关于深圳赛格股份有限公司

重大资产重组业绩承诺实现情况的

专项审核报告

瑞华核字【2019】48330006 号

目　录

1、　专项审核报告…… 1

2、　关于重大资产重组业绩承诺实现情况的专项说明…… 3

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

瑞华会计师事务所
RUIHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

通讯地址：北京市东城区永定门西滨河路 8 号院 7 号楼中海地产广场西塔 9 层
Postal Address:9/F,West Tower of China Overseas Property Plaza, Building 7,NO.8,Yongdingmen Xibinhe Road, Dongcheng District, Beijing
邮政编码（Post Code）：100077
电话（Tel）：+86(10)88095588　传真（Fax）：+86(10)88091199

关于深圳赛格股份有限公司
重大资产重组业绩承诺实现情况的
专项审核报告

深圳赛格股份有限公司全体股东：

我们接受委托，对后附的深圳赛格股份有限公司（以下简称“深圳赛格公司”）2018 年度的《关于重大资产重组业绩承诺实现情况的说明》进行了专项审核。

按照《上市公司重大资产重组管理办法》（中国证券监督管理委员会令第 127 号）的有关规定，编制 2018 年度的《关于重大资产重组业绩承诺实现情况的说明》，并其保证其真实性、完整性和准确性，提供真实、合法、完整的实物证据、原始书面材料、副本材料、口头证言以及我们认为必要的其他证据，是深圳赛格公司管理层的责任。我们的责任是在执行审核工作的基础上，对 2018 年度的《关于重大资产重组业绩承诺实现情况的说明》发表审核意见。

我们按照《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3101 号——历史财务信息审计或审阅以外的鉴证业务》的规定执行了审核工作，该准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审核工作以对 2018 年度的《关于重大资产重组业绩承诺实现情况的说明》是否不存在重大错报获取合理保证。在执行审核工作的过程中，我们实施了检查会计记录、重新计算相关项目金额等我们认为必要的程序。我们相信，我们的审核工作为发表意见提供了合理的基础。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

我们认为，深圳赛格公司 2018 年度的《关于重大资产重组业绩承诺实现情况的说明》在所有重大方面按照《上市公司重大资产重组管理办法》（中国证券监督管理委员会令第 127 号）的规定编制。

本审核报告仅供深圳赛格公司 2018 年度报告披露之目的使用，不得用作任何其他目的。

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）　　中国注册会计师：_____

袁龙平

中国·北京　　中国注册会计师：_____

周学春

2019 年 4 月 26 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

深圳赛格股份有限公司

关于重大资产重组业绩承诺实现情况的专项说明

按照《上市公司重大资产重组管理办法》（中国证券监督管理委员会令第 127 号）的有关规定，深圳赛格股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）编制了 2018 年度的《关于重大资产重组业绩承诺实现情况的专项说明》。本专项说明仅供本公司 2018 年度报告披露之目的使用，不适用于其他用途。

一、公司简介

1、公司简介

公司的法定中文名称：深圳赛格股份有限公司

公司的法定英文名称：SHENZHEN SEG CO., LTD.

公司注册地址：深圳市福田区华强北路群星广场 A 座三十一楼

公司办公地址：深圳市福田区华强北路群星广场 A 座三十一楼

公司股票上市地：深圳证券交易所

公司股票代码和简称：本公司（000058）、本公司 B（200058）

公司注册资本：1,235,656,249.00 元

2、公司的行业性质、经营范围及主要产品或提供的劳务

本公司的行业性质：商务服务业

本公司的经营范围：投资兴办实业（具体项目另行申报）；经营与管理电子专业市场；经营网上贸易；互联网技术开发；从事广告业务；房屋租赁；销售计算机、软件及辅助设备、电子产品；文化艺术交流活动策划（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（不包括金融租赁活动）；游乐场经营及服务（限分支经营）；餐饮服务（限分支经营）；企业管理咨询；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、日用百货的销售；摄影服务；新能源的技术开发；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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

化光伏幕墙工程；国内贸易（不含专营、专卖、专控商品）。（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）^信息服务业务（仅限互联网信息服务）；食品销售；制造、销售碲化镉太阳能电池组件产品。

本公司及各子公司的主要产品或提供的劳务：经营与管理电子专业市场、租赁业务、房地产开发及其他第三产业。

3、公司历史沿革

深圳赛格股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）系根据中华人民共和国公司法的有关规定，经深圳市及国家有关部门批准，以深圳市赛格集团有限公司（以下简称“赛格集团”）作为独家发起人并采用公开募集方式设立的股份有限公司，于1996 年 7 月 16 日成立，公司现持有统一社会信用代码为 91440300279253776E 的营业执照，注册号为 440301103573251，并获国家和深圳证券管理部门批准，B 股于 1996 年 7 月、A 股于 1996 年 12 月在深圳证券交易所挂牌上市。

2006 年 6 月 7 日公司股权分置改革相关股东大会决议通过：根据经公司股东大会表决通过的资本公积金定向转增股本方案，公司向流通 A 股股东转增股本，流通 A 股股东每 10 股获得 4.6445 股的转增股份，共计获得转增股份 40,233,322 股，非流通 A 股股份以此获得上市流通权。流通 A 股股东所获得的转增股本中，扣除其因公司股本扩张而应得的 6,997,054 股外，其余 33,236,268 股为非流通 A 股股东定向向流通 A 股股东安排的对价股份。

2016 年 2 月 3 日，深圳赛格股份有限公司与赛格集团签订了“发行股份及支付现金购买资产框架协议”，本公司拟通过非公开发行股份及支付现金的方式购买赛格集团持有的标的公司的股权，其中购买深圳市赛格康乐企业发展有限公司（以下简称“赛格康乐”）55%股权、深圳市赛格物业发展有限公司（以下简称“赛格物业发展”）100%股权、 深圳市赛格创业汇有限公司（以下简称“赛格创业汇”） 100%股权以及深圳市赛格地产投资股份有限公司（以下简称“赛格地产”）79.02%股权，并向不超过 10 名特定投资者非公开发行股份募集配套资金，配套资金总额不超过 20 亿元。本公司于 2017 年 1 月 17 日收到中国证券监督管理委员会《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）批文。2017 年 2 月 15 日，公司收到中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司出具的《股份登记申请受理确认书》，确认本公司本次非公开发行股份购买资产 A 股新股数量为 450,857,239 股，本次新增股份为有限售条件流通股，上市首日为 2017 年 3 月 6 日。

截至 2018 年 12 月 31 日止，股本总数为 1,235,656,249 股，其中：有限售条件股份为 451,185,632 股，无限售条件股份为 784,470,617.00 股。注册资本为 123,565.6249 万元。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

本公司控股股东为赛格集团，最终实际控制人为深圳市国资委。

二、重大资产重组方案及审批核准、实施情况

1、 重大资产重组方案简介

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，其中股份支付比例为 86.90%，现金支付比例为 13.10%。

公司已聘请德正信国际资产评估有限公司以 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。

根据《重组办法》的相关规定并经交易双方协商，本次购买资产部分股票发行价格的基础为公司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。由于本公司在定价基准日后每 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。具体情况如下：

单位：人民币万元

交易标的	评估价值	发行股份支付对价	现金支付对价	对价合计	发行股份的数量（万股）
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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

成功与否并不影响发行股份购买资产的实施。

2、 本次重大资产重组相关事项的审批核准程序

本公司已履行的审批核准程序包括：

（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，本公司召开第六届董事会第八次会议，审议通过了《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》等议案。同日，本公司与赛格集团签署了《框架协议》。

（3）2016 年 8 月 3 日，本公司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暨关联交易方案的议案》等议案。同日，本公司与赛格集团签署了《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，本公司召开 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暨关联交易方案的议案》等与本次重大资产重组有关的议案。

（7）2016 年 10 月 31 日，本公司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》等议案。同日，本公司与赛格集团签署了《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，本公司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，本公司与赛格集团签署了《业绩承诺及补偿协议之补充协议（二）》。

（9）2017 年 1 月 17 日，本公司获得中国证监会出具的《关于核准深圳赛格

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

3、本次重大资产重组相关事项实施情况

（1）本次购入资产的过户情况

2017 年 1 月 19 日，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%股权转让至本公司的股东变更工商登记手续已办理完成。

（2）本次非公开发行股份的实施情况

2017 年 2 月 15 日，本公司收到中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司出具的《股份登记申请受理确认书》，确认本公司本次非公开发行 A 股新股数量为 450,857,239 股，本次新增股份将于该批股份上市日的前一交易日日终登记到账，并正式列入上市公司的股东名册。本次新增股份为有限售条件流通股，上市首日为 2017 年 3 月 6 日。

（3）现金对价的支付情况

截至 2019 年 3 月 7 日，本公司已全部支付赛格集团现金对价 675,626,244.34 元。其中 2018 年度支付 300,000,000.00 元，2019 年支付 375,626,244.34 元。

（4）公司未能在批复的有效期内实施募集配套资金事宜。

自取得中国证监会的核准文件以来，由于资本市场的变化，公司股票价格大部分时间较配套募集资金的发行底价有一定差距，公司未能在批复的有效期内实施募集配套资金事宜。

三、基于重大资产重组的业绩承诺及其实现情况

1、基于重大资产重组的业绩承诺

根据本公司与赛格集团于 2016 年 8 月 3 日签署的《业绩承诺及补偿协议》、2016 年 10 月 31 日及 2016 年 11 月 21 日分别签署的《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）》，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。由于本次交易在 2017 年度完成，因此业绩承诺期间为为 2017 年度、2018 年度、2019 年度。

鉴于本次交易注入本公司的标的资产估值采用的评估方法有多种，其中赛格创

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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深圳市赛格物业管理有限公司（以下简称“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

由于本次交易在 2016 年 12 月 31 日之后 2017 年 12 月 31 日前（含当日）实施完毕，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”）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 5,999.58 万元、7,762.72 万元、9,472.31 万元。

如前述按收益法评估的资产在业绩承诺期间的截至任一年度期末其分别累计扣除非经营性损益后的实际净利润低于截至该年度期末相应资产的累计承诺净利润，则赛格集团应按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

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

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

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。

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

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

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

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

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，由本公司聘请各方认可的具有证券业务资格的会计师事务所分别对上述采用假设开发法进行评估的地产项目的已实现（含过渡期间已实现的开发利润）以及未实现开发利润（如有）进行审计，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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

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

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

对于以市场法评估的物业资产，由本公司在业绩承诺期间的每个年度期末分别聘请具有证券从业资格的会计师事务所对该等资产进行减值测试，并出具减值测试报告，赛格集团按如下计算方式以相应资产认购取得的本公司作为支付对价的股份对本公司进行补偿，股份不足以补偿的部分，赛格集团应当以现金的方式进行补偿：

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

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本公司支付的现金对价。

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。

2、2018 业绩承诺的实现情况

（1）深圳市赛格物业发展有限公司业绩承诺实现情况

赛格物业发展公司 2018 年度对应的经审计的承诺净利润不低于 775 万元。经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，赛格物业发展 2018 年度实际实现的扣除非经常性损益和投资收益后的净利润为913.98万元，实现2018年度的业绩承诺。

（2）深圳市赛格物业管理有限公司业绩承诺实现情况

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

赛格物业管理 2018 年度对应的承诺净利润不低于 360 万元。经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，赛格物业管理 2018 年度实际实现的扣除非经常性损益和投资收益后的净利润为 2,673.26 万元，实现 2018 年度的业绩承诺。

（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）业绩承诺实现情况

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）2018 年度对应的承诺净利润不低于 7,762.72 万元。经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，赛格创业汇、赛格康乐和赛格地产公司按收益法评估的物业资产（扣除自用部分）2018 年度实现净利润为 8,304.13 万元，实现 2018 年度的业绩承诺。

3、结论

本公司按收益法评估的标的资产 2018 年度实际实现的利润数超过承诺净利润，实现 2018 年度的业绩承诺。

深圳赛格股份有限公司

2019 年 4 月 26 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn