

证券代码: 000909

证券简称: 数源科技

公告编号: 2021-025

数源科技股份有限公司 2020 年年度报告摘要

一、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文,为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划,投资者应当到证监会指定媒体仔细阅读年度报告全文。

除下列董事外,其他董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名
-----------	-----------	-----------	--------

非标准审计意见提示

适用 不适用

董事会审议的报告期普通股利润分配预案或公积金转增股本预案

适用 不适用

是否以公积金转增股本

是 否

公司经本次董事会审议通过的普通股利润分配预案为:以453,828,600为基数,向全体股东每10股派发现金红利0.35元(含税),送红股0股(含税),不以公积金转增股本。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

适用 不适用

二、公司基本情况

1、公司简介

股票简称	数源科技	股票代码	000909
股票上市交易所	深圳证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	高晓娟		
办公地址	杭州市西湖区教工路1号		
传真	0571-88271038		
电话	0571-88271018		
电子信箱	stock@soyea.com.cn		

2、报告期主要业务或产品简介

(一) 主要业务、产品及其用途

公司主要从事电子信息类产品的研制与销售、科技产业园区开发与运营、房地产开发、商品贸易等四类业务。

1、电子信息类业务作为公司的主营业务,涵盖多媒体显示及自助设备、智能驾驶辅助设备、新能源充换电设备及运营平台、信息系统集成服务、智慧社区产品及服务等方面。报告期内该类业务未发生重大变化。

多媒体显示及自助设备，广泛应用于机场、车站等地的交通信息显示、各类自助服务终端的信息显示、智能电梯终端的信息显示、智慧教育系统的信息显示等；智能驾驶辅助设备，如车载智能中控装置、车载智能终端、智能公交系统等产品，广泛应用于杭州、宁波、福州、厦门、无锡、腾冲等地的智能公交系统中，为智慧城市建设提供公交运营数据；新能源充换电设备，为新能源电动车提供充换电服务，并为新能源充电运营服务平台提供技术支持；信息系统集成服务，提供以建筑楼宇公共管理为核心的智慧社区工程建设，以及新能源汽车充电场站系统集成工程建设；智慧社区产品及服务，涵盖智能门禁管控系统、智慧公租房综合服务管理平台等，拥有从规划、研发、制造、销售、施工至维护的全生命周期业务链，并对外合作开展升级与业务拓展，产品广泛应用于杭州市公租房、人才房、安置房等项目中。

2、科技产业园区业务，公司紧跟国家政策导向，根据区域发展部署“做大做强产业园区”战略。坚持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，立足于科技产业园区行业，业务以科技产业园区的建设、管理与运营为主。报告期内，公司进行了重大资产重组事项，通过发行股份及支付现金购买资产的方式收购东软股份，其运营的东部软件园是科技部火炬中心认定的国家级科技企业孵化器，是浙江省首家企业化运作的科技园区，为培育和扶持高新技术中小企业提供科技企业孵化平台。

3、房地产业务，公司近年来采取自主拿地开发、合作开发与代建开发的经营模式，经营各类商业地产与住宅项目，业务继续保持稳健发展。报告期内，混合所有制项目哈尔滨碧水庄园在疫情、楼市寒流的双重影响下，基本完成全年指标。自建业务中，景鸿项目已完成室内外地下综合管线和室内土建装饰工程，目前正在进行幕墙施工及室内装饰装修工程；通过发行股份及支付现金购买资产的方式收购的诚园置业，其持有的诚园项目已完成楼层内砖砌墙施工，并具备主体结构竣工验收条件，目前正在进行外立面玻璃幕墙及龙骨施工。代建业务中，公司发挥开发资质、开发能力、建设经验，专业队伍等优势，2020年高地、民乐、武林三个代建项目已经进入施工阶段，庆隆项目目前处于主体施工阶段。

4、商品贸易类业务，报告期内，该项业务主要贸易产品未发生重大变化，主要包括钢材、贵金属、能源化工等大宗商品贸易业务等。

（二）报告期内公司所属行业的发展阶段、周期性特点及公司所处的行业地位

1、电子信息类行业：

近年来，随着智能互联、自动驾驶、电动汽车及共享出行的发展，汽车行业智能化加速推进，汽车电子市场规模迅速攀升，行业整体表现出乐观向上的形势。尤其在新能源汽车方面，随着全球污染加剧与能源问题以及国内相关政策的推动，新能源汽车进入了发展的平稳发展时期，处于行业稳固上升阶段。但是受国际经济环境及全球汽车市场的影响，2020年国内汽车市场销量总体增速趋缓、行业内竞争加剧。

公司在汽车电子的发展战略上，定位智慧交通领域，将车联网作为核心业务发展方向，着力发展与车联网相关的、以新能源汽车为基础的汽车电子产品，如智能驾驶辅助系统、新能源汽车充换电设备与运营平台支持等，已具备较强的技术储备、研发实力及实战经验，在城市公共交通系统的智能化方面颇有积累，产品已应用于国内多个城市。在报告期内，杭州市科技局重大科技创新项目“新能源汽车双向充电桩充电关键技术研发”正式通过验收；浙江省科技厅重点研发计划“融合多种通信模式的车载智能终端与云信息平台的开发”通过中期检查；以5G技术为引领，开发的基于5G的智慧公交系统获得工信部5G绽放杯智慧交通专项赛三等奖；合作研发的智慧城市样车获得工信部5G绽放杯浙江省分赛三等奖，并获得全国优胜奖；积极介入城市大脑项目，获得2020年度浙江省新型智慧城市发展5G+新型智慧城市优秀成果奖。目前，公司该项业务仍处于研发创新、业务拓展期，实现真正意义上的大规模盈利尚需等待产品开发与市场的进一步磨合。

信息系统集成服务。作为一种新兴的服务业，信息系统集成服务近年来发展势头强劲。美欧日等国家信息系统建设已趋于完善，系统集成市场较为成熟，增长趋于稳定。而我国现阶段信息系统集成市场需求呈现明显上升趋势，行业稳步发展。但集中度较低，竞争较为激烈。以建筑楼宇公共管理为核心的智能化工程，恰逢国家大力发展租赁房市场的机遇，充分集成应用物联网、云计算等新一代信息技术，已成为被

各地管理单位所广泛接受的租赁房智能化管控手段，行业正进入上升期。新能源汽车充电场站的信息集成建设服务，在汽车智能化、车联网、无人驾驶等趋势的推动下，重要性进一步显现。施工、软件系统的集成及日常运营管理信息服务日益成为城市交通系统基础建设的重要需求，带动了相关业务市场规模及发展速度的提升。

公司具备大型软件设计研发平台及多年研发经验，子公司易和网络拥有建筑智能化系统设计专项甲级资质、建筑智能化工程专业承包一级资质。公司与多家知名房企、公租房管理部门、公交集团等均有开展业务合作，服务范围覆盖杭州及周边地区，在浙江信息系统集成行业占有一定竞争优势，省外市场正在积极拓展。

2、科技产业园区：伴随着中国经济的快速发展，新兴技术产业不断推陈出新，科技产业园区在中国经济转型和产业升级中扮演着重要的角色，已经成为当地城市发展的新引擎，对于城市建设和发展起到重要作用。

公司坚持立足于科技产业园区行业，主要业务以科技园区的建设、管理与运营为主，通过专业化、品牌化的科技产业园区综合服务体系，集聚优质客户，优化创业环境，营造创新氛围，吸引高新技术企业。报告期内，公司积极开展省内外产业园区项目考察调研工作，为科技产业园区的发展谋篇布局，全年累计调研产业园项目近20个。

3、房地产行业：2020年，房地产市场竞争日益激烈，土地成本居高不下侵蚀企业利润空间，行业利润率下行压力较大。国内房地产市场运行的政策环境持续偏紧，中央聚焦房地产金融风险，坚持“房住不炒”总基调，不将房地产作为短期刺激经济的手段。房地产行业资金定向监管全年持续偏紧态势，地方因城、因区、因势施策保持房地产市场稳定。

2020年，受新冠疫情影响，公司成本略有增加，但仍有公司表现了较好的盈利能力，保障企业盈利质量。公司在“后疫情”时代，以灵活的管理机制、高效的开发模式、集成的服务系统，在自主拿地开发、合作开发与代建开发取得可喜的成绩。

4、商贸行业：我国贸易行业国家未设置过多行业限制，业务门槛较低，市场集中度较低，市场竞争充分。随着全球贸易加深，我国进出口贸易势必不断增长，但因全球爆发新冠疫情、中美贸易摩擦影响，报告期内商贸行业整体遭遇困境与压力。

公司子公司浙数贸依靠较强的本土品牌优势、资金优势及渠道优势，在杭州地区占有一定份额，但与国内其他大型贸易公司相比，市场份额相对较小。

3、主要会计数据和财务指标

(1) 近三年主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

√ 是 □ 否

追溯调整或重述原因

同一控制下企业合并

单位：元

	2020 年	2019 年		本年比上年增 减	2018 年	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
营业收入	1,344,919,270.13	1,105,128,356.15	1,317,102,210.58	2.11%	1,537,403,748.49	1,747,013,834.49
归属于上市公司股东的净利润	43,038,947.31	27,513,002.79	58,520,292.75	-26.45%	36,919,185.33	67,673,678.19
归属于上市公司股东的扣除	-25,901,724.84	-29,420,985.04	-29,420,985.04	有所增加	19,476,887.72	19,476,887.72

非经常性损益的净利润						
经营活动产生的现金流量净额	117,320,090.18	-149,758,776.80	-109,983,160.14	大幅增加	550,985,477.18	595,815,767.38
基本每股收益（元/股）	0.114	0.088	0.156	-26.92%	0.118	0.180
稀释每股收益（元/股）	0.114	0.088	0.156	-26.92%	0.118	0.180
加权平均净资产收益率	2.70%	2.59%	4.11%	减少-1.41 个百分点	3.51%	4.91%
	2020 年末	2019 年末		本年末比上年末增减	2018 年末	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
总资产	4,325,377,873.61	3,239,508,775.69	4,250,352,311.64	1.77%	3,241,412,204.47	4,211,219,105.16
归属于上市公司股东的净资产	1,811,348,492.73	1,071,731,410.23	1,445,942,171.54	25.27%	1,056,012,615.58	1,399,090,626.92

(2) 分季度主要会计数据

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	97,254,493.73	269,856,409.77	294,703,778.50	683,104,588.13
归属于上市公司股东的净利润	3,878,681.83	12,079,233.17	4,575,780.78	22,505,251.53
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-5,542,989.94	1,561,680.93	2,567,278.22	-24,487,694.05
经营活动产生的现金流量净额	58,885,637.52	207,456,440.96	31,008,058.69	-180,030,046.99

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

□ 是 √ 否

4、股本及股东情况

(1) 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	28,470	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	26,547	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0
前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况		
					股份状态	数量	
西湖电子集团有限公司	国有法人	31.20%	141,602,941	0			
杭州信息科技有限公司	国有法人	9.67%	43,904,536	43,904,536			
杭州西湖数源软件园有限公司	国有法人	4.35%	19,757,149	19,757,149			
苏州市投资有限公司	国有法人	3.31%	15,015,015	15,015,015			

宁波比高世纪投资管理有限公司一比高丰赢 A 私募证券投资基金	境内非国有法人	2.98%	13,513,513	13,513,513		
海通证券资管—招商银行—海通通源 1 号集合资产管理计划	境内非国有法人	1.77%	8,036,306	6,006,006		
王成	境内自然人	1.58%	7,173,106	6,006,006		
许建松	境内自然人	1.49%	6,757,756	6,756,756		
顾建花	境内自然人	1.32%	6,006,006	6,006,006		
湖南天生我才教育咨询有限公司	境内非国有法人	1.16%	5,260,000	0		
上述股东关联关系或一致行动的说明	上述股东中，西湖电子集团有限公司为杭州信息科技有限公司、杭州西湖数源软件园有限公司的控股股东，因此为一致行动人。					
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	上述前十名普通股股东中，黎壮宇持有的 2,079,800 股公司股份、金卫军持有的 851,600 股公司股份、朱碧霞持有的 1,243,088 股公司股份，系通过证券公司客户信用交易担保证券账户持有。其余前十大股东持有的公司股份，均是通过普通证券账户持有。					

（2）公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

适用 不适用

公司报告期无优先股股东持股情况。

（3）以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



5、公司债券情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券
否

三、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第3号——上市公司从事房地产业务》的披露要求

2020年，是凝心聚力、共克时艰的一年，是行稳致远、拓展新篇的一年。在以习近平总书记为核心的党中央坚强领导下，全国各地战胜新冠疫情取得重大胜利，迎难而上推动复工复产取得丰硕成果。公司在董事会的领导下，重点围绕企业“战疫情，促发展”中心工作，坚持稳中求进的工作基调，做好疫情防控和保稳定、保增长工作，有序推动企业改革发展、科技创新。

报告期内，公司实现营业总收入134,491.93万元，实现利润总额7,783.09万元，实现归属于上市公司股东的净利润4,303.89万元。重点开展了如下工作：

（一）振兴电子信息主业，促进企业创新发展。围绕信息电子主营方向，公司进一步聚焦市场和产品方向，开拓市场和提升产品竞争力，主要围绕多媒体显示及自助设备、智能驾驶辅助设备、新能源充换电设备及运营平台、信息系统集成服务、智慧社区产品及服务等扩展业务。多媒体显示及自助服务设备以智慧政务、智慧教育、智能收银等领域为主要着力点，通过优化整合，提升了整体解决方案的实施能力，实现了人脸识别终端、综合政务自助服务终端、人脸测温设备、智能洗衣管理终端等产品稳定出货；智能驾驶辅助设备方面，公司稳步推进，报告期内成功中标桐庐智慧公交四期项目，完成了建德智慧公交项目的建设，同时参与完成“亚运会场（国博会场）车路协同公交示范项目”的项目编制，并成功中标杭州市首批新一代人工智能应用场景解决方案；新能源充换电设备及运营平台研发工作实现突破，再次成为国网合格供应商，充电桩多个研发项目获得市级优秀成果奖，稳固公司新能源行业地位；信息系统集成服务方面，与部分知名房产企业签署了战略合作协议，继续深入推进与万科等房企的战略合作，深入推进与知名房企的集采项目，积极拓展对外的深入战略合作；智慧社区产品及服务方面，除继续保有杭州市本级公租房全部智能门禁系统市场大份额以外，结合杭州市公安局对打造平安智慧社区的需求，积极与公安部门对接，与各安置回迁房、人才房、商品房开发建设单位推进数源智能门禁设备落地应用也有突破性进展，此外在外地市场上也有突破，完成了济南军区营房改造项目，拓展了西安、青岛等公租房项目。

（二）聚焦科技产业园区，优化企业产业布局。公司紧跟国家政策导向，优化项目布局，根据区域发展部署了“做大做强产业园区”的战略。报告期内，公司进行了重大资产重组事项，通过发行股份及支付现金购买资产的方式收购东软股份88.8309%的股权，正式进入科技产业园区运营领域。东软股份主要以科技园区的建设、管理与运营等业务为主，涵盖科技物业服务、科技股权投资、科技产业培育及科技创业服务等方面；报告期内，东软股份受疫情以及经济大环境影响，其运营的东部软件园招商入驻率曾一度下跌，园区诸多中小企业的业务也受到疫情冲击，出现经营困局，公司采取了用情感留企，及时传递政策温暖，力所能及关心落实企业难题，与企业共克时艰；同时又积极采取管理创新调整以及整合资源协力招商，后期入驻率逐步企稳。东部软件园还顺利通过了国家科技部2019年度国家级科技企业孵化器复审，获得了诸多荣誉，包括“2019全国影响力园区”、浙江省软件行业20年突出贡献企业、“浙江省五星级小微企业园”、“2019年杭州市和谐劳动关系建设标杆园区”等。此外，公司积极开展省内外产业园项目考察调研工作，为产业园区业务的发展谋篇布局，全年累计调研产业园项目近20个。

（三）创新房地产经营模式，助力企业转型升级。在大环境的影响下，公司采取自主拿地开发、合作开发与代建开发的经营模式，经营各类商业地产与住宅项目。报告期内，公司对江西樟树、南昌、抚州，贵州遵义，安徽黄山，浙江长兴、衢州、宁波、温州，江苏苏州等多地的土地市场考察，完成了对苏州平江新城的增资扩股和与宁波项目的投资。合作开发的哈尔滨项目在疫情、楼市寒流的双重影响下，基本完成全年指标。自建项目，景鸿项目已完成室内外地下综合管线和室内土建装饰工程，目前正在进行幕墙施工及室内装饰装修工程；通过发行股份及支付现金购买资产的方式收购的诚园置业，其持有诚园项目已完成楼层内砖砌墙施工，并具备主体结构竣工验收条件，目前正在进行外立面玻璃幕墙及龙骨施工。代建业

务中，公司高地、民乐、武林三个代建项目已经进入施工阶段，庆隆项目目前处于主体施工阶段。

（四）稳固商贸业务根基，深挖企业发展潜力。公司商贸业务坚持稳中发展原则，通过深化客户合作、业务创新发展、资源有效整合等举措，主动推动新客户、新业务的引入与对接，稳定建立贸易渠道和供应链业务平台，有效建立一批核心客户群和重点业务链。公司围绕供应链业务、大宗商品贸易、工程项目配送为主体的业务平台，不断巩固优化钢材、贵金属、能源化工等产品品类，积极引入乙二醇产品。报告期内，公司业务构架稳定，双平台优势进一步发挥，业务控制力和资源优势将得到进一步体现，有效增强了业务的稳定性、持续性和抗风险能力。

（五）提升整体研发能力，助推企业科技创新。报告期内，公司被认定为“2019年度杭州高新区（滨江）瞪羚企业”；完成了省级企业技术中心评价、公司及子公司易和网络高新技术企业认定的工作；杭州市科技局重大科技创新项目“新能源汽车双向充电桩充电关键技术研发”正式通过验收；浙江省科技厅重点研发计划“融合多种通信模式的车载智能终端与云信息平台的开发”通过中期检查；完成“基于NB-IoT通讯方式的智能门锁及智慧社区智能管控系统”、“基于5G的智能警车及服务平台的研究和应用”等2个杭州市5G场景应用示范项目的申报工作；以5G技术为引领，开发的基于5G的智慧公交系统获得工信部5G绽放杯智慧交通专项赛三等奖；合作研发的智慧城市样车获得工信部5G绽放杯浙江省分赛三等奖，并获得全国优胜奖；积极介入城市大脑项目，该项目获得2020年度浙江省新型智慧城市发展5G+新型智慧城市优秀成果奖。报告期内，公司共申请专利40项、软件著作权7项，获得授权专利24项、软件著作权6项。

（六）夯实基层党建引领，推动企业提质增效。报告期内，推进以服务中心工作成效为导向，围绕企业改革发展、经营管理、技术创新等中心工作，全面落实基层党组织书记“一肩挑”，配强基层“领头雁”。把党的领导融入企业治理各环节，层层落实基层党组织参与所在企业的经营管理。同时，加强对党员干部的教育培训和管理考核，通过建立党员“责任区”“示范岗”“先锋队”“突击队”等强化党员队伍建设，让党员干部创党建品牌中充分发挥先锋模范作用。

房地产业务的主要情况：

报告期内，中央继续坚持“房住不炒、因城施策”的政策主基调，实现稳地价、稳房价、稳预期长期调控目标。受疫情影响，房产政策层面前松后紧，上半年房地产信贷政策中性偏积极，但下半年央行设置“三道红线”分档设定房企有息负债的增速阈值，倒逼房企去杠杆、降负债。基于稳财政、稳经济、稳就业的核心诉求，上半年多省市在土地出让环节为市场减压、企业纾困，并在房地产交易环节从供、需两端助力市场复苏。下半年伴随着市场过热，杭州、沈阳、西安和宁波等19城政策加码，主要涉及升级限购、升级限贷、升级限价、升级限售以及增加房地产交易税费等内容，其中深圳政策力度最严苛。[以上内容引用自“克尔瑞：2020中国房地产总结与展望|政策篇”]

行业层面，全国新建商品房销售额突破17万亿元，再创新高。其中，受疫情影响，保值和避险需求骤升，住宅量价齐升，而商业办公楼市场萎靡不振。楼市销售超预期亦带动土地成交增长，但土地市场成交情况呈现区域不均衡态势，行业内普遍青睐一二线及三大核心城市群。政策面上对房企设置三道红线、严格压降融资类信托业务规模，使得行业融资链不断收紧，分化随之加剧。

公司目前主要项目所在城市——杭州，即将于2022年召开第19届亚运会。报告期内人口持续大量流入，新房与优质二手次新房销售情况良好，楼市调控政策不断加码补丁。公司正在走出杭州，考察全国土地市场，结合上市公司园区经济与智慧化业务合理布局。

公司采取自主拿地开发、合作开发与代建开发的经营模式，经营各类商业地产与住宅项目。目前主要项目所在地杭州，作为亚运之城、数字经济等新兴产业聚集地，产生了强大的人才虹吸效应，楼市总体平稳但升温趋势不断，调控政策层层加码。公司已走出杭州广泛调研全国土地市场，目前正考察浙江舟山，温岭；哈尔滨、长春、南昌等土地市场。拥有国企背景，公司在融资方面具有一定优势；公司历经园区管理运营、房地产开发建设、智慧社区服务等多年发展，在房地产业务智慧化转型发展中拥有一定的经验与

技术支持力量。相应的，公司将主要面临跨区域经营和多重业务叠加的风险，为此务必做好顶层设计和风险监控，精细化业务流程管理，同时及时做好资金和人力资源方面的储备工作。

1、主要项目开发情况：

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积 (m ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	本期竣工面积 (m ²)	累计竣工面积 (m ²)	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
杭州	文鸿金座	西湖区黄姑山路	商务用房及停车场	100.00%	2018年06月	在建		3984	8764.8	未竣工	未竣工	38,000	30,444
杭州	近江项目	钱江路钱江新城管委会旁	写字楼	97.21%	2017年05月	在建		5376	41005	未竣工	未竣工	52,000	40,066

2、主要项目销售情况：

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积	可售面积 (m ²)	累计预售 (销售) 面积 (m ²)	本期预售 (销售) 面积 (m ²)	本期预售 (销售) 金额 (万元)	累计结算面积 (m ²)	本期结算面积 (m ²)	本期结算金额 (万元)
衢州	衢州金融大厦	衢州	写字楼、商业、车位	100.00%	44435.38	37524.59	22992.84	0		25859.05	-3699.83	-3,171.28
杭州	久睦苑	长睦	住宅、商业、车位	100.00%	177217.3	131935.77	131935.77	0		131874.01	62.02	18.55
杭州	御田清庭	田园	住宅、商业、车位	51.00%	45326.47	44687.24	36722.20	2760.59	6,822.5	36496.2	2534.59	9,299.62
合肥	合肥中兴西湖花园	合肥新站区	住宅、商业、车库	100.00%	157039.18	143002.11	142866.43		170.19	142866.43	0	170.19
杭州	景溪北苑	三墩北	住宅、商业、车位	100.00%	259908	195144.21	192157.14	0		192096.41	60.88	1,027.88
杭州	景溪南苑	三墩北	住宅、商业、车位	100.00%	132725	98931.08	89340.61	0		89340.61	181.23	1,300.66
杭州	丁桥景园	丁桥	住宅、商业、车位	60.00%	174910	149819.66	149546.65	0		149546.65	0	0
杭州	杨家村	杨家村	住宅、商业、车位	100.00%	146874	127610.29	127258.81	161.62	145.8	127258.81	161.62	300.66
杭州	景冉佳园	下沙	住宅、商业、车位	100.00%	209583.4	157547.31	157547.31	0		157547.31		821.43
杭州	景致公寓	汽车北站	住宅、商业、车位	60.00%	144989	114980.59	107269.75	0		107269.75	0	19.52

3、主要项目出租情况：

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积 (m ²)	累计已出租面积 (m ²)	平均出租率
久睦苑	杭州长睦	商铺	100.00%	13587.44	13587.44	100.00%
御田清庭	杭州田园	商铺	51.00%	930.6	783.17	84.16%
景溪南苑	三墩北	商铺	100.00%	9238.22	9238.22	100.00%

景冉佳园	杭州下沙	商铺	100.00%	13489.46	13489.46	100.00%
景翠公寓	杭州杨家村	商铺	100.00%	161.62	161.62	100.00%
墩蔚家园	杭州三墩北	商铺	100.00%	10193.02	10193.02	100.00%

4、融资途径:

融资途径	期末融资余额	融资成本区间/平均 融资成本	期限结构			
			1年之内	1-2年	2-3年	3年以上
银行贷款	25,949.98	6.65%-7.605%	6,219.16	19,730.82		
债券[注]	53,320.00	5%		53,320.00		
合计	79,269.98		6,219.16	73,050.82		

[注]本公司全资子公司杭州景河房地产开发有限公司为西湖电子集团有限公司公开发行的《2014年西湖电子集团有限公司公司债券》的资金实际使用单位。经西湖电子集团有限公司董事会2019年第14次会议决议，同意本公司全资子公司杭州景河房地产开发有限公司将原使用的14企业偿债资金（含本金5亿、利息2,980.00万元）以及应承担的承销费340.00万元，共计53,320.00万元，予以展期，借款利率5.00%，借款期限自2019年11月26日至2022年11月26日。

发展战略和未来一年经营计划

十四五规划为房地产行业的划定了“事关民生消费和投资发展，助力经济内循环”的总基调，“稳”字当头、“房住不炒”的政策将得到长期延续。

公司房地产业务正积极探索与“产业园”及“智慧”业务的进一步深度融合，开辟杭州以外地区的新市场，统筹做好顶层设计，盘活园区运营和智慧化业务；同时加大房地产销售力度，严格落实各项目的工程进度节点，做好银行协调工作，提升资金回笼速度。

2、报告期内主营业务是否存在重大变化

是 否

3、占公司主营业务收入或主营业务利润 10%以上的产品情况

适用 不适用

4、是否存在需要特别关注的经营季节性或周期性特征

是 否

5、报告期内营业收入、营业成本、归属于上市公司普通股股东的净利润总额或者构成较前一报告期发生重大变化的说明

适用 不适用

报告期内，本公司完成重大资产重组，以198,648,368.30元受让杭州诚园置业有限公司（以下简称“诚园置业”）50%股权，以441,438,414.46元受让杭州东部软件园股份有限公司（以下简称“东软股份”）83.6139%股权。根据标的公司过户完成时间，2020年9月30日确定为东软股份、诚园置业的合并日，将其纳入合并财务报表范围，公司新增科技园区开发运营业务，该项业务营业收入对公司经营产生一定影响。

6、面临退市情况

适用 不适用

7、涉及财务报告的相关事项

(1) 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

适用 不适用

财政部于2017年7月5日发布《企业会计准则第14号——收入(2017年修订)》(财会[2017]22号)，本公司自2020年1月1日起执行新收入准则。本次变更经公司于2020年8月28日召开的第七届董事会第三十七次会议审议通过。

(2) 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

适用 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

(3) 与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用 不适用

报告期内，本公司纳入合并范围的子公司共21家。与上年度相比，本年度合并范围同一控制下新增7家，新设1家，转让1家。根据本公司2020年3月31日召开的2019年度股东大会决议通过的《关于公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易方案的议案》，本公司与杭州西湖数源软件园有限公司（以下简称“西湖数源软件园”）签订《发行股份及支付现金购买资产协议》，本公司以198,648,368.30元受让西湖数源软件园持有的杭州诚园置业有限公司（以下简称“诚园置业”）50%股权。本公司与杭州信息科技有限公司签订《发行股份及支付现金购买资产协议》，本公司以441,438,414.46元受让杭州信息科技有限公司持有的杭州东部软件园股份有限公司（以下简称“东软股份”）83.6139%股权。由于本公司、诚园置业和东软股份同受西湖电子集团有限公司控制且该项控制非暂时的，故该项合并为同一控制下的企业合并。上述股权转让事宜诚园置业已于2020年9月24日办妥工商变更登记手续，截至2020年12月31日，本公司已支付100%的股权转让价款，已拥有诚园置业的实质控制权，为便于核算，故将2020年9月30日确定为诚园置业的合并日，将其纳入合并财务报表范围。东软股份已于2020年10月12日在中国证券登记结算有限责任公司办妥股权过户登记手续，截至2020年12月31日，本公司已支付100%的股权转让价款，已拥有东软股份的实质控制权，为便于核算，故将2020年9月30日确定为东软股份的合并日，将其纳入合并财务报表范围。

数源科技股份有限公司

董事长：章国经

2021年4月24日