

# 关于对北京宇信科技集团股份有限公司的关注函

创业板关注函（2022）第 225 号

## 北京宇信科技集团股份有限公司董事会：

2022 年 4 月 28 日，你公司披露了《关于购买办公楼暨关联交易的公告》，拟以自有资金购买珠海宇诚信科技有限公司（以下简称“珠海宇诚信”）拥有的位于珠海市横琴新区金字街 19 号宇信大厦 A 座 13-20 层办公楼，建筑面积 7,817.33 平方米，于 2021 年 5 月 8 日建成，用途为写字楼，主要为满足公司日常办公使用。标的房产单价为人民币 3 万元（含税）每平方米，本次交易价格为 23,451.99 万元。截止评估基准日 2022 年 3 月 31 日宇信大厦 A 座 13-20 层办公楼账面值为 13,957.51 万元，评估值为 23,550.05 万元，增值率 68.73%。你公司控股股东珠海宇琴鸿泰信息咨询有限公司（以下简称“宇琴鸿泰”）持有珠海宇诚信 74.19% 的股权。本次交易构成关联交易，不构成重大资产重组。请你公司核实并说明以下情况：

1. 2020 年 12 月 9 日，你公司放弃珠海宇诚信增资优先认缴出资权，对其持股比例由 70% 下降至 47.22%。2021 年 4 月 26 日你公司将所持珠海宇诚信 47.22% 股份以 14,000 万元交易对价出售给控股股东宇琴鸿泰，主要为处置公司上市前留存的房地产开发项目。珠海宇诚信截至 2020 年 4 月 30 日的净资产为 6,884.98 万元，评估值为 19,225.42 万元，增值率为 179.24%。2021 年年报显示，你公司报告

期内因租赁珠海宇诚信珠海办公区确认使用权资产 1,872.49 万元。请你公司：

(1) 说明该房产性质是否为商业类地产，未来对该房产的使用计划以及用于日常生产经营使用面积的比例，并结合珠海地区业务发展情况、业务拓展需求、人员配置、服务人员数量及目前场地租赁情况等，说明购置标的房产的原因及必要性，未继续采用租赁方式满足办公场地需求的原因。

(2) 说明 2020 年 12 月 9 日无偿放弃珠海宇诚信增资优先认缴出资权的原因和目的，是否损害上市公司的利益；并结合截至 2021 年 4 月 26 日宇信大厦的建设进展及公允价值，说明你公司向宇琴鸿泰出售珠海宇诚信 47.22% 股份的交易作价是否公允。

(3) 结合公开市场可比建筑物交易价格，进一步量化分析本次房产交易价格是否公允。

(4) 说明你公司在宇信大厦建成前夕将珠海宇诚信 47.22% 转让给控股股东，并在宇信大厦建成后的较短期限内将部分楼层购回的原因及主要考虑。

(5) 结合前述回复，说明前次放弃认缴出资权和股权转让与本次购回房产是否构成一揽子交易，是否存在向控股股东输送利益的情形。

请保荐机构核查并发表明确意见。

2. 2021 年 9 月 13 日珠海宇诚信与平安银行股份有限公司北京分行签订了抵押担保合同，以珠海宇诚信所持有的不动产-房产、土地为珠海宇诚信借款提供抵押担保，抵押最高金额为 120,040.00 万元，

保证期限自 2021 年 9 月 13 日至 2026 年 9 月 13 日止，本次交易标的权属状况为已质押。请你公司结合珠海宇诚信目前经营情况、财务状况等，补充说明本次交易标的解除质押的具体安排、资金来源，标的产权是否清晰，权属抵押事项是否会导致交易过户存在实质性障碍。

3. 2022 年第一季度报告显示，截至 2022 年第一季度末你公司货币资金余额为 184,974.76 万元。2022 年 1 月，你公司向特定对象发行股票募集资金净额为 110,637.16 万元。请你公司结合目前货币资金状况、日常营运资金需求、人员成本等固定资金支出、未来资金支出安排与偿债计划、融资渠道和能力等，说明本次交易完成后货币资金余额是否能够满足经营需求，是否存在变相使用募集资金支付本次交易价款的情形。

我部对此表示关注。请你公司就上述事项做出书面说明，在 2022 年 5 月 8 日前将有关说明材料报送我部并对外披露，并抄送北京证监局上市公司监管处。同时，提醒你公司：上市公司必须按照国家法律、法规和《深圳证券交易所创业板股票上市规则》，认真和及时地履行信息披露义务。上市公司的董事会全体成员必须保证信息披露内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并就其保证承担个别和连带的责任。

特此函告。

创业板公司管理部

2022 年 4 月 29 日

