

东部软件园提升改造项目可行性研究报告

1、项目背景与意义

杭州东部软件园园区成立至今已有23年，园区物业存在硬件设施落后、外立面陈旧不符合节能环保要求，园区内部道路破损、机动车停车位严重不足、园区绿化环境缺乏统一规划等一系列长期存在问题，已无法满足入驻高科技企业对高品质写字楼物业的需求和舒适生态环境的体验，亟需通过园区整体环境的提升改造，满足高科技企业对现代化办公环境的需求，留住和吸引更多的优质客户，提高公司品牌形象，夯实公司主营业务，做大做强科技园区。

1.1 园区现状分析

1.1.1 园区停车现状

目前园区现有停车位共约 700 余个（含非划线区域），其中创新负一层 65 个，负二层 123 个，科大负二层 67 个，科广负一层 136 个（其中：地面 70 个，立体机械 66 个），地上车位约 309 个。2023 年园区南面立体车库拆除，导致减少 146 个立体车位，因园区停车需求数量未减少，园区经常出现停车难的问题。虽然在园区增加了数码大道两侧以及开放部分地下车位，但高峰期数量还是不够，导致 2023 年下半年出现多起客户因没有停车位引发的投诉。为了更好地服务园区企业，提升企业效益，建设园区地下立体车库也将成为园区下一步提升发展的重要手段。

1.1.2 园区设备设施的现状

楼宇配套机房老旧，设备运行环境恶劣，从而将会导致设备安全运行的不确定情况；创新大厦 VRV 多联空调、1 号楼 2-5 层、2 号楼 1-5 层分体空调安装运行至今已经运行多年，现设备进入老化阶段，客户使用体验感差；园区高配设备从开园运行至今未进行过设备形式试验，存在安全运行的不确定性。

1.1.3 园区整体环境现状：绿化、外立面、市政管网

综合楼改造项目即将完成，区域内外围路灯照明没有，需要建设更新；园区数码大道雨污水管因年久失修，管线之间已经脱节开裂，从而造成排污不畅而臭气满扬；五号楼因改造取消了卫生间，东北辅助楼本身没卫生间，为此这几个区域如厕都在三号楼，而三号楼本身卫生间没化粪池所以导致经常性满溢。1 号楼屋顶、外立面，2 号楼外立面已经多年未修，墙体开裂，部分磁砖脱落需要修复；创新、科大、科广部门金属漆外立面脱落、开裂，部分窗户渗漏需要进行修复。园区绿化虽然大部分区域正常，但还有一些需求重新整改，进一步提升园区整体环境。

1.1.4 存量物业管理现状

园区 1 号楼、2 号楼内部结构老化，特别是设备、电路等，需要重新改造，进一步提升存量物业价值和整体环境。

1.1.5 园区展示厅现状

园区智慧展示厅是园区信息化展示体验中心，通过声光电多媒体展示手段，让参观者直观感受园区信息化建设成果。展厅作为产业园区的“会客厅”，可以提升产业园区的品牌形象，提供与投资者、合

作伙伴等交流和合作的机会，为招商引资提供有效平台。目前园区尚未建设与自身地位相匹配的展示空间，科技大厦一楼现状为会议室和党建展示区域，规划建设智慧园区展示厅。

1.2 项目建设可行性分析

原募投项目“东部软件园园区提升改造工程和‘智云社’众创空间项目改造工程”（以下简称“原募投项目”）主要包含 VRV 空调改造、南大门/一号楼门厅及道路绿化景观提升改造、外立面整治改造、智慧园区建设、存量物业改造、空调改造、立体车库改建、数码大道商业内街改造提升、地下管网改造、智云社众创空间改建提升、电梯更新改造 11 个子项目，截至目前 8 个子项目已使用募集资金开展建设，3 个子项目尚未开展建设，如继续按原募投项目计划进行建设已不能符合东部软件园园区目前的实际需求。

为了进一步增强企业的核心竞争力，提高募集资金使用效率，实现股东利益最大化，并结合园区发展的实际需求，经过认真研究，公司拟将原募投项目变更为“东部软件园提升改造项目”。

通过此次园区提升改造工程，有利于改善园区环境，优化客户结构，提高经营企业收益。此次改造项目位于杭州市文三路 90 号，地属市中心核心繁华区块，交通便捷通达，科研院校所齐聚，高科技企业聚集，项目已建设发展成为浙江省杭州市首屈一指的高科技园区。本项目的投资改造，将有利于提高园区品质、优化客户结构、提高营业收入，增加公司收益。

2、项目概要

2.1 项目名称

东部软件园提升改造项目

2.2 项目建设单位

杭州东部软件园股份有限公司（以下简称“东软股份”）

2.3 项目建设地点

本次提升改造项目地点主要在文三路 90 号东部软件园内，涉及园区总建筑面积约为 12 万平方米。

2.4 项目建设内容及投资概算

东部软件园提升改造项目包含原募投项目已建成部分和后续需建设项目，是以原募投项目已建成的部分为基础，根据园区现存的实际状况对原募投项目后续建设部分进行调整和变更，总投资计划为 8,259.33 万元，使用募集资金 7,039.61 万元（包含截至 2024 年 3 月 31 日已使用募集资金 3,413.99 万元以及剩余募集资金 3,625.62 万元），其余 1,219.72 万元由东软股份自筹。具体投资计划和建设内容详见下表：

序号	子项目名称	拟投入总金额（万元）	截至 2024 年 3 月 31 日使用募集资金金额（万元）	尚需使用变更后募集资金金额（万元）	建设内容	与原募投项目对比变更情况
1	各楼宇空调改造	1,500	855.77	600.62	科技大厦、科技广场、创新大厦、1 号楼 2-5 层、2 号楼 1-5 层中央空调改造为 VRV 系统	在原项目“VRV 空调改造”基础上增加对创新大厦、1 号楼 2-5 层、2 号楼 1-5 层空调系统的改造，投入金额相应增加
2	南大门、一	351.5	351.5	0	园区南大门主入	保持一致，未变更

	号楼门厅及道路绿化景观提升改造				口、一号楼门厅、围墙修缮及道路、景观绿化提升改造	
3	园区各楼宇外立面整治改造	1,400	200.51	745	对科技大厦、科技广场、1号楼、2号楼外立面整治改造	在原子项目“外立面整治改造”基础上增加对1号楼、2号楼的改造，删除对创新大厦的改造，投入金额相应减少
4	电梯更新改造	259.7	259.7	0	科技广场、创新大厦老旧电梯更新改造	保持一致，未变更
5	智慧园区建设	1,596.88	1,316.88	280	智慧园区基础设施建设，提升信息基础设施的服务水平，满足科技企业对于网络质量和容量的要求；智慧园区管理及服务平台建设，通过园区三维建模、数字化管理，对园区人流、物流、能耗、环保、消防和安全等实施高效管理。	保持一致，未变更
6	存量物业改造	820	326.57	500	1号楼、2号楼、5号楼、综合楼、3号楼外立面以及内部装修改造	在原子项目“存量物业改造”基础上增加对3号楼的改造
7	空调改造	31.25	31.25	0	2号楼6-7层空调改造为VRV系统	在原子项目“空调改造”基础上减少2号楼1-5层空调改造，投入金额相应减少
8	停车场改造	1,500	71.81	1,000	文三路南大门停车场改建立体车库、文三园区内停车场改造	在原子项目“立体车库改建”基础上增加园区内停车长改造，投入金额相应增加
9	市政改造工程	500	0	200	园区地下管网（含给水、雨污、废水管道）更新改造。	与原子项目“地下管网改造”建设内容基本一致，范围

						扩大, 总投入金额增加, 募集资金投入减少
10	园区智慧展示厅建设	300	0	300	科技大厦一层建设	新增子项目
合计		8,259.33	3,413.99	3,625.62		

2.5 项目建设期限

项目尚未完成的部分实施期为 2024 年 5 月至 2026 年 11 月, 共 2.5 年。新项目分二期实施: 第一期 2024 年 5 月至 2025 年 6 月, 第二期 2025 年 7 月至 2026 年 11 月。

3、变更募集资金投资项目的情况及募集资金使用情况

数源科技股份有限公司于 2020 年 12 月发行股份购买资产并配套向特定投资者配套募集资金, 共计募集资金总额为人民币 5 亿元, 其中东部软件园园区提升改造工程和“智云社”众创空间项目改造工程(以下简称“原募投项目”)使用募集资金为 7,039.61 万元。截至 2024 年 3 月 31 日, 原募投项目已使用募集资金 3,413.99 万元, 剩余募集资金 3,625.62 万元(不含利息)

为了进一步增强企业的核心竞争力, 提高募集资金使用效率, 实现股东利益最大化, 并结合园区发展的实际需求, 经过认真研究, 公司拟将原募投项目变更为“东部软件园提升改造项目”, “东部软件园提升改造项目”是在原募投项目的基础上增加和减少部分建设内容, 拟将剩余部分募集资金约 3,625.25 万元(不含利息)用于本次“东部软件园提升改造项目”。

变更募集资金部分投资项目情况表

原募投项目						变更后募投项目						
序号	子项目名称	计划使用募集资金金额(万元)	建设内容	建设情况	截至2024年3月31日使用募集资金金额(万元)	序号	子项目名称	投入总金额(含自筹资金,万元)	建设内容	与原募投项目对比变更情况	截至2024年3月31日使用募集资金金额(万元)	尚需使用变更后募集资金金额(万元)
1	VRV 空调改造	700	对科技大厦、科技广场原有大楼耗电量较大的中央空调改造为 VRV 系统	建设中	855.77	1	各楼宇空调改造	1,500	科技大厦、科技广场、创新大厦、1号楼 2-5 层、2号楼 1-5 层中央空调改造为 VRV 系统。	在原子项目“VRV 空调改造”基础上增加对创新大厦、1号楼 2-5 层、2号楼 1-5 层空调系统的改造,投入金额相应增加	855.77	600.62
2	南大门、一号楼门厅及道路绿化景观提升改造	400	园区南大门主入口、一号楼门厅、围墙修缮及道路、景观绿化提升改造	完工	351.5	2	南大门、一号楼门厅及道路绿化景观提升改造	351.5	园区南大门主入口、一号楼门厅、围墙修缮及道路、景观绿化提升改造	保持一致,未变更	351.5	0
3	外立面整治改造	1,650	科技大厦、科技广场、创新大厦外立面	科技大厦、科技广场外立面整治改造	200.51	3	园区各楼宇外立面整治改造	1,400	对科技大厦、科技广场、1号楼、2号楼外立面整	在原子项目“外立面整治改造”基础上增加对 1	200.51	745

			整治改造	已完工,创新大厦外立面整治改造部分在建中					治改造	号楼、2号楼的改造,删除对创新大厦的改造,投入金额相应减少		
4	电梯更新改造	350	科技广场、创新大厦老旧电梯更新改造	完工	259.7	4	电梯更新改造	259.7	科技广场、创新大厦老旧电梯更新改造	保持一致,未变更	259.7	0
5	智慧园区建设	1,461.61	智慧园区基础设施建设,提升信息基础设施的服务水平,满足科技企业对接网络质量和容量的要求;智慧园区管理及服务平台建设,通过园区三维建模、数字化管理,对园区人流、物流、能耗、环保、消	大部分完工,科广大屏尚在建中	1,316.88	5	智慧园区建设	1,596.88	智慧园区基础设施建设,提升信息基础设施的服务水平,满足科技企业对接网络质量和容量的要求;智慧园区管理及服务平台建设,通过园区三维建模、数字化管理,对园区人流、物流、能耗、环保、消防和安全等实施高效管理。	保持一致,未变更	1316.88	280

			防和安全等 实施高效管 理									
6	存量物业改造	320	园区 1#、2#、 5#、综合楼外 立面以及内 部管线装修 改造	建设中	326.57	6	存量物业改造	820	1 号楼、2 号楼、 5 号楼、综合楼、 3 号楼外立面以 及内部装修改造	在原子项目“存 量物业改造”基 础上增加对 3 号楼的改造	326.57	500
7	空调改造	248	2#楼空调改 造为 VRV 系 统	2#楼 6 层和 7 层空调改造 完成	31.25	7	空调改造	31.25	2 号楼 6-7 层空 调改造为 VRV 系统	在原子项目 “空调改造” 基础上减少 2 号楼 1-5 层空调 改造,投入金额 相应减少	31.25	0
8	立体车库改建	800	文三路南大 门停车场改 建立体车库	建设中	71.81	8	停车场改造	1,500	文三路南大门停 车场改建立体车 库、文三园区内 停车场改造	在原子项目“立 体车库改建”基 础上增加园区 内停车长改造, 投入金额相应 增加	71.81	1000
9	数码大道商业 内街改造提升	150	对数码大道 商业内街道 绿化进行提 升建设,数码 大道环保处	未建设	0	-	-	-	-	-	-	-

			理等附属设施进行改造									
10	地下管网改造	300	园区地下管网（含给水、雨污、废水管道）更新改造	需建设	0	9	市政改造工程	500	园区地下管网（含给水、雨污、废水管道）更新改造。	与原子项目“地下管网改造”建设内容基本一致，范围扩大，总投入金额增加，募集资金投入减少	0	200
11	智云众创空间改建提升	660	园区存量物业 3000 平方米“智云社”众创空间装修，办公设备、家具等购置	未建设	0	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	10	园区智慧展示厅建设	300	科技大厦一层建设	新增子项目	-	300
合计		7,039.61			3413.99		合计	8,259.33			3,413.99	3,625.62

4、项目经济评价

4.1经济效益

“东部软件园提升改造项目”实施后，园区办公楼租金收入每年可增加327万元。按总可出租面积111939.85平米的80%，租金单价参照周边写字楼调研数据，园区整体租金价格一直偏低，整体改建提升之后，保守预测按照提高0.1元/天/平方米计算。（111939.85平方米×80%×0.1元/天/平方米×365天=327万元）

停车费每年可增加115.2万元。按新增160个车位，每个车位按照600元/月/个计算。（160个×600元/月/个×12月=115.2万元）

园区提升改造项目每年可新增收益442.20万元，且可保持连续性增加收入。

4.2投资及社会效益

通过东部软件园提升改造项目的投资，提升园区外立面、内部绿化、存量物业等整体品质和环境，将进一步吸引一批优质的高科技企业、稳定园区已有的科技企业，形成科技企业集聚效应。

5、结论

综合以上分析，认为该项目具备可行性，可进一步进行推进和实施。

数源科技股份有限公司

2024年4月20日