深圳赛格股份有限公司

关于重大资产重组时按收益法评估的标的资产

业绩承诺完成情况的鉴证报告

目　　录

一、业绩承诺完成情况的鉴证报告……第 1—2 页

二、业绩承诺完成情况的说明……第 3—4 页

关于重大资产重组时按收益法评估的标的资产业绩承诺完成情况的鉴证报告

天健审〔2021〕7-458 号

深圳赛格股份有限公司全体股东：

我们鉴证了后附的深圳赛格股份有限公司（以下简称深赛格公司）管理层编制的《关于重大资产重组时按收益法评估的标的资产 2020 年度业绩承诺完成情况的说明》。

一、对报告使用者和使用目的的限定

本鉴证报告仅供深赛格公司年度报告披露时使用，不得用作任何其他目的。我们同意将本鉴证报告作为深赛格公司 2020 年度报告的必备文件，随同其他文件一起报送并对外披露。

二、管理层的责任

深赛格公司管理层的责任是提供真实、合法、完整的相关资料，按照深圳证券交易所的相关规定编制《关于重大资产重组时按收益法评估的标的资产 2020 年度业绩承诺完成情况的说明》，并保证其内容真实、准确、完整，不存在虚假记录、误导性陈述或重大遗漏。

三、注册会计师的责任

我们的责任是在实施鉴证工作的基础上对深赛格公司管理层编制的上述说明独立地提出鉴证结论。

地址：杭州市江干区钱江路1366号华润大厦B座
Add: Block B, China Resources Building,
1366 Qianjiang Road, Hangzhou, China
网址：www.pccpa.cn

四、工作概述

我们按照中国注册会计师执业准则的规定执行了鉴证业务。中国注册会计师执业准则要求我们计划和实施鉴证工作，以对鉴证对象信息是否不存在重大错报获取合理保证。在鉴证过程中，我们进行了审慎调查，实施了包括核查会计记录等我们认为必要的程序，并根据所取得的材料做出职业判断。我们相信，我们的鉴证工作为发表意见提供了合理的基础。

五、鉴证结论

我们认为，深赛格公司管理层编制的《关于重大资产重组时按收益法评估的标的资产 2020 年度业绩承诺完成情况的说明》符合深圳证券交易所的相关规定，如实反映了重大资产重组时按收益法评估的标的资产 2020 年度业绩承诺完成情况。

天健会计师事务所（特殊普通合伙）　　中国注册会计师：

中国·杭州　　中国注册会计师：

二〇二一年四月二十三日

关于重大资产重组时按收益法评估的标的资产
2020年度业绩承诺完成情况的说明

深圳赛格股份有限公司(以下简称本公司)于2017年度完成收购深圳市赛格集团有限公司(以下简称赛格集团) 持有的标的公司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，根据深圳证券交易所相关规定，现将2020年度业绩承诺完成情况说明如下。

一、基本情况

经中国证券监督管理委员会证监许可〔2017〕21 号文核准，本公司通过向赛格集团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赛格康乐55%股权、赛格物业发展100%股权、赛格创业汇100%股权以及赛格地产79.02%股权。

根据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。根据《重组办法》的相关规定并经交易双方协商，本次发行股份及支付现金购买资产部分股票发行价确定为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

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。

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。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。

二、业绩承诺情况

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，其中赛格工业大厦、赛格经济大厦和康乐工业大厦等三栋大厦更新改造而新增的归属于赛格创业汇、赛格康乐和赛格地产的临时经营建筑面积按收益法进行评估。

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

赛格工业大厦、赛格经济大厦和康乐工业大厦等三栋大厦更新改造而新增的归属于赛格创业汇、赛格康乐和赛格地产的临时经营建筑面积对应收入在业绩承诺期满后至评估收益预测期满前各年度的承诺收益[新增临时建筑带来的收入总额－运营期应分摊的投资成本－直接相关的成本和管理费用(含增值税、城建税及附加、印花税、保险费)－更新改造带来的永久性停租损失]应分别不低于 106.22 万元、160.37 万元、216.95 万元、276.07 万元、337.86 万元。

三、业绩承诺完成情况

赛格创业汇、赛格康乐和赛格地产按收益法评估的标的资产 2020 年度经审计的实现的承诺净利润为 330.45 万元，超过承诺数 224.23 万元，完成本年业绩承诺。

深圳赛格股份有限公司

二〇二一年四月二十三日

会计师事务所

执业证书

名　　称：天健会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：胡少先

主任会计师：

经营场所：浙江省杭州市西溪路128号6楼

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：33000001

批准执业文号：浙财会〔2011〕25 号

批准执业日期：1998 年 11 月 21 日设立，2011 年 6 月 28 日转制

证书序号：0007666

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：浙江省财政厅

2019 年 12 月 25 日

中华人民共和国财政部制

天健会计师事务所（特殊普通合伙）

仅为深圳赛格股份有限公司关于重大资产重组时按收益法评估的标的资产业绩承诺完成情况的鉴证报告后附之目的而提供文件的复印件，仅用于说明天健会计师事务所（特殊普通合伙）具有执业资质未经本所书面同意，此文件不得用作任何其他用途，亦不得向第三方传送或披露。

证书序号：000390

会计师事务所
证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

天健会计师事务所（特殊普通合伙） 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人：胡少先

证书号：44 发证时间：二〇一九年十一月八日

证书有效期至：二〇二一年十一月八日

仅为深圳赛格股份有限公司关于重大资产重组时按收益法评估的标的资产业绩承诺完成情况的鉴证报告后附之目的而提供文件的复印件，仅用于说明天健会计师事务所（特殊普通合伙）具有证券期货相关业务执业资质未经本所书面同意，此文件不得用作任何其他用途，亦不得向第三方传送或披露。

统一社会信用代码

91330000579342121 3 (1/3)

营业执照

(副本)

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

名　　称　天健会计师事务所（特殊普通合伙）

类　　型　特殊普通合伙企业

执行事务合伙人　胡少先

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

成立日期　2011 年 07 月 18 日

合伙期限　2011 年 07 月 18 日 至 长期

主要经营场所　浙江省杭州市西湖区西溪路 128 号 6 楼

登记机关　浙江省市场监督管理局

2021 年 03 月 18 日

天健会计师事务所（特殊普通合伙）

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

仅为深圳赛格股份有限公司关于重大资产重组时按收益法评估的标的资产业绩承诺完成情况的鉴证报告后附之目的而提供文件的复印件，仅用于说明天健会计师事务所（特殊普通合伙）合法经营未经本所书面同意，此文件不得用作任何其他用途，亦不得向第三方传送或披露。

证书编号：440300191033
No. of Certificate

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

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

2020 年 9 月换发

姓名 王焕森
Full name

性别 女
Sex

出生日期 1978-10-27
Date of birth

工作单位 天健会计师事务所（特殊普通合伙）广东分所
Working unit

身份证号码 131128197810027602X
Identity card No.



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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

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

年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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

年 月 日
/y /m /d

王焕森(440300191033)，已通过广东省注册会计师协会2020年任职资格检查。通过文号：粤注协〔2020〕132号。

440300191033

天健会计师事务所（特殊普通合伙）

仅为深圳赛格股份有限公司关于重大资产重组时按收益法评估的标的资产业绩承诺完成情况的鉴证报告后附之目的而提供文件的复印件，仅用于说明王焕森是中国注册会计师，未经王焕森本人书面同意，此文件不得用作任何其他用途，亦不得向第三方传送或披露。

证书编号：
No. of Certificate 110101301686

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

发证日期：
Date of Issuance 年/y 2019 月/m 04 日/d 25

4

姓名 Full name 陈艳

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1990-04-15

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

身份证号码 Identity card No. 430725199004150021X



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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所 事务所 CPAs

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

2019年12月3日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

天健会计师事务所 CPAs

广东分所

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

2019年12月日
/y /m /d

陈艳(110101301686)，已通过广东省注册会计师协会2020年任职资格检查。通过文号：粤注协〔2020〕174号。

110101301686

年/y 月/m 日/d

仅为深圳赛格股份有限公司关于重大资产重组时按收益法评估的标的资产业绩承诺完成情况的鉴证报告后附之目的而提供文件的复印件，仅用于说明陈艳是中国注册会计师，未经陈艳本人书面同意，此文件不得用作任何其他用途，亦不得向第三方传送或披露。