证券日报 制作 张玉萍
2020年4月28日 星期二 电话：010-83251716 E-mail:zqrb9@zqrb.sina.net

证券代码：000058、200058 证券简称：深赛格、深赛格B 公告编号：2020-028

深圳赛格股份有限公司关于发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易之标的资产2019年度业绩承诺实现情况、减值测试情况及其他事项的说明

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

深圳赛格股份有限公司(以下简称"公司"或"本公司"、"深赛格")于2020年4月24日召开第八届董事会第二次会议审议通过了《关于发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易之标的资产2019年度业绩承诺实现情况及减值测试情况的议案》，现将情况说明如下：

一、本次交易基本情况

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

二、业绩承诺及补偿安排情况

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

(一)业绩承诺期间

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

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

(二)业绩承诺及业绩补偿

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，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

(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公司作为支付对价向赛格集团发行的股份对公司进行补偿，股份不足以补偿的部分，赛格集团应当以现金的方式进行补偿：

①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%股权作价全部认购公司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)作价认购公司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。计算认购的公司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，由公司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，赛格集团应当对公司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公司的股份总数（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公司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")建设的赛格ECO一期项目、深圳赛格国际电子产业中心项目、赛格地产子公司西安赛格康鸿置业有限公司的西安赛格广场项目、赛格地产子公司惠州市群星房地产开发有限公司的东方威尼斯项目尾盘、赛格假日广场项目的实际开发利润(以下简称"承诺开发利润")分别不低于10,400.75万元、44,949.49万元、66,161.99万元、1,850.10万元、15,460.54万元。

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

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

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

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

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

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

注：上述公式中的"认购股份总数"是指赛格集团以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。认购的公司股份数计算时应考虑赛格集团持有赛格地产及赛格地产持有上述地产项目公司的股权比例的影响。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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。

三、按收益法评估的标的资产2019年业绩承诺完成情况

单位：万元

标的资产	2017年			2018年			2019年		
	实际净利润(按约定口径计算)	承诺净利润	业绩承诺实现情况	实际净利润(按约定口径计算)	承诺净利润	业绩承诺实现情况	实际净利润(按约定口径计算)	承诺净利润	业绩承诺实现情况
赛格物业发展	1,097.91	785.00	实现	913.98	775.00	实现	1,161.77	775.00	实现
赛格物业管理	1,604.35	345.00	实现	2,673.26	360.00	实现	3,051.18	375.00	实现
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)	8,125.81	5,999.58	实现	8,304.13	7,762.72	实现	9,567.73	9,472.31	实现
备注：2017年财务数据经大华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，2018年财务数据经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，2019年财务数据经天健会计师事务所(特殊普通合伙)审计。									

四、资产减值测试情况

(一)采用市场法评估的物业资产减值测试情况

1、减值测试过程

(1)本公司已聘请深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司(以下简称"鹏信评估")对本次重大资产重组时采用市场法评估的物业资产截至2019年12月31日的价值进行了评估，并由其于2020年4月20日出具了鹏信资评报字[2020]第S040号《深圳赛格股份有限公司减值测试所涉及的深圳赛格股份有限公司重大资产重组时采用市场法评估的物业资产资产评估报告》(以下简称《资产评估报告》)，《资产评估报告》所载截止2019年12月31日，本公司重大资产重组时采用市场法评估的物业资产的评估结果为242,201.70万元。

(2)本次减值测试过程中，本公司已向鹏信评估履行了如下工作：

1.已充分告知鹏信评估本次评估的背景、目的等必要信息；

2.谨慎要求鹏信评估，在不违反其专业标准的前提下，为保证本次评估结果和上次资产评估报告的结果可比，需要确保评估假设、评估参数、评估依据等不存在重大不一致；

3.对于以上若存在不确定性或不能确认的事项，需及时告知并在其《资产评估报告》中充分披露；

4.对比两次报告中的评估假设、评估参数、评估依据等是否存在重大不一致；

5.根据两次评估结果计算是否发生减值。

2、减值测试结论

截止2019年12月31日，本公司重大资产重组时采用市场法评估的物业资产的评估结果为242,201.70万元。对比本次重大资产重组评估基准日2016年3月31日评估值为202,751.72万元，本次重大资产重组时采用市场法评估的物业资产没有发生减值。

(二)采用收益法评估的资产减值测试情况

1、减值测试过程

(1)本公司已聘请鹏信评估对本次重大资产重组时采用收益法评估的资产截至2019年12月31日的价值进行了评估，并由其于2020年4月20日出具了鹏信资评报字[2020]第S043号《深圳赛格股份有限公司拟进行股权减值测试所涉及的深圳市赛格物业发展有限公司股东全部权益价值资产评估报告》、2020年4月20日出具了鹏信资评报字[2020]第S044号《深圳赛格股份有限公司拟进行股权减值测试所涉及的深圳市赛格物业管理有限公司股东全部权益价值资产评估报告》和2020年4月20日出具了鹏信资评报字[2020]第S041号《深圳赛格股份有限公司减值测试所涉及的深圳赛格股份有限公司重大资产重组时采用收益法评估的物业类资产资产评估报告》(以下统称《资产评估报告》)，《资产评估报告》所载截止2019年12月31日，本公司重大资产重组时采用收益法评估的赛格物业发展100%股权、赛格物业管理100%股权和物业类资产的评估结果分别为11,601.90万元、45,303.61万元和286,194.30万元。

(2)本次减值测试过程中，本公司已向鹏信评估履行了如下工作：

1.已充分告知鹏信评估本次评估的背景、目的等必要信息；

2.谨慎要求鹏信评估，在不违反其专业标准的前提下，为保证本次评估结果和上次资产评估报告的结果可比，需要确保评估假设、评估参数、评估依据等不存在重大不一致；

3.对于以上若存在不确定性或不能确认的事项，需及时告知并在其《资产评估报告》中充分披露；

4.对比两次报告中的评估假设、评估参数、评估依据等是否存在重大不一致；

5.根据两次评估结果以及扣除补偿期限内股东增资、减资、接受赠与以及利润分配的影响后计算是否发生减值，具体测算过程如下：

单位：人民币万元

交易标的	赛格物业发展100%股权	赛格物业管理100%股权	采用收益法评估的物业资产	合计
2019年12月31日的评估价值	11,601.90	45,303.61	286,194.30	343,099.81
减：补偿期内股东增资的影响金额	--	8,335.80	--	8,335.80
加：补偿期内利润分配的影响金额	7,800.00	1,088.35	--	8,888.35
减：2016年3月31日的评估价值	13,523.59	6,716.08	268,723.47	288,963.14
增减值金额	+5,878.31	+31,340.08	+17,470.83	+54,689.22
是否出现减值	未出现减值	未出现减值	未出现减值	未出现减值

2、减值测试结论

经测试，截至2019年12月31日，本公司重大资产重组时采用收益法评估的资产的评估价值扣除补偿期限内股东增资、减资、接受赠与以及利润分配的影响后为343,652.36万元，相比重大资产重组时采用收益法评估的资产于评估基准日2016年3月31日的评估值288,963.14万元，未出现减值。

五、按假设开发法评估的项目开发情况说明

依据《业绩承诺补偿协议》《业绩承诺补偿协议之补充协议》《业绩承诺补偿协议之补充协议(二)》的约定，如自评估基准日至《业绩承诺及补偿协议》约定的3年承诺期限届满之日期间，按照假设开发法评估的地产项目实现销售面积未能达到截至评估基准日的剩余可销售面积或完工后可销售面积的90%的，则赛格集团同意按假设开发法评估的地产项目的业绩承诺期限延长至实现销售面积比例达到90%的当年年末(即该年度的12月31日)。如下所述，该等地产项目自评估基准日至2019年12月31日期间实现销售面积均未能达到截至评估基准日的剩余可销售面积或完工后可销售面积的90%。现将具体情况说明如下：

(一)赛格ECO一期项目

赛格ECO一期项目在重大资产重组评估基准日剩余可售产品的可售面积共30,185.10㎡。自评估基准日至2019年12月31日，实现销售面积6,442.21㎡，占评估基准日剩余可销售面积的21.3424%，未达到截至评估基准日的剩余可销售面积的90%，按照相关业绩承诺协议的约定，本项目业绩承诺期限将顺延至实现销售面积比例达到90%的当年年末（即该年度的12月31日）。该项目实现销售面积未达到90%的原因：

1.未售房产涉及纠纷，加大销售难度。具体纠纷详见深赛格2019年4月16日《关于控股孙公司收到解除合同通知的相关事项的风险提示公告》、2019年4月23日《关于控股孙公司收到<民事裁定书><协助执行通知书>的公告》、2019年7月27日《关于控股孙公司房产被查封事项的风险提示公告》、2019年8月17日《关于控股孙公司赛格新城市与相关债权受让方拟签署协议的公告》、2019年8月27日《关于控股孙公司收到仲裁开庭通知的公告》。

2.赛格ECO一期项目的物流部分与深圳赛格国际电子产业中心项目(即"赛格ECO二期项目")的物流部分因限于整体转让且整体转让的面积较大，导致销售难度大。

本项目的后续计划和安排：尽快安排加快推进房产交易。

(二)深圳赛格国际电子产业中心项目

深圳赛格国际电子产业中心项目在重大资产重组评估基准日尚未完工，完工后的可销售面积共105,874.14㎡。自评估基准日至2019年12月31日，实现销售面积56,900.75㎡，占完工后可销售面积的53.7438%，未达到完工后可销售面积的90%。按照相关业绩承诺协议的约定，本项目业绩承诺期限将顺延至实现销售面积比例达到90%的当年年末(即该年度的12月31日)。深圳赛格国际电子产业中心项目实现销售面积未达到90%的原因：

1.园区商业氛围不成熟，且单间商铺面积大、交易总额高，导致交易难度大。

2.因赛格新城市赛格ECO一期项目物流部分房产与深圳赛格国际电子产业中心项目的物流部分房产因限于整体转让且整体转让的面积较大，销售难度大。

3.因赛格ECO一期项目的物流房产涉及纠纷，且赛格ECO一期项目和深圳赛格国际电子产业中心项目的物流房产限整体转让，对深圳赛格国际电子产业中心项目物流房产的销售产生影响。

本项目的后续计划和安排：2020年进一步提高园区商业氛围，加大销售力度，加快推进物流房产交易。

(三)西安赛格广场项目

西安赛格广场项目目前尚未完成开发。按照相关业绩承诺协议的约定，本项目业绩承诺期限将顺延至实现销售面积比例达到90%的当年年末（即该年度的12月31日）。该项目实现销售面积未达到90%的原因：项目尚未达到完工条件。

本项目的后续计划和安排：加大战略合作和融资力度，取得政府的政策支持，加快开发进度。

(四)东方威尼斯项目尾盘

东方威尼斯项目尾盘在重大资产重组评估基准日剩余可售面积共22,790.89㎡，自评估基准日至2019年12月31日，实现销售面积8,573.91㎡，占评估基准日剩余可销售面积的37.6199%，未达到截至评估基准日的剩余可销售面积的90%。按照相关业绩承诺协议的约定，本项目业绩承诺期限将顺延至实现销售面积比例达到90%的当年年末（即该年度的12月31日）。该项目实现销售面积未达到90%的原因：剩余可销售房产主要为车位，车位销售量小，主要原因是车位仅针对项目业主销售，销售对象有一定局限性。

本项目的后续计划和安排：继续加大车位销售力度。

(五)赛格假日广场项目

赛格假日广场项目在重大资产重组评估基准日剩余可售面积共76,365.25㎡，自评估基准日至2019年12月31日，实现销售面积21,836.04㎡，占评估基准日剩余可销售面积的28.5942%，未达到截至评估基准日的剩余可销售面积的90%。按照相关业绩承诺协议的约定，本项目业绩承诺期限将顺延至实现销售面积比例达到90%的当年年末(即该年度的12月31日)。该项目实现销售面积未达到90%的原因：

1.商场类物业，公司拟整体交易，物业面积大、交易金额高，销售难度大，目前已开展销售工作，但尚未成交。

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

本项目的后续计划和安排：商业物业的销售是该项目2020年营销工作的重点，计划整体出售。

综上，截至2019年12月31日，按假设开发法评估的地产项目(包括赛格新城市发展的赛格ECO一期项目、深圳赛格国际电子产业中心项目、西安赛格的西安赛格广场项目以及惠州群星的东方威尼斯花园项目尾盘、赛格假日广场项目)尚未满足对业绩承诺实现情况进行专项审计、减值测试以确定是否需要业绩补偿的条件，该等项目的业绩承诺期限均需要分别延长至各项目实现销售面积比例达到90%的当年年末。

特此公告。

深圳赛格股份有限公司董事会

2020年4月28日

证券代码：000058、200058 证券简称：深赛格、深赛格B 公告编号：2020-037

深圳赛格股份有限公司第八届监事会第二次临时会议决议公告

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

一、监事会会议召开情况

深圳赛格股份有限公司(以下简称"公司"或"本公司")第八届监事会第二次临时会议于2020年4月24日在公司会议室召开。本次会议的通知于2020年4月21日以电子邮件及书面方式送达全体监事。本次会议应出席监事5人，实际出席监事5人。监事会主席张宇杰先生主持了会议，本次会议的召开和表决程序符合《公司法》及《公司章程》的有关规定。

二、监事会会议审议情况

会议经书面表决，审议通过了以下议案：：

(一)审议并通过了《公司2020年第一季度报告全文和正文》，并发表审核意见如下：

1. 公司2020年第一季度报告的编制和审议程序符合法律、法规、《公司章程》和公司内部管理制度的有关规定。

2. 公司2020年第一季度报告的内容和格式符合中国证券监督管理委员会和深圳证券交易所的有关规定，财务报告真实、准确地反映了公司2020年第一季度的财务状况和经营成果。

3. 在提出本意见之前，未发现参与报告编制和审议的人员有违反保密规定的行为。

表决结果：5票同意，0票反对，0 票弃权

(二)审议并通过了《关于执行新收入会计准则的议案》

经审核，公司监事会认为：公司本次会计政策变更是根据财政部的相关准则和要求进行的合理变更。本次会计政策的变更能够更加客观、公允地反映公司的财务状况及经营成果，不存在损害公司及股东利益的情形，同意本次会计政策的变更。

表决结果：5票同意，0票反对，0票弃权

三、备查文件

(一)公司第八届监事会第二次临时会议决议

(二)深交所要求的其他文件

特此公告。

深圳赛格股份有限公司
监事会
2020年4月28日

证券代码：000058、200058 证券简称：深赛格、深赛格B 公告编号：2020-022

深圳赛格股份有限公司第八届董事会第二次会议决议公告

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

一、董事会会议召开情况

深圳赛格股份有限公司(以下简称 "公司"、"本公司")第八届董事会第二次会议于2020年4月24日在公司会议室召开。本次会议的通知于2020年4月14日以电子邮件及书面方式送达全体董事。本次会议应出席董事9人，实际出席董事8人，其中徐腊平董事因事请假未能出席，书面委托张剑董事出席会议并代为表决。监事张宇杰、李琦、杨朝新、徐仲阳、张丹艳及公司高级管理人员列席了本次会议。会议由公司董事长张良先生主持，本次会议的召开和表决程序符合《公司法》和《公司章程》的有关规定，合法有效。

二、董事会会议审议情况

会议经书面表决，审议通过了以下议案：

(一)《公司2019年度总经理工作报告》；

表决结果：9票同意，0票反对，0票弃权

(二)《公司2019年度董事会工作报告》；

(具体内容详见公司同日在巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)登载的《公司2019年度董事会工作报告》)

表决结果：9票同意，0票反对，0票弃权

本报告尚需提交公司第二十五次(2019年度)股东大会审议。

(三)《关于公司2019年度财务决算报告的议案》；

2019年度财务决算主要数据：

单位：人民币 元

项 目	审计数
营业利润	196,367,556.81
利润总额	198,958,653.68
净利润	103,167,606.70
归属于上市公司股东的净利润	78,447,278.89
扣除非经常性损益项目后归属于上市公司股东的净利润	−1,694,690.46
每股收益(元/股)	0.0635
净资产收益率(%)(加权平均)	4.17%
资产减值损失	−68,863,070.68
信用减值损失	−33,611,132.25
投资收益	105,138,040.18
营业外收支净额	2,591,096.87
经营活动产生的现金流量净额	430,499,191.36
现金及现金等价物净增减额	−919,237,255.43

截至2019年12月31日止，公司累计计提各项资产减值准备为284,935,813.79元，其中2019年度增加102,930,157.42元。(具体内容详见公司同日在指定信息披露媒体登载的《关于公司计提2019年度各项资产减值准备的公告》)。

表决结果：9票同意，0票反对，0票弃权

本议案尚需提交公司第二十五次(2019年度)股东大会审议。

(四)《关于公司2020年度财务预算报告的议案》；

公司2020年主要财务预算指标如下：

单位：万元

项目	2020年预算
一、资产总额	573,983.43
二、负债总额	318,823.76
三、营业收入	209,439.81
四、所有者权益	255,159.67
其中：归属于母公司所有者权益	193,650.23
五、管理费用	15,199.80

1. 2020年度合并管理费用预算为15,199.80万元，其中包含合并薪酬总额8,764.91万元(含董事、监事薪酬)。

2.2020年合并资本性支出预算为172,485万元，具体预算如下：公司投资并购项目142,842万元，地产项目22,348万元，其他非经营性资本支出7,295万元。

3.上述公司2020年财务预算指标不构成公司营业收入及盈利预测。

表决结果：9票同意，0票反对，0票弃权

本议案尚需提交公司第二十五次(2019年度)股东大会审议。

(五)《关于公司2019年度利润分配及资本公积金转增股本的预案》；

根据《企业会计准则》，公司对子公司的投资采用成本法核算，母公司利润和合并利润存在较大差异。按照《公司法》，利润分配以母公司为主体进行分配。因此，公司2019年度利润分配依据母公司的可供分配利润进行分配。

经天健会计师事务所对本公司进行的审计，2019年度母公司实现归属于上市公司的净利润为人民币127,324,576.17元，加年初未分配利润人民币319,977,570.88元，减其他转入人民币27,211.76元，可供分配的利润为人民币447,274,935.29元。根据公司章程及《深圳赛格股份有限公司未来三年（2018年-2020年)股东回报规划》的要求，公司2019年度利润拟分配方案如下：

公司已按当年度实现的净利润的10%计提了法定盈余公积金12,732,457.62元。

现公司拟以股本1,235,656,249股为基准，每10股派送现金红利0.30元(含税)向全体股东进行利润分配。

本年度公司拟不进行资本公积金转增股本。

表决结果：9票同意，0票反对，0票弃权

本议案尚需提交公司第二十五次(2019年度)股东大会审议。

(六)《关于会计政策变更的议案》；

(具体内容详见公司同日在指定信息披露媒体登载的《关于会计政策变更的公告》)

表决结果：9票同意，0票反对，0票弃权

(七)《公司2019年年度报告及报告摘要》；

(具体内容详见公司同日在巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)登载的《公司2019年年度报告全文》及《公司2019年年度报告摘要》)

表决结果：9票同意，0票反对，0票弃权

本议案尚需提交公司第二十五次(2019年度)股东大会审议。

(八)《关于公司使用自有闲置资金购买理财产品的议案》；

(具体内容详见公司同日在指定信息披露媒体上登载的《关于公司使用自有闲置资金购买理财产品的公告》)

表决结果：9票同意，0票反对，0票弃权

本议案尚需提交公司第二十五次(2019年度)股东大会审议。

(九)《关于公司向银行申请人民币25亿元综合授信额度的议案》

为保障公司业务发展的资金需要，本公司拟向以下银行申请办理人民币贷款综合授信额度：

序号	银行名称	金额	用途
1	兴业银行深圳分行	7亿	用于本公司及下属子公司，授信额度用于但不限于流动资金贷款、并购项目贷款、支付公司及下属子公司的采购款、研发费用、广告费、专业市场运营费、员工工资及奖金、缴纳税款、水电费等日常经营周转(具体融资项目及担保方式以银行审批为准，具体信贷业务品种、期限、利率以本公司与银行签订的合同约定为准)。
2	民生银行深圳分行	5亿	
3	招商银行深圳分行	2亿	
4	浦发银行深圳分行	3亿	
5	交通银行深圳分行	2亿	
6	农业银行深圳分行	2亿	
7	中国银行深圳分行	2亿	
8	上海银行深圳分行	2亿	
合计		25亿	

表决结果：9票同意，0票反对，0票弃权

本议案尚需提交公司第二十五次(2019年度)股东大会审议。

(十)《董事会关于2019年度募集资金存放与使用情况的专项报告》

(具体内容详见公司同日在巨潮资讯网登载的《董事会关于2019年度募集资金存放与使用情况的专项报告》)

表决结果：9票同意，0票反对，0票弃权

(十一)《关于发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易之标的资产2019年度业绩承诺实现情况及减值测试情况的议案》；

(具体内容详见公司同日在指定信息披露媒体登载的《关于发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易之标的资产2019年度业绩承诺实现情况、减值测试情况及其他事项的说明》)

表决结果：9票同意，0票反对，0票弃权

(十二)在获得公司独立董事事先认可及关联董事回避表决的情况下，公司董事会审议并通过了《关于公司2020年度日常经营性关联交易预计事项的议案》；

(具体内容详见公司同日在指定信息披露媒体刊载的《关于公司2020年度日常经营性关联交易预计事项的公告》)

鉴于本议案涉及关联交易，关联董事张良、赵晓建、高建柏、张剑、徐腊平回避表决，由其他4名非关联董事表决通过了本议案。

表决结果：4票同意，0票反对，0票弃权

(十三)《审计委员会关于公司2019年度财务会计报告的意见》；

表决结果：9票同意，0票反对，0票弃权

(十四)《审计委员会关于天健会计师事务所(特殊普通合伙)2019年度审计工作的总结报告》；

表决结果：9票同意，0票反对，0票弃权

(十五)《公司2019年度内部审计工作总结及2020年度内部审计工作计划》；

表决结果：9票同意，0票反对，0票弃权

(十六)《关于公司2019年度全面风险管理报告及2020年度工作计划的议案》；

表决结果：9票同意，0票反对，0票弃权

(十七)《关于公司2019年度内部控制自我评价报告的议案》；

(具体内容详见公司同日在巨潮资讯网（http://www.cninfo.com.cn）登载的《2019年度内部控制自我评价报告》)

表决结果：9票同意，0票反对，0票弃权

(十八)《关于确定公司2020年度内控评价方案的议案》；

表决结果：9票同意，0票反对，0票弃权

(十九)《关于召开公司第二十五次(2019年度)股东大会通知的议案》。

(具体内容详见公司同日在指定信息披露媒体登载的《关于召开公司第二十五次(2019年度)股东大会通知的公告》)

表决结果：9票同意，0票反对，0票弃权

独立董事将在公司第二十五次(2019年度)股东大会上进行年度述职，述职报告全文详见同日在巨潮资讯网登载的《第七届独立董事2019年度述职报告》《第八届独立董事2019年度述职报告》。

公司指定信息披露媒体为《中国证券报》《证券时报》《证券日报》《香港商报》和巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)。

三、备查文件

(一)公司第八届董事会第二次会议决议；

(二)深交所要求的其他文件。

特此公告。

深圳赛格股份有限公司
董事会
2020年4月28日

证券代码：000058、200058 证券简称：深赛格、深赛格B 公告编号：2020-030

深圳赛格股份有限公司关于会计政策变更的公告

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

深圳赛格股份有限公司(以下简称"公司"、"本公司")于2020年4月24日召开第八届董事会第二次会议，审议通过了《关于会计政策变更的议案》，本次会计政策变更无需提交股东大会审议，相关会计政策变更的具体情况如下：

一、本次会计政策变更情况概述

1、会计政策变更原因

财政部于2019年9月发布了《关于修订印发合并财务报表格式(2019版)的通知》(财会〔2019〕16号)(以下简称"修订通知")，对合并财务报表格式进行了修订，要求所有已执行新金融准则的企业应当结合《修订通知》及附件要求对合并财务报表项目进行相应调整，并适用于企业2019年度合并财务报表及以后期间的合并财务报表。同时将《财政部关于修订印发2018年度合并财务报表格式的通知》(财会〔2019〕1号)废止。

公司根据上述《修订通知》及执行期限要求，对会计政策相关内容进行调整，并按以上文件规定的起始日开始执行上述会计政策。

2、变更前采用的会计政策

本次会计政策变更前，公司执行财政部发布的《企业会计准则—基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释公告以及其他相关规定。

3、变更后采用的会计政策

本次会计政策变更后，公司将按照《修订通知》的相关规定执行，其他未变更部分，仍按照原会计政策相关规定执行。

4、变更日期

上述关于财务报表格式调整的会计政策变更依据财政部相关文件规定的起始日开始执行上述会计政策。

二、本次会计政策变更对公司的影响

根据财会《修订通知》的要求，本次主要变动内容及影响如下：

1、在原合并资产负债表中增加了"使用权资产""租赁负债"等行项目；将原合并资产负债表中的"应收票据及应收账款"行项目分拆为"应收票据""应收账款"、"应收款项融资"三个行项目；将"应付票据及应付账款"行项目分拆为"应付票据""应付账款"两个行项目；在原合并资产负债表和合并所有者权益变动表中分别增加了"专项储备"行项目和列项目。

2、在原合并利润表中"投资收益"行项目下增加了"其中：以摊余成本计量的金融资产终止确认收益"行项目；将原合并利润表中"资产减值损失""信用减值损失"行项目的列报行次进行了调整。

3、删除了原合并现金流量表中"为交易目的而持有的金融资产净增加额""发行债券收到的现金"等行项目。

本次会计政策的变更，仅对公司财务报表相关科目列示产生影响，不会对当期和本次会计政策变更之前公司总资产、负债总额、净资产及净利润产生任何影响。

三、董事会关于会计政策变更的合理性说明

经审核，公司董事会认为：本次会计政策变更是根据财政部修订及颁布的会计准则等具体准则进行合理的变更，能够更加客观公正地反映公司财务状况和经营成果，为投资者提供更可靠、更准确的会计信息；本次会计政策变更符合公司的实际情况，符合《企业会计准则》及相关规定，不会对公司财务报表产生重大影响；相关决策程序符合相关法律、法规及《公司章程》的规定，不存在损害公司及股东利益的情形。公司董事会同意本次会计政策变更。

四、独立董事关于会计政策变更的独立意见

经核查，公司独立董事认为：本次会计政策变更是公司根据财政部于2019年9月发布的《关于修订印发合并财务报表格式(2019版)的通知》(财会〔2019〕16号)的规定进行的合理变更，变更后公司的会计政策符合财政部、中国证券监督管理委员会和深圳证券交易所的有关规定，公司财务报表能够客观、公允地反映公司的财务状况、经营成果。本次会计政策变更的审议程序符合有关法律、法规和《公司章程》的规定，不存在损害公司和全体股东利益的情形，同意公司本次会计政策的变更。

五、监事会关于会计政策变更的审核意见

经审核，公司监事会认为：公司本次会计政策变更是根据财政部的相关准则和要求进行的合理变更。本次会计政策的变更能够更加客观、公允地反映公司的财务状况及经营成果，不存在损害公司及股东利益的情形，同意本次会计政策的变更。

六、备查文件：

(一)《深圳赛格股份有限公司第八届董事会第二次会议决议》；

(二)《深圳赛格股份有限公司第八届监事会第二次会议决议》；

(三)《深圳赛格股份有限公司独立董事关于公司2019年度相关事项的专项说明及独立意见》。

特此公告。

深圳赛格股份有限公司
董事会
2020年4月28日