



关于彩讯科技股份有限公司
申请向特定对象发行股票的第二轮审核问询函
的回复报告

保荐机构（主承销商）



北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层

深圳证券交易所：

根据贵所于2020年12月28日出具的《关于彩讯科技股份有限公司申请向特定对象发行股票的第二轮审核问询函》（审核函〔2020〕020375号）（以下简称“问询函”），彩讯科技股份有限公司（以下简称“彩讯股份”、“公司”、“发行人”）与中国国际金融股份有限公司（以下简称“保荐机构”）对问询函所列问题进行了逐项核查，现回复如下，请予审核。

如无特别说明，本回复中的简称与《彩讯科技股份有限公司2020年度向特定对象发行A股股票募集说明书》中“释义”所定义的简称具有相同含义。

问题

发行人本次募投项目实施主体为发行人和发行人子公司广州百纳软件技术有限公司（以下简称广州百纳），在市场调研和客户需求管理方面，由发行人和广州百纳共同完成，广州百纳侧重广州本地客户需求的跟踪分析；在技术研发和项目执行中，发行人和广州百纳将共同完成，广州百纳侧重于行业解决方案，发行人侧重于底层架构的研发。本次募投项目涉及购置办公楼作为实施场所，拟投入金额为 18,830 万元，占本次募集资金的比例为 28.80% 实施地点位于广州市天河区，拟购置办公楼的土地性质为商业用地或工业用地，目前尚未确定拟购置房产及签署购买意向合同。此外，截至 2020 年 9 月 30 日，发行人投资性房地产账面价值为 34,809.23 万元，主要系公司出租深圳的彩讯科技大厦部分楼层所致。彩讯科技大厦 2018 年底建成，公司于 2019 年 1 月开始将其部分楼层出租，目前出租面积 38,114.76m²，占大厦总面积的 55.62%。

请发行人补充说明或披露：（1）结合报告期发行人广州地区和深圳地区（以下简称两地区）开展业务的内容、服务的主要客户、运营模式、功能定位、收入及利润占比、员工岗位性质和数量、未来人员招聘计划、员工是否常驻主要客户等情况，说明发行人在深圳彩讯科技大厦大部分面积对外出租的情况下，本次募投项目拟在广州购置办公楼的必要性、合理性，是否均为公司自用，是否会用于出租或出售是否存在变相投资于房地产的情形；（2）结合公司历史业务开展情况，详细说明本次募投项目由发行人和广州百纳共同实施的具体方案和分工，募集资金在两地区的分配安排，相关方案和分工等是否切实可行；（3）说明 2019 年至今发行人投资性房地产科目变动情况、出租面积变动情况、取得租金情况、深圳地区业务开展情况、目前承租方的租赁期限等，说明发行人将大部分自有房产出租的原因、合理性未来对已出租房产是否存在回收计划，是否会新增出租情况；（4）披露本次募投项目购置房产落实情况的最新进展，明确相关土地性质、取得相关房产的后续具体安排、进度。

请保荐人核查并发表明确意见。

回复：

一、对反馈意见的答复

（一）结合报告期发行人广州地区和深圳地区（以下简称两地区）开展业务的内容、服务的主要客户、运营模式、功能定位、收入及利润占比、员工岗位性质和数量、未来人员招聘计划、员工是否常驻主要客户等情况，说明发行人在深圳彩讯科技大厦大部分面积对外出租的情况下，本次募投项目拟在广州购置办公楼的必要性、合理性，是否均为公司自用，是否会用于出租或出售，是否存在变相投资于房地产的情形

1、报告期内发行人两地区的具体情况

报告期内，公司广州地区及深圳地区的具体情况如下：

（1）业务内容及功能定位

彩讯股份于 2004 年在深圳设立总部。深圳地区为公司早期 139 邮箱产品研发及运维测试基地。为不断提升产品和服务的用户体验，实现现有产品的快速迭代，并适时推出符合市场需求的新产品、新技术，提供本地化及时服务成为公司维系和提高客户粘性、拓展新增市场的重要手段。公司逐步在广州、北京、上海等主要城市设立了面向客户、提供本地支持的本地化团队，主要提供售前支持的工作。

近年来，随着企业信息化领域的加速发展，公司加强产品多元化发展，获得了包括中移互联网有限公司、中国南方航空股份有限公司等多个广州地区重要客户。为应对广州地区订单的本地化服务需求，公司加强对于广州的人力及资源部署，旨在进一步提高对客户的响应度和服务能力，最终提升公司在广州地区的市场覆盖度及客户粘性。

目前，广州地区作为公司的业务中心，拥有着中移互联网有限公司、中国移动通信集团广东有限公司、中国南方航空股份有限公司等重要客户，公司基于 139 邮箱的新增推广产品及服务也主要以广州地区为核心进行铺开，未来广州地区业务市场潜力较大。同时，公司亦计划通过本次募投项目的实施，加强本地化及时服务能力，基于客户需求提供快速有效的产品研发及相关服务，为夯实现有客户关系及拓展新业务提供有力支撑。

而深圳地区作为公司总部，集中了法务、行政、财务等职能部门。深

圳地区在维护原有的 139 邮箱产品业务的同时，将继续深度挖掘本地对于公司新增推广产品及服务的其他潜在业务机会，并为公司的通用模块开发和底层平台建设提供研发及后端服务的支持工作。

(2) 主要客户及两地区收入、利润占比情况

报告期内，广州为公司主要收入来源区域之一，汇聚着大量公司核心客户资源。该地区的大客户较为集中，包括第一大客户中移互联网有限公司，以及中国移动通信集团广东有限公司、联通系统集成有限公司、中国南方航空股份有限公司、中国南方电网有限责任公司等。深圳地区的主要客户则包括深圳震有科技股份有限公司、中移信息技术有限公司、深圳平安讯科技术有限公司等。

报告期内两地区的客户收入及占比情况具体如下：

单位：万元

项目	广州地区				深圳地区			
	区域收入	占总收入比	区域毛利	占总毛利比	区域收入	占总收入比	区域毛利	占总毛利比
2017 年	30,059.66	48.77%	16,826.03	56.86%	4,220.77	6.85%	728.85	2.46%
2018 年	33,771.96	44.13%	16,410.58	48.32%	4,252.08	5.56%	2,311.06	6.80%
2019 年	24,024.73	32.82%	12,221.12	37.02%	15,509.82	21.19%	8,317.07	25.20%
2020 年 1-9 月	15,264.14	29.06%	7,089.35	31.41%	6,680.32	12.72%	3345.71	14.82%

广州作为公司重要的业务中心，为主要收益来源的区域之一。报告期内，广州地区收益及毛利的贡献水平远高于深圳地区，2020 年 1-9 月，广州地区贡献收入及毛利占比分别为 29.06% 和 31.41%。考虑到由于广州地区及深圳地区业务均归属于彩讯股份，而非根据业务区域设立子公司独立运营，因此期间费用、营业外收入支出等均由公司统一管理及核算，利润口径未根据地区划分进行独立核算。

深圳地区收益于 2019 年出现较大增加，主要系：1) 彩讯科技大厦对外出租新增 4.457.45 万物业费；2) 由于中国移动有限公司内部业务部署调整，部分关于技术支撑服务及运营支撑服务订单的签约主体由中国移动体系内的北京主体转为深圳主体（公司实施及服务团队仍在北京）。该部分订单合计在当期

为深圳地区贡献 6,357.29 万元的新增收入。公司深圳地区业务内容、服务模式等未发生实质变化。

(3) 运营模式

公司在两地区的运营模式不存在显著差异，均在充分考虑客户需求和体验的前提下，将客户需求转化为公司产品，进行产品化和定制化的产品开发、运营，提供软硬件整体解决方案及技术服务。

(4) 员工情况

报告期内，公司广州地区及深圳地区的人员构成及分布情况如下：

单位：人

项目	2020年9月末		2019年末		2018年末		2017年末	
	广州	深圳	广州	深圳	广州	深圳	广州	深圳
研发人员	487	234	385	243	407	298	416	266
销售人员	11	8	10	4	14	6	14	5
运营人员	188	50	178	4	219	2	216	3
财务人员	5	11	6	12	7	10	7	9
行政人员	24	39	22	47	20	44	26	38
地区在职员工总数	715	342	601	310	667	360	678	321
公司在职员工总数	2,159		1,855		1,761		1,513	

深圳地区作为公司总部，集中了公司最早业务 139 邮箱的相关研发团队。由于 139 邮箱业务规模较大，深圳地区大部分研发、销售及运营人员系围绕 139 邮箱业务配备，截至 2020 年 9 月 30 日，深圳地区 139 邮箱业务相关人员合计 210 人。深圳地区截至 2020 年 9 月 30 日共有研发人员 234 人，主要侧重于针对系统底层和系统后台的中后端研发。其中 27 人负责前台研发，100 人负责中台研发，107 人负责后台研发，中后台研发占总共研发人员的比例为 88.46%。另外深圳地区还包含了公司的财务、行政（包括法务）等职能管理部门人员。

广州地区作为公司重要的业务中心，聚集了公司的主要客户，公司 139 邮箱以外新拓展业务亦多以广州为主。从人员结构及分布来看，公司广州地区人员整体占比较高，其中以研发人员及运营人员为主，同时也配备了一定规模的

行政人员以满足当地事务管理及人员招聘需求。截至 2020 年 9 月 30 日，广州地区共有研发人员 487 人，其中 198 人负责前台研发，128 人负责中台研发，161 人负责后台研发，研发人员在前端和后端研发都较为均衡。同时，此次募投项目实施所需的相关销售人员、运营人员及研发人员主要常驻在广州，未来预备新聘的关键人才亦来源于广州地区。

(5) 未来人员招聘计划

根据公司发展规划，公司预计未来三年的员工规模如下：

单位：人

地区	2023 年度（预计）				2022 年度（预计）				2021 年度（预计）			
	研发人员	销售人员	运营人员	总人数	研发人员	销售人员	运营人员	总人数	研发人员	销售人员	运营人员	总人数
深圳	579	15	119	769	445	12	85	598	342	9	63	470
广州	1,156	17	408	1,613	889	14	326	1,261	684	12	251	979
全国	2,638	61	928	3,792	2,198	53	773	3,189	1,832	46	644	2,687

随着公司规模扩大，公司将继续以广州作为重要的业务中心，加大人员投入和招聘。考虑到广州地区大学分布密集，人才资源较为丰富，在广州地区进行人员招聘也有利于扩大公司员工规模，保证本次募投项目的顺利实施。深圳作为公司总部，未来三年人员规模亦将稳步提升。

公司已在募集说明书“五、与本次发行相关的风险因素”部分补充披露人力资源相关风险如下：

公司主要提供技术开发与运维服务，是一家知识密集型企业，人力资源是企业成败的关键因素，专业能力强、经验丰富而稳定的研发团队与技术服务团队将是行业内企业的核心竞争力。公司面临的人力资源群体通常具有人员素质高、流动性大、知识结构更新快、人力成本不断上升的特点。

随着募投项目的开展，公司对优秀的专业技术人才和管理人才的需求不断增加，公司预计未来三年将有较大规模的人员招聘需求。如相关领域人员劳动力成本持续提升，将对公司盈利能力产生一定影响。同时，如果公司对于相关人员的激励不足，不能吸引到业务快速发展所需的高端人才，或者公司对相关

人员的管理工作不到位，导致核心骨干人员流失，都将对公司经营发展造成不利的影响。

(6) 是否常驻主要客户

对于广州地区及深圳地区，公司根据不同订单内容、客户的需求和沟通情况，相应提供远程支持、上门支持服务及驻场服务等多种服务方式。一般情况下，对于 MOA 电子渠道产品、云和大数据产品，当该类产品项目处于前期需求沟通、测试、部署及运维的阶段时，公司会视项目进展情况提供上门支持服务。对于部分重要的客户、订单特定阶段的需求，公司亦会提供短期的驻场服务，**主要系项目实施部署阶段的服务。**

为保证与客户随时沟通、即时响应客户需求，并高效的推进项目开发实施，公司在广州地区主要通过租赁办公场所的方式，为员工提供办公用地，**其中，截至 2020 年 9 月 30 日，广州地区有 220 名左右员工常驻主要客户，由于现有广州地区办公场地较为紧张，暂未保留工位，后续需要增加其人数三分之一左右的灵活工位。**深圳地区员工则集中在彩讯科技大厦办公。

本次募投项目所需研发和实施人员（包括复用部分现有人员）、办公面积测算不涉及常驻客户现场办公的情况。

2、本次募投项目拟在广州购置办公楼的必要性、合理性

本次募投项目涉及购置办公楼作为实施场所，拟投入金额占本次募集资金的比例为 28.80%。本次拟在广州购置办公楼主要系由于：

(1) 提速广州地区业务发展，提高对广州重点客户粘性

广州地区作为公司重要的业务中心，是公司主要收益来源的区域之一。因此，募投项目选择在广州落地，将有助于公司有效对接现有客户，针对性的根据客户需求进行产品研发、实施和反馈，进一步提高对客户的响应度和服务能力，进而提升公司在广州地区的市场覆盖度及客户粘性。

公司自 2019 年以来在广州地区新拓展了包括广州智慧政法综合应用平台项目、广州市委政法委员会广州街坊群防共治信息管理系统项目、广州燃气集团移动作业系统研发项目和南方电网非结构化数据存储及处理系列产品研发服务等

多个项目；同时，公司入围了南航集团信息中心集中化采购项目，承接了南航集团邮件系统建设和开发项目，进一步拓展了政府领域政法市场、能源领域和交通领域的多个项目。本次募投项目落地广州，将有助于公司在已有的业务合作基础上，进一步加深与现有客户的合作关系，并深度挖掘相关客户其他领域的业务机会。

(2) 优化人力及资源投入，降低募投项目实施风险

公司已有明确的募投项目投资方向，需要配套的研发和办公场地进行实施。而与本次拟实施募投项目方向相关的核心销售人员及运营人员集中在广州地区。截至 2020 年 9 月 30 日，公司广州地区在职员工人数合计为 715 人，占公司合计在职员工人数的 33%。

广州地区现有员工主要为研发人员及运营人员，大多倾向于在广州本地工作，如考虑重新招聘深圳地区办公人员进行异地办公，将会增加募投项目的实施风险及实施成本。同时，公司对募投项目所需人数进行了测算，**预计募投项目实施第三年后研发人员达 350 人（20%左右复用现有研发人员），实施人员达 373 人。**公司深圳地区的研发人员主要侧重于中后端研发，主要针对系统底层和系统后台的开发，而广州地区的研发人员在前端和后端研发都较为均衡。

考虑到目前广州地区办公场所主要为租赁且人均办公面积不足（购置办公面积 698.47m²，租赁办公面积 2,099.88m²），因此，在广州购置办公楼将进一步确保募投项目的顺利展开，有效减少因人员配备所产生的相关实施风险，同时有助于维持现有员工的整体稳定。此外，相比租赁方式，在广州地区购置办公楼可有效解决分散办公带来的各类问题，提高资产利用效率，通过集约办公进一步提升公司的管理和运营效率。

(3) 加强公司成本管控

购置办公楼可降低对公司各期损益的影响，本次募投拟投入 18,830 万元用于购置房产，按照公司现行会计政策，对房屋及建筑物采用 20 年折旧年限，残值率 5%，每年 4.75%的折旧率进行计算，每年计入损益的折旧金额为 894.43 万元。

根据广州市区办公楼的市场价租金测算，租赁同样面积的办公场地的成本如下表所示：

日租金单价：元/平米	租金合计（万元/年）
5	1,375
6	1,650
7	1,924
8	2,199

注：经查询安居客和 58 同城网站，广州市区办公楼日租金单价一般在 5-8 元/平米，故以上述价格范围进行对比测算。

因此，公司采用租赁方式所产生的成本预计将高于购置办公楼方式。购置办公楼将有效降低公司成本，更具经济性。

综上，考虑到广州地区作为公司业务中心，资源投入较高，市场潜力较大，且招聘相关研发及实施人员具有一定便利性，公司选择在广州以购置房产的方式来实施本次募投，将有助于进一步拓展广州地区市场，提高客户粘性，加强公司管理效率，同时缓解因租赁给公司带来的成本压力，降低募投实施风险。因此，公司选择在广州以购置房产的方式来实施本次募投项目，具备必要性和合理性。

3、是否均为公司自用，是否会用于出租或出售，是否存在变相投资于房地产的情形

根据公司 2020 年 12 月 30 日出具的《关于募投项目所涉及的房产用途的承诺函》，公司承诺：“本公司募投项目所涉及的房产为公司自用，不会用于出租或出售，不会变相投资于房地产。若本公司违反前述承诺，将承担由此引发的一切法律责任。”详见发行人 2021 年 1 月 4 日在巨潮资讯网 (<http://www.cninfo.com.cn>) 披露的公告内容。

（二）结合公司历史业务开展情况，详细说明本次募投项目由发行人和广州百纳共同实施的具体方案和分工，募集资金在两地区的分配安排，相关方案和分工等是否切实可行

1、本次募投项目由发行人和广州百纳共同实施的具体方案和分工

本次募投项目实施主体为发行人及其全资子公司广州百纳软件技术有限公司（以下简称“广州百纳”）。发行人是国家规划布局重点软件企业之一，是中国领先的产业互联网服务提供商；广州百纳成立于 2012 年，一直专注于大数据服务以及数字营销，拥有大数据存储、采集和分析等关键环节的强大技术，拥有亿级用户的运营经验。

项目实施的具体方案和分工如下：

序号	工作范畴	负责内容	实施主体
1	场地购置和装修工程	负责项目实施场地的购置和装修工作	广州百纳
2	软硬件设备购置及安装调试	负责硬件设备、软件系统的询价、购置及安装调试工作	彩讯股份
3	研究开发	彩讯股份侧重于底层架构的研发；广州百纳侧重于行业解决方案	彩讯股份和广州百纳
4	推广营销	彩讯股份负责产品线售前相关工作，开拓市场、维系客户关系；广州百纳负责宣传推广、品牌营销	彩讯股份和广州百纳
5	项目管理	彩讯股份负责项目的经营预算、经营目标、经营计划的制定监督工作；广州百纳负责项目计划的执行	彩讯股份和广州百纳
6	项目实施运维	彩讯股份负责项目软件平台和数据库的建设和日常维护工作，以及项目实施过程中的计划制定、过程管理、沟通协调等工作；广州百纳负责跟进彩讯股份技术团队的进度，配合产品做好版本计划和跟踪工作，并协助现场运维人员维修、安装、调试。	彩讯股份和广州百纳

2、募集资金在两个实施主体之间的分配安排

本次募集资金在两个实施主体之间的总体分配计划如下：

单位：万元

序号	项目名称	彩讯股份	广州百纳
1	运营中台建设项目	19,301.07	1,109.30
2	企业协同办公系统项目	17,524.87	642.15
3	彩讯云业务产品线研发项目	22,011.90	799.65
4	补充流动资金	4,000.00	-
合计		62,837.84	2,551.10

广州百纳主要协助完成房产购置相关手续（协助商务谈判、协议签署和办理过户及备案）和部分研发职责，彩讯股份负责支付房产购置的款项及其他各

类支出。广州百纳注册在广州本地，在协助办理募投项目的备案、相关协议的签署、相关房产的过户手续等方面具有便利性，同时广州百纳承担了一定的研发职能，选择广州百纳共同实施具有必要性及合理性。三个项目中的具体分配情况如下：

(1) 运营中台建设项目

序号	费用名称	投资金额（万元）	实施主体
一	工程费用	8,697.48	
1	房产购置费	5,640.00	彩讯股份
2	设备购置费	2,919.60	彩讯股份
3	安装工程费	137.88	彩讯股份
二	工程建设其他费用	9,029.60	
1	前期工作费	60.00	彩讯股份
2	软件购置费	1,381.60	彩讯股份
3	研发投入	7,388.00	
3.1	研究阶段	1,904.00	彩讯股份
3.2	开发阶段	4,387.20	彩讯股份
		1,096.80	广州百纳
4	带宽租赁费	150.00	彩讯股份
5	职工培训费	12.50	彩讯股份
		12.50	广州百纳
6	办公及生活家具购置费	25.00	彩讯股份
三	预备费	886.35	彩讯股份
四	铺底流动资金	1,796.94	彩讯股份
总投资		20,410.37	-

(2) 企业协同办公系统项目

序号	费用名称	投资金额（万元）	实施主体
一	工程费用	8,413.16	
1	房产购置费	5,550.00	彩讯股份
2	设备购置费	2,747.20	彩讯股份
3	安装工程费	115.96	彩讯股份
二	工程建设其他费用	6,945.40	
1	前期工作费	60.00	彩讯股份

序号	费用名称	投资金额 (万元)	实施主体
2	软件购置费	2,028.00	彩讯股份
3	研发投入	4,520.00	
3.1	研究阶段	1,356.00	彩讯股份
3.2	开发阶段	2,531.20	彩讯股份
		632.80	广州百纳
4	带宽租赁费	300.00	彩讯股份
5	职工培训费	9.35	彩讯股份
		9.35	广州百纳
6	办公及生活家具购置费	18.70	彩讯股份
三	预备费	767.93	彩讯股份
四	铺底流动资金	2,040.53	彩讯股份
总投资		18,167.02	-

(3) 彩讯云业务产品线研发项目

序号	费用名称	投资金额 (万元)	实施主体
一	工程费用	10,936.55	
1	房产购置费	7,640.00	彩讯股份
2	设备购置费	3,161.76	彩讯股份
3	安装工程费	134.79	彩讯股份
二	工程建设其他费用	8,728.90	
1	前期工作费	60.00	彩讯股份
2	软件购置费	2,228.30	彩讯股份
3	研发投入	6,102.00	
3.1	研究阶段	2,152.00	彩讯股份
3.2	开发阶段	3,160.00	彩讯股份
		790.00	广州百纳
4	带宽租赁费	300.00	彩讯股份
5	职工培训费	9.65	彩讯股份
		9.65	广州百纳
6	办公及生活家具购置费	19.30	彩讯股份
三	预备费	983.27	彩讯股份
四	铺底流动资金	2,162.83	彩讯股份
总投资		22,811.55	-

公司结合募投项目的实际需要，并综合考虑彩讯股份和广州百纳的人员配置和能力侧重，制定了前述募投项目实施方案，相关方案和分工切实可行。

(三) 说明 2019 年至今发行人投资性房地产科目变动情况、出租面积变动情况、取得租金情况、深圳地区业务开展情况、目前承租方的租赁期限等，说明发行人将大部分自有房产出租的原因、合理性，未来对已出租房产是否存在回收计划，是否会新增出租情况

1、公司投资性房地产科目余额和出租面积变动情况

资产负债表日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
投资性房地产原值（万元）	37,177.60	38,583.57
投资性房地产余额（万元）	34,892.45	34,418.24
对外出租面积（m ² ）	36,454.37	38,188.76

注：2020 年末投资性房地产余额降低系受折旧影响，相关数据未经审计，下同。

2、取得租金情况

2019 年度和 2020 年 1-9 月，公司租金收入分别为 4,616.58 万元和 4,012.06 万元，租金收入占营业收入的比例分别为 6.31% 和 7.64%，占比较低。

3、深圳地区业务开展情况

截至 2020 年 9 月 30 日，公司在深圳地区和全国的人员数量情况如下：

人员类别	研发人员	销售人员	运营人员	总人数
深圳	234	8	50	342
全国	1,434	42	532	2,159

2017 年、2018 年、2019 年和 2020 年 1-9 月，公司来自深圳地区的主营业务收入分别为 4,220.77 万元、4,252.08 万元、15,509.82 万元和 6,680.32 万元，占总收入的比例分别为 6.85%、5.56%、21.19% 和 12.72%。

4、目前承租方的租赁期限

截至 2020 年 12 月 31 日，彩讯科技大厦的租赁情况如下表所示，租赁合同以短期租赁为主，除底商和大厦食堂外，大部分租赁合同将在 2024 年到期。

序号	承租方	出租面积（m ² ）	合同起止时间
----	-----	-----------------------	--------

1	广东顺心快运有限公司	1,794.93	2020/8/3	2024/1/2
2	鸿泰鼎石资产管理有限责任公司	200.00	2020/8/1	2025/10/31
3	荣德控股集团有限公司	3,741.15	2019/2/20	2024/2/19
4	深圳市艾德网络科技发展有限公司	1,808.49	2020/7/1	2023/6/30
5	深圳市艾德网络科技发展有限公司	1,811.08	2020/7/1	2023/6/30
6	深圳市丰驰顺行信息技术有限公司	1,785.00	2020/8/3	2024/1/2
7	深圳市丰修科技有限公司	1,785.00	2019/1/3	2024/1/2
8	深圳市恒益物流服务有限公司	1,777.97	2019/1/3	2024/1/2
9	深圳市南山区粤海街道喜市多零售便利店	114.00	2020/10/10	2030/10/9
10	深圳市顺丰大当家科技有限公司	1,785.00	2019/1/3	2024/1/2
11	深圳市王氏粤香时尚餐饮管理有限公司	1,500.00	2019/3/1	2029/2/28
12	深圳顺丰快运股份有限公司	1,801.76	2020/8/3	2024/1/2
13	深圳顺丰快运股份有限公司	1,778.28	2020/8/3	2024/1/2
14	深圳掌酷软件有限公司	1,809.17	2019/7/15	2022/7/14
15	深圳震有科技股份有限公司	3,612.01	2020/7/1	2029/6/30
16	深圳震有科技股份有限公司	1,803.67	2020/8/15	2029/6/30
17	数位传媒科技有限公司	1,871.77	2019/11/18	2022/11/17
18	顺丰控股集团财务有限公司	1,794.93	2019/1/3	2024/1/2
19	香港中国电信国际有限公司深圳代表处	1,805.58	2019/10/10	2024/10/9
20	亿磐系统（深圳）有限公司	1,808.64	2019/5/16	2024/5/15
21	中国民生银行股份有限公司	1,601.71	2020/8/1	2025/10/31
22	中国邮政储蓄银行股份有限公司深圳分行	398.62	2019/6/1	2027/5/31

5、发行人将自有房产出租的原因、合理性

公司投资性房地产主要系位于深圳的彩讯科技大厦部分楼层对外出租所致。

公司基于长期发展的需要，向深圳市政府申请土地用于建设公司总部大厦。2013年11月，公司取得政府审批的深房地字第4000612307号土地，土地性质为工业用地。2018年底，彩讯科技大厦正式建成，总投资（包含公司取得土地相关支出）为50,800.01万元，其中45,740.36万元为自有资金投入，5,059.65万元为IPO募集资金投入。

彩讯科技大厦建成后，公司深圳员工人数和使用面积仍处于逐步增加的过

程，为提高资产收益，公司将部分楼层对外出租，具备合理性。

6、未来对已出租房产是否存在回收计划、是否会新增出租情况

截至2020年12月31日，公司已对外出租面积合计38,188.76m²，占比55.73%。公司预计未来一至两年内可能新增的对外出租面积占大厦总面积的10%左右。

公司结合自身业务发展情况和人员招聘计划，已经在各部门现有办公场地划分中预留了未来两年内需要新增的人员办公面积，未来两年内无回收已出租房产的计划。两年以后，公司将综合考虑人员增长、对外战略投资和大厦租约到期情况进一步规划。

（四）披露本次募投项目购置房产落实情况的最新进展，明确相关土地性质、取得相关房产的后续具体安排、进度

截至本回复出具之日，公司已对广州市天河区珠江新城、体育中心和金融城附近的办公楼做了实地考察，并进行了初步询价，但公司尚未与相关主体签署购置房产相关的协议或意向性文件。

本次募投项目所需实施场地为一般办公用房即可，公司拟购置房产的土地性质预计为商业用地。

本次募投项目建设期3年，整体实施进度安排如下：

序号	阶段/周期（月）	T+36											
		T+3	T+6	T+9	T+12	T+15	T+18	T+21	T+24	T+27	T+30	T+33	T+36
1	项目前期工作	△											
2	房产购置、装修		△	△									
4	设备购置		△	△	△								
5	设备到货检验、安装、调试		△	△	△								
6	职工培训、研发	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△
7	竣工												△

目前满足相关要求的房源较为充足，公司计划在募集资金到位后三到六个月内，确定适合本次募投项目实施的房产，并在募集资金到位后九个月内完成房产购置（包括与相关方签订房产购置协议、完成税费缴纳及过户手续）、装修。

二、中介机构核查意见

（一）核查程序

保荐机构履行了以下核查程序：

1、获取了报告期内公司在深圳、广州两地区的收入、毛利明细及前五大客户的收入情况。

2、获取了报告期内公司在深圳、广州两地区的员工统计情况，并与年报中已披露情况进行了复核。

3、与公司管理层访谈，了解公司自成立以来在深圳、广州两地区的业务发展情况及相关业务发展计划。

4、获取了公司的员工招聘计划，并就未来员工招聘规模测算思路对公司管理层、财务部及人力资源部进行访谈。

5、与公司管理层访谈，了解公司员工远程支持、上门服务及驻场服务的情况。

6、取得公司出具的《关于募投项目所涉及的房产用途的承诺函》。

7、与公司管理层访谈，了解本次募投项目实施的具体方案和分工，及募集资金的分配安排。

8、查阅公司定期报告和彩讯科技大厦的房产租赁合同，与公司管理层访谈，了解自有房产出租的原因、合理性，及未来的相关安排情况。

9、与公司管理层访谈，了解本次募投项目购置房产落实情况的最新进展。

（二）核查意见

经核查，保荐机构认为：

1、公司本次募投项目拟在广州购置办公楼具有必要性、合理性；公司承诺，本次募投项目所涉及的房产为公司自用，不会用于出租或出售，不会变相投资于房地产。

2、公司已说明本次募投项目由发行人和广州百纳共同实施的具体方案和分工，以及募集资金在**两个实施主体之间**的分配安排；公司结合募投项目的实际需要，并综合考虑彩讯股份和广州百纳的人员配置和能力侧重，制定了募投项目的具体实施方案，相关方案和分工切实可行。

3、公司已说明 2019 年至今发行人投资性房地产科目变动情况、出租面积变动情况、取得租金情况、深圳地区业务开展情况、目前承租方的租赁期限等；公司将自有房产对外出租具备合理性；公司预计未来一至两年内可能新增的对外出租面积占大厦总面积的 10%左右，**公司结合自身业务发展情况和人员招聘计划，已经在各部门现有办公场地划分中预留了未来两年内需要新增的人员办公面积，未来两年内无回收已出租房产的计划。两年以后，公司将综合考虑人员增长、对外战略投资和大厦租约到期情况进一步规划。**

4、公司已对广州市天河区部分符合本次募投需求的房产进行了实地考察，并进行了初步询价，截至本回复出具之日，公司尚未与相关主体签署购置房产相关的协议或意向性文件；公司本次募投项目拟购置房产的土地性质预计为商业用地；公司计划在募集资金到位后三到六个月内，确定适合本次募投项目实施的房产，并在募集资金到位后九个月内完成房产购置（包括与相关方签订房产购置协议、完成税费缴纳及过户手续）、装修。

（以下无正文）

（此页无正文，为彩讯科技股份有限公司《关于彩讯科技股份有限公司申请向特定对象发行股票的第二轮审核问询函的回复报告》之签章页）

彩讯科技股份有限公司（盖章）



2021年1月12日

（此页无正文，为中国国际金融股份有限公司《关于彩讯科技股份有限公司申请向特定对象发行股票的第二轮审核问询函的回复报告》之签章页）

保荐代表人签名：



徐石晏



任冠蕾

中国国际金融股份有限公司（盖章）



2021年1月12日

保荐机构首席执行官声明

本人已认真阅读《关于彩讯科技股份有限公司申请向特定对象发行股票的第二轮审核问询函的回复报告》的全部内容，了解本回复涉及问题的核查过程、本公司的内核和风险控制流程，确认本公司按照勤勉尽责原则履行核查程序，本回复中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性、及时性承担相应法律责任。

首席执行官：



黄朝晖

