

关于对数源科技股份有限公司的重组问询函

许可类重组问询函（2019）第 12 号

数源科技股份有限公司董事会：

2019 年 4 月 17 日，你公司直通披露了《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“报告书”）。我部对上述披露文件进行了事后审查，现将意见反馈如下：

1. 报告书显示，标的公司数源软件园（释义同报告书，下同）主要资产为其所持有的教工路 1 号土地及房屋，并由该公司经营管理；所持土地面积 5.14 万平方米，拥有地上证载建筑总面积 5.88 万平方米。除目前部分对外出租，其余均为你公司、你公司控股股东西湖电子集团及关联方使用；数源软件园注入你公司后，除沿街商用房产、西湖电子集团及关联方现行实际使用的房产继续出租外，其余大部分主要用于你公司打造新兴产业办公中心、研发中心、人工智能研究中心，截止评估基准日，未对供西湖电子集团等关联方使用的部分房产收取租金，本次评估假设基准日后关联方租赁部分按现状持续使用，并按照租赁面积和市场租金水平收取租金。请你公司：

（1）补充披露截至目前数源软件园供你公司、西湖电子集团和关联方使用以及对外出租的详细情况，包括但不限于使用主体、使用面积、所占总面积比例、租赁价格及其确定依据、租赁期限、你公司有关的信息披露及审议程序（如适用）等，本次交易作价是否充分考虑出租事项的影响；当中，应说明是否存在你公司无偿使用情形，如

是，说明具体情况及理由；如否，说明你公司租赁合同的执行和款项支付的情况，你公司相关应收应付往来款项余额，租赁价格与第三方价格的差异（如有）及合理性，本次交易对该等租赁合同的执行及已支付的租金（如有）的影响；

（2）结合与数源软件园现有使用状况的对比，说明你公司未来对数源软件园的使用规划概况，包括但不限于使用主体的变化、使用面积的变化、相关建（构）筑物拟保留或拆除的情况等，并说明使用规划对数源软件园现有租赁主体的影响，是否涉及违约及搬迁补偿等情形，如是，请说明相关主体应承担的责任及对本次交易的影响；

（3）补充披露本次交易完成后，数源软件园土地房屋对西湖电子集团及其关联方的出租计划，拟出租价格与数源软件园当前租赁价格是否存在重大差异；

（4）结合你公司对数源软件园的历史使用成本、本次交易成本、未来使用规划等因素，量化分析本次交易的必要性，是否有利于保护上市公司利益及中小投资者的合法权益。

请独立财务顾问对上述问题进行核查并发表明确意见。

2. 报告书显示，你公司使用发行股份及支付现金作为本次交易对价的支付方式，其中你公司发行股份支付交易对价 50,000 万元，现金支付交易对价 50,232.38 万元，拟通过募集配套资金不超过 50,000 万元用以支付现金对价。

请你公司结合主营业务情况，说明本次交易是否以购买土地储备为主要目的，是否符合当前相关法规、房地产行业监管政策等的规定；并在函询控股股东的基础上，补充披露西湖电子集团获得本次交易现金对价款的具体用途，是否用于自身或下属公司（含你公司）的房地

产开发项目。

请独立财务顾问和律师就上述问题进行核查并发表明确意见。

3. 根据披露文件，你公司于 2016 年实施非公开发行，募集资金净额 26,712.16 万元，主要投向汽车（含新能源汽车）智能终端及城市交通信息化平台项目以及智慧社区建筑楼宇智能化项目，截至 2018 年 12 月 31 日，前述募投项目的进度分别为 24.96% 和 18.49%，因实际执行过程中受到缺少开展研发所需的办公载体等多方面因素影响，无法在计划时间内推动募投项目达到预定可使用状态，你公司拟对前述募投项目的实施进度进行调整，预计项目达到预定可使用状态的时间为 2020 年 12 月 31 日。报告书显示，本次注入的房屋土地可解决前次非公开募投项目用地问题。

请你公司说明相关募投项目已投入资金的使用情况，包括但不限于设备购买、厂房建设等，并说明募投项目相关投资进度较慢的原因，本次交易对募投项目进展的影响。

请独立财务顾问进行核查并发表明确意见。

4. 报告书显示，本次交易的业绩补偿期限为本次重组完成当年及其后两个会计年度，西湖电子集团承诺标的公司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 13,810.69 万元，同时，在本次重大资产重组业绩承诺期间每一年末，上市公司应聘请审计机构对标的资产进行减值测试，如标的资产发生减值的，西湖电子集团应当向上市公司补偿股份，不足部分以现金方式补偿；本次基于承诺及减值测试合计的补偿股份数量不超过西湖电子集团本次以资产认购的股份总数。标的公司 2017 年与 2018 年实现的归母净利润分别为 185.69 万元及 -461.92 万元，扣非后的净利润分别为 77.81 万元及 -569.47 万

元。

请你公司：

（1）明确交易对方所承诺净利润的具体含义，是否应扣除非经常性损益，如否，请说明相关承诺是否符合《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；

（2）补充披露本次业绩承诺采用合计数的原因及其合理性，是否有利于保护上市公司利益及中小股东合法权益；

（3）详细说明标的资产 2018 年业绩较 2017 年有较大程度下滑的原因及合理性，并结合标的公司历史业绩、未来发展预期、所处行业发展情况、所在地市场环境等因素说明本次业绩承诺金额的预测依据、计算过程、金额合理性及可实现性，相关安排是否有利于保护上市公司利益及中小股东合法权益；

（4）补充披露本次业绩承诺是否考虑了未来数源软件园向西湖电子集团及其关联方收取租金及其他关联交易带来的影响，如是，说明其合理性；

（5）补充披露减值补偿中应补偿现金数的计算方法及公式；

（6）结合有关现金补偿的安排，说明业绩补偿及减值补偿是否充分覆盖本次的交易作价，如否，请说明相关安排的合理性，是否有利于保护上市公司利益及中小股东合法权益；

（7）说明西湖电子集团在承诺期对重组中获得的、约定用于承担业绩补偿义务的股份是否存在质押安排，如是，请补充披露西湖电子集团的保障安排，包括但不限于根据证监会《关于业绩承诺方质押对价股份的相关问题与解答》的要求作出相关承诺等。

请独立财务顾问就上述问题进行核查并发表明确意见。

5. 报告书显示，2016年2月，经市国资委简复〔2016〕第12号批复，杭州市人民政府国有资产监督管理委员会同意以2016年3月31日为基准日，将教工路1号地块及地上现有房屋建筑物、设备等无偿划转至西湖电子集团全资子公司数源软件园。

请你公司补充披露上述无偿划账的交易背景、目的及具体情况。

6. 报告书显示，数源软件园有两处房产尚在办理房屋产权证书之中，目前已取得《新建房屋楼盘表确认单》。

请你公司说明上述事项截至目前的进展，权属瑕疵对本次交易及评估作价的影响情况。

7. 报告书显示，截至报告书签署日，数源软件园及其分公司云栖客栈所取得资质中，物业服务企业资质证书将于2019年5月10日到期，食品经营许可证将于2023年3月7日到期，卫生许可证将于2022年3月29日到期。

请你公司补充披露相关资质到期后的安排，是否存在展期风险，如是，说明对本次交易及评估作价的影响，相关方拟采取的措施。

请律师进行核查并发表明确意见。

8. 报告书显示，标的公司存在关联方拆借资金、关联担保以及关联交易的情形。

请你公司：

(1) 以汇总列表的形式补充披露截至目前标的公司与你公司、西湖电子集团及其关联方的各项资金往来情况，包括但不限于关联方名称、关联关系、资金往来性质、发生原因、涉及金额等；

(2) 补充披露截至目前数源软件园与关联方资金往来的收付情况及安排，说明本次评估是否充分考虑了相关应收应付关联方款项的

影响,本次交易完成后是否可能构成非经营性资金占用以及相应的清偿安排;

(3) 补充披露本次交易完成后,标的公司对西湖电子集团的关联担保是否仍然存在,如是,请说明对相关担保合同的具体安排并补充履行相关审议程序。

请独立财务顾问对上述问题进行核查并发表明确意见。

9. 报告书显示,西湖电子集团控制的东软股份主要业务为科技园区办公的租赁。

请你公司结合控股股东及其关联方的主营业务情况,分析说明本次交易完成后是否存在新增同业竞争的情形,如是,说明其合法合规性。

请独立财务顾问进行核查并发表明确意见。

10. 报告书显示,本次交易使用资产基础法对标的资产(含诚园置业)的应收账款及其他应收款进行评估时,均将已计提的坏账准备评估为零。

请你公司结合相关坏账准备的计提政策及其适当性、欠款方及其关联关系、应收账款发生的背景、账龄结构等,说明评估取值为零的合理性,是否真实反映标的资产的实际情况。

请独立财务顾问及评估机构核查并发表明确意见。

11. 报告书显示,本次交易对数源软件园投资性房产中的建(构)筑物使用成本法进行评估,其中合计评估价值为 7,817.15 万元,评估增值 6,795.49 万元,增值率为 665.14%。

请你公司:

(1) 补充披露确定重置价值时使用的类比建筑物、评分结果、

调整系数等关键参数选取的依据及其合理性，是否真实反映该等建（构）筑物的实际状况；

（2）以汇总列表的形式补充披露数源软件园所有建（构）筑物的账面价值、评估价值、增值情况及增值原因，当中应特别列明该等建（构）筑物的产权情况，评估中是否充分考虑了产权瑕疵的影响，如否，说明原因及合理性；

（3）结合相关建（构）筑物本次交易后拟保留或拆除的规划情况，说明本次评估是否充分考虑未来规划对该等建（构）筑物的影响及评估方法选取的合理性，交易作价是否包含拟拆除建（构）筑物，如是，说明原因及其合理性，是否有利于保护上市公司利益和中小股东合法权益；

（4）结合相关建（构）筑物的实际用途，分析说明在确定重置价值时考虑开发利润的原因及合理性。

请财务顾问及评估机构就上述问题进行核查并发表明确意见。

12. 报告书显示，本次评估对杭州市西湖区教工路 1 号宗地的土地使用权采用市场法进行评估，其中评估价值 84,572 万元，评估增值 64,344.08 万元，增值率 318.10%。

请你公司：

（1）结合比较样本的土地用途、宗地位置、土地面积、交易时间等，说明 3 宗比较样本选取的原因、适当性及充分性；

（2）结合评估对象和比较样本在各因素上的差异程度，说明相关评分结果、修正系数的确定依据及其合理性，当中应重点说明交易日期、容积率、规划土地用途等的比较情况，是否真实反映了评估对象的实际情况。

请财务顾问及评估机构就上述问题进行核查并发表明确意见。

13. 报告书显示，资产基础法评估中，标的公司其他无形资产评估价值为 287,810.00 元，评估增值 202,945.00 元，增值率为 239.14%。

请你公司补充披露其他无形资产增值率较高的原因及其合理性。请评估机构核查并发表明确意见。

14. 报告书显示，本次交易同时采取了收益法对标的资产进行评估，数源软件园股东全部权益价值采用收益法评估的结果为 69,000 万元。

请你公司：

(1) 结合标的资产未来经营情况、所处行业的发展情况、历史业绩等，补充披露对标的资产未来主要财务数据预测的依据及合理性，是否充分考虑了未来数源软件园使用规划以及诚园置业正在开发的商服项目的影响；

(2) 补充披露评估对象权益资本的预期市场风险系数及特定风险调整系数等关键参数的计算过程、选取依据及其合理性；

(3) 补充披露非经营性资产的增值情况、增值原因及其合理性、评估方法等。

请独立财务顾问及评估机构对上述问题进行核查并发表明确意见。

15. 报告书显示，本次交易采用假设开发法对诚园置业可售部分进行评估，其中通过该项目与周边房产的地理位置、商业繁华程度、景观、公共交通、物业类型、销售模式等因素进行比较并结合土地市场、房地产市场的现状，综合分析确定近江地块商务楼销售均价（含税）为 32,000.00 元/平方米，车位均价（含税）30 万元/个；采用成

本法对自持部分进行评估，其中自持部分开发成本的评估价值为19,909万元。

请你公司：

（1）结合可售部分比较样本的地理位置、销售时间、项目性质等因素，补充披露该等比较样本选取的适当性和充分性；

（2）结合与比较样本的对比情况，补充披露近江地块商务楼销售均价及车位均价的评估过程，当中应说明相关评分结果、修正系数等关键参数的确定依据及其合理性；

（3）补充披露可售部分销售费用、管理费用按预计（不含税）销售收入的2%确定的原因、依据及其合理性；

（4）结合宗地比较样本的土地用途、宗地位置、土地面积、交易时间等，补充说明3宗比较样本选取的原因、适当性及充分性；

（5）结合评估对象和宗地比较样本在各因素上的差异程度，说明相关评分结果、修正系数的确定依据及其合理性，是否真实反映了评估对象的实际情况；

（6）说明本次评估对可售部分及自持部分使用的评估方法存在差异的原因及其合理性；

（7）补充披露近江单元地块商服用地招拍挂的详细情况，包括但不限于拍得时间、成交金额等，并结合相关情况说明本次评估中相关土地使用权与前期竞拍价格之间的差异及其合理性。

请独立财务顾问及评估机构对上述问题进行核查并发表明确意见。

16. 报告书显示，本次交易使用收益法对诚园置业进行评估，诚园置业的股东全部权益价值为39,660万元。

请你公司：

(1) 结合未来经营情况、所处行业的发展情况、所在地市场环境等因素，说明对诚园置业未来主要财务数据预测及预测期确定的依据与合理性；

(2) 补充披露评估对象企业风险系数以及企业特定风险调整系数等关键参数的计算过程、选取依据及其合理性，当中应重点说明无风险报酬率与采取收益法对数源软件园进行评估时使用的无风险报酬率存在的差异及其合理性。

请独立财务顾问及评估机构就上述问题进行核查并发表明确意见。

17. 报告书显示，近江地块商务楼项目土地面积 5,376 平方米，总建筑面积 41,114 平方米，其中可售面积 13,160.2 平方米，可售车位 115 个，公司自持面积 13,719.80 平方米，自持车位 119 个。

请你公司：

(1) 补充披露近江地块商务楼项目自持部分未来的使用规划，是否符合相关法规和国家、地方房地产调控政策，是否涉及新增关联交易，是否符合公司现有业务规划，如否，请说明对你公司有关业务的影响；

(2) 结合该项目的使用计划及销售计划，说明采取资产基础法而非收益法作为诚园置业全部权益价值最终评估结果的原因及其合理性，是否有利于保护上市公司利益及中小股东合法利益。

请独立财务顾问及评估机构对上述问题进行核查并发表明确意见。

18. 报告书显示，云栖客栈分公司与杭州长运绿云置业有限公司

签订了房屋租赁合同，约定以 300 万元/年的价格租赁西湖区云栖小镇 6,235 平方米的精装修房产用于酒店经营，租赁期从 2018 年 10 月 10 日至 2019 年 10 月 9 日，本次收益法评估对该合同的相关收益在合同期内进行了考虑，未考虑到期续签事项对评估结论的影响。

请你公司结合云栖客栈分公司未来的规划情况，补充披露未考虑到期续签事项的原因及其合理性，对评估结果的影响。

请独立财务顾问及评估机构进行核查并发表明确意见。

19. 请你公司根据《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》（以下简称《26 号准则》）第十六条第（六）项的要求，补充披露标的资产报告期内非经常性损益的构成及原因，并说明扣除非经常性损益后净利润的稳定性，非经常性损益是否具备持续性。

20. 请你公司根据《26 号准则》第十九条的要求，补充披露标的公司与承租人签署相关房产租赁合同的主要内容。

21. 请你公司根据《26 号准则》第二十四条第（六）项以及第二十五条第（七）项的要求，补充披露标的资产评估基准日至重组报告书签署日的重要变化事项及对评估或估值结果和交易作价的影响。

22. 请你公司根据《26 号准则》第五十四条第（二）项的要求，补充披露市盈率分析情况。

23. 请你公司根据《26 号准则》第二十一条第（七）项的要求，补充披露公司董事、监事、高级管理人员和核心技术人员及其他主要关联方或持有拟购买资产 5%以上股份的股东在前五名供应商或客户中所占的权益（如有）。

请你公司及相关机构就上述问题做出书面说明，并在 2019 年 4

月 29 日前将有关说明材料报送我部,并及时履行相应信息披露义务。

特此函告

深圳证券交易所

公司管理部

2019 年 4 月 22 日