

本业绩承诺及补偿协议（以下简称“本协议”）由以下各方于2016年8月3日在中华人民共和国（以下简称“中国”）深圳市签署：

(1) 深圳赛格股份有限公司（以下简称“甲方”或“深赛格”）

住所：广东省深圳市福田区华强北路群星广场A座三十一楼

法定代表人：王立

(2) 深圳市赛格集团有限公司（以下简称“乙方”或“赛格集团”）

住所：深圳市福田区华强北路2号赛格广场61-62楼

法定代表人：孙盛典

（甲方、乙方以下合称“各方”或“双方”，单称“一方”。）

鉴于：

1. 甲方为一家依据中国法律成立并有效存续的股份有限公司，其公开发行的A股股票在深圳证券交易所上市交易（股票代码：000058）以及公开发行的B股股票在深圳证券交易所上市交易（股票代码：200058），其企业法人营业执照注册号为440301103573251，注册资本为784,799,010元。
2. 根据甲方与乙方于2016年8月3日签署的《发行股份及支付现金购买资产协议》（以下简称“《资产购买协议》”），甲方拟通过发行股份及支付现金的方式购买乙方持有的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，其中股份对价占全部交易价格的86.90%，现金对价占全部交易价格的13.10%；同时，甲方拟向不超过10名特定投资者非公开发行股份募集配套资金，募集配套资金用于支付本次交易的现金对价、西安赛格康鸿置业有限公司（以下简称“西安赛格”）赛格广场建设项目后续建设投入、深圳市赛格新城市建设发展有限公司国际电子产业中心建设项目（以下简称“深圳赛格国际电子产业中心项

目”）后续建设投入（以下简称“本次交易”）。

有鉴于此，为保障甲方及其股东的合法权益，明确各方权利义务，各方经友好协商，根据《中华人民共和国合同法》、《上市公司重大资产重组管理办法》及其他有关法律、法规，就本次交易所涉及的业绩承诺及业绩补偿等事宜达成一致意见，签署本协议以兹共同遵守。

第1条 定义和释义

1.1 本协议中，除非另有约定，相关术语的定义与该术语在各方签署的《资产购买协议》中的定义相同。

第2条 业绩承诺及补偿

2.1 各方同意，以《资产评估报告书》测算的标的资产在本次交易实施完毕后3年内（即交易实施完毕当年及其后续连续两个会计年度）相应的净利润/归属于母公司的现金流收益/开发利润作为参考数据协商确定本协议项下乙方承诺的标的资产的业绩承诺（具体的业绩承诺详见本协议第4条）。

2.2 如标的资产在业绩承诺期间的截至任一年度期末累计的实际净利润/归属于母公司的实际现金流收益/开发利润低于截至该年度期末累计的承诺净利润/归属于母公司的现金流收益/开发利润或出现减值情况，则乙方应依据本协议第4条的约定以本次交易取得的甲方作为支付对价的股份和现金对甲方进行补偿。

第3条 业绩承诺期间

3.1 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。

3.2 本次交易实施完成后，由甲方在业绩承诺期间每一会计年度结束后 4 个月内聘请经乙方认可的具有证券从业资格的会计师事务所分别对本协议第 4 条约定的本次交易补偿范围内的资产的相应的承诺净利润/承诺现金流收益/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。

第4条 业绩承诺及业绩补偿

4.1 鉴于本次交易注入甲方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：

4.1.1 按收益法评估的标的资产业绩承诺及业绩补偿

4.1.1.1 若本次交易在 2016 年 12 月 31 日之前（含当日）实施完毕，则乙方承诺：

- (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

归属于母公司的现金流收益（归属于母公司的现金流收益=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）-更新改造带来的相关损失和改造费用（如有）-运营成本及税费]，以下简称“承诺现金流收益”）应分别不低于 6,014.89 万元、11,304.99 万元、11,951.44 万元。

4.1.1.2 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，则乙方承诺：

- (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、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、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 年度对应的承诺现金流收益应分别不低于 11,304.99 万元、11,951.44 万元、13,260.36 万元。

4.1.1.3 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/实际现金流收益低于截至该年度期末相应资产的累计承诺净利润/承诺现金流收益，则乙方应按如下计算方式以相应资产认购取得的甲方作为支付对价向乙方发行的股份对甲方进行补偿，股份不足以补偿的部分，乙方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
 - a. 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”是指假设乙方分别以经评估的赛格物业发展 100%股权、赛格物业管理 100%股权作价全部认购甲方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的发行价格。其中计算以赛格物业管理 100%股权认购甲方股份数时将考虑乙方持有其母公司赛格地产的股权比例 79.02%的影响。

- b. 股份不足补偿部分，由乙方以现金补偿，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) 按收益法评估的物业资产的补偿

- a. 每年应补偿的股份数量=（截至当期期末累积承诺现金流收益－截至当期期末累积实际现金流收益）÷补偿期限内各年的承诺现金流收益合计数×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”是指假设乙方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）作价认购甲方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的发行价格。计算认购的甲方股份数量时将考虑乙方持有各目标公司的股权比例的影响。

- b. 股份不足补偿部分，由乙方以现金补偿，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

4.1.1.4 在业绩承诺期间届满时，由甲方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，乙方应当对甲方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，由乙方以现金补偿，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

4.1.1.5 在任何情况下，因本协议第 4.1.1 条项下实际净利润/实际现金流收益不足承诺净利润/承诺现金流收益及因减值测试而发生的股份补偿总数合计不超过乙方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甲方的股份总数（含转增和送股的股份）为限，不足部分由乙方以该等资产取得的甲方支付的现金对价为限进行现金补偿。

4.1.2 按假设开发法评估的标的资产业绩承诺及业绩补偿

4.1.2.1 乙方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花园项目尾盘、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。

4.1.2.2 在业绩承诺期间届满时，由甲方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，则乙方应按如下计算方式以相应项目认购取得的甲方作为支付对价的股份对甲方进行补偿，股份不足以补偿的部分，乙方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”是指乙方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甲方发行的股份而取得的股份总额。认购的甲方股份数计算时应考虑乙方持有赛格地产及通过赛格地产持有上述地产项目公司的股权比例的影响。

(2) 股份不足补偿部分，由乙方以现金补偿，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

4.1.2.3 在业绩承诺期间届满时，由甲方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，乙方应当对甲方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，由乙方以现金补偿，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

4.1.2.4 在任何情况下，因本协议第4.1.2条项下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乙方以按照假设开发法进行评估的地产项目认购甲方发行的股份而取得的甲方股份总数（含转增和送股的股份）为限，不足部分由乙方以该等项目取得的甲方支付的现金对价为限进行现金补偿。

4.1.3 按市场法评估的资产业绩补偿

4.1.3.1 对于以市场法评估的物业资产，由甲方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，乙方按如下计算方式以相应

资产认购取得的甲方作为支付对价的股份对甲方进行补偿，股份不足以补偿的部分，乙方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，由乙方以现金补偿，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

4.1.3.2 在任何情况下，因本协议第4.1.3条项下减值测试而发生的股份补偿总数合计不超过乙方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（含转增和送股的股份）总额，股份不足以补偿部分而以现金补偿的金额合计不超过乙方以该等物业资产取得的甲方支付的现金对价。

4.2 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。

4.3 依据前述第 4.1 条的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。

4.4 在计算减值额时，需要剔除业绩承诺期间目标公司股东增资、减资、接受赠与以及利润分配的因素对减值额的影响。

第5条 业绩补偿触发条件

5.1 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，则乙方应按照本协议的有关约定对甲方进行补偿。

第6条 业绩补偿方式

6.1 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，乙方应按照第4条的确定的股份补偿数额及/或现金补偿金额按以下方式对甲方进行补偿：

6.1.1 股份回购注销：甲方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），审议当年回购乙方的股份方案，确定当年应回购乙方的股份数量（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乙方的股份数量）。乙方应在收到甲方通知之日起三十（30）日内配合甲方将应回购的股份划转至甲方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甲方所有。由甲方以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。

6.1.2 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甲方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，则乙方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乙方之外的股份持有者）。乙方当年应无偿划转的股份数量与本协议第6.1.1条所述当年应回购的股份数量相同。乙方应在接到甲方通知后三十（30）日内履行无偿划转义务。

除乙方外的甲方其他股东按其在无偿划转股权登记日持有的股份数量占甲方在无偿划转股份登记日扣除乙方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甲方届时另行确定。

6.1.3 如甲方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乙方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×(1+转增或送股比例)。

若甲方在业绩补偿期间内实施现金分配，乙方的现金分配的部分应随相应补偿股份返还给甲方，计算公式为：返还金额=每股已分配现金股利×应回购注销或无偿划转的补偿股份数。

6.2 股份补偿不足时的现金补偿

6.2.1 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乙方以现金方式支付（应补偿的股份数量上限以及现金补偿金额以本协议第4条的约定为准）。甲方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，乙方应在接到甲方通知后三十（30）日内支付给甲方。

第7条 税费承担

7.1 除另有约定外，因业绩补偿产生的税费，由各方根据有关法律、法规和规范性文件的规定各自承担。

第8条 协议生效与解除

8.1 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。

8.2 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。

第9条 违约责任

8.1 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。违约方向守约方赔偿因其违约行为给守约方造成的一切损失。

第10条 不可抗力

- 10.1 不可抗力，指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况，包括但不限于地震、火灾、水灾、台风、暴风、雨雪、天灾、爆炸、事故、罢工、暴乱、战争及其他敌意行动、重大政策性变化及政府禁令等。
- 10.2 任何一方因不可抗力部分或全部不能履行本协议项下的义务、中止履行、迟延履行，从而给其他方造成损失的，根据不可抗力的影响，遭遇不可抗力一方或全部免除责任，但遭遇不可抗力一方迟延履行后发生不可抗力的，不能免除责任。
- 10.3 遭遇不可抗力一方应当及时通知其他方不可抗力事件的发生，以减轻可能给其他方造成的损失，并应当在合理期限内提供其遭遇不可抗力的有效证明。
- 10.4 不可抗力影响消除后，本协议各方应当及时采取一切合理措施恢复履行本协议。但是，自不可抗力影响消除后一个月内，虽经协商各方对恢复履行本协议仍然无法达成一致时，本协议终止。

第11条 通知

- 11.1 本协议的任何一方在发送本协议项下或与本协议有关的通知时，应采用书面的形式。如果专人送达，或用挂号信件寄送至下列的地址，或寄送至接收人已经提前十（10）日书面告知的其他地址，则应被视为进行了送达：

致甲方：

深圳赛格股份有限公司

地址：深圳市福田区华强北路群星广场A座三十八楼

邮编：518028

收件人：郑丹

致乙方：

深圳市赛格集团有限公司

地址：深圳市福田区华强北路2号赛格广场61楼

邮编：518028

收件人：唐崇银

11.2 任何通知，如果用专人送达，则收件人签收后即被视为已经送达。如果用挂号信件寄出，则在向收件人的地址寄送后七（7）日即被视为已经送达。

第12条 争议的解决

12.1 本协议适用中国法律，并按中国法律解释。

12.2 本协议各方同意因本协议签署而产生的或与此有关的任何争议或分歧应通过协商解决。如在一方发出要求协商的通知后 30 日内争议未得到解决，该方可以将争议提交华南国际经济贸易仲裁委员会在深圳按其届时有效的仲裁规则仲裁。各方进一步同意仲裁败诉方应承担其他方就仲裁产生的费用和开支（包括但不限于律师费）。

12.3 仲裁庭由三名成员组成。其中一名仲裁员由甲方指定，一名仲裁员由乙方共同指定，第三名仲裁员由该二名仲裁员共同选定。各方在此同意仲裁裁决是终局的，对各方具有约束力。

第13条 其他

13.1 本协议未尽事宜，由各方另行协商并签署书面补充协议，补充协议与本协议具有同等的法律效力。补充协议与本协议规定不一致之处，以补充协议为准。

13.2 本协议正本壹式拾（10）份，各方各执壹（1）份，其他交有关部门留存、备案或报批。每份正本均具有同等的法律效力。

（以下无正文）

(此页无正文，为《业绩承诺及补偿协议》签字盖章页)

深圳赛格股份有限公司 (盖章)



法定代表人或授权代表 (签字):

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, overlapping strokes, positioned above a horizontal line.

(此页无正文，为《业绩承诺及补偿协议》签字盖章页)

深圳市赛格集团有限公司 (盖章)



法定代表人或授权代表 (签字):

A handwritten signature in black ink, written over a horizontal line. The signature is stylized and appears to be "孙国光".