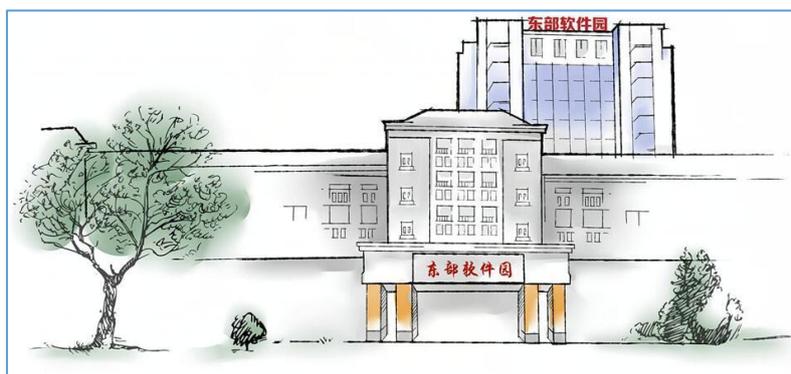




东软股份

NEEQ:832968

杭州东部软件园股份有限公司



年度报告

2022

## 公司年度大事记



为深入学习贯彻党的二十大精神,切实把思想和行动凝聚到二十大确定的各项任务上来,11月28日上午,东部软件园党委书记、董事长方晓龙到东部软件园宣讲党的二十大精神,作题为《学深悟透做好“五个牢牢把握”,努力把学习贯彻二十大精神落到实处》的专题党课。



**杭州国芯、星软集团荣获“瞪羚企业”称号。**杭州高新开发区(滨江)经济和信息化局发布《关于认定2020年度杭州高新区(滨江)瞪羚企业的通知》。园区杭州国芯科技股份有限公司、星软集团有限公司成功上榜,入选“2020年度杭州高新区(滨江)瞪羚企业”。

**德尚韵兴荣登独角兽企业榜单。**由中国科协指导,杭州市人民政府、民建浙江省委、中国投资发展促进会共同主办,杭州市科学技术局、萧山区人民政府、杭州市地方金融监督管理局、杭州日报报业集团承办,浙江之江创投研究院、深圳市创业投资同业公会、杭州市创业投资协会等单位联合承办的第六届万物生长大会在杭州市国际博览中心隆重开幕。德尚韵兴凭借其独特的医疗创新和独树一帜的算法优势荣登“杭州准独角兽企业榜单”。

**中正智能上榜 2022 年浙江省标准创新贡献奖拟授奖名单。**根据《浙江省标准创新贡献奖管理办法(2022年修订)》《浙江省标准创新贡献奖评审实施细则(2022年修订)》规定,中正智能作为主要完成单位的申报项目 GB/T 37036.1-2018《信息技术移动设备生物特征识别 第1部分:通用要求》等2项国家标准入选重大贡献奖。

**复杂美入选 2022 中国产业区块链企业 100 强。**2022 中国产业区块链企业 100 强及分析报告正式发布。杭州复杂美科技有限公司位列“2022 中国产业区块链企业 100 强”,其中“创新与可持续发展”一级指标达到 S+ 级别,最终排行综合等级 A+。

**杭州国芯董事长黄智杰博士荣膺「浙江省优秀企业家」。**2022 年 10 月 26 日,由浙江省工业经济联合会、浙江省企业联合会、浙江省企业家协会主办的「2022 浙江省企业领袖峰会暨企业家活动日」在杭州之江饭店举行。黄智杰博士受邀参会,被授予「第二十一届中国浙江省优秀企业家」称号。



2022 杭州市高成长性百强企业

排序	企业名称	2021 年营收增速	所属地区
36	杭州国芯科技股份有限公司	57.37%	滨江区

**杭州国芯入选 2022 杭州市高成长性百强企业榜单。**杭州市工业经济联合会、杭州市企业联合会、杭州市企业家协会(简称市“三会”)发布 2022 杭州市百强企业榜单,杭州国芯科技股份有限公司入选「2022 杭州市高成长性百强企业榜单」。杭州市百强企业榜单评选,是市政府为进一步聚焦制造业和数字经济高质量发展“双引擎”的强大动能、宣传市场主体、树立企业典型、激发市场活力所开展的重要工作。

# 目录

第一节	重要提示、目录和释义 .....	4
第二节	公司概况 .....	7
第三节	会计数据和财务指标 .....	9
第四节	管理层讨论与分析 .....	12
第五节	重大事件 .....	29
第六节	股份变动、融资和利润分配 .....	33
第七节	董事、监事、高级管理人员及核心员工情况 .....	37
第八节	行业信息 .....	41
第九节	公司治理、内部控制和投资者保护 .....	42
第十节	财务会计报告 .....	45
第十一节	备查文件目录 .....	164

## 第一节 重要提示、目录和释义

### 【声明】

公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

公司负责人方晓龙、主管会计工作负责人俞景熙及会计机构负责人（会计主管人员）俞景熙保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

中汇会计师事务所(特殊普通合伙)对公司出具了标准无保留意见的审计报告。

本年度报告涉及未来计划等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，投资者及相关人士均应对此保持足够的风险认识，并且应当理解计划、预测与承诺之间的差异。

事项	是或否
是否存在控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员对年度报告内容存在异议或无法保证其真实、准确、完整	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否存在半数以上董事无法完全保证年度报告的真实性、准确性和完整性	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
董事会是否审议通过年度报告	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
是否存在未出席董事会审议年度报告的董事	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否存在未按要求披露的事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

### 【重大风险提示表】

重大风险事项名称	重大风险事项简要描述
受宏观经济波动影响的风险	公司主要业务为科技园区建设开发与管理，主要为入驻企业提供办公楼租赁及配套物业服务，此外还为企业提供全方位的综合配套服务。目前公司主营业务较为单一且客户多为中小企业和创业企业，公司的发展与经济繁荣程度和园区内企业的行业景气程度关系较为密切。随着国家进一步优化新冠疫情防控方案的实施，公司经营业绩的后续发展情况有待观察。
受托管理物业不确定性风险	目前公司的主营业务除自有园区服务管理经营外，还包括受托管理的关联方物业。若委托方另聘其他公司管理相关物业，则公司未来经营将受到一定影响。
投资设立产业基金的退出风险	投资成立东部众创（杭州）投资管理有限公司以及杭州东部投资合伙企业（有限合伙）、浙江东部汇创投资管理有限公司和杭州东汇创智投资合伙企业（有限合伙）产生的投资风险，产生原因主要是公司希望通过投资设立产业基金，建立起覆盖中小企业发展全过程的资本服务，形成“股权投资+孵化器”相结合的创业型企业培育机制，如果所投资项目的发展环境发生不利变化，将可能有投资未能实现增值退出的风险。对公司的影响

	主要有两个方面，一是通过本次投资的成功实施，来增强公司的产业培育能力，把握住优质项目的发展机遇，未来有可能大幅度提升公司的盈利能力；二是可能存在投资损失的风险。对于上述风险，公司的主要应对措施是在该产业基金运营过程中组建了专业的项目团队、决策团队和顾问团队，并对项目筛选、投资决策、投后管理制定有严格的流程规范。
本期重大风险是否发生重大变化：	本期重大风险未发生重大变化

### 是否存在被调出创新层的风险

是 否

## 释义

释义项目		释义
公司、本公司、股份公司、东软股份、东部软件园、园区	指	杭州东部软件园股份有限公司
有限公司	指	杭州东部软件园有限公司
西湖电子、西湖集团	指	西湖电子集团有限公司
杭州信科、信科公司、信科集团	指	杭州信息科技有限公司
杭磁公司	指	杭州磁记录设备有限公司
信科资管	指	杭州信科资产管理有限公司
杭磁厂、杭州磁记录厂	指	杭州磁记录设备厂
中磁公司	指	中国磁记录设备公司
数源科技	指	数源科技股份有限公司
春河投资	指	杭州春河投资管理合伙企业（有限合伙）
春水投资	指	杭州春水投资管理合伙企业（有限合伙）
春势投资	指	杭州春势投资管理合伙企业（有限合伙）
华昌担保	指	杭州华昌担保投资有限公司
东软物业	指	杭州东软物业管理有限公司
东部网科	指	杭州东部网络科技有限公司
东部发展、东部软件城	指	杭州东部软件城发展有限公司
东部投资	指	杭州东部科技投资有限公司
东部众创	指	东部众创（杭州）投资管理有限公司
东部投资合伙	指	杭州东部投资合伙企业（有限合伙）
东部汇创	指	浙江东部汇创投资管理有限公司
东汇创智	指	杭州东汇创智投资合伙企业（有限合伙）
诚园置业	指	杭州诚园置业有限公司
绿云置业	指	杭州绿云置业有限公司
数源软件园	指	杭州西湖数源软件园有限公司
数源发展	指	数源科技创新发展有限公司
数源贸易	指	浙江数源贸易有限公司
云栖云数据	指	杭州云栖云数据有限公司
天德仁润	指	杭州天德仁润实业有限公司

杭州资本	指	杭州市国有资本投资运营有限公司
高级管理人员	指	公司总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书
关联关系	指	公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员及其直接或间接控制的企业，以及可能导致公司利益转移的其他关系
主办券商、申万宏源承销保荐	指	申万宏源证券承销保荐有限责任公司
证监会	指	中国证券监督管理委员会
全国股份转让系统公司	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
杭州市国资委、市国资委	指	杭州市人民政府国有资产监督管理委员会
《业务规则》	指	《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》
元、万元	指	人民币元、人民币万元
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《公司章程》	指	最近一次由股东大会会议通过的《杭州东部软件园股份有限公司章程》
三会	指	股东大会、董事会、监事会
“三会”议事规则	指	《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》

## 第二节 公司概况

### 一、 基本信息

公司中文全称	杭州东部软件园股份有限公司
英文名称及缩写	Hangzhou East Software Park co., ltd ESP
证券简称	东软股份
证券代码	832968
法定代表人	方晓龙

### 二、 联系方式

董事会秘书姓名	宋述东
联系地址	杭州市西湖区文三路90号1号楼212室
电话	0571-88473263
传真	0571-88473203
电子邮箱	ssd@espark.net
公司网址	www.espark.net
办公地址	杭州市西湖区文三路90号1号楼
邮政编码	310012
公司指定信息披露平台的网址	www.neeq.com.cn
公司年度报告备置地	董事会办公室

### 三、 企业信息

股票交易场所	全国中小企业股份转让系统
成立时间	2001年7月6日
挂牌时间	2015年7月24日
分层情况	创新层
行业（挂牌公司管理型行业分类）	房地产业（K）-房地产业（K70）-自有房地产经营活动（K704）-自有房地产经营活动（K7040）
主要产品与服务项目	公司主要业务为科技园区的建设、管理与运营，主要包括科技物业服务、科技股权投资、科技产业培育及科技创业服务为核心的智慧园区系统解决方案。
普通股股票交易方式	<input checked="" type="checkbox"/> 集合竞价交易 <input type="checkbox"/> 做市交易
普通股总股本（股）	84,340,000
优先股总股本（股）	0
做市商数量	0
控股股东	控股股东为数源科技股份有限公司

实际控制人及其一致行动人	实际控制人为杭州市人民政府，无一致行动人
--------------	----------------------

#### 四、 注册情况

项目	内容	报告期内是否变更
统一社会信用代码	91330100730318192D	否
注册地址	浙江省杭州市西湖区文三路 90 号 27 幢	否
注册资本	84,340,000	否

#### 五、 中介机构

主办券商（报告期内）	申万宏源承销保荐	
主办券商办公地址	上海市徐汇区长乐路 989 号 3 层	
报告期内主办券商是否发生变化	否	
主办券商（报告披露日）	申万宏源承销保荐	
会计师事务所	中汇会计师事务所(特殊普通合伙)	
签字注册会计师姓名及连续签字年限	杨端平	洪伟
	2 年	2 年
会计师事务所办公地址	浙江省杭州市江干区新业路 8 号 UDC 时代大厦 A 座 6F	

#### 六、 自愿披露

适用 不适用

#### 七、 报告期后更新情况

适用 不适用

### 第三节 会计数据和财务指标

#### 一、 盈利能力

单位：元

	本期	上年同期	增减比例%
营业收入	106,320,113.27	149,022,016.72	-28.65%
毛利率%	52.67%	57.09%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	17,455,610.21	39,404,718.30	-55.70%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	17,254,093.45	34,339,593.81	-49.75%
加权平均净资产收益率%（依据归属于挂牌公司股东的净利润计算）	4.85%	11.90%	-
加权平均净资产收益率%（依据归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润计算）	4.80%	10.37%	-
基本每股收益	0.21	0.47	-55.32%

#### 二、 偿债能力

单位：元

	本期期末	上年期末	增减比例%
资产总计	634,547,507.40	701,639,713.39	-9.56%
负债总计	258,901,381.39	350,703,482.23	-26.18%
归属于挂牌公司股东的净资产	374,792,476.23	350,936,231.16	6.80%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	4.44	4.16	6.73%
资产负债率%（母公司）	38.76%	41.92%	-
资产负债率%（合并）	40.80%	49.98%	-
流动比率	0.41	1.10	-
利息保障倍数	3.92	5.69	-

#### 三、 营运情况

单位：元

	本期	上年同期	增减比例%
经营活动产生的现金流量净额	39,740,590.30	85,796,636.08	-53.68%
应收账款周转率	13.14	16.62	-
存货周转率	0	37.26	-

#### 四、 成长情况

	本期	上年同期	增减比例%
总资产增长率%	-9.56%	0.26%	-
营业收入增长率%	-28.65%	10.73%	-
净利润增长率%	-56.10%	67.74%	-

#### 五、 股本情况

单位：股

	本期期末	本期期初	增减比例%
普通股总股本	84,340,000	84,340,000	0%
计入权益的优先股数量	0	0	0%
计入负债的优先股数量	0	0	0%

#### 六、 境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

#### 七、 与业绩预告/业绩快报中披露的财务数据差异

适用 不适用

#### 八、 非经常性损益

单位：元

项目	金额
非流动资产处置损益	-166,512.00
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）	2,277,996.26
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	96,861.00
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	-2,352,955.26
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	1,100,718.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-69,789.63
其他符合非经常性损益定义的损益项目	189,838.80
<b>非经常性损益合计</b>	<b>1,076,157.17</b>
所得税影响数	874,640.41
少数股东权益影响额（税后）	0
<b>非经常性损益净额</b>	<b>201,516.76</b>

## 九、 补充财务指标

适用 不适用

## 十、 会计数据追溯调整或重述情况

会计政策变更 会计差错更正 其他原因 不适用

## 第四节 管理层讨论与分析

### 一、 业务概要

#### 商业模式:

公司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。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、物联网、电子商务等领域公司，阿里巴巴、网盛科技（002095）、杭州 19 楼、国芯科技、矽力杰（KY6415）、泛微网络（603039）、纵横通信（603602）、平治信息（300571）、朗新科技（300682）、天地数码（300743）等一大批行业知名企业在园区成长壮大，神州数码、华为、中兴、思科等行业龙头企业区域总部落户园区。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。公司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。

公司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。“四个平台”就是物业服务平台：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。

公司通过专业化、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、信息服务收入以及股权投资收益。公司在报告期内以及报告期后至报告披露日，公司的商业模式未发生变化，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。

#### 与创新属性相关的认定情况

√适用 □不适用

“专精特新”认定	<input type="checkbox"/> 国家级 <input type="checkbox"/> 省（市）级
“单项冠军”认定	<input type="checkbox"/> 国家级 <input type="checkbox"/> 省（市）级
“高新技术企业”认定	<input type="checkbox"/> 是
“科技型中小企业”认定	<input type="checkbox"/> 是
“技术先进型服务企业”认定	<input type="checkbox"/> 是
其他与创新属性相关的认定情况	国家小型微型企业创业创新示范基地 - 工业和信息化部
详细情况	2021 年 12 月 7 日，工业和信息化部颁布工信部企业函【2021】336 号《关于公布 2021 年度国家小型微型企业创业创新示范基地名单的通告》，有效期三年，自 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日。根据文件要求不断优化中小企业创业创新环境，改善服务设施和条件，运用现代信息技术创新服务和运营模式，主动开展公益性服务，积极承担政府部门委托的各项任务，及时反映中小企业发展面临的困

难问题及政策建议，充分发挥好示范带动作用，为中小企业创新创业提供有力支撑，推动基地内中小企业“专精特新”发展。

### 报告期内变化情况：

事项	是或否
所处行业是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
主营业务是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
主要产品或服务是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
客户类型是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
关键资源是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
销售渠道是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
收入来源是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
商业模式是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

## 二、经营情况回顾

### (一) 经营计划

2022年经营管理工作始终紧密围绕“疫情要防住、经济要稳住、发展要安全”主旨，坚定贯彻高质量发展要求和公司董事会既定发展战略、工作部署，公司团队凝心聚力、逆势奋进，全年工作取得良好成效，实现重点任务有序推进、利润目标砥砺前行、改造升级完善配套、流程优化提升效率。

**一、全链产业服务，成为产业园区高质量发展的运营模式和特色。**拉伸前端，项目招引注重建链、补链、强链，延展后端，专业化产业服务推动构建产业生态，打造产业IP，形成贯通式的产业链条。园区运营模式逐步从传统模式的物理空间招商向全链产业服务引商转换。

2022年，公司融通基础客户服务、科创赋能服务、企业家社群服务思考和实践产业服务，逐步认识到产业服务的本质是产业，是服务于产业并助力其快速发展，从而带动区域经济的增长。同时，公司进一步放大孵化器功能，以一对一、一对多和多对多方式为企业创业深度赋能。2022年，园区培育了创新型中小企业14家、高新技术企业11家、规上企业3家、省专精特新企业2家，新增省高新技术研发中心3个，28家企业通过科技型中小企业认定。园区企业杭州质子科技有限公司《面向房颤全流程管理的心血管检验关键技术创新应用》成果荣获省科技进步奖。

**二、科技创新元素，成为产业园区高质量发展的生态系统和评价指标。**内源性科技创新能力是实现产业园区高质量发展的核心竞争力，也成为评价园区发展指标体系的重要内容。2022年，园区释放“国家小型微型企业创业创新示范基地”功能，逐步探索构建更具创新活力的创新创业服务平台，不断深化园区运营服务体系，充分激发园区企业的创新活力。通过积极推进园区重点项目建设和完善配套布局，全面提升园区形象品质、改善客户体验。全年完成南门玻璃房建设、二号楼空调改造、公共区域整治修缮等重点项目，并升级五号楼餐厅、引进篮球公园和红跑车烘焙、元启空间站等新业态，进一步丰富园区配套布局、浓厚现代元素、提升科技氛围。

**三、勇毅国企担当，严格规范落实房租减免。**公司严格贯彻《杭州市国资委关于做好国有企业减免服务业小微企业和个体工商户房屋租金工作有关事项的通知》（杭国资发〔2022〕17号）、《杭州市国资委关于进一步做好国有企业房屋租金减免工作的补充通知》（杭国资发〔2022〕28号）等上级文件精神 and 房屋租金减免工作要求，认真细致按步骤、按要求落实房租减免工作。从专班设立、情况排摸、政策宣传、通知落实到收集资料、签订协议、完成减免，把政策关怀落实落细落实到位，为园区企业纾困解难。公司纪检部门全流程跟进落实监管职责，确保流程到位、操作合规。

**四、着眼效率提高，推动管理层级压缩工作。**根据市国资委低小散弱以及压缩管理层级工作要求，公司子企业杭州东部网络科技有限公司、杭州信科资产管理有限公司被纳入任务清单。公司设立专班推动工作落实，全资子公司杭州东部网络科技有限公司按期于 2022 年 5 月 20 日完成工商注销登记；杭州信科资产管理有限公司由母公司东部软件园吸收合并，经营业务及资产全面划转，2022 年 12 月 12 日完成税务注销。

**五、紧绷安全之弦，聚力建设平安园区。**深入贯彻落实市国资委、集团关于抓好安全生产工作的重要指示精神，全面落实“安全第一、预防为主、综合治理”的方针，以须臾不能松懈的负责心态，扎扎实实抓好安全生产，业已形成制度、人员、技术（设备）三位一体的管理体系，在建设平安园区实践中发挥了积极作用。2022 年公司无发生重大安全责任事故。安全生产管理工作持续抓好抓实常态化管理，包括微型消防站每周一拉动、党建+安全隐患大排查、安全生产培训常态化、节前安全检查等；公司投入安全生产经费 142.61 万元，有效保障了安全生产措施的落实落地。

**六、持续优化服务，园区文化体现温度。**园区以东软讲堂、东软福利汇、企业服务日、东软公益等平台载体开展各类主题活动，助推园区优化营商环境“软环境”，助力企业“硬发展”。2022 年继续办好品牌活动东软讲堂、福利汇，并成功举办主题活动“献礼二十大 诵读家国情”朗诵比赛、“热血战疫 为爱挽袖”无偿献血、“喜庆二十大 聚力新征程”拔河比赛、“喜迎二十大 红心永向党”飞镖大赛以及“学雷锋”企业志愿服务、“红色领航 奉献亚运”启动仪式等，覆盖园区企业员工上千人。园区的社群文化焕发出更多活力，促进企业粘性更强、企业间互动更多，构建起更加和谐的园区文化氛围。

**七、不断精进管理，收获荣誉初心不改。**2022 年，东软收获了“十大特色软件园区”“西湖区精神文明建设单位”“市经信工会系统先进职工小家”等荣誉，“让创业不再是难事”党建品牌入选杭州市国资系统优秀党建品牌，国家级孵化器获科技部火炬中心良好（B 类）评价，连续三年获评为杭州市示范小微企业园（A 类），更加激励园区运营团队坚守国有资产保值增值的初心和使命。

## （二） 行业情况

**一是浙江省实施数字经济“一号工程”升级版。**以科技创新为动力，深化国家数字经济创新发展试验区建设，全面建设数字经济强省，加快构建以数字经济为核心的现代化经济体系，加快打造数字变革高地。明确了实施数字经济“一号工程”升级版的重点任务：高水平建设具有全球影响力的数字科技创新中心，打好数字科技关键核心技术攻坚战，建设高能级数字科创平台，加快引进培育高层次数字创新人才；高水平建设全国数字产业化发展引领区，做强做大世界级新一代信息技术产业集群，实施数字经济产业平台提升行动，加快发展壮大雁阵型数字企业梯队，创新发展跨界融合新模式新业态；高水平建设全国产业数字化转型示范区，体系化推进行业产业大脑建设，深入推动制造业数字化转型，实施服务业数字赋能工程。

**二是浙江高质量发展建设共同富裕示范区。**全面落实《中共中央国务院关于支持浙江高质量发展建设共同富裕示范区的意见》，忠实践行“八八战略”、奋力打造“重要窗口”，《浙江高质量发展建设共同富裕示范区实施方案（2021—2025 年）》明确以高水平创新型省份建设为抓手，把科技自立自强作为战略支撑，聚焦“互联网+”、生命健康、新材料三大科创高地建设，形成浙江特色全域创新体系，打造全国有影响力的科技创新中心，为率先实现共同富裕提供强劲内生动力。深化国家数字经济创新发展试验区建设，建成以“产业大脑+未来工厂”为核心的数字经济系统，加快形成数字安防、集成电路等具有全球影响的数字产业集群，实现百亿以上产业集群产业大脑应用和工业互联网平台全覆盖，形成新智造企业群体。

**三是工业和信息化部印发了《“十四五”软件和信息技术服务业发展规划》。**《规划》提出，“十四五”时期我国软件和信息技术服务业要实现“产业基础实现新提升，产业链达到新水平，生态培育获得新发展，产业发展取得新成效”的“四新”发展目标。到 2025 年，规模以上企业软件业务收入突破 14 万亿元，年均增长 12% 以上，工业 APP 突破 100 万个，建设 2-3 个有国际影响力的开源社区，高水平建成

20 家中国软件名园。

**四是杭州市推进软件和信息技术服务业高质量发展。**为贯彻落实国务院、省政府关于促进软件产业高质量发展的文件精神，加快推进国际级软件名城建设，2022 年 10 月，《杭州市推进软件和信息技术服务业高质量发展的若干政策》正式印发，着眼支持壮大企业主体、提升自主创新能力、培育创新产业生态、优化产业发展环境等方面，推出 12 条高含金量政策举措，助力杭州软件产业高质量发展。推动创建一批特色化、专业化、品牌化和高端化发展的国家级、省级软件名园（软件基地），人工智能、区块链、元宇宙等未来产业先导区，网络安全产业园区等软件特色园区。

从外部环境分析来看，一方面科技园区面临着宏观经济形势等不确定因素和市场竞争的压力，这些因素将会倒逼园区及时调整战略布局、改变经营思路、完善基础设施建设；另一方面，承接浙江高质量发展建设共同富裕示范区战略机遇及政策红利，提升小微企业创业创新园（基地）、双创示范基地等各类载体综合功能及带动作用，完善“众创空间—孵化器—加速器—产业园”全链条孵化体系，促进初创型成长型企业发展。园区作为链接企业的重要载体平台，将会在高质量发展进程中扮演至关重要的角色。

### （三） 财务分析

#### 1. 资产负债结构分析

单位：元

项目	本期期末		上年期末		本期期末与本期期初金额变动比例%
	金额	占总资产的比重%	金额	占总资产的比重%	
货币资金	76,862,926.80	12.11%	112,823,570.70	16.08%	-31.87%
应收票据	0	0%	0	0%	0%
应收账款	5,075,921.70	0.80%	9,003,261.50	1.28%	-43.62%
存货	0	0%	0	0%	0%
投资性房地产	326,729,499.31	51.49%	339,538,087.60	48.39%	-3.77%
长期股权投资	16,819,030.88	2.65%	16,828,895.28	2.40%	-0.06%
固定资产	7,937,192.65	1.25%	9,228,575.12	1.32%	-13.99%
在建工程	0	0%	1,647,341.72	0.23%	-100%
无形资产	869,137.03	0.14%	989,862.55	0.14%	-12.20%
商誉	0	0%	0	0%	0%
短期借款	60,075,227.78	9.47%	30,039,875.00	4.28%	99.98%
长期借款	28,885,622.40	4.55%	125,371,833.60	17.87%	-76.96%
交易性金融资产	0	0%	8,000,000.00	1.14%	-100%
预付账款	6,600.00	0.00%	3,233.90	0.00%	104.09%
其他应收款	3,620,323.27	0.57%	1,277,598.72	0.18%	183.37%
其他流动资产	1,968,856.64	0.31%	2,055,630.36	0.29%	-4.22%
其他权益工具投资	117,858,363.97	18.57%	109,324,184.15	15.58%	7.81%
其他非流动金融资产	56,617,808.00	8.92%	68,500,000.00	9.76%	-17.35%
使用权资产	3,709,951.37	0.58%	5,422,236.65	0.77%	-31.58%

长期待摊	929,140.96	0.15%	449,145.45	0.06%	106.87%
其他非流动资产	15,542,754.82	2.45%	16,548,089.69	2.36%	-6.08%
应付账款	5,283,229.78	0.83%	7,677,203.91	1.09%	-31.18%
应付职工薪酬	3,207,309.41	0.51%	4,711,572.46	0.67%	-31.93%
应交税金	5,518,097.80	0.87%	16,374,742.90	2.33%	-66.30%
预收账款	22,476,620.42	3.54%	26,764,250.98	3.81%	-16.02%
合同负债	1,519,232.41	0.24%	1,592,968.92	0.23%	-4.63%
其他应付款	14,861,079.51	2.34%	13,265,463.61	1.89%	12.03%
一年内到期的非流动负债	98,899,519.66	15.59%	20,784,699.16	2.96%	375.83%
递延收益	2,087,089.19	0.33%	1,610,000.00	0.23%	29.63%
递延所得税负债	16,088,353.03	2.54%	15,350,513.62	2.19%	4.81%
其他非流动负债	0	0%	15,000,000.00	2.14%	-100%
租赁负债	0	0%	1,753,510.47	0.25%	-100%
其他流动负债	0	0%	10,747.60	0.00%	-100%
长期应付款	0	0%	70,396,100.00	10.03%	-100%
总资产	634,547,507.40	100%	701,639,713.39	100%	-9.56%

#### 资产负债项目重大变动原因:

- 1、公司在报告期末的货币资金为76,862,926.80元，比上年期末减少35,960,643.9元，变动比例为-31.87%。主要原因为疫情减免租金政策所致，累计减免租金27,978,135.79元；
- 2、公司在报告期末的应收账款为5,075,921.70元，比上年期末减少3,927,339.8元，变动比例为-43.62%。主要原因为贸易业务上年度应收账款回款；
- 3、公司在报告期末的短期借款为60,075,227.78元，比上年期末增加30,035,352.78元，变动比例为99.98%。主要原因为新增信用贷款30000000元形成；
- 4、公司在报告期末的长期借款为28,885,622.40元，比上年期末减少96,486,211.2元，变动比例为-76.96%。主要原因为提前归还浦发银行长期借款；
- 5、公司在报告期末的预付账款为6,600.00元，比上年期末增加3366.1元，变动比例为104.09%。主要原因为新增中国电信股份有限公司杭州分公司网络预付款；
- 6、公司在报告期末的其他应收款为3,620,323.27元，比上年期末增加2,342,724.55元，变动比例为183.37%。主要原因为新增杭州奥朗信息科技有限公司应收股权转让款3,554,587.00元；
- 7、公司在报告期末的使用权资产为3,709,951.37元，比上年期末减少1,712,285.28元，变动比例为-31.58%。主要原因为计提使用权资产折旧所致；
- 8、公司在报告期末的长期待摊为929,140.96元，比上年期末增加479,995.51元，变动比例为106.87%。主要原因为新增科技广场楼屋面檐口防水等零星工程改造437,429.96元，及5#燃气管道开户费425,711.00元；
- 9、公司在报告期末的应付账款为5,283,229.78元，比上年期末减少2,393,974.13元，变动比例为-31.18%。主要原因为支付工程款尾款同比增加；
- 10、公司在报告期末的应付职工薪酬为3,207,309.41元，比上年期末减少1,504,263.05元，变动比例为-31.93%。主要原因为工资及奖金减少，以及提前支付部分年度奖金；
- 11、公司在报告期末的应交税金为5,518,097.80元，比上年期末减少10,856,645.10元，变动比例为

-66.30%。主要原因为本期支付上年度缓交税款，以及疫情减免租金影响；

12、公司在报告期末的一年内到期的非流动负债为 98,899,519.66 元，比上年期末增加 78,114,820.5 元，变动比例为 375.83%。主要原因为长期应付款及其他非流动负债调整至一年内到期的非流动负债。

13、公司在报告期末的其他非流动负债为 0 元，比上年期末减少 15,000,000.00 元，变动比例为-100%。主要原因为调整至一年内到期的非流动负债。

14、公司在报告期末的租赁负债为 0 元，比上年期末减少 1,753,510.47 元，变动比例为-100%。主要原因为当年已支付土地租赁费。

15、公司在报告期末的其他流动负债为 0 元，比上年期末减少 10,747.60 元，变动比例为-100%。主要原因为本期没有待转销项税。

16、公司在报告期末的长期应付款为 0 元，比上年期末减少 70,396,100.00 元，变动比例为-100%。主要原因为长期应付款调整至一年内到期的非流动负债。

## 2. 营业情况分析

### (1) 利润构成

单位：元

项目	本期		上年同期		本期与上年同期金额变动比例%
	金额	占营业收入的比重%	金额	占营业收入的比重%	
营业收入	106,320,113.27	-	149,022,016.72	-	-28.65%
营业成本	50,318,169.28	47.33%	63,944,784.80	42.91%	-21.31%
毛利率	52.67%	-	57.09%	-	-
销售费用	69,716.75	0.07%	1,003,129.74	0.67%	-93.05%
管理费用	18,885,386.76	17.76%	20,045,899.50	13.45%	-5.79%
研发费用	0	0%	0	0%	0%
财务费用	7,113,746.32	6.69%	9,600,174.40	6.44%	-25.90%
信用减值损失	865,248.84	0.81%	210,649.30	0.14%	310.75%
资产减值损失	0	0%	0	0%	0%
其他收益	652,835.06	0.61%	1,299,268.65	0.87%	-49.75%
投资收益	3,519,372.34	3.31%	1,355,454.99	0.91%	159.65%
公允价值变动收益	-5,882,192.00	-5.53%	0	0.00%	0%
资产处置收益	-166,512.00	-0.16%	106,171.07	0.07%	-256.83%
汇兑收益	0	0%	0	0%	0%
营业利润	22,262,297.07	20.94%	49,894,964.15	33.48%	-55.38%
营业外收入	2,108,045.34	1.98%	3,002,709.12	2.01%	-29.80%
营业外支出	366,094.70	0.34%	244,326.14	0.16%	49.84%
净利润	17,309,259.99	16.28%	39,430,134.89	26.46%	-56.10%
税金及附加	6,659,549.33	6.26%	7,504,608.14	5.04%	-11.26%

#### 项目重大变动原因：

1、营业收入：公司本期的营业收入为106,320,113.27元，比上年同期减少了42,701,903.45元，变动比

例为-28.65%，主要原因是：疫情减免租金27,978,135.79元，相应减少租金收入26,645,843.61元；水电收入以净额法确认；

2、销售费用：公司本期的销售费用为69,716.75元，比上年同期减少了933,412.99元，变动比例为-93.05%，主要原因是：贸易业务结束，对应的职工薪酬及物耗等费用减少；

3、信用减值损失：公司本期的信用减值损失为865,248.84元，比上年同期增加了654,599.54元，变动比例为310.75%，主要原因是：冲回其他应收款坏账损失1,010,214.00元；

4、其他收益：公司本期的其他收益为652,835.06元，比上年同期减少了646,433.59元，变动比例为-49.75%，主要原因是：本期疫情减租减息补助减少；

5、投资收益：公司本期的投资收益为3,519,372.34元，比上年同期增加了2,163,917.35元，变动比例为159.65%，主要原因是：处置其他非流动金融资产产生的投资收益3,457,726.00元；

6、公允价值变动收益：公司本期的公允价值变动收益为-5,882,192.00元，比上年同期减少了5,882,192.00元，变动比例为-100.00%，主要原因是：本期确认其他非流动金融资产的公允价值变动收益-5,882,192.00元；

7、资产处置收益：公司本期的资产处置收益为-166,512.00元，比上年同期减少了272,683.07元，变动比例为-256.83%，主要原因是：本期处置固定资产确认收益为-166,512.00元；

8、营业利润：公司本期的营业利润为22,262,297.07元，比上年同期减少了27,632,667.08元，变动比例为-55.38%，主要原因是：疫情减免租金政策及计提公允价值变动收益所致；

9、营业外支出：公司本期的营业外支出为366,094.70元，比上年同期增加了121,768.56元，变动比例为49.84%，主要原因是：资产报废、毁损损失254,751.96元；

10、净利润：公司本期的净利润为17,309,259.99元，比上年同期减少了22,120,874.90元，变动比例为-56.10%，主要原因是：疫情减免租金政策及计提公允价值变动收益所致。

## (2) 收入构成

单位：元

项目	本期金额	上期金额	变动比例%
主营业务收入	106,275,945.35	149,022,016.72	-28.68%
其他业务收入	44,167.92	0	100%
主营业务成本	50,318,169.28	63,944,784.80	-21.31%
其他业务成本	0	0	-

### 按产品分类分析：

√适用 □不适用

单位：元

类别/项目	营业收入	营业成本	毛利率%	营业收入比上年同期增减%	营业成本比上年同期增减%	毛利率比上年同期增减百分点
房屋出租	78,670,724.13	27,559,097.80	64.97%	-21.97%	13.21%	-10.89%
园区经营管理	26,861,202.70	22,537,271.87	16.10%	-27.17%	-26.29%	-1.00%
其他服务	744,018.52	221,799.61	70.19%	-70.54%	-73.62%	3.48%

**按区域分类分析：**

适用 不适用

**收入构成变动的的原因：**

房屋出租收入变动主要是因为疫情减免租金 27,978,135.79 元。

**(3) 主要客户情况**

单位：元

序号	客户	销售金额	年度销售占比%	是否存在关联关系
1	郎新科技集团股份有限公司	5,194,399.61	4.89%	否
2	杭州国芯科技股份有限公司	4,280,713.38	4.03%	否
3	浙江深大智能科技有限公司	3,736,209.87	3.51%	否
4	浙江新课堂教育股份有限公司	3,238,953.88	3.05%	否
5	浙江中正智能科技有限公司	2,746,189.52	2.58%	否
合计		19,196,466.26	18.06%	-

**(4) 主要供应商情况**

单位：元

序号	供应商	采购金额	年度采购占比%	是否存在关联关系
1	国网浙江省电力有限公司杭州供电公司	10,255,908.21	20.38%	否
2	杭州西湖安保服务集团有限公司	5,408,859.77	10.75%	否
3	浙江云楷建筑工程有限公司	2,346,648.27	4.66%	否
4	浙江千祥建设有限公司	1,954,896.00	3.89%	否
5	上海致振保洁服务有限公司	1,821,792.44	3.62%	否
合计		21,788,104.69	43.30%	-

**3. 现金流量状况**

单位：元

项目	本期金额	上期金额	变动比例%
经营活动产生的现金流量净额	39,740,590.30	85,796,636.08	-53.68%
投资活动产生的现金流量净额	6,291,307.83	-22,754,994.70	127.65%
筹资活动产生的现金流量净额	-81,991,542.03	-63,562,062.43	-28.99%

**现金流量分析：**

1、公司在报告期内的经营活动产生的现金流量净流入额为 39,740,590.30 元，比上年度净流入减少 46,056,045.78 元，变动比例为-53.68%，主要原因为疫情减免租金 27,978,135.79 元，以及支付上年度缓缴税金；

2、公司在报告期内的投资活动产生的现金流量净流入额为 6,291,307.83 元，比上年度净流入 29,046,302.53 元，变动比例为 127.65%，主要原因为减少投资支出 11,000,000 元，以及收回理财投资收到现金 8,000,000 元和基金项目投资款 6,000,000 元。

#### (四) 投资状况分析

##### 1. 主要控股子公司、参股公司情况

√适用 □不适用

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	净利润
杭州东部投资合伙企业（有限合伙）	控股子公司	服务：投资管理、投资咨询（除证券、期货）	100,000,000.00	67,439,568.23	65,218,986.70	0	-3,679,999.56
东部众创（杭州）投资管理有限公司	参股公司	投资管理	8,000,000.00	9,733,002.66	9,526,271.59	915,287.97	-119,372.09
杭州东汇创智投资合伙企业（有限合伙）	参股公司	投资管理	100,000,000.00	46,761,810.21	44,801,810.21	0	415,774.42
浙江东部汇创投资管理有限公司	参股公司	投资管理	10,000,000.00	10,623,054.96	10,620,400.54	0	-113,176.11

## 主要参股公司业务分析

适用 不适用

公司名称	与公司从事业务的关联性	持有目的
东部众创（杭州）投资管理有限公司	业务相关	完善创新服务体系
杭州东汇创智投资合伙企业（有限合伙）	业务相关	完善创新服务体系
浙江东部汇创投资管理有限公司	业务相关	完善创新服务体系

## 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

### 2. 理财产品投资情况

适用 不适用

### 非金融机构委托理财、高风险委托理财或单项金额重大的委托理财

适用 不适用

### 3. 与私募基金管理人共同投资合作或合并范围内包含私募基金管理人的情况

适用 不适用

#### 第一支基金

1、杭州东部软件园股份有限公司于2015年10月10日召开第一届董事会第六次会议，同意投资成立“东部众创（杭州）投资管理有限公司”，东软股份出资320万元，占注册资本40%。根据浙至会审字[2023]第0002号审计报告，东部众创2022年度营业收入915,287.97元，净利润-119,372.09元，报告日资产总额9,733,002.66元，所有者权益合计9,526,271.59元。

2、杭州东部软件园股份有限公司于2016年2月2日召开第一届董事会第九次会议，审议通过《关于出资设立杭州东部投资合伙企业（有限合伙）的议案》。2016年2月22日，2016年第二次临时股东大会审议通过《关于公司出资设立杭州东部投资合伙企业（有限合伙）的议案》。东软股份与杭州高新创业投资有限公司、东部众创（杭州）投资管理有限公司分别出资5900万元、2000万元和100万元合伙成立了杭州东部投资合伙企业（有限合伙）。2017年2月，杭州高科技创业投资管理有限公司出资2000万元入股，合伙企业资金份额达到了1亿元。东部投资基金2017年4月28日备案，基金规模1亿元。报告日前完成了12个项目投资。2017年2月23日，东部投资合伙三家有限合伙人与东部众创（杭州）投资管理有限公司签订合伙协议，由东部众创（杭州）投资管理有限公司担任基金管理人，合伙期限为5年，前3年为投资期，每年按照合伙企业总认缴出资额的2%支付管理费；后2年为退出期，每年按照合伙企业总认缴出资额的1%支付管理费。2022年度为基金的退出延长期，2022年4月11日，东部投资合伙的各投资方签订了补充协议，约定“合伙企业延长退出期期间的管理费用按延长前合伙企业退出期的标准执行即按照合伙企业总认缴出资额的1%向执行事务合伙人支付年度管理费”。

3、发起设立产业基金，主要对初创阶段的中小科技企业进行股权投资，重视科技企业和园区产业投资的协同发展，让资本与企业发展有机融合。通过合作方资源优势及其专业金融工具和资本运作经验，放大东软股份的投资能力和投资半径，共同在资本市场实施价值发现，逐渐改变投资收益在公司收入中的比重，实现公司价值的长期增长。本次投资成立东部众创（杭州）投资管理有限公司，主要投资于杭州区域内的初创期中小科技企业，确保对投资对象的全阶段、全方位的了解与把握，更加有利于对投资对象的投前、投后及风控管理。

### 第二支基金

1、杭州东部软件园股份有限公司于 2017 年 6 月 15 日召开第一届董事会第二十二次会议，审议通过《关于公司出资设立浙江东部汇创投资管理有限公司的议案》；注册资本为人民币 1000 万元，其中本公司出资人民币 400 万元，占注册资本的 40.00%，杭州先文投资管理合伙企业（有限合伙）出资人民币 200 万元，占注册资本的 20%；浙江汇孚资本管理有限公司出资人民币 400 万元，占注册资本的 40%。根据浙岳华审字[2023]第 A0031 号审计报告，东部汇创 2022 年度营业收入 0 元，净利润 -113,176.11 元，报告日资产总额 10,623,054.96 元，所有者权益合计 10,620,400.54 元。

2、杭州东部软件园股份有限公司于 2017 年 12 月 21 日召开第一届董事会第二十九次会议，审议通过《关于公司出资成立杭州东汇创智投资合伙企业的议案》；2018 年 1 月 9 日，2018 年第一次临时股东大会审议通过《关于公司出资成立杭州东汇创智投资合伙企业（有限合伙）的议案》；注册资本为人民币 1 亿元，其中本公司出资人民币 2000 万元，占注册资本的 20%，浙江东部汇创投资管理有限公司以货币方式认缴出资 200 万元，占出资比例为 2%；久融新能源科技有限公司以货币方式认缴出资 2000 万元，占出资比例为 20%；杭州东创汇富投资合伙企业（有限合伙）以货币方式认缴出资 4200 万元，占出资比例为 42%；杭州富源实业投资有限公司以货币方式认缴出资 1600 万元，占出资比例为 16%。根据杭州东汇创智投资合伙企业合伙协议约定，浙江汇孚资本管理有限公司担任基金管理人。东汇创智科技产业基金 2018 年 3 月 26 日备案，基金规模 1 亿元。报告日前完成了 4 个项目投资。

3、本次投资设立产业基金，定位于成长期的投资，重点关注成长期的高科技项目，帮助创始人和创业团队对接市场、嫁接资源和内部运营系统化建设，推动企业加速成长发展。围绕移动互联网、物联网、工业 4.0 等新兴产业要求，建立起覆盖企业发展全过程的资本服务，建立起早期投资、VC、PE 等全阶段投资链条，形成“股权投资+加速器”相结合的企业加速机制。

## （五） 研发情况

### 研发支出情况：

项目	本期金额/比例	上期金额/比例
----	---------	---------

研发支出金额	0	0
研发支出占营业收入的比例	0%	0%
研发支出中资本化的比例	0%	0%

#### 研发人员情况：

教育程度	期初人数	期末人数
博士	0	0
硕士	0	0
本科以下	0	0
研发人员总计	0	0
研发人员占员工总量的比例	0%	0%

#### 专利情况：

项目	本期数量	上期数量
公司拥有的专利数量	0	0
公司拥有的发明专利数量	0	0

#### 研发项目情况：

无
---

### (六) 审计情况

#### 1. 非标准审计意见说明

适用 不适用

#### 2. 关键审计事项说明

适用 不适用

关键审计事项	事项描述	审计应对
房屋租赁及园区经营管理收入的确认	<p>相关信息披露详见合并财务报表附注“三、主要会计政策和会计估计（二十六）收入”及“五、合并财务报表项目注释（三十七）营业收入/营业成本”。</p> <p>2022年度，东软股份公司的房屋租赁及园区经营管理收入为人民币 10,553.19 万元，占东软股份公司 2022 年度营业收入总额的 99.26%。由于房屋租赁及园区经营管理收入是东软股份公司重要的业绩指标，对其财务报表影响重大，可能存在管理层为了达到特定目标或期望而</p>	<p>我们针对房屋租赁及园区经营管理收入确认执行的审计程序主要包括：</p> <p>1、评价与房屋租赁及园区经营管理收入确认相关的关键内部控制设计的合理性和运行有效性；</p> <p>2、检查东软股份公司的房产租赁、物管合同条款，识别合同中的履约义务，以评价东软股份公司有关房屋租赁及园区经营管理的销售收入确认政策是否符合相关会计准则的要求；</p> <p>3、就东软股份公司 2022 年的可出租面积与已出租面积进</p>

	<p>提前确认收入或对未满足收入确认条件的房屋租赁及园区经营管理业务确认收入的风险，因此，我们将东软股份公司房屋租赁及园区经营管理收入的确认识别为关键审计事项。</p>	<p>行比较，核实已出租面积的合理性，并对租赁平均单价进行分析性复核，核实租赁单价是否存在异常情况；</p> <p>4、就 2022 年确认房屋租赁及园区经营管理的项目，选取样本，检查房屋租赁合同、物管合同、销售发票、收款凭证，以评价相关房产租赁收入是否符合东软股份公司的收入政策；</p> <p>5、就 2022 年确认房屋租赁及园区经营管理的项目，选取样本，实地走访租赁客户，就租户基本信息、主要合同条款、租金支付情况等访谈核实，以评价相关房产租赁收入是否真实；</p> <p>6、对资产负债表日前后记录的收入交易进行截止测试，核对至房屋租赁合同、合同会签单、销售发票、离园申请单等支持性文件，评价营业收入是否在恰当期间确认；</p> <p>7、检查财务报表和附注中与房屋租赁及园区经营管理相关的收入列报和披露是否准确和完整。</p>

## (七) 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

√适用 □不适用

1. 重要会计政策变更	
会计政策变更的内容和原因	备注
财政部于 2021 年 12 月 30 日发布《企业会计准则解释第 15 号》(财会[2021]35 号，以下简称“解释 15 号”)，本公司自 2022 年 1 月 1 日起执行其中“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”及“关于亏损合同的判断”的规定。	[注 1]
财政部于 2022 年 11 月 30 日发布《企业会计准则解释第 16 号》(财会[2022]31 号，以下简称“解释 16 号”)，本公司自 2022 年 11 月 30 日起执行其中“关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”及“关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理”的规定。	[注 2]

[注 1] (1) 关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售(以下统称试运行销售)的会计处理，解释 15 号规定应当按照《企业会计准则第 14 号——收入》、《企

业会计准则第 1 号——存货》等规定，对试运行销售相关的收入和成本分别进行会计处理，计入当期损益，不应将试运行销售相关收入抵销相关成本后的净额冲减固定资产成本或者研发支出。试运行产出的有关产品或副产品在对外销售前，符合《企业会计准则第 1 号——存货》规定的应当确认为存货，符合其他相关企业会计准则中有关资产确认条件的应当确认为相关资产。

本公司自 2022 年 1 月 1 日起执行解释 15 号“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”的规定，对本公司可比期间的财务报表没有影响。

(2)关于亏损合同的判断，解释 15 号规定“履行合同义务不可避免会发生的成本”为履行该合同的成本与未能履行该合同而发生的补偿或处罚两者之间的较低者。企业履行该合同的成本包括履行合同的增量成本和与履行合同直接相关的其他成本的分摊金额。其中，履行合同的增量成本包括直接人工、直接材料等；与履行合同直接相关的其他成本的分摊金额包括用于履行合同的固定资产的折旧费用分摊金额等。

本公司自 2022 年 1 月 1 日起执行解释 15 号中“关于亏损合同的判断”的规定，对截至解释 15 号施行日尚未履行完所有义务的合同进行追溯调整，对本公司 2022 年年初留存收益及财务报表其他相关项目没有影响。

[注 2] (1)关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理，解释 16 号规定对于企业按照《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》等规定分类为权益工具的金融工具，相关股利支出按照税收政策相关规定在企业所得税税前扣除的，企业应当在确认应付股利时，确认与股利相关的所得税影响。企业应当按照与过去产生可供分配利润的交易或事项时所采用的会计处理相一致的方式，将股利的所得税影响计入当期损益或所有者权益项目(含其他综合收益项目)。

本公司自 2022 年 11 月 30 日起执行解释 16 号中“关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”的规定，首次施行该解释对公司的可比期间财务报表无影响。

(2)关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理，解释 16 号规定企业修改以现金结算的股份支付协议中的条款和条件，使其成为以权益结算的股份支付的，在修改日，企业应当按照所授予权益工具当日的公允价值计量以权益结算的股份支付，将已取得的服务计入资本公积，同时终止确认以现金结算的股份支付在修改日已确认的负债，两者之间的差额计入当期损益。

本公司自 2022 年 11 月 30 日起执行解释 16 号中“关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理”的规定，首次施行该解释对公司年初留存收益及其他相关的财务报表项目无影响。

## 2. 会计估计变更说明

本期公司无会计估计变更事项。

## (八) 合并报表范围的变化情况

√适用 □不适用

1. 2021年11月26日杭州东部软件园股份有限公司第二届董事会第二十三次会议决议公告，审议通过《关于公司拟注销全资子公司杭州东部网络科技有限公司的议案》。杭州东部网络科技有限公司于2022年5月20日办妥注销手续。故自该公司注销时起，不再将其纳入合并财务报表范围。

2. 杭州东部软件园股份有限公司于2022年9月19日召开的第三届董事会第三次会议决议公告，审议通过《关于公司拟合并注销全资子公司杭州信科资产管理有限公司的议案》，公司决定采用吸收合并方式注销信科资管，合并基准日为2022年9月30日。截至2022年12月31日杭州信科资产管理有限公司的工商注销程序仍在进行中。

## (九) 企业社会责任

### 1. 脱贫成果巩固和乡村振兴社会责任履行情况

√适用 □不适用

**组织开展“春风行动”爱心募捐活动。**2022年3月东部软件园工会在园区范围内组织开展“春风行动”爱心募捐活动，主动献爱心，为捐款尽一份绵薄之力，共募得捐款61491.66元。

**开展精准帮扶，开拓农副产品的销售渠道。**2022年7月26日，东部软件园党员干部赴淳安县五堡村走访调研，共同助推五堡村绿色环保的资源优势，协助推介，提升农副产品价值，提高市场竞争力，同时积极挖掘民宿、野外露营等新兴旅游业态，为产业发展，村民增收贡献国有企业的力量。



**以企促村、共建共富，助力乡村振兴。**为认真贯彻党的二十大关于全面推进乡村振兴的新部署新要求，东部软件园于2022年11月23日至24日在园区内开展“联乡结村·携手共富”专场农产品展销活动。展销农产品有来自淳安五堡村的生态香米、山茶油和生态猪肉，桐庐莪山畲族乡五黑鸡绿壳鸡蛋和红酒，桐庐新合乡所产的索面，以及临安所产山核桃和核桃仁。

### 2. 其他社会责任履行情况

√适用 □不适用

**为大小微企业纾困解难。**2022年，东部软件园积极响应号召，严格贯彻《杭州市人民政府关于促进服务业领域困难行业恢复发展的政策意见》《杭州市国资委关于做好国有企业减免服务业小微企业和个体

工商户房屋租金工作有关事项的通知》等文件精神，全年为 351 户园区企业累计减免房租 2273 余万元，助力小微企业发展。

**给辛苦打拼的青年男女们搭建交流展示、结缘交友互动平台。**东部软件园联合西溪街道欧美商圈党委及园区大龔呈婚恋主办的“不‘七’而遇‘夕’望是你”交友活动在园区举行，来自园区、街道企业的 40 余名名单身青年共赴七夕之约，上演了一幕幕浪漫邂逅。



活动现场布置浪漫，气球、鲜花点缀着房间。活动从“引力恋爱实验室”开始，各位青年在一个个问题中选择，寻找自己观点相同的小伙伴，彼此相识。随后进入“破冰游戏你演我猜”和“协力微醺调酒”等活动环节，协力完成目标。

### 三、 持续经营评价

公司主要业务为科技园区的建设、管理与运营，主要包括科技物业服务、科技股权投资、科技产业培育及科技创业服务为核心的智慧园区系统解决方案。公司是浙江省首家企业化运作的科技园区，自成立以来以信息服务业为产业定位，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”为发展宗旨，以“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”为产业内涵，致力于成为专业的科技园区开发运营综合服务提供商。公司的固定资产以房产为主，这些固定资产均在公司日常生产经营过程中正常使用，状态良好。公司主要经营用固定资产（投资性房地产）使用年限均未满，尚在使用年限内，不影响公司的持续经营。报告期内未发生对公司持续经营能力产生重大影响的事项，公司治理机制完善，资源要素稳定，所属行业未发生重大变化，前景持续看好。

### 四、 未来展望

是否自愿披露

是 否

## 五、 风险因素

### (一) 持续到本年度的风险因素

#### 一、受宏观经济波动影响的风险

公司主要业务为科技园区建设开发与管理，主要为入驻企业提供办公楼租赁及配套物业服务，此外还为企业提供全方位的综合配套服务。目前公司主营业务较为单一且客户多为中小企业和创业企业，公司的发展与经济繁荣程度和园区内企业的行业景气程度关系较为密切。报告期内由于国内外仍在持续的新冠疫情影响，中小企业面临着一定的业务发展压力。针对上述情形，公司贯彻高质量发展要求，进一步做实做优各项经营管理工作，同时积极寻求对外输出管理服务的项目合作机会，拓展新的利润增长点。

#### 二、受托管理物业不确定性风险

目前公司的主营业务除自有园区服务管理经营外，还包括受托管理的关联方物业。若委托方另聘其他公司管理相关物业，则公司未来经营将受到一定影响。2017年公司成功实施了对杭州信科资产管理有限公司持有的位于杭州市文三路90号园区物业为标的对象的重大资产重组，使此项经营风险得到有效控制。同时公司就部分受托物业与关联方签订了3-5年的中长期委托管理协议。

#### 三、对外投资设立产业基金风险

投资成立东部众创（杭州）投资管理有限公司、杭州东部投资合伙企业（有限合伙）、浙江东部汇创投资管理有限公司和杭州东汇创智投资合伙企业（有限合伙）产生的投资风险，产生原因主要是公司希望通过投资设立产业基金，旨在通过对移动互联网、智能硬件、医疗大健康、文创及其他新兴行业进行股权投资，建立起覆盖中小企业发展全过程的资本服务，形成“股权投资+孵化器”相结合的创业型企业培育机制，如果所投资项目的发展环境发生不利变化，将可能有投资未能实现增值退出的风险。对公司的影响主要有两个方面，一是通过本次投资的成功实施，来增强公司的产业培育能力，把握住优质项目的发展机遇，未来有可能大幅度提升公司的盈利能力；二是可能存在投资损失的风险。对于上述风险，公司的主要应对措施是在该产业基金运营过程中组建了专业的项目团队、决策团队和顾问团队，并对项目筛选、投资决策、投后管理制定有严格的流程规范。

### (二) 报告期内新增的风险因素

报告期内没有新增风险因素。

## 第五节 重大事件

### 一、 重大事件索引

事项	是或否	索引
是否存在诉讼、仲裁事项	√是 □否	五.二.(一)
是否存在提供担保事项	□是 √否	
是否对外提供借款	□是 √否	
是否存在股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况	□是 √否	五.二.(二)
是否存在日常性关联交易事项	√是 □否	五.二.(三)
是否存在其他重大关联交易事项	√是 □否	五.二.(四)
是否存在经股东大会审议通过的收购及出售资产、对外投资，以及报告期内发生的企业合并事项	√是 □否	五.二.(五)
是否存在股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施	□是 √否	
是否存在股份回购事项	□是 √否	
是否存在已披露的承诺事项	√是 □否	五.二.(六)
是否存在资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的情况	√是 □否	五.二.(七)
是否存在被调查处罚的事项	□是 √否	
是否存在失信情况	□是 √否	
是否存在应当披露的其他重大事项	√是 □否	五.二.(八)
是否存在自愿披露的其他事项	□是 √否	

### 二、 重大事件详情（如事项存在选择以下表格填列）

#### （一） 诉讼、仲裁事项

##### 1. 报告期内发生的诉讼、仲裁事项

√是 □否

单位：元

性质	累计金额		合计	占期末净资产比例%
	作为原告/申请人	作为被告/被申请人		
诉讼或仲裁	1,056,818	5,001,035	6,057,853	1.61%

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项

##### 2. 以临时公告形式披露的重大诉讼、仲裁事项

□适用 √不适用

#### （二） 股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况

本报告期公司无股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况

(三) 报告期内公司发生的日常性关联交易情况

单位：元

具体事项类型	预计金额	发生金额
购买原材料、燃料、动力，接受劳务	1,530,000	1,264,836.64
销售产品、商品，提供劳务	10,728,000	7,972,592.94
公司章程中约定适用于本公司的日常关联交易类型	0	0
其他	720,000	740,000

2022 年拟转让已投项目，预计于 9 月 15 日左右归还市区两级投资本金 1400 万元，经计算（7400\*1%\*9.5/12+6000\*1%\*2.5/12）动态提取管理费用，预估 72 万元。因标的项目转让未成功，未归还两级政府投资本金，实际提取管理费用 7400\*1%=74 万元。

企业集团财务公司关联交易情况

适用 不适用

(四) 报告期内公司发生的其他重大关联交易情况

单位：元

交易类型	审议金额	交易金额
资产或股权收购、出售		
与关联方共同对外投资		
提供财务资助		
提供担保		
委托理财		
购买商品及安装服务	4,984,808.83	269,868.17

重大关联交易的必要性、持续性以及对公司生产经营的影响：

2020 年 9 月 28 日召开第二届董事会第十五次会议，审议通过《公司全资子公司杭州信科资产管理有限公司拟与杭州绿云置业有限公司签署立体机械车库购销合同的议案》。2020 年 9 月 29 日公司披露了公告编号 2020-067 的《关联交易公告》，公司全资子公司杭州信科资产管理有限公司拟与杭州绿云置业有限公司签署立体机械车库购销合同，由对方提供立体停车设备的供货及安装，合同总金额为 4,984,808.83 元，2020 年发生金额为 971,724.15 元，上年发生金额为 4,013,084.68 元；本期发生金额为 269,868.17 元。本次交易旨在完善公司的停车环境，通过杭州市公共资源交易中心进行公开招标，并未影响公司经营成果的真实性。

(五) 经股东大会审议通过的收购、出售资产、对外投资事项以及报告期内发生的企业合并事项

事项类型	临时公告披露时间	交易/投资/合并标的	交易/投资/合并对价	是否构成关联交易	是否构成重大资产重组
企业合并	2022 年 10 月 10 日	杭州信科资产管理有限公司	股权	否	否
理财额度	2022 年 4 月 11 日	理财额度	100,000,000	否	否

事项详情及对公司业务连续性、管理层稳定性及其他方面的影响：

2022年10月8日公司2022年第五次临时股东大会审议通过《关于公司拟合并注销全资子公司杭州信科资产管理有限公司的议案》，公司决定采用吸收合并方式注销信科资管，合并基准日为2022年9月30日。截至2022年12月31日杭州信科资产管理有限公司的工商注销程序仍在进行中。

2022年4月8日公司2022年第一次临时股东大会审议通过《关于公司2022年度理财额度的议案》，为提升资金使用效率和收益，在保障公司日常经营运作资金需求的情况下，公司拟利用部分自有闲置资金购买银行理财产品获取额外收益。2022年度预计公司在不超过人民币10000万元的额度内使用闲置资金购买理财产品，在上述额度内，资金可以滚动使用。报告期内公司未购买理财产品。

#### (六) 承诺事项的履行情况

承诺主体	承诺开始日期	承诺结束日期	承诺来源	承诺类型	承诺内容	承诺履行情况
实际控制人或控股股东	2015年6月26日		挂牌	同业竞争承诺	避免今后出现同业竞争情形	正在履行中
董监高	2015年6月26日		挂牌	同业竞争承诺	避免同业竞争	正在履行中
董监高	2015年6月26日		挂牌	规范关联交易	承诺将尽可能减少与公司之间的关联交易	正在履行中
其他	2017年1月18日		收购	规范关联交易	将采取措施尽量避免与东软股份发生关联交易	正在履行中
其他	2017年1月18日		收购	保持东软股份独立性	其作为东软股份最终控制方期间，将保证东软股份在业务、资产、财务、人员、机构等方面的独立性	正在履行中
实际控制人或控股股东	2017年10月31日		重大资产重组	规范关联交易	避免与规范关联交易	正在履行中
实际控制人或控股股东	2017年10月31日		重大资产重组	同业竞争承诺	避免同业竞争	正在履行中
实际控制人或控股股东	2017年10月31日		重大资产重组	资金占用承诺	避免资金占用	正在履行中
其他	2020年7月6日		收购	同业竞争承诺	最终控制方避免进一步同业竞争	正在履行中
其他	2020年7月6日		收购	规范关联交易	最终控制方进一步减少和规范关联交易	正在履行中
其他	2020年7月6日		收购	保证独立性	最终控制方保证公司独立性	正在履行中

其他	2020年7月6日		收购	资金占用承诺	最终控制方避免资金占用及违规担保	正在履行中
----	-----------	--	----	--------	------------------	-------

**承诺事项详细情况：**

公司不存在超期未履行完毕承诺事项。

**(七) 被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的资产情况**

单位：元

资产名称	资产类别	权利受限类型	账面价值	占总资产的比例%	发生原因
ETC 押金	货币资金	冻结	3,000.00	0.00%	
房屋	投资性房地产	抵押	5,199,263.85	0.82%	杭州银行股份有限公司保俶支行抵押借款
房屋	固定资产	抵押	640,631.67	0.10%	杭州银行股份有限公司保俶支行抵押借款
土地使用权	投资性房地产	抵押	5,263,626.43	0.83%	杭州银行股份有限公司保俶支行抵押借款
土地使用权	无形资产	抵押	682,076.53	0.11%	杭州银行股份有限公司保俶支行抵押借款
房屋	投资性房地产	抵押	43,737,589.59	6.89%	中国农业银行股份有限公司杭州城西支行抵押借款
土地使用权	投资性房地产	抵押	32,285,345.24	5.09%	中国农业银行股份有限公司杭州城西支行抵押借款
<b>总计</b>	-	-	87,811,533.31	13.84%	-

**资产权利受限事项对公司的影响：**

公司部分投资性房地产用于银行借款抵押，资产负债率为 40.80%，控制在合理范围内，并且保证了公司经营发展所需要的合理流动性。

**(八) 应当披露的其他重大事项**

根据杭国资发（2022）17号《杭州市国资委关于做好国有企业减免服务业小微企业和个体工商户房屋租金工作有关事项的通知》等文件要求，对承租市、区属各级国有全资、国有控股及国有实际控制企业的房屋的小微企业和个体工商户，2022年免除3个月租金、再减半收取3个月租金。公司及全资子公司杭州信科资产管理有限公司认真落实上述文件规定，严格执行房租减免办理流程，2022年度减免租户租金

2,664.58万元(不含税),相应减少本公司净利润1,744.64万元。

## 第六节 股份变动、融资和利润分配

### 一、普通股股本情况

#### (一) 普通股股本结构

单位：股

股份性质		期初		本期变动	期末	
		数量	比例%		数量	比例%
无限售条件股份	无限售股份总数	84,002,500	99.60%	-40,000	83,962,500	99.55%
	其中：控股股东、实际控制人	74,920,000	88.83%	0	74,920,000	88.83%
	董事、监事、高管	112,500	0.13%	-40,000	72,500	0.09%
	核心员工	0	0%	0	0	0%
有限售条件股份	有限售股份总数	337,500	0.40%	40,000	377,500	0.45%
	其中：控股股东、实际控制人	0	0%	0	0	0%
	董事、监事、高管	337,500	0.40%	40,000	377,500	0.45%
	核心员工	0	0%	0	0	0%
总股本		84,340,000	-	0	84,340,000	-
普通股股东人数						100

股本结构变动情况：

适用 不适用

#### (二) 普通股前十名股东情况

单位：股

序号	股东名称	期初持股数	持股变动	期末持股数	期末持股比例%	期末持有有限售股份数量	期末持有无限售股份数量	期末持有的质押股份数量	期末持有的司法冻结股份数量
1	数源科技股份有限公司	74,920,000	0	74,920,000	88.83%	0	74,920,000	0	0
2	久融新能源科技有限公司	4,400,000	0	4,400,000	5.22%	0	4,400,000	0	0
3	杭州春水投资管理合伙企业	1,010,000	0	1,010,000	1.20%	0	1,010,000	0	0

	(有限合伙)								
4	杭州春河投资管理合伙企业(有限合伙)	940,000	0	940,000	1.11%	0	940,000	0	0
5	杭州春势投资管理合伙企业(有限合伙)	610,000	0	610,000	0.72%	0	610,000	0	0
6	周齐	340,000	0	340,000	0.40%	0	340,000	0	0
7	刘义	250,000	0	250,000	0.30%	0	250,000	0	0
8	陈为铉	180,000	0	180,000	0.21%	0	180,000	0	0
9	周绍俊	150,000	0	150,000	0.18%	0	150,000	0	0
10	冯刚	110,000	0	110,000	0.13%	82,500	27,500	0	0
	<b>合计</b>	82,910,000	0	82,910,000	98.30%	82,500	82,827,500	0	0
普通股前十名股东间相互关系说明：前十大股东间不存在关联关系。									

## 二、 优先股股本基本情况

适用 不适用

## 三、 控股股东、实际控制人情况

是否合并披露：

是 否

### (一) 控股股东情况

公司控股股东为数源科技股份有限公司，法定代表人为丁毅，成立日期为1999年3月31日，统一社会信用代码913300007125597931，注册资本为45382.86万元。

### (二) 实际控制人情况

实际控制人为杭州市人民政府。

#### 四、 报告期内的普通股股票发行及募集资金使用情况

##### (一) 报告期内普通股股票发行情况

适用 不适用

##### (二) 存续至报告期的募集资金使用情况

适用 不适用

#### 五、 存续至本期的优先股股票相关情况

适用 不适用

#### 六、 存续至本期的债券融资情况

适用 不适用

#### 七、 存续至本期的可转换债券情况

适用 不适用

#### 八、 银行及非银行金融机构间接融资发生情况

适用 不适用

单位：元

序号	贷款方式	贷款提供方	贷款提供方类型	贷款规模	存续期间		利息率
					起始日期	终止日期	
1	抵押贷款	中国农业银行股份有限公司	银行	43,328,433.60	2016年3月10日	2025年12月8日	LPR上浮
2	抵押贷款	杭州银行股份有限公司保俶支行	银行	30,000,000.00	2022年9月6日	2023年11月27日	3.98%, LPR上浮
3	信用贷款	杭州银行股份有限公司	银行	30,000,000.00	2022年11月29日	2023年11月27日	3.98%
合计	-	-	-	103,328,433.60	-	-	-

## 九、 权益分派情况

### (一) 报告期内的利润分配与公积金转增股本情况

适用 不适用

利润分配与公积金转增股本的执行情况：

适用 不适用

### (二) 权益分派预案

适用 不适用

单位：元或股

项目	每 10 股派现数（含税）	每 10 股送股数	每 10 股转增数
年度分配预案	1.5	0	0

## 十、 特别表决权安排情况

适用 不适用

## 第七节 董事、监事、高级管理人员及核心员工情况

### 一、董事、监事、高级管理人员情况

#### (一) 基本情况

姓名	职务	性别	出生年月	任职起止日期	
				起始日期	终止日期
方晓龙	董事长	男	1976年5月	2022年6月30日	2025年6月29日
韩岚	董事、总经理	女	1968年2月	2022年6月30日	2025年6月29日
柳筱敏	董事	女	1968年5月	2022年6月30日	2025年6月29日
冯刚	职工董事、副总经理	男	1970年12月	2022年6月30日	2025年6月29日
汤钧	董事	男	1973年10月	2022年6月30日	2025年6月29日
张文斐	职工监事	女	1968年12月	2022年6月30日	2025年6月29日
赵文龙	监事	男	1963年2月	2022年6月30日	2025年6月29日
高晓娟	监事	女	1977年6月	2022年6月30日	2025年6月29日
宋述东	董事会秘书	男	1978年12月	2022年6月30日	2025年6月29日
俞景熙	财务负责人	女	1975年5月	2022年6月30日	2025年6月29日
董事会人数:				5	
监事会人数:				3	
高级管理人员人数:				4	

#### 董事、监事、高级管理人员与股东之间的关系:

董事长方晓龙担任公司母公司之母公司西湖电子集团有限公司副总经理，控股股东数源科技股份有限公司副董事长；董事柳筱敏担任公司母公司之母公司西湖电子集团有限公司财务部部长；监事赵文龙担任公司母公司之母公司西湖电子集团有限公司党群工作部部长；监事高晓娟担任控股股东数源科技股份有限公司董事会秘书；董事汤钧担任公司母公司之母公司西湖电子集团有限公司投资管理部副部长。

#### (二) 持股情况

单位：股

姓名	职务	期初持普	数量变动	期末持普	期末普通	期末持有	期末被授
----	----	------	------	------	------	------	------

		流通股数		流通股数	股持股比例%	股票期权数量	予的限制性股票数量
韩岚	董事、总经理	100,000	0	100,000	0.119%	0	0
冯刚	职工董事、副总经理	110,000	0	110,000	0.130%	0	0
张文斐	职工监事	80,000	0	80,000	0.095%	0	0
<b>合计</b>	-	290,000	-	290,000	0.344%	0	0

### (三) 变动情况

#### 关键岗位变动情况

√适用 □不适用

职务	是否发生变动	变动次数
董事长	否	0
总经理	否	0
董事会秘书	否	0
财务总监	是	1

#### 报告期内董事、监事、高级管理人员变动详细情况：

√适用 □不适用

姓名	期初职务	变动类型	期末职务	变动原因	特殊说明
冯刚	董事、副总经理	新任	职工董事、副总经理	换届	
胡晓红	职工董事	离任	无	换届	
汤钧	无	新任	董事	换届	
沈璇雯	监事会主席	离任	无	退休	
高晓娟	无	新任	监事	任免	
俞皓	财务负责人	离任	无	退休	
俞景熙	无	新任	财务负责人	任免	

#### 报告期内新任董事、监事、高级管理人员专业背景、主要工作经历等情况：

√适用 □不适用

冯刚先生，1970年12月28日出生，中国国籍，无境外永久居留权，汉族。本科学历，2013年获得中南财经政法大学高级管理人员工商管理硕士学位。曾任杭州东部物业管理有限公司副总经理；杭州东部网络科技有限公司执行董事兼总经理。现任杭州东部软件园股份有限公司副总经理；杭州信科资产管理有限公司董事长。

汤钧先生，男，1973年10月20日出生，中国国籍，无境外永久居留权，汉族，本科学历。1997年7月武警杭州指挥学校留校工作；2006年11月杭州市公安局交警支队干部；2012年4月富通集团有限公司员工；2012年10月至今西湖电子集团有限公司投资管理部副部长。

高晓娟女士，1977 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，1999 年 7 月天津商学院旅游管理系本科毕业。历任中国证券报浙江记者站记者、中国证券报浙江运营中心副主任。自 2020 年 3 月 12 日起任数源科技股份有限公司董事会秘书。

俞景熙，女，1975 年 5 月 22 日出生，中国国籍，无境外永久居留权，汉族。2003 年 7 月，中央广播电视大学财会专业本科毕业，中级会计师职称。2003 年 10 月，任杭州东部软件园有限公司会计；2014 年 7 月起，任杭州东部软件园股份有限公司财务部副经理。

#### (四) 董事、高级管理人员的股权激励情况

适用 不适用

## 二、 员工情况

### (一) 在职员工（公司及控股子公司）基本情况

按工作性质分类	期初人数	本期新增	本期减少	期末人数
管理人员	29	0	3	26
行政人员	71	14	14	71
技术人员	9	0	0	9
<b>员工总计</b>	<b>109</b>	<b>14</b>	<b>17</b>	<b>106</b>

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	0	0
硕士	2	2
本科	37	42
专科	32	31
专科以下	38	31
<b>员工总计</b>	<b>109</b>	<b>106</b>

### 员工薪酬政策、培训计划以及需公司承担费用的离退休职工人数等情况：

运营团队的专业化、协同能力、智慧化应用能力都是影响园区运营管理的重要因素。公司年初就明确提出专业化程度高的人才梯队培养将是一项重中之重的工作，只有依靠全体员工共同努力去确认先进的管理和服务理论，并与自身实践紧密结合起来，以形成我们自己的有效的服务和管理体系，是面对新常态必须要解决的问题。公司从绩效考核入手，以赋能管理为目标改进考核机制，探索更加有效激发青年团队的制度设计；并通过复盘学习、共创再造流程等活动鼓励团队成员通过学习、实践收获成长；同时借助“智慧人事”平台实施信息化管理，提高考核管理和人才管理的有效性。

在员工培训方面，以岗位实训为主，采用外派学习、工作交流、复盘以及内训师的知识传授等方式，全年开展各类培训 31 批次，参训员工近 450 人次。为数众多的青年骨干逐步成长，在各个业务板块中逐步走向独当一面。

截止 2022 年 12 月 31 日，公司在职工 106 人，本年度新增 14 人，劳动关系转移、离职、退休员工共 17 人。

(二) 核心人员（公司及控股子公司）基本情况及变动情况

适用 不适用

三、 报告期后更新情况

适用 不适用

公司于 2023 年 3 月 17 日召开第三届董事会第五次会议，审议通过了《关于续聘俞景熙为公司财务负责人的议案》；根据《公司法》及《公司章程》的有关规定，公司第三届董事会第一次会议于 2022 年 6 月 30 日审议通过《关于聘任俞景熙为公司财务负责人的议案》，任期自第三届董事会第一次会议审议通过之日起至 2023 年 3 月 21 日。经公司总经理提名，拟续聘俞景熙女士为公司财务负责人，任期自 2023 年 3 月 22 日至第三届董事会届满之日止。

因职工代表董事冯刚先生、职工代表监事张文斐女士申请辞职，公司第六届八次职工代表大会于 2023 年 4 月 19 日审议并通过，陈忠良先生为公司职工代表董事，胡晓红女士为公司职工代表监事，任期至公司第三届董事会、监事会届满为止。

## 第八节 行业信息

是否自愿披露

是 否

## 第九节 公司治理、内部控制和投资者保护

事项	是或否
年度内是否建立新的公司治理制度	√是 □否
投资机构是否派驻董事	□是 √否
监事会对本年监督事项是否存在异议	□是 √否
管理层是否引入职业经理人	□是 √否
会计核算体系、财务管理、风险控制及其他重大内部管理制度本年是否发现重大缺陷	□是 √否
是否建立年度报告重大差错责任追究制度	√是 □否

### 一、 公司治理

#### (一) 制度与评估

##### 1、 公司治理基本状况

(1) 报告期内，公司股东大会、董事会、监事会的召集、召开、表决程序符合有关法律、法规的要求，且均严格按照相关法律法规，履行各自的权利和义务，公司重大生产经营决策、投资决策及财务决策均按照《公司章程》及有关内控制度规定的程序和规则进行。截至报告期末，上述机构和人员依法运作，未出现违法、违规现象和重大缺陷，能够切实履行应尽的职责和义务。

(2) 公司于2022年4月18日召开了第二届董事会第二十六次会议，审议通过了《关于制定〈内幕信息知情人登记管理制度〉的议案》。为进一步加强公司内幕信息管理，加强内幕信息保密工作，维护公司信息披露的公开、公平、公正原则，保护广大投资者的合法权益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》等有关法律、行政法规、部门规章、规范性文件及《公司章程》的有关规定，结合公司实际情况，拟定了《杭州东部软件园股份有限公司内幕信息知情人登记管理制度》。

(3) 公司于2022年6月30日召开了第三届董事会第一次会议，审议通过了《关于制定〈杭州东部软件园股份有限公司董事会授权管理办法〉的议案》。为推进和规范公司董事会授权管理工作，完善公司治理机制，提高经营决策效率，根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国企业国有资产法》等有关规定，按照《关于进一步完善国有企业法人治理结构的指导意见》《西湖电子集团有限公司董事会授权管理办法》《杭州东部软件园股份有限公司章程》等相关要求，结合公司实际，拟制定《杭州东部软件园股份有限公司董事会授权管理办法》。

##### 2、 公司治理机制是否给所有股东提供合适的保护和平等权利的评估意见

公司建立了较为完善的投资者关系管理制度和内部管理制度，《公司章程》包含投资者关系管理、纠纷解决等条款，能够保护股东与投资者充分行使知情权、参与权、质询权和表决权等权利。公司的治理机制能够给所有股东提供合适的保护，确保所有股东，特别是中小股东充分行使其合法权利。

##### 3、 公司重大决策是否履行规定程序的评估意见

报告期内，公司重要的人事变动、对外投资、融资、关联交易等事项均已履行规定程序。

##### 4、 公司章程的修改情况

(1) 公司于2022年4月27日召开了第二届董事会第二十七次会议，审议通过了《关于修订〈公司章程〉

的议案》。为规范公司投资者关系管理工作，促进公司与投资者之间长期、稳定的良好关系，并根据《全国中小企业股份转让系统挂牌公司股票终止挂牌实施细则》第二十八条“挂牌公司应当在公司章程中设置关于终止挂牌中投资者保护的专门条款，对主动终止挂牌和强制终止挂牌情形下的股东权益保护作出明确安排”的规定，特修订公司章程第二百二十九条的内容。详见公司于2022年4月29日在全国股份转让系统官网披露的《关于拟修订〈公司章程〉公告》，公告编号为2022-018。

(2) 公司于2022年8月24日召开了第三届董事会第二次会议，审议通过了《关于修订〈公司章程〉的议案》。为贯彻落实全国国有企业党的建设工作会议精神和各项重点工作，按照杭州市委组织部、市委宣传部、市国资委党委关于印发《贯彻落实全国国有企业党的建设工作会议重点任务》的通知要求，特修订《公司章程》“第一章 总则”及“第八章 基层党组织”部分内容。详见公司于2022年8月26日在全国股转系统官网披露的公司《关于拟修订〈公司章程〉公告》，公告编号为2022-043。

## (二) 三会运作情况

### 1、三会的召开次数

项目	股东大会	董事会	监事会
召开次数	6	8	6

### 2、三会的召集、召开、表决程序是否符合法律法规要求的评估意见

报告期内，公司股东大会、董事会、监事会的召集、提案审议、通知时间、召开程序、授权委托、表决和决议等事项均符合法律法规和公司章程的有关规定。

## (三) 公司治理改进情况

报告期内，公司不断健全规范的公司治理结构，修订完善公司治理制度。股东大会、董事会及监事会、董事会秘书和管理层均严格按照《公司法》等法律以及中国证监会有关法律法规的要求，履行各自职责，公司重大生产经营决策、投资决策及财务决策均按照《公司章程》及有关内控制度规定的程序和规则进行，截至报告期末，上述机构和人员依法运作，未出现违法、违规现象，能够切实履行应尽的职责和义务，公司治理的实际状况符合相关法规的要求。公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。公司将及时有效地听取吸收多方有助于改善公司治理的意见与建议，并根据公司实际需要不断改进公司治理水平。公司管理层未引入职业经理人。

## (四) 投资者关系管理情况

公司不断完善股东保护相关制度，注重保护股东表决权、质询权及参与权。《公司章程》及《股东大会议事规则》对股东大会的召集、召开及表决程序、股东参与资格及董事会的授权原则做出明确规定，在制度设计方面确保中小股东享有平等权利；《公司章程》明确规定纠纷解决机制，并对公司关联交易的程序及内容作出了细致规定，进一步明确了关联股东及董事回避制度。公司建立《投资者关系管理制度》，细化投资者参与公司管理及股东权利保护的相关事项，切实做到保护和完善股东尤其是中小股东的权利。报告期内，公司以《公司章程》、《投资者关系管理制度》、《信息披露管理制度》等相关文件为指导，构建多层次、多渠道的投资者关系管理和沟通体系，合理、妥善地与各类型投资者交流经营环境、财务状况、发展前景等信息；同时，做好信息披露管理工作，及时编制公司各项定期报告和临时报告，确保信息披露内容真实、准确和完整。公司十分注重和强调保护投资者的合法权益，尽可能通过多种方式与投资者及时、深入和广泛地沟通，以确保形成公司与投资者之间良好的沟通渠道和合作关系。

## 二、 内部控制

### (一) 监事会就年度内监督事项的意见

监事会在报告期内的监督活动中未发现公司存在重大风险事项，监事会对报告期内的监督事项无异议。

### (二) 公司保持独立性、自主经营能力的说明

**业务独立：**公司拥有独立完整的业务体系，能够面向市场独立经营，独立核算和决策，独立承担责任与风险，未受到公司控股股东的干涉、控制，亦未因与公司控股股东及其控制的其他企业之间存在关联关系而使公司经营自主权的完整性、独立性受到不良影响。

**人员独立：**公司董事、监事及其他高级管理人员均按照《公司法》及公司《公司章程》合法产生；公司的总经理、财务负责人等高级管理人员未在控股股东及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其它职务，未在控股股东及其控制的其他企业中领薪；公司副总经理冯刚在控股股东全资子公司数源科技创新发展有限公司兼任董事、总经理，公司已要求其辞去该公司的总经理职务；公司财务人员未在控股股东及其控制的其他企业中兼职。

**资产完整及独立：**公司合法拥有与目前业务有关的土地、房屋、设备以及商标等资产的所有权或使用权。公司独立拥有该资产，不存在被股东单位或其他关联方占用的情形。

**机构独立：**公司已依法建立健全股东大会、董事会、监事会等机构，聘请了总经理、副总经理、财务负责人等高级管理人员在内的高级管理层，公司独立行使经营管理职权，独立于公司的控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，不存在机构混同的情形。公司的办公场所独立于股东单位，不存在混合经营、合署办公的情形。

**财务独立：**公司设立了独立的财务会计部门，并依据《中华人民共和国会计法》、《企业会计准则》建立了独立的财务核算体系和规范的财务管理制度，能够独立作出财务决策，具有规范的财务会计制度。公司在银行独立开立账户，依法进行纳税申报和履行纳税义务，独立对外签订合同，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其它企业共用银行账户的情形。

### (三) 对重大内部管理制度的评价

#### (一) 内部控制制度建设情况

根据《公司法》、《企业内部控制基本规范》等相关法律法规要求，公司制定了内部控制制度，并结合公司实际情况和未来发展状况，规范公司治理，有效执行内部控制。

#### (二) 董事会关于内部控制的说明

董事会认为：公司现行的内部控制制度均是依据《公司法》、《公司章程》和其他相关法律法规的规定，结合公司自身的实际情况制定的，符合现代企业制度的要求，在完整性和合理性方面不存在重大缺陷。由于内部控制是一项长期而持续的系统工程，需要根据公司所处行业、经营现状和发展情况不断调整、完善。

##### 1、关于会计核算体系

报告期内，公司严格按照国家法律法规关于会计核算的规定，从公司自身情况出发，制定会计核算的具体细节制度，并按照要求进行独立核算，保证公司正常开展会计核算工作。

##### 2、关于财务管理体系

报告期内，公司严格贯彻和落实各项公司财务管理制度，在国家政策及制度的指引下，做到有序工作、严格管理，继续完善公司财务管理体系。

### 3、关于风险控制体系

报告期内，公司紧紧围绕企业风险控制，在有效分析市场风险、政策风险、经营风险、法律风险等的前提下，采取事前防范、事中控制等措施，从企业规范的角度继续完善风险控制体系。

## (四) 年度报告差错责任追究制度相关情况

报告期内，公司进一步健全信息披露管理事务，提高公司规范运作水平，增强信息披露的真实性、准确性、完整性和及时性，提高年报信息披露的质量和透明度，健全内部约束和责任追究机制。报告期内，公司未发生重大会计差错更正、重大遗漏信息等情况，公司信息披露负责人及公司管理层严格遵守了上述制度，执行情况良好。截至报告期末，公司已建立《年报重大差错责任追究制度》。

## 三、 投资者保护

### (一) 实行累积投票制的情况

适用 不适用

《公司章程》中第九十一条规定：股东大会选举董事、监事应当采取累积投票制。

前款所述的累积投票制度，是指股东大会选举两名以上的董事（监事）时，股东所持的每一股份拥有与当选董事（监事）总人数相等的投票权，股东既可以用所有的投票权集中投票选举一人，也可以分散投票选举数人，按得票多少依次决定董事（监事）入选的表决权制度。

累积投票制下，股东的投票权等于其持有的股份数与应当选董事（监事）人数的乘积，每位股东以各自拥有的投票权享有相应的表决权。股东既可以用所有的投票权集中投票选举一位候选董事（监事），也可以分散投票选举数位候选董事（监事）。董事（监事）的选举结果按得票多少依次确定。

2022年6月30日，公司召开2022年第三次临时股东大会，审议《公司董事会换届暨提名第三届董事会董事候选人的议案》《关于公司监事会换届暨提名第三届监事会监事候选人的议案》，上述议案适用累积投票制情形。

### (二) 提供网络投票的情况

适用 不适用

### (三) 表决权差异安排

适用 不适用

## 第十节 财务会计报告

### 一、 审计报告

是否审计	是
审计意见	无保留意见
审计报告中的特别段落	<input checked="" type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 强调事项段 <input type="checkbox"/> 其他事项段 <input type="checkbox"/> 持续经营重大不确定性段落

	□其他信息段落中包含其他信息存在未更正重大错报说明	
审计报告编号	中汇会审[2023] 4926号	
审计机构名称	中汇会计师事务所(特殊普通合伙)	
审计机构地址	浙江省杭州市江干区新业路8号UDC时代大厦A座6F	
审计报告日期	2023年4月26日	
签字注册会计师姓名及连续签字年限	杨端平	洪伟
	2年	2年
会计师事务所是否变更	否	
会计师事务所连续服务年限	9年	
会计师事务所审计报酬	29万元	

## 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2022年12月31日的合并及母公司资产负债表,2022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2022年12月31日的合并及母公司财务状况以及2022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、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断,认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景,我们不对这些事项单独发表意见。我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

#### 房屋租赁及园区经营管理收入的确认

##### (一) 事项描述

相关信息披露详见合并财务报表附注“三、主要会计政策和会计估计(二十六)收入”及“五、合并财务报表项目注释(三十七)营业收入/营业成本”。

2022年度,东软股份公司的房屋租赁及园区经营管理收入为人民币10,553.19万元,占东软股份公司2022年度营业收入总额的99.26%。由于房屋租赁及园区经营管理收入是东软股份公司重要的业绩指标,对其财务报表影响重大,可能存在管理层为了达到特定目标或期望而提前确认收入或对未满足收入确认条件的房屋租赁及园区经营管理业务确认收入的风险,因此,我们将东软股份公司房屋租赁及园区经营管理收入的确认识别为关键审计事项。

##### (二) 审计应对

我们针对房屋租赁及园区经营管理收入确认执行的审计程序主要包括:

- 1、评价与房屋租赁及园区经营管理收入确认相关的关键内部控制设计的合理性和运行有效性;

2、检查东软股份公司的房产租赁、物管合同条款，识别合同中的履约义务，以评价东软股份公司有关房屋租赁及园区经营管理的销售收入确认政策是否符合相关会计准则的要求；

3、就东软股份公司 2022 年的可出租面积与已出租面积进行比较，核实已出租面积的合理性，并对租赁平均单价进行分析性复核，核实租赁单价是否存在异常情况；

4、就 2022 年确认房屋租赁及园区经营管理的项目，选取样本，检查房屋租赁合同、物管合同、销售发票、收款凭证，以评价相关房产租赁收入是否符合东软股份公司的收入政策；

5、就 2022 年确认房屋租赁及园区经营管理的项目，选取样本，实地走访租赁客户，就租户基本信息、主要合同条款、租金支付情况等进行访谈核实，以评价相关房产租赁收入是否真实；

6、对资产负债表日前后记录的收入交易进行截止测试，核对至房屋租赁合同、合同会签单、销售发票、离园申请单等支持性文件，评价营业收入是否在恰当期间确认；

7、检查财务报表和附注中与房屋租赁及园区经营管理相关的收入列报和披露是否准确和完整。

#### **四、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。其他信息包括 2022 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。

#### **五、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。

#### **六、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。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施(如适用)。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

中汇会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师：杨端平

(项目合伙人)

中国·杭州

中国注册会计师：洪伟

报告日期：2023年4月26日

## 二、 财务报表

### (一) 合并资产负债表

单位：元

项目	附注	2022年12月31日	2021年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	五(一)	76,862,926.80	112,823,570.70
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	五(二)		8,000,000.00
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	五(三)	5,075,921.70	9,003,261.50
应收款项融资			
预付款项	五(四)	6,600.00	3,233.90

应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	五（五）	3,620,323.27	1,277,598.72
其中：应收利息			
应收股利			1,153,500.00
买入返售金融资产			
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五（六）	1,968,856.64	2,055,630.36
<b>流动资产合计</b>		<b>87,534,628.41</b>	<b>133,163,295.18</b>
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款及垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	五（七）	16,819,030.88	16,828,895.28
其他权益工具投资	五（八）	117,858,363.97	109,324,184.15
其他非流动金融资产	五（九）	56,617,808.00	68,500,000.00
投资性房地产	五（十）	326,729,499.31	339,538,087.60
固定资产	五（十一）	7,937,192.65	9,228,575.12
在建工程	五（十二）		1,647,341.72
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	五（十三）	3,709,951.37	5,422,236.65
无形资产	五（十四）	869,137.03	989,862.55
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	五（十五）	929,140.96	449,145.45
递延所得税资产	五（十六）		
其他非流动资产	五（十七）	15,542,754.82	16,548,089.69
<b>非流动资产合计</b>		<b>547,012,878.99</b>	<b>568,476,418.21</b>
<b>资产总计</b>		<b>634,547,507.40</b>	<b>701,639,713.39</b>
<b>流动负债：</b>			
短期借款	五（十八）	60,075,227.78	30,039,875.00
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	五（十九）	5,283,229.78	7,677,203.91

预收款项	五（二十）	22,476,620.42	26,764,250.98
合同负债	五（二十一）	1,519,232.41	1,592,968.92
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	五（二十二）	3,207,309.41	4,711,572.46
应交税费	五（二十三）	5,518,097.80	16,374,742.90
其他应付款	五（二十四）	14,861,079.51	13,265,463.61
其中：应付利息			
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	五（二十五）	98,899,519.66	20,784,699.16
其他流动负债	五（二十六）		10,747.60
<b>流动负债合计</b>		211,840,316.77	121,221,524.54
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款	五（二十七）	28,885,622.40	125,371,833.60
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	五（二十八）		1,753,510.47
长期应付款	五（二十九）		70,396,100.00
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	五（三十）	2,087,089.19	1,610,000.00
递延所得税负债	五（三十六）	16,088,353.03	15,350,513.62
其他非流动负债	五（三十一）		15,000,000.00
<b>非流动负债合计</b>		47,061,064.62	229,481,957.69
<b>负债合计</b>		258,901,381.39	350,703,482.23
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
股本	五（三十二）	84,340,000.00	84,340,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	五（三十三）	132,491,312.76	132,491,312.76
减：库存股			
其他综合收益	五（三十四）	24,876,451.45	18,475,816.59
专项储备			
盈余公积	五（三十五）	27,018,321.96	22,951,115.01
一般风险准备			

未分配利润	五（三十六）	106,066,390.06	92,677,986.80
归属于母公司所有者权益（或 股东权益）合计		374,792,476.23	350,936,231.16
少数股东权益		853,649.78	
<b>所有者权益（或股东权益）合 计</b>		375,646,126.01	350,936,231.16
<b>负债和所有者权益（或股东权 益）总计</b>		634,547,507.40	701,639,713.39

法定代表人：方晓龙

主管会计工作负责人：俞景熙

会计机构负责人：俞景熙

## （二） 母公司资产负债表

单位：元

项目	附注	2022年12月31日	2021年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		69,595,753.57	82,621,666.79
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十四（一）	5,075,921.70	1,515,077.43
应收款项融资			
预付款项		6,600.00	
其他应收款	十四（二）	65,736.27	8,847,370.50
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		1,968,856.64	1,142,483.30
<b>流动资产合计</b>		76,712,868.18	94,126,598.02
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十四（三）	75,819,030.88	181,685,905.66
其他权益工具投资		117,858,363.97	109,324,184.15
其他非流动金融资产			
投资性房地产		326,729,499.31	190,932,081.14
固定资产		7,937,192.65	2,695,063.95
在建工程			

生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		3,709,951.37	
无形资产		869,137.03	989,862.55
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		929,140.96	449,145.45
递延所得税资产			
其他非流动资产		15,542,754.82	1,952,989.69
<b>非流动资产合计</b>		<b>549,395,070.99</b>	<b>488,029,232.59</b>
<b>资产总计</b>		<b>626,107,939.17</b>	<b>582,155,830.61</b>
<b>流动负债：</b>			
短期借款		60,075,227.78	30,039,875.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		5,283,229.78	5,081,387.97
预收款项		22,476,620.42	20,066,767.58
卖出回购金融资产款			
应付职工薪酬		3,207,309.41	2,549,223.70
应交税费		5,516,318.35	8,389,928.91
其他应付款		12,642,277.43	44,766,861.90
其中：应付利息			
应付股利			
合同负债		1,519,232.41	
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		84,899,519.66	14,530,330.43
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		<b>195,619,735.24</b>	<b>125,424,375.49</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		28,885,622.40	43,328,433.60
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			70,396,100.00
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益		2,087,089.19	
递延所得税负债		16,088,353.03	4,880,242.13
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		<b>47,061,064.62</b>	<b>118,604,775.73</b>
<b>负债合计</b>		<b>242,680,799.86</b>	<b>244,029,151.22</b>

<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
股本		84,340,000.00	84,340,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		132,797,599.92	142,160,156.75
减：库存股			
其他综合收益		24,876,451.45	18,475,816.59
专项储备			
盈余公积		32,082,947.36	22,641,890.61
一般风险准备			
未分配利润		109,330,140.58	70,508,815.44
<b>所有者权益（或股东权益）合计</b>		<b>383,427,139.31</b>	<b>338,126,679.39</b>
<b>负债和所有者权益（或股东权益）总计</b>		<b>626,107,939.17</b>	<b>582,155,830.61</b>

### （三） 合并利润表

单位：元

项目	附注	2022年	2021年
<b>一、营业总收入</b>	五（三十七）	106,320,113.27	149,022,016.72
其中：营业收入		106,320,113.27	149,022,016.72
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
<b>二、营业总成本</b>		83,046,568.44	102,098,596.58
其中：营业成本	五（三十七）	50,318,169.28	63,944,784.80
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	五（三十八）	6,659,549.33	7,504,608.14
销售费用	五（三十九）	69,716.75	1,003,129.74

管理费用	五（四十）	18,885,386.76	20,045,899.50
研发费用			
财务费用	五（四十一）	7,113,746.32	9,600,174.40
其中：利息费用		8,221,884.83	11,238,635.66
利息收入		1,133,013.42	1,667,497.06
加：其他收益	五（四十二）	652,835.06	1,299,268.65
投资收益（损失以“-”号填列）	五（四十三）	3,519,372.34	1,355,454.99
其中：对联营企业和合营企业的投资收益（损失以“-”号填列）		-9,864.40	-90,661.76
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	五（四十四）	-5,882,192.00	
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五（四十五）	865,248.84	210,649.30
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五（四十六）	-166,512.00	106,171.07
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		22,262,297.07	49,894,964.15
加：营业外收入	五（四十七）	2,108,045.34	3,002,709.12
减：营业外支出	五（四十八）	366,094.70	244,326.14
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		24,004,247.71	52,653,347.13
减：所得税费用	五（四十九）	6,694,987.72	13,223,212.24
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		17,309,259.99	39,430,134.89
其中：被合并方在合并前实现的净利润			
（一）按经营持续性分类：	-	-	-
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		17,309,259.99	39,430,134.89
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类：	-	-	-
1.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-146,350.22	25,416.59
2.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		17,455,610.21	39,404,718.30
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>		6,400,634.86	
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		6,400,634.86	

1. 不能重分类进损益的其他综合收益		6,400,634.86	
(1) 重新计量设定受益计划变动额			
(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益			
(3) 其他权益工具投资公允价值变动		6,400,634.86	
(4) 企业自身信用风险公允价值变动			
(5) 其他			
2. 将重分类进损益的其他综合收益			
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益			
(2) 其他债权投资公允价值变动			
(3) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
(4) 其他债权投资信用减值准备			
(5) 现金流量套期储备			
(6) 外币财务报表折算差额			
(7) 其他			
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
<b>七、综合收益总额</b>		23,709,894.85	39,430,134.89
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		23,856,245.07	39,404,718.30
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		-146,350.22	25,416.59
<b>八、每股收益：</b>			
(一) 基本每股收益（元/股）		0.21	0.47
(二) 稀释每股收益（元/股）		0.21	0.47

法定代表人：方晓龙

主管会计工作负责人：俞景熙

会计机构负责人：俞景熙

#### （四） 母公司利润表

单位：元

项目	附注	2022年	2021年
<b>一、营业收入</b>	十四（四）	67,735,111.72	66,583,870.45
减：营业成本	十四（四）	23,677,222.55	12,070,764.47
税金及附加		3,794,712.22	2,154,571.92
销售费用		69,716.75	152,231.50
管理费用		13,615,033.84	12,403,461.66
研发费用			
财务费用		4,363,839.92	5,413,719.85
其中：利息费用		5,195,494.46	6,808,559.90
利息收入		838,329.47	1,398,916.32
加：其他收益		218,770.97	39,904.35
投资收益（损失以“-”号填列）	十四（五）	22,185,033.56	2,040,170.32
其中：对联营企业和合营企业的投资收益（损失以“-”号填列）		-9,864.40	-90,661.76

以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		285,244.76	-76,882.07
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			108,574.18
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		44,903,635.73	36,500,887.83
加：营业外收入		2,082,694.10	1,656,955.13
减：营业外支出		76,987.04	60,111.12
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		46,909,342.79	38,097,731.84
减：所得税费用		6,237,273.34	9,197,572.78
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		40,672,069.45	28,900,159.06
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		40,672,069.45	28,900,159.06
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>		6,400,634.86	
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		6,400,634.86	
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动		6,400,634.86	
4.企业自身信用风险公允价值变动			
5.其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他			
<b>六、综合收益总额</b>		47,072,704.31	28,900,159.06
<b>七、每股收益：</b>			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

#### （五）合并现金流量表

单位：元

项目	附注	2022年	2021年
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		119,855,605.28	155,700,876.34
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还		858.47	
收到其他与经营活动有关的现金	五（五十一）1	8,403,019.68	10,445,223.57
<b>经营活动现金流入小计</b>		128,259,483.43	166,146,099.91
购买商品、接受劳务支付的现金		23,487,777.43	26,821,347.42
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
为交易目的而持有的金融资产净增加额			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		28,867,596.16	27,578,232.60
支付的各项税费		30,300,286.68	19,450,417.65
支付其他与经营活动有关的现金	五（五十一）2	5,863,232.86	6,499,466.16
<b>经营活动现金流出小计</b>		88,518,893.13	80,349,463.83
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		39,740,590.30	85,796,636.08
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		14,000,000.00	3,000,000.00
取得投资收益收到的现金		1,225,010.74	2,899,086.72
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		205,421.55	311,426.55
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	五（五十一）3	1,056,818.00	290,000.00
<b>投资活动现金流入小计</b>		16,487,250.29	6,500,513.27
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		10,195,942.46	18,255,507.97
投资支付的现金			11,000,000.00

质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流出小计</b>		10,195,942.46	29,255,507.97
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		6,291,307.83	-22,754,994.70
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		60,000,000.00	30,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流入小计</b>		60,000,000.00	30,000,000.00
偿还债务支付的现金		130,921,011.20	77,654,311.22
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		7,492,084.83	10,356,168.75
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	五（五十一）4	3,578,446.00	5,551,582.46
<b>筹资活动现金流出小计</b>		141,991,542.03	93,562,062.43
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		-81,991,542.03	-63,562,062.43
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-35,959,643.90	-520,421.05
加：期初现金及现金等价物余额		112,819,570.70	113,339,991.75
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		76,859,926.80	112,819,570.70

法定代表人：方晓龙

主管会计工作负责人：俞景熙

会计机构负责人：俞景熙

#### （六） 母公司现金流量表

单位：元

项目	附注	2022年	2021年
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		68,173,451.26	69,564,081.25
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		5,827,278.94	5,249,914.17
<b>经营活动现金流入小计</b>		74,000,730.20	74,813,995.42
购买商品、接受劳务支付的现金		2,826,092.40	709,851.43
支付给职工以及为职工支付的现金		15,126,218.99	10,016,051.39
支付的各项税费		17,787,212.38	9,579,690.99
支付其他与经营活动有关的现金		2,946,293.99	3,432,659.95
<b>经营活动现金流出小计</b>		38,685,817.76	23,738,253.76
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		35,314,912.44	51,075,741.66
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			6,206,130.00

取得投资收益收到的现金		15,000,000.00	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			310,745.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		21,526,877.96	
收到其他与投资活动有关的现金		14,838,168.32	
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>51,365,046.28</b>	<b>6,516,875.00</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		7,030,430.42	12,391,425.05
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		1,233,292.15	5,185,329.27
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>8,263,722.57</b>	<b>17,576,754.32</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>43,101,323.71</b>	<b>-11,059,879.32</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		60,000,000.00	30,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>60,000,000.00</b>	<b>30,000,000.00</b>
偿还债务支付的现金		106,486,211.20	54,442,811.20
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		5,167,715.17	6,846,696.04
支付其他与筹资活动有关的现金		39,789,223.00	7,000,000.00
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>151,443,149.37</b>	<b>68,289,507.24</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-91,443,149.37</b>	<b>-38,289,507.24</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>-13,026,913.22</b>	<b>1,726,355.10</b>
加：期初现金及现金等价物余额		82,619,666.79	80,893,311.69
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>69,592,753.57</b>	<b>82,619,666.79</b>

(七) 合并股东权益变动表

单位：元

项目	2022 年												
	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			一般风险准备	未分配利润
优先股		永续债	其他										
一、上年期末余额	84,340,000.00				132,491,312.76		18,475,816.59		22,951,115.01		92,677,986.80		350,936,231.16
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	84,340,000.00				132,491,312.76		18,475,816.59		22,951,115.01		92,677,986.80		350,936,231.16
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							6,400,634.86		4,067,206.95		13,388,403.26	853,649.78	24,709,894.85
（一）综合收益总额							6,400,634.86				17,455,610.21	-146,350.22	23,709,894.85
（二）所有者投入和减少资本													

1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
(三) 利润分配								4,067,206.95		-4,067,206.95			
1. 提取盈余公积								4,067,206.95		-4,067,206.95			
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配													
4. 其他													
(四) 所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本（或股本）													
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他综合收益结转留存收益													

6. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他											1,000,000.00	1,000,000.00	
<b>四、本期末余额</b>	84,340,000.00				132,491,312.76		24,876,451.45		27,018,321.96		106,066,390.06	853,649.78	375,646,126.01

项目	2021年												
	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	一般风险准备			未分配利润
优先股		永续债	其他										
一、上年期末余额	84,340,000.00				132,491,312.76		18,475,816.59		20,061,099.10		56,163,284.41	1,336,942.87	312,868,455.73
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	84,340,000.00				132,491,312.76		18,475,816.59		20,061,099.10		56,163,284.41	1,336,942.87	312,868,455.73
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）									2,890,015.91		36,514,702.39	-1,336,942.87	38,067,775.43

(一) 综合收益总额										39,404,718.30	25,416.59	39,430,134.89
(二) 所有者投入和减少资本											-1,362,359.46	-1,362,359.46
1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他											-1,362,359.46	-1,362,359.46
(三) 利润分配										2,890,015.91	-2,890,015.91	
1. 提取盈余公积										2,890,015.91	-2,890,015.91	
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者(或股东)的分配												
4. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												

4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
<b>四、本年期末余额</b>	84,340,000.00			132,491,312.76		18,475,816.59		22,951,115.01		92,677,986.80		350,936,231.16

法定代表人：方晓龙

主管会计工作负责人：俞景熙

会计机构负责人：俞景熙

(八) 母公司股东权益变动表

单位：元

项目	2022 年											
	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	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	84,340,000.00				142,160,156.75		18,475,816.59		22,641,890.61		70,508,815.44	338,126,679.39
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	84,340,000.00				142,160,156.75		18,475,816.59		22,641,890.61		70,508,815.44	338,126,679.39

三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)				-9,362,556.83		6,400,634.86		9,441,056.75		38,821,325.14	45,300,459.92
(一)综合收益总额						6,400,634.86				40,672,069.45	47,072,704.31
(二)所有者投入和减少资本				-9,362,556.83						7,590,312.44	-1,772,244.39
1.股东投入的普通股											
2.其他权益工具持有者投入资本											
3.股份支付计入所有者权益的金额											
4.其他				-9,362,556.83						7,590,312.44	-1,772,244.39
(三)利润分配								4,067,206.95		-4,067,206.95	
1.提取盈余公积								4,067,206.95		-4,067,206.95	
2.提取一般风险准备											
3.对所有者(或股东)的分配											
4.其他											
(四)所有者权益内部结转											
1.资本公积转增资本(或股本)											
2.盈余公积转增资本(或股本)											
3.盈余公积弥补亏损											
4.设定受益计划变动额结转留存收益											
5.其他综合收益结转留存											

收益												
6. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他								5,373,849.80		-5,373,849.80		
<b>四、本年期末余额</b>	84,340,000.00				132,797,599.92		24,876,451.45	32,082,947.36		109,330,140.58		383,427,139.31

项目	2021年											
	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	一般 风险 准备	未分配利润	所有者权益合 计
		优 先 股	永 续 债	其 他								
<b>一、上年期末余额</b>	84,340,000.00				142,160,156.75		18,475,816.59		19,751,874.70		44,498,672.29	309,226,520.33
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
<b>二、本年期初余额</b>	84,340,000.00				142,160,156.75		18,475,816.59		19,751,874.70		44,498,672.29	309,226,520.33
<b>三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）</b>								2,890,015.91		26,010,143.15		28,900,159.06
（一）综合收益总额										28,900,159.06		28,900,159.06
（二）所有者投入和减少资本												
1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投												

入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三) 利润分配								2,890,015.91		-2,890,015.91		
1. 提取盈余公积								2,890,015.91		-2,890,015.91		
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者(或股东)的分配												
4. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												

四、本期末余额	84,340,000.00			142,160,156.75		18,475,816.59		22,641,890.61		70,508,815.44	338,126,679.39
---------	---------------	--	--	----------------	--	---------------	--	---------------	--	---------------	----------------

### 三、 财务报表附注

## 杭州东部软件园股份有限公司

### 财务报表附注

2022 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	郦卓人	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%。

2020年3月，数源科技股份有限公司与杭州信息科技有限公司、苏州汉润文化旅游发展有限公司签订购买资产协议，约定数源科技公司以发行股份及支付现金的方式，向杭州信息科技有限公司、苏州汉润文化旅游发展有限公司购买其合计持有的本公司74,920,000股股份。本次股份转让完成后，数源科技持有公司股份74,920,000股，持股比例为88.8309%，原实控人杭州信息科技有限公司和股东苏州汉润文化旅游发展有限公司不再持有公司股份。该事项经浙江省国资委批复同意，经中国证监会核准，公司就本次股东变更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。

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；董事会下设经理层和科创服务部、财务部、综合办、纪检安保部、规划发展部、党企服务部、投资管理部7个业务部门。

本公司属房地产业。本公司经营范围：一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；园区管理服务；物业管理；物业服务评估；园林绿化工程施工；停车场服务；家政服务；软件开发；信息系统集成服务；智能控制系统集成；信息系统运行维护服务；计算机系统服务；5G通信技术服务；商务代理代办服务；计算机及办公设备维修；计算机软硬件及辅助设备批发；国内贸易代理；计算机软硬件及辅助设备零售；计算器设备销售；软件销售；电子产品销售；云计算设备销售；信息安全设备销售；物联网设备销售；网络设备销售；数字视频监控系统销售；单位后勤管理服务；高科技产业的投资（限自有资金）与管理。（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）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开

展经营活动。

本财务报表及财务报表附注已于2023年4月25日经公司第三届董事会第六次会议批准对外报出。

## **(二) 合并范围**

本公司 2022 年度纳入合并范围的子公司共 1 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 1 家，本公司吸收合并子公司减少 1 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、无形资产摊销等交易和事项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(二十六)、附注三(十七)、附注三(十八)和附注三(二十一)等相关说明。

### **(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或留存收益；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(十六)“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(十六)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。

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(二十六)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(二十六)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,是指本公司将金融资产(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、合同资产、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或合同资产及租赁应收款,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。

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
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) 员工备用金。 (3) 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) 合同资产**

1. 合同资产是指公司已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。公司拥有的、无条件(仅取决于时间流逝)向客户收取对价的权利作为应收款项列示。

公司将同一合同下的合同资产和合同负债相互抵销后以净额列示。

##### **2. 合同资产的减值**

本公司按照本附注三(九)5所述的简化计量方法确定合同资产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合同资产的信用损失。

#### **(十五) 合同成本**

##### **1. 合同成本的确认条件**

合同成本包括合同取得成本及合同履约成本。

公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。公司为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出，在发生时计入当期损益，明确由客户承担的除外。

公司为履行合同发生的成本，不属于除收入准则外的其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：(1) 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用(或类似费用)、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；(2) 该成本增加了公司未来用于履行履约义务的资源；(3) 该成本预期能够收回。

## 2. 与合同成本有关的资产的摊销

合同取得成本确认的资产与和合同履约成本确认的资产(以下简称“与合同成本有关的资产”)采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销,计入当期损益。摊销期限不超过一年则在发生时计入当期损益。

## 3. 与合同成本有关的资产的减值

在确定与合同成本有关的资产的减值损失时,公司首先对按照其他企业会计准则确认的、与合同有关的其他资产确定减值损失;然后确定与合同成本有关的资产的减值损失。与合同成本有关的资产,其账面价值高于公司因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价与为转让该相关商品估计将要发生的成本的差额的,超出部分计提减值准备,并确认为资产减值损失。

计提减值准备后,如果以前期间减值的因素发生变化,使得公司因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价与为转让该相关商品估计将要发生的成本的差额高于该资产账面价值的,转回原已计提的资产减值准备,并计入当期损益,但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

## (十六) 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直接转入留存收益。

(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直接转入留存收益。

### 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。

### **(十七) 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，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。

### **(十八) 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。

## 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提供经济利益，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	年限平均法	40	5	2.375
通用及其他设备	年限平均法	5-10	5	9.50-19.00
固定资产装修	年限平均法	5	5	19.00
运输工具	年限平均法	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. 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。

## (十九) 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。

## (二十) 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。

## (二十一) 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)
软件系统	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

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。

## (二十二) 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、使用权资产、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受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。

### **(二十三) 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:

租入的固定资产发生的改良支出, 对能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的, 在租赁资产剩余使用寿命内平均摊销。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的, 按剩余租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期限平均摊销。

租入的固定资产发生的装修费用, 对能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的, 按两次装

修间隔期间与租赁资产剩余使用寿命中较短的期限平均摊销。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，按两次装修间隔期间、剩余租赁期与租赁资产剩余使用寿命三者中较短的期限平均摊销。

#### **(二十四) 合同负债**

合同负债是指公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。公司将同一合同下的合同资产和合同负债相互抵销后以净额列示。

#### **(二十五) 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。

## (二十六) 收入

### 1. 收入的总确认原则

公司以控制权转移作为收入确认时点的判断标准。公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品控制权时确认收入。

满足下列条件之一的，公司属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：

(1) 客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益；(2) 客户能够控制公司履约过程中在建的商品；(3) 公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。当履约进度不能合理确定时，公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，公司在客户取得相关商品控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，公司考虑下列迹象：(1) 公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；(2) 公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；(3) 公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；(4) 公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；(5) 客户已接受该商品；(6) 其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

合同中包含两项或多项履约义务的，公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格，是公司因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额。公司代第三方收取的款项以及公司预期将退还给客户的款项，作为负债进行会计处理，不计入交易价格。合同中存在可变对价的，公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。合同中存在重大融资成分的，公司按照假定客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，公司预计客户取得商品控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

## 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营业收入。长期租赁合同报告期内仅一笔，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营业收入。

### (2) 委托经营管理业务

委托经营管理业务系指公司受托管理第三方房产的经营管理业务。公司根据其与客户签订的《委托管理协议》等，代客户管理并对外出租房产。公司按协议约定方式收取委托经营管理费，确认委托经营管理收益，并开具委托经营管理费发票。

### (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合同负债；在合同约定的期限内，每月月末结转当月物业管理费确认营业收入。

### (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。

## (二十七) 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。

## **(二十八) 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、负债于资产负债表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、清偿负债同时进行时，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。

## (二十九) 租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

合同中同时包含多项单独租赁的，承租人和出租人将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，承租人和出租人将租赁和非租赁部分进行分拆。

## 1. 承租人

### (1) 使用权资产

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认使用权资产。使用权资产按照成本进行初始计量，包括：租赁负债的初始计量金额；在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额（扣除已享受的租赁激励相关金额）；发生的初始直接费用；为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

本公司使用直线法对使用权资产计提折旧。对能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，租赁资产在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

### (2) 租赁负债

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认租赁负债。租赁负债按照尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。租赁付款额包括：固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；取决于指数或比率的可变租赁付款额，该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定；购买选择权的行权价格，前提是公司合理确定将行使该选择权；行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出公司将行使终止租赁选择权；根据公司提供的担保余值预计应支付的款项。本公司采用租赁内含利率作为折现率。无法确定租赁内含利率的，采用本公司的增量借款利率作为折现率。

本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

在租赁期开始日后，发生下列情形的，本公司按照变动后租赁付款额的现值重新计量租赁负债：本公司对购买选择权、续租选择权或终止租赁选择权的评估结果发生变化，或续租选择权或终止租赁选择权的实际行使情况与原评估结果不一致；根据担保余值预计的应付金额发生变动；用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动。在对租赁负债进行重新计量时，本公司相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本公司将剩余金额计入当期损益。

### (3) 短期租赁和低价值资产租赁

本公司选择对短期租赁和低价值资产租赁不确认使用权资产和租赁负债，并将相关的租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期

不超过 12 个月且不包含购买选择权的租赁。低价值资产租赁，是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不属于低价值资产租赁。

#### (4) 租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的，公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，公司重新分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

## 2. 出租人

在租赁开始日，本公司将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁，是指无论所有权最终是否转移，但实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁，是指除融资租赁以外的其他租赁。

本公司作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。如果原租赁为短期租赁且本公司选择对原租赁不确认使用权资产和租赁负债，本公司将该转租赁分类为经营租赁。

#### (1) 经营租赁会计处理

经营租赁的租赁收款额在租赁期内各个期间按照直线法确认为租金收入。本公司将发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础分摊计入当期损益。未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

#### (2) 融资租赁会计处理

在租赁开始日，本公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。本公司对应收融资租赁款进行初始计量时，将租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。应收融资租赁款的终止确认和减值按照本附注三(九)“金融工具”进行会计处理。未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

### (三十) 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

本公司作为出租人时，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、合同资产、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。

#### 8. 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。

### (三十一) 主要会计政策和会计估计变更说明

本节所列数据除非特别注明，金额单位为人民币元。

#### 2. 重要会计政策变更

---

会计政策变更的内容和原因

备注

---

会计政策变更的内容和原因	备注
财政部于 2021 年 12 月 30 日发布《企业会计准则解释第 15 号》(财会[2021]35 号, 以下简称“解释 15 号”), 本公司自 2022 年 1 月 1 日起执行其中“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”及“关于亏损合同的判断”的规定。	[注 1]
财政部于 2022 年 11 月 30 日发布《企业会计准则解释第 16 号》(财会[2022]31 号, 以下简称“解释 16 号”), 本公司自 2022 年 11 月 30 日起执行其中“关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”及“关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理”的规定。	[注 2]

[注 1] (1) 关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售(以下统称试运行销售)的会计处理, 解释 15 号规定应当按照《企业会计准则第 14 号——收入》、《企业会计准则第 1 号——存货》等规定, 对试运行销售相关的收入和成本分别进行会计处理, 计入当期损益, 不应将试运行销售相关收入抵销相关成本后的净额冲减固定资产成本或者研发支出。试运行产出的有关产品或副产品在对外销售前, 符合《企业会计准则第 1 号——存货》规定的应当确认为存货, 符合其他相关企业会计准则中有关资产确认条件的应当确认为相关资产。

本公司自 2022 年 1 月 1 日起执行解释 15 号“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”的规定, 对本公司可比期间的财务报表没有影响。

(2) 关于亏损合同的判断, 解释 15 号规定“履行合同义务不可避免会发生的成本”为履行该合同的成本与未能履行该合同而发生的补偿或处罚两者之间的较低者。企业履行该合同的成本包括履行合同的增量成本和与履行合同直接相关的其他成本的分摊金额。其中, 履行合同的增量成本包括直接人工、直接材料等; 与履行合同直接相关的其他成本的分摊金额包括用于履行合同的固定资产的折旧费用分摊金额等。

本公司自 2022 年 1 月 1 日起执行解释 15 号中“关于亏损合同的判断”的规定, 对截至解释 15 号施行日尚未履行完所有义务的合同进行追溯调整, 对本公司 2022 年年初留存收益及财务报表其他相关项目没有影响。

[注 2] (1) 关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理, 解释 16 号规定对于企业按照《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》等规定分类为权益工具的金融工具, 相关股利支出按照税收政策相关规定在企业所得税税前扣除的, 企业应当在确认应付股利时, 确认与股利相关的所得税影响。企业应当按照与过去产生可供分配利润的交易或事项时所采用的会计处理相一致的方式, 将股利的所得税影响计入当期损益或所有者权益项目(含其他综合收益项目)。

本公司自 2022 年 11 月 30 日起执行解释 16 号中“关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”的规定, 首次施行该解释对公司的可比期间财务报表无影响。

(2) 关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理, 解释 16 号规定企业修改以现金结算的股份支付协议中的条款和条件, 使其成为以权益结算的股份支付的, 在修改日, 企

业应当按照所授予权益工具当日的公允价值计量以权益结算的股份支付，将已取得的服务计入资本公积，同时终止确认以现金结算的股份支付在修改日已确认的负债，两者之间的差额计入当期损益。

本公司自 2022 年 11 月 30 日起执行解释 16 号中“关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理”的规定，首次施行该解释对公司年初留存收益及其他相关的财务报表项目无影响。

## 2. 会计估计变更说明

本期公司无会计估计变更事项。

## 四、 税项

### 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；委托经营管理服务等业务按6%计提销项税额，水费销售业务按9%计提销项税额，其他产品销售业务按13%计提销项税额，并扣除进项税额后缴纳
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%
营业税	应纳税营业额	5%
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%

## 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 2022 年 1 月 1 日，期末系指 2022 年 12 月 31 日；本期系指 2022 年度，上年系指 2021 年度。金额单位为人民币元。

### (一) 货币资金

#### 1. 明细情况

项 目	期末数	期初数
库存现金	3,339.35	45,189.00
银行存款	76,859,587.45	112,778,381.70
合 计	76,862,926.80	112,823,570.70

2. 期末银行存款余额中包括使用受限的 3,000.00 元 ETC 押金。

## (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	-	8,000,000.00
其中：理财产品	-	8,000,000.00

## (三) 应收账款

### 1. 按账龄披露

账 龄	期末数
1 年以内	5,452,784.40
1-2 年	300,000.00
3-4 年	1,294.20
账面余额小计	5,754,078.60
减：坏账准备	678,156.90
账面价值合计	5,075,921.70

### 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	1,500,000.00	26.07	450,000.00	30.00	1,050,000.00
按组合计提坏账准备	4,254,078.60	73.93	228,156.90	5.36	4,025,921.70
合 计	5,754,078.60	100.00	678,156.90	11.79	5,075,921.70

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	935,894.76	8.97	935,894.76	100.00	-
按组合计提坏账准备	9,492,553.24	91.03	489,291.74	5.15	9,003,261.50

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(%)	
合计	10,428,448.00	100.00	1,425,186.50	13.67	9,003,261.50

### 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
杭州绿云置业有限公司	1,500,000.00	450,000.00	30.00	

#### (2) 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	4,254,078.60	228,156.90	5.36

#### 其中：账龄组合

账龄	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	3,952,784.40	197,639.22	5.00
1-2年	300,000.00	30,000.00	10.00
3-4年	1,294.20	517.68	40.00
小计	4,254,078.60	228,156.90	5.36

### 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	其他	
按单项计提坏账准备	935,894.76	450,000.00	43,900.00	891,994.76		450,000.00
按组合计提坏账准备	489,291.74	-261,134.84	-	-		228,156.90
小计	1,425,186.50	188,865.16	43,900.00	891,994.76		678,156.90

#### 5. 本期实际核销的应收账款情况

项目	核销金额
实际核销的应收账款	891,994.76

#### 其中重要的应收账款核销情况：

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	是否因关联交易产生
------	--------	------	------	---------	-----------

东念（杭州）科技有限公司	应收房租	708,727.56	无法收回	子公司董事会审批	否
杭州东方之星数码科技有限公司	应收房租	183,267.20	无法收回	子公司董事会审批	否
小 计		891,994.76			

#### 6. 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
杭州绿云置业有限公司	1,500,000.00	1年以内	26.07	450,000.00
数源科技创新发展有限公司	1,086,240.37	1年以内	18.88	54,312.02
杭州天德仁润实业有限公司	1,069,700.00	1年以内	18.59	53,485.00
杭州盒马网络科技有限公司	907,377.52	1年以内	15.77	45,368.88
杭州硬和体育文化有限公司	399,564.80	1年以内	6.94	19,978.24
小 计	4,962,882.69		86.25	623,144.14

### (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	6,600.00	100.00	3,233.90	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
中国电信股份有限公司杭州分公司	3,600.00	1年以内	54.55	尚未达到结算条件
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	45.45	尚未达到结算条件
小 计	6,600.00		100.00	

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
应收股利	-	-	-	1,153,500.00	-	1,153,500.00
其他应收款	3,620,323.27	-	3,620,323.27	1,491,646.72	1,367,548.00	124,098.72
合计	3,620,323.27	-	3,620,323.27	2,645,146.72	1,367,548.00	1,277,598.72

## 2. 应收股利

### 明细情况

项 目	期末数	期初数
广州有好戏网络科技有限公司	-	1,153,500.00
账面余额小计	-	1,153,500.00
减：坏账准备	-	-
账面价值小计	-	1,153,500.00

## 3. 其他应收款

### (1) 按账龄披露

账 龄	期末数
1 年以内	3,620,323.27
账面余额小计	3,620,323.27
减：坏账准备	-
账面价值小计	3,620,323.27

### (2) 按性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
暂借款	-	1,367,334.00
应收股权转让款	3,554,587.00	-
其他	65,736.27	124,312.72
账面余额小计	3,620,323.27	1,491,646.72
减：坏账准备	-	1,367,548.00
账面价值小计	3,620,323.27	124,098.72

### (3) 坏账准备计提情况

	第一阶段	第二阶段	第三阶段	小 计
坏账准备	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)	

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)	
2022 年 1 月 1 日余额	-	214.00	1,367,334.00	1,367,548.00
2022 年 1 月 1 日余额在本期	-	-	-	-
--转入第二阶段	-	-	-	-
--转入第三阶段	-	-	-	-
--转回第二阶段	-	-	-	-
--转回第一阶段	-	-	-	-
本期计提	-	-214.00	46,818.00	46,604.00
本期收回或转回	-	-	1,056,818.00	1,056,818.00
本期转销或核销	-	-	357,334.00	357,334.00
其他变动	-	-	-	-
2022 年 12 月 31 日余额	-	-	-	-

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	3,620,323.27	-	-

其中: 账龄组合

账 龄	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内	3,620,323.27	-	-

(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	其他	
按单项计提坏账准备	1,367,334.00	46,818.00	1,056,818.00	357,334.00	-	-
按组合计提坏账准备	214.00	-214.00	-	-	-	-
小 计	1,367,548.00	46,604.00	1,056,818.00	357,334.00	-	-

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
杭州万韬户外运动策划有限公司	归还欠款	银行回款	法院裁定	1,056,818.00	1,056,818.00

(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
杭州奥朗信息科技有限公司	股权回购和展期利息	3,554,587.00	1年以内	98.18	-

(六) 其他流动资产

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	1,848,862.31	-	1,848,862.31	1,995,063.82	-	1,995,063.82
待摊费用	119,994.33	-	119,994.33	55,843.33	-	55,843.33
待认证进项税	-	-	-	4,723.21	-	4,723.21
合计	1,968,856.64	-	1,968,856.64	2,055,630.36	-	2,055,630.36

(七) 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	16,819,030.88	-	16,819,030.88	16,828,895.28	-	16,828,895.28

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	其他综合收益变动
1) 东部众创(杭州)投资管理有限公司	3,200,000.00	3,858,257.47	-	-	-47,748.84	-
2) 浙江东部汇创投资管理有限公司	4,000,000.00	4,293,430.66	-	-	-45,270.44	-
3) 杭州东汇创智投资合伙企业(有限合伙)	10,000,000.00	8,677,207.15	-	-	83,154.88	-
小计	17,200,000.00	16,828,895.28	-	-	-9,864.40	-

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		
1) 东部众创（杭州）投资管理有限公司	-	-	-	-	3,810,508.63	-
2) 浙江东部汇创投资管理有限公司	-	-	-	-	4,248,160.22	-
3) 杭州东汇创智投资合伙企业（有限合伙）	-	-	-	-	8,760,362.03	-
小 计	-	-	-	-	16,819,030.88	-

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。

### （八）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	117,858,363.97	109,324,184.15

#### 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	-	24,876,451.46	-	-	[注]	-
苏州市平江新城建设开发有限责任公司	-	-	-	-	[注]	-
合 计	-	24,876,451.46	-	-	-	-

[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。

### （九）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[预期持有1年以上]	56,617,808.00	68,500,000.00
权益工具投资	56,617,808.00	68,500,000.00

项 目	期末数	期初数
合 计	56,617,808.00	68,500,000.00

## (十) 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	企业合并增加	其他	处置	其他转出	
(1) 账面原值								
房屋及建筑物	381,851,318.84	-	2,287,764.67	-	-	-	-	384,139,083.51
土地使用权	93,529,546.91	-	-	-	-	-	-	93,529,546.91
房屋装修	42,590,069.99	-	6,675,851.21	-	-	-	-	49,265,921.20
合 计	517,970,935.74	-	8,963,615.88	-	-	-	-	526,934,551.62
(2) 累计折旧/摊销								
		计提/摊销						
房屋及建筑物	132,922,296.94	13,346,925.20	-	-	-	-	-	146,269,222.14
土地使用权	32,335,563.77	1,930,169.16	-	-	-	-	-	34,265,732.93
房屋装修	13,174,987.43	6,495,109.81	-	-	-	-	-	19,670,097.24
合 计	178,432,848.14	21,772,204.17	-	-	-	-	-	200,205,052.31
(3) 账面价值								
房屋及建筑物	248,929,021.90	-	-	-	-	-	-	237,869,861.37
土地使用权	61,193,983.14	-	-	-	-	-	-	59,263,813.98
房屋装修	29,415,082.56	-	-	-	-	-	-	29,595,823.96
合 计	339,538,087.60	-	-	-	-	-	-	326,729,499.31

2. 期末未发现投资性房地产存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

3. 期末投资性房地产中已有 86,485,825.11 元用于担保，详见本财务报表附注五（五十三）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
南门玻璃房	2,287,764.67	2,242,485.99	尚在办理中
东北辅助楼	947,400.00	797,394.40	尚在办理中

## (十一) 固定资产

### 1. 明细情况

项 目	期末数	期初数
固定资产	7,937,192.65	9,228,575.12

### 2. 固定资产

#### (1) 明细情况

类 别	期初数	本期增加				本期减少		期末数
		购置	在建工程转入	企业合并增加	其他	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	26,494,433.53	69,994.79	598,868.17	-	-3,187,682.16	-	-	23,975,614.33
固定资产装修	2,113,580.44	-	53,440.96	-	-	592,446.00	-	1,574,575.40
运输工具	317,651.33	183,985.38	-	-	-	310,251.33	-	191,385.38
小 计	30,454,387.44	253,980.17	652,309.13	-	-4,090,379.49	-	-	27,270,297.25
(2) 累计折旧								
		计提						
房屋及建筑物	851,783.27	36,307.20	-	-	-	-	-	888,090.47
通用设备	19,131,448.02	1,307,485.03	-	-	-	3,023,013.70	-	17,415,919.35
固定资产装修	1,114,909.04	203,393.02	-	-	-	337,694.04	-	980,608.02
运输工具	127,671.99	47,080.72	-	-	-	126,265.95	-	48,486.76
小 计	21,225,812.32	1,594,265.97	-	-	-	3,486,973.69	-	19,333,104.60
(3) 账面价值								
房屋及建筑物	676,938.87	-	-	-	-	-	-	640,631.67
通用设备	7,362,985.51	-	-	-	-	-	-	6,559,694.98
固定资产装修	998,671.40	-	-	-	-	-	-	593,967.38
运输工具	189,979.34	-	-	-	-	-	-	142,898.62
小 计	9,228,575.12	-	-	-	-	-	-	7,937,192.65

[注]期末已提足折旧仍继续使用的固定资产原值 15,941,455.72 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) 期末无经营租赁租出的固定资产。

(4) 期末固定资产中已有 640,631.67 元用于担保，详见本财务报表附注五（五十三）之说明。

## (十二) 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	-	-	-	1,647,341.72	-	1,647,341.72

### 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
文三路南门环境改造（电子街）	-	-	-	845,910.37	-	845,910.37
文三路创新卫生间改造	-	-	-	801,431.35	-	801,431.35
小 计	-	-	-	1,647,341.72	-	1,647,341.72

#### (2) 重大在建工程增减变动情况

工程名称	预算数 (万元)	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
文三路 90 号园区提升改造工程	350.00	-	3,409,160.00	3,409,160.00	-	-
文三路 90 号科技大厦卫生间改造		-	1,076,881.23	1,076,881.23	-	-
文三路 90 号科大及一号楼屋面防水工程		-	709,586.67	709,586.67	-	-
文三路 90 号二号楼综合改造及五号楼立面改造项目		-	970,287.00	970,287.00	-	-
文三路 90 号南门环境改造（电子街）	200.00	845,910.37	902,653.57	1,748,563.94	-	-
文三路 90 号创新卫生间改造	126.00	801,431.35	247,705.69	1,049,137.04	-	-
文三路 90 号二号楼空调改造		-	329,000.00	-	329,000.00	-

工程名称	预算数 (万元)	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
文三路 90 号园区 立体车库建设		-	269,868.17	-	269,868.17	-
文三路 90 号南门 周边路面改造		-	53,440.96	-	53,440.96	-
小 计		- 1,647,341.72	7,968,583.29	8,963,615.88	652,309.13	-

### (十三) 使用权资产

项 目	期初数	本期增加		本期减少		期末数
		租赁	其他	处置	其他	
(1) 账面原值						
南门停车场土地使用权	1,490,347.04	-	-	-	-	1,490,347.04
综合楼土地使用权	5,644,174.87	-	-	-	-	5,644,174.87
合 计	7,134,521.91	-	-	-	-	7,134,521.91
(2) 累计折旧		计提				
南门停车场土地使用权	357,683.29	357,683.28	-	-	-	715,366.57
综合楼土地使用权	1,354,601.97	1,354,602.00	-	-	-	2,709,203.97
合 计	1,712,285.26	1,712,285.28	-	-	-	3,424,570.54
(4) 账面价值						
南门停车场土地使用权	1,132,663.75	-	-	-	-	774,980.47
综合楼土地使用权	4,289,572.90	-	-	-	-	2,934,970.90
合 计	5,422,236.65	-	-	-	-	3,709,951.37

### (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	内部研 发	企业合并 增加	其他	处置	其他转 出	
(1) 账面原值								
土地使用权	1,148,368.28	-	-	-	-	-	-	

项 目	期初数	本期增加				本期减少		期末数
		购置	内部研 发	企业合并 增加	其他	处置	其他转 出	
软件系统	2,197,090.00	-	-	-	-	534,660.00	-	1,662,430.00
合 计	3,345,458.28	-	-	-	-	534,660.00	-	2,810,798.28
(2) 累计摊销		计提						
土地使用权	443,168.23	23,123.52	-	-	-	-	-	466,291.75
软件系统	1,912,427.50	97,602.00	-	-	-	534,660.00	-	1,475,369.50
合 计	2,355,595.73	120,725.52	-	-	-	534,660.00	-	1,941,661.25
(3) 账面价值								
土地使用权	705,200.05	-	-	-	-	-	-	682,076.53
软件系统	284,662.50	-	-	-	-	-	-	187,060.50
合 计	989,862.55	-	-	-	-	-	-	869,137.03

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. 期末无形资产中已有 682,076.53 元用于担保, 详见本财务报表附注五(五十三)之说明。

#### (十五) 长期待摊费用

项 目	期初数	本期增加	本期摊销	其他减少	期末数	其他减少原因
宽带年费	87,083.35	72,000.00	93,083.35	-	66,000.00	-
科技广场楼屋面檐口防水等零星工程改造	362,062.10	160,172.12	84,804.26	-	437,429.96	-
5#燃气管道开户费	-	448,931.60	23,220.60	-	425,711.00	-
合 计	449,145.45	681,103.72	201,108.21	-	929,140.96	-

#### (十六) 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	678,156.90	169,539.23	1,167,324.92	291,831.23
使用权资产折旧计提	166,698.44	41,674.61	101,023.65	25,255.91
政府补助	2,087,089.19	521,772.30	1,610,000.00	402,500.00

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
长租收入确认的所得税影响	5,312,100.21	1,328,025.05	5,018,494.39	1,254,623.60
合 计	8,244,044.74	2,061,011.19	7,896,842.96	1,974,210.74

## 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
评估增值额的所得税影响	39,428,854.93	9,857,213.73	44,664,475.33	11,166,118.83
计入其他综合收益的公允价值变动(增加)	33,168,601.94	8,292,150.49	24,634,422.12	6,158,605.53
合 计	72,597,456.87	18,149,364.22	69,298,897.45	17,324,724.36

## 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	2,061,011.19	-	1,974,210.74	-
递延所得税负债	2,061,011.19	16,088,353.03	1,974,210.74	15,350,513.62

## 4. 未确认递延所得税资产明细

项 目	期末数	期初数
坏账准备	-	1,625,409.58

## (十七) 其他非流动资产

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
土地划拨权益	14,170,000.00	-	14,170,000.00	14,595,100.00	-	14,595,100.00
一次性收取多年租金而预缴的税金	1,372,754.82	-	1,372,754.82	1,952,989.69	-	1,952,989.69
合 计	15,542,754.82	-	15,542,754.82	16,548,089.69	-	16,548,089.69

## (十八) 短期借款

借款类别	期末数	期初数
抵押借款	30,038,744.44	30,039,875.00

借款类别	期末数	期初数
信用借款	30,036,483.34	-
合计	60,075,227.78	30,039,875.00

## (十九) 应付账款

### 1. 明细情况

账龄	期末数	期初数
1年以内	2,243,091.66	6,723,641.54
1-2年	2,552,533.10	392,561.75
2-3年	24,809.70	314,579.80
3年以上	462,795.32	246,420.82
合计	5,283,229.78	7,677,203.91

### 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
杭州紫光楼宇机电工程有限公司	2,292,830.00	未到结算期
浙江大有实业有限公司	358,526.50	未到结算期
小计	2,651,356.50	

## (二十) 预收款项

### 1. 明细情况

账龄	期末数	期初数
1年以内	14,764,514.55	15,677,978.96
5年以上	7,712,105.87	11,086,272.02
合计	22,476,620.42	26,764,250.98

### 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
杭州银行股份有限公司	7,712,105.87	租赁期未到

## (二十一) 合同负债

项目	期末数	期初数
----	-----	-----

项 目	期末数	期初数
物管服务费	1,519,232.41	1,592,968.92

## (二十二) 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	4,523,964.79	23,949,144.73	25,465,968.15	3,007,141.37
(2) 离职后福利-设定提存计划	187,607.67	3,645,337.05	3,632,776.68	200,168.04
合 计	4,711,572.46	27,594,481.78	29,098,744.83	3,207,309.41

### 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	4,387,537.00	18,601,131.16	20,120,716.05	2,867,952.11
(2) 职工福利费	-	1,562,673.75	1,562,673.75	-
(3) 社会保险费	130,678.80	1,560,110.66	1,556,883.93	133,905.53
其中：医疗保险费	128,091.10	1,528,590.61	1,525,537.12	131,144.59
工伤保险费	2,587.70	31,520.05	31,346.81	2,760.94
(4) 住房公积金	-	1,876,561.00	1,876,561.00	-
(5) 工会经费和职工教育经费	5,748.99	348,668.16	349,133.42	5,283.73
小 计	4,523,964.79	23,949,144.73	25,465,968.15	3,007,141.37

### 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	181,138.44	2,206,398.04	2,194,270.82	193,265.66
(2) 失业保险费	6,469.23	78,800.85	78,367.70	6,902.38
(3) 企业年金缴费	-	1,360,138.16	1,360,138.16	-
小 计	187,607.67	3,645,337.05	3,632,776.68	200,168.04

## (二十三) 应交税费

项 目	期末数	期初数
增值税	666,670.70	2,876,114.94

项 目	期末数	期初数
城市维护建设税	45,932.05	201,328.04
企业所得税	4,154,385.70	10,269,197.58
房产税	489,820.71	2,652,866.81
印花税	8,106.29	34,253.05
土地使用税	104,252.00	171,098.00
教育费附加	19,685.18	86,267.63
地方教育附加	13,123.46	57,511.73
代扣代缴个人所得税	16,121.71	25,715.16
残疾人就业保障金	-	389.96
合 计	5,518,097.80	16,374,742.90

#### (二十四) 其他应付款

##### 1. 明细情况

项 目	期末数	期初数
其他应付款	14,861,079.51	13,265,463.61

##### 2. 其他应付款

###### (1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
押金保证金	12,076,742.40	11,154,202.00
应付暂收款	114,739.38	94,716.57
其 他	2,669,597.73	2,016,545.04
小 计	14,861,079.51	13,265,463.61

###### (2) 账龄超过 1 年的大额其他应付款情况的说明

单位名称	期末数	未偿还或结转的原因
杭州高新创业投资有限公司	1,063,997.91	应付区政府引导基金退出利息
杭州高科技创业投资管理有限公司	537,345.83	应付市政府引导基金退出利息
浙江深大智能科技有限公司	358,000.00	押金保证金
平安养老保险股份有限公司浙江分公司	249,000.00	押金保证金

单位名称	期末数	未偿还或结转的原因
浙江中正智能科技有限公司	249,000.00	押金保证金
浙江国际招投标有限公司	234,000.00	押金保证金
杭州国芯科技股份有限公司	241,400.00	押金保证金
小 计	2,932,743.74	

### (3) 较大的其他应付款项性质或内容的说明

单位名称	期末数	款项性质或内容
杭州高新创业投资有限公司	1,372,727.08	应付区政府引导基金退出利息
杭州高科技创业投资管理有限公司	846,075.00	应付市政府引导基金退出利息
浙江深大智能科技有限公司	358,000.00	押金保证金
浙江新课堂教育股份有限公司	306,000.00	押金保证金
杭州硬和体育文化有限公司	300,000.00	押金保证金
朗新科技集团股份有限公司	295,000.00	押金保证金
中兴通讯股份有限公司	272,000.00	押金保证金
小 计	3,749,802.08	

## (二十五) 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	14,503,419.66	19,102,376.14
一年内到期的长期应付款	70,396,100.00	-
一年内到期的租赁负债	-	1,682,323.02
其他合伙人在合伙企业中享有的份额	14,000,000.00	-
合 计	98,899,519.66	20,784,699.16

### 2. 一年内到期的长期借款

#### 明细情况

借款类别	期末数	期初数
抵押借款	14,442,811.20	18,877,611.20
应计利息	60,608.46	224,764.94

借款类别	期末数	期初数
小 计	14,503,419.66	19,102,376.14

#### (二十六) 其他流动负债

项目及内容	期末数	期初数
待转销项税	-	10,747.60

#### (二十七) 长期借款

借款类别	期末数	期初数
抵押借款	28,885,622.40	125,371,833.60

#### (二十八) 租赁负债

项 目	期末数	期初数
租赁付款额	-	1,789,223.00
减：未确认融资费用	-	-35,712.53
合 计	-	1,753,510.47

#### (二十九) 长期应付款

##### 1. 明细情况

项 目	期末数	期初数
长期应付款	-	70,396,100.00

##### 2. 长期应付款

项 目	期末数	期初数
数源科技股份有限公司资金拆借款	-	70,396,100.00

#### (三十) 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
政府补助	1,610,000.00	713,433.60	236,344.41	2,087,089.19

## 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			
人民政府西溪街道楼宇 改造（亮灯工程）补助 款（两老项目）	1,610,000.00	713,433.60		236,344.41		-2,087,089.19	与资产相 关

[注]涉及政府补助的项目的具体情况及其分摊方法详见附注五(五十四)“政府补助”之说明。

## (三十一) 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	-	15,000,000.00

## (三十二) 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

## (三十三) 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

## (三十四) 其他综合收益

项 目	期初数	本期增减变动(+,-)					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	
不能重分类进 损益的其他综 合收益	18,475,816.59	8,534,179.82	-	-	2,133,544.96	6,400,634.86	24,876,451.45
其中：其他权 益工具投资公 允价值变动	18,475,816.59	8,534,179.82	-	-	2,133,544.96	6,400,634.86	24,876,451.45

### (三十五) 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	22,951,115.01	4,067,206.95	-	27,018,321.96

2. 根据公司章程，本公司按母公司 2022 年度净利润的 10%提取法定盈余公积 4,067,206.95 元。

### (三十六) 未分配利润

#### 1. 明细情况

项 目	本期数	上年数
上年年末余额	92,677,986.80	56,163,284.41
加：年初未分配利润调整	-	-
调整后本年年初余额	92,677,986.80	56,163,284.41
加：本期净利润	17,455,610.21	39,404,718.30
设定受益计划变动额结转留存收益	-	-
其他转入	-	-
减：提取法定盈余公积	4,067,206.95	2,890,015.91
提取任意盈余公积	-	-
提取一般风险准备	-	-
应付普通股股利	-	-
转作股本的普通股利润	-	-
期末未分配利润	106,066,390.06	92,677,986.80

### (三十七) 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	106,275,945.35	50,318,169.28	149,022,016.72	63,944,784.80
其他业务	44,167.92	-	-	-
合 计	106,320,113.27	50,318,169.28	149,022,016.72	63,944,784.80

2. 主营业务收入/主营业务成本情况(按业务类别列示)

按业务类别分类

产品名称	本期数		上年数	
	收入	成本	收入	成本
房屋租赁	78,670,724.13	27,559,097.80	100,826,095.04	24,343,915.13
园区经营管理	26,861,202.70	22,537,271.87	36,882,703.17	30,577,237.01
商品贸易	-	-	8,787,542.55	8,182,772.33
其他	744,018.52	221,799.61	2,525,675.96	840,860.33
小 计	106,275,945.35	50,318,169.28	149,022,016.72	63,944,784.80

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(%)
朗新科技集团股份有限公司	5,194,399.61	4.89
杭州国芯科技股份有限公司	4,280,713.38	4.03
浙江深大智能科技有限公司	3,736,209.87	3.51
浙江新课堂教育股份有限公司	3,238,953.88	3.05
浙江中正智能科技有限公司	2,746,189.52	2.58
小 计	19,196,466.26	18.06

(三十八) 税金及附加

项 目	本期数	上年数
城市维护建设税	375,793.27	481,393.95
土地使用税	335,642.00	174,205.20
房产税	5,433,867.51	6,377,195.80
教育附加税	161,029.60	206,121.61
地方教育附加	107,353.09	137,414.46
印花税	82,876.53	122,720.40
营业税	162,987.33	5,556.72
合 计	6,659,549.33	7,504,608.14

[注]计缴标准详见本附注四“税项”之说明。

**(三十九) 销售费用**

项 目	本期数	上年数
广告宣传费	69,716.75	152,231.50
职工薪酬	-	744,972.43
其他	-	105,925.81
合 计	69,716.75	1,003,129.74

**(四十) 管理费用**

项 目	本期数	上年数
职工薪酬	14,508,731.87	16,216,125.54
基金管理费	740,000.00	1,000,000.00
中介机构费	1,393,141.99	1,031,673.79
折旧摊销	967,537.04	786,196.37
办公费	434,694.23	392,839.86
差旅费交通费	53,119.39	69,138.21
业务招待费	60,670.86	38,712.29
残疾人保障金	99,508.68	84,021.97
其他	627,982.70	427,191.47
合 计	18,885,386.76	20,045,899.50

**(四十一) 财务费用**

项 目	本期数	上年数
利息费用	8,221,884.83	11,238,635.66
其中：租赁负债利息费用	142,612.51	177,961.39
减：利息收入	1,133,013.42	1,667,497.06
手续费支出	24,874.91	29,035.80
合 计	7,113,746.32	9,600,174.40

#### (四十二) 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
收疫情减租减息补助	-	980,400.00	与收益相关	
收稳岗补贴款	189,811.85	46,591.49	与收益相关	189,811.85
收残疾人补贴	24,120.00	18,090.00	与收益相关	24,120.00
景观照明补贴	12,720.00	12,321.00	与收益相关	12,720.00
人民政府西溪街道楼宇改造(亮灯工程)补助款(两老项目)	236,344.41	70,000.00	与资产相关	236,344.41
进项税加计扣除额	181,011.33	163,840.71	-	181,011.33
个税手续费返还	8,827.47	8,025.45	-	8,827.47
合 计	652,835.06	1,299,268.65		652,835.06

#### (四十三) 投资收益

##### 1. 明细情况

项 目	本期数	上年数
处置交易性金融资产产生的投资收益	71,510.74	244,967.72
其他非流动金融资产在持有期间取得的股利收入	-	1,153,500.00
权益法核算的长期股权投资收益	-9,864.40	-90,661.76
处置其他非流动金融资产产生的投资收益	3,457,726.00	47,649.03
合 计	3,519,372.34	1,355,454.99

##### 2. 按权益法核算的长期股权投资收益重要项目

被投资单位名称	本期数	上年数
东部众创(杭州)投资管理有限公司	-47,748.84	61,658.44
浙江东部汇创投资管理有限公司	-45,270.44	240,040.21
杭州东汇创智投资合伙企业(有限合伙)	83,154.88	-392,360.41
小 计	-9,864.40	-90,661.76

3. 本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

#### (四十四) 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的金融资产	-5,882,192.00	-
其中：其他非流动金融资产的公允价值变动收益	-5,882,192.00	

#### (四十五) 信用减值损失

项 目	本期数	上年数
应收账款坏账损失	-144,965.16	-91,649.00
其他应收款坏账损失	1,010,214.00	302,298.30
合 计	865,248.84	210,649.30

#### (四十六) 资产处置收益

项 目	本期数	上年数	计入本期非经常性损益的金额
处置未划分为持有待售的非流动资产时确认的收益	-166,512.00	106,171.07	-166,512.00
其中：固定资产	-166,512.00	-1,796.31	-166,512.00
投资性房地产	-	107,967.38	-

#### (四十七) 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	1,815,000.00	1,398,000.00	1,815,000.00
罚没及违约金收入	284,571.43	545,529.75	284,571.43
无法支付的应付款	-	984,206.87	-
非流动资产毁损报废利得	4,300.00	-	4,300.00
其他	4,173.91	74,972.50	4,173.91
合 计	2,108,045.34	3,002,709.12	2,108,045.34

[注]本期计入营业外收入的政府补助情况详见附注五(五十四)“政府补助”之说明。

#### (四十八) 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	63,890.50	60,000.00	63,890.50
资产报废、毁损损失	254,751.96	22,961.20	254,751.96
赔偿金、违约金	9,836.81	143,502.91	9,836.81

项 目	本期数	上年数	计入本期非经常性损益的金额
水利建设基金	3,259.73	111.12	3,259.73
税收滞纳金	-	17,750.91	-
其他	34,355.70	-	34,355.70
合 计	366,094.70	244,326.14	366,094.70

#### (四十九) 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	8,090,693.27	14,397,628.02
递延所得税费用	-1,395,705.55	-1,174,415.78
合 计	6,694,987.72	13,223,212.24

##### 2. 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本期数
利润总额	24,004,247.71
按法定/适用税率计算的所得税费用	6,001,061.93
子公司适用不同税率的影响	919,999.90
调整以前期间所得税的影响	-23,002.38
非应税收入的影响	-
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	134,962.92
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-406,352.40
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	116,284.00
归属于合营企业和联营企业的损益	2,466.10
残疾人加计扣除优惠	-50,432.35
所得税费用	6,694,987.72

#### (五十) 其他综合收益

其他综合收益情况详见本附注五(三十四)“其他综合收益”之说明。

### (五十一) 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	2,755,085.45	4,135,402.49
存款利息收入	1,036,152.42	1,608,557.01
收到押金保证金	4,073,877.65	4,631,244.00
其他	537,904.16	70,020.07
合 计	8,403,019.68	10,445,223.57

#### 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	2,256,199.76	2,196,367.65
归还押金保证金	2,693,384.00	3,145,227.00
捐赠支出	63,890.50	60,000.00
支付基金管理费	740,000.00	1,000,000.00
电费补偿款	75,402.90	68,100.00
其他	34,355.70	29,771.51
合 计	5,863,232.86	6,499,466.16

#### 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	1,056,818.00	290,000.00

#### 4. 支付的其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期数	上年数
租赁负债支付租金	3,578,446.00	5,551,582.46

### (五十二) 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	17,309,259.99	39,430,134.89

项 目	本期数	上年数
加：资产减值准备	-	-
信用减值损失	-865,248.84	-210,649.30
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	23,366,470.14	22,239,648.85
使用权资产折旧	1,712,285.28	1,712,285.26
无形资产摊销	120,725.52	120,725.52
长期待摊费用摊销	201,108.21	114,055.88
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)	166,512.00	-106,171.07
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	254,751.96	22,961.20
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	5,882,192.00	-
财务费用(收益以“-”号填列)	8,125,023.83	11,179,695.61
投资损失(收益以“-”号填列)	-3,519,372.34	-1,355,454.99
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)	-	193,404.18
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-1,395,705.55	-1,367,819.96
存货的减少(增加以“-”号填列)	-	3,432,133.08
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	4,544,722.70	-2,203,712.30
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-16,162,134.60	12,595,399.23
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)(提示：若该项金额重大需单独列示，若金额不重大，则在“其他”列示)	-	-
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	39,740,590.30	85,796,636.08
(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	-	-
租赁形成的使用权资产	-	-
(3)现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	76,859,926.80	112,819,570.70

项 目	本期数	上年数
减：现金的期初余额	112,819,570.70	113,339,991.75
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	-35,959,643.90	-520,421.05

## 2. 现金和现金等价物

项 目	期末数	期初数
(1) 现金	76,862,926.80	112,823,570.70
其中：库存现金	3,339.35	45,189.00
可随时用于支付的银行存 款	76,859,587.45	112,778,381.70
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	76,862,926.80	112,823,570.70
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	3,000.00	4,000.00

## (五十三) 所有权或使用权受到限制的资产

### 明细情况

项 目	期末账面价值	受限原因
投资性房地产	86,485,825.11	为借款而抵押的房产及土地使用权
固定资产	640,631.67	为借款而抵押的房产
无形资产	682,076.53	为借款而抵押的土地使用权
银行存款	3,000.00	ETC 押金

截止2022年12月31日，公司部分固定资产、开发项目及土地使用权用于借款抵押情况(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	中国农业银行股份有限 公司杭州城西支行	房屋及土地使用权	7,602.29	562.25	2025/12/8
				976.21	2025/12/8
				947.37	2025/12/8

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
				324.32	2025/12/8
				1,028.57	2025/12/8
				494.12	2025/12/8
杭州东部软件园股份有限公司	杭州银行股份有限公司保俶支行	房屋及土地使用权	1,178.56	1,000.00	2023/11/27
				2,000.00	2023/9/1
合 计			8,780.85	7,332.84	

#### (五十四) 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	计入报告期损益	
				损益项目	金 额
2021 年孵化器培育高新技术企业和技术先进性服务企业资助资金	2022 年	300,000.00	营业外收入	营业外收入	300,000.00
2022 年孵化器培育高新技术企业和技术先进性服务企业经费资助资金	2022 年	300,000.00	营业外收入	营业外收入	300,000.00
2021 年卵孵化器培育高新技术企业资助区级配套资金补助款	2022 年	300,000.00	营业外收入	营业外收入	300,000.00
2021 年度高新区江北楼宇政策奖励	2022 年	915,000.00	营业外收入	营业外收入	915,000.00
稳岗补贴	2022 年	136,311.85	其他收益	其他收益	136,311.85
留工培训补助	2022 年	53,500.00	其他收益	其他收益	53,500.00
2021 年度景观照明电费补贴	2022 年	12,720.00	其他收益	其他收益	12,720.00
人民政府西溪街道楼宇改造（亮灯工程）补助款（两老项目）	2022 年	713,433.60	递延收益	其他收益	236,344.41
残疾人补贴	2022 年	24,120.00	其他收益	其他收益	24,120.00
合 计		2,755,085.45			2,277,996.26

本期收到政府补助 2,755,085.45 元，其中：

1) 根据杭州市科学技术局下发的杭科高（2021）103 号《杭州市科技局关于下达 2021 年孵化器培育高新技术企业和技术先进性服务企业资助计划的通知》、杭科高（2022）83 号《杭州市科技局关于下达 2022 年孵化器培育高新技术企业和技术先进性服务企业经费资助计划的通知》和杭州市滨江区科学技术局下发的区科技（2022）34 号《关于下达 2021 年孵化器培育高新技术企业资助区级配套资金的通知》，

公司于 2022 年度收到科技企业孵化器补助合计 900,000.00 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 2022 年营业外收入。

2) 根据杭州高新技术产业开发区财政局、杭州高新区江北科技园发展服务办公室下发的杭高江北(2022)4 号《关于兑现 2021 年度高新区江北楼宇政策奖励的通知》，公司 2022 年度收到资金补贴 915,000.00 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 2022 年营业外收入。

3) 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 2022 年度收到杭州市就业服务中心稳岗补贴 136,311.85 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 2022 其他收益。

4) 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(2022)17 号《关于进一步做好一次性留工培训补助工作的通知》，公司 2022 年度收到杭州市就业服务中心留工培训补助 53,500.00 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 2022 其他收益。

5) 根据《杭州市区建(构)筑物景观照明电费补贴暂行办法》的规定，公司 2022 年度收到杭州市城管局 2021 年景观照明电费补贴 12,720.00 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 2022 年其他收益。

6) 根据中共杭州市西湖区委办公室下发的西委办发(2020)10 号《关于印发〈西湖区推进“老楼宇、老商圈”改造提升工作实施方案〉的通知》，本公司 2021 年度收到西溪街道两老项目补贴 1,680,000.00 元，2022 年度收到西溪街道两老项目补贴 713,433.60 元，两年合计收到补贴 2,393,433.60 元，该项补贴系与资产相关的政府补助，且与公司日常经营活动有关，已分别全额计入 2021 年和 2022 年递延收益。相应资产系配套立体车库，使用年限为 10 年，2022 年摊销额为 236,344.41 元，自递延收益转入其他收益。

7) 根据浙江省人社局下发的浙人社发(2020)58 号《关于完善残疾人就业保障金制度更好促进残疾人就业的实施意见》，公司 2022 年度收到残疾人就业补贴 24,120.00 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 2022 年其他收益。

## 六、合并范围的变更

本节所列数据除非特别注明，金额单位为人民币万元。

### 其他原因引起的合并范围的变动

#### 1. 因其他原因减少子公司的情况

根据杭州东部软件园股份有限公司于 2021 年 11 月 26 日召开的第二届董事会第二十三次会议决议公告，审议通过了《关于公司拟注销全资子公司杭州东部网络科技有限公司的议案》。杭州东部网络科技

有限公司已于2022年5月20日办妥注销手续。故自该公司注销时起，不再将其纳入合并财务报表范围。

## 2. 吸收合并

根据杭州东部软件园股份有限公司于2022年9月19日召开的第三届董事会第三次会议决议公告，审议通过了《关于公司拟合并注销全资子公司杭州信科资产管理有限公司的议案》，公司决定采用吸收合并方式注销杭州信科资产管理有限公司，合并基准日为2022年9月30日。截至2022年12月31日，杭州信科资产管理有限公司的工商注销程序仍在进行中。

## 七、在其他主体中的权益

本节所列数据除非特别注明，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	
杭州东部投资合伙企业(有限合伙)	一级	杭州	杭州	金融业	98.33	-	设立

### (二) 联营企业中的权益

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	直接持股比例(%)	间接持股比例(%)	对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
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

## 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。本公司的风险管理由风险管理委员会按照董事会批准的政策开展。风险管理委员会通过与本公司其他业务部门的紧密合作来识别、评价和规避相关风险。本公司内部审计部门就风险管理控制及程序进行定期的审核，并将审核结果上报本公司的审计委员会。

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。

#### 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及应付债券等长期带息债务。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 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	-31.66	-72.12
下降50个基点	31.66	72.12

[注：本期数=期末以浮动利率计算的银行借款人民币余额\*上升或下降 1%/0.5%]

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			合 计
	一年以内	一年以上		

项 目	期末数		
	一年以内	一年以上	合 计
金融负债			
短期借款	6,007.52	-	6,007.52
应付账款	528.32	-	528.32
其他应付款	1,486.11	-	1,486.11
一年内到期的非流动负债	9,889.95	-	9,889.95
长期借款	-	2,888.56	2,888.56
租赁负债	-	-	-
长期应付款	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-
金融负债和或有负债合计	17,911.90	2,888.56	20,800.46

续上表：

项 目	期初数		
	一年以内	一年以上	合 计
金融负债			
短期借款	3,003.99	-	3,003.99
应付账款	767.72	-	767.72
其他应付款	1,326.55	-	1,326.55
一年内到期的非流动负债	2,089.16	-	2,089.16
长期借款	-	12,537.18	12,537.18
租赁负债	-	178.92	178.92
长期应付款	-	7,039.61	7,039.61
其他非流动负债	-	1,500.00	1,500.00
金融负债和或有负债合计	7,187.42	21,255.71	28,443.13

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2022年12月31日，本公司的资产负债率为40.80%(2021年12月31日：49.98%)。

## 九、公允价值的披露

本节所列数据除非特别注明，金额单位为人民币万元。

### (一) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

#### 1. 明细情况

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	
<b>1. 持续的公允价值计量</b>				
(1) 交易性金融资产	-	-	-	-
(2) 其他权益工具投资	-	-	11,785.84	11,785.84
(3) 其他非流动金融资产	-	-	5,661.78	5,661.78
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>	-	-	17,447.62	17,447.62

### (二) 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、苏州市平江新城建设开发有限责任公司，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。

### (三) 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/实际控制人	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例(%)
数源科技股份有限公司	综合	杭州	45,382.8600	88.83	88.83

[注]本公司的最终控制方为杭州市国有资本投资运营有限公司。杭州市国有资本投资运营有限公司为杭州市人民政府国有资产监督管理委员会独资公司，注册资本为人民币100亿元，其通过数源科技股份有限公司对本公司间接持有40.18%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)“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
西湖电子集团有限公司	本公司母公司之母公司
杭州信息科技有限公司	同受西湖电子集团有限公司控制
杭州信江科技发展有限公司	同受西湖电子集团有限公司控制
杭州易和网络有限公司	受同一母公司控制的企业
杭州西湖数源软件园有限公司	同受西湖电子集团有限公司控制
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
杭州云栖云数据有限公司	受主要投资者控制的企业
浙江数源贸易有限公司	受同一母公司控制的企业
数源科技创新发展有限公司	受同一母公司控制的企业
杭州天德仁润实业有限公司	母公司的联营企业

## (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	1,249,836.64	1,158,211.07
杭州绿云置业有限公司	车库建设工程	协议价	269,868.17	4,013,084.68
浙江数源贸易有限公司	智慧屏	协议价	-	29,000.00
合计			1,519,704.81	5,200,295.75

#### (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	41,891.51	41,749.06
久融新能源科技有限公司	场地租赁费	市场价	57,142.86	-
东部众创（杭州）投资管理有限公司	网络服务费	市场价	2,000.00	1,886.79
杭州绿云置业有限公司	商品销售	市场价	-	11,519.03
杭州绿云置业有限公司	信息技术服务	市场价	-	3,113.21
杭州云栖云数据有限公司	网络设备销售	市场价	-	28,716.81
合计			101,034.37	86,984.90

### 2. 关联托管/承包情况

#### 公司受托管理/承包情况表

##### (1) 杭州信江科技发展有限公司

2022 年度，本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委托经营管理费 232,149.66 元。

##### (2) 杭州信息科技有限公司

2022 年度，本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委托经营管理费 20,540.88 元。

##### (3) 中国磁记录设备公司

2022 年度，本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委托经营管理费 95,000.15 元。

(4) 杭州绿云置业有限公司

2022 年度，本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委托经营管理费 2,830,188.68 元。

(5) 杭州西湖数源软件园有限公司

2022 年度，本公司受托管理杭州西湖数源软件园有限公司所拥有的杭州市西湖区教工路 1 号西湖数源软件园园区，根据协议约定，向杭州西湖数源软件园有限公司收取委托经营管理费 1,092,229.76 元。

(6) 数源科技创新发展有限公司

2022 年度，本公司受托管理数源科技创新发展有限公司所拥有的杭州市钱塘新区 8 号大街“下沙 5G 产业园园区”，根据协议约定，向数源科技创新发展有限公司收取委托经营管理费 1,024,755.07 元。

(7) 杭州天德仁润实业有限公司

2022 年度，本公司受托管理杭州天德仁润实业有限公司所拥有的杭州市萧山经济开发区桥南区块通文路 1795 号“天德产业园”，根据协议约定，向杭州天德仁润实业有限公司收取委托经营管理费 1,971,236.52 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
杭州信江科技发展有限公司	投资性房地产	393,651.57	388,556.18
西湖电子集团有限公司	投资性房地产	178,553.97	158,821.67

(2) 公司承租情况表

2022 年度

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
杭州信息科技有限公司	机动车辆	15,000.00	15,000.00

4. 关联方资金拆借

关联方名称	拆借金额	起始日	到期日	利息
拆入				
数源科技股份有限公司	70,396,100.00	2020/12/28	2023/12/27	无息借款

5. 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	10.00	10.00
在本公司领取报酬人数	7.00	6.00

报告期间	本期数	上年数
报酬总额(万元)	234.00	246.12
合 计	234.00	246.12

## 6. 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）
杭州信江科技发展有限公司	19,655.20
中国磁记录设备公司	12,576.01
东部众创（杭州）投资管理有限公司	1,021.1
合 计	33,252.31

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 2022 年度基金管理费 740,000.00 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	杭州西湖数源软件园有限公司	-	-	289,147.54	28,914.75
	杭州绿云置业有限公司	1,500,000.00	450,000.00	1,500,000.00	75,000.00
	杭州天德仁润实业有限公司	1,069,700.00	53,485.00	1,200,000.00	60,000.00
	数源科技创新发展有限公司	1,086,240.37	54,312.02	-	-
	杭州信江科技发展有限公司	956.00	47.80	-	-
	小 计	3,656,896.37	557,844.82	2,989,147.54	163,914.75

### 2. 应付关联方款项

关联方名称	关联方名称	期末数	期初数
(1) 应付账款	杭州绿云置业有限公司	249,240.00	996,961.76
	中国磁记录设备公司	-	1,227,703.73
(2) 预收款项	杭州信江科技发展有限公司	72,858.03	70,534.92
	西湖电子集团有限公司	14,919.60	14,438.33

关联方名称	关联方名称	期末数	期初数
(3) 长期应付款	数源科技股份有限公司	-	70,396,100.00
(4) 一年内到期的非流动负债	数源科技股份有限公司	70,396,100.00	-

## 十一、 承诺及或有事项

### 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（五十三）之说明。

截至资产负债表日，本公司无应披露的重大或有事项。

## 十二、 资产负债表日后事项

截至财务报告批准报出日，本公司无应披露的重大资产负债表日后事项。

## 十三、 其他重要事项

本节所列数据除非特别说明，金额单位为人民币元。

### （一）前期差错更正说明

本期公司无重要前期差错更正事项。

### （二）土地使用权租赁相关情况

2020年3月4日，公司之子公司杭州信科资产管理有限公司与杭州市规划和自然资源局签订《杭州市国有土地使用权租赁合同书》（3301062020A30001号、3301062020A30002号）。2020年3月23日，杭州信科资产管理有限公司取得杭州市规划和自然资源局颁发的不动产权登记证（浙[2020]杭州市不动产权第0035657号、浙[2020]杭州市不动产权第0035691号）。同时，公司将原登记在杭州磁记录设备厂名下两宗划拨土地权证（杭西国用(2008)第000067号、杭西国用(2008)第000289号）注销。

上述变更后，公司享有的土地使用权及土地实际用途与前期未发生变化。公司将土地划拨权益与土地使用权租赁合同分别列报于其他非流动资产、使用权资产。

### （三）租金减免事项

2022年3月31日，杭州市国资委印发杭国资发〔2022〕17号《关于做好国有企业减免服务业小微企业和个体工商户房屋租金工作有关事项的通知》，通知规定“服务业小微企业和个体工商户承租市、区属各级国有全资、国有控股及国有实际控制企业的房屋，2022年免除3个月租金、再减半收取3个月

租金，”同时规定“各市属国有企业、各区、县（市）国资监管机构根据实际情况采用“一企一策”、“一事一议”方式予以支持”。本公司为国有控股企业，主营业务为东部软件园区的房屋租赁业务，根据上述通知，公司本年度对园区内符合上述减免条件的企业进行了租金减免，2022 年度公司累计减免租金 2,664.58 万元（不含税），对净利润影响金额 1,744.64 万元。

#### （四）租赁

作为承租人

1. 各类使用权资产的账面原值、累计折旧以及减值准备等详见本附注五(十三)“使用权资产”之说明。

##### 2. 租赁负债的利息费用

项 目	本期数
计入财务费用的租赁负债利息	142,612.51

##### 3. 与租赁相关的总现金流出

项 目	本期数
支付其他与筹资活动有关的现金	3,578,446.00

#### （五）其他对财务报表使用者决策有影响的重要事项

2020 年 3 月，数源科技股份有限公司（以下简称“数源科技公司”）与杭州信息科技有限公司（以下简称“杭州信科”）、苏州汉润文化旅游发展有限公司（以下简称“苏州汉润”）签订购买资产协议，约定数源科技公司以发行股份及支付现金的方式，向杭州信科、苏州汉润购买其合计持有的本公司 74,920,000 股股份。根据坤元资产评估有限公司出具的“坤元评报[2020]40 号”《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》，以本公司所对应的 2020 年度、2021 年度及 2022 年度的预测净利润数额为依据，杭州信科、苏州汉润作出如下承诺：

“若本次重组在 2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日之间实施完毕，则东软股份 2020 年度、2021 年度和 2022 年度对应的实际净利润数额（按照扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润确定，以下简称“承诺净利润数额”）分别不低于 2,137.35 万元、3,242.65 万元、3,209.55 万元。若本次重组未能在 2020 年度实施完毕的，业绩补偿期限相应顺延，顺延期间的承诺净利润数额等相关事宜由上市公司与杭州信科、苏州汉润另行协商确定。本次重组完成后，若本公司在业绩补偿期限内任一会计年

度的实际净利润数额低于同期承诺净利润数额，杭州信科、苏州汉润应向数源科技公司补偿，且杭州信科、苏州汉润应当优先以其基于本次交易取得的数源科技公司股份进行补偿，不足部分由杭州信科、苏州汉润以现金方式补偿。若本次重组未能在 2020 年度实施完毕的，业绩补偿期限相应顺延，顺延期间的承诺净利润数额等相关事宜由数源科技公司与杭州信科、苏州汉润另行协商确定。”

上述资产重组已于 2020 年度完成。

受 2020 年新冠疫情影响，本公司 2020 年度实现承诺净利润数额为 1,982.07 万元，根据数源科技第八届董事会第二次会议、2020 年度股东大会审议通过的《关于 2020 年度重大资产重组业绩承诺实现情况暨业绩承诺部分延期履行》的议案，数源科技及交易对方将本公司 2020 年度业绩承诺中未完成部分 155.28 万元顺延至 2021 年度履行，即将原业绩承诺中 2021 年度实现的扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润从“不低于 3,242.65 万元”调整为“不低于 3,397.93 万元”，除 2020 年度和 2021 年度业绩承诺金额调整外，《业绩承诺补偿协议》及其补充协议中其他条款、承诺区间、计算方法等均不发生变化，2020-2022 年度连续三个年度承诺实现的业绩总额 8,589.55 万元不变。

本公司 2021 年度实现净利润数额为 3,433.96 万元。

2022 年 3 月 31 日，杭州市国资委印发杭国资发〔2022〕17 号《关于做好国有企业减免服务业小微企业和个体工商户房屋租金工作有关事项的通知》，通知规定“服务业小微企业和个体工商户承租市、区属各级国有全资、国有控股及国有实际控制企业的房屋，2022 年免除 3 个月租金、再减半收取 3 个月租金，”同时规定“各市属国有企业、各区、县（市）国资监管机构根据实际情况采用“一企一策”、“一事一议”方式予以支持”。本公司为国有控股企业，主营业务为东部软件园区的房屋租赁业务，根据上述通知，本公司由于执行相关租金减免政策，2022 年度减免租户租金 2,664.58 万元（不含税），相应减少本公司净利润 1,744.64 万元。

受上述租金减免事项影响，本公司 2022 年度实现净利润数额为 1,725.41 万元，与承诺净利润数额 3,209.55 万元的差额为 1,484.14 万元；2020 年至 2022 年实现净利润总额为 7,141.44 万元，与承诺净利润总额 8,589.55 万元的差额为 1,448.11 万元。

#### 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 2022 年 1 月 1 日，期末系指 2022 年 12 月 31 日；本期系指 2022 年度，上年系指 2021 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
-----	-----

账 龄	期末数
1 年以内分项	5,452,784.40
1-2 年	300,000.00
3-4 年	1,294.20
账面余额小计	5,754,078.60
减：坏账准备	678,156.90
账面价值合计	5,075,921.70

## 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	1,500,000.00	26.07	450,000.00	30.00	1,050,000.00
按组合计提坏账准备	4,254,078.60	73.93	228,156.90	5.36	4,025,921.70
合 计	5,754,078.60	100.00	678,156.90	11.79	5,075,921.70

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	1,610,036.64	100.00	94,959.21	5.90	1,515,077.43
合 计	1,610,036.64	100.00	94,959.21	5.90	1,515,077.43

## 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
杭州绿云置业有限公司	1,500,000.00	450,000.00	30.00	

### (2) 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	4,254,078.60	228,156.90	5.36

其中：账龄组合

账 龄	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	3,952,784.40	197,639.22	5.00
1-2年	300,000.00	30,000.00	10.00
3-4年	1,294.20	517.68	40.00
小 计	4,254,078.60	228,156.90	5.36

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

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	其他	
按单项计提坏账准备	-	450,000.00	-	-	-	450,000.00
按组合计提坏账准备	94,959.21	-188,426.76	-	-	-	228,156.90
小 计	94,959.21	261,573.24	-	-	321,624.45	678,156.90

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
杭州绿云置业有限公司	1,500,000.00	1年以内	26.07	450,000.00
数源科技创新发展有限公司	1,086,240.37	1年以内	18.88	54,312.02
杭州天德仁润实业有限公司	1,069,700.00	1年以内	18.59	53,485.00
杭州盒马网络科技有限公司	907,377.52	1年以内	15.77	45,368.88
杭州硬和体育文化有限公司	399,564.80	1年以内	6.94	19,978.24
小 计	4,962,882.69		86.25	623,144.14

7. 应收关联方账款情况

单位名称	与本公司关系	期末余额	占应收账款余额的比例(%)
杭州绿云置业有限公司	受主要投资者控制的企业	1,500,000.00	26.07
数源科技创新发展有限公司	受同一母公司控制的企业	1,086,240.37	18.88
杭州天德仁润实业有限公司	母公司的联营企业	1,069,700.00	18.59

单位名称	与本公司关系	期末余额	占应收账款余额的比例 (%)
小 计	-	3,655,940.37	63.54

## (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	65,736.27	-	65,736.27	8,847,370.50	-	8,847,370.50

### 2. 其他应收款

#### (1) 按账龄披露

账 龄	期末数
1 年以内	65,736.27
账面余额小计	65,736.27
减：坏账准备	-
账面价值小计	65,736.27

#### (2) 按性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
暂借款	-	8,767,960.92
其他	65,736.27	79,409.58
账面余额小计	65,736.27	8,847,370.50
减：坏账准备	-	-
账面价值小计	65,736.27	8,847,370.50

#### (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 (%)
账龄组合	65,736.27	-	-

#### 其中：账龄组合

账 龄	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	65,736.27	-	-

## (4) 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)	
2022 年 1 月 1 日余额	-	-	-	-
2022 年 1 月 1 日余额在本期	-	-	-	-
—转入第二阶段	-	-	-	-
—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	-	-	546,818.00	546,818.00
本期转销或核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	546,818.00	546,818.00
2022 年 12 月 31 日余额	-	-	-	-

## (5) 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	其他	
按单项计提坏账准备	-	-	546,818.00	-	546,818.00	-
小 计	-	-	546,818.00	-	546,818.00	-

## (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	59,000,000.00	-	59,000,000.00	164,857,010.38	-	164,857,010.38
对联营企业投资	16,819,030.88	-	16,819,030.88	16,828,895.28	-	16,828,895.28
合 计	75,819,030.88	-	75,819,030.88	181,685,905.66	-	181,685,905.66

## 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
杭州东部网络科技有限公司	14,331,980.00	-	14,331,980.00		-	-
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	164,857,010.38	-	105,857,010.38	59,000,000.00	-	-

### 3. 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	其他综合收益变动
1) 东部众创(杭州)投资管理有限公司	3,200,000.00	3,858,257.47	-	-	-47,748.84	-
2) 浙江东部汇创投资管理有限公司	4,000,000.00	4,293,430.66	-	-	-45,270.44	-
3) 杭州东汇创智投资合伙企业(有限合伙)	10,000,000.00	8,677,207.15	-	-	83,154.88	-
小 计	17,200,000.00	16,828,895.28	-	-	-9,864.40	-

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		
1) 东部众创(杭州)投资管理有限公司	-	-	-	-	3,810,508.63	-
2) 浙江东部汇创投资管理有限公司	-	-	-	-	4,248,160.22	-
3) 杭州东汇创智投资合伙企业(有限合伙)	-	-	-	-	8,760,362.03	-
小 计	-	-	-	-	16,819,030.88	-

## (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	67,735,111.72	23,677,222.55	66,583,870.45	12,070,764.47

## 2. 主营业务收入/主营业务成本情况(按业务类别列示)

业务类别	本期数		上年数	
	收入	成本	收入	成本
房屋租赁	59,658,102.86	16,845,293.56	63,326,800.64	12,070,764.47
园区经营管理	7,852,389.01	6,610,129.38	2,785,371.70	
其他	224,619.85	221,799.61	471,698.11	
小 计	67,735,111.72	23,677,222.55	66,583,870.45	12,070,764.47

## 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(%)
朗新科技集团股份有限公司	4,850,497.76	7.16
浙江深大智能科技有限公司	3,494,302.32	5.16
浙江中正智能科技有限公司	2,576,089.52	3.80
浙江新课堂教育股份有限公司	3,004,257.64	4.44
平安养老保险股份有限公司浙江分公司	2,472,876.50	3.65
小 计	16,398,023.74	24.21

## (五) 投资收益

### 1. 明细情况

项 目	本期数	上年数
成本法核算的长期股权投资收益	15,000,000.00	-
权益法核算的长期股权投资收益	-9,864.40	-90,661.76
处置长期股权投资产生的投资收益	7,194,897.96	2,130,832.08
合 计	22,185,033.56	2,040,170.32

### 2. 按成本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	本期比上年增减变动的原因
杭州信科资产管理有限公司	15,000,000.00	-	利润分配

### 3. 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	本期比上年增减变动的原因
东部众创(杭州)投资管理有限公司	-47,748.84	61,658.44	净利润变动

被投资单位名称	本期数	上年数	本期比上年增减变动的的原因
浙江东部汇创投资管理有限公司	-45,270.44	240,040.21	净利润变动
杭州东汇创智投资合伙企业(有限合伙)	83,154.88	-392,360.41	净利润变动
小 计	-9,864.40	-90,661.76	

4. 本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

## 十五、 补充资料

本节所列数据除非特别注明，金额单位为人民币元。

### (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	-166,512.00	-
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)	2,277,996.26	-
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	96,861.00	-
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	-	-
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-	-

项 目	金 额	说 明
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	-2,352,955.26	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	1,100,718.00	
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	-69,789.63	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	189,838.80	
小 计	1,076,157.17	
减：所得税影响数(所得税费用减少以“-”表示)	874,640.41	
非经常性损益净额	201,516.76	
其中：归属于母公司股东的非经常性损益	201,516.76	
归属于少数股东的非经常性损益	-	

## (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	4.85	0.21	0.21
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	4.80	0.20	0.20

### 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
-----	----	-----

项 目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	1	17,455,610.21
非经常性损益	2	201,516.76
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	17,254,093.45
归属于公司普通股股东的期初净资产	4	350,936,231.16
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	-
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	12.00
加权平均净资产	12[注]	359,664,036.27
加权平均净资产收益率	13=1/12	4.85%
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率	14=3/12	4.80%

[注]12=4+1\*0.5+5\*6/11-7\*8/11±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	17,455,610.21
非经常性损益	2	201,516.76
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	17,254,093.45
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	-
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	12.00
发行在外的普通股加权平均数	12	84,340,000.00

项 目	序号	本期数
基本每股收益	13=1/12	0.21
扣除非经常损益基本每股收益	14=3/12	0.20

[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

2023年4月26日

附：

## 第十一节 备查文件目录

（一）载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表。

（二）载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。

（三）年度内在指定信息披露平台上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

文件备置地址：

公司董事会办公室