

数源科技股份有限公司 关于公司拟出售资产的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

一、交易概述

（一）基本情况

为盘活资产，实现存量资产合理流动和优化配置，公司拟在杭州产权交易所公开挂牌出售的方式转让位于杭州市江干区丁桥景园北苑的 10 处商铺（以下简称“拟出售资产”），转让方式以单间商铺为单位转让，转让价格以北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）出具的《资产评估报告》（北方亚事评报字[2019]第 01-499-1/2/3/4/5/6/8/9/10/15 号）的评估值为依据，合计不低于 51,100,000.00 元，最终以杭州产权交易所挂牌成交价为准。

（二）本次交易已经第七届董事会第二十八次会议审议，全体董事表决通过，独立董事发表了相关的独立意见。本次交易行为已在国有资产监督管理部门进行了事前备案。由于本次交易最终成交的数量和金额存在不确定性，公司董事会将根据本次交易最终成交的结果确定是否需提交股东大会审议。

根据《深圳证券交易所股票上市规则》等相关规定，本次交易不构成重大资产重组事项。

二、交易对方的基本情况

因本次拟出售资产将在杭州产权交易所公开挂牌转让征集受让者，目前交易对方尚未确定。公司将根据公开挂牌进展情况，及时披露交易对方情况。受让者条件如下：

- 1、意向受让方应为具有完全民事行为能力的自然人或企业法人；

- 2、意向受让方应具有良好的财务状况和支付能力并具有良好的商业信用；
- 3、意向受让方参与本次收购应不存在其他法律、法规规定的禁止性情形；
- 4、意向受让方须符合国家法律、行政法规规定的其他条件。

三、交易标的基本情况

(一) 标的资产概况

本次拟出售资产位于杭州市江干区丁桥景园北苑，为非住宅商服用地，皆系临街社区底商，周围小区较多，人流量较大。丁桥景园北苑位于杭州市江干区丁桥，小区环境良好，旁边为丁桥公交总站，区域交通便利、公共设施齐全。

拟出售资产具体情况如下：

序号	拟出售资产	类别	房屋所有权证书	建筑面积 (平方米)	权属
1	丁桥景园北苑3号商铺	固定资产	杭房权证江移字第 11941218 号	258.59	已出租、已抵押
2	丁桥景园北苑4号商铺	固定资产	杭房权证江移字第 11941002 号	258.59	已抵押
3	丁桥景园北苑5号商铺	固定资产	杭房权证江移字第 11940969 号	258.59	已抵押
4	丁桥景园北苑6号商铺	固定资产	杭房权证江移字第 11940776 号	291.33	已抵押
5	丁桥景园北苑7号商铺	固定资产	杭房权证江移字第 11940834 号	291.45	已抵押
6	丁桥景园北苑8号商铺	固定资产	杭房权证江移字第 11940974 号	303.87	已抵押
7	丁桥景园北苑10号商铺	固定资产	杭房权证江移字第 11941046 号	207.54	已抵押
8	丁桥景园北苑11号商铺	固定资产	杭房权证江移字第 11940836 号	237.54	已抵押
9	丁桥景园北苑12号商铺	固定资产	杭房权证江移字第 11940877 号	201.08	已出租、已抵押
10	丁桥景园北苑19号商铺	固定资产	杭房权证江移字第 11941062 号	221.92	已抵押

说明：

- 1) 本次拟出售资产目前全部处于抵押状态，在成交后将取消抵押关系。
- 2) 丁桥景园北苑 3 号、12 号商铺目前处于租赁状态，最晚租赁截止日

期至 2020 年 6 月。

（二）交易标的评估情况

本次交易标的由具有证券从业资质的北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）进行评估，以 2019 年 7 月 30 日为评估基准日，采用市场法和收益法进行评估，最终采用市场法的评估结果作为评估结论，评估方法和评估结论具有合法合规性和公允性。

本次交易价格以《资产评估报告》（北方亚事评报字[2019]第 01-499-1/2/3/4/5/6/8/9/10/15 号）的评估值为依据，拟出售资产在评估基准日的账面净值合计为 21,129,219.36 元，评估值合计为：51,100,000.00 元，评估增值 29,970,780.64 元，具体评估结果如下：

序号	拟出售资产	账面原值（元）	已计提的折旧或准备（元）	账面净值（元）	评估价值（元）
1	丁桥景园北苑3号商铺	2,940,852.60	784,472.04	2,156,380.56	5,230,000.00
2	丁桥景园北苑4号商铺	2,940,852.60	784,472.04	2,156,380.56	5,230,000.00
3	丁桥景园北苑5号商铺	2,940,852.60	784,472.04	2,156,380.56	5,230,000.00
4	丁桥景园北苑6号商铺	3,313,122.77	883,775.97	2,429,346.80	5,850,000.00
5	丁桥景园北苑7号商铺	3,323,230.73	886,471.74	2,436,758.99	5,870,000.00
6	丁桥景园北苑8号商铺	3,464,824.94	924,242.22	2,540,582.72	6,130,000.00
7	丁桥景园北苑10号商铺	2,366,614.77	631,294.29	1,735,320.48	4,220,000.00
8	丁桥景园北苑11号商铺	2,708,629.77	722,526.75	1,986,103.02	4,800,000.00
9	丁桥景园北苑12号商铺	2,523,896.36	673,249.50	1,850,646.86	4,080,000.00
10	丁桥景园北苑19号商铺	2,292,967.54	611,648.73	1,681,318.81	4,460,000.00
	合计	28,815,844.68	7,686,625.32	21,129,219.36	51,100,000.00

1、具体评估方法：

根据评估对象的性质、特点及实际状况，本次评估采用市场法和收益法进行评估作价，最终采用市场法的评估结果作为评估结论。

1) 市场法：交易标的片区内房地产众多，当地房地产市场发育充分，其周边同类房地产交易活跃，类似房地产的可比实例较多，可比信息充分。评估人员

根据评估目的、评估对象的特点，通过实地勘察及大量的周边市场调查，经综合分析，选用市场法对委估房地产的市场价值进行评估。

市场法的计算公式为： $V = V_0 \times A/A_0 \times B/B_0 \times C/C_0 \times D/D_0$

其中： V ——待估对象价值； V_0 ——比较实例案例价格； A ——待估对象交易情况指数； A_0 ——比较实例案例交易情况指数； B ——待估对象评估期日价格指数； B_0 ——比较实例案例交易日期价格指数； C ——待估案例区域因素条件指数； C_0 ——比较实例对象区域因素条件指数； D ——待估案例个别因素条件指数； D_0 ——比较实例对象个别因素条件指数。

2) 收益法：通过预测待估房地产未来收益并加以折现来测算其价值。考虑到当地类似房地产出租存在着活跃的市场，市场客观租金容易取得，因此选用收益法。其基本公式为：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+R)^i}$$

其中： V ——收益现值（评估值）； A_i ——年净收益； R ——收益还原利率或折现率； i ——收益计算年； n ——收益年期。

（三）交易标的债权债务处理情况

交易标的除前述说明中的抵押和租赁外，无其他债权债务情况。

四、交易合同或协议的主要内容及履约安排

由于拟出售资产将在杭州产权交易所公开挂牌，交易对手尚不明确，尚未签署交易合同及协议，无履约安排。公司将根据上市公司信息披露的要求，及时披露标的资产转让的进展情况。

五、本次交易对公司的影响

本次交易完成后将有利于进一步盘活公司现有资产，提高公司资产使用效率；符合公司整体发展战略的需要，有利于公司优化资产结构，实现股东利益最大化。

六、备查文件

- 1、公司第七届董事会第二十八次会议决议；
 - 2、独立董事关于第七届董事会第二十八次会议审议事项的独立意见；
 - 3、北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）出具的《资产评估报告》（北方亚事评报字[2019]第 01-499-1/2/3/4/5/6/8/9/10/15 号）。
- 特此公告。

数源科技股份有限公司董事会

2019 年 12 月 11 日