



关于杭州东部软件园股份有限公司和杭州诚园置业有限公司

未实现业绩承诺的专项说明和致歉声明

坤元资产评估有限公司（以下简称“我公司”或“我们”）接受数源科技股份有限公司（以下简称“数源科技”或“上市公司”）的委托，为其发行股份及支付现金购买资产提供资产评估服务，在假设条件下，对杭州东部软件园股份有限公司（以下简称“东软股份”）和杭州诚园置业有限公司（以下简称“诚园置业”）在评估基准日 2019 年 12 月 31 日的股东全部权益价值采用资产基础法和收益法进行了评估，并分别出具了坤元评报〔2020〕40 号和坤元评报〔2020〕38 号评估报告，为上市公司收购资产的经济行为提供参考依据。

一、东软股份及诚园置业的业绩承诺情况及评估预测业绩情况

我公司出具的东软股份的资产评估报告中，东软股份 2020 度、2021 年度及 2022 年度的预测净利润数额分别为 2,137.35 万元、3,242.65 万元、3,209.55 万元，合计 8,589.55 万元。杭州信科、苏州汉润承诺东软股份 2020 年度、2021 年度和 2022 年度对应的实际净利润数额分别不低于 2,137.35 万元、3,242.65 万元、3,209.55 万元。

我公司出具的诚园置业的资产评估报告中，诚园置业所对应的 2020 年度、2021 年度及 2022 年度的预测净利润数额总和为 9,226.31 万元。数源软件园承诺诚园置业在业绩补偿期限内累计实现的实际净利润数额总和不低于 9,226.31 万元。

二、东软股份及诚园置业的业绩承诺实现情况

根据中汇会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《关于杭州东部软件园股份有限公司、杭州诚园置业有限公司业绩承诺完成情况的鉴证报告》（中汇会鉴[2023]3831 号），东软股份 2020 年、2021 年、2022 年经审计的扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润分别为 1,982.07 万元、3,433.96 万元、



1,725.41 万元，2020-2022 年度实现业绩总额 7,141.44 万元，累计完成比例为 83.14%，未实现业绩承诺。

诚园置业 2020 年、2021 年、2022 年经审计的扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润合计 3,590.57 万元，累计完成比例为 38.92%，未实现业绩承诺。

三、东软股份及诚园置业未实现业绩承诺的主要原因

东软股份及诚园置业业绩承诺未能实现的主要原因系标的资产受到外部环境和下游行业的双重负面影响：

（一）东软股份主要从事科技园区的运营管理等业务，房租是其主要收入来源，但作为国有控股企业，根据 2022 年期间国家、省市政府下发的房租减免系列文件的有关规定，东软股份积极履行国有企业社会责任，不折不扣落实房租减免政策，对其业绩承诺的实现造成了重大影响，故截至报告期末，东软股份未能完成 2022 年度业绩指标，2020-2022 连续三个年度承诺实现的业绩总额未能完成。

（二）诚园置业因业绩承诺方承诺时未能准确预估到未来行业环境的变化，承诺期内房地产行业整体下行，诚园置业项目进度受到行业环境影响，导致部分销售款在 2022 年 12 月 31 日前无法收到并确认收入，故截至报告期末，未能完成承诺的业绩指标。诚园置业已于 2023 年 3 月 8 日完成全部销售并收到全部合同款项，在期后达到了承诺的业绩指标要求。

四、致歉

综上所述，由于东软股份及诚园置业所处行业环境状况较以前年度发生较大变化，收益预测时所依据的部分基本假设发生了一些无法预知的不利变化，导致其未能实现收益预测的目标。上述致使盈利预测不达标的情况，是我公司及评估师事前无法获知和预计，且事后也无法控制的，我对东软股份及诚园置业未能如期实现业绩承诺深感遗憾，并向广大投资者诚恳致歉。

坤元资产评估有限公司
2023 年 4 月 25 日