

股票简称：深赛格、深赛格 B

债券简称：18 赛格 01、
18 赛格 02

股票代码：000058、
200058

债券代码：112836、
112837



深圳赛格股份有限公司

2018 年面向合格投资者公开发行公司
债券（第一期）

临时受托管理事务报告（四）

债券受托管理人



（海口市南沙路 49 号通信广场二楼）

二零一九年四月

重要声明

万和证券股份有限公司（简称“万和证券”）编制本报告的内容及信息来源于发行人 2019 年 4 月 16 日对外公布的《深圳赛格股份有限公司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》及《深圳赛格股份有限公司 2018 年度业绩预告修正公告》。万和证券对报告中所包含的相关引述内容和信息未进行独立验证，也不就该等引述内容和信息的真实性、准确性和完整性作出任何保证或承担任何责任。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为发行人所作的承诺或声明。在任何情况下，未经万和证券书面许可，不得用作其他任何用途，投资者依据本报告所进行的任何作为或不作为，万和证券不承担任何责任。

一、 核准文件及核准规模

本期债券经中国证券监督管理委员会“证监许可[2018]2084号”文核准公开发行，获准向合格投资者公开发行面值总额不超过人民币8亿元（含8亿元）的公司债券。

二、 本期公司债券的基本情况

1、债券名称：深圳赛格股份有限公司2018年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一简称“18赛格01”，品种二简称“18赛格02”）。

2、发行规模：本期债券分为两个品种：品种一发行规模为人民币7亿元，品种二发行规模为人民币1亿元。

3、债券期限：品种一债券期限为3年，品种二债券期限为18个月。

4、发行首日：2018年12月25日。

5、发行期限：2018年12月25日至2018年12月26日，共2个交易日。

6、起息日：2018年12月25日。

7、付息日：本期债券品种一的付息日为2019年至2021年每年的12月25日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。本期债券品种二的付息日为2019年9月25日及2020年每年的6月25日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间付息款项不另计利息），若投资者行使回售选择权，则本期债券品种二付息部

分的付息日为 2019 年 9 月 25 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计息）。

8、担保情况及其他增信措施：本期债券由广东省融资再担保有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

9、募集资金专项账户：发行人按照本期债券募集说明书的约定，按时开立募集资金专项账户，用于接收、存储和划转债券发行募集资金，募集资金专户划转的资金用途必须与本期债券募集说明书中核准用途相符。

10、信用级别及资信评级机构：债项评级为 AAA，主体评级为 AA，资信评级机构为鹏元资信评估有限公司。

11、债券受托管理人：受托管理人为万和证券股份有限公司。

12、发行方式和发行对象：本期债券向合格投资者公开发行。发行对象为符合《公司债券发行与交易管理办法》、《证券期货投资者适当性管理办法》和《深圳证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》规定并拥有中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司 A 股证券账户的合格投资者（法律、法规禁止购买者除外）。合格投资者的申购资金来源必须符合国家有关规定。

13、交易场所：深圳证券交易所。

14、募集资金用途：本期债券募集资金拟用于偿还银行贷款及补充公司营运资金。

15、税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

三、 本期公司债券的重大事项及其影响

深圳赛格股份有限公司（以下简称“公司”）控股子公司深圳市赛格地产投资股份有限公司（公司持股比例 79.02%，以下简称“赛格地产”）之控股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”，赛格地产持有赛格新城市 52.05%的股权、公司全资子公司深圳市赛格创业汇有限公司持有赛格新城市 20%的股权）主要从事房地产开发业务。近日，赛格新城市收到深圳市招诚投资集团有限公司（以下简称“招诚集团”）出具的《解除合同、协议及债权转让的通知》（以下简称“《通知》”）。现将有关事项公告如下：

（一）相关事项基本情况

1、《通知》的主要内容

招诚集团曾与赛格新城市签署《转让合同书（1 号楼二至五层）》、《转让合同书（2 号楼、3 号楼）》、《委托经营管理合同（2 号、3 号楼）》、《协议书》。招诚集团认为赛格新城市未在期限内履行上述合同项下主义务，故书面通知赛格新城市，通知内容如下：

解除招诚集团与赛格新城市签署的《转让合同书（1 号楼二至五层）》、《转让合同书（2 号楼、3 号楼）》、《委托经营管理合同（2 号、3 号楼）》、《协议书》（以下简称“相关合同、协议”）；2. 前述合同、协议解除后，招诚集团基于解除签署合同、协议对赛格新城市享有的债权（权利）全部转让给黄志辉、黄贤证及深圳市恒晖贸易有限公司（以下简称“受让方”），赛格新城市应立即向受让方履行债务。

2、其他说明

截至目前，赛格新城市与招诚集团未就上述合同的履行情况发生诉讼或仲裁事项。上述内容中提到的“1号楼二至五层”、“2号楼、3号楼”均位于赛格新城市开发的赛格新城市广场项目一期內。

（二）相关合同、协议签署的基本情况

2015年7月，赛格新城市与招诚集团分别签署《转让合同书（1号楼二至五层）》、《转让合同书（2号楼、3号楼）》，将赛格新城市广场项目一期1号楼二至五层物业、一期2号楼及3号楼物业转让给招诚集团。同时，双方又签署了《委托经营管理合同（1号楼二至五层）》、《委托经营管理合同（2号、3号楼）》，招诚集团将上述物业交由赛格新城市经营管理，赛格新城市按照约定向招诚集团支付一定的经营回报。

2018年8月，赛格新城市与招诚集团签订《协议书》，解除《委托经营管理合同（1号楼二至五层）》。

1、《转让合同书（1号楼二至五层）》主要内容

1) 交易标的：一期1号楼二至五层。

2) 付款约定：转让总价款人民币30,080万元。招诚集团应于合同生效之日起10个工作日内，支付首期款人民币10,080万元；应于2015年7月30日前一次性支付剩余购房款人民币20,000万元。

3) 产权转移登记：付清全部购房款后18个月内完成房屋分户手续，完成分户手续后10天内通知招诚集团办理产权转移登记手续。

4) 房产交付：赛格新城市应在招诚集团付清购房款后3天内办理房屋交付手续。

5) 违约责任: ①逾期付款违约责任: 招诚集团逾期付款的, 应以总购房款为基数, 按日 0.04% 支付违约金, 逾期 90 天以上的, 赛格新城市有权解除合同, 要求招诚集团支付总购房款 10% 的违约金。②逾期交付房屋违约责任: 赛格新城市未按合同约定期限办理房屋交付手续的, 应自交付期限届满次日起, 以总购房款为基数, 按日 0.04% 支付违约金, 逾期 90 天以上的, 招诚集团有权解除合同, 赛格新城市应自招诚集团提出解除合同 10 天内全额退还购房款, 并按总购房款 10% 支付违约金。③延期办证违约责任: 如果赛格新城市无法按照合同约定的时间及分户分证的要求将全部房屋办理过户, 则招诚集团有权解除合同, 赛格新城市应自招诚集团提出解除合同 10 天内全额退还购房款, 并按总购房款 10% 支付违约金。

2、《转让合同书(2号楼、3号楼)》主要内容

1) 交易标的: 一期 2 号楼、3 号楼。

2) 付款约定: 转让总价款人民币 26,509 万元。招诚集团已于 2015 年 4 月 30 日向赛格新城市交纳诚意金人民币 1,000 万元, 合同生效后, 转为首期款; 招诚集团应于合同生效之日起 10 个工作日内, 支付剩余首期款人民币 1,651 万元; 赛格新城市具备将 2 号楼、3 号楼的房屋分割过户至招诚集团名下时, 将书面通知招诚集团付款, 招诚集团应在通知的付款时间内支付剩余购房款人民币 23,858 万元。

3) 产权转移登记: 付清首期购房款后 18 个月内完成房屋分割分户手续, 完成分户手续后 10 天内通知招诚集团办理产权转移登记手续。

4) 房产交付: 赛格新城市应在招诚集团付清购房款后 3 天内办理房屋交付手续。

5) 违约责任: ①逾期付款违约责任: 招诚集团逾期付款的, 应以总购房款为基数, 按日 0.04%支付违约金, 逾期 90 天以上的, 赛格新城市有权解除合同, 要求招诚集团支付总购房款 10%的违约金。②逾期交付房屋违约责任: 赛格新城市未按合同约定期限办理房屋交付手续的, 应自交付期限届满次日起, 以总购房款为基数, 按日 0.04%支付违约金, 逾期 90 天以上的, 招诚集团有权解除合同, 赛格新城市应自招诚集团提出解除合同 10 天内全额退还购房款, 并按总购房款 10%支付违约金。③延期办证违约责任: 如果赛格新城市无法按照合同约定的时间及分户分证的要求将全部房屋办理过户, 则招诚集团有权解除合同, 赛格新城市应自招诚集团提出解除合同 10 天内全额退还购房款, 并按总购房款 10%支付违约金。

3、《委托经营管理合同(1 号楼二至五层)》、《委托经营管理合同(2 号、3 号楼)》主要内容

1) 委托事项: 自赛格新城市收到招诚集团支付的全部购房款之日起五年内, 招诚集团将相关物业交由赛格新城市经营管理, 由赛格新城市全权负责房屋的招商租赁、商业运营及物业管理等全面性经营管理工作。赛格新城市对其经营管理该房产所产生的所有收入享有直接收益权, 有权向该房产所有承租方直接收取租金及相关租赁费用, 赛格新城市按约定标准向招诚集团交付一定的经营回报。

2) 经营回报标准: 招诚集团已付购房款总额的 7%/委托经营年度。

3) 违约责任: 任一方违反合同约定, 守约方有权解除合同, 要求违约方赔偿损失并支付违约金人民币 300 万元。

4、《协议书》主要内容

1) 《委托经营管理合同（1 号楼二至五层）》自本协议生效之日起解除，自解除之日起，赛格新城市不再负责 1 号楼二至五层（除本协议其他约定外）的经营管理，《委托经营管理合同（1 号楼二至五层）》中约定双方权利义务均告终止，任何一方不得向另一方提出权利要求。

2) 赛格新城市应于本协议生效之日将赛格新城市广场 1 号楼二至五层（除本协议其他约定外）按照现状整体交付给招诚集团，并在 5 个工作日内完成办理相关移交手续。

3) 支付经营回报：未按协议约定办理移交手续之前，赛格新城市仍应按委托合同约定的经营回报支付标准向招诚集团支付经营回报。

4) 支付空置期补偿：因房产移交时存在部分空置物业，赛格新城市同意按委托合同约定的 7%经营回报支付标准，向招诚集团补偿空置物业 2 个月的委托经营回报。

（三）相关合同、协议的履行情况

截至目前，赛格新城市与招诚集团未就上述合同的履行情况发生诉讼或仲裁事项。

1、《转让合同书（1 号楼二至五层）》履行情况

2015 年 11 月，招诚集团通过现金及银行按揭的形式全额支付购房款。收到上述购房款后赛格新城市已按期交房，但未办理 1 号楼二至五层分户过户手续，未办理物业分户过户原因为：赛格新城市广场项目一期、二期用地为同一宗地，招诚集团购买的赛格新城市广场项目一期 1 号楼二至五层属于物流性质物业，按照相关政策，赛格新城市广场项

目一期 1 号楼二至五层与二期物流性质物业需要统一办证，由于赛格新城市广场项目二期延期竣工及延期办理初始登记，从而导致了项目一期未按期办理分户过户手续。

2、《委托经营管理合同（1 号楼二至五层）》履行情况

赛格新城市按约定支付了经营回报。2018 年 8 月，招诚集团与赛格新城市签订《协议书》，解除《委托经营管理合同（1 号楼二至五层）》。

3、《转让合同书（2 号楼、3 号楼）》、《委托经营管理合同（2 号、3 号楼）》履行情况

赛格新城市收到招诚集团购房款人民币 4,650.90 万元，因招诚集团未按照合同约定全额付清购房款，不满足房产移交条件，赛格新城市无需向招诚集团交付 2 号、3 号楼，进而未发生 2 号、3 号楼委托经营管理行为。

4、《协议书》履行情况

赛格新城市按照协议约定移交了房屋竣工图等相关资料，其他事项双方正在办理中。

（四）解除相关合同、协议对公司产生的影响

1、根据《企业会计准则 29 号——资产负债表日后事项》的规定，上述合同解除事项发生在资产负债表日至财务报告批准报出日之间，因此，上述解除合同事项构成销售退回，从而影响公司 2018 年度营业收入、归属于母公司的净利润、公司净资产等财务指标，其中，减少

2018 年度归属于母公司的净利润约 5,900 万元。最终数据以公司经审计的 2018 年年度报告中相关内容为准。

2、赛格新城市将会就上述合同解除事项及债权转让事项，聘请专业律师团队与招诚集团及受让方协商处理后续事宜，公司将根据事项的进展情况及时履行相应的信息披露义务。

3、截止目前，赛格新城市尚未支付退款。本次销售退回将会影响赛格新城市的流动资金。

4、公司针对此项《通知》发布了《深圳赛格股份有限公司 2018 年度业绩预告修正公告》（以下简称“《公告》”），具体内容如下：

1) 业绩预告期间：2018 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日

2) 前次业绩预告情况：公司于 2019 年 1 月 31 日在指定信息披露媒体上披露了《2018 年度业绩预告》（公告编号：2019-008），预计公司 2018 年度归属于上市公司股东的净利润约为 7,200 万元至 9,360 万元，基本每股收益约为 0.0583 元/股至 0.0757 元/股。

3) 修正后的预计业绩：√同向下降

项目	本报告期		上年同期
	修正前	修正后	
归属于上市公司 股东的净利润	盈利：7,200 万元至 9,360 万元	盈利：2,240 万元至 2,900 万元	盈利：21,955.33 万元
	比上年同期下降： 57.37%至 67.21%	比上年同期下降： 86.79%至 89.80%	
基本每股收益	盈利：0.0583 元/股 至 0.0757 元/股	盈利：0.0181 元/股 至 0.0235 元/股	盈利：0.1777 元/ 股

4) 业绩预告修正预审计情况及原因说明：本次业绩预告修正已经公司 2018 年年审会计机构瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“瑞华所”）预审计。本次业绩预告修正原因是公司存在资产负债表日后调整事项，公司与瑞华所在业绩预告修正方面不存在分歧。2019 年 1 月 31 日公司在指定信息披露媒体上披露了《2018 年度业绩预告》，近日，公司控股孙公司深圳市赛格新城市建设发展有限公司收到深圳市招诚投资集团有限公司出具的《解除合同、协议及债权转让的通知》，具体内容详见公司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。于同日在指定信息披露媒体上披露的《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》。由于上述解除合同事项发生在资产负债表日至财务报告批准报出日之间，因此根据《企业会计准则 29 号——资产负债表日后事项》的规定，上述解除合同事项构成销售退回，从而影响公司 2018 年度营业收入、归属于母公司的净利润等财务指标，其中，减少 2018 年度归属于母公司的净利润约 5,900 万元。最终数据将以公司披露的经审计的 2018 年年度报告中相关内容为准。

万和证券作为本期债券的受托管理人，根据受托管理人执业行为准则第十一条、第十七条的规定向市场公告临时受托管理事务报告，就发行人有关孙公司合同解除事项及债权转让事项提醒投资者关注风险，并就本次销售退回可能产生的对赛格新城市流动资金减少，从而对其日常经营产生的不利影响以及对发行人 2018 年度相关财务指标造成的不利影响提醒投资者进行关注。

目前赛格新城市积极采取措施应对上述合同解除事项及债权转让事项，若后续事宜无法得到妥善解决，则可能会因为流动资金进一步恶化影响公司偿债能力。

万和证券后续将会密切关注对本期债券的本息偿付情况及其他对债券持有人利益有重大影响的事项，并严格按照《受托管理人执业准则》及本期债券的《受托管理协议》的规定履行债券受托管理人职责。

四、 受托管理人的联系方式

有关受托管理人的具体履职情况，请咨询受托管理人的指定联系人：

联系人：周雨霖

联系电话：0755-82830333、021-68819097*802

(以下无正文)



本页无正文，为《深圳赛格股份有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）临时受托管理事务报告（四）》之盖章页。

万和证券股份有限公司



2019 年 4 月 19 日