



东软股份

NEEQ: 832968

杭州东部软件园股份有限公司



年度报告

2025

重要提示

- 一、公司控股股东、实际控制人、董事、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。
- 二、公司负责人高英博、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。
- 三、本年度报告已经挂牌公司董事会审议通过，不存在未出席审议的董事。
- 四、立信会计师事务所（特殊普通合伙）对公司出具了标准无保留意见的审计报告。
- 五、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当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。
- 六、本年度报告已在“第二节会计数据、经营情况和管理层分析”之“九、公司面临的重大风险分析”对公司报告期内的重大风险因素进行分析，请投资者注意阅读。

目 录

第一节	公司概况	6
第二节	会计数据、经营情况和管理层分析	8
第三节	重大事件	23
第四节	股份变动、融资和利润分配.....	26
第五节	行业信息	30
第六节	公司治理	31
第七节	财务会计报告	38
附件	会计信息调整及差异情况.....	166

备查文件目录	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
	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（如有） 报告期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

释义

释义项目	指	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
华塑实业	指	杭州华塑实业股份有限公司
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
数园开发	指	杭州数源园区开发有限责任公司
景鸿房地产	指	杭州景鸿房地产开发有限公司
中兴房地产		杭州中兴房地产开发有限公司
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
西湖新能源	指	杭州西湖新能源科技有限公司
天德仁润	指	杭州天德仁润实业有限公司
数园仁润		杭州数园仁润商业管理有限公司
杭州资本	指	杭州市国有资本投资运营有限公司
云城科创		杭州云城科创开发有限公司
江南人才		杭州江南人才服务有限公司
政兴人力		杭州政兴人力资源开发有限公司

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》

第一节 公司概况

企业情况			
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		
法定代表人	高英博	成立时间	2001年7月6日
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
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。		
挂牌情况			
股票交易场所	全国中小企业股份转让系统		
证券简称	东软股份	证券代码	832968
挂牌时间	2015年7月24日	分层情况	创新层
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
主办券商（报告期内）	申万宏源承销保荐	报告期内主办券商是否发生变化	否
主办券商办公地址	上海市徐汇区长乐路989号3层		
联系方式			
董事会秘书姓名	宋述东	联系地址	杭州市上城区钱江路659号数源科技大厦5楼B503室
电话	0571-88473263	电子邮箱	ssd@espark.net
传真	0571-88473203		
公司办公地址	杭州市上城区钱江路659号数源科技大厦5楼	邮政编码	310016
公司网址	www.espark.net		
指定信息披露平台	www.neeq.com.cn		
注册情况			
统一社会信用代码	91330100730318192D		
注册地址	浙江省杭州市西湖区文三路90号27幢		

注册资本（元）	84,340,000	注册情况报告期内是否变更	否
---------	------------	--------------	---

第二节 会计数据、经营情况和管理层分析

一、 业务概要

(一) 商业模式与经营计划实现情况

1、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近 400 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。

2、经营计划。2025 年公司围绕全市产业园区招商运营平台的战略定位，以打造“一站式产业园区综合运营服务商”为目标，整合资源、创新举措，蹄疾步稳地朝着年度任务目标奋进。

(1) 整合资源，创新举措，稳定公司经营基本面。

招商板块，公司经营团队锚定年度目标，一方面采取了精准定位、产业链生态打造、优化园区营商环境、强化服务和信任、动态机制和优化等系列举措，聚焦各产业园区区域优势（如产业链基础、区块政策资源等），避免同质化竞争，积极与高校（浙江大学创新创业学院）、兄弟单位（科创集团、人才集团）、实验室（石虎山机器人创新基地）联动交流，以及通过小微企业精准化服务对园区企业提供支持，努力稳定入驻率。

另一方面，通过提升服务品质和响应效率，提高客户粘性。推行金牌管家服务机制，根据楼宇特性及客户类型响应服务需求，重点客户由招商经理专人对接，其他客户由楼宇客服经理对接；公司同步成立专门的“日常服务事项专项”小组，从不同层面及时了解企业需求，协调解决企业遇到的问题。

物业板块，以“客户视角、质量管理、团队建设”为目标，着重针对资源优化配置、岗位标准提升、运行管理提效等方面进行梳理完善。自 2025 年 9 月起，从工程管理、环境秩序、客户服务等方面陆续对各园区物业服务标准 45 项制度进行优化和上墙，并梳理各园区工程、环境、秩序等服务 SOP 手

册以及各类应急预案手册。10月已率先在文三园区工程部试行工程SOP，12月开始陆续推行到各园区、各物业服务岗位。

产服板块，坚持以主导产业为核心，致力于构建完善的产业生态体系。一方面，积极搭建产业交流平台，定期举办数字经济领域的产业链对接、主题沙龙、投融资对接、政策季度等活动，2025年园区举办各类产业活动32余场、服务企业412家次，其中园区内企业171家次，园区外企业200家次。产业服务活动有效加强了园区企业间、园区内外企业间的交流合作，并扩大了园区的朋友圈，紧密了与投融资机构、行业协会、科技服务机构的合作交流。另一方面，推进双创平台建设，延伸和丰富数字经济产业链，努力打造一条从“技术创新”到“成果转化”，再到“产业应用”的完整链条，为楼宇内的企业提供了更多的合作机会和发展空间，也为数字经济产业注入源源不断的新动能。2025年园区新增培育创小2家、国科小7家、省级专精特新企业6家、省科小3家。

(2) 问题导向，改革创新，内部运行合规高效。

深化国企改革总部署，完善法人治理。全面建立外部董事占多数的董事会以及审计委员会并实现规范运作。董事会引入产业园区研究、资本运作等领域行业专家，有效防范经营风险。

抓住考核工作小切口，提升组织效率。一方面，聚焦高质量发展工作目标，优化设计公司高质量发展考核指标和分解表；建立有效的执行反馈机制，推动日志周报月报制度落实。另一方面，紧密围绕产业新定位，实施组织架构优化探索，有效契合公司现阶段的业务重点和工作职能。

对标制度重塑新要求，完善制度体系。全年完成了《公司章程》修订以及20余项关键制度的更新、审定、发布和运行，涵盖“三重一大”决策事项清单和实施办法、基金投资管理、招标采购和限额以下（小额）采购、招商中介代理机构管理、专业房产经营以及为适应新《公司法》要求完善法人治理的相关制度，新制度颁发后及时跟进制度宣贯和流程指导，进一步强化制度在公司运行中的纲领性作用。

(3) 贯彻专业团队高要求，强化人才队伍建设。

实施人才队伍建设“三项举措”。一是市场化选聘，年内启动两期公开招聘工作；二是建立导向型激励机制，本着“效益导向、业绩导向”原则，针对招商团队设置倾斜性的考核激励政策，加大团队/个人季度考核系数弹性，并结合企业年度经营目标联动发放绩效；三是强化选人用人，与集团相关部门联动做好青年骨干培养培育，包括青年骨干人才库推荐、干部选拔任用筹备、人才交流等。同时更加强调岗位训练和员工培养。全年组织各类培训72场次，参训人员累计1183人次，培训内容包括制度宣贯、岗位综合素质和技能训练以及新入职员工的岗前培训和导师帮带。

(4) 聚焦数字应用软实力，推进智慧园区建设。

2025年公司自主研发并上线“园企服务”小程序，构建起一个多功能一体化移动服务平台，面向用户提供招商信息发布、优质房源展示、企业文化宣传、活动资讯一览及便捷的自主生活服务等功能，和园区数字管理平台数据协同，实现园区的数据流、业务流与服务流的深度融合。

(5) 降本增效，创新管理，提升企业发展质效。

加强内控，降本增效落地见效。对资金进行合理统筹规划及安排，努力争取到各战略合作银行最大力度优惠，减少贷款规模合理降低财务费用，并根据经营实际情况做好资金筹划；通过岗位优化、动态调配等举措合理降低劳务成本；工程团队改变以往外包模式为自购材料维修，全年累计完成各类维修5972余起。

数字应用，运营管理提升效率。加强业财融合，实现费用的精细化管理、合同台账及收付款情况的归集、大数据的自动化处理等多项功能；优化运营管理流程，完成数源软件园、外包基地国资平台的数据接管工作和数智管理平台的搭建工作，实现多园区运行监管。同时积极改进服务质量检查、客户满意度调查工作，开展12次服务质量(环境)检查并推动落实整改有效率、及时率；完成客户满意度调查196家企业，平均满意度为93.35%。

(6) 党建引领，夯实基础，“亲清园区”走深走实。

强化理论武装。以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，严格落实“第一议题”学习，专题学习《习近平经济文选》第一卷、《习近平谈治国理政》第五卷、《文化的力量--习近平文化思想在浙江

的溯源与实践》以及党徽党旗规范使用等内容。全年开展主题党日学习、专题学习研讨、党员冬训等学习 30 余次，领导班子上党课 4 次，8090 宣讲 3 次，开展循迹溯源活动 1 次。

牢抓意识形态。扎实做好意识形态宣传以及网络舆情监测，加强对企业公众号、宣传栏等宣传阵地的管理。持续发挥公众号宣传载体功能，全年共发布各类推送 200 余篇，均严格落实“三审三校”制度。重视发挥青年宣讲团作用，在每月主题党日学习中，以青年视角带领全体党员学原文悟原理、分享学习心得；并积极鼓励青年党员参加各级党组织的演讲比赛、宣讲活动，均取得优异成绩：2 名青年党员在高新区（滨江）两新党组织演讲比赛中荣获组织奖；1 名青年员工参加集团 2025 年“清风伴青山青年话担当”演讲比赛以及杭州资本青年说比赛，荣获第二名；1 名青年员工参加团市委二十届四中全会宣讲工作并顺利通过选拔成为杭州市共青团宣讲员，于 12 月在余杭开展宣讲。

建设“亲清园区”。持续深耕“亲清园区”品牌建设，积极拥抱数字化转型，着力推进“园企服务”小程序，进一步丰富亲清文化内涵；并落实“党员之家”板块，梳理推出“找组织、找活动、找朋友、爱公益、爱学习、帮帮团”等板块，丰富小程序线上服务载体，将清廉办企理念融入服务日常。

激发党员先锋活力。深化“区岗队”建设实效。持续拓展党员示范岗、党员突击队创建成果，结合党员岗位实际设示范岗 1 个、责任区 1 个、突击队 2 支、服务队 1 支，区岗队集体在招商运营、技术攻关、安全生产等关键领域充分发挥主观能动性，成为攻坚克难的“红色引擎”。

（二） 行业情况

一是加快推进科技服务业高质量发展。2025 年 5 月，经国务院同意，工业和信息化部、国家发展改革委、教育部、科技部、财政部、市场监管总局、金融监管总局、国家知识产权局、中国科协联合印发《关于加快推进科技服务业高质量发展的实施意见》（以下简称《实施意见》），以创新驱动、市场导向、融合发展、系统推进、质量为先为原则，壮大服务主体，优化发展生态，提升服务能力，实现规模增长和质效提升，加快科技成果转化和产业化，有力支撑科技创新和产业创新融合发展。《实施意见》提出，要推动科技服务业全面发展，围绕研究开发、技术转移转化、企业孵化、技术推广、检验检测认证、信息技术、工程技术、科技金融、知识产权、科技咨询及其他科技服务等重点领域进行全面部署，明确发展任务。《实施意见》明确，要优化科技服务业发展生态。培育壮大服务主体，引导科技服务机构专业化、市场化、平台化发展。推动集聚发展，建设科技服务业创新发展集聚区，引导高水平研发机构、高层次人才、社会资本等各类创新要素聚合。

二是浙江省建设具有全球影响力的科创高地。《浙江省国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》提出，聚焦新一代信息技术、高端装备、现代消费与健康、绿色石化与高端新材料等 4 大产业高地，加快提升人工智能、智能物联、新能源汽车及零部件等 15 个重点产业集群，培育发展未来产业。到 2030 年，“415X”先进制造业集群规上企业营业收入突破 13 万亿元，力争培育 60 个未来产业先导区。推动新兴产业发展壮大。加快发展人工智能、新材料、新能源、航空航天、低空经济、生物医药、集成电路、高端软件、新能源汽车等产业，打造新兴支柱产业。推进首台（套）装备、首批次材料、首版次软件应用，加快新技术新产品新场景大规模应用。加强未来产业科学布局。支持人形机器人、脑机接口、类脑智能、量子信息、生物制造、氢能等产业发展。引导各地因地制宜培育未来产业，深化未来产业先导区建设。

三是杭州打造“296X”先进制造业集群。2025 年 10 月 17 日召开的全市科技创新和产业创新深度融合推进制造业高质量发展大会上，杭州首次提出打造“296X”先进制造业集群。立足自身产业基础，锚定建设全球先进制造业基地的目标，牢牢把握“两新”深度融合这一关键路径，以此构筑发展特色现代化产业集群的“四梁八柱”，奋力开创制造业高质量发展的新局面。高水平打造“296X”先进制造业集群，是杭州发展新质生产力、抢占未来产业竞争制高点的核心战略举措。

(三) 与创新属性相关的认定情况

适用 不适用

二、主要会计数据和财务指标

单位：元

盈利能力	本期	上年同期	增减比例%
营业收入	123,539,111.69	129,461,152.17	-4.57%
毛利率%	62.59%	63.84%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	22,106,781.92	31,876,515.66	-30.65%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	31,829,154.48	33,161,421.25	-4.02%
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）	5.28%	7.96%	-
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）	7.60%	8.28%	-
基本每股收益	0.26	0.38	-31.58%
偿债能力	本期期末	上年期末	增减比例%
资产总计	497,838,553.69	579,640,839.08	-14.11%
负债总计	102,387,795.14	170,947,264.97	-40.11%
归属于挂牌公司股东的净资产	394,955,589.29	407,963,070.50	-3.19%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	4.68	4.84	-3.31%
资产负债率%（母公司）	19.42%	28.43%	-
资产负债率%（合并）	20.57%	29.49%	-
流动比率	0.53	1.00	-
利息保障倍数	64.28	11.52	-
营运情况	本期	上年同期	增减比例%
经营活动产生的现金流量净额	60,372,083.78	44,807,345.18	34.74%
应收账款周转率	7.73	14.91	-
存货周转率	-	-	-
成长情况	本期	上年同期	增减比例%
总资产增长率%	-14.11%	-3.84%	-
营业收入增长率%	-4.57%	-2.48%	-
净利润增长率%	-31.14%	-19.08%	-

三、财务状况分析

(一) 资产及负债状况分析

单位：元

项目	本期期末		上年期末		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	33,036,384.20	6.64%	76,306,330.82	13.16%	-56.71%
应收票据					
应收账款	12,737,716.40	2.56%	7,750,058.45	1.34%	64.36%
预付账款	103,290.86	0.02%	47,849.46	0.01%	115.87%
其他应收款	69,209.93	0.01%	24,213.49	0.00%	185.83%
其他流动资产	3,049,503.88	0.61%	2,518,800.04	0.43%	21.07%
长期股权投资	9,132,554.32	1.83%	13,193,582.35	2.28%	-30.78%
其他权益工具投资	101,581,185.41	20.40%	109,402,935.12	18.87%	-7.15%
其他非流动金融资产	20,585,897.37	4.14%	34,100,000.00	5.88%	-39.63%
固定资产	26,085,322.33	5.24%	29,485,064.74	5.09%	-11.53%
投资性房地产	274,544,020.87	55.15%	288,758,013.24	49.82%	-4.92%
使用权资产	482,856.83	0.10%	1,348,775.54	0.23%	-64.20%
在建工程	667,742.85	0.13%	-	-	-
无形资产	206,264.86	0.04%	919,443.71	0.16%	-77.57%
长期待摊	1,183,628.27	0.24%	1,193,228.42	0.21%	-0.80%
其他非流动资产	14,372,975.31	2.89%	14,592,543.70	2.52%	-1.50%
短期借款	-	0.00%	30,027,500.00	5.18%	-100.00%
应付账款	4,747,331.01	0.95%	4,305,748.22	0.74%	10.26%
应付职工薪酬	3,055,328.54	0.61%	3,821,247.83	0.66%	-20.04%
应交税费	5,713,922.65	1.15%	7,240,641.94	1.25%	-21.09%
预收账款	24,502,987.49	4.92%	24,476,688.69	4.22%	0.11%
合同负债	2,160,643.78	0.43%	1,712,291.31	0.30%	26.18%
其他应付款	11,919,475.00	2.39%	14,644,703.96	2.53%	-18.61%
一年内到期的非流动负债	40,715,137.63	8.18%	514,887.37	0.09%	7,807.58%
递延收益	1,255,880.40	0.25%	1,819,220.12	0.31%	-30.97%
递延所得税负债	8,317,088.64	1.67%	11,345,344.69	1.96%	-26.69%
租赁负债	-	0.00%	642,890.84	0.11%	-100.00%
长期应付款	-	0.00%	70,396,100.00	12.14%	-100.00%
总资产	497,838,553.69		579,640,839.08		

项目重大变动原因

- 1.公司在报告期末的货币资金为 33,036,384.20 元,比上年期末减少 43,269,946.62 元,变动比例为-56.71%。主要原因为归还数源科技募集资金 30,000,000 元、权益分派 25,302,000 元所致;
- 2.公司在报告期末的预付账款为 103,290.86 元,比上年期末增加 55,441.40 元,变动比例为 115.87%。主要原因为新增室内装修设计预付款所致。
- 3.公司在报告期末的应收账款为 12,737,716.40 元,比上年期末增加 4,987,657.95 元,变动比例为 64.36%。主要原因为应收关联方管理服务费较上年增加。
- 4.公司在报告期末的其他应收款为 69,209.93 元,比上年期末增加 44,996.44 元,变动比例为 185.83%。主要原因为暂付公告费、案件受理费所致。
- 5.公司在报告期末的长期股权投资为 9,132,554.32 元,比上年期末减少 4,061,028.03 元,变动比例为-30.78%。主要原因为权益法下确认的投资收益减少 115,077.18 元及其他综合收益变动减少 3,945,950.85 元所致。
- 6.公司在报告期末的其他非流动金融资产为 20,585,897.37 元,比上年期末减少 13,514,102.63 元,变动比例为-39.63%。主要原因为计提了东部合伙所投项目公允价值变动收益-13,514,102.63 元,账面净值减少所致。
- 7.公司在报告期末的使用权资产为 482,856.83 元,比上年期末减少 865,918.71 元,变动比例为-64.20%。主要原因为使用权资产原值减少 105,821.14 元,计提折旧 760,097.57 元所致。
- 8.公司在报告期末的无形资产为 206,264.86 元,比上年期末减少 713,178.85 元,变动比例为-77.57%。主要原因为无形资产-土地为该楼宇用途由自用状态调整为出租用途,在投资性房地产下核算所致。
- 9.公司在报告期末的短期借款为 0.00 元,比上年期末减少 30,027,500.00 元,变动比例为-100.00%。主要原因为归还银行借款所致。
- 10.公司在报告期末的一年内到期的非流动负债为 40,715,137.63 元,比上年期末增加 40,200,250.26 元,变动比例为 7,807.58%。主要原因为长期应付款重分类调整至一年内到期的非流动负债、支付租赁付款额、租赁负债重分类调整至一年内到期的非流动负债所致。
- 11.公司在报告期末的递延收益为 1,255,880.40 元,比上年期末减少 563,339.72 元,变动比例为-30.97%。主要原因为系分摊递延政府补助所致。
- 12.公司在报告期末的租赁负债为 0.00 元,比上年期末减少 642,890.84 元,变动比例为-100.00%。主要原因为支付租赁付款额、期末余额重分类调至一年内到期的非流动负债所致。
- 13.公司在报告期末的长期应付款为 0.00 元,比上年期末减少 70,396,100.00 元,变动比例为-100.00%。主要原因为归还募集资金 30,000,000.00 元,期末余额 40,396,100.00 元由长期应付款重分类调整至一年内到期的非流动负债所致。

(二) 经营情况分析

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	123,539,111.69	-	129,461,152.17	-	-4.57%
营业成本	46,212,775.79	37.41%	46,817,778.28	36.16%	-1.29%
毛利率%	62.59%	-	63.84%	-	-
税金及附加	14,016,257.96	11.35%	14,635,810.32	11.31%	-4.23%
销售费用	97,586.16	0.08%	226,890.37	0.18%	-56.99%

管理费用	14,974,301.62	12.12%	13,426,639.67	10.37%	11.53%
研发费用	761,007.33	0.62%	1,864,803.99	1.44%	-59.19%
财务费用	340,087.39	0.28%	3,615,630.05	2.79%	-90.59%
信用减值损失	-2,885,204.68	-2.34%	-3,148,964.34	-2.43%	-8.38%
资产减值损失	-691,378.64	-0.56%	-	0.00%	-
其他收益	3,826,229.09	3.10%	873,614.54	0.67%	337.98%
投资收益	-115,077.18	-0.09%	355,632.60	0.27%	-132.36%
公允价值变动收益	-13,514,102.63	-10.94%	-4,400,000.00	-3.40%	-207.14%
资产处置收益	-	0.00%	-37,702.65	-0.03%	100.00%
营业利润	33,757,561.40	27.33%	42,516,179.64	32.84%	-20.60%
营业外收入	405,965.09	0.33%	2,393,525.64	1.85%	-83.04%
营业外支出	74,101.97	0.06%	116,312.25	0.09%	-36.29%
净利润	21,871,447.57	17.70%	31,762,736.30	24.53%	-31.14%

项目重大变动原因

- 1.公司在报告期内的销售费用为 97,586.16 元，比上年同期减少 129,304.21 元，变动比例为-56.99%。主要原因为广告宣传费减少。
- 2.公司在报告期内的研发费用为 761,007.33 元，比上年同期减少 1,103,796.66 元，变动比例为-59.19%。主要原因为研发部门核心成员劳动关系转至杭州信息科技有限公司，后续无研发费用所致。
- 3.公司在报告期内的财务费用为 340,087.39 元，比上年同期减少 3,275,542.66 元，变动比例为-90.59%。主要原因为上年同期子公司杭州东部投资合伙企业（有限合伙）计提政府引导基金利息 2,586,610.48 元，报告期内市区两级投资已退出，不需再计提以及银行借款还清贷款利息减少所致。
- 4.公司在报告期内的其他收益为 3,826,229.09 元，比上年同期增加 2,952,614.55 元，变动比例为 337.98%。主要原因为新增高新区江北楼宇政策奖励款、培育高企补助款、高新培育高企补助款等。
- 5.公司在报告期内的投资收益为-115,077.18 元，比上年同期减少 470,709.78 元，变动比例为-132.36%。主要原因为联营企业投资收益减少所致。
- 6.公司在报告期内的公允价值变动收益为-13,514,102.63 元，比上年同期减少 9,114,102.63 元，变动比例为-207.14%。主要原因为计提东部合伙所投项目公允价值变动收益-13514102.63 元。
- 7.公司在报告期内的资产处置收益为 0.00 元，比上年同期增加 37,702.65 元，变动比例为 100.00%。主要原因为上年度楼宇拆除损益-37,702.65 元。
- 8.公司在报告期内的营业外收入为 405,965.09 元，比上年同期减少 1,987,560.55 元，变动比例为-83.04%。主要原因为政府补助及相关违约金收入减少。
- 9.公司在报告期内的营业外支出为 74,101.97 元，比上年同期减少 42,210.28 元，变动比例为-36.29%。主要原因为上年支付赔偿金所致。

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	123,539,111.69	129,461,152.17	-4.57%
其他业务收入	-	-	-
主营业务成本	46,212,775.79	46,817,778.28	-1.29%
其他业务成本	-	-	-

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比
房屋租赁	94,302,125.88	19,320,702.49	79.51%	-8.70%	-21.99%	3.49%
管理服务 费	24,032,868.99	21,775,097.95	9.39%	31.44%	28.68%	1.94%
委托管理 服务费	3,738,249.72	4,550,843.47	-21.74%	-44.15%	-4.16%	-50.80%
其他服务 费收入	751,693.30	566,131.88	24.69%	38.15%	48.56%	-5.27%
能源费收 入	714,173.80	-	100.00%	10.38%	-	-
合计	123,539,111.69	46,212,775.79	62.59%	-4.57%	-1.29%	-1.25%

按地区分类分析

□适用 √不适用

收入构成变动的的原因

- 1.管理服务费收入：公司本期的管理服务费收入为 24,032,868.99 元，比上年同期增加 5,749,079.47 元，变动比例为 31.44%。主要原因为外拓物业归集管理，新增教工路 1 号、服务外包园区、天德园区、5G 产业园等。
- 2.委托管理服务收入：公司本期的委托管理服务收入为 3,738,249.72 元，比上年同期减少 2,955,624.52 元，变动比例为-44.15%。主要原因为委托管理模式转变收入减少所致。
- 3.其他服务费收入：公司本期的其他服务费收入为 751,693.30 元，比上年同期增加 207,596.56 元，变动比例为 38.15%。主要原因为较上年新增了技术服务、咨询服务等所致。
- 4.其他服务费成本：公司本期的其他服务费成本为 566,131.88 元，比上年同期增加 185,049.99 元，变动比例为 48.56%。主要原因为收入对应技术服务成本、运维成本较上年增加所致。

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	杭州国芯微电子股份有限公司	5,026,064.01	4.07%	否
2	朗新科技集团股份有限公司	3,630,717.67	2.94%	否
3	浙江深大智能科技有限公司	3,589,200.36	2.91%	否
4	中华人民共和国杭州海事局	3,177,432.01	2.57%	否
5	杭州盒马网络科技有限公司	3,065,737.36	2.48%	否
	合计	18,489,151.41	14.97%	-

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	9,021,630.91	19.52%	否
2	杭州西湖安保服务集团有限公司	3,661,984.51	7.92%	否
3	杭州海涛环境工程有限公司	2,195,051.00	4.75%	否
4	杭州滨滨环境技术服务有限公司	1,639,982.00	3.55%	否
5	杭州赛福保安服务有限公司	1,110,584.00	2.40%	否
合计		17,629,232.42	38.14%	-

(三) 现金流量分析

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	60,372,083.78	44,807,345.18	34.74%
投资活动产生的现金流量净额	-2,115,080.58	-1,043,419.69	-102.71%
筹资活动产生的现金流量净额	-89,187,712.75	-49,867,668.49	-78.85%

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额为 60,372,083.78 元，比上年净流入增加 15,564,738.60 元，变动比例为 34.74%。主要原因是因为子公司东部投资合伙银行冻结资金解冻，现金流入增加 12,339,237.07 元所致。
- 2.公司在报告期内的投资活动产生的现金流量净额为-2,115,080.58 元，比上年净流入减少 1,071,660.89 元，变动比例为-102.71%。主要原因为本期支付东北辅助楼及科技大厦西围墙修缮工程款、文三园区提升改造工程款所致。
- 3.公司在报告期内的筹资活动产生的现金流量净额为-89,187,712.75 元，比上年净流入减少 39,320,044.26 元，变动比例为-78.85%。主要原因为本期支付数源募集资金 30,000,000.00 元及支付的分红款较上年增加 8,434,000.00 元所致。

四、 投资状况分析

(一) 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
东部众创（杭州）	参股公司	投资管理	8,000,000.00	8,918,183.52	8,672,374.80	718,879.28	-280,572.43

投资管理 有限公司							
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	9,752,150.68	9,751,706.22	0	-5,961.21
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	11,774,609.58	9,814,609.58	0	-2,318.64
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)	60,000,000.00	29,710,155.55	29,710,155.55	0	- 14,120,061.11

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
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
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

报告期内取得和处置子公司的情况

适用 不适用

(二) 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

(三) 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

(四) 合并范围内包含私募基金管理人的情况

适用 不适用

五、 研发情况

(一) 研发支出情况

单位：元

项目	本期金额/比例	上期金额/比例
研发支出金额	761,007.33	1,864,803.99
研发支出占营业收入的比例%	0.62%	1.44%
研发支出中资本化的比例%	0%	0%

(二) 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	4	0
研发人员合计	4	0
研发人员占员工总量的比例%	3.7%	0%

(三) 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

(四) 研发项目情况

(1) 核心成果：自研平台完成闭环并验证可复制性

成功打造了具有完全自主知识产权的核心引擎——ESPARK 园区数智运管平台（软著登记号：2024SR0800216）。该平台已实现资产、合约、招商、财务核心流程的全线上化闭环管理。其价值不仅体现在将合同审批等关键流程时效压缩 60%以上，更在于成功复制至西湖数源软件园、国际服务外包基地等多个园区，验证了“一平台、多园区”统一运营管理模式的可行性，初步具备了标准化的管理输出能力。

(2) 关键能力构建：从“空间租赁”向“空间+服务”延伸

通过平台实现了资产可视、动态指标监控与操作全程留痕的精细化管理能力，满足了国资监管对合规性与规范化的要求。发布自研的线上“一站通服”小程序，构建“亲清园区”服务与监督机制。具备了服务模式从基础租赁向“空间+服务”的运营条件。

六、 对关键审计事项说明

√适用 □不适用

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。

我们在审计中识别出的关键审计事项汇总如下：

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
房屋租赁及园区经营管理收入的确认	
<p>收入确认的会计政策详情及收入的分析请参阅合并财务报表附注“三、重要会计政策及会计估计”注释（十九）所述的会计政策及“五、合并财务报表项目注释”注释（三十四）。2025 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 12,207.32 万元。</p> <p>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。</p>	<p>与评价收入确认相关的审计程序中包括以下程序：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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、物业管理合同条款，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收入确认政策是否符合相关会计准则的要求； 3、获取东软股份公司租赁合同台账，就东软股份公司 2025 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 2025 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、收款凭证以及离园确认单等支持性文件，以评价相关房屋租赁及园区经营管理收入是否符合东软股份公司的收入政策； 5、就 2025 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，以评价相关房屋租赁收入是否真实； 6、就 2025 年确认房屋租赁及园区经营管理的项目，选取样本对本期确认收入及关键合同条款进行函证，以评价相关房屋租赁收入是否真实； 7、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、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；

8、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。

七、 企业社会责任

√适用 □不适用

1、关爱困难群众：2025年3月，联合街道组织党员走进文锦社区，慰问困难群众、孤寡老人。2025年6月，组织党员对园区职工患病家属开展公益捐款共计6690元。



2、公益活动：2025年7月，联合网盛易宝党总支于园区开展扶贫助农农产品展销活动。2025年8月，组织开展东部软件园“红色接力 大爱滨江”无偿献血活动；80余名党员职工踊跃参与，总计献血量达15000毫升。



3、联乡结村：2025 年 12 月，完成向界首乡的 60000 元联乡结村帮扶捐款工作。

八、 未来展望

是否自愿披露

是 否

九、 公司面临的重大风险分析

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。园区运营、招商引资竞争日趋激烈，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

第三节 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	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	三.二.(一)
是否存在提供担保事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否对外提供借款	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	三.二.(二)
是否存在关联交易事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	三.二.(三)
是否存在经股东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	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
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	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在股份回购事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在已披露的承诺事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	三.二.(四)
是否存在资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在被调查处罚的事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在失信情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在应当披露的其他重大事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 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

适用 不适用

单位：元

性质	累计金额	占期末净资产比例%
· 作为原告/申请人	4,667,426.50	1.18%
作为被告/被申请人	0	0%
作为第三人	0	0%
合计	4,667,426.50	1.18%

2、 以临时公告形式披露的重大诉讼、仲裁事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项

(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

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关联交易情况

单位：元

日常性关联交易情况	预计金额	发生金额
购买原材料、燃料、动力，接受劳务	30,820,000	1,825,942.6
销售产品、商品，提供劳务	9,035,000	6,267,877.79
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	600,000.00	600,000.00
其他重大关联交易情况	审议金额	交易金额
收购、出售资产或股权	0	0
与关联方共同对外投资	0	0
提供财务资助	0	0
提供担保	0	0
委托理财	0	0
物业服务委托	4,890,000	1,760,715.69
房屋租赁	1,282,600	0
企业集团财务公司关联交易情况	预计金额	发生金额
存款	0	0
贷款	0	0

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

公司日常性关联交易，系公司业务快速发展及生产经营的正常所需，是合理的、必要的，符合公司和全体股东利益。公司与关联方的关联交易行为遵循市场公允原则，关联交易并未影响公司经营成果的真实性。

2025年6月27日，公司第三届董事会第二十七次会议审议《关于公司拟与杭州诚园置业有限公司签订物业管理委托合同的议案》，高英博、汤钧、高晓娟为本议案的关联董事，因非关联董事不足半数，该项议案直接提交公司2025年第四次临时股东大会审议通过。物业服务委托管理期限从合同签订之日起二年，物业服务费用256万元/年（含税）。合同约定服务过程中产生的维修费、维保费、服务费、保洁设备、保洁物耗、零星维修物耗等采购费用均由诚园置业支付。报告期内确认物业管理费收入1173930.81元。

2025年7月16日，公司第三届董事会第二十八次会议审议《关于公司拟与数源科技创新发展有限公司签署物业管理委托合同及劳务借用相关协议的议案》，高英博、汤钧、高晓娟为本议案的关联董事，因非关联董事不足半数，该项议案直接提交公司2025年第五次临时股东大会审议通过。公司与数源科技创新发展有限公司就5G产业先导园（坐落于杭州市钱塘新区8号大街2号）物业服务委托管理、劳务借用事项签署协议，数源发展每年支付233万元（含税）的物业服务费给东软股份，按季度支付；物业服务过程中产生的各类维修费用东软股份支付，如遇重大维修类，双方另行商议；数源发展将6名物业管理岗位以及2名运营管理岗位的员工借用给公司，人员工资由公司根据当月实际人数与数源发展按月结算。报告期内确认物业管理费收入586784.88元。

2025年8月31日，公司第四届董事会第一次会议审议《公司拟与杭州景鸿房地产开发有限公司签

订房屋租赁合同的议案》，高英博、冯刚、董馨为本议案的关联董事，因非关联董事不足半数，该项议案直接提交公司 2025 年第七次临时股东会审议通过。合同期限拟定为 5 年，免租期为 2 个月。租金单价以第三方评估机构评估为依据，首年租金不高于评估价（据中铭国际资产评估（北京）有限责任公司 2025 年 8 月 4 日出具的中铭评报字【2025】第 3189 号，评估基准日相关房地产年租金（含增值税）评估值合计 1282600 元），每年递增 1%。

违规关联交易情况

适用 不适用

(四) 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	承诺具体内容	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

超期未履行完毕的承诺事项详细情况

公司不存在超期未履行完毕承诺事项。

第四节 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	84,001,975	99.60%	0	84,001,975	99.60%
	其中：控股股东、实际控制人	74,920,000	88.83%	4,400,000	79,320,000	94.05%
	董事、高管	52,675	0.06%	-25,000	27,675	0.03%
	核心员工	0	0%	0	0	0%
有限售条件股份	有限售股份总数	338,025	0.40%	0	338,025	0.40%
	其中：控股股东、实际控制人	0	0%	0	0	0%
	董事、高管	338,025	0.40%	0	338,025	0.40%
	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						97

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	88.8309%	0	74,920,000	0	0
2	杭州易和网络有限公司	0	4,400,000	4,400,000	5.2170%	0	4,400,000	0	0
3	杭州春水投资管理合伙企业（有限合伙）	1,010,000	0	1,010,000	1.1975%	0	1,010,000	0	0
4	杭州春河投资管理合伙企业（有限合伙）	940,000	0	940,000	1.1145%	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	0.7233%	0	610,000	0	0
6	周齐	340,000	0	340,000	0.4031%	0	340,000	0	0
7	刘义	250,000	0	250,000	0.2964%	0	250,000	0	0
8	黄国芬	180,000	0	180,000	0.2134%	0	180,000	0	0
9	周绍俊	150,000	0	150,000	0.1779%	0	150,000	0	0
10	冯刚	110,700	0	110,700	0.1313%	83,025	27,675	0	0
	合计	78,510,700	4,400,000	82,910,700	98.3053%	83,025	82,827,675	0	0

普通股前十名股东情况说明

√适用 □不适用

杭州易和网络有限公司为数源科技股份有限公司的全资子公司。

二、 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 43,771.4245 万元。

(二) 实际控制人情况

实际控制人为杭州市人民政府。

是否存在尚未履行完毕的特殊投资条款

是 否

三、 报告期内的普通股股票发行及募集资金使用情况

(一) 报告期内的股票发行情况

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

四、 存续至本期的优先股股票相关情况

适用 不适用

五、 存续至本期的债券融资情况

适用 不适用

六、 存续至本期的可转换债券情况

适用 不适用

七、 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

单位：元或股

股东会审议日期	每 10 股派现数（含税）	每 10 股送股数	每 10 股转增数
---------	---------------	-----------	-----------

2025年12月16日	3	0	0
合计	3	0	0

利润分配与公积金转增股本的执行情况

适用 不适用

2025年12月16日股东会会议审议通过公司2025年半年度权益分派方案，本次权益分派基准日合并报表归属于母公司的未分配利润为154,646,640.42元，母公司未分配利润为168,427,996.94元。本次权益分派共计派发现金红利25,302,000.00元。本公司2025年半年度权益分派方案为以公司现有总股本84,340,000股为基数，向全体股东每10股派3.000000元人民币现金。本次权益分派权益登记日为：2025年12月25日；除权除息日为：2025年12月26日。

(二) 权益分派预案

适用 不适用

第五节 行业信息

是否自愿披露

是 否

第六节 公司治理

一、董事、高级管理人员情况

(一) 基本情况

单位：股

姓名	职务	性别	出生年月	任职起止日期		期初持普通股股数	数量变动	期末持普通股股数	期末普通股持股比例%
				起始日期	终止日期				
高英博	董事长、总经理	男	1981年11月	2025年8月31日	2028年8月30日	0	0	0	0%
冯刚	董事	男	1970年12月	2025年8月31日	2028年8月30日	110,700	0	110,700	0.1313%
汤钧	董事	男	1973年10月	2022年6月30日	2025年8月30日	0	0	0	0%
高晓娟	董事	女	1977年6月	2023年5月19日	2025年8月30日	0	0	0	0%
陈忠良	职工董事	男	1968年11月	2023年4月19日	2025年8月30日	100,000	0	100,000	0.1186%
胡晓红	职工监事	女	1974年8月	2023年4月19日	2025年8月30日	0	0	0	0%
张祺	监事	男	1983年5月	2023年5月19日	2025年8月30日	0	0	0	0%
陈珊	监事	女	1983年11月	2023年5月19日	2025年8月30日	0	0	0	0%
韩岚	总经理	女	1968年2月	2022年6月30日	2025年8月13日	100,000	0	100,000	0.1186%
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	0	0	0	0%

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	0	0	0	0%
方晓龙	董事长	男	1976年5月	2022年6月30日	2025年3月17日	0	0	0	0%
董馨	董事	女	1977年12月	2025年8月31日	2025年11月2日	0	0	0	0%
倪丽丽	独立董事	女	1978年10月	2025年8月31日	2028年8月30日	0	0	0	0%
蔡华	独立董事	男	1981年1月	2025年8月31日	2028年8月30日	0	0	0	0%
赵维栋	董事	男	1984年9月	2025年11月3日	2028年8月30日	0	0	0	0%

董事、高级管理人员与股东之间的关系：

董事长高英博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副部长；董事冯刚担任公司控股股东数源科技股份有限公司党委委员、党委副书记；董事赵维栋任公司最终控制方杭州市国有资本投资运营有限公司专职外部董事。

(二) 审计委员会情况

√适用 □不适用

姓名	是否为独立董事	是否为召集人/主任委员	是否为会计专业人士	是否为职工董事	是否为高级管理人员
倪丽丽	是	是	是	否	否
蔡华	是	否	否	否	否
赵维栋	否	否	否	否	否

(三) 变动情况

√适用 □不适用

姓名	期初职务	变动类型	期末职务	变动原因
高英博	无	新任	董事长、总经理	任命
方晓龙	董事长	离任	无	离职
汤钧	董事	离任	无	换届
高晓娟	董事	离任	无	换届
陈忠良	职工董事	离任	无	换届

胡晓红	职工监事	离任	无	免职
张 祺	监事	离任	无	免职
陈 珊	监事	离任	无	免职
韩 岚	总经理	离任	无	免职
董馨	无	新任	无	换届后改选
倪丽丽	无	新任	独立董事	换届
蔡华	无	新任	独立董事	换届
赵维栋	无	新任	董事	任命

报告期内新任董事、高级管理人员专业背景、主要工作经历等情况

√适用 □不适用

高英博先生，1981年出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历，高级工程师，杭州市D类人才。曾任数源科技股份有限公司党委委员、纪委书记、智能终端事业部总经理，杭州解百股份有限公司董事，西湖香港有限公司执行董事。现任西湖电子集团有限公司党群工作部副部长（主持工作），杭州香港（实业）有限公司董事。

董馨女士，1977年12月出生，中国国籍，无境外永久居留权，研究生学历，研究生毕业于浙江工商大学工商管理专业，高级经济师。曾任杭州纵通房地产经纪有限公司总经理、浙江隐居集团股份有限公司财务总监。2019年11月任杭州市国有资本投资运营有限公司财务管理部高级主管；2025年4月任西湖电子集团有限公司财务管理部副部长。

倪丽丽女士，1978年生，经济学硕士，副教授、注册会计师。曾任浙江万邦会计师事务所审计师、浙江瑞安宏盛海鲜冷冻公司会计；现任浙江金融职业学院会计学副教授；目前兼任陕西同力重工股份有限公司（834599，北交所上市公司）、广州方邦电子股份有限公司（688020，科创板上市公司）独立董事。

蔡华先生，1981年生，微链创始人兼CEO，毕业于浙江大学，生物学工程博士。中国青年企业家协会会员、浙江省数字经济学会理事、杭州市营商环境专家、杭州市创业投资协会常务副秘书长。2005年8月-2012年6月任杭州酷博信息科技有限公司创始人/CEO，2012年7月-2014年7月任杭州盈开投资管理有限公司合伙人，2013年4月-2014年7月任杭州十二楼网络科技有限公司CEO，2014年8月-至今任杭州传送门网络科技有限公司（微链）CEO兼创始人。

赵维栋先生，1984年出生，浙江杭州人，本科学历，中共党员，工程师。2007年至2025年9月工作于杭州汽轮辅机有限公司，先后任总经理助理、副总经理等职务。

（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）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	19	1	3	17
财务人员	6	0	0	6
行政人员	77	6	9	74
技术人员	6	0	4	2

员工总计	108	7	16	99
------	-----	---	----	----

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	0	0
硕士	5	4
本科	48	48
专科	21	21
专科以下	34	26
员工总计	108	99

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

为增强企业市场竞争力，建立高素质的园区运营团队，更好地服务公司高质量发展。公司在薪酬方面，结合当年员工人数规模预测、企业业务情况以及指标完成情况预测做好年度的人力成本测算，并通过月度预算、核算的方式进行日常管控，从绩效考核入手，以赋能管理为目标改进考核机制。员工培训主要聚焦在安全教育、制度宣贯等着重提升内部管理合规性方面的内容，并且以内训为主；专业能力方面的培训通常是采用更有针对性的专业团队参与的方式来开展，其他还有外部培训、在线学习等形式，用较小的成本发挥更有效的培训价值。

截止 2025 年 12 月 31 日在职员工 99 人。其中新增 7 人，离职 5 人，退休 11 人。

(二) 核心员工（公司及控股子公司）情况

适用 不适用

三、 公司治理及内部控制

事项	是或否
投资机构是否派驻董事	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
内部监督机构对本年监督事项是否存在异议	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
管理层是否引入职业经理人	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
报告期内是否新增关联方	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

(一) 公司治理基本情况

(1) 报告期内，公司股东会、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) 2025 年 4 月 7 日第三届董事会第 23 次会议审议通过《关于杭州东部软件园股份有限公司限额以下（小额）采购实施细则的议案》、《关于杭州东部软件园有限公司招标采购管理办法（试行）的议案》；2025 年 8 月 14 日第三届董事会第 30 次会议审议通过《关于取消监事会并废止<监事会议事规则>的议案》、《关于制定<董事会审计委员会工作细则>的议案》、《关于修改<公司章程>的议案》、《关于修改<董事会议事规则>的议案》、《关于制定<独立董事工作制度>的议案》；

2025 年 9 月 19 日第四届董事会第 2 次会议审议通过《关于修改<总经理工作细则>的议案》、《关于修

改<董事会秘书工作细则>的议案》;

2025年10月15日第四届董事会第3次会议审议通过《关于修改<关联交易管理制度>的议案》、《关于修改<信息披露管理制度>的议案》;

2025年11月3日第四届董事会第4次会议审议通过《关于制订<独立董事津贴制度>的议案》《关于修改<利润分配管理制度>的议案》《关于修改<承诺管理制度>的议案》《关于公司独立董事津贴标准的议案》;

2025年11月21日第四届董事会第5次会议审议通过《关于修改<对外投资与资产处置管理制度>的议案》、《关于修改<对外担保管理制度>的议案》、《关于修改<投资者关系管理制度>的议案》;

2025年11月28日第四届董事会第6次会议审议通过《关于修改<年度报告重大差错责任追究制度>的议案》《关于修改<防止大股东及关联方占用公司资金管理制度>的议案》;

2025年12月31日第四届董事会第7次会议审议通过《关于修改<杭州东部软件园股份有限公司专业房产经营管理规定>的议案》、《关于制定<杭州东部软件园股份有限公司党总支会、董事会、经理办公会决策事项清单(2026年版)>的议案》、《关于制定<杭州东部软件园股份有限公司“三重一大”决策制度实施办法>的议案》、《关于制定<杭州东部软件园股份有限公司党总支前置研究清单>的议案》。

(3) 2025年8月14日第三届董事会第30次会议审议通过《关于修改<公司章程>的议案》。为贯彻落实新《公司法》以及上级单位关于推进国有企业监事会改革工作相关通知要求,公司撤销监事会,设置独立董事及审计委员会,由董事会审计委员会行使《公司法》规定的监事会的职权,并对《公司章程》进行相应修订。

(4) 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。

(5) 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。

(6) 报告期内,2025年启动两期专业团队市场化招聘工作,招引物业管理、招商运营专业人才2人。

(二) 内部监督机构对监督事项的意见

监事会及审计委员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,监事会及审计委员会对报告期内的监督事项无异议。

(三) 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、审计委员会等机构，聘请了总经理、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。

(四) 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、 投资者保护

(一) 实行累积投票制的情况

适用 不适用

2025年8月31日公司召开2025年第六次临时股东会会议采取累积投票选举董事，其中包括非独立董事3人，独立董事2人。

(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

第七节 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 <input type="checkbox"/> 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	信会师报字[2026]第 ZF10134 号
审计机构名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
审计机构地址	上海市黄浦区南京东路 61 号 4 楼
审计报告日期	2026 年 3 月 27 日
签字注册会计师姓名及连续签字年限	杨金晓 1 年 兰惠涛 1 年
会计师事务所是否变更	是
会计师事务所连续服务年限	1 年
会计师事务所审计报酬（万元）	24.25
审计报告正文	

信会师报字[2026]第 ZF10134 号

杭州东部软件园股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了杭州东部软件园股份有限公司（以下简称东软股份）财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2025 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相关财务报表附注。

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 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2025 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《中国注册会计师独立性准则第 1 号——财务报表审计和审阅业务对独立性的要求》和中国注册会计师职业道德守则，我们独立于东软股份，并履行了职业道德方面的其他责任。我们在审计中遵循了对公众利益实体审计的独立性要求。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。
我们在审计中识别出的关键审计事项汇总如下：

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
房屋租赁及园区经营管理收入的确认	
<p>收入确认的会计政策详情及收入的分析请参阅合并财务报表附注“三、重要会计政策及会计估计”注释（十九）所述的会计政策及“五、合并财务报表项目注释”注释（三十四）。</p> <p>2025 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 12,207.32 万元。</p> <p>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。</p>	<p>与评价收入确认相关的审计程序中包括以下程序：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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、物业管理合同条款，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收入确认政策是否符合相关会计准则的要求； 3、获取东软股份公司租赁合同台账，就东软股份公司 2025 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 2025 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、收款凭证以及离园确认单等支持性文件，以评价相关房屋租赁及园区经营管理收入是否符合东软股份公司的收入政策； 5、就 2025 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，以评价相关房屋租赁收入是否真实； 6、就 2025 年确认房屋租赁及园区经营管理的项目，选取样本对本期确认收入及关键合同条款进行函证，以评价相关房屋租赁收入是否真实； 7、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、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； 8、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

东软股份管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括东软股份 2025 年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，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督东软股份的财务报告过程。

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，就可能导致对东软股份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不能持续经营。

（五）评价财务报表的总体列报（包括披露）、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，以对合并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。

立信会计师事务所
（特殊普通合伙）

中国注册会计师：杨金晓
（项目合伙人）

中国注册会计师：兰惠涛

中国·上海

二〇二六年三月二十七日

二、 财务报表

(一) 合并资产负债表

单位：元

项目	附注	2025年12月31日	2024年12月31日
流动资产：			
货币资金	(一)	33,036,384.20	76,306,330.82
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	(二)	12,737,716.40	7,750,058.45
应收款项融资			
预付款项	(三)	103,290.86	47,849.46
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	(四)	69,209.93	24,213.49
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货			
其中：数据资源			
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)	3,049,503.88	2,518,800.04
流动资产合计		48,996,105.27	86,647,252.26
非流动资产：			
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	(六)	9,132,554.32	13,193,582.35
其他权益工具投资	(七)	101,581,185.41	109,402,935.12

其他非流动金融资产	(八)	20,585,897.37	34,100,000.00
投资性房地产	(九)	274,544,020.87	288,758,013.24
固定资产	(十)	26,085,322.33	29,485,064.74
在建工程	(十一)	667,742.85	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	(十二)	482,856.83	1,348,775.54
无形资产	(十三)	206,264.86	919,443.71
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用	(十四)	1,183,628.27	1,193,228.42
递延所得税资产	(十五)		
其他非流动资产	(十六)	14,372,975.31	14,592,543.70
非流动资产合计		448,842,448.42	492,993,586.82
资产总计		497,838,553.69	579,640,839.08
流动负债：			
短期借款	(十八)		30,027,500.00
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	(十九)	4,747,331.01	4,305,748.22
预收款项	(二十)	24,502,987.49	24,476,688.69
合同负债	(二十一)	2,160,643.78	1,712,291.31
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	(二十二)	3,055,328.54	3,821,247.83
应交税费	(二十三)	5,713,922.65	7,240,641.94
其他应付款	(二十四)	11,919,475.00	14,644,703.96
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	(二十五)	40,715,137.63	514,887.37
其他流动负债			
流动负债合计		92,814,826.10	86,743,709.32
非流动负债：			

保险合同准备金			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	(二十六)		642,890.84
长期应付款	(二十七)		70,396,100.00
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	(二十八)	1,255,880.40	1,819,220.12
递延所得税负债	(十五)	8,317,088.64	11,345,344.69
其他非流动负债			
非流动负债合计		9,572,969.04	84,203,555.65
负债合计		102,387,795.14	170,947,264.97
所有者权益（或股东权益）：			
股本	(二十九)	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	(三十)	132,491,312.76	132,491,312.76
减：库存股			
其他综合收益	(三十一)	6,617,152.11	16,429,415.24
专项储备			
盈余公积	(三十二)	38,457,698.26	34,858,547.39
一般风险准备			
未分配利润	(三十三)	133,049,426.16	139,843,795.11
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		394,955,589.29	407,963,070.50
少数股东权益		495,169.26	730,503.61
所有者权益（或股东权益）合计		395,450,758.55	408,693,574.11
负债和所有者权益（或股东权益）总计		497,838,553.69	579,640,839.08

法定代表人：高英博

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	2025年12月31日	2024年12月31日
流动资产：			
货币资金		23,912,126.02	63,967,093.75
交易性金融资产			
衍生金融资产			

应收票据			
应收账款	(一)	12,737,716.40	7,750,058.45
应收款项融资			
预付款项		103,290.86	47,849.46
其他应收款	(二)	69,209.93	24,213.49
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货			
其中：数据资源			
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		3,049,503.88	2,518,800.04
流动资产合计		39,871,847.09	74,308,015.19
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	(三)	68,132,554.32	72,193,582.35
其他权益工具投资		101,581,185.41	109,402,935.12
其他非流动金融资产			
投资性房地产		274,544,020.87	288,758,013.24
固定资产		26,085,322.33	29,485,064.74
在建工程		667,742.85	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		482,856.83	1,348,775.54
无形资产		206,264.86	919,443.71
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用		1,183,628.27	1,193,228.42
递延所得税资产			
其他非流动资产		14,372,975.31	14,592,543.70
非流动资产合计		487,256,551.05	517,893,586.82
资产总计		527,128,398.14	592,201,602.01
流动负债：			
短期借款			30,027,500.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			

应付账款		4,747,331.01	4,305,748.22
预收款项		24,502,987.49	24,476,688.69
卖出回购金融资产款			
应付职工薪酬		3,055,328.54	3,821,247.83
应交税费		5,713,922.65	7,218,232.01
其他应付款		11,919,475.00	12,058,093.48
其中：应付利息			
应付股利			
合同负债		2,160,643.78	1,712,291.31
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		40,715,137.63	514,887.37
其他流动负债			
流动负债合计		92,814,826.10	84,134,688.91
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			642,890.84
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		1,255,880.40	1,819,220.12
递延所得税负债		8,317,088.64	11,345,344.69
其他非流动负债			
非流动负债合计		9,572,969.04	84,203,555.65
负债合计		102,387,795.14	168,338,244.56
所有者权益（或股东权益）：			
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	132,797,599.92
减：库存股			
其他综合收益		6,617,152.11	16,429,415.24
专项储备			
盈余公积		43,522,323.66	39,923,172.79
一般风险准备			
未分配利润		157,463,527.31	150,373,169.50
所有者权益（或股东权益）合计		424,740,603.00	423,863,357.45
负债和所有者权益（或股东权益）合计		527,128,398.14	592,201,602.01

(三) 合并利润表

单位：元

项目	附注	2025 年	2024 年
一、营业总收入		123,539,111.69	129,461,152.17
其中：营业收入	(三十四)	123,539,111.69	129,461,152.17
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		76,402,016.25	80,587,552.68
其中：营业成本	(三十四)	46,212,775.79	46,817,778.28
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	(三十五)	14,016,257.96	14,635,810.32
销售费用	(三十六)	97,586.16	226,890.37
管理费用	(三十七)	14,974,301.62	13,426,639.67
研发费用	(三十八)	761,007.33	1,864,803.99
财务费用	(三十九)	340,087.39	3,615,630.05
其中：利息费用		538,682.83	4,255,907.02
利息收入		237,068.28	674,785.46
加：其他收益	(四十)	3,826,229.09	873,614.54
投资收益（损失以“-”号填列）	(四十一)	-115,077.18	355,632.60
其中：对联营企业和合营企业的投资收益（损失以“-”号填列）		-115,077.18	-90,867.40
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）	（四十二）	-13,514,102.63	-4,400,000.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	（四十三）	-2,885,204.68	-3,148,964.34
资产减值损失（损失以“-”号填列）	（四十四）	-691,378.64	
资产处置收益（损失以“-”号填列）	（四十五）		-37,702.65
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		33,757,561.40	42,516,179.64
加：营业外收入	（四十六）	405,965.09	2,393,525.64
减：营业外支出	（四十七）	74,101.97	116,312.25
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		34,089,424.52	44,793,393.03
减：所得税费用	（四十八）	12,217,976.95	13,030,656.73
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		21,871,447.57	31,762,736.30
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）		21,871,447.57	31,762,736.30
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）		-235,334.35	-113,779.36
2. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		22,106,781.92	31,876,515.66
六、其他综合收益的税后净额		-9,812,263.13	-2,744,251.49
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-9,812,263.13	-2,744,251.49
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		-9,812,263.13	-2,744,251.49
（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		-3,945,950.85	-2,105,464.58
（3）其他权益工具投资公允价值变动		-5,866,312.28	-638,786.91
（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			
七、综合收益总额		12,059,184.44	29,018,484.81
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		12,294,518.79	29,132,264.17
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		-235,334.35	-113,779.36
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益（元/股）		0.26	0.38
(二) 稀释每股收益（元/股）		0.26	0.38

法定代表人：高英博

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	2025 年	2024 年
一、营业收入	(四)	123,539,111.69	129,461,152.17
减：营业成本	(四)	46,212,775.79	46,817,778.28
税金及附加		14,016,257.96	14,632,430.22
销售费用		97,586.16	226,890.37
管理费用		14,359,301.62	12,811,639.67
研发费用		761,007.33	1,864,803.99
财务费用		349,128.91	1,180,388.23
其中：利息费用		538,682.83	1,669,296.54
利息收入		228,017.76	523,407.80
加：其他收益		3,826,229.09	873,614.54
投资收益（损失以“-”号填列）	(五)	-115,077.18	-90,867.40
其中：对联营企业和合营企业的投资收益（损失以“-”号填列）		-115,077.18	-90,867.40
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）		-2,885,204.68	-3,329,324.54
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-691,378.64	
资产处置收益（损失以“-”号填列）			-37,702.65
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		47,877,622.51	49,342,941.36
加：营业外收入		405,965.09	2,393,525.64
减：营业外支出		74,101.97	116,312.25
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		48,209,485.63	51,620,154.75
减：所得税费用		12,217,976.95	13,030,656.73
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		35,991,508.68	38,589,498.02
(一) 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		35,991,508.68	38,589,498.02

列)			
(二) 终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)			
五、其他综合收益的税后净额		-9,812,263.13	-2,744,251.49
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		-9,812,263.13	-2,744,251.49
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		-3,945,950.85	-2,105,464.58
3. 其他权益工具投资公允价值变动		-5,866,312.28	-638,786.91
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			
六、综合收益总额		26,179,245.55	35,845,246.53
七、每股收益：			
(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	2025 年	2024 年
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		123,922,240.95	129,690,317.17
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			
收到其他与经营活动有关的现金	(五十)	20,425,538.40	5,815,783.37

经营活动现金流入小计		144,347,779.35	135,506,100.54
购买商品、接受劳务支付的现金		14,252,935.71	13,456,513.55
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		25,465,444.94	23,129,239.41
支付的各项税费		34,534,827.31	36,074,298.50
支付其他与经营活动有关的现金	(五十)	9,722,487.61	18,038,703.90
经营活动现金流出小计		83,975,695.57	90,698,755.36
经营活动产生的现金流量净额		60,372,083.78	44,807,345.18
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			10,000,000.00
取得投资收益收到的现金			446,500.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
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	(五十)		2,135,286.00
投资活动现金流入小计			12,581,786.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,115,080.58	13,625,205.69
投资支付的现金			
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			
投资活动现金流出小计		2,115,080.58	13,625,205.69
投资活动产生的现金流量净额		-2,115,080.58	-1,043,419.69
三、筹资活动产生的现金流量：			
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		20,000,000.00	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			
筹资活动现金流入小计		20,000,000.00	30,000,000.00
偿还债务支付的现金		50,000,000.00	58,885,622.40
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		25,845,444.47	18,573,783.97
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		33,342,268.28	2,408,262.12
筹资活动现金流出小计		109,187,712.75	79,867,668.49
筹资活动产生的现金流量净额		-89,187,712.75	-49,867,668.49

四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-30,930,709.55	-6,103,743.00
加：期初现金及现金等价物余额		63,967,093.75	70,070,836.75
六、期末现金及现金等价物余额		33,036,384.20	63,967,093.75

法定代表人：高英博

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	2025 年	2024 年
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		123,922,240.95	129,690,317.17
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		8,077,250.82	5,794,784.27
经营活动现金流入小计		131,999,491.77	135,485,101.44
购买商品、接受劳务支付的现金		14,252,935.71	13,456,513.55
支付给职工以及为职工支付的现金		25,465,444.94	23,129,239.41
支付的各项税费		34,512,417.39	36,052,318.20
支付其他与经营活动有关的现金		9,107,478.61	5,084,457.83
经营活动现金流出小计		83,338,276.65	77,722,528.99
经营活动产生的现金流量净额		48,661,215.12	57,762,572.45
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			2,000,000.00
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
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			
投资活动现金流入小计			2,000,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,115,080.58	13,625,205.69
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			
投资活动现金流出小计		2,115,080.58	13,625,205.69
投资活动产生的现金流量净额		-2,115,080.58	-11,625,205.69
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		20,000,000.00	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			
筹资活动现金流入小计		20,000,000.00	30,000,000.00
偿还债务支付的现金		50,000,000.00	58,885,622.40
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		25,845,444.47	18,573,783.97
支付其他与筹资活动有关的现金		30,755,657.80	
筹资活动现金流出小计		106,601,102.27	77,459,406.37
筹资活动产生的现金流量净额		-86,601,102.27	-47,459,406.37
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-40,054,967.73	-1,322,039.61
加：期初现金及现金等价物余额		63,967,093.75	65,289,133.36
六、期末现金及现金等价物余额		23,912,126.02	63,967,093.75

(七) 合并股东权益变动表

单位：元

项目	2025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		16,429,415.24		34,858,547.39		139,843,795.11	730,503.61	408,693,574.11
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		16,429,415.24		34,858,547.39		139,843,795.11	730,503.61	408,693,574.11
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							-9,812,263.13		3,599,150.87		-6,794,368.95	-235,334.35	-13,242,815.56
（一）综合收益总额							-9,812,263.13				22,106,781.92	-235,334.35	12,059,184.44
（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								3,599,150.87		-28,901,150.87			-25,302,000.00
1. 提取盈余公积								3,599,150.87		-3,599,150.87			
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者(或股东)的分配										-25,302,000.00			-25,302,000.00
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				132,491,312.76		6,617,152.11		38,457,698.26		133,049,426.16	495,169.26	395,450,758.55

项目	2024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		19,173,666.73		30,999,597.59		128,694,229.25	844,282.97	396,543,089.30
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		19,173,666.73		30,999,597.59		128,694,229.25	844,282.97	396,543,089.30
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)							-2,744,251.49		3,858,949.80		11,149,565.86	-113,779.36	12,150,484.81

(一) 综合收益总额						-2,744,251.49				31,876,515.66	-	29,018,484.81
											113,779.36	
(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								3,858,949.80		-20,726,949.80		-16,868,000.00
1. 提取盈余公积								3,858,949.80		-3,858,949.80		
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者(或股东)的分配										-16,868,000.00		-16,868,000.00
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、本年期末余额	84,340,000.00				132,491,312.76		16,429,415.24		34,858,547.39		139,843,795.11	730,503.61	408,693,574.11

法定代表人：高英博

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	2025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				132,797,599.92		16,429,415.24		39,923,172.79		150,373,169.50	423,863,357.45
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				132,797,599.92		16,429,415.24		39,923,172.79		150,373,169.50	423,863,357.45

三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)						-9,812,263.13		3,599,150.87		7,090,357.81	877,245.55
(一) 综合收益总额						-9,812,263.13				35,991,508.68	26,179,245.55
(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								3,599,150.87		-28,901,150.87	-25,302,000.00
1. 提取盈余公积								3,599,150.87		-3,599,150.87	
2. 提取一般风险准备											
3. 对所有者(或股东)的分配										-25,302,000.00	-25,302,000.00
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				132,797,599.92		6,617,152.11		43,522,323.66		157,463,527.31	424,740,603.00

项目	2024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				132,797,599.92		19,173,666.73		36,064,222.99		132,510,621.28	404,886,110.92
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				132,797,599.92		19,173,666.73		36,064,222.99		132,510,621.28	404,886,110.92
三、本期增减变动金额 （减少以“-”号填列）							-2,744,251.49		3,858,949.80		17,862,548.22	18,977,246.53
（一）综合收益总额							-2,744,251.49				38,589,498.02	35,845,246.53
（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								3,858,949.80		-20,726,949.80		-16,868,000.00
1. 提取盈余公积								3,858,949.80		-3,858,949.80		
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者（或股东）的分配										-16,868,000.00		-16,868,000.00
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				132,797,599.92		16,429,415.24		39,923,172.79		150,373,169.50	423,863,357.45

杭州东部软件园股份有限公司
二〇二五年度财务报表附注
(除特殊注明外, 金额单位均为人民币元)

一、 公司基本情况

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:高英博。2025年3月17日公司第三届董事会第二十二次会议审议通过《关于选举董事长暨法定代表人的议案》,选举高英博先生为公司第三届董事会董事长。

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 9.811%；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 329.00 万元，占注册资本的 5.848%。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 261.00 万元，占注册资本的 4.639%。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	周奇	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	酆卓人	10.00	0.18
15	俞皓	8.00	0.14
16	唐多珍	8.00	0.14
17	徐多亮	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、董事会及经营管理层的规范治理结构；董事会下设综合管理部、财务管理部、风控法务部、党群工作部、技术研发部、科技服务部、资产运营中心、招商运营中心、物业服务中心9个业务部门。

本公司属房地产业。主要经营活动为：科技园区的建设、管理与运营，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。

本财务报表及财务报表附注已于 2026 年 3 月 27 日经公司第四届董事会第九次会议批准对外报出。

二、 财务报表的编制基础

(一) 编制基础

本财务报表按照财政部颁布的《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》的相关规定编制。

(二) 持续经营

本财务报表以持续经营为基础编制。

三、 重要会计政策及会计估计

(一) 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合财政部颁布的企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2025 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

(二) 会计期间

自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

(三) 营业周期

本公司营业周期为 12 个月。

(四) 记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

同一控制下企业合并：合并方在企业合并中取得的资产和负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉），按照合并日被合并方资产、负债在最终控制方合并财务报表中的账面价值为基础计量。在合并中取得的净资产账面价值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。

非同一控制下企业合并：合并成本为购买方在购买日为取得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。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；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的差额，计入当期损益。在合并中取得的被购买方符合确认条件的各项可辨认资产、负债及或有负债在购买日按公允价值计量。

为企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益；为企业合并而发行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) 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

1、 控制的判断标准

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，合并范围包括本公司及全部子公司。控制，是指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其回报金额。

2、 合并程序

本公司将整个企业集团视为一个会计主体，按照统一的会计政策编制合并财务报表，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。本公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易的影响予以抵销。内部交易表明相关资产发生减值损失的，全额确认该部分损失。如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额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下和综合收益总额项目下单独列示。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。

(1) 增加子公司或业务

在报告期内，因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，将子公司或业务合并当期期初至报告期末的经营成果和现金流量纳入合并财务报表，同时对合并财务报表的期初数和比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础自购买日起纳入合并财务报表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及的以后可重分类进损益的其他综合收益、权益法核算下的其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益。

(2) 处置子公司

①一般处理方法

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，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或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，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以后可重分类进损益的其他综合收益、权益法核算下的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期

投资收益。

②分步处置子公司

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，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明该多次交易事项为一揽子交易：

- i. 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- ii. 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- iii. 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- iv. 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。

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；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。

各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

(3) 购买子公司少数股权

因购买少数股权新取得的长期股权投资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，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) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

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，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。

(七) 现金及现金等价物的确定标准

现金，是指本公司的库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

(八) 金融工具

本公司在成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产、金融负债或权益工具。

1、 金融工具的分类

根据本公司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，金融资产于初始确认时分类为：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。

本公司将同时符合下列条件且未被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，分类为以摊余成本计量的金融资产：

- 一 业务模式是以收取合同现金流量为目标；
- 一 合同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。

本公司将同时符合下列条件且未被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，分类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（债务工具）：

- 业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标；
- 合同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。

对于非交易性权益工具投资，本公司可以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（权益工具）。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，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，本公司可以将本应分类为以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的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。

金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和以摊余成本计量的金融负债。

符合以下条件之一的金融负债可在初始计量时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：

- 1) 该项指定能够消除或显著减少会计错配。
- 2) 根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告。
- 3) 该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

2、 金融工具的确认依据和计量方法

（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包括应收票据、应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；不包含重大融资成分的应收账款以及本公司决定不考虑不超过一年的融资成分的应收账款，以合同交易价格进行初始计量。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

（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（债务工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）包括应收款项融资、其他债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动除采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得和汇兑损益之外，均计入其他综合收益。终止确认时，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。

(3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）
以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）包括其他权益工具投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入其他综合收益。取得的股利计入当期损益。
终止确认时，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。

(4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括交易性金融资产、衍生金融资产、其他非流动金融资产等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

(5) 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、衍生金融负债等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融负债按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。
终止确认时，其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

(6) 以摊余成本计量的金融负债
以摊余成本计量的金融负债包括短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、长期借款、应付债券、长期应付款，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。
持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。
终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

3、 金融资产终止确认和金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一时，本公司终止确认金融资产：

- 收取金融资产现金流量的合同权利终止；
- 金融资产已转移，且已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；
- 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，但是未保留对金融资产的控制。

本公司与交易对手方修改或者重新议定合同而且构成实质性修改的，则终止确认原金融资产，同时按照修改后的条款确认一项新金融资产。

发生金融资产转移时，如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。

公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。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）所转移金融资产的账面价值；
- （2）因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产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（债务工具）的情形）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）终止确认部分的账面价值；
- （2）终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产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（债务工具）的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

4、 金融负债终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将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新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

5、 金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，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，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并优先使用相关可观察输入值。只有在相关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。

6、 金融工具减值的测试方法及会计处理方法

本公司对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）和财务担保合同等以预期信用损失为基础进行减值会计处理。

本公司考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到

的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

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和合同资产，无论是否包含重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

对于由《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的交易形成的租赁应收款，本公司选择始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

对于其他金融工具，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的变动情况。

本公司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，以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。通常逾期超过 30 日，本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果金融工具于资产负债表日的信用风险较低，本公司即认为该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。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。对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具），在其他综合收益中确认其损失准备，并将减值损失或利得计入当期损益，且不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

如果有客观证据表明某项应收款项已经发生信用减值，则本公司在单项基础上对该应收款项计提减值准备。

除单项计提坏账准备的上述应收款项外，本公司依据信用风险特征将其余金融工具划分为若干组合，在组合基础上确定预期信用损失。本公司对应收账款、其他应收款等计提预期信用损失的组合类别及确定依据如下：

项目	组合类别	确定依据
应收账款	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
应收账款	关联方组合	应收本公司合并范围内子公司款项
其他应收款	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
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。

本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。

(九) 长期股权投资

1、 共同控制、重大影响的判断标准

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

重大影响，是指对被投资单位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。

2、 初始投资成本的确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资

对于同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，在合并日按照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支付对价账面价值之间的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减时，调整留存收益。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，按上述原则确认的长期股权投资的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，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

对于非同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，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。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和作为初始投资成本。

(2) 通过企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

3、 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，除非投资符合持有待售的条件。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。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差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；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差额，计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

公司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；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（简称“其他所有者权益变动”），调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

在确认应享有被投资单位净损益、其他综合收益及其他所有者权益变动的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润和其他综合收益等进行调整后确认。

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应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，但投出或出售的资产构成业务的除外。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。

公司对合营企业或联营企业发生的净亏损，除负有承担额外损失义务外，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对合营企业或联营企业净投资的长期权益减记至零为限。合营企业或联营企业以后实现净利润的，公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

（3）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。

部分处置权益法核算的长期股权投资，剩余股权仍采用权益法核算的，原权益法核算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负债相同的基础按相应比例结转，其他所有者权益变动按比例结转入当期损益。

因处置股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用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，其他所有者权益变动在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，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，对于取得被投资单位控制权之前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负债相同的基础按比例结转，因采用权益法核算确认的其他所有者权益变动按比例结转入当期损益；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，确认为金融资产，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，对于取得被投资单位控制权之前确认的其他综合收益和其他所有者权益变动全部结转。

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，属于一揽子交易的，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得长期股权投资账面价值之间的差额，在个别财务报表中，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。不属于一揽子交易的，对每一项交易分别进行会计处理。

（十）投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或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）。

与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠的计量时，计入投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。本公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产一出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策执行。

(十一) 固定资产

1、 固定资产的确认和初始计量

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- (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。

固定资产按成本（并考虑预计弃置费用因素的影响）进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，在与其有关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

2、 折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供服务经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	40	5	2.375
通用设备	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
运输设备	年限平均法	5	5	19.00

3、 固定资产处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、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的金额计入当期损益。

(十二) 在建工程

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑成本、安装成本、符合资本化条件的借款费用以及其他为使在建工程达到预定可使用状态前所发生的必要支出。在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产并自次月起开始计

提折旧。本公司在建工程结转为固定资产的标准和时点如下：

类别	转为固定资产的标准和时点
房屋及建筑物	工程整体完工并达到可使用状态，经施工方（如需要）、监理方（如需要）、公司验收后确认

(十三) 借款费用

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。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

2、 借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

（1）资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

（2）借款费用已经发生；

（3）为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

当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。

3、 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，则借款费用暂停资本化；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。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4、 借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，减去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，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的借款费用金额。资本化率根据一般借款加权平均实际利率计算确定。

在资本化期间内，外币专门借款本金及利息的汇兑差额，予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本。除外币专门借款之外的其他外币借款本金及其利息所产生的汇兑差额计入当期损益。

(十四) 无形资产

1、 无形资产的计价方法

(1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量；
外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。
对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

2、 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	摊销方法	残值率	预计使用寿命的确定依据
软件	5	年限平均法	0	预计收益期限
土地使用权	40	年限平均法	0	土地使用权证登记使用期限

3、 研发支出的归集范围及相关会计处理

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。

(十五) 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、固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命有限的无形资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，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。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，以该资产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。

对于因企业合并形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产、尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少在每年年度终了进行减值测试。本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或者资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，减值损失金额首先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之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。上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

(十六) 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。

(十七) 合同负债

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

(十八) 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

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。

(十九) 收入

1、 收入确认和计量所采用的会计政策

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时确认收入。取得相关商品或服务控制权，是指能够主导该商品或服务的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务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。本公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是指本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。本公司根据合同条款，结合其以往的习惯做法确定交易价格，并在确定交易价格时，考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。本公司以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确定包含可变对价的交易价格。合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，并在合同期间内采用实际利率法摊销该交易价格与合同对价之间的差额。满足下列条件之一的，属于在某一时间段内履行履约义务，否则，属于在某一时间点履行履约义务：

- 客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。
- 客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。
- 本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时间段内履行的履约义务，本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。本公司考虑商品或服务的性质，采用产出法或投入法确定履约进度。当履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，本公司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。

对于在某一时间点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司考虑下列迹象：

- 本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品或服务负有现时付款义务。
- 本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。
- 本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。
- 本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。
- 客户已接受该商品或服务。

本公司根据在向客户转让商品或服务前是否拥有对该商品或服务的控制权，来判断从事交易时本公司的身份是主要责任人还是代理人。本公司在向客户转让商品或服务前能够控制该商品或服务的，本公司为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则，本公司为代理人，按照预期有权收取的佣金或手

续费金额确认收入。

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，同时对客户开具水电空调费发票，扣除应支付给供水、供电企业价款后的净额确认收入。

(二十) 合同成本

合同成本包括合同履行成本与合同取得成本。

本公司为履行合同而发生的成本，不属于存货、固定资产或无形资产等相关准则规范范围的，在满足下列条件时作为合同履行成本确认为一项资产：

- 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关。
- 该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源。
- 该成本预期能够收回。

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。

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；但是对于合同取得成本摊销期限未超过一年的，本公司在发生时将其计入当期损益。

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项的差额的，本公司对超出部

分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

- 1、因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；
- 2、为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

以前期间减值的因素之后发生变化，使得前述差额高于该资产账面价值的，本公司转回原已计提的减值准备，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。

(二十一) 政府补助

1、 类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的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。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。

2、 确认时点

政府补助在本公司能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。

3、 会计处理

与资产相关的政府补助，冲减相关资产账面价值或确认为递延收益。确认为递延收益的，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

（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）；

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（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失；用于补偿本公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失。

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本公司提供贷款的，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。

(二十二) 递延所得税资产和递延所得税负债

所得税包括当期所得税和递延所得税。除因企业合并和直接计入所有者权益（包括其他综合收益）的交易或者事项产生的所得税外，本公司将当期所得税和递延所得税计入当期损益。

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额（暂时性差异）计算确认。

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：

- 商誉的初始确认；
- 既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)，且初始确认的资产和负债未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的交易或事项。

对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本公司能够控制该暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该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时，确认递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

资产负债表日，本公司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，减记的金额予以转回。

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，当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

资产负债表日，递延所得税资产及递延所得税负债在同时满足以下条件时以抵销后的净额列示：

- 纳税主体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；
- 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。

(二十三) 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，本公司将合同予以分拆，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、 本公司作为承租人

(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。该成本包括：

- 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，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；
- 本公司发生的初始直接费用；
- 本公司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，但不包括属于为生产存货而发生的成本。

本公司后续采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；否则，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。

本公司按照本附注“三、（十五）长期资产减值”所述原则来确定使用权资产是否已发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

（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（包括实质固定付款额），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；
- 根据公司提供的担保余值预计应支付的款项；
- 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。

本公司采用租赁内含利率作为折现率，但如果无法合理确定租赁内含利率的，则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，本公司重新计量租赁负债，并调整相应的使用权资产，若使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将差额计入当期损益：

- 当购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果发生变化，或前述选择权的实际行权情况与原评估结果不一致的，本公司按变动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；
- 当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变动或用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动，本公司按照变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债。但是，租赁付款额的变动源自浮动利率变动的，使用修订后的折现率计算现值。

（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的，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。

租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本公司相应调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本公司相应调整使用权资产的账面价值。

2、 本公司作为出租人

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。

（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。经营租赁发生变更的，公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

（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、（八）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。

融资租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该变更作为一项单独租赁进行会计处理：

- 该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。

融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本公司分别下列情形对变更后的租赁进行处理：

- 假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；
- 假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照本附注“三、（八）金融工具”关于修改或重新议定合同的政策进行会计处理。

3、 售后租回交易

公司按照本附注“三、（十九）收入”所述原则评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

（1）作为承租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司作为承租人按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失。

在租赁期开始日后，使用权资产和租赁负债的后续计量及租赁变更详见本附注“三、（二十三）租赁 1、本公司作为承租人”。在对售后租回所形成的租赁负债进行后续计量时，公司确定租赁付款额或变更后租赁付款额的方式不会导致确认与租回所获得的使用权有关的利得或损失。

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司作为承租人继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债。金融负债的会计处理详见本附注“三、（八）金融工具”。

（2）作为出租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司作为出租人对资产购买进行会计处理，并根据前述“2、本公司作为出租人”的政策对资产出租进行会计处理；售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司作为出租人不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产。金融资产的会计处理详见本附注“三、（八）金融工具”。

(二十四) 重要性标准确定方法和选择依据

项目	重要性标准
重要的单项计提坏账准备的应收款项	应收账款——金额 30 万元以上（含）且占应收账款账面余额 5%以上的款项；其他应收款金额 30 万元以上（含）且占其他应收款账面余额 5%以上的款项。
重要的在建工程	发生额 50 万元以上
重要的联营企业	账面价值占合并报表资产总额 5%以上，或来源于合营企业或联营企业的投资收益（损失以绝对金额计算）占合并报表净利润的 3%以上

(二十五) 主要会计估计及判断

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、 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。

4、 折旧和摊销

本公司对采用成本模式计量的投资性房地产、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

5、 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。

6、 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。

7、 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本附注“公允价值的披露”。

(二十六) 重要会计政策和会计估计的变更

1、 重要会计政策变更

执行《金融工具准则实施问答》关于标准仓单交易相关会计处理的规定

财政部于2025年7月8日发布标准仓单交易相关会计处理实施问答，明确规定，根据金融工具确认计量准则，企业在期货交易所通过频繁签订买卖标准仓单的合同以赚取差价、不提取标准仓单对应的商品实物的，通常表明企业具有收到合同标的后在短期内将其再次出售以从短期波动中获取利润的惯例，企业应当将其签订的买卖标准仓单的合同视同金融工具，并按照金融工具确认计

量准则的规定进行会计处理。企业按照前述合同约定取得标准仓单后短期内再将其出售的，不应确认销售收入，而应将收取的对价与所出售标准仓单的账面价值的差额计入投资收益；企业期末持有尚未出售的标准仓单的，应将其列报为其他流动资产。对于按照前述合同约定取得的标准仓单，如果能够消除或显著减少会计错配的，企业可以在初始确认时选择以公允价值计量且其变动计入当期损益，并一致应用于符合选择条件的所有标准仓单。对于初始确认时已选择以公允价值计量且其变动计入当期损益的标准仓单，企业在后续期间不得撤销该选择。

根据《关于严格执行企业会计准则 切实做好企业 2025 年年报工作的通知》（财会〔2025〕33 号）的要求，企业因执行上述标准仓单相关规定而调整会计处理方法的，应当对财务报表可比期间信息进行调整。

执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

2、 重要会计估计变更

本报告期公司主要会计估计未发生变更。

四、 税项

(一) 主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	房产租赁业务按简易计税办法以5%、9%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
营业税	应纳税营业额	5%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除30%后余值的1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的12%计缴	1.2%、12%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%

(二) 税收优惠

(1) 根据《财政部 税务总局关于增值税小规模纳税人减免增值税政策的公告》(财政部 税务总局公告2023年第19号)有关规定，对月销售额10万元以下(含本数)的增值税小规模纳税人，免征增值税；增值税小规模纳税人适用3%征收率的应税销售收入，减按1%征收率征收增值税；适用3%预征率的预缴增值税项目，减按1%预征率预缴增值税。本公告执行至2027年12月31日。

(2) 根据《关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》(财政部 税务总局公告2023年第12号)有关规定，自2023年1月1日至2027年12月31日，对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户减半征收资源税(不含水资源税)、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税法(不含证券交易印花税)、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。

五、 合并财务报表项目注释

(一) 货币资金

项目	期末余额	上年年末余额
库存现金	531.21	4,764.41
银行存款	33,021,898.92	76,299,532.22
其他货币资金	13,954.07	2,034.19
合计	33,036,384.20	76,306,330.82

(二) 应收账款

1、 应收账款按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
----	------	--------

1 年以内（含 1 年）	9,572,154.77	8,745,680.65
1 至 2 年	7,740,891.20	3,151,860.00
2 至 3 年	2,457,877.01	3,733.78
3 至 4 年	3,721.18	150,000.00
4 至 5 年	150,000.00	
5 年以上		1,294.20
小计	19,924,644.16	12,052,568.63
减：坏账准备	7,186,927.76	4,302,510.18
合计	12,737,716.40	7,750,058.45

2、 应收账款按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额					上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	8,406,165.31	42.19	6,134,838.66	72.98	2,271,326.65	4,909,036.20	40.73	3,860,951.00	78.65	1,048,085.20
按信用风险特征组合计提坏	11,518,478.85	57.81	1,052,089.10	9.13	10,466,389.75	7,143,532.43	59.27	441,559.18	6.18	6,701,973.25

账 准 备										
其 中 ：										
账 龄 组 合	11,518,478. 85	57.81	1,052,089. 10	9.13	10,466,389. 75	7,143,532.4 3	59.27	441,559.18	6.18	6,701,973. 25
合 计	19,924,644. 16	100.0 0	7,186,927. 76		12,737,716. 40	12,052,568. 63	100.0 0	4,302,510. 18		7,750,058. 45

按单项计提坏账准备的应收账款：

名称	期末余额				上年年末余额	
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提依据	账面余额	坏账准备
杭州绿云置业有限公司	6,161,077.01	4,928,861.61	80.00	综合考虑回款情况、预计可收回金额后单项计提	4,350,000.00	3,480,000.00
浙江慧智全屋智能科技有限公司	980,770.10	490,385.05	50.00	综合考虑回款情况、预计可收回金额后		

				单项计提		
				综合考虑		
				回款情况、		
				预计可收回		
				金额后单项		
				计提		
杭州五道森商业管理有限公司	765,282.00	382,641.00	50.00	综合		
				考虑		
				回款情况、		
				预计可收回		
				金额后单项		
				计提		
杭州数理大数据技术有限公司	193,140.20	145,545.20	75.36	综合	193,140.20	145,545.20
				考虑		
				回款情况、		
				预计可收回		
				金额后单项		
				计提		

				计提		
杭州典思建设管理有限公司	150,000.00	150,000.00	100.00	预计无法收回	150,000.00	150,000.00
杭州伏兮数字科技有限公司	107,853.00	26,775.90	24.83	综合考虑回款情况、预计可收回金额后单项计提	107,853.00	26,775.90
杭州极连科技有限公司	48,043.00	10,629.90	22.13	综合考虑回款情况、	48,043.00	10,629.90

司				预计可收回金额后单项计提		
杭州云栖云数据有限公司					60,000.00	48,000.00
合计	8,406,165.31	6,134,838.66			4,909,036.20	3,860,951.00

按信用风险特征组合计提坏账准备：
组合计提项目：

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	5,321,102.67	266,055.13	5.00
1 至 2 年	4,541,855.00	454,185.50	10.00
2 至 3 年	1,651,800.00	330,360.00	20.00
3 至 4 年	3,721.18	1,488.47	40.00
合计	11,518,478.85	1,052,089.10	

3、 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备	3,860,951.00	2,877,026.05	603,138.39			6,134,838.66
按信用风险特征组合计提坏账准备	441,559.18	611,317.02		787.10		1,052,089.10
合计	4,302,510.18	3,488,343.07	603,138.39	787.10		7,186,927.76

4、 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	787.10

5、 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的	应收账款坏账准备和合同资产减值准备期末余额

		余 额		比 例 (%)	
杭州绿云置 业有限公司	6,161,077.01		6,161,077.01	30.92	4,928,861.61
杭州数园仁 润商业管理 有限公司	2,804,822.06		2,804,822.06	14.08	413,916.44
数源科技创 新发展有限 公司	2,397,154.42		2,397,154.42	12.03	211,386.16
杭州数源园 区开发有限 责任公司	1,867,179.13		1,867,179.13	9.37	171,727.02
浙江慧智全 屋智能科技 有限公司	980,770.10		980,770.10	4.92	490,385.05
合计	14,211,002.72		14,211,002.72	71.32	6,216,276.28

(三) 预付款项

1、 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		上年年末余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	62,002.83	60.03	47,849.46	100.00
1 至 2 年	41,288.03	39.97		
合计	103,290.86	100.00	47,849.46	100.00

2、 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

预付对象	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例 (%)
杭州触及室内设计事务所 (普通合伙)	55,200.00	53.44
阿里云计算有限公司	41,288.03	39.97
中国石化销售股份有限公司浙江杭州石油分公司	6,802.83	6.59
合计	103,290.86	100.00

(四) 其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
其他应收款项	69,209.93	24,213.49
合计	69,209.93	24,213.49

1、 其他应收款项

(1) 按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	69,209.93	24,213.49
小计	69,209.93	24,213.49
减：坏账准备		
合计	69,209.93	24,213.49

(2) 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额					上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备										
按信用风险特征组合计提坏账准备	69,209.93	100.00			69,209.93	24,213.49	100.00			24,213.49
其中：										
账龄组合	69,209.93	100.00			69,209.93	24,213.49	100.00			24,213.49
合计	69,209.93	100.00			69,209.93	24,213.49	100.00			24,213.49

按信用风险特征组合计提坏账准备：

组合计提项目：

名称	期末余额		
	其他应收款项	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	69,209.93		
合计	69,209.93		

(3) 本期末无计提的坏账准备。

(4) 本期无计提、转回或收回的坏账准备情况。

(5) 本期无实际核销的其他应收款项。

(6) 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	上年年末账面余额
其他	69,209.93	24,213.49
合计	69,209.93	24,213.49

(7) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
杭州市西湖区人民法院	其他	40,461.00	1 年以内	58.46	
代扣代缴公积金	其他	20,473.00	1 年以内	29.58	
个人年金	其他	3,868.90	1 年以内	5.59	
捷顺手续费	其他	2,360.71	1 年以内	3.41	
支付宝手续费	其他	809.60	1 年以内	1.17	
合计		67,973.21		98.21	

(五) 其他流动资产

项目	期末余额	上年年末余额
预缴税金	2,133,674.25	2,503,843.29
待摊费用	915,829.63	14,956.75
合计	3,049,503.88	2,518,800.04

(六) 长期股权投资

1、 长期股权投资情况

被投资单位	上年年末余额 (账面价值)	减值准备 上年年末余额	本期增减变动							期末余额 (账面价值)	减值准备 期末余额
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
1. 合营企业											
2. 联营企业											
浙江东部汇创投资管理有限公司	4,047,085.52				-2,384.48	-144,018.55					3,900,682.49
东部众创(杭州)投资管理有限公司	3,783,111.19				-112,228.97	-201,932.30					3,468,949.92
杭州东汇创智投资合伙企业(有限合伙)	5,363,385.64				-463.73	-3,600,000.00					1,762,921.91
小计	13,193,582.35				-	-					9,132,554.32

					115,077.18	3,945,950.85					
合计	13,193,582.35				-	-					9,132,554.32
					115,077.18	3,945,950.85					

(七) 其他权益工具投资

1、 其他权益工具投资情况

项目名称	上年年末余额	本期增减变动					期末余额	本期确认的股利收入	累计计入其他综合收益的利得	累计计入其他综合收益的损失	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
		追加投资	减少投资	本期计入其他综合收益的利得	本期计入其他综合收益的损失	其他					
杭州诚园置业有限公司	99,849,777.54				7,389,777.54		92,460,000.00		17,770,237.97		
苏州市平江新城建设开发有	9,553,157.58				431,972.17		9,121,185.41			878,814.59	

限责任公司										
合计	109,402,935.12			7,821,749.71		101,581,185.41		17,770,237.97	878,814.59	

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。

(八) 其他非流动金融资产

项目	期末余额	上年年末余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	20,585,897.37	34,100,000.00
其中：权益工具投资	20,585,897.37	34,100,000.00
合计	20,585,897.37	34,100,000.00

(九) 投资性房地产

1、 采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋及建筑物	土地使用权	房屋装修	合计
1. 账面原值				
(1) 上年年末余额	376,625,018.84	93,529,546.91	54,801,612.79	524,956,178.54
(2) 本期增加金额	1,528,722.14	1,148,368.28	289,092.24	2,966,182.66
— 固定资产\无形资产\在建工程转入	1,528,722.14	1,148,368.28	289,092.24	2,966,182.66
(3) 本期减少金额				
(4) 期末余额	378,153,740.98	94,677,915.19	55,090,705.03	527,922,361.20
2. 累计折旧和累计摊销				
(1) 上年年末余额	166,077,390.12	38,126,071.25	31,994,703.93	236,198,165.30
(2) 本期增加金额	9,981,364.43	2,465,831.47	4,732,979.13	17,180,175.03
— 计提或摊销	9,017,633.96	1,951,365.72	4,732,979.13	15,701,978.81

一固定 资产\ 无形资 产\ 在建工 程 转入	963,730.47	514,465.75		1,478,196.22
(3) 本期减 少金额				
(4) 期末余 额	176,058,754.55	40,591,902.72	36,727,683.06	253,378,340.33
3. 减 值准备				
(1) 上年年 末余额				
(2) 本期增 加金额				
(3) 本期减 少金额				
(4) 期末余 额				
4. 账 面价值				
(1) 期末账 面价值	202,094,986.43	54,086,012.47	18,363,021.97	274,544,020.87
(2) 上年年 末账面 价值	210,547,628.72	55,403,475.66	22,806,908.86	288,758,013.24

(十) 固定资产

1、 固定资产及固定资产清理

项目	期末余额	上年年末余额
固定资产	26,085,322.33	27,938,686.10
固定资产清理		1,546,378.64
合计	26,085,322.33	29,485,064.74

2、 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	通用设备	运输工具	固定资产装修	合计
1. 账面原值					
(1) 上年年末余额	23,720,511.44	18,180,687.16	561,045.29	2,865,463.27	45,327,707.16
(2) 本期增加金额		3,844,668.12			3,844,668.12
—购置		84,408.85			84,408.85
—在建工程转入		32,259.32			32,259.32
—其他		3,727,999.95			3,727,999.95
(3) 本期减少金额	1,528,722.14				1,528,722.14
—转入投资性房地产	1,528,722.14				1,528,722.14

产					
(4) 期末余额	22,191,789.30	22,025,355.28	561,045.29	2,865,463.27	47,643,653.14
2. 累计折旧					
(1) 上年年末余额	2,907,303.78	12,862,832.42	254,431.77	1,364,453.09	17,389,021.06
(2) 本期增加金额	848,603.91	1,595,895.54	106,597.49	286,422.24	2,837,519.18
—计提	848,603.91	1,018,416.63	106,597.49	286,422.24	2,260,040.27
—其他		577,478.91			577,478.91
(3) 本期减少金额	963,730.47				963,730.47
—转入投资性房地产	963,730.47				963,730.47
(4) 期末余额	2,792,177.22	14,458,727.96	361,029.26	1,650,875.33	19,262,809.77
3. 减值准备					
(1) 上					

年年 末余 额					
(2) 本期增 加金 额		2,295,521.0 4			2,295,521.0 4
—计 提		691,378.64			691,378.64
—其 他		1,604,142.4 0			1,604,142.4 0
(3) 本期减 少金 额					
(4) 期 末余 额		2,295,521.0 4			2,295,521.0 4
4. 账 面 价 值					
(1) 期 末账 面价 值	19,399,612. 08	5,271,106.2 8	200,016. 03	1,214,587. 94	26,085,322. 33
(2) 上 年年 末账 面价 值	20,813,207. 66	5,317,854.7 4	306,613. 52	1,501,010. 18	27,938,686. 10

3、 本期末无暂时闲置的固定资产。

4、 通过经营租赁租出的固定资产情况

项目	账面价值
房屋及建筑物	19,399,612.08

5、未办妥产权证书的固定资产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
南门玻璃房	1,793,084.98	构筑物,无法办理权证
东北辅助楼	694,292.31	构筑物,无法办理权证
元宇宙体验馆	8,807,384.77	构筑物,无法办理权证

6、固定资产的减值测试情况

立体车库未能如期拍卖出售,出现减值迹象。期末根据中瑞世联资产评估集团有限公司出具的中瑞评报字[2026]600251号评估报告对立体车库计提减值,立体车库账面净值1,546,378.64元,评估价值不含税855,000.00元,减值金额691,378.64元。

(十一) 在建工程

1、在建工程及工程物资

项目	期末余额			上年年末余额		
	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	667,742.85		667,742.85			
合计	667,742.85		667,742.85			

2、 在建工程情况

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
文三园区提升改造项目	571,142.85		571,142.85			
文三园区老旧房源改造项目	96,600.00		96,600.00			
合计	667,742.85		667,742.85			

3、 重要的在建工程项目本期变动情况

项目名称	上年年末余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额
文三园区提升改造项目		571,142.85			571,142.85
合计		571,142.85			571,142.85

(十二) 使用权资产

1、 使用权资产情况

项目	南门停车场土地使用权	综合楼土地使用权	数源科技大厦5楼	合计
1. 账面原值				
(1) 上年年末余额	1,490,347.04	5,644,174.87	1,152,010.95	8,286,532.86
(2) 本期增加金额			-105,821.14	-105,821.14
— 重估调整			-105,821.14	-105,821.14
(3) 本期减少金额				
— 处置				
(4) 期末余额	1,490,347.04	5,644,174.87	1,046,189.81	8,180,711.72
2. 累计折旧				
(1) 上年年末余额	1,430,733.13	5,418,407.97	88,616.22	6,937,757.32
(2) 本期增加金额	59,613.91	225,766.90	474,716.76	760,097.57
— 计提	59,613.91	225,766.90	474,716.76	760,097.57
(3) 本期减少金额				

一处置				
(4) 期末余额	1,490,347.04	5,644,174.87	563,332.98	7,697,854.89
3. 减值准备				
(1) 上年年末余额				
(2) 本期增加金额				
(3) 本期减少金额				
(4) 期末余额				
4. 账面价值				
(1) 期末账面价值			482,856.83	482,856.83
(2) 上年年末账面价值	59,613.91	225,766.90	1,063,394.73	1,348,775.54

2、 使用权资产的减值测试情况

期末使用权资产不存在减值迹象，故未计提减值准备。

(十三) 无形资产

1、 无形资产情况

项目	软件	土地使用权	合计	
1. 账面原值				
(1) 上年年末余额	2,049,176.66	1,148,368.28	3,197,544.94	
(2) 本期增加金额				
(3) 本期减少金额		1,148,368.28	1,148,368.28	
— 转入投资性房地产		1,148,368.28	1,148,368.28	
(4) 期末余额	2,049,176.66		2,049,176.66	
2. 累计摊销				
(1) 上年年末余额	1,765,562.44	512,538.79	2,278,101.23	
(2) 本期增加金额	77,349.36	1,926.96	79,276.32	
— 计提	77,349.36	1,926.96	79,276.32	
(3) 本期减少金额		514,465.75	514,465.75	
— 转入投资性房地产		514,465.75	514,465.75	
(4) 期末余额	1,842,911.80		1,842,911.80	
3. 减值准备				
(1) 上年年末余额				

(2) 本期增加金额			
(3) 本期减少金额			
(4) 期末余额			
4. 账面价值			
(1) 期末账面价值	206,264.86		206,264.86
(2) 上年年末账面价值	283,614.22	635,829.49	919,443.71

2、 本期末无未办妥产权证书的土地使用权。

3、 无形资产的减值测试情况

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。

(十四) 长期待摊费用

项目	上年年末余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
2号3号停车场改造工程	672,856.78	23,684.79	157,707.48		538,834.09
燃气管道开户费	239,946.20		92,882.40		147,063.80
数源科技大厦五楼办公区域装修改造项目		135,252.46	29,190.74		106,061.72
科技广场楼屋面檐口防水等零星工程改造	216,337.52		110,546.28		105,791.24
天德产业园高配运维费		94,500.00	5,250.00		89,250.00
文鸿金座智能电表系统改造项目		59,471.30	4,101.47		55,369.83
数源园区无限烟感项目		53,009.72	5,889.96		47,119.76
宽带服务费		72,000.00	36,000.00		36,000.00
OA项目平台阿里云使用费	27,491.44		10,996.56		16,494.88
阿里云使用费	36,596.48		21,957.96		14,638.52
服务外包园区停车系统发票		17,830.19	3,466.97		14,363.22

业务服务费				
服务外包园区 新增烟感项目		13,544.15	902.94	12,641.21
合计	1,193,228.42	469,292.61	478,892.76	1,183,628.27

(十五) 递延所得税资产和递延所得税负债

1、 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		上年年末余额	
	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	7,186,927.76	1,796,731.94	4,302,510.18	1,075,627.55
使用权资产 折旧计提			12,823.00	3,205.75
租赁负债	642,890.84	160,722.71	1,157,778.21	289,444.55
政府补助	1,255,880.40	313,970.10	1,819,220.12	454,805.03
长租收入确认的所得税影响	5,915,430.42	1,478,857.61	5,940,045.51	1,485,011.38
资产减值准备	2,295,521.04	573,880.26	1,604,142.40	401,035.60
合计	17,296,650.46	4,324,162.62	14,836,519.42	3,709,129.86

2、 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		上年年末余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
评估增值的所得税影响	33,190,724.83	8,297,681.21	34,441,330.39	8,610,332.60
其他权益工具投资公允价值变动	16,891,423.38	4,222,855.84	24,713,173.09	6,178,293.27
使用权资产	482,856.83	120,714.21	1,063,394.73	265,848.68
合计	50,565,005.04	12,641,251.26	60,217,898.21	15,054,474.55

3、 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项目	期末		上年年末	
	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后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	抵销后递延所得税资产或负债余额
递延所得税资产	4,324,162.62		3,709,129.86	
递延所得税负债	4,324,162.62	8,317,088.64	3,709,129.86	11,345,344.69

(十六) 其他非流动资产

项目	期末余额		上年年末余额			
	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	12,894,700.00		12,894,700.00	13,319,800.00		13,319,800.00
一次性收取多年租金而预缴的税金	1,222,738.14		1,222,738.14	1,272,743.70		1,272,743.70
预付软件款	255,537.17		255,537.17			
合计	14,372,975.31		14,372,975.31	14,592,543.70		14,592,543.70

(十七) 所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末			上年年末		
	账面价值	受限类型	受限情况	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金				12,339,237.07	冻结	子公司杭州东部投资合伙企业（有限合伙）因公司注册资金变更后未更新账户信息被银行冻结，已于2025年1月21日办理后解除冻结
投资性房地产				9,646,017.40	抵押	原为杭州银行保俶支行借款抵押担保，抵押权设定至2026年4月1日，截至2024年12月31日借款已还清，抵押权已与2025年4月28日解除。
固定资产				568,017.27	抵押	
无形资产				635,829.49	抵押	
合计				23,189,101.23		

(十八) 短期借款

1、 短期借款分类

项目	期末余额	上年年末余额
信用借款		30,027,500.00
合计		30,027,500.00

(十九) 应付账款

1、 应付账款列示

项目	期末余额	上年年末余额
1年以内	1,617,971.29	2,285,288.74
1—2年	1,378,936.08	1,718,369.32
2—3年	1,568,432.82	
3年以上	181,990.82	302,090.16
合计	4,747,331.01	4,305,748.22

2、 账龄超过一年的大额应付账款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
杭州栖岖建设工程有限公司	1,698,107.20	未到结算期
河南颍淮建工有限公司	733,156.50	未到结算期
合计	2,431,263.70	

(二十) 预收款项

1、 预收款项列示

项目	期末余额	上年年末余额
1年以内	17,633,671.50	17,326,442.74
5年以上	6,869,315.99	7,150,245.95
合计	24,502,987.49	24,476,688.69

2、 账龄超过一年的大额预收款项

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
杭州银行股份有限公司	6,869,315.99	租赁期未到
合计	6,869,315.99	

(二十一) 合同负债

1、 合同负债情况

项目	期末余额	上年年末余额
物管服务费	2,160,643.78	1,712,291.31
合计	2,160,643.78	1,712,291.31

(二十二) 应付职工薪酬

1、 应付职工薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
----	--------	------	------	------

短期薪酬	3,613,895.18	20,696,929.23	21,464,344.38	2,846,480.03
离职后福利-设定提存计划	207,352.65	3,999,798.63	3,998,302.77	208,848.51
合计	3,821,247.83	24,696,727.86	25,462,647.15	3,055,328.54

2、短期薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	3,478,798.48	16,250,922.18	17,010,533.66	2,719,187.00
(2) 职工福利费		540,562.54	540,562.54	
(3) 社会保险费	129,762.86	1,586,685.69	1,593,719.09	122,729.46
其中：医疗保险费	127,087.34	1,553,985.26	1,560,874.64	120,197.96
工伤保险费	2,675.52	32,700.43	32,844.45	2,531.50
(4) 住房公积金		1,940,797.00	1,940,797.00	
(5) 工会经费和职工教育经费	5,333.84	377,961.82	378,732.09	4,563.57
合计	3,613,895.18	20,696,929.23	21,464,344.38	2,846,480.03

3、设定提存计划列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	200,663.80	2,616,218.06	2,614,362.34	202,519.52
失业保险费	6,688.85	81,754.65	82,114.51	6,328.99
企业年金		1,301,825.92	1,301,825.92	
合计	207,352.65	3,999,798.63	3,998,302.77	208,848.51

(二十三) 应交税费

税费项目	期末余额	上年年末余额
企业所得税	3,278,434.44	4,880,666.55
房产税	1,687,106.45	1,504,524.17
土地使用税	545,230.00	545,230.00
增值税	111,732.98	188,959.86
城市维护建设税	36,458.31	51,433.28
印花税	20,927.31	22,300.70
教育费附加	15,624.99	22,042.85
地方教育费附加	10,416.66	14,695.23
个人所得税	7,991.51	10,789.30
合计	5,713,922.65	7,240,641.94

(二十四) 其他应付款

项目	期末余额	上年年末余额
其他应付款项	11,919,475.00	14,644,703.96
合计	11,919,475.00	14,644,703.96

1、 其他应付款项**(1) 按款项性质列示**

项目	期末余额	上年年末余额
押金保证金	11,696,627.78	11,290,148.90
引导基金退出利息		2,586,610.48
应付暂收款		126,010.06
其他	222,847.22	641,934.52
合计	11,919,475.00	14,644,703.96

(2) 账龄超过一年的重要其他应付款项

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
浙江深大智能科技有限公司	358,000.00	押金保证金
中华人民共和国浙江海事局	346,252.00	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
杭州国芯微电子股份有限公司	229,317.00	押金保证金

(二十五) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
一年内到期的长期应付款	40,396,100.00	
一年内到期的租赁负债	319,037.63	514,887.37
合计	40,715,137.63	514,887.37

(二十六) 租赁负债

项目	期末余额	上年年末余额
1-2年		642,890.84

合计		642,890.84
----	--	------------

(二十七) 长期应付款

项目	期末余额	上年年末余额
长期应付款		70,396,100.00
合计		70,396,100.00

1、 长期应付款

项目	期末余额	上年年末余额
数源科技股份有限公司资金拆借款		70,396,100.00
合计		70,396,100.00

(二十八) 递延收益

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	1,819,220.12	1,200,000.00	1,763,339.72	1,255,880.40	政府补助
合计	1,819,220.12	1,200,000.00	1,763,339.72	1,255,880.40	

(二十九) 股本

项目	上年年末余额	本期变动增 (+) 减 (-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总额	84,340,000.00						84,340,000.00

(三十) 资本公积

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
股本溢价	132,491,312.76			132,491,312.76
合计	132,491,312.76			132,491,312.76

(三十一) 其他综合收益

项目	上年年末余额	本期金额					期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
1. 不能重分类进损益的其他综合收益	16,429,415.24	- 11,767,700.56		- 1,955,437.43	- 9,812,263.13		6,617,152.11
其中：权益法下不能转损益的其他综合收益	-2,105,464.58	-3,945,950.85			- 3,945,950.85		-6,051,415.43
其他权益工具投资公允价值变动	18,534,879.82	-7,821,749.71		- 1,955,437.43	- 5,866,312.28		12,668,567.54
其他综合收益合计	16,429,415.24	- 11,767,700.56		- 1,955,437.43	- 9,812,263.13		6,617,152.11

(三十二) 盈余公积

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	34,858,547.39	3,599,150.87		38,457,698.26
合计	34,858,547.39	3,599,150.87		38,457,698.26

注：按本年度母公司净利润的 10% 计提法定盈余公积。

(三十三) 未分配利润

项目	本期金额	上期金额
调整前上年年末未分配利润	139,843,795.11	128,694,229.25
调整后年初未分配利润	139,843,795.11	128,694,229.25
加：本期归属于母公司所有者的净利润	22,106,781.92	31,876,515.66
减：提取法定盈余公积	3,599,150.87	3,858,949.80
应付普通股股利	25,302,000.00	16,868,000.00
期末未分配利润	133,049,426.16	139,843,795.11

注：2025 年 12 月 16 日的股东会审议通过 2025 年半年度权益分派方案，公司以股本 84,340,000 股为基数，每 10 股分派现金股利 3.00 元（含税），共计派发现金红利 25,302,000.00 元。

(三十四) 营业收入和营业成本

1、 营业收入和营业成本情况

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	123,539,111.69	46,212,775.79	129,461,152.17	46,817,778.28
合计	123,539,111.69	46,212,775.79	129,461,152.17	46,817,778.28

2、 营业收入、营业成本的分解信息

类别	营业收入	营业成本	
合同分类：			
房屋租赁	94,302,125.88	19,320,702.49	
管理服务费	24,032,868.99	21,775,097.95	
委托管理服务费	3,738,249.72	4,550,843.47	
其他服务费收入	751,693.30	566,131.88	
能源费收入	714,173.80		
合计	123,539,111.69	46,212,775.79	

3、 公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例 (%)
杭州国芯微电子股份有限公司	5,026,064.01	4.07

朗新科技集团股份有限公司	3,630,717.67	2.94
浙江深大智能科技有限公司	3,589,200.36	2.91
中华人民共和国杭州海事局	3,177,432.01	2.57
杭州盒马网络科技有限公司	3,065,737.36	2.48
合计	18,489,151.41	14.97

(三十五) 税金及附加

项目	本期金额	上期金额
房产税	12,637,298.12	13,201,311.40
土地使用税	545,230.00	545,230.00
城市维护建设税	419,336.50	435,770.14
教育费附加	179,715.62	186,758.68
地方教育费附加	119,810.41	124,505.73
印花税	100,100.83	127,467.89
营业税	14,046.48	14,046.48
车船税	720.00	720.00
合计	14,016,257.96	14,635,810.32

(三十六) 销售费用

项目	本期金额	上期金额
广告宣传费	84,207.79	226,890.37
其他	13,378.37	
合计	97,586.16	226,890.37

(三十七) 管理费用

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬	9,708,131.26	9,639,680.55
中介机构费	2,496,662.34	1,712,463.04
基金管理费	600,000.00	600,000.00
使用权资产折旧	474,716.76	88,616.22
办公费	436,561.91	268,217.35
固定资产折旧	425,826.31	367,559.48
残疾人就业保障金	213,318.16	144,877.18
物管费	166,969.74	26,281.87
无形资产摊销	79,276.32	189,372.39
业务招待费	27,888.40	71,172.14
差旅费交通费	22,262.66	24,209.33
其他	322,687.76	294,190.12
合计	14,974,301.62	13,426,639.67

(三十八) 研发费用

项目	本期金额	上期金额
----	------	------

职工薪酬	701,471.88	1,770,179.61
办公费	22,149.96	54,178.21
其他	37,385.49	40,446.17
合计	761,007.33	1,864,803.99

(三十九) 财务费用

项目	本期金额	上期金额
利息费用	538,682.83	4,255,907.02
其中：租赁负债利息费用	22,738.36	5,767.26
减：利息收入	237,068.28	674,785.46
手续费支出	38,472.84	34,508.49
合计	340,087.39	3,615,630.05

(四十) 其他收益

项目	本期金额	上期金额
政府补助	3,820,771.30	872,459.57
代扣个人所得税手续费	5,457.79	6,212.62
进项税加计抵减		-5,057.65
合计	3,826,229.09	873,614.54

(四十一) 投资收益

项目	本期金额	上期金额
权益法核算的长期股权投资收益	-115,077.18	-90,867.40
处置其他非流动金融资产取得的投资收益		446,500.00
合计	-115,077.18	355,632.60

(四十二) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期金额	上期金额
其他非流动金融资产	-	-4,400,000.00
	13,514,102.63	
合计	-	-4,400,000.00
	13,514,102.63	

(四十三) 信用减值损失

项目	本期金额	上期金额
应收账款坏账损失	-2,885,204.68	-3,329,324.54
其他应收款坏账损失		180,360.20
合计	-2,885,204.68	-3,148,964.34

(四十四) 资产减值损失

项目	本期金额	上期金额
固定资产减值损失	-691,378.64	

合计	-691,378.64	
----	-------------	--

(四十五) 资产处置收益

项目	本期金额	上期金额	计入当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		-37,702.65	
合计		-37,702.65	

(四十六) 营业外收入

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
罚没及违约金收入	405,825.09	725,650.61	405,825.09
政府补助		1,667,000.00	
其他	140.00	875.03	140.00
合计	405,965.09	2,393,525.64	405,965.09

(四十七) 营业外支出

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
对外捐赠	60,000.00	60,000.00	60,000.00
赔偿金、违约金	11,640.00	53,860.29	11,640.00
税收滞纳金	2,181.05	2,171.04	2,181.05
水利建设基金	280.92	280.92	280.92
合计	74,101.97	116,312.25	74,101.97

(四十八) 所得税费用

1、 所得税费用表

项目	本期金额	上期金额
当期所得税费用	13,290,795.57	14,556,068.13
递延所得税费用	-1,072,818.62	-1,525,411.40
合计	12,217,976.95	13,030,656.73

2、 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期金额
利润总额	34,089,424.52
按法定[或适用]税率计算的所得税费用	8,522,356.13
子公司适用不同税率的影响	3,530,015.28
调整以前期间所得税的影响	1,852.50
归属于合营企业和联营企业的损益	28,769.30
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	134,983.74

所得税费用	12,217,976.95
-------	---------------

(四十九) 每股收益

1、 基本每股收益

基本每股收益以归属于母公司普通股股东的合并净利润除以本公司发行在外普通股的加权平均数计算：

项目	本期金额	上期金额
归属于母公司普通股股东的合并净利润	22,106,781.92	31,876,515.66
本公司发行在外普通股的加权平均数	84,340,000.00	84,340,000.00
基本每股收益	0.26	0.38
其中：持续经营基本每股收益	0.26	0.38
终止经营基本每股收益		

2、 稀释每股收益

稀释每股收益以归属于母公司普通股股东的合并净利润（稀释）除以本公司发行在外普通股的加权平均数（稀释）计算：

项目	本期金额	上期金额
归属于母公司普通股股东的合并净利润（稀释）	22,106,781.92	31,876,515.66
本公司发行在外普通股的加权平均数（稀释）	84,340,000.00	84,340,000.00
稀释每股收益	0.26	0.38
其中：持续经营稀释每股收益	0.26	0.38
终止经营稀释每股收益		

(五十) 现金流量表项目

1、 与经营活动有关的现金

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
银行存款解冻	12,339,237.07	
收到押金保证金	4,121,097.19	2,255,169.00
政府补助	3,257,431.58	2,989,119.85
存款利息收入	237,068.27	544,406.90
其他	470,704.29	27,087.62
合计	20,425,538.40	5,815,783.37

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
归还押金保证金	3,695,392.45	1,926,270.93
付现费用	4,684,673.04	3,057,164.57
支付基金管理费	600,000.00	600,000.00
捐赠支出	60,000.00	60,000.00
银行存款冻结		12,339,237.07

补偿款		53,860.29
其他	682,422.12	2,171.04
合计	9,722,487.61	18,038,703.90

2、与投资活动有关的现金

(1) 收到的其他与投资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
奥朗展期利息		2,135,286.00
合计		2,135,286.00

3、与筹资活动有关的现金

(1) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
支付募集资金	30,000,000.00	
引导基金利息	2,586,610.48	2,408,262.12
租赁负债支付的现金	755,657.80	
合计	33,342,268.28	2,408,262.12

(2) 筹资活动产生的各项负债的变动

项目	上年年末余额	本期增加		本期减少		期末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
短期借款	30,027,500.00	20,000,000.00		50,000,000.00	27,500.00	
其他应付款	2,586,610.48			2,586,610.48		
长期应付款	70,396,100.00			30,000,000.00	40,396,100.00	
应付利息			543,444.47	543,444.47		
应付股利			25,302,000.00	25,302,000.00		
租赁负债	642,890.84			323,853.21	319,037.63	

债						
一年						
年内						
到期的						
非流动	514,887.37		40,654,793.21	431,804.59	22,738.36	40,715,137.63
负债						

(五十一) 现金流量表补充资料

1、 现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	21,871,447.57	31,762,736.30
加：信用减值损失	2,885,204.68	3,148,964.34
资产减值损失	691,378.64	
固定资产折旧	16,010,653.36	19,215,489.51
油气资产折耗		
使用权资产折旧	760,097.57	1,800,901.50
无形资产摊销	2,455,742.04	189,372.39
长期待摊费用摊销	478,892.76	390,138.12
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）		37,702.65
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	13,514,102.63	4,400,000.00
财务费用（收益以“-”号填列）	538,682.83	4,125,528.46
投资损失（收益以“-”号填列）	115,077.18	-355,632.60
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-1,072,818.62	-1,525,411.40
存货的减少（增加以“-”号填列）		
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	3,885,238.32	-18,592,647.22
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-1,761,615.18	210,203.13
其他		

经营活动产生的现金流量净额	60,372,083.78	44,807,345.18
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
承担租赁负债方式取得使用权资产		1,152,010.95
3、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	33,036,384.20	63,967,093.75
减：现金的期初余额	63,967,093.75	70,070,836.75
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	- 30,930,709.55	-6,103,743.00

2、 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	上年年末余额
一、现金	33,036,384.20	63,967,093.75
其中：库存现金	531.21	4,764.41
可随时用于支付的银行存款	33,021,898.92	63,960,295.15
可随时用于支付的其他货币资金	13,954.07	2,034.19
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	33,036,384.20	63,967,093.75
其中：持有但不能由母公司或集团内其他子公司使用的现金和现金等价物		

不属于现金及现金等价物的货币资金：

项目	期末余额	上年年末余额	不属于现金及现金等价物的理由
银行存款		12,339,237.07	账户冻结
合计		12,339,237.07	

(五十二) 租赁

1、 作为承租人

项目	本期金额	上期金额
租赁负债的利息费用	22,738.36	5,767.26

六、 研发支出

(一) 研发支出

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬	701,471.88	1,770,179.61
办公费	22,149.96	54,178.21
其他	37,385.49	40,446.17
合计	761,007.33	1,864,803.99

其中：费用化研发支出	761,007.33	1,864,803.99
资本化研发支出		

七、合并范围的变更

本期合并范围无变更。

八、在其他主体中的权益

(一) 在子公司中的权益

1、企业集团的构成

子公司名称	级次	注册资本	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	6000万元	杭州	杭州	金融业	98.33		设立

(二) 在合营安排或联营企业中的权益

1、重要的合营企业或联营企业

联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
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
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
杭州东汇创智投资合伙企业(有限合伙)	杭州	杭州	投资管理	20.00		权益法

2、不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

	期末余额/本期金额	上年年末余额/上期金额
联营企业：		
投资账面价值合计	9,132,554.32	13,193,582.35
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	-115,077.18	-90,867.40

—其他综合收益	-3,945,950.85	-2,105,464.58
—综合收益总额	-4,061,028.03	-2,196,331.98

九、 政府补助

(一) 计入当期损益的政府补助

类型	本期金额	上期金额
与资产相关的政府补助	226,539.72	226,539.72
与收益相关的政府补助	3,594,231.58	2,312,919.85
合计	3,820,771.30	2,539,459.57

(二) 涉及政府补助的负债项目

负债项目	上年年末余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期转入其他收益金额	本期冲减成本费用金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
递延收益	1,143,020.12			226,539.72			916,480.40	与资产相关政府补助
递延收益	676,200.00	1,200,000.00		1,536,800.00			339,400.00	与收益相关政府补助

十、与金融工具相关的风险

(一) 金融工具产生的各类风险

本公司在经营过程中面临各种金融风险：信用风险、流动性风险和市场风险（包括汇率风险、利率风险和其他价格风险）。上述金融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控法务部按照董事会批准的政策开展。风控法务部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。本公司风控法务部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总经理办公会及董事会。

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。

1、信用风险

信用风险是指交易对手未能履行合同义务而导致本公司发生财务损失的风险。

本公司信用风险主要产生于货币资金和应收款项等。

本公司货币资金主要为存放于声誉良好并拥有较高信用评级的国有银行和其他大中型上市银行的银行存款，本公司认为其不存在重大的信用风险，几乎不会产生因银行违约而导致的重大损失。

此外，对于应收款项等，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 360 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。

2、 流动性风险

流动性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。

本公司的政策是确保拥有充足的现金以偿还到期债务。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。

本公司各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

项目	期末余额		
	1 年以内	1 年以上	合计
金融负债			
应付账款	4,747,331.01		4,747,331.01
其他应付款	11,919,475.00		11,919,475.00
一年内到期的非流动负债	40,719,953.21		40,719,953.21
金融负债和或有负债合计	57,386,759.22		57,386,759.22

项目	上年年末余额		
	1 年以内	1 年以上	合计
金融负债			
短期借款	30,027,500.00		30,027,500.00
应付账款	4,305,748.22		4,305,748.22
其他应付款	14,644,703.96		14,644,703.96
一年内到期的非流动负债	539,755.35		539,755.35
租赁负债		642,890.84	642,890.84
长期应付款		70,396,100.00	70,396,100.00
金融负债和或有负债合计	49,517,707.53	71,038,990.84	120,556,698.37

3、 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，包括汇率风险、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。

(2) 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。

十一、 公允价值的披露

公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次：

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。

第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定。

(一) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项目	期末公允价值			合计
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	

一、持续的公允价值计量				
◆其他权益工具投资			101,581,185.41	101,581,185.41
◆其他非流动金融资产			20,585,897.37	20,585,897.37
持续以公允价值计量的资产总额			122,167,082.78	122,167,082.78

(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与苏州市平江新城建设开发有限责任公司，在 2025 年末已采取估值技术确定其公允价值。

十二、 关联方及关联交易

(一) 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本（万元）	母公司对本公司的持股比例（%）	母公司对本公司的表决权比例（%）
数源科技股份有限公司	杭州	综合	43,771.42 万元	88.83	88.83

其他说明：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 34.78%股份。

(二) 本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见本附注“八、在其他主体中的权益”。

(三) 本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见本附注“八、在其他主体中的权益”。

(四) 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
西湖电子集团有限公司	本公司母公司之母公司
杭州诚园置业有限公司	受同一母公司控制的企业
浙江久融智能技术有限公司	母公司的联营企业子公司
杭州易和网络有限公司	受同一母公司控制的企业
杭州数源园区开发有限责任公司	同受西湖电子集团有限公司控制
数源科技创新发展有限公司	受同一母公司控制的企业
杭州云栖云数据有限公司	受主要投资者控制的企业

杭州华塑实业股份有限公司	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
久融新能源科技有限公司	主要投资者
杭州中兴房地产开发有限公司	受同一母公司控制的企业
杭州信息科技有限公司	同受西湖电子集团有限公司控制
杭州数园仁润商业管理有限公司	母公司的联营企业
杭州景鸿房地产开发有限公司	受同一母公司控制的企业
中国磁记录设备公司	受本公司关键管理人员施加重大影响的企业
杭州绿云置业有限公司	受主要投资者控制的企业
杭州西湖新能源科技有限公司	同受西湖电子集团有限公司控制
杭州江南人才服务有限公司	同受杭州市国有资本投资运营有限公司控制

(五) 关联交易情况

1、 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	定价策略	本期金额	上期金额
杭州诚园置业有限公司	餐饮服务	协议价	395,392.00	70,208.00
杭州诚园置业有限公司	物业管理	市场价	166,969.74	26,281.87
杭州诚园置业有限公司	能耗费	市场价	44,438.65	
数源科技创新发展有限公司	劳务	市场价	396,142.37	
杭州数源园区开发有限责任公司	装修服务	市场价	135,252.46	
杭州数源园区开发有限责任公司	代建服务	市场价	100,000.00	
杭州易和网络有限公司	电表	市场价	59,471.30	
杭州江南人才服务有限公司	劳务	市场价	29,493.53	
浙江久融智能技术有限公司	服务	市场价	1,327.43	
西湖电子集团有限公司	劳务	协议价		282,087.52

出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	定价策略	本期金额	上期金额
杭州诚园置业有限公司	物业管理费	市场价	1,173,930.81	
杭州景鸿房地产开发有限公司	物业管理费	市场价	554,775.74	
杭州景鸿房地产开发有限公司	停车收入	市场价	99,239.91	
杭州景鸿房地产开发有限公司	车位管理费	市场价	74,926.96	

数源科技创新发展有限公司	物业管理费	市场价	586,784.88	
杭州信息科技有限公司	劳务服务	市场价	438,908.06	
杭州信息科技有限公司	物业管理费	市场价	7,237.74	
杭州数园仁润商业管理有限公司	物业管理费	市场价	323,033.26	
杭州数源园区开发有限责任公司	物业管理费	市场价	223,850.07	
杭州数源园区开发有限责任公司	停车收入	市场价	59,558.86	
杭州市国有资本投资运营有限公司	软件服务费	市场价	52,488.68	
数源科技股份有限公司	物业管理费	市场价	21,633.96	
数源科技股份有限公司	网络服务费	市场价	4,679.63	
杭州云栖云数据有限公司	技术服务费	市场价	23,584.90	33,018.87
西湖电子集团有限公司	物业管理费	市场价	36,234.73	
杭州华塑实业股份有限公司	物业管理费	市场价	4,282.08	17,128.30
杭州华塑实业股份有限公司	网络服务费	市场价	1,705.75	5,135.54
杭州华塑实业股份有限公司	会务服务费	市场价		1,132.08
杭州中兴房地产开发有限公司	物业管理费	市场价	2,437.13	
东部众创（杭州）投资管理有限公司	网络服务费	市场价	1,886.79	1,886.79
久融新能源科技有限公司	停车收入	市场价	15.24	

2、 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况：

(1) 杭州信江科技发展有限公司

2025 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 794,716.98 元。

(2) 杭州信息科技有限公司

2025 年度，本公司受托管理杭州信息科技有限公司所拥有的西湖区文三路 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

7,144.65 元。

(3) 数源科技创新发展有限公司

2025 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 321,449.05 元。

(4) 杭州数园仁润商业管理有限公司

2025 年度，本公司受托管理杭州数园仁润商业管理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 275,943.40 元。

(5) 杭州绿云置业有限公司

2025 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 2,363,207.54 元。

3、 关联租赁情况

本公司作为出租方：

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
数源科技股份有限公司	投资性房地产	203,194.28	
西湖电子集团有限公司	投资性房地产	187,458.42	184,811.43
杭州信息科技有限公司	投资性房地产	72,214.60	
杭州华塑实业股份有限公司	投资性房地产	32,682.86	157,811.43

本公司作为承租方：

出租方名称	租赁资产种类	本期金额			上期金额						
		简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用	未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	支付的租金	承担的租赁负债利息支出	增加的使用权资产	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用	未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	支付的租金	承担的租赁负债利息支出	增加的使用权资产
杭州西湖新能源科技有限公司	房屋及建筑物			755,657.80	22,738.36	- 105,821.14				5,767.26	1,152,010.95

4、 关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
数源科技股份有限公司	40,396,100.00	2023/12/28	2026/12/27	无息借款

5、 关键管理人员薪酬

项目	本期金额	上期金额
关键管理人员薪酬（万元）	192.37	181.21

6、 其他关联交易

（1）本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	代收代付水电费（不含税）
杭州信息科技有限公司	60,985.49
中国磁记录设备公司	16,300.60
数源科技股份有限公司	1,638.58
杭州华塑实业股份有限公司	461.85
小计	79,386.52

（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 2025 年度基金管理费 600,000.00 元。

(六) 关联方应收应付等未结算项目

1、 应收项目

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款					
	杭州绿云置业有限公司	6,161,077.01	4,928,861.61	4,350,000.00	3,480,000.00
	杭州数园仁润商业管理有限公司	2,804,822.06	413,916.44	2,169,906.80	191,085.34
	数源科技创新发展有限公司	2,397,154.42	211,386.16	1,830,568.83	91,528.44

杭州数源园区开发有限责任公司	1,867,179.13	171,727.02	1,567,361.26	78,368.06
杭州景鸿房地产开发有限公司	775,656.38	38,782.82		
杭州诚园置业有限公司	247,833.33	12,391.67		
杭州信江科技发展有限公司	225,000.00	11,250.00		
西湖电子集团有限公司	38,408.81	1,920.44		
杭州信息科技有限公司	30,293.32	2,650.67	30,293.32	1,514.67
杭州中兴房地产开发有限公司	146.23	7.31		
杭州云栖云数据有限公司			60,000.00	48,000.00
数源科技股份有限公司			5,728.88	286.44

2、 应付项目

项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
应付账款			
	杭州诚园置业有限公司	1,737.35	26,281.87
其他应付款			
	数源科技股份有限公司	21,335.00	21,335.00
	杭州数源园区开发有限责任公司	20,000.00	
	西湖电子集团有限公司	19,405.00	301,492.52
	杭州信息科技有限公司	11,374.00	
	杭州江南人才服务有限公司	10,000.00	

	杭州华塑实业股份有限公司		17,000.00
预收款项			
	杭州信息科技有限公司	36,107.30	
	西湖电子集团有限公司	15,641.58	15,400.95
	杭州华塑实业股份有限公司		75,982.86
	杭州云栖云数据有限公司		23,584.90
合同负债			
	杭州信息科技有限公司	3,618.86	
	杭州西湖新能源汽车运营有限公司	3,396.23	
	杭州华塑实业股份有限公司		8,564.15
一年内到期的非流动负债			
	杭州西湖新能源科技有限公司		514,887.37
租赁负债			
	杭州西湖新能源科技有限公司	323,853.21	642,890.84
长期应付款			
	数源科技股份有限公司	40,396,100.00	70,396,100.00

十三、 承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

无需要披露的重要承诺事项。

(二) 或有事项

无需要披露的重要或有事项。

十四、 资产负债表日后事项

无需要披露的重要资产负债表日后事项。

十五、 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2025年12月31日，本公司的资产负债率为20.57% (2024年12月31日：29.49%)。

十六、 其他重要事项

无需要披露的其他重要事项。

十七、 母公司财务报表主要项目注释

(一) 应收账款

1、 应收账款按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	9,572,154.77	8,745,680.65
1 至 2 年	7,740,891.20	3,151,860.00
2 至 3 年	2,457,877.01	3,733.78
3 至 4 年	3,721.18	150,000.00
4 至 5 年	150,000.00	
5 年以上		1,294.20
小计	19,924,644.16	12,052,568.63
减：坏账准备	7,186,927.76	4,302,510.18
合计	12,737,716.40	7,750,058.45

2、 应收账款按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额					上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	8,406,165.31	42.19	6,134,838.66	72.98	2,271,326.65	4,909,036.20	40.73	3,860,951.00	78.65	1,048,085.20
按信用风险特征组合计提坏	11,518,478.85	57.81	1,052,089.10	9.13	10,466,389.75	7,143,532.43	59.27	441,559.18	6.18	6,701,973.25

账 准 备										
其 中 ：										
账 龄 组 合	11,518,478. 85	57.81	1,052,089. 10	9.13	10,466,389. 75	7,143,532.4 3	59.27	441,559.18	6.18	6,701,973. 25
合 计	19,924,644. 16	100.0 0	7,186,927. 76		12,737,716. 40	12,052,568. 63	100.0 0	4,302,510. 18		7,750,058. 45

重要的按单项计提坏账准备的应收账款：

名称	期末余额				上年年末余额	
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提依据	账面余额	坏账准备
杭州绿云置业有限公司	6,161,077.01	4,928,861.61	80.00	综合考虑回款情况、预计可收回金额后单项计提	4,350,000.00	3,480,000.00
浙江慧智全屋智能科技有限公司	980,770.10	490,385.05	50.00	综合考虑回款情况、预计可收回金额后		

				单项计提		
				综合考虑		
				回款情况、		
				预计可收回		
				金额后单项		
				计提		
杭州五道森商业管理有限公司	765,282.00	382,641.00	50.00	综合考虑		
				回款情况、		
				预计可收回		
				金额后单项		
				计提		
杭州数理大数据技术有限公司	193,140.20	145,545.20	75.36	综合考虑	193,140.20	145,545.20
				回款情况、		
				预计可收回		
				金额后单项		
				计提		

				计提		
杭州典思建设管理有限公司	150,000.00	150,000.00	100.00	预计无法收回	150,000.00	150,000.00
杭州伏兮数字科技有限公司	107,853.00	26,775.90	24.83	综合考虑回款情况、预计可收回金额后单项计提	107,853.00	26,775.90
杭州极连科技有限公司	48,043.00	10,629.90	22.13	综合考虑回款情况、	48,043.00	10,629.90

司				预计可收回金额后单项计提		
杭州云栖云数据有限公司					60,000.00	48,000.00
合计	8,406,165.31	6,134,838.66			4,909,036.20	3,860,951.00

按信用风险特征组合计提坏账准备：
组合计提项目：

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	5,321,102.67	266,055.13	5.00
1至2年	4,541,855.00	454,185.50	10.00
2至3年	1,651,800.00	330,360.00	20.00
3至4年	3,721.18	1,488.47	40.00
合计	11,518,478.85	1,052,089.10	

3、 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按	3,860,951.00	2,877,026.05	603,138.39			6,134,838.66

单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备	441,559.18	611,317.02		787.10	1,052,089.10
合计	4,302,510.18	3,488,343.07	603,138.39	787.10	7,186,927.76

4、 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	787.10

5、 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例 (%)	应收账款坏账准备和合同资产减值准备期末余额
杭州绿云置业有限公司	6,161,077.01		6,161,077.01	30.92	4,928,861.61

杭州数园仁润商业管理有限公司	2,804,822.06		2,804,822.06	14.08	413,916.44
数源科技创新发展有限公司	2,397,154.42		2,397,154.42	12.03	211,386.16
杭州数源园区开发有限责任公司	1,867,179.13		1,867,179.13	9.37	171,727.02
浙江慧智全屋智能科技有限公司	980,770.10		980,770.10	4.92	490,385.05
合计	14,211,002.72		14,211,002.72	71.32	6,216,276.28

(二) 其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
其他应收款项	69,209.93	24,213.49
合计	69,209.93	24,213.49

1、其他应收款项

(1) 按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1年以内	69,209.93	24,213.49
小计	69,209.93	24,213.49
减：坏账准备		
合计	69,209.93	24,213.49

(2) 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额					上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备										
按信用风险特征组合计提坏账准备	69,209.93	100.00			69,209.93	24,213.49	100.00			24,213.49
其中：										
账龄组合	69,209.93	100.00			69,209.93	24,213.49	100.00			24,213.49
合计	69,209.93	100.00			69,209.93	24,213.49	100.00			24,213.49

按信用风险特征组合计提坏账准备：

组合计提项目：

名称	期末余额		
	其他应收款项	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	69,209.93		
合计	69,209.93		

(3) 本期末无计提的坏账准备。

(4) 本期无计提、转回或收回的坏账准备情况。

(5) 本期无实际核销的其他应收款项。

(6) 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	上年年末账面余额
其他	69,209.93	24,213.49
合计	69,209.93	24,213.49

(7) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
杭州市西湖区人民法院	其他	40,461.00	1 年以内	58.46	
代扣代缴公积金	其他	20,473.00	1 年以内	29.58	
个人年金	其他	3,868.90	1 年以内	5.59	
捷顺手续费	其他	2,360.71	1 年以内	3.41	
支付宝手续费	其他	809.60	1 年以内	1.17	
合计		67,973.21		98.21	

(三) 长期股权投资

项目	期末余额			上年年末余额		
	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	59,000,000.00		59,000,000.00

对联营、合营企业投资	9,132,554.32	9,132,554.32	13,193,582.35	13,193,582.35
合计	68,132,554.32	68,132,554.32	72,193,582.35	72,193,582.35

1、对子公司投资

被投资单位	上年年末余额 (账面价值)	减值准备 上年年末 余额	本期增减变动				期末余额 (账面价值)	减值准备 期末余额
			追加投资	减少投资	本期计提 减值准备	其他		
杭州东部 投资合伙 企业(有限 合伙)	59,000,000.00						59,000,000.00	
合计	59,000,000.00						59,000,000.00	

2、对联营、合营企业投资

被投资单位	上年年末余额 (账面价值)	减值 准备 上年 年末 余额	本期增减变动								期末余额 (账面价值)	减值 准备 期末 余额	
			追 加 投 资	减 少 投 资	权 益 法 下 确 认 的 投 资 损 益	其 他 综 合 收 益 调 整	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. 合营企业													
2. 联营企业													
浙江东部 汇创投资 管理有限 公司	4,047,085.52				-2,384.48	-144,018.55						3,900,682.49	
东部众创	3,783,111.19				-	-201,932.30						3,468,949.92	

(杭州) 投资管理 有限公司					112,228.97						
杭州东汇 创智投资 合伙企业 (有限合 伙)	5,363,385.64				-463.73	- 3,600,000.00					1,762,921.91
小计	13,193,582.35				- 115,077.18	- 3,945,950.85					9,132,554.32
合计	13,193,582.35				- 115,077.18	- 3,945,950.85					9,132,554.32

(四) 营业收入和营业成本

1、 营业收入和营业成本情况

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	123,539,111.69	46,212,775.79	129,461,152.17	46,817,778.28
合计	123,539,111.69	46,212,775.79	129,461,152.17	46,817,778.28

2、 营业收入、营业成本的分解信息

类别	本期金额	
	营业收入	营业成本
合同分类:		
房屋租赁	94,302,125.88	19,320,702.49
管理服务费	24,032,868.99	21,775,097.95
委托管理服务费	3,738,249.72	4,550,843.47
其他服务费收入	751,693.30	566,131.88
能源费收入	714,173.80	
合计	123,539,111.69	46,212,775.79

(五) 投资收益

项目	本期金额	上期金额
权益法核算的长期股权投资收益	-115,077.18	-90,867.40
合计	-115,077.18	-90,867.40

十八、 补充资料

(一) 当期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分		
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	3,820,771.30	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	-13,514,102.63	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
委托他人投资或管理资产的损益		
对外委托贷款取得的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项资产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	603,138.39	
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		
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		
非货币性资产交换损益		
债务重组损益		
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等		
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响		
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		
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		
交易价格显失公允的交易产生的收益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
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	332,144.04	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小计	-8,758,048.90	
所得税影响额	1,189,558.70	
少数股东权益影响额（税后）	-225,235.04	
合计	-9,722,372.56	

(二) 净资产收益率及每股收益

1、 明细情况

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益（元）	
		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	5.28	0.26	0.26
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	7.60	0.38	0.38

2、 计算过程

(1) 加权平均净资产收益率计算过程

项目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	1	22,106,781.92
非经常性损益	2	-9,722,372.56

扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	3=1-2	31,829,154.48
归属于公司普通股股东的期初净资产	4	407,963,070.50
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	
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	25,302,000.00
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]	419,016,461.46
加权平均净资产收益率	13=1/12	5.28%
扣除非经营性损益后加权平均净资产收益率	14=3/12	7.60%

[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	22,106,781.92
非经常性损益	2	-9,722,372.56
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	3=1-2	31,829,154.48
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[注]	84,340,000.00
基本每股收益	13=1/12	0.26

	2	
扣除非经常性损益基本每股收益	$\frac{14-3}{2}$	0.38

[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
(加盖公章)
二〇二六年三月二十七日

附件 会计信息调整及差异情况

一、 会计政策变更、会计估计变更或重大差错更正等情况

(一) 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

(二) 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的原因及影响

适用 不适用

二、 非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	金额
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	3,820,771.30
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	-13,514,102.63
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	
委托他人投资或管理资产的损益	
对外委托贷款取得的损益	
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项资产损失	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	603,138.39
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	
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	
非货币性资产交换损益	
债务重组损益	
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等	
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响	
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用	
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益	

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	
交易价格显失公允的交易产生的收益	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	
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	332,144.04
其他符合非经常性损益定义的损益项目	
非经常性损益合计	-8,758,048.90
减：所得税影响数	1,189,558.70
少数股东权益影响额（税后）	-225,235.04
非经常性损益净额	-9,722,372.56

三、 境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用