

# 杭州东部软件园股份有限公司

## 公开转让说明书



### 主办券商



申万宏源证券有限公司

二〇一五年六月

## 声 明

本公司及全体董事、监事、高级管理人员承诺公开转让说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

本公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证公开转让说明书中财务会计资料真实、完整。

全国中小企业股份转让系统有限责任公司（以下简称“全国股份转让系统公司”）对本公司股票公开转让所作的任何决定或意见，均不表明其对本公司股票的价值或投资者的收益作出实质性判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《证券法》的规定，本公司经营与收益的变化，由本公司自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行承担。

## 重大事项提示

公司在生产经营过程中，由于所处行业及自身特点所决定，特提示投资者应对公司以下重大事项或可能出现的风险予以充分关注：

### 一、受宏观经济波动影响的风险

公司主要业务为科技园区建设开发与管理，主要为入驻企业提供办公楼租赁及配套物业服务，此外还为企业提供更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。若国家宏观经济下滑，中小企业和创业企业将面临较大打击，从而进一步影响公司办公室租赁等业务，导致公司业务的波动。

### 二、受托管理物业不确定性风险

目前公司的主营业务除自有园区服务管理经营外，还包括受托管理创新大厦等关联方物业。2013年和2014年公司受托管理业务的服务费收入金额占营业收入3.39%和3.50%。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。

### 三、报告期内公司盈利对非经常性损益存在依赖的风险

报告期内，公司非经常性损益占归属于母公司的净利润的比例分别为33.27%、31.81%，占比较高。其中公司向股东及关联方收取的资金占用费为非经常损益的主要构成部分，2013年和2014年该业务产生的收入分别为1,137.72万元、1,148.87万元，金额较大，占营业收入的比重分别为9.37%和8.96%，且由此业务产生的利润占当年净利润的比重分别为23.50%和23.36%，故报告期内公司盈利对该业务存在一定的依赖。但该业务未来不具备可持续性，一是由于2014年10月份公司进行了大额的现金分红，用于股东和实际控制人归还公司对其贷出的资金，故公司货币资金锐减；二是由于公司已制定了防范关联方占用资金的制度，加强关联方借款的规范、授权、审批等内控，并且股东承诺将严格按照治理要求管理对外投资，避免发生股东、实际控制人或其他关联方占用资金的情形。因此公司未来盈利能力将受到一定的影响。

#### 四、报告期内进行大额分红影响公司未来盈利能力的风险

公司于2014年进行了1.44亿元的大额分红，主要原因系公司拟向全国中小企业股份转让系统股份有限公司提交挂牌申请，而实际控制人杭州信息科技有限公司的占款高达1.65亿必须归还，该次利润分配的资金主要用于股东归还对公司的占款。但此次现金分红大幅度地降低了公司的累计未分配利润以及期末净资产，对多项财务指标如每股净资产，资产负债率，流动比例以及速动比率产生了影响，降低了公司的长短期偿债能力，但期末货币资金仍能满足日常经营的需要，亦能依靠良好的信誉、稳健的经营业绩以及充足的抵押物能够迅速从银行融资，满足经营的资金需求。然而，由于分红所致的资金锐减，暂无多余的货币资金用于对外借出并收取资金占用费，故未来无资金占用费收入将对公司盈利产生一定影响。

#### 五、内部控制的风险

有限公司阶段，公司尚未制定完善的关联交易管理制度等规章制度，关联交易较为频繁。2015年4月13日，股份公司成立，并制定了《关联交易管理办法》、《重大投资管理制度》、《对外担保管理办法》等制度，公司法人治理结构得到了进一步健全与完善。但由于股份公司成立时间较短，公司管理层规范运作意识的提高以及相关制度切实执行及完善均需要一定过程。因此，公司短期内仍可能存在公司治理不规范、相关关联交易管理制度不能有效执行的风险。

# 目 录

声 明 .....	i
重大事项提示 .....	ii
一、受宏观经济波动影响的风险.....	ii
二、受托管理物业不确定性风险.....	ii
三、报告期内公司盈利对非经常性损益存在依赖的风险.....	ii
四、报告期内进行大额分红影响公司未来盈利能力的风险.....	iii
五、内部控制的风险 .....	iii
释义 .....	vi
第一节 基本情况 .....	1
一、公司简介 .....	1
二、股票挂牌情况 .....	1
三、公司组织结构 .....	3
四、公司历史沿革 .....	5
五、公司重大资产重组情况 .....	31
六、公司董事、监事、高级管理人员.....	31
七、最近两年的主要会计数据和财务指标情况.....	33
八、定向发行情况 .....	34
九、本次挂牌的相关机构情况.....	35
第二节 公司业务 .....	36
一、公司主要业务、主要产品及用途.....	36
二、公司组织结构、生产或服务流程及方式.....	37
三、公司业务相关的关键资源要素.....	40
四、公司业务具体状况 .....	47
五、公司的商业模式 .....	51
六、公司所处行业基本情况 .....	52
第三节 公司治理 .....	57
一、公司股东大会、董事会、监事会制度的建立健全及运行情况.....	57
二、关于上述机构和相关人员履行职责情况的说明.....	57
三、公司董事会对公司治理机制执行情况的评估结果.....	58
四、报告期内公司及控股股东、实际控制人违法违规情况.....	58
五、公司独立性 .....	58
六、同业竞争 .....	59
七、控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占款情况.....	64

八、为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业担保情况.....	64
九、董事、监事、高级管理人员相关情况的说明.....	64
十、公司董事、监事、高级管理人员变动情况.....	67
第四节 公司财务 .....	68
一、最近两年的审计意见、主要财务报表和主要会计政策、会计估计及其变更情况.....	68
二、最近两年的主要财务指标分析.....	95
三、报告期利润形成的有关情况.....	99
四、公司的主要资产情况 .....	105
五、公司重大债务情况 .....	120
六、 股东权益情况 .....	127
七、关联方、关联方关系及重大关联方交易情况.....	127
八、需提醒投资者关注财务报表附注中的期后事项、或有事项及其他重要事项.....	137
九、报告期内公司资产评估情况.....	137
十、股利分配政策、最近两年实际股利分配情况及公开转让后的股利分配政策.....	138
十一、控股子公司或纳入合并财务报表的其他企业的基本情况.....	139
十二、管理层对公司风险因素自我评估.....	142
第五节 有关声明 .....	145
挂牌公司全体董事、监事、高级管理人员的声明.....	145
主办券商声明 .....	146
律师事务所声明 .....	147
会计师事务所声明 .....	148
资产评估机构声明 .....	149
第六节 附件 .....	150
一、主办券商推荐报告 .....	150
二、财务报表及审计报告 .....	150
三、法律意见书 .....	150
四、公司章程 .....	150
五、全国股份转让系统公司同意挂牌的审查意见.....	150
六、其他与公开转让有关的重要文件.....	150

## 释义

除非本公开转让说明书另有所指，下列简称具有如下含义：

公司、本公司、股份公司、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
杭州信科	指	杭州信息科技有限公司
杭州磁记录厂	指	杭州磁记录设备厂
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
东部培训	指	杭州东部软件园人才培养有限公司
东部物业	指	杭州东部物业管理有限公司
东部发展	指	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
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、申银宏源	指	申万宏源证券有限公司
内核小组	指	申万宏源证券有限公司全国中小企业股份转让系统推荐挂牌项目内部审核小组
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

《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 基本情况

### 一、公司简介

中文名称：杭州东部软件园股份有限公司

英文名称：Hang Zhou East Software Park Corp., Ltd

注册资本：5,626.00 万元

法定代表人：方晓龙

有限公司成立日期：2001 年 7 月 6 日

股份公司成立日期：2015 年 4 月 13 日

住所：杭州市西湖区文三路 90 号 27 幢

邮政编码：310012

联系电话：0571-88473263

传真：0571-88473203

互联网址：<http://www.espark.net/>

电子信箱：[ssd@espark.com](mailto:ssd@espark.com)

董事会秘书：宋述东

所属行业：根据中国证监会发布的《上市公司行业分类指引(2012 年修订)》，公司所属行业为房地产业(K70)；根据《国民经济行业分类(GB/T 4754-2011)》，公司所处行业为房地产业 (K7040)

主营业务：园区建设开发（除房地产）与管理

### 二、股票挂牌情况

- (一) 股票代码：
- (二) 股票简称：
- (三) 股票种类：人民币普通股
- (四) 每股面值：1 元/股
- (五) 股票总量：万股
- (六) 挂牌日期：
- (七) 转让方式：协议转让

(八) 股东所持股份限售情况:

《公司法》第一百四十一条规定“发起人持有的本公司股份，自公司成立之日起一年内不得转让。公司公开发行股份前已发行的股份，自公司股票在证券交易所上市交易之日起一年内不得转让。公司董事、监事、高级管理人员应当向公司申报所持有的本公司的股份及其变动情况，在任职期间每年转让的股份不得超过其所持有本公司股份总数的百分之二十五；所持本公司股份自公司股票上市交易之日起一年内不得转让。上述人员离职后半年内，不得转让其所持有的本公司股份。公司章程可以对公司董事、监事、高级管理人员转让其所持有的本公司股份作出其他限制性规定。”

《全国中小企业股份转让系统业务规则(试行)》第 2.8 条规定：“挂牌公司控股股东及实际控制人在挂牌前直接或间接持有的股票分三批解除转让限制，每批解除转让限制的数量均为其挂牌前所持股票的三分之一，解除转让限制的时间分别为挂牌之日、挂牌期满一年和两年。挂牌前十二个月以内控股股东及实际控制人直接或间接持有的股票进行过转让的，该股票的管理按照前款规定执行，主办券商为开展做市业务取得的做市初始库存股票除外。因司法裁决、继承等原因导致有限售期的股票持有人发生变更的，后续持有人应继续执行股票限售规定。”

《公司章程》第二十六条规定：“除法律另有规定外，发起人持有的公司股票，自公司成立之日起一年以内不得转让。

董事、监事、高级管理人员应当在其任职期间内，定期向公司申报其所持有的本公司的股份及其变动情况，在任职期间每年转让的股份不得超过其所持有本公司股份总数的百分之二十五。上述人员离职后半年内，不得转让其所持有的本公司股份。”

公司股东未对所持股份作出严于《公司法》、《全国中小企业股份转让系统业务规则(试行)》的限售安排。

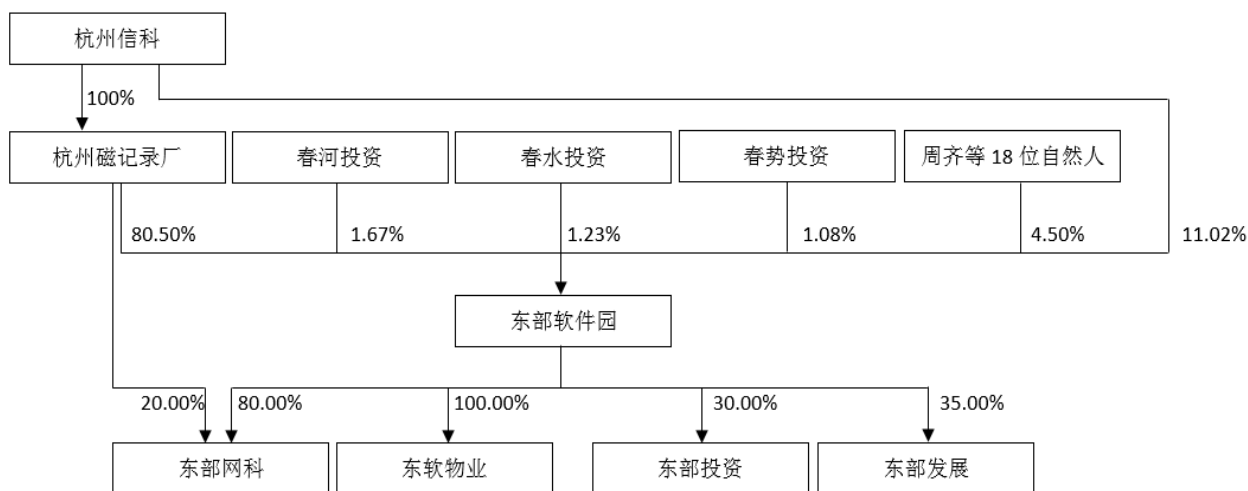
公司现有股东持股情况及本次可进入全国股份转让系统公司转让的数量如下:

序号	名称	持股数量 (万股)	持股比例 (%)	是否存在 质押或冻 结情况	是否为控股股东、实 际控制人或董监高 人员	本次可进入全国 股份转让系统公 司转让的数量(万 股)
1	杭州磁记录设备厂	4,529.00	80.50	否	是(控股股东)	无
2	杭州信息科技有限公司	620.00	11.02	否	是(实际控制人)	无
3	春河投资	94.00	1.67	否	否	无
4	春水投资	69.00	1.23	否	否	无
5	春势投资	61.00	1.08	否	否	无

6	周齐	88.00	1.56	否	是（监事）	无
7	陈晓明	18.00	0.32	否	是（监事会主席）	无
8	周绍俊	15.00	0.27	否	是（董事）	无
9	施衍	10.00	0.18	否	否	无
10	陆华	10.00	0.18	否	是（董事、副总经理）	无
11	陈忠良	10.00	0.18	否	否	无
12	韩岚	10.00	0.18	否	是（董事、副总经理）	无
13	姚荣华	10.00	0.18	否	否	无
14	酆卓人	10.00	0.18	否	否	无
15	俞皓	8.00	0.14	否	是（财务负责人）	无
16	唐多珍	8.00	0.14	否	否	无
17	徐立亮	8.00	0.14	否	否	无
18	夏蓉	8.00	0.14	否	否	无
19	冯刚	8.00	0.14	否	否	无
20	刘勇	8.00	0.14	否	否	无
21	张文斐	8.00	0.14	否	否	无
22	沈璇雯	8.00	0.14	否	否	无
23	梁慧	8.00	0.14	否	否	无
合计		5,626.00	100.00	—	—	—

### 三、公司组织结构

#### （一）公司股权结构图



#### （二）控股股东及实际控制人基本情况

##### 1、公司控股股东

截至本公开转让说明书签署日，公司的控股股东为杭州磁记录设备厂。杭州磁记录设备厂目前持股 4,529.00 万股，持股比例为 80.50%。

杭州磁记录设备厂，成立于 1989 年 8 月 23 日，系在杭州市工商行政管理局登记注册的有限责任公司；《企业法人营业执照》注册号为 330100000182076，住所为杭州市西湖区文三路 90 号，法定代表人周绍俊，注册资本及实收资本为人民币 2,392.00 万元，经营范围为“许可经营项目：电子计算机及外部设备、电子工业专用设备；一般经营项目：无”。

公司控股股东最近两年未发生过变化。

## 2、公司实际控制人

公司实际控制人为杭州信息科技有限公司。

截至本公开转让说明书签署日，杭州信息科技有限公司持股 620.00 万股，持股比例为 11.02%。杭州信息科技有限公司持有公司控股股东杭州磁记录设备厂 100%的股权。

杭州信息科技有限公司，成立于 2001 年 10 月 23 日，系在杭州市工商行政管理局登记注册的有限责任公司；《企业法人营业执照》注册号为 330100000038684，住所为杭州市西湖区文三路 90 号科技大厦 A709-A710，法定代表人周必鸿，注册资本及实收资本为人民币 10,000.00 万元，经营范围为“许可经营项目：无；一般经营项目：经营市政府授权的国有资产”。根据杭州市人民政府下发杭政发[2001]196 号《关于组建杭州信息科技有限公司并授权经营国有资产的批复》，同意组建杭州信息科技有限公司并授权经营国有资产，是市政府授权经营国有资产的国有独资公司，授权经营的国有资产范围为杭州磁记录设备厂中的国有资产等。

公司实际控制人最近两年未发生过变化。

### (三) 公司前十大股东所持股份情况

序号	股 东	持股数量（万股）	持股比例（%）	是否存在质押或其他争议事项
1	杭州磁记录设备厂	4,529.00	80.50	否
2	杭州信息科技有限公司	620.00	11.02	否
3	春河投资	94.00	1.67	否
4	春水投资	69.00	1.23	否
5	春势投资	61.00	1.08	否
6	周齐	88.00	1.56	否
7	陈晓明	18.00	0.32	否
8	周绍俊	15.00	0.27	否
9	施衍	10.00	0.18	否

	陆华	10.00	0.18	否
	陈忠良	10.00	0.18	否
	韩岚	10.00	0.18	否
	姚荣华	10.00	0.18	否
	郦卓人	10.00	0.18	否
	<b>合计</b>	<b>5,554.00</b>	<b>98.73</b>	-

#### (四) 公司股东间的关联关系

截至本公开转让说明书签署之日，公司现有自然人股东18名，法人股东2名，合伙企业股东3名。

公司股东之间关联关系如下：

股东名称	关联关系
杭州磁记录厂	杭州信科持有杭州磁记录厂 100%的股权
杭州信科	
杭州磁记录厂	周绍俊为杭州磁记录厂的总经理
周绍俊	
周齐	周齐为春河投资、春水投资、春势投资执行事务合伙人
春河投资	
春水投资	
春势投资	

## 四、公司历史沿革

### (一) 有限公司成立

2001年5月21日，杭州市经济委员会出具《关于同意杭州磁记录设备厂和中国磁记录设备公司投资设立杭州东部软件园有限责任公司的批复》（杭经企[2001]246号），同意成立杭州东部软件园有限公司。

2001年7月6日，经杭州市工商行政管理局高新分局依法核准登记，有限公司成立，由杭州磁记录设备厂、杭州大自然实业股份有限公司和中国磁记录设备公司共同出资设立，注册资本为人民币2,000.00万元，全部为货币出资，营业执照注册号码：3209232100294，法定代表人：宋小春。

上述出资业经浙江中瑞会计师事务所审验并于2001年7月3日出具浙瑞审（2001）072号《验资报告》。验证截至2001年7月3日，有限公司已收到全体股东缴纳的注册资本合计人民币2,000.00万元，全部为货币出资。

有限公司设立时的经营范围为：技术开发，技术服务，技术咨询，成果转让，组织生

产，高新技术项目及产品；高新科技产业的投资（限自有资金）与管理；电子商务；园区建设开发与管理（除房地产）。

有限公司设立时的股东及出资情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	杭州磁记录设备厂	1,180.00	59.00
2	杭州大自然实业股份有限公司	520.00	26.00
3	中国磁记录设备公司	300.00	15.00
合计		2,000.00	100.00

## （二）有限公司第一次增资

2001年10月19日，杭州市经济委员会下发杭经企[2001]526号《关于同意增加对杭州东部软件园有限公司投资立项评估的批复》，同意杭州磁记录设备厂将现有的部分房产及相应的土地评估后，以实物形态投入到杭州东部软件园有限公司，将其注册资本从2,000万元增加到5,000万元。

2002年7月22日，有限公司召开股东会，同意杭州磁记录设备厂以房屋建筑物及土地使用权向公司增资3,000万元，其中3,000万元均作为注册资本，公司注册资本由2,000万元增至5,000万元；其余股东一致同意放弃优先认购权。增资定价为杭州磁记录设备厂以评估价3,199.55万元的房屋建筑物及土地使用权增资，增资金额为3,000万元；其差额199.55万元以公司往来款形式退还杭州磁记录设备厂。房屋建筑物及土地使用权见下表：

序号	非货币出资项目	增资额（万元）	评估额（万元）
1	房屋建筑物	3,000.00	3,199.55
2	土地使用权		
合计		3,000.00	3,199.55

2002年9月25日，浙江江南会计师事务所出具了浙江南会审（验）[2002]225号《验资报告》，截至2002年8月31日止，有限公司已收到股东杭州磁记录设备厂缴纳的以房屋建筑物及土地使用权方式出资的新增注册资本合计人民币3,000万元，变更后的累计注册资本为5,000万元，实收资本为5,000万元。并已办理相关的产权过户手续。

本次增资的工商变更登记手续于2002年9月25日办理完毕。本次增资完成后，东部软件园的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	杭州磁记录设备厂	4,180.00	83.60
2	杭州大自然光电科技股份有限公司（原名：杭州大自然实业股份有限公司）	520.00	10.40

3	中国磁记录设备公司	300.00	6.00
合计		5,000.00	100.00

### （三）有限公司第一次股权转让

2003年7月9日，有限公司股东会作出决议，同意杭州大自然光电科技股份有限公司将持有东部软件园的520万元股权转让给新股东杭州信息科技有限公司。同日，杭州大自然光电科技股份有限公司与杭州信息科技有限公司签订《股权转让协议书》，约定杭州大自然光电科技股份有限公司将其持有的东部软件园10.4%的股份共计520万股以评估价523.83万元的价格转让给杭州信息科技有限公司。

本次股权转让的工商变更登记手续于2003年8月5日办理完毕。本次股权转让完成后，东部软件园的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	杭州磁记录设备厂	4,180.00	83.60
2	杭州信息科技有限公司	520.00	10.40
3	中国磁记录设备公司	300.00	6.00
合计		5,000.00	100.00

### （四）有限公司第二次增资

2004年1月29日，杭州信息科技有限公司向杭州市人民政府提交杭信息司（2004）8号《关于要求审批“东部软件园产权制度改革方案的请示”》，其中载明：公司高层管理人员和部门经理以自然人身份持股，以现金形式出资，直接作为股东。其他员工以集合资金信托的形式出资，以现金形式与“杭工信托”签订集合资金信托合同，设立集合资金信托计划，由“杭工信”以信托方式持股。

2004年3月5日，杭州市人民政府下发府办简复第15843号《杭州市人民政府公文处理简复单》，对杭州信息科技有限公司文号为杭信息司[2004]8号《关于要求审批“东部软件园产权制度改革方案”的请示》作出答复。其中载明“一、根据‘总体设计、分步实施’的原则，同意东部软件园公司通过增资扩股形式，吸收企业经营者和骨干出资入股，以优化股本结构，充分调动企业经营者和骨干的积极性，推动企业产权制度改革。增资扩股的数量，增资股价等重大问题应按《公司法》，由公司股东大会讨论形成决议，并依法办理相关手续。”

2004年4月29日，杭州市人民政府办公厅作出府办简复第165357号《杭州市人民政府公文处理简复单》，同意东部软件园采用增资扩股的形式完善股本结构。

2004年12月25日，有限公司召开股东会，同意杭州工商信托投资有限公司及郭安

娜等 36 名自然人共计增资 1,001.6 万元,其中 626 万元作为注册资本,其余 375.60 万元作为溢价进入资本公积。公司注册资本由 5,000 万元增至 5,626 万元;原股东一致同意放弃优先认购权。此次增资定价 1.6 元/单位注册资本,系根据资产评估结果确定。

2005 年 3 月 30 日,浙江江南会计师事务所有限公司出具浙江南会验字(2005)36 号《验资报告》,验证截至 2005 年 3 月 29 日,东部软件园已收到上述各股东缴纳的新增出资总额为人民币 1,001.6 万元,出资方式为货币,增加后公司的注册资本为 5,626 万元。

本次增资的工商变更登记手续于 2005 年 3 月 30 日办理完毕。本次变更后,东部软件园的股权结构如下:

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例(%)
1	杭州磁记录设备厂	4,180.00	74.30
2	杭州信息科技有限公司	520.00	9.24
3	中国磁记录设备公司	300.00	5.33
4	杭州工商信托投资有限公司(代持)	232.00	4.12
5	郭安娜	30.00	0.53
6	陈晓明	18.00	0.32
7	张四珍	15.00	0.27
8	吴志民	15.00	0.27
9	周必鸿	15.00	0.27
10	郑武义	15.00	0.27
11	丁元兴	15.00	0.27
12	许锋明	15.00	0.27
13	周绍俊	15.00	0.27
14	朱国樑	15.00	0.27
15	郭建华	10.00	0.18
16	施衍	10.00	0.18
17	陆华	10.00	0.18
18	陈忠良	10.00	0.18
19	韩岚	10.00	0.18
20	赵静	10.00	0.18
21	姚荣华	10.00	0.18
22	郦卓人	10.00	0.18
23	樊中东	10.00	0.18
24	杜基磐	8.00	0.14
25	方晓龙	8.00	0.14
26	崔德荣	8.00	0.14
27	周齐	8.00	0.14



28	刘志昌	8.00	0.14
29	俞皓	8.00	0.14
30	唐多珍	8.00	0.14
31	徐立亮	8.00	0.14
32	陆根宝	8.00	0.14
33	夏蓉	8.00	0.14
34	宋剑影	8.00	0.14
35	冯刚	8.00	0.14
36	刘勇	8.00	0.14
37	张文斐	8.00	0.14
38	王辉	8.00	0.14
39	沈璇雯	8.00	0.14
40	梁慧	8.00	0.14
合计		5,626.00	100.00

注：本次增资过程中，杭州工商信托投资有限公司出资的 371.20 万元系有限公司持股计划之股权，该计划参与员工共计 153 人，杭州工商信托投资有限公司作为代持主体与各方均签署了名为《股权信托协议》的书面股权代持协议，其实际持股信息如下：

序号	员工姓名	认缴出资额(万元)	由工商信托代为实缴的出资额(万元)	实际出资比例(%)
1	宋维荣	7.00	7.00	0.12
2	胡明德	7.00	7.00	0.12
3	钱少竝	7.00	7.00	0.12
4	楼章才	5.00	5.00	0.09
5	钦黎玉	5.00	5.00	0.09
6	张银海	5.00	5.00	0.09
7	马德坤	5.00	5.00	0.09
8	胡晓红	5.00	5.00	0.09
9	金国群	5.00	5.00	0.09
10	金晓玲	5.00	5.00	0.09
11	黄红军	5.00	5.00	0.09
12	朱秀萍	5.00	5.00	0.09
13	江斌	5.00	5.00	0.09
14	李建军	5.00	5.00	0.09
15	唐浩	5.00	5.00	0.09
16	吴正义	3.00	3.00	0.05
17	钱丽芳	3.00	3.00	0.05
18	丁凤英	3.00	3.00	0.05
19	梁爱华	3.00	3.00	0.05

20	沈璇瑛	3.00	3.00	0.05
21	胡美水	3.00	3.00	0.05
22	吴旭军	2.50	2.50	0.04
23	蔡伟清	1.00	1.00	0.02
24	吴华仙	1.00	1.00	0.02
25	吴阿狗	1.00	1.00	0.02
26	刘海林	1.00	1.00	0.02
27	孔宪春	1.00	1.00	0.02
28	严长寿	1.00	1.00	0.02
29	沈建妹	1.00	1.00	0.02
30	王伟珍	1.00	1.00	0.02
31	朱月英	1.00	1.00	0.02
32	渠坚	1.00	1.00	0.02
33	张胜利	1.00	1.00	0.02
34	叶颖	1.00	1.00	0.02
35	金正球	1.00	1.00	0.02
36	俞胜儿	1.00	1.00	0.02
37	马维慧	1.00	1.00	0.02
38	沈国明	1.00	1.00	0.02
39	李美娣	1.00	1.00	0.02
40	陈永根	1.00	1.00	0.02
41	端木嘉	1.00	1.00	0.02
42	邵水木	1.00	1.00	0.02
43	徐岚	1.00	1.00	0.02
44	陈建伟	1.00	1.00	0.02
45	裘文娟	1.00	1.00	0.02
46	施新建	1.00	1.00	0.02
47	张裕民	1.00	1.00	0.02
48	杨湘法	1.00	1.00	0.02
49	许云搓	1.00	1.00	0.02
50	杜雁	1.00	1.00	0.02
51	苏立宪	1.00	1.00	0.02
52	付金龙	1.00	1.00	0.02
53	陈密	1.00	1.00	0.02
54	阮水友	1.00	1.00	0.02
55	陶善德	1.00	1.00	0.02
56	沈琪	1.00	1.00	0.02
57	张守军	1.00	1.00	0.02
58	叶建辉	1.00	1.00	0.02

59	盛金富	1.00	1.00	0.02
60	王少军	1.00	1.00	0.02
61	王建兴	1.00	1.00	0.02
62	谢树明	1.00	1.00	0.02
63	鲁建胜	1.00	1.00	0.02
64	郎洪波	1.00	1.00	0.02
65	蒋红宝	1.00	1.00	0.02
66	曹志勇	1.00	1.00	0.02
67	周建军	1.00	1.00	0.02
68	王培红	1.00	1.00	0.02
69	洪流	1.00	1.00	0.02
70	杨燕	1.00	1.00	0.02
71	韩关贤	1.00	1.00	0.02
72	韩俊	1.00	1.00	0.02
73	屠肖杭	1.00	1.00	0.02
74	裘丽娜	1.00	1.00	0.02
75	潘桂珍	1.00	1.00	0.02
76	王健	1.00	1.00	0.02
77	王伟	1.00	1.00	0.02
78	施志强	1.00	1.00	0.02
79	冯金芳	1.00	1.00	0.02
80	刘哲波	1.00	1.00	0.02
81	沈鸿良	1.00	1.00	0.02
82	姜辉	1.00	1.00	0.02
83	王钢	1.00	1.00	0.02
84	吉逸霖	1.00	1.00	0.02
85	邵晓炜	1.00	1.00	0.02
86	俞灵芝	1.00	1.00	0.02
87	王克芳	1.00	1.00	0.02
88	张杭伟	1.00	1.00	0.02
89	谢华光	1.00	1.00	0.02
90	孙建华	1.00	1.00	0.02
91	陈观浩	1.00	1.00	0.02
92	章黎文	1.00	1.00	0.02
93	周杭彪	1.00	1.00	0.02
94	杜卫东	1.00	1.00	0.02
95	陈丽芬	1.00	1.00	0.02
96	鲁建军	1.00	1.00	0.02
97	那建	1.00	1.00	0.02

98	凌道康	1.00	1.00	0.02
99	钱学东	1.00	1.00	0.02
100	陈文跃	1.00	1.00	0.02
101	吕音	1.00	1.00	0.02
102	王茜	1.00	1.00	0.02
103	裘国娟	1.00	1.00	0.02
104	姜亚玲	1.00	1.00	0.02
105	杨慧军	1.00	1.00	0.02
106	廖建华	1.00	1.00	0.02
107	魏秀菲	1.00	1.00	0.02
108	孙燕萍	1.00	1.00	0.02
109	袁琼	1.00	1.00	0.02
110	梁政	1.00	1.00	0.02
111	田伟贞	1.00	1.00	0.02
112	高董林	1.00	1.00	0.02
113	黄一鸣	1.00	1.00	0.02
114	施金虎	1.00	1.00	0.02
115	王志民	1.00	1.00	0.02
116	朱森林	1.00	1.00	0.02
117	赵铨心	1.00	1.00	0.02
118	王艳	1.00	1.00	0.02
119	沈秀珍	1.00	1.00	0.02
120	孙蔚兰	1.00	1.00	0.02
121	许红	1.00	1.00	0.02
122	韩关顺	1.00	1.00	0.02
123	陈桂根	1.00	1.00	0.02
124	陈永祥	1.00	1.00	0.02
125	邵永贵	1.00	1.00	0.02
126	鲁建信	1.00	1.00	0.02
127	沈祥法	1.00	1.00	0.02
128	付立新	1.00	1.00	0.02
129	朱乃文	1.00	1.00	0.02
130	俞景熙	1.00	1.00	0.02
131	张建华	1.00	1.00	0.02
132	何春音	1.00	1.00	0.02
133	宋晓莺	1.00	1.00	0.02
134	孟莉敏	1.00	1.00	0.02
135	沈于	1.00	1.00	0.02
136	郑莹	1.00	1.00	0.02

137	杜蘅	1.00	1.00	0.02
138	刘靖燕	1.00	1.00	0.02
139	顾洪彪	1.00	1.00	0.02
140	詹华	1.00	1.00	0.02
141	李玮燕	1.00	1.00	0.02
142	胡顺鑫	1.00	1.00	0.02
143	章立慧	1.00	1.00	0.02
144	何蓉玲	1.00	1.00	0.02
145	朱捷	1.00	1.00	0.02
146	杨晓升	1.00	1.00	0.02
147	斯贞民	1.00	1.00	0.02
148	童亚平	1.00	1.00	0.02
149	童月娟	1.00	1.00	0.02
150	吴翔	1.00	1.00	0.02
151	王英红	1.00	1.00	0.02
152	姚德华	1.00	1.00	0.02
153	刘基平	0.50	0.50	0.01
	<b>合计</b>	<b>232.00</b>	<b>232.00</b>	<b>4.12</b>

#### (五) 有限公司第二次股权转让

2007年4月25日，有限公司股东会通过决议，同意股东张四珍、郭建华和杜基磐分别将其持有的东部软件园15万元股权、10万元股权和8万元股权转让给韩岚，转让价格根据浙江东方资产评估有限公司出具的浙东评报字[2006]第36号《资产评估报告书》均为2.69元/股。同日，各方签署了《股权转让协议》，具体情况如下：

序号	转让方	受让方	转让股权（万元）
1	张四珍	韩岚	15.00
2	郭建华		10.00
3	杜基磐		8.00

本次股权转让的工商变更登记手续于2007年5月15日办理完毕。变更后，东部软件园的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	杭州磁记录设备厂	4,180.00	74.30
2	杭州信息科技有限公司	520.00	9.24
3	中国磁记录设备公司	300.00	5.33
4	杭州工商信托投资有限公司（代持）	232.00	4.12
5	郭安娜	30.00	0.53
6	陈晓明	18.00	0.32

7	吴志民	15.00	0.27
8	周必鸿	15.00	0.27
9	郑武义	15.00	0.27
10	丁元兴	15.00	0.27
11	许锋明	15.00	0.27
12	周绍俊	15.00	0.27
13	朱国樑	15.00	0.27
14	施衍	10.00	0.18
15	陆华	10.00	0.18
16	陈忠良	10.00	0.18
17	韩岚	10.00	0.18
18	韩岚（代持）	33.00	0.59
19	赵静	10.00	0.18
20	姚荣华	10.00	0.18
21	酆卓人	10.00	0.18
22	樊中东	10.00	0.18
23	方晓龙	8.00	0.14
24	崔德荣	8.00	0.14
25	周齐	8.00	0.14
26	刘志昌	8.00	0.14
27	俞皓	8.00	0.14
28	唐多珍	8.00	0.14
29	徐立亮	8.00	0.14
30	陆根宝	8.00	0.14
31	夏蓉	8.00	0.14
32	宋剑影	8.00	0.14
33	冯刚	8.00	0.14
34	刘勇	8.00	0.14
35	张文斐	8.00	0.14
36	王辉	8.00	0.14
37	沈璇雯	8.00	0.14
38	梁慧	8.00	0.14
合计		5,626.00	100.00

本次股权转让的主要原因是韩岚系名义股东，其本次受让的 33 万股股权实际是由杭州磁记录设备厂从退休员工处收回再转让给其他员工以实现激励目的，股权转让款实际为杭州磁记录设备厂支付。本次股权转让的定价依据参照了浙江东方资产评估有限公司于 2006 年 3 月 28 日出具的浙东评报字[2006]第 36 号《资产评估报告书》，评估基准日为 2005 年 12 月 31 日。该次评估的目的是因国有资产管理部门有关要求公司进行清产核资

工作。

因公司经营状况良好，净资产评估价值一直增加，以 2005 年 12 月 31 日为基准日的净资产评估价值应低于本次股权转让时公司的净资产评估价值。杭州磁记录设备厂以 2.69 元每股的价格受让该 33 万股股权并没有导致国有资产流失。本次股权转让已履行了内部决议程序，并办理了工商变更登记，符合《公司法》、《国有资产法》的规定，本次股权转让真实、合法、有效。

#### （六）有限公司第三次股权转让

2008 年 8 月 30 日，有限公司股东会通过决议，同意股东韩岚将其持有的东部软件园 33.00 万元股权无偿转让给杭州磁记录设备厂。其后，双方就股权转让事宜签署了《股权转让协议》。

本次股权转让的工商变更登记手续于 2008 年 9 月 8 日办理完毕。本次股权转让完成后，东部软件园的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	杭州磁记录设备厂	4,213.00	74.89
2	杭州信息科技有限公司	520.00	9.24
3	中国磁记录设备公司	300.00	5.33
4	杭州工商信托股份有限公司（代持）	232.00	4.12
5	郭安娜	30.00	0.53
6	陈晓明	18.00	0.32
7	吴志民	15.00	0.27
8	周必鸿	15.00	0.27
9	郑武义	15.00	0.27
10	丁元兴	15.00	0.27
11	许锋明	15.00	0.27
12	周绍俊	15.00	0.27
13	朱国樑	15.00	0.27
14	施衍	10.00	0.18
15	陆华	10.00	0.18
16	陈忠良	10.00	0.18
17	韩岚	10.00	0.18
18	赵静	10.00	0.18
19	姚荣华	10.00	0.18
20	酆卓人	10.00	0.18
21	樊中东	10.00	0.18

22	方晓龙	8.00	0.14
23	崔德荣	8.00	0.14
24	周齐	8.00	0.14
25	刘志昌	8.00	0.14
26	俞皓	8.00	0.14
27	唐多珍	8.00	0.14
28	徐立亮	8.00	0.14
29	陆根宝	8.00	0.14
30	夏蓉	8.00	0.14
31	宋剑影	8.00	0.14
32	冯刚	8.00	0.14
33	刘勇	8.00	0.14
34	张文斐	8.00	0.14
35	王辉	8.00	0.14
36	沈璇雯	8.00	0.14
37	梁慧	8.00	0.14
<b>合计</b>		<b>5,626.00</b>	<b>100.00</b>

此次股权转让的主要原因系公司暂停员工激励计划,故杭州磁记录设备厂收回由韩岚代持的 33 万元股权。

2011 年 10 月 31 日,坤元资产评估有限公司出具坤元评报[2011]366 号《资产评估报告》,评估基准日为 2007 年 11 月 30 日,评估目的为因杭州磁记录设备厂于 2008 年 8 月收购了自然人(韩岚)持有的公司 33 万股股权未进行评估,根据杭州市人民政府国有资产监督管理委员会《关于杭州东部软件园有限公司等两家企业国有资产产权登记审核意见的通知》和杭磁厂 2011 年 8 月 26 日的《办公会决议》,为此委托坤元资产评估有限公司对东部软件园 2007 年 11 月 30 日的股东全部权益价值进行追溯性评估。评估结果对应每股价值为 2.97 元,高于杭州磁记录设备厂收购时每股 2.69 元,故不存在致使国有资产流失的情形;且该次股权变更已履行了内部决议程序,并办理了工商变更登记。

2015 年 4 月 2 日,韩岚、杭州磁记录设备厂出具声明:2007 年 4 月,韩岚从张四珍、郭建华、杜基磐处取得的 33 万股股权实际为杭州磁记录设备厂持有,韩岚仅为名义股东,代杭州磁记录设备厂持有该部分股权;该 33 万股股权的股权转让款也为杭州磁记录设备厂实际支付;2008 年 8 月,韩岚与杭州磁记录设备厂之间的代持法律关系解除;韩岚与杭州磁记录设备厂历史上存在的股权代持法律关系不存在损害公司、公司股东及其他债权人利益的情况,没有违反我国法律、法规的规定,现该股权代持法律关系已经解除,代持法律关系的形成、解除均真实、合法、有效。



### （七）有限公司第四次股权转让

2009年1月18日，有限公司股东会通过决议，同意将中国磁记录设备公司持有东部软件园的300万股的股权转让给杭州磁记录设备厂。本次转让的原因系根据杭州市中级人民法院（2007）杭民二初字第197号民事调解书被告中国磁记录设备公司在2007年11月12日前一次性归还杭州磁记录设备厂借款本金1500万元，并一次性赔偿利息损失1,106,925元。中国磁记录设备公司无现金履行能力，2007年12月12日，浙江省杭州市中级人民法院委托浙江东方资产评估有限公司对中国磁记录设备公司持有的杭州东部软件园5.33%的股权进行评估后，又委托浙江华业拍卖有限公司进行公开竞拍，杭州磁记录设备厂以1000万元整的最高价竞得，并已付清全部价款。（2007）杭法执字第584-1号《民事裁定书》裁定中国磁记录设备公司持有的杭州东部软件园有限公司5.33%的股权以人民币1000万元整的价格归杭州磁记录设备厂所有。

本次股权转让的工商变更登记手续于2009年1月18日办理完毕。本次股权转让完成后，东部软件园的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	杭州磁记录设备厂	4,513.00	80.22
2	杭州信息科技有限公司	520.00	9.24
3	杭州工商信托股份有限公司（代持）	232.00	4.12
4	郭安娜	30.00	0.53
5	陈晓明	18.00	0.32
6	吴志民	15.00	0.27
7	周必鸿	15.00	0.27
8	郑武义	15.00	0.27
9	丁元兴	15.00	0.27
10	许锋明	15.00	0.27
11	周绍俊	15.00	0.27
12	朱国樑	15.00	0.27
13	施行	10.00	0.18
14	陆华	10.00	0.18
15	陈忠良	10.00	0.18
16	韩岚	10.00	0.18
17	赵静	10.00	0.18
18	姚荣华	10.00	0.18
19	酆卓人	10.00	0.18
20	樊中东	10.00	0.18
21	方晓龙	8.00	0.14

22	崔德荣	8.00	0.14
23	周齐	8.00	0.14
24	刘志昌	8.00	0.14
25	俞皓	8.00	0.14
26	唐多珍	8.00	0.14
27	徐立亮	8.00	0.14
28	陆根宝	8.00	0.14
29	夏蓉	8.00	0.14
30	宋剑影	8.00	0.14
31	冯刚	8.00	0.14
32	刘勇	8.00	0.14
33	张文斐	8.00	0.14
34	王辉	8.00	0.14
35	沈璇雯	8.00	0.14
36	梁慧	8.00	0.14
合计		5,626.00	100.00

#### (八) 有限公司第五次股权转让

2010年11月21日，有限公司股东会通过决议，同意股东许锋明、吴志民、樊中东和崔德荣分别将其持有的东部软件园15万元股权、15万元股权、10万元股权和8万元股权转让给周齐，转让价格均为3.44元/股。具体情况如下：

序号	转让方	受让方	转让股权（万元）
1	许锋明	周齐	15.00
2	吴志民		15.00
3	樊中东		10.00
4	崔德荣		8.00

本次股权转让的工商变更登记手续于2010年11月21日办理完毕。本次股权转让完成后，东部软件园的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	杭州磁记录设备厂	4,513.00	80.22
2	杭州信息科技有限公司	520.00	9.24
3	杭州工商信托股份有限公司（代持）	232.00	4.12
4	郭安娜	30.00	0.53
5	陈晓明	18.00	0.32
6	周必鸿	15.00	0.27
7	郑武义	15.00	0.27
8	丁元兴	15.00	0.27

9	周绍俊	15.00	0.27
10	朱国樑	15.00	0.27
11	施衍	10.00	0.18
12	陆华	10.00	0.18
13	陈忠良	10.00	0.18
14	韩岚	10.00	0.18
15	赵静	10.00	0.18
16	姚荣华	10.00	0.18
17	郦卓人	10.00	0.18
18	方晓龙	8.00	0.14
19	周齐	56.00	1.00
20	刘志昌	8.00	0.14
21	俞皓	8.00	0.14
22	唐多珍	8.00	0.14
23	徐立亮	8.00	0.14
24	陆根宝	8.00	0.14
25	夏蓉	8.00	0.14
26	宋剑影	8.00	0.14
27	冯刚	8.00	0.14
28	刘勇	8.00	0.14
29	张文斐	8.00	0.14
30	王辉	8.00	0.14
31	沈璇雯	8.00	0.14
32	梁慧	8.00	0.14
合计		5,626.00	100.00

#### (九) 有限公司第六次股权转让

2011年12月22日，有限公司股东会作出决议，同意杭州工商信托股份有限公司将持有东部软件园的232万元股权以371.20万元转让给新股东浙江华昌担保投资有限公司。本次转让的原因系杭州工商信托股份有限公司不再从事股权信托业务，无法再继续代公司职工持有股份，为保证公司职工股东的利益，维护公司稳定，原由杭州工商信托股份有限公司代持的股权全部转由浙江华昌担保投资有限公司代持，并与浙江华昌担保投资有限公司签定了代持协议。

本次股权转让的工商变更登记手续于2011年12月22日办理完毕。本次股权转让完成后，东部软件园的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
----	------	---------	---------

1	杭州磁记录设备厂	4,513.00	80.22
2	杭州信息科技有限公司	520.00	9.24
3	杭州华昌担保投资有限公司(代持)	232.00	4.12
4	郭安娜	30.00	0.53
5	陈晓明	18.00	0.32
6	周必鸿	15.00	0.27
7	郑武义	15.00	0.27
8	丁元兴	15.00	0.27
9	周绍俊	15.00	0.27
10	朱国樑	15.00	0.27
11	施衍	10.00	0.18
12	陆华	10.00	0.18
13	陈忠良	10.00	0.18
14	韩岚	10.00	0.18
15	赵静	10.00	0.18
16	姚荣华	10.00	0.18
17	酆卓人	10.00	0.18
18	方晓龙	8.00	0.14
19	周齐	56.00	1.00
20	刘志昌	8.00	0.14
21	俞皓	8.00	0.14
22	唐多珍	8.00	0.14
23	徐立亮	8.00	0.14
24	陆根宝	8.00	0.14
25	夏蓉	8.00	0.14
26	宋剑影	8.00	0.14
27	冯刚	8.00	0.14
28	刘勇	8.00	0.14
29	张文斐	8.00	0.14
30	王辉	8.00	0.14
31	沈璇雯	8.00	0.14
32	梁慧	8.00	0.14
合计		5,626.00	100.00

#### (十) 有限公司第七次股权转让

2012年2月25日,杭州信息科技有限公司作出了杭信息司[2012]5号《关于同意杭州东部软件园有限公司部分股权转让的决定》,同意周齐拥有的杭州东部软件园有限公司0.5659%的32万股股权转让给杭州信息科技有限公司。杭州信息科技有限公司以每股人民币4.09元的价格受让,转让价款为130.88万元,且该事项已报经杭州市国资委备案。

同日，有限公司股东会作出决议，同意股东周齐将持有东部软件园的 32 万元股权以 130.88 万元转让转让给杭州信息科技有限公司。其后，双方就股权转让事宜签署了《股权转让协议》。

本次股权转让的工商变更登记手续于 2012 年 2 月 26 日办理完毕。本次股权转让完成后，东部软件园的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	杭州磁记录设备厂	4,513.00	80.22
2	杭州信息科技有限公司	552.00	9.81
3	杭州华昌担保投资有限公司（代持）	232.00	4.12
4	郭安娜	30.00	0.53
5	陈晓明	18.00	0.32
6	周必鸿	15.00	0.27
7	郑武义	15.00	0.27
8	丁元兴	15.00	0.27
9	周绍俊	15.00	0.27
10	朱国樑	15.00	0.27
11	施行	10.00	0.18
12	陆华	10.00	0.18
13	陈忠良	10.00	0.18
14	韩岚	10.00	0.18
15	赵静	10.00	0.18
16	姚荣华	10.00	0.18
17	酆卓人	10.00	0.18
18	方晓龙	8.00	0.14
19	周齐	24.00	0.43
20	刘志昌	8.00	0.14
21	俞皓	8.00	0.14
22	唐多珍	8.00	0.14
23	徐立亮	8.00	0.14
24	陆根宝	8.00	0.14
25	夏蓉	8.00	0.14
26	宋剑影	8.00	0.14
27	冯刚	8.00	0.14
28	刘勇	8.00	0.14
29	张文斐	8.00	0.14
30	王辉	8.00	0.14
31	沈璇雯	8.00	0.14

32	梁慧	8.00	0.14
合计		5,626.00	100.00

#### (十一) 有限公司第八次股权转让

2013年10月18日，杭州信息科技有限公司向杭州市国资委递交文号为杭信息司[2013]23号《关于领导人员股权转让有关问题的请示》回购杭州信息科技有限公司领导人员持有杭州东部软件园有限公司的股权。

2013年11月1日，杭州市人民政府国有资产监督管理委员会下发文号为市国资委简复[2013]第30号《杭州市人民政府国有资产监督管理委员会公文处理简复单》，对杭州信息科技有限公司文号为杭信息司[2013]23号《关于领导人员股权转让有关问题的请示》作出答复。载明“杭州信息科技有限公司领导人员持有杭州东部软件园有限公司的股权，由杭州信息科技有限公司进行收购，收购价格为3.56元每股，以企业2012年度审计后的净资产值扣除当年分红后为依据。

2013年11月22日，杭州信息科技有限公司作出杭信息司[2013]27号《关于同意杭州东部软件园公司部分股权转让的决定》，按照杭州市国资委“市国资委简复[2013]第30号”文件，同意郭安娜、周必鸿、郑武义、方晓龙拥有的杭州东部软件园公司全部股权（合计68万股，占注册资本的1.21%）转让给杭州信息科技有限公司，转让的价格为每股3.56元，转让总价款为242.08万元。

同日，有限公司股东会通过决议，同意股东郭安娜、周必鸿、郑武义和方晓龙分别将其持有的东部软件园30万元股权、15万元股权、15万元股权和8万元股权转让给杭州信息科技有限公司，转让价格均为3.56元/股。具体情况如下：

序号	转让方	受让方	转让股权（万元）
1	郭安娜	杭州信息科技有限公司	30.00
2	周必鸿		15.00
3	郑武义		15.00
4	方晓龙		8.00

其后，上述各方就股权转让事宜签署了《股权转让协议》。本次股权转让的主要原因为根据《关于做好市属企业领导人持股兼职取酬等问题整改工作的通知》（杭国资发[2013]118号）精神，按照文件规定杭州信科领导人员持有东部软件园股份由杭州信科进行国有收购。

本次股权转让的工商变更登记手续于2013年11月22日办理完毕。本次股权转让完成后，东部软件园的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	杭州磁记录设备厂	4,513.00	80.22
2	杭州信息科技有限公司	620.00	11.02
3	杭州华昌担保投资有限公司（代持）	232.00	4.12
4	陈晓明	18.00	0.32
5	丁元兴	15.00	0.27
6	周绍俊	15.00	0.27
7	朱国樑	15.00	0.27
8	施衍	10.00	0.18
9	陆华	10.00	0.18
10	陈忠良	10.00	0.18
11	韩岚	10.00	0.18
12	赵静	10.00	0.18
13	姚荣华	10.00	0.18
14	酆卓人	10.00	0.18
15	周齐	24.00	0.43
16	刘志昌	8.00	0.14
17	俞皓	8.00	0.14
18	唐多珍	8.00	0.14
19	徐立亮	8.00	0.14
20	陆根宝	8.00	0.14
21	夏蓉	8.00	0.14
22	宋剑影	8.00	0.14
23	冯刚	8.00	0.14
24	刘勇	8.00	0.14
25	张文斐	8.00	0.14
26	王辉	8.00	0.14
27	沈璇雯	8.00	0.14
28	梁慧	8.00	0.14
合计		5,626.00	100.00

## （十二）有限公司第九次股权转让

2014年10月31日，有限公司股东会作出决议，同意股东丁元兴、朱国樑、赵静、刘志昌、宋剑影、陆根宝、王辉分别将其持有东部软件园15万元股权、15万元股权、10万元股权、8万元股权、8万元股权、8万元股权和8万元股权以评估价每股4.3元转让给周齐。并同意股东浙江华昌担保投资有限公司和周齐分别将其持有东部软件园的232万元股权和8万元股权转让给春河投资、春水投资、春势投资和杭州磁记录设备厂，各方签署了《股权转让协议》，具体情况如下：

序号	转让方	受让方	转让股权（万元）
1	丁元兴	周齐	15.00
2	朱国樑		15.00
3	赵静		10.00
4	刘志昌		8.00
5	宋剑影		8.00
6	陆根宝		8.00
7	王辉		8.00
8	华昌担保	春河投资	91.00
9		春水投资	66.00
10		春势投资	59.00
11		杭州磁记录设备厂	16.00
12	周齐	春河投资	3.00
13		春水投资	3.00
14		春势投资	2.00

华昌担保向杭州磁记录厂、春河投资、春水投资、春势投资分别转让股权,实际上是为了使公司的股权结构更加透明化和清晰化,对公司历史上存在的委托持股行为进行的清理和规范。春河投资、春水投资和春势投资分别是以周齐为出资人代表的**被代持员工**出资设立的有限合伙企业,周齐是春河投资、春水投资和春势投资的唯一普通合伙人和执行事务合伙人,因此其分别向春河投资、春水投资和春势投资转让了部分股权。华昌担保代持的职工中有宋维荣、吴正义、钱丽芳、丁凤英已退休,合计持有公司16万股股权,该部分股权由华昌担保直接转让给杭州磁记录厂的原因为根据公司员工持股规定公司员工在退休或离开企业时需转让所持股份,因此该部分股权由华昌担保直接转让给杭州磁记录厂,以还原股权的真实持股情况。

春河投资的合伙人的具体情况如下:

序号	股东名称	出资金额（万元）	对应注册资本（万元）	出资比例（%）
1	周齐	12.93	3.00	0.05
2	金国群	21.55	5.00	0.09
3	孟莉敏	8.62	2.00	0.04
4	陈忠良	4.31	1.00	0.02
5	宋述东	21.55	5.00	0.09
6	沈于	17.24	4.00	0.07
7	朱秀萍	30.17	7.00	0.12
8	江斌	25.86	6.00	0.11
9	郑莹	8.62	2.00	0.04
10	刘靖燕	8.62	2.00	0.04
11	李建军	21.55	5.00	0.09
12	詹华	4.31	1.00	0.02



13	李伟熾	4.31	1.00	0.02
14	何蓉玲	4.31	1.00	0.02
15	朱捷	4.31	1.00	0.02
16	杨晓升	4.31	1.00	0.02
17	童亚平	4.31	1.00	0.02
18	童月娟	4.31	1.00	0.02
19	吴翔	4.31	1.00	0.02
20	王英红	4.31	1.00	0.02
21	钱少竝	30.17	7.00	0.12
22	唐浩	21.55	5.00	0.09
23	沈璇瑛	21.55	5.00	0.09
24	姚德华	8.62	2.00	0.04
25	陈丽芬	4.31	1.00	0.02
26	吴慧君	4.31	1.00	0.02
27	骆照军	12.93	3.00	0.05
28	沈洁	4.31	1.00	0.02
29	张丽勤	4.31	1.00	0.02
30	林纪烈	12.93	3.00	0.05
31	沈晓婷	4.31	1.00	0.02
32	朱俊	17.24	4.00	0.07
33	俞璐	4.31	1.00	0.02
34	周文慧	12.93	3.00	0.05
35	方研	4.31	1.00	0.02
36	董佳静	8.62	2.00	0.04
37	周永平	4.31	1.00	0.02
38	薛高峰	4.31	1.00	0.02
合计		405.14	94.00	1.67

春水投资的合伙人的具体情况如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	对应注册资本（万元）	出资比例（%）
1	周齐	12.93	3.00	0.05
2	胡晓红	30.17	7.00	0.12
3	吕音	12.93	3.00	0.05
4	王茜	12.93	3.00	0.05
5	杨慧军	4.31	1.00	0.02
6	廖建华	12.93	3.00	0.05
7	孙燕萍	4.31	1.00	0.02
8	袁琼	12.93	3.00	0.05
9	田伟贞	4.31	1.00	0.02

10	黄一鸣	4.31	1.00	0.02
11	施金虎	4.31	1.00	0.02
12	王志民	4.31	1.00	0.02
13	朱森林	4.31	1.00	0.02
14	赵铨心	4.31	1.00	0.02
15	王艳	4.31	1.00	0.02
16	沈秀珍	4.31	1.00	0.02
17	许红	4.31	1.00	0.02
18	陈桂根	4.31	1.00	0.02
19	邵永贵	4.31	1.00	0.02
20	鲁建信	4.31	1.00	0.02
21	沈祥法	4.31	1.00	0.02
22	付立新	8.62	2.00	0.04
23	朱乃文	4.31	1.00	0.02
24	朱雄飞	4.31	1.00	0.02
25	田卉	8.62	2.00	0.04
26	赵佳敏	12.93	3.00	0.05
27	石慧君	4.31	1.00	0.02
28	俞景熙	12.93	3.00	0.05
29	何春音	4.31	1.00	0.02
30	宋晓莺	4.31	1.00	0.02
31	陈晓蓓	17.24	4.00	0.07
32	黄红军	25.86	6.00	0.11
33	沈璇雯	4.31	1.00	0.02
34	胡建民	4.31	1.00	0.02
35	裘炳庆	4.31	1.00	0.02
36	叶跃民	4.31	1.00	0.02
37	刘国强	4.31	1.00	0.02
38	鲁建华	4.31	1.00	0.02
39	顾琦	4.31	1.00	0.02
合计		297.39	69.00	1.23

春势投资的合伙人的具体情况如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	对应注册资本（万元）	出资比例（%）
1	周齐	8.62	2.00	0.04
2	王少军	4.31	1.00	0.02
3	王建兴	4.31	1.00	0.02
4	谢树明	4.31	1.00	0.02
5	鲁建胜	4.31	1.00	0.02

6	郎洪波	8.62	2.00	0.04
7	蒋红宝	4.31	1.00	0.02
8	曹志勇	4.31	1.00	0.02
9	周建军	4.31	1.00	0.02
10	王培红	12.93	3.00	0.05
11	洪流	4.31	1.00	0.02
12	杨熾	4.31	1.00	0.02
13	韩关贤	4.31	1.00	0.02
14	韩俊	4.31	1.00	0.02
15	屠肖航	4.31	1.00	0.02
16	裘丽娜	12.93	3.00	0.05
17	王键	17.24	4.00	0.07
18	王伟	4.31	1.00	0.02
19	刘基平	4.31	1.00	0.02
20	刘哲波	4.31	1.00	0.02
21	沈鸿良	4.31	1.00	0.02
22	姜晖	4.31	1.00	0.02
23	王钢	4.31	1.00	0.02
24	吉逸霖	12.93	3.00	0.05
25	邵晓炜	8.62	2.00	0.04
26	俞灵芝	4.31	1.00	0.02
27	王克芳	4.31	1.00	0.02
28	张杭伟	4.31	1.00	0.02
29	谢华光	4.31	1.00	0.02
30	孙建华	4.31	1.00	0.02
31	章黎文	4.31	1.00	0.02
32	周杭彪	4.31	1.00	0.02
33	杜卫东	4.31	1.00	0.02
34	李彦	4.31	1.00	0.02
35	鲁建军	4.31	1.00	0.02
36	那建	4.31	1.00	0.02
37	凌道康	4.31	1.00	0.02
38	梁爱华	12.93	3.00	0.05
39	钱学东	4.31	1.00	0.02
40	陈文跃	4.31	1.00	0.02
41	王韶捷	4.31	1.00	0.02
42	陈燕青	4.31	1.00	0.02
43	吕强	4.31	1.00	0.02
44	裘文伟	4.31	1.00	0.02

45	徐跃进	4.31	1.00	0.02
46	郁志玲	4.31	1.00	0.02
47	朱小根	4.31	1.00	0.02
<b>合计</b>		<b>262.91</b>	<b>61.00</b>	<b>1.08</b>

公司工会于 2015 年 4 月 2 日作出证明：“2005 年 3 月，杭州市人民政府发文同意杭州东部软件园股份有限公司（前身“杭州东部软件园有限公司”）通过增资扩股形式，吸收企业经营者和骨干出资入股，以优化股本结构，充分调动企业经营者和骨干的积极性，推动企业产权制度改革。根据文件精神，公司 153 名职工入股，由公司工会与杭州工商信托投资股份有限公司签订《股权代持协议》，由杭州工商信托投资股份有限公司代持该 153 名职工的股权，股权共计 232 万股。

公司历史上所有曾经被代持过股权的职工于 2015 年 4 月 2 日作出承诺：“有限合伙人即为原被代持股权的职工，历史上存在的代持股法律关系已经解除，所持股权已显名化。历史上存在的股权代持法律关系不存在损害公司、公司股东及其他债权人利益的情况，没有违反我国法律、法规的规定，现该股权代持法律关系已经解除，代持法律关系的形成、解除均真实、合法、有效，其本人也不存在为他人代持股权情形。”

春河投资、春水投资和春势投资于 2015 年 4 月 2 日作出承诺：“至此，职工代持股法律关系已经解除，所有职工股均显名化，职工所持股权已不存在代持情形。杭州春河投资管理合伙企业（有限合伙）、杭州春势投资管理合伙企业（有限合伙）、杭州春水投资管理合伙企业（有限合伙）所有有限合伙人即原被代持股权的职工，所有有限合伙人均不再代持他人股权。公司历史上存在的股权代持法律关系不存在损害公司、公司股东及其他债权人利益的情况，没有违反我国法律、法规的规定，现该股权代持法律关系已经解除，代持法律关系的形成、解除均真实、合法、有效。

若杭州东部软件园股份有限公司发生与历史上的职工代持股有关的股权争议，由杭州春河投资管理合伙企业（有限合伙）、杭州春势投资管理合伙企业（有限合伙）、杭州春水投资管理合伙企业（有限合伙）承担相应法律责任。”

本次股权转让的工商变更登记手续于 2014 年 12 月 30 日办理完毕。本次股权转让完成后，东部软件园的股权结构如下：

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	春河投资	94.00	1.67
4	春水投资	69.00	1.23
5	春势投资	61.00	1.08
6	周齐	88.00	1.56
7	陈晓明	18.00	0.32
8	周绍俊	15.00	0.27
9	施衍	10.00	0.18
10	陆华	10.00	0.18
11	陈忠良	10.00	0.18
12	韩岚	10.00	0.18
13	姚荣华	10.00	0.18
14	酆卓人	10.00	0.18
15	俞皓	8.00	0.14
16	唐多珍	8.00	0.14
17	徐立亮	8.00	0.14
18	夏蓉	8.00	0.14
19	冯刚	8.00	0.14
20	刘勇	8.00	0.14
21	张文斐	8.00	0.14
22	沈璇雯	8.00	0.14
23	梁慧	8.00	0.14
<b>合计</b>		<b>5626.00</b>	<b>100.00</b>

### (十三) 股份公司的设立

2015年3月2日,杭州市人民政府国有资产监督管理委员会以杭州市人民政府国有资产监督管理委员会公文处理简复单(市国资委简复(2015)第5号)批复认可公司股改方案:以2014年12月31日为基准日,将杭州东部软件园有限公司整体变更为股份有限公司,暂定名杭州东部软件园股份有限公司,股份公司注册资本5626万元,股本总额为5626万股,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。

2015年4月13日，杭州市工商行政管理局对股份公司核发了《企业法人营业执照》，注册号330108000025794。

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	春河投资	94.00	1.67
4	春水投资	69.00	1.23
5	春势投资	61.00	1.08
6	周齐	88.00	1.56
7	陈晓明	18.00	0.32
8	周绍俊	15.00	0.27
9	施衍	10.00	0.18
10	陆华	10.00	0.18
11	陈忠良	10.00	0.18
12	韩岚	10.00	0.18
13	姚荣华	10.00	0.18
14	酆卓人	10.00	0.18
15	俞皓	8.00	0.14
16	唐多珍	8.00	0.14
17	徐立亮	8.00	0.14
18	夏蓉	8.00	0.14

19	冯刚	8.00	0.14
20	刘勇	8.00	0.14
21	张文斐	8.00	0.14
22	沈璇雯	8.00	0.14
23	梁慧	8.00	0.14
合计		5626.00	100.00

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

## 五、公司重大资产重组情况

公司设立以来，不存在重大资产重组事项。

## 六、公司董事、监事、高级管理人员

### （一）董事

（1）方晓龙先生，1976 年 5 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，汉族。1999 年 6 月毕业于浙江大学经贸学院经济信息管理专业，本科学历。1999 年 8 月至 2002 年 9 月历任杭州磁带厂杭州华伦纸业有限公司生产调度、杭州磁带厂团委副书记。2002 年 10 月至今历任杭州信息科技有限公司团委书记、党办主任、党委委员，兼任杭州信江科技发展有限公司董事长、杭州大自然科技股份有限公司董事。2015 年 4 月至今任股份公司董事长，任期三年。

（2）宋小春先生，1954 年 5 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，汉族。1995 年 5 月毕业于浙江大学管理工程系管理工程专业，研究生学历。1983 年 2 月至 2001 年 10 月历任杭州磁带厂副厂长、厂长、党委书记、中国磁记录设备公司总经理。2001 年 10 月以来历任杭州信息科技有限公司党委书记、董事长，兼任杭州大自然科技股份有限公司董事长、中国磁记录设备公司党委书记、杭州东部软件园有限公司任党委书记。2002 年 4 月至 2012 年 5 月任杭州市人大代表、常委、财经委委员（第八至第十届）。2002 年 2 月至今任中国共产党杭州市代表大会代表。2015 年 4 月至今任股份公司董事，任期三年。

（3）周绍俊先生，1959 年 11 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，汉族。1990 年自学考试公安中专毕业，中专学历。1976 年 9 月至 1978 年 2 月知青插队，参加工作。1978 年 3 月至 1982 年 12 月，任 87092 部队班长，1982 年 12 月至 2000 年 10 月，任杭

州磁带厂保卫处长，纪委副书记。2000年10月至今，历任中国磁记录公司纪委书记、党委委员、总经理。2015年4月至今任股份公司董事，任期三年。

(4) 韩岚女士，1968年2月出生，中国国籍，无境外永久居留权，汉族。1990年10月汉语言文学自学考试专科毕业，2000年12月中央党校经济管理专业，本科。1986年11月至2000年11月历任中国磁记录设备公司团委书记、工会主席。2000年12月至今于历任杭州东部软件园有限公司综合办主任、工会主席、总经理助理、副总经理。2015年4月至今任股份公司董事，任期三年。

(5) 陆华先生，1963年11月出生，中国国籍，无境外永久居留权，汉族。1987年8月毕业于浙江广播电视大学，大专学历。1981年12月参加工作，1981年12月至2001年8月于中国磁记录设备公司任宣传处干事、政工师。2001年9月至今于历任杭州东部软件园有限公司司办副主任、营销企划部经理、总经理助理、副总经理。2015年4月至今任股份公司董事，任期三年。

## (二) 监事

(1) 陈晓明先生，1956年11月出生，中国国籍，无境外永久居留权，汉族。1975年3月至1977年12月于安徽全椒县家村上山下乡。1977年12月至1979年2月于安徽第二纺机厂工人。1979年2月至2001年5月于中国磁记录设备公司历任公司纪委办、监察室副主任、党委委员、纪委委员、组织部长、纪监办主任、公司委员会副书记。2001年5月至今于杭州东部软件园有限公司历任副总经理、总经理、董事、监事会主席。历任杭州信息科技有限公司党委委员、副书记、纪委书记。2015年4月至今任股份公司监事会主席，任期三年。

(2) 周齐先生，1957年5月出生，中国国籍，无境外永久居留权，汉族。1990年12月毕业于浙江省警察学校，中专学历。1976年12月参加工作，1976年12月至1978年上山下乡。1978年至2001年9月任中国磁记录设备公司保卫处民警、处长助理。2010年6月至今于历任杭州东部软件园有限公司基建处长助理、保卫处长助理、安全保卫部副经理、保卫部经理、工会主席。2010年5月至今任中国磁记录公司纪委副书记。2015年4月至今任股份公司监事，任期三年。

(3) 柳筱敏女士，1968年5月出生，中国国籍，无境外永久居留权，汉族。1990年7月毕业于浙江广播电视大学机械工程专业，1997年9月毕业于浙江广播电视大学计算机应用工程专业，本科学历。1990年9月在杭州磁带厂参加工作，历任杭州大自然光电科技股份有限公司有机化工事业部主办会计、会计师。2004年至今任杭州信息科技有



限公司财务处主管会计、财务处副处长、财务处处长。2015年4月至今任股份公司监事，任期三年。

### （三）高级管理人员

（1）宋小春先生，总经理，详见前文“1、董事”之介绍

（2）韩岚女士，副总经理，详见前文“1、董事”之介绍

（3）陆华先生，副总经理，详见前文“1、董事”之介绍。

（4）俞皓女士，财务负责人，1966年7月出生，中国国籍，无境外永久居留权，汉族。2004年12月毕业于中央党校函授学院空军分院经济管理专业，本科学历，1986年8月参加工作。1986年8月至2001年11月任中国磁记录设备公司财务部会计。2002年12月至今任杭州东部软件园有限公司任财务部经理助理、财务部副经理、财务部经理。2015年4月至今任股份公司财务负责人。

（5）宋述东先生，董事会秘书，1978年12月出生，中国国籍，无境外永久居留权，汉族。2004年7月毕业于广西大学商学院企业管理专业，硕士研究生文化程度，高级经济师职称。2000年8月参加工作，任职山东省德州市德城区经贸委技改办。2004年8月至今先后在杭州东部软件园有限公司技术中心、综合办、杭州东部网络科技有限公司、杭州东部软件园有限公司科技处任职，历任综合办副主任，杭州东部网络科技有限公司副总经理，期间曾担任杭州东部软件园团委书记，共青团杭州市滨江区委员会委员。现任杭州东部软件园有限公司副总工程师、科技产业处经理，兼任杭州东部网络科技有限公司董事、副总经理，杭州东部软件城发展有限公司监事会主席、副总经理。2015年4月至今任股份公司董事会秘书。

## 七、最近两年的主要会计数据和财务指标情况

项目	2014年12月31日	2013年12月31日
资产总计（万元）	29,547.62	48,202.10
股东权益合计（万元）	9,551.31	20,319.01
归属于申请挂牌公司的股东权益合计（万元）	9,404.94	20,161.43
每股净资产（元）	1.70	3.61
归属于申请挂牌公司股东的每股净资产（元）	1.67	3.58
资产负债率（母公司）	68.99	61.34
流动比率（倍）	0.90	1.97
速动比率（倍）	0.90	1.97

项目	2014 年度	2013 年度
营业收入（万元）	12,818.03	12,139.59
净利润（万元）	3,688.87	3,631.61
归属于申请挂牌公司股东的净利润（万元）	3,646.07	3,624.86
扣除非经常性损益后的净利润（万元）	2,522.12	2,425.48
归属于申请挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润（万元）	2,486.89	2,399.20
毛利率（%）	63.75	63.65
净资产收益率（%）	18.91	19.46
扣除非经常性损益后净资产收益率（%）	12.89	12.98
基本每股收益（元/股）	0.65	0.64
稀释每股收益（元/股）	-	-
应收账款周转率（次）	24.67	49.08
存货周转率（次）	3003.96	1824.39
经营活动产生的现金流量净额（万元）	2,824.05	5,451.46
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	0.50	0.97

注：1、每股净资产、每股经营活动产生的现金流量净额两项指标以各期期末实收资本（或股本）为基础计算；净资产收益率、每股收益两项指标计算公式引用中国证监会颁布的《公开发行证券公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算与披露》。若按公司整体变更后的股本总额5,626万股计算，则公司2014年度、2013年度的每股收益分别为0.65元/股、0.64元/股。

**2、主要财务指标计算方法如下：**

①流动比率=流动资产/流动负债

②速动比率=(流动资产-存货-预付账款-其他流动资产)/流动负债

③资产负债率=总负债/总资产

④每股净资产=归属于母公司的所有者权益/期末股份总数

⑤应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

⑥存货周转率=营业成本/存货平均余额

⑦每股经营活动产生的现金流量净额=经营活动产生的现金流量净额/期末股份总数

⑧毛利率=(营业收入-营业成本)/营业收入

3、主要财务指标分析见本公开转让说明书“第四节.公司财务”之“二、最近两年的主要财务指标分析”。

## 八、定向发行情况

公司本次无定向发行情况。

## 九、本次挂牌的相关机构情况

<b>一、主办券商</b>	<b>申万宏源证券有限公司</b>
法定代表人	储晓明
住所	上海市徐汇区长乐路 989 号 45 层
联系电话	021-33389888
传真	021-54043534
项目小组负责人	王昭凭
项目小组成员	陈姝婷、严立、韩思怡
<b>二、律师事务所</b>	<b>浙江智仁律师事务所</b>
负责人	刘恩
住所	浙江省杭州市西湖区文三路 90 号东部软件园科技大厦 B 座 203
联系电话	0571-89715900
传真	0571-89715918
签字执业律师	洪鹏、余春红、柯璋
<b>三、会计师事务所</b>	<b>中汇会计师事务所（特殊普通合伙）</b>
负责人	余强
住所	浙江省杭州市江干区新业路 8 号 UDC 时代大厦 A 座 6F
联系电话	0571-88879999
传真	0571-88879999
签字注册会计师	赵安琪、汪倩羽
<b>四、资产评估机构</b>	<b>坤元资产评估有限公司</b>
法定代表人	俞华开
住所	杭州市教工路 18 号世贸丽晶城 A 座欧美中心 C 区 11 楼
联系电话	0571-87559062
传真	0571-89882216
签字资产评估师	黄明、柴铭闽
<b>五、证券登记结算机构</b>	<b>中国证券登记结算有限责任公司北京分公司</b>
法定代表人	周明
联系地址	北京市西城区金融大街 26 号金阳大厦 5 层
联系电话	010-58598980
<b>六、股票交易机构</b>	<b>全国中小企业股份转让系统有限责任公司</b>
法定代表人	杨晓嘉
联系地址	北京市西城区金融大街丁 26 号金阳大厦
联系电话	010-63889513

## 第二节 公司业务

### 一、公司主要业务、主要产品及用途

#### （一）主要业务

公司主要业务为科技园区的建设、管理与运营，主要包括科技物业服务、科技股权投资、科技产业培育及科技创业服务为核心的智慧园区系统解决方案。公司是浙江省首家企业化运作的科技园区，自成立以来以信息服务业为产业定位，以“营造创业创新环境、培育企业快速成长，带动区域经济提升”为发展宗旨，以“科技园区开发运营、中小企业创业成长服务、科技产业整合创新发展”为产业内涵，致力于成为专业的科技园区开发运营综合服务提供商。

公司2013年、2014年的营业收入分别为12,139.59万元、12,818.03万元，其中主营业务收入占营业收入的比例分别为90.63%、91.04%，主营业务突出。

#### （二）公司主要产品、服务及其用途

公司主要产品及服务为**物业租赁及管理服务**、**投融资服务**、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，其基本情况如下：

##### 1、物业租赁及管理服务

围绕“省内最好、国内一流、国际知名”的战略目标，东部软件园经过十二年的发展，建成了自有科技物业面积20余万平方米，管理物业面积30余万平方米，集聚了科技型企业400余家，园区出租率连年持续保持在99%以上。园区企业实现年产值100亿元以上，利税30亿元以上。目前园区内科技型企业占90%以上，主要涵盖了电子商务、集成电路、软件外包、移动互联网、地理信息、文化创意、系统集成七大主导产业，以及节能环保、物联网、新能源、新材料、工业设计在内的新兴产业。

**按照ISO9001质量管理体系和ISO14001环境管理体系的要求，为入驻企业提供保洁、保安、工程、网络、绿化、会议、商务在内的基础服务。**

##### 2、投融资服务

东部软件园在2007年参股组建了杭州东部科技投资有限公司，形成银行、担保机构、投资公司、企业四位一体的融资担保体系，并建立银企战略合作关系，为入园企业打通资本的通道。

在培育科技型中小企业工作中，东部软件园发挥了股权投资对企业价值的发掘功能。

“房东变股东”功能定位的改变，使园区更加关注入园企业的内在价值和成长性。股权投资帮助部分中小企业获取股权融资，有利于化解资金瓶颈，体现出潜在市场价值，并通过深度介入经营管理，加大对被投企业支持力度，实现与园区资源全面对接，推动了园区中小企业更快成长。

### 3、科技产业培育

园区在产业培育上，围绕“三科一合”与“一优三好”为核心的创新服务体系建设，大力营造良好的科技创新环境，产出一批重大创新成果，形成一批有影响力的创新型企业，吸引一大批高尖端人才，培育若干具有发展潜力的新兴业态。

公司子公司杭州东部网络科技有限公司是一家集互联网技术、自动控制技术、无线传感网技术及数据库技术开发应用于一体的高新技术企业，有较强的产学研开发和设计能力，主营业务涵盖电子商务、物联网智能楼宇、网络运营服务三大领域。东部网科主导开发建设了传感网能源管理信息系统（ESEMS）、绿色建筑智能管理系统、物联网智能园区管理系统、绿色农产品供应链系统、马腾汇电子商务网络社区、乐意拍影像体验项目，经实际运行，取得了良好的经济和社会效益。

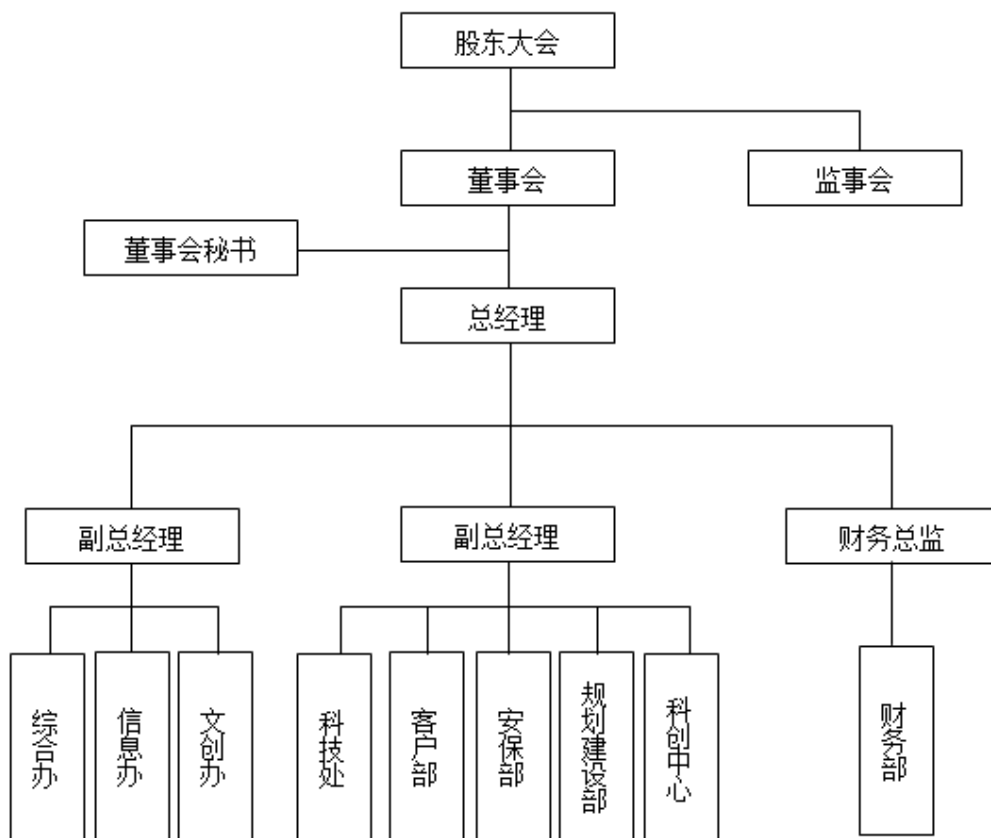
### 4、科技创业服务

东部软件园作为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，通过为新创办的科技型中小企业提供一系列的服务支持，降低创业者的创业风险和创业成本，提高创业成功率，促进科技成果转化，帮助和支持科技型中小企业成长与发展。为入驻企业提供包含政策信息、人力资源、项目申报、成果转化、创业辅导、管理咨询在内的一揽子科创服务。

## 二、公司组织结构、生产或服务流程及方式

### （一）公司内部组织结构

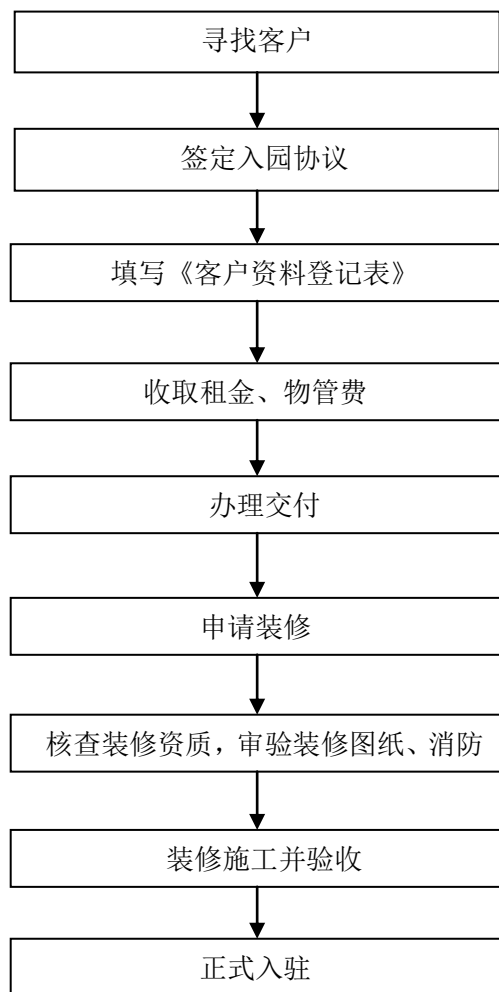
公司依据职能型设置了适应当前公司发展的内部组织结构：



## （二）公司的业务流程

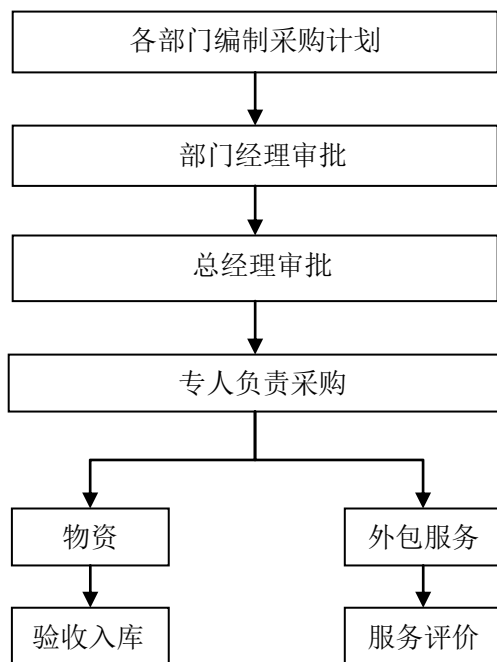
### 1、客户入园流程

公司通过网络、广告、实地拜访等方式联系潜在客户。在获得客户的入园意向后，公司的客户部与有入园意向的客户进行洽谈。洽谈成功后签定《房屋租赁合同》、《创安消防安全生产责任书》。之后由客户部填写《客户资料登记表》，规划建设部实施房屋交付和验收。由财务部负责收取首期房租费（含保证金）、物管费。然后到客户部领取钥匙。同时，客户部提供装修服务，客户需填写《装修申请表》，并提供装修单位资质证书、营业执照、负责人身份证件即可申请装修。规划建设部及安保部将复杂递交装修图纸进行审核和获取消防部门批复意见。待装修完成并通过相关验收后，客户正式入驻。



## 2、采购与外包流程

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



### 三、公司业务相关的关键资源要素

#### （一）公司主要服务优势及特色

##### 1、质量管理

自2005年起，东部软件园便建立了以科技物业为内涵的质量管理服务体系，并顺利通过ISO9001以及ISO14001的资格认证，2013年，园区质量体系还通过了英国皇家认可委员会的监督审核。东部软件园一直坚持以“客户为中心”的科技物业服务理念体系建设，设专职专人负责园区服务质量体系的建设和维护，监督与管理质量管理小组日常工作，协助业务部门提升客户满意度。质量管理小组成员有数十人，皆由各职能部门员工兼任，根据各自擅长领域参与园区质量管理。经过多年的质量管理体系的探索，东部软件园根据质量管理体系要求制定了若干个质量管理体系文件，具体包括《质量手册》、41个程序文件、上百个业务流程以及160多份记录表单。

##### 2、品牌建设

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



市科技企业孵化器考核优秀奖等资质称号。

### 3、技术创新

经过 15 年的园区建设与管理,为打造成为国家级品牌园区,东部软件园自 2005 年起,率先运用物联网技术、多媒体、云计算以及大数据技术,逐步创建完善智慧园区解决方案,2014 年 1 月东部软件园与国内其它八家园区成为工信部软件服务业司指定的智慧园区试点单位。东部软件园智慧园区解决方案主要分为两部分,一部分是从技术层面出发,自主开发建设了东部软件园智慧园区的能源管理系统、一卡通管理系统、客户关系管理系统、绿色楼宇管理系统、三维虚拟园区管理系统,组织实施了智慧园区节能改造项目,将园区打造成为一个绿色节能、智慧的科技园,成功实现园区管理流程优化,硬件配置智能化,工作环境人性化。另一部分是从服务层面出发,创新性地提出“科技物业服务”概念,运用信息化技术,实现客户关系管理以及经营管理数据的二次开发,并严格按照 IS09001、IS014001 质量管理标准,为入住园区内的世界 500 强、中国 500 强企业以及一大批优秀中小科技企业提供精细化的增值服务。

### 4、售后服务

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

### 5、节能降耗

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

### 6、环保与社会责任

东部软件园在建设和管理园区的同时,也关注对社会的贡献与责任。近三年来,东部软件园多次组织对灾区进行捐款、捐物活动,如“情系雅安 捐款活动”,并多次开展爱心

献血活动。作为绿色园区的践行者，东部软件园不仅在开发建设绿色智慧园区，同时，还呼吁园区企业员工对节能环保的支持，对此，园区特开辟企业林，于每年植树节时，组织植绿活动，并组织“美丽地球 依靠你我”关闭电脑半小时公益活动，并在园区公共区域进行低碳环保及其他公益活动展板宣传。

## 7、质量控制与提升

园区设立包括监督与奖惩在内若干项管理制度。教育与培训制度：每年，园区积极派遣质量管理工作人员参加各类质量管理培训，例如 ISO 内审员培训、电工上岗证培训等；质量安全控制关键岗位责任制度：设立质量安全责任主管，成立工作组，设定各类责任人，定期召开安全工作会议及时沟通信息；岗位质量规范和质量考核奖励制度：要求小组成员于每月 18 日前完成对各物业公司服务质量的检查与审核，并根据检查与审核结果，评选当月质量管理优胜奖获奖单位；质量改进与提升制度：对检查与审核中发现的不符合项，开具《服务质量检查情况反馈表》，对于一般或严重的不符合项将开具《服务质量问题追溯记录表》。各责任物业分公司根据《服务质量检查情况反馈表》或《服务质量问题追溯记录表》在一周内完成整改。整改落实情况由质量管理小组进行跟踪，并纳入下月度的质量检查与评审。

## 8、管理制度建设

东部软件园已制定基本管理制度 138 项，主要管理制度有：《财务管理制度》、《人力资源管理制度》、《综合管理制度》、《物业管理制度》、《客户服务手册》、《创新体系服务手册》，并根据不同时期侧重点加以调整，及时修改完善，使制度既具有严肃性，又具有时效性。制定了管理规程 100 余项，主要管理规程有：《质量管理手册》、《环境管理手册》、《质量控制程序》、《环境控制程序》，规范岗位工作标准与流程，提升团队的职业能力；明确了质量检查与满意度调查内容、标准、方式与考评细则；建立了质量反馈、整改、复查机制，形成了全员参与、全流程覆盖的服务质量管理体系与环境管理体系。

### （二）公司的无形资产



#### 1、公司拥有的专利技术

截至本公开转让说明书签署之日，公司无拥有的专利技术

#### 2、公司拥有的商标情况

截至本公开转让说明书签署之日，公司拥有 2 项注册商标，具体为：

序号	商标内容	注册人	核定使用类别	注册号	注册有效期

1		东部软件园	家庭银行；不动产管理；公寓管理；住房代理；办公室(不动产)出租；住所(公寓)；不动产出租；公寓出租；不动产代理；代管产业；	3142993	2023-11-20
2			学校(教育)；教育；培训；教学；函授课程；实际培训(示范)；讲课；教育信息；夜总会；提供在线游戏；	3142996	2023-8-20

上述商标未在公司账面体现价值。由于股份公司成立时间短，上述证书尚未更名至股份公司名下。股份公司承诺将尽快将相关资质变更至股份公司名下。

### 3、软件著作权

截至本公开转让说明书签署之日，公司拥有 4 项软件著作权，具体为：

证书号	登记号	软件名称	开发完成日期	首次发表日期	权利取得方式	权利范围
软著登字第 0683419 号	2014SR014175	东软智慧园区三维物联网数字化管理系统软件	2013.12.09	2013.12.10	原始取得	全部权利
软著登字第 0833420 号	2014SR164183	东部软件园智慧园区智能微电网监控软件	2014.5.20	2014.6.20	原始取得	全部权利
软著登字第 0823953 号	2014SR154715	东软智慧园区管理信息系统软件	2014.8.11	2014.8.12	原始取得	全部权利
软著登字第 0562914 号	2013SR057152	东软智慧园区一卡通管理系统软件	2013.3.16	2013.3.26	原始取得	全部权利

上述软件著作权未在公司账面体现价值。由于股份公司成立时间短，上述证书尚未更名至股份公司名下。股份公司承诺将尽快将相关资质变更至股份公司名下。

### 4、土地使用权

公司目前拥有 3 宗国有土地使用权，位于西湖区文三路 90 号，公司土地使用权上的所有房产均用于出租，并构成公司的主营业务。具体情况如下：

土地性质	地号	面积/m <sup>2</sup>	购入时间	摊销年限	原值(单位:元)	最近一期账面价值(单位:元)
国有出让科研设计用地	06-002-005-00210	8,150	2003年	50年	50,926,403.86	40,880,257.40
国有出让科研设计用地	06-002-005-00200	7,205	2005年	50年	33,738,228.11	27,109,199.45
国有出让工业用地	06-002-005-00211	8,490	2002年	50年	10,013,283.22	7,560,364.88

### (三) 取得的业务许可资格或资质情况

## 1、业务许可和资质情况

截至本公开转让说明书签署日，公司从事的业务暂不涉及需获得专门许可或资质的情况。为公司提供物业服务的主要供应商的资质及公司、公司子公司提供物业服务中相关资质的情况为：

### (1) 为公司提供物业服务的主要供应商及资质

1) 杭州西湖保安服务公司，注册资本为 500 万元，法定代表人为张杭兴，住所地为西湖区西溪路 421 号（庆丰农贸市场 4 楼）。经营范围为“停车业务（在有效期内方可经营）。物业管理，保安服务，安全监视，计算机集成，保安犬护卫，开锁，防盗报警，计算机软硬件，消防器材，保安装置，综合布线，智能化弱电工程。”

杭州西湖保安服务公司已取得“浙公保服 20130267 号”《保安服务许可证》。服务范围为：门卫、巡逻、守护、随身护卫、安全检查、安全技术防范、安全风险评估。并取得了 074706QN2《质量管理体系认证证书》，认证范围为保安服务，建立的质量管理体系符合 GB/T19001-2008/ISO9001:2008 标准，有效期自 2012 年 8 月 10 日至 2015 年 8 月 9 日。

2) 上海致振保洁服务有限公司，注册资本为 100 万元，法定代表人为朱振国，住所地为上海市崇明县横沙乡民建村 757 号 B 幢 101A 室。经营范围为“保洁服务，物业管理，园林绿化工程。”

3) 西子奥的斯电梯有限公司，注册资本为 3500 万元美元，法定代表人为陈夏鑫，住所地为杭州市江干区九环路 28 号。经营范围为“研究、设计、生产：电梯，自动扶梯、自动人行道和相关设备及其零配件（上述经营范围在涉及前置审批项目的，在批准的有效期限内方可经营）；销售：本公司生产的产品；提供电梯，自动扶梯、自动人行道和相关设备的安装、维修、保养、改造以及技术咨询服务；上述产品同类商品的批发、进出口、佣金代理（拍卖除外）以及相关技术服务。上述涉及配额、许可证及专项规定管理的商品按国家有关规定办理。”

西子奥的斯电梯有限公司已取得浙江省质量技术监督局于 2012 年 5 月 30 日下发的 TS3333254-2016 号《特种设备安装改造维修许可证》，获准从事乘客电梯、载货电梯、液压电梯、杂物电梯、自动扶梯、自动人行道的安装、改造、维修。证书有效期自 2012 年 5 月 31 日至 2016 年 5 月 30 日。

### (2) 公司提供物业服务中相关资质

1) 《城市排水许可证》。

2014年12月1日，杭州市城市管理委员会下发浙33010601字第0063号《城市排水许可证》，准予在许可范围内向城市排水管网及其附属设施排放污水。有效期自2014年12月1日至2019年11月30日。

2) 《杭州市污染物排放许可证》

2010年11月16日，杭州市环境保护局下发330106410027-004号《杭州市污染物排放许可证》，有效期自2010年11月16日至2015年11月30日。

(3) 公司子公司东软物业取得的与其从事的业务相关的资质包括：

1) 《设置路外停车场登记证》

杭州市公安局交通警察局下发杭公交管（路外）2012（字）第000249号《设置路外停车场登记证》，有效起始日期为2012年4月13日，有效期限为5年。

2) 《杭州市污染物排放许可证》

2010年4月15日，杭州市环境保护局下发330106670687-004号《杭州市污染物排放许可证》，有效期自2010年4月15日至2015年11月30日。

3) 《餐饮服务许可证》

2013年7月17日，杭州市西湖区卫生局下发浙餐证字2009330106000096号《餐饮服务许可证》，有效期限自2013年7月17日至2016年7月16日，类别为大型餐馆，中餐制售（不含凉菜、不含裱花蛋糕，不含生食海产品）。

此外，公司已就建设工程报公安机关消防机构备案，并已落实消防安全责任制，制定了《消防安全管理规定》、《消防监控岗岗位职责》、《消防监控岗工作规程》、《消防应急处理预案》、《消火栓系统应急方案》，确定了安全生产（消防）责任人，已按照国家标准、行业标准配置消防设施、器材，并定期组织检验、维修，确保完好有效。其中，公司的科技广场和科技大厦均已办理建筑工程消防验收，杭州市公安局消防支队出具了《建筑工程消防验收意见书》；公司一号楼系2002年由控股股东杭州磁记录厂转让予东部软件园，该栋楼建筑时间为50年代，在当时的消防法律法规下并不需要办理建筑工程消防验收，杭州公安消防局西湖消防大队于2015年6月出具了《关于东部软件园股份有限公司自有房产消防合法性的证明》，肯定了东部软件园自有房产（包括一号楼）的消防合规性及合法性。

## 2、公司通过的质量认证情况

2005年园区通过了ISO9001质量管理体系和ISO14001环境管理体系的认证，历年组织对园区质量与环境管理体系的监督审核。

### （四）公司重要固定资产

公司的固定资产以房产为主，这些固定资产均在公司日常生产经营过程中正常使用，状态良好。公司主要经营用固定资产（投资性房地产）使用年限均未满，尚在使用年限内，不影响公司的持续经营。公司的房产均对外出租，构成公司的主营业务。

截至2014年12月31日，公司主要固定资产（投资性房地产）情况如下：

房产名称	建筑时间	原值（元）	净值（元）	成新率（%）
一号楼	2002年	13,329,807.12	7,946,655.57	59.62
科技大厦	2006年	86,154,229.87	60,461,543.19	70.18
科技广场	2008年	92,023,876.99	65,182,324.70	72.15

其中对外出租情况如下：

房产名称	2014年			2013年		
	已出租面积 (平方米)	可出租面积 (平方米)	出租率	已出租面积 (平方米)	可出租面积 (平方米)	出租率
一号楼	8102.40	8193.75	98.89%	8122.43	8193.75	99.13%
科技大厦	43384.13	44410.16	97.69%	43226.07	44410.16	97.33%
科技广场	23176.26	23566.37	98.34%	21983.33	23566.37	93.28%

### （五）公司员工情况

#### 1、员工人数及结构

截至2014年12月31日，公司及子公司共有在册员工149人，其具体人数及结构如下：

##### （1）按年龄划分：

年龄段	人数	比例（%）
40岁及以上	118	79.19
30-39岁	17	11.41
18-29岁	14	9.40
合计	149	100.00

##### （2）按专业结构划分：

部门	人数	比例（%）
管理人员	49	32.89
技术人员	27	18.12
后勤行政人员	56	37.58
销售人员	12	8.05

财务人员	5	3.36
合计	149	100.00

(3) 按教育程度划分:

学历	人数	比例 (%)
本科及以上学历	27	18.12
大专	43	28.86
高中及以下	79	53.02
合计	149	100.00

公司的主要业务为园区物业租赁和管理。公司业务在高级管理人员的统筹安排下,合理分工。以销售为核心,配备相应的后勤、财务、人事行政等人员,员工结构与公司业务相匹配。公司后勤行政人员比重相对较大,主要固定资产为经营所需的房产物业,公司资产与人员匹配度、关联度较高。”

## 2、公司核心技术(业务)人员简历情况

公司员工中包含核心业务人员三名,核心业务人员基本情况如下:

(1) 宋小春先生,详见本公开转让说明书“第一节 基本情况”之“六、公司董事、监事、高级管理人员”之“(一)董事、监事、高级管理人员”。

(2) 韩岚女士,详见本公开转让说明书“第一节 基本情况”之“六、公司董事、监事、高级管理人员”之“(一)董事、监事、高级管理人员”。

(3) 陆华先生,详见本公开转让说明书“第一节 基本情况”之“六、公司董事、监事、高级管理人员”之“(一)董事、监事、高级管理人员”。

## 3、核心技术(业务)人员持有公司的股份情况

公司核心业务人员持有公司的股份情况如下:

姓名	持股数量(万股)	持股比例 (%)	备注
宋小春	-	-	-
韩岚	10.00	0.18	-
陆华	10.00	0.18	-
合计	20.00	0.36	-

## 4、核心技术(业务)团队变动情况

报告期内,公司核心业务团队较为稳定,未发生重大变化。

# 四、公司业务具体状况

(一) 公司业务收入构成、各期主要产品或服务的规模、销售收入

报告期内，公司业务收入构成情况如下：

项 目	2014 年度		2013 年度	
	金额 (元)	占比 (%)	金额 (元)	占比 (%)
主营业务收入：	116,691,611.67	91.04	110,018,651.66	90.63
房屋租赁	66,607,865.54	51.96	63,469,692.94	52.28
移动终端	4,985,846.26	3.89	-	-
水电空调费	16,782,607.74	13.09	19,502,484.03	16.07
物业管理	20,320,684.33	15.85	18,339,044.62	15.11
管理咨询	4,247,713.03	3.31	5,103,819.26	4.20
网络服务	2,082,294.56	1.62	1,720,162.19	1.42
其他服务	1,664,600.21	1.30	1,883,448.62	1.55
其他业务收入：	11,488,698.51	8.96	11,377,222.26	9.37
资金占用费收入	11,488,698.51	8.96	11,377,222.26	9.37
合计	128,180,310.18	100.00	121,395,873.92	100.00

## (二) 公司成本结构

公司产品成本构成主要为水电费、工资、折旧和摊销及商品销售成本和保洁保安等组成，具体如下：

项 目	2014 年		2013 年度	
	金额 (元)	占比 (%)	金额 (元)	占比 (%)
水电费	15,996,794.12	37.81	18,901,734.46	47.27
工资	7,788,320.37	18.41	7,053,563.93	17.64
折旧和摊销	7,236,499.84	17.11	6,826,927.21	17.07
移动终端	4,703,106.84	11.12		
保洁保安	4,177,165.36	9.87	4,262,935.91	10.66
维修费	1,447,383.55	3.42	1,672,372.96	4.18
物耗	645,686.78	1.53	928,642.76	2.32
垃圾清运费	191,000.00	0.45	194,100.00	0.49
办公费	62,673.60	0.15	71,514.30	0.18
交通费	33,142.00	0.08	35,911.00	0.09
其他	23,852.00	0.06	41,322.00	0.10
合计	42,305,624.46	100.00	32,632,409.64	100.00

报告期内，公司成本结构波动主要由于公司增加了移动终端销售业务从而增加了移动终端的采购成本的占比，剔除该因素影响，成本结构基本维持稳定。

## (三) 公司主要客户情况

公司 2014 年对前 5 名客户的销售情况如下：

序号	客户名称	销售额 (元)	占比 (%)
1	思科系统(中国)研发有限公司杭州分公司	7,744,857.34	6.04
2	浙江星普五星电器有限公司	7,387,878.54	5.76
3	杭州晶杰通信技术有限公司	5,626,509.68	4.39
4	中国证券监督管理委员会浙江监管局	4,385,705.82	3.42



序号	客户名称	销售额(元)	占比(%)
5	杭州矽力杰半导体技术有限公司	3,424,113.16	2.67
前五大客户销售总额合计		28,569,064.54	22.29
年度销售总额合计		128,180,310.18	100.00

公司 2013 年度对前 5 名客户的销售情况如下:

序号	客户名称	销售额(元)	占比(%)
1	思科系统(中国)研发有限公司杭州分公司	7,810,026.36	6.43
2	浙江星普五星电器有限公司	7,352,227.49	6.06
3	中国证券监督管理委员会浙江监管局	4,310,391.12	3.55
4	杭州朗新信息科技有限公司	3,381,274.96	2.79
5	杭州矽力杰半导体技术有限公司	3,100,237.81	2.55
前五大客户销售总额合计		25,954,157.74	21.38
年度销售总额合计		121,395,873.92	100.00

注:上述前五大客户未包括公司从杭州信息科技有限公司和杭州磁记录设备厂取得的其他业务收入,公司从杭州信科 2013 年和 2014 年的取得的资金占用费收入分别为 3,673,388.89 元和 10,253,460.44 元,公司从杭州磁记录设备厂 2013 年取得的资金占用费收入为 5,251,865.65 元。

报告期内,公司不存在对单一客户重大依赖的情形。2013 年度、2014 年度,公司前 5 名客户销售占比分别为 21.38%、22.29%,销售客户比较分散。公司除董事长方晓龙任杭州信息科技有限公司总经理助理,董事周绍俊任杭州磁记录设备厂总经理外,其他董事、监事、高级管理人员、核心技术人员、主要关联方及持股 5%以上股份的股东均不在上述客户中任职或拥有权益。

#### (四) 公司的主要供应商情况

公司 2014 年对前 5 名供应商的采购情况如下:

序号	供应商名称	采购额(元)	占比(%)
1	浙江启酷通讯有限公司	5,002,635.00	40.73
2	上海致振保洁服务有限公司	2,118,638.02	17.25
3	杭州西湖保安服务公司	1,507,958.28	12.28
4	浙江万信经贸发展有限公司	500,000.00	4.07
5	杭州德望信息系统有限公司	211,500.00	1.72
前五大供应商采购额合计		9,340,731.30	76.05
年度采购总额		12,282,252.10	100.00

公司 2013 年度对前 5 名供应商的采购情况如下:

序号	供应商名称	采购额(元)	占比(%)
1	上海致振保洁服务有限公司	1,928,002.50	26.83
2	杭州西湖保安服务公司	1,382,571.45	19.24
3	杭州仁江网络技术有限公司	567,769.40	7.90

4	北京中电飞华通讯股份有限公司	550,800.00	7.67
5	浙江鸿远科技有限公司	385,400.20	5.36
前五大供应商采购额合计		4,814,543.55	67.01
年度采购总额		7,184,877.51	100.00

注：年度采购总额不包括向供电供水部门缴纳的水电费，其中2013年度及2014年度分别为18,901,734.46元和15,996,794.12元。

公司董事、监事、高级管理人员、核心技术人员、主要关联方及持股5%以上股份的股东均不在上述客户中任职或拥有权益。

### （五）公司重大业务合同及履行情况

报告期内公司重大业务合同均能够正常签署，合法有效，并且履行正常，不存在合同纠纷。

#### 1、与主营业务相关的重大销售合同（金额100万元以上）

报告期内，公司重大销售合同情况如下：

序号	合同名称	合同标的	客户名称	签订时间	合同金额 (元)	履行情况
1	房屋租赁合同	房屋租赁	浙江星普五星电器有限公司	2013.1	5,417,300.00	履行中
2	房屋租赁合同	房屋租赁	思科系统(中国)研发有限公司杭州分公司	2013.3	2,693,672.00	履行中
3	房屋租赁合同	房屋租赁	中国证监会浙江监管局	2005.4	2,460,000.00	履行中
4	房屋租赁合同	房屋租赁	矽力杰半导体技术(杭州)有限公司	2013.1	1,633,328.00	履行中
5	房屋租赁合同	房屋租赁	杭州家和物联技术有限公司	2013.7	1,582,884.00	已履行完
6	商品销售合同	电子设备	杭州晶杰通信技术有限公司	2014.9	1,063,020.00	已履行完

#### 2、采购合同（金额30万元）

报告期内，公司重大采购合同情况如下：

序号	合同名称	合同标的	客户名称	签订时间	合同金额 (元)	履行情况
1	技术开发合同	通信技术	北京中电飞华通信股份有限公司上海分公司	2013.12	1,836,000.00	未履行完
2	服务代理合同	安保服务	杭州西湖保安服务公司	2013.7	1,254,600.00	已履行完
3	购销合同	手机	浙江启酷通信有限公司	2014.9	1,002,825.00	已履行完
4	硬件采购合同	网络硬件	杭州仁江网络技术有限公司	2013.1	597,652.00	已履行完
5	购销合同	手机	浙江万信经贸发展有限公司	2014.12	500,000.00	已履行完
6	服务合同	保洁服务	上海致振保洁服务有限公司	2013.8	394,680.00	已履行完

#### 3、借款合同（金额50万元以上）

截至 2014 年 12 月 31 日，抵押借款情况如下：

序号	贷款人	贷款合同金额 (万元)	到期日	利率 (%)	抵押合同号	抵押物
1	中国农业银行股份有限公司 城西支行	5,644,736.84	2015.5.20	基准利率	331006201 30049037	杭房权证西 字第 06128595 号
2		615,789.48	2015.11.20			
3		32,726,973.60	2020.7.14			
4	中信银行杭州 钱塘支行	6,000,000.00	2015.5.20	基准利率 上浮 5%	2012 年信 银杭钱塘 抵字第 000269 号	杭房权证西 字第 08204873 号
5		6,000,000.00	2015.11.20			
6		100,000,000.00	2021.7.5			

#### 4、对外担保合同

公司存在向关联方杭州大自然科技股份有限公司提供最高额保证的情况。公司于 2012 年 12 月与中信银行股份有限公司杭州分行签署了最高额保证合同，抵押担保最高额为 1000 万元，期限为 2012 年 12 月 14 日至 2014 年 12 月 14 日。

杭州大自然科技股份有限公司于 2014 年 12 月 14 日归还银行贷款，公司于 2014 年 12 月 14 日解除该最高额保证合同。

## 五、公司的商业模式

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等。其主要最终客户大部分为互联网科技公司、软件开发公司、创业公司等。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。并背靠政府，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。按照园区发展目标与总体规划，园区可容纳高新企业 500 家。

公司为创造良好的园区信息化环境，实施了内容为“五个一”工程，即：一个完善的信息化网络运行体系、一张高效的园区局域网、一家富有特色的企业网站、一个功能完善的园区智能化系统、一个综合的 IT 服务平台。公司是省级科技企业孵化器，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创业环境；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：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：通过筹建“国际软件园”项目，建立开放式国际交流与合作平台，充分发挥东部软件园的投融资功能，为入孵企业打开资本通道，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。

## 六、公司所处行业基本情况

### （一）公司所处行业概况

根据中国证监会发布的《上市公司行业分类指引（2012年修订）》，公司园区物业租赁和管理类业务所处行业属于房地产业（K70）；根据我国《国民经济行业分类》（2011年修订）国家标准（GB/T4754-2002），公司园区物业租赁和管理类业务所处行业属于房地产业（K7040）。公司主要业务为园区建设开发（除房地产）与管理。

公司所处行业为属于科技服务业，国务院于2014年10月29日发布了《关于加快科技服务业发展的若干意见》要求到2020年基本形成覆盖科技创新全链条的科技服务体系，服务科技创新能力大幅度增强，培育一批拥有知名品牌的科技服务机构和龙头企业，产业规模要达到8万亿。《意见》明确提到的科技服务包括研究开发、技术转移、检验检测认证、创业孵化、知识产权、科技咨询、科技金融、科学技术普及等。这是国务院首次对科技服务业发展作出最新全面部署。科技服务业是引领未来科学发展的朝阳产业，涵盖了科技软件园区所有功能。

根据《中国火炬统计年鉴》数据统计，自2008年到2012年，全国国家级科技企业孵化器孵化企业数量、总收入、综合服务收入、孵化基金、公共技术服务平台投资额逐年上升。截止2012年底，全国国家级科技企业孵化器孵化企业数量达到48911个，比上年增加4864个，同比增长11.04%；总收入达到595995.60万元，比上年增加124502万元，同比增长26.41%；综合服务收入达到185310.70万元，比上年增加39668.20万元，同比增长27.24%；孵化基金达到1018022.90万元，比上年增加167615.60万元，同比增长19.71%；累计公共技术服务平台投资额达到1324051.70万元，比上年增加306647.40万元，同比增长30.14%。

“十二五”期间，科技园区孵化器的总体发展目标是建设和完善科技创新创业服务体系，提升区域科技企业孵化能力，培育战略性新兴产业源头企业，培养高水平、高素质、高层次的创业团队，营造科技创新创业良好环境，在全社会形成科技创新带动创业高潮，为转变中国经济发展方式、建设创新型国家奠定坚实基础。《国家科技企业孵化器“十二五”发展规划》提出，到2015年，全国孵化器数量达1500家，其中国家级孵化器达到500家，并实施国家级孵化器的动态管理和退出机制。国家级孵化器30%以上建立创业苗圃和企业加速器，50%以上具有天使投资和持股孵化功能，60%以上从业人员接受孵化器专业培训，80%建有公共技术服务平台，90%形成创业导师辅导体系。

纵观各大城市软件园区的发展趋势，呈现出品牌化、集聚化的基本特征。比较有代表性的软件园区都诞生在创新环境优越的大型城市，包括北京中关村软件园、上海浦东软件园、西安软件园、成都天府软件园、大连软件园等。杭州东部软件园作为杭州市软件园区的代表，与上述软件园基本上处于国内软件园区行业的一线水平。得益于杭州市浓厚的创业创新氛围，以及杭州东部软件园在先发优势的基础上，形成的品牌优势、区位优势、服务优势，公司多年来取得了不俗的经济效益和社会效益。

作为杭州市天堂硅谷的重要组成部分、信息港的形象和窗口，东部软件园周围汇集了大量的高等院校、科研院所和一批实力雄厚的高科技企业，是科技、智力、人才和信息最密集的区域。园区内主要产业：无线传感网产业、电子通讯产业、IC设计产业、位置信息产业、电子商务产业。园区内明星企业：阿里巴巴、神州数码、中兴通讯等。杭州东部软件园是浙江省首家企业化运行的科技园区，形成了以“科技产业、科技孵化、科技投资”为价值内涵的科技创新服务体系，并以此拉动投资，推动园区内企业的成长。

从物业规模方面来看，浙江省发展模式有别于全国重点省市，软件园区总体规模不大，分布较散。我国的主要软件园区基本情况如下：

软件园	建筑面积（万平方米）	入驻企业（家）
北京中关村软件园	60	281
成都天府软件园	104	350
大连软件园	180	659
上海浦东软件园	56.98	539
西安软件园	22.59	1260
齐鲁软件园	275	1100

据浙江省软件行业协会2014年9月发布的软件园发展模式研究报告，杭州市主要软件园区基本情况如下：

软件园	建立时间	建筑面积（万平方米）	入驻企业（家）
-----	------	------------	---------

东部软件园	2001年5月	21	400
天堂软件园	2005年7月	17.3	121
浙大科技园	2000年10月	6.8	984
网新软件园	2006年	4.2	17
东忠软件园	2006年3月	5.35	17

## （二）市场规模

软件园区是一种高级的经济发展模式，是发展区域产业经济和推动科技进步的重要模式。通过发挥科技集聚与产业链整合作用，促进经济发展方式从投资驱动、要素投入向创新驱动为主转变，不仅成为地方经济总量增长的重要贡献者，还通过乘数效应推动了整个地区经济水平的提高。因此软件园区建设，已被越来越多的国家和地区作为调整产业结构和发展经济的首选。

1、软件园区建设情绪高涨。中国软件园区已经走过了20余年的辉煌历程，数量呈雨后春笋般增长。据国务院发展研究中心国际技术经济研究所陈宝国介绍，工信部认定的八大软件名城中软件园区的数量都在10个以上。作为改革开放的探索者和实践者，中国软件园区在促进科技与经济结合，发展中国软件产业，营造良好的创新创业环境方面做出了重要贡献。

2、杭州地处长江三角洲南翼、钱塘江下游，常住人口880.2万人。2011年-2014年杭州写字楼租金稳中有升，优质写字楼平均租金的年增长率约为6%-8%。目前，杭州写字楼市场整体租金水平稳定在3元/平方米/天-3.5元/平方米/天。此外，软件园区集聚效应显著。工信部运行监测协调局发布的2014年我国软件业经济运行情况显示，2014年1~12月快报数据显示，我国软件和信息技术服务业实现软件业务收入3.7万亿元，同比增长20.2%。据不完全统计，我国软件企业大部分都在相关产业园中，产业园区承载了软件产业发展的重要任务。

3、软件园区发展空间巨大。在未来，已经发展壮大的软件园区，将越来越多地承担和体现新时代城市功能的开发任务与色彩，进而从“园区自我建设和运营模式”向“园区-城市综合建设与集成运营管理模式”升级演化。软件园区将成为当地城市发展的引擎，在通过产业聚集的连锁效应，对于城市的建设和发展起到重要的带动作用。

## （三）行业基本风险特征

1、规模化经营风险。

随着品牌影响力和资金实力的不断增长，公司正在受到多地政府的关注与邀请，也在

筹划新的专业性园区项目。这对公司的管理团队专业化能力以及盈利模式的可复制性，都提出了挑战。

## 2、市场竞争加剧风险

鉴于当前国内如火如荼的创新创业氛围，以及行业广阔的发展前景和稳定的平均利润水平，不断吸引着地方政府和社会资本通过直接投资、产业转型或收购兼并等方式涉足，市场竞争较为激烈。

### （四）公司在行业中的竞争地位

目前公司所处行业中，科技园区按地区分布特征明显，经营模式和范围也有显著不同。行业内不乏上海张江高科技园区开发股份有限公司、北京电子城投资开发股份有限公司、南京高科股份有限公司等规模较大、经营范围较广的上市公司，但大多科技园区主要做的是房地产开发和销售，而相比东部软件园以物业租赁为主并提供优质配套服务比较少有。

与行业内企业相比，公司存在如下竞争优劣势：

#### 1、公司的竞争优势

##### （1）区位优势

东部软件园位于杭州市文三路 90 号，位于文三路与马腾路交叉口，文教区与杭州国家级高新技术产业开发区江北区东部，文三路信息一条街的首位，是杭州市天堂硅谷重要组成部分，属于文教商务区。文教商务区以信息技术、IT 企业为主，聚集了杭州 80% 以上的 IT 贸易型、技术服务型企业，拥有西溪数码港为代表的 7 大 IT 大卖场，周围还分布众多的酒店宾馆、银行等，商业配套设施完善，园区周围还汇集了大量的高等院校、科研院所和一批实力雄厚的高科技企业，是杭州市科技、智力、人才和信息最密集的区域之一。

##### （2）创新创业氛围

东部软件园致力于构筑完善的园区科技创新服务体系，营造科技创新氛围和为科技企业提供创业服务，形成以科技孵化、科技产业、科技投资为核心的价值内涵。园区集聚效应得到充分体现，吸引了包括阿里巴巴、WEBEX、华为、中兴通讯、神州数码等一大批世界知名 IT 企业。

##### （3）先进体制机制

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

的联动平台，促进资源整合和协同创新。

#### （4）专业化运营能力

东部软件园深刻认识、不断深化科技园区功能内涵和发展趋势，走出一条“价值型科技园区”经营发展模式，并坚持稳健持续发展战略。东部软件园经过十余年的发展，积累了丰富的园区建设经验，培育了一支专业化的园区建设与经营团队，形成了全面的科技园区规划、开发、运营、管理的知识体系与系统解决方案，已成为专业的科技园区开发运营商。

#### （5）行业品牌知名度

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

#### （6）信息化解决方案

东部软件园较早地把信息技术应用到园区运营管理，在东软 2007 年就把园区信息化列为发展战略。通过制定园区信息化规划、组织机构调整、实施重大项目、组建专业团队等一系列有力举措，使园区信息化层层推进、步步深入、逐年提高，取得了丰硕的成果。东部软件园经过信息化发展战略实施，变得“更年青了、更有活力了、更聪明了”。东部软件园信息化从数字园区起步到网络园区，之后发展为智能园区，进而提高到智慧软件园区（2.0）。

## 2、公司的竞争劣势

### （1）管理风险

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

### （2）主营业务同质化风险

目前公司的主营业务为写字楼租赁，业务单一，公司的发展与行业景气程度关系以及科技创新的鼓励力度和政策较为密切。若行业出现周期性低谷，公司经营将遭受较为严重的打击。



## 第三节 公司治理

### 一、公司股东大会、董事会、监事会制度的建立健全及运行情况

有限公司时期,公司制订了有限公司章程,并根据有限公司章程的规定建立了股东会,董事会及监事会。有限公司出资转让、变更经营范围、增资、整体改制等事项均履行了股东会决议程序。有限公司阶段,公司尚未制定关联交易管理制度、内部控制制度等规章制度,内控体系不够健全的情形。

股份公司成立以来,公司按照《公司法》等相关法律法规的要求,建立了由股东大会、董事会、监事会和高级管理层组成的公司治理结构,建立健全了股东大会、董事会、监事会等相关制度。公司制订了《公司章程》、“三会”议事规则、《总经理工作细则》、《董事会秘书工作细则》、《关联交易管理办法》、《对外投资管理办法》、《对外担保管理办法》和《防止大股东及关联方占用公司资金管理制度》等规章制度。

公司股东大会由 23 名股东组成,其中自然人股东 18 名,有限合伙企业 3 名,境内法人企业 2 名。董事会由 5 名成员组成,分别为方晓龙、宋小春、周绍俊、韩岚、陆华;监事会由 3 名成员组成,分别为陈晓明、周齐、柳筱敏。

公司建立了与运用及规模相适应的组织机构,设立了客户部、安保部、规划建设部、信息办、综合办、财务部等职能部门,建立健全了内部经营管理机构,制定了相应的内部管理制度,比较科学地划分了每个部门的责任权限,形成了互相制衡的机制。公司的重大事项能够按照制度要求进行决策,各机构及人员能够正常履职,“三会”决议也能够得到较好的执行。

### 二、关于上述机构和相关人员履行职责情况的说明

股份公司成立以来,严格按照《公司法》、《公司章程》、“三会”议事规则等规定召开三会,共召开了 2 次股东会议,2 次董事会会议和 2 次监事会会议。会议的召开程序、决议内容符合《公司法》、《公司章程》及“三会”议事规则等规定的情形。公司股东大会、董事会、监事会制度的规范运行情况良好。

总体来说,公司上述机构的相关人员均符合《公司法》的任职要求,基本能够按照“三会”议事规则履行其义务。股份公司成立以来,公司管理层增强了“三会”的规范运作意识,并注重公司各项管理制度的执行情况,重视加强内部控制制度的完整性及制度执行的

有效性，依照《公司法》、《公司章程》和“三会”议事规则等规章制度规范运行，未发生损害股东、债权人及第三人合法权益的情形。

### 三、公司董事会对公司治理机制执行情况的评估结果

股份公司建立了股东大会、董事会、监事会的现代企业治理制度，与治理机制相配套公司还制定了公司章程，三会议事规则，对外投资、对外担保、关联交易等的管理制度。公司现有的治理机制能够保护股东充分行使知情权、参与权、质疑权和表决权等权利。公司还通过章程及各项管理制度建立了投资者关系管理、纠纷解决、财务管理、风险控制等内部管理机制。

公司董事会对公司治理机制执行情况进行讨论和评估后认为公司现有的治理机制能够有效地提高公司治理水平和决策质量，有效地识别和控制经营管理中的重大风险，能够保护股东充分行使知情权、参与权、质疑权和表决权等权利。公司将根据发展需要，及时补充和完善公司治理机制，更有效地执行各项内部制度，更好地保护全体股东的利益。

### 四、报告期内公司及控股股东、实际控制人违法违规情况

报告期内，公司未发生因重大违法违规行为而被工商、税务、社保、环保、土地等主管部门处罚的情形。

报告期内，公司控股股东及实际控制人不存在因违反国家法律、行政法规、部门规章、自律规则等受到刑事、民事、行政处罚或纪律处分的情形。

### 五、公司独立性

#### （一）业务独立

公司建立了独立完整的科技园区建设和管理体系、科技创新和研发体系，不存在影响公司独立的关联交易，公司业务独立。

#### （二）资产独立

公司的主要财产权属明细，均由公司实际控制和使用。截止本公开转让说明书出具之日公司不存在资产被控股股东占用的情况，公司资产独立。

#### （三）人员独立

公司高级管理人员包括总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书均与公司签订了

劳动合同，并从公司领取报酬，不存在从控股股东、实际控制人及其控制的企业领取报酬的情况。公司的劳动、人事、薪酬、及相应的社保完全独立管理，公司人员独立。

#### （四）财务独立

公司建立了独立的财务管理制度，独立在银行开户，不存在与其他单位共用银行账户的情形。公司依法独立纳税，能够独立作出财务决策，不存在股东干预公司资金使用的情形，公司财务独立。

#### （五）机构独立

公司建立了客户部、安保部、规划建设部、财务部、综合办、信息办等职能部门，拥有独立完整的组织机构，不存在与控股股东及其控制的公司混合经营、合署办公的情形，公司机构独立。

综上，公司业务、资产、人员、财务、机构均能够独立。

## 六、同业竞争

### （一）控股股东、实际控制人及其控制其他企业的基本情况

公司控股股东为杭州磁记录设备厂（杭州磁记录设备厂基本情况详见“第一节 基本情况”之“三、公司股权结构”之“控股股东及实际控制人基本情况”），其除对公司进行股权投资外，还控制以下公司：

序号	公司名称	持股比例	经营范围
1	杭州大自然智能卡有限公司	90.00%	技术开发、技术服务、成果转让：智能卡系统；组装：自身开发产品及智能卡读写机；其他无需报经审批的一切合法项目
2	杭州润迪贸易有限公司	60.00%	批发、零售：百货，五金交电，日用杂货，鲜花，电子计算机及配件，办公自动化设备及耗材，建筑材料，装饰材料，金属材料，（含下属分支机构经营范围）；服务：家政服务（除中介）
3	杭州四五〇九机电设备有限公司	40.00%	电子皮带秤的生产（上述经营范围应在许可证有效的营业期限内经营）。计算机系统软件、仪表自控设备的技术开发、技术服务、技术咨询；计算机及配件、电子设备、五金交电、仪器仪表的销售；成年人的非文化教育培训（涉及前置审批的项目除外）
4	杭州中磁四五零九机械有限公司	36.36%	制造、加工：裁剪机，注塑机（在有效期内方可经营）。批发、零售：普通机械，电子元器件，建筑材料；其他无需报经审批的一切合法项目

5	杭州东部网络科技有限公司	20.00%	服务：高新项目及产品的技术开发、技术服务、成果转让，弱电智能化工程设备的设计，家电维修、承接水电安装工程（涉及资质证凭证经营）；批发、零售：计算机软硬件，网络产品，通信产品，百货，建筑材料，装饰材料，通讯器材（除专控），五金交电；其他无需报经审批的一切合法项目
---	--------------	--------	--

其中杭州东部网络科技有限公司为公司的子公司。杭州东部网络科技有限公司，2002年1月25日成立，注册资本300万元。住所地西湖区文三路90号。主要担负了公司的科技产业培育任务，开展高新技术产品研发业务，一方面为入园企业提供包括一卡通运营、客户关系管理、能源管理在内的信息化服务，另一方面，组织开发实施与园区经营管理有关的软件，服务于园区的信息化管理。

杭州东部网络科技有限公司在工商行政管理部门申请设立时，根据1999年12月25日修改的《公司法》，该版公司法中没有一人公司相关规定，根据当时《公司法》第二十条规定“有限责任公司由二个以上五十个以下股东共同出资设立”，因此有限公司与控股股东杭州磁记录设备厂共同出资设立杭州东部网络科技有限公司。

公司与杭州东部网络科技有限公司的董事、高管人员构成对比如下：

杭州东部软件园股份有限公司		杭州东部网络科技有限公司	
组织机构	姓名	组织机构	姓名
董事会 (5名)	方晓龙 (董事长) 宋小春 (董事) 周绍俊 (董事) 韩岚 (董事) 陆华 (董事)	董事会 (3名)	夏蓉 (董事长) 宋述东 (董事) 徐立亮 (董事)
高管人员 (5名)	宋小春 (总经理) 韩岚 (副总经理) 陆华 (副总经理) 宋述东 (董事会秘书) 俞皓 (财务负责人)	高管人员 (4名)	冯刚 (经理) 吉逸霖 (副经理) 俞景熙 (财务负责人)

杭州东部网络科技有限公司董事、高级管理人员中，董事长夏蓉持有公司8万股股

权，且为公司职工；董事宋述东间接持有公司 5 万股股权，且为公司职工并在公司任董事会秘书；董事徐立亮持有公司 8 万股股权，且为公司职工；经理冯刚持有公司 8 万股股权，且为公司职工；副经理吉逸霖间接持有公司 5 万股股权，且为公司职工；财务负责人俞景熙间接持有公司 3 万股股权，且为公司职工。杭州东部网络科技有限公司董事、高级管理人员均直接或间接持有公司股权，且均为公司职工，各董事、高级管理人员均没有在杭州磁记录设备厂任职。东部软件园完全控制了杭州东部网络科技有限公司的经营、管理、分红。

公司及子公司董事、高级管理人员作出的承诺：将严格遵守法律、行政法规和公司章程，履行忠实义务和勤勉义务，不存在如下情形和行为：1) 利用职权收受贿赂或者其他非法收入；2) 侵占公司的财产；3) 无民事行为能力或者限制民事行为能力；4) 因贪污、贿赂、侵占财产、挪用财产或者破坏社会主义市场经济秩序，被判处刑罚，执行期满未逾五年，或者因犯罪被剥夺政治权利，执行期满未逾五年；5) 担任破产清算的公司、企业的董事或者厂长、经理，对该公司、企业的破产负有个人责任的，自该公司、企业破产清算完结之日起未逾三年；6) 担任因违法被吊销营业执照、责令关闭的公司、企业的法定代表人，并负有个人责任的，自该公司、企业被吊销营业执照之日起未逾三年；7) 个人所负数额较大的债务到期未清偿；8) 挪用公司资金；9) 将公司资金以其个人名义或者以其他个人名义开立账户存储；10) 违反公司章程的规定，未经股东会、股东大会或者董事会同意，将公司资金借贷给他人或者以公司财产为他人提供担保；11) 违反公司章程的规定或者未经股东会、股东大会同意，与本公司订立合同或者进行交易；12) 未经股东会或者股东大会同意，利用职务便利为自己或者他人谋取属于公司的商业机会，自营或者为他人经营与所任职公司同类的业务；13) 接受他人与公司交易的佣金归为己有；14) 擅自披露公司秘密；15) 违反对公司忠实义务的其他行为；16) 执行公司职务时违反法律、行政法规或者公司章程的规定，给公司造成损失；17) 违反法律、行政法规或者公司章程的规定，损害股东利益。

公司控股股东杭州磁记录设备厂及公司实际控制人杭州信息科技有限公司于 2015 年 6 月 17 日做出承诺：杭州磁记录设备厂在 12 个月内将其持有杭州东部网络科技有限公司的 20% 的股权按照《中华人民共和国公司法》、《企业国有资产监督管理暂行条例》、《企业国有产权转让管理暂行办法》的相关规定转让予杭州东部软件园股份有限公司或无关的第三方。

公司实际控制人杭州信息科技有限公司(杭州磁记录设备厂基本情况详见“第一节 基

本情况”之“三、公司股权结构”之“控股股东及实际控制人基本情况”)除控制本公司外,还投资控制杭州磁记录设备厂。除上述投资外,杭州信息科技有限公司还经营杭州市国资委授权的国有资产,具体情况如下:

序号	公司名称	持股比例	经营范围
1	杭州磁带厂化机分厂	100.00%	许可经营项目:无;一般经营项目:化工设备的技术咨询
2	杭州华塑实业股份有限公司	88.35%	许可经营项目:制造、加工:磁记录材料,光记录材料,计算机及应用软件,聚酯薄膜系列产品,化工助剂,塑料及制品。一般经营项目:批发、零售:普通机械、纸及纸制品,包装材料,金属材料;经营进出口业务(按外贸部[1998]外经贸政审函字第3339号规定的经营范围);含下属分支机构的经营范围;其他无需报经审批的一切合法项目
3	杭州西部科技产业投资有限公司	70.00%	一般经营项目:实业投资;投资管理、投资咨询(除期货、证券、金融)、企业管理咨询、建筑材料、装饰材料、仪器仪表销售;化工产品、电子产品、计算机软件技术开发、技术服务、成果转让;其他无需报经审批的一切合法项目。
4	杭州信江科技发展有限公司	69.89%	一般经营项目:技术开发、咨询、服务、成果转让:磁记录材料,光记录材料,聚酯薄膜系列产品,塑料及制品,纸管;批发、零售:普通机械,纸及纸制品,包装材料,金属材料,电子产品(除专控);其他无需报经审批的一切合法项目。
5	乐金电子(杭州)有限公司	30.00%	研发、生产:可移动存储器、IT附属类产品(包括键盘、鼠标、音箱、耳机、耳麦及MP3)、显示器原材料(增光扩散膜)、太阳能电池片电极浆料、水处理膜、闪存卡(安全数码卡)、数字多媒体播放器、PDP panel电极浆料、3D眼镜、阴极射线反应膜(CRF膜)、透明导电膜(AWF膜)、防窥膜、移动电源、电池隔膜、触摸屏模组(上述经营范围中涉及前置审批项目的,在批准的有效期内方可经营);销售:本公司生产的产品;从事与以上产品同类的产品及相关零部件和附件的批发及进出口业务;提供相关的售后服务(以上商品进出口不涉及国营贸易、进出口配额许可证、出口配额招标、出口许可证等专项管理的商品)

6	杭州大自然环保科技有限公司	30.00%	技术开发、技术咨询、成果转让；环保工程，节能工程，新能源应用工程，环保仪器仪表，化工助剂、化工溶剂、表面活性剂、粘胶剂、磁粉、化工原料及产品（除危险化学品及易制毒品）、医药中间体；批发、零售：环境污染防治设备，环保仪器仪表，环保工程自动化成套设备，工业自动化设备，节能设备，新能源应用设备，化工原料及产品，医药中间体；承接：环保治理工程，环保工程系统集成，节能工程，新能源应用工程；实业投资；货物进出口（法律、行政法规禁止经营的项目除外，法律、行政法规限制经营的项目取得许可后方可经营）
7	浙江诚泰化工机械有限公司	30.00%	制造、零售：化工设备，石油精炼设备，中药提取设备，环保设备，一、二、三类压力容器
8	杭州化工机械有限公司	30.00%	一般经营项目：制造、批发、零售：化工设备，石油精炼设备，中药提取设备，环保设备，一、二类压力容器；批发、零售：金属材料，锅炉配件；服务：化工设备的技术开发、技术咨询；其他无需报经审批的一切合法项目
9	杭州诚然膜材料有限公司	30.00%	生产：功能性聚酯膜、显示器增光扩散膜、3D眼镜、水处理膜组件（经向环保部门排污申报后方可经营）。技术开发、技术服务：功能性聚酯膜、显示器增光扩散膜、3D眼镜、水处理膜组件；批发、零售：计算机软硬件、电子产品、音响设备、反渗透膜、超滤膜、微滤膜、水处理膜组件、水处理设备及其配件、污水处理设备及其配件；货物进出口（法律、行政法规禁止经营的项目除外，法律、行政法规限制经营的项目取得许可后方可经营）
10	杭州国家集成电路设计企业孵化器有限公司	28.57%	一般经营项目：培育集成电路设计项目和企业，经营管理国家投资建设的技术支撑装备，提供集成电路设计企业创业相关的服务，成年人的非文化教育培训（涉及前置审批的项目除外）

综上，根据表格中列式的控股股东控制的其他企业的经营范围、主营业务，公司不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业从事相同、相似业务的情况，公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在同业竞争。

## （二）控股股东及实际控制人作出的避免同业竞争的承诺

为避免今后出现同业竞争情形，控股股东杭州磁记录设备厂、实际控制人杭州信息科

技有限公司出具了《避免同业竞争承诺函》，具体内容如下：

“1、本公司不在中国境内外直接或间接或参与任何在商业上对股份公司构成竞争的业务及活动，或拥有与股份公司存在竞争关系的任何经济实体、机构、经济组织的权益，或以其它任何形式取得该经济实体、机构、经济组织的控制权，或在该经济实体、机构、经济组织中担任高级管理人员或核心技术人员。

2、本公司在作为股份公司股东期间，本承诺持续有效。

3、本公司愿意承担因违反上述承诺而给股份公司造成的全部经济损失。”

## 七、控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占款情况

截至本公开转让说明书签署日，公司不存在公司资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用的情况。

为防止控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用公司款项，公司制定了《公司章程》、《关联交易管理办法》等制度。《公司章程》约定控股股东不得利用利润分配、资产重组、对外投资、资金占用、借款担保等方式损害公司和其他股东的合法权益，不得利用其控制地位损害公司和其他股东的利益。控股股东及实际控制人违反相关法律、法规及章程规定，给公司及其他股东造成损失的，应承担赔偿责任。

《关联交易管理办法》就关联交易价格的确定和管理、关联交易的批准等事项进行了具体约定。

## 八、为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业担保情况

截至本公开转让说明书签署之日，公司不存在为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业提供担保的情况。

## 九、董事、监事、高级管理人员相关情况的说明

### （一）董事、监事、高级管理人员及其直系亲属持有本公司股份的情况

序号	股 东	职 务	持股数量 (万股)	持股比例 (%)	备注
1	方晓龙	董事长	-	-	
2	宋小春	董事、总经理	-	-	
3	周绍俊	董事	15.00	0.27	



4	韩岚	董事、副总经理	10.00	0.18	
5	陆华	董事、副总经理	10.00	0.18	
6	陈晓明	监事会主席	18.00	0.32	
7	周齐	监事	96.00	1.71	周齐直接持有 88 万股权，通过春河投资、春水投资、春势投资间接持有 8 万股权。
8	柳筱敏	监事	-	-	
9	俞皓	财务负责人	8.00	0.14	
10	宋述东	董事会秘书	5.00	0.09	通过春河投资间接持有公司股权 5 万股。
合 计			162.00	2.89	

公司董事、监事、高级管理人员及其直系亲属不存在以任何方式直接或间接持有本公司股份的情况。

## （二）董事、监事、高级管理人员亲属关系情况

公司董事、监事、高级管理人员之间不存在其他亲属关系。

## （三）董事、监事、高级管理人员与本公司签署的重要协议或做出重要承诺的情况

截至本公开转让说明书签署之日，公司董事兼总经理宋小春、董事兼副总经理韩岚、董事兼副总经理陆华；财务负责人俞皓、董事会秘书宋述东均已与公司签署了《劳动合同》。公司所有董事、监事、高级管理人员均还作出了如下承诺：

### 1、关于规范关联交易承诺

公司董事、监事、高级管理人员承诺将尽可能减少与公司之间的关联交易。对于确实无法避免的关联交易，将依法签订协议，并按照《公司法》、《公司章程》、《关联交易管理办法》及其他相关法律法规的规定，履行相应的决策程序；承诺不会通过关联交易转移、输送利润，不会通过公司的经营决策权损坏公司及其他股东的合法权益。

### 2、关于避免同业竞争承诺

公司董事、监事、高级管理人员承诺：

“1、本人不在中国境内外直接或间接或参与任何在商业上对股份公司构成竞争的业务及活动，或拥有与股份公司存在竞争关系的任何经济实体、机构、经济组织的权益，或以其它任何形式取得该经济实体、机构、经济组织的控制权，或在该经济实体、机构、经济组织中担任高级管理人员或核心技术人员。

2、本人在担任股份公司董事、监事、高级管理人员或核心技术人员期间以及辞去上述职务六个月内，本承诺为有效之承诺。

3、本人愿意承担因违反上述承诺而给股份公司造成的全部经济损失。”

#### （四）董事、监事、高级管理人员在其他单位兼职情况

截至本公开转让说明书签署之日，公司董事、监事、高级管理人员在其他单位兼职情况如下：

序号	姓名	在公司任职	兼职情况	
			兼职单位	兼职职务
1	方晓龙	董事长	杭州信息科技有限公司	副总经理
			杭州信江科技发展有限公司	董事长
			杭州大自然科技股份有限公司	董事
2	宋小春	董事、总经理	杭州大自然科技股份有限公司	董事长
3	周绍俊	董事	杭州磁记录设备厂	总经理
			杭州四五〇九机电设备有限公司	监事
			杭州中磁四五零九机械有限公司	监事
			中国磁记录设备公司	董事长
4	韩岚	董事、副总经理	-	-
5	陆华	董事、副总经理	杭州东部软件城发展有限公司	董事长兼总经理
			杭州东部科技投资有限公司	董事长
6	陈晓明	监事会主席	-	-
7	周齐	监事	-	-
8	柳筱敏	监事	杭州华塑实业股份有限公司	董事
			杭州信息科技有限公司	财务负责人
9	俞皓	财务负责人	杭州东部软件城发展有限公司	董事
10	宋述东	董事会秘书	杭州东部软件城发展有限公司	监事会主席、副总经理

#### （五）董事、监事、高级管理人员对外投资与公司存在利益冲突的情况

截至本公开转让说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员不存在对外投资与公司存在利益冲突的情况。

#### （六）董事、监事、高级管理人员最近两年受到中国证监会处罚或被采取证券市场禁入措施、受到全国股份转让系统公开谴责的情况

公司董事、监事、高级管理人员不存在最近两年受到中国证监会处罚或被采取证券市场禁入措施、受到全国股份转让系统公开谴责的情况。

#### （七）董事、监事、高级管理人员诚信情况

公司董事、监事、高级管理人员签署了《关于诚信状况的书面声明》，承诺内容如下：

- 1、最近两年未因违反国家法律法规、行政法规、部门规章、自律规则等受到刑事、民事、行政处罚或纪律处分；
- 2、不存在因涉嫌违法违规行为处于调查之中尚无定论的情形；
- 3、不存在最近两年内对所任职（包括现任职和曾任职）公司因重大违法违规行为而

被处罚负有责任；

- 4、不存在负有数额较大债务到期未清偿的情形；
- 5、不存在欺诈或其他不诚实行为等情况。

## 十、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

近两年内，公司董事、监事、高级管理人员变动情况如下：

变动日期		董事会成员	监事会成员	高级管理人员
2014-9-18	变动前任职	宋小春（董事长）、陈晓明（董事）、周必鸿（董事）、郑武义（董事）、韩岚（董事）	/	/
	变动后情况	宋小春（董事长）、方晓龙（董事）、周绍俊（董事）、韩岚（董事）、陆华（董事）	/	/
	变动原因	因公司董事会换届		
2015-4-2	变动前任职	宋小春（董事长）、方晓龙（董事）、周绍俊（董事）、韩岚（董事）、陆华（董事）	陈晓明（监事会主席）、周齐（监事）、柳筱敏（监事）	宋小春（总经理）、韩岚（副总经理）、陆华（副总经理）、俞皓（财务负责人）
	变动后情况	方晓龙（董事长）、宋小春（董事）、周绍俊（董事）、韩岚（董事）、陆华（董事）	陈晓明（监事会主席）、周齐（监事）、柳筱敏（监事）	宋小春（总经理）、韩岚（副总经理）、陆华（副总经理）、俞皓（财务负责人） 宋述东（董事会秘书）
	变动原因	因公司股份制改制，重新选举了董事会、监事会成员，重新聘任了高级管理人员。		

## 第四节 公司财务

### 一、最近两年的审计意见、主要财务报表和主要会计政策、会计估计及其变更情况

#### (一) 最近两年的审计意见

公司执行财政部 2006 年颁布的《企业会计准则》。公司 2013 年度、2014 年度的财务会计报告经具有证券期货相关业务资格的中汇会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的《审计报告》（中汇会审[2015]0390 号）。

#### (二) 最近两年的资产负债表、利润表、现金流量表以及所有者权益变动表

##### 1、公司财务报表的编制基础、合并财务报表范围及变化情况

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照权责发生制编制财务报表。

公司合并财务报表按照 2006 年 2 月颁布的《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》执行。公司所控制的全部子公司及特殊目的主体均纳入合并财务报表的合并范围。从取得子公司的实际控制权之日起，公司开始将其予以合并；从丧失实际控制权之日起停止合并。合并财务报表以母公司和纳入合并范围的子公司的个别财务报表为基础，由母公司编制。

##### (1) 公司报告期内应纳入合并范围的子公司基本情况：

被投资单位全称	注册地	经济性质	注册资本(元)	实际出资额(元)	公司出资比例(%)
杭州东软物业管理有限公司	杭州市	有限责任公司	1,000,000.00	1,000,000.00	100.00
杭州东部网络科技有限公司	杭州市	有限责任公司	3,000,000.00	3,000,000.00	80.00
杭州东部软件园人才培养有限公司	杭州市	有限责任公司	600,000.00	600,000.00	50.00
杭州东部物业管理有限公司	杭州市	有限责任公司	2,000,000.00	2,000,000.00	100.00

详见本公开转让说明书“第四节 公司财务”之“十一、控股子公司或纳入合并财务报表的其他企业的基本情况”

## (2) 合并财务报表范围报告期变动情况说明

被投资单位名称	合并范围变动原因	报告期合并期间
杭州东部软件园人才培训有限公司	注销	2013年1月至2014年9月

杭州东部软件园人才培训有限公司由于业务发展停滞，该公司股东会决议公司解散。该公司已于2014年9月15日办妥工商注销登记手续。故自该公司注销时起，不再将其纳入合并财务报表范围。

## 2、主要财务报表

## 资产负债表

单位:元

资 产	2014年12月31日		2013年12月31日	
	合并	母公司	合并	母公司
<b>流动资产:</b>				
货币资金	49,580,595.05	32,468,611.48	47,731,229.60	29,616,214.91
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
衍生金融资产				
应收票据				
应收账款	7,615,396.38	1,530,956.44	2,777,843.09	39,104.85
预付款项	260,784.00	260,784.00		
应收利息				
应收股利				
其他应收款	1,045,839.48	1,038,704.88	181,927,303.42	181,245,608.87
存货	6,390.00	2,798.10	21,776.56	15,107.66
划分为持有待售的资产				
一年内到期的非流动资产	132,294.48	132,294.48	132,294.48	132,294.48
其他流动资产	1,639,028.39	1,517,683.24	15,085,279.00	15,064,992.00
<b>流动资产合计</b>	<b>60,280,327.78</b>	<b>36,951,832.62</b>	<b>247,675,726.15</b>	<b>226,113,322.77</b>
<b>非流动资产:</b>				
可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	16,143,710.35	21,543,710.35	9,191,418.77	14,591,418.77
投资性房地产	210,823,885.19	210,823,885.19	215,196,605.66	215,196,605.66
固定资产	3,504,257.23	2,526,122.07	5,236,362.61	3,677,401.44
在建工程	2,282,330.00	2,282,330.00	2,505,584.00	2,042,584.00
工程物资			31,264.96	31,264.96
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	484,011.26	110,000.00	23,543.71	
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	104,241.17		243,145.61	
递延所得税资产	119,263.08	22,548.23	183,206.49	205,338.13
其他非流动资产	1,734,143.11	1,734,143.11	1,866,437.59	1,866,437.59
<b>非流动资产合计</b>	<b>235,195,841.39</b>	<b>239,042,738.95</b>	<b>234,477,569.40</b>	<b>237,611,050.55</b>
<b>资产总计</b>	<b>295,476,169.17</b>	<b>275,994,571.57</b>	<b>482,153,295.55</b>	<b>463,724,373.32</b>

## 资产负债表（续）

单位：元

负债	2014年12月31日		2013年12月31日	
	合并	母公司	合并	母公司
<b>流动负债：</b>				
短期借款			50,000,000.00	50,000,000.00
应付票据				
应付账款	1,571,412.17	1,350,847.82	910,017.75	488,253.90
预收款项	23,080,514.29	20,227,284.29	23,295,336.51	11,491,812.51
应付职工薪酬	1,867,894.00	1,463,310.00	1,644,486.04	1,296,535.00
应交税费	9,519,465.89	7,935,040.70	12,879,678.23	8,787,245.43
应付利息	305,996.33	305,996.33	349,533.35	349,533.35
应付股利				
其他应付款	11,454,921.32	6,966,049.19	19,898,305.12	42,047,423.89
划分为持有待售的 负债				
一年内到期的非流 动负债	18,909,210.56	18,909,210.56	16,909,210.56	16,909,210.56
其他流动负债				
<b>流动负债合计</b>	<b>66,709,414.56</b>	<b>57,157,738.89</b>	<b>125,886,567.56</b>	<b>131,370,014.64</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	132,726,973.60	132,726,973.60	151,636,184.16	151,636,184.16
应付债券				
其中：优先股				
永续债				
长期应付款				
长期应付职工薪酬				
专项应付款				
预计负债				
递延收益	526,666.67	526,666.67	1,440,485.00	1,440,485.00
递延所得税负债				
其他非流动负债				
<b>非流动负债合计</b>	<b>133,253,640.27</b>	<b>133,253,640.27</b>	<b>153,076,669.16</b>	<b>153,076,669.16</b>
<b>负债合计</b>	<b>199,963,054.83</b>	<b>190,411,379.16</b>	<b>278,963,236.72</b>	<b>284,446,683.80</b>
<b>所有者权益：</b>				
实收资本	56,260,000.00	56,260,000.00	56,260,000.00	56,260,000.00
其他权益工具				
其中：优先股				
永续债				
资本公积	3,756,000.00	3,756,000.00	3,756,000.00	3,756,000.00
减：库存股				
其他综合收益				
专项储备				
盈余公积	20,912,129.32	20,912,129.32	15,879,019.03	15,879,019.03
未分配利润	13,121,293.46	4,655,063.09	125,719,301.73	103,382,670.49
<b>归属于母公司所有 者权益合计</b>	<b>94,049,422.78</b>		<b>201,614,320.76</b>	
少数股东权益	1,463,691.56		1,575,738.07	

所有者权益合计	95,513,114.34	85,583,192.41	203,190,058.83	179,277,689.52
负债和所有者权益 总计	295,476,169.17	275,994,571.57	482,153,295.55	463,724,373.32



## 利润表

单位:元

项 目	2014 年度		2013 年度	
	合并	母公司	合并	母公司
一、营业收入	128,180,310.18	77,703,250.19	121,395,873.92	75,472,236.17
减：营业成本	42,305,624.46	9,877,234.29	39,989,024.53	20,957,767.72
营业税金及附加	14,159,115.79	12,451,010.05	11,706,893.85	9,329,260.98
销售费用	803,647.71	325,271.45	1,228,154.58	581,588.03
管理费用	11,049,903.42	8,455,057.63	10,644,947.99	7,549,910.56
财务费用	13,595,944.11	13,660,078.02	13,440,191.38	13,588,425.14
资产减值损失	319,018.74	84,285.14	354,890.99	1,125,182.07
加：公允价值变动收益(损失以“-”号填列)				
投资收益(损失以“-”号填列)	1,381,168.50	24,841,168.50	1,505,435.28	16,505,435.28
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-47,708.42	-47,708.42	112,618.09	112,618.09
二、营业利润(亏损以“-”号填列)	47,328,224.45	57,691,482.11	45,537,205.88	38,845,536.95
加：营业外收入	2,905,292.87	2,617,857.73	3,377,963.45	3,219,465.02
其中：非流动资产处置利得				
减：营业外支出	415,759.79	277,666.28	151,701.68	64,878.27
其中：非流动资产处置净损失				
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	49,817,757.53	60,031,673.56	48,763,467.65	42,000,123.70
减：所得税费用	12,929,102.02	9,700,570.67	12,447,372.55	6,771,819.11
四、净利润(净亏损以“-”号填列)	36,888,655.51	50,331,102.89	36,316,095.10	35,228,304.59
归属于母公司股东的净利润	36,460,702.02		36,248,632.56	
少数股东损益	427,953.49		67,462.54	
五、综合收益总额(综合亏损总额以“-”号填列)	36,888,655.51	50,331,102.89	36,316,095.10	35,228,304.59
归属于母公司股东的综合收益总额	36,460,702.02		36,248,632.56	
归属于少数股东的综合收益总额	427,953.49		67,462.54	

## 现金流量表

单位:元

项 目	2014 年度		2013 年度	
	合并	母公司	合并	母公司
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	112,196,412.73	73,379,653.36	108,200,928.18	61,819,029.17
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	3,503,957.24	2,629,905.70	10,794,003.33	14,957,116.83
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>115,700,369.97</b>	<b>76,009,559.06</b>	<b>118,994,931.51</b>	<b>76,776,146.00</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	28,279,046.22	543,437.85	26,086,611.97	14,163,553.06
支付给职工以及为职工支付的现金	15,886,402.16	8,867,495.55	15,812,272.44	6,134,821.64
支付的各项税费	32,725,789.54	24,896,983.07	20,945,180.55	14,801,634.82
支付其他与经营活动有关的现金	10,568,679.92	36,702,894.14	1,636,272.85	1,198,360.41
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>87,459,917.84</b>	<b>71,010,810.61</b>	<b>64,480,337.81</b>	<b>36,298,369.93</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>28,240,452.13</b>	<b>4,998,748.45</b>	<b>54,514,593.70</b>	<b>40,477,776.07</b>
二、投资活动产生的现金流量:				
收回投资收到的现金	95,000,000.00	95,000,000.00	40,000,000.00	40,000,000.00
取得投资收益收到的现金	1,428,876.92	24,888,876.92	1,392,817.19	16,392,817.19
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	250,988,698.51	250,988,698.51	176,312,417.11	176,312,417.11
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>347,417,575.43</b>	<b>370,877,575.43</b>	<b>217,705,234.30</b>	<b>232,705,234.30</b>
购建固定资产、	1,404,396.27	1,163,562.27	3,735,743.00	3,309,034.00

无形资产和其他长期资产支付的现金				
投资支付的现金	87,000,000.00	87,000,000.00	55,000,000.00	55,000,000.00
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	60,003,900.80	60,000,000.00	263,500,000.00	263,500,000.00
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>148,408,297.07</b>	<b>148,163,562.27</b>	<b>322,235,743.00</b>	<b>321,809,034.00</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>199,009,278.36</b>	<b>222,714,013.16</b>	<b>-104,530,508.70</b>	<b>-89,103,799.70</b>
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			130,000,000.00	130,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金				
<b>筹资活动现金流入小计</b>			<b>130,000,000.00</b>	<b>130,000,000.00</b>
偿还债务支付的现金	66,909,210.56	66,909,210.56	52,237,557.41	52,237,557.41
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	158,491,154.48	157,951,154.48	20,414,746.57	20,414,746.57
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	540,000.00			
支付其他与筹资活动有关的现金				
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>225,400,365.04</b>	<b>224,860,365.04</b>	<b>72,652,303.98</b>	<b>72,652,303.98</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-225,400,365.04</b>	<b>-224,860,365.04</b>	<b>57,347,696.02</b>	<b>57,347,696.02</b>
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	1,849,365.45	2,852,396.57	7,331,781.02	8,721,672.39
加：期初现金及	47,731,229.60	29,616,214.91	40,399,448.58	20,894,542.52

现金等价物余额				
六、期末现金及 现金等价物余额	49,580,595.05	32,468,611.48	47,731,229.60	29,616,214.91

## 2014年所有者权益变动表（合并）

单位：元

项目	归属于母公司所有者权益						少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积			未分配利润
一、上期期末余额	56,260,000.00	3,756,000.00				15,879,019.03	125,719,301.73	1,575,738.07	203,190,058.83
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、本期期初余额	56,260,000.00	3,756,000.00				15,879,019.03	125,719,301.73	1,575,738.07	203,190,058.83
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)						5,033,110.29	-112,598,008.27	-112,046.51	-107,676,944.49
(一) 综合收益总额							36,460,702.02	427,953.49	36,888,655.51
(二) 所有者投入和减少资本									
1. 股东投入的资本									
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						5,033,110.29	-149,058,710.29	-540,000.00	-144,565,600.00
1. 提取盈余公积						5,033,110.29	-5,033,110.29		
2. 对所有者的分配							-144,025,600.00	-540,000.00	-144,565,600.00
3. 其他									
(四) 所有者权益内部结转									
1. 资本公积转增资本									

2. 盈余公积转增资本									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
(五) 专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
(六) 其他									
<b>四、本期期末余额</b>	<b>56,260,000.00</b>	<b>3,756,000.00</b>				<b>20,912,129.32</b>	<b>13,121,293.46</b>	<b>1,463,691.56</b>	<b>95,513,114.34</b>

## 2014年所有者权益变动表（母公司）

单位：元

项 目	实收资本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	56,260,000.00	3,756,000.00				15,879,019.03	103,382,670.49	179,277,689.52
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本期期初余额	56,260,000.00	3,756,000.00				15,879,019.03	103,382,670.49	179,277,689.52
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)						5,033,110.29	-98,727,607.40	-93,694,497.11
(一) 综合收益总额							50,331,102.89	50,331,102.89
(二) 所有者投入和减少资本								
1. 股东投入的资本								
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						5,033,110.29	-149,058,710.29	-144,025,600.00
1. 提取盈余公积						5,033,110.29	-5,033,110.29	
2. 对所有者的分配							-144,025,600.00	-144,025,600.00
3. 其他								
(四) 所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本								
2. 盈余公积转增资本								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(五) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(六) 其他								
<b>四、本期期末余额</b>	<b>56,260,000.00</b>	<b>3,756,000.00</b>				<b>20,912,129.32</b>	<b>4,655,063.09</b>	<b>85,583,192.41</b>

## 2013 年所有者权益变动表（合并）

单位：元

项目	归属于母公司所有者权益						少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积			未分配利润
一、上期期末余额	56,260,000.00	3,756,000.00				12,356,188.57	99,744,699.63	1,508,275.53	173,625,163.73
加：会计政策变更									
前期差错更正									
同一控制下企业合并									
其他									
二、本期期初余额	56,260,000.00	3,756,000.00				12,356,188.57	99,744,699.63	1,508,275.53	173,625,163.73
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)						3,522,830.46	25,974,602.10	67,462.54	29,564,895.10
(一) 综合收益总额							36,248,632.56	67,462.54	36,316,095.10
(二) 所有者投入和减少资本									
1. 股东投入的资本									
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						3,522,830.46	-10,274,030.46		-6,751,200.00
1. 提取盈余公积						3,522,830.46	-3,522,830.46		
2. 对所有者的分配							-6,751,200.00		-6,751,200.00
3. 其他									
(四) 所有者权益内部结转									
1. 资本公积转增资本									



2. 盈余公积转增资本									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
(五) 专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
(六) 其他									
<b>四、本期期末余额</b>	<b>56,260,000.00</b>	<b>3,756,000.00</b>				<b>15,879,019.03</b>	<b>125,719,301.73</b>	<b>1,575,738.07</b>	<b>203,190,058.83</b>

## 2013年所有者权益变动表（母公司）

单位：元

项 目	实收资本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	56,260,000.00	3,756,000.00				12,356,188.57	78,428,396.36	150,800,584.93
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本期期初余额	56,260,000.00	3,756,000.00				12,356,188.57	78,428,396.36	150,800,584.93
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)						3,522,830.46	24,954,274.13	28,477,104.59
(一) 综合收益总额							35,228,304.59	35,228,304.59
(二) 所有者投入和减少资本								
1. 股东投入的资本								
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						3,522,830.46	-10,274,030.46	-6,751,200.00
1. 提取盈余公积						3,522,830.46	-3,522,830.46	
2. 对所有者的分配							-6,751,200.00	-6,751,200.00
3. 其他								
(四) 所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本								
2. 盈余公积转增资本								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(五) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(六) 其他								
<b>四、本期期末余额</b>	<b>56,260,000.00</b>	<b>3,756,000.00</b>				<b>15,879,019.03</b>	<b>103,382,670.49</b>	<b>179,277,689.52</b>

### （三）报告期内公司采用的主要会计政策、会计估计及其变更情况

#### 1. 会计期间

本公司会计期间为公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

#### 2. 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

#### 3. 记账基础和计价原则

本公司以权责发生制为记账基础,采用的计量属性包括历史成本、重置成本、可变现净值、现值和公允价值。

#### 4. 现金及现金等价物的确定标准

现金等价物是指企业持有的期限短(一般是指从购买日起 3 个月内到期)、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

#### 5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理

##### （1） 同一控制下企业合并的会计处理

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

##### （2） 非同一控制下企业合并的会计处理

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

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

处理。

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

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据企业会计准则判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；原持有的股权投资为可供出售金融资产的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入购买日所属当期损益；原持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

## 6. 合并财务报表的编制方法

公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司均纳入合并财务报表。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，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。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。合并财务报表以本公司及子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由本公司编制。

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

子公司少数股东应占的权益和损益分别在合并资产负债表中所有者权益项目下和合并利润表中净利润项目下单独列示。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。

报告期若因同一控制下企业合并增加子公司的，则调整合并资产负债表的合并当期

期初数；将子公司合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

报告期若因非同一控制下企业合并增加子公司的，则不调整合并资产负债表的合并当期期初数；将子公司自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

报告期本公司处置子公司，则该子公司处置当期期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司处置当期期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时转为当期投资收益。

对于分步处置股权至丧失控制权过程中的各项交易，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时，本公司将多次交易事项作为一揽子交易，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：

- (1) 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- (2) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- (3) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- (4) 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

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

## 7. 应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

- (1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或	应收账款——余额列前五位的应收账款或占应收账款账面余额 10%
--------------	---------------------------------

金额标准	以上的款项；其他应收款——余额列前五位的其他应收款或占其他应收款账面余额 10%以上的款项。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	经单独进行减值测试有客观证据表明发生减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备；经单独进行减值测试未发生减值的，将其划入具有类似信用风险特征的若干组合计提坏账准备。

## (2) 按组合计提坏账准备的应收款项

组合名称	确定组合的依据	坏账准备的计提方法
账龄组合	以账龄为信用风险组合确认依据	账龄分析法
关联方组合	应收本公司之关联方款项	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备
保证回款组合	类似备用金、押金保证金的应收款项	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

以账龄为信用风险组合的应收款项坏账准备计提方法：

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内	5	
1—2 年	10	10
2—3 年	20	20
3—4 年	40	40
4—5 年	60	60
5 年以上	100	100

## (3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	有确凿证据表明可收回性存在明显差异
坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

(4) 对于其他应收款项(包括应收票据、预付款项、应收利息等)，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

## 8. 长期股权投资的确认和计量

### (1) 初始投资成本确定

除对外合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照以下列规定确定其初始投资成本：

i. 以支付现金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。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出；

ii. 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；

iii. 投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为初始投资成本，合同或协议约定价值不公允的以公允价值作为初始投资成本)；

iv. 通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，其初始投资成本应当按照《企业会计准则第7号—非货币性资产交换》确定；

v. 通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本应当按照《企业会计准则第12号—债务重组》确定。

## (2) 后续计量及损益确认方法

i. 下列长期股权投资采用成本法核算：

a) 公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

b) 公司对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资。

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资应当调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，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，投资企业应当按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益。

ii. 对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

长期股权投资采用权益法核算时，对长期股权投资的投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的投资成本；对长期股权投资的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，对长期股权投资的账面价值进行调整，差额计入投资当期的损益。

在权益法核算时，当取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。投资企业按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。

确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对

被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，公司对被投资企业负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，投资企业在其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。

对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

长期股权投资按照权益法核算在确认投资损益时，先对被投资单位的净利润进行取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值、会计政策和会计期间方面的调整，再按应享有或应分担的被投资单位的净损益份额确认当期投资损益。

### （3） 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在。

重大影响，是指对一个企业的财务和经营政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。

### （4） 减值测试方法及减值准备计提方法

长期股权投资如存在可收回金额低于其账面价值，将按照其差额计提减值准备。可收回金额根据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较高者确定。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

## 9. 投资性房地产的确认和计量

（1） 投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物(含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物)。

（2） 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量。

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

（4） 以成本模式计量的投资性房地产，在资产负债表日有迹象表明投资性房地产发生减值的，按资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的差额计提投资性房地产减值准备。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

## 10. 固定资产的确认和计量

（1） 固定资产确认条件



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

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

#### (2) 固定资产的初始计量

固定资产按照成本进行初始计量。

#### (3) 固定资产折旧计提方法

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。各类固定资产预计使用寿命和年折旧率如下：

固定资产类别	预计使用寿命(年)	预计净残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	40	5.00	2.375
通用设备	5	5.00	19.00
机器设备	15	5.00	6.33
运输工具	5-10	5.00	19.00-9.50

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

#### (4) 固定资产减值测试及减值准备计提方法

资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，以单项资产为基础估计其可收回金额；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为基础确定其可收回金额。

单项资产的可收回金额低于其账面价值的，按单项资产的账面价值与可收回金额的差额计提相应的资产减值准备。资产组的可收回金额低于其账面价值的，确认其相应的减值损失，减值损失金额先抵减分摊至资产组中商誉的账面价值，再根据资产组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；以上资产账面价值的抵减，作为各单项资产(包括商誉)的减值损失，计提各单项资产的减值准备。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

(5) 因开工不足、自然灾害等导致连续 6 个月停用的固定资产确认为闲置固定资产。闲置固定资产采用和其他同类固定资产一致的折旧计提方法。

## 11. 在建工程的确认和计量

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

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

(3) 资产负债表日，有迹象表明在建工程发生减值的，按资产组的可收回金额低于其账面价值的差额计提在建工程减值准备。上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

## 12. 无形资产的确认和计量

### (1) 无形资产的初始计量

无形资产按成本进行初始计量。外购无形资产的成本，包括购买价款、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。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

### (2) 无形资产使用寿命及摊销

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

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

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

### (3) 无形资产减值测试及减值准备计提方法

资产负债表日，有迹象表明无形资产可能发生减值的，以单项资产为基础估计其可收回金额；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为基础确定其可收回金额。因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年年末都进行减值测试。

单项资产的可收回金额低于其账面价值的，按单项资产的账面价值与可收回金额的差额计提相应的资产减值准备。资产组的可收回金额低于其账面价值的，确认其相应的减值损失，减值损失金额先抵减分摊至资产组中商誉的账面价值，再根据资产组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；以上资产账面价值的抵减，作为各单项资产(包括商誉)的减值损失，计提各单项资产的减值准备。上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

### (4) 内部研究开发项目支出的确认和计量

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

内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：1)完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；2)具有完成该无形资产并使用或出售的意图；3)无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，可证明其有用性；4)有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；5)归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

## 13. 长期待摊费用的核算方法

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

预付经营租入固定资产的租金，按租赁合同规定的期限平均摊销。

经营租赁方式租入的固定资产改良支出，按剩余租赁期与租赁资产尚可使用年限两

者中较短的期限平均摊销。

#### 14. 职工薪酬

##### (1) 短期薪酬的会计处理方法

公司在职工为其提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益，或根据其他相关会计准则要求或允许计入资产成本。

##### (2) 离职后福利的会计处理方法

公司对员工的离职后福利采取设定提存计划的形式。设定提存计划指由公司向单独主体缴存固定费用后，不再承担进一步支付义务的离职后福利计划。对于设定提存计划，公司根据在资产负债表日为换取职工在会计期间提供的服务而应向单独主体缴存的提存金，确认为职工薪酬负债，并计入当期损益或相关资产成本。

#### 15. 收入确认原则

##### (1) 销售商品

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

##### (2) 提供劳务

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

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

##### (3) 让渡资产使用权

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入的金额能够可靠地计量时，确认让渡资产使用权的收入。分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。

使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

## 16. 政府补助的确认和计量

(1) 政府补助在同时满足下列两个条件时予以确认：1) 能够满足政府补助所附条件；2) 能够收到政府补助。

(2) 政府补助为货币性资产的，按收到或应收的金额计量；为非货币性资产的，按公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按名义金额 1 元计量。

(3) 政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

公司取得的用于构建或以其他方式形成长期资产的政府补助，划分为与资产相关的政府补助；公司取得的用于补偿以后期间或已经发生的费用或损失的政府补助，划分为与收益相关的政府补助；公司取得的既用于设备等长期资产的购置，也用于人工费、购买服务费、管理费等费用化支出的补偿的政府补助，属于与资产和收益均相关的政府补助，需要将其分解为与资产相关的部分和与收益相关的部分，分别进行会计处理，若无法区分，则将整项政府补助归类为与收益相关的政府补助。

公司取得与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。公司取得与收益相关的政府补助，分别下列情况进行处理：(1) 用于补偿公司以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益；(2) 用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

## 17. 递延所得税资产和递延所得税负债的确认和计量

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

(2) 确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

(3) 资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

(4) 公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：1) 企业合并；2) 直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

(5) 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，公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

## 18. 租赁业务的确认和计量

(1) 租赁的分类：租赁分为融资租赁和经营租赁。

符合下列一项或数项标准的，认定为融资租赁：1) 在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；2) 承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将会行使这种选择权；3) 即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分[通常占租赁资产使用寿命的75%以上(含75%)]；4) 承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值[90%以上(含90%)]；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值[90%以上(含90%)]；5) 租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

不满足上述条件的，认定为经营租赁。

(2) 经营租赁的会计处理

出租人：在租赁期内各个期间按照直线法将收取的租金确认计入当期损益。发生的初始直接费用，直接计入当期损益。

承租人：在租赁期内各个期间按照直线法将租金支出计入相关资产成本或当期损益；发生的初始直接费用，直接计入当期损益。

(3) 融资租赁的会计处理

出租人：在租赁期开始日本公司按最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。未实现融资收益在租赁期内各个期间采用实际利率法计算确认当期的融资收入。

承租人：在租赁期开始日本公司将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。初始直接费用计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内

各个期间采用实际利率法计算确认当期的融资费用。本公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。

## 二、最近两年的主要财务指标分析

项目	2014年12月31日	2013年12月31日
资产总计（万元）	29,547.62	48,202.10
股东权益合计（万元）	9,551.31	20,319.01
归属于申请挂牌公司的股东权益合计（万元）	9,404.94	20,161.43
每股净资产（元）	1.70	3.61
归属于申请挂牌公司股东的每股净资产（元）	1.67	3.58
资产负债率（母公司）	68.99	61.34
流动比率（倍）	0.90	1.97
速动比率（倍）	0.90	1.97
项目	2014年度	2013年度
营业收入（万元）	12,818.03	12,139.59
净利润（万元）	3,688.87	3,631.61
归属于申请挂牌公司股东的净利润（万元）	3,646.07	3,624.86
扣除非经常性损益后的净利润（万元）	2,522.12	2,425.48
归属于申请挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润（万元）	2,486.89	2,399.20
毛利率（%）	63.75	63.65
净资产收益率（%）	18.91	19.46
扣除非经常性损益后净资产收益率（%）	12.89	12.98
基本每股收益（元/股）	0.65	0.64
稀释每股收益（元/股）		
应收账款周转率（次）	24.67	49.08
存货周转率（次）	3,003.96	1,824.39
经营活动产生的现金流量净额（万元）	2,824.05	5,451.46
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	0.50	0.97

注：1、每股净资产、每股经营活动产生的现金流量净额两项指标以各期末实收资本（或股本）为基础计算；净资产收益率、每股收益两项指标计算公式引用中国证监会颁布的《公开发行证券公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算与披露》。若按公司整体变更后的股本总额5656万股计算，则公司2014年度、2013年度的每股收益分别为0.65元/股、0.64元/股。

### 2、主要财务指标计算方法如下：

①流动比率=流动资产/流动负债

②速动比率=(流动资产-存货-预付账款-其他流动资产)/流动负债

③资产负债率=总负债/总资产

④每股净资产=归属于母公司的所有者权益/期末股份总数

⑤应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

⑥存货周转率=营业成本/存货平均余额

⑦每股经营活动产生的现金流量净额=经营活动产生的现金流量净额/期末股份总数

⑧毛利率=(营业收入-营业成本)/营业收入

## (一) 盈利能力分析

公司 2013 年度及 2014 年度的主营业务收入分别为 11,001.87 万元和 11,669.16 万元, 2014 年较 2013 年增加了 667.30 万元, 增长率达 6.07%, 主要原因在于一是 2014 年园区房产租赁空置率降低, 二是 2014 年新签租赁合同的客户的物业管理费单价较 2013 年提高, 三是 2014 年新增移动终端销售的业务。报告期内公司主营业务收入稳定增长。

公司 2013 年度和 2014 年度主营业务毛利率分别为 63.65%和 63.75%。报告期内业务模式并无较大改变, 物业费单价上涨致整体毛利略有提升。公司 2013 年度和 2014 年度净资产收益率分别为 19.46%和 18.91%, 扣除非经常性损益后净资产收益率分别为 12.98%及 12.89%。公司 2013 年度及 2014 年度每股收益分别为 0.64 元/股和 0.65 元/股。除净资产收益率因 2014 年较 2013 年的净资产上升而有所下降外, 两年盈利指标均稳步增长。

## (二) 偿债能力分析

公司 2013 年 12 月 31 日和 2014 年 12 月 31 日资产负债率分别为 61.34%和 68.99%。2014 年 12 月 31 日公司资产负债率有所提高, 主要原因在于 2014 年度公司进行了分红, 分红金额为 1.44 亿, 导致所有者权益相应减少, 同时公司也归还了 5,000 万的短期借款, 导致公司负债总额也有所降低。

公司 2013 年 12 月 31 日和 2014 年 12 月 31 日流动比率分别为 1.97 和 0.90; 速动比率分别为 1.97 和 0.90, 流动比率和速动比率有所下降, 主要原因系公司于 2014 年度进行了分红, 同时偿还了相关银行短期贷款。虽然流动比例、速动比率较低, 但公司短期负债中主要为预收的房租款, 按照租赁合同到期将确认收入, 不存在偿债的问题, 此外公司与多家银行建立了良好的信用合作关系, 从未发生过贷款逾期及延迟付息的情况, 良好的信誉、稳健的经营业绩以及充足的抵押物使公司获得了长期稳定的授信, 能



够迅速从银行融资，满足经营的资金需求，银行借款利率也基本维持在基准利率水平。总体而言，因此公司偿债风险较低。

综上，公司最近一期偿债能力虽然有所下降，但公司拥有稳定的银行授信和稳健的经营业绩，长期及短期偿债风险均较低。

### （三）营运能力分析

公司 2013 年度和 2014 年度应收账款周转率分别为 49.08 和 24.67，2014 年应收账款有所下降，但仍维持在较高的水平。2014 年 12 月 31 日应收账款余额有所增加，主要原因系：公司房租和物业费大部分采取预收形式，仅对部分大客户存在收款账期，截至 2014 年 12 月 31 日尚有部分客户租金未收回；2014 年度公司拓展了移动终端业务，移动终端销售款具有一定账期。

公司 2013 年度和 2014 年度存货周转率分别为 3,003.96 和 1,824.39，周转率非常高。主要由于公司为服务行业，存货仅为日常办公用品以及物业管理的保洁材料，且金额较小，年末余额波动性较大，并无规律，故存货周转率波动性亦较大。

综上，公司应收账款周转率和存货周转率最近一期虽有所下降，但仍维持在较高水平，公司营运能力较强。

### （四）现金流量分析

单位：元

项目	2014 年度	2013 年度
经营活动产生的现金流量净额	28,240,452.13	54,514,593.70
投资活动产生的现金流量净额	199,009,278.36	-104,530,508.70
筹资活动产生的现金流量净额	-225,400,365.04	57,347,696.02
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>1,849,365.45</b>	<b>7,331,781.02</b>

公司 2013 年度及 2014 年度经营活动产生的现金流量净额分别为 5,451.46 万元和 2,824.05 万元，每股经营活动产生的现金流量分别为 0.97 元/股和 0.50 元/股。2014 年经营活动产生的现金流量净额降幅较大，主要原因在于报告期内公司为关联方代为管理园区内的房产，收取一定的咨询费。公司于 2014 年 1 月 1 日起改

变了代收代付房租的模式，转为由关联方自行收取房租，因此 2014 年公司向关联方支付了 2013 年代收取的该部分房租，造成了 2014 年度经营活动现金的净流出大幅增加。

公司 2013 年度和 2014 年度销售商品、提供劳务收到的现金分别为 10,820.01 万元和 11,219.64 万元，报告期内销售收现率（销售商品、提供劳务收到的现金/营业收入）分别为 89.13%和 87.53%，表明公司两年销售产品、提供劳务资金回收情况良好，现金流入充足、稳定。

公司经营活动现金流量净额与净利润匹配过程如下：

单位：元

项 目	2014 年度	2013 年度
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	36,888,655.51	36,316,095.10
加：资产减值准备	319,018.74	354,890.99
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	7,894,179.82	7,404,805.22
无形资产摊销	112,532.45	20,278.32
长期待摊费用摊销	138,904.44	138,904.44
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)	9,531.03	
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)		
财务费用(收益以“-”号填列)	13,882,017.46	13,726,315.01
投资损失(收益以“-”号填列)	-1,381,168.50	-1,505,435.28
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	63,943.41	-9,891.30
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)		
存货的减少(增加以“-”号填列)	15,386.56	285.10
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-16,426,699.97	-6,929,446.92
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-13,275,848.82	4,997,793.02
其 他		
经营活动产生的现金流量净额	28,240,452.13	54,514,593.70

2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	49,580,595.05	47,731,229.60
减: 现金的期初余额	47,731,229.60	40,399,448.58
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	1,849,365.45	7,331,781.02

公司 2013 年度和 2014 年度投资活动产生的现金净流量分别为-10,453.05 万元和 19,900.93 万元。2013 年度投资活动产生的现金流量净额为现金净流出, 主要因公司当年向关联方资金支付的拆借资金金额达 26,350.00 万元, 2014 年度, 所有拆借资金均被收回, 且理财产品亦到期赎回, 故投资活动产生的现金流量金额为净流入。

2013 年度和 2014 年筹资活动产生的现金流量净额分别为 5,734.77 万元和 -22,540.04 万元。2013 年筹资活动产生的现金流量净额为现金净流入主要由于公司新增短期借款 5,000 万元, 长期借款 8,000 万元。2014 年公司归还银行短期借款 5,000 万元, 长期借款 1,690.92 万元, 同期分红 1.44 亿元, 故 2014 年筹资活动产生的现金流量净额为现金净流出。

综上, 公司 2013 年度及 2014 年度经营活动产生的现金流均为净流入, 符合实际的业务情况, 公司货币资金宽裕, 足够支撑相关的经营活动。

### 三、报告期利润形成的有关情况

#### (一) 营业收入的主要构成

项 目	2014 年度		2013 年度	
	金额 (元)	占比 (%)	金额 (元)	占比 (%)
主营业务收入:	116,691,611.67	91.04	110,018,651.66	90.63
房屋租赁	66,607,865.54	51.96	63,469,692.94	52.28
商品销售	4,985,846.26	3.89	-	-
水电空调费	16,782,607.74	13.09	19,502,484.03	16.07
物业管理	20,320,684.33	15.85	18,358,044.29	15.12

管理咨询	4,247,713.03	3.31	5,084,819.59	4.19
网络服务	2,082,294.56	1.62	1,720,162.19	1.42
其他服务	1,664,600.21	1.30	1,883,448.62	1.55
其他业务收入:	11,488,698.51	8.96	11,377,222.26	9.37
资金占用费收入	11,488,698.51	8.96	11,377,222.26	9.37
合计	128,180,310.18	100.00	121,395,873.92	100.00

## 1、主营业务收入

公司主营业务为公司主要业务为科技园区的建设、管理与运营。根据业务类型的不同，公司主营业务收入可分为以下七类：（1）房屋租赁；（2）水电空调费；（3）物业管理；（4）移动终端销售；（5）管理咨询；（6）网络服务收入；（7）其他服务收入。最近两年内，上述七类业务的营业收入占比均在90%以上，主营业务突出。

## 2、其他业务收入

公司报告期内的其他业务收入主要为向关联方收取的资金占用费的收入，占比约9%。

公司各业务的具体结算方式，以及各业务收入确认的具体时点、验收依据：

（1） 房屋租赁业务：系指公司自有房产出租业务，公司与客户签订短期租赁合同或者长期租赁合同，其中，短期租赁合同租赁期限一般为1至3年，公司根据《房屋租赁合同》约定，按月、按季度或者按年预收房屋租赁费，并向客户开具房屋租赁发票，同时将收到的房租计入预收账款；在合同约定的租赁期限内，每月月末结转当月租金至主营业务收入。长期租赁合同报告期内仅两笔，租赁期限为20年，公司根据《房屋租赁合同》约定，向客户开具房屋租赁发票，同时将收到的房租全额计入预收账款；在合同约定的租赁期限内，每月月末结转当月租金至主营业务收入。

（2） 管理咨询业务：系指公司受托管理第三方房产的管理咨询业务。公司根据其与客户签订的《委托租赁管理协议》，代客户管理并对外出租房产。公司将收到的租金计入其他应付款，每月与委托客户结算并支付代收租金冲减其他应付款，同时公司按受托租赁管理房产年租金的3.5%-8%收取对委托租赁管理方收取咨询管理费，确认管理咨询费收益，并开具管理咨询费发票。

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

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

(5) 商品销售业务：系指公司的移动终端销售业务。公司销售人员签订合同后，公司组织采购并发货给客户。公司以取得客户的货物验收单作为销售收入实现。

(6) 网络服务业务：系指公司为各大通讯公司提供语音电话、宽带光纤、电路租用等服务业务收入。公司与通讯公司签订网络服务合同，约定服务内容及佣金结算方式。按合同约定，每季度或者每半年公司根据通讯公司实际出账收入的约定百分比与之结算佣金，并确认主营业务收入，同时对客户开具发票。

(7) 资金占用费收入：系指公司对拆出资金收取的资金占用费收入。公司根据与对方单位签订借款合同，每月根据合同约定的利率以及当月借款天数计提应收利息，公司根据《企业会计准则第 14 号—收入》之“第四章让渡资产使用权收入”的相关规定将报告期内计提的关联方资金占用费确认为其他业务收入。在借款到期后，一次向拆借方收取本金及利息，并开具发票。

以上收入确认方法符合公司的业务实质及相关会计准则。

## (二) 主营业务收入和利润总额的变动趋势及原因

公司最近两年的主营业务收入及利润情况如下：

项 目	2014 年度		2013 年度
	金额 (元)	增长率 (%)	金额 (元)
主营业务收入	116,691,611.67	6.07	110,018,651.66
主营业务成本	42,305,624.46	5.79	39,989,024.53
主营业务利润	74,385,987.21	6.22	70,029,627.13
营业利润	47,328,224.45	3.93	45,537,205.88
利润总额	49,817,757.53	2.16	48,763,467.65
净利润	36,888,655.51	1.58	36,316,095.10

公司 2013 年度及 2014 年度的主营业务收入分别为 110,018,651.66 元和 116,691,611.67 元，2014 年较 2013 年增长了 6,672,960.01 元，增长率为 6.07%。公司 2013 年度和 2014 年度收入、毛利率水平基本维持稳定，2014 年公司的营业利润、利润总额及净利润也相应增长了 3.93%、2.16% 和 1.58%，但由于 2014 年政府补助较 2013 年减少 43.45 万元，增加对外捐赠 20 万元，故利润总额和净利润增长比例略低。

公司最近两年收入毛利情况如下：

项 目	2014 年度		
	营业收入 (元)	营业成本 (元)	毛利率 (%)
房屋租赁	66,607,865.54	7,579,320.84	88.62
物业管理	20,320,684.33	11,536,613.82	43.23
水电空调费	16,782,607.74	15,996,794.12	4.68
商品销售	4,985,846.26	4,703,106.84	5.67
网络服务	2,082,294.56	8,322.04	99.60
管理咨询	4,247,713.03	2,411,544.02	43.23
其他服务	1,664,600.21	69,922.78	95.80
<b>主营业务合计</b>	<b>116,691,611.67</b>	<b>42,305,624.46</b>	<b>63.75</b>
	2013 年度		
房屋租赁	63,469,692.94	7,299,845.30	88.50
物业管理	18,358,044.29	10,686,699.47	41.79
水电空调费	19,502,484.03	18,901,734.46	3.08
商品销售	0.00	0.00	0.00
网络服务	1,720,162.19	8,245.04	99.52
管理咨询	5,084,819.59	2,960,006.96	41.79
其他服务	1,883,448.62	132,493.30	92.97
<b>主营业务合计</b>	<b>110,018,651.66</b>	<b>39,989,024.53</b>	<b>63.65</b>

报告期内公司毛利率基本维持稳定，物业管理毛利率略有提高，主要系 2014 年租户新签合同时每平方米物业费的单价提高所致。

同行业上市公司浙江中国轻纺城集团股份有限公司（以下简称“轻纺城”，代码“600790”）的毛利率（如下表）：

财务指标	东部软件园		轻纺城	
	2014 年	2013 年	2014 年	2013 年
主营业务毛利率	63.75%	63.65%	61.83%	56.68%

通过对轻纺城进行比较分析可以得出：同行业公司毛利率在 60%左右，且同行业公司毛利率 2014 年较 2013 年亦有所上升；公司毛利率与对比企业比略高，主要由于公司为园区内企业提供了各类综合服务，且公司位于杭州市区，租金较高，因此毛利率相对较高。

### （三）主要费用及变动情况

公司最近两年主要费用及其变动情况如下：

项 目	2014 年度		2013 年度
	金额 (元)	增长率 (%)	金额 (元)
销售费用	803,647.71	-34.56	1,228,154.58
管理费用	11,049,903.42	3.80	10,644,947.99
财务费用	13,595,944.11	1.16	13,440,191.38
营业收入	128,180,310.18	5.59	121,395,873.92

销售费用与营业收入之比 (%)	0.63	1.01
管理费用与营业收入之比 (%)	8.63	8.77
财务费用与营业收入之比 (%)	10.62	11.07

公司销售费用主要包括销售及市场部人员工资,办公费用,折旧费以及广告宣传费。公司 2013 年度和 2014 年度销售费用分别为 1,228,154.58 元和 803,647.71 元,2014 年度销售费用降低 35%,主要是因为公司撤销了市场部,销售人员工资降低 40 余万元。

公司管理费用主要包括管理人员工资、折旧费、税金、业务招待费及办公费等,公司 2013 年度和 2014 年度管理费用分别为 10,644,947.99 元和 11,049,903.42 元,报告期内管理费用小幅增加 3.8%,主要由于管理人员工资上涨所致。

公司财务费用主要为银行贷款利息支出。2013 年末和 2014 年末公司的短期借款分别为 5,000 万元和 0 元,长期借款余额分别为 15,163.62 万元和 13,272.70 元,因此最近两年银行贷款均保持在较高的水平,利息支出两年亦维持稳定,财务费用占收入比重较高。

#### (四) 重大投资收益和非经常性损益情况

单位:元

非经常性损益项目	2014 年度	2013 年度
非流动资产处置损益	-9,531.03	
政府补助	2,562,718.33	2,984,818.33
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	11,488,698.51	11,377,222.26
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益,以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	1,428,876.92	1,392,817.19
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		
除上述各项之外的其他营业外收支净额	40,252.17	326,817.63
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
非经营性损益对利润总额的影响的合计	15,511,014.90	16,081,675.41
减: 所得税影响数	3,843,523.72	4,020,418.85
减: 少数股东影响数	68,460.01	67.50
归属于母公司的非经常性损益影响数	11,599,031.17	12,061,189.06
扣除非经常性损益后归属于母公司的净	24,861,670.85	24,187,443.50

利润		
非经常性损益占同期归属母公司净利润的比例 (%)	31.81	33.27

公司最近两年营业外收入主要为借款利息收入、政府补助、客户提前解除租房合同的违约金、无需支付的应付款项和受赠利得。公司最近两年计入营业外收入的政府补助明细如下：

单位：元

补助项目	2014 年度	2013 年度	补助性质
杭州市工业企业信息化应用专项资金	94,560.00	94,560.00	与资产相关
园区软件外包协作开发平台	101,250.00	101,250.00	与资产相关
市级孵化器建设项目	253,333.33	253,333.33	与资产相关
文创产业公共服务平台	80,000.00		与资产相关
软件外包协作开发平台项目经费	559,675.00	559,675.00	与资产相关
孵化器信息化平台建设补助经费		37,000.00	与资产相关
国家级试点和基地拓展工作经费补助	500,000.00		与收益相关
水平衡测试补助费	5,000.00		与收益相关
孵化器考核资助经费	113,900.00		与收益相关
孵化器补助经费	200,000.00		与收益相关
2013 年度高新区特色产业园奖励	350,000.00		与收益相关
高新技术开发区安全生产经费补贴	5,000.00		与收益相关
2013 年省级服务外包示范奖励	300,000.00		与收益相关
个税手续费返还	5,668.24		与收益相关
<b>小 计</b>	<b>2,568,386.57</b>	<b>1,045,818.33</b>	

公司报告期内营业外支出主要为 2014 年向智慧城市规划研究院捐款 20 万元、营业税的税收罚款 6.71 万元和税收滞纳金 2.68 万元以及两年的水利建设基金。

公司 2013 年度和 2014 年度的非经常性损益占净利润的比例分别为 33.27%和



31.81%，占比较高，除营业外收支影响因素外，对非金融企业收取的资金占用费为非经常损益的主要构成部分，2013年和2014年该业务产生的收入分别为1,137.72万元、1,148.87万元，金额较大，且由此业务产生的利润占当年净利润的比重为23.50%和23.36%，故报告期内公司盈利对该业务存在一定的依赖。因为2014年10月份公司进行了大额的现金分红，用于股东和实际控制人归还公司对其贷出的资金，故公司货币资金锐减，该业务未来不具备可持续性。此外，公司已制定了防范关联方占用资金的制度，加强关联方借款的规范、授权、审批等内控，并且股东承诺将严格按照治理要求管理对外投资，避免发生股东、实际控制人或其他关联方占用资金的情形。因此公司未来盈利能力将受到一定的影响；其次是由于公司报告期内购买的理财和信托产品产生的公允价值变动损益对2013年度和2014年度产生影响分别为139.28万元和142.89万元，占同期净利润的2.88%和2.91%，占比不高，公司曾在报告期内多次购买风险较低，期限在一年以内的银行理财和信托产品，例如杭州市工商信托股份有限公司的丰利一、二号理财产品以及金利3号基金集合资金信托计划以及农业银行“汇利丰”对公定制人民币理财产品，年收益率均稳定在7%-8%。

故总体而言，公司盈利对非经常性损益存在一定的依赖性。

#### （五）公司主要税项及相关税收优惠政策

公司及子公司适用的主要税种及税率如下：

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物或提供应税劳务过程中产生的增值额	3%、17%
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	
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

### 四、公司的主要资产情况

#### （一）应收款项

##### 1、应收账款

## (1) 账龄组合:

单位: 元

账龄	坏账准备计提比率	2014年12月31日			
		余额	比例(%)	坏账准备	净额
1年以内	5.00%	7,946,748.40	99.97	397,337.42	7,549,410.98
1—2年	10.00%	2,206.00	0.03	220.60	1,985.40
2—3年	20.00%	-	-	-	-
3—4年	40.00%	-	-	-	-
4—5年	60.00%	-	-	-	-
5年以上	100.00%	-	-	-	-
合计		7,948,954.40	100.00	397,558.02	7,551,396.38

单位: 元

账龄	坏账准备计提比率	2013年12月31日			
		余额	比例(%)	坏账准备	净额
1年以内	5.00%	1,759,166.67	94.74	87,958.33	1,671,208.34
1—2年	10.00%	97,628.00	5.26	9,762.80	87,865.20
2—3年	20.00%	-	-	-	-
3—4年	40.00%	-	-	-	-
4—5年	60.00%	-	-	-	-
5年以上	100.00%	-	-	-	-
合计		1,856,794.67	100.00	97,721.13	1,759,073.54

## (2) 其他组合:

单位: 元

组合	2014年12月31日		
	余额	比例(%)	坏账准备
关联方组合	64,000.00	-	-
保证回款组合	-	-	-
合计	64,000.00	-	-

单位: 元

组合	2013年12月31日		
	余额	比例(%)	坏账准备
关联方组合	1,018,769.55	-	-
保证回款组合	-	-	-
合计	1,018,769.55	-	-

公司最近两年应收账款净额占比情况如下:

单位: 元

项目	2014年度	2013年度

应收账款净额	7,615,396.38	2,777,843.09
营业收入	128,180,310.18	121,395,873.92
应收账款净额占营业收入比重 (%)	5.94	2.29
总资产	295,476,169.17	482,153,295.55
应收账款净额占总资产比重 (%)	2.58	0.58

公司 2013 年末和 2014 年末应收账款净额分别为 2,777,843.09 元和 7,615,396.38 元，应收账款净额占当期总资产的比例分别为 0.58%及 2.58%，应收账款净额与营业收入之比分别为 2.29%及 5.94%。公司房租和物业费大部分采取预收形式，仅有少部分客户年末尚未收回，故应收账款占营业收入和总资产的比重较低。2014 年末应收账款较 2013 年末有所增长，主要原因系公司的控股子公司之一杭州东部网络科技有限公司新开展的移动终端销售所致。东部网科的主营业务为网络服务，高新项目及产品的技术开发以及网络产品以及通信产品和通信器材的销售，2014 年新开展的移动终端销售属于经销业务，尚处于业务开拓初期，故毛利率偏低，仅为 5.67%，且回款周期较长为 3-6 个月，故 2014 年末增加手机销售的应收账款 5,833,380.00 元，剔除该因素影响，2014 年末应收账款较 2013 年下降 35%。

截至 2014 年末，账龄 1 年以内的应收账款约占 99.97%，1-2 年约占 0.03%，公司应收账款总体发生坏账的风险很小。

截至 2014 年 12 月 31 日，应收账款前五名的情况如下：

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额（元）	账龄	占应收账款总额的比例 (%)
杭州晶杰通信技术有限公司	第三方	5,833,380.00	1 年以内	72.80
杭州家和物联技术有限公司	第三方	1,725,177.90	1 年以内	21.53
杭州东部信必优服务外包有限公司	第三方	150,000.00	1 年以内	1.87
杭州信息科技有限公司	最终控制方	64,000.00	3-4 年	0.80
东念（杭州）科技有限公司	第三方	41,376.00	1 年以内	0.52
合计		7,813,933.90		97.52

截至 2013 年 12 月 31 日，应收账款前五名的情况如下：

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额（元）	账龄	占应收账款总额的比例 (%)
杭州家和物联技术有限公司	第三方	1,320,876.00	1 年以内	45.93
		97,628.00	1-2 年	3.40

杭州信息科技有限公司	最终控制方	943,872.14	1年以内	0.38
		10,897.42	1-2年	2.23
		64,000.00	2-3年	4.56
东念(杭州)科技有限公司	第三方	131,099.00	1年以内	3.14
杭州华鼎建筑设计有限公司	第三方	90,299.00	1年以内	2.01
上海淘赐网络科技有限公司	第三方	57,742.00	1年以内	45.93
<b>合计</b>		<b>2,716,413.56</b>		<b>94.47</b>

截至2014年12月31日,应收账款中持公司5%以上(含5%)表决权股份的股东单位及个人款项如下:

单位:元

单位名称	期末余额	占应收账款余额的比例(%)	款项性质
杭州信息科技有限公司	64,000.00	0.84	工程款

2014年末,公司对杭州信息科技有限公司的应收账款为64,000.00元为子公司杭州东部网络科技有限公司2011年为其在西溪园的房产进行的综合布线的工程款,该款项为工程质保金,故账龄较长。

截至2013年12月31日,应收账款中持公司5%以上(含5%)表决权股份的股东单位及个人款项如下:

单位:元

单位名称	期末余额	占应收账款余额的比例(%)	款项性质
杭州信息科技有限公司	1,018,769.56	36.67	管理咨询费及工程款

2013年末,公司对杭州信息科技有限公司的应收账款其中954,769.56元为子公司杭州东部物业管理有限公司2013年为其管理在解放路的房产应收取的管理咨询费,该款项已于2014年1月收回。

## 2、预付款项

单位:元

账龄	2014年12月31日		2013年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	260,784.00	100.00	-	-
1-2年	-	-	-	-
2-3年	-	-	-	-
3年以上	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>260,784.00</b>	<b>100.00</b>	-	-

公司预付款项主要为预付的挂牌相关费用以及工程的造价审计费。截至2014年12月31日,公司预付款项账龄基本在1年以内,整体账龄较短。

截至2014年12月31日,预付款项金额前五名的情况如下:

单位：元

单位名称	金额	占预付款项总额的比例 (%)	账龄	款项性质
申银万国证券股份有限公司	200,000.00	76.69	1年以内	挂牌相关费用
浙江智仁律师事务所	50,000.00	19.17	1年以内	挂牌相关费用
中国建设银行造价咨询中心	10,784.00	4.14	1年以内	工程审计费
<b>合计</b>	<b>260,784.00</b>	<b>100.00</b>		

截至 2013 年 12 月 31 日，预付款项无金额。

截至 2014 年 12 月 31 日，预付款项中无持公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位及个人款项。

### 3、其他应收款

#### (1) 账龄组合：

单位：元

账龄	坏账准备计提比率	2014 年 12 月 31 日			
		余额	比例 (%)	坏账准备	净额
1 年以内	-	11,840.00	17.03	-	11,840.00
1—2 年	10.00%	19,170.00	27.58	1,917.00	17,253.00
2—3 年	20.00%	38,496.35	55.39	7,699.27	30,797.08
3—4 年	40.00%	-	-	-	-
4—5 年	60.00%	-	-	-	-
5 年以上	100.00%	-	-	-	-
<b>合计</b>		<b>69,506.35</b>	<b>100.00</b>	<b>9,616.27</b>	<b>59,890.08</b>

单位：元

账龄	坏账准备计提比率	2013 年 12 月 31 日			
		余额	比例 (%)	坏账准备	净额
1 年以内	-	805,631.02	85.99	-	805,631.02
1—2 年	10.00%	48,357.45	5.16	4,835.75	43,521.70
2—3 年	20.00%	-	-	-	-
3—4 年	40.00%	-	-	-	-
4—5 年	60.00%	32,065.10	3.42	19,239.06	12,826.04
5 年以上	100.00%	50,845.00	5.43	50,845.00	-
<b>合计</b>		<b>936,898.57</b>	<b>100.00</b>	<b>74,919.81</b>	<b>861,978.76</b>

#### (2) 其他组合：

单位：元

组合	2014 年 12 月 31 日		
	余额	比例 (%)	坏账准备
关联方组合	918,914.00	-	-
保证回款组合	67,035.40	-	-
<b>合计</b>	<b>985,949.40</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

单位：元

组合	2013年12月31日		
	余额	比例(%)	坏账准备
关联方组合	180,937,190.06	-	-
保证回款组合	128,134.60	-	-
<b>合计</b>	<b>181,065,324.66</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

公司最近两年其他应收款净额占比情况如下：

单位：元

项目	2014年度	2013年度
应收账款净额	1,045,839.48	181,927,303.42
总资产	295,476,169.17	482,021,001.07
应收账款净额占总资产比重(%)	0.35	37.74

2013年末和2014年末，公司其他应收款余额分别为181,927,303.42元和1,045,839.48元，占总资产的比重分别为37.74%和0.35%。公司其他应收款主要为员工备用金、为关联方代垫的工程款及关联方拆借资金的占用费。2013年末公司其他应收款余额较高，主要原因是公司为股东杭州信息科技有限公司以及关联方杭州大自然科技股份有限公司分别提供了164,506,000.00元和15,000,000.00元的借款，并签署借款协议，约定借款利息为8%，上述款项已于2014年12月31日前归还。

截至2014年12月31日，其他应收款金额前五名的情况如下：

单位：元

单位名称	金额	占其他应收款总额的比例(%)	账龄	欠款原因
杭州东部科技投资有限公司	591,102.00	56.00	1-2年	往来款
杭州国家集成电路设计企业孵化器有限公司	226,966.39	21.50	1年以内	往来款
	90,845.61	8.61	1-2年	往来款
沈旋雯	50,000.00	4.74	1年以内	备用金
浙江省建工集团有限责任公司	36,774.35	3.48	2-3年	代垫工程审计费
杭州信息科技有限公司	10,000.00	0.95	1年以内	代垫工程审计费
<b>合计</b>	<b>1,015,688.35</b>	<b>95.28</b>		

截至2013年12月31日，其他应收款金额前五名的情况如下：

单位：元

单位名称	金额	占其他应收款总额的比例(%)	账龄	欠款原因
杭州信息科技有限公司	149,506,000.00	82.15	1年以内	暂借款
	15,000,000.00	8.24	1-2年	
杭州大自然科技股份有限公司	15,000,000.00	8.24	1年以内	暂借款

司				
杭州东部科技投资有限公司	591,102.00	0.32	1年以内	往来款
东部软件城	467,616.26	0.26	1年以内	往来款
杭州国家集成电路设计企业孵化器有限公司	209,336.26	0.12	1年以内	往来款
	108,475.74	0.06	1-2年	往来款
<b>合计</b>	<b>180,934,840.26</b>	<b>99.38</b>		

截至2014年12月31日，公司其他应收款余额中主要款项为：杭州东部科技投资有限公司的591,102.00元为公司向其拆借资金应收的资金占用费，杭州国家集成电路设计企业孵化器有限公司的317,812.00元为代为支付的办公室装修以及弱电工程款，该款项均于2015年4月30日前收回。

截至2014年12月31日，其他应收款中持公司5%以上（含5%）表决权股份的股东单位及个人款项如下：

单位：元

单位名称	期末余额	占其他应收账款余额的比例(%)	款项性质
杭州信息科技有限公司	10,000.00	0.95	安全保证金

截至2013年12月31日，其他应收款中持公司5%以上（含5%）表决权股份的股东单位及个人款项如下：

单位：元

单位名称	期末余额	占其他应收账款余额的比例(%)	款项性质
杭州信息科技有限公司	164,506,000.00	90.39	暂借款

截至2014年12月31日，杭州信息科技有限公司已归还拆借资金164,496,000.00元，剩余的10,000元其他应收款为公司支付给杭州信息科技有限公司的安全保证金，并约定如达到各项安全指标，则于2015年12月31日前收回。

## (二) 存货

### 存货明细

单位：元

项目	2014年12月31日		2013年12月31日	
	原值	比例(%)	原值	比例(%)
原材料				
在产品				
库存商品	6,390.00	100.00	21,776.56	100.00
<b>合计</b>	<b>6,390.00</b>	<b>100.00</b>	<b>21,776.56</b>	<b>100.00</b>

单位：元

公司 2013 年末和 2014 年末存货余额为 21,776.56 元和 6,390.00 元，均为日常办公用品以及物业管理的保洁材料。公司的存货库龄均为 1 年以内。

公司期末对存货进行减值测试，未发现存货发生减值的情形，故未计提存货跌价准备。

### (三)其他流动资产

单位：元

项 目	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
电梯维护费	7,737.00	15,829.00
垃圾清运费	5,197.00	4,458.00
预缴税金	1,626,094.39	
光纤使用费		64,992.00
理财产品		5,000,000.00
信托产品		10,000,000.00
合 计	1,639,028.39	15,085,279.00

2013 年末和 2014 年末，公司其他流动资产分别为 15,085,279.00 元和 1,639,028.39 元。2014 年末其他流动资产主要系期末预缴税金重分类列示于其他流动资产所致。2013 年末其他流动资产余额较大，主要因公司生产经营状况良好，经营活动现金流完全可以满足日常经营所需，故将部分闲置资金用于购买银行理财及信托产品。2013 年末公司持有理财产品和信托产品余额为 5,000,000.00 元和 10,000,000.00 元，以上理财及信托产品已于 2014 年 12 月 31 日前到期收回。

### (四) 长期股权投资

公司长期股权投资为对联营企业杭州东部科技投资有限公司和杭州东部软件城发展有限公司的投资，采用权益法核算。报告期内 2013 年末和 2014 年末，账面金额分别为 9,191,418.77 元和 16,143,710.35 元。杭州东部软件城发展有限公司系 2014 年新增投资，总投资额为 7,000,000.00 元，持股比例为 35%。

单位：元

项 目	2014 年 12 月 31 日			2013 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值



按权益法核算的长期股权投资	16,143,710.35		16,143,710.35	9,191,418.77		9,191,418.77
其中：对联营企业的投资	16,143,710.35		16,143,710.35	9,191,418.77		9,191,418.77

最近两年，公司长期股权投资增减变动情况如下：

单位：元

被投资单位名称	持股比例 (%)	初始投资成本	2013年12月31日	增加投资	减少投资	权益法下确认的投资收益	2014年12月30日	核算方法
杭州东部科技投资有限公司	30.00	9,000,000.00	9,191,418.77			67,290.46	9,124,128.31	权益法
杭州东部软件城发展有限公司	35.00	7,000,000.00		7,000,000.00		19,582.04	7,019,582.04	权益法
<b>合计</b>			<b>9,191,418.77</b>				<b>16,143,710.35</b>	

单位：元

被投资单位名称	持股比例 (%)	初始投资成本	2012年12月31日	增加投资	减少投资	权益法下确认的投资收益	2013年12月30日	核算方法
杭州东部科技投资有限公司	30.00	9,000,000.00	9,078,800.68			112,618.09	9,191,418.77	权益法
<b>合计</b>			<b>9,078,800.68</b>				<b>9,191,418.77</b>	

母公司长期股权投资详见“第四部分 公司财务”之“十一、控股子公司或纳入合并财务报表的其他企业的基本情况”。

#### (五) 投资性房地产

投资性房地产原值

单位：元

类别	2013年12月31日	本期增加	本期减少	2014年12月31日
房产建筑物	189,824,373.98	1,683,540.00		191,507,913.98

土地使用权	94,677,915.19			94,677,915.19
<b>合 计</b>	<b>284,502,289.17</b>	<b>1,683,540.00</b>		<b>286,185,829.17</b>

续表：

类 别	2012年12月31日	本期增加	本期减少	2013年12月31日
房产建筑物	189,824,373.98			189,824,373.98
土地使用权	94,677,915.19			94,677,915.19
<b>合 计</b>	<b>284,502,289.17</b>			<b>284,502,289.17</b>

累计折旧：

单位：元

类 别	2013年12月31日	本期增加	本期减少	2014年12月31日
房产建筑物	52,125,199.99	4,108,650.53		56,233,850.52
土地使用权	17,180,483.52	1,947,609.94		19,128,093.46
<b>合 计</b>	<b>69,305,683.51</b>	<b>6,056,260.47</b>		<b>75,361,943.98</b>

续表：

单位：元

类 别	2012年12月31日	本期增加	本期减少	2013年12月31日
房产建筑物	48,016,549.51	4,108,650.48		52,125,199.99
土地使用权	15,232,873.58	1,947,609.94		17,180,483.52
<b>合 计</b>	<b>63,249,423.09</b>	<b>6,056,260.42</b>		<b>69,305,683.51</b>

投资性房地产净值：

单位：元

类 别	2014年12月31日	2013年12月31日
房产建筑物	135,274,063.46	137,699,173.99
土地使用权	75,549,821.73	77,497,431.67
<b>合 计</b>	<b>210,823,885.19</b>	<b>215,196,605.66</b>

截至 2013 年末和 2014 年末，公司投资性房地产账面价值分别为 215,196,605.66 元和 210,823,885.19 元，占非流动资产的比重分别为 91.78%和 90.00%，占总资产的 44.63%和 71.35%，比重均较大，是公司资产最主要的构成部分。

公司期末对投资性房地产进行减值测试，未发现投资性房地产发生减值的情形，故

未计提投资性房地产减值准备。

## (六) 固定资产

### 固定资产原值

单位：元

类别	2013年12月31日	本期增加	本期减少	2014年12月31日
运输工具	153,600.00			153,600.00
通用设备	14,112,999.09	115,345.00	190,620.50	14,037,723.59
合计	14,266,599.09	115,345.00	190,620.50	14,191,323.59

续表：

单位：元

类别	2012年12月31日	本期增加	本期减少	2013年12月31日
运输工具	153,600.00	-	-	153,600.00
通用设备	10,990,605.06	3,122,394.03	-	14,112,999.09
合计	11,144,205.06	3,122,394.03	-	14,266,599.09

累计折旧：

单位：元

类别	2013年12月31日	本期增加	本期减少	2014年12月31日
运输工具	109,155.00	29,184.00		138,339.00
通用设备	8,921,081.48	1,808,735.35	181,089.47	10,548,727.36
合计	9,030,236.48	1,837,919.35	181,089.47	10,687,066.36

续表：

单位：元

类别	2012年12月31日	本期增加	本期减少	2013年12月31日
运输工具	79,971.00	29,184.00	-	109,155.00
通用设备	7,601,720.68	1,319,360.80	-	8,921,081.48
合计	7,681,691.68	1,348,544.80	-	9,030,236.48

固定资产净值：

单位：元

类别	2014年12月31日	2013年12月31日
运输工具	15,261.00	44,445.00
通用设备	3,488,996.23	5,191,917.61
合计	3,504,257.23	5,236,362.61

截至2014年12月31日，公司固定资产总金额3,504,257.23元，占同期总资产的1.19%。其中通用设备占比较大，达到98.92%。现有固定资产处于良好状态，不存在各项减值迹象，故对固定资产未计提减值准备。

## (七) 在建工程

单位：元

工程名称	2014年12月31日			2013年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
分布式能源智能微电网	1,836,000.00		1,836,000.00	550,800.00		550,800.00
孵化楼费用	117,500.00		117,500.00			
智能会议室系统	151,430.00		151,430.00			
CRM管理系统	94,000.00		94,000.00			
绿色楼宇系统V2.0	83,400.00		83,400.00			
绿色楼宇智能系统-智汇				188,000.00		188,000.00
绿色楼宇智能系统-新诺				275,000.00		275,000.00
科技广场工程				1,381,784.00		1,381,784.00
三维虚拟园区展示系统				110,000.00		110,000.00
合计	2,282,330.00		2,282,330.00	2,505,584.00		2,505,584.00

2013年末和2014年末，公司在建工程账面价值分别为2,505,584.00元和2,282,330.00元。2014年末主要为分布式能源智能微电网工程，该工程为与国家电网的合作项目，主要为利用太阳能实现自主发电，已基本完工，预计于2015年6月验收竣工。

## 报告期内重大在建工程项目变动情况：

单位：元

工程名称	2013年12月31日	本期增加	本期减少		2014年12月31日
			转入固定资产减少	其他减少	
分布式能源智能微电网	550,800.00	1,285,200.00			1,836,000.00
三维虚拟园区展示系统	110,000.00			110,000.00	-
科技广场工程	1,381,784.00	301,756.00		1,683,540.00	-

孵化楼费用		117,500.00			117,500.00
智能会议室系统		151,430.00			151,430.00
CRM 管理系统		94,000.00			94,000.00
绿色楼宇系统 V2.0		83,400.00			83,400.00
绿色楼宇智能系统-智汇	188,000.00			188,000.00	-
绿色楼宇智能系统-新诺	275,000.00			275,000.00	-
<b>合计</b>	<b>2,505,584.00</b>	<b>2,033,286.00</b>	<b>-</b>	<b>2,256,540.00</b>	<b>2,282,330.00</b>

[注]三维虚拟园区展示系统、绿色楼宇智能系统-智汇和绿色楼宇智能系统-新诺本期其他减少 573,000.00 元，系转入无形资产。科技广场工程本期减少 1,683,540.00 元，系转入投资性房地产。

单位：元

工程名称	2012 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少		2013 年 12 月 31 日
			转入固定资产减少	其他减少	
绿色楼宇智能系统工程	57,600.00		57,600.00		
一卡通平台升级工程	320,000.00	210,000.00	530,000.00		
绿色楼宇智能系统-智汇	169,200.00	18,800.00			188,000.00
绿色楼宇智能系统-新诺	275,000.00				275,000.00
科技广场工程		1,381,784.00			1,381,784.00
三维虚拟园区展示系统	110,000.00				110,000.00
分布式能源智能微电网		550,800.00			550,800.00
孵化楼费用		196,817.96		196,817.96	
IDC 机房设备	697,102.80	1,040,025.23	1,737,128.03		
<b>合计</b>	<b>1,628,902.80</b>	<b>3,398,227.19</b>	<b>2,324,728.03</b>	<b>196,817.96</b>	<b>2,505,584.00</b>

期末未发现在建工程存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

#### (八) 工程物资

单位：元

类别	2013 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2014 年 12 月 31 日
门禁系统	31,264.96	-	31,264.96	-

#### (九) 无形资产

无形资产及累计摊销情况

单位：元

项 目	2013 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2014 年 12 月 31 日
无形资产原值	71,660.00	573,000.00		644,660.00
累计摊销	48,116.29	112,532.45		160,648.74
无形资产净值	23,543.71	573,000.00	112,532.45	484,011.26

单位：元

项 目	2012 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2013 年 12 月 31 日
无形资产原值	71,660.00			71,660.00
累计摊销	27,837.97	20,278.32		48,116.29
无形资产净值	43,822.03		20,278.32	23,543.71

截至 2013 年末和 2014 年末，公司无形资产账面价值分别为 23,543.71 元和 484,011.26 元，主要为公司定制开发的园区管理的软件或系统，摊销年限为 3-5 年。

截至 2014 年末，公司无形资产不存在减值情形，未计提无形资产减值准备。

#### (十) 长期待摊费用

单位：元

项目	2013 年 12 月 31 日	本期增加	本期摊销	2014 年 12 月 31 日
停车场改造	205,932.00	-	102,966.00	102,966.00
绿化工程	8,927.29	-	7,652.12	1,275.17
物联网体验中心	28,286.32	-	28,286.32	-
合计	243,145.61	-	138,904.44	104,241.17

单位：元

项目	2012 年 12 月 31 日	本期增加	本期摊销	2013 年 12 月 31 日
停车场改造		308,898.00	102,966.00	205,932.00
绿化工程	16,579.33		7,652.04	8,927.29
物联网体验中心	56,572.72		28,286.40	28,286.32
合计	73,152.05	308,898.00	138,904.44	243,145.61

截至 2013 年末和 2014 年末，公司的长期待摊费用分别为 243,145.61 元和 104,241.17 元，主要为长期待摊性质的工程费用，均按 5 年进行摊销。

## (十一) 资产减值准备计提情况

### 1、主要资产减值准备计提依据

(1) 坏账准备：详见本公开转让说明书“第四节 公司财务”之“报告期内公司采用的主要会计政策、会计估计及其变更情况”之“7、应收款项”。

(2) 长期股权投资减值准备：详见本公开转让说明书“第四节 公司财务”之“报告期内公司采用的主要会计政策、会计估计及其变更情况”之“8、长期股权投资”。

(3) 投资性房地产减值准备：详见本公开转让说明书“第四节 公司财务”之“报告期内公司采用的主要会计政策、会计估计及其变更情况”之“9、固定资产”。

(4) 固定资产减值准备：详见本公开转让说明书“第四节 公司财务”之“报告期内公司采用的主要会计政策、会计估计及其变更情况”之“10、固定资产”。

(5) 在建工程减值准备：详见本公开转让说明书“第四节 公司财务”之“报告期内公司采用的主要会计政策、会计估计及其变更情况”之“11、在建工程”。

(6) 无形资产减值准备：详见本公开转让说明书“第四节 公司财务”之“报告期内公司采用的主要会计政策、会计估计及其变更情况”之“12、无形资产”。

### 2、减值准备实际计提情况

报告期内公司对应收款项计提了坏账准备，具体计提的准备情况如下：

单位：元

项 目	2014年12月31日	2013年12月31日
坏账准备	407,174.29	172,640.94
合 计	407,174.29	172,640.94

除上述减值准备以外，公司未对其它资产计提减值准备。

## (十二) 一年内到期的其它非流动资产/其它非流动资产

单位：元

项 目	2014年12月31日	2013年12月31日
预缴税金	1,866,437.59	1,998,732.07
其中：一年内到期的非流动资产	132,294.48	132,294.48

2013年末和2014年，公司一年内到期的其它非流动资产/其它非流动资产主要为

公司与客户签订长期租赁协议一次性收取多年租金所预缴的税金。

## 五、公司重大债务情况

### (一) 短期借款

单位：元

借款性质	2014年12月31日	2013年12月31日
抵押借款	-	50,000,000.00
合计	-	50,000,000.00

2013年末，公司短期借款为50,000,000.00元，主要以自有房产作为抵押取得，已于2014年11月全部清偿。

报告期内，短期借款情况如下：

序号	贷款人	贷款合同金额 (万元)	合同期限	利率(%)	抵押合同号	抵押物
1	中国农业银行股份有限公司城西支行	20,000,000.00	2013.11.19- 2014.11.19	6.60	331006201 30049037	杭房权证西字第 06128595号
2	中国农业银行股份有限公司城西支行	30,000,000.00	2013.11.20- 2014.11.20	6.60	331006201 30049037	杭房权证西字第 06128595号

### (二) 应付账款

单位：元

账龄	2014年12月31日		2013年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	1,296,734.60	82.52	637,513.18	70.06
1-2年	33,087.00	2.11	140,640.90	15.45
2-3年	110,640.90	7.04	121,682.82	13.37
3以上	130,949.67	8.33	10,180.85	1.12
合计	1,571,412.17	100.00	910,017.75	100.00

公司应付账款主要为公司尚未支付的购买移动终端、装修费用、定制开发园区管理软件或系统的工程款以及工程押金。

截至2014年12月31日，应付账款金额前五名的情况如下：

单位：元

单位名称	金额	占应付款总额的比例(%)	账龄	款项性质
北京中电飞华通信股份有限公	1,285,200.00	81.79	1年以内	移动终端采



司上海分公司				购款
杭州深浪智能科技有限公司	30,000.00	1.91	1-2年	工程款
	108,000.00	6.87	2-3年	
杭州家和智能控制有限公司	60,000.00	3.82	3-4年	工程款
浙江中信设备安装有限公司	23,318.70	1.48	3-4年	工程款
杭州瑞琦信息技术公司	12,870.20	0.82	3-4年	工程款
<b>合计</b>	<b>1,519,388.90</b>	<b>96.69</b>		

截至2013年12月31日，应付账款金额前五名的情况如下：

单位：元

单位名称	金额	占应付款总额的比例(%)	账龄	款项性质
杭州天地艺术装璜有限公司	330,956.60	36.37	1年以内	工程款
杭州深浪智能科技有限公司	30,000.00	3.30	1年以内	工程款
	138,000.00	15.16	1-2年	工程款
杭州永厦建设有限公司	154,449.00	16.97	1年以内	工程款
杭州家和智能控制有限公司	60,000.00	6.59	2-3年	工程款
浙江鸿远科技有限公司	56,942.03	6.26	1年以内	工程款
<b>合计</b>	<b>770,347.63</b>	<b>84.65</b>		

截至2014年12月31日，应付账款中无持公司5%以上（含5%）表决权股份的股东单位及个人款项。

### （三）预收款项

单位：元

账龄	2014年12月31日		2013年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	12,594,908.50	54.57	12,062,330.00	51.78
1-2年	-		4,174.00	0.02
2-3年	-			
3年以上	10,485,605.79	45.43	11,228,832.51	48.20
<b>合计</b>	<b>23,080,514.29</b>	<b>100.00</b>	<b>23,295,336.51</b>	<b>100.00</b>

公司预收款项主要为客户预付的房租及物业管理费。其中5年以上的预收账款为因公司2004年11月和2005年6月分别与杭州开实威创图文制作公司和杭州市商业银行西溪支行签署20年的长期租房合同而一次性收取的多年房租。

截至2014年12月31日，预收款项前五名的情况如下：

单位：元

单位名称	金额	占预收款总额的比例(%)	账龄
杭州市商业银行西溪支行	6,614,430.23	28.66	5年以上

杭州开实威创图文制作公司	3,871,175.56	16.77	5年以上
浙江星普五星电器	2,257,205.00	9.78	1年以内
思科系统(中国)研发有限公司	943,942.50	4.09	1年以内
杭州纵横通信股份有限公司	624,245.00	2.70	1年以内
<b>合计</b>	<b>14,310,998.29</b>	<b>62.00</b>	

截至2013年12月31日,预收款项前五名的情况如下:

单位:元

单位名称	金额	占预收款总额的比例(%)	账龄
杭州市商业银行西溪支行	7,246,522.79	31.11	1年以内
杭州开实威创图文制作公司	3,982,309.72	17.09	1年以内
浙江星普五星电器	2,774,520.00	11.91	1年以内
思科系统(中国)研发有限公司	978,075.00	4.20	1年以内
杭州纵横通信股份有限公司	701,259.00	3.01	1年以内
<b>合计</b>	<b>190,565.60</b>	<b>94.10</b>	

截至2014年5月31日,预收款项中无持公司5%以上(含5%)表决权股份的股东单位及个人款项。

#### (四) 其他应付款

单位:元

账龄	2014年12月31日		2013年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	4,005,165.10	34.96	11,918,981.20	59.90
1-2年	1,754,036.00	15.31	2,024,220.00	10.17
2-3年	1,487,180.00	12.98	3,106,648.89	15.61
3年以上	4,208,540.22	36.74	2,848,455.03	14.32
<b>合计</b>	<b>11,454,921.32</b>	<b>100.00</b>	<b>19,898,305.12</b>	<b>100.00</b>

2013年末和2014年末公司其他应付款余额分别为19,898,305.12元和11,454,921.32元。其他应付款净额占公司总资产的比例分别为4.13%和3.88%。公司其他应付款主要为收取客户的租房押金,故部分其他应付款账龄较长。2013年12月31日其他应付款较高,原因是2013年公司为其关联方杭州信息科技有限公司、杭州磁记录设备厂和大自然科技股份有限公司管理部分物业并代收代付其租金所致,自2014年1月1日起,除了杭州磁记录设备厂在园区的东部辅助楼外,公司已停止为其关联方代收代付房租,故其他应付款相应下降。

截至2014年12月31日,其他应付款余额前五名的情况如下:

单位：元

单位名称	金额	占其他应付款总额的比例 (%)	账龄	款项性质
杭州磁记录设备厂	474,770.75	4.14	1年以内	代收代付的房租款
杭州信息科技有限公司	468,588.00	4.09	1年以内	往来款
思科系统(中国)研发有限公司	240,000.00	2.10	3年以上	租房押金
杭州矽力杰半导体技术有限公司	201,000.00	1.75	2-3年	租房押金
	39,000.00	0.34	3年以上	租房押金
中共杭州东部软件园有限公司委员会	90,000.00	0.79	1年以内	代收代付的党员活动经费
	24,896.00	0.22	1-2年	
	54,500.00	0.48	2-3年	
	30,743.30	0.27	3年以上	
<b>合计</b>	<b>1,623,498.05</b>	<b>14.17</b>		

截至2013年12月31日，其他应付款余额前五名的情况如下：

单位：元

单位名称	金额	占其他应付款总额的比例 (%)	账龄	款项性质
杭州磁记录设备厂	6,476,888.60	32.55	1年以内	代收代付的房租款
杭州信息科技有限公司	779,262.33	3.92	1年以内	代收代付的房租款
淘宝(中国)软件有限公司	656,400.00	3.30	2-3年	租房押金
大自然科技股份有限公司	520,509.00	2.62	1年以内	代收代付的房租款
思科系统(中国)研发有限公司	240,000.00	1.21	2-3年	租房押金
<b>合计</b>	<b>8,673,059.93</b>	<b>43.59</b>		

截至2014年12月31日，其他应付款中持公司5%以上(含5%)表决权股份的股东单位及个人如下：

单位：元

股东单位名称	欠款金额	所占余额比例 (%)	欠款性质及原因
杭州磁记录设备厂	474,770.75	4.14	代收代付的房租款
杭州信息科技有限公司	468,588.00	4.09	往来款
<b>合计</b>	<b>943,358.75</b>	<b>8.24</b>	

截至2013年12月31日，其他应付款中持公司5%以上(含5%)表决权股份的股东单位及个人如下：

单位：元

股东单位名称	欠款金额	所占余额比例 (%)	欠款性质及原因
杭州磁记录设备厂	6,476,888.60	32.55	代收代付的房租款
杭州信息科技有限公司	779,262.33	3.92	代收代付的房租款
合计	7,256,150.93	36.47	

### (五) 应交税费

单位：元

项 目	2014年12月31日	2013年12月31日
增值税	13,039.71	1,061.11
营业税	607,586.70	1,238,249.90
城市维护建设税	43,443.84	86,751.80
企业所得税	7,825,843.03	10,327,592.68
房产税	666,984.72	1,132,668.57
印花税	5,558.21	10,615.96
教育费附加	18,618.80	37,179.32
地方教育附加	17,782.42	24,786.21
水利建设专项资金	12,808.46	17,143.26
代扣代缴个人所得税	307,800.00	3,629.42
合 计	9,519,465.89	12,879,678.23

### (六) 应付利息

单位：元

项 目	2014年12月31日	2013年12月31日
长期借款	305,996.33	349,533.35

### (七) 一年内到期的非流动负债

单位：元

项 目	2014年12月31日	2013年12月31日
一年内到期的非流动负债	18,909,210.56	16,909,210.56

一年内到期的长期借款明细如下：

单位：元

贷款单位	币种	借款条件	2014年12月31日	2013年12月31日
中国农业银行杭州城西支行	人民币	抵押担保	6,909,210.56	6,909,210.56
中信银行杭州钱塘支行	人民币	抵押担保	12,000,000.00	10,000,000.00

合计			18,909,210.56	16,909,210.56
----	--	--	---------------	---------------

## (八) 长期借款

单位：元

贷款单位	币种	借款条件	利率	2014年12月31日	2013年12月31日
中国农业银行 杭州城西支行	人民币	抵押担保	基准利率	32,726,973.60	39,636,184.16
中信银行杭州 钱塘支行	人民币	抵押担保	基准利率上 浮5%	100,000,000.00	112,000,000.00
合计				132,726,973.60	151,636,184.16

截至2014年12月31日，长期借款明细如下：

单位：万元

贷款单位	抵押权人	抵押标的物	抵押物 账面原值	抵押物 账面价值	长期借款余额	借款到期日
杭州东部软 件园有限公 司	中国农业银 行杭州城西 支行	文三路90号 71幢 101-2001室	13,708.06	9,408.64	3,963.62	2020/7/14
杭州东部软 件园有限公 司	中信银行杭 州钱塘支行	文三路90号 72幢	12,587.35	10,134.18	11,200.00	2021/7/5
小计			26,295.41	19,542.82	15,163.62	

## (九) 递延收益

单位：元

类别	2013年12月31日	本期增加	本期减少	2014年12月31日
政府补助	1,440,485.00	1,654,568.24	2,568,386.57	526,666.67
合计	1,440,485.00	1,654,568.24	2,568,386.57	526,666.67

递延收益为公司收到的与资产相关的财政补贴，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失，在确认相关费用的期间，计入营业外收入。各期递延收益变动明细如下：

单位：元

补助项目	2013年12月31日	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	2014年12月31日	补助性质
杭州市工业企业信息化应用专项资金	94,560.00		94,560.00		与资产相关
园区软件外包协作开发平台	101,250.00		101,250.00		与资产相关
市级孵化器建设项目	285,000.00		253,333.33	31,666.67	与资产相关
文创产业公共服务平台	400,000.00		80,000.00	320,000.00	与资产相关
软件外包协作开发平台项目经费	559,675.00		559,675.00		与资产相关
文化创意专项资金		175,000.00		175,000.00	与资产相关
国家级试点和基地拓展工作经费补助		500,000.00	500,000.00		与收益相关
水平衡测试补助费		5,000.00	5,000.00		与收益相关
孵化器考核资助经费		113,900.00	113,900.00		与收益相关
孵化器补助经费		200,000.00	200,000.00		与收益相关
2013年度高新区特色产业园奖励		350,000.00	350,000.00		与收益相关
高新技术开发区安全生产经费补贴		5,000.00	5,000.00		与收益相关
2013年省级服务外包示范奖励		300,000.00	300,000.00		与收益相关
个税手续费返还		5,668.24	5,668.24		与收益相关
<b>小 计</b>	<b>1,440,485.00</b>	<b>1,654,568.24</b>	<b>2,568,386.57</b>	<b>526,666.67</b>	

补助项目	2012年12月31日	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	2013年12月31日	补助性质
杭州市工业企业信息化应用专项资金	189,120.00		94,560.00	94,560.00	与资产相关
园区软件外包协作开发平台	202,500.00		101,250.00	101,250.00	与资产相关

市级孵化器建设 项目	538,333.33		253,333.33	285,000.00	与资产相关
文创产业公共 服务平台		400,000.00		400,000.00	与资产相关
软件外包协作 开发平台项目 经费	1,119,350.00		559,675.00	559,675.00	与资产相关
孵化器信息化 平台建设补助 经费	37,000.00		37,000.00		与资产相关
<b>小计</b>	<b>2,086,303.33</b>	<b>400,000.00</b>	<b>1,045,818.33</b>	<b>1,440,485.00</b>	

## 六、股东权益情况

单位：元

项 目	2014年12月31日	2013年12月31日
实收资本	56,260,000.00	56,260,000.00
资本公积	3,756,000.00	3,756,000.00
盈余公积	20,912,129.32	15,879,019.03
未分配利润	13,121,293.46	125,719,301.73
归属于母公司的所有者权益（或股 东权益）合计	94,049,422.78	201,614,320.76
少数股东权益	1,463,691.56	1,575,738.07
<b>股东权益合计</b>	<b>95,513,114.34</b>	<b>203,190,058.83</b>

单位：元

2015年4月2日，有限公司召开临时股东会，全体股东一致同意有限公司按照截至2014年12月31日经审计的净资产85,583,192.41元按照1.5212:1比例折股，整体变更为股份公司，变更后股份公司注册资本5,626.00万元，剩余部分29,323,192.41元计入资本公积。

## 七、关联方、关联方关系及重大关联方交易情况

### （一）公司主要关联方

#### 1、存在控制关系的关联方

关联方名称（姓名）	与本公司关系
杭州信息科技有限公司	实际控制人，直接持有11.02%股份，间接持有80.50%的股份
杭州磁记录设备厂	母公司，直接持有80.50%股份

杭州信息科技有限公司及杭州磁记录设备厂基本情况详见“第一节 基本情况”之“公司组织结构之二、控股股东及实际控制人基本情况”。

## 2、不存在控制关系的关联方

### (1) 关联自然人

主要关联自然人基本情况详见本公开转让说明书“第一节 基本情况”之“六、公司董事、监事、高级管理人员”。

### (2) 关联法人

关联方名称	注册资本	注册地	主营业务	与本公司关系	法定代表人
杭州东软物业管理有限公司	100 万元	杭州市	物业管理	全资子公司	韩岚
杭州东部网络科技有限公司	300 万元	杭州市	高新项目及产品的技术开发、网络服务	控股 80%子公司	夏蓉
杭州东部软件园人才培训有限公司	60 万元	杭州市	培训服务	控股 50%子公司，2014 年 9 月已注销	龚亮
杭州东部物业管理有限公司	200 万元	杭州市	物业管理	全资子公司，2015 年 2 月已注销	韩岚
杭州东部软件城发展有限公司	2000 万元	杭州市	实业投资	联营企业	陆华
杭州东部科技投资有限公司	3000 万元	杭州市	股权投资	联营企业	陆华
杭州华塑实业股份有限公司	15289 万元	杭州市	磁记录材料，光记录材料，计算机及应用软件，聚酯薄膜系列产品，	受本公司关键管理人员施加重大影响的企业	郑武义
杭州大自然科技股份有限公司	56,006 万元	杭州市	光存储材料、电子计算机及外部设备、工业自动化控制设备的技术开发	受本公司关键管理人员施加重大影响的企业	宋小春
杭州大自然光电有限公司	275 万美元	杭州市	承接激光数码储存片复制业	受本公司关键管理人员施加重大影响的企业	施衍
杭州国家集成电路设计企业孵化器有限公司	700 万元	杭州市	培育集成电路设计项目和企业	受本公司关键管理人员施加重大影响的企业	宋小春



杭州信江科技发展有限公司	33779 万元	杭州市	磁记录材料, 光记录材料, 聚酯薄膜系列产品	受本公司关键管理人员施加重大影响的企业	方晓龙
中国磁记录设备公司	2260 万元	杭州市	计算机软件和有关的技术开发咨询	受本公司关键管理人员施加重大影响的企业	周绍俊

东软物业、东部网络、人才培养及东部物业基本情况详见“第四节 公司财务”之“公司财务之十一、控股子公司或纳入合并财务报表的其他企业的基本情况”。

1) 杭州东部软件城发展有限公司基本情况如下:

注册号	330104000227276	名称	杭州东部软件城发展有限公司
类型	私营有限责任公司（自然人控股或私营性质企业控股）	成立日期	2014 年 04 月 03 日
法定代表人	陆华	注册资本	10000 万元人民币
住所	杭州市江干区丁桥镇临丁路 699 号综合大楼 1 幢 324 室		
经营范围	一般经营项目：实业投资；服务：计算机软硬件的技术开发、技术服务、成果转让，高新技术开发，投资咨询、投资管理（除证券、期货），物业管理，企业管理；批发、零售：建筑材料、装饰材料、仪器仪表；其他无需报经审批的一切合法项目。		

2) 杭州东部科技投资有限公司基本情况如下:

注册号	330106000027327	名称	杭州东部科技投资有限公司
类型	其他有限责任公司	成立日期	2006 年 08 月 25 日
法定代表人	陆华	注册资本	3000 万元人民币
住所	西湖区文三路 90 号杭州东部软件园科技广场 526 室		
经营范围	一般经营项目：服务：科技行业投资，创业投资，投资咨询（除证券、期货），企业管理咨询。		

3) 杭州大自然科技股份有限公司基本情况如下:

注册号	330000000043360	名称	杭州大自然科技股份有限公司
类型	其他股份有限公司（上市）	成立日期	1992 年 12 月 22 日
法定代表人	宋小春	注册资本	8560.06 万元人民币

<b>住所</b>	杭州市西湖区华星路 99 号
<b>经营范围</b>	一般经营项目：光存储材料、电子计算机及外部设备、工业自动化控制设备的技术开发、技术咨询、技术服务、成果转让；电子产品及通信设备、音像制品、电子计算机及配件的销售；经营进出口业务（范围详见外经贸部门批文）；含下属分支机构的经营范围。

## 4) 杭州华塑实业股份有限公司

<b>注册号</b>	33010800003465	<b>名称</b>	杭州华塑实业股份有限公司
<b>类型</b>	其他股份有限公司（非上市）	<b>成立日期</b>	1994 年 05 月 26 日
<b>法定代表人</b>	郑武义	<b>注册资本</b>	15289 万元人民币
<b>住所</b>	杭州市西湖区文三路 90 号东部软件园 2 号楼		
<b>经营范围</b>	许可经营项目：制造、加工：磁记录材料，光记录材料，计算机及应用软件，聚酯薄膜系列产品，化工助剂，塑料及制品。一般经营项目：批发、零售：普通机械、纸及纸制品，包装材料，金属材料；经营进出口业务（按外贸部[1998]外经贸政审函字第 3339 号规定的经营范围）；含下属分支机构的经营范围；其他无需报经审批的一切合法项目		

## 5) 杭州大自然光电有限公司

<b>注册号</b>	企合浙杭总字第 000625 号	<b>名称</b>	杭州大自然光电有限公司
<b>类型</b>	有限责任公司（台港澳与境内合资）	<b>成立日期</b>	1993 年 01 月 13 日
<b>法定代表人</b>	施衍	<b>注册资本</b>	275 万美元
<b>住所</b>	杭州市西湖区文三路 90 号		
<b>经营范围</b>	承接激光数码储存片（CD）复制业，生产销售光存储器及驱动器		

## 6) 杭州国家集成电路设计企业孵化器有限公司

<b>注册号</b>	330108000038104	<b>名称</b>	杭州国家集成电路设计企业孵化器有限公司
<b>类型</b>	其他有限责任公司	<b>成立日期</b>	2002 年 05 月 08 日
<b>法定代表人</b>	宋小春	<b>注册资本</b>	700 万元人民币

<b>住所</b>	杭州市西湖区华星路 99 号东软创业大厦 A411
<b>经营范围</b>	一般经营项目：培育集成电路设计项目和企业，经营管理国家投资建设的技术支撑装备，提供集成电路设计企业创业相关的服务，成年人的非文化教育培训（涉及前置审批的项目除外）。

## 7) 杭州信江科技发展有限公司

<b>注册号</b>	330106000130043	<b>名称</b>	杭州信江科技发展有限公司
<b>类型</b>	其他有限责任公司	<b>成立日期</b>	2002 年 12 月 27 日
<b>法定代表人</b>	方晓龙	<b>注册资本</b>	33779 万元人民币
<b>住所</b>	西湖区天目山路 397 号		
<b>经营范围</b>	一般经营项目：技术开发、咨询、服务、成果转让：磁记录材料，光记录材料，聚酯薄膜系列产品，塑料及制品，纸管；批发、零售：普通机械，纸及纸制品，包装材料，金属材料，电子产品（除专控）；其他无需报经审批的一切合法项目。		

## 8) 杭州磁记录设备厂

<b>注册号</b>	330100000182076	<b>名称</b>	杭州磁记录设备厂
<b>类型</b>	国有企业	<b>成立日期</b>	1989 年 08 月 23 日
<b>法定代表人</b>	周绍俊	<b>注册资本</b>	2392 万元人民币
<b>住所</b>	西湖区文三路 90 号		
<b>经营范围</b>	许可经营项目：电子计算机及外部设备、电子工业专用设备 一般经营项目：无		

## 9) 中国磁记录设备公司

<b>注册号</b>	330100000073683	<b>名称</b>	中国磁记录设备公司
<b>类型</b>	国有企业	<b>成立日期</b>	1986 年 05 月 02 日
<b>法定代表人</b>	周绍俊	<b>注册资本</b>	2260 万元人民币
<b>住所</b>	西湖区文三路 90 号		
<b>经营范围</b>	许可经营项目：无 一般经营项目：道路收费、道路监控、道路通讯的计算机系统工程的设计、安装、咨询和服务		

## （二）关联交易

### 1、经常性关联交易

报告期内，公司受托管理以下关联方在杭州文三路 90 号东部软件园园区以及其余各处的房产并按房租收入收取一定比例的管理咨询费。

#### （1）杭州磁记录设备厂

2014 年度，公司子公司杭州东软物业管理有限公司受托管理杭州磁记录设备厂所拥有的杭州市西湖区文三路 90 号东部软件园园区内房产（创新大厦、2 号楼、5 号楼及综合楼），根据相关协议，向杭州磁记录设备厂收取管理咨询费 3,046,025.83 元。

2013 年度，公司之子公司杭州东软物业管理有限公司受托管理杭州磁记录设备厂所拥有的杭州市西湖区文三路 90 号东部软件园园区内房产（创新大厦），根据相关协议，向杭州磁记录设备厂收取管理咨询费 2,233,792.96 元。

2013 年度，公司受托管理杭州磁记录设备厂所拥有的杭州市西湖区文三路 90 号东部软件园园区内房产（2 号楼、5 号楼及综合楼），根据相关协议，向杭州磁记录设备厂收取管理咨询费 735,038.72 元。

#### （2）杭州大自然科技股份有限公司

2014 年度，公司子公司杭州东软物业管理有限公司受托管理杭州大自然科技股份有限公司所拥有的杭州市西湖区华星路 99 号创业大厦房产，根据相关协议，向杭州大自然科技股份有限公司收取管理咨询费 879,546.48 元。

2013 年度，公司之子公司杭州东软物业管理有限公司受托管理杭州大自然科技股份有限公司所拥有的杭州市西湖区华星路 99 号创业大厦房产及杭州市拱墅区教工路 552 号杭州国际服务外包示范基地房产，根据相关协议，向杭州大自然科技股份有限公司收取管理咨询费 1,161,218.35 元。

#### （3）杭州信江科技发展有限公司

2014 年度，公司之子公司杭州东软物业管理有限公司受托管理杭州信江科技发展有限公司所拥有的杭州市拱墅区教工路 552 号杭州国际服务外包示范基地房产，根据相关协议，向杭州信江科技发展有限公司收取管理咨询费 322,140.72 元。

#### （4）杭州信息科技有限公司

2013 年度，公司之子公司杭州东部物业有限公司受托管理杭州信息科技有限公司所拥有的杭州市西湖区西溪路 946 号房产，根据相关协议，向杭州信息科技有限公司收

取管理咨询费 954,769.56 元。

**经常性关联方交易明细如下：**

单位：元

关联方	关联交易内容	价格	2014 年度	2013 年度
杭州磁记录设备厂	管理咨询费	房租收入的 8%	3,046,025.83	2,968,831.68
杭州大自然科技股份有限公司	管理咨询费	创业大厦房租收入的 3.50%； 国际服务外包示范基地收入的 8%	879,546.48	1,161,218.35
杭州信息科技股份有限公司	管理咨询费	视成本而定		954,769.56
杭州信江科技发展有限公司	管理咨询费	房租收入的 8%	322,140.72	
<b>合计</b>			<b>4,247,713.03</b>	<b>5,103,819.26</b>
<b>占当年销售收入比重</b>			<b>3.31%</b>	<b>4.20%</b>

报告期内，公司关联交易均为代关联方管理房产并按房租收入收取一定比例的管理咨询费。2013 年度和 2014 年度的管理咨询费收入分别为 5,103,819.26 元和 4,247,713.03 元，占全年营业收入的 4.20%和 3.31%，占收入比重较小。为关联方代为管理基本按照房租收入的 8%收取管理费。而参照杭州市房产租赁中介的市场价格为收取一个月的房租来测算，亦达到租金的 8.33%，故关联方交易定价基本公允。

公司为杭州大自然科技股份有限公司代管的创业大厦按其房租收入的 3.5%收取，主要系创业大厦为单独的一幢楼，设施完备，立即可用于出租，管理成本相对较低，因此管理咨询费的定价较园区内的房产稍低。

公司子公司东部物业管理有限公司单独为杭州信息科技股份有限公司管理西溪路 946 号房产，但因出租率不高等诸多原因，租金收入并未能覆盖成本，故与杭州信息科技有限公司约定的管理费用于补偿其运营成本，因而未根据租金比例收取管理咨询费，而是按照实际发生的成本向杭州信息科技股份有限公司收取。因西溪路房产面临拆迁，故公司已于 2015 年 2 月注销东部物业管理有限公司。

上述这些关联交易关联交易价格公允，未损害公司的利益。

## 2、偶发性关联交易

### (1) 公司向股东及其他关联方借出款项

报告期内，存在公司向股东及其他关联方拆借资金的情况。公司与股东及其他关联方签订借款协议，约定按年利率 8%收取资金占用费，详情如下：

#### 1) 2014 年度

单位：元

拆入方	2013年12月31日	本期拆出	本期收回	2014年12月31日	利率	资金占用费收入
杭州信息科技有限公司	164,500,000.00	31,000,000.00	195,500,000.00	-	8%	10,253,460.44
杭州大自然科技股份有限公司	15,000,000.00	19,000,000.00	34,000,000.00	-	8%	1,120,126.96
杭州磁记录设备厂		10,000,000.00	10,000,000.00	-	8%	115,111.11
<b>小计</b>	<b>179,500,000.00</b>	<b>60,000,000.00</b>	<b>239,500,000.00</b>	<b>-</b>		<b>11,488,698.51</b>

#### 2) 2013 年度

单位：元

拆入方	2012年12月31日	本期拆出	本期收回	2013年12月31日	利率	资金占用费收入
杭州信息科技有限公司	25,000,000.00	149,500,000.00	10,000,000.00	164,500,000.00	8%	3,673,388.89
杭州大自然科技股份有限公司	6,609,932.64	50,000,000.00	41,609,932.64	15,000,000.00	8%	2,451,967.72
杭州磁记录设备厂	49,325,262.21	64,000,000.00	113,325,262.21	-	8%	5,251,865.65
<b>小计</b>	<b>80,935,194.85</b>	<b>263,500,000.00</b>	<b>164,935,194.85</b>	<b>179,500,000.00</b>		<b>11,377,222.26</b>

公司 2013 年度和 2014 年度向关联方收取 8%的资金占用费产生的收入分别为 1,137.72 万元和 1,148.87 万元，金额较大，占营业收入的比重分别为 9.37%和 8.96%，该业务产生的利润占净利润的 23.5%和 23.26%，存在一定的依赖性，但公司主要业务收

入来源于房屋租赁、物业管理等，公司具备经营主营业务所需的各项资产及要素，且报告期内主营业务毛利率持续稳定地维持在 64%，故终止该业务虽对公司未来净利润产生一定影响，但对主营业务完整性和持续经营能力并无重大影响。

(2) 为关联方提供担保

最近一期，公司为其关联方杭州大自然科技股份有限公司银行借款提供了担保：

序号	贷款人	贷款合同金额 (元)	期间	保证/抵押担保	反担保
1	杭州大自然科技股份有限公司	1,000.00 万元	2012/12/14 至 2014/12/13	本公司	无

报告期内公司对关联担保方未因担保行为而向其收取任何报酬，对公司的财务状况和经营成果不产生任何不利影响。截至 2014 年 12 月 31 日，上述担保事项已解除。

### 3、关联方往来款项余额

(1) 应收账款

单位：元

关联方名称	2014 年 12 月 31 日		
	金额	占该项目的比例 (%)	坏账准备
杭州信息科技有限公司	64,000.00	0.84	-
合计	64,000.00	0.84	-
关联方名称	2013 年 12 月 31 日		
	金额	占该项目的比例 (%)	坏账准备
杭州信息科技有限公司	1,018,769.56	36.67	
合计	1,018,769.56	36.67	

(2) 其他应收款

单位：元

关联方名称	2014 年 12 月 31 日		
	金额	占该项目的比例 (%)	坏账准备
杭州东部科技投资有限公司	591,102.00	56.00	
杭州国家集成电路设计企业孵化器有限公司	317,812.00	30.11	
杭州信息科技有限公司	10,000.00	0.95	
合计	918,914.00	87.06	-
关联方名称	2013 年 12 月 31 日		
	金额	占该项目的比例 (%)	坏账准备
杭州东部软件城发展有限公司	468,200.16	0.26	
大自然科技股份有限公司	15,000,000.00	8.24	
杭州信江科技发展有限公司	52,310.00	0.03	

浙江华昌担保投资有限公司	1,765.90	0.00	
杭州信息科技有限公司	164,506,000.00	90.39	
东部投资公司	591,102.00	0.32	
杭州国家集成电路设计企业孵化器有限公司	317,812.00	0.17	
<b>合计</b>	<b>180,937,190.06</b>	<b>99.41</b>	

## (3) 其他应付款:

单位: 元

关联方名称	2014年12月31日	
	金额	占该项目的比例(%)
杭州大自然光电有限公司	330.00	0.00
杭州磁记录设备厂	474,770.75	4.14
杭州信息科技有限公司	468,588.00	4.09
杭州华塑实业股份有限公司	20,090.00	0.18
<b>合计</b>	<b>963,778.75</b>	<b>8.41</b>
关联方名称	2013年12月31日	
	金额	占该项目的比例(%)
大自然科技股份有限公司	520,509.00	2.62
杭州大自然光电有限公司	4,863.28	0.02
杭州信江科技发展有限公司	325,209.00	1.63
杭州磁记录设备厂	6,476,888.60	32.55
中国磁记录设备公司	45,120.00	0.23
杭州信息科技有限公司	779,262.33	3.92
杭州华塑实业股份有限公司	20,090.00	0.10
杭州东部软件城发展有限公司	48,600.00	0.24
<b>合计</b>	<b>8,220,542.21</b>	<b>41.31</b>

2014年末,公司对杭州华塑实业股份有限公司和大自然科技股份有限公司其他应付款为租房押金以及一卡通押金。截至2015年4月30日,应收关联方东部投资公司和杭州国家集成电路设计企业孵化器有限公司的往来款项均已收回。

## 4、关联交易的必要性及决策程序执行情况

报告期内公司存在受托管理关联方的房产并按房租收入收取一定比例的管理咨询费的情况,按照市场价格定价,价格基本公允。2013年度、2014年度公司向关联方收取管理咨询费的金额占公司当期营业收入的比例分别为4.19%,3.31%,占比较小。公司受托管理的大部分为关联方在园区内的房产,一是杭州市国资委为了实现园区的统一管理而进行的安排,二是拥有园区内房产的股东和关联方并无专业的物业管理公司,故此关联交易具有一定的必要性,未来亦会持续。

报告期内公司向股东及关联方借出资金并收取8%的资金占用费,是在公司账上贷



币资金充裕情况下进行的投资活动，提高了资金使用效率，增加了公司利润，且利率基本公允，但该业务并未来不具备可持续性，一是由于2014年10月份公司进行了大额的现金分红，用于股东和实际控制人归还公司对其贷出的资金，故公司货币资金锐减；二是由于公司已制定了防范关联方占用资金的制度，加强关联方借款的规范、授权、审批等内控，并且股东承诺将严格按照治理要求管理对外投资，避免发生股东、实际控制人或其他关联方占用资金的情形。

公司为关联方担保虽未收取任何报酬，但对公司的财务状况和经营成果未产生任何不利影响，且该担保事项已于2014年12月14日解除。

有限公司章程未就关联交易决策程序作出明确规定。股份公司成立后，公司制定了《关联交易管理办法》，具体规定了关联交易的审批程序，股份公司期间发生的有关关联交易履行了董事会或股东大会的审批程序，关联董事或关联股东履行了回避，符合公司法、公司章程等有关规定。此外，公司管理层还就规范关联交易作出了承诺：今后将尽可能减少与公司之间的关联交易。对于无法避免的关联交易，将依法签订协议，并按照《公司法》、《公司章程》、《关联交易管理办法》及其他相关法律法规的规定，履行相应的决策程序。

## **八、需提醒投资者关注财务报表附注中的期后事项、或有事项及其他重要事项**

无。

## **九、报告期内公司资产评估情况**

2014年11月20日，坤元资产评估有限公司对公司进行股权转让涉及的股东全部权益价值进行了评估，评估基准日是2014年10月31日，并出具了《资产评估报告》（坤元评报〔2014〕435号）。在该次资产评估过程中，坤元资产评估有限公司采用资产基础法进行各单项资产评估，然后加和得出总资产评估值，再减去相关负债的评估值，最后得出净资产的评估值。公司经评估的总资产为482,479,293.56元，负债为240,362,340.23元，净资产为242,116,953.33元。而净资产的账面价值为86,675,526.44元，评估增值155,441,426.89元，增值率为179.34%。

2015年3月5日，坤元资产评估有限公司对有限公司整体变更为股份公司所涉及

的净资产进行了评估，评估基准日为 2014 年 12 月 31 日，并出具了《资产评估报告》（坤元评报〔2015〕68 号）。

在此次资产评估过程中，坤元资产评估有限公司采用资产基础法进行各单项资产评估，然后加和得出总资产评估值，再减去相关负债的评估值，最后得出净资产的评估值。公司经评估的总资产为 435,260,128.21 元，负债为 189,884,712.49 元，净资产为 245,375,415.72 元。而净资产的账面价值为 85,583,192.41 元，评估增值 159,792,223.31 元，增值率为 186.71%。

## 十、股利分配政策、最近两年实际股利分配情况及公开转让后的股利分配政策

### （一）股利分配的一般政策

公司缴纳所得税后的利润，按下列顺序分配：

- 1、弥补以前年度亏损；
- 2、提取法定盈余公积金。法定盈余公积金按税后利润的 10%提取，盈余公积金达到注册资本 50%时不再提取；
- 3、提取任意盈余公积金；
- 4、分配股利。公司董事会提出预案，提交股东大会审议通过后实施。

### （二）最近两年分配情况

公司最近两年一期除提取法定公积金外，2013 年 5 月、2014 年 4 月和 2014 年 10 月分别对累计未分配利润进行了现金分配 6,751,200.00 元，9,001,600.00 元和 135,024,000.00 元。以上股利分配于 2014 年 10 月 31 日前已全部支付完毕。

其中 2014 年 4 月公司股东会审议通过的利润分配方案为“按净利润的 10%提取 2013 年法定盈余公积；按每股 16%的比例以现金形式分配分红，共计 900.6 万元；留存净利润 2539.72 万元用于企业发展。”2014 年 10 月的股东会审议通过的利润分配方案为“提取 2014 年 1-8 月累计净利润的 10%作为法定盈余公积。按每股 2.4 元，以现金的方式进行分配。按 2014 年 8 月末公司总股本 5,626 万股计算，分配金额为 13,502.4 万元。”以上分配方案均符合公司的股利分配政策，并履行了公司股利分配的程序。2014 年 4 月的股利分配为正常的年度利润分配，而 2014 年 10 月的利润分配主要原因系公司拟向

全国中小企业股份转让系统股份有限公司提交挂牌申请，而实际控制人杭州信息科技有限公司的占款高达 1.65 亿必须归还，该次利润分配的资金主要用于股东归还对公司的占款。但此次现金分红大幅度地降低了公司的累计未分配利润以及期末净资产，对多项财务指标如每股净资产，资产负债率，流动比例以及速动比率产生了一定的影响，降低了公司的长短期偿债能力，但期末货币资金为 4,958.06 万元，较 2013 年底仍增加了 3.87%，能满足日常经营的需要，亦能依靠良好的信誉、稳健的经营业绩以及充足的抵押物能够迅速从银行融资，满足经营的资金需求。然而，由于分红所致的资金锐减，暂无多余的货币资金用于对外借出并收取资金占用费，而 2013 年度和 2014 年度的资金占用费收入分别为 1,137.72 万元、1,148.87 万元，金额较大，且由此业务产生的利润占当年净利润的比重分别为 23.50%和 23.36%，故未来无资金占用费业务收入将对公司盈利产生一定影响。

主要财务指标	2014 年分红前	2014 年分红后
净资产收益率	16.93%	18.91%
净资产收益率(扣除非经常性损益)	11.55%	12.89%
每股净资产(元/股)	4.10	1.70
流动比率	2.93	0.90
速动比率	2.93	0.90

公司历次分红公司均履行了代扣代缴义务，自然人股东已经履行了缴纳个人所得税义务。

### (三) 公开转让后的股利分配政策

公司依据以后年度盈利与现金流具体状况，由董事会提出预案，提交股东大会审议通过实施。

## 十一、控股子公司或纳入合并财务报表的其他企业的基本情况

### (一) 杭州东软物业管理有限公司

#### 1. 基本情况

注册号	330106000152898	名称	杭州东软物业管理有限公司
类型	一人有限责任公司(内资法人独资)	成立日期	2010年10月22日
法定代表人	韩岚	注册资本	100万元人民币

<b>住所</b>	西湖区文三路 90 号 5 号楼 1 楼
<b>经营范围</b>	许可经营项目：服务：大型餐馆（不含京菜，不含裱花蛋糕，不含生食海产品，有效期至 2013 年 7 月 2 日），停车服务（有效期至 2017 年 4 月 12 日）。一般经营项目：服务：物业管理，家政服务，水电安装，承接园林绿化工程（凭资质证经营）；批发、零售：百货，建筑材料，装饰材料，通讯器材（除专控），五金交电；其他无需报经审批的一切合法项目。 装饰材料，通讯器材（除专控），五金交电；其他无需报经审批的一切合法项目。

## 2. 财务数据

报告期内的主要财务数据如下表：

单位：元

	2014 年 12 月 31 日 (或 2014 年度)	2013 年 12 月 31 日 (或 2013 年度)
资产总额	16,808,231.41	46,743,302.66
负债总额	10,194,835.59	28,160,583.12
实收资本	1,000,000.00	1,000,000.00
所有者权益合计	6,613,395.82	18,582,719.54
营业收入	42,302,542.35	102,996,779.88
营业利润	12,397,502.52	20,119,989.03
净利润	9,330,676.28	15,044,697.34

## (二) 杭州东部网络科技有限公司

### 1. 基本情况

<b>注册号</b>	330106000097288	<b>名称</b>	杭州东部网络科技有限公司
<b>类型</b>	其他有限责任公司	<b>成立日期</b>	2002 年 01 月 25 日
<b>法定代表人</b>	夏蓉	<b>注册资本</b>	300 万元人民币
<b>住所</b>	西湖区文三路 90 号		
<b>经营范围</b>	一般经营项目：服务：高新项目及产品的技术开发、技术服务、成果转让，弱电智能化工程设备的设计，家电维修、承接水电安装工程（涉及资质证凭证经营）；批发、零售：计算机软硬件，网络产品，通信产品，百货，建筑材料，装饰材料，通讯器材（除专控），五金交电；其他无需报经审批的一切合法项目。		

### 2. 财务数据

报告期内的主要财务数据如下表：

单位：元

	2014年12月31日 (或2014年度)	2013年12月31日 (或2013年度)
资产总额	9,675,297.90	11,595,897.82
负债总额	2,356,840.08	2,122,298.90
实收资本	3,000,000.00	3,000,000.00
所有者权益合计	7,318,457.82	9,473,598.92
营业收入	8,211,718.92	3,423,988.85
营业利润	761,483.92	890,739.93
净利润	544,858.90	660,676.57

### (三) 杭州东部软件园人才培训有限公司

#### 1. 基本情况

注册号	3301001600356	名称	杭州东部软件园人才培训有限公司
类型	其他有限责任公司	成立日期	2001年11月13日
法定代表人	龚亮	注册资本	60万元人民币
住所	西湖区文三路90号5号楼1楼		
经营范围	一般经营项目：人才中介、IT技术培训、软件开发、IT技术		

杭州东部软件园人才培训有限公司已于2014年9月15日注销。

#### 2. 财务数据

报告期内的主要财务数据如下表：

单位：元

	2014年12月31日 (或2014年度)	2013年12月31日 (或2013年度)
资产总额	-	27,833.16
负债总额	-	665,796.58
实收资本	-	600,000.00
所有者权益合计	-	-637,963.42
营业收入	-	-
营业利润	-14,401.33	-

净利润	637,963.42	-129,345.54
-----	------------	-------------

#### (四) 杭州东部物业管理有限公司

##### 1. 基本情况

注册号	330106000181248	名称	杭州东部物业管理有限公司
类型	其他有限责任公司	成立日期	2011年6月22日
法定代表人	韩岚	注册资本	200万元人民币
住所	西湖区西溪路946号5幢101室		
经营范围	一般经营项目：服务：物业管理，家政服务，水电安装（涉及资质证凭证经营）； 批发、零售：百货，建筑材料，装饰材料，通讯器材（除专控），五金交电；其他 无需报经审批的一切合法项目。		

##### 2. 财务数据

报告期内的主要财务数据如下表：

单位：元

	2014年12月31日 (或2014年度)	2013年12月31日 (或2013年度)
资产总额	1,398,068.29	2,217,628.05
负债总额	-	635,197.33
实收资本	2,000,000.00	2,000,000.00
所有者权益合计	1,398,068.29	1,582,430.72
营业收入	26,673.72	1,278,330.76
营业利润	-47,842.77	-134,504.77
净利润	-184,362.43	-99,821.41

## 十二、管理层对公司风险因素自我评估

### (一) 受宏观经济波动影响的风险

公司主要业务为科技园区建设开发与管理，主要服务为办公楼租赁及提供配套物业服务。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。若宏观经济下滑，中小企业和创业企业将面临较大打击，从而影响园区的业务。

针对上述风险，公司拟采取如下应对措施：

公司将逐步加强租赁业务外的其他增值业务的发展。为入驻园区的企业提供各种抵御经济下行风险的服务，比如为园区企业提供合法合规的融资服务或者股权投资。加强对入驻园区企业，特别是创业企业的企业发展指导。

## （二）受托管理物业不确定性风险

目前公司的主营业务除自有投资性房地产租赁业务外，还包括受托管理创新大厦等关联方物业。2013年公司和2014年受托管理业务的收入金额占营业收入3.39%和3.50%。若委托方更换公司另聘其他公司管理其物业，则公司未来经营将受到影响。

针对上述风险，公司拟采取如下应对措施：

公司将进一步开拓新客户，努力优化客户结构，降低受托管理物业的比例。此外，公司将逐步扩大园区的规模并充分发挥园区的增值服务，促进收入的持续增长。

## （三）报告期内公司盈利对非经常性损益存在依赖的风险

报告期，公司非经常性损益占归属于母公司的净利润的比例分别为33.27%、31.81%，占比较高。其中公司向股东及关联方收取的资金占用费为非经常损益的主要构成部分，2013年和2014年该业务产生的收入分别为1,137.72万元、1,148.87万元，金额较大，占营业收入的比重分别为9.37%、8.96%，且由此业务产生的利润占当年净利润的比重分别为23.50%和23.36%，故报告期内公司盈利对该业务存在一定的依赖。但该业务未来不具备可持续性，一是由于2014年10月份公司进行了大额的现金分红，用于股东和实际控制人归还公司对其贷出的资金，故公司货币资金锐减；二是由于公司已制定了防范关联方占用资金的制度，加强关联方借款的规范、授权、审批等内控，并且股东承诺将严格按照治理要求管理对外投资，避免发生股东、实际控制人或其他关联方占用资金的情形。因此公司未来盈利能力将受到一定的影响。

## （四）报告期内进行大额分红影响公司未来盈利能力的风险

公司于2014年进行了1.44亿元的大额分红，主要原因系公司拟向全国中小企业股份转让系统股份有限公司提交挂牌申请，而实际控制人杭州信息科技有限公司的占款高达1.65亿必须归还，该次利润分配的资金主要用于股东归还对公司的占款。但此次现金分红大幅度地降低了公司的累计未分配利润以及期末净资产，对多项财务指标如每股净资产，资产负债率，流动比例以及速动比率产生了影响，降低了公司的长短期偿债能力，但期末货币资金仍能满足日常经营的需要，亦能依靠良好的信誉、稳健的经营业绩以及充足的抵押物能够迅速从银行融资，满足经营的资金需求。然而，由于分红所致的资金锐减，暂无多余的货币资金用于对外借出并收取资金占用费，故未来无资金占用

**费收入将对公司盈利产生一定影响。**

针对上述两类风险，公司拟采取如下应对措施：

公司将避免向非金融企业直接贷出资金并收取资金占用费，但未来账上若仍有闲置资金可对外贷出，则可通过委托贷款的方式向非金融机构企业贷出资金以增加利润，但必须履行公司对此业务的内部决策程序。另外，公司将以拓展其他对园区内企业的增值服务，收购园区内受托管理的关联方的物业，或投资其他科技园区等方式以增加公司的盈利能力。

**（五）内部控制的风险**

有限公司阶段，公司尚未制定关联交易管理制度等规章制度，关联交易较为频繁。2015年4月3日，股份公司成立，并制定了《关联交易管理办法》、《重大投资管理制度》、《对外担保管理办法》等制度，公司法人治理结构得到了进一步健全与完善。但由于股份公司成立时间较短，公司管理层规范运作意识的提高以及相关制度切实执行及完善均需要一定过程。因此，公司短期内仍可能存在公司治理不规范、相关关联交易管理制度不能有效执行的风险。

针对该风险，公司股东及管理层将加强对《公司章程》、《关联交易管理办法》、《对外投资管理办法》、《对外担保管理办法》等制度的学习，并严格按照《公司章程》等相关制度进行决策，不断完善法人治理结构，降低内部控制的风险。



## 资产评估机构声明

本机构及签字注册资产评估师已阅读《杭州东部软件园股份有限公司公开转让说明书》，确认《杭州东部软件园股份有限公司公开转让说明书》与本所出具的资产评估报告无矛盾之处。本机构及签字注册资产评估师对申请挂牌公司在公开转让说明书中引用的资产评估报告的内容无异议，确认公开转让说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

- 1、坤元资产评估有限公司（盖章）



- 2、资产评估机构负责人签字

汪洪波

- 3、经办注册资产评估师签字

黄明 李绍河

- 4、签署日期 2015年6月26日

## 会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读公开转让说明书，确认公开转让说明书与本所出具的审计报告无矛盾之处。本所及签字注册会计师对申请挂牌公司在公开转让说明书中引用的审计报告的内容无异议，确认公开转让说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

1、中汇会计师事务所（特殊普通合伙）



2、会计师事务所负责人签字

Handwritten signature of the accounting firm's responsible person in black ink.

3、经办注册会计师签字

Handwritten signature of the handling registered accountant in black ink.

Handwritten signature of the handling registered accountant in black ink.

4、签署日期 2015年6月26日

## 律师事务所声明

本所及经办律师已阅读公开转让说明书，确认公开转让说明书与本所出具的法律意见书无矛盾之处。本所及经办律师对申请挂牌公司在公开转让说明书中引用的法律意见书的内容无异议，确认公开转让说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

1、浙江智仁律师事务所（盖章）



2、律师事务所负责人签字

刘恩

3、经办律师签字

洪珂琦 . 余春

4、签署日期 2015年6月26日

## 主办券商声明

本公司已对公开转让说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

1、申万宏源证券有限公司（盖章）



2、法定代表人或授权代表签字

A handwritten signature in black ink, appearing to be "王昭凭".

3、项目负责人签字

王昭凭：王昭凭

4、项目小组成员签字

韩思怡：韩思怡

严立：严立

陈姝婷：陈姝婷

5、签署日期：2015年6月26日

### 第五节 有关声明

#### 挂牌公司全体董事、监事、高级管理人员的声明

本公司及全体董事、监事、高级管理人员承诺公开转让说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。



1、杭州东部软件园股份有限公司（盖章）

2、全体董事签字

宋月周 周俊  
宋月周 周俊

3、全体监事签字

宋月周 周俊

4、全体高级管理人员签字

宋月周 周俊

5、签署日期 2015年6月26日

宋月周 周俊

## 第六节 附件

- 一、主办券商推荐报告
- 二、财务报表及审计报告
- 三、法律意见书
- 四、公司章程
- 五、全国股份转让系统公司同意挂牌的审查意见
- 六、其他与公开转让有关的重要文件