



关于深圳赛格股份有限公司
《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》
的回复说明



中天运会计师事务所（特殊普通合伙）
JONTEN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP



**关于深圳赛格股份有限公司
《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》
的回复说明**

目 录	页 码
一、 反馈意见回复	1-7
二、 审计机构资料	
1. 中天运会计师事务所（特殊普通合伙）营业执照复印件	
2. 中天运会计师事务所（特殊普通合伙）执业许可证复印件	
3. 中天运会计师事务所（特殊普通合伙）证券、期货相关业务许可证复印件	

中天运会计师事务所（特殊普通合伙）
关于深圳赛格股份有限公司
《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》
的回复说明

（除特别注明外，本回复说明金额单位均为人民币元）

中天运[2016]其他第 90312 号

中国证券监督管理委员会：

贵会《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》（以下简称“反馈意见”）已收悉。中天运会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“本所”或“我们”）作为深圳赛格股份有限公司（以下简称“公司”）重大资产重组的审计机构，根据贵会的要求，本所及签字注册会计师对反馈意见中提出的涉及需要会计师核查的问题进行了认真核查，现对有关事项答复如下：

[反馈意见 8]申请材料显示，本次重组前，赛格集团将其持有的赛格新城市建设 20%股权和部分物业资产无偿划给赛格创业汇。赛格创业汇 2015 年营业收入增长 33%，毛利率为 61.78%。请你公司：1) 补充披露上述交易的背景以及商业合理性。2) 补充披露赛格创业汇对上述交易的会计处理，并说明依据和合理性。3) 结合同行业情况，补充披露赛格创业汇 2015 年营业收入增长的原因以及合理性。4) 结合同行业情况，补充披露赛格创业汇报告期内毛利率的合理性。请独立财务顾问和会计师核查并发表明确意见。

回复：

一、关于赛格集团将其持有的赛格新城市建设 20%股权和部分物业资产无偿划给赛格创业汇交易的背景以及商业合理性

在本次无偿划转前，赛格集团持有上述划转物业资产，但委托其全资子公司赛格创业汇代为经营管理该等物业，其相关人员具有经营管理该等物业资产的相关经验。在本次无偿划转后，前述划转物业资产注入赛格创业汇，将增强相关资产及人员的独立性。同时，划转物业资产将通过本次重组注入上市公司，并由上市公司通过赛格创业汇进行统筹规划和管理，有利于理顺资产管理关系、简化管理结构和提高资产管理效率。

本次交易完成后，上市公司将直接及间接持有赛格新城市建设 72.05%的股权和上述划转物业资产，有利于提升上市公司的盈利能力。

我们对上述情况进行了核查，我们认为，上市公司已在重组报告书中补充披露了赛格集团将其持有的赛格新城市建设 20%股权和部分物业资产无偿划给赛格创业汇的背景和合理性，该交易有利于在重组后提升上市公司管理效率，增强人员独立性。

二、关于赛格创业汇对上述交易的会计处理，并说明依据和合理性

根据《财政部关于做好执行会计准则企业 2008 年年报工作的通知》（财会函[2008]60 号）规定，“企业接受的捐赠和债务豁免，按照会计准则规定符合确认条件的，通常应当确认为当期收益。如果接受控股股东或控股股东的子公司直接或间接的捐赠，从经济实质上判断属于控股股东对企业的资本性投入，应作为权益性交易，相关利得计入所有者权益（资本公积）”。

赛格集团全资控股赛格创业汇，向赛格创业汇无偿划转其持有的 170 项物业资产和深圳市赛格新城市建设发展有限公司 20%股权，实质上构成对子公司的资本投入，划入方应按划出方账面价值计入所有者权益（资本公积）。

因此，赛格创业汇公司对划入的 170 项物业资产在会计处理上作为投资性房地产增加，同时增加资本公积；赛格创业汇公司对划入深圳市赛格新城市建设发展有限公司 20%股权会计上应做长期股权投资增加，同时增加资本公积。

我们对上述情况进行了核查，我们认为赛格创业汇对该次无偿划转的会计处理符合企业会计准则的相关规定。

三、关于赛格创业汇 2015 年营业收入增长的原因以及合理性

赛格创业汇报告期内的营业收入情况如下：

项 目	2016 年 1-8 月		2015 年度		2014 年度	
	金额（万元）	比重	金额（万元）	比重	金额（万元）	比重
主营业务收入	8,148.04	100.00%	12,231.08	100.00%	9,216.96	100.00%
其中：物业租赁	8,148.04	100.00%	12,231.08	100.00%	9,216.96	100.00%
其他业务收入	-	-	-	-	-	-
营业总收入	8,148.04	100.00%	12,231.08	100.00%	9,216.96	100.00%

2014 年度、2015 年度及 2016 年 1-8 月，赛格创业汇模拟营业收入分别为 9,216.96 万元、12,231.08 万元及 8,148.04 万元，赛格创业汇模拟营业收入全部为

物业租赁收入。2015 年度，赛格创业汇模拟营业收入较 2014 年度增长 3,014.12 万元，增幅达 32.70%的主要原因是：（1）赛格创业汇于 2014 年度对其持有的赛格经济大厦通信市场 2-4 楼，面积近 5,600 平方米的物业进行了改造，将部分原作为仓库物业改为电子市场并对外出租，改造期间该部分物业的出租经营受到了一定的影响。2015 年该部分物业投入使用后，收入较 2014 年增长 2,686.51 万元。

（2）赛格创业汇于 2015 年对已到期的部分物业的租金进行了调整，使得相关的租金有所增加。

我们对上述情况进行了核查，我们认为 2015 年赛格创业汇收入增长符合企业实际经营情况。

四、关于赛格创业汇报告期内毛利率与同行业相比的合理性

赛格创业汇报告期内的毛利率如下：

行 业	2016 年 1-8 月	2015 年度	2014 年度
主营业务	62.86%	61.78%	62.58%
其中：物业租赁	62.86%	61.78%	62.58%
综 合	62.86%	61.78%	62.58%

2014 年度、2015 年度及 2016 年 1-8 月，赛格创业汇模拟毛利率分别为 62.58%、61.78%和 62.86%，毛利率相对稳定。

与同行业上市公司类似业务的毛利率对比情况如下：

公司	对应业务	2015 年度	2014 年度
深圳华强	电子专业市场经营与服务	72.49%	71.16%
海宁皮城	物业租赁及管理	78.48%	88.29%
小商品城	市场经营	58.03%	59.72%
海印股份	物业出租及管理	48.94%	54.72%
农产品	农产品批发市场	53.94%	54.34%
平均值	-	62.38%	65.65%
赛格创业汇	电子专业市场经营与服务	61.78%	62.58%

赛格创业汇的2014年和2015年毛利率与同行业上市公司类似业务毛利率相仿。此外，赛格创业汇从事业务与深圳华强的电子专业市场经营与服务业务在经营区域、业务范围等方面存在较强的可比性。报告期内，赛格创业汇2014年度、2015年度及2016年1-8月模拟毛利率分别为62.58%、61.78%和62.86%，略低于深

圳华强的电子专业市场经营与服务业务毛利率。

我们对上述情况进行了核查，我们认为报告期内赛格创业汇毛利率与同行业上市公司平均值相仿，具备合理性。

[反馈意见 9]申请材料显示，赛格康乐 2016 年向股东哈尔滨海格集团有限公司提供借款 1,000 万元。请你公司补充披露上述借款的背景以及合理性，是否构成关联方非经营性资金占用，是否符合《<上市公司重大资产重组管理办法>第三条有关拟购买资产存在资金占用问题的适用意见——证券期货法律适用意见第 10 号》的相关规定。请独立财务顾问和会计师核查并发表明确意见。

回复：

一、关于上述借款的背景以及合理性，是否构成关联方非经营性资金占用，是否符合《<上市公司重大资产重组管理办法>第三条有关拟购买资产存在资金占用问题的适用意见——证券期货法律适用意见第 10 号》的相关规定。

2014 年末、2015 年末及 2016 年 8 月 31 日，赛格康乐其他应收款分别为 133.29 万元、36.44 万元及 1,094.71 万元。赛格康乐 2016 年 8 月 31 日其他应收款余额较 2015 年末大幅增长，主要原因是期间内增加了 1,000 万元股东哈尔滨海格集团有限公司往来借款所致。具体情况如下：赛格康乐股东哈尔滨海格集团有限公司因日常经营需求向赛格康乐申请借款，考虑赛格康乐具有较好的现金流及股东的经营需求，在不影响赛格康乐经营资金安排的前提下，赛格康乐同意向股东哈尔滨海格集团有限公司提供 1,000 万元的往来借款，并于 2016 年 1 月 10 日签署了《借款协议》，约定借款期限为 15 个月，并参考人民银行发布的同期同类别贷款基准利率确定本次借款年利息为 4.35%。赛格康乐与股东哈尔滨海格集团有限公司的资金往来定价具有合理性，未对赛格康乐的资金安排造成不利影响。哈尔滨海格集团有限公司为赛格康乐的关联方，以上资金往来构成关联方非经营性资金占用。截至本反馈意见回复出具之日，哈尔滨海格集团有限公司已向赛格康乐提前清偿了前述借款本金及利息，双方之间不存在其他非经营性资金往来，符合《<上市公司重大资产重组管理办法>第三条有关拟购买资产存在资金占用问题的适用意见——证券期货法律适用意见第 10 号》的相关规定。

我们对上述情况进行了核查，我们认为，在不影响赛格康乐经营资金安排的前提下，赛格康乐向股东哈尔滨海格集团有限公司提供往来借款，并参照银行同期同类别贷款利率确定借款利息，其资金往来定价具有合理性；公司补充披露了该资金往来的产生原因以及合理性。

前述赛格康乐与其股东哈尔滨海格集团有限公司因借款产生的资金往来构成关联方非经营性资金占用。经核查，截至本反馈意见回复出具之日，哈尔滨海格集团有限公司已向赛格康乐提前清偿了前述借款本金及利息，双方之间不存在其他非经营性资金往来，符合《<上市公司重大资产重组管理办法>第三条有关拟购买资产存在资金占用问题的适用意见——证券期货法律适用意见第10号》的相关规定。

[反馈意见 10]申请材料显示，赛格地产 2016 年 3 月 31 日应收账款余额为 1,448.62 万元，较 2015 年末增长 651%。赛格地产 2016 年 3 月 31 日其他应付款余额为 57,949.18 万元。请你公司补充披露：1) 赛格地产 2016 年 3 月 31 日应收账款增长的原因以及合理性。2) 赛格地产 2016 年 3 月 31 日其他应付款的明细以及合理性。请独立财务顾问和会计师核查并发表明确意见。

回复：

一、关于赛格地产 2016 年 3 月 31 日应收账款增长的原因以及合理性。

2014 年末、2015 年末及 2016 年 3 月 31 日，赛格地产应收账款余额分别为 679.57 万元、192.69 万元及 1,448.62 万元，基本为赛格地产之子公司赛格物业管理的应收物业管理费，2016 年 3 月 31 日，赛格地产应收账款较 2015 年增长 1,255.93 万元，增长幅度达 651.79%。赛格物业管理的物业管理项目分为政府物业和住宅物业两部分，其中政府物业项目多采用在年末进行统一结算的方式，而住宅物业项目多采用当月结算的方式，物业费用结算方式的因素导致赛格物业管理在 2016 年一季度末应收账款余额相对 2015 年年度末余额较高。截至 2016 年 3 月末，赛格地产前五大应收账款余额情况如下：

单位：万元

单位名称	金额
深圳市公安局交通警察局	264.00
深圳市第二高级中学	133.31
深圳市市场和质量监督管理委员会罗湖市场监督管理局	115.67
深圳市市场和质量监督管理委员会宝安市场监督管理局	113.82
深圳市市场监督管理局	99.62
合计	726.41

该部分应收物业管理费余额对应的单位基本为政府单位或学校，其款项的可

回收性较高。

我们对上述情况进行了核查，我们认为截至 2016 年 3 月 31 日，赛格地产应收账款主要为应收政府物业的物业管理费，较 2015 年末余额增长幅度较大的主要原因是由于结算时点不同所致，该部分款项可回收性较高，余额构成合理。

二、关于赛格地产 2016 年 3 月 31 日其他应付款的明细以及合理性

截至 2016 年 8 月 31 日，赛格地产其他应付款中金额超过 1,000 万元明细如下：

单位:万元

序号	项目	业务内容	余额
1	深圳市赛格集团有限公司	资金拆借款	13,545.54
2	深圳市泽德丰贸易有限公司	待退购房款及履约保证金	7,965.41
3	珠海市铭豪集团有限公司	子公司赛格新城市建设原股东往来款结余	9,326.55
4	深圳硕贝德投资管理有限公司	诚意金	2,181.01
5	广田装饰设计分公司	工程结算余款及维修保证金	1,154.77
6	深圳市南山区外来人员安置管理办	合作意向金	1,000.00
7	中国华西企业有限公司	工程工资支付担保金	1,000.00
合计			36,173.28

由于赛格地产及各子公司从事的为房地产及租赁业务，因此在日常经营中产生了较多的工程担保金、租赁保证金、房租押金金，符合房地产及租赁业务的特性。同时，由于报告期内，赛格地产的房地产开发所需资金较大，赛格地产通过外部资金拆借的方式向赛格集团借入资金余额达 13,545.54 万元。此外，2016 年 8 月末，赛格地产其他应付款中包含应付深圳市泽德丰贸易有限公司 3,000 万元履约保证金和待退还购房款 4,965.41 万元，待退还购房款为深圳市泽德丰贸易有限公司为购买赛格新城市 ECO 中心一期 1 号楼 1 层部分房产预付的购房款，后因该公司出现经营问题，根据其 2015 年 7 月 16 日出具的函件，明确提出解除房产转让协议，因此赛格地产将该部分款项作为其他应付款核算。

我们对上述情况进行了核查，我们认为，其他应付款主要是前期房地产开发资金拆借款余额及与房地产开发和物业租赁业务相关的业务款项，余额构成合理。

(本页无正文)

中天运会计师事务所(特殊普通合伙)



二〇一六年十月二十八日

中国注册会计师:

A rectangular box containing a handwritten signature in black ink, which appears to be '李锐'.

中国注册会计师:

A red square seal impression, likely a professional seal of a registered accountant, with characters in seal script.



营业执照

(副本)⁽¹¹⁻¹⁾

统一社会信用代码 91110102089661664J

名称 中天运会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 北京市西城区车公庄大街9号院1号楼197701-704

执行事务合伙人 祝卫

成立日期 2013年12月13日

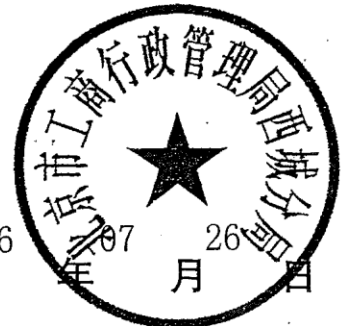
合伙期限 2013年12月13日至 长期

经营范围 审查企业会计报表、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;基本建设年度财务决算审计;代理记账;会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训、资产评估;法律、法规规定的其他业务。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



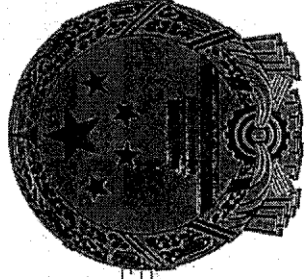
在线扫码获取详细信息

登记机关



2016年07月26日

提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。



证书序号: 000437

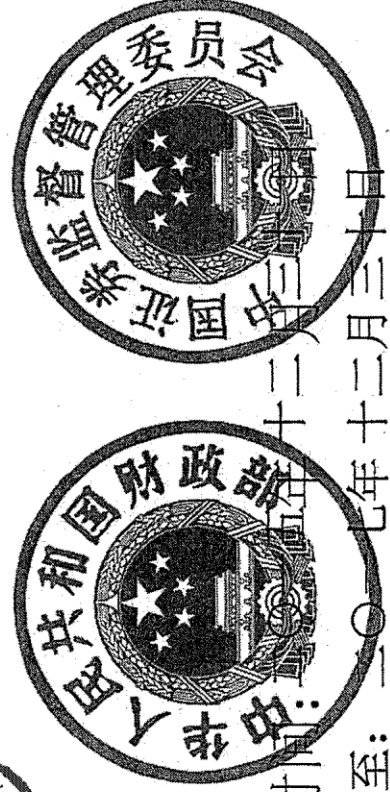
会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证监会监督管理委员会审查, 批准
中天运会计师事务所(特殊普通合伙) 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人: 祝卫

证书号: 27

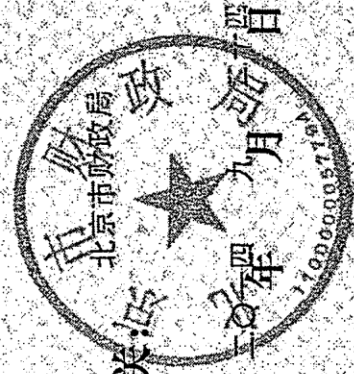
发证时间: 二〇一七年十二月三十日
证书有效期至:



证书序号: NO. 019580

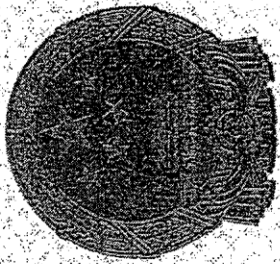
说明

- 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,应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关: 北京市财政局

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 中天运会计师事务所(特殊普通合伙)

主任会计师: 祝卫

办公场所: 北京市西城区车公庄大街9号院1号楼701-704

组织形式: 特殊普通合伙

会计师事务所编号: 11000204

注册资本(出资额): 1000万元

批准设立文号: 京财会许可(2013)0079号

批准设立日期: 2013-12-02

