

证券代码：000909

证券简称：数源科技

上市地点：深圳证券交易所

数源科技股份有限公司
关于
对《中国证监会行政许可项目审查
一次反馈意见通知书[200653 号]》的
回复说明

独立财务顾问



签署日期：二〇二〇年五月

目 录

反馈意见 1	1
反馈意见 2.....	7
反馈意见 3.....	8
反馈意见 4.....	12
反馈意见 5.....	17
反馈意见 6.....	18
反馈意见 7.....	34
反馈意见 8.....	41
反馈意见 9.....	58
反馈意见 10.....	68
反馈意见 11.....	71
反馈意见 12.....	79
反馈意见 13.....	83
反馈意见 14.....	84
反馈意见 15.....	88
反馈意见 16.....	90
反馈意见 17.....	91
反馈意见 18.....	97
反馈意见 19.....	104

中国证券监督管理委员会：

数源科技股份有限公司（以下简称“数源科技”、“上市公司”或“公司”）在民生证券股份有限公司（以下简称“民生证券”或“独立财务顾问”）、中汇会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“中汇会计师”或“会计师”）、浙江天册律师事务所（以下简称“天册律师”或“律师”）、坤元资产评估有限公司（以下简称“坤元评估”或“评估师”）的协助下，对反馈意见通知书中提出的问题进行了一项核实和解答。具体回复如下：

如无特别说明，本回复说明中的词语和简称与《数源科技股份有限公司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报告书（草案）》（以下简称“重组草案”或“重组报告书”）中各项词语和简称的含义相同。独立财务顾问已协助上市公司对重组报告书等申请文件进行了修改、补充和说明，并用楷体加粗标明。

反馈意见 1

1.申请文件显示，1）杭州东部软件园股份有限公司（以下简称“东软股份”）及杭州诚园置业有限公司（以下简称“诚园置业”）分别采用收益法及资产基础法评估结果；2）杭州信息科技有限公司（以下简称“杭州信科”）、苏州汉润文化旅游发展有限公司（以下简称“苏州汉润”）承诺东软股份在业绩补偿期限内累计实现的实际净利润数额总和不低于 8,589.45 万元；3）杭州西湖数源软件园有限公司（以下简称“数源软件园”）承诺诚园置业在业绩补偿期限内累计实现的实际净利润数额总和不低于 9,226.31 万元。请你公司补充披露上述业绩补偿方式是否符合《上市公司重大资产重组管理办法》第三十五条的规定。请独立财务顾问和律师核查并发表明确意见。

回复：

一、本次重组的业绩补偿方式

（一）东软股份业绩补偿方式

根据上市公司与交易对方杭州信科、苏州汉润签署的《关于东软股份业绩补偿协议》及《关于东软股份业绩补偿协议之补充协议》，交易各方一致确认，本次交易的业绩补偿期限为本次重大资产重组完成当年及其后两个会计年度。若本次重组在 2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日之间实施完毕，则业绩补偿期限为 2020 年、2021 年、2022 年；以此类推。

根据坤元评估出具的《东软股份评估报告》，标的公司东软股份所对应的 2020 年度、2021 年度及 2022 年度的预测净利润数额（按照扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润确定，以下简称“预测净利润数额”）分别为 2,137.35 万元、3,242.65 万元、3,209.55 万元。

杭州信科、苏州汉润承诺：若本次重组在 2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日之间实施完毕，则标的公司 2020 年度、2021 年度和 2022 年度对应的实际净利润数额（按照扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润确定，以下简称“承诺净利润数额”）分别不低于 2,137.35 万元、3,242.65 万元、3,209.55 万元。若本次重组未能在 2020 年度实施完毕的，业绩补偿期限相应顺延，顺延期间的承诺净利润数额等相关事宜由交易双方另行协商确定。

交易双方同意，本次重组完成后，上市公司将在业绩补偿期限内每一会计年度结束后，聘请具有证券期货相关业务资格的审计机构对标的公司业绩补偿期限内每一会计年度的实际净利润数额出具专项审核报告（与上市公司的年度审计报告同日出具，以下简称“《专项审核报告》”），并将业绩补偿期限内每一会计年度出具的《专项审核报告》中确定的净利润数额（按照当期实现的扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润确定）作为实际净利润数额（以下简称“实际净利润数额”）。

本次重组完成后，若标的公司在业绩补偿期限内任一会计年度的实际净利润数额低于同期承诺净利润数额，杭州信科、苏州汉润应向上市公司补偿，且杭州信科、苏州汉润应当优先以其基于本次交易取得的上市公司股份进行补偿，不足部分由杭州信科、苏州汉润以现金方式补偿。

业绩补偿期限内每一会计年度的《专项审核报告》出具后的30日内，由上市公司确认并通知杭州信科、苏州汉润当期是否需要进行业绩补偿以及需要补偿的股份数量，杭州信科、苏州汉润应在接到上市公司通知后30日内履行相应的补偿义务，当期杭州信科、苏州汉润需履行补偿义务的股份数量按照以下公式计算：

杭州信科、苏州汉润以股份方式向上市公司补偿当期实际净利润数额与同期承诺净利润数额之间的差额部分，股份补偿的计算方式为：

当期应补偿金额=（截至当期期末承诺净利润数额－截至当期期末实际净利润数额）÷业绩补偿期限内各年的承诺净利润数额总和×标的资产交易作价－累计已补偿金额

当期应补偿股份数量=当期应补偿金额/本次发行的发行价格

（1）在计算应补偿股份数量时，若应补偿股份数小于零，则按零取值。

（2）假如上市公司在承诺年度实施转增或送股分配的，则应补偿股份数进行相应调整为：按上述公式计算的应补偿股份数量×（1+转增或送股比例）。

（3）假如上市公司在承诺年度内实施现金分配，现金分配的部分应作相应返还，该等返还的现金应支付至上市公司指定账户内。计算公式为：返还金额=每股已分配现金股利×应补偿股份数量。

（4）如根据上述约定计算出的应补偿股份数非整数的，则以四舍五入方式取整，相应差额调整计入应补偿现金数。

（5）如股份补偿数额不足以补偿时，差额部分由杭州信科、苏州汉润在股份补偿的同时，向上市公司进行现金补偿，应补偿现金数为：（当应补偿股份数量－已补偿股份数量）×本次发行的发行价格+上述第（4）项因股份四舍五入取整导致的差额（如有）。

各交易对方之间，以其各自持有的相应标的公司股份/股权的相对比例，分别对上市公司承担业绩补偿责任（为避免歧义，杭州信科与苏州汉润分别按照94.1270%和5.8730%的比例各自承担针对标的公司东软股份的业绩补偿责任）；

各交易对方承担的业绩补偿以各自收到的交易对价为上限。

（二）诚园置业业绩补偿方式

根据上市公司与交易对方数源软件园签署的《关于诚园置业业绩补偿协议》，交易各方一致确认，本次交易的业绩补偿期限为本次重大资产重组完成当年及其后两个会计年度。若本次重组在 2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日之间实施完毕，则业绩补偿期限为 2020 年、2021 年、2022 年；以此类推。

根据坤元评估出具的《诚园置业资产评估报告》，以诚园置业所对应的 2020 年度、2021 年度及 2022 年度的预测净利润数额为依据，数源软件园承诺：诚园置业在业绩补偿期限内累计实现的实际净利润数额总和（按照扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润确定，以下简称“承诺净利润数额”）不低于 9,226.31 万元。

本次重组完成及业绩补偿期限届满后，若诚园置业在业绩补偿期限内实际净利润数额低于承诺净利润数额，则诚园置业所对应的交易对方数源软件园应当向上市公司补偿，且数源软件园应当优先以其基于本次重组取得的上市公司股份进行补偿，不足部分由数源软件园以现金方式补偿。

业绩补偿期限届满后，于业绩补偿期限届满后《专项审核报告》出具后的 30 日内，由上市公司确认并通知数源软件园是否需要业绩补偿以及需要补偿的股份数量，数源软件园应在接到上市公司通知后 30 日内履行相应的补偿义务，数源软件园需履行补偿义务的金额与股份数量按照以下公式计算：

业绩补偿期限期末应补偿金额=（截至业绩补偿期限期末累积承诺净利润数额－截至业绩补偿期限期末累积实际净利润数额）÷业绩补偿期限内各年的承诺净利润数额总和×标的资产交易作价

业绩补偿期限期末应补偿股份数量=业绩补偿期限期末应补偿金额÷本次发行的发行价格

（1）在计算应补偿股份数量时，若应补偿股份数小于零，则按零取值。

（2）假如上市公司在承诺年度实施转增或送股分配的，则应补偿股份数进

行相应调整为：按上述公式计算的应补偿股份数量 \times （1+转增或送股比例）。

（3）假如上市公司在承诺年度内实施现金分配，现金分配的部分应作相应返还，该等返还的现金应支付至上市公司指定账户内。计算公式为：返还金额=每股已分配现金股利 \times 应补偿股份数量。

（4）如根据上述约定计算出的应补偿股份数非整数的，则以四舍五入方式取整，相应差额调整计入应补偿现金数。

（5）如股份补偿数额不足以补偿时，差额部分由数源软件园在股份补偿的同时，向上市公司进行现金补偿，应补偿现金数为：（应补偿股份数量-已补偿股份数量） \times 本次发行的发行价格+上述第（4）项因股份四舍五入取整导致的差额（如有）。

为避免歧义，数源软件园全部承担针对诚园置业的业绩补偿责任；数源软件园承担的业绩补偿以其收到的交易对价为上限。

二、上述业绩补偿方式是否符合《上市公司重大资产重组管理办法》第三十五条的规定

根据《上市公司重大资产重组管理办法》第三十五条之规定：“采取收益现值法、假设开发法等基于未来收益预期的方法对拟购买资产进行评估或者估值并作为定价参考依据的，上市公司应当在重大资产重组实施完毕后3年内的年度报告中单独披露相关资产的实际盈利数与利润预测数的差异情况，并由会计师事务所对此出具专项审核意见；交易对方应当与上市公司就相关资产实际盈利数不足利润预测数的情况签订明确可行的补偿协议。”

预计本次重大资产重组将摊薄上市公司当年每股收益的，上市公司应当提出填补每股收益的具体措施，并将相关议案提交董事会和股东大会进行表决。负责落实该等具体措施的相关责任主体应当公开承诺，保证切实履行其义务和责任。”

（一）东软股份业绩补偿方式符合上述规定

根据上市公司与交易对方杭州信科、苏州汉润签署的《关于东软股份业绩补

偿协议》及《关于东软股份业绩补偿协议之补充协议》，针对东软股份的业绩补偿方式为逐年补偿，并且约定了上市公司应当在重大资产重组实施完毕后 3 年内的每一会计年度报告中单独披露相关资产的实际盈利数与利润预测数的差异情况，并由会计师事务所对此出具专项审核意见，杭州信科、苏州汉润已与上市公司就相关资产实际盈利数不足利润预测数的情况签订明确可行的补偿协议。

（二）诚园置业业绩补偿方式符合上述规定

标的公司诚园置业主要从事办公产业载体开发业务，目前正在开发杭州市上城区近江单元地块商服用地项目。根据中国证监会上市部于 2015 年 9 月 18 日发布的《上市公司监管法律法规常见问题与解答修订汇编》第八条规定：“拟购买资产为房地产公司或房地产类资产的，上市公司董事会可以在补偿期限届满时，一次确定补偿股份数量，无需逐年计算。”因此，本次交易中针对标的公司诚园置业的业绩补偿未采用逐年补偿的方式符合《上市公司监管法律法规常见问题与解答修订汇编》第八条的相关规定。

本次交易中，上市公司与数源软件园已就业绩补偿期限标的公司的承诺净利润及未达承诺净利润时的补偿方式、实施方式进行了明确约定，且约定在补偿期限届满时聘请会计师事务所就实际盈利数及利润预测数的差异进行专项审核。

（三）本次交易已提出填补每股收益的具体措施并履行决策程序

上市公司于 2020 年 3 月 12 日召开第七届董事会第三十二次会议并于 2020 年 3 月 31 日召开 2019 年度股东大会，审议通过《关于本次重组摊薄公司即期回报及填补措施的议案》，为保障中小投资者利益，上市公司就本次重组对即期回报摊薄的影响进行了认真分析，制定并提出了具体的填补措施。

本次交易完成后，上市公司总股本增加，标的公司将纳入上市公司合并报表，尽管上市公司预计标的公司将为公司带来较好的收益，预计上市公司归属于母公司股东的净利润将有所增加、不会导致公司即期回报被摊薄。但由于本次交易后公司的总股本规模将增加，若标的公司未来经营效益不及预期，公司每股收

益可能存在下降的风险，公司已制定了针对本次交易摊薄即期回报的相关措施，提醒投资者关注本次交易可能摊薄即期回报的风险。此外，公司控股股东西湖电子集团及上市公司全体董事、高级管理人员作出关于填补即期回报措施的承诺。

因此，本次交易的涉及的填补每股收益的具体措施符合《上市公司重大资产重组管理办法》第三十五条第二款的相关规定。

综上所述，本次交易中的业绩补偿方式符合《上市公司重大资产重组管理办法》第三十五条的相关规定。

三、补充披露情况

交易对方杭州信息科技有限公司、苏州汉润文化旅游发展有限公司与上市公司签署《关于东软股份业绩补偿协议之补充协议》，公司已在《重组报告书》中“重大事项提示”之“二、本次交易的业绩补偿安排”、“第一节 本次交易概述”之“三、本次交易的具体方案”、“第六节 本次交易的发行股份情况”之“一、发行股份及支付现金购买资产情况”、“第七节 本次交易合同的主要内容”之“二、业绩补偿协议的主要内容”中补充披露相关内容。

公司已在《重组报告书》中“第八节 本次交易的合规性分析”之“六、本次交易业绩补偿方式符合《上市公司重大资产重组管理办法》第三十五条的规定”中对相关内容进行了补充披露。

四、中介机构核查意见

经核查，独立财务顾问、律师认为：本次重大资产重组所采用的业绩补偿方式符合《上市公司重大资产重组管理办法》第三十五条的规定。

反馈意见 2

2.申请文件显示，上市公司拟向杭州信科、苏州汉润购买其持有的东软股份88.8309%股份。请你公司补充披露未购买标的资产全部股权的原因，有无后续收购剩余股权的安排。请独立财务顾问核查并发表明确意见。

回复：

一、补充披露未购买标的资产全部股权的原因，有无后续收购剩余股权的安排

经核查，根据上市公司和东软股份的说明，随着《全国中小企业股份转让系统分层管理办法》等新三板改革政策的出台，为充分响应我国建设多层次资本市场的号召，本次交易完成后，上市公司将成为东软股份的控股股东，东软股份仍将保持全国中小企业股份转让系统挂牌的条件、遵守全国中小企业股份转让系统的治理规则并继续在全国中小企业股份转让系统挂牌交易。

截至本回复出具日，上市公司尚无后续收购东软股份剩余股份的计划或安排；如上市公司未来根据自身情况及东软股份的实际状况拟继续购买东软股份剩余股份，届时将履行必要的内外部审批程序并及时履行信息披露义务。

二、补充披露情况

公司已在《重组报告书》中“第十三节 其他重要事项”之“十六、本次交易未购买标的资产全部股权的原因，有无后续收购剩余股权的安排”中对相关内容进行了补充披露。

三、中介机构核查意见

经核查，独立财务顾问认为：公司已补充披露未购买标的资产全部股权的原因及收购剩余股权的安排，所披露的原因及后续安排真实、可信。

反馈意见 3

3.申请文件显示，截至报告期末，东软股份未分配利润为 10,235.80 万元。在评估基准日后，公司现金分红 10,205.14 万元；请你公司：1) 进一步补充披露大额现金分红对交易方案的影响，包括但不限于评估值率、市盈率的影响。2) 结合公司资金需求情况，补充披露大额现金分红对公司后续生产经营的影响。

请独立财务顾问核查并发表明确意见。

回复：

一、现金分红对交易方案的影响

（一）扣除分红影响后的评估值率、市盈率、市净率情况

经计算，东软股份扣除分红影响后的评估值率、市盈率、市净率情况如下：

项目	金额（万元）			
东软股份 100% 股权评估值	63,000.00			
东软股份评估基准日后分红金额	10,205.14			
未扣除分红影响的评估值增值率	73.95%			
扣除分红影响后的评估值增值率	102.96%			
东软股份 100% 股权评估值扣除期后分红后金额（M）	52,794.86			
东软股份 2019 年合并报表期末净资产	39,141.35			
东软股份 2019 年合并报表期末净资产扣除分红后的金额（N）	28,936.21			
扣除分红影响后的市净率（M/N）	1.82			
未来三年预测净利润（扣非后归母净利润）（P）	2020 年	2021 年	2022 年	平均值
	2,137.35	3,242.65	3,209.55	2,863.18
2019 年度净利润（Q）	3,727.29			
静态市盈率（M/Q）（倍）	14.16			
预测期内平均市盈率（M/P）（倍）	18.44			

（二）同行业上市公司的市净率及市盈率

以可比上市公司 2018 年、2019 年市净率数据为依据，根据可比上市公司公开资料，同行业可比 A 股上市公司市净率如下表所示：

证券代码	证券名称	截至 2019 年 12 月 31 日市净率	截至 2018 年 12 月 31 日市净率
600064.SH	南京高科	1.05	0.95
600639.SH	浦东金桥	1.62	1.47
600663.SH	陆家嘴	3.22	2.99
600895.SH	张江高科	2.58	2.60
600133.SH	东湖高新	0.89	1.15

600848.SH	上海临港	5.23	3.45
600604.SH	市北高新	2.73	2.45
000031.SZ	大悦城	1.63	1.20
平均		2.37	2.03

数据来源：同花顺 iFind

根据上表统计比较，扣除分红影响后的东软股份市净率与同行业比较，低于行业平均水平。

以可比上市公司 2018 年、2019 年盈利数据为依据，根据可比上市公司公开资料，同行业可比 A 股上市公司市盈率如下表所示：

证券代码	证券名称	截至 2019 年 12 月 31 日市盈率 (TTM)	截至 2018 年 12 月 31 日市盈率 (TTM)
600064.SH	南京高科	7.31	10.16
600639.SH	浦东金桥	15.13	12.93
600663.SH	陆家嘴	14.75	13.03
600895.SH	张江高科	42.50	42.54
600133.SH	东湖高新	12.77	13.53
600848.SH	上海临港	80.66	53.20
600604.SH	市北高新	82.33	60.78
000031.SZ	大悦城	13.00	6.37
平均数		33.55	26.57

数据来源：同花顺 iFind

根据上表统计比较，扣除分红影响后的东软股份对应的业绩承诺所测算的市盈率与同行业上市公司相比，低于行业平均水平。

从相对估值角度分析，本次交易的总体评估值符合行业定价规则，充分考虑了上市公司及中小股东的利益，东软股份的交易定价较为公允。

综上，东软股份现金分红未对本次交易方案产生重大不利影响，东软股份的评估值率、市盈率仍处于合理水平。

二、大额现金分红对东软股份后续生产经营的影响

（一）东软股份资金需求情况

报告期内，东软股份的运营资金情况如下：

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度
营业收入	21,193.55	20,935.12
流动资产	15,547.24	16,863.17
流动负债	10,243.99	10,110.93
营运资金	5,303.25	6,752.24

报告期内，东软股份收入增长率为 1.23%，流动比率为 1.52，流动资产周转率为 1.31 次。假设东软股份 2020 年、2021 年营业收入分别为 15,373 万元、17,122 万元（与评估报告中的盈利预测一致）；假设东软股份流动比率、流动资产周转率与报告期内数据保持一致，模拟测算未来两年的营运资金增量情况，测算结果如下：

单位：万元

项目	2020 年度	2021 年度
营业收入	15,373.00	17,122.00
流动资产	7,962.05	18,221.91
流动负债	5,246.15	12,006.32
营运资金	2,715.90	6,215.60
营运资金增量	-2,587.35	3,499.70
公司未来两年新增营运资金需求=2020 年度营运资金增量+2021 年度营运资金增量	912.35	

由上表可见，模拟测算东软股份未来两年的营运资金增量需求量合计为正，且受益于园区企业租金多以预付款形式支付，经营性现金流较充裕，日常经营获取现金的能力较强，本次现金分红对标的公司日常经营所需的现金流及未来经营不会产生重大不利影响。

（二）东软股份在手货币资金情况

截至 2020 年 4 月 30 日，东软股份已完成本次分红的股利支付；根据东软股份截至 2020 年 4 月 30 日的未审财务报表，东软股份货币资金及理财产品余额为 4,865.17 万元，其中理财产品 600 万元，在手货币资金较为充裕。

（三）标的公司资信良好，外部融资渠道畅通

东软股份具有较强的融资能力，东软股份与多家银行金融机构保持着良好的合作关系，并且作为国有企业，在银行金融机构中具有较好的信用；东软股份可以通过银行借款、股东借款等间接融资方式筹措资金，融资渠道畅通。综上，结合东软股份的未来营运资金需求、在手货币资金情况以及外部融资情况，本次分红不会对东软股份后续生产经营产生重大不利影响。

三、补充披露情况

公司已在《重组报告书》中“第十三节 其他重要事项”之“十七、东软股份现金分红对本次交易的影响”中对相关内容进行了补充披露。

四、中介机构核查意见

经核查，独立财务顾问认为：东软股份现金分红未对本次交易方案产生重大不利影响，东软股份的评估值率、市盈率仍处于合理水平；本次分红不会对东软股份后续生产经营产生重大不利影响。

反馈意见 4

4.申请文件显示，1) 东软股份及其子公司存在数项房屋及土地在债务已到期偿还但尚未解除抵押的情况；2) 截至目前，东软股份及其子公司存在多项未决诉讼，均为租赁合同或物业服务合同纠纷。请你公司补充披露：1) 相关房屋土地在债务已到期偿还但尚未解除抵押的原因及进展；2) 报告期各期租金及物业费用的收缴情况、未能收缴金额及占比、对东软股份经营的影响；3) 除上述诉讼外，是否还存在其他未决诉讼及影响。请独立财务顾问和律师核查并发表明确意见。

回复：

一、相关房屋土地在债务已到期偿还但尚未解除抵押的原因及进展

2017年9月25日，东软股份与杭州银行股份有限公司保俶支行签订编号“026C110201700137”《借款合同》，约定东软股份向杭州银行股份有限公司保俶支行借款3,000万元用于日常经营周转，借款期限自2017年8月25日至2018年8月24日止。同日，东软股份与杭州银行股份有限公司保俶支行签订编号“026C1102017001371”《最高额抵押合同》，约定东软股份以其持有的“杭房权证西更字第15137572号”《房屋所有权证》项下之房屋所有权及对应“杭西国用（2015）第100151号”《国有土地使用证》项下之土地使用权为杭州银行股份有限公司保俶支行与东软股份（债务人）自2017年8月25日至2019年8月25日期间发生的债权提供最高额6,050万元的抵押担保。

2018年8月24日，上述《借款合同》借款期限届满，东软股份已按时归还前述3,000万元借款，相关债务已按期履行完毕。除前述已归还的3,000万元借款及利息以外，在《最高额抵押合同》约定的担保期间内东软股份与杭州银行股份有限公司保俶支行之间未发生其他债权债务。

截至2020年3月31日签署的《重组报告书（草案）》，担保期间已届满但相关用以担保的房屋所有权及土地使用权尚未解除抵押登记。根据东软股份出具的说明，该等情形系因东软股份未能及时办理不动产抵押权注销登记所致。除前述情形外，东软股份及其子公司在报告期内不存在其他房屋所有权或土地使用权在担保期限届满后未及时解除抵押的情况。

截至本回复出具之日，东软股份已向不动产登记机构办理了该项抵押资产的抵押权注销登记，并已将该项抵押资产作为东软股份的其他债权重新设定抵押。

二、报告期各期租金及物业费用的收缴情况、未能收缴金额及占比、对东软股份经营的影响

报告期各期，东软股份租金及物业费收缴情况良好，绝大部分租户的租金及

物业费均依照合同规定期限交纳，逾期或未缴金额较小。报告期各期，东软股份租金及物业费未能收缴情况列示如下：

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度
未能收缴租金	264.82	141.55
年度租金收入	10,528.40	10,885.42
未能收缴租金占比	2.52%	1.30%
未能收缴物业费	15.92	98.12
年度物业费收入	1,918.33	2,001.19
未能收缴物业费占比	0.83%	4.90%

注：各期未能收缴数额为各报告期末租金和物业费的逾期应收账款。

报告期内，东软股份各期租金及物业费未能收缴金额总计分别为 239.67 万元和 280.74 万元，分别占当期租金及物业收入的 1.86% 和 2.26%，占当期营业收入的 1.31% 和 1.14%，占比较小，对东软股份当期经营情况影响较小。

经核查，截至本回复出具之日，上述报告期各项未能收缴款项多数已于期后回款；对于长期逾期的大额租金及物业费，东软股份已通过诉讼等途径对相关款项进行追索，对东软股份的生产经营影响程度较小。

三、东软股份及其控股子公司存在的未决诉讼及其影响

根据东软股份及其控股子公司提供的资料并经核查，截至本回复出具之日，除已披露的诉讼外，信科资管新增一例房屋租赁合同纠纷，其与已披露诉讼属同一类型案件，具体情况如下：

序号	原告	被告	类型	诉讼请求	诉讼阶段
1	信科资管	杭州国联数字科技有限公司、杭州国联数字金融科技研究院	房屋租赁合同纠纷	1、判令被告支付租金123,092元和违约金25,900元； 2、判令被告支付原告律师费8,000元，并承担全部诉讼费用。	已立案，尚未开庭

截至 2020 年 4 月 30 日，东软股份及其控股子公司涉及诉讼的租金款项（其中杭州万韬广告策划有限公司（以下简称“万韬广告”）对应的款项性质为借款）情况如下：

单位：元

公司名称	对方单位	账龄	账面余额	坏账准备	账面净额
东软股份	杭州云端旅行社有限公司、金黎明、朱立人	1-2年	61,331.42	6,133.14	55,198.28
信科资管	杭州东方之星数码科技有限公司	2-3年	221,267.20	221,267.20	0
	东念（杭州）科技有限公司	4-5年	714,627.56	714,627.56	0
	东念（杭州）科技有限公司	3-4年	12,484.00	12,484.00	0
	杭州国联数字科技有限公司、杭州国联数字金融科技研究院	1年	123,092.00	6,154.60	11,6937.40
东部网科	杭州万韬广告策划有限公司、朱立人、袁俊	4-5年	1,657,334.00	1,657,334.00	0
合计			2,790,136.18	2,618,000.50	172,135.68

注：以上财务数据未经审计。

经核查，截至本回复出具之日，东软股份及其控股子公司不存在尚未了结或可预见的重大诉讼、仲裁案件。

东软股份及其控股子公司已披露的尚未了结的诉讼、已判决但未执行完毕的诉讼以及可预见的诉讼中，东软股份及其控股子公司均为原告且涉及金额较小，不会对东软股份及其控股子公司的正常经营造成重大不利影响；此外，东软股份及其控股子公司涉及诉讼事宜的应收款项，除东软股份应收杭州云端旅行社有限公司 61,331.42 元按账龄分析法计提坏账准备 6,133.14 元以外，其余已判决但未执行完毕的诉讼事项均已全额计提坏账准备。因此，上述诉讼情况不会构成本次重组的实质性法律障碍。

四、补充披露情况

公司已在《重组报告书》中“第四节 交易标的基本情况”之“一、东软股份”之“（四）东软股份主要资产的权属、负债及对外担保情况”之“1、主要

资产及权属状况”之“(2)东软股份主要资产权属情况”中对相关房屋土地在债务已到期偿还但尚未解除抵押的原因及进展的相关内容进行了补充披露。

公司已在《重组报告书》中“第四节 交易标的基本情况”之“一、东软股份”之“(十一)其他事项说明”之“3、报告期各期租金及物业费用的收缴情况、未能收缴金额及占比、对东软股份经营的影响”中对东软股份报告期各期租金及物业费用的收缴情况、未能收缴金额及占比、对东软股份经营的影响的相关内容进行了补充披露。

公司已在《重组报告书》中“第四节 交易标的基本情况”之“一、东软股份”之“(四)东软股份主要资产的权属、负债及对外担保情况”之“8、诉讼、仲裁情况”中对东软股份及其控股子公司存在的未决诉讼及其影响的相关内容进行了补充披露。

五、中介机构核查意见

经核查，独立财务顾问、律师认为：

1、报告期内，因东软股份未能及时办理不动产抵押权注销登记导致出现其持有的相关房屋所有权及对应土地使用权在债务已到期偿还但尚未解除抵押的情况。截至本回复出具之日，东软股份已就上述抵押资产办理完毕抵押权注销登记，东软股份及其子公司不存在其他房屋所有权及土地使用权在债务已到期偿还但尚未解除抵押的情况。

2、报告期各期，东软股份租金及物业费收缴情况良好，绝大部分租户的租金及物业费均依照合同规定期限交纳，逾期或未缴金额较小。报告期各项未能收缴款项多数已于期后回款；对于长期逾期的大额租金及物业费，东软股份已通过诉讼等途径对相关款项进行追索，对东软股份的生产经营影响程度较小。

3、截至本回复出具之日，除已披露的诉讼外，东软股份及其控股子公司新增一例房屋租赁合同纠纷未决案件，系与已披露诉讼属同类案件；东软股份及其控股子公司不存在尚未了结或可预见的重大诉讼、仲裁案件。该等尚未了结

的诉讼、已判决但未执行完毕的诉讼以及可预见的诉讼，东软股份及其控股子公司均为原告且涉及金额较小，不会对东软股份及其控股子公司的正常经营造成重大不利影响，相关应收款项已计提相应坏账准备，不会构成本次重组的实质性法律障碍。

反馈意见 5

5. 申请文件显示，东软股份子公司东部网科产品销售收入，2017 年为 12,299.44 万元，2018 年为 6,106.06 万元；2019 年为 6,863.71 万元。请你公司具体补充披露东部网科销售的主要产品情况。请独立财务顾问和会计师核查并发表明确意见。

回复：

一、东部网科销售的主要产品情况

东软股份子公司东部网科产品销售的主要产品情况如下：

单位：万元

主要产品	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本
“二维火”收银系统	5,621.93	5,339.55	4,979.33	4,665.67	11,054.77	10,592.57
手机	1,239.24	1,169.08	1,066.01	1,005.64	1,223.48	1,154.20
零星商品	2.54	3.20	60.72	57.99	21.19	19.47
合计	6,863.71	6,511.83	6,106.06	5,729.30	12,299.44	11,766.24

“二维火”收银系统产品包括“二维火”品牌餐饮云收银系统的收银机、打印机、钱箱、客显、扫描设备、收银秤及收银机其他外设周边配件，主要客户为杭州二维火科技有限公司和杭州迪火科技有限公司。

手机产品主要系销售 vivo、OPPO 品牌的不同型号手机，均系销售给杭州晶杰通信科技股份有限公司。

经核查，东部网科定位于为园区科技型企业提供相关产业培育，为园区内科技型中小企业提供非核心业务的周边配套服务，服务内容包括为园区内中小企业提供物资采购、配送、仓储、售后等。考虑到园区内租赁客户主要为科技型轻资

产类客户，东软股份利用其资源、场地、人力等优势，切实的为园区客户提供上述配套服务，助力园区内企业顺利发展。目前服务客户包括杭州晶杰通信技术股份有限公司、杭州迪火科技有限公司、杭州二维火科技有限公司等，即为上述商品销售的主要客户。

根据公司提供的未来的发展规划，公司未来仍为园区科技型企业提供配套服务为主，由于产品销售毛利相对较低，2020年会对公司销售业务的结构和规模进行适当调整，为园区企业提供服务的同时控制好自身的成本，预计2020年该块业务收入会出现大幅下降。由于园区类中小型科技型企业较多，故此预计商品销售收入2020年以后会随着园区客户规模发生变动。

二、补充披露情况

公司已在《重组报告书》中“第九节 管理层讨论与分析”之“四、交易标的的财务状况和盈利能力分析”之“（一）东软股份”之“2、东软股份盈利能力分析”之“（1）营业收入分析”中对相关内容进行了补充披露。

三、中介机构核查意见

经核查，独立财务顾问、会计师认为：东部网科销售的主要产品系为园区内科技型中小企业提供非核心业务的周边配套服务，属于园区经营业务的衍生，其销售内容、收入情况具有真实性。

反馈意见 6

6.申请文件显示，1)东软股份业务包括房屋租赁、管理咨询、物业管理、水电空调费业务及商品销售等；2)东软股份拥有5家控股子公司及5家参股子公司，包括杭州信科资产管理有限公司、杭州东部投资合伙企业（有限合伙）等；3)子公司东部网科与杭州万韬广告策划有限公司等存在借款纠纷，涉及本金300万元。请你公司补充披露：1)东软股份业务板块中管理咨询、商品销售的具体情况；2)各子公司/合伙企业的经营范围、业务开展情况、是否涉及借贷等业务，是否属于类金融资产。请独立财务顾问、律师和会计师核查并发表明确

确意见。

回复：

一、东软股份各板块业务具体情况

（一）管理咨询

东软股份业务板块中管理咨询业务系受托管理第三方房产，代客户管理并对外出租房产，系子公司杭州信科资产管理有限公司、杭州东部网络科技有限公司、杭州东软物业管理有限公司开展的业务，报告期内收入情况如下：

单位：万元

公司	2019 年度	2018 年度
	收入	收入
信科资管	384.56	239.25
东部网科	116.65	112.93
东软物业	0	137.72
合计	501.21	489.90

信科资管受托管理物业包括杭州信江科技发展有限公司、杭州信息科技有限公司、杭州绿云置业有限公司等企业，提供的服务内容与物业管理一致，包括房屋及配套设施设备和相关场地的管理、养护维修、保洁保安、垃圾清运等项目。

东部网科管理咨询业务系科技广场 6 楼产业培育项目，主要为科技广场 6 楼的租户提供管理服务。

东软物业管理咨询业务系受托管理物业，包括杭州信息科技有限公司、杭州绿云置业有限公司等，2018 年下半年开始，提供服务主体由东软物业变更为信科资管。

（二）商品销售

商品销售系子公司杭州东部网络科技有限公司从事的为园区科技型企业提供配套服务，报告期销售的主要产品情况如下：

单位：万元

主要产品	2019 年度		2018 年度	
	收入	成本	收入	成本
“二维火”收银系统	5,621.93	5,339.55	4,979.33	4,665.67
手机	1,239.24	1,169.08	1,066.01	1,005.64
零星商品	2.54	3.20	60.72	57.99
合计	6,863.71	6,511.83	6,106.06	5,729.30

商品销售主要为园区租赁客户提供周边配套服务，服务内容包括为园区内中小企业提供物资采购、配送、仓储、售后等，具体情况详见“反馈意见 5”之回复。

二、各子公司/合伙企业业务开展情况

（一）各子公司/合伙企业经营情况

序号	公司名称	股权关系	经营范围	实际业务	最近一年（2019年度）经营情况
1	杭州信科资产管理有限公司	控股子公司	服务：资产管理、投资管理、投资咨询（以上项目除证券、期货，未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务），停车服务，物业管理，家政服务，水电安装[除承装（修、试）电力设施]，承接园林绿化工程（涉及资质证凭证经营），热食类食品制售，冷食类食品制售； 批发、零售：日用百货，建筑材料，装饰材料，五金交电，通讯器材（除专控）。（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）	自有房产管理、物业管理	营业收入为 7,132.44 万元，净利润为 1,328.49 万元
2	杭州东部网络科技有限公司	控股子公司	服务：为中国移动通信集团浙江有限公司杭州分公司代理移动通信业务（具体内容详见《移动通信业务代理协议》）；为中国电信股份有限公司杭州分公司代理电信业务（详见《杭州东部网络科技有限公司电	科技物业服务、园区企业配套服务	营业收入为 7,249.76 万元，净利润为 176.3 万元

			信业务服务协议》);为中移铁通有限公司杭州分公司代理电信业务(详见《中移铁通有限公司杭州分公司电信业务接入.使用及合作分成协议》);为中国联合网络通信有限公司杭州市分公司代理通信业务(详见《通信接入合作协议》);为杭州华数传媒电视网络有限公司紫荆分公司代理数据宽带业务(详见《楼宇物业数据接入合作协议》);高新项目及产品的技术开发、技术服务、成果转让,承接弱电智能化工程设备的设计,家电维修、承接水电安装工程(涉及资质证凭证经营);批发、零售:计算机软硬件,网络产品,百货,建筑材料,装饰材料,通信产品、通讯器材(除专控),五金交电;其他无需报经审批的一切合法项目。(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)		
3	杭州东软物业管理有限公司	控股子公司	服务:大型餐馆(不含凉菜,不含裱花蛋糕,不含生食海产品),停车服务。物业管理,家政服务,水电安装,承接园林绿化工程(凭资质证经营);批发、零售:百货,建筑材料,装饰材料,通讯器材(除专控),五金交电;其他无需报经审批的一切合法项目。	物业管理	营业收入为0元,净利润为20.2万元
4	杭州东部软件城发展有限公司	控股子公司	实业投资;服务:计算机软硬件的技术开发、技术服务、成果转让,高新技术开发,投资咨询(除证券期货),投资管理(未经金融等监管部门批准,不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务),物业管理,企业管理;批发、零售:建筑材料、装饰材料、仪器仪表;其他无需报经审批的一切合法项目。(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)	原从事物业管理业务,现无实际经营业务	营业收入为13.56万元,净利润为-75.92万元

5	杭州东部投资合伙企业(有限合伙)	控股合伙企业	服务:投资管理、投资咨询(除证券、期货)(以公司登记机关核定的经营范围为准)	初创企业股权投资	营业收入为0元,净利润为27.07万元
6	浙江东部汇创投资管理有限公司	参股子公司	服务:投资管理(未经金融等监管部门批准,不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务)。(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)	股权投资管理	营业收入为93.20万元,净利润为-32.29万元
7	东部众创(杭州)投资管理有限公司	参股子公司	服务:投资管理(未经金融等监管部门批准,不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务)	股权投资管理	营业收入为211.67万元,净利润为74.48万元
8	杭州东部科技投资有限公司	参股子公司	服务:科技行业投资、创业投资、投资咨询(以上项目除证券、期货,未经金融等监管部门批准,不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务),企业管理咨询。	股权投资	营业收入为0元,净利润为-37.61万元
9	杭州诚园置业有限公司	参股子公司	服务:房地产开发经营,物业管理,实业投资,投资管理、受托企业资产管理(未经金融等监管部门批准,不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务),室内外装饰,园林绿化;批发、零售:建筑材料,装饰材料。	商服办公楼开发	营业收入为22.70万元,净利润为-50.66万元
10	杭州东汇创智投资合伙企业(有限合伙)	参股合伙企业	服务:实业投资,投资管理、投资咨询(未经金融等监管部门批准,不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务)。(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)	股权投资	营业收入为0万元,净利润为-140.47万元

1、关于东软股份控股企业杭州东部投资合伙企业(有限合伙)(以下简称“东部投资合伙”)

根据中华人民共和国财政部令,第42号《金融企业财务规则》中定义:金融企业是指执行业务需要取得金融监管部门授予的金融业务许可证的企业,包括

执业需取得银行业务许可证的政策性银行、邮政储蓄银行、国有商业银行、股份制商业银行、信托投资公司、金融资产管理公司、金融租赁公司和部分财务公司等；执业需取得证券业务许可证的证券公司、期货公司和基金管理公司等；执业需取得保险业务许可证的各类保险公司等。

根据证监会《再融资业务若干问题解答》的问题 15：申请再融资的上市公司经营业务包括类金融业务的，有何监管要求？答：除人民银行、银保监会、证监会批准从事金融业务的持牌机构为金融机构外，其他从事金融活动的机构均为类金融机构。类金融业务包括但不限于：融资租赁、商业保理和小贷业务等。

经核查，东软股份控股的东部投资合伙属于私募股权投资企业，适用《中华人民共和国证券投资基金法》、《私募投资基金监督管理暂行办法》等相关法规，属于私募投资基金，并办理了私募基金备案。虽然该企业已在中国证券投资基金业协会办理了私募基金备案，属于广义的类金融企业，但该私募股权投资企业的资金来源以东软股份自有资金结合政府引导型基金为主，没有向社会其他单位募集资金，对外投资企业以投资孵化服务为主，其开展园区孵化服务系园区创新服务的重要环节，与一般创业投资及股权投资业务存在一定差别。进一步具体论证详见本反馈回复“二、各子公司/合伙企业业务开展情况”之“（三）是否属于类金融资产”。

2、关于东软股份参股的 4 家子公司/合伙企业

证监会在《关于上市公司监管指引第 2 号有关财务性投资认定的问答》明确，财务性投资除监管指引中已明确的持有交易性金融资产和可供出售金融资产、借予他人、委托理财等情形外，对于上市公司投资于产业基金以及其他类似基金或产品的，如同时属于以下情形的，应认定为财务性投资：（1）上市公司为有限合伙人或其投资身份类似于有限合伙人，不具有该基金（产品）的实际管理权或控制权；（2）上市公司以获取该基金（产品）或其投资项目的投资收益为主要目的。

东软股份下属的 4 家投资类企业（浙江东部汇创投资管理有限公司、东部众创（杭州）投资管理有限公司、杭州东汇创智投资合伙企业（有限合伙）、杭州

东部科技投资有限公司)均为参股,不具有实际管理权或控制权,且东软股份参股该类公司以获取投资收益为主要目的,因此参股的4家投资类企业属于财务性投资。

3、关于东软股份的其他子公司

经核查,除前述情况之外,东软股份的其他子公司经营范围以及实际经营业务均不涉及借贷及类金融业务。

(二) 是否涉及借贷业务

1、与万韬广告借款情况说明

鉴于杭州万韬广告策划有限公司(以下简称“万韬广告”)为东部软件园园区内企业,为支持园区企业发展并协助万韬广告解决经营资金需求,杭州东部网络科技有限公司(以下简称“东部网科”)与万韬广告于2015年7月15日签订《借款协议》,约定东部网科向万韬广告提供借款300万元,借款利率为8%/年,并由袁俊、朱立人向东部网科就该等借款及产生的相关费用提供无限连带责任保证担保。

2、与万韬广告借款不构成借贷业务

根据东软股份的说明,子公司东部网科与万韬广告之间的300万元借款系基于扶持园区内企业发展而进行的个例操作,并非东软股份及其子公司的一项业务,不存在借贷业务。截至本回复出具之日,东软股份及其子公司/合伙企业与其他自然人、非金融机构之间不存在其他借贷行为(员工备用金及其他往来款等形成的其他应收款除外)。

根据最高人民法院印发的《全国法院民商事审判工作会议纪要》(法〔2019〕254号)第53条对“职业放贷人”的定义为“未依法取得放贷资格的以民间借贷为业的法人,以及以民间借贷为业的非法人组织或者自然人从事的民间借贷行为,应当依法认定无效。同一出借人在一定期间内多次反复从事有偿民间借贷行为的,一般可以认定为是职业放贷人。民间借贷比较活跃的地方的高级人民法院

或者经其授权的中级人民法院，可以根据本地区的实际情况制定具体的认定标准。”根据浙江省高级人民法院、浙江省人民检察院、浙江省公安厅、浙江省司法厅、国家税务总局浙江省税务局、浙江省地方金融监督管理局共同印发的《关于依法严厉打击与民间借贷相关的刑事犯罪强化民间借贷协同治理的会议纪要》（浙高法[2018]192号），纳入“职业放贷人名录”，一般应当符合以下条件：

“（1）以连续三年收结案数为标准，同一或关联原告在同一基层法院民事诉讼中涉及 20 件以上民间借贷案件（含诉前调解，以下各项同），或者在同一中级法院及辖区各基层法院民事诉讼中涉及 30 件以上民间借贷案件的；

（2）在同一年度内，同一或关联原告在同一基层法院民事诉讼中涉及 10 件以上民间借贷案件，或者在同一中级法院及辖区各基层法院民事诉讼中涉及 15 件以上民间借贷案件的；

（3）在同一年度内，同一或关联原告在同一中级法院及辖区各基层法院涉及民间借贷案件 5 件以上且累计金额达 100 万元以上，或者涉及民间借贷案件 3 件以上且累计金额达 1,000 万元以上的；

（4）符合下列条件两项以上，案件数达到第 1、2 项规定一半以上的，也可认定为职业放贷人：①借条为统一格式的；②被告抗辩原告并非实际出借人或者原告要求将本金、利息支付给第三人的；③借款本金诉称以现金方式交付又无其他证据佐证的；④交付本金时预扣借款利息或者被告实际支付的利息明显高于约定的利息的；⑤原告本人无正当理由拒不到庭应诉或到庭应诉时对案件事实进行虚假陈述的。”

基于上述并经核查，东软股份及其各子公司/合伙企业不构成“职业放贷人”，其业务不涉及借贷业务。

（三）是否属于类金融资产

1、东软股份从事股权投资业务的下属企业情况

东软股份的下属企业中，控股 1 家（杭州东部投资合伙企业（有限合伙））

并参股 4 家（浙江东部汇创投资管理有限公司、东部众创（杭州）投资管理有限公司、杭州东汇创智投资合伙企业（有限合伙）、杭州东部科技投资有限公司）主营业务与股权投资相关的公司或合伙企业；东软股份的控股子公司杭州信科资产管理有限公司主要从事自有房产的管理，实际经营业务中不涉及股权投资。

前述涉及股权投资业务的 5 家企业具体情况如下：

（1）东软股份控股的杭州东部投资合伙企业（有限合伙）属于私募股权投资基金，已在中国证券投资基金业协会备案，备案编号为 SR0745。

（2）东软股份参股的东部众创（杭州）投资管理有限公司（以下简称“东部众创”），已在中国证券投资基金业协会登记，登记编号为 P1060350，其担任杭州东部投资合伙企业（有限合伙）的基金管理人。

（3）东软股份参股的杭州东汇创智投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“东汇创智投资合伙”）属于私募股权投资基金，已在中国证券投资基金业协会备案，备案编号为 SCM640，其基金管理人为浙江汇孚资本管理有限公司。

（4）东软股份参股的浙江东部汇创投资管理有限公司（以下简称“东部汇创投资”）为杭州东汇创智投资合伙企业（有限合伙）的有限合伙人。

（5）东软股份参股的杭州东部科技投资有限公司（以下简称“东部科技投资”）属于对外投资类有限公司。

截止反馈回复出具之日，上述 5 家企业对外投资情况如下：

东软股份下属企业名称	投资标的/项目名称	持股比例	经营范围/主营业务
杭州东部投资合伙企业（有限合伙）	广州有好戏网络科技有限公司	2.40%	数据处理和存储服务;游戏软件设计制作;网络技术的研究、开发;计算机技术开发、技术服务;环保技术推广服务;科技项目代理服务;科技项目评估服务;企业形象策划服务;公共关系服务;策划创意服务;箱、包批发;其他人造首饰、饰品批发;玩具批发;互联网商品销售（许可审批类商品除外）;小饰物、小礼品零售;电子产品零售;互联网商品零售（许可审批类商品除外）;商品零售贸易（许可审批类商品除外）;充值卡销售;文具用品零售;服装零售;电子产品批发;文具用品批发;大型活动组织策划服务（大型活动指晚会、

		运动会、庆典、艺术和模特大赛、艺术节、电影节及公益演出、展览等，需专项审批的活动应在取得审批后方可经营);个人形象设计服务;广告业;投资咨询服务;文化艺术咨询服务;企业管理咨询服务;科技项目招标服务;科技中介服务;图书数据处理技术开发;数字动漫制作;软件开发;网络信息技术推广服务;灯具零售;家用视听设备零售;玩具零售;票务服务;箱、包零售;文化推广(不含许可经营项目);文化传播(不含许可经营项目);服装批发;信息电子技术服务;化妆品及卫生用品零售;货物进出口(专营专控商品除外);科技信息咨询服务;信息技术咨询服务;非酒精饮料、茶叶批发;报刊批发;音像制品及电子出版物批发;酒类批发;网上读物服务;预包装食品批发;图书批发;酒类零售;图书、报刊零售;音像制品及电子出版物零售;网络游戏服务;网络音乐服务;网上电影服务;网上视频服务;预包装食品零售;非酒精饮料及茶叶零售。
杭州奥朗信息科技有限公司	15.00%	服务: 计算机软件、电子产品、医疗器械的技术开发、技术咨询、技术服务, 计算机系统集成, 承接计算机网络工程(涉及资质证凭证经营); 批发、零售、制造、加工: 医疗器械(涉及许可证凭证经营), 计算机软件, 电子产品(除专控)。(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)
杭州投着乐网络科技有限公司	20.00%	技术开发、技术服务、技术咨询、成果转让: 计算机网络技术、计算机软硬件、教育软件、多媒体技术、游戏软件、数据处理技术、计算机系统集成; 服务: 承办会展会务、文化艺术交流活动策划(除演出及演出中介)、公关活动策划; 设计、制作、代理、发布: 国内广告(除网络广告发布)。(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)
2dfire Investment Limited (开曼迪火公司)	1.34%	VIE 架构, 通过相关主体控股杭州火小二科技有限公司, 其经营范围: 收银机、计算机软硬件的技术研发、技术服务、成果转让; 收银机及配套设备、计算机软硬件的批发、零售。(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); 杭州火小二科技有限公司协议控制杭州迪火科技有限公司, 其经营范围: 网络技术、计算机软硬件的技术开发、技术服务、成果转让; 第二类增值电信业务中的信息服务业务(仅限互联网信息服务); 第二类增值电信业务中的在线数据处理与交易处理业务; 计算机软硬件的销售; 广告的设计、制作、代理(凡涉及许可证的凭有效许可证经营); 货物进出口(法律、行政法规禁止经营的项目除外, 法律、行政法规限制经营的项目取得许可后方可经营); 食品、初级食用农产品(除药品)的批发、零售; 含下属分支机构经营范围。(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)
优玖(苏州)信息科技有限公司	2.29%	信息服务软件开发与应用; 通讯终端研发与设计; 计算机和网络产品的开发; 信息技术咨询与服务; 网上销售: 汽车用品、汽车零配件、润滑油; 电子商务技术咨询、技术开发、技术转让、技

		术服务；销售及租赁：计算机硬件、办公设备、自动化设备及配件；商务信息咨询、企业管理咨询；企业形象策划；销售：汽车用品、汽车配件、润滑油、汽车饰品、汽车玻璃贴膜、建筑贴膜；自营和代理各类商品及技术的进出口业务。（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）
迈迪信息技术有限公司	2.96%	服务：环保工程、计算机软硬件、网络技术、电子商务技术的技术开发、技术咨询、技术服务及成果转让，经济信息咨询（除商品中介），企业营销策划，企业形象策划，承办会展，教育信息咨询（除出国留学中介），通讯工程，翻译，摄影，国内广告设计、制作、代理、发布（除网络广告发布）；批发、零售、网上销售：日用百货，针纺织品，服装，服饰，鞋帽，工艺美术品，花卉苗木，文体用品，计算机软硬件，包装材料，办公用品，纸制品，化妆品，家具，装潢材料，建筑材料，化工原料及产品（除化学危险品及易制毒化学品），卫生洁具，陶瓷制品，皮革制品，橡塑制品，汽摩配件，制冷设备，五金交电，金属材料，电线电缆，机电设备，仪器仪表，健身器材，通讯器材，音响设备，电子产品，第一类医疗器械，珠宝首饰，汽车。（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）
杭州车捕头信息科技有限公司	15.00%	技术开发、技术服务、技术咨询、成果转让：计算机软硬件、数据处理技术；服务：财务管理咨询。（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）
杭州砺玛物联网科技有限公司	14.00%	技术开发、技术咨询、技术服务及成果转让：物联网技术、电子商务、网络信息、计算机软硬件；服务：网页设计、动漫设计、平面设计、图文设计、承接计算机网络工程（涉及资质的凭资质证经营）；批发、零售：通讯器材（除国家专控）、安防设备、计算机软硬件及配件、机械设备、五金产品、汽车配件。
杭州有本科技有限公司	12.09%	服务：计算机软硬件、网络信息技术的技术开发、技术服务、技术咨询、成果转让，计算机系统集成，计算机软硬件安装、维修（限现场），企业管理咨询，经济信息咨询（除商品中介），公关活动策划，企业营销策划，组织文化艺术交流活动、文化艺术活动策划（除演出及演出中介），承办会展，礼仪服务，市场调查，设计、制作、代理、发布国内广告（除网络广告发布）。
饭点儿科技有限公司	2.50%	技术开发、技术服务、技术咨询、成果转让：计算机软硬件、计算机网络技术、数据处理技术、电子商务技术、计算机系统集成；服务：平面设计、经济信息咨询；销售：计算机软硬件、电子产品；承接：计算机网络工程。（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）
杭州有才信息技术有限公司	7.71%	技术开发、技术服务、技术咨询、成果转让：计算机信息技术、计算机网络技术、计算机软硬件、计算机系统集成；服务：企业管理咨询、企业信用管理咨询、信用风险管理的咨询（涉及许可证的项目除外）、人力资源管理咨询、市场营销策划；批发、零

			售：计算机软硬件。（涉及国家规定实施准入特别管理措施的除外）（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）
	浙江科澜信息技术有限公司	0.95%	技术开发、技术服务、成果转让：计算机软、硬件，网络产品、通信产品、计算机系统集成、电子产品、数据处理、三维虚拟技术、地理信息系统；批发、零售：计算机软、硬件，网络产品、通信产品、电子产品；其他无需报经审批的一切合法项目
东部众创（杭州）投资管理有限公司	杭州东部投资合伙企业（有限合伙）	1.00%	服务：投资管理、投资咨询。（除证券、期货）
浙江东部汇创投资管理有限公司	杭州东汇创智投资合伙企业（有限合伙）	2.00%	服务：实业投资，投资管理、投资咨询（未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务）。（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）
	杭州晶杰通信技术股份有限公司	9.0909%	为全国中小企业股份转让系统挂牌公司，主营业务为移动数码产品的销售与服务。
杭州东汇创智投资合伙企业（有限合伙）	浙江延杭智能科技有限公司	5.56%	建筑材料、环保设备、空气净化器、太阳能设备、机电设备、电气设备、水处理设备、微生物菌剂、微生物肥、微生物发酵制品、水溶肥的制造；智能技术、环保技术、网络设备、建筑材料、装饰材料、环保设备、空气净化器、太阳能设备、机电设备、电气设备、水处理设备、物联网技术及设备、数据处理技术、互联网及计算机软硬件的技术开发、技术服务、技术咨询、成果转让；建筑材料、环保设备、空气净化器、太阳能设备、机电设备、电气设备、水处理设备、化肥、微生物菌剂、微生物肥、微生物发酵制品、水溶肥的销售；环境工程的设计、施工（凭资质证书经营）；从事有机废弃物的处理回收（不含危险化学品及制毒化学品）、城市生活垃圾经营性清扫、收集、运输、处理服务、再生资源的回收、利用、销售；土壤修复工程的施工（凭资质证书经营）；垃圾分类第三方测评服务、垃圾分类收运体系运营；普通货运；物业服务；房屋租赁；计算机系统集成及运维；工程机械整机及配件的生产及销售。（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）
	浙江东鼎电子股份有限公司	5.2806%	为全国中小企业股份转让系统挂牌公司，主营业务为数据中心机房系统集成、智能化系统集成业务及智慧城市业务解决方案。
	浙江桔子针织科技股份有限公司	2.1122%	针织专用设备的租赁、销售、技术服务与维护；针织专用设备配件的销售；电子设备的租赁与销售；机械设备的租赁与销售；软件开发与销售；数据服务；商务信息咨询。
杭州东部科技投资有限公司	杭州东部信必优服务外包有限公司	40.00%	服务：提供信息技术服务、系统集成服务，计算机软、硬件及外围设备、通讯设备的开发，计算机外包软件工程服务、呼叫外包服务、技术咨询、技术培训、技术服务、成果转让，物业管理。（涉及前置许可的项目除外）

杭州深浪智能科技有限公司	25.00%	技术开发、技术服务、安装：计算机软硬件，网络设备，电子产品，监控设备，安防设备，网络工程，系统集成，智能楼宇工程；批发、零售：电子元器件，计算机软件，数码产品，办公自动化设备及耗材；货物进出口（法律、行政法规禁止经营的项目除外，法律、行政法规限制经营的项目取得许可后方可经营）；其他无需报经审批的一切合法项目。
杭州东方之星数码科技有限公司	12.68%	技术开发、技术咨询、技术服务、成果转让、批发、零售、安装、维修：音、视频器材、弱电系统、监控器材；批发、零售、安装、维修：制冷设备，广播电视设备，通信设备（除专控），家用电器，办公用品，电子计算机；其他无需报经审批的一切合法项目。

经核查，东软股份控股及参股的对外投资企业所投资之上述公司，经营范围不涉及借贷业务以及类金融业务。

2、东软股份下属企业从事对外投资业务的原因及背景

东软股份下属企业从事对外投资业务的原因及背景如下：

（1）东软股份下属企业从事对外投资业务属于园区孵化器的自然延伸，有利于扶持园区内有发展潜力的实体经济

东软股份是科技部火炬中心认定的国家级科技企业孵化器，为培育和扶持高新技术中小企业提供科技企业孵化平台。东软股份在对高科技企业“孵化”的基础上，提供产业化“加速”的条件，积极探索高新技术产业化与入孵企业快速成长的市场化道路，确立“四个平台”的基本发展模式。“四个平台”包括：①物业服务平台：提供优良的物业服务，为入园企业创造良好的办公环境；②创业服务平台：为入孵企业提供良好科技、政策、人才中介、管理咨询和信息服务等创业服务，推动入孵企业快速成长；③资本服务平台：为园区企业积极引入专业的中介服务，建立银企战略合作关系，采取直接投资、引入投资、协助投资相结合的方法，形成多元化资本服务机制；④国际交流平台：建立开放式国际交流与合作平台，使园区不仅具有孵化器的功能，同时具有加速器与倍增器的功效，为入孵企业提供全方位、全过程的综合服务。

东软股份下属企业从事对外股权投资是园区载体租赁业务的自然延伸，专门面向具有成长潜力的中小企业，有利于扶持园区有发展潜力的实体经济。

东软股份控股的私募股权投资基金以东软股份自有资金结合政府引导型基金作为主要资金来源，属于投资孵化服务，旨在通过对移动互联网、智能硬件、医疗大健康、文创及其他新兴行业进行股权投资，建立起覆盖中小企业发展全过程的资本服务，形成“股权投资+孵化器”相结合的创业型企业培育机制，系科技园区内创新服务的重要环节。

东软股份参股的下属股权投资企业亦主要面向中小初创企业，东软股份在扶持中小企业的同时，可以提高东部软件园的品牌影响力，有利于园区业务的长远发展。

(2) 东软股份不以投资为主业，收入、资产占比低

东软股份的收入主要由租金收入及销售商品收入构成，两者合计占比超过报告期各期收入的 80% 以上，东软股份的收入来源不以股权投资的投资收益为主。同时，从事股权投资业务的公司或投资合伙企业评估值占东软股份总评估值比例为 12.05%，其中，东软股份控股的东部投资合伙（即私募股权投资基金）的评估值占东软股份总评估值比例为 9.13%，总体占比较低。

基于上述，东软股份下属从事对外投资业务的公司及合伙企业，无论从收入占比还是评估值占比方面的比重均较低。

(3) 东软股份已建立对外投资的规范制度

①东软股份已制定相应的对外投资管理制度，以完善控制对外投资风险；

②东软股份下属从事对外投资业务的公司及合伙企业所直接持股的项目以园区内移动互联网、智能硬件、医疗大健康、文创及其他新兴行业有潜力的公司为主，不存在具有融资功能的供应链金融公司、融资租赁公司、小额贷款公司等类金融类公司；

③东软股份控股的私募股权投资基金所投资的项目约定了退出方式，根据东软股份的说明，后续东软股份将严格控制股权投资金额与规模，以适应东软股份以及上市公司相应的风险管理和承受能力。

(4) 控股的东部投资合伙私募基金的资金来源

东软股份控股的东部投资合伙的资金主要来源于东软股份的自有资金出资、国有引导基金注资，各出资人的资金来源结构上以各投资方的自有资金为主。

东部投资合伙的出资结构如下：

序号	股东名称	认缴出资（万元）	合伙人类别	出资比例
1	东软股份	5,900	有限合伙人	59%
2	杭州高科技创业投资管理有限公司	2,000	有限合伙人	20%
3	杭州高新创业投资有限公司	2,000	有限合伙人	20%
4	东部众创（杭州）投资管理有限公司	100	普通合伙人、执行事务合伙人	1%

注：杭州高新创业投资有限公司的曾用名为“杭州高新风险投资有限公司”。

杭州高科技创业投资管理有限公司的全资母公司杭州市高科技投资有限公司是杭州市人民政府授权杭州市财政局出资成立并由杭州市科技局共同管理的综合性国有投融资公司，主要负责杭州市创业投资引导基金、天使投资引导基金、政策性担保、投融资服务。

杭州高新创业投资有限公司为杭州市滨江区财政局下属的全资孙公司。

东部众创（杭州）投资管理有限公司为执行事务合伙人、基金管理人。

(5) 对于风险投资部分以账面值确认为评估值

由于控股子公司各项资产、负债能够根据会计政策、企业经营等情况合理加以识别，评估中有条件针对各项资产、负债的特点选择适当、具体的评估方法，并具备实施这些评估方法的操作条件，故对控股企业东部投资合伙评估采用资产基础法。

东软股份对于参股子公司/合伙企业东部汇创投资、东部科技投资、东部众创和东汇创智投资合伙的长期股权投资，因投资金额、持股比例较小，东软股份

对其经营管理、分红政策无控制权，且投资分红稳定性差或历年分红金额很小，故按其提供的评估基准日业经审计财务报表列示的股东全部权益乘以投资单位的持股比例确定长期股权投资的评估价值。

本次交易中东软股份 100% 股权的评估值为 6.30 亿元，根据评估报告的评估结论，投资公司或投资合伙企业部分按账面价值为 7,739.96 万元，评估值为 7,593.43 万元，占东软股份总评估值比例的 12.05%，其中，东软股份控股投资的合伙企业（即私募股权投资基金）账面价值为 5,900 万元，评估值为 5,752.41 万元，占东软股份总评估值比例为 9.13%。

同时，根据上市公司与杭州信科、苏州汉润签署的《关于东软股份业绩补偿协议》及其《关于东软股份业绩补偿协议之补充协议》约定，在本次重大资产重组业绩承诺期间每一年末，上市公司应聘请具有证券期货相关业务资格的审计机构对各项标的资产（包括投资性房地产、东软股份控股及参股的从事对外投资业务的子公司/企业企业的股权价值）进行减值测试，并在补偿测算期间每一年的上市公司年度审计报告出具之前或之日出具相应的《资产减值测试报告》。

综上所述，东软股份控股及参股的对外投资类企业主要系以服务园区孵化业务为主要目的，系园区租赁业务的自然延伸，且规模较小，不会对东软股份的生产经营带来重大不利影响。虽然东软股份控股及参股的合伙企业存在私募投资基金业务，需要适用《中华人民共和国证券投资基金法》、《私募投资基金监督管理暂行办法》、《私募投资基金管理人登记和基金备案办法（试行）》、《私募投资基金募集行为管理办法》、《私募投资基金信息披露管理办法》等相关法规，控股的私募投资企业已办理私募基金备案，参股的私募投资企业已根据前述法规的要求办理管理人登记，其管理的私募基金亦均办理私募基金备案。但是，东软股份并非创业投资企业，亦非类金融机构，其开展园区孵化服务系园区创新服务的重要环节，其控股企业东部投资合伙与一般创业投资及股权投资业务存在一定差别，故不存在因违反中国证监会的相关要求而导致存在实质性障碍的情形。

三、补充披露情况

公司已在《重组报告书》中“第四节 交易标的基本情况”之“一、东软股份”之“(五) 标的资产的主营业务情况概述”中对东软股份管理咨询及商品销售业务具体情况、各子公司/合伙企业经营情况的相关内容进行了补充披露。

公司已在《重组报告书》中“第十三节 其他重要事项”之“十八、各子公司/合伙企业业务开展与类金融无关”中对是否涉及借贷业务及是否属于类金融资产相关内容进行了补充披露。

四、中介机构核查意见

经核查，独立财务顾问、律师、会计师认为：

1、东软股份业务板块中管理咨询业务系受托管理第三方房产的管理咨询业务，商品销售系子公司杭州东部网络科技有限公司从事的为园区科技型企业提供配套服务。

2、东软股份子公司东部网科与万韬广告之间的 300 万元借款系基于扶持园区内企业发展而进行的个例操作，并非东软股份及其子公司的一项业务，不存在借贷业务。截至回复出具之日，东软股份及其子公司/合伙企业与其他自然人、非金融机构之间不存在其他借贷行为（员工备用金及其他往来款等形成的其他应收款除外）。

3、东软股份的对外投资主要系以服务园区孵化业务为主要目的，系园区租赁业务的自然延伸，且规模较小；东软股份并非创业投资企业，亦非类金融机构，其开展园区孵化服务系园区创新服务的重要环节，与一般创业投资及股权投资业务存在一定差别，故不存在因违反中国证监会的相关要求而导致存在实质性障碍的情形，不会对东软股份的生产经营带来重大不利影响。

反馈意见 7

7.申请文件显示：1) 东软股份子公司数源软件园主要经营由西湖电子集团

公司无偿划转取得的教工路 1 号房产的租赁与管理，与东软股份存在潜在同业竞争；2）东软股份已与数源软件园签署附条件生效的《委托管理协议》，就委托事项内容、收费标准、生效条件等事项进行了约定。请你公司结合《委托管理协议》的主要内容、数源软件园的管理层委派、经营决策情况等补充披露潜在同业竞争是否得到解决，本次交易是否符合《上市公司重大资产重组管理办法》第四十三条第（一）款的规定。请独立财务顾问和律师核查并发表明确意见。

回复：

一、《委托管理协议》解决同业竞争的说明

为解决本次重组完成后，东软股份与西湖电子集团全资子公司数源软件园之间的潜在同业竞争问题，数源软件园（作为委托方）与东软股份（作为受托方）签订了《委托管理协议》，委托东软股份管理数源软件园的园区经营业务。

（一）《委托管理协议》的主要内容及其他具体约定

1、《委托管理协议》主要内容和双方权利义务

（1）东软股份享有数源软件园园区的经营管理权，包括但不限于对数源软件园园区资产、人事行政、生产、安全质量及业务等日常经营事项行使管理权；东软股份在实施园区经营管理过程中，不受到任何阻碍。

（2）东软股份为数源软件园园区的日常运营及招商引资提供技术、品牌、战略规划支持及咨询管理服务。

（3）委托管理期间，就数源软件园经营管理中的重大事项，东软股份须遵照数源软件园《公司章程》的规定，取得数源软件园董事会或股东会书面同意后方可实施；数源软件园董事、监事、高管人员仍由数源软件园或数源软件园股东选任、委派。

（4）数源软件园依法享有园区的所有权、收益权和处置权，并自行承担该

园区所发生的一切债权、债务。

2、委托管理期限

委托管理的期限为 5 年，自数源科技本次重大资产重组交割之日起至第 5 年期限届满之日止。委托协议期限届满，东软股份拥有优先续约权。

3、委托管理费用

协议期限内，东软股份按照园区物业管理及租赁收入的 8% 收取委托管理费用。

4、《委托管理协议》的生效与终止

《委托管理协议》自满足如下条件后生效：（1）上市公司本次重组交割完成；（2）经协议双方有权机构审议通过。

出现如下任一情况的，《委托管理协议》终止：（1）经委托方和受托方双方协商一致的；（2）“数源软件园园区”被第三方收购或不再受数源软件园控制时；（3）法律规定的协议应当终止的其他情形。

（二）《委托管理协议》的约定有利于解决同业竞争

1、委托管理费的设置有利于解决同业竞争，规范新增关联交易

数源软件园最近两年主要经营数据如下：

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度
营业收入	2,823.40	2,388.05
利润总额	234.36	-643.82
归属于母公司所有者净利润	154.08	-461.92
净利率	5.46%	-19.34%

注：2019 年数据经中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2018 年数据经中汇会计师事务所审计。

报告期内，数源软件园净利率均小于 8%，保持该比例的委托管理费收取，有利于保证上市公司股东利益。

同时，东软股份及其子公司亦受托运营其他关联方的相关房产，报告期内受托管理的主要内容如下所示：

委托方	房产	约定委托管理费
杭州信江科技发展有限公司	杭州市拱墅区教工路 552 号国际服务外包示范基地房产	按房屋租金开票总额（价税合一）的 8% 支付委托管理费。
杭州信息科技有限公司	杭州市解放路 174 号、西湖区文三路 103 号 5 幢房产	按房屋租金（不含税）收入的 8% 支付委托管理费。
中国磁记录设备公司	杭州市马腾路 10 号、13 号、32 号房产	年房屋租金高于或等于 180 万元（2019 年的标准为 290 万元）的，则 180 万元以内部分（含）按房屋租金开票总额（价税合一）8% 支付委托管理费，超出部分按房屋租金 20% 支付委托管理费； 年房屋租金低于 180 万元（2019 年的标准为 290 万元），按房屋租金 7% 支付委托管理费。
杭州绿云置业有限公司	杭州市西湖区云栖小镇云展路 99 号六合云项目	2017 年 7 月至 2018 年 6 月，管理费加利润按服务总成本 8% 计（含税）； 2018 年 7 月至 2020 年 6 月采用包干制，其中 2018 年 7 月至 2019 年 6 月为 313 万元，2019 年 7 月至 2020 年 6 月为 320 万元。

东软股份受托管理经营数源软件园，与现有受托经营所收取的管理费率基本一致，有利于保证上市公司未来新增关联交易的公允性。

2、数源软件园经营管理权的行使能够在较大程度上避免同业竞争引致的利益冲突

根据《委托管理协议》的约定，数源软件园的管理层均由数源软件园股东选任、委派，且重大事项均需取得数源软件园董事会或股东会书面同意后方可实施，该等约定主要系基于《公司法》的规定进行的安排。虽然东软股份对数源软件园具有经营管理权，但亦考虑到数源软件园的股东方面基于《公司法》及《公司章程》对数源软件园管理层选派及公司治理的权利。

尽管如此，考虑到数源软件园的主营业务为园区运营，该等业务涉及的需要董事会或股东会参与决策的事项较少，主要为日常运营管理，东软股份基于《委托管理协议》的约定取得了数源软件园园区的日常经营管理权（包括但不限于对

数源软件园园区资产、人事行政、生产、安全质量及业务等日常经营事项行使管理权)，该等权利内容已覆盖园区日常经营管理所需的主要事项，该等经营管理权的行使能够在较大程度上避免同业竞争引致的利益冲突情形，能够较为有效地解决潜在同业竞争问题。

二、本次重组有利于避免同业竞争，符合《重组管理办法》第四十三条第（一）款的规定

（一）本次重组前后的上市公司同业竞争情况

西湖电子集团主要作为国资集团控股平台，其控制的除上市公司及其子公司、本次重组标的公司及其控股子公司之外的其他主要下属企业情况如下：

序号	被投资单位	注册资本 (万元)	股权结构		主营业务
			股东	比例 (%)	
1	杭州西湖新能源科技有限公司	1,000.00	西湖电子集团	100.00	新能源充电桩建设、运营。
2	杭州云硕新能源技术有限公司	1,000.00	西湖电子集团	100.00	新能源停车场建设、运营。
3	数源移动通信设备有限公司	800万美元	西湖电子集团	55.00	电子产品委托制造。
4	杭州华塑实业股份有限公司	15,289.00	杭州信科	88.35	功能性膜材料研发、生产和销售。
5	杭州信科	10,000.00	西湖电子集团	100.00	投资管理。
6	数源软件园	3,800.00	西湖电子集团	100.00	自有房产经营管理。
7	西湖集团（香港）有限公司	2,328.00万港元	西湖电子集团	100.00	进出口业务。

本次重组实施前，西湖电子集团控股的东软股份与数源软件园之间存在潜在同业竞争。为积极推进杭州市属国有企业深化改革，2016年经杭州市人民政府批准，决定对西湖电子集团与杭州信科实施重组，杭州市人民政府将杭州信科100%股权无偿划转至西湖电子集团，东软股份变更成为西湖电子集团控制的下属公司。上述重组于2017年完成，重组完成后，西湖电子集团全资子公司数源软件园与东软股份存在同业竞争。西湖电子集团在收购东软股份时做出避免同业

竞争承诺：“未来三年内，将采取包括但不限于以下两种方式处理同业竞争问题。一是将上述两家公司进行吸收合并或者控股合并；二是采取其中一家公司的股权转让给第三方的方式，不再受收购方杭州市国资委的控制。”本次重组完成后，东软股份将成为上市公司的控股子公司。通过签署《委托管理协议》，数源软件园的园区经营业务委托东软股份经营，有助于避免同业竞争引致的利益冲突情形。

（二）避免同业竞争的承诺

为避免与本次重组完成后产生同业竞争，上市公司控股东西湖电子集团已出具了《关于进一步避免同业竞争的承诺函》，具体承诺如下：

“1、为避免本公司及控制的其他公司、企业或者其他经济组织（以下简称“本公司及关联公司”）与上市公司的潜在同业竞争，本公司及关联公司不会以任何形式直接或间接地在现有业务外新增与数源科技、数源软件园和东软股份及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织相同或相似的业务，包括不在中国境内外通过投资、收购、联营、兼并、受托经营等方式从事与数源科技、数源软件园、东软股份及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织相同或相似的业务。

2、在作为数源科技控股股东期间，如本公司及关联公司遇到数源科技、数源软件园与东软股份及其控制的其他公司、企业或者经济组织主营业务范围内的业务机会，本公司及关联公司将该等合作机会优先让予数源科技、数源软件园、东软股份及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织。

3、数源软件园产业园区经营业务将委托东软股份经营，若数源软件园未来涉及开展经营园区产业等相关业务而与上市公司、东软股份产生同业竞争时，将优先考虑采取包括但不限于数源科技收购数源软件园、本公司对外出售数源软件园控制权等方法，以彻底解决潜在的同业竞争。

本公司若违反上述承诺，将承担因此给数源科技、数源软件园与东软股份及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织造成的一切损失。

上述承诺自上市公司本次重组获得中国证券监督管理委员会核准之日起对本公司具有法律约束力。”

通过本次重组，将东软股份的园区资产注入上市公司，并将数源软件园的园区经营业务进行委托经营，能够有效解决因国资无偿划转而形成的西湖电子集团潜在内部同业竞争问题。本次重组有利于避免同业竞争，符合《重组管理办法》第四十三条第（一）款的规定。

三、补充披露情况

公司已在《重组报告书》中“第十三节 其他重要事项”之“十九、《委托管理协议》解决同业竞争的说明”中对“《委托管理协议》解决同业竞争的说明”相关内容进行了补充披露。

公司已在《重组报告书》中“第八节 本次交易的合规性分析”之“二、本次交易符合《重组管理办法》第四十三条规定”之“（二）有利于上市公司减少关联交易和避免同业竞争，增强独立性”中对“本次重组有利于避免同业竞争，符合《重组管理办法》第四十三条第（一）款的规定”的相关内容进行了补充披露。

四、中介机构核查意见

经核查，独立财务顾问、律师认为：根据《委托管理协议》的约定，数源软件园的管理层均由数源软件园股东选任、委派，且重大事项均需取得数源软件园董事会或股东会书面同意后方可实施，该等约定主要系基于《公司法》的规定进行的安排。虽然东软股份对数源软件园具有经营管理权，但亦考虑到数源软件园的股东方面基于《公司法》及《公司章程》对数源软件园管理层选派及公司治理的权利。尽管如此，考虑到数源软件园的主营业务为园区运营，该等业务涉及的需要董事会或股东会参与决策的事项较少，主要为日常运营管理，东软股份基于《委托管理协议》的约定取得了数源软件园园区的日常经营管理权（包括但不限于对数源软件园园区资产、人事行政、生产、安全质量及业务

等日常经营事项行使管理权)，该等权利内容已覆盖园区日常经营管理所需的主要事项，该等经营管理权的行使能够在较大程度上避免同业竞争引致的利益冲突情形，能够较为有效地解决潜在同业竞争问题，符合《上市公司重大资产重组管理办法》第四十三条第（一）款的规定。

反馈意见 8

8.申请文件显示，本次收益法评估东软股份预测期收入中，2021、2022 年收入、成本、毛利率完全一致，部分项目 2020 年预测数据也与前述数据完全一致。请你公司：1) 结合报告期各年度收入、成本情况，补充披露前述数据完全一致的合理性；2) 补充披露中介机构是否按照 26 号准则相关要求，勤勉尽责、审慎履职。请独立财务顾问和评估师核查并发表明确意见。

回复：

一、结合报告期各年度收入、成本情况，补充披露前述数据完全一致的合理性

（一）报告期各年度收入、成本情况

东软股份 2017-2019 年度的营业收入、成本、毛利率具体如下表所示：

单位：万元

项目	2019 年	2018 年	2017 年	
主营业务收入	21,193.55	20,935.12	27,074.68	
主营业务成本	11,637.93	10,998.08	16,955.12	
毛利率	45.09%	47.47%	37.38%	
增长率	1.23%	-22.68%		
房屋出租	收入	10,528.40	10,850.30	10,697.22
	成本	2,144.22	2,147.88	2,118.20
	毛利率	79.63%	80.20%	80.20%
	增长率	-2.97%	1.43%	
物业管理及服务	收入	2,973.48	3,172.48	3,430.13
	成本	2,540.00	2,741.13	2,796.00
	毛利率	14.58%	13.60%	18.49%
	增长率	-6.27%	-7.51%	
管理咨询服务	收入	501.21	489.91	252.94

	成本	351.12	316.09	162.58
	毛利率	29.94%	35.48%	35.72%
	增长率	2.31%	93.68%	
商品销售	收入	6,863.71	6,106.06	12,299.44
	成本	6,511.83	5,729.30	11,766.24
	毛利率	5.13%	6.17%	4.34%
	增长率	12.41%	-50.35%	
其他服务	收入	326.75	316.38	394.95
	成本	90.76	63.68	112.09
	毛利率	72.22%	79.87%	71.62%
	增长率	3.28%	-19.89%	

1、营业收入

东软股份近三年的主要收入为房屋出租收入、物业管理及服务收入以及商品销售收入。

房屋出租近三年收入分别为 10,697.22 万元、10,850.30 万元、10,528.40 万元，增长率分别为 1.43%、-2.97%，2019 年较 2018 年小幅下降主要系杭州东部软件城发展有限公司合作开展的“东部软件城创新孵化园”项目停止所致，整体看公司租赁业务基本达到稳定水平。

物业管理及服务收入包括物业管理、水电空调费等，近三年收入分别为 3,430.13 万元、3,172.48 万元、2,973.48 万元，呈逐年下降趋势，主要原因有二：一是委托管理物业规模每年发生变动，导致由此产生的物业管理及水电空调费产生变动；二是国家电费收费标准进行下调，导致水电空调费收入出现下降。由于物业管理收费水平已根据市场竞争情况进行数次调价，受周边经营环境以及政策影响较大，其他衍生收入由于物业管理规模的制约，预计未来年度在整体经营环境不变的假设前提下，变化较小。

商品销售收入主要包括手机和二维火收银设备的销售。近三年收入分别为 12,299.44 万元、6,106.06 万元、6,863.71 万元，增长率分别为-50.35%、12.41%，2017 年销售收入达到峰值，2018 年、2019 年收入保持在一定的水平。

2、营业成本

营业成本主要包括职工薪酬、保洁保安、办公费、折旧摊销、水电费、维

修费、物耗费、商品销售成本、服务费等。除 2017 年外，其他各年度商品销售成本占比在 50%-56%之间，职工薪酬支出占比在 8.0%-8.6%之间，保安保洁支出占比在 7.0%-7.2%之间，2018 年、2019 年折旧摊销占比在 18%左右。

从总体毛利率来看，近三年毛利率分别为 37.38%、47.47%、45.09%，2017 年毛利率处于近三年较低水平，2018 及 2019 年毛利率略有波动，主要系商品销售业务规模波动的影响。剔除商品销售业务，公司近三年的毛利率分别为 64.88%、64.47%、64.23%，毛利率稳定。

综上，东软股份已进入公司发展的稳定期。

（二）2021、2022年收入、成本、毛利率完全一致，部分项目2020年预测数据也与前述数据完全一致的合理性

1、房屋出租

通过对东软股份历史收益状况的分析，管理层对未来市场的预计的了解及当前杭州文教区租赁市场基本情况的调查，对房屋租赁收入的预测如下：

由于东软股份的无证房产的收入可持续性难以保证，故本次评估将无证房产作为非经营性资产考虑，不考虑其未来可产生的租赁收入。

对于其他自有物业，其租赁收入主要取决于租金水平、房屋空置率及租期，具体分析如下：

（1）报告期及预测期（2020-2022 年）租赁收入情况

报告期及预测期（2020-2022 年）房屋出租收入、成本及毛利率如下表所示：

单位：万元

项目/年度	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	
房屋出租	收入	10,697.22	10,850.30	10,528.40	8,742.00	10,462.00	10,462.00
	成本	2,118.20	2,147.88	2,144.22	2,144.00	2,134.00	2,134.00
	毛利率	80.20%	80.20%	79.63%	75.47%	79.60%	79.60%
	增长率		1.43%	-2.97%	-16.97%	19.68%	0.00%

报告期房屋出租收入包括受托物业东部软件城等非自有物业产生的出租收入，扣除上述非自有物业的出租收入，报告期公司经营性资产产生的房屋出租收入如下表所示：

单位：万元

项目	2017年	2018年	2019年
经营性资产产生的房租收入	10,404.66	10,500.48	10,505.16
增长率		0.92%	0.04%

由上表可知，公司报告期经营性资产产生的房屋出租收入较为稳定，2018年增长率为0.92%，2019年为0.04%。

报告期房屋出租的毛利率变动如下表所示：

项目	2017年	2018年	2019年
房屋出租毛利率	80.20%	80.20%	79.63%
增长幅度		-	-0.57%
增长率		-	-0.71%

经分析，报告期房屋出租的毛利率稳定。

(2) 杭州市写字楼租赁市场情况

根据仲量联行发布的《杭州房地产市场2019年回顾与2020年展望》显示，2019年杭州写字楼市场租赁表现稳定，需求稳健。传统金融业成为全年主要需求，第四季度甲级办公楼净吸纳量超8万平方米，创2019年最高，其中自用楼宇及企业自用面积扩张贡献超八成新增需求。据仲量联行研究数据统计，除去自用总部面积，2019年全年甲级办公楼新增需求量约四成来自金融服务业，传统金融业包括银行、信托、保险等均在年末录得大面积扩张。钱江新城核心区楼宇提供的优质软硬件服务及现阶段的高性价比持续吸引这些优质企业。此外，设计、律所、教育为主导的专业服务业新增需求稳定，占据全年甲级办公楼新增需求量的近20%。

杭州市甲、乙级办公楼租金差距缩小，年末租金跌幅收窄。截至2019年年末，由于空置存量压力持续存在，办公楼市场整体租金同比下调2.1%至4.3元/

（平方米·天）；而乙级办公楼租金同比上涨 0.4%，甲、乙级办公楼租金差价持续缩小。2019 年下半年租金随市场吸纳能力逐步恢复、产生分化，500 平方米以下的办公分割单元租金由于业主方之间的激烈竞争，租金继续存在谈判空间；但优质项目整层以上面积的稀缺使得此类物业租金依然维持高位。

受 2019 年供应推迟交付影响，杭州市 2020 年将有 7 个项目共计约 50 万平方米的体量入市（包括约 10 万平方米的自用面积），其中近五成坐落于钱江新城。短期内去化压力仍将存在，预计 2020 年全年甲级办公楼吸纳量将维持在 20 万平方米左右。宏观经济增速放缓的影响将持续至 2020 年，但鉴于业主对租金维持预期，以及问询量的回暖，预计优质办公楼市场整体租金将呈平稳走势。

（3）区域情况

东部软件园位于杭州市文三路 90 号，位于文三路与马腾路交叉口，文教区与杭州国家级高新技术产业开发区江北区东部，文三路信息一条街的首位，是杭州市天堂硅谷重要组成部分，属于文教商务区。文教商务区属于杭州市传统商务办公区，位于杭州市中心区域，地理位置优越，交通便捷，临地铁二号线，有多路公交可达。文教商务区以信息技术、IT 企业为主，聚集了众多 IT 贸易型、技术服务型企业，拥有西溪数码港为代表的 7 大 IT 大卖场，周围还分布众多的酒店宾馆、银行等，商业配套设施完善，园区周围还汇集了大量的高等院校、科研院所和一批实力雄厚的高科技企业，是杭州市科技、智力、人才和信息最密集的区域之一。文教商务区的办公物业大多建造于 2000 年左右的老式写字楼，现代化办公配套少，租金相对低廉，租金多集中于 2.5-3.0 元/（平方米·天），市场活跃，出租率高。

（4）主要参数的确定

因东软股份经营的东部软件园园区的租户以中小企业为主，租赁合同期基本上为一年，租约期内的合同租金基本反映了客观的市场租金水平。东软股份已经营多年，租户及租金水平近年来相对稳定，目前文教商务区的百脑汇科技大厦、华星科技大厦、莱茵达大厦的租金水平基本为 2.5-3.0 元/（平方米·天），结合杭

州市未来的经济发展趋势及办公楼租赁市场的发展趋势来看，租金水平及空置率基本可以维持在一定的稳定区间。

租金及租金增长率：通过对东软股份前几年物业出租情况的了解，和对同一区域内周边楼盘租金的调查，结合杭州办公楼租赁市场的发展现状和未来发展趋势，对预测期的租金收入按基准日租金水平计算确定，租金增长率确定为零。

房屋空置率：东软股份凭借其自身的企业品牌、地理位置、建筑品位（包括停车条件）、物业管理、专业服务（包括项目配套服务）等优势，赢得不少高新技术企业、金融、咨询等优质中小客户的青睐，给企业的发展创造了有利的条件。但由于其持有的物业的品质一般，未来成长空间有限，目前各自有物业的空置率水平基本保持在 6% 左右。根据目前已签订租赁合同及对今后办公楼租赁市场分析，并基于稳健考虑，以后年度空置率亦基本控制在 6% 左右。

租期：根据待租赁物业尚可使用年限与其土地剩余年限孰短原则确定租期。其中：1 号楼对应的土地到期日为 2052 年 7 月 18 日，科技大厦对应的土地到期日为 2053 年 3 月 24 日，科技广场对应的土地到期日为 2055 年 3 月 21 日，2 号楼对应的土地到期日为 2052 年 8 月 11 日，5 号楼对应的土地到期日为 2051 年 9 月 17 日，创新大厦对应的土地到期日为 2057 年 11 月 8 日，上述投资性房地产均以土地剩余年限为其租期。4 号楼对应的土地为租赁用地，按照其尚可使用年限确定其租期。

根据西湖电子集团颁布的《关于做好疫情防控免收房租工作方案》（西电集企〔2020〕11 号），东软股份作为杭州市国资委下属企业，为响应政府号召对园区租赁客户实行租金减免，租金减免时间为 2020 年 2 月、3 月两个月，故本次评估对于 2020 年的房屋出租收入，不考虑 2、3 月份产生的租赁收入，对于 2021 年及以后，按照正常情况预测。

房屋出租成本主要为投资性房地产的折旧摊销成本及维护费支出，房屋出租毛利率前两年及基准日分别为 80.20%、80.20%、79.63%，其中，2019 年出现小幅下降，主要系当年新增的各楼宇厕所装修工程完工，折旧成本增加，使得毛利

率略有下降。经分析，房屋出租的成本近年来变化不大，毛利率基本保持在较为稳定的水平，预计未来年度变化亦不大。

2、物业管理及服务

报告期及预测期（2020-2022年）物业管理及服务产生的收入、成本及毛利率如下表所示：

单位：万元

项目/年度	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	
物业管理及服务	收入	3,430.13	3,172.48	2,973.48	2,928.00	2,957.00	2,957.00
	成本	2,796.00	2,741.13	2,540.00	2,502.00	2,526.00	2,526.00
	毛利率	18.49%	13.60%	14.58%	14.55%	14.58%	14.58%
	增长率		-7.51%	-6.27%	-1.53%	0.99%	0.00%

物业管理及服务收入包括物业管理收入、水电空调费收入等。其中物业管理收入包括东软股份及其子公司自有物业的管理收入和委托代管物业的收入。该项收入2018年、2019年均出现一定的下降，主要原因有二：一是委托管理物业规模每年发生变动，导致由此产生的物业管理及水电空调费产生变动；二是国家电费收费标准进行下调，导致水电空调费收入出现下降。

对于物业管理费（包括委托代管物业）的收费标准，2016年开始科技广场和科技大厦、创新大厦的物业管理费提高到9元/（平方米·月），其余几幢楼约为8.0-8.5元/（平方米·月），考虑到目前的物业管理费收费标准已处于较高水平，故未来增长空间有限。对于以后年度的物业管理收入，按照目前可预计的物业管理规模及当前的收费标准进行预测，以后年度保持不变。

对于以后年度的水电空调费收入，由于目前可预计的物业管理规模变化不大，水电费收费标准已进行过一次调整，预计未来变化不大，故按照当前的收入规模进行预测。对于2020年，由于疫情影响，目前入驻企业已延缓开工，预计本年可实现收入较2019年有一定下降，以后年度会恢复到正常水平。

物业管理及服务成本主要包括职工薪酬、保洁保安、能耗费、物耗、维修费、办公费、垃圾清运费、折旧等。前三年毛利率分别为18.49%、13.60%、14.58%，

毛利率呈现一定的波动，其中 2018 年毛利率下降较为明显，原因有三：一则公司委托管理的物业中有一项物业于 2017 年到期后未予续约，造成收入下降，而公司薪酬支出降幅低于收入降幅；二则保洁保安薪酬支出近年来不断上涨；三则维修费用近年来也逐年上涨；2019 年毛利率较 2018 年出现小幅上涨，主要系当年部分人事变动导致薪酬支出减少所致。

经分析，物业管理及服务近两年毛利率基本呈现稳定趋势，预计 2020 年度物业管理及服务成本支出项目较 2019 年变化不大，考虑到 2020 年由于疫情影响各项费用支出较 2019 年有所增长，预计 2020 年毛利率较 2019 年略有下降，2021 年恢复至 2019 年的经营水平，未来年度保持稳定趋势。

3、管理咨询服务

报告期及预测期（2020-2022 年）管理咨询服务产生的收入、成本及毛利率如下表所示：

单位：万元

项目/年度	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
管 收入	252.94	489.91	501.21	373.00	373.00	373.00
理 成本	162.58	316.09	351.12	251.00	251.00	251.00
咨 毛利率	35.72%	35.48%	29.94%	32.70%	32.70%	32.70%
询 增长率		93.68%	2.31%	-25.58%	0.00%	0.00%

管理咨询费系东软股份子公司受托管理代管物业收取的管理咨询费。目前受托管理的物业包括杭州信江科技发展有限公司、杭州信息科技有限公司、杭州绿云置业有限公司等持有的物业。前三年每年管理咨询费收入分别为 252.94 万元、489.91 万元、501.21 万元，增长率分别为 93.68%、2.31%。2017 年管理咨询费收入较低，主要系部分委托管理物业合约到期不再续约；2018 收入出现上涨，主要系公司新扩展了杭州绿云置业有限公司六合云项目的代托管业务；2019 年收入基本保持稳定。对于未来年度的管理咨询费预测，按照目前可预计的受托管理物业规模及当前收费水平进行预测。

由于管理咨询服务提供的服务内容与物业管理一致，故其成本构成也与物业管理服务一致，其成本主要包括职工薪酬、保洁保安、物耗、维修费、办公

费、垃圾清运费、折旧等。前三年毛利率分别为 35.72%、35.48% 及 29.94%，保持在较为稳定的水平。

经分析，管理咨询业务近几年毛利率基本保持稳定，预计 2020 年度物业管理成本支出项目较 2019 年变化不大，考虑到维修费等近几年的支出呈现波动趋势，对于 2020 年毛利率参考前三年毛利率确定，未来年度保持不变。

4、商品销售

报告期及预测期（2020-2022 年）商品销售产生的收入、成本及毛利率如下表所示：

单位：万元

项目/年度		2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
商品销售	收入	12,299.44	6,106.06	6,863.71	3,044.00	3,044.00	3,044.00
	成本	11,766.24	5,729.30	6,511.83	2,870.00	2,870.00	2,870.00
	毛利率	4.34%	6.17%	5.13%	5.70%	5.70%	5.70%
	增长率		-50.35%	12.41%	-55.65%	0.00%	0.00%

对于东软股份子公司东部网科的产品销售收入，2017 年为 12,299.44 万元，2018 年为 6,106.06 万元，较上年下降 50.35%；2019 年为 6,863.71 万元，较上年增长 12.41%。2017 年该块收入达到峰值，2018 年回落，2019 年基本保持在稳定水平。

经核查，东软股份子公司东部网科的定位为园区科技型企业提供相关产业培育，为园区内科技型中、小企业提供非核心业务的周边配套服务，服务内容包括为园区内中小企业提供物资采购、配送、仓储、售后等。考虑到园区内租赁客户主要为科技型轻资产类客户，东软股份利用其资源、场地、人力等优势，切实的为园区客户提供上述配套服务，助力园区内企业顺利发展。目前服务客户包括杭州晶杰通信技术股份有限公司、杭州迪火科技有限公司、杭州二维火科技有限公司等。

根据东部网科提供的未来的发展规划，东部网科未来仍为园区科技型企业提供配套服务为主，由于产品销售毛利相对较低，2020 年会对公司销售业务的

结构和规模进行适当调整，为园区企业提供服务的同时控制好自身的成本，预计 2020 年该块业务收入会出现大幅下降。由于园区类中小型科技型企业较多，故此预计商品销售收入 2020 年以后随着园区客户规模变动。

商品销售的成本主要为商品采购成本，近三年的毛利率分别为 4.34%、6.17%、5.13%，毛利率水平较低且呈现波动趋势。由于近两年波动幅度不大，同时根据东部网科定位，未来年度根据产品类型及近两年销售毛利率水平分析后综合确定其毛利率水平。

5、其他服务

报告期及预测期（2020-2022 年）其他服务产生的收入、成本及毛利率如下表所示：

单位：万元

项目/年度	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	
其他服务	收入	394.95	316.38	326.75	286.00	286.00	286.00
	成本	112.09	63.68	90.76	80.00	80.00	80.00
	毛利率	71.62%	79.87%	72.22%	72.20%	72.20%	72.20%
	增长率		-19.89%	3.28%	-12.47%	0.00%	0.00%

其他服务系除上述服务外其他衍生服务产生的收入，包括网络服务费收入、会场服务费、场地租赁费等。未来收益按照各类业务的可持续性进行预测。

其中，网络服务费收入主要系东部网科与中国电信、中国联通、中国移动等共同合作为园区内用户提供固话、宽带、光纤、数据等业务服务，获取业务分成收入以及“马腾汇”一卡通等业务信息服务费等。会场服务费、场地租赁费主要系东部软件园区物业管理产生的衍生服务收入，随着上述业务的不断完善，各项收入也会达到稳定，以后年度维持其 2019 年的收入水平不变；对于为园区科技型企业提供配套服务产生的服务费收入，随着商品销售收入规模变动。

其他服务近三年毛利率分别为 71.62%、79.87%、72.22%，呈现波动趋势。考虑到其可持续性业务的特点，以后年度毛利率参考 2019 年的利润水平确定。

综上，东软股份主要经营园区物业租赁业务，东部软件园为主要园区经营载

体,主营业务收入以杭州东部软件园的租赁收入为主以及依托园区租赁业务衍生的物业管理及服务收入、商品销售收入等。东软股份已经营多年,主要物业东部软件园杭州市文三路 90 号,位于文三路与马腾路交叉口,地理位置优越,租户以中小企业为主,租金价格、出租率、毛利水平近三年基本稳定。公司已进入稳定期,其他收入为以租赁收入所产生的衍生收入,与租赁业务具有较大的关联性,相关业务也趋于稳定,相应的营业收入、营业成本较为稳定。本次评估中通过对东软股份历史收益状况的分析,管理层对未来市场的预计,同时基于稳健考虑,预测东软股份 2021、2022 年各项目收入、成本、毛利率一致。因此,结合报告期各年度收入、成本情况,本次收益法评估东软股份预测期收入中,2021、2022 年收入、成本、毛利率完全一致,部分项目 2020 年预测数据也与前述数据完全一致具有合理性。

二、补充披露中介机构是否按照 26 号准则相关要求,勤勉尽责、审慎履职

(一) 独立财务顾问民生证券履职情况

根据《上市公司重大资产重组管理办法》、《上市公司并购重组财务顾问业务管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号——上市公司重大资产重组申请文件》等相关法律、法规的规定,以及中国证监会的相关要求,民生证券按照证券行业公认的业务标准、道德规范,本着诚实信用、勤勉尽责的态度,遵循客观、公正原则,独立、审慎地对上市公司、标的公司进行了尽职调查工作,全面评估了相关业务活动所涉及的风险。

在对上市公司并购重组活动及申报文件的真实性、准确性、完整性进行充分核查和验证的基础上,民生证券项目组依据中国证监会的规定和监管要求,对本次交易的事项进行了重点关注和分析讨论,并客观、公正地出具了《独立财务顾问报告》以及相关核查意见,同时,民生证券严格、完整地保存了出具《独立财务顾问报告》和相关核查意见过程中形成的工作记录(包括电子版、纸质版)以及在工作中获取的所有文件、资料,并且归类整理核查和验证中形成的工作记录

和获取的材料，形成记录清晰的工作底稿。

1、收入预测的复核

独立财务顾问获取东软股份审计报告，在东软股份历史财务数据基础上，对报告期内各业务板块收入、收入增长等指标进行分析性复核；获取被评估单位的各项业务开展流程，了解公司各项业务的特性，分析东软股份历史非财务数据，包括获得房屋出租台账以及各房屋土地产权证，获取各项出租物业规模（包括权证面积、出租面积、自用面积、无证面积、产权瑕疵等要素）、租金单价水平、空置率等；获取除租赁业务以外的其他业务收入的台账、合同等资料，复核其他各项业务收入的真实性；通过函证、实地走访等形式确定收入基础数据的真实性；通过互联网查询周边房租水平，对租金进行验证；通过查阅研究报告，了解杭州市及东软股份周边房地产市场、空置率、租金增长、整体环境景气度等预测收入的重要参数；取得评估师关于东软股份的评估报告及评估说明，对收入预测进行分析性复核。

2、成本及毛利率预测的复核

独立财务顾问获取东软股份审计报告，在东软股份历史财务数据基础上，对历年总成本和单位成本的构成及增长情况、各项费用与收入之间的关系及波动情况、折旧摊销政策以及固定资产更新和新增投资计划、人员薪酬变化情况、营业成本主要构成等进行分析性复核；与同行业上市公司数据进行对比，将东软股份各项费用、成本、毛利率与同行业上市公司之间进行比较；取得评估师关于东软股份的评估报告及评估说明，对成本预测进行分析性复核。

综上，经复核，本次交易中，以收益法评估东软股份预测期收入数据系基于标的公司历史经营数据，并考虑周边环境因素影响，各参数选择出于谨慎性考虑；成本预测基于历史数据基础，考虑东软股份未来生产经营计划。以该预测的收入成本为基础，收益法评估值有利于保护上市公司投资者利益；同时，评估结果经过国资委备案，交易方案经国资委确认，有利于交易对方国有资产保值增值。

（二）坤元评估履职情况

根据《上市公司重大资产重组管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号——上市公司重大资产重组申请文件》等相关法律、法规的规定，以及中国证监会的相关要求，坤元评估根据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则，遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，独立、审慎地对标的公司开展资产评估工作，并出具了符合要求的评估报告。

在对收入、成本及毛利率进行预测时，坤元评估履行了如下评估程序：

1、收入预测执行的程序

(1) 被评估单位经营现状及历史经营数据的获得和分析

①获取东软股份历史财务数据，计算公司历年收入的构成及收入增长情况，了解各项比率波动的原因，了解是否存在特殊事项，分析各比率的合理性。经分析，东软股份的经营业务可分为房屋出租、物业管理及服务、管理咨询服务、商品销售、其他服务等五大类，对上述各类收入报告期的具体构成及变动情况进行具体分析。

②获取被评估单位的各项业务开展流程，了解公司各项业务的特性。对于房屋出租，获取各项出租物业规模（包括权证面积、出租面积、自用面积、无证面积、产权瑕疵等要素）、租金单价水平、空置率等；对于物业管理及服务，获取其明细项构成，将其分为自有物业管理费、受托物业物管费、停车费、水费、电费、空调费、东部软件城物业管理费、其他收入等，分析各项业务的可持续性；对于管理咨询服务，获取委托管理合同、委托管理物业规模、委托管理费水平等，分析各项业务的可持续性；对于商品销售，获取销售台账、销售产品种类、数量、单价等资料，了解该项为园区内中小型科技企业提供配套服务的定位及发展前景；对于其他服务，获取明细构成，将其分为提供配套服务费、网络服务费、场地租赁及会场服务费等，分析各项业务的可持续性。

③由于东软股份的主要业务为房屋出租，本次评估获取了东软股份前两年及基准日的各项物业租赁台账、合同约定租金水平、租期、租金增长率等重要信息，

按照重要性原则抽取部分租赁合同进行核查，关注各期房租收取情况及涉诉事项。对于存在瑕疵事项的自持物业，了解瑕疵事项形成原因，分析其对企业经营的影响；重点关注各项租赁物业的产权情况，对于无证房产，整理其前两年及一期产生的收入及对利润的影响进行重要性分析；对于租赁用地，获取企业的土地租赁合同，核实其约定租金、租期、租金增长率等重要信息，分析土地到期不能续签的影响。

（2）行业现状及发展趋势的分析

①获取行业现状资料与公司的经营情况，包括物业租赁规模、托管物业规模、租金水平、受托管理费水平、物业费收费等各项业务合同签订情况进行对比。

②了解被评估单位的物业规模、在杭州市写字楼行业中所处的地位。

③了解行业未来发展趋势，包括杭州市目前写字楼的体量水平、未来新增写字楼供应量、近年来租金变化趋势、若干年后能达到的市场容量、可能的价格波动、行业增长率等。

（3）被评估单位未来经营规划的调查

①未来是否有重大的经营变更，由于收益预测一般基于简单再生产假设，故未来经营如果有重大变更，首先需要考虑收益法的适用性；如果相关变更是必须的且是明确的，则需取得相关材料并在预测中考虑和披露。经核查，东软股份未来不存在重大的经营变更，前两年及基准日存在部分受托物业管理规模的变动，不属于重大的经营变更。

②了解东软股份对各项业务的发展规划，预计可实现的各项业务销售收入。经核查，由于东软股份目前各项业务基本进入稳定期，公司未来的发展规划亦是较为稳健，目标是在竞争日趋激烈的产业园区行业保持稳定的出租率，维持现有物业的竞争优势，保障各项业务收入规模的稳定。

③未来是否有新增产能计划，由于收益预测一般基于资产维持现状的假设，故一般情况下不予考虑；但是如果该类明确的新增产能计划已在实施中，且有充

分的证据证明其可行和必须,则需取得相关材料并在预测中考虑和披露。经核查,东软股份的物业规模水平已达到稳定,未来暂无新增物业或开发新的业务活动的计划。

(4) 访谈

通过向公司高管、销售、生产、采购、财务负责人等访谈,了解或核实上述事项。

(5) 收入预测方法的选择

收入预测时,评估师把握的总体原则为根据企业的实际情况,选用合理的方法进行预测,测算时,各项参数确定有合理的来源,在有足够数据支撑时,对于可以拆分预测的参数,尽量进行拆分。

根据东软股份各项业务的特性,对各项业务的收入预测采用不同的方法,具体详见“反馈意见8”之“一、结合报告期各年度收入、成本情况,补充披露前述数据完全一致的合理性”之“(二)2021、2022年收入、成本、毛利率完全一致,部分项目2020年预测数据也与前述数据完全一致的合理性”相关内容。

(6) 合理性分析

在得出被评估单位未来收入预测结果后,对其合理性进行分析,主要关注以下几点:①各项参数是否与公司历史的波动方向一致;②各项参数是否与行业的发展趋势一致。

2、成本及毛利率预测执行的程序

(1) 被评估单位经营现状及历史经营数据的获得和分析

①获取历史财务数据,计算公司历年总成本和单位成本的构成及增长情况,了解各项比率波动的原因,了解有无存在特殊事项,分析各比率的合理性;

②获取历史财务数据,计算分析各项成本与收入之间的比率关系,了解各项变动的的原因,分析合理性;

③获取被评估单位的各项业务开展流程，了解公司的入园流程、采购与外包流程、质量控制能力、品牌建设等情况；

④计算被评估单位历年分业务以及总体的毛利率水平，分析毛利率波动的趋势，了解波动的原因和合理性；

⑤获取列入生产成本或营业成本的人员组成、人均薪酬水平、社保缴纳比例等情况；

⑥了解列入营业成本的投资性房地产组成、折旧摊销政策以及资产更新和新增投资计划。

（2）行业现状及发展趋势的分析

①获取行业现状资料与公司的经营情况，包括各项业务成本构成、毛利率以及各项波动率情况等对比。

②了解各成本项目的历史波动情况以及未来发展趋势，重点关注职工薪酬、保洁保安、折旧摊销、水电费、维修费、商品采购成本等项目的波动趋势、供应量、人力资源是否充足等。

（3）被评估单位未来经营规划的调查

①未来各岗位员工的扩充计划；

②未来的各项出租物业的维修维护、大修支出等中长期计划；

③未来是否有新增产能计划，若有，取得相关材料并在预测中考虑。

（4）访谈

通过向公司高管、市场负责人、人力负责人、财务人员等访谈，了解或核实上述事项。

（5）预测方法的选择

对于主营业务成本的预测，采用如下方法：

成本=收入×(1-毛利率)

毛利率的计算主要依据公司的历史水平，同时参考行业的平均水平。对于公司历史毛利率较为稳定，且有充分的理由可以确保公司未来的毛利率高于或低于行业平均水平，则预测时将采用合理方法计算后的历史毛利率水平作为预测毛利率。具体详见“反馈意见8”之“一、结合报告期各年度收入、成本情况，补充披露前述数据完全一致的合理性”之“(二) 2021、2022年收入、成本、毛利率完全一致，部分项目2020年预测数据也与前述数据完全一致的合理性”相关内容。

(6) 合理性分析

在得出被评估单位未来成本预测结果后，对其合理性进行分析，主要关注以下几点：①各项参数及毛利率是否与公司历史的波动方向一致；②各项参数及毛利率是否与行业的发展趋势一致。

三、补充披露情况

公司已在《重组报告书》中“第五节 标的资产的评估情况”之“四、本次交易定价的公平合理性分析”之“(八) 结合报告期各年度收入、成本情况，东软股份部分预测期收入数据与前述数据完全一致的合理性分析”中对相关内容进行了补充披露。

四、中介机构核查意见

经核查，独立财务顾问认为：结合报告期各年度收入、成本情况，本次收益法评估东软股份预测期收入中，2021、2022年收入、成本、毛利率完全一致，部分项目2020年预测数据也与前述数据完全一致具有合理性；本次重组相关中介机构已按照26号准则相关要求，勤勉尽责、审慎履职。

经核查，评估师认为：结合报告期各年度收入、成本情况，本次收益法评估东软股份预测中，2021、2022年收入、成本、毛利率完全一致，部分项目2020年预测数据也与前述数据完全一致具有合理性；评估师履行了必要的评估程序，

符合资产评估准则的相应要求，亦符合《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号——上市公司重大资产重组申请文件》的相关要求，独立、审慎地对标的公司开展资产评估工作，尽到了勤勉尽责、审慎履职的责任。

反馈意见 9

9.申请文件显示，本次交易标的资产东软股份及其子公司信资资管存在大量房屋建筑物证载用途与实际使用用途不一致、8 处建筑物（建筑面积 4,143.69 平方米）系企业搭建形成等情形，上述搭建的建筑物均未办理相关审批手续情形。本次评估未考虑前述情形影响。请你公司补充披露：1) 房屋建筑物证载用途与实际使用用途不一致对后续经营的影响；2) 房屋建筑物证载用途与实际使用用途不一致的房屋建筑物报告期、预测期涉及的营业收入、利润金额；3) 本次交易未考虑前述影响的合理性；4) 搭建的建筑物后续是否能够办理相关审批手续、目前办理进度，如不能办理，是否存在被拆除风险；5) 搭建的建筑物报告期、预测期涉及利润情况，如拆除或不能继续使用，对评估值的影响。请独立财务顾问、律师、会计师和评估师核查并发表明确意见。

回复：

一、房屋建筑物证载用途与实际使用用途不一致对后续经营的影响

（一）证载用途与实际用途不一致的具体情况

截至本回复出具日，东软股份及其子公司拥有的房屋建筑物对应的土地使用权情况以及实际使用现状如下：

公司名称	建筑物名称	建筑面积 (平方米)	证载土地使用权类 型、用途	土地使用权面积 (平方米)	实际用途
东软股份	1 号楼	7,957.92	出让工业用地	8,490.00	办公
	科技大厦	43,650.92	出让科教用地	8,150.00	办公
	科技广场	21,074.47	出让科研设计用地	7,205.00	办公及商业
杭州	2 号楼	5,461.83	出让工业用地	2,451.00	办公及商业

信科 资产 管理 有限 公司	4 号楼	3,447.61	租赁工业用地	12,196.00	办公
	辅助楼等	1,451.57			办公
	5 号楼	2,375.68	出让工业用地	4,867.00	办公及商业
	创新大厦	28,884.07	出让科教用地	8,173.00	办公及商业
	南门停车场	0	租赁工业用地	3,165.00	停车场

上述土地均位于杭州东部软件园园区之内，土地上分别建有科技大厦、科技广场、创新大厦等物业，主要用于东软股份及关联公司办公自用、对外租赁用途，且租赁对象主要为科技创新型企业及部分配套企业，供中小企业进行生产、研发、设计、经营等多功能复合利用。

（二）上述土地使用权的实际用途与规划用途存在不符情况的合法性合规性

1、相关法规政策的规定

2015 年 9 月 10 日，国土资源部联合国家发展和改革委员会、科技部、工业和信息化部、住房城乡建设部、商务部共同印发了《关于支持新产业新业态发展促进大众创业万众创新用地的意见》（国土资规[2015]5 号），其中规定：按照国家加快构建众创空间的要求，对国家自主创新示范区、开发区、新型工业化产业示范基地、科技企业孵化器、国家大学科技园、小企业创业基地、高校、科研院所等机构，利用存量房产兴办创客空间、创业咖啡、创新工场等众创空间的，可实行继续按原用途和土地权利类型使用土地的过渡期政策；鼓励开发区、产业集聚区规划建设多层工业厂房、国家大学科技园、科技企业孵化器，供中小企业进行生产、研发、设计、经营多功能复合利用。标准厂房用地按工业用途管理，国家大学科技园、科技企业孵化器实行只租不售、租金管制、租户审核、转让限制的，其用地可按科教用途管理。……鼓励地方出台支持政策，在规划许可的前提下，积极盘活商业用房、工业厂房、企业库房、物流设施和家庭住所、租赁房等资源，为创业者提供低成本办公场所和居住条件。

东软股份是科技部火炬中心认定的国家级科技企业孵化器，为培育和扶持高新技术中小企业提供科技企业孵化平台。东软股份将上述园区办公楼、工业

厂房等对外出租给科技创新型企业用于研发、设计、经营及中小企业办公等目的，其用途符合上述《关于支持新产业新业态发展促进大众创业万众创新用地的意见》（国土资规[2015]5号）的规定。

2、东软股份已取得的合规证明

报告期内，东软股份及信科资管未受到国土资源管理部门、住建管理部门及城市综合管理部门关于用地规划及建筑方面的行政处罚。

2020年3月，杭州市西湖区住房和城乡建设局物业科分别出具《证明》，证明东软股份、杭州信科资产管理有限公司自2015年1月1日至证明出具之日期间，能够严格遵守有关房屋管理方面的法律、法规和规章，不存在因违反房屋管理方面的法律、法规和规章而受到处罚的情形。

2020年3月，杭州市规划和自然资源局出具《证明》，证明杭州东部软件园股份有限公司及杭州信科资产管理有限公司名下8宗土地使用权，自2017年4月1日至证明出具日期间，未发现有违法用地处罚记录及被立案调查情形。

2020年2月，杭州市西湖区综合执法局出具《证明》，证明杭州东部软件园股份有限公司自2015年1月1日至证明出具日期间，没有以该单位为被处罚人的一般程序案件记录。

2020年3月，杭州市西湖区综合执法局出具《证明》，证明杭州信科资产管理有限公司自2017年1月1日至证明出具日期间，除涉及市容环卫方面有一起未监督生活垃圾分类投放案件外，没有以该单位为被处罚人的一般程序案件记录。

（三）交易对方针对资产权属瑕疵的承诺

为保障本次重组中交易对手方承担瑕疵资产相关损失的履约措施具有履约保障及约束力，交易对方杭州信科、上市公司控股股东西湖电子集团已针对该部分瑕疵资产情况新增出具承诺如下：“本公司作为承诺方，就本次重组完成后标的公司东软股份及其控股子公司（以下简称‘标的公司’）持有及承租的土地使

用权、房产涉及事宜特此承诺如下：

1、在本次交易完成之日起 12 个月内，全力协助标的公司通过补办权属证书、改扩建手续等合法方式妥善处理标的公司持有的 8 项无证瑕疵资产，并由本公司承担由此产生的办理税费（如有）；如果前述瑕疵资产因规划、政策等原因在前述期限内无法办理产权证书或相关手续的，则本公司应当代为承担后续因瑕疵资产拆除、罚款、退租事项而产生的实际经济损失；

2、本次交易完成后，如因标的公司持有或承租的国有土地使用权、房产因本次交易前违法违规事项而被相关行政主管部门处罚或要求补缴任何费用的，则由本公司承担由此给上市公司或标的公司造成的实际经济损失；

3、本次交易完成后，如因标的公司持有或承租的国有土地使用权、房产事项因被主管部门认定违法违规（包括但不限于瑕疵房产被要求拆除、标的公司持有的国有土地使用权的地上建筑因土地用途原因无法继续用于对外租赁等经营业务、标的公司承租的国有土地使用权无法办理续租而影响生产经营等）导致相关房地产无法正常使用，由此给上市公司或标的公司生产经营造成实际经济损失，则本公司根据所涉资产在本次交易经有权国有资产监督管理部门备案后的评估报告所对应的评估值或上市公司、标的公司实际受到的经济损失进行全额补偿；

4、本次交易完成后，如有必要，本公司将根据上市公司及标的公司的要求采取协助提供或寻找替代房产、协助搬迁、协助安置租户等方式，以保障标的公司生产经营的正常开展；

5、如因上述 1-4 事项导致标的公司产生赔偿、罚款、利益受损、额外税费等实际损失的，则由本公司在收到上市公司或标的公司书面通知后 30 日内予以全额承担并支付至指定银行账户，以确保上市公司或标的公司不会因此受到损失；

6、如本公司未在承诺的上述期限内向上市公司或标的公司全额支付补偿金、罚款或相关损失款项的，本公司同意自承诺的上述期限届满之日起按照同期银行

贷款利率向上市公司或标的公司承担违约金并且应继续履行相应义务。”

前述承诺中，已明确了承担瑕疵资产相关损失的履约方式（全额承担并支付至指定银行账户）及履约期限（在收到上市公司或标的公司书面通知后 30 日内），除赔偿损失外，亦约定了协助提供或寻找替代房产、协助搬迁、协助安置租户等措施，以保障履约措施具有可行性，并约定了违约金条款作为不能履约时的制约措施。上市公司控股东西湖电子集团及交易对方杭州信科资信良好，具备足够的履约能力，亦能保障前述履约措施的可实施性。

综上所述，结合房屋建筑物的现实用途、主管部门的合规证明及交易对方出具的具有约束力的承诺，房屋建筑物证载用途与实际使用用途不一致不构成标的公司东软股份生产经营的实质法律障碍，不会对东软股份的后续生产经营产生重大不利影响。

二、房屋建筑物证载用途与实际使用用途不一致的房屋建筑物报告期、预测期涉及的营业收入、利润金额

（一）报告期（2017年-2019年）涉及的营业收入、利润金额

单位：万元

建筑物名称	2017 年度	2018 年度	2019 年度
1 号楼等 8 项房屋建筑物及 1 项土地使用权涉及的营业收入	10,404.66	10,500.48	10,505.16
东软股份及子公司营业收入（剔除商品销售收入）	14,775.25	14,829.06	14,329.84
1 号楼等 8 项房屋建筑物及 1 项土地使用权所涉及的营业收入占东软股份及子公司营业收入（剔除商品销售收入）比例	70.42%	70.81%	73.31%
东软股份及子公司净利润	3,717.41	3,733.37	3,727.29
1 号楼等 8 项房屋建筑物及 1 项土地使用权所涉及的净利润	2,617.78	2,643.61	2,732.46

注：由于东软股份及子公司在报告期中销售费用、管理费用等统一核算，无法单独区分，同时由于营业收入中商品销售收入占比较大且毛利低，故本次按上述租赁收入占营业收入（剔除商品销售收入）的比例乘以当年的净利润模拟得出所涉及的净利润金额。

（二）预测期（2020年-2023年）涉及的营业收入、利润金额

单位：万元

名称	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度
1 号楼等 8 项房屋建筑物及 1 项土地使用权涉及的营业收入	8,742.00	10,462.00	10,462.00	10,462.00
东软股份及子公司营业收入（剔除商品销售收入）	12,329.00	14,078.00	14,078.00	14,078.00
1 号楼等 8 项房屋建筑物及 1 项土地使用权所涉及的营业收入占东软股份及子公司营业收入（剔除商品销售收入）比例	70.91%	74.31%	74.31%	74.31%
东软股份及子公司净利润	3,042.40	4,147.70	4,114.60	4,171.30
1 号楼等 8 项房屋建筑物及 1 项土地使用权所涉及的净利润	2,157.24	3,082.34	3,057.75	3,099.88

注：净利润的预测方式同报告期。

三、本次交易未考虑前述影响的合理性

根据上述回复“一、房屋建筑物证载用途与实际使用用途不一致对后续经营的影响”的分析，结合上述房屋建筑物证载用途与实际使用用途不一致的房屋建筑物的现实用途、主管部门的合规证明及交易对方出具的具有约束力的承诺，房屋建筑物证载用途与实际使用用途不一致不构成标的公司东软股份生产经营的实质法律障碍，不会对东软股份的后续生产经营产生重大不利影响，故未考虑上述因素对评估结论的影响。因此，本次交易未考虑房屋建筑物证载用途与实际使用用途不一致的影响具有合理性。

四、搭建的建筑物后续相关审批手续办理进度及未能办理或被拆除的风险

截至评估基准日，东软股份及信科资管产权证房产的账面价值及评估值及占对应资产类别账面价值和评估值的比重情况如下：

单位：元

所属公司	无证房产				账面价值所占资产类别账面	评估值所占资产类别评估值
	建筑物名称	建筑面积 (M ²)	账面值 (元)	评估值 (元)		

					价值比 重	比重
东软 股份	科技广场六楼加建部 分	2,108.38	1,580,360.92	1,580,360.92	0.43%	0.27%
信科 资管	北辅助楼	611.05	414,555.44	414,555.44	0.11%	0.07%
	3号楼	463.28	258,263.96	258,263.96	0.07%	0.04%
	东辅助楼	277.24	159,212.52	159,212.52	0.04%	0.03%
	简易房	100.00	32,865.00	32,865.00	0.01%	0.01%
	5号楼东南面长航百 货门店	256.60				
	5号楼东北面洗车行	126.62				
	创新大厦南面辅房	200.52				
合计		4,143.69	2,445,257.84	2,445,257.84	0.66%	0.41%

注：5号楼东南面长航百货门店、5号楼东北面洗车行、创新大厦南面辅房3项建筑物无法分列账面价值的建筑物评估未有体现其价值。

前述东软股份及其子公司信科资管共有8项未办证建筑物（建筑面积4,143.69平方米）的账面价值及评估值及占对应资产类别账面价值和评估值的比重分别为0.66%、0.41%，占比较小，其亦不属于标的资产生产经营核心场所，权属瑕疵资产对交易标的生产经营的重要程度较低。

此外，报告期内，东软股份及信科资管未受到城市管理综合执法部门的重大行政处罚。东软股份、信科资管分别于2020年2月、3月取得杭州市西湖区综合行政执法局出具的《证明》，证明东软股份、信科资管分别自2015年1月1日/2017年1月1日至《证明》出具之日期间，除信科资管涉及市容环卫方面有一起未监督生活垃圾投放案件（罚款200元并已执行完毕）以外，不存在以该单位为被处罚人的一般程序案件记录。

因前述东软股份及其子公司信科资管共有8项未办证建筑物（建筑面积4,143.69平方米）均不属于标的资产生产经营核心场所，未办理权属证书对本次交易不存在重大不利影响；此外，本次交易对手方杭州信科及上市公司控股股东西湖电子集团就承担瑕疵资产相关损失的履约措施出具了相关兜底承诺，就相关费用及损失承担作出了具有法律约束力的承诺（详见本部分回复之“一、房屋建筑物证载用途与实际使用用途不一致对后续经营的影响”之“（三）交易对方”

对资产权属瑕疵的承诺”）。

东软股份、信科资管拥有的科技广场 6 楼加建部分等 8 处建筑物尚未办理权属证书或改扩建手续，其中部分房产系东部软件园中部分区域历史上作为杭州磁记录设备厂工业生产用房，后来因地制宜改造房屋用途时进行局部改扩建形成。

根据东软股份及信科资管的说明，截至本反馈回复说明出具之日，因受新型冠状病毒肺炎疫情的影响，上述搭建的建筑物的补办手续仍在咨询办理过程中。

《中华人民共和国城乡规划法》第六十四条规定：“未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的，由县级以上地方人民政府城乡规划主管部门责令停止建设；尚可采取改正措施消除对规划实施的影响的，限期改正……无法采取改正措施消除影响的，限期拆除……”根据前述规定，如果该等建筑物被主管部门认定为违章建筑且被责令要求拆除，则搭建的建筑物存在被要求限期拆除的风险。但是鉴于该等建筑物所占建筑面积比重较小（东软股份瑕疵房产面积占其建筑面积的 2.82%，信科资管瑕疵房产面积占其建筑面积的 4.82%），且不属于标的公司的主要生产经营用房；同时，交易对方杭州信科、苏州汉润已经出具书面承诺：如果上市公司或标的公司（指东软股份及其控股子公司）因瑕疵房产遭受经济损失或行政处罚的，其将对上市公司或标的公司（指东软股份及其控股子公司）进行全额赔偿。

因此，鉴于本次交易中已安排相关风险防范措施，前述未办理权属证书或改扩建手续房产的问题不会对东软股份、信科资管的经营产生重大不利影响或造成重大损失，不会对本次交易构成实质性法律障碍。

五、搭建的建筑物报告期、预测期涉及利润情况，如拆除或不能继续使用，对评估值的影响

（一）搭建的建筑物情况

东软股份及其子公司信科资管共有 8 项建筑物（建筑面积 4,143.69 平方米）

系企业搭建形成，上述搭建的建筑物均未办理相关审批手续，具体情况如下：

单位：元

公司	建筑物名称	建筑面积 (平方米)	建成年份	账面价值
东软股份	科技广场六楼加建部分	2,108.38	2017年	1,580,360.92
信科资管	北辅助楼	611.05	2003年	414,555.44
	3号楼	463.28	1998年	258,263.96
	东辅助楼	277.24	2003年	159,212.52
	简易房	100.00	2013年	32,865.00
	5号楼东南面长航百货门店	256.60	2007年	
	5号楼东北面洗车行	126.62	2007年	
	创新大厦南面辅房	200.52	2009年	
合计		4,143.69		2,445,257.84

（二）搭建的建筑物报告期（2017年-2019年）涉及营业收入、利润情况

单位：万元

建筑物名称	2017年度	2018年度	2019年度
科技广场六楼加建部分等8项搭建建筑物涉及的营业收入	92.47	108.36	110.31
全部自有物业租赁收入	10,404.66	10,500.48	10,505.16
科技广场六楼加建部分等8项搭建建筑物所涉及的营业收入占自有物业租赁收入比例	0.89%	1.03%	1.05%
自有物业净利润	2,617.78	2,643.61	2,732.46
科技广场六楼加建部分等8项搭建建筑物涉及的净利润	23.26	27.28	28.69

注：由于东软股份及子公司在报告期中销售费用、管理费用等统一核算，无法单独区分，同时由于营业收入中商品销售收入占比较大且毛利低，故本次按上述租赁收入占营业收入（剔除商品销售收入）比例乘以当年的净利润模拟得出所涉及的净利润。

由上表可知，搭建的建筑物产生的净利润较低。

（三）搭建的建筑物预测期涉及利润情况

根据东软股份出具的说明，由于搭建的建筑物未办理相关审批手续，未来租赁收益具有较大不确定性，故本次收益法评估中未对搭建的建筑物在预测期中的

收入及利润进行预测，作为非经营性资产按账面净值 244.53 万元予以列示（对于无法分列账面价值的建筑物，在评估时未体现其价值）。如搭建的建筑物拆除或不能继续使用，将影响东软股份股东全部权益评估值 244.53 万元，占比为 0.39%。

综上，搭建的建筑物报告期、预测期涉及利润金额较低，如拆除或不能继续使用，对东软股份评估值的影响较小。

六、补充披露情况

公司已在《重组报告书》中“第四节 交易标的基本情况”之“一、东软股份”之“（四）东软股份主要资产的权属、负债及对外担保情况”之“1、主要资产及权属状况”之“（3）房屋建筑物证载用途与实际使用用途不一致对后续经营的影响；（4）房屋建筑物证载用途与实际使用用途不一致的房屋建筑物报告期、预测期涉及的营业收入、利润金额；（5）本次交易未考虑前述影响的合理性；（6）搭建的建筑物后续是否能够办理相关审批手续、目前办理进度，如不能办理，是否存在被拆除风险；（7）搭建的建筑物报告期、预测期涉及利润情况，如拆除或不能继续使用，对评估值的影响。”中对相关内容进行了补充披露。

七、中介机构核查意见

经核查，独立财务顾问、律师认为：

1、结合房屋建筑物的现实用途、主管部门的合规证明及交易对方出具的具有约束力的承诺，部分房屋建筑物证载用途与实际使用用途不一致不构成标的公司东软股份生产经营的实质法律障碍，不会对东软股份的后续生产经营产生重大不利影响。

2、房屋建筑物证载用途与实际使用用途不一致的房屋建筑物报告期、预测期涉及的营业收入、利润金额已予以披露；

3、本次交易未考虑房屋建筑物证载用途与实际使用用途不一致的影响具有合理性；

4、鉴于本次交易中已安排相关风险防范措施，前述未办理权属证书或改扩建手续房产的问题不会对东软股份、信科资管的经营产生重大不利影响或造成重大损失，不会对本次交易构成实质性法律障碍；

5、上述未办理不动产权证书及其他相关许可证明的资产的账面价值、评估值及占对应资产类别账面价值和评估值的比重较低，对交易标的生产经营的重要程度亦较低。本次交易对手方就承担瑕疵资产相关损失的履约措施出具了相关兜底承诺，故不会对东软股份的股权评估价值产生重大影响。

经核查，评估师认为：上述未办理不动产权证书及其他相关许可证明的资产的账面价值、评估值及占对应资产类别账面价值和评估值的比重较低，对交易标的生产经营的重要程度亦较低。本次交易对手方就承担瑕疵资产相关损失的履约措施出具了相关兜底承诺，故不会对东软股份的股权评估价值产生重大影响。

经核查，会计师认为：1、结合房屋建筑物的现实用途、主管部门的合规证明及交易对方出具的具有约束力的承诺，部分房屋建筑物证载用途与实际使用用途不一致不构成标的公司东软股份生产经营的实质法律障碍，不会对东软股份的后续生产经营产生重大不利影响；2、房屋建筑物证载用途与实际使用用途不一致的房屋建筑物报告期、预测期涉及的营业收入、利润金额已予以披露；3、本次交易未考虑房屋建筑物证载用途与实际使用用途不一致的影响具有合理性。

反馈意见 10

10.申请文件显示，诚园置业主营办公产业载体开发业务，目前主要开发近江地块商服办公楼开发项目。请你公司补充披露：1) 诚园置业开发进度、预计投入使用时间，相关手续办理进度；2) 诚园置业开发项目具体规划情况，包括但不限于开发面积、用途，收入方式等。请独立财务顾问、律师、会计师和评估师核查并发表明确意见。

回复：

一、诚园置业开发进度、预计投入使用时间，相关手续办理进度

截至本次反馈回复出具日，诚园置业开发项目进度、预计投入使用时间、相关手续办理进度如下所示：

项目开发进度	截至本次反馈回复出具日，近江地块商服办公楼开发项目主体结构施工已完成，室内砌体施工已基本完成，安装施工同步进行。
预计投入使用时间	项目预计于 2020 年 12 月交付投入使用。
相关手续办理进度	诚园置业于 2016 年 7 月 27 日取得“地字第 330100201600129 号”《建设用地规划许可证》；于 2017 年 3 月 3 日取得“建字第 330100201700049 号”《建设工程规划许可证》；于 2017 年 5 月 19 日取得编号“330100201705190101 号”《建筑工程施工许可证》；于 2017 年 6 月 6 日取得“浙（2017）杭州市不动产权第 0182377 号”《不动产权证书》。
预计总成本（不含资本化利息）	48,386.80 万元
截止评估基准日（2019 年 12 月 31 日）已投入成本（不含资本化利息）	37,037.67 万元
截至 2020 年 4 月 30 日已投入成本（不含资本化利息）	37,736.96 万元

二、诚园置业开发项目具体规划情况

诚园置业主营办公产业载体开发业务，目前主要开发近江地块商服办公楼开发项目。近江地块商服办公楼开发项目于 2016 年 7 月取得，其坐落于杭州市上城区近江单元，东至杭州市上城区环境卫生管理局汽车场、钱江路，南至杭州市钱江新城建设指挥部，西至杭州市电力局，北至清江路，土地面积为 5,376 平方米，用途为商服用地，出让年限为 40 年，地上总建筑面积不大于 26,880 平方米，绿地率不小于 25%，建筑密度不大于 35%，建筑限高 80 米，规划用途为商服用地。同时，根据《土地出让合同》规定：“竞得土地的企业自持房产和对应分摊土地面积比重不低于 50%，自持房产部分在方案设计时应予明确，通过土地复核验收之日起 10 年内不得转让，10 年以后可以按规划竣工验收最小单元分割转让，

其余房产和土地在通过复验后可以按规划竣工验收最小单元分割转让”。

根据项目《建设工程规划许可证》《建筑工程施工许可证》等资料，项目建筑面积合计 41,114 平方米，包括地上建筑面积 26,880 平方米，地下建筑面积 14,234 平方米。预计自持面积包括办公用房、公共会议室、员工活动室、员工食堂和物业管理用房等合计 13,719.80 平方米，项目开工时间为 2017 年 5 月，整体项目交付时间预计为 2020 年 12 月，可售办公用房计划于项目交付时开始销售，预计于 2022 年全部销售完毕。诚园置业项目的具体经济技术指标如下：

项目名称	总经济指标（平方米、个）	备注
土地面积	5,376.00	
总建筑面积	41,114.00	根据《建筑工程施工许可证》
其中：地上建筑面积	26,880.00	根据《建筑工程施工许可证》
其中：办公	25,236.00	
公共会议室	473.00	
员工活动室	311.00	
员工食堂	732.00	
物业管理用房	128.00	
地下建筑面积	14,234.00	根据《建筑工程施工许可证》
其中：夹层建筑面积	1,315.00	
地下一层面积	4,277.00	
地下二层面积	4,321.00	
地下三层面积	4,321.00	
其中：可售面积	13,160.20	
自持面积	13,719.80	
地下停车位	234	
其中：拟用于出售的车位	115	
拟用于自持的车位	119	

由上表可知，诚园置业开发项目可售面积合计 13,160.20 平方米、可出售车位 115 个，拟自持面积 13,719.80 平方米、拟自持车位 119 个。

本次交易以 2019 年 12 月 31 日为评估基准日，根据以上规划，诚园置业开发项目未来收益以可售部分对外出售产生的销售收入为主，预计全部对外出售收入合计 429,663,300 元。

三、补充披露情况

公司已在《重组报告书》中“第四节 交易标的基本情况”之“二、诚园置业”之“（五）标的资产的主营业务情况概述”中对相关内容进行了补充披露。

四、中介机构核查意见

经核查，独立财务顾问、律师、会计师、评估师认为：截至 2020 年 4 月 30 日，诚园置业开发的近江地块商服办公楼开发项目的主体结构施工已完成，室内砌体施工已基本完成；项目整体预计投入使用时间为 2020 年 12 月。项目已取得《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》和《建筑工程施工许可证》，所使用的土地已办理了《不动产权证》。根据项目《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》等资料，诚园置业开发项目具体规划情况如下：项目建筑面积合计 41,114 平方米，包括地上建筑面积 26,880 平方米，地下建筑面积 14,234 平方米，其中诚园置业开发项目可售面积合计 13,160.20 平方米、可出售车位 115 个，拟自持面积 13,719.80 平方米、拟自持车位 119 个。预计自持面积包括办公用房、公共会议室、员工活动室、员工食堂和物业管理用房等，项目开工时间为 2017 年 5 月，整体项目交付时间预计为 2020 年 12 月，可售办公用房计划于项目交付时开始销售，预计于 2022 年全部销售完毕。

反馈意见 11

11.申请文件显示，本次交易包括杭州东部投资合伙企业（有限合伙）、浙江东部汇创投资管理有限公司、杭州东部科技投资有限公司、东部众创（杭州）投资管理有限公司、杭州东汇创智投资合伙企业（有限合伙）有限公司部分股权。请申请人补充披露前述公司：1）具体生产经营情况及相关财务数据；2）针对上述股权评估的具体情况。请独立财务顾问、会计师和评估师核查并发表明确意见。

回复：

一、各被投资单位具体生产经营情况及相关财务数据

（一）杭州东部投资合伙企业（有限合伙）

杭州东部投资合伙企业（有限合伙）成立于2016年1月21日，截至评估基准日最新注册资本人民币10,000万元，主营业务为初创企业股权投资，截至2019年末，投资项目如下：

单位：万元

项目名称	投资时点	持股比例	投资成本
广州有好戏网络科技有限公司	2016年度	2.4%	800.00
杭州奥朗信息科技有限公司	2016年12月	15%	600.00
杭州投着乐网络科技有限公司	2016年12月	20%	400.00
开曼迪火公司（2dfire Investment Limited）	2016年度	1.34%	2,000.00
优玖（苏州）信息科技有限公司	2017年8月	2.29%	1,100.00
迈迪信息技术有限公司	2018年3月	2.96%	300.00
杭州车捕头信息科技有限公司	2017年12月	15%	300.00
杭州砺玛物联网科技有限公司	2017年11月	14%	350.00
杭州有本科技有限公司	2018年3月	12.09%	1,100.00
饭点儿科技有限公司	2018年6月	2.50%	500.00
杭州有才信息技术有限公司	2018年8月	7.71%	600.00
浙江科澜信息技术有限公司	2018年10月	0.95%	500.00
合计			8,550.00

杭州东部投资合伙企业（有限合伙）报告期内主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
总资产	9,750.36	9,722.78
总负债	0.50	0
净资产	9,749.86	9,722.78
项目	2019年度	2018年度
营业收入	0	0
营业成本	0	0
利润总额	27.07	-181.92
净利润	27.07	-181.92

注：以上财务数据已经中汇会计师审计。

（二）浙江东部汇创投资管理有限公司

浙江东部汇创投资管理有限公司成立于 2017 年 06 月 14 日，截至评估基准日最新注册资本人民币 1,000 万元，主要业务为投资管理服务，公司报告期内主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
总资产	972.02	1,004.40
总负债	0.03	0.12
股东权益合计	971.99	1,004.28
项目	2019 年度	2018 年度
营业收入	93.20	97.09
营业成本	0.00	0.00
利润总额	-32.29	10.38
净利润	-32.29	8.94

（三）杭州东部科技投资有限公司

杭州东部科技投资有限公司成立于 2006 年 8 月 25 日，截至评估基准日最新注册资本人民币 300 万元，主要业务为股权投资，公司报告期内主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
总资产	450.93	489.41
总负债	1.00	1.86
股东权益合计	449.93	487.54
项目	2019 年度	2018 年度
营业收入	0	0
营业成本	0	0
利润总额	-37.61	-54.43
净利润	-37.61	-54.43

（四）东部众创（杭州）投资管理有限公司

东部众创（杭州）投资管理有限公司成立于 2015 年 9 月 18 日，截至评估基准日最新注册资本人民币 800 万元，主要业务为股权投资管理，公司报告期内主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
总资产	969.17	856.10
总负债	44.07	5.48
股东权益合计	925.10	850.62
项目	2019年度	2018年度
营业收入	211.67	211.75
营业成本	0	0
利润总额	78.40	51.64
净利润	74.48	46.45

（五）杭州东汇创智投资合伙企业（有限合伙）

杭州东汇创智投资合伙企业（有限合伙）成立于2017年12月27日，截至评估基准日最新注册资本为人民币10,000万元，主要业务为股权投资。公司报告期内主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
总资产	4,922.73	4,871.20
总负债	92.00	0
净资产	4,830.73	4,871.20
项目	2019年度	2018年度
营业收入	0	0
营业成本	0	0
利润总额	-140.47	-128.8
净利润	-140.47	-128.8

二、上述公司股权评估的具体情况

（一）杭州东部投资合伙企业（有限合伙）

对于投资杭州东部投资合伙企业（有限合伙）的长期股权投资，按资产基础法进行评估，以被投资单位经评估后的股东权益中东软股份所占份额确定长期股权投资的评估值。计算公式为：

$$\text{长期股权投资评估价值} = \text{被投资单位股东全部权益的评估价值} \times \text{股权比例}$$

东部投资合伙股东权益评估具体如下：

1、评估方法的选择理由

依据现行资产评估准则的规定，企业价值评估方法有资产基础法、收益法和市场法。

由于国内极少有类似的股权交易案例，同时在市场上也难以找到与被评估单位在资产规模及结构、经营范围及盈利水平等方面类似的可比上市公司，故本次评估不宜采用市场法评估。

杭州东部投资合伙企业（有限合伙）主要从事初创企业的股权投资，投资股权比例低，投资周期较长，经营风险较大，无法对公司未来经营状况进行合理预测，故本次评估不宜采用收益法。

由于被评估单位各项资产、负债能够根据会计政策、企业经营等情况合理加以识别，评估中有条件针对各项资产、负债的特点选择适当、具体的评估方法，并具备实施这些评估方法的操作条件，故本次适宜采用资产基础法。

结合本次资产评估的对象、评估目的和评估专业人员所收集的资料，确定采用资产基础法对委托评估的杭州东部投资合伙企业（有限合伙）的所有者权益价值进行评估。

2、评估计算过程

(1) 主要资产——其他权益工具投资的评估

①概况

截至评估基准日，杭州东部投资合伙企业（有限合伙）其他权益工具投资情况如下：

序号	被投资单位名称	投资日期	股权比例	账面价值（元）	每股单价（元/
1	广州有好戏网络科技有限公司	2016年11月	2.40%	8,000,000.00	262.19
2	杭州投着乐网络科技有限公司	2016年12月	20.00%	4,000,000.00	16.00

3	杭州奥朗信息科技有限公司	2016年12月	15.00%	6,000,000.00	34.00
4	开曼迪火公司（2dfire Investment Limited）	2016年6月	1.34%	20,000,000.00	4.17
5	优玖（苏州）信息科技有限公司	2017年8月	2.29%	11,000,000.00	86.40
6	迈迪信息技术有限公司	2018年3月	2.96%	3,580,808.22	2.99
7	杭州车捕头信息科技有限公司	2017年12月	15.00%	3,000,000.00	16.00
8	杭州砺玛物联网科技有限公司	2017年11月	14.00%	3,500,000.00	2.00
9	杭州有本科技有限公司	2018年3月	12.09%	11,000,000.00	112.00
10	饭点儿科技有限公司	2018年6月	2.50%	5,000,000.00	3.39
11	杭州有才信息技术有限公司	2018年8月	7.71%	6,000,000.00	15.34
12	浙江科澜信息技术有限公司	2018年10月	0.95%	5,000,000.00	9.11
合计				86,080,808.22	

注：每股单价指东部投资合伙首次认购时的价格。

②具体评估方法

因投资金额或股权比例较小，本次评估未对被投资单位进行现场核实。本次评估中，根据可收集的资料情况及对被投资单位经营情况、目前的融资轮次及近期的融资情况、退出机制的了解，将其他权益工具投资分为以下几类进行评估：

A、对于投资迈迪信息技术有限公司的股权，根据迈迪信息技术有限公司创始人任开迅、迈迪信息技术有限公司及杭州东部投资合伙企业（有限合伙）于2019年签订的股权回购协议，以回购协议中约定的股权回购款确认为评估值。

B、对于投资其他11家公司的股权，根据杭州东部投资合伙企业（有限合伙）提供的资料，各投资项目退出机制如下表所示：

序号	被投资单位名称	退出机制	备注
1	广州有好戏网络科技有限公司	上市；售让股权；原股东回购	
2	杭州投着乐网络科技有限公司	上市；售让股权；原股东回购	
3	杭州奥朗信息科技有限公司	上市；售让股权；原股东回购	
4	开曼迪火公司（2dfire Investment Limited）	上市；售让股权；原股东回购	
5	优玖（苏州）信息科技有限公司	上市；售让股权；原股东回购	
6	杭州车捕头信息科技有限公司	上市；售让股权；原股东回购	
7	杭州砺玛物联网科技有限公司	上市；售让股权；原股东回购	
8	杭州有本科技有限公司	上市；售让股权；原股东回购	
9	饭点儿科技有限公司	上市；售让股权；原股东回购	

10	杭州有才信息技术有限公司	上市；售让股权；原股东回购	
11	浙江科澜信息技术有限公司	上市；售让股权；原股东回购	

根据杭州东部投资合伙企业（有限合伙）提供的各投资项目日期后股权转让及增资协议等资料，各投资项目日期后股权转让及增资情况如下表所示：

序号	被投资单位名称	协议签订日期	认购价格（元/股）	备注
1	广州有好戏网络科技有限公司	2016.12	262.20	投资方将前期贷款转换为股权予以增资
		2017.8	464.10	2019年5月该认购股东以定向减资方式退出全部出资额
2	杭州投着乐网络科技有限公司	2017.4	1.00	股权转让，原投资人内部转让
		2018.1	1.00	股权转让，原投资人内部转让
3	开曼迪火公司（2dfire Investment Limited）	2018.4	9.77	增资[注]
4	优玖（苏州）信息科技有限公司	2019.3	86.30	股权转让
5	饭点儿科技有限公司	2019.5	1.00	原始股东未出资到位，按原始股权价格转让
6	杭州有才信息技术有限公司	2019.8	27.62	增资

注：根据2016年2月东部投资合伙与原股东签订的股权转让协议，东部投资合伙受让股份性质为 Ordinary Shares（普通股），股份价格为4.17元/股，根据2018年8月投资方 ALLINPAY FINANCIAL HOLDINGS COMPANY LIMITED（通华金融控股有限公司）与原有股东签订的增资协议，其受让股份性质为 Series B+ Preferred Shares（B+系列优先股），股份价格为9.77元/股。

经与本题回复“（1）主要资产——其他权益工具投资的评估”中所列示的东部投资合伙对各被投资单位的投资价格相比较，除个别内部转让或出资未到位按原始价格转让等特殊情况下，各被投资单位的后续转让或增资价格基本高于或等于东部投资合伙的投资价格。

各被投资单位目前尚处于初创期或成长初期，正处于资本运作、市场攻关、业务转型等阶段，未来发展存在一定不确定性。截至评估基准日，各被投资单位基本处于亏损或微利状况，但均正常经营，未出现影响公司经营的重大事项，考虑到各投资项目投资时间不长，且约定了相应退出机制，故以审计审定的账面价值确认评估值。

（2）其他资产的评估

对于截至评估基准日企业申报的其他科目，具体包括：货币资金、其他应收款及应交税费，因各资产及负债相应的资产权利及负债义务尚存在，未发现减值迹象及无需偿还的情况，故以审计审定的账面价值确认评估值。

（二）其他参股企业股权的评估

本次评估对于投资浙江东部汇创投资管理有限公司等 4 家的长期股权投资，因投资金额、持股比例较小，东软股份对其经营管理、分红政策无控制权，且投资分红稳定性差或历年分红金额很小，故按其提供的评估基准日业经审计财务报表列示的股东全部权益乘以投资单位的持股比例确定长期股权投资的评估价值。计算公式为：

长期股权投资评估价值 = 被投资单位业经审计财务报表列示的股东全部权益 × 股权比例

三、补充披露情况

公司已在《重组报告书》中“第四节 交易标的基本情况”之“一、东软股份”之“（三）东软股份股权结构及控制关系”之“2、东软股份子公司、分公司情况”中对前述公司具体生产经营情况及相关财务数据的相关内容进行了补充披露。

公司已在《重组报告书》中“第五节 标的资产的评估情况”之“一、东软股份评估情况”之“（二）资产基础法评估情况”之“7、长期股权投资”中对前述公司股权评估的具体情况的相关内容进行了补充披露。

四、中介机构核查意见

经核查，独立财务顾问、会计师认为：上述企业具体生产经营情况及相关财务数据已予以披露；针对上述企业股权评估的方法具有合理性。

经核查，评估师认为：本次对于上述股权投资企业股权价值评估选用的评

估方法符合资产评估准则的要求，评估结论合理。

反馈意见 12

12.申请文件显示，诚园置业项目建设内容为商务楼，总建筑面积 41,114 平方米，其中 13,719.80 平方米需要自持 10 年。请你公司补充披露：1) 项目需自持 10 年的原因、规划使用用途及对诚园置业经营的影响；2) 除自持要求外，是否还存在其他相关限制。请独立财务顾问和律师核查并发表明确意见。

回复：

一、项目需自持 10 年的原因、规划使用用途及对诚园置业经营的影响

根据诚园置业与杭州市国土资源局签订的《杭州市国有建设用地使用权出让合同》规定：“竞得土地的企业自持房产和对应分摊土地面积比重不低于 50%，自持房产部分在方案设计时应予明确，通过土地复核验收之日起 10 年内不得转让，10 年以后可以按规划竣工验收最小单元分割转让，其余房产和土地在通过复验后可以按规划竣工验收最小单元分割转让”。故诚园置业项目中 13,719.80 平方米自持部分需要自持 10 年。

根据项目《建设工程规划许可证》《建筑工程施工许可证》等资料，项目规划建筑面积合计 41,114 平方米，包括地上建筑面积 26,880 平方米，地下建筑面积 14,234 平方米。项目开工时间为 2017 年 5 月，整体项目交付时间预计为 2020 年 12 月，可售办公用房计划于项目交付时开始销售，于 2022 年全部销售完毕。诚园置业开发项目可售面积合计 13,160.20 平方米、可出售车位 115 个，拟自持面积 13,719.80 平方米、拟自持车位 119 个。

由于诚园置业项目中 13,719.80 平方米需要自持 10 年，为提高投资收益，盘活资产，增加整体产业载体经营面积，本次重大资产重组完成后除留出部分办公场所使用外，上市公司拟将诚园置业部分自持面积对外出租以便加速资金回笼。为增强诚园置业物业出租的竞争力以及溢价能力，从市场角度考虑，打造“未来

办公”、“绿色办公”、“共享空间”等时下流行的办公新体验，以及满足对创业群体办公的个性化要求，上市公司拟对诚园置业项目自持部分进行装修、包装，提升整体项目品质。项目具体升级改造规划及费用明细如下：

楼层	功能区域	主要材料	面积 (m ²)	综合单 价(元)	区域总价 (万元)	楼层总价 (万元)	备注
1层	大厅	大理石、灯具	1,335.00	6,500.00	867.75	867.75	公共
2层	厨房	厨房设备、地 砖	200.00	3,500.00	70.00	451.65	自持
	餐厅	地毯、木饰面	215.00	3,000.00	64.50		
	物业用房	地毯	82.00	2,000.00	16.40		
	活动室	健身器材、地 毯	165.00	2,500.00	41.25		
	包厢	地毯、木地板、 木饰面	100.00	4,000.00	40.00		
	电梯厅/过 道/其他	大理石	439.00	5,000.00	219.50		
4层	大型公议 厅	地毯、软包、 木饰面	1,042.00	3,800.00	395.96	588.46	自持
	展厅	地毯、大理石					
	接待	地毯、木饰面、 大理石					
	办公区域	矿棉板、静电 地板					
	电梯厅/过 道/其他	大理石	385.00	5,000.00	192.50		
13-18 层	办公区域	矿棉板、静电 地板	1,042.00	4,000.00	416.80	3,540.30	自持
	电梯厅/过 道/其他	大理石	385.00	4,500.00	173.25		
19层	总部高层 办公室	大理石、木饰 面	1,000.00	4,500.00	450.00	642.50	自持
	电梯厅/过 道/其他	大理石	385.00	5,000.00	192.50		
智能化系统		电脑、传输设 备	4,000.00			800.00	公共

充电桩安装(升级)	充电桩设备				591.00	公共
合计总价					7,481.66	

本次交易募集配套资金中拟将不超过 7,481.66 万元用于诚园置业自持部分升级改造项目。升级改造总费用约为 7,481.66 万元，预计实施时间为期 6 个月。此次升级改造，主要内容为公共部位及自持面积的提升改造。升级改造后，自持部分用于对外出租的租金，2020 年至 2021 年考虑招租及出租后的装修情况，租金保持不变，以 3.30 元/m²/天测算；2022 年开始到 2024 年，出租进入稳定期，租金每年递增 5%；从 2025 年开始到 2029 年进入成熟期，租金保持不变。对外出租空置率方面，2020 年受施工影响为 100%，2021 年升级改造完成后，对外逐步招商降低至 40%；2022 年进一步降低至 20%，2023 年及以后为 5%。综上，办公产业载体对外租赁收入未来十年合计约为 14,221.57 万元。

同时受益于停车位充电桩升级，车位对外租赁预计未来十年按 600 元/月/个测算，车位租赁收入合计约 689.72 万元。

二、除自持要求外，是否还存在其他相关限制

根据数源软件园与杭州市国土资源局签订的“3301002016A21031”《土地出让合同》以及数源软件园、诚园置业及杭州市国土资源局三方签订的《〈土地出让合同〉补充协议》，诚园置业作为受让方按照合同约定受让宗地编号“杭政储出[2016]13 号”的近江单元 B-C1-01 地块。根据《土地出让合同》约定，该宗地范围内新建建筑物、构筑物及其附属设施的，应符合规划行政主管部门确定的出让宗地规划条件及《进一步规范商业办公等非住宅项目规划设计与管理实施意见》（杭政办函[2012]2 号）等有关法律法规。其中：

- 1、主体建筑物性质为商务（集团总部）用房。
- 2、地上总建筑面积大于 26,880 平方米，绿地率不小于 25%，建筑密度不大于 35%，建筑限高 80 米（1985 国家基准高程 88 米）。
- 3、竞得土地的企业自持房产和对应分摊土地面积比重不低于 50%。自持

房产部分在方案涉及时应予明确，通过土地复核验收之日起 10 年内不得转让，10 年以后可以按规划竣工验收最小单元分割转让；其余房产和土地在通过土地复核验收后可以按规划竣工验收最小单元分割转让。

4、满足其他建设项目规划条件，具体包括地块总平面图规划设计要求、建筑单体设计要求、竖向设计要求、环境保护要求及其他设计、送审及公示要求。

根据诚园置业确认并经核查，除上述《土地出让合同》中明确约定的条件以外，出让方杭州市国土资源局（现杭州市规划和自然资源局）未在挂牌出让或其他文件中对该宗出让土地作出其他规划条件或限制，亦未与诚园置业签订其他补充协议或作其他特殊安排。

三、补充披露情况

公司在《重组报告书》中“第四节 交易标的基本情况”之“二、诚园置业”之“（四）诚园置业主要资产的权属、负债及对外担保情况”之“1、主要资产及权属状况”中对相关内容进行了补充披露除自持要求外，是否还存在其他相关限制的情况。

关于项目需自持 10 年的原因、规划使用用途及对诚园置业经营的影响，公司已在《重组报告书》中“第六节 本次交易的发行股份情况”之“七、本次发行股份配套募集资金情况说明”之“2、诚园置业自持部分升级改造项目”披露。

四、中介机构核查意见

经核查，独立财务顾问、律师认为：根据《土地出让合同》约定并经诚园置业确认，诚园置业杭政储出[2016]13 号商务楼项目自持房产和对应分摊土地面积比重不低于 50%，自持房产自土地复核验收之日起 10 年内不得转让。此外，《土地出让合同》对土地用途、容积率及全体建筑开发的规划条件作出了具体规定。除前述条件以外，诚园置业近江地块商务楼项目不存在其他特殊开发限制。

反馈意见 13

13.申请文件显示，诚园置业资产主要由货币资金、存货等组成，其中存货占比达 84.45%。请你公司列表补充披露诚园置业存货具体情况。请独立财务顾问和会计师核查并发表明确意见。

回复：

一、列表补充披露诚园置业存货具体情况

诚园置业目前主要开发近江地块商服办公楼开发项目，存货余额系项目开发成本，包括土地开发成本、前期工程成本、基础设施成本、建筑安装成本、开发间接费等，余额组成如下：

单位：万元

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
土地开发成本	29,709.54	29,709.54
前期工程成本	958.37	880.89
基础设施成本	110.71	110.71
建筑安装成本	5,373.81	2,247.87
开发间接费	1,107.59	461.97
合计	37,260.02	33,410.98

2019年12月31日存货余额 37,260.02 万元，包括：

- 1、土地开发成本系土地出让金 28,813.00 万元，税费 896.54 万元；
- 2、前期工程成本主要系市政配套费 591.36 万元，规划方案、基坑围护、园林景观等设计费 203.60 万元，监理费、招标代理费、检测费等其他费用 163.41 万元；
- 3、基础设施成本主要系园林景观成本 58.77 万元，电力设施成本 36.25 万元，给排水设施、交通设施成本 15.69 万元；
- 4、建筑安装成本系土建成本 5,365.71 万元，桩基检测成本 8.09 万元；
- 5、开发间接费主要系职工薪酬 520.82 万元，借款费用资本化金额 560.48

万元。

二、补充披露情况

公司已在《重组报告书》中“第九节 管理层讨论与分析”之“四、交易标的的财务状况和盈利能力分析”之“(二) 诚园置业”之“1、诚园置业财务状况分析”之“(1) 诚园置业主要资产构成”中对相关内容进行了补充披露。

三、中介机构核查意见

经核查，独立财务顾问、会计师认为：诚园置业的存货构成系近江地块商服办公楼开发项目所实际发生的土地出让金、建筑施工成本等，财务账面记录真实、准确、完整。

反馈意见 14

14.申请文件显示，报告期内，诚园置业近江地块开发项目尚未完工，未形成销售，故诚园置业报告期内无客户。请你公司：1) 结合同行业可比公司情况，补充披露诚园置业采用资产基础法评估的合理性；2) 结合诚园置业尚未完工、尚未形成销售的实际情况，补充披露现阶段进行本次交易的必要性，是否有利于保护投资者的利益。请独立财务顾问和评估师核查并发表明确意见。

回复：

一、结合同行业可比公司情况，补充披露诚园置业采用资产基础法评估的合理性

(一) 可比上市公司交易定价情况

经查询最近一年公告且评估基准日在2019年内的13个房地产行业上市公司并购案例的评估定价情况，具体如下：

序号	股票代码	股票名称	标的名称	评估基准	评估方法	定价
----	------	------	------	------	------	----

				日		方法
1	000671.SZ	阳光城	辽宁高校后勤集团房地产开发有限公司 100% 股权	2019-04-30	资产基础法	资产基础法
2	600684.SH	珠江实业	广州市品实房地产开发有限公司 51% 股权	2019-05-31	资产基础法、收益法	资产基础法
3	000031.SZ	大悦城	北京稻香四季房地产开发有限公司 49.91% 股权	2019-03-31	资产基础法、收益法	收益法
4	000031.SZ	大悦城	北京中粮万科房地产开发有限公司 50% 股权	2019-04-30	资产基础法、收益法	资产基础法
5	000918.SZ	嘉凯城	苏州嘉和欣实业有限公司 100% 股权	2019-09-30	资产基础法	资产基础法
6	600067.SH	冠城大通	福建宏汇置业有限公司 100% 股权	2019-03-31	资产基础法	资产基础法
7	600515.SH	海航基础	天津空港商贸中心开发有限公司 100% 股权	2019-12-31	资产基础法	资产基础法
8	600665.SH	天地源	西安国际社区时尚小镇建设开发有限公司 80% 股权	2019-11-30	资产基础法	资产基础法
9	600515.SH	海航基础	海南金海湾投资开发有限公司 100% 股权	2019-06-30	资产基础法	资产基础法
10	600051.SH	宁波联合	杭州盛元房地产开发有限公司 60.82% 股权	2019-06-30	资产基础法、收益法	资产基础法
11	600239.SH	云南城投	东莞云投置业有限公司 90% 股权	2019-09-30	资产基础法	资产基础法
12	600708.SH	光明地产	宁波嘉佳置业有限公司 100% 股权	2019-04-30	资产基础法	资产基础法
13	000090.SZ	天健集团	南宁市天健城房地产开发有限公司 40% 股权	2019-04-30	资产基础法、收益法	收益法

资料来源：各上市公司公告

由上表中的案例可见，所有案例均采用了资产基础法作为其中一种评估方法，并且其中大多数案例均采用了资产基础法评估结果作为评估结论，由此可见，同行业可比公司的股权评估定价采用资产基础法具有普遍性。

（二）采用资产基础法评估的合理性

本次评估中，诚园置业股东全部权益价值采用资产基础法的评估测算结果为 397,296,736.60 元，收益法的评估测算结果为 393,610,000 元，两者相差 3,686,736.60 元，差异率为 0.93%。资产基础法和收益法的测算结果非常接近。

基于评估假设，诚园置业在采用资产基础法与收益法评估时，对于该项目使用计划及销售计划的假设均一致，但在资产基础法评估时，对于存货采用了静态的假设开发法进行评估，该方法下影响评估价值的主要参数为销售收入和销售成本，而在采用收益法进行评估时，除上述主要参数外，评估价值还受到开发、销售周期和折现率的影响。与资产基础法相比，收益法评估结果更多的受到宏观政策、现行经济及市场环境的影响：如导致项目开发周期与预期存在较大差异时，项目销售计划和销售周期可能发生变化，在销售总额不变的情况下，各年现金流数据也可能会发生变动，从而影响收益法评估测算结果；如若经济及市场环境发生较大波动，市场预期将发生变化，折现率亦可能会受到影响，从而影响收益法评估测算结果。因此，从评估选取相关参数的可靠性和准确性方面来看，资产基础法优于收益法，采用资产基础法的评估测算作为评估结论较为合理。

综上，从同行业可比公司并购案例来看，房地产开发企业采用资产基础法评估结果作为评估结论具有普遍性；在本次诚园置业评估中，由于收益法评估结果更多的受到宏观政策、现行经济及市场环境的影响，资产基础法所采用的相关参数的可靠性和准确性相对优于收益法，因此，采用资产基础法的评估测算结果更能准确揭示诚园置业截至评估基准日的股东全部权益价值，且较为合理。

二、结合诚园置业尚未完工、尚未形成销售的实际情况，补充披露现阶段进行本次交易的必要性，是否有利于保护投资者的利益。

截止本次反馈回复日，诚园置业项目进度如下：主体结构施工已完成，室内砌体施工已基本完成，安装施工同步进行。预计诚园置业项目于 2020 年底完工并交付。

本次交易旨在提高上市公司的资产质量，增强上市公司的盈利能力和持续发展能力，保护上市公司广大股东特别是中小股东的利益；有利于降低上市公司潜在租赁成本，提升运营效率，进一步形成产业合力，发挥协同效应。

1、上市公司通过本次资产注入，为企业后续发展提供了丰富的园区资产、房屋土地等战略资源，进一步提升企业的综合竞争力和盈利能力，为上市公司的股东后续带来丰厚回报。通过本次重组，上市公司资本实力得到进一步增强，实现战略转型，为上市公司后续可持续发展创造新的利润增长点。

2、通过本次交易，上市公司与东软股份、诚园置业将形成房地产业务板块和产业园区运营业务板块的优势资源互补，在融资、市场开拓、人才团队、客户资源及品牌效应等方面发挥协同效应，有利于进一步提升双方的市场竞争力。借助上市公司在智慧交通、智慧社区、智能建筑等智慧城市业务的先进设计与开发经验、雄厚资金实力、良好的资源平台和丰富的行业客户资源，有助于商服办公楼项目的开发及后续运营，亦有助于为产业园区运营提供强有力的招商及综合运营管理支持。

3、鉴于诚园置业项目预计于 2020 年底完工，结合上市公司的本次重大资产重组的时间进度，上市公司于现阶段收购诚园置业将与诚园置业后期规划的对外销售及办公产业载体的时间点做更好的衔接，更有利于本次重组完成后将诚园置业可售部分相关收益留在上市公司，有利于充分保护数源科技中小股东的合法权益。

综上所述，现阶段进行本次交易收购诚园置业 50%的股权具有必要性，有利于充分保护数源科技全体股东利益，尤其是中小股东的合法权益。

三、补充披露情况

公司已在《重组报告书》中“第五节 标的资产的评估情况”之“四、本次交易定价的公平合理性分析”之“(九) 结合同行业可比公司情况，诚园置业采用资产基础法评估的合理性分析”中对诚园置业采用资产基础法评估的合理性分析的相关内容进行了补充披露。

公司已在《重组报告书》中“第十三节 其他重要事项”之“二十、结合诚园置业尚未完工、尚未形成销售的实际情况，现阶段进行本次交易具有必要性，有利于保护投资者的利益。”中对“结合诚园置业尚未完工、尚未形成销售的实际情况，补充披露现阶段进行本次交易的必要性，是否有利于保护投资者的利益”相关内容进行了补充披露。

四、中介机构核查意见

经核查，独立财务顾问认为：结合同行业可比公司情况，诚园置业采用资产基础法评估具有合理性；结合诚园置业尚未完工、尚未形成销售的实际情况，现阶段进行本次交易具有必要性，有利于保护投资者的利益。

经核查，评估师认为：从同行业可比公司并购案例来看，房地产开发企业采用资产基础法评估测算结果作为评估结论具有普遍性；在本次诚园置业评估中，由于收益法评估结果更多的受到宏观政策、现行经济及市场环境的影响，资产基础法所采用的相关参数的可靠性和准确性相对优于收益法，因此，采用资产基础法的评估测算结果更能准确揭示诚园置业截至评估基准日的股东全部权益价值。综合上述因素，本次采用资产基础法评估具有合理性。

反馈意见 15



15.申请文件显示，东软股份注册商标使用范围包括家庭银行;住所（公寓）；

学校（教育）；教育；培训；教学；函授课程；实际培训（示范）；讲课；教育信息；夜总会；提供在线游戏等内容。请你公司补充披露：公司目前经营是否包括前述内容，如包括，各项业务占比情况。请独立财务顾问、律师核查并发表明确意见。

回复：

一、东软股份注册商标情况

截至本回复出具之日，东软股份拥有的注册商标情况如下：

申请号/ 注册号	商标名称	国际 分类	使用范围	有效期至	注册 人
3142993		第36 类	不动产出租；不动产管理；公寓管理；公寓出租；办公室（不动产）出租；住所（公寓）；家庭银行；代管产业；不动产代理；住房代理（商品截止）	2023.11.20	东软 股份
3142996		第41 类	学校（教育）；教育；培训；教学；函授课程；讲课；教育信息；实际培训（示范）；夜总会；提供在线游戏（商品截止）	2023.8.20	东软 股份

二、东软股份实际经营业务状况

东软股份目前从事的主要业务为园区产业载体经营业务，具体包括房屋租赁业务、管理咨询业务、物业管理业务和水电空调费业务。经审阅东软股份报告期内的审计报告、业务合同并经东软股份书面确认，报告期内东软股份实际经营业务中不含上述注册商标核定使用内容中的“家庭银行；住所（公寓）；学校（教育）；教育；培训；教学；函授课程；实际培训（示范）；讲课；教育信息；夜总会；提供在线游戏”等内容。东软股份申请商标时将前述内容纳入注册商标的核准使用范围，系出于商标保护性注册之目的。

三、补充披露情况

公司已在《重组报告书》中“第五节 标的资产的评估情况”之“一、东软股份评估情况”之“（二）资产基础法评估情况”之“13、无形资产-其他无形资

产”中对相关内容进行了补充披露。

四、中介机构核查意见

经核查，独立财务顾问、律师认为：东软股份报告期内主营业务为园区产业载体经营业务，具体包括房屋租赁业务、管理咨询业务、物业管理业务和水电空调费业务，不涉及所注册商标核定使用范围中的“家庭银行；住所（公寓）；学校（教育）；教育；培训；教学；函授课程；实际培训（示范）；讲课；教育信息；夜总会；提供在线游戏”等内容。东软股份拥有的注册商标核定使用范围包含前述内容，系出于商标保护性注册之目的。

反馈意见 16

16.申请文件显示，诚园置业近江地块商务楼项目项目建筑面积合计 41,114 平方米，包括地上建筑面积 26,880 平方米，地下建筑面积 14,234 平方米。项目开工时间为 2017 年 5 月，整体项目交付时间预计为 2020 年 12 月，可售办公用房计划于项目交付时开始销售，于 2022 年全部销售完毕。请你公司补充披露：1) 近江地块商务楼项目截至反馈回复时具体进度；2) 诚园置业地上建筑可售部分除商业用途外，是否包含其他用途。

回复：

一、近江地块商务楼项目截至反馈回复时具体进度

截止本次反馈回复日，近江地块商务楼项目具体进度如下：1、主体结构施工已完成；2、室内砌体施工已基本完成，安装施工同步进行。

近江地块商务楼项目后续工程计划如下：

序号	日期 工作内容	3月			4月			5月			6月			7月			8月			9月			10月			11月			12月					
		1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3			
1	地下室、11~19层砌体	0	0	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	1
2	二次结构支模浇筑																																	

然资源局签订《杭州市国有土地使用权租赁合同书》，将土地使用权证编号为杭西国用（2008）第 000289 号和杭西国用（2008）第 000067 号两宗土地的土地性质变更为工业租赁土地，租赁期限自 2020 年 3 月 4 日至 2025 年 3 月 3 日；2）若租赁土地到期后无法续签土地租赁协议将影响本次评估结论。请你公司补充披露：1）到期后续签土地租赁协议风险涉及的土地面积、报告期经营情况；2）如不能续签，对评估结论的具体影响。请独立财务顾问、律师、会计师和评估师核查并发表明确意见。

回复：

一、到期后续签土地租赁协议风险涉及的土地面积、报告期经营情况

（一）租赁土地情况

杭州信科资产管理有限公司拥有两块划拨用地已转为租赁用地，并于 2020 年 3 月 23 日取得杭州市规划和自然资源局颁发的不动产权登记证，具体如下：

序号	承租人	证书编号	坐落	面积 (平方米)	权利性质/用途	终止日期	抵押情况
1	杭州信科资产管理有限公司	浙（2020）杭州市不动产权第 0035657 号	文三路 90 号停车场	3,165.00	国有土地租赁/ 工业用地	2025 年 3 月 3 日	无抵押
2	杭州信科资产管理有限公司	浙（2020）杭州市不动产权第 0035691 号	文三路 90 号 52 幢	12,196.00	国有土地租赁/ 工业用地	2025 年 3 月 3 日	无抵押
合计				15,361.00			

注：“杭西国用（2008）第 000067 号”和“杭西国用（2008）第 000289 号”两宗土地为原登记在杭州磁记录设备厂名下划拨土地的产权证书编号；2020 年 3 月 23 日，已换发新的国有土地使用权租赁证书，编号如上表所示。

（二）租赁土地报告期（2017-2019年度）经营情况

信科资管拥有的《不动产权证书》编号为“浙（2020）杭州市不动产权第

0035657号”的宗地，土地面积为3,165.00平方米，地上无建筑物，作为停车场地使用，共有停车位91个；《不动产权证书》编号为“浙（2020）杭州市不动产权第0035691号”的宗地，土地面积为12,196.00平方米，其地上建有5项建筑物（建筑面积4,899.18平方米，其中4项建筑物未办理相关审批手续，建筑面积1,451.57平方米），目前对外租赁，其余空余土地作为停车场地使用，共有停车位139个。上述租赁土地对应的报告期（2017-2019年度）经营情况如下：

单位：万元

序号	承租人	证书编号	土地面积 (平方米)	建筑物面积 (平方米)	2017年度 收入	2018年度 收入	2019年度 收入
1	杭州信科资产管理有限公司	浙（2020） 杭州市不动产权第 0035657号	3,165.00	停车位91个	73.62	66.68	73.96
2		浙（2020） 杭州市不动产权第 0035691号	12,196.00	4,899.18平方米，停车位139个	279.43	266.92	342.66
收入小计					353.05	333.61	416.63
模拟净利润					126.14	118.61	147.82
年度净利润					3,717.41	3,733.37	3,727.29
占净利润比例					3.39%	3.18%	3.97%

注：由于东软股份及子公司在报告期内销售费用、管理费用等统一核算，无法单独区分，同时由于营业收入中商品销售收入占比较大且毛利低，故本次按上述租赁收入占营业收入（剔除商品销售收入）的比例乘以当年的净利润模拟得出净利润。

（三）租赁土地到期后续展的可能性

2020年3月4日，杭州市规划和自然资源局（作为甲方）与杭州信科资产管理有限公司（作为乙方）签署编号“3301062020A30001”及“3301062020A30002”的《杭州市国有土地使用权租赁合同书》（以下简称“《租赁合同》”），租赁年限为5年，自2020年3月4日至2025年3月3日。

根据《租赁合同》第十三条的约定，“本合同规定的租赁年限届满，乙方如

需继续使用该宗地，须在期满之日前 60 日向甲方提出续期申请，并在获准期后确定新的土地租赁年限和年租金及其他条件后，重新签订租赁合同，办理土地使用权变更登记手续。租赁期届满，乙方提出续期申请而甲方根据社会公共利益和实施城市规划需要没有批准续期的，土地使用权由甲方代表国家依法收回，但对地上建筑物及其他附着物，应当根据收回时地上建筑物、其他附着物的残余价值给予乙方相应补偿”。

根据《中华人民共和国土地管理法实施条例》第二十九条，国有土地租赁是国有土地有偿使用的方式之一。

根据国土资源部国土资发（1999）222 号《规范国有土地租赁若干意见》，国有土地租赁是指国家将国有土地出租给使用者使用，由使用者与县级以上人民政府土地行政主管部门签订一定年期的土地租赁合同，并支付租金的行为。国有土地租赁是国有土地有偿使用的一种形式，是出让方式的补充。当前应以完善国有土地出让为主，稳妥地推行国有土地租赁……国家对土地使用者依法取得的承租土地使用权，在租赁合同约定的使用年限届满前不收回；因社会公共利益的需要，依照法律程序提前收回的，应对承租人给予合理补偿。承租土地使用权期满，承租人可申请续期，除根据社会公共利益需要收回该幅土地的，应予以批准。

浙江省已颁布《浙江省国有土地租赁暂行办法》（省政府令第 162 号），自 2003 年 12 月 1 日起施行，适用于浙江省行政区域内的国有土地租赁活动。根据《浙江省国有土地租赁暂行办法》，除房地产开发项目外的经营性项目建设用地，可以通过租赁方式取得国有土地使用权。……浙江省国土资源行政主管部门负责本省行政区域内国有土地的租赁活动及监督管理；市、县国土资源行政主管部门负责本行政区域内国有土地的租赁活动及监督管理；市国土资源行政主管部门可以委托所辖区国土资源行政主管部门负责国有土地租赁的具体工作。……国有土地租赁年限届满后，承租人需要继续租赁土地的，应当在期限届满前 6 个月内申请续期。除根据社会公共利益需要收回租赁土地使用权外，承租人的续期申请应当予以批准。经批准续期的，承租人应当与出租人重新签订租赁合同，并办理租赁土地使用权登记。

基于上述，若杭州信科资产管理有限公司拟申请续期的，则根据《租赁合同》的约定以及《规范国有土地租赁若干意见》等相关规定，除非因社会公共利益和实施城市规划的原因以外，政府机关应当予以批准，杭州信科资产管理有限公司申请续期不存在实质法律风险，不存在重大不确定性，可以合理预期杭州信科资产管理有限公司能够持续、稳定地使用上述两宗租赁的土地使用权。

（四）土地租赁续展的风险防范措施

根据杭州信科资产管理有限公司出具的确认函：杭州信科资产管理有限公司在租赁期限内将切实履行《租赁合同》项下的各项义务，维护租赁关系的稳定性；在前述土地承租期限届满之前，杭州信科资产管理有限公司将根据实际经营需要，积极向主管部门申请租赁土地续期，并将根据《租赁合同》的约定以及相关法律法规的规定及时办理续期手续。

交易对方杭州信科、上市公司控股东西湖电子集团已针对租赁土地情况，出具承诺如下：本次交易完成后，如因标的公司持有或承租的国有土地使用权、房产事项因被主管部门认定违法违规（包括但不限于瑕疵房产被要求拆除、标的公司持有的国有土地使用权的地上建筑因土地用途原因无法继续用于对外租赁等经营业务、标的公司承租的国有土地使用权无法办理续租而影响生产经营等）导致相关房地产无法正常使用，由此给上市公司或标的公司生产经营造成实际经济损失，承诺各方根据所涉资产在本次交易经有权国有资产监督管理部门备案后的评估报告所对应的评估值或上市公司、标的公司实际受到的经济损失进行全额补偿。

（五）违约或协议提前终止的风险

此外，在《租赁合同》项下，杭州信科资产管理有限公司的主要义务为支付土地租金及按照规定使用租赁土地。因此，在杭州信科资产管理有限公司按时履行土地租金支付义务并按照现有情形使用租赁土地的情形下，杭州信科资产管理有限公司不存在《租赁合同》项下的违约风险；除非因社会公共利益和实施城市规划的原因以外，不存在合同无法续期或提前终止的重大风险。

二、无法续租对评估的影响

若上述两宗土地于 2025 年 3 月 4 日租赁到期后未续期，根据收益法预测，上述资产（包括附属的有证建筑物、停车位）产生的年租赁收入为 400.78 万元，参照收益法的评估方法测算其评估值约为 986.41 万元；本次收益法评估时在预测期末对无证建筑物产生的收入进行预测，将其确认为非经营性资产，按账面价值 86.49 万元确认评估值。综上，上述两宗土地如不能续签，将影响东软股份股东全部权益评估值 1,072.90 万元，占东软股份股东全部权益评估值的比例为 1.70%。

租赁土地实际使用方信科资管出具确认函，在前述土地承租期限届满之前，将根据实际经营需要，积极向主管部门申请租赁土地续期，并将根据《租赁合同》的约定以及相关法律法规的规定及时办理续期手续。

三、补充披露情况

公司已在《重组报告书》中“第四节 交易标的基本情况”之“一、东软股份”之“（四）东软股份主要资产的权属、负债及对外担保情况”之“1、主要资产及权属状况”之“（2）东软股份主要资产权属情况”之“②土地及权属状况”中对相关内容进行了补充披露。

四、中介机构核查意见

经核查，独立财务顾问、律师、会计师认为：1、到期后续签土地租赁协议风险涉及的土地面积、报告期经营情况已予以充分披露；2、根据现有土地租赁政策，信科资管两宗租赁土地到期后，除非因社会公共利益和实施城市规划的原因以外，不存在合同无法续期或提前终止的重大风险，同时对东软股份股东全部权益价值的影响较小，不会对本次交易产生重大实质性影响。

经核查，评估师认为：根据现有土地租赁政策，杭州信科资产管理有限公司两宗租赁土地到期后，除非因社会公共利益和实施城市规划的原因以外，不存在合同无法续期或提前终止的重大风险；同时，若租赁土地到期后无法续签

对东软股份股东全部权益价值的影响较小，不会对本次交易产生重大实质性影响。

反馈意见 18

18.请你公司：1) 补充披露东软股份折现率相关参数（无风险收益率、市场预期报酬率、 β 值、特定风险系数等）取值依据及合理性；2) 结合市场可比交易折现率情况，补充披露东软股份折现率取值的合理性。请独立财务顾问和评估师核查并发表明确意见。

回复：

一、补充披露东软股份折现率相关参数（无风险收益率、市场预期报酬率、 β 值、特定风险系数等）取值依据及合理性

（一）折现率计算模型

企业自由现金流评估值对应的是企业所有者的权益价值和债权人的权益价值，对应的折现率是企业资本的加权平均资本成本（WACC）。

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E + D} + K_d \times (1 - T) \times \frac{D}{E + D}$$

式中：WACC——加权平均资本成本；

K_e ——权益资本成本；

K_d ——债务资本成本；

T——所得税率；

D/E——目标资本结构。

债务资本成本 K_d 采用全国银行间同业拆借中心公布的 2019 年 12 月 20 日一年期贷款市场报价利率水平，权数采用企业同行业上市公司平均资本结构计算取得。

权益资本成本按国际通常使用的 CAPM 模型求取，计算公式如下：

$$K_e = R_f + \text{Beta} \times \text{ERP} + R_s$$

式中：Ke——权益资本成本

Rf——目前的无风险利率

Beta——权益的系统风险系数

ERP——市场的风险溢价

Rs——企业特定风险调整系数

（二）模型中有关参数的计算过程

1、无风险报酬率的确定

国债收益率通常被认为是无风险的，截至评估基准日，评估专业人员取中长期国债到期年收益率3.71%为无风险利率。

2、资本结构

通过“同花顺iFinD资讯”查询，沪、深两市相关上市公司至评估基准日资本结构如下表所示（下表中的权益E为基准日市值，其中限售流通股考虑了一定的折价因素）：

上市公司资本结构表

单位：万元

股票代码	股票名称	短期借款	一年内到期的非流动负债	长期借款	应付债券	D	E	资本结构 (D/E)
600064.SH	南京高科	340,500.00	-	-	-	340,500.00	1,951,249.39	17.45%
600082.SH	海泰发展	72,000.00	29,692.97	-	-	101,692.97	383,676.65	26.50%
600215.SH	长春经开	-	-	-	-	-	474,798.57	0.00%
600639.SH	浦东金桥	105,000.00	13,000.00	258,983.58	119,790.51	496,774.09	1,727,988.40	28.75%
600658.SH	电子城	-	45,136.93	48,919.86	284,277.78	378,334.58	1,263,863.62	29.93%
600663.SH	陆家嘴	931,463.00	220,532.98	1,074,674.89	550,000.00	2,776,670.87	8,031,429.17	34.57%
600895.SH	张江高科	79,400.00	8,000.00	113,000.00	445,034.46	645,434.46	2,614,424.27	24.69%

600604.SH	市北高新	45,600.00	52,060.00	334,122.24	312,641.76	744,424.00	1,433,244.10	51.94%
600648.SH	外高桥	484,265.75	90,750.00	94,276.51	299,677.92	968,970.18	1,874,699.36	51.69%
平均值								29.50%

由此可得公司目标资本结构的取值： $E/(D+E)$ 取77.22%， $D/(D+E)$ 取22.78%。

3、企业风险系数 Beta

通过“同花顺 iFinD”查询沪、深两地相关上市公司含财务杠杆的 Beta 系数后，通过公式 $\beta_u = \beta_l \div [1 + (1-T) \times (D \div E)]$ （公式中，T 为税率， β_l 为含财务杠杆的 Beta 系数， β_u 为剔除财务杠杆因素的 Beta 系数， $D \div E$ 为资本结构）对各项 beta 调整为剔除财务杠杆因素后的 Beta 系数，具体计算见下表：

剔除财务杠杆因素后的 Beta 系数表

序号	股票代码	股票名称	Beta（不剔除）	资本结构（D/E）	T	Beta（剔除）
1	600064.SH	南京高科	0.9812	17.45%	25.00%	0.8676
2	600082.SH	海泰发展	0.8493	26.50%	25.00%	0.7085
3	600215.SH	长春经开	1.0381	0.00%	25.00%	1.0381
4	600639.SH	浦东金桥	0.9706	28.75%	25.00%	0.7984
5	600658.SH	电子城	0.8307	29.93%	25.00%	0.6784
6	600663.SH	陆家嘴	0.9465	34.57%	25.00%	0.7516
7	600895.SH	张江高科	1.0383	24.69%	25.00%	0.8761
8	600604.SH	市北高新	1.0704	51.94%	25.00%	0.7703
9	600648.SH	外高桥	1.0025	51.69%	25.00%	0.7224
平均值						0.8013

通过公式 $\beta_l = \beta_u \times [1 + (1-t) D/E]$ ，计算被评估单位带财务杠杆系数的 Beta 系数。

由于被评估单位预测期的所得税率为 25%，故计算被评估单位带财务杠杆系数的 Beta 系数分别为 0.9786。

4、市场风险溢价 ERP

(1) 衡量股市 ERP 指数的选取

估算股票市场的投资回报率首先需要确定一个衡量股市波动变化的指数，中国目前沪、深两市有许多指数，评估专业人员选用沪深 300 指数为 A 股市场投资收益的指标。

(2) 指数年期的选择

本次对具体指数的时间区间选择为 2010 年到 2019 年。

(3) 指数成分股及其数据采集

由于沪深 300 指数的成分股是每年发生变化的，因此评估专业人员采用每年年末时沪深 300 指数的成分股。

为简化本次测算过程，评估专业人员借助同花顺 IFinD 资讯的数据系统选择每年末成分股的各年末交易收盘价作为基础数据进行测算。由于成分股收益中应该包括每年分红、派息和送股等产生的收益，因此评估专业人员选用的成分股年末收盘价是包含了每年分红、派息和送股等产生的收益的复权年末收盘价格，以全面反映各成分股各年的收益状况。

(4) 年收益率的计算采用算术平均值和几何平均值两种方法

① 算术平均值计算方法

设：每年收益率为 R_i ，则：

$$R_i = \frac{P_i - P_{i-1}}{P_{i-1}} \quad (i=1,2,3,\dots)$$

上式中： R_i 为第 i 年收益率

P_i 为第 i 年年末收盘价（后复权价）

P_{i-1} 为第 $i-1$ 年年末收盘价（后复权价）

设第 1 年到第 n 年的算术平均收益率为 A_i ，则：

$$A_i = \frac{\sum_{i=1}^n R_i}{N}$$

上式中： A_i 为第 1 年到第 n 年收益率的算术平均值， $n=1,2,3, \dots$

N 为项数

②几何平均值计算方法

设第 1 年到第 i 年的几何平均收益率为 C_i ，则：

$$C_i = \sqrt[i]{\frac{P_i}{P_0}} - 1 \quad (i=1,2,3,\dots)$$

上式中： P_i 为第 i 年年末收盘价（后复权价）

（5）计算期每年年末的无风险收益率 R_{fi} 的估算

为估算每年的 ERP，需要估算计算期内每年年末的无风险收益率 R_{fi} ，本次评估专业人员采用国债的到期收益率作为无风险收益率。样本的选择标准是每年年末距国债到期日的剩余年限超过 10 年的国债，最后以选取的全部国债的到期收益率的平均值作为每年年末的无风险收益率 R_{fi} 。

（6）估算结论

经上述计算分析，得到沪深 300 成分股的各年算术平均及几何平均收益率，以全部成分股的算术或几何平均收益率的加权平均数作为各年股市收益率，再与各年无风险收益率比较，得到股票市场各年的 ERP。由于几何平均收益率能更好地反映股市收益率的长期趋势，故采用几何平均收益率估算的 ERP 的算术平均值作为目前国内股市的风险收益率，即市场风险溢价为 6.04%。

5、 R_s —企业特定风险调整系数的确定

企业特定风险调整系数表示非系统性风险，是由于被评估单位特定的因素而要求的风险回报。与同行业上市公司相比，综合考虑被评估单位的企业经营规模、经营物业的地理位置、竞争优劣势、资产负债情况等，公司主要存在如下风险：

（1）管理风险

随着公司对外租赁规模的不断扩大，承租户数量也不断增加，特别是受托租赁物业的增加，拉长了公司的管理线，公司的管理人员相对有限，这会增加公司管理难度，从而给公司带来潜在的管理风险。

（2）主营业务同质化风险

目前公司的主营业务为物业租赁，业务单一，公司的发展与行业景气程度关系较为密切。若行业出现周期性低谷，公司经营将遭受较为严重的打击。

（3）规模较小的风险

东软股份目前以杭州东部软件园为主要载体。东部软件园区占地土地面积 5.47 万平方米，园区房产建筑总面积约 11.30 万平方米。公司的物业租赁规模相对目前杭州市不断涌现的特色产业园区来说相对较小，在招揽优质的软件类企业及高新技术企业、抵御经济风险等方面还存在一定的差距。

经综合分析，取企业特定风险调整系数为 1%。

（三）WACC 的计算

1、权益资本成本 K_e 的计算

$$\begin{aligned} K_e &= R_f + \beta \times ERP + R_s \\ &= 3.71\% + 0.9786 \times 6.04\% + 1.0\% \\ &= 10.63\% \end{aligned}$$

2、债务资本成本 K_d 计算

债务资本成本 K_d 采用全国银行间同业拆借中心公布的 2019 年 12 月 20 日一年期贷款市场报价利率水平 4.15%。

3、加权资本成本 WACC 计算

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E+D} + K_d \times (1-T) \times \frac{D}{E+D}$$

$$= 10.63\% \times 77.22\% + 4.15\% \times (1-25\%) \times 22.78\%$$

$$= 8.92\%$$

二、结合市场可比交易折现率情况，补充披露东软股份折现率取值的合理性。

经查询，上市公司近年收购的类似交易标的的折现率情况如下：

证券名称	交易标的	资产评估基准日	折现率
通产丽星	力合科创集团有限公司	2018年12月31日	9.37%
上海临港	上海科技绿洲发展有限公司	2018年6月30日	8.00%
上海临港	上海漕河泾开发区创新创业园发展有限公司	2018年6月30日	8.00%
中粮地产	北京中粮广场发展有限公司	2017年12月31日	8.73%
深赛格	深圳市赛格康乐企业发展有限公司	2016年3月31日	8.80%
深赛格	深圳市赛格创业汇有限公司	2016年3月31日	8.50%
平均值			8.57%
本次交易折现率			8.92%

资料来源：各上市公司公告

近年市场可比交易的折现率区间为 8.0%-9.37%，平均值为 8.57%，本次评估选取的折现率为 8.92%，东软股份的折现率介于可比交易确定的折现率区间内，其折现率取值较为合理。

三、补充披露情况

公司已在《重组报告书》中“第五节 标的资产的评估情况”之“一、东软股份评估情况”之“（三）收益法评估情况”之“3、收益法计算及分析过程”之“（2）折现率的确定”中对东软股份折现率相关参数（无风险收益率、市场预期报酬率、 β 值、特定风险系数等）取值依据及合理性的相关内容进行了补充披露。

公司已在《重组报告书》中“第五节 标的资产的评估情况”之“四、本次

交易定价的公平合理性分析”之“(十)结合市场可比交易折现率情况,东软股份折现率取值的合理性分析”中对东软股份折现率取值的合理性分析的相关内容进行了补充披露。

四、中介机构核查意见

经核查,独立财务顾问、评估师认为:折现率相关参数包括无风险收益率、市场期望报酬率、 β 值、特定风险系数等各项参数的取值依据充分并具合理性。通过获取的市场可比交易的折现率情况进行分析,东软股份的折现率介于可比交易确定的折现率区间内,具有合理性。

反馈意见 19

19.请你公司补充披露,本次交易标的资产是否已经根据 2017 年财政部发布修订的《企业会计准则第 14 号—收入》(以下简称新收入准则)确认收入。如未适用,请你公司补充披露本次交易完成后,标的资产纳入上市公司合并报表并适用新收入准则对标的资产业绩的影响情况,包括但不限于具体影响的金额及原因等。请独立财务顾问、会计师和评估师核查并发表明确意见。

回复:

一、本次交易完成后,标的资产纳入上市公司合并报表并适用新收入准则对标的资产业绩的影响情况,包括但不限于具体影响的金额及原因等

交易标的资产尚未根据 2017 年财政部发布修订的《企业会计准则第 14 号—收入》(以下简称新收入准则)确认收入,标的资产报告期内收入确认方式如下:

标的公司	业务类别	收入确认方式
杭州东部软件园股份有限公司	房屋租赁业务[注]	在合同约定的租赁期限内,每月月末结转当月租金至主营业务收入。
	商品销售业务	1、公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方; 2、公司既没有保留与所有权相

		联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；3、收入的金额能够可靠地计量；4、相关的经济利益很可能流入企业；5、相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时。
	管理咨询业务	按协议约定方式收取咨询管理费，确认管理咨询费收益。
	物业管理业务	在合同约定的期限内，每月月末结转当月物业管理费确认主营业务收入。
	水电空调费业务	按照在租户安装的水电表的抄表数对客户发出催款单，确认水电空调费收入
杭州诚园置业有限公司	房地产销售	在开发产品已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，即开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再对该项目实施继续管理权和实际控制权，相关的收入已经收到或取得了收款的证据，并且该项目有关的成本能够可靠的计量时，确认销售收入的实现。

注：根据新收入准则规定，租赁准则规范的房屋租赁业务收入确认适用租赁准则，标的资产的房屋租赁业务为经营租赁，收入确认方式未发生重大变化。

新收入准则要求企业在履行了合同中的履约义务，即客户取得相关商品（或服务）控制权时确认收入，标的资产报告期内收入确认条件、时点、金额与新收入准则确认模型基本一致，适用新收入准则对标的资产业绩无重大影响。本次交易完成后，标的资产纳入上市公司合并报表并适用新收入准则对标的资产业绩亦无重大影响。

二、补充披露情况

公司已在《重组报告书》中“第十三节 其他重要事项”之“二十一、本次交易完成后，标的资产纳入上市公司合并报表并适用新收入准则对标的资产业绩的影响情况，包括但不限于具体影响的金额及原因等”中对相关内容进行了补充披露。

三、中介机构核查意见

经核查，独立财务顾问、会计师、评估师认为：交易标的资产尚未根据新收入准则确认收入，标的资产报告期内收入确认条件、时点、金额与新收入准

则确认模型基本一致，适用新收入准则对标的资产业绩无重大影响；本次交易完成后，标的资产纳入上市公司合并报表并适用新收入准则对标的资产业绩亦无重大影响。

（本页以下无正文）

（此页无正文，为《数源科技股份有限公司关于对<中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书[200653号]>的回复说明》之签署页）

数源科技股份有限公司

2020年5月21日