

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
杭州东部软件园股份有限公司
股东全部权益价值评估项目

资产评估报告

坤元评报〔2020〕40号

（共二册第一册）

坤元资产评估有限公司

二〇二〇年三月六日

目录

声 明.....	1
资产评估报告·摘要.....	2
资产评估报告·正文.....	4
一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人.....	4
二、评估目的.....	22
三、评估对象和评估范围.....	22
四、价值类型及其定义.....	33
五、评估基准日.....	33
六、评估依据.....	33
七、评估方法.....	35
八、评估程序实施过程和情况.....	45
九、评估假设.....	46
十、评估结论.....	47
十一、特别事项说明.....	49
十二、资产评估报告使用限制说明.....	57
十三、资产评估报告日.....	57
资产评估报告·附件	
一、与评估目的相对应的经济行为文件.....	58
二、被评估单位基准日审计报告.....	60
三、委托人、被评估单位营业执照.....	189
四、委托人、被评估单位产权登记证.....	192
五、评估对象涉及的主要权属证明资料.....	195
六、委托人和被评估单位的承诺函.....	215
七、签名资产评估师的承诺函.....	218
八、资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明.....	219
九、资产评估机构备案公告、证券期货相关业务评估资格证书.....	220
十、资产评估机构营业执照.....	222
十一、签名资产评估师职业资格证书登记卡.....	223
十二、资产评估委托合同.....	226
资产基础法评估结果汇总表及明细表.....	231
收益法评估明细表.....	298

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
杭州东部软件园股份有限公司
股东全部权益价值评估项目
资 产 评 估 报 告

坤元评报〔2020〕40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西湖电子集团有限公司(以下简称“西湖电子集团”)和数源科技股份有限公司(以下简称“数源科技”),本次资产评估的被评估单位为杭州东部软件园股份有限公司(以下简称“东软股份”)。

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、法规规定的资产评估报告使用人。

二、评估目的

根据西湖电子集团有限公司2020年2月7日出具的《董事会决议》,同意全资子公司杭州信息科技有限公司将其持有的东软股份70,520,000股股份转让给数源科技,数源科技以发行股份及支付现金方式向杭州信息科技有限公司支付对价,为此需要对东软股份的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东软股份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东软股份的股东全部权益。

评估范围为东软股份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2019年12月31日东软股份全部资产及相关负债。按照东软股份提供的2019年

12月31日经审计的母公司财务报表反映，资产、负债和股东权益的账面价值分别为524,331,578.36元、162,155,952.04元和362,175,626.32元。按照东软股份提供的2019年12月31日经审计的合并财务报表反映，资产、负债、股东权益及归属于母公司权益的账面价值分别为743,639,126.44元、352,225,595.19元、391,413,531.25元和390,111,993.85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2019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，本次评估最终采用收益法评估测算结果作为东软股份股东全部权益的评估值，东软股份股东全部权益的评估价值为630,000,000元（大写为人民币陆亿叁仟万元整），与母公司财务报表中股东权益362,175,626.32元相比，评估增值267,824,373.68元，增值率73.95%；与合并报表中归属于母公司权益390,111,993.85元相比，评估增值239,888,006.15元，增值率61.49%。

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2019年12月31日起至2020年12月30日止。

资产评估报告的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

杭州东部软件园股份有限公司

股东全部权益价值评估项目

资产评估报告

坤元评报〔2020〕40号

西湖电子集团有限公司、数源科技股份有限公司：

坤元资产评估有限公司接受您们的共同委托，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事宜涉及的杭州东部软件园股份有限公司股东全部权益在2019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：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
8. 经营范围：电视机、彩色显示器的制造、加工、安装；小型车停车服务。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，原辅材料的批发、零售、技

术开发；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。（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：数源科技股份有限公司（以下简称“数源科技”，证券代码：000909.SZ）
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：31,235.2464万元人民币
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：浙江省市场监督管理局
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）

（三）被评估单位概况

一) 企业名称、类型与组织形式

1. 名称：杭州东部软件园股份有限公司（以下简称“东软股份”，证券代码：832968.0C）
2. 住所：杭州市西湖区文三路90号27幢
3. 法定代表人：方晓龙
4. 注册资本：8,434万元人民币
5. 类型：其他股份有限公司（非上市）
6. 统一社会信用代码：91330100730318192D
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、成果转让，高科技产业的投资（限自有资金）与管理，园区建设开发（除房地产）与管理，物业管理的服

务；建筑材料，装饰材料，仪器仪表的批发、零售；其他无需报经审批的一切合法项目。（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）（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

东软股份的前身杭州东部软件园有限公司成立于 2001 年 7 月 6 日，系由杭州磁记录设备厂、杭州大自然实业股份有限公司和中国磁记录设备公司共同投资设立，注册资本 2,000 万元，其中：杭州磁记录设备厂出资 1,180 万元，占注册资本的 59%；杭州大自然实业股份有限公司出资 520 万元，占注册资本的 26%；中国磁记录设备公司出资 300 万元，占注册资本的 15%。

2. 公司第一次增资

2002 年 8 月公司股东杭州磁记录设备厂新增出资 3,000 万元，增资后公司注册资本为 5,000 万元，本次增资后的股权结构为：杭州磁记录设备厂出资 4,180 万元，占注册资本的 83.60%；杭州大自然光电科技股份有限公司（原名：杭州大自然实业股份有限公司）出资 520 万元，占注册资本的 10.40%；中国磁记录设备公司出资 300 万元，占注册资本的 6.00%。

3. 公司第一次股权转让

2003 年 7 月 9 日，根据公司股东会决议同意，杭州大自然光电科技股份有限公司将其拥有的 10.40% 的股权转让给杭州信息科技有限公司，股权转让后的出资金额及比例为：杭州磁记录设备厂出资 4,180 万元，占注册资本的 83.60%；中国磁记录设备公司出资 300 万元，占注册资本的 6%；杭州信息科技有限公司出资 520 万元，占注册资本的 10.40%。

4. 公司第二次增资

2005 年 3 月 29 日，根据公司股东会决议同意，杭州工商信托投资有限公司及 36 位自然人新增注册资本人民币 626 万元，增资后注册资本为 5,626 万元，各股东出资金额及比例为：杭州磁记录设备厂出资 4,180 万元，占注册资本的 74.30%；中国磁记录设备公司出资 300 万元，占注册资本的 5.33%，杭州信息科技有限公司出资 520 万元，占注册资本的 9.24%；杭州工商信托投资有限公司出资 232 万元，占注册资本的 4.12%；36 位自然人共同出资 394 万元，占注册资本的 7.01%。

5. 公司第二次股权转让

2007年4月,根据公司董事会决议同意,自然人股东张四珍将其拥有公司的15万股、郭建华拥有公司的10万股、杜基磐拥有公司的8万股均转让给自然人股东韩岚。股权转让后的出资金额及比例为:杭州磁记录设备厂出资4,180万元,占注册资本的74.30%;中国磁记录设备公司出资300万元,占注册资本的5.33%,杭州信息科技有限公司出资520万元,占注册资本的9.24%;杭州工商信托投资有限公司出资232万元,占注册资本的4.12%;33位自然人共同出资394万元,占注册资本的7.01%。

6. 公司第三次股权转让

2008年9月,根据公司董事会决议同意,自然人股东韩岚将其拥有公司的33万股的股权转让给杭州磁记录设备厂,股权转让后的出资金额及比例为:杭州磁记录设备厂出资4,213万元,占注册资本的74.884%;杭州信息科技有限公司出资520万元,占注册资本的9.242%;中国磁记录设备公司出资300万元,占注册资本的5.332%;杭州工商信托投资有限公司出资232万元,占注册资本的4.124%;33位自然人出资361万元,占注册资本的6.418%。

7. 公司第四次股权转让

2009年1月18日,根据公司董事会决议同意,中国磁记录设备公司将其拥有的公司300万股的股权转让给杭州磁记录设备厂。股权转让后的出资金额及比例为:杭州磁记录设备厂出资4,513万元,占注册资本的80.216%;杭州信息科技有限公司出资520万元,占注册资本的9.242%;杭州工商信托投资有限公司出资232万元,占注册资本的4.124%;33位自然人出资361万元,占注册资本的6.418%。

8. 公司第五次股权转让

2010年11月21日,根据公司董事会决议同意,许锋明(出资15万元,占注册资本的0.267%)、吴志民(出资15万元,占注册资本的0.267%)、樊中东(出资10万元,占注册资本的0.178%)、崔德荣(出资8万元,占注册资本的0.142%)将其拥有的公司股权转让给周齐。股权转让后的出资金额及比例为:杭州磁记录设备厂出资4,513万元,占注册资本的80.216%;杭州信息科技有限公司出资520万元,占注册资本的9.242%;杭州工商信托投资有限公司出资232万元,占注册资本的4.124%;29位自然人出资361万元,占注册资本的6.418%。

9. 公司第六次股权转让

2011年12月22日,根据公司董事会决议同意,杭州工商信托投资有限公司将其拥有的公司232万股的股权转让给浙江华昌担保投资有限公司(代持)。股权转让后的出资金额及比例为:杭州磁记录设备厂出资4,513万元,占注册资本的80.216%;杭州信息科技有限公司出资520万元,占注册资本的9.242%;浙江华昌担保投资有限公司(代持)出资232万元,占注册资本的4.124%;29位自然人出资361万元,占注册资本的6.418%。

10. 公司第七次股权转让

2012年1月10日,根据公司董事会决议同意,周齐将其拥有的公司32万股的股权转让给杭州信息科技有限公司。股权转让后的出资金额及比例为:杭州磁记录设备厂出资4,513万元,占注册资本的80.216%;杭州信息科技有限公司出资552万元,占注册资本的9.811%;浙江华昌担保投资有限公司(代持)出资232万元,占注册资本的4.124%;29位自然人出资329万元,占注册资本的5.849%。

11. 公司第八次股权转让

2013年11月22日,根据公司董事会决议同意,郭安娜(出资30万元,占注册资本的0.533%)、周必鸿(出资15万元,占注册资本的0.267%)、郑武义(出资15万元,占注册资本的0.267%)、方晓龙(出资8万元,占注册资本的0.142%)将其拥有的公司股权转让给杭州信息科技有限公司。股权转让后的出资金额及比例为:杭州磁记录设备厂出资4,513万元,占注册资本的80.216%;杭州信息科技有限公司出资620万元,占注册资本的11.02%;浙江华昌担保投资有限公司(代持)出资232万元,占注册资本的4.124%;25位自然人出资261万元,占注册资本的4.64%。

12. 公司第九次股权转让

2014年12月9日,根据公司董事会决议同意,丁元兴(出资15万元,占注册资本的0.267%)将其拥有的公司股权转让给周齐。股权转让后的出资金额及比例为:杭州磁记录设备厂出资4,513万元,占注册资本的80.216%;杭州信息科技有限公司出资620万元,占注册资本的11.02%;浙江华昌担保投资有限公司(代持)出资232万元,占注册资本的4.124%;24位自然人出资261万元,占注册资本的4.64%。

2014年12月20日,根据公司董事会决议同意,朱国樑(出资15万元,占注

注册资本的 0.267%)、赵静(出资 10 万元,占注册资本的 0.178%)、宋剑影(出资 8 万元,占注册资本的 0.142%)、陆根宝(出资 8 万元,占注册资本的 0.142%)、王辉(出资 8 万元,占注册资本的 0.142%)、刘志昌(出资 8 万元,占注册资本的 0.142%)将其拥有的公司股权转让给周齐。股权转让后的出资金额及比例为:杭州磁记录设备厂出资 4,513 万元,占注册资本的 80.216%;杭州信息科技有限公司出资 620 万元,占注册资本的 11.02%;浙江华昌担保投资有限公司(代持)出资 232 万元,占注册资本的 4.124%;18 位自然人出资 261 万元,占注册资本的 4.64%。

2014 年 12 月 29 日,根据公司股东会决议同意,周齐将其拥有的 3 万元股权(占注册资本的 0.053%)、3 万元股权(占注册资本的 0.053%)、2 万元股权(占注册资本的 0.036%)分别转让给杭州春水投资管理合伙企业(有限合伙)、杭州春河投资管理合伙企业(有限合伙)、杭州春势投资管理合伙企业(有限合伙);浙江华昌担保投资有限公司(代持)将其拥有的 66 万元股权(占注册资本的 1.173%)、91 万元股权(占注册资本的 1.617%)、59 万元股权(占注册资本的 1.048%)分别转让给杭州春水投资管理合伙企业(有限合伙)、杭州春河投资管理合伙企业(有限合伙)、杭州春势投资管理合伙企业(有限合伙);浙江华昌担保投资有限公司(代持)将其拥有的 16 万元股权(占注册资本的 0.286%)转让给杭州磁记录设备厂。股权转让后的出资金额及比例为:杭州磁记录设备厂出资 4,529 万元,占注册资本的 80.502%;杭州信息科技有限公司出资 620 万元,占注册资本的 11.02%;杭州春水投资管理合伙企业(有限合伙)出资 69 万元,占注册资本的 1.226%;杭州春河投资管理合伙企业(有限合伙)出资 94 万元,占注册资本的 1.671%;杭州春势投资管理合伙企业(有限合伙)出资 61 万元,占注册资本的 1.084%;18 位自然人出资 253 万元,占注册资本的 4.497%。

13. 股份公司成立

2015 年 3 月 2 日,杭州市人民政府国有资产监督管理委员会以杭州市人民政府国有资产监督管理委员会公文处理简复单(市国资委简复(2015)第 5 号)批复认可公司股改方案,以 2014 年 12 月 31 日为基准日,将杭州东部软件园有限公司整体变更为股份有限公司,暂定名杭州东部软件园股份有限公司,股份公司注册资本 5,626 万元,股本总额为 5,626 万股,每股面值人民币 1 元。

2015 年 3 月 5 日,中汇会计师事务所(特殊普通合伙)对公司截至 2014 年 12 月

31日的净资产进行审计并出具了编号为中汇会审[2015]0390号的《审计报告》，根据该审计报告，截至2014年12月31日，公司净资产为85,583,192.41元。

2015年4月2日，公司召开股东会，全体股东一致同意作为发起人，以2014年12月31日为整体变更基准日，以经中汇会计师事务所(特殊普通合伙)审计确认的净资产值，按照1.52:1的比例折股。各发起人以其拥有的公司股权所代表的净资产认购，超过注册资本的部分计入资本公积。

2015年4月2日，中汇会计师事务所(特殊普通合伙)出具编号为中汇会验[2015]0886号的《验资报告》，验证截至2015年4月2日，股份公司(筹)已收到全体出资者以公司经审计的净资产85,583,192.41元，折股56,260,000.00元，股份总额为56,260,000.00股，每股面值1元，缴纳注册资本人民币56,260,000.00元，余额29,323,192.41元计入资本公积。公司股权结构如下表：

序号	股东	股数	比例(%)	序号	股东	股数	比例(%)
1	杭州磁记录设备厂	45,290,000.00	80.502	13	酆卓人	100,000.00	0.178
2	杭州信息科技有限公司	6,200,000.00	11.020	14	周齐	880,000.00	1.564
3	杭州春水投资管理合伙企业(有限合伙)	690,000.00	1.226	15	俞皓	80,000.00	0.142
4	杭州春河投资管理合伙企业(有限合伙)	940,000.00	1.671	16	唐多珍	80,000.00	0.142
5	杭州春势投资管理合伙企业(有限合伙)	610,000.00	1.084	17	徐立亮	80,000.00	0.142
6	韩岚	100,000.00	0.178	18	夏蓉	80,000.00	0.142
7	陈晓明	180,000.00	0.320	19	冯刚	80,000.00	0.142
8	周绍俊	150,000.00	0.267	20	刘勇	80,000.00	0.142
9	施衍	100,000.00	0.178	21	张文斐	80,000.00	0.142
10	陆华	100,000.00	0.178	22	沈璇雯	80,000.00	0.142
11	陈忠良	100,000.00	0.178	23	梁慧	80,000.00	0.142
12	姚荣华	100,000.00	0.178				
合计		56,260,000.00					

2015年4月30日，浙江省国有资产监督管理委员会出具了《浙江省国资委关于杭州东部软件园股份有限公司国有股权管理方案的批复》，该批复认定了公司整体变更为股份公司和国有法人股比例。

14. 全国中小企业股份转让系统挂牌

2015年7月24日，经全国中小企业股份转让系统“股转系统函[2015]3678号”《关于同意杭州东部软件园股份有限公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌的函》批准，东软股份股票在全国中小企业股份转让系统挂牌公开转让。证券简称：东软

股份，证券代码：832968，转让方式为协议转让。

15. 东软股份控股股东第一次变更

2016年4月25日，杭州信息科技有限公司出具《关于杭州磁记录设备厂资产划拨的批复》，为了贯彻落实国有资产证券化改革要求，根据国资发产权[2005]239号《企业国有产权无偿划转管理暂行办法》，以及杭州市国资委《关于杭州东部软件园股份有限公司定向增资的请示》的简复[2016]第3号，杭州磁记录设备厂以2016年4月30日为基准日将持有的杭州东部软件园股份有限公司80.50%股权无偿划转给杭州磁记录设备有限公司。

16. 东软股份实际控制人变更

2016年11月21日，杭州市人民政府国有资产监督管理委员会出具杭国资产[2016]190号《关于西湖电子集团有限公司与杭州信息科技有限公司实施重组的通知》。2016年12月30日，杭州市人民政府国有资产监督管理委员会出具市国资简复[2016]第80号《杭州市人民政府国有资产监督管理委员会公文处理简复单》。东软股份的原实际控制人杭州信科与西湖电子集团重组，重组后西湖电子集团持有杭州信科100%股权。

17. 东软股份发行股份购买资产并募集配套资金

2017年7月，公司向苏州汉润文化旅游发展有限公司、久融新能源科技有限公司和自然人刘义发行人民币普通股905万股(每股面值1元)募集资金，发行价格5.65元/股，增加注册资本及股本人民币905万元；向杭州信息科技有限公司发行人民币普通股1,903万股(每股面值1元)购买股权，发行价格5.65元/股，增加注册资本及股本人民币1,903万元。公司变更后的注册资本为人民币8,434万元，其中：杭州磁记录设备有限公司出资4,529万元，占注册资本53.699%，杭州信息科技有限公司出资人民币2,523万元，占注册资本29.915%，苏州汉润文化旅游发展有限公司出资人民币440万元，占注册资本5.217%；久融新能源科技有限公司出资人民币440万元，占注册资本5.217%；杭州春河投资管理合伙企业出资人民币94万元，占注册资本1.115%，杭州春水投资管理合伙企业出资人民币69万元，占注册资本0.818%，杭州春势投资管理合伙企业61万元，占注册资本0.723%，19名自然人出资278万元，占注册资本3.296%。公司就本次增发股份向中国证券登记结算有限公司北京分公司提交相关登记材料并完成变更登记。

18. 东软股份控股股东第二次变更

根据杭州市国资委对西湖电子集团2018年考核要求，杭州信息科技有限公司以2018年10月31日为基准日，吸收合并杭州磁记录设备有限公司。根据双方合并协议约定，杭州磁记录设备有限公司持有本公司的4,529万股股权全部并入杭州信息科技有限公司。合并事项完成后，杭州信息科技有限公司合计持有本公司7,052万股股份，占公司总股本的83.614%。本次变更后，东软股份股权结构如下：

序号	股东	持股数量 (万股)	比例 (%)
1	杭州信息科技有限公司	7,052.00	83.614
2	苏州汉润文化旅游发展有限公司	440.00	5.217
3	久融新能源科技有限公司	440.00	5.217
4	其他流通股	502.00	5.952
合计		8,434.00	100.00

截至评估基准日，东软股份股权结构未发生改变。

三) 被评估单位前2年及评估基准日的资产、负债状况及经营业绩

1、母公司报表

金额单位：元

项目名称	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年12月31日
总资产	538,939,460.04	539,779,913.11	524,331,578.36
总负债	250,414,221.62	199,419,495.22	162,155,952.04
股东权益合计	288,525,238.42	340,360,417.89	362,175,626.32
项目名称	2017年度	2018年度	2019年度
营业收入	67,461,463.80	68,359,832.89	68,376,544.60
营业成本	9,572,680.27	10,275,837.53	11,225,724.53
利润总额	30,185,014.78	57,370,633.78	31,323,473.06
净利润	22,668,871.80	48,740,353.55	23,416,161.77

2、合并报表

金额单位：元

项目名称	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年12月31日
总资产	764,344,711.35	754,558,141.43	743,639,126.44
总负债	449,182,624.77	419,044,270.68	352,225,595.19
股东权益合计	315,162,086.58	335,513,870.75	391,413,531.25
项目名称	2017年度	2018年度	2019年度
营业收入	270,746,824.35	209,351,223.27	211,935,460.57
营业成本	169,551,163.12	109,980,777.66	116,379,282.54
利润总额	50,622,873.68	50,425,520.82	50,489,021.20

净利润	37,174,081.39	37,333,728.18	37,272,900.52
-----	---------------	---------------	---------------

上述年度及基准日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。2019 年审计报告审计机构对东软股份 2018 年度数据进行前期差错追溯更正，上述 2018 年度数据按 2019 年度审计报告期初数列示。

四) 被评估单位经营情况

1. 概况

东软股份立足于科技园区行业，致力于科技园区运营、中小企业创业成长服务、科技产业整合创新发展三大方向。

东软股份目前以杭州东部软件园为主要载体。东部软件园区占地面积 5.47 万平方米，园区房产建筑总面积约 11.30 万平方米。公司地处长江三角洲，在杭州高新技术开发区内，与西湖相邻，周围汇集了大量的大学、科研院所，以优美、舒适、现代化标准来营造园区。

东软股份以信息产业为发展方向，以服务高科技企业、发展高科技产业为宗旨，以“企业化管理、市场化运作、专业化服务、国际化战略”为运行模式，致力于构建区域创新孵化器，推动信息产业的发展。目前园区内入驻企业客户 400 余家，主要客户大部分为互联网、软件开发、集成电路、文化创意、人工智能、电子商务等领域公司，阿里巴巴、网盛科技（002095）、矽力杰（KY6415）、平治信息（300571）、天地数码（300743）、纵横通信（603602）、朗新科技（300682）、杭州 19 楼、国芯科技、掌盟科技、中软安人、安鸿科技、新课堂等一大批行业知名企业、上市公司在园区成长壮大，神州数码、华为、中兴、思科等行业龙头企业地区总部落户园区。

东软股份是国家级科技企业孵化器，为培育和扶持高新技术中小企业提供科技企业孵化平台。在对高科技企业“孵化”的基础上，提供产业化“加速”的条件，打开资本“倍增”的通道，积极探索高新技术产业化与入孵企业快速成长的市场化道路，确立“四个平台”的基本发展模式。其中物业服务平台：提供优良的工程、保安、保洁、通讯、文印、宽带网络等物业服务，为入园企业创造良好的办公环境；创业服务平台：为入孵企业提供良好科技、政策、人才中介、管理咨询和信息服务等创业服务，推动入孵企业快速成长；资本服务平台：发起设立东部众创（杭州）投资管理有限公司以及产业基金，引入风险资本、证券、法律、工商、税务等中介服

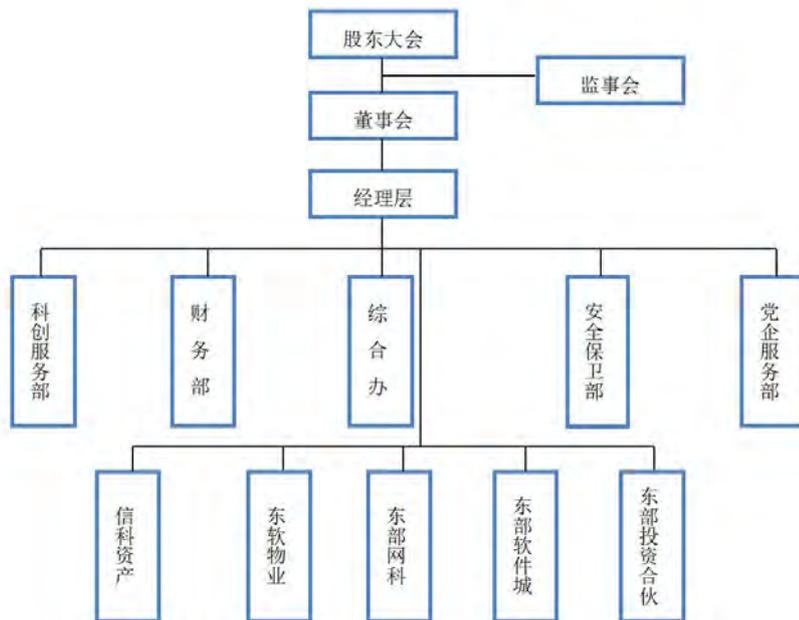
务，建立银企战略合作关系，采取直接投资、引入投资、协助投资相结合的方法，形成多元化投融资机制；国际交流平台：建立开放式国际交流与合作平台，使园区不仅具有孵化器的功能，同时具有加速器与倍增器的功效，为入孵企业提供全方位、全过程的综合服务。

东软股份通过专业化、品牌化的科技园区综合服务体系，集聚优质客户，开拓物业规模，收入来源主要包括物业租金收入、管理服务收入、信息服务收入以及商品销售收入。公司坚持立足于科技园区行业，致力于科技园区开发运营、中小企业创业成长服务、科技产业整合创新发展三大方向。

2. 公司组织结构、生产或服务流程及方式

(1) 公司内部组织结构

公司依据职能设置了适应当前公司发展的内部组织结构：

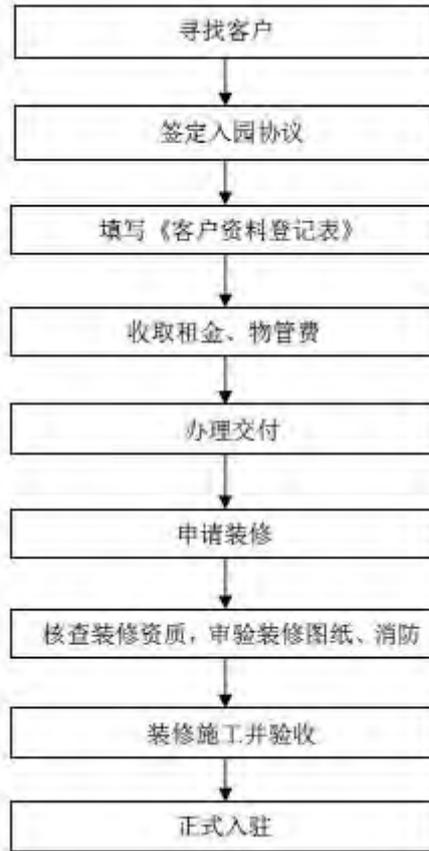


(2) 公司的业务流程

A. 客户入园流程

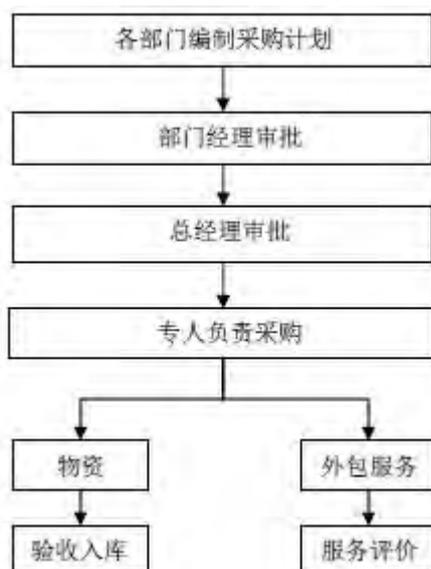
公司通过网络、广告、实地拜访等方式联系潜在客户。在获得客户的入园意向后，公司的客户部与有入园意向的客户进行洽谈。洽谈成功后签定《房屋租赁合同》、《创安消防安全生产责任书》。之后由客户部填写《客户资料登记表》，实施房屋交付和验收。由财务部负责收取首期房租费（含保证金）、物管费。然后到客户部领取钥匙。同时，客户部提供装修服务，客户需填写《装修申请表》，并提供装修

单位资质证书、营业执照、负责人身份证件即可申请装修。安保部将负责递交装修图纸进行审核和获取消防部门批复意见。待装修完成并通过相关验收后，客户正式入驻。具体如下图所示：



B. 采购与外包流程

公司各部门每年 12 月编制下年度的采购计划，综合办与财务部对公司全年常规采购进行总量控制，各部门编制公司年度常规采购计划，经部门经理审核，报总经理批准；批准后，各部门每月 25 日报下月采购计划。由专人负责实施采购；较大项目的物品采购及外包服务采取招标与立项审批形式。采购特殊材料、零配件及技术含量较高的物品时，应会同相关人员共同采购。采购物资的验收：入仓前，由仓库保管员进行实物验收；外包服务根据服务质量检查监督与客户服务回访等方式进行服务评价。具体如下图所示：



3. 公司主要服务优势及特色

(1) 质量管理

自 2005 年起，东软股份建立了以科技物业为内涵的质量管理服务体系，并顺利通过 ISO9001 以及 ISO14001 的资格认证，2013 年，园区质量体系还通过了英国皇家认可委员会的监督审核。东软股份一直坚持以“客户为中心”的科技物业服务理念体系建设，设专职专人负责园区服务质量体系的建设和维护，监督与管理质量管理小组日常工作，协助业务部门提升客户满意度。质量管理小组成员有数十人，皆由各职能部门员工兼任，根据各自擅长领域参与园区质量管理。经过多年的质量管理体系的探索，东软股份根据质量管理体系要求制定了若干个质量管理体系文件，具体包括《质量手册》、40 多个程序文件、上百个业务流程以及 160 多份记录表单。

(2) 品牌建设

东软股份坚持以“营造创业创新环境，加快中小企业成长，助推区域经济提升”为建设理念，相继荣获了“国家级科技企业孵化器”、“中国中小企业创新服务先进园区”、“中国最佳品牌园区”、“浙江省著名商标”、“中国软件和信息服务领军产业园区”、“杭州市小企业创业示范基地”、“浙江青年创业创新示范基地”、国家级电子信息产业基地考核优秀奖、国家电子信息产业基地拓展区、“杭州市科技创新十佳科技企业孵化器”、省市科技企业孵化器考核优秀奖等资质称号。

(3) 技术创新

经过十多年的园区建设与管理，为打造成为国家级品牌园区，东软股份自 2005 年起，率先运用物联网技术、多媒体、云计算以及大数据技术，逐步创建完善智慧

园区解决方案，2014年1月东部软件园与国内其它八家园区成为工信部软件服务业公司指定的智慧园区试点单位。东部软件园智慧园区解决方案主要分为两部分，一部分是从技术层面出发，自主开发建设了东部软件园智慧园区的能源管理系统、一卡通管理系统、客户关系管理系统、绿色楼宇管理系统、三维虚拟园区管理系统，组织实施了智慧园区节能改造项目，将园区打造成为一个绿色节能、智慧的科技园，成功实现园区管理流程优化，硬件配置智能化，工作环境人性化。另一部分是从服务层面出发，创新性地提出“科技物业服务”概念，运用信息化技术，实现客户关系管理以及经营管理数据的二次开发，并严格按照 ISO9001、ISO14001 质量管理标准，为入住园区内的世界 500 强、中国 500 强企业以及一大批优秀中小科技企业提供精细化的增值服务。

（4）售后服务

园区建立了完善的客户满意度测评和管理制度，定期组织客户满意度调查，且客户满意度保持在 92%以上，调查内容包括：园区文化、餐饮、卫生等各类企业客户相关内容，并对客户诉求进行反馈、走访和改进；重大质量事故报告应急处理制度：对安保人员进行突发事件及异常情况处理培训，对园区人员进行应急事件演习，如火险等。

（5）节能降耗

园区实施了电梯能量回馈系统，通过自动检测变频器的直流母线电压，把变频器直流环节的电能，变换成一个和电网电源同频同相位的交流正弦波，把电能回馈回局域电网。实施了中央空调水喷淋系统，采用对风冷热泵表冷器循环喷水降温的方法，提高主机的能效比。对地下车库及公用部位进行了 LED 照明改造。园区建立了完整准确的给排水管网档案，普查主要耗水设备的运行状态，完善了各用水单元的计量和各用水单元用水平衡的测试及数据分析汇总，并形成了水平衡测试报告书。测试结果通过了杭州市公用事业监管中心的审核，符合国家标准《企业水平衡测试通则》(GB/T12452-2008)、《节水型企业评价导则》(GB/7119-2006)的要求，并在杭州市节水办备案（备案号 2013-SH016）。

（6）质量控制与提升

园区设立包括监督与奖惩在内若干项管理制度。教育与培训制度：每年，园区积极派遣质量管理工作人员参加各类质量管理培训，例如 ISO 内审员培训、电工上

岗证培训等；质量安全控制关键岗位责任制度：设立质量安全责任主管，成立工作组，设定各类责任人，定期召开安全工作会及时沟通信息；岗位质量规范和质量考核奖励制度：要求小组成员于每月 18 日前完成对各物业公司服务质量的检查与审核，并根据检查与审核结果，评选当月质量管理优胜奖获奖单位；质量改进与提升制度：对检查与审核中发现的不符合项，开具《服务质量检查情况反馈表》，对于一般或严重的不符合项将开具《服务质量问题追溯记录表》。各责任物业分公司根据《服务质量检查情况反馈表》或《服务质量问题追溯记录表》在一周内完成整改。整改落实情况由质量管理小组进行跟踪，并纳入下月度的质量检查与评审。

(7) 管理制度建设

东软股份已制定基本管理制度 130 余项，主要管理制度有：《财务管理制度》、《人力资源管理制度》、《综合管理制度》、《物业管理制度》、《客户服务手册》、《创新体系服务手册》，并根据不同时期侧重点加以调整，及时修改完善，使制度既具有严肃性，又具有时效性。制定了管理规程 100 余项，主要管理规程有：《质量管理手册》、《环境管理手册》、《质量控制程序》、《环境控制程序》，规范岗位工作标准与流程，提升团队的职业能力；明确了质量检查与满意度调查内容、标准、方式与考评细则；建立了质量反馈、整改、复查机制，形成了全员参与、全流程覆盖的服务质量管理体系与环境管理体系。

公司相继推出“一页纸项目管理”和“钉钉应用”这两大管理举措，加强管理、注重实效。通过“一页纸”管理工具，助力推进园区重点项目进程，打破部门间利益格局，加强部门、团队协同；同时使考核工作更量化和可衡量，也更加有据可依。

4. 企业主营业务及资产状况

东软股份主要经营园区物业租赁业务，杭州东部软件园为主要载体。东部软件园区位于杭州市西湖区西溪街道文三路 90 号，房屋建筑面积合计 112,852.50 平方米（不含未取得不动产权证部分），土地面积合计 54,697.00 平方米。具体情况如下：

序号	名称	土地性质	房屋建成年份	土地终止年限	建筑面积 (M ²)	土地面积 (M ²)
一	东软股份				72,683.31	23,845.00
1	1 号楼	工业出让	1960 年	2052 年 7 月 18 日	7,957.92	8,490.00
2	科技大厦	科教用地	2005 年	2053 年 3 月 24 日	43,650.92	8,150.00
3	科技广场	科研设计	2008 年	2055 年 3 月 21 日	21,074.47	7,205.00

序号	名称	土地性质	房屋建成年份	土地终止年限	建筑面积 (M ²)	土地面积 (M ²)
二	信科资管				40,169.19	30,852.00
1	2号楼	工业出让	1984年	2052年8月11日	5,461.83	2,451.00
2	4号楼	工业租赁	1957年		3,447.61	12,196.00
3	5号楼	工业出让	1983年	2051年9月17日	2,375.68	4,867.00
4	创新大厦	科教用地	2009年	2057年11月8日	28,884.07	8,173.00
5	南门停车场	工业租赁				3,165.00
合计					112,852.50	54,697.00

除上述自有投资性房地产外，东软股份全资子公司杭州信科资产管理有限公司（以下简称“信科资管”）与杭州信江科技发展有限公司等签订了《委托租赁协议》，杭州信江科技发展有限公司等委托信科资管代为管理杭州市拱墅区教工路552号等物业，信科资管每年按租金收入的一定比例收取管理咨询费，相应的物管费和水电费用由信科资管收取支配。主要托管物业如下：

(1) 杭州信江科技发展有限公司

信科资管受托管理杭州信江科技发展有限公司所拥有的杭州市拱墅区教工路552号杭州国际服务外包示范基地房产，建筑面积为9,598.06平方米，委托期限为3年，从2018年1月1日起至2020年12月31日止。

(2) 杭州信息科技有限公司

信科资管受托管理杭州信息科技有限公司所拥有的位于杭州市西湖区文三路103号（5）幢房产，建筑面积为276.40平方米，委托期限为3年，从2019年4月1日起至2022年3月31日止；同时还受托管理其拥有的位于杭州市上城区解放路174号房产，建筑面积为3,670.88 m²，委托期限为1.5年，从2018年7月1日起至2019年12月31日止，目前该房产仍由信科资管进行管理，但截至报告出具日该项目的委托合同尚在签署中。

(3) 杭州绿云置业有限公司（原杭州长运绿云置业有限公司）

信科资管受托管理杭州绿云置业有限公司所拥有的位于杭州市西湖区转塘镇云展路99号云栖云数据-六合云办公楼，建筑面积为72,277.30平方米，委托期限为1年，从2019年7月1日起至2020年6月30日止。

5. 企业的竞争优势及劣势

(1) 竞争优势分析

A. 区位优势

东软股份目前以杭州东部软件园为主要载体。东部软件园区占地面积 5.47 万平方米，园区房产建筑总面积约 11.30 万平方米。公司地处长江三角洲，在杭州高新技术开发区内，与西湖相邻，周围汇集了大量的大学、科研院所，以优美、舒适、现代化标准来营造园区。

东部软件园位于杭州市文三路 90 号，位于文三路与马滕路交叉口，文教区与杭州国家级高新技术产业开发区江北区东部，文三路信息一条街的首位，是杭州市天堂硅谷重要组成部分，属于文教商务区。文教商务区以信息技术、IT 企业为主，聚集了众多的 IT 贸易型、技术服务型企业，拥有西溪数码港为代表的 7 大 IT 大卖场，周围还分布众多的酒店宾馆、银行等，商业配套设施完善，园区周围还汇集了大量的高等院校、科研院所和一批实力雄厚的高科技企业，是杭州市科技、智力、人才和信息最密集的区域之一。

B. 创新创业氛围

东部软件园致力于构筑完善的园区科技创新服务体系，营造科技创新氛围和为科技企业提供创业服务，形成以科技孵化、科技产业、科技投资为核心的价值内涵。园区集聚效应得到充分体现。

C. 先进体制机制

东部软件园坚持企业化办园区，充分吸取浙江民营经济的优势，从体制上保证了园区的活力。把企业经营管理纳入科学发展与市场经济轨道，通过精细化管理，为客户提供一流服务；通过规范管理，培育企业持续竞争能力。大力推进园区运行机制创新，建立健全促进创新的动力机制和激励机制；探索创造科技成果有效转移转化的新机制、新模式；搭建创新合作的联动平台，促进资源整合和协同创新。

D. 专业化运营能力

东部软件园深刻认识、不断深化科技园区功能内涵和发展趋势，走出一条“价值型科技园区”经营发展模式，并坚持稳健持续发展战略。东部软件园经过近二十年的发展，积累了丰富的园区建设经验，培育了一支专业化的园区建设与经营团队，形成了全面的科技园区规划、开发、运营、管理的知识体系与系统解决方案，已成为专业的科技园区开发运营商。

E. 行业品牌知名度

东部软件园以“营造创业创新环境，培育企业快速成长，带动区域经济提升”

为建设宗旨，以现代服务业为产业定位，以帮助中小科技企业实现快速发展为己任，以建设中国科技创新产业园为目标。充分发挥国家级科技孵化器优势，努力提高在孵企业的集聚规模，使东部软件园成为最具影响力和成长性的科技产业集群，东部软件园已成为浙江省科技园区建设的知名品牌。

F. 信息化解决方案

东部软件园较早地把信息技术应用到园区运营管理，东软股份 2007 年就把园区信息化列为发展战略。通过制定园区信息化规划、组织机构调整、实施重大项目、组建专业团队等一系列有力举措，使园区信息化层层推进、步步深入、逐年提高，取得了丰硕的成果。东部软件园经过信息化发展战略实施，变得“更年青了、更有活力了、更聪明了”。东部软件园信息化从数字园区起步到网络园区，之后发展为智能园区，进而提高到智慧软件园区（3.0）。

（2）竞争劣势分析

A. 市场风险

杭州作为国内知名的创新创业沃土之地，拥有众多创新创业产业园区及聚集群，通常拥有较为完备的产业园配套。东软股份下属的东部软件园依托其优越的地理位置、方便的交通、完善的配套设施、靠近知名高校的地缘等优势，具备一定的市场竞争力。但随着附近其他产业园区开始借助人工智能化、数字信息化、产业集群化等方式进行升级换代，东软股份在不断提升自身园区运营、服务和管理能力的同时，亦面临一定的市场竞争风险。

B. 管理风险

随着公司对外租赁规模的不断扩大，承租户数量也不断增加，特别是受托租赁物业的增加，拉长了公司的管理线，公司的管理人员相对有限，这会增加公司管理难度，从而给公司带来潜在的管理风险。

C. 主营业务同质化风险

目前公司的主营业务为物业租赁，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。

（四）委托人与被评估单位的关系

西湖电子集团系数源科技与东软股份最终控股股东。

（五）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

根据西湖电子集团有限公司 2020 年 2 月 7 日出具的《董事会决议》，同意全资子公司杭州信息科技有限公司将其持有的东软股份 70,520,000 股股份转让给数源科技，数源科技以发行股份及支付现金方式向杭州信息科技有限公司支付对价，为此需要对东软股份的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东软股份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东软股份的股东全部权益。

评估范围为东软股份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 2019 年 12 月 31 日东软股份全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产及流动负债、非流动负债。按照东软股份提供的业经中汇会计师事务所(特殊普通合伙)审计的 2019 年 12 月 31 日母公司财务报表反映，资产、负债及股东权益的账面价值分别为 524,331,578.36 元、162,155,952.04 元和 362,175,626.32 元。具体内容如下：

金额单位：元

资产类型	账面原值	账面净值
一、流动资产		38,117,205.76
二、非流动资产		486,214,372.60
其中：其他权益工具投资		99,324,184.15
长期股权投资		187,331,915.47
投资性房地产	298,502,202.09	189,939,864.13
固定资产	19,603,578.73	6,226,296.39
在建工程		429,000.00
无形资产		1,430,598.58
其中：无形资产-土地使用权		751,447.09
无形资产-其他无形资产		679,151.49
长期待摊费用		90,422.00
其他非流动资产		1,442,091.88
资产总计		524,331,578.36
三、流动负债		74,121,607.65
四、非流动负债		88,034,344.39

资产类型	账面原值	账面净值
负债合计		162,155,952.04
股东权益合计		362,175,626.32

公司主要资产包括其他权益工具投资、长期股权投资、投资性房地产、建筑物类固定资产、设备类固定资产、在建工程、土地使用权、其他无形资产等。具体如下：

1. 其他权益工具投资-以公允价值变动且其公允价值变动计入其他综合收益的金融资产

其他权益工具投资系对参股公司杭州诚园置业有限公司（以下简称诚园置业）的投资。基本情况如下表所示：

被投资单位名称	投资日期	投资比例	账面价值	备注
杭州诚园置业有限公司	2016年7月	25%	99,324,184.15	

对诚园置业的投资账面余额为 99,324,184.15 元，投资比例为 25.00%。诚园置业成立于 2016 年 7 月 8 日，取得杭州市上城区市场监督管理局颁发的统一社会信用代码为 91330102MA27Y5K894 号的《营业执照》，注册地址为杭州市上城区钱江路 639 号 1149 室，注册资本为 30,000 万元人民币，法定代表人为江兴，公司类型为有限责任公司(自然人投资或控股)，经营范围为：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。

诚园置业前 2 年及截至评估基准日的资产、负债状况及经营业绩见下表：

金额单位：元

项目名称	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
总资产	313,962,871.21	337,726,334.82	441,202,552.52
总负债	15,067,153.66	39,286,196.04	143,269,017.07
股东权益合计	298,895,717.55	298,440,138.78	297,933,535.45
项目名称	2017 年度	2018 年度	2019 年度
营业收入		375,053.21	226,965.29
营业成本		373,450.73	225,374.30
利润总额	-1,051,660.66	-586,180.12	-680,167.38
净利润	-790,812.62	-455,578.77	-506,603.33

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。

2. 长期股权投资

东软股份共有长期股权投资 9 家，其中全资子公司 3 家，控股子公司 2 家，参股公司 4 家。对各子公司投资情况如下表所示：

金额单位：元

序号	被投资单位名称	投资日期	投资比例	账面价值	备注
1	杭州东部网络科技有限公司	2002 年 1 月	100.00%	14,331,980.00	
2	杭州信科资产管理有限公司	2017 年 9 月	100.00%	91,525,030.38	
3	杭州东部投资合伙企业（有限合伙）	2016 年 1 月	59.00%	59,000,000.00	
4	杭州东部软件城发展有限公司	2014 年 4 月	70.00%	3,075,297.92	
5	杭州东软物业管理有限公司	2010 年 10 月	100.00%	1,000,000.00	
6	浙江东部汇创投资管理有限公司	2017 年 6 月	40.00%	3,887,947.86	
7	杭州东部科技投资有限公司	2006 年 8 月	30.00%	1,349,804.81	
8	东部众创（杭州）投资管理有限公司	2015 年 9 月	40.00%	3,700,388.89	
9	杭州东汇创智投资合伙企业（有限合伙）	2017 年 12 月	20.00%	9,461,465.61	注
	合计			187,331,915.47	

注：根据杭州东汇创智投资合伙企业（有限合伙）提供的 2017 年 12 月出具的《合伙协议》，公司注册资本 10,000 万元，约定首期出资于 2018 年 1 月 30 日前到位，余额根据合伙企业项目进展情况到位。截至评估基准日，浙江东部汇创投资管理有限公司收到实缴出资合计 5,100 万元，其中东软股份实际出资 1,000 万元，占实缴出资比例为 19.61%（认缴出资比例为 20%）。

（1）杭州东部网络科技有限公司（以下简称东部网科）

对东部网科的长期股权投资账面余额为 14,331,980.00 元，投资比例为 100.00%。东部网科成立于 2002 年 1 月 25 日，取得杭州市西湖区市场监督管理局颁发的统一社会信用代码为 91330106736012514T 号的《营业执照》，注册地址为杭州市西湖区西溪街道文三路 90 号，注册资本为 1,300 万元人民币，法定代表人为冯刚，公司类型为有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资），经营范围为：为中国移动通信集团浙江有限公司杭州分公司代理移动通信业务（具体内容详见《移动通信业务代理协议》）；为中国电信股份有限公司杭州分公司代理电信业务（详见《杭州东部网络科技有限公司电信业务服务协议》）；为中移铁通有限公司杭州分公司代理电信业务（详见《中移铁通有限公司杭州分公司电信业务接入、使用及合作分成协议》）；为中国联合网络通信有限公司杭州市分公司代理通信业务（详见《通信接入合作协议》）；为杭州华数传媒电视网络有限公司紫荆分公司代理数据宽带业务（详

见《楼宇物业数据接入合作协议书》)；高新项目及产品的技术开发、技术服务、成果转让，承接弱电智能化工程设备的设计，家电维修、承接水电安装工程(涉及资质证凭证经营)；批发、零售：计算机软硬件，网络产品，百货，建筑材料，装饰材料，通信产品、通讯器材(除专控)，五金交电；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)

东部网科前 2 年及截至评估基准日的资产、负债状况及经营业绩见下表：

金额单位：元

项目名称	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
总资产	43,358,657.59	33,129,439.67	29,656,980.20
总负债	22,381,260.92	12,823,161.43	7,587,684.19
股东权益合计	20,977,396.67	20,306,278.24	22,069,296.01
项目名称	2017 年度	2018 年度	2019 年度
营业收入	126,127,555.18	64,644,691.01	72,497,581.76
营业成本	118,597,873.36	58,443,276.60	66,262,653.00
利润总额	2,469,947.16	-928,440.31	2,586,711.52
净利润	1,844,436.73	-671,118.43	1,763,017.77

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。

(2) 杭州信科资产管理有限公司（以下简称信科资管）

对信科资管的长期股权投资账面余额为 91,525,030.38 元，投资比例为 100%。信科资管成立于 1989 年 08 月 23 日，取得杭州市西湖区市场监督管理局颁发的统一社会信用代码为 91330100143048220M 号的《营业执照》，注册地址为浙江省杭州市西湖区西溪街道文三路 90 号 5 幢南 105 室，注册资本为 2,392 万元人民币，法定代表人为冯刚，公司类型为有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资），经营范围为：资产管理、投资管理、投资咨询（以上项目除证券、期货，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），停车服务，物业管理，家政服务，水电安装[除承装（修、试）电力设施]，承接园林绿化工程（涉及资质证凭证经营），热食类食品制售，冷食类食品制售的服务；日用百货，建筑材料，装饰材料，五金交电，通讯器材（除专控）的批发、零售。（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）

信科资管前 2 年及截至评估基准日的资产、负债状况及经营业绩见下表：

金额单位：元

项目名称	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年12月31日
总资产	221,469,332.09	276,770,742.72	257,619,798.53
总负债	128,780,305.77	180,833,966.61	148,247,199.81
股东权益合计	92,689,026.32	95,936,776.11	109,372,598.72
项目名称	2017年度	2018年度	2019年度
营业收入	36,863,825.67	58,839,829.25	71,324,408.94
营业成本	14,037,532.50	27,792,383.04	38,625,982.68
利润总额	10,603,656.40	16,330,976.06	17,738,368.15
净利润	7,434,308.75	12,247,749.79	13,284,879.22

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。

(3) 杭州东部投资合伙企业（有限合伙）（以下简称东部投资合伙）

对东部投资合伙的长期股权投资账面余额为 59,000,000.00 元，投资比例为 59%。东部投资合伙成立于 2016 年 01 月 21 日，取得杭州市高新区（滨江）市场监督管理局颁发的统一社会信用代码为 91330108MA27WR97X0 号的《营业执照》，注册地址为杭州市西湖区文三路 90 号 54 幢一层 109 房间，注册资本为 10,000 万元人民币，执行事务合伙人为东部众创（杭州）投资管理有限公司，公司类型为有限合伙企业，经营范围为：投资管理、投资咨询（除证券、期货）的服务（以公司登记机关核定的经营范围为准）（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）

东部投资合伙前 2 年及截至评估基准日的资产、负债状况及经营业绩见下表：

金额单位：元

项目名称	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年12月31日
总资产	99,047,074.96	97,227,838.47	97,503,551.83
总负债			5,000.00
净资产	99,047,074.96	97,227,838.47	97,498,551.83
项目名称	2017年度	2018年度	2019年度
营业收入			
营业成本			
利润总额	-1,102,401.28	-1,819,236.49	270,713.36
净利润	-1,102,401.28	-1,819,236.49	270,713.36

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。

(4) 杭州东部软件城发展有限公司（以下简称东部软件城）

对东部软件城的长期股权投资账面余额为 3,075,297.92 元，投资比例为 70.00%。东部软件城成立于 2014 年 4 月 3 日，取得杭州市江干区市场监督管理局颁发的统一社会信用代码为 91330104096138564D 号的《营业执照》，注册地址为杭州市江干区丁桥镇临丁路 699 号综合大楼 1 幢 324 室，注册资本为 500 万元人民币，法定代表人为张文斐，公司类型为有限责任公司(自然人投资或控股)，经营范围为：实业投资；服务：计算机软硬件的技术开发、技术服务、成果转让，高新技术开发，投资咨询(除证券期货)，投资管理(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)，物业管理，企业管理；建筑材料、装饰材料、仪器仪表的批发、零售；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)

软件城前 2 年及截至评估基准日的资产、负债状况及经营业绩见下表：

金额单位：元

项目名称	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
总资产	8,087,559.85	5,636,788.78	4,530,699.91
总负债	3,637,462.19	539,088.16	192,241.91
股东权益合计	4,450,097.66	5,097,700.62	4,338,458.00
项目名称	2017 年度	2018 年度	2019 年度
营业收入	3,623,281.57	4,122,981.60	135,628.89
营业成本	1,936,076.37	3,255,692.93	234,359.69
利润总额	898,476.60	868,526.77	-754,131.23
净利润	655,913.37	647,602.96	-759,242.62

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。

(5) 杭州东软物业管理有限公司（以下简称东软物业）

对东软物业的长期股权投资账面余额为 1,000,000.00 元，投资比例为 100.00%。东软物业成立于 2010 年 10 月 22 日，取得杭州市西湖区市场监督管理局颁发的统一社会信用代码为 913301065630231342 号的《营业执照》，注册地址为杭州市西湖区西溪街道文三路 90 号 5 号楼 1 楼，注册资本为 100 万元人民币，法定代表人为刘勇，公司类型为有限责任公司（法人独资），经营范围为：大型餐馆服务（不含凉菜，不含裱花蛋糕，不含生食海产品），停车服务。物业管理，家政服务，水电安装，

承接园林绿化工程（凭资质证经营）；百货，建设材料，装饰材料，通讯器材（除专控），五金交电的批发、零售；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）

东软物业前 2 年及截至评估基准日的资产、负债状况及经营业绩见下表：

金额单位：元

项目名称	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
总资产	27,469,711.55	8,866,957.64	6,904,558.41
总负债	8,969,374.27	3,177,636.43	1,013,249.74
股东权益合计	18,500,337.28	5,689,321.21	5,891,308.67
项目名称	2017 年度	2018 年度	2019 年度
营业收入	40,887,417.31	17,732,262.52	
营业成本	28,820,698.52	15,479,913.96	30,562.64
利润总额	7,531,992.59	1,603,668.14	228,502.78
净利润	5,636,764.10	1,188,983.93	201,987.46

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。

（6）浙江东部汇创投资管理有限公司（以下简称东部汇创投资）

对东部汇创投资的长期股权投资账面余额为 3,887,947.86 元，投资比例为 40%。东部汇创投资成立于 2017 年 06 月 14 日，取得杭州市西湖区市场监督管理局颁发的统一社会信用代码为 91330106MA28U14ROW 号的《营业执照》，注册地址为浙江省杭州市西湖区文三路 90 号 52 幢 3 楼 302、303 室，法定代表人为李先文，公司类型为有限责任公司，经营范围为：投资管理服务（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）。（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）

东部汇创投资前 2 年及截至评估基准日的资产、负债状况及经营业绩见下表：

单位：元

项目名称	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
总资产	1,953,763.66	10,043,987.37	9,720,154.00
总负债	349.86	1,218.95	284.35
股东权益合计	1,953,413.80	10,042,768.42	9,719,869.65
项目名称	2017 年度	2018 年	2019 年
营业收入		970,873.79	932,038.83
营业成本			
利润总额	-46,586.20	103,767.74	-322,898.77

净利润	-46,586.20	89,354.62	-322,898.77
-----	------------	-----------	-------------

上述年度及评估基准日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。

(7) 杭州东部科技投资有限公司（以下简称东部科技投资）

对东部科技投资的长期股权投资账面余额为 1,349,804.81 元，投资比例为 30.00%。东部科技投资成立于 2006 年 8 月 25 日，取得杭州市西湖区市场监督管理局颁发的统一社会信用代码为 913301067909355203 号的《营业执照》，注册地址为杭州市西湖区西溪街道文三路 90 号杭州东部软件园科技广场 526 室，注册资本为 3,000 万元人民币，法定代表人为金祖荣，公司类型为有限责任公司，经营范围为：科技行业投资、创业投资、投资咨询的服务（以上项目除证券、期货，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），企业管理咨询。（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）

东部科技投资前 2 年及截至评估基准日的资产、负债状况及经营业绩见下表：

金额单位：元

项目名称	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
总资产	33,055,307.98	4,894,052.10	4,509,349.37
总负债	644,289.67	18,649.98	10,000.00
股东权益合计	32,411,018.31	4,875,402.12	4,499,349.37
项目名称	2017 年度	2018 年	2019 年
营业收入			
营业成本			
利润总额	2,213,349.98	-544,265.25	-376,052.75
净利润	2,078,757.93	-544,265.25	-376,052.75

上述年度及评估基准日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。

(8) 东部众创（杭州）投资管理有限公司（以下简称东部众创）

对东部众创的长期股权投资账面余额为 3,700,388.89 元，投资比例为 40%。东部众创成立于 2015 年 9 月 18 日，取得杭州市高新区（滨江）市场监督管理局颁发的统一社会信用代码为 9133010835243702XM 号的《营业执照》，注册地址为杭州市西湖区文三路 90 号 27 幢 1336 室，注册资本为 800 万元人民币，法定代表人为陈晓蓓，公司类型为有限责任公司，经营范围为：投资管理服务（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）。（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)

东部众创前 2 年及截至评估基准日的资产、负债状况及经营业绩见下表：

金额单位：元

项目名称	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
总资产	8,128,291.83	8,561,001.02	9,691,720.47
总负债	86,564.80	54,802.93	440,748.23
股东权益合计	8,041,727.03	8,506,198.09	9,250,972.24
项目名称	2017 年度	2018 年	2019 年
营业收入	1,319,324.38	2,117,524.88	2,116,661.41
营业成本			
利润总额	597,010.33	516,357.31	783,982.68
净利润	457,204.52	464,471.06	744,774.15

上述年度及基准日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。

(9) 杭州东汇创智投资合伙企业（有限合伙）（以下简称东汇创智投资合伙）

对东汇创智投资合伙的长期股权投资账面余额为 9,461,465.61 元，投资比例为 20%。东汇创智投资合伙成立于 2017 年 12 月 27 日，取得杭州市西湖区市场监督管理局颁发的统一社会信用代码为 91330106MA2B00UU7N 号的《营业执照》，注册地址为浙江省杭州市西湖区转塘科技经济区块 16 号 3 幢 374 室，执行事务合伙人：浙江东部汇创投资管理有限公司（委派代表：李先文），公司类型为有限合伙企业，经营范围为：实业投资，投资管理、投资咨询服务（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）。（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）

东汇创智投资合伙前 1 年及截至评估基准日的资产、负债状况及经营业绩见下表：

金额单位：元

项目名称	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
总资产	48,712,009.50	49,227,328.04
总负债		920,000.00
股东权益合计	48,712,009.50	48,307,328.04
项目名称	2018 年	2019 年
营业收入		
营业成本		
利润总额	-1,287,990.50	-1,404,681.46

净利润	-1,287,990.50	-1,404,681.46
-----	---------------	---------------

上述年度及基准日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。

3. 投资性房地产

列入评估范围的投资性房地产共 4 项，为 1 号楼、科技大厦、科技广场和科技广场六楼加建部分，建筑面积合计 73,879.04 平方米；所坐落的土地使用权共 3 项，面积合计 22,871.20 平方米，均位于西湖区西溪街道文三路 90 号东部软件园园区内。上述投资性房地产除科技广场六楼加建部分（建筑面积合计 2,108.38 平方米）截至评估基准日尚未办理房屋所有权证及其他相关许可证明外，未发现其他权属资料瑕疵情况，且在评估基准日上述投资性房地产中的科技大厦及科技广场均已设立抵押权，具体情况如下：

序号	名称	权证编号	结构/性质	时间	建筑面积 (M ²)	土地面积(M ²)	备注
1	1 号楼（出租）	杭房权证西更字第 15137572 号	混合	1960 年	7,045.27	7,516.20	
	1 号楼所占土地	杭西国用（2015）第 100151 号	工业用地	2002 年			
2	科技大厦	杭房权证西更字第 16239451 号	钢砼	2005 年	43,650.92	8,150.00	已抵押
	科技大厦所占土地	杭西国用（2016）字第 100022 号	科教用地	2003 年			已抵押
3	科技广场	杭房权证西更字第 15194831 号	钢砼	2008 年	21,074.47	7,205.00	已抵押
	科技广场所占土地	杭西国用（2008）第 000157 号	科研设计用地	2005 年			已抵押
4	科技广场六楼加建部分	无证	钢砼	2017 年	2,108.38		
合计					73,879.04	22,871.20	

4. 建筑物类固定资产

列入评估范围的建筑物共 2 项，主要为 1 号楼（自用部分）及新机房装修，房屋建于 1960 年，混合结构，建筑面积合计 912.65 平方米。上述建筑物均分布于杭州市文三路 90 号的东部软件园园区内。

5. 设备类固定资产

列入评估范围的设备类固定资产共 674 台（套）（其中 484 台（套）为投资性房地产用设备），包括分布式能源、新风系统、供水成套设备等公用工程系统及电

脑、打印机、空调等办公设备，所有设备均分布于被评估单位办公场所及其投资性房地产内，列入评估范围的设备整体状况良好，能满足经营需要。

6. 在建工程—设备安装工程

列入评估范围的在建工程—设备安装工程系科技大厦电梯更新项目，于 2019 年 9 月开工建设，预计于 2020 年 6 月完工。

7. 无形资产—土地使用权

列入评估范围的土地使用权 1 宗，土地面积为 973.80 平方米，位于杭州市文三路 90 号的东部软件园园区内，为工业出让用地。截至评估基准日，宗地条件为“五通一平”，已取得国有土地使用证。

8. 无形资产—其他无形资产

无形资产-其他无形资产包括账面记录的三维虚拟网、CRM 管理系统、绿色楼宇系统智能系统、智能会议系统、CIS 品牌战略设计、用友财务软件 U8cloud 和账面未记录的 2 项 ESP 图形商标及 4 项软件著作权，具体如下：

(1) 商标

申请号/ 注册号	商标名称	国际分类	使用范围	有效期	注册人
3142993		第 36 类	家庭银行;不动产管理;公寓管理;住房代理;办公室(不动产)出租;住所(公寓);不动产出租;公寓出租;不动产代理;代管产业;	2023.11.20	东软股份
3142996		第 41 类	学校(教育);教育;培训;教学;函授课程;实际培训(示范);讲课;教育信息;夜总会;提供在线游戏;	2023.8.20	东软股份

(2) 软件著作权

序号	软件名称	证书号	登记号	权利人	取得方式	首次发表日期
1	东软智慧园区一卡通管理系统软件(简称:智慧园区一卡通)V1.0	软著登字第 0562914 号	2013SR057152	东软股份	原始取得	2013 年 3 月 26 日
2	东软智慧(简称云闸机控制系统软件)V1.0	软著登字第 0683419 号	2014SR014175	东软股份	原始取得	2013 年 12 月 10 日
3	东部软件园智慧园区智能微电网监控软件 V1.0	软著登字第 0833420 号	2014SR164183	东软股份	原始取得	2014 年 6 月 20 日
4	东软智慧园区管理信息	软著登字第	2014SR154715	东软股份	原始取得	2014 年 8 月 12

序号	软件名称	证书号	登记号	权利人	取得方式	首次发表日期
	系统（简称：智慧园区 管理信息系统）V1.0	0823953 号				日

除上述无形资产外，东软股份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账外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

（一）价值类型及其选取：评估价值类型包括市场价值和公允价值以外的价值（投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等）两种类型。经评估人员与委托人充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，最终选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

（二）市场价值的定义：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 2019 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

西湖电子集团有限公司 2020 年 2 月 7 日出具的《董事会决议》。

（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》、《证券法》；
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——无形资产》；
10. 《资产评估执业准则——不动产》；
11. 《资产评估执业准则——机器设备》；
12. 《企业国有资产评估报告指南》；
13. 《资产评估价值类型指导意见》；
14. 《资产评估对象法律权属指导意见》；
15. 《商标资产评估指导意见》。

（四）权属依据

1. 委托人、被评估单位企业产权登记证（表）；
2. 东软股份提供的《营业执照》、公司章程和验资报告；
3. 被投资单位营业执照、公司章程和验资报告等；
4. 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）、财务报表及其他会计资料；
5. 房屋所有权证、土地使用权证、不动产权证、机动车行驶证、商标注册证、软件著作权登记证书、发票等权属证明；

6. 其他产权证明文件。

（五） 取值依据

1. 被评估单位提供的评估申报表；
2. 被评估单位截至评估基准日及前两年的审计报告；
3. 东软股份提供的合同、发票等原始资料；
4. 主要设备的购货合同、发票、付款凭证；有关设备的近期检测、维修、保养报告；向生产厂家或其代理商的询价记录；
5. 机械工业出版社出版的《2019年机电产品报价手册》，互联网上查询的设备等报价信息；
6. 中国统计出版社出版的《最新资产评估常用数据与参数手册》、中国建筑工业出版社1999年出版的《造价工程师常用数据手册》；
7. 东软股份投资性房地产所在地的房地产市场及租赁市场分析资料；
8. 东软股份及子公司的历史生产经营资料、经营规划和收益预测资料；
9. 杭州市房地产租赁市场统计资料、市场发展及趋势分析资料、类似公司的相关资料；
10. 杭州市房地产租赁行业市场容量、市场前景、定价策略等资料；
11. 中国人民银行公布的评估基准日贷款利率；
12. 从“同花顺iFinD金融数据终端”查询的相关数据；
13. 企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章等；
14. 评估专业人员市场调查、询价及对资产核实、勘察、分析等搜集的佐证资料；
15. 企业提供的其它有关资料；
16. 评估机构掌握的其它资料。

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。

根据本次评估的企业特性，评估专业人员难以在公开市场上收集到与被评估单

位相似的可比上市公司，也无法收集并获得在公开市场上相同或相似的交易案例，故本次评估不宜采用市场法。

东软股份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东软股份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进行充分、全面分析，综合考虑不同评估方法和测算结果的合理性后，确定其中一个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，合理评估企业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=∑各分项资产的评估价值-∑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. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产为购买的理财产品，以核实后的账面值加计至基准日持有期应分享的投资收益确认评估值。

3. 应收账款、其他应收款和相应坏账准备

(1) 应收账款

应收账款为应收房租费，存在有部分不能收回或有收回风险的可能，评估专业人员进行了分析计算，估计其坏账损失金额与相应计提的坏账准备差异不大，故将相应的坏账准备金额确认为预估坏账损失，该部分应收账款的评估值即为其账面余额扣减预估坏账损失后的净额。

公司按规定计提的坏账准备评估为零。

(2) 其他应收款

其他应收款为往来款及诉讼费。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。

4. 其他流动资产

其他流动资产系预缴的各项税费。

经核实，预缴的各项税费期后均可抵扣，以核实后的账面价值为评估值。

二) 非流动资产

1. 其他权益工具投资—以公允价值变动且其公允价值变动计入其他综合收益的金融资产

对于其他权益工具投资，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（详见坤元评报（2020）38号评估报告），以被投资单位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：

其他权益工具投资评估价值=被投资单位评估后的股东权益×股权比例

2. 长期股权投资

(1) 对于投资网络科技、信科资管、东部投资合伙和东软物业的长期股权投资，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（详见本报告评估说明附件），以被投资单位评估后的股东权益中被评估单位所占份额确定长期股权投资的评估值。计算公式为：

长期股权投资评估价值=被投资单位股东全部权益的评估价值×股权比例

注：对于上述控股子公司评估方法的选择

由于国内极少有类似的股权交易案例，同时在市场上也难以找到与子公司在资产规模及结构、经营范围及盈利水平等方面类似的可比上市公司，故对子公司评估不宜采用市场法评估。

由于已在东软股份股东全部权益价值评估中以合并口径采用收益法进行了估

算，故不再采用收益法对子公司的股东全部权益价值进行评估。

由于子公司各项资产、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，故对子公司评估适宜采用资产基础法。

结合本次资产评估的对象、评估目的和评估专业人员所收集的资料，确定采用资产基础法对委托评估的上述控股子公司的股东全部权益价值进行评估。

(2) 对于投资东部软件城的长期股权投资，根据东软股份于 2019 年 12 月 25 日召开第二届董事会第九次会议，会议审议通过《关于控股子公司杭州东部软件城发展有限公司清算注销的议案》，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（以清算价值确认评估值），以被投资单位评估后的股东权益中被评估单位所占份额确定长期股权投资的评估值。计算公式为：

长期股权投资评估价值 = 被投资单位股东全部权益的评估价值 × 股权比例

(3) 对于投资东部汇创投资、东部科技投资、东部众创和东汇创智投资合伙的长期股权投资，因投资金额、持股比例较小，东软股份对其经营管理、分红政策无控制权，且投资分红稳定性差或历年分红金额很小，故按其提供的评估基准日业经审计财务报表列示的股东全部权益乘以投资单位的持股比例确定长期股权投资的评估价值。计算公式为：

长期股权投资评估价值 = 被投资单位业经审计财务报表列示的股东全部权益 × 股权比例

其中，对于投资东汇创智投资合伙的股权投资，由于其认缴出资比例和实际出资比例不符，根据公司章程中的相关约定，本次评估对于股权比例按照基准日实缴出资比例确定。

本次评估未考虑可能存在的控股权溢价或缺乏控股权折价对长期投资评估价值的影响。

3. 投资性房地产

列入评估范围的投资性房地产共 4 项，为 1 号楼、科技大厦、科技广场和科技广场六楼加建部分，面积合计为 73,879.04 平方米；所坐落的土地使用权共 3 项，面积合计 22,871.20 平方米，均位于西湖区西溪街道文三路 90 号杭州东部软件园园区内。

由于评估对象均为整幢物业，类似的参照物较难获取，故不适宜采用市场法评估；由于评估对象所处地理位置优越，其房地产的稀缺性和地段优势带有较大的附加价值，重置成本法不能合理体现其市场价值，故不适宜采用成本法评估；由于评估对象对外租赁经营，相关的收益已趋于稳定，未来的收益也能够合理预测，故本次采用收益法评估。

收益法是指通过估算待估建筑物在未来的预期净现金流，选用适当的折现率将其折成现值后累加，以此估算待估投资性房地产评估价值的方法。

本次评估按收益期有限来计算评估对象的评估价值，对土地使用权期间届满后，尚未达到经济使用年限的建筑物，考虑土地使用年限到期后建筑物的残值（即将建筑物在收益期结束时的价值折现到评估基准日的现值）。采用的计算公式为：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{R_t}{(1+r)^t} + \frac{E_n}{(1+r)^n}$$

其中，P — 评估值；

R_t — 未来第 t 个收益期的预期净现金流；

r — 折现率；

E_n — 建筑物残值；

n — 收益年期。

上述投资性房地产预期净现金流计算时已包括相应的停车费净现金流。

对于评估范围中未取得不动产权证书的建筑物，根据东软股份出具的说明，由于该部分建筑物未办理相关审批手续，未来租赁收益具有较大不确定性，故本次评估中按该建筑物的账面净值予以列示。同时相应的减值准备评估为零。

4. 建筑物类固定资产

列入评估范围的建（构）筑物主要为 1 号楼（自用部分）及新机房装修等。

列入本次评估范围的 1 号楼（自用部分），由于该房屋位于 1 号楼，其余部分均出租，租金收益可以取得，故本次参照“投资性房地产”的评估方法确定价值。

列入本次评估范围的新机房装修工程，因投资性房地产采用收益法评估时已考虑相关配套设施价值的影响，故评估为零。

5. 设备类固定资产

根据本次资产评估的特定目的、相关条件、委估设备的特点和资料收集等情况，

确定采用成本法进行评估。成本法是指按照重建或者重置被评估资产的思路，将评估对象的重建或者重置价值作为确定资产价值的基础，扣除相关贬值（包括实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值），以此确定资产价值的评估方法。本次评估采用成新折扣的方法来确定待估设备已经发生的实体性贬值，计算公式为：

$$\begin{aligned} \text{评估价值} &= \text{重置价值} - \text{实体性贬值} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值} \\ &= \text{重置价值} \times \text{成新率} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值} \end{aligned}$$

对于投资性房地产相关的机器设备，其收益在投资性房地产评估值中体现，故评估为零；对于在明细表中单列的、属整体设备的部件、零件、安装材料等，在相应的设备评估时考虑。

（1）重置价值的评定

重置价值是指资产的现行再取得成本，由设备现行购置价、运杂费、安装调试费、建设期管理费、资金成本等若干项组成。

A. 现行购置价

a. 机器设备：通过直接向生产厂家询价、查阅《机电产品价格信息查询系统》等资料获得现行市场价格信息，进行必要的真实性、可靠性判断，并与被评估资产进行分析、比较、修正后确定设备现行购置价。

b. 电脑、空调等办公设备：通过互联网查阅询价，以当前市场价作为现行购置价。

c. 办公家具等设备：主要通过查看设备原始购置合同、付款凭证，分析其公允性和近期价格变动情况，综合分析后获得现行购置价。

B. 相关费用

因委估自用设备均为办公设备，可就近购置，无需安装或安装简单，故不再考虑运杂费、安装调试费、建设期管理费及资金成本。

C. 重置价值

$$\text{重置价值} = \text{现行购置价} + \text{相关费用}$$

（2）成新率的确定

由于委估自用设备均为办公设备，以年限法为基础，结合设备的维护保养情况和外观现状，确定成新率，计算公式为：

$$\text{年限法成新率} = (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济使用年限} \times 100\%$$

（3）功能性贬值的确定

本次对于委估的设备采用更新重置价值，故无需考虑功能性贬值。

（4）经济性贬值的确定

经了解，委估设备利用率正常，不存在因外部经济因素影响引起的使用寿命缩短等情形，故不考虑经济性贬值。

6. 在建工程—设备安装工程

在建工程—设备安装工程，系科技大厦电梯更新项目，于2019年9月开工建设，预计于2020年6月完工。

上述工程于投资性房地产采用收益法评估时已考虑相关配套设施价值的影响，故评估为零。

7. 无形资产—土地使用权

列入评估范围的土地使用权1宗，土地面积为973.80平方米，位于杭州市文三路90号的东部软件园园区内，为工业用地。截至评估基准日，宗地条件为“五通一平”，已取得国有土地使用证。上述土地使用权在评估基准日已设立抵押权。本次并入房屋建筑物以房地合一方式评估。

8. 无形资产—其他无形资产

对于三维虚拟网、CRM管理系统、智能会议系统、CIS品牌战略设计等园区管理软件，以现行购置价作为评估值；对与投资性房地产相关的绿色楼宇系统智能系统及软件著作权，其收益已在投资性房地产评估值中反映，此处评估为零；对于注册商标，由于仅限园区内使用，使用范围较小，本次采用成本法评估，按商标登记时发生的登记费和代理费确定上述商标的评估值。

9. 长期待摊费用

长期待摊费用为宽带费的摊余额。

经核实，上述费用原始发生额正确，企业在受益期内平均摊销，期后尚存在对应的价值或权利，以剩余受益期应分摊的金额确定评估价值。

10. 其他非流动资产

其他非流动资产为长期房租税金的摊余价值。

经核实，各项目原始发生额正确，企业在受益期内平均摊销，期后尚存在对应的价值或权利，以剩余受益期应分摊的金额确定评估价值。

三) 负债

负债为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、其他应付款和一年内到期的非流动负债等流动负债及长期借款、递延收益和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，除递延收益期后无需支付评估为零外，其余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) 收益法简介

收益法是指通过将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. 能够对企业未来收益进行合理预测。
3. 能够对与企业未来收益的风险程度相对应的折现率进行合理估算。

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、非经营性资产的价值，确定公司的整体价值，并扣除公司的付息债务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

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

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

式中：n——明确的收益预测年限

CFF_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

三) 收益法评估参数的确定

1. 收益期与预测期的确定

由于公司主要从事物业租赁，公司的主要投资性房地产维护状况良好，可正常

使用或通过更新改造至土地终止年限，故本次采用有限年（土地使用权到期日为限）进行预测。

2. 收益额—现金流的确定

本次对于公司的收益采用合并报表的口径进行预测，即对下属全资、控股子公司（剔除杭州东部投资合伙企业（有限合伙））的收入、成本、税金、费用、营运资金、往来款和借款等按合并抵消后的金额进行预测。

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—营运资金增加额—资本性支出+其他现金收支

息前税后利润=营业收入—营业成本—税金及附加—管理费用—营业费用—财务费用（除利息支出外）—资产减值损失+营业外收入—营业外支出—所得税

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；

Ke——权益资本成本；

Kd——债务资本成本；

T——所得税率；

D/E——企业资本结构。

债务资本成本 K_d 采用全国银行间同业拆借中心公布的 2019 年 12 月 20 日一年期贷款市场报价利率水平，权数采用企业同行业上市公司平均债务构成计算取得。

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：

$$K_e = R_f + \text{Beta} \times \text{ERP} + R_s$$

式中：Ke——权益资本成本

Rf——目前的无风险利率

Beta——权益的系统风险系数

ERP——市场的风险溢价

Rs——企业特定风险调整系数

(2) 模型中有关参数的计算过程

1) 无风险报酬率的确定

国债收益率通常被认为是无风险的，截至评估基准日，评估专业人员取30年国债到期年收益率为无风险利率。

2) 资本结构

通过“iFind”查询沪、深两市园区开发行业上市公司至评估基准日资本结构，参照上述资料，可得公司目标资本结构的取值。

3) 风险系数Beta

通过“iFind”查询沪、深两地行业上市公司近3年含财务杠杆的Beta系数（相对于沪深300指数）后，通过公式 $\beta_u = \beta_l \div [1 + (1-T) \times (D \div E)]$ （公式中，T为税率， β_l 为含财务杠杆的Beta系数， β_u 为剔除财务杠杆因素的Beta系数，D÷E为资本结构）对各项beta调整为剔除财务杠杆因素后的Beta系数。

4) 市场风险溢价 ERP

证券交易指数是用来反映股市股票交易的综合指标，评估专业人员选用沪深300指数为股票市场投资收益的指标，借助同花顺iFind的数据系统选择每年末成分股的各年末交易收盘价作为基础数据对2010年到2019年的年收益率进行了测算。

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) Rs——企业特定风险调整系数的确定

在分析公司的业务规模、盈利能力、管理等方面风险及对策的基础上综合确定公司的特定风险调整系数。

4. 非经营性资产和溢余资产的确定

非经营性资产（负债）是指对主营业务没有直接“贡献”或暂时不能为主营带来“贡献”的资产（负债）。经分析，其他权益工具投资、长期股权投资中对杭州东部投资合伙企业（有限合伙）、杭州东部科技投资有限公司、杭州东部软件城发

展有限公司、东部众创（杭州）投资管理有限公司、浙江东部汇创投资管理有限公司、杭州东汇创智投资合伙企业（有限合伙）的股权投资及无证的投资性房地产、与经营无关的往来款等作为非经营性资产考虑。

溢余资产为超过了日常经营所需的货币资金及企业购买的理财产品。

同时，与上述非经营性资产及溢余资产等额的有息负债（包括一年内到期的非流动负债及长期借款等），作为溢余负债考虑。

对上述非经营性资产（净额）和溢余资产（净额），按资产基础法中相应资产的评估值确定其价值。

5. 付息债务价值

截至评估基准日，公司归属于经营性资产的付息债务包括一年内到期的非流动负债、长期借款及应付利息等扣除归属于溢余负债后的净额，按资产基础法中相应负债的评估值确定其价值。

八、评估程序实施过程和情况

本项资产评估工作于2020年1月6日开始，评估报告日为2020年3月6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，了解其现有的生产能力和发展规划；
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，确定评估结果。

(四) 结果汇总阶段

1. 分析并汇总分项资产的评估结果，形成评估结论；
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，正式出具资产评估报告。

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按预定的经营目标持续经营为前提，即被评估单位的所有资产仍然按照目前的用途和方式使用，不考虑变更目前的用途或用途不变而变更规划和使用方式。

(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的其在维持现有经营范围、持续经营状况下企业的发展规划和盈利预测的基础上进行的。

(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) 本次评估假设东软股份子公司信科资管与杭州信江科技发展有限公司、杭州信息科技有限公司等签订的委托租赁管理协议到期后可以续签。

(2) 本次评估假设东软股份子公司信科资管与杭州市规划和自然资源局签订的土地租赁协议到期后可以续签。

评估专业人员根据资产评估的要求，认定这些前提条件在评估基准日时成立，当以上评估前提和假设条件发生变化，评估结论将失效。

十、评估结论

1. 资产基础法测算结果

在本报告所揭示的评估假设基础上，东软股份的资产、负债及股东全部权益采

用资产基础法的测算结果为：

资产账面价值 524,331,578.36 元，评估价值 772,146,109.91 元，评估增值 247,814,531.55 元，增值率为 47.26%；

负债账面价值 162,155,952.04 元，评估价值 162,097,455.38 元，评估减值 58,496.66 元，减值率为 0.04%；

股东全部权益账面价值 362,175,626.32 元，评估价值 610,048,654.53 元，评估增值 247,873,028.21 元，增值率为 68.44%。

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	38,117,205.76	38,134,075.32	16,869.56	0.04
二、非流动资产	486,214,372.60	734,012,034.59	247,797,661.99	50.96
其中：其他权益工具投资	99,324,184.15	99,324,184.15		
长期股权投资	187,331,915.47	243,444,785.64	56,112,870.17	29.95
投资性房地产	189,939,864.13	381,923,130.92	191,983,266.79	101.08
固定资产	6,226,296.39	6,915,340.00	689,043.61	11.07
在建工程	429,000.00		-429,000.00	-100.00
无形资产	1,430,598.58	872,080.00	-558,518.58	-39.04
其中：无形资产—土地使用权	751,447.09		-751,447.09	-100.00
无形资产—其他无形资产	679,151.49	872,080.00	192,928.51	28.41
长期待摊费用	90,422.00	90,422.00		
其他非流动资产	1,442,091.88	1,442,091.88		
资产总计	524,331,578.36	772,146,109.91	247,814,531.55	47.26
三、流动负债	74,121,607.65	74,121,607.65		
四、非流动负债	88,034,344.39	87,975,847.73	-58,496.66	-0.07
其中：递延所得税负债	5,761,791.73	5,761,791.73		
负债合计	162,155,952.04	162,097,455.38	-58,496.66	-0.07
股东权益合计	362,175,626.32	610,048,654.53	247,873,028.21	68.44

评估结论根据以上评估工作得出，详细情况见评估明细表。

2. 收益法测算结果

在本报告所揭示的评估假设基础上，东软股份股东全部权益价值采用收益法的测算结果为 630,000,000 元，与母公司财务报表中股东权益 362,175,626.32 元相比，评估增值 267,824,373.68 元，增值率 73.95%；与合并报表中归属于母公司权益

390,111,993.85 元相比，评估增值 239,888,006.15 元，增值率 61.49%。

3. 两种方法测算结果的比较分析和评估价值的确定

东软股份股东权益合计采用资产基础法评估的测算结果为 610,048,654.53 元，采用收益法评估的测算结果为 630,000,000.00 元，两者相差 19,951,345.47 元，差异率 3.27%。

差异原因：资产基础法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。收益法是根据资产未来预期收益，按适当的折现率将其换算成现值，并以此收益现值作为委托评估资产的评估价值。东软股份除公司自有投资性房地产租赁业务外，还受托经营关联方物业的租赁业务和其他衍生业务，资产基础法评估中仅体现了自有资产价值，而收益法评估结果同时包括了受托经营业务和其他衍生业务产生的收益对企业价值的贡献。

经综合分析，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。因收益法评估结果还包括了受托经营业务等产生的收益对企业价值的贡献，更为真实的反映了东软股份的经营能力，故评估专业人员认为收益法的评估结果更适用于评估目的。

因此，本次评估最终采用收益法测算结果 **630,000,000 元**（大写为人民币**陆亿叁仟万元整**）作为东软股份股东全部权益的评估价值。

十一、特别事项说明

1. 在对东软股份股东全部权益价值评估中，本公司评估专业人员对东软股份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东软股份的责任，我们的责任是对东软股份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东软股份股东全部权益价值评估结论会受到影响。

(1) 本次评估范围中东软股份的科技广场六楼加建建筑物（建筑面积约 2,108.38 平方米），截至评估基准日尚未办理不动产权证书及其他相关许可证明。

(2) 本次评估范围中信科资管的北辅助楼、3号楼、东辅助楼、简易房等7项房屋建筑物（建筑面积合计约2,035.31平方米）截至评估基准日尚未办理不动产权证书及其他相关许可证明。

(3) 本次评估范围中东软股份的科技广场（建筑面积21,074.47平方米）所对应土地使用权证载使用权人为杭州东部软件园有限公司（东软股份前身），截至评估基准日尚未变更。

(4) 本次评估范围中信科资管的4号楼所对应的房屋所有权证、5号楼所对应的房屋所有权证及土地使用证的证载权利人均为杭州磁记录设备厂（信科资管前身），截至评估基准日尚未变更。

针对上述事项，被评估单位已提供说明，证明上述资产的所有权归被评估单位所有，本次评估均未考虑上述事项可能对评估结论的影响。

2. 被评估单位承诺，截至评估基准日，除下述事项外，不存在其他资产抵押、质押、对外担保、未决诉讼、未来义务及重大财务承诺等或有事项：

(1) 抵押事项

抵押人	抵押权人	抵押标的物	担保借款余额 (万元)	抵押到期日
东软股份	中国农业银行杭州城西支行	杭房权证西更字第 16239451 号（面积为 43,650.92 平方米）、杭西国用(2016)字第 100022 号（面积为 8,150.00 平方米）	8,665.69	2025/12/8
东软股份	中信银行杭州钱塘支行	杭房权证西更字第 15194831 号（面积为平 21,074.47 方米）、杭西国用(2008)第 000157 号(旧证)(面积为平 7,205.00 平方米)	3,200.00	2021/07/05
信科资管	浦发银行杭州文晖支行	浙(2017)杭州市不动产权第 0069071 号（建筑面积 28,884.07 平方米，土地面积 8,173.00 平方米）	11,408.66	2022/5/27
合计			23,274.35	

(2) 诉讼事项

1) 东软股份作为原告与杭州云端旅行社有限公司房屋租赁合同纠纷一案，东软股份于 2019 年 4 月 4 日向法院提交民事起诉状。

原告提出诉讼请求：A. 被告向原告支付房屋租金 65,648 元和违约金 12,993 元（暂计算至 2019 年 4 月 4 日，实际计算至款项付清之日止）；B. 诉讼费由被告承担。

杭州市西湖区人民法院于 2019 年 8 月 27 日出具（2019）浙 0106 民初 3729 号民事裁定书，经审查认为，因需向被告公告送达诉讼文书，本案不宜适用简易程序，转为普通程序。

截至评估基准日，东软股份应收杭州云端旅行社有限公司应收账款 61,331.42 元。

截至评估报告日，该纠纷尚未判决，双方款项尚未结清。本次评估对上述应收款参照财务计提损失准备的方法预估相应的信用损失金额，从应收款总额中扣除计算评估值，若期后款项能收回将对评估结果产生影响。

2) 东软股份作为原告与被告杭州万韬广告策划有限公司房屋租赁合同纠纷一案，杭州市西湖区人民法院已于 2019 年 10 月 11 日出具（2019）浙 0106 民初 4019 号民事判决书。

原告提出诉讼请求：A. 被告支付原告租金 114,050 元及违约金 30,389 元（暂计算至 2019 年 4 月 4 日，要求按照年利率 24% 计算至实际清偿之日止）；B. 诉讼费由被告承担。

法院判决如下：A. 被告杭州万韬广告策划有限公司于本判决生效之日起十日内支付东软股份租金 113,670 元，并支付违约金 27,280 元（暂计算至 2019 年 4 月 4 日，2019 年 4 月 5 日起的违约金按照未支付租金为基数和年利率 24% 另行计付至租金付清之日止）。

截至评估基准日，上述房租发票尚未开具，企业账面未体现。

3) 信科资管作为原告与被告杭州东方之星数码科技有限公司房屋租赁合同纠纷一案，杭州市西湖区人民法院已于 2019 年 11 月 5 日出具（2019）浙 0106 民初 3722 号民事判决书。

原告提出诉讼请求：A. 被告支付租金 70,790 元和违约金 18,341 元（暂计算至 2019 年 4 月 4 日，实际计算至款项付清之日止）；B. 本案诉讼费由被告负担。

法院判决如下：A. 杭州东方之星数码科技有限公司于本判决生效之日起十日内支付信科资管租金 70,790 元及违约金 18,341 元（暂计算至 2019 年 4 月 4 日，此后以未付租金为基数、按日万分之三计算至款清之日为止）；B. 案件受理费 2,028 元、财产保全申请费 456 元、公告费 650 元均由杭州东方之星数码科技有限公司负担。

4) 信科资管作为原告与被告杭州东方之星数码科技有限公司房屋租赁合同纠纷

一案，杭州市西湖区人民法院已于 2019 年 11 月 5 日出具（2019）浙 0106 民初 3723 号民事判决书。

原告提出诉讼请求：A. 被告支付租金 85,332.2 元和违约金 39,628.3 元（暂计算至 2019 年 4 月 4 日，实际计算至款项付清之日止）；B. 本案诉讼费由被告负担。

法院判决如下：A. 杭州东方之星数码科技有限公司于本判决生效之日起十日内支付信科资管租金 85,332.20 元及违约金 39,628.30 元（暂计算至 2019 年 4 月 4 日，此后以未付租金为基数、按日万分之三计算至款清之日为止）；B. 案件受理费 2,800 元、财产保全申请费 1,145 元、公告费 650 元均由杭州东方之星数码科技有限公司负担。

截至评估基准日，信科资管应收杭州东方之星数码科技有限公司应收账款 221,267.20 元。

截至评估报告日，上述纠纷已结案，双方款项尚未结清。审计已对上述款项全额计提坏账准备，本次评估参照财务计提损失准备的方法预估相应的信用损失金额，从应收款总额中扣除计算评估值，若期后款项能收回将对评估结果产生影响。

5) 信科资管作为原告与被告东念（杭州）科技有限公司房屋租赁合同纠纷一案，杭州市西湖区人民法院已于 2016 年 12 月 22 日出具（2019）浙 0106 民初 8353 号民事判决书。

原告提出诉讼请求：A. 被告支付租金（扣除履约保证金 38,000 元）726,494.80 元；B. 被告支付滞纳金 142,455.70 元（按日万分之三每天分段计算至 2016 年 9 月 12 日，后续至实际付清之日止另计）；C. 由被告承担本案诉讼费用。

法院判决如下：A. 东念（杭州）科技有限公司支付信科资管租金 726,111.80 元，于本判决生效之日起十日内付清；B. 东念（杭州）科技有限公司支付信科资管滞纳金 142,420.09 元（自 2016 年 9 月 13 日起至实际付清之日止按合同约定另计），于本判决生效之日起十日内付清；C. 案件受理费 12,490 元，由信科资管负担 6 元，由东念（杭州）科技有限公司负担 12,484 元。

截至评估基准日，信科资管应收东念（杭州）科技有限公司应收账款 714,627.56 元、其他应收款 12,484.00 元及其他应付款 38,000.00 元。

截至评估报告日，上述纠纷已结案，双方款项尚未结清。审计已对上述款项全额计提坏账准备，本次评估参照财务计提损失准备的方法预估相应的信用损失金额，

从应收款总额中扣除计算评估值，若期后款项能收回将对评估结果产生影响。

6) 东部网科作为原告与被告一杭州万韬广告策划有限公司（以下简称“万韬广告”）、朱立人、袁俊合同纠纷一案，于2019年3月25日向杭州市西湖区人民法院提起诉讼，法院已于2019年10月17日出具（2019）浙0106民初3192号《民事判决书》。

原告提出诉讼请求：A. 判令被告一立即向原告返还借款本金3,000,000.00元，支付资金占用费998,137.00元（详见资金占用费计算清单，暂计算至2019年3月25日，实际计算至款项付清之日止）；B. 判令被告一赔偿原告为实现债权而支出的律师费损失50,000.00元；C. 判令被告二、被告三对上述款项承担连带清偿责任；D. 判令本案诉讼费用由三被告共同承担。

法院判决如下：A. 万韬广告归还东部网科借款本金3,000,000.00元及利息500,000.00元，万韬广告于2019年12月31日前归还500,000.00元，于2020年3月31日前归还500,000.00元，于2020年4月起每月30日前归还500,000.00元至上述欠款清偿；B. 万韬广告违反上述给付义务，则东部网科有权就万韬广告剩余未付款项及违约金500,000.00元向法院申请强制执行；C. 袁俊、朱立人对上述付款义务承担连带保证责任；D. 本案双方无其他争议。案件受理费减半收取19,593.00元，保全申请费5,000.00元，合计24,593.00元，由东部网科负担。

截至评估基准日，东部网科应收万韬广告其他应收款2,857,334.00元。

截至评估报告日，上述纠纷已结案，双方款项尚未结清。审计已对上述款项全额计提坏账准备，本次评估参照财务计提损失准备的方法预估相应的信用损失金额，从应收款总额中扣除计算评估值，若期后款项能收回将对评估结果产生影响。

3. 评估基准日后利润分配情况说明

2020年2月27日，东软股份第二届董事会第十一次会议审议通过2019年度利润分配预案，以报告期末总股本84,340,000股为基数，向全体股东每10股派发现金股利12.1元(含税)，共计102,051,400元。以上股利分配预案尚须提交2019年度公司股东大会审议通过后方可实施。

本次资产基础法和收益法评估均未考虑上述期后事项对评估结论的影响。

4. 列入评估范围的房屋建筑物所对应土地使用权的实际用途与规划用途存在不符，具体情况如下：

公司	建筑物名称	建筑面积（平方米）	土地类型、用途	土地面积（平方米）	实际用途
东软股份	1号楼	7,957.92	出让工业用地	8,490.00	办公
	科技大厦	43,650.92	出让科教用地	8,150.00	办公
	科技广场	21,074.47	出让科研设计用地	7,205.00	办公及商业
信资管理	2号楼	5,461.83	出让工业用地	2,451.00	办公及商业
	4号楼	3,447.61	租赁工业用地	12,196.00	办公
	5号楼	2,375.68	出让工业用地	4,867.00	办公及商业
	创新大厦	28,884.07	出让科教用地	8,173.00	办公及商业
	南门停车场		租赁工业用地	3,165.00	停车场

本次评估中未考虑证载用途与实际使用用途不一致可能涉及的补交费用对评估结论的影响。

5. 列入本次评估范围的信科资管的土地使用权证编号为杭西国用（2008）第000289号宗地，土地性质为划拨工业用地，土地面积为12,196.00平方米，其地上建有5项建筑物（建筑面积4,899.18平方米），目前对外租赁，其余空余土地作为停车场地使用。根据信科资管提供的杭州市人民政府办公厅2013年1月出具的《关于杭州磁记录设备厂综合楼地块开发有关问题的专题会议备忘录》，信科资管原拟对该地块土地性质变更为科研用地进行重新开发建设。

2020年1月9日，西湖电子集团有限公司向杭州市人民政府提交了《关于东部软件园存量划拨工业用地办理出让工业用地的报告》，请示对涉及到东部软件园的上述土地以及土地使用权证编号杭西国用（2008）第000067号宗地（划拨工业用地，土地面积为3,165.00平方米，目前作为停车场地使用）的用地性质调整问题，杭州市规划和自然资源局对上述请示出具了杭规划资源反馈【2020】16号反馈意见，“杭州磁记录设备厂名下2宗划拨土地用地可以租赁方式办理有偿使用手续，租赁年限最高不超过5年”。

根据信科资管董事会2月15日出具董事会决议，“拟在不改变现状下，补办土地租赁手续”。

根据信科资管提供的2020年3月与杭州市规划和自然资源局签订的编号分别为3301062020A30001号与3301062020A30002号《杭州市国有土地使用权租赁合同书》，将土地使用权证编号为杭西国用（2008）第000289号和杭西国用（2008）第000067号两宗土地的土地性质变更为工业租赁土地，租赁期限自2020年3月4日至2025年3月3日。

本次评估中对于上述工业租赁土地，按照变更后的土地性质预测地上房地产及

停车场地的租金收益，同时假设上述租赁土地租赁期限到期后可持续签订土地租赁协议至东部软件园经营终止日。若租赁土地到期后无法续签土地租赁合同将影响本次评估结论。

6. 列入评估范围的东软股份及其子公司信科资管共有8项建筑物（建筑面积4,143.69平方米）系企业加建形成，上述加建的建筑物均未办理相关审批手续，具体情况如下：

公司	建筑物名称	建筑面积（平方米）	建成年份	账面价值	2019年收入
东软股份	科技广场六楼加建部分	2,108.38	2017年	1,580,360.92	295,196.08
信资管理	北辅助楼	611.05	2003年	414,555.44	441,547.88
	3号楼	463.28	1998年	258,263.96	
	东辅助楼	277.24	2003年	159,212.52	
	简易房	100.00	2013年	32,865.00	
	5号楼东南面长航百货门店	256.60	2007年		137,194.29
	5号楼东北面洗车行	126.62	2007年		56,385.07
	创新大厦南面辅房	200.52	2009年		172,781.03
合计		4,143.69		2,445,257.84	1,103,104.35

根据东软股份出具的说明，由于该部分建筑物未办理相关审批手续，未来租赁收益具有较大不确定性，故本次资产基础法评估中按该建筑物的账面净值予以列示（对于无法分列账面价值的建筑物评估未有体现其价值）；收益法预测中未考虑上述加建建筑物可能带来的租赁收入。

7. 东软股份在对长期股权投资的出资中，存在出资比例与认缴比例不符或出资不到位的情形，具体为：

根据杭州东汇创智投资合伙企业（有限合伙）提供的2017年12月出具的《合伙协议》，公司注册资本10,000万元，约定首期出资于2018年1月30日前到位，余额根据合伙企业项目进展情况到位。截至评估基准日，浙江东部汇创投资管理有限公司收到实缴出资合计5,100万元，其中东软股份实际出资1,000万元，占实缴出资比例为19.61%（认缴出资比例为20%）。

本次评估按实缴出资比例计算确定相关长期股权投资的评估价值。

8. 东软股份于2019年12月25日召开第二届董事会第九次会议，会议审议通过《关于控股子公司杭州东部软件城发展有限公司清算注销的议案》，公司拟对控股子公司杭州东部软件城发展有限公司进行清算注销。截至本报告出具日，子公司杭州东部软件城发展有限公司尚未执行清算程序。本次评估已考虑上述事项对评估结

论的影响。

9. 2019年12月湖北省武汉市出现新型冠状病毒肺炎疫情，该疫情已爆发为全国性的重大公共卫生事件，对宏观经济以及市场信息产生重大影响。东软股份作为杭州市国资委下属企业，根据《关于做好疫情防控免收房租工作方案》（西电集企〔2020〕11号），对园区租赁客户实行租金减免，租金减免时间为2020年2月、3月两个月。本次评估中2020年的租赁经营收入已考虑了上述因素对评估结论的影响。除此之外，本次评估未考虑该疫情对基准日评估结论可能产生的其他影响。

10. 在资产基础法评估时，未对资产评估增减额考虑相关的税收影响。

11. 本次评估中，评估师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 and 运行记录是真实有效的前提下，通过实地勘察作出的判断。

12. 本次评估中，评估师未对各种建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，评估师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，且在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出判断。

13. 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。

14. 本次股东全部权益价值评估时，我们依据现时的实际情况作了我们认为必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是我们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。

15. 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。

16. 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2019年12月31日起至2020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2020年3月6日



资产评估师：

李合河
吕晓娟
资产评估师
33080037

西湖电子集团有限公司

董事会决议

根据《中华人民共和国公司法》与西湖电子集团有限公司（以下简称“公司”）现行《公司章程》的规定，公司于2020年1月22日召开董事会。经出席会议董事一致同意，作出如下董事会决议：

一、同意公司全资子公司杭州信息科技有限公司将其持有的杭州东部软件园股份有限公司70,520,000股股份（占东软股份股份总数的83.6139%）转让给数源科技股份有限公司（以下简称“上市公司”），上市公司以现金与发行股份方式向杭州信息科技有限公司支付对价。

二、同意公司全资子公司杭州西湖数源软件园有限公司将其持有的杭州诚园置业有限公司50%股权（对应出资额15,000万元）转让给上市公司，上市公司以现金与发行股份方式向杭州西湖数源软件园有限公司支付对价。

三、同意《数源科技股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易预案》及其摘要（详见附件）。

四、同意杭州信息科技有限公司、杭州西湖数源软件园有限公司就上述股权转让事宜与上市公司分别签署《发行股份及支付现金购买资产之意向协议》（详见附件）。

五、同意公司以及杭州信息科技有限公司、杭州西湖数源软件园有限公司就上述股权转让事宜根据相关监管机构及中介机构的要求签署相关承诺函等法律文件。

特此决议。

(本页无正文，为《西湖电子集团有限公司董事会决议》签署页)

出席董事签署：

辛国红

丁毅

汪建

邵斌





中汇会计师事务所(特殊普通合伙)
Zhonghui Certified Public Accountants LLP

地址 (Add): 中国杭州市钱江新城新业路8号UDC时代大厦A座6层

邮编 (P.C): 310016

电话 (Tel): 0571-88879999

传真 (Fax): 0571-88879000

www.zhcpa.cn

杭州东部软件园股份有限公司 2019 年度审计报告



目 录

	<u>页次</u>
一、审计报告	1-4
二、财务报表	5-16
(一) 合并资产负债表	5-6
(二) 合并利润表	7
(三) 合并现金流量表	8
(四) 合并所有者权益变动表	9-10
(五) 母公司资产负债表	11-12
(六) 母公司利润表	13
(七) 母公司现金流量表	14
(八) 母公司所有者权益变动表	15-16
三、财务报表附注	17-124



审计报告

中汇会审[2020]0240号

杭州东部软件园股份有限公司全体股东:

一、 审计意见

我们审计了杭州东部软件园股份有限公司(以下简称东软股份公司)财务报表,包括2019年12月31日的合并及母公司资产负债表,2019年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了东软股份公司2019年12月31日的合并及母公司财务状况以及2019年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则,我们独立于东软股份公司,并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

三、 其他信息

东软股份公司管理层(以下简称管理层)对其他信息负责。我们在审计报告日

前已获取的其他信息包括2019年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

四、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估东软股份公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项(如适用)，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算东软股份公司、终止运营或别无其他现实的选择。

东软股份公司治理层(以下简称治理层)负责监督东软股份公司的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（一）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对东软股份公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致东软股份公司不能持续经营。

（五）评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

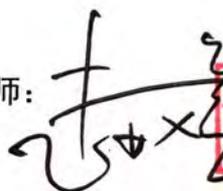
（六）就东软股份公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

(此页无正文)



中国注册会计师：
(项目合伙人)




中国注册会计师：




报告日期：2020年2月27日

合并资产负债表

2019年12月31日

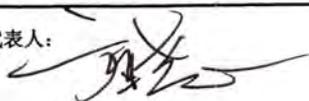
会合01表-1

编制单位：杭州东部软件园股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	注释号	行次	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产：				
货币资金	五(一)	1	65,745,169.18	64,575,422.31
交易性金融资产	五(二)	2	63,376,415.09	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		3	-	-
衍生金融资产		4	-	-
应收票据		5	-	-
应收账款	五(三)	6	14,081,478.98	18,065,192.29
应收款项融资		7	-	-
预付款项	五(四)	8	1,489,643.23	2,215,126.42
其他应收款	五(五)	9	1,415,365.68	84,947.37
其中：应收利息		10	-	-
应收股利		11	-	-
存货	五(六)	12	7,257,775.64	4,424,209.95
持有待售资产		13	-	-
一年内到期的非流动资产		14	-	-
其他流动资产	五(七)	15	2,106,580.35	79,266,779.22
流动资产合计		16	155,472,428.15	168,631,677.56
非流动资产：				
债权投资		17	-	-
可供出售金融资产		18	-	167,189,762.03
其他债权投资		19	-	-
持有至到期投资		20	-	-
长期应收款		21	-	-
长期股权投资	五(八)	22	18,399,607.17	18,624,609.14
其他权益工具投资	五(九)	23	99,324,184.15	-
其他非流动金融资产	五(十)	24	86,080,808.22	-
投资性房地产	五(十一)	25	369,146,884.23	376,586,704.55
固定资产	五(十二)	26	8,047,005.74	8,844,085.03
在建工程	五(十三)	27	429,000.00	5,984,985.00
生产性生物资产		28	-	-
油气资产		29	-	-
无形资产	五(十四)	30	4,861,373.58	4,765,445.10
开发支出		31	-	-
商誉	五(十五)	32	-	902,324.16
长期待摊费用	五(十六)	33	90,422.00	139,787.50
递延所得税资产	五(十七)	34	345,321.32	1,060,913.33
其他非流动资产	五(十八)	35	1,442,091.88	1,827,848.03
非流动资产合计		36	588,166,698.29	585,926,463.87
资产总计		37	743,639,126.44	754,558,141.43

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



合并资产负债表(续)

2019年12月31日

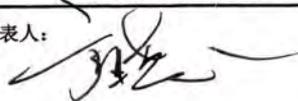
会合01表-2

编制单位：杭州东部软件园股份有限公司

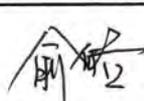
金额单位：人民币元

项目	注释号	行次	2019年12月31日	2018年12月31日
流动负债：				
短期借款		38	-	-
交易性金融负债		39	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		40	-	-
衍生金融负债		41	-	-
应付票据		42	-	-
应付账款	五(十九)	43	5,836,876.75	4,070,860.71
预收款项	五(二十)	44	30,160,451.72	31,909,840.37
应付职工薪酬	五(二十一)	45	3,203,742.40	2,626,193.00
应交税费	五(二十二)	46	8,538,195.31	12,173,722.95
其他应付款	五(二十三)	47	10,938,228.91	11,416,992.64
其中：应付利息		48	-	471,713.49
应付股利		49	-	-
持有待售负债		50	-	-
一年内到期的非流动负债	五(二十四)	51	43,762,386.28	38,911,691.20
其他流动负债		52	-	-
流动负债合计		53	102,439,881.37	101,109,300.87
非流动负债：				
长期借款	五(二十五)	54	189,344,056.00	261,975,197.21
应付债券		55	-	-
其中：优先股		56	-	-
永续债		57	-	-
长期应付款		58	-	-
长期应付职工薪酬		59	-	-
预计负债		60	-	-
递延收益	五(二十六)	61	58,496.66	116,993.33
递延所得税负债	五(二十七)	62	19,383,161.16	14,842,779.27
其他非流动负债	五(二十七)	63	41,000,000.00	41,000,000.00
非流动负债合计		64	249,785,713.82	317,934,969.81
负债合计		65	352,225,595.19	419,044,270.68
所有者权益：				
股本	五(二十八)	66	84,340,000.00	84,340,000.00
其他权益工具		67	-	-
其中：优先股		68	-	-
永续债		69	-	-
资本公积	五(二十九)	70	132,491,312.76	132,491,312.76
减：库存股		71	-	-
其他综合收益	五(三十)	72	18,475,816.59	-
专项储备		73	-	-
盈余公积	五(三十一)	74	15,150,869.70	12,809,253.52
未分配利润	五(三十二)	75	139,653,994.80	104,334,030.80
归属于母公司所有者权益合计		76	390,111,993.85	333,974,597.08
少数股东权益		77	1,301,537.40	1,539,273.67
所有者权益合计		78	391,413,531.25	335,513,870.75
负债和所有者权益总计		79	743,639,126.44	754,558,141.43

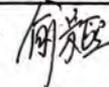
法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



合并利润表

2019年度

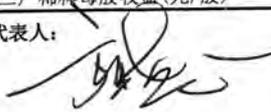
会合02表

金额单位：人民币元

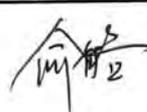
编制单位：杭州东部软件园股份有限公司

项 目	注释号	行次	2019年度	2018年度
一、营业收入	五(三十三)	1	211,935,460.57	209,351,223.27
二、营业总成本		2	166,078,968.06	161,249,465.48
其中：营业成本	五(三十三)	3	116,379,282.54	109,980,777.66
税金及附加	五(三十四)	4	14,202,311.63	14,515,450.59
销售费用	五(三十五)	5	1,278,363.16	1,174,019.73
管理费用	五(三十六)	6	20,650,092.55	19,801,532.10
研发费用		7	-	-
财务费用	五(三十七)	8	13,568,918.18	15,777,685.40
其中：利息费用		9	13,861,507.32	16,316,831.76
利息收入		10	309,263.88	556,049.15
加：其他收益	五(三十八)	11	192,131.99	336,157.55
投资收益(损失以“-”号填列)	五(三十九)	12	3,708,486.38	3,141,656.88
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		13	-225,001.97	142,704.46
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		14	-	-
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)		15	-	-
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	五(四十)	16	755,965.45	-
信用减值损失(损失以“-”号填列)	五(四十一)	17	556,194.69	-
资产减值损失(损失以“-”号填列)	五(四十二)	18	-2,445,135.27	-3,092,213.98
资产处置收益(损失以“-”号填列)		19	-	-
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		20	48,624,135.75	48,487,358.24
加：营业外收入	五(四十三)	21	2,078,289.43	1,998,428.63
减：营业外支出	五(四十四)	22	213,403.98	60,266.05
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		23	50,489,021.20	50,425,520.82
减：所得税费用	五(四十五)	24	13,216,120.68	13,091,792.64
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		25	37,272,900.52	37,333,728.18
(一) 按经营持续性分类				
1. 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		26	37,272,900.52	37,333,728.18
2. 终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)		27	-	-
(二) 按所有权归属分类				
1. 归属于母公司所有者的净利润		28	37,510,636.79	37,139,453.36
2. 少数股东损益		29	-237,736.27	194,274.82
六、其他综合收益的税后净额	五(四十六)	30	-1,600,953.34	-
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		31	-1,600,953.34	-
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		32	-1,600,953.34	-
1. 重新计量设定受益计划变动额		33	-	-
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		34	-	-
3. 其他权益工具投资公允价值变动		35	-1,600,953.34	-
4. 企业自身信用风险公允价值变动		36	-	-
5. 其他		37	-	-
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		38	-	-
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		39	-	-
2. 应收款项融资公允价值变动		40	-	-
3. 其他债权投资公允价值变动		41	-	-
4. 可供出售金融资产公允价值变动损益		42	-	-
5. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		43	-	-
6. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		44	-	-
7. 应收款项融资信用减值准备		45	-	-
8. 其他债权投资信用减值准备		46	-	-
9. 现金流量套期储备		47	-	-
10. 外币财务报表折算差额		48	-	-
11. 其他		49	-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		50	-	-
七、综合收益总额(综合亏损总额以“-”号填列)		51	35,671,947.18	37,333,728.18
归属于母公司所有者的综合收益总额		52	35,909,683.45	37,139,453.36
归属于少数股东的综合收益总额		53	-237,736.27	194,274.82
八、每股收益：				
(一) 基本每股收益(元/股)		54	0.44	0.44
(二) 稀释每股收益(元/股)		55	0.44	0.44

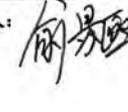
法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



合并现金流量表

2019年度

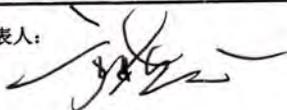
会合03表

编制单位：杭州东部软件园股份有限公司

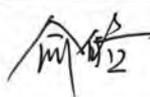
金额单位：人民币元

项 目	注释号	行次	2019年度	2018年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金		1	231,884,989.93	210,972,439.39
收到的税费返还		2	-	51,433.55
收到其他与经营活动有关的现金	五(四十七)1	3	5,752,371.93	6,037,008.89
经营活动现金流入小计		4	237,637,361.86	217,060,881.83
购买商品、接受劳务支付的现金		5	97,928,259.51	88,257,388.69
支付给职工以及为职工支付的现金		6	24,879,858.95	24,967,741.04
支付的各项税费		7	39,601,033.19	35,858,885.19
支付其他与经营活动有关的现金	五(四十七)2	8	7,681,488.27	7,561,483.73
经营活动现金流出小计		9	170,090,639.92	156,645,498.65
经营活动产生的现金流量净额		10	67,546,721.94	60,415,383.18
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金		11	370,000,000.00	242,400,000.00
取得投资收益收到的现金		12	2,685,633.03	2,998,952.42
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		13	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		14	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	五(四十七)3	15	500,000.00	-
投资活动现金流入小计		16	373,185,633.03	245,398,952.42
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		17	8,448,941.17	9,332,186.43
投资支付的现金		18	349,000,000.00	278,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		19	-	-
支付其他与投资活动有关的现金		20	-	-
投资活动现金流出小计		21	357,448,941.17	287,332,186.43
投资活动产生的现金流量净额		22	15,736,691.86	-41,933,234.01
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金		23	-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		24	-	-
取得借款收到的现金		25	-	50,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		26	-	-
筹资活动现金流入小计		27	-	50,000,000.00
偿还债务支付的现金		28	68,143,421.20	65,546,901.20
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		29	13,970,245.73	28,976,966.74
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		30	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	五(四十七)4	31	-	4,150,000.00
筹资活动现金流出小计		32	82,113,666.93	98,673,867.94
筹资活动产生的现金流量净额		33	-82,113,666.93	-48,673,867.94
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		34	-	-
五、现金及现金等价物净增加额		35	1,169,746.87	-30,191,718.77
加：期初现金及现金等价物余额		36	64,575,422.31	94,767,141.08
六、期末现金及现金等价物余额		37	65,745,169.18	64,575,422.31

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



合并所有者权益变动表

2019年度

编制单位：杭州东部软件园股份有限公司



金额单位：人民币元

项目	行次	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计
		股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润		
		优先股	永续债	其他									
一、上期期末余额	1	-	-	-	132,491,312.76	-	-	-	-	12,809,253.52	104,334,030.80	1,539,273.67	335,513,870.75
加：会计政策变更	2	-	-	-	-	-	-	20,076,769.93	-	-	150,943.39	-	20,227,713.32
前期差错更正	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	6	-	-	-	132,491,312.76	-	-	20,076,769.93	-	12,809,253.52	104,484,974.19	1,539,273.67	355,741,584.07
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	7	-	-	-	-	-	-	-1,600,953.34	-	2,341,616.18	35,169,020.61	-237,736.27	35,671,947.18
(一) 综合收益总额	8	-	-	-	-	-	-	-1,600,953.34	-	-	37,510,636.79	-237,736.27	35,671,947.18
(二) 所有者投入和减少资本	9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 股东投入的普通股	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入所有者权益的金额	12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(三) 利润分配	14	-	-	-	-	-	-	-	-	2,341,616.18	-2,341,616.18	-	-
1. 提取盈余公积	15	-	-	-	-	-	-	-	-	2,341,616.18	-2,341,616.18	-	-
2. 对所有者的分配	16	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他	17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四) 所有者权益内部结转	18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本	19	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本	20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	22	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他综合收益结转留存收益	23	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6. 其他	24	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 专项储备	25	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	26	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	27	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(六) 其他	28	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	29	-	-	-	132,491,312.76	-	-	18,475,816.59	-	15,150,869.70	139,653,994.80	1,301,537.40	391,413,531.25

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

(Signature)

(Signature)

(Signature)

合并所有者权益变动表(续)

2019年度

编制单位：杭州东软软件园股份有限公司

2018年度

金额单位：人民币元

项目	行次	归属于母公司所有者权益						少数股东权益	所有者权益合计		
		股本	其他权益工具 优先股 永续债 其他	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备			盈余公积	未分配利润
一、上期期末余额	1	84,340,000.00	-	132,491,312.76	-	-	-	8,368,312.57	88,617,462.40	1,344,998.85	315,162,086.58
加：会计政策变更	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	3	-	-	-	-	-	-	-433,094.40	-3,897,849.61	-	-4,330,944.01
同一控制下企业合并	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	6	84,340,000.00	-	132,491,312.76	-	-	-	7,935,218.17	84,719,612.79	1,344,998.85	310,831,142.57
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	7	-	-	-	-	-	-	4,874,035.35	19,614,418.01	194,274.82	24,682,728.18
(一) 综合收益总额	8	-	-	-	-	-	-	-	37,139,453.36	194,274.82	37,333,728.18
(二) 所有者投入和减少资本	9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 股东投入的普通股	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入所有者权益的金额	12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(三) 利润分配	14	-	-	-	-	-	-	4,874,035.35	-17,525,035.35	-	-12,651,000.00
1. 提取盈余公积	15	-	-	-	-	-	-	4,874,035.35	-4,874,035.35	-	-
2. 对所有者的分配	16	-	-	-	-	-	-	-	-12,651,000.00	-	-12,651,000.00
3. 其他	17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四) 所有者权益内部结转	18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本	19	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本	20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	22	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他综合收益结转留存收益	23	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6. 其他	24	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 专项储备	25	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	26	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	27	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(六) 其他	28	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	29	84,340,000.00	-	132,491,312.76	-	-	-	12,809,253.52	104,334,030.80	1,539,273.67	335,513,870.75

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司资产负债表

2019年12月31日

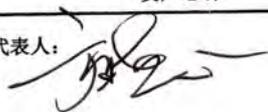
会企01表-1

编制单位：杭州东部软件园股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	注释号	行次	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产：				
货币资金		1	19,965,583.11	21,193,074.72
交易性金融资产		2	8,000,000.00	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		3	-	-
衍生金融资产		4	-	-
应收票据		5	-	-
应收账款	十四(一)	6	783,105.79	226,446.67
应收款项融资		7	-	-
预付款项		8	-	632,490.57
其他应收款	十四(二)	9	7,981,492.50	12,090,508.80
其中：应收利息		10	-	-
应收股利		11	-	-
存货		12	-	-
持有待售资产		13	-	-
一年内到期的非流动资产		14	-	-
其他流动资产		15	1,387,024.36	11,438,818.85
流动资产合计		16	38,117,205.76	45,581,339.61
非流动资产：				
债权投资		17	-	-
可供出售金融资产		18	-	74,689,762.03
其他债权投资		19	-	-
持有至到期投资		20	-	-
长期应收款		21	-	-
长期股权投资	十四(三)	22	187,331,915.47	187,556,917.44
其他权益工具投资		23	99,324,184.15	-
其他非流动金融资产		24	-	-
投资性房地产		25	189,939,864.13	188,871,166.08
固定资产		26	6,226,296.39	7,662,372.24
在建工程		27	429,000.00	5,484,985.00
生产性生物资产		28	-	-
油气资产		29	-	-
无形资产		30	1,430,598.58	1,240,245.10
开发支出		31	-	-
商誉		32	-	-
长期待摊费用		33	90,422.00	96,251.00
递延所得税资产		34	-	33,688.28
其他非流动资产		35	1,442,091.88	1,827,848.03
非流动资产合计		36	486,214,372.60	467,463,235.20
资产总计		37	524,331,578.36	513,044,574.81

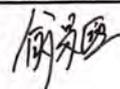
法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



母公司资产负债表(续)

2019年12月31日

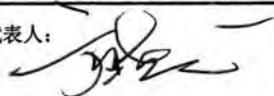
会企01表-2

编制单位：杭州东部软件园股份有限公司

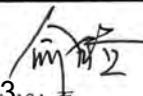
金额单位：人民币元

项 目	注释号	行次	2019年12月31日	2018年12月31日
流动负债：				
短期借款		38	-	-
交易性金融负债		39	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		40	-	-
衍生金融负债		41	-	-
应付票据		42	-	-
应付账款		43	4,083,491.97	3,259,162.07
预收款项		44	22,387,352.83	23,539,957.53
应付职工薪酬		45	1,361,899.00	1,082,996.00
应交税费		46	3,552,592.54	6,636,899.93
其他应付款		47	6,112,669.05	5,025,239.58
其中：应付利息		48	-	233,980.12
应付股利		49	-	-
持有待售负债		50	-	-
一年内到期的非流动负债		51	36,623,602.26	34,442,811.20
其他流动负债		52	-	-
流动负债合计		53	74,121,607.65	73,987,066.31
非流动负债：				
长期借款		54	82,214,056.00	118,656,867.21
应付债券		55	-	-
其中：优先股		56	-	-
永续债		57	-	-
长期应付款		58	-	-
长期应付职工薪酬		59	-	-
预计负债		60	-	-
递延收益		61	58,496.66	116,993.33
递延所得税负债		62	5,761,791.73	-
其他非流动负债		63	-	-
非流动负债合计		64	88,034,344.39	118,773,860.54
负债合计		65	162,155,952.04	192,760,926.85
所有者权益：				
股本		66	84,340,000.00	84,340,000.00
其他权益工具		67	-	-
其中：优先股		68	-	-
永续债		69	-	-
资本公积		70	142,160,156.75	142,160,156.75
减：库存股		71	-	-
其他综合收益		72	18,475,816.59	-
专项储备		73	-	-
盈余公积		74	14,841,645.30	12,500,029.12
未分配利润		75	102,358,007.68	81,283,462.09
所有者权益合计		76	362,175,626.32	320,283,647.96
负债和所有者权益总计		77	524,331,578.36	513,044,574.81

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



母公司利润表

2019年度

会企02表

金额单位：人民币元

编制单位：杭州东部软件园股份有限公司

项 目	注释号	行次	2019年度	2018年度
一、营业收入	十四(四)	1	68,376,544.60	68,359,832.89
减：营业成本	十四(四)	2	11,225,724.53	10,275,837.53
税金及附加		3	8,872,722.13	8,891,392.29
销售费用		4	48,732.90	18,010.00
管理费用		5	9,575,125.01	8,562,209.79
研发费用		6	-	-
财务费用		7	6,733,305.84	9,483,463.27
其中：利息费用		8	6,854,352.16	9,582,113.44
利息收入		9	122,266.32	101,878.66
加：其他收益		10	77,732.67	332,091.11
投资收益(损失以“-”号填列)	十四(五)	11	26,758.94	24,236,205.01
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		12	-225,001.97	142,704.46
以摊余成本计量的金融资产终止确认收		13	-	-
益				
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)		14	-	-
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)		15	-	-
信用减值损失(损失以“-”号填列)		16	-32,525.81	-
资产减值损失(损失以“-”号填列)		17	-1,542,811.11	21,201.05
资产处置收益(损失以“-”号填列)		18	-	-
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		19	30,450,088.88	55,718,417.18
加：营业外收入		20	1,056,048.56	1,712,482.65
减：营业外支出		21	182,664.38	60,266.05
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		22	31,323,473.06	57,370,633.78
减：所得税费用		23	7,907,311.29	8,630,280.23
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		24	23,416,161.77	48,740,353.55
(一)持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		25	23,416,161.77	48,740,353.55
(二)终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)		26	-	-
五、其他综合收益的税后净额		27	-1,600,953.34	-
(一)不能重分类进损益的其他综合收益		28	-1,600,953.34	-
1.重新计量设定受益计划变动额		29	-	-
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		30	-	-
3.其他权益工具投资公允价值变动		31	-1,600,953.34	-
4.企业自身信用风险公允价值变动		32	-	-
5.其他		33	-	-
(二)将重分类进损益的其他综合收益		34	-	-
1.权益法下可转损益的其他综合收益		35	-	-
2.应收款项融资公允价值变动		36	-	-
3.其他债权投资公允价值变动		37	-	-
4.可供出售金融资产公允价值变动损益		38	-	-
5.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		39	-	-
6.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		40	-	-
7.应收款项融资信用减值准备		41	-	-
8.其他债权投资信用减值准备		42	-	-
9.现金流量套期储备		43	-	-
10.外币财务报表折算差额		44	-	-
11.其他		45	-	-
六、综合收益总额(综合亏损总额以“-”号填列)		46	21,815,208.43	48,740,353.55
七、每股收益：				
(一)基本每股收益(元/股)		47	0.28	0.58
(二)稀释每股收益(元/股)		48	0.28	0.58

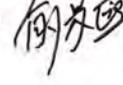
法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



母公司现金流量表

2019年度

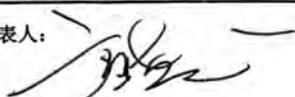
会企03表

编制单位：杭州东部软件园股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	注释号	行次	2019年度	2018年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金		1	70,030,021.59	72,720,459.57
收到的税费返还		2	-	23,845.00
收到其他与经营活动有关的现金		3	3,719,269.93	3,842,484.08
经营活动现金流入小计		4	73,749,291.52	76,586,788.65
购买商品、接受劳务支付的现金		5	482,122.40	1,453,561.45
支付给职工以及为职工支付的现金		6	6,943,432.88	6,548,450.62
支付的各项税费		7	23,742,615.86	19,940,935.41
支付其他与经营活动有关的现金		8	2,758,123.25	3,065,104.30
经营活动现金流出小计		9	33,926,294.39	31,008,051.78
经营活动产生的现金流量净额		10	39,822,997.13	45,578,736.87
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金		11	92,000,000.00	143,400,000.00
取得投资收益收到的现金		12	251,760.91	24,093,500.55
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		13	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		14	-	-
收到其他与投资活动有关的现金		15	5,687,125.84	196,758.33
投资活动现金流入小计		16	97,938,886.75	167,690,258.88
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		17	7,639,023.07	9,261,903.43
投资支付的现金		18	90,000,000.00	111,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		19	-	-
支付其他与投资活动有关的现金		20	-	5,000,000.00
投资活动现金流出小计		21	97,639,023.07	125,261,903.43
投资活动产生的现金流量净额		22	299,863.68	42,428,355.45
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金		23	-	-
取得借款收到的现金		24	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金		25	-	4,000,000.00
筹资活动现金流入小计		26	-	4,000,000.00
偿还债务支付的现金		27	34,442,811.20	62,442,811.20
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		28	6,907,541.22	22,322,055.13
支付其他与筹资活动有关的现金		29	-	5,900,000.00
筹资活动现金流出小计		30	41,350,352.42	90,664,866.33
筹资活动产生的现金流量净额		31	-41,350,352.42	-86,664,866.33
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
		32	-	-
五、现金及现金等价物净增加额				
加：期初现金及现金等价物余额		34	21,193,074.72	19,850,848.73
六、期末现金及现金等价物余额				
		35	19,965,583.11	21,193,074.72

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



母公司所有者权益变动表

2019年度

编制单位：杭州东部软件园股份有限公司

2019年度

金额单位：人民币元

项目	行次	2019年度							所有者权益合计			
		股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益		专项储备	盈余公积	未分配利润
			优先股	永续债	其他							
上期期末余额	1	84,340,000.00	-	-	-	142,160,156.75	-	-	-	12,500,029.12	81,283,462.09	320,283,647.96
加：会计政策变更	2	-	-	-	-	-	-	20,076,769.93	-	-	-	20,076,769.93
前期差错更正	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	5	84,340,000.00	-	-	-	142,160,156.75	-	20,076,769.93	-	12,500,029.12	81,283,462.09	340,360,417.89
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	6	-	-	-	-	-	-	-1,600,953.34	-	2,341,616.18	21,074,545.59	21,815,208.43
(一) 综合收益总额	7	-	-	-	-	-	-	-1,600,953.34	-	-	23,416,161.77	21,815,208.43
(二) 所有者投入和减少资本	8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 股东投入的普通股	9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入所有者权益的金额	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(三) 利润分配	13	-	-	-	-	-	-	-	-	2,341,616.18	-2,341,616.18	-
1. 提取盈余公积	14	-	-	-	-	-	-	-	-	2,341,616.18	-2,341,616.18	-
2. 对所有者的分配	15	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他	16	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四) 所有者权益内部结转	17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本	18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本	19	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他综合收益结转留存收益	22	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6. 其他	23	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 专项储备	24	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	25	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	26	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(六) 其他	27	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期末余额	28	84,340,000.00	-	-	-	142,160,156.75	-	18,475,816.59	-	14,841,645.30	102,358,007.68	362,175,626.32

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司所有者权益变动表(续)

2019年度

编制单位：杭州东信软件园股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	行次	2018年度									
		股本	其他权益工具 优先股 永续债 其他	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计	
一、上期期末余额	1	84,340,000.00	-	142,160,156.75	-	-	-	8,059,088.17	53,965,993.50	288,525,238.42	
加：会计政策变更	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
前期差错更正	3	-	-	-	-	-	-	-433,094.40	-3,897,849.61	-4,330,944.01	
其他	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
二、本年期初余额	5	84,340,000.00	-	142,160,156.75	-	-	-	7,625,993.77	50,068,143.89	284,194,294.41	
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	6	-	-	-	-	-	-	4,874,035.35	31,215,318.20	36,089,353.55	
(一) 综合收益总额	7	-	-	-	-	-	-	-	48,740,353.55	48,740,353.55	
(二) 所有者投入和减少资本	8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1. 股东投入的普通股	9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2. 其他权益工具持有者投入资本	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3. 股份支付计入所有者权益的金额	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
4. 其他	12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(三) 利润分配	13	-	-	-	-	-	-	4,874,035.35	-17,525,035.35	-12,651,000.00	
1. 提取盈余公积	14	-	-	-	-	-	-	4,874,035.35	-4,874,035.35	-	
2. 对所有者的分配	15	-	-	-	-	-	-	-	-12,651,000.00	-12,651,000.00	
3. 其他	16	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(四) 所有者权益内部结转	17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1. 资本公积转增资本	18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2. 盈余公积转增资本	19	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3. 盈余公积弥补亏损	20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
5. 其他综合收益结转留存收益	22	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
6. 其他	23	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(五) 专项储备	24	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1. 本期提取	25	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2. 本期使用	26	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(六) 其他	27	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
四、本期末余额	28	84,340,000.00	-	142,160,156.75	-	-	-	12,500,029.12	81,283,462.09	320,283,647.96	

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

杭州东部软件园股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

一、公司基本情况

(一) 公司概况

杭州东部软件园股份有限公司(以下简称公司或本公司)系由杭州东部软件园有限公司(以下简称有限公司)整体变更设立的股份有限公司,于2015年4月13日取得杭州市市场监督管理局核发的注册号为330108000025794的企业法人营业执照,并于2016年4月13日换领了统一社会信用代码为91330100730318192D的营业执照。公司注册地:杭州。法定代表人:方晓龙。

公司现有注册资本为人民币8,434.00万元,总股本为8,434.00万股,每股面值人民币1元。公司股票于2015年7月24日在全国中小企业股份转让系统挂牌公开转让,目前采用集合竞价方式转让。

原有限公司成立时注册资本为人民币2,000.00万元。其中:杭州磁记录设备厂出资人民币1,180.00万元,占注册资本的59.00%;杭州大自然科技股份有限公司(原杭州大自然实业股份有限公司后更名杭州大自然光电科技股份有限公司,现名杭州大自然科技股份有限公司)出资人民币520.00万元,占注册资本的26.00%;中国磁记录设备公司出资人民币300.00万元,占注册资本的15.00%。

2002年9月,根据股东会决议及修改后章程的规定,有限公司增加注册资本人民币3,000.00万元,由股东杭州磁记录设备厂以房产出资,作价人民币3,000.00万元,其房地产业经浙江武林资产评估有限公司评估并出具了浙武资评报[2002]第1019号《杭州磁记录设备厂拟房地产投资资产评估报告书》。增资完成后,有限公司注册资本变更为人民币5,000.00万元,其中:杭州磁记录设备厂出资人民币4,180.00万元,占注册资本的83.60%;杭州大自然科技股份有限公司出资人民币520.00万元,占注册资本的10.40%;中国磁记录设备公司出资人民币300.00万元,占注册资本的6.00%。上述增资事宜,有限公司已办妥工商变更登记手续。

2003年5月,根据董事会决议、股权转让协议及修改后章程的规定,杭州信息科技有限公司受让杭州大自然科技股份有限公司持有公司10.40%的股权。股权转让后,有限公司注册

资本不变，仍为人民币5,000.00万元，其中：杭州磁记录设备厂出资人民币4,180.00万元，占注册资本的83.60%；杭州信息科技有限公司出资人民币520.00万元，占注册资本的10.40%；中国磁记录设备公司出资人民币300.00万元，占注册资本的6.00%。上述股权变更事宜，有限公司已办妥工商变更登记手续。

2005年3月，根据股东会决议及修改后章程的规定，并经杭州市政府作出的府办简复第165357号《杭州市人民政府公文处理简复单》同意，有限公司增加注册资本人民币626.00万元，其中杭州工商信托股份有限公司出资人民币232.00万元，陈晓明等36名自然人出资394.00万元。增资完成后，有限公司注册资本变更为人民币5,626.00万元，其中：杭州磁记录设备厂出资人民币4,180.00万元，占注册资本的74.298%；杭州信息科技有限公司出资人民币520.00万元，占注册资本的9.243%；中国磁记录设备公司出资人民币300.00万元，占注册资本的5.332%；杭州工商信托股份有限公司出资人民币232.00万元，占注册资本的4.124%；36名自然人出资394.00万元，占注册资本的7.003%。上述增资事宜，有限公司已办妥工商变更登记手续。

2007年5月，根据股东会决议、股权转让协议及修改后章程的规定，张四珍、郭建华、杜基磐三名自然人股东将其持有的有限公司0.587%股权共计33.00万元转让给韩岚。股权转让后，有限公司注册资本不变，仍为人民币5,626.00万元，其中：杭州磁记录设备厂出资人民币4,180.00万元，占注册资本的74.298%；杭州信息科技有限公司出资人民币520.00万元，占注册资本的9.243%；中国磁记录设备公司出资人民币300.00万元，占注册资本的5.332%；杭州工商信托股份有限公司出资人民币232.00万元，占注册资本的4.124%；33名自然人出资394.00万元，占注册资本的7.003%。上述股权变更事宜，有限公司已办妥工商变更登记手续。

2008年9月，根据股东会决议、股权转让协议及修改后章程的规定，韩岚将其持有的有限公司0.587%股权33.00万元无偿转让给杭州磁记录设备厂。股权转让后，有限公司注册资本不变，仍为人民币5,626.00万元，其中：杭州磁记录设备厂出资人民币4,213.00万元，占注册资本的74.884%；杭州信息科技有限公司出资人民币520.00万元，占注册资本的9.243%；中国磁记录设备公司出资人民币300.00万元，占注册资本的5.332%；杭州工商信托股份有限公司出资人民币232.00万元，占注册资本的4.124%；33名自然人出资361.00万元，占注册资本的6.417%。上述股权变更事宜，有限公司已办妥工商变更登记手续。

2009年2月，根据股东会决议及修改后章程的规定，并及杭州市中级人民法院(2007)杭法执字第584-1号民事裁定书的裁定，中国磁记录设备公司将其持有的有限公司5.332%股权

300.00万元转让给杭州磁记录设备厂。股权转让后，有限公司注册资本不变，仍为人民币5,626.00万元，其中：杭州磁记录设备厂出资人民币4,513.00万元，占注册资本的80.217%；杭州信息科技有限公司出资人民币520.00万元，占注册资本的9.243%；杭州工商信托股份有限公司出资人民币232.00万元，占注册资本的4.124%；33名自然人出资361.00万元，占注册资本的6.417%。上述股权变更事宜，有限公司已办妥工商变更登记手续。

2010年11月，根据股东会决议、股权转让协议及修改后章程的规定，许锋明、樊中东、吴志民、崔德荣将其持有的有限公司0.853%股权共计48.00万元转让给周齐。股权转让后，有限公司注册资本不变，仍为人民币5,626.00万元，其中：杭州磁记录设备厂出资人民币4,513.00万元，占注册资本的80.217%；杭州信息科技有限公司出资人民币520.00万元，占注册资本的9.243%；杭州工商信托股份有限公司出资人民币232.00万元，占注册资本的4.124%；29名自然人出资361.00万元，占注册资本的6.417%。上述股权变更事宜，有限公司已办妥工商变更登记手续。

2011年12月，根据股东会决议、股权转让协议及修改后章程的规定，杭州工商信托股份有限公司将其持有的有限公司4.124%股权232.00万元转让给浙江华昌担保投资有限公司。股权转让后，有限公司注册资本不变，仍为人民币5,626.00万元，其中：杭州磁记录设备厂出资人民币4,513.00万元，占注册资本的80.217%；杭州信息科技有限公司出资人民币520.00万元，占注册资本的9.243%；浙江华昌担保投资有限公司出资人民币232.00万元，占注册资本的4.124%；29名自然人出资361.00万元，占注册资本的6.417%。上述股权变更事宜，有限公司已办妥工商变更登记手续。

2012年2月，根据股东会决议、股权转让协议及修改后章程的规定，周齐将其持有的有限公司0.569%股权32.00万元转让给杭州信息科技有限公司。股权转让后，公司注册资本不变，仍为人民币5,626.00万元，其中：杭州磁记录设备厂出资人民币4,513.00万元，占注册资本的80.217%；杭州信息科技有限公司出资人民币552.00万元，占注册资本的9.812%；浙江华昌担保投资有限公司出资人民币232.00万元，占注册资本的4.124%；29名自然人出资361.00万元，占注册资本的6.417%。上述股权变更事宜，有限公司已办妥工商变更登记手续。

2013年11月，根据股东会决议、股权转让协议及修改后章程的规定，并经杭州市国资委市国资委简复[2013]第30号批准同意，郭安娜、周必鸿、郑武义、方晓龙将其持有的有限公司1.21%股权共计68.00万元转让给杭州信息科技有限公司。股权转让后，有限公司注册资本不变，仍为人民币5,626.00万元，其中：杭州磁记录设备厂出资人民币4,513.00万元，占注

注册资本的80.217%；杭州信息科技有限公司出资人民币620.00万元，占注册资本的11.020%；浙江华昌担保投资有限公司出资人民币232.00万元，占注册资本的4.124%；25名自然人出资293.00万元，占注册资本的5.208%。上述股权变更事宜，有限公司已办妥工商变更登记手续。

2014年12月，根据股东会决议、股权转让协议及修改后章程的规定，刘志昌、陆根宝等人将其拥有的1.01%股权共计57.00万元股权转让给周齐；浙江华昌担保投资有限公司将其代持有的有限公司4.12%股权共计232万元、周齐将其持有的公司0.14%股权共计8万元分别转让给杭州磁记录设备厂16万元、杭州春水投资管理合伙企业69万元、杭州春河投资管理合伙企业94万元、杭州春势投资管理合伙企业61万元。股权转让后，有限公司注册资本不变，仍为人民币5,626.00万元，其中：杭州磁记录设备厂出资人民币4,529.00万元，占注册资本的80.501%；杭州信息科技有限公司出资人民币620.00万元，占注册资本的11.020%；杭州春水投资管理合伙企业出资人民币69.00万元，占注册资本的1.226%；杭州春河投资管理合伙企业出资人民币94.00万元，占注册资本的1.671%；杭州春势投资管理合伙企业出资人民币61.00万元，占注册资本的1.084%；18名自然人出资253.00万元，占注册资本的4.497%。上述股权变更事宜，有限公司已办妥工商变更登记手续。

2015年3月2日，杭州市人民政府国有资产监督管理委员会以杭州市人民政府国有资产监督管理委员会公文处理简复单(市国资委简复(2015)第5号)批复认可公司股改方案：以2014年12月31日为基准日，将有限公司整体变更为股份有限公司，股份公司注册资本5,626万元，股本总额为5,626万股，每股面值人民币1元。

2015年3月5日，中汇会计师事务所(特殊普通合伙)对有限公司截至2014年12月31日的净资产进行审计并出具了编号为中汇会审[2015]0390号的《审计报告》，根据该审计报告，截至2014年12月31日，有限公司净资产为85,583,192.41元。

2015年3月5日，坤元资产评估有限公司出具编号为坤元评报[2015]68号的《杭州东部软件园有限公司拟变更设立为股份有限公司涉及的股东全部权益价值评估项目资产评估报告》，认定截至评估基准日2014年12月31日，有限公司净资产的评估价值为24,537.54万元。

2015年4月2日，有限公司召开股东会，全体股东一致同意作为发起人，以2014年12月31日为整体变更基准日，以经中汇会计师事务所(特殊普通合伙)审计确认的净资产值，按照1.52:1的比例折股。各发起人以其拥有的有限公司股权所代表的净资产认购，超过注册资本的部分计入资本公积。

2015年4月2日，中汇会计师事务所(特殊普通合伙)出具编号为中汇会验[2015]0886号的

《验资报告》，验证截至2015年4月2日，股份公司(筹)已收到全体出资者以有限公司经审计的净资产85,583,192.41元，折股56,260,000.00元，股份总额为56,260,000.00股，每股面值1元，缴纳注册资本人民币56,260,000.00元，余额29,323,192.41元计入资本公积。

2015年4月2日，股份公司全体发起人依法召开了股份公司创立大会暨第一次股东大会，通过了公司章程，选举了第一届董事会成员及第一届监事会非职工代表监事成员，并审核了公司筹办情况及费用开支的相关议案。

股份公司设立时股权结构如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例(%)
1	杭州磁记录设备厂	4,529.00	80.50
2	杭州信息科技有限公司	620.00	11.02
3	杭州春河投资管理合伙企业(有限合伙)	94.00	1.67
4	杭州春水投资管理合伙企业(有限合伙)	69.00	1.23
5	杭州春势投资管理合伙企业(有限合伙)	61.00	1.08
6	周齐	88.00	1.56
7	陈晓明	18.00	0.32
8	周绍俊	15.00	0.27
9	施衍	10.00	0.18
10	陆华	10.00	0.18
11	陈忠良	10.00	0.18
12	韩岚	10.00	0.18
13	姚荣华	10.00	0.18
14	郇卓人	10.00	0.18
15	俞皓	8.00	0.14
16	唐多珍	8.00	0.14
17	徐立亮	8.00	0.14
18	夏蓉	8.00	0.14
19	冯刚	8.00	0.14
20	刘勇	8.00	0.14
21	张文斐	8.00	0.14

22	沈璇雯	8.00	0.14
23	梁慧	8.00	0.14
合 计		5,626.00	100.00

2015年4月30日，浙江省国有资产监督管理委员会出具《浙江省国资委关于杭州东部软件园股份有限公司国有股权管理方案的批复》，该批复认定了本公司整体变更为股份有限公司和国有法人股比例。

2016年4月25日，杭州信息科技有限公司出具《关于杭州磁记录设备厂资产划拨的批复》，为了贯彻落实国有资产证券化改革要求，根据国资发产权[2005]239号《企业国有产权无偿划转管理暂行办法》，以及杭州市国资委《关于杭州东部软件园股份有限公司定向增资的请示》的简复[2016]第3号，杭州磁记录设备厂以2016年4月30日为基准日将持有的本公司80.50%股权无偿划转给杭州磁记录设备有限公司。

2017年7月，根据股东会决议及修改后章程的规定，公司向苏州汉润文化旅游发展有限公司、久融新能源科技有限公司和自然人刘义发行人民币普通股905万股(每股面值1元)募集资金，发行价格5.65元/股，增加注册资本及股本人民币905万元；向杭州信息科技有限公司发行人民币普通股1,903万股(每股面值1元)购买股权，发行价格5.65元/股，增加注册资本及股本人民币1,903万元。公司变更后的注册资本为人民币8,434万元，其中：杭州磁记录设备有限公司出资4,529万元，占注册资本53.699%；杭州信息科技有限公司出资人民币2,523万元，占注册资本29.915%；苏州汉润文化旅游发展有限公司出资人民币440万元，占注册资本5.217%；久融新能源科技有限公司出资人民币440万元，占注册资本5.217%；杭州春河投资管理合伙企业出资人民币94万元，占注册资本1.115%；杭州春水投资管理合伙企业出资人民币69万元，占注册资本0.818%；杭州春势投资管理合伙企业61万元，占注册资本0.723%；19名自然人出资278万元，占注册资本3.296%。本公司就本次增发股份向中国证券登记结算有限公司北京分公司提交相关登记材料并完成变更登记。

根据杭州市国资委对西湖电子集团2018年考核要求，杭州信息科技有限公司以2018年10月31日为基准日，吸收合并杭州磁记录设备有限公司。根据双方合并协议约定，杭州磁记录设备有限公司持有本公司的4,529万股股权全部并入杭州信息科技有限公司。合并事项完成后，杭州信息科技有限公司合计持有本公司7,052万股股份，占公司总股本的83.61%。

本公司的基本组织架构：根据国家法律法规和公司章程的规定，建立了股东大会、董事会、监事会及经营管理层的规范治理结构；董事会下设总经理和综合办、财务部、安全保卫

部、科创中心、党企服务部5个业务部门。

本公司属房地产业。本公司经营范围：服务：高新技术项目及产品的技术开发、技术服务、成果转让，高科技产业的投资（限自有资金）与管理，园区建设开发（除房地产）与管理，物业管理；批发、零售：建筑材料，装饰材料，仪器仪表；其他无需报经审批的一切合法项目。（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）（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）。

本财务报表及财务报表附注已于2020年2月27日经公司第二届董事会第十一次会议批准对外报出。

（二）合并范围

本公司2019年度纳入合并范围的子公司共5家，详见附注七“在其他主体中的权益”。与上年度相比，本公司本年度合并范围增加0家，注销和转让0家，详见附注六“合并范围的变更”。

二、财务报表的编制基础

（一）编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》（2014年修订）的披露规定编制财务报表。

（二）持续经营能力评价

本公司不存在导致对报告期末起12个月内的持续经营假设产生重大疑虑的事项或情况。

三、主要会计政策和会计估计

本公司及各子公司根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对收入确认、投资性房地产、固定资产折旧、无形资产摊销等指定了若干具体会计政策和会计估计，具体会计政策参见附注三（二十三）、（十五）、（十六）、（十九）相关说明。

(一) 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求,真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

(二) 会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(三) 营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以 12 个月作为一个营业周期,并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

(四) 记账本位币

本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理

企业合并,是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

1. 同一控制下企业合并的会计处理

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制,且该控制并非暂时性的,为同一控制下的企业合并。

公司在企业合并中取得的被合并方的资产、负债,除因会计政策不同而进行的调整以外,按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。公司取得的被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额与支付的合并对价账面价值(或发行股份面值总额)的差额,调整资本公积;资本公积不足冲减的,调整留存收益。

通过多次交易分步实现同一控制下的企业合并,合并前持有投资的账面价值加上合并日新支付对价的账面价值之和,与合并中取得的净资产账面价值的差额,调整资本公积(股本溢价),资本公积不足冲减的,调整留存收益。合并方在取得被合并方控制权之前持有的长期股权投资,在取得原股权之日与合并方与被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动,应分别冲减比较报表期

间的期初留存收益或当期损益,由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

2. 非同一控制下企业合并的会计处理

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的,为非同一控制下的企业合并。

公司在购买日对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额,确认为商誉;对于合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额,首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核,经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的,其差额计入当期损益。

如果在购买日或合并当期期末,因各种因素影响无法合理确定作为合并对价付出的各项资产的公允价值,或合并中取得被购买方各项可辨认资产、负债的公允价值,合并当期期末,公司以暂时确定的价值为基础对企业合并进行核算。自购买日算起 12 个月内取得进一步的信息表明需对原暂时确定的价值进行调整的,则视同在购买日发生,进行追溯调整,同时对以暂时性价值为基础提供的比较报表信息进行相关的调整;自购买日算起 12 个月以后对企业合并成本或合并中取得的可辨认资产、负债价值的调整,按照《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和会计差错更正》的原则进行处理。

公司在企业合并中取得的被购买方的可抵扣暂时性差异,在购买日不符合递延所得税资产确认条件的,不予以确认。购买日后 12 个月内,如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在,预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的,确认相关的递延所得税资产,同时减少商誉,商誉不足冲减的,差额部分确认为当期损益;除上述情况以外,确认与企业合并相关的递延所得税资产,计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并,根据企业会计准则判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。多次交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况,通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理:(1)这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的;(2)这些交易整体才能达成一项完整的商业结果;(3)一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生;(4)一项交易单独看是不经济的,但是和其他交易一并考虑时是经济的。

属于“一揽子交易”的,将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于

“一揽子交易”的，在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前已经持有的被购买方的股权涉及其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日当期收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

3. 企业合并中有关交易费用的处理

为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

(六) 合并财务报表的编制方法

1. 合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分、结构化主体等）。

2. 合并报表的编制方法

本公司以自身和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并报表。本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确定、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本公司整体财务状况、经营成果和现金流量。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易和往来对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并所有者权益变动表的影响。

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，视同该子公司以及业务自同受最终控制方控制之日起纳入本公司的合并范围，将其自同受最终控制方控制之日起的经营成果、现金流量分别纳入合并利润表、合并现金流量表中。在报告期内，同时调整合并资产负债表的期初数，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报表主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

本期若因非同一控制下企业合并增加子公司的，则不调整合并资产负债表期初数；以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。将子公司自购买日至期末的收入、

费用、利润纳入合并利润表；该子公司自购买日至期末的现金流量纳入合并现金流量表。

子公司少数股东应占的权益、损益和当期综合收益中分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目和综合收益总额项下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

3. 购买少数股东股权及不丧失控制权的部分处置子公司股权

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资成本与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，均调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

4. 丧失控制权的处置子公司股权

本期本公司处置子公司，则该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和，形成的差额计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用被购买方直接处置相关资产和负债相同的基础进行会计处理（即除了在该原有子公司重新计量设定受益计划外净负债或者净资产导致的变动以外，其余一并转入当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》或《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注三（十四）“长期股权投资”或本附注三（九）“金融工具”。

5. 分步处置对子公司股权投资至丧失控制权的处理

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收

益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。即在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司自购买日开始持续计算的净资产账面价值份额之间的差额，作为权益性交易计入资本公积（股本溢价）。在丧失控制权时不得转入丧失控制权当期的损益。

（七）合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。

合营企业，是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注三（十四）3（2）“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

共同经营，是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

1. 确认本公司单独所持有的资产，以及按本公司份额确认共同持有的资产；
2. 确认本公司单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同承担的负债；
3. 确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；
4. 按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
5. 确认单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

当本公司作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本公司仅确认因该项交易产生的损益中属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本公司向共同经营投出或者出售资产的情况，本公司全额确认损失；对于本公司自共同经营购买资产的情况，本公司按承担的份额确认该损失。

（八）现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金及可以随时用于支付的存款确认为现金。现金等价物是指企业持有的期限短（一般是指从购买日起3个月内到期）、流动性强、易于转换为

已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

（九）金融工具

金融工具是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1. 金融工具的分类、确认依据和计量方法

（1）金融资产和金融负债的确认和初始计量

本公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。对于以常规方式购买或出售金融资产的，本公司在交易日确认将收到的资产和为此将承担的负债，或者在交易日终止确认已出售的资产，同时确认处置利得或损失以及应向买方收取的应收款项。

金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益，对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。对于初始确认时不具有重大融资成分的应收账款，按照本附注三（二十三）的收入确认方法确定的交易价格进行初始计量。

（2）金融资产的分类和后续计量

本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征将金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

1) 以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产，是指同时符合下列条件的金融资产：①本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

该类金融资产在初始确认后采用实际利率法以摊余成本计量，所产生的利得或损失在终止确认、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

对于金融资产的摊余成本，应当以该金融资产的初始确认金额经下列调整后的结果确定：①扣除已偿还的本金；②加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额；③扣除累计计提的损失准备。

实际利率法，是指计算金融资产或金融负债的摊余成本以及将利息收入或利息费用分摊计入各会计期间的方法。实际利率，是指将金融资产或金融负债在预计存续期的估计未来现

现金流量，折现为该金融资产账面余额或该金融负债摊余成本所使用的利率。在确定实际利率时，本公司在考虑金融资产或金融负债所有合同条款（如提前还款、展期、看涨期权或其他类似期权等）的基础上估计预期现金流量，但不考虑预期信用损失。

本公司根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定利息收入，但下列情况除外：①对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。②对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值，并且这一改善在客观上可与应用上述规定之后发生的某一事件相联系，应转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

2)以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，是指同时符合下列条件的金融资产：①本公司管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标。②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

该类金融资产在初始确认后以公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

对于非交易性权益工具投资，本公司可在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该指定基于单项非交易性权益工具投资的基础上作出，且相关投资从工具发行者的角度符合权益工具的定义。此类投资在初始指定后，除了获得的股利（属于投资成本收回部分的除外）计入当期损益外，其他相关的利得或损失（包括汇兑损益）均计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

3)以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

除上述 1)、2)情形外，本公司将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，如果能够消除或显著减少会计错配，可以将金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。本公司在非同一控制下的企业合并中确认的或有对价构成金融资产的，该金融资产分类为以公允价值计量且

其变动计入当期损益的金融资产。

该类金融资产在初始确认后以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失计入当期损益。

(3) 金融负债的分类和后续计量

本公司将金融负债分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同及以摊余成本计量的金融负债。

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。在非同一控制下的企业合并中，本公司作为购买方确认的或有对价形成金融负债的，该金融负债应当按照以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债在初始确认后以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失计入当期损益。

因公司自身信用风险变动引起的指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的公允价值变动金额计入其他综合收益，除非该处理会造成或扩大损益中的会计错配。该金融负债的其他公允价值变动计入当期损益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

2) 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债

该类金融负债按照本附注三（九）2 金融资产转移的会计政策确定的方法进行计量。

3) 财务担保合同

财务担保合同，是指当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，要求本公司向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。

不属于上述 1) 或 2) 情形的财务担保合同，在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：①按照本附注三（九）5 金融工具的减值方法确定的损失准备金额；②初始确认金额扣除按照本附注三（二十三）的收入确认方法所确定的累计摊销额后的余额。

4) 以摊余成本计量的金融负债

除上述 1)、2)、3) 情形外，本公司将其余所有的金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债。

该类金融负债在初始确认后采用实际利率法以摊余成本计量，产生的利得或损失在终止

确认或在按照实际利率法摊销时计入当期损益。

(4) 权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行(含再融资)、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。本公司对权益工具持有方的各种分配(不包括股票股利),减少股东权益。本公司不确认权益工具的公允价值变动额。

2. 金融资产转移的确认依据及计量方法

金融资产转移,是指将本公司金融资产(或其现金流量)让与或交付该金融资产发行方以外的另一方。金融资产终止确认,是指本公司将之前确认的金融资产从其资产负债表中予以转出。

满足下列条件之一的金融资产,本公司予以终止确认:(1)收取该金融资产现金流量的合同权利终止;(2)该金融资产已转移,且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方;(3)该金融资产已转移,虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬,但是放弃了对该金融资产的控制。

若本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬,且保留了对该金融资产的控制的,则按照继续涉入被转移金融资产的程度继续确认有关金融资产,并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度,是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的,将下列两项金额的差额计入当期损益:(1)被转移金融资产在终止确认日的账面价值;(2)因转移金融资产而收到的对价,与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。金融资产部分转移满足终止确认条件的,将所转移金融资产整体的账面价值,在终止确认部分和未终止确认部分之间,按照各自的相对公允价值进行分摊,并将下列两项金额的差额计入当期损益:(1)终止确认部分在终止确认日的账面价值;(2)终止确认部分收到的对价,与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。对于本公司指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具,整体或部分转移满足终止确认条件的,按上述方法计算的差额计入留存收益。

3. 金融负债终止确认条件

金融负债(或其一部分)的现时义务已经解除的,本公司终止确认该金融负债(或该部分

金融负债)。本公司(借入方)与借出方之间签订协议,以承担新金融负债方式替换原金融负债,且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的,终止确认原金融负债,同时确认一项新金融负债。本公司对原金融负债(或其一部分)的合同条款做出实质性修改的,终止确认原金融负债,同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

金融负债(或其一部分)终止确认的,本公司将其账面价值与支付的对价(包括转出的非现金资产或承担的负债)之间的差额,计入当期损益。本公司回购金融负债一部分的,按照继续确认部分和终止确认部分在回购日各自的公允价值占整体公允价值的比例,对该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价(包括转出的非现金资产或承担的负债)之间的差额,计入当期损益。

4. 金融工具公允价值的确定

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见本附注三(十)。

5. 金融工具的减值

本公司以预期信用损失为基础,对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款以及本附注三(九)1(3)3所述的财务担保合同进行减值处理并确认损失准备。预期信用损失,是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失,是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额,即全部现金短缺的现值。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产,公司在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。

对于由《企业会计准则第14号——收入》规范的交易形成的应收款项及租赁应收款,本公司运用简化计量方法,按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。对于由《企业会计准则第14号——收入》规范的交易形成的不含重大融资成分的应收款项,本公司运用简化计量方法,按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述计量方法以外的金融工具,本公司按照一般方法计量损失准备,在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加。如果信用风险自初始确认后已显著增加,公司按照整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备;如果信用风险自初始确认后未显著增加,公司按照该金融工具未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备。

整个存续期预期信用损失,是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。未来12个月内预期信用损失,是指因资产负债表日后12个月内(若

金融工具的预计存续期少于12个月,则为预计存续期)可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失,是整个存续期预期信用损失的一部分。

本公司考虑所有合理且有依据的信息,包括前瞻性信息,通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险,确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化,以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。对于在单项工具层面无法以合理成本获得关于信用风险显著增加的充分证据的金融工具,本公司以组合为基础考虑评估信用风险是否显著增加。若本公司判断金融工具在资产负债表日只具有较低的信用风险,则假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失,由此形成的损失准备的增加或转回金额,作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产,损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值;对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资,公司在其他综合收益中确认其损失准备,不抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

6. 金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利,且目前可执行该种法定权利,同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时,金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外,金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示,不予相互抵销。

(十) 公允价值

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中,出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。本公司以公允价值计量相关资产或负债,假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行;不存在主要市场的,本公司假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场(或最有利市场)是本公司在计量日能够进入的交易市场。

本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术,考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力,或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力,优先使用相关可观察输入值,只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下,才使用不可观察输入值。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值，包括：活跃市场中有类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利益和收益率曲线等；第三层次输入值，是相关资产或负债的不可观察输入值，包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据做出的财务预测等。每个资产负债表日，本公司对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

(十一) 应收账款减值

应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本公司按照本附注三(九)5所述的简化计量方法确定应收账款的预期信用损失并进行会计处理。在资产负债表日，本公司按应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间的差额的现值计量应收账款的信用损失。当单项应收账款无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司根据信用风险特征将应收账款划分为若干组合，参考历史信用损失经验，结合当前状况并考虑前瞻性信息，在组合基础上估计预期信用损失，确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据
账龄组合	按账龄划分的具有类似信用风险特征的应收账款
关联方组合	应收本公司合并范围内子公司款项

对于账龄组合，公司以账龄分析法作为应收账款主要组合的预期信用损失率的确定基础，计算预期信用损失。

账龄	应收账款计提比例(%)
1年以内(含1年,下同)	5
1-2年	10
2-3年	20
3-4年	40
4-5年	60

账龄	应收账款计提比例(%)
5年以上	100

(十二) 其他应收款减值

本公司按照本附注三(九)5所述的一般方法确定其他应收款的预期信用损失并进行会计处理。在资产负债表日,本公司按应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间的差额的现值计量其他应收款的信用损失。当单项其他应收款无法以合理成本评估预期信用损失的信息时,本公司根据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合,参考历史信用损失经验,结合当前状况并考虑前瞻性信息,在组合基础上估计预期信用损失,确定组合的依据如下:

组合名称	确定组合的依据
账龄组合	按账龄划分的具有类似信用风险特征的其他应收款
低信用风险组合	(1)与生产经营项目有关且期满可以全部收回各种保证金、押金; (2)因经营、开发项目需要以工程款作抵押的施工借款; (3)员工备用金。
关联方组合	应收本公司合并范围内子公司款项

对于账龄组合,公司以账龄分析法作为其他因收款主要组合的预期信用损失率的确定基础,计算预期信用损失。

账龄	其他应收款计提比例(%)
1年以内(含1年,下同)	-
1-2年	10
2-3年	20
3-4年	40
4-5年	60
5年以上	100

(十三) 存货

1. 存货包括在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料、在途物资和委托加工物资等。

2. 企业取得存货按实际成本计量。(1)外购存货的成本即为该存货的采购成本,通过进

一步加工取得的存货成本由采购成本和加工成本构成。(2)债务重组取得债务人用以抵债的存货,以放弃债权的公允价值和使该存货达到当前位置和状态所发生的可直接归属于该存货的相关税费为基础确定其入账价值。(3)在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下,非货币性资产交换换入的存货通常以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值,除非有确凿证据表明换入资产公允价值更加可靠;不满足上述前提的非货币性资产交换,以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入存货的成本。(4)以同一控制下的企业吸收合并方式取得的存货按被合并方的账面价值确定其入账价值;以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的存货按公允价值确定其入账价值。

3. 企业发出存货的成本计量采用月末一次加权平均法。

4. 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品按照一次转销法进行摊销。

包装物按照一次转销法进行摊销。

5. 资产负债表日,存货采用成本与可变现净值孰低计量。存货可变现净值是按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时,以取得的确凿证据为基础,同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响,除有明确证据表明资产负债表日市场价格异常外,本期期末存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定,其中:

(1)产成品、商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货,在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值;

(2)需要经过加工的材料存货,在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值;资产负债表日,同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的,分别确定其可变现净值,并与其对应的成本进行比较,分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备;但对于数量繁多、单价较低的存货,按照存货类别计提存货跌价准备;与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或者类似最终用途或目的,且难以与其他项目分开计量的存货,则合并计提存货跌价准备。

计提存货跌价准备后,如果以前减记存货价值的影响因素已经消失,导致存货的可变现净值高于其账面价值的,在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回,转回的金额计入当期

损益。

6. 存货的盘存制度为永续盘存制。

(十四) 长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。

1. 共同控制和重大影响的判断标准

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本公司的合营企业。判断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司联营企业。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

2. 长期股权投资的投资成本的确定

(1) 同一控制下的合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产、所承担债务账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为其他

权益工具投资而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

(2) 非同一控制下的企业合并形成的，公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。合并成本为购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。购买方为企业合并而发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。本公司将合并协议约定的或有对价作为企业合并转移对价的一部分，按照其在购买日的公允价值计入企业合并成本。通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据企业会计准则判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本；原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理；原持有股权投资为其他权益工具投资的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入当期损益。

(3) 除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本，与发行权益性证券直接相关的费用，按照《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》的有关规定确定；在非货币性资产交换具有商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值和应支付的相关税费确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本以放弃债权的公允价值为基础确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。

对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类为其他权益工具投资的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动应当转入改按权益法核算的当期损益。

3. 长期股权投资的后续计量及损益确认方法

(1) 成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算。除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

(2) 权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。

采用权益法核算的长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额应当计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。取得长期股权投资后，被投资单位采用的会计政策及会计期间与公司不一致的，按照公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资损益和其他综合收益等。按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。

在公司确认应分担被投资单位发生亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失、冲减长期应收项目的账面价值。经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

在持有投资期间，被投资单位编制合并财务报表的，以合并财务报表中的净利润、其他综合收益和其他所有者权益变动中归属于被投资单位的金额为基础进行核算。

对于本公司向合营企业与联营企业投出的资产构成业务的,投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的,以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本,初始投资成本与投出业务的账面价值之差,全额计入当期损益。本公司向合营企业或者联营企业出售的资产构成业务的,取得的对价与业务的账面价值之差,全额计入当期损益。本公司自联营及合营企业购入的资产构成业务的,按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理,全额确认与交易相关的利得或损失。

4. 长期股权投资的处置

处置长期股权投资,其账面价值与实际取得价款的差额,计入当期损益。

(1) 权益法核算下的长期股权投资的处置

采用权益法核算的长期股权投资,处置后的剩余股权仍采用权益法核算的,在处置该项投资时,采用与被投资单位直接处置相关资产或者负债相同的基础,按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。因被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益,按比例结转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对投资单位的共同控制或者重大影响的,处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算,其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益,在终止确认权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益,在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

(2) 成本法核算下的长期股权投资的处置

采用成本法核算的长期股权投资,处置后剩余股权仍采用成本法核算的,其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或者金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益,采用与被投资单位直接处置相关资产或者负债相同的基础进行处理,并按比例结转当期损益;因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和净利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

因其他投资方增资而导致本公司持股比例下降、从而丧失控制权但能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的,按照新的持股比例确认本公司应享有的被投资单位因增资扩股而增加净资产的份额,与应结转持股比例下降部分所对应的长期股权投资原账面价值之间的差额计入当期损益;然后,按照新的持股比例视同自取得投资时即采用权益法核算进行调整。

公司因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整，购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益，其他综合收益和其他所有者权益全部结转为当期损益。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

(十五) 投资性房地产

1. 投资性房地产是指为赚取租金或资本增值、或者两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物(含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物)。

2. 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量。如与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

3. 对成本模式计量的投资性房地产，采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。

4. 投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。自用房地产的用途或者存货改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产，转换为采用成本模式计量的投资性房地产的，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值；转换为以公允价值模式计量的投资性房地产的，以转换日的公允价值作为转换后的入账价值。

5. 当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

(十六) 固定资产

1. 固定资产确认条件

固定资产是指同时具有下列特征的有形资产：(1)为生产商品、提供劳务、出租或经营管理持有的；(2)使用寿命超过一个会计年度。

固定资产同时满足下列条件的予以确认：(1)与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；(2)该固定资产的成本能够可靠地计量。与固定资产有关的后续支出，符合上述确认条件的，计入固定资产成本；不符合上述确认条件的，发生时计入当期损益。

2. 固定资产的初始计量

固定资产按照成本进行初始计量。对弃置时预计将产生较大费用的固定资产，预计弃置费用，并将其现值计入固定资产成本。

3. 固定资产分类及折旧计提方法

固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同的方式为企业经济利益，则选择不同折旧率和折旧方法，分别计提折旧。各类固定资产折旧年限和折旧率如下：

固定资产类别	折旧方法	折旧年限(年)	预计净残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	平均年限法	40	5	2.375
通用设备	平均年限法	5-10	5	19.00-9.50
固定资产装修	平均年限法	5	5	19.00
运输工具	平均年限法	5	5	19.00

说明：

(1)符合资本化条件的固定资产装修费用，在两次装修期间与固定资产尚可使用年限两者中较短的期间内，采用年限平均法单独计提折旧。

(2)已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算折旧率。

(3)公司至少年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

4. 融资租入固定资产的认定依据和计价方法

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

(1) 在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司；

(2) 本公司有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权；

(3) 即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分[通常占租赁资产使用寿命的75%以上(含75%)]；

(4) 本公司在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值[90%以上(含90%)]；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值[90%以上(含90%)]；

(5) 租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。

融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为入账价值。最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。

融资租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

5. 其他说明

(1) 因开工不足、自然灾害等导致连续 3 个月停用的固定资产确认为闲置固定资产(季节性停用除外)。闲置固定资产采用和其他同类别固定资产一致的折旧方法。

(2) 若固定资产处于处置状态，或者预期通过使用或处置不能产生经济利益，则终止确认，并停止折旧和计提减值。

(3) 固定资产出售、转让、报废或者毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

(4) 本公司对固定资产进行定期检查发生的大修理费用，有确凿证据表明符合固定资产确认条件的部分，计入固定资产成本，不符合固定资产确认条件的计入当期损益。固定资产在定期大修理间隔期间，照提折旧。

(十七) 在建工程

1. 在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠地计量则予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

2. 在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工结算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

(十八) 借款费用

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

1. 借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

2. 借款费用资本化期间

(1) 当同时满足下列条件时，开始资本化：1) 资产支出已经发生；2) 借款费用已经发生；3) 为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 暂停资本化：若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。

(3) 停止资本化：当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。当购建或者生产符合资本化的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或者对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3. 借款费用资本化率及资本化金额的计算方法

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用(包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销)，减去将尚未动用的借款资金存入

银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额,确定应予资本化的利息金额;为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的,根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率(加权平均利率),计算确定一般借款应予资本化的利息金额。在资本化期间内,每一会计期间的利息资本化金额不超过当期相关借款实际发生的利息金额。外币专门借款本金及利息的汇兑差额,在资本化期间内予以资本化。专门借款发生的辅助费用,在所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之前发生的,予以资本化;在达到预定可使用或者可销售状态之后发生的,计入当期损益。一般借款发生的辅助费用,在发生时计入当期损益。借款存在折价或者溢价的,按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额,调整每期利息金额。

(十九) 无形资产

1. 无形资产的初始计量

无形资产按成本进行初始计量。外购无形资产的成本,包括购买价、相关税费以及直接归属于该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付,实质上具有融资性质的,无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。债务重组取得债务人用以抵债的无形资产,以放弃债权的公允价值和可直接归属于使该资产达到预定用途所发生的税金等其他成本为基础确定其入账价值。在非货币性资产交换具备商业实质且换入或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下,非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本,除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更可靠;不满足上述前提的非货币性资产交换,以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本,不确认损益。

与无形资产有关的支出,如果相关的经济利益很可能流入本公司且成本能可靠地计量,则计入无形资产成本。除此之外的其他项目的支出,在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发构建厂房等建筑物,相关的土地使用权支出和建筑物建造成本分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物,则将有关价款在土地使用权和建筑物之间分配,难以合理分配的,全部作为固定资产处理。

2. 无形资产使用寿命及摊销

根据无形资产的合同性权利或其他法定权利、同行业情况、历史经验、相关专家论证等综合因素判断,能合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的,作为使用寿命有限的无形

资产；无法合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

对使用寿命有限的无形资产，估计其使用寿命时通常考虑以下因素：(1)运用该资产生产的产品通常的寿命周期、可获得的类似资产使用寿命的信息；(2)技术、工艺等方面的现阶段情况及对未来发展趋势的估计；(3)以该资产生产的产品或提供劳务的市场需求情况；(4)现在或潜在的竞争者预期采取的行动；(5)为维持该资产带来经济利益能力的预期维护支出，以及公司预计支付有关支出的能力；(6)对该资产控制期限的相关法律规定或类似限制，如特许使用期、租赁期等；(7)与公司持有其他资产使用寿命的关联性等。使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

项 目	预计使用寿命依据	期限(年)
软件	预计受益期限	5
土地使用权	土地使用权证登记使用年限	40

对使用寿命不确定的无形资产，使用寿命不确定的判断依据是：

使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销，但每年均对该无形资产的使用寿命进行复核，并进行减值测试。

本公司于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理；预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

3. 内部研究开发项目支出的确认和计量

内部研究开发项目的支出，区分为研究阶段支出和开发阶段支出。划分研究阶段和开发阶段的标准：为获取新的技术和知识等进行的有计划的调查阶段，应确定为研究阶段，该阶段具有计划性和探索性等特点；在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等阶段，应确定为开发阶段，该阶段具有针对性和形成成果的可能性较大等特点。

内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：(1)完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；(2)具有完成该无形资产并使用或出售的意图；(3)无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，可证明其有用性；(4)有足够的技术、财务资源和其他资源

支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；(5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。如不满足上述条件的，于发生时计入当期损益；无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

(二十) 长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产和生产性生物资产、固定资产、在建工程、油气资产、无形资产、商誉等长期资产，存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

1. 资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；
2. 企业经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响；
3. 市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响企业计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低；
4. 有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏；
5. 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；
6. 企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润(或者亏损)远远低于(或者高于)预计金额等；
7. 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

上述长期资产于资产负债表日存在减值迹象的，应当进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。公允价值的确定方法详见本附注三(十)；处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用；资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。

资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以资产组所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应收益中收益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或者资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

商誉和使用寿命不确定的无形资产至少在每年年终终了进行减值测试。

上述资产减值损失一经确认，在以后期间不予转回。

(二十一) 长期待摊费用

长期待摊费用按实际支出入账，在受益期或规定的期限内平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。其中：

预付经营租入固定资产的租金，按租赁合同规定的期限平均摊销。

经营租赁方式租入的固定资产改良支出，按剩余租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期限平均摊销。

融资租赁方式租入的固定资产符合资本化条件的装修费用，按两次装修间隔期间、剩余租赁期与固定资产尚可使用年限三者中较短的期限平均摊销。

(二十二) 职工薪酬

职工薪酬，是指企业为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。企业提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

根据流动性，职工薪酬分别列示于资产负债表的“应付职工薪酬”项目和“长期应付职工薪酬”项目。

1. 短期薪酬的会计处理方法

本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，如能够可靠计量的，按照公允价值计量。如果该负债预期在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内不

能完全支付，且财务影响重大的，则该负债将以折现后的金额计量。

2. 离职后福利的会计处理方法

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，企业不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

设定提存计划：

本公司按当期政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

除基本养老保险外，本公司还依据国家企业年金制度的相关政策建立了企业年金缴纳制度（补充养老保险）或者企业年金计划。本公司按职工工资总额的一定比例向当地社会保险机构缴费或者年金计划缴费，相应支出计入当期损益或者相关资产成本。

3. 辞退福利的会计处理方法

在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或者裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。正式退休日期之后的经济补偿（如正常养老退休金），按照离职后福利处理。

4. 其他长期职工福利的会计处理方法

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。但相关职工薪酬成本中“重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动”部分计入当期损益或相关资产成本。

（二十三）收入

1. 收入的总确认原则

（1）销售商品

商品销售收入同时满足下列条件时予以确认：1)公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；2)公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；3)收入的金额能够可靠地计量；4)相关的经济利益很可能流入企业；5)相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时。

(2) 提供劳务

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的(同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量)，采用完工百分比法确认提供劳务收入，并按已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例确定提供劳务交易的完工进度。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

(3) 让渡资产使用权

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入的金额能够可靠地计量时，确认让渡资产使用权的收入。利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

(4) 建造合同

1) 建造合同的结果在资产负债表日能够可靠估计的，根据完工百分比法确认合同收入和合同费用。建造合同的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；若合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。

2) 固定造价合同同时满足下列条件表明其结果能够可靠估计：合同总收入能够可靠计量、与合同相关的经济利益很可能流入、实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量、合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地计量。成本加成合同同时满足下列条件表明其结果能够可靠估计：与合同相关的经济利益很可能流入；实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量。

3) 确定合同完工进度的方法为累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例实际测定的完工进度。

4) 当期未完成的建造合同,按照合同收入乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认收入,确认当期合同收入;按照合同预计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认的费用,确认当期合同费用。当期完成的建造合同,按照实际合同总收入扣除以前会计期间累计已确认收入,确认为当期合同收入;按照累计实际发生的合同成本扣除以前期间累计已确认费用,确认当期合同费用。

5) 资产负债表日,合同预计总成本超过合同总收入的,将预计损失确认为当期费用。执行中的建造合同,按其差额计提存货跌价准备;待执行的亏损合同,按其差额确认预计负债。

2. 本公司收入的具体确认原则

(1) 房屋租赁业务

房屋租赁业务系指公司自有房产出租业务,公司与客户签订短期租赁合同或者长期租赁合同,其中,短期租赁合同租赁期限一般为1至3年,公司根据《房屋租赁合同》约定,按月、按季度或者按年预收房屋租赁费,并向客户开具房屋租赁发票,同时将收到的房租计入预收账款;在合同约定的租赁期限内,每月月末结转当月租金至主营业务收入。长期租赁合同报告期内仅两笔,公司根据《房屋租赁合同》及补充协议约定,向客户开具房屋租赁发票,同时将收到的房租全额计入预收账款;在合同约定的租赁期限内,每月月末结转当月租金至主营业务收入。

(2) 管理咨询业务

管理咨询业务系指公司受托管理第三方房产的管理咨询业务。公司根据其与客户签订的《委托租赁管理协议》等,代客户管理并对外出租房产。公司按协议约定方式收取咨询管理费,确认管理咨询费收益,并开具管理咨询费发票。

(3) 物业管理业务

物业管理业务系指公司自有房产及受托租赁管理房产的物业管理业务。根据公司与客户签订的《物业管理合同》约定,按月、按季度或者按年预收物业管理费,并向客户开具物业管理费发票,同时将收到的物业管理费计入预收账款;在合同约定的期限内,每月月末结转当月物业管理费确认主营业务收入。

(4) 水电空调费业务

水电空调费业务系指公司自有房产及受托租赁管理房产的水电空调费业务。每月公司工程部按照在租户安装的水电表的抄表数对客户发出催款单,确认水电空调费收入,同时对客户开具水电空调费发票。

(二十四) 政府补助

1. 政府补助的分类

政府补助，是指本公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，包括购买固定资产或无形资产的财政拨款、固定资产专门借款的财政贴息等；与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，整体归类为与收益相关的政府补助。

本公司在进行政府补助分类时采取的具体标准为：

(1) 政府补助文件规定的补助对象用于购建或以其他方式形成长期资产，或者补助对象的支出主要用于购建或以其他方式形成长期资产的，划分为与资产相关的政府补助。

(2) 根据政府补助文件获得的政府补助全部或者主要用于补偿以后期间或已发生的费用或损失的政府补助，划分为与收益相关的政府补助。

(3) 若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将该政府补助款划分为与资产相关的政府补助或与收益相关的政府补助：1) 政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；2) 政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。

2. 政府补助的确认时点

本公司对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：

(1) 所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合规定条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；

(2) 应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；

(3)相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到；

(4)根据本公司和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件(如有)。

3. 政府补助的会计处理

政府补助为货币性资产的，按收到或应收的金额计量；为非货币性资产的，按公允价值计量；非货币性资产公允价值不能可靠取得的，按名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本公司对政府补助采用的是总额法，具体会计处理如下：

与资产相关的政府补助确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益；相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿本公司以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益；用于补偿企业已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

本公司取得的政策性优惠贷款贴息，区分以下两种情况，分别进行会计处理：

(1)财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向企业提供贷款的，本公司以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

(2)财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

已确认的政府补助需要退回的，在需要退回的当期分以下情况进行会计处理：

(1)初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；

(2)存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；

(3)属于其他情况的，直接计入当期损益。

政府补助计入不同损益项目的区分原则为：与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用；与本公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

(二十五) 递延所得税资产和递延所得税负债

1. 递延所得税资产和递延所得税负债的确认和计量

本公司根据资产、负债与资产负债日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：(1)企业合并；(2)直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1) 该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1) 商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额(未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额)，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

2. 当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的

纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

（二十六）租赁

1. 租赁的分类

租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

融资租赁的确认条件见本附注三(十六)4“融资租入固定资产的认定依据和计价方法”之说明。

2. 经营租赁的会计处理

(1)出租人：公司出租资产收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁相关收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在这个租赁期间内按照与租赁相关收入确认相同的基础分期计入当期收益。公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(2)承租人：公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。或有租金于实际发生时计入当期损益。

3. 融资租赁的会计处理

出租人：在租赁期开始日本公司按最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。未实现融资收益在租赁期内各个期间采用实际利率法计算确认当期的融资收入。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额分别长期债权和一年内到期的长期债权列示。或有租金于实际发生时计入当期损益。

承租人：在租赁期开始日本公司将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。初始直接费用计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法计算确认当期的融资费用。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。或有租金于实际发生时计入当期损益。

（二十七）重大会计判断和估计说明

本公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本公司管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。于资产负债表日，本公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

1. 租赁的分类

本公司根据《企业会计准则第 21 号——租赁》的规定，将租赁归类为经营租赁和融资租赁，在进行归类时，管理层需要对是否已将与租出资产所有权有关的全部风险和报酬实质上转移给承租人，或者本公司是否已经实质上承担与租入资产所有权有关的全部风险和报酬，作出分析和判断。

2. 金融工具的减值

本公司采用预期信用损失模型对以摊余成本计量的应收款项及债权投资、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收款项融资及其他债权投资等的减值进行评估。运用预期信用损失模型涉及管理层的重大判断和估计。预期信用损失计量的关键参数包括违约概率、违约损失率和违约风险敞口。本公司考虑历史统计数据的定量分析及前瞻性信息，建立违约概率、违约损失率及违约风险敞口模型。实际的金融工具减值结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响金融工具的账面价值及信用减值损失的计提或转回。

3. 存货跌价准备

本公司根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

4. 非金融非流动资产减值

本公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。

当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。在预计未来现金流量现值时，需要对该资产(或资产组)的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。本公司在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售价和相关经营成本的预测。

本公司至少每年评估商誉是否发生减值，要求对分配了商誉的资产组的使用价值进行估计。估计使用价值时，本公司需要估计未来来自资产组的现金流量，同时选择恰当的折现率计算未来现金流量的现值。

5. 折旧和摊销

本公司对投资性房地产、固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。本公司定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本公司根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

6. 递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，本公司就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要本公司管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

7. 所得税

本公司在正常的经营活动中,有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异,则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

9. 公允价值计量

本公司的某些资产和负债在财务报表中按公允价值计量。在对某项资产或负债的公允价值作出估计时,本公司采用可获得的可观察市场数据;如果无法获得第一层次输入值,则聘用第三方有资质的评估机构进行估值,在此过程中本公司管理层与其紧密合作,以确定适当的估值技术和相关模型的输入值。在确定各类资产和负债的公允价值的过程中所采用的估值技术和输入值的相关信息在附注三(十)“公允价值”披露。

(二十八) 主要会计政策和会计估计变更说明

1. 重要会计政策变更

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
财政部于2017年3月31日分别发布了《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量(2017年修订)》(财会[2017]7号)、《企业会计准则第23号——金融资产转移(2017年修订)》(财会[2017]8号)、《企业会计准则第24号——套期会计(2017年修订)》(财会[2017]9号),于2017年5月2日发布了《企业会计准则第37号——金融工具列报(2017年修订)》(财会[2017]14号)(上述准则以下统称“新金融工具准则”),要求境内上市企业自2019年1月1日起执行新金融工具准则。	本次变更经公司第二届十一次董事会审议通过。	[注1]
财务报表格式要求变化	本次变更经公司第二届十一次董事会审议通过。	[注2]
财政部于2019年5月9日发布《关于印发修订〈企业会计准则第7号——非货币性资产交换〉的通知》(财会[2019]8号,以下简称“新非货币性资产交换准则”),自2019年6月10日起执行。	本次变更经公司第二届十一次董事会审议通过。	[注3]
财政部于2019年5月16日发布《关于印发修订〈企业会计准则第12号——债务重组〉的通知》(财会[2019]9号,以下简称“新债务重组准则”),自2019年6月17日起施行。	本次变更经公司第二届十一次董事会审议通过。	[注4]

[注1]新金融工具准则改变了原准则下金融资产的分类和计量方式,将金融资产分为三类:按摊余成本计量、按公允价值计量且其变动计入其他综合收益、按公允价值计量且其变动计入当期损益。本公司考虑金融资产的合同现金流量特征和自身管理金融资产的业务模式

进行上述分类。权益类投资需按公允价值计量且其变动计入当期损益，但对非交易性权益类投资，在初始确认时可选择按公允价值计量且其变动计入其他综合收益，该等金融资产终止确认时累计利得或损失从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

新金融工具准则将金融资产减值计量由原准则下的“已发生损失模型”改为“预期信用损失模型”，适用于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款及财务担保合同。

本公司按照新金融工具准则的相关规定，对比较期间财务报表不予调整，首次执行日执行新准则与原准则的差异追溯调整本报告期期初留存收益或其他综合收益。调整情况详见本附注三(二十八)3、4之说明。

[注 2]财政部于 2019 年 4 月 30 日发布《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2019]6 号，以下简称“2019 年新修订的财务报表格式”)。2019 年新修订的财务报表格式将“应收票据及应收账款”项目拆分为“应收票据”和“应收账款”两个项目列报，将“应付票据及应付账款”项目拆分为“应付票据”和“应付账款”两个项目列报；增加对仅执行新金融工具准则对报表项目的调整要求；补充“研发费用”核算范围，明确“研发费用”项目还包括计入管理费用的自行开发无形资产的摊销；“营业外收入”和“营业外支出”项目中删除债务重组利得和损失。

财政部于 2019 年 9 月 19 日发布《关于修订印发合并财务报表格式(2019 版)的通知》(财会[2019]16 号，以下简称“2019 年新修订的合并财务报表格式”)。2019 年新修订的合并财务报表格式除上述“应收票据及应收账款”、“应付票据及应付账款”项目的拆分外，删除了原合并现金流量表中“发行债券收到的现金”、“为交易目的而持有的金融资产净增加额”等行项目。

本公司按照《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》等相关规定，对上述会计政策变更采用追溯调整法，可比期间财务报表已重新表述。对于上述报表格式变更中简单合并与拆分的财务报表项目，本公司已在财务报表中直接进行了调整，不再专门列示重分类调整情况。

[注 3]新非货币性资产交换准则规定对 2019 年 1 月 1 日至本准则施行日之间发生的非货币性资产交换根据本准则进行调整，对 2019 年 1 月 1 日之前发生的非货币性资产交换，不需要进行追溯调整。

本公司按照规定自 2019 年 6 月 10 日起执行新非货币性资产交换准则，对 2019 年 1 月

1 日存在的非货币性资产交换采用未来适用法处理。

[注 4]新债务重组准则规定对 2019 年 1 月 1 日至本准则施行日之间发生的债务重组根据本准则进行调整，对 2019 年 1 月 1 日之前发生的债务重组，不需要进行追溯调整。

本公司按照规定自 2019 年 6 月 17 日起执行新债务重组准则，对 2019 年 1 月 1 日存在的债务重组采用未来适用法处理。

2. 会计估计变更说明

本期公司无会计估计变更事项。

3. 首次执行新金融工具准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

(1) 合并资产负债表

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	调整数
流动资产：			
货币资金	64,575,422.31	64,575,422.31	-
交易性金融资产	不适用	77,201,257.86	77,201,257.86
应收账款	18,065,192.29	18,065,192.29	-
预付款项	2,215,126.42	2,215,126.42	-
其他应收款	84,947.37	84,947.37	-
存货	4,424,209.95	4,424,209.95	-
其他流动资产	79,266,779.22	2,266,779.22	-77,000,000.00
流动资产合计	168,631,677.56	168,832,935.42	201,257.86
非流动资产：			
可供出售金融资产	167,189,762.03	不适用	-167,189,762.03
长期股权投资	18,624,609.14	18,624,609.14	-
其他权益工具投资	不适用	101,458,788.61	101,458,788.61
其他非流动金融资产	不适用	92,500,000.00	92,500,000.00
投资性房地产	376,586,704.55	376,586,704.55	-
固定资产	8,844,085.03	8,844,085.03	-
在建工程	5,984,985.00	5,984,985.00	-
无形资产	4,765,445.10	4,765,445.10	-
商誉	902,324.16	902,324.16	-

项目	2018年12月31日	2019年1月1日	调整数
长期待摊费用	139,787.50	139,787.50	-
递延所得税资产	1,060,913.33	1,027,225.05	-33,688.28
其他非流动资产	1,827,848.03	1,827,848.03	-
非流动资产合计	585,926,463.87	612,661,802.17	26,735,338.30
资产总计	754,558,141.43	781,494,737.59	26,936,596.16
流动负债:			-
应付账款	4,070,860.71	4,070,860.71	-
预收款项	31,909,840.37	31,909,840.37	-
应付职工薪酬	2,626,193.00	2,626,193.00	-
应交税费	12,173,722.95	12,173,722.95	-
其他应付款	11,416,992.64	10,945,279.15	-471,713.49
其中: 应付利息	471,713.49	-	-471,713.49
一年内到期的非流动负债	38,911,691.20	39,383,404.69	471,713.49
流动负债合计	101,109,300.87	101,109,300.87	-
非流动负债:			-
长期借款	261,975,197.21	261,975,197.21	-
递延收益	116,993.33	116,993.33	-
递延所得税负债	14,842,779.27	21,551,662.11	6,708,882.84
其他非流动负债	41,000,000.00	41,000,000.00	-
非流动负债合计	317,934,969.81	324,643,852.65	6,708,882.84
负债合计	419,044,270.68	425,753,153.52	6,708,882.84
所有者权益:			-
股本	84,340,000.00	84,340,000.00	-
资本公积	132,491,312.76	132,491,312.76	-
其他综合收益		20,076,769.93	20,076,769.93
盈余公积	12,809,253.52	12,809,253.52	-
未分配利润	104,334,030.80	104,484,974.19	150,943.39
归属于母公司所有者权益合计	333,974,597.08	354,202,310.40	20,227,713.32

项目	2018年12月31日	2019年1月1日	调整数
少数股东权益	1,539,273.67	1,539,273.67	-
所有者权益合计	335,513,870.75	355,741,584.07	20,227,713.32
负债和所有者权益总计	754,558,141.43	781,494,737.59	26,936,596.16

(2) 母公司资产负债表

项目	2018年12月31日	2019年1月1日	调整数
流动资产：			
货币资金	21,193,074.72	21,193,074.72	-
交易性金融资产	不适用	10,000,000.00	10,000,000.00
应收账款	226,446.67	226,446.67	-
预付款项	632,490.57	632,490.57	-
其他应收款	12,090,508.80	12,090,508.80	-
其他流动资产	11,438,818.85	1,438,818.85	-10,000,000.00
流动资产合计	45,581,339.61	45,581,339.61	-
非流动资产：			
可供出售金融资产	74,689,762.03	不适用	-74,689,762.03
长期股权投资	187,556,917.44	187,556,917.44	-
其他权益工具投资	不适用	101,458,788.61	101,458,788.61
投资性房地产	188,871,166.08	188,871,166.08	-
固定资产	7,662,372.24	7,662,372.24	-
在建工程	5,484,985.00	5,484,985.00	-
无形资产	1,240,245.10	1,240,245.10	-
长期待摊费用	96,251.00	96,251.00	-
递延所得税资产	33,688.28	-	-33,688.28
其他非流动资产	1,827,848.03	1,827,848.03	-
非流动资产合计	467,463,235.20	494,198,573.50	26,735,338.30
资产总计	513,044,574.81	539,779,913.11	26,735,338.30
流动负债：			
应付账款	3,259,162.07	3,259,162.07	-

项目	2018年12月31日	2019年1月1日	调整数
预收款项	23,539,957.53	23,539,957.53	-
应付职工薪酬	1,082,996.00	1,082,996.00	-
应交税费	6,636,899.93	6,636,899.93	-
其他应付款	5,025,239.58	4,791,259.46	-233,980.12
其中：应付利息	233,980.12	-	-233,980.12
一年内到期的非流动负债	34,442,811.20	34,676,791.32	233,980.12
流动负债合计	73,987,066.31	73,987,066.31	-
非流动负债：			
长期借款	118,656,867.21	118,656,867.21	-
递延收益	116,993.33	116,993.33	-
递延所得税负债		6,658,568.37	6,658,568.37
非流动负债合计	118,773,860.54	125,432,428.91	6,658,568.37
负债合计	192,760,926.85	199,419,495.22	6,658,568.37
所有者权益：			
股本	84,340,000.00	84,340,000.00	-
资本公积	142,160,156.75	142,160,156.75	-
其他综合收益		20,076,769.93	20,076,769.93
盈余公积	12,500,029.12	12,500,029.12	-
未分配利润	81,283,462.09	81,283,462.09	-
所有者权益合计	320,283,647.96	340,360,417.89	20,076,769.93
负债和所有者权益总计	513,044,574.81	539,779,913.11	26,735,338.30

4. 首次执行新金融工具准则调整信息

(1) 本公司金融资产在首次执行日按照修订前后金融工具确认计量准则的规定进行分类和计量结果对比如下：

金融资产类别	修订前的金融工具确认计量准则		修订后的金融工具确认计量准则	
	计量类别	账面价值	计量类别	账面价值
货币资金	摊余成本(贷款和应收款项)	64,575,422.31	摊余成本	64,575,422.31

金融资产类别	修订前的金融工具确认计量准则		修订后的金融工具确认计量准则	
	计量类别	账面价值	计量类别	账面价值
应收款项	摊余成本(贷款和应收款项)	18,150,139.66	摊余成本	18,150,139.66
			以公允价值计量且其变动计入当期损益(准则要求)	-
			以公允价值计量且其变动计入其他综合收益(准则要求)	-
其他流动资产	摊余成本(贷款和应收款项)	79,266,779.22	以公允价值计量且其变动计入当期损益(准则要求)	77,201,257.86
			摊余成本	2,266,779.22
证券投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益(可供出售类权益工具)	167,189,762.03	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益(指定)	101,458,788.61
			以公允价值计量且其变动计入当期损益(准则要求)	92,500,000.00

(2) 本公司金融资产在首次执行日原账面价值调整为按照修订后金融工具确认计量准则的规定进行分类和计量的新账面价值的调节表:

项目	按原金融工具准则列示的账面价值 (2018年12月31日)	重分类	重新计量	按新金融工具准则列示的账面价值 (2019年1月1日)
摊余成本				
货币资金				
按原CAS22列示的余额和按新CAS22列示的余额	64,575,422.31	-	-	64,575,422.31
应收款项				
按原CAS22列示的余额	18,150,139.66			
按新CAS22列示的余额				18,150,139.66
其他流动资产				
按原CAS22列示的余额	79,266,779.22			
减: 转出至按照要求必须分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益(新CAS22)		77,000,000.00		

项目	按原金融工具准则 列示的账面价值 (2018年12月31日)	重分类	重新计量	按新金融工具准则 列示的账面价值 (2019年1月1日)
按新CAS22列示的余额				2,266,779.22
证券投资——可供出售金融资产				
按原CAS22列示的余额	167,189,762.03			
减：转出至按照要求必须分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益(新CAS22)		92,500,000.00		
减：转出至以公允价值计量且其变动计入其他综合收益——权益工具投资		74,689,762.03	-	
按新CAS22列示的余额				-
以摊余成本计量的总金融资产	329,182,103.22	244,189,762.03	-	84,992,341.19
以公允价值计量且其变动计入当期损益				
证券投资——以公允价值计量且其变动计入当期损益(按准则要求必须分类为此)				
按原CAS22列示的余额				
加：自可供出售类(原CAS22)转入		92,500,000.00		
加：自其他流动资产(原CAS22)转入		77,000,000.00	201,257.86	
按新CAS22列示的余额				169,701,257.86
以公允价值计量且其变动计入当期损益的总金融资产	-	169,500,000.00	201,257.86	169,701,257.86

项目	按原金融工具准则 列示的账面价值 (2018年12月31日)	重分类	重新计量	按新金融工具准则 列示的账面价值 (2019年1月1日)
以公允价值计量且其变动计入其他综合收益				
证券投资——以公允价值计量且其变动计入其他综合收益(权益工具投资)				
按原CAS22列示的余额	-			
加: 自可供出售类(原CAS22)转入——指定		74,689,762.03	26,769,026.58	
按新CAS22列示的余额				101,458,788.61
以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的总金融资产	-	74,689,762.03	26,769,026.58	101,458,788.61

(3) 本公司在首次执行日原金融资产减值准备期末金额调整为按照修订后金融工具准则的规定进行分类和计量的新损失准备调节表:

计量类别	按原金融工具准则计提 损失准备/按或有事项 准则确认的预计负债	重分类	重新计量	按新金融工具准则 计提信用损失 准备
贷款和应收款项(原CAS22)/以摊余成本计量的金融资产(新CAS22)				
货币资金	-	-	-	-
应收款项	5,143,514.12		-	5,143,514.12
证券投资	-		-	-
总计	5,143,514.12		-	5,143,514.12

四、税项

(一) 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物或提供应税劳务过程中产生的增值额	房产租赁业务按简易计税办法以5%征收率计缴; 管理咨询服务等业务按6%计提销项税额, 水费销售业务按10%、9%计提销项税额, 其他产品销售业务按16%、13%计提销项税额, 并扣除进项税额后缴纳
营业税	应纳税营业额	5%

税 种	计税依据	税 率
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除30%后余值的1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的12%计缴	1.2%、12%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

(二) 税收优惠及批文

本公司之子公司杭州东软物业有限公司、杭州东部软件城发展有限公司、杭州东部网络科技有限公司为小型微利企业，根据《财政部、税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》(财税〔2019〕13号)规定，自2019年1月1日至2021年12月31日，对小型微利企业年应纳税所得额不超过100万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过100万元但不超过300万元的部分，减按50%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。

五、合并财务报表项目注释

以下注释项目除非特别注明，期初系指2019年1月1日，期末系指2019年12月31日；本期系指2019年度，上年系指2018年度。金额单位为人民币元。

(一) 货币资金

项 目	期末数	期初数
库存现金	39,440.32	34,247.99
银行存款	65,705,728.86	64,541,174.32
合 计	65,745,169.18	64,575,422.31

(二) 交易性金融资产

项 目	期末数	期初数
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	63,376,415.09	77,201,257.86
其中：理财产品	63,376,415.09	77,201,257.86

[注]期初余额与上年末余额差异详见附注三、(二十八)3之说明。

(三) 应收账款

1. 按账龄披露

账 龄	期末数
1年以内	14,170,318.67
1-2年	677,974.62
2-3年	9,736.36
3-4年	2,850.00
4-5年	306,460.67
5年以上	631,640.09
账面余额小计	15,798,980.41
减：坏账准备	1,717,501.43
账面价值合计	14,081,478.98

2. 按坏账计提方法分类披露

种 类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	935,894.76	5.92	935,894.76	100.00	-
按组合计提坏账准备	14,863,085.65	94.08	781,606.67	5.26	14,081,478.98
合 计	15,798,980.41	100.00	1,717,501.43	-	14,081,478.98

续上表：

种 类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	714,627.56	3.60	714,627.56	100.00	-
按组合计提坏账准备	19,124,260.85	96.40	1,059,068.56	5.54	18,065,192.29
合 计	19,838,888.41	100.00	1,773,696.12	-	18,065,192.29

3. 坏账准备计提情况

(1) 期末按单项计提坏账准备的应收账款

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	理由
东念(杭州)科技有限公司	714,627.56	714,627.56	100.00	款项预计无法收回
杭州东方之星数码科技有限公司	221,267.20	221,267.20	100.00	款项预计无法收回
小计	935,894.76	935,894.76		

(2) 期末按组合计提坏账准备的应收账款

账龄组合

账龄	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	14,170,318.67	708,515.94	5.00
1-2年	677,974.62	67,797.46	10.00
2-3年	9,736.36	1,947.27	20.00
3-4年	2,850.00	1,140.00	40.00
5年以上	2,206.00	2,206.00	100.00
小计	14,863,085.65	781,606.67	-

(3) 本期坏账准备计提以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的依据

用以确定本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加等事项所采用的依据、输入值、假设等信息详见附注八(二)信用风险。

4. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况

种类	期初数	本期变动金额			期末数
		计提	收回或转回	转销或核销	
按单项计提坏账准备	714,627.56	221,267.20	-	-	935,894.76
按组合计提坏账准备	1,059,068.56	-277,461.89	-	-	781,606.67
小计	1,773,696.12	-56,194.69	-	-	1,717,501.43

5. 期末应收账款金额前5名情况

单位名称	期末余额	账龄	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
杭州迪火科技有限公司[注1]	8,536,193.82	1年以内	54.03	426,809.69
杭州晶杰通信技术股份有限公司	3,192,880.00	1年以内	20.21	159,644.00

单位名称	期末余额	账龄	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
东念(杭州)科技有限公司	714,627.56	[注2]	4.52	714,627.56
杭州家和物联技术有限公司	643,126.43	1年以内	4.07	32,156.32
杭州市丁桥镇集体资产管理中心	600,000.00	1年至2年	3.80	60,000.00
小计	13,686,827.81		86.63	1,393,237.57

[注1] 同一实际控制人控制下的客户杭州迪火科技有限公司、杭州二维火科技有限公司按合并口径计算应收账款。

[注2] 应收东念(杭州)科技有限公司款项期末余额账龄4年至5年167,806.67元,账龄5年以上546,820.89元。

(四) 预付款项

1. 账龄分析

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	1,489,643.23	100.00	2,215,126.42	100.00

2. 预付款项金额前5名情况

单位名称	期末数	账龄	占预付款项期末余额合计数的比例(%)	未结算原因
杭州荣焱信息科技有限公司	1,416,347.10	1年以内	95.08	正常采购业务
珠海创微电子科技有限公司	42,398.98	1年以内	2.85	正常采购业务
杭州顶捷科技有限公司	26,991.15	1年以内	1.81	正常采购业务
中国石化销售股份有限公司浙江杭州石油分公司	3,000.00	1年以内	0.20	正常采购业务
杭州华数传媒电视网络有限公司紫荆分公司	900.00	1年以内	0.05	正常采购业务
小计	1,489,637.23		99.99	

3. 期末未发现预付款项存在明显减值迹象,故未计提减值准备。

(五) 其他应收款

1. 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
其他应收款	4,285,183.68	2,869,818.00	1,415,365.68	3,454,765.37	3,369,818.00	84,947.37

2. 其他应收款

(1) 按账龄披露

账 龄	期末数
1 年以内	1,405,165.68
1-2 年	-
2-3 年	10,200.00
3-4 年	256,484.67
4-5 年	2,613,333.33
账面余额小计	4,285,183.68
减：坏账准备	2,869,818.00
账面价值小计	1,415,365.68

(2) 按性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
暂借款	2,857,334.00	3,357,334.00
押金保证金	10,000.00	74,700.00
其他	1,417,849.68	22,731.37
账面余额小计	4,285,183.68	3,454,765.37
减：坏账准备	2,869,818.00	3,369,818.00
账面价值小计	1,415,365.68	84,947.37

(3) 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	小 计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2019 年 1 月 1 日余额	-	-	3,369,818.00	3,369,818.00
2019 年 1 月 1 日余额在本期				
—转入第二阶段	-	-	-	-

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	小 计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
—转入第三阶段	-	-	-	-
—转回第二阶段	-	-	-	-
—转回第一阶段	-	-	-	-
本期计提	-	-	-	-
本期收回或转回	-	-	500,000.00	500,000.00
本期转销或核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
2019年12月31日余额	-	-	2,869,818.00	2,869,818.00

本期坏账准备计提以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的依据:

用以确定本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加等事项所采用的依据、输入值、假设等信息详见附注八(二)信用风险。

(4) 期末按组合计提坏账准备的其他应收款

组 合	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
账龄组合	1,404,706.35	-	-
低信用风险组合	10,659.33	-	-
小 计	1,415,365.68	-	-

其中：账龄组合

账 龄	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	1,404,706.35	-	-

(5) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

1) 本期计提坏账准备情况

种类	期初数	本期变动金额			期末数
		计提	收回或转回	转销或核销	
按单项计提坏账准备	3,369,818.00	-	500,000.00	-	2,869,818.00
按组合计提坏账准备	-	-	-	-	-
小 计	3,369,818.00	-	500,000.00	-	2,869,818.00

2) 其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

单位名称	转回或收回原因	收回方式	确定原坏账准备的依据	转回或收回前累计已计提坏账准备金额	转回或收回金额
杭州万韬广告策划有限公司	经法院调解, 达成借款归还协议	银行转账	账龄较长, 预计无法收回	3,357,334.00	500,000.00

(6) 期末其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	款项的性质或内容	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
杭州万韬广告策划有限公司	拆借款	2,857,334.00	[注]	66.68	2,857,334.00
迈迪信息技术有限公司	应收股权转让款	1,355,219.18	1年以内	31.63	-
东念(杭州)科技有限公司	应收诉讼费	12,484.00	3年至4年	0.29	12,484.00
杭州迪火科技有限公司	押金保证金	10,000.00	1年至2年	0.23	-
杭州市西湖区人民法院	应收诉讼费	5,760.00	1年以内	0.13	-
小计		4,240,797.18		98.96	2,869,818.00

[注] 其他应收杭州万韬广告策划有限公司款项期末余额账龄 3 年至 4 年 244,000.67 元, 4 年至 5 年 2,613,333.33 元。

(六) 存货

1. 明细情况

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
周转材料	-	-	-	38,329.87	-	38,329.87
库存商品	7,257,775.64	-	7,257,775.64	4,385,880.08	-	4,385,880.08
合计	7,257,775.64	-	7,257,775.64	4,424,209.95	-	4,424,209.95

2. 期末未发现存货存在明显减值迹象, 故未计提存货跌价准备。

3. 期末存货余额中无资本化利息金额。

(七) 其他流动资产

1. 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准 备	账面价值	账面余额	减值准 备	账面价值
预缴税金	2,106,580.35	-	2,106,580.35	2,111,314.71	-	2,111,314.71
预付费用				155,464.51		155,464.51
合 计	2,106,580.35	-	2,106,580.35	2,266,779.22	-	2,266,779.22

[注]期初余额与上年末余额差异详见附注三、(二十八)3之说明。

2. 期末未发现其他流动资产存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

(八) 长期股权投资

1. 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准 备	账面价值	账面余额	减值准 备	账面价值
对联营企业投资	18,399,607.17	-	18,399,607.17	18,624,609.14	-	18,624,609.14

2. 对联营、合营企业投资

被投资单位名称	初始投资成本	期初数	本期变动			
			追加投资	减少投 资	权益法下确 认的投资损 益	其他综合 收益变动
联营企业						
1) 杭州东部科技投资有限公司	900,000.00	1,462,620.64	-	-	-112,815.83	-
2) 东部众创(杭州)投资管理有限公司	3,200,000.00	3,402,479.23	-	-	297,909.66	-
3) 浙江东部汇创投资管理有限公司	4,000,000.00	4,017,107.37	-	-	-129,159.51	-
4) 杭州东汇创智投资合伙企业(有限合伙)	10,000,000.00	9,742,401.90			-280,936.29	
合 计	-	18,624,609.14	-	-	-225,001.97	-

续上表:

被投资单位名称	本期变动				期末数	减值准备 期末余额
	其他权益变 动	宣告发放现金 股利或利润	计提减 值准备	其他		
联营企业						
1) 杭州东部科技投 资有限公司	-	-	-	-	1,349,804.81	-
2) 东部众创（杭州） 投资管理有限公司	-	-	-	-	3,700,388.89	-
3) 浙江东部汇创投 投资管理有限公司					3,887,947.86	
4) 杭州东汇创智投 资合伙企业（有限合 伙）	-	-	-	-	9,461,465.61	-
合 计	-	-	-	-	18,399,607.17	-

3. 期末未发现长期股权投资存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

（九）其他权益工具投资

1. 明细情况

项 目	期末数	期初数
以公允价值变动且其公允价值变 动计入其他综合收益的金融资产	99,324,184.15	101,458,788.61

[注] 期初余额与上年末余额差异详见附注三、（二十八）3 之说明。

2. 非交易性权益工具投资

项目名称	确认的股利 收入	累计利得	累计损失	其他综合收 益转入留存 收益的金额	指定为以公 允价值计量 且其变动计 入其他综合 收益的原因	其他综合收 益转入留存 收益的原因
杭州诚园置 业有限公司	-	18,475,816.59	-	-	[注]	-

[注] 被投资单位为非上市公司，本公司不参与被投资单位的日常管理，不具有控制、不构成重大影响，公司按照新金融工具准则规定，指定为“以公允价值计量且其变动计入其他综合收益”的非交易权益工具投资，报表在“其他权益工具投资”项目列报。

(十) 其他非流动金融资产

项 目	期末数	期初数
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	86,080,808.22	92,500,000.00
其中：权益工具投资	86,080,808.22	92,500,000.00

(十一) 投资性房地产

1. 明细情况

项 目	期末数	期初数
投资性房地产	369,118,417.56	376,586,704.55
投资性房地产清理	28,466.67	-
合 计	369,146,884.23	376,586,704.55

2. 投资性房地产

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加		本期减少		期末数
		外购	在建工程转入	处 置	其他转出	
(1) 账面原 值						
房屋及建 筑物	388,404,268.84	-	-	-	898,333.33	387,505,935.51
土地使 用权	106,756,546.91	-	-	-	-	106,756,546.91
房屋装 修	6,588,935.31	-	12,227,696.00	-	-	18,816,631.31
合 计	501,749,751.06	-	12,227,696.00	-	898,333.33	513,079,113.73
(2) 累计折 旧/摊销		计提/摊销				
房屋及建 筑物	96,133,201.46	13,129,539.48	-	-	379,296.29	108,883,444.65
土地使 用权	27,426,856.28	2,260,844.16	-	-	-	29,687,700.44
房屋装 修	1,602,988.77	2,758,021.57	-	-	-	4,361,010.34
合 计	125,163,046.51	18,148,405.21	-	-	379,296.29	142,932,155.43
(3) 减值准 备		计提				

项 目	期初数	本期增加		本期减少		期末数
		外购	在建工程转入	处 置	其他转出	
房屋及建筑物	-	1,542,811.11	-	-	514,270.37	1,028,540.74
土地使用权	-	-	-	-	-	-
房屋装修	-	-	-	-	-	-
合 计	-	1,542,811.11	-	-	514,270.37	1,028,540.74
(4) 账面价值						
房屋及建筑物	292,271,067.38	-	-	-	-	277,593,950.12
土地使用权	79,329,690.63	-	-	-	-	77,068,846.47
房屋装修	4,985,946.54	-	-	-	-	14,455,620.97
合 计	376,586,704.55	-	-	-	-	369,118,417.56

(2) 投资性房地产减值准备计提原因和依据说明

园区科技大厦 6 台电梯设备随大厦建成后一直使用至今，近年来电梯故障时有发生，日常运行中系统稳定性较差，存在减值迹象。公司本期进行了相应减值测试，根据测试结果，科技大厦 6 台电梯设备可收回金额为 14,300.00 元，计提减值准备合计 1,542,811.11 元。

(3) 期末投资性房地产中已有 323,738,919.19 元用于担保。详见本财务报表附注五、(四十九)之说明。

(4) 未办妥产权证书的投资性房地产情况说明

项 目	账面原值	账面价值	未办妥产权证书原因
5 号楼房屋建筑物、土地使用权	9,830,000.00	5,761,742.40	尚在办理中
综合楼房屋建筑物	4,278,900.00	3,906,278.96	尚在办理中
综合楼土地使用权	13,227,000.00	12,014,525.00	尚在办理中

3. 投资性房地产清理

项 目	期末数	期初数	转入清理原因
科技大厦电梯	28,466.67	-	设备报废

(十二) 固定资产

1. 明细情况

项 目	期末数	期初数
固定资产	8,047,005.74	8,844,085.03
固定资产清理	-	-
合 计	8,047,005.74	8,844,085.03

2. 固定资产

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加		本期减少		期末数
		购置	在建工程转入	处置或报废	其他	
(1) 账面原值						
房屋及建筑物	1,528,722.14	-	-	-	-	1,528,722.14
通用设备	25,240,441.22	405,464.80	517,860.00	3,062,768.40	-	23,100,997.62
固定资产装修	855,315.44	743,900.00	-	-	-	1,599,215.44
运输设备	153,600.00	-	-	-	-	153,600.00
小 计	27,778,078.80	1,149,364.80	517,860.00	3,062,768.40	-	26,382,535.20
(2) 累计折旧		计提				
房屋及建筑物	742,861.67	36,307.20	-	-	-	779,168.87
通用设备	17,776,136.22	2,057,649.55	-	2,909,630.49	-	16,924,155.28
固定资产装修	269,075.88	217,209.43	-	-	-	486,285.31
运输设备	145,920.00	-	-	-	-	145,920.00
小 计	18,933,993.77	2,311,166.18	-	2,909,630.49	-	18,335,529.46
(3) 账面价值						
房屋及建筑物	785,860.47	-	-	-	-	749,553.27
通用设备	7,464,305.00	-	-	-	-	6,176,842.34
固定资产装	586,239.56	-	-	-	-	1,112,930.13

项 目	期初数	本期增加		本期减少		期末数
		购置	在建工程转入	处置或报废	其他	
修						
运输设备	7,680.00	-	-	-	-	7,680.00
小 计	8,844,085.03	-	-	-	-	8,047,005.74

[注]期末已提足折旧仍继续使用的固定资产原值 8,760,945.04 元。

(2)期末未发现固定资产存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

(3)期末无融资租赁租入的固定资产。

(4)期末无经营租赁租出的固定资产。

(5)期末无用于借款抵押的固定资产。

(十三) 在建工程

1. 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
在建工程	429,000.00	-	429,000.00	5,984,985.00	-	5,984,985.00

2. 在建工程

(1) 明细情况

工程名称	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
科技大厦卫生间改造	-	-	-	4,503,802.00	-	4,503,802.00
科技广场卫生间改造	-	-	-	981,183.00	-	981,183.00
创新卫生间改造				500,000.00		500,000.00
科技大厦 2#电梯更新项目	429,000.00	-	429,000.00	-	-	-
小 计	429,000.00	-	429,000.00	5,984,985.00	-	5,984,985.00

(2) 重大在建工程增减变动情况

工程名称	预算数	期初余额	本期增加	本期转入 投资性房地产	本期转入 固定资产	期末余额
科技大厦卫生间改造	4,503,802.00	4,503,802.00	1,653,078.00	6,156,880.00	-	-
科技广场卫生间改造	981,183.00	981,183.00	130,538.00	1,111,721.00	-	-
创新卫生间改造	1,379,095.00	500,000.00	879,095.00	1,379,095.00	-	-
科技大厦中央空调改造	3,580,000.00	-	3,580,000.00	3,580,000.00	-	-
科技大厦4#电梯更新项目	450,000.00	-	429,000.00	-	429,000.00	-
科技大厦2#电梯更新项目	450,000.00	-	429,000.00	-	-	429,000.00
智能电瓶车充电系统改造	95,000.00	-	88,860.00	-	88,860.00	-
小计	11,439,080.00	5,984,985.00	7,189,571.00	12,227,696.00	517,860.00	429,000.00

续上表:

工程名称	工程投入 占预算比 例(%)	工程进度 (%)	利息资本化 累计金额	其中:本期利 息资本化金 额	本期利息 资本化率 (%)	资金来源
科技大厦卫生间改造	136.70	100.00	-	-	-	募股资金
科技广场卫生间改造	113.30	100.00	-	-	-	募股资金
创新卫生间改造	100.00	100.00	-	-	-	募股资金
科技大厦中央空调改造	100.00	100.00	-	-	-	募股资金
科技大厦4#电梯更新项目	95.33	100.00	-	-	-	自筹
科技大厦2#电梯更新项目	95.33	90.00	-	-	-	自筹
智能电瓶车充电系统改造	93.54	100.00	-	-	-	自筹
小计			-	-	-	

(3) 期末未发现在建工程存在明显减值迹象, 故未计提减值准备。

(4) 期末无用于借款抵押的在建工程。

(十四) 无形资产

1. 明细情况

项 目	期初数	本期增加		本期减少		期末数
		购置	其他	处置	其他转出	
(1) 账面原值						
土地使用权	4,925,368.28	-	-	-	-	4,925,368.28
软件系统	1,709,090.00	488,000.00	-	-	-	2,197,090.00
合 计	6,634,458.28	488,000.00	-	-	-	7,122,458.28
(2) 累计摊销						
		计提		处置	其他	
土地使用权	625,597.51	117,548.72	-	-	-	743,146.23
专利权	1,243,415.67	274,522.80	-	-	-	1,517,938.47
合 计	1,869,013.18	392,071.52	-	-	-	2,261,084.70
(3) 账面价值						
土地使用权	4,299,770.77	-	-	-	-	4,182,222.05
专利权	465,674.33	-	-	-	-	679,151.53
合 计	4,765,445.10	-	-	-	-	4,861,373.58

2. 期末未发现无形资产存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

3. 期末无用于抵押或担保的无形资产

4. 未办妥权证的无形资产说明

项 目	账面原值	账面价值	未办妥产权证书原因
园区门口土地	3,777,000.00	3,430,775.00	尚在办理中

(十五) 商誉

1. 商誉账面原值

被投资单位名称或 形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成	其他	处置	其他	
杭州东部软件城发 展有限公司	902,324.16	-	-	-	-	902,324.16

2. 商誉减值准备

被投资单位名称 或形成商誉的事项	期初数	本期增加		本期减少		期末数
		计提	其他	处置	其他	
杭州东部软件城发展有限公司	-	902,324.16	-	-	-	902,324.16

3. 商誉的形成

2016年11月，本公司以人民币7,013,230.00元受让杭州大自然环保科技有限公司持有的杭州东部软件城发展有限公司（以下简称“软件城公司”）35%股权。合并日取得该公司可辨认净资产的公允价值为20,037,800.00元，合并成本大于合并中取得的可辨认净资产份额的差额为902,324.16元，确认为合并资产负债表中的商誉。

4. 资产组认定

软件城公司所负责的“东部软件城创新孵化园园区的产业招商、客户管理以及日常基础物业运营管理业务”为唯一资产组。本期委托管理协议到期，公司所负责的运营管理业务终止。

5. 商誉减值测试及减值准备计提方法

公司对截至2019年12月31日存在减值迹象的商誉相关资产组进行了减值测试，相关资产组的可收回金额低于其账面价值，遵循谨慎性原则应计提商誉减值准备：2019年度软件城公司与杭州市丁桥镇集体资产管理中心签订的委托运营管理协议已到期，运营管理业务终止，经营现金流显著减少，不足以支撑商誉，故全额计提商誉减值准备。

(十六) 长期待摊费用

项目	期初数	本期增加	本期摊销	期末数
租入固定资产装修费	43,536.50	-	43,536.50	-
宽带费	96,251.00	100,000.00	105,829.00	90,422.00
合计	139,787.50	100,000.00	149,365.50	90,422.00

(十七) 递延所得税资产/递延所得税负债

1. 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末数		期初数	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
坏账准备的所得税影响	4,527,319.45	612,992.96	5,143,514.12	1,279,525.63

项 目	期末数		期初数	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
投资性房地产减值准备	1,542,811.11	385,702.78	-	-
职工教育经费的所得税影响	-	-	124,388.28	31,097.07
合 计	6,070,130.56	998,695.74	5,267,902.40	1,310,622.70

2. 未经抵销的递延所得税负债

项 目	期末数		期初数	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
评估增值的所得税影响	55,135,305.13	13,783,826.28	60,369,954.61	15,092,488.64
公允价值变动增加的所得税影响	25,010,837.21	6,252,709.30	26,970,284.44	6,742,571.12
合 计	80,146,142.34	20,036,535.58	87,340,239.05	21,835,059.76

3. 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项 目	期末数		期初数	
	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后的递延所得税资产或负债余额	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后的递延所得税资产或负债余额
递延所得税资产	653,374.42	345,321.32	283,397.65	1,027,225.05
递延所得税负债	653,374.42	19,383,161.16	283,397.65	21,551,662.11

[注]期初余额与上年末余额差异详见附注三、(二十八)3之说明。

(十八) 其他非流动资产

明细情况

项 目	期末数	期初数
一次性收取多年租金而预缴的税金	1,442,091.88	1,489,448.03
长期资产购置款	-	338,400.00
合 计	1,442,091.88	1,827,848.03

(十九) 应付账款

1. 明细情况

账龄	期末数	期初数
1年以内	4,690,339.04	3,695,434.70
1-2年	838,738.70	83,676.64
2-3年	16,049.64	2,235.00
3年以上	291,749.37	289,514.37
合计	5,836,876.75	4,070,860.71

2. 账龄超过1年的大额应付账款情况的说明

单位名称	期末数	未偿还或结转的原因
深川控股集团有限公司	675,570.30	未到结算期

(二十) 预收款项

1. 明细情况

账龄	期末数	期初数
1年以内	18,290,051.46	19,647,375.90
5年以上	11,870,400.26	12,262,464.47
合计	30,160,451.72	31,909,840.37

2. 账龄超过1年的大额预收款项未结转原因的说明

单位名称	期末数	未偿还或结转的原因
杭州市商业银行西溪支行	8,554,895.75	一次性收取多年房租按年结转
杭州开实威创图文制作公司	3,315,504.51	一次性收取多年房租按年结转
小计	11,870,400.26	

(二十一) 应付职工薪酬

1. 明细情况

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
(1)短期薪酬	2,626,193.00	23,354,843.35	22,777,293.95	3,203,742.40
(2)离职后福利—设定提存计划	-	3,056,941.66	3,056,941.66	-
合计	2,626,193.00	26,411,785.01	25,834,235.61	3,203,742.40

2. 短期薪酬

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
(1)工资、奖金、津贴和补贴	2,626,193.00	17,909,724.77	17,340,386.77	3,195,531.00
(2)职工福利费	-	1,780,165.39	1,780,165.39	-
(3)社会保险费	-	1,678,484.74	1,678,484.74	-
其中：医疗保险费	-	1,474,436.22	1,474,436.22	-
工伤保险费	-	35,549.14	35,549.14	-
生育保险费	-	168,499.38	168,499.38	-
(4)住房公积金	-	1,654,965.00	1,654,965.00	-
(5)工会经费和职工教育经费	-	331,503.45	323,292.05	8,211.40
小 计	2,626,193.00	23,354,843.35	22,777,293.95	3,203,742.40

3. 设定提存计划

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
(1)基本养老保险	-	1,965,920.39	1,965,920.39	-
(2)失业保险费	-	70,211.23	70,211.23	-
(3)企业年金缴费	-	1,020,810.04	1,020,810.04	-
小 计	-	3,056,941.66	3,056,941.66	-

(二十二) 应交税费

项 目	期末数	期初数
企业所得税	5,718,731.56	6,870,801.59
房产税	1,527,133.82	3,711,444.39
增值税	1,060,106.91	1,390,873.27
城市维护建设税	73,897.04	93,736.52
土地使用税	61,704.00	-
教育费附加	31,670.14	40,172.78
代扣代缴个人所得税	25,142.10	21,681.32
地方教育附加	21,113.51	26,781.93
印花税	17,643.30	16,732.60
地方水利建设基金	662.97	662.97

项 目	期末数	期初数
残保金	389.96	835.58
合 计	8,538,195.31	12,173,722.95

(二十三) 其他应付款

1. 明细情况

项 目	期末数	期初数
应付利息	-	-
其他应付款	10,938,228.91	10,945,279.15
合 计	10,938,228.91	10,945,279.15

[注]期初余额与上年末余额差异详见附注三、(二十八)3之说明。

2. 其他应付款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
押金保证金	10,502,837.03	10,472,388.03
应付暂收款	430,584.81	460,533.76
其他	4,807.07	12,357.36
小 计	10,938,228.91	10,945,279.15

(2) 期末无账龄超过1年的大额其他应付款。

(二十四) 一年内到期的非流动负债

1. 明细情况

项 目	期末数	期初数
一年内到期的长期借款	43,762,386.28	39,383,404.69

[注]期初余额与上年末余额差异详见附注三、(二十八)3之说明。

2. 一年内到期的长期借款

(1) 明细情况

借款类别	期末数	期初数
抵押借款本金	43,399,411.20	38,911,691.20

抵押借款利息	362,975.08	471,713.49
小 计	43,762,386.28	39,383,404.69

(2) 金额前 5 名的一年内到期的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款到期日	币种	年利率(%)	期末数
					人民币金额
中信银行钱塘支行	2013/2/1	2020/5/20	人民币	5.145	11,000,000.00
中信银行钱塘支行	2013/2/1	2020/11/20	人民币	5.145	11,000,000.00
浦发银行文晖支行	2017/6/30	2020/6/30	人民币	5.19	2,217,400.00
浦发银行文晖支行	2017/6/30	2020/12/31	人民币	5.19	2,217,400.00
浦发银行文晖支行	2018/5/21	2020/6/30	人民币	5.39	1,260,900.00
小 计	-	-	-	-	27,695,700.00

(二十五) 长期借款

借款类别	期末数	期初数
抵押借款	189,344,056.00	261,975,197.21

(二十六) 递延收益

1. 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	形成原因
政府补助	116,993.33	-	58,496.67	58,496.66	与资产相关,尚未摊销完毕

2. 涉及政府补助的项目

项 目	期初数	本期新增 补助金额	本期分摊		其他 变动	期末数	与资产相关 /与收益相 关
			转入项目	金额			
2014 年市工业 统筹信息软件 和电子商务项 目	116,993.33	-	其他收益	58,496.67	-	58,496.66	与资产相关

[注]涉及政府补助的项目的具体情况分及分摊方法详见附注五(五十)“政府补助”之说明。

(二十七) 其他非流动负债

项 目	期末数	期初数
其他合伙人在合伙企业中享有的份额	41,000,000.00	41,000,000.00

(二十八) 股本

项 目	期初数	本次变动增减(+、-)					期末数
		发行新股	送股	公积金转 股	其他	小计	
股份总数	84,340,000.00	-	-	-	-	-	84,340,000.00

(二十九) 资本公积

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股本溢价	132,491,312.76	-	-	132,491,312.76

(三十) 其他综合收益

1. 明细情况

项 目	期初数	本期变动额						期末数
		本期所得税前 发生额	减： 前期 计入 其他 综合 收益 当期 转入 损益	减： 前期 计入 其他 综合 收益 当期 转入 留存 收益	减：所得税费 用	税后归属于母 公司	税后 归属 于少 数股 东	
不能重分 类进损益 的其他综 合收益	20,076,769.93	-2,134,604.46	-	-	-533,651.12	-1,600,953.34	-	18,475,816.59
其中：其 他权益工 具投资公 允价值变 动	20,076,769.93	-2,134,604.46	-	-	-533,651.12	-1,600,953.34	-	18,475,816.59

[注]期初余额与上年末余额差异详见附注三、(二十八)3之说明。

(三十一) 盈余公积

1. 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	12,809,253.52	2,341,616.18	-	15,150,869.70

2. 盈余公积增减变动原因及依据说明

根据《中华人民共和国公司法》及本公司章程，本公司按母公司年度净利润的10%提取法定盈余公积2,341,616.18元。

(三十二) 未分配利润

1. 明细情况

项 目	本期数	上年数
上年年末余额	104,334,030.80	88,617,462.40
加：年初未分配利润调整	150,943.39	-3,897,849.61
调整后本年年初余额	104,484,974.19	84,719,612.79
加：本期归属于母公司所有者的净利润	37,510,636.79	37,139,453.36
减：提取法定盈余公积	2,341,616.18	4,874,035.35
应付普通股股利	-	12,651,000.00
期末未分配利润	139,653,994.80	104,334,030.80

2. 调整期初未分配利润明细

(1) 由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润150,943.39元。

(2) 由于前期差错更正，影响上年期初未分配利润-3,897,849.61元。

3. 利润分配情况说明

本公司2019年度利润分配预案详见本附注十二“资产负债表日后利润分配情况说明”。

(三十三) 营业收入/营业成本

1. 明细情况

项 目	本期数		上年数	
	收 入	成 本	收 入	成 本
主营业务	211,935,460.57	116,379,282.54	209,351,223.27	109,980,777.66

2. 主营业务收入/主营业务成本(按业务类别分类)

业务类别	本期数		上年数	
	收 入	成 本	收 入	成 本
房屋出租	105,284,015.02	21,442,193.40	108,503,015.73	21,478,802.45
物业管理	19,183,269.01	16,364,782.55	20,011,925.88	17,467,629.08
水电空调费	10,551,571.85	9,035,196.54	11,712,831.72	9,943,701.11
商品销售	68,637,077.41	65,118,349.88	61,060,592.83	57,292,978.54
管理咨询	5,012,058.97	3,511,199.02	4,899,052.21	3,160,870.68
其他服务	3,267,468.31	907,561.15	3,163,804.90	636,795.80
小 计	211,935,460.57	116,379,282.54	209,351,223.27	109,980,777.66

3. 公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例(%)
杭州迪火科技有限公司[注]	58,131,167.48	27.43
杭州晶杰通信技术股份有限公司	13,524,205.80	6.38
中国证券监督管理委员会浙江监管局	5,330,845.72	2.52
浙江新课堂教育股份有限公司	4,769,374.31	2.25
十九楼网络股份有限公司	4,104,523.79	1.94
小 计	85,860,117.10	40.52

[注]同一实际控制人控制下的客户杭州迪火科技有限公司、杭州二维火科技有限公司、杭州火小二科技有限公司以及杭州迪火电子商务有限公司按合并口径计算营业收入。

(三十四) 税金及附加

项 目	本期数	上年数
营业税	13,449.38	19,112.33
城市维护建设税	532,303.40	556,562.40
教育费附加	227,770.22	242,016.82

项 目	本期数	上年数
地方教育附加	151,848.02	155,334.99
房产税	12,995,335.22	13,262,535.83
印花税	172,211.39	194,339.22
土地使用税	109,394.00	85,549.00
合 计	14,202,311.63	14,515,450.59

[注]计缴标准详见本附注四“税项”之说明。

(三十五) 销售费用

项 目	本期数	上年数
职工薪酬	1,228,318.19	1,123,598.38
广告宣传费	48,732.90	50,421.35
其他	1,312.07	-
合 计	1,278,363.16	1,174,019.73

(三十六) 管理费用

项 目	本期数	上年数
职工薪酬	15,188,199.79	14,764,038.21
基金管理费	2,000,000.00	2,000,000.00
中介机构费	1,888,655.53	819,842.24
折旧摊销	419,330.57	685,173.91
办公费	641,533.45	652,800.54
水电费物耗	296,199.00	360,867.17
差旅费交通费	147,754.66	220,812.12
业务招待费	36,865.10	124,716.85
税金	5,339.95	37,832.66
其他	26,214.50	135,448.40
合 计	20,650,092.55	19,801,532.10

(三十七) 财务费用

项 目	本期数	上年数
利息费用	13,861,507.32	16,316,831.76
减：利息收入	309,263.88	556,049.15
手续费支出	16,674.74	16,902.79
合 计	13,568,918.18	15,777,685.40

(三十八) 其他收益

项 目	本期数	上年数	与资产相关/与收益相关	计入本期非经常性损益的金额
景观照明补贴	19,236.00	18,085.00	与收益相关	19,236.00
结转递延收益	58,496.67	299,373.34	与资产相关	58,496.67
“城市大脑”停车系统建设补助资金	10,000.00	-	与收益相关	10,000.00
进项税加计扣除额	104,399.32	-	与收益相关	104,399.32
个税手续费返还	-	18,699.21	与收益相关	-
合 计	192,131.99	336,157.55		192,131.99

[注]本期计入其他收益的政府补助情况详见附注五(四十九)“政府补助”之说明。

(三十九) 投资收益

1. 明细情况

项 目	本期数	上年数
交易性金融资产的投资收益	2,578,269.17	2,998,952.42
权益法核算的长期股权投资收益	-225,001.97	142,704.46
处置其他非流动金融资产产生的投资收益	1,355,219.18	-
合 计	3,708,486.38	3,141,656.88

2. 本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

(四十) 公允价值变动收益

项 目	本期数	上年数
以公允价值计量且其变动计入当期损益金融资产	755,965.45	-
其中：交易性金融资产公允价值变动收益	175,157.23	-
其他非流动金融资产的公允价值变动收益	580,808.22	-

(四十一) 信用减值损失

项 目	本期数	上年数
应收账款坏账损失	56,194.69	-
其他应收款坏账损失	500,000.00	-
合 计	556,194.69	-

(四十二) 资产减值损失

项 目	本期数	上年数
坏账损失	-	-3,092,213.98
投资性房地产减值损失	-1,542,811.11	-
商誉减值损失	-902,324.16	-
合 计	-2,445,135.27	-3,092,213.98

(四十三) 营业外收入

项 目	本期数	上年数	计入本期非经常性损益的金额
政府补助	1,425,113.39	681,011.86	1,425,113.39
罚没及违约金收入	653,098.25	1,290,571.43	653,098.25
其他	77.79	26,845.34	77.79
合 计	2,078,289.43	1,998,428.63	2,078,289.43

[注] 本期计入营业外收入的政府补助情况详见附注五(四十九)“政府补助”之说明。

(四十四) 营业外支出

项目	本期数	上年数	计入本期非经常性损益的金额
对外捐赠	60,000.00	60,000.00	60,000.00
资产报废、毁损损失	153,137.91	-	153,137.91
水利建设资金	266.05	266.05	-
其他	0.02	-	0.02
合计	213,403.98	60,266.05	213,137.93

(四十五) 所得税费用

1. 明细情况

项目	本期数	上年数
本期所得税费用	14,169,066.78	14,923,749.59
递延所得税费用	-952,946.10	-1,831,956.95
合计	13,216,120.68	13,091,792.64

2. 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期数
利润总额	50,489,021.20
按法定/适用税率计算的所得税费用	12,622,255.30
子公司适用不同税率的影响	-400,559.38
调整以前期间所得税的影响	12,563.51
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	41,786.76
税率变动对期初递延所得余额的影响	617,333.40
归属于合营企业和联营企业的损益	56,250.49
未确认递延所得税的税务亏损	36,674.29
其他	229,816.31
所得税费用	13,216,120.68

(四十六) 其他综合收益

其他综合收益情况详见本附注五(三十)“其他综合收益”之说明。

(四十七) 合并现金流量表主要项目注释

1. 收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数	上年数
政府补助	1,454,349.39	699,096.86
存款利息收入	309,263.88	556,049.15
收到押金保证金	3,626,123.40	3,468,830.00
罚没及违约金收入	362,557.47	1,289,333.67
其他	77.79	23,699.21
合 计	5,752,371.93	6,037,008.89

2. 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数	上年数
付现费用	2,346,436.99	2,757,630.27
归还押金保证金	3,267,574.40	2,718,150.00
捐赠支出	60,000.00	60,000.00
支付基金管理费	2,000,000.00	2,000,000.00
其他	7,476.88	25,703.46
合 计	7,681,488.27	7,561,483.73

3. 收到的其他与投资活动有关的现金

项 目	本期数	上年数
收回万韬公司资金拆借款	500,000.00	-

4. 支付的其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期数	上年数
定向增发中介费用	-	1,900,000.00
子公司软件城付股东减资款	-	2,250,000.00
合 计	-	4,150,000.00

(四十八) 现金流量表补充资料

1. 现金流量表补充资料

项 目	本期数	上年数
(1) 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	37,272,900.52	37,599,747.83
加: 资产减值准备	2,445,135.27	3,092,213.98
信用减值损失	-556,194.69	-
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	20,459,571.39	19,105,678.91
无形资产摊销	392,071.52	445,032.76
长期待摊费用摊销	149,365.50	1,151,396.56
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)	-	-
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	153,137.91	-
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-755,965.45	-
财务费用(收益以“-”号填列)	13,861,507.32	16,316,831.76
投资损失(收益以“-”号填列)	-3,708,486.38	-3,141,656.88
净敞口套期损失(收益以“-”号填列)	-	-
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	378,684.92	-478,694.94
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-1,331,631.02	-1,353,262.01
存货的减少(增加以“-”号填列)	-2,833,565.69	3,537,118.44
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	4,855,024.57	-3,286,770.56
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-3,234,833.75	-12,572,252.67
处置划分为持有待售的非流动资产(金融工具、长期股权投资和投资性房地产除外)或处置组(子公司和业务除外)时确认的损失(收益以“-”号填列)	-	-
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	67,546,721.94	60,415,383.18
(2) 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-
融资租入固定资产	-	-
(3) 现金及现金等价物净变动情况:		

项 目	本期数	上年数
现金的期末余额	65,745,169.18	64,575,422.31
减：现金的期初余额	64,575,422.31	94,767,141.08
加：现金等价物的期末余额	-	-
减：现金等价物的期初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	1,169,746.87	-30,191,718.77

2. 现金和现金等价物

项 目	期末数	期初数
(1) 现金	65,745,169.18	64,575,422.31
其中：库存现金	39,440.32	34,247.99
可随时用于支付的银行存款	65,705,728.86	64,541,174.32
可随时用于支付的其他货币资金	-	-
(2) 现金等价物	-	-
其中：三个月内到期的债券投资	-	-
(3) 期末现金及现金等价物余额	65,745,169.18	64,575,422.31
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	-	-

(四十九) 所有权或使用权受到限制的资产

项 目	期末账面价值	受限原因
投资性房地产	323,738,919.19	为借款而抵押的房产及土地使用权

截至2019年12月31日，公司部分投资性房地产用于借款抵押情况(单位：万元)

被担保单位	抵押权人	抵押物类型	抵押物账面净值	抵押借款金额	借款到期日
杭州东部软件园股份有限公司	中信银行股份有限公司杭州钱塘分行	房屋	5,950.18	3,200.00	2021/7/5
		土地使用权	2,374.00		2021/7/5
	中国农业银行股份有限公司杭州城西支行	房屋	5,946.76	8,665.69	2025/12/8
		土地使用权	3,551.38		2025/12/8
杭州信科资管有限公司	上海浦东银行文晖支行	房屋及土地使用权	14,551.57	11,408.66	2032/6/30
合 计			32,373.89	23,274.35	

(五十) 政府补助

1. 明细情况

补助项目	初始确认年度	初始确认金额	列报项目	计入当期损益	
				损益项目	金额
“城市大脑”停车系统建设补助资金	2019年度	10,000.00	其他收益	其他收益	10,000.00
进项税加计扣除额	2019年度	104,399.32	其他收益	其他收益	104,399.32
景观照明补贴	2019年度	19,236.00	其他收益	其他收益	19,236.00
2014年市工业统筹信息软件和电子商务项目	2015年度	305,200.00	递延收益	其他收益	58,496.67
2018年度市杭州孵化器高企补助	2019年度	200,000.00	营业外收入	营业外收入	200,000.00
江干区优秀企业表彰奖励	2019年度	300,000.00	营业外收入	营业外收入	300,000.00
2018年度高新区特色产业园奖励	2019年度	540,000.00	营业外收入	营业外收入	540,000.00
稳岗补贴	2019年度	51,283.39	营业外收入	营业外收入	51,283.39
企业利用资本市场市级扶持资金	2019年度	127,830.00	营业外收入	营业外收入	127,830.00
西溪街道发展贡献奖	2019年度	200,000.00	营业外收入	营业外收入	200,000.00
2018年安全奖励款	2019年度	5,000.00	营业外收入	营业外收入	5,000.00
安全生产月优秀单位奖励	2019年度	1,000.00	营业外收入	营业外收入	1,000.00
合计	-	-	-	-	1,617,245.38

(1) 本期收到政府补助1,558,748.71元。其中：

1) 根据杭州市西湖区城市管理局、杭州市西湖区财政局下发的西城管(2019)85号《关于核拨西湖区“城市大脑”停车系统建设补助资金的通知》，公司2019年度收到政府补贴10,000.00元，系与收益相关的政府补助，且与公司日常经营活动相关，已全额计入2019其他收益。

2) 根据杭州市科学技术委员会、杭州市财政局下发的杭科高[2018]216号、杭财教会(2018)260号《关于下达2018年杭州市科技企业孵化器孵化企业认定高新技术企业补助

经费的通知》，公司 2019 年度收到政府补贴 200,000.00 元，系与收益相关的政府补助，与公司日常经营活动无关，已全额计入 2019 营业外收入。

3) 根据杭州市江干区财政局下发的江财发(2018)19 号《关于下达 2017 年度江干区优秀企业等表彰奖励资金的通知》，公司 2019 年度收到表彰奖励资金 300,000.00 元，系与收益相关的政府补助，与公司日常经营活动无关，已全额计入 2019 年营业外收入。

4) 根据杭州高新技术产业开发区财政局、杭州高新技术产业开发区行政服务中心下发的杭高行服(2019)4 号《关于兑现 2018 年度高新区特色产业园奖励的通知》，公司 2019 年度收到奖励金 540,000.00 元，系与收益相关的政府补助，与公司日常经营活动无关，已全额计入 2019 年营业外收入。

5) 根据杭州市人力资源和社会保障局、杭州市财政局下发的杭人社发(2015)307 号《关于失业保险支持企业稳定岗位有关问题的通知》，公司 2019 年度收到稳岗补贴 51,283.39 元，系与收益相关的政府补助，与公司日常经营活动无关，已全额计入 2019 年营业外收入。

6) 根据杭州技术产业开发区发展和改革局、杭州市滨江区发展和改革局、杭州高新技术产业开发区财政局、杭州市滨江区财政局下发的区发改(2019)47 号《关于 2018 年杭州市企业利用资本市场政策相关配套资金的通知》，公司 2019 年度收到奖励金 127,830.00 元，系与收益相关的政府补助，与公司日常经营活动无关，已全额计入 2019 年营业外收入。

7) 根据杭州市西湖区人民政府西溪街道办事处下发的西街办(2019)4 号《关于表彰 2018 年度西溪街道经济转型升级企业发展贡献奖及个人特殊贡献奖的通知》，公司 2019 年度收到政府补贴 200,000.00 元，系与收益相关的政府补助，且与公司日常经营活动无关，已全额计入 2019 营业外收入。

(2) 以前年度收到政府补助 305,200.00 元，至本期初尚未处理完毕的政府补助项目情况如下：

根据杭州市财政局、杭州市经济和信息化委员会下发的杭财企(2014)1245 号《关于下达 2014 年杭州市工业统筹资金信息软件和电子商务项目资助及奖励资金的通知》，公司 2015 年度收到奖励资金 305,200.00 元，系与资产相关的政府补助，且与公司日常经营活动相关，2019 年计入其他收益 58,496.67 元。

六、合并范围的变更

本期合并范围未发生变更。

七、在其他主体中的权益

本节所列数据除非特别说明，金额单位为人民币万元。

(一) 在子公司中的权益

企业集团的构成

子公司名称	级次	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
杭州东软物业管理有限公司	一级	杭州	杭州	房地产业	100.00	-	设立
杭州东部网络科技有限公司	一级	杭州	杭州	技术服务业	100.00	-	设立
杭州东部软件城发展有限公司	一级	杭州	杭州	房地产业	70.00	-	非同一控制合并
杭州信科资产管理有限公司	一级	杭州	杭州	房地产业	100.00	-	同一控制合并
杭州东部投资合伙企业(有限合伙)	一级	杭州	杭州	金融业	59.00	-	设立

(1) 本期不存在母公司拥有半数或半数以下表决权而纳入合并财务报表范围的子公司情况。

(2) 本期不存在母公司拥有半数以上表决权但未能对其形成控制的股权投资情况。

(二) 在合营安排或联营企业中的权益

1. 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
杭州东部科技投资有限公司	杭州	杭州	投资管理	30.00	-	权益法
东部众创(杭州)投资管理有限公司	杭州	杭州	投资管理	40.00	-	权益法
浙江东部汇创投资管理有限公司	杭州	杭州	投资管理	40.00	-	权益法
杭州东汇创智投资合伙企业(有限合伙)	杭州	杭州	投资管理	20.00	-	权益法

2. 重要联营企业的主要财务信息

	期末数 / 本期数			
	杭州东部科技投资有限公司	东部众创(杭州)投资管理有限公司	杭州东汇创智投资合伙企业(有限合伙)	浙江东部汇创投资管理有限公司
流动资产	450.93	868.36	121.73	770.02

	期末数 / 本期数			
	杭州东部科技投资有限公司	东部众创(杭州)投资管理有限公司	杭州东汇创智投资合伙企业(有限合伙)	浙江东部汇创投资管理有限公司
其中:现金和现金等价物	340.18	468.00	121.73	672.14
非流动资产	-	100.82	4,801.00	202.00
资产合计	450.93	969.18	4,922.73	972.02
流动负债	1.00	44.07	92.00	0.03
非流动负债	-	-	-	-
负债合计	1.00	44.07	92.00	0.03
少数股东权益	-	-	-	-
归属于母公司股东权益	449.93	925.11	4,830.73	971.99
按持股比例计算的净资产份额	134.98	370.04	966.15	388.79
调整事项	-	-	-	-
—商誉	-	-	-	-
—内部交易未实现利润	-	-	-	-
—其他	-	-	-20.00	-
对联营企业权益投资的账面价值	134.98	370.04	946.15	388.79
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值	-	-	-	-
营业收入	-	211.67	-	93.20
财务费用	-0.52	-2.36	-0.35	-0.34
所得税费用	-	3.92	-	-
净利润	-37.61	74.48	-140.47	-32.29
终止经营的净利润	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-
综合收益总额	-37.61	74.48	-140.47	-32.29
本期收到的来自联营企业的股利	-	-	-	-

续上表:

	期初数 / 上年数			
	杭州东部科技 投资有限公司	东部众创(杭州)投 资管理有限公司	杭州东汇创智投资合 伙企业(有限合伙)	浙江东部汇创投 资管理有限公司
流动资产	299.32	754.74	2,071.20	895.58
其中:现金和现金 等价物	188.37	754.24	71.20	895.02
非流动资产	190.08	101.36	2,800.00	103.33
资产合计	489.41	856.10	4,871.20	998.92
流动负债	1.86	5.48	-	-5.36
非流动负债	-	-	-	-
负债合计	1.86	5.48	-	-5.36
少数股东权益	-	-	-	-
归属于母公司股东 权益	487.54	850.62	4,871.20	1,004.28
按持股比例计算的 净资产份额	146.26	340.25	974.24	401.71
调整事项	-	-	-	-
--商誉	-	-	-	-
--内部交易未实现 利润	-	-	-	-
--其他	-	-	-	-
对合营企业权益投 资的账面价值	146.26	340.25	974.24	401.71
存在公开报价的合 营企业权益投资的 公允价值	-	-	-	-
营业收入	-	211.75	-	97.09
财务费用	-0.74	-3.66	-3.47	-0.37
所得税费用	-	5.19	-	1.44
净利润	-54.43	46.45	-128.80	8.94
终止经营的净利润	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-
综合收益总额	-54.43	46.45	-128.80	8.94

	期初数 / 上年数			
	杭州东部科技投资有限公司	东部众创(杭州)投资管理有限公司	杭州东汇创智投资合伙企业(有限合伙)	浙江东部汇创投资管理有限公司
本期收到的来自联营企业的股利	-	-	-	-

八、与金融工具相关的风险

本公司在日常活动中面临各种金融工具的风险，主要包括信用风险、市场风险和流动性风险。本公司的主要金融工具包括货币资金、股权投资、债权投资、借款、应收账款、应付账款等，各项金融工具的详细情况说明见本附注五相关项目。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述：

董事会负责规划并建立本公司的风险管理架构，制定本公司的风险管理政策和相关指引并监督风险管理措施的执行情况。本公司已制定风险管理政策以识别和分析本公司所面临的风险，这些风险管理政策对特定风险进行了明确规定，涵盖了市场风险、信用风险和流动性风险管理等诸多方面。本公司定期评估市场环境及本公司经营活动的变化以决定是否对风险管理政策及系统进行更新。

本公司通过适当的多样化投资及业务组合来分散金融工具风险，并通过制定相应的风险管理政策减少集中于单一行业、特定地区或特定交易对手的风险。

(一) 市场风险

金融工具的市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险，包括外汇风险、利率风险和其他价格风险。本公司未持有外币类金融工具，故主要市场风险为利率风险和其他价格风险。

1. 利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。本公司面临的市场利率变动的风险主要与本公司以浮动利率计息的借款有关。本公司的利率风险主要产生于长期银行借款等长期带息债务。浮动利率的金融负债使本公司面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本公司面临公允价值利率风险。本公司根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例，并通过定期审阅与监察维持适当的固定和浮动利率工具组合。

在其他变量保持不变的情况下，如果浮动利率计算的借款利率上升或者下降 100/50 个

基点，则对本公司的净利润影响如下：

利率变化	对净利润的影响(万元)	
	本期数	上年数
上升50个基点	-107.85	-91.41
下降50个基点	107.85	91.41

管理层认为 50 个基点合理反映了下一年度利率可能发生变动的合理范围。

3. 其他价格风险

本公司管理层认为与金融资产、金融负债相关的价格风险对本公司无重大影响。

(二) 信用风险

信用风险，是指交易对手方未能履行合同义务而导致本公司产生财务损失的风险。本公司信用风险主要产生于银行存款和应收款项等。

本公司银行存款主要存放于国有银行和其它大中型上市银行，本公司预期银行存款不存在重大的信用风险。

对于应收款项，本公司按照客户管理信用风险集中度，设定相关政策以控制信用风险敞口。本公司基于对债务人的财务状况、外部评级、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其它因素诸如目前市场状况等评估债务人的信用资质并设置相应欠款额度与信用期限。本公司会定期对债务人信用记录进行监控，对于信用记录不良的债务人，本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内。由于本公司的应收款项客户广泛分散于不同的地区和行业中，因此在本公司不存在重大信用风险集中。

本公司没有提供任何其他可能令本公司承受信用风险的担保。本公司所承担的最大信用风险敞口为资产负债表中各项金融资产的账面价值。

1. 信用风险显著增加的判断依据

本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本公司考虑在无须付出不必要的额外成本或努力即可获得合理且有依据的信息，包括基于本公司历史数据的定性和定量分析、外部信用风险评级以及前瞻性信息。当满足以下一个或多个定量、定性标准时，本公司认为信用风险已显著增加：

(1) 合同付款已逾期超过 30 天。

- (2) 根据外部公开信用评级结果，债务人信用评级等级大幅下降。
- (3) 债务人生产或经营环节出现严重问题，经营成果实际或预期发生显著下降。
- (4) 债务人所处的监管、经济或技术环境发生显著不利变化。
- (5) 预期将导致债务人履行其偿债义务能力的业务、财务或经济状况发生显著不利变化。
- (6) 其他表明金融资产发生信用风险显著增加的客观证据。

2. 已发生信用减值的依据

本公司评估债务人是否发生信用减值时，主要考虑以下因素：

- (1) 发行方或债务人发生重大财务困难。
- (2) 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等。
- (3) 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步。

- (4) 债务人很可能破产或进行其他财务重组。
- (5) 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。
- (6) 以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

3. 预期信用损失计量的参数

根据信用风险是否发生显著增加以及是否已发生信用减值，本公司对不同的资产分别以 12 个月或整个存续期的预期信用损失计量损失准备。预期信用损失计量的关键参数包括违约概率、违约损失率和违约风险敞口。本公司考虑历史统计数据的定量分析及前瞻性信息，建立违约概率、违约损失率及违约风险敞口模型。相关定义如下：

(1) 违约概率是指债务人在未来 12 个月或在整个剩余存续期，无法履行其偿付义务的可能性。

(2) 违约风险敞口是指，在未来 12 个月或在整个剩余存续期中，在违约发生时，本公司应被偿付的金额。

(3) 违约损失率是指本公司对违约敞口发生损失程度作出的预期。根据交易对手的类型、追索的方式和优先级，以及担保物或其他信用支持的可获得性不同，违约损失率也有所不同。

本公司通过预计未来各月份中单个敞口或资产组合的违约概率、违约损失率和违约风险敞口，来确定预期信用损失。本报告期内，预期信用损失估计技术或关键假设未发生重大变化。

4. 预期信用损失模型中包括的前瞻性信息

信用风险显著增加的评估及预期信用损失的计算均涉及前瞻性信息。本公司通过历史数据分析，识别出影响各资产组合的信用风险及预期信用损失的相关信息，如 GDP 增速等宏观经济状况，所处行业周期阶段等行业发展状况等。本公司在考虑公司未来销售策略或信用政策的变化的基础上来预测这些信息对违约概率和违约损失率的影响。

(三) 流动风险

流动风险，是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。流动性风险由本公司的财务部门集中控制。财务部门通过监控现金余额、可随时变现的有价证券以及对未来 12 个月现金流量的滚动预测，确保公司在所有合理预测的情况下拥有充足的资金偿还债务，满足本公司经营需要，并降低现金流量波动的影响。

本公司持有的金融负债和表外担保项目按未折现剩余合同现金流量的到期期限分析如下(单位：人民币万元)：

项 目	期末数		
	一年以内	一年以上	合 计
金融负债			
应付账款	583.69	-	583.69
应付职工薪酬	320.37	-	320.37
应交税费	853.82		853.82
其他应付款	1,093.82	-	1,093.82
一年内到期的非流动负债	4,376.24	-	4,376.24
长期借款	-	18,934.41	18,934.41
其他非流动负债	-	4,100.00	4,100.00
金融负债和或有负债合计	7,227.94	23,034.41	30,262.35

续上表：

项 目	期初数		
	一年以内	一年以上	合 计
金融负债			
应付账款	407.09	-	407.09
应付职工薪酬	262.62	-	262.62

项 目	期初数		
	一年以内	一年以上	合 计
应交税费	1,217.37		1,217.37
其他应付款	1,094.53	-	1,094.53
一年内到期的非流动负债	3,938.34	-	3,938.34
长期借款	-	26,197.52	26,197.52
其他非流动负债	-	4,100.00	4,100.00
金融负债和或有负债合计	6,919.95	30,297.52	37,217.47

[注]期初数与上年末数差异详见附注三、(二十八)3之说明。

上表中披露的金融负债金额为未经折现的合同现金流量,因而可能与资产负债表中的账面金额有所不同。

(四) 资本管理

本公司资本管理政策的目的是为了保障本公司能够持续经营,从而为股东提供回报,并使其他利益相关者获益,同时维持最佳的资本结构以降低资本成本。为了维持或调整资本结构,本公司可能会调整支付给股东的股利金额、向股东返还资本、发行新股或出售资产以减低债务。本公司以资产负债率(即总负债除以总资产)为基础对资本结构进行监控。于2019年12月31日,本公司的资产负债率为47.37%(2018年12月31日:55.54%)。

九、公允价值的披露

(一) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项 目	期末公允价值			合 计
	第一层次 公允价值计量	第二层次 公允价值计量	第三层次 公允价值计量	
持续的公允价值计量				
(1)交易性金融资产	-	63,376,415.09	-	63,376,415.09
理财产品	-	63,376,415.09	-	63,376,415.09
(2)其他权益工具投资	-	-	99,324,184.15	99,324,184.15
(3)其他非流动金融资产			86,080,808.22	86,080,808.22
持续以公允价值计量的资产总额	-	63,376,415.09	185,404,992.37	248,781,407.46

(二) 持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

对于公司持有的银行理财产品，采用估值技术确定其公允价值。所使用的估值模型为现金流量折现模型。估值技术的输入值为合同约定的预期收益率。

(三) 持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

对于不在活跃市场上交易的其他权益工具投资杭州诚园置业有限公司，采用估值技术确定其公允价值。所使用的估值模型为资产基础法。

对于不在活跃市场上交易的其他非流动金融资产，由于公司持有被投资单位股权较低，无重大影响，对被投资公司股权采用收益法或者市场法进行估值不切实可行，且近期内被投资单位并无引入外部投资者、股东之间转让股权等可作为确定公允价值的参考依据，此外，公司从可获取的相关信息分析，未发现被投资单位内外部环境自年初以来已发生重大变化，因此属于可用账面成本作为公允价值最佳估计的“有限情况”，故年末以成本作为公允价值。

(四) 不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

本公司以摊余成本计量的金融资产和金融负债主要包括：货币资金、应收账款、其他应收款、应付账款、其他应付款等。本公司不以公允价值计量的金融资产和金融负债的账面价值与公允价值相差很小。

十、关联方关系及其交易

本节所列数据除非特别说明，金额单位为人民币元。

(一) 关联方关系

1. 本公司的母公司情况

母公司	业务性质	注册地	注册资本(万元)	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比(%)
杭州信息科技有限公司	综合	杭州	10,000.00	83.61	83.61

[注]本公司的最终控制方为西湖电子集团有限公司。西湖电子集团有限公司是由杭州市政府授权经营管理国有资产的国有独资公司，注册资本为人民币 2.66 亿元，其通过杭州信息科技有限公司对本公司间接持有 83.61%股份。

2. 本公司的子公司情况

本公司的子公司情况详见本附注七(一)“在子公司中的权益”。

3. 本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营和联营企业详见本附注七(二)“在合营安排或联营企业中的权益”。

4. 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司的关系
杭州信江科技发展有限公司	受同一最终控制方控制的企业
数源科技股份有限公司	受同一最终控制方控制的企业
杭州易和网络有限公司	受同一最终控制方控制的企业
中国磁记录设备公司	受本公司关键管理人员施加重大影响的企业
久融新能源科技有限公司	主要投资者
杭州绿云置业有限公司	受主要投资者控制的企业

(二) 关联交易情况

1. 购销商品、接受和提供劳务情况

(1) 采购商品/接受劳务情况表

关联方名称	关联交易内容	定价政策	本期数	上年数
中国磁记录设备公司	管理服务	协议价	897,090.45	-

(2) 出售商品/提供劳务情况表

关联方名称	关联交易内容	定价政策	本期数	上年数
杭州信江科技发展有限公司	物业管理服务	市场价	21,994.36	11,484.91
久融新能源科技有限公司	充电桩场地服务费	市场价	57,142.84	152,291.09
	服务费收入	市场价	37,735.84	-
东部众创(杭州)投资管理有限公司	网络服务费收入	市场价	1,886.79	1,886.79
	专项外包服务收入	市场价	141,509.43	141,509.43
合计			260,269.26	307,172.22

2. 关联托管/承包情况

公司受托管理/承包情况

(1) 杭州信江科技发展有限公司

2019 年度，公司之子公司杭州信科资产管理有限公司受托管理杭州信江科技发展有限公司所拥有的杭州市拱墅区教工路 552 号国际服务外包示范基地房产，根据相关协议，向杭州信江科技发展有限公司收取管理咨询费 341,313.81 元。

(2) 杭州信息科技有限公司

2019 年度，公司之子公司杭州信科资产管理有限公司受托管理杭州信息科技有限公司所拥有的杭州市解放路 174 号、西湖区文三路 103 号 5 幢房产，根据相关协议，向杭州信息科技有限公司收取管理咨询费 264,455.40 元。

(3) 中国磁记录设备公司

2019 年度，公司之子公司杭州信科资产管理有限公司受托管理中国磁记录设备公司所拥有的杭州市马腾路 10 号、13 号、32 号房产，根据相关协议，向中国磁记录设备公司收取管理咨询费 253,976.49 元。

(4) 杭州绿云置业有限公司

2019 年度，公司之子公司杭州信科资产管理有限公司受托管理杭州绿云置业有限公司所拥有的杭州市西湖区云栖小镇云展路 99 号六合云项目，根据协议约定，向杭州绿云置业有限公司收取管理咨询费 2,985,849.06 元。

3. 关联租赁情况

(1) 公司出租情况表

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收益	上年确认的租赁收益
杭州易和网络有限公司	投资性房地产	188,571.43	116,190.48
杭州信江科技发展有限公司	投资性房地产	222,529.37	192,306.10
合 计		411,100.80	308,496.58

(2) 公司承租情况表

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上年确认的租赁费
杭州绿云置业有限公司	员工餐厅	-	938,571.44
杭州信息科技有限公司	机动车辆	25,000.00	5,000.00
中国磁记录设备公司	机动车辆	4,000.00	-
合 计		29,000.00	943,571.44

4. 关键管理人员薪酬

报告期间	本期数	上年数
关键管理人员人数	10	10
在本公司领取报酬人数	7	7
报酬总额(万元)	243.10	205.58

5. 其他关联交易

1) 本公司之子公司杭州信科资产管理有限公司为下列公司提供物业管理相关服务，向其收取水电费等费用。本期收取的费用如下：

关联方名称	水电费收入(含税)
东部众创(杭州)投资管理有限公司	1,327.30
杭州信江科技发展有限公司	7,437.00
浙江东部汇创投资管理有限公司	3,330.10
合计	12,094.40

2) 本公司之子公司杭州东部投资合伙企业(有限合伙)本期实际支付给基金管理人东部众创(杭州)投资管理有限公司2019年度基金管理费2,000,000.00元。

(三) 关联方应收应付款项

1. 应收关联方款项

项目名称	关联方名称	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	中国磁记录设备公司	269,215.08	13,460.75	-	-
	杭州易和网络有限公司	198,000.00	9,900.00	122,000.00	3,660.00
	东部众创(杭州)投资管理有限公司	150,096.10	7,504.81	-	-
	杭州绿云置业有限公司	-	-	2,901,335.71	145,066.79
	久融新能源科技有限公司	-	-	9,523.81	476.19
小计		617,311.18	30,865.56	3,032,859.52	149,202.98

2. 应付关联方款项

项目名称	关联方名称	期末数	期初数
(1) 应付账款	中国磁记录设备公司	950,915.88	-

项目名称	关联方名称	期末数	期初数
(1) 应付账款	中国磁记录设备公司	950,915.88	-
	杭州绿云置业有限公司	-	492,750.00
	小 计	950,915.88	492,750.00
(2) 预收款项	杭州信江科技发展有限公司	22,313.46	32,097.14

十一、承诺及或有事项

重要承诺事项

其他重大财务承诺事项

合并范围内各公司为自身对外借款进行的财产抵押担保情况，详见本附注五、（四十九）之说明。

十二、资产负债表日后非调整事项

本节所列数据除非特别说明，金额单位为人民币元。

（一）资产负债表日后利润分配情况说明

2020年2月27日，公司第二届董事会第十一次会议审议通过2019年度利润分配预案，以报告期末总股本84,340,000股为基数，向全体股东每10股派发现金股利12.1元(含税)，共计102,051,400元。以上股利分配预案尚须提交2019年度公司股东大会审议通过后方可实施。

（二）资产负债表日后股东持股情况变更说明

2020年2月7日，公司股东杭州信息科技有限公司、久融新能源科技有限公司、苏州汉润文化旅游发展有限公司共同与数源科技股份有限公司签署《发行股份及支付现金购买资产意向协议》，就转让本公司股份达成意向性约定。如前述交易履行完毕，将导致公司股东杭州信息科技有限公司、久融新能源科技有限公司、苏州汉润文化旅游发展有限公司减持公司股份，公司控股股东变更为数源科技股份有限公司。截至审计报告日，该项交易相关程序尚未履行完毕。

（三）资产负债表日后租金减免事项

2019年12月湖北省武汉市出现新型冠状病毒肺炎疫情，报告日后该疫情已爆发为全国性的重大公共卫生事件，对宏观经济以及市场信息产生重大影响。公司作为杭州市国资委下属企业，根据《关于做好疫情防控免收房租工作方案》（西电集企（2020）11号），对园区租

赁客户实行租金减免，租金减免时间为2020年2月、3月两个月。

十三、其他重要事项

(一) 前期差错更正说明

追溯重述法

会计差错更正的内容	批准处理情况	受影响的报表项目	影响金额
公司对外租赁物业一次性预收房租并在租赁期限内结转收入业务，由于租赁年限适用有误，导致截至2018年度多结转营业收入及相应的税金及附加。为保证财务报表列报和披露的准确性，公司现对该事项进行追溯调整。	本项差错更正经公司第二届十一次董事会审议通过。	2018年12月31日资产负债表项目	
		一年内到期的非流动资产	-132,499.06
		其他非流动资产	285,301.16
		预收款项	4,749,765.76
		盈余公积	-459,696.37
		未分配利润	-4,137,267.29
		归属于母公司所有者权益合计	-4,596,963.66
		2018年度利润表项目	
		营业收入	-351,162.56
		税金及附加	-84,665.68
		营业外支出	-477.23
		利润总额	-266,019.65
		净利润	-266,019.65
		归属于母公司股东的净利润	-266,019.65

(二) 2019年第一次股票发行

根据2019年4月2日召开的2019年第一次临时股东大会，会议审议通过《杭州东部软件园股份有限公司2019年第一次股票发行方案》，公司拟以人民币6.39元为发行挂牌价非定向增发不超过2,756万股，募集资金总额17,610.84万元，所募集资金用途为偿还银行借款和建设改造园区存量资产。2020年2月27日，经公司第二届董事会第十一次会议审议，公司终止此次股票发行。

(三) 子公司杭州东部软件城发展有限公司进行清算注销

公司于2019年12月25日召开第二届董事会第九次会议，会议审议通过《关于控股子

公司杭州东部软件城发展有限公司清算注销的议案》，根据国有资本布局优化和结构调整的相关要求，公司拟对控股子公司杭州东部软件城发展有限公司进行清算注销。截至本报告出具日，子公司杭州东部软件城发展有限公司尚未执行清算程序。

(四) 诉讼事项

公司作为原告与杭州云端旅行社有限公司房屋租赁合同纠纷一案，公司于 2019 年 4 月 4 日向杭州市西湖区人民法院提交民事起诉状，提出诉讼请求：被告向原告支付房屋租金 65,648 元和违约金 12,993 元。杭州市西湖区人民法院于 2019 年 8 月 27 日出具 (2019) 浙 0106 民初 3729 号民事裁定书，经审查认为，因需向被告公告送达诉讼文书，本案不宜适用简易程序，转为普通程序。

截至本财务报告批准报出日，法院已受理该案件但尚未判决。

十四、母公司财务报表重要项目注释

以下注释项目除非特别注明，期初系指 2019 年 1 月 1 日，期末系指 2019 年 12 月 31 日；本期系指 2019 年度，上年系指 2018 年度。金额单位为人民币元。

(一) 应收账款

1. 按账龄披露

账 龄	期末数
1 年以内	766,218.43
1-2 年	61,331.42
账面余额小计	827,549.85
减：坏账准备	44,444.06
账面价值合计	783,105.79

2. 按坏账计提方法分类披露

种 类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	827,549.85	100.00	44,444.06	5.37	783,105.79
合 计	827,549.85	100.00	44,444.06	5.37	783,105.79

续上表:

种类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	238,364.92	100.00	11,918.25	5.00	226,446.67
合计	238,364.92	100.00	11,918.25	5.00	226,446.67

3. 坏账准备计提情况

期末按组合计提坏账准备的应收账款

组合	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
账龄组合	827,549.85	44,444.06	5.37

其中：账龄组合

账龄	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	766,218.43	38,310.92	5.00
1-2年	61,331.42	6,133.14	10.00
小计	827,549.85	44,444.06	-

本期坏账准备计提以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的依据：

用以确定本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加等事项所采用的输入值、假设等信息详见附注八(二)3 预期信用损失计量的参数。

4. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

(1) 本期计提坏账准备情况

种类	期初数	本期变动金额			期末数
		计提	收回或转回	转销或核销	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	11,918.25	32,525.81	-	-	44,444.06
小计	11,918.25	32,525.81	-	-	44,444.06

5. 期末应收账款金额前5名情况

单位名称	期末余额	账龄	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
------	------	----	--------------------	----------

单位名称	期末余额	账龄	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
杭州家和物联技术有限公司	643,126.43	1年以内	77.72	32,156.32
杭州国联数字金融科技研究院	123,092.00	1年以内	14.87	6,154.60
杭州云端旅行社有限公司	61,331.42	1年至2年	7.41	6,133.14
小计	827,549.85		100.00	44,444.06

(二) 其他应收款

1. 明细情况

项目	期末数			期初数		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
其他应收款	7,981,492.50	-	7,981,492.50	12,090,508.80	-	12,090,508.80

2. 其他应收款

(1) 按账龄披露

账龄	期末数
1年以内	1,155,483.70
1-2年	826,008.80
3-4年	5,000,000.00
4-5年	1,000,000.00
账面余额小计	7,981,492.50
减：坏账准备	-
账面价值小计	7,981,492.50

(2) 按性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
暂借款	7,975,732.50	12,090,508.80
其他	5,760.00	
账面余额小计	7,981,492.50	12,090,508.80
减：坏账准备	-	-
账面价值小计	7,981,492.50	12,090,508.80

(3) 期末按组合计提坏账准备的其他应收款

组 合	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
关联方组合	7,975,732.50	-	-
低信用风险组合	5,760.00	-	-
小 计	7,981,492.50	-	-

(4) 期末其他应收款金额前 5 名情况

本公司本年按欠款方归集的年末余额前五名其他应收款汇总金额为 7,981,492.50 元, 占其他应收款年末余额合计数的比例为 100.00%。

(5) 对关联方的其他应收款情况

单位名称	与本公司关系	期末余额	占其他应收款余额的比例(%)
杭州东部网络科技有限公司	子公司	6,000,000.00	75.17
杭州信科资产管理有限公司	子公司	1,975,732.50	24.75
小 计		7,975,732.50	99.92

(三) 长期股权投资

1. 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	168,932,308.30	-	168,932,308.30	168,932,308.30	-	168,932,308.30
对联营、合营企业投资	18,399,607.17	-	18,399,607.17	18,624,609.14	-	18,624,609.14
合 计	187,331,915.47	-	187,331,915.47	187,556,917.44	-	187,556,917.44

2. 子公司情况

被投资单位名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
杭州东软物业管理有 限公司	1,000,000.00	-	-	1,000,000.00	-	-
杭州东部网络科技有 限公司	14,331,980.00	-	-	14,331,980.00	-	-
杭州东部软件城发展 有限公司	3,075,297.92	-	-	3,075,297.92	-	-

被投资单位名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
杭州东部投资合伙企业(有限合伙)	59,000,000.00	-	-	59,000,000.00		
杭州信科资产管理有限公司	91,525,030.38	-	-	91,525,030.38		
小计	168,932,308.30	-	-	168,932,308.30		

3. 对联营企业投资

被投资单位名称	初始投资成本	期初数	本期增减变动			
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
联营企业						
1) 杭州东部科技投资有限公司	900,000.00	1,462,620.64	-	-	-112,815.83	-
2) 东部众创(杭州)投资管理有限公司	3,200,000.00	3,402,479.23	-	-	297,909.66	-
3) 浙江东部汇创投资管理有限公司	4,000,000.00	4,017,107.37	-	-	-129,159.51	-
4) 杭州东汇创智投资合伙企业(有限合伙)	10,000,000.00	9,742,401.90			-280,936.29	
合计	-	18,624,609.14	-	-	-225,001.97	-

续上表:

被投资单位名称	本期增减变动				期末数	减值准备期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
联营企业						
1) 杭州东部科技投资有限公司	-	-	-	-	1,349,804.81	-
2) 东部众创(杭州)投资管理有限公司	-	-	-	-	3,700,388.89	-
3) 浙江东部汇创投资管理有限公司					3,887,947.86	
4) 杭州东汇创智投资合伙企业(有限合伙)	-	-	-	-	9,461,465.61	-
合计	-	-	-	-	18,399,607.17	-

(四) 营业收入/营业成本

1. 明细情况

项 目	本期数		上年数	
	收 入	成 本	收 入	成 本
主营业务	67,977,840.98	11,225,724.53	67,924,683.53	10,275,837.53
其他业务	398,703.62	-	435,149.36	-
合 计	68,376,544.60	11,225,724.53	68,359,832.89	10,275,837.53

2. 主营业务收入/主营业务成本(按业务类别分类)

业务类别	本期数		上年数	
	收 入	成 本	收 入	成 本
房屋出租	67,976,708.90	11,225,724.53	67,920,391.06	10,275,837.53
其他服务	1,132.08	-	4,292.47	-
小 计	67,977,840.98	11,225,724.53	67,924,683.53	10,275,837.53

3. 公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例(%)
中国证券监督管理委员会浙江监管局	5,330,845.72	7.80
浙江新课堂教育股份有限公司	4,769,374.31	6.98
浙江星普五星电器	3,906,363.33	5.71
朗新科技股份有限公司	3,370,143.05	4.93
浙江中正智能科技有限公司	2,376,007.14	3.47
小 计	19,752,733.55	28.89

(五) 投资收益

1. 明细情况

项 目	本期数	上年数
权益法核算的长期股权投资收益	-225,001.97	142,704.46
交易性金融资产的投资收益	251,760.91	1,093,500.55
成本法核算的从被投资单位分派的利润	-	23,000,000.00
合 计	26,758.94	24,236,205.01

2. 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位名称	本期数	上年数
杭州东部科技投资有限公司	-112,815.83	212,939.64
东部众创（杭州）投资管理有限公司	297,909.66	185,788.42
杭州诚园置业有限公司	-	-34,167.35
浙江东部汇创投资管理有限公司	-129,159.51	35,741.85
杭州东汇创智投资合伙企业（有限合伙）	-280,936.29	-257,598.10
小 计	-225,001.97	142,704.46

3. 本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

十五、补充资料

（一）非经常性损益

当期非经常性损益明细表

根据中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号—非经常性损益(2008)》的规定，本公司本期非经常性损益明细情况如下(收益为+，损失为-)：

项 目	金 额	说 明
非流动资产处置损益	-	-
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	-	-
计入当期损益的政府补助(与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外)	1,617,245.38	政府补助
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-	-
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-	-
非货币性资产交换损益	-	-
委托他人投资或管理资产的损益	-	-
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	-	-
债务重组损益	-	-
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	-	-
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	-	-
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-	-

项 目	金 额	说 明
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-	-
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益,以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	4,689,453.80	交易性金融资产、非流动金融资产投资收益,以及非流动金融资产公允价值变动损益
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	500,000.00	-
对外委托贷款取得的损益	-	-
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-	-
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	-	-
受托经营取得的托管费收入	-	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	440,038.11	-
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	-
小 计	7,246,737.29	-
减: 所得税影响数(所得税费用减少以“-”表示)	1,006,420.89	-
非经常性损益净额	6,240,316.40	-
其中: 归属于母公司股东的非经常性损益	6,117,166.43	-
归属于少数股东的非经常性损益	123,149.97	-

(二) 净资产收益率和每股收益

1. 明细情况

根据中国证券监督管理委员会《公开发行证券公司信息编报规则第9号—净资产收益率和每股收益的计算及披露》(2010修订)的规定,本公司本期加权平均净资产收益率及基本每股收益和稀释每股收益如下:

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益(元/股)	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	10.06	0.44	0.44
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	8.42	0.37	0.37

2. 计算过程

(1) 加权平均净资产收益率的计算过程

项 目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	1	37,510,636.79
非经常性损益	2	6,117,166.43
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	3=1-2	31,393,470.36
归属于公司普通股股东的期初净资产[注 1]	4	354,202,310.40
报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产	5	-
新增净资产次月起至报告期期末的累计月数	6	-
报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产	7	-
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	8	-
其他交易或事项引起的净资产增减变动	9	-1,600,953.34
发生其他净资产增减变动次月起至报告期期末的累计月数	10	-
报告期月份数	11	12
加权平均净资产	12[注 2]	372,957,628.80
加权平均净资产收益率	13=1/12	10.06%
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率	14=3/12	8.42%

[注1] 归属于公司普通股股东的期初净资产与归属于公司普通股股东的上年末净资产差异详见附注三、(二十八) 3之说明。

[注2] $12=4+1*0.5+5*6/11-7*8/11\pm 9*10/11$

(2) 基本每股收益的计算过程

项 目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	1	37,510,636.79
非经常性损益	2	6,117,166.43
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	3=1-2	31,393,470.36
期初股份总数	4	84,340,000.00
报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	5	-
报告期因发行新股或债转股等增加股份数	6	-
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	7	-
报告期因回购等减少股份数	8	-

项 目	序号	本期数
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	9	-
报告期缩股数	10	-
报告期月份数	11	12
发行在外的普通股加权平均数	12	84,340,000.00
基本每股收益	13=1/12	0.44
扣除非经常损益基本每股收益	14=3/12	0.37

[注]12=4+5+6×7/11-8×9/11-10

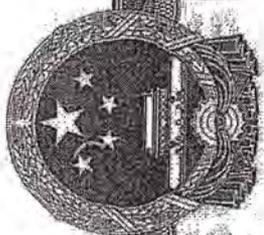
(3) 稀释每股收益的计算过程

稀释每股收益的计算过程与基本每股收益的计算过程相同。

杭州东部软件园股份有限公司

2020年2月27日





营业执照

统一社会信用代码
91330000087374063A (1/1)

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息



(副本)

名称 中汇会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 余强

经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其它业务。(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)

成立日期 2013年12月19日

合伙期限 2013年12月19日至长期

主要经营场所 杭州市江干区新业路8号华联时代大厦A幢601室



登记机关

2019年09月16日

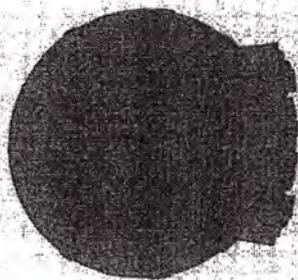
证书序号: 0001679

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 中汇会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 余强

主任会计师:

经营场所:

杭州市江干区新业路8号
华联时代大厦A幢601室

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 33000014

批准执业文号: 浙财会(2013)54号

批准执业日期: 2013年12月4日





证书序号: 000381

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查, 批准

中汇会计师事务所(特殊普通合伙) 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人: 余强

仅供中汇会计师事务所 [2020] 0240 号报告使用



证书号: 45

发证时间: 二〇二〇年十一月六日
证书有效期至: 二〇二一年十一月六日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91330100143031891P (1/1)

名称	西湖电子集团有限公司
类型	有限责任公司(国有独资)
住所	杭州市西湖区教工路一号
法定代表人	章国经
注册资本	贰亿陆仟陆佰万元整
成立日期	1995年09月18日
营业期限	1995年09月18日至长期
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）；含下分支机构经营范围；其他无需报经审批的一般合法项目。（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）



登记机关



2016年07月18日

应当于每年1月1日至6月30日通过浙江省企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告

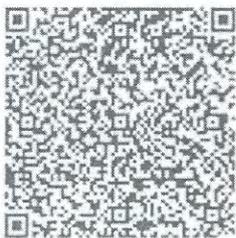


营业执照

(副本)

统一社会信用代码 913300007125597931 (1/1)

名称	数源科技股份有限公司
类型	股份有限公司(上市)
住所	浙江省杭州市西湖区教工路1号
法定代表人	章国经
注册资本	叁亿壹仟贰佰叁拾伍万贰仟肆佰陆拾肆元
成立日期	1999年03月31日
营业期限	1999年03月31日至长期
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、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; 电子计算机软件的开发、咨询服务、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)



登记机关



2017年02月27日

应当于每年1月1日至6月30日通过浙江省企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91330100730318192D (1/1)

名称 杭州东部软件园股份有限公司

类型 股份有限公司(非上市)

住所 浙江省杭州市西湖区文三路90号27幢

法定代表人 方晓龙

注册资本 捌仟肆佰叁拾肆万元整

成立日期 2001年07月06日

营业期限 2001年07月06日至长期

经营范围 服务：高新技术项目及产品的技术开发、技术服务、成果转让，高科技产业的投资（限自有资金）与管理，园区建设开发（除房地产）与管理，物业管理；批发、零售：建筑材料，装饰材料，仪器仪表；其他无需报经审批的一切合法项目。（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）（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）



多证合一

登记机关



2017年11月14日

企业应当于每年1月1日至6月30日通过浙江省企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告

<http://gsxt.zjajc.gov.cn/>

企业信用信息公示系统网址：

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

中华人民共和国 企业国有资产产权登记证

根据《企业国有资产产权登记管理办法》

(国务院第192号令)的规定,经审定,
西朔电子集团有限公司 依法

占有、使用国有资产 266,000 千元,

并承担国有资产保值增值责任。

国务院国有资产监督管理委员会

发证机关
(印章)

发证日期 2007 年 10 月 30 日

注:本证的企业名称及占有、使用国有资本的数额以最近一次产权登记确认的名称、数额为准。



企业集团或企业管理部门		西朔电子集团有限公司	
法定代表人	章国经	批准设立日期	1995-6-28
组织形式	有限责任公司	注册日期	1995-9-18
注册号	3301001004144	注册资本	26,600人民币(万元)
企业单位统一代码		143031891	

金额单位:千元

实收资本	266,000
国家资本	
法人资本	
其中:国有法人资本	
外商资本	
个人资本	
合计	266,000



经办人:
(签字盖章)

2007 年 8 月 22 日



审核人:
(签字盖章)

2007 年 8 月 22 日



审批人:
(签字盖章)

2007 年 8 月 22 日

备注:

编号： 330100 20180707 00082

企业产权登记表

企业名称	数源科技股份有限公司			
国家出资企业	西湖电子集团有限公司	企业级次	2级	
注册地点	浙江省-杭州市-市辖区	注册日期	1999-03-31	
注册资本(万元)	31,235.2464	组织形式	股份有限公司(上市)	
序号	出资人名称	实缴资本 (万元)	认缴资本 (万元)	股权比例 (%)
1	流通股	17,074.9523	17,074.9523	54.6657
2	西湖电子集团有限公司	14,160.2941	14,160.2941	45.3343
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
合计	* * * * *	31,235.2464	31,235.2464	100

经办人：
(签字盖章)



(专用章)
2020年2月17日

备注：

1. 本表是出资人在发放时点对所投资企业产权状况信息的记载
2. 本表所记载信息来源于企业章程、审计报告、验资报告等资料，以上资料所记载信息的真实性、准确性由相关各方负责，不因出具本表而转移相关各方的责任

杭 房权证 西更 字第 15137572 号

房屋所有权人	杭州东部软件园股份有限公司				
共有情况					
房屋坐落	文三路90号27幢				
登记时间	2015年09月21日				
房屋性质					
规划用途	非住宅				
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他	
	5	7957.92			
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限		
	详见	土地使	用	证	至 止

附 记

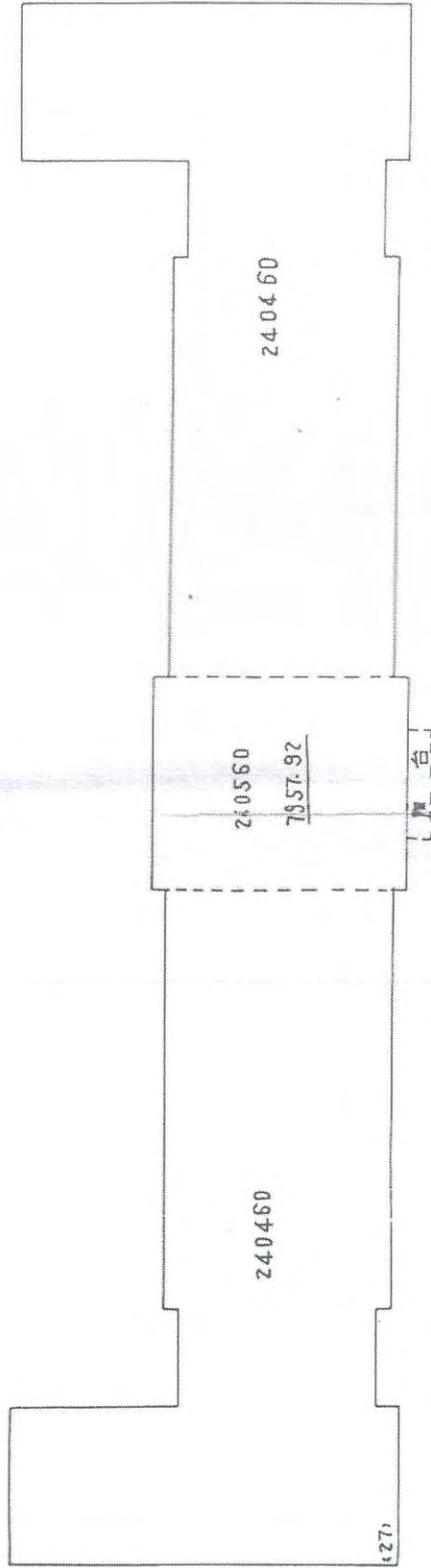
抵押权利人: 杭州东部软件园股份有限公司 (5)

公司担保金额: 6000元 登记时间: 2017.9.21



填发单位

房屋座落: 文选路10号 (新: 文选路10号)



测图: [Signature]
绘图: [Signature]

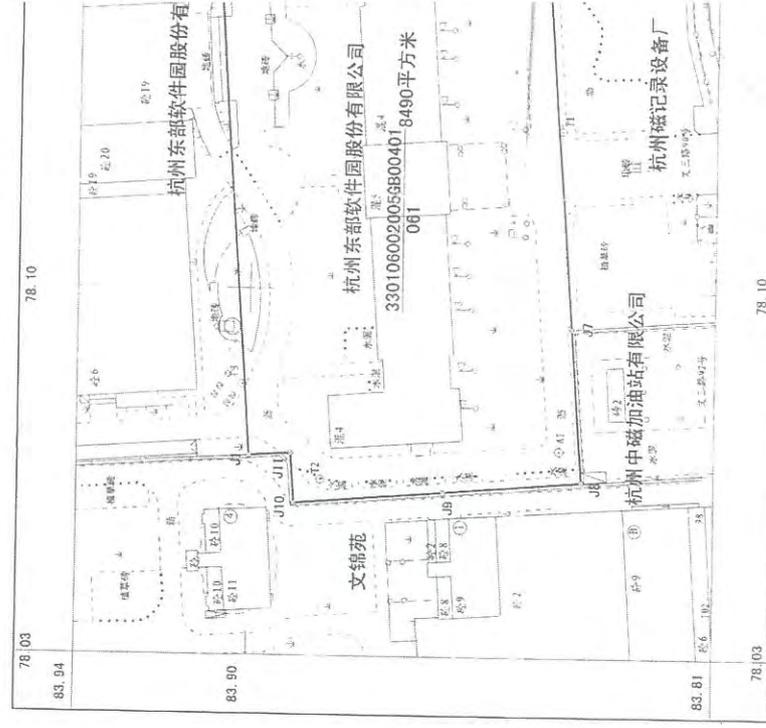
1:500

测图日期: 1989年7月1日



记 事

杭州东部软件园股份有限公司(文三路90
78-83.2-A



杭州纵越测绘技术咨询有限公司

2015年10月权属调查
2015年10月计算机成图
杭州坐标泰
1993年版浙江省地质籍图式
1:1000

浙江省编号: 3301061201513460484

杭西 国用 (2015) 第 100151 号

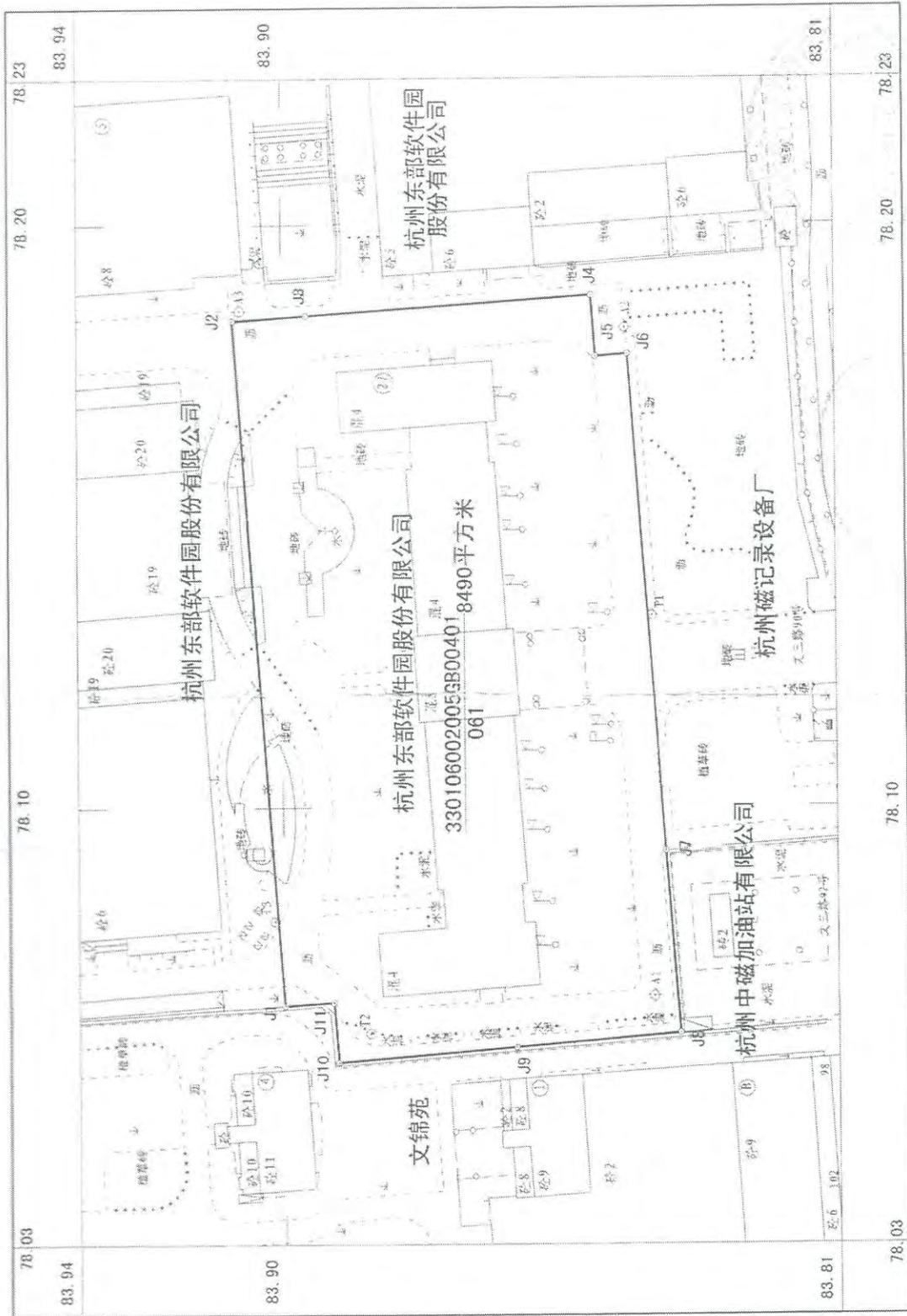
土地使用权人	杭州东部软件园股份有限公司		
座 落	西湖区文三路90号27幢		
地 号	33010600200 5GB00401	图 号	78-83.2-A
地类(用途)	工业用地	取得价格	/
使用权类型	出让	终止日期	2052年07月18日
使用权面积	8490 M ²	独用面积	8490 M ²
		分摊面积	/ M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



杭州东部软件园股份有限公司(文三路90号27幢)宗地图

78-83.2-A



杭州纵越测绘技术咨询有限公司

调查员: 潘天
 测量员: 孙刘俊
 绘图员: 卞文杰
 检查员: 章南

1:1000

2015年10月权属调查
 2015年10月计算机成图
 杭州坐标系
 1993年版浙江省地籍图图式

杭 西 更 字 第 16239451 号
房权证

房屋所有权人	杭州东部软件园股份有限公司		
共有情况			
房屋坐落	文三路90号71幢101~2001室		
登记时间	2016年01月15日		
房屋性质			
规划用途	非住宅		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²) 其他
	22	43650.92	36697.97
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
	详见	土地使 用 证	至 止

土地登记专用章(印)

附 记

总层数含地下二层
 单一产权，该物业区域为文三路90号71幢。规划批准为科技大厦，土地用途为科研设计用地。
 他项权利摘要：
 他项权利人：中国农业银行股份有限公司杭州城西支行；债权数额：370000000.00元，登记时间：2016年01月15日

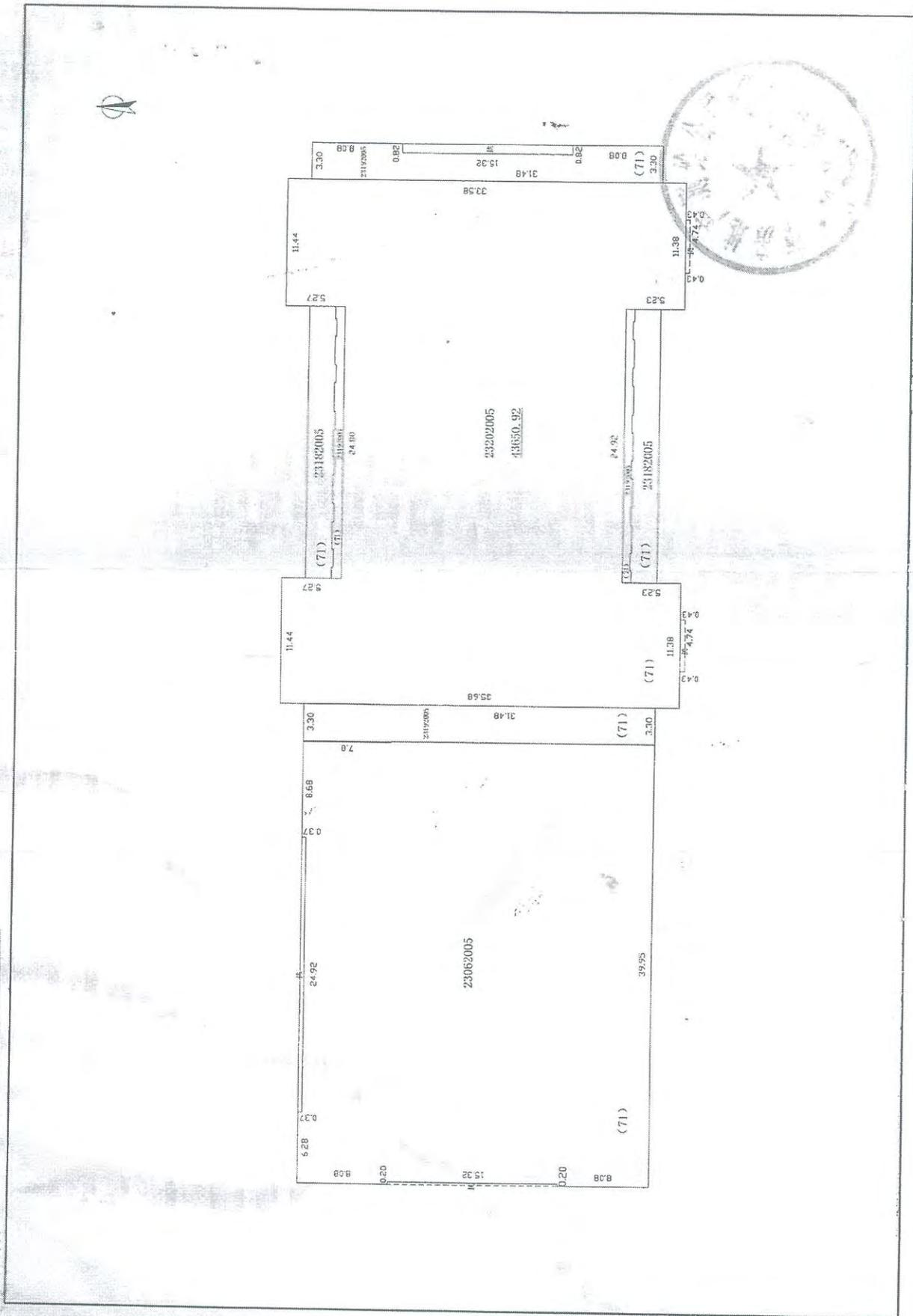


填发单位房屋登记专用章

图幅号:

分层分户图

称 (座落): 文三路90号



产权登记
骑缝章

杭州市房地产测绘公司

1:500

2005年12月

浙江省编号: 3301061201601769672

杭西国用(2016)第100022号

土地使用权人	杭州东部软件园股份有限公司				
座落	杭州市西湖区文三路90号				
地号	33010600200 5CB00400	图号	78-83.2-A		
地类(用途)	科教用地	取得价格	/		
使用权类型	出让	终止日期	2063年03月24日		
使用权面积	8150 M ²	其中		独用面积	8150 M ²
				分摊面积	/ M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



登记收讫

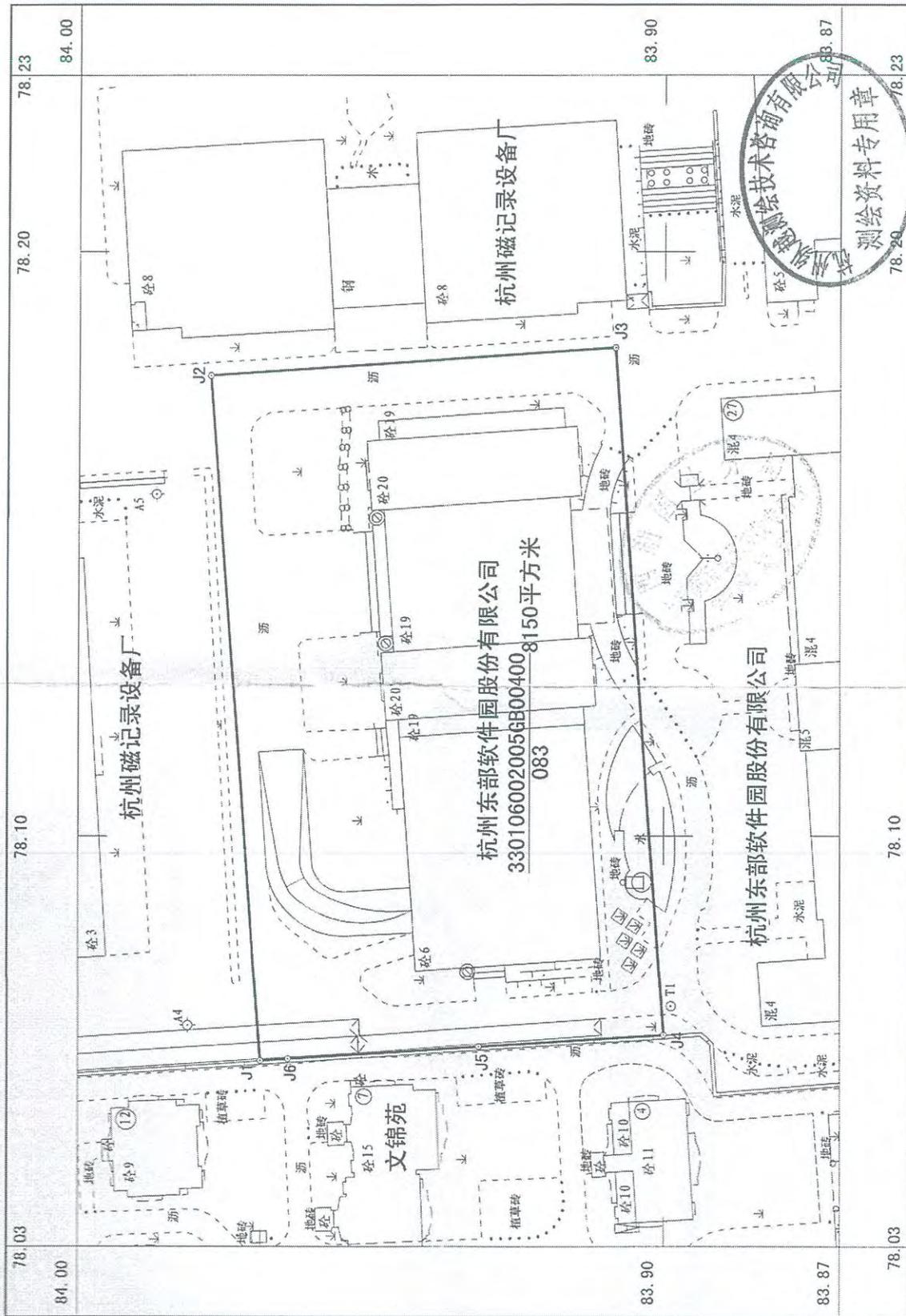
记事

1、本宗地土地使用权在土地复核验收通过之日起5年内不得转让。如5年后转让，只能整体转让，不得分割转让。



杭州东部软件园股份有限公司[文三路90号(一)]宗地图

78-83.2-A



调查员: 谭天
 测量员: 孙刘俊
 绘图员: 王文杰
 检查员: 章南

1:1000

2016年1月权属调查
 2016年1月计算机成图
 杭州坐标系
 1993年版浙江省地籍图图式

杭州纵越测绘技术有限公司

杭 房权证 西更字第 15194831 号

房屋所有权人	杭州东部软件园股份有限公司			
共有情况				
房屋坐落	文三路90号72幢			
登记时间	2015年12月04日			
房屋性质	非住宅			
规划用途	非住宅			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	7	21074.47	20845.75	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	至 止
	详见	土地 使 用 证		

产 权 特 许 用 章 (2)

附 记
规划批建为科技广场 土地用途为科研设计用地 单一产权，该物业区域为文三路90号72幢 他项权利摘要： 他项权利人：中信银行股份有限公司杭州分行，债权数额： 130000000.00元，登记时间：2015年12月04日



填发单位 (盖章)

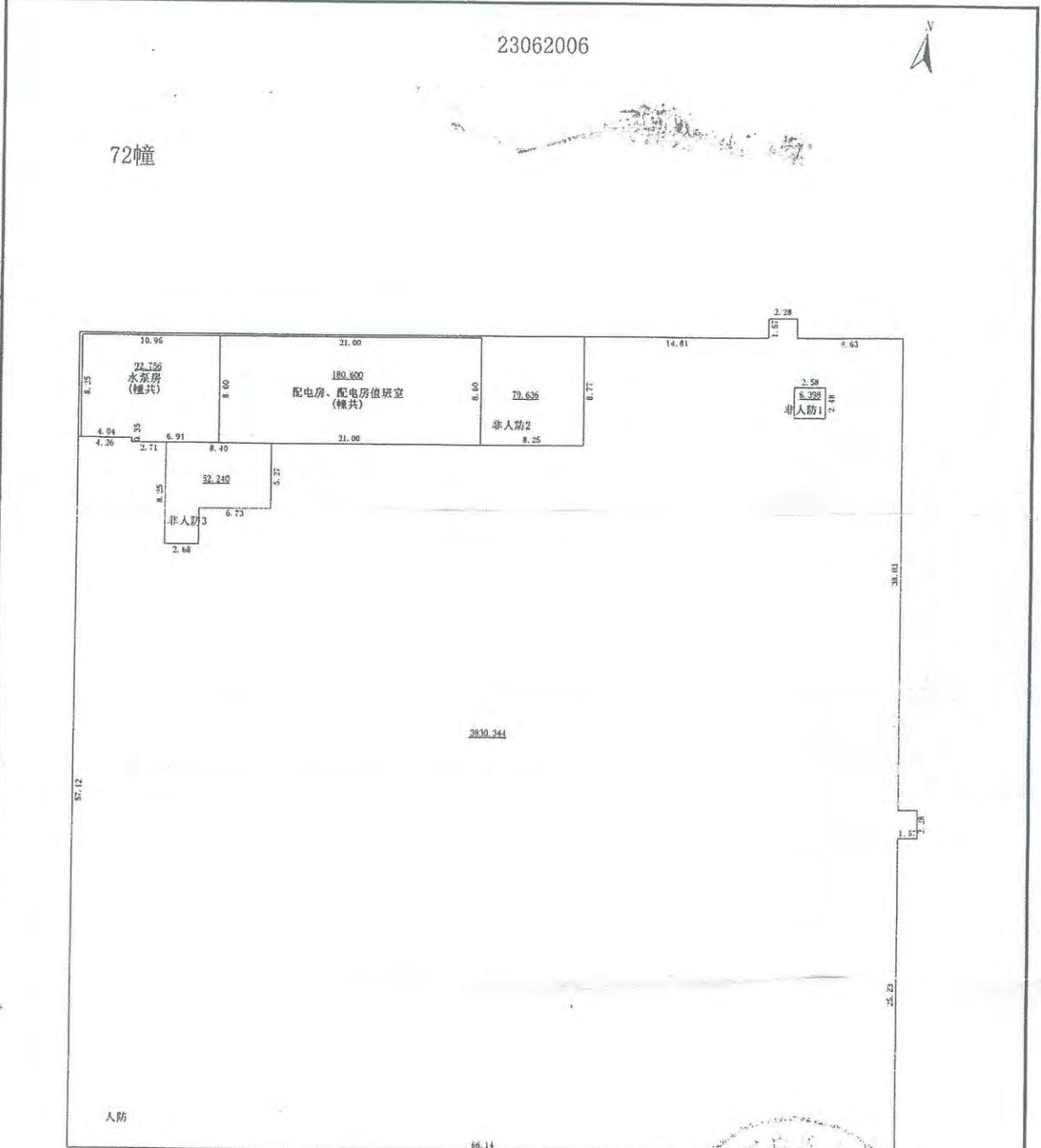


房地产平面图

图幅号: _____

分层分户图

房屋座落: 文三路90号



地下一层平面图

S(共用)=273.358
 S(外半墙)=0.000
 S(套内)=4058.619
 S(阳台)=0.000
 S(不分摊)=0.000
 S(合计)=4341.975

72幢 (12)

杭州开拓房地产测绘事务所

本证书
房屋所
询房屋
本证书
明房屋
除房屋
记事项
本证书

杭西-国用(2008)第000157号

土地使用权人	杭州东部软件园有限公司		
座落	西湖区西溪街道文三路90号		
地号	06-002-005-00200	图号	78-83.2-A
地类(用途)	科研设计用地	取得价格	/
使用权类型	出让	终止日期	2055年3月21日
使用权面积	7205 M ²	共用面积	7205 M ²
		分摊面积	/ M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

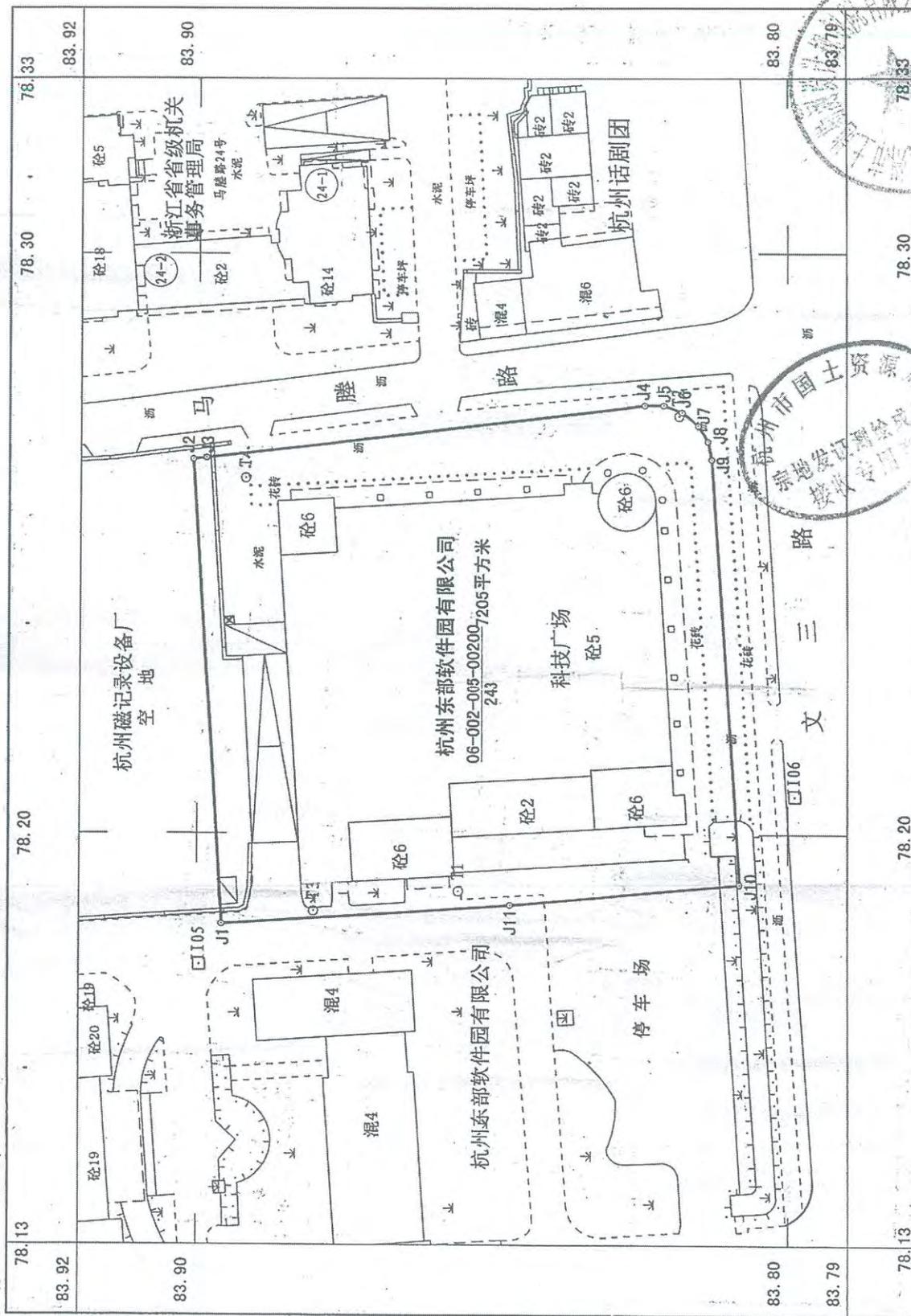
杭州东部软件园有限公司
 杭州东部软件园(章)
 2008年 月 号

记事

- 1、本宗地建筑竣工经土地复核验收通过之日起5年内不得转让，如五年后转让的，则应按市场评估价补缴差价；
- 2、该宗地应在2009年年底前完成整改，将改变用途部分恢复为原批准的科研设计用途；
- 3、从发证之日起按原审请论证，逾期未验证的，本证无效。

杭州东部软件园有限公司（文三路90号）宗地图

78-83.2-A



调查员：姜建刚
 测量员：吕伟加
 绘图员：李李珠
 检查员：王力

1:1000

2006年11月权属调查
 2006年11月解析法测图
 杭州坐标系
 1993年版浙江省地籍图图式

杭州市土地勘测设计规划院有限公司





2C3142996 ZC

第 3142996 号



商标注册证



核定服务项目(第 41 类)

学校(教育); 教育; 培训; 教学; 函授课程; 讲课; 教育信息; 实际培训(示范); 夜总会; 提供在线游戏(商品截止)



注册人 杭州东部软件园有限公司

注册地址 杭州市西湖区文三路 90 号 27 幢

注册有效期限 自公元 2003 年 08 月 21 日至 2013 年 08 月 20 日止

局长签发





Z201366957ZM

核准续展注册证明

兹核准第 3142996 号商标续展注册，续展注册有效期自 2013 年 8 月 21 日至 2023 年 8 月 20 日。



注：本证明应与《商标注册证》一并使用。



ZC3142993 ZC

第 3142993 号



商标注册证



核定服务项目(第 36 类)

不动产出租；不动产管理；公寓管理；公寓出租；办公室（不动产）出租；住所（公寓）；家庭银行；代管产业；不动产代理；住房代理（商品截止）



注册人 杭州东部软件园有限公司

注册地址 杭州市西湖区文三路 90 号 27 幢

注册有效期限 自公元 2003 年 11 月 21 日至 2013 年 11 月 20 日止

局长签发



1426



Z201366958ZM

核准续展注册证明

兹核准第 3142993 号商标续展注册，续展注册有效期自 2013 年 11 月 21 日至 2023 年 11 月 20 日。



注：本证明应与《商标注册证》一并使用。

中华人民共和国国家版权局 计算机软件著作权登记证书

证书号： 软著登字第0562914号

软件名称： 东软智慧园区一卡通管理系统软件
[简称：智慧园区一卡通]
V1.0

著作权人： 杭州东部软件园有限公司

开发完成日期： 2013年03月16日

首次发表日期： 2013年03月26日

权利取得方式： 原始取得

权利范围： 全部权利

登记号： 2013SR057152

根据《计算机软件保护条例》和《计算机软件著作权登记办法》的规定，经中国版权保护中心审核，对以上事项予以登记。



No. 00242857



2013年06月09日

中华人民共和国国家版权局 计算机软件著作权登记证书

证书号： 软著登字第0683419号

软件名称： 东软智慧园区三维物联网数字化管理系统软件
[简称： 智慧园区三维物联网]
V1.0

著作权人： 杭州东部软件园有限公司

开发完成日期： 2013年12月09日

首次发表日期： 2013年12月10日

权利取得方式： 原始取得

权利范围： 全部权利

登记号： 2014SR014175

根据《计算机软件保护条例》和《计算机软件著作权登记办法》的规定，经中国版权保护中心审核，对以上事项予以登记。



No. 00408905



中华人民共和国国家版权局 计算机软件著作权登记证书

证书号： 软著登字第0833420号

软件名称： 东部软件园智慧园区智能微电网监控软件
V1.0

著作权人： 杭州东部软件园有限公司



开发完成日期： 2014年05月20日

首次发表日期： 2014年06月20日

权利取得方式： 原始取得

权利范围： 全部权利

登记号： 2014SR164183

根据《计算机软件保护条例》和《计算机软件著作权登记办法》的规定，经中国版权保护中心审核，对以上事项予以登记。



No. 00568678



中华人民共和国国家版权局 计算机软件著作权登记证书

证书号： 软著登字第0823953号

软件名称： 东软智慧园区管理信息系统软件
[简称： 智慧园区管理信息系统]
V1.0

著作权人： 杭州东部软件园有限公司

开发完成日期： 2014年08月11日

首次发表日期： 2014年08月12日

权利取得方式： 原始取得

权利范围： 全部权利

登记号： 2014SR154715

根据《计算机软件保护条例》和《计算机软件著作权登记办法》的规定，经中国版权保护中心审核，对以上事项予以登记。



No. 09567720

委托人承诺函

坤元资产评估有限公司：

因我公司之子公司数源科技股份有限公司拟发行股份及支付现金收购杭州东部软件园股份有限公司（以下简称东软股份）的股权，为此委托贵公司对东软股份的股东全部权益价值进行评估。为确保评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估所对应的经济行为符合国家规定；
2. 委托评估的资产范围与本次经济行为涉及的资产范围一致，不重复不遗漏；
3. 所提供的资料真实、准确、完整，有关重大事项充分揭示；
4. 不干预评估机构和评估专业人员独立客观公正执业；
5. 接受评估行政主管部门的监督检查。

委托人：西湖电子集团有限公司

企业负责人：




2020年3月6日

委托人承诺函

坤元资产评估有限公司：

因我公司拟发行股份及支付现金收购杭州东部软件园股份有限公司（以下简称东软股份）的股权，为此委托贵公司对东软股份的股东全部权益价值进行评估。为确保评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估所对应的经济行为符合国家规定；
2. 委托评估的资产范围与本次经济行为涉及的资产范围一致，不重复不遗漏；
3. 所提供的资料真实、准确、完整，有关重大事项充分揭示；
4. 不干预评估机构和评估专业人员独立客观公正执业；
5. 接受评估行政主管部门的监督检查。

委托人：数源科技股份有限公司

企业负责人

2020年3月6日

被评估单位承诺函

坤元资产评估有限公司：

因数源科技股份有限公司拟发行股份及支付现金收购我公司股权，为此委托贵公司对我公司的股东全部权益价值进行评估。为确保评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估所对应的经济行为符合国家规定；
2. 委托评估的资产范围与本次经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
3. 所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项充分揭示；
4. 纳入评估范围的资产权属明晰，所提供的资产权属证明文件合法有效；
5. 所提供的公司生产经营管理等资料是客观、真实、完整、合理的；
6. 截至评估基准日，我公司已提供与评估对象有关的资产抵押、质押、未决诉讼等或有事项及租赁事项；
7. 我公司不存在评估基准日至评估报告完成日所发生的涉及上述评估对象的期后事项；
8. 不干预评估机构和评估专业人员独立、客观、公正执业；
9. 接受评估行政主管部门的监督检查。

被评估单位：杭州东都软件园股份有限公司

企业负责人

2020年3月6日

资产评估师承诺函

西湖电子集团有限公司、数源科技股份有限公司：

受您的委托，我们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东部软件园股份有限公司的股东全部权益，以2019年12月31日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的职业资格。
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师：

李红
黄明

2020年3月6日



资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

纳入本次评估范围的股东全部权益账面价值 36,217.56 万元，评估值 63,000 万元，评估增值 26,782.44 万元，增值率 73.95%，资产账面价值与评估结论存在较大差异，差异原因归纳如下：

1. 东软股份主营业务为房屋租赁及物业管理，管理范畴包括自有物业及托管物业，主要资产为投资性房地产，收益法评估结果包括了自有物业在现有市场水平条件下的市场价值及托管物业贡献的价值，东软股份自有物业账面价值仅为该项资产的取得成本，随着杭州市租赁市场价格水平不断上涨，其市场价值远高于其取得成本。

2. 东软股份经过多年经营，基准日持有 9 项长期股权投资及 1 项其他权益工具投资，除控股子公司以权益价值计量外，其他投资均以成本法计量，其评估价值高于账面价值，亦存在一块资产增值。

综上，导致资产账面价值与评估结论存在较大差异。

杭州市财政局

杭财资备案[2018]1号

备案公告

坤元资产评估有限公司报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部第86号令）、《浙江省资产评估机构财政监督管理实施办法》（浙财企〔2017〕92号）的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为坤元资产评估有限公司，组织形式为有限责任公司。

二、法定代表人为俞华开。

三、资产评估机构的股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。



— 1 —



证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

坤元资产评估有限公司

从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2009]2号 证书编号:0571013001
变更文号：财办企[2010]104号
序列号:000107

发证时间：二〇〇九年一月六日





营业执照

(副本)

统一社会信用代码

913300001429116867 (1/1)



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息

名称 坤元资产评估有限公司

注册资本 壹仟万元整

类型 有限责任公司（自然人投资或控股）

成立日期 2000年03月01日

法定代表人 俞华开

营业期限 2000年03月01日至长期

经营范围 资产评估及有关咨询服务。（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）

住所 杭州市西溪路128号901室

登记机关



2019年07月29日



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：柴铭闽

性别：男

登记编号：33000333



单位名称：坤元资产评估有限公司

初次执业登记日期：2001-09-30

年检信息：通过（2019-04-30）



(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

柴铭闽

本人印鉴：



打印日期：2019-05-13



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://ex.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：吕跃明



性别：男

登记编号：33000335

单位名称：坤元资产评估有限公司



初次执业登记日期：2001-09-30

年检信息：通过（2019-04-30）

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

吕跃明

本人印鉴：



打印日期：2019-04-30



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：黄明

性别：男

登记编号：33080037

单位名称：坤元资产评估有限公司

初次执业登记日期：2008-05-13

年检信息：通过（2019-04-30）

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：黄明

本人印鉴：



打印日期：2019-05-06



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>

资产评估委托合同

编号：(H-HZ20-000067)

甲方（委托人1）：数源科技股份有限公司

乙方（委托人2）：西湖电子集团有限公司

丙方（受托人）：坤元资产评估有限公司

甲方拟发行股份及支付现金购买资产，需要对该经济行为涉及的杭州东部软件园股份有限公司和杭州诚园置业有限公司的股东全部权益价值进行资产评估，由甲乙双方共同委托丙方作为资产评估机构，丙方同意接受甲乙双方的委托。根据《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国合同法》、《资产评估基本准则》及《资产评估执业准则—资产评估委托合同》等的规定，为明确各方的权利和义务，经甲乙丙三方友好协商，订立本资产评估委托合同。

一、评估项目名称：

项目1：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东部软件园股份有限公司股东全部权益价值评估项目。

项目2：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诚园置业有限公司股东全部权益价值评估项目。

一、评估目的：发行股份及支付现金购买资产。

二、价值类型：根据评估目的，本资产评估项目的价值类型为：市场价值。

三、评估对象和评估范围：

评估对象为杭州东部软件园股份有限公司和杭州诚园置业有限公司的股东全部权益。

评估范围包括杭州东部软件园股份有限公司和杭州诚园置业有限公司的全部资产及相关负债。

四、评估基准日：2019年12月31日。

五、评估报告使用范围

1. 资产评估报告使用人：评估报告仅供甲方、乙方和法律、行政法规规定的使用人使用，任何机构和个人不能由于得到评估报告而成为资产评估报告的使用人。

2. 用途：委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用目的及用途使用资产评估报告。

3. 评估结论的使用有效期：本次评估结论的使用有效期是一年，即从 2019 年 12 月 31 日至 2020 年 12 月 30 日止。资产评估报告使用人应在评估结论使用有效期内使用资产评估报告。如果有效期内资产状况或外部市场状况发生重大变化，委托人应当重新委托评估。

4. 未经甲、乙双方书面许可，资产评估机构及其资产评估师和其他资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

5. 未征得丙方同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

6. 资产评估报告使用人违反前述约定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师和其他资产评估专业人员不承担责任。

六、评估工作完成期限：根据资产评估工作的时间安排，甲、乙方应于 2020 年 1 月 6 日前完成有关资产评估的批准手续和资产清查工作，并提供丙方评估所需的资产清查评估申报表、权属证明、预测资料及其他相关资料。丙方收到甲、乙方提供的全部资料后 20 日内基本完成甲、乙方委托的评估工作，并出具征求意见稿征求甲、乙方意见，在获取甲、乙方意见后 7 日内或甲、乙方未出具意见但丙方出具征求意见稿的时间已超过 7 日后，丙方向甲、乙方提交正式《资产评估报告》。若甲、乙方不能及时提供资料，丙方提交报告的时间可以顺延。

七、丙方应指派至少 6 名资产评估师和 4 名其他资产评估专业人员承办该项业务，以确保评估工作按期完成；甲、乙方对丙方评估人员中涉及与甲、乙方有利害关系的人员有权要求其回避。

八、评估服务费及支付方式

1. 根据国家有关规定及此次评估的特定目的及本项目评估工作的繁简程度，甲乙丙三方协商本次资产评估服务费（含增值税）为人民币_____（大写：_____），具体付款条件及进度如下：

本协议签订后三个工作日内，由甲、乙双方共同向丙方支付_____万元；资产评估报告通过杭州市国资委审核后，由甲、乙双方共同向丙方支付_____万元；评估报告经中国证监会并购重组委审核过会后由甲、乙双方共同向丙方支付剩余的_____万元；

丙方开票相关信息：

抬头：坤元资产评估有限公司

纳税人识别号（税号）：913300001429116867

地址、电话： 杭州市西溪路 128 号 901 室 0571-88216830

开户行及账号： 中国银行杭州高新支行 367558326864

3. 上述评估费用总额中未包括丙方评估人员的食宿、交通、办公等与评估服务相关的其他费用，按有关规定和惯例，甲、乙方应承担上述相关费用。

九、评估报告提交期限及方式

在评估工作完成时出具《资产评估报告》各 7 份，其中丙方留档 1 份，其余提交甲、乙方。

十、甲方和乙方的义务

1. 为丙方及其资产评估专业人员开展资产评估业务提供必要的工作条件和协助。
2. 根据资产评估业务需要，负责丙方及其资产评估专业人员与其他相关当事人之间的协调。
3. 依法提供资产评估业务需要的资料并保证资料的真实性、完整性、合法性，恰当使用资产评估报告是甲、乙方和其他相关当事人的责任；甲、乙方或者其他当事人应当对其提供的资产评估明细表及其他重要资料的真实性、完整性、合法性进行确认，确认方式包括签字、盖章或者法律允许的其他方式；甲、乙方和其他相关当事人如果拒绝提供或者不如实提供开展资产评估业务所需的权属证明、财务会计信息、预测资料或者其他相关资料的，丙方有权拒绝履行资产评估委托合同。
4. 按约定支付评估服务费。

十一、丙方的义务

1. 遵守相关法律、行政法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析和估算并出具资产评估报告，是丙方及其资产评估专业人员的责任。
2. 丙方有义务指派专人指导甲方和乙方人员，进行资产清查、编制资产清查评估申报表、搜集有关评估资料，并应作好与其他中介机构的协调工作。
3. 在甲、乙方使用评估报告过程中，提供与本评估项目相关的说明、解释等服务。

电话: _____

电话: _____

传真: _____

传真: _____

地址: _____

地址: _____

邮编: _____

邮编: _____

_____年__月__日

_____年__月__日

丙方: 坤元资产评估有限公司

法定代表人: _____

(被授权人): _____

电话: _____

传真: 0571-87178826

地址: 杭州市西溪路 128 号

邮编: 310013

2020 年 1 月 11 日

签约地点: 杭州

