200.00	项目位于高新区科技五路与沣惠南路交汇处，公寓销售均价 7,200 元/平方米
万科金域	15,000.00	项目位于高新区科技三路南侧，在售公寓楼售价为 15,000 元/平方米（带约 3,000 元/平方米精装修）
铂悦	10,000.00	项目位于高新区科技路与丈八北路交汇处东南角，1 号楼公寓售价为 10,000 元/平方米（带约 1,200 元/平方米精装修）
锦业时代	8,500.00	项目位于高新区锦业路东段 32 号，在售公寓尾盘 8,500 元/平方米（带约 1,200 元/平方米精装修）
方洲国际公寓	14,800.00	项目位于高新高新三路与科技路交汇处，在售项目销售均价 14,800 元/平方米（带约 3,000 元/平方米精装修）。
国宾中央区	9,000.00	项目位于丈八北路南端，二手公寓销售价约为 9,000 元/平方米。
旗远锦樾	8,500.00	项目位于高新区锦业路，二手公寓销售价报价在 8,500 元/平方米至 9,000 元/平方米之间。

通过对西安公寓市场的调查分析，本项目周边配套设施齐全，地理位置优越，确定西安赛格广场项目公寓可实现售价为 9,000 元/平方米。

iii、商业用房

该区域内商业用房市场售价根据区位、临街情况、环境等各方面的差异，一、二层销售价格主要集中在 20,000 元/平方米至 35,000 元/平方米之间。出于谨慎性考虑，本项目地上商铺预计销售价格定保守估计为 20,200 元/平方米，地下商铺销售单价为 15,800 元/平方米。

iv、地下车位市场价

项目所在地周边项目的车位价格在 15 万元/个至 25 万元/个之间，如绿地中心、中铁西安中心项目地下车位售价约 23 万元/个，CA 创意时代中心、融城云谷、万象春天项目车位 19 万元/个，旺都项目地下车位约 22 万元/个，龙记·观澜国际平层车位 25 万元/个，机械式车位 15 万元/个，方舟国际地下车位报价 18 万元/个，禾盛京广中心、摩尔中心、铂悦、大都荟等项目的地下车位售价 20 万/个至 23 万元/个之间，高新水晶 SOHO 车位约 25 万元/个。根据周边项目车位销售情况，预计本项目车位销售单位为 15 万元/个。

II、项目经济效益测算结果的合理性

i、项目利润

本项目所建设的房产全部用于出售，根据西安市房产销售的行业经验和公司的规划，参考同期周边同类型房产销售情况，预计本项目能够实现销售收入 331,378.00 万元。项目利润是在预计销售收入基础上扣除土地成本、建安成本、公共配套及基础设施费用、前期工程费、销售费用、管理费用、利息支出、销售税金、土地增值税和所得税后计算得出。

其中，本项目的总投资预计为 176,249.29 万元（未包括利息支出），本项目总建筑面积为 284,800.00 平方米，每平米前期工程费 350.67 元，建安成本及公共配套建设及景观费用 4,111.58 元，该部分投资成本是根据行业惯例和项目基本情况及未来建设规划进行的估算，单位成本费用处于行业合理区间。项目建设过程中的管理费用和销售费用，根据公司销售营销计划和行业惯例，建设期的销售费用和管理费用分别为销售收入的 3%和 2%。利息支出是根据企业独立建设该项目所需外部融资额为基础测算得出。销售税金、土地增值税和所得税是依据行业惯例及对应税法规定测算得出。

经测算，本项目的平均销售净利润率为 20.11%。

ii、项目收益率计算

内部收益率的计算原理是项目现金流入与现金流出总额相等、净现值等于零时的折现率。经测算，本项目内部收益率为 18.18%，项目收益情况良好，处于同行业项目内部收益率合理水平。

补充披露 2：

以下楷体加粗部分内容已在《重组报告书》“第六章 发行股份情况”之“三、发行股份配套募集资金”之“（三）配套资金用途”之“2、标的资产在建项目情况”中补充披露如下：

(2) 深圳赛格国际电子产业中心建设项目后续建设

.....

⑧项目经济效益

此次募集资金投资项目为深圳赛格国际电子产业中心的后续建设投入, 项目建设完毕后将打造成集文化、动漫、影视创作中心、体育休闲中心、电子产业研发中心、品牌运营中心及企业总部为一体的综合产业园区, 在打造配套商业设施的同时, 充分利用赛格在电子信息产业的优势, 引进实力型企业、扶持成长型企业、孵化创新型企业。

本项目主要收入来源写字楼、公寓住宅和商业出售, 预计销售总收入为 256, 235. 60 万元。本项目平均销售净利率为 17. 59%; 税后静态回收期(年)为 3. 96 年, 税后内部收益率为 13. 81%, 项目整体具有良好的经济效益。

具体测算过程及依据如下:

I、项目销售收入确认依据

本项目开发房产拟将全部用于出售。

项目预计销售收入	可销售面积	销售单价	合计(万元)
办公用房销售收入	17, 240. 00 m ²	21, 400 元/m ²	36, 893. 60
商业用房销售收入	20, 000. 00 m ²	24, 300 元/m ²	48, 600. 00
商务公寓销售收入	30, 000. 00 m ²	31, 500 元/m ²	94, 500. 00
物流用房销售收入	39, 700. 00 m ²	16, 600 元/m ²	65, 902. 00
地下停车位销售收入	1, 034 个	100, 000 元/个	10, 340. 00
销售总收入			256, 235. 60

项目各部分房产面积源于建设工程规划许可证确定该项目经济技术指标。本项目各类房产预期销售价格, 均经过对周边房地产市场的调研, 能够反映市场公允价格, 具体依据如下:

i、办公写字楼

本项目写字楼售价主要参考赛格 ECO 中心一期项目办公用房和龙岗区其他已售写字楼价格。受区域位置、写字楼定位和周边配套设施等因素影响, 项目所在区域写字楼价格在 15, 000 元/平方米-35, 000 元/平方米之间。可比楼盘情况如下:

项目名称	平均销售单价	项目介绍
------	--------	------

	(元/平方米)	
正中时代广场	26,000.00	项目位于龙岗区龙城街道龙城大道89号,龙福路与龙城大道交界处,南临珠江时代广场和宝能all·city购物中心。
东嘉国际广场	17,000.00	项目位于龙岗中心区龙岗街道,总建筑面积22,300平方米,共850个车位,乙级写字楼
万科红大厦	35,000.00	项目位于锦龙路与惠康路交汇处,地铁5号线百鸽笼站A出口。建筑面积330,000平方米,4-22层为商务办公
百分百创意广场	15,000.00	项目位于龙岗区南湾街道下李朗平吉大道与布澜路交界口,建筑面积,550,000.00平方米,项目一期建筑面积约18万平方米,双首层。二期建设规划建设特色主题酒店、人才公寓、文化总部基地、信息中心西大厦等

本项目配套设施齐全,集住宅、商业、物流等功能性房产于一体,开创性的融入体育、文化等商业地产概念,为办公用房提供了一定的增值空间。此外,考虑到周围高端写字楼稀缺,预估销售价格为21,400元/平方米。

ii、商务公寓

本项目的商务公寓销售售价是参照周边区域销售的住宅类产品市场售价分析比较确定。该区域周边住宅售价主要集中在33,000元/平方米至44,000元/平方米之间,2016年龙岗区房价均价位36,000元/平方米左右。

项目名称	平均销售单价 (元/平方米)	项目情况
万科麓城三期	39,500.00	项目位于龙岗区布龙路与吉华路交汇处,位于上水径地铁口,超高层小区
尚水天成	42,000.00	项目位于龙岗布吉下水径片区(近地铁环中线下水径站A出口),2015年10月开盘,总建筑面积193,890平方米
联美新天地	44,000.00	项目位于龙岗区龙岗大道与布沙路交汇处,临近地铁木棉湾站,2015年11月开盘
宇宏健康花城	39,000.00	项目位于龙岗南湾街道布澜路和科技园路交汇处南侧,2016年10月开盘
鸿荣源·尚峰	37,000.00	项目位于深圳市新罗湖石芽岭体育公园东北侧(近3号线大芬站),2015年9月开盘
星都豪庭	33,000.00	项目位于地铁三号线大芬站A出口,户型丰富,2014年9月开盘

出于合理性及谨慎性考虑,项目经济效益测算时将公寓销售价格定为

31,500 元/平方米。截至本重组报告书出具之日,该综合体项目已预售公寓 506 户,成交金额达 79,101.75 万元,预期全部商务公寓能够实现的销售收入将达 9.6 亿元,销售情况将超预期。

iii、商业用房

本项目商铺销售价格主要参考赛格 ECO 中心一期项目商铺出售价格和龙岗区其他商业地产商铺销售价格,项目测算时销售定价为 24,300 元/平方米。本项目部分商铺已开始预售,从目前已销售部分产品对应的平均销售单价超过 32,000 元/平方米,经济效益高于测算预期。

iv、物流用房及地下停车场

物流用房考虑到其实际用途和物业性质,在商业用房和办公用房均价的基础上,进行了修正,初步预计为 16,600 元/平方米。地下停车场预期收益价值为 10 万元/个。

II、项目经济效益测算结果的合理性

i、项目利润

本项目所建设的房产全部用于出售,根据深圳市房产销售的行业经验和公司的规划,参考同期周边同类型房产销售情况,预计本项目能够实现销售收入 256,235.60 万元。项目利润是在预计销售收入基础上扣除土地成本、建安成本、公共配套及基础设施费用、前期工程费、销售费用、管理费用、利息支出、销售税金、土地增值税和所得税后计算得出。

其中,本项目的总投资预计为 145,638.00 万元(未包括利息支出),本项目总建筑面积为 154,586.51 平方米,每平米前期工程费 198.01 元,建安成本及公共配套建设及景观费用 4,440.10 元,该部分投资成本是根据行业惯例和项目基本情况及未来建设规划进行的估算,单位成本费用处于行业合理区间。项目建设过程中的管理费用和销售费用,根据公司销售营销计划和行业惯例,建设期的销售费用和管理费用分别为销售收入的 3%和 2%。利息支出是根据企业独立建设该项目所需外部融资额为基础测算得出。销售税金、土地增值税和所得税是依据行业惯例及对应税法规定测算得出。

经测算,本项目的平均销售净利润率为 17.59%。

ii、项目收益率计算

内部收益率的计算原理是项目现金流入与现金流出总额相等、净现值等于零时的折现率。经测算,本项目内部收益率为 13.81%,项目收益情况良好,处于

同行业项目内部收益率合理水平。

二、独立财务顾问意见

经核查，独立财务顾问认为，公司已结合对募投项目所在商圈市场情况和商圈内同类型产品的情况，补充披露了募投项目预期销售收入、税后内部收益率的依据以及合理性。公司募投项目预期销售收入和收益的测算依据合理，收益情况符合项目实际情况。

[反馈意见 8]申请材料显示，本次重组前，赛格集团将其持有的赛格新城市建设 20%股权和部分物业资产无偿划给赛格创业汇。赛格创业汇 2015 年营业收入增长 33%，毛利率为 61.78%。请你公司：1) 补充披露上述交易的背景以及商业合理性。2) 补充披露赛格创业汇对上述交易的会计处理，并说明依据和合理性。3) 结合同行业情况，补充披露赛格创业汇 2015 年营业收入增长的原因以及合理性。4) 结合同行业情况，补充披露赛格创业汇报告期内毛利率的合理性。请独立财务顾问和会计师核查并发表明确意见。

回复：

一、请你公司补充披露赛格集团将其持有的赛格新城市建设 20%股权和部分物业资产无偿划给赛格创业汇交易的背景以及商业合理性

补充披露 1：

以下楷体加粗部分内容已在《重组报告书》“第四章 交易标的基本情况”之“二、标的公司基本情况”之“(一) 赛格创业汇”之“8、本次重组前的整合情况”补充披露如下：

在本次重组实施前，根据深圳市国资委出具的《深圳市国资委关于深圳市赛格新城市建设发展有限公司 20%股权和部分资产无偿划转事宜的批复》（深国资委函[2015]726 号），同意赛格集团将其持有的赛格新城市建设 20%股权和 170 项物业资产（下称“**划转物业资产**”）无偿划转给赛格创业汇。无偿划转的相关物业资产和股权中，赛格新城市建设 20%股权的权属变更已完成，170 项物业资产中 152 项资产已完成过户登记手续，剩余 18 项物业资产的过户登记手续正在办理中。

(1) 本次无偿划转的交易背景和原因

在本次无偿划转前，赛格集团持有上述划转物业资产，但委托其全资子公司赛格创业汇代为经营管理该等物业，其相关人员具有经营管理该等物业资产

的相关经验。在本次无偿划转后，前述划转物业资产注入赛格创业汇，将增强相关资产及人员的独立性。同时，划转物业资产将通过本次重组注入上市公司，并由上市公司通过赛格创业汇进行统筹规划和管理，有利于理顺资产管理关系、简化管理结构和提高资产管理效率。

本次交易完成后，上市公司将直接及间接持有赛格新城市建设 72.05%的股权和上述划转物业资产，有利于提升上市公司的盈利能力。

.....

二、请你公司补充披露赛格创业汇对上述交易的会计处理，并说明依据和合理性

补充披露 2：

以下楷体加粗部分内容已在《重组报告书》“第四章 交易标的基本情况”之“二、标的公司基本情况”之“（一）赛格创业汇”之“8、本次重组前的整合情况”补充披露如下：

（2）赛格创业汇对无偿划转的会计处理

根据《财政部关于做好执行会计准则企业 2008 年年报工作的通知》（财会函[2008]60 号）规定，“企业接受的捐赠和债务豁免，按照会计准则规定符合确认条件的，通常应当确认为当期收益。如果接受控股股东或控股股东的子公司直接或间接的捐赠，从经济实质上判断属于控股股东对企业的资本性投入，应作为权益性交易，相关利得计入所有者权益（资本公积）”。

赛格集团全资控股赛格创业汇，向赛格创业汇无偿划转其持有的 170 项物业资产和深圳市赛格新城市建设发展有限公司 20%股权，实质上构成对子公司的资本投入，划入方应按划出方账面价值计入所有者权益（资本公积）。

因此，赛格创业汇公司对划入的 170 项物业资产在会计处理上作为投资性房地产增加，同时增加资本公积；赛格创业汇公司对划入深圳市赛格新城市建设发展有限公司 20%股权会计上应作长期股权投资增加，同时增加资本公积。

三、请你公司补充披露赛格创业汇 2015 年营业收入增长的原因以及合理性

补充披露 3：

以下楷体加粗部分内容已在《重组报告书》“第十一章 管理层讨论与分析”之“三、标的公司的行业特点和经营情况的讨论与分析”之“（三）标的资产财务状况分析”之“1、深圳市赛格创业汇有限公司”之“（5）标的资产盈利能力分析”之“②模拟收入结构分析”补充披露如下：

项 目	2016 年 1-8 月		2015 年度		2014 年度	
	金额（万元）	比重	金额（万元）	比重	金额（万元）	比重
主营业务收入	8,148.04	100.00%	12,231.08	100.00%	9,216.96	100.00%
其中：物业租赁	8,148.04	100.00%	12,231.08	100.00%	9,216.96	100.00%
其他业务收入	-	-	-	-	-	-
营业总收入	8,148.04	100.00%	12,231.08	100.00%	9,216.96	100.00%

2014 年度、2015 年度及 2016 年 1-8 月，赛格创业汇模拟营业收入分别为 9,216.96 万元、12,231.08 万元及 8,148.04 万元，赛格创业汇模拟营业收入全部为物业租赁收入。2015 年度，赛格创业汇模拟营业收入较 2014 年度增长 3,014.12 万元，增幅达 32.70%的主要原因是：（1）赛格创业汇于 2014 年度对其持有的赛格经济大厦通信市场 2-4 楼，面积近 5,600 平方米的物业进行了改造，将部分原作为仓库物业改为电子市场并对外出租，改造期间该部分物业的出租经营受到了一定的影响。2015 年该部分物业投入使用后，收入较 2014 年增长 2,686.51 万元。（2）赛格创业汇于 2015 年对已到期的部分物业的租金进行了调整，使得相关的租金有所增加。

四、请你公司结合同行业情况，补充披露赛格创业汇报告期内毛利率的合理性

补充披露 4：

以下楷体加粗部分内容已在《重组报告书》“第十一章 管理层讨论与分析”之“三、标的公司的行业特点和经营情况的讨论与分析”之“（三）标的资产财务状况分析”之“1、深圳市赛格创业汇有限公司”之“（5）标的资产盈利能力分析”之“③模拟毛利率分析”补充披露如下：

行 业	2016 年 1-8 月	2015 年度	2014 年度
主营业务	62.86%	61.78%	62.58%
其中：物业租赁	62.86%	61.78%	62.58%
综 合	62.86%	61.78%	62.58%

2014 年度、2015 年度及 2016 年 1-8 月，赛格创业汇模拟毛利率分别为 62.58%、61.78%和 62.86%，毛利率相对稳定。

与同行业上市公司类似业务的毛利率对比情况如下：

公司	对应业务	2015 年度	2014 年度
深圳华强	电子专业市场经营与服务	72.49%	71.16%
海宁皮城	物业租赁及管理	78.48%	88.29%
小商品城	市场经营	58.03%	59.72%
海印股份	物业出租及管理	48.94%	54.72%
农产品	农产品批发市场	53.94%	54.34%
平均值	-	62.38%	65.65%
赛格创业汇	电子专业市场经营与服务	61.78%	62.58%

赛格创业汇的2014年和2015年毛利率与同行业上市公司类似业务毛利率相仿。此外，赛格创业汇从事业务与深圳华强的电子专业市场经营与服务业务在经营区域、业务范围等方面存在较强的可比性。报告期内，赛格创业汇2014年度、2015年度及2016年1-8月模拟毛利率分别为62.58%、61.78%和62.86%，略低于深圳华强的电子专业市场经营与服务业务毛利率。

五、独立财务顾问意见

经核查，独立财务顾问认为，上市公司已在重组报告书中补充披露了赛格集团将其持有的赛格新城市建设 20%股权和部分物业资产无偿划给赛格创业汇的背景和合理性，该交易有利于在重组后提升上市公司管理效率，增强人员独立性；同时，赛格创业汇对该次无偿划转的会计处理符合会计准则；2015 年赛格创业汇收入增长符合企业实际经营情况；报告期内赛格创业汇毛利率与同行业上市公司平均值相仿，具备合理性。

六、会计师意见

经核查，会计师认为，上市公司已在重组报告书中补充披露了赛格集团将其持有的赛格新城市建设 20%股权和部分物业资产无偿划给赛格创业汇的背景和合理性，该交易有利于在重组后提升上市公司管理效率，增强人员独立性；同时，赛格创业汇对该次无偿划转的会计处理符合会计准则；2015 年赛格创业汇收入增长符合企业实际经营情况；报告期内赛格创业汇毛利率与同行业上市公司平均值相仿，具备合理性。

[反馈意见 9]申请材料显示，赛格康乐 2016 年向股东哈尔滨海格集团有限公司提供借款 1,000 万元。请你公司补充披露上述借款的背景以及合理性，是否构成关联方非经营性资金占用，是否符合《〈上市公司重大资产重组管理办法〉第三条有关拟购买资产存在资金占用问题的适用意见——证券期货法律适用意

见第 10 号》的相关规定。请独立财务顾问和会计师核查并发表明确意见。

回复：

一、请你公司补充披露上述借款的背景以及合理性，是否构成关联方非经营性资金占用，是否符合《〈上市公司重大资产重组管理办法〉第三条有关拟购买资产存在资金占用问题的适用意见——证券期货法律适用意见第 10 号》的相关规定。

补充披露：

以下楷体加粗部分内容已在《重组报告书》“第十一章 管理层讨论与分析”之“三、标的公司的行业特点和经营情况”之“（三）标的资产财务状况分析”之“2、深圳市赛格康乐企业发展有限公司”之“（1）资产结构分析”补充披露如下：

① 流动资产分析

.....

2014 年末、2015 年末及 2016 年 8 月 31 日，赛格康乐其他应收款分别为 133.29 万元、36.44 万元及 1,094.71 万元。赛格康乐 2016 年 8 月 31 日其他应收款余额较 2015 年末大幅增长，主要原因是期间内增加了 1,000 万元股东哈尔滨海格集团有限公司往来借款所致。具体情况如下：赛格康乐股东哈尔滨海格集团有限公司因日常经营需求向赛格康乐申请借款，考虑赛格康乐具有较好的现金流及股东的经营需求，在不影响赛格康乐经营资金安排的前提下，赛格康乐同意向股东哈尔滨海格集团有限公司提供 1,000 万元的往来借款，并于 2016 年 1 月 10 日签署了《借款协议》，约定借款期限为 15 个月，并参考人民银行发布的同期同类别贷款基准利率确定本次借款年利息为 4.35%。赛格康乐与股东哈尔滨海格集团有限公司的资金往来定价具有合理性，未对赛格康乐的资金安排造成不利影响。哈尔滨海格集团有限公司为赛格康乐的关联方，以上资金往来构成关联方非经营性资金占用。截至重组报告书出具之日，哈尔滨海格集团有限公司已向赛格康乐提前清偿了前述借款本金及利息，双方之间不存在其他非经营性资金往来，符合《〈上市公司重大资产重组管理办法〉第三条有关拟购买资产存在资金占用问题的适用意见——证券期货法律适用意见第 10 号》的相关规定。

二、独立财务顾问意见

经核查，独立财务顾问认为，在不影响赛格康乐经营资金安排的前提下，赛格康乐向股东哈尔滨海格集团有限公司提供往来借款，并参照银行同期同类别贷

款利率确定借款利息，其资金往来定价具有合理性；公司补充披露了该资金往来的产生原因以及合理性。

前述赛格康乐与其股东哈尔滨海格集团有限公司因借款产生的资金往来构成关联方非经营性资金占用。经核查，截至本反馈意见回复出具之日，哈尔滨海格集团有限公司已向赛格康乐提前清偿了前述借款本金及利息，双方之间不存在其他非经营性资金往来，符合《〈上市公司重大资产重组管理办法〉第三条有关拟购买资产存在资金占用问题的适用意见——证券期货法律适用意见第 10 号》的相关规定。

三、会计师意见

经核查，会计师认为，在不影响赛格康乐经营资金安排的前提下，赛格康乐向股东哈尔滨海格集团有限公司提供往来借款，并参照银行同期同类别贷款利率确定借款利息，其资金往来定价具有合理性；公司补充披露了该资金往来的产生原因以及合理性。

前述赛格康乐与其股东哈尔滨海格集团有限公司因借款产生的资金往来构成关联方非经营性资金占用。经核查，截至本反馈意见回复出具之日，哈尔滨海格集团有限公司已向赛格康乐提前清偿了前述借款本金及利息，双方之间不存在其他非经营性资金往来，符合《〈上市公司重大资产重组管理办法〉第三条有关拟购买资产存在资金占用问题的适用意见——证券期货法律适用意见第 10 号》的相关规定。

[反馈意见 10]申请材料显示，赛格地产 2016 年 3 月 31 日应收账款余额为 1,448.62 万元，较 2015 年末增长 651%。赛格地产 2016 年 3 月 31 日其他应付款余额为 57,949.18 万元。请你公司补充披露：1) 赛格地产 2016 年 3 月 31 日应收账款增长的原因以及合理性。2) 赛格地产 2016 年 3 月 31 日其他应付款的明细以及合理性。请独立财务顾问和会计师核查并发表明确意见。

回复：

一、请你公司补充披露赛格地产 2016 年 3 月 31 日应收账款增长的原因以及合理性。

2014 年末、2015 年末及 2016 年 3 月 31 日，赛格地产应收账款余额分别为 679.57 万元、192.69 万元及 1,448.62 万元，基本为赛格地产之子公司赛格物业管理的应收物业管理费，2016 年 3 月 31 日，赛格地产应收账款较 2015 年增长 1,255.93 万元，增长幅度达 651.79%。赛格物业管理的物业管理项目分为政府物

业和住宅物业两部分，其中政府物业项目多采用在年末进行统一结算的方式，而住宅物业项目多采用当月结算的方式，物业费用结算方式的因素导致赛格物业管理在 2016 年一季度末应收账款余额相对 2015 年年度末余额较高。截至 2016 年 3 月末，赛格地产前五大应收账款余额情况如下：

单位：万元

单位名称	金额
深圳市公安局交通警察局	264.00
深圳市第二高级中学	133.31
深圳市市场和质量监督管理委员会罗湖市场监督管理局	115.67
深圳市市场和质量监督管理委员会宝安市场监督管理局	113.82
深圳市市场监督管理局	99.62
合计	726.41

该部分应收物业管理费余额对应的单位基本为政府单位或学校，其款项的可回收性较高。

补充披露 1：

以下楷体加粗部分内容已在《重组报告书》“第十一章 管理层讨论与分析”之“三、标的公司的行业特点和经营情况的讨论与分析”之“（三）标的资产财务状况分析”之“4、深圳市赛格地产投资股份有限公司（合并）”补充披露如下（其中财务数据更新至 2016 年 8 月末）：

① 流动资产分析

...

2014 年末、2015 年末及 2016 年 8 月 31 日，赛格地产应收账款余额分别为 679.57 万元、192.69 万元及 1,091.05 万元，基本为赛格地产之子公司赛格物业管理的应收物业管理费，2016 年 8 月 31 日，赛格地产应收账款较 2015 年增长 898.36 万元，增长幅度达 466.23%。赛格物业管理的物业管理项目分为政府物业和住宅物业两部分，其中政府物业项目多采用在年末进行统一结算的方式，而住宅物业项目多采用当月结算的方式，物业费用结算方式的因素导致赛格物业管理在 2016 年 8 月末应收账款余额相对 2015 年年度末余额较高。截至 2016 年 8 月末，赛格地产前五大应收账款余额情况如下：

单位：万元

单位名称	金额
深圳市公安局交通警察局	150.40
深圳市规划和国土资源委员会宝安管理局	90.68
深圳市第二高级中学	88.88
深圳市外国语学校	87.65
宝安市场监督管理局	86.69
合计	504.29

该部分应收物业管理费余额对应的单位基本为政府单位或学校，其款项的可回收性较高。

二、请你公司补充披露赛格地产 2016 年 3 月 31 日其他应付款的明细以及合理性

2014 年末、2015 年末及 2016 年 3 月 31 日，赛格地产其他应付款余额分别为 63,537.98 万元、75,596.86 万元及 57,949.18 万元，主要核算的内部往来款、押金、保证金以及待退还购房款等。2015 年末，赛格地产其他应付款余额增加主要是由于新增了 8,000 万元的与赛格集团间的资金拆借所致。2016 年 1-3 月，赛格地产与赛格集团的其他应付款下降 12,655.66 万元，导致期末其他应付款余额下降。

截至 2016 年 3 月 31 日，赛格地产其他应付款中金额超过 1,000 万元明细如下：

单位：万元

序号	项目	业务内容	余额
1	深圳市赛格集团有限公司	资金拆借款	23,248.47
2	深圳市泽德丰贸易有限公司	待退购房款及履约保证金	9,965.41
3	珠海市铭豪集团有限公司	子公司赛格新城市建设原股东往来款结余	9,326.55
4	广田装饰设计公司	工程结算余款及维修保证金	1,154.77
5	深圳市南山区外来人员安置管理办	合作意向金	1,000.00
6	中国华西企业有限公司	工程工资支付担保金	1,000.00
合计			45,695.20

由于赛格地产及各子公司从事的为房地产及租赁业务，因此在日常经营中产生了较多的工程担保金、租赁保证金、房租押金，符合房地产及租赁业务的特性。同时，由于报告期内，赛格地产的房地产开发所需资金较大，赛格地产通过外部资金拆借的方式向赛格集团借入资金余额达 23,248.47 万元。此外，2016 年 3 月末，赛格地产其他应付款中包含应付深圳市泽德丰贸易有限公司 3,000 万元履约保证金和待退还购房款 6,965.41 万元，待退还购房款为深圳市泽德丰贸易有限公司为购买赛格新城市 ECO 中心一期 1 号楼 1 层部分房产预付的购房款，后因该公司出现经营问题，根据其 2015 年 7 月 16 日出具的函件，明确提出解除房产转让协议，因此赛格地产将该部分款项作为其他应付款核算。

补充披露 2:

以下楷体加粗部分内容已在《重组报告书》“第十一章 管理层讨论与分析”之“三、标的公司的行业特点和经营情况的讨论与分析”之“（三）标的资产财务状况分析”之“4、深圳市赛格地产投资股份有限公司（合并）”补充披露如下（其中财务数据更新至 2016 年 8 月末）：

（2）负债结构分析

①流动负债分析

.....

2014 年末、2015 年末及 **2016 年 8 月 31 日**，赛格地产其他应付款余额分别为 63,537.98 万元、75,596.86 万元及 **49,455.44 万元**，主要核算的内部往来款、押金、保证金以及待退还购房款等。2015 年末，赛格地产其他应付款余额增加主要是由于新增了 8,000 万元的与赛格集团间的资金拆借所致。2016 年 1-8 月，赛格地产与赛格集团的其他应付款下降 **22,553.46 万元**，导致期末其他应付款余额下降。

截至 2016 年 8 月 31 日，赛格地产其他应付款中金额超过 1,000 万元明细如下：

单位：万元

序号	项目	业务内容	余额
1	深圳市赛格集团有限公司	资金拆借款	13,545.54
2	深圳市泽德丰贸易有限公司	待退购房款及履约保证金	7,965.41
3	珠海市铭豪集团有限公司	子公司赛格新城市建设原股东往来款结余	9,326.55

4	深圳硕贝德投资管理有限公司	诚意金	2,181.01
5	广田装饰设计分公司	工程结算余款及维修保证金	1,154.77
6	深圳市南山区外来人员安置管理办	合作意向金	1,000.00
7	中国华西企业有限公司	工程工资支付担保金	1,000.00
合计			36,173.28

由于赛格地产及各子公司从事的为房地产及租赁业务，因此在日常经营中产生了较多的工程担保金、租赁保证金、房租押金，符合房地产及租赁业务的特性。同时，由于报告期内，赛格地产的房地产开发所需资金较大，赛格地产通过外部资金拆借的方式向赛格集团借入资金余额达 13,545.54 万元。此外，2016 年 8 月末，赛格地产其他应付款中包含应付深圳市泽德丰贸易有限公司 3,000 万元履约保证金和待退还购房款 4,965.41 万元，待退还购房款为深圳市泽德丰贸易有限公司为购买赛格新城市 ECO 中心一期 1 号楼 1 层部分房产预付的购房款，后因该公司出现经营问题，根据其 2015 年 7 月 16 日出具的函件，明确提出解除房产转让协议，因此赛格地产将该部分款项作为其他应付款核算。

三、独立财务顾问意见

经核查，独立财务顾问认为，截至 2016 年 3 月 31 日，赛格地产应收账款主要为应收政府物业的物业管理费，较 2015 年末余额增长幅度较大的主要原因是由于结算时点不同所致，该部分款项可回收性较高，余额构成合理；其他应付款主要是前期房地产开发资金拆借款余额及与房地产开发和物业租赁业务相关的业务款项，余额构成合理。

四、会计师意见

经核查，会计师认为，截至 2016 年 3 月 31 日，赛格地产应收账款主要为应收政府物业的物业管理费，较 2015 年末余额增长幅度较大的主要原因是由于结算时点不同所致，该部分款项可回收性较高，余额构成合理；其他应付款主要是前期房地产开发资金拆借款余额及与房地产开发和物业租赁业务相关的业务款项，余额构成合理。

[反馈意见 11]申请材料显示，根据《深圳市福田区临时建筑管理实施办法（暂行）》第十三条规定，临时建筑的使用期限不得超过两年，两年期满后，《广东省城乡规划条例》第四十八条规定可申请延期一年，除此之外，深圳市及福田区临建规定未明确规定延期或可延期的期限。本次因更新改造而新增的物业使用时间为 2016 年 4 月 21 日至 2018 年 4 月 20 日，该新增物业许可使用期满

后可申请延期一年。本次评估时考虑了新增物业在未来八年使用期内产生的预期租金收入。请你公司补充披露：1) 新增物业在未来八年使用期内产生的预期租金收入对本次估值的影响。2) 评估时考虑新增物业在未来八年使用期内产生的预期租金收入的依据以及合理性。请独立财务顾问和评估师核查并发表明确意见。

回复：

一、请你公司补充披露新增物业在未来八年使用期内产生的预期租金收入对本次估值的影响。

补充披露 1：

以下楷体加粗部分内容已在《重组报告书》“第五章 交易标的主营业务情况”之“五、关于赛格工业大厦等三栋大厦更新改造对标的公司未来生产经营和评估价值的影响说明”补充披露如下：

五、关于赛格工业大厦等三栋大厦更新改造对标的公司未来生产经营和评估价值的影响说明

（一）本次更新改造的背景和缘由

随着华强北商业街在地铁七号线通车后，交通日益完善，商业环境得到提升。同时，深圳市福田区委区政府出台了一系列沿街建筑立面改造升级规划及鼓励政策，组织对华强北商业街两侧建筑物进行深度治理和美化，以进一步提升华强北商业街的品牌形象，完善区域配套服务功能。本次升级改造涉及标的公司拥有的位于华强北区域的赛格工业大厦、赛格经济大厦和康乐工业大厦三栋大厦，通过更新改造有利于提升大厦的建筑形象，营造舒适的经营环境，以增加商业客流量，提升物业租赁价格，扩大整体经济效益。

根据 2016 年 1 月 13 日《福田区临时建筑规划审批领导小组会议纪要》和深圳市政府办公厅（SZ2016001214）号文件的精神，赛格集团与下属的赛格创业汇、赛格康乐和赛格地产决定对上述三栋大厦进行升级改造，改善外立面形象，加建部分商业面积，完善交通和消防配套设施。2016 年 2 月 29 日，该项目经赛格集团董事会审议通过；2016 年 3 月 14 日，深圳市福田区住房和建设局出具了《深圳市福田区住房和建设局关于赛格工业大厦等三栋大厦升级改造项目的批复》

（福临复[2016]1 号），同意对赛格工业大厦、赛格经济大厦、赛格康乐大厦三栋大厦进行升级改造。

（二）项目已取得的批准文件

本次项目实施前，已取得相关部门的批准文件，具体如下：

序号	相关批文或证书	签发部门	取得日期
1	临时建筑规划许可证	深圳市福田区住房和建设局	2016 年 4 月 21 日
2	消防设计备案	深圳市公安局福田分局消防 监督管理大队	2016 年 2 月 17 日
3	施工许可复函	深圳市福田区住房和建设局	2016 年 5 月 31 日

（三）新增物业面积和投资成本分摊情况

本次赛格工业大厦、赛格经济大厦、康乐工业大厦三栋大厦外立面改造工程和加建的物业面积及相关投资成本具体情况如下：

1、加建的物业资产新增面积和对应的投资成本分摊情况

序号	公司	分摊建筑面积（m ² ）	分摊投资成本（万元）
1	赛格创业汇	664.50	1,039.71
2	赛格康乐	1,772.20	2,772.88
3	赛格地产	418.50	654.81
4	外部单位	525.00	821.44
合计		3,380.20	5,288.84

2、外立面改造投资成本的分摊情况

单位：万元

序号	公司	分摊的投资成本
1	赛格创业汇	337.26
2	赛格康乐	899.45
3	赛格地产	212.40
4	外部单位	266.46
合计		1,715.57

（四）本项目对标的公司生产经营的影响

本项目的具体改造方案为将赛格工业大厦与康乐工业大厦之间补满至四层，拆除原有立体车库，一层架空，作为物流及停车空间，二至四层形成完整的内部使用空间；赛格工业大厦凹槽部分补齐至四层，一层架空，作为辅助空间。同时

对赛格工业大厦、赛格经济大厦和康乐工业大厦的临华强北路外立面进行改造。

本次项目的实施预计将使三栋大厦中 167.11 平方米的经营物业永久性停租，在施工期间预计共有 3,429.31 平方米的经营物业将暂时性停租，同时，赛格集团和三家标的公司将对生产经营因施工受到影响的商户，给予一定的租金优惠。本项目的实施对现有物业经营产生的预计影响如下：

1、永久性停租对经营物业的预计影响

标的公司	项目	2016 年 4 月-12 月	2017 年	2018 年	2019 年
赛格创业汇	对租赁收入的预计影响(万元)	24	36	36	36
赛格康乐	物业停租对租赁收入的预计影响(万元)	34.33	45.77	45.77	45.77
赛格地产	对租赁收入的预计影响(万元)	10.90	65.40	65.40	65.40
对租赁收入预计影响合计(万元)		69.23	147.17	147.17	147.17

注：赛格康乐因更新改造涉及的停车场已拆除，评估师已考虑了停车场的拆除对标的公司业绩的影响。

2、暂时性停租对经营物业的预计影响

标的公司	项目	2016 年 4 月-12 月
赛格创业汇	对租赁收入的预计影响(万元)	95.00
赛格康乐	对租赁收入的预计影响(万元)	272.63
赛格地产	对租赁收入的预计影响(万元)	1.33
对租赁收入预计影响合计(万元)		368.96

3、实行租金减免对经营物业的预计影响

标的公司	项目	2016 年 4 月-12 月
赛格创业汇	对租赁收入的预计影响(万元)	466.40
赛格康乐	对租赁收入的预计影响(万元)	508.92
对租赁收入预计影响合计(万元)		975.32

根据初步估计，2016 年 4-12 月、2017 年、2018 年和 2019 年，因物业停租

将使赛格创业汇的租赁收入分别预计减少 119 万元、36 万元、36 万元、36 万元，租金减免使其 2016 年 4-12 月租赁收入预计减少 466.40 万元，占其营业收入的比例较小；赛格康乐因物业停租使租赁收入分别预计减少 306.96 万元、45.77 万元、45.77 万元、45.77 万元，因租金减免使其 2016 年 4-12 月租赁收入预计减少 508.92 万元，占其营业收入的比例较小；赛格地产因物业停租而使租赁收入分别预计减少 12.23 万元、65.40 万元、65.40 万元、65.40 万元，占其营业收入的比重亦较低。因此，本项目的实施将不会对标的公司的经营产生重大不利影响。

（五）赛格集团关于本项目实施的承诺

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（m ² ）
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继续进行续期。若未来因不能完成临时建筑续期而导致上市公司遭受损失或业绩承诺期满后至评估收益预测期期满前收益低于预期的补偿金额、业绩承诺期满后至评估收益预测期期满前临时建筑被政府有关部门要求拆除导致的损失，则赛格集团将按照如下计算方式予以上市公司及时、足额的现金补偿，具体补偿方式如下：

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

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

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

收益总额-预测期间内累积预测收益数)

注：预测收益数指的是各标的公司评估报告中预测的新增临时建筑带来的收入总额扣除运营期应分摊的投资成本和评估报告中预测的永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。”

(六) 本项目实施对标的资产评估的影响

本次因更新改造而新增的物业属于临时建筑，根据《深圳市福田区临时建筑管理实施办法（暂行）》第十三条规定，临时建筑的使用期限不得超过两年，两年期满后，《广东省城乡规划条例》第四十八条规定可申请延期一年，除此之外，深圳市及福田区临建规定未明确规定延期或可延期的期限。

根据深圳市福田区住房和建设局 2016 年 4 月 21 日颁发的《深圳市福田区临时建筑规划许可证》（深福临规许字[2016]5 号）规定，本次因更新改造而新增的物业使用时间为 2016 年 4 月 21 日至 2018 年 4 月 20 日，该新增物业许可使用期满后，可申请延期一年。同时赛格集团已对未来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做出了补偿承诺。

基于此，本次对标的资产的评估考虑了新增物业在未来八年使用期内产生的预期租金收入。同时，本次对标的资产的评估已考虑了项目实施带来的影响。

1、新增物业在未来八年使用期内产生的预期租金收入对本次估值的影响

本次交易评估涉及更新改造而新增物业的房地产主要有：赛格创业汇的赛格工业大厦 2 栋及赛格康乐的康乐工业大厦，根据该改造预算预计涉及的改造金额约为 7,598.20 万元（含投资额及改造导致的租金损失），改造后赛格创业汇的赛格工业大厦 2 栋新增物业面积 664.50 平方米，赛格康乐的康乐工业大厦新增物业面积 1,772.20 平方米。

具体评估时，评估机构对康乐工业大厦及赛格工业大厦 2 栋是按其于评估基准日的现状考虑了其未来改造期内所需更新改造的情况后进行的估值，具体是采用收益法进行的估值。估值过程中，对其中的新增物业预计了所对应的期

初的投资总额及未来所能产生的租金收益，对新增物业是按照 8 年的收益期（即自 2016 年 4 月 21 日至 2024 年 4 月 20 日）来计算的。该改造事项对本次交易评估结果的影响如下：

单位：万元

公司名称	物业名称	改造新增面积 (m²)	改造造价支出	改造造价支出现值	存续期租金损失	更新改造总支出	8 年收益期价值	改造事项于基准日的测算值
赛格康乐	康乐工业大厦	1,772.20	3,672.33	3,448.20	2,080.83	5,529.03	5,051.58	-477.45
赛格创业汇	赛格工业大厦 2 栋	664.50	1,376.97	1,311.40	757.77	2,069.17	2,023.72	-45.45
合计		2,436.70	5,049.30	4,759.60	2,838.60	7,598.20	7,075.30	-522.90

上表中，新增物业面积 8 年收益期的价值是按如下原则计算的：预计租金参考新增物业相应所在大厦 2-4 层平均租金确定，其他费用、税金、折现率等参数与评估报告其他物业资产评估所选用参数保持一致。

经测算，新增物业在未来 8 年使用期内产生的预期租金收入现值为 7,075.30 万元；即仅考虑收入不考虑更新支出的情况下，新增物业 8 年的预期收入会增加估值结果 7,075.30 万元。具体测算过程如下：

①康乐工业大厦更新改造而新增的物业按 8 年收益期计算的现值

项目内容		计算公式或税费率	数值	
S 建筑面积(m²)			1,772.4	
n	收益年期(年)		1	7
R 折现率			6.5%	
E	年有效毛收入(万元)		425.33	850.66
F	年运营费用(万元)	1+2+...+4	24.67	49.34
1	营业税(万元)	年有效毛收入×5.0%	21.27	42.53
2	城建税及附加(万元)	营业税×12.0%	2.55	5.10
3	印花税(万元)	年有效毛收入×0.10%	0.43	0.85
4	保险费(万元)	年有效毛收入×0.10%	0.43	0.85
A	年净收益(万元)		400.66	801.32
β	租金增长率			4.5%

V	分段收益现值(万元)		376.21	4,675.37
	评估价值(万元)			5,051.58

②同样赛格工业大厦 2 栋新增物业的收益期按照 8 年收益期计算的现值为 2,023.72 万元。

在一并考虑了更新改造期初的投资总额 7,598.20 万元后，新增物业按 8 年收益期计算，更新改造事项对康乐工业大厦及赛格工业大厦于评估基准日的估值结果与不考虑更新改造事项情况下相应物业的估值结果相比，减少 522.90 万元，相对评估结果减少 0.55%。具体如下：

单位：万元

公司 名称	物业名称	本次交易评估 值	不考虑更新 改造的估值	本次交易评估值与 不考虑改造估值的 差
康乐公司	康乐工业大厦	51,778.37	52,255.82	-477.45
创业汇公司	赛格工业大厦 2 栋	42,808.10	42,853.55	-45.45
合计		94,586.47	95,109.37	-522.90

因此，该更新改造事项按照八年进行预测收入测算对本次标的资产评估价值的影响较小。

二、请你公司补充披露评估时考虑新增物业在未来八年使用期内产生的预期租金收入的依据以及合理性。

补充披露 2：

以下楷体加粗部分内容已在《重组报告书》“第五章 交易标的主营业务情况”之“五、关于赛格工业大厦等三栋大厦更新改造对标的公司未来生产经营和评估价值的影响说明”之“（六）本项目实施对标的资产评估的影响”补充披露如下：

（六）本项目实施对标的资产评估的影响

...

2、评估时考虑新增物业在未来八年使用期内产生的预期租金收入的依据以及合理性

本次更新改造项目系配合福田区政府对华强北改造升级规划而相应进行的改造项目，企业的改造方案系将赛格工业大厦与康乐工业大厦之间补满至四层，一层架空，二至四层形成完整的内部使用空间；赛格工业大厦凹槽二至四层部

分补齐，一层架空；作为辅助空间。同时对赛格工业大厦、赛格经济大厦和康乐工业大厦的临华强北路一侧通过增加幕墙，形成完整的城市立面，进行外立面改造。深圳市福田区住房和建设局出具了（福临复[2016]1号）《深圳市福田区住房和建设局关于赛格工业大厦等三栋大厦升级改造项目的批复》，同意上述改造方案。

根据本次更新改造所取得的深圳市福田区住房和建设局 2016 年 4 月 21 日颁发的《深圳市福田区临时建筑规划许可证》（深福临规许字[2016]5号）规定，本次因更新改造而新增的物业使用时间为 2016 年 4 月 21 日至 2018 年 4 月 20 日，该规划许可证明确如需延期，须经核发机关批准。根据《广东省城乡规划条例》第四十八条规定：临时建设工程规划许可证有效期不超过二年。使用期限届满确需延期的，应当在有效期届满三十日前向原核发机关申请办理延期手续，延续期限不超过一年。

本次交易评估时，对新增物业的未来期间收入参考新增物业相应所在大厦 2-4 层平均租金确定，对因更新改造而新增物业的收益年期是按 8 年设定的，主要是基于以下几方面的测算分析来考虑：

（1）经测算，若按照临时建筑相关规定，则该等新增物业的收益期仅为 3 年，按此进行测算评估，更新改造事项对原有物业的估值结果（原有物业估值结果指的是物业在不考虑更新改造情况下的估值结果）影响为减少 4,571.45 万元；减少比率为 4.81%。该方案下的测算结果于通常的投资决策来说不尽合理，且不符合该部分新增物业资产投资决策时对未来运营的预期。测算结果如下：

单位：万元

公司	物业名称	新增物业按 3 年收益期估值	不考虑更新改造的原物业估值结果	差异
赛格康乐	康乐工业大厦	48,909.02	52,255.82	-3,346.80
赛格创业汇	赛格工业大厦 2 栋	41,628.90	42,853.55	-1,224.65
合计		90,537.92	95,109.37	-4,571.45

新增物业按 3 年收益期估值的测算过程如下：

①康乐工业大厦改造存续期为 3 年测算表

项目内容	计算公式或税费率	数值			
S 建筑面积 (m²)		12,641.29			
K 用地面积 (m²)		3,199.30			
n 收益年期 (年)		1	1	1	15.64

R	折现率		6.5%			
1	年收益(万元)		5,097.65	5,327.05	5,566.77	5,817.27
2	新增面积收入(万元)	月租金×12	319.00	637.99	666.70	-
3	改造期停业损失(万元)		272.63	-	-	-
4	改造期租金减免(万元)		508.92	-	-	-
5	存续期停业损失(万元)		209.65	218.03	226.75	-
E	年有效毛收入(万元)		4,425.45	5,747.01	6,006.71	5,817.27
F	年运营费用(万元)	1+2+...+8	2,064.40	2,141.05	2,156.11	2,145.12
1	城市房产税(万元)	账面原值×70%×1.2%	12.54	12.54	12.54	12.54
2	营业税(万元)	年有效毛收入×5.0%	221.27	287.35	300.34	290.86
3	城建税及附加(万元)	营业税×12.0%	26.55	34.48	36.04	34.90
4	印花税(万元)	年有效毛收入×0.10%	4.43	5.75	6.01	5.82
5	维修费(万元)	建筑面积×120元/㎡	154.33	154.33	154.33	154.33
6	保险费(万元)	年有效毛收入×0.10%	4.43	5.75	6.01	5.82
7	土地使用税(万元)	按土地面积×30	9.60	9.60	9.60	9.60
8	经营管理费(万元)	首年有效毛收入×32.00%	1,631.25	1,631.25	1,631.25	1,631.25
B	改造费用(万元)		3,672.33	-	-	-
A	年净收益(万元)		-1,311.27	3,605.96	3,850.60	3,672.15
β	租金增长率					4.5%
V	分段收益现值(万元)		-1,231.24	3,179.23	3,187.72	43,773.31
	评估价值(万元)		48,909.02			

②赛格工业大厦2栋新增物业的收益期按照3年计算评估值为41,628.90万元。

(2)若按新增物业所附着于的康乐工业大厦、赛格工业大厦2栋使用年限来估测,按此进行评估,则此次更新改造事项对原有物业的估值结果影响为增加6,362.48万元,增值比率为6.69%,按权益比例计,增值值为4,566.77万元,增值比率为6.38%。

测算结果如下:

单位:万元

公司	物业名称	按照康乐工业大厦、赛格工业大厦2	不考虑更新改造的原物业估	差异
----	------	------------------	--------------	----

		栋使用年限估值	值结果	
赛格康乐	康乐工业大厦	56,246.27	52,255.82	3,990.4
赛格创业汇	赛格工业大厦2栋	45,225.58	42,853.55	2,372.03
合计		101,471.85	95,109.37	6,362.48

按照康乐工业大厦、赛格工业大厦2栋使用年限估值的测算过程如下：

①康乐工业大厦改造存续期为康乐工业大厦使用年限的测算表：

项目内容		计算公式或税费率	数值	
S	建筑面积 (m ²)		12,641.29	
K	用地面积 (m ²)		3,199.30	
n	收益年期 (年)		1	17.64
R	折现率		6.5%	
1	年收益 (万元)		5,097.65	5,097.65
2	新增面积收入 (万元)	月租金 × 12	319.00	637.99
3	改造期停业损失 (万元)		272.63	-
4	改造期租金减免 (万元)		508.92	-
5	存续期停业损失 (万元)		209.65	218.03
E	年有效毛收入 (万元)		4,425.45	5,747.01
F	年运营费用 (万元)	1+2+...+8	2,070.94	2,153.70
1	城市房产税 (万元)	账面原值 × 70% × 1.2%	12.92	12.92
2	营业税 (万元)	年有效毛收入 × 5.0%	226.59	297.93
3	城建税及附加 (万元)	营业税 × 12.0%	27.19	35.75
4	印花税 (万元)	年有效毛收入 × 0.10%	4.53	5.96
5	维修费 (万元)	建筑面积 × 120 元/m ²	154.33	154.33
6	保险费 (万元)	年有效毛收入 × 0.10%	4.53	5.96
7	土地使用税 (万元)	按土地面积 × 30	9.60	9.60
8	经营管理费 (万元)	首年有效毛收入 × 32.00%	1,631.25	1,631.25
B	改造费用 (万元)		3,672.33	
A	年净收益 (万元)		-1,211.49	3,804.92
β	租金增长率			4.5%

项目内容		计算公式或税费率	数值	
V	分段收益现值(万元)		-1,137.55	57,383.82
	评估价值(万元)			56,246.27

②赛格工业大厦 2 栋新增物业的收益期按照赛格工业大厦 2 栋使用年限计算评估值为 45,225.58 万元。

(3) 基于新增物业未来收益期的不确定性,在具体评估中,评估机构采用了折衷的方式:按本次升级改造事项对物业原有价值基本无影响的方式进行了处理,即本次升级改造事项的净现值趋近于零。基于此,测算出新增物业在收益年限为 8 年时,对康乐工业大厦及赛格工业大厦 2 栋于评估基准日的评估结果的影响仅为 522.90 万元左右,差异较小。

(4) 同时赛格集团已对未来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做出了补偿承诺,能够有效覆盖该改造事项在未来 8 年的运营期间内所涉及的风险,确保评估价值的公允性。

三、独立财务顾问意见

经核查,独立财务顾问认为,对新增物业按八年收益期进行相应估值,对相应的康乐工业大厦、赛格工业大厦的评估结果基本无影响,评估时考虑新增物业在未来八年使用期内产生的预期租金收入的依据充分,具备合理性。

四、评估师意见

经核查,评估师认为,对新增物业按八年收益期进行相应估值,对相应的康乐工业大厦、赛格工业大厦的评估结果基本无影响,上述处理方式是合适的。

[反馈意见 12]申请材料显示,赛格地产、赛格康乐、赛格创业汇资产基础法评估中,评估师根据投资性房地产的产权状况、使用状况、所收集的市场资料等情况,分别采用了市场法、收益法进行评估,其中对赛格广场裙楼、康乐工业大厦、赛格工业大厦 2 栋、采用收益法进行评估,评估过程中对未来租金考虑了一定的年增长率,评估折现率分别取 6.5%、6.5%、5%。赛格地产、赛格康乐、赛格创业汇收益法评估中,营业收入主要来自投资性房地产的出租业务,评估折现率分别取 8.2%、8.8%、8.5%。请你公司:1)补充披露对赛格地产、赛格康乐、赛格创业汇投资性房地产分别采用市场法、收益法的判断依据以及合

理性。2) 结合最近一期商业地产交易价格, 补充披露市场法评估中投资性房地产选取可比案例交易价格的合理性。3) 结合电子市场行业情况、电商发展对实体市场的冲击、周边竞争对手分析、商业空置率情况、最近一期营业收入情况, 补充披露赛格地产、赛格康乐、赛格创业汇收益法评估中投资性房地产租金收入增长的依据和合理性。4) 补充披露资产基础法中投资性房地产评估的折现率和收益法评估中采用折现率的差异的原因以及合理性。请独立财务顾问和评估师核查并发表明确意见。

回复:

一、请你公司补充披露对赛格地产、赛格康乐、赛格创业汇投资性房地产分别采用市场法、收益法的判断依据以及合理性。

补充披露 1:

以下楷体加粗部分内容已在《重组报告书》“第九章 交易标的评估情况”之“二、标的资产评估分析”之“(六) 投资性房地产评估中相关评估方法及参数选择的合理性”补充披露如下:

1、赛格地产、赛格康乐、赛格创业汇投资性房地产采用评估方法的具体情况

赛格地产、赛格康乐、赛格创业汇的投资性房地产所采用的评估方法及其对应的评估值具体如下:

公司名称	投资性房地产估值方法	建筑面积 (平方米)	评估值 (万元)
赛格地产	市场法	16,047.34	61,850.80
赛格地产	收益法	22,287.75	109,163.80
赛格地产投资性房地产合计		38,335.09	171,014.60
赛格康乐	收益法	12,641.29	51,778.37
赛格康乐投资性房地产合计		12,641.29	51,778.37
赛格创业汇	市场法	50,645.34	138,012.80
赛格创业汇	收益法	23,597.59	114,310.40
赛格创业汇投资性房地产合计		74,242.93	252,323.20

其中, 采用收益法评估的投资性房地产具体如下:

序号	房屋名称	建筑面积 (m ²)	使用状况	评估值 (万元)
赛格地产				
1	群星广场裙楼	19,864.20	商业	98,250.10

2	依迪市场	2,110.53	商业	8,146.60
3	赛格科技园4栋首层A1	189.42	商业	1,786.70
4	赛格工业区101栋一层A	40.40	商业	295.70
5	赛格工业区103栋一层C7	83.20	商业	684.70
赛格地产合计		22,287.75	-	109,163.80
赛格康乐				
1	康乐工业大厦	12,641.29	电子市场	51,778.37
赛格康乐合计		12,641.29	-	51,778.37
赛格创业汇				
1	赛格工业大厦2、3栋	16,674.65	电子市场	93,627.80
2	赛格景苑裙楼	6,922.94	商业	20,682.60
赛格创业汇合计		23,597.59	-	114,310.40
合计		58,526.63	-	275,252.57

其中，采用市场法评估的投资性房地产具体如下：

序号	房屋名称	建筑面积（m²）	使用状况	评估值（万元）
赛格地产				
1	群星广场A座	3,929.72	办公	11,417.40
2	赛格工业区公寓	4,889.56	公寓、商业	28,368.50
3	赛格科技工业园厂房	3,374.36	办公	7,423.50
4	新阁小区	1,395.42	宿舍、住宅	4,415.20
5	赛格工业大厦2栋第4层	1,936.71	电子市场	8,870.10
6	赛格苑B座2栋	521.57	办公	1,356.10
赛格地产合计		16,047.34	-	61,850.80
赛格创业汇				
1	赛格广场5-10楼	11,927.41	办公、商业	33,502.30
2	赛格广场12及以上部分	12,318.04	办公	32,843.90
3	现代之窗大厦A座	2,215.74	办公	6,049.00
4	赛格科技工业园	7,347.36	办公	16,421.10
5	赛格工业区公寓	223.78	公寓	1,299.20
6	赛格住宅楼	6,981.61	公寓	25,724.80

7	赛格景苑住宅	162.71	住宅	864.80
8	鹏基上步工业区厂房	2,989.83	办公	6,156.30
9	八卦岭厂房	4,630.40	工业	8,000.60
10	长城大厦住宅	1,305.53	住宅	5,929.10
11	深茂商业中心	542.93	办公	1,221.70
赛格创业汇合计		50,645.34	-	138,012.80
合计		66,692.68	-	199,863.60

2、收益法和市场法两类评估方法的具体内涵

评估师对赛格地产、赛格康乐、赛格创业汇的投资性房地产根据《房地产估价规范》、《投资性房地产评估指导意见（试行）》分别采用了收益法及市场法进行评估，两类评估方法的具体内涵如下：

①市场法系指在市场上选择若干相同或近似的资产作参照物，针对影响资产价值的各项因素，将被评估资产分别与参照物逐个进行价格差异的比较调整，再综合分析各项调整结果，确定被评估资产的评估值的一种评估方法。

②收益法系根据经济学中的预期收益原理，即某宗房地产的客观合理价格或价值，为该房地产的产权人在拥有房地产的期间内从中所获得的各年收益的现值之和。也即是先预计估价对象未来存续期间的正常净收益，然后选用适当的折现率将其折现的估价时点后进行累加。

3、采用市场法和收益法评估的判断依据

①采用市场法评估的判断依据

本次评估中，对住宅、办公及工业类房产，由于其所在区域内近期同类物业交易较为活跃，市场上易找到同类物业交易案例，故评估师对住宅、办公及工业类房产采用市场法进行评估。

②采用收益法评估的判断依据

本次评估中，对于商业类房产，由于其业态、位置、人流、面积等影响价值因素较多且复杂，可比性相对不易量化，市场可比交易案例较少，故评估师未采用市场法估值；因该等物业的租金较易取得，故本次对商业类物业采用收益法进行评估。

基于上述，本次评估中，评估师根据赛格地产、赛格康乐、赛格创业汇持有投资性房地产的不同使用情况，对住宅、办公及工业类房产采用市场法进行评

估，对于商业类房产采用收益法进行评估，具备合理性。

二、请你公司结合最近一期商业地产交易价格，补充披露市场法评估中投资性房地产选取可比案例交易价格的合理性。

补充披露 2：

以下楷体加粗部分内容已在《重组报告书》“第九章 交易标的评估情况”之“二、标的资产评估分析”之“（六）投资性房地产评估中相关评估方法及参数选择的合理性”补充披露如下：

2、市场法评估中投资性房地产选取可比案例交易价格的合理性

本次采用市场法评估的投资性房地产中商业类地产共约 220 项，主要为位于深圳市福田区华强北的办公楼及赛格广场 7 至 10 层的电子市场。评估师在对该部分商业类地产采用市场法评估时，选取的交易案例主要为深圳华强北片区的写字楼，该等案例与本次评估标的处于相同区位，并且其交通状况、楼宇形象、用途、建设年代及公共配套等因素与本次评估标的相似、可比。

根据深圳市房地产信息网的统计数据，2016 年二季度深圳二手写字楼挂牌均价为 44,427 元/平方米，环比上涨 3.7%，同比上涨 15.2%；其中福田区二季度挂牌均价环比上涨 6.2%，为 44,306 元/平方米。深圳市 2016 年一季度和二季度二手写字楼挂牌均价及涨幅情况具体如下：

单位：元/平方米

行政区	2016 年一季度挂牌均价	2016 年二季度挂牌均价	环比
深圳市	42,845	44,427	3.7%
福田区	41,730	44,306	6.2%
罗湖区	26,718	22,655	-15.2%
南山区	45,828	48,980	6.9%

数据来源：2016 年二季度深圳市房地产统计分析报告

由上表可知，2016 年二季度深圳市二手写字楼挂牌均价持续上涨，其中标的公司大部分投资性房地产所处地区福田区的二手写字楼挂牌均价亦有较大幅度上涨，二季度其挂牌均价为 44,306 元/平方米。

本次采用市场法评估所选取的主要可比商业物业案例在评估基准日时的交易价格与最近一期的交易价格情况具体如下：

所选取的可比案例	基准日的交易价格	最近一期的交易价格
----------	----------	-----------

赛格广场写字楼	2.6、2.77 万元/平方米	主要在 2.8 万元/平方米至 3 万元/平方米之间
国际文化大厦	2.6 万元/平方米	在 2.7 万元/平方米至 3 万元/平方米之间
华强广场写字楼	3.1 万元/平方米	在 3.5 万元/平方米至 3.8 万元/平方米之间
航都大厦写字楼	2.65 万元/平方米	在 2.65 万元/平方米至 2.7 万元/平方米之间
世贸广场写字楼	2.7、2.8 万元/平方米	在 2.5 万元/平方米至 3.2 万元/平方米之间

由上表可以看出，本次采用市场法评估所选取的案例在评估基准日的交易价格均低于最近一期的交易价格，同时也低于福田区二季度二手写字楼挂牌均价，因此本次选取的可比案例交易价格具备合理性。

基于上述，本次采用市场法评估所选取的商业物业可比案例交易价格与市场同类物业价格变化趋势基本一致，并且位于合理的区间内，因此本次采用市场法评估投资性房地产时，所选取的可比案例交易价格具有合理性。

三、请你公司结合电子市场行业情况、电商发展对实体市场的冲击、周边竞争对手分析、商业空置率情况、最近一期营业收入情况，补充披露赛格地产、赛格康乐、赛格创业汇收益法评估中投资性房地产租金收入增长的依据和合理性。

补充披露 3:

以下楷体加粗部分内容已在《重组报告书》“第九章 交易标的评估情况”之“二、标的资产评估分析”之“(六) 投资性房地产评估中相关评估方法及参数选择的合理性”补充披露如下：

3、赛格地产、赛格康乐、赛格创业汇收益法评估中投资性房地产租金收入增长的依据和合理性

(1) 深圳华强北电子市场行业逐渐回暖，未来仍具有发展优势

赛格创业汇所持投资性房地产主要位于深圳华强北核心商圈，主要为华强北路沿街商业物业，该商圈优质的市场环境和基础资源将带动标的公司未来业绩的持续增长。2012 年以来，受全球经济持续低迷、电子信息产业结构调整、电商发展冲击以及深圳地铁 7 号线华强北站施工使得华强北路整体封路围挡等多重因素影响，华强北商圈在一段时间内受到一定程度的影响；而深圳华强北作为深圳乃至全国电子及其配套产业最完善的地区，是世界范围内最具影响力的电子元器件集散地之一，随着市场转型雏形初现、地铁 7 号线和 1、2、3 号线换乘站施工进入尾声并预期 2016 年底投入运营，以及华强北立体街道建设完工，华强北商圈的人流量、出租率和营业额将逐渐回升，截至 2015 年底，商圈

营业额整体增长 8%，人流量达到日均 60 万以上，87.5%的物业租金相对稳定，大部分商家的物业出租率呈稳步回升趋势。

随着深圳华强北商圈的逐步回暖，其仍具有不可替代的发展优势，主要是源于：i、华强北商圈电子信息产业聚集效应明显，具有丰富的产品物料和市场配套能力，能够满足客户一站式采购需求；ii、除 3C 数码产品和电子元器件外，无人机、VR、机器人、可穿戴设备和智能家居等智能硬件正逐渐成为华强北电子市场的主流产品，并且上述电子信息新兴市场的快速发展又将有力带动电子元器件需求的增长；iii、华强北经过长期发展，已经配备各种商业设施和物流基础，已形成一个兼具酒店、商贸、办公、银行、证券、房地产、餐饮、物流和住宅的综合区域，满足电子产品集散市场的配套设施需求；iv、深圳市道路规划、产业布局及相关资源的投入等，将使华强北继续引领全国电子产业，比如地铁 1、2、3 号线和地铁 7 号线都将经过华强北，以及红荔路、深南大道、华强北路等道路交通给华强北带来便利的交通、快捷的物料和充足的客源等，以及华强北立体街道建设，华强北地上步行街和地下商业街施工完成，将进一步提升华强北核心商业圈的市场影响。

基于深圳华强北电子市场行业的回暖以及上述的发展优势，同时由于赛格地产、赛格康乐、赛格创业汇持有的大部分物业为华强北临街商铺，作为无人机、机器人、智能穿戴和智能家居等智能硬件的展示平台，未来其出租率亦将随之提升，并且物业租金还存在较大的提升空间，因此赛格地产、赛格康乐和赛格创业汇收益法评估中的投资性房地产未来的租金收益均将稳步提升。

（2）标的公司收益法评估中的投资性房地产出租率较高

赛格地产持有的采用收益法评估的投资性房地产群星广场裙楼、赛格康乐持有的采用收益法评估的投资性房地产康乐工业大厦，上述物业在 2014 年度、2015 年度和 2016 年 1-8 月基本处于满租状态，出租率不存在较大波动。

赛格创业汇持有的采用收益法评估的投资性房地产赛格工业大厦 2 栋和 3 栋在 2014 年度出现一定的空置，出租率在 80%左右，主要原因是赛格创业汇于 2014 年对上述投资性房地产中面积近 5,600 平方米的物业进行了改造，将部分原作为仓储的物业改为电子市场并对外出租，改造期间该部分物业的出租经营受到了一定的影响。随着上述改造的完成，2015 年度和 2016 年 1-8 月赛格创业汇持有的按收益法评估的投资性房地产出租率有较大提升，出租率均维持在 90%以上。

（3）标的公司报告期内投资性房地产租金收入稳定

2014 年度、2015 年度、2016 年 1-8 月，赛格创业汇、赛格康乐和赛格地产

持有的投资性房地产租金收入具体如下表所示：

单位：万元

项目	2016 年 1-8 月	2015 年度	2014 年度
赛格创业汇	8,148.04	12,231.08	9,216.96
赛格康乐	3,497.14	5,739.51	5,409.07
赛格地产	16,555.01	23,117.22	23,204.40

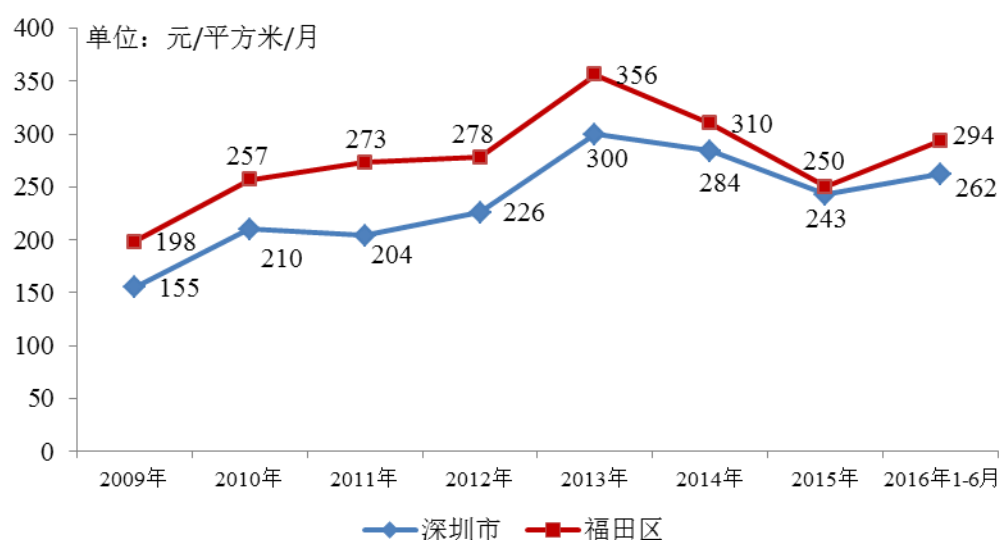
由上表可以看出，报告期内赛格创业汇、赛格康乐和赛格地产的投资性房地产租金收入均维持稳定增长趋势，特别是在 2016 年 1-8 月受到营业税改为增值税的影响下，期间 5-8 月的收入扣除了对应的增值税金，标的公司的投资性房地产租金收入仍保持稳定且有所增长。

（4）标的公司投资性房地产租金收入增长分析

①深圳市和福田区商业物业租金增长情况

根据深圳房地产信息网的统计数据，2009 年-2012 年深圳市和福田区商业物业租金基本呈现出上涨趋势，在 2013 年至 2015 年小幅回落后，在 2016 年起有所回升。上述期间内深圳市商业物业租金复合增长率为 7.79%，福田区商业物业租金复合增长率为 5.83%。

2009 年-2016 年上半年深圳市和福田区商业物业租金情况



数据来源：深圳房地产信息网

②本次采用收益法评估的投资性房地产租金收入增长分析

本次采用收益法评估的投资性房地产中，群星广场裙楼、康乐工业大厦、

赛格工业大厦 2 栋和 3 栋的评估值占有所有采用收益法评估的投资性房地产评估值的 90.32%，因此，下面就上述四项物业的租金收入情况进行分析。

I、群星广场裙楼

群星广场裙楼由赛格地产负责经营管理，其历史年度的租金收入及涨幅如下表所示：

单位：万元

项目	2007 年度	2008 年度	2009 年度	2010 年度	2011 年度	2012 年度	2013 年度	2014 年度	2015 年度	复合增 长率
群星广场 裙楼	4,765	5,342	5,872	5,952	5,907	6,278	6,162	6,073	6,333	3.62%

由上表可知，群星广场裙楼 2007 年-2015 年的租金收入复合增长率为 3.62%，据此评估师在采用收益法评估时假设未来该项物业租金收入具有 3% 的增长率。

II、康乐工业大厦

康乐工业大厦由赛格康乐负责经营管理，其历史年度的租金收入及涨幅如下表所示：

单位：万元

项目	2005 年度	2006 年度	2007 年度	2008 年度	2009 年度	2010 年度	2011 年度	2012 年度	2013 年度	2014 年度	2015 年度	复合增长 率
康乐工 业大厦	1,734	2,102	2,261	2,479	2,617	2,760	3,003	3,355	4,977	5,409	5,740	12.72%

注：康乐工业大厦 2013 年度租金收入增幅较大，主要是由于康乐工业大厦 1-2 楼自 2013 年起由原来的简单出租变为统一运营管理；4 楼自 2013 年由仓储用途变为商业用途。

剔除上述经营方式改变的影响，2005 年度至 2012 年度康乐工业大厦租金收入的复合增长率为 9.89%，2013 年度至 2015 年度康乐工业大厦租金收入的复合增长率为 7.39%。据此评估师在采用收益法评估时选用了 4.5% 的租金收入增长率。

III、赛格工业大厦 2 栋、3 栋

赛格工业大厦 2 栋、3 栋由赛格创业汇负责经营管理，其历史年度的租金收入及涨幅如下表所示：

单位：万元

项目	2005 年度	2006 年度	2007 年度	2008 年度	2009 年度	2010 年度	2011 年度	2012 年度	2013 年度	2014 年度	2015 年度	复合增 长率
赛格工业大厦 2 栋	1,778	1,909	1,986	2,038	2,016	2,189	2,546	2,557	2,935	3,317	3,816	7.94%
赛格工业大厦 3 栋	211	308	296	350	431	509	623	598	686	1,189	3,436	32.19%

2014 年期间,赛格创业汇取得了赛格工业大厦 1-2 层的经营权,且赛格工业大厦 3 栋的 2-4 层 2014 年由仓储改为电子市场。上述物业出租业态的转变及出租面积的增加,导致 2014 年度和 2015 年度赛格工业大厦 3 栋的租金收入大幅上涨,其历史数据已不具有可比性;因此,本次评估中评估师参考赛格工业大厦 2 栋的历史租金涨幅来预测赛格工业大厦 3 栋的租金涨幅。

据此,评估师在采用收益法评估时,对赛格工业大厦 2 栋、3 栋均采用了 4.5% 的增长率。

基于上述,赛格地产、赛格康乐、赛格创业汇持有的采用收益法评估的投资性房地产所处深圳华强北商圈具有良好的发展优势,并且前述投资性房地产报告期内出租率较高,历史年度租金收入稳定增长,因此采用收益法评估的投资性房地产租金收入增长具有充分且合理的依据。

四、请你公司补充披露资产基础法中投资性房地产评估的折现率和收益法评估中采用折现率的差异的原因以及合理性。

补充披露 4:

以下楷体加粗部分内容已在《重组报告书》“第九章 交易标的评估情况”之“二、标的资产评估分析”之“(六)投资性房地产评估中相关评估方法及参数选择的合理性”补充披露如下:

4、资产基础法中投资性房地产评估的折现率和收益法评估中采用折现率的差异的原因以及合理性

(1) 资产基础法中投资性房地产评估的折现率选取原因

本次评估师在对赛格地产、赛格康乐、赛格创业汇采用资产基础法进行评估时,对上述标的公司持有的商业类投资性房地产采用收益法进行评估。在投资性房地产评估时,选取的折现率根据安全利率加风险调整值法确定。

其中,风险调整值是根据影响被估房地产的社会经济环境状况(如用途、区位、交易限制、权利状况等),估算房地产物业投资风险程度来确定的一个调

整数值。据此方法确定的折现率所对应的被评估房地产租售比在 120-200 倍(其中, 群星广场裙楼 203 倍、康乐工业大厦 122 倍、赛格工业大厦 2 栋、3 栋平均为 155 倍), 均低于 2016 年 1-6 月深圳市商业物业的平均租售比 327 倍; 另外, 根据上述方法确定的折现率所对应的被评估房地产平均售价为 4.70 万元/平方米, 低于 2016 年 1-6 月深圳市、福田区二手商业售价 8.57 万元/平方米和 10.02 元/平方米。因此本次评估投资性房地产时对折现率的选取综合考虑了物业现时租金收益状况与物业当前市场价格的因素, 相应地评估投资性房地产对企业价值的贡献价值。

(2) 对标的公司采用收益法评估中折现率的选取原因

本次评估师在对企业价值的收益法评估中, 折现率采用加权平均资本成本 WACC, 计算公式为:

$$WACC = K_e \times \frac{E}{(E+D)} + K_d \times \frac{D}{(E+D)}$$

上式中, E: 权益资本价值

D: 付息债务价值

K_e : 权益资本成本

K_d : 债务税后资本成本

其中: $K_e = R_f + [R_m - R_f] \times \beta + R_c$

上式中, R_f : 市场无风险报酬率;

$R_m - R_f$: 市场风险溢价;

β : 风险系数;

R_c : 企业特有风险调整系数;

上述各参数评估过程如下:

① 无风险报酬率

据中国债券信息网查询的中国固定利率收益率曲线显示, 20 年期的国债在评估基准日的到期收益率为 3.2488%, 故以此作为无风险报酬率 R_f 。

② 市场风险溢价

市场风险溢价反映的是投资者因投资于风险相对较高的资本市场与投资于风险相对较低(或无风险)的债券市场所得到的风险补偿。其基本计算方法是市场在一段时间内的平均收益水平和无风险报酬率之差额。我国的资本市场属于新兴市场, 其无论是在市场的发展历史、各项法规的设置、市场的成熟度和投资者的理性化方面均存在不足, 导致了我国的资本市场经常出现较大幅度的波动, 整体市场风险溢价水平较难确定。在本次评估中, 评估师采用成熟市场

的风险溢价进行调整确定，计算公式如下：

市场风险溢价 = 成熟股票市场的风险溢价 + 国家风险溢价

上式中，成熟股票市场的风险溢价参考美国股票市场的历史风险溢价水平，国家风险溢价则依据美国的权威金融分析公司 Moody's Investors Service 所统计的国家金融等级排名（longterm rating）和此排名的波动程度来综合考虑一个国家的金融风险水平。

根据 Aswath Damodaran 的统计资料，美国股票市场的历史风险溢价为 6.20%，我国的国家风险溢价为 0.9%，综合的市场风险溢价水平（ $R_m - R_f$ ）为 7.10%。

③ 风险系数 β

通过查询同行业上市公司的无财务杠杆风险系数 β_u ，以该类公司 β_u 值的算数平均值作为被评估企业的 β_u ，再根据被评估企业的资本结构换算为被评估企业的有财务杠杆风险系数，作为此次评估的 β 值。

β_u 与 β 的换算公式为： $\beta = \beta_u \times [1 + D/E \times (1 - T)]$ ；式中：T 为所得税税率。

本次选取下表所列可比上市公司，通过同花顺 iFinD 系统查询到该类公司的 β_u 如下：

股票代码	股票简称	β_u
000056.SZ	皇庭国际	0.6798
000058.SZ	深赛格	0.6327
000062.SZ	深圳华强	0.7798
000861.SZ	海印股份	0.8021
000882.SZ	华联股份	0.6101
600007.SH	中国国贸	0.6935
600790.SH	轻纺城	0.7104
均值	-	0.7012

根据被评估企业的资本结构换算的 $\beta = \beta_u \times [1 + D/E \times (1 - T)] = 0.7012$

企业特有风险调整系数：根据被评估企业在业务规模、市场竞争、融资条件、资本流动性、经营模式等方面与相比参照公司所具有的特有风险。

基于上述，评估师对赛格地产、赛格康乐和赛格创业汇采用收益法评估时所选用的折现率根据上述公式合理确定。

通过上述分析可以看出，资产基础法中对投资性房地产采用收益法评估和企业价值中收益法评估的折现率取值过程均是合理的，差异原因主要是房地产市场和资本市场两个不同投资市场所反映的风险溢价水平不同所导致的。因此，资产基础法中投资性房地产评估的折现率与收益法评估中采用折现率存在一定的差异具有合理性。

五、独立财务顾问意见

经核查，独立财务顾问认为，赛格地产、赛格康乐、赛格创业汇投资性房地产分别采用市场法、收益法进行评估具备合理的原因，其中市场法评估中投资性房地产选取可比案例的交易价格与市场同类物业价格不存在较大偏离，位于合理的区间内；采用收益法评估的投资性房地产租金收入增长具有充分且合理的依据；资产基础法中投资性房地产评估的折现率和收益法评估中采用的折现率存在一定的差异具有合理性。

六、评估师意见

经核查，评估师认为，赛格地产、赛格康乐、赛格创业汇投资性房地产分别采用市场法、收益法进行评估具备合理原因，其中市场法评估中投资性房地产选取可比案例的交易价格与市场同类物业价格不存在较大偏离，位于合理的区间内；采用收益法评估的投资性房地产租金收入增长具有充分且合理的依据；资产基础法中投资性房地产评估的折现率和收益法评估中采用的折现率存在一定的差异具有合理性。

[反馈意见 13]申请材料显示，标的公司投资性房地产评估增值率较高，其中赛格康乐评估增值达 185,952.35%，标的资产投资性房地产主要位于深圳华强北地区，电子零售行业受电商发展冲击较大，本次交易属于大股东注资，标的资产市盈率较高，其中赛格创业汇动态市盈率达 71 倍，赛格康乐、赛格物业发展动态市盈率低于静态市盈率，赛格地产动态市盈率达 28 倍。请你公司：1）结合同行业收购案例、标的公司投资性房地产受电商发展冲击情况、未来发展趋势、当地商圈市场竞争情况、空置率情况，补充披露本次交易标的公司投资性房地产评估增值率和标的资产市盈率较高的原因以及合理性。2）结合标的公司投资性房地产租金收益情况、投资性房地产受电商发展冲击等情况，补充披露本次收购的必要性，是否存在损害中小股东权益的情况。请独立财务顾问和评估师核查并发表明确意见。

回复：

一、请你公司结合同行业收购案例、标的公司投资性房地产受电商发展冲击情况、未来发展趋势、当地商圈市场竞争情况、空置率情况，补充披露本次交易标的公司投资性房地产评估增值率和标的资产市盈率较高的原因以及合理性。

(一) 本次交易标的资产市盈率较高的原因及合理性

补充披露 1:

以下楷体加粗部分内容已在《重组报告书》“第十章 本次交易定价的依据及公平合理性的分析”之“二、本次交易价格的合理性分析”之“(二) 标的资产定价的合理性”之“3、标的资产的相对估值情况”补充披露如下:

①赛格创业汇市盈率较高的原因及合理性

I. 赛格创业汇 100%股权交易价格与可比交易案例对比情况

本次交易标的赛格创业汇 100%股权采用资产基础法评估结论作为定价依据，其中赛格创业汇持有的物业资产采用收益法或市场法进行了评估。根据资产基础法的评估结果，以 2016 年 3 月 31 日为评估基准日的赛格创业汇 100%股权的评估价值为 259,768.24 万元，而赛格创业汇的主要资产为投资性房地产，占其资产总额的 83.08% (按照 2016 年 3 月 31 日模拟财务报表数据计算)，建筑面积共计 74,242.93 平方米，交易单价为 3.50 万元/平方米，与同行业可比交易案例对比如下:

项目	金融街月坛中心项目办公综合楼	“浙铁绿城长风中心”9号、10号房产	北京世纪天乐大厦	标的公司的物业资产
所在位置	北京市西城区月坛南街4#	上海市普陀区沪定路276弄	北京市西城区西直门外大街南路28号、甲28号	主要位于深圳华强北区域
交易日期	2014年12月	2015年12月	2015年12月	2016年3月
建筑面积(m ²)	72,900	7,264.01	84,400	74,242.93
交易价格(万元)	392,000	312,35.24	267,400	259,768.24
交易单价(万元/m ²)	5.51	4.30	3.17	3.50

本次交易，赛格创业汇的物业资产主要位于深圳华强北核心区域，其交易单价较一线城市可比案例处于合理水平，同时也低于 2016 年 1-6 月深圳二手商业挂牌均价 8.57 万元/平方米，因此，本次交易赛格创业汇的评估价值和交易价格公允合理。

II、赛格创业汇市盈率与同行业可比上市公司对比情况

截至 2016 年 3 月 31 日，赛格创业汇与国内主要专业市场类上市公司市盈率对比情况如下：

序号	股票代码	公司简称	市盈率
1	000062.SZ	深圳华强	53.89
2	002344.SZ	海宁皮城	21.31
3	600415.SH	小商品城	60.49
4	000861.SZ	海印股份	65.34
5	000061.SZ	农产品	1,078.19
6	000301.SZ	东方市场	34.20
7	600738.SH	兰州民百	37.07
算术平均			45.38
赛格创业汇			71.57

注 1: 可比上市公司的市盈率=(各可比上市公司 2016 年 3 月 31 日的股票收盘价×2016 年 3 月 31 日总股本)/各可比上市公司 2015 年度归属于上市公司股东的净利润。

注 2: 标的公司市盈率=标的公司交易价格/标的公司 2015 年度归属于母公司的净利润。

注 3: 由于农产品（000061.SZ）的市盈率偏离同行业平均水平较高，因此在计算同行业上市公司市盈率平均值时未考虑其影响。

由上表可知，赛格创业汇的市盈率高于同行业可比公司的平均市盈率水平，具体分析如下：

i、投资性房地产租售比较高的影响

赛格创业汇所持有的投资性房地产大多数位于深圳华强北核心区域，报告期内受到深圳房地产市场投资活跃且价格上涨的影响，赛格创业汇的投资性房地产随之出现较高幅度的增值。

根据深圳房地产信息网的数据，2015 年、2016 年上半年深圳的二手商业挂牌均价分别为 65,260 元/平方米、85,716 元/平方米（加权均价，下同），深圳二手写字楼的挂牌均价分别为 37,705 元/平方米、43,952 元/平方米，深圳二手住宅的挂牌均价分别为 40,025 元/平方米、53,572 元/平方米，具体如下表所示：

项目	2015 年			2016 年 1-6 月		
	商业	写字楼	住宅	商业	写字楼	住宅
二手挂牌均价 (元/平方米)	65,260	37,705	40,025	85,716	43,952	53,572

租金(元/平方米/月)	243	141	71	262	147	80
租售比	1: 269	1: 267	1: 563	1: 327	1: 298	1: 670

数据来源：深圳房地产信息网

上表数据显示，2015 年、2016 年上半年深圳房地产市场商业、写字楼、住宅二手挂牌均价较高并呈上涨趋势，同时上述房地产市场价格相对于租金偏离幅度较大，致使房地产租售比普遍较高，2016 年上半年深圳商业、写字楼的租售比均超过或接近 1: 300，住宅的租售比达 1: 670。

对于赛格创业汇而言，其持有的投资性房地产受到深圳商业、办公及住宅市场租售比较大幅度偏离的影响，导致其市盈率相比于同行业可比上市公司平均市盈率水平偏高。

ii、物业出租情况的影响分析

赛格创业汇全部投资性房地产的出租率在 80%左右，未达到满租状态，具体是受到以下因素的影响：i、赛格广场 12 层中 1,250 多平方米被改造为赛格创客中心经营，而其创客工位出租率暂未达到满租状态。ii、赛格住宅楼 1 栋中 3,170.02 平方米物业于 2016 年开始进行改造，原作为酒店对外出租，期间内暂时停止对外出租。iii、八卦岭厂房（建筑面积 4,630.40 平方米）2015 年末、2016 年 3 月末出租率为 0，均处于空置状态，具体原因为八卦岭厂房的租户主要为小型纺织及印刷作坊，其生产经营方式存在安全隐患，赛格集团决定对其停业清理，并清退了该部分租客；然而受到该项物业 1-4 层改造装修的影响，导致该物业期间一直未对外出租，2016 年 4 月开始对外出租并获取收益。

基于此，赛格创业汇的物业出租受到上述非持续性原因的影响导致报告期内赛格创业汇的物业出租率未达满租，进一步影响到相应物业的租金收益情况，而随着上述物业完成临时的改造装修，赛格创业汇的物业出租率和租金收益将获得一定的提升。

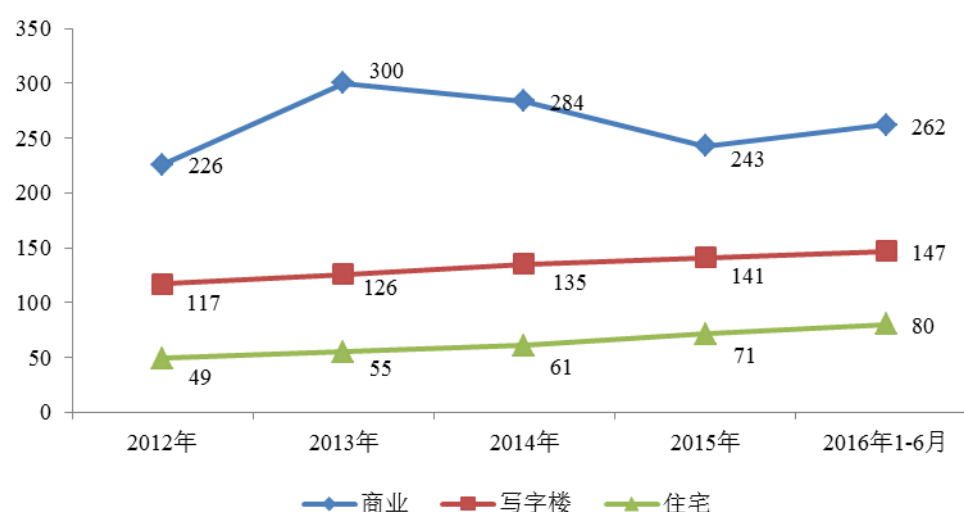
此外，赛格创业汇持有的物业赛格工业大厦 3 栋 1 层、2 层（合计建筑面积 4,032.16 平方米）根据深圳市人民政府办公厅于 2004 年 3 月 24 日印发的《市政府办公会议纪要》（89）及于 2013 年 7 月 19 日印发的《市政府党组会议纪要》（7）之一，该部分物业的收益权移交给赛格集团。基于此，2013 年以后赛格工业大厦 3 栋一层、二层赛格集团仍需继续履行移交前市政府有关单位与租赁方签署的合同，该部分合同的出租价格较低，导致该部分物业报告期内的出租单价较低。

综上所述，赛格创业汇的物业出租受到上述非持续性改造或停租等因素的暂时影响，加之赛格工业大厦 3 栋 1 层、2 层需继续履行移交前合同约定的较低出租单价，其物业租金收入受到一定程度的影响。

随着未来赛格创业汇部分物业完成改造并对外出租，以及赛格工业大厦 3 栋 1 层、2 层以往年度合同到期并重新签订合同约定租金，赛格创业汇预期未来的租金收入将有所提升；同时，结合深圳房地产市场来看，2012 年至 2016 年上半年深圳商业、写字楼及住宅租金均呈上涨趋势，整个市场的租金增长态势将带动赛格创业汇未来物业租金收益的提升；此外，随着华强北地段地铁开通、华强北路围挡的拆除及地上步行街和地下商城改造完成，华强北商圈的人流量及市场影响力预期将有所提升，将带动周边物业经营收益的增长。

2012 年-2016 年上半年深圳商业、写字楼及住宅租金

单位：元/平方米/月



数据来源：深圳房地产信息网

III、赛格创业汇所处商圈市场环境及未来发展趋势

i、深圳华强北商圈市场逐渐回暖，并仍具有发展优势

赛格创业汇所持投资性房地产主要位于深圳华强北核心商圈，主要为华强北路沿街商业物业，该商圈优质的市场环境和基础资源将带动赛格创业汇未来业绩的持续增长。2012 年以来，受全球经济持续低迷、电子信息产业结构调整、电商发展冲击以及深圳地铁 7 号线华强北站施工使得华强北路整体封路围挡等多重因素影响，华强北商圈在一段时间内受到一定程度的影响；而深圳华强北作为深圳乃至全国电子及其配套产业最完善的地区，是世界范围内最具影响力的电子元器件集散地之一，随着市场转型雏形初现、地铁 7 号线和 1、2、3 号

线换乘站施工进入尾声并预期 2016 年底投入运营，以及华强北立体街道建设完工，华强北商圈的人流量、出租率和营业额将逐渐回升，截至 2015 年底，商圈营业额整体增长 8%，人流量达到日均 60 万以上，87.5%的物业租金相对稳定，大部分商家的物业出租率呈稳步回升趋势。

随着深圳华强北商圈的逐步回暖，其仍具有不可替代的发展优势，主要是源于：i、华强北商圈电子信息产业聚集效应明显，具有丰富的产品物料和市场配套能力，能够满足客户一站式采购需求；ii、除 3C 数码产品和电子元器件外，无人机、VR、机器人、可穿戴设备和智能家居等智能硬件正逐渐成为华强北电子市场的主流产品，并且上述电子信息新兴市场的快速发展又将有力带动电子元器件需求的增长；iii、华强北经过长期发展，已经配备各种商业设施和物流基础，已形成一个兼具酒店、商贸、办公、银行、证券、房地产、餐饮、物流和住宅的综合区域，满足电子产品集散市场的配套设施需求；iv、深圳市道路规划、产业布局及相关资源的投入等，将使华强北继续引领全国电子产业，比如地铁 1、2、3 号线和地铁 7 号线都将经过华强北，以及红荔路、深南大道、华强北路等道路交通给华强北带来便利的交通、快捷的物料和充足的客源等，以及华强北立体街道建设，华强北地上步行街和地下商业街施工完成，将进一步提升华强北核心商业圈的市场影响。

基于华强北商圈回暖以及上述的发展优势，同时由于赛格创业汇持有的大部分物业为华强北临街商铺，作为无人机、机器人、智能穿戴和智能家居等智能硬件的实体展示平台，未来其出租率亦将随之提升，并且物业租金还存在较大的提升空间，因此赛格创业汇未来物业租金收益和净利润均将稳步提升。

ii、深圳华强北商圈未来发展趋势

A、实体电子市场与电子商务相结合，拓展新型经营与服务模式

面对现阶段电商发展的冲击，华强北地区电子专业市场未来的发展趋势将逐渐演变为实体卖场+线上商城的双市场，即依托原有的实体电子专业市场业务，充分利用上游厂家、下游客户以及渠道优势，开展线上市场的建设，打造线上线下相融合的 O2O 电子产品交易模式。身处华强北的各电子专业市场经营企业正积极将转型方向聚焦于“实体+电商”，整合旗下电子市场资源，利用电子商务构建线上线下相结合的交易平台，优化电子市场经营模式及配套服务，促进自身业务转型升级。

基于此，2016 年 1 月，上市公司与淘宝（中国）软件有限公司签署了《淘宝“企业购”项目战略合作协议》，将结合上市公司和本次重组拟注入的线下实体电子专业市场资源（包括赛格创业汇持有的电子专业市场物业），与淘宝线上

资源进行有机结合，推出线上线下相融合的服务模式。经积极筹备，淘宝行业市场与上市公司联合打造的“赛格@淘宝一站式电子元器件采购频道”已于2016年9月29日正式上线，并已有上千家商家经过认证成功入驻。

B、充分利用产业资源优势，积极推动创客业务发展

在“大众创业，万众创新”以及“创客文化”的推动下，深圳华强北迎来转型升级的机遇，其充分利用“中国电子第一街”的先天优势，积极构建创客生态圈，努力打造“国际创客天堂”。深圳华强北是全球最大的电子元器件批发集散地，其电子专业市场大规模集聚带来的产业要素高度集中、由市场驱动的电子产业链配套服务体系高度完善，以及厂商所提供的“解决方案”，为创客产品研发提供了源源不断的创新动力和资源保证。深圳华强北将通过为创客提供办公交流场所、创业指导培训、研究开发、产品展销和创投基金等综合服务，积极构建集“实验开发+孵化+市场推广+配套服务”的创客业务生态圈，同时向国际物流中心、多元混合的国际商业中心、高新技术研发中心转变，成为集商业办公、居住、电子产品及智能穿戴产品采购和批发中心、智能硬件创新、信息金融服务为一体的综合性商业片区。

而赛格集团和华强集团是深圳华强北商圈电子元器件专业市场龙头企业，多年的行业沉淀使其积累了丰富的商户和行业资源，在电子硬件领域拥有绝对的生产、采购和销售实力。2015年开始，上市公司、赛格集团和华强集团充分利用自身在电子专业市场和商业物业方面的先天优势，分别成立了赛格国际创客产品展示推广中心、赛格创客中心和华强北国际创客中心，依托原有电子元器件产业资源和实力，为全球创客提供集硬件平台、创客空间、金融支持等一体化的创业服务。而赛格集团成立的赛格创客中心在本次重组前由赛格创业汇持有并管理，赛格创客中心（又名：众创空间）是深圳市科技创新委员会支持的创客专项资金计划项目、深圳市属国企自主创新奖励扶持项目，通过本次重组注入上市公司后，将与上市公司的创客业务实现业务互补和协同发展，以此不仅解决了赛格集团与上市公司之间的同业竞争问题，而且有利于促进上市公司扩大业务规模、提升公司经营业绩。

综上所述，基于深圳华强北具有的良好发展空间，赛格创业汇在本次重组注入上市公司后，将与上市公司现有的电子专业市场资源、创客业务资源进行充分整合，由上市公司进行统筹规划管理，同时通过线上线下资源的有机结合，并深度介入创客产业链，以此创新业务内容与经营模式，将有利于增强现有物业资产的内涵价值和盈利能力。

②赛格康乐动态市盈率的说明

根据赛格康乐 2015 年度、2016 年 1-8 月经审计的财务数据，其 2015 年度、2016 年 1-8 月营业收入分别为 5,739.51 万元和 3,497.14 万元，2015 年度、2016 年 1-8 月扣除非经常性损益后的净利润分别为 2,621.96 万元和 1,858.52 万元，2016 年 1-8 月营业收入在营改增及更新改造的影响下，略有下滑，净利润水平维持稳定并小幅增长。赛格康乐 2016 年下半年因受到物业更新改造的暂时性影响，预期其期间的营业收入将有受到一定影响，净利润将随之有所下滑，由此导致赛格康乐动态市盈率高于静态市盈率。然而随着更新改造完成、华强北地段地铁开通、华强北路围挡的拆除及地上步行街和地下商城改造完成，赛格康乐未来营业收入将呈现增长。

③赛格物业发展经营情况的说明

根据赛格物业发展 2015 年度、2016 年 1-8 月经审计的财务数据，其 2015 年度、2016 年 1-8 月营业收入分别为 6,342.08 万元和 3,839.58 万元，2015 年度、2016 年 1-8 月扣除非经常性损益后的净利润分别为 1,282.54 万元和 1,143.38 万元，总体来说，其经营业绩较为稳定。据此，根据赛格物业发展 100% 股权的交易价格及其 2015 年度的净利润计算出赛格物业发展的市盈率为 10.54，在同行业可比公司中处于合理水平。

(2) 赛格地产的估值情况

赛格地产的评估价值为 267,510.34 万元，其对应的标的资产 2015 年度扣除非经常性损益后的净利润为 4,377.86 万元，赛格地产的市盈率为 61.11 倍，截至 2016 年 3 月 31 日，国内主要房地产行业上市公司相对估值情况如下：

序号	证券代码	证券名称	市盈率
1	000006.SZ	深振业 A	26.89
2	000011.SZ	深物业 A	54.08
3	000029.SZ	深深房 A	38.37
4	001979.SZ	招商蛇口	24.53
5	600663.SH	陆家嘴	37.95
6	600606.SH	绿地控股	23.41
7	000031.SZ	中粮地产	27.69
算数平均			33.27
赛格地产			61.11

资料来源：Wind 资讯

注 1：可比上市公司的市盈率=（各可比上市公司 2016 年 3 月 31 日的股票收盘价×2016

年3月31日总股本)/各可比上市公司2015年度的归属于上市公司净利润。

注2：标的公司市盈率=标的公司整体评估价值/模拟的标的公司2015年度的归属于上市公司净利润。

根据上述列表情况，标的公司赛格地产的市盈率高于同行业上市公司的市盈率水平，主要原因：（1）赛格地产的主要业务除房地产开发外，物业出租业务占其2015年主营业务收入比例超过30%，其业务并非纯粹的房地产开发，业务构成与同行业可比上市公司存在一定差异；（2）赛格地产持有大量的物业资产，截至2016年3月31日，其持有的物业资产总面积超过4万1千平方米，物业资产评估价值为180,044.28万元，该部分物业资产的价值对赛格地产总体评估值影响较大；（3）同时，赛格地产开发的深圳赛格国际电子产业中心和西安赛格广场仍处于在建状态，其中深圳赛格国际电子产业中心已取得预售许可证，截至目前，该综合体项目已预售公寓506户，交易金额达79,101.75万元，预售商业物业交易金额达7,270.00万元，未来随着赛格地产在开发项目利润的不断释放，赛格地产的盈利能力将得到持续提升，其市盈率将有所下降。

同时，赛格地产未来将以商业地产为载体，有机结合并导入文化、体育等体验型业态，打造文化、体育互动体验型综合内容运营平台。在文化产业方面，赛格地产已与中国电影家协会、新西兰维塔工作室进行初步合作，将合力打造影视文化街、动漫创意基地等文化商业综合体项目，致力于成为影视和动漫文化综合运营商；在体育产业方面，赛格地产已与深圳智美运动场馆投资有限公司合资成立了深圳赛格智美体育文化发展有限公司，共同投资开发和运营动乐魔方体育项目，开拓集体育健康“云”管理平台、智能化运动设备展示和体验、实体运动场所为一体的“互联网+体育”综合体。

基于此，赛格地产未来将以“地产+文化+体育+金融+科技”的多元化发展战略为方向，通过文化地产和体育地产的融合发展，丰富内容体验经营业态，在本次重组注入上市公司后，将有利于扩大上市公司在内容体验式经营业态方面的市场规模，促进上市公司从单一业态的实体电子市场向融合电子、科技、文化、体育、娱乐等多种业态的体验式、交互式商业综合体方向发展，以此增强上市公司经营业绩和盈利能力。此外，未来随着赛格地产在开发项目利润的不断释放，赛格地产的经营业绩将得到持续提升，也将在本次重组注入上市公司后提高上市公司的盈利水平。

（二）本次交易标的公司投资性房地产增值率较高的原因及合理性

本公司已在《重组报告书》“第九章 交易标的评估情况”之“二、标的资产评估分析”之“（五）增值原因分析”中详细披露了本次交易标的公司投资性房地产增值率较高的原因及合理性，具体如下：

“（五）增值原因分析

本次交易的标的资产为赛格地产 79.02%股权、赛格康乐 55%股权、赛格物业 100%股权以及赛格创业汇 100%股权。上述资产中，赛格地产 79.02%股权、赛格康乐 55%股权以及赛格创业汇 100%股权采用资产基础法作为定价方法，其主要的评估增值来源于长期股权投资、投资性房地产相关增值。赛格物业发展 100%股权采用收益法作为定价方法，相关标的公司评估增值情况如下：

单位：万元

序号	标的资产	整体账面值	整体估值	增减值		
				总额	其中：长期股权投资	其中：投资性房地产
1	赛格地产	27,891.76	267,510.34	239,618.58	66,593.42	165,124.86
2	赛格康乐	4,492.06	56,408.13	51,916.07	-	51,750.54
3	赛格物业发展	5,158.70	13,523.59	8,364.89	1,148.63	2,152.82
4	赛格创业汇	23,224.83	259,768.24	236,543.41	5,094.45	232,437.84
合 计		60,767.35	597,210.30	536,442.95	72,836.50	451,466.06

注：上述整体估值为标的公司全体股东权益评估价值。

从以上数据可以看出，标的资产增值主要来源于投资性房地产以及长期股权投资的增值，其增值额占比超过 95%。长期股权投资以及投资性房地产增值原因分析如下：

...

2、投资性房地产增值分析

标的公司的投资性房地产评估增值情况如下：

单位：万元

序号	标的公司名称	投资性房地产			
		账面价值	评估值	增值额	增值率（%）
1	赛格地产(母公司)	5,889.74	171,014.60	165,124.86	2,803.60
2	赛格康乐	27.83	51,778.37	51,750.54	185,952.35
3	赛格物业发展	210.78	2,363.60	2,152.82	1,021.36
4	赛格创业汇	19,885.36	252,323.20	232,437.84	1,168.89
合 计		26,013.71	477,479.77	451,466.06	1,735.49

标的公司投资性房地产增值率均较高，主要原因如下：

(1) 标的公司投资性房地产取得时间均较早，建设成本低，使得目前摊销后的账面价值较低

标的公司投资性房地产均建成于 2001 年前，其中绝大多数建于上世纪 80、90 年代。考虑到建成时间较早，上述投资性房地产的账面原值较低，单位成本为 2000 元/平方米左右。其中，赛格康乐投资性房地产增值幅度最高，主要原因是赛格康乐持有的康乐工业大厦原产权证使用期限在 2014 年到期，2014 年，赛格康乐完成康乐工业大厦产权证使用期限延期工作，其账面核算的投资性房地产基本仅为残值，导致该部分物业的评估增值率相对较高。

(2) 标的公司投资性房地产均位于深圳，该区域的房地产增值幅度远高于二三线城市

经统计，标的公司的投资性房地产均位于深圳，而深圳的房屋主要位于华强北核心商业区，其对应的房屋建筑面积占比超过 80%。深圳作为我国自改革开放的第一个经济特区，获得了较为优厚的经济政策，人口流入较大，使得深圳地区房地产增值速度高于二三线城市。

(3) 房地产行业自 2003 年开始逐步上涨且累计增长幅度较大，使得投资性房地产在评估基准日的价值较高，评估增值率较大

截至评估基准日，标的公司的投资性房地产的单位面积评估价格为 3.79 万元/平方米，其中，办公楼、住宅以及工业厂房房产主要采用市场法进行评估，其评估值按照最近交易的可比房屋成交价格为基础确定，与市场交易价格具有较强的相关性、公允性以及合理性。根据深圳房地产信息网公布的数据，2015 年度深圳福田地区二手商业房的平均挂牌价格为 79,338 元/平方米，深圳总体的二手商业房的平均挂牌价格为 65,260 元/平方米，高于本次交易所采用的评估单价，具有合理性。

2015 年 1 月至 2016 年 9 月，深圳市总体以及深圳市福田区二手商业房挂牌价格走势情况如下：

2015年1月-2016年9月深圳市二手商业房量价走势图
(单位: 元/平方米)



数据来源: 深圳房地产信息网

2015年1月-2016年9月福田区二手商业房量价走势图
(单位: 元/平方米)



数据来源: 深圳房地产信息网

综上所述,标的公司投资性房地产增值较大,增值率较高主要来源于取得时间较早从而建设成本较低以及房地产市场特别是深圳市的房屋增值较大两方面因素导致,具有合理性。”

二、结合标的公司投资性房地产租金收益情况、投资性房地产受电商发展冲击等情况,补充披露本次收购的必要性,是否存在损害中小股东权益的情况。

补充披露 2:

以下楷体加粗部分内容已在《重组报告书》“第十一章 管理层讨论与分析”之“一、本次交易对上市公司的总体影响”之“(八) 本次交易的必要性分析”补充披露如下:

1、标的公司所持投资性房地产为优质经营性资产

2014 年度、2015 年度、2016 年 1-8 月，赛格创业汇、赛格康乐和赛格地产持有的投资性房地产租金收入具体如下表所示：

单位：万元

项目	2016 年 1-8 月	2015 年度	2014 年度
赛格创业汇	8,148.04	12,231.08	9,216.96
赛格康乐	3,497.14	5,739.51	5,409.07
赛格地产	16,555.01	23,117.22	23,204.40

注：由于赛格物业发展主要从事物业管理及配套服务业务，其仅持有 881.98 平方米的物业资产，且物业租赁业务并非其主营业务，因此上表统计时未包含赛格物业发展。

由上表可以看出，报告期内赛格创业汇、赛格康乐、赛格地产的投资性房地产租金收入均呈增长趋势。另外，报告期内赛格康乐和赛格地产持有的投资性房地产出租率均较高，基本处于满租状态。赛格创业汇投资性房地产的出租率维持在 80%左右，出租率相对赛格康乐和赛格地产略低的原因是受到报告期内其持有的部分物业改造装修等非持续性因素的影响，随着未来上述物业完成相应的改造装修，赛格创业汇的物业出租率将获得一定的提升。

此外，标的公司所处深圳华强北商圈受产业转型、电商发展冲击和 2012 年底地铁 7 号线开始施工封路的影响，华强北商圈人流量有所减少，华强北商圈内部分物业租金受到一定的影响。然而，本次注入上市公司的物业资产大部分位于华强北核心地段，基本为华强北路临街物业，在报告期内标的资产经营情况稳定，投资性房地产出租率维持着较高水平，物业出租业务收入在近十年内均保持稳定增长，相关因素对标的公司的经营未产生较大的影响。未来随着 2016 年底地铁 7 号线的全面竣工通行，以及华强北立体街道建设（地上、地下步行街改造）、外立面改造等工作未来同步完成，华强北商圈的人流量、出租率和营业额将逐渐回升，加之标的公司所持大部分投资性房地产位于华强北核心商圈且为临街商铺，未来的市场租金仍具有提升空间，因此各标的公司投资性房地产的未来租金收益将稳中有增，作为优质经营性资产注入上市公司后将为其带来持续的租金收益，有利于提升上市公司的经营规模和盈利水平。

2、收购标的公司有利于上市公司业务与资源的全面整合升级

上市公司与赛格集团及其子公司赛格康乐、赛格地产都在华强北商圈拥有经营电子专业市场的物业资产，资产比较分散。本次重组完成后，标的公司将其持有的超过 11 万平方米华强北区域物业注入上市公司主体内，由上市公司对

华强北区域内的电子专业市场进行统一经营与管理，有利于资源整合、统筹和规划。本次重组完成后，上市公司将以电子专业市场、商业地产、创客业务等商业运营平台为核心，向电子信息行业及其相关产业的主流业态进行外部拓展，从单一的商业平台运营介入到相关内容制作与运营，打造综合创客业务、文化教育、智能科技、体育娱乐、虚拟体验、电竞游戏、金融服务等多元化业务的经营模式，以此加快上市公司现有业务的转型升级，促进上市公司业务向多元化发展和产业链延伸，扩大上市公司的盈利空间。

3、实现国有资产的证券化与保值增值

本次重组落实了国家关于深化国企改革的要求，为国有资产管理部门对商业类国资控股上市公司的有序整合、实现国有资产保值增值提供了有效途径。通过本次重组，上市公司将获得赛格集团持有的优质国有资产，可以实现国有资产的证券化，将进一步提高国有资产的市场价值。

4、减少同业竞争，增强上市公司整体实力的客观需求

本次资产重组将赛格集团优质的电子专业市场、物业经营、商业地产等核心经营性资产整合注入上市公司：一方面，进一步减少了上市公司与赛格集团之间的同业竞争；另一方面，可壮大上市公司规模、丰富业务结构，转型升级电子专业市场主业，实现上市公司各项业务的协调发展。因此，本次重组是上市公司减少与控股股东赛格集团同业竞争的重要举措之一，同时也是上市公司实现各项业务协同发展的关键措施。

5、本次重组将提升上市公司的盈利能力与核心竞争力

本次重组前，上市公司电子专业市场总经营面积达 51.18 万平方米，其中自持物业为 4.7 万平米，在华强北区域物业仅 2.2 万平方米，占上市公司总体经营面积的比重相对较低；其余经营面积基本是通过物业租赁或合作经营取得，且大多数电子专业市场位于深圳以外地区，其经营一定程度上受到出租方和合作方以及经营地域经济发展的影响，其自主性和盈利能力相对较低。然而，通过本次重组，上市公司获得了赛格集团持有的优质电子专业市场、物业经营、商业地产等核心经营性资产，其中包括超过 11 万平方米的位于华强北区域物业，且基本为位于华强北核心地段的临街物业，其盈利能力较强，将有效提升上市公司经营自主性、管理效率和盈利能力；此外，随着本次注入的房地产开发项目收益释放，将有效的提升上市公司的业绩水平。

根据备考审阅报告，若假设本次拟注入资产自期初已纳入上市公司合并范围，2016 年 8 月末备考合并净资产为 27.71 亿元，备考合并总资产为 65.48 亿元，相比于重组前分别增长 64.72%、166.49%；2016 年 1-8 月实现备考合并归

属于母公司所有者净利润 1.48 亿元，相比于重组前增长 379.65%；同时，2016 年 1-8 月备考利润表中上市公司基本每股收益、扣除非经常性损益后基本每股收益分别为 0.1136 元/股和 0.0858 元/股，分别较重组前增长 189.06%和 109.66%，因此，本次重组将较为显著地增厚上市公司的每股收益，有利于提高上市公司的经营业绩和盈利能力。

三、独立财务顾问意见

经核查，独立财务顾问认为本次交易标的公司投资性房地产评估增值率和标的资产市盈率较高与标的公司实际经营情况相符，具有合理性。本次收购有利于减少上市公司与控股股东赛格集团之间的同业竞争，同时有利于上市公司对现有业务和资源进行整合，实现国有资产的保值增值，提升上市公司的经营业绩与盈利能力，本次收购具有其必要性，不存在损害中小股东权益的情况。

四、评估师意见

经核查，评估师认为本次交易标的资产市盈率和标的公司投资性房地产评估增值率较高，与标的公司实际经营情况相符，具备合理性。本次收购有利于上市公司对现有业务和资源进行整合，同时有利于减少上市公司与控股股东赛格集团之间的同业竞争，提升上市公司的经营业绩与盈利能力，本次收购具有其必要性，不存在损害中小股东权益的情况。

[反馈意见 14]申请材料显示，按照收益法评估的物业资产，每年补偿的股份数量=（截至当期期末归属于母公司所有者的累积承诺现金流收益总额-截至当期期末归属于母公司所有者的累积实际现金流收益总额）/补偿期限内各年的归属于母公司所有者的承诺现金流收益总额合计*认购股份总数-已补偿股份数量。对于采用假设开发法评估资产的业绩补偿，补偿股份数量=（项目承诺开发利润合计数-评估基准日至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））/承诺开发利润合计数*认购股份总数。请你公司：1）结合《上市公司监管法律法规常见问题与解答修订汇编》问答中关于每年补偿的股份数量计算方式，补充披露本次交易按照收益法评估的物业资产每年补偿的股份数量和采用假设开发法评估的资产业绩补偿的股份数量的计算依据和合理性，是否符合相关规定。2）补充披露项目未实现的开发利润的计算方式、依据以及合理性。请独立财务顾问和评估师核查并发表明确意见。

回复：

一、结合《上市公司监管法律法规常见问题与解答修订汇编》问答中关于

每年补偿的股份数量计算方式，补充披露本次交易按照收益法评估的物业资产每年补偿的股份数量和采用假设开发法评估的资产业绩补偿的股份数量的计算依据和合理性，是否符合相关规定。

补充披露 1:

以下楷体加粗部分内容已在《重组报告书》“第八章 本次交易的合规性分析”补充披露如下：

六、本次交易业绩补偿按照收益法评估的物业资产每年补偿的股份数量和采用假设开发法评估的资产业绩补偿的股份数量的计算依据及合理性，相关计算方式符合《上市公司监管法律法规常见问题与解答修订汇编》相关规定

本次交易注入深赛格的资产为赛格创业汇 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，其中赛格创业汇 100%股权、赛格康乐 55%股权、赛格地产 79.02%股权采用资产基础法评估结论作为定价依据，但对其中的物业资产分别采用收益法和市场法进行了评估、对长期股权投资中包含的房地产开发项目采用假设开发法进行评估。

（一）本次交易业绩补偿按照收益法评估的物业资产每年补偿的股份数量的计算依据及合理性

1、承诺业绩数据来源

评估机构对本次注入上市公司的标的公司持有的部分商业物业资产采用收益法确定其资产价值，承诺的该部分物业资产未来归属于母公司所有者的承诺现金流收益为对应物业资产实现的全部收入（含更新改造新增面积收入）扣除更新改造费用和损失、直接相关付现成本和管理费用、其他直接相关的运营费用（含城市房产税、营业税、城建税及教育附加、印花税、维修费、保险费、土地使用税）后的净现金流收益乘以母公司的持股比例后的数值。该数据的来源为评估机构测算其评估价值时所采用的数据。具体情况如下：

单位：万元

项 目	2019 年度	2018 年度	2017 年度	2016 年度
赛格创业汇				
按收益法评估物业资产收益数据	6,624.04	5,617.26	5,262.22	2,879.26
赛格康乐				
按收益法评估物业资产收益数据	4,321.47	4,057.52	3,804.92	-1,211.49

考虑 55%股权比例影响后金额	2, 376. 81	2, 231. 63	2, 092. 71	-666. 32
赛格地产				
按收益法评估物业资产收益数据	5, 390. 13	5, 191. 49	4, 998. 54	4, 811. 10
考虑 79. 02%股权比例影响后金额	4, 259. 52	4, 102. 55	3, 950. 06	3, 801. 94
考虑股权比例影响后的按收益法评估的物业资产收益合计数据	13, 260. 36	11, 951. 44	11, 304. 99	6, 014. 89

注：以上数据中 2016 年各家标的公司按收益法评估的资产收益相对较低的原因是受到该期内进行物业更新改造投资所产生的成本、费用和损失的影响。

以上数据均依据评估时所采用的估值数据，对该部分收益进行承诺能够合理保证该部分物业评估价值的公允性，有利于保障中小股东权益。

2、涉及的补偿股份数量计算公式符合《上市公司监管法律法规常见问题与解答修订汇编》相关规定

（1）《上市公司监管法律法规常见问题与解答修订汇编》规定：“以收益现值法、假设开发法等基于未来收益预期的估值方法对拟购买资产进行评估或估值的，每年补偿的股份数量为：

当期补偿金额=（截至当期期末累积承诺净利润数－截至当期期末累积实现净利润数）÷补偿期限内各年的预测净利润数总和×拟购买资产交易作价－累积已补偿金额

当期应当补偿股份数量=当期补偿金额/本次股份的发行价格

当期股份不足补偿的部分，应以现金补偿”

（2）本次交易设置的补偿股份数量计算公式为：每年补偿的股份数量=（截至当期期末归属于母公司所有者的累积承诺现金流收益总额－截至当期期末归属于母公司所有者的累积实际现金流净收益总额）÷补偿期限内各年的归属于母公司所有者的承诺现金流收益总额合计×认购股份总数－已补偿股份数量

同时在协议中约定了：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。

本次交易补偿股份数量计算公式与《上市公司监管法律法规常见问题与解答修订汇编》规定的计算公式差异为补偿数量的确定依据是母公司所有者的承诺现金流收益，未采用净利润数的原因是由于业绩补偿的标的为标的公司持有

的物业资产，并非能够独立核算的法人主体，因此无法将其现金流准确还原为净利润。本次交易所采用的归属于母公司所有者的承诺现金流收益为对应物业资产实现的全部收入（含更新改造新增面积收入）扣除更新改造费用和损失、直接相关付现成本和管理费用、其他直接相关的运营费用（含城市房产税、营业税、城建税及教育附加、印花税、维修费、保险费、土地使用税）后的净现金流收益乘以母公司的持股比例后的数值，能够充分的反映该部分物业的未来收益价值，有效确保本次交易的公允性，保障中小股东权益。

3、业绩承诺中包含补偿期满后资产减值测试，符合《上市公司监管法律法规常见问题与解答修订汇编》规定

本次交易业绩承诺设置了减值测试条款，具体为：

“在补偿期限届满时，深赛格将聘请各方认可的具有证券业务资格的会计师事务所对前述按收益法评估的资产进行减值测试，并出具减值测试报告。

如按收益法评估的资产期末减值额>业绩承诺期间内已补偿股份总数×本次发行股份购买资产的发行价格+已补偿的现金总额，赛格集团应当对深赛格就该等资产减值部分另行补偿：

i、按收益法评估的资产减值部分补偿的股份数量=按收益法评估的标的资产期末减值额÷本次发行股份的发行价格-业绩承诺期间内已补偿股份总额

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

符合《上市公司监管法律法规常见问题与解答修订汇编》规定：“在补偿期限届满时，上市公司应当对拟购买资产进行减值测试，如：期末减值额/拟购买资产交易作价>补偿期限内已补偿股份总数/认购股份总数，则交易对方需另行补偿股份，补偿的股份数量为：期末减值额/每股发行价格-补偿期限内已补偿股份总数”。

（二）本次交易业绩补偿采用假设开发法评估的资产业绩补偿的股份数量的计算依据及合理性

1、承诺业绩数据来源

评估机构对本次注入上市公司的标的公司持有的房地产开发项目的前期投入成本采用的是假设开发法进行的评估，评估时对该部分项目在独立经营的基础上并开发完成后能够实现的开发利润进行的预测。根据预测，赛格地产子公司赛格新城市建设的赛格 ECO 中心一期、深圳赛格国际电子产业中心项目预计

开发利润分别为 10,400.75 万元、44,949.49 万元；赛格地产子公司西安赛格的西安赛格广场项目预计开发利润为 66,161.99 万元；赛格地产子公司惠州群星的东方威尼斯花园项目尾盘、赛格假日广场项目预计开发利润分别为 1,850.10 万元、15,460.54 万元。本次交易对上述房地产开发项目承诺的开发利润数均为评估时采用的数据。

2、涉及的补偿股份数量计算公式符合《上市公司监管法律法规常见问题与解答修订汇编》相关规定

(1)《上市公司监管法律法规常见问题与解答修订汇编》规定：“以收益现值法、假设开发法等基于未来收益预期的估值方法对拟购买资产进行评估或估值的，每年补偿的股份数量为：

当期补偿金额=（截至当期期末累积承诺净利润数－截至当期期末累积实现净利润数）÷补偿期限内各年的预测净利润数总和×拟购买资产交易作价－累积已补偿金额

当期应当补偿股份数量=当期补偿金额/本次股份的发行价格

当期股份不足补偿的部分，应现金补偿”

(2)本次交易设置的补偿股份数量计算公式为：补偿的股份数量=（项目承诺开发利润合计数－评估基准日至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））÷承诺开发利润合计数×认购股份总数

同时在协议中约定了：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。

本次交易补偿股份数量计算公式与《上市公司监管法律法规常见问题与解答修订汇编》规定的计算公式并未存在实质上的差异，此处所指的开发利润为该项目的独立开发及核算后的预计净利润数。

3、业绩承诺中包含补偿期满后资产减值测试，符合《上市公司监管法律法规常见问题与解答修订汇编》规定

本次交易业绩承诺设置了减值测试条款，具体为：

“在补偿期限届满时，深赛格将聘请各方认可的具有证券业务资格的会计师事务所对前述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

当对深赛格就该等资产减值部分另行补偿:

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

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”

符合《上市公司监管法律法规常见问题与解答修订汇编》规定:“在补偿期限届满时,上市公司应当对拟购买资产进行减值测试,如:期末减值额/拟购买资产交易作价>补偿期限内已补偿股份总数/认购股份总数,则交易对方需另行补偿股份,补偿的股份数量为:期末减值额/每股发行价格-补偿期限内已补偿股份总数”。

4、本次交易中对按假设开发法进行评估的地产项目约定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),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。

在补偿期届满时一次确定补偿股份数量,未逐年进行计算,符合《上市公司监管法律法规常见问题与解答修订汇编》规定的:“拟购买资产为房地产公司或房地产类资产的,上市公司董事会可以在补偿期限届满时,一次确定补偿股份数量,无需逐年计算。”

(三)本次交易业绩补偿其他约定符合《上市公司监管法律法规常见问题与解答修订汇编》相关规定

1、承诺业绩中未包含非经常性损益,符合《上市公司监管法律法规常见问题与解答修订汇编》关于扣除非经常性损益的相关规定。

2、业绩承诺中补偿数量调整约定符合《上市公司监管法律法规常见问题与解答修订汇编》关于补偿数量的相关规定。

本次交易业绩承诺中对补偿数量的调整已做出明确约定:“在计算减值额时,需要剔除补偿期限内标的资产股东增资、减资、接受赠与以及利润分配的因素对减值额的影响。在各年计算的应补偿股份数量小于0时,则应按0取值,即已经补偿的股份不冲回。在计算的现金补偿金额小于0时,按0取值,即已

经补偿的现金不冲回”；前述约定符合《上市公司监管法律法规常见问题与解答修订汇编》规定：“前述减值额为拟购买资产交易作价减去期末拟购买资产的评估值并扣除补偿期限内拟购买资产股东增资、减资、接受赠与以及利润分配的影响”以及“在逐年补偿的情况下，在各年计算的补偿股份数量小于 0 时，按 0 取值，即已经补偿的股份不冲回”。

二、补充披露项目未实现的开发利润的计算方式、依据以及合理性。

补充披露 2：

以下楷体加粗部分内容已在《重组报告书》“第一章 本次交易概况”之“三、具体方案”之“（一）发行股份及支付现金购买资产”之“11、业绩承诺及补偿安排”补充披露如下：

（1）业绩补偿

②假设开发法评估资产业绩补偿

根据评估师预测，赛格地产子公司赛格新城市建设的赛格 ECO 中心一期、深圳赛格国际电子产业中心项目承诺开发利润分别为 10,400.75 万元、44,949.49 万元；赛格地产子公司西安赛格的西安赛格广场项目承诺开发利润为 66,161.99 万元；赛格地产子公司惠州群星的东方威尼斯花园项目尾盘、赛格假日广场项目承诺开发利润分别为 1,850.10 万元、15,460.54 万元。

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

.....

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

补偿的股份数量=（项目承诺开发利润合计数－评估基准日至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））÷承诺开发利润合计数×认购股份总数

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

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

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

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

.....

补充披露 3：

以下楷体加粗部分内容已在《重组报告书》“第七章 本次交易相关协议主要内容”之“二、《业绩承诺及补偿协议》**及补充协议**”补充披露如下：

（一）合同主体、签订时间

深赛格与赛格集团于 2016 年 8 月 3 日签署了《业绩承诺及补偿协议》，并于 2016 年 10 月 31 日签署了《业绩承诺及补偿协议之补充协议》。

2、按假设开发法评估的标的资产业绩承诺及业绩补偿

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

66,161.99万元、1,850.10万元、15,460.54万元。

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

.....

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

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

注：上述公式中的“认购股份总数”是指赛格集团以间接持有的采用假设开发法进行评估的地产项目全部认购深赛格发行的股份而取得的股份总额。认购的深赛格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。

.....

三、独立财务顾问意见

经核查，独立财务顾问认为，上市公司已比对《上市公司监管法律法规常见问题与解答修订汇编》问答中关于每年补偿的股份数量计算方式，在重组报告书中补充披露本次交易按照收益法评估的物业资产每年补偿的股份数量和采用假设开发法评估的资产业绩补偿的股份数量的计算依据和合理性；并补充披露了项目未实现的开发利润的计算方式、依据以及合理性。

本次交易业绩补偿中关于按照收益法评估的物业资产每年补偿的股份数量和采用假设开发法评估的资产业绩补偿的股份数量计算方式符合《上市公司监管法律法规常见问题与解答修订汇编》相关规定；为保护中小股东权益，前述相关计算方法有明确依据，符合本次交易实际情况，且具备合理性。在采用假设开发法评估的资产业绩补偿中，项目未实现的开发利润的相关计算有明确依据，具备合理性。

四、评估机构意见

经核查，评估机构认为，上市公司已比对《上市公司监管法律法规常见问题与解答修订汇编》问答中关于每年补偿的股份数量计算方式，在重组报告书中补充披露本次交易按照收益法评估的物业资产每年补偿的股份数量和采用假设开发法评估的资产业绩补偿的股份数量的计算依据和合理性；并补充披露了项目未实现的开发利润的计算方式、依据以及合理性。

本次交易业绩补偿中关于按照收益法评估的物业资产每年补偿的股份数量和采用假设开发法评估的资产业绩补偿的股份数量计算方式符合《上市公司监管法律法规常见问题与解答修订汇编》相关规定；为保护中小股东权益，前述相关计算方法有明确依据，符合本次交易实际情况，且具备合理性。在采用假设开发法评估的资产业绩补偿中，项目未实现的开发利润的相关计算有明确依据，具备合理性。

（本页无正文，为《深圳赛格股份有限公司关于中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见之回复》之签署页）

深圳赛格股份有限公司
法定代表人：王立
2016 年 11 月 3 日