

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

数源科技股份有限公司拟发行股份及支付现金
购买资产涉及的杭州西湖数源软件园
有限公司股东全部权益价值评估项目
资 产 评 估 报 告

坤元评报〔2019〕123号

（共一册 第一册）

坤元资产评估有限公司

二〇一九年四月十五日

目 录

资产评估师声明.....	1
资产评估报告·摘要	2
资产评估报告·正文	5
一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人	5
二、评估目的	12
三、评估对象和评估范围	12
四、价值类型及其定义	14
五、评估基准日	14
六、评估依据	14
七、评估方法	17
八、评估程序实施过程 and 情况	27
九、评估假设	27
十、评估结论	28
十一、特别事项说明	30
十二、资产评估报告使用限制说明	32
十三、资产评估报告日	33
资产评估报告·附件	
一、与评估目的相对应的经济行为文件	34
二、被评估单位基准日审计报告	36
三、委托人和被评估单位法人营业执照	52
四、委托人和被评估单位产权登记证	55
五、评估对象涉及的主要权属证明资料	58
六、委托人和其他相关当事人的承诺函	94
七、签名资产评估师的承诺函	96
八、资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明	97
九、资产评估机构备案公告	98
十、资产评估机构法人营业执照	99
十一、签名资产评估师职业资格证书登记卡	101
十二、资产评估委托合同	103
资产基础法评估结果汇总表及明细表	107
收益法评估明细表	151

资产评估师声明

一、本资产评估报告依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编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

五、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分关注资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

数源科技股份有限公司拟发行股份及支付现金 购买资产涉及的杭州西湖数源软件园 有限公司股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2019〕123 号

摘 要

以下内容摘自资产评估报告正文,欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论,应当认真阅读资产评估报告正文。

一、委托人和被评估单位及其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为数源科技股份有限公司(以下简称“数源科技”)和西湖电子集团有限公司(以下简称“西湖电子集团”),本次资产评估的被评估单位为杭州西湖数源软件园有限公司(以下简称“数源软件园”)。

根据《资产评估委托合同》,本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的评估报告使用人。

二、评估目的

根据 2019 年 3 月 7 日西湖电子集团董事会 2019 年 3 月第三次会议决议,西湖电子集团同意将公司持有的数源软件园 100%股权协议转让给数源科技,数源科技以发行股份及支付现金方式支付对价,为此需要对该经济行为涉及的数源软件园股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供数源软件园股东全部权益价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的数源软件园的股东全部权益。

评估范围为数源软件园申报的并经过中汇会计师事务所(特殊普通合伙)审计的截至 2018 年 12 月 31 日数源软件园全部资产及相关负债。按照数源软件园提供的 2018 年 12 月 31 日经审计的母公司会计报表反映,资产、负债和股东权益的账面价

值分别为 409,771,738.92 元, 177,239,855.91 元和 232,531,883.01 元;按照数源软件园提供的 2018 年 12 月 31 日经审计的合并会计报表反映,资产、负债、所有者权益和归属于母公司的所有者权益的账面价值分别为 598,118,549.69 元, 216,526,051.95 元, 381,592,497.74 元和 232,372,428.35 元。

四、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

评估基准日为 2018 年 12 月 31 日。

六、评估方法

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,本次分别采用资产基础法和收益法进行评估。

七、评估结论

经综合分析,本次评估最终采用资产基础法评估测算结果作为数源软件园股东全部权益的评估值,数源软件园股东全部权益的评估价值为 1,002,323,779.54 元(大写为人民币壹拾亿零贰佰叁拾贰万叁仟柒佰柒拾玖元伍角肆分),与账面价值 232,531,883.01 元相比,评估增值 769,791,896.53 元,增值率为 331.05%。

八、评估结论的使用有效期

本评估结论仅对发行股份及支付现金购买资产之经济行为有效。本评估结论的使用有效期为一年,即自评估基准日 2018 年 12 月 31 日起至 2019 年 12 月 30 日止。

九、对评估结论有重大影响的特别事项

1. 根据2017年5月23日杭府控规调整(2017)41号文《杭州市控制性详细规划局部调整批复》,杭州市政府同意了对西湖数源软件园地块局部调整后的控制性详细规划。本次对该地块涉及的资产按现有物业形态持续经营模式进行评估,未考虑上述事项对评估结论的影响。

2. 截至评估基准日,部分房产(合计面积40,405.51平方米)已处于对外出租或由关联方使用状态,其中22,509.55平方米的房产系对外正常租赁,17,895.96平

方米的房产系由关联方使用，由于历史遗留原因，该部分关联方使用房产未收取租赁费用。本次采用收益法评估时，对关联方使用的房产按现状持续使用考虑，并按照租赁面积和市场租金水平确认了基准日后的租金收益。另外，本次资产基础法评估时未考虑上述出租及使用情况对投资性房地产评估结果的影响。

3. 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。

资产评估报告的其他特别事项说明和使用限制说明请参阅资产评估报告正文。

数源科技股份有限公司拟发行股份及支付现金 购买资产涉及的杭州西湖数源软件园 有限公司股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2019〕123号

数源科技股份有限公司、西湖电子集团有限公司：

坤元资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，分别采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对数源科技股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产涉及的杭州西湖数源软件园有限公司股东全部权益在2018年12月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人

（一）委托人一概况

1. 名称：数源科技股份有限公司（以下简称“数源科技”）
2. 住所：浙江省杭州市西湖区教工路1号
3. 法定代表人：章国经
4. 注册资本：31,235.2464万人民币
5. 类型：其他股份有限公司（上市）
6. 统一社会信用代码：913300007125597931
7. 登记机关：浙江省工商行政管理局
8. 经营范围：数字（模拟）彩色电视机、数字视音频产品、数字电子计算机及外部设备、多媒体设备、充换电设备、卫星广播设备、电话通信设备、移动通信系统及设备、电子元器件的制造、加工、销售、修理；电器整机的塑壳、模具、塑料制品的制造、加工；电子计算机软件的技术开发、技术咨询、技术服务、成果转让；机电设备、房屋、汽车租赁，物业管理，废旧家电回收。（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）

（二）委托人二概况

1. 名称：西湖电子集团有限公司(以下简称“西湖电子集团”)
2. 住所：杭州市西湖区教工路一号
3. 法定代表人：章国经
4. 注册资本：贰亿陆仟陆佰万元整
5. 类型：有限责任公司(国有独资)
6. 统一社会信用代码：91330100143031891P
7. 登记机关：杭州市市场监督管理局
9. 经营范围：制造、加工、安装：电视机、彩色显示器；服务：小型车停车服务。批发、零售、技术开发：汽车及汽车配件，视频产品，音响设备，数字电子计算机，电子计算机显示终端设备，家用电器，电话通信设备，移动通信系统及设备，电子元件，电子器件，广播电视配套设备，卫星广播电视设备，电子仪器仪表，自动化仪表系统，电子乐器，电源设备，机电设备，本集团公司成员厂生产所需的设备，原辅材料；服务：新能源技术、微电子技术的开发，物业管理，汽车租赁，汽车设备租赁；货物进出口（法律、行政法规禁止的项目除外，法律、行政法规限制的项目取得许可后方可经营）；含下属分支机构经营范围；其他无需报经审批的一切合法项目。

（三）被评估单位概况

一）企业名称、类型与组织形式

1. 名称：杭州西湖数源软件园有限公司(以下简称“数源软件园”)
2. 住所：浙江省杭州市西湖区教工路一号11号楼4楼
3. 法定代表人：江兴
4. 注册资本：3,800万人民币
5. 类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
6. 统一社会信用代码：91330100668018550E
7. 登记机关：杭州市市场监督管理局
8. 经营范围：高新技术项目及产品的技术开发、技术服务、技术咨询、成果转让，高科技产业投资咨询与管理（除证券、期货），企业管理，物业管理，代订车船票，实业投资，接受企业委托从事资产管理（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），酒店管理，住宿，餐饮管理，餐饮服务，酒吧，咖啡厅，停车服务，会务服务，承接会展，翻译服务，房产中介，自有房产租赁，汽车租赁，体育活动策划，组织体育活动（承办体育赛事除外），文化艺术活动策划，受托体育场地管理，国内广告设计、制作、代理、发布（除网络广告发布），图文设计、制作，花卉租赁，绿化养护，室内外装饰设计，承接室内外装饰工程，承接园林绿化工程（涉及资质证凭证经营），承接电动汽车充电站的系统设计及电动汽车充电站工程；百货，建筑材料，装饰材料，仪器仪表，花卉，苗木（除种苗），初级食用农产品（除食品、药品），食品经营，办公用品，体育用品，文化用品，工艺美术品（文物除外），卷烟的批发、零售；含下属分支机构经营范围，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）

二) 企业历史沿革

1. 公司成立时情况

数源软件园成立于 2007 年 11 月 1 日，初始注册资本 1,000 万元，系西湖电子集团有限公司的全资子公司。

2. 公司第一次增资

2010 年 5 月 25 日，根据公司股东会决议，西湖电子集团有限公司增加注册资本 2,800 万元，增资后的注册资本为 3,800 万元。

截至评估基准日，数源软件园的注册资本和股权结构未发生变化，为西湖电子集团有限公司的全资子公司。

三) 被评估单位前 1 年及截至评估基准日的资产、负债状况及经营业绩

1、前 1 年及评估基准日母公司报表反映的资产、负债状况及经营业绩

单位：人民币元

项目名称	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
资产总计	397,806,934.40	409,771,738.92
负债总计	160,839,853.82	177,239,855.91
股东权益总计	236,967,080.58	232,531,883.01
项目名称	2017 年	2018 年
营业收入	23,984,931.29	23,505,455.73
营业成本	10,675,658.35	13,553,837.62
利润总额	2,608,798.40	-5,920,368.30
净利润	1,856,863.16	-4,459,696.99

2、前1年及评估基准日合并报表反映的资产、负债状况及经营业绩

单位：人民币元

项目名称	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
资产总计	562,321,946.84	598,118,549.69
负债总计	175,907,007.48	216,526,051.95
股东权益总计	386,414,939.36	381,592,497.74
归属于母公司的所有者权益	236,967,080.58	232,372,428.35
项目名称	2017 年	2018 年
营业收入	23,984,931.29	23,880,508.94
营业成本	10,675,658.35	13,927,288.35
利润总额	1,952,544.05	-6,438,213.70
净利润	1,461,456.85	-4,846,941.04
归属于母公司所有者的净利润	1,856,863.16	-4,619,151.65

上述年度及基准日的财务报表均已经注册会计师审计，且均出具了无保留意见的审计报告。

数源软件园下设本部和云栖客栈分公司，企业会计报表由上述二级核算单位的报表汇总并经抵销得出。

四）被评估单位经营情况等

1. 公司概况

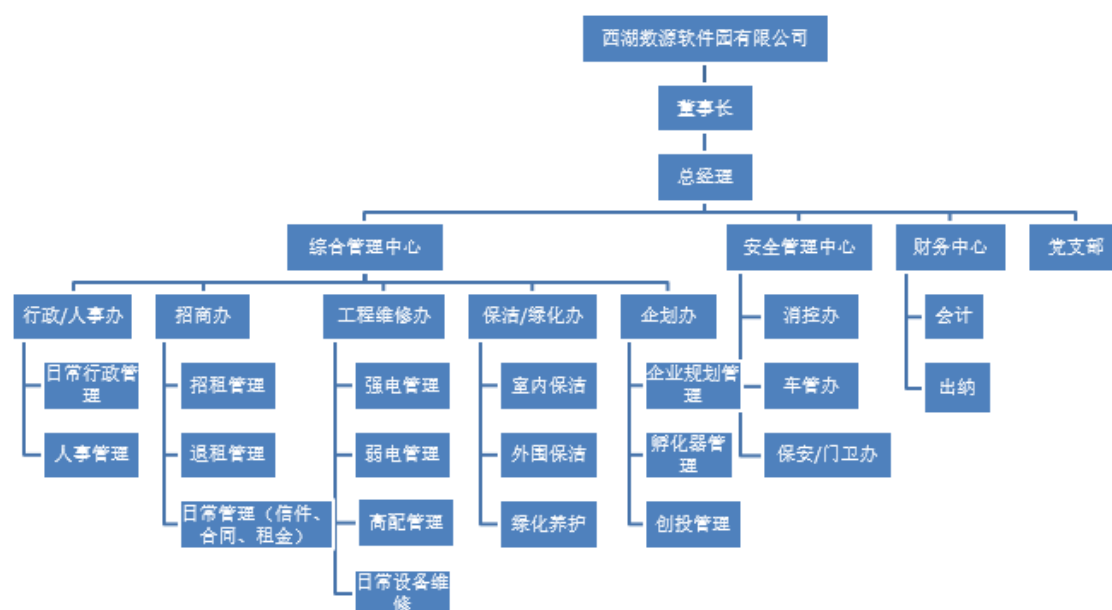
杭州西湖数源软件园有限公司成立于 2007 年 11 月，拥有一家控股子公司杭州诚园置业有限公司（以下简称诚园置业），主要经营业务为作为投资性房地产经营管理平台经营管理其所持有的教工路 1 号土地及房屋业务以及通过诚园置业从事办公写字楼开发业务。

教工路 1 号土地及房屋包括 24 幢房屋建筑物，土地面积合计 51,404 平方米，地上建筑权证面积 59,833.32 平方米，可租总面积合计 54,717.12 平方米。截至评估基准日，部分房产（合计面积 40,405.51 平方米）已处于对外出租或由关联方使用状态，其中 22,509.55 平方米的房产系对外正常租赁，17,895.96 平方米的房产系由关联方使用。

诚园置业的主要业务系开发近江地块商务楼项目。近江地块商务楼项目土地面积为 5,376.00 平方米，规划用途为商服用地，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。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》和初步设计方案等资料，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，其中预计可售面积包括办公用房 13,160.20 平方米，对应可售地下停车位 115 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合计 13,719.80 平方米，对应自用地下停车位 119 个。项目开工时间为 2017 年 5 月，整体项目交付时间预计为 2020 年 9 月，可售办公用房计划于项目交付时开始销售，预计于 2021 年全部销售完毕。

公司组织机构设置如下图所示：



2. 业务模式

(1) 房屋租赁业务流程



(2) 定价模式

主要依据投资成本测算分析、竞争项目对比分析、区域位置、自身特色、各产业发展潜力分析、行业承租标准即客户承受能力分析、交通便利性指标分析等综合

因素进行项目出租定价。

（3）采购模式

数源软件园涉及房产对外租赁的采购一般为金额较小的外包服务采购项目，主要通过邀请招标或者供应商比价的方式进行采购。前者是指直接邀请特定的潜在供应商参加投标，后者是指直接向若干家供应商进行询价并确定最终的供应商。

（4）盈利模式

数源软件园通过提供房地产对外租赁、园区经营管理服务获取租金、物业、停车费等服务收入，对存量投资性房地产进行持续经营管理获得收益。

（5）结算模式

房产租赁业务中，以每月或每季度进行租金、物业费及停车费的收取。

3. 企业的竞争优势及劣势

（1）竞争优势分析

公司持有的投资性房地产位于杭州市教工路1号，坐落于杭州市中心黄龙高档商务圈，黄龙商圈作为西湖区最早形成完整产业链的商圈，在杭州城市发展新经济的过程中发挥着巨大作用。黄龙商圈集中了浙江大学等知名高校，人文气息浓郁；是浙江IT产业最大的集聚地和发散地，吸引了大量的IT创业人群；集聚大量高端写字楼群，吸引着众多实力强大的国际国内知名企业的入驻。在杭州黄龙核心辐射圈内，包含近71万人口，其中中高端消费客群占到了33万。

投资性房地产位置图（即地图显示的西湖数源软件园）



投资性房地产所在黄龙商圈优势如下：

A. 优越的地理位置

黄龙区块，处于杭州高新区、西湖风景区和商务闹市区的三角中心，黄龙体育中心、浙江大学、省音乐厅等均被包含在其中，浓厚的从业氛围伴随着人文底蕴，凸显了其优越的地理位置。

B. 合理的总体规划

早在上世纪 50 年代，杭州市政府便已经确立了黄龙地块的中心位置，更在周围划出了大片土地作为规划。近几十年来，针对商业物业规划、楼盘街道位置、绿化交通、行业区块划分、总体规划等，杭州市政府更是作出了完善的协调处理，为现在整齐协调的黄龙商圈打好了铺垫。

C. 高品质楼盘林立

黄龙商圈中，高品质楼盘林立，开发商们在打造楼盘时，规划、设计、建材都非常考究，智能化的内部系统搭配齐全的商务生活配套设施。

D. 趋向性的政策规划

“楼宇经济集聚区”是杭州西湖区委政府打造的目标，以黄龙商圈为代表，力争建设一批能够体现杭城战略地位和巨头长三角著名的“高端化、特色化”的商务楼宇集群。

E. 庞大的投资潜力

杭州市作为长三角的重要组成部分、浙江省会所在地，环境优美、名声在外，无疑具有极大的上升价值和投资空间。另外，黄龙商圈作为杭州高新科技投资行业的中心，一直保持着良好的发展趋势和上升态势，未来，势必会成为一个良好的国际商务平台。

(2) 竞争劣势分析

目前公司的主营业务为写字楼租赁，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。

(三) 委托人与被评估单位的关系

委托人一与被评估单位同受委托人二的最终控制，且委托人一拟收购被评估单位的股权。

(四) 其他资产评估报告使用人

根据《资产评估委托合同》，本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规

规定的评估报告使用人。

二、评估目的

根据 2019 年 3 月 7 日西湖电子集团董事会 2019 年 3 月第三次会议决议，西湖电子集团同意将公司持有的数源软件园 100% 股权协议转让给数源科技，数源科技以发行股份及支付现金方式支付对价，为此需要对该经济行为涉及的数源软件园股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供数源软件园股东全部权益价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的数源软件园的股东全部权益。

评估范围为数源软件园申报的并经过中汇会计师事务所(特殊普通合伙)审计的截至 2018 年 12 月 31 日数源软件园全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产、流动负债及非流动负债。按照数源软件园提供的 2018 年 12 月 31 日经审计的母公司会计报表反映，资产、负债和股东权益的账面价值分别为 409,771,738.92 元，177,239,855.91 元和 232,531,883.01 元；按照数源软件园提供的 2018 年 12 月 31 日经审计的合并会计报表反映，资产、负债、所有者权益和归属于母公司的所有者权益的账面价值分别为 598,118,549.69 元，216,526,051.95 元，381,592,497.74 元和 232,372,428.35 元。具体内容如下：

金额单位：元

项 目	账面原值	账面净值
一、流动资产		47,421,687.02
二、非流动资产		362,350,051.90
其中：长期股权投资		149,379,524.05
投资性房地产		212,495,832.34
固定资产	3,082,208.92	389,830.51
无形资产		84,865.00
资产总计		409,771,738.92
三、流动负债		139,628,528.69
四、非流动负债		37,611,327.22
负债合计		177,239,855.91
股东权益合计		232,531,883.01

除货币资金和往来款外，公司账面列示的主要资产为长期股权投资、投资性房地产、设备类固定资产和其他无形资产等。

1. 长期股权投资

长期股权投资系对控股子公司杭州诚园置业有限公司的股权投资。

杭州诚园置业有限公司（以下简称诚园置业）成立于 2016 年 7 月 8 日，统一社会信用代码为 91330102MA27Y5K894，注册地址为上城区钱江路 639 号 1149 室，注册资本为人民币 30,000 万人民币，法定代表人江兴，类型为有限责任公司（自然人投资或控股），经营范围包括：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。

根据该公司提供的业经审计的 2018 年 12 月 31 日会计报表反映，其资产、负债及股东权益的账面价值分别为 337,726,334.82 元、39,286,196.04 元和 298,440,138.78 元。2018 年的营业收入为 375,053.21 元，利润总额为-586,180.12 元。

2. 投资性房地产

列入评估范围的投资性房地产主要系公司母公司西湖电子集团根据杭州市人民政府国有资产监督管理委员会市国资委简复[2016]第 12 号文无偿划转的教工路 1 号地块及地上建（构）筑物，包括土地使用权、房屋建筑物和构筑物。其中：

（1）土地使用权 3 宗，均为出让综合用地，使用年限为 50 年，合计土地面积 51,404.00 平方米。

（2）房屋建筑物 24 项，建于 1976-2004 年，主要结构为钢混结构和钢结构，合计建筑面积 59,833.32 平方米，均位于教工路 1 号。

上述房屋建筑物和土地使用权存在以下情形：

A. 列入评估范围的投资性房地产系由公司母公司西湖电子集团根据杭州市人民政府国有资产监督管理委员会市国资委简复[2016]第 12 号文无偿划转，上述房地产于基准日后（2019 年 1 月 4 日）取得浙（2019）杭州市不动产权第 0002303 号、浙（2019）杭州市不动产权第 0002304 号和浙（2019）杭州市不动产权第 0002308 号不动产权证。

B. 教工路 1 号 47、48 幢 2 项房产（建筑面积合计 1,009.33 平方米）于 2016 年取得杭州市住房保障和房产管理局出具的新建房屋楼盘表确认单，列明的建设单位为西湖电子集团有限公司，尚未取得房屋所有权证。

C. 截至评估基准日，部分房产（合计面积 40,405.51 平方米）已处于对外出租

或由关联方使用状态，其中 22,509.55 平方米的房产系对外正常租赁，17,895.96 平方米的房产系由关联方使用，由于历史遗留原因，该部分由关联方使用房产未收取租赁费用。

(3) 列入评估范围的构筑物共 33 项，其中 32 项为盘盈的构筑物，主要为自行车库、钢棚、水塔、总图工程等，建于 1978-2013 年，主要结构为混合、简易、砖砌及钢结构。上述构筑物均位于公司经营及办公区域内。

3. 设备类固定资产

列入评估范围的设备共计 124 项，主要用于办公，包括电梯、干式变压器、低压进线柜等楼房配套设备、设施；电脑、空调、打印机等办公设备；二眼大锅灶、卧式蒸饭车、四门冰箱等厨房设备。除车辆外，其余设备分布于被评估单位相关办公场所及经营场所。

4. 无形资产-其他无形资产

列入评估范围的其他无形资产主要为车库使用权和软件。

数源软件园未申报且经评估专业人员核实后未发现对评估对象价值有重大影响的账面未记录的其他资产和可辨认无形资产。

委托评估对象和评估范围与上述经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型及其定义

本次评估的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

为使得评估基准日与拟进行的经济行为和评估工作日接近，委托人确定本次评估基准日为 2018 年 12 月 31 日，并在评估委托合同中作了相应约定。

评估基准日的选取是委托人根据本项目的实际情况、评估基准日尽可能接近经济行为的实现日，尽可能减少评估基准日后的调整事项等因素后确定的。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

2019 年 3 月 7 日西湖电子集团有限公司董事会 2019 年 3 月第三次会议《关于

同意协议转让杭州西湖数源软件园有限公司 100%股权的决议》。

（二）法律法规依据

1. 《资产评估法》；
2. 《国有资产评估管理办法》；
3. 《国有资产评估管理若干问题的规定》；
4. 《企业国有资产监督管理暂行条例》；
5. 《企业国有资产评估管理暂行办法》；
6. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；
7. 《企业国有资产法》；
8. 《企业国有资产交易监督管理办法》；
9. 《公司法》《合同法》《证券法》等；
10. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》；
2. 《资产评估职业道德准则》；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》；
7. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》；
8. 《资产评估执业准则——企业价值》；
9. 《资产评估执业准则——不动产》；
10. 《资产评估执业准则——机器设备》；
11. 《企业国有资产评估报告指南》；
12. 《资产评估价值类型指导意见》；
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》。

（四）权属依据

1. 数源软件园及下属子公司提供的《企业法人营业执照》、公司章程和验资报告；

2. 与资产及权利的取得及使用有关的经济合同、协议、资金拨付证明(凭证)、会计报表及其他会计资料;

3. 国有土地使用权出让合同、不动产权证、车辆行驶证、发票等权属证明;

4. 其他产权证明文件。

(五) 取价依据

1. 被评估单位及下属子公司提供的评估申报表;

2. 被评估单位及下属子公司历史年度及截至评估基准日的审计报告或财务报表;

3. 国家计委、建设部 2001 年 1 月 7 日颁布的计价格〔2002〕10 号《国家计委、建设部关于发布〈工程勘察设计收费管理规定〉的通知》;

4. 国家发改委、建设部 2007 年 3 月 30 日颁布的发改价格〔2007〕670 号《关于印发〈建设工程监理及相关服务收费管理规定〉的通知》;

5. 国家发展改革委 2015 年 2 月 11 日发布的发改价〔2015〕299 号《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》;

6. 财政部 2016 年 7 月 6 日发布的财建[2016]504 号《基本建设项目建设成本管理规定》;

7. 原城乡建设环境保护部 1985 年 1 月 1 日颁发全国统一的《房屋完损等级评定标准》和《鉴定房屋新旧程度的参考依据》以及《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》;

8. 杭州市物价局、财政局 2014 年 2 月 21 日发布的杭价费[2014]32 号《杭州市物价局杭州市财政局关于调整杭州市城市市政基础设施配套费标准的通知》;

9. 杭州市物价局和杭州市财政局 2017 年 6 月 30 日共同颁布的杭价费(2017)69 号《关于阶段性降低杭州市城市基础设施配套费收费标准的通知》;

10. 资产所在地的类似房产的造价资料、房地产市场价格及租赁市场的调查资料;

11. 《机电产品报价手册》、《机电产品价格信息查询系统》机械工业出版社;

12. 主要设备的购置合同、发票、付款凭证;有关设备的技术档案、检测报告、运行记录等资料;

13. 《最新资产评估常用数据与参数手册》中国统计出版社;

14. 财政部财税[2008]170号《国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》；国务院令 第538号《中华人民共和国增值税暂行条例》；财政部、国家税务总局令 第50号《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》；其他税收相关法规；

15. 2019年3月20日发布的财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号《关于深化增值税改革有关政策的公告》；

16. “中关村在线”等国内知名电子产品报价网站；

17. “阿里巴巴”等国内知名产品交易网站；

18. “汽车之家”、“网易汽车”等国内知名汽车报价网站；

19. 向生产厂家、经销商询价的市场调查记录及报价单；

20. 被评估单位提供的发票、合同等原始资料；

21. 向被评估单位技术、设备管理人员及操作工人了解设备运行、维修及事故情况的记录。

22. 被评估单位的历史经营资料、经营规划和收益预测资料；

23. 杭州市写字楼租赁行业统计资料、市场发展及趋势分析资料、类似公司的相关资料；

24. 从“同花顺 iFinD 金融数据终端”查询的相关数据；

25. 中国人民银行公布的评估基准日贷款利率；

26. 企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章等；

27. 评估专业人员对资产核实、勘察、检测、分析等所搜集的佐证资料；

28. 其他资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

根据现行资产评估准则及有关规定，企业价值评估的基本方法有资产基础法、市场法和收益法。

结合数源软件园的资产特点和经营现状，评估专业人员难以在公开市场上收集到与其相类似的可比上市公司，也无法收集并获得在公开市场上相同或者相似的交易案例，故不适合采用市场法。

由于公司业务较为稳定，在延续现有的经营方式和范围的情况下，未来收益能

够合理预测，与企业未来收益的风险程度相对应的收益率也能合理估算，故本次评估适宜采用收益法。

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，故本次评估适宜采用资产基础法。

结合本次资产评估的对象、评估目的和评估师所收集的资料，确定分别采用资产基础法和收益法对委托评估的数源软件园的股东全部权益价值进行评估。

在上述评估基础上，对形成的各种测算结果依据实际状况充分、全面分析，综合考虑不同评估方法和测算结果的合理性后，确定采用资产基础法的测算结果作为评估对象的评估结论。

(二) 资产基础法简介

资产基础法是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。它是以重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。计算公式为：

股东全部权益评估价值 = Σ 各分项资产的评估价值 - Σ 各分项负债的评估价值

主要资产的评估方法如下：

一) 流动资产

1. 货币资金

对于人民币现金和存款，以核实后账面值为评估值。

2. 应收账款、其他应收款和相应坏账准备

(1) 应收账款

应收账款包括应收的客房费和房租费。经核实，没有充分证据表明款项无法收回，故以核实后的账面余额为评估值，同时将公司按规定计提的坏账准备评估为零。

(2) 其他应收款

其他应收款包括应收汽油费、保证金和往来款等。经核实，没有充分证据表明款项无法收回，故以核实后的账面余额为评估值，同时将公司按规定计提的坏账准备评估为零。

3. 其他流动资产

其他流动资产系预缴的增值税、房产税、城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加。经核实，税款期后可抵扣，以核实后的账面价值确认评估值。

二) 非流动资产

1. 长期股权投资

本次按同一标准、同一基准日对被投资单位进行现场核实和评估，以该家子公司评估后的股东权益中被评估单位所占份额为评估值。计算公式为：

长期股权投资评估价值=被投资单位评估后的股东权益×股权比例

本次评估未考虑可能存在的控制权溢价对长期股权投资评估价值的影响。

2. 投资性房地产

依据《资产评估执业准则—不动产》的规定，资产评估师执行不动产评估业务，应当根据评估对象特点、评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择评估方法。

由于待估房地产历史上是数源科技的生产基地，园区内的建筑物当时系按照工业厂房的使用标准建造，且使用年份已较长，与周边的标准写字楼相比可比性稍差，较难对评估对象与可比案例之间的各项差异进行准确的量化，故不适宜采用市场法评估；由于本次已对数源软件园整体采用收益法进行评估，而待估房地产即为其最主要的盈利性资产，故不再对待估房地产单独采用收益法评估；由于待估房地产对应的建（构）筑物和土地使用权能够分别采用恰当的方法进行评估，因此适宜采用成本法进行评估。

成本法即对投资性房地产中的建（构）筑物和对应的土地使用权分别采用适当的评估方法确定评估值，累加求和得到投资性房地产的价值。

（1）建（构）筑物

对于建（构）筑物选用成本法评估，该类建（构）筑物的评估值中不包含相应土地使用权的评估价值。

成本法是通过用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的待估建（构）筑物所需的全部成本，减去待估建（构）筑物已经发生的各项贬值，得到的差额作为评估价值的评估方法。本次评估采用成新折扣的方法来确定待估建（构）筑物已经发生的各项贬值。计算公式为：

评估价值 = 重置价值 × 成新率

A. 重置价值的确定

重置价值一般由建安工程费用、前期及其它费用、建筑规费、应计利息和开发利润组成，结合评估对象具体情况的不同略有取舍。

B. 成新率的确定

a. 对于主要建（构）筑物分别按年限法、完损等级打分法确定成新率后，经加权平均，确定综合成新率。

采用年限法的计算公式为：

年限法成新率(K_1) = 尚可使用年限/经济耐用年限 × 100%

采用完损等级打分法的计算公式为：

完损等级打分法成新率(K_2) = 结构部分比重 × 结构部分完损系数 + 装饰部分比重 × 装饰部分完损系数 + 设备部分比重 × 设备部分完损系数

将上述两种方法的计算结果取加权平均值确定综合成新率。计算公式为：

综合成新率 = $A_1 \times K_1 + A_2 \times K_2$

其中： A_1 、 A_2 分别为加权系数。

b. 其他建（构）筑物的成新率以年限法为基础，结合其实际使用情况、维修保养情况和评估专业人员现场勘查时的经验判断综合评定。

(2) 土地使用权

A. 土地使用权的价值内涵

列入本次评估范围的宗地评估价格指待估宗地在评估基准日（即 2018 年 12 月 31 日），宗地外部条件为“五通”（即通路、通供水、通排水、通电、通讯），设定宗地内部条件为“一平”（即场地平整），宗地性质为国有出让的综合用途土地使用权价格。

B. 评估方法的选择

评估专业人员根据评估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，恰当选择评估方法。

由于待估宗地所在区域近期同类型用地成交案例比较容易取得，且市场法能够比较直接反映当地的地价水平，故适宜采用市场法进行评估；由于待估宗地收益情

况较难以预测,故无法采用收益法进行评估;由于待估宗地非房地产开发项目用地,不适宜采用假设开发法进行评估;由于待估宗地所在区域基准地价的更新距评估基准日较久,无法准确反映目前的地价水平,故不适宜选用基准地价系数修正法进行评估;由于待估宗地所在区域的征地费用标准虽然比较容易取得,但待估宗地所在区域同类型用地的征地成本与其市场价值存在弱对应性,故不适宜选用成本法进行评估。

结合本次资产评估的对象、评估目的和评估师所收集的资料,确定采用市场法进行评估。

C. 选用的评估方法简介及参数的选取路线

市场法的基本含义是在求取一宗待评估土地的价格时,根据替代原则,将待估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较,并依据后者已知的价格,参照该土地的交易情况、期日、区域、个别因素、使用年期、容积率等差别,修正得出待估土地的评估基准日地价的方法。基本公式为:

土地评估值=土地楼面单价×容积率×土地面积×(1+契税税率)

土地评估单价 $V = V_B \times A \times B \times C \times D$

式中: V-待估宗地评估单价

V_B -比较案例价格

A-待估宗地交易情况指数/比较案例交易情况指数

B-待估宗地交易日期指数/比较案例交易日期修正指数

C-待估宗地使用年期指数/比较案例使用年期指数

D-待估宗地不动产状况指数/比较案例不动产状况指数

3. 设备类固定资产

根据本次资产评估的目的、相关条件和委估设备的特点,确定主要采用成本法进行评估。

成本法是指首先估测在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的资产所需的成本即重置成本,然后估测被评估资产存在的各种贬值因素,并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的方法。基本公式为:

评估价值=重置价值×成新率

此外,对于已损坏且无维修价值的电梯以可变现净值确认评估值;对于购置时

间较早而无法获得其现行购置价的电子设备，以二手设备市场价作为评估值。

（1）重置价值的评定

1) 机器设备重置价值的评定

机器设备重置价值由设备现行购置价、运杂费、安装调试费、其他费用（包括设备基础费及安装材料费等）、建设单位管理费以及合理期限内资金成本中的若干项组成。其计算公式如下：

设备重置价值=现行购置价+运杂费+安装调试费+其他费用+建设单位管理费+资金成本

2) 车辆重置价值的评定

通过网上询价获得车辆现行购置价，再加上车辆购置税及其他费用作为其重置价值。其公式如下：

车辆重置价值=车辆现行购置价+车辆购置税+其他费用

（2）成新率的确定

1) 机器设备成新率的确定

按照现场勘察的设备技术状态，环境条件、生产班次、生产效率、设备完好率、产品质量稳定性、设备管理、维护保养水平、运行状况等因素加以分析研究，主要采用年限法确定其成新率。计算公式为：

成新率=尚可使用年限/经济耐用年限×100%

2) 车辆成新率的确定

首先以车辆行使里程和使用年限两种方法计算理论成新率，然后采用孰低法确定其理论成新率，最后对车辆进行现场勘察，如车辆技术状况与孰低法确定的成新率无大差异则成新率不加调整，若有差异则根据实际情况进行调整。

A. 年限法成新率 $A_1 = \text{尚可使用年限} / \text{经济耐用年限} \times 100\%$

B. 行驶里程成新率 $A_2 = \text{尚可行驶里程} / (\text{尚可行驶里程} + \text{已行驶里程}) \times 100\%$

C. 勘察法成新率 A_3

D. 综合成新率 $= \min \{A_1, A_2, A_3\}$

4. 无形资产—其他无形资产

（1）概况

列入本次评估范围的其他无形资产主要为外购的酒店管理软件及车位使用权。

(2) 评估方法选择

对于外购的软件，本次以可取得的交易价格并结合软件的技术因素等综合分析确定评估值。对于车位使用权按照现行市价确定评估值。

三) 负债

负债包括流动负债和非流动负债，包括应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款等流动负债及递延所得税负债等非流动负债。通过核对明细账与总账的一致性、对金额较大的发放函证、查阅原始凭证等相关资料进行核实。经核实，各项负债均为实际应承担的债务，以核实后的账面值为评估值。

(三) 收益法

收益法是指通过将被评估单位的预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估方法。

一) 收益法的应用前提

1. 投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过该企业（或与该企业相当且具有同等风险程度的同类企业）未来预期收益折算成的现值。
2. 能够对未来收益进行合理预测。
3. 能够对与未来收益的风险程度相对应的收益率进行合理估算。

二) 收益法的模型

结合本次评估目的和评估对象，采用企业自由现金流折现模型确定企业自由现金流价值，并分析公司溢余资产、非经营性资产（负债）的价值，确定公司的整体价值，并扣除公司的付息债务后确定公司的股东全部权益价值。计算公式为：

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务价值

企业整体价值 = 企业自由现金流评估值 ± 非经营性资产（负债）的价值 + 溢余资产价值

$$\text{企业自由现金流评估值} = \sum_{t=1}^n \frac{FCFF_t}{(1+r_t)^{ti}}$$

式中： n ——明确的收益预测年限

$FCFF_t$ ——第 t 年的企业现金流

r ——加权平均资本成本

t ——明确的收益预测年限中的第 t 年

t_i ——第 t 年的折现期

三) 收益法评估参数的确定

1、收益期与预测期的确定

公司的主要资产为位于教工路 1 号的投资性房地产和持有的诚园置业股权，本次收益法评估时将持有的诚园置业股权作为非经营性资产考虑，故未来收益预测主要考虑经营投资性房地产产生的收益，收益年限确定为基准日至投资性房地产对应的土地使用权到期日止，即预测期至 2048 年 3 月止。

2、收益额—现金流量的确定

本次评估中预期收益口径采用企业自由现金流，计算公式如下：

企业自由现金流=息前税后利润+折旧及摊销—资本性支出—营运资金增加额
+经营期末资产处置及营运资金收回

息税前利润总额=主营业务收入—主营业务成本—税金及附加+其他业务利润
—销售费用—管理费用—财务费用（不含有息负债利息）—资产减值损失+公允价值变动收益、投资收益、资产处置收益及其他收益+营业外收入—营业外支出

3、折现率的确定

（1）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 ——企业资本结构

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：

$$K_e = R_f + \beta \times ERP + R_s$$

其中： K_e ——权益资本成本

R_f ——目前的无风险报酬率

β ——系统风险系数

ERP —市场风险溢价

R_s —公司特定风险调整系数

(2) 模型中有关参数的计算过程

1) 无风险报酬率 R_f

国债收益率通常被认为是无风险的，本次评估用评估基准日长期国债的到期收益率作为无风险利率 R_f 。

2) 资本结构

通过“同花顺 iFinD 金融数据终端”查询沪、深两市相关上市公司至评估基准日的资本结构，参照平均资本结构确定。

3) 系统风险系数 β

通过“同花顺 iFinD”终端查询与公司类似的可比上市公司的 β 系数，计算被评估企业带目标财务杠杆系数的 β 。

4) 市场风险溢价 ERP

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。本次对具体指数的时间区间选择为 2008 年到 2017 年。

经计算得到各年的算术平均及几何平均收益率后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而估算的 ERP 的算术平均值作为目前国内股市的风险收益率。

5) 企业特定风险调整系数 R_s

在分析公司规模、自身经营状况、管理、财务等方面的风险及对策的基础上综合确定公司的特定风险调整系数。

6) 债务资本成本 K_d 计算

债务资本成本 K_d 采用基准日一年期贷款利率。

4、非经营性资产（负债）、溢余资产价值的确定

公司的非经营性资产（负债）主要为其他应收、其他应付款中部分与经营无关的往来款项、长期股权投资和持有的车位使用权，按照资产基础法评估值确认为非

经营性资产（负债）的评估价值。

根据企业及评估专业人员分析，被评估单位日常经营除保留最低现金保有量外，其余货币资金均作为溢余资产考虑，按照账面金额确定溢余资产价值。

5、付息债务的确定

评估基准日公司的付息债务主要为其他应付款中的关联方往来借款，以核实后账面值确定付息债务价值。

八、评估程序实施过程 and 情况

本项资产评估工作于2019年3月12日开始，评估报告日为2019年4月15日。整个评估工作分五个阶段进行：

（一）接受委托阶段

1. 项目调查与风险评估，明确评估业务基本事项，确定评估目的、评估对象和范围、评估基准日；

2. 接受委托人委托，签订资产评估委托合同；

3. 编制资产评估计划；

4. 组成项目小组，并对项目组成员进行培训。

（二）资产核实阶段

1. 评估机构根据资产评估工作的需要，向被评估单位提供资产评估申报表表样，并协助其进行资产清查工作；

2. 了解被评估单位基本情况及委估资产状况，并收集相关资料；

3. 审查核对被评估单位提供的资产评估申报表和有关测算资料；

4. 根据资产评估申报表的内容进行现场核实和勘察，收集整理资产购建、运行、维修等相关资料，并对资产状况进行勘查、记录；

5. 收集整理委估资产的产权证、合同、发票等产权证明资料，核实资产权属情况；

6. 收集整理行业资料，了解被评估单位的竞争优势和风险；

7. 获取被评估单位的历史收入、成本以及费用等资料，了解其现有的运营能力和发展规划；

8. 收集并查验资产评估所需的其他相关资料。

（三）评定估算阶段

1. 根据委估资产的实际状况和特点，制订各类资产的具体评估方法；
2. 收集市场信息；
3. 对委估资产进行评估，测算其评估价值；
4. 在被评估单位提供的未来收益预测资料的基础上，结合被评估单位的实际情况，查阅有关资料，合理确定评估假设，形成未来收益预测。然后分析、比较各项参数，选择具体计算方法，确定评估测算结果。

(四) 结果汇总阶段

1. 分析并汇总分项资产的评估测算结果；
2. 对各种方法评估形成的测算结果进行分析比较，确定评估结论；
3. 编制初步资产评估报告；
4. 对初步资产评估报告进行内部审核；
5. 征求有关各方意见。

(五) 出具报告阶段

征求意见后，正式出具评估报告。

九、评估假设

1. 基本假设

(1) 本次评估以委估资产的产权利益主体变动为前提，产权利益主体变动包括利益主体的全部改变和部分改变。

(2) 本次评估以公开市场交易为假设前提。

(3) 本次评估以被评估单位持续经营为前提，被评估单位的所有资产仍然按照目前的用途使用，不考虑变更目前的用途或用途不变而变更规划。

(4) 本次评估以被评估单位提供的有关法律性文件、各种会计凭证、账簿和其他资料真实、完整、合法、可靠为前提。

(5) 本次评估以宏观环境相对稳定为假设前提，即国家现有的宏观经济、政治、政策及被评估单位所处行业的产业政策无重大变化，社会经济持续、健康、稳定发展；国家货币金融政策保持现行状态，不会对社会经济造成重大波动；国家税收保持现行规定，税种及税率无较大变化；国家现行的利率、汇率等无重大变化。

(6) 本次评估以被评估单位经营环境相对稳定为假设前提，即被评估单位主要经营场所及业务所涉及地区的社会、政治、法律、经济等经营环境无重大改变；

被评估单位能在既定的经营范围内开展经营活动，不存在任何政策、法律或人为障碍。

2. 具体假设

(1) 本次评估中的收益预测是基于被评估单位提供持续经营状况下的发展规划和盈利预测并经过评估专业人员剔除明显不合理部分后的基础上进行的。

(2) 假设被评估单位管理层勤勉尽责，具有足够的管理才能和良好的职业道德。

(3) 假设被评估单位每一年度的营业收入、成本费用、更新及改造等的支出，均在年度内均匀发生。

(4) 假设被评估单位在收益预测期内采用的会计政策与评估基准日时采用的会计政策在所有重大方面一致。

(5) 假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素，对被评估单位造成重大不利影响。

3. 特殊假设

(1) 公司持有的教工路1号投资性房地产中的部分房产系供西湖电子集团等关联方使用，截止评估基准日未收取租金，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。

(2) 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。

评估专业人员根据资产评估的要求，认定这些评估假设在评估基准日时成立，当以上评估假设发生变化，评估结论将失效。

十、评估结论

1. 资产基础法评估的测算结果

在本报告所揭示的评估假设基础上，数源软件园的资产、负债及股东全部权益采用资产基础法的评估测算结果为：

资产账面价值409,771,738.92元，评估价值1,179,563,635.45元，评估增值769,791,896.53元，增值率为187.86%；

负债账面价值 177,239,855.91 元，评估价值 177,239,855.91 元；

股东全部权益账面价值 232,531,883.01 元，评估价值 1,002,323,779.54 元，
评估增值 769,791,896.53 元，增值率为 331.05%。

测算结果汇总如下表：

金额单位：元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A*100
一、流动资产	47,421,687.02	51,936,898.23	4,515,211.21	9.52
二、非流动资产	362,350,051.90	1,127,626,737.22	765,276,685.32	211.20
其中：长期股权投资	149,379,524.05	202,917,577.22	53,538,053.17	35.84
投资性房地产	212,495,832.34	923,891,500.00	711,395,667.66	334.78
固定资产	389,830.51	529,850.00	140,019.49	35.92
无形资产	84,865.00	287,810.00	202,945.00	239.14
资产总计	409,771,738.92	1,179,563,635.45	769,791,896.53	187.86
三、流动负债	139,628,528.69	139,628,528.69		
四、非流动负债	37,611,327.22	37,611,327.22		
负债合计	177,239,855.91	177,239,855.91		
股东权益合计	232,531,883.01	1,002,323,779.54	769,791,896.53	331.05

评估测算结果根据以上评估工作得出，详细情况见评估明细表。

2. 收益法评估的测算结果

在本报告所揭示的评估假设基础上，数源软件园股东全部权益价值采用收益法评估的测算结果为 690,000,000 元。

3. 两种方法评估测算结果的比较分析和评估价值的确定

数源软件园股东全部权益价值采用资产基础法评估的测算结果为 1,002,323,779.54 元，采用收益法评估的测算结果为 690,000,000 元，两者相差 312,323,779.54 元，差异率 31.16%。

经分析，评估专业人员认为上述两种评估方法的实施情况正常，参数选取合理。两种方法产生差异的主要原因为：

1) 公司持有的投资性房地产历史上是数源科技的生产基地，其中的建筑物当时系按照工业厂房标准建造，且已使用年份较长，与周边的标准写字楼相比存在一定劣势，整体租金水平相对较低。

2) 由于目前国内房地产市场普遍存在租售比较低的情况（根据中国房价行情网的相关统计数据，目前杭州的办公用房的平均租售比约为 3.7%，与公司目前实际的

租售比接近),房产租赁业务的收益率远低于收益法测算股权价值时所使用的折现率;

上述两个因素共同作用导致收益法测算结果低于资产基础法测算结果,难以合理体现主要资产(投资性房地产)的市场价值。因此评估专业人员认为,本次采用资产基础法的评估结果更适用于本次评估目的,故取资产基础法的评估测算结果1,002,323,779.54元(大写为人民币壹拾亿零贰佰叁拾贰万叁仟柒佰柒拾玖元伍角肆分)作为数源软件园股东全部权益的评估值。

十一、特别事项说明

1. 在对数源软件园股东全部权益价值评估中,本公司对数源软件园提供的评估对象和相关资产的法律权属资料及其来源进行了必要的查验,除下述事项外,未发现其他评估对象和相关资产的权属资料存在瑕疵情况。提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是数源软件园的责任,评估专业人员的责任是对数源软件园提供的资料作必要的查验,资产评估报告不能作为对评估对象和相关资产的法律权属的确认和保证。若被评估单位不拥有前述资产的所有权,或对前述资产的所有权存在部分限制,则前述资产的评估结论和数源软件园股东全部权益价值评估结论会受到影响。

(1) 列入评估范围的投资性房地产系由公司母公司西湖电子集团根据杭州市人民政府国有资产监督管理委员会市国资委简复[2016]第12号文无偿划转,上述房地产于基准日后(2019年1月4日)取得浙(2019)杭州市不动产权第0002303号、浙(2019)杭州市不动产权第0002304号和浙(2019)杭州市不动产权第0002308号不动产权证。

(2) 教工路1号47、48幢2项房产(建筑面积合计1,009.33)于2016年取得杭州市住房保障和房产管理局出具的新建房屋楼盘表确认单,列明的建设单位为西湖电子集团有限公司,尚未取得房屋所有权证。

(3) 列入评估范围的32项构筑物未在账面列示,为盘盈资产。

2. 对上述尚未办理房屋所有权证的房屋建筑物,评估中未考虑取得相关权证需发生的费用对评估结果的影响;对其建筑面积是在被评估单位申报数据的基础上经评估专业人员核实相关资料和现场勘察确定的,若该面积与实际办理产权证时的测绘面积存在差异,将影响评估结果。

3. 根据2017年5月23日杭府控规调整(2017)41号文《杭州市控制性详细规划

局部调整批复》，杭州市政府同意了对西湖数源软件园地块局部调整后的控制性详细规划。本次对该地块涉及的资产按现有物业形态持续经营模式进行评估，未考虑上述事项对评估结论的影响。

4. 截至评估基准日，数源软件园存在以下对外担保事项：

金额单位：港币万元

担保人	被担保人	保函银行	保函金额	借款到期日	备注
数源软件园	西湖电子集团有限公司	中国建设银行杭州中山支行	18,000	2019/6/13	
		中国建设银行杭州中山支行	11,700	2019/4/30	

上述资产抵押、质押、对外担保等事项，可能对相关资产产生影响，但评估时难以考虑。

被评估单位承诺，截至评估基准日，除上述事项外，不存在其他资产抵押、质押、对外担保、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项。

5. 截至评估基准日，部分房产（合计面积40,405.51平方米）已处于对外出租或由关联方使用状态，其中22,509.55平方米的房产系对外正常租赁，17,895.96平方米的房产系由关联方使用，由于历史遗留原因，该部分由关联方使用房产未收取租赁费用。本次采用收益法评估时，对关联方使用的房产按现状持续使用考虑，并按照租赁面积和市场租金水平确认了基准日后的租金收益。另外，本次资产基础法评估时未考虑上述出租及使用情况对投资性房地产评估结果的影响。

6. 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。

7. 本次评估未对资产及负债的评估增减值考虑相应的税收影响。

8. 评估程序受到限制的情形

（1）本次评估中，评估专业人员未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料和运行记录是真实有效的前提下，通过实地勘察作出的判断。

（2）本次评估中，评估专业人员未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，评估专业人员在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出

的判断。

9. 本评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的股东全部权益的现时市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。

10. 本次股东全部权益价值评估时，评估专业人员依据现时的实际情况作了评估专业人员认为必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是评估专业人员进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时，评估专业人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结论的责任。

11. 本评估机构及评估专业人员不对资产评估委托人和被评估单位提供的有关经济行为批文、营业执照、验资报告、审计报告、权证、会计凭证等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

12. 本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项，在进行资产评估时被评估单位未作特别说明而评估师根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估专业人员不承担相关责任。

资产评估报告使用人应注意上述特别事项对评估结论的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

1. 本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。

2. 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及资产评估师不承担责任。

3. 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

4. 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现的价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

5. 本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2018 年 12 月 31 日起至 2019 年 12 月 30 日止。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，可以以评估结论作为交易价格的参考依据，超过一年，需重新确定评估结论。

6. 如果存在资产评估报告日后、有效期以内的重大事项，不能直接使用本评估结论。若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产价值额进行相应调整；若资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已经产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估结果。

7. 当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

8. 评估报告未经核准或者备案，评估结论不得被使用。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2019 年 4 月 15 日。



资产评估师：

李锐



黄祥

