

股票上市地：深圳证券交易所

证券代码：000058、200058

简称：深赛格、深赛格 B



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
（修订稿）

交易对方：深圳市赛格集团有限公司

独立财务顾问



（深圳市福田区益田路江苏大厦 38—45 楼）

二〇一七年一月

公司声明

本公司及全体董事会、监事会成员、高级管理人员保证本报告书内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

本公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本报告书及其摘要中财务会计资料真实、准确、完整。

本报告书所述事项并不代表中国证监会、深交所对于本次重大资产重组相关事项的实质性判断、确认或批准。

本次交易完成后，公司经营与收益的变化，由公司自行负责；因本次交易引致的投资风险，由投资者自行负责。

投资者若对本报告书存在任何疑问，应咨询自己的股票经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

交易对方声明

本公司已为本次重组提供审计、评估、法律及财务顾问专业服务的中介机构提供了有关本次重组的相关信息和文件（包括但不限于原始书面材料、副本材料或口头证言等），本公司保证所提供的文件资料的副本或复印件与正本或原件一致，且该等文件资料的签字与印章都是真实的，该等文件的签署人已经合法授权并有效签署该文件。

本公司保证所提供信息和文件的真实性、准确性和完整性，保证不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

如本次交易因涉嫌所提供或者披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确之前，本公司将不转让在上市公司拥有权益的股份。

如违反上述承诺及声明，本公司将承担相应的法律责任。

证券服务机构声明

根据相关规定，作为公司本次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的证券服务机构招商证券股份有限公司、中天运会计师事务所（特殊普通合伙）、北京市中伦律师事务所、深圳德正信国际资产评估有限公司、大华会计师事务所（特殊普通合伙）对于本次交易申请文件的相关信息，分别承诺：

“如本次重组申请文件存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，本公司/本所未能勤勉尽责的，将承担连带赔偿责任。”

修订说明

本公司已根据中国证监会下发的《中国证监会行政许可项目审查一次反馈审查通知书》（162429 号）、根据截至 2016 年 8 月 31 日的公司及上市公司的财务数据，以及并购重组委 2016 年第 85 次会议审核结果公告的要求，对本报告书进行了补充和修改。补充和完善的内容如下：

1、本次交易已获得中国证监会的核准，已经获得了方案实施所需的全部必要审批程序，因此，删除了“重大风险提示”之“一、审批风险”及“第十四章 风险因素”之“一、审批风险”及“第一章 本次交易概况”之“四、本次交易决策过程和批准情况”之“（二）本次交易尚需履行的审批程序”；修订了“重大风险提示”之“二、交易终止风险”及“第十四章 风险因素”之“二、交易终止风险”；在“重大事项提示”之“十二、本次交易的审议”及“第一章 本次交易概况”之“四、本次交易决策过程和批准情况”之“（一）本次交易已履行的审批程序”补充披露了本次交易取得中国证监会核准的说明。

2、补充披露了赛格工业大厦 2 栋 4 层权证办理情况。请详见本报告书“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”以及“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”。

3、补充披露了群星广场裙楼中无证房产权证办理情况。请详见本报告书“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”。

4、补充披露了赛格创业汇 18 项未变更过户房产的权证办理情况。请详见本报告书“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”以及“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”。

5、补充披露了标的资产登记用途（工业用途）与实际用途（商业用途）不一致的情况。请详见本报告书“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》”

以及“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”。

6、补充披露了本次交易完成后上市公司主营业务构成。请详见本报告书“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”。

7、补充披露了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。请详见本报告书“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”。

8、补充披露了本次交易在业务、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。请详见本报告书“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”以及“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”。

9、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转给赛格创业汇的交易背景、原因。请详见本报告书“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”。

10、补充披露了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。请详见本报告书“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”。

11、补充披露了 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。请详见本报告书“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”。

12、补充披露了 2016 年 4 月，赛格地产通过公证方式对公司股份权属进行了确权，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。请详见本报告书“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”。

13、补充披露了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。请详见本报告书“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”。

14、补充披露了赛格地产是否符合《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。请详见本报告书“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”。

15、补充披露了公司根据《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，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。请详见本报告书“第八章 本次交易的合规性分析”。

16、补充披露了本次交易资产评估是否包含募投项目产生的收益。请详见本报告书“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”以及“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”。

17、补充披露了本次交易业绩承诺是否包含募投项目产生的收益。请详见本报告书“第六章 发行股份情况”之“三、发行股份募集配套资金”和“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”以及“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”。

18、补充披露了募投项目收益如何与业绩承诺区分。请详见本报告书“第六章 发行股份情况”之“三、发行股份募集配套资金”。

19、补充披露了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，本次交易募集配套资金的必要性。请详见本报告书“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”。

20、补充披露了募投项目预期销售收入、税后内部收益率的测算依据以及合理性。请详见本报告书“第六章 发行股份情况”之“三、发行股份募集配套资金”之“（三）配套资金用途”之“2、标的资产在建项目情况”以及“第六章 发行股份情况”之“三、发行股份募集配套资金”之“（三）配套资金用途”之“2、标的资产在建项目情况”。

21、补充披露了赛格创业汇对上述交易的会计处理，并说明依据和合理性。请详见本报告书“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”。

22、补充披露了赛格创业汇 2015 年营业收入增长的原因以及合理性。请详见本报告书“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”。

23、补充披露了结合同行业情况，赛格创业汇报告期内毛利率的合理性。请详见本报告书“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”。

24、补充披露了赛格康乐 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。请详见本报告书“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”。

25、补充披露了赛格地产 2016 年 3 月 31 日应收账款增长的原因以及合理性。请详见本报告书“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）”。

26、补充披露了赛格地产 2016 年 3 月 31 日其他应付款的明细以及合理性。请详见本报告书“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）”。

27、补充披露了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。请详见本报告书“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”。

28、补充披露了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。请详见本报告书“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”。

29、补充披露了对赛格地产、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。请详见本报告书“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”。

30、补充披露了结合最近一期商业地产交易价格，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。请详见本报告书“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”。

31、补充披露了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，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。请详见本报告书“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”。

32、补充披露了资产基础法评估中投资性房地产采用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。请详见本报告书“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”。

33、补充披露了本次交易标的资产市盈率较高的原因及合理性。请详见本报告书“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”。

34、补充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。请详见本报告书“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”。

35、补充披露了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，本次收购的必要性，是否存在损害中小股东权益的情况。请详见本报告书“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”。

36、补充披露了结合《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，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。请详见本报告书“第八章 本次交易的合规性分析”。

37、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。请详

见本报告书“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”以及“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”。

38、根据截至 2016 年 8 月 31 日标的公司及上市公司的财务数据，对本报告书中所涉及的内容进行更新。

39、根据 2016 年 11 月 21 日签署的《业绩承诺及补偿协议之补充协议（二）》相关内容，调整了本报告书“第一章 本次交易概况”之“三、本次交易具体方案”及“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”中相关表述。

40、补充披露了本次交易业绩承诺方案合理性。请详见本报告书“第八章 本次交易的合规性分析”之“六、本次交易业绩补偿设置合理，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”。

重大事项提示

公司特别提请投资者注意，在作出投资决策之前务必仔细阅读本报告书中“重大风险提示”、“第十四章 风险因素”章节全部内容，并特别关注以下重要事项及风险因素：

一、本次发行股份的方案概述

本次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由两部分构成：1、本公司以发行股份及支付现金购买资产的方式购买赛格集团所持有的赛格创业汇 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，资产对价支付以发行股份方式支付 86.90%，以现金方式支付 13.10%；2、为提高重组效率，拟向不超过 10 名特定投资者非公开发行股份募集本次重组的配套资金，募集资金总额不超过拟购买资产交易价格的 100%，本次募集配套资金总额不超过 20 亿元，扣除发行费用后拟用于支付购买标的资产的现金对价、西安赛格广场建设项目后续建设投入、深圳赛格国际电子产业中心建设项目后续建设投入。

根据最终评估结果，标的资产于本次交易评估基准日（2016 年 3 月 31 日）的估值为 51.57 亿元。

本次发行股份购买资产的定价基准日为深赛格第六届董事会第八次会议决议公告日。深赛格向赛格集团发行股份购买资产的发行价格的基础为公司董事会决议公告日前 20 个交易日股票交易均价的 90%，即 9.97 元/股。由于深赛格在定价基准日至本报告书签署日期间每 10 股派发现金红利 0.3 元人民币（含税），本次发行股份及支付现金购买资产部分股票发行价调整为 9.94 元/股。

深赛格拟向不超过 10 名特定投资者募集配套资金，发行方式为询价发行，本次非公开发行股票募集配套资金部分的股票发行底价为不低于 9.94 元/股。最终发行价格将在本次发行获得中国证监会核准后，由公司董事会根据股东大会的授权，按照相关法律、行政法规及规范性文件的规定，依据发行对象申购报价的情况，与本次交易的独立财务顾问及主承销商协商确定。

在本次发行的定价基准日至发行日期间，如上市公司实施现金分红、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项，本次发行价格将作相应调整。

对于标的资产在过渡期间实现的损益，在本次重大资产重组交割完成后，将由具有证券从业资格的会计师事务所进行专项审计，确认标的资产在过渡期间的损益合计数额。如标的资产过渡期间损益合计金额为盈利，则归本次发行完成后上市公司新老股东共享。如标的资产在过渡期间损益合计金额出现亏损的，则由

交易对方在出具审计报告后的 30 天内以现金方式向上市公司补足。

上市公司过渡期间损益归属上市公司新老股东共享。

本次交易评估基准日前，上市公司以及标的资产的滚存未分配利润由本次发行后的新老股东按照持股比例共享。

二、本次交易构成重大资产重组

根据标的资产财务数据、评估值以及上市公司最近一个会计年度的财务指标，本次交易构成重大资产重组，相关指标对比情况如下：

单位：万元

项目	标的资产 2016 年 8 月 31 日 /2015 年度	成交金额	孰高值	深赛格 2015 年 12 月 31 日 /2015 年度	占比
总资产	410,904.15	515,714.72	515,714.72	261,466.05	197.24%
净资产额	110,397.40	515,714.72	515,714.72	168,034.47	306.91%
营业收入	96,971.11	-	96,971.11	74,153.37	130.77%

根据《重组办法》，如本次交易购买的资产总额、标的资产在最近一个会计年度所产生的营业收入超过上市公司最近一个会计年度相应指标的比例达到 50%以上，或购买的资产净额超过上市公司最近一个会计年度相应指标的比例达到 50%以上且购买的资产净额超过 5,000 万，则本次交易构成重大资产重组。

本次交易的注入资产对应资产总额、资产净额和最近一个会计年度所产生的营业收入为上市公司相关指标的 197.24%、306.91%和 130.77%，因此，本次交易构成重大资产重组。

三、本次交易构成关联交易

本次交易为深赛格通过发行股份及支付现金方式购买赛格集团所持有的赛格创业汇 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，并向不超过 10 名特定投资者募集配套资金。赛格集团为深赛格控股股东，本次交易构成关联交易，公司在召开董事会、股东大会审议相关议案时，已提请关联董事及关联股东回避表决相关议案。

四、本次交易未导致控股股东的变化

本次交易发生前，上市公司控股股东为赛格集团，持股比例为 30.24%。本次发行完成后，若不募集配套资金，赛格集团持有本公司约 55.70%的股权，若按照上限募集配套资金，赛格集团持有本公司约 47.90%的股权。因此，本次交易完成

后，赛格集团仍然为公司控股股东，本次发行不会导致公司控股股东的变化，本次交易前后上市公司实际控制人均为深圳市国资委，故本次交易亦不会导致公司控制权发生变化。

五、本次交易不构成借壳上市

本次交易前，赛格集团持有深赛格 23,735.97 万股股份，占总股本的比例为 30.24%，为深赛格的控股股东，且自深赛格上市以来未发生变更，深赛格实际控制人为深圳市国资委。本次交易完成后，若募集资金按 200,000 万元、发行价格按 9.94 元/股的最大稀释比例计算，赛格集团持股比例为 47.90%，仍为公司控股股东，实际控制人仍为深圳市国资委，本次交易不会导致公司控股股东及实际控制人的变化，本次交易不构成《重组办法》第十三条规定的借壳上市。

六、本次交易的股份锁定安排

（一）本次交易中赛格集团因出售资产而新增的股份

赛格集团因本次交易新增深赛格股份的锁定期应同时满足以下条件：

1、公司本次交易向赛格集团发行的股份自股份上市之日起锁定 36 个月，但按照其与发行人签署的《业绩承诺及补偿协议》进行股份补偿的股份除外。

2、本次交易完成后 6 个月内，如深赛格连续 20 个交易日的收盘价低于本次发行价，或者本次交易完成后 6 个月期末收盘价低于本次交易发行价，赛格集团通过本次发行持有的深赛格股票的锁定期自动延长 6 个月。

3、如本次交易因涉嫌所提供或披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确以前，赛格集团不转让其在深赛格拥有权益的股份。

本次发行完成后，由于公司送红股、转增股本等原因增持的公司股份，亦应遵守上述约定。

上述锁定期届满后，相应股份的转让和交易依照届时有效的法律、法规，以及中国证监会、深交所的规定、规则和要求办理。

（二）本次交易中募集配套资金交易对方新增的股份

本次配套融资的发行对象认购的股份自发行结束之日起 12 个月内不得转让，在此之后按中国证监会及深交所的有关规定执行。本次发行结束后，由于派息、送股、转增股本等原因增持的本公司股份，亦应遵守上述约定。

（三）本次交易前赛格集团持有的深赛格股份

本次交易前，赛格集团持有深赛格 23,735.97 万股股票。对此，赛格集团已于 2016 年 2 月 3 日出具承诺函，如果本次重大资产重组顺利完成，赛格集团在本次交易前所持有的深赛格 23,735.97 万股股票在本次重大资产重组完成后（自本次交易取得的深赛格增发股票登记至赛格集团名下之日起算）锁定 12 个月。

上述承诺函出具后，赛格集团持有的深赛格 23,735.97 万股股票对应的由于深赛格送红股、转增股本等原因增持的深赛格股票，亦应遵守上述约定。

七、募集资金用途

深赛格拟在本次发行股份及支付现金购买资产的同时发行股份募集配套资金，配套资金总额不超过 200,000 万元，扣除发行费用后的募集资金将用于支付现金对价、标的公司在建项目，具体情况如下：

单位：万元

用途	项目名称	项目投资总额	募集资金投资金额	实施单位
支付现金对价		67,562.62	67,562.62	上市公司
标的资产在建项目	西安赛格广场建设项目后续建设	176,249.29	80,000.00	西安赛格
	深圳赛格国际电子产业中心建设项目后续建设	145,638.00	52,437.38	赛格新城市建设
合计			200,000.00	-

配套融资用途的具体情况以及配套融资的合规性详见本报告书“第六章 发行股份情况”之“三、发行股份募集配套资金”。

八、本次交易标的资产评估情况相关说明

德正信对本次交易标的资产以 2016 年 3 月 31 日为基准日的价值进行了评估。德正信采用资产基础法和收益法两种方法对标的资产进行评估，对于赛格创业汇 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果作为最终评估结论，对于赛格物业发展 100%股权采用收益法评估结果作为最终评估结论。根据德正信出具的《评估报告》（德正信综评报字[2016]第 023 号、德正信综评报字[2016]第 024 号、德正信综评报字[2016]第 025 号、德正信综评报字[2016]第 026 号），经评估，标的资产于评估基准日的评估总价值为 515,714.72 万元，整体评估增值率 882.78%。经交易双方协商，标的资产的交易作价依据上述评估值确定为 515,714.72 万元。标的资产涉及的评估报告已经深圳市国资委备

案。

九、本次交易对上市公司的影响

（一）本次交易对上市公司主营业务及盈利能力的影响

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）本次交易对上市公司股权结构的影响

本次交易拟发行股份数量为不超过 65,206.44 万股，其中：向发行股份购买资产的交易对方赛格集团发行的股份数量为 45,085.72 万股，向募集配套资金的认购方发行的股份数量不超过 20,120.72 万股。本次交易完成后，若按照配套募集资金上限测算，上市公司的总股本将由 78,479.90 万股增加至 143,686.34 万股。股本结构变化情况如下：

股东名称	重组前		重组后	
	持有股数(万股)	占股本比例	持有股数(万股)	占股本比例
赛格集团（A 股）	23,735.97	30.24%	68,821.69	47.90%
配套融资对应 A 股股东	-	-	20,120.72	14.00%
A 股其他股东	30,097.80	38.35%	30,097.80	20.95%
B 股股东	24,646.13	31.40%	24,646.13	17.15%
股份总数	78,479.90	100.00%	143,686.34	100.00%

不考虑配套融资因素，本次交易完成后，上市公司的总股本将由 78,479.90 万股变更为 123,565.62 万股，社会公众股东合计持股比例将不低于本次交易完成后上市公司总股本的 10%。考虑配套融资因素，若按照配套募集资金上限测算，本次交易完成后，上市公司的总股本将变更为 143,686.34 万股，社会公众股东合计持股比例仍将不低于本次交易完成后上市公司总股本的 10%。故本次交易完成后，上市公司满足《公司法》、《证券法》及《上市规则》等法律法规规定的股票

上市条件。

（三）本次交易对上市公司主要财务指标的影响

根据上市公司 2015 年年度审计报告及 2016 年 1-8 月财务报表以及中天运会计师事务所出具的备考审阅报告，本次交易前后本公司的主要财务数据情况如下：

日 期	资产负债表	交易前	交易后（备考）	增长倍数
2016年8月31日/2016年1-8月	资产总额（万元）	245,728.05	654,844.36	1.66
	负债总额（万元）	77,509.77	377,748.58	3.87
	所有者权益（万元）	168,218.28	277,095.78	0.65
	归属于母公司所有者权益（万元）	148,226.71	231,627.80	0.56
	营业收入（万元）	45,171.87	97,942.76	1.17
	营业利润（万元）	8,239.90	21,361.67	1.59
	利润总额（万元）	8,041.81	27,261.38	2.39
	净利润（万元）	5,169.05	19,271.43	2.73
	归属于母公司所有者净利润（万元）	3,086.96	14,806.50	3.80
	扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的基本每股收益（元/股）	0.0414	0.0868	1.10
	每股净资产（元/股）	1.89	1.78	-0.06
	扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的加权平均净资产收益率	2.20%	4.14%	0.88
	资产负债率	31.54%	57.69%	0.83
2015年12月31日/2015年度	资产总额（万元）	261,466.05	598,016.54	1.29
	负债总额（万元）	93,431.58	331,761.15	2.55
	所有者权益（万元）	168,034.47	266,255.39	0.58
	归属于母公司所有者权益（万元）	147,512.62	220,710.57	0.50
	营业收入（万元）	74,153.37	170,753.48	1.30
	营业利润（万元）	15,538.88	33,504.99	1.16
	利润总额（万元）	14,306.86	32,348.72	1.26
	净利润（万元）	10,796.87	23,501.18	1.18
	归属于母公司所有者净利润（万元）	7,424.21	17,630.23	1.37
	扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的基本每股收益（元/股）	0.1082	0.1412	0.30
	每股净资产（元/股）	1.88	1.69	-0.10

日 期	资产负债表	交易前	交易后（备考）	增长倍数
	扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的加权平均净资产收益率	5.94%	8.60%	0.45
	资产负债率	35.73%	55.48%	0.55

注：上表中扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的基本每股收益和每股净资产的股本数仅考虑了发行股份购买资产和配套融资中购买资产所需的支付现金对价部分的影响。

本次交易完成后，上市公司的总资产、所有者权益和营业收入等财务指标均大幅增加，2015 年公司扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的基本每股收益和 2016 年 1-8 月扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的基本每股收益分别增长 0.30 倍和 1.10 倍。

十、本次交易的补偿安排

本次交易的业绩承诺补偿期间为本次重组完成后三年，如本次交易中发行股份购买资产在 2016 年内完成，则业绩承诺补偿期为 2016 年、2017 年和 2018 年（若 2016 年内未能完成，则补偿期相应顺延）。本次交易标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。赛格集团对标的公司相关资产在本次重组实施完毕以后三年内的业绩进行承诺，已与上市公司就其业绩补偿情况签订明确可行的《业绩承诺及补偿协议》。具体内容请参见本重组报告书“第一章 本次交易概况”之“三、本次交易具体方案”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”。

十一、本次交易不会导致上市公司股票不符合上市条件

截至本报告书出具日，公司总股本为 78,479.90 万股，本次交易公司购买资产发行股份为 45,085.72 万股，在不考虑配套融资的情况下，交易完成后公司股本总额将达到约 123,565.62 万股，其中社会公众持有的股份不低于总股本的 10%；考虑配套融资因素，若按照配套募集资金上限测算，本次交易完成后，上市公司的总股本将变更为 143,686.34 万股，社会公众股东合计持股比例仍将不低于本次交易完成后上市公司总股本的 10%，满足《公司法》、《证券法》以及《上市规则》等法律法规规定的股票上市条件。

综上所述，本次交易不会导致上市公司股票不符合股票上市条件。

十二、本次交易的审议

本次交易已经深赛格第六届董事会第八次会议、第七届董事会第三次临时会议、第七届董事会第七次临时会议、第七届董事会第十次临时会议和 2016 年第二

次临时股东大会审议通过，已取得深圳市国资委出具的《深圳市国资委关于深圳赛格股份有限公司以发行股份及支付现金方式购买资产并募集配套资金的重大资产重组交易预案的函》（深国资委函[2016] 58 号）、《深圳市国资委关于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有关问题的批复》（深国资委函[2016]714 号）和《国有资产评估项目备案表》（深国资委评备[2016]011 号、深国资委评备[2016]012 号、深国资委评备[2016]013 号、深国资委评备[2016]014 号），已取得中国证监会出具的《关于核准深圳赛格股份有限公司向深圳市赛格集团有限公司发行股份购买资产并募集配套资金的批复》（证监许可[2017]21 号）。

十三、本次交易的相关方所做的承诺

序号	承诺函	承诺人	承诺的主要内容
1	《关于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的承诺函》	深赛格	1、本公司为依法设立并有效存续的股份有限公司，不存在破产、解散、清算以及其他根据依照现行有效法律、法规、规范性文件和其章程规定需要终止的情形，本公司已依法公开发行股票并上市，本公司作为上市公司具有中国法律、法规和规范性文件规定的非公开发行股份及支付现金购买资产的发行人以及资产购买方的主体资格。 2、本公司最近三年遵守有关工商行政管理的法律、法规，守法经营，不存在因违反有关工商行政管理法律、法规而受到过行政处罚且情节严重的记录；本公司不存在根据有关法律、法规、规范性文件和公司章程的规定而需终止的情形。本公司不存在持续经营的法律障碍。 3、本公司最近三年历次股东大会、董事会、监事会的召开、决议内容及其签署符合有关法律、法规、规范性文件和公司章程的规定，本公司最近三年历次股东大会、董事会、监事会的召开、决议内容及其签署均合法有效；本公司股东大会最近三年对董事会的授权符合相关法律、法规、规范性文件和公司章程的规定，合法、合规、真实、有效；本公司自上市以来的重大决策合法、合规、真实、有效。 4、本公司最近三年不存在违反证券法律、行政法规或规章，受到中国证监会的行政处罚，或者受到刑事处罚的情形；亦不存在违反工商、税收、土地、环保、海关法律、行政法规或规章，受到行政处罚且情节严重或者受到刑事处罚的情形。 5、本公司不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁或行政处罚案件。本公司的董事、监事、高级管理

序号	承诺函	承诺人	承诺的主要内容
			人员均不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁或行政处罚案件。 6、本公司的权益不存在被控股股东或实际控制人严重损害尚未消除的情形。 7、本公司及其附属公司均不存在违规对外担保且尚未解除的情形。 8、本公司现任董事、高级管理人员最近 36 个月内均不存在受到过中国证监会的行政处罚，或者最近 12 个月内受到过证券交易所公开谴责的情形。 9、本公司及其现任董事、高级管理人员均不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违规正被中国证监会立案调查的情形。 10、本次重组前，本公司进行的关联交易均履行了必要的公允决策程序，合法有效。 11、本公司不存在严重损害投资者合法权益和社会公共利益的情形。 12、本公司实施本次重组符合相关法律、法规、规范性文件关于上市公司重组的实质条件，包括但不限于： （1）符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规的规定； （2）不会导致本公司不符合股票上市条件； （3）重大资产重组所涉及的资产定价公允，不存在损害本公司和股东合法权益的情形； （4）有利于本公司增强持续经营能力，不存在可能导致本公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形； （5）有利于本公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联人保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定； （6）有利于本公司保持健全有效的法人治理结构； （7）本次重组遵循了有利于提高本公司资产质量、改善本公司财务状况和增强持续盈利能力的原则； （8）本次重组遵循了有利于本公司减少关联交易和避免同业竞争的原则。 13、本次重组完成后，本公司承诺在业务、资产、财务、人员、机构等方面与控股股东及其控制的关联方将继续保持独立，以符合中国证监会关于上市公司独立

序号	承诺函	承诺人	承诺的主要内容
			性的相关规定。 14、本次重组不会导致本公司董事会、监事会、高级管理人员结构发生重大调整,也不会涉及重大经营决策规则与程序、信息披露制度等方面的调整。本次重组完成后,本公司仍将严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律、法规及公司章程的要求规范运作,不断完善法人治理结构。 15、本公司与深圳市赛格集团有限公司就本次重组事宜签署的附生效条件的《发行股份及支付现金购买资产框架协议》及正式交易协议《发行股份及支付现金购买资产协议》以及《业绩承诺及补偿协议》,上述协议是本次重组的交易各方在平等基础上遵循公平、合理的原则经协商一致达成的;该等协议为附生效条件的协议,在协议约定的生效条件全部满足后对各方具有法律效力;该协议的内容不存在违反有关法律、法规、规范性文件规定的情形,合法有效。 16、本公司承诺并保证就本次重组召开的董事会、股东大会的召集和召开程序、表决程序符合有关法律、法规和规范性文件以及公司章程的规定,决议内容合法、有效。 17、本次重组的最终价格将在交易各方在共同确定的定价原则基础上,依据有证券从业资格的评估机构所出具的并经深圳市国资委备案的评估报告确定的标的资产的评估值协商确定,是交易各方的真实意思表示。 18、本公司就本次重组已进行的信息披露符合相关法律、法规、规章及规范性文件的规定,不存在应披露而未披露的合同、协议或安排。 19、本公司的现任董事、监事、高级管理人员、持股 5%以上股东及其他知情人就本公司本次重组停牌之日前六个月(2015 年 5 月 4 日)至本声明出具之日买卖深赛格股票的情况进行自查并出具自查报告,除自查报告中已披露的刘志军、郑丹、朱龙清、田继梁、应华东、徐宁有买卖本公司股票外,上述人员均不存在买卖深赛格股票的情形,相关人员在自查期间买卖公司股票均不存在利用本次重组的内幕信息进行交易的情形。 20、本次重组完成后,本公司将继续根据法律、法规和规范性文件及公司章程的规定履行必要的关联交易审议程序,不会损害深赛格和全体股东的合法权益。 21、本次重组完成后,本公司控股股东仍为深圳市赛格集团有限公司、实际控制人仍为深圳市人民政府国

序号	承诺函	承诺人	承诺的主要内容
			有资产监督管理委员会。本次重组不会导致本公司控股股东及实际控制人发生变更。
2	《关于所提供信息真实性、准确性和完整性的承诺函》	深赛格、赛格创业汇、赛格康乐、赛格物业发展、赛格地产、赛格新城市建设、赛格物业管理、惠州群星、西安赛格、北京赛格、赛格新城市商业运营、弘格文化发展	1、本公司为本次重组所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。 2、保证本公司向参与本次重组的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料副本或复印件与其原始资料或原件一致；所有文件的签名、印章均是真实的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。 3、保证本公司为本次重组所出具的说明及确认均为真实、准确和完整的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。 本公司同意对本公司所提供信息的真实性、准确性和完整性承担法律责任。
		深赛格全体董事、监事、高级管理人员	1、本人将及时向上市公司提供本次重组相关信息，并保证所提供的信息真实、准确、完整，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。如因提供的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给上市公司或者投资者造成损失的，将依法承担赔偿责任。 2、本人向参与本次重组事宜的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料副本或复印件与其原始资料或原件一致；所有文件的签名、印章均是真实的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。 3、本人为本次重组事宜所出具的说明及确认均为真实、准确和完整的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。 4、如本次重组所提供或披露的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在形成调查结论以前，不转让在上市公司拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交上市公司董事会，由董事会代其向证券交易所和登记结算公司申请锁定；未在两个交易日内提交锁定申请的，授权董事会核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送本人的身份信息和账户信息并申请锁定；董事会未向证券交易所和登记结算公司报送本人的身份信息和账户信息的，授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，本人承

序号	承诺函	承诺人	承诺的主要内容
			诺锁定股份自愿用于相关投资者赔偿安排。 本人同意对本人所提供信息的真实性、准确性和完整性承担法律责任。
		赛格集团	1、本公司为本次重组事宜所提供的有关信息真实、准确和完整，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。 2、本公司向参与本次重组事宜的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料副本或复印件与其原始资料或原件一致；所有文件的签名、印章均是真实的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。 3、本公司为本次重组事宜所出具的说明及确认均为真实、准确和完整的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。 4、本公司将及时向上市公司提供本次重组相关信息，如因提供的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给上市公司或者投资者造成损失的，将依法承担赔偿责任。 5、如本次重组所提供或披露的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在形成调查结论以前，不转让在深赛格拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交上市公司董事会，由董事会代其向证券交易所和登记结算公司申请锁定；未在两个交易日内提交锁定申请的，授权董事会核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送本公司的身份信息和账户信息并申请锁定；董事会未向证券交易所和登记结算公司报送本公司的身份信息和账户信息的，授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，本公司承诺锁定股份自愿用于相关投资者赔偿安排。 本公司同意对本公司所提供信息的真实性、准确性和完整性承担法律责任。

序号	承诺函	承诺人	承诺的主要内容
3	《关于标的资产经营合规性的承诺函》	赛格集团	1、标的公司系依法设立并有效存续的有限责任公司或股份有限公司，具有法定的营业资格，标的公司已取得其设立及经营业务所需的一切批准、同意、授权和许可，所有该等批准、同意、授权和许可均为有效，并不存在任何原因或有可能导致上述批准、同意、授权和许可失效的情形。 2、标的公司在最近三年的生产经营中不存在重大违法违规行为，标的公司不存在有关法律、法规、规范性文件和公司章程规定的应终止的情形。截至本承诺函出具日，标的公司不存在尚未了结或可以预见的对其经营产生不利影响或标的金额在 100 万元以上的重大诉讼、仲裁及行政处罚。 3、标的公司将独立、完整地履行其与员工的劳动合同。 4、如果标的公司因为本次重组前已存在的事实导致其在工商、税务、员工工资、社保、住房公积金、经营资质或行业主管方面受到相关主管单位追缴费用或处罚的，本公司将向标的公司全额补偿标的公司所有欠缴费用并承担深赛格及标的公司因此遭受的一切损失。 5、标的公司合法拥有保证正常生产经营所需的办公场所、办公设备、商标等资产的所有权及/或使用权，具有独立和完整的资产及业务结构，对其主要资产拥有合法的所有权，资产权属清晰。 6、标的公司不存在诉讼、仲裁、司法强制执行等其他妨碍公司权属转移的情况，未发生违反法律、公司章程的对外担保。 本次重组后，若由于本公司违反上述承诺而给深赛格及标的公司造成损失的，本公司同意向深赛格/标的公司承担前述补偿/赔偿责任。
4	《关于保持独立性的承诺函》	赛格集团	1、保证深赛格和标的公司的人员独立 （1）保证本次重组完成后深赛格和标的公司的劳动、人事及薪酬管理与本公司及本公司控制的其他公司、企业或者其他经济组织等关联方之间完全独立。 （2）保证本次重组完成后深赛格和标的公司的高级管理人员均专职在深赛格和标的公司任职并领取薪酬，不在本公司及本公司控制的其他公司、企业或者其他经济组织等关联方担任董事、监事以外的职务。 （3）保证本次重组完成后不干预深赛格和标的公

序号	承诺函	承诺人	承诺的主要内容
			司股东（大）会、董事会行使职权决定人事任免。 2、保证深赛格和标的公司的机构独立 （1）保证本次重组完成后深赛格和标的公司构建健全的公司法人治理结构，拥有独立、完整的组织机构。 （2）保证本次重组完成后深赛格和标的公司的股东（大）会、董事会、监事会等依照法律、法规及深赛格和标的公司的章程独立行使职权。 3、保证深赛格和标的公司的资产独立、完整 （1）保证本次重组完成后深赛格和标的公司拥有与生产经营有关的独立、完整的资产。 （2）保证本次重组完成后深赛格和标的公司的经营场所独立于本公司及本公司控制的其他公司、企业或者其他经济组织等关联方。 （3）除正常经营性往来外，保证本次重组完成后深赛格和标的公司不存在资金、资产被本公司及本公司控制的其他公司、企业或者其他经济组织等关联方占用的情形。 4、保证深赛格和标的公司的业务独立 （1）保证本次重组完成后深赛格和标的公司拥有独立开展经营活动的相关资质，具有面向市场的独立、自主、持续的经营能力。 （2）除在承诺生效日前所拥有的资产和经营的业务以外，在作为深赛格控股股东期间，为了保证深赛格的持续发展，本公司将对自身及控制的关联企业的经营活动进行监督和约束，在深赛格经营区域内，不再新建或收购与其主营业务相同或类似的资产和业务，亦不从事任何可能损害深赛格及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织利益的活动；若未来深赛格经营区域内存在与其主营业务相同或类似的商业机会将优先推荐给深赛格及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织。但是，满足下列条件之一的除外： ①由于国家法规、政策等原因，由政府行政划拨或定向协议配置给赛格集团及其所投资企业的商业物业和房地产开发项目；或 ②特定商业物业和房地产开发项目招标或出让、转让条件中对投标人或受让人有特定要求时，深赛格不具备而赛格集团具备该等条件。 对于因符合上述除外条件而取得的与深赛格主营业务相同或产生同业竞争的商业物业和房地产开发项

序号	承诺函	承诺人	承诺的主要内容
			目，可由赛格集团先行投资建设，如深赛格认为该等项目具备了注入深赛格的条件，赛格集团将在收到深赛格书面收购通知后，立即与深赛格就该收购事项进行协商，将该等项目转让给深赛格。 （3）保证本次重组完成后本公司及本公司控制的其他公司、企业或者其他经济组织等关联方减少与深赛格和标的公司及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织的关联交易；对于确有必要且无法避免的关联交易，保证按市场原则和公允价格进行公平操作，并按相关法律、法规及规范性文件的规定履行相关审批程序及信息披露义务。 5、保证深赛格和标的公司的财务独立 （1）深赛格和标的公司本次重组完成后建立独立的财务部门以及独立的财务核算体系，具有规范、独立的财务会计制度。 （2）保证深赛格和标的公司本次重组完成后独立在银行开户，不与本公司及本公司控制的其他公司、企业或者其他经济组织等关联方共用银行账户。 （3）保证本次重组完成后深赛格和标的公司的财务人员不在本公司及本公司控制的其他公司、企业或者其他经济组织等关联方兼职。 （4）保证本次重组完成后深赛格和标的公司能够独立做出财务决策，本公司不干预深赛格和标的公司的资金使用。 （5）保证本次重组完成后深赛格和标的公司依法独立纳税。 本公司若违反上述承诺，将承担因此而给深赛格和标的公司造成的一切损失。
5	《关于认购深圳赛格股份有限公司非公开发行股份的承诺函》	赛格集团	1、本公司不存在《上市公司收购管理办法》第六条规定的下列情形： （1）利用上市公司的收购损害被收购公司及其股东的合法权益； （2）负有数额较大债务，到期未清偿，且处于持续状态； （3）最近 3 年有重大违法行为或者涉嫌有重大违法行为； （4）最近 3 年有严重的证券市场失信行为； （5）法律、行政法规规定以及中国证监会认定的

序号	承诺函	承诺人	承诺的主要内容
			不得收购上市公司的其他情形。 2、本公司及本公司的主要管理人员在最近五年内没有受过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁。 本公司若违反上述承诺，将承担因此而给深赛格和标的公司造成的一切损失。
6	《关于重组交易标的资产权属的确认真函》	赛格集团	1、本公司为在中华人民共和国注册并具有完全民事行为能力能力的企业，拥有参与本次重组并与深赛格签署协议、履行协议项下权利义务的主体资格。 2、除本公司对赛格地产出资资产赛格工业大厦 2 栋 4 层房产待完成过户手续（该房产过户不存在法律障碍）外，本公司已经依法履行对标的公司的出资义务，不存在任何虚假出资、延期出资、抽逃出资等违反其作为股东所应承担的义务及责任的行为，不存在可能影响标的公司合法存续的情况。 3、标的公司的股权不存在权属纠纷或潜在权属纠纷，不存在可能影响标的公司合法存续的情况。 4、本公司持有的标的公司的股权为实际合法拥有，不存在权属纠纷或潜在权属纠纷，不存在信托、委托持股或者类似安排，不存在禁止转让、限制转让的承诺或安排，亦不存在质押、冻结、查封、财产保全或其他权利限制，亦不存在诉讼、仲裁或其它形式的纠纷等影响本次重组的情形。同时，本公司保证持有的标的公司股权将维持该等状态直至变更登记到深赛格名下。 5、本公司持有的标的公司股权为权属清晰的资产，并承诺在深赛格本次重组事宜获得中国证监会批准后，办理该等股权过户或者转移不存在法律障碍，不存在债权债务纠纷的情况，同时承诺将在约定期限内办理完毕该等股权的权属转移手续。 6、在将所持标的公司股权变更登记至深赛格名下前，本公司将保证标的公司保持正常、有序、合法经营状态，保证标的公司不进行与正常生产经营无关的资产处置、对外担保或增加重大债务之行为，保证标的公司不进行非法转移、隐匿资产及业务的行为。如确有需要与前述事项相关的行为，在不违反国家法律、法规及规范性文件的前提下，须经过深赛格书面同意后后方可实施。 7、本公司保证不存在任何正在进行或潜在的影响本公司转让所持标的公司股权的诉讼、仲裁或纠纷，保

序号	承诺函	承诺人	承诺的主要内容
			证本公司签署的所有协议或合同中不存在阻碍本公司转让所持标的公司股权的限制性条款。标的公司章程、内部管理制度文件及其签署的合同或协议中不存在阻碍本公司转让所持标的公司股权的限制性条款。 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。
7	《关于避免同业竞争的承诺函》	赛格集团	1、本次重组中，赛格集团下属部分电子商业市场等构成同业竞争的相关资产尚未注入上市公司，对于该等资产，赛格集团将在本次重大资产重组完成后托管给深赛格或深赛格子公司。 在本次重组完成后的5年内，赛格集团将采取一切必要措施，解决该等房产存在的瑕疵，并根据深赛格的经营需要以及该等资产的权属完善情况，将赛格集团拥有的上述电子专业市场等构成同业竞争的相关资产整合至深赛格或以出售转让等可行方式转让给第三方。如赛格集团未能如期完成上述事项，则在赛格集团在相关资产注入深赛格前，赛格集团将以租赁方式交由深赛格直接对外经营，并享有该部分物业对应的收入。深赛格向赛格集团租赁该部分物业的年度租金为该部分物业资产对应的折旧。租赁经营该部分物业资产的相关损益将由深赛格承担及享有，届时双方将另行签署相关租赁协议。 2、除在承诺生效日前所拥有的资产和经营的业务以外，在作为深赛格控股股东/实际控制人期间，为了保证深赛格的持续发展，本公司将对自身及控制的关联企业的经营活动进行监督和约束，在深赛格经营区域内，不再新建或收购与其主营业务相同或类似的资产和业务，亦不从事任何可能损害深赛格及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织利益的活动；若未来深赛格经营区域内存在与其主营业务相同或类似的商业机会将优先推荐给深赛格及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织。但是，满足下列条件之一的除外： （1）由于国家法规、政策等原因，由政府行政划拨或定向协议配置给赛格集团及其所投资企业的商业物业和房地产开发项目；或 （2）特定商业物业和房地产开发项目招标或出让、转让条件中对投标人或受让人有特定要求时，深赛格不具备而赛格集团具备该等条件。 对于因符合上述除外条件而取得的与深赛格主营业务相同或产生同业竞争的商业物业和房地产开发项

序号	承诺函	承诺人	承诺的主要内容
			目，可由赛格集团先行投资建设，如深赛格认为该等项目具备了注入深赛格的条件，赛格集团将在收到深赛格书面收购通知后，立即与深赛格就该收购事项进行协商，将该等项目转让给深赛格。 本公司若违反上述承诺，将承担因此而给深赛格和标的公司及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织造成的一切损失。
8	《关于减少和规范关联交易的承诺函》	赛格集团	1、本公司在作为深赛格的控股股东期间，本公司及本公司控制的其他公司、企业或者其他经济组织将尽量减少并规范与深赛格或标的公司及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织之间的关联交易。 2、本次重组完成后，本公司对于无法避免或有合理原因而发生的与深赛格或标的公司之间的关联交易，本公司及本公司控制的其他公司、企业或者其他经济组织将遵循市场原则以公允、合理的市场价格进行，根据有关法律、法规及规范性文件的规定履行关联交易决策程序，依法履行信息披露义务和办理有关报批程序，不利用控股股东优势地位损害深赛格及其他股东的合法权益。 3、本公司及本公司控制的其他公司、企业或者其他经济组织不会利用拥有的上市公司股东权利或者实际控制能力操纵、指使上市公司或者上市公司董事、监事、高级管理人员，使得上市公司以不公平的条件，提供或者接受资金、商品、服务或者其他资产，或从事任何损害上市公司利益的行为。 本公司若违反上述承诺，将承担因此而给深赛格和标的公司及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织造成的一切损失。
9	《关于内幕信息的承诺函》	赛格集团	本公司不存在泄露本次重组的相关内幕信息及利用该内幕信息进行内幕交易的情形。 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。
10	《关于股份锁定期的承诺函》	赛格集团	1、本公司通过本次重组所认购的深赛格股份，锁定期为自认购股份上市之日起的 36 个月；因本次重组取得的深赛格股票自股份发行结束之日起 36 个月内不得上市交易或对外转让或委托他人管理经营，或由深赛格回购（除业绩补偿需要以股份补偿除外）。 本次发行完成后，由于公司送红股、转增股本等原因增持的公司股份，亦应遵守上述约定。

序号	承诺函	承诺人	承诺的主要内容
			上述锁定期届满后，相应股份的转让和交易依照届时有效的法律、法规，以及中国证监会、深交所的规定、规则和要求办理。 2、本次重组完成后6个月内如深赛格股票连续20个交易日的收盘价低于发行价，或者本次重组完成后6个月期末收盘价低于发行价的，本公司通过本次重组获得的深赛格股票的锁定期自动延长6个月。 3、如本次重组因涉嫌所提供或披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确以前，将暂停转让其在深赛格拥有权益的股份。 4、在本次重组前，本公司所持有的所有深赛格股票在本次重组完成后的12个月内不得转让。 5、相关法律法规和规范性文件对股份锁定期安排有特别要求的，以相关法律法规和规范性文件规定为准。 6、若上述锁定期与证券监管机构的最新监管要求不相符，本公司同意根据监管机构的最新监管意见进行相应调整，锁定期届满后按中国证券监督管理委员会和深圳证券交易所的有关规定执行。
11	《关于无重大违法行为的承诺函》	深赛格董事、监事、高级管理人员	1、最近三十六个月内未受到过中国证监会的行政处罚，或者最近十二个月内未受到过证券交易所公开谴责。 2、未因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查。 本人若违反上述承诺，将承担因此而给深赛格造成的一切损失。
		赛格集团	1、最近5年内未受到过行政处罚（与证券市场无关的除外）、刑事处罚； 2、最近5年内，除海南国投案、中食案、高特佳案、达声案等已经审结的案件以外，本公司不存在其他涉及与经济纠纷有关的重大（争议标的在1000万元以上）民事诉讼或者仲裁； 3、未曾因涉嫌与重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查且尚未结案，最近5年内未曾有未按期偿还大额债务、未履行承诺、因与重大资产重组相关的内幕交易被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分或者被司法机关依法追究刑事责任。

序号	承诺函	承诺人	承诺的主要内容
			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。
		赛格集团董事、监事、高级管理人员	1、最近 5 年内未受到过行政处罚、刑事处罚或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁; 2、未曾因涉嫌与重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查且尚未结案,最近 5 年内未曾有未按期偿还大额债务、未履行承诺、因与重大资产重组相关的内幕交易被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分或者被司法机关依法追究刑事责任。 本人若违反上述承诺,将承担因此而给深赛格造成的一切损失。
		赛格创业汇、赛格康乐、赛格物业发展、赛格地产、赛格新城市建设、赛格物业管理、惠州群星、西安赛格、北京赛格、赛格新城市商业运营、弘格文化发展的董事、监事、高级管理人员	1、最近 3 年内未受到过重大行政处罚、刑事处罚或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁; 2、未曾因涉嫌与重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查且尚未结案,最近 5 年内未曾有未按期偿还大额债务、未履行承诺、因与重大资产重组相关的内幕交易被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分或者被司法机关依法追究刑事责任。 本人若违反上述承诺,将承担因此而给深赛格造成的一切损失。
12	《关于无偿划转至深圳市赛格创业汇有限公司的土地房产等资产权属变更登记的承诺函》	赛格集团	1、赛格集团合法拥有在本次重组前无偿划转至赛格创业汇的土地、房产以及股权的所有权,划转资产的权属不存在权属纠纷或争议,除部分房产因设置抵押需取得抵押权人的同意外,办理划转资产的权属变更登记不存在法律障碍。 2、本公司承诺,在上市公司召开董事会审议本次重组草案前,完成划转资产变更登记至赛格创业汇名下的权属变更登记手续。 因违反上述承诺或划转资产存在的瑕疵而导致赛格创业汇被追究责任、处罚或遭受其他任何损失,本公司将全额向赛格创业汇承担赔偿责任。
13	《关于完善	赛格集团	1、截至本承诺函出具日,赛格康乐拥有 9 项房产,

序号	承诺函	承诺人	承诺的主要内容
	标的公司及其下属子公司土地房产等资产权属证书的承诺函》		建筑面积合计 12,941.28 平方米。康乐工业大厦 1 栋 1 层中的 902 平方米房产实际权利人为赛格集团，因受限于深圳市工业楼宇限整体转让的规定，一直未办理分割过户登记手续。赛格住宅楼 4 栋 508 号实际权利人为赛格康乐，但登记在赛格集团名下未办理过户手续。 本公司承诺，前述登记的权利人为赛格康乐但实际权利人为赛格集团的房产以及实际权利人为赛格康乐但登记于赛格集团名下的房产的权属，各方对此并无任何纠纷或争议，赛格集团将全力协助赛格康乐完善前述房产的分割过户登记手续。本次重组后，如因该等房产权属问题原因导致深赛格遭受任何损失的，赛格集团将全额向深赛格进行赔偿。 2、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。本公司将全力协助赛格地产完成前述房产的过户登记手续。本次重组后，如因该等房产权属问题原因导致深赛格遭受任何损失的，赛格集团将全额向深赛格进行赔偿。 3、本公司将全力协助、促使并推动标的公司及其下属子公司完善土地、房产等资产方面的产产权属登记、规范土地用途等事宜。 4、如标的公司及其下属子公司因本次重组完成前存在的土地使用权、房产资产有（1）正在办理权属证书的土地使用权、房产未能及时办理（因不可抗力、法律、政策、政府管理行为、土地规划用途变更等非标的公司及其下属子公司自身因素导致的结果除外）；或（2）无法办理相关土地使用权、房产权属证书（因不可抗力、法律、政策、政府管理行为、土地规划用途变更等非标的公司及其下属子公司自身因素导致的结果除外）；或（3）其他土地使用权、房产不规范（因不可抗力、法律、政策、政府管理行为、土地规划用途变更等非标的公司及其下属子公司因素导致的结果除外）等情形，并遭受包括但不限于赔偿、罚款、支出、利益受损等实际损失的，本公司将给予标的公司及其下属子公司及时、足额补偿。

序号	承诺函	承诺人	承诺的主要内容
14	《关于赛格工业大厦 2 栋 4 层房产过户登记的承诺函》	赛格集团	赛格集团将在深赛格本次重组报告书出具日前完成将赛格工业大厦 2 栋 4 层房产过户登记至赛格地产的手续，如逾期未能完成的，赛格集团同意立即以货币方式以当时的出资金额人民币 150 万元予以补足，并同意将该项房产继续无偿提供给赛格地产使用直至该项房产过户至赛格地产名下为止；如因未能及时完成过户手续而导致赛格地产造成任何经营损失或其他经济损失的，赛格集团同意全额补偿赛格地产。
15	《关于赛格集团及其关联方避免非经营性资金占用的承诺》	赛格集团	1、本公司承诺，截至 2015 年 10 月 31 日，深赛格控股股东或其他关联人因非经营性事项占用深赛格或标的公司的资金将在审议本次重组方案的深赛格股东大会召开前偿还完毕； 2、本次重组后，保证上市公司财务独立，确保不再发生违规占用上市公司资金的行为； 3、遵守并促使上市公司遵守《上市公司治理准则》、《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》、《深圳证券交易所股票上市规则》等法律、行政法规、部门规章、规范性文件以及深圳证券交易所业务规则，提高守法合规的意识； 4、依法行使股东的权利，不滥用股东权利损害上市公司和其他股东的利益； 5、优化上市公司治理结构，完善内部控制制度，规范三会运作，充分发挥独立董事和监事会的职能和监督作用，约束控股股东、实际控制人的决策和经营行为； 6、严格按照有关规定履行信息披露义务，积极配合上市公司做好信息披露工作，及时告知已发生或拟发生的重大事件，并确保信息披露的真实、准确、完整、及时、公平。 本公司若违反上述承诺，将承担因此而给深赛格和标的公司及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织造成的一切损失。
16	《关于非正常经营企业的承诺》	赛格集团	对于标的公司下属的由于历史遗留问题等原因产生的非正常经营企业（包括但不限于被吊销营业执照、停止经营等情形的企业），本公司将全力协助、促使并推动标的公司办理相应的注销手续。 本次重组完成后，若未来因该等公司的非正常经营、未及时办理注销手续等原因导致标的公司或上市公司被追究责任、受到处罚或遭受任何损失的，赛格集团将承担相关的法律责任，并对上市公司、标的公司予以

序号	承诺函	承诺人	承诺的主要内容
			全额补偿。
17	《关于赛格工业大厦等三栋大厦更新改造事项承诺》	赛格集团	赛格工业大厦、赛格经济大厦和康乐工业大厦等三栋大厦更新改造而新增的归属于赛格创业汇、赛格康乐和赛格地产的临时经营建筑预计合计为 2,855.20 平方米。 赛格集团将保证上述归属于赛格创业汇、赛格康乐和赛格地产三家标的公司的临时建筑在两年使用期满后进行续期。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届满后至评估收益预测期期满前收益低于预期的补偿金额、业绩承诺期届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、业绩承诺期届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、业绩承诺期届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。
18	《关于深圳市赛格地产投资股份有限公司股东人数超 200	赛格集团	1、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

序号	承诺函	承诺人	承诺的主要内容
	人问题的承诺及声明》		他股东之间均不存在任何股份权属纠纷或争议。 2、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。
19	《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	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。
20	《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》	赛格集团	1、如本次重组后，基于标的公司的实际经营需要或届时房产管理部门或国土主管部门要求标的公司办理相应土地/房产用途的变更手续的，赛格集团将全力协助标的公司办理； 2、若标的公司因本次重大资产重组前相关土地/房产的实际使用用途与证载用途存在差异之事实而受到相关土地及/或房产管理部门行政处罚的，则对于由此所造成的标的公司一切费用开支、经济损失，赛格集团将全额承担，并保证补偿标的公司因此遭受的任何损失。
21	《承诺函》	赛格集团	1、自本承诺函出具之日起，全力协助赛格创业汇在 5 年内将赛格景苑裙楼 1 层现用作停车库的部分恢复为商业经营用途。 2、如无法在上述时限内完成恢复工作，则同意以如下方式处理标的资产：（1）以现金方式向上市公司支付停车库于本次重组经评估的价值及该评估值自本次重组交割日起至本承诺期届满之日期间的同期银行利息；或（2）以不低于本次重组经评估的价值用现金向上市公司回购赛格景苑裙楼 1 层。
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。

十四、公司股票的停复牌安排

因筹划本次重大资产重组事项，本公司股票（A 股证券代码：000058、B 股证券代码：200058）自 2015 年 11 月 4 日起停牌，经本次重大资产重组预案披露及通过深圳证券交易所审核后，已于 2016 年 2 月 25 日复牌。复牌后，本公司将根据本次重组的进展，按照中国证监会和深交所的相关规定办理股票停复牌事宜。

十五、本次交易对中小投资者权益保护的安排

（一）严格履行上市公司信息披露义务

本公司及相关信息披露义务人将严格按照《公司法》、《证券法》、《重组办法》、《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》及《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》等法律法规的相关要求，切实履行信息披露义务，及时、公平地向所有投资者披露可能对上市公司股票交易价格产生较大影响的重大事件。本报告书披露后，公司将继续按照相关法规的要求，真实、准确、完整地披露公司本次交易的进展情况。

（二）严格履行上市公司审议及表决程序

本公司在本次交易过程中严格按照相关规定履行法定程序进行表决和披露。本次交易方案在提交董事会讨论时，独立董事就该事项发表了独立意见。关联董事回避表决，也未曾代理其他董事行使表决权。本次交易中标的资产由具有证券业务资格的审计机构和资产评估机构进行审计和评估；独立财务顾问、法律顾问对本次交易出具独立财务顾问报告和法律意见书。

（三）本次交易资产定价公允性

为保证本次交易的公平、公正、合法、高效，上市公司已聘请境内具有专业资格的独立财务顾问、法律顾问、审计机构、评估机构等中介机构对本次交易方案及全过程进行监督并出具专业意见。本次交易的标的资产定价以独立的具有证券业务资格的评估机构出具的并经深圳市国资委备案的评估报告确定的标的资产评估值为准。上市公司董事会对标的资产定价公允性进行了审议，上市公司独立董事及本次交易的独立财务顾问对标的资产定价公允性进行了分析并发表了意见。

（四）股东大会及网络投票安排

上市公司已根据《关于加强社会公众股股东权益保护的若干规定》、《重组办法》等有关规定，就本次重组方案的表决提供网络投票平台，以便为股东参加股东大会提供便利。股东可以参加现场投票，也可以直接通过网络进行投票表决。

同时，上市公司已单独统计中小股东投票表决情况。

（五）本次交易未摊薄当期每股收益的说明

2015 年及 2016 年 1-8 月，深赛格实现营业收入分别为 74,153.37 万元及 45,171.87 万元，实现净利润分别为 10,796.87 万元和 5,169.05 万元。

2015 年及 2016 年 1-8 月，根据备考财务审阅报告，深赛格备考营业收入分别为 170,753.48 万元及 97,942.76 万元，备考净利润分别为 23,501.18 万元和 19,271.43 万元，净利润保持持续增长。

本次交易前后，若本次配套融资仅考虑购买资产所需的支付现金对价部分影响，经测算，深赛格 2015 年和 2016 年 1-8 月的备考利润表数据比较如下：

单位：万元

2016 年 1-8 月	交易完成后	交易完成前	交易前后比较	
			增长额	增长幅度
营业收入	97,942.76	45,171.87	52,770.89	116.82%
归属于上市公司股东的净利润	14,806.50	3,086.96	11,719.54	379.65%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	11,317.88	3,246.06	8,071.82	248.67%
基本每股收益（元/股）	0.1136	0.0393	0.0743	189.06%
稀释每股收益（元/股）	0.1136	0.0393	0.0743	189.06%
扣除非经常性损益后基本每股收益（元/股）	0.0868	0.0414	0.0454	109.66%
扣除非经常性损益后稀释每股收益（元/股）	0.0868	0.0414	0.0454	109.66%
2015 年	交易完成后	交易完成前	交易前后比较	
			增长额	增长幅度
营业收入	170,753.48	74,153.37	96,600.11	130.27%
归属于上市公司股东的净利润	17,630.23	7,424.21	10,206.02	137.47%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	18,406.54	8,493.16	9,913.38	116.72%
基本每股收益（元/股）	0.1352	0.0946	0.0406	42.92%
稀释每股收益（元/股）	0.1352	0.0946	0.0406	42.92%
扣除非经常性损益后基本每股收益（元/股）	0.1412	0.1082	0.0330	30.50%
扣除非经常性损益后稀释每股收益（元/股）	0.1412	0.1082	0.0330	30.50%

根据备考审阅财务报表，交易标的纳入上市公司后，上市公司 2015 年和 2016 年 1-8 月归属于上市公司股东的净利润、归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润、基本每股收益、稀释每股收益、扣除非经常性损益后基本每股收益、扣除非经常性损益后稀释每股收益均高于交易完成前的相关指标。据此，本次交易并未摊薄上市公司每股收益，有利于提高上市公司盈利能力。

截至本报告书签署日，赛格集团已对相关资产在本次重组实施完毕以后三年内的业绩进行承诺，并与上市公司就其实际业绩情况签订明确可行的业绩承诺及补偿协议，以保障中小投资者的权益。

综上所述，本次重组已对中小投资者权益保护做出了相关安排，本次交易并未摊薄上市公司当期每股收益，有利于保护中小投资者权益。

十六、房地产业务核查结果

按照《证监会调整上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务监管政策》的有关规定，上市公司聘请的独立财务顾问、法律顾问对赛格地产下属存在开发业务的子公司惠州群星、西安赛格、赛格新城市建设是否存在闲置土地、炒地以及捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为进行了自查和核查。

根据独立财务顾问出具的《招商证券股份有限公司关于深圳赛格股份有限公司重大资产重组项目涉及房地产业务之专项核查报告》、法律顾问出具的《北京市中伦律师事务所关于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涉及的房地产业务之专项核查法律意见书》，核查结果为赛格地产及其下属公司于报告期内在经核查房地产项目开发过程中不存在闲置土地、炒地、捂盘惜售及哄抬房价的重大违法行为，亦不存在因前述违法行为而受到重大行政处罚或正在被（立案）调查的情形。

十七、独立财务顾问的保荐机构资格

上市公司聘请招商证券担任本次交易的独立财务顾问，招商证券经中国证监会批准依法设立，具备保荐机构资格。

重大风险提示

一、交易终止风险

尽管本公司已经按照相关规定制定了保密措施并严格参照执行，但在本次交易过程中，仍存在因公司股价异常波动或异常交易可能涉嫌内幕交易而致使本次交易被暂停、中止或取消的可能。提请投资者关注本次交易可能终止的风险。

二、标的资产估值风险

德正信对本次交易标的资产以2016年3月31日为基准日的价值进行了评估。德正信采用资产基础法和收益法两种方法对标的资产进行评估，对于赛格创业汇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果作为最终评估结论，对于赛格物业发展100%股权采用收益法评估结果作为最终评估结论。经评估，标的资产于评估基准日的评估总价值为515,714.72万元，整体评估增值率882.78%。

虽然评估机构在评估过程中严格按照相关评估准则的规定，并履行了勤勉尽责的职责，但仍存在因未来实际情况与评估假设不一致，特别是宏观经济的波动、国家法律法规及行业政策的变化、市场竞争环境的变化等情况，导致未来标的资产的实际估值与本次估值出现较大偏离的情形，进而可能对上市公司股东利益造成损害。本公司提请投资者注意本次交易存在上述相关因素影响使得标的资产估值出现大幅下滑的风险。

为应对本次标的资产的估值风险，上市公司与交易对方已按照《重组办法》第三十五条的规定，签订了《业绩承诺及补偿协议》及补充协议。具体补偿办法详见本重组报告书“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”。

三、政策风险

近年来，由于房地产投资过热，房价上涨较快，国家为了引导和促进房地产行业持续稳定增长，对房地产市场的宏观调控力度明显加大。国务院出台了《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发[2010]10号）、《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（国办发[2011]1号）、《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发[2013]17号）等文件，通过实施供地政策调整、差异化信贷和税收政策、重点城市的限购令等措施，实行严格的房地产宏观调控。未来，房地产行业政策可能受宏观经济的影响而随之调整，但调整的方向及调整的力度仍存在较大的不确定性。

本次重大资产重组标的公司之一的赛格地产涉及房地产开发业务，未来因房地产行业政策变动，将有可能对其未来业绩产生一定程度影响。

四、宏观经济下滑而影响标的资产业绩的风险

受国外经济增速下滑、制造业产能过剩、人力成本上升等因素影响，我国经济增速自 2010 年以来逐渐下降。2014 年度我国 GDP 现价总量为 636,138.7 亿元，按不变价格计算的增长速度为 7.3%；2015 年，我国 GDP 增速为 6.9%，跌破 7%，中国经济未来可能长期在中低位徘徊。

随着宏观经济增速的下滑，经济增长方式的转变、经济结构的调整对经济的带动作用尚需时日，这将在宏观上从需求端对标的资产未来业绩构成不利影响。

但是 2015 年以来，中国人民银行同步下调金融机构一年期贷款基准利率与一年期存款基准利率 5 次，共降低 1.25 个百分点；下调存款准备金率 6 次，共降低 3.25 个百分点。中国人民银行连续降息降准的举措将利好房地产行业。因此，从宏观政策层面看，这将会促进标的资产未来业绩的提升。

从电子专业市场行业经营来看，标的资产主要采用实体店经营的方式，近年来受到电子商务的冲击，对标的资产业务构成一定的影响。国内电子商务具有经营成本低、物流方便快捷、产品丰富齐全等优势。未来，如电子商务进一步蚕食实体店市场份额，将会对标的资产未来业绩构成不利影响。

五、配套融资不能按计划完成募集的风险

本次交易中，本公司拟向不超过 10 名特定投资者发行股份募集配套资金，募集资金总额为不超过 200,000 万元，募集资金的发行价格为不低于 9.94 元/股。募集资金在扣除发行费用后拟用于支付购买标的资产的现金对价、西安赛格广场建设项目后续建设投入、深圳赛格国际电子产业中心建设项目后续建设投入。由于募集资金的发行受股票市场波动及投资者预期等因素的影响，配套融资能否顺利实施存在较大的不确定性。如果募集配套资金出现发行失败或实际募集资金小于计划额度等情形，本公司将通过自筹资金、银行贷款等途径解决资金缺口，并可能对本公司的资金使用安排产生影响，提请投资者注意相关风险。

六、标的资产下属部分物业存在瑕疵的相关风险

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。

（一）前期关于土地、房产瑕疵的承诺

根据赛格集团重组预案阶段出具的《深圳市赛格集团有限公司关于完善标的

公司及其下属子公司土地房产等资产权属证书的承诺函》，赛格集团承诺：

“1、截至本承诺函出具日，赛格康乐拥有 9 项房产，建筑面积合计 12,941.28 平方米，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	房产性质	土地使用年限	建筑面积 (M ²)	备注
1	康乐工业大厦 1 栋 1 层	深房地字第 300074921 2 号	赛格康乐	工业仓储	工业厂房	商业	市场商品房	1984. 11. 21-2034. 11. 20	1,886.35	证载权利人与实际权利人不一致，其中赛格康乐实际持有 984.35 平方米
2	康乐工业大厦 1 栋 2 层	深房地字第 300074921 5 号	赛格康乐	工业仓储	工业厂房	商业	市场商品房	1984. 11. 21-2034. 11. 20	2,055.61	-
3	康乐工业大厦 1 栋 3 层	深房地字第 300074921 3 号	赛格康乐	工业仓储	工业厂房	商业	市场商品房	1984. 11. 21-2034. 11. 20	1,788.81	-
4	康乐工业大厦 1 栋 4 层	深房地字第 300074922 0 号	赛格康乐	工业仓储	工业厂房	商业	市场商品房	1984. 11. 21-2034. 11. 20	1,869.15	-
5	康乐工业大厦 1 栋 5 层	深房地字第 300074921 1 号	赛格康乐	工业仓储	工业厂房	仓储	市场商品房	1984. 11. 21-2034. 11. 20	1,869.15	-
6	康乐工业大厦 1 栋 6 层	深房地字第 300074921 7 号	赛格康乐	工业仓储	工业厂房	仓储	市场商品房	1984. 11. 21-2034. 11. 20	1,869.15	-
7	康乐工业大厦 1 栋 7 层	深房地字第 300074921	赛格康乐	工业仓储	工业厂房	仓储	市场商品房	1984. 11. 21-2034. 11. 20	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	房产性质	土地使用年限	建筑面积(M ²)	备注
	层	9号								
8	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	市场商品房	1984.11.21-2034.11.20	555.83	-
9	赛格住宅楼4栋508	深房地字第3000015859号	赛格集团	居住用地	住宅	住宅	非市场商品房	1981.09.10-2031.09.09	80.08	证载权利人与实际权利人不一致,实际权利人为赛格康乐
赛格康乐实际拥有建筑面积合计									12,941.28	-

康乐工业大厦1栋1层中的902平方米房产实际权利人为赛格集团，因受限于深圳市工业楼宇限整体转让的规定，一直未办理分割过户登记手续。

赛格住宅楼4栋508号实际权利人为赛格康乐，但登记在赛格集团名下未办理过户手续。

本公司承诺，前述登记的权利人为赛格康乐但实际权利人为赛格集团的房产以及实际权利人为赛格康乐但登记于赛格集团名下的房产的权属，各方对此并无任何纠纷或争议，赛格集团将全力协助赛格康乐完善前述房产的分割过户登记手续。本次重组后，如因该等房产权属问题原因导致深赛格遭受任何损失的，赛格集团将全额向深赛格进行赔偿。

2、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。本公司将全力协助赛格地产完成前述房产的过户登记手续。本次重组后,如因该等房产权属问题原因导致深赛格遭受任何损失的,赛格集团将全额向深赛格进行赔偿。

3、本公司将全力协助、促使并推动标的公司及其下属子公司完善土地、房产

等资产方面的产权权属登记、规范土地用途等事宜；

4、如标的公司及其下属子公司因本次重组完成前存在的土地使用权、房产资产有(1)正在办理权属证书的土地使用权、房产未能及时办理(因不可抗力、法律、政策、政府管理行为、土地规划用途变更等非标的公司及其下属子公司自身因素导致的结果除外)；或(2)无法办理相关土地使用权、房产权属证书(因不可抗力、法律、政策、政府管理行为、土地规划用途变更等非标的公司及其下属子公司自身因素导致的结果除外)；或(3)其他土地使用权、房产不规范(因不可抗力、法律、政策、政府管理行为、土地规划用途变更等非标的公司及其下属子公司因素导致的结果除外)等情形，并遭受包括但不限于赔偿、罚款、支出、利益受损等实际损失的，本公司将给予标的公司及其下属子公司及时、足额补偿。”

赛格集团于2016年2月19日出具《关于赛格工业大厦2栋4层房产过户登记的承诺函》，补充承诺：“赛格集团将在深赛格本次重组报告书出具日前完成将赛格工业大厦2栋4层房产过户登记至赛格地产的手续，如逾期未能完成的，赛格集团同意立即以货币方式以当时的出资金额人民币150万元予以补足，并同意将该项房产继续无偿提供给赛格地产使用直至该项房产过户至赛格地产名下为止；如因未能及时完成过户手续而导致赛格地产造成任何经营损失或其他经济损失的，赛格集团同意全额补偿赛格地产。”

（二）截至本重组报告书出具之日，土地、房产瑕疵处理情况

截至本重组报告书出具之日，康乐工业大厦1栋1层房产的分割及登记手续已经完成，赛格康乐已取得分割后的不动产权证书；赛格住宅楼4栋508室已办理为市场商品房证并过户至赛格康乐。

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。

（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

赛格集团无偿划转至赛格创业汇的房产，根据赛格集团在重组预案阶段出具的《深圳市赛格集团有限公司关于无偿划转至深圳市赛格创业汇有限公司的土地房产等资产权属变更登记的承诺函》，赛格集团承诺：

“赛格集团合法拥有在本次重组前无偿划转至赛格创业汇的土地、房产以及股权（以下简称‘划转资产’）的所有权，划转资产的权属不存在权属纠纷或争议，除部分房产因设置抵押需取得抵押权人的同意外，办理划转资产的权属变更登记不存在法律障碍。

本公司承诺，在上市公司召开董事会审议本次重组草案前，完成划转资产变更登记至赛格创业汇名下的权属变更登记手续。

因违反上述承诺或划转资产存在的瑕疵而导致赛格创业汇被追究责任、处罚或遭受其他任何损失，本公司将全额向赛格创业汇承担赔偿责任。”

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。

综上，本次拟注入上市公司的土地、房产存在的问题，均能够妥善解决，不会对本次重组构成重大影响。此外，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。

未来，本次重组仍可能存在因上述事项未能有效解决导致重组失败的风险。

七、非正常经营企业风险

本次交易中，部分标的公司存在非正常经营的下属企业。该部分非正常经营企业产生的原因是由于该等企业成立时间较早，大部分企业因未及时办理年检等原因早期已被工商吊销营业执照或目前处于停止经营的状态。

赛格集团已出具承诺，承诺：“对于标的公司下属的由于历史遗留问题等原因产生的非正常经营企业（包括但不限于被吊销营业执照、停止经营等情形的企业），赛格集团将全力协助、促使并推动标的公司办理相应的注销手续。

本次重组完成后，若未来因该等公司的非正常经营、未及时办理注销手续等原因导致标的公司或上市公司被追究责任、受到处罚或遭受任何损失的，赛格集团将承担相关的法律责任，并对上市公司、标的公司予以全额补偿。”

八、业绩承诺补偿风险

本次交易中有关标的公司审计和评估已经完成，未来有关标的公司的承诺业绩数为参考评估机构评定标的公司价值时所依据的预测，由双方协商确定。该承诺能否实现具有不确定性，提请广大投资者注意投资风险。

为控制上述风险，深赛格和赛格集团已参考评估机构出具的评估报告签订《业绩承诺及补偿协议》及补充协议，在本次交易获得相关部门批准实施完成后，该业绩承诺将成为赛格集团的一项法定义务，如未来假设条件发生变化或其他风险因素的影响导致标的公司未能实现业绩承诺，则按照协议由赛格集团承担补偿责任。

九、标的资产整合风险

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。

十、股市风险

股票价格不仅取决于公司的盈利水平及发展前景，也受到市场供求关系、国家相关政策、投资者心理预期以及各种不可预测因素的影响，从而使公司股票的价格偏离其价值。本次交易需要有关部门审批且需要一定的时间方能完成，在此期间股票市场价格可能出现波动，从而给投资者带来一定的风险。针对上述情况，公司将根据《公司法》、《证券法》、《上市公司信息披露管理办法》和《上市规则》等有关法律、法规的要求，真实、准确、及时、完整、公平的向投资者披

露有可能影响公司股票价格的重大信息，供投资者做出投资判断。

目录

公司声明.....	2
交易对方声明.....	3
证券服务机构声明.....	4
修订说明.....	5
重大事项提示.....	11
重大风险提示.....	38
目录	46
释义	51
第一章 本次交易概况.....	54
一、本次交易方案概述.....	54
二、本次交易的背景和目的.....	54
三、本次交易具体方案.....	60
四、本次交易决策过程和批准情况.....	74
五、本次重组对上市公司的影响.....	76
六、本次交易构成关联交易.....	76
七、本次交易构成重大资产重组.....	77
八、本次交易不构成借壳上市.....	77
第二章 上市公司基本情况.....	78
一、公司概况.....	78
二、公司历史沿革.....	78
三、公司主营业务发展情况.....	86
四、公司主要财务数据.....	87
五、控股股东及实际控制人情况.....	88
六、上市公司处罚情况.....	89
第三章 交易对方基本情况.....	90

一、交易对方基本情况.....	90
二、交易对方及其主要管理人员最近五年内受到的处罚和涉及的诉讼情况	97
三、交易对方及其主要管理人员最近五年诚信情况.....	99
第四章 交易标的基本情况.....	100
一、标的资产概况.....	100
二、标的公司基本情况.....	101
第五章 交易标的主营业务情况.....	254
一、赛格创业汇.....	254
二、赛格康乐.....	261
三、赛格物业发展.....	265
四、赛格地产.....	271
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.....	278
第六章 发行股份情况.....	289
一、本次发行股份的具体方案.....	289
二、发行股份购买资产.....	289
三、发行股份募集配套资金.....	292
四、本次交易前后主要财务数据对比.....	327
五、本次交易前后上市公司的股权结构.....	328
第七章 本次交易相关协议主要内容.....	330
一、《框架协议》及补充协议的主要内容.....	330
二、《业绩承诺及补偿协议》及补充协议.....	338
第八章 本次交易的合规性分析.....	346
一、本次交易符合《重组办法》第十一条的要求.....	346
二、本次交易符合《重组办法》第十三条的要求.....	347
三、本次交易符合《重组办法》第四十三条的要求.....	347

四、本次交易配套募集资金方案符合《重组办法》第四十四条及其适用意见要求和《关于上市公司发行股份购买资产同时募集配套资金用途等问题与解答》	350
五、本次交易不存在《上市公司证券发行管理办法》第三十九条规定的不得非公开发行股票的情形	351
六、本次交易业绩补偿设置合理，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	351
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	358
第九章 交易标的评估情况	359
一、标的资产评估概况	359
二、标的资产评估分析	359
第十章 本次交易定价的依据及公平合理性的分析	437
一、本次交易的定价依据	437
二、本次交易价格的合理性分析	441
三、上市公司董事会对本次交易评估事项的意见	451
四、独立董事对本次交易评估事项的意见	461
第十一章 管理层讨论与分析	463
一、本次交易对上市公司的总体影响	463
二、本次交易前上市公司财务状况和经营成果分析	472
三、标的公司的行业特点和经营情况的讨论与分析	479
四、本次交易对上市公司财务指标与非财务指标的影响	542
第十二章 财务会计信息	557
一、标的公司赛格创业汇模拟财务报表	557
二、标的公司赛格康乐财务报表	559
三、标的公司赛格物业发展财务报表	562
四、标的公司赛格地产财务报表	565

五、根据本次交易编制的上市公司备考合并财务报表.....	569
第十三章 同业竞争和关联交易.....	574
一、本次交易对同业竞争的影响.....	574
二、标的公司关联交易情况.....	576
三、本次交易对关联方及关联交易的影响.....	582
第十四章 风险因素.....	592
一、交易终止风险.....	592
二、标的资产估值风险.....	592
三、政策风险.....	592
四、宏观经济下滑而影响标的资产业绩的风险.....	593
五、配套融资不能按计划完成募集的风险.....	593
六、标的资产下属部分物业存在瑕疵的相关风险.....	593
七、非正常经营企业风险.....	598
八、业绩承诺补偿风险.....	598
九、标的资产整合风险.....	598
十、股市风险.....	598
第十五章 其他重要事项.....	600
一、本次交易后上市公司资金、资产非经营性占用情况.....	600
二、本次交易完成后上市公司为实际控制人及其关联人提供担保情况...	600
三、本次交易完成后上市公司负债结构合理性的说明.....	600
四、上市公司在最近 12 个月内发生的资产交易情况说明.....	601
五、停牌前上市公司股票价格波动情况说明.....	601
六、本次交易涉及的相关主体买卖上市公司股票的自查情况.....	602
七、本次交易对上市公司治理机制的影响.....	612
八、本次重组完成后的现金分红政策.....	616
九、提请投资者注意的其他事项.....	622

第十六章 中介机构对本次交易的意见	623
一、独立财务顾问对本次交易的意见	623
二、法律顾问对本次交易的意见	623
第十七章 本次交易的相关中介机构	625
一、独立财务顾问	625
二、法律顾问	625
三、上市公司审计机构	625
四、标的公司审计机构	625
五、资产评估机构	626
第十八章 公司及相关中介机构的声明	627
上市公司全体董事声明	627
深圳市赛格集团有限公司声明	628
独立财务顾问声明与承诺	629
法律顾问声明与承诺	630
上市公司审计机构声明与承诺	631
标的公司审计机构声明与承诺	632
资产评估机构声明与承诺	633
第十九章 备查文件及备查地点	634
一、备查文件	634
二、备查地点	634

释义

本报告中，除非另有所指，下列词语或简称具有如下含义：

报告书、本报告书、重组报告书	指	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（修订稿）
预案	指	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预案
本次重组、本次重大资产重组、本次发行或本次交易	指	深圳赛格股份有限公司以发行股份及支付现金方式购买深圳市赛格集团有限公司持有的深圳市赛格创业汇有限公司 100%股权、深圳市赛格康乐企业发展有限公司 55%股权、深圳市赛格物业发展有限公司 100%股权、深圳市赛格地产投资股份有限公司 79.02%股权；同时向不超过 10 名特定投资者非公开发行股份募集配套资金
本次配套融资、配套募集资金、配套融资	指	深赛格拟向不超过 10 名特定投资者非公开发行股份募集配套资金，募集资金总额不超过 20 亿元
上市公司、深赛格、本公司、公司	指	深圳赛格股份有限公司
赛格集团、交易对方	指	深圳市赛格集团有限公司，为深赛格控股股东
标的资产、交易标的	指	深圳市赛格创业汇有限公司 100%股权、深圳市赛格康乐企业发展有限公司 55%股权、深圳市赛格物业发展有限公司 100%股权、深圳市赛格地产投资股份有限公司 79.02%股权
标的公司	指	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
赛格创业汇	指	深圳市赛格创业汇有限公司
赛格康乐	指	深圳市赛格康乐企业发展有限公司
赛格物业发展	指	深圳市赛格物业发展有限公司
赛格地产	指	深圳市赛格地产投资股份有限公司
赛格新城市建设	指	深圳市赛格新城市建设发展有限公司
赛格物业管理	指	深圳市赛格物业管理有限公司
惠州群星	指	惠州市群星房地产开发有限公司
西安赛格	指	西安赛格康鸿置业有限公司
北京赛格	指	北京赛格置业发展有限公司
弘格文化发展	指	深圳市弘格文化发展有限公司
赛格新城市商业运	指	深圳市赛格新城市商业运营有限公司

营		
赛格小贷	指	深圳市赛格小额贷款有限公司
赛格工程实业	指	深圳市赛格工程实业股份有限公司（深圳市赛格地产投资股份有限公司前身）
远致投资	指	深圳市远致投资有限公司
东方资产管理	指	中国东方资产管理公司
长城资产管理	指	中国长城资产管理公司
股份	指	指深赛格发行的在深圳证券交易所上市交易的 A 股股票，每股面值为 1 元，股票代码：000058
《框架协议》	指	《深圳赛格股份有限公司与深圳市赛格集团有限公司发行股份及支付现金购买资产框架协议》
《资产购买协议》	指	《深圳赛格股份有限公司与深圳市赛格集团有限公司之发行股份及支付现金购买资产协议》
审计、评估基准日	指	2016 年 3 月 31 日
报告期	指	2014 年度、2015 年度和 2016 年 1-8 月
国务院国资委	指	国务院国有资产监督管理委员会
深圳市国资委	指	深圳市人民政府国有资产监督管理委员会
深圳市规土委	指	深圳市规划和国土资源委员会
商务部	指	中华人民共和国商务部
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
登记结算公司	指	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司
独立财务顾问、招商证券	指	招商证券股份有限公司
中天运	指	中天运会计师事务所（特殊普通合伙）
德正信	指	深圳德正信国际资产评估有限公司
中伦律师事务所	指	北京市中伦律师事务所
公司章程	指	深圳赛格股份有限公司公司章程
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《重组办法》	指	《上市公司重大资产重组管理办法》（证监会令第 109 号）
《收购办法》	指	《上市公司收购管理办法》（证监会令第 108 号）

《重组规定》	指	《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》（证监会公告[2008]14号）
《上市规则》	指	《深圳证券交易所股票上市规则（2014年修订）》
《证券发行管理办法》	指	《上市公司证券发行管理办法》
O2O	指	Online to Offline，是指将线下的商务机会与互联网结合，让互联网成为线下交易的平台
创客	指	热衷于创意、设计、制造创新产品，创新商业服务模式的具有创新理念、自主创业的群体
创客平台	指	为创客提供办公场地租赁、公寓住宿、创业指导培训、实验开发、产品展销和创投基金等服务的综合业务经营模式
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

注：本报告书中可能存在个别数据加总后与相关汇总数据存在尾差，均系数据计算时四舍五入造成。

第一章 本次交易概况

一、本次交易方案概述

深赛格拟以发行股份及支付现金购买资产的方式购买赛格集团所持有的赛格创业汇 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，其中股份支付比例为 86.90%，现金支付比例为 13.10%。同时，为提高重组整合绩效，拟向不超过 10 名特定投资者非公开发行股份募集本次重组的配套资金，募集资金总额不超过拟购买资产交易价格的 100%。本次募集配套资金总额不超过 20 亿元。

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

具体情况如下：

单位：万元

交易标的	评估价值	发行股份支付对价	现金支付对价	合计	拟发行股份数量 (万股)
		A1	A2	A=A1+A2	B=A1/9.94 元/股
赛格创业汇 100%股权	259,768.24	225,736.59	34,031.65	259,768.24	22,709.92
赛格康乐 55%股权	31,024.47	26,960.02	4,064.45	31,024.47	2,712.28
赛格物业发展 100%股权	13,523.59	11,751.90	1,771.69	13,523.59	1,182.28
赛格地产 79.02%股权	211,398.42	183,703.59	27,694.83	211,398.42	18,481.25
合计	515,714.72	448,152.10	67,562.62	515,714.72	45,085.72

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

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

二、本次交易的背景和目的

（一）本次交易的背景

1、深化国有企业改革是本次重大资产重组的政策支持

我国经济发展处于全面深化改革的战略机遇期，国有企业改革是整个经济体制改革的中心环节，深化国有企业改革是经济体制改革的重点任务。当前，按照党的十八届三中全会的战略部署，新一轮国有企业改革正在全面展开。

2015年8月24日，中共中央、国务院发布了《关于深化国有企业改革的指导意见》，对下一步深化国企改革提出了全局性、长期性、战略性的目标和要求，其中赛格集团这样的商业类国企的改革目标为按照市场化要求实行商业化运作，以增强国有经济活力、放大国有资本功能、实现国有资产保值增值。

2015年8月31日，中国证监会、财政部、国务院国资委和银监会等四部委联合发布《关于鼓励上市公司兼并重组、现金分红及回购股份的通知》，鼓励国有控股上市公司依托资本市场加强资源整合，调整优化产业布局结构，提高发展质量和效益。有条件的国有股东及其控股上市公司要通过注资等方式，提高可持续发展能力。支持符合条件的国有控股上市公司通过内部业务整合，提升企业整体价值。

2015年10月25日，国务院发布了《关于改革和完善国有资产管理体制的若干意见》，明确推进国有资本优化重组，加快推动国有资本向重要行业、关键领域、重点基础设施集中，向前瞻性战略性新兴产业集中，向产业链关键环节和价值链高端领域集中，向具有核心竞争力的优势企业集中。

综上所述，本次重组是赛格集团落实中共中央、国务院关于深化国企改革要求的积极举措。通过本次重组实现赛格集团优质资产整体上市，有利于优化产业结构，借助资本市场推进战略性重组，从而促进深赛格业务的转型升级和可持续发展。

2、行业发展现状是本次重大资产重组的客观动因

伴随着我国电子信息产业的发展步伐，电子专业市场行业近年来始终保持较快增长，市场功能不断扩展。根据 Wind 资讯的统计，截至 2014 年底，我国共有纳入统计的亿元电子产品专业市场 154 个，成交总金额达到 972.05 亿元。

移动互联网下的电子商务的蓬勃发展对实体电子专业市场造成了一定程度的影响，其交易份额被挤压，市场经营面临一定程度的压力，电子专业市场行业的发展目前处于“瓶颈期”，迫切需要转型升级。

因此，深赛格未来需将传统电子专业市场通过进一步拓展产业链条、丰富产

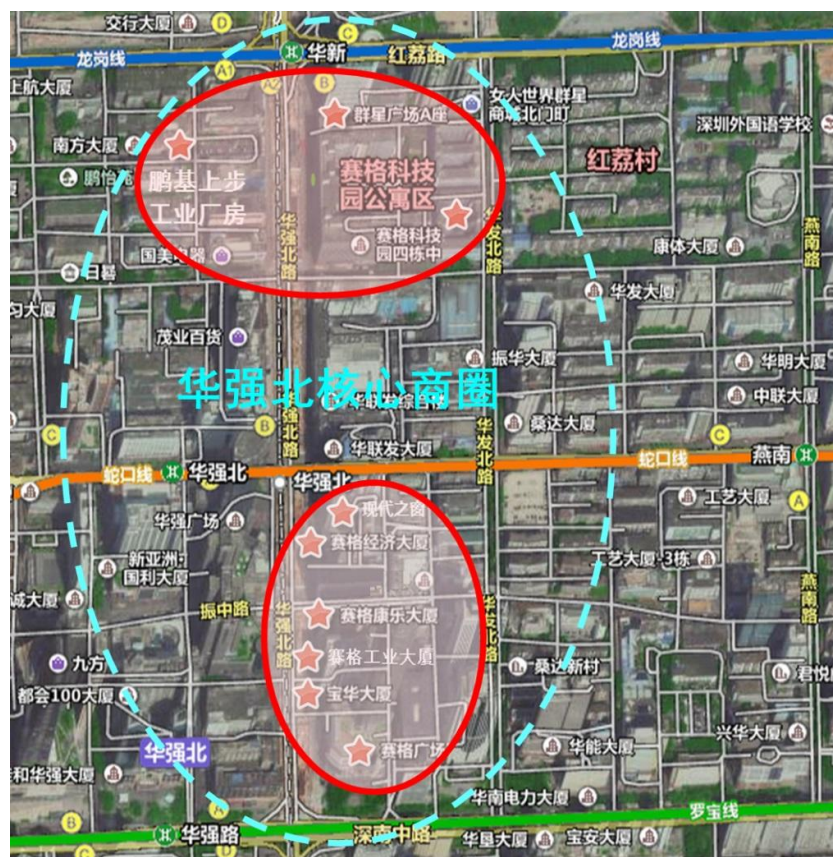
业内涵和转变经营模式等来实现转型升级，具体体现为“三个转变”：一是由提供单一的电子产品交易平台及商业地产平台向综合创客业务、文化教育、智能科技、体育娱乐、虚拟体验、电竞游戏、金融服务等的多元化业务发展，从单一的商业平台运作介入到相关内容的制作与运营；二是经营电子专业市场的企业将由单一的租赁角色加快向整合线上线下各种资源的平台运营商和服务商转变；三是借助电子专业市场业务和商业地产业务的资源平台，支持创新业务发展，着力打造具有赛格特色的国际创客平台，发展全产业链布局，持续向电子信息产品及智能化电子应用、供应链金融服务等创新领域进行延伸。

3、区域性电子专业市场转型升级是本次重大资产重组的推动方向

2015 年全年，深圳 GDP 稳定增长，增长幅度高于全国和全省 GDP 同期增幅；深圳社会消费品增速稳定，城市消费潜力巨大。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，其依托强大的电子产业链，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，商圈的人流量、出租率和营业额将逐渐回升。

李克强总理在 2015 年政府工作报告中明确提出要大力推进“大众创业、万众创新”，深圳作为硬创之都的集群产业优势为创客提供了优越的环境，在“创客文化”的推动下，华强北迎来转型升级的机遇。华强北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的特性，为热衷于创意、设计、制造创新产品以及创新商业服务模式的自主创业群体，提供了源源不断的创新动力和资源保证。华强北将充分利用“中国电子第一街”的先天优势，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、信息金融服务和“国际创客天堂”为一体的综合性商业片区。

重组完成后深赛格在华强北核心商圈内主要物业资产布局



深赛格、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。深赛格将以本次重组注入的电子专业市场业务、物业管理业务、创客业务和商业地产业务为基础，推动公司未来向创客业务、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。

4、借助新型商业模式与构建综合新型生态圈是本次重大资产重组的后续保障

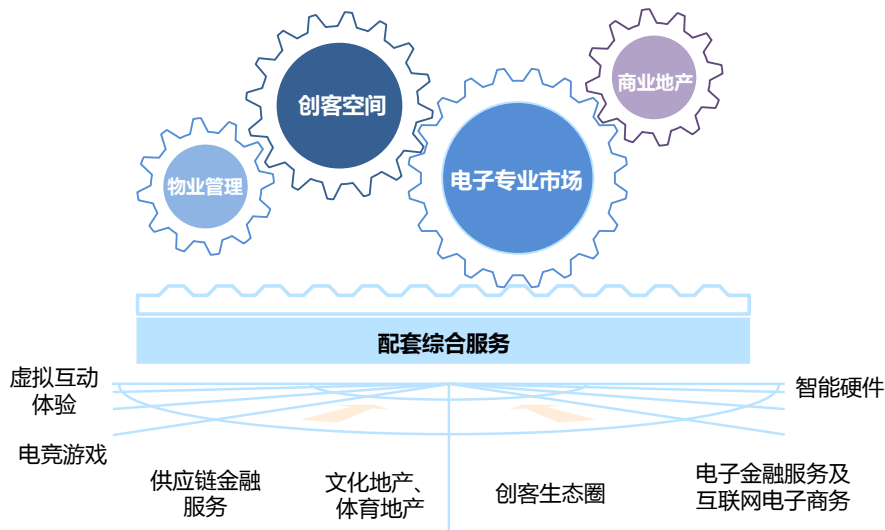
本次重大资产重组实施后，上市公司将会以电子专业市场业务、物业管理业务、创客业务和商业地产业务为基础，结合多种商业模式互动发展，全面提升物业价值，利用电子商务打造线上线下融合的 O2O 平台，构建多元化的赛格产业生态圈等，全面打造一个战略定位清晰、行业领先的新赛格。

深赛格将持续推动“SEG IT MALL”、“赛格智能家居”、“赛格社区店”、“赛格电子市场专区”等商业模式发展。同时，深赛格已与上海网鱼信息科技有限公司建立了战略合作关系，利用各自平台及资源优势，在旗下物业资产的基础上布点“电子竞技”实体店。此外，本次拟注入的标的公司之一赛格地产已与深圳智美运动场馆投资有限公司共同成立了深圳赛格智美体育文化发展有限公司，投资

5,000 万元，赛格地产持股 35%，该公司将致力于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。

重组完成后，公司基于在电子专业市场和商业地产业务的经营优势、华强北产业集群优势，充分发挥资源配置功能，通过打造赛格创客中心、赛格国际创客产品展示推广中心、赛格创客公寓和创客基金等，深度介入创客产业链，为创客在基础硬件技术、研发和生产支持及资金投入等方面提供便利；同时对接上下游制造商，推动创新成果资本化和产业化，促进新技术和新产品快速有效推向市场化应用，激发市场创新活力，以此扶持和构建集“实验开发+孵化+市场推广+配套服务”的全新创客业务生态圈，进而推动公司业务发展。此外，上市公司将以现有电子专业市场为基础，紧密结合电子专业市场的服务优势和客户资源，加大向创客业务、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产业的拓展力度，优化整合业务链体系，利用线上、线下渠道与资源，实施产业的转型升级。

重组后上市公司业务布局



（二）本次交易的目的

1、实现国有资产的证券化与保值增值

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，进一步提高国有资产的市场价值。本次重组落实了国家关于深化国企改革的要求，为国有资产管理部門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，保证了国有股东的权益最大化。

2、减少同业竞争，增强上市公司整体实力

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深赛格：一方面，进一步减少了深赛格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，实现深赛格各项业务的协调发展。因此，本次重组是深赛格减少与控股股东赛格集团同业竞争的重要举措之一，同时也是深赛格实现各项业务协同发展的关键措施。

3、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。

上市公司通过本次重组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，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 0.0868 元/股，分别较重组前增长 189.06%和 109.66%。因此，本次重组完成后，上市公司的业绩水平将大幅度提高。

因此，待上述资产注入上市公司后，将会提升上市公司的资产质量，有利于业务整体筹划与整合，实现上市公司的规模化经营，提升上市公司的盈利能力与核心竞争力。

同时，上市公司后续将利用资本市场融资平台，在稳定发展现有业务基础上，进行上市公司产业链延伸、拓展新型业务产业链、设计管理层与核心员工的股权激励等方式，保持上市公司管理的稳定性，实现上市公司业绩稳定增长，进而实现上市公司股东权益最大化。

4、全面整合与升级上市公司电子专业市场及相关配套业务

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，并围绕产业链上下游延伸，优化整合产业链体系，探索新的商业模式。重组完成后，上市公司对华强北区域内的电子专业市场进行统一规划、经营、管理及升级，并以电子专业市场、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。

此外，上市公司通过与知名互联网企业合作，实现“线上+线下”的互动及全国市场的资源联动。2016年1月，深赛格与淘宝（中国）软件有限公司签署了《淘宝“企业购”项目战略合作协议》，将结合深赛格和本次拟注入的线下实体电子专业市场资源，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。

本次重组的业务整合可以有效加快上市公司现有业务的转型升级步伐，促进深赛格业务向多元化业务发展和产业链延伸，扩大上市公司的盈利空间，提升上市公司的品牌影响力。

三、本次交易具体方案

本次交易由两部分构成：1、发行股份及支付现金购买资产；2、非公开发行股份募集配套资金。本次发行股份及支付现金购买资产与募集配套资金为“一次核准、两次发行”，募集配套资金的成功与否不影响本次重组的实施。

（一）发行股份及支付现金购买资产

1、发行股票的种类和面值

本次发行的股票种类为境内上市的人民币普通股（A股），每股面值为人民币1元。

2、发行方式和发行对象

本次发行采用向特定对象非公开发行方式，本次发行股份及支付现金购买资产部分的交易对方为赛格集团。

3、交易标的

本次发行股份及支付现金购买资产的交易标的为赛格集团持有的赛格创业汇 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。交易标的具体情况参见本报告书“第四章 交易标的基本情况”相关内容。

4、定价原则和交易价格

公司已聘请具有证券从业资格的评估机构以 2016 年 3 月 31 日为基准日对标的资产价值进行评估，根据评估机构的评估结果，标的资产评估价值为 515,714.72 万元。经交易双方协商，标的资产的交易作价依据上述评估值确定为 515,714.72 万元。本次重大资产重组拟购买标的资产涉及的资产评估报告已经深圳市国资委备案。

5、支付方式及来源

本次重组购买资产部分支付方式为深赛格以发行股份及支付现金相结合的方式。其中，股份支付比例为 86.90%，按评估值计算的支付对价为 448,152.10 万元，股份来源为深赛格本次非公开发行的新股；现金支付比例为 13.10%，按评估值计算的支付对价为 67,562.62 万元，现金来源为本次配套融资发行所筹集的资金。本次配套融资最终发行成功与否不影响本次交易中购买资产部分行为的实施，若募集配套资金未能实施，公司将通过自筹的方式支付该部分现金。

6、发行价格及定价依据

根据《重组办法》的相关规定，上市公司发行股份购买资产部分的股份发行价格不得低于市场参考价的 90%；市场参考价为本次发行股份及支付现金购买资产的董事会决议公告日前 20 个交易日、60 个交易日或者 120 个交易日的公司股票交易均价之一。董事会决议公告日前若干个交易日公司股票交易均价=决议公告日前若干个交易日公司股票交易总额/决议公告日前若干个交易日公司股票交易总量。经交易双方协商，本次购买资产部分股票发行价格的基础为深赛格第六届董事会第八次会议决议公告日前 20 个交易日股票交易均价的 90%，即 9.97 元/股。

在定价基准日至股份发行日期间，如上市公司实施派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项，本次购买资产部分的股票发行价格将根据相关法律及证券交易所的相关规则之规定对发行价格做相应调整。调整方式如下：

假设调整前发行价格为 P_0 ，每股送股或转增股本数为 N ，每股增发新股或配股数为 K ，增发新股或配股价为 A ，每股派息为 D ，调整后发行价格为 P_1 ，则：

派息： $P_1 = P_0 - D$

送股或转增股本： $P_1 = P_0 / (1 + N)$

增发新股或配股： $P_1 = (P_0 + AK) / (1 + K)$

三项同时进行： $P_1 = (P_0 - D + AK) / (1 + K + N)$

如相关法律或中国证监会对发行价格的确定方式进行调整，则发行价格也将随之相应调整。

由于深赛格在定价基准日至本报告书签署日期间每 10 股派发现金红利 0.3 元人民币（含税），本次发行股份及支付现金购买资产部分股票发行价调整为 9.94 元/股。

7、发行数量

本次交易标的资产的评估值合计为 515,714.72 万元，交易双方协商确定的交易标的的作价为 515,714.72 万元，以发行股份方式支付的对价为 448,152.10 万元。按照本次股票发行价格 9.94 元/股计算，拟向赛格集团共计发行不超过 450,857,239 股。

在定价基准日至股份发行日期间，如公司实施派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项，本次购买资产部分股份发行数量将随发行价格的调整而随之调整。

8、发行股份及支付现金购买资产的发行价格调整方案

上市公司有权对发行股份及支付现金购买资产的发行价格进行一次调整。上市公司董事会有权在审议本次交易方案的股东大会决议公告日至本次交易方案获得中国证监会核准前的期间内，可选择是否对发行价格进行调整，相关调整方案具体如下：

（1）价格调整方案对象

价格调整方案的调整对象为本次发行股份及支付现金购买资产的股份发行价格。标的资产的交易价格以经深圳市人民政府国有资产监督管理委员会备案的评估报告确定的评估值为准，不进行调整。

（2）价格调整方案生效条件

本次发行价格调整方案由公司董事会、股东大会审议通过。

（3）可调价期间

上市公司审议本次交易方案的股东大会决议公告日至本次交易方案获得中国

证监会核准前。

（4）触发条件

在公司股东大会审议通过本次交易的决议公告日至中国证监会核准本次交易前，出现下列情形之一的，上市公司有权召开董事会对发行价格进行一次调整：

①深证综指（399106.SZ）在上市公司股东大会审议通过本次交易后任一交易日前的连续 30 个交易日中至少有 20 个交易日的收盘点数相比上市公司股票因本次交易首次停牌日（即 2015 年 11 月 4 日）前 20 个交易日的收盘点数算术平均值（即 1,941.06 点），跌幅超过 10%；或

②Wind 房地产经营公司指数（882593.WI）在上市公司股东大会审议通过本次交易后任一交易日前的连续 30 个交易日中有至少 20 个交易日收盘点数相比上市公司股票因本次交易首次停牌日（即 2015 年 11 月 4 日）前 20 个交易日的收盘点数算术平均值（即 2,101.59 点），跌幅超过 10%。

上述条件中的“连续 30 个交易日”可以不全部在可调价期间内。

（5）调价基准日

触发调价条件满足后，可调价期间内，调价基准日为上市公司董事会决议公告日。

（6）发行价格调整幅度

上市公司董事会可选择是否对发行股份及支付现金购买资产的发行价格进行调整。

若因深证综指（399106.SZ）收盘点数波动而触发发行价格调整条件的，发行价格调整幅度为上市公司调价基准日前 20 个交易日深证综指（399106.SZ）收盘点数的算术平均值较上市公司股票因本次交易首次停牌日（即 2015 年 11 月 4 日）前 20 个交易日深证综指（399106.SZ）收盘点数算术平均值的下跌百分比；

若因 Wind 房地产经营公司指数（882593.WI）收盘点数波动而触发发行价格调整条件的，发行价格调整幅度为上市公司股票调价基准日前 20 个交易日 Wind 房地产经营公司指数（882593.WI）收盘点数的算术平均值较上市公司股票因本次交易首次停牌日（即 2015 年 11 月 4 日）前 20 个交易日 Wind 房地产经营公司指数（882593.WI）收盘点数算术平均值的下跌百分比。

若深证综指（399106.SZ）和 Wind 房地产经营公司指数（882593.WI）收盘点数同时满足调价条件，则以深证综指（399106.SZ）或 Wind 房地产经营公司指数（882593.WI）收盘点数两者下跌幅度较高的百分比（即绝对值较高的百分比）作

为调价幅度。

（7）发行股份数量调整

本次发行股份及支付现金购买资产的股份发行数量将根据上述调整后的股份发行价格进行相应调整，即本次发行股份及支付现金购买资产的股份发行数量=（标的资产交易价格—支付的现金对价）÷上述调整后的股份发行价格。

9、上市地点

本次发行的股份在深交所上市交易。

10、交易对方所持股票的限售期

（1）本次交易中赛格集团因出售资产而新增的股份

本次交易赛格集团新增股份锁定期如下：①公司本次交易向赛格集团发行的股份自股份上市之日起锁定 36 个月，但按照其与发行人签署的《业绩承诺及补偿协议》进行股份补偿的股份除外。②本次交易完成后 6 个月内，如深赛格连续 20 个交易日的收盘价低于本次发行价，或者本次交易完成后 6 个月期末收盘价低于本次交易发行价，赛格集团通过本次发行持有的深赛格股票的锁定期自动延长 6 个月。③如本次交易因涉嫌所提供或披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确以前，赛格集团不转让其在深赛格拥有权益的股份。

本次发行完成后，由于公司送红股、转增股本等原因增持的公司股份，亦应遵守上述约定。

上述锁定期届满后，相应股份的转让和交易依照届时有效的法律、法规，以及中国证监会、深交所的规定、规则和要求办理。

（2）本次交易前赛格集团持有的深赛格股票

本次交易前，赛格集团持有深赛格 23,735.97 万股股票。对此，赛格集团已于 2016 年 2 月 3 日出具承诺函，如果本次重大资产重组顺利完成，赛格集团在本次交易前所持有的深赛格 23,735.97 万股股票在本次重大资产重组完成后（自本次交易取得的深赛格增发股票登记至赛格集团名下之日起算）锁定 12 个月。

上述承诺函出具后，赛格集团持有的深赛格 23,735.97 万股股票对应的由于深赛格送红股、转增股本等原因增持的深赛格股票，亦应遵守上述约定。

11、业绩承诺及补偿安排

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。赛格物业发展 100%股权和赛格地产全资子公司赛格物业管理 100%股权采用收益法进行评估。为此，本次交易相关补偿方式如下：

（1）业绩补偿

①收益法评估资产业绩补偿

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）。如本次交易在 2016 年内实施完毕，则利润补偿期间为 2016 年度、2017 年度及 2018 年度。如本次交易在 2017 年内实施完毕，则利润补偿期间为 2017 年度、2018 年度及 2019 年度。2016 年度、2017 年度、2018 年度及 2019 年度，赛格物业发展扣除非经常性损益及投资收益后的净利润为 805 万元、785 万元、775 万元以及 775 万元；赛格物业管理扣除非经常性损益后的净利润为 405 万元、345 万元、360 万元以及 375 万元。该期间内，赛格创业汇、赛格康乐和赛格地产按收益法评估的物业资产（扣除自用部分）各期的承诺净利润情况如下：

单位：万元

项 目	2019 年度	2018 年度	2017 年度	2016 年度
按收益法评估的物业资产	9,472.31	7,762.72	5,999.58	6,301.35

注：承诺净利润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）扣除更新改造成本对应的折旧和摊销影响、对应物业的折旧费用的影响、直接相关的成本和管理费用（含城市房产税、营业税、城建税及教育附加、印花税、维修费、保险费、土地使用税，未含折旧与摊销）、其他相关的运营成本及费用、更新改造损失、根据所得税税率确定的所得税费用后的净利润乘以母公司的持股比例后的数值。

若上述资产三年承诺期内实际盈利数未达到承诺数，则该部分资产分别按如下方式实施股份补偿：

I、按照收益法评估的赛格物业发展 100%股权、赛格物业管理 100%股权

每年补偿的股份数量=（截至当期期末累积承诺净利润数－截至当期期末累积实际净利润数）÷补偿期限内各年的承诺净利润合计×认购股份总数－已补偿股份数量

注：上述公式中的“认购股份总数”是指假设赛格集团分别以经评估的赛格物业发展 100% 股权、赛格物业管理 100% 股权作价全部认购深赛格发行的股份而取得的股份总额，即认购股份总数=赛格物业发展 100% 股权或赛格物业管理 100% 股权的整体作价÷本次发行股份购买资产对应的发行价格。其中计算以赛格物业管理 100% 股权认购的深赛格股份数计算时将考虑赛格集团持有赛格物业管理的母公司赛格地产的股权比例 79.02% 的影响。

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

II、按照收益法评估的物业资产

每年补偿的股份数量=（截至当期期末累积承诺净利润－截至当期期末累积实际净利润）÷补偿期限内各年的承诺净利润合计数×认购股份总数－已补偿股份数量

注：上述公式中的“认购股份总数”是指假设赛格集团以按照收益法评估的物业资产（包括赛格创业汇、赛格康乐以及赛格地产持有的按收益法评估的物业资产）的作价认购深赛格发行的股份而取得的股份总额，即认购股份总数=各标的公司按收益法评估的物业资产的评估价格÷本次发行股份购买资产对应的发行价格。计算认购的深赛格股份数时将考虑赛格集团持有各标的公司股权比例的影响。

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

III、减值测试

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

IV、补偿上限

股份补偿总数以赛格集团通过赛格物业发展 100% 股权、赛格物业管理 100% 股权、按照收益法评估的物业资产认购取得的深赛格股份总数（含转增和送股的

股份）为限，股份不足以补偿部分由赛格集团以该部分股权和资产取得的深赛格支付的现金对价为限进行现金补偿。

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。

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：

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。

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

I、减值测试

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

II、补偿上限

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

（2）市场法评估资产业绩补偿

本次注入标的公司拥有的物业资产中除采用收益法进行评估的物业资产外，其余均采用市场法进行评估。对于以市场法评估的物业资产，由深赛格在业绩承诺期间的每个年度期末分别聘请具有证券从业资格的会计师事务所对该等资产进行减值测试，并出具减值测试报告，赛格集团按如下计算方式以相应资产认购取得的深赛格作为支付对价的股份对深赛格进行补偿，股份不足以补偿的部分，赛格集团应当以现金的方式进行补偿：

应补偿的股份总数=期末减值额÷本次发行股份购买资产的发行价格-已补偿股份数量

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

股份补偿总数以赛格集团以上述采用市场法评估的物业资产认购取得的深赛格股份总额为限（含转增和送股的股份），股份不足的补偿部分由赛格集团以该部分市场法评估的物业资产取得的深赛格支付的现金对价为限进行现金补偿。

（3）补偿数量的调整

若深赛格在补偿期限内实施资本公积转增股本、送股，赛格集团应补偿的股份数量相应调整为：按照补偿协议计算的补偿股份数×（1+转增或送股比例）。

若深赛格在补偿期内实施现金分配，现金分配的部分应相应返还给深赛格：返还金额=按照计算的补偿股份数×每股已分配的现金股利。

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。

收益法评估赛格物业发展 100%股权和赛格物业管理 100%股权、收益法评估的物业资产、假设开发法评估的开发项目以及市场法评估的物业资产相关补偿方式各自独立，在计算已补偿股份数时不考虑其他资产已补偿的股份数量。

（4）补偿的实施

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交易补偿范围内的资产相应的补偿方式分别出具正式审计报告。

①股份回购注销：如本次交易补偿范围内的资产存在减值或未达到承诺业绩，则赛格集团应履行股份补偿义务，深赛格将按一元的回购总价对上述股份进行回购并在 10 日内予以注销。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股份数量并作出补偿股份回购注销的董事会决议（需取得股东大会的授权），审议当年回购赛格集团的股份方案，确定当年应回购赛格集团的股份数量（如董事会未获股东大会授权的，则在董事会审议后提请股东大会审议回购方案，由股东大会审议确定应回购赛格集团的股份数量），并划转至深赛格设立的回购专用账户进行锁定，该被锁定的股份不拥有表决权且不享有股利分配的权利，该部分被锁定的股份应分配的利润归深赛格所有。同时，深赛格以书面方式通知赛格集团承诺业绩未达标的情况、资产减值的情况以及应补偿股份数量，赛格集团应在收到深赛格书面通知之日起 30 日内配合深赛格实施完毕补偿股份回购相关程序，并由深赛格按照相关法律法规规定对该等股份予以注销。

深赛格董事会应就上述补偿股份回购并注销事宜获得深赛格股东大会的批准和授权，并负责办理补偿股份回购与注销的具体事宜。

深赛格董事会作出确定股份补偿数量并回购注销的董事会/股东大会决议后十日内，深赛格应通知深赛格债权人并于三十日内在报纸上公告。债权人自接到通知书之日起三十日内，未接到通知书的自公告之日起四十五日内，如要求深赛格清偿债务或者提供相应的担保，则深赛格应按债权人要求履行相关责任以保护债权人利益。

②股份无偿划转：如上述股份补偿涉及的回购股份并注销事宜由于深赛格减少注册资本事宜未获相关债权人认可或未经董事会（需取得股东大会的授权）或股东大会（适用于董事会未获得股东大会授权的情形）通过等原因而无法实施，则赛格集团承诺将等同于上述回购股份数量的股份赠送给其他股东（“其他股东”指上市公司股份实施公告中所确定的股权登记日登记在册的除赛格集团之外的股份持有人）。赛格集团当年应无偿划转的股份数量与当年应回购的股份数量相同。赛格集团应在接到深赛格书面通知后 30 日内履行无偿划转义务。

除赛格集团外的深赛格其他股东按其在无偿划转股权登记日持有的股份数量占深赛格在无偿划转股份登记日扣除赛格集团持有的股份数量后的股本数量的比例获赠股份。无偿划转股权登记日由深赛格届时另行确定。

③股份补偿不足时的现金补偿：如赛格集团应补偿的股份数不足补偿需实施现金补偿，则深赛格应在审计机构出具最终的专项审核意见后 15 个工作日内召开董事会/股东大会（适用于董事会未获得股东大会授权的情形）确定现金补偿金额，赛格集团应在收到深赛格书面通知之日起 30 日内向深赛格支付现金补偿。

12、标的资产过渡期间损益的归属

标的公司在评估基准日（不含评估基准日当日）与交割日（包含交割日当日）之间（过渡期间）的损益按照下列方式处理：

对于标的资产在过渡期间实现的损益，在本次重大资产重组交割完成后，将由注册会计师进行专项审计，确认标的资产在过渡期间的损益合计数额。如标的资产过渡期间损益合计金额为盈利，则归本次发行完成后上市公司新老股东共享。如标的资产在过渡期间损益合计金额出现亏损的，则由交易对方在出具审计报告后的 30 天内以现金方式向上市公司补足。

在交割后由上市公司委托具有证券期货业务资格的会计师事务所根据中国会计准则进行专项审计，并出具有关审计报告，以确定评估基准日至交割日期间净利润的变化。

针对交割而实施的专项审计，各方同意，如果交割日是日历日的 15 日以前（含 15 日），则该专项审计的审计基准日为交割日所在月的前月最后一日；如果交割日是日历日的 15 日以后（不含 15 日），则该专项审计的审计基准日为交割日所在当月的最后一日。

各方确认，根据以上所确定的审计基准日的审计结果，即视为交割日审计结果。

13、关于本次发行前滚存利润的安排

上市公司在本次发行前的滚存未分配利润由本次发行后的新老股东按照持股比例共享。

14、本次发行股份及支付现金购买资产决议的有效期

与本次交易有关的决议自股东大会审议通过之日起 12 个月内有效。如果本次交易于该有效期内取得中国证监会对本次发行的核准文件，则该有效期自动延长至本次发行完成日。

（二）发行股份募集配套资金

1、发行股票的种类和面值

本次发行的股票种类为境内上市的人民币普通股（A股），每股面值为人民币1元。

2、发行方式和发行对象

本次募集配套资金部分的股票发行采用向特定对象非公开发行方式，发行对象为符合中国证监会规定的证券投资基金管理公司、证券公司、信托投资公司（以其自有资金）、财务公司、保险机构投资者、合格境外机构投资者、其他境内法人投资者和自然人等不超过10名的特定投资者。发行对象应符合法律、法规规定的条件。证券投资基金管理公司以其管理的2只以上基金认购的，视为一个发行对象。上述特定对象均以现金方式、以相同价格认购本次非公开发行股票。

3、发行价格及定价依据

根据《证券发行管理办法》、《上市公司非公开发行股票实施细则》等相关规定，深赛格向特定投资者非公开发行股票募集配套资金的定价原则为询价发行，发行价格不低于定价基准日前20个交易日公司股票交易均价的90%。本次非公开发行股票募集配套资金定价基准日前20个交易日公司股票交易均价的90%为9.97元/股。

在定价基准日至股份发行日期间，如上市公司实施派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项，本次募集配套资金部分的股票发行价格将根据如下方式进行相应调整：

假设调整前发行价格为 P_0 ，每股送股或转增股本数为 N ，每股增发新股或配股数为 K ，增发新股或配股价为 A ，每股派息为 D ，调整后发行价格为 P_1 ，则：

派息： $P_1 = P_0 - D$

送股或转增股本： $P_1 = P_0 / (1 + N)$

增发新股或配股： $P_1 = (P_0 + AK) / (1 + K)$

三项同时进行： $P_1 = (P_0 - D + AK) / (1 + K + N)$

由于深赛格在定价基准日至本报告书签署日期间每10股派发现金红利0.3元人民币（含税），本次非公开发行股票募集配套资金部分股票发行底价调整为不低于9.94元/股。

最终发行价格将在本次发行获得中国证监会核准后，由公司董事会根据股东

大会的授权，按照相关法律、行政法规及规范性文件的规定，依据发行对象申购报价的情况，与本次交易的独立财务顾问及主承销商协商确定。

如相关法律或中国证监会对发行价格的确定方式进行调整，则发行价格也将随之相应调整。

4、发行数量及募集资金总额

深赛格拟募集不超过 20 亿元的配套融资，按 9.94 元/股的发行价格测算，其发行股份数不超过 201,207,243 股。最终发行数量将根据最终发行价格确定。本次募集配套资金总额未超过拟购买资产交易总金额的 100%。

在定价基准日至发行日期间，如本次发行价格因公司实施派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项，则本次发行股份的价格将根据相关法律及证券交易所的相关规则之规定对发行价格做相应调整，则发行数量也将随之相应调整。

5、配套融资发行价格调整方案

在定价基准日至本次交易获得中国证监会上市公司并购重组委员会审核本次交易前，上市公司董事会可根据公司股票二级市场价格走势，并经合法程序召开董事会会议（决议公告日为调价基准日），对募集配套资金的发行底价进行一次调整，调整后的发行底价为调价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价的 90%。

6、上市地点

本次发行的股份在深交所上市交易。

7、本次交易中募集配套资金交易对方新增股份的限售期

本次配套融资的发行对象认购的股份自发行结束之日起 12 个月内不得转让，在此之后按中国证监会及证券交易所的有关规定执行。本次发行结束后，由于派息、送股、转增股本等原因增持的本公司股份，亦应遵守上述约定。

8、关于本次发行前滚存利润的安排

深赛格完成本次重组的非公开发行前累积的未分配利润，由发行后的新老股东共同享有。

9、本次发行股份募集配套资金决议的有效期

本次发行股份募集配套资金决议有效期为自股东大会审议通过之日起 12 个月。如果公司于该有效期内取得中国证监会对本次发行的核准文件，则该有效期自动延长至本次发行完成日。

10、配套融资募集资金用途

本次募集的配套资金扣除发行费用后，拟用于支付购买标的资产的现金对价、西安赛格广场建设项目后续建设投入、深圳赛格国际电子产业中心建设项目后续建设投入。

本次交易中购买资产部分中 67,562.62 万元对价为现金支付，该部分现金对价将在本次交易经中国证监会核准后全部以配套融资的募集资金支付；如果配套融资未能获得中国证监会核准、配套募集融资未能按计划完成或募集资金不足，则就支付现金对价不足部分，公司将以自筹资金支付该等现金收购价款。

配套融资募集资金用途具体如下：

单位：万元

用途	项目名称	项目投资总额	募集资金投资金额	实施单位
支付现金对价		67,562.62	67,562.62	上市公司
标的资产在建项目	西安赛格广场建设项目后续建设	176,249.29	80,000.00	西安赛格
	深圳赛格国际电子产业中心建设项目后续建设	145,638.00	52,437.38	赛格新城市建设
合计			200,000.00	-

实际募集的配套资金如不能满足上述配套融资募集资金项目需要，募集资金不足部分由深赛格自筹解决。

四、本次交易决策过程和批准情况

（一）本次交易已履行的审批程序

1、上市公司已履行的审批程序

（1）2016年1月20日，深圳市国资委出具《深圳市国资委关于深圳赛格股份有限公司以发行股份及支付现金方式购买资产并募集配套资金的重大资产重组交易预案的函》（深国资委函〔2016〕58号），原则同意本次交易预案。

（2）2016年2月3日，深赛格召开第六届董事会第八次会议，审议通过了《关于公司本次发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金构成关联交易的议案》、《关于公司本次关于本次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方案的议案》、《关于〈深圳赛格股份有限公司关于本次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预案》及其摘要的议案》、《关于公司与相关交易对方签署附生效条件的<发行股份及支付现金购买资产框架协议>的议案》等议案。同日，深赛格与赛格集团签署了《框架协议》。

（3）2016年8月3日，深赛格召开第七届董事会第三次临时会议，审议通过了《关于公司本次发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金构成关联交易的议案》、《关于公司本次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方案的议案》、《关于<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（草案）>及其摘要的议案》、《关于公司与相关交易对方签署附生效条件的<发行股份及支付现金购买资产协议>的议案》等议案。同日，深赛格与赛格集团签署了《发行股份及支付现金购买资产协议》和《业绩承诺及补偿协议》。

（4）2016年8月24日，深圳市国资委出具了《深圳市国资委关于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有关问题的批复》（深国资委函[2016]714号），批准了本次重大资产重组的方案。

（5）2016年8月26日，深圳市国资委出具《国有资产评估项目备案表》（深国资委评备[2016]011号、深国资委评备[2016]012号、深国资委评备[2016]013号、深国资委评备[2016]014号），对本次重大资产重组拟购买标的资产涉及的资产评估报告予以备案。

（6）2016年9月2日，深赛格召开2016年第二次临时股东大会，审议通过了《关于公司本次发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金构成关联交易的议案》、《关于公司本次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方案的议案》、《关于<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（草案）>及其摘要的议案》、《关于公司与相关交易对方签署附生效条件的<发行股份及支付现金购买资产协议>的议案》、《关于公司与相关交易对方签署附生效条件的<业绩承诺及补偿协议>的议案》、《关于提请股东大会批准深圳市赛格集团有限公司免于以要约收购方式增持公司股份的议案》等与本次重大资产重组有关的议案。深赛格关联股东赛格集团在前述股东大会中对有关议案回避表决。

（7）2016年10月31日，深赛格召开第七届董事会第七次临时会议，审议通过了《关于公司与赛格集团签署附生效条件的<发行股份及支付现金购买资产协议之补充协议>的议案》、《关于公司与赛格集团签署附生效条件的<业绩承诺及补偿协议之补充协议>的议案》议案。同日，深赛格与赛格集团签署了《发行股份及支付现金购买资产协议之补充协议》和《业绩承诺及补偿协议之补充协议》。

（8）2016年11月21日，深赛格召开第七届董事会第十次临时会议，审议通过了《关于公司与赛格集团签署附生效条件的〈业绩承诺及补偿协议之补充协议（二）〉的议案》等议案。同日，深赛格与赛格集团签署了《业绩承诺及补偿协议之补充协议（二）》。

（9）2017年1月17日，深赛格获得中国证监会出具的《关于核准深圳赛格股份有限公司向深圳市赛格集团有限公司发行股份购买资产并募集配套资金的批复》（证监许可[2017]21号），对本次重大资产重组予以核准。

2、交易对方及标的公司已履行的批准

（1）2016年1月29日，赛格集团做出股东会决议，同意赛格集团将其持有的赛格康乐55%股权、赛格地产79.02%股权、赛格物业发展100%股权、赛格创业汇100%股权转让给深赛格，并同意赛格集团与深赛格签署《发行股份及支付现金购买资产框架协议》等交易协议以及后续需签署的正式交易协议。

（2）2016年1月18日，赛格康乐作出股东会决议，同意股东赛格集团将其持有的赛格康乐55%股权转让给深赛格，并同意股东赛格集团与深赛格签署相关交易协议及同意放弃对赛格集团向深赛格转让的赛格康乐55%股权的优先购买权。

五、本次重组对上市公司的影响

从股权结构上看，本次交易前后，公司控股股东及实际控制人不会发生变化，控股股东仍然为赛格集团，实际控制人仍然为深圳市国资委。

从财务指标上看，本次交易完成后，公司的盈利能力、持续经营能力和行业地位将有效提升。本次交易完成后，2015年度及2016年1-8月，公司营业收入分别为170,753.48万元以及97,942.76万元，比本次交易前增长1.30倍及1.17倍。随着营业收入的增长，2015年净利润由10,796.87万元提高至23,501.18万元，增长了1.18倍；2016年1-8月净利润由5,169.05万元提高至19,271.43万元，增长了2.73倍。净利润大幅增长，主要是来自注入标的的租赁业务和房地产开发业务收益。未来，随着公司募投项目的实施和标的资产业绩的提升，上市公司的盈利能力将进一步提高。

六、本次交易构成关联交易

本次交易为深赛格通过发行股份及支付现金方式购买赛格集团所持有的赛格创业汇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，并向不超过10名特定投资者募集配套资金。赛格集团为深赛格控股股东，本次交易构成关联交易，公司已在召开董事会、股东大会审议相关议案时，提请关联董事及关联股东回避表决相关议案。

七、本次交易构成重大资产重组

根据标的资产财务数据、评估值以及上市公司最近一个会计年度的财务指标，本次交易构成重大资产重组，相关指标对比情况如下：

单位：万元

项目	标的资产 2016 年 8 月 31 日 /2015 年度	成交金额	孰高值	深赛格 2015 年 12 月 31 日 /2015 年度	占比
总资产	410,904.15	515,714.72	515,714.72	261,466.05	197.24%
净资产额	110,397.40	515,714.72	515,714.72	168,034.47	306.91%
营业收入	96,971.11	-	96,971.11	74,153.37	130.77%

根据《重组办法》，如本次交易购买的资产总额、标的资产在最近一个会计年度所产生的营业收入超过上市公司最近一个会计年度相应指标的比例达到 50%以上，或购买的资产净额超过上市公司最近一个会计年度相应指标的比例达到 50%以上且购买的资产净额超过 5,000 万，则本次交易构成重大资产重组。

本次交易的注入资产对应资产总额、资产净额和最近一个会计年度所产生的营业收入为上市公司相关指标的 197.24%、306.91%和 130.77%，因此，本次交易构成重大资产重组。本次交易涉及深赛格发行股份购买资产，根据《重组办法》第四十七条的规定，本次交易应当提交中国证监会并购重组委审核。

八、本次交易不构成借壳上市

本次交易前，赛格集团持有深赛格 23,735.97 万股股份，占总股本的比例为 30.24%，为深赛格的控股股东，且自深赛格上市以来未发生变更，深赛格实际控制人为深圳市国资委。本次交易完成后，若募集资金按 200,000 万元、发行价格按 9.94 元/股的最大稀释比例计算，赛格集团持股为 47.90%，仍为公司控股股东，实际控制人仍为深圳市国资委，本次交易不会导致公司控股股东及实际控制人的变化，本次交易不构成《重组办法》第十三条规定的借壳上市。

由于本次交易将触发赛格集团对深赛格的要约收购义务，根据《收购办法》第六十三条的规定，在上市公司股东大会审议同意赛格集团免于发出要约增持上市公司股票的情形下，赛格集团本次收购满足免于向证监会提交豁免要约的条件，可直接向证券交易所和证券登记结算机构申请办理股份转让和过户登记手续。在上市公司股东大会审议本次重组方案时，已一并提请公司非关联股东同意赛格集团免于发出要约，豁免赛格集团本次要约收购义务。

第二章 上市公司基本情况

一、公司概况

中文名称：深圳赛格股份有限公司

企业性质：上市股份有限公司

成立日期：1996 年 7 月 16 日

股票上市地：深圳证券交易所

股票简称：深赛格、深赛格 B

股票代码：000058、200058

法定代表人：王立

住所：深圳市福田区华强北路群星广场 A 座三十一楼

统一社会信用代码：91440300279253776E

注册资本：人民币 784,799,010 元

办公地址：深圳市福田区华强北路群星广场 A 座三十一楼

经营范围：投资电子电器产品、电子化工、计算机、兴办实业、电子信息系统、网络软件、仓储运输、贸易、酒店、物业买卖、租赁业务和其他第三产业、经营与管理电子专业市场以及国内商业。经营电子商务；互联网技术开发；从事广告业务；信息服务业务（仅限互联网信息服务）；提供互联网上网服务场所；销售计算机、软件及辅助设备、电子产品；食品销售；餐饮服务；组织文化艺术交流活动（不含演出）；承办展览展示活动。儿童产业链项目的投资及经营，儿童游乐设备租赁服务；游乐场经营及服务（限分支经营）；餐饮服务（限分支经营）；展览展示服务；企业管理咨询；投资管理；教育咨询；预包装食品兼散装食品、乳制品（含婴幼儿配方奶粉）批发零售（限分支经营）；文化用品、工艺礼品、玩具、童装、电子产品、工艺品、日用百货销售；摄影服务；新能源的技术开发，制造、销售碲化镉太阳能电池组件产品，光伏发电和光伏一体化建筑工程总承包。碲化镉薄膜太阳能电池组件的技术开发，技术服务，投资建设光伏电站、承接建筑一体化光伏幕墙工程；依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。

二、公司历史沿革

（一）公司成立

深赛格为采用募集设立方式设立的股份有限公司。公司发起人股东为深圳赛格集团公司（赛格集团前身），深圳赛格集团公司以持有的深圳市赛格储运企业公司 100%股权、深圳赛格器材配套公司 100%股权、深圳市赛格软件技术有限公司 100%股权、深圳市佳美科学仪器有限公司 100%股权、深圳市赛格通信公司 100%股权、深圳市赛格宝华电子股份有限公司 65.94%股权、深圳赛格中电彩色显示器件公司 60%股权以及深圳市赛格达声股份有限公司 32.94%股权作为发起人出资认购深赛格 204,600,000 股，向境外社会公众发行 80,000,000 股境内上市外资股（B 股）而设立深赛格。

1996 年 3 月 18 日，深圳中华会计师事务所对赛格集团投入深赛格的资产进行了审计，截至 1995 年 12 月 31 日，归属于母公司所有者的权益为 289,651,851.91 元。1996 年 3 月 25 日，深圳蛇口信德会计师事务所出具《资产评估报告书》（信德资评报字（1996）第 4 号），对该部分资产截至 1995 年 12 月 31 日的资产及负债进行了评估。经评估，赛格集团投入深赛格的净资产价值 314,715,628.06 元。

1996 年 3 月 26 日，深圳市投资管理公司出具《关于深圳赛格股份有限公司资产评估结果的批复》（深投字[1996]61 号），同意深赛格评估值为 314,715,628.06 元。

1996 年 4 月 10 日，深圳市人民政府出具《关于同意以募集方式设立深圳赛格股份有限公司的批复》，同意赛格集团作为独家发起人，以其拥有的深圳赛格中电彩色显示器件公司、深圳市赛格软件技术有限公司、深圳市赛格通信公司、深圳赛格器材配套公司、深圳市赛格储运企业公司、深圳市佳美科学仪器有限公司、深圳市赛格宝华电子股份有限公司及深圳市赛格达声股份有限公司八家企业权益作为发起人出资，并公开发行业境内上市外资股，募集设立深赛格。赛格集团投入深赛格的净资产经评估为 314,715,628.06 元，折合 204,600,000 股，深赛格向境外社会公众发行 80,000,000 股 B 股。

1996 年 6 月 14 日，国务院证券委员会出具《关于同意深圳赛格股份有限公司发行 8000 万股境内上市外资股的批复》（证委发[1996]16 号）同意深赛格发行境内上市外资股 8,000 万股，每股面值一元。发行结束后，该公司股本总额为 28,460 万股，其中境内发起人 20,460 万股，由赛格集团持有，占股本总额的 71.89%，境内上市外资股 8,000 万股，占股本总额的 28.11%。

1996 年 7 月 1 日，深圳中华会计师事务所出具《验资报告》（股验报字（1996）第 D001 号），截至 1996 年 7 月 11 日，深赛格已收到各股东投入的资本 504,087,945.29 元，其中发起人投入 314,715,620.06 元，向社会募集的资本净额为 176,160,295.10 港币（每股发行价格 2.39 港币每股），折合人民币

189,372,317.23 元。深赛格 284,600,000 元注册资本已缴纳完毕。

1996 年 7 月 11 日，深赛格举行创立大会，选举了公司董事会、监事会成员，审议通过了《公司章程》等议案。深赛格于 1996 年 7 月 22 日挂牌上市。

1996 年 7 月 16 日，深圳市工商行政管理局向深赛格核发《营业执照》（深司字 N16886）。

深赛格成立时，其股权结构如下：

单位：万股

名称	股数	占比
赛格集团	20,460.00	71.89%
B 股投资者	8,000.00	28.11%
合计	28,460.00	100.00%

（二）历次股本变动情况

1、1996 年 12 月，公开发行 A 股

1996 年 8 月 19 日，深赛格第一届董事会第三次会议审议通过了向境内公众发行 2,500 万股人民币普通股的议案。

1996 年 9 月 28 日，深赛格第一次股东大会审议通过了《本公司向境内社会公众发行 A 股的议案》等议案。

1996 年 12 月 5 日，国务院证券委员会出具《关于深圳赛格股份有限公司申请公开发行股票批复》（证委发字[1996]380 号），同意深赛格向社会公开发行人民币普通股 2,500 万股，每股面值一元。

1996 年 12 月 19 日，深圳中华会计师事务所出具《验资报告》（股验报字（1996）第 D025 号），截至 1996 年 12 月 19 日，深赛格已收到股东缴纳股款，本次募集资金净额为 16,150 万元，每股发行价格 6.80 元/股。

本次发行完成后，深赛格股权结构如下：

单位：万股

名称	股数	占比
赛格集团	20,460.00	66.09%
其他 A 股投资者	2,500.00	8.07%

B 股投资者	8,000.00	25.84%
合计	30,960.00	100.00%

2、1997 年 7 月，未分配利润转增股本

1997 年 5 月 28 日，深赛格第二次股东大会审议通过了《关于本公司 1996 年度利润预分配方案的议案》，深赛格每 10 股送 3 股红股，普通股累计增加 9,288 万股。

1997 年 7 月 25 日，深圳中华会计师事务所出具《验资报告》（股验报字[1997]第 D015 号）。根据该《验资报告》，截至 1997 年 7 月 9 日，深赛格以截至 1996 年 12 月 31 日止的经审计未分配利润转增 9,228 万元注册资本，变更后注册资本为 40,248 万元。

本次转增完成后，深赛格股权结构如下：

单位：万股

名称	股数	占比
赛格集团	26,598.00	66.09%
其他 A 股投资者	3,250.00	8.07%
B 股投资者	10,400.00	25.84%
合计	40,248.00	100.00%

3、1998 年 1 月，增发 B 股

1997 年 5 月 28 日，深赛格第二次股东大会审议通过了《关于本公司 1997 年度增发 5000 万股 B 股的议案》。

1997 年 12 月 2 日，国务院证券委员会出具《关于同意深圳赛格股份有限公司增资发行境内上市外资股的批复》（证委发[1997]84 号），同意深赛格增发境内上市外资股 5,000 万股，每股面值一元。

1998 年 1 月 15 日，深圳中华会计师事务所出具《变更验资报告》（股验报字[1998]第 D001 号）。根据该《验资报告》，截至 1998 年 1 月 15 日，深赛格已收到股东缴纳股款，本次募集资金总额 18,300 万港币，募集资金净额为 17,442.78 万港币，折合人民币 18,145.42 万元。

本次发行完成后，深赛格股权结构如下：

单位：万股

名称	股数	占比
赛格集团	26,598.00	58.78%
其他 A 股投资者	3,250.00	7.18%
B 股投资者	15,400.00	34.04%
合计	45,248.00	100.00%

4、1998 年 7 月，资本公积转增股本

1998 年 6 月 18 日，深赛格第三次股东大会审议通过了《1997 年度利润分配及资本公积金转增股本议案》，以深赛格 1997 年末股本 40,248.00 万股为基数，用资本公积每 10 股转增 4 股，转增股数为 16,099.20 万股。

但因 1998 年 1 月 22 日增发 B 股而增加的 5,000 万股 B 股股东与老股东同享 1997 年利润分配的权益，以公司增发 B 股后的总股本 45,248 万股为基数转增 16,094.71 万股，转增比例摊簿为 10: 3.557。

本次发行完成后，深赛格股权结构如下：

单位：万股

名称	股数	占比
赛格集团	36,058.91	58.78%
其他 A 股投资者	4,406.02	7.18%
B 股投资者	20,877.78	34.04%
合计	61,342.71	100.00%

5、2000 年 7 月，配股

1999 年 10 月 30 日，深赛格 1999 年度第一次临时股东大会审议通过了《关于公司 1999 年增资配股的议案》，同意以 1998 年 12 月 31 日总股本 61,342.71 万股为基础，按 10 股配 8 股比例向公司全体股东配股，共计应配售 490,741,708 股股份。

2000 年 2 月 14 日，证监会出具《关于深圳赛格股份有限公司申请配股的批复》（证监公司字[2000]13 号），同意深赛格向全体股东配股 51,377,231 股。其中，向国有法人股股东配售 16,129,032 股，向社会公众股股东配售 35,248,199 股。

2000 年 4 月 24 日，深圳中天会计师事务所出具《验资报告》。根据该《验资报告》，截至 2000 年 4 月 21 日，深赛格配售股数为 51,377,231 股，配股价格为

6.82 元/股，募集资金总额 350,392,717.18 元，募集资金净额 335,392,717.18 元。

本次配股完成后，深赛格股权结构如下：

单位：万股

名称	股数	占比
赛格集团	37,671.81	56.67%
其他 A 股投资者	7,930.84	11.93%
B 股投资者	20,877.78	31.40%
合计	66,480.44	100.00%

6、2000 年 8 月，未分配利润转增股本

2000 年 8 月 10 日，深圳中天会计师事务所出具《验资报告》，截至 2000 年 8 月 10 日，深赛格以未分配利润转增 613,341,497 股，转增后股本变更为 726,145,863 股。

2000 年 12 月 15 日，深赛格召开 2000 年度第一次临时股东大会，审议通过了《关于修改公司章程的议案》，同意将注册资本由 664,804,366 元增加至 726,145,863 元。

本次转增完成后，深赛格股权结构如下：

单位：万股

名称	股数	占比
赛格集团	41,147.79	56.67%
其他 A 股投资者	8,662.62	11.93%
B 股投资者	22,804.17	31.40%
合计	72,614.59	100.00%

7、2001 年 3 月，股权转让

2001 年 3 月 5 日，赛格集团因诉讼原因被北京市第一中级人民法院冻结的 4,415 万股股份在深圳市中资源拍卖有限公司被拍卖，拍卖价格为 1.2 元/股。其中 3,350 万股被海口昌亿实业投资有限公司竞价购得，1,065 万股被海南谦益金源投资管理有限公司竞价购得。

本次股权转让完成后，深赛格股权结构如下：

单位：万股

名称	股数	占比
赛格集团	36,732.79	50.59%
其他 A 股投资者	13,077.62	18.01%
B 股投资者	22,804.17	31.40%
合计	72,614.59	100.00%

8、2002 年 11 月，股权转让

2002 年 2 月 26 日，因赛格集团欠中国光大银行股份有限公司广州分行的贷款逾期未偿还，广东省高级人民法院发出（2001）粤高法执字第 37 号民事裁定书的裁定，将赛格集团持有的深赛格 12,996.82 万股裁定给中国光大银行股份有限公司广州分行。上述股权于 2002 年 11 月 18 日在登记结算公司完成股权过户手续。

本次股权转让完成后，深赛格股权结构如下：

单位：万股

名称	股数	占比
赛格集团	23,735.97	32.69%
其他 A 股投资者	26,074.45	35.91%
B 股投资者	22,804.17	31.40%
合计	72,614.59	100.00%

9、2003 年 5 月，股权转让

2002 年 7 月 24 日，中国光大银行股份有限公司广州分行委托中国嘉德广州国际拍卖有限公司对 12,996.82 万股国有法人股进行了公开拍卖，最后由广州福达企业集团有限公司以每股 1.155 元的价格竞买了本次拍卖的全部股票。

2003 年 5 月 29 日，广东省高级人民法院于作出（2002）粤高法执字第 45-1 号民事裁定书，将中国光大银行股份有限公司广州分行持有的本公司 12,996.82 万股裁定给广州福达企业集团有限公司。截至 2003 年 5 月 27 日，上述股权转让已办理完成股权过户手续。

本次股权转让完成后，深赛格股权结构如下：

单位：万股

名称	股数	占比
赛格集团	23,735.97	32.69%
其他 A 股投资者	26,074.45	35.91%
B 股投资者	22,804.17	31.40%
合计	72,614.59	100.00%

10、2006 年 9 月，股权分置改革

2006 年 5 月 31 日，深圳市国资委出具《关于深圳赛格股份有限公司股权分置改革有关问题的批复》（深国资委[2006]236 号），同意深赛格股权分置改革方案。

2006 年 6 月 5 日，公司第十一次（2005 年度）股东大会审议通过了《关于公司 2005 年度利润分配及资本公积金定向转增股本的预案》，本次资本公积金定向转增股本以公司股权分置改革方案获得 A 股市场相关股东会议通过为前提。同日，深赛格股权分置改革 A 股市场相关股东会议表决通过了公司股权分置改革实施方案。

根据上述方案，深赛格以 72,614.59 万股为基础，每 10 股转增 0.80772913 股，共计转增 58,652,917 股。其中 B 股转增 18,419,595 股，流通 A 股转增 6,997,054 股，非流通 A 股转增 33,236,268 股。但出于股权分置改革的需要，非流通 A 股股东获得的 3,323.63 万股转增股份全部定向转增给流通 A 股股东。按此计算，深赛格流通股 A 股股东每 10 股转增股份 4.6445 股。以本次转增后的流通 A 股 93,623,292 股为基数，流通 A 股股东每 10 股获得 3.55 股的对价股份。

2006 年 9 月 19 日，深圳天健信德会计师事务所出具《验资报告》（信德验资报字（2006）第 018 号）。截至 2006 年 9 月 19 日，深赛格已将 58,653,147 元定向转增股本，变更后的注册资本总额为 784,799,010 元。

公司资本公积金定向转增股本和股权分置改革方案实施后，深赛格股权结构如下：

单位：万股

名称	股数	占比
赛格集团	23,735.97	30.24%
其他 A 股投资者	30,097.80	38.35%
B 股投资者	24,646.13	31.40%

合计	78,479.90	100.00%

（三）目前的股本结构

截至 2016 年 9 月 31 日，公司前十大股东情况如下：

股东名称	股份数量（股）	持股比例
深圳市赛格集团有限公司	237,359,666	30.24%
刘国成	6,739,002	0.85%
张椒	4,046,989	0.52%
刘国洪	3,300,258	0.42%
龚茜华	2,940,000	0.37%
曾颖	2,300,000	0.29%
中国证券金融股份有限公司	2,271,900	0.29%
NORGES BANK	1,890,226	0.24%
魏洁仁	1,412,066	0.18%
胡春婉	1,385,200	0.17%
合计	263,645,307	33.57%

（四）最近三年控股权变动情况及重大资产重组情况

1、最近三年控股权变动情况

公司最近三年控股权未发生变动。截至本报告书签署日，本公司控股股东一直为赛格集团，实际控制人为深圳市国资委。

2、重大资产重组情况

近三年，公司无重大资产重组情况。

三、公司主营业务发展情况

公司业务范围包括电子专业市场及其配套项目的开发及经营、小额贷款业务、物业租赁服务业务、贸易渠道业务及经济型酒店业务等。其中电子专业市场经营及物业出租业务占比较大，约占营业收入的 50%左右。

在电子专业市场经营方面，公司作为中国电子专业市场经营模式的创办者，在行业内居领先地位，公司以直营、联营及委托经营的方式在全国已开办近三十家电子专业市场，形成了覆盖珠三角、长三角，辐射全国的连锁专业电子市场体

系，在国内外拥有较高的品牌影响力。2015 年度，电子专业市场业务完成营业收入 35,019 万元。

公司的小额贷款业务由控股子公司赛格小贷运营。赛格小贷成立于 2011 年末，主要业务为在深圳辖区内针对中小企业及个人开展小额贷款业务。凭借深赛格在深圳地区积累的众多电子专业市场商户资源，小额贷款业务在报告期内实现了较快的增长，同时于 2015 年开始介入供应链金融服务业务。2015 年度，赛格小贷营业收入为 10,514 万元，同比增加 48%，经营业绩持续增长。赛格小贷在“十三五”期间将以现有的为实体市场服务的小贷业务为基础，持续加大对供应链金融业务投入，为各地电子专业市场提供更多的金融服务支持，同时也使小贷业务自身摆脱地域条件的束缚，实现业务的快速增长。

公司物业租赁服务来源于控股子公司深圳市赛格宝华企业发展股份有限公司，其拥有宝华大厦 A 座部分楼层以及 B 座楼层；2015 年度公司物业租赁服务业务营业收入为 6,494 万元。公司所从事的贸易业务主要为渠道贸易服务，具体为贸易代采购业务、手机分销和通讯分销业务；2015 年度公司贸易渠道业务营业收入为 26,430 万元，同比增长 14%。

2016 年 3 月 14 日，深赛格与上海网鱼信息科技有限公司签署了《网鱼网咖区域代理合同书》。本公司与网鱼科技拟利用各自平台及资源优势进行战略合作，在本公司旗下物业协同布点“电子竞技”（Electronic Sports，指电子游戏比赛达到“竞技”层面的活动，简称“电竞”）实体店，深赛格将向电竞业务进行发展。

公司未来的转型方向将以电子市场、商业地产及创客业务三大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拓展，从单一的商业平台运营介入到相关内容的制作与运营，打造包括创客业务、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。

四、公司主要财务数据

根据大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的公司 2013 年、2014 年、2015 年年度《审计报告》（大华审字[2014]003862 号、大华审字[2015]003793 号、大华审字[2016]001907 号）以及 2016 年 1-8 月未经审计的财务报表，公司近三年一期合并报表主要财务数据如下：

单位：万元

科目	2016 年 8 月 31 日 /2016 年 1-8 月	2015 年 12 月 31 日/2015 年度	2014 年 12 月 31 日/2014 年度	2013 年 12 月 31 日/2013 年度
资产总额	245,728.05	261,466.05	265,971.77	213,494.06

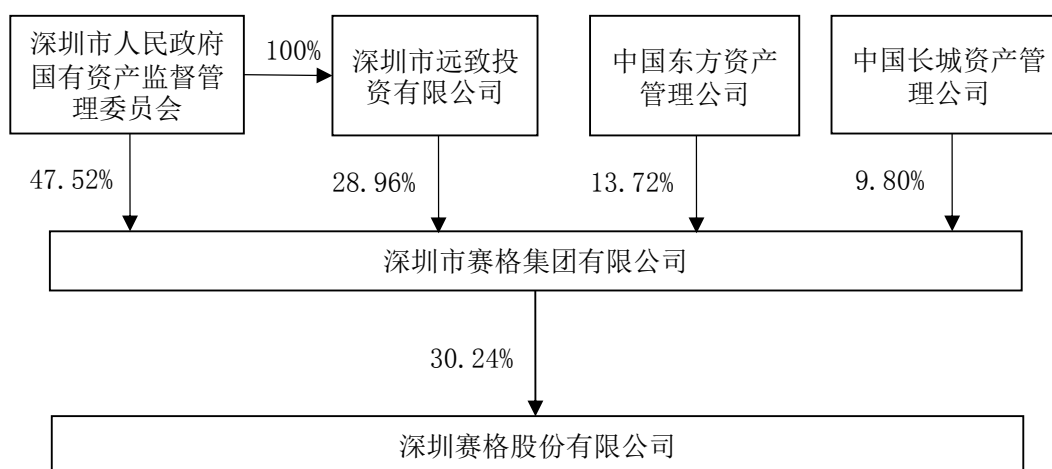
负债总额	77,509.77	93,431.58	116,434.86	69,913.17
所有者权益	168,218.28	168,034.47	149,536.91	143,580.89
营业收入	45,171.87	74,153.37	68,134.39	59,735.83
利润总额	8,041.81	14,306.86	11,176.16	10,525.27
净利润	5,169.05	10,796.87	7,867.42	7,279.89
经营活动产生的现金流量净额	-9,825.17	-1,245.35	-42,793.36	-12,253.05
资产负债率（合并口径）	31.54%	35.73%	43.78%	32.75%
毛利率（营业总收入）	22.87%	27.00%	25.45%	24.05%
基本每股收益（元/股）	0.0393	0.0946	0.0616	0.0692

2013 年至 2015 年期间，公司营业收入分别为 59,735.83 万元、68,134.39 万元以及 74,153.37 万元，净利润分别为 7,279.89 万元、7,867.42 万元以及 10,796.87 万元，保持了持续稳定的增长。

五、控股股东及实际控制人情况

截至本报告书签署日，赛格集团持有本公司 23,735.97 万股，占公司总股本的 30.24%，为本公司控股股东。深圳市国资委持有赛格集团 47.52% 股权，远致投资持有赛格集团 28.96% 股权，考虑到深圳市国资委持有远致投资 100% 股权，因此，深圳市国资委直接及间接持有赛格集团 76.48%，为赛格集团的实际控制人，深圳市国资委为深赛格实际控制人。

本公司产权控制关系如下：



（一）控股股东概况

本公司控股股东为赛格集团，赛格集团的前身为深圳市电子工业总公司，赛格集团于 1997 年 3 月改制为国有独资有限责任公司。截至本报告书出具日，赛格集团股东分别为深圳市国资委、远致投资、东方资产管理以及长城资产管理，其控股股东为深圳市国资委，概况详见“第三章 交易对方基本情况”。

（二）实际控制人概况

本公司实际控制人为深圳市国资委，深圳市国资委是根据深圳市人民政府授权，代表深圳市人民政府对国家出资企业履行出资人职责的政府机构。

六、上市公司处罚情况

截至本报告书签署日，上市公司不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被证监会立案调查的情况，最近三年亦不存在受到重大行政处罚或刑事处罚的情况。

第三章 交易对方基本情况

本次交易的交易对方为赛格集团，其持有标的公司相关股权，其认购赛格创业汇、赛格康乐、赛格物业发展、赛格地产的注册资本分别为 1,000 万元、275 万元、500 万元和 8,100 万元，对应的持股比例分别为 100%、55%、100%和 79.02%。同时，为提高重组整合绩效，拟向不超过 10 名特定投资者非公开发行股份募集本次重组的配套资金。

一、交易对方基本情况

（一）赛格集团概况

中文名称：深圳市赛格集团有限公司

企业性质：有限责任公司

成立日期：1984 年 8 月 23 日

法定代表人：孙盛典

住所：深圳市福田区华强北路 2 号赛格广场 61-62 楼

统一社会信用代码：91440300192180930F

注册资本：人民币 138,112.16 万元

办公地址：深圳市福田区华强北路 2 号赛格广场 61-62 楼

经营范围：电子产品，家用电器，玩具，电子电信设备及器材、仪器仪表、汽摩配件、电脑及配件、办公自动化设备及用品、电子化工项目的生产研究（生产场地另办执照）；承接各种电子系统工程项目；开办电子通信类专业市场；人才培养；房地产开发（在合法取得土地使用权的地块上从事开发）；房地产经纪；货运代理；物流仓储；深圳市赛格广场高层观光及配套餐饮、商场、展览业务；网络和信息工程的技术开发及维护；经营进出口业务；赛格注册商标有偿使用许可；投资咨询；投资管理；代理记账；企业登记代理。

（二）历史沿革

1、1984 年 8 月，赛格集团前身深圳市电子工业总公司成立

赛格集团前身为深圳市电子工业总公司，于 1984 年 8 月 23 日在深圳市工商局办理工商登记，经济性质为全民所有制。

2、1985 年 9 月，改组为深圳电子工业（集团）公司

1985年9月8日，经深圳市人民政府《关于同意组建〈深圳电子工业（集团）公司〉的通知》（深府[1985]248号）批准，深圳市电子工业总公司改组为深圳电子工业（集团）公司。

3、1985年，名称变更

1985年11月11日，经深圳市人民政府《关于更改名称的批复》（深府复[1985]173号）批准，深圳电子工业（集团）公司更名为深圳电子集团公司。

4、1988年，名称变更

1988年1月16日，经深圳市人民政府《关于深圳电子集团公司更名的批复》（深府[1988]34号）批准，深圳电子集团公司更名为深圳赛格集团公司。

5、1997年，改制为国有独资有限责任公司

1997年3月25日，经深圳市国有资产管理委员会《关于同意深圳赛格集团公司改制为国有独资有限责任公司的批复》（深国资委[1997]6号）批准，深圳赛格集团公司改制为国有独资有限责任公司，改制后公司名称变更为深圳市赛格集团有限公司，注册资本为31,981.00万元，股东为深圳市投资管理公司。

深圳中华会计师事务所对本次出资进行了验证，并出具《验资报告》（内验资字[1997]第E033号）。根据该《验资报告》，截至1997年3月31日，赛格集团已收到深圳市投资管理公司总计投资31,988.27万元，比认缴出资额溢价7.27万元转入资本公积科目，股权结构如下：

单位：万元

股东名称	注册资本	出资比例
深圳市投资管理公司	31,981.00	100.00%

6、2003年，债转股增资

为降低自身债务压力，改善财务结构，加速业务发展，赛格集团于2000年向国家经济贸易委员会申请实施债转股。根据中共十五大所规定的推进国有资本实施战略性重组要求，国家经济贸易委员会于2000年11月14日出具《关于同意攀枝花钢铁集团公司等242户企业实施债转股的批复》（国经贸产业[2000]1086号），同意国家开发银行和有关资产管理公司与包括赛格集团在内的242户企业签订债转股协议和制订债转股方案。

根据深圳市国有资产管理委员会《关于深圳市赛格集团有限公司、深圳经济特区发展（集团）公司、深圳市先科企业集团借款转资本金的批复》（深国资委

[2003]9 号）、深圳市投资管理公司《关于同意将赛格集团对我公司借款转为国家资本金的批复》（深投[2003]153 号）、深圳市投资管理公司《关于划转深圳深爱半导体有限公司股权的批复》（深投[2003]157 号）、深圳市国有资产管理办公室《关于划转深圳深爱半导体有限公司 12.79%股权问题的批复》（深圳国资办[2003]229 号）以及中国华融资产管理股份有限公司、东方资产管理、长城资产管理、深圳市投资管理公司与赛格集团签署的债权转股权协议及相关补充协议，赛格集团注册资本变更为 135,542.00 万元。

2003 年 10 月 10 日，赛格集团取得变更后的《企业法人营业执照》，变更后股权结构如下：

单位：万元

股东名称	注册资本	出资比例
深圳市投资管理公司	63,053.90	46.52%
中国华融资产管理公司	40,000.00	29.51%
中国东方资产管理公司	18,951.47	13.98%
中国长城资产管理公司	13,536.63	9.99%
合计	135,542.00	100.00%

7、2004 年，股权转让

2004 年 12 月 31 日，经深圳市国资委《关于市创新投资集团有限公司等企业划归市国资委直接监管的通知》（深国资委[2004]254 号）批准，由深圳市投资管理公司持有的赛格集团 46.52%的国有产权（出资额为 63,053.90 万元）划归深圳市国资委持有，由其直接监管并履行出资人职责。划归后赛格集团各股东出资额及出资比例为：

单位：万元

股东名称	注册资本	出资比例
深圳市国有资产管理委员会	63,053.90	46.52%
中国华融资产管理公司	40,000.00	29.51%
中国东方资产管理公司	18,951.47	13.98%
中国长城资产管理公司	13,536.63	9.99%
合计	135,542.00	100.00%

8、2010 年，股东变更

2010年2月21日，根据《中共深圳市委深圳市人民政府关于印发〈深圳市政府机构改制方案〉的通知》（深发[2009]9号）批准，设立深圳市国有资产监督管理局（简称市国资局），原深圳市国资委的职责划入市国资局，深圳市政府授权市国资局依法履行出资人职责。赛格集团股东深圳市国资委变更为深圳市国有资产监督管理局。

9、2012年，股东更名

2012年1月4日，根据深圳市人民政府《关于调整市国有资产监督管理局机构名称及性质的通知》（深府[2011]96号）批准，深圳市国有资产监督管理局更名为深圳市人民政府国有资产监督管理委员会，机构性质由市政府工作部门调整为市政府直属特设机构。赛格集团股东深圳市国有资产监督管理局更名为深圳市人民政府国有资产监督管理委员会。

10、2013年，股东更名

2013年4月16日，根据《中国银监会关于中国华融资产管理公司改制设立中国华融资产管理股份有限公司的批复》（银监复[2012]577号）批准，中国华融资产管理公司完成了股份制改造并更名为中国华融资产管理股份有限公司。赛格集团股东中国华融资产管理公司更名为中国华融资产管理股份有限公司。

11、2015年，股权转让

2014年12月29日，中国华融资产管理股份有限公司经营决策委员会出具《关于深圳市赛格集团有限公司股权资产处置项目的批复》（华融股份经营决策[2014]146号），同意将中国华融资产管理股份有限公司持有的赛格集团29.51%的股权在深圳联合产权交易所公开挂牌转让，挂牌交易底价为179,006.64万元。

2015年3月4日，中国华融资产管理股份有限公司与远致投资签署《股权公开转让协议》，约定中国华融资产管理股份有限公司将其持有的赛格集团29.51%股权以人民币179,006.64万元的价格协议转让给远致投资。

本次股权转让已由北京中企华资产评估有限责任公司对公司进行了整体评估，并出具《中国华融资产管理股份有限公司拟转让其持有的深圳市赛格集团有限公司股权项目评估报告》（中企华评报字[2014]第1243号）。

本次股权转让完成后，赛格集团股权结构如下表所示：

单位：万元

股东名称	注册资本	出资比例

股东名称	注册资本	出资比例
深圳市人民政府国有资产监督管理委员会	63,053.90	46.52%
深圳市远致投资有限公司	40,000.00	29.51%
中国东方资产管理公司	18,951.47	13.98%
中国长城资产管理公司	13,536.63	9.99%
合计	135,542.00	100.00%

12、2016 年，股权变更

2016 年 3 月 2 日，深圳市人民政府国有资产监督管理委员会增资赛格集团 2,570.16 万元。截至本报告书出具日，赛格集团股权结构如下表所示：

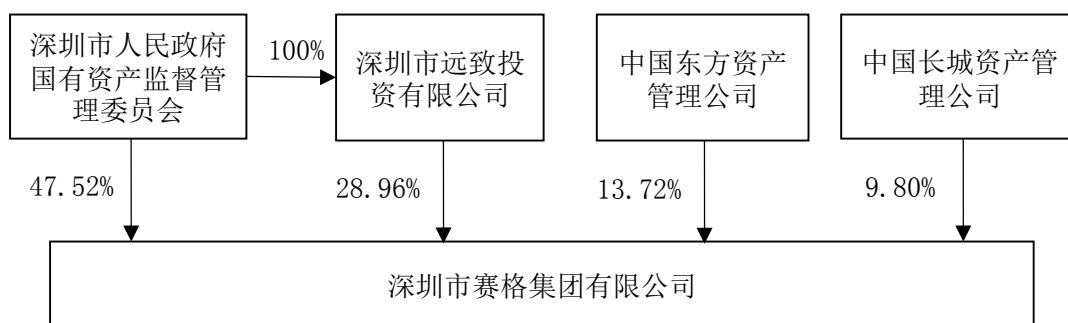
单位：万元

股东名称	注册资本	出资比例
深圳市人民政府国有资产监督管理委员会	65,624.06	47.52%
深圳市远致投资有限公司	40,000.00	28.96%
中国东方资产管理公司	18,951.47	13.72%
中国长城资产管理公司	13,536.63	9.80%
合计	138,112.16	100.00%

（三）控股股东及实际控制人情况

赛格集团的国有股东深圳市国资委、远致投资、东方资产管理、长城资产管理分别持有其 47.52%、28.96%、13.72%以及 9.80%股权。深圳市国资委持有远致投资 100%股权，深圳市国资委直接及间接持有赛格集团 76.48%股份，为赛格集团的实际控制人。

赛格集团的产权控制关系如下：



（四）最近三年主营业务情况

赛格集团是一家以电子高科技为主体，围绕节能半导体器件制造与电子专业市场发展的综合大型国有企业集团。赛格集团下属企业所涉及的产业范围较广，形成了以电子专业市场、电子元器件制造业为核心主业，商品贸易业、房地产业、物业经营、金融业、电子商务等多元化经营的产业格局。赛格集团目前的主营业务主要可划分为电子专业市场、电子元器件、商品贸易、房地产与物业经营五大业务板块。

（五）最近三年一期主要财务指标

赛格集团近三年一期合并报表主要财务数据如下，其中 2013 年、2014 年与 2015 年数据来自经审计财务报告，2016 年上半年数据来自未经审计的财务报表。

单位：万元

科目	2016 年 6 月 30 日 /2016 年 1-6 月	2015 年 12 月 31 日/2015 年度	2014 年 12 月 31 日/2014 年度	2013 年 12 月 31 日/2013 年度
资产总额	913,782	918,130	830,588	616,462
负债总额	499,762	507,789	486,537	301,433
所有者权益	414,020	410,341	344,051	315,029
营业收入	135,694	259,184	257,858	341,777
利润总额	18,506	59,137	50,399	36,315
净利润	12,340	44,338	37,025	27,302
经营活动产生的现金流量净额	-2,935	-49,295	-76,872	-32,919
资产负债率（合并口径）	54.69%	55.31%	58.58%	48.90%
毛利率	21.80%	21.56%	20.26%	15.87%
基本每股收益（元/股）	0.0893	0.2355	0.2028	0.1281

最近三年，赛格集团营业收入分别为 341,777.33 万元、257,858.24 万元以及 259,183.93 万元，净利润分别为 27,302.14 万元、37,024.51 万元以及 44,338.09 万元，净利润水平保持了稳定的增长。

（六）主要下属企业

截至本重组报告书出具日，赛格集团投资的境内主要一级子公司情况如下：

序号	公司	注册资本 （万元）	直接持股 比例	直接与间接 持股比例	主营业务

序号	公司	注册资本 (万元)	直接持股 比例	直接与间接 持股比例	主营业务
1	深圳赛格股份有限公司	78,479.90	30.24%	30.24%	业务范围包括电子专业市场及其配套项目的开发及经营、小额贷款业务、物业租赁服务业务、贸易渠道业务及经济型酒店业务等。其中电子专业市场经营及物业出租业务占比较大，约占营业收入的 50%左右
2	深圳市赛格康乐企业发展有限公司 (标的公司)	500	55.00%	55.00%	电子专业市场及其配套项目的开发及经营、物业租赁服务业务
3	深圳市赛格物业发展有限公司(标的公司)	500	100.00%	100.00%	物业管理及配套设施的日常管理和综合服务
4	深圳市赛格创业汇有限公司(标的公司)	1,000.00	100.00%	100.00%	电子专业市场及其配套项目的开发及经营、物业租赁服务业务和物业管理
5	深圳市赛格地产投资股份有限公司 (标的公司)	10,250.00	79.02%	79.02%	电子专业市场及其配套项目的开发及经营、物业租赁服务业务、物业管理、房地产开发业务
6	石家庄市赛格广场投资有限公司	10,000.00	55.00%	55.00%	房地产开发业务(无正式运营业务)
7	深圳市赛格广场投资发展有限公司	2,000.00	95.00%	98.95%	房地产开发业务(已无实际经营,拟注销)
8	深圳深爱半导体股份有限公司	19,900.00	79.00%	79.00%	生产、销售功率半导体器件(含电力电子器件)、集成电路及其有关的应用产品和整机产品
9	深圳赛格高技术投资股份有限公司	30,000.00	84.44%	84.44%	从事集成电路制造,集成电路产品应用开发、生产、销售和技术服务,国际贸易等业务。投资的深圳赛意法微电子有限公司专业从事集成电路封装、测试等后工序加工业务
10	深圳市赛格小额贷款有限公司(上市公司控股子公司)	15,000.00	38.00%	62.97%	在深圳市行政辖区内专营小额贷款业务
11	深圳市赛格电子商务有限公司(上市公司控股子公司)	3,000.00	34.00%	62.09%	经营电子商务;互联网技术开发、计算机软硬件的技术开发与销售、国内贸易;从事广告业务、信息服务业务
12	深圳市赛格育仁科技有限公司	200.00	100.00%	100.00%	网络教育产品的技术开发、教育培训、留学及移民中介服务

赛格集团投资的境外一级子公司有 GOOD HOPE CORNER INVESTMENTS, LTD, 以及赛格（香港）有限公司。GOOD HOPE CORNER INVESTMENTS, LTD 注册地在英属维尔京群岛，赛格集团持有 100% 股权，主要从事股权投资业务。赛格（香港）有限公司，注册地在香港，赛格集团持有 100% 股权，主营业务为进出口贸易。

赛格集团除持有上市公司深赛格股份外，持有上市公司深圳华控赛格股份有限公司已发行股份的 6.79%，通过其子公司赛格（香港）有限公司和 GOOD HOPE CORNER INVESTMENTS, LTD 合计持有上市公司深圳中恒华发股份有限公司发行股份的 10.76%。

（七）与上市公司的关联关系

截至本报告书签署日，赛格集团持有上市公司 30.24% 的股份，为上市公司控股股东。

（八）向上市公司推荐董事、监事和高级管理人员情况

赛格集团向上市公司推荐的董事为王立、张光柳、曹翔、余谦、刘志军；独立董事为范值清、李罗力、宋萍萍；监事为徐宁、唐崇银和刘福松；不存在向上市公司推荐高级管理人员的情况。

二、交易对方及其主要管理人员最近五年内受到的处罚和涉及的诉讼情况

本次交易的交易对方赛格集团已出具声明：本公司及主要管理人员最近五年内未受到过任何与证券市场相关的行政处罚、刑事处罚。

赛格集团最近五年重大民事诉讼情况如下：

案件名称	诉讼缘由	结果	是否已结案
海南国投案	海南赛格国际信托投资公司破产清算组于 2006 年 2 月签发清偿债务通知书，要求赛格集团清偿海南国投管理人债务 2.036 亿元及利息 2.12 亿元，并申请破产法院查封赛格集团位于赛格广场四层楼外加 41 套房。赛格集团因此向破产法院——海南中级人民法院提出异议。	2012 年 5 月 30 日，破产法院作出了（2008）海南民初字第 23 号一审民事判决书，判决赛格集团返还海南赛格管理人股权转让款 7,483.37 万元。2013 年 7 月 3 日，赛格集团与海南赛格管理人、海南华兴国际租赁有限公司签订调解协议，并签收（2012）琼字二终第 199 号民事调解书，海南华兴国际租赁有限公司承担一审判决中的 2,935.19 万元，赛格集团返还海南赛格管理人 4,548.19 万元。2013 年 7 月 4 日，在海南华兴国际租赁有限公司向海南省高院履行完毕给付义务后，赛格集团向海南省检察院递交了撤回申诉请求书，海南赛格管理人也已经破产法院解除对赛格集团赛格广场四层	是

		楼另 41 套房产的查封。	
中食案	2008 年 4 月，中国食品工业（集团）公司因与赛格集团借款合同纠纷向北京市第一中级法院提请诉讼，要求中浩公司偿还欠款本金 1,924.61 万元，并由赛格集团对中浩公司的债务承担保证责任。	2009 年 3 月 17 日，北京市第一中级人民法院作出“（2008）一中民初字第 7088 号”民事判决书，判决由中浩公司返还中食公司人民币 1,899.78 万元，赛格集团对上述债务承担连带赔偿责任。赛格集团不服上述判决，于 2009 年 3 月 26 日向北京市高级人民法院提起上诉，2009 年 8 月 13 日，北京市高级人民法院作出了（2009）高民终字第 2654 号民事判决书，维持一审判决。赛格集团向最高人民法院申请再审被驳回。2009 年 12 月，赛格集团被强制执行划走人民币 1,938.51 万元。赛格集团已向最高人民法院申诉，经全国人大代表行使司法审判监督权，最高人民法院已受理赛格集团的申诉，并于 2012 年 3 月召开听证会，并驳回了赛格集团的申诉请求。	是
高特佳案	国泰君安证券股份有限公司与赛格集团下属企业赛格（香港）有限公司签订了深华发《B 股委托减持协议书》，委托国泰君安卖出 2,880 万股深华发 B 股。在协议生效二周内，由国泰君安向赛格（香港）有限公司指定账户划出第一笔款项，计港币 3,500 万元。国泰君安根据赛格（香港）有限公司的指定，通过深圳市高特佳投资集团有限公司将港币 3,500 万元（折合人民币 3,714.20 万元）分两笔汇入赛格集团的账户。后因赛格香港所持的深华发 B 股全部冻结，截止 2005 年，国泰君安未能售出深华发 B 股股票，期间国泰君安要求赛格集团退还其支付的首期款 3,714.20 万元，并于 2005 年 3 月 14 日向深圳市中级人民法院起诉赛格集团，要求其退还 3,714.20 万元及利息 712.94 万元。	2010 年 11 月 26 日，赛格集团与国泰君安、国泰君安投资管理股份有限公司、深圳市高特佳投资集团有限公司、赛格（香港）有限公司签订和解协议书，协议书约定赛格集团支付国泰君安投资管理股份有限公司 2,100 万元，赛格集团已于 2010 年 12 月和 2011 年 6 月支付完毕。	是
达声公司案	因与深圳赛格达声股份有限公司（简称：达声公司）存在土地使用权纠纷，赛格集团于 2003 年 10 月向深圳市中级人民法院起诉，要求达声公司支付 1,988.09 平方米房产或等值 2,000 万元人民币，并由新疆宏大房地产开	广东省高级人民法院于 2006 年 1 月 13 日作出了（2006）粤法民一终字第 93 号判决，由达声公司在判决生效之日起 10 日内向赛格集团支付 2,078.06 万元人民币。达声公司不服，向最高人民法院申请再审，2009 年 7 月 31 日最高人民法院出具（2008）民申	是

	发有限公司承担连带责任；偿付赛格集团土地使用权作价款 4,000 万元。	字第 270 号民事裁决书,驳回了达声公司的请求。赛格集团在 2009 年 3 月之后陆续收到执行款,并于 2011 年 6 月全部收回,共收到 2,078.06 万元执行款及 717.88 万元罚息。	

截至 2016 年 8 月 31 日,上述诉讼涉及的经济行为均发生在五年前且均已结案并执行完毕。赛格集团现阶段不存在涉及与经济纠纷有关的未决重大民事诉讼或者仲裁。

三、交易对方及其主要管理人员最近五年诚信情况

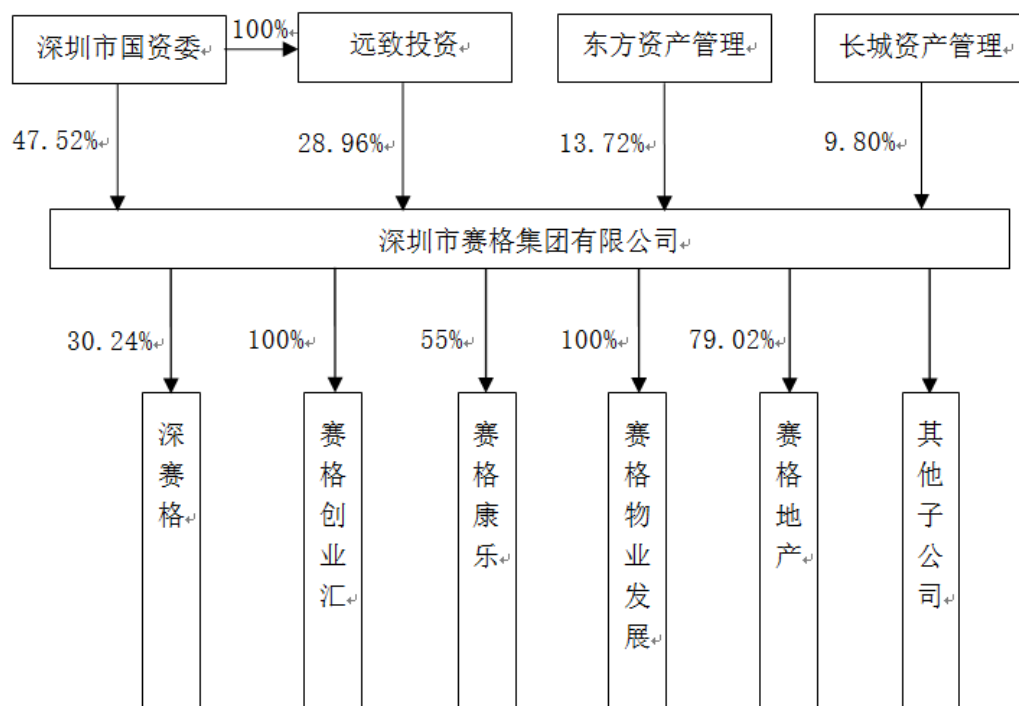
本次交易的交易对方赛格集团及其董事、监事、高级管理人员出具声明:本公司(本人)未曾因涉嫌与重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查且尚未结案,最近 5 年内未曾有未按期偿还大额债务、未履行承诺、因与重大资产重组相关的内幕交易被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分或者被司法机关依法追究刑事责任。

第四章 交易标的基本情况

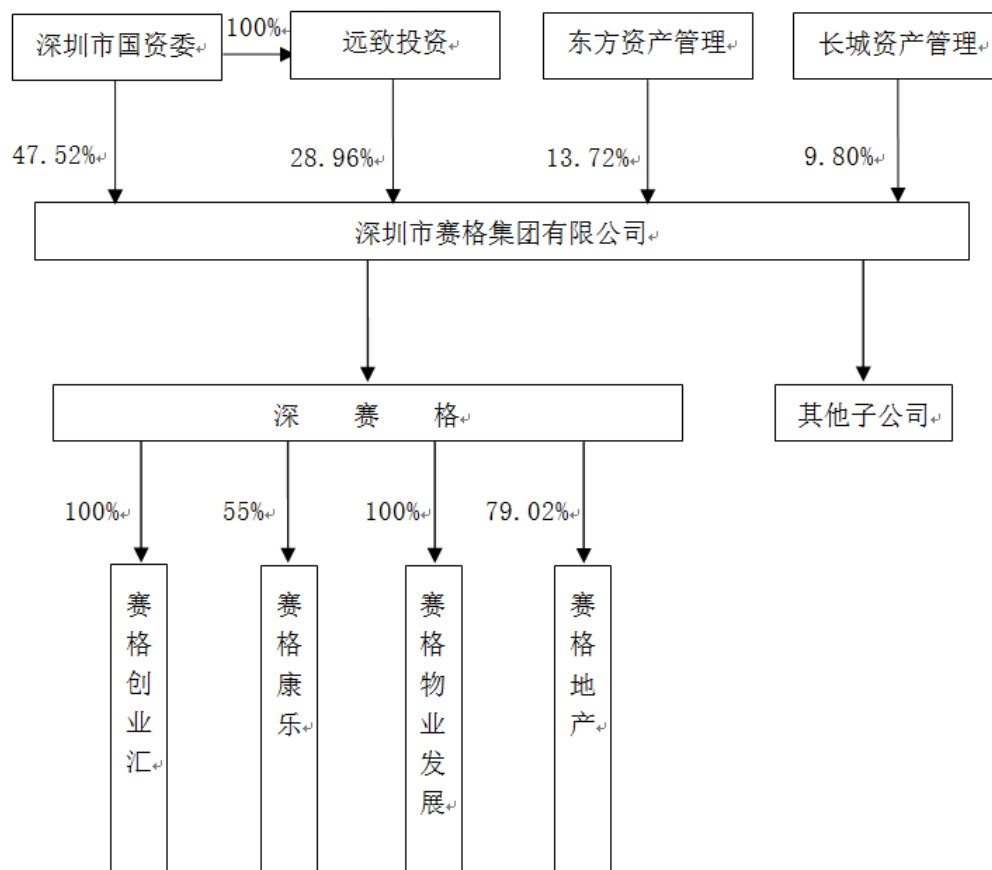
一、标的资产概况

本次交易的标的资产为赛格集团所持有的赛格创业汇 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。赛格集团持有深赛格 30.24%的股权，为深赛格的控股股东，本次交易前后，重组方股权结构图变化如下：

本次交易前，重组方股权结构图如下：



本次交易后，标的资产相关股权将由深赛格持有，赛格集团持有的深赛格股权比例将提高，重组方股权结构图如下：



二、标的公司基本情况

（一）赛格创业汇

1、公司概况

中文名称：深圳市赛格创业汇有限公司

企业性质：有限责任公司

成立日期：1992 年 4 月 2 日

法定代表人：陈惠劼

住所：深圳市福田区华强北街道华强北路赛格广场 14 楼 1409

营业执照注册号：440301102885908

组织机构代码：19220526-1

税务登记证：440300192205261

注册资本：人民币 1,000 万元

办公地址：深圳市福田区华强北街道华强北路赛格广场 14 楼

经营范围：工业产品展销；工业技术、产品和信息的咨询；展馆大楼的管理、展览设计、摄影；开办管理深圳市工业产品展销中心；自有物业租赁和服务；物业管理；从事赛格通信市场经营和管理（开办市场执照另办），代理记账，企业登记代理；投资兴办实业（具体项目另行申报）；投资咨询，信息咨询，企业管理咨询（以上均不含证券、保险、基金、金融业务和人才中介服务及其它限制项目），酒店管理；会议展览、商业管理、房地产经纪、国内贸易（不含专营、专控、专卖商品）；从事广告业务（法律法规、国务院规定需另行办理广告经营审批的，需取得许可后方可经营）；玩具、电子电信设备及器材、电脑及配件的销售；货运代理；提供办公场地租赁及配套商务服务；各类通信器材及其配件、家用电器、电子产品、仪器仪表、办公自动化设备及用品、手机的销售。提供住宿服务；烟草制品零售、酒类零售；中西式简餐制售、书吧、酒吧、食品零售、停车场服务，烟草制品生产、批发；物流仓储。

2、历史沿革

（1）1992 年 4 月，赛格创业汇成立

深圳市赛格创业汇有限公司的前身系深圳市新思达工业产品展销有限公司。1991 年 11 月 30 日，经深圳市人民政府办公厅《关于成立深圳市新思达工业产品展销有限公司的批复》（深府办复[1991]974 号）批准，同意深圳市工业展览馆设立“深圳市新思达工业产品展销公司”，公司性质为全民所有制企业，注册资本 50 万元。

1992 年 4 月 2 日，深圳市新思达工业产品展销有限公司在深圳市工商局注册成立（执照号：深企法字 02057 号）。深圳市新思达工业产品展销有限公司成立时股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
深圳市工业展览馆	50.00	100.00%

（2）1997 年 4 月，增资及改组

1997 年 1 月 6 日，经深圳市新思达工业产品展销有限公司股东会决议，同意新增深圳市工业展览馆工会为新股东，并将注册资本增加到 100 万元，新增 50 万元注册资本由深圳市工业展览馆认缴 40 万元，深圳市工业展览馆工会认缴 10 万元。

1997 年 4 月 16 日，深圳市执信会计师事务所出具《关于深圳市新思达工业产

品展销有限公司资产评估报告书》（深执信资估字[1997]006 号），确认截至 1997 年 3 月 31 日止，深圳市新思达工业产品展销有限公司净资产值为 912,833.96 元，净资产增加值为 12,573.20 元。

1997 年 4 月 22 日和 1997 年 4 月 23 日，深圳市工业展览馆出具的《关于规范、改组“深圳市新思达工业产品展销有限公司”的决定》和《关于对深圳市新思达工业产品展销有限公司改组的决定》，深圳市新思达工业产品展销有限公司净资产值为 912,833.96 元，其中 12,573.20 转盈余公积，同意吸纳深圳市工业展览馆工会为新股东，并将注册资本增加到 100 万元，新增 50 万元注册资本由深圳市工业展览馆认缴 40 万元，深圳市工业展览馆工会认缴 10 万元。

1997 年 4 月 18 日，深圳市执信会计师事务所出具了《验资报告书》（深执信验字[1997]010 号），确认截至 1997 年 4 月 1 日止，深圳市新思达工业产品展销有限公司已收到注册资本 100 万元。

深圳市新思达工业产品展销有限公司改组完成后，股本结构如下表所示：

单位：万元

股东名称	注册资本	出资比例
深圳市工业展览馆	90.00	90.00%
深圳市工业展览馆工会	10.00	10.00%
合计	100.00	100.00%

（3）2007 年 9 月，股权无偿划转

2006 年 12 月 25 日，根据深圳市新思达工业产品展销有限公司股东会决议，同意按照深圳市事业单位改革的要求，将深圳市工业展览馆持有的深圳市新思达工业产品展销有限公司 90%股权和深圳市工业展览馆工会持有的深圳市新思达工业产品展销有限公司 10%股权无偿划转给深圳市投资控股有限公司。

2006 年 12 月 31 日，深圳市工业展览馆与深圳市投资控股有限公司签署了《深圳市新思达工业产品展销有限公司股权划转协议》，协议约定将深圳市工业展览馆持有的深圳市新思达工业产品展销有限公司 90%股权和深圳市工业展览馆工会持有的深圳市新思达工业产品展销有限公司 10%股权无偿划转给深圳市投资控股有限公司。

2007 年 3 月 5 日，深圳市国资委出具《关于办理市党政机关事业单位所属企业、转企事业单位产权变更登记手续的通知》（深国资委[2007]69 号），决定将深圳市新思达工业产品展销有限公司在内的 246 家单位的国有产权划转至深圳市投

资控股有限公司。

2007年9月24日，深圳市新思达工业产品展销有限公司办理了工商变更登记。深圳市新思达工业产品展销有限公司股权划转完成后，股本结构如下表所示：

单位：万元

股东名称	注册资本	出资比例
深圳市投资控股有限公司	100.00	100.00%

（4）2009年4月，股权无偿划转

2009年1月13日，经深圳市国资委《关于同意对深圳市对外经济贸易投资公司等企业进行整合的批复》（深国资委[2009]7号）批准，同意深圳市投资控股有限公司将包括深圳市新思达工业产品展销有限公司在内的15家单位股权划转给深圳市对外经济贸易投资公司。

2009年3月13日，深圳市投资控股有限公司与深圳市对外经济贸易投资公司签署了《股权划转协议》，协议约定将深圳市投资控股有限公司所持深圳市新思达工业产品展销有限公司100%的股权划转给深圳市对外经济贸易投资公司。

2009年4月27日，深圳市新思达工业产品展销有限公司办理了工商变更登记。深圳市新思达工业产品展销有限公司股权划转完成后，股本结构如下表所示：

单位：万元

股东名称	注册资本	出资比例
深圳市对外经济贸易投资公司	100.00	100.00%

（5）2012年3月，股东名称变更

2012年1月13日，深圳市对外经济贸易投资公司更名为深圳市对外经济贸易投资有限公司，并办理了工商变更登记（[2012]第4025283号）。2012年3月1日，经深圳市新思达工业产品展销有限公司股东决议，深圳市新思达工业产品展销有限公司股东深圳市对外经济贸易投资公司更名为深圳市对外经济贸易投资有限公司，同意就变更事项修改公司章程。同日，深圳市新思达工业产品展销有限公司就前述决议事项修改了公司章程。

2012年3月6日，深圳市新思达工业产品展销有限公司办理了工商变更登记。本次变更完成后，深圳市新思达工业产品展销有限公司的股本结构如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例

股东名称	出资额（万元）	持股比例
深圳市对外经济贸易投资有限公司	100.00	100.00%

（6）2014 年 7 月，股权转让

2014 年 5 月 15 日，经深圳市国资委《深圳市国资委关于深圳市新思达工业产品展销有限公司股权转让事宜的批复》（深国资委函[2014]232 号）批准，同意将深圳市对外经济贸易投资有限公司持有深圳市新思达工业产品展销有限公司 100%股权以协议方式转让给赛格集团持有。

2014 年 6 月 30 日，深圳市对外经济贸易投资有限公司与赛格集团签订《企业国有股权转让合同》，约定深圳市对外经济贸易投资有限公司将其持有的深圳市新思达工业产品展销有限公司 100%股权以 855.47 万元（对应评估值为 582.26 万元）的价格转让给深圳市赛格集团有限公司。2014 年 7 月 3 日，深圳联合产权交易所出具《产权交易鉴证书》（编号：GZ20140703001），确认了前述股权转让交易。

2014 年 7 月 4 日，经深圳市新思达工业产品展销有限公司股东会审议通过，同意原股东深圳市对外经济贸易投资有限公司将其所占 100%股权以 855.47 万元（对应评估值为 582.26 万元）转让给赛格集团。同日，深圳市新思达工业产品展销有限公司就前述决议事项修改了公司章程。

2014 年 7 月 7 日，深圳市新思达工业产品展销有限公司办理了工商变更登记。深圳市新思达工业产品展销有限公司股权转让完成后，股本结构如下表所示：

单位：万元

股东名称	注册资本	出资比例
深圳市赛格集团有限公司	100.00	100.00%

（7）2015 年 5 月，公司更名

2015 年 5 月 20 日，深圳市新思达工业产品展销有限公司决定变更公司名称为深圳市赛格创业汇有限公司。2015 年 5 月 21 日，深圳市新思达工业产品展销有限公司办理了工商变更登记。

（8）2015 年 7 月，增资

2015 年 7 月 2 日，深圳市赛格创业汇有限公司作出变更认缴注册资本的决定，股东赛格集团增资 900 万元，认缴出资于变更登记后 30 年内缴足，深圳市赛格创业汇有限公司注册资本变更为 1,000 万元。2015 年 7 月 10 日，深圳市赛格创业汇有限公司就前述变更事项，修改了公司章程。截至 2016 年 3 月 31 日，赛格集

团已将 900 万元的增资款缴足。

2015 年 7 月 15 日，深圳市赛格创业汇有限公司办理了工商变更登记。本次增资完成后，深圳市赛格创业汇有限公司的股本结构如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
深圳市赛格集团有限公司	1000.00	100.00%

3、出资及合法存续情况

赛格创业汇历次出资均已足额到位，其股东不存在任何虚假出资、延期出资、抽逃出资等违反作为股东所应当承担的义务及责任的行为。

赛格集团合法拥有赛格创业汇的股权，不存在委托持股、信托持股或其他任何为第三方代持股权的情形；不存在质押、担保或任何形式的第三方权利，也不存在争议、纠纷、被采取司法保全措施或强制执行措施等任何限制、阻滞或禁止被转让的情形。

4、标的公司最近三年股权转让的情况

赛格创业汇 2012 年至今发生 1 次股权转让，即 2014 年股权转让：2014 年 7 月 4 日，经深圳市新思达工业产品展销有限公司（赛格创业汇前身）股东会审议通过，同意原股东深圳市对外经济贸易投资有限公司将其所占 100%股权以 855.47 万元（对应评估值为 582.26 万元）转让给赛格集团。深圳市对外经济贸易投资有限公司现已更名为深圳市深投文化投资有限公司，注册资本 5,000 万元，为深圳市国资委下属国有全资公司深圳市投资控股有限公司的全资子公司。

与本次交易价格的比较说明：

为拓展产品展销的业务平台，赛格集团收购深圳市新思达工业产品展销有限公司 100%股权。深圳市对外经济贸易投资有限公司将其所占深圳市新思达工业产品展销有限公司（赛格创业汇前身）100%股权以 855.47 万元转让给赛格集团。其中，根据 2014 年 6 月 30 日签署的《企业国有股权转让合同》，企业评估价值 582.26 万元，员工经济补偿 273.21 万元（不含赛格集团接管的深圳市新思达工业产品展销有限公司员工的或有经济补偿）。

该股权转让已经国众联资产评估土地房地产估价有限公司对深圳市新思达工业产品展销有限公司（赛格创业汇前身）的全部权益价值进行评估，并出具《深圳市对外经济贸易投资有限公司拟股权转让深圳市新思达工业产品展销有限公司股东全部权益资产评估报告》（国众联评报字[2014]第 2-104 号），采用的评估方法为资产基础法，评估基准日为 2013 年 12 月 31 日，具体评估结果如下：

单位：万元

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率（%）
流动资产	735.42	778.26	42.84	5.83
非流动资产	27.43	132.41	104.98	382.63
资产总计	762.85	910.67	147.82	19.83
流动负债	328.41	328.41	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	328.41	328.41	-	-
净 资 产	434.44	582.26	147.82	34.03

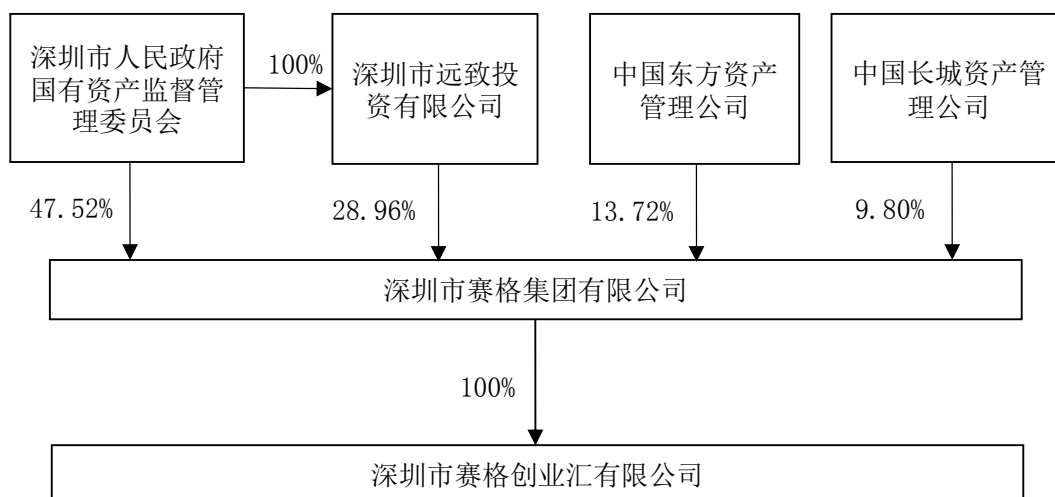
本次交易，赛格创业汇的评估价值为 259,768.24 万元，对应前次股权转让时评估价值增值 259,185.98 万元。考虑到本次交易的评估，赛格集团持有的赛格新城市建设 20%股权与 170 项物业资产已无偿划转至赛格创业汇，对应的评估价值分别为 5,414.35 万元和 252,323.20 万元，合计评估价值为 257,737.55 万元；此外，前次股权转让评估基准日为 2013 年 12 月 31 日，至本次交易评估基准日 2016 年 3 月 31 日已逾 27 个月，期间赛格创业汇留存收益的增加导致流动性资产较前次评估基准日有所增长。

本次交易赛格创业汇的资产评估范围较前次股权转让时的资产评估范围有较大的差异，评估基准日相差 27 个月，因此，二者的评估价值存在差异。

综上，该次股权转让具有合理性，已经履行了必要的审议和批准程序，符合相关法律法规及公司章程的规定，不存在违反限制性或禁止性规定而转让的情形；该次股权转让不存在利益输送情形。两次评估报告出具期间，标的资产范围发生了重大变化，其评估价值不具有可比性。

5、控股股东及实际控制人情况

截至本报告书签署日，赛格创业汇的控股股东为赛格集团，持有其 100.00% 的股权，实际控制人为深圳市国资委，其股权控制关系如下：



6、赛格创业汇重要会计政策和会计处理

（1）重要会计政策

①物业出租收入

按租赁合同、协议约定的承租日期（有免租期的考虑免租期）与承租金额，按直线法确认房屋出租收入的实现。

②投资性房地产

I、投资性房地产的种类和计量模式

赛格创业汇的投资性房地产种类为出租的建筑物，投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量。

II、采用成本模式核算政策

赛格创业汇的投资性房地产中出租的建筑物采用年限平均法计提折旧，具体核算政策与固定资产部分相同。

资产负债表日，赛格创业汇对投资性房地产检查是否存在可能发生减值的迹象，当存在减值迹象时应进行减值测试确认其可收回金额，按账面价值与可收回金额孰低计提减值准备，减值损失一经计提，在以后会计期间不再转回。

赛格创业汇对投资性房地产采用成本模式进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率对建筑物计提折旧或摊销。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧（摊销）率如下：

类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率	年折旧（摊销）率

类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率	年折旧（摊销）率
房屋建筑物	20-40	5%	4.75%-2.38%

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，赛格创业汇将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，赛格创业汇将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

③固定资产

I、固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。同时满足以下条件时予以确认：

- i、与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- ii、该固定资产的成本能够可靠地计量。

II、固定资产分类和折旧方法

赛格创业汇的固定资产主要分为：房屋建筑物、机器设备、电子设备、运输设备等；折旧方法采用年限平均法。根据各类固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地之外，赛格创业汇对所有固定资产计提折旧。

资产类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率	年折旧率
房屋建筑物	20-40	5%	4.75%-2.38%
机器设备	5-10	5%	19.00%-9.50%
电子设备	5-10	5%	19.00%-9.50%
运输设备	5-10	5%	19.00%-9.50%
其他设备	5-10	5%	19.00%-9.50%

III、固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，赛格创业汇对固定资产检查是否存在可能发生减值的迹象，当存在减值迹象时应进行减值测试确认其可收回金额，按账面价值与可收回金额孰低计提减值准备，减值损失一经计提，在以后会计期间不再转回。

固定资产可收回金额根据资产公允价值减去处置费用后净额与资产预计未来现金流量的现值两者孰高确定。固定资产的公允价值减去处置费用后净额，如存在公平交易中的销售协议价格，则按照销售协议价格减去可直接归属该资产处置费用的金额确定；或不存在公平交易销售协议但存在资产活跃市场或同行业类似资产交易价格，按照市场价格减去处置费用后的金额确定。

④长期股权投资

I、初始投资成本确定

i、对于企业合并取得的长期股权投资，如为同一控制下的企业合并，应当按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额确认为初始成本；非同一控制下的企业合并，应当按购买日确定的合并成本确认为初始成本；

ii、以支付现金取得的长期股权投资，初始投资成本为实际支付的购买价款；

iii、以发行权益性证券取得的长期股权投资，初始投资成本为发行权益性证券的公允价值；

iv、非货币性资产交换取得或债务重组取得的，初始投资成本根据准则相关规定确定。

II、后续计量及损益确认方法

长期股权投资后续计量分别采用权益法或成本法。采用权益法核算的长期股权投资，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，并调整长期股权投资。当宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，应当调整长期股权投资及所有者权益项目。

采用成本法核算的长期股权投资，除追加或收回投资外，账面价值一般不变。当宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，确认投资收益。

长期股权投资具有共同控制、重大影响的采用权益法核算，其他采用成本法核算。

III、确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

i、确定对被投资单位具有共同控制的依据：两个或多个合营方通过合同或协议约定，对被投资单位的财务和经营政策必须由投资双方或若干方共同决定的情形。

ii、确定对被投资单位具有重大影响的依据：当持有被投资单位 20%以上至 50%的表决权资本时，具有重大影响。或虽不足 20%，但符合下列条件之一时，具有重大影响：

- A、在被投资单位的董事会或类似的权力机构中派有代表；
- B、参与被投资单位的政策制定过程；
- C、向被投资单位派出管理人员；
- D、被投资单位依赖投资公司的技术或技术资料；
- E、其他能足以证明对被投资单位具有重大影响的情形。

IV、减值测试方法及减值准备计提方法

资产负债表日，赛格创业汇对长期股权投资检查是否存在可能发生减值的迹象，当存在减值迹象时应进行减值测试确认其可收回金额，按账面价值与可收回金额孰低计提减值准备，减值损失一经计提，在以后会计期间不再转回。

可收回金额按照长期股权投资出售的公允价值净额与预计未来现金流量的现值之间孰高确定。长期股权投资出售的公允价值净额，如存在公平交易的协议价格，则按照协议价格减去相关税费；若不存在公平交易销售协议但存在资产活跃市场或同行业类似资产交易价格，按照市场价格减去相关税费。

（2）会计政策和会计估计与同行业之间的差异

赛格创业汇的会计政策和会计估计与同行业企业之间不存在重大差异。

（3）财务报表编制基础

详见“第十二章 财务会计信息”之“一、标的公司赛格创业汇模拟财务报表”之“（一）模拟财务报表编制基础”。

7、标的公司模拟财务状况

（1）最近两年一期的主要模拟财务数据

赛格创业汇最近两年一期经审计的主要模拟财务数据如下：

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	27,889.24	24,522.63	25,417.78
负债总额	5,036.01	557.41	346.78

所有者权益	22,853.24	23,965.23	25,070.99
项 目	2016 年 1-8 月	2015 年度	2014 年度
营业收入	8,148.04	12,231.08	9,216.96
营业利润	3,446.68	4,740.63	3,823.08
利润总额	3,447.74	4,839.72	3,823.08
净利润	2,585.80	3,629.79	2,867.31
扣除非经常性损益后的净利润	2,585.00	3,555.47	2,867.31

(2) 最近两年一期的主要财务指标

项 目	2016 年 8 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
资产负债率	18.06%	2.27%	1.36%
项 目	2016 年 1-8 月	2015 年度	2014 年度
毛利率	62.86%	61.78%	62.58%
销售净利率	31.74%	29.68%	31.11%

(3) 最近两年一期的非经常性损益情况

单位：万元

项 目	2016 年 1-8 月	2015 年度	2014 年度
非经常性损益合计	1.06	99.09	-
减：所得税影响额	0.27	24.78	-
非经常性损益净额（影响净利润）	0.80	74.32	-
净利润	2,585.80	3,629.79	2,867.31
扣除非经常性损益后的净利润	2,585.00	3,555.47	2,867.31
非经常性损益占净利润比例	0.03%	2.05%	0.00%

(4) 最近一年营业收入或净利润变动情况

赛格创业汇最近一年营业收入和净利润变动情况详见“第十一章 管理层讨论与分析”。

8、本次重组前的整合情况

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%股权和部分物业

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。

（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。

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

（1）主要资产情况

截至本报告书签署日，通过赛格集团无偿划转至赛格创业汇的共 170 项房地产，建筑面积合计 74,394.81 平方米，已经取得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）。具体房产明细如下：

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	赛格广场 7300	粤 (2016)) 深圳市不动 产权第 011727 7	赛格创 业汇	商业、 办公	商业	商业	市场商 品房	1996.1.3- 2046.1.2	145.89
2	赛格广场 7400	粤 (2016)) 深圳市不动 产权第 012103 4 号	赛格创 业汇	商业、 办公	商业	商业	市场商 品房	1996.1.3- 2046.1.2	145.27
3	赛格广场 8338	粤 (2016)) 深圳市不动 产权第 011823 8 号	赛格创 业汇	商业、 办公	商业	商业	市场商 品房	1996.1.3- 2046.1.2	809.26
4	赛格广场 9 层	粤 (2016)) 深圳市不动 产权第 012095 5 号	赛格创 业汇	商业、 办公	商业	商业	市场商 品房	1996.1.3- 2046.1.2	5,388.54
5	赛格广场 10 层	粤 (2016)) 深圳市不动 产权第 012087 4 号	赛格创 业汇	商业、 办公	商业	商业	市场商 品房	1996.1.3- 2046.1.2	5,438.45
6	赛格广场 12 层	粤 (2016)) 深圳市不动 产权第	赛格创 业汇	商业、 办公	办公	办公	市场商 品房	1996.1.3- 2046.1.2	1,332.77

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)
		0117553号							
7	赛格广场13层	粤(2016)深圳市不动产权第0120851号	赛格创业汇	商业、办公	办公	办公	市场商品房	1996.1.3-2046.1.2	1,262.74
8	赛格广场1401A	粤(2016)深圳市不动产权第0117451号	赛格创业汇	商业、办公	办公	办公	市场商品房	1996.1.3-2046.1.2	67.42
9	赛格广场1401B	粤(2016)深圳市不动产权第0120860号	赛格创业汇	商业、办公	办公	办公	市场商品房	1996.1.3-2046.1.2	49.76
10	赛格广场1402A	粤(2016)深圳市不动产权第0120972号	赛格创业汇	商业、办公	办公	办公	市场商品房	1996.1.3-2046.1.2	97.98
11	赛格广场1403A	粤(2016)深圳市不动产权第0117289号	赛格创业汇	商业、办公	办公	办公	市场商品房	1996.1.3-2046.1.2	75.94
12	赛格广场1404B	粤(2016)深圳	赛格创业汇	商业、办公	办公	办公	市场商品房	1996.1.3-2046.1.2	51.01

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)
		市不动产权第0117416号							
13	赛格广场 1405A	粤（2016）深圳市不动产权第0118416号	赛格创业汇	商业、办公	办公	办公	市场商品房	1996.1.3-2046.1.2	49.76
14	赛格广场 1408A	粤（2016）深圳市不动产权第0121982号	赛格创业汇	商业、办公	办公	办公	市场商品房	1996.1.3-2046.1.2	51.01
15	赛格广场 1408B	粤（2016）深圳市不动产权第0122120号	赛格创业汇	商业、办公	办公	办公	市场商品房	1996.1.3-2046.1.2	97.98
16	赛格广场 1409A	粤（2016）深圳市不动产权第0122020号	赛格创业汇	商业、办公	办公	办公	市场商品房	1996.1.3-2046.1.2	75.94
17	赛格广场 1409B	粤（2016）深圳市不动产权第0120767号	赛格创业汇	商业、办公	办公	办公	市场商品房	1996.1.3-2046.1.2	75.94
18	赛格广	粤	赛格创	商业、	办公	办公	市场商	1996.1.3-	97.98

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)
	场 1410A	(2016) 深圳市不动产权第0120962号	业汇	办公			品房	2046.1.2	
19	赛格广场 1410B	粤 (2016) 深圳市不动产权第0121987号	赛格创业汇	商业、办公、	办公	办公	市场商品房	1996.1.3-2046.1.2	51.01
20	赛格广场 1411A	粤 (2016) 深圳市不动产权第0120786号	赛格创业汇	商业、办公	办公	办公	市场商品房	1996.1.3-2046.1.2	49.76
21	赛格广场 1411B-1	粤 (2016) 深圳市不动产权第0117472号	赛格创业汇	商业、办公	办公	办公	市场商品房	1996.1.3-2046.1.2	86.99
22	赛格广场 1501A	粤 (2016) 深圳市不动产权第0122089号	赛格创业汇	商业、办公	办公	办公	市场商品房	1996.1.3-2046.1.2	67.42
23	赛格广场 1501B	粤 (2016) 深圳市不动产权第012127	赛格创业汇	商业、办公	办公	办公	市场商品房	1996.1.3-2046.1.2	51.01

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号							
24	赛格广场 1502A	粤 (2016)) 深圳市不动产权第0117433号	赛格创业汇	商业、办公	办公	办公	市场商品房	1996.1.3-2046.1.2	51.01
25	赛格广场 1503B	粤 (2016)) 深圳市不动产权第0121287号	赛格创业汇	商业、办公	办公	办公	市场商品房	1996.1.3-2046.1.2	75.94
26	赛格广场 1504B	粤 (2016)) 深圳市不动产权第0121101号	赛格创业汇	商业、办公	办公	办公	市场商品房	1996.1.3-2046.1.2	51.01
27	赛格广场 1505A	粤 (2016)) 深圳市不动产权第0121097号	赛格创业汇	商业、办公	办公	办公	市场商品房	1996.1.3-2046.1.2	49.76
28	赛格广场 1507B	粤 (2016)) 深圳市不动产权第0122113号	赛格创业汇	商业、办公	办公	办公	市场商品房	1996.1.3-2046.1.2	49.76
29	赛格广场 1508A	粤 (2016)) 深圳市不动	赛格创业汇	商业、办公	办公	办公	市场商品房	1996.1.3-2046.1.2	51.01

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)
		产权第0117475号							
30	赛格广场 1508B	粤（2016）深圳市不动产权第0117599号	赛格创业汇	商业、办公	办公	办公	市场商品房	1996.1.3-2046.1.2	97.98
31	赛格广场 1509A	粤（2016）深圳市不动产权第0118457号	赛格创业汇	商业、办公	办公	办公	市场商品房	1996.1.3-2046.1.2	75.94
32	赛格广场 1509B	粤（2016）深圳市不动产权第0118439号	赛格创业汇	商业、办公	办公	办公	市场商品房	1996.1.3-2046.1.2	75.94
33	赛格广场 1510B	粤（2016）深圳市不动产权第0117642号	赛格创业汇	商业、办公	办公	办公	市场商品房	1996.1.3-2046.1.2	51.01
34	赛格广场 1511A	粤（2016）深圳市不动产权第0120355号	赛格创业汇	商业、办公	办公	办公	市场商品房	1996.1.3-2046.1.2	49.76
35	赛格广场 1511B	粤（2016）	赛格创业汇	商业、办公	办公	办公	市场商品房	1996.1.3-2046.1.2	67.42

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)
		）深圳市不动产权第0117622号							
36	赛格广场 1601A	粤（2016）深圳市不动产权第0120337号	赛格创业汇	商业、办公	办公	办公	市场商品房	1996.1.3-2046.1.2	56.70
37	赛格广场 1602A	粤（2016）深圳市不动产权第0117634号	赛格创业汇	商业、办公	办公	办公	市场商品房	1996.1.3-2046.1.2	51.70
38	赛格广场 1602B	粤（2016）深圳市不动产权第0119842号	赛格创业汇	商业、办公	办公	办公	市场商品房	1996.1.3-2046.1.2	99.31
39	赛格广场 1604A	粤（2016）深圳市不动产权第0122031号	赛格创业汇	商业、办公	办公	办公	市场商品房	1996.1.3-2046.1.2	99.31
40	赛格广场 1604B	粤（2016）深圳市不动产权第0122012号	赛格创业汇	商业、办公	办公	办公	市场商品房	1996.1.3-2046.1.2	51.70

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)
41	赛格广场 1605A	粤 (2016)) 深圳市不动 产权第 012199 3 号	赛格创 业汇	商业、 办公	办公	办公	市场商 品房	1996.1.3- 2046.1.2	50.43
42	赛格广场 1607A	粤 (2016)) 深圳市不动 产权第 012111 7 号	赛格创 业汇	商业、 办公	办公	办公	市场商 品房	1996.1.3- 2046.1.2	88.16
43	赛格广场 1607B	粤 (2016)) 深圳市不动 产权第 012098 1 号	赛格创 业汇	商业、 办公	办公	办公	市场商 品房	1996.1.3- 2046.1.2	50.43
44	赛格广场 1608A	粤 (2016)) 深圳市不动 产权第 012079 9 号	赛格创 业汇	商业、 办公	办公	办公	市场商 品房	1996.1.3- 2046.1.2	51.70
45	赛格广场 1608B	粤 (2016)) 深圳市不动 产权第 012204 3 号	赛格创 业汇	商业、 办公	办公	办公	市场商 品房	1996.1.3- 2046.1.2	99.31
46	赛格广场 1609A	粤 (2016)) 深圳市不动 产权第	赛格创 业汇	商业、 办公	办公	办公	市场商 品房	1996.1.3- 2046.1.2	76.97

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)
		0118170号							
47	赛格广场 1610A	粤(2016)深圳市不动产权第0120328号	赛格创业汇	商业、办公	办公	办公	市场商品房	1996.1.3-2046.1.2	99.31
48	赛格广场 1610B	粤(2016)深圳市不动产权第0121924号	赛格创业汇	商业、办公	办公	办公	市场商品房	1996.1.3-2046.1.2	51.70
49	赛格广场 1611A	粤(2016)深圳市不动产权第0121803号	赛格创业汇	商业、办公	办公	办公	市场商品房	1996.1.3-2046.1.2	50.43
50	赛格广场 1611B	粤(2016)深圳市不动产权第0118158号	赛格创业汇	商业、办公	办公	办公	市场商品房	1996.1.3-2046.1.2	56.70
51	赛格广场 1701A	粤(2016)深圳市不动产权第0121243号	赛格创业汇	商业、办公	办公	办公	市场商品房	1996.1.3-2046.1.2	67.42
52	赛格广场 1701B	粤(2016)深圳	赛格创业汇	商业、办公	办公	办公	市场商品房	1996.1.3-2046.1.2	49.76

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)
		市不动产权第0121770号							
53	赛格广场 1702A	粤（2016）深圳市不动产权第0121933号	赛格创业汇	商业、办公	办公	办公	市场商品房	1996.1.3-2046.1.2	51.01
54	赛格广场 1704B	粤（2016）深圳市不动产权第0120523号	赛格创业汇	商业、办公	办公	办公	市场商品房	1996.1.3-2046.1.2	51.01
55	赛格广场 1705A	粤（2016）深圳市不动产权第0120509号	赛格创业汇	商业、办公	办公	办公	市场商品房	1996.1.3-2046.1.2	49.76
56	赛格广场 1707A	粤（2016）深圳市不动产权第0120908号	赛格创业汇	商业、办公	办公	办公	市场商品房	1996.1.3-2046.1.2	86.99
57	赛格广场 1707B	粤（2016）深圳市不动产权第0120455号	赛格创业汇	商业、办公	办公	办公	市场商品房	1996.1.3-2046.1.2	49.76
58	赛格广	粤	赛格创	商业、	办公	办公	市场商	1996.1.3-	51.01

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)
	场 1708A	(2016) 深圳市不动产权第0118723号	业汇	办公			品房	2046.1.2	
59	赛格广场 1708B	粤 (2016) 深圳市不动产权第0121920号	赛格创业汇	商业、办公	办公	办公	市场商品房	1996.1.3-2046.1.2	97.98
60	赛格广场 1709A	粤 (2016) 深圳市不动产权第0117579号	赛格创业汇	商业、办公	办公	办公	市场商品房	1996.1.3-2046.1.2	75.94
61	赛格广场 1710A	粤 (2016) 深圳市不动产权第0117491号	赛格创业汇	商业、办公	办公	办公	市场商品房	1996.1.3-2046.1.2	97.98
62	赛格广场 1710B	粤 (2016) 深圳市不动产权第0117503号	赛格创业汇	商业、办公	办公	办公	市场商品房	1996.1.3-2046.1.2	51.01
63	赛格广场 1711A	粤 (2016) 深圳市不动产权第012195	赛格创业汇	商业、办公	办公	办公	市场商品房	1996.1.3-2046.1.2	49.76

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)
		2号							
64	赛格广场 1711B	粤 (2016)) 深圳市不动 产权第 011746 5号	赛格创 业汇	商业、 办公	办公	办公	市场商 品房	1996.1.3- 2046.1.2	67.42
65	赛格广场 1801B	粤 (2016)) 深圳市不动 产权第 012109 8号	赛格创 业汇	商业、 办公	办公	办公	市场商 品房	1996.1.3- 2046.1.2	49.76
66	赛格广场 1802A	粤 (2016)) 深圳市不动 产权第 011726 4号	赛格创 业汇	商业、 办公	办公	办公	市场商 品房	1996.1.3- 2046.1.2	51.01
67	赛格广场 1806A	粤 (2016)) 深圳市不动 产权第 012081 7号	赛格创 业汇	商业、 办公	办公	办公	市场商 品房	1996.1.3- 2046.1.2	67.42
68	赛格广场 1807A	粤 (2016)) 深圳市不动 产权第 012204 6号	赛格创 业汇	商业、 办公	办公	办公	市场商 品房	1996.1.3- 2046.1.2	86.99
69	赛格广场 1807B	粤 (2016)) 深圳市不动	赛格创 业汇	商业、 办公	办公	办公	市场商 品房	1996.1.3- 2046.1.2	49.76

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)
		产权第0122055号							
70	赛格广场 1808A	粤（2016）深圳市不动产权第0121191号	赛格创业汇	商业、办公	办公	办公	市场商品房	1996.1.3-2046.1.2	51.01
71	赛格广场 1808B	粤（2016）深圳市不动产权第0117286号	赛格创业汇	商业、办公	办公	办公	市场商品房	1996.1.3-2046.1.2	97.98
72	赛格广场 1809A	粤（2016）深圳市不动产权第0122082号	赛格创业汇	商业、办公	办公	办公	市场商品房	1996.1.3-2046.1.2	75.94
73	赛格广场 1809B	粤（2016）深圳市不动产权第0122074号	赛格创业汇	商业、办公	办公	办公	市场商品房	1996.1.3-2046.1.2	75.94
74	赛格广场 2002A	粤（2016）深圳市不动产权第0118691号	赛格创业汇	商业、办公	办公	办公	市场商品房	1996.1.3-2046.1.2	51.01
75	赛格广场 2002B	粤（2016	赛格创业汇	商业、办公	办公	办公	市场商品房	1996.1.3-2046.1.2	97.98

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)
		）深圳市不动产权第0121878号							
76	赛格广场 2003B	粤（2016）深圳市不动产权第0121441号	赛格创业汇	商业、办公	办公	办公	市场商品房	1996.1.3-2046.1.2	75.94
77	赛格广场 2004B	粤（2016）深圳市不动产权第0121175号	赛格创业汇	商业、办公	办公	办公	市场商品房	1996.1.3-2046.1.2	51.01
78	赛格广场 2005A	粤（2016）深圳市不动产权第0122040号	赛格创业汇	商业、办公	办公	办公	市场商品房	1996.1.3-2046.1.2	49.76
79	赛格广场 2005B	粤（2016）深圳市不动产权第0121886号	赛格创业汇	商业、办公	办公	办公	市场商品房	1996.1.3-2046.1.2	86.99
80	赛格广场 2008B	粤（2016）深圳市不动产权第0118174号	赛格创业汇	商业、办公	办公	办公	市场商品房	1996.1.3-2046.1.2	97.98

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)
81	赛格广场 2009B	粤 (2016) 深圳市不动 产权第 012203 3 号	赛格创 业汇	商业、 办公	办公	办公	市场商 品房	1996.1.3- 2046.1.2	75.94
82	赛格广场 2010A	粤 (2016) 深圳市不动 产权第 012103 5 号	赛格创 业汇	商业、 办公	办公	办公	市场商 品房	1996.1.3- 2046.1.2	97.98
83	赛格广场 2010B	粤 (2016) 深圳市不动 产权第 012084 3 号	赛格创 业汇	商业、 办公	办公	办公	市场商 品房	1996.1.3- 2046.1.2	51.01
84	赛格广场 2011A	粤 (2016) 深圳市不动 产权第 012038 6 号	赛格创 业汇	商业、 办公	办公	办公	市场商 品房	1996.1.3- 2046.1.2	49.76
85	赛格广场 2011B	粤 (2016) 深圳市不动 产权第 012144 4 号	赛格创 业汇	商业、 办公	办公	办公	市场商 品房	1996.1.3- 2046.1.2	67.42
86	赛格广场 2101A	粤 (2016) 深圳市不动 产权第	赛格创 业汇	商业、 办公	办公	办公	市场商 品房	1996.1.3- 2046.1.2	56.70

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)
		0120447号							
87	赛格广场 2101B	粤(2016)深圳市不动产权第0120866号	赛格创业汇	商业、办公	办公	办公	市场商品房	1996.1.3-2046.1.2	50.43
88	赛格广场 2104B	粤(2016)深圳市不动产权第0121105号	赛格创业汇	商业、办公	办公	办公	市场商品房	1996.1.3-2046.1.2	51.70
89	赛格广场 2105A	粤(2016)深圳市不动产权第0120875号	赛格创业汇	商业、办公	办公	办公	市场商品房	1996.1.3-2046.1.2	50.43
90	赛格广场 2105B	粤(2016)深圳市不动产权第0121819号	赛格创业汇	商业、办公	办公	办公	市场商品房	1996.1.3-2046.1.2	88.16
91	赛格广场 2106A	粤(2016)深圳市不动产权第0121790号	赛格创业汇	商业、办公	办公	办公	市场商品房	1996.1.3-2046.1.2	68.34
92	赛格广场 2107A	粤(2016)深圳	赛格创业汇	商业、办公	办公	办公	市场商品房	1996.1.3-2046.1.2	88.16

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)
		市不动产权第0120376号							
93	赛格广场 2107B	粤(2016)深圳市不动产权第0121277号	赛格创业汇	商业、办公	办公	办公	市场商品房	1996.1.3-2046.1.2	50.43
94	赛格广场 2108A	粤(2016)深圳市不动产权第0121002号	赛格创业汇	商业、办公	办公	办公	市场商品房	1996.1.3-2046.1.2	51.70
95	赛格广场 2108B	粤(2016)深圳市不动产权第0122128号	赛格创业汇	商业、办公	办公	办公	市场商品房	1996.1.3-2046.1.2	99.31
96	赛格广场 2109A	粤(2016)深圳市不动产权第0122049号	赛格创业汇	商业、办公	办公	办公	市场商品房	1996.1.3-2046.1.2	76.97
97	赛格广场 2110A	粤(2016)深圳市不动产权第0121269号	赛格创业汇	商业、办公	办公	办公	市场商品房	1996.1.3-2046.1.2	99.31
98	赛格广	粤	赛格创	商业、	办公	办公	市场商	1996.1.3-	51.70

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)
	场 2110B	(2016) 深圳市不动产权第0121203号	业汇	办公			品房	2046.1.2	
99	赛格广场 2111A	粤 (2016) 深圳市不动产权第0118283号	赛格创业汇	商业、办公	办公	办公	市场商品房	1996.1.3-2046.1.2	50.43
100	赛格广场 2111B	粤 (2016) 深圳市不动产权第0118269号	赛格创业汇	商业、办公	办公	办公	市场商品房	1996.1.3-2046.1.2	56.70
101	赛格广场 2201A	粤 (2016) 深圳市不动产权第0120667号	赛格创业汇	商业、办公	办公	办公	市场商品房	1996.1.3-2046.1.2	67.42
102	赛格广场 2204B	粤 (2016) 深圳市不动产权第0121508号	赛格创业汇	商业、办公	办公	办公	市场商品房	1996.1.3-2046.1.2	51.01
103	赛格广场 2205A	粤 (2016) 深圳市不动产权第012165	赛格创业汇	商业、办公	办公	办公	市场商品房	1996.1.3-2046.1.2	49.76

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)
		6号							
104	赛格广场 2205B	粤 (2016)) 深圳市不动产权第0120973号	赛格创业汇	商业、办公	办公	办公	市场商品房	1996.1.3-2046.1.2	86.99
105	赛格广场 2207A	粤 (2016)) 深圳市不动产权第0120958号	赛格创业汇	商业、办公	办公	办公	市场商品房	1996.1.3-2046.1.2	86.99
106	赛格广场 2207B	粤 (2016)) 深圳市不动产权第0120910号	赛格创业汇	商业、办公	办公	办公	市场商品房	1996.1.3-2046.1.2	49.76
107	赛格广场 2208B	粤 (2016)) 深圳市不动产权第0121157号	赛格创业汇	商业、办公	办公	办公	市场商品房	1996.1.3-2046.1.2	97.98
108	赛格广场 2209B	粤 (2016)) 深圳市不动产权第0120797号	赛格创业汇	商业、办公	办公	办公	市场商品房	1996.1.3-2046.1.2	75.94
109	赛格广场 2210A	粤 (2016)) 深圳市不动	赛格创业汇	商业、办公	办公	办公	市场商品房	1996.1.3-2046.1.2	97.98

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)
		产权第0121261号							
110	赛格广场 2210B	粤（2016）深圳市不动产权第0121784号	赛格创业汇	商业、办公	办公	办公	市场商品房	1996.1.3-2046.1.2	51.01
111	赛格广场 3708A	粤（2016）深圳市不动产权第0120966号	赛格创业汇	商业、办公	办公	办公	市场商品房	1996.1.3-2046.1.2	52.30
112	赛格广场 4209B	粤（2016）深圳市不动产权第0122102号	赛格创业汇	商业、办公	办公	办公	市场商品房	1996.1.3-2046.1.2	77.94
113	赛格广场 61 层	粤（2016）深圳市不动产权第0118713号	赛格创业汇	商业、办公	办公	办公	市场商品房	1996.1.3-2046.1.2	1,555.63
114	赛格广场 62 层	粤（2016）深圳市不动产权第0121830号	赛格创业汇	商业、办公	办公	办公	市场商品房	1996.1.3-2046.1.2	739.47
115	赛格广场 66 层	粤（2016	赛格创业汇	商业、办公	办公	办公	市场商品房	1996.1.3-2046.1.2	511.05

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)
		）深圳市不动产权第0121445号							
116	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	工业仓储	厂房	办公	市场商品房	1983.1.3-2033.1.2	1,766.63
117	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	工业仓储	厂房	办公	市场商品房	1983.1.3-2033.1.2	1,223.20
118	八卦岭厂房423栋5层	粤（2016）深圳市不动产权第0120943号	赛格创业汇	工业仓储	厂房	厂房	市场商品房	1983.10.12-2033.10.11	2,315.20
119	八卦岭厂房423栋6层	粤（2016）深圳市不动产权第0121904号	赛格创业汇	工业仓储	厂房	厂房	市场商品房	1983.10.12-2033.10.11	2,315.20
120	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	工业仓储	厂房	办公	市场商品房	1988.3.21-2038.3.20	1,503.30

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)
121	赛格科技园 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	工业仓储	工业厂房	办公	市场商品房	1988.3.21-2038.3.20	1,457.76
122	赛格工业区 102 栋 2-905	粤 (2016)) 深圳市不动产权第 0120816 号	赛格创业汇	工业用地	单身公寓	公寓	市场商品房	1988.3.21-2038.3.20	45.35
123	赛格工业区 102 栋 2-908	粤 (2016)) 深圳市不动产权第 0120857 号	赛格创业汇	工业用地	单身公寓	公寓	市场商品房	1988.3.21-2038.3.20	45.35
124	赛格工业区 104 栋 4-824	粤 (2016)) 深圳市不动产权第 0117452 号	赛格创业汇	工业用地	宿舍	公寓	市场商品房	1988.3.21-2038.3.20	46.76
125	赛格工业区 104 栋 4-825	粤 (2016)) 深圳市不动产权第 0118180 号	赛格创业汇	工业用地	宿舍	公寓	市场商品房	1988.3.21-2038.3.20	43.16
126	赛格工业区 104 栋 4-826	粤 (2016)) 深圳市不动产权第	赛格创业汇	工业用地	宿舍	公寓	市场商品房	1988.3.21-2038.3.20	43.16

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)
		0118190号							
127	赛格景苑裙楼裙楼一层	粤(2016)深圳市不动产权第0121839号	赛格创业汇	住宅用地	商场	商业	市场商品房	1995.5.1-2065.5.1	3,058.77
128	赛格景苑裙楼裙楼二层	粤(2016)深圳市不动产权第0120475号	赛格创业汇	住宅用地	商场	办公	市场商品房	1995.5.1-2065.5.1	2,964.37
129	赛格景苑裙楼裙楼三层	粤(2016)深圳市不动产权第0121804号	赛格创业汇	住宅用地	商场	办公	市场商品房	1995.5.1-2065.5.1	899.80
130	赛格景苑A栋1507	粤(2016)深圳市不动产权第0120491号	赛格创业汇	住宅用地	住宅	住宅	市场商品房	1995.5.1-2065.5.1	95.55
131	赛格景苑B栋1602	粤(2016)深圳市不动产权第0120977号	赛格创业汇	住宅用地	住宅	住宅	市场商品房	1995.5.1-2065.5.1	67.16
132	现代之窗大厦A座08B	粤(2016)深圳	赛格创业汇	商业、办公、单身公	办公	办公	市场商品房	1995.10.6-2045.10.5	262.52

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)
		市不动产权第0117471号		寓					
133	现代之窗大厦A座09A	粤（2016）深圳市不动产权第0122019号	赛格创业汇	商业、办公、单身公寓	办公	办公	市场商品房	1995.10.6-2045.10.5	364.28
134	现代之窗大厦A座09B	粤（2016）深圳市不动产权第0117916号	赛格创业汇	商业、办公、单身公寓	办公	办公	市场商品房	1995.10.6-2045.10.5	262.52
135	现代之窗大厦A座09C	粤（2016）深圳市不动产权第0120191号	赛格创业汇	商业、办公、单身公寓	办公	办公	市场商品房	1995.10.6-2045.10.5	202.64
136	现代之窗大厦A座09D	粤（2016）深圳市不动产权第0121778号	赛格创业汇	商业、办公、单身公寓	办公	办公	市场商品房	1995.10.6-2045.10.5	197.93
137	现代之窗大厦A座09E	粤（2016）深圳市不动产权第0121769号	赛格创业汇	商业、办公、单身公寓	办公	办公	市场商品房	1995.10.6-2045.10.5	193.22
138	现代之窗大厦A座09F	粤（2016）深圳市不动产权第0121779号	赛格创业汇	商业、办公、单身公寓	办公	办公	市场商品房	1995.10.6-2045.10.5	193.22

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)
	窗大厦 A 座 09F	(2016) 深圳市不动产权第 0118425 号	业汇	办公、单身公寓			品房	2045.10.5	
139	现代之窗大厦 A 座 09G	粤 (2016) 深圳市不动产权第 0120282 号	赛格创业汇	商业、办公、单身公寓	办公	办公	市场商品房	1995.10.6-2045.10.5	205.49
140	现代之窗大厦 A 座 09H	粤 (2016) 深圳市不动产权第 0117604 号	赛格创业汇	商业、办公、单身公寓	办公	办公	市场商品房	1995.10.6-2045.10.5	65.60
141	现代之窗大厦 A 座 09I	粤 (2016) 深圳市不动产权第 0122068 号	赛格创业汇	商业、办公、单身公寓	办公	办公	市场商品房	1995.10.6-2045.10.5	221.62
142	现代之窗大厦 A 座 09J	粤 (2016) 深圳市不动产权第 0121805 号	赛格创业汇	商业、办公、单身公寓	办公	办公	市场商品房	1995.10.6-2045.10.5	46.70
143	赛格住宅楼 1 栋	粤 (2016) 深圳市不动产权第 012099	赛格创业汇	住宅	住宅	公寓	市场商品房	1981.9.10-2031.9.9	3,170.02

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)
		9号							
144	赛格住宅楼6栋	粤(2016)深圳市不动产权第0121776号	赛格创业汇	住宅	住宅	公寓	市场商品房	1981.9.10-2031.9.9	3,811.59
145	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	住宅用地	高层住宅	商业	市场商品房	1985.5.28-2035.5.27	934.34
146	长城大厦2栋C1108	粤(2016)深圳市不动产权第0122149号	赛格创业汇	住宅用地	高层住宅	住宅	市场商品房	1985.5.28-2035.5.27	83.67
147	长城大厦2栋C1102	粤(2016)深圳市不动产权第0117403号	赛格创业汇	住宅用地	高层住宅	住宅	市场商品房	1985.5.28-2035.5.27	83.67
148	长城大厦2栋C206	粤(2016)深圳市不动产权第0121028号	赛格创业汇	住宅用地	高层住宅	住宅	市场商品房	1985.5.28-2035.5.27	104.90
149	长城大厦2栋C909	粤(2016)深圳市不动	赛格创业汇	住宅用地	高层住宅	住宅	市场商品房	1985.5.28-2035.5.27	98.95

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)
		产权第0117420号							
150	深茂商业中心12A	粤(2016)深圳市不动产权第0121047号	赛格创业汇	商业、办公	办公	办公	市场商品房	1993.6.18-2043.6.17	239.10
151	深茂商业中心12G	粤(2016)深圳市不动产权第0120920号	赛格创业汇	商业、办公	办公	办公	市场商品房	1993.6.18-2043.6.17	134.43
152	深茂商业中心12H	粤(2016)深圳市不动产权第0121283号	赛格创业汇	商业、办公	办公	办公	市场商品房	1993.6.18-2043.6.17	169.40
153	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
154	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
155	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
156	赛格工	深房地	赛格集	工业仓	工业	仓储	市场商	1984.11.21	430.79

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)
	业大厦2栋6层B.C轴7.8轴1/2等	字第3000759293号	团	储	厂房		品房	-2034.11.20	
157	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
158	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
159	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
160	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
161	赛格工业大厦3栋第4层(2)	深房地字第3000759294号	赛格集团	工业仓储	工业	商业	市场商品房	1984.11.21-2034.11.20	291.74
162	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
163	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
164	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
165	赛格工	深房地	赛格集	工业仓	工业	仓储	市场商	1984.11.21	999.12

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)
	业大厦3栋第7层6.7轴1/2-14轴	字第3000759251号	团	储			品房	-2034.11.20	
166	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	电子商品市场	市场商品房	1984.11.21-2034.11.20	1,923.60
167	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	电子商品市场	市场商品房	1984.11.21-2034.11.20	2,108.56
168	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
169	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
170	赛格科技园4栋11层A轴南2.4米-D轴北	粤(2016)深圳市不动产权第	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)
	2.4 米与 4-7 轴间	0127730 号							
合计									74,394.81

赛格集团无偿划转至赛格创业汇的 170 项房产中，上表列示的 1-152 号共 152 项房产已完成权利变更手续；上表列示的 153-170 号共 18 项房产，均属于工业楼宇，限整体转让。

根据《深圳市工业楼宇转让管理办法（试行）》第四条的规定：“用地批准文件或土地使用权出让合同约定不得分割转让或未明确可以分割转让的工业楼宇，不得分割转让，但具有下列情形之一的可分割转让：……（九）法律、法规、规章、市政府规范性文件规定及市政府批准的其他情形。”据此，在深圳市人民政府批准的情形下，上述 18 项房产可分割转让至赛格创业汇名下，不受工业楼宇分割转让的限制。

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 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。

截至本报告签署日，上述 18 项房产已具备无偿划转的前置条件，分割转让已取得深圳市人民政府的同意，赛格集团正在办理相关分割过户手续，不会对本次交易造成实质性障碍。

上述从赛格集团无偿划转至赛格创业汇的房产中，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	粤（2016）深圳市不动产权第	赛格创业汇	厂房	办公	1,503.30

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 ）
	H-P 轴	0120885 号				
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 栋第 4 层(4)	深房地字第 3000767663 号房地产权证	赛格集团	工业	商业	507.58
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

赛格创业汇持有的登记用途与实际用途不一致的房产，相关瑕疵解决措施详见本章节之“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”。

截至 2016 年 3 月 31 日，无偿划转至赛格创业汇的上述 17 项用途与实际用途不一致房产账面原值 3,937.50 万元，账面净值 629.80 万元，评估价值 93,128.27 万元；账面净值占赛格创业汇投资性房地产和固定资产中房屋建筑物合计账面净

值的比例为 3.16%，评估价值占本次交易所有标的资产作价 515,714.72 万元的 18.06%。

（2）资产抵押、质押及担保情况

截至本报告书签署日，赛格创业汇不存在资产抵押、质押或担保的情况。

（3）主要负债情况

截至 2016 年 8 月 31 日，赛格创业汇的主要负债情况如下：

项 目	金 额(万元)	占 比
预收款项	2,988.11	59.33%
应交税费	475.39	9.44%
其他应付款	1,363.62	27.08%
递延收益	208.88	4.15%
合 计	5,036.01	100.00%

（4）赛格创业汇的控股股东及其关联方资金占用、对外担保、未决诉讼情况

①赛格创业汇的关联方资金占用情况

截至本报告书签署日，赛格创业汇不存在与控股股东及其关联方的非经营性资金占用情况。

②赛格创业汇的对外担保情况

截至本报告书签署日，赛格创业汇不存在对外担保的情况。

③赛格创业汇的未决重大诉讼情况

截至本报告书签署日，赛格创业汇不存在争议标的金额超过 100 万元的未结案的重大诉讼情况。

（5）立案侦查或调查情况

截至本报告书签署日，赛格创业汇不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查的情况，不存在受到行政处罚或者刑事处罚的情况。

10、最近三年资产评估、交易、增减资、改制情况

（1）最近三年资产评估、交易情况

详见本章“二、标的公司基本情况”之“（一）赛格创业汇”之“4. 标的公司最近三年股权转让的情况”。

（2）最近三年增资情况

赛格创业汇 2012 年至今发生 1 次增资，即 2015 年注册资本变更：2015 年 7 月，根据《深圳市赛格创业汇有限公司认缴注册资本变更决定》，股东赛格集团增资 900 万元，赛格创业汇注册资本由 100 万元增加至 1,000 万元。

与本次交易价格的比较说明：

赛格集团以 1 元/股的价格认缴出资，增资 900 万元，赛格创业汇注册资本由 100 万元增加至 1,000 万元。

该次增资具有合理性，已经履行了必要的审议和批准程序，符合相关法律法规及公司章程的规定。

（3）最近三年改制情况

赛格创业汇最近三年未进行改制。

11、涉及有关报批事项

本次交易不涉及立项、环保、行业准入、用地、规划、建设用地许可等相关报批事项。

12、交易标的涉及许可他人使用自己所有的资产

交易标的拥有的物业资产中，除办公用房外，其余物业资产主要用于物业出租服务。除此之外，交易标的不存在其他许可他人使用自己资产的情况，也不存在他人许可交易标的使用资产的情况。

13、其他股东放弃优先购买权情况

赛格创业汇为赛格集团的全资子公司，不存在其他股东。

（二）赛格康乐

1、公司概况

中文名称：深圳市赛格康乐企业发展有限公司

企业性质：有限责任公司

成立日期：1981 年 10 月 20 日

法定代表人：张光柳

住所：深圳市福田区华强北路康乐大厦九楼

统一社会信用代码：91440300192182944B

注册资本：人民币 500 万元

办公地址：深圳市福田区华强北路康乐大厦九楼

经营范围：自有房屋出租；物业管理；开办、管理深圳市赛格康乐企业发展有限公司赛格康乐通信市场（分支机构经营）；国内商业、物资供销业（不含专营、专控产品）；国际货运代理；经济信息咨询；进出口业务。

2、历史沿革

（1）1981 年 10 月，赛格康乐设立

深圳市赛格康乐企业发展有限公司的前身系深圳康乐电子有限公司。1981 年 9 月 2 日，深圳市电子工业公司与哈尔滨无线电四厂（哈尔滨海格集团有限公司前身）签署《联合经营康乐电子有限公司协议》；1981 年 9 月 26 日，双方签署《关于康乐电子有限公司补充协议书》。根据上述协议，双方同意合资成立深圳康乐电子有限公司，公司出资额 180 万元，其中，深圳市电子工业公司出资 90 万元，占出资额的比重为 50%，哈尔滨无线电四厂出资 90 万元，占出资额的比重为 50%。康乐电子有限公司企业性质为全民所有制。

1981 年 9 月 10 日，广东省经济特区管理委员会出具《对康乐电子有限公司协议书的批复》（特管复字[1981]049 号），同意深圳市电子工业公司与哈尔滨无线电四厂签订的深圳康乐电子有限公司协议书。

1981 年 10 月 20 日，深圳康乐电子有限公司成立。深圳康乐电子有限公司设立时的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
深圳市电子工业公司	90.00	50.00%
哈尔滨无线电四厂	90.00	50.00%
合计	180.00	100.00%

（2）1984 年 6 月，股东变更

1984 年 2 月，深圳市电子工业总公司（赛格集团前身）与哈尔滨无线电四厂签署《关于康乐电子有限公司双方投资核定书》。经核实，深圳市电子工业总公司

对深圳康乐电子有限公司的投资额为 108 万元，哈尔滨无线电四厂对其的投资额为 75.89 万元。

1984 年 3 月 23 日，深圳康乐电子有限公司召开第五次董事会，会议纪要中明确了双方向深圳康乐电子有限公司投资的问题，深圳市电子工业总公司以土地出资 90 万元，哈尔滨无线电四厂出资核实为 75.89 万元，距 90 万元差 14.11 万元，由哈尔滨无线电四厂补足。1984 年 12 月 2 日，深圳康乐电子有限公司开具 14.11 万元收据。

1984 年 6 月 18 日，经深圳市人民政府向深圳市电子工业总公司《对深圳市电子工业总公司六月一日报告的批复》（深府复[1984]285 号）批准，确认深圳市电子工业公司 1981 年 9 月 2 日与哈尔滨无线电四厂签订的深圳康乐电子有限公司协议书继续生效。

依据赛格集团的确认，原深圳市电子工业公司对赛格康乐的权利义务由深圳市电子工业总公司承继，赛格康乐的股东由深圳市电子工业公司变更为深圳市电子工业总公司。

（3）1989 年 9 月，转增股本

1989 年 7 月 5 日，深圳市金鹏会计师事务所出具《验资报告》（（89）验字第 216 号）。截至 1988 年 12 月 31 日，深圳康乐电子有限公司实有资本 940.02 万元。由此，赛格康乐注册资本由 180 万元变更为 940 万元。

1989 年 9 月 5 日，深圳康乐电子有限公司办理了工商登记。本次增资完成后，赛格康乐各股东出资额情况如下：

单位：万元

股东名称	注册资本	出资比例
深圳市电子工业总公司	470.00	50.00%
哈尔滨无线电四厂	470.00	50.00%
合计	940.00	100.00%

（4）1992 年 11 月，名称变更

1992 年 10 月 22 日，经深圳市人民政府办公厅《关于深圳康乐电子有限公司更名的批复》（深府办复[1992]1375 号）批准，同意深圳康乐电子有限公司更名为深圳赛格康乐电子有限公司。1992 年 11 月 23 日，深圳康乐电子有限公司办理了工商变更登记，名称变更为深圳赛格康乐电子有限公司。

（5）1997 年 5 月，转增股本

1996 年 10 月 25 日，深圳赛格康乐电子有限公司 1996 年第一次股东会审议通过增加注册资本的决议。深圳赛格康乐电子有限公司以公积金等股东权益增加 105 万元的注册资本，赛格康乐注册资本由 940 万元增加至 1,045 万元，并相应调整股东双方的股权比例。其中，深圳赛格集团公司出资份额为 575 万元，占比 55%，哈尔滨海格集团公司（哈尔滨无线电四厂改组成立）出资份额为 470 万元，占比 45%。

1996 年 12 月 26 日，深圳中庆会计师事务所出具《验资报告》（深庆[1996]验字第 054 号），确认深圳赛格康乐电子有限公司变更前的注册资本为 940 万元，变更后的注册资本为 1045 万元，截至 1996 年 12 月 25 日止，深圳赛格康乐电子有限公司增加投入资本为 105 万元。

1997 年 5 月 5 日，深圳赛格康乐电子有限公司办理了工商变更登记。本次转增股本完成后，深圳赛格康乐电子有限公司股权结构如下：

单位：万元

股东名称	注册资本	出资比例
深圳赛格集团公司	575.00	55.02%
哈尔滨海格集团公司	470.00	44.98%
合计	1,045.00	100.00%

（6）1997 年 5 月，名称变更

1997 年 5 月 5 日，深圳赛格康乐电子有限公司名称变更为深圳市赛格康乐电子有限公司，并办理工商变更登记。

（7）2005 年 5 月，名称变更

2005 年 5 月 12 日，深圳市赛格康乐电子有限公司名称变更为深圳市赛格康乐企业发展有限公司，并办理工商变更登记。

（8）2007 年 12 月，减资

2007 年 4 月 17 日，赛格康乐召开股东会，通过了将其注册资本由 1,045 万元减少至 500 万元的决议。由深圳市赛格集团有限公司出资 275 万元，占出资比例 55%；哈尔滨海格集团有限公司出资 225 万元，占出资比例 45%。2007 年 6 月 30 日，赛格康乐就前述决议事项，修改了公司章程。

赛格康乐于 2007 年 7 月 26 日在深圳特区报 D6 版刊登了减资公告，截至 2007

年 9 月 9 日，赛格康乐债权人未要求其清偿债务或提供债务担保。截至 2007 年 10 月 31 日，赛格康乐变更后的注册资本为 500 万元，实收资本为 500 万元。2007 年 10 月 31 日，赛格康乐股东赛格集团、哈尔滨海格集团有限公司出具承诺书，承诺对赛格康乐原注册资本 1,045 万元以内的债务承担连带责任。

2007 年 11 月 27 日，深圳巨源会计师事务所出具《验资报告》（深巨验字[2007]142 号）。根据该验资报告，赛格康乐以冲减债权的方式分别归还赛格集团 300 万元、哈尔滨海格集团有限公司 245 万元。

2007 年 12 月 11 日，赛格康乐办理了工商变更登记。本次减资完成后，赛格康乐股权结构如下：

单位：万元

股东名称	注册资本	出资比例
深圳市赛格集团有限公司	275.00	55.00%
哈尔滨海格集团有限公司	225.00	45.00%
合计	500.00	100.00%

（9）2008 年 11 月变更股东名称

2008 年 11 月 21 日，经深圳市工商局核准，赛格康乐股东由深圳市赛格集团公司、哈尔滨海格集团公司变更名称为赛格集团、哈尔滨海格集团有限公司。本次变更后，赛格康乐股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
深圳市赛格集团有限公司	275.00	55.00%
哈尔滨海格集团有限公司	225.00	45.00%
合计	500.00	100.00%

3、出资及合法存续情况

赛格康乐历次出资均已足额到位，其股东不存在任何虚假出资、延期出资、抽逃出资等违反作为股东所应当承担的义务及责任的行为。

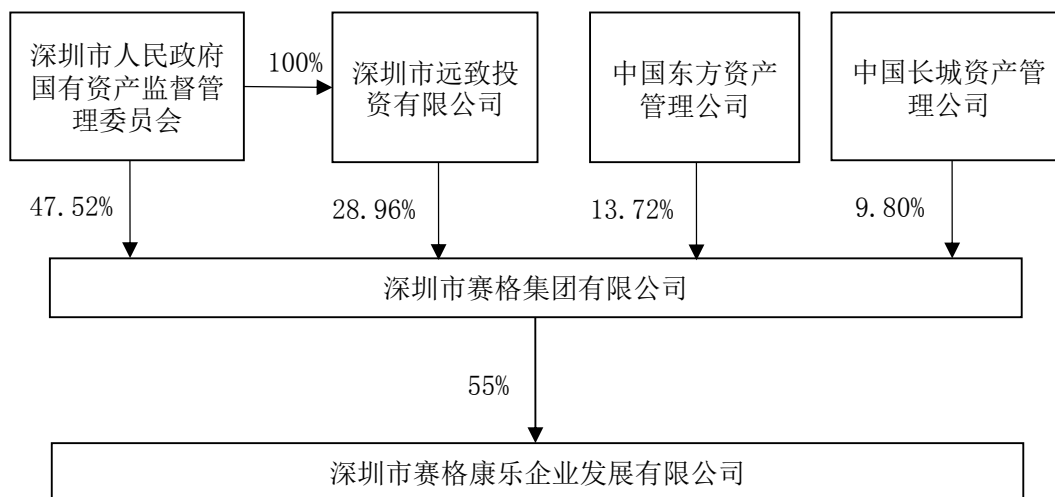
赛格集团合法拥有赛格康乐的股权，不存在委托持股、信托持股或其他任何为第三方代持股权的情形；不存在质押、担保或任何形式的第三方权利，也不存在争议、纠纷、被采取司法保全措施或强制执行措施等任何限制、阻滞或禁止被转让的情形。

4、标的公司最近三年股权转让情况

最近三年，赛格康乐不存在股权转让的情况。

5、控股股东及实际控制人情况

截至本报告书签署日，赛格康乐的控股股东为赛格集团，持有其 55%的股权，实际控制人为深圳市国资委，其股权控制关系如下：



6、赛格康乐重要会计政策和会计处理

（1）重要会计政策

①物业出租收入

按租赁合同、协议约定的承租日期（有免租期的考虑免租期）与租金额，按直线法确认房屋出租收入的实现。

②投资性房地产

I、投资性房地产的种类和计量模式

赛格康乐的投资性房地产为出租的建筑物，对投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量。

II、采用成本模式核算政策

赛格康乐对投资性房地产中出租的建筑物采用年限平均法计提折旧，具体核算政策与固定资产部分相同。

资产负债表日，赛格康乐对投资性房地产检查是否存在可能发生减值的迹象，

当存在减值迹象时应进行减值测试确认其可收回金额，按账面价值与可收回金额孰低计提减值准备，减值损失一经计提，在以后会计期间不再转回。

赛格康乐对投资性房地产采用成本模式进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率对建筑物计提折旧或摊销。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧（摊销）率如下：

类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率	年折旧（摊销）率
房屋建筑物	20-40	5%	4.75%-2.38%

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，赛格康乐将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，赛格康乐将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

③固定资产

I、固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。同时满足以下条件时予以确认：

- i、与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- ii、该固定资产的成本能够可靠地计量。

II、固定资产分类和折旧方法

赛格康乐的固定资产主要分为：房屋建筑物、电子设备及其他等；折旧方法采用年限平均法。根据各类固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地之外，赛格康乐对所有固定资产计提折旧。

资产类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率	年折旧率
房屋建筑物	30	5%	3.17%
电子设备及其他设备	5	5%	19%

III、固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，赛格康乐对固定资产检查是否存在可能发生减值的迹象，当

存在减值迹象时应进行减值测试确认其可收回金额，按账面价值与可收回金额孰低计提减值准备，减值损失一经计提，在以后会计期间不再转回。

固定资产可收回金额根据资产公允价值减去处置费用后净额与资产预计未来现金流量的现值两者孰高确定。固定资产的公允价值减去处置费用后净额，如存在公平交易中的销售协议价格，则按照销售协议价格减去可直接归属该资产处置费用的金额确定；或不存在公平交易销售协议但存在资产活跃市场或同行业类似资产交易价格，按照市场价格减去处置费用后的金额确定。

（2）会计政策和会计估计与同行业之间的差异

赛格康乐的会计政策和会计估计与同行业企业之间不存在重大差异。

（3）财务报表编制基础

详见“第十二章 财务会计信息”之“二、标的公司赛格康乐财务报表”之“（一）财务报表编制基础”。

7、标的公司的财务状况

（1）最近两年一期的主要财务数据

赛格康乐最近两年及一期经审计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	2014 年 12 月 31 日
资产总额	8,498.61	7,719.72	7,479.79
负债总额	2,819.12	3,880.59	3,918.93
所有者权益	5,679.49	3,839.13	3,560.86
项 目	2016 年 1-8 月	2015 年度	2014 年度
营业收入	3,497.14	5,739.51	5,409.07
营业利润	2,483.42	3,812.66	3,132.65
利润总额	2,459.21	3,813.84	3,263.28
净利润	1,840.36	2,854.81	2,384.67
扣除非经常性损益后的净利润	1,858.52	2,621.96	2,283.82
经营活动产生的现金流量净额	562.83	2,517.98	1,533.02

（2）最近两年一期的主要财务指标

项 目	2016 年 8 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日

资产负债率	33.17%	50.27%	52.39%
项 目	2016 年 1-8 月	2015 年度	2014 年度
毛利率	79.56%	74.94%	75.27%
销售净利率	52.62%	49.74%	44.09%

(3) 最近两年一期的非经常性损益情况

单位：万元

项 目	2016 年 1-8 月	2015 年度	2014 年度
非经常性损益合计	-24.21	310.47	134.47
减：所得税影响额	-6.05	77.62	33.62
非经常性损益净额（影响净利润）	-18.16	232.85	100.85
净利润	1,840.36	2,854.81	2,384.67
扣除非经常性损益后的净利润	1,858.52	2,621.96	2,283.82
非经常性损益占净利润比例	-0.99%	8.16%	4.23%

(4) 最近一年营业收入或净利润变动情况

赛格康乐最近一年营业收入和净利润变动情况详见“第十一章 管理层讨论与分析”。

8、主要资产的权属状况、对外担保及主要负债、或有事项情况

(1) 主要资产情况

截至本报告书签署日，赛格康乐实际拥有的房产有 9 项，建筑面积合计 12,721.37 平方米，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 ）
1	康乐工业大厦 1 栋 1 层 A、C	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	市场商品房	1984.11.21-2034.11.20	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	市场商品房	1984.11.21-2034.11.20	2,055.61
3	康乐工业大厦	深房地字第 3000749213 号	赛格	工业仓储	工业厂房	商业	市场商	1984.11.21-2034.	1,788.81

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)
	1 栋 3 层	号	康乐				品房	11.20	
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	市场商 品房	1984.11. 21-2034. 11.20	1,869.15
5	康乐工业大厦 1 栋 5 层	深房地字第 3000749211 号	赛格 康乐	工业仓储	工业厂房	仓储	市场商 品房	1984.11. 21-2034. 11.20	1,869.15
6	康乐工业大厦 1 栋 6 层	深房地字第 3000749217 号	赛格 康乐	工业仓储	工业厂房	仓储	市场商 品房	1984.11. 21-2034. 11.20	1,869.15
7	康乐工业大厦 1 栋 7 层	深房地字第 3000749219 号	赛格 康乐	工业仓储	工业厂房	仓储	市场商 品房	1984.11. 21-2034. 11.20	1,869.15
8	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	市场商 品房	1984.11. 21-2034. 11.20	555.83
9	赛格住宅楼 4 栋 508	粤（2016） 深圳市不动 产权第 0164380 号	赛格 康乐	居住用地	住宅	住宅	市场商 品房	1981.9.1 0-2051.9 .9	80.08
合计									12,721.37

赛格康乐持有的康乐工业大厦的房产登记的土地用途为工业用地，其中 1-4 层实际用途为商业，9 层实际用途为办公。赛格康乐持有的登记用途与实际用途不一致的房产，相关瑕疵解决措施详见“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”。

截至 2016 年 3 月 31 日，赛格康乐的上述 5 项用途与实际用途不一致房产账面原值 303.46 万元，账面净值 15.17 万元，评估价值 28,810.41 万元；账面净值占赛格康乐投资性房地产和固定资产中房屋建筑物合计账面净值的比例为 27.27%，评估价值（考虑股权比例影响）占本次交易所有标的资产作价 515,714.72 万元的 3.07%。

（2）业务资质许可情况

赛格康乐拥有的业务资质许可情况如下：

序号	经营许可/资质	颁发单位	编号	有效期	许可单位
1	经营性停车场许可证	深圳市公安局交通警察局	深公交停管许字A00153号	2014年9月29日-2016年11月30日	赛格康乐

（3）资产抵押、质押及担保情况

截至本报告书签署日，赛格康乐不存在资产抵押、质押或担保的情况。

（4）主要负债情况

截至2016年8月31日，赛格康乐主要负债情况如下：

项 目	金 额(万元)	比 重
预收款项	482.28	17.11%
应付职工薪酬	32.09	1.14%
应交税费	635.56	22.54%
其他应付款	1,669.19	59.21%
合 计	2,819.12	100.00%

（5）赛格康乐的控股股东及其关联方资金占用、对外担保、未决诉讼情况

① 赛格康乐的控股股东及其关联方资金占用情况

截至本报告书签署日，赛格康乐不存在与控股股东及其关联方的非经营性资金占用情况。

② 赛格康乐的对外担保情况

截至本报告书签署日，赛格康乐不存在对外担保的情况。

③ 赛格康乐的未决重大诉讼情况

截至本报告书签署日，赛格康乐不存在争议标的金额超过100万元的未结案的重大诉讼情况。

（6）立案侦查或调查情况

截至本报告书签署日，赛格康乐不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查的情况，不存在受到行政处罚或者刑事处罚的情况。

9、最近三年资产评估、交易、增减资、改制情况

最近三年，赛格康乐不存在涉及股权转让、资产评估、增减资或改制的情况。

10、涉及有关报批事项

本次交易不涉及立项、环保、行业准入、用地、规划、建设用地许可等相关报批事项。

11、交易标的涉及许可他人使用自己所有的资产

交易标的拥有的物业资产除少部分物业自用外，其他用于物业出租服务。除此之外，交易标的不存在其他许可他人使用自己资产的情况。

12、其他股东放弃优先购买权情况

根据赛格康乐于 2016 年 1 月 18 日作出的股东会决议，股东哈尔滨海格集团有限公司同意放弃对赛格集团向深赛格转让的赛格康乐 55%股权的优先购买权。

（三）赛格物业发展

1、公司概况

中文名称：深圳市赛格物业发展有限公司

企业性质：有限责任公司

成立日期：1994 年 6 月 10 日

法定代表人：李永平

住所：深圳市福田区华强北街道深南中路赛格广场大厦 19 楼部分

统一社会信用代码：9144030019227219XB

注册资本：人民币 500 万元

办公地址：深圳市福田区华强北街道深南中路赛格广场大厦 19 楼

经营范围：物业管理及配套设施的日常管理和综合服务。建筑材料，水暖器材，金属材料，化工产品，家用电器，建筑五金，文体用品的购销（以上各项不含专营、专控、专卖商品）。电梯维修保养（另设分公司经营此项业务）。

2、历史沿革

（1）1994 年 6 月，赛格物业发展成立

赛格物业发展的前身系深圳赛格物业发展公司。1994 年 4 月 28 日，深圳赛格集团公司（赛格集团前身）作出《关于成立深圳市赛格物业发展公司的决定》（深赛办[1994]107 号），决定成立深圳市赛格物业发展公司，为全民所有制有限责任公司，注册资本 500 万元，其中固定资产 400 万元，流动资金 100 万元。

1994 年 6 月 10 日，深圳赛格物业发展公司在深圳市工商局注册成立（注册号：19227219-X 号），深圳赛格物业发展公司成立时股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
深圳赛格集团公司	500.00	100.00%

（2）1999 年 6 月，股东更名

1997 年 7 月 24 日，深圳赛格物业发展公司股东深圳赛格集团公司变更名称为深圳市赛格集团有限公司。1999 年 6 月 11 日，深圳市赛格物业发展公司完成股东变更名称变更的工商变更工作。本次变更完成后，深圳赛格物业发展公司股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
深圳市赛格集团有限公司	500.00	100.00%

（3）2001 年 7 月，改制及变更名称

2001 年 2 月 28 日，赛格集团向深圳市投资管理公司报请《关于转让深圳赛格物业发展公司部分产权以进行改制的请示》（深赛资[2001]21 号），拟转让其拥有的深圳赛格物业发展公司 49% 产权予深圳市赛格广场投资发展有限公司，转让价格以资产评估后净资产值为准。改制完成后，深圳赛格物业发展公司更名为深圳市赛格物业发展有限公司。

2001 年 3 月 5 日，深圳市中南资产评估有限公司出具《深圳赛格物业发展公司股权转让资产评估报告书》（中南评字（2001）024 号），经评估的净资产为 618.69 万元。

2001 年 3 月 13 日，经深圳市投资管理公司《关于同意深圳赛格物业发展公司股权转让的批复》（深投[2001]59 号）批准，同意前述股权转让事项。

2001 年 6 月 5 日，赛格集团与深圳市赛格广场投资发展有限公司签署《股权转让协议书》，约定以深圳赛格物业发展公司经评估的净资产 618.69 万元为基准，以 303.16 万元的价格将赛格集团持有的深圳赛格物业发展公司 49% 股权转让给深圳市赛格广场投资发展有限公司。

2001年7月30日，深圳市赛格物业发展有限公司办理变更名称的工商登记。本次改制完成后，深圳市赛格物业发展有限公司，股权结构如下：

单位：万元

股东名称	注册资本	出资比例
深圳市赛格集团有限公司	255.00	51.00%
深圳市赛格广场投资发展有限公司	245.00	49.00%
合计	500.00	100.00%

（4）2008年8月，股权转让

2007年8月28日，经深圳市国资委《关于转让深圳市赛格物业发展有限公司股权问题的批复》（深国资委[2007]277号）批准，同意深圳市赛格广场投资发展有限公司所持赛格物业发展49%股权转让给赛格集团，按规定对赛格物业发展的资产进行评估确定股权转让价格，同意股权转让免于公开挂牌征集受让方以协议转让的方式进行。

2007年10月18日，深圳市国颂资产评估有限公司对截至2007年8月31日赛格物业发展的全部资产及负债进行评估，经评估赛格物业发展净资产值为1,947.10万元，并出具了深国颂[2007]S-0188号评估报告。

2008年3月11日，深圳市赛格广场投资发展有限公司与赛格集团签署《股权转让协议书》，约定深圳市赛格广场投资发展有限公司以评估结果为依据，以954.079万元的价格将其持有的赛格物业发展49%股权转让给赛格集团。2008年4月10日，深圳市产权交易中心出具《产权交易鉴证书》（深产权鉴字（2008）08086号），确认前述股权转让事项符合法定程序，予以鉴证。

2008年8月4日，深圳市赛格物业发展有限公司办理了工商变更登记。本次股权转让完成后，深圳市赛格物业发展有限公司股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
深圳市赛格集团有限公司	500.00	100.00%

3、出资及合法存续情况

赛格物业发展历次出资均已足额到位，其股东不存在任何虚假出资、延期出资、抽逃出资等违反作为股东所应当承担的义务及责任的行为。

赛格集团合法拥有赛格物业发展的股权，不存在委托持股、信托持股或其他任何为第三方代持股权的情形；不存在质押、担保或任何形式的第三方权利，也

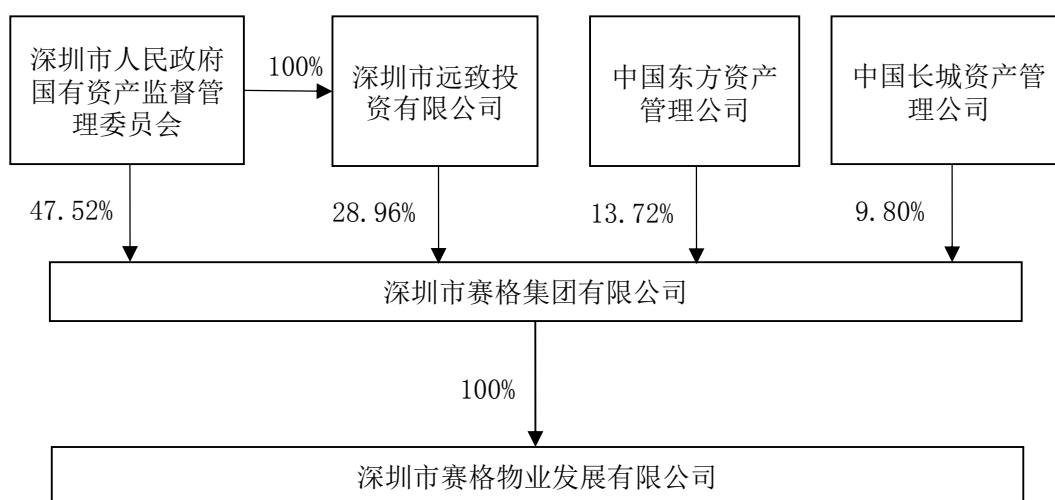
不存在争议、纠纷、被采取司法保全措施或强制执行措施等任何限制、阻滞或禁止被转让的情形。

4、标的公司最近三年股权转让的情况

最近三年，赛格物业发展不存在股权转让的情况。

5、控股股东及实际控制人情况

截至本报告书签署日，赛格物业发展的控股股东为赛格集团，持有其 100.00% 的股权，实际控制人为深圳市国资委，其股权控制关系如下：



6、赛格物业发展重要会计政策和会计处理

（1）重要会计政策

①物业管理及物业出租收入

I、物业管理收入：按照物业管理合同约定的服务期间和金额，在物业管理服务已提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理服务有关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

II、物业出租收入：按租赁合同、协议约定的承租日期（有免租期的考虑免租期）与租金额，按直线法确认房屋出租收入的实现。

②投资性房地产

I、投资性房地产的种类和计量模式

赛格物业发展的投资性房地产为出租的建筑物，对投资性房地产按照成本进

行初始计量，采用成本模式进行后续计量。

II、采用成本模式核算政策

赛格物业发展的投资性房地产中出租的建筑物采用年限平均法计提折旧，具体核算政策与固定资产部分相同。

资产负债表日，赛格物业发展对投资性房地产检查是否存在可能发生减值的迹象，当存在减值迹象时应进行减值测试确认其可收回金额，按账面价值与可收回金额孰低计提减值准备，减值损失一经计提，在以后会计期间不再转回。

赛格物业发展对投资性房地产采用成本模式进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率对建筑物计提折旧或摊销。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧（摊销）率如下：

类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率	年折旧（摊销）率
房屋建筑物	20-40	5%	2.38%-4.75%

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，赛格物业发展将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，赛格物业发展将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

③固定资产

I、固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。同时满足以下条件时予以确认：

- i、与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- ii、该固定资产的成本能够可靠地计量。

II、固定资产分类和折旧方法

赛格物业发展的固定资产主要分为：房屋建筑物、机器设备、电子设备、运输设备等；折旧方法采用年限平均法。根据各类固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地之外，赛格物业发展对所有固定资产计提折旧。

资产类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	20	5%	4.75%
办公设备	5	5%	19%
运输工具	5	5%	19%

III、固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，赛格物业发展将对固定资产检查是否存在可能发生减值的迹象，当存在减值迹象时应进行减值测试确认其可收回金额，按账面价值与可收回金额孰低计提减值准备，减值损失一经计提，在以后会计期间不再转回。

固定资产可收回金额根据资产公允价值减去处置费用后净额与资产预计未来现金流量的现值两者孰高确定。固定资产的公允价值减去处置费用后净额，如存在公平交易中的销售协议价格，则按照销售协议价格减去可直接归属该资产处置费用的金额确定；或不存在公平交易销售协议但存在资产活跃市场或同行业类似资产交易价格，按照市场价格减去处置费用后的金额确定。

（2）会计政策和会计估计与同行业之间的差异

赛格物业发展的会计政策和会计估计与同行业企业之间不存在重大差异。

（3）财务报表编制基础

详见“第十二章 财务会计信息”之“三、标的公司赛格物业发展财务报表”之“（一）财务报表编制基础”。

7、标的公司的财务状况

（1）最近两年一期的主要财务数据

赛格物业发展最近两年及一期经审计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	2014 年 12 月 31 日
资产总额	11,850.61	10,466.23	9,321.34
负债总额	5,859.29	5,618.30	4,993.05
所有者权益	5,991.31	4,847.93	4,328.29
项目	2016 年 1-8 月	2015 年度	2014 年度
营业收入	3,839.58	6,342.08	6,254.47
营业利润	1,447.12	1,641.09	1,528.75

利润总额	1,447.12	1,641.09	1,525.75
净利润	1,143.38	1,282.54	1,182.71
扣除非经常性损益后的净利润	1,143.38	1,282.54	1,184.96
经营活动产生的现金流量净额	862.57	1,436.22	2,499.40

(2) 最近两年一期的主要财务指标

项 目	2016 年 8 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
资产负债率	49.44%	53.68%	53.57%
项 目	2016 年 1-8 月	2015 年度	2014 年度
毛利率	35.35%	29.21%	29.45%
销售净利率	29.78%	20.22%	18.91%

(3) 最近两年一期的非经常性损益情况

单位：万元

科目	2016 年 1-8 月	2015 年度	2014 年度
非经常性损益合计	-	-	-3.00
减：所得税影响额	-	-	-0.75
非经常性损益净额（影响净利润）	-	-	-2.25
净利润	1,143.38	1,282.54	1,182.71
扣除非经常性损益后的净利润	1,143.38	1,282.54	1,184.96
非经常性损益占净利润比例	-	-	-0.19%

(4) 最近一年营业收入或净利润变动情况

赛格物业发展最近一年营业收入和净利润变动情况详见“第十一章 管理层讨论与分析”。

8、主要资产的权属状况、对外担保及主要负债、或有事项情况

(1) 主要资产情况

截至本报告书签署日，赛格物业发展拥有 12 项房产，建筑面积合计 881.98 平方米，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	赛格广场 3701A	深房地字第 3000187507 号	赛格物业发展	商业, 办公, 会议展览, 科技	办公	办公	市场商品房	1996. 1. 3 -2046. 1. 2	69. 12
2	赛格广场 3701B	深房地字第 3000187504 号	赛格物业发展	商业, 办公, 会议展览, 科技	办公	办公	市场商品房	1996. 1. 3 -2046. 1. 2	51. 02
3	赛格广场 3701B-1	深房地字第 3000187503 号	赛格物业发展	商业, 办公, 会议展览, 科技	办公	办公	市场商品房	1996. 1. 3 -2046. 1. 2	89. 18
4	赛格广场 3702A	深房地字第 3000187502 号	赛格物业发展	商业, 办公, 会议展览, 科技	办公	办公	市场商品房	1996. 1. 3 -2046. 1. 2	52. 30
5	赛格广场 3708B	深房地字第 3000187501 号	赛格物业发展	商业, 办公, 会议展览, 科技	办公	办公	市场商品房	1996. 1. 3 -2046. 1. 2	100. 46
6	赛格广场 3709A	深房地字第 3000187510 号	赛格物业发展	商业, 办公, 会议展览, 科技	办公	办公	市场商品房	1996. 1. 3 -2046. 1. 2	78. 91
7	赛格广场 3709B	深房地字第 3000187500 号	赛格物业发展	商业, 办公, 会议展览, 科技	办公	办公	市场商品房	1996. 1. 3 -2046. 1. 2	78. 91
8	赛格广场 3710A	深房地字第 3000187506 号	赛格物业发展	商业, 办公, 会议展览, 科技	办公	办公	市场商品房	1996. 1. 3 -2046. 1. 2	100. 46
9	赛格广场 3710B	深房地字第 3000187508 号	赛格物业发展	商业, 办公, 会议展览, 科技	办公	办公	市场商品房	1996. 1. 3 -2046. 1. 2	52. 30
10	赛格广场 3711A	深房地字第 3000187378 号	赛格物业发展	商业, 办公, 会议展览, 科技	办公	办公	市场商品房	1996. 1. 3 -2046. 1. 2	51. 02

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)
11	赛格广场 3711B	深房地字第 3000187509 号	赛格物业发展	商业, 办公, 会议展览, 科技	办公	办公	市场商品房	1996. 1. 3 -2046. 1. 2	69. 12
12	赛格广场 3711B-1	深房地字第 3000187505 号	赛格物业发展	商业, 办公, 会议展览, 科技	办公	办公	市场商品房	1996. 1. 3 -2046. 1. 2	89. 18
合计									881. 98

(2) 业务资质许可情况

赛格物业发展及其分公司拥有的业务资质许可情况如下：

序号	经营许可/资质	颁发单位	编号	有效期	许可单位
物业管理					
1	物业管理企业资质证书	中华人民共和国建设部	(建) 1050268	-	赛格物业发展
住宅类停车场					
2	经营性停车场许可证	深圳市公安局交通警察局	深公交停管许字 B02054 号	2016 年 7 月 7 日-2017 年 7 月 14 日	赛格物业发展五邑大厦停车场
3	经营性停车场许可证	深圳市公安局交通警察局	深公交停管许字 B01099 号	2016 年 6 月 7 日-2017 年 6 月 7 日	赛格物业发展赛格苑停车场
4	经营性停车场许可证	深圳市公安局交通警察局	深公交停管许字 B00473 号	2015 年 10 月 9 日-2017 年 10 月 8 日	赛格物业发展益田花园 E 区
5	经营性停车场许可证	深圳市公安局交通警察局	深公交停管许字 B01086 号	2016 年 8 月 5 日-2018 年 8 月 5 日	赛格物业发展赛格景苑停车场
6	经营性停车场许可证	深圳市公安局交通警察局	深公交停管许字 B00802 号	2016 年 7 月 14 日-2018 年 7 月 14 日	赛格物业发展赛格绿茵阁停车场
社会公共类停车场					

7	经营性停车场许可证	深圳市公安局 交通警察局	深公交停管许字 A00260 号	2016 年 7 月 13 日-2016 年 10 月 28 日	赛格物业发展 赛格工业大厦
8	经营性停车场许可证	深圳市公安局 交通警察局	深公交停管许字 A00582 号	2016 年 7 月 15 日-2017 年 12 月 31 日	赛格物业发展 赛格广场
电梯维修					
9	特种设备安装 改造维修许可 证	广东省质量技 术监督局	TS3344A59-2017	2013 年 3 月 8 日-2017 年 3 月 7 日	赛格物业发展

（3）资产抵押、质押及担保情况

截至本报告书签署日，赛格物业发展不存在资产抵押、质押或担保的情况。

（4）主要负债情况

截至 2016 年 8 月 31 日，赛格物业发展主要负债情况如下：

项 目	金 额(万元)	比 重
应付职工薪酬	53.53	0.91%
应交税费	825.85	14.09%
应付股利	9.31	0.16%
其他应付款	4,970.61	84.83%
合 计	5,859.29	100.00%

（5）赛格物业发展的控股股东及其关联方资金占用、对外担保、未决诉讼情况

① 赛格物业发展的控股股东及其关联方资金占用情况

截至本报告书签署日，赛格物业发展不存在与控股股东及其关联方的非经营性资金占用情况。

② 赛格物业发展的对外担保情况

截至本报告书签署日，赛格物业发展不存在对外担保的情况。

③ 赛格物业发展的未决重大诉讼情况

截至本报告书签署日，赛格物业发展不存在争议标的金额超过 100 万元的未结案的重大诉讼情况。

（6）立案侦查或调查情况

截至本报告书签署日，赛格物业发展不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查的情况，不存在受到行政处罚或者刑事处罚的情况。

9、最近三年资产评估、交易、增减资、改制情况

最近三年，赛格物业发展不存在涉及股权转让、资产评估、增减资或改制的情况。

10、涉及有关报批事项

本次交易不涉及立项、环保、行业准入、用地、规划、建设用地许可等相关报批事项。

11、交易标的涉及许可他人使用自己所有的资产

交易标的拥有的物业资产均用于对外出租。除此之外，交易标的不存在其他许可他人使用自己资产的情况，也不存在他人许可交易标的使用资产的情况。

12、其他股东放弃优先购买权情况

赛格物业发展为赛格集团的全资子公司，不存在其他股东。

（四）赛格地产

1、公司概况

中文名称：深圳市赛格地产投资股份有限公司

企业性质：股份有限公司

成立日期：1986 年 12 月 5 日

法定代表人：胡建平

住所：深圳市福田区华强北路群星广场 A38 楼

营业执照注册号：440301102774963

组织机构代码：19217633-3

税务登记证：440300192176333

注册资本：人民币 10,250 万元

办公地址：深圳市福田区华强北路群星广场 A38 楼

经营范围：在合法取得土地使用权范围内从事房地产开发经营，承包各种电子系统工程，提供中外电子与机电设备配套服务，生产经销电子系统工程需要的各种材料、电子设备和有关的机电产品；经营物业物业管理、购销建筑材料、装饰材料；经营深府办函[1994] 192 号文规定的自用物品及设备的进口业务；装修工程；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；兴办实业（具体项目另行申报）、经济信息咨询（不含限制项目）；房地产经纪；专业市场的开办、经营及管理；电子、通讯数码产品及配件的购销。（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）

2、历史沿革

（1）1986 年 12 月，赛格地产成立

赛格地产的前身系深圳电子工程公司。1986 年 10 月 31 日，深圳市人民政府出具《关于组建“深圳电子工程公司”的批复》（深府[1986]649 号），同意深圳电子集团公司组建“深圳电子工程公司”，注册资本 200 万元。1987 年 1 月，深圳市金鹏会计师事务所出具《验资报告》，确认深圳电子工程公司注册资本为 200 万元，其中固定资产（在建工程装配车间厂房）150 万元，流动资金 50 万元。

1986 年 12 月 5 日，深圳电子工程公司在深圳市工商局注册成立（执照号：深新企字 03080 号），公司性质为全民所有制公司，成立时注册资本为 200 万元。

① 赛格地产设立时，实物出资及实际权属情况

根据赛格集团及赛格地产的说明，前述赛格集团用于出资的在建工程装配车间厂房为现有的赛格工业大厦 2 栋 4 层房产，出资金额为人民币 150 万元，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。

赛格集团作为出资的赛格工业大厦 2 栋 4 层房产自出资时即由赛格集团交付赛格地产使用，且至今一直由赛格地产占有、使用并收取相应的经营收益。赛格集团与赛格地产对该物业资产的实际权属并不存在争议。

② 赛格工业大厦 2 栋 4 层房产受限于工业楼宇分割转让情况

I、根据深圳市人民政府办公厅于 2013 年 1 月 7 日颁布并实施的《深圳市工业楼宇转让管理办法（试行）》（深府办[2013]3 号）第二条的规定：“本办法所称工业楼宇，是指在工业用地上兴建的用于工业生产（含研发）用途的建筑物、构

筑物及其附着物”，依据赛格地产提供的资料，赛格工业大厦属于工业楼宇。《深圳市工业楼宇转让管理办法（试行）》第四条规定：“用地批准文件或土地使用权出让合同约定可以分割转让的工业楼宇，可分割转让。用地批准文件或土地使用权出让合同约定不得分割转让或未明确可以分割转让的工业楼宇，不得分割转让，但具有下列情形之一的可分割转让：（一）因企业破产清算工业楼宇必须分割转让的；（二）因人民法院实施强制执行工业楼宇必须分割转让的；（三）因企业不符合现行产业管理政策、环保要求等，被有关主管部门依法责令停产或者人民法院、仲裁机构的生效裁判文书确定停止生产，工业楼宇必须分割转让的；（四）企业将其拥有的工业楼宇作价入股，其作价入股后工业楼宇的自用建筑面积比例不低于总建筑面积 50%的，非自用部分可以分割转让；（五）产业转移后，企业总部和财务结算中心继续使用原有工业楼宇，其自用建筑面积比例不低于总建筑面积 50%的，非自用部分可以分割转让；（六）单一企业投资建设的专业产业园区内的工业楼宇，企业自用确有富余，其自用建筑面积比例不低于总建筑面积 50%的，非自用部分可以分割转让；（七）租用工业楼宇从事生产、研发活动满 5 年的企业，需购买工业楼宇的，已租用部分的工业楼宇可以分割转让（八）为满足首次公开发行股票并上市的发行条件，已在证券监督管理部门辅导备案准备上市的公司需购买工业楼宇的，该部分工业楼宇可以分割转让；（九）法律、法规、规章、市政府规范性文件规定及市政府批准的其他情形。”

II、依据深圳市规划和国土资源委员会第一直属管理局于 2014 年 5 月 19 日向赛格集团核发的《市规划国土委第一直属管理局关于赛格工业大厦 2 栋 1、3、4、7 层、3 栋 2 层等续延土地使用年限期的批复》（深规土一局函[2014]597 号），赛格工业大厦 2 栋 1、3、4、7 层、3 栋 2 层等位于深圳市福田区 B213-0052 宗地内、建筑面积合计为 14,579.20 平方米的房产限整体转让。

③办理赛格工业大厦 2 栋 4 层房产过户手续的具体安排

根据《深圳市工业楼宇转让管理办法（试行）》第四条的规定：“用地批准文件或土地使用权出让合同约定不得分割转让或未明确可以分割转让的工业楼宇，不得分割转让，但具有下列情形之一的可分割转让：……（九）法律、法规、规章、市政府规范性文件规定及市政府批准的其他情形。”据此，在深圳市人民政府批准的情形下赛格工业大厦 2 栋 4 层可分割转让至赛格地产名下，不受工业楼宇分割转让的限制。

④办理赛格工业大厦 2 栋 4 层房产过户手续的保障措施及未能履约时的制约措施

根据赛格集团于 2016 年 2 月 3 日出具的《深圳市赛格集团有限公司关于完善

标的公司及其下属子公司土地房产等资产权属证书的承诺函》，赛格集团承诺：“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，因此无法办证过户手续，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。本公司将全力协助赛格地产完成前述房产的过户登记手续。本次重组后，如因该等房产权属问题原因导致深赛格遭受任何损失的，赛格集团将全额向深赛格进行赔偿。”

赛格集团于2016年2月19日出具《关于赛格工业大厦2栋4层房产过户登记的承诺函》，补充承诺：“赛格集团将在深赛格本次重组报告书出具日前完成将赛格工业大厦2栋4层房产过户登记至赛格地产的手续，如逾期未能完成的，赛格集团同意立即以货币方式以当时的出资金额人民币150万元予以补足，并同意将该项房产继续无偿提供给赛格地产使用直至该项房产过户至赛格地产名下为止；如因未能及时完成过户手续而导致赛格地产造成任何经营损失或其他经济损失的，赛格集团同意全额补偿赛格地产。”

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。

（2）1987 年 11 月，变更名称

1987 年 9 月 21 日，经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）批准，同意深圳电子工程公司变更名称为深圳赛格电子工程发展公司。

上述更名已于 1987 年 11 月 13 日依法在深圳市工商局办理完毕工商变更登记手续。

（3）1989 年 7 月，变更实有资本及变更公司名称

1989 年 6 月 2 日，深圳市投资管理公司出具《深圳市国营企业验资证明书》（深投[1989]验字第 73 号），确认深圳赛格电子工程发展公司实有资本变更为 423.6 万元。

1989 年 7 月 26 日，深圳赛格电子工程发展公司变更注册资本为 424 万元，变更名称为深圳市赛格电子工程发展公司，并就前述事项办理了工商变更登记。本次变更完成后，深圳市赛格电子工程发展公司的股本结构如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
深圳电子集团公司	424.00	100.00%

（4）1992 年 4 月，变更实有资本

1992 年 3 月 11 日，深圳中华会计师事务所出具的《查账报告》（专审报字[1992]第 A023 号），确认深圳赛格电子工程发展公司截至 1992 年 2 月 29 日止净资产（实有资本）为 14,652,165.76 元，1992 年 3 月 21 日，深圳市投资管理公司资本评估中心确认前述事项属实。

1992 年 4 月 6 日，深圳市赛格电子工程发展公司实有资本变更为 1,465 万元并办理了工商变更登记。本次变更完成，深圳市赛格电子工程发展公司的股本结构如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
深圳电子集团公司	1,465.00	100.00%

（5）1993 年 10 月，改制为股份有限公司

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。

深圳中华会计师事务所对深圳市赛格电子工程发展公司截至 1992 年 8 月 31 日止所拥有的全部资产进行评估，并出具了《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），确认深圳市赛格电子工程发展公司资产净值为 4,690.6213 万元。

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到 1992 年 8 月 31 日的账面净资产 1,804.3742 万元，经评估后的净资产 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，其中增加法人股 450 万股，内部职工股 700 万股；计提 825 万元作为法定资本公积。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、深圳宝安银达实业有限公司持有 180 万股、深圳市住宅局英利贸易商行持有 180 万股、深圳市赛格劳动服务公司持有 90 万股、内部职工股 700 万股。

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到 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；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、深圳宝安银达实业有限公司持有 180 万股、深圳市住宅局英利贸易商行持有 180 万股、内部职工持有 700 万股。

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。

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 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。

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的实收股本金人民币 4,100 万元。

1993 年 10 月 4 日，深圳市赛格工程实业股份有限公司办理了变更名称的工商登记。深圳赛格电子工程发展公司变更为股份公司后，股本结构如下表所示：

单位：万元

股东名称	注册资本	出资比例
深圳赛格集团公司	3,240.00	79.02%
深圳宝安银达实业有限公司	180.00	4.39%
深圳市住宅局英利贸易商行	180.00	4.39%
内部职工股	500.00	12.20%
合计	4,100.00	100.00%

（6）1993 年 7 月，股东名称变更

1993 年 6 月 14 日，经深圳市工商局核准，深圳宝安银达实业有限公司变更名称为深圳市亿银达工贸公司（NO.001467）。1993 年 7 月 9 日，经深圳市工商局核准，深圳市英利贸易商行变更名称为深圳市英利实业公司。变更完成后，深圳赛格电子工程发展公司股本结构如下：

股东名称	持股数（万股）	持股比例
深圳赛格集团公司	3,240.00	79.02%
深圳市亿银达工贸公司	180.00	4.39%
深圳市英利实业公司	180.00	4.39%
内部职工股	500.00	12.20%
合计	4,100.00	100.00%

（7）1997 年 5 月，依据 1994 年 7 月 1 日实施的《公司法》规范为募集设立的股份有限公司

1997年5月28日，经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）批准，同意公司规范为募集设立的股份有限公司；原则同意公司章程；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，深圳市亿银达工贸公司持有180万股，深圳市英利达实业公司持有180万元，内部职工持股500万股。

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），对规范后的深圳市赛格工程实业股份有限公司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。

本次规范后，赛格地产股本结构如下：

股东名称	注册资本（万元）	持股比例
深圳赛格集团公司	3,240.00	79.02%
深圳市亿银达工贸公司	180.00	4.39%
深圳市英利实业公司	180.00	4.39%
内部职工股	500.00	12.20%
合计	4,100.00	100.00%

（8）1999年6月，股权转让

1998年11月8日，深圳市亿银达工贸公司与深圳市赛格工程实业股份有限公司工会签署《股权转让合同》，合同约定深圳市亿银达工贸公司以297万元将其持有深圳市赛格工程实业股份有限公司180万股，计4.39%转让给深圳市赛格工程实业股份有限公司工会。该股权转让已经深圳市赛格工程实业股份有限公司第四次股东代表大会审议通过。

1998年12月2日，经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）确认，对上述转让事项不表示异议。1998年12月18日，广东省深圳市公证处对前述股权转让协议书签约行为予以公证（（98）深证经字第1701号）。1999年5月13日，经深圳市总工会

《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[1998]18号）批准，同意上述深圳市赛格工程实业股份有限公司工会委员会参股事宜。1999年7月7日，经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）确认，“深证办复[1998]87号”文有效。1999年7月27日，本次股权转让已由深圳市广信会计师事务所对公司进行了整体评估，并出具《资产评估报告书》（深广信会评[1999]第C023号），确认以1999年4月16日为评估基准日，公司净资产为11,537.52万元。

1999年6月1日，深圳市赛格工程实业股份有限公司办理了工商变更登记。股权转让完成后，深圳市赛格工程实业股份有限公司股本结构如下表所示：

单位：万元

股东名称	注册资本	出资比例
深圳赛格集团公司	3,240.00	79.02%
深圳市英利实业公司	180.00	4.39%
深圳市赛格工程实业股份有限公司工会委员会	180.00	4.39%
内部职工股	500.00	12.20%
合计	4,100.00	100.00%

（9）2000年4月，股东更名

1998年6月30日，经深圳市工商局核准，深圳市赛格工程实业股份有限公司股东深圳市英利实业公司变更名称为深圳市住宅经营管理有限公司。2000年4月18日，深圳市赛格工程实业股份有限公司申请办理工商变更登记，因深圳市英利实业公司4.39%被福田区法院（[1998]执240）冻结，股东名称仍显示为深圳市英利实业公司。

变更完成后，深圳市赛格工程实业股份有限公司股本结构如下表所示：

单位：万元

股东名称	注册资本	出资比例
深圳赛格集团公司	3,240.00	79.02%
深圳市住宅经营管理有限公司	180.00	4.39%
深圳市赛格工程实业股份有限公司工会委员会	180.00	4.39%
内部职工股	500.00	12.20%
合计	4,100.00	100.00%

（10）2001 年 6 月，股权转让

1997 年 7 月 24 日，经深圳市工商局核准，深圳市赛格工程实业股份有限公司股东深圳赛格集团公司变更名称为深圳市赛格集团有限公司。2001 年 4 月 30 日，广东省深圳市福田区人民法院作出民事裁定书（（1998）深福法执字第 240-2 号），裁定将深圳市住宅经营管理有限公司持有的深圳市赛格工程实业股份有限公司 4.39%的股权作价 300 万元变卖给案外人深圳市荣其机电设备有限公司持有。2001 年 5 月 8 日，广东省深圳市福田区人民法院作出协助执行通知书（（1998）深福法执字第 240 号），请深圳市工商局协助执行前述裁定事项。2001 年 5 月 12 日，深圳市赛格工程实业股份有限公司股东大会决议，同意前述股权转让事宜。

2001 年 6 月 19 日，深圳市赛格工程实业股份有限公司办理了工商变更登记。变更完成后，深圳市赛格工程实业股份有限公司股本结构如下表所示：

单位：万元

股东名称	注册资本	出资比例
深圳市赛格集团有限公司	3,240.00	79.02%
深圳市荣其机电设备有限公司	180.00	4.39%
深圳市赛格工程实业股份有限公司工会委员会	180.00	4.39%
内部职工股	500.00	12.20%
合计	4,100.00	100.00%

（11）2009 年 9 月，未分配利润和资本公积转增股本

2009 年 6 月 15 日，深圳市赛格工程实业股份有限公司 2008 年度股东大会会议决议通过了《关于转增股本金的方案》，同意公司注册资本由 4,100 万元增加至 10,250 万元。2009 年 8 月 3 日，深圳市赛格工程实业股份有限公司修改公司章程，确认以公司截止 2008 年末未分配利润 4,305 万元、资本公积金 1,845 万元合计 6,150 万元转增注册资本，增资后公司注册资本为 10,250 万元。2009 年 7 月 5 日，深圳银华会计师事务所（普通合伙）出具《验资报告》（深银华验字（2009）第 011 号），确认截至 2009 年 6 月 18 日止，深圳市赛格工程实业股份有限公司将截止至 2008 年末未分配利润 4,305 万元、资本公积 1,845 万元合计 6,150 万元转增为新增注册资本，其中：深圳市赛格集团有限公司转增 4,860 万元，职工股转增 750 万元，深圳市荣其机电设备有限公司转增 270 万元，公司工会转增 270 万元，变更后的累积注册资本实收金额为 10,250 万元。

2009 年 9 月 30 日，深圳市赛格工程实业股份有限公司办理了工商变更登记。本次转增股本完成后，深圳市赛格工程实业股份有限公司股本结构如下表所示：

单位：万元

股东名称	注册资本	出资比例
深圳市赛格集团有限公司	8,100.00	79.02%
深圳市荣其机电设备有限公司	450.00	4.39%
深圳市赛格工程实业股份有限公司工会委员会	450.00	4.39%
内部职工股	1,250.00	12.20%
合计	10,250.00	100.00%

(12) 2013 年 1 月，变更公司名称

2012 年 11 月 2 日，经深圳市赛格工程实业股份有限公司 2012 年第二次临时股东大会决议，同意公司名称变更为深圳市赛格地产投资股份有限公司，并修改公司章程。

2013 年 1 月 16 日，赛格地产办理了工商变更登记。

(13) 2014 年 6 月，变更股东名称

2014 年 6 月 23 日，赛格地产作出发起人名称变更的决定，将发起人“深圳市赛格工程实业股份有限公司工会委员会”变更为“深圳市赛格地产投资股份有限公司工会委员会”。2014 年 6 月 25 日，赛格地产就前述变更事项修改了公司章程。

2014 年 6 月 25 日，赛格地产办理了工商变更登记。本次股东更名完成后，赛格地产股本结构如下表所示：

单位：万元

股东名称	注册资本	出资比例
深圳市赛格集团有限公司	8,100.00	79.02%
深圳市荣其机电设备有限公司	450.00	4.39%
深圳市赛格地产投资股份有限公司工会委员会	450.00	4.39%
内部职工股	1,250.00	12.20%
合计	10,250.00	100.00%

截至 2016 年 3 月 21 日，根据深圳联合产权交易所出具的权益交割清单，赛格地产的股本结构如下表所示：

单位：万元

股东名称	注册资本	出资比例
深圳市赛格集团有限公司	8,100.00	79.02%
深圳市荣其机电设备有限公司	450.00	4.39%
深圳市赛格地产投资股份有限公司工会委员会	464.54	4.53%
内部职工股（318 人）	1,235.46	12.05%
合计	10,250.00	100.00%

（14）2016 年 7 月，修改公司章程

2016 年 7 月 29 日，赛格地产召开第六届董事会第二十二次临时会议及 2016 年第四次临时股东大会，审议通过了《关于修改公司章程的议案》。

（15）关于赛格地产股东人数超过 200 人情形的说明

①相关背景

深圳市赛格地产投资股份有限公司（曾用名：深圳市赛格工程实业股份有限公司）的前身系深圳电子工程公司。根据深圳市人民政府于 1986 年 10 月 31 日出具的《关于组建“深圳电子工程公司”的批复》（深府[1986]649 号），经深圳市人民政府批准，同意深圳电子集团公司（深圳市赛格集团有限公司的前身）组建“深圳电子工程公司”，注册资本为 200 万元，公司性质为全民所有制公司。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。

1987 年 9 月 21 日，经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）批准，同意深圳电子工程公司变更名称为深圳赛格电子工程发展公司。

1997 年 5 月 24 日，赛格地产股东人数合计为 401 人，其中职工持股人数为 398 人。根据托管机构提供的最新的股东名册，截至目前，持有赛格地产股份的人数合计为 321 人，其中职工总人数为 318 人。

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，深圳市证券管理办公室核发了《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。”

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。

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公司网站公布了《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的是、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股份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。

②关于赛格地产依法设立等事项的确认

I、赛格地产依法设立

经赛格地产核查并确认，1993年赛格地产通过改制并定向募集方式设立为股份有限公司，符合当时适用的《深圳市股份有限公司（内部）公司管理细则》、《深圳市股票发行与交易管理办法》、《深圳市股份有限公司暂行规定》、《深圳市内部股份证管理暂行办法》以及《股份有限公司规范意见》、《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》的相关规定：

i、赛格地产改制设立并发行内部职工股的行为已取得有权机关深圳市人民政府、深圳市人民政府经济体制改革办公室、深圳市证券管理办公室的批准；

ii、赛格地产定向募集发行的对象范围为发起人深圳市赛格集团有限公司、除发起人以外的法人企业、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。

iii、赛格地产向内部职工发行的股份总数为 500 万元，占公司股本总额的 12.2%，未超过适用法律法规规定的 20%的比例，不存在内部职工股超比例发行的情形。

iv、赛格地产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，其股权权属清晰。

基于上述，赛格地产改制并通过定向募集方式设立为股份有限公司均按照当时适用的法律法规的要求取得了相应的批准和授权，不存在内部职工股超范围或超比例发行、法人股向社会个人发行等不规范的情形，符合当时法律法规的规定。

II、赛格地产依据规定完成了整改规范

1994 年 7 月 1 日《公司法》颁布后，赛格地产依据《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》以及《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》的规定进行了规范，并取得了深圳市证券管理办公室的审批，且已在深圳市工商行政管理局重新办理了工商登记手续。

III、赛格地产股权权属清晰

赛格地产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，赛格地产股权的形成真实、有效，股权结构及股权权属清晰，且赛格地产与其股东之间以及股东与股东之间均不存在重大股份权属争议、纠纷或潜在纠纷。

IV、历次股权转让及增资均已履行审批程序

自赛格地产设立至今，赛格地产法人股东持有的股权的历次转让、增资等重大事宜均已按照当时法律法规的要求取得了相应的批准和授权，合法有效。

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，截至本重组报告书出具之日，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。

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。

3、关于赛格地产股本结构的说明

深圳市赛格地产股份有限公司（曾用名：深圳市赛格工程实业股份有限公司）于1993年通过改组并以定向募集发行股份方式设立的股份有限公司，自设立之日起，赛格地产的100%股份即委托深圳证券登记有限公司（中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司的前身）进行集中托管。赛格地产设立时的股本结构如下：

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%

1998年11月8日，深圳市亿银达工贸公司（曾用名：深圳市宝安银达实业有限公司）与赛格地产工会委员会签署《股权转让合同》，合同约定深圳市亿银达工贸公司将其持有的赛格工程实业4.39%的股权计180万股以297万元的价格转让给赛格地产工会委员会，股权转让后，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	深圳赛格集团公司	3,240.00	79.02%
2	赛格工程实业工会委员会	180.00	4.39%
3	深圳市英利实业公司	180.00	4.39%
4	内部职工股	500.00	12.20%
合计	—	4,100.00	100.00%

截至2002年10月，赛格地产工会委员会通过从内部职工、赛格物业管理（该公司持有赛格地产18,400股的股份系通过法院强制执行的方式取得）受让股份的方式合计持有赛格地产1,858,150股，占公司总股本4,100万股的4.53%，内部职工合计持有4,941,850股，占公司总股本的12.05%。

2009年9月，赛格地产以未分配利润和资本公积转增股本，但因赛格地产工作人员的疏忽分别将赛格地产工会委员会的持股数量由实际的1,858,150股、内部职工合计持有4,941,850股错误登记为赛格地产工会委员会持有180万股、内部职工合计持有500万股，导致本次增资过程中赛格地产工会委员会以及内部职工的转增股本数量核算错误，并导致会计师事务所出具的验资报告核算的股东持股数量及持股比例存在错误且工商变更登记的信息错误登记如下：

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	赛格工程实业工会委员会	450.00	4.39%
3	深圳市荣其机电设备有限公司	450.00	4.39%

序号	股东名称	持股数（万股）	持股比例
4	内部职工股	1,250.00	12.20%
合计	—	10,250.00	100.00%

依据赛格地产股东的实际持股数量，本次增资后，赛格地产的实际股本结构如下：

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	赛格地产工会委员会	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%

2009年10月，赛格地产于托管机构深圳联合产权交易所托管的股份总额为10,250万股，托管登记的股本结构如下：

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	赛格地产工会委员会	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%

截至《关于赛格地产股本结构的说明》出具之日，赛格地产的股本结构仍为：

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	赛格地产工会委员会	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%

赛格地产确认，截至《关于赛格地产股本结构的说明》出具之日，赛格地产各股东对其持有的股权权属、股权数量以及股权比例等均不存在任何争议或纠纷。

4、出资及合法存续情况

除赛格集团用于出资的赛格工业大厦 2 栋 4 层房产待完善过户登记手续外，赛格地产历次出资均已足额到位，其股东不存在任何虚假出资、延期出资、抽逃出资等违反作为股东所应当承担的义务及责任的行为。

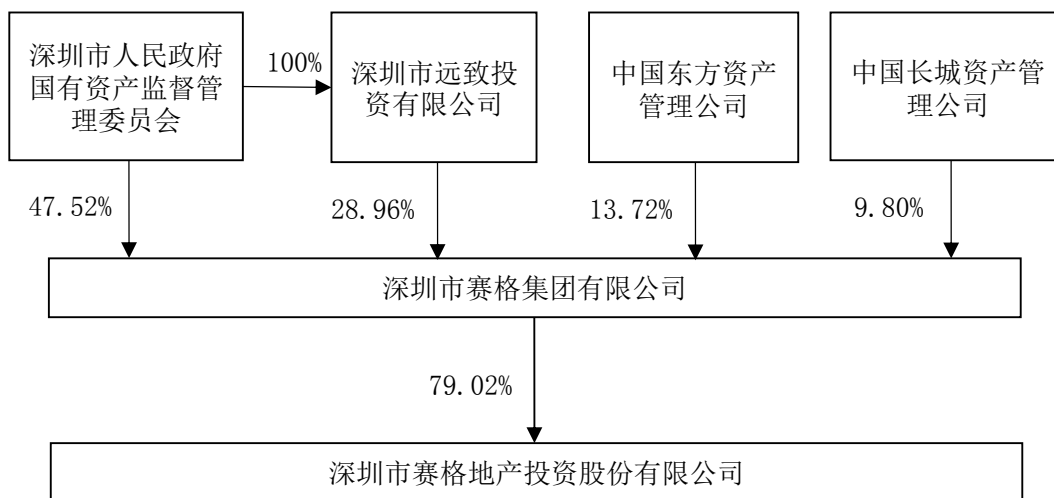
赛格集团、深圳市荣其机电设备有限公司、赛格地产工会以及内部职工合法拥有赛格地产的股权，不存在委托持股、信托持股或其他任何为第三方代持股权的情形；不存在质押、担保或任何形式的第三方权利，也不存在争议、纠纷、被采取司法保全措施或强制执行措施等任何限制、阻滞或禁止被转让的情形。

5、标的公司最近三年股权转让的情况

最近三年，赛格集团持有的赛格地产 79.02% 股权不存在股权转让的情况。

6、控股股东及实际控制人情况

截至本报告书签署日，赛格地产的控股股东为赛格集团，持有其 79.02% 的股权，实际控制人为深圳市国资委，其股权控制关系如下：



7、赛格地产重要会计政策和会计处理

（1）重要会计政策

①出租及物业管理收入

I、物业出租收入：按租赁合同、协议约定的承租日期（有免租期的考虑免租期）与承租金额，按直线法确认房屋出租收入的实现。

II、物业管理费收入：按照物业管理合同约定的服务期间和金额，在物业管

理服务已提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理服务有关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

② 房地产销售收入

赛格地产在同时满足以下四个条件时确认房地产销售收入：房地产项目完工；已签订销售合同；已收取全额房款；向业主发出入伙通知或公告后，已向该业主实际交付房产或合同约定的交房日届满。

③ 投资性房地产

赛格地产投资性房地产的种类为出租的建筑物。

赛格地产投资性房地产按照成本模式计量。具体各类投资性房地产的折旧或摊销方法如下：

类别	预计使用寿命/摊销年限（年）	年折旧率	折旧或摊销方法
房屋建筑物	20-40	4.75%-2.38%	年限平均法

④ 存货

I、存货的分类

开发成本是指尚未建成、以出售为目的的物业；拟开发土地是指所购入的、已决定将之发展为已完工开发成本；项目分期开发时，将分期开发用地部分转入开发成本，未开发土地仍保留在拟开发土地。

II、发出存货的计价方法

存货在取得时，按成本进行初始计量，包括采购成本、加工成本和其他成本。存货发出时，采取月末一次加权平均法确定其发出的实际成本。

III、存货可变现净值的确定依据

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。存货跌价准备按单项存货成本高于其可变现净值的差额计提。

IV、存货的盘存制度

赛格地产的存货盘存制度为永续盘存制。

V、开发用土地的核算方法

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；

连同房产整体开发的项目，其费用可分清负担对象的，一般按实际面积分摊记入商品房成本。

VI、公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品成本；

能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目作为成本核算对象，归集所发生的成本。

VII、维修基金的核算方法

根据开发项目所在地的有关规定，维修基金在开发产品销售（预售）时，向购房人收取或由公司计提计入有关开发产品的开发成本，并统一缴维修基金管理部门。

VIII、质量保证金的核算方法

质量保证金根据施工合同规定从施工单位工程中预留。在开发产品保修期内发生的修理，冲减质量保证金；在开发产品约定的保修期届满，质量保证金余额退还施工单位。

⑤固定资产

I、固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。同时满足以下条件时予以确认：

- i、与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- ii、该固定资产的成本能够可靠地计量。

II、固定资产分类和折旧方法

赛格地产的固定资产主要分为：房屋建筑物、机器设备、电子设备、运输设备等；折旧方法采用年限平均法。根据各类固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地之外，赛格地产对所有固定资产计提折旧。

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物	年限平均法	20	10	4.5
机器设备	年限平均法	10	10	9
电子设备	年限平均法	5	5-10	18-19
运输设备	年限平均法	5-10	5-10	9-19
其他设备	年限平均法	5	5-10	18-19

⑥在建工程

I、在建工程的类别

赛格地产的在建工程分为自营方式建造和出包方式建造两种。

II、在建工程结转固定资产的标准和时点

赛格地产的在建工程在工程完工达到预定可使用状态时，结转固定资产。预定可使用状态的判断标准，应符合下列情况之一：

i、固定资产的实体建造（包括安装）工作已经全部完成或实质上已经全部完成；

ii、已经试生产或试运行，并且其结果表明资产能够正常运行或能够稳定地生产出合格产品，或者试运行结果表明其能够正常运转或营业；

iii、该项建造的固定资产上的支出金额很少或者几乎不再发生；

iv、所购建的固定资产已经达到设计或合同要求，或与设计或合同要求基本相符。

⑦长期股权投资

I、初始投资成本确定

i、对于企业合并取得的长期股权投资，如为同一控制下的企业合并，应当按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额确认为初始成本；非同一控制下的企业合并，应当按购买日确定的合并成本确认为初始成本；

ii、以支付现金取得的长期股权投资，初始投资成本为实际支付的购买价款；

iii、以发行权益性证券取得的长期股权投资，初始投资成本为发行权益性证券的公允价值；

iv、非货币性资产交换取得或债务重组取得的，初始投资成本根据准则相关

规定确定。

II、后续计量及损益确认方法

长期股权投资后续计量分别采用权益法或成本法。采用权益法核算的长期股权投资，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，并调整长期股权投资。当宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，应当调整长期股权投资及所有者权益项目。

采用成本法核算的长期股权投资，除追加或收回投资外，账面价值一般不变。当宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，确认投资收益。

长期股权投资具有共同控制、重大影响的采用权益法核算，具有控制的采用成本法核算。

III、确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的判断标准

i、确定对被投资单位具有共同控制的判断标准：两个或多个合营方按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。

ii、确定对被投资单位具有重大影响的判断标准：当持有被投资单位 20%以上至 50%的表决权股份时，具有重大影响。或虽不足 20%，但符合下列条件之一时，具有重大影响：

- A、在被投资单位的董事会或类似的权力机构中派有代表；
- B、参与被投资单位的政策制定过程；
- C、向被投资单位派出管理人员；
- D、被投资单位依赖投资公司的技术或技术资料；
- E、其他能足以证明对被投资单位具有重大影响的情形。

（2）会计政策和会计估计与同行业之间的差异

赛格地产的会计政策和会计估计与同行业企业之间不存在重大差异。

（3）财务报表编制基础，确定合并报表时的重大判断和假设，合并财务报表范围、变化情况及变化原因

详见“第十二章 财务会计信息”之“四、标的公司赛格地产财务报表”之“（一）

财务报表编制基础”。

8、标的公司的财务状况

（1）最近两年一期的主要财务数据

赛格地产最近两年及一期经审计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	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
扣除非经常性损益后的归属于母公司股东的净利润	4,366.25	4,377.86	4,699.79
经营活动产生的现金流量净额	26,051.03	-38,190.74	-24,618.48

（2）最近两年一期的主要财务指标

项 目	2016 年 8 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
资产负债率（合并口径）	79.08%	77.29%	74.80%
项 目	2016 年 1-8 月	2015 年度	2014 年度
毛利率（营业收入）	40.88%	34.05%	42.46%
销售净利率	23.41%	6.80%	38.35%

（3）最近两年一期的非经常性损益情况

单位：万元

偿债能力指标	2016 年 1-8 月	2015 年度	2014 年度
非流动性资产处置损益	6,059.02	-23.97	-
计入当期损益的政府补助	-	-	-

除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-	-	-
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-	-	11,748.68
除上述各项之外的其他营业外收支	61.91	-0.54	16.88
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	-	-
合计	6,120.93	-24.51	11,765.56
减：所得税费用	1,530.23	-6.13	2,941.39
减：少数股东权益影响额	8.94	1.70	-
非经常性损益净额	4,599.64	-20.08	8,824.17
归属于母公司股东的净利润	8,965.89	4,357.77	13,523.95
扣除非经常性损益后的归属于母公司股东的净利润	4,366.25	4,377.86	4,699.79
归属于母公司股东净利润的非经常性损益占归属于母公司股东的净利润比例	51.30%	-0.46%	65.25%

（4）最近一年营业收入或净利润变动情况

赛格地产最近一年营业收入和净利润变动情况详见“第十一章 管理层讨论与分析”。

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

（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
1	赛格工业区 101 栋一层 A	深房地字第 3000717885 号	赛格地产	工业用地	单身公寓	商业	市场商品房	1988.3.21-2038.3.20	40.40	作为向北京银行贷款的抵押物，抵押期限 2013.5-2018.5
2	赛格工业区 102 栋 2-911	深房地字第 3000721241 号	赛格地产	工业用地	单身公寓	单身公寓	市场商品房	1988.3.21-2038.3.20	45.35	作为向交通银行贷款的抵押物，贷款期限 2016.2-2022.2
3	赛格工业区 102 栋 2-912	深房地字第 3000721237 号	赛格地产	工业用地	单身公寓	单身公寓	市场商品房	1988.3.21-2038.3.20	45.35	作为向交通银行贷款的抵押物，贷款期限 2016.2-2022.2
4	赛格工业区 103 栋一层 C7	深房地字第 3000717880 号	赛格地产	工业用地	单身公寓	商业	市场商品房	1988.3.21-2038.3.20	83.20	作为向北京银行贷款的抵押物，抵押期限 2013.5-2018.5
5	赛格工业区 104 栋 03-202	深房地字第 3000721666 号	赛格地产	工业用地	单身公寓	单身公寓	市场商品房	1988.3.21-2038.3.20	76.70	作为向交通银行贷款的抵押物，贷款期限 2016.2-2022.2
6	赛格工业区 104 栋 03-402	深房地字第 3000721657 号	赛格地产	工业用地	单身公寓	单身公寓	市场商品房	1988.3.21-2038.3.20	76.70	作为向交通银行贷款的抵押物，贷款期限 2016.2-2022.2
7	赛格工业区 104 栋 03-901	深房地字第 3000721653 号	赛格地产	工业用地	单身公寓	单身公寓	市场商品房	1988.3.21-2038.3.20	76.70	作为向交通银行贷款的抵押物，贷款期限 2016.2-2022.2
8	赛格工业区 104 栋 03-902	深房地字第 3000721652 号	赛格地产	工业用地	单身公寓	单身公寓	市场商品房	1988.3.21-2038.3.20	76.70	作为向交通银行贷款的抵押物，贷款期限 2016.2-2022.2
9	赛格工业区 104 栋 4-426	深房地字第 3000721651 号	赛格地产	工业用地	单身公寓	单身公寓	市场商品房	1988.3.21-2038.3.20	43.16	作为向交通银行贷款的抵押物，贷款期限 2016.2-2022.2
10	赛格工业区 104 栋 4-526	深房地字第 3000721243 号	赛格地产	工业用地	单身公寓	单身公寓	市场商品房	1988.3.21-2038.3.20	43.16	作为向交通银行贷款的抵押物，贷款期限 2016.2-2022.2

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
11	赛格工业区 104 栋 4-626	深房地字第 3000721245 号	赛格地产	工业用地	单身公寓	单身公寓	市场商品房	1988.3.21-2038.3.20	43.16	作为向交通银行贷款的抵押物，贷款期限 2016.2-2022.2
12	赛格工业区 106 栋首层 A4	深房地字第 3000717868 号	赛格地产	工业用地	单身公寓	单身公寓	市场商品房	1988.3.21-2038.3.20	48.28	作为向北京银行贷款的抵押物，抵押期限 2013.5-2018.5
13	赛格工业区 103 栋一层 C5	粤（2016）不动产权第 0135004 号	赛格地产	工业用地	单身宿舍	商业	市场商品房	1988.3.21-2038.3.20	99.19	作为向交通银行贷款的抵押物，贷款期限 2016.2-2022.2
14	赛格工业区 103 栋一层 C6	粤（2016）不动产权第 0135134 号	赛格地产	工业用地	单身宿舍	商业	市场商品房	1988.3.21-2038.3.20	187.64	作为向交通银行贷款的抵押物，贷款期限 2016.2-2022.2
15	赛格工业区 104 栋 4-424	粤（2016）不动产权第 0135851 号	赛格地产	工业用地	宿舍	宿舍	市场商品房	1988.3.21-2038.3.20	46.76	作为向交通银行贷款的抵押物，贷款期限 2016.2-2022.2
16	赛格工业区 104 栋 4-425	粤（2016）不动产权第 0134793 号	赛格地产	工业用地	宿舍	宿舍	市场商品房	1988.3.21-2038.3.20	43.16	作为向交通银行贷款的抵押物，贷款期限 2016.2-2022.2
17	赛格工业区 104 栋 4-427	粤（2016）不动产权第 0134800 号	赛格地产	工业用地	宿舍	宿舍	市场商品房	1988.3.21-2038.3.20	75.69	作为向交通银行贷款的抵押物，贷款期限 2016.2-2022.2
18	赛格工业区 104 栋 4-524	粤（2016）不动产权第 0135076 号	赛格地产	工业用地	宿舍	宿舍	市场商品房	1988.3.21-2038.3.20	46.76	作为向交通银行贷款的抵押物，贷款期限 2016.2-2022.2
19	赛格工业区 104 栋 4-525	粤（2016）不动产权第 0135810 号	赛格地产	工业用地	宿舍	宿舍	市场商品房	1988.3.21-2038.3.20	43.16	作为向交通银行贷款的抵押物，贷款期限 2016.2-2022.2
20	赛格工业区 104 栋 4-527	粤（2016）不动产权第 0134796 号	赛格地产	工业用地	宿舍	宿舍	市场商品房	1988.3.21-2038.3.20	75.69	作为向交通银行贷款的抵押物，贷款期限 2016.2-2022.2

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
21	赛格工业区 104 栋 4-624	粤（2016）不动产权第 0134355 号	赛格地产	工业用地	宿舍	宿舍	市场商品房	1988.3.21-2038.3.20	46.76	作为向交通银行贷款的抵押物，贷款期限 2016.2-2022.2
22	赛格工业区 104 栋 4-625	粤（2016）不动产权第 0135834 号	赛格地产	工业用地	宿舍	宿舍	市场商品房	1988.3.21-2038.3.20	43.16	作为向交通银行贷款的抵押物，贷款期限 2016.2-2022.2
23	赛格工业区 104 栋 4-627	粤（2016）不动产权第 0134982 号	赛格地产	工业用地	宿舍	宿舍	市场商品房	1988.3.21-2038.3.20	75.69	作为向交通银行贷款的抵押物，贷款期限 2016.2-2022.2
24	赛格工业区 105 栋首层 A1	粤（2016）不动产权第 0134805 号	赛格地产	工业用地	公寓	商业	市场商品房	1988.3.21-2038.3.20	188.20	作为向交通银行贷款的抵押物，贷款期限 2016.2-2022.2
25	赛格工业区 105 栋首层 A2	粤（2016）不动产权第 0134895 号	赛格地产	工业用地	公寓	商业	市场商品房	1988.3.21-2038.3.20	171.00	作为向交通银行贷款的抵押物，贷款期限 2016.2-2022.2
26	赛格工业区 106 栋 6-401	粤（2016）不动产权第 0135181 号	赛格地产	工业用地	单身宿舍	单身公寓	市场商品房	1988.3.21-2038.3.20	58.12	作为向交通银行贷款的抵押物，贷款期限 2016.2-2022.2
27	赛格工业区 106 栋 6-402	粤（2016）不动产权第 0135840 号	赛格地产	工业用地	单身宿舍	单身公寓	市场商品房	1988.3.21-2038.3.20	46.76	作为向交通银行贷款的抵押物，贷款期限 2016.2-2022.2
28	赛格工业区 106 栋 6-403	粤（2016）不动产权第 0135827 号	赛格地产	工业用地	单身宿舍	单身公寓	市场商品房	1988.3.21-2038.3.20	46.76	作为向交通银行贷款的抵押物，贷款期限 2016.2-2022.2
29	赛格工业区 106 栋 6-404	粤（2016）不动产权第 0135859 号	赛格地产	工业用地	单身宿舍	单身公寓	市场商品房	1988.3.21-2038.3.20	46.76	作为向交通银行贷款的抵押物，贷款期限 2016.2-2022.2
30	赛格工业区 106 栋 6-405	粤（2016）不动产权第 0135359 号	赛格地产	工业用地	单身宿舍	单身公寓	市场商品房	1988.3.21-2038.3.20	46.76	作为向交通银行贷款的抵押物，贷款期限 2016.2-2022.2

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
31	赛格工业区 106 栋 6-406	粤（2016）不动产权第 0138146 号	赛格地产	工业用地	单身宿舍	单身公寓	市场商品房	1988.3.21-2038.3.20	46.76	作为向交通银行贷款的抵押物，贷款期限 2016.2-2022.2
32	赛格工业区 106 栋 6-407	粤（2016）不动产权第 0135107 号	赛格地产	工业用地	单身宿舍	单身公寓	市场商品房	1988.3.21-2038.3.20	46.76	作为向交通银行贷款的抵押物，贷款期限 2016.2-2022.2
33	赛格工业区 106 栋 6-408	粤（2016）不动产权第 0135149 号	赛格地产	工业用地	单身宿舍	单身公寓	市场商品房	1988.3.21-2038.3.20	46.76	作为向交通银行贷款的抵押物，贷款期限 2016.2-2022.2
34	赛格工业区 106 栋 6-409	粤（2016）不动产权第 0135079 号	赛格地产	工业用地	单身宿舍	单身公寓	市场商品房	1988.3.21-2038.3.20	46.76	作为向交通银行贷款的抵押物，贷款期限 2016.2-2022.2
35	赛格工业区 106 栋 6-410	粤（2016）不动产权第 0135018 号	赛格地产	工业用地	单身宿舍	单身公寓	市场商品房	1988.3.21-2038.3.20	46.76	作为向交通银行贷款的抵押物，贷款期限 2016.2-2022.2
36	赛格工业区 106 栋 6-411	粤（2016）不动产权第 0134462 号	赛格地产	工业用地	单身宿舍	单身公寓	市场商品房	1988.3.21-2038.3.20	46.76	作为向交通银行贷款的抵押物，贷款期限 2016.2-2022.2
37	赛格工业区 106 栋 6-412	粤（2016）不动产权第 0134392 号	赛格地产	工业用地	单身宿舍	单身公寓	市场商品房	1988.3.21-2038.3.20	46.76	作为向交通银行贷款的抵押物，贷款期限 2016.2-2022.2
38	赛格工业区 106 栋 6-413	粤（2016）不动产权第 0134382 号	赛格地产	工业用地	单身宿舍	单身公寓	市场商品房	1988.3.21-2038.3.20	46.76	作为向交通银行贷款的抵押物，贷款期限 2016.2-2022.2
39	赛格工业区 106 栋 6-414	粤（2016）不动产权第 0134421 号	赛格地产	工业用地	单身宿舍	单身公寓	市场商品房	1988.3.21-2038.3.20	46.76	作为向交通银行贷款的抵押物，贷款期限 2016.2-2022.2
40	赛格工业区 106 栋 6-415	粤（2016）不动产权第 0134921 号	赛格地产	工业用地	单身宿舍	单身公寓	市场商品房	1988.3.21-2038.3.20	69.72	作为向交通银行贷款的抵押物，贷款期限 2016.2-2022.2

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
41	赛格工业区 106 栋 6-501	粤（2016）不动产权第 0135820 号	赛格地产	工业用地	单身宿舍	单身公寓	市场商品房	1988.3.21-2038.3.20	58.12	作为向交通银行贷款的抵押物，贷款期限 2016.2-2022.2
42	赛格工业区 106 栋 6-502	粤（2016）不动产权第 0135883 号	赛格地产	工业用地	单身宿舍	单身公寓	市场商品房	1988.3.21-2038.3.20	46.76	作为向交通银行贷款的抵押物，贷款期限 2016.2-2022.2
43	赛格工业区 106 栋 6-503	粤（2016）不动产权第 0134341 号	赛格地产	工业用地	单身宿舍	单身公寓	市场商品房	1988.3.21-2038.3.20	46.76	作为向交通银行贷款的抵押物，贷款期限 2016.2-2022.2
44	赛格工业区 106 栋 6-504	粤（2016）不动产权第 0135901 号	赛格地产	工业用地	单身宿舍	单身公寓	市场商品房	1988.3.21-2038.3.20	46.76	作为向交通银行贷款的抵押物，贷款期限 2016.2-2022.2
45	赛格工业区 106 栋 6-505	粤（2016）不动产权第 0134430 号	赛格地产	工业用地	单身宿舍	单身公寓	市场商品房	1988.3.21-2038.3.20	46.76	作为向交通银行贷款的抵押物，贷款期限 2016.2-2022.2
46	赛格工业区 106 栋 6-506	粤（2016）不动产权第 0135087 号	赛格地产	工业用地	单身宿舍	单身公寓	市场商品房	1988.3.21-2038.3.20	46.76	作为向交通银行贷款的抵押物，贷款期限 2016.2-2022.2
47	赛格工业区 106 栋 6-507	粤（2016）不动产权第 0134367 号	赛格地产	工业用地	单身宿舍	单身公寓	市场商品房	1988.3.21-2038.3.20	46.76	作为向交通银行贷款的抵押物，贷款期限 2016.2-2022.2
48	赛格工业区 106 栋 6-508	粤（2016）不动产权第 0135010 号	赛格地产	工业用地	单身宿舍	单身公寓	市场商品房	1988.3.21-2038.3.20	46.76	作为向交通银行贷款的抵押物，贷款期限 2016.2-2022.2
49	赛格工业区 106 栋 6-509	粤（2016）不动产权第 0134451 号	赛格地产	工业用地	单身宿舍	单身公寓	市场商品房	1988.3.21-2038.3.20	46.76	作为向交通银行贷款的抵押物，贷款期限 2016.2-2022.2
50	赛格工业区 106 栋 6-510	粤（2016）不动产权第 0134440 号	赛格地产	工业用地	单身宿舍	单身公寓	市场商品房	1988.3.21-2038.3.20	46.76	作为向交通银行贷款的抵押物，贷款期限 2016.2-2022.2

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
51	赛格工业区 106 栋 6-511	粤（2016）不动产权第 0134790 号	赛格地产	工业用地	单身宿舍	单身公寓	市场商品房	1988.3.21-2038.3.20	46.76	作为向交通银行贷款的抵押物，贷款期限 2016.2-2022.2
52	赛格工业区 106 栋 6-512	粤（2016）不动产权第 0134404 号	赛格地产	工业用地	单身宿舍	单身公寓	市场商品房	1988.3.21-2038.3.20	46.76	作为向交通银行贷款的抵押物，贷款期限 2016.2-2022.2
53	赛格工业区 106 栋 6-513	粤（2016）不动产权第 0135097 号	赛格地产	工业用地	单身宿舍	单身公寓	市场商品房	1988.3.21-2038.3.20	46.76	作为向交通银行贷款的抵押物，贷款期限 2016.2-2022.2
54	赛格工业区 106 栋 6-514	粤（2016）不动产权第 0135093 号	赛格地产	工业用地	单身宿舍	单身公寓	市场商品房	1988.3.21-2038.3.20	46.76	作为向交通银行贷款的抵押物，贷款期限 2016.2-2022.2
55	赛格工业区 106 栋 6-515	粤（2016）不动产权第 0135866 号	赛格地产	工业用地	单身宿舍	单身公寓	市场商品房	1988.3.21-2038.3.20	69.72	作为向交通银行贷款的抵押物，贷款期限 2016.2-2022.2
56	赛格工业区 106 栋 6-601	粤（2016）不动产权第 0135000 号	赛格地产	工业用地	单身宿舍	单身公寓	市场商品房	1988.3.21-2038.3.20	58.12	作为向交通银行贷款的抵押物，贷款期限 2016.2-2022.2
57	赛格工业区 106 栋 6-602	粤（2016）不动产权第 0134346 号	赛格地产	工业用地	单身宿舍	单身公寓	市场商品房	1988.3.21-2038.3.20	46.76	作为向交通银行贷款的抵押物，贷款期限 2016.2-2022.2
58	赛格工业区 106 栋 6-603	粤（2016）不动产权第 0134348 号	赛格地产	工业用地	单身宿舍	单身公寓	市场商品房	1988.3.21-2038.3.20	46.76	作为向交通银行贷款的抵押物，贷款期限 2016.2-2022.2
59	赛格工业区 106 栋 6-604	粤（2016）不动产权第 0135062 号	赛格地产	工业用地	单身宿舍	单身公寓	市场商品房	1988.3.21-2038.3.20	46.76	作为向交通银行贷款的抵押物，贷款期限 2016.2-2022.2
60	赛格工业区 106 栋 6-605	粤（2016）不动产权第 0135919 号	赛格地产	工业用地	单身宿舍	单身公寓	市场商品房	1988.3.21-2038.3.20	46.76	作为向交通银行贷款的抵押物，贷款期限 2016.2-2022.2

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
61	赛格工业区 106 栋 6-606	粤（2016）不动产权第 0135876 号	赛格地产	工业用地	单身宿舍	单身公寓	市场商品房	1988.3.21-2038.3.20	46.76	作为向交通银行贷款的抵押物，贷款期限 2016.2-2022.2
62	赛格工业区 106 栋 6-607	粤（2016）不动产权第 0135890 号	赛格地产	工业用地	单身宿舍	单身公寓	市场商品房	1988.3.21-2038.3.20	46.76	作为向交通银行贷款的抵押物，贷款期限 2016.2-2022.2
63	赛格工业区 106 栋 6-608	粤（2016）不动产权第 0135912 号	赛格地产	工业用地	单身宿舍	单身公寓	市场商品房	1988.3.21-2038.3.20	46.76	作为向交通银行贷款的抵押物，贷款期限 2016.2-2022.2
64	赛格工业区 106 栋 6-609	粤（2016）不动产权第 0134785 号	赛格地产	工业用地	单身宿舍	单身公寓	市场商品房	1988.3.21-2038.3.20	46.76	作为向交通银行贷款的抵押物，贷款期限 2016.2-2022.2
65	赛格工业区 106 栋 6-610	粤（2016）不动产权第 0135249 号	赛格地产	工业用地	单身宿舍	单身公寓	市场商品房	1988.3.21-2038.3.20	46.76	作为向交通银行贷款的抵押物，贷款期限 2016.2-2022.2
66	赛格工业区 106 栋 6-611	粤（2016）不动产权第 0135236 号	赛格地产	工业用地	单身宿舍	单身公寓	市场商品房	1988.3.21-2038.3.20	46.76	作为向交通银行贷款的抵押物，贷款期限 2016.2-2022.2
67	赛格工业区 106 栋 6-612	粤（2016）不动产权第 0134458 号	赛格地产	工业用地	单身宿舍	单身公寓	市场商品房	1988.3.21-2038.3.20	46.76	作为向交通银行贷款的抵押物，贷款期限 2016.2-2022.2
68	赛格工业区 106 栋 6-613	粤（2016）不动产权第 0135802 号	赛格地产	工业用地	单身宿舍	单身公寓	市场商品房	1988.3.21-2038.3.20	46.76	作为向交通银行贷款的抵押物，贷款期限 2016.2-2022.2
69	赛格工业区 106 栋 6-614	粤（2016）不动产权第 0134788 号	赛格地产	工业用地	单身宿舍	单身公寓	市场商品房	1988.3.21-2038.3.20	46.76	作为向交通银行贷款的抵押物，贷款期限 2016.2-2022.2
70	赛格工业区 106 栋 6-615	粤（2016）不动产权第 0134930 号	赛格地产	工业用地	单身宿舍	单身公寓	市场商品房	1988.3.21-2038.3.20	69.72	作为向交通银行贷款的抵押物，贷款期限 2016.2-2022.2

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
71	赛格工业区 106 栋 04-800	深房地字第 3000721925 号	赛格地产	工业用地	单身宿舍	单身宿舍	市场商品房	1988.3.21-2038.3.20	138.67	作为向交通银行贷款的抵押物，贷款期限 2016.2-2022.2
72	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	单身公寓	商业	市场商品房	1988.3.21-2038.3.20	825.61	
73	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	工业仓储	工业厂房	商业	市场商品房	1988.3.21-2038.3.20	189.42	作为向交通银行贷款的抵押物，贷款期限 2016.2-2022.2
74	赛格科技工业园 4 栋 12 层 A-D 轴与 1-7 轴	深房地字第 3000717896 号	赛格地产	工业仓储	工业厂房	办公	市场商品房	1988.3.21-2038.3.20	1,409.79	作为向北京银行贷款的抵押物，抵押期限 2013.5-2018.5
75	赛格苑（B 座）2 栋 2 层 4-13 轴与 E-K	深房地字第 3000721556 号	赛格地产	住宅	商业	办公	市场商品房	1981.9.10-2031.9.9	272.28	作为向交通银行贷款的抵押物，贷款期限 2016.2-2022.2
76	赛格苑（B 座）2 栋 3 层 11-13 轴与 A-H	深房地字第 3000721553 号	赛格地产	住宅	商业	办公	市场商品房	1981.9.10-2031.9.9	249.29	作为向交通银行贷款的抵押物，贷款期限 2016.2-2022.2
77	依迪综合市场 01A3	深房地字第 3000717833 号	赛格地产	商业、住宅	商业	商业	市场商品房	1991.10.1-2061.9.30	404.38	作为向北京银行贷款的抵押物，抵押期限 2013.5-2018.5
78	依迪综合市场 01A4	深房地字第 3000717844 号	赛格地产	商业、住宅	商业	商业	市场商品房	1991.10.1-2061.9.30	403.96	作为向北京银行贷款的抵押物，抵押期限 2013.5-2018.5

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
79	依迪综合市场 02A3	深房地字第 3000717830 号	赛格地产	商业、住宅	商业	商业	市场商品房	1991.10.1-2061.9.30	1,302.19	作为向北京银行贷款的抵押物，抵押期限 2013.5-2018.5
80	新阁小区单身宿舍 2 栋 101	深房地字第 3000721627 号	赛格地产	配套宿舍及配套设施项目	单身宿舍	单身宿舍	市场商品房	1994.5.18-2064.5.17	41.15	作为向交通银行贷款的抵押物，贷款期限 2016.2-2022.2
81	新阁小区单身宿舍 2 栋 102	深房地字第 3000720672 号	赛格地产	配套宿舍及配套设施项目	单身宿舍	单身宿舍	市场商品房	1994.5.18-2064.5.17	38.98	作为向交通银行贷款的抵押物，贷款期限 2016.2-2022.2
82	新阁小区单身宿舍 2 栋 103	深房地字第 3000720678 号	赛格地产	配套宿舍及配套设施项目	单身宿舍	单身宿舍	市场商品房	1994.5.18-2064.5.17	38.98	作为向交通银行贷款的抵押物，贷款期限 2016.2-2022.2
83	新阁小区单身宿舍 2 栋 104	深房地字第 3000720690 号	赛格地产	配套宿舍及配套设施项目	单身宿舍	单身宿舍	市场商品房	1994.5.18-2064.5.17	38.98	作为向交通银行贷款的抵押物，贷款期限 2016.2-2022.2
84	新阁小区单身宿舍 2 栋 105	深房地字第 3000720714 号	赛格地产	配套宿舍及配套设施项目	单身宿舍	单身宿舍	市场商品房	1994.5.18-2064.5.17	38.98	作为向交通银行贷款的抵押物，贷款期限 2016.2-2022.2
85	新阁小区单身宿舍 2 栋 106	深房地字第 3000720719 号	赛格地产	配套宿舍及配套设施项目	单身宿舍	单身宿舍	市场商品房	1994.5.18-2064.5.17	38.98	作为向交通银行贷款的抵押物，贷款期限 2016.2-2022.2
86	新阁小区单身宿舍 2 栋 107	深房地字第 3000720723 号	赛格地产	配套宿舍及配套设施项目	单身宿舍	单身宿舍	市场商品房	1994.5.18-2064.5.17	38.98	作为向交通银行贷款的抵押物，贷款期限 2016.2-2022.2
87	新阁小区单身宿舍 2 栋 108	深房地字第 3000720724 号	赛格地产	配套宿舍及配套设施项目	单身宿舍	单身宿舍	市场商品房	1994.5.18-2064.5.17	38.98	作为向交通银行贷款的抵押物，贷款期限 2016.2-2022.2

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
88	新阁小区单身宿舍2栋109	深房地字第3000720727号	赛格地产	配套宿舍及配套设施项目	单身宿舍	单身宿舍	市场商品房	1994.5.18-2064.5.17	38.98	作为向交通银行贷款的抵押物，贷款期限2016.2-2022.2
89	新阁小区单身宿舍2栋110	深房地字第3000721448号	赛格地产	配套宿舍及配套设施项目	单身宿舍	单身宿舍	市场商品房	1994.5.18-2064.5.17	38.98	作为向交通银行贷款的抵押物，贷款期限2016.2-2022.2
90	新阁小区单身宿舍2栋111	深房地字第3000721447号	赛格地产	配套宿舍及配套设施项目	单身宿舍	单身宿舍	市场商品房	1994.5.18-2064.5.17	38.98	作为向交通银行贷款的抵押物，贷款期限2016.2-2022.2
91	新阁小区单身宿舍2栋112	深房地字第3000721446号	赛格地产	配套宿舍及配套设施项目	单身宿舍	单身宿舍	市场商品房	1994.5.18-2064.5.17	38.98	作为向交通银行贷款的抵押物，贷款期限2016.2-2022.2
92	新阁小区单身宿舍2栋113	深房地字第3000721445号	赛格地产	配套宿舍及配套设施项目	单身宿舍	单身宿舍	市场商品房	1994.5.18-2064.5.17	38.98	作为向交通银行贷款的抵押物，贷款期限2016.2-2022.2
93	新阁小区单身宿舍2栋114	深房地字第3000721444号	赛格地产	配套宿舍及配套设施项目	单身宿舍	单身宿舍	市场商品房	1994.5.18-2064.5.17	38.98	作为向交通银行贷款的抵押物，贷款期限2016.2-2022.2
94	新阁小区单身宿舍2栋115	深房地字第3000721443号	赛格地产	配套宿舍及配套设施项目	单身宿舍	单身宿舍	市场商品房	1994.5.18-2064.5.17	38.98	作为向交通银行贷款的抵押物，贷款期限2016.2-2022.2
95	新阁小区单身宿舍2栋116	深房地字第3000721442号	赛格地产	配套宿舍及配套设施项目	单身宿舍	单身宿舍	市场商品房	1994.5.18-2064.5.17	41.15	作为向交通银行贷款的抵押物，贷款期限2016.2-2022.2
96	新阁小区单身宿舍2栋117	深房地字第3000721441号	赛格地产	配套宿舍及配套设施项目	单身宿舍	单身宿舍	市场商品房	1994.5.18-2064.5.17	41.15	作为向交通银行贷款的抵押物，贷款期限2016.2-2022.2
97	新阁小区单身宿舍2栋118	深房地字第3000721438号	赛格地产	配套宿舍及配套设施项目	单身宿舍	单身宿舍	市场商品房	1994.5.18-2064.5.17	38.98	作为向交通银行贷款的抵押物，贷款期限2016.2-2022.2

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
98	新阁小区单身宿舍2栋119	深房地字第3000721439号	赛格地产	配套宿舍及配套设施项目	单身宿舍	单身宿舍	市场商品房	1994.5.18-2064.5.17	38.98	作为向交通银行贷款的抵押物，贷款期限2016.2-2022.2
99	新阁小区单身宿舍2栋120	深房地字第3000721440号	赛格地产	配套宿舍及配套设施项目	单身宿舍	单身宿舍	市场商品房	1994.5.18-2064.5.17	38.98	作为向交通银行贷款的抵押物，贷款期限2016.2-2022.2
100	新阁小区单身宿舍2栋121	深房地字第3000721437号	赛格地产	配套宿舍及配套设施项目	单身宿舍	单身宿舍	市场商品房	1994.5.18-2064.5.17	38.98	作为向交通银行贷款的抵押物，贷款期限2016.2-2022.2
101	新阁小区单身宿舍2栋122	深房地字第3000721436号	赛格地产	配套宿舍及配套设施项目	单身宿舍	单身宿舍	市场商品房	1994.5.18-2064.5.17	38.98	作为向交通银行贷款的抵押物，贷款期限2016.2-2022.2
102	新阁小区单身宿舍2栋123	深房地字第3000721435号	赛格地产	配套宿舍及配套设施项目	单身宿舍	单身宿舍	市场商品房	1994.5.18-2064.5.17	38.98	作为向交通银行贷款的抵押物，贷款期限2016.2-2022.2
103	新阁小区单身宿舍2栋124	深房地字第3000721434号	赛格地产	配套宿舍及配套设施项目	单身宿舍	单身宿舍	市场商品房	1994.5.18-2064.5.17	38.98	作为向交通银行贷款的抵押物，贷款期限2016.2-2022.2
104	新阁小区单身宿舍2栋125	深房地字第3000721433号	赛格地产	配套宿舍及配套设施项目	单身宿舍	单身宿舍	市场商品房	1994.5.18-2064.5.17	38.98	作为向交通银行贷款的抵押物，贷款期限2016.2-2022.2
105	新阁小区单身宿舍2栋126	深房地字第3000721432号	赛格地产	配套宿舍及配套设施项目	单身宿舍	单身宿舍	市场商品房	1994.5.18-2064.5.17	38.98	作为向交通银行贷款的抵押物，贷款期限2016.2-2022.2
106	新阁小区单身宿舍2栋127	深房地字第3000721431号	赛格地产	配套宿舍及配套设施项目	单身宿舍	单身宿舍	市场商品房	1994.5.18-2064.5.17	38.98	作为向交通银行贷款的抵押物，贷款期限2016.2-2022.2
107	新阁小区单身宿舍2栋128	深房地字第3000721430号	赛格地产	配套宿舍及配套设施项目	单身宿舍	单身宿舍	市场商品房	1994.5.18-2064.5.17	38.98	作为向交通银行贷款的抵押物，贷款期限2016.2-2022.2

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
108	新阁小区单身宿舍 2 栋 129	深房地字第 3000721429 号	赛格地产	配套宿舍及配套设施项目	单身宿舍	单身宿舍	市场商品房	1994. 5. 18-2064. 5. 17	38. 98	作为向交通银行贷款的抵押物，贷款期限 2016. 2-2022. 2
109	新阁小区单身宿舍 2 栋 130	深房地字第 3000721428 号	赛格地产	配套宿舍及配套设施项目	单身宿舍	单身宿舍	市场商品房	1994. 5. 18-2064. 5. 17	38. 98	作为向交通银行贷款的抵押物，贷款期限 2016. 2-2022. 2
110	新阁小区单身宿舍 2 栋 131	深房地字第 3000721427 号	赛格地产	配套宿舍及配套设施项目	单身宿舍	单身宿舍	市场商品房	1994. 5. 18-2064. 5. 17	38. 98	作为向交通银行贷款的抵押物，贷款期限 2016. 2-2022. 2
111	新阁小区单身宿舍 2 栋 132	深房地字第 3000721426 号	赛格地产	配套宿舍及配套设施项目	单身宿舍	单身宿舍	市场商品房	1994. 5. 18-2064. 5. 17	41. 15	作为向交通银行贷款的抵押物，贷款期限 2016. 2-2022. 2
112	新阁小区单身宿舍 2 栋 427	深房地字第 3000721425 号	赛格地产	配套宿舍及配套设施项目	单身宿舍	单身宿舍	市场商品房	1994. 5. 18-2064. 5. 17	38. 98	作为向交通银行贷款的抵押物，贷款期限 2016. 2-2022. 2
113	新阁大厦 8 栋 1615	深房地字第 3000721688 号	赛格地产	配套宿舍及配套设施项目	高层住宅	住宅	市场商品房	1994. 5. 18-2064. 5. 17	50. 20	作为向交通银行贷款的抵押物，贷款期限 2016. 2-2022. 2
114	新阁大厦 8 栋 1505	深房地字第 3000165216 号	赛格地产	配套宿舍及配套设施项目	高层住宅	住宅	市场商品房	1994. 5. 18-2064. 5. 17	50. 20	-
115	群星广场 A613	深房地字第 3000720986 号	赛格地产	住宅、商业、单身公寓及配套	单身公寓	办公	市场商品房	1988. 3. 21-2058. 3. 20	58. 15	作为向交通银行贷款的抵押物，贷款期限 2016. 2-2022. 2
116	群星广场 A614	深房地字第 3000720956 号	赛格地产	住宅、商业、单身公寓及配套	单身公寓	办公	市场商品房	1988. 3. 21-2058. 3. 20	53. 71	作为向交通银行贷款的抵押物，贷款期限 2016. 2-2022. 2

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
117	群星广场 A615	深房地字第 3000720942 号	赛格地产	住宅、商业、单身公寓及配套	单身公寓	空置	市场商品房	1988.3.21-2058.3.20	50.00	作为向交通银行贷款的抵押物，贷款期限 2016.2-2022.2
118	群星广场 A616	深房地字第 3000720958 号	赛格地产	住宅、商业、单身公寓及配套	单身公寓	空置	市场商品房	1988.3.21-2058.3.20	63.25	作为向交通银行贷款的抵押物，贷款期限 2016.2-2022.2
119	群星广场 A3215	深房地字第 3000721161 号	赛格地产	住宅、商业、单身公寓及配套	办公	办公	市场商品房	1988.3.21-2058.3.20	50.00	作为向交通银行贷款的抵押物，贷款期限 2016.2-2022.2
120	群星广场 A3216	深房地字第 3000721152 号	赛格地产	住宅、商业、单身公寓及配套	办公	办公	市场商品房	1988.3.21-2058.3.20	63.39	作为向交通银行贷款的抵押物，贷款期限 2016.2-2022.2
121	群星广场 A3217	深房地字第 3000721150 号	赛格地产	住宅、商业、单身公寓及配套	办公	办公	市场商品房	1988.3.21-2058.3.20	61.31	作为向交通银行贷款的抵押物，贷款期限 2016.2-2022.2
122	群星广场 A3218	深房地字第 3000721147 号	赛格地产	住宅、商业、单身公寓及配套	办公	办公	市场商品房	1988.3.21-2058.3.20	43.58	作为向交通银行贷款的抵押物，贷款期限 2016.2-2022.2
123	群星广场 A3301	深房地字第 3000717741 号	赛格地产	住宅、商业、单身公寓及配套	办公	办公	市场商品房	1988.3.21-2058.3.20	69.42	作为向北京银行贷款的抵押物，抵押期限 2013.5-2018.5

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
124	群星广场 A3302	深房地字第 3000717742 号	赛格地产	住宅、商业、单身公寓及配套	办公	办公	市场商品房	1988.3.21-2058.3.20	41.59	作为向北京银行贷款的抵押物，抵押期限 2013.5-2018.5
125	群星广场 A3303	深房地字第 3000717815 号	赛格地产	住宅、商业、单身公寓及配套	办公	办公	市场商品房	1988.3.21-2058.3.20	73.63	作为向北京银行贷款的抵押物，抵押期限 2013.5-2018.5
126	群星广场 A3304	深房地字第 3000717813 号	赛格地产	住宅、商业、单身公寓及配套	办公	办公	市场商品房	1988.3.21-2058.3.20	57.57	作为向北京银行贷款的抵押物，抵押期限 2013.5-2018.5
127	群星广场 A3305	深房地字第 3000717811 号	赛格地产	住宅、商业、单身公寓及配套	办公	办公	市场商品房	1988.3.21-2058.3.20	53.94	作为向北京银行贷款的抵押物，抵押期限 2013.5-2018.5
128	群星广场 A3306	深房地字第 3000717807 号	赛格地产	住宅、商业、单身公寓及配套	办公	办公	市场商品房	1988.3.21-2058.3.20	55.59	作为向北京银行贷款的抵押物，抵押期限 2013.5-2018.5
129	群星广场 A3307	深房地字第 3000717806 号	赛格地产	住宅、商业、单身公寓及配套	办公	办公	市场商品房	1988.3.21-2058.3.20	53.92	作为向北京银行贷款的抵押物，抵押期限 2013.5-2018.5
130	群星广场 A3308	深房地字第 3000717804 号	赛格地产	住宅、商业、单身公寓及配套	办公	办公	市场商品房	1988.3.21-2058.3.20	55.59	作为向北京银行贷款的抵押物，抵押期限 2013.5-2018.5
131	群星广场 A3309	深房地字第 3000717802 号	赛格地产	住宅、商业、单身公寓及配套	办公	办公	市场商品房	1988.3.21-2058.3.20	53.92	作为向北京银行贷款的抵押物，抵押期限 2013.5-2018.5

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
132	群星广场 A3310	深房地字第 3000717801 号	赛格地产	住宅、商业、单身公寓及配套	办公	办公	市场商品房	1988.3.21-2058.3.20	55.59	作为向北京银行贷款的抵押物，抵押期限 2013.5-2018.5
133	群星广场 A3311	深房地字第 3000717794 号	赛格地产	住宅、商业、单身公寓及配套	办公	办公	市场商品房	1988.3.21-2058.3.20	51.80	作为向北京银行贷款的抵押物，抵押期限 2013.5-2018.5
134	群星广场 A3312	深房地字第 3000717752 号	赛格地产	住宅、商业、单身公寓及配套	办公	办公	市场商品房	1988.3.21-2058.3.20	74.26	作为向北京银行贷款的抵押物，抵押期限 2013.5-2018.5
135	群星广场 A3313	深房地字第 3000717751 号	赛格地产	住宅、商业、单身公寓及配套	办公	办公	市场商品房	1988.3.21-2058.3.20	66.76	作为向北京银行贷款的抵押物，抵押期限 2013.5-2018.5
136	群星广场 A3314	深房地字第 3000717750 号	赛格地产	住宅、商业、单身公寓及配套	办公	办公	市场商品房	1988.3.21-2058.3.20	53.71	作为向北京银行贷款的抵押物，抵押期限 2013.5-2018.5
137	群星广场 A3315	深房地字第 3000717749 号	赛格地产	住宅、商业、单身公寓及配套	办公	办公	市场商品房	1988.3.21-2058.3.20	50.00	作为向北京银行贷款的抵押物，抵押期限 2013.5-2018.5
138	群星广场 A3316	深房地字第 3000717748 号	赛格地产	住宅、商业、单身公寓及配套	办公	办公	市场商品房	1988.3.21-2058.3.20	63.39	作为向北京银行贷款的抵押物，抵押期限 2013.5-2018.5
139	群星广场 A3317	深房地字第 3000717747 号	赛格地产	住宅、商业、单身公寓及配套	办公	办公	市场商品房	1988.3.21-2058.3.20	61.31	作为向北京银行贷款的抵押物，抵押期限 2013.5-2018.5

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
140	群星广场 A3318	深房地字第 3000717746 号	赛格地产	住宅、商业、单身公寓及配套	办公	办公	市场商品房	1988.3.21-2058.3.20	39.47	作为向北京银行贷款的抵押物，抵押期限 2013.5-2018.5
141	群星广场 A3319	深房地字第 3000717745 号	赛格地产	住宅、商业、单身公寓及配套	办公	办公	市场商品房	1988.3.21-2058.3.20	46.29	作为向北京银行贷款的抵押物，抵押期限 2013.5-2018.5
142	群星广场 A3320	深房地字第 3000717744 号	赛格地产	住宅、商业、单身公寓及配套	办公	办公	市场商品房	1988.3.21-2058.3.20	41.39	作为向北京银行贷款的抵押物，抵押期限 2013.5-2018.5
143	群星广场 A3321	深房地字第 3000717743 号	赛格地产	住宅、商业、单身公寓及配套	办公	办公	市场商品房	1988.3.21-2058.3.20	45.13	作为向北京银行贷款的抵押物，抵押期限 2013.5-2018.5
144	群星广场 A3322	深房地字第 3000717828 号	赛格地产	住宅、商业、单身公寓及配套	办公	办公	市场商品房	1988.3.21-2058.3.20	27.79	作为向北京银行贷款的抵押物，抵押期限 2013.5-2018.5
145	群星广场 A3323	深房地字第 3000717822 号	赛格地产	住宅、商业、单身公寓及配套	办公	办公	市场商品房	1988.3.21-2058.3.20	29.47	作为向北京银行贷款的抵押物，抵押期限 2013.5-2018.5
146	群星广场 A3324	深房地字第 3000717826 号	赛格地产	住宅、商业、单身公寓及配套	办公	办公	市场商品房	1988.3.21-2058.3.20	54.55	作为向北京银行贷款的抵押物，抵押期限 2013.5-2018.5
147	群星广场 A3325	深房地字第 3000717820 号	赛格地产	住宅、商业、单身公寓及配套	办公	办公	市场商品房	1988.3.21-2058.3.20	38.73	作为向北京银行贷款的抵押物，抵押期限 2013.5-2018.5

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
148	群星广场 A3326	深房地字第 3000717818 号	赛格地产	住宅、商业、单身公寓及配套	办公	办公	市场商品房	1988.3.21-2058.3.20	52.92	作为向北京银行贷款的抵押物，抵押期限 2013.5-2018.5
149	群星广场 A3601	深房地字第 3000718579 号	赛格地产	住宅、商业、单身公寓及配套	办公	办公	市场商品房	1988.3.21-2058.3.20	72.39	作为向北京银行贷款的抵押物，抵押期限 2013.5-2018.5
150	群星广场 A3602	深房地字第 3000718577 号	赛格地产	住宅、商业、单身公寓及配套	办公	办公	市场商品房	1988.3.21-2058.3.20	46.11	作为向北京银行贷款的抵押物，抵押期限 2013.5-2018.5
151	群星广场 A3603	深房地字第 3000718575 号	赛格地产	住宅、商业、单身公寓及配套	办公	办公	市场商品房	1988.3.21-2058.3.20	79.71	作为向北京银行贷款的抵押物，抵押期限 2013.5-2018.5
152	群星广场 A3604	深房地字第 3000718570 号	赛格地产	住宅、商业、单身公寓及配套	办公	办公	市场商品房	1988.3.21-2058.3.20	57.57	作为向北京银行贷款的抵押物，抵押期限 2013.5-2018.5
153	群星广场 A3605	深房地字第 3000718557 号	赛格地产	住宅、商业、单身公寓及配套	办公	办公	市场商品房	1988.3.21-2058.3.20	53.94	作为向北京银行贷款的抵押物，抵押期限 2013.5-2018.5
154	群星广场 A3606	深房地字第 3000718556 号	赛格地产	住宅、商业、单身公寓及配套	办公	办公	市场商品房	1988.3.21-2058.3.20	55.59	作为向北京银行贷款的抵押物，抵押期限 2013.5-2018.5

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
155	群星广场 A3607	深房地字第 3000718554 号	赛格地产	住宅、商业、单身公寓及配套	办公	办公	市场商品房	1988.3.21-2058.3.20	53.92	作为向北京银行贷款的抵押物，抵押期限 2013.5-2018.5
156	群星广场 A3608	深房地字第 3000718553 号	赛格地产	住宅、商业、单身公寓及配套	办公	办公	市场商品房	1988.3.21-2058.3.20	55.59	作为向北京银行贷款的抵押物，抵押期限 2013.5-2018.5
157	群星广场 A3609	深房地字第 3000718605 号	赛格地产	住宅、商业、单身公寓及配套	办公	办公	市场商品房	1988.3.21-2058.3.20	53.92	作为向北京银行贷款的抵押物，抵押期限 2013.5-2018.5
158	群星广场 A3610	深房地字第 3000718604 号	赛格地产	住宅、商业、单身公寓及配套	办公	办公	市场商品房	1988.3.21-2058.3.20	55.59	作为向北京银行贷款的抵押物，抵押期限 2013.5-2018.5
159	群星广场 A3611	深房地字第 3000718594 号	赛格地产	住宅、商业、单身公寓及配套	办公	办公	市场商品房	1988.3.21-2058.3.20	51.80	作为向北京银行贷款的抵押物，抵押期限 2013.5-2018.5
160	群星广场 A3612	深房地字第 3000718592 号	赛格地产	住宅、商业、单身公寓及配套	办公	办公	市场商品房	1988.3.21-2058.3.20	74.25	作为向北京银行贷款的抵押物，抵押期限 2013.5-2018.5
161	群星广场 A3613	深房地字第 3000718590 号	赛格地产	住宅、商业、单身公寓及配套	办公	办公	市场商品房	1988.3.21-2058.3.20	66.76	作为向北京银行贷款的抵押物，抵押期限 2013.5-2018.5
162	群星广场 A3614	深房地字第 3000718589 号	赛格地产	住宅、商业、单身公寓及配套	办公	办公	市场商品房	1988.3.21-2058.3.20	53.71	作为向北京银行贷款的抵押物，抵押期限 2013.5-2018.5

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
163	群星广场 A3615	深房地字第 3000718587 号	赛格地产	住宅、商业、单身公寓及配套	办公	办公	市场商品房	1988.3.21-2058.3.20	50.00	作为向北京银行贷款的抵押物，抵押期限 2013.5-2018.5
164	群星广场 A3616	深房地字第 3000718586 号	赛格地产	住宅、商业、单身公寓及配套	办公	办公	市场商品房	1988.3.21-2058.3.20	63.39	作为向北京银行贷款的抵押物，抵押期限 2013.5-2018.5
165	群星广场 A3617	深房地字第 3000718585 号	赛格地产	住宅、商业、单身公寓及配套	办公	办公	市场商品房	1988.3.21-2058.3.20	61.31	作为向北京银行贷款的抵押物，抵押期限 2013.5-2018.5
166	群星广场 A3618	深房地字第 3000718584 号	赛格地产	住宅、商业、单身公寓及配套	办公	办公	市场商品房	1988.3.21-2058.3.20	39.47	作为向北京银行贷款的抵押物，抵押期限 2013.5-2018.5
167	群星广场 A3619	深房地字第 3000718581 号	赛格地产	住宅、商业、单身公寓及配套	办公	办公	市场商品房	1988.3.21-2058.3.20	46.29	作为向北京银行贷款的抵押物，抵押期限 2013.5-2018.5
168	群星广场 A3620	深房地字第 3000718580 号	赛格地产	住宅、商业、单身公寓及配套	办公	办公	市场商品房	1988.3.21-2058.3.20	41.39	作为向北京银行贷款的抵押物，抵押期限 2013.5-2018.5
169	群星广场 A3621	深房地字第 3000718332 号	赛格地产	住宅、商业、单身公寓及配套	办公	办公	市场商品房	1988.3.21-2058.3.20	45.13	作为向北京银行贷款的抵押物，抵押期限 2013.5-2018.5
170	群星广场 A3622	深房地字第 3000718331 号	赛格地产	住宅、商业、单身公寓及配套	办公	办公	市场商品房	1988.3.21-2058.3.20	27.79	作为向北京银行贷款的抵押物，抵押期限 2013.5-2018.5

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
171	群星广场 A3623	深房地字第 3000718330 号	赛格地产	住宅、商业、单身公寓及配套	办公	办公	市场商品房	1988.3.21-2058.3.20	29.47	作为向北京银行贷款的抵押物，抵押期限 2013.5-2018.5
172	群星广场 A3624	深房地字第 3000718329 号	赛格地产	住宅、商业、单身公寓及配套	办公	办公	市场商品房	1988.3.21-2058.3.20	54.55	作为向北京银行贷款的抵押物，抵押期限 2013.5-2018.5
173	群星广场 A3625	深房地字第 3000718328 号	赛格地产	住宅、商业、单身公寓及配套	办公	办公	市场商品房	1988.3.21-2058.3.20	38.73	作为向北京银行贷款的抵押物，抵押期限 2013.5-2018.5
174	群星广场 A3626	深房地字第 3000718326 号	赛格地产	住宅、商业、单身公寓及配套	办公	办公	市场商品房	1988.3.21-2058.3.20	52.92	作为向北京银行贷款的抵押物，抵押期限 2013.5-2018.5
175	群星广场 A3701	深房地字第 3000718614 号	赛格地产	住宅、商业、单身公寓及配套	办公	办公	市场商品房	1988.3.21-2058.3.20	72.39	作为向北京银行贷款的抵押物，抵押期限 2013.5-2018.5
176	群星广场 A3702	深房地字第 3000718613 号	赛格地产	住宅、商业、单身公寓及配套	办公	办公	市场商品房	1988.3.21-2058.3.20	46.11	作为向北京银行贷款的抵押物，抵押期限 2013.5-2018.5
177	群星广场 A3703	深房地字第 3000718612 号	赛格地产	住宅、商业、单身公寓及配套	办公	办公	市场商品房	1988.3.21-2058.3.20	79.71	作为向北京银行贷款的抵押物，抵押期限 2013.5-2018.5
178	群星广场 A3704	深房地字第 3000718611 号	赛格地产	住宅、商业、单身公寓及配套	办公	办公	市场商品房	1988.3.21-2058.3.20	57.57	作为向北京银行贷款的抵押物，抵押期限 2013.5-2018.5

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
179	群星广场 A3705	深房地字第 3000718609 号	赛格地产	住宅、商业、单身公寓及配套	办公	办公	市场商品房	1988.3.21-2058.3.20	53.94	作为向北京银行贷款的抵押物，抵押期限 2013.5-2018.5
180	群星广场 A3706	深房地字第 3000718608 号	赛格地产	住宅、商业、单身公寓及配套	办公	办公	市场商品房	1988.3.21-2058.3.20	55.59	作为向北京银行贷款的抵押物，抵押期限 2013.5-2018.5
181	群星广场 A3707	深房地字第 3000718607 号	赛格地产	住宅、商业、单身公寓及配套	办公	办公	市场商品房	1988.3.21-2058.3.20	53.92	作为向北京银行贷款的抵押物，抵押期限 2013.5-2018.5
182	群星广场 A3708	深房地字第 3000718606 号	赛格地产	住宅、商业、单身公寓及配套	办公	办公	市场商品房	1988.3.21-2058.3.20	55.59	作为向北京银行贷款的抵押物，抵押期限 2013.5-2018.5
183	群星广场 A3709	深房地字第 3000718603 号	赛格地产	住宅、商业、单身公寓及配套	办公	办公	市场商品房	1988.3.21-2058.3.20	53.92	作为向北京银行贷款的抵押物，抵押期限 2013.5-2018.5
184	群星广场 A3710	深房地字第 3000718601 号	赛格地产	住宅、商业、单身公寓及配套	办公	办公	市场商品房	1988.3.21-2058.3.20	55.59	作为向北京银行贷款的抵押物，抵押期限 2013.5-2018.5
185	群星广场 A3711	深房地字第 3000718598 号	赛格地产	住宅、商业、单身公寓及配套	办公	办公	市场商品房	1988.3.21-2058.3.20	51.80	作为向北京银行贷款的抵押物，抵押期限 2013.5-2018.5
186	群星广场 A3712	深房地字第 3000718596 号	赛格地产	住宅、商业、单身公寓及配套	办公	办公	市场商品房	1988.3.21-2058.3.20	74.25	作为向北京银行贷款的抵押物，抵押期限 2013.5-2018.5

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
187	群星广场 A3713	深房地字第 3000718595 号	赛格地产	住宅、商业、单身公寓及配套	办公	办公	市场商品房	1988.3.21-2058.3.20	66.76	作为向北京银行贷款的抵押物，抵押期限 2013.5-2018.5
188	群星广场 A3714	深房地字第 3000718591 号	赛格地产	住宅、商业、单身公寓及配套	办公	办公	市场商品房	1988.3.21-2058.3.20	53.71	作为向北京银行贷款的抵押物，抵押期限 2013.5-2018.5
189	群星广场 A3715	深房地字第 3000718588 号	赛格地产	住宅、商业、单身公寓及配套	办公	办公	市场商品房	1988.3.21-2058.3.20	50.00	作为向北京银行贷款的抵押物，抵押期限 2013.5-2018.5
190	群星广场 A3716	深房地字第 3000718583 号	赛格地产	住宅、商业、单身公寓及配套	办公	办公	市场商品房	1988.3.21-2058.3.20	63.39	作为向北京银行贷款的抵押物，抵押期限 2013.5-2018.5
191	群星广场 A3717	深房地字第 3000718578 号	赛格地产	住宅、商业、单身公寓及配套	办公	办公	市场商品房	1988.3.21-2058.3.20	61.31	作为向北京银行贷款的抵押物，抵押期限 2013.5-2018.5
192	群星广场 A3718	深房地字第 3000718576 号	赛格地产	住宅、商业、单身公寓及配套	办公	办公	市场商品房	1988.3.21-2058.3.20	39.47	作为向北京银行贷款的抵押物，抵押期限 2013.5-2018.5
193	群星广场 A3719	深房地字第 3000718573 号	赛格地产	住宅、商业、单身公寓及配套	办公	办公	市场商品房	1988.3.21-2058.3.20	46.29	作为向北京银行贷款的抵押物，抵押期限 2013.5-2018.5
194	群星广场 A3720	深房地字第 3000718571 号	赛格地产	住宅、商业、单身公寓及配套	办公	办公	市场商品房	1988.3.21-2058.3.20	41.39	作为向北京银行贷款的抵押物，抵押期限 2013.5-2018.5

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
195	群星广场 A3721	深房地字第 3000718566 号	赛格地产	住宅、商业、单身公寓及配套	办公	办公	市场商品房	1988.3.21-2058.3.20	45.13	作为向北京银行贷款的抵押物，抵押期限 2013.5-2018.5
196	群星广场 A3722	深房地字第 3000718565 号	赛格地产	住宅、商业、单身公寓及配套	办公	办公	市场商品房	1988.3.21-2058.3.20	27.79	作为向北京银行贷款的抵押物，抵押期限 2013.5-2018.5
197	群星广场 A3723	深房地字第 3000718561 号	赛格地产	住宅、商业、单身公寓及配套	办公	办公	市场商品房	1988.3.21-2058.3.20	29.47	作为向北京银行贷款的抵押物，抵押期限 2013.5-2018.5
198	群星广场 A3724	深房地字第 3000718558 号	赛格地产	住宅、商业、单身公寓及配套	办公	办公	市场商品房	1988.3.21-2058.3.20	54.55	作为向北京银行贷款的抵押物，抵押期限 2013.5-2018.5
199	群星广场 A3725	深房地字第 3000718552 号	赛格地产	住宅、商业、单身公寓及配套	办公	办公	市场商品房	1988.3.21-2058.3.20	38.73	作为向北京银行贷款的抵押物，抵押期限 2013.5-2018.5
200	群星广场 A3726	深房地字第 3000718551 号	赛格地产	住宅、商业、单身公寓及配套	办公	办公	市场商品房	1988.3.21-2058.3.20	52.92	作为向北京银行贷款的抵押物，抵押期限 2013.5-2018.5
201	群星广场 A3801	深房地字第 3000720939 号	赛格地产	住宅、商业、单身公寓及配套	办公	办公	市场商品房	1988.3.21-2058.3.20	83.41	作为向交通银行贷款的抵押物，贷款期限 2016.2-2022.2

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
202	群星广场 A3802	深房地字第 3000720954 号	赛格地产	住宅、商业、单身公寓及配套	办公	办公	市场商品房	1988.3.21-2058.3.20	42.05	作为向交通银行贷款的抵押物，贷款期限 2016.2-2022.2
203	群星广场 A3803	深房地字第 3000720955 号	赛格地产	住宅、商业、单身公寓及配套	办公	办公	市场商品房	1988.3.21-2058.3.20	79.42	作为向交通银行贷款的抵押物，贷款期限 2016.2-2022.2
204	群星广场 A3804	深房地字第 3000720957 号	赛格地产	住宅、商业、单身公寓及配套	办公	办公	市场商品房	1988.3.21-2058.3.20	57.57	作为向交通银行贷款的抵押物，贷款期限 2016.2-2022.2
205	群星广场 A3805	深房地字第 3000720959 号	赛格地产	住宅、商业、单身公寓及配套	办公	办公	市场商品房	1988.3.21-2058.3.20	53.94	作为向交通银行贷款的抵押物，贷款期限 2016.2-2022.2
206	群星广场 A3806	深房地字第 3000720960 号	赛格地产	住宅、商业、单身公寓及配套	办公	办公	市场商品房	1988.3.21-2058.3.20	55.59	作为向交通银行贷款的抵押物，贷款期限 2016.2-2022.2
207	群星广场 A3807	深房地字第 3000720966 号	赛格地产	住宅、商业、单身公寓及配套	办公	办公	市场商品房	1988.3.21-2058.3.20	53.92	作为向交通银行贷款的抵押物，贷款期限 2016.2-2022.2
208	群星广场 A3808	深房地字第 3000720970 号	赛格地产	住宅、商业、单身公寓及配套	办公	办公	市场商品房	1988.3.21-2058.3.20	53.92	作为向交通银行贷款的抵押物，贷款期限 2016.2-2022.2
209	群星广场 A3809	深房地字第 3000720977 号	赛格地产	住宅、商业、单身公寓及配套	办公	办公	市场商品房	1988.3.21-2058.3.20	53.92	作为向交通银行贷款的抵押物，贷款期限 2016.2-2022.2

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
210	群星广场 A3810	深房地字第 3000720982 号	赛格地产	住宅、商业、单身公寓及配套	办公	办公	市场商品房	1988.3.21-2058.3.20	55.59	作为向交通银行贷款的抵押物，贷款期限 2016.2-2022.2
211	群星广场 A3811	深房地字第 3000720984 号	赛格地产	住宅、商业、单身公寓及配套	办公	办公	市场商品房	1988.3.21-2058.3.20	51.80	作为向交通银行贷款的抵押物，贷款期限 2016.2-2022.2
212	群星广场 A3812	深房地字第 3000721232 号	赛格地产	住宅、商业、单身公寓及配套	办公	办公	市场商品房	1988.3.21-2058.3.20	74.25	作为向交通银行贷款的抵押物，贷款期限 2016.2-2022.2
213	群星广场 A3813	深房地字第 3000721231 号	赛格地产	住宅、商业、单身公寓及配套	办公	办公	市场商品房	1988.3.21-2058.3.20	67.59	作为向交通银行贷款的抵押物，贷款期限 2016.2-2022.2
214	群星广场 A3814	深房地字第 3000721230 号	赛格地产	住宅、商业、单身公寓及配套	办公	办公	市场商品房	1988.3.21-2058.3.20	37.84	作为向交通银行贷款的抵押物，贷款期限 2016.2-2022.2
215	群星广场 A3815	深房地字第 3000721227 号	赛格地产	住宅、商业、单身公寓及配套	办公	办公	市场商品房	1988.3.21-2058.3.20	35.80	作为向交通银行贷款的抵押物，贷款期限 2016.2-2022.2
216	群星广场 A3816	深房地字第 3000721223 号	赛格地产	住宅、商业、单身公寓及配套	办公	办公	市场商品房	1988.3.21-2058.3.20	103.20	作为向交通银行贷款的抵押物，贷款期限 2016.2-2022.2

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
217	群星广场 A3817	深房地字第 3000721234 号	赛格地产	住宅、商业、单身公寓及配套	办公	办公	市场商品房	1988.3.21-2058.3.20	60.80	作为向交通银行贷款的抵押物，贷款期限 2016.2-2022.2
218	群星广场 A3818	深房地字第 3000721164 号	赛格地产	住宅、商业、单身公寓及配套	办公	办公	市场商品房	1988.3.21-2058.3.20	63.02	作为向交通银行贷款的抵押物，贷款期限 2016.2-2022.2
219	群星广场 A3901	深房地字第 3000720737 号	赛格地产	住宅、商业、单身公寓及配套	办公	办公	市场商品房	1988.3.21-2058.3.20	64.82	作为向交通银行贷款的抵押物，贷款期限 2016.2-2022.2
220	群星广场 A3902	深房地字第 3000720713 号	赛格地产	住宅、商业、单身公寓及配套	办公	办公	市场商品房	1988.3.21-2058.3.20	98.13	作为向交通银行贷款的抵押物，贷款期限 2016.2-2022.2
221	群星广场 A3903	深房地字第 3000720706 号	赛格地产	住宅、商业、单身公寓及配套	办公	办公	市场商品房	1988.3.21-2058.3.20	60.78	作为向交通银行贷款的抵押物，贷款期限 2016.2-2022.2
222	群星广场 A3904	深房地字第 3000720702 号	赛格地产	住宅、商业、单身公寓及配套	办公	办公	市场商品房	1988.3.21-2058.3.20	44.46	作为向交通银行贷款的抵押物，贷款期限 2016.2-2022.2
223	群星广场 A3905	深房地字第 3000720699 号	赛格地产	住宅、商业、单身公寓及配套	办公	办公	市场商品房	1988.3.21-2058.3.20	58.62	作为向交通银行贷款的抵押物，贷款期限 2016.2-2022.2

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
224	群星广场 A3906	深房地字第 3000720693 号	赛格地产	住宅、商业、单身公寓及配套	办公	办公	市场商品房	1988.3.21-2058.3.20	64.63	作为向交通银行贷款的抵押物，贷款期限 2016.2-2022.2
225	群星广场裙楼 101	粤(2016)深圳市不动产权第 0063445 号	赛格地产	综合楼	商业	商业	市场商品房	1988.3.21-2058.3.20	365.54	作为向平安银行 3.7 亿元贷款的抵押物
226	群星广场裙楼 102	粤(2016)深圳市不动产权第 0063455 号	赛格地产	综合楼	商业	商业	市场商品房	1988.3.21-2058.3.20	116.94	作为向平安银行 3.7 亿元贷款的抵押物
227	群星广场裙楼 103	粤(2016)深圳市不动产权第 0063471 号	赛格地产	综合楼	商业	商业	市场商品房	1988.3.21-2058.3.20	375.54	作为向平安银行 3.7 亿元贷款的抵押物
228	群星广场裙楼 104	粤(2016)深圳市不动产权第 0063836 号	赛格地产	综合楼	商业	商业	市场商品房	1988.3.21-2058.3.20	582.92	作为向平安银行 3.7 亿元贷款的抵押物
229	群星广场裙楼 105	粤(2016)深圳市不动产权第 0063921 号	赛格地产	综合楼	商业	商业	市场商品房	1988.3.21-2058.3.20	522.46	作为向平安银行 3.7 亿元贷款的抵押物
230	群星广场裙楼 106	粤(2016)深圳市不动产权第 0063945 号	赛格地产	综合楼	商业	商业	市场商品房	1988.3.21-2058.3.20	521.51	作为向平安银行 3.7 亿元贷款的抵押物
231	群星广场裙楼 107	粤(2016)深圳市不动产权第 0064379 号	赛格地产	综合楼	商业	商业	市场商品房	1988.3.21-2058.3.20	529.86	作为向平安银行 3.7 亿元贷款的抵押物
232	群星广场裙楼 201	深房地字第 3000744030 号	赛格地产	住宅、商业、单身公寓及配套	商业	商业	市场商品房	1988.3.21-2058.3.20	307.56	作为向平安银行贷款 2.5 亿元的抵押物

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
233	群星广场裙楼202	深房地字第3000744031号	赛格地产	住宅、商业、单身公寓及配套	商业	商业	市场商品房	1988.3.21-2058.3.20	183.87	作为向平安银行贷款 2.5 亿元的抵押物
234	群星广场裙楼203	深房地字第3000744032号	赛格地产	住宅、商业、单身公寓及配套	商业	商业	市场商品房	1988.3.21-2058.3.20	193.53	作为向平安银行贷款 2.5 亿元的抵押物
235	群星广场裙楼204	深房地字第3000744033号	赛格地产	住宅、商业、单身公寓及配套	商业	商业	市场商品房	1988.3.21-2058.3.20	443.78	作为向平安银行贷款 2.5 亿元的抵押物
236	群星广场裙楼205	深房地字第3000744019号	赛格地产	住宅、商业、单身公寓及配套	商业	商业	市场商品房	1988.3.21-2058.3.20	638.34	作为向平安银行贷款 2.5 亿元的抵押物
237	群星广场裙楼206	深房地字第3000744029号	赛格地产	住宅、商业、单身公寓及配套	商业	商业	市场商品房	1988.3.21-2058.3.20	600.11	作为向平安银行贷款 2.5 亿元的抵押物
238	群星广场裙楼207	深房地字第3000744025号	赛格地产	住宅、商业、单身公寓及配套	商业	商业	市场商品房	1988.3.21-2058.3.20	537.63	作为向平安银行贷款 2.5 亿元的抵押物
239	群星广场裙楼208	深房地字第3000744023号	赛格地产	住宅、商业、单身公寓及配套	商业	商业	市场商品房	1988.3.21-2058.3.20	529.05	作为向平安银行贷款 2.5 亿元的抵押物

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
240	群星广场裙楼209	深房地字第3000744022号	赛格地产	住宅、商业、单身公寓及配套	商业	商业	市场商品房	1988.3.21-2058.3.20	570.71	作为向平安银行贷款2.5亿元的抵押物
241	群星广场裙楼307	深房地字第3000744021号	赛格地产	住宅、商业、单身公寓及配套	商业	商业	市场商品房	1988.3.21-2058.3.20	958.60	作为向平安银行贷款2.5亿元的抵押物
242	群星广场裙楼308	深房地字第3000744020号	赛格地产	住宅、商业、单身公寓及配套	商业	商业	市场商品房	1988.3.21-2058.3.20	742.57	作为向平安银行贷款2.5亿元的抵押物
243	群星广场裙楼309	粤(2016)深圳市不动产权第0064402号	赛格地产	综合楼	商业	商业	市场商品房	1988.3.21-2058.3.20	623.99	作为向平安银行3.7亿元贷款的抵押物
244	群星广场裙楼310	粤(2016)深圳市不动产权第0064410号	赛格地产	综合楼	商业	商业	市场商品房	1988.3.21-2058.3.20	566.74	作为向平安银行3.7亿元贷款的抵押物
245	群星广场裙楼401	粤(2016)深圳市不动产权第0064435号	赛格地产	综合楼	商业	商业	市场商品房	1988.3.21-2058.3.20	443.13	作为向平安银行3.7亿元贷款的抵押物
246	群星广场裙楼402	粤(2016)深圳市不动产权第0064491号	赛格地产	综合楼	商业	商业	市场商品房	1988.3.21-2058.3.20	246.79	作为向平安银行3.7亿元贷款的抵押物
247	群星广场裙楼403	粤(2016)深圳市不动产权第0064537号	赛格地产	综合楼	商业	商业	市场商品房	1988.3.21-2058.3.20	193.53	作为向平安银行3.7亿元贷款的抵押物
248	群星广场裙楼404	粤(2016)深圳市不动产权第0064571号	赛格地产	综合楼	商业	商业	市场商品房	1988.3.21-2058.3.20	467.66	作为向平安银行3.7亿元贷款的抵押物

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
249	群星广场裙楼405	粤(2016)深圳市不动产权第0064585号	赛格地产	综合楼	商业	商业	市场商品房	1988.3.21-2058.3.20	682.98	作为向平安银行3.7亿元贷款的抵押物
250	群星广场裙楼406	粤(2016)深圳市不动产权第0064599号	赛格地产	综合楼	商业	商业	市场商品房	1988.3.21-2058.3.20	513.50	作为向平安银行3.7亿元贷款的抵押物
251	群星广场裙楼501	深房地字第3000721044号	赛格地产	住宅、商业、单身公寓及配套	商业	商业	市场商品房	1988.3.21-2058.3.20	566.09	作为向平安银行贷款2.5亿元的抵押物
252	群星广场裙楼601	深圳市不动产权第0049821号	赛格地产	综合楼	商业	商业	市场商品房	1988.3.21-2058.3.20	1,387.55	-
253	赛格工业大厦2栋第4层	深房地字第3000759297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	1,936.71	-
254	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	工业仓储	工业厂房	商业	市场商品房	1988.3.21-2038.3.20	630.52	-
255	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	工业仓储	工业厂房	商业	市场商品房	1988.3.21-2038.3.20	779.27	-
256	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	工业仓储	工业厂房	商业	市场商品房	1988.3.21-2038.3.20	554.78	-

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
257	群星广场 A 座 4001	粤（2016） 深圳市不动 产权第 0164376 号	赛格 地产	住宅、 商业、 单身公 寓及配 套	单身公 寓	单身公 寓	市场 商品 房	1988.3.21- 2058.3.20	30.13	-
258	群星广场 A 座 4002	粤（2016） 深圳市不动 产权第 0164383 号	赛格 地产	住宅、 商业、 单身公 寓及配 套	单身公 寓	单身公 寓	市场 商品 房	1988.3.21- 2058.3.20	37.00	-
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	-
合计									40,521.27	-

赛格工业大厦 2 栋第 4 层（建筑面积共计 1,936.71 平方米）为赛格集团向深圳电子工程公司（现已更名为赛格地产）的出资资产，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，一直未能办理过户登记手续。该项房产的具体情况详见“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”。

赛格科技工业园 4 栋 3 层 A-D 轴与 1-4 轴、赛格科技工业园 4 栋 3 层 A-D 轴与 4-7 轴、赛格科技工业园 4 栋 3 层 D-(A)轴与 1-3 轴，这 3 项房产证载权利人为赛格物业管理，实际为赛格地产持有，而赛格物业管理是赛格地产的全资子公司，该物业登记问题不会对本次重大资产重组标的资产评估、审计产生影响，且不会对本次重大资产重组产生影响。

②此外，截至本报告书签署日，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 业园 4 栋 12 层 A-D 轴与 1-7 轴	深房地字第 3000717896 号	赛格地产	工业厂房	办公	1,409.79
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	深房地字第 3000747312 号	赛格物业管 理	工业厂房	商业	779.27

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)
	轴					
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

截至 2016 年 3 月 31 日，赛格地产上述 15 项用途与实际用途不一致房产账面原值 1,643.72 万元，账面净值 79.25 万元，评估值 28,509.00 万元；账面净值占赛格地产投资性房地产和固定资产中房屋建筑物合计账面净值的比例为 1.31%，评估值（考虑股权比例影响）占本次交易所有标的资产作价 515,714.72 万元的 4.37%。

关于赛格地产名下登记用途与实际用途不一致的房产，相关瑕疵解决措施详见“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”。

（2）赛格地产子公司的不动产情况

①赛格新城市建设的不动产情况

截至本报告书签署日，赛格新城市建设拥有 1 项土地使用权，用地面积合计 67,998.69 平方米，具体明细如下：

序号	土地使用权	土地位置	地号	土地使用权人	登记土地用途	土地使用年限	用地面积 (M ²)
1	深房地字第 6000265072 号	布吉街道三联居委员会	G06106-0200	赛格新城市建设	仓储物流用地	2007.6.19-2057.6.18	67,998.69

2015 年 4 月 10 日，赛格新城市建设与深圳市规划和国土资源委员会龙岗管理局签订补充协议，将原合同作出调整：G06106-0200 号宗地调整后土地面积为 64,761.36 平方米，宗地号变更为 G06106-0375，土地用途调整为物流用地、商业服务业用地。

②赛格物业管理的不动产情况

截至本报告书签署日，赛格物业管理拥有 3 项房产，建筑面积合计 163.49 平方米，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	赛格工业区 102 栋 2-801	深房地字第 5229819 号	赛格物业管理	工业仓储、单身宿舍	单身公寓	单身公寓	市场商品房	1988 年 3 月 21 日至 2018 年 3 月 20 日	45.35
2	赛格工业区 102 栋 2-802	深房地字第 5229818 号	赛格物业管理	工业仓储、单身宿舍	单身公寓	单身公寓	市场商品房	1988 年 3 月 21 日至 2018 年 3 月 20 日	45.35
3	赛格苑 C 座 1108	粤（2016）深圳市不动产权第 0159318 号	赛格物业管理	住宅用地	高层住宅	住宅	市场商品房	1981 年 9 月 10 日至 2051 年 9 月 9 日	72.79
合计									163.49

③惠州群星的不动产情况

I、惠州群星拥有的土地使用权

截至本报告书签署日，惠州群星拥有 2 项土地使用权，用地面积合计 19,589.70 平方米，具体明细如下：

序号	土地使用权	土地位置	地号	土地使用权人	登记土地用途	土地使用年限	用地面积（M ² ）
1	惠府国用（2013）第 13020700008 号	惠州市东平半岛 11 号小区	0070131145	惠州群星	商服用地、城镇住宅用地	2013.11.11-2043.9.26、2073.9.26	17,440.30
2	惠府国用（2012）第 13020700009 号	惠州市东平半岛早桥头	0070131237	惠州群星	商服用地	2012.9.13-2053.2.1	2,149.40
合计							19,589.70

II、惠州群星拥有的房产

截至本报告书签署日，惠州群星拥有 4 项房产，建筑面积合计 655.54 平方米，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 ）

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	惠州市东平环岛一路1号东方威尼斯小区一期D栋1层01号	粤房地权证惠州字第1100094854号	惠州群星	商业	商业	办公	市场商品房	2003.9.26-2073.9.26	233.82
2	惠州市东平半岛一路1号东方威尼斯小区一期D栋1层02号	粤房地权证惠州字第1100094851号	惠州群星	商业	商业	办公	市场商品房	2003.9.26-2073.9.26	162.25
3	惠州市东平环岛一路1号东方威尼斯小区一期D栋1层03号	粤房地权证惠州字第1100094849号	惠州群星	商业	商业	办公	市场商品房	2003.9.26-2073.9.26	172.08
4	群星广场C1907	深房地字第3000323294号	惠州群星	住宅	住宅	住宅	市场商品房	1988.3.20-2058.3.20	87.39
合计									655.54

④西安赛格的不动产情况

截至本报告书签署日，西安赛格拥有1项土地使用权，用地面积23,014.90平方米，具体明细如下：

序号	土地使用权	土地位置	地号	土地使用权人	登记土地用途	土地使用终止日期	用地面积 (M ²)
1	西高科技国用(2015)第76793号	西安高新区高新六路40号	GX2-1-26	西安赛格	商服(商业、办公、公寓)	2053.8.14	23,014.90

(3) 商标权情况

赛格地产子公司赛格物业管理拥有3项商标权，具体情况如下：

序号	注册号	商标	注册人	类号	核定服务名称/ 商品种类	有效期限
1	11671961		赛格物 业管理	36	保险；担保；代 管产业；	2014 年 6 月 21 日至 2024 年 6 月 20 日
2	1952616		赛格物 业管理	36	经纪；租赁担保； 代管产业；	2013 年 2 月 14 日至 2023 年 2 月 13 日
3	3407388		赛格物 业管理	36	不动产出租；不 动产代理；住房 代理；不动产中 介；不动产管理； 公寓管理；公寓 出租；办公室(不 动产)出租；不动 产评估；不动产 估价；	2014 年 11 月 7 日至 2024 年 11 月 6 日

(4) 域名情况

赛格地产及其子公司赛格物业管理共拥有 3 项域名，具体情况如下：

序号	域名所有者	网站域名	类型	域名所属注册机 构	域名注册日期	域名到期日期
1	深圳市赛格地产投 资股份有限公司	segdc.com.cn	中国国家顶 级域名	阿里云计算有限 公司（原万网）	2012 年 4 月 28 日	2022 年 4 月 28 日
2	深圳市赛格物业管 理有限公司	segpm.com	顶级国际域 名	ICANN	2004 年 4 月 25 日	2017 年 4 月 25 日
3	深圳市赛格新城市 建设发展有限公司	segxcs.com	顶级国际域 名	ICANN	2010 年 4 月 7 日	2017 年 4 月 7 日

(5) 业务资质许可情况

赛格地产及其子公司拥有的业务资质许可情况如下：

序号	经营许可/资 质	颁发单位	编号	有效期	许可单位
房地产开发					
1	房地产开发企 业资质证书	深圳市规划和 国土资源委员 会	深房开字(2016) 336 号	2016 年 5 月 1 日-2017 年 4 月 30 日	赛格地产
2	房地产开发企	惠州市住房和	粤（惠）房开证	2016 年 1 月 5	惠州群星

序号	经营许可/资质	颁发单位	编号	有效期	许可单位
	业资质证书	城乡规划建设局	字第 3000068 号	日-2017 年 12 月 31 日	
3	房地产开发企业资质证书	西安市城乡建设委员会	西建房（2014）131 号	2013 年 8 月 19 日-2018 年 10 月 31 日	西安赛格
4	房地产开发企业资质证书	深圳市规划和国土资源委员会	深房开字（2016）337 号	2016 年 5 月 1 日-2017 年 4 月 30 日	赛格新城市建设
物业管理					
5	物业管理企业资质证书	中华人民共和国住房和城乡建设部	（建）1050163	-	赛格物业管理
社会公共类停车场					
6	经营性停车场许可证	深圳市公安局交通警察局	深公交停管许字 A00070 号	2014 年 9 月 15 日-2017 年 12 月 31 日	赛格地产赛格工业园停车场
7	经营性停车场许可证	深圳市公安局交通警察局	深公交停管许字 A01668 号	2015 年 6 月 10 日-2019 年 8 月 31 日	赛格物业管理 赛格新城市一期停车场
住宅类停车场					
8	经营性停车场许可证	深圳市公安局交通警察局	深公交停管许字 B01089 号	2014 年 9 月 15 日-2017 年 12 月 31 日	赛格地产群星广场停车场
9	经营性停车场许可证	深圳市公安局交通警察局	深公交停管许字 B00635 号	2014 年 9 月 15 日-2017 年 12 月 31 日	赛格物业管理 现代苑停车场
10	经营性停车场许可证	深圳市公安局交通警察局	深公交停管许字 B01498 号	2014 年 9 月 15 日-2017 年 12 月 31 日	赛格物业管理 赛格三星梅林中康小区停车场
11	经营性停车场许可证	深圳市公安局交通警察局	深公交停管许字 B01043 号	2014 年 9 月 15 日-2017 年 12 月 31 日	赛格物业管理 赛格紫玉花园停车场
12	经营性停车场许可证	深圳市公安局交通警察局	深公交停管许字 A00968 号	2014 年 9 月 15 日-2017 年 12 月 31 日	赛格物业管理 灵芝停车场

序号	经营许可/资质	颁发单位	编号	有效期	许可单位
13	经营性停车场许可证	深圳市公安局 交通警察局	深公交停管许字 A00969 号	2014 年 9 月 15 日-2017 年 12 月 31 日	赛格物业管理 广场停车场
14	经营性停车场许可证	深圳市公安局 交通警察局	深公交停管许字 A00970 号	2014 年 9 月 15 日-2017 年 12 月 31 日	赛格物业管理 甲岸停车场
临时类					
15	经营性停车场许可证	深圳市公安局 交通警察局	深公交停管许字 D00974 号	2016 年 7 月 25 日-2017 年 7 月 25 日	赛格物业管理 凯悦绿城停车场

（6）资产抵押、质押及担保情况

①截至本报告书签署日，赛格地产物业资产为其自身债务抵押情况详见本节“（1）赛格地产的不动产情况”。

②截至本报告书签署日，赛格地产及其子公司的担保情况如下：

I、惠州群星的资产抵押担保情况：2015 年 1 月 4 日，惠州群星与中国建设银行股份有限公司惠州市分行（以下简称“建行惠州分行”）签署了《最高额抵押合同》（编号：2014 年高抵字第 061 号），惠州群星以其拥有的赛格假日广场部分在建工程（建筑面积：31,482.89 平方米）为其与建行惠州分行签订的五项《固定资产贷款合同》（共计借款 185,000,000 元）提供最高额抵押担保，该最高额抵押项下担保责任的最高限额为 525,358,200 元。

II、2015 年 10 月 30 日，赛格地产与渤海国际信托股份有限公司（以下简称“渤海信托”）签署了《保证合同》（编号：bitc2015(or)-3691 号），为赛格新城市建设与渤海信托签订的《信托贷款合同》（编号：bitc2015(lr)-3689 号）约定的赛格新城市建设承担的 500,000,000 元债务（贷款期限为两年）提供连带责任保证。同时，赛格地产与渤海信托签署了《权利质押合同》（编号：bitc2015(or)-3690 号），赛格地产以其持有的赛格新城市建设 52.046% 股权为赛格新城市建设承担的上述债务提供质押担保。

III、2015 年 3 月 5 日，惠州群星与中国建设银行股份有限公司惠州市分行（以下简称“建设银行惠州分行”）签署《个人住房（商业用房）借款最高额保证合同》（编号：2015 房按字第 44020150304000193859 号），适用于办理惠州赛格假日广场商业地产个人住房贷款，为建设银行惠州分行与债务人所形成的一系列债权提

供最高额连带责任保证。债务人包括购置惠州赛格假日广场项目所属之商业用房（住房/商业用房/住房或商业用房）而与建设银行惠州分行发生借贷关系的全部债务人、因购置惠州群星依法销售的房产而与建设银行惠州分行发生借贷关系的全部债务人及因购置惠州群星为中介销售的房产而与建设银行惠州分行发生借贷关系的全部债务人。合同期限自 2015 年 1 月 23 日至 2018 年 1 月 23 日，担保责任的最高额限额为 450,000,000 元。保证期限按建设银行惠州分行对每个债务人发放的单笔贷款分别计算，自建设银行惠州分行与债务人签订单笔借款合同之日起至在对应借款合同项下的抵押已生效，抵押人办妥抵押财产的房地产权证等相关权属证书并将抵押财产的他项权利证书、抵押登记证明文件正本及其他权利证书交贷款人核对无误、收执之日止。

IV、赛格新城市建设与深圳市招诚投资集团有限公司于 2015 年 7 月 15 日签订的《转让合同》，转让标的为赛格 ECO 中心一期 1 号楼 2-5 层，合同总价款为 30,080 万元，深圳市招诚投资集团有限公司付清首款 10,080 万元，后续款项拟通过按揭贷款形式支付。2015 年 10 月 26 日，深圳市招诚投资集团有限公司与平安银行签订的《综合授信额度合同》（合同编号：平银（深圳）综字第 A212201509180001 号），综合授信额度为 200,000,000.00 元，拟用于支付赛格 ECO 中心一期 1 号楼 2-5 层剩余部分房款，赛格新城市建设为该合同的提供连带责任保证担保。赛格新城市建设于 2015 年 10 月 26 日与平安银行签订额度为 200,000,000.00 元的《最高额保证担保合同》（合同编号：平银（深圳）综字第 A212201509180001（额保 001）号），约定 5 年后若在前 5 年内招诚集团均能及时按审批要求归还贷款本金或利息，赛格新城市建设可以申请解除担保责任，但需告知深圳市招诚投资集团有限公司及其他担保方且其他的担保仍然存在。赛格新城市建设于 2015 年 10 月 26 日与平安银行签订《最高额质押担保合同》（合同编号：平银（深圳）综字第 A212201509180001（额质 001）号），约定将赛格 ECO 中心一期 1 号楼全部租金收入为深圳市招诚投资集团有限公司借款进行质押担保。上述担保事项已经赛格集团内部决策通过，并经赛格新城市建设董事会和股东会审议通过。

V、赛格新城市建设与中国农业银行股份有限公司深圳地王支行（以下简称“农行深圳地王支行”）于 2016 年 5 月 6 日签署《一手房贷款业务银企合作协议》（编号：ABC(2012)5005-1），适用于办理赛格新城市广场的个人商用房贷款，为农行深圳地王支行与购房人所形成的一系列债权提供连带责任保证担保，担保范围为购房人与农行深圳地王支行签订的借款合同项下的借款本金、利息、罚息、复利、违约金、损害赔偿金以及诉讼（仲裁）费、律师费等农行深圳地王支行实现债权的一切费用。合作有效期为 1 年（起始日为 2016 年 5 月 6 日），农行深圳地王支行发放的个人商用房贷款不超过 5 亿元，保证期限为农行深圳地王支行向

购房人发放借款之日起，至购房人所购房产办妥正式抵押登记，并将相关权利凭证交农行深圳地王支行执管之日止。

VI. 赛格新城市建设与深圳农村商业银行布吉支行（以下简称“农商行布吉支行”）于 2016 年 7 月 4 日签署《楼宇按揭授信协议》（编号：2016X000039），为赛格新城市建设的“赛格新城市广场二期”项目提供写字楼、公寓按揭虚额度不超过 2 亿元整，期限为 3 年（起始日为 2016 年 7 月 7 日），由赛格新城市建设提供连带责任担保，担保期限至购房人所购房产办妥房地产抵押登记并将房产证交由农商行布吉支行保管之日止。

VII. 赛格新城市建设与中国银行股份有限公司深圳上步支行（以下简称“中行上步支行”）于 2016 年 5 月 6 日签署《楼宇按揭项目合作协议》，中行上步支行为赛格新城市广场项目提供最高不超过 30,000 万元的按揭贷款额度，赛格新城市建设提供连带责任担保，担保期限从保证合同生效日起至购房人所购不动产办妥不动产正式抵押登记并将不动产证和/或不动产他项权利证书交由中行上步支行执管之日止。

VIII. 赛格新城市建设与交通银行股份有限公司深圳分行福田支行（以下简称“交行福田支行”）于 2016 年 5 月 6 日签署《个人住房抵押贷款业务合作协议》（编号：交银深 2016 年楼宇按揭字福田 042801 号），交行福田支行为赛格新城市广场项目提供最高不超过 3 亿元的个人住房抵押贷款额度，赛格新城市建设提供连带责任保证，合作期限为 10 年，购房人取得所购房屋的房地产权证并以其所购房屋为交行福田支行贷款设定抵押担保、交行福田支行取得抵押物的他项权利证明或证明抵押权设立的其他文件正本之日起，乙方的保证责任解除。

IX. 赛格新城市建设与招商银行股份有限公司深圳分行（以下简称“招行深圳分行”）于 2016 年 5 月 6 日签署《楼宇按揭贷款合作协议》，招行深圳分行为赛格新城市广场（二期）的商品楼宇提供个人购房贷款，赛格新城市建设对上述购房贷款提供无条件、不可撤销的连带保证，承担保证责任的期间为自招行深圳分行与购房人签订借款合同之日起至购房人所购房屋办妥正式抵押登记，并将房地产权证和/或房地产他项权证交由招行深圳分行执管之日止。

（7）主要负债情况

截至 2016 年 8 月 31 日，赛格地产主要负债情况如下：

项 目	金 额(万元)	比 重
预收账款	49,023.41	17.09%
应付利息	1,016.05	0.35%

项 目	金 额(万元)	比 重
长期借款	154,500.00	53.87%
应交税费	22,704.35	7.92%
其他应付款	49,455.44	17.24%
递延所得税负债	7,898.53	2.75%
其他负债	2,194.56	0.77%
合 计	286,792.33	100.00%

（8）赛格地产的控股股东及其关联方资金占用、对外担保、未决诉讼情况

①赛格地产的控股股东及其关联方资金占用情况

截至本报告书签署日，赛格地产不存在与控股股东及其关联方之间的非经营性资金占用情况。

②赛格地产的担保情况

截至本重组报告书出具日，赛格地产及其子公司抵押、担保情况请参见本章节“（四）赛格地产”之“（6）资产抵押、质押及担保情况”相关内容。

③赛格地产的未决重大诉讼情况

截至本报告书签署日，赛格地产子公司北京赛格由于房屋租赁合同纠纷已向北京市西城区人民法院提起诉讼，被告北京富饶房地产开发有限公司因未按期交付租赁房屋给原告北京赛格，按照协议第八条的规定未按期交付房屋视为违约，北京赛格有权单方解除合同。据此，北京赛格已于2016年7月13日向北京富饶房地产开发有限公司发送了解除《北京市房屋租赁合同》及《补充协议》的律师函，且对方已于2016年7月14日签收。因此，北京赛格请求法院判令与被告签订的《北京市房屋租赁合同》及《补充协议》解除，同时要求北京富饶房地产开发有限公司按合同约定支付迟延交付房屋的违约金、返还双倍租赁押金、按月租金的四倍支付违约金共计2,004.74万元。北京市西城区人民法院已就该案件出具了受理通知书。除此之外，赛格地产不存在其他争议标的金额超过100万元的未结案的重大诉讼情况。

（9）立案侦查或调查情况

截至本报告书签署日，赛格地产不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查的情况，不存在受到行政处罚或者刑事处罚的情况。

10、赛格地产的重大资产购买、出售情况

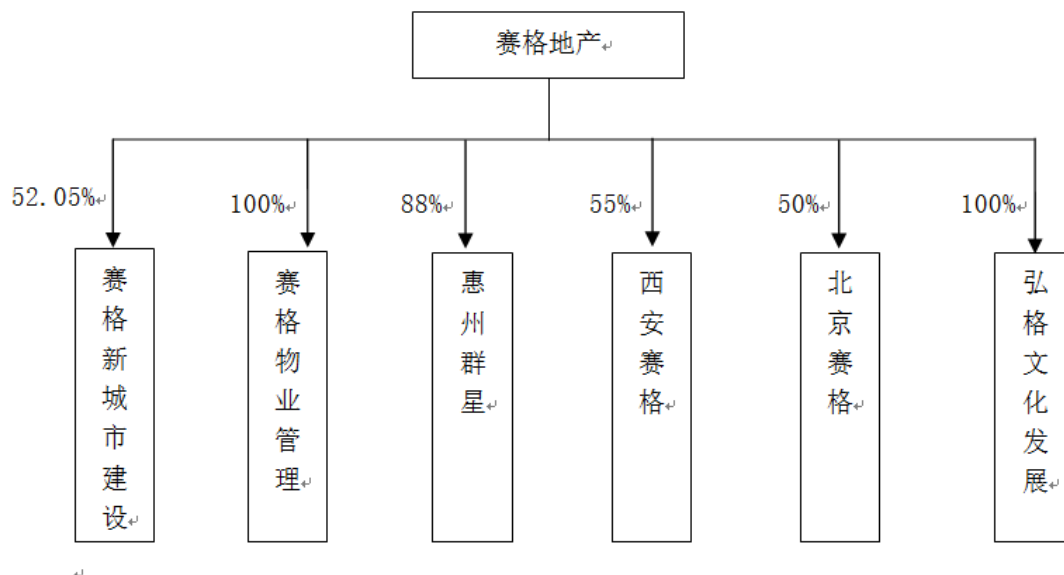
由于历史原因，赛格地产持有的 48 项房产无法办理产权证。2016 年 3 月 28 日，经赛格集团股东会审议通过，同意赛格地产将名下部分无证房产以经评估机构出具的评估结果作为转让价格的参考依据，以协议转让的方式转让给赛格集团，同意赛格集团按评估值协议受让上述部分无证房产。2016 年 3 月 31 日，经赛格地产股东会审议通过，同意公司将名下部分无证房产协议转让给赛格集团。上述协议转让事项已经深圳市国资委《深圳市国资委关于赛格地产公司无证房产协议转让事宜的批复》（深国资委函[2016]236 号）批准，同意赛格地产将持有的无证房产协议转让给赛格集团。

2016 年 3 月 31 日，深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司出具了《关于深圳市福田区华强北路赛格工业区 101 栋 1-416 等共 48 套房地产估价报告书》（鹏信房估字[2016]第 033 号），根据评估报告书的评估结果，赛格地产拟协议转让的 48 套物业共计 3,907.13 平方米，最终评估价值为 127,515,337 元。

该交易涉及的赛格集团应付的物业转让价款已抵减赛格地产与赛格集团间的债务。

11、赛格地产主要子公司情况

截止本报告书签署日，赛格地产共拥有 6 家控股子公司，分别为赛格新城市建设、惠州群星、西安赛格、赛格物业管理、北京赛格、弘格文化发展，各子公司的持股情况如下：



赛格地产主要子公司基本信息如下：

（1）赛格新城市建设

①基本情况

成立时间	1999 年 12 月 21 日
注册资本	1,388 万元人民币
企业性质	有限责任公司
法定代表人	刘红军
注册地址	深圳市龙岗区布吉镇三联村村委会办公楼 3 楼
经营范围	兴办实业（具体项目另行申报）；国内商业，物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；种养殖业；房地产开发与经营；建筑工程安装施工；装饰工程设计与施工；水电、机电设备安装工程；物业管理。
股东构成	赛格地产持有 52.05%的股份，赛格创业汇持有 20%的股份，深圳市尊天道投资发展有限公司持有 27.95%的股份

②历史沿革

I、1999 年，赛格新城市建设成立

1999 年 12 月，深圳市布吉三联实业发展有限公司（赛格新城市建设曾用名）设立，注册资本 388 万元，其中深圳市龙岗区布吉镇三联村民委员会以现金出资 329.80 万元，持股比例为 85%；深圳市塘径实业有限公司以现金出资 58.20 万元，持股比例为 15%。深圳宝龙会计师事务所于 1999 年 12 月 13 日出具了《验资报告》（深宝龙会验资[1999]第 340 号）。

1999 年 12 月 21 日，深圳市布吉三联实业发展有限公司在深圳市工商局注册成立（注册号：4403011037842），成立时注册资本为 388 万元。

深圳市布吉三联实业发展有限公司设立时股权结构如下：

单位：万元

股东名称	注册资本	出资比例
深圳市龙岗区布吉镇三联村民委员会	329.80	85.00%
深圳市塘径实业有限公司	58.20	15.00%
合计	388.00	100.00%

II、2004 年，增资

2004 年 1 月 10 日，经深圳市布吉三联实业发展有限公司股东会决议，公司增加注册资本 1,000 万元，由珠海市铭豪集团有限公司认缴，完成后注册资本为 1,388 万元。

2004 年 3 月 11 日，深圳龙达会计师事务所出具了《验资报告》（深龙会验字

[1999]第 340 号)。

增资完成后，深圳市布吉三联实业发展有限公司股权结构如下：

单位：万元

股东名称	注册资本	出资比例
珠海市铭豪集团有限公司	1,000.00	72.05%
深圳市龙岗区布吉镇三联村民委员会	329.80	23.76%
深圳市塘径实业有限公司	58.20	4.19%
合计	1,388.00	100.00%

III、2013 年，股权转让

2013 年 1 月，深赛格与深赛格控股股东赛格集团之控股子公司赛格地产与珠海市铭豪集团有限公司签署《深圳市布吉三联实业发展有限公司股权转让协议书》，深赛格与深赛格控股股东赛格集团之控股子公司赛格地产共同出资 1,000 万元收购珠海市铭豪集团有限公司所持有的深圳市布吉三联实业发展有限公司的 72.05% 股权，其中深赛格出资 277.60 万元（占深圳市布吉三联实业发展有限公司 20% 股权），赛格地产出资 722.40 万元（占深圳市布吉三联实业发展有限公司 52.0461% 股权）。

本次股权转让于 2013 年 1 月 18 日已经深圳市布吉三联实业发展有限公司股东会审议通过；于 2013 年 1 月 28 日，经深赛格第五届董事会第二十九次临时会议审议通过。

股权转让完成后，深圳市布吉三联实业发展有限公司股权结构如下：

单位：万元

股东名称	注册资本	出资比例
深圳市赛格地产投资股份有限公司	722.40	52.05%
深圳赛格股份有限公司	277.60	20.00%
深圳市龙岗区布吉镇三联村民委员会	329.80	23.76%
深圳市塘径实业有限公司	58.20	4.19%
合计	1,388.00	100.00%

IV、2013 年，股权转让

2013 年 2 月 4 日，经深圳市布吉三联实业发展有限公司股东会审议通过，同

意深圳市龙岗区布吉镇三联村民委员会和深圳市塘径实业有限公司分别以 328.80 万元和 58.20 万元将其分别持有的深圳市布吉三联实业发展有限公司 328.80 万元和 58.20 万元出资转让给深圳市尊天道投资发展有限公司。

2013 年 2 月 7 日，深圳市龙岗区布吉镇三联村民委员会和深圳市塘径实业有限公司与深圳市尊天道投资发展有限公司签署了《股权转让协议书》。

股权转让完成后，深圳市布吉三联实业发展有限公司股权结构如下：

单位：万元

股东名称	注册资本	出资比例
深圳市赛格地产投资股份有限公司	722.40	52.05%
深圳赛格股份有限公司	277.60	20.00%
深圳市尊天道投资发展有限公司	388.00	27.95%
合计	1,388.00	100.00%

V、2013 年，公司更名

2013 年 2 月 22 日，经深圳市布吉三联实业发展有限公司股东会审议通过，同意更改公司名称为深圳市赛格新城市建设发展有限公司。

VI、2013 年，股权转让

2013 年 10 月 31 日，深赛格与控股股东赛格集团签署的《企业国有产权转让合同》，深赛格将所持有的深圳市赛格新城市广场有限公司 20% 股权以 319.9 万元价格转让给赛格集团。定价原则是以受让深圳市赛格新城市广场有限公司股权时的股权投资款、受让股权时发生的审计评估费及其他前期费用等投入的成本费用总额 308.6 万元为基础，按成本费用投入的先后时间顺序，结合同期银行贷款利率的资金成本等因素，经交易双方协商确定。

本次股权转让已于 2013 年 9 月 13 日，经深赛格第六届董事会第三次临时会议审议通过；已于 2013 年 10 月 8 日已经赛格新城市建设股东会审议通过。

2013 年 10 月 16 日，经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股权受让事宜的复函》（深国资委函[2013]462 号）同意。2013 年 11 月 6 日，取得了深圳联合产权交易所出具的《产权交易鉴证书》（编号：GZ201311106001）。

2014 年 5 月 29 日，深圳市永明会计师事务所有限责任公司审验了赛格新城市建设截至 2013 年 11 月 1 日止申请变更登记股权及实收资本情况，并出具《验

资报告》（深永验字[2014]057号）。

股权转让完成后，赛格新城市建设的股权结构如下：

单位：万元

股东名称	注册资本	出资比例
深圳市赛格地产投资股份有限公司	722.40	52.05%
深圳市赛格集团有限公司	277.60	20.00%
深圳市尊天道投资发展有限公司	388.00	27.95%
合计	1,388.00	100.00%

VII、2016年，股权转让

2015年12月25日，赛格集团与赛格创业汇签署的《国有资产无偿划转协议》，赛格集团将持有的赛格新城市建设20%股权，无偿划转给赛格创业汇。

本次无偿划转已于2015年12月25日，经赛格新城市建设第七次临时股东大会审议通过；同日，已经赛格集团2015年度董事会第二十八次临时会议和第四十八次股东会会议审议通过。

2015年12月31日，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），同意赛格集团将所持有的赛格新城市建设20%股权无偿划转给赛格创业汇。

2016年3月4日，深圳市市场监督管理局出具的变更（备案）通知书，对赛格新城市建设的股东变更事项予以核准，赛格新城市建设对《公司章程》进行了修订。

股权转让完成后，赛格新城市建设的股权结构如下：

单位：万元

股东名称	注册资本	出资比例
深圳市赛格地产投资股份有限公司	722.40	52.05%
深圳市赛格创业汇有限公司	277.60	20.00%
深圳市尊天道投资发展有限公司	388.00	27.95%
合计	1,388.00	100.00%

③主要财务数据

赛格新城市建设最近两年一期的财务状况如下：

单位：万元

项 目	2016 年 8 月 31 日 /2016 年 1-8 月	2015 年 12 月 31 日 /2015 年度	2014 年 12 月 31 日 /2014 年度
资产总额	191,040.44	148,986.10	98,278.84
负债总额	198,960.99	155,200.37	111,003.59
所有者权益	-7,920.55	-6,214.27	-12,724.75
营业收入	1,762.17	42,039.33	2,713.25
利润总额	-1,997.05	9,389.08	-574.88
净利润	-1,706.27	6,510.47	-545.65

③ 主要负债情况

截至 2016 年 8 月 31 日，赛格新城市建设主要负债构成如下：

项 目	金额（万元）	比 重
应付账款	331.01	0.17%
预收款项	43,751.79	21.99%
应付职工薪酬	22.07	0.01%
应交税费	5,192.60	2.61%
应付利息	800.00	0.40%
其他应付款	98,863.52	49.69%
长期借款	50,000.00	25.13%
合 计	198,960.99	100.00%

⑤ 主要业务基本情况

赛格新城市建设是赛格地产旗下从事房地产开发和商业地产运营管理的公司。目前，赛格新城市建设开发的位于深圳市龙岗区的赛格 ECO 项目一期已建成并投入运营，深圳赛格国际电子产业中心建设项目处于施工建设阶段，为本次募集配套资金的投资项目，该项目业态主要包含公寓、商业、办公及物流等。

（2）惠州群星

① 基本情况

成立时间	2003 年 05 月 19 日
注册资本	2,300 万元人民币

企业性质	其他有限责任公司
法定代表人	刘昕
注册地址	惠州市惠城区东平半岛环岛一路一号
经营范围	房地产开发经营；室内装修装饰工程；商业运营管理；房屋租赁；物业管理；市场营销策划；企业营销策划；广告经营（户外广告须经审批经营）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
股东构成	赛格地产持有 88%的股份，惠州市半岛投资有限公司持有 12%的股份

②历史沿革

2003 年 4 月 28 日，经惠州群星房地产开发有限公司股东会决议通过，惠州群星房地产开发有限公司注册资本为 2,300 万元，深圳市赛格工程实业股份有限公司（赛格地产前身）现金出资 2,024 万元，占注册资本的 88%，惠州半岛集团公司以土地使用权出资 276 万元，占注册资本的 12%。

2003 年 5 月 6 日，惠州市东方会计师事务所有限公司对惠州半岛集团公司拟作为出资的土地使用权进行评估，评估基准日为 2003 年 5 月 6 日，评估值为 297.84 万元。

2003 年 5 月 13 日，惠州市东方会计师事务所有限公司对惠州群星房地产开发有限公司出资情况进行审验，并出具《验资报告》（东会验字[2003]第 358 号）。

期后其股东深圳市赛格工程实业股份有限公司更名为深圳市赛格地产投资股份有限公司；惠州半岛集团公司更名为惠州市半岛投资有限公司。现阶段，惠州群星房地产开发有限公司股权结构如下：

单位：万元

股东名称	注册资本	出资比例
深圳市赛格地产投资股份有限公司	2,024.00	88.00%
惠州市半岛投资有限公司	276.00	12.00%
合计	2,300.00	100.00%

③主要财务数据

惠州群星最近两年一期的财务状况如下：

单位：万元

项 目	2016 年 8 月 31 日 /2016 年 1-8 月	2015 年 12 月 31 日 /2015 年度	2014 年 12 月 31 日 /2014 年度

资产总额	66,034.57	72,236.62	62,310.86
负债总额	33,611.47	43,201.51	34,101.00
所有者权益	32,423.11	29,035.11	28,209.86
营业收入	20,297.31	7,435.03	9,231.36
利润总额	4,526.22	1,121.09	2,616.51
净利润	3,388.00	825.25	1,948.44

④ 主要负债情况

截至 2016 年 8 月 31 日，惠州群星主要负债构成如下：

项 目	金 额（万元）	比 重
预收款项	3,198.07	9.51%
应付职工薪酬	30.65	0.09%
应交税费	8,205.15	24.41%
应付利息	29.17	0.09%
其他应付款	4,832.06	14.38%
一年内到期的非流动负债	356.17	1.06%
长期借款	16,500.00	49.09%
其他非流动负债	460.19	1.37%
合 计	33,611.47	100.00%

⑤ 主要业务基本情况

惠州群星为赛格地产旗下从事房地产开发与经营、物业管理和商业运营的公司。目前，惠州群星已成功开发东方威尼斯、赛格假日广场等房地产项目。其中，东方威尼斯项目位于惠州东平半岛，为花园洋房和公寓等组成的高尚住宅社区；赛格假日广场是集购物、休闲、餐饮、文化、娱乐为一体的商业综合体，包含购物中心、写字楼、住宅、商业街与公寓等多重功能。

12、最近三年资产评估、交易、增减资、改制情况

最近三年，赛格地产不存在涉及股权转让、资产评估、增减资或改制的情况。

13、涉及有关报批事项

本次交易不涉及立项、环保、行业准入、用地、规划、建设用地许可等相关报批事项。

14、交易标的涉及许可他人使用自己所有的资产

交易标的及下属子公司拥有的物业资产中除部分自用办公外，其余物业资产用于物业出租服务。除此之外，交易标的不存在其他许可他人使用自己资产的情况，也不存在他人许可交易标的使用资产的情况。

15、本次拟注入标的公司赛格地产子公司赛格新城市建设与杨建伟、深圳市泽德丰贸易有限公司就买卖赛格新城市 ECO 中心一期部分房产事项

（1）合同签署情况

2013 年 11 月 28 日，赛格新城市建设与个人杨建伟就赛格新城市 ECO 中心一期项目（含 1、2、3 号楼）签署了《资产转让协议》，合同项下房产总价为 8 亿元。同时，协议约定了由乙方（杨建伟）自行或委托乙方授权的第三方购买 ECO 一期房产。

2014 年 7 月 30 日，赛格新城市建设与杨建伟和泽德丰公司签订了《资产转让协议补充协议（一）》，协议约定深圳市泽德丰贸易有限公司（以下简称：泽德丰公司）为本资产转让行为之杨建伟授权的第三方，为赛格新城市项目一期 1 号楼资产的实际受让方，该补充协议标的资产为赛格新城市 ECO 中心一期项目 1 号楼。合同约定的履约保证金 3,000 万元，其中 1 号楼一层 120 套房产（商业用途）以 2.5 万每平方米的价格直接过户的方式转让给泽德丰公司，总价款为 26,163.25 万元。合同约定受让取得的标准为 1 号楼一层 120 套房屋泽德丰公司取得《房地产权证》。杨建伟和泽德丰公司在协议生效之日起七个月内向赛格新城市建设支付全部资产转让款。

（2）合同执行情况

①房屋买卖款项支付情况

截至《资产转让协议补充协议（一）》签订之日，杨建伟及泽德丰公司（含授权第三方）已累计向赛格新城市建设支付 18,000 万元，并一致确认其支付的前述款项为受泽德丰公司委托向赛格新城市建设支付的资产转让款项；其中，已支付的 3,000 万元作为履约保证金，已支付的 15,000 万元作为泽德丰公司支付的 1 号楼一层 120 套房屋的其中一部分资产转让款。

②房屋实际转让过户情况

赛格新城市建设在收到上述款项后，于 2014 年 12 月 6 日与泽德丰公司签订了上述 120 套房屋中 88 套房屋（合计面积 7,548.34 平方米）的《深圳二手房买卖合同》和《〈深圳市二手房买卖合同〉补充协议》，协议约定 88 套房屋的买卖总价款合计为 18,870.85 万元，同时约定泽德丰公司如未及时、足额支付，视为泽德丰公司根本违约，赛格新城市建设有权单方面解除买卖合同及补充协议，88 套

房屋的所有权不发生转移。

同时，赛格新城市建设开始陆续办理房屋产权过户登记手续，并于 2015 年 1 月初完成其中 47 套房产（合计 4,023.09 平方米）的过户手续。在办理过户手续中，赛格新城市建设知悉泽德丰公司法定代表人蔡泽畅因涉嫌违法事项被立案调查，终止了后续 41 套物业的过户手续，并向泽德丰公司多次催缴剩余合同款。2015 年 1 月 16 日和 2015 年 3 月 16 日，泽德丰公司分别出具《承诺函》和《对账说明》，表达鉴于其公司目前财务状况恶化陷入经营僵局，完全丧失履约能力，其同意赔偿因违约产生的一切损失，包括但不限于同意赛格新城市建设没收合同约定的履约保证金，赔偿损失，同意赛格新城市建设自行处分 1 号楼 1 层除已过户的 47 套房屋外的 73 套房屋。

2015 年 4 月 3 日，赛格新城市建设出具《解除合同通知函》至泽德丰公司，通知其决定于 2015 年 4 月 3 日正式解除与泽德丰公司签署的关于 1 号楼剩余未过户的交易房产相关交易合同。2015 年 7 月 16 日，泽德丰公司出具正式函，因其公司资金紧张和改变经营方向，特提出解除上述房产转让协议。此外，本次交易对方的委托人杨建伟也于 2015 年 1 月 19 日出具函件，除已过户的 47 套房产外，撤销其对泽德丰公司作为实际受让方的委托，保证按照《资产转让协议补充协议（一）》约定按时足额支付全部款项，如不能在约定时间内足额支付全部款项，已支付的款项人民币 1.8 亿元及后续支付款项扣除 47 套房产的对价外，余款作为违约金由赛格新城市建设予以没收，赛格新城市建设有权自行处置铭豪家具建材物流区除 47 套以外的其他房地产资产。截至合约约定期限，杨建伟和泽德丰公司均未按期交纳全部购房款。

据此，赛格新城市建设确认了该部分已办理过户的 47 套房产销售收入，剩余部分房款作为其他应付款核算。

（3）该交易是否存在法律纠纷

①根据《中华人民共和国合同法》第九十三条及第九十七条规定，当事人协商一致，可以解除合同；合同解除后，尚未履行的，终止履行。赛格新城市建设及泽德丰公司已通过书面形式向对方通知及确认解除双方签订的《资产转让协议补充协议（一）》、《深圳市二手房买卖合同》、《〈深圳市二手房买卖合同〉补充协议》等。因此，前述相关协议已经赛格新城市建设及泽德丰公司协议解除。

根据《中华人民共和国合同法》第九十四条，有下列情形之一的，当事人可以解除合同：（二）在履行期限届满之前，当事人一方明确表示或者以自己的行为表明不履行主要债务；第九十六条，当事人一方依照本法第九十三条第二款、第九十四条的规定主张解除合同的，应当通知对方。合同自通知到达对方时解除。

泽德丰公司于房屋转让价款支付期限届满之日（2015年2月28日）前多次向赛格新城市建设书面确认“除已支付47套房屋的购房款，已无法继续履行付款义务”，构成明确表示不履行主要债务。经赛格新城市建设于2015年4月3日向泽德丰公司出具《解除合同通知函》书面通知其解除合同的决定，上述相关协议应自通知函送达泽德丰公司之日起解除。

综上，根据《合同法》项下有关合同协议解除及法定解除的相关规定，截至目前，泽德丰公司与赛格新城市建设在《资产转让协议补充协议（一）》、《深圳市二手房买卖合同》、《〈深圳市二手房买卖合同〉补充协议》项下的1号楼1层中未过户房产的买卖法律关系已解除，相关权利义务自合同解除之日起即行终止，泽德丰公司无权依照该等协议请求赛格新城市建设向其交付及过户该等协议项下的未过户的一层剩余房屋。

②此外，杨建伟向赛格新城市建设出具《函件》承诺：如其未于2015年2月28日前足额支付1号楼的全部房屋转让价款共计560,000,000元，则赛格新城市建设有权自行处分赛格ECO项目一期除已过户1层47套房屋以外的其他所有房屋，该书面确认及其对承诺的违反构成杨建伟单方面放弃其基于《资产转让协议》及《资产转让协议补充协议（一）》项下的请求赛格新城市建设向其出售及过户除已过户1层47套房屋以外的其他赛格ECO项目一期所涉房屋的权利。因此，在杨建伟未依约支付全部房屋转让价款共计560,000,000元的情形下，杨建伟已构成根本违约，杨建伟无权基于《资产转让协议》及《资产转让协议补充协议（一）》请求赛格新城市建设向其交付及过户1号楼120套房屋中未过户的房产。

综上所述，赛格新城市建设作为合法所有权人，有权处置1号楼120套房屋中未过户的房产，其处置该等房产不违反其与泽德丰公司、杨建伟签订的相关房屋转让协议的约定，不存在与泽德丰公司及杨建伟的潜在争议。

（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

1、标的公司出具的说明

标的公司赛格创业汇、赛格地产以及赛格康乐已于2016年5月20日出具说明，确认：

“1、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、深圳市规划与国土资源委员会于 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。”

2、上述土地/房产所在地的国土管理部门无违法违规证明

2016 年 4 月和 5 月，深圳市规划和国土资源委员会分别就赛格集团、赛格创业汇、赛格康乐、赛格地产出具了深规土函[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”。

3、国土管理部门证明文件

上述土地/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。

4、赛格集团承诺

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”。

第五章 交易标的主营业务情况

一、赛格创业汇

（一）标的公司主营业务概况

赛格创业汇前身深圳市新思达工业产品展销有限公司的经营项目为工业产品展销；工业技术、产品和信息的咨询；展馆大楼的管理、展览设计、摄影；开办管理深圳市工业产品展销中心。

2014年7月4日，经深圳市新思达工业产品展销有限公司股东会审议通过，同意原股东深圳市对外经济贸易投资有限公司将其所占100%股权转让给赛格集团，并于2015年5月18日，变更公司名称为深圳市赛格创业汇有限公司。

赛格创业汇是一家以创客产业为核心，集赛格商务中心、赛格商务公寓、赛格创客中心、电子专业市场经营为一体的公司。

1、赛格商务中心经营管理业务

赛格商务中心经营管理业务主要涉及经营商务中心场地的租赁管理业务以及客户管理工作。赛格创业汇对传统的物业式租赁进行升级，通过将分散的老旧厂房物业改造升级为装修精致、办公设备齐全的高端小型商务办公室，从而为创客提供定制化、专业化的全方面服务。

2、赛格商务公寓经营管理业务

赛格商务公寓经营管理业务主要涉及经营商务公寓租赁管理业务以及对租户的服务管理工作，同时为创客提供配套的住宿服务。

3、赛格创客中心经营管理业务

赛格创客中心经营管理业务主要涉及经营创客中心的办公工位租赁及创客服务管理。赛格创客中心于2015年6月成立，以华强北创客业务及赛格集团各业务板块为依托，整合赛格集团旗下产业、品牌、资金优势，统筹电子信息产业各方面的行业及市场资源，为创客提供产品发布、展示、路演、推广、交易、融资以及创客交流、培训等全方位服务，助力创客产品产业化发展，推进产业链创新链深度融合。

2016年4月5日，赛格创业汇与深赛格、深圳市腾讯计算机系统有限公司签署了《三方合作协议》，三方拟利用各自平台及资源优势进行战略合作，共同打造孵化与投资相结合的创业综合服务平台、重点合作的硬件实体展销平台和实用创新服务的硬件实验室平台，树立国内软件硬件结合的创业孵化服务标杆。

现阶段，赛格创业汇的创客业务正在投入和布局过程中，借助该业务赛格创业汇可以推动现有业务发展并增加公司业务形态，有效增强公司经营能力，提升公司经营业绩。

（二）主营业务流程

1、赛格商务中心运营管理业务

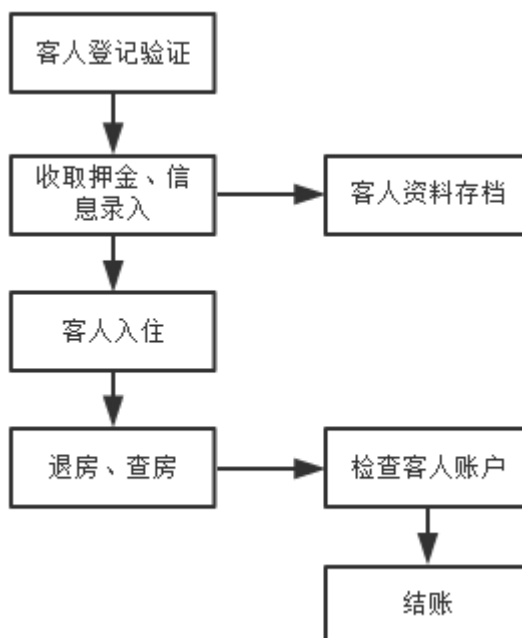
赛格商务中心的运营管理业务主要为商务中心场地的租赁管理和客户管理，即按照公司的工作目标与要求，甄选符合要求的客户，签订商务中心场地租赁合同，约定经营要求、租金标准与缴纳方式等；并按照各级行政主管部门的要求，与客户共同达成的约定，提供后续的管理与服务。具体流程如下：



2、赛格商务公寓运营管理业务

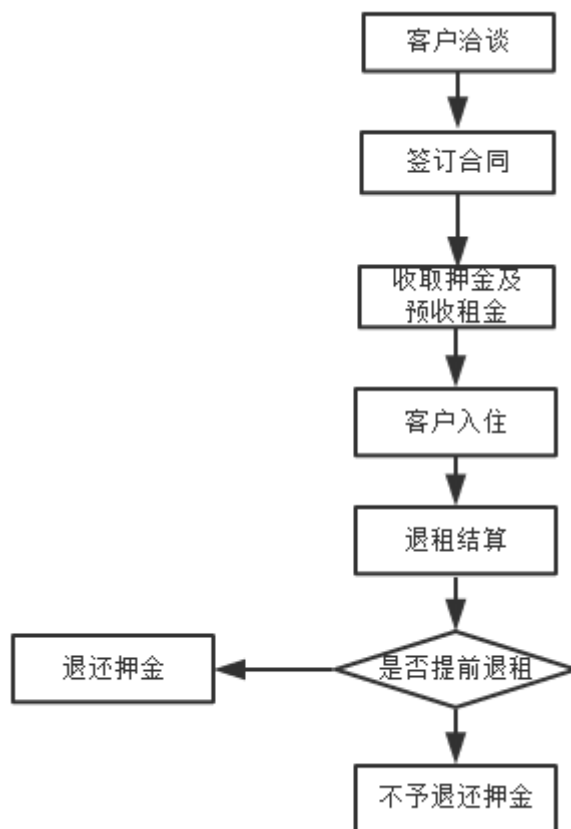
（1）短租业务

赛格商务公寓的短租业务租期较为灵活，一般为3个月以下，按日或按月收费，业务整体流程主要为登记、验证、入住和退房。具体流程如下：



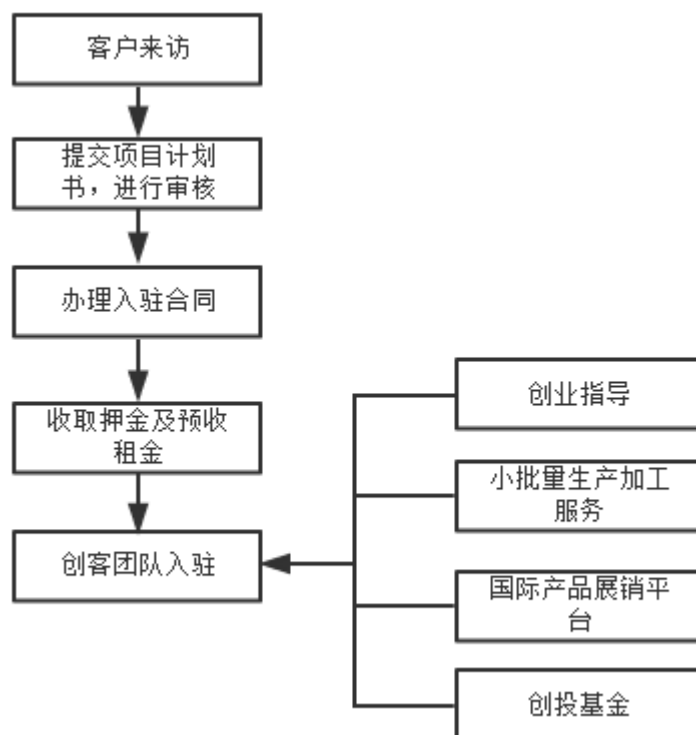
（2）长租业务

赛格商务公寓的长租业务租期半年以上，正常按月收取租金。赛格商务公寓与入住客户签订租赁合同，规定租赁期限、租金和经营用途，并在公寓内为入住客户提供配套服务等。具体流程如下：



3、赛格创客中心运营管理业务

赛格创客中心运营管理业务主要包括工位租赁管理、创客服务管理。工位租赁业务需首先审核客户的项目计划书，筛选合格项目入驻，进而签订入驻合同，最终为创客提供创业指导、小批量生产加工、国际产品展销平台、创投基金等各项配套服务。具体流程如下：



（三）主要经营模式

1、赛格商务中心

（1）物业运营及管理模式：赛格商务中心与入驻中心内部享受办公场地及配套服务的客户签订租赁合同，规定租赁期限、租金和经营用途等；同时有偿为客户提供工商财税代理等配套服务。

（2）招商模式：通过广告投放、中介合作渠道等拓展活动进行宣传推广，现场介绍推介，挖掘客户资源，吸引中小企业客户入驻办公。

（3）租赁模式：通过长短期租赁模式的灵活结合，以快捷、便利、性价、高品质的办公服务为卖点。

（4）盈利模式：以场地租赁收入为主，配套提供多种增值服务来提高收入。

（5）结算模式：正常租赁业务按月结算，统一月初收租；增值类服务与短期租赁业务按实用实收，一次性向客户收取；第三方合作业务一般按季度结算。

2、赛格商务公寓

（1）运营及管理模式：赛格商务公寓与入驻客户签订租赁合同，规定租赁期限、租金和经营用途，同时有偿为客户提供租车、订机票、文件打印等配套服务。

（2）招商模式：通过广告投放、房屋中介渠道、官网推广、微信端、微博端、APP 等线上线下双规多渠道进行宣传推广，挖掘客户资源，现场介绍推介。

（3）租赁模式：通过长短期租赁模式的灵活结合，以安全、舒适、交通便利、社区配套齐全、酒店式管理为入住卖点。

（4）盈利模式：以房屋租赁收入为主，配套提供多种增值服务来提高收入。

（5）结算模式：正常租赁业务按月结算，统一月初收租；增值类服务与短期租赁业务按实用实收，一次性向客户收取；第三方合作业务一般按季度结算。

3、赛格创客中心

（1）运营及管理模式：赛格创客中心通过配备硬件加工实验室、设立开放办公工位、定期举办交流活动、培训等，吸引创客入驻交流；引入创业孵化运营平台及提供财务、法务等增值服务，帮助入驻的创客团队降低风险和成本；同时，引入创投基金，帮助创客团队解决创业资金问题，提升创业成功率。赛格创客中心统筹赛格集团各类行业资源及专业的运营团队，为创客提供全方位的项目孵化服务。

（2）盈利模式：主要以办公工位租赁为主，并收取配套服务费用。

（3）推广模式：通过活动策划、电视媒体、广告位投放、参加展会等方式进行品牌推广，吸引优质项目落地创客中心。

（四）主营业务经营情况

1、主营业务收入的构成

项 目	2016 年 1-8 月		2015 年度		2014 年度	
	金额（万元）	占比	金额（万元）	占比	金额（万元）	占比
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%
营业收入	8,148.04	100.00%	12,231.08	100.00%	9,216.96	100.00%

2、前五大客户情况

报告期内赛格创业汇前五大客户的营业收入情况如下：

项目	客户名称	收入金额（万元）	占营业收入的比例
2016 年 1-8 月	深圳市宝来利电子有限公司	797.43	9.79%

	中国银河证券股份有限公司深圳景田证券营业部	123.08	1.51%
	深圳市坐标建筑装饰工程股份有限公司	112.83	1.38%
	深圳赛格人才培训中心	110.91	1.36%
	深圳市今云科技服务有限公司	75.83	0.93%
	合计	1,220.06	14.97%
2015 年度	深圳市宝来利电子有限公司	1,531.59	12.52%
	深圳赛格人才培训中心	189.61	1.55%
	中国银河证券股份有限公司深圳景田证券营业部	187.47	1.53%
	深圳市蓝天教育培训学校	124.43	1.02%
	中国银行股份有限公司深圳市分行	82.03	0.67%
	合计	2,115.14	17.29%
2014 年度	深圳市汤姆逊数码科技有限公司	1,531.59	16.62%
	深圳赛格人才培训中心	185.96	2.02%
	深圳市北区通讯配件有限公司	152.05	1.65%
	中国银河证券股份有限公司深圳景田证券营业部	142.74	1.55%
	中国银行股份有限公司深圳市分行	123.64	1.34%
	合计	2,135.98	23.17%

3、主营业务成本的构成

单位：万元

项目	2016 年 1-8 月	占比	2015 年度	占比	2014 年度	占比
主营业务成本	3,025.81	100.00%	4,675.03	100.00%	3,448.94	100.00%
其中：折旧待摊费	1,617.07	53.44%	2,409.50	51.54%	2,362.80	68.51%
水电费	322.70	10.66%	606.42	12.97%	313.07	9.08%
物业管理费	176.94	5.85%	358.11	7.66%	171.68	4.98%
保安费	141.05	4.66%	212.01	4.53%	83.67	2.43%
清洁费	72.29	2.39%	140.77	3.01%	56.72	1.64%
员工薪酬	198.51	6.56%	123.29	2.64%	82.61	2.40%
其它	497.25	16.43%	824.93	17.65%	378.39	10.97%

（五）采购情况

赛格创业汇采购的产品（或服务）主要为装修、物业管理服务，最近两年一期内向前五大供应商的采购情况如下：

项目	供应商名称	采购金额(万元)	占营业成本的比例
2016 年 1-8 月	深圳市君鹏建筑工程有限公司	233.47	7.72%
	深圳洲际建筑装饰集团有限公司	180.33	5.96%
	深圳市赛格物业发展有限公司	84.69	2.80%
	深圳市迅展人力资源代理有限公司	64.17	2.12%
	深圳市中保国安实业有限公司	45.57	1.51%
	合计	608.23	20.10%
2015 年度	深圳市本贸工程技术有限公司	493.70	10.56%
	深圳洲际建筑装饰集团有限公司	333.14	7.13%
	深圳市中建南方装饰工程有限公司	129.52	2.77%
	深圳市赛格物业发展有限公司	127.03	2.72%
	深圳市长城装饰设计工程有限公司	89.50	1.91%
	合计	1,172.89	25.09%
2014 年度	深圳洲际建筑装饰集团有限公司	458.18	13.28%
	深圳市中建南方装饰工程有限公司	195.99	5.68%
	深圳市中装建设集团股份有限公司	114.59	3.32%
	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司	81.31	2.36%
	深圳市赛格物业发展有限公司	70.30	2.04%
	合计	920.37	26.69%

（六）关于安全生产及环境保护的情况

赛格创业汇的主营业务为物业租赁服务和创客配套服务，不存在高风险、重污染作业的情况，亦不存在对自然环境造成污染及其他影响的情况，符合国家安全生产和环境保护的要求。

赛格创业汇最近三年未受到安全生产和环境保护的处罚。

（七）业务质量控制情况

赛格创业汇制定了《租赁管理规定》、《安全管理制度》等经营管理制度，定期或不定期对承租客户的合法经营情况、履约能力以及消防安全等问题进行检查，以保障赛格商务中心、赛格商务公寓和赛格创客中心的安全运营及稳定发展。

（八）员工组成情况

项目		2016 年 8 月末		2015 年末		2014 年末	
		人数	比例	人数	比例	人数	比例
学历结构	研究生及以上	1	1.32%	2	4.44%	2	4.35%
	本科	33	43.42%	7	15.56%	7	15.22%
	大专	21	27.63%	14	31.11%	14	30.43%
	高中及以下	21	27.63%	22	48.89%	23	50.00%
合 计		76	100.00%	45	100.00%	46	100.00%
年龄分布	30 岁以下	37	48.68%	5	11.11%	5	10.87%
	31-40 岁	13	17.11%	6	13.33%	6	13.04%
	41-50 岁	19	25.00%	19	42.22%	19	41.30%
	50 岁以上	7	9.21%	15	33.33%	16	34.78%
合 计		76	100.00%	45	100.00%	46	100.00%
专业构成	管理人员	14	18.42%	14	31.11%	14	30.43%
	财务人员	6	7.89%	4	8.89%	4	8.70%
	业务人员	47	61.84%	18	40.00%	18	39.13%
	其他人员	9	11.84%	9	20.00%	10	21.74%
合 计		76	100.00%	45	100.00%	46	100.00%

二、赛格康乐

（一）标的公司主营业务概况

1、主营业务介绍

赛格康乐的主营业务是以通信市场为主、写字楼和仓库以及物流为辅的一体化专业市场服务，具体包括康乐工业大厦 1-4 层康乐通信市场的经营管理以及 5-7 层仓库和写字楼的租赁业务，其中康乐通信市场的承租商户主要经营手机及相关配件、通信产品的批发和零售。

赛格康乐在报告期的收益主要来源于收取的大厦租金，同时报告期内主营业务未发生变化。

（二）主营业务流程

赛格康乐的通信市场经营管理业务主要为商铺的日常经营，即按照公司的目标与要求，甄选符合要求的商家，签订商铺租赁合同，约定双方经营模式、经营要求、租金标准与缴纳方式等；并按照各级行政主管部门的要求、与商家共同达成的约定，提供后续的管理与服务。具体流程如下：



（三）主要经营模式

1、物业运营及管理模式

赛格康乐与从事经营电子通讯产品的商户签订商铺租赁合同，规定租赁期限、租金和经营用途等。商户自行办理行业相关资质和营业执照，独立自主开展经营活动，赛格康乐仅提供场地及物业运营管理服务。

2、招商模式

赛格康乐主要采用公开招租的方式，同时通过对外宣传和推广吸引商户入驻。

3、销售模式

康乐工业大厦 1-4 层开办康乐通信市场，对经营手机及相关配件和通信产品的商户提供商铺租赁服务；康乐工业大厦 5-7 层对外提供写字楼和仓库的租赁服务。

4、盈利模式

赛格康乐主要收取康乐通信市场、写字楼和仓库的租金及管理费等。

5、结算模式

赛格康乐所收取的租赁费按季度预收并按月结转收入，费用按月度核算。

（四）主营业务经营情况

1、主营业务收入的构成

项 目	2016 年 1-8 月		2015 年度		2014 年度	
	金额（万元）	占比	金额（万元）	占比	金额（万元）	占比
主营业务收入	3,497.14	100.00%	5,739.51	100.00%	5,409.07	100.00%
其中：物业租赁	3,497.14	100.00%	5,739.51	100.00%	5,409.07	100.00%
营业收入	3,497.14	100.00%	5,739.51	100.00%	5,409.07	100.00%

2、前五大客户情况

报告期内赛格康乐前五大客户的营业收入情况如下：

项目	客户名称	收入金额（万元）	占营业收入的比例
2016 年 1-8 月	张少玲	183.73	5.25%
	邓映和	60.24	1.72%
	张诚	56.52	1.62%
	尹红生	43.12	1.23%
	陈俊涛	37.18	1.06%
	合计	380.78	10.88%
2015 年	张少玲	275.59	4.80%
	张诚	84.77	1.48%
	邓映和	82.80	1.44%
	尹红生	73.08	1.27%
	陈俊涛	56.10	0.98%
	合计	572.34	9.97%
2014 年	张少玲	275.59	5.09%
	张诚	84.77	1.57%
	尹红生	63.95	1.18%
	陈俊涛	60.27	1.11%
	邓映和	41.40	0.77%
	合计	525.98	9.72%

3、主营业务成本的构成

单位：万元

项目	2016 年 1-8 月	占比	2015 年度	占比	2014 年度	占比
主营业务成本	714.77	100.00%	1,438.45	100.00%	1,337.82	100.00%
其中：职工薪酬	318.09	44.50%	622.14	43.25%	504.41	37.70%
折旧费用	6.96	0.97%	13.44	0.93%	12.61	0.94%
修理费	73.58	10.29%	155.49	10.81%	192.82	14.41%
税金	16.97	2.37%	5.49	0.38%	4.19	0.31%
租赁费	32.14	4.50%	71.36	4.96%	66.42	4.96%
保安费用	95.34	13.34%	131.56	9.15%	114.41	8.55%
清洁费	40.26	5.63%	63.46	4.41%	58.96	4.41%
工作餐费	22.88	3.20%	36.51	2.54%	42.95	3.21%
行业协会费用	5.70	0.80%	11.40	0.79%	11.40	0.85%
其他费用	102.85	14.39%	327.60	22.77%	329.65	24.64%

（五）采购情况

赛格康乐采购的产品（或服务）主要为保安、清洁等服务，最近两年一期内向前五大供应商的采购情况如下：

项目	供应商名称	采购金额（万元）	占营业成本的比例
2016 年 1-8 月	广东鹏祥保安服务有限公司	80.08	11.20%
	深圳市晶莹美景清洁服务有限公司	39.63	5.54%
	深圳市行业协会	5.70	0.80%
	深圳市中嘉制冷设备有限公司	4.27	0.60%
	深圳市维雅利实业发展有限公司	3.76	0.53%
	合计	133.44	18.67%
2015 年	广东鹏祥保安服务有限公司	113.33	7.88%
	深圳市晶莹美景清洁服务有限公司	59.42	4.13%
	深圳市行业协会	11.40	0.79%
	深圳市中嘉制冷设备有限公司	6.38	0.44%
	深圳市维雅利实业发展有限公司	5.64	0.39%
	合计	196.17	13.64%
2014 年	广东鹏祥保安服务有限公司	96.72	7.23%
	深圳市晶莹美景清洁服务有限公司	50.40	3.77%
	深圳市行业协会	11.40	0.85%
	深圳市维雅利实业发展有限公司	5.64	0.42%
	深圳市中嘉制冷设备有限公司	2.88	0.22%
	合计	167.04	12.49%

（六）关于安全生产及环境保护的情况

赛格康乐的主营业务为通信市场商铺、写字楼和仓库的租赁以及停车场服务等业务，不存在高危险、重污染作业的情况，亦不存在对自然环境造成污染及其他影响的情况，符合国家安全生产和环境保护的要求。

最近三年赛格康乐未受到安全生产和环境保护的处罚。

（七）业务质量控制情况

赛格康乐制定了《租赁管理暂行办法》、《安全生产管理规定》、《消防安全管理条例》、《停车场安全管理规定》、《租赁性资产管理流程》等一系列经营管理制度，定期和不定期对康乐工业大厦的各经营商户进行抽检并组织整改工作，以保障大厦的安全稳定运营及良好发展，同时更好地规范市场秩序。

（八）员工组成情况

项目		2016 年 8 月末		2015 年末		2014 年末	
		人数	比例	人数	比例	人数	比例
学历结构	研究生及以上	2	4.44%	2	4.44%	2	4.35%
	本科	7	15.56%	7	15.56%	7	15.22%
	大专	14	31.11%	14	31.11%	14	30.43%
	高中及以下	22	48.89%	22	48.89%	23	50.00%
合 计		45	100.00%	45	100.00%	46	100.00%
年龄分布	30 岁以下	5	11.11%	5	11.11%	5	10.87%
	31-40 岁	6	13.33%	6	13.33%	6	13.04%
	41-50 岁	19	42.22%	19	42.22%	19	41.30%
	50 岁以上	15	33.33%	15	33.33%	16	34.78%
合 计		45	100.00%	45	100.00%	46	100.00%
专业构成	管理人员	14	31.11%	14	31.11%	14	30.43%
	财务人员	4	8.89%	4	8.89%	4	8.70%
	业务人员	18	40.00%	18	40.00%	18	39.13%
	其他人员	9	20.00%	9	20.00%	10	21.74%
合 计		45	100.00%	45	100.00%	46	100.00%

三、赛格物业发展

（一）标的公司主营业务概况

赛格物业发展是赛格集团旗下全资控股的物业管理公司。赛格物业发展目前管理的物业包括赛格广场大厦、赛格经济大厦、赛格苑、赛格景苑、益田花园、绿茵阁等。

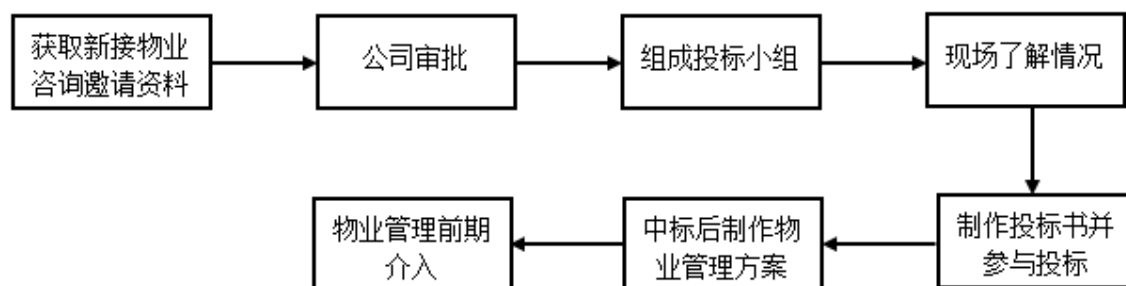
赛格物业发展受物业所有人的委托，依据物业管理委托合同，对物业的房屋建筑及其设备，市政公用设施、绿化、卫生、交通、治安和环境容貌等管理项目进行维护、修缮和整治，并向物业所有人和使用人提供综合性的有偿服务。

报告期内，赛格物业发展的主营业务未发生变化。

（二）主营业务流程

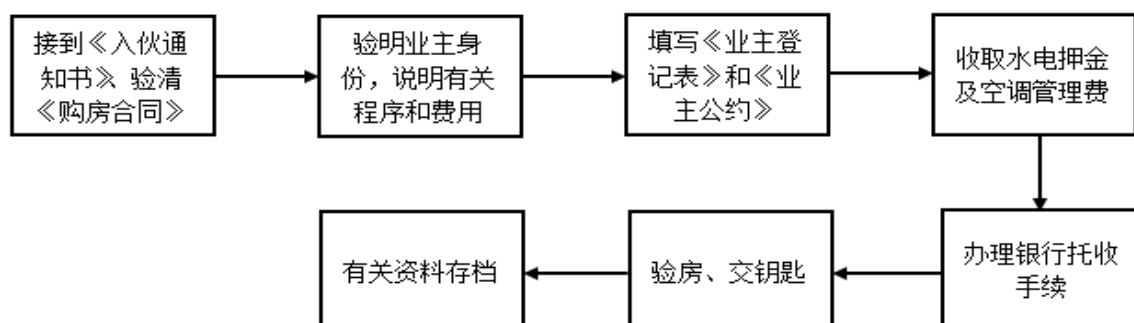
1、投标及质量策划流程

赛格物业发展按照质量管理的要求，制定了投标及质量策划流程，主要包括获取物业邀请资料、公司领导批准、考察现场、制作标书并参与投标、物业管理前期介入等程序。具体流程如下：



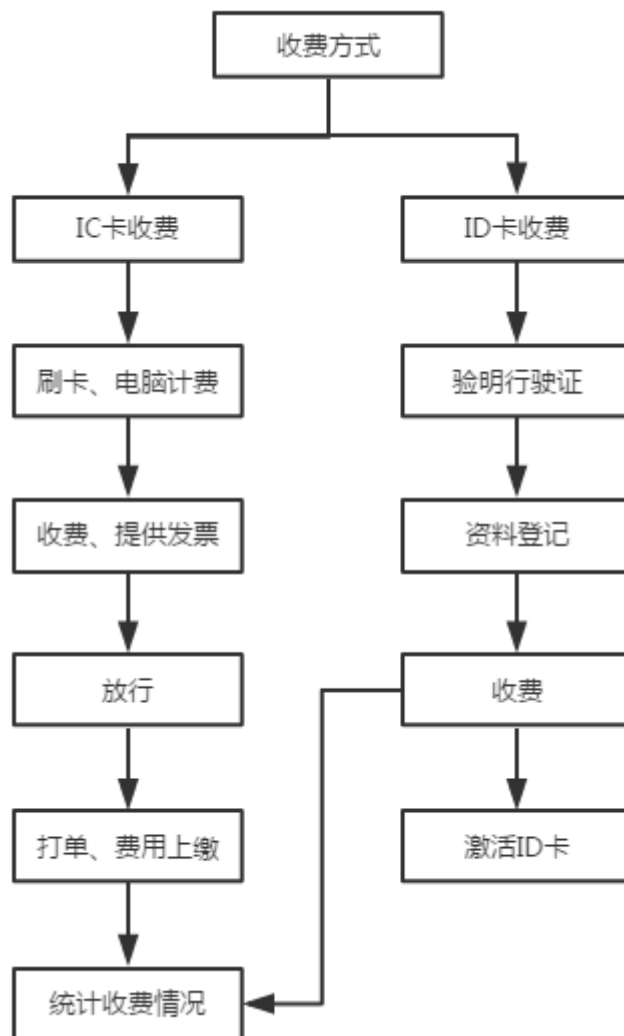
2、业主的入伙管理流程

赛格物业发展针对业主的入伙管理主要分为物业接管验收、办理入伙手续、通过宣传使业主了解和配合物业管理工作、建立业主档案等程序。具体流程如下：



3、停车场收费流程

停车场服务收费为赛格物业发展的主营业务收入来源之一，公司的停车场收费分为 IC 卡收费和 ID 卡收费，其中 IC 卡发给临时收费客户，ID 卡发给月租客户。具体收费流程如下：



（三）主要经营模式

1、经营模式

赛格物业发展的经营模式为基于物业管理服务体系，通过向各业主提供物业管理服务，以满足业主的需求来获得业务收入。赛格物业发展提供的基本服务为房屋、设备的维修、维护和保养，环境卫生、安全、消防、清洁绿化等的管理。

2、盈利模式

赛格物业发展主要的利润来源为通过收取物业管理费、停车场服务费等来获取利润。

3、结算模式

赛格物业发展按月收取物业管理费，每月 10 日前向客户发单，每月 15 日银行托收，客户也可现金缴款。另外，停车场服务按提供的停车场服务收费标准及停车时长进行结算。

（四）主营业务经营情况

1、主营业务收入的构成

项 目	2016 年 1-8 月		2015 年度		2014 年度	
	金额（万元）	占比	金额（万元）	占比	金额（万元）	占比
主营业务收入	3,839.58	100.00%	6,342.08	100.00%	6,254.47	100.00%
其中：物业管理服务	3,771.93	98.24%	6,240.51	98.40%	6,152.99	98.38%
房屋租赁	67.65	1.76%	101.58	1.60%	101.48	1.62%
营业总收入	3,839.58	100.00%	6,342.08	100.00%	6,254.47	100.00%

2、前五大客户情况

报告期内赛格物业发展前五大客户的营业收入情况如下：

项目	客户名称	收入金额（万元）	占营业收入的比例
2016 年 1-8 月	李彦璇	54.40	1.42%
	上海分众德峰广告传播有限公司	36.00	0.94%
	靳军	29.92	0.78%
	中国华融资产管理股份有限公司	28.60	0.74%
	陈泽斌	20.40	0.53%
	合计	169.32	4.41%
2015 年度	深圳市度得广告有限公司	87.50	1.38%
	李彦璇	76.80	1.21%
	上海分众德峰广告传播有限公司	54.00	0.85%
	靳军	44.88	0.71%
	冯红如	30.60	0.48%
	合计	293.78	4.63%
2014 年度	深圳贝木商务公司	87.50	1.40%
	李彦璇	76.80	1.23%
	靳军	44.88	0.72%
	冯红如	30.60	0.49%
	黄美惠	29.98	0.48%
	合计	269.76	4.31%

3、主营业务成本的构成

单位：万元

项目	2016 年 1-8 月	占比	2015 年度	占比	2014 年度	占比
主营业务成本	2,482.38	100.00%	4,489.35	100.00%	4,412.38	100.00%
其中：员工工资、奖金、福利、补贴、保险、公积金	1,021.29	41.14%	1,361.06	30.32%	1,418.91	32.16%
折旧费	22.46	0.90%	37.70	0.84%	38.40	0.87%
修理维护费	11.22	0.45%	743.39	16.56%	387.99	8.79%
清洁卫生费	235.57	9.49%	321.61	7.16%	291.45	6.61%
电梯维修保养	90.17	3.63%	172.34	3.84%	235.27	5.33%
保安员费用	426.60	17.19%	541.81	12.07%	527.81	11.96%
公用水电费	554.13	22.32%	1,033.20	23.01%	1,058.59	23.99%
其他费用	120.94	4.87%	278.24	6.20%	453.97	10.29%

（五）采购情况

赛格物业发展采购的产品（或服务）主要为清洁、维修和保安服务，最近两年一期内向前五大供应商的采购情况如下：

项目	供应商名称	采购金额（万元）	占营业成本的比例
2016 年 1-8 月	深圳市福田区保安服务公司	250.40	10.09%
	广州鹏祥保安服务有限公司	176.20	7.10%
	深圳市正立达物业清洁服务有限公司	106.84	4.30%
	深圳诺必达节能环保有限公司	66.52	2.68%
	深圳市粤通清洁服务有限公司	36.75	1.48%
	合计	636.71	25.65%
2015 年度	深圳市福田区保安服务公司	319.20	7.11%
	深圳市诺必达节能环保有限公司	180.00	4.01%
	深圳市正立达物业清洁服务有限公司	160.25	3.57%
	中保安定保安服务有限公司	118.68	2.64%
	广州奥的斯电梯有限公司	76.12	1.70%
	合计	854.25	19.03%
2014 年度	深圳市福田区保安服务公司	282.70	6.41%
	深圳市正立达物业清洁服务有限公司	160.25	3.63%
	中保安定保安服务有限公司	118.68	2.69%
	广州奥的斯电梯有限公司	76.12	1.73%

项目	供应商名称	采购金额（万元）	占营业成本的比例
	广州鹏祥保安服务有限公司	57.24	1.30%
	合计	694.99	15.75%

（六）关于安全生产及环境保护的情况

赛格物业发展的主营业务为物业管理服务，不存在高危险、重污染作业的情况，亦不存在对自然环境造成污染及其他影响的情况，符合国家安全生产和环境保护的要求。

赛格物业发展最近三年未受到安全生产和环境保护的处罚。

（七）业务质量控制情况

赛格物业发展制定了《物业管理质量检查程序》、《物业管理服务过程控制程序》、《消防安全责任制度》、《消防安全检查制度》、《用火制度及临时动火作业安全规定》、《临时用电管理规定》等一系列运营管理制度，对物业管理过程进行有效控制，及时发现和纠正服务过程中的问题，确保物业管理区域的安全，同时不断提高物业管理服务的效率和质量。

（八）员工组成情况

项目		2016年8月末		2015年末		2014年末	
		人数	比例	人数	比例	人数	比例
学历结构	研究生及以上	2	1.98%	2	1.85%	2	1.74%
	本科	8	7.92%	8	7.41%	9	7.83%
	大专	45	44.55%	46	42.59%	47	40.87%
	高中及以下	46	45.54%	52	48.15%	57	49.57%
合计		101	100.00%	108	100.00%	115	100.00%
年龄分布	30岁以下	12	11.88%	12	11.11%	12	10.43%
	31-40岁	26	25.74%	26	24.07%	37	32.17%
	41-50岁	37	36.63%	40	37.04%	34	29.57%
	50岁以上	26	25.74%	30	27.78%	32	27.83%
合计		101	100.00%	108	100.00%	115	100.00%
专业构成	管理人员	18	17.82%	20	18.52%	19	16.52%
	财务人员	3	2.97%	3	2.78%	3	2.61%
	业务人员	80	79.21%	85	78.70%	93	80.87%

项目	2016 年 8 月末		2015 年末		2014 年末	
	人数	比例	人数	比例	人数	比例
其他人员	-	-	-	-	-	-
合计	101	100.00%	108	100.00%	115	100.00%

四、赛格地产

（一）标的公司主营业务概况

赛格地产为赛格集团旗下的物业管理与房地产开发公司，主要从事商业运营及物业管理、电子专业市场经营，并涉及商业地产开发业务。截至本报告书签署日，赛格地产在华强北区域拥有部分物业资产，主要用于对外出租。同时，赛格地产开发了惠州赛格假日广场、赛格 ECO 中心一期等集高档住宅或公寓、高端写字楼、大型购物中心、电子信息产业园区、娱乐于一体的综合性商业地产项目。赛格地产在报告期内的主营业务未发生变化。

1、房地产开发

赛格地产自从事地产项目开发业务以来，已完成开发的项目包括赛格科技园、赛格经济大厦、赛格工业大厦、赛格苑、青艺综合楼、紫玉花园、新阁小区、庆安航空大厦、八卦岭光纤小区、群星广场、东方威尼斯花园、赛格假日广场等，正在开发的项目包括深圳赛格国际电子产业中心、西安赛格广场等。

2、物业经营管理

除房地产开发以外，赛格地产的主营业务还包括物业经营与管理业务。赛格地产主要对拥有的群星广场及其裙楼、赛格科技工业园 4 栋等综合性物业，赛格工业区等单身宿舍和公寓，以及其他高层住宅等物业资产开展对外租赁业务，并提供配套的物业管理服务。

此外，根据赛格地产的战略规划，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，赛格地产与深圳智美运动场馆投资有限公司开展合作，已合资成立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。2016 年 4 月 26 日，深圳市福田区政府与深圳赛格智美体育文化发展有限公司签订了《福

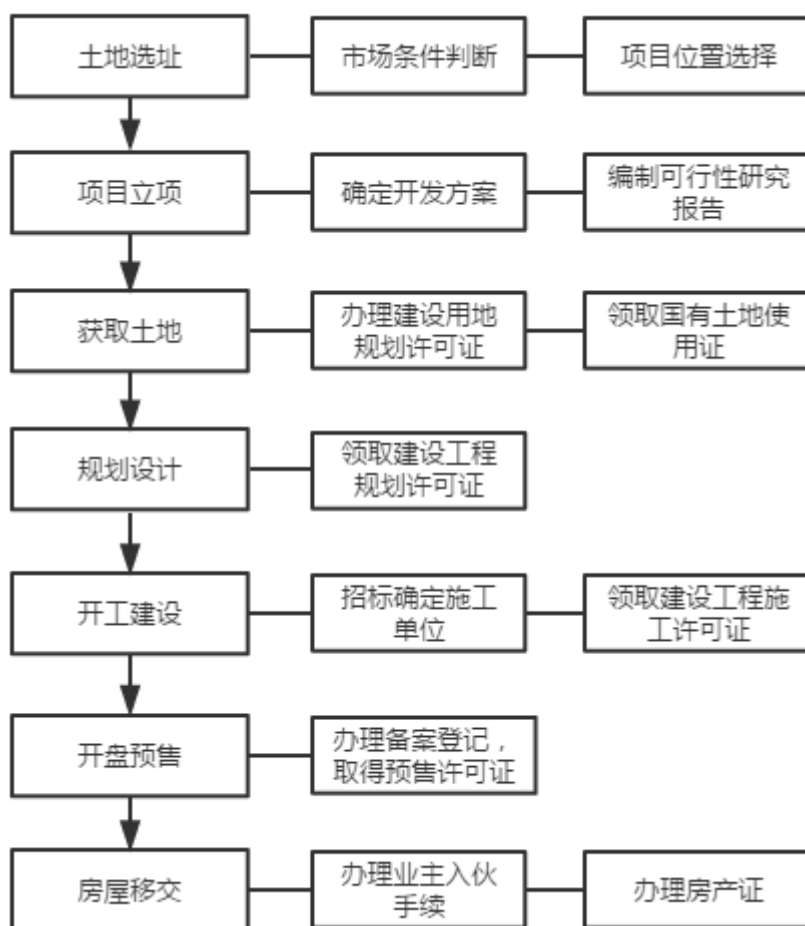
田区发展体育产业战略合作框架协议》，双方将在福田区体育产业领域建立全面战略合作关系。

基于上述，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，扩大发展规模，促进市场地位的不断提升。

（二）主营业务流程

1、房地产开发业务流程

赛格地产的房地产开发流程，主要包括选址、立项、取得土地、规划设计、开工建设、开盘预售和房屋移交等七个步骤，具体流程如下：



2、物业经营管理业务流程

赛格地产的物业经营管理流程，即按照公司的目标与要求，甄选符合要求的商家或租户，签订商铺或房屋租赁合同，约定双方经营或使用要求、租金标准与缴纳方式等；并按照各级行政主管部门的要求、与商家或租户共同达成的约定，提供后续的管理与服务。具体流程如下：



（三）主要经营模式

1、采购模式

赛格地产采购的产品或服务主要为咨询、评估、设计和监理等中介服务，工程施工，设备设施（机电设备、电梯），建筑原材料，劳动服务，广告宣传等。采购方式分为公开招标、邀请招标和议标，对于工程总价在 100 万元（含）以上及不受总价限制的代理公司、咨询公司、设计公司、监理公司、中介公司提供服务的 50 万以上的项目，由赛格地产招标小组参与招标；对于工程项目总价在 10 万元（含）以上并且 100 万元以下的项目及代理公司、咨询公司、设计公司、监理公司、中介公司等提供服务的 50 万以下的项目，由项目公司自行招标；对于总价在 10 万元以下的项目（不含选聘代理公司、咨询公司、设计公司、监理公司、中介公司等），则自行择优比价进行直接采购。

2、销售模式

通过销售公寓及部分商业物业，以产生良好的现金流量，满足项目开发阶段的部分资金需求；并且战略性地长期保留优质商业物业的所有权，以产生长期性的租金收入及潜在的资本增值。

3、盈利模式

通过从事房地产开发业务，进行房产销售从而回收投资。同时，部分物业开发后自行持有，通过物业经营管理回收投资。

目前，赛格地产正积极探索其他多种对其发展有利的模式，如引进战略投资者、合作开发、股权收购等，其目的是为了增加储备土地，保证公司可持续稳定发展。其中，赛格地产将选择和引进有实力、具有丰富的房地产开发经验和土地储备的企业或个人，让其作为战略投资者以土地入股，以保持赛格地产可持续发展和效益的增长。同时，赛格地产将选择有土地储备的企业或个人进行合作开发，发挥各自优势，取得经营效益。此外，选择性收购有土地储备企业的股权，以进行地产开发业务，也是赛格地产获取土地储备的另一途径。

（四）主营业务经营情况

1、主营业务收入的构成

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	36,354.63	96.88%	70,542.32	97.09%	32,312.91	93.73%
其中：房地产开发	19,799.61	52.77%	47,425.09	65.27%	9,108.51	26.42%
电子专业市场经营与管理业务	16,555.01	44.12%	23,117.22	31.82%	23,204.40	67.31%
其他业务收入	1,169.23	3.12%	2,116.13	2.91%	2,163.16	6.27%
营业收入	37,523.86	100.00%	72,658.45	100.00%	34,476.07	100.00%

2、前五大客户情况

报告期内赛格地产对前五大客户的营业收入情况如下：

项目	客户名称	收入金额（万元）	占营业收入的比例
2016年1-8月	深圳市苏宁云商销售有限公司	2,649.12	7.06%
	陈家雄	2,092.66	5.58%
	邓小川	1,843.37	4.91%
	黄文珠	1,758.20	4.69%
	上海红星美凯龙品牌管理有限公司	1,102.57	2.94%
	合计	9,445.92	25.17%
2015年度	深圳市招诚投资集团有限公司	30,080.00	41.40%
	深圳市泽德丰贸易有限公司	10,057.73	13.84%
	深圳市苏宁云商销售有限公司	3,898.06	5.36%
	红星美凯龙家居集团股份有限公司	1,394.20	1.92%
	深圳市富融意资产管理有限公司	662.81	0.91%
	合计	46,092.80	63.43%
2014年度	深圳市苏宁云商销售有限公司	3,930.86	11.40%
	红星美凯龙家居集团股份有限公司	1,563.59	4.54%
	深圳市女人世界商业连锁股份有限公司	748.24	2.17%
	林卉	500.00	1.45%
	徐经国	484.88	1.41%
	合计	7,227.57	20.97%

3、主营业务成本的构成

单位：万元

项目	2016年1-8月	占比	2015年度	占比	2014年度	占比
主营业务成本	20,916.08	100.00%	45,937.94	100.00%	17,811.42	100.00%
其中：房地产开发成本结转	10,008.51	47.85%	30,282.98	65.92%	3,232.19	18.15%
工资	2,207.02	10.55%	3,764.64	8.20%	3,636.39	20.42%
办公费	82.93	0.40%	115.56	0.25%	229.19	1.29%
折旧	575.84	2.75%	1,462.86	3.18%	1,994.25	11.20%
清洁绿化	1,753.60	8.38%	2,446.40	5.33%	2,084.30	11.70%
维修费	237.62	1.14%	315.13	0.69%	422.58	2.37%
管理费	253.46	1.21%	460.52	1.00%	306.04	1.72%
保安费	2,952.65	14.12%	4,127.04	8.98%	3,736.79	20.98%
业务招待费	40.77	0.19%	89.95	0.20%	142.54	0.80%
水电费	310.97	1.49%	460.41	1.00%	482.04	2.71%
租赁费	375.86	1.80%	350.93	0.76%	321.54	1.81%
改造款	448.30	2.14%	1,383.47	3.01%	41.01	0.23%
其他	1,668.55	7.98%	678.06	1.48%	1,182.56	6.64%

（五）采购情况

标的公司赛格地产采购主要为支付的土地出让金和开发项目工程款，最近两年一期向前五大供应商的采购情况如下：

项目	供应商名称	采购金额（万元）	占营业成本比例
2016年1-8月	中国华西企业有限公司	14,189.51	63.97%
	广东铭濠润建工有限公司	395.00	1.78%
	惠州市仕成机电安装工程 有限公司	309.70	1.40%
	深圳市日清环卫服务有限公司	222.87	1.00%
	深圳市三森装饰设计工程 有限公司	219.41	0.99%
	合计	15,336.49	69.14%

2015 年	深圳市规划国土资源委员会龙岗管理局	54,163.66	111.37%
	广东铭濠润建工有限公司	3,815.00	7.84%
	中国华西企业有限公司	2,700.00	5.55%
	吴川市建设工程有限公司珠海分公司	2,602.00	5.35%
	深圳市招诚投资集团有限公司	2,105.60	4.33%
	合计	65,386.26	136.46%
2014 年	西安市国土资源局高新科技产业开发区分局	15,957.00	85.10%
	广东铭濠润建工有限公司	5,840.00	31.14%
	东莞市凯盈企业管理有限公司	5,339.41	28.47%
	珠海市建筑工程有限公司	2,800.00	14.93%
	中铁建工集团深圳分公司	2,784.93	14.85%
	合计	32,721.34	164.94%

（六）关于安全生产及环境保护的情况

赛格地产与业务相关的可能涉及安全事故的情况主要存在于房地产开发的建筑工程施工过程中。

赛格地产建立了完善的安全生产工作制度体系，并且通过与下属项目签订目标责任书的模式，将安全生产目标进行分解落实。在日常工作当中，赛格地产安全委员会每月将组织安全大检查，对检查出的隐患进行登记造册，编制《安全隐患台账》，对于整改完毕的隐患进行定期的复查跟踪。截至本报告书签署日，赛格地产未出现过重大安全责任事故。

赛格地产严格按照各项环境保护的法律法规要求，在每个项目的设计阶段将聘请专业公司进行环境影响评价，编制环评报告送交环保部门备案。在施工建设过程中，要求施工单位严格遵守有关环保的法律法规，注意泥土、混凝土车辆运送的过程中不污染道路，避免晚间施工给周边用户带来的噪音污染等。同时，赛格地产的下属公司赛格物业管理引进了 ISO14001《环境管理体系》，将进一步规范并促进公司履行社会责任，减少对环境的污染。

赛格地产最近三年未受到安全生产和环境保护的处罚。

（七）业务质量控制情况

赛格地产在房地产开发与运营方面形成了规范化的运作流程，围绕项目管理工作任务建立了与之配套的组织和制度，并加强各阶段工作的计划性，有效减少项目管理难度，提高项目管理的质量和效率。

1、前期质量监督管理

项目开发前期工作，包括项目建议书和可行性研究报告制作、项目开发的产品策划等工作。赛格地产投资发展部专业人员通过分析地产行业动态走势，选择专业咨询机构出具行业咨询报告，并通过对市场进行深入调研，结合定性和定量的调查与分析制作可行性研究报告，继而对规划方案、户型、景观方案等进行多方案比选，并严格执行项目前期工作成果的质量评审。

2、设计质量监督管理

赛格地产在设计质量管理方面建立了基本的工作流程，通过以下两阶段的工作对设计质量进行有效管理：

（1）规划设计阶段质量管理

规划设计的依据：在前期可行性研究报告、市场调研、开发项目的产品策划定位等前期工作的基础上，同时，参考咨询公司对规划方案设计的研究，进而编制详尽的规划设计任务书。

（2）施工图设计阶段质量管理

施工图设计阶段的质量管理是防止功能性质量缺陷的关键，赛格地产在设计方案阶段优中选优，选择对住宅的套型、结构体系、内部功能、空间利用、节能环保地等创新创优的设计。

3、施工质量监督管理

赛格地产一贯重视提高开发项目的工程质量，将施工阶段的质量控制作为重点进行监控，通过与施工单位、监理单位的周协调报告会制度，及时了解项目进度，沟通质量问题。遇到重大质量问题，召开专题会议，商讨解决方案。

4、开发售后质量监督管理

房屋交付后，赛格地产就以下两方面的管理工作进行跟踪：

一是售后服务工作。由项目公司销售部门牵头，组织售后服务和维修整改小组，彻底持续跟踪售后维修工作。

二是征求意见和调查回访工作。项目公司牵头，组织人员广泛征求住户的意见和要求，并及时进行处理。深入调研开发房产尚需改进的方面，并对调查材料进行全面整理分析，及时反馈到赛格地产的投资发展部，作为编制项目后续评估的主要依据，以此进一步提高房产开发与运营的质量。

（八）员工组成情况（合并口径）

项目		2016 年 8 月末		2015 年末		2014 年末	
		人数	比例	人数	比例	人数	比例
学历结构	研究生及以上	7	0.47%	7	0.39%	4	0.22%
	本科	136	9.18%	155	8.59%	146	7.91%
	大专	151	10.19%	212	11.75%	208	11.27%
	高中及以下	1,188	80.16%	1,431	79.28%	1,488	80.61%
合 计		1,482	100.00%	1,805	100.00%	1,846	100.00%
年龄分布	30 岁以下	349	23.55%	440	24.38%	497	26.92%
	31-40 岁	433	29.22%	569	31.52%	605	32.77%
	41-50 岁	575	38.80%	660	36.57%	632	34.24%
	50 岁以上	125	8.43%	136	7.53%	112	6.07%
合 计		1,482	100.00%	1,805	100.00%	1,846	100.00%
专业构成	管理人员	100	6.75%	99	5.48%	103	5.58%
	财务人员	42	2.83%	41	2.27%	34	1.84%
	业务人员	104	7.02%	104	5.76%	98	5.31%
	其他人员	1,236	83.40%	1,561	86.48%	1,611	87.27%
合 计		1,482	100.00%	1,805	100.00%	1,846	100.00%

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评估收益预测期期满前收益低于预期的补偿金额、业绩承诺期满后评估收益预测期期满前临时建筑被政府有关部门要求拆除导致的损失，则赛格集团将按照如下计算方式予以上市公司及时、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

项目内容		计算公式或税费率	数值	
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。

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(m ²)		12,641.29			
K	用地面积(m ²)		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 $\times$ 70% $\times$ 1.2%	12.54	12.54	12.54	12.54
2	营业税（万元）	年有效毛收入 $\times$ 5.0%	221.27	287.35	300.34	290.86
3	城建税及附加（万元）	营业税 $\times$ 12.0%	26.55	34.48	36.04	34.90
4	印花税（万元）	年有效毛收入 $\times$ 0.10%	4.43	5.75	6.01	5.82
5	维修费（万元）	建筑面积 $\times$ 120 元/m ²	154.33	154.33	154.33	154.33
6	保险费（万元）	年有效毛收入 $\times$ 0.10%	4.43	5.75	6.01	5.82
7	土地使用税（万元）	按土地面积 $\times$ 30	9.60	9.60	9.60	9.60
8	经营管理费（万元）	首年有效毛收入 $\times$ 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 栋使用年限估值	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	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%
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。

第六章 发行股份情况

一、本次发行股份的具体方案

本次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由两部分构成：1、本公司以发行股份及支付现金购买资产的方式购买赛格集团所持有的赛格创业汇 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，资产对价支付以发行股份方式支付 86.90%，以现金方式支付 13.10%；2、为提高重组整合绩效，拟向不超过 10 名特定投资者非公开发行股份募集本次重组的配套资金，募集资金总额不超过拟购买资产交易价格的 100%，本次募集配套资金总额不超过 20 亿元，在扣除发行费用后拟用于支付购买标的资产的现金对价、西安赛格广场建设项目后续建设投入、深圳赛格国际电子产业中心建设项目后续建设投入。

二、发行股份购买资产

（一）股份发行情况

本次交易中，深赛格拟购买的标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。

深赛格拟通过发行股份加现金相结合的方式进行支付，支付对价中 86.90%的对价采用发行股份的方式支付，其余 13.10%对价采用现金支付，具体情况如下：

单位：万元

交易标的	评估价值	发行股份支付对价	现金支付对价	合计	拟发行股份数量 (万股)
		A1	A2	A=A1+A2	B=A1/9.94 元/股
赛格创业汇 100%股权	259,768.24	225,736.59	34,031.65	259,768.24	22,709.92
赛格康乐 55%股权	31,024.47	26,960.02	4,064.45	31,024.47	2,712.28
赛格物业发展 100%股权	13,523.59	11,751.90	1,771.69	13,523.59	1,182.28
赛格地产 79.02%股权	211,398.42	183,703.59	27,694.83	211,398.42	18,481.25
合计	515,714.72	448,152.10	67,562.62	515,714.72	45,085.72

（二）发行股份的定价及依据

根据《重组办法》的相关规定，上市公司购买资产部分股票发行价格不得低于市场参考价的 90%；市场参考价为本次发行股份购买资产的董事会决议公告日

前 20 个交易日、60 个交易日或者 120 个交易日的公司股票交易均价之一。董事会决议公告日前若干个交易日公司股票交易均价=决议公告日前若干个交易日公司股票交易总额/决议公告日前若干个交易日公司股票交易总量。

深赛格董事会决议公告日前 20 个交易日公司股票交易均价为 11.08 元/股、前 60 个交易日公司股票交易均价为 11.56 元/股、前 120 个交易日公司股票交易均价为 14.54 元/股。经交易各方协商确定本次发行股份的价格的基础为深赛格第六届董事会第八次会议决议公告日前 20 个交易日股票交易均价的 90%，即 9.97 元/股。

在定价基准日至股份发行日期间，如上市公司实施派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项，本次购买资产部分的股票发行价格将根据相关法律及证券交易所的相关规则之规定对发行价格做相应调整。调整方式如下：

假设调整前发行价格为 P_0 ，每股送股或转增股本数为 N ，每股增发新股或配股数为 K ，增发新股或配股价为 A ，每股派息为 D ，调整后发行价格为 P_1 ，则：

派息： $P_1 = P_0 - D$

送股或转增股本： $P_1 = P_0 / (1 + N)$

增发新股或配股： $P_1 = (P_0 + AK) / (1 + K)$

三项同时进行： $P_1 = (P_0 - D + AK) / (1 + K + N)$

如相关法律或中国证监会对发行价格的确定方式进行调整，则发行价格也将随之相应调整。

由于深赛格在定价基准日至本报告书签署日期间每 10 股派发现金红利 0.3 元人民币（含税），本次发行股份及支付现金购买资产部分股票发行价调整为 9.94 元/股。

（三）发行股份数量

本次交易标的资产的评估值合计为 515,714.72 万元，交易双方协商确定的交易标的的作价为 515,714.72 万元，以发行股份方式支付的对价为 448,152.10 万元。按照本次股票发行价格 9.94 元/股计算，拟向赛格集团共计发行 450,857,239 股。

在定价基准日至股份发行日期间，如公司实施派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项，本次购买资产部分股份发行数量将随发行价格的调整而随之调整。

（四）发行股份及支付现金购买资产的发行价格调整方案

上市公司有权对发行股份及支付现金购买资产的发行价格进行一次调整。上市公司董事会有权在审议本次交易方案的股东大会决议公告日至本次交易方案获得中国证监会核准前的期间内，可选择是否对发行价格进行调整：

1、价格调整方案对象

价格调整方案的调整对象为本次发行股份及支付现金购买资产的股份发行价格。标的资产的交易价格以经深圳市人民政府国有资产监督管理委员会备案的评估报告确定的评估值为准，不进行调整。

2、价格调整方案生效条件

本次发行价格调整方案由公司董事会、股东大会审议通过。

3、可调价期间

上市公司审议本次交易方案的股东大会决议公告日至本次交易方案获得中国证监会核准前。

4、触发条件

在公司股东大会审议通过本次交易的决议公告日至中国证监会核准本次交易前，出现下列情形之一的，上市公司有权召开董事会对发行价格进行一次调整：

（1）深证综指（399106.SZ）在上市公司股东大会审议通过本次交易后任一交易日前的连续 30 个交易日中至少有 20 个交易日的收盘点数相比上市公司股票因本次交易首次停牌日（即 2015 年 11 月 4 日）前 20 个交易日的收盘点数算术平均值（即 1,941.06 点），跌幅超过 10%；或

（2）Wind 房地产经营公司指数（882593.WI）在上市公司股东大会审议通过本次交易后任一交易日前的连续 30 个交易日中有至少 20 个交易日收盘点数相比上市公司股票因本次交易首次停牌日（即 2015 年 11 月 4 日）前 20 个交易日的收盘点数算术平均值（即 2,101.59 点），跌幅超过 10%。

上述条件中的“连续 30 个交易日”可以不全部在可调价期间内。

5、调价基准日

触发调价条件满足后，可调价期间内，调价基准日为上市公司董事会决议公告日。

6、发行价格调整幅度

上市公司董事会可选择是否对发行股份及支付现金购买资产的发行价格进行

调整。

若因深证综指（399106.SZ）收盘点数波动而触发发行价格调整条件的，发行价格调整幅度为上市公司调价基准日前 20 个交易日深证综指（399106.SZ）收盘点数的算术平均值较上市公司股票因本次交易首次停牌日（即 2015 年 11 月 4 日）前 20 个交易日深证综指（399106.SZ）收盘点数算术平均值的下跌百分比；

若因 Wind 房地产经营公司指数（882593.WI）收盘点数波动而触发发行价格调整条件的，发行价格调整幅度为上市公司股票调价基准日前 20 个交易日 Wind 房地产经营公司指数（882593.WI）收盘点数的算术平均值较上市公司股票因本次交易首次停牌日（即 2015 年 11 月 4 日）前 20 个交易日 Wind 房地产经营公司指数（882593.WI）收盘点数算术平均值的下跌百分比。

若深证综指（399106.SZ）和 Wind 房地产经营公司指数（882593.WI）收盘点数同时满足调价条件，则以深证综指（399106.SZ）或 Wind 房地产经营公司指数（882593.WI）收盘点数两者下跌幅度较高的百分比（即绝对值较高的百分比）作为调价幅度。

7、发行股份数量调整

本次发行股份及支付现金购买资产的股份发行数量将根据上述调整后的股份发行价格进行相应调整，即本次发行股份及支付现金购买资产的股份发行数量＝（标的资产交易价格－支付的现金对价）÷上述调整后的股份发行价格。

三、发行股份募集配套资金

（一）本次募集配套资金的金额及占交易总金额的比例

深赛格拟向不超过 10 名特定投资者非公开发行股份募集配套资金，募集资金将用于支付购买标的资产的现金对价、西安赛格广场建设项目后续建设投入、深圳赛格国际电子产业中心建设项目后续建设投入。配套募集资金总额不超过人民币 20 亿元，占本次拟购买资产交易总金额的比例未超过 100%，对应发行股份数不超过 201,207,243 股。

（二）本次募集配套资金的股份发行情况

1、发行股票的种类和面值

本次发行的股票种类为境内上市的人民币普通股（A 股），每股面值为人民币 1 元。

2、发行股份的定价及依据

根据《证券发行管理办法》、《上市公司非公开发行股票实施细则》等相关规定，深赛格向特定投资者非公开发行股票募集配套资金的定价原则为询价发行，发行价格不低于定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价的 90%。本次非公开发行股票募集配套资金定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价的 90% 为 9.97 元/股。

在定价基准日至股份发行日期间，如上市公司实施派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项，本次募集配套资金部分的股票发行价格将根据如下方式进行相应调整：

假设调整前发行价格为 P_0 ，每股送股或转增股本数为 N ，每股增发新股或配股数为 K ，增发新股或配股价为 A ，每股派息为 D ，调整后发行价格为 P_1 ，则：

派息： $P_1 = P_0 - D$

送股或转增股本： $P_1 = P_0 / (1 + N)$

增发新股或配股： $P_1 = (P_0 + AK) / (1 + K)$

三项同时进行： $P_1 = (P_0 - D + AK) / (1 + K + N)$

由于深赛格在定价基准日至本报告书签署日期间每 10 股派发现金红利 0.3 元人民币（含税），本次非公开发行股票募集配套资金部分股票发行底价调整为不低于 9.94 元/股。

最终发行价格将在本次发行获得中国证监会核准后，由公司董事会根据股东大会的授权，按照相关法律、行政法规及规范性文件的规定，依据发行对象申购报价的情况，与本次交易的独立财务顾问及主承销商协商确定。

如相关法律或中国证监会对发行价格的确定方式进行调整，则发行价格也将随之相应调整。

3、发行股份数量及占发行后总股本的比例

深赛格拟募集不超过 20 亿元的配套融资，按 9.94 元/股的发行价格测算，其发行股份数不超过 20,120.72 万股，发行前上市公司总股本 78,479.90 万股，本次发行股份数占发行后总股本的比例不超过 14.00%。最终发行数量将根据最终发行价格确定。本次募集配套资金总额未超过拟购买资产交易总金额的 100%。

在定价基准日至发行日期间，如本次发行价格因公司实施派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项，则本次发行股份的价格将根据相关法律及证券交易所的相关规则之规定对发行价格做相应调整，则发行数量也将随之相应调整。

4、配套融资发行价格调整方案

在定价基准日至本次交易获得中国证监会上市公司并购重组委员会审核本次交易前，上市公司董事会可根据公司股票二级市场价格走势，并经合法程序召开董事会会议（决议公告日为调价基准日），对募集配套资金的发行底价进行一次调整，调整后的发行底价为调价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价的 90%。

（三）配套资金用途情况

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。

1、配套融资募集资金用途具体如下：

单位：万元

用途	项目名称	项目投资总额	募集资金投资金额	实施单位
支付现金对价		67,562.62	67,562.62	上市公司
标的资产在建项目	西安赛格广场建设项目后续建设	176,249.29	80,000.00	西安赛格
	深圳赛格国际电子产业中心建设项目后续建设	145,638.00	52,437.38	赛格新城市建设
合计			200,000.00	-

在本次交易经中国证监会核准后，对于标的资产收购款中的现金支付部分 67,562.62 万元，公司将全部以配套融资的募集资金支付；如果配套融资未能获得中国证监会核准、配套募集融资未能按计划完成或募集资金不足，则就支付现金对价不足部分，公司将以自筹资金支付该等现金收购价款。

实际募集的配套资金如不能满足上述配套融资募集资金项目需要，募集资金不足部分由深赛格自筹解决。

2、标的资产在建项目情况

（1）西安赛格广场建设项目后续建设

①项目概况

项目名称	西安赛格广场
项目总投资	176,249.29 万元
募集资金投入量	80,000.00 万元
项目建设期	2014 年 10 月至 2018 年 10 月
项目经营主体	西安赛格康鸿置业有限公司
规划占地面积	23,014.90 平方米
总建筑面积	284,800.00 平方米

②项目背景

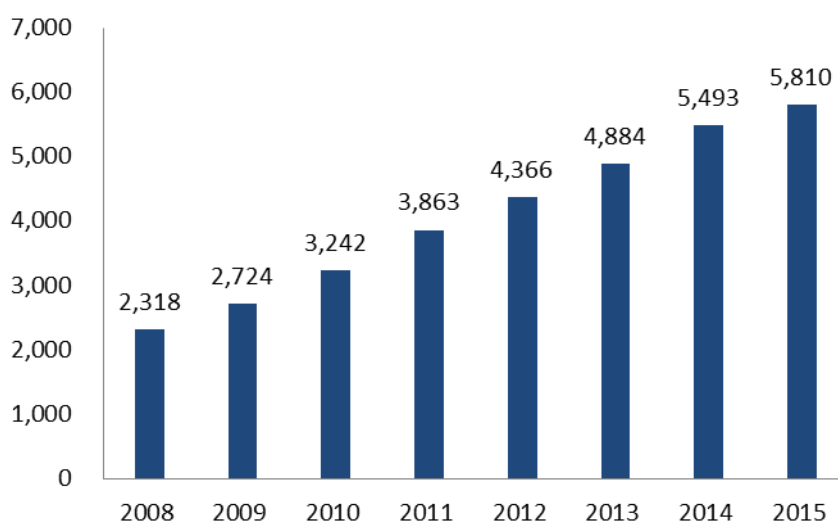
I、项目建设所在地发展概况

i、西安市区域经济健康发展，居民收入水平稳步提升

西安作为陕西省省会，是陕西省的政治、经济、文化和科教中心，中国历史文化名城。近年来，西安经济社会发展态势良好，地区生产总值和人民生活水平稳步提升。根据西安市统计局《西安市 2015 年国民经济和社会发展统计公报》的数据显示，经初步核算，西安市 2015 年地区生产总值（GDP）达 5,810 亿元，按可比价格计算，比上年增长 8.2%，增幅高出全国 1.3 个百分点。2015 年西安第一产业增加值 220.20 亿元，增长 5.0%；第二产业增加值 2,165.54 亿元，增长 6.8%；第三产业增加值 3,424.29 亿元，增长 9.5%。

2008-2015 年西安市地区生产总值（GDP）增长情况

单位：亿元

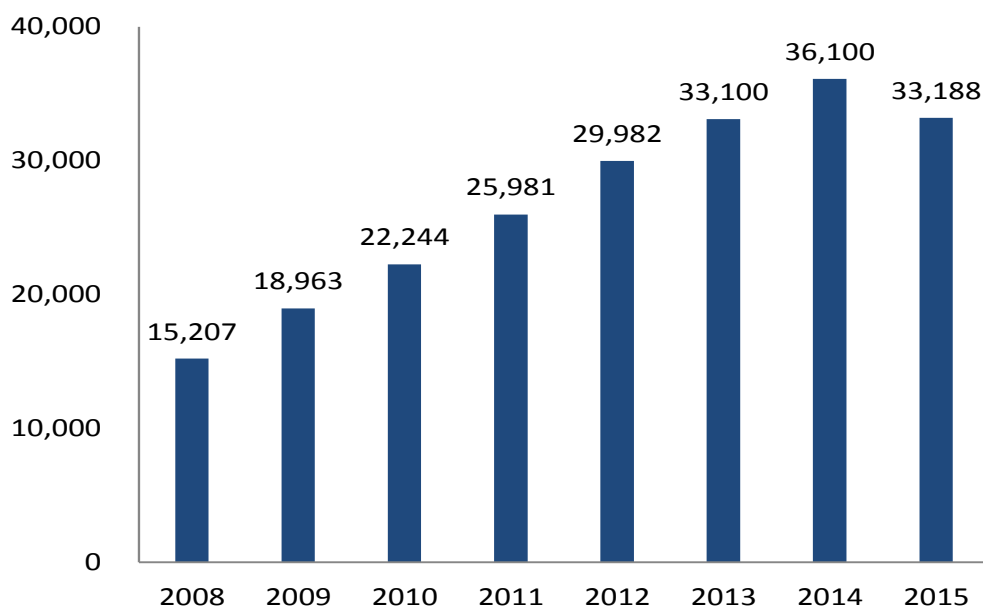


数据来源：西安市统计局

受益于西安社会经济的健康发展，西安市居民收入水平稳步提升。2015 年城镇常住居民人均可支配收入 33,188 元，比上年名义增长 8.05%，扣除价格因素实际增长 7.30%。西安市市民人均可支配收入和消费支出仍将保持较快的增长。

2008-2015 年西安市城镇居民人均可支配收入情况

单位：元



数据来源：西安市统计局

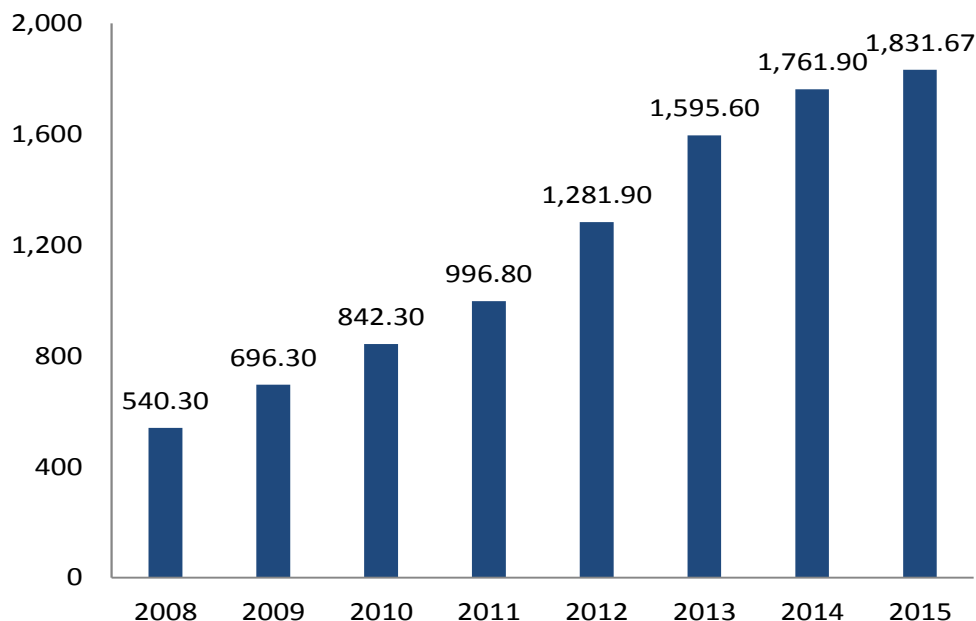
区域经济的健康、快速发展为西安各个行业发展创造了有利的宏观环境，带动了人民生活水平的提高和区域消费需求的增长，为商业地产的发展奠定了良好的基础。

ii、西安市房地产行业总体发展良好

2015 年西安房地产市场在宽松的政策刺激下，总体呈现稳定向好的发展态势，开发投资进入平稳增长阶段。2015 年西安市全年房地产开发投资 1,831.67 亿元，比上年增长 4.0%，其中：住宅投资 1,312.15 亿元，下降 1.7%；办公楼投资 141.96 亿元，增长 69.0%；商业营业用房投资 247.71 亿元，增长 17.9%。商业地产发展增速明显高于住宅地产。

2008-2015 年西安市房地产投资总额

单位：亿元



数据来源：西安市统计局

商业地产全程服务机构 RET 睿意德与德勤中国、新加坡南洋理工大学联合首发的《商业地产·中国潜力城市 40 强》研究报告显示，广大中西部城市蕴藏着巨大的商业潜力。西安区域的商业地产发展水平位于全国前列，近年来国内各个商业地产巨头也纷纷在西安各个商业区域中心建立起规模宏大的商业综合体，显示出西安地区未来巨大的开发潜力。

II、我国城镇化的持续深入和中产阶层的不断壮大促进消费结构升级

我国经历了城镇化快速发展的过程，尤其是过去 10 年来，城镇化比例以年均 1%-1.5% 的速度推进，2013 年首次突破 50% 的结构转换临界点，到 2015 年已达 56.1%。根据国务院发布的《国家新型城镇化规划（2014-2020 年）》，我国的城镇化水平和质量在未来五到十年内将稳步提升，预计在 2020 年将达到 60%，仍处于 30%-70% 的城镇化快速发展区间。城市化过程将会导致社会消费容量和消费结构发生根本性变化，据推算，城市化率每提高 1%，将会拉动最终消费增长约 1.6%，社会消费水平迅速提升以及消费结构升级换代将成为必然趋势。

根据瑞信发布的《全球财富报告》，2015 年我国中产阶级人数达 1.09 亿。中产阶级将成为我国消费快速增长的重要拉动力量，且最终使得消费结构以一种多元化方式发展。收入水平上升有利于增强国内居民的边际消费倾向，释放非生活必需品和奢侈品的消费需求，为国内零售业的升级换代打下坚实的基础。

III、社零快速增长拉动商业物业需求，但优质的地产项目稀缺

近年来，随着我国居民可支配收入的稳步增长，社会消费品零售总额呈现较

快增长态势。根据国家统计局数据，2010年至2015年我国社会消费品零售总额平均增速达14.25%，与此同时，承载消费品零售的商业物业项目也在同时期大量增加。2010年至2015年，我国商业营业用房竣工面积平均增速达到11.02%，略低于社会消费品零售增速。虽面临消费品零售增速放缓和电子商务分流的冲击，但从总体上来看，我国新增的商业物业供给尚未出现严重过剩，整体未偏离均衡状态。

在商业地产蓬勃发展的同时，部分优质商业项目，尤其是城市综合体的兴起，迎合了消费者心中对高质量购物、消费、居住、办公环境和体验的需求，为相关开发企业带来了高额的收益回报，也使市场涌现出一批商业地产开发品牌企业。然而，从目前的发展情况来看，我国商业地产仍处于初级阶段，高质量产品稀缺。应用科技化、大数据的项目仍为数不多，文化、艺术、生态、体验式商业尚处探索阶段。未来商业地产的竞争将逐渐向专业化运营转向，设计、招商、运营管理等方面带来的溢价将更为显著。

③项目必要性

I、项目建设有助于公司战略转型的落地，提升可持续发展能力

经济刺激政策、传统百货转型推动了近年商业地产大跃进，但大量新增物业入市已造成商业地产行业不同地区和不同业态分化的格局，供需开始逆转。面对日趋激烈的竞争，房地产品牌实际上已成为企业综合竞争力和赢得市场的关键因素之一。得益于赛格集团较高的品牌知名度和丰富的电子市场运营经验，赛格地产新开发的项目往往能够得到项目建设地政府的大力支持，商铺的商业价值也能得到充分挖掘，项目招租率普遍较高，经济效益良好。然而近年来，传统电子市场经营受到电商冲击，赛格地产受到一定程度影响，虽然其长期积累的品牌力仍能够帮助其取得行业内较高的招租率，但从长期看，赛格地产亟需在新的商业地产发展形势下为赛格这一商业品牌注入新的活力。

本项目将引入更多文化概念，赋予赛格地产更具活力的运营和发展理念。从整体经营的角度来看，赛格地产未来拟向创客业务、文化教育、智能科技、体育娱乐、虚拟体验、电竞游戏、金融服务等多元化业务辐射延伸，本项目有利于其借助体验式的现代商业地产理念，加强公司的运营及服务能力，为公司现有物业的职能升级和业态优化提供先进的经验支持，提高公司整体的运营能力。

II、项目建设将满足快速增长的文体市场线下消费场景需求

近年来，我国城乡居民收入水平的不断提高，居民人均消费性支出逐年增加，购买能力不断增强，社会消费结构向发展型、享受型转变，相当一部分居民的消费重心开始向教育、科技、文化、体育、旅游等领域转移，为文化体育产业的发

展提供了更广泛的市场需求。

根据国家统计局的统计，2012 年我国文化产业增加值 18,071 亿元，占 GDP 比重首次超过 3%，预计 2015 年文化产业占 GDP 的比重将突破 5% 的大关。同时，从 2010 年起，国家通过持续的行业政策扶持来推动体育产业发展，体育产业成为目前国家政策重点支持的产业之一，预计至 2025 年，体育产业总规模将超过 5 万亿元，“十三五”期间我国体育产业市场面临较大的发展空间。

快速发展的文化体育等朝阳产业与商业综合体结合，使得线下商业综合体为消费者提供电商无法取代的体验式消费，将是未来商业综合体转型升级的重要方向之一。公司将延续打造一站式都市生活综合体的开发模式，更加深入的把文化、体育、科技、智能等概念融入到开发和运营的项目中去，结合赛格的“IT 基因”，赋予项目差异化和多样性的经营模式。本项目集文化、体育以及产业孵化等为一体，将有望带动周边体育产业、区域文化建设以及创业环境的建设与发展，满足快速增长的文体市场消费场景需求。

④项目可行性

I、优越的地理位置为项目运营提供有利条件

作为新丝绸之路的起点，在“一带一路”的国家战略下，西安市的区域辐射能力不断增强。西安高新区是西安最大经济增长地，沿线产业规模最大，经济发展良好且潜力巨大。随着西安国际化大都市建设进程的推进，城市骨架进一步拉伸，土地成交、供应外扩趋势明显。西安高新区隶属于西安市雁塔区，2015 年雁塔区地区生产总值在西安市 13 个区县中排首位，达到 1,158.23 亿元，占全市生产总值的 19.94%；社会消费品零售总额 656.47 亿元，占全市的 19.28%。良好的区域经济发展为本项目的建设及后期运营提供了良好的区域环境。

西安赛格广场位于西安市高新区核心区域，踞守科技二路与高新六路十字路口，东临唐延路商务区，西临丈八北路住宅区，区位优势明显。作为西安乃至西部高新科技产业前沿发展区域，高新区汇集了大量高新技术企业和高端人才，写字楼及商业地产潜力较大。项目所处区域消费能力相对较高，发展前景可期。

II、良好的政策环境为项目实施提供有力保障

本项目作为优质的商业城市综合体项目，受到国家及地方房地产行业相关利好政策的支持。近年来我国政府为保持房地产行业的健康发展出台了一系列政策法规。自 2014 年起，我国宽松的货币政策为房地产发展提供了良好的资金保障，截止 2016 年 3 月 1 日，央行 8 次下调我国金融机构准备金率（含定向降准），并执行了 6 次降息操作。此外，我国政府及各地区政府逐步调低了居民首套房的首

付比例，降低居民购买房产的纳税负担。面对国家对房地产行业发展的政策支持，西安市政府率先出台了一系列房地产利好政策。2015年3月，西安公积金贷款首套房首付比例降为2成，二套房商业贷款首付比例降低为4成。2015年6月，西安市住房保障和房屋管理局正式对外发布“地产新九条”，对优化住房结构、棚户区改造、规划用地规模、购房首付比例、保障房建设和城市基础设施建设等方面提出了一系列政策，为未来几年西安市房地产的发展提供了有力的政策支持。

III、深厚的行业积淀是项目成功实施的依托

标的公司赛格地产深耕商业地产领域多年，在房地产开发、物业管理和商业运营等方面均取得了优异的成绩，以“地产+文化体育+金融+科技”多元化发展战略为方向，形成了“开发、项目招商与运营、物业管理”三大核心业务。

在房地产这个完全竞争市场，国企在资金成本、土地获得、政府关系等层面比民企有更大优势。赛格地产的前身是深圳市赛格工程实业股份有限公司，自成立以来，得到各级政府的大力支持，业绩快速发展。赛格地产以深圳为起点，布局全国，先后成功开发了深圳赛格科技园、赛格广场、群星广场、赛格苑、紫玉花园、经济大厦、工业大厦，同时启动全国核心城市开发战略，广泛布局珠三角、华中、华北地区。公司在“十二五”规划中首次提出发展以传统赛格电子市场交易、物流功能为核心的SEG IT MALL业务，经过数年发展，赛格地产项目已初见成效，发展势头良好，赛格集团旗下惠州赛格假日广场、南通赛格时代广场开业后招商、物业销售情况良好。成功的商业模式和经营理念为公司商业地产的进一步发展提供了经验支持。

此外，房地产属于典型的资金密集型行业，融资成本和融资渠道是房地产企业最重要的竞争要素之一。赛格地产一方面依托控股股东赛格集团的支持，凭借多年的经营发展过程中积累的良好信誉，与各大银行保持着长期合作关系，形成了稳定的信贷资金来源；另一方面赛格地产还积极拓宽融资渠道，与战略伙伴达成框架协议，提升抵抗财务风险的能力。

⑤项目建设内容

赛格地产拟通过使用募集配套资金投资项目的方式实施该项目。项目总占地面积23,014.90平方米，总建筑面积约284,800.00平方米，主要建设大型购物中心、甲级写字楼、服务公寓、高档住宅等，打造集商业、办公、居住、文化娱乐、体育休闲、虚拟体验等多种功能于一体的商业产业园区。

项目建设将结合赛格地产以往成功的开发经验，项目商业部分将以高端零售为核心，植入电子科技、文化、体育等体验型业态，突破商业地产同质化的困局，谋求差异化运营，形成赛格特色，实现新“消费生态圈”概念。

⑥资格文件取得情况

截至本报告出具日，本项目取得的资格文件情况如下：

文件类型	文件编号
立项批复/备案	西高新发商发[2014]10 号 西高新发商发[2015]326 号 西高新发商发[2016]18 号
环评批复	高新环评批复[2013]024 号
国有土地使用使用权证	西高科技国用（2015）第 76793 号
建设用地规划许可证	高新规地字第（2014）028 号

⑦项目投资概算

本项目总投资 176,249.29 万元，其中土地成本（含拆迁费、房地产购置费用）33,618.93 万元（已支付完毕，本次配套募集资金用途不含购置土地支出），拟使用募集资金投入 80,000.00 万元，项目建设期为 3 年，具体投资内容详见下表：

项目	金额（万元）
土地成本	33,618.93
建安成本、公共配套及基础设施费用	117,097.70
前期工程费	9,987.00
综合费用	15,545.67
总投资	176,249.29

本次募集资金均用于支付项目投资中的建安成本、公共配套及基础设施等资本性支出。

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、服务公寓于一体的具有赛格特色的商业产业园区。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

项目名称	平均销售单价 (元/平方米)	项目介绍
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。

项目名称	平均销售单价 (元/平方米)	项目简介
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。

（2）深圳赛格国际电子产业中心建设项目后续建设

①项目概览

项目名称	深圳赛格国际电子产业中心
项目总投资	145,638.00 万元
募集资金投入量	52,437.38 万元
项目建设期	2013 年 12 月至 2017 年 12 月
项目经营主体	深圳市赛格新城市建设发展有限公司
规划占地面积	30,693.6 平方米
总建筑面积	154,586.51 平方米

②项目背景

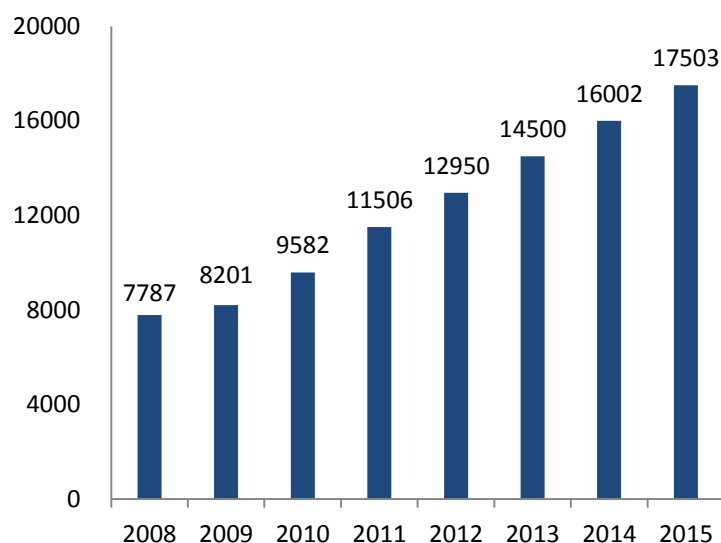
I、项目建设所在地发展概况

i、深圳市经济健康快速发展

深圳地处珠江三角洲，是连接香港和中国内地的纽带和桥梁，在中国高新技术产业、金融服务、外贸出口、海洋运输、创意文化等多方面占有重要地位。作为全国经济中心城市，深圳市经济总量长期位列中国大陆城市第四位，是我国经济效益最好的城市之一，在 2015 年中国社科院发布的城市综合竞争力榜单上深圳位居榜首。2015 年，深圳经济继续保持快速健康的发展态势，据初步核算，2015 年全年深圳本地生产总值 17,502.99 亿元，同比增长 8.9%；全年全市社会消费品零售总额 5,017.84 亿元，同比增长 2.0%；从消费类别看，批发与零售业零售额 4,448.14 亿元，同比增长 1.3%。总体来看，深圳经济明显好于广东省及全国平均水平，并呈现“稳中趋升、结构优化、质量向好”的发展态势。

2008-2015 年深圳市地区生产总值（GDP）增长情况

单位：亿元



数据来源：深圳市统计局

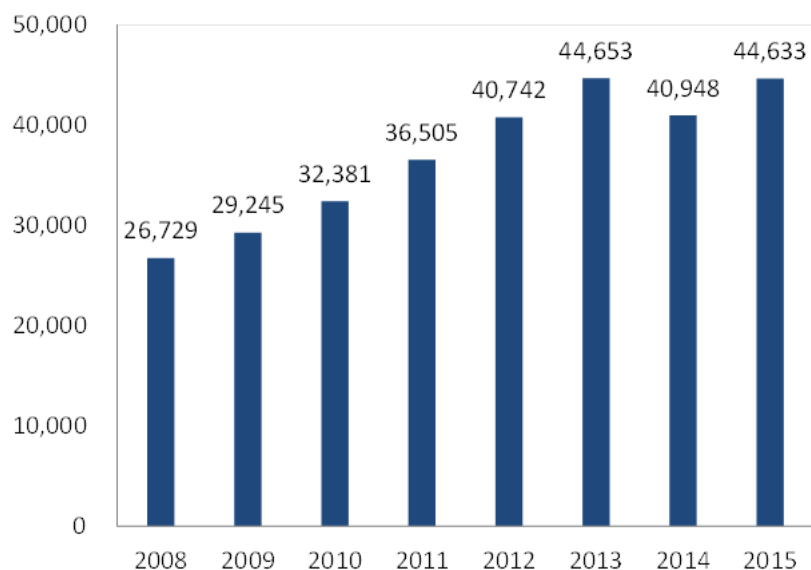
近年来，深圳市产业结构持续调整，第三产业比重继续上升，现代服务业快速发展。2015年，深圳市二、三产业结构由2014年的42.6：57.4调整为41.2：58.8，服务业占比提高了1.4个百分点。现代服务业快速发展，其中房地产业增加值1,627.77亿元，同比增长16.8%，占GDP比重9.3%，同比提高1.0个百分点。产业结构优化不仅促进了深圳经济的快速发展，同时带动了居民生活水平的提高和区域消费需求的增长，为商业地产的发展奠定了良好的基础。

ii、深圳市人口规模不断扩大，居民收入水平稳步提升

人口数量规模及人均收入水平是区域商业地产市场容量增长的核心关键因素之一。深圳市金融、物流、文化产业、高新技术四大支柱产业占总经济的六成以上，移民城市的特点造就了包容的环境和开放的文化，吸引全国大量人才聚集深圳。近年来，深圳市人口规模不断扩大，2015年深圳市地区年末常住人口达到1,137.87万，比上年净增59.98万。同时，随着产业结构的优化升级和高端人才的大量引入，深圳居民收入水平不断提高，人均可支配收入和消费支出均在国内排名前列。2015年深圳居民人均可支配收入44,633元，名义增长9.0%，扣除价格因素影响，实际增长6.7%；居民人均消费支出32,359元，名义增长12.2%，扣除价格因素影响，实际增长9.8%。

2008-2015年深圳市人均支配收入情况

单位：元



数据来源：深圳市统计局

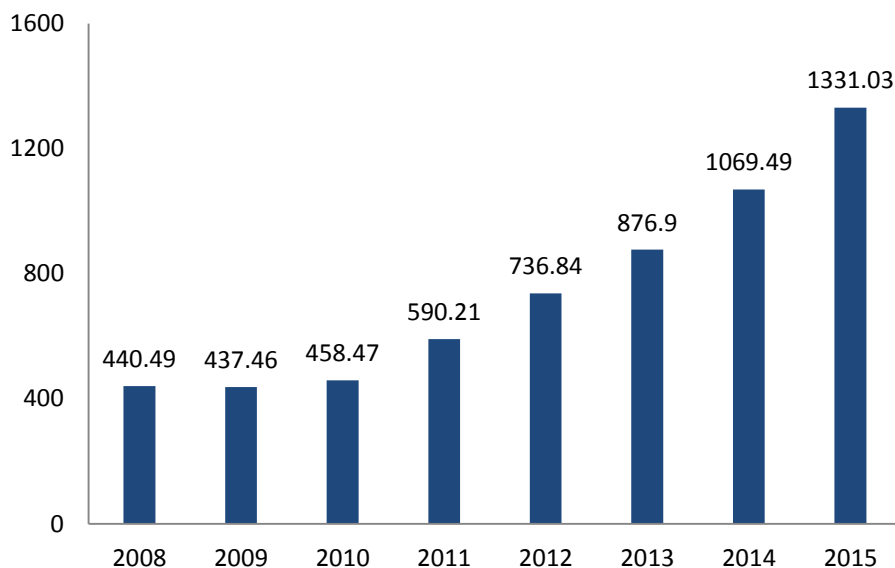
在“大众创业、万众创新”的激励下，加上多层次资本市场的支持，深圳迅速成为互联网之都、创业之都和中国的“硅谷”。据深圳市经贸信息委统计，截至2015年底，深圳中小微企业总数达112万家，较2010年增长211.9%；境内外上市企业累计达321家，本地企业中小板和创业板上市总量连续9年居大中城市首位。互联网发展和大众创业具有创造和延长产业链、增加附加价值、扩大就业的联动效应，拉动深圳居民收入水平迅速增长。随着互联网、金融、高科技等新兴产业的快速发展及企业规模的不断壮大，深圳迅速出现了一大批新兴富裕群体，其住房支付能力较高，成为近年推动深圳房地产旺盛需求的重要因素。

iii、深圳市房地产行业发展状况

近年来，股市、汇市的大幅动荡，以及其他投资渠道缺乏，使得一线城市房地产保值增值作用凸显。深圳是我国最先开始房地产市场化的地区，市场化程度最高，市场体系也最为完善。良好的经济环境支撑着深圳市房地产市场快速增长，同时也吸引了大量的投资。根据深圳市统计局数据显示，深圳市房地产开发项目投资总额由2008年的440.49亿元上升至2015年的1,331.03亿元，复合增长率达17.11%。

2008-2015年深圳市房地产开发项目投资总额增长情况

单位：亿元



数据来源：深圳市统计局

深圳房地产市场从 2014 年四季度出现“暖冬”行情后，市场对深圳市房地产市场的预期已明显改变。2015 年改善性和投资性等各类需求持续加速入市，深圳房地产市场呈现异常火爆的热销现象，成交量创下 2008 年金融危机以来的新高，成交均价创历史新高。从国家统计局公布的 70 个大中城市房价数据来看，全国 70 个大中城市新房价格较为平稳，仅北京、上海、广州和深圳四个城市新房房价上涨超过 8%，深圳市 2015 年新建住宅出售价格以 46.8% 的涨幅位列全国首位，而涨幅第二的上海市新建住宅出售价格涨幅为 15.5%。

此外，深圳是一个土地资源极度紧缺的城市，有限的土地出让远远不能够满足深圳高速发展的房地产市场。2015 年可供出让的新增土地十分有限，进而引发全国各地的房地产企业来深圳大肆争夺，有限的几块出让土地成为深圳乃至全国土地市场的地王。根据《深圳市土地利用总体规划(2006-2020 年)》，到 2020 年，深圳建设用地总规模控制在 976 平方公里以内，约占市域面积的一半。然而 2014 年年底已用面积已达到 968 平方公里，距离规划的上限仅有 8 平方公里的差距。深圳市规划和国土资源委员会指出，部分地区现状建设用地规模甚至已经突破土地利用总体规划 2020 年控制目标。未来几年，深圳市内可开发空间非常有限，填海不能短时间内拓展发展空间，而存量土地则存在盘活难度大、城市更新周期长，难以缓解供应紧张局面，因此未来土地供应紧张的预期会长期存在，深圳房地产市场持续向好。

II、我国文化、体育产业迎来良好发展机遇，商业地产行业受益

随着城镇居民收入水平的不断提升，生活观念的逐步转变，文化、体育消费

逐渐成为人民群众追求生活质量的新标志。党中央、国务院高度重视发展文化、体育产业，自 2009 年以来相继出台多个涉及文化、体育产业的政策性文件，在财税、金融、准入、土地等多方面给予文体产业优惠政策。

2009 年，我国第一部文化产业专项规划——《文化产业振兴规划》（国发〔2009〕30 号）公开发布，标志着文化产业已经上升为国家的战略性产业；2012 年，文化部正式发布《文化部“十二五”时期文化产业倍增计划》，提出“十二五”期间文化部门管理的文化产业增加值年平均现价增长速度高于 20%，2015 年比 2010 年至少翻一番。2014 年，《国务院关于加快发展体育产业促进体育消费的若干意见》提出，到 2025 年，我国基本建立布局合理、功能完善、门类齐全的体育产业体系，体育产品和服务更加丰富，市场机制不断完善，消费需求愈加旺盛，对其他产业带动作用明显提升，体育产业总规模超过 5 万亿元，成为推动经济社会持续发展的重要力量；到 2025 年，我国人均体育场地面积达到两平方米，群众体育健身和消费意识显著增强，人均体育消费支出明显提高，经常参加体育锻炼的人数达到 5 亿，体育公共服务基本覆盖全民。

综合国家产业政策文件，文化、体育产业是国家大力支持的朝阳产业，将商业地产行业与文化、体育产业融合，积极打造文化体育综合体，是未来商业地产行业转型升级的方向之一，在市场强劲需求的带动下将迎来良好的发展机遇。

③项目必要性

I、项目建设是公司实施业务转型的重要内容

深赛格的主营业务是电子专业市场及其配套项目的开发及经营、物业租赁服务业务、IT 产品渠道零售终端业务、电子商务和小额贷款增值业务。近年来，随着国内宏观经济发展增速的放缓，以及移动互联网下电子商务对电子专业市场带来的冲击，上市公司以电子专业市场为主的经营业务面临挑战。上市公司转型升级的需求日益迫切，亟需寻求新的战略业务和利润增长点。

本项目建设作为上市公司实施业务转型的重要内容，将进一步巩固公司战略转型的成果，增强上市公司的竞争力。同时，地产业务也将与上市公司其他业务板块产生协同效应，为公司价值成长创造新的动能。

II、定位准确的商业综合体项目增长潜力大，项目实施为公司带来新利润增长点

经过多年发展，建设多样化的商业综合体项目逐渐成为各地区政府提升居民人居环境、提高城市生活质量、促进地区商业发展的重要途径。随着商业地产的开发运营模式愈发成熟，商业地产项目面临着同质化风险。为提高商业地产项目

的竞争力，越来越多的房地产商开始在地产项目的开发、运营阶段实施差异化经营的策略，在保持项目经营业态的多样性的同时，商业综合体被赋予了不同的主题。在体验式购物的经营思路下，文化主题、科技主题和体育主题等成为商业地产项目实现差异化经营的突破口。商业地产被赋予鲜活的主题和文化因素的底蕴后，往往能够打造出更加灵活的商业经营环境，增加商业综合体的客流量，提高项目的辐射范围和客户黏度。

本项目将打造集商业购物、文化体验、产业孵化和体育概念为一体的商业地产项目。项目建成后，将填补片区区域性影响力商业项目缺失的情况，为项目周边地区人民提供高品质的商业综合体。项目的开展具有极强的持续盈利能力，为公司提供长期稳定的经济收益。

④项目可行性

I、优越的地理位置为项目运营提供有利条件

随着限购、限贷等房地产调控政策的松绑，以及中国全面进入货币宽松和降息周期，具有明显人口集聚效应的一线城市房地产将有望更为明显地受益于宽松的政策环境。本项目建设地位于深圳市龙岗布吉片区核心区域，从房地产业与区域经济发展状况来看，深圳经济处于平稳增长期，为项目建设提供了良好的经济环境。

布吉地处深圳市的几何中心，地理位置优越，南邻深圳经济特区腹心地带罗湖区，距离深圳市中心 4 公里，距香港新界仅 8 公里，与福田 CBD、罗湖 CBD 形成金三角布局，位于深圳双中心发展轴，为深圳产业聚集地，是连接珠三角经济圈与海峡西岸经济圈的重要通道，发展潜力巨大。同时，布吉亦是深圳文化产业发源地，未来几年片区将重点打造文化创意产业，建设“一核、两廊、三点、五区”的产业模式，成为深圳文化产业氛围最为浓厚的片区。

作为片区首个兼容城市价值与产品配套价值的都市综合体项目，本项目汇集轻奢商务公寓、5A 甲级写字楼、企业总部基地和旗舰商业于一体，二期项目建成后，将与一期共同构筑片区商务品质最高、商业规模最大、生活配套最全的一站式都市生活圈。项目建设不仅有利于推动区域经济快速发展，更将全面提升片区居民的生活品质、刷新片区面貌，成为深圳新罗湖的商务标杆。

项目建设期正逢片区城市更新期间，项目建成后能享受到更加完善的配套及更大规模的消费群体。此外，项目邻近招商三联城市更新项目、华润水径项目，未来将形成片区联动效应，由周边配套推动项目价值上升。

II、强大的品牌效应为项目实施提供可靠保障

近年来房地产市场发展已经进入了品牌地产的时代，品牌影响力对于商业地产运营商有着至关重要的作用，品牌效益的提升能够提高项目实施地政府、潜在租户和在当地消费者对商业地产项目的认可，为项目的开发、招商和后期经营提供便利。

赛格地产控股股东深圳市赛格集团有限公司是中国电子专业市场经营模式的创办者，也是目前国内规模最大的综合性电子专业市场，在行业内居领先地位。赛格集团以直营、联营及委托经营的方式在全国已开办近三十家电子专业市场，形成了覆盖珠三角、长三角，辐射全国的连锁电子专业市场体系，在国内外拥有较高的品牌知名度和影响力。

赛格集团自 1986 年涉足地产业务，成功开发多个商业地产项目，并在深圳华强北路形成了赛格商业综合体，带动华强北商业的迅猛发展。同时，赛格地产凭借一贯的创新精神及优质的物业服务赢得了良好的社会口碑，连续多年被深圳市工商局评为“重合同、守信用企业”。2014 年和 2015 年，赛格地产连续 2 年被深圳市房地产业协会评为“深圳房地产最具品牌价值企业”。赛格地产良好的企业品牌形象将有利于项目招商与运营工作的顺利开展，为项目的市场前景和经营效益提供了有力保障。

III、稳定的企业管理团队及优秀的管理能力为项目实施奠定基础

赛格地产拥有一支优秀、稳定的管理团队，董事长、总经理、部门总监、中层管理人员及骨干工程技术人员，均有多年商业地产行业从业经验，对房地产业发展有深刻的认识，对产业政策有独到的理解，有能力领导公司继续保持长期、稳定、健康的发展。赛格地产经过多年的发展已具备丰富的房地产开发、招商与运营、物业管理能力，对项目管理团队的建设、项目计划的执行、项目成本的控制、项目质量的管理以及项目进度的控制都具备一定的经验，赛格地产优秀的组织和管理能力能够为本项目的实施提供管理保障。

⑤项目建设内容

赛格地产拟通过使用募集配套资金投资项目的方式实施该项目，主要建设内容为深圳赛格国际电子产业中心二期园区的后续建设。深圳赛格国际电子产业中心用地范围包括布龙路以北、联中路东南、三联大道西南的区域。作为片区首个兼具城市价值与产品配套价值的都市综合体项目，项目汇集轻奢商务公寓、5A 甲级写字楼、企业总部基地和旗舰商业于一体。

二期园区总建筑面积 154,586.51 平方米，定位文化、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集群，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。二期项目建成后，将与一期共同构筑片区商务品质最高、商业规模最大、生活配套最全的一站式都市生活圈，成为布吉三联商圈地标式的商务综合体。

⑥资格文件取得情况

截至本报告出具日，深圳市赛格新城市建设发展有限公司就本项目取得的资格文件情况如下：

文件类型	文件编号
立项批复/备案	深发改备案[2013]0054 号 深发改函[2014]394 号 深龙岗发改备案[2016]0021 号
环评批复	深环批[2014]100069 号
国土出让合同	深地合字（2007）5029 号
国有土地使用权证	深房地字第 6000265072 号
建设用地规划许可证	深规土许 LG-2014-0005 号
建设工程规划许可证	深规土建许字 LG-2015-0032 号
建筑工程施工许可证	4403002014015401
深圳市房地产预售房产证	深房许字（2016）龙岗 020 号

⑦项目投资概算

本项目总投资 145,638.00 万元，其中土地成本及拆迁费用 59,086.08 万元（已支付完毕，本次配套募集资金用途不含购置土地支出），拟使用募集资金投入 52,437.38 万元，项目建设期为 3 年，具体投资内容详见下表：

项目	金额（万元）
土地成本	59,086.08
前期工程费	3,061.00
建安成本及公共配套建设及景观费用	68,637.92
综合费用	14,853.00
总投资	145,638.00

本次募集资金均用于支付项目投资中的建安成本、公共配套及基础设施等资本性支出。

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(元/平方米)	项目介绍
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

项目名称	平均销售单价（元/平方米）	项目介绍
		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。

（四）募集配套资金的必要性分析

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
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

项目	偿债能力		
	流动比率	速动比率	资产负债率
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。

（五）募集配套资金的合规性分析

1、募集资金用途符合《证券发行管理办法》的规定

根据《证券发行管理办法》第十条：“上市公司募集资金的数额和使用应当符合下列规定：

（一）募集资金数额不超过项目需要量；

（二）募集资金用途符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理等法律和行政法规的规定；

（三）除金融类企业外，本次募集资金使用项目不得为持有交易性金融资产和可供出售的金融资产、借予他人、委托理财等财务性投资，不得直接或间接投资于以买卖有价证券为主要业务的公司；

（四）投资项目实施后，不会与控股股东或实际控制人产生同业竞争或影响公司生产经营的独立性；

（五）建立募集资金专项存储制度，募集资金必须存放于公司董事会决定的专项账户。”

本次募集资金投资项目属于房地产行业，根据《产业结构调整指导目录（2011年本）（修正）》（2011年3月27日国家发改委第9号令公布，2013年2月16日国家发改委第21号令修正），符合国家产业政策。募集资金投资项目已取得相应的立项批复、环评批复、土地权属证书，项目运营符合国家有关环境保护、土地管理等法律和行政法规的规定。因此，募集资金用途符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理等法律和行政法规的规定。

本次募集资金项目全部用于公司主营业务相关的房地产开发及物业租赁，募集资金的使用不涉及持有交易性金融资产和可供出售的金融资产、借予他人、委托理财等财务性投资，不涉及直接或间接投资于以买卖有价证券为主要业务的公司的情形。

本次募集资金投资项目由上市公司控股子公司实施，项目实施后，不会增加上市公司与其控股股东或实际控制人间的同业竞争或影响上市公司生产经营的独立性。

综上所述，本次交易募集配套资金的用途符合《证券发行管理办法》的规定。

2、募集配套资金用途及比例符合《上市公司监管法律法规常见问题与解答修订汇编》、《〈上市公司重大资产重组管理办法〉第十四条、第四十四条的适用意见——证券期货法律适用意见第12号》和《关于上市公司发行股份购买资产同时募集配套资金的相关问题与解答》等相关规定

根据《上市公司监管法律法规常见问题与解答修订汇编》：“募集配套资金的用途应当符合《证券发行管理办法》、《创业板上市公司证券发行管理暂行办法》的相关规定。考虑到并购重组的特殊性，募集配套资金还可用于：支付本次并购交易中的现金对价；支付本次并购交易税费、人员安置费用等并购整合费用；标的资产在建项目建设等。募集配套资金用于补充公司流动资金的比例不应超过交易作价的25%；或者不超过募集配套资金总额的50%，构成借壳上市的，不超过30%。”

《〈上市公司重大资产重组管理办法〉第十四条、第四十四条的适用意见——证券期货法律适用意见第12号》规定“上市公司发行股份购买资产同时募集的部分配套资金，所配套资金比例不超过拟购买资产交易价格100%的，一并由并购重组审核委员会予以审核”。

《关于上市公司发行股份购买资产同时募集配套资金的相关问题与解答》规定：“考虑到募集资金的配套性，所募资金仅可用于：支付本次并购交易中的现金对价；支付本次并购交易税费、人员安置费用等并购整合费用；投入标的资产在建项目建设。募集配套资金不能用于补充上市公司和标的资产流动资金、偿还债务。”

本次募集的配套资金拟用于标的资产在建项目建设、支付现金对价，不涉及偿还银行贷款及补充流动资金；本次募集的配套资金总额不超过20亿元人民币，未超过拟购买资产交易价格的100%，募集资金用途和比例符合上述监管要求。

（六）募集配套资金的管理和使用

为了规范上市公司募集资金的管理和运用，保护投资者的利益，依据《公司法》、《证券法》、《上市公司监管指引第2号——上市公司募集资金管理和使用的监管要求》等法律、法规和规范性文件的规定，上市公司建立并完善了募集资金存储、使用、变更、监督和责任追究的内部控制制度，制定了《募集资金管理办法》对募集配套资金使用的分级审批权限、决策程序、风险控制措施及信息披露程序进行明确规定。本次交易涉及的募集配套资金将实行专户存储，以上述内部控制制度为基础，进行规范化的管理和使用，切实维护公司募集资金的安全、防范相关风险、提高使用效益。

（七）本次募集配套资金失败的补救措施

公司本次交易涉及向不超过 10 名特定投资者非公开发行股份募集配套资金，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。

如果配套融资未能获得中国证监会核准、配套募集融资未能按计划完成或募集资金不足，则就支付现金对价不足部分，公司将以自筹资金支付该等现金收购价款；实际募集的配套资金如不能满足上述配套融资募集资金项目需要，募集资金不足部分由深赛格自筹解决。

（八）其他信息

本次交易对标的资产中赛格物业发展和赛格地产下属子公司赛格物业管理以收益法评估结果作为定价依据，该部分资产不涉及募集资金项目投入，其收益法评估的预测现金流中未包含募集配套资金投入带来的收益。

（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。

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。

四、本次交易前后主要财务数据对比

根据大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告、2016年1-8月未经审计的财务报表及中天运出具的备考审阅报告，本次交易前后本公司的主要财务数据及重要财务指标情况如下：

日 期	资产负债表	交易前	交易后（备考）	增长倍数
2016年8月31日/2016年1-8月	资产总额（万元）	245,728.05	654,844.36	1.66
	负债总额（万元）	77,509.77	377,748.58	3.87
	所有者权益（万元）	168,218.28	277,095.78	0.65
	归属于母公司所有者权益（万元）	148,226.71	231,627.80	0.56
	营业收入（万元）	45,171.87	97,942.76	1.17
	营业利润（万元）	8,239.90	21,361.67	1.59
	利润总额（万元）	8,041.81	27,261.38	2.39
	净利润（万元）	5,169.05	19,271.43	2.73
	归属于母公司所有者净利润（万元）	3,086.96	14,806.50	3.80
	扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的基本每股收益（元/股）	0.0414	0.0868	1.10
	每股净资产（元/股）	1.89	1.78	-0.06
	扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的加权平均净资产收益率	2.20%	4.14%	0.88
	资产负债率	31.54%	57.69%	0.83
2015年12月31日/2015年度	资产总额（万元）	261,466.05	598,016.54	1.29
	负债总额（万元）	93,431.58	331,761.15	2.55
	所有者权益（万元）	168,034.47	266,255.39	0.58
	归属于母公司所有者权益（万元）	147,512.62	220,710.57	0.50
	营业收入（万元）	74,153.37	170,753.48	1.30
	营业利润（万元）	15,538.88	33,504.99	1.16
	利润总额（万元）	14,306.86	32,348.72	1.26
	净利润（万元）	10,796.87	23,501.18	1.18
	归属于母公司所有者净利润（万元）	7,424.21	17,630.23	1.37

日 期	资产负债表	交易前	交易后（备考）	增长倍数
	扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的基本每股收益（元/股）	0.1082	0.1412	0.30
	每股净资产（元/股）	1.88	1.69	-0.10
	扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的加权平均净资产收益率	5.94%	8.60%	0.45
	资产负债率	35.73%	55.48%	0.55

注：上表中扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的基本每股收益和每股净资产的股本数仅考虑了发行股份购买资产和配套融资中购买资产所需的支付现金对价部分的影响。

本次交易完成后，上市公司的总资产、所有者权益和营业收入等财务指标均大幅增加，2015年公司扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的基本每股收益将增加0.30倍，2016年1-8月扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的基本每股收益将提升1.10倍。

五、本次交易前后上市公司的股权结构

本次交易前，深赛格的总股本为78,479.90万股，其中赛格集团持有23,735.97万股，占交易前公司总股本比例的30.24%，为本公司控股股东。

本次交易中，深赛格以发行股份并支付现金的方式购买赛格集团持有的赛格创业汇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，假设不考虑募集配套资金，本次交易前后，公司股权结构变化如下表所示：

股东名称	重组前		重组后	
	持有股数(万股)	占股本比例	持有股数(万股)	占股本比例
赛格集团（A股）	23,735.97	30.24%	68,821.69	55.70%
A股其他股东	30,097.80	38.35%	30,097.80	24.36%
B股股东	24,646.13	31.40%	24,646.13	19.95%
股份总数	78,479.90	100.00%	123,565.62	100.00%

假设本次交易按上限发行20,120.72万股人民币普通股用于募集配套资金，本次交易前后，公司股权结构变化如下表所示：

股东名称	重组前		重组后	
	持有股数(万股)	占股本比例	持有股数(万股)	占股本比例

赛格集团（A 股）	23,735.97	30.24%	68,821.69	47.90%
配套融资对应 A 股股东	—	—	20,120.72	14.00%
A 股其他股东	30,097.80	38.35%	30,097.80	20.95%
B 股股东	24,646.13	31.40%	24,646.13	17.15%
股份总数	78,479.90	100.00%	143,686.34	100.00%

本次交易完成后，无论是否募集配套资金，赛格集团仍然为公司控股股东，本次发行不会导致公司控股股东的变化，本次交易前后上市公司实际控制人均为深圳市国资委，故本次交易亦不会导致公司控制权发生变化。

第七章 本次交易相关协议主要内容

一、《框架协议》及补充协议的主要内容

（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》，并于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》。

（二）整体交易方案

深赛格拟以发行股份及支付现金购买资产的方式购买赛格集团所持有的赛格创业汇 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，其中股权支付比例为 86.90%，现金支付比例为 13.10%。同时，拟向不超过 10 名特定投资者非公开发行股份募集本次重组的配套资金，募集配套资金总额不超过 20 亿元。

（三）标的资产的交易价格及支付方式

本次交易的标的资产为赛格集团持有的赛格康乐55%股权、赛格物业100%股权、赛格创业汇100%股权以及赛格地产79.02%股权，截至本协议签署日，标的资产的评估值为515,714.72万元，本次交易的交易价格为515,714.72万元。最终的交易价格以经深圳市人民政府国有资产监督管理委员会备案的评估报告确定的标的资产评估值为准。

各方同意，深赛格通过发行股份和支付现金相结合的方式支付本次交易的交易价格，其中股份对价金额占全部交易价格的86.90%，现金对价金额占全部交易价格的13.10%，具体支付方式如下：（1）在赛格集团将标的资产过户至深赛格名下，并完成工商变更登记后且完成验资手续取得验资报告后，深赛格向赛格集团发行用于认购标的资产的新增股份，如计算股份数时出现不足一股的零碎股份，则该等零碎股份忽略不计；（2）深赛格以募集配套资金（如募集配套资金到位）及/或自有资金向赛格集团支付现金对价。

本次发行股份及支付现金购买资产同时，深赛格拟向不超过10名特定投资者定向发行股份募集配套资金，募集配套资金总额不超过20亿元，用于支付本次交易的现金对价、西安赛格广场项目后续建设投入以及深圳赛格国际电子产业中心项目后续建设投入，本次配套融资的具体方案以深赛格董事会及股东大会审议通过方案为准。各方在此确认并同意，本次发行股份及支付现金购买资产之交易不以募集配套资金的成功实施为前提，如募集配套资金未获得中国证监会核准，

或因其他原因未能实施或所募集资金不足以支付本协议约定的深赛格应向赛格集团支付的现金对价，则相应现金对价将由深赛格自筹资金支付。

（四）发行股份的价格

1、定价基准日：深赛格第六届董事会第八次会议决议公告日，即通过本次交易的董事会决议公告日。

2、发行价格：各方根据定价基准日前二十（20）个交易日深赛格股票的交易均价的90%确定本次发行股份购买资产的股份发行价格为9.97元/股。

3、交易均价的计算公式为：定价基准日前二十（20）个交易日深赛格股票交易均价=定价基准日前二十（20）个交易日深赛格股票交易总额÷定价基准日前二十（20）个交易日深赛格股票交易总量。

4、根据深赛格股东大会通过的《关于公司2015年度利润分配及资本公积金转增股本的预案》，深赛格分别于2016年6月16日和2016年6月20日以2015年12月31日的公司总股本784,799,010股为基数，向深赛格全体A股股东、B股股东每10股派发现金股利0.3元（含税）。根据《深圳证券交易所交易规则》的相关规定，深赛格在实施上述分红事项后，向赛格集团发行股份的价格调整为9.94元/股。

在定价基准日至股票发行日期间，因深赛格分红、配股、转增股本等原因导致深赛格股票除权、除息的，则本次发行价格将根据深交所《深圳证券交易所交易规则》的相关规定做相应调整。如深交所对于除权、除息规则做相应调整，则本协议深赛格、赛格集团将依据深交所规则确定除权、除息后的发行价格。如相关法律或中国证监会对发行价格的确定方式进行调整，则发行价格也将随之相应调整。调整方式如下：

假设调整前发行价格为 P_0 ，每股送股或转增股本数为 N ，每股增发新股或配股数为 K ，增发新股或配股价为 A ，每股派息为 D ，调整后发行价格为 P_1 ，则：

派息： $P_1 = P_0 - D$

送股或转增股本： $P_1 = P_0 / (1 + N)$

增发新股或配股： $P_1 = (P_0 + AK) / (1 + K)$

三项同时进行： $P_1 = (P_0 - D + AK) / (1 + K + N)$

（五）发行价格调整方案

深赛格有权对发行股份及支付现金购买资产的发行价格进行一次调整。深赛格董事会有权在审议本次交易方案的股东大会决议公告日至本次交易方案获得中

国证监会核准前的期间内，可选择是否对发行价格进行调整：

1、价格调整方案对象

价格调整方案的调整对象为本次发行股份及支付现金购买资产的股份发行价格。标的资产的交易价格以最终经深圳市人民政府国有资产监督管理委员会备案的评估报告确定的资产评估值为准，不进行调整。

2、价格调整方案生效条件

本次发行价格调整方案由深赛格董事会、股东大会审议通过。

3、可调价期间

深赛格审议本次交易方案的股东大会决议公告日至本次交易方案获得中国证监会核准前。

4、触发条件

在深赛格股东大会审议通过本次交易的决议公告日至中国证监会核准本次交易前，出现下列情形之一的，深赛格有权召开董事会对发行价格进行一次调整：

①深证综指（399106.SZ）在深赛格股东大会审议通过本次交易后任一交易日前的连续30个交易日中至少有20个交易日的收盘点数相比深赛格股票因本次交易首次停牌日（即2015年11月4日）前20个交易日的收盘点数算术平均值（即1,941.06点），跌幅超过10%；或

②Wind房地产经营公司指数（882593.WI）在深赛格股东大会审议通过本次交易后任一交易日前的连续30个交易日中有至少20个交易日收盘点数相比深赛格股票因本次交易首次停牌日（即2015年11月4日）前20个交易日的收盘点数算术平均值（即2,101.59点），跌幅超过10%。

上述条件中的“连续30个交易日”可以不全部在可调价期间内。

5、调价基准日

触发调价条件满足后，可调价期间内，调价基准日为深赛格董事会决议公告日。

6、发行价格调整幅度

深赛格董事会可选择是否对发行股份及支付现金购买资产的发行价格进行调整。

若因深证综指（399106.SZ）收盘点数波动而触发发行价格调整条件的，发行

价格调整幅度为深赛格调价基准日前20个交易日深证综指（399106.SZ）收盘点数的算术平均值较深赛格股票因本次交易首次停牌日（即2015年11月4日）前20个交易日深证综指（399106.SZ）收盘点数算术平均值的下跌百分比；

若因Wind房地产经营公司指数（882593.WI）收盘点数波动而触发发行价格调整条件的，发行价格调整幅度为深赛格股票调价基准日前20个交易日Wind房地产经营公司指数（882593.WI）收盘点数的算术平均值较深赛格股票因本次交易首次停牌日（即2015年11月4日）前20个交易日Wind房地产经营公司指数（882593.WI）收盘点数算术平均值的下跌百分比。

若深证综指（399106.SZ）和Wind房地产经营公司指数（882593.WI）收盘点数同时满足调价条件，则以深证综指（399106.SZ）或Wind房地产经营公司指数（882593.WI）收盘点数两者下跌幅度较高的百分比（即绝对值较高的百分比）作为调价幅度。

7、发行股份数量调整

本次发行股份及支付现金购买资产的股份发行数量将根据上述调整后的股份发行价格进行相应调整，即本次发行股份及支付现金购买资产的股份发行数量＝（标的资产交易价格－深赛格向赛格集团支付的现金对价）÷上述调整后的股份发行价格。

（六）锁定期

赛格集团通过本次交易取得的股份自上市之日起36个月（以下简称“锁定期”）内不得转让。本次交易完成后6个月内，如深赛格连续20个交易日的收盘价低于本次发行价，或者本次交易完成后6个月期末收盘价低于本次交易发行价，赛格集团通过本次发行持有的深赛格股票的锁定期自动延长6个月。如本次交易因涉嫌所提供或披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确以前，赛格集团不得转让其在深赛格拥有权益的股份。赛格集团应该按照法律和中国证监会、深交所的相关规定以及深赛格的要求就认购本次发行的股份出具锁定承诺，并在结算公司办理股份锁定。

深赛格因本次交易向赛格集团发行的股份如在锁定期内因深赛格分配股票股利、资本公积转增股本等情形所衍生出的股份亦应遵守上述股份锁定安排。

赛格集团因本次交易而获得的股份在锁定期届满后减持还需遵守届时应遵守的法律、深交所相关规则以及深赛格《公司章程》的规定。

如本次交易完成，赛格集团在本次交易前所持有的深赛格23,735.97万股股票

在本次交易完成后锁定12个月。赛格集团持有的深赛格23,735.97万股股票对应的由于深赛格送红股、转增股本等原因增持的深赛格股票，亦应遵守上述约定。

（七）过渡期安排及损益归属

1、除应当遵守协议及各方其他约定外，在过渡期内赛格集团还应当并保证：

对标的资产尽善良管理义务，保证持续拥有标的资产的合法、完整的所有权以使其权属清晰、完整，合理、谨慎地运营、管理标的资产；确保标的资产在办理交割之时不存在司法冻结、没有为任何其他第三方设定质押或其他权益，保证标的资产上不存在任何权利负担；未经深赛格同意，不得出售、让与、转让或声称出售、让与、转让任何其持有的目标公司的股权；未经深赛格同意不得启动、解决任何对目标公司经营产生重大不利变化的诉讼、仲裁或其他程序；不得开展与交易基准日前目标公司开展的经营活动有重大不利变化的经营活动；不从事任何非正常的可能导致标的资产价值减损的行为，亦不从事任何可能导致目标公司的无形资产无效、失效或丧失权利保护的行为；过渡期内，赛格集团以及目标公司如实施新的资产处置、利润分配、借款、担保、重组、放弃债务追索权、长期股权投资、股票或基金投资、合并或收购交易等日常生产经营以外可能引发标的资产发生重大变化的决策，应事先征求深赛格的书面同意。

2、目标公司的未分配利润安排及损益归属

各方同意，截至交易基准日目标公司的账面未分配利润由标的资产交割完成日后的股东享有。

对于目标公司在过渡期间实现的损益，在本次交易交割完成后，将由注册会计师进行专项审计，确认目标公司在过渡期间的损益合计数额。如目标公司过渡期间损益合计金额为盈利，则归本次发行完成后深赛格新老股东共享。如目标公司在过渡期间损益合计金额出现亏损的，则由交易对方在出具本协议提及的资产交割审计报告后的30天内以现金方式向上市公司补足，目标公司过渡期损益的确定以本协议提及的资产交割审计报告为准。

3、各方同意并确认

本次交易的审计机构已全额计提长期投资减值准备的长期股权投资的标的公司子公司，如本次重组完成后，因标的公司处置该等子公司而获得的净收益（净收益=处置收入-扣除处置成本、税费等各项支出）若高于本次交易确定的评估值，则深赛格保证将深赛格因此从标的公司获得的赛格集团应得收益返还予赛格集团[赛格集团应得收益=（处置净收益-该项长期股权投资的评估值）*赛格集团在本次重组前持有标的公司的股权比例]，如因该等子公司的非正常经营等原因导致标

的公司的支出或损失，则应由赛格集团全额补偿深赛格。

评估机构已按零估值计提的应收账款及其他应收款坏账，如在本次重组后回收的，深赛格应保证将深赛格因此从标的公司获得的赛格集团应得收益（赛格集团应得收益=扣除回收成本及税费后的回收净额*赛格集团在本次重组前持有标的公司的股权比例）返还予赛格集团。

（八）公司治理及人员安排

本次交易不涉及职工安置，与目标公司相关的人员其人事劳动关系不发生变化。

为最大限度地保证目标公司原经营团队稳定性和经营策略持续性，目标公司的日常经营管理活动仍然由原团队成员继续负责。本次交易完成后目标公司的组织架构和人员将不作重大调整，由协议各方共同协商确定目标公司的高级管理人员，原则上仍以目标公司现有经营管理团队自主经营为主。各方尽量保持目标公司现有的经营管理团队三年内不发生重大变化（重大变化指变动数量累计达三分之一以上）。

赛格集团承诺，在本协议签署后，目标公司及/或附属公司与现有高级管理人员及核心人员需立即签署竞业禁止协议，约定目标公司及/或附属公司的现有高级管理人员及核心人员自本协议约定的交割完成日起在目标公司任职至少三年，服务期满后若离职，离职后的两年内不得从事或投资与目标公司及/或附属公司相同或类似的业务。

本次交易完成后，深赛格作为目标公司的股东，将按照《公司法》和目标公司的公司章程的规定行使股东权利，包括但不限于向目标公司委派董事、监事等。

（九）交割

自本协议生效之日起，交易各方应开始办理相关交割手续；除非本协议各方就交割启动时点另有约定，交割应于本协议生效之日后第一个工作日启动。

各方应在本协议生效后及时实施本协议项下的发行股份及支付现金购买资产方案，并且最迟应在本协议生效之日起十二（12）个月内实施完毕。本次交易经中国证监会核准后三十（30）日内，各方应办理完成标的资产的交割手续。除非另有约定，各方应当积极履行本协议项下义务并在约定期限内在公司登记机关完成标的资产过户所需的股权变更登记。除非各方另有约定，如在本次交易获得中国证监会核准之日起十二（12）个月届满之日仍未能完成，则本协议及与本协议项下交易相关的所有其他协议应自动终止。

各方同意并确定，如果交割完成日是日历日的15日以前（含15日），则交割专项审计的审计基准日为交割完成日所在月的前一个月最后一日；如果交割完成日是日历日的15日以后（不含15日），则交割专项审计的审计基准日为交割完成日所在当月的最后一日，交割完成后由深赛格聘请经各方认可的具备相关资质的会计师事务所，尽快就标的资产进行资产交割审计并出具资产交割审计报告。

深赛格应在与本次交易有关的全部验资工作完成后的三（3）个工作日内（即本协议约定的验资报告出具后三（3）个工作日内）将本次交易的现金对价一次性足额支付至赛格集团指定的账户。

在交割完成后三（3）个工作日内，深赛格应聘请具备相关资质的会计师事务所就赛格集团以标的资产认购深赛格发行股份涉及的缴款事项进行验资并出具验资报告。在深赛格聘请的具备相关资质的会计师事务所出具前述验资报告后，深赛格、赛格集团向结算公司申请办理将向赛格集团发行的新增股份登记至赛格集团名下的手续。

在配套募集资金到深赛格账上后三（3）个工作日内，深赛格应聘请具备相关资质的会计师事务所就配套募集资金涉及的缴款事项进行验资并出具验资报告。

各方同意，为实现标的资产的交割以及拟发行股份的相关登记手续，各方将密切合作并采取一切必要的行动。各方同意，标的资产的权利和风险自交割完成日起转移，深赛格自标的资产交割完成日起即为标的资产的唯一权利人，赛格集团对标的资产不再享有任何权利。

（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。

（十一）协议生效

各方同意，本协议经各方法定代表人/负责人或正式授权代表签署并分别加盖各自公章后成立，并自下述条件全部成就之日起生效：

- 1、深赛格董事会通过决议同意深赛格实施本次交易；
- 2、标的资产的评估报告已经深圳市人民政府国有资产监督管理委员会的备案；

3、本次交易方案获得深圳市人民政府国有资产监督管理委员会的批准；

4、深赛格股东大会通过决议同意深赛格实施本次交易且同意赛格集团免于以要约收购方式增持深赛格股份；

5、本次交易获得中国证监会核准。

（十二）协议变更、转让和解除

1、本协议经各方协商一致，可以书面形式变更或者解除。

2、未经其他方书面同意，任何一方不得转让其在本协议项下的任何权利或义务。

3、任何一方有下列情形之一的，其他方均有权书面通知解除本协议而无需承担任何法律责任：

（1）任何一方在本协议项下的陈述和保证有虚假、误导或重大遗漏；

（2）任何一方严重违反本协议条款，损害其他方利益。

（十三）协议终止

本协议于下列情形之一发生时终止：

1、经各方协商一致终止；

2、因不可抗力或不可归责于本次交易所涉一方或各方的其他原因导致本协议所约定的深赛格发行股份及支付现金购买资产的交易不能实施，包括但不限于因本次交易的尽职调查、评估、审计结果导致本协议中的条款需重大变更而各方无法达成一致意见；国家法律法规及政策的调整导致本次交易无法实施；本次交易未获得深赛格股东大会、中国证监会批准等。

（十四）违约责任

如果任何一方（“违约方”）在本协议中所作之任何陈述或保证是虚假的或错误的，或该陈述或保证并未得适当、及时地履行，则该方应被视为违反了本协议。任何一方不履行其在本协议项下的任何承诺或义务，亦构成该方对本协议的违反。违约方不论本协议是否最终生效，应赔偿和承担非违约方因该违约而产生的或者遭受的所有损失、损害、费用（包括但不限于合理的律师费）和责任。

若由于可归责于赛格集团的原因导致标的资产不能按照本协议约定完成相应工商变更登记，则赛格集团每逾期一日，应当按交易价格之万分之五向深赛格支付滞纳金；若逾期过户超过180日，则深赛格有权单方终止本协议，并要求赛格集

团支付相当于本协议约定的交易价格5%的违约金。

若由于可归责于深赛格的原因导致深赛格未能按照本协议约定向赛格集团支付现金对价及完成新增股份登记，则深赛格每逾期一日，应当按应支付现金总额之万分之五向赛格集团支付滞纳金；若逾期完成超过180日，则赛格集团有权单方终止本协议，并要求深赛格支付相当于本协议约定的交易价格5%的违约金。

二、《业绩承诺及补偿协议》及补充协议

（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日及2016年11月21日分别签署了《业绩承诺及补偿协议之补充协议》及《业绩承诺及补偿协议之补充协议（二）》。

（二）业绩承诺期间

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

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

（三）业绩承诺及业绩补偿

鉴于本次交易注入深赛格的标的资产估值采用的评估方法有多种，其中赛格创业汇100%股权、赛格康乐55%股权、赛格地产79.02%股权采用资产基础法评估结论作为定价依据，但对其中的物业资产分别采用收益法和市场法进行了评估、对长期股权投资中包含的房地产开发项目采用假设开发法进行评估，赛格物业发展100%股权及赛格地产下属全资子公司赛格物业管理100%股权采用收益法进行评估。因此，各方确认并同意，本次交易相关标的资产的业绩承诺及补偿方式按以下约定执行：

1、按收益法评估的标的资产业绩承诺及业绩补偿

（1）若本次交易在 2016 年 12 月 31 日之前（含当日）实施完毕，则赛格集团承诺：

①赛格物业发展2016年度、2017年度、2018年度对应的经审计的扣除非经常性损益和投资收益后的净利润（以下简称“承诺净利润”）应分别不低于805万元、785万元、775万元；

②赛格物业管理2016年度、2017年度、2018年度对应的承诺净利润数应分别不低于405万元、345万元、360万元；

③赛格创业汇、赛格康乐和赛格地产按收益法评估的物业资产（扣除自用部分）2016年度、2017年度、2018年度对应的归属于母公司的净利润（归属于母公司的净利润=母公司持股比例×[对应物业资产实际实现的收入（含物业资产更新改造新增面积收入）－更新改造成本对应的折旧和摊销－对应物业的折旧－直接相关的成本和管理费用（含城市房产税、营业税、城建税及教育附加、印花税、维修费、保险费、土地使用税，未含折旧与摊销）－更新改造带来的相关损失（如有）－对应物业的其他运营成本及税费（含所得税）]，以下简称“承诺净利润”）应分别不低于6,301.35万元、5,999.58万元、7,762.72万元。

（2）若本次交易在2016年12月31日之后2017年12月31日前（含当日）实施完毕，则赛格集团承诺：

①赛格物业发展2017年度、2018年度、2019年度对应的承诺净利润应分别不低于785万元、775万元以及775万元；

②赛格物业管理2017年度、2018年度、2019年度对应的承诺净利润应分别不低于345万元、360万元以及375万元；

③赛格创业汇、赛格康乐和赛格地产按收益法评估的物业资产（扣除自用部分）2017年度、2018年度、2019年度对应的承诺净利润应分别不低于5,999.58万元、7,762.72万元、9,472.31万元。

（3）如前述按收益法评估的资产在业绩承诺期间的截至任一年度期末其分别累计扣除非经营性损益后的实际净利润低于截至该年度期末相应资产的累计承诺净利润，则赛格集团应按如下计算方式以相应资产认购取得的深赛格作为支付对价向赛格集团发行的股份对深赛格进行补偿，股份不足以补偿的部分，赛格集团应当以现金的方式进行补偿：

①按照收益法评估的赛格物业发展100%股权、赛格物业管理100%股权的补偿

I、每年应补偿的股份数量=（截至当期期末累积承诺净利润－截至当期期末

累积实际净利润) ÷ 补偿期限内各年的承诺净利润合计 × 认购股份总数 - 已补偿股份数量

注：上述公式中的“认购股份总数”是指假设赛格集团分别以经评估的赛格物业发展100%股权、赛格物业管理100%股权作价全部认购深赛格发行的股份而取得的股份总额，即认购股份总数=赛格物业发展100%股权或赛格物业管理100%股权的整体作价 ÷ 本次发行股份购买资产对应的发行价格。其中计算以赛格物业管理100%股权认购深赛格股份数时将考虑赛格集团持有赛格物业管理的母公司赛格地产的股权比例79.02%的影响。

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

②各目标公司持有的按收益法评估的物业资产的补偿

I、每年应补偿的股份数量=(截至当期期末累积承诺净利润 - 截至当期期末累积实际净利润) ÷ 补偿期限内各年的承诺净利润合计数 × 认购股份总数 - 已补偿股份数量

注：上述公式中的“认购股份总数”是指假设赛格集团分别以按照收益法评估的物业资产（包括赛格创业汇、赛格康乐以及赛格地产持有的按收益法评估的物业资产）作价认购深赛格发行的股份而取得的股份总额，即认购股份总数=各目标公司按收益法评估的物业资产的评估价格 ÷ 本次发行股份购买资产对应的发行价格。计算认购的深赛格股份数量时将考虑赛格集团持有各目标公司的股权比例的影响。

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

(4) 在业绩承诺期间届满时，由深赛格聘请各方认可的具有证券业务资格的会计师事务所对前述按收益法评估的资产进行减值测试，并出具减值测试报告。

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

①按收益法评估的资产减值部分补偿的股份数量=按收益法评估的标的资产期末减值额 ÷ 本次发行股份的发行价格 - 业绩承诺期间内已补偿股份总额

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

(5) 在任何情况下，因实际净利润不足承诺净利润及因减值测试而发生的股份补偿总数合计不超过赛格集团以按照收益法评估的赛格物业发展100%股权、赛

格物业管理100%股权以及相应目标公司的物业资产认购取得的深赛格的股份总数（含转增和送股的股份）为限，不足部分由赛格集团以该等资产取得的深赛格支付的现金对价为限进行现金补偿。

2、按假设开发法评估的标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。

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。

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

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

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

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

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

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

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

②股份不足补偿部分，由赛格集团以现金补偿，另需补偿的现金金额=不足补

偿股份数量×本次发行股份购买资产的发行价格

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

3、按市场法评估的资产业绩补偿

（1）对于以市场法评估的物业资产，由深赛格在业绩承诺期间的每个年度期末分别聘请具有证券从业资格的会计师事务所对该等资产进行减值测试，并出具减值测试报告，赛格集团按如下计算方式以相应资产认购取得的深赛格作为支付对价的股份对深赛格进行补偿，股份不足以补偿的部分，赛格集团应当以现金的方式进行补偿：

①应补偿的股份总数=期末减值额÷本次发行股份购买资产的发行价格-已补偿股份数量

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

（2）在任何情况下，因减值测试而发生的股份补偿总数合计不超过赛格集团以前述按市场法评估的物业资产认购取得的深赛格支付的股份总额（含转增和送股的股份），股份不足以补偿部分而以现金补偿的金额合计不超过赛格集团以该等物业资产取得的深赛格支付的现金对价。

前述按收益法评估的赛格物业发展100%股权、赛格物业管理100%股权及目标公司持有的物业资产与按假设开发法评估的地产项目以及按市场法评估的其他物业资产的相关补偿方式相互独立，在计算已补偿股份数时不考虑采用其他评估方法的资产已补偿的股份数量。

依据前述相关约定计算各年度的应补偿股份数及/或现金补偿金额时，如计算的补偿股份数量小于0时，按0取值，即已经补偿的股份不冲回，计算的现金补偿金额小于0时，按0取值，即已经补偿的现金不冲回。

在计算减值额时，需要剔除业绩承诺期间标的资产股东增资、减资、接受赠与以及利润分配的因素对减值额的影响。

（四）业绩补偿触发条件

本次交易实施完成后，如依据专项审核报告确定的本次交易补偿范围内的资

产存在减值或者未达到承诺业绩的，则赛格集团应按照本协议的有关约定对深赛格进行补偿。

（五）业绩补偿方式

本次交易实施完成后，若本次交易补偿范围内的资产存在减值或者未达到承诺业绩的，赛格集团应按照确定的股份补偿数额及/或现金补偿金额按以下方式对深赛格进行补偿：

1、股份回购注销：深赛格应在每一年度当年专项审核报告出具之日后十五（15）个工作日内召开董事会（需取得股东大会的授权），审议当年回购赛格集团的股份方案，确定当年应回购赛格集团的股份数量（如董事会未获股东大会授权的，则在董事会审议后提请股东大会审议回购方案，由股东大会审议确定应回购赛格集团的股份数量）。赛格集团应在收到深赛格通知之日起三十（30）日内配合深赛格将应回购的股份划转至深赛格设立的回购专用账户进行锁定，该被锁定的股份不拥有表决权且不享有股利分配的权利，该部分被锁定的股份应分配的利润归深赛格所有。由深赛格以1元的总对价回购该被锁定的股份并在十（10）日内依据相关法律法规的规定对该等股份予以注销。

2、股份无偿划转：如上述股份补偿涉及的回购股份并注销事宜由于深赛格减少注册资本事宜未获相关债权人认可或未经董事会（需取得股东大会的授权）或股东大会（适用于董事会未获得股东大会授权的情形）通过等原因而无法实施，则赛格集团承诺将等同于上述回购股份数量的股份赠送给其他股东（“其他股东”指上市公司股份实施公告中所确定的股权登记日登记在册的除赛格集团之外的股份持有者）。赛格集团当年应无偿划转的股份数量与本协议所述当年应回购的股份数量相同。赛格集团应在接到深赛格通知后三十（30）日内履行无偿划转义务。

除赛格集团外的深赛格其他股东按其在无偿划转股权登记日持有的股份数量占深赛格在无偿划转股份登记日扣除赛格集团持有的股份数量后的股本数量的比例获赠股份。无偿划转股权登记日由深赛格届时另行确定。

如深赛格在业绩承诺期间进行转增股本或送股分配的，则应回购注销或无偿划转的赛格集团补偿股份数量应相应调整，计算公式为：应回购注销或无偿划转的补偿股份数量 $\times$ （1+转增或送股比例）。

若深赛格在业绩补偿期间内实施现金分配，赛格集团的现金分配的部分应随相应补偿股份返还给深赛格，计算公式为：返还金额=每股已分配现金股利 $\times$ 应回购注销或无偿划转的补偿股份数。

3、股份补偿不足时的现金补偿

业绩承诺期间应补偿的股份数不足补偿的，股份不足以补偿部分由赛格集团以现金方式支付（应补偿的股份数量上限以及现金补偿金额以本协议的约定为准）。深赛格应在每一年度当年专项审核报告出具之日后十五（15）个工作日内召开董事会或董事会审议后提请召开股东大会（适用于董事会未获得股东大会授权的情形）确定现金补偿金额，赛格集团应在接到深赛格通知后三十（30）日内支付给深赛格。

（六）协议的生效与解除

各方同意，本协议经各方法定代表人或正式授权代表签署并分别加盖公章后成立，并构成《资产购买协议》不可分割的组成部分，自《资产购买协议》生效之日起生效。

如《资产购买协议》解除、终止或被认定为无效，本协议相应解除、终止或失效。

（七）违约责任

除非不可抗力，任何一方违反本协议约定的任何条款，均构成违约。违约方应向守约方赔偿因其违约行为给守约方造成的一切损失。

第八章 本次交易的合规性分析

本次交易符合《公司法》、《证券法》、《重组办法》以及《上市规则》等法律法规的规定。现就本次交易符合《重组办法》第十一条、第十三条、第四十三条和第四十四条规定的情况说明以及本次交易不存在《上市公司证券发行管理办法》第三十九条规定的不得非公开发行股票的情形说明如下：

一、本次交易符合《重组办法》第十一条的要求

（一）符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规的规定

本次交易符合国家产业相关政策，不存在违反环境保护相关法规的情形，同时本次交易不存在违反土地管理相关法规及反垄断法的规定。因此，本次交易符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规的规定。

（二）本次交易的实施不会导致上市公司不符合股票上市条件

根据目前上市公司股东所持股份的情况，以及标的资产评估价值计算，本次交易完成后上市公司的社会公众股东持股比例高于10%，根据《上市规则》，本次交易不会导致公司不符合股票上市条件。

（三）本次资产重组所涉及的资产定价公允，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形

本次交易将按照相关法律法规的规定依法进行，由公司董事会提出方案，并聘请具有证券业务资格的中介机构依据有关规定出具审计、评估、法律、财务顾问等相关报告。标的资产最终的交易价格以具有证券业务资格的资产评估机构出具的经深圳市国资委备案的评估报告所载评估结果为基础。鉴于此，本次交易的资产定价原则公允，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形。

（四）本次交易所涉及的资产权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍，相关债权债务处理合法

交易对方合法拥有本次交易目标公司的股权，不存在限制或者禁止转让的情形。相关债权债务关系清晰，本次重组交易不涉及债权债务处理。标的资产过户不存在法律性障碍。

（五）本次交易有利于上市公司增强持续经营能力，不存在可能导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形

本次交易完成后，上市公司将实现更加多元化经营，增强上市公司的综合实

力和市场影响力，增强上市公司的持续经营能力，上市公司重组后不存在可能导致主要资产为现金或者无具体经营业务的情形。

（六）本次交易有利于上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联人保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性相关规定

本次交易完成前，公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联人保持独立。本次交易完成后，公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面将继续保持独立性，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定。

（七）本次交易有利于上市公司形成或者保持健全有效的法人治理结构

本次交易前，公司已按照《公司法》、《证券法》及中国证监会相关要求设立了股东大会、董事会、监事会等组织机构并制定了相应的议事规则，具有健全的组织和完善的法人治理结构。本次交易完成后，公司将在目前已建立的法人治理结构的基础上继续有效运作，保持健全有效的法人治理结构。

鉴于此，本次交易有利于上市公司保持健全有效的法人治理结构。

二、本次交易符合《重组办法》第十三条的要求

根据《重组办法》第十三条的规定，本次交易不构成借壳上市。

三、本次交易符合《重组办法》第四十三条的要求

（一）本次交易有利于提高上市公司资产质量、改善上市公司财务状况和增强持续盈利能力；有利于上市公司减少关联交易和避免同业竞争，增强独立性

1、本次交易有利于提高上市公司资产质量、改善上市公司财务状况和增强持续盈利能力

交易完成后，从上市公司营业收入规模来看，上市公司盈利规模得到大幅提升，有利于提高上市公司资产质量、改善上市公司财务状况和增强持续盈利能力。

2、本次交易有利于上市公司减少关联交易和同业竞争、增强独立性

（1）关于规范关联交易

本次交易完成后，随着各标的资产注入上市公司，上市公司在重组前租赁标的资产的关联交易将消除，然而本次注入标的公司赛格康乐和赛格创业汇仍存在部分物业关联租赁业务，该部分业务发生额较小，在重组完成后仍将持续；重组完成后标的公司赛格物业发展和赛格地产子公司赛格物业管理与赛格集团间仍存在小额的物业管理业务。此外，重组后赛格集团仍持有部分物业资产，该部分物业资产将以委托经营的形式委托深赛格经营管理；以及赛格集团未来将以租赁形

式继续使用赛格广场61层和62层物业，上述关联交易将在标的资产注入上市公司后构成上市公司与关联方的关联交易。本交易完成后，赛格集团将根据相关法律、法规和规范性文件的规定，保证其自身并将促使其直接或间接控制的企业规范并减少与上市公司及其子公司之间的关联交易，且保证关联交易的必要性和公允性。同时，为进一步规范关联交易，赛格集团出具了《关于减少和规范关联交易的承诺函》：

“1、本公司在作为深赛格的控股股东期间，本公司及本公司控制的其他公司、企业或者其他经济组织将尽量减少并规范与深赛格或标的公司及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织之间的关联交易。

2、本次重组完成后，本公司对于无法避免或有合理原因而发生的与深赛格或标的公司之间的关联交易，本公司及本公司控制的其他公司、企业或者其他经济组织将遵循市场原则以公允、合理的市场价格进行，根据有关法律、法规及规范性文件的规定履行关联交易决策程序，依法履行信息披露义务和办理有关报批程序，不利用控股股东优势地位损害深赛格及其他股东的合法权益。

3、本公司及本公司控制的其他公司、企业或者其他经济组织不会利用拥有的上市公司股东权利或者实际控制能力操纵、指使上市公司或者上市公司董事、监事、高级管理人员，使得上市公司以不公平的条件，提供或者接受资金、商品、服务或者其他资产，或从事任何损害上市公司利益的行为。

本公司若违反上述承诺，将承担因此而给深赛格和标的公司及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织造成的一切损失。”

（2）关于避免同业竞争

本次交易的目的之一为减少本公司与赛格集团在电子专业市场经营方面的同业竞争问题。在本次交易之前，赛格集团下属部分物业资产，如赛格工业大厦等从事电子专业市场的经营，与深赛格存在同业竞争。

本次交易完成后，赛格集团将旗下绝大部分与电子专业市场经营业务相关的经营性资产注入到上市公司，将减少深赛格与赛格集团在重组前存在的同业竞争问题。

同时，对于本次交易中未注入上市公司的电子专业市场的物业资产，赛格集团已作出承诺：

本次交易完成后，为了减少与深赛格存在的同业竞争，赛格集团承诺：

“1、本次重组中，赛格集团下属部分电子商业市场等构成同业竞争的相关资

产尚未注入上市公司，对于该等资产，赛格集团将在本次重大资产重组完成后托管给深赛格或深赛格子公司。

在本次重组完成后的5年内，赛格集团将采取一切必要措施，解决该等房产存在的瑕疵，并根据深赛格的经营需要以及该等资产的权属完善情况，将赛格集团拥有的上述电子专业市场等构成同业竞争的相关资产整合至深赛格或以出售转让等可行方式转让给第三方。如赛格集团未能如期完成上述事项，则在赛格集团在相关资产注入深赛格前，赛格集团将以租赁方式交由深赛格直接对外经营，并享有该部分物业对应的收入。深赛格向赛格集团租赁该部分物业的年度租金为该部分物业资产对应的折旧。租赁经营该部分物业资产的相关损益将由深赛格承担及享有，届时双方将另行签署相关租赁协议。

2、除在承诺生效日前所拥有的资产和经营的业务以外，在作为深赛格控股股东/实际控制人期间，为了保证深赛格的持续发展，本公司将对自身及控制的关联企业的经营活动进行监督和约束，在深赛格经营区域内，不再新建或收购与其主营业务相同或类似的资产和业务，亦不从事任何可能损害深赛格及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织利益的活动；若未来深赛格经营区域内存在与其主营业务相同或类似的商业机会将优先推荐给深赛格及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织。但是，满足下列条件之一的除外：

（1）由于国家法规、政策等原因，由政府行政划拨或定向协议配置给赛格集团及其所投资企业的商业物业和房地产开发项目；或

（2）特定商业物业和房地产开发项目招标或出让、转让条件中对投标人或受让人有特定要求时，深赛格不具备而赛格集团具备该等条件。

对于因符合上述除外条件而取得的与深赛格主营业务相同或产生同业竞争的商业物业和房地产开发项目，可由赛格集团先行投资建设，如深赛格认为该等项目具备了注入深赛格的条件，赛格集团将在收到深赛格书面收购通知后，立即与深赛格就该收购事项进行协商，将该等项目转让给深赛格。

本公司若违反上述承诺，将承担因此而给深赛格和标的公司及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织造成的一切损失。”

（3）增强独立性

本次交易前上市公司与目标公司实际控制人及其关联方保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定；本次交易完成后上市公司与目标公司实际控制人及其关联方仍继续保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定。

综上所述，本次交易有利于上市公司减少关联交易和同业竞争，有利于上市公司继续保持独立性。

（二）上市公司最近一年及一期财务会计报告被注册会计师出具无保留意见审计报告

根据大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的公司 2015 年年度《审计报告》（大华审字[2016]001907 号），出具了标准无保留意见的审计报告。鉴于此，公司最近一年及一期财务会计报告不存在被注册会计师出具保留意见、否定意见或无法表示意见的情形。

（三）上市公司及其现任董事、高级管理人员不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情形

公司及其现任董事、高级管理人员不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情形。

（四）上市公司发行股份所购买的资产，应当为权属清晰的经营性资产，并能在约定期限内办理完毕权属转移手续

公司本次发行股份及支付现金购买的赛格集团所持有的赛格创业汇 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，为权属清晰的经营性资产，上述资产在约定期限内办理权属转移手续不存在实质性障碍。

综上，本次交易符合《重组办法》第四十三条第一款的规定。

（五）本次交易符合《重组办法》第四十三条第二款规定

《重组办法》第四十三条第二款规定：上市公司为促进行业或者产业整合，增强与现有主营业务的协同效应，在其控制权不发生变更的情况下，可以向控股股东、实际控制人或者其控制的关联人之外的特定对象发行股份购买资产。所购买资产与现有主营业务没有显著协同效应的，应当充分说明并披露本次交易后的经营发展战略和业务管理模式，以及业务转型升级可能面临的风险和应对措施。

本次交易为上市公司向其控股股东赛格集团发行股票并支付现金购买资产，购买资产为股权，对应标的公司的业务与上市公司现有业务存在关联。

四、本次交易配套募集资金方案符合《重组办法》第四十四条及其适用意见要求和《关于上市公司发行股份购买资产同时募集配套资金用途等问题与解答》

《重组办法》第四十四条及其适用意见规定：上市公司发行股份购买资产的，可以同时募集部分配套资金。上市公司发行股份购买资产同时募集的部分配套资金，主要用于提高重组项目整合绩效，所配套资金比例不超过拟购买资产交易价

格 100%的一并由并购重组审核委员会予以审核；超过 100%的，一并由发行审核委员会予以审核。

本次交易标的资产交易金额为 51.57 亿元，募集配套资金为不超过 20 亿元，募集配套资金未超过拟购买资产交易价格的 100%，将一并提交并购重组审核委员会审核。

《关于上市公司发行股份购买资产同时募集配套资金用途等问题与解答》规定，募集配套资金提高上市公司并购重组的整合绩效主要包括：支付本次并购交易中的现金对价；支付本次并购交易税费、人员安置费用等并购整合费用；标的资产在建项目建设等。募集配套资金用于补充公司流动资金的比例不超过募集配套资金的 50%；并购重组方案构成借壳上市的，比例不超过 30%。

本次募集配套资金属于《关于上市公司发行股份购买资产同时募集配套资金用途等问题与解答》中明确规定的提高上市公司并购重组整合绩效的措施。因此，本次交易符合《重组办法》第四十四条及其适用意见相关要求和《关于上市公司发行股份购买资产同时募集配套资金用途等问题与解答》。

五、本次交易不存在《上市公司证券发行管理办法》第三十九条规定的不得非公开发行股票的情形

公司不存在《上市公司证券发行管理办法》第三十九条规定的情形：1、本次交易申请文件不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；2、上市公司权益不存在被控股股东或实际控制人严重损害的情形；3、上市公司及其附属公司不存在违规对外提供担保的情形；4、上市公司现任董事、高级管理人员最近三十六个月内未受到过中国证监会的行政处罚，最近十二个月内也未受到过证券交易所公开谴责；5、上市公司或其现任董事、高级管理人员不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情形；6、上市公司最近一年财务报表没有被注册会计师出具保留意见、否定意见或无法表示意见的审计报告的情形；7、上市公司不存在严重损害投资者合法权益和社会公共利益的其他情形。

综上，本次交易不存在《上市公司证券发行管理办法》第三十九条规定的不得非公开发行股票的情形。

六、本次交易业绩补偿设置合理，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净利润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）扣除更新改造成本对应的折旧和摊销影响、对应物业的折旧费用的影响、直接相关的成本和管理费用（含城市房产税、营业税、城建税及教育附加、印花税、维修费、保险费、土地使用税，未含折旧与摊销）、其他相关的运营成本及费用、更新改造损失、根据所得税税率确定的所得税费用后的净利润乘以母公司的持股比例后的数值。该数据是以评估机构测算其评估价值时所采用的测算现金流收益数据为基础，考虑更新改造及对应物业折旧与摊销及所得税的影响后计算得出。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净利润数据	4,910.72	3,806.45	3,019.29	2,850.45
赛格康乐				
按收益法评估物业资产净利润数据	3,241.10	2,354.58	788.00	1,845.63
考虑 55%股权比例影响后金额	1,782.61	1,295.02	433.40	1,015.10
赛格地产				
按收益法评估物业资产净利润数据	3,516.61	3,367.63	3,222.92	3,082.34
考虑 79.02%股权比例影响后金额	2,778.98	2,661.25	2,546.89	2,435.80
考虑股权比例影响后的按收益法评估的物业资产净利润合计数	9,472.31	7,762.72	5,999.58	6,301.35

注：以上数据中 2017 年标的公司按收益法评估的资产净利润相对较低的原因主要是受到 2016 年进行物业更新改造投资所产生的成本折旧摊销的影响。

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=（截至当期期末累积承诺净利润－截至当期期末累积实际净利润）÷补偿期限内各年的承诺净利润合计数×认购股份总数－已补偿股份数量

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》规定的计算公式不存在差异，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。

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）本次交易采用收益法评估的赛格物业发展和赛格物业管理的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

本次交易中对采用收益法评估的赛格物业发展和赛格物业管理的业绩补偿数据均以评估报告中按照收益法对上述公司股权价值进行评估时所采用预测数据为基础编制。

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：每年补偿的股份数量=（截至当期期末累积承诺净利润数－截至当期期末累积实际净利润数）÷补偿期限内各年的承诺净利润合计×认购股份总数－已补偿股份数量

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差异。

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”。

（四）本次交易业绩补偿采用市场法评估的物业资产的业绩补偿的股份数量的计算依据及合理性

本次注入标的公司拥有的物业资产中除采用收益法进行评估的物业资产外，其余均采用市场法进行评估。对于以市场法评估的物业资产，由深赛格在业绩承诺期间的每个年度期末分别聘请具有证券从业资格的会计师事务所对该等资产进行减值测试，并出具减值测试报告，赛格集团按如下计算方式以相应资产认购取得的深赛格作为支付对价的股份对深赛格进行补偿，股份不足以补偿的部分，赛格集团应当以现金的方式进行补偿：

应补偿的股份总数=期末减值额÷本次发行股份购买资产的发行价格-已补偿股份数量

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

股份补偿总数以赛格集团以上述采用市场法评估的物业资产认购取得的深赛格股份总额为限（含转增和送股的股份），股份不足的补偿部分由赛格集团以该部分市场法评估的物业资产取得的深赛格支付的现金对价为限进行现金补偿。

上述约定符合《上市公司监管法律法规常见问题与解答修订汇编》规定的：以市场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：期末减值额/每股发行价格-补偿期限内已补偿股份总数，当期股份不足补偿的部分，应现金

补偿。

（五）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”。

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。

第九章 交易标的评估情况

一、标的资产评估概况

本次交易的标的资产为赛格地产 79.02%股权、赛格创业汇 100%股权、赛格康乐 55%股权以及赛格物业发展 100%股权。本次交易的评估机构德正信以 2016 年 3 月 31 日为评估基准日对上述资产进行了评估，并出具了《评估报告》（德正信综评报字[2016]第 023 号、德正信综评报字[2016]第 024 号、德正信综评报字[2016]第 025 号、德正信综评报字[2016]第 026 号）。上述评估报告已经深圳市国资委备案。根据上述《评估报告》，各资产定价方法以及评估值情况如下：

单位：万元

序号	标的资产	定价方法	标的公司总体估值			标的资产估值	增值率
			整体账面值	整体估值	增减值		
1	赛格地产 79.02%股权	资产基础法	27,891.76	267,510.34	239,618.58	211,398.42	859.10%
2	赛格康乐 55%股权	资产基础法	4,492.06	56,408.13	51,916.07	31,024.47	1155.73%
3	赛格物业发展 100%股权	收益法	5,158.70	13,523.59	8,364.89	13,523.59	162.15%
4	赛格创业汇 100%股权	资产基础法	23,224.83	259,768.24	236,543.41	259,768.24	1018.49%
合 计		-	60,767.35	597,210.30	536,442.95	515,714.72	882.78%

注：上述总体估值为标的公司全体股东权益的评估价值。

根据以上评估结果，经交易双方协商一致，本次重大资产重组的交易作价为 515,714.72 万元，其中，以发行股份的形式支付 448,152.10 万元，以现金的形式支付 67,562.62 万元。

二、标的资产评估分析

（一）评估目的

本次评估系对赛格地产、赛格康乐、赛格物业发展以及赛格创业汇于 2016 年 3 月 31 日的股东全部权益价值进行评估，为赛格集团拟向深赛格转让所持有的赛格地产、赛格康乐、赛格物业发展以及赛格创业汇股权提供价值参考依据。

（二）评估基准日

本次交易评估基准日为 2016 年 3 月 31 日。

（三）评估假设

本次评估基于以下评估假设，当假设条件发生较大变化时，对评估结果将产生重大影响。

1、假设未来经济环境、市场环境、社会环境（如国家宏观经济政策、市场供求关系、财政税收政策、内外贸易政策、环境保护政策、金融货币政策等）等因素不发生重大变化；

2、假设评估基准日后被评估单位持续经营；

3、假设被评估企业目前所执行的税赋、税率政策无重大变化；

4、假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响；

5、假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、尽职的；

6、假设被评估单位所有经营活动均能依照有关法律、法规的规定和相关行业标准及安全生产经营之有关规定进行；

7、假设被评估企业现有的业务经营模式（如与供应商或客户的合作模式及运营模式等）未来不会发生重大变化；

8、假设评估基准日后被评估企业的产品或服务保持合理的市场竞争态势，且研发能力和技术先进性保持目前水平；

9、假设所有被评估资产的取得、使用等均符合国家法律、法规和规范性文件的规定；

10、被评估企业的所有资产及负债已列报或向评估机构作出专项说明，不存在其他负债/资产、或有负债/或有资产；或者其他相关权利/或有权利和义务/或有义务等；

11、假设被评估企业采用的会计政策在重要方面保持一致；

12、委托方和被评估企业所提供的有关本次评估的资料是真实、准确、完整；

13、假设康乐工业大厦、赛格工业大厦、赛格经济大厦经升级改造而新增的物业8年（含改造期）内不被拆除；

14、除在评估报告中另有说明外，以下情况均被假设处在正常状态下：

（1）所有不可见或不便观察的资产或资产的某一部分（如埋藏在地下的建筑物基础和管网、放置在高压电附近的设施设备、不宜拆封的资产）以及在评估机构实施现场查看时仍在异地作业或暂未作业的资产均被认为是正常的。

（2）所有实物资产的内部结构、性能、品质、性状、功能等均被假设是正常的。

（3）所有被评估资产均被假设是符合法律或专业规范等要求而记录、保管、存放等，因而资产是处在安全、经济、可靠的环境之下，其可能存在或不存在的危险因子均未列于评估师的考察范围，其对评估价值的不利或有利影响均未考虑。

尽管评估师实施的评估程序已经包括了对被评估资产的查看，这种查看工作仅限于对被评估资产可见部分的观察，以及相关管理、使用、维护记录之抽查和有限了解等。评估师并不具备了解任何实体资产内部结构、物质性状、安全可靠等专业知识之能力，也没有资格对这些内容进行检测、检验或表达意见。

（四）评估方法的说明及主要参数的选择

根据《资产评估准则——企业价值》，注册资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析资产基础法、收益法和市场法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。收益法是将预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估方法。市场法是将被评估企业与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，以确定评估对象价值的评估方法。

由于被评估企业各项资产、负债等相关资料易于搜集，可采用资产基础法进行评估。本次交易中标的公司作为一个连续运营的企业，历史财务数据能够得到比较详尽的收集；且在持续经营假设前提下，能够量化未来期利润，合理进行未来盈利预测，具备收益法操作条件，故本次估值可以采用收益途径对股东权益价值进行估值。由于未能收集到与被评估企业在业务结构、资产规模、经营规模、盈利状况等诸多因素可比的上市公司以及可比交易案例资料，本次评估不适宜采用市场法评估。

综上所述，根据此次评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次评估采用资产基础法和收益法对标的资产价值进行评估，并对两种方法的评估结果综合分析后最终确定评估值。

1、赛格地产

（1）资产基础法评估方法说明

①货币资金

货币资金以经核实后的账面值为评估值。其中现金以盘点数为基础来核实评估基准日的现金存量，并以核实值作为评估值。银行存款和其他货币资金在核实账面值、银行对账单余额及余额调节表的基础上，以核实值作为评估值。对于外币项目，以中国人民银行公布的评估基准日的市场汇价（中间价）折算为人民币作为其评估值。

②预付账款、其他应收款

对应收类账款的评估，评估师根据赛格地产的有关会计记录进行抽查核实。各种应收款在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值：对于未发现有确凿证据表明款项无法收回的，按全部应收款项额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回款项的数额时，按财会上计算坏账准备的方法，估计出这部分可能收不回的款项，再从这部分应收款总额中扣除得到评估值。

③长期股权投资

评估人员通过对被投资单位资产结构、业务内容、经营状况、盈利水平及赛格地产持股比例的分析，结合资料收集等相关条件，对赛格地产申报评估的各项长期投资分别按不同方法进行评估：1、对于未来收益能可靠预测的长期投资单位，以收益法及资产基础法对被投资企业的股东全部权益价值进行评估，综合确定其股东全部权益价值，然后以被投资企业股东全部权益价值的评估值乘以投资企业占股比例计算长期投资评估值。赛格物业管理 1 家长期投资单位采用该评估方法；2、对于企业历史收益波动大、盈利不稳定的公司，以资产基础法对被投资企业的股东全部权益价值进行评估，然后以被投资企业股东全部权益价值的评估值乘以投资企业占股比例计算长期投资评估值。惠州群星、西安赛格、赛格新城市建设及其子公司、北京赛格等共计 5 家长期投资单位均采用该评估方法；3、对于无法提供相关财务资料、处于非正常经营状态并且全额计提长期投资减值准备的长期股权投资，以及成立时间短，按章程约定未到出资日期而未出资或虽已出资但无经营的长期投资，按审计后的账面净值确认为评估值。

截至评估基准日，长期股权投资账面价值为 8,309.71 万元，评估值为 74,903.13 万元，评估增值 66,593.42 万元，增值率 801.39%。具体情况如下：

单位：万元

序号	被投资单位简称	该单位净资产值	该单位净资产评估值	占股比例	该项长期投资账面值	该项长期投资评估值

序号	被投资单位简称	该单位净资产值	该单位净资产评估值	占股比例	该项长期投资账面值	该项长期投资评估值
1	赛格物业管理	4,224.83	6,716.08	100.00%	2,234.07	6,716.08
2	惠州群星	31,338.97	45,182.46	88.00%	2,024.00	39,760.56
3	西安赛格	-117.75	21,317.99	55.00%	550.00	11,724.89
4	赛格新城市建设	-4,358.29	27,071.73	52.0461%	751.20	14,089.78
5	北京赛格	1,722.07	1,722.74	50.00%	1,000.00	861.37
6	赛格智美体育	5,001.26	5,001.26	35.00%	1,750.44	1,750.44
合 计					8,309.71	74,903.13

其中增值幅度较大的为惠州群星、西安赛格和赛格新城市建设：

I、惠州群星评估情况

惠州群星于2003年5月19日在广东省惠州市工商行政管理局进行工商登记，其主要业务为房地产开发业务，其主要进行东方威尼斯花园项目、赛格假日广场项目的开发及销售。赛格地产持有惠州群星88%的股权，剩余12%股权由惠州市半岛投资有限公司持有。

德正信对惠州群星采用资产基础法进行了评估，具体评估结果如下：

单位：万元

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	64,676.41	77,727.54	13,051.13	20.18
非流动资产	296.36	1,088.71	792.35	267.36
其中：固定资产	262.63	1,054.98	792.35	301.70
递延所得税资产	33.73	33.73	-	-
资产总计	64,972.77	78,816.26	13,843.49	21.31
流动负债	14,525.20	14,525.20	-	-
非流动负债	19,108.59	19,108.59	-	-
负债总计	33,633.79	33,633.79	-	-
净资产	31,338.97	45,182.46	13,843.49	44.17

赛格地产所持有的惠州群星具体评估如下：

i、货币资金、其他应收款、递延所得税资产、预收账款、应付职工薪酬、

应交税费、应付利息、其他应付款、长期借款、其他非流动负债相关评估方法参见赛格地产相应科目相关评估说明。

ii、存货

惠州群星的存货账面值 42,651.80 万元，计提存货跌价准备 0.00 元，存货净额 42,651.80 万元，主要为房地产开发产品和开发成本。开发产品为位于惠州东平半岛环岛一路的东方威尼斯花园项目的部分尾盘；位于东平半岛惠州大道与窑头路交汇处的赛格假日广场一期项目的成本。

德正信根据土地使用权的产权状况、开发状况、所收集的市场资料等情况，采用了假设开发法进行评估。假设开发法的理论依据是预期原理，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。即首先根据被评估房地产的价值实现途径，采用市场法和长期趋势法或收益法预测开发完成后的房地产价值，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、所得税及留存收益，得到评估基准日被评估土地使用权的权益价值的方法。采用假设开发法评估土地使用权权益价值的计算公式为：

评估值 = 建设完成后的房地产价值 - 开发成本 - 管理费用 - 财务费用 - 销售费用 - 销售税费 - 土地增值税 - 所得税 - 留存收益

其中：“建设完成后的房地产市场价值”由评估人员根据被评估房地产的不同功能，通过运用市场比较法结合趋势法对未来建设完成后的房地产销售或租赁价格进行预测后，采用一定的计算方法得到；

“开发成本”根据惠州群星提供的成本预算及工程施工合同等相关资料确定建造成本标准及取费标准；

“财务费用”为正常建设工期内被评估企业因投资借款所需承担的利息支出；

“销售费用”为销售代理与广告等费用支出；

“销售税费”为房地产销售过程中所需支付的销售税金（营业税、城市建设维护税、教育费附加、印花税）及“公用设施专用基金”等；

“土地增值税及所得税”按土地增值税及所得税税法的有关规定计算；

“留存收益”为投资成本开发类似项目所应取得的正常投资利润。

参考案例：对于赛格假日广场项目，其各项评估项目取值情况如下：

A、建设完成后的房地产市场价值

赛格假日广场，其建设房产包含写字楼、商业用房、文化娱乐用房等。

写字楼：赛格假日广场项目周边区域无在售同类办公物业出售，仅赛格假日广场项目在销售过程中。根据惠州群星提供的房地产销售统计数据，评估师在调整物业代理经营因素的影响后，销售价主要在 8,700 元/平方米至 11,000 元/平方米之间，评估师对未售部分可实现销售均价取值为 9,600 元/平方米，已销售物业按照合同金额确认销售收入。

商业及文化用房：该区域内较少商业用房销售，且商业物业因地段、区域、业态、人流、道路等影响，可比性较差，故本次评估采用收益法予以测算市场价值。商业及文化用房的平均租金约为 40 元/平方米*月。对于折现率，采用安全利率加风险调整值法确定，确定为 6%。按照收益法折现后的售后单价为 12,200 元/平方米。

地下车位：惠州地下车位可出售并办理房地产权证，周边住宅小区地下车位售价主要集中在 10 万元/个至 16 万元/个之间，东湖花园二手车位在 12 至 15 万元/个之间；东方威尼斯车位成交价集中在 13 万元/个至 15 万元/个之间；惠泽南苑地下停车位市场报价大约在 16 万元/个。评估过程中评估机构按照 10 万元/个计算车位售价。

B、开发成本

根据惠州群星提供项目成本预算及同类用房建造成本标准及取费标准确定项目成本，经测算项目开发总成本为 341,000,000 元。

C、销售费用、税金、利息、利润

销售费用、税金、利息、利润等指标均按照房地产行业取费标准、税费标准、行业均值等取值。其中：续建投资利润率的确定参考房地产上市公司经营数据，考虑项目的实际开发进度和销售情况，按照未实现销售收入的 5.4% 计算。经测算续建投资利润为 38,195,000 元。

截至评估基准日，惠州群星存货净额账面值 42,651.80 万元，评估值 55,568.00 万元，评估增值 12,916.20 万元，增值率 30.28%。

iii、固定资产

固定资产包含房屋建筑物以及设备。房屋建筑物为位于惠州市东平半岛环岛一路 1 号的东方威尼斯 D 栋 1 层 01 号、02 号、03 号、位于深圳市福田区华强北路群星广场 C 栋 1907 住宅。设备类资产主要是车辆和办公设备。

截至评估基准日，惠州群星固定资产-房屋建筑物资产账面值 212.46 万元，

评估值 995.60 万元，评估增值 783.14 万元，增值率 368.60%。

截至评估基准日，惠州群星固定资产-设备资产账面净值 50.16 万元，评估值 59.38 万元，评估增值 9.22 万元，增值率 18.37%。

II、西安赛格评估情况

西安赛格于 2008 年 5 月 15 日在西安市工商行政管理局高新分局进行工商登记，其主要业务为房地产开发业务。赛格地产持有西安赛格 55%的股权，广东凯盈企业管理有限公司持有西安赛格 45%股权。

德正信对西安赛格采用资产基础法进行了评估，具体评估结果如下：

单位：万元

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	39,534.35	60,971.42	21,437.07	54.22
非流动资产	14.61	13.27	-1.34	-9.17
其中：固定资产	11.93	10.59	-1.34	-11.23
递延所得税资产	2.68	2.68	-	-
资产总计	39,548.96	60,984.69	21,435.73	54.20
流动负债	39,666.71	39,666.71	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	39,666.71	39,666.71	-	-
净 资 产	-117.75	21,317.99	21,435.74	18,204.45

赛格地产所持有的西安赛格 55%股权对应的评估情况如下：

i、货币资金、应收账款、其他应收款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债等相关评估方法参见本章节赛格地产相应科目相关评估说明。

ii、存货

西安赛格的存货账面值 38,941.65 万元，计提存货跌价准备 0.00 元，存货净额 38,941.65 万元，主要为房地产开发成本，其对应的项目为位于陕西省西安市高新区高新六路 40 号的西安赛格广场项目。

德正信根据土地使用权的产权状况、开发状况、所收集的市场资料等情况，采用了假设开发法进行评估。评估过程如下：

A、建设完成后的房地产市场价格

写字楼：评估人员对西安市高新区写字楼市场进行了市场调查，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、开发商形象等存在较大差异。项目所在区域在售超高层写字楼产品相对较少，仅有西安·绿地中心项目、中铁西安中心项目和永威时代中心项目，销售均价集中在 14,000 元/平方米至 20,000 元/平方米。评估师综合分析了对西安写字楼市场在售写字楼产品，就所处区域、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/平方米。

公寓：西安市高新区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在 11,000 元/平方米至 15,000 元/平方米之间。通过对西安公寓市场的调查分析，确定西安赛格广场项目公寓可实现售价为 8,500 元/平方米。

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，而该等商业用房的差异较大，可比性较差，故本次评估采用收益法予以测算市场价值，评估折现率取 6%，折现单价为 20,000 元/平方米。同样测算地下商业（包括地下商业街及超市）物业市场价为 15,800 元/平方米。

地下车位：地下停车位采用市场法确定，高新区车位价格在 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 万元/个至 23 万元/个之间，高新水晶 SOHO 车位约 25 万元/个，评估过程中按照 15 万元/个计算车位售价。

B、开发成本

根据西安赛格提供项目成本预算及同类用房建造成本标准及取费标准，确定项目开发成本 142,855.50 万元。

C、销售费用、税金、利息、利润

销售费用、税金、利息、利润等指标均按照房地产行业取费标准、税费标准、行业均值等取值。

根据上述取值依据，西安赛格广场项目具体评估过程如下：

一	项目建成后的总建筑面积				284, 800. 00		m²
1	办公用房				110, 900. 00		m²
2	商业				54, 000. 00		m²
3	公寓				35, 100. 00		m²
4	避难层				7, 100. 00		m²
地上部分建筑面积					207, 100. 00		m²
5	地下商业				10, 100. 00		m²
6	地下停车位				1, 858		个
7	地下室面积				67, 600. 00		m²
地下部分建筑面积					77, 700. 00		m²
二	项目预计销售收入	可销售面积		销售单价		3, 313, 780, 000	元
1	办公用房销售收入	110, 900. 00	m²	13, 500	元/m²	1, 497, 150, 000	元
2	商业销售收入	54, 000. 00	m²	20, 200	元/m²	1, 080, 000, 000	元
3	公寓销售收入	35, 100. 00	m²	8, 500	元/m²	298, 350, 000	元
4	地下商业销售收入	10, 100. 00	m²	15, 800	元/m²	159, 580, 000	元
5	地下停车位销售收入	1858	个	150, 000	元/个	278, 700, 000	元
三	开发成本	5, 037			元/m²	1, 428, 555, 000	元
(一)	建安工程费	4, 213			元/m²	1, 199, 897, 000	元
(二)	前期费用	427. 90			元/m²	121, 867, 000	元
(三)	其他费用	建安工程费×7. 40%		396. 04	元/m²	106, 791, 000	元
已投入的建筑成本						5, 542, 032	元
已投入的总开发成本						341, 731, 289	元
尚需投入的总开发成本						1, 423, 012, 968	元

四	续建投资的利息	建设期 3 年, 利率 5.7%	111,129,000	元
五	销售费用	按销售收入的 3%	99,413,000	元
六	销售税金	按销售收入的 5.65%	187,229,000	元
七	土地增值税		225,189,000	元
八	所得税		216,771,000	元
九	续建投资的利润		447,360,000	元
十	土地或开发成本评估值		603,680,000	元

截至评估基准日, 存货账面值 38,941.65 万元, 评估值 60,368.00 万元, 评估增值 21,426.35 万元, 增值率 55.02%。

III、赛格新城市建设评估情况

赛格新城市建设于 1999 年 12 月 21 日在深圳市工商行政管理局进行工商登记, 其主要业务为房地产开发业务, 其主要进行深圳市布吉镇三联村的赛格 ECO 中心项目 (赛格新城市广场项目)。赛格地产持有赛格新城市建设 52.0461% 的股权, 赛格创业汇持有赛格新城市建设 20% 股权, 剩余 27.9539% 股权由深圳市尊天道投资发展有限公司持有。

德正信对赛格新城市建设采用资产基础法进行了评估, 具体评估结果如下:

单位: 万元

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	150,084.12	184,161.19	34,077.07	22.71
非流动资产	246.27	-2,400.79	-2,647.06	-1,074.86
其中: 长期股权投资	-	-2,653.78	-2,653.78	-
固定资产	208.89	215.62	6.73	3.22
递延所得税资产	37.37	37.37	-	-
资产总计	150,330.38	181,760.40	31,430.02	20.91
流动负债	104,688.67	104,688.67	-	-
非流动负债	50,000.00	50,000.00	-	-
负债总计	154,688.67	154,688.67	-	-
净 资 产	-4,358.29	27,071.73	31,430.02	721.15

赛格地产所持有的赛格新城市建设 52.0461% 股权对应的评估价值为 14,089.78 万元。

i、货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、长期借款等相关评估方法参见本章节赛格地产相应科目相关评估说明。

ii、存货

赛格新城市建设的存货账面值 139,560.22 万元，计提存货跌价准备 0.00 元，存货净额 139,560.22 万元，主要为房地产开发产品和开发成本，其对应的项目为深圳市布吉镇三联村的赛格 ECO 中心一期项目和深圳赛格国际电子产业中心项目。

德正信根据土地使用权的产权状况、开发状况、所收集的市场资料等情况，采用了假设开发法进行评估。评估过程如下：

A、赛格 ECO 中心一期

a、销售收入的确定

赛格 ECO 中心一期项目已签署房屋转让合同，评估过程中已签署转让合同部分按照合同金额 66,646.76 万元确定销售收入，未签署转让合同的 6,442.21 平方米的商业用房参照合同商业物业售价，按照 32,000 元/平方米确定销售单价。

b、尚需支付成本的确定

根据赛格新城市建设提供的赛格 ECO 中心一期项目改造概算，测算改造费用为 400.00 万元。

c、销售费用、税金、利息、利润等

销售费用仅计算未签协议部分，按照未签协议的商业用房收入的 2% 计算销售费用为 412.30 万元；销售税金按照相关法律、法规规定的税费标准计算销售税金为 2,662.50 万元。开发利润参考房地产上市公司的利润率为销售收入的 13.5%，评估过程中销售环节利润按 40% 计算，则留存的开发利润为 5.4%，计算基数为未签售的销售收入，则留存收益为 1,113.20 万元。

评估值=建设完成后的房地产价值-续建开发成本-管理费用-财务费用-销售费用-销售税费-土地增值税-所得税-留存收益=361,908,000 元

B、赛格 ECO 中心二期项目

对于赛格 ECO 中心二期项目，其各项评估项目取值情况如下：

a、建设完成后的房地产市场价格

公寓：项目所在区域无在售同类公寓产品，该区域周边住宅售价主要集中在每平方米 33,000 元至 50,000 元之间。评估过程中主要根据赛格新城市建设预计销售均价，确定赛格 ECO 中心公寓产品的市场售价。赛格 ECO 中心公寓于 2016 年 5 月 8 日开始预售，每平方米预售价在 30,000 元至 35,000 元之间。评估师综合分析了周边市场在售商品房，主要参考赛格 ECO 中心公寓销售定价情况，确定项目公寓可实现市场价格平均为 31,500 元/平方米。

办公用房：项目周边无在售的新的写字楼项目，故采用收益法予以评估，该区域内无其他高品质写字楼，租金主要参考赛格 ECO 中心一期项目办公用房，赛格 ECO 中心一期办公用房实际租金水平在 30 元/平方米/月至 60 元/平方米/月之间，2015 年签署的租赁合同多在 50 元/平方米/月至 60 元/平方米/月之间，考虑到一期项目的改造和二期办公产品的品质等因素均会给二期产品的租金带来提升，故评估过程中评估师按照 75 元/平方米/月计算租金。项目折现率为 6%，按照收益法折现后的售后单价为 21,400 元/平方米。

商业用房：商业用房 1 至 3 层租金参照赛格 ECO 中心一期项目租金水平设置，为 100 元/平方米/月，单价为 26,500 元/平方米。高层部分商业用房参考办公售价，经综合测算，则商业用房销售均价为 24,300 元/平方米。

物流用房：物流用房分裙楼物流用房和高层物流用房。其中裙楼物流用房参照商业租金，高层物流用房参照办公租金水平，其平均租金水平为 75 元/平方米/月。项目折现率为 7.5%，按照收益法折现后的售后单价为 16,600 元/平方米。

b、开发成本

根据赛格新城市建设提供的项目成本预算及同类用房建造成本标准及取费标准，确定项目开发成本为 77,463.10 万元。

c、销售费用、税金、利息、利润等

销售费用、税金、利息、利润等指标均按照房地产行业取费标准、税费标准、行业均值等取值。

根据上述取值依据，赛格 ECO 中心二期项目开发项目具体评估过程如下：

一	项目建成后的总建筑面积				154, 586. 51		m²
1	办公用房				17, 240. 00		m²
2	商业用房				20, 000. 00		m²
3	商务公寓				30, 000. 00		m²
4	物流用房				39, 030. 80		m²
5	附建式公交首末站				1, 800. 00		m²
6	移动通信室内基站				30. 00		m²
7	架空绿化休闲				1, 628. 00		m²
地上部分建筑面积					109, 728. 80		m²
8	地下物流用房				669. 20		m²
9	地下停车位				1, 034		个
10	地下室面积				44, 188. 51		m²
地下部分建筑面积					44, 857. 71		m²
二	项目预计销售收入	可销售面积		销售单价		2, 562, 356, 000	元
1	办公用房销售收入	17, 240	m²	21, 400	元/m²	368, 936, 000	元
2	商业用房销售收入	20, 000	m²	24, 300	元/m²	486, 000, 000	元
3	商务公寓销售收入	30, 000	m²	31, 500	元/m²	945, 000, 000	元
4	物流用房销售收入	39, 700	m²	16, 600	元/m²	659, 020, 000	元
5	地下停车位销售收入	1, 034	个	100, 000	元/个	103, 400, 000	元
三	开发成本	5, 011		元/m²	774, 631, 000	元	
(一)	建安工程费	4, 440		元/m²	686, 364, 000	元	
(二)	前期费用	建安工程费×4. 46%		198. 03	元/m²	30, 612, 000	元
(三)	其他费用	建安工程费×7. 40%		372. 96	元/m²	57, 655, 000	元
已投入的建筑成本						339, 183, 510	元
已投入的总开发成本						930, 044, 330	元
尚需投入的总开发成本						435, 447, 490	元

四	续建投资的利息	建设期 1.5 年, 利率 5.7%	59,476,300	元
五	销售费用	按销售收入的 2.5%	61,474,000	元
六	销售税金	按销售收入的 5.65%	138,931,000	元
七	公用设施专用基金	建安工程费 2%	13,727,000	元
八	土地增值税		127,404,000	元
九	所得税		149,832,000	元
十	续建投资的利润		201,634,000	元
十一	土地或开发成本评估值		1,374,430,000	元

截至评估基准日, 存货账面值 139,560.22 万元, 评估值 173,633.80 万元, 评估增值 34,073.58 万元, 增值率 24.41%。

iii、长期股权投资

赛格新城市建设长期股权投资为对赛格新城市商业运营的投资, 其持有赛格新城市商业运营 100%股权。评估人员通过对被投资单位资产结构、业务内容、经营状况、盈利水平及赛格新城市建设持股比例的分析, 结合资料收集等相关条件, 以资产基础法对被投资企业的股东全部权益价值进行评估。

截至评估基准日, 长期股权投资账面值为零, 评估值-2,653.78 万元, 评估增值-2,653.78 万元。

④投资性房地产

赛格地产本次评估的投资性房地产包括位于深圳市福田区华强片区的赛格工业区单身宿舍、赛格科技园厂房、赛格工业大厦厂房、群星广场裙楼商业及办公楼、赛格苑 B 座 2、3 层部分商业用房等, 位于梅林片区林园东路的新阁小区住宅、单身宿舍, 位于福田区福中路依迪综合市场商业用房等, 投资性房地产面积共 38,335.09 平方米。

评估师根据各物业的产权状况、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。

评估示例:

i、群星广场 A3603

评估人员在搜集了众多的交易实例的基础上, 决定选用华强广场写字楼、现代之窗、航都大厦写字楼作为可比实例如下:

交易实例名称	位置	用途	楼层	交易情况	交易价格	交易日期	面积(M ²)
华强广场 A	华强北路	办公	高区	正常	31,200	2016.03	300
现代之窗 B	华强北路	办公	中区	正常	28,000	2016.03	200
航都大厦 C	华富路	办公	中区	正常	26,500	2016.03	277

各因素修正后：

项目名称	交易价格 (元/㎡)	交易时 点修正	交易情 况修 正	区域因素 修 正	个别因素 修 正	比准价格 (元/㎡)	权重系 数
华强广场 A	31,200	100/100	100/100	100/100	100/106	29,434	33.33%
现代之窗 B	28,000	100/100	100/100	100/100	100/100	28,000	33.33%
航都大厦 C	26,500	100/100	100/100	100/100	100/100	26,500	33.33%
商品房单价	Σ 比准价格×权重系数					28,000(取整)	元/㎡
评估总价(元)	评估单价×建筑面积				2,232,000.00 元(取整)		

ii、赛格工业区 104 栋 4-526

评估人员在搜集了众多的交易实例的基础上，决定选用同区域、同为多层住宅、建设年代相近的赛格工业区的交易实例作为可比实例如下：

交易实例名称	位置	用途	楼层	交易情况	交易价格	交易日期	面积(M ²)
赛格工业区 A	华发路	公寓	4 层	正常	60,130	2016.04	44.57
赛格工业区 B	华发路	公寓	5 层	正常	58,340	2016.04	44.57
赛格工业区 C	华发路	公寓	3 层	正常	62,550	2015.12	48.00

各因素修正后：

项目名称	交易价格 (元/㎡)	交易时 点修正	交易情 况修 正	区域因素 修 正	个别因素 修 正	比准价格 (元/㎡)	权重系 数
赛格工业区 A	60,130	100/100	100/100	100/100	100/100	60,130	33.33%
赛格工业区 B	58,340	100/100	100/100	100/100	100/100	58,340	33.33%
赛格工业区 C	62,550	100/100	100/100	100/100	100/101	61,931	33.33%
商品房单价	Σ 比准价格×权重系数					60,100(取整)	元/㎡
评估总价(元)	评估单价×建筑面积				2,594,000.00 元(取整)		

iii、赛格广场裙楼

A、估算有效毛租金收入

赛格地产纳入本次评估范围群星广场 1 至 6 层建筑面积 19,864.20 平方米，

分别租赁给深圳市苏宁云商销售有限公司、百胜餐饮（深圳）有限公司、深圳市禾绿餐饮管理有限公司、深圳市女人世界商业连锁股份有限公司、拜博医疗集团有限公司深圳拜尔口腔门诊部等多家公司，用作电器卖场、餐饮、服装、医疗、美容等，租金水平从 60 元/平方米/月至 400 元/平方米/月不等，租赁期限自 2016 年 6 月至 2023 年 8 月之间，租金相对稳定。现合同租金收入为 6,054.71 万元，评估过程中按照 6,054.71 万元计算首年租金收入。

评估机构分析了赛格地产以前年度群星广场的实际租金水平，2014 年群星广场租金水平较 2013 年上涨约 6%，2014 年与 2015 年基本持平。考虑到 2016 年底随着地铁的全面竣工通行，华强北路交通封闭解除，市场租金会有较大提升，同时考虑到电商的发展对实体市场的冲击，评估过程中对未来租金平均考虑了 3% 的年增长率。

B、估算运营费用

被评估房地产对外租赁时，主要产生的运营费用包括营业税及教育附加费、维修费、管理费、保险费等，根据深圳市房地产出租的相关规定并参照评估基准日时点类似房地产的一般费用水平确定。

C、收益年限的确定

该房地产的土地使用年限至 2058 年 3 月 20 日止，截至评估基准日，剩余土地使用年限为 41.97 年；取剩余土地使用年限确定其收益年限为 41.97 年。

D、选用适当的折现率

折现率采用安全利率加风险调整值法确定。本次评估折现率取 6.5%。

E、评估计算

具体计算过程如下表所示：

项目内容		计算公式或税费率	数值
S	建筑面积(m ²)		19,864.20
K	用地面积(m ²)		2,080.02
B	购建价款(元/m ²)		6,634.65
n	收益年限(年)		41.97
R	折现率		6.5%
E	年有效毛收入(万元)		6,054.71
F	年运营费用(万元)	1+2+...+9	1,777.46

项目内容		计算公式或税费率	数值
1	城市房产税(万元)	账面原值 $\times$ 70%值 $\times$ 1.2%	110.71
2	营业税(万元)	年有效毛收入 $\times$ 5.00%	302.74
3	城建税及附加(万元)	营业税 $\times$ 12.00%	36.33
4	印花税(万元)	年有效毛收入 $\times$ 0.10%	6.05
5	维修费(万元)	建筑面积 $\times$ 20元/ m^2	39.73
6	保险费(万元)	年有效毛收入 $\times$ 0.10%	6.05
7	土地使用税(万元)	按土地面积 $\times$ 21	4.37
8	经营管理费(万元)	首年有效毛收入 $\times$ 21.00%	1,271.49
A	年净收益(万元)	E-F	4,277.25
β	租金增长率		3%
	市场价值(万元)		102,488.60
	应补地价(万元)		4,238.50
	评估值(万元)		98,250.10

赛格群星广场裙楼中包含无证物业 5,451.72 平方米，相关办证手续在进行中，根据赛格地产与深圳市规划和国土资源委员会福田管理局签订的《深圳市经济特区土地出让合同》补充协议，应补地价款为 4,238.50 万元（取整），评估过程中按 4,238.50 万元扣除了应补地价。

截至评估基准日，投资性房地产账面值 5,889.74 万元，评估值 171,014.60 万元，评估增值 165,124.86 万元，增值率 2,803.60%。

⑤固定资产

赛格地产固定资产分为房屋建筑物和设备，房屋建筑物包括群星广场 A 座，建筑面积合计 2,186.18 平方米。设备包含运输设备和办公设备。

I、房屋建筑物

根据各物业的产权状况、使用状况、所收集的市场资料等情况，采用了市场法进行评估。

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。

即在搜集可比交易案例的前提下，选择与被评估房地产用途一致、结构相同、

地段相近的近期内若干可比交易案例，与被评估房地产进行比较，对交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等进行修正后，求得修正后的比准价格，再采用简单算术平均法对比准价格进行平均处理，得到被评估房地产的评估单价，然后乘以该项房地产的建筑面积即求得评估值。市场法评估公式如下：

评估值=评估单价×建筑面积

评估单价=（案例 1 比准单价+案例 2 比准单价+案例 N 比准单价）÷N

比准单价=可比案例交易单价×交易情况修正×交易日期修正×区域因素修正×个别因素修正

II、设备

对于赛格地产设备，评估师采用成本法进行评估，其评估计算公式为：

评估值=重置价值×成新率

其中：重置价值=购置价+运杂费+安装调试费+其他合理费用+资金成本

A、重置价值

凡能查询到评估基准日市场价格的设备，以市场购置价加上设备运杂费和安装调试费等其他费用来确定设备的重置价值。凡不能从市场获得现行价格的设备，参考《机电产品报价手册》等有关设备价格目录中的价格，加上设备的运杂费及安装调试费等其他费用来确定其重置价值。对无法询价的设备，采用类比法对类似设备的价格加以修正，再加上设备运杂费和安装调试费等其他费用来确定其重置价值。

B、成新率

评估师通过对设备的现场勘察、考虑各类设备的有效使用年限以及各类设备实际已使用年限、外观及自然损耗等因素，合理确定各类设备的实体性损耗；同时向有关管理人员调查和查询该等设备的技术状况、维修保养情况，合理确定各类设备的功能性损耗，从而综合确定评估设备的成新率。

具体确定成新率时根据不同情况按以下方法计算：1、对一般小型通用设备，根据其经济耐用年限，结合现场勘查状况来确定其成新率。2、对大型、关键设备通过现场勘察了解其现有技术状态，分部位对设备技术状况打分，同时结合年限法来确定其综合成新率，设备现场勘察状况的成新率权重为 50%，年限法理论成新率的权重为 50%。

运输车辆的成新率参照商务部、发改委、公安部、环境保护部 2012 年第 12

号令《机动车强制报废标准规定》，从服务年限和行驶里程两方面考虑采用孰低法确定成新率。

截至评估基准日，赛格地产固定资产-房屋建筑物账面净值 170.97 万元，评估值 7,215.80 万元，评估增值 7,044.83 万元，增值率 4,120.41%。

截至评估基准日，赛格地产固定资产-设备账面净值 47.95 万元，评估值 122.17 万元，评估增值 74.22 万元，增值率 154.77%。

⑥递延所得税资产

递延所得税资产主要为计提长期投资减值准备、坏账准备所形成。经核实无误，递延所得税资产按账面值确认为评估值。

⑦长期待摊费用

本次列报评估的长期待摊费用主要为赛格科技园配套设施。原始发生额 419.91 万元，账面净值 10.20 万元，评估值为 737.65 万元。

⑧短期借款

对短期银行借款，评估人员查阅了借款合同和贷款信息，对重要的银行借款进行函证。经评估，以核实后的账面值作为评估值。

⑨预收账款和其他应付款

本次评估查阅了预收及其他应付款项的凭证，对重要的项目进行了函证。以核实后的账面值作为评估值。

⑩应付职工薪酬

评估人员对赛格地产应付职工薪酬的计提、发放或使用进行了核实。经核实结果无误，以核实后的账面值确认评估值。

⑪应交税费

应交税费主要为应交的企业所得税、营业税、城市维护建设税、教育费附加和房产税等。应交税费以核实后的账面值作为评估值。

⑫应付利息、应付股利

应付利息和应付股利以核实后的账面值确认评估值。

⑬长期借款

对长期银行借款，评估人员查阅了借款合同和贷款信息，对重要的银行借款

进行函证。以核实后的账面值作为评估值。

（2）收益法评估方法说明

①评估模型

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或折现，确定评估对象价值的评估方法。其基本思路是通过估算企业经营性资产/资源所创造的经营性企业自由现金流量并选用适当的折现率计算出企业经营性资产的价值，加上企业的非经营性资产及溢余资产价值，然后再减去付息债务的价值，得到评估基准日被评估企业的股东全部权益价值。

收益法评估的基本模型为： $V=P+\sum C_i-D$

式中： V ： 被评估企业股东全部权益价值

P ： 被评估企业经营性资产的价值

$\sum C_i$ ： 被评估企业非经营性资产及溢余性资产的价值

D ： 被评估企业付息债务的价值

其中： $P = \sum_{t=1}^n FCFF_t (1+r)^{-t}$

式中： $FCFF_t$ ： 未来第 t 年经营性资产所创造的自由现金流

r ： 折现率

t ： 被评估企业未来持续经营期限

其中： $FCFF = NI + DEPR + INT - CAPEX - NWC$

式中： $FCFF$ 为预期的归属于全部投资者（包括股东和债权人）的自由现金流量

NI 为税后净利润

$DEPR$ 为折旧与摊销等非付现费用

INT 为扣除所得税后的利息费用

$CAPEX$ 为资本性支出

NWC 为净营运资金的增加

②评估参数

I、预测期

被评估企业于评估基准日生产经营正常，不存在影响企业持续经营的重大事项或限制，故本次评估假设被评估单位评估基准日后永续经营，相应的收益期为无限年。

评估时按两阶段模型进行预测，即分为预测期及永续期。经综合分析，预计被评估企业于 2021 年达到经营稳定期，故本次预测期自评估基准日至 2021 年，2021 年以后的永续期假定在 2021 年的水平上保持一定的增长。

II、营业收入的预测

纳入本次评估预测范围的被评估企业的营业收入主要为物业出租及广告等收入。

赛格地产预测期主营业务收入情况如下：

单位：万元

项目/年度	2016 年 4-12 月	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
出租业务-群星广场收入	4,971.29	6,789.52	6,993.21	7,203.00	7,419.09	7,641.67
出租业务-赛格科技园收入	540.13	737.68	759.81	782.60	806.08	830.26
出租业务-赛格苑及工业大厦收入	337.64	601.74	619.80	638.39	657.54	563.89
出租业务-依迪市场收入	378.19	516.52	532.01	547.97	564.41	581.34
其他业务收入	143.65	200.00	200.00	220.00	230.00	240.00
收入合计	6,370.90	8,845.46	9,104.82	9,391.97	9,677.13	9,857.16

III、营业成本预测

赛格地产的营业成本包括职工薪酬、工程维修费、房产税和折旧等。对未来营业成本预测时，主要以公司历史的毛利率、付现成本率为基础，结合赛格地产未来的生产经营销售情况对各成本明细分别进行分析预测，其中：折旧、摊销的预测按企业评估基准日现有固定资产，以及以后每年新增的资本性支出资产，按赛格地产现行对各类资产的折旧摊销年限计算确定。

IV、管理费用的预测

赛格地产的管理费用主要为职工薪酬、办公费、折旧摊销、业务招待费、差旅费、中介机构费用和诉讼费等。赛格地产的管理费用所涉及的业务主要包括房地产开发、物业管理、物业出租等。其中：赛格物业管理是独立的子公司，其本身的管理费用应该可以满足日常的经营管理需要；房地产开发企业为独立的子公

司在运营，但其经营实质为房地产项目公司，涉及项目拓展等重大事项依然由赛格地产决定；物业租赁业务由赛格地产直接管理。

本次评估基于赛格康乐和赛格创业汇的付现管理费用占收入的比例来合理预测赛格地产的付现管理费用为 800 万元；折旧、摊销的预测按企业评估基准日现有固定资产，以及以后每年新增的资本性支出资产，按公司现行对各类资产的折旧摊销年限计算确定。

V、营业税金及附加的预测

营业税金及附加历史数据包括营业税、城建税、教育费附加和地方教育费附加。因从 2016 年 5 月 1 日开始执行营改增，经核实，赛格地产的增值税采用简易办法征收，税率为 5%。本次评估，以营改增前后实际执行的税收政策为基础，并假定未来不发生重大变化。计算依据：营业税为营业收入的 5%，城市维护建设税的税率为流转税的 7%，教育费附加为流转税的 3%，地方教育费附加为流转税的 2%。

VI、财务费用的预测

赛格地产的财务费用主要为利息收入、利息支出和银行手续费等。财务费用主要为利息收入，其他费用较小，因已将多余的货币资金作为溢余资产加回。故本次评估未对财务费用进行预测。

VII、所得税的预测

赛格地产目前执行的企业所得税率为 25%。

VIII、折旧、摊销和资本性支出的预测

存量资产的折旧摊销，根据赛格地产每项资产的账面原值、购置时间、会计折旧摊销年限和残值率进行测算。其中：预测期内各年的折旧摊销数额直接计入当期；预测期之后的未来各年折旧摊销数额，则将其换算为年金作为永续期的折旧摊销数。

存量资产的未来更新资本支出，根据赛格地产每项资产的账面原值和经济耐用年限进行测算。其中：预测期内各年需要更新的固定资产，其预计支出直接计入当期；预测期之后的未来各年需要更新的资本支出，则将其换算为年金作为永续期的更新资本支出数额。

在存量资产更新后，其所对应需计提的折旧摊销，测算原则及方法同前述的“存量资产的折旧摊销”。

增量资产的资本支出、未来更新支出以及对应的折旧摊销：评估基准日，赛

格工业大厦准备装修改造，金额约为 867.21 万元，预计的应补地价等共计 4,912.35 万元，故本次预测的增量资产的资本支出为 5,779.56 万元。

IX、净营运资金增加值的预测

净营运资金是指维持企业日常生产经营所需的周转资金。计算公式为：

净营运资金增加额=本期净营运资金-上期净营运资金；

其中：净营运资金=存货占用的资金+应收款项占用的资金-应付款项占用的资金+最低现金保有量

存货\应付款项占用的资金=营业成本总额÷存货\应付款项周转率

应收款项占用的资金=营业收入总额÷应收款项周转率

上述应收款项包括应收账款、应收票据、预收账款以及其他应收账款等；应付款项包括应付账款、应付票据、预付账款、应交税费、应付职工薪酬以及其他应付账款等。最低现金保有量是指除前述三项占用的资金之外所需备用的资金，通常按一定时间的付现费用来确定。本次评估时，按 1 个月的付现费用来确定。

X、永续期经营现金流的确定

永续期经营现金流（净利润+折旧摊销+抵税后财务费用）在预测期最后一年的基础上通过调整确定，具体调整公式如下：

永续期经营现金流=预测期最后一年的经营现金流+（永续期的折旧摊销-预测期最后一年的折旧摊销）×所得税率

XI、折现率的确定

赛格地产评估采用的收益口径为企业自由现金流，故折现率相应采用加权平均资本成本 WACC，其计算公式为：

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

式中，E：权益资本价值

D：付息债务价值

Ke：权益资本成本

Kd：债务税后资本成本

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

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：

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，于评估基准日，20年期的国债到期收益率为3.2488%，故以此为无风险报酬率 R_f 。

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。它的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。

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，这就导致了我国的资本市场经常出现较大幅度的波动，整体的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（long term 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。

据统计，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%（依据 Moody's Investors Service 最近一期对我国的主权债务评级来确定），综合的市场风险溢价水平为7.10%。

风险系数：通过查询同行业上市公司的无财务杠杆风险系数 β_u ，以这些公司 β_u 值的算数平均值作为被评估企业的 β_u ，然后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，作为本次评估的 β 值。

本次选取了下表所列可比上市公司，通过同花顺 iFind 系统查询，可比上市公司的 β_u 如下表所示：

股票代码	股票简称	β_u

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
平 均	-	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：考虑到被评估企业在业务规模、市场竞争、融资条件、资本流动性、经营模式等方面相比参照公司风险互有高低。本项目特有风险调整值确定为 0.00%。

债务的税后资本成本 K_d ：付息债务的税后资本成本 $K_d = \text{债务的利率} \times (1 - \text{所得税率 } T)$

股权资本成本：权益资本成本 K_e 为 8.20%。

XII、经营性资产价值

将所预测的各期企业自由现金流按期中折现，计算得出公司的经营性资产价值。计算结果如下表所示：

单位：万元

项目	2016 年 4-12 月	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	永续期
一、营业收入	6,370.90	8,845.46	9,104.82	9,391.97	9,677.13	9,857.16	
减：营业成本	2,012.79	2,953.06	2,971.60	2,990.48	3,010.22	3,025.88	
营业税金及附加	75.18	53.07	54.63	56.35	58.06	59.14	
管理费用	606.55	813.84	819.42	838.24	839.11	839.54	
二、营业利润	3,676.38	5,025.49	5,259.17	5,506.90	5,769.74	5,932.60	
三、利润总额	3,676.38	5,025.49	5,259.17	5,506.90	5,769.74	5,932.60	
减：所得税费用	919.09	1,256.37	1,314.79	1,376.73	1,442.43	1,483.15	
四、净利润	2,757.28	3,769.11	3,944.37	4,130.18	4,327.30	4,449.45	

项目	2016年4-12月	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	永续期
加：折旧	599.56	1,232.36	1,237.64	1,257.93	1,258.80	1,259.24	332.51
五、经营现金流	3,356.84	5,001.47	5,182.02	5,388.11	5,586.11	5,708.69	5,477.01
减：资本性支出	5,779.56	275.96	184.27	13.29	21.50	9.68	211.78
其中：更新资本支出	-	275.96	184.27	13.29	21.50	9.68	199.94
追加资本支出	5,779.56	-	-	-	-	-	11.84
减：营运资金追加额	-	-129.18	-46.96	-48.34	-50.42	-35.48	-
六、企业自由现金流(FCFF)	-2,422.71	4,854.69	5,044.71	5,423.15	5,615.02	5,734.48	5,265.22
九、折现率	8.20%						
距离基准日年限(期中折现)	0.38	1.25	2.25	3.25	4.25	5.25	
十、折现系数	0.9709	0.9062	0.8375	0.7740	0.7154	0.6612	15.7419
十一、各年折现值	-2,352.16	4,399.24	4,224.98	4,197.72	4,016.85	3,791.41	82,884.71
十二、企业经营性资产价值	101,162.75						

XIII、非经营性资产及溢余资产价值的确定

评估基准日非经营性资产和溢余资产是指在评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产及负债。评估人员对赛格地产的资产负债及未来的经营进行分析后认为，以下资产及负债为非经营性资产和溢余资产，具体账面价值和评估值情况如下：

单位：万元

资产	账面值	评估值	负债和股东权益	账面值	评估值
流动资产：			流动负债：		
货币资金	13,259.75	13,259.75	短期借款	16,000.00	16,000.00
预付款项	89.80	89.80	应交税费	8,759.88	8,759.88
其他应收款	102,389.45	102,443.22	应付利息	72.90	72.90
流动资产合计	115,739.00	115,792.77	应付股利	4.07	4.07
			其他应付款	43,796.19	43,796.19
			流动负债合计	68,633.04	68,633.04
非流动资产：			非流动负债：		
长期股权投资	8,309.71	74,903.13	长期借款	31,900.00	31,900.00
投资性房地产	164.33	33,764.10			

资产	账面值	评估值	负债和股东权益	账面值	评估值
递延所得税资产	946.22	946.22	非流动负债合计	31,900.00	31,900.00
非流动资产合计	9,420.27	109,613.45	负债合计	100,533.04	100,533.04
资产总计	125,159.26	225,406.22	溢余及非经营性资产总计	24,626.23	124,873.18

（3）评估结果

①资产基础法评估结果

采用资产基础法评估的赛格地产股东全部权益价值于评估基准日 2016 年 3 月 31 日的评估值为：267,510.34 万元。其中，资产总额账面值 131,597.39 万元，评估值 371,215.97 万元，评估增值 239,618.58 万元，增值率 182.08%；负债总额账面值 103,705.63 万元，评估值 103,705.63 万元，评估增值 0.00 万元，增值率 0.00%；净资产账面值 27,891.76 万元，评估值 267,510.34 万元，评估增值 239,618.58 万元，增值率 859.10%。具体评估结果如下：

单位：万元

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	116,222.59	116,276.40	53.81	0.05
非流动资产	15,374.80	254,939.57	239,564.77	1,558.17
其中：长期股权投资	8,309.71	74,903.13	66,593.42	801.39
投资性房地产	5,889.74	171,014.60	165,124.86	2,803.60
固定资产	218.93	7,337.97	7,119.04	3,251.74
长期待摊费用	10.20	737.65	727.45	7,131.86
递延所得税资产	946.22	946.22	-	-
资产总计	131,597.39	371,215.97	239,618.58	182.08
流动负债	71,805.63	71,805.63	-	-
非流动负债	31,900.00	31,900.00	-	-
负债总计	103,705.63	103,705.63	-	-
净 资 产	27,891.76	267,510.34	239,618.58	859.10

②收益法评估结果

截至评估基准日 2016 年 3 月 31 日，赛格地产采用收益法评估的股东全部权益价值评估值为：226,035.93 万元，增值额为 198,144.17 万元，增值率为 710.40%。

③评估结果的选择

资产基础法和收益法的估值结果相差-41,474.41万元。造成两种评估方法产生估值差异的主要原因是：

两种评估方法考虑的角度不同导致。收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，资产基础法是从资产的再取得途径考虑的。

采用资产基础法整体估值时，对投资性房地产采用市场法和收益法进行评估。近年来，深圳市房地产市场快速发展，房地产市场超额垄断利润的存在使得市场价格水平远远偏离了成本，因此对于投资性房地产，如果周边类似房地产交易较活跃、交易案例较丰富、易收集较多成交案例，就采用了市场法评估；而对不具备采用市场法的评估条件但因其所在的位置和经营用途的不同具有较高的收益价值的房地产，则采用了收益法评估。因此资产基础法是站在评估时点，基于基准日市场状况，较好地反映了目前企业的资产价值。

收益法为现金流量折现法，是对企业未来的营业收入和成本进行合理预测，考虑了各项支出、收入发生的时间不同，再将现金流折算到评估时点。

由于收益法受市场环境条件变化的影响较大，结合企业的实际情况及本次评估目的，评估机构认为资产基础法评估结果更能客观地反映本次评估目的下股东全部权益价值。

综上，赛格地产截至2016年3月31日全部股权评估价值为267,510.34万元。

2、赛格康乐

（1）资产基础法评估方法说明

①货币资金

货币资金以经核实后的账面值为评估值。其中现金以盘点数为基础来核实评估基准日的现金存量，并以核实值作为评估值。银行存款在核实账面值、银行对账单余额及余额调节表的基础上，以核实值作为评估值。

②应收账款、其他应收款

应收类账款的评估，评估师根据赛格康乐的有关会计记录进行抽查核实（包括核对有关会计凭证和会计记录）。其中：对应收及其他应收款项分析了其发生时间、发生原因，通过综合分析各项应收款项的可收回性、预计未来收回该款项的风险损失，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

截至评估基准日，其他应收款账面价值为1,054.04万元，评估值1,054.04

万元，评估增值-0.61 万元，增值率-0.06%。

③其他流动资产

其他流动资产为赛格康乐在中国银行和工商银行购买的短期理财产品、待抵扣增值税进项税和持有待售资产-可收回拆除立体停车库设备处理费。评估人员向被评估单位相关人员调查了解了银行理财产品的起始日、到期日、预期收益率，对相应的合同与入账凭证进行了抽查，并核对相关资金及交易记录。本次评估，对于理财产品以购买价及其产生的利息收益确认评估值，对待抵扣增值税进项税及持有待售资产以账面值确认。

截至评估基准日，其他流动资产的评估值 4,226.38 万元，评估增值 5.23 万元。

④投资性房地产

赛格康乐本次列报评估的投资性房地产包括康乐工业大厦 1 栋 1 层部分、2 至 7 层、9 层，建筑面积 12,641.29 平方米。账面原值合计 556.58 万元，账面净值合计 27.83 万元。投资性房地产是按成本法记账。

本次评估，根据各物业的产权状况、使用状况、所收集的市场资料等情况，对赛格康乐列报的投资性房地产采用收益法进行评估。相关收益法评估方法参见本章节赛格地产中投资性房地产收益法相关说明。

I、评估过程

i. 估算有效毛租金收入

根据赛格康乐提供的财务数据及相关租赁数据，评估过程中评估机构按照 336.05 万元/月计算租金收益，则年收益为 5,097.65 万元。

根据企业提供的康乐工业大厦、赛格工业大厦 2 栋、赛格工业大厦 3 栋（经济大厦）更新改造项目预算，该改造项目改造期为 6 个月，赛格康乐临时新增经营面积 1,772.20 平方米，需承担 3,672.33 万元的改造费用，建成后新增面积月租金按照 400 元/平方米/月计算，新增经营面积月租金收益为 70.89 万元；改造期间对原有租户减免租金 84.82 万元/月，改造期为 6 个月，则共减免租金 508.92 万元；改造期间临时性停业面积减少租金收入 272.63 万元；改造存续期内原有物业停租损失 17.47 万元/月，年经营损失 209.65 万元。

ii. 估算运营费用

被评估房地产对外租赁时，主要产生的运营费用包括营业税及教育附加费、维修费、管理费、保险费等，根据深圳市房地产出租的相关规定并参照评估基准

日时点类似房地产的一般费用水平确定。

iii. 收益年限的确定

对原有物业按照土地使用权使用年限确定收益年限，该房地产的土地使用年限至 2034 年 11 月 20 日止，截至评估基准日，剩余土地使用年限为 18.64 年；取剩余土地使用年限确定其收益年限为 18.64 年。

对康乐工业大厦、赛格工业大厦 2 栋、赛格工业大厦 3 栋（经济大厦）更新改造项目新增的营业面积，按照 8 年（含改造期）计算其收益年限。

iv. 选用适当的折现率

折现率采用安全利率加风险调整值法确定。本次评估折现率取 6.5%。

v. 评估计算

具体计算过程如下表所示：

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	7	10.64
R	折现率		6.5%		
1	年收益(万元)		5,097.65	5,327.05	7,249.38
2	新增面积收入(万元)	月租金×12	425.33	850.66	—
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	219.08	—
E	年有效毛收入(万元)		4,531.79	5,958.62	7,249.37
F	年运营费用(万元)	1+2+...+9	2,070.94	2,153.70	2,228.56
1	城市房产税(万元)	账面原值×70%×1.2%	12.92	12.92	12.92
2	营业税(万元)	年有效毛收入×5.0%	226.59	297.93	362.47
3	城建税及附加(万元)	营业税×12.0%	27.19	35.75	43.50
4	印花税(万元)	年有效毛收入×0.10%	4.53	5.96	7.25
5	维修费(万元)	建筑面积×120元/m ²	154.33	154.33	154.33
6	保险费(万元)	年有效毛收入×0.10%	4.53	5.96	7.25

项目内容		计算公式或税费率	数值		
7	土地使用税(万元)	按土地面积 $\times$ 30	9.60	9.60	9.60
8	经营管理费(万元)	首年有效毛收入 $\times$ 32.00%	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)		-1,211.49	3,804.92	5,020.81
β	租金增长率			4.5%	4.5%
V	分段收益现值(万元)		-1,137.55	23,438.40	29,477.52
	评估价值(万元)		51,778.37		

II、评估结果

赛格康乐纳入此次评估范围的投资性房地产账面原值 556.58 万元，账面净值 27.83 万元，本次评估值 51,778.37 万元，评估增值 51,750.54 万元，增值率 185,952.35%。

增值原因主要为赛格康乐取得物业较早，购建成本较低；企业折旧年限短于房屋经济使用年限；近年来房地产市场价大幅上涨。

⑤固定资产

I、房屋建筑物

赛格康乐本次评估的房屋建筑物包括深圳市福田区华强路的赛格苑 4 栋 508 室及康乐工业大厦延期地价款，康乐工业大厦排烟、消防、空调工程等。房屋建筑物账面原值合计 173.62 万元，账面净值合计 27.82 万元。

根据各物业的产权状况、使用状况、所收集的市场资料等情况，对赛格苑 4 栋 508 采用了市场法进行评估其完整产权状况下的市场价值，并扣除办理为市场商品房需缴纳的地价款。康乐工业大厦延期地价款，康乐工业大厦排烟、消防、空调工程等与作为投资性房地产的康乐工业大厦合并评估。

II、设备

赛格康乐主要设备为办公设备，对设备资产主要采用成本法进行评估，相关成本法评估的方法说明参见本章节赛格地产固定资产-设备相关成本法评估说明。

截至评估基准日，固定资产-房屋建筑物账面价值为 27.82 万元，评估值 334.72 万元，评估增值 306.90 万元，增值率 1,103.31%。

截至评估基准日，固定资产-设备账面价值为 26.89 万元，评估值 27.68 万元，评估增值 0.79 万元，增值率 2.94%。

⑥无形资产

赛格康乐账面的无形资产为土地延期费用。评估人员了解了资产的原始发生金额、摊销期、尚可使用年限及摊销办法，查核了账面记录，由于该项估值已在投资性房地产评估值中考虑，故本处评估为零。

⑦递延所得税资产

赛格康乐的递延所得税资产账面值包括计提坏账准备和长期股权投资减值准备产生的递延所得税资产。本次评估按照审计后的账面值予以确认。

⑧预收账款和其他应付款

预收账款主要是预收的租金及水电费等；其他应付款主要是租赁保证金、市场改造费及计提的成本费用等。本次评估查阅了预收账款及其他应付款项的凭证，以审计后的账面值作为评估值。

⑨应付职工薪酬

评估人员对赛格康乐应付职工薪酬的计提、发放或使用进行了核实，以审计后的账面值确认评估值。

⑩应交税费

应交税费主要为应交的企业所得税、营业税、增值税、房产税、城建税、教育费附加等，以审计后的账面值作为评估值。

（2）收益法评估方法说明

①评估模型

具体内容请参见本章节赛格地产相应部分。

②评估参数

I、预测期

评估时按两阶段模型进行预测，即分为预测期及永续期。经综合分析，预计被评估企业于 2024 年达到经营稳定期，本次预测期自评估基准日至 2024 年。

II、营业收入的预测

历史年度主营业务收入为企业投资性房地产及租赁物业的经营收入，投资性房地产包括康乐工业大厦 1~7 层、9 层及康乐工业大厦立体停车库，自有建筑面积共计 12,861.2 平方米以及 56 个停车位，租赁物业包括康乐工业大厦 8 层（建筑面积 779.63 平方米）和地面 10 个停车位，由赛格康乐自主经营管理。

评估基准日后，根据赛格集团与赛格康乐于 2016 年 6 月签署的《房屋分割协议书》和期后办理的粤（2016）深圳市不动产权第 0151825 号房产证，由于公用面积不能办证，赛格康乐持有的康乐工业大厦 1 层物业证载建筑面积由原来的 984.35 平方米变更为 764.44 平方米，赛格康乐证载自有建筑面积将变更为 12,641.29 平方米，但实际经营面积并未改变。

赛格康乐 2014 年和 2015 年的收入增长率分别为 8.68%和 6.11%，2016 年受产业转型、地铁封路和华强北片区外立面改造的影响，根据企业已签署的 2016 年租赁合同，2016 年租金水平相对 2015 年有所下降，随着 2016 年底地铁的全面竣工通行，华强北立体街道建设、外立面改造等工作也将同步完成，市场租金将会有有一个较大的调整，因此对未来租金及市场经营，在 2016 年的基础上，从 2017 年起平均考虑了 4.5%的增长因素。

赛格康乐预测期主营业务收入情况如下：

单位：万元

营业收入	2016 年 4-12 月	2017 年	2018 年	2019 年
金额	3,439.04	6,375.95	6,656.76	6,950.22

营业收入	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
金额	7,256.87	7,577.33	7,912.21	8,262.16	7,496.53

III、营业成本的预测

赛格康乐的主营业务成本主要包括职工薪酬、福利经费、保安费用、租赁费、修理费、清洁费、安全管理费、水电费、劳保费、工作餐费、折旧摊销、保险、税金等。

对主营业务成本进行预测时，主要以赛格康乐历史数据为基础，结合赛格康乐未来的经营情况对各成本明细分别进行分析预测，其中：折旧、摊销的预测是对评估基准日现有固定资产和以后每年新增的资本性支出资产，按公司现行对各类资产的折旧摊销年限计算确定。

IV、营业税金及附加的预测

营业税金及附加历史数据包括营业税、城建税、教育费附加和地方教育费附加。2016 年 3 月 24 日，财政部和国家税务总局发布《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36 号文），自 2016 年 5 月 1 日起，不动产租赁服务业适用 11%的增值税，一般纳税人以经营租赁方式出租老不动产的，可以选

择适用一般计税方法（增值税税率 11%）或简易计税方法（5%征收率）。根据企业的自身情况，公司管理层选择了简易计税方法，因此未来预测时，除对 2016 年 4 月仍采用原计税方法外，自 2016 年 5 月 1 日起营改增按简易计税方法进行相应的预测。

V、管理费用的预测

管理费用主要为职工薪酬、办公费、业务招待费、培训费、折旧摊销、差旅费、中介费等。

在进行管理费用预测时，主要以赛格康乐历史的付现管理费用率为基础，结合赛格康乐未来的发展情况对各费用明细分别进行分析预测。对折旧、摊销的预测按赛格康乐评估基准日现有固定资产、未来每年新增的资本性支出资产以及现行各类资产的折旧摊销年限计算确定。

VI、财务费用的预测

赛格康乐的财务费用主要为利息收入、利息支出和银行手续费等。经对历史财务数据进行分析，本次评估未来不考虑财务费用。

VII、所得税的预测

赛格康乐目前执行的企业所得税率为 25%。

VIII、折旧、摊销和资本性支出的预测

存量资产的折旧摊销，根据赛格康乐每项资产的账面原值、购置时间、会计折旧摊销年限和残值率进行测算。其中：预测期内各年的折旧摊销数额直接计入当期；预测期之后的未来各年折旧摊销数额，则将其换算为年金作为永续期的折旧摊销数。

存量资产的未来更新资本支出，根据赛格康乐每项资产的账面原值和经济耐用年限进行测算。其中：预测期内各年需要更新的固定资产，其预计支出直接计入当期；预测期之后的未来各年需要更新的资本支出，则将其换算为年金作为永续期的更新资本支出数额。

在存量资产更新后，其所对应需计提的折旧摊销，测算原则及方法同前述的“存量资产的折旧摊销”。

增量资产的资本支出（追加资本支出）：根据赛格康乐未来经营计划预测。2016 年将进行康乐工业大厦 5-8 楼的防火门、喷淋改造，预计支出 227 万元；外立面改造预计投资 899.45 万元，加建物业预计投资 2,772.88 万元。增量资产对应的未来更新支出以及对应的折旧摊销，其测算原则及方法同前。

IX、净营运资金增加值的预测

净营运资金是指维持企业日常生产经营所需的周转资金。计算公式为：

净营运资金增加额=本期净营运资金-上期净营运资金；

其中：净营运资金=存货占用的资金+应收款项占用的资金-应付款项占用的资金+最低现金保有量

存货\应付款项占用的资金=营业成本总额÷存货\应付款项周转率

应收款项占用的资金=营业收入总额÷应收款项周转率

上述应收款项包括应收账款、应收票据、预收账款以及其他应收账款等；应付款项包括应付账款、应付票据、预付账款、应交税费、应付职工薪酬以及其他应付账款等。最低现金保有量是指除前述三项占用的资金之外所需备用的资金，通常按一定时间的付现费用来确定。本次评估时，按 1 个月的付现费用来确定。

X、永续期经营现金流的确定

至永续期，赛格康乐经营达到稳定，永续期经营现金流（净利润+折旧摊销+抵税后财务费用）与预测期最后一年的差异，只是因为折旧摊销数值不同，故可基于预测期最后一年的数据对永续期经营现金流进行测算，公式如下：

永续期经营现金流=预测期最后一年的经营现金流+（永续期的折旧摊销-预测期最后一年的折旧摊销）×所得税率

XI、折现率的确定

综合的市场风险溢价水平为 7.1%，具体过程参见赛格地产相关章节。

风险系数：赛格康乐 β 系数为 0.7012。具体过程参见赛格地产相关章节。

企业特有风险调整系数：考虑到赛格康乐在业务规模、市场竞争、资本流动性等方面相比参照公司所具有的特有风险，本项目特有风险调整值确定为 0.6%。

股权资本成本：将上述参数代入前述的计算公式中，可得权益资本成本 K_e 为 8.8%。

债务的税后资本成本：赛格康乐债务资本为 0，故无需考虑其债务资本成本。

在前述对被评估企业各项分析的基础上，评估机构认为本项目的 WACC 取值是合理的。

XII、经营性资产价值

将所预测的各期企业自由现金流按期中折现，计算得出公司的经营性资产价值。计算结果如下表所示：

单位：万元

项目	2016年4-12月	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	永续期
一、营业收入	3,439.04	6,375.95	6,656.76	6,950.22	7,256.87	7,577.33	7,912.21	8,262.16	7,496.53	
减：营业成本	1,313.77	2,066.41	2,198.50	2,273.04	2,349.04	2,428.08	2,511.42	2,598.43	2,293.67	
营业税金及附加	43.50	38.26	39.94	41.70	43.54	45.46	47.47	49.57	44.98	
销售费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
管理费用	531.66	728.70	758.69	789.77	822.10	852.44	884.14	917.27	951.89	
财务费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
资产减值损失	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
加：公允价值变动收益										
投资收益										
汇兑收益										
二、营业利润	1,550.12	3,542.59	3,659.64	3,845.71	4,042.20	4,251.35	4,469.17	4,696.89	4,205.99	
加：营业外收入										
减：营业外支出										
三、利润总额	1,550.12	3,542.59	3,659.64	3,845.71	4,042.20	4,251.35	4,469.17	4,696.89	4,205.99	
减：所得税费用	387.53	885.65	914.91	961.43	1,010.55	1,062.84	1,117.29	1,174.22	1,051.50	
四、净利润	1,162.59	2,656.94	2,744.73	2,884.28	3,031.65	3,188.51	3,351.88	3,522.67	3,154.50	
加：折旧及摊销	131.33	454.20	450.16	451.42	450.93	450.15	450.15	450.15	190.64	99.69
扣税后付息债务费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
五、经营现金流	1,293.92	3,111.14	3,194.89	3,335.70	3,482.58	3,638.66	3,802.03	3,972.81	3,345.14	3,322.40
减：资本性支出	3,899.33	80.34	11.77	19.33	11.90	6.75	18.83	24.83	55.77	108.55
其中：更新资本支出	-	80.34	11.77	19.33	11.90	6.75	18.83	24.83	55.77	59.44
追加资本支出	3,899.33	-	-	-	-	-	-	-	-	49.10
减：营运资金追加额	-614.37	-479.65	-296.36	-180.84	-188.78	-197.31	-206.04	-215.16	211.34	-
六、企业自由现金流(FCFF)	-1,991.05	3,510.45	3,479.47	3,497.21	3,659.46	3,829.22	3,989.24	4,163.14	3,078.03	3,213.85
九、折现率	8.80%									
距离基准日年限(期中折现)	0.38	1.25	2.25	3.25	4.25	5.25	6.25	7.25	8.25	
十、折现系数	0.9689	0.8999	0.8272	0.7602	0.6988	0.6422	0.5903	0.5426	0.4987	9.4088
十一、各年折现值	-1,929.06	3,159.19	2,878.05	2,658.75	2,557.08	2,459.28	2,354.83	2,258.71	1,534.91	30,238.60
十二、企业经营性资产价值	48,170.37									

XIII、非经营性资产及溢余资产价值的确定

评估基准日非经营性资产和溢余资产是指在评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产及负债。

评估人员对公司的资产负债及未来的经营进行分析后认为，以下资产及负债为非经营性资产和溢余资产，具体账面价值和评估值情况如下：

单位：万元

资产	账面值	评估值	负债和股东权益	账面值	评估值
流动资产：			流动负债：		
货币资金	1,870.82	1,870.82	流动负债合计	-	-
其他应收款	1,009.79	1,009.79	非流动负债：	-	-
其他流动资产	4,221.16	4,224.38	非流动负债合计	-	-

资产	账面值	评估值	负债和股东权益	账面值	评估值
流动资产合计	7,101.77	7,104.99			
非流动资产：					
固定资产	0.15	334.72			
非流动资产合计	0.15	334.72			
资产总计	7,101.92	7,439.71	溢余及非经营性资产总计	7,101.92	7,439.71

（3）评估结果

①资产基础法评估结果

采用资产基础法评估的赛格康乐股东全部权益价值于评估基准日 2016 年 3 月 31 日的评估值为：56,408.13 万元。其中，资产总额账面值 7,671.70 万元，评估值 59,587.77 万元，评估增值 51,916.07 万元，增值率 676.72%；负债总额账面值 3,179.63 万元，评估值 3,179.63 万元，评估增值 0.00 万元，增值率 0.00%；净资产账面值 4,492.06 万元，评估值 56,408.13 万元，评估增值 51,916.07 万元，增值率 1,155.73%。具体评估结果如下：

单位：万元

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	7,387.45	7,392.06	4.61	0.06
非流动资产	284.25	52,195.71	51,911.46	18,262.61
其中：投资性房地产	27.83	51,778.37	51,750.54	185,952.35
固定资产	54.70	362.40	307.70	562.52
无形资产	146.78	-	-146.78	-100.00
递延所得税资产	54.94	54.94	-	-
资产总计	7,671.70	59,587.77	51,916.07	676.72
流动负债	3,179.63	3,179.63	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	3,179.63	3,179.63	-	-
净 资 产	4,492.06	56,408.13	51,916.07	1,155.73

②收益法评估结果

截至评估基准日 2016 年 3 月 31 日，采用收益法评估的股东全部权益价值评估值为：55,610.08 万元，增值额为 51,118.02 万元，增值率为 1,137.96%。

③评估结果的选择

资产基础法和收益法的估值结果相差 798.05 万元, 差异率 1.41%。经分析, 评估人员认为上述两种评估方法的实施情况正常, 参数选取合理。造成两种评估方法产生估值差异的主要原因是: 收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的, 资产基础法是从资产的再取得途径考虑的。考虑到收益法受市场环境条件变化的影响较大, 结合企业的实际情况及本次评估目的, 评估机构认为资产基础法评估结果更能客观地反映本次评估目的下股东全部权益价值。

综上, 赛格康乐截至 2016 年 3 月 31 日全部股权评估价值为 56,408.13 万元。

3、赛格物业发展

(1) 资产基础法评估方法说明

①货币资金

货币资金以经核实后的账面值为评估值。其中现金以盘点数为基础来核实评估基准日的现金存量, 并以核实值作为评估值。银行存款在核实账面值、银行对账单余额及余额调节表的基础上, 以核实值作为评估值。

②预付账款、应收账款、其他应收款及应收利息

应收类账款的评估, 评估师根据赛格物业发展的有关会计记录进行抽查核实。其中: 对应收账款及其他应收款项分析了其发生时间、发生原因, 并对较大金额及账龄较长的项目进行了函证。各种应收款在核实无误的基础上, 根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于很可能收不回部分款项的, 在难以确定收不回款项的数额时, 按财会上计算坏账准备的方法, 估计出这部分可能收不回的款项, 再从这部分应收账款总额中扣除得到评估值, 具体坏账损失估算的方法主要采用了个别认定法。

③其他流动资产

其他流动资产系购买的中国工商银行的理财产品, 账面价值为 6,500 万元。经核实无误, 按核实后的账面值确认评估值。

④长期股权投资

评估人员通过对被投资单位资产结构、业务内容、经营状况、盈利水平及赛格物业发展持股比例的分析, 结合资料收集等相关条件, 对赛格物业发展申报评估的深圳市赛格小额贷款有限公司以收益法对被投资企业的股东全部权益价值进行评估, 然后以被投资企业股东全部权益价值的评估值乘以投资企业占股比例计算长期投资评估值。深圳市国元赛格资产管理顾问有限公司不具备整体评估的条件, 且未能取得评估基准日的财务报表。据企业人员介绍, 该公司已停止经营,

评估人员经深圳市市场监督管理局的网站查询，显示该公司经营异常，登记的经营场所已找不到该公司，故本次评估将该项长期投资评估为零。

截至评估基准日，长期股权投资账面价值为 1,200 万元，评估值为 2,348.63 万元。

⑤投资性房地产

赛格物业发展投资性房地产为位于深圳市福田区华强北路赛格广场 37 层 3701A 等 12 个单位办公用房，建筑面积合计 881.98 平方米，账面原值合计 668.69 万元，账面净值合计 210.78 万元。投资性房地产采用成本法记账。

根据各物业的产权状况、使用状况、所收集的市场资料等情况，评估师采用市场法进行评估。市场法评估方法说明参见本章节赛格地产投资性房地产中市场法相关评估说明。

截至评估基准日，投资性房地产账面价值为 210.78 万元，评估值为 2,363.60 万元，评估增值 2,152.82 万元，增值率 1,021.17%。增值原因主要系赛格物业发展取得该等物业较早，取得成本较低，近年来房地产市场价格上涨。

⑥固定资产

固定资产包含运输设备和电子设备两类。

对于设备，评估师采用成本法进行评估，具体评估方法参见本章节赛格地产中固定资产-设备相关评估方法说明。

截至评估基准日，赛格物业发展固定资产-设备资产账面净值 16.83 万元，评估值 53.09 万元，评估增值 36.26 万元，增值率 215.42%。增值原因：评估考虑的车辆经济使用年限长于赛格物业发展计提折旧年限，车辆评估增值。

⑦递延所得税资产

截至评估基准日，递延所得税资产账面价值为 19.90 万元，递延所得税资产系因计提坏账准备和长期股权投资减值准备而形成的。经核实结果无误。以核实后的账面值确认评估值。

⑧其他应付款

其他应付款主要是应付的代收广场停车场费用押金、保证金、本体维修金等，以核实后的账面值作为评估值。

⑨应付职工薪酬

评估师对赛格物业发展应付职工薪酬的计提、发放或使用进行了核实。经核实结果无误，以核实后的账面值确认评估值。

⑩应交税费

应交税费主要为应交的企业所得税、营业税、增值税、城市建设维护税及教育费附加等，应交税费以核实后的账面值作为评估值。

⑪应付股利

评估基准日应付股利账面价值 9.31 万元，为应付深圳市赛格广场投资发展有限公司的股利。应付股利以核实无误后的账面价值作为评估值。

（2）收益法评估方法说明

①评估模型

具体内容请参见本章节赛格地产相应部分。

②评估参数

I、预测期

评估时按两阶段模型进行预测，即分为预测期及永续期。经综合分析，预计被评估企业于 2021 年达到经营稳定期，故本次预测期自评估基准日至 2021 年。

II、营业收入的预测

赛格物业发展业务主要是提供物业管理服务。赛格物业发展目前管理七个物业项目，包括赛格广场、赛格苑、赛格景苑、经济大厦、益田花园、绿茵阁和五邑大厦，收费面积约为 45.52 万平方米。

赛格物业发展的主营业务收入分为物业管理费收入、空调管理费收入、物业租赁收入和停车费收入。

对主营业务收入进行预测时，主要以历史数据为基础，结合外部市场环境、企业未来经营规划等。根据赛格物业发展历史年度数据分析可知，公司的收入与成本相对稳定，服务范围主要是针对赛格集团下属单位开发的物业项目，规模比较稳定，经了解公司的经营计划，公司要求不盲目对外拓展，公司规模会维持目前的状态，因此，预测公司未来的收入将在现有水平上小幅增长。赛格物业发展预测期主营业务收入情况如下：

单位：万元

主营业务收入 明细	2016 年 4-12 月	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
物业管理费	3,049.53	4,113.40	4,113.40	4,113.40	4,113.40	4,113.40
空调管理费	1,309.10	1,760.00	1,770.00	1,780.00	1,790.00	1,800.00
停车费收入	70.63	121.17	122.38	123.61	124.84	126.09
合 计	4,429.26	5,994.57	6,005.78	6,017.01	6,028.24	6,039.49

III、营业成本的预测

赛格物业发展的主营业务成本主要包括员工薪酬、修理维护费、清洁卫生费、电梯维修保养费、公用水电费等。

对主营业务成本进行预测时，主要以赛格物业发展历史的毛利率、付现成本率为基础，结合赛格物业发展未来的经营情况对各成本明细分别进行分析预测。对折旧、摊销的预测按赛格物业发展评估基准日现有固定资产、以后每年新增的资本性支出资产以及赛格物业发展现行对各类资产的折旧摊销年限计算确定；其余付现成本根据历史年度的数据，并结合管理层对营业成本的未来预算分析后确定。

IV、营业税金及附加的预测

营业税金及附加包括城建税、教育费附加和地方教育费附加，自 2016 年 5 月 1 日开始，实施营业税改征增值税。预测时，主要以公司现行执行的税收政策为基础，并假定未来不发生重大变化。

V、管理费用的预测

管理费用主要为职工薪酬、业务招待费、办公费、汽车费用、办公费、折旧摊销、招待费、差旅费、广告宣传费等。

在进行管理费用预测时，主要以公司历史的付现管理费用率为基础，结合公司未来的发展情况对各费用明细分别进行分析预测。对折旧、摊销的预测按赛格物业发展评估基准日现有固定资产、未来每年新增的资本性支出资产以及现行各类资产的折旧摊销年限计算确定；其他费用根据历史年度的数据并结合管理层对管理费用的未来预算分析后确定。

VI、财务费用的预测

赛格物业发展的财务费用主要为利息收入和银行手续费等。截至评估基准日，公司没有有息负债，财务费用为利息收入及银行手续费，金额较小，未来预测可忽略不计。

VII、所得税的预测

赛格物业发展目前执行的企业所得税率为 25%，未来仍按照 25% 的税率对所得税进行预测。

VIII、折旧、摊销和资本性支出的预测

存量资产的折旧摊销，根据赛格物业发展每项资产的账面原值、购置时间、会计折旧摊销年限和残值率进行测算。其中：预测期内各年的折旧摊销数额直接计入当期；预测期之后的未来各年折旧摊销数额，则将其换算为年金作为永续期的折旧摊销数。

存量资产的未来更新资本支出，根据赛格物业发展每项资产的账面原值和经济耐用年限进行测算。其中：预测期内各年需要更新的固定资产，其预计支出直接计入当期；预测期之后的未来各年需要更新的资本支出，则将其换算为年金作为永续期的更新资本支出数额。

在存量资产更新后，其所对应需计提的折旧摊销，测算原则及方法同前述的“存量资产的折旧摊销”。

增量资产的资本支出（追加资本支出）：根据赛格物业发展未来经营计划，公司未来无资本性支出计划，故本次不予预测。

IX、净营运资金增加值的预测

净营运资金是指维持企业日常生产经营所需的周转资金。计算公式为：

净营运资金增加额=本期净营运资金-上期净营运资金；

其中：净营运资金=存货占用的资金+应收款项占用的资金-应付款项占用的资金+最低现金保有量

存货\应付款项占用的资金=营业成本总额÷存货\应付款项周转率

应收款项占用的资金=营业收入总额÷应收款项周转率

上述应收款项包括应收账款、应收票据、预收账款以及其他应收账款等；应付款项包括应付账款、应付票据、预付账款、应交税费、应付职工薪酬以及其他应付账款等。最低现金保有量是指除前述三项占用的资金之外所需备用的资金，通常按一定时间的付现费用来确定。本次评估时，按 1 个月的付现费用来确定。

X、永续期经营现金流的确定

至永续期，赛格物业发展经营达到稳定，永续期经营现金流（净利润+折旧摊

销+抵税后财务费用）与预测期最后一年的差异，只是因为折旧摊销数值不同，故可基于预测期最后一年的数据对永续期经营现金流进行测算，公式如下：

永续期经营现金流=预测期最后一年的经营现金流+（永续期的折旧摊销-预测期最后一年的折旧摊销）×所得税率

XI、折现率的确定

综合的市场风险溢价水平为 7.1%。具体过程参见赛格地产相关章节。

风险系数：通过查询同行业上市公司的无财务杠杆风险系数 β_u ，以这些公司 β_u 值的算数平均值作为被评估企业的 β_u ，然后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，作为本次评估的 β 值。

本次选取了 3 家可比上市公司，通过同花顺 iFinD 系统查询，同比上市公司的 β_u 如下表所示：

股票代码	股票简称	β_u
000011.SZ	深物业 A	0.9255
000056.SZ	皇庭国际	0.9297
000861.SZ	海印股份	0.9544
平 均		0.9365

根据赛格物业发展的资本结构换算得 $\beta = \beta_u \times [1 + D/E \times (1 - T)] = 0.9365$

企业特有风险调整系数：考虑到赛格物业发展在业务规模、市场竞争、资本流动性等方面相比参照公司所具有的特有风险，本项目特有风险调整值确定为 4.0%。

债务的税后资本成本：付息债务的税后资本成本 $K_d = \text{债务的利率} \times (1 - \text{所得税率})$

根据上述参数，加权平均资本成本计算过程如下：

无风险报酬率 R_f	市场风险溢价 $(r_m - r_f)$	β 系数	特有风险调整	股权资本成本 K_e
3.2488%	7.10%	0.9365	4.00%	13.90%
税前债务成本	所得税税率			债务的税后成本 K_d
-	25.00%			-
股权资本成本 K_e	债务的税后成本 K_d	付息债务价值 D	权益资本价值 E	加权平均成本 WACC
13.90%	0.00%	-	4,488.66	13.90%

在前述对被评估企业各项分析的基础上，评估机构认为本项目的 WACC 取值 13.90%是合理的。

XII、经营性资产价值

将所预测的各期企业自由现金流按期中折现，计算得出公司的经营性资产价值。计算结果如下表所示：

单位：万元

项目	2016 年 4-12 月	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	永续期
一、营业收入	4,429.26	5,994.57	6,005.78	6,017.01	6,028.24	6,039.49	
减：营业成本	3,324.57	4,472.80	4,488.62	4,498.74	4,512.25	4,519.64	
营业税金及附加	76.01	65.65	65.86	66.07	66.29	66.50	
销售费用	-	-	-	-	-	-	
管理费用	328.51	479.82	482.34	483.70	491.76	496.52	
财务费用	-	-	-	-	-	-	
资产减值损失	-	-	-	-	-	-	
加：公允价值变动收益							
投资收益							
汇兑收益							
二、营业利润	700.17	976.31	968.96	968.49	957.95	956.83	
加：营业外收入							
减：营业外支出							
三、利润总额	700.17	976.31	968.96	968.49	957.95	956.83	
减：所得税费用	175.04	244.08	242.24	242.12	239.49	239.21	
四、净利润	525.12	732.23	726.72	726.37	718.46	717.62	
加：折旧	0.48	16.50	16.46	16.52	23.28	26.73	21.45
摊销							
扣税后付息债务费用	-	-	-	-	-	-	
五、经营现金流	525.61	748.73	743.18	742.89	741.74	744.36	743.04
减：资本性支出	-	83.73	-	0.68	53.79	2.50	25.34
其中：更新资本支出	-	83.73	-	0.68	53.79	2.50	25.34
追加资本支出	-	-	-	-	-	-	-
减：营运资金追加额	-	-9.83	0.91	0.79	0.68	0.71	-
六、企业自由现金流 (FCFF)	525.61	674.83	742.26	741.42	687.27	741.15	717.70
九、折现率	13.90%						
距离基准日年限(期中折现)	0.38	1.25	2.25	3.25	4.25	5.25	

项目	2016 年 4-12 月	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	永续期
十、折现系数	0.9524	0.8499	0.7462	0.6551	0.5752	0.5050	3.6335
十一、各年折现值	500.57	573.52	553.85	485.72	395.30	374.28	2,607.77
十二、企业经营性资产价值	5,491.02						

XIII、非经营性资产及溢余资产价值的确定

评估基准日非经营性资产和溢余资产是指在评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产及负债。

评估人员对公司的资产负债及未来的经营进行分析后认为，以下资产及负债为非经营性资产和溢余资产，具体账面价值和评估值情况如下：

单位：万元

资产	账面值	评估值	负债和股东权益	账面值	评估值
流动资产：			流动负债：		
货币资金	2,207.42	2,207.42	应交税费	577.65	577.65
预付款项	33.54	33.54	应付股利	9.31	9.31
应收利息	71.09	71.09	其他应付款	4,925.99	4,925.99
其他应收款	1.34	1.34	流动负债合计	5,512.95	5,512.95
其他流动资产	6,500.00	6,500.00	非流动负债：		
流动资产合计	8,813.39	8,813.39	非流动负债合计	-	-
非流动资产：			负债合计	5,512.95	5,512.95
长期股权投资	1,200.00	2,348.63			
投资性房地产	210.78	2,363.60			
递延所得税资产	19.90	19.90			
非流动资产合计	1,430.68	4,732.13			
资产总计	10,244.07	13,545.52	溢余及非经营性资产总计	4,731.11	8,032.57

XIV、付息债务的价值的确定

付息债务是指公司负债中需支付利息的债务。

(3) 评估结果

①资产基础法评估结果

采用资产基础法评估的赛格物业发展股东全部权益价值于评估基准日 2016 年 3 月 31 日的评估值为：8,496.41 万元。其中，资产总额账面值 10,916.20 万元，评估值 14,253.91 万元，评估增值 3,337.71 万元，增值率 30.58%；负债总额账面值 5,757.50 万元，评估值 5,757.50 万元，评估增值 0.00 万元，增值率 0.00%；净资产账面值 5,158.70 万元，评估值 8,496.41 万元，评估增值 3,337.71 万元，增值率 64.70%。

②收益法评估结果

截至评估基准日 2016 年 3 月 31 日，赛格物业发展采用收益法评估的股东全部权益价值评估值为：13,523.59 万元，增值额为 8,364.89 万元，增值率为 162.15%。

③评估结果的选择

资产基础法和收益法的估值结果相差 5,027.18 万元，主要原因在于资产基础法评估过程中未考虑赛格物业发展经营管理团队、品牌、商誉等无形资产价值，也无法反映所取得的物业管理资质所带来的价值增加，因此，评估师认为收益法评估结果更能客观地反映本次评估目的下股东全部权益价值。

综上，赛格物业发展 100%股权截至 2016 年 3 月 31 日全部股权评估价值为 13,523.59 万元。

4、赛格创业汇

（1）资产基础法评估方法说明

①货币资金

货币资金以经核实后的账面值为评估值。其中现金以盘点数为基础来核实评估基准日的现金存量，并以核实值作为评估值。银行存款在核实账面值、银行对账单余额及余额调节表的基础上，以核实值作为评估值。

②其他应收款

其他应收款的评估，评估师根据赛格创业汇的有关会计记录进行抽查核实，分析了其发生时间、发生原因，分析各项应收款项的可收回性、预计未来收回该款项的风险损失，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

③长期股权投资

评估人员拟通过对被投资单位资产结构、业务内容、经营状况、盈利水平及赛格创业汇持股比例的分析，结合资料收集等相关条件，对赛格创业汇申报评估

的各项长期投资分别进行评估。

截至评估基准日，赛格创业汇长期股权投资由 3 项构成，账面价值为 319.90 万元，评估值为 5,414.35 万元，评估增值 5,094.45 万元，增值率 1,592.51%。具体情况如下：

单位：万元

序号	被投资单位名称	投资比例	账面价值	评估结果	增值率
1	赛格新城市建设	20%	319.90	5,414.35	1,592.51%

具体评估过程参见赛格地产长期股权投资相关内容。

④投资性房地产

赛格创业汇本次列报评估的投资性房地产包括位于深圳市福田区华强片区的赛格广场、赛格工业大厦 2 栋、赛格工业大厦 3 栋、现代之窗大厦、赛格科技园、赛格工业区单身宿舍、上步工业区厂房等楼宇中的部分物业，赛格苑住宅楼 1 栋、6 栋；位于景田北赛格景苑 2 套住宅及商业裙楼；位于福田区八卦岭片区八卦岭厂房 423 栋的 5、6 层；位于福田区笋岗西路的长城大厦 2 栋部分住宅；位于福田区新闻路的深茂商业中心 3 套办公楼等，投资性房地产面积合计 74,242.93 平方米。投资性房地产账面值采用成本法计量，账面原值合计 48,032.23 万元，账面净值合计 19,885.36 万元。

截至评估基准日，赛格创业汇纳入此次评估范围的投资性房地产均办理了房地产证，证载权利人为赛格集团及赛格地产。评估基准日后，赛格广场、现代之窗大厦等房屋完成了变更，变更后不动产证书权利人为赛格创业汇，尚有赛格工业大厦 2 栋、3 栋，赛格科技园 4 栋 11 层部分物业未完成产权证变更手续。

本次评估，根据各物业的产权状况、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。两种评估方法的说明参见赛格地产投资性房地产相关说明。

I、市场法评估示例

i、赛格广场 61 层（建筑面积 1,555.63 平方米）

评估人员在搜集了众多的交易实例的基础上，决定选用群星广场 A 座写字楼、现代之窗 A 座、鼎城国际写字楼作为可比实例如下：

交易实例名称	位置	用途	楼层	交易情况	交易价格	交易日期	面积 (M2)
赛格广场 A	华强北路	办公	高区	正常	27,700	2016.04	78.7
赛格广场 B	华强北路	办公	高区	正常	26,090	2015.11	88.16
现代之窗 C	华强北路	办公	中区	正常	26,000	2016.03	65.6

选取的理由：

(a) 是被评估物业的类似房地产；(b) 成交日期与估价时点接近；(c) 成交价格作为正常价格。

选取可比实例后，对可比实例的成交价格进行了换算处理，建立价格可比基础，统一其表达方式和内涵。

交易情况，交易日期、区域因素和个别因素修正均采用百分率法，即将可比实例与被评估房地产在某一方面的差异结算为价格差异的百分率来修正可比实例的价格。

各因素修正

项目名称	交易价格 (元/㎡)	交易时点修正	交易情况修正	区域因素修正	个别因素修正	比准价格 (元/㎡)	权重系数
赛格广场 A	27,700	100/100	100/100	100/100	100/92	30,109	33.33%
赛格广场 B	26,090	100/100	100/100	100/100	100/92	28,359	33.33%
现代之窗 C	26,000	100/100	100/100	100/100	100/90	28,889	33.33%
商品房单价	Σ 比准价格 × 权重系数					29,100 (取整)	元/㎡
评估总价	评估单价 × 建筑面积				45,269,000.00 元 (取整)		

ii、八卦岭 423 栋 5 层（建筑面积 2,315.2 平方米）

评估人员在搜集了众多的交易实例的基础上，决定选用八卦二路厂房 A、梅园仓库 B、英达利科技数码 C 的交易实例作为可比实例如下：

交易实例名称	位置	用途	楼层	交易情况	交易价格 (元/㎡)	交易日期	实用面积 (㎡)
八卦岭厂房 A	八卦岭	工业	3	正常	16,830.00	2016.04	1248
八卦岭厂房 B	八卦岭	工业	4	正常	17,500.00	2016.04	2265
上步工业区 C	上步	工业	5	正常	18,900.00	2016.03	1500

选取的理由：

(a) 是被评估物业的类似房地产；(b) 成交日期与估价时点接近；(c) 成交价格为正常价格。

选取可比实例后，对可比实例的成交价格进行了换算处理，建立价格可比基础，统一其表达方式和内涵。

交易情况，交易日期、区域因素和个别因素修正均采用百分率法，即将可比实例与被评估房地产在某一方面的差异结算为价格差异的百分率来修正可比实例的价格。

各因素修正

项目名称	交易价格 (元/㎡)	交易时 点修正	交易情 况修正	区域因 素修正	个别因素 修 正	比准价格 (元/㎡)	权重系 数
八卦岭厂房 A	16,830	100/100	100/100	100/99	100/100	17,000.00	33.33%
八卦岭厂房 B	17,500	100/100	100/100	100/100	100/101	17,327.00	33.33%
上步工业区 C	18,900	100/100	100/100	100/108	100/100	17,500.00	33.33%
单价	Σ 比准价格 × 权重系数					17,280 (取整)	元/㎡
总价	评估单价 × 实用面积				40,003,000.00 元 (取整)		

iii、赛格景苑 A 栋 1507 号（建筑面积 95.55 平方米）

评估人员在搜集了众多的交易实例的基础上，选用赛格景苑的交易实例作为可比实例如下：

交易实例名称	位置	用途	楼层	交易情况	交易价格	交易日期	面积 (M2)
赛格景苑 A	景田北四街	住宅	17 层	正常	53,850	2016.03	78
赛格景苑 B	景田北四街	住宅	8 层	正常	52,630	2016.03	114
赛格景苑 C	景田北四街	住宅	22 层	正常	51,630	2015.11	92

选取的理由：

(a) 是估价对象的类似房地产；(b) 成交日期与估价时点接近；(c) 成交价格为正常价格。

交易情况，交易日期、区域因素和个别因素修正均采用百分率法，即将可比实例与估价对象资产在某一方面的差异结算为价格差异的百分率来修正可比实例的价格。

交易情况修正：我们所选取的可比实例均为在报纸、电视等媒体上公开报价的实例，未考虑特殊买家的任何额外出价，修正系数 100/100。

各因素修正

项目名称	可比价格(元/㎡)	交易时点修正	交易情况修正	区域因素修正	个别因素修正	比准价格(元/㎡)	权重系数
赛格景苑 A	53,850	100/100	100/100	100/100	100/100	53,850	33.33%
赛格景苑 B	52,630	100/100	100/100	100/100	100/98	53,704	33.33%
赛格景苑 C	51,630	100/100	100/100	100/100	100/102	50,618	33.33%
商品房单价	Σ 比准价格×权重系数					52,700（取整）	元/㎡
评估总价	评估单价×建筑面积				5,035,000.00 元（取整）		

II、收益法示例-赛格工业大厦 2 栋

i. 估算有效毛租金收入

赛格工业大厦 2 栋 1 至 3 层用作通讯市场，分割出租给多个商户，合同按铺位出租，每年一签。根据赛格创业汇提供的财务数据及相关租赁数据，赛格创业汇所属赛格工业大厦 2 栋纳入评估范围物业 2016 年 1 至 3 月份月租金收入为 300.72 万元（该数据中包含了赛格工业大厦 2 栋 6 层约 160 平方米自用物业按照 5 至 7 层平均租金测算的收入），则年收益为 3,608.66 万元。

根据企业提供的康乐工业大厦、赛格工业大厦 2 栋、赛格工业大厦 3 栋（经济大厦）更新改造项目预算，该改造项目改造期为 6 个月，赛格创业汇赛格工业大厦 2 栋临时新增经营面积 664.5 平方米，需承担 1,376.97 万元的改造费用，建成后新增面积月租金按照 400 元/平方米/月计算，新增经营面积月租金收益为 26.58 万元；改造期间对原有租户减免租金 77.73 万元/月，改造期为 6 个月，则共减免租金 466.40 万元；改造期间临时性停业面积减少租金收入 95 万元；改造存续期内原有物业停租损失 3 万元/月，年经营损失 36 万元。

ii. 估算运营费用

被评估房地产对外租赁时，主要产生的运营费用包括营业税及教育附加费、维修费、管理费、保险费等，根据深圳市房地产出租的相关规定并参照评估基准日时点类似房地产的一般费用水平确定。

iii. 收益年限的确定

对原有物业按照土地使用权使用年限确定收益年限，该房地产的土地使用年限至 2034 年 11 月 20 日止，截至评估基准日，剩余土地使用年限为 18.64 年；取剩余土地使用年限确定其收益年限为 18.64 年。

iv. 选用适当的折现率

折现率采用安全利率加风险调整值法确定。本次评估折现率取 5%。

v. 评估计算

具体计算过程如下表所示：

项目内容		计算公式或税费率	数值		
S	建筑面积(m ²)		8,451.67		
K	用地面积(m ²)		2,102.41		
n	收益年期(年)		1	7	10.64
R	折现率		5%		
1	年收益(万元)		3,608.66	3,771.05	5,131.88
2	新增面积收入(万元)	月租金×12	159.48	318.96	—
3	改造期停业损失(万元)		95.00	—	—
4	改造期租金减免(万元)		466.40	—	—
5	存续期停业损失(万元)		36.00	37.62	—
E	年有效毛收入(万元)		3,170.74	4,052.39	5,131.88
F	年运营费用(万元)	1+2+...+9	1,441.54	1,492.67	1,555.28
1	城市房产税(万元)	账面原值×70%×1.2%	22.38	22.38	22.38
2	营业税(万元)	年有效毛收入×5.0%	158.54	202.62	256.59
3	城建税及附加(万元)	营业税×12.0%	19.02	24.31	30.79
4	印花税(万元)	年有效毛收入×0.10%	3.17	4.05	5.13
5	维修费(万元)	建筑面积×90元/m ²	76.07	76.07	76.07
6	保险费(万元)	年有效毛收入×0.10%	3.17	4.05	5.13
7	土地使用税(万元)	按土地面积×30	4.42	4.42	4.42
8	经营管理费(万元)	首年有效毛收入×32.00%	1,154.77	1,154.77	1,154.77
B	改造费用(万元)		1,376.97	—	—
A	年净收益(万元)		352.23	2,559.72	3,576.59
β	租金增长率			4.5%	4.5%
V	分段收益现值(万元)		335.46	16,963.03	25,509.62
	评估价值(万元)		42,808.10		

II、评估结果

赛格创业汇纳入此次评估范围的投资性房地产账面原值 48,032.23 万元，账面净值 19,885.36 万元，本次评估值 252,323.20 万元，评估增值 232,437.84 万元，增值率 1,168.89%。

增值原因主要为赛格创业汇的物业取得较早，购建成本较低；企业折旧年限短于房屋经济使用年限；近年来房地产市场价大幅上涨。

⑤固定资产

I、房屋建筑物

赛格创业汇本次列报评估的房屋建筑物主要为位于深圳市华强北深南中路与华强北路交汇处的赛格广场 14 层 1409A、1409B 两套办公用房，建筑面积均为 75.94 平方米，房屋建筑物账面原值合计 89.88 万元，账面净值合计 46.12 万元。

赛格广场 14 层 1409A、1409B 分别办理了深房地字第 3000192391 号、深房地字第 3000192202 号房地产证，证载权利人为赛格集团，宗地号为 B213-0053，土地使用权用途为商业，办公，会议展览，科技；土地使用年限自 1996 年 1 月 3 日至 2046 年 1 月 2 日止，房屋用途为办公，赛格广场 14 层 1409A、1409B 面积均为 75.94 平方米，房地产证他项权利摘要及附记明确为市场商品房。

本次评估，根据各物业的产权状况、使用状况、所收集的市场资料等情况，采用市场法进行评估。

II、设备

赛格创业汇主要设备为办公设备和运输设备，对设备资产，主要采用成本法进行评估，相关成本法评估的方法说明参见本章节赛格地产固定资产-设备相关成本法评估说明。

截至评估基准日，固定资产-房屋建筑物账面价值为 46.12 万元，评估值 420.80 万元，评估增值 374.68 万元，增值率 812.43%。

截至评估基准日，固定资产-设备账面价值为 199.59 万元，评估值 36.06 万元，评估减值 163.54 万元。减值原因：通信市场中央空调设备、扶梯、安全监控系统并至投资性房地产评估。

⑥长期待摊费用

赛格创业汇长期待摊费用主要为赛格广场、赛格工业大厦、赛格经济大厦等自有物业的装修、改造、维护费用和物业管理软件。评估人员了解了资产的原始发生金额、摊销期、尚可使用年限及摊销办法，查核了账面记录，评估基准日时装修、改造基本已完成，评估时在对应的投资性房地产中考虑了物业的装修、设

施、设备等，故本处评估为零，对于物业管理软件，为 2016 年 3 月新购入，故以账面值确认。

⑦递延所得税资产

赛格创业汇的递延所得税资产为坏账准备产生的递延所得税资产，为计提坏账准备产生的递延所得税资产，本次评估按照审计后的账面值予以确认。

⑧预收账款和其他应付款

预收账款主要是预收的租金；其他应付款主要是租赁保证金、代扣代缴款、与赛格集团的往来款等。本次评估查阅了预收及其他应付款项的凭证，以审计后的账面值作为评估值。

⑨应交税费

应交税费主要为应交的企业所得税、营业税、房产税、城建税、教育费附加等，以审计后的账面值作为评估值。

⑩非流动负债评估

非流动负债账面值 220 万元，为递延收益-创客专项资金，以审计后的账面值确认评估值。

（2）收益法评估方法说明

①评估模型

具体内容请参见本章节赛格地产相应部分。

②评估参数

I、预测期

评估时按两阶段模型进行预测，即分为预测期及永续期。经综合分析，预计被评估企业于 2024 年达到经营稳定期，本次预测期自评估基准日至 2024 年。

II、营业收入的预测

历史年度主营业务收入为企业投资性房地产的经营收入，投资性房地产主要包括赛格广场、现代之窗大厦、赛格工业大厦、赛格科技工业园、赛格景苑、鹏基上步工业区厂房、八卦岭厂房、深茂商业中心、赛格住宅楼、长城大厦等物业，自有建筑面积共计 74,242.93 平方米，由赛格创业汇自主经营管理。

所经营的物业位于深圳市华强北商圈和八卦岭商圈。华强北商圈和八卦岭商圈是福田区内两大核心商业区，均是由工业区转化而来，是旧工业区与商业区相

混合区域。

2016 年受产业转型、地铁封路和华强北片区外立面改造的影响，根据企业已签署的 2016 年租赁合同，2016 年总体租金水平相对 2015 年较平稳，随着 2016 年底地铁的全面竣工通行，华强北立体街道建设、外立面改造等工作也将同步完成，市场租金将会有有一个较大的调整，因此对未来租金及市场经营，在 2016 年的基础上，从 2017 年起平均考虑了 4.5% 的增长因素。

预计赛格创业汇未来主营业务收入如下所示：

单位：万元

营业收入	2016 年 4-12 月	2017 年	2018 年	2019 年
金额	8,164.64	12,407.29	12,965.62	14,254.45

营业收入	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
金额	14,895.90	15,566.22	16,266.70	16,998.70	16,482.22

III、营业成本的预测

赛格创业汇的主营业务成本主要包括物业管理费、水电费、经营耗材、土地使用费、保安费、清洁费、折旧摊销等。

对主营业务成本进行预测时，主要以赛格创业汇历史的毛利率并结合公司未来的经营情况对各成本明细分别进行分析预测，其中：折旧、摊销的预测按企业评估基准日现有固定资产和以后每年新增的资本性支出资产，按公司现行对各类资产的折旧摊销年限计算确定。

单位：万元

营业成本	2016 年 4-12 月	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
物业管理费	254.11	358.04	365.40	372.92	380.59	388.20	395.96	403.88	411.96
水电费	443.80	543.60	543.47	552.20	552.92	558.45	564.04	569.68	575.38
其它（经营耗材等）	574.38	686.82	685.56	686.19	673.58	676.95	680.33	683.73	687.15
土地使用费	32.02	32.02	32.02	32.02	32.02	32.02	32.02	32.02	32.02
保安费	185.22	210.21	214.21	218.70	222.87	227.33	231.87	236.51	241.24

营业成本	2016 年 4-12 月	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
清洁费	88.21	184.22	187.74	191.66	195.33	199.24	203.22	207.29	211.43
折旧摊销数	1,831.66	2,400.91	2,427.80	1,948.75	2,010.08	2,151.65	1,324.72	1,324.72	1,193.02
委托管理费	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
合计	3,429.39	4,435.81	4,476.21	4,022.44	4,087.39	4,253.83	3,452.17	3,477.83	3,372.20

IV、营业税金及附加的预测

营业税金及附加历史数据包括营业税、城建税、教育费附加和地方教育费附加。2016 年 3 月 24 日，财政部和国家税务总局发布《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36 号文），自 2016 年 5 月 1 日起，不动产租赁服务业适用 11% 的增值税，一般纳税人以经营租赁方式出租老不动产的，可以选择适用一般计税方法（增值税税率 11%）或简易计税方法（5% 征收率）。根据企业的自身情况，赛格创业汇管理层选择了简易计税方法，因此未来预测时，按简易计税方法进行相应的预测。

V、管理费用的预测

管理费用主要为职工薪酬、办公费、业务招待费、培训费、折旧摊销、差旅费、中介费等。

对未来管理费用预测时，主要以赛格创业汇历史的付现管理费用率为基础，结合公司未来的发展情况对各费用明细分别进行分析预测，其中：折旧、摊销的预测按企业评估基准日现有固定资产，以及以后每年新增的资本性支出资产，按公司现行对各类资产的折旧摊销年限计算确定。

VI、财务费用的预测

赛格创业汇的财务费用主要是利息收入及银行手续费等支出。经对历史财务数据进行分析，本次评估未来不考虑财务费用。

VII、所得税的预测

赛格创业汇目前执行的企业所得税率为 25%。

VIII、折旧、摊销和资本性支出的预测

存量资产的折旧摊销，根据赛格创业汇每项资产的账面原值、购置时间、会计折旧摊销年限和残值率进行测算。其中：预测期内各年的折旧摊销数额直接计入当期；预测期之后的未来各年折旧摊销数额，则将其换算为年金作为永续期的

折旧摊销数。

存量资产的未来更新资本支出，根据赛格创业汇每项资产的账面原值和经济耐用年限进行测算。其中：预测期内各年需要更新的固定资产，其预计支出直接计入当期；预测期之后的未来各年需要更新的资本支出，则将其换算为年金作为永续期的更新资本支出数额。

在存量资产更新后，其所对应需计提的折旧摊销，测算原则及方法同前述的“存量资产的折旧摊销”。

增量资产的资本支出（追加资本支出）：根据赛格创业汇未来发展规划及经营规模进行预测。2016年将进行信息化建设（建立OA系统、HR系统、合同管理系统等）及云平台、门户网站的建立，预计支出473万元；投资130万元对工业大厦一楼市场柜台改造及经济大厦供电增容；投资325万元修缮改造旧物业；投资130万元对赛格广场13楼创客改造；新增办公设备支出70万元；外立面改造预计投资337.26万元，加建物业预计投资1,039.71万元。

IX、净营运资金增加值的预测

净营运资金是指维持企业日常生产经营所需的周转资金。计算公式为：

净营运资金增加额=本期净营运资金-上期净营运资金；

其中：净营运资金=存货占用的资金+应收款项占用的资金-应付款项占用的资金+最低现金保有量

存货\应付款项占用的资金=营业成本总额÷存货\应付款项周转率

应收款项占用的资金=营业收入总额÷应收款项周转率

其中：应付款项包括应付账款、应付票据、预付账款、应交税费、应付职工薪酬以及其他应付账款等；最低现金保有量是指除前述三项占用的资金之外所需备用的资金，通常按一定时间的付现费用来确定。本次评估时，按1个月的付现费用来确定。

X、永续期经营现金流的确定

至永续期，赛格创业汇经营达到稳定，永续期经营现金流（净利润+折旧摊销+抵税后财务费用）与预测期最后一年的差异，只是因为折旧摊销数值不同，故可基于预测期最后一年的数据对永续期经营现金流进行测算，公式如下：

永续期经营现金流=预测期最后一年的经营现金流+（永续期的折旧摊销-预测期最后一年的折旧摊销）×所得税率

XI、折现率的确定

综合的市场风险溢价水平为 7.1%。具体过程参见赛格地产相关内容。

风险系数：赛格创业汇 β 系数为 0.7012。具体过程参见赛格地产相关内容。

企业特有风险调整系数：考虑到赛格创业汇在业务规模、市场竞争、资本流动性等方面相比参照公司所具有的特有风险，本项目特有风险调整值确定为 0.3%。

股权资本成本 K_e 的计算：权益资本成本 K_e 为 8.5%。

债务的税后资本成本：赛格创业汇债务资本为 0，故无需考虑其债务资本成本。

在前述对被评估企业各项分析的基础上，评估师认为本项目的 WACC 取值 8.5% 是合理的。

XII、经营性资产价值

将所预测的各期企业自由现金流按期中折现，计算得出公司的经营性资产价值。计算结果如下表所示：

单位：万元

项目	2016年4-12月	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	永续期
一、营业收入	8,164.64	12,407.29	12,965.62	14,254.45	14,895.90	15,566.22	16,266.70	16,998.70	16,482.22	
减：营业成本	3,429.39	4,435.81	4,476.21	4,022.44	4,087.39	4,253.83	4,242.22	4,264.21	4,192.00	
营业税金及附加	48.99	74.44	77.79	85.53	89.38	93.40	97.60	101.99	98.89	
销售费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
管理费用	1,531.34	2,120.23	2,162.45	2,178.40	2,003.84	1,976.68	2,022.91	2,069.08	2,157.52	
财务费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
资产减值损失	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
加：公允价值变动收益										
投资收益										
汇兑收益										
二、营业利润	3,154.92	5,776.81	6,249.17	7,968.09	8,715.30	9,242.31	9,903.96	10,563.42	10,033.81	
加：营业外收入										
减：营业外支出										
三、利润总额	3,154.92	5,776.81	6,249.17	7,968.09	8,715.30	9,242.31	9,903.96	10,563.42	10,033.81	
减：所得税费用	788.73	1,444.20	1,562.29	1,992.02	2,178.82	2,310.58	2,475.99	2,640.86	2,508.45	
四、净利润	2,366.19	4,332.61	4,686.88	5,976.07	6,536.47	6,931.73	7,427.97	7,922.57	7,525.36	
加：折旧及摊销	2,085.87	2,758.06	2,708.04	2,284.26	2,129.12	2,200.42	2,165.42	2,162.27	2,106.47	1,361.24
扣税后付息债务费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
五、经营现金流	4,452.06	7,090.67	7,394.91	8,260.32	8,665.60	9,132.15	9,593.39	10,084.84	9,631.83	9,445.52
减：资本性支出	2,504.97	190.03	56.18	7.01	2,793.60	3.60	90.54	24.33	1,169.11	1,371.87
其中：更新资本支出	-	190.03	56.18	7.01	2,793.60	3.60	90.54	24.33	1,169.11	1,262.25
追加资本支出	2,504.97	-	-	-	-	-	-	-	-	109.62
减：营运资金追加额	-5,922.00	-140.03	-116.60	-270.70	-114.63	-165.72	-169.55	-176.47	44.44	-
六、企业自由现金流 (FCFF)	7,869.08	7,040.66	7,455.34	8,524.01	5,986.63	9,294.27	9,672.41	10,236.98	8,418.29	8,073.65
九、折现率	8.50%									
距离基准日年限(期中折现)	0.38	1.25	2.25	3.25	4.25	5.25	6.25	7.25	8.25	
十、折现系数	0.9699	0.9031	0.8323	0.7671	0.7070	0.6516	0.6006	0.5535	0.5102	12.7539
十一、各年折现值	7,632.00	6,358.09	6,205.13	6,538.79	4,232.59	6,056.32	5,808.97	5,666.39	4,294.66	102,970.93
十二、企业经营性资产价值	155,763.85									

XIII、非经营性资产及溢余资产价值的确定

评估基准日非经营性资产和溢余资产是指在评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产及负债。

评估人员对公司的资产负债及未来的经营进行分析后认为，以下资产及负债为非经营性资产和溢余资产，具体账面价值和评估值情况如下：

单位：万元

资产	账面值	评估值	负债和股东权益	账面值	评估值
流动资产：			流动负债：		
货币资金	1,791.97	1,791.97	流动负债合计	-	-
流动资产合计	1,791.97	1,791.97	非流动负债：		
非流动资产：			其他非流动负债	220.00	220.00
长期股权投资	319.90	5,414.35	非流动负债合计	220.00	220.00
投资性房地产	1,476.56	40,347.00			
递延所得税资产	30.71	30.71			
非流动资产合计	1,827.17	45,792.06			
资产总计	3,619.14	47,584.02	溢余及非经营性资产总计	3,399.14	47,364.02

（3）评估结果

①资产基础法评估结果

采用资产基础法评估的赛格创业汇股东全部权益价值于评估基准日2016年3月31日的评估值为：259,768.24万元。其中，资产总额账面值23,934.33万元，评估值260,477.75万元，评估增值236,543.42万元，增值率988.30%；负债总额账面值709.51万元，评估值709.51万元，评估增值0.00万元，增值率0.00%；净资产账面值22,224.83万元，评估值259,768.24万元，评估增值236,543.41万元，增值率1,018.49%。具体评估结果如下：

单位：万元

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	2,237.63	2,237.63	-	-
非流动资产	21,696.70	258,240.11	236,543.41	1,090.23
其中：长期股权投资	319.90	5,414.35	5,094.45	1,592.51
投资性房地产	19,885.36	252,323.20	232,437.84	1,168.89
固定资产	245.71	456.86	211.15	85.93

长期待摊费用	1,215.01	15.00	-1,200.01	-98.77
递延所得税资产	30.71	30.71	-	-
资产总计	23,934.33	260,477.75	236,543.42	988.30
流动负债	489.51	489.51	-	-
非流动负债	220.00	220.00	-	-
负债总计	709.51	709.51	-	-
净 资 产	23,224.83	259,768.24	236,543.41	1,018.49

②收益法评估结果

截至评估基准日 2016 年 3 月 31 日，赛格创业汇采用收益法评估的股东全部权益价值评估值为：203,127.87 万元，增值额为 179,903.04 万元，增值率为 774.62%。

③评估结果的选择

资产基础法和收益法的估值结果相差 56,640.37 万元，差异率 21.80%。造成两种评估方法产生估值差异的主要原因是：

两种评估方法考虑的角度不同导致。收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，资产基础法是从资产的再取得途径考虑的。

采用资产基础法整体估值时，对投资性房地产采用市场法和收益法进行评估。近年来，深圳市房地产市场快速发展，房地产市场超额垄断利润的存在使得市场价格水平远远偏离了成本，因此对于投资性房地产，如果周边类似房地产交易较活跃、交易案例较丰富、易收集较多成交案例，就采用了市场法评估；而对不具备采用市场法的评估条件但因其所在的位置和经营用途的不同具有较高的收益价值的房地产，则采用了收益法评估。因此资产基础法是站在评估时点，基于基准日市场状况，较好地反映了目前企业的资产价值。

收益法为现金流量折现法，是对企业未来的营业收入和成本进行合理预测，考虑了各项支出、收入发生的时间不同，再将现金流折算到评估时点。

由于收益法受市场环境条件变化的影响较大，结合企业的实际情况及本次评估目的，评估机构认为资产基础法评估结果更能客观地反映本次评估目的下股东全部权益价值。

综上，赛格创业汇截至 2016 年 3 月 31 日全部股权评估价值为 259,768.24 万元。

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。

（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：

1、长期股权投资增值分析

标的公司中，赛格地产、赛格物业发展、赛格创业汇的长期股权投资增值较大，其主要明细构成及各构成增值原因如下：

单位：万元

标的资产	对应的被投资公司名称	标的公司估值情况				对应长期投资估值情况					评估增值类型
		净资产①	评估值②	评估增值额 ③=②-①	对应持股比例的增值额 ④=③x⑤	股权比例 ⑤	长期股权投资账面价值⑥	被投资企业净资产与股权比例乘积 ⑦=①x⑤	相应股权比例评估值⑧ =②x⑤	增值额⑨ =⑧-⑥	
赛格地产	赛格物业管理	4,224.83	6,716.08	2,491.25	2,491.25	100%	2,234.07	4,224.83	6,716.08	4,482.01	房产增值及收益法评估增值
	惠州群星	31,338.97	45,182.46	13,843.49	12,182.27	88%	2,024.00	27,578.29	39,760.56	37,736.56	开发项目增值
	西安赛格	-117.75	21,317.99	21,435.74	11,789.66	55%	550.00	-64.76	11,724.89	11,174.89	开发项目增值
	赛格新城市建设	-4,358.29	27,071.73	31,430.02	16,358.10	52.0461%	751.20	-2,268.32	14,089.78	13,338.58	开发项目增值
	北京赛格置业	1,722.07	1,722.74	0.67	0.34	50%	1,000.00	861.04	861.37	-138.63	不适用
	深圳赛格智美体育文化发展有限公司	5,001.26	5,001.26	-	-	35%	1,750.44	1,750.44	1,750.44	-	不适用
赛格创业汇	赛格新城市建设	-4,358.29	27,071.73	31,430.02	6,286.00	20%	319.90	-871.66	5,414.35	5,094.45	开发项目增值
赛格物业发展	深圳市小额贷款有限公司	20,227.05	29,357.87	9,130.82	730.47	8%	1,200.00	1,618.16	2,348.63	1,148.63	收益法评估增值

合 计	53,679.85	163,441.86	109,762.01	49,838.09	-	9,829.61	32,828.02	82,666.10	72,836.50	-

从以上数据可以看出，赛格地产、赛格物业发展、赛格创业汇的长期股权投资总体增值额为 72,836.50 万元，其中，因被投资企业总体评估值增加而导致的增值为 49,838.09 万元；因长期股权投资会计核算导致的评估增值为 22,998.41 万元。

（1）被投资企业评估增值分析

因被投资企业总体评估值增加而产生的 49,838.09 万元评估增值中，主要为惠州群星、西安赛格以及赛格新城市建设的 66,709.25 万元的评估增值，上述公司采用资产基础法作为定价依据，其主要评估结果如下：

单位：万元

公司名称	会计科目	账面价值	评估价值	增值额	增值率（%）
惠州群星	资产总计	64,972.77	78,816.26	13,843.49	21.31
	其中：存货	42,651.80	55,568.00	12,916.20	30.28
	负债总计	33,633.79	33,633.79	-	-
	净资产	31,338.97	45,182.46	13,843.49	44.17
西安赛格	资产总计	39,548.96	60,984.69	21,435.73	54.20
	其中：存货	38,941.65	60,368.00	21,426.35	55.02
	负债总计	39,666.71	39,666.71	-	-
	净资产	-117.75	21,317.99	21,435.74	18,204.45
赛格新城市建设	资产总计	150,330.38	181,760.40	31,430.02	20.91
	其中：存货	139,560.22	173,633.80	34,073.58	24.41
	负债总计	154,688.67	154,688.67	-	-
	净资产	-4,358.29	27,071.73	31,430.02	721.15
合计：	资产总计	254,852.11	321,561.35	66,709.24	26.18
	其中：存货	221,153.67	289,569.80	68,416.13	30.94
	负债总计	227,989.17	227,989.17	-	-
	净资产	26,862.93	93,572.18	66,709.25	248.33

从以上数据可以看出，惠州群星、西安赛格以及赛格新城市建设的增值主要来源于计入存货的开发项目增值，其总体增值额为 66,709.25 万元，增值率为 248.33%，增值率较高的主要原因为：

①存货增值额较高

惠州群星、西安赛格以及赛格新城市建设为因房地产开发而成立的项目公司，其分别在惠州东平半岛、西安高新区、深圳市布吉镇三联村开发地产综合体项目。评估师采用假设开发法对开发项目进行评估，该方法的评估计算公式为：

评估值 = 建设完成后的房地产价值 - 开发成本 - 管理费用 - 财务费用 - 销售费用

-销售税费-土地增值税-所得税-留存收益

即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，即首先根据被评估房地产的价值实现途径，采用市场法和长期趋势法或收益法预测开发完成后的房地产价值。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、所得税及留存收益，得到评估基准日被评估土地使用权的权益价值的方法。在预测建设完成后的房地产价值时，按照已销售项目的销售价格、周边项目的销售价格为基础进行预测；对于相关开发成本、管理费用等支出，结合历史数据、财务预算、收费标准等进行预测；对于留存收益，按照可比上市公司平均利润率再结合项目开发进度计算确定。按照上述计算方法所确定的存货评估值反映了开发项目按照现有开发条件合理开发后归属于卖方的利润，具有合理性。

②资产负债率较高提升了总体增值率

在评估基准日，惠州群星、西安赛格以及赛格新城市建设的资产负债率分别为 51.77%、104.73%以及 100.30%，各公司净资产金额较低，从而在一定程度上提升了评估增值率。上述公司较高的资产负债率主要与房地产行业相关。房地产行业属于资本密集型行业，投入资金较大，企业往往通过负债的形式筹措运营资金，从而使得资产负债率较高。

(2) 长期股权投资会计核算所对应的评估增值分析

因长期股权投资会计核算导致的评估增值为长期股权投资在投资企业的账面价值与被投资企业相应股权比例净资产账面价值的差额。根据《企业会计准则》，对控制的被投资企业，投资企业按照成本法进行账务处理，其账面价值反映了对被投资企业的历史投入，与被投资企业相应股权比例的净资产账面净值存在一定的差异。

综上所述，长期股权投资的评估方法、评估值具有合理性，其评估增值较高主要反映了地产项目未来开发后所带来的利润。

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。

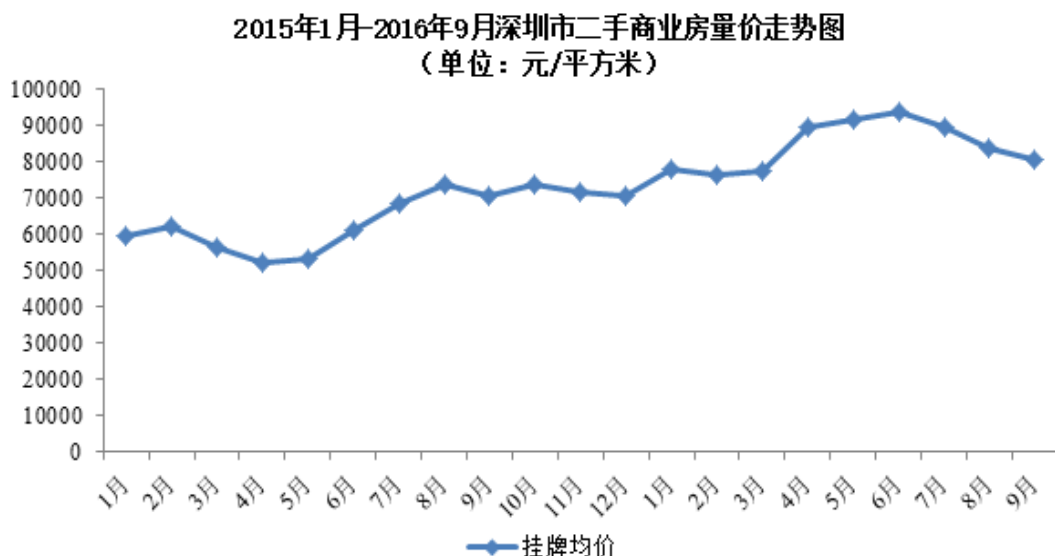
（2）标的公司投资性房地产均位于深圳，该区域的房地产增值幅度远高于二三线城市

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。

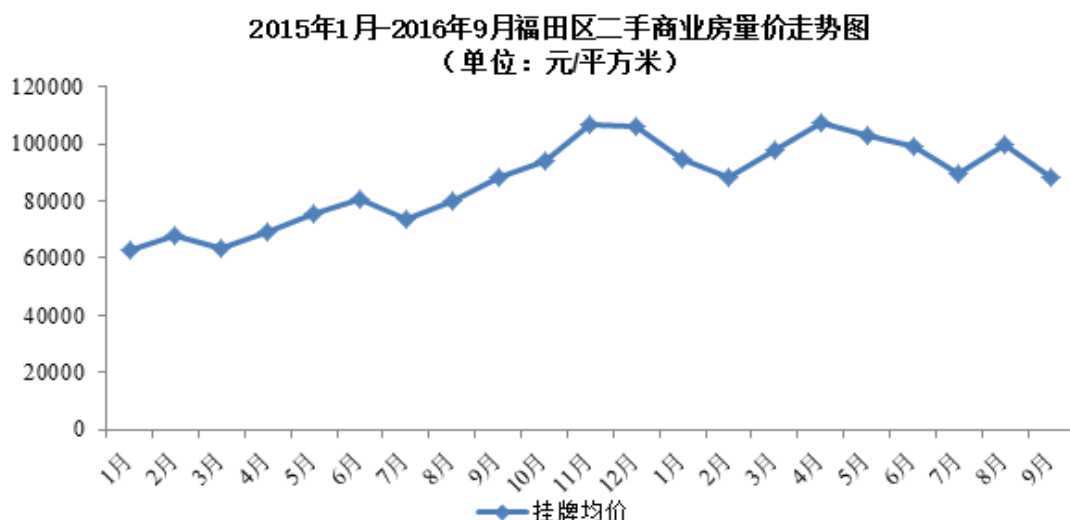
（3）房地产行业自 2003 年开始逐步上涨且累计增长幅度较大，使得投资性房地产在评估基准日的价值较高，评估增值率较大

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：



数据来源: 深圳房地产信息网



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。

(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

1、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

(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（m ² ）	使用状况	评估值（万元）
赛格地产				

序号	房屋名称	建筑面积（m ² ）	使用状况	评估值（万元）
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。

4、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%

行政区	2016 年一季度挂牌均价	2016 年二季度挂牌均价	环比
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。

5、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

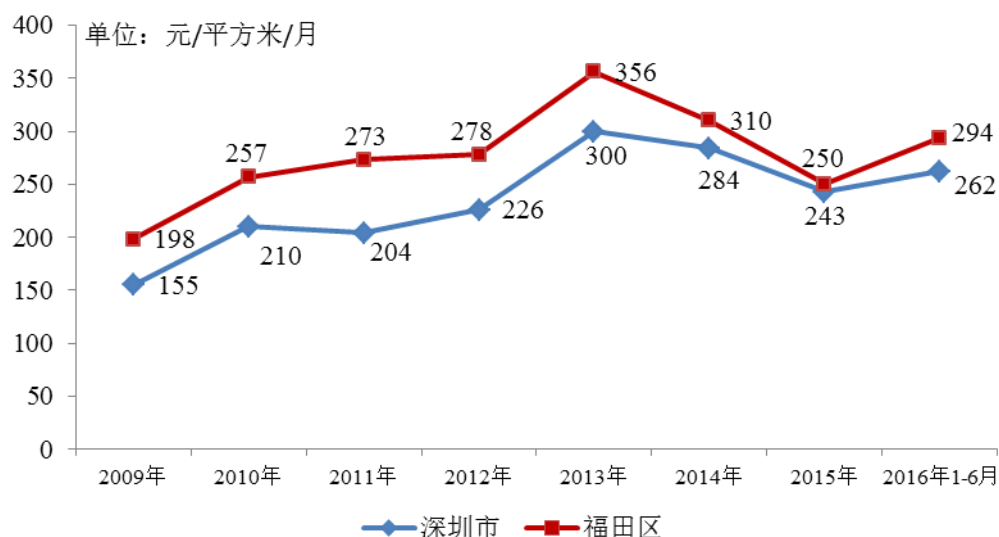
由上表可以看出，报告期内赛格创业汇、赛格康乐和赛格地产的投资性房地产租金收入均维持稳定增长趋势，特别是在2016年1-8月受到营业税改为增值税的影响下，期间5-8月的收入扣除了对应的增值税金，标的公司的投资性房地产租金收入仍保持稳定且有所增长。

（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，以下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。

6、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。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。

第十章 本次交易定价的依据及公平合理性的分析

一、本次交易的定价依据

（一）股份发行的定价依据

1、发行股份购买资产部分

根据《重组办法》的相关规定，上市公司购买资产部分股票发行价格不得低于市场参考价的 90%；市场参考价为本次发行股份购买资产的董事会决议公告日前 20 个交易日、60 个交易日或者 120 个交易日的公司股票交易均价之一。董事会决议公告日前若干个交易日的公司股票交易均价=决议公告日前若干个交易日的公司股票交易总额/决议公告日前若干个交易日的公司股票交易总量。

本次发行股份购买资产的定价基准日为深赛格第六届董事会第八次会议决议公告日。深赛格向赛格集团发行股份购买资产的发行价格的基础为公司董事会决议公告日前 20 个交易日股票交易均价的 90%，即发行价格为 9.97 元/股。由于深赛格在定价基准日至本报告书签署日期间每 10 股派发现金红利 0.3 元人民币（含税），本次发行股份及支付现金购买资产部分股票发行价调整为 9.94 元/股。

在定价基准日至股份发行日期间，如上市公司实施派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项，本次购买资产部分的股票发行价格将根据相关法律及证券交易所的相关规则之规定对发行价格做相应调整。

2、配套融资部分

根据《证券发行管理办法》、《上市公司非公开发行股票实施细则》等相关规定，深赛格向特定投资者非公开发行股票募集配套资金的定价原则为询价发行，发行价格不低于定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价的 90%。本次非公开发行股票募集配套资金定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价的 90%为 9.97 元/股。由于深赛格在定价基准日至本报告书签署日期间每 10 股派发现金红利 0.3 元人民币（含税），本次非公开发行股票募集配套资金部分股票发行底价调整为不低于 9.94 元/股。

在定价基准日至股份发行日期间，如上市公司实施派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项，本次募集配套资金部分的股票发行价格将根据相关法律及证券交易所的相关规则之规定对发行价格做相应调整。

最终发行价格将在发行人取得中国证监会关于本次非公开发行股票的核准批文后，由公司董事会根据股东大会的授权，按照相关法律、行政法规及规范性文件的规定，依据发行对象申购报价的情况，与本次交易的独立财务顾问及主承销

商协商确定。如相关法律或中国证监会对发行价格的确定方式进行调整，则发行价格也将随之相应调整。

3、发行价格调整

（1）发行股份及支付现金购买资产的发行价格调整方案

上市公司有权对发行股份及支付现金购买资产的发行价格进行一次调整。上市公司董事会有权在审议本次交易方案的股东大会决议公告日至本次交易方案获得中国证监会核准前的期间内，可选择是否对发行价格进行调整。

①价格调整方案对象

价格调整方案的调整对象为本次发行股份及支付现金购买资产的股份发行价格。标的资产的交易价格以经深圳市人民政府国有资产监督管理委员会备案的评估报告确定的评估值为准，不进行调整。符合《重组办法》规定的发行价格调整方案应当“详细说明是否相应调整拟购买资产的定价”。

②价格调整方案生效条件

本次发行价格调整方案由公司董事会、股东大会审议通过。符合《重组办法》规定的发行价格调整方案应当“在首次董事会决议公告时充分披露，并按照规定提交股东大会审议”。

③可调价期间

上市公司审议本次交易方案的股东大会决议公告日至本次交易方案获得中国证监会核准前。符合《重组办法》规定的发行价格调整方案应当“在中国证监会核准前”实施。

④触发条件

在公司股东大会审议通过本次交易的决议公告日至中国证监会核准本次交易前，出现下列情形之一的，上市公司有权召开董事会对发行价格进行一次调整：

I、深证综指（399106.SZ）在上市公司股东大会审议通过本次交易后任一交易日前的连续 30 个交易日中至少有 20 个交易日的收盘点数相比上市公司股票因本次交易首次停牌日（即 2015 年 11 月 4 日）前 20 个交易日的收盘点数算术平均值（即 1,941.06 点），跌幅超过 10%；或

II、Wind 房地产经营公司指数（882593.WI）在上市公司股东大会审议通过本次交易后任一交易日前的连续 30 个交易日中有至少 20 个交易日收盘点数相比上市公司股票因本次交易首次停牌日（即 2015 年 11 月 4 日）前 20 个交易日的收

盘点数算术平均值（即 2,101.59 点），跌幅超过 10%。

上述条件中的“连续 30 个交易日”可以不全部在可调价期间内。

⑤调价基准日

触发调价条件满足后，可调价期间内，调价基准日为上市公司董事会决议公告日。

⑥发行价格调整幅度

上市公司董事会可选择是否对发行股份及支付现金购买资产的发行价格进行调整。

若因深证综指（399106.SZ）收盘点数波动而触发发行价格调整条件的，发行价格调整幅度为上市公司调价基准日前 20 个交易日深证综指（399106.SZ）收盘点数的算术平均值较上市公司股票因本次交易首次停牌日（即 2015 年 11 月 4 日）前 20 个交易日深证综指（399106.SZ）收盘点数算术平均值的下跌百分比；

若因 Wind 房地产经营公司指数（882593.WI）收盘点数波动而触发发行价格调整条件的，发行价格调整幅度为上市公司股票调价基准日前 20 个交易日 Wind 房地产经营公司指数（882593.WI）收盘点数的算术平均值较上市公司股票因本次交易首次停牌日（即 2015 年 11 月 4 日）前 20 个交易日 Wind 房地产经营公司指数（882593.WI）收盘点数算术平均值的下跌百分比。

若深证综指（399106.SZ）和 Wind 房地产经营公司指数（882593.WI）收盘点数同时满足调价条件，则以深证综指（399106.SZ）或 Wind 房地产经营公司指数（882593.WI）收盘点数两者下跌幅度较高的百分比（即绝对值较高的百分比）作为调价幅度。

上述内容符合《重组办法》规定的“上市公司的股票价格相比最初确定的发行价格发生重大变化的，董事会可以按照已经设定的调整方案对发行价格进行一次调整”。

⑦发行股份数量调整

本次发行股份及支付现金购买资产的股份发行数量将根据上述调整后的股份发行价格进行相应调整，即本次发行股份及支付现金购买资产的股份发行数量 = （标的资产交易价格 - 支付的现金对价） ÷ 上述调整后的股份发行价格。

上述内容符合《重组办法》规定的发行价格调整方案应当“详细说明是否相应调整拟购买资产的定价、发行股份数量”。

综上，本次交易发行股份购买资产的价格调整机制符合《重组办法》的相关规定。

（2）配套融资发行价格调整方案

在定价基准日至本次交易获得中国证监会上市公司并购重组委员会审核本次交易前，上市公司董事会可根据公司股票二级市场价格走势，并经合法程序召开董事会会议（决议公告日为调价基准日），对募集配套资金的发行底价进行一次调整，调整后的发行底价为调价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价的 90%。

①募集配套资金的发行底价调整机制确定，在定价基准日至中国证监会上市公司并购重组委员会审核本次交易前，公司董事会可根据公司股票二级市场价格走势，对募集配套资金的发行底价进行一次调整，调价基准日为上市公司召开董事会会议的决议公告日。上述内容符合《上市公司非公开发行股票实施细则》第七条“定价基准日可以为关于本次非公开发行股票的董事会决议公告日、股东大会决议公告日，也可以为发行期的首日”和第十六条“非公开发行股票的董事会决议公告后，出现以下情况需要重新召开董事会的，应当由董事会重新确定本次发行的定价基准日：（一）本次非公开发行股票股东大会决议的有效期已过；（二）本次发行方案发生变化；（三）其他对本次发行定价具有重大影响的事项”的规定。

②募集配套资金的发行底价调整机制确定，调整后的发行底价为调价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价的 90%，上述内容符合《证券发行管理办法》第三十八条规定：“上市公司非公开发行股票，应当符合下列规定：（一）发行价格不低于定价基准日前二十个交易日公司股票均价的百分之九十；……”

因此，募集配套资金发行底价调整机制符合《证券发行管理办法》、《上市公司非公开发行股票实施细则》等相关规定。

（二）标的资产的定价依据

本次交易，本公司拟发行股份购买资产的定价以具有证券从业资格的评估机构评估出具的并经深圳市国资委核准的评估结果确定。

根据德正信国际资产评估有限公司出具的《评估报告》（德正信综评报字[2016]第 023 号、德正信综评报字[2016]第 024 号、德正信综评报字[2016]第 025 号、德正信综评报字[2016]第 026 号），本次交易的标的资产于评估基准日的评估值为 515,714.72 万元。本次交易拟购买标的资产涉及的资产评估报告已经深圳市国资委予以备案。

根据深赛格与交易对方签署的《发行股份及支付现金购买资产协议》，各方同意，标的资产的交易价格依据前述评估值确定为 515,714.72 万元。

二、本次交易价格的合理性分析

（一）股份发行定价的合理性

本次发行股份购买资产的定价基准日为深赛格第六届董事会第八次会议决议公告日。深赛格向赛格集团发行股份购买资产的发行价格为上市公司董事会决议公告日前 20 个交易日股票交易均价的 90%，即发行价格为 9.97 元/股，符合中国证监会的相关规定。由于深赛格本次交易定价基准日至本报告书签署日期间每 10 股派发现金红利 0.3 元人民币（含税），本次购买资产部分股票发行价最终调整为 9.94 元/股。

本次发行股份购买资产的发行价格符合《重组办法》等法规的相关规定，作价公允、程序合规，不存在损害上市公司和全体股东合法权益的情形。

本次发行股份募集配套资金的发行价格根据《证券发行管理办法》、《上市公司非公开发行股票实施细则》的规定以询价方式确定，且不低于深赛格第六届董事会第八次会议决议公告日前 20 个交易日公司股票交易均价的 90%，即不低于 9.97 元/股，符合中国证监会的相关规定。由于深赛格在定价基准日至本报告书签署日期间每 10 股派发现金红利 0.3 元人民币（含税），本次非公开发行股票募集配套资金部分股票发行底价调整为不低于 9.94 元/股。

本次发行股份募集配套资金的发行价格符合《证券发行管理办法》、《上市公司非公开发行股票实施细则》等有关规定。

（二）标的资产定价的合理性

1、评估结果的合理性

本次交易，标的资产以具有证券从业资格的评估机构出具的并经有权国有资产监督管理部门核准的评估结果为准确定资产交易价格。评估机构及经办评估师与赛格集团及其控制的其他企业以及本公司没有股权关系，不存在除专业收费外的现实和预期的利害关系，和上述公司的董事、监事、高级管理人员无关联关系、个人利害关系或偏见。

评估机构在遵循独立客观等原则的基础上，对标的资产赛格创业汇100%股权、赛格康乐55%股权和赛格地产79.02%股权采用了资产基础法和收益法两种评估方法进行评 估，其中采用资产基础法评估的标的资产评估价值分别为259,768.24万元、31,024.47万元、211,398.42万元，采用收益法评估的标的资产评估价值分别为203,127.87万元、30,585.54万元、178,623.52万元，两者差异分别为56,640.37万元、438.93万元、32,774.90万元，差异率分别为21.80%、1.41%、15.50%。差异原因主要是两种评估方法考虑的角度不同，资产基础法是从资产的再取得途径

考虑，而收益法是从企业的未来获利能力角度考虑。考虑到收益法受市场环境条件变化的影响较大，结合企业的实际情况及本次评估目的，因此资产基础法评估结果更能客观地反映本次评估目的下股东全部权益价值。

对于标的资产赛格物业发展100%股权，运用资产基础法和收益法两种评估方法进行评估，其中采用收益法评估的标的资产评估价值为13,523.59万元，采用资产基础法评估的标的资产评估价值为8,496.41万元，两者的差异分别为5,027.18万元。由于资产基础法评估结果未能考虑赛格物业发展经营管理团队、品牌、商誉等无形资产价值，也无法反映所取得的物业管理资质所带来的价值增加，故选择收益法评估结果作为最终评估结果。

综上，本次评估机构本着独立、客观、公正、科学的原则完成了本次评估工作，相应评估结果客观体现了标的资产截至2016年3月31日的资产状况，公允的反映了标的资产的市场价值，充分反映了标的资产未来良好的发展态势，具备合理性。

2、标的资产的盈利能力

本次交易，赛格集团拟注入本公司的标的资产为赛格集团所持有的赛格创业汇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，随着上述优质资产的注入，本公司资产规模和质量、行业竞争力和影响力都得到大幅增强。根据中天运会计师事务所出具的备考财务数据，本次交易完成后，2015年度，公司营业收入由74,153.37万元增长到170,753.48万元，增长1.30倍，公司营业利润从15,538.88万元增长到33,504.99万元，增长了1.16倍，公司归属于母公司所有者的净利润从7,424.21万元增长到17,630.23万元，增长了1.37倍，公司加权平均净资产收益率从5.19%上升到8.60%，增长了0.66倍，公司营业总收入毛利率从27.00%上升到33.83%；2016年1-8月，公司营业收入由45,171.87万元增长到97,942.76万元，增长1.17倍，公司营业利润从8,239.90万元增长到21,361.67万元，增长了1.59倍，公司归属于母公司所有者的净利润从3,086.96万元增长到14,806.50万元，增长了3.80倍，公司加权平均净资产收益率从2.20%上升到4.14%，增长了0.88倍，公司营业总收入毛利率从22.87%上升到35.02%。

由此可见，标的资产具有较强的盈利能力，其注入使本公司盈利能力大大增强，标的资产定价真实合理体现了标的资产的资产规模和盈利能力，具有经济合理性。

3、标的资产的相对估值情况

（1）赛格创业汇、赛格康乐、赛格物业发展估值情况

本次交易标的资产的交易价格以具有证券从业资格的评估机构出具的并经有权国有资产监督管理部门备案的评估报告确定的标的资产评估值为准。根据评估机构出具的评估报告，赛格创业汇、赛格康乐、赛格物业发展的全部所有者权益评估价值合计为329,699.96万元，其对应的标的公司2015年度的扣除非经常性损益后净利润合计为7,459.97万元，该部分标的公司的市盈率为44.20倍，而深赛格以评估基准日股票价格及2015年度每股收益计算的市盈率为141.01倍，远高于标的公司的市盈率。此外，截至2016年3月31日，国内主要专业市场类上市公司相对估值情况如下：

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、赛格康乐、赛格物业发展			44.20

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。

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。

根据上述列表情况，标的公司赛格创业汇、赛格康乐和赛格物业发展的市盈率低于同行业上市公司的市盈率水平。

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，具体原因分析如下：

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。

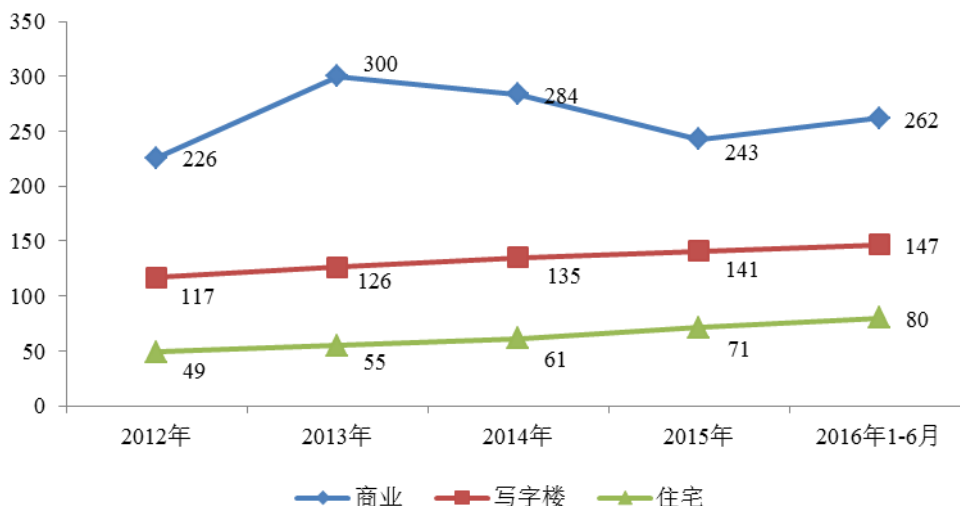
此外，赛格创业汇持有的物业赛格工业大厦3栋1层、2层（合计建筑面积4,032.16平方米）根据深圳市人民政府办公厅于2004年3月24日印发的《市政府办公会议纪要》（89）及于2013年7月19日印发的《市政府党组会议纪要》（7）之一，该部分物业的收益权移交给赛格集团。基于此，2013年以后赛格工业大厦3栋一层、二层赛格集团仍需继续履行移交前市政府有关单位与租赁方签署的合同，该部分合同的出租价格较低，导致该部分物业报告期内的出租单价较低。

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。

三、上市公司董事会对本次交易评估事项的意见

（一）资产评估机构的独立性、假设前提的合理性、评估或估值方法与目的相关性、评估定价的公允性情况

1、评估机构的独立性

本次交易聘请的评估机构及其经办评估师与公司、交易对方除业务关系外，无其他关联关系，亦不存在现实的及预期的利益或冲突，评估机构具有独立性。

2、评估假设前提的合理性

标的资产评估报告的假设前提均按照国家有关法规和规定执行、遵循了市场通用的惯例或准则、符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。

3、评估方法与评估目的相关性

本次评估目的是反映标的资产全部权益于评估基准日的市场价值，为本次交易之经济行为提供价值参考依据。本次对标的资产的评估采用资产基础法、收益法两种方法，对于赛格创业汇 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果作为最终评估结论，对于赛格物业发展 100%股权采用收益法评估结果作为最终评估结论。本次评估机构所选的评估方法恰当，评估结果客观、公正地反映了评估基准日评估对象的实际情况，评估方法与评估目的具

有相关性。

4、评估定价的公允性

评估机构实际评估的资产范围与委托评估的资产范围一致；评估机构在评估过程中实施了相应的评估程序，遵循了独立性、客观性、科学性、公正性等原则，运用了合规且符合标的资产实际情况的评估方法，选用的参照数据、资料可靠；资产评估价值公允、准确。标的资产的交易价格参考评估机构的最终资产评估结果作为定价依据，经交易各方协商一致拟定，最终交易价格以经深圳市国资委备案的评估报告所确定的标的资产评估值为准，定价公允、合理，不会损害公司及股东特别是其他中小股东利益。

综上所述，公司本次重大资产重组事项中所选聘的评估机构具有独立性，评估假设前提合理，评估方法与评估目的的相关性一致，出具的资产评估报告的评估结论合理，评估定价公允。

（二）标的公司的财务、行业地位、行业发展趋势、行业竞争及经营情况

1、财务情况

根据中天运会计师事务所出具的专项审计报告，标的公司的财务情况如下：

赛格创业汇：

项 目	项目名称	2016 年 1-8 月	2015 年度	2014 年度
主营业务收入（万元）	物业租赁	8,148.04	12,231.08	9,216.96
	小计	8,148.04	12,231.08	9,216.96
毛利率	物业租赁	62.86%	61.78%	62.58%
	小计	62.86%	61.78%	62.58%
净利润（万元）		2,585.01	3,629.79	2,867.31

赛格康乐：

项 目	项目名称	2016 年 1-8 月	2015 年度	2014 年度
主营业务收入（万元）	物业租赁	3,497.14	5,739.51	5,409.07
	小计	3,497.14	5,739.51	5,409.07
毛利率	物业租赁	79.56%	74.94%	75.27%
	小计	79.56%	74.94%	75.27%
净利润（万元）		1,840.36	2,854.81	2,384.67

赛格物业发展：

项 目	项目名称	2016 年 1-8 月	2015 年度	2014 年度
主营业务收入（万元）	物业管理服务	3,771.93	6,240.51	6,152.99
	房屋租赁	67.65	101.58	101.48
	小计	3,839.58	6,342.08	6,254.47
毛利率	物业管理服务	34.75%	28.57%	28.80%
	房屋租赁	68.68%	68.73%	68.70%
	小计	35.35%	29.21%	29.45%
净利润（万元）		1,143.38	1,282.54	1,182.71

赛格地产：

项 目	项目名称	2016 年 1-8 月	2015 年度	2014 年度
主营业务收入（万元）	房地产开发	19,799.61	47,425.09	9,108.51
	物业租赁	16,555.01	23,117.22	23,204.40
	小计	36,354.63	70,542.32	32,312.91
毛利率	房地产开发	49.45%	36.15%	64.51%
	物业租赁	34.11%	32.28%	37.17%
	小计	42.47%	34.88%	44.88%
净利润（万元）		8,784.83	4,937.17	13,222.39

2、市场地位情况

目前，赛格集团和深赛格在深圳华强北核心商圈经营的电子专业市场，已成为全国最具代表性的综合性电子市场，通过在该行业的多年的经营，已积累了丰富的商户资源和成熟的市场运营管理经验。本次重组的标的公司作为赛格集团下属的子公司，同样在华强北区域从事部分电子专业市场经营，是“赛格电子市场”品牌的重要组成部分。通过本次重组将标的公司拥有的相关物业注入上市公司，不仅与赛格集团整体的战略布局和规划相契合，而且电子专业市场资产的有效整合能够进一步提高上市公司“赛格电子市场”的行业地位和品牌影响力。

标的公司赛格地产主要从事商业地产运营、房地产开发和物业管理，目前已成功开发了东方威尼斯、群星广场、赛格ECO中心等地产项目，正在开发的项目包括西安赛格广场和深圳赛格国际电子产业中心等。作为商业地产行业的中小型企业，赛格地产通过多年的耕耘，在业内已树立了良好的品牌形象，正处于扩张上升的发展时期，未来赛格地产将以“地产+文化+体育+金融+科技”的多元化发展

战略为方向，丰富经营业态，扩大发展规模，促进公司市场地位的不断提升。

3、行业情况

（1）电子专业市场行业

在科技进步和互联网大发展的背景下，传统的电子专业市场迎来了重要转型。目前，电子专业市场行业产业价值链向上下游延伸，市场功能多元化，产业一体化趋势加强。智能终端产品尤其是手机、平板等3C类产品成为电子专业市场的主营产品，经营产品向新兴应用领域扩展趋势增强。电子专业市场的商业物业经营管理发生变革，其商业物业由原来传统的电子产品交易平台、租赁平台逐步向综合创客业务、文化教育、智能科技、体育娱乐、虚拟体验、电竞游戏、金融服务等的多元化业务发展。此外，电子商务的发展对电子专业实体市场带来影响，因此，电子专业市场向线上线下双平台经营模式转型势在必行。

未来，我国电子专业市场将向实体市场与电子商务相结合方向发展，同时与商业地产结合互动发展，享受市场运营带来的物业增值收益。未来电子专业市场面临着升级改造，品牌厂商将与电子专业市场共谋发展，市场管理将采用“百货化”模式来提高市场的品位。电子专业市场将长期保持国内IT产品销售主渠道的地位。标的资产所在华强北地区的电子专业市场，随着华强北商圈整体商业模式的转型而不断升级，供应链服务朝着线上线下相结合的方向发展，华强北电子专业市场凭借先天资源优势，构建创客生态圈，打造基于电子专业市场的金融服务平台。

（2）商业地产行业

近年来，在经济政策刺激、社零高速增长、传统百货转型的背景下，我国商业地产持续快速发展，商业地产投资额逐年增长，同时商业地产售价整体呈上升趋势。随着竞争的加剧，商业地产的运营逐渐趋向于精细化，行业进入去粗存精、优胜劣汰阶段，这将引领并促使更多地产企业向文化、体育、娱乐、儿童等有广大市场空间的相关业态方向发展。

发达国家房地产市场发展经验表明，持有型物业的开发运行是致力于永续经营的房地产企业的必然选择，商业地产行业成为房企转型的重要方向，行业集中度将提高，同时商业综合体的开发将进一步引导商业地产行业的升级变革。随着文化、体育等朝阳产业的快速发展，文化创意、体育运动等体验式服务将进一步丰富商业综合体的经营业态，为商业综合体建设注入新活力，其开发业态将由零售向体验型加速调整。商业地产向轻资产转型成为行业健康发展的必然趋势，同时互联网科技为行业转型发展提供新机遇，未来中国商业地产行业的品牌效应将

逐渐凸显。

4、竞争情况

（1）电子专业市场行业

电子专业市场行业属于完全竞争行业，采用市场化方式运作。虽然目前我国电子专业市场行业的参与者较多，但市场竞争格局呈现出集中度较低的特点，竞争主体主要包括全国性和区域性电子专业市场两类。由于行业具有一定的进入壁垒，因此行业内拥有较强竞争实力的企业以全国性市场和区域性的龙头市场为主。

（2）商业地产行业

商业地产行业同所属房地产行业一样，经历了从计划经济分配制度体系到市场体系变迁的过程。随着近几年国内房地产宏观调控力度的加大，房地产企业纷纷开始由住宅地产开发向商业地产布局与投资转变。我国商业地产行业总量在持续增加，目前已是房地产行业最为活跃的一个分支，投资完成额持续上升。经过前期野蛮、粗放化发展后，中国商业地产迈入优胜劣汰时代，行业内竞争对手增加但更趋于稳定。内地房地产企业在商业地产行业已经形成了以万达、华润置地、中粮为代表的第一阵营，同时明发、铜锣湾等老牌企业逐渐在市场中销声匿迹，新的商业地产企业崛起，出现了新老企业更迭的现象。

5、经营情况

标的公司赛格创业汇的主营业务包括商务中心、商务公寓、创客中心三项业务，赛格康乐的主营业务为电子专业市场经营、写字楼及仓库租赁服务等，赛格物业发展主要经营物业管理业务，赛格地产主要经营房地产开发经营、商业地产运营和物业管理等业务。报告期内，各标的公司的净利润水平均稳步增长，盈利能力均不断提升，本次重组完成后，将充分发挥与上市公司现有业务的协同效应，标的公司未来的经营水平和持续发展能力将得到增强。

（三）标的公司后续经营过程中政策、宏观环境、技术、行业、重大合作协议、经营许可、技术许可、税收优惠等方面的情况及董事会拟采取的应对措施

伴随着我国电子信息产业的发展步伐，电子专业市场行业近年来保持较快增长，市场功能不断扩展。截至 2014 年底，我国共有纳入统计的亿元电子产品专业市场 154 个，成交总金额达 972.05 亿元。而随着近年来移动互联网的快速发展和终端业务的普及，以及电子商务市场的蓬勃发展，催生了许多新的商业模式，改变了人们的消费习惯，对传统的实体电子专业市场产生了较大冲击，传统的商业模式已不能满足现代人们多样化的消费需求。因此，实体电子市场已从单一业态向融合电子、科技、文化、娱乐等多种业态的商业综合体方向发展，体验式、交

互式、社交型的商业运营模式已成为电子专业市场行业发展的主流。

另外，商业地产行业在我国经济政策刺激、社会零售总额高速增长、传统百货转型的背景下，呈现出持续快速发展的态势。整体上看，随着市场机制及投资者心态的不断成熟，商业地产将会进入理性及稳定发展的阶段，商业地产等持有型物业的开发尤其是商业综合体的建设将是传统房地产行业重要的转型方向。同时，通过文化创意、体育运动与商业地产形成产业联动，利用文化体育产业的体验性、娱乐性集聚人气，将进一步丰富商业地产的经营业态；利用信息技术推动商业地产与互联网科技深度融合，创造新的商业模式，也将成为商业地产行业发展的新常态。

标的公司所处的行业大体分为电子专业市场行业和商业地产行业，其在经营许可方面的政策较为稳定，目前不涉及技术许可和税收优惠方面的政策。同时，标的公司的重大合作协议在未来将处于正常履行状态。

在此背景下，面对外部市场环境的变化，标的公司从事的电子专业市场业务将在现有经营基础上，积极通过内生创新、外延扩张等方式，寻求新的业务和利润增长点，即加快由提供单一的电子产品交易平台向综合文化、科技、智能、体育、金融服务等的多元化业务发展；同时，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；此外，将借助现有电子专业市场业务资源平台，支持创新业务发展，发展全产业链布局，持续向电子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。

标的公司赛格地产将结合现有宏观环境、行业发展态势和商业地产业务发展状况，一方面，通过细致调研、精密规划、准确定位、规范建设和精细化管理，不断打造高品质的商业物业，最大限度地提升商业物业的价值；另一方面，赛格地产将积极引入文化、体育等朝阳产业，完善和创新商业综合体项目的经营业态，向体验式业态转型升级，以更好地满足消费需求的变化，实现长期稳定快速的发展。

（四）标的资产的重要指标变动对评估值影响的敏感性分析

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，对其持有的物业资产采用了收益法和市场法进行评估；对赛格地产长期股权投资对应的被投资企业拥有的房地产开发项目采用了假设开发法进行评估。赛格物业发展100%股权和赛格地产全资子公司赛格物业管理100%股权采用收益法评估结论作为定价依据，现就以上采用收益法和假设开发法估值的资产进行敏感性分析：

1、现以赛格物业发展的营业收入变动为关键指标对赛格物业发展整体评估值影响进行敏感性分析，分析明细如下：

赛格物业发展的营业收入敏感性分析表

序号	项目	变化对评估值的影响				
1	变化率	-10%	-5%	0%	+5%	+10%
2	估值变动 (万元)	-3,464.85	-1,732.43	-	1,732.43	3,464.85
3	差异率	-25.62%	-12.81%	-	12.81%	25.62%

2、现以赛格物业管理的营业收入变动为关键指标对赛格地产的整体评估值影响进行敏感性分析，分析明细如下：

赛格物业管理的营业收入敏感性分析表

序号	项目	变化对评估值的影响				
1	变化率	-10%	-5%	0%	+5%	+10%
2	估值变动 (万元)	-10,095.34	-5,048.31	-	5,084.49	9,890.87
3	差异率	-3.83%	-1.92%	-	1.92%	3.83%

3、现以标的公司赛格创业汇、赛格康乐和赛格地产的中以收益法评估的物业资产营业收入变动为关键指标对各对应标的公司的整体评估值影响进行敏感性分析，分析明细如下：

赛格创业汇以收益法评估的物业资产的营业收入敏感性分析表

序号	项目	变化对评估值的影响				
1	变化率	-10%	-5%	0%	+5%	+10%
2	估值变化 (万元)	-14,007.40	-7,003.70	-	7,003.70	14,007.30
3	差异率	-5.39%	-2.70%	-	2.70%	5.39%

赛格康乐以收益法评估的物业资产的营业收入敏感性分析表

序号	项目	变化对评估值的影响				
1	变化率	-10%	-5%	0%	+5%	+10%

序号	项目	变化对评估值的影响				
2	估值变化 (万元)	-7,444.28	-3,722.15	-	3,722.15	7,444.28
3	差异率	-13.20%	-6.60%	-	6.60%	13.20%

赛格地产以收益法评估的物业资产的营业收入敏感性分析表

序号	项目	变化对评估值的影响				
1	变化率	-10%	-5%	0%	+5%	+10%
2	估值变化 (万元)	-13,623.93	-6,801.32	-	6,801.52	13,622.33
3	差异率	-5.09%	-2.54%	-	2.54%	5.09%

4、现以赛格地产采用假设开发法的部分地产开发项目销售单价变动为关键指标对赛格地产的评估值影响进行敏感性分析，分析明细如下：

销售单价敏感性分析表

序号	项目	变化对评估值的影响				
1	变化率	-10%	-5%	0%	+5%	+10%
2	估值变化 (万元)	-15,264.88	-7,587.17	-	7,495.34	14,899.85
3	差异率	-5.71%	-2.84%	-	2.80%	5.57%

（五）标的公司与上市公司协同效应分析

标的资产注入上市公司后，上市公司整体市场份额、抗风险能力、盈利能力都将得到一定程度的提升，有利于在采购、销售、管理、财务等方面产生协同效应，从而节约运营成本，同时有利于公司借助本次重组加快转型步伐，向文化、科技、智能、体育、金融服务等多元化业务发展，实现国有资产的保值增值。

交易标的与上市公司现有业务不存在显著可量化的协同效应，因此本次评估对其未予以考虑。

（六）标的资产的市场可比交易价格、市净率等指标分析

1、可比交易价格

报告期内，近期A股上市公司购买物业资产的交易价格对比情况如下：

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	129,338.46
交易价格（万元）	392,000	312,35.24	267,400	515,714.72
交易单价（万元/m ² ）	5.51	4.30	3.17	3.99

本次交易，标的公司的物业资产主要位于深圳的繁华地带，其交易单价较一线城市可比案例处于合理水平，因此，本次交易标的资产交易价格公允。

2、市净率

2016年3月31日，标的公司可比上市公司市净率情况如下：

（1）赛格创业汇、赛格康乐和赛格物业发展：

序号	证券代码	证券名称	市净率
1	000062.SZ	深圳华强	5.53
2	002344.SZ	海宁皮城	2.34
3	600415.SH	小商品城	4.34
4	000861.SZ	海印股份	4.53
5	000061.SZ	农产品	4.57
6	000301.SZ	东方市场	1.75
7	600738.SH	兰州民百	2.60
平均值			3.67
赛格创业汇			11.18
赛格康乐			12.56
赛格物业发展			2.62

数据来源：Wind 资讯

注1：可比上市公司的市净率=（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2016年3月31日的归属于母公司股东的权益。

注 2：标的公司的市净率=标的公司整体评估价值/模拟的标的公司 2016 年 3 月 31 日归属于母公司股东的权益。

根据中天运出具的审计报告，本次交易发生前，赛格创业汇、赛格康乐和赛格物业发展截至 2016 年 3 月 31 日的净资产分别为 23,224.83 万元、4,492.06 万元、5,158.70 万元，假设按照赛格创业汇、赛格康乐和赛格物业发展全部所有者权益对应的整体评估价值，则交易标的资产对应的市净率分别为 11.18 倍、12.56 倍、2.62 倍，其中赛格创业汇和赛格康乐的市净率高于上述上市公司平均水平，赛格物业发展低于上述上市公司市净率平均水平。标的公司赛格创业汇和赛格康乐的资产主要为物业资产，该部分物业资产均建成于 2001 年前，其取得成本相对较低，经过多年的房地产发展，房地产市场价值存在较大的增长，导致标的公司赛格创业汇和赛格康乐的市净率较高。

（2）赛格地产：

序号	证券代码	证券名称	市净率
1	000006.SZ	深振业 A	2.52
2	000011.SZ	深物业 A	4.04
3	000029.SZ	深深房 A	4.90
4	001979.SZ	招商蛇口	2.51
5	600663.SH	陆家嘴	5.44
6	600606.SH	绿地控股	2.95
7	000031.SZ	中粮地产	3.24
平均值			3.66
赛格地产			4.31

数据来源：Wind 资讯

根据中天运出具的审计报告，本次交易发生前，赛格地产截至 2016 年 3 月 31 日合并报表中归属于母公司的净资产为 62,048.25 万元，假设按照赛格地产归属于母公司的所有者权益对应的整体评估价值，则交易标的资产对应的市净率为 4.31 倍，高于深振业 A、招商蛇口等公司，低于陆家嘴、深深房 A 等公司。赛格地产持有大量的物业资产，其取得时间较早，账面价值相对较低。

（七）评估值基准日至重组报告书披露日交易标的发生的重要变化事项及其分析

标的公司于评估基准日至本报告书签署日期间未发生重要变化事项，其对交

易作价不产生重要影响。

（八）标的资产交易定价与评估值的比较

本次交易直接采用评估机构出具的并经国有资产管理部门核准的评估结果作为标的资产价格，实际交易价格与评估结果一致。

综上所述，董事会认为本次交易标的的评估值合理且定价公允。

四、独立董事对本次交易评估事项的意见

本公司独立董事对本次交易相关评估事项发表的独立意见如下：

（一）评估机构具有独立性

为本次发行股份及支付现金购买资产事宜，公司聘请具有从事证券业务资格的评估机构深圳德正信国际资产评估有限公司对标的资产进行整体资产评估并出具了《评估报告》（德正信综评报字[2016]第 023 号、德正信综评报字[2016]第 024 号、德正信综评报字[2016]第 025 号、德正信综评报字[2016]第 026 号）。深圳德正信国际资产评估有限公司具有从事证券业务的资格和较为丰富的业务经验，能够胜任本次评估工作。

评估机构及其经办评估师与公司、交易对方及标的资产不存在关联关系，不存在影响其提供服务的现实及预期的利益关系或冲突，具有充分的独立性。

（二）评估假设前提具有合理性

深圳德正信国际资产评估有限公司对本次评估的假设前提按照国家有关法规、规定进行，并遵循了市场惯例与准则，符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。

（三）评估方法与评估目的的相关性

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，赛格物业发展 100%股权采用收益法评估结论作为定价依据。

以上评估方法能够比较合理地反映被评估企业的股权价值，评估结果客观、公正地反映了评估基准日评估对象的实际情况，评估方法的选取得当，评估方法与评估目的具有相关性。

（四）定价依据具有公允性

本次资产评估选用的评估方法、评估假设按照国家有关法规和规定执行，遵循了市场惯例与准则，符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。评估机构实际评估的资产范围与委托评估的资产范围一致，评估机构在评估过程中实施了相应的评估程序，遵循了客观性、独立性、公正性、科学性等原则，运用了合规且符合评估对象实际情况的评估方法，选用的参照数据、资料可靠，评估价值公允、准确。本次评估的评估方法选用恰当，评估方法与评估目的具有较好的相关性，评估结论合理。

本次发行股份及支付现金购买资产以资产评估结果作为定价依据具有公允性、合理性，符合相关法律、法规、规范性文件的规定，符合公司和全体股东的利益。

第十一章 管理层讨论与分析

公司董事会以上市公司经审计的2014年度、2015年度财务报告和未经审计的2016年1-8月财务报表，以及经审阅的2014年度、2015年度、2016年1-8月的备考财务报告为基础，对本次交易前后公司的财务状况和经营成果进行讨论与分析。本节内容可能含有前瞻性描述，该类前瞻性描述包含了部分不确定事项，可能与公司的最终经营结果不一致。投资者在阅读本章时，请同时参考本报告书“第十二章 财务会计信息”以及上述财务报告与备考财务报告。

一、本次交易对上市公司的总体影响

（一）本次交易前公司的业务情况

本次重组前，深赛格主营业务是电子专业市场及其配套项目的开发及经营、物业租赁服务业务、贸易及渠道业务、电子商务、小额贷款增值业务以及酒店业务等；经营模式为以电子市场、商业地产及创客业务三大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拓展，从单一的商业平台运营介入到相关内容的制作与运营，打造包括创客业务、文化教育、智能科技、体育娱乐、虚拟体验、电竞游戏、金融服务等在内的多元化业务的经营模式。

公司直接经营的深圳赛格电子市场创办于1988年，是中国电子专业市场经营模式的创办者，在业内率先通过了ISO9001质量体系认证，并先后荣获了“中国电子产品五星级市场”、“‘中国十佳卖场’第一”、“深圳特区三十年·最具影响力的专业市场”，以及“影响中国”的深圳十大品牌专业市场等荣誉称号。公司以直营、联营及委托经营的方式在全国开办了近三十家电子专业市场，赛格电子市场已成为将自建发展IT综合体、租赁与委托管理相结合，市场服务与金融增值服务相结合，专业市场与渠道分销相结合，线上交易与线下交易相结合的国内乃至亚洲规模最大的涵盖电子元器件、数码IT、通讯产品等在内的综合类专业电子市场，在国内外拥有较高的品牌影响力。

上市公司立足于深圳市华强北核心商圈，依托华强北产业集群优势，充分发挥资源配置功能，以自身强大的品牌影响力及已成规模的电子专业市场为基础，不断拓展电子专业市场服务领域。上市公司旗下的深圳市赛格实业投资有限公司主营电子产品贸易；深圳市赛格电子商务有限公司从事电子商务运营；深圳市赛格小额贷款有限公司主营配套商户的小额贷款业务；深圳赛格投资管理有限公司主要开展项目投资、产业投资、创业投资等基金管理业务；苏州赛格智能科技有限公司主要从事智能家居业务，重点打造智能家居一站式采购以及售后平台；基于此形成了围绕电子专业市场配套物业租赁、电子产品贸易、智能家居及智能硬

件、电子商务、小额贷款和创业投资等为一体的综合业务运营平台。

（二）本次交易后公司的业务情况

1、标的资产与上市公司主营业务的协同效应增强公司的持续经营能力、提升行业地位

深赛格将通过本次交易发行股份及支付现金购买赛格集团持有的赛格创业汇 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。标的资产优良，盈利能力较强，其中，电子专业市场等核心经营性资产的注入将扩大公司的主营业务规模，商业地产及物业资产的注入将带来业务的协同效应，进而增强公司的持续经营能力，提升上市公司的行业地位与影响力。

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。

本次交易完成后，赛格集团将在深圳华强北区域拥有的电子专业市场、写字楼等核心经营性资产注入上市公司，进一步减少了深赛格与赛格集团之间的同业竞争，有利于扩大上市公司在华强北乃至深圳地区的市场规模，提升上市公司的行业地位与影响力。重组完成后，上市公司拥有的物业规模将大幅提升，上市公司2015年度营业收入水平将由74,153.37万元增加至170,753.48万元。

随着公司规模的扩大，品牌效应的提升，公司资产盈利规模、持续发展能力和发展空间都将得到较大的提升。这对于公司扩大经营规模、提升核心竞争力、增强盈利能力和可持续发展能力、促进多业态发展以及增加股东价值具有积极意义。

2、本次交易后上市公司的经营发展战略可能面临的风险和应对措施

重组完成后，从上市公司营业收入规模来看，上市公司盈利规模得到大幅提升；从上市公司主营业务构成来看，注入上市公司的成熟房地产业务将带动上市公司现有房地产开发业务发展。通过与电子专业市场业务的整合，本次重组将积极推动上市公司主营业务的转型升级。同时，上市公司将针对业务升级制定符合企业发展的经营计划和管理模式。

本次交易前，上市公司主营业务为电子专业市场及其配套项目的开发及经营、物业租赁服务业务、贸易及渠道业务、电子商务、小额贷款增值业务以及酒店业务等。现阶段，移动互联网下的电子商务的蓬勃发展对电子专业市场造成了一定程度的影响，实体电子专业市场的交易份额被挤压，市场经营面临一定程度的压力，上市公司追求战略转型升级成为必然选择。本次交易后上市公司原有业务形

态转型升级，上市公司将会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，利用电子商务打造线上线下融合的 O2O 平台，构建赛格创客生态圈等，全面打造“互联网+科技+创客+金融+文化”的新型商业综合体。上市公司的业务整合、转型升级能否及时完成并有效发挥协同效应，尚存在一定不确定性。为促进多主业整合经营、发挥协同效应保障上市公司业务转型升级，上市公司未来的经营发展战略将实现三个转变：一是由提供单一的电子产品交易平台及商业地产平台向综合创客业务、文化教育、智能科技、体育娱乐、虚拟体验、电竞游戏、金融服务等的多元化业务发展，从单一的商业平台运作介入到相关内容的制作与运营；二是经营电子专业市场的企业将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；三是借助电子专业市场业务和商业地产业务的资源平台，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，发展全产业链布局，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。

综上，本次重组的业务整合可以有效加快上市公司现有业务的转型升级步伐，促进上市公司的多业态发展，增强其持续经营能力，提升上市公司的行业地位与影响力。

（三）对公司财务状况和盈利能力的影响

1、对公司主营业务的影响

截至2016年8月31日，上市公司资产总额为245,728.05万元，所有者权益为168,218.28万元。上市公司2015年度营业收入分别为74,153.37万元，净利润为10,796.87万元。

本次交易完成后，随着赛格集团下属电子专业市场、物业资产、商业地产等核心资产注入上市公司，公司资产规模、盈利规模将得到较大的提升。根据备考审阅报告数据，本次交易完成后，截至2016年8月31日，上市公司总资产、净资产将分别达到654,844.36万元与277,095.78万元；2015年度实现的营业收入、归属于母公司所有者的净利润分别变为170,753.48万元与17,630.23万元，公司总体业务规模和未来盈利能力将得到大幅提升。

本次交易完成后，上市公司整体市场份额、抗风险能力、盈利能力都将得到一定程度的提升，有利于在采购、销售、管理、财务等方面产生协同效应节约运营成本，有利于公司借助本次重组加快转型步伐，向综合文化、科技、智能、体育、金融服务等的多元化业务发展，实现国有资产的保值增值。

2、对每股收益的影响

2015年及2016年1-8月，深赛格实现营业收入分别为74,153.37万元及45,171.87万元，实现净利润分别为10,796.87万元和5,169.05万元。

2015年及2016年1-8月，本次交易完成后，根据备考财务审阅报告，深赛格备考营业收入分别为170,753.48万元及97,942.76万元，备考净利润分别为23,501.18万元和19,271.43万元，净利润保持持续增长。

本次交易前后，深赛格2015年和2016年1-8月的备考利润表数据比较如下：

单位：万元

2016年1-8月	交易完成后	交易完成前	交易前后比较	
			增长额	增长幅度
营业收入	97,942.76	45,171.87	52,770.89	116.82%
归属于上市公司股东的净利润	14,806.50	3,086.96	11,719.54	379.65%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	11,317.88	3,246.06	8,071.82	248.67%
基本每股收益（元/股）	0.1136	0.0393	0.0743	189.06%
稀释每股收益（元/股）	0.1136	0.0393	0.0743	189.06%
扣除非经常性损益后基本每股收益（元/股）	0.0868	0.0414	0.0454	109.66%
扣除非经常性损益后稀释每股收益（元/股）	0.0868	0.0414	0.0454	109.66%
2015年	交易完成后	交易完成前	交易前后比较	
			增长额	增长幅度
营业收入	170,753.48	74,153.37	96,600.11	130.27%
归属于上市公司股东的净利润	17,630.23	7,424.21	10,206.02	137.47%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	18,406.54	8,493.16	9,913.38	116.72%
基本每股收益（元/股）	0.1352	0.0946	0.0406	42.92%
稀释每股收益（元/股）	0.1352	0.0946	0.0406	42.92%
扣除非经常性损益后基本每股收益（元/股）	0.1412	0.1082	0.0330	30.50%
扣除非经常性损益后稀释每股收益（元/股）	0.1412	0.1082	0.0330	30.50%

注：上表中扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的基本每股收益和稀释每股收益的股本数仅考虑了发行股份购买资产和配套融资中购买资产所需支付现金对价部分的影响。

根据经审阅的备考合并财务报表，交易标的纳入上市公司后，上市公司2015

年和2016年1-8月归属于上市公司股东的净利润、归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润、基本每股收益、稀释每股收益、扣除非经常性损益后基本每股收益、扣除非经常性损益后稀释每股收益均高于交易完成前的相关指标。据此，本次交易并未摊薄上市公司每股收益，有利于提高上市公司盈利能力。

（四）对公司股权结构的影响

本次交易中标的资产的评估价值为 51.57 亿元，按深赛格购买资产部分股票发行价格 9.94 元/股、股份支付比例 86.90% 计算，本次发行股份购买资产的数量为 45,085.72 万股。同时，本次交易中向不超过 10 名特定投资者发行股份募集不超过 200,000 万元的配套资金，募集配套资金的股份发行底价为 9.94 元/股，股票发行数量不超过 20,120.72 万股，本次发行合计不超过 65,206.44 万股。

本次重大资产重组前后，深赛格股本结构变化如下：

股东名称	重组前		重组后	
	持有股数（万股）	占股本比例	持有股数（万股）	占股本比例
赛格集团（A 股）	23,735.97	30.24%	68,821.69	47.90%
配套融资对应 A 股股东	-	-	20,120.72	14.00%
A 股其他股东	30,097.80	38.35%	30,097.80	20.95%
B 股股东	24,646.13	31.40%	24,646.13	17.15%
股份总数	78,479.90	100.00%	143,686.34	100.00%

注：募集配套融资部分股票价格按 9.94 元/股募集 20 亿元的发行股份上限估算。

本次交易完成后，按照配套募集资金上限测算，赛格集团持股数量为 68,821.69 万股，持股比例 47.90%，赛格集团仍然为深赛格的控股股东。

本次交易前，上市公司股份总数为 78,479.90 万股，社会公众持股比例超过 10%，符合相关法律法规的规定。本次交易中发行股份购买资产完成后，若按照配套募集资金上限测算，上市公司股份总数为 143,686.34 万股，社会公众股持股比例超过 10%，符合法律法规的规定；配套资金完成后，社会公众股的持股比例预计会有所提高，社会公众股持股比例仍然符合相关法律法规的规定。

（五）对公司治理结构的影响

本次交易前，公司注重公司治理的不断完善，以规范公司运作，保护股东尤其是中小投资者的利益。同时，公司也注重信息披露工作，公平、公正的披露公司相关信息。为了保证公司治理的有效性，公司已按照《公司法》、《证券法》、《上

市公司治理准则》、《上市规则》和中国证监会的有关要求，建立了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》以及《信息披露事务管理办法》等制度，形成了完善的法人治理结构和独立运营的公司管理体制。

本次交易完成后，公司仍将严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律法规及《公司章程》的要求规范运作，不断完善公司法人治理结构，公平、公正的披露有关信息。

（六）本次交易对关联交易的影响

本次交易完成后上市公司不存在对关联方的重大依赖，不会对资产完整性及业务独立性产生重大影响，上市公司关联交易仍将采取市场化定价，不存在损害上市公司利益的情况。具体情况请参见本报告书“第十三章 同业竞争和关联交易”之“三、本次交易对关联方及关联交易的影响”相关内容。

此外，为了避免及规范关联交易，赛格集团承诺：

“1、本公司在作为深赛格的控股股东期间，本公司及本公司控制的其他公司、企业或者其他经济组织将尽量减少并规范与深赛格或标的公司及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织之间的关联交易。

2、本次重组完成后，本公司对于无法避免或有合理原因而发生的与深赛格或标的公司之间的关联交易，本公司及本公司控制的其他公司、企业或者其他经济组织将遵循市场原则以公允、合理的市场价格进行，根据有关法律、法规及规范性文件的规定履行关联交易决策程序，依法履行信息披露义务和办理有关报批程序，不利用控股股东优势地位损害深赛格及其他股东的合法权益。

3、本公司及本公司控制的其他公司、企业或者其他经济组织不会利用拥有的上市公司股东权利或者实际控制能力操纵、指使上市公司或者上市公司董事、监事、高级管理人员，使得上市公司以不公平的条件，提供或者接受资金、商品、服务或者其他资产，或从事任何损害上市公司利益的行为。

本公司若违反上述承诺，将承担因此而给深赛格和标的公司及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织造成的一切损失。”

（七）对上市公司董事、监事、高级管理人员的影响

本次重组完成前，为了保证上市公司的正常运营，除正常换届选举和特殊情况外，上市公司董事、监事及高级管理人员将保持不变。重组完成后，为了保证资产的顺利整合，提升公司经营和管理效率，公司将根据重组后业务整合进度择机进行董事、监事、高管的改选或改聘。

股东将依法行使股东权利，向上市公司推荐董事、监事及高级管理人员候选人，由上市公司股东大会依据有关法律、法规及公司章程选举产生新的董事会，并由董事会决定聘任高级管理人员，目前交易对方尚未确定重组完成后拟向上市公司推荐的董事、监事及高级管理人员的人选。

（八）本次交易的必要性分析

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的制作与运营，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，为国有资产管理部門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0.0868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。

二、本次交易前上市公司财务状况和经营成果分析

深赛格2014年、2015年两年的财务数据业经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了“大华审字[2015]3793号”和“大华审字[2016]001907号”标准无保留意见审计报告。深赛格2016年1-8月财务数据未经审计。

深赛格2014年度、2015年度、2016年1-8月财务状况及财务指标情况如下：

（一）财务状况分析

1、资产结构分析

项 目	2016年8月31日		2015年12月31日		2014年12月31日	
	金额(万元)	比重	金额(万元)	比重	金额(万元)	比重
货币资金	18,757.81	7.63%	27,686.34	10.59%	38,305.67	14.40%
拆出资金	4,000.00	1.63%	4,000.00	1.53%	3,000.00	1.13%
应收票据	10.10	0.00%	-	-	8.46	0.00%
应收账款	7,087.32	2.88%	9,821.24	3.76%	18,586.60	6.99%
预付账款	8,866.53	3.61%	12,904.49	4.94%	9,463.33	3.56%
其他应收款	5,343.44	2.17%	2,735.28	1.05%	9,536.62	3.59%
存货	59,808.43	24.34%	45,080.99	17.24%	27,828.16	10.46%
其他流动资产	17,885.07	7.28%	33,943.04	12.98%	44,354.30	16.68%
流动资产合计	121,758.70	49.55%	136,171.39	52.08%	151,083.14	56.80%
发放贷款及垫款	47,693.59	19.41%	47,552.08	18.19%	45,251.71	17.01%

项 目	2016 年 8 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额(万元)	比重	金额(万元)	比重	金额(万元)	比重
可供出售金融资产	3,440.53	1.40%	3,454.00	1.32%	3,435.00	1.29%
长期股权投资	18,698.84	7.61%	18,512.26	7.08%	8,210.02	3.09%
投资性房地产	43,139.71	17.56%	44,385.17	16.98%	46,256.29	17.39%
固定资产	3,640.91	1.48%	3,752.44	1.44%	4,140.83	1.56%
在建工程	7.00	0.00%	14.08	0.01%	-	-
固定资产清理	0.46	0.00%	-	-	-	-
无形资产	92.15	0.04%	114.38	0.04%	65.56	0.02%
商誉	1,032.89	0.42%	1,032.89	0.40%	1,032.89	0.39%
长期待摊费用	5,179.89	2.11%	4,923.60	1.88%	4,976.87	1.87%
递延所得税资产	1,043.38	0.42%	1,043.38	0.40%	1,053.96	0.40%
其他非流动资产	-	-	510.38	0.20%	465.51	0.18%
非流动资产合计	123,969.35	50.45%	125,294.66	47.92%	114,888.63	43.20%
资产总计	245,728.05	100.00%	261,466.05	100.00%	265,971.77	100.00%

2015 年末和 2016 年 8 月末，公司资产总额保持稳定。从资本结构上看，截至 2016 年 8 月 31 日，公司总资产为 24.57 亿元，流动资产为 12.18 亿元，占资产总额 49.55%，非流动资产为 12.40 亿元，占资产总额 50.45%。截至 2015 年 12 月 31 日，公司总资产为 26.15 亿元，流动资产为 13.62 亿元，占资产总额 52.08%，非流动资产为 12.53 亿元，占资产总额 47.92%。截至 2014 年 12 月 31 日，公司总资产 26.60 亿元，流动资产 15.11 亿元，占资产总额 56.80%，非流动资产 11.49 亿元，占资产总额 43.20%，总体来说资本结构较为稳定。

（1）流动资产分析

2014 年末、2015 年末和 2016 年 8 月末，公司流动资产分别为 151,083.14 万元、136,171.39 万元、121,758.70 万元。流动资产结构中，拆出资金、应收票据、其他应收款金额较小，货币资金、应收账款、存货、其他流动资产金额较大且变动幅度较大。

2014 年末、2015 年末和 2016 年 8 月末，公司货币资金分别为 38,305.67 万元、27,686.34 万元、18,757.81 万元，2015 年起货币资金余额有所下降，主要原因是南通赛格时代广场项目建设投入所致。

2014 年末、2015 年末和 2016 年 8 月末，公司应收账款分别为 18,586.60 万

元、9,821.24 万元、7,087.32 万元，基本在 1 年以内，风险较低。公司应收账款主要为应收的代理进出口业务、贸易及渠道业务款。2015 年起，公司应收账款余额下滑幅度较大，主要是由于公司代理进出口业务额下降所致。

2014 年末、2015 年末和 2016 年 8 月末，公司存货余额分别为 27,828.16 万元、45,080.99 万元、59,808.43 万元，主要为南通赛格时代广场项目开发支出、少量的库存商品及低值易耗品。期间内公司存货余额增加的主要原因为报告期内南通赛格时代广场项目建设支出增加。

2014 年末、2015 年末和 2016 年 8 月末，公司其他流动资产余额分别为 44,354.30 万元、33,943.04 万元、17,885.07 万元，主要核算的是公司购买的银行理财产品及待抵扣的进项税余额，期间余额变动主要是持有的银行理财产品余额下降。

（2）非流动资产分析

2014 年末、2015 年末和 2016 年 8 月末，公司非流动资产分别为 114,888.63 万元、125,294.66 万元、123,969.35 万元。公司非流动资产由发放贷款及垫款、投资性房地产、长期股权投资、可供出售金融资产、固定资产、长期待摊费用、商誉、递延所得税资产等构成，其中长期股权投资、发放贷款及垫款、投资性房地产占比超过非流动资产的 70%。

2014 年末、2015 年末和 2016 年 8 月末，公司长期股权投资余额分别为 8,210.02 万元、18,512.26 万元、18,698.84 万元，主要是按照权益法核算的上海赛格电子市场经营管理有限公司、深圳华控赛格股份有限公司和深圳国际消费电子展示交易中心有限公司股权投资。2015 年，公司长期股权投资余额大幅上涨的主要原因是深圳华控赛格股份有限公司期间内向其控股股东深圳市华融泰资产管理有限公司非公开发行 11,000 万股，公司按变更后的持股比例计算而相应增加股权投资 10,228.45 万元所致。

2014 年末、2015 年末和 2016 年 8 月末，公司发放贷款及垫款分别为 45,251.71 万元、47,552.08 万元、47,693.59 万元。公司发放贷款及垫款主要来自子公司深圳市赛格小额贷款有限公司的小额贷款业务，随着公司小额贷款业务发展，期末发放贷款及垫款余额持续增长。

公司的投资性房地产按其成本作为入账价值，并按其预计使用寿命及净残值率对建筑物和土地使用权计提折旧或摊销。2014 年末、2015 年末和 2016 年 8 月末，公司投资性房地产账面余额分别为 46,256.29 万元、44,385.17 万元、43,139.71 万元。公司投资性房地产主要包括赛格广场 2、4、6 层、现代之窗 A 座部分物业、宝华大厦 A、B 座部分物业、五一东路 001 号等物业资产。报告期内

账面余额变动主要是当期折旧的影响。

2、负债结构分析

单位：万元

项 目	2016 年 8 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额（万元）	比重	金额（万元）	比重	金额（万元）	比重
短期借款	30,540.36	39.40%	36,775.96	39.36%	18,924.67	16.25%
应付账款	2,053.26	2.65%	8,990.88	9.62%	20,012.97	17.19%
预收账款	14,113.74	18.21%	19,043.01	20.38%	18,305.93	15.72%
应付职工薪酬	757.35	0.98%	2,184.91	2.34%	1,885.88	1.62%
应交税费	2,786.86	3.60%	3,464.50	3.71%	3,944.57	3.39%
应付利息	69.87	0.09%	51.68	0.06%	1,029.53	0.88%
应付股利	1,730.30	2.23%	221.82	0.24%	171.79	0.15%
其他应付款	22,004.25	28.39%	19,432.99	20.80%	24,480.44	21.03%
其他流动负债	-	-	-	-	25,000.00	21.47%
流动负债合计	74,055.99	95.54%	90,165.76	96.50%	113,755.77	97.70%
预计负债	970.00	1.25%	700.00	0.75%	-	-
递延收益	1,525.11	1.97%	963.41	1.03%	970.54	0.83%
递延所得税负债	958.66	1.24%	1,602.41	1.72%	1,708.55	1.47%
非流动负债合计	3,453.78	4.46%	3,265.82	3.50%	2,679.09	2.30%
负债合计	77,509.77	100.00%	93,431.58	100.00%	116,434.86	100.00%

2014 年末、2015 年末和 2016 年 8 月末，公司负债总额为 116,434.86 万元、93,431.58 万元、77,509.77 万元。

从债务流动性来看，公司流动负债占负债总额比例超过 95%，公司负债基本以流动负债为主。

从负债的有偿性考虑，截至 2016 年 8 月末，公司的负债结构中有息负债主要为短期借款 30,540.36 万元，有息负债占总负债比例较高。

2014 年末、2015 年末和 2016 年 8 月末，公司短期借款分别为 18,924.67 万元、36,775.96 万元、30,540.36 万元。2015 年末，公司短期借款增加的主要原因是公司为满足小额贷款业务和南通赛格时代广场项目建设的资金需求，增加银

行借款所致。

2014 年末、2015 年末和 2016 年 8 月末，公司预收账款分别为 18,305.93 万元、19,043.01 万元、14,113.74 万元，主要核算的是预收客户的电子市场租金及贸易业务货款。2016 年 8 月末，公司预收账款余额下降的主要原因期初预收的电子市场租金本期结转收入所致。

2014 年末、2015 年末和 2016 年 8 月末，公司其他应付款分别为 24,480.44 万元、19,432.99 万元、22,004.25 万元，主要包括经营电子专业市场及配套业务和租赁业务收取的押金和保证金、关联方往来款、应付电子专业市场的水电费及租赁费等。2015 年末公司其他应付款较 2014 年末下降了 5,047.45 万元，主要原因是该期间内，公司偿还了与赛格集团及关联公司深圳赛格高技术投资股份有限公司 5,765 万元的资金拆借款。2016 年 8 月末余额增长 2,571.26 万元，主要是应付电子市场水电费、租赁费及其他增加。

3、偿债能力分析

偿债能力指标	2016 年 8 月 31 日 /2016 年 1-8 月	2015 年 12 月 31 日 /2015 年度	2014 年 12 月 31 日 /2014 年度
资产负债率（合并）	31.54%	35.73%	43.78%
流动比率（倍）	1.64	1.51	1.33
速动比率（倍）	0.84	1.01	1.08
利息保障倍数（倍）	7.79	8.13	6.42

2014 年末、2015 年末和 2016 年 8 月末，公司流动比率分别为 1.33、1.51、1.64，速动比率分别为 1.08、1.01、0.84，合并口径资产负债率分别为 43.78%、35.73%、31.54%。公司目前资产负债率较低，流动比率大于 1，速动比率保持在 1 左右，公司目前资本结构合理。

2014 年度、2015 年度和 2016 年 1-8 月，公司利息保障倍数分别为 6.42、8.13 及 7.79，息税前利润可有力保障利息的支付，具有良好的付息能力，公司目前均按时支付本息，财务风险较小。

（二）经营成果分析

项 目	2016 年 1-8 月	2015 年度	2014 年度
营业总收入（万元）	50,805.73	84,667.59	75,241.47
营业利润（万元）	8,239.90	15,538.88	10,970.21
利润总额（万元）	8,041.81	14,306.86	11,176.16

项 目	2016 年 1-8 月	2015 年度	2014 年度
净利润（万元）	5,169.05	10,796.87	7,867.42
其中：归属于母公司所有者净利润（万元）	3,086.96	7,424.21	4,838.03
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润（万元）	3,246.06	8,493.16	4,592.03
加权平均净资产收益率（%）	2.09	5.19	3.80
基本每股收益（元）	0.0393	0.0946	0.0616

公司 2014 年度、2015 年度和 2016 年 1-8 月的营业总收入分别为 75,241.47 万元、84,667.59 万元及 50,805.73 万元。

2015 年度营业总收入同比增长 12.53%，主要是：由于公司充分利用线上和线下业务的互动结合，及借助深圳市政府欲将华强北打造成为创客中心的契机，加大创客业务的培育与孵化，带动 2015 年度电子市场经营及物业出租服务营业总收入较上一年度有所增长 9.62%；期间内公司取得苹果公司在中国华南区大客户分销授权资质，促进了公司境内贸易业务、手机分销和通讯分销业务收入增长，公司贸易及渠道业务营业总收入同比增长 14.04%；此外，公司 2015 年小额贷款业务量持续增长，同比上期增长 47.94%。2015 年度，在营业总收入的增长的情况下，公司营业利润、净利润等均随之提高。2015 年度，公司营业总收入增长 12.53%，净利润增长 37.24%，净利润增长率高于营业收入的增长率，主要原因在于：公司毛利率超过 90%的金融业务营业总收入较上期增长 3,407.14 万元；公司持股 20%的华控赛格 2015 年实现盈利，增加公司投资收益 140 万元，而去年同期该公司亏损减少公司投资收益，导致该期公司对联营企业和合营企业的投资收益较上年增长 2,571.42 万元。

2016 年 1-8 月，公司营业利润、利润总额和净利润较上年同期分别下降 788.37 万元、1,032.03 万元，主要原因是：（1）期间内按权益法核算的对深圳华控赛格股份有限公司期间内亏损加大及银行理财产品余额下降导致投资收益的减少，该期间内公司投资收益较上年同期下滑 493.74 万元；（2）公司全资子公司南宁赛格电子市场管理有限公司与物业出租方南宁海奇房地产开发有限公司间的租赁业务涉及诉讼，根据南宁市兴宁区人民法院判决，公司本期计提了 270 万元的预计负债；（3）电子市场和物业租赁服务业务和电子商务业务收入略有下滑。

1、营业总收入结构分析

项目	2016 年 8 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额（万元）	比重	金额（万元）	比重	金额（万元）	比重

电子市场和物业租赁服务业务	23,775.27	46.80%	41,512.75	49.03%	37,868.75	50.33%
贸易与渠道业务	18,073.17	35.57%	26,430.31	31.22%	23,176.31	30.80%
金融业务	5,633.87	11.09%	10,514.22	12.42%	7,107.08	9.45%
电子商务业务	1,616.11	3.18%	3,557.95	4.20%	4,677.85	6.22%
酒店业务	1,707.32	3.36%	2,652.35	3.13%	2,411.48	3.20%
营业总收入	50,805.73	100.00%	84,667.59	100.00%	75,241.47	100.00%

从上表中可以看出，报告期内公司的营业总收入包括电子市场和物业租赁服务业务、贸易业务、金融业务、电子商务业务及酒店业务。

2015 年度，公司电子市场和物业租赁服务业务、贸易业务和金融业务发展迅速，营业总收入同比增长 12.53%。期间内公司积极探索新的业务发展模式，在充分依托在电子产业多年积累的资源 and 能力，基于行业及地缘优势，设立了“赛格国际创客产品展示推广中心”，为赛格电子市场打造更加细分化的垂直 O2O 渠道；搭建和完善了“实体+互联网+渠道”的复合式“工厂店”经营模式，并在外地赛格电子市场实现了有效复制。同时，公司加大了贸易及渠道业务开拓，与核心品牌公司建立合作关系，如苹果公司，带动贸易与渠道业务同比增长。此外，期间内公司金融业务持续发展，与多家赛格电子市场的大商户已达成战略合作，使得金融业务大幅增长 47.94%。公司酒店业务和电子商务业务占营业总收入比例较低，2015 年度酒店业务收入总额略有增长，电子商务业务收入有所下滑。2016 年 1-8 月，公司电子市场和物业租赁服务业务受到宏观经济波动影响，部分区域经营的电子市场业务受到一定程度影响，与上年同期相比收入略有下滑。

从业务结构上看，公司电子市场和物业租赁服务业务和贸易业务一直是公司主要的业务收入来源；同时公司金融业务运营良好，增长幅度较快。随着本次重组完成后，上市公司得以新增多个位于华强北核心地段的电子市场资产及产业相关的商业地产开发项目，上市公司业务类型进一步完善，核定商圈内自持物业量大幅增长，经营管理自主性有所提升，企业盈利能力大幅提高，有利于提升公司的市场地位。

2、期间费用分析

项 目	2016 年 1-8 月		2015 年度		2014 年度	
	金额（万元）	占营业总收入比重	金额（万元）	占营业总收入比重	金额（万元）	占营业总收入比重
销售费用	103.99	0.20%	458.54	0.54%	214.93	0.29%

项 目	2016 年 1-8 月		2015 年度		2014 年度	
	金额（万元）	占营业总收入比重	金额（万元）	占营业总收入比重	金额（万元）	占营业总收入比重
管理费用	2,323.53	4.57%	4,422.28	5.22%	4,540.61	6.03%
财务费用	264.64	0.52%	356.48	0.42%	916.86	1.22%
合 计	2,692.15	5.30%	5,237.30	6.19%	5,672.41	7.54%

2014 年度、2015 年度和 2016 年 1-8 月，公司期间费用占营业总收入的比例分别为 7.54%、6.19%、5.30%。2015 年度，公司期间费用占比下滑的主要原因是：（1）公司当期小额贷款业务收入上涨带动了公司营业总收入的增长，而公司当期期间费用较上期小幅下滑；（2）公司计入当期损益的利息支出较上年下降，导致 2015 年度财务费用较 2014 年度下降 560.38 万元；（3）公司的费用控制使得当期管理费用较上年略有下降。2016 年 1-8 月，公司期间费用占比小幅下滑，主要是该期间内销售费用支出减少所致。

三、标的公司的行业特点和经营情况的讨论与分析

本次交易的标的资产为赛格集团所持有的赛格创业汇 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、赛格康乐、赛格物业发展的主营业务为电子专业市场经营与物业出租，隶属商业物业经营行业下的电子专业市场行业；赛格地产的主营业务为电子专业市场经营与物业出租、城市综合体的开发与建设，隶属电子专业市场行业和房地产行业下的商业地产行业。

（一）电子专业市场行业

1、行业监管体制及法规政策

（1）行业主管部门与监管体制

我国对电子专业市场行业采取国家宏观调控和行业自律相结合的监管模式。国家发展与改革委员会、国家商务部及下属各级商务主管部门制定相关产业政策及发展规划对电子专业市场行业的运行和发展进行规范和引导，其中：发改委主要对行业发展提供政策性指导；商务部主要制定行业的发展战略、拟订并推进方针政策、负责重要消费品的调控和监管；国家工商行政管理总局及其下属的市场监督管理机构负责对电子专业市场的运行进行监督与管理。

中国电子商会是电子专业市场的行业自律组织，主要职能为维护会员的合法权益，打造良性竞争的市场，协助政府对电子信息产品的经营销售进行指导、协

调、咨询和服务。

机构名称	管理方向
国家发展与改革委员会、国家商务部及下属各级商务主管部门	行政管理
国家工商行政管理总局及其下属的市场监督管理机构	行政管理/质量管理
中国电子商会	自律管理

（2）行业政策及法律法规

电子专业市场行业涉及的相关政策及主要法律法规如下：

时间	名称	发文单位	主要内容
2009 年 4 月	《电子信息产业调整和振兴规划》	国务院	规划指出“信息技术是当今世界经济社会发展的重要驱动力，电子信息产业是国民经济的战略性、基础性和先导性支柱产业，对于促进社会就业、拉动经济增长、调整产业结构、转变发展方式和维护国家安全具有十分重要的作用。”针对信息产业，规划指出我国要落实扩大内需措施、加大国家投入、加大政策支持。
2011 年 2 月	《进一步鼓励软件产业和集成电路产业发展的若干政策》	国务院	我国将通过财税政策、投融资政策、研究开发政策、进出口政策和人才政策等多方面政策支持、鼓励电子信息产业的发展。
2012 年 8 月	《关于深化流通体制改革加快流通产业发展的意见》	国务院	推动流通产业加快发展；鼓励发展直营连锁和特许连锁，支持流通企业跨区域拓展连锁经营网络；拓宽流通企业融资渠道，支持符合条件的大型流通企业上市融资。
2012 年 7 月	《“十二五”国家战略性新兴产业发展规划》	国务院	我国要把握信息技术升级换代和产业融合发展机遇，加快建设宽带、融合、安全、泛在的下一代信息网络，突破超高速光纤与无线通信、物联网、云计算、数字虚拟、先进半导体和新型显示等新一代信息技术，推进信息技术创新、新兴应用拓展和网络建设的互动结合，创新产业组织模式，提高新型装备保障水平，培育新兴服务业态，增强国际竞争能力，带动我国信息产业实现由大到强的转变。

时间	名称	发文单位	主要内容
2012 年 9 月	《国内贸易发展“十二五规划”》	国务院	在城区，鼓励改造提升传统商业中心，引导商业网点合理布局，形成具有综合服务功能和较强辐射能力的消费中心；支持具有地方特色的商业街提档升级、规范发展；推动连锁经营向多行业、多业态延伸，提高流通规模化、组织化程度。
2013 年 8 月	《关于促进信息消费扩大内需的若干意见》	国务院	我国要加快信息基础设施演进升级、培育信息消费需求、提升公共服务信息化水平、完善支持政策及加强信息消费环境建设。
2013 年 10 月	《关于促进电子商务应用的实施意见》	国务院	支持百货商场、连锁企业、专业市场等传统流通企业依托线下资源优势开展电子商务，实现线上线下资源互补和应用协同；组织网络零售企业及传统流通企业开展以促进网络消费为目的的各类网络购物推介活动。
2015 年 1 月	《深圳市关于进一步促进商贸流通业发展的暂行措施》	深圳市人民政府	打造与深圳产业和服务紧密结合的特色商业街区及商贸集聚区，促进专业市场发展，推动商贸流通业与产业的有效融合，进一步扩大深圳商贸流通业的对外辐射力与影响力；鼓励商贸流通企业开展网络销售，鼓励线上线下一体化（O2O）等新型网络销售方式发展，从税收、营销推广、平台建设等多方面扶持流通企业开展网络销售业务。
2015 年 3 月	《关于发展众创空间推进大众创新创业的指导意见》	国务院	意见提出 8 项重点任务，旨在营造良好的创新创业生态环境，激发亿万群众创造活力，打造经济发展新引擎。
2015 年 5 月	《关于大力发展电子商务加快培育经济新动力的意见》	国务院	推动各类专业市场建设网上市场，通过线上线下融合，加速向网络化市场转型。
2015 年 7 月	《关于积极推进“互联网+”行动的指导意见》	国务院	推动各类专业市场线上转型，引导传统商贸流通企业与电子商务企业整合资源，积极向供应链协同平台转型。
2015 年 9 月	《广东省“互联网+”行动计划（2015-2020 年）》	广东省人民政府	加强传统商贸流通企业与电子商务企业合作，运用电子商务平台整合行业上下游资源，优化采购、加工、分销体系，提升企业经营效率。

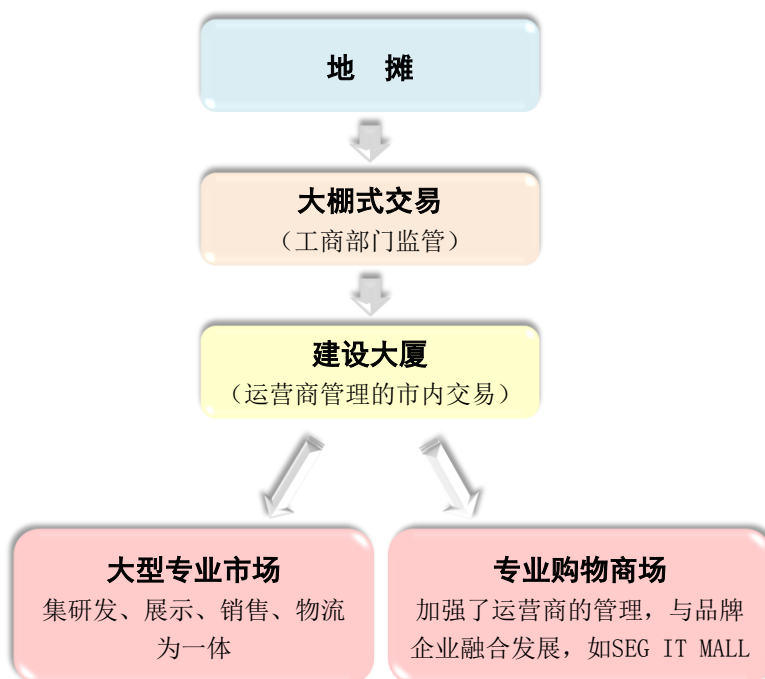
时间	名称	发文单位	主要内容
2015年11月	《中共中央关于制定国民经济和社会发展的第十三个五年规划的建议》	中共十八届中央委员会	建议指出我国在十三五期间，将大力推动电子信息产业、集成电路及专用装备发展等领域实现突破发展。
2015年11月	《关于积极发挥新消费引领作用加快培育形成新供给新动力的指导意见》	国务院	指导意见共包括 24 条措施，提出消费升级重点领域和方向。具体包括新一代信息技术、3D 打印、机器人，支持可穿戴设备、智能家居、数字媒体等市场前景广阔的新兴消费品发展。智能设备领域作为专业电子市场突围的重要领域，在政策上得到大力支持。

2、电子专业市场行业概况

（1）电子专业市场行业发展阶段

电子专业市场是我国电子元器件产业链中出现的独特现象。从 1988 年深圳赛格电子市场成立，经过二十多年的发展，我国的电子专业市场经历了起步阶段和高速发展阶段，在科技进步和互联网大发展的背景下，传统的电子专业市场迎来了重要转型。

电子专业市场的演化过程



①起步阶段（1988 年-1998 年）：以电子元器件为主的电子专业市场初具雏形

八十年代末，电子专业市场发展初期是以经营电子元器件为主题，其服务的群体是改革开放以来出现的大量的中小电子制造企业。从上世纪 80 年代末开始，我国电子产业兴起，然而由于电子元器件配套程度低，大量元器件依赖进口，受惠于政策及区位等多方面的有利因素，深圳华强北的赛格电子市场及其周边形成的华强北商圈开始成为我国最大的电子元器件集散地。

②高速发展阶段（1999 年-2009 年）：电子专业市场发展成熟，市场领域逐渐细分

从本世纪初开始，原来的电子元器件分销商开始陆续转向实业，在产业聚集地开办生产工厂。传统的分销柜台和商铺背后拥有了实体工厂做支撑，电子专业市场成为了其信息采集的窗口和产品展示平台。以深圳华强北为例，许多元器件工厂在该商圈租赁柜台和商铺，以推广公司产品，发现潜在客户。作为完备的展示和交易平台，电子专业市场能够吸引来自国内外的潜在客户，提供多元化产品以及全年持续销售服务。在此基础上，整个市场还形成了包括代理销售、对外贸易、涉外运输及保税仓储、物业出租等为代表的现代综合物流与服务业务。

进入九十年代，以电脑为主题代表的 IT 产品异军突起，迅猛发展，电子专业市场进入了以经营 IT 终端产品为主的发展时期，电子专业市场逐渐分化为以经营消费类电子产品为主的电脑卖场；以经营生产资料类电子产品为主的电子元器件类、通信类、安防产品类市场；综合经营消费类电子产品和生产资料类电子产品的市场。

③转型阶段（2009 年后）：技术创新推动电子专业市场转型升级

此阶段，随着科技进步和时代发展，尤其是触摸技术的进步使得智能设备从桌面设备向移动设备迁移，手机、平板设备等移动智能设备成为电子专业市场的主营产品，智能手机和平板电脑终端消费市场的繁荣推动了电子专业市场的发展。此外，互联网为传统的电子专业市场行业带来了线上销售的分流，电子元器件及 IT 终端产品分销商在此环境下进行着多种尝试，为传统电子专业市场的转型带来了强大的推动力。目前，电子元器件及 IT 终端产品的在线交易主要包含两种模式：一种是平台模式的电子产品商城，一种是自营模式的在线商城。不管是在线销售、垂直的专业商城，或是其它方面的探索与尝试，传统电子专业市场的转型已成为未来行业发展的必然趋势。

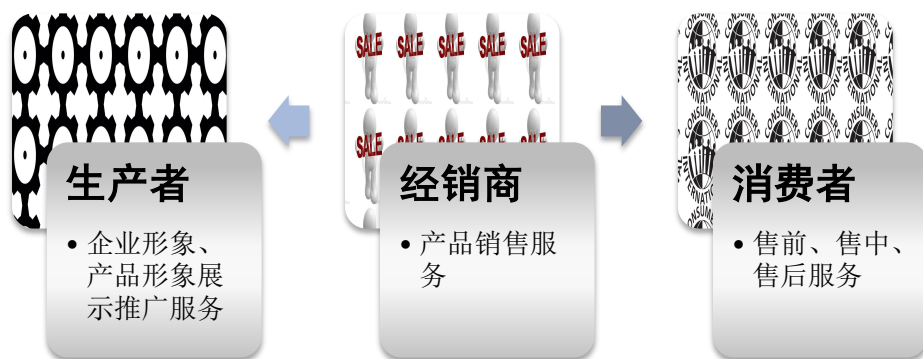
（2）电子专业市场行业发展现状

目前电子专业市场行业的发展现状如下：

①电子专业市场产业价值链延伸，市场功能多元化

随着现代化通讯技术和信息传播手段的进步，消费者和生产商之间的交易信息搜集成本逐步降低，电子专业市场的商品集散和交易功能正不断弱化。目前，我国的电子专业市场已经走出了最早的“摊位式”经营模式，正逐渐向电子信息产业价值链两端纵向延伸，从仅限于为经销商服务延伸到为生产商提供企业形象、产品形象展示推广服务，为经销商提供产品销售服务，为消费者提供售前、售中、售后服务的平台式综合服务。

电子专业市场产业价值链两端延伸



同时，电子专业市场内水电、仓储、运输、包装、治安、消防、卫生、结算、信息和生活服务等设施不断完善。电子专业市场功能也由传统单一的商品集散、交易功能拓展为商品集散、信息发布、价格发现、综合服务等功能。

②产业一体化趋势加强

在面临行业变革的现阶段，电子专业市场为增强自身竞争力，形成了包括涉外运输及保税仓储、对外贸易、代理销售、物业出租等为代表的现代综合物流与服务业务。针对传统电子市场物业成本高、交通压力大、物流配套基础设施不足等因素，新一代的电子专业市场着力对传统经营模式进行创新，为买卖双方提供多种服务，打造先进的电子元器件及 IT 终端产品配送中心，强化物流服务，发展电子制造业服务贸易，构筑集物业租赁与服务、物流配送、信息、金融等多种服务于一体的电子产品分销业务中心。目前，深圳、上海、北京等城市筹建的新型电子元器件及 IT 终端产品交易平台，积极切入产品信息服务、电子商务平台运营、供应链金融等相关领域，使卖场经营者彻底改变了仅作为场地出租者的角色。以深圳华强北为例，目前该区域软件产业和信息服务产值比重日益提升，已成为集软件开发、产品设计、推广、分销为一体的电子产业链连锁商圈。

③智能终端产品尤其是手机、平板设备等 3C 类产品成为主营产品

移动互联网技术和触摸技术所带来的技术进步促使了智能设备从桌面设备向移动设备迁移，尤其以智能手机和平板电脑为代表。随着移动互联网基础设施建

设和包括软硬件在内的互联网生态系统的发展与完善，智能手机和平板电脑终端消费市场步入快速发展时期，智能终端设备逐渐成为电子专业市场的主营产品，并进一步推动电子专业市场的发展。据美国国际数据集团（IDG）测算，2011-2014年全球智能设备年出货量从 9.16 亿部增加至 17.9 亿部，年复合增长率超过 25%；到 2018 年全球智能设备出货量将达到 24.3 亿部，其中智能手机、平板电脑合计将达到 21.4 亿部。

④经营产品向新兴应用领域扩展趋势增强

近年来，随着可穿戴设备、智能家居及汽车电子等产业的高速发展，电子专业市场上分销的产品类型向新兴应用领域扩展的趋势增强，同时电子信息产业新兴市场的蓬勃发展将有力带动电子元器件需求量的相应增加。在可穿戴设备领域，全球可穿戴设备市场处于快速成长阶段，根据 IDG 发布的数据，2015 年全球可穿戴设备出货量预计约为 0.46 亿部，2019 年出货量将达到 1.26 亿部，年复合增长率达 15% 左右；在智能家居领域，根据 ABI 商业信息全文数据库分析，预计 2019 年总计会有 1.8 亿台产品面世，2015 至 2019 年间，智能家居出货量的年复合增长率将达 67%，超过历史上智能手机和平板电脑创造的超高增长速度；在汽车电子领域，依据德勤会计师事务所的数据，全球汽车电子的规模 2016 年将达到 2,348 亿美元，根据智研咨询发布的数据，预计 2016 我国汽车电子市场规模将达到年达到 5,000 亿元以上，并在未来持续维持较高的增长水平。

⑤电子专业市场的商业物业经营管理发生变革

商业物业经营是指通过租赁物业及或提供管理服务，取得长期租金收入和配套服务收入的行业。相对于传统的房地产投资，物业经营投资周期长、投资金额大、客户定位精度高，因此对开发商的资金实力、服务水平的要求也非常高。同时，物业经营行业受宏观政策调控影响较小，经营商可获得长期稳定的投资回报。深圳商业物业经过近 20 年的发展，根据各区域发展规划的不同，已形成了三个不同成熟度的商圈：一是成熟商圈：以商业为主的金三角“东门-人民南-宝安南”、华强北；二是以写字楼为主的热点商圈：福田中心区、车公庙、南山中心区、前海商圈；三是潜力商圈：宝安中心区、龙岗中心区。

未来中国物业行业将进一步发展、完善和成熟，在这个阶段将会出现一个管理完善、服务理念提升的时期，质量理念和品牌理念的角逐、市场环境的变化、高新技术的应用、消费观念的更新，要求物业经营企业从服务观念到服务方式，从经营理念到市场定位，都要作出相应的变革。因此，电子专业市场的商业运营将由原来传统的电子产品交易平台、租赁平台逐步向综合创客业务、文化教育、智能科技、体育娱乐、虚拟体验、电竞游戏、金融服务等的多元化业务发展。

⑥电子商务对实体市场的经营管理带来的影响

自 2012 年以来，我国亿元以上电子专业市场成交额、市场数及摊位数均有所下降，其原因很大一部分归咎于电子商务对实体市场份额的影响。随着移动终端消费的推广，网络购物市场持续升温，货物销售、居民消费以及各类服务正逐渐电商化，因此，电子专业市场向线上线下双平台经营模式转型势在必行。

虽然电子商务的兴起对全国的电子专业市场实体造成一定的影响，但华强北地区的电子专业市场却凭借其早期积累的雄厚的产业基础、位于深圳核心商圈的独特地理优势以及面对新挑战新机遇时采取积极转型升级的应对措施，逐步从传统的电子专业市场向结合线上线下业务以及配套服务业务的综合市场转型。随着该地区转型升级的逐步推进，华强北商圈将继续保持发展潜力，市场前景可观。

（3）电子专业市场行业竞争格局、主要企业及其市场份额

①电子专业市场行业竞争分析

目前，我国电子专业市场行业的参与者较多，存在一定程度的竞争。在深圳，赛格电子市场、华强电子世界、都会 100 电子城、新亚洲电子商城等构筑起亚洲最大电子专业市场；在上海，有赛格电子市场、晶滩电子广场为代表的元器件交易商圈；在北京，有中发电子市场、知春电子城等北方最大的电子专业市场。这三大区域的电子专业市场影响并推动着中国电子产业的发展。以深圳华强北为例，以赛格电子市场、华强电子世界为代表的亚洲最大的电子专业市场，活跃其间的商户高达数万家，形成了强大的人流、物流、资金流、信息流，影响着华南乃至全国电子产业的发展。

此外，近年来随着行业内电子商务平台的兴起，众多传统电子市场建设了各类电子商务专业平台。上述市场渠道的增加，客观上进一步加剧了行业竞争。

②电子专业市场行业竞争主体及市场份额

电子专业市场行业经过多年的发展与整合，已形成了一批具备较强竞争实力的企业，其中典型代表如下：

I、赛格电子市场

赛格电子市场创办于 1988 年，是我国专业电子市场经营模式的创办者和国内规模最大的综合性电子市场。赛格电子市场集批发、零售、展示、新品体验、售后服务及增值业务为一体，经营范围涵盖手机、平板、智能穿戴、电脑整机、电脑配件、电脑外设、电子元器件、仪器仪表、电子工具、数码产品、计算机网络、通讯器材、安防产品、视听产品、耗材等几大类、数十万个品种。目前，赛格电子市场以现场交易平台与网络交易平台相结合的经营模式建立起全国性的赛格电

子市场连锁经营体系，先后开设了深圳、上海、西安、长沙、苏州、厦门、东莞、龙岗等二十多家赛格电子市场。

II、华强电子世界

华强电子世界创立于 1998 年，是华强集团旗下上市公司深圳华强实业股份有限公司投资经营的大型电子专业连锁卖场。华强电子世界是专业经营 IC、安防、LED、电脑、数码、通讯六大产业产品综合性实体卖场。目前，市场已全面覆盖华南、华北、华西、华东各区域城市集群，已运营 12 家大型电子专业连锁卖场，分别设立于深圳、济南、沈阳、上海、柳州、韶关、涪陵、惠州、德州等重点城市。

III、其他电子专业市场

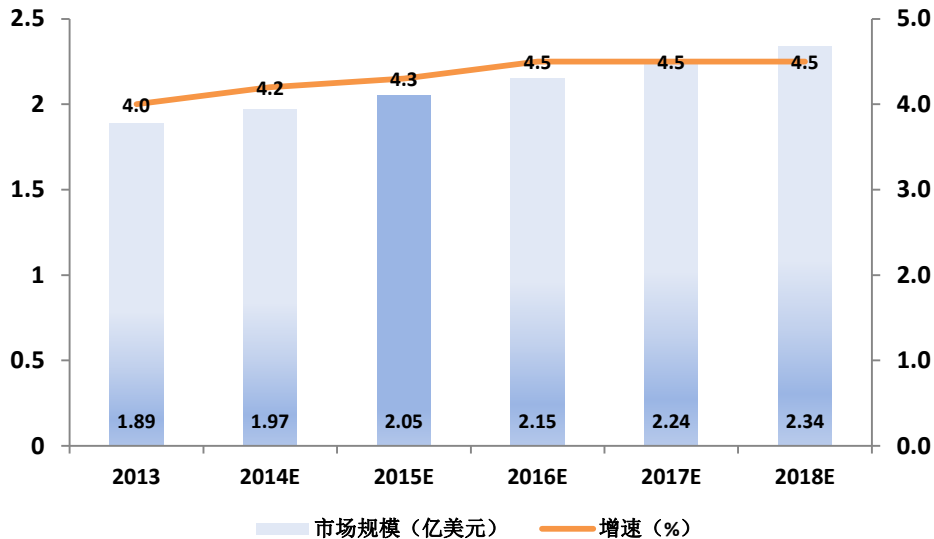
在华北地区，北京中关村范围内聚集了中发电子广场、知春电子城、科贸电子城、海龙电子城、鼎好电子城、E 世界电子城、科贸电子城、太平洋电子城等一批电子专业市场，市场内集合了各类电子产品的生产、代理、销售商，是北方电子元器件最大的现货批发集散地。在华东地区，上海有晶滩电子广场为代表的电子专业市场。在华南，以深圳华强北为代表的核心商圈汇聚了都会 100 电子城、新亚洲电子商城、高科德电子交易中心、曼哈电子广场等一批专业交易市场。随着市场竞争的逐步深入，各市场分销产品的专业化程度逐渐提高。

（4）电子专业市场行业利润水平及市场供求状况分析

在电子商务快速发展的影响下，现阶段，电子专业市场的行业整体营业收入和利润率水平出现一定程度的波动，但是随着电子专业市场逐步向线上线下进行转型升级，并且依靠电子信息产业特别是智能硬件产品的较为广阔的市场空间，未来行业仍具有较大利润发展空间。

电子信息产业是国民经济的战略性、基础性和先导性支柱产业，已成为我国制造业转型升级的重要支撑力量。电子专业市场作为经营消费电子终端产品和电子生产资料的聚集地，对我国电子产业的发展起到了积极作用，电子信息产业巨大的市场需求势必将强有力地带动整个电子专业市场的发展。中国产业洞察网数据显示，未来全球电子信息产业将实现稳步增长，电子信息产品市场规模稳中有升，将维持 4%-5% 的增速。预计到 2018 年，全球电子信息产业市场规模将达到 2.34 万亿美元。同时，我国电子信息行业发展空间较大，约 1-2 万亿的市场规模。

全球电子信息产业市场规模（2013-2018E）



数据来源：中国产业洞察网

此外，由于移动互联带来的智能硬件发展，围绕智能手机和平板设备已经出现了大量的配套可穿戴智能硬件，如智能化眼镜、手表、戒指、腕带等。未来十年智能硬件市场将带来一个价值巨大的市场，这将为电子专业市场的蓬勃发展提供重大机遇和支撑。

（5）全国电子专业市场行业发展趋势分析

电子专业市场在 IT 产品流通领域发挥着重要的作用，电子信息产业的蓬勃发展为行业带来巨大的增长空间。近年来，随着我国电子商务、网络设施以及物流业的快速发展，实体电子专业市场受到一定程度的影响，传统的电子专业市场面临转型升级的机遇和挑战。在“十三五”期间全国电子专业市场将呈现以下发展趋势：

①电子专业市场向实体市场与电子商务相结合方向发展

现阶段，电子商务经济已步入新常态，增速放缓引发渠道关系变革，但鉴于实体电子专业市场具备区别于电子商务的生产运营、供应物流服务、现实消费体验等特性，电子商务开始逐步与电子专业市场进行合作，是行业发展的必然趋势。

②电子专业市场与商业地产结合互动发展

近年来，电子专业市场盈利模式正在发生变化，一方面，电子专业市场与商业地产结合，通过对商业地产的整体包装、运营、推广，策动 IT 商圈的形成，促使电子市场所处的地产项目升值；另一方面，通过电子专业市场所处的地产升值，进一步提升电子专业市场的品牌价值。因此，利用电子专业市场对商铺和周边物业价值的提升作用，进而又带动电子专业市场发展的互动发展的经营方式越来越

被更多的商家所推崇。

电子专业市场与商业地产结合互动发展能保证市场长期稳健经营，并能直接享受到市场运营带来的物业增值收益，有利于企业的壮大和品牌的成长。

③电子专业市场面临升级改造，知名电子品牌厂商与电子专业市场共谋发展

消费类电子产品的普及使得电子市场呈现买方市场特点，消费者对购物环境、质量保证、售后保障等方面提出更高的要求，电子专业市场经营者须通过不断提升内部管理水平、服务水平、改善购物环境并规范商户经营行为、完善售后服务保障体系，以赢得更多的消费者。

同时，知名电子品牌厂商之间竞争的加剧将带来集中度的进一步加强，厂商对下游的控制力也会加强，对代理商、经销商会不断进行调整，因此会影响到对电子专业市场的调整。目前，电子专业市场越来越重视厂商资源，通过扩大市场规模、改善购物环境、提高服务水平等多种手段，提升市场品牌在消费者心目中的知名度和品牌影响力，以此来争取更多的厂商资源。

④电子专业市场将长期保持国内 IT 产品销售主渠道的地位

国内电子产品零售市场渠道主要包括电子专业市场、家电连锁卖场、自有物业零售商、电子商务以及百货、超市等。电子产品零售商大多通过电子专业市场这一零售渠道进行经营销售，电子专业市场以其经营产品品类最齐全、更新迅速，经营面积大、购物环境舒适等优势，保持了较大的市场份额。众多零售商为提高对消费者的出货量和覆盖宽度，提高销售效率，均选择了具有品牌知名度的电子专业市场作为其主要经营平台。

另一方面，电子专业市场也是众多电子产品生产厂商的主要产品展示平台，通过在电子专业市场设立旗舰店或体验店的形式，让消费者更加及时、便捷的了解其最新产品，传播展现其企业形象。根据中国电子商会电子专业市场专业委员会的调研数据，电子专业市场未来仍将是国内电子产品主要的销售渠道，台式机、笔记本、手机、平板电脑、智能硬件等电子产品通过电子专业市场销售的金额占国内零售总额的比重仍将超过 50%。

（6）标的资产所在华强北地区电子专业市场行业的市场趋势分析

①华强北地区电子专业市场仍具有较佳的发展潜力

华强北电子市场堪称国内乃至亚洲地区电子专业市场的典范，其历史起源可追溯至上世纪 80 年代电子工业企业在该区域的兴起和发展。

华强北商圈发展历程



2012年以来，受全球经济持续低迷、电子信息产业结构调整、电子商务冲击以及地铁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。2015年全年，深圳GDP稳定增长，增长幅度高于全国和全省GDP同期增幅；深圳社会消费品增速稳定，城市消费潜力巨大。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，其依托强大的电子产业链，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年投入运营，商圈的人流量、出租率和营业额将逐渐回升，截至2015年，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。

②供应链服务向境外领域延伸，逐步实现与线上业务结合

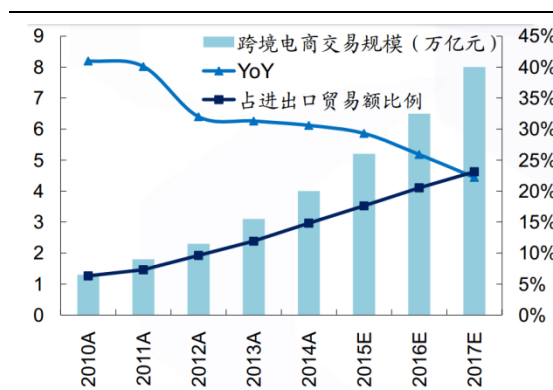
现阶段，华强北地区电子专业市场未来的发展趋势将演变为实体卖场+线上商城的双市场模式。

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，华强北地区电子专业市场积极开展线上市场的建设，打造全新的O2O电子产品交易模式。身处华强北的两家上市公司深赛格和深圳华强都将转型的方向聚焦于“实体+电商”，并整合旗下供应链资源，推出电子信息产品供应链服务。

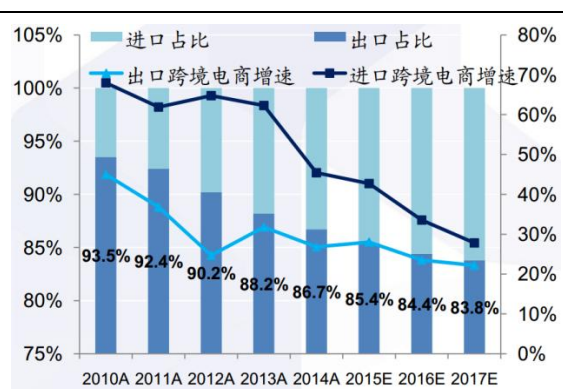
近年来，我国跨境电商业务快速发展，成为了未来驱动贸易发展的新动力。增长的主要驱动力在于跨境电商政策的密集出台，很多的传统企业开始进入这一领域，跨境电商逐渐受到传统企业的重视，成为传统企业发展的重要选择。据中国电子商务研究中心监测数据显示，2014年，中国跨境电商交易规模为4.2万亿，

同比增长 33.3%。

中国跨境电商交易规模



中国跨境电商交易规模进出口结构



数据来源：Wind 资讯

华强北地区的电子专业市场经营企业不仅积极在国内线上市场布局，同时开展跨境电商业务，凭借其外贸优势，打造集线上交易服务、物流供应链服务、金融服务、交易保障机制为一体的跨境电子商务综合服务平台。

③依托电子专业市场构建创客生态圈

I、创客业务迎来发展良机

中国经济随着全球化程度加深，经济发展进入了“新周期、新常态”，经济转型迫在眉睫；全球经济形势导致我国对出口拉动经济增长的依赖程度减弱，通过“大众创业，万众创新”来激发国内市场需求，成为以内需补外需保持经济增长的必然选择；国际市场对产品本身的质量、技术含量和使用效能的要求进一步提高，对创新技术和创新产品需求增加，通过“大众创业，万众创新”创造出的新技术、新产品和新服务，有利于稳定和巩固我国产品在国际商品市场当中的竞争力及市场份额；同时，“大众创业，万众创新”有利于实现以集约型、高科技型及高附加值型为代表的新发展模式取代以牺牲环境和资源为代价实现经济高速增长的旧模式，推动我国经济转型。

II、全民创业浪潮下中国创投市场体量急剧上升

据清科研究中心发布数据显示，2015 年中国创投市场共发生投资 3,445 起，同比上升 79.7%；其中披露金额的 3,113 起投资交易共计涉及金额 1,293.34 亿元人民币，同比上升 24.6%；在披露案例的全部投资交易中，平均投资规模达 4,154.64 万元人民币。自 2014 年开始，创业投资机构投资阶段逐渐前移，VC 投资种子期和初创期的比例逐渐加大，平均投资金额下降。

2005-2015 年中国创业投资市场投资总量比较



数据来源：私募通

III、创客生态圈的构建是华强北地区电子专业市场转型升级的重要趋势

在此次“大众创业、万众创新”的创客浪潮中，深圳依托电子元器件产业优势，已经初步形成了前海、市民中心和华强北三个创客聚集地，具有包涵创客空间、创业投资、众筹平台、孵化器、电子产品供应链等在内的创客全产业链，全力打造硬件平台为主导的众创空间。目前，深圳各类创业服务机构 200 余家。深圳市已经制定《深圳市促进创客发展三年行动计划(2015-2017 年)》，力争用三年时间将深圳打造成国际创客中心。

在“创客文化”的推动下，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”。

i、华强北地区构建创客生态圈具有先天优势

华强北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。同时对接上下游制造商，推动创新成果资本化和产业化，促进新技术和新产品快速有效推向市场化应用，激发市场创新活力，以此扶持和构建集“实验开发+孵化+市场推广+配套服务”的全新创客业务生态圈。

华强北地区构建创客生态圈的先天优势



ii、同区位龙头企业带动华强北地区创客生态圈的构建

深圳华强北商圈是全球最大的电子元器件批发集散地，赛格集团和华强集团是华强北商圈电子元器件商场龙头，多年的行业沉淀使得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、销售实力。2015 年开始，深赛格、赛格集团和华强集团充分利用其在电子专业市场和商业物业方面的先天优势，分别成立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、金融支持等一体的创业服务。深赛格、赛格集团和华强集团创客中心的协同效应带动华强北地区创客生态圈的构建。

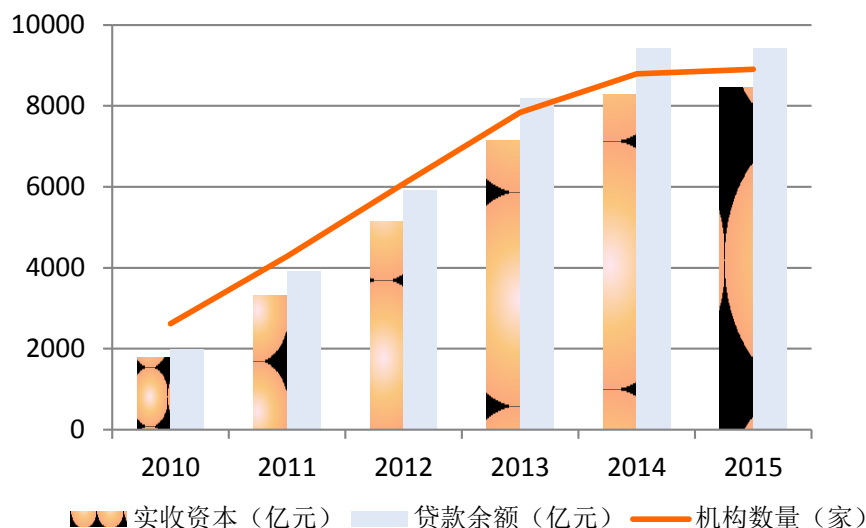
④基于电子专业市场的金融服务业务快速发展

电子专业市场经营者利用自身掌控大量商户资源的优势，为电子信息产业链的资金需求方提供金融服务，开展供应链金融及小额贷款业务。

2008 年 5 月中国人民银行与银监会联合发布《关于小额贷款公司试点的指导意见》后，2008 年 9 月中国首家小额贷款公司在浙江海宁开业。在政府政策的扶持和指导下，小额贷款公司在全国范围内得到快速发展，现已逐步发展成为我国信贷市场不可或缺的组成部分，有效覆盖了银行业金融机构在信贷投放中的盲区，完善了我国金融生态环境。

根据《2015 年小额贷款公司统计数据报告》，截至 2015 年末，全国共有小额贷款公司 8,910 家、实收资本金额 8,459.29 亿元、贷款余额 9,411.51 亿元，与 2010 年末相比分别增长了 240.86%、374.99%、376.52%。

2010-2015 年小贷公司家数、实收资本与贷款余额情况



数据来源：中国人民银行

以深赛格为代表的华强北企业借助电子交易市场客户优势，积极发展供应链金融。深赛格凭借全国各地的实体电子交易市场、上万商户和供应商合作伙伴，积累了数量众多的优质客户群体；同时，电子行业中小企业数量众多，融资需求强而难以通过银行获得贷款。基于此，公司利用自身现金流优势，于2011年成立深圳市赛格小额贷款有限公司，通过提供“乐贷多”、“贷易得”、“联保贷”等信贷产品，为赛格电子市场商户、华强北商圈客户、电子行业企业客户服务，协助商家突破资金瓶颈。自2011年成立以来，赛格小贷营业收入和毛利持续快速上升，2015年实现营业收入1.05亿元，同比大幅增长47.94%，毛利0.66亿元。

3、电子专业市场行业特征分析

（1）电子专业市场行业特点

①物流、商流、信息流的集聚，具有规模效应

电子专业市场以电子终端产品和电子生产资料的零售和批发为主，是一种大规模集中交易的坐商式的制度安排。电子专业市场具有能够实现物流、商流、信息流在同一地点的汇集和分散，利于降低商品的营销和交易成本，并实现规模效应。

②软硬件设施不断完善

电子专业市场的发展已经从最早期的露天、大棚交易，转移到前期的固定经营场所交易，再发展到现在的综合性的交易市场，软硬件设施不断完善，电子专业市场的组织化程度和经营效率大幅提高，市场内硬件设施、交通、物流等得到很大改善，同时在软件设施上，加强对产品的品牌和质量控制，将市场作为一个

统一的营销品牌，提升电子专业市场的服务水平。

③与电子商务不断深度融合

伴随着电子商务行业的蓬勃发展，一些大型的电子专业市场陆续推出自己的电子商务平台，其他很多电子专业市场选择在京东、阿里巴巴等综合性电商网站平台上开展电子商务业务。电子商务的开展，极大的拓展了电子专业市场的市场辐射范围，打破了区域性的限制，加剧了各个市场之间的竞争，行业马太效应会更加明显。

（2）电子专业市场行业经营模式

传统的电子专业市场的经营方式主要是商业物业的出租和管理，其经营模式为“物业→包装→招商→收租”，完全是一种商业物业的经营，营业收入主要来自于租金和物业管理收入。

随着行业竞争、电子商务冲击的加剧，传统的电子专业市场开始转型升级，其功能不再局限于单一的商品交易平台和租赁平台，而是向融合电子、科技、文化、餐饮、娱乐等多种业态的商业综合体方向发展，体验式、交互式、社交型、场景式的商业运营模式成为实体市场的行业发展主流。

目前，电子专业市场不仅提供物业出租和管理服务，还利用原有的产业基础，搭建自己的电子商务平台，虚拟市场和实体市场的结合，为境内外电子专业市场供应及采购方提供更为全面、完善的一站式服务。此外，电子专业市场依托成熟的电子产业链，构建创客中心，发展金融服务，打造商业综合体，为企业、商户、创新业务从业者以及终端消费者提供更为全面的服务，经营模式向多元化转变。

（3）电子专业市场行业的周期性、季节性或区域性特征

对于电子专业市场的运营管理业务而言，由于基本采用商铺出租的形式，基本上无明显的周期性或者季节性特征。

电子专业市场行业的发展与电子信息产业及其流通渠道的发展息息相关，由于我国电子信息产业具有区域发展差异的基本特征，因此直接导致其流通渠道以及电子专业市场行业的区域性特征较为明显。我国的电子专业市场一般集中在大中型城市。

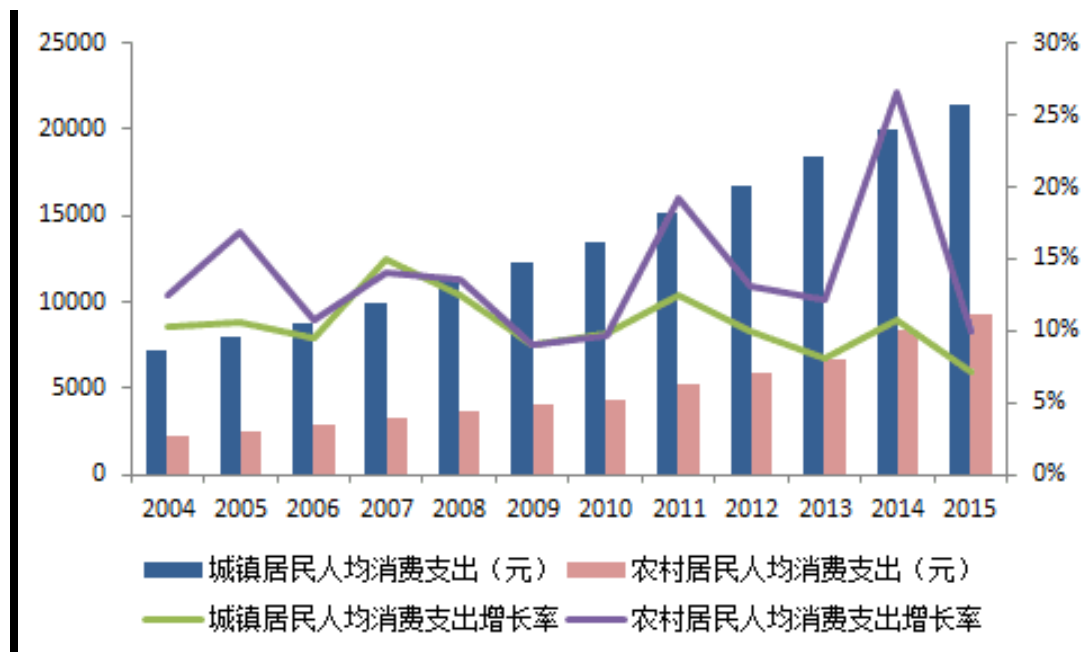
4、影响电子专业市场发展的有利和不利因素

（1）有利因素

①经济高速发展，城乡居民购买力不断增强

近年来我国宏观经济的稳定增长推动了城乡居民收入水平的不断提高，我国居民人均消费性支出逐年增加，购买能力不断增强。2004 年我国城乡居民人均消费性支出分别为 7,182 元和 2,185 元，到 2015 年城乡居民人均消费支出分别为 21,392 元和 9,223 元，分别增长了 206%和 322%。

2004-2015 年中国城镇和农村居民人均消费支出及增长率



数据来源：国家统计局

生活水平的提高使得人们追求更加方便高效的生活方式，人均消费性支出的增加间接推动了电子专业市场行业的发展。

②我国电子元器件行业的国际地位不断提高

随着手机、电脑、家电、个人消费类电子等市场的快速发展，我国电子信息产业持续高速增长，带动了电子元器件产业的发展。根据工业和信息化部运行监测协调局的数据显示，2015 年我国电子信息产业销售收入总规模达 15.4 亿元，同比增长 10.4%；全年共生产手机和彩色电视机 18.1 亿部和 1.4 亿台，分别增长 7.8%和 2.5%，其中智能手机和智能电视 13.99 亿台和 8,383.5 万台，分别占比达到 77.2%和 57.9%；生产微型计算机 3.1 亿台，同比下降 10.4%；生产集成电路 1,087.2 亿块，同比增长 7.1%。

近年来我国电子元器件生产能力逐年扩大，目前已经成为继美国、日本之后的第三大电子元器件生产基地，我国电子元器件行业在国际市场上的重要地位为国内电子专业市场发展提供了更加广阔的空间。

③电子信息产品升级换代加快

随着现代科技的发展，电子信息产品升级换代趋势凸显，各领域的新产品、新技术开始逐步进入大规模替代和普及。其中手机和消费电子产品的更新换代周期不断地在缩短，尤其是工信部已正式批准了电信和联通的LTE-FDD4G经营牌照，意味着中国正式进入了4G时代，其可能产生的订单溢出效应值得期待。此外，近年来智能穿戴设备的兴起，正在为电子信息产业带来颠覆性的变化。同时，近两年来可穿戴设备的概念在中国开始普及，电子厂商线上线下相结合的体验式营销手段逐渐成熟，开启了智能硬件行业渠道的新变革，也为电子专业市场行业发展提供了新机遇。

④电子专业市场行业“互联网+”转型，线上线下结合打造O2O电商平台

以电子商务作为工具的新兴服务行业，正逐步成为一个国家参与全球化竞争和一体化的重要手段，日益成为一个国家新的经济增长点。中国对信息产业和电子商务的发展给予了高度的重视，积极出台一系列政策法规促进电子商务长期、健康、有序的发展。目前国内电子专业市场基本都拥有自己的电子商务平台，电子商务与传统产业的融合将加速行业的发展。

⑤国家对流通领域的政策支持

2005年国务院发布《国务院关于促进流通业发展的若干意见》，提出要建设大市场，发展大贸易，搞活大流通，加快推进内外贸一体化和贸工农一体化。提高流通企业竞争能力，提高流通现代化水平，加强流通基础设施建设，建立健全流通领域公共信息服务体系，积极培育统一大市场，扩大国内消费需求，完善政策法规，为流通业发展提供有力保障等。这些政策和意见有利于促进电子专业市场行业的发展。

（2）不利因素

①传统盈利模式逐渐被冲击

专业市场通常利用便捷的交通区位或接近制造产地优势，依靠收取场租费和管理费用盈利，大多以现货交易为主。近年来地租、人工等方面的经营成本不断攀升以及电子商务的快速发展，压缩了电子专业市场商户利润空间，电子专业市场传统的基于租金和物业管理的盈利模式受到冲击。

②电子商务兴起打破地域性限制，电子专业市场实物集散功能逐渐被弱化

电子专业市场的传统优势在于实物集散的功能，这种基于实物交易的集散功能成为专业市场运营的传统优势。然而，电子商务平台将销售从线下转到线上，消费者在线上就能够实现商品信息的收集和甄选，电子专业市场实物集散的传统优势被弱化。

③专业市场管理人才的缺乏

专业市场的管理对人才的综合素质要求较高。现代电子专业市场的功能日趋完善，在 market 规划设计、运营管理、招商、物流、仓储、资金、品牌建设等各方面面对管理型人才都有较高的要求。随着电子专业市场行业与电子商务的日益融合，既懂专业市场经营管理、又懂互联网电子商务的复合型人才更为缺乏。

5、行业进入壁垒

（1）市场进入壁垒

电子专业市场大部分集中在北京、上海、广州、深圳等一线城市，或者成都、西安等需求旺盛的经济发达地区或者区域经济中心，同时电子专业市场的发展也是一个长期积累的过程，与政府产业政策密切相关。市场的先进入者能够充分利用规模经济、成本等方面的优势，培育大规模的客户群，而对于后进入者，打造一个新的电子专业市场难度较大，信息、物流、时间等成本较高。

（2）品牌壁垒

在电子专业市场行业内，租户对于市场位置及品牌通常有很高的要求，一般倾向于选择同类商户聚集地作为其商铺位置的首选。同时，行业内现有的知名企业通过多年的努力经营和积累已经建立了一定的品牌优势，取得了较高的市场认知度。因此，在商业地段资源稀缺、行业内领先企业已占领大部分优质地段的情形下，对新进入者和不重视品牌建设的企业而言，在短时间内将难以迅速扩大市场份额。

（3）客户资源壁垒

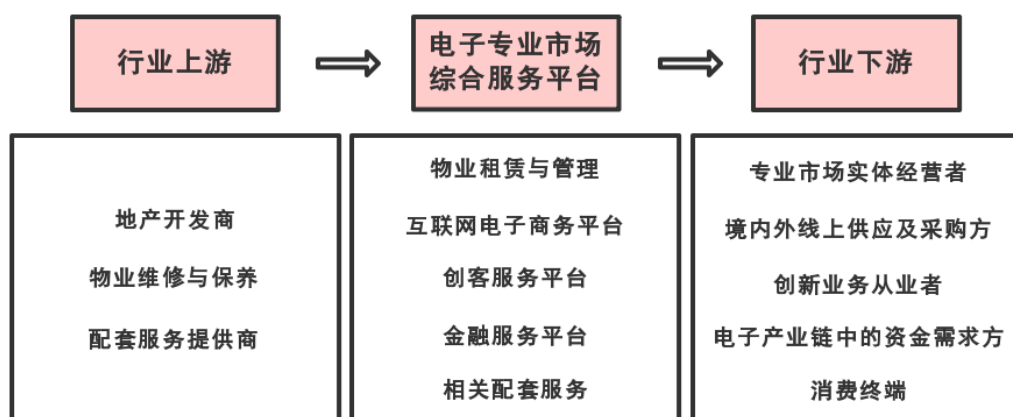
商业的招商运营需要对项目进行合理的定位，并拥有一定的客户资源积累。电子专业市场在经营过程中对物业、客户、成本等的管理有较高的要求，新进入者由于缺乏行业经验的积累，招商运营时面临着较高的客户资源壁垒。

（4）资金投入壁垒

电子专业市场体量大，物业开发或租赁阶段需要大量的资金用于基建、前期费用和人工费用等的投入，对企业的资金实力提出了较高的要求。因此，具备较大的资金规模和较强的融资能力是行业新进入者面临的主要障碍之一。

6、与上下游行业关联性及影响

电子专业市场行业上下游



（1）上游行业

电子专业市场的行业上游包括地产开发商、物业维修与保养、配套服务提供商，商业地段的选择、市场的物业维修与保养情况及配套服务提供商的选择等都会在一定程度上对电子专业市场产生影响。

（2）下游行业

电子专业市场的行业下游与电子专业市场综合服务平台的职能相对应。物业租赁与管理仍是电子专业市场的主营业务，其对应的行业下游为专业市场实体经营者；随着电子商务的普及与推广，实体市场受到一定程度的影响，电子专业市场积极构建互联网电子商务平台，为境内外线上供应及采购方提供服务，同时境内外线上供应及采购方的供求通过互联网电子商务平台影响到电子专业市场的商品价格和成交额；电子专业市场成熟的产业链条所衍生出来的创客业务将为电子专业市场的转型升级注入新的产业元素，在“大众创业、万众创新”的浪潮中，电子专业市场利用其先天优势构建的创客服务平台为创新业务从业者提供服务；电子专业市场还利用自身掌控商户资源的优势，积极发展供应链金融及小额贷款业务，为电子产业链中的资金需求方提供金融方面的支持，进而增加商户的粘性，促进电子专业市场经营企业盈利能力的提升。

综上，电子专业市场行业上下游之间的相互影响较大，市场供求机制作用、协同效应较为明显，关联性较强。

（二）商业地产行业

本次重组的标的公司赛格地产的主营业务之一为商业地产的开发与运营，主要为商业综合体的开发和建设。商业地产通常指用于各种零售、批发、餐饮、娱乐、休闲等经营用途的房地产形式，从经营模式、功能和用途上区别于普通住宅、公寓等。

商业综合体开发是商业地产行业重要的升级与变革方向。商业综合体是将城市中商业、办公、住宅、旅店、展览、餐饮、会议、文娱等城市生活空间的三项以上功能进行组合，并在各部分间建立相互依存、相互裨益的能动关系，形成多功能、高效率、复杂而统一的综合体。

1、行业监管体制及法规政策

商业地产行业是房地产行业的一个重要分支，房地产行业的监管体制及法规政策同样适用于商业地产行业。

（1）行业主管部门与监管体制

我国商业地产行业宏观管理的职能部门主要包括住建部、国土资源部、商务部、国家发改委及央行等部门。住建部主要负责规范住房和城乡建设管理秩序，制定和发布工程建设行业标准，研究拟订城市建设的政策等；国土资源部主要负责土地资源的规划、管理、保护与合理利用；商务部主要负责外商投资国内房地产市场的监管、审批及相关政策的制定；国家发改委主要负责综合研究拟订房地产发展政策，进行总量平衡，宏观调控房地产行业改革与发展；央行主要负责房地产信贷相关政策的制定。地方政府对商业地产行业管理的机构主要为地方发展和改革委员会、各级建设委员会、国土资源管理部门、房屋交易和管理部门及规划管理部门，其机构设置和具体管理职能大致相同但存在一定的地区差异性。

目前，我国商业地产行业管理体制主要分为对商业地产开发企业的资质管理和对商业地产开发项目的审批管理两个方面：

①商业地产开发企业的资质管理，统一由住建部负责。根据住建部《房地产开发企业资质管理规定》，未取得房地产开发资质等级证书的企业，不得从事房地产开发经营业务；各资质等级企业应当在规定的业务范围内从事房地产开发经营业务，不得越级承担业务。其中，一级资质的房地产开发企业承担房地产项目的建设规模不受限制，可以在全国范围内承揽房地产开发项目；二级资质及以下的房地产开发企业可以承担建筑面积 25 万平方米以下的开发建设项目，承担业务的具体范围由省、直辖市、自治区人民政府建设行政主管部门确定。

②商业地产开发项目的审批管理，不同环节由不同行政部门进行审批监管。由于各城市的机构设置和各管理部门的具体管理职能并非完全一致，因此，商业地产开发项目的审批管理存在一定的地区差异性。

（2）行业政策及法律法规

①行业主要法律法规

商业地产行业的法律法规建设随着国内房地产业的发展而逐步完善，目前已形成了涵盖土地出让、规划设计、开发建设、房屋销售等商业地产行业各个环节的法律、法规体系。与行业直接相关的法律、法规主要包括：《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国安全生产法》、《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国物权法》等。

针对商业地产开发及运营的各个具体阶段，国家均制定了严格的政策法规进行规范，主要相关法规政策包括：《中华人民共和国土地管理法实施条例》、《闲置土地处置办法》、《关于坚持和完善土地招标拍卖挂牌出让制度的意见》、《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》、《城市房地产开发经营管理条例》、《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《建设工程质量管理条例》、《中华人民共和国房产税暂行条例》、《城市商品房预售管理办法》、《商品房销售管理办法》、《物业管理条例》、《商品房屋租赁管理办法》等。

②行业相关政策

时间	政策名称	发文单位	主要内容
2002 年 5 月	《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》	国土资源部	房地产经营性用地必须以招标拍卖挂牌方式出让和详细的招标拍卖挂牌出让程序，使土地供应行为规范化。
2004 年 3 月	《关于继续开展经营性土地使用权招标拍卖挂牌出让情况执法监察工作的通知》	国土资源部、监察部	2004 年 8 月 31 日后不得以历史遗留问题为由采用协议方式出让经营性土地使用权。
2004 年 8 月	《商业银行房地产贷款风险管理指引》	银监会	建筑商不得为开发商垫资建楼，开发商开发项目自有资金不低于项目总投资的 35%，购房者的月供贷款不得超过收入的 50%。
2006 年 5 月	《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》（“国十五条”）	国务院常务会	从金融、税收、建设规划设计等方面对房地产行业实施结构性的宏观调控。
2008 年 1 月	《关于促进节约集约用地的通知》	国务院	发挥市场配置土地资源的基础性作用，健全节约、集约用地的长效机制等多方面的土地管理政策。
2009 年 12 月	《进一步加强土地出让收支管理的通知》	财政部、国土资源部等	开发商分期缴纳全部土地出让价款的期限原则上不得超过 1 年，特殊项目可以约定在 2 年内全部缴清，首次缴款比例不得低于全部

时间	政策名称	发文单位	主要内容
			土地出让款的 50%。如开发商拖欠价款，则不得参与新的土地出让交易。
2010 年 1 月	《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展通知》（“国十一条”）	国务院	增加保障性住房和普通商品住房有效供给，明确了二套房以家庭为单位，首付比例不低于 40%，以及强调加强风险防范和市场监管等。
2010 年 4 月	《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（“新国十条”）	国务院	各地区、各有关部门要切实履行稳定房价和住房保障职责，坚决抑制不合理住房需求，增加住房有效供给，加快保障性安居工程建设以及加强市场监管；严格限制各种名目的炒房和投机性购房，房价过高地区可暂停发放购买第三套及以上住房贷款，对不能提供 1 年以上当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非本地居民暂停发放购买住房贷款；
2011 年 1 月	《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（“国八条”）	国务院办公厅	进一步落实地方政府责任，加大保障性安居工程建设力度，调整完善相关税收政策，加强税收征管，强化差别化住房信贷政策，对贷款购买第二套住房的家庭，首付款比例不低于 60%，贷款利率不低于基准利率的 1.1 倍；各直辖市、计划单列市、省会城市和房价过高、上涨过快的城市，在一定时期内，要从严制定和执行住房限购措施；落实住房保障和稳定房价工作的约谈问责机制，坚持和强化舆论引导。
2012 年 5 月	《限制用地项目目录（2012 年本）》和《禁止用地项目目录（2012 年本）》	国土资源部、国家发改委	明确限定住宅项目容积率不得低于 1，别墅类房地产项目列入禁止用地项目目录。
2012 年 8 月	《关于深化流通体制改革加快流通产业发展的意见》	国务院	意见对我国未来流通产业发展提出具体目标。意见指出“新建社区(含廉租房、公租房等保障性住房小区、棚户区改造和旧城改造安置住房小区)商业和综合服务设施面积占社区总建筑面积的比例不得低于 10%”。这意味着社区型购物中心将来拥有更多的选址空间，为社区商业地产带来广阔的发展前景。
2013 年 7 月	《国务院办公厅关于金融支持经济结构调整和转型升级的指导意见》	国务院	对房地产行业继续秉持“有保有压”原则，在防控融资风险的前提下，进一步落实差别化信贷政策，加大对居民首套住房的支持力度，同时抑制投资投机需求，促进市场需求结构合理回归。

时间	政策名称	发文单位	主要内容
2015 年 3 月	《关于优化 2015 年住房及用地供应结构促进房地产市场平稳健康发展的通知》	国土资源部、住房和城乡建设部	合理安排住房及其用地供应规模，科学编制住房建设规划及年度实施计划，加强住房用地年度供应计划编制，强化住宅用地供应管理；优化住房及用地供应结构；统筹保障性安居工程建设；加大市场秩序和供应实施监督力度。
2015 年 3 月	《购物中心等级划分规范》	商务部、中国连锁经营协会	规范将我国的购物中心分为“四型二级”，其中的“四型”是指都市型、社区型、地区型和奥特莱斯型，为购物中心提供了评价标准。
2015 年 11 月	《加快发展生活性服务业促进消费结构升级的指导意见》	国务院办公厅	首次把公寓定性为生活性服务业，并将在税收、融资等方面给予政策支持，指出“积极发展短租公寓、长租公寓等满足广大人民群众消费需求的细分业态”。
2016 年 2 月	《关于调整房地产交易环节契税、营业税优惠政策的通知》	国务院、财政部、国家税务总局、住房城乡建设部	就调整房地产交易环节契税、营业税优惠政策发布通知。通知指出，对个人购买家庭唯一住房，面积为 90 平方米及以下的，减按 1% 的税率征收契税；面积为 90 平方米以上的，减按 1.5% 的税率征收契税。

2、商业地产行业概况

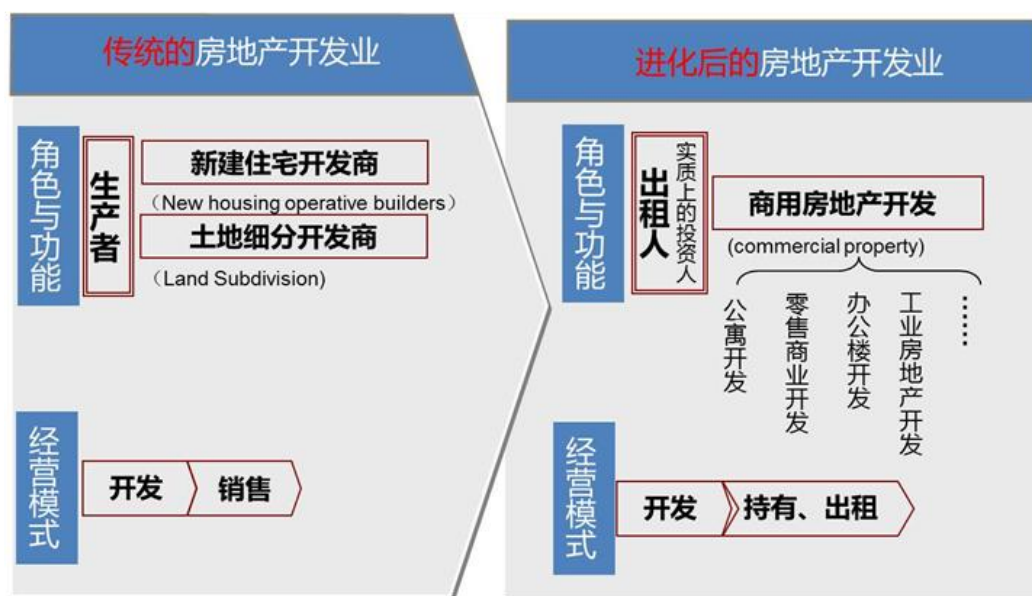
（1）商业地产行业发展现状

近年来，在经济政策刺激、传统百货转型的背景下，我国商业地产持续快速发展。目前，我国房地产市场进入新常态，政府心态逐渐理性，更加注重市场的调节、调控作用。2015 年，随着多次降息降准，商业地产行业发展获得了强有力的政策与金融支撑。总体上看，随着市场机制及投资者心态的不断成熟，商业地产将会进入理性及稳定发展的阶段。

①商业地产等持有型物业的开发尤其是商业综合体的建设是传统房地产行业重要的转型方向

发达国家房地产市场发展经验表明，房地产行业必然经历增量市场为主导到存量市场为主导的转变，持有型物业的开发运行是致力于永续经营的房地产企业的必然选择，商业地产等持有型物业的开发尤其是商业综合体的建设是传统房地产行业的转型方向。同时，随着文化、体育等朝阳产业的快速发展，文化创意、体育运动等体验式服务与商业地产的有机结合将进一步丰富商业地产的经营业态。

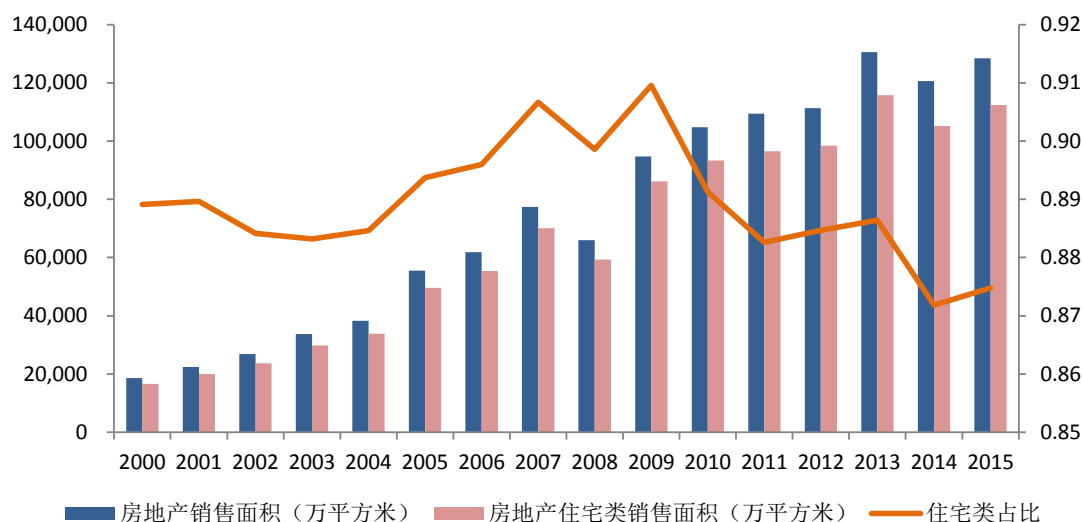
自 2010 年以来，国家为了限制住宅地产的投机性需求，针对住宅市场实施了一系列调控措施。房地产开发商们已经不可能再复制过去十年繁荣发展的成功经验，在逐利和自身发展的双重需求下，房地产开发商们寻求新的扩张路径，作为政策洼地的商业地产市场借势快速发展。商业地产行业成为传统房地产行业转型升级的一个重要方向。



资料来源：Wind 资讯

自 2009 年以来，住宅类房地产的销售占比呈现下降走势，除去政府的宏观调控因素影响外，房地产行业日益白炽化的竞争和单一化的住宅产品成为住宅类销售占比下降的重要原因，住宅类房地产开发的差异化成为房地产企业刺激住宅需求和销售的重要战略，而商业综合体的出现正是房地产行业差异化产品的重要代表。商业综合体在城市生活空间中将住宅、商业、办公、娱乐等功能进行组合，融合住宅类房地产和商业地产为一体，有效刺激了住宅类房地产的销售，同时对持有型物业进行开发，与文化、体育等朝阳产业进行有机结合，借助其体验性、娱乐性集聚人气，充分发挥其巨大的辐射效应，形成多功能的商业综合体，成为商业地产行业转型升级的新方向。

2000-2015 年房地产和住宅类房地产销售面积及占比



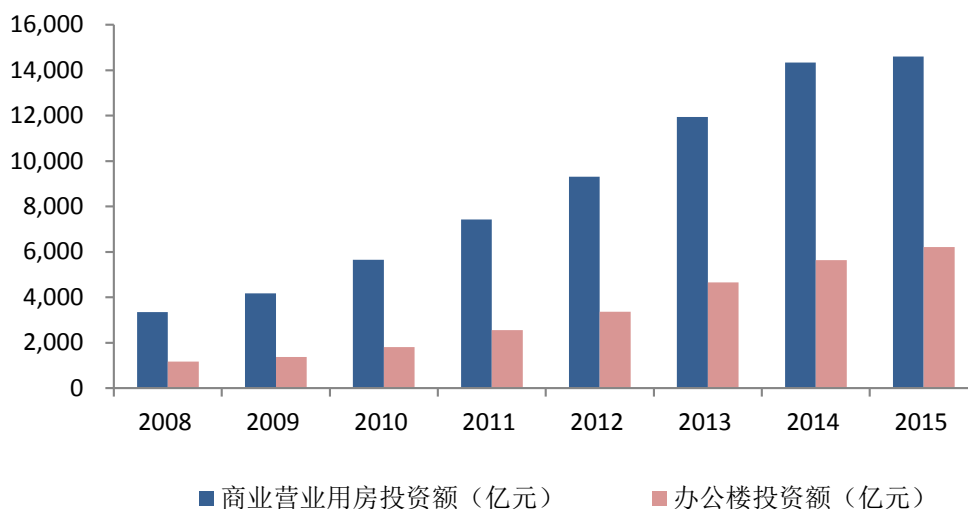
数据来源：Wind 资讯

作为商业综合体建设领域的先行者，深赛格早已开始布局商业综合体建设，并引入文化、体育等朝阳产业，丰富经营业态。南通赛格时代广场项目由深赛格全资投资建设，该项目被建设成为以赛格数码精品馆、赛格电子奥特莱斯为核心，集儿童动漫、文化体育、智能科技、电竞游戏于一体的具有赛格特色的商业综合体。

②商业地产投资额逐年增长

据 Wind 资讯统计，2008-2015 年，全国商业营业用房年开发投资额从 3,354 亿元提高至 14,607 亿元，年均复合增长率为 23.39%，办公楼年开发投资额从 1,167 亿元提高至 6,210 亿元，年均复合增长率为 26.97%，而同期住宅开发投资的年均复合增长率为 16.30%。从投资增速来看，2015 年商业地产开发投资额增速有所放缓，这是由于市场上商业物业存量较大、市场更加趋于理性化导致的。总体来看，商业地产投资额逐年增长。

2008-2015 年商业营业用房和办公楼开发投资完成额

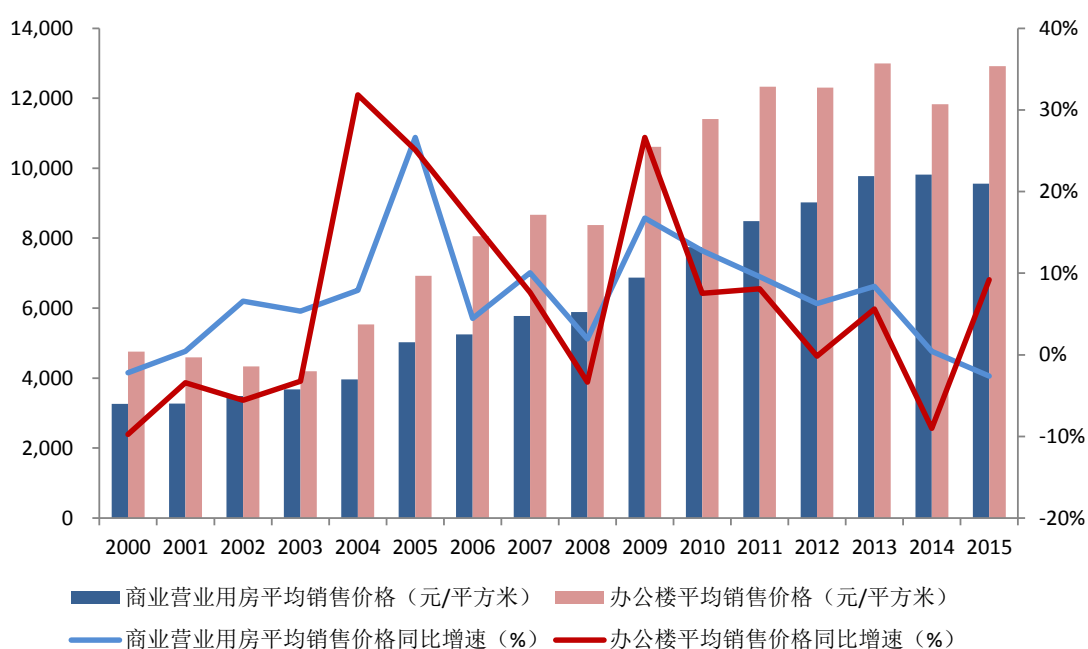


数据来源：Wind 资讯

③商业地产售价整体呈上升趋势

2000 年以来，我国商业地产平均销售价格走势呈现总体上升趋势。2010 年以来，价格增幅逐渐放缓。2014 年，全国商业营业用房平均售价为 9,813.79 元/平方米，同比上升 0.37%；办公楼平均售价为 11,786.92 元/平方米，同比下降 9.31%。2015 年商业营业用房和办公楼销售价格涨跌互现，商业营业用房平均销售价格为 9,561 元/平方米，同比下降 2.61%；办公楼平均销售价格为 12,916 元/平方米，同比增长 9.21%。

2000-2015 年我国商业营业用房和办公楼平均销售价格



数据来源：Wind 资讯

④商业地产行业进入去粗存精、优胜劣汰阶段

随着竞争的加剧，商业地产的运营逐渐趋向于精细化，中国商业地产已经逐步迈进运营和商业理念为王的大消费时代，这将引领并促使更多房地产企业在标准化产品的基础上，细化管理，精准定位客户群，加大力度向精细化方向发展，特别是向文化、体育、娱乐、儿童等有广大市场空间的相关业态方向发展。

总体来说，中国商业地产市场还处于高度的自由竞争阶段。随着房地产白银时代的到来，行业分化加剧，优质、有经验的商业地产企业将在新一轮行业整合中进一步巩固领先优势，而运营能力较差的企业会渐渐在这个过程中被淘汰。中国商业地产将从“跑马圈地”迈入优胜劣汰时代，行业集中度也将进一步提高。

（2）商业地产行业竞争格局及主要企业介绍

①行业竞争概况

商业地产行业同所属房地产行业一样，经历了从计划经济分配制度体系到市场体系变迁的过程。随着近几年国内房地产宏观调控力度的加大，房地产企业纷纷开始由住宅地产开发向商业地产布局与投资转变。我国商业地产行业总量在持续增加，目前已是房地产行业最为活跃的一个分支，投资完成额持续上升。经过前期野蛮、粗放化发展后，中国商业地产迈入优胜劣汰时代，行业内竞争对手增加但更趋于稳定。内地房地产企业在商业地产行业已经形成了以万达、华润置地、中粮为代表的第一阵营，同时明发、铜锣湾等老牌企业逐渐在市场中销声匿迹，新的商业地产企业崛起，出现了新老企业更迭的现象。

②主要企业介绍

I、大连万达商业地产股份有限公司

万达商业（03699.HK）是大连万达集团旗下商业地产投资及运营的业务平台。公司核心产品为以“万达广场”命名的万达城市综合体，业务包括三个主要板块：1. 开发、租赁和管理持有作为长期投资的商业物业，主要为购物中心；2. 开发及销售物业，包括商铺、写字楼、SOHO、住宅楼等；3. 开发及经营豪华酒店。目前，万达商业已成为以商业地产为核心，高级酒店、文化旅游和连锁百货协同发展的大型商业地产投资及运营商。万达商业在全国范围内实现了万达城市综合体产品模式的快速复制，成为目前国内唯一实现全国布局的城市综合体投资及运营企业。截至 2015 年 12 月 31 日，万达商业已开业 133 个万达广场、72 家酒店。

II、华润置地有限公司

华润置地（HK1109）是中国内地综合型地产开发商，隶属于华润集团，其开发的产品多以出售型物业和持有型商业相结合的综合型产品为主，目前已进入中国内地 51 个城市。

华润置地投资发展了城市综合体万象城、区域商业中心万象汇/五彩城和体验式时尚潮人生活馆 1234SPACE 三种商业物业模式。其中：以深圳万象城为代表的商业综合体产品在全国已经具有较强的影响力，目前已进入中国内地 23 个城市；万象汇/五彩城项目已进入中国内地 17 个城市。

III、大悦城地产有限公司

大悦城地产（HK00207）是中粮集团旗下的地产公司，主要从事的业务为开发、经营、销售、出租及管理综合体和商业物业，如购物中心、酒店、办公楼、酒店式公寓及休闲度假旅游物业。大悦城地产大部分物业位于香港及中国一、二线城市的黄金地段，已在北京、上海、三亚、成都、南昌、苏州及香港开发了众多商业物业项目。

（3）商业地产行业市场供求状况分析

①商业地产行业总体市场供需格局渐趋平衡，区域分化明显

总体来看，我国目前商业地产市场的供需格局逐渐趋于平衡，在北京、上海、广州、深圳等一线城市，商业地产市场仍有一定的增长和需求空间。商业地产行业在不同地区和不同业态分化严重，市场供求状况区域分化明显。盈石集团研究中心数据显示，2015 上半年中国 20 大城市商业物业存量超过 9,700 万平方米，其中二线城市占据了 63%。到 2018 年，预计仍然将有 6,146 万平方米的新增供应陆续开业入市，占现有存量的 63%，且新增供应中有 58% 的开发项目位于二线城市的非核心商圈。从数据上看，一线和二线城市商业地产的存量和未来供应压力并存，但由于一线城市庞大的消费市场和强大的消费能力，可以通过业态调整或者转型升级逐步消化新增供应。而二线城市自身消费承载力有限，商业地产供应总量超出当地市场的实际需求。长期来看，房地产行业必然经历增量市场为主导到存量市场为主导的转变。

②土地供给价格分化明显，商业用地成交价格居高不下

2000 年至今我国商业用地成交单价增长迅速。2002 年 7 月后，根据国土资源部《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》和《关于继续开展经营性土地使用权招标拍卖挂牌出让情况执法监察工作的通知》的内容，商业、旅游、娱乐和商品住宅等各类经营性用地，必须以招标、拍卖或者挂牌方式出让，商业用地成交价格随之明显上升。随着我国土地制度的进一步完善，以及房地产开发市场持续

发展，土地成交价格持续增长。2014 年末，我国商业用地成交均价为 6,552 元/平方米，同比增长 3.90%。2015 年土地成交价格继续攀升，商业用地平均地价为 6,669.5 元/平方米，同比增长 1.79%。

（4）房地产行业利润水平

据 Wind 统计，2015 年房地产上市公司销售净利率为 9.99%，同比降低 1.87 个百分点；2015 年房地产上市公司归属于母公司股东净利润为 976.64 亿元，同比上涨 14.96%。

作为房地产行业最为活跃的子行业，地产行业销售净利率呈下滑趋势，主要原因为我国经济下行压力加大，楼市库存高企，市场短时间内难以消化，导致房地产行业销售毛利率、销售管理费用占比有所提升所致。2015 年，房地产行业在销售净利率下滑的情况下，销售收入保持增长趋势，净利润水平有所提升。

（5）我国商业地产行业发展趋势分析

①商业地产行业成为房企转型的重要方向之一，行业集中度将进一步提高

目前，我国住房市场的行业集中程度较高，竞争格局逐步清晰，龙头企业占据大部分市场份额，为寻求新的盈利模式和业绩增长点，传统的房地产开发企业将目光投向行业集中程度较低的商业地产行业，商业地产开发成为房企转型的重要方向。同时，商业地产开发企业的集中度将越来越高，整合之路势在必行，商业地产行业将从粗放型增长模式向数量质量创意并重的集约型模式转变。更多的房企将通过跨界合作和资源整合，降低成本，提高综合实力，资源将成为房企的核心竞争力。

②商业综合体的开发引导商业地产行业升级变革

商业综合体是商业地产企业差异化产品的重要代表，是未来商业地产行业升级与变革的重要方向。未来商业地产开发企业将不再依靠简单的复制扩张来提高业绩，而是通过模式上的创新来寻找新的盈利点。商业地产企业将住宅房地产与商业持有物业结合，开发建设商业综合体，充分利用其协同效应，实现住宅房地产和商业地产的共赢发展，成为商业地产行业升级变革的重要方向。

③文化、体育等朝阳产业的快速发展将进一步丰富商业综合体的经营业态

包括体育产业在内的文化创意产业是第三产业的最重要组成部分，也是发展前景最广阔的未来支柱性产业。体育产业是国民经济中最具有活力的新增长点之一，有巨大的潜力和良好的发展前景，是名副其实的朝阳产业。中国的文化体育产业正在快速发展，市场潜力巨大。

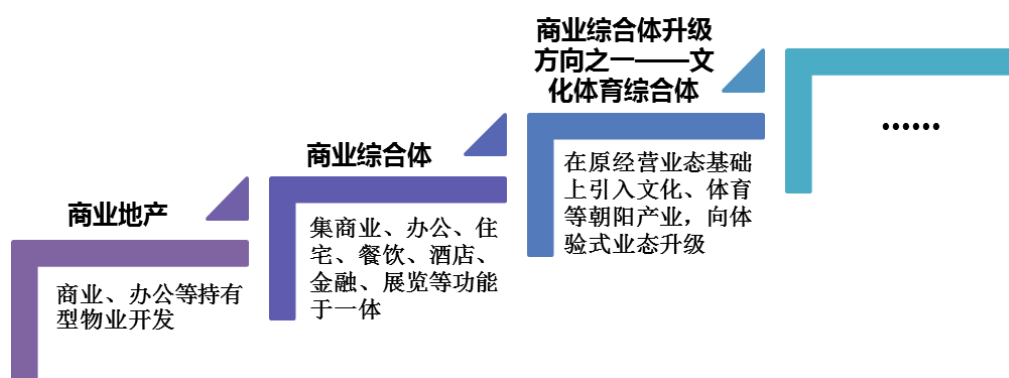
2015 年体育行业增值 4,000 亿元，为体育行业的元年，《国务院关于加快发展体育产业促进体育消费的意見》（以下简称“《意見》”）中提及，到 2025 年，中国体育产业总规模超过 5 万亿元。《意見》明确提出，抓好潜力产业，以冰雪运动等特色项目为突破口，促进健身休闲项目的普及和提高，形成新的体育消费热点；积极拓展业态，促进体育旅游、体育传媒等相关业态的发展；大力支持发展健身跑、健步走、自行车、水上运动、登山攀岩、马术、极限运动等群众喜闻乐见和有发展空间的项目。在政策红利的引导下，作为体育旅游重点扶持方向的户外体育活动有望在行业标准、服务标准、基础设施建设、居民健身健康数据库建设等方面得到全面扶持进而实现高速增长。根据《意見》中设定的目标，到 2025 年，经常参加体育锻炼的人口数达到 4 亿人以上。根据美国现阶段人均户外用品消费水平，2025 年我国户外用品市场的规模应当在 2,100 亿元以上；按照户外运动产品支出仅占到整个户外运动支出的 19% 计算，2025 年前后我国户外运动产业的整体规模将超过 1.1 万亿。

据文化部发布的数据，中国文化消费潜在规模为 4.7 万亿元，而实际消费仅为 1 万亿元左右，缺口超 3 万亿元，巨大的消费潜力有待挖掘。

同时，自 2014 年以来，资本市场为文化体育产业的持续发展提供巨额资金支持，而文化体育产业的“去监管化、娱乐化、去中心化”使其越来越大众化，市场红利的不断刺激使得文化体育产业快速发展。

文化体育产业联动功能很强，对商业、服务业、金融业、信息业等行业的发展都具有促进作用。在大型商业综合体项目中融入文化创意、体育运动，利用文化体育产业的体验性、娱乐性集聚人气，充分发挥其巨大的辐射效应，将进一步丰富商业综合体的经营业态，为商业综合体的建设发展注入新活力。文化体育综合体将会是商业综合体未来转型的重要方向之一。

文化、体育等朝阳产业推动商业综合体转型升级



④商业地产的开发业态将由零售向体验型加速调整

体验式商业是区别于传统商业的以零售为主的业态组合形式，更注重消费者的参与、体验和感受，对空间和环境的要求也更高。体验式消费融合了购物、休闲、娱乐、运动、社交、甚至教育等消费元素，使消费者获得情绪上、身心上的感官满足，这种消费体验是网络购物所不能代替的。通过将商业综合体与文化、体育等朝阳行业相结合，提升项目的活动类或体验类业态，能够有效聚集人气，并延长消费者在购物中心的停留时间，从而形成一种“折叠型的反复消费”。未来商业地产的开发业态将完成由经营销售向经营客流、从简单售卖到生活方式提供者的转型。

⑤商业地产向轻资产转型成为行业健康发展的必然趋势

房地产行业是典型的资金密集型行业。在商业地产发展的黄金时期，商业地产开发商因看好物业升值前景，大多采用以资产重型化为特征的香港模式，即所谓重资产运营模式，依靠囤地增值、低成本信贷实现资产升值，从而获得巨大的利润和持续的发展。轻资产模式与重资产模式相反，在房地产开发过程中，不以拥有土地资产为核心或开端，而是重视运营过程带来的企业价值增值，突出特点是投入小、风险小，高杠杆率、高回报率，标准化程度高、专业化程度高，在这种模式下，并不要求房地产开发商操作整个过程，而是在整个房地产开发投资经营链条中只扮演管理者、参与者、经营者或职业经理人中的一个角色。因此，在当前我国房企融资存在一定障碍的形势下，轻资产的运营模式相对于重资产的运营模式，会是房企更加理性的选择。

RET 睿意德中国商业地产研究中心和中国商业地产联盟联合发布的《中国商业地产 2014/2015 年度研究报告》也指出：在万达为代表的一些专业商业地产企业引导下，商业地产行业的“轻资产”模式悄然兴起。将地产投资与商业运营分离其实是国际商业地产界的主流做法，这一模式在中国的出现是行业洗牌的开始，也是行业走向专业化、走向成熟的必由之路。

⑥商业地产与互联网科技融合为行业转型发展提供新机遇

互联网为行业转型发展提供了新机遇，商业地产行业若利用互联网进行创新，运用大数据实现精细化运营管理，整合线上线下两个入口的流量，将具备较强的竞争力。互联网思维延长了商业链条，同时也扩大了商业地产的辐射半径。通过线上线下相结合的运营模式，实体商业综合体可将购物中心的辐射半径延伸，更大范围地吸引人流，同时通过线下多重感官消费体验的优势，弥补电子商务的“短板”，为客户提供更高效、更完美的购物体验。利用信息技术手段推动传统商业革新将成为商业地产行业发展的常态，并且在互联网科技与商业地产的深度融合中极有可能创造出新的商业模式，为企业创造更高利润，更好地满足消费需求的变

化。

⑦品牌效应逐渐凸显

随着中央、地方政府对房地产业宏观调控政策的不断出台和完善，商业地产行业正处于向规范化、品牌化运作的转型时期，品牌建设已成为商业地产开发企业提高核心竞争力的关键因素之一。与其他消费品如汽车等类似，合理的业态布局、完善的配套、优质的物业管理及运营能力已成为优秀产品的必备要素。

3、商业地产行业的特征分析

商业地产是以持续经营为基础，以实现物业租赁收益的持续增长及物业升值溢价为目标，兼具地产、商业与投资三重特性的综合性行业，这也是商业地产行业的经营模式。作为房地产行业的一个分支，商业地产行业表现出以下特点：

（1）商业地产行业属于周期性行业

商业地产行业与宏观经济、区域发展密切相关。一般情况下，在宏观经济周期的上升阶段，商业地产行业投资规模、市场需求和供给都会相应增加；反之，国民经济增速放缓或宏观经济出现周期性波动，将直接影响社会就业水平、居民消费能力、市场信心等因素，导致商业地产市场需求萎缩，经营风险增大，投资规模下降，从而抑制商业地产行业的健康发展。

（2）商业地产行业区域性明显

我国幅员辽阔，不同区域的文化、习俗、消费习惯均有所不同。商业地产项目所处区域的经济、文化、政治、教育等因素均会对商业地产的发展产生显著影响。周边基础设施的完善程度将大大影响商业地产的入住率，且直接影响该区域商业地产的价值。以深圳为例，在国家政策的支持和鼓励下，深圳经济高速发展，城市建设和基础设施不断完善，商业地产开发商加深对深圳商业地产的开发程度，实现了该地区商业物业的保值增值。

（3）商业地产行业进入门槛较高

商业地产项目开发后一般选择出租或部分销售，不会大量销售或全部销售，且商业地产培育周期比住宅地产要长，通常一个项目从开发到建成需要2年左右的时间，从投入使用再到成熟还需要3年甚至更长的时间，因此资金回收期较住宅地产要长。此外，对于开发商而言，商业地产的建安成本要远高于住宅地产，所以其建安资金占用额较大，加之商业地产存在持有成本，意味着持有者要充分考虑一旦物业空置时的资金成本，因此需要商业地产企业拥有较好的投资心态和雄厚的资金背景。

（4）产业链运作复杂、专业性强

商业地产项目从开发阶段开始，便是一个复合型的、涉及多个技术领域交叉结合的复杂过程。商业地产在投入运营后，运营管理是保持项目生命力和吸引力的关键。商业地产的后期运营不仅仅是简单的物业管理，它对技术和管理提出了更高的要求、涉及更广的行业领域，以此来保持其合理的业态配比，维持高出租率和商业的高人气。因此，商业地产的产业链运作复杂、专业性强，在前期开发过程中的招商及后期营运过程中的维护管理是其区别于传统住宅地产的重要特点。

4、影响商业地产行业发展的有利和不利因素

（1）有利因素

①宏观经济稳定发展为商业地产行业的发展奠定有利基础

国民经济持续平稳发展将为商业地产行业健康发展奠定良好的基础。我国自改革开放以来国民经济保持持续快速上涨。2004 至 2007 年，我国国内生产总值增速均超过 10%且涨幅连年攀高。2008 年后，受到全球金融危机影响，我国经济发展增速有所放缓。由于当前我国正处于调整经济结构和转变增长方式的转型阶段，预计我国经济增速在未来一段时间内将有所放缓，但仍将保持稳定。宏观经济的持续、稳定、健康发展将为商业地产行业的发展奠定有利基础，在未来一段时间内，我国商业地产开发行业预期将处于稳定增长期。

②居民收入和消费水平的提高有利促进商业地产市场需求

根据 Wind 资讯，2015 年城镇居民人均可支配收入达到 21,996 元，同比增长 8.9%；农村居民人均可支配收入达到 11,422 元，同比增长 8.9%。政府多次提出加快经济结构转型、扩大内需，随着居民可支配收入的提高，将由对房地产更多的潜在需求转化为有效需求，促进商业地产的发展。

③新型城镇化进程加快推进

城镇化是现代化的必由之路，是我国最大的内需潜力和发展动能所在。商业地产是城市化的衍生产品，其发展以城市发展为依托。城镇化发展与房地产业之间具有相互影响、相互促进的关系。新的城市规划和向外扩张需要地产行业来完善城市功能，商业地产的繁荣有助于推动城市发展，吸引更多人口和企业向城市集中，进而提高城市化率。商业地产和城市化互为动力，这两者是共生共融的关系。新型城镇化战略将撬动全国各地商业地产新一轮的发展，成为新的行业增长点。

目前中国城镇化还处于加速发展阶段，国家加快推进新型城镇化进程的政策必然将带动商业地产的繁荣和持续发展。

（2）不利因素

①开发运营成本的提高

商业地产开发具有投资规模大、回收周期长的特点，其中土地成本在开发成本占有较大的比重，而土地的稀缺性和不可替代性决定了土地资源供给数量的有限，当可用于开发的土地资源稀缺性上升时，开发企业对土地资源的争夺在一定程度上推高了土地的市场价格。土地成本的上升将导致开发运营成本的提高。

此外，随着中国人口增速放缓、人口红利逐渐萎缩，企业人力成本将不可避免的逐步提升。对于商业地产企业而言，除了其本身运营所需要的大量销售、服务和管理人员相关成本会有所增长外，人力成本的提高也会显著影响到行业上游的建筑施工等劳动力密集型行业，直接和间接提高商业地产企业开发运营成本。

②企业融资渠道有限

房地产作为资金密集型行业，对资金的要求非常高，房地产业的快速发展离不开高效率的融资和多种融资渠道的支持。目前我国房地产企业自身资金薄弱，上市公司可以通过证券市场来获取一定的融资能力，而更多的商业地产企业基本上是靠银行贷款和信托等基本的融资手段来实现资金融通，这种融资条件难以支撑商业地产实现长期经营、回收成本与获得收益的目标。以银行为主要融资渠道的房地产金融体系从客观上限制了商业地产的发展。

5、行业进入壁垒

（1）土地资源壁垒

获得优质土地资源是进入商业地产行业的壁垒之一。土地资源是商业地产行业开发的核心资源，商业地产项目是否成功与项目所在区位有较为密切的联系。城市优质土地资源具有稀缺性和不可再生性，现有城市的核心区域土地资源已逐步完成转让和开发。新进入企业面临优质土地资源不断减少和成本持续升高的压力，进入行业门槛较高。

（2）资金投入壁垒

商业地产行业为资金密集型行业，对资金投入的需求较大，购置土地储备、项目开发都需要占用商业地产开发企业的大量资金。资金投入大、项目周期长、资金成本高为进入该行业的主要资金障碍，对新进企业的资金实力要求较高。

（3）政策壁垒

我国《城市房地产开发经营管理条例》规定了房地产开发企业的设立和经营条件。在开发项目前，房地产公司需取得相应的资质证书，因此形成了一定的政策壁垒。

6、与上下游行业关联性及影响

（1）上游行业

商业地产行业的上游主要为建筑工程设计行业、建筑施工行业及水泥、钢铁、玻璃等建筑材料行业。商业地产行业开发投资的提升，对上游各产业的需求具有提振作用。因此，商业地产行业的景气程度对建筑工程设计、建筑施工、建筑材料等行业的盈利影响较大。

（2）下游行业

商业地产行业的下游包括零售批发、餐饮住宿和各种商务服务业等第三产业，以及装饰建筑材料等民用工业。商业地产为商业提供经营场地、为顾客提供消费场景，作为第三产业发展的重要载体，商业地产的扩展是第三产业发展的重要体现。同时，商业地产行业的增长对民用工业产生拉动作用。

（三）标的资产财务状况分析

1、深圳市赛格创业汇有限公司

（1）模拟资产结构分析

项 目	2016 年 8 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额(万元)	比重	金额(万元)	比重	金额(万元)	比重
货币资金	6,428.32	23.05%	1,971.70	8.04%	591.30	2.33%
应收账款	66.37	0.24%	-	-	-	-
其他应收款	41.80	0.15%	314.39	1.28%	230.97	0.91%
其他流动资产	-	-	-	-	12.84	0.05%
流动资产合计	6,536.49	23.44%	2,286.09	9.32%	835.12	3.29%
长期股权投资	319.90	1.15%	319.90	1.30%	319.90	1.26%
投资性房地产	18,878.63	67.69%	20,489.40	83.55%	22,839.16	89.86%
固定资产	271.44	0.97%	244.30	1.00%	260.14	1.02%
在建工程	826.63	2.96%	-	-	-	-
长期待摊费用	1,025.44	3.68%	1,152.23	4.70%	1,132.75	4.46%

项 目	2016 年 8 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额(万元)	比重	金额(万元)	比重	金额(万元)	比重
递延所得税资产	30.71	0.11%	30.71	0.13%	30.71	0.12%
非流动资产合计	21,352.75	76.56%	22,236.54	90.68%	24,582.66	96.71%
资产总计	27,889.24	100.00%	24,522.63	100.00%	25,417.78	100.00%

2014 年至 2015 年，赛格创业汇资产总额保持稳定，2016 年 8 月，赛格创业汇资产总额有所增长。从资产结构上看，赛格创业汇主要以非流动资产为主，这主要由于赛格创业汇非流动资产中包括了赛格集团无偿划转的 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。

① 流动资产分析

2014 年末、2015 年末及 2016 年 8 月 31 日，赛格创业汇流动资产分别为 835.12 万元、2,286.09 万元及 6,536.49 万元。流动资产中由货币资金、应收账款和其他应收款构成，其中货币资金占比较大，报告期内公司货币资金持续增长主要是利润留存、收到的租赁业务保证金增加及收回部分其他应收款所致。2016 年 8 月末，赛格创业汇的应收账款主要核算的是中国银行股份有限公司深圳市分行、深圳市坐标建筑装饰工程有限公司等租金，余额较小。2016 年 8 月末，赛格创业汇的其他应收款较 2015 年末下降 272.59 万元，主要是期间内收回了其他应收赛格集团的往来款 222 万元所致。

② 非流动资产分析

2014 年末、2015 年末及 2016 年 8 月 31 日，赛格创业汇非流动资产分别为 24,582.66 万元、22,236.54 万元及 21,352.75 万元。赛格创业汇非流动资产由长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程、长期待摊费用、递延所得税资产构成，主要的非流动资产为长期股权投资、投资性房地产、在建工程和长期待摊费用和固定资产，其中长期股权投资核算的是其持有的深圳市赛格新城市建设发展有限公司 20%股权；投资性房地产核算的是赛格集团无偿划转的物业资产，期间余额变动主要是由于折旧造成；在建工程核算的是物业更新改造工程支出；长期待摊费用核算的是物业的装修改造费用，期间内余额基本稳定；固定资产主要核算的是自用物业资产。

（2）模拟负债结构分析

单位：万元

项 目	2016 年 8 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日

	金额（万元）	比重	金额（万元）	比重	金额（万元）	比重
预收账款	2,988.11	59.33%	6.55	1.18%	232.42	67.02%
应交税费	475.39	9.44%	138.41	24.83%	36.34	10.48%
其他应付款	1,363.62	27.08%	212.45	38.11%	78.03	22.50%
流动负债合计	4,827.12	95.85%	357.41	64.12%	346.78	100.00%
递延收益	208.88	4.15%	200.00	35.88%	-	-
非流动负债合计	208.88	4.15%	200.00	35.88%	-	-
负债合计	5,036.01	100.00%	557.41	100.00%	346.78	100.00%

2014年末、2015年末及2016年8月31日，赛格创业汇负债总额为346.78万元、557.41万元及5,036.01万元。赛格创业汇负债主要为流动负债，由应交税费、预收账款和其他应付款构成。

赛格创业汇预收账款 2015 年末余额下降主要是期初预收款结转收入所致，2016 年 8 月末，赛格创业汇预收账款大幅上涨主要是由于其持有的大部分物业资产在 6 月重新签订了租赁合同，预收了部分租金所致。报告期内应交税金增加主要是由于应交企业所得税金增加。2015 年末和 2016 年 8 月末，其他应付款增加是由于收到的物业租赁保证金增加。

（3）模拟偿债能力分析

偿债能力指标	2016 年 8 月 31 日 /2016 年 1-8 月	2015 年 12 月 31 日 /2015 年度	2014 年 12 月 31 日 /2014 年度
资产负债率	18.06%	2.27%	1.36%
流动比率（倍）	1.35	6.40	2.41
速动比率（倍）	1.35	6.40	2.41
息税折旧摊销前利润(万元)	5,279.16	7,255.24	6,189.79

2014 年末、2015 年末及 2016 年 8 月 31 日，赛格创业汇资产负债率较低。

2014 年末、2015 年末及 2016 年 8 月 31 日，赛格创业汇流动比率、速动比率均高于 1，显示出公司较佳的短期偿债能力。

报告期内，赛格创业汇不存在有息负债，息税折旧摊销前利润较高，且保持增长。

（4）财务投资情况

截至 2016 年 8 月 31 日，赛格创业汇不存在交易性金融资产、可供出售的金融资产、委托理财等财务性投资。

（5）标的资产盈利能力分析

①模拟利润表分析

单位：万元

项 目	2016 年 1-8 月	2015 年度	2014 年度
营业收入	8,148.04	12,231.08	9,216.96
减：营业成本	3,025.81	4,675.03	3,448.94
营业税金及附加	254.74	684.94	516.15
销售费用	61.18	12.10	0.77
管理费用	1,381.52	2,119.67	1,439.44
财务费用	1.56	-1.29	-11.42
投资收益	23.43	-	-
营业利润	3,446.68	4,740.63	3,823.08
加：营业外收入	1.12	100.00	-
减：营业外支出	0.05	0.91	-
利润总额	3,447.74	4,839.72	3,823.08
减：所得税费用	861.93	1,209.93	955.77
净利润	2,585.80	3,629.79	2,867.31

报告期内，赛格创业汇模拟营业收入有所增长，公司 2014 年度、2015 年度及 2016 年 1-8 月营业收入分别为 9,216.96 万元、12,231.08 万元及 8,148.04 万元，2015 年模拟营业收入上涨 32.70%主要是由于 2014 年营业收入受到部分物业装修改造及 2015 年度租金小幅提升的影响。2016 年 1-8 月，赛格创业汇模拟营业收入稳定增长。

2015 年，随着营业收入的增长，赛格创业汇模拟营业成本、模拟营业税金及附加、模拟销售费用、模拟管理费用都不同程度的出现了增长。2015 年模拟营业成本相对 2014 年增长了 35.55%；2015 年模拟营业税金及附加相对 2014 年增长了 32.70%；2015 年模拟管理费用相对 2014 年增长了 47.26%。

2016 年 1-8 月，赛格创业汇模拟营业成本、模拟管理费用较为稳定，模拟营业税金及附加下滑主要是收到期间营业税改为增值税的影响。

报告期内，赛格创业汇模拟财务费用金额较小。

报告期内，赛格创业汇的净利润水平在收入增长的情况下，持续增长。

②模拟收入结构分析

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。2016 年 1-8 月，赛格创业汇模拟营业收入在 5 月开始实施营业税改为增值税后，期间收入核算的是扣除增值税后的净额，在此情况下赛格创业汇的营业收入仍然保持增长。

③模拟毛利率分析

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

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。

（6）非经常性损益

单位：万元

偿债能力指标	2016 年 1-8 月	2015 年度	2014 年度
非流动性资产处置损益	-0.05	-0.91	-
计入当期损益的政府补助	1.12	100.00	-
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-	-	-
除上述各项之外的其他营业外收支	-	-	-
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	-	-
合计	1.06	99.09	-
减：所得税费用	0.27	24.77	-
非经常性损益净额	0.80	74.32	-

赛格创业汇 2015 年度存在 0.91 万元的固定资产处置损失，金额较小；另外，

赛格创业汇仅在 2015 年度有 100 万元的深圳市国资委给予的创新业务奖金，占净利润比例较低。2016 年 1-8 月，赛格创业汇的非经常性损益主要为财政补助，金额较小。

2、深圳市赛格康乐企业发展有限公司

（1）资产结构分析

项 目	2016 年 8 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额(万元)	比重	金额(万元)	比重	金额(万元)	比重
货币资金	293.37	3.45%	323.56	4.19%	804.96	10.76%
其他应收款	1,094.71	12.88%	36.44	0.47%	133.29	1.78%
其他流动资产	6,408.15	75.40%	7,059.75	91.45%	5,932.89	79.32%
流动资产合计	7,796.24	91.74%	7,419.75	96.11%	6,871.14	91.86%
可供出售的金融资产	-	-	-	-	284.59	3.80%
投资性房地产	27.83	0.33%	27.83	0.36%	27.83	0.37%
无形资产	143.38	1.69%	148.81	1.93%	156.97	2.10%
固定资产	75.67	0.89%	70.50	0.91%	86.43	1.16%
在建工程	402.19	4.73%	-	-	-	-
递延所得税资产	53.31	0.63%	52.83	0.68%	52.83	0.71%
非流动资产合计	702.37	8.26%	299.97	3.89%	608.66	8.14%
资产总计	8,498.61	100.00%	7,719.72	100.00%	7,479.79	100.00%

2014 年末、2015 年末和 2016 年 8 月 31 日，赛格康乐资产总额基本保持稳定。从资产结构上看，赛格康乐主要以流动资产为主，占比超过 90%，主要是由于公司物业资产取得时间较早，取得成本相对较低，因此非流动资产账面值相对较低所致。

① 流动资产分析

2014 年末、2015 年末和 2016 年 8 月 31 日，赛格康乐流动资产分别为 6,871.14 万元、7,419.75 万元及 7,796.24 万元。流动资产结构中，划分为持有待售的资产金额较小，货币资金、其他应收款与其他流动资产金额较大。

2014 年末、2015 年末和 2016 年 8 月 31 日，赛格康乐货币资金余额分别为 804.96 万元、323.56 万元及 293.37 万元，占资产总额比重较小。

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。

公司其他流动资产核算的主要是待抵扣的进项税和银行理财产品，期间内余额波动主要是由于期末持有的银行理财产品余额变动所致。

② 非流动资产分析

2014年末、2015年末及2016年8月31日，赛格康乐非流动资产分别为608.66万元、299.97万元及702.37万元。赛格康乐非流动资产由固定资产、投资性房地产、无形资产、在建工程、递延所得税资产、可供出售的金融资产构成。2014年末赛格康乐可供出售金融资产核算的是其持有的中百集团股权，2015年已处置。2016年8月末，在建工程核算的是康乐大厦更新改造工程款。

（2）负债结构分析

单位：万元

项 目	2016年8月31日		2015年12月31日		2014年12月31日	
	金额（万元）	比重	金额（万元）	比重	金额（万元）	比重
预收账款	482.28	17.11%	1,060.36	27.32%	1,137.53	29.03%
应付职工薪酬	32.09	1.14%	219.02	5.64%	193.67	4.94%
应交税费	635.56	22.54%	911.98	23.50%	814.03	20.77%
其他应付款	1,669.19	59.21%	1,689.22	43.53%	1,714.85	43.76%
流动负债合计	2,819.12	100.00%	3,880.59	100.00%	3,860.09	98.50%

项 目	2016 年 8 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额（万元）	比重	金额（万元）	比重	金额（万元）	比重
递延所得税负债	-	-	-	-	58.85	1.50%
非流动负债合计	-	-	-	-	58.85	1.50%
负债合计	2,819.12	100.00%	3,880.59	100.00%	3,918.93	100.00%

2014 年末、2015 年末及 2016 年 8 月 31 日，赛格康乐负债总额为 3,918.93 万元、3,880.59 万元及 2,819.12 万元。赛格康乐负债结构中，以流动负债为主，主要为日常生产经营中产生的预收账款、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款。

其中预收账款 2016 年 8 月 31 日余额下降主要是由于前期预收租金结转当期收入所致。其他应付款主要核算的是押金和保证金。

（3）偿债能力分析

偿债能力指标	2016 年 8 月 31 日 /2016 年 1-8 月	2015 年 12 月 31 日 /2015 年度	2014 年 12 月 31 日 /2014 年度
资产负债率	33.17%	50.27%	52.39%
流动比率（倍）	2.77	1.91	1.78
速动比率（倍）	2.77	1.91	1.78
息税折旧摊销前利润(万元)	2,474.99	3,843.16	3,295.78
经营性现金流净额	562.83	2,517.98	1,533.02

2014 年末、2015 年末，赛格康乐资产负债率维持在 50%左右，2016 年 8 月 31 日，赛格康乐资产负债率下降至 33.17%，资产负债率在合理水平。期间内赛格康乐的流动比率和速动比率较佳，均高于 1。息税折旧摊销前利润总体保持增长，报告期内赛格康乐不存在有息负债。总体而言，赛格康乐资产结构稳定，偿债能力较强。

2014 年度，赛格康乐经营活动产生的现金流量净额较 2015 年度经营活动产生的现金流量净额相差 984.96 万元，主要原因如下：（1）赛格康乐的物业资产原产权证上的使用期限于 2014 年到期，赛格康乐委托房产咨询公司深圳盛轩投资管理有限公司负责办理赛格康乐的物业资产延期工作，为此该支付给该咨询公司 257.22 万元的咨询费；（2）2013 年，根据赛格康乐与租户签署的通讯市场铺位租赁预定书中约定由租户承担相关改造费用，并预收了该部分改造款项，2014 年赛格康乐使用前期预收的改造款支付了 600.95 万元的康乐工业大厦一二楼消防系统改造工程款、康乐工业大厦二楼装配配电改造工程款、康乐工业大厦一楼装饰

配电改造工程款。2016 年 1-8 月，赛格康乐经营性现金流相对当期净利润低的原因主要是：（1）受到租赁商铺租金结算方式的影响，赛格康乐在 2015 年末统一向大部分商户预收了三个月的租金款导致 2016 年 1-8 月销售商品、提供劳务收到的现金发生额相对较低；（2）本期公司支付了 2015 年计提的年终奖导致支付给职工以及为职工支付的现金发生额较高；（3）期间内赛格康乐支付了 1,121.28 万元的税费。

（4）财务投资情况

赛格康乐为合理利用经营留存资金，获取稳定的资金回报，截至 2016 年 8 月 31 日其持有 6,400 万元银行理财产品，除此之外赛格康乐不存在其他交易性金融资产、可供出售的金融资产、委托理财等财务性投资。该部分银行理财产品均为短期中低风险的银行理财产品，不会对赛格康乐的资金安排产生较大影响，不存在回收风险。

截至 2016 年 8 月 31 日，为满足股东哈尔滨海格集团有限公司日常经营需求，赛格康乐存在借予股东哈尔滨海格集团有限公司 1,000 万元的往来借款。该借款年利息为 4.35%，期限为 15 个月，截至本重组报告书出具日，哈尔滨海格集团有限公司已全额清偿该部分款项。

（5）标的资产盈利能力分析

①利润表分析

单位：万元

项 目	2016 年 1-8 月	2015 年度	2014 年度
营业收入	3,497.14	5,739.51	5,409.07
减：营业成本	714.77	1,438.45	1,337.82
营业税金及附加	123.39	326.80	301.72
管理费用	378.57	697.22	905.71
财务费用	-28.84	0.92	-0.37
资产减值损失	-	-	-
加：投资收益	174.17	536.55	268.46
营业利润	2,483.42	3,812.66	3,132.65
加：营业外收入	9.40	16.21	131.32
减：营业外支出	33.61	15.03	0.68

项 目	2016 年 1-8 月	2015 年度	2014 年度
利润总额	2,459.21	3,813.84	3,263.28
减：所得税费用	618.84	959.03	878.61
净利润	1,840.36	2,854.81	2,384.67

报告期内，赛格康乐营业收入 2015 年较 2014 年有所增长，增长幅度为 6.11%；2016 年 1-8 月，受到 5 月份营业税改为增值税的影响，期间营业收入略有下滑。

2015 年，赛格康乐营业成本受到人工费用、保安和清洁费用小幅增长的影响略有增长；2016 年 1-8 月，赛格康乐职工薪酬、修理费和其他经营费用支出下降，期间营业成本略有下滑。2014 年度，赛格康乐管理费用较高的主要原因是由于该期间赛格康乐发生了一笔 257.22 万元的房地产业务咨询费。2014 年和 2015 年，赛格康乐的营业税金及附加维持稳定，2016 年 1-8 月，受到期间内营业税改为增值税的影响，营业税金及附加有所下滑。

报告期内，赛格康乐投资收益核算的主要是银行理财产品利息收入和 2015 年处置中百集团股权产生的 309.29 万元处置收益。报告期内，赛格康乐财务费用和营业外收支金额较小。

总体来说，报告期内赛格康乐经营业绩稳定，净利润有所增长。

②收入结构分析

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：	3,497.14	100.00%	5,739.51	100.00%	5,409.07	100.00%
其中：物业租赁	3,497.14	100.00%	5,739.51	100.00%	5,409.07	100.00%
营业收入	3,497.14	100.00%	5,739.51	100.00%	5,409.07	100.00%

赛格康乐营业收入全部来自物业租赁收入，2015 年较 2014 年有所增长，增长幅度为 6.11%；2016 年 1-8 月受到 5 月份营业税改为增值税的影响，期间营业收入略有下滑，剔除该因素的影响后，其营业收入保持稳定。

③毛利率分析

行 业	2016 年 1-8 月	2015 年度	2014 年度
主营业务	79.56%	74.94%	75.27%
其中：物业租赁	79.56%	74.94%	75.27%

行 业	2016 年 1-8 月	2015 年度	2014 年度
综 合	79.56%	74.94%	75.27%

赛格康乐报告期内毛利率分别为 75.27%、74.94%和 79.56%，报告期内基本保持稳定，2016 年 1-8 月期间毛利率小幅增长。

（6）非经常性损益

单位：万元

偿债能力指标	2016 年 1-8 月	2015 年度	2014 年度
非流动性资产处置损益	-8.94	-0.70	-0.41
计入当期损益的政府补助	-	-	-
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-	309.29	3.84
除上述各项之外的其他营业外收支	-15.27	1.88	131.04
合计	-24.21	310.47	134.47
减：所得税费用	-6.05	77.62	33.62
非经常性损益净额	-18.16	232.85	100.85

赛格康乐报告期内非经常性损益主要为商户违约金、处置可供出售金融资产投资收益等其他非持续性营业外收支，占净利润比例分别为 4.23%、8.16%和 -0.99%，占比较小。报告期内扣除非经常性损益后的净利润水平保持稳定增长。

3、深圳市赛格物业发展有限公司

（1）资产结构分析

项 目	2016 年 8 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额(万元)	比重	金额(万元)	比重	金额(万元)	比重
货币资金	1,886.00	15.91%	4,442.58	42.45%	2,770.36	29.72%
预付账款	48.06	0.41%	33.54	0.32%	42.65	0.46%

项 目	2016 年 8 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额(万元)	比重	金额(万元)	比重	金额(万元)	比重
应收利息	125.70	1.06%	-	-	-	-
应收股利	252.00	2.13%				
其他应收款	104.30	0.88%	33.50	0.32%	13.39	0.14%
其他流动资产	8,000.00	67.51%	4,500.00	43.00%	5,000.00	53.64%
流动资产合计	10,416.05	87.89%	9,009.62	86.08%	7,826.40	83.96%
长期股权投资	1,200.00	10.13%	1,200.00	11.47%	1,200.00	12.87%
投资性房地产	197.53	1.67%	218.72	2.09%	250.48	2.69%
固定资产	17.11	0.14%	17.98	0.17%	24.56	0.26%
递延所得税资产	19.90	0.17%	19.90	0.19%	19.90	0.21%
非流动资产合计	1,434.55	12.11%	1,456.60	13.92%	1,494.94	16.04%
资产总计	11,850.61	100.00%	10,466.23	100.00%	9,321.34	100.00%

2014 年至 2016 年 8 月，赛格物业发展资产总额保持增长趋势。从资产结构上看，赛格物业发展主要以流动资产为主，占比 85%左右，这主要由于赛格物业发展主营业务主要为物业管理，生产经营所需非流动性资产投资较小。

① 流动资产分析

2014 年末、2015 年末及 2016 年 8 月 31 日，赛格物业发展流动资产分别为 7,826.40 万元、9,009.62 万元及 10,416.05 万元。流动资产结构中，预付账款、应收利息、应收股利、其他应收款金额较小，货币资金、其他流动资产金额较大。

2014 年末、2015 年末及 2016 年 8 月 31 日，赛格物业发展货币资金余额分别为 2,770.36 万元、4,442.58 万元及 1,886.00 万元；其他流动资产余额分别为 5,000.00 万元、4,500.00 万元及 8,000.00 万元，核算的是赛格物业发展持有的银行理财产品。货币资金、其他流动资产合计占流动资产比例超过 95%，占比基本保持稳定。

② 非流动资产分析

2014 年末、2015 年末及 2016 年 8 月 31 日，赛格物业发展非流动资产分别为 1,494.94 万元、1,456.60 万元及 1,434.55 万元，主要为持有的深圳市赛格小额贷款有限公司 8%股权的长期股权投资、投资性房地产、固定资产和递延所得税资产，其中长期股权投资占非流动资产比例超过 80%。投资性房地产核算的是赛格

物业发展持有的赛格广场 12 套物业资产，合计建筑面积为 881.98 平方米；固定资产主要核算的是赛格物业发展持有的车辆及电子设备。报告期内，赛格物业发展非流动资产基本保持稳定，受到投资性房地产、固定资产折旧影响略微有所下滑。

（2）负债结构分析

单位：万元

项 目	2016 年 8 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额（万元）	比重	金额（万元）	比重	金额（万元）	比重
应付职工薪酬	53.53	0.91%	45.09	0.80%	38.23	0.77%
应交税费	825.85	14.09%	682.53	12.15%	708.98	14.20%
应付股利	9.31	0.16%	9.31	0.17%	9.31	0.19%
其他应付款	4,970.61	84.83%	4,881.36	86.88%	4,236.53	84.85%
流动负债	5,859.29	100.00%	5,618.30	100.00%	4,993.05	100.00%
非流动负债	-	-	-	-	-	-
负债合计	5,859.29	100.00%	5,618.30	100.00%	4,993.05	100.00%

2014 年末、2015 年末及 2016 年 8 月 31 日，赛格物业发展负债总额为 4,993.05 万元、5,618.30 万元及 5,859.29 万元，全部为流动负债。

赛格物业发展流动负债包括其他应付款、应交税费、应付职工薪酬、应付股利构成，其中其他应付款占流动负债比例近 90%。其他应付款主要是以前年度形成的与赛格集团间的往来款、押金、专项维修基金等，其中 2014 年末、2015 年末、2016 年 8 月末，赛格物业发展其他应付赛格集团往来款余额分别为 2,817.55 万元、3,149.03 万元和 4,043.19 万元。

（3）偿债能力分析

偿债能力指标	2016 年 8 月 31 日 /2016 年 1-8 月	2015 年 12 月 31 日 /2015 年度	2014 年 12 月 31 日 /2014 年度
资产负债率	49.44%	53.68%	53.57%
流动比率（倍）	1.78	1.60	1.57
速动比率（倍）	1.78	1.60	1.57
息税折旧摊销前利润(万元)	1,469.73	1,679.43	1,564.66

偿债能力指标	2016年8月31日 /2016年1-8月	2015年12月31日 /2015年度	2014年12月31日 /2014年度
经营性现金流净额	862.57	1,436.22	2,499.40

2014年末、2015年末及2016年8月31日，赛格物业发展资产负债率在50%左右，处于合理范围。2014年末、2015年末及2016年8月31日，赛格物业发展流动比率、速动比率均高于1，短期偿债能力较佳。

报告期内，赛格物业发展的息税折旧摊销前利润分别为1,564.66万元、1,679.43万元与1,469.73万元，总体来说保持稳定略有增长。报告期内，赛格物业发展不存在有息债务和利息支出。

报告期内，赛格物业发展的经营性现金流净额分别为2,499.40万元、1,436.22万元与862.57万元，与当期净利润的比例分别为2.11、1.12、0.75。2014年度和2015年度，赛格物业发展的经营性现金流净额均高于当期净利润。2016年1-8月，赛格物业发展的经营性现金流净额相对当期净利润较低主要是应为期间内尚未收到深圳市赛格小额贷款有限公司分配的252万元股利。

（4）财务投资情况

赛格物业发展为合理利用经营留存资金，获取稳定的资金回报，截至2016年8月31日其持有8,000万元银行理财产品，除此之外赛格物业发展不存在其他交易性金融资产、可供出售的金融资产、委托理财等财务性投资。该部分银行理财产品均为短期中低风险的银行理财产品，不会对赛格物业发展的资金安排产生较大影响，不存在回收风险。

（5）标的资产盈利能力分析

①利润表分析

单位：万元

项 目	2016年1-8月	2015年度	2014年度
一、营业总收入	3,839.58	6,342.08	6,254.47
其中：营业收入	3,839.58	6,342.08	6,254.47
二、营业总成本	2,851.67	5,179.56	5,113.20
其中：营业成本	2,482.38	4,489.35	4,412.38
营业税金及附加	97.53	251.40	250.87
管理费用	265.55	429.60	451.49

财务费用	6.21	9.20	-1.54
加：投资收益	459.21	478.56	387.48
三、营业利润	1,447.12	1,641.09	1,528.75
加：营业外收入	-	-	-
减：营业外支出	-	-	3.00
四、利润总额	1,447.12	1,641.09	1,525.75
减：所得税费用	303.74	358.55	343.05
五、净利润	1,143.38	1,282.54	1,182.71

报告期内，赛格物业发展营业收入分别为 6,254.47 万元、6,342.08 万元、3,839.58 万元，2015 年度较 2014 年度略有增长。2014 年和 2015 年，赛格物业发展的营业成本未发生较大变动；2016 年 1-8 月期间内发生的修理维护费用较上年全年下降 732.17 万元，导致该期间内营业成本略有下降。报告期内，赛格物业发展管理费用未发生较大变化；财务费用和营业外支出金额较小，对净利润影响较小。

报告期内，赛格物业发展投资收益主要核算的为银行理财产品收益和深圳市赛格小额贷款有限公司分配的股利。2015 年度由于深圳市赛格小额贷款有限公司业绩增长分配的股利金额增长导致该期赛格物业发展投资收益较上期有所增长。

总体来说，报告期内赛格物业管理经营业绩稳定，2015 年受到投资收益增加的影响，净利润水平略有增长。

②收入结构分析

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	3,839.58	100.00%	6,342.08	100.00%	6,254.47	100.00%
其中：物业管理服务	3,771.93	98.24%	6,240.51	98.40%	6,152.99	98.38%
房屋租赁	67.65	1.76%	101.58	1.60%	101.48	1.62%
营业总收入	3,839.58	100.00%	6,342.08	100.00%	6,254.47	100.00%

2014 年度、2015 年度及 2016 年 1-8 月，公司营业收入分别为 6,254.47 万元、6,342.08 万元、3,839.58 万元，全部来自于物业管理服务收入和房屋租赁业务收入，其中物业管理服务收入占营业收入比例超过 98%。

③毛利率分析

行 业	2016 年 1-8 月	2015 年度	2014 年度
物业管理服务	34.75%	28.57%	28.80%
房屋租赁	68.68%	68.73%	68.70%
主营业务毛利率	35.35%	29.21%	29.45%

2014 年、2015 年、2016 年 1-8 月，赛格物业发展的毛利率分别为 29.45%、29.21%和 35.35%。2015 年度和 2014 年度毛利率较为稳定，2016 年 1-8 月毛利率小幅增长主要由于期间维修费用下降所致。

（6）非经常性损益

单位：万元

偿债能力指标	2016 年 1-8 月	2015 年度	2014 年度
非流动性资产处置损益	-	-	-
计入当期损益的政府补助	-	-	-
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-	-	-
除上述各项之外的其他营业外收支	-	-	-3.00
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	-	-
合计	-	-	-3.00
减：所得税费用	-	-	0.75
非经常性损益净额	-	-	-2.25

赛格物业发展 2014 年非经常性损益为对外捐赠支出，为其他非持续性营业外支出，金额较小且占净利润比例较低。

4、深圳市赛格地产投资股份有限公司（合并）

（1）资产结构分析

项目	2016 年 8 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额(万元)	比重	金额(万元)	比重	金额(万元)	比重

货币资金	70,041.13	19.31%	28,856.13	9.77%	43,833.00	16.79%
应收账款	1,091.05	0.30%	192.69	0.07%	679.57	0.26%
预付账款	553.43	0.15%	1,815.67	0.61%	7.92	0.00%
其他应收款	6,567.48	1.81%	6,621.72	2.24%	4,019.94	1.54%
存货	269,772.44	74.39%	249,504.03	84.47%	150,065.83	57.49%
其他流动资产	2.16	0.00%	253.42	0.09%	7,574.24	2.90%
流动资产合计	348,027.70	95.96%	287,243.65	97.25%	206,180.51	78.99%
长期股权投资	1,738.23	0.48%	—	—	—	—
投资性房地产	10,511.58	2.90%	6,146.72	2.08%	50,739.84	19.44%
固定资产	901.19	0.25%	846.18	0.29%	880.82	0.34%
长期待摊费用	8.67	0.00%	11.30	0.00%	33.53	0.01%
递延所得税资产	1,478.33	0.41%	1,130.94	0.38%	3,190.44	1.22%
非流动资产合计	14,637.99	4.04%	8,135.14	2.75%	54,844.63	21.01%
资产总计	362,665.69	100.00%	295,378.79	100.00%	261,025.14	100.00%

2014 年至 2016 年 8 月，赛格地产资产总额保持增长趋势。从资产结构上看，赛格地产主要以流动资产为主，占比 95%以上，这主要由于赛格地产所处的行业对资金需求较大和开发项目投入较高所致。

① 流动资产分析

2014 年末、2015 年末及 2016 年 8 月 31 日，赛格地产流动资产分别为 206,180.51 万元、287,243.65 万元及 348,027.70 万元。流动资产结构中，预付账款、其他流动资产金额较小，货币资金与存货金额较大。

2014 年末、2015 年末及 2016 年 8 月 31 日，赛格地产货币资金余额分别为 43,833.00 万元、28,856.13 万元及 70,041.13 万元，2015 年末赛格地产货币资金余额较上年末下降 14,976.87 万元，主要是由于 2015 年缴纳赛格新城市建设土地出让金 5.41 亿元所致。2016 年 8 月末，赛格地产预收预售销售房款增加，导致该期间内货币资金留存大幅增长。

2014 年末、2015 年末及 2016 年 8 月 31 日，赛格地产存货分别为 150,065.83 万元、249,504.03 万元及 269,772.44 万元。该部分存货主要核算的是赛格 ECO 项目二期及西安赛格假日广场等在建房地产项目的开发成本，以及赛格 ECO 项目一期、惠州东方威尼斯项目一期及二期、惠州赛格假日广场已建成房地产项目剩余在售开发产品。

2014 年末、2015 年末及 2016 年 8 月 31 日，赛格地产预付账款分别为 7.92 万元、1,815.67 万元及 553.43 万元。2015 年末，赛格地产预付账款余额大幅增长，主要原因是：赛格地产子公司赛格新城市建设与深圳市招诚投资集团有限公司于 2015 年签署了《委托经营管理合同》，每满 360 天为一个受托经营管理年度，共约定 5 个受托经营管理年度。赛格新城市建设根据合同受托经营管理赛格 ECO 中心一期 1 号楼 2-5 层物业，并约定受托经营年度回报为 2,105.60 万元，合同于 2015 年 11 月生效。公司根据合同已于 2015 年预付了 2,105.60 万元，截至 2016 年 8 月末，赛格地产预付深圳市招诚投资集团有限公司款项余额为 350.93 万元。

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。

② 非流动资产分析

2014 年末、2015 年末及 2016 年 8 月 31 日，赛格地产非流动资产分别为 54,844.63 万元、8,135.14 万元及 14,637.99 万元。赛格地产非流动资产由投资性房地产、固定资产、长期股权投资、长期待摊费用、递延所得税资产构成，其中投资性房地产、递延所得税资产和长期股权投资占比较高。

赛格地产的投资性房地产主要核算的是赛格地产用于出租获取收益的物业资产, 期间内余额持续下降主要是由于 2014 年赛格地产子公司赛格新城市建设持有的赛格 ECO 中心一期物业目的为出租获取收益, 2015 年赛格新城市建设拟将该部分物业对外出售, 上述物业持有目的发生了改变, 因此转为存货核算。递延所得税资产主要由于资产减值及可抵扣亏损产生。2016 年 8 月末, 赛格地产的长期股权投资核算的是新成立的深圳赛格智美体育文化发展有限公司的投资成本。

（2）负债结构分析

项目	2016 年 8 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额（万元）	比重	金额（万元）	比重	金额（万元）	比重
短期借款	-	-	28,500.00	12.48%	16,000.00	8.19%
应付账款	655.67	0.23%	667.60	0.29%	5,184.14	2.66%
预收账款	49,023.41	17.09%	16,245.50	7.12%	20,878.97	10.69%
应付职工薪酬	695.21	0.24%	806.42	0.35%	868.16	0.44%
应交税费	22,704.35	7.92%	15,402.51	6.75%	12,549.28	6.43%
应付利息	1,016.05	0.35%	207.10	0.09%	295.21	0.15%
应付股利	4.07	0.00%	4.07	0.00%	4.07	0.00%
其他应付款	49,455.44	17.24%	75,596.86	33.11%	63,537.98	32.54%
一年内到期的非流动负债	356.17	0.12%	26,558.79	11.63%	-	-
流动负债合计	123,910.36	43.21%	163,988.85	71.83%	119,317.81	61.11%
长期借款	154,500.00	53.87%	56,300.00	24.66%	66,400.00	34.01%
预计负债	23.25	0.01%	-	-	-	-
递延收益	460.19	0.16%	102.88	0.05%	-	-
递延所得税负债	7,898.53	2.75%	7,898.53	3.46%	9,539.39	4.89%
非流动负债合计	162,881.97	56.79%	64,301.41	28.17%	75,939.39	38.89%
负债合计	286,792.33	100.00%	228,290.25	100.00%	195,257.20	100.00%

2014 年末、2015 年末及 2016 年 8 月 31 日, 赛格地产负债总额为 195,257.20 万元、228,290.25 万元及 286,792.33 万元。赛格地产负债结构中, 2014 年和 2015 年主要以流动负债为主, 2016 年 8 月末, 流动负债略低于非流动负债, 主要是赛格地产在期间内长期借款增加。

① 流动负债分析

2014 年末、2015 年末及 2016 年 8 月 31 日，赛格地产流动负债分别为 119,317.81 万元、163,988.85 万元及 123,910.36 万元，主要由短期借款、一年内到期的非流动负债、预收账款、应交税费、其他应付款、应付账款、应付职工薪酬、应付利息和应付股利构成。报告期内，赛格地产应付账款、应付职工薪酬、应付利息和应付股利金额较小。

2014 年末、2015 年末及 2016 年 8 月 31 日，赛格地产短期借款分别为 16,000.00 万元、28,500.00 万元及 0.00 万元，一年内到期的非流动负债分别为 0.00 万元、26,558.79 万元、356.17 万元。

2014 年末、2015 年末及 2016 年 8 月 31 日，赛格地产预收账款分别为 20,878.97 万元、16,245.50 万元及 49,023.41 万元，主要为预收的购房款。2016 年 8 月末，赛格地产预收账款余额增长 32,777.91 万元，主要是由于赛格新城市建设的深圳赛格国际电子产业中心取得预售许可证，预收的购房款增加。

2014 年末、2015 年末及 2016 年 8 月 31 日，赛格地产应交税费余额分别为 12,549.28 万元、15,402.51 万元及 22,704.35 万元，期间内保持增长，其中 2016 年 8 月末增幅较大，主要是由于期末应交的企业所得税金和土地增值税金余额增长所致。

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	广田装饰设计公司	工程结算余款及维修保证金	1,154.77

序号	项目	业务内容	余额
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。

② 非流动负债分析

2014 年末、2015 年末及 2016 年 8 月 31 日，赛格地产非流动负债分别为 75,939.39 万元、64,301.41 万元及 162,881.97 万元。赛格地产非流动负债主要变动原因是由于长期借款余额变动所致。2014 年末、2015 年末及 2016 年 8 月 31 日，赛格地产长期借款分别为 66,400.00 万元、56,300.00 万元及 154,500.00 万元。

（3）偿债能力分析

偿债能力指标	2016 年 8 月 31 日 /2016 年 1-8 月	2015 年 12 月 31 日 /2015 年度	2014 年 12 月 31 日 /2014 年度
资产负债率（合并）	79.08%	77.29%	74.80%
流动比率（倍）	2.81	1.75	1.73
速动比率（倍）	0.63	0.23	0.47
息税折旧摊销前利润(万元)	13,459.58	9,494.24	20,261.04
利息保障倍数（倍）	2.35	1.61	3.40

2014 年末、2015 年末及 2016 年 8 月 31 日，赛格地产资产负债率在 70%以上，处于较高水平。

2014 年末、2015 年末及 2016 年 8 月 31 日，赛格地产流动比率均高于 1.7；速动比率相对较低，主要原因是由于：赛格地产开发项目尚在开发期，开发周期

较长且对资金需求较大，赛格地产通过内部资金拆借、短期银行借款等方式进行融资，导致速动比率较低。

报告期内，赛格地产的息税折旧摊销前利润分别为 20,261.04 万元、9,494.24 万元与 13,459.58 万元。报告期内，赛格地产的利息保障倍数分别为 3.40 倍、1.61 倍以及 2.35 倍，现有利润水平能够覆盖利息支出，具有较佳的利息偿付能力。

（4）资产周转能力分析

资产周转能力指标	2016 年 1-8 月	2015 年度	2014 年度
应收账款周转率	51.67	142.61	46.29
存货周转率	0.09	0.36	0.23

赛格地产应收账款余额较小，应收账款周转情况良好。考虑到赛格地产的存货核算的项目中大多数尚处于开发阶段，前期所需的资金投入较大，导致赛格地产的期末存货余额较大，报告期内的存货周转率较低。未来，随着该部分房地产开发项目投入销售，将带动赛格地产存货周转率的提升。

（5）财务投资情况

截至 2016 年 8 月 31 日，赛格地产期末不存在持有其他交易性金融资产、可供出售的金融资产、委托理财等财务性投资。

（6）标的资产盈利能力分析

①利润表分析

单位：万元

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
营业成本	22,182.35	47,915.71	19,838.06
营业税金及附加	3,194.74	9,812.52	3,161.34
销售费用	1,995.09	2,031.12	940.47
管理费用	3,721.39	5,334.58	4,848.02
财务费用	576.64	68.74	-79.05
资产减值损失	10.93	30.74	254.97
加：投资收益	153.83	306.70	844.19
营业利润	5,996.56	7,771.73	6,356.46

项目	2016 年 1-8 月	2015 年度	2014 年度
加：营业外收入	6,160.59	113.59	11,803.71
减：营业外支出	39.66	138.10	38.16
利润总额	12,117.50	7,747.22	18,122.01
减：所得税费用	3,332.67	2,810.05	4,899.63
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
少数股东损益	-181.06	579.39	-301.57

报告期内，赛格地产营业收入有所增长，赛格地产 2014 年度、2015 年度及 2016 年 1-8 月营业收入分别为 34,476.07 万元、72,658.44 万元及 37,523.86 万元，2015 年相对 2014 年大幅增长 110.75%，主要是由于赛格地产的 ECO 中心一期项目实现销售所致。

报告期内，赛格地产营业成本、营业税金及附加随着营业收入变动同步变动。2015 年营业成本相对 2014 年增长了 1.42 倍，营业成本增长幅度高于营业收入的增长幅度，主要是由于该期实现销售的赛格地产的 ECO 中心一期项目的毛利率相对前期实现销售的惠州威尼斯项目低所致。2015 年营业税金及附加相对 2014 年增长了近 2 倍，主要是由于项目销售的土地增值税金影响。

2015 年销售费用随着销售收入增长同步增长 115.97%。2016 年 1-8 月，赛格地产销售费用发生额较大主要是当期惠州赛格假日广场写字楼销售推广费用的增加。2015 年管理费用相对 2014 年较为稳定，小幅增长 10.04%。2016 年 1-8 月管理费用未发生较大变化。2014 年、2015 年与 2016 年 1-8 月，赛格地产投资收益主要核算的是银行理财产品的利息收入。

2014 年、2015 年与 2016 年 1-8 月，赛格地产营业外收入金额分别为 11,803.71 万元、113.59 万元和 6,160.59 万元。期间波动的具体原因如下：

I、2014 年，赛格地产营业外收入金额较高主要原因是赛格地产 2014 年通过非同一控制下企业合并从广东凯盈企业管理有限公司收购了西安赛格 55%的股权，该 55%股权在收购日对应的公允价值为 12,298.68 万元。收购日，原股东广东凯盈企业管理有限公司已对该项目垫付了大量资金，后续继续开发该项目资金缺口仍然较高，其继续独立开发该项目无论在资金和经营实力上均存在较大压力。在综合考虑了前期投资的可回收性及项目继续推进其能够通过持有的剩余 45%股权享有的收益等多方面因素影响，广东凯盈企业管理有限公司与赛格地产最终协商确定的赛格西安康鸿 55%的股权的交易作价为 550 万元。收购日对应的公允价值与最终交易作价间的差额 11,748.68 万元作为营业外收入核算。

II、2016年3月，赛格地产将其持有的48项无证房产，以深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司出具的《关于深圳市福田区华强北路赛格工业区101栋1-416等共48套房地产估价报告书》（鹏信房估字[2016]第033号）的评估结果12,751.53万元为依据，转让给赛格集团。该交易产生利得为6,059.02万元。

2014年、2015年与2016年1-8月，赛格地产财务费用、资产减值损失和营业外支出发生额相对较小，对利润影响相对较小。

②收入结构分析

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	36,354.63	96.88%	70,542.32	97.09%	32,312.91	93.73%
其中：房地产开发	19,799.61	52.77%	47,425.09	65.27%	9,108.51	26.42%
电子专业市场经营与管理业务	16,555.01	44.12%	23,117.22	31.82%	23,204.40	67.31%
其他业务收入	1,169.23	3.12%	2,116.13	2.91%	2,163.16	6.27%
营业收入	37,523.86	100.00%	72,658.45	100.00%	34,476.07	100.00%

赛格地产主要从事商业运营及物业管理、电子专业市场经营，并涉及商业地产开发业务。其中报告期内电子专业市场经营与管理业务占营业收入比例分别为67.31%、31.82%、44.12%，房地产开发业务占营业收入比例分别为26.42%、65.27%、52.77%。2015年，赛格地产ECO中心一期项目完工并投入市场，带动赛格地产房地产开发业务收入占比的增加。2016年1-8月，赛格地产电子专业市场经营与管理业务收入稳定增长，房地产开发业务收入主要为惠州赛格假日广场写字楼销售收入。

③ 利率分析

行 业	2016年1-8月	2015年度	2014年度
主营业务	42.47%	34.88%	44.88%
其中：房地产开发	49.45%	36.15%	64.51%
电子专业市场经营与管理业务	34.11%	32.28%	37.17%

赛格地产报告期内主营业务收入毛利率分别为44.88%、34.88%和42.47%。

I、房地产开发业务

其中，2015年房地产开发毛利率较2014年下降28.36个百分点，主要原因是：

2014 年度惠州威尼斯二期项目销售收入占赛格地产的房地产开发收入的 94.39%，该项目实现销售的房产主要为别墅和商铺，销售单价相对较高，毛利率达 67.27%；而 2015 年，赛格地产 ECO 中心一期项目完工并投入市场，期间内实现销售收入占全年房地产开发业务销售收入的 84.63%，该项目实现销售收入的产品为仓储物流用房和配套商业，销售毛利率相对较低，仅为 31.94%。

2016 年 1-8 月，赛格地产的房地产开发业务销售收入中新开发的惠州赛格假日广场写字楼销售收入占整体房地产开发业务收入比例达 94.73%，该项目的毛利率为 48.45%，带动该期房地产开发毛利率的提升。

II、电子专业市场经营与管理业务

报告期内，赛格地产电子专业市场经营与管理业务毛利率分别为 37.17%、32.28%和 34.11%，2015 年毛利率下降 4.89 个百分点的主要原因是：i、该期间内赛格地产对其部分物业外墙进行装修，该期间内装修改造费用支出达 1,383.47 万元，该项支出较上年度增长 1,342.46 万元；ii、该期受到人员工资增长，发生的直接人员工资、保安费用和清洁绿化费用合计较前期增长 880.60 万元。2016 年 1-8 月，赛格地产电子专业市场经营与管理业务毛利率基本维持稳定。

（7）非经常性损益

单位：万元

偿债能力指标	2016 年 1-8 月	2015 年度	2014 年度
非流动性资产处置损益	6,059.02	-23.97	-
计入当期损益的政府补助	-	-	-
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-	-	-
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-	-	11,748.68
除上述各项之外的其他营业外收支	61.91	-0.54	16.88

偿债能力指标	2016 年 1-8 月	2015 年度	2014 年度
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	-	-
合计	6,120.93	-24.51	11,765.56
减：所得税费用	1,530.23	-6.13	2,941.39
减：少数股东权益影响额	8.94	1.70	-
非经常性损益净额	4,599.64	-20.08	8,824.17

赛格地产 2014 年至 2016 年 8 月期间非经常性损益主要为非持续性营业外收支，占归属于母公司所有者的净利润比例分别为 65.25%、-0.46%和 51.30%。其中 2015 年非经常性损益净额占净利润比例较低。2014 年，赛格地产非经常性损益占比较高的主要原因是该期赛格地产通过非同一控制下企业合并西安赛格产生 11,748.68 万元的收益所致。2016 年 1-8 月，赛格地产按照评估价格向赛格集团出售 48 套无证房产，获得收益 6,059.02 万元，导致该期非经常性损益金额较大。

报告期内，赛格地产扣除非经常性损益后的归属于母公司的净利润分别为 4,699.78 万元、4,377.85 万元、4,366.25 万元。2015 年，赛格地产扣除非经常性损益后的归属于母公司的净利润较 2014 年略有下降。2016 年 1-8 月，赛格地产扣除非经常性损益后的归属于母公司的净利润恢复稳定，将近 2015 年全年实现的扣除非经常性损益后的归属于母公司的净利润水平。

（8）项目建设使得经营活动现金流量为负数

赛格地产业务可分为物业管理及房地产开发两大块业务，物业管理业务现金流较为稳定，但房地产开发业务建设及销售周期较长，现金流存在较大的波动性，建设期经营性现金流量为流出，销售期经营性现金流量为流入。

最近两年及一期，赛格地产经营活动现金流量情况如下：

单位：万元

科目	2016 年 1-8 月	2015 年度	2014 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	70,979.42	75,603.43	52,640.74
收到其他与经营活动有关的现金	2,445.64	4,159.21	517.59
经营活动现金流入小计	73,425.06	79,762.64	53,158.33
购买商品、接受劳务支付的现金	29,047.78	91,413.77	58,891.53
支付给职工以及为职工支付的现金	7,648.14	11,969.66	10,288.10
支付的各项税费	6,833.16	8,499.37	5,345.47
支付其他与经营活动有关的现金	3,844.95	6,070.57	3,251.71

科目	2016 年 1-8 月	2015 年度	2014 年度
经营活动现金流出小计	47,374.03	117,953.38	77,776.81
经营活动产生的现金流量净额	26,051.03	-38,190.74	-24,618.48

报告期内赛格地产经营性现金流量净额分别为-24,618.48 万元、-38,190.74 万元以及 26,051.03 万元，导致 2014 年度经和 2015 年度经经营性现金流量净额为负数的主要原因如下：

①2014 年度经营性现金流量净额分析

2014 年度，由于赛格 ECO 项目、惠州赛格假日广场以及西安赛格假日广场处于构建状态，前期资金投入较大，工程费用支出较大，特别是西安赛格在 2014 年支付了 15,957 万元的土地购置款。开发项目开发支出较高，导致 2014 年赛格地产购买商品、接受劳务支付的现金发生额较高。

②2015 年度经营性现金流量净额分析

2015 年度，由于该期赛格新城市建设支出 5.41 亿元的土地购置款，导致该期经营性现金流量净额为负 38,190.74 万元。

综上所述，2014 年度和 2015 年度由于房地产项目建设的构建支出较大及房地产业务销售周期的影响，使得 2014 年度、2015 年度经营性现金流量净额为负数。随着赛格地产开发项目逐步投入销售，其经营性现金流入将随之增加，经营性现金流量净额将变为正数，2016 年 1-8 月，赛格地产经营性现金流量净额达 26,051.03 万元。

四、本次交易对上市公司财务指标与非财务指标的影响

（一）本次交易对上市公司的持续经营能力影响的分析

1、本次交易对上市公司盈利能力驱动因素及持续经营能力的影响

本次交易完成后，随着赛格集团相关优质资产的注入后，公司未来营业收入将出现较大幅度的增长，盈利能力将有所增强。本次交易完成后，2015 年度及 2016 年 1-8 月，公司营业总收入分别为 181,267.70 万元、103,576.63 万元，比本次交易前增长 1.14 倍、1.04 倍。随着营业收入的增长，公司盈利规模也随之提高，2015 年度及 2016 年 1-8 月的净利润分别为 23,501.18 万元、19,271.43 万元，比本次交易前增长 1.18 倍、2.73 倍。本次交易完成后，公司经营能力和规模、营业收入、利润总额和净利润均有所提升，总体盈利能力明显增强，持续经营能力将大幅提升，有利于更好的提高及维护中小股东的利益。

项 目	2016 年 1-8 月		变动情况	
	交易前	交易后	变动金额	变动率（倍）
营业总收入（万元）	50,805.73	103,576.63	52,770.90	1.04
营业利润（万元）	8,239.90	21,361.67	13,121.77	1.59
利润总额（万元）	8,041.81	27,261.38	19,219.57	2.39
净利润（万元）	5,169.05	19,271.43	14,102.38	2.73
其中：归属于母公司的所有者净利润（万元）	3,086.96	14,806.50	11,719.54	3.80
扣除非经常性损益后净利润（万元）	3,246.06	11,317.88	8,071.82	2.49
项 目	2015 年度		变动情况	
	交易前	交易后	变动金额	变动率（倍）
营业总收入（万元）	84,667.59	181,267.70	96,600.11	1.14
营业利润（万元）	15,538.88	33,504.99	17,966.11	1.16
利润总额（万元）	14,306.86	32,348.72	18,041.86	1.26
净利润（万元）	10,796.87	23,501.18	12,704.31	1.18
其中：归属于母公司的所有者净利润（万元）	7,424.21	17,630.23	10,206.02	1.37
扣除非经常性损益后净利润（万元）	8,493.16	18,406.54	9,913.38	1.17

2、交易前后的营业总收入及毛利率分析

单位：万元

项目（2016 年 1-8 月）	交易前		交易后		金额变动幅度
	金额	毛利率	金额	毛利率	
电子市场和物业租赁服务业务	23,775.27	24.56%	56,746.55	36.47%	1.39
房地产业务	-	-	19,799.61	49.45%	-
贸易与渠道业务	18,073.17	4.02%	18,073.17	4.02%	-
金融业务	5,633.87	81.94%	5,633.87	81.94%	-
电子商务业务	1,616.11	1.87%	1,616.11	1.87%	-
酒店业务	1,707.32	23.99%	1,707.32	23.99%	-
营业总收入	50,805.73	22.87%	103,576.63	35.02%	1.04
项目（2015 年度）	交易前		交易后		金额变动幅度
	金额	毛利率	金额	毛利率	
电子市场和物业租赁服	41,512.75	27.37%	90,687.78	36.03%	1.18

业务					
房地产业务	-	-	47,425.09	36.15%	-
贸易与渠道业务	26,430.31	1.34%	26,430.31	1.34%	-
金融业务	10,514.22	91.88%	10,514.22	91.88%	-
电子商务业务	3,557.95	29.76%	3,557.95	29.76%	-
酒店业务	2,652.35	16.09%	2,652.35	16.09%	-
营业总收入	84,667.59	27.00%	181,267.70	33.83%	1.14

本次交易完成后，随着赛格集团优质资产的注入，公司电子市场和物业租赁服务业务规模将大幅提升。同时公司将新增产业相关房地产业务，而若未来本次注入的相关业务业绩提升，公司的营业收入将进一步增加。

标的资产较高的毛利率也带来公司总体毛利率的提升，2015 年度及 2016 年 1-8 月，公司毛利率为 27.00%及 22.87%，交易完成后，公司总体毛利率提升至 33.83%及 35.02%。

2015 年度，本公司交易完成后与可比上市公司盈利能力对比如下：

股票代码	公司名称	综合毛利率（%）
000062. SZ	深圳华强	33.88
002344. SZ	海宁皮城	63.73
600415. SH	小商品城	40.99
600790. SH	轻纺城	61.74
000061. SZ	农产品	48.56
000301. SZ	东方市场	49.26
600738. SH	兰州民百	24.67
平均值		46.12
本公司备考毛利率		35.02

公司备考总体毛利率低于上市公司平均毛利率，主要原因在于公司贸易业务规模较大，而贸易业务的毛利率较低，从而拉低了公司整体毛利率水平。

上述公司中，深圳华强主营业务为电子元器件分销、电子专业市场经营与服务、电子专业市场配套商业物业的开发与经营（停车场、地下商场、酒店）、电子商务等，与之相比，公司的总体毛利率受到收入占比较大且毛利率相对较低的贸易业务的影响，略低于深圳华强。此外，海宁皮城主营皮革专业市场的开发、租赁和服务；小商品城主要经营小商品专业市场，产品几乎囊括了工艺品、小五金、日用百货、纺织品、服装等所有日用工业品；轻纺城主营业务主要以中国轻纺城

市场营业用房的开发租赁、物业管理等为主业，集为市场配套的物流、担保、电商平台于一体；农产品核心业务为投资、开发、建设、经营和管理农产品批发市场；东方市场主营业务主要包括：电力、热能、营业房出租、房地产开发等；兰州民百经营业务以兰州核心商圈的百货零售、餐饮酒店和南京地区的专业市场管理为主。该部分公司的经营业务及业务构成均与公司存在一定差异。

3、交易前后期间费用分析

项目(2016年1-8月)	交易前		交易后		金额变动幅度
	金额	占营业总收入比重	金额	占营业总收入比重	
销售费用(万元)	103.99	0.20%	2,160.26	2.09%	1,977.37%
管理费用(万元)	2,323.53	4.57%	8,070.54	7.79%	247.34%
财务费用(万元)	264.64	0.52%	820.20	0.79%	209.93%
合计	2,692.16	5.30%	11,051.00	10.67%	310.49%
项目(2015年度)	交易前		交易后		金额变动幅度
	金额	占营业总收入比重	金额	占营业总收入比重	
销售费用(万元)	458.54	0.54%	2,501.76	1.38%	445.59%
管理费用(万元)	4,422.28	5.22%	13,003.35	7.17%	194.04%
财务费用(万元)	356.48	0.42%	434.05	0.24%	21.76%
合计	5,237.30	6.19%	15,939.16	8.79%	204.34%

交易完成后，公司销售费用、管理费用及财务费用随业务规模的增长而增加，销售费用和管理费用占公司营业总收入的比重有所上升。本次交易完成后，公司将通过梳理内部组织结构、优化业务流程、共享业务资源等方式进一步降低管理费用，提高公司盈利能力。

4、本次交易前后主要财务状况分析

(1) 本次交易前后的主要财务数据

项目 (2016年8月31日)	交易前		交易后		变动幅度 (倍)
	金额(万元)	占资产总额比重	金额(万元)	占资产总额比重	
流动资产	121,758.70	49.55%	494,267.24	75.48%	3.06
非流动资产	123,969.35	50.45%	160,577.12	24.52%	0.30
资产总计	245,728.05	100.00%	654,844.36	100.00%	1.66

流动负债	74,055.99	30.14%	211,203.95	32.25%	1.85
非流动负债	3,453.78	1.41%	166,544.63	25.43%	47.22
负债总计	77,509.77	31.54%	377,748.58	57.69%	3.87
所有者权益合计	168,218.28	68.46%	277,095.78	42.31%	0.65
归属于母公司的所有者权益合计	148,226.71	60.32%	231,627.80	35.37%	0.56
项 目 (2015年12月31日)	交易前		交易后		变动幅度 (倍)
	金额(万元)	占资产总额比重	金额(万元)	占资产总额比重	
流动资产	136,171.39	52.08%	442,113.52	73.93%	2.25
非流动资产	125,294.66	47.92%	155,903.02	26.07%	0.24
资产总计	261,466.05	100.00%	598,016.54	100.00%	1.29
流动负债	90,165.76	34.48%	263,993.92	44.14%	1.93
非流动负债	3,265.82	1.25%	67,767.23	11.33%	19.75
负债总计	93,431.58	35.73%	331,761.15	55.48%	2.55
所有者权益合计	168,034.47	64.27%	266,255.39	44.52%	0.58
归属于母公司的所有者权益合计	147,512.62	56.42%	220,710.57	36.91%	0.50

本次交易后，由于本次注入资产的规模较大，公司总资产、总负债、所有者权益都将有所增长。2016年8月31日，公司总资产、总负债、所有者权益增幅分别达到1.66倍、3.87倍及0.65倍。

从本次交易前后资产负债结构来看，本次交易完成后资产负债率有所上升，2016年8月31日资产负债率由31.54%上升至57.69%。

从资产结构上看，截至2016年8月31日，本次交易完成后流动资产、非流动资产分别为494,267.24万元、160,577.12万元，交易前后资产结构中流动资产占比有所提升。

从负债结构上看，截至2016年8月31日，本次交易完成后的流动负债、非流动负债分别为211,203.95万元、166,544.63万元，负债结构中以流动负债为主，这主要源于公司融资结构中以短期融资为主，且注入标的赛格地产该期末的预收账款余额较大。

(2) 本次交易前后资产规模、资产结构分析

项 目	交易前	交易后	变动幅度

（2016年8月31日）	金额(万元)	比重	金额(万元)	比重	（倍）
流动资产	121,758.70	49.55%	494,267.24	75.48%	3.06
其中：货币资金	18,757.81	7.63%	97,406.65	14.87%	4.19
应收账款	7,087.32	2.88%	8,244.74	1.26%	0.16
预付账款	8,866.53	3.61%	9,468.01	1.45%	0.07
其他应收款	5,343.44	2.17%	13,135.79	2.01%	1.46
存货	59,808.43	24.34%	329,580.87	50.33%	4.51
其他流动资产	17,885.07	7.28%	32,295.38	4.93%	0.81
非流动资产	123,969.35	50.45%	160,577.12	24.52%	0.30
其中：发放贷款及垫款	47,693.59	19.41%	47,693.59	7.28%	0.00
长期股权投资	18,698.84	7.61%	20,437.07	3.12%	0.09
投资性房地产	43,139.71	17.56%	72,755.28	11.11%	0.69
长期待摊费用	5,179.89	2.11%	6,214.01	0.95%	0.20
资产总计	245,728.05	100.00%	654,844.36	100.00%	1.66
项 目 （2015年12月31日）	交易前		交易后		变动幅度 （倍）
	金额(万元)	比重	金额(万元)	比重	
流动资产	136,171.39	52.08%	442,113.52	73.93%	2.25
其中：货币资金	27,686.34	10.59%	63,280.30	10.58%	1.29
应收账款	9,821.24	3.76%	10,013.93	1.67%	0.02
预付账款	12,904.49	4.94%	14,753.70	2.47%	0.14
其他应收款	2,735.28	1.05%	9,724.36	1.63%	2.56
存货	45,080.99	17.24%	294,585.02	49.26%	5.53
其他流动资产	33,943.04	12.98%	45,756.21	7.65%	0.35
非流动资产	125,294.66	47.92%	155,903.02	26.07%	0.24
其中：发放贷款及垫款	47,552.08	18.19%	47,552.08	7.95%	—
长期股权投资	18,512.26	7.08%	18,512.26	3.10%	—
投资性房地产	44,385.17	16.98%	71,267.84	11.92%	0.61
长期待摊费用	4,923.60	1.88%	6,087.13	1.02%	0.24

资产总计	261,466.05	100.00%	598,016.54	100.00%	1.29

本次交易完成后，截至 2016 年 8 月 31 日，公司资产总额由交易前的 245,728.05 万元上升至 654,844.36 万元，增长 1.66 倍。随着公司资产规模的增大，公司总体实力将得到较大的提升。

本次交易完成后，公司流动资产与非流动资产均得到了较大的提高，截至 2016 年 8 月 31 日，流动资产增长 3.06 倍，非流动资产增长 0.30 倍。流动资产的增长幅度快于非流动资产的增长幅度，主要原因是本次交易完成后，公司货币资金、存货、其他应收款等变化幅度较大。具体分析如下：

①货币资金：本次交易完成后，截至 2016 年 8 月 31 日，公司货币资金由 18,757.81 万元增加至 97,406.65 万元，增加了 4.19 倍。这主要源于标的公司期间内利润留存增加以及赛格地产房地产销售业务预收的房款增长。2016 年 8 月 31 日，赛格地产预收账款较 2015 年末增长 32,777.91 万元，货币资金较 2015 年末增长 41,185.00 万元。

②存货：本次交易完成后，截至 2016 年 8 月 31 日，公司存货由 59,808.43 万元增加至 329,580.87 万元，增加了 4.51 倍。这主要源于赛格地产的存货余额较大，即赛格 ECO 项目二期及西安赛格假日广场等房地产项目的开发成本，以及赛格 ECO 项目一期、惠州东方威尼斯项目一期及二期、惠州赛格假日广场已建成 房地产项目剩余在售开发产品等金额较大。

③其他应收款：本次交易完成后，截至 2016 年 8 月 31 日，公司其他应收款由 5,343.44 万元增长至 13,135.79 万元，增长了 2.10 倍。主要是因为赛格地产的往来款和押金等其他应收款金额较大。

（3）本次交易前后的负债规模、负债结构分析

项 目 (2016 年 8 月 31 日)	交易前		交易后		变动幅 度(倍)
	金额(万元)	比重	金额(万元)	比重	
流动负债	74,055.99	95.54%	211,203.95	55.91%	1.85
其中：短期借款	30,540.36	39.40%	30,540.36	8.08%	0.00
应付账款	2,053.26	2.65%	2,708.93	0.72%	0.32
预收账款	14,113.74	18.21%	66,607.54	17.63%	3.72
应交税费	2,786.86	3.60%	27,428.01	7.26%	8.84
其他应付款	22,004.25	28.39%	79,447.16	21.03%	2.61
一年内到期的非流动负债	-	-	356.17	0.09%	-

非流动负债	3,453.78	4.46%	166,544.63	44.09%	47.22
其中：长期借款	-	-	154,500.00	40.90%	-
负债总计	77,509.77	100.00%	377,748.58	100.00%	3.87
项 目 (2015年12月31日)	交易前		交易后		变动幅 度(倍)
	金额(万元)	比重	金额(万元)	比重	
流动负债	90,165.76	96.50%	263,993.92	79.57%	1.93
其中：短期借款	36,775.96	39.36%	65,275.96	19.68%	0.77
应付账款	8,990.88	9.62%	9,658.48	2.91%	0.07
预收账款	19,043.01	20.38%	36,355.43	10.96%	0.91
应交税费	3,464.50	3.71%	20,599.93	6.21%	4.95
其他应付款	19,432.99	20.80%	101,795.90	30.68%	4.24
一年内到期的非流动负债	-	-	26,558.79	8.01%	-
非流动负债	3,265.82	3.50%	67,767.23	20.43%	19.75
其中：长期借款	-	-	56,300.00	16.97%	-
负债总计	93,431.58	100.00%	331,761.15	100.00%	2.55

本次交易完成后，截至2016年8月31日，公司负债总额由77,509.77万元增长至377,748.58万元，增长了3.87倍，高于总资产的增长率，这使得本次交易后公司资产负债率有所提升。

公司负债结构中，截至2016年8月31日，公司流动负债由74,055.99万元增长至211,203.95万元，增长了1.85倍。非流动负债由3,453.78万元增长至166,544.63万元，增长了47.22倍。本次交易完成后，流动负债占负债总额的比重由95.54%下降至55.91%，非流动负债占负债总额的比重由4.46%上升至44.09%，主要在于标的公司非流动负债中的长期借款金额大幅增加。

本次交易前后，公司预收账款、应交税费、其他应付款、长期借款变动幅度较大，主要原因如下：

①预收账款：本次交易完成后，截至2016年8月31日，公司预收账款由14,113.74万元增加至66,607.54万元，增长了3.72倍。主要系因为赛格地产的预收账款余额较高，其主要为赛格地产预收的购房款。

②应交税费：本次交易完成后，截至2016年8月31日，公司应交税费由2,786.86万元增加至27,428.01万元，增长了8.84倍。主要是由于标的公司期末应交的企业所得税金和土地增值税金余额增长所致。

③其他应付款：本次交易完成后，截至 2016 年 8 月 31 日，公司其他应付款由 22,004.25 万元增加至 79,447.16 万元，增长了 2.61 倍。主要是由于标的公司的往来款、押金、保证金等金额较高，致使公司的其他应付款金额增长较大。

④长期借款：本次交易完成后，截至 2016 年 8 月 31 日，公司备考长期借款为 154,500.00 万元。主要是赛格地产因项目开发资金需求借入的长期借款余额较高，致使公司的借款大幅增加。

（4）交易前后偿债能力分析

偿债能力指标	2016 年 8 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	交易前	交易后	交易前	交易后
资产负债率（合并）	31.54%	57.69%	35.73%	55.48%
流动比率（倍）	1.64	2.34	1.51	1.67
速动比率（倍）	0.84	0.78	1.01	0.56
利息保障倍数	7.79	3.69	8.13	3.20

本次交易完成后，公司资产负债率有所提升，公司偿债能力略有下降，但仍具有较佳的利息偿付能力。本次交易完成后，截至 2016 年 8 月 31 日，公司资产负债率由 31.54% 上升至 57.69%，公司资产负债率的上升源于标的公司赛格地产总体资产负债高达 79.08%，其中，公司的短期借款、一年内到期的非流动负债、其他应付款、预收账款、长期借款等负债合计 331,451.23 万元，占资产总额的 50.62%，使得公司资产负债率较高。本次交易完成后，截至 2016 年 8 月 31 日，公司流动比率由 1.64 上升至 2.34、速动比率由 0.84 下降至 0.78，主要是由于标的公司进行房地产项目开发，对资金需求较大，通过内部资金拆借、银行借款等方式进行融资，导致速动比率较低。

本次交易完成后，2015 年和 2016 年 1-8 月，公司利息保障倍数分别为 3.20 和 3.69，交易完成后公司利润水平能够覆盖利息支出，具有较佳的利息偿付能力。

（二）本次交易对上市公司未来发展前景影响的分析

本次交易完成后，公司控股股东仍为赛格集团，控股股东未发生变更。本次重组完成前，为了保证上市公司的正常运营，除正常换届选举和特殊情况外，上市公司董事、监事及高级管理人员将保持不变。重组完成后，为了保证资产的顺利整合，提升公司经营和管理效率，公司将根据重组后业务整合进度择机进行董事、监事、高管的改选或改聘。

本次重组完成后，公司业务保持现有的运营方式，财务与机构暂无调整计划，

将在运营之中适时进行调整。

本次交易完成后，上市公司将集中拥有赛格集团的主要电子市场及其相关业务资产，公司业务范围和业务规模将有所增加。根据备考审阅报告，公司 2015 年的营业总收入和净利润将超过 170,000 万元和 20,000 万元，从而进一步巩固了公司在行业内的市场地位，将为公司业务提供强有力的支撑，公司业务面临广阔的发展前景，保障公司未来业绩的稳定和持续发展。

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资产权属的所有权，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。

（三）本次交易完成后上市公司发展战略及规划

1、总体发展目标

上市公司将丰富和优化业务价值链来找寻和培育新的增长点，通过业务整合加快上市公司现有业务的转型升级步伐，促进上市公司的多业态发展，增强持续经营能力，提升上市公司的行业地位与影响力。

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。

4、具体业务发展措施

本次重组完成后，上市公司将实施以下具体业务发展措施：

I、加大投入，推动现有业务转型和升级

在现有电子专业市场业务的基础上，公司将根据电子市场的未来发展趋势，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，近期内将推动与淘宝（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，包括创客产品及项目孵化平台、创客产品及项目展销平台、创客金融服务与投资平台。此外，公司将深度挖掘客户需求，提供多样化的服务增加商户粘性，并以金融创新和线上线下相融合的服务模式，助力电子专业市场转型升级。

在商业地产业务，公司将加大现有存量项目的开发，实现业绩早日释放；通过对传统的商业模式进行改进和优化，同时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。

II、组织管理架构

本次交易完成后，本公司将对组织管理架构进行梳理，进一步提高管理效率。本公司将尽快实现本公司与相关注入的资产、资源、机构、人员、业务和管理在上市公司层面的整合，实现统一集成管理，各资产既独立运转又相互共享信息、资源，以达到内部资产的协调与发展。

III、人力资源

随着本公司规模的不断扩大，公司对于高素质人才的需求将不断扩大。公司将立足于未来业务发展的需求，进一步完善招聘和培训体制，建立高效灵活的薪酬管理机制和多元分配制度，设计管理层与核心员工的股权激励，充分调动员工积极性、主动性和创造性，建立一支适应市场变化、推动企业发展的高素质员工队伍。

（四）本次交易对上市公司当期每股收益等财务指标影响的分析

1、本次交易对上市公司财务指标的影响

项 目	2016 年 1-8 月		变动情况	
	交易前	交易后	变动值	变动率（倍）
净利率（%）	10.17	18.61	8.44	0.83
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的加权平均净资产收益率（%）	2.20	4.14	1.94	0.88
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的基本每股收益（元）	0.0414	0.0868	0.0454	1.10
项 目	2015 年度		变动情况	
	交易前	交易后	变动值	变动率（倍）
净利率（%）	12.75	12.96	0.21	0.02
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的加权平均净资产收益率（%）	5.94	8.60	2.66	0.45
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的基本每股收益（元）	0.1082	0.1412	0.0330	0.30

公司净利率、加权平均净资产收益率及基本每股收益交易后均出现了较大幅度的增长，2015 年度，公司交易完成后净利率、加权平均净资产收益率及基本每股收益分别为 12.96%、8.60%及 0.1412 元/股，分别较交易前增长 0.02 倍、0.45 倍和 0.30 倍。2016 年 1-8 月，公司交易完成后净利率、加权平均净资产收益率及基本每股收益分别为 18.61%、4.14%及 0.0868 元/股，分别较交易前增长 0.83 倍、0.88 倍和 1.10 倍，公司总体盈利能力明显增强，总体资产质量显著改善，有利于更好的提高及维护中小股东的利益。

根据备考合并数据，2015 年度本公司的盈利能力与可比上市公司盈利能力对比如下：

股票代码	公司名称	净利率（%）	加权平均净资产收益率（%）	基本每股收益（元/股）
000062. SZ	深圳华强	19.24	8.19	0.3173
002344. SZ	海宁皮城	33.41	9.91	0.4200
600415. SH	小商品城	12.47	7.18	0.1200
600790. SH	轻纺城	44.13	7.23	0.2500
000061. SZ	农产品	2.77	-1.40	-0.0400
000301. SZ	东方市场	24.96	5.00	0.1365
600738. SH	兰州民百	7.70	7.50	0.2320
本公司备考数据		13.76	8.60	0.1352

数据来源：WIND 资讯

从上表可以看出，交易完成后，公司备考销售净利率低于深圳华强、海宁皮城、轻纺城、东方市场，高于小商品城、农产品、兰州民百；加权平均净资产收益率与深圳华强相仿，略低于海宁皮城，高于其他可比上市公司；基本每股收益低于深圳华强、海宁皮城、轻纺城和兰州民百。总体来说，公司备考合并后经营业绩有所增强，市场竞争力有所提升。

2、本次交易对上市公司未来资本性支出的影响与融资计划

本次交易完成后，公司暂无其他新增资本性支出计划。

本次交易完成后，上市公司的资产负债率有所提升，根据备考合并数据，截至 2016 年 8 月 31 日，上市公司的资产负债率为 57.69%，处于较高水平。本次交易将募集不超过 20 亿元配套融资，在支付完标的资产的现金对价后，剩余部分将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，预计资产负债率将降低为 47.98%，有利于改善总体偿债风险。

3、本次交易职工安置方案对上市公司的影响

本次交易不涉及职工安置，不涉及对上市公司的影响。

4、本次交易成本对上市公司的影响

本次交易的主要成本包括本次收购的相关税费以及聘请相关中介机构的费用，上述费用将对完成重组当年上市公司的净利润产生一定程度影响。

如果募集配套资金，承销费用将会直接冲减上市公司因本次交易而增加的资本公积。

第十二章 财务会计信息

一、标的公司赛格创业汇模拟财务报表

中天运对标的公司 2014 年、2015 年及 2016 年 1-8 月的模拟财务报告进行审计，并出具了标准无保留意见的《审计报告》（中天运[2016]审字第 90944 号）。

（一）模拟财务报表编制基础

根据深圳市国资委的无偿划转批复，以 2015 年 10 月 31 日为基准日，深圳市赛格集团有限公司持有的 170 项物业资产和深圳市赛格新城市建设发展有限公司 20%股权无偿划转给赛格创业汇。

模拟资产负债表系假定赛格创业汇前述无偿划转资产事宜于模拟财务报表最早列报日即已实施完毕，即：赛格创业汇自 2014 年 1 月 1 日始已持有深圳市赛格集团有限公司投资性房地产 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，且持续保持该架构。

模拟利润表系以上述无偿划转的资产为基础，因相关资产并非完整会计主体，为了了解该等资产的盈利情况，按照配比及权责发生制原则，对原主体涉及的资产负债表相关资产的收入、成本以及费用进行模拟剥离调整，编制这些资产产生的模拟利润。

考虑本模拟财务报表之特殊目的，未编制无偿划转后之模拟现金流量表和模拟股东权益变动表。

赛格创业汇模拟财务报表是按照财政部 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则》及其指南、讲解和其他有关规定编制的。

（二）标的公司模拟财务报表

1、模拟资产负债表

单位：万元

项 目	2016 年 8 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	6,428.32	1,971.70	591.30
应收账款	66.37	-	-
其他应收款	41.80	314.39	230.97
其他流动性资产	-	-	12.84

项 目	2016 年 8 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
流动资产合计	6,536.49	2,286.09	835.12
非流动资产：			
长期股权投资	319.90	319.90	319.90
投资性房地产	18,878.63	20,489.40	22,839.16
固定资产	271.44	244.30	260.14
在建工程	826.63	-	-
长期待摊费用	1,025.44	1,152.23	1,132.75
递延所得税资产	30.71	30.71	30.71
非流动资产合计	21,352.75	22,236.54	24,582.66
资产总计	27,889.24	24,522.63	25,417.78
流动负债：			
预收账款	2,988.11	6.55	232.42
应交税费	475.39	138.41	36.34
其他应付款	1,363.62	212.45	78.03
流动负债合计	4,827.12	357.41	346.78
递延收益	208.88	200.00	-
非流动负债合计	208.88	200.00	-
负债合计	5,036.01	557.41	346.78
股东权益合计	22,853.24	23,965.23	25,070.99
负债和所有者权益总计	27,889.24	24,522.63	25,417.78

2、模拟利润表

单位：万元

项 目	2016 年 1-8 月	2015 年度	2014 年度
营业收入	8,148.04	12,231.08	9,216.96
减：营业成本	3,025.81	4,675.03	3,448.94
营业税金及附加	254.74	684.94	516.15
销售费用	61.18	12.10	0.77
管理费用	1,381.52	2,119.67	1,439.44
财务费用	1.56	-1.29	-11.42

项 目	2016 年 1-8 月	2015 年度	2014 年度
投资收益	23.43	-	-
营业利润	3,446.68	4,740.63	3,823.08
加：营业外收入	1.12	100.00	-
减：营业外支出	0.05	0.91	-
利润总额	3,447.74	4,839.72	3,823.08
减：所得税费用	861.93	1,209.93	955.77
净利润	2,585.80	3,629.79	2,867.31

二、标的公司赛格康乐财务报表

中天运对标的公司 2014 年、2015 年及 2016 年 1-8 月的财务报告进行审计，并出具了标准无保留意见的《审计报告》（中天运〔2016〕审字第 90945 号）。

（一）财务报表编制基础

赛格康乐财务报表以持续经营假设为基础，自本报告期末至少 12 个月内具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。赛格康乐根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则-基本准则》和 41 项具体会计准则，以及企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他规定，并基于公司重要会计政策、会计估计进行编制。

（二）标的公司财务报表

1、资产负债表

单位：万元

项 目	2016 年 8 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	293.37	323.56	804.96
其他应收款	1,094.71	36.44	133.29
划分为持有待售的资产	-	-	-
其他流动资产	6,408.15	7,059.75	5,932.89
流动资产合计	7,796.24	7,419.75	6,871.14
非流动资产：			
可供出售的金融资产	-	-	284.59

项 目	2016 年 8 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
投资性房地产	27.83	27.83	27.83
无形资产	143.38	148.81	156.97
固定资产	75.67	70.50	86.43
在建工程	402.19	—	—
递延所得税资产	53.31	52.83	52.83
非流动资产合计	702.37	299.96	608.66
资产总计	8,498.61	7,719.72	7,479.79
流动负债：			
预收账款	482.28	1,060.36	1,137.53
应付职工薪酬	32.09	219.02	193.67
应交税费	635.56	911.98	814.03
其他应付款	1,669.19	1,689.22	1,714.85
流动负债合计	2,819.12	3,880.59	3,860.09
非流动负债：			
递延所得税负债	—	—	58.85
非流动负债合计	—	—	58.85
负债合计	2,819.12	3,880.59	3,918.93
所有者权益：	—	—	—
实收资本	500.00	500.00	500.00
盈余公积	398.40	398.40	398.40
未分配利润	4,781.09	2,940.73	2,485.91
其他综合收益	—	—	176.54
股东权益合计	5,679.49	3,839.13	3,560.86
负债和所有者权益总计	8,498.61	7,719.72	7,479.79

2、利润表

单位：万元

项 目	2016 年 1-8 月	2015 年度	2014 年度
营业收入	3,497.14	5,739.51	5,409.07
减：营业成本	714.77	1,438.45	1,337.82

项 目	2016 年 1-8 月	2015 年度	2014 年度
营业税金及附加	123.39	326.80	301.72
管理费用	378.57	697.22	905.71
财务费用	-28.84	0.92	-0.37
资产减值损失	-	-	-
加：投资收益	174.17	536.55	268.46
营业利润	2,483.42	3,812.66	3,132.65
加：营业外收入	9.40	16.21	131.32
减：营业外支出	33.61	15.03	0.68
利润总额	2,459.21	3,813.84	3,263.28
减：所得税费用	618.84	959.03	878.61
净利润	1,840.36	2,854.81	2,384.67

3、现金流量表

单位：万元

项目	2016 年 1-8 月	2015 年度	2014 年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金	3,080.25	5,868.13	5,455.87
收到其他与经营活动有关的现金	140.09	234.69	350.57
经营活动现金流入小计	3,220.34	6,102.82	5,806.45
购买商品、接受劳务支付的现金	584.87	1,246.50	1,208.47
支付给职工以及为职工支付的现金	737.79	916.73	842.51
支付的各项税费	1,121.28	1,222.79	1,025.99
支付其他与经营活动有关的现金	213.57	198.81	1,196.46
经营活动现金流出小计	2,657.51	3,584.84	4,273.43
经营活动产生的现金流量净额	562.83	2,517.98	1,533.02
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资所收到的现金	650.00	-	-
取得投资收益收到的现金	183.63	536.55	223.57
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2.00	-	-
投资活动现金流入小计	835.63	536.55	223.57

项目	2016 年 1-8 月	2015 年度	2014 年度
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	428.65	5.93	434.26
投资支付的现金	-	1,130.00	820.00
投资活动现金流出小计	428.65	1,135.93	1,254.26
投资活动产生的现金流量净额	406.99	-599.38	-1,030.69
三、筹资活动产生的现金流量			
筹资活动现金流入小计	-	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	-	2,400.00	500.00
支付其他与筹资活动有关的现金	1,000.00	-	-
筹资活动现金流出小计	1,000.00	2,400.00	500.00
筹资活动产生的现金流量净额	-1,000.00	-2,400.00	-500.00
四、汇率变动对现金的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-30.18	-481.40	2.33
加：年初现金及现金等价物余额	323.56	804.96	802.63
年末现金及现金等价物余额	293.38	323.56	804.96

三、标的公司赛格物业发展财务报表

中天运对标的公司 2014 年、2015 年及 2016 年 1-8 月的财务报告进行审计，并出具了标准无保留意见的《审计报告》（中天运〔2016〕审字第 90943 号）。

（一）财务报表编制基础

赛格物业发展财务报表以持续经营假设为基础，自本报告期末至少 12 个月内具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。赛格物业发展根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则-基本准则》和 41 项具体会计准则，以及企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他规定，并基于公司重要会计政策、会计估计进行编制。

（二）标的公司财务报表

1、资产负债表

单位：万元

项 目	2016 年 8 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	1,886.00	4,442.58	2,770.36
预付账款	48.06	33.54	42.65
应收利息	125.70	—	—
应收股利	252.00	—	—
其他应收款	104.30	33.50	13.39
其他流动资产	8,000.00	4,500.00	5,000.00
流动资产合计	10,416.05	9,009.62	7,826.40
非流动资产：			
长期股权投资	1,200.00	1,200.00	1,200.00
投资性房地产	197.53	218.72	250.48
固定资产	17.11	17.98	24.56
递延所得税资产	19.90	19.90	19.90
非流动资产合计	1,434.55	1,456.60	1,494.94
资产总计	11,850.61	10,466.23	9,321.34
流动负债：			
应付职工薪酬	53.53	45.09	38.23
应交税费	825.85	682.53	708.98
应付股利	9.31	9.31	9.31
其他应付款	4,970.61	4,881.36	4,236.53
流动负债合计	5,859.29	5,618.30	4,993.05
非流动负债合计	—	—	—
负债合计	5,859.29	5,618.30	4,993.05
所有者权益：			
实收资本	500.00	500.00	500.00
盈余公积	485.59	485.59	485.59
未分配利润	5,005.72	3,862.34	3,342.70
股东权益合计	5,991.31	4,847.93	4,328.29
负债和所有者权益总计	11,850.61	10,466.23	9,321.34

2、利润表

单位：万元

项 目	2016 年 1-8 月	2015 年度	2014 年度
一、营业总收入	3,839.58	6,342.08	6,254.47
其中：营业收入	3,839.58	6,342.08	6,254.47
二、营业总成本	2,851.67	5,179.56	5,113.20
其中：营业成本	2,482.38	4,489.35	4,412.38
营业税金及附加	97.53	251.40	250.87
管理费用	265.55	429.60	451.49
财务费用	6.21	9.20	-1.54
加：投资收益	459.21	478.56	387.48
三、营业利润	1,447.12	1,641.09	1,528.75
加：营业外收入	-	-	-
减：营业外支出	-	-	3.00
四、利润总额	1,447.12	1,641.09	1,525.75
减：所得税费用	303.74	358.55	343.05
五、净利润	1,143.38	1,282.54	1,182.71

3、现金流量表

单位：万元

项目	2016 年 1-8 月	2015 年度	2014 年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金	4,193.74	6,351.66	6,390.49
收到其他与经营活动有关的现金	558.28	667.41	674.95
经营活动现金流入小计	4,752.02	7,019.08	7,065.43
购买商品、接受劳务支付的现金	1,827.24	2,789.84	2,126.23
支付给职工以及为职工支付的现金	1,146.71	1,632.50	1,614.32
支付的各项税费	777.77	1,054.58	702.11
支付其他与经营活动有关的现金	137.74	105.93	123.37
经营活动现金流出小计	3,889.45	5,582.86	4,566.03
经营活动产生的现金流量净额	862.57	1,436.22	2,499.40

项目	2016 年 1-8 月	2015 年度	2014 年度
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资所收到的现金	-	500.00	-
取得投资收益收到的现金	81.51	478.56	387.48
投资活动现金流入小计	81.51	978.56	387.48
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	0.66	-	2.72
投资支付的现金	3,500.00	-	3,000.00
投资活动现金流出小计	3,500.66	-	3,002.72
投资活动产生的现金流量净额	-3,419.14	978.56	-2,615.23
三、筹资活动产生的现金流量			
收到其他与筹资活动有关的现金	-	20.34	3,600.00
筹资活动现金流入小计	-	20.34	3,600.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	-	762.90	472.35
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	3,000.00
筹资活动现金流出小计	-	762.90	3,472.35
筹资活动产生的现金流量净额	-	-742.56	127.65
四、汇率变动对现金的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-2,556.57	1,672.22	11.81
加：年初现金及现金等价物余额	4,442.58	2,770.36	2,758.54
年末现金及现金等价物余额	1,886.00	4,442.58	2,770.36

四、标的公司赛格地产财务报表

中天运对标的公司 2014 年、2015 年及 2016 年 1-8 月的财务报告进行审计，并出具了标准无保留意见的《审计报告》（中天运〔2016〕审字第 90946 号）。

（一）财务报表编制基础

赛格地产财务报表以持续经营假设为基础，自本报告期末至少 12 个月内具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。赛格地产根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则-基本准则》和 41 项具体会计准则，以及企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他规定，并基于公司重要会计政策、会计估计进行编制。

（二）标的公司财务报表

1、资产负债表

单位：万元

项目	2016年8月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
流动资产：			
货币资金	70,041.13	28,856.13	43,833.00
应收账款	1,091.05	192.69	679.57
预付款项	553.43	1,815.67	7.92
其他应收款	6,567.48	6,621.72	4,019.94
存货	269,772.44	249,504.03	150,065.83
其他流动资产	2.16	253.42	7,574.24
流动资产合计	348,027.70	287,243.65	206,180.51
非流动资产：			
长期股权投资	1,738.23	0.00	0.00
投资性房地产	10,511.58	6,146.72	50,739.84
固定资产	901.19	846.18	880.82
长期待摊费用	8.67	11.30	33.53
递延所得税资产	1,478.33	1,130.94	3,190.44
非流动资产合计	14,637.99	8,135.14	54,844.63
资产总计	362,665.69	295,378.79	261,025.14
流动负债：			
短期借款	-	28,500.00	16,000.00
应付账款	655.67	667.60	5,184.14
预收款项	49,023.41	16,245.50	20,878.97
应付职工薪酬	695.21	806.42	868.16
应交税费	22,704.35	15,402.51	12,549.28
应付利息	1,016.05	207.10	295.21
应付股利	4.07	4.07	4.07
其他应付款	49,455.44	75,596.86	63,537.98
一年内到期的非流动负债	356.17	26,558.79	-
流动负债合计	123,910.36	163,988.85	119,317.81

项目	2016年8月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
非流动负债：			
长期借款	154,500.00	56,300.00	66,400.00
预计负债	23.25	-	-
递延收益	460.19	102.88	-
递延所得税负债	7,898.53	7,898.53	9,539.39
非流动负债合计	162,881.97	64,301.41	75,939.39
负债合计	286,792.33	228,290.25	195,257.20
所有者权益：			
股本	10,250.00	10,250.00	10,250.00
资本公积	-	-	136.01
盈余公积	4,886.48	4,886.48	4,425.30
未分配利润	48,649.22	39,683.33	39,084.63
归属母公司所有者权益合计	63,785.70	54,819.81	53,895.94
少数股东权益	12,087.66	12,268.72	11,871.99
所有者权益合计	75,873.36	67,088.53	65,767.94
负债和所有者权益总计	362,665.69	295,378.79	261,025.14

2、利润表

单位：万元

项目	2016年1-8月	2015年度	2014年度
一、营业总收入	37,523.86	72,658.44	34,476.07
其中：营业收入	37,523.86	72,658.44	34,476.07
二、营业总成本	31,681.13	65,193.41	28,963.80
其中：营业成本	22,182.35	47,915.71	19,838.06
营业税金及附加	3,194.74	9,812.52	3,161.34
销售费用	1,995.09	2,031.12	940.47
管理费用	3,721.39	5,334.58	4,848.02
财务费用	576.64	68.74	-79.05
资产减值损失	10.93	30.74	254.97

项目	2016 年 1-8 月	2015 年度	2014 年度
加：投资收益	153.83	306.70	844.19
三、营业利润	5,996.56	7,771.73	6,356.46
加：营业外收入	6,160.59	113.59	11,803.71
减：营业外支出	39.66	138.10	38.16
四、利润总额	12,117.50	7,747.22	18,122.01
减：所得税费用	3,332.67	2,810.05	4,899.63
五、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
少数股东损益	-181.06	579.39	-301.57

3、现金流量表

单位：万元

项 目	2016 年 1-8 月	2015 年度	2014 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	70,979.42	75,603.43	52,640.74
收到其他与经营活动有关的现金	2,445.64	4,159.21	517.59
经营活动现金流入小计	73,425.06	79,762.64	53,158.33
购买商品、接受劳务支付的现金	29,047.78	91,413.77	58,891.53
支付给职工以及为职工支付的现金	7,648.14	11,969.66	10,288.10
支付的各项税费	6,833.16	8,499.37	5,345.47
支付其他与经营活动有关的现金	3,844.95	6,070.57	3,251.71
经营活动现金流出小计	47,374.03	117,953.38	77,776.81
经营活动产生的现金流量净额	26,051.03	-38,190.74	-24,618.48
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	-	6,000.00	-
取得投资收益收到的现金	165.61	306.70	844.19
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.02	0.08	-
投资活动现金流入小计	165.63	6,306.78	844.19
购建固定资产、无形资产和其他长期资	5,322.39	115.84	123.72

项 目	2016 年 1-8 月	2015 年度	2014 年度
产支付的现金			
投资支付的现金	-	-	6,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	1,750.00	734.07	544.83
投资活动现金流出小计	7,072.39	849.91	6,668.56
投资活动产生的现金流量净额	-6,906.76	5,456.87	-5,824.37
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		500.00	500.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	500.00
取得借款收到的现金	100,200.00	85,000.00	71,500.00
发行债券收到的现金	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	33,000.00	19,100.00
筹资活动现金流入小计	100,200.00	118,500.00	91,100.00
偿还债务支付的现金	57,000.00	56,100.00	35,400.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	8,159.26	16,143.01	10,263.78
支付其他与筹资活动有关的现金	13,000.00	28,500.00	5,900.00
筹资活动现金流出小计	78,159.26	100,743.01	51,563.78
筹资活动产生的现金流量净额	22,040.74	17,756.99	39,536.22
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	41,185.01	-14,976.88	9,093.37
加：期初现金及现金等价物余额	28,856.13	43,833.00	34,739.63
六、期末现金及现金等价物余额	70,041.13	28,856.13	43,833.00

五、根据本次交易编制的上市公司备考合并财务报表

中天运会计师事务所（特殊普通合伙）对上市公司 2015 年及 2016 年 1-8 月的备考合并财务报告进行审计，并出具了标准无保留意见的《备考合并财务报表审阅报告》（中天运阅字[2016]第 90009 号）。

（一）备考财务报表编制基础及方法

1、备考合并财务报表的编制基础

本备考合并财务报表编制基础为公司和拟购资产标的公司经审计或审阅的 2015 年、2016 年 1-8 月模拟合并财务报表；公司 2015 年度的财务报表已经大华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并于 2016 年 3 月 28 日出具了大华审字[2016]001907 号标准无保留意见的审计报告，公司 2016 年 1-8 月财务报表经中天运会计师事务所（特殊普通合伙）审阅；拟购买资产标的公司 2015 年度、2016 年 1-8 月的财务报表经过中天运会计师事务所（特殊普通合伙）审计；标的公司的会计政策和会计估计中与公司会计政策和会计估计不存在重大差异；由于备考合并财务报表是在假定本次交易于 2015 年 1 月 1 日已经完成，收购合并后的架构于 2015 年 1 月 1 日已经形成并独立存在的假设基础上编制。编制过程中考虑到本备考合并财务报表之特殊目的，因此未编制备考合并现金流量表和备考合并所有者权益变动表。

2、备考合并财务报表的编制假设

本备考财务报表系假设本次重组已于 2015 年 1 月 1 日(以下简称“合并基准日”)完成，并依据本次重组完成后的股权架构，在可持续经营的前提下，根据以下假设编制：

(1) 备考财务报表相关议案能够获得本公司股东大会批准，并获得中国证券监督管理委员会的批准。

(2) 假设于 2015 年 1 月 1 日，本公司已完成本次重组发行的股份，发行价格为每股 9.94 元，并且于 2015 年 1 月 1 日与购买资产相关的手续已全部完成。

(3) 本备考财务报表未考虑非公开发行股份募集重组配套资金事项。

(4) 本备考财务报表未考虑本次重组中可能产生的相关税费。

由于本次重组方案尚待本公司股东大会的批准及中国证监会的核准，最终经批准的本次重组方案，包括本公司实际发行的股份及其作价，以及发行费用等都可能与本备考财务报表中所采用的上述假设存在差异，则相关资产及负债，都将在本次重组完成后实际入账时作出相应调整。

(二) 上市公司备考合并财务报表

1、备考合并资产负债表

单位：万元

项 目	2016 年 8 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
流动资产：		

项 目	2016 年 8 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
货币资金	97,406.65	63,280.30
拆出资金	4,000.00	4,000.00
应收票据	10.10	-
应收账款	8,244.74	10,013.93
预付款项	9,468.01	14,753.70
应收利息	125.70	-
其他应收款	13,135.79	9,724.36
存货	329,580.87	294,585.02
划分为持有待售的资产	-	
其他流动资产	32,295.38	45,756.21
流动资产合计	494,267.24	442,113.52
非流动资产：		
发放贷款及垫款	47,693.59	47,552.08
可供出售金融资产	3,440.53	3,454.00
长期股权投资	20,437.07	18,512.26
投资性房地产	72,755.28	71,267.84
固定资产	4,906.32	2,412.97
在建工程	1,235.82	14.08
固定资产清理	0.46	-
无形资产	235.53	263.19
商誉	1,032.89	1,032.89
长期待摊费用	6,214.01	6,087.13
递延所得税资产	2,625.64	2,277.76
其他非流动资产	-	510.38
非流动资产合计	160,577.12	155,903.02
资产总计	654,844.36	598,016.54
流动负债：		
短期借款	30,540.36	65,275.96
应付账款	2,708.93	9,658.48
预收款项	66,607.54	36,355.43

项 目	2016 年 8 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
应付职工薪酬	1,538.17	3,255.45
应交税费	27,428.01	20,599.93
应付利息	1,085.92	258.78
应付股利	1,491.68	235.20
其他应付款	79,447.16	101,795.90
一年内到期的非流动负债	356.17	26,558.79
流动负债合计	211,203.95	263,993.92
非流动负债：		
长期借款	154,500.00	56,300.00
预计负债	993.25	700.00
递延收益	1,627.74	1,266.29
递延所得税负债	9,423.64	9,500.94
非流动负债合计	166,544.63	67,767.23
负债合计	377,748.58	331,761.15
所有者权益：		
股本	78,479.90	78,479.90
资本公积	133,027.09	124,897.87
盈余公积	10,992.23	10,992.23
其他综合收益	25.95	32.67
未分配利润	9,102.63	6,307.89
归属于母公司所有者权益合计	231,627.80	220,710.57
少数股东权益	45,467.98	45,544.82
所有者权益合计	277,095.78	266,255.39

2、备考合并利润表

单位：万元

项 目	2016 年 1-8 月	2015 年度
一、营业总收入	103,576.63	181,267.70
其中：营业收入	97,942.76	170,753.48
利息收入	5,206.94	10,120.58

项 目	2016 年 1-8 月	2015 年度
手续费及佣金收入	426.93	393.64
二、营业总成本	82,832.97	150,849.26
其中：营业成本	67,305.66	119,953.81
利息支出	46.59	559.94
营业税金及附加	4,815.05	13,856.08
销售费用	2,160.26	2,501.76
管理费用	8,070.54	13,003.35
财务费用	820.20	434.05
资产减值损失	-385.33	540.28
投资收益（损失以“-”号填列）	618.02	3,086.56
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	21,361.67	33,504.99
加：营业外收入	6,260.63	466.55
减：营业外支出	360.93	1,622.82
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	27,261.38	32,348.72
减：所得税费用	7,989.95	8,847.54
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	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
少数股东损益	4,464.93	5,870.95
六、每股收益：	-	-
（一）基本每股收益（元/股）	0.1136	0.1352
（二）稀释每股收益（元/股）	0.1136	0.1352
七、其他综合收益	-10.10	14.25
八、综合收益总额	19,261.33	23,515.43
其中：归属于母公司所有者的综合收益总额	14,806.50	17,639.71
归属于少数股东的综合收益总额	4,464.93	5,875.72

第十三章 同业竞争和关联交易

一、本次交易对同业竞争的影响

（一）本次交易前后同业竞争的具体内容及变化情况

上市公司的主要经营业务为电子专业市场及其配套项目的开发及经营、小额贷款业务、物业租赁服务业务、贸易渠道业务及经济型酒店业务等。

1、本次交易前同业竞争情况

在本次交易前，上市公司与赛格集团及其下属子公司均在深圳区域内拥有经营电子专业市场和商业办公的物业资产，经营业务存在重合。

经 2011 年 1 月 26 日召开的公司第五届董事会第六次临时会议审议批准，为解决本公司与本公司控股股东赛格集团之间存在的同业竞争问题，经双方友好协商，赛格集团将由其直接经营管理的“赛格通信市场”全权委托本公司进行经营管理，为此，双方签订了《赛格通信市场委托经营管理合同》。

2、赛格集团与深赛格存在同业竞争的情况

主体	同业竞争情况
深圳市赛格创业汇有限公司	从事与电子专业市场相关的创客业务；持有赛格广场、赛格工业区、赛格工业大厦等 170 项物业资产，并从事相关物业经营业务
深圳市赛格康乐企业发展有限公司	主要从事康乐工业大厦的物业经营业务
深圳市赛格物业发展有限公司	主要从事华强北地区的物业管理业务
深圳市赛格地产投资股份有限公司	持有赛格工业大厦、赛格工业区、赛格科技工业园等物业资产，并从事相关物业经营业务及物业管理业务
深圳市赛格集团有限公司	直接持有赛格工业大厦 2 宗物业、康乐工业大厦 1 楼部分面积和 8 楼、光纤 1 栋首层 5 宗物业部分商业运营物业资产

（二）本次交易对同业竞争的影响

本次交易的目的之一为减少本公司与赛格集团在电子专业市场经营方面的同业竞争问题。本次重组完成后，赛格集团下属的绝大部分从事电子专业市场经营的物业资产将注入到上市公司，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，极大程度上解决了本公司与赛格集团在重组前所存在的同业竞

争问题。

1、本次交易完成后与控股股东间的同业竞争情况

本次重组完成后，因部分物业存在瑕疵尚不满足注入上市公司的条件，赛格集团仍将持有少数华强北区域内的电子专业市场物业资产，与上市公司存在小范围的同业竞争。该部分房产面积占本次拟注入房产总面积的 3.00%，所占比例较小，无实质性影响。具体明细如下：

房产名称	物业用途	建筑面积(M ²)	本次重组未注入原因
赛格工业大厦 2 宗物业	电子商品市场	881.49	产权证登记和实际权属不一致，部分物业涉及同一产权证下存在其他外部实际权利人的情况，且短期内无法办理变更登记手续
康乐工业大厦 1 楼部分面积和 8 楼	电子商品市场、商业办公	2,323.63	产权证登记和实际权属不一致，部分物业涉及同一产权证下存在其他外部实际权利人的情况，且短期内无法办理变更登记手续
光纤 1 栋首层 5 宗物业	商业	519.51	无证房产
小计		3,724.63	-

2、本次重组完成后的减少同业竞争的措施

本次未注入上市公司的剩余少部分经营电子专业市场和商业办公的物业资产，共计 3,724.63 平方米，由于存在产权证登记和实际权属不一致，部分物业资产涉及同一房产证下存在其他外部实际权利人的情况和无产权证明的情况，相关问题预计短期内难以完善。公司将采取一切必要措施，解决该等房产存在的瑕疵。

本次交易完成后，为了彻底解决与深赛格仍存在的小范围同业竞争问题，赛格集团已于 2016 年 2 月 3 日作出了减少同业竞争的承诺，并于 2016 年 2 月 19 日对该承诺进行补充，具体承诺内容如下：

“1、本次重组中，赛格集团下属部分电子商业市场等构成同业竞争的相关资产尚未注入上市公司，对于该等资产，赛格集团将在本次重大资产重组完成后托管给深赛格或深赛格子公司。

在本次重组完成后的 5 年内，赛格集团将采取一切必要措施，解决该等房产存在的瑕疵，并根据深赛格的经营需要以及该等资产的权属完善情况，将赛格集团拥有的上述电子专业市场等构成同业竞争的相关资产整合至深赛格或以出售转让等可行方式转让给第三方。如赛格集团未能如期完成上述事项，则在赛格集团

在相关资产注入深赛格前，赛格集团将以租赁方式交由深赛格直接对外经营，并享有该部分物业对应的收入。深赛格向赛格集团租赁该部分物业的年度租金为该部分物业资产对应的折旧。租赁经营该部分物业资产的相关损益将由深赛格承担及享有，届时双方将另行签署相关租赁协议。

2、除在承诺生效日前所拥有的资产和经营的业务以外，在作为深赛格控股股东/实际控制人期间，为了保证深赛格的持续发展，本公司将对自身及控制的关联企业的经营活动进行监督和约束，在深赛格经营区域内，不再新建或收购与其主营业务相同或类似的资产和业务，亦不从事任何可能损害深赛格及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织利益的活动；若未来深赛格经营区域内存在与其主营业务相同或类似的商业机会将优先推荐给深赛格及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织。但是，满足下列条件之一的除外：

（1）由于国家法规、政策等原因，由政府行政划拨或定向协议配置给赛格集团及其所投资企业的商业物业和房地产开发项目；或

（2）特定商业物业和房地产开发项目招标或出让、转让条件中对投标人或受让人有特定要求时，深赛格不具备而赛格集团具备该等条件。

对于因符合上述除外条件而取得的与深赛格主营业务相同或产生同业竞争的商业物业和房地产开发项目，可由赛格集团先行投资建设，如深赛格认为该等项目具备了注入深赛格的条件，赛格集团将在收到深赛格书面收购通知后，立即与深赛格就该收购事项进行协商，将该等项目转让给深赛格。

本公司若违反上述承诺，将承担因此而给深赛格和标的公司及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织造成的一切损失。”

二、标的公司关联交易情况

（一）赛格创业汇

1、关联方交易

（1）关联采购

单位：万元

项目名称	关联方	2016年1-8月	2015年度	2014年度
物业管理费	赛格物业发展	84.69	127.03	70.30
物业管理费	赛格物业管理	12.82	19.23	19.23

(2) 关联方出租

单位：万元

项目	承租方	2016 年 1-8 月	2015 年度	2014 年度
物业出租	深圳赛格人才培训中心	113.61	189.61	185.96
物业出租	深圳赛格股份有限公司赛格电子市场分公司	35.74	63.87	58.62
物业出租	赛格物业发展	25.60	38.40	8.48
物业出租	深圳市赛格电子商务有限公司	-	46.56	50.29

(3) 委托管理

单位：万元

委托方名称	受托方名称	受托资产类型	2016 年 1-8 月确认成本	2015 年度确认成本	2014 年度确认成本
赛格集团	深赛格	赛格通信市场	13.33	20.00	20.00

2、关联往来

单位：万元

项目	关联方	2016 年 8 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
其他应收款	赛格集团	-	222.00	222.00
其他应收款	赛格集团商业运营分公司	-	88.83	-
其他应付款	赛格集团	31.95	-	-
其他应付款	赛格集团赛格电子数码通信市场	0.16	-	-

(二) 赛格康乐

1、关联交易

(1) 关联方采购

单位：万元

项目	关联方	2016 年 1-8 月	2015 年度	2014 年度
电梯维护费	赛格物业发展	2.24	3.36	3.36

(2) 关联方租赁

单位：万元

项目	出租方	2016 年 1-8 月	2015 年度	2014 年度
物业租赁	赛格集团商业运营分公司	32.14	65.84	60.90
	深圳市赛格宝华企业发展股份有限公司	-	5.52	5.52

(3) 关联方资金拆借

单位：万元

资金拆入方	起始日	到期日	拆出金额
哈尔滨海格集团有限公司	2016 年 1 月	2017 年 4 月	1,000.00

2、关联往来

单位：万元

项目	关联方	2016 年 8 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
其他应收款	赛格集团	-	1.53	91.53
其他应收款	哈尔滨海格集团有限公司	1,028.15	20.00	20.00

截至本重组报告书出具日，哈尔滨海格集团有限公司与赛格康乐间的往来款已全额清偿。

(三) 赛格物业发展

1、关联交易

(1) 关联方销售

单位：万元

项目名称	关联方	2016年1-8月	2015年度	2014年度
收取物业管理费	赛格集团	23.87	35.80	35.80
收取物业管理费	赛格创业汇	31.35	47.03	-
收取物业管理费	赛格集团商业运营分公司	107.35	174.53	122.36
收取物业管理费	深圳市赛格地产投资股份有限公司文化分公司	7.57	-	-
电梯维护费	赛格康乐	2.24	3.36	3.36
受托代收赛格广场地下停车场管理费佣金	赛格集团	8.37	10.83	11.33

(2) 关联方租赁

单位：万元

项目	出租方/承租方	2016年1-8月	2015年度	2014年度
物业租入	赛格集团商业运营分公司	25.60	38.40	8.48
物业出租	深圳市赛格小额贷款有限公司	9.60	-	-

(3) 资金拆出

单位：万元

资金拆入方	起始日	到期日	拆出金额
深圳市赛格电子商务有限公司	2014年1月	2014年5月	2,000.00
深圳赛格高技术投资股份有限公司	2013年3月	2014年3月	600.00

2、关联往来

单位：万元

项目	关联方	2016年8月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
其他应付款	赛格集团	4,043.19	3,149.03	2,817.55

其他应付款	深圳市赛格电子商务有限公司	-	1.03	1.23
其他应付款	深圳赛格高技术投资股份有限公司	25.00	25.00	4.66
其他应付款	深圳市赛格广场投资发展有限公司	92.20	92.20	92.20
应付股利	深圳市赛格广场投资发展有限公司	9.31	9.31	9.31

（四）赛格地产

1、关联交易

（1）关联方销售

单位：万元

项目名称	关联方	2016年1-8月	2015年度	2014年度
收取物业管理费	赛格集团商业运营分公司	5.38	14.06	20.18
收取物业管理费	赛格创业汇	8.16	6.12	-
收取物业管理费	深圳市赛格电子商务有限公司	2.55	-	-
出售物业	赛格集团	12,751.53	-	-

（2）关联方采购

项目名称	关联方	2016年1-8月	2015年度	2014年度
接受服务	深圳赛格高技术投资股份有限公司	-	0.63	-
购买房屋	赛格集团	194.87	-	-
物业管理服务	惠州市赛格物业服务服务有限公司	7.06	10.59	9.90
物业管理费	深圳市赛格物业发展有限公司	7.57		
项目拆迁费	东莞市凯盈企业管理有限公司	500.00	-	5,339.41

（3）关联方租赁

单位：万元

项目	承租方/出租方	2016 年 1-8 月	2015 年度	2014 年度
物业出租	深圳市赛格电子商务有限公司	48.77	27.87	-
物业租入	赛格集团	79.25	-	-

(4) 资金拆入

单位：万元

资金拆出方	起始日	到期日	拆入金额
赛格集团	2016 年 4 月	2017 年 4 月	8,000.00
赛格集团	2016 年 5 月	2017 年 5 月	18,000.00
赛格集团	2016 年 6 月	2017 年 6 月	10,000.00
赛格集团	2015 年 2 月	2016 年 5 月	18,000.00
赛格集团	2013 年 12 月	2016 年 6 月	10,000.00
深圳赛格高技术投资股份有限公司	2015 年 3 月	2015 年 6 月	5,000.00
赛格集团	2014 年 4 月	2016 年 4 月	8,000.00
赛格集团	2015 年 7 月	2015 年 12 月	10,000.00
赛格集团	2014 年 9 月	2015 年 3 月	10,000.00
珠海市铭豪集团有限公司	2014 年 9 月	-	1,100.00

2、关联往来

单位：万元

项目	关联方	2016 年 8 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
其他应收款	赛格集团	-	2.16	2.16
其他应收款	深圳市赛格广场投资发展有限公司	-	40.14	40.14
其他应收款	深圳深爱半导体股份有限公司	-	0.13	0.13
其他应收款	惠州半岛投资有限公司	1,664.37	1,664.37	1,864.37

项目	关联方	2016年8月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
其他应收款	惠州市赛格物业服务 有限公司	804.77	811.83	789.14
其他应付款	赛格集团	13,545.54	36,099.00	28,077.00
其他应付款	珠海市铭豪集团有 限公司	9,326.55	12,326.55	15,826.55
其他应付款	深圳深爱半导体股 份有限公司	3.10	3.10	3.10
其他应付款	深圳市赛格电子商 务有限公司	15.94	15.94	-
其他应付款	东莞市凯盈企业管 理有限公司	321.90	20.54	2,912.31

截至本重组报告书出具之日，赛格地产子公司惠州群星其他应收股东惠州半岛投资有限公司的 1,664.37 万元往来款已全额结清。

三、本次交易对关联方及关联交易的影响

（一）本次交易前后关联方变化情况

本次交易前，赛格集团持有上市公司 30.24%的股权，为上市公司控股股东。深圳市国资委和深圳市远致投资有限公司合计持有赛格集团 76.48%股权，其中深圳市远致投资有限公司为深圳市国资委下属全资子公司，上市公司的实际控制人为深圳市国资委。赛格集团下属其他控股及参股公司为上市公司关联方。本次交易中，上市公司的控股股东及实际控制人不发生变化，上市公司取得赛格集团下属子公司赛格创业汇 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，赛格创业汇、赛格康乐、赛格物业发展、赛格地产成为上市公司的全资/控股子公司，除此以外，在不考虑募集配套资金可能会新增持有 5%股份的股东情况下，本次交易前后，上市公司其他关联方关系不会发生变化。

（二）本次交易前后关联交易变化情况

1、本次交易前的关联交易

本次交易前，深赛格近两年一期关联交易和往来主要体现在以下几个方面：1、关联受托管理；2、物业租赁；3、资金拆借；4、关联方应收应付；5、合作理财五个方面，关联交易和往来主要内容如下：

（1）关联受托管理

单位：万元

委托方	受托方	托管资产	2016年1-8月	2015年度	2014年度
赛格集团	深赛格	赛格通信市场	13.33	20.00	20.00

(2) 物业租赁

单位：万元

出租方	承租方	2016年1-8月	2015年度	2014年度
赛格集团	深赛格	35.74	63.87	58.62
深圳市赛格集团商业运营分公司	深圳市赛格电子商务有限公司	-	46.56	50.29
深圳市赛格地产投资股份有限公司	深圳市赛格电子商务有限公司	48.77	27.87	-
赛格物业发展	深圳市赛格小额贷款有限公司	9.60		
合计		94.11	138.30	108.91

(3) 关联方采购

单位：万元

项目名称	关联方	2016年1-8月	2015年度	2014年度
物业管理费	赛格物业管理	2.55	-	-

(4) 资金拆借

单位：万元

资金拆出方	起始日	到期日	拆入金额
赛格物业发展	2014年1月	2014年3月	500.00
赛格物业发展	2014年1月	2014年4月	500.00
赛格物业发展	2014年4月	2014年6月	500.00
赛格物业发展	2014年4月	2014年6月	500.00
赛格集团	2014年12月	2015年1月	4,000.00
深圳赛格高技术投资股份有限公司	2014年12月	2015年1月	1,765.00

上述关联方资金拆借已于到期日足额偿还。

（4）关联方应收应付款

单位：万元

项目	关联方	2016年8月31日	2015年12月31日	2013年12月31日
其他应收款	赛格物业发展	-	1.03	1.23
其他应收款	赛格集团	-	22.71	21.45
其他应收款	赛格物业管理	2.01	2.01	-
其他应收款	赛格地产	13.93	13.93	-
应收类合计		15.94	39.68	26.65
应付股利	深圳赛格计算机公司	78.11	66.23	54.35
应付股利	赛格集团	1,197.00	-	-
其他应付款	赛格集团	-	-	4,000.00
其他应付款	深圳赛格高技术投资股份有限公司	-	-	1,765.32
应付类合计		1,275.11	66.23	5,819.67

（5）合作理财

单位：万元

年度	合作关联方	深赛格子公司	理财收益
2014年度	深圳赛格高技术投资股份有限公司	深圳市赛格电子商务有限公司	103.56

2、本次交易后的关联交易

本次交易后，视同标的资产自期初均已纳入上市公司合并范围内，深赛格近一年一期关联交易和往来主要体现在以下几个方面：1、收取物业管理费和服务费、出售和购买物业资产；2、关联方租赁；3、资金拆借；4、关联方应收应付四个方面，关联交易和往来主要内容如下：

（1）关联方销售

单位：万元

项目名称	关联方	2016年1-8月	2015年度

项目名称	关联方	2016 年 1-8 月	2015 年度
物业管理费	赛格集团商业运营分公司	54.74	95.47
物业管理费	赛格集团	23.87	35.80
受托代收赛格广场地下停车场管理费佣金	赛格集团	8.37	10.83
出售物业	赛格集团	12,751.53	-

2016 年 3 月，赛格地产将其持有的 48 项无证房产，以深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司出具的《关于深圳市福田区华强北路赛格工业区 101 栋 1-416 等共 48 套房地产估价报告书》（鹏信房估字[2016]第 033 号）的评估结果 12,751.53 万元为依据，转让给赛格集团。相关转让的具体情况请参见本重组报告书 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“10、赛格地产的重大资产购买、出售情况”。

（2）关联方采购

单位：万元

项目名称	关联方	2016 年 1-8 月	2015 年度
接受服务	深圳赛格高技术投资股份有限公司	-	0.63
购买物业	赛格集团	194.87	-
物业管理服务	惠州市赛格物业服务有 限公司	7.06	10.59
项目拆迁费	东莞市凯盈企业管理有 限公司	500.00	-

赛格地产持有赛格苑(B座)2栋2层4-13轴与E-K房产证,证载面积为272.28平方米,其中74.95平方米实际权利人为赛格集团。为解决该产权权属登记与实际权利人不一致情况,2016年3月,赛格集团将其实际持有的该房产,以深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司出具的《关于深圳市福田区华强南路赛格苑(B座)2栋2层4-13轴与E-K内深圳市赛格集团有限公司拥有产权部分房地产估价》(鹏信房估字[2016]第034号)的评估结果194.87万元为依据,转让给赛格地产。

（3）关联方租赁

①物业出租

单位：万元

项目	承租方	2016年8月31日	2015年12月31日
物业出租	深圳赛格人才培训中心	113.61	189.61

②物业租入

单位：万元

项目	出租方	2016年8月31日	2015年12月31日
物业租入	赛格集团商业运营分公司	32.14	65.84
物业租入	赛格集团	79.25	-

(4) 资金拆借

①资金拆入

单位：万元

资金拆出方	起始日	到期日	拆入金额
赛格集团	2016年6月	2017年6月	10,000.00
赛格集团	2016年4月	2017年4月	8,000.00
赛格集团	2016年5月	2017年5月	18,000.00
赛格集团	2015年2月	2016年5月	18,000.00
赛格集团	2013年12月	2016年6月	10,000.00
深圳赛格高技术投资股份有限公司	2015年3月	2015年6月	5,000.00
赛格集团	2014年4月	2016年4月	8,000.00
赛格集团	2015年7月	2015年12月	10,000.00
赛格集团	2014年9月	2015年3月	10,000.00
赛格集团	2014年12月	2015年1月	4,000.00
深圳赛格高技术投资股份有限公司	2014年12月	2015年1月	1,765.00
珠海市铭豪集团有限公司	2014年9月	-	1,100.00

②资金拆出

单位：万元

资金拆入方	起始日	到期日	拆出金额
哈尔滨海格集团有限公司	2016 年 1 月	2017 年 4 月	1,000.00

(5) 关联方应收应付款

单位：万元

项目	关联方	2016 年 8 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
其他应收款	赛格集团	-	248.40
其他应收款	赛格集团商业运营分公司	-	88.83
其他应收款	哈尔滨海格集团有限公司	1,028.15	20.00
其他应收款	深圳深爱半导体股份有限公司	-	0.13
其他应收款	深圳市赛格广场投资发展有限公司	-	40.14
其他应收款	惠州半岛投资有限公司	1,664.37	1,664.37
其他应收款	惠州市赛格物业服务 有限公司	804.77	811.83
应收类合计		3,497.30	2,873.70
应付股利	深圳赛格计算机公司	78.11	66.23
应付股利	深圳市赛格广场投资 发展有限公司	9.31	9.31
应付股利	赛格集团	1,197.00	
其他应付款	赛格集团	17,620.68	39,248.03
其他应付款	珠海市铭豪集团有限 公司	9,326.55	12,326.55
其他应付款	深圳赛格高技术投资 股份有限公司	25.00	25.00
其他应付款	赛格集团赛格电子数 码通信市场	0.16	-
其他应付款	深圳深爱半导体股份 有限公司	3.10	3.10

其他应付款	东莞市凯盈企业管理 有限公司	321.90	20.54
其他应付款	深圳市赛格广场投资 发展有限公司	92.20	92.20
应付类合计		27,389.59	51,790.95

注：截至本重组报告书出具之日，其他应收哈尔滨海格集团有限公司和惠州半岛投资有限公司的往来款已全额结清。

3、交易前后关联交易变化与必要性分析

根据初步统计，本次重组前后关联交易变化情况如下：

单位：万元

项目		2016年1-8月		2015年度	
		重组前	备考	重组前	备考
关联方销售		-	86.98	-	142.10
关联方采购		2.55	507.06	-	10.59
出售物业		-	12,751.53	-	-
收购物业		-	194.87	-	-
受托管理		13.33	-	20.00	-
物业租赁	物业出租	-	113.61	-	189.61
	物业租入	94.11	111.39	138.30	65.84

本次重组完成后，报告期内关联方资金拆借将增加。

（1）关联交易

本次交易完成前，最近一年一期关联交易主要包括公司受托管理赛格集团持有的“赛格通讯市场”；公司租赁赛格集团持有的赛格广场8楼8338、15楼1501A、1501B、1502A、1507B、1508A、1508B、1509A、1509B、1510B、1511A、1511B房间、赛格地产持有的赛格科技园4栋西12楼；为满足正常生产经营资金需求，公司向赛格集团及其关联方拆入资金。上述关联交易均按照市场化方式定价，定价公允，且受托管理、物业租赁，交易金额较小。

①重组完成后，上市公司关联方销售将有所增加，主要为赛格物业发展和赛格物业管理向赛格集团收取的物业管理费，金额较小；此外，上市公司关联方采购将有所增加，主要系西安项目拆迁费用和惠州项目物业管理费。

②报告期内上市公司备考关联交易中存在部分物业出售和收购业务，该部分交易的目的是为了完善标的公司持有的物业资产权属问题，交易均依据评估机构出具的评估结果作价，价格公允。该类交易在重组完成后将不再持续。

③受托管理赛格集团的“赛格通讯市场”关联交易的起因是2011年1月，为解决本公司与本公司控股股东赛格集团之间存在的同业竞争问题，经双方友好协商，赛格集团将由其直接经营管理的“赛格通信市场”全权委托本公司进行经营管理。

本次重组完成后，赛格集团下属的绝大部分从事电子专业市场经营的物业资产将注入到上市公司，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，将极大程度上解决了本公司与赛格集团在重组交易前所存在的同业竞争问题。然而，重组后赛格集团仍持有部分物业资产，该部分物业资产将以委托经营的形式委托深赛格经营管理，该部分资产委托管理将按照市场化方式进行定价，具体内容请参见本章节“一、本次交易对同业竞争的影响”相关内容。

④公司重组完成前租赁的赛格集团持有的赛格广场8楼8338、15楼1501A、1501B、1502A、1507B、1508A、1508B、1509A、1509B、1510B、1511A、1511B房间、赛格地产持有的赛格科技园4栋西12楼主要原因是公司和其子公司为了满足日常经营办公需求，租用的办公和经营场所。随着本次交易的实施，上述物业资产将全部注入上市公司，涉及的关联交易将能够得以消除。

报告期内，本次注入标的公司赛格康乐、赛格创业汇和赛格地产存在部分关联物业租赁业务，该部分业务发生额较小。在重组完成后，该部分业务仍将持续。此外，未来赛格集团将以租赁形式继续使用本次注入上市公司的赛格广场61层和62层物业，用于办公用途。届时将根据合理公允的市场价格与上市公司签订租赁协议。

⑤本次重组完成前的关联方资金拆借业务主要是未来满足上市公司和其子公司正常经营资金需求，具有其必要性。重组完成前后，新增的资金拆借主要是为满足赛格地产项目开发资金需求，赛格集团及其控股公司深圳赛格高技术投资股份有限公司拆借给赛格地产的资金。然而随着本次配套募集资金的到位将得以有效缓解上市公司和赛格地产的资金压力，预计该部分资金拆借业务规模将能够有所下降。

本次交易完成后上市公司不存在对关联方的重大依赖，不会对资产完整性及业务独立性产生重大影响，上述交易均采用市场化定价，不存在损害上市公司利益的情况。

（2）关联方担保

本次交易后，公司并不存在关联方担保情况。

（3）关联方往来

本次交易后，在关联方往来方面，截至重组报告书出具日，公司不存在控股股东及其关联方的非经营性资金占用的情况。

4、规范关联交易的措施

本次重组完成后，赛格集团将根据相关法律、法规和规范性文件的规定，保证其自身并将促使其直接或间接控制的企业规范并减少与上市公司及其子公司之间的关联交易，且保证关联交易的必要性和公允性；为保证本公司的独立运作，赛格集团保证自身以及所属关联方与上市公司在人员、财务、机构、资产、业务等方面相互独立，赛格集团将严格按照有关法律、法规及上市公司《公司章程》的规定，通过上市公司董事会、股东大会依法行使自己股东的权利，同时承担相应的义务。

（1）公司制度保证

公司已根据《公司法》、《证券法》、《上市规则》及《企业会计准则—关联方披露》的规定，从关联人确认、关联交易确认、关联交易决策及信息披露等方面对关联交易予以规范，公司章程中明确关联交易审核和管理的方式并一贯执行，从而进一步保证了公司关联交易的公允性。

（2）规范关联交易的承诺

同时，为进一步规范关联交易，赛格集团出具了《关于减少和规范关联交易的承诺函》：

“1、本公司在作为深赛格的控股股东期间，本公司及本公司控制的其他公司、企业或者其他经济组织将尽量减少并规范与深赛格或标的公司及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织之间的关联交易。

2、本次重组完成后，本公司对于无法避免或有合理原因而发生的与深赛格或标的公司之间的关联交易，本公司及本公司控制的其他公司、企业或者其他经济组织将遵循市场原则以公允、合理的市场价格进行，根据有关法律、法规及规范性文件的规定履行关联交易决策程序，依法履行信息披露义务和办理有关报批程序，不利用控股股东优势地位损害深赛格及其他股东的合法权益。

3、本公司及本公司控制的其他公司、企业或者其他经济组织不会利用拥有的上市公司股东权利或者实际控制能力操纵、指使上市公司或者上市公司董事、监事、高级管理人员，使得上市公司以不公平的条件，提供或者接受资金、商品、

服务或者其他资产，或从事任何损害上市公司利益的行为。

本公司若违反上述承诺，将承担因此而给深赛格和标的公司及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织造成的一切损失。”

（3）规范关联交易的协议

为将赛格集团与本公司的关联交易管理规范化和制度化，保证关联交易定价公允及公开透明，本次资产重组完成后，公司将与赛格集团签订关联交易协议，进一步规范和约束关联交易，确保关联交易定价公允，保护公司中小股东利益。

第十四章 风险因素

一、交易终止风险

尽管本公司已经按照相关规定制定了保密措施并严格参照执行，但在本次交易过程中，仍存在因公司股价异常波动或异常交易可能涉嫌内幕交易而致使本次交易被暂停、中止或取消的可能。

提请投资者关注本次交易可能终止的风险。

二、标的资产估值风险

德正信对本次交易标的资产以2016年3月31日为基准日的价值进行了评估。德正信采用资产基础法和收益法两种方法对标的资产进行评估，对于赛格创业汇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果作为最终评估结论，对于赛格物业发展100%股权采用收益法评估结果作为最终评估结论。经评估，标的资产于评估基准日的评估总价值为515,714.72万元，整体评估增值率882.78%。

虽然评估机构在评估过程中严格按照相关评估准则的规定，并履行了勤勉尽责的职责，但仍存在因未来实际情况与评估假设不一致，特别是宏观经济的波动、国家法律法规及行业政策的变化、市场竞争环境的变化等情况，导致未来标的资产的实际估值与本次估值出现较大偏离的情形，进而可能对上市公司股东利益造成损害。本公司提请投资者注意本次交易存在上述相关因素影响使得标的资产估值出现大幅下滑的风险。

为应对本次标的资产的估值风险，上市公司与交易对方已按照《重组办法》第三十五条的规定，签订了《业绩承诺及补偿协议》。具体补偿办法详见本重组报告书“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》”。

三、政策风险

近年来，由于房地产投资过热，房价上涨较快，国家为了引导和促进房地产行业持续稳定增长，对房地产市场的宏观调控力度明显加大。国务院出台了《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发[2010]10号）、《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（国办发[2011]1号）、《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发[2013]17号）等文件，通过实施供地政策调整、差异化信贷和税收政策、重点城市的限购令等措施，实行严格的房地产宏观调控。未来，房地产行业政策可能受宏观经济的影响而随之调整，但调整的方向及调整的力度仍存在较大的不确定性。

本次重大资产重组标的公司之一的赛格地产涉及房地产开发业务，未来因房地产行业政策变动，将有可能对其未来业绩产生一定程度影响。

四、宏观经济下滑而影响标的资产业绩的风险

受国外经济增速下滑、制造业产能过剩、人力成本上升等因素影响，我国经济增速自 2010 年以来逐渐下降。2014 年度我国 GDP 现价总量为 636,138.7 亿元，按不变价格计算的增长速度为 7.3%；2015 年，我国 GDP 增速为 6.9%，跌破 7%，中国经济未来可能长期在中低位徘徊。

随着宏观经济增速的下滑，经济增长方式的转变、经济结构的调整对经济的带动作用尚需时日，这将在宏观上从需求端对标的资产未来业绩构成不利影响。

但是 2015 年以来，中国人民银行同步下调金融机构一年期贷款基准利率与一年期存款基准利率 5 次，共降低 1.25 个百分点；下调存款准备金率 6 次，共降低 3.25 个百分点。中国人民银行连续降息降准的举措将利好房地产行业。因此，从宏观政策层面看，这将会促进标的资产未来业绩的提升。

从电子专业市场行业经营来看，标的资产主要采用实体店经营的方式，近年来受到电子商务的冲击，对标的资产业务构成一定的影响。国内电子商务具有经营成本低、物流方便快捷、产品丰富齐全等优势。未来，如电子商务进一步蚕食实体店市场份额，将会对标的资产未来业绩构成不利影响。

五、配套融资不能按计划完成募集的风险

本次交易中，本公司拟向不超过 10 名特定投资者发行股份募集配套资金，募集资金总额为不超过 200,000 万元，募集资金的发行价格为不低于 9.94 元/股。募集资金在扣除发行费用后拟用于支付购买标的资产的现金对价、西安赛格广场建设项目后续建设投入、深圳赛格国际电子产业中心建设项目后续建设投入。由于募集资金的发行受股票市场波动及投资者预期等因素的影响，配套融资能否顺利实施存在较大的不确定性。如果募集配套资金出现发行失败或实际募集资金小于计划额度等情形，本公司将通过自筹资金、银行贷款等途径解决资金缺口，并可能对本公司的资金使用安排产生影响，提请投资者注意相关风险。

六、标的资产下属部分物业存在瑕疵的相关风险

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。

（一）前期关于土地、房产瑕疵的承诺

根据赛格集团重组预案阶段出具的《深圳市赛格集团有限公司关于完善标的公司及其下属子公司土地房产等资产权属证书的承诺函》，赛格集团承诺：

“1、截至本承诺函出具日，赛格康乐拥有 9 项房产，建筑面积合计 12,941.28 平方米，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	房产性质	土地使用年限	建筑面积 (M ²)	备注
1	康乐工业大厦 1 栋 1 层	深房地字第 300074921 2 号	赛格康乐	工业仓储	工业厂房	商业	市场商品房	1984. 11. 21-2034. 11. 20	1,886. 35	证载权利人与实际权利人不一致，其中赛格康乐实际持有 984.35 平方米
2	康乐工业大厦 1 栋 2 层	深房地字第 300074921 5 号	赛格康乐	工业仓储	工业厂房	商业	市场商品房	1984. 11. 21-2034. 11. 20	2,055. 61	-
3	康乐工业大厦 1 栋 3 层	深房地字第 300074921 3 号	赛格康乐	工业仓储	工业厂房	商业	市场商品房	1984. 11. 21-2034. 11. 20	1,788. 81	-
4	康乐工业大厦 1 栋 4 层	深房地字第 300074922 0 号	赛格康乐	工业仓储	工业厂房	商业	市场商品房	1984. 11. 21-2034. 11. 20	1,869. 15	-
5	康乐工业大厦 1 栋 5 层	深房地字第 300074921 1 号	赛格康乐	工业仓储	工业厂房	仓储	市场商品房	1984. 11. 21-2034. 11. 20	1,869. 15	-
6	康乐工业大厦 1 栋 6 层	深房地字第 300074921 7 号	赛格康乐	工业仓储	工业厂房	仓储	市场商品房	1984. 11. 21-2034. 11. 20	1,869. 15	-
7	康乐工业大厦	深房地字第	赛格	工业仓	工业厂房	仓储	市场商	1984. 11. 21-2034.	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	房产性质	土地使用年限	建筑面积(M ²)	备注
	1栋7层	3000749219号	康乐	储			品房	11.20		
8	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	市场商品房	1984.11.21-2034.11.20	555.83	-
9	赛格住宅楼4栋508	深房地字第3000015859号	赛格集团	居住用地	住宅	住宅	非市场商品房	1981.09.10-2031.09.09	80.08	证载权利人与实际权利人不一致,实际权利人为赛格康乐
赛格康乐实际拥有建筑面积合计									12,941.28	-

康乐工业大厦1栋1层中的902平方米房产实际权利人为赛格集团,因受限于深圳市工业楼宇限整体转让的规定,一直未办理分割过户登记手续。

赛格住宅楼4栋508号实际权利人为赛格康乐,但登记在赛格集团名下未办理过户手续。

本公司承诺,前述登记的权利人为赛格康乐但实际权利人为赛格集团的房产以及实际权利人为赛格康乐但登记于赛格集团名下的房产的权属,各方对此并无任何纠纷或争议,赛格集团将全力协助赛格康乐完善前述房产的分割过户登记手续。本次重组后,如因该等房产权属问题原因导致深赛格遭受任何损失的,赛格集团将全额向深赛格进行赔偿。

2、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。本公司将全力协助赛格地产完成前述房产的过户登记手续。本次重组后,如因该等房产权属问题原因导致深赛格遭受任何损失的,赛格集团将全额向深赛格进行赔偿。

3、本公司将全力协助、促使并推动标的公司及其下属子公司完善土地、房产等资产方面的产权权属登记、规范土地用途等事宜；

4、如标的公司及其下属子公司因本次重组完成前存在的土地使用权、房产资产有(1)正在办理权属证书的土地使用权、房产未能及时办理(因不可抗力、法律、政策、政府管理行为、土地规划用途变更等非标的公司及其下属子公司自身因素导致的结果除外)；或(2)无法办理相关土地使用权、房产权属证书(因不可抗力、法律、政策、政府管理行为、土地规划用途变更等非标的公司及其下属子公司自身因素导致的结果除外)；或(3)其他土地使用权、房产不规范(因不可抗力、法律、政策、政府管理行为、土地规划用途变更等非标的公司及其下属子公司因素导致的结果除外)等情形，并遭受包括但不限于赔偿、罚款、支出、利益受损等实际损失的，本公司将给予标的公司及其下属子公司及时、足额补偿。”

赛格集团于2016年2月19日出具《关于赛格工业大厦2栋4层房产过户登记的承诺函》，补充承诺：“赛格集团将在深赛格本次重组报告书出具日前完成将赛格工业大厦2栋4层房产过户登记至赛格地产的手续，如逾期未能完成的，赛格集团同意立即以货币方式以当时的出资金额人民币150万元予以补足，并同意将该项房产继续无偿提供给赛格地产使用直至该项房产过户至赛格地产名下为止；如因未能及时完成过户手续而导致赛格地产造成任何经营损失或其他经济损失的，赛格集团同意全额补偿赛格地产。”

（二）截至本重组报告书出具之日，土地、房产瑕疵处理情况

截至本重组报告书出具之日，康乐工业大厦1栋1层房产的分割及登记手续已经完成，赛格康乐已取得分割后的不动产权证书；赛格住宅楼4栋508室已办理为市场商品房证并过户至赛格康乐。

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。

（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

赛格集团无偿划转至赛格创业汇的房产，根据赛格集团在重组预案阶段出具的《深圳市赛格集团有限公司关于无偿划转至深圳市赛格创业汇有限公司的土地房产等资产权属变更登记的承诺函》，赛格集团承诺：

“赛格集团合法拥有在本次重组前无偿划转至赛格创业汇的土地、房产以及股权（以下简称‘划转资产’）的所有权，划转资产的权属不存在权属纠纷或争议，除部分房产因设置抵押需取得抵押权人的同意外，办理划转资产的权属变更登记不存在法律障碍。

本公司承诺，在上市公司召开董事会审议本次重组草案前，完成划转资产变更登记至赛格创业汇名下的权属变更登记手续。

因违反上述承诺或划转资产存在的瑕疵而导致赛格创业汇被追究责任、处罚或遭受其他任何损失，本公司将全额向赛格创业汇承担赔偿责任。”

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。

综上，本次拟注入上市公司的土地、房产存在的问题，均能够妥善解决，不会对本次重组构成重大影响。此外，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。

未来，本次重组仍可能存在因上述事项未能有效解决导致重组失败的风险。

七、非正常经营企业风险

本次交易中，部分标的公司存在非正常经营的下属企业。该部分非正常经营企业产生的原因是由于该等企业成立时间较早，大部分企业因未及时办理年检等原因早期已被工商吊销营业执照或目前处于停止经营的状态。

赛格集团已出具承诺，承诺：“对于标的公司下属的由于历史遗留问题等原因产生的非正常经营企业（包括但不限于被吊销营业执照、停止经营等情形的企业），赛格集团将全力协助、促使并推动标的公司办理相应的注销手续。”

本次重组完成后，若未来因该等公司的非正常经营、未及时办理注销手续等原因导致标的公司或上市公司被追究责任、受到处罚或遭受任何损失的，赛格集团将承担相关的法律责任，并对上市公司、标的公司予以全额补偿。”

八、业绩承诺补偿风险

本次交易中有关标的公司审计和评估已经完成，未来有关标的公司的承诺业绩数为参考评估机构评定标的公司价值时所依据的预测，由双方协商确定。该承诺能否实现具有不确定性，提请广大投资者注意投资风险。

为控制上述风险，深赛格和赛格集团已参考评估机构出具的评估报告签订《业绩承诺及补偿协议》，在本次交易获得相关部门批准实施完成后，该业绩承诺将成为赛格集团的一项法定义务，如未来假设条件发生变化或其他风险因素的影响导致标的公司未能实现业绩承诺，则按照协议由赛格集团承担补偿责任。

九、标的资产整合风险

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。

十、股市风险

股票价格不仅取决于公司的盈利水平及发展前景，也受到市场供求关系、国家相关政策、投资者心理预期以及各种不可预测因素的影响，从而使公司股票的价格偏离其价值。本次交易需要有关部门审批且需要一定的时间方能完成，在此期间股票市场价格可能出现波动，从而给投资者带来一定的风险。针对上述情况，公司将根据《公司法》、《证券法》、《上市公司信息披露管理办法》和《上市

规则》等有关法律、法规的要求，真实、准确、及时、完整、公平的向投资者披露有可能影响公司股票价格的重大信息，供投资者做出投资判断。

第十五章 其他重要事项

一、本次交易后上市公司资金、资产非经营性占用情况

赛格集团于 2016 年 2 月出具的《关于赛格集团及其关联方避免非经营性资金占用的承诺》：

“1、本公司承诺，截至 2015 年 10 月 31 日，深赛格控股股东或其他关联人因非经营性事项占用深赛格或标的公司的资金将在审议本次重组方案的深赛格股东大会召开前偿还完毕；2、本次重组后，保证上市公司财务独立，确保不再发生违规占用上市公司资金的行为；遵守并促使上市公司遵守《上市公司治理准则》、《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》、《深圳证券交易所股票上市规则》等法律、行政法规、部门规章、规范性文件以及深圳证券交易所业务规则，提高守法合规的意识；3、依法行使股东的权利，不滥用股东权利损害上市公司和其他股东的利益；优化上市公司治理结构，完善内部控制制度，规范三会运作，充分发挥独立董事和监事会的职能和监督作用，约束控股股东、实际控制人的决策和经营行为；4、严格按照有关规定履行信息披露义务，积极配合上市公司做好信息披露工作，及时告知已发生或拟发生的重大事件，并确保信息披露的真实、准确、完整、及时、公平。

本公司若违反上述承诺，将承担因此而给深赛格和标的公司及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织造成的一切损失。”

根据中天运出具的上市公司备考专项审阅报告，标的公司和上市公司并不存在资金、资产被上市公司控股股东或控股股东的关联方非经营性占用的情况。

二、本次交易完成后上市公司为实际控制人及其关联人提供担保情况

根据中天运出具的上市公司备考审阅报告，截至 2016 年 8 月 31 日，上市公司及标的资产均不存在为实际控制人及其关联人提供担保的情形。

三、本次交易完成后上市公司负债结构合理性的说明

根据中天运出具的上市公司备考审阅报告，以 2016 年 8 月 31 日为对比基准日，本次交易完成前后（不考虑募集配套资金）上市公司的负债结构如下：

项目	本次交易前	本次交易后（备考）
资产总额（万元）	245,728.05	654,844.36
负债总额（万元）	77,509.77	377,748.58

资产负债率	31.54%	57.69%

本次交易完成后，上市公司资产负债率从重组前的 31.54% 增长至重组后备考的 57.69%，主要原因为：本次注入上市公司的标的资产之一的赛格地产的房地产开发业务对资金的需求加大，在注入上市公司前赛格地产的融资途径主要是通过内部资金拆借和外部银行借款，截至 2016 年 8 月 31 日，赛格地产的一年内到期的非流动负债、长期借款总额达 15.49 亿元，资产负债率为 79.08%。通过本次重组配套融资，将能够有效地缓解赛格地产融资压力，降低赛格地产的资产负债率。

四、上市公司在最近 12 个月内发生的资产交易情况说明

上市公司最近 12 个月内不存在重大资产交易的情况。

五、停牌前上市公司股票价格波动情况说明

因筹划本次重大资产重组，本公司股票于 2015 年 11 月 4 日上午开市起停牌。公司股票在停牌前最后一个交易日（2015 年 11 月 3 日）的收盘价为 11.85 元/股，之前第 21 个交易日（2015 年 9 月 29 日）的收盘价为 8.36 元/股，该 20 个交易日内公司股票收盘价格累计涨幅为 41.75%；同期深证综指（399106.SZ）累计涨幅为 16.11%，Wind 房地产经营公司指数（882593.WI）累计涨幅为 23.68%。

按照《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》（证监公司字[2007]128 号）第五条的相关规定，剔除大盘因素影响后的公司股票价格波动超过 20%；剔除同行业板块因素影响后的公司股票价格波动未超过 20%。

综上，公司董事会认为，剔除大盘因素影响，公司股价在股价重大敏感信息公布前 20 个交易日内累计涨跌幅超过 20%，达到《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》（证监公司字[2007]128 号）第五条相关标准；剔除同行业板块因素影响，公司股价在股价重大敏感信息公布前 20 个交易日内累计涨跌幅未超过 20%，未达到《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》（证监公司字[2007]128 号）第五条相关标准。

公司已经采取了相关保密措施，包括停牌前相关内幕信息局限在公司与交易对方高层中、公司对内幕信息知情人进行了登记并签署了保密义务确认书、与本次交易相关中介机构签署了保密协议、相关人员及时签署了交易进程备忘录等。

根据本次重组相关方出具的自查报告、登记结算公司出具的股票交易查询信息以及在自查期间内幕信息知情人或其直系亲属曾买卖公司股票的相关人员已出具的声明和承诺，在本次停牌前六个月内，存在部分自查范围内人员买卖公司股票的情况。经核查，上述主体买卖股票行为不属于利用本次重大资产重组的内幕

信息进行交易的情形，不构成本次重大资产重组的法律障碍。

六、本次交易涉及的相关主体买卖上市公司股票的自查情况

因本次重大资产重组及相关事项，上市公司股票自 2015 年 11 月 4 日起停牌。根据《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）》、《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》以及深交所的相关要求，对本次重大资产重组内幕信息知情人在上市公司股票停牌日（2015 年 11 月 4 日）前 6 个月至 2016 年 8 月 16 日期间买卖上市公司 A 股、B 股股票（证券简称：深赛格、深赛格 B，证券代码：000058、200058）的情形进行核查。本次核查的范围为：（1）上市公司及其现任董事、监事、高级管理人员、其他知情人；（2）交易对方赛格集团及其董事、监事、高管人员（或主要负责人）；（3）本次收购的标的公司及其董事、监事、高管人员（或主要负责人）；（4）本次交易的证券服务机构及其他知悉本次重组内幕信息的法人和自然人；（5）以及前述自然人的直系亲属（包括配偶、父母、成年子女）。

（一）内幕信息知情人买卖股票情况

经核查，相关方的股票交易行为（A 股）如下：

单位：股

序号	名称	职位	累计买入	累计卖出	结余股数
1	刘志军	深赛格董事、总经理、财务负责人	10,000	—	10,000
2	郑丹	深赛格董事、董事会秘书、副总经理	7,000	—	42,586
3	朱龙清	深赛格原董事、副总经理	12,000	—	12,000
4	田继梁	深赛格原监事	1,000	—	1,000
5	应华东	深赛格原职工监事	10,000	—	10,000
6	徐宁	赛格集团董事、深赛格监事会主席	20,000	—	20,000
7	黄信	赛格地产副总经理	11,000	—	11,000
8	于勤明	赛格康乐副总经理刘绍刚的配偶	900	1,900	0

序号	名称	职位	累计买入	累计卖出	结余股数
9	刘晓梅	赛格物业发展副总经理武根表的配偶	12,500	12,500	0
10	赵晓建	赛格集团党群工作部部长、赛格创业汇监事、赛格物业发展监事	11,300	11,300	0
11	刘振章	赛格创业汇财务部部长刘敏的父亲	10,500	10,500	0
12	郭彩云	赛格创业汇财务部部长刘敏的母亲	1,300	1,300	0
13	李彬	北京市中伦律师事务所律师	20,000	20,000	0
14	招商证券股份有限公司	独立财务顾问	24,900	-	24,900
15	王百立	大华会计师事务所（特殊普通合伙）项目经理钟山的母亲	12,600	12,600	0

经核查，相关方的股票交易行为（B股）如下：

单位：股

序号	名称	职位	累计买入	累计卖出	结余股数
1	崔虹	赛格集团业务发展部部长吴非的配偶	27,000	17,000	10,000
2	刘振章	赛格创业汇财务部部长刘敏的父亲	26,500	26,500	0
3	王宁	赛格创业汇财务部部长刘敏的配偶	18,200	16,200	2,000

（二）买卖股票人员买卖情况及说明

1、为响应证监会《关于上市公司大股东及董事、监事、高级管理人员增持本

公司股票相关事项的通知》（证监发[2015]51 号）文件精神而购买或增持深赛格股票的情况

（1）深赛格董事、总经理、财务负责人刘志军于自查期间买卖深赛格股票情况如下：

日期	买入/卖出	A 股/B 股	数量（股）	持股余额（股）
2015-07-16	买入	A 股	10,000	10,000

（2）深赛格董事、董事会秘书、副总经理郑丹于自查期间买卖深赛格股票情况如下：

日期	买入/卖出	A 股/B 股	数量（股）	持股余额（股）
2015-07-15	买入	A 股	7,000	42,586

（3）深赛格原董事、副总经理朱龙清于自查期间买卖深赛格股票情况如下：

日期	买入/卖出	A 股/B 股	数量（股）	持股余额（股）
2015-07-16	买入	A 股	12,000	12,000

（4）赛格集团董事、深赛格监事会主席徐宁于自查期间买卖深赛格股票情况如下：

日期	买入/卖出	A 股/B 股	数量（股）	持股余额（股）
2015-09-08	买入	A 股	20,000	20,000

（5）深赛格原监事田继梁于自查期间买卖深赛格股票情况如下：

日期	买入/卖出	A 股/B 股	数量（股）	持股余额（股）
2015-07-16	买入	A 股	1,000	1,000

（6）深赛格原职工监事应华东于自查期间买卖深赛格股票情况如下：

日期	买入/卖出	A 股/B 股	数量（股）	持股余额（股）
2015-07-24	买入	A 股	10,000	10,000

根据深赛格董事会 2015 年 7 月 11 日出具的《深圳赛格股份有限公司关于公司控股股东承诺不减持公司股票、董监高承诺购买公司股票及倡议公司员工购买公司股票的公告》，为响应证监会《关于上市公司大股东及董事、监事、高级管理人员增持本公司股票相关事项的通知》（证监发[2015]51 号）文件精神，基于对公司未来发展前景的信心及对公司股票价值的合理判断，促进公司持续、稳定、健康发展，维护公司利益及资本市场稳定，以上六名董事、监事或高级管理人员承诺从二级市场购入或增持深赛格股票。深赛格董事会 2015 年 7 月 17 日出具的《深圳赛格股份有限公司关于公司董事、监事和高级管理人员增持公司股票的公告》、7 月 25 日和 9 月 10 日出具的《深圳赛格股份有限公司关于公司监事购买公司股票的公告》已对上述人员以个人名义购入或增持深赛格股票的行为进行说明和披露。

此外，相关人员已就期间买入股票出具了《关于买卖深圳赛格股份有限公司股票的声明》，声明：（1）本人买入股票系作为深赛格董事、总经理、财务负责人于 2015 年 6、7 月股灾期间，响应中国证监会《关于上市公司大股东及董事、监事、高级管理人员增持本公司股票相关事项的通知》（证监发[2015]51 号）文件精神而购买或增持深赛格股票。（2）本人在买入深赛格股票期间并不知悉深赛格本次重大资产重组事项的筹划等相关事宜，也没有知悉或可能知悉本次交易事项的有关人员向本人泄漏相关信息，或建议买卖深赛格股票，不存在内幕交易或操纵市场的行为。（3）本人在深赛格担任相关职务时，根据《深圳证券交易所股票上市规则》第 10.1.5 条及《上市公司收购管理办法》第八十三条的规定，除上述情形外，本人与深赛格主要股东、实际控制人及其董事、监事及高级管理人员及其他内幕信息知情人，及上述人员直系亲属不存在关联关系或一致行动关系。

2、赛格地产副总经理黄信于自查期间买卖深赛格股票情况如下：

日期	买入/卖出	A 股/B 股	数量（股）	持股余额（股）
2015-08-31	买入	A 股	11,000	11,000

黄信本人已出具《关于买卖深赛格股票的声明》，声明：（1）其在 2015 年 8 月 31 日购买深赛格股票时并不知悉深赛格本次重大资产重组事项的筹划等相关事宜，也没有知悉或可能知悉本次交易事项的有关人员向其泄漏相关信息，或建议买卖深赛格股票；（2）其购买股票系基于公开披露的深赛格信息及其独立判断作出的决定；（3）购买深赛格股票的交易行为确属独立和正常的股票交易行为，并不构成内幕交易或操纵市场行为。

3、赛格康乐副总经理刘绍刚的配偶于勤明于自查期间买卖深赛格股票情况如

下：

日期	买入/卖出	A 股/B 股	数量（股）	持股余额（股）
2015-05-07	买入	A 股	100	1,100
2015-05-08	卖出	A 股	-200	900
2015-05-12	卖出	A 股	-400	500
2015-05-14	卖出	A 股	-500	0
2015-05-27	买入	A 股	100	100
2015-05-28	买入	A 股	100	200
2015-10-16	买入	A 股	100	300
2015-10-19	卖出	A 股	-100	200
2015-10-21	买入	A 股	200	400
2015-10-23	卖出	A 股	-200	200
2015-11-02	买入	A 股	300	500
2016-02-26	卖出	A 股	-500	0

于勤明本人已出具《关于买卖深赛格股票的声明》，声明：（1）其在 2015 年 5 月、10 月、11 月买卖深赛格股票期间并不知悉深赛格本次重大资产重组事项的筹划等相关事宜，也没有知悉或可能知悉本次交易事项的有关人员向其泄漏相关信息，或建议买卖深赛格股票；（2）其买卖股票系基于公开披露的深赛格信息及其独立判断作出的决定；（3）买卖深赛格股票的交易行为确属独立和正常的股票交易行为，并不构成内幕交易或操纵市场行为。

于勤明本人于 2016 年 7 月出具了《关于买卖深赛格股票相关事宜的声明》，声明：（1）本人在 2016 年 2 月 4 日至本声明出具之日，上述买卖深赛格股票的行为系基于研究深赛格已公开披露的相关文件及基于对市场独立判断而做出的投资决策。在买卖深赛格股票时，本人除通过公开途径可获取的信息外，均未从相关内幕信息知情人处预先获得任何与深赛格发行股份及支付现金购买资产并募集配套资产暨关联交易（以下简称“本次重大资产重组”或“本次交易”）有关的信息，该等买卖行为与本次交易事项不存在关联关系，也不涉及内幕交易。（2）在买卖深赛格股票时，本人未从深赛格及其董事、监事、高级管理人员等深赛格的员工或本次交易的交易对方及其董事、监事、高级管理人员等内幕信息知情人处获得

买卖深赛格股票的建议，未利用内幕信息谋利。

4、赛格物业发展副总经理武根表的配偶刘晓梅于自查期间买卖深赛格股票情况如下：

日期	买入/卖出	A 股/B 股	数量（股）	持股余额（股）
2015-10-21	买入	A 股	10,000	10,000
2015-10-23	买入	A 股	2,000	12,000
2015-10-27	买入	A 股	500	12,500
2015-10-30	卖出	A 股	-12,500	0

刘晓梅本人已出具《关于买卖深赛格股票的声明》，声明：（1）其在 2015 年 10 月买卖深赛格股票期间并不知悉深赛格本次重大资产重组事项的筹划等相关事宜，也没有知悉或可能知悉本次交易事项的有关人员向其泄漏相关信息，或建议买卖深赛格股票；（2）其买卖股票系基于公开披露的深赛格信息及其独立判断作出的决定；（3）买卖深赛格股票的交易行为确属独立和正常的股票交易行为，并不构成内幕交易或操纵市场行为。

5、赛格集团党群工作部部长、赛格创业汇监事、赛格物业发展监事赵晓建于自查期间买卖深赛格股票情况如下：

日期	买入/卖出	A 股/B 股	数量（股）	持股余额（股）
2015-08-28	买入	A 股	11,300	11,300
2015-08-31	卖出	A 股	-11,300	0

赵晓建本人已出具《关于买卖深赛格股票的声明》，声明：（1）其在 2015 年 8 月买卖深赛格股票期间并不知悉深赛格本次重大资产重组事项的筹划等相关事宜，也没有知悉或可能知悉本次交易事项的有关人员向其泄漏相关信息，或建议买卖深赛格股票；（2）其买卖股票系基于公开披露的深赛格信息及其独立判断作出的决定；（3）买卖深赛格股票的交易行为确属独立和正常的股票交易行为，并不构成内幕交易或操纵市场行为。

6、赛格创业汇财务部部长刘敏的父亲刘振章于自查期间买卖深赛格股票情况如下：

日期	买入/卖出	A 股/B 股	数量（股）	持股余额（股）

日期	买入/卖出	A 股/B 股	数量（股）	持股余额（股）
A 股证券账户之一				
2016-03-02	买入	A 股	6,000	6,000
2016-03-03	卖出	A 股	-6,000	0
2016-03-10	买入	A 股	2,500	2,500
2016-03-15	卖出	A 股	-2,500	0
A 股证券账户之二				
2016-03-04	买入	A 股	2,000	2,000
2016-03-15	卖出	A 股	-2,000	0

刘振章本人已出具《关于买卖深赛格股票相关事宜的声明》，声明：（1）本人在 2016 年 2 月 4 日至本声明出具之日，上述买卖深赛格股票的行为系基于研究深赛格已公开披露的相关文件及基于对市场独立判断而做出的投资决策。在买卖深赛格股票时，本人除通过公开途径可获取的信息外，均未从相关内幕信息知情人处预先获得任何与深赛格发行股份及支付现金购买资产并募集配套资产暨关联交易（以下简称“本次重大资产重组”或“本次交易”）有关的信息，该等买卖行为与本次交易事项不存在关联关系，也不涉及内幕交易。（2）在买卖深赛格股票时，本人未从深赛格及其董事、监事、高级管理人员等深赛格的员工或本次交易的交易对方及其董事、监事、高级管理人员等内幕信息知情人处获得买卖深赛格股票的建议，未利用内幕信息谋利。

7、赛格创业汇财务部部长刘敏的母亲郭彩云于自查期间买卖深赛格股票情况如下：

日期	买入/卖出	A 股/B 股	数量（股）	持股余额（股）
2016-03-07	买入	A 股	1,300	1,300
2016-03-15	卖出	A 股	-1,300	0

郭彩云本人已出具《关于买卖深赛格股票相关事宜的声明》，声明：（1）本人在 2016 年 2 月 4 日至本声明出具之日，上述买卖深赛格股票的行为系基于研究深赛格已公开披露的相关文件及基于对市场独立判断而做出的投资决策。在买卖深赛格股票时，本人除通过公开途径可获取的信息外，均未从相关内幕信息知情人处预先获得任何与深赛格发行股份及支付现金购买资产并募集配套资产暨关联交

易（以下简称“本次重大资产重组”或“本次交易”）有关的信息，该等买卖行为与本次交易事项不存在关联关系，也不涉及内幕交易。（2）在买卖深赛格股票时，本人未从深赛格及其董事、监事、高级管理人员等深赛格的员工或本次交易的交易对方及其董事、监事、高级管理人员等内幕信息知情人处获得买卖深赛格股票的建议，未利用内幕信息谋利。

8、北京市中伦律师事务所律师李彬于自查期间买卖深赛格股票情况如下：

日期	买入/卖出	A 股/B 股	数量（股）	持股余额（股）
2015-05-21	买入	A 股	20,000	20,000
2015-05-25	卖出	A 股	-20,000	0

李彬本人已出具《关于买卖深赛格股票的声明》，声明：（1）其在 2015 年 5 月买卖深赛格股票期间并不知悉深赛格本次重大资产重组事项的筹划等相关事宜，也没有知悉或可能知悉本次交易事项的有关人员向其泄漏相关信息，或建议买卖深赛格股票；（2）其买卖股票系基于公开披露的深赛格信息及其独立判断作出的决定；（3）买卖深赛格股票的交易行为确属独立和正常的股票交易行为，并不构成内幕交易或操纵市场行为。

9、独立财务顾问招商证券股份有限公司于自查期间买卖深赛格股票情况如下：

日期	买入/卖出	A 股/B 股	数量（股）	持股余额（股）
2015-06-17	买入	A 股	24,900	24,900

招商证券股份有限公司已出具《关于买卖深赛格股票的声明》，声明：（1）其通过自营账户在 2015 年 6 月 17 日购买深赛格股票时并不知悉深赛格本次重大资产重组事项的筹划等相关事宜，也没有知悉或可能知悉本次交易事项的有关人员向其泄漏相关信息，或建议买卖深赛格股票；（2）其买卖股票系基于公开披露的深赛格信息及其独立判断作出的决定；（3）买卖深赛格股票的交易行为确属独立和正常的股票交易行为，并不构成内幕交易或操纵市场行为。

10、大华会计师事务所（特殊普通合伙）项目经理钟山的母亲王百立于自查期间买卖深赛格股票情况如下：

日期	买入/卖出	A 股/B 股	数量（股）	持股余额（股）
2015-08-31	买入	A 股	1,000	1,000

2015-09-08	买入	A 股	2,000	3,000
2015-09-09	卖出	A 股	-3,000	0
2015-09-22	买入	A 股	1,000	1,000
2015-09-23	买入	A 股	2,000	3,000
2015-09-23	卖出	A 股	-1,000	2,000
2015-09-25	卖出	A 股	-2,000	0
2015-09-28	买入	A 股	1,000	1,000
2015-09-29	买入	A 股	1,300	2,300
2015-09-29	卖出	A 股	-1,000	1,300
2015-09-30	买入	A 股	1,000	2,300
2015-10-08	买入	A 股	2,300	4,600
2015-10-08	卖出	A 股	-2,300	2,300
2015-10-09	买入	A 股	1,000	3,300
2015-10-09	卖出	A 股	-2,300	1,000
2015-10-12	卖出	A 股	-1,000	0

王百立本人已出具《关于买卖深赛格股票相关事宜的声明》，声明：（1）本人在 2015 年 5 月 4 日至本声明出具之日，前述买卖深赛格股票期间并不知悉深赛格发行股份及支付现金购买资产并募集配套资产暨关联交易（以下简称“本次重大资产重组”或“本次交易”）有关的信息；除通过公开途径可获取的信息外，亦未从相关内幕信息知情人处预先获得任何与本次交易有关的信息，该等买卖行为与本次交易事项不存在关联关系，也不涉及内幕交易。（2）在买卖深赛格股票时，本人未从深赛格及其董事、监事、高级管理人员等深赛格的员工或本次交易的交易对方及其董事、监事、高级管理人员等内幕信息知情人处获得买卖深赛格股票的建议，未利用内幕信息谋利。（3）本人上述买卖深赛格股票的行为系基于研究深赛格已公开披露的相关文件及基于对市场独立判断而做出的投资决策，本人买卖深赛格股票的交易行为确属独立和正常的股票交易行为，不涉及内幕交易或操纵市场的行为。

11、赛格集团业务发展部部长吴非的配偶崔虹于自查期间买卖深赛格 B 股票

情况如下：

日期	买入/卖出	A 股/B 股	数量（股）	持股余额（股）
2015-07-20	买入	B 股	5,000	5,000
2015-07-24	卖出	B 股	4,000	1,000
2015-07-27	卖出	B 股	1,000	0
2015-07-29	买入	B 股	10,000	10,000
2015-07-30	买入	B 股	5,000	15,000
2015-08-05	卖出	B 股	5,000	10,000
2015-08-06	卖出	B 股	5,000	5,000
2015-08-18	卖出	B 股	2,000	3,000
2015-08-28	买入	B 股	5,000	8,000
2015-09-11	买入	B 股	2,000	10,000

崔虹本人已出具《关于买卖深赛格股票的声明》，声明：（1）其在 2015 年 7 月、8 月、9 月买卖深赛格股票期间并不知悉深赛格本次重大资产重组事项的筹划等相关事宜，也没有知悉或可能知悉本次交易事项的有关人员向其泄漏相关信息，或建议买卖深赛格股票；（2）其买卖股票系基于公开披露的深赛格信息及其独立判断作出的决定；（3）买卖深赛格股票的交易行为确属独立和正常的股票交易行为，并不构成内幕交易或操纵市场行为。

12、赛格创业汇财务部部长刘敏的父亲刘振章于自查期间买卖深赛格 B 股票情况如下：

日期	买入/卖出	A 股/B 股	数量（股）	持股余额（股）
2015-06-01	买入	B 股	4,700	4,700
2015-06-02	买入	B 股	300	5,000
2015-06-23	卖出	B 股	5,000	0
2015-06-24	买入	B 股	11,500	11,500
2015-07-02	卖出	B 股	11,500	0
2016-03-04	买入	B 股	10,000	10,000
2016-03-17	卖出	B 股	-10,000	0

刘振章本人已出具《关于买卖深赛格股票的声明》，声明：（1）其在 2015 年 6 月、7 月买卖深赛格股票期间并不知悉深赛格本次重大资产重组事项的筹划等相

关事宜，也没有知悉或可能知悉本次交易事项的有关人员向其泄漏相关信息，或建议买卖深赛格股票；（2）其买卖股票系基于公开披露的深赛格信息及其独立判断作出的决定；（3）买卖深赛格股票的交易行为确属独立和正常的股票交易行为，并不构成内幕交易或操纵市场行为。

13、赛格创业汇财务部部长刘敏的配偶王宁于自查期间买卖深赛格 B 股票情况如下：

日期	买入/卖出	A 股/B 股	数量（股）	持股余额（股）
2015-06-23	买入	B 股	11,300	11,300
2015-06-24	卖出	B 股	11,300	0
2015-09-29	买入	B 股	6,900	6,900
2015-10-23	卖出	B 股	4,900	2,000

王宁本人已出具《关于买卖深赛格股票的声明》，声明：（1）其在 2015 年 6 月、9 月、10 月买卖深赛格股票期间并不知悉深赛格本次重大资产重组事项的筹划等相关事宜，也没有知悉或可能知悉本次交易事项的有关人员向其泄漏相关信息，或建议买卖深赛格股票；（2）其买卖股票系基于公开披露的深赛格信息及其独立判断作出的决定；（3）买卖深赛格股票的交易行为确属独立和正常的股票交易行为，并不构成内幕交易或操纵市场行为。

（三）发行人律师就内幕信息知情人买卖股票行为的核查意见

综上，本所律师认为，刘志军、郑丹、朱龙清、田继军、应华东、徐宁、黄信、于勤明、刘晓梅、赵晓建、李彬、招商证券、崔虹、刘振章、王宁、郭彩云、王百立在核查期间买卖上市公司股票的行为不涉及内幕交易，不会对本次交易构成法律障碍。除前述人员/机构在核查期间内存在买卖深赛格股票的情况外，本次重大资产重组相关各方及该等公司其他董事、监事、高级管理人员，本次重大资产重组相关证券服务机构和知情人员，以及上述相关人员的直系亲属，在核查期间内不存在买卖深赛格股票的情况。

七、本次交易对上市公司治理机制的影响

（一）本次交易对上市公司治理结构的影响

本次交易前，公司注重公司治理的不断完善，以规范公司运作，保护股东尤其是中小投资者的利益。同时，公司也注重信息披露工作，公平、公正的披露公司相关信息。为了保证公司治理的有效性，公司已按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《上市规则》和中国证监会的有关要求，建立了《股东大会

事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》以及《信息披露事务管理办法》等制度，形成了完善的法人治理结构和独立运营的公司管理体制。

本次交易完成后，公司仍将严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律法规及《公司章程》的要求规范运作，不断完善公司法人治理结构，公平、公正的披露有关信息。

1、股东和股东大会

本次交易完成后，公司将严格按照《上市公司股东大会规则》的要求和公司制定的《公司章程》要求召集、召开股东大会，平等对待所有股东，保证每位股东能充分行使表决权，保证股东大会各项议案审议程序合法、经表决通过的议案得到有效执行。《公司章程》中已经明确规定股东大会的召开和表决程序，包括通知、登记、提案的审议、投票、计票、表决结果的宣布、会议决议的形成、会议记录及其签署、公告等。《公司章程》中规定了股东大会对董事会的授权原则。在合法、有效的前提下，公司将通过各种方式和途径，充分利用现代信息技术等手段，通过网络投票、征集代理权等各种方式和途径，合理安排股东大会时间、地点，扩大股东参与股东大会的比例，充分保障股东的知情权和参与权，切实维护中小股东利益。

2、控股股东、实际控制人与上市公司

本次交易完成后，公司控股股东仍为赛格集团，实际控制人仍为深圳市国资委。

本次交易完成后，公司将保持和控股股东、实际控制人在人员、资产、财务、机构和业务等方面的独立，公司独立经营、自主决策并承担经营责任和风险。公司董事会、监事会和内部管理机构均独立运作，确保公司重大决策能够按照法定程序和规则要求形成。公司将积极督促控股股东、实际控制人依法行使出资人的权利，切实履行对公司及其他股东的诚信义务，不直接或间接干预公司的决策和经营活动，不利用其控股地位谋取额外的利益，以维护广大中小股东的合法权益。

3、董事和董事会

公司董事会人员为9人，其中3人为独立董事，公司董事的任职资格和产生程序、董事会的人数及人员构成、独立董事在董事会中的比例、董事会职权的行使、会议的召开等均符合相关法规的要求，且公司各董事熟悉相关法律法规，了解董事的权利、义务和责任，能够以认真负责的态度出席董事会和股东大会，正行使董事会权利及履行董事义务。

本次交易完成后，公司将进一步完善董事和董事会制度，确保董事会公正、

科学、高效地进行决策，确保独立董事在职期间，能够依据法律法规要求履行职责，积极了解公司的各项运作情况，自觉履行职责，对董事会的科学决策和公司发展起到积极作用，促进公司良性发展，切实维护公司整体利益和中小股东利益。

4、监事和监事会

公司严格按照《公司法》、《公司章程》等相关法律法规选举产生监事人选，监事会人数及人员构成符合法律法规的要求。公司监事会能够依据《监事会议事规则》等制度，不定期召开监事会会议，履行对董事、高级管理人员的履职情况及公司财务的监督与监察职责，并对董事会就公司生产经营中的事项提出相关建议和意见。

本次交易完成后，上市公司将继续严格按照《公司章程》、《监事会议事规则》的要求，为监事正常履行职责提供必要的协助，促使监事和监事会有效地履行监督职责，保障监事会对公司财务以及公司董事、经理和其他高级管理人员履行职责的合法、合规性进行监督的权利，维护公司及股东的合法权益。

5、关联交易管理

公司在《公司章程》、《关联交易管理制度》中规定了关联交易的回避制度、决策权限、决策程序等内容，并在实际工作中充分发挥独立董事的作用，以确保关联交易价格的公开、公允、合理，从而保护股东利益。

本次交易完成后，公司将继续采取有效措施防止股东及其关联方以各种形式占用或转移公司资金、资产及其他资源和防止关联人干预公司的经营，损害公司利益，并进一步完善公司日常经营中的关联交易管理。

6、信息披露管理

本次交易前，公司按照《公司法》、《证券法》以及《上市公司信息披露管理办法》等有关法律法规的要求，制订了《信息披露管理办法》、《内幕信息知情人登记管理制度》、《投资者关系管理制度》等，指定董事会秘书负责信息披露工作，协调公司与投资者的关系，接待投资者来访，回答投资者咨询，向投资者提供公司已披露的资料，确保真实、准确、完整、及时地披露信息，确保所有股东平等地享有获取信息的权利，维护其合法权益。

本次交易完成后，公司仍将保持上述制度的有效运行，保证主动、及时地披露所有可能对股东和其他利益相关者的决策产生实质性影响的信息，保证所有股东有平等获得相关信息的机会。

（二）本次交易对上市公司独立性的影响

本次交易前，本公司在资产、人员、财务、机构、业务方面与控股股东及其关联企业相互独立。本次交易完成后，本公司仍将继续保持资产、人员、财务、机构、业务与控股股东及其关联企业的相互独立。为保证与本公司在资产、人员、财务、机构、业务上的独立，赛格集团出具了《关于保持独立性的承诺函》，承诺“保证保持上市公司资产独立完整、人员独立、财务独立、机构独立、业务独立”。

1、资产独立情况

本公司拥有独立于公司控股股东的资产。本公司没有以其资产或信誉为控股股东的债务提供过担保，公司对其所有资产有完全的控制支配权，不存在其资产、资金被控股股东占用而损害公司利益的情况。

本次交易完成后，赛格集团将向本公司转让相关资产，该等资产产权关系明晰。根据与赛格集团的发行股份及支付现金购买资产框架协议，赛格集团将及时把上述资产权属交付或转移至本公司，确保本公司完整地拥有该等资产。

本次交易完成后，本公司的资产将继续保持独立。

2、人员独立情况

本公司自设立时就完成了人员与控股股东的分离，公司制定了独立的劳动、人事及工资管理规章和制度。公司的董事、监事及高级管理人员均系依照《公司法》和公司章程规定的程序，通过选举或聘任产生，不存在控股股东干预公司人事任免的情况。

公司总经理、副总经理、财务经理、董事会秘书等高级管理人员均专职在本公司工作并领取薪酬，未在赛格集团及其下属企业担任除董事、监事以外的其他职务，也没有在与公司业务相同或相似、或存在利益冲突的其他企业任职。

本次交易完成后，与标的资产和业务相关人员将随同资产和业务进入本公司，公司人员的独立性不因此而发生改变。

3、财务独立情况

本公司设立了独立的财务部门，配备了专职的财务人员，建立了独立的财务核算体系，能够独立做出财务决策。公司成立以来，在银行单独开立账户，与控股股东账户分立。公司作为独立的纳税人，依法独立纳税，与股东单位无混合纳税现象。公司制定了财务、会计管理及内控制度等方面规章制度，具有规范、独立的财务会计制度，并实施严格统一的财务监督管理。

本次交易将不会改变上述安排，公司将继续保持财务独立。

4、机构独立情况

本公司建立了较为完善的法人治理结构，设有股东大会、董事会、监事会、总经理等机构，公司的经营管理实行董事会授权下的总经理负责制。“三会”运作良好，各机构均独立于控股股东及其他发起人，依法行使各自职权。公司建立了较为高效完善的组织结构，拥有完整的采购、生产和销售系统及配套设施，各部门已构成了一个有机的整体。

本次交易完成后，本公司将根据生产、管理实际需要自主决定机构设置或调整事宜，并确保仍将保持独立健全的组织结构。

5、业务独立情况

本公司具有独立自主地进行经营活动的权力，包括经营决策权和实施权；拥有必要的人员、资金和技术设备，以及在此基础上按照分工协作和职权划分建立起来的一套完整组织，能够独立支配和使用人、财、物等生产要素，顺利组织和实施生产经营活动，面向市场独立经营。

本次交易完成后，随着标的资产注入本公司，本公司将继续保持独立自主的经营能力，公司具有独立的业务决策体系，控股股东除通过行使股东权利之外，不得对上市公司的业务活动进行干预。同时，考虑本次交易完成后存在一定程度的同业竞争，控股股东已出具《关于避免同业竞争的承诺函》（内容详见“第十三章 同业竞争与关联交易”），努力降低同业竞争，如违反承诺，将补偿深赛格和标的公司因此遭受的一切直接和间接的损失。

关联交易方面，赛格集团已出具《关于减少和规范关联交易的承诺函》（内容详见“第十三章 同业竞争与关联交易”），保证将采取有效措施减少与深赛格的关联交易，对于无法避免或有合理原因而发生的与深赛格或标的公司之间的关联交易，将遵循市场原则以公允、合理的市场价格进行，根据有关法律、法规及规范性文件的规定履行关联交易决策程序，依法履行信息披露义务和办理有关报批程序，不利用控股股东优势地位损害深赛格及其他股东的合法权益。

综上，本次交易完成后，本公司在资产、人员、财务、机构及业务方面具有独立性，具有独立完整的生产经营能力。

八、本次重组完成后的现金分红政策

（一）上市公司现有的利润分配政策

根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》（证监发[2012]37号）、《公司法》等法律、法规及规范性文件的要求，结合公司的实际情况，公司对《公司章程》关于利润分配的条款进行了修订，明确规定了公司利润分配的原则、利润分配的形式、现金分红比例和条件、利润分配的决策程序等

内容，并经公司 2014 年第三次临时股东大会审议通过。公司的利润分配政策如下：

1、利润分配的原则及形式

（1）公司实施持续、稳定的利润分配政策，重视对投资者的合理投资回报，并兼顾公司的可持续发展。在公司当年度盈利，且年度实现的可分配利润为正数的情况下，公司可以采取现金、股票、现金与股票相结合或者法律、法规允许的其他方式分配利润。在利润分配方式中，相对于股票股利，公司优先采取现金分红的方式。利润分配不得超过累计可供分配利润的范围，不得损害公司持续经营能力。

（2）公司可以根据累计可供分配利润、公积金及现金流状况，在保证最低现金分红比例和公司股本规模合理的前提下，公司可以采用股票股利方式进行利润分配。

（3）公司原则上每年年度股东大会召开后进行一次现金分红，公司董事会可以根据公司的盈利状况及资金需求状况提议公司进行中期现金分红。

（4）存在公司的股东违规占用公司资金的，公司应当在利润分配时扣减该股东可分配的现金红利，以偿还其占用的公司资金。

2、利润分配的比例

符合利润分配条件的前提下，在满足了公司正常生产经营的资金需求和足额预留法定公积金、盈余公积金后，如无重大投资计划或重大现金支出计划等事项，且审计机构对公司的该年度财务报告出具标准无保留意见的审计报告，公司将采取现金方式分配股利。每年以现金方式分配的利润应不低于当年实现的可分配利润的 10%，公司最近三年以现金方式累计分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的 30%。

重大投资计划或重大现金支出是指：公司未来十二个月内拟对外投资、收购资产或购买设备累计支出达到或超过公司最近一期经审计净资产的 50%且超过 5,000 万元；公司未来十二个月内拟对外投资、收购资产或者购买设备的累计支出达到或者超过公司最近一期经审计总资产的 30%。

公司董事会应当综合考虑公司所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素，区分下列情形，并按照本章程规定的程序，提出差异化的现金分红政策：

（1）公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 80%；

（2）公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 40%；

（3）公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%；

公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，可以按照前项规定处理。

3、利润分配的决策程序和机制

（1）公司应强化回报股东的意识，综合考虑公司盈利情况、资金需求、发展目标和股东合理回报等因素，以每三年为一个周期，制订周期内股东回报规划，明确未来三年分红的具体安排和形式、现金分红规划及期间间隔等内容。

（2）在每个会计年度结束后，公司管理层、董事会应结合公司章程、盈利情况、资金需求和股东回报规划提出合理的利润分配预案，并由董事会制订年度利润分配方案 and 中期利润分配方案。利润分配方案的制订或修改须经董事会审议通过后提交股东大会批准。独立董事应对利润分配方案的制订或修改发表独立意见并公开披露。

（3）董事会审议现金分红具体方案时，应当认真研究和论证公司现金分红的时机、条件和最低比例、调整的条件及其决策程序要求等事宜，并详细记录管理层建议、参会董事的发言要点、独立董事的意见、董事会投票表决情况等内容，形成书面记录作为公司档案妥善保存。独立董事可以征集中小股东的意见，提出分红提案，并直接提交董事会审议。

（4）监事会应当对董事会制订或修改的利润分配方案进行审议，并经过半数监事通过。若公司年度盈利但未提出现金分红方案，监事会应就相关政策、规划执行情况发表专项说明和意见。监事会应对利润分配方案和股东回报规划的执行情况进行监督。

（5）注册会计师对公司财务报告出具解释性说明、保留意见、无法表示意见或否定意见的审计报告的，公司董事会应当将导致会计师出具上述意见的有关事项及对公司财务状况和经营状况的影响向股东大会作出说明。如果该事项对当前利润有直接影响，公司董事会应当根据孰低原则确定利润分配预案。

（6）股东大会应根据法律法规、《公司章程》的规定对董事会提出的利润分配方案进行审议表决。公司并应当通过多种渠道（包括但不限于电话、传真、邮箱、互动平台等）主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流，充分听取中小股东的意见和诉求，并及时答复中小股东关心的问题。分红预案应由出席股东大会的股东或股东代理人所持表决权的 1/2 以上通过。

4、利润分配政策的调整

公司根据生产经营情况、投资规划和长期发展的需要，需调整利润分配政策的，应以股东权益保护为出发点，调整后的利润分配政策不得违反相关法律法规、规范性文件及公司章程的规定；有关调整利润分配政策的议案，由独立董事、监事会发表意见，经公司董事会审议后提交公司股东大会批准，并经出席股东大会的股东所持表决权的 2/3 以上通过。公司同时应当提供网络投票方式以方便中小股东参与股东大会表决。

（二）上市公司最近三年的利润分配情况

1、2013 年，因上市公司母公司可供股东分配利润为负，因此 2013 年不进行利润分配，且不进行资本公积金转增股本。

2、2014 年，因上市公司母公司可供股东分配利润为负，因此 2014 年不进行利润分配，且不进行资本公积金转增股本。

3、2015 年，上市公司按可供股东分配利润的 10%计提法定盈余公积金 7,009,501.20 元，以截至 2015 年 12 月 31 日的股本 784,799,010 为基数，按每 10 股派 0.30 元（含税）向全体股东分配现金分红。上市公司本次利润分配总额为 23,543,970.30 元，其中现金分红占本次利润分配总额的 100%。公司不进行资本公积金转增股本。

（三）上市公司未来三年（2015 年-2017 年）股东回报规划

为完善和健全公司科学、持续、稳定的利润分配政策及监督机制，积极回报股东，引导投资者树立长期投资和理性投资的理念，根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》（证监发[2012]37 号）、《上市公司监管指引第 3 号——上市公司现金分红》（证监会公告[2013]43 号）以及《公司章程》等相关文件的规定和要求，结合公司实际情况，公司董事会制定了《深圳赛格股份有限公司未来三年（2015 年-2017 年）股东回报规划》，并通过 2015 年第一次临时股东大会审议通过，具体内容如下：

1、未来三年（2015 年-2017 年）的具体规划

（1）公司可以采取现金、股票、现金与股票相结合或者法律、法规允许的其他方式分配利润。公司在实现盈利且现金能够满足公司持续经营和长期发展的前提下，未来三年将坚持以现金分红为主的分配政策。

（2）利润分配条件

①公司该年度实现的可分配利润为正值；

②审计机构对公司该年度财务报告出具标准无保留意见的审计报告；

③公司在未来十二个月内无重大投资计划或重大现金支出等事项发生（募集资金项目除外）。

重大投资计划或重大现金支出是指：公司未来十二个月内拟对外投资、收购资产或其他重大支出的累计支出达到或者超过公司最近一期经审计净资产的30%。

（3）公司利润分配期间间隔

公司一般以年度现金分红为主，公司董事会也可以根据公司的资金需求状况提议进行中期分红。

（4）现金分红比例

在满足《公司章程》及本规划规定的现金分红条件情况下，公司每年以现金方式分配的利润不少于当年实现的可分配利润的10%，且最近三年以现金方式累计分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的30%；公司年度利润分配不得超过公司当年末累计未分配利润，不得损害公司持续经营能力。

（5）股利分配的条件

在满足现金分配的条件下，若公司营业收入和净利润增长快速，且董事会认为公司股本规模及股权结构合理的前提下，可以提出股票股利分配预案，并经股东大会审议通过后执行。

（6）差异化的现金分红政策

公司董事会应当综合考虑所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素，区分下列情形，并按照《公司章程》规定的程序，提出差异化的现金分红政策：

①公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到80%；

②公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到40%；

③公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到20%；

公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，可以按照前项规定处理。

（7）存在公司的股东违规占用公司资金的，公司应当在利润分配时扣减该股东可分配的现金红利，以偿还其占用的公司资金。

（8）公司股东大会对利润分配方案做出决议后，公司董事会须在股东大会召开后 2 个月内完成股利的派发事项。

2、本规划的制定周期和相关决策机制

（1）公司董事会原则上每三年重新审阅一次本规划，并根据形势或政策变化等进行及时、合理地修订，确保其内容不违反相关法律法规和《公司章程》确定的利润分配政策。

（2）在每个会计年度结束后，公司管理层、董事会应结合公司章程、盈利情况、资金需求和股东回报规划提出合理的利润分配预案，并由董事会制订年度利润分配方案 and 中期利润分配方案。利润分配方案的制订或修改须经董事会审议通过后提交股东大会批准。独立董事应对利润分配方案的制订或修改发表独立意见并公开披露。

（3）董事会审议现金分红具体方案时，应当认真研究和论证公司现金分红的时机、条件和最低比例、调整的条件及其决策程序要求等事宜，并详细记录管理层建议、参会董事的发言要点、独立董事的意见、董事会投票表决情况等内容，形成书面记录作为公司档案妥善保存。

（4）监事会应当对董事会制订或修改的利润分配方案进行审议，并经过半数监事通过。若公司年度盈利但未提出现金分红方案，监事会应就相关政策、规划执行情况发表专项说明和意见。监事会应对利润分配方案和股东回报规划的执行情况进行监督。

（5）注册会计师对公司财务报告出具解释性说明、保留意见、无法表示意见或否定意见的审计报告的，公司董事会应当将导致会计师出具上述意见的有关事项及对公司财务状况和经营状况的影响向股东大会做出说明。如果该事项对当前利润有直接影响，公司董事会应当根据孰低原则确定利润分配预案。

（6）股东大会应根据相关法律法规以及《公司章程》的规定对董事会提出的利润分配方案进行审议表决。公司应当通过多种渠道（包括但不限于电话、传真、邮箱、互动平台等）主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流，充分听取中小股东的意见和诉求，并及时答复中小股东关心的问题。分红预案应由出席股东大会的股东或股东代理人所持表决权的二分之一以上通过，公司同时应当提供网络投票方式以方便中小股东参与股东大会表决。

3、股东回报规划的调整

董事会认为公司因外部经营环境或公司自身经营需要，确有必要对公司既定的股东回报规划进行调整的，应详细论证调整原因并制定有关议案，调整后的股东回报规划将充分考虑股东特别是中小股东的利益，并应符合法律、行政法规、部门规章、规范性文件及《公司章程》的规定。独立董事将对股东回报规划涉及的利润分配政策调整发表独立意见，并经公司董事会审议后提交股东大会以特别决议审议。公司同时应当提供网络投票方式以方便中小股东参与股东大会表决。

调整股东回报规划的情形包括但不限于以下几点：

（1）公司发生亏损或者已发布预亏提示性公告的；

（2）公司除募集资金、政府专项财政资金等专款专用或专户管理资金以外的现金（含银行存款、高流动性的债券等）余额均不足以支付现金股利的；

（3）按照既定分红政策执行将导致公司股东大会或董事会批准的重大投资项目、重大交易无法按既定交易方案实施的；

（4）董事会有合理理由认为按照既定分红政策执行将对公司持续经营或保持盈利能力构成实质性不利影响的。

（四）本次交易完成后对上市公司分红政策的影响

本次交易完成后，公司将继续执行上述现金分红政策，上市公司分红政策保持不变。

九、提请投资者注意的其他事项

截至本报告书签署日，暂无其他影响股东及其他投资者做出合理判断的、有关本次交易的其他信息。

第十六章 中介机构对本次交易的意见

一、独立财务顾问对本次交易的意见

招商证券作为本次交易的独立财务顾问，对本次交易发表如下意见：

（一）本次交易遵守国家相关法律、法规的要求，履行了必要的信息披露程序，符合《公司法》、《证券法》、《重组办法》、《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》等有关法律、法规的规定，并按有关法律、法规的规定履行了相应的程序。本次交易已经深赛格董事会和股东会审议通过，独立董事为本次交易事项出具了独立意见；

（二）本次交易符合国家相关产业政策，符合环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规的相关规定，不存在违反环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规规定的情形；

（三）本次交易所涉资产均已经过具有证券、期货相关业务资格的会计师事务所和资产评估机构的审计和评估，且资产评估假设、方法合理，本次交易的价格定价公允合理，不存在损害上市公司及其股东利益的情形；

（四）在相关各方充分履行其承诺和义务的情况下，本次交易不会损害非关联股东的利益；

（五）本次交易有利于上市公司提升市场地位，增强持续发展能力；本次交易后，上市公司的独立性得以增强，赛格集团已就解决同业竞争问题出具承诺函并提出解决措施；本次交易有利于上市公司的持续发展，不存在损害股东合法权益，尤其是中小股东的合法权益的问题；

（六）本次交易所涉及的资产为权属清晰的经营性资产，能在约定期限内办理完毕权属转移手续；

（七）本次交易完成后，上市公司仍具备股票上市的条件；

（八）本次交易充分考虑到了对中小股东利益的保护，切实、可行。对本次交易可能存在的风险，深赛格已经在《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报告书》及相关文件中作了充分揭示，有助于全体股东和投资者对本次交易的客观评判。

二、法律顾问对本次交易的意见

本次交易的法律顾问北京市中伦律师事务所认为：

本次重大资产重组符合《公司法》、《证券法》、《重组办法》等有关法律、法规及规范性文件的规定：

（一）本次重大资产重组方案符合相关法律、法规和规范性文件的规定。

（二）本次重大资产重组各参与方均依法有效存续，具备进行本次重大资产重组的主体资格。

（三）本次重大资产重组涉及的交易协议已经相关各方签署，该等交易协议的形式和内容符合法律、法规及规范性文件的规定，自约定的生效条件成就时生效。

（四）本次重大资产重组的标的资产权属状况清晰，不存在产权纠纷或潜在纠纷，亦不存在质押、担保或其他权利受到限制的情况，依据《资产购买协议》的约定依法办理权属转移不存在法律障碍。

（五）本次重大资产重组不涉及债权债务的转移，也不涉及人员安置。

（六）截至本法律意见书出具之日，上市公司、交易对方和其他相关各方已履行法定的披露和报告义务，不存在应当披露而未披露的合同、协议、安排或其他事项。

（七）参与本次重大资产重组的证券服务机构均具备必要的资格。

（八）除刘志军、郑丹、朱龙清、田继军、应华东、徐宁、黄信、于勤明、刘晓梅、赵晓建、李彬、招商证券、崔虹、刘振章、王宁、王百立、郭彩云在核查期间内存在买卖深赛格股票行为外，本次重大资产重组相关各方、证券服务机构和相关知情人员及其直系亲属，在核查期间内不存在买卖深赛格股票的情况。

第十七章 本次交易的相关中介机构

一、独立财务顾问

名称：招商证券股份有限公司

法定代表人：宫少林

地址：深圳市福田区益田路江苏大厦 A 座 41 楼

电话：0755-82943666

传真：0755-82943121

项目主办人：王欣磊、朱劼

项目协办人：张渝

二、法律顾问

名称：北京市中伦律师事务所

负责人：张学兵

地址：北京市建国门外大街甲 6 号 SK 大厦 36-37 层

电话：010-59572288

传真：010-65681022/1838

经办律师：江学勇、唐周俊、翁春嫔

三、上市公司审计机构

名称：大华会计师事务所（特殊普通合伙）

法定代表人：梁春

地址：北京市海淀区西四环中路 16 号院 7#楼 12 层

电话：010-58350011

传真：010-58350006

经办注册会计师：张兴、张朝铖

四、标的公司审计机构

名称：中天运会计师事务所（特殊普通合伙）

法定代表人：祝卫

地址：北京市西城区车公庄大街 9 号院 1 门 701-704

电话：010-88395676

传真：010-88395200

经办注册会计师：李钰，江海锋

五、资产评估机构

名称：深圳德正信国际资产评估有限公司

法定代表人：庞海涛

地址：深圳市福田区华强北街道华强北路群星广场 32 层 A3201-A3204、
A3224-A3228

电话：0755-82221353

传真：0755-82355030

经办注册资产评估师：王鸣志、黄琼、毛媛、杨化栋

第十八章 公司及相关中介机构的声明

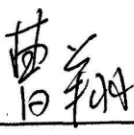
上市公司全体董事声明

本公司及全体董事承诺《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（修订稿）》及其摘要的内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

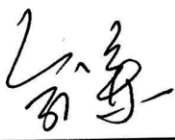
董事：



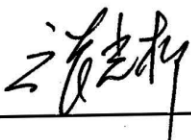
王立



曹翔



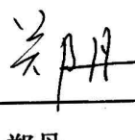
余谦



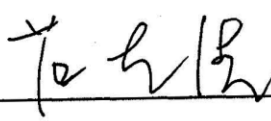
张光柳



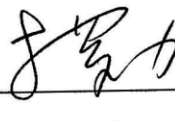
刘志军



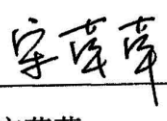
郑丹



范值清



李罗力



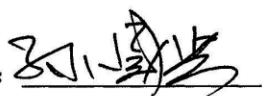
宋萍萍



深圳市赛格集团有限公司声明

本公司同意深圳赛格股份有限公司在《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报告书（修订稿）》及其摘要中引用涉及本公司的内容，且所引用内容已经本公司审阅，确认《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（修订稿）》及其摘要不致因上述引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

法定代表人：



孙盛典



独立财务顾问声明与承诺

本公司及签字人员同意深圳赛格股份有限公司在《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报告书（修订稿）》及其摘要中引用本公司出具的独立财务顾问报告相关内容，且所引用内容已经本公司及签字人员审阅，确认《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（修订稿）》及其摘要不致因上述引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

本公司承诺：如本次重组申请文件存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，本公司未能勤勉尽责的，将承担连带赔偿责任。

项目主办人： 王欣磊
王欣磊

朱劭
朱 劭

项目协办人： 张渝
张 渝



法律顾问声明与承诺

本所及签字律师同意深圳赛格股份有限公司在《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报告书（修订稿）》及其摘要中引用本所出具的法律意见书相关内容，且所引用内容已经本所及签字律师审阅，确认《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（修订稿）》及其摘要不致因上述引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

本所承诺：如本次重组申请文件存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，本公司未能勤勉尽责的，将承担连带赔偿责任。

法定代表人： 张学兵

张学兵

经办律师： 江学勇 唐周俊 翁春娴

江学勇

唐周俊

翁春娴



2017年1月17日

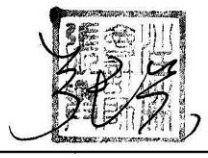
上市公司审计机构声明与承诺

大华特字[2016]005582号

本所及签字注册会计师同意深圳赛格股份有限公司在《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报告书（修订稿）》及其摘要中引用本所出具的相关审计报告大华审字[2014]003862号、大华审字[2015]003793号的相关内容，且所引用内容已经本所及签字注册会计师审阅，确认《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（修订稿）》及其摘要不致因上述引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

本所承诺：如本次重组申请文件存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，本公司未能勤勉尽责的，将承担连带赔偿责任。

执行事务合伙人：  梁 春

经办注册会计师：  张 兴

 张朝铖



标的公司审计机构声明与承诺

本所及签字注册会计师同意深圳赛格股份有限公司在《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报告书（修订稿）》及其摘要中引用本所出具的相关审计报告的相关内容，且所引用内容已经本所及签字注册会计师审阅，确认《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（修订稿）》及其摘要不致因上述引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

本所承诺：如本次重组申请文件存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，本公司未能勤勉尽责的，将承担连带赔偿责任。

法定代表人：



经办注册会计师：



中天运会计师事务所（特殊普通合伙）



资产评估机构声明与承诺

本公司及签字注册评估师同意深圳赛格股份有限公司在《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报告书（修订稿）》及其摘要中引用本公司出具的资产评估报告相关内容，且所引用内容已经本公司及签字注册评估师审阅，确认《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（修订稿）》及其摘要不致因上述引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

本公司承诺：如本次重组申请文件存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，本公司未能勤勉尽责的，将承担连带赔偿责任。

法定代表人：

庞海涛

经办注册资产评估师



王鸣志



黄璟



毛媛



杨化栋

深圳德正信国际资产评估有限公司



第十九章 备查文件及备查地点

一、备查文件

- 1、深赛格第六届董事会第八次会议决议和独立董事意见；
- 2、赛格集团董事会关于本次交易的决议；
- 3、深赛格第七届董事会第三次临时会议决议和独立董事意见；
- 4、深赛格第七届董事会第七次临时会议决议和独立董事意见；
- 5、深赛格第七届董事会第十次临时会议决议和独立董事意见；
- 6、深赛格 2016 年第二次临时股东大会决议；
- 7、深赛格与赛格集团签署的《框架协议》、《发行股份及支付现金购买资产协议》、《发行股份及支付现金购买资产协议之补充协议》；
- 8、深赛格与赛格集团签署的《业绩承诺及补偿协议》、《业绩承诺及补偿协议之补充协议》、《业绩承诺及补偿协议之补充协议（二）》；
- 9、标的资产赛格地产、赛格康乐、赛格创业汇和赛格物业发展 2014 年度、2015 年度及 2016 年 1-8 月财务报表及审计报告；
- 10、深赛格 2015 年度及 2016 年 1-8 月备考合并财务报表及审阅报告；
- 11、德正信出具的标的资产赛格地产、赛格康乐、赛格创业汇和赛格物业发展的评估报告书；
- 12、赛格集团关于股份锁定期的承诺及其他承诺；
- 13、招商证券为本次交易出具的独立财务顾问报告；
- 14、中伦律师事务所出具的关于本次交易的法律意见书；
- 15、其他文件。

二、备查地点

投资者可在本报告书刊登后至本次交易完成前的每周一至周五上午 9:00—11:00，下午 3:00—5:00，在公司查阅上述文件。

地址：广东省深圳市福田区华强北路群星广场 A 座三十一楼

电话：0755-83747939

传真：0755-83975237

联系人：郑丹

（此页无正文，为《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（修订稿）》之签署页）

深圳赛格股份有限公司
法定代表人：
王立
2017年1月17日