



中汇会计师事务所(特殊普通合伙)
Zhonghui Certified Public Accountants LLP

地址 (Add) : 中国杭州市钱江新城新业路8号UDC时代大厦A座6层
邮编 (P.C) : 310016
电话 (Tel) : 0571-88879999
传真 (Fax) : 0571-88879000
www.zhcpa.cn

关于数源科技股份有限公司
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)回复的专项说明



关于数源科技股份有限公司 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)回复的专项说明

中汇会专[2020]3750 号

中国证券监督管理委员会：

根据贵会 2020 年 4 月 28 日下发的数源科技股份有限公司《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》(200653 号)(以下简称反馈意见)的要求，我们作为数源科技股份有限公司(以下简称公司或数源科技公司)的申报会计师，对反馈意见中需要会计师发表意见的问题进行了审慎核查，现回复如下：

反馈意见 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技术股份有限公司。

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、会计师核查意见

经核查，我们认为：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

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 年收入	2018 年收入
信科资管	384.56	239.25
东部网科	116.65	112.93
东软物业	-	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及相关场地的管理、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

截止 2019 年 12 月 31 日,东软股份控股及参股的各子公司/合伙企业经营情况如下表所示:

序号	公司名称	股权关系	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	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	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
3	杭州东软物业管理有限公司	控股子公司	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	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	对外投资孵化服务	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	对外投资孵化服务	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	对外投资孵化服务	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	对外投资孵化服务	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	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	对外投资孵化服务	营业收入为 0 万元, 净利润为-140.47 万元

如上表所示, 除 5 家公司/合伙企业从事对外投资孵化服务外, 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。东软股份从事对外投资孵化服务的下属企业情况如下所述:

1、东软股份从事对外投资孵化服务的下属企业情况

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)), 以下简称: “东部投资合伙”) 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) 主营业务与对外投资孵化服务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。

前述涉及对外投资孵化服务业务的 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)的普通合伙人。

(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”)属于对外投资孵化服务类有限公司。

2、东软股份从事对外投资孵化服务的下属企业实际经营情况

东软股份从事对外投资孵化服务的下属企业在报告期内实际经营情况如下：

单位：万元

名称	投资比例	截止 2019 年 12 月 31 日的 账面价值	2019 年		2018 年	
			营业收入	净利润	营业收入	净利润
杭州东部投资合伙企业(有限合伙)	59.00%	5,900.00	-	27.07	-	-181.92
浙江东部汇创投资管理有限公司	40.00%	388.79	93.20	-32.29	97.09	8.94
东部众创(杭州)投资管理有限公司	40.00%	370.04	211.67	74.48	211.75	46.45
杭州东部科技投资有限公司	30.00%	134.98	-	-37.61	-	-54.43
杭州东汇创智投资合伙企业(有限合伙)	20.00%	946.15	-	-140.47	-	-128.80
合计		7,739.96	304.87	-108.82	308.84	-309.76

上述 5 家从事对外投资孵化服务的下属企业 2019 年营业收入合计占当年东软股份合并营业收入 1.44%，2018 年营业收入合计占当年东软股份合并营业收入 1.48%。从事投资孵化服务的下属企业总体占比较小，对东软股份经营业绩影响较小。

(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、东软股份下属企业从事对外投资孵化服务的原因及背景

(1)政策支持园区孵化优质中小企业

近年来，为鼓励中小企业成长发展，国家先后出台了多项专项政策和鼓励措施以推动园区孵化产业，鼓励各地政府以设立产业引导基金、天使基金等形式，一方面扶持中小企业快速发展，另一方面优化各地产业结构，促进产业升级。具体如下：

时间	部门	政策名称	主要内容
2014年10月	国务院	《关于扶持小型微型企业健康发展的意见》	加大中小企业专项资金对小微企业创业基地(微型企业孵化园、科技孵化器、商贸企业集聚区等)建设的支持力度。鼓励大中型企业带动产业链上的小型微型企业，实现产业集聚和抱团发展；鼓励各级政府设立的创业投资引导基金积极支持小型微型企业。积极引导创业投资基金、天使基金、种子基金投资小型微型企业。
2015年3月	国务院办公厅	《关于发展众创空间推进大众创新创业的指导意见》	加快发展创业孵化服务，做大做强众创空间，完善创业孵化服务。引导和鼓励各类创业孵化器与天使投资、创业投资相结合，完善投融资模式。…引导和鼓励国内资本与境外合作设立新型创业孵化平台，引进境外先进创业孵化模式，提升孵化能力。
2017年7月	国务院	《关于强化实施创新驱动发展战略进一步推进大众创业万众创新深入发展的意见》	鼓励大型企业全面推进“双创”工作，建设“双创”服务平台与网络，开展各类“双创”活动，推广各类大型企业“双创”典型经验，促进跨界融合和成果转化。
2018年5月	科技部、全国工商联	《关于推动民营企业创新发展的指导意见》	加快发展科技企业孵化器、加速器、众创空间、星创天地等创新创业孵化载体，提高为民营小微企业的公共服务能力。支持行业龙头民营企业围绕主营业务，创新模式，建立一批特色鲜明、创客云集、机制灵活的专业化众创空间。建立民营企业双创导师队伍，开展灵活多样的创新创业服务。

东软股份所运营的杭州东部软件园系杭州市优质园区之一，园区内有较多的质地优秀的中小企业。2015年9月，为充分利用东部软件园的“产业集聚”优势，同时也积极响应国家号召，杭州高新区(滨江)发展改革和经济局、杭州高新风险投资有限公司(杭州高新创业投资有限公司的前身)与东软股份、东部众创(杭州)投资管理有限公司签订战略合作协议，共同打造“园区平台+产业投资+产业发展”的高效运营平台，推进区域内科技型创业企业的快速集聚和成长，此后于2016年1月正式合伙成立杭州东部投资合伙企业(有限合伙)。

(2)东软股份下属企业从事对外投资孵化业务属于园区孵化器的自然延伸，有利于扶持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投资孵化服务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，一方面有利于扶持有发展潜力的实体经济，另一方面，有利于提升园区综合服务水平、推动园区产业升级、吸引业内优质企业入驻园区，最终促进公司主营业务发展。

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。

东软股份以自有资金参股下属对外投资孵化服务企业的主要目的是基于自身战略规划，为拓展公司业务及客户范围寻求机遇，了解新兴行业的前沿发展，增强园区竞争力；下属参股的对外投资孵化服务企业的投资对象亦主要面向中小初创企业，在扶持中小企业的同时，也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。且东软股份作为有限合伙人或有限公司股东以其直接出资为限对该等企业承担有限责任。

(3) 园区类同行业上市公司从事对外投资进行产业孵化现象较为普遍

受政策鼓励及园区企业天然的产业集聚优势影响，园区类上市公司拓展园区产业孵化现象较为普遍，也是近年来扶持实体经济，资本脱虚向实的重要体现。与同行业园区类上市公司相比，东软股份对外投资金额与相应的投资收益金额均较小。

单位：万元

证券代码	证券名称	投资收益		对外投资 注 1	
		2019 年	2018 年	2019 年	2018 年
600648. SH	外高桥	1,769.63	44,758.21	166,365.84	122,503.64
600604. SH	市北高新	14,248.32	43,202.72	208,717.20	192,975.46

600895.SH	张江高科	51,321.53	62,640.78	560,430.89	530,832.10
600663.SH	陆家嘴	60,121.91	155,563.01	1,565,850.32	1,582,903.93
600658.SH	电子城	332.05	237.53	33,777.02	28,099.44
600639.SH	浦东金桥	3,724.28	14,519.11	233,213.63	138,896.82
600215.SH	*ST 经开	5,372.76	10,903.30	-	-
600082.SH	海泰发展	70.20	9.49	-	-
600064.SH	南京高科	140,565.28	59,830.91	1,323,206.37	996,172.31
600848.SH	上海临港	36,595.24	10,933.75	216,294.13	186,188.66
002243.SZ	力合科创(通产丽星收购之标的)注2	2,792.27	12,735.85	217,098.45	183,001.74
平均值 注2		31,412.12	40,259.88	430,785.54	377,857.24
东软股份		370.85	314.17	26,718.1	18,581.44

注1：对外投资科目包含可供出售金融资产金额/其他权益工具/其他非流动金融资产/交易性金融资产、长期股权投资、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产；

注2：通产丽星收购之标的力合科创2019年数据为2019年1-6月/2019年6月30日数据，因此平均值未将其计算在内。

2、东软股份下属企业从事对外投资孵化服务与传统创业投资的区别

(1) 资金来源不同

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“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。

东软股份参股其他 4 家从事对外投资孵化业务的企业资金均来源于自有资金。

(2) 对外投资项目以孵化为主

报告期内，东软股份对外投资的时间、成本、截止 2019 年 12 月 31 日的账面价值和评估价值情况如下：

单位：万元						
名称	会计核算科目	投资日期	投资比例	账面价值	评估值	是否合并
杭州东部投资合伙企业(有限合伙)	母公司：长期股权投资；合并报表：合并后，对外投资孵化企业 2019 年在其他非流动金融资产列示，2018 年在可供出售金融资产列示	2016 年 1 月	59.00%	5,900.00	5,752.41	是
浙江东部汇创投资管理有限公司	长期股权投资	2017 年 6 月	40.00%	388.79	388.79	否
东部众创(杭州)投资管理有限公司	长期股权投资	2015 年 9 月	40.00%	370.04	370.04	否
杭州东部科技投资有限公司	长期股权投资	2006 年 8 月	30.00%	134.98	134.98	否
杭州东汇创智投资合伙企业(有限合伙)	长期股权投资	2017 年 12 月	20.00%	946.15	947.20	否
合计				7,739.96	7,593.43	
占净资产账面价值/评估值的比重				19.77%	12.05%	

其中，控股的杭州东部投资合伙企业(有限合伙)参与创建或孵化项目投资时间、投资金额、持股比例、截止 2019 年 12 月 31 日的账面价值和评估价值情况如下：

单位：万元						
序号	公司名称	投资时间	投资比例	账面值	评估值	会计核算
1	广州有好戏网络科技有限公司	2016 年 11 月	2.40%	800.00	800.00	合并：2019 年为其他非流动金融资产，2018 年为可供出售金融资产
2	杭州投着乐网络科技有限公司	2016 年 12 月	20.00%	400.00	400.00	
3	杭州奥朗信息科技有限公司	2016 年 12 月	15.00%	600.00	600.00	
4	2dfire Investment Limited	2016 年 6 月	1.34%	2,000.00	2,000.00	
5	优玖(苏州)信息科技有限公司	2017 年 8 月	2.29%	1,100.00	1,100.00	
6	迈迪信息技术有限公司	2018 年 3 月	2.96%	358.08	358.08	
7	杭州车捕头信息科技有限公司	2017 年 12 月	15.00%	300.00	300.00	
8	杭州砺玛物联网科技有限公司	2017 年 11 月	14.00%	350.00	350.00	

9	杭州有本科技有限公司	2018年3月	12.09%	1,100.00	1,100.00
10	饭点儿科技有限公司	2018年6月	2.50%	500.00	500.00
11	杭州有才信息技术有限公司	2018年8月	7.71%	600.00	600.00
12	浙江科澜信息技术有限公司	2018年10月	0.95%	500.00	500.00
合计				8,608.08	8,608.08

截止反馈回复出具之日,东软股份从事对外投资孵化服务的下属企业对外投资

孵化项目的经营情况如下:

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%	运营电影垂直自媒体。经营范围包括: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;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网上电影服务;网上视频服务。
	杭州奥朗信息科技有限公司	15.00%	智慧教育、智慧环保及智慧医疗及信息智能化解决方案提供商及服务商。经营范围包括: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。
	杭州投着乐网络科技有限公司	20.00%	致力于成为一家创投数据服务的平台型公司。经营范围包括: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。
	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。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
	优玖(苏州)信息科技有限公司	2.29%	作为后市场汽服生态圈智能商业构建者,公司旨在通过技术、模式创新,数字化赋能产业,实现汽服产业链上中下游互联与协同,提高产业链整体效率,引领小B端汽服门店快速完成智能化汽服商圈店的转型升级。经营范围包括: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
	迈迪信息技术有限公司	2.96%	公司是一家专注于软件开发、网站运营、企业信息服务领域的高新技术企业,长期致力于中国装备制造业企业信息化应用与技术支持,为基础零部件企业创建专业的互联网平台,为制造业上下游的信息沟通和产品选型、生产制造、售后服务、产品追踪搭建起稳定的大数据基础。经营范围包括: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)
	杭州车捕头信息科技有限公司	15.00%	以大数据技术为依托,以科技创新为导向的汽车相关不良资产处置平台。车捕头致力于打造中国最大的汽车不良资产处置平台。经营范围包括: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
	杭州砺玛物联网科技有限公司	14.00%	为商用车及工程机械设备提供智能检修解决方案的服务商。经营范围包括: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。
	杭州有本科技有限公司	12.09%	经营范围包括: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)。
	饭点儿科技有限公司	2.50%	中国领先的零售和餐饮行业客户关系拓展及互动解决方案提供商。经营范围包括: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；
	杭州有才信息技术有限公司	7.71%	技术驱动型的员工雇前背景调查公司。经营范围包括：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
	浙江科澜信息技术有限公司	0.95%	主要从事 3DGIS 平台软件、应用软件、云服务技术的研发与技术推广，以及全天候地理空间数据的解决方案与服务。经营范围包括：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
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)
杭州东汇创智投资合伙企业(有限合伙)	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。
	浙江延杭智能科技有限公司	5.56%	将环保装备制造与“互联网+”及物联网技术融合，立足于垃圾处理设备、垃圾分类设备以及智慧物联云平台的研发制造。经营范围包括：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。
	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%	主要从事针织专用设备的租赁、销售、技术服务与维护，针织专用配件的销售，针织软件开发与销售。经营范围：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。
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%	经营范围：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。
	杭州深浪智能科技有限公司	25.00%	专注于对 RFID 技术的研究，尤其是 RFID 产品在行业系统的发展上。经营范围：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。
	杭州东方之星数码科技有限公司	12.68%	是一家集专业研发、生产、销售数字智能终端和安防产品科技的企业公司。经营范围：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。

东软股份控股及参股的对外投资孵化服务类企业直接持股的上述孵化项目公司，经营范围均不涉及借贷业务以及类金融业务。

杭州东部投资合伙企业(有限合伙)目前投资孵化项目主要集中于信息服务软件开发与应用等行业，关注行业内具有成长性的信息技术科技企业。东软股份园区内入驻企业主要为互联网、软件开发、集成电路、文化创意、物联网、电子商务等领域公司，杭州东部投资合伙企业(有限合伙)投资孵化项目主要集中于信息服务软件开发与应用等行业的企业，有助于利用自身产业集聚优势，助力被投资孵化企业成长。

东软股份子公司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。报告期内,服务客户包括杭州晶杰通信技术有限公司、杭州迪火科技有限公司、杭州二维火科技有限公司等,通过为上述客户采购商品,提供仓储配送服务等孵化配套服务手段,有效解决科技型轻资产类客户缺少场地、人力等劣势。其中杭州晶杰通信技术有限公司为东软股份参股的杭州东汇创智投资合伙企业(有限合伙)所投资的新三板公司;杭州迪火科技有限公司、杭州二维火科技有限公司为东软股份控股的杭州东部投资合伙企业(有限合伙)所投资的 2dfire Investment Limited 协议控制/间接控制之境内子公司。

(3) 投资范围、策略及其他约束条件

根据杭州东部投资合伙企业(有限合伙)合伙协议,其投资项目在投资范围、策略等方面受约束较多,具体如下:

项目	内容
投资范围	1、投资对象原则上应当是杭州市范围内注册成立的创业企业,以工商税务关系注册在高新区(滨江)内的企业为重点。投资杭州市范围内企业的资金不低于合伙企业实缴出资总额的 70%;投资杭州高新区范围内企业的资金原则上不低于合伙企业全部可投资总额的 75%,投资杭州的项目资金原则上 90%在滨江区; 2、投资杭州市高新区内项目的投资阶段主要是初创期、早中期的科技型企业,其中,安排用于创业期阶段科技型项目孵化的投资项目数占对外投资的比重不少于 50%。
投资限制	1、不得直接或间接对外提供贷款; 2、不得对合伙企业的任何合伙人及以外的企业和个人进行担保; 3、不得用于金融性融资、股票、期货、房地产、赞助、捐赠等支出; 4、不得挪用非自有资金进行投资; 5、任一合伙人对于合伙企业的资金不得挪用、不得设置抵押担保,不得抽回,不得造成被冻结等,不得损害合伙企业的利益。
投资决策	由执行事务合伙人制定《投资决策委员会议事规则》,并组建投资决策委员会负责项目的投资决策。投资决策委员会共由 5 名成员,其中执行事务合伙人(东部众创(杭州)投资管理有限公司)推荐 2 名;由执行事务合伙人在外部专家中聘请 1 名;有限合伙人东软股份推荐 2 名。投资决策委员会由合伙人会议过半数表决通过。
退出安排	有限合伙期限 5 年,前 3 年为投资期,后 2 年为退出期。

由合伙协议内容可知:①东部投资合伙投资地区以杭州市为主,有较强的限制;行业范围以初创期、早中期的科技型企业为主,以上均带有显著的产业引导孵化作用。②东部投资合伙对外投资严禁对外提供担保、贷款、抵押、金融性融资以及买卖股票、期货、房地产等金融性投资,具有严格的限制,从协议条款上严格隔离类金融业务。③东部投资合伙投资决策需要以过半数通过,集体协商投资。④政府引

导资金明确退出安排，目前将进入退出期，未来投资规模有限。

此外，东软股份参与的私募股权基金中不存在为基金的优先级资金提供收益担保的情况，不存在差额补足义务或为其他合伙人承担风险等兜底安排。

综上所述，以上安排与传统的创业投资具有明显不同。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，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，对外投资企业以投资孵化服务为主，其开展投资孵化服务系园区创新服务的重要环节，发挥资源聚集效应。基金的主要出资人为杭州市政府引导基金，基金主要为落实公司与杭州市政府的合作目标而设立，与区域产业创新体系配合，培育孵化区域特色企业，与一般创业投资及股权投资业务存在差别。

3、东软股份对外投资孵化业务开展期间需要适用创业投资或类金融监管领域法规

(1) 东软股份及其控股/参股的对外投资孵化服务类企业并非类金融机构，其投资孵化服务亦非类金融业务，但其参与投资的涉及类金融业务的公司或资产需要适用类金融领域监管法规

截止本回复出具日，东软股份及其控股/参股的从事对外投资孵化服务类企业并非从事融资租赁、商业保理和小贷业务等业务的类金融机构，其主要通过自有资金从事的投资孵化服务亦非类金融业务。东软股份控股/参股的从事对外投资孵化服务类企业所直接持股的项目公司也并非从事融资租赁、商业保理和小贷业务等业务的类金融机构。

(2) 东软股份及其控股/参股的对外投资孵化服务类企业并非创业投资企业，但其实施投资孵化服务的控股或参股公司开展业务期间需要适用创业投资或相关金融监管领域法规

虽然东软股份并非创业投资企业，且其投资孵化服务与一般创业投资业务亦有区别，但鉴于东软股份的投资孵化服务主要关注于助力早期科技型企业成长，其投资孵化服务从投资方式上看符合《创业投资企业管理暂行办法》对创业投资的定义，即指对创业企业(在境内注册设立的处于创建或重建过程中的成长性企业，但不含已经在公开市场上市的企业)进行股权投资的定义，故东软股份实施投资孵化服务

的主体开展投资孵化服务需要适用《创业投资企业暂行管理办法》、《国家发展和改革委员会关于加强创业投资企业备案管理严格规范创业投资企业募资行为的通知》等创业投资领域监管法规。

4、上市公司通过本次交易注入东软股份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

东软股份及其控股/参股的对外投资孵化服务类子公司/企业并非类金融机构，其投资孵化服务亦非类金融业务，东软股份控股及参股的对外投资孵化服务类企业主要系以服务园区孵化为主要目的，系园区经营业务的自然延伸，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。

(1)报告期内投资项目新增、退出不频繁，后续投资规模有限

①报告期内退出项目

报告期内，杭州东部投资合伙企业(有限合伙)对于投资迈迪信息技术有限公司退出的股权，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退出，产生投资收益135.52万元。

报告期内，东软股份投资收益明细如下：

单位：万元		
投资收益	2019 年	2018 年
交易性金融资产的投资收益	257.83	299.90
权益法核算的长期股权投资收益	-22.50	14.27
处置其他非流动金融资产产生的投资收益	135.52	-
合计	370.85	314.17

②报告期内新增投资项目

报告期内，杭州东部投资合伙企业(有限合伙)新增投资项目如下表所示：

单位：万元			
项目名称	投资时点	持股比例	投资成本
迈迪信息技术有限公司	2018 年 3 月	2.96%	300.00
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	3,000.00
----	----------

上述投资总计金额 3,000 万元，所投资孵化项目均属于投资范围内企业，且累计对外投资金额已达到 8,608.08 万元，而该私募股权投资基金投资总规模为 1 亿元，在后续没有追加投资的情况下，剩余额度规模有限。且根据合伙协议，前 3 年为投资期，后 2 年为退出期，杭州东部投资合伙企业(有限合伙)在前述投资期所投资项目并不频繁的前提下，后续退出期的投资孵化服务亦不会频繁，且投资金额不会太大，从而减少东软股份对外投资孵化项目的风险。

(2)收入、资产规模小，整体占比低

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对外投资孵化项目退出的投资收益为主。

报告期内，东软股份投资收益中扣除固定类投资收益后金额分别为 113.02 万元、14.27 万元，占当期净利润的比重分别为 3.03%、0.38%，与同行业园区类上市公司相比，无论是金额还是占比均明显低于平均水平。

单位：万元

证券代码	公司	2019 年 投资收益* 注	2018 年 投资收益* 注	2019 年投资收益* 占净利润比重	2018 年投资收益 *占净利润比重
600648.SH	外高桥	807.06	44,758.21	0.88%	50.48%
600604.SH	市北高新	13,310.31	43,202.72	49.67%	160.50%
600895.SH	张江高科	45,027.49	59,493.41	84.73%	119.47%
600663.SH	陆家嘴	56,047.12	149,617.58	11.28%	36.45%
600658.SH	电子城	332.05	237.53	0.98%	0.60%
600639.SH	浦东金桥	3,724.28	13,744.22	3.45%	14.11%
600215.SH	*ST 经开	5,372.76	10,903.30	69.78%	111.59%
600082.SH	海泰发展	-	-	0.00%	0.00%
600064.SH	南京高科	136,037.94	58,174.16	72.54%	54.37%
600848.SH	上海临港	35,883.25	17,236.27	24.22%	40.30%
平均值		29,654.23	42,236.79	32.59%	60.84%
东软股份		113.02	14.27	3.03%	0.38%

注：投资收益*为审计报告中投资收益扣除各固定类投资回报投资收益之后的金额

本次交易中东软股份 100%股权的评估值为 6.30 亿元，根据《东软股份评估报告》的评估结论，从事对外投资孵化服务业务的公司/企业按账面价值合计为

7,739.96 万元，占 2019 年末净资产的 19.77%，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，东软股份控股的杭州东部投资合伙企业(有限合伙)账面价值为 5,900 万元，占 2019 年末净资产的 15.07%，评估值为 5,752.41 万元，占东软股份总评估值比例为 9.13%。

综上所述，东软股份下属从事对外投资孵化服务的公司及合伙企业，无论从收入还是评估值占比，比重均较低。

(3) 东软股份已建立对外投资风险控制制度

① 东软股份已建立对外投资的规范制度

为防范投资孵化风险，东软股份已制定相应的对外投资管理制度，以控制对外投资风险：

“…投资建议应以书面方式提交。投资建议应包括以下主要内容：(一)项目名称；(二)项目的具体内容；(三)投资的方式、金额、安排；(四)项目的发展前景；(五)可行性分析；(六)预期效益分析。

…财务部对收到的对外投资建议作初步审查和整理后，应及时向公司总经理及董事会成员汇报。相关人员认为投资方案有价值时，根据建议投资项目所需的资金及公司对外投资决策权限对投资建议进行审查。

…相应的对外投资决策部门在对其决策权限内的对外投资项目建议进行审查时，如认为有必要，可以指定财务部或其他部门对投资建议具体编制项目投资方案并对项目的可行性作出评审意见。”

② 严格执行财务管理制度关于子公司的资金管理

东软股份严格执行对子公司资金的管理，已建立健全资金管理制度：

“1、子公司资金管理应按照资金预算计划执行，超过预算范围的重大资金支出项目必须申报公司财务负责人、总经理审批。公司财务部门定期对子公司银行账户使用情况、资金支出的审批权限控制、资金计划的制定和控制是否有效执行等情况进行检查。

2、子公司可通过资金有偿使用的方式向公司申请借款，原则上不允许子公司之间存在非经营性资金往来，严格禁止子公司未经申报、审批程序向外单位提供借款或对外担保事项。

3、子公司向银行或其他单位融资，必须经过公司财务部门的审批，并按照公司章程规定的法定程序进行。

4、必须在通过公开竞标或集团公司自行组织竞争性谈判等方式，遴选与东软公司自身实际相契合的战略合作金融机构中存放资金，原则上不超过 5 家金融机构。”

③投资范围严格按照合伙协议执行

东软股份对外投资孵化的企业，严格按照产业园区孵化项目标准执行，投资于新兴产业科技型公司。东软股份下属从事对外投资孵化业务的公司及合伙企业所直接持股的项目以移动互联网、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。

(4) 东软股份未来将严格限制对外投资规模

①严格控制股权投资金额与规模

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，并在进入退出期后及时退出，后续不再追加投资。

对于参股的对外投资孵化类公司/企业，后续东软股份亦不再追加投资。

②交易对方承诺就对外投资部分价值若出现减值进行补偿，并每年测试减值情况

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。

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/合伙

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》。若存在减值,则该标的资产所对应的交易对方应当向上市公司补偿股份,不足部分以现金方式补偿。补偿的股份数量按照以下公式计算:

补偿的股份数量=期末减值额/本次发行每股发行价格一标的资产补偿期限内已补偿股份总数(如有)

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,其开展投资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、会计师核查意见

经核查,我们认为:

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；东软股份及其控股/参股的对外投资孵化服务类企业并非创业投资企业，亦非类金融机构，其开展投资孵化服务亦非类金融业务，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 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) 搭测期涉建的建筑物报告期、预及利润情况，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
杭州信科资产管理有限公司	2 号楼	5,461.83	出让工业用地	2,451.00	办公及商业
	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	-	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、科技院所等机构，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无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：

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

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)交易对方针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之中。

《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）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、会计师核查意见

经核查，我们认为：

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

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、会计师核查意见

经核查，我们认为：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《不动产权证书》。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

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	-
净资产	9,749.86	9,722.78
项目	2019 年度	2018 年度
营业收入	-	-
营业成本	-	-
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	-	-
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	-	-
营业成本	-	-
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	-	-

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	-
净资产	4,830.73	4,871.20
项目	2019 年度	2018 年度
营业收入	-	-
营业成本	-	-
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:

长期股权投资评估价值=被投资单位股东全部权益的评估价值×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/股)
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)提供的各投资项目期后股权转让及增资协议等资料，各投资项目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	协议贷款转换股权增资
		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 (通華金融控股有限公司) 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外，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、会计师核查意见

经核查，我们认为：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。

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、会计师核查意见

经核查，我们认为：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 17

申请文件显示，1)根据信科资管提供的 2020 年 3 月与杭州市规划和自然资源局签订《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	杭州信科资产管理有限公司	浙(2020)杭州市不动产权第0035691号	12,196.00	4,899.18平方米，停车位	279.43	266.92	342.66

	0035691 号	139 个			
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未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、会计师核查意见

经核查，我们认为：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。

反馈意见 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、会计师核查意见

经核查，我们认为：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。

专此说明，请予审核。

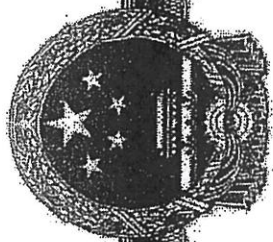
(此页无正文)



中国注册会计师: 丁子 任斌

中国注册会计师: 洪 伟

报告日期: 2020年6月3日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

913300000087374063A (1/1)

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息



名称 中汇会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 余强

经营范围

审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度决算审计；代理记账，会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其它业务。（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）



成立日期 2013年12月19日

合伙期限 2013年12月19日至长期

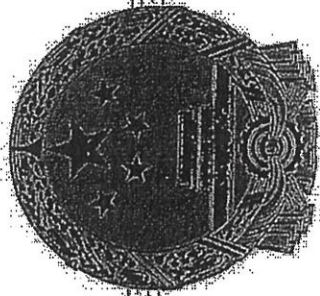
主要经营场所 杭州市江干区新业路8号华联时代大厦A幢601室



登记机关

2020

年01月20日



证书序号: 000381

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查, 批准

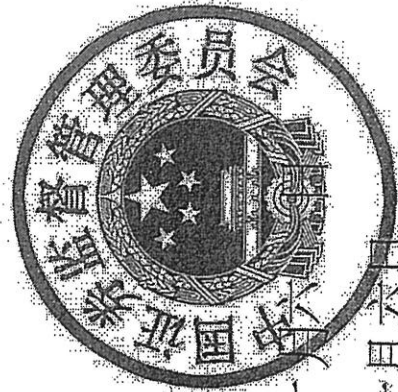
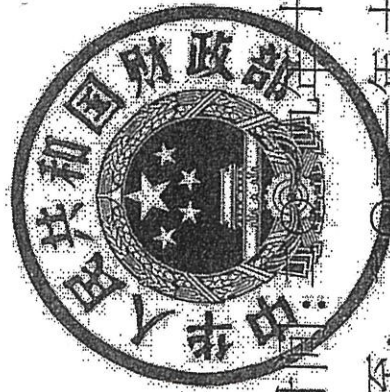
中汇会计师事务所 (特殊普通合伙)

执行证券、期货相关业务。

首席合伙人: 余强



仅供中汇会计 [2020年12月31日前使用]



证书号: 45

发证时间: 二〇一二年十一月六日

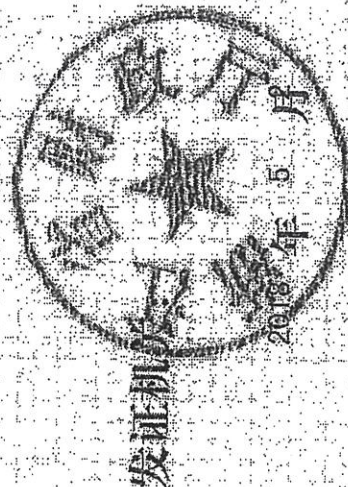
证书有效期至:

二〇一二年十一月六日

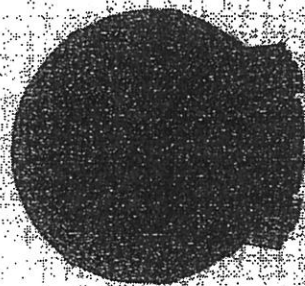
证书序号: 0001679

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批、准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

中汇会计师事务所（特殊普通合伙）

名称:

首席合伙人: 余强

主任会计师:

经营场所:

杭州市江干区新业路8号
华联时代大厦A幢601室

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 33000014

批准执业文号: 浙财会〔2013〕54号

批准执业日期: 2013年12月4日

仅供中汇2013年12月4日使用





姓名 任成
Full name 男
性别 男
Sex 男
出生日期 1976-07-15
Date of birth 1976-07-15
工作单位 中汇会计师事务所(特殊普通合伙)
Working unit 中汇会计师事务所(特殊普通合伙)
身份证号码 330103760715133
Identity card No. 330103760715133



年度检验登记 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 330000 H 154
No. of Certificate

批准注册协会: 浙江省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2004 年 08 月 30 日
Date of Issuance



年度检验登记 Annual Renewal Registration

本证书有效一年。
 This certificate is valid for one year after
 this renewal. (浙注协[2019]35号)



20160101 日



姓名 洪伟
Full name 男
性别 男
出生日期 1980-01-04
Date of birth 中汇会计师事务所(特殊普通合伙)
工作单位 中汇会计师事务所(特殊普通合伙)
Working unit 332528198001045410
身份证号码 332528198001045410
Identity card No.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 330000122028
No. of Certificate
批准注册协会: 浙江省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2008 年 09 月 25 日
Date of Issuance

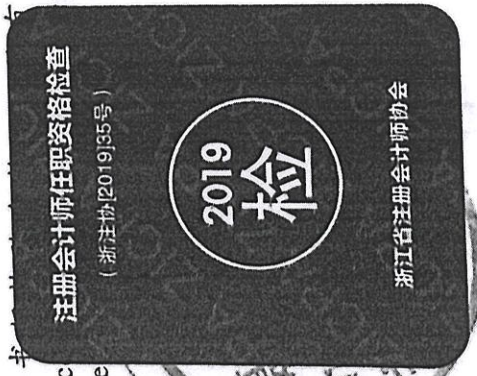


2018
检

浙江省注册会计师协会

年度检验登记 Annual Renewal Registration

本证书有效一年。
This certificate is valid for one year after this re



2016 01 01 日
/m /d

通用