

# 浙江中国小商品城集团股份有限公司

600415

## 2013 年年度报告

## 重要提示

一、 公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

二、 未出席董事情况

未出席董事职务	未出席董事姓名	未出席董事的原因说明	被委托人姓名
董事	胡根法	因公出差	金方平
独立董事	史晋川	因公出差	吕长江
独立董事	荆林波	因公无法参加	黄速建

三、 安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

四、 公司负责人金方平、主管会计工作负责人吴波成及会计机构负责人（会计主管人员）吴波成声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、 经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案：拟以公司 2013 年末总股本 2,721,607,088 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利人民币 1 元（含税）。

六、 前瞻性陈述的风险声明

本报告中所涉及的未来计划、发展战略等前瞻性陈述不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。

七、 是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况？

否

八、 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

## 目录

第一节	释义及重大风险提示.....	4
第二节	公司简介.....	5
第三节	会计数据和财务指标摘要.....	7
第四节	董事会报告.....	9
第五节	重要事项.....	26
第六节	股份变动及股东情况.....	30
第七节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	33
第八节	公司治理.....	39
第九节	内部控制.....	43
第十节	财务会计报告.....	44
第十一节	备查文件目录.....	120

## 第一节 释义及重大风险提示

### 一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
义乌市国资委	指	义乌市人民政府国有资产监督管理委员会
恒大公司	指	义乌小商品城恒大开发有限责任公司
市场发展集团	指	义乌市市场发展集团有限公司
商城房产	指	义乌中国小商品城房地产开发有限公司
信息公司	指	义乌中国小商品城信息技术有限公司
义支付公司	指	义乌中国小商品城支付网络科技有限公司
滨江商博	指	杭州滨江商博房地产开发有限公司
惠商小贷公司	指	义乌市惠商小额贷款股份有限公司
公司、上市公司	指	浙江中国小商品城集团股份有限公司

### 二、 重大风险提示：

公司已在本报告中详细描述可能存在的相关风险。敬请查阅本报告第四节董事会报告中关于公司未来发展的讨论与分析之公司可能面临的风险内容。

## 第二节 公司简介

### 一、 公司信息

公司的中文名称	浙江中国小商品城集团股份有限公司
公司的中文名称简称	小商品城
公司的外文名称	Zhejiang China Commodities City Group Co.,Ltd
公司的法定代表人	金方平

### 二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	鲍江钱	许杭
联系地址	义乌市福田路 105 号海洋商务楼	义乌市福田路 105 号海洋商务楼
电话	0579-85182700	0579-85182812
传真	0579-85197755	0579-85197755
电子信箱	Jqbao@cccgroup.com.cn	Hxu@cccgroup.com.cn

### 三、 基本情况简介

公司注册地址	浙江省义乌市福田路 105 号海洋商务楼
公司注册地址的邮政编码	322000
公司办公地址	浙江省义乌市福田路 105 号海洋商务楼
公司办公地址的邮政编码	322000
公司网址	www.cccgourp.com.cn
电子信箱	600415@cccgroup.com.cn

### 四、 信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸名称	中国证券报、上海证券报
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	公司投资证券部

### 五、 公司股票简况

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A 股	上海证券交易所	小商品城	600415	无

### 六、 公司报告期内注册变更情况

#### (一) 基本情况

公司报告期内注册情况未变更。

#### (二) 公司首次注册情况的相关查询索引

公司首次注册情况详见 2011 年年度报告公司基本情况。

## (三) 公司上市以来, 主营业务的变化情况

公司自上市以来主营业务未发生变化, 主营业务为小商品城市场开发经营和配套服务。

## (四) 公司上市以来, 历次控股股东的变更情况

公司 2002 年上市时第一大股东为义乌中国小商品城恒大开发总公司, 持股比例为 41.54%, 实际控制人为义乌市政府, 其通过义乌中国小商品城恒大开发总公司和义乌市财务开发公司持股, 比例为 47.88%。

2008 年 8 月 28 日完成定向增发后, 第一大股东为义乌市国有资产投资控股有限公司, 持股比例 26.53%, 第二大股东为义乌中国小商品城恒大开发总公司, 持股比例 25.41%, 第三大股东为义乌市财务开发公司, 持股比例为 3.88%, 实际控制人仍为义乌市政府, 通过上述三大股东共持股比例 55.82%。

2009 年 3 月义乌市进行国有资产管理体制改革, 设立义乌市国有资产监督管理委员会, 代表市政府行使国有资产出资人职责, 义乌市国有资产监督管理委员会下设义乌小商品城恒大开发有限责任公司、义乌市国有资产经营有限责任公司等四大直属国有独资公司。原义乌市国有资产投资控股有限公司更名为义乌市国有资产经营有限责任公司, 原义乌中国小商品城恒大开发总公司更名为义乌小商品城恒大开发有限责任公司。2009 年 5 月, 根据市委发[2009]9 号文件和义政发[2009]52 号文件, 义乌市政府决定将小商品城第一大股东义乌市国有资产经营有限责任公司和第三大股东义乌市财务开发公司持有的公司股份划转给第二大股东义乌小商品城恒大开发有限责任公司持有。上述股权划转事项获国务院国资委"国资产权【2011】1258 号"文批复和中国证券监督管理委员会证监许可【2012】28 号文批复, 最终于 2012 年 2 月完成, 截止 2013 年末, 义乌小商品城恒大开发有限责任公司持有小商品城股份 1,519,089,696 股, 占公司总股本的 55.82%, 为公司控股股东, 实际控制人为义乌市国资委。

2014 年 2 月义乌小商品城恒大开发有限责任公司更名为义乌市市场发展集团有限公司。

## 七、 其他有关资料

公司聘请的会计师事务所名称 (境内)	名称	安永华明会计师事务所 (特殊普通合伙)
	办公地址	中国北京市东城区长安街 1 号 东方广场安永大楼 16 层
	签字会计师姓名	谈朝晖
		张莹

## 第三节 会计数据和财务指标摘要

### 一、报告期末公司近三年主要会计数据和财务指标

#### (一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2013 年	2012 年	本期比上年同期增减(%)	2011 年
营业收入	3,654,653,388.78	3,611,827,711.15	1.19	3,396,335,506.95
归属于上市公司股东的净利润	707,466,255.39	707,016,443.45	0.06	646,033,562.84
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	677,395,602.10	674,285,843.44	0.46	622,461,953.13
经营活动产生的现金流量净额	-325,596,623.18	1,938,789,715.60	-116.79	2,300,301,586.82
	2013 年末	2012 年末	本期末比上年同期末增减(%)	2011 年末
归属于上市公司股东的净资产	8,680,781,518.71	8,245,480,759.79	5.28	7,810,632,593.02
总资产	24,070,310,678.53	18,281,337,539.50	31.67	18,119,679,180.18

#### (二) 主要财务数据

主要财务指标	2013 年	2012 年	本期比上年同期增减(%)	2011 年
基本每股收益(元/股)	0.26	0.26	0	0.24
稀释每股收益(元/股)	0.26	0.26	0	0.24
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.25	0.25	0	0.23
加权平均净资产收益率(%)	8.40	8.86	减少 0.46 个百分点	8.63
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	8.06	8.45	减少 0.39 个百分点	8.31

1、经营活动产生的现金流量净额较上年减少 22.64 亿元，主要系荷塘月色本期开盘预收售房款同比增加 12 亿元、市场商位费同比减少等经营活动现金流入同比增加 5.18 亿元，购买商品接受劳务等经营活动现金流出同比增加 27.82 亿元；

2、年末资产总额较上年末增加 57.89 亿元，增幅 31.67%，主要系本年投入各项工程及投资款、本年向滨江商博提供财务资助款所致。

## 二、 非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2013 年金额	2012 年金额	2011 年金额
非流动资产处置损益	-1,756,937.39	-65,889.29	-80,052.02
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	16,524,930.33	19,789,120.73	7,027,941.13
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	11,173,397.50		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		-1,873,854.25	
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	4,485,892.60	7,764,275.67	9,371,249.24
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	4,440,745.28	12,510,376.46	13,570,831.75
少数股东权益影响额	345,289.27	201,931.90	-465,353.15
所得税影响额	-5,142,664.30	-5,595,361.21	-5,853,007.24
合计	30,070,653.29	32,730,600.01	23,571,609.71

## 第四节 董事会报告

### 一、 董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

#### (一) 全面完成经营目标

2013 年, 公司紧紧围绕"以市场为核心, 以资本运作为纽带, 打造现代贸易服务集成商"的发展战略和年度经营计划目标, 以"推进国际贸易综合改革试点"和"鸡毛换糖再出发大讨论活动"为契机, 稳步推进各项重点工作, 在促进市场平稳健康发展, 特别是在着力打造市场产业链、培育发展电子商务、深化市场服务内涵、推动市场转型升级等方面做了大量工作。圆满完成公司年度经营目标, 实现市场发展稳中有进, 公司实力有效提升。

2013 年实现营业收入 36.55 亿元, 较上年增长 0.43 亿元, 增幅 1.19%; 实现利润总额 9.43 亿元, 较上年增长 0.08 亿元, 增幅 0.86%。本年度营业收入完成经营计划目标 34.48 亿元的 106%, 利润完成经营计划目标 8.56 亿元的 110.16%。

#### (二) 完善治理结构, 不断促进公司规范运作。

公司按照《公司法》、《证券法》等相关法律法规及文件的要求, 不断完善公司治理和运作机制, 强化风险管理, 完善内审内控体系, 提高信息披露质量, 加强投资者关系管理, 认真履行企业社会责任, 促进了公司治理水平的持续提升。2013 年先后召开董事会 13 次、监事会 4 次、股东大会 3 次, 各位董事认真审议各项议案, 积极履职, 勤勉尽责, 在各项议案的审议过程中审慎地提出了各自的意见和建议, 保证了董事会各项决策的科学合理, 确保公司经营稳步健康运行。公司各项决策有效落实, 组建中义国际会展(义乌)有限公司、浦江绿谷置业有限公司等 9 家参控股公司, 与清华控股有限公司签订战略合作协议, 组建义乌惠商紫荆资本管理有限公司。发行三年期中期票据 6 亿元, 降低了公司融资成本, 优化了债务结构。同时动态跟踪义云、天图基金的进展。预算管理按计划稳步推进, 业绩合同考核工作全面完成。

#### (三) 强化社会责任, 促进公司可持续发展。

公司坚持以对经济、环境和社会负责任的方式开展业务, 努力担负起作为优秀企业公民的社会责任, 切切实实以"行动主义"来服务市场、关爱员工、保护环境、回馈社会。自 2008 年以来发布了 5 次社会责任报告, 真实传递公司履行经济、环境和社会责任信息。2013 年公司及时披露临时公告 46 个、定期报告 4 个, 认真做好日常的股东接待、咨询以及股权的托管确认等股东服务工作, 重视尊重股东来访调研意见和建议, 并通过举办首次"投资者接待日"活动, 让广大投资者深入全面了解公司情况, 增进公司与广大投资者之间沟通与交流, 公司与投资者之间保持良性互动, 公司在资本市场良好的公众形象不断得到巩固与提升。

#### (四) 抢抓发展机遇, 推动市场持续繁荣。

1、市场运行稳健, 经济指标稳中有升。2013 年, 中国小商品城实现成交额 683.02 亿元, 同比增长 17.76%, 连续 23 年位居全国各大专业市场榜首。

2、创新招商模式, 市场引商兴市成果显著。国际商贸城各区市场全年新引进主体 2400 户, 安排商位 2539.5 个, 四区主体市场 21253 户到期商位平稳续租, 生产资料市场引进生产企业和代理商 2744 家, 商位入驻率 94.12%。

3、市场贸易服务功能不断完善, 有效提升。

①电子商务发展实现新突破。义乌购平台建设不断完善, 实现诚信保障体系、跨境平台、金融增值服务平台上线。网站运营推广影响面逐渐扩大, 实现市场商铺信息全部上线, 活跃率维持在 50%以上; 网上商品总数达 180 万, 准确率达 96%; 网站日均 PV 达到 150 万, 全年交易额达 5900 余万元。B2R 项目在国内开设 5 个分仓。"义支付"上线试运营, 申报材料已上报审批。完成智慧商城信息化规划方案编制, 实现市场无线网络全覆盖。网商服务区建设初见成效, 共引进经营主体 215 个, 招商入驻率达 93%。

②展会与市场联动有效加强。全年举办大小展会 39 个, 成功引进和举办装博会、家具展、婴童展和机电产品展等新项目, 实现总成交额 578.67 亿元, 同比增长 66.7%。

③"走出去"战略稳步实施。完成国内、国际走出去战略编制,与唐山市路北区政府达成合作意向,与辽宁海城市政府达成战略框架协议,并在西柳项目投资细节方面基本达成一致。新增加盟网点两个,加盟市场达 20 家。组织市场经营户"走出去"举办 5 场贸易对接会,同时引进 5 场大型采购洽谈会。举办境外展项目 6 个。

④市场金融服务进一步提升。商位质押贷款业务实现市场全覆盖,现有签约银行 23 家,办理质押登记业务 15517 笔,累计发放贷款 65.34 亿元,同比增长 26.36%。惠商小贷公司累计发放贷款 35.24 亿元,实现净利润 10,310.80 万元,同比增长 10.98%。实现本外币兑换量折合美金 1,037 万美元,同比增长 24.19%。

⑤指数和小商品码不断创新。指数信息英文专刊受众发展到 32 个国家,与中国-东盟网站合作升级,指数引用与开发不断强化。完成 8,090 家商户小商品码推广及标识牌挂牌工作,发放小商品码 89.7 万张,同步完成英文版二维码研发。

⑥市场配套服务功能不断完善。引进义乌购代运营机构 10 家、摄影机构 6 家、快递公司 4 家等服务企业,设立"外国人服务中心"、市场休闲商务区、桶装水供应点,市场配套服务功能不断完善。

⑦市场服务评议活动开展。围绕市场环境卫生、经营秩序、服务态度等 14 大类工作,建立市场服务评议机制,每月开展一次服务评议,市场经营环境不断优化。

⑧市场电子商务培训全面开展。完成所有市场经营户的电子商务理念及基本技能培训。引进 5 家高校设立六个教学点,技能提升培训经营户 4517 人。

#### 4、工程建设获得新进展。

①房产建设扎实推进。荷塘月色项目 1 标完成主体结项,2 标部分结项,一期楼盘及二期一阶段实现开盘销售;钱塘印象主体大部分结项;东城印象部分业主完成交付;凤凰印象主体全部结项;浦江绿谷顺利开工。同时与江西康庄集团合作开发南昌茵梦湖项目,取得 75% 股权;辽宁海城项目形成初步的概念性方案。

②重点工程顺利开展。a.一区扩建土建进场施工;b.国际商务中心完成辅房结项、主楼四层结构;c.生产资料市场竣工开业;d.皇冠假日酒店完成竣工验收,实现试营业;e.商城宾馆项目实现进场装修;f.宾王市场拆迁改造工程完成概念性规划方案设计工作;g.义西配套工程完成地质勘探和基坑设计图纸审查。

#### 5、相关行业总体保持平稳。

①酒店经营基本平稳。集团酒店实现主营业务收入 14,525 万元,平均客房出租率为 68.3%。

②外贸业务稳中有进。实现进出口总额 1.517 亿美元,同比增长 3.43%。

③会展广告业务基本稳健。全年完成主营业务收入 10,975 万元。

### (一) 主营业务分析

#### 1、 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位:元 币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	3,654,653,388.78	3,611,827,711.15	1.19
营业成本	1,815,874,669.60	1,888,640,773.02	-3.85
销售费用	110,846,931.46	155,218,158.12	-28.59
管理费用	446,873,392.22	331,714,683.68	34.72
财务费用	226,263,594.30	202,669,511.05	11.64
经营活动产生的现金流量净额	-325,596,623.18	1,938,789,715.60	-116.79
投资活动产生的现金流量净额	-2,927,733,862.57	-1,565,433,282.92	
筹资活动产生的现金流量净额	2,895,675,032.02	-1,104,444,110.36	
研发支出	7,661,195.17	2,240,292.20	241.97

#### 2、 收入

## (1) 主要销售客户的情况

本公司主要从事市场经营、酒店服务、商品销售和房地产销售业务，从单个客户取得的业务收入很低，因此从前五名客户销售取得的收入总额占公司全部主营业务收入比例很小。

## 3、 成本

## (1) 成本分析表

单位:万元

分行业情况						
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)
市场经营	折旧与摊销	48,151.64	26.78	57,506.38	31.05	-16.27
市场经营	工资及福利	12,627.53	7.02	11,449.73	6.18	10.29
市场经营	其他成本	12,476.09	6.94	10,866.91	5.87	14.81
商品销售	出口商品销售成本	81,976.62	45.59	83,551.07	45.11	-1.88
房地产销售	房地产销售成本	1,716.75	0.95	413.31	0.22	315.37
酒店服务	餐饮原材料成本	3,474.25	1.93	4,096.33	2.21	-15.19
酒店服务	工资及福利	3,041.21	1.69	3,020.87	1.63	0.67
酒店服务	物料与燃料消耗	823.63	0.46	846.11	0.46	-2.66
酒店服务	其他成本	1,612.61	0.90	1,262.41	0.68	27.74
展览广告服务	折旧与摊销	5,992.67	3.33	5,516.10	2.98	8.64
展览广告服务	展会与广告成本	5,713.75	3.18	4,370.50	2.36	30.73
展览广告服务	其他成本	854.96	0.48	1,117.50	0.60	-23.49
其他服务	物业管理成本	1,274.82	0.71	1,189.38	0.64	7.18
其他服务	其他成本	71.33	0.04	27.83	0.02	156.31
合计		179,807.86	100.00	185,234.43	100.00	-2.93

房地产销售成本：本期东城印象毛坯房交付，房地产销售体现的特殊性所致。

## (2) 主要供应商情况

公司主要从事市场经营、酒店服务、商品销售和房地产销售业务，2013年前5名供应商采购金额主要是义西生产资料市场土地款及工程款，具体情况如下：

公司主要供应商情况：

前五名供应商合计采购金额（元）	955,710,355.00
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例（%）	15.45

前5名供应商资料：

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例（%）
1	浦江县国土资源局	665,322,840.00	10.75
2	义乌市国土资源局	232,877,140.00	3.76
3	义乌市国土资源局	32,976,000.00	0.53
4	浙江裕胜厨房工程有限公司	13,507,610.00	0.22
5	中山市开元灯饰有限公司	11,026,765.00	0.18
	合计	955,710,355.00	15.44

## 4、 费用

单位：万元

项目	2013 年	2012 年	同比增减额	增减%
销售费用	11,084.69	15,521.82	-4,437.13	-28.59
管理费用	44,687.34	33,171.47	11,515.87	34.72
财务费用	22,626.36	20,266.95	2,359.41	11.64
所得税费用	23,568.01	22,701.19	866.82	3.82

主要变动原因分析：销售费用及管理费用较上年同比变动分别为下降 28.59%和增长 34.72%，主要系本年对销售费用和管理费用明细重分类所致，两项费用总额较上年增长 14.54%。为提高财务信息对比分析能力，要求成本费用科目在集团特别是同行业高度一致，本期对销售费用、管理费用明细科目核算口径进行统一与规范，致使销售与管理费用同比变动幅度较大，两项费用合计同比变动不大，费用明细及变动情况如下表：

单位：万元

项目	2013 年度	2012 年度	同比增减额	增减%
员工费用及工作服	19,365.08	16,732.12	2,632.96	15.74
费用性税金	11,874.96	11,488.58	386.38	3.36
分公司开办费	6,248.96	1,860.13	4,388.83	235.94
广告宣传费	5,378.54	5,936.42	-557.88	-9.40
推广及招商	2,369.29	2,408.91	-39.62	-1.64
其他费用	2,013.49	2,191.34	-177.85	-8.12
折旧与摊销	1,829.95	2,393.48	-563.53	-23.54
安保及保险费用	1,204.76	1,194.78	9.98	0.84
中介机构费用	1,012.06	965.12	46.94	4.86
交通差旅费	998.60	1,189.98	-191.38	-16.08
义乌购及义支费用	990.38	108.87	881.51	809.69
办公费用	990.12	914.42	75.70	8.28
研发费用	766.12	224.03	542.09	241.97
水电及燃料消耗	452.69	904.11	-451.42	-49.93
租金及物管	277.03	181.00	96.03	53.06
管理及销售费用小计	55,772.03	48,693.29	7,078.74	14.54

## 5、 研发支出

## (1) 研发支出情况表

单位：元

本期费用化研发支出	7,661,195.17
研发支出合计	7,661,195.17
研发支出总额占净资产比例 (%)	0.09
研发支出总额占营业收入比例 (%)	0.21

## 6、 现金流

单位: 万元

项 目	2013 年	2012 年	同比变动金额
经营活动产生的现金流量净额	-32,559.66	193,878.97	-226,438.63
投资活动产生的现金流量净额	-292,773.39	-156,543.33	-136,230.06
筹资活动产生的现金流量净额	289,567.50	-110,444.41	400,011.91
现金及现金等价物净增加额	-35,765.55	-73,108.77	37,343.22

主要变动原因分析:

(1) 经营活动产生的现金流量净额较上年减少 22.64 亿元, 主要系荷塘月色本期开盘预收售房款同比增加 12 亿元及市场商位费同比减少等经营活动现金流入同比增加 5.18 亿元, 购买商品接受劳务等经营活动现金流出同比增加 27.82 亿元。

(2) 投资活动产生的现金流量净额较上年增加流出 13.62 亿元, 主要系本期支付滨江商博财务资助款 8.29 亿元以及对外投资支付的现金 (不含对外投资保本型理财产品支付的现金) 较上年增加 4.69 亿元。

(3) 筹资活动产生的现金流量净额较上年增加 40.00 亿元, 主要系本年债务融资净额增加 39.28 亿元。

## 7、 其它

(1) 公司前期各类融资、重大资产重组事项实施进度分析说明

截止 2013 年 12 月 31 日公司发行中期票据本金余额为人民币 19 亿元, 具体情况如下:

1、公司于 2012 年 10 月 17 日发行 1 年期短期融资券人民币 12 亿元, 发行年利率为 4.67%, 主承销商为招商银行股份有限公司, 已于 2013 年 10 月 19 日到期兑付;

2、公司于 2011 年 5 月 5 日发行 5 年期中期票据人民币 7 亿元, 发行年利率为 5.67%, 主承销商为中国建设银行股份有限公司, 计息方式为付息固定 (每年 5 月 5 日付息), 将于 2016 年 5 月 5 日到期;

3、公司于 2012 年 10 月 17 日发行 3 年期中期票据人民币 6 亿元, 发行年利率为 5.02%, 主承销商为招商银行股份有限公司, 计息方式为付息固定 (每年 10 月 19 日付息), 将于 2015 年 10 月 19 日到期;

4、公司于 2013 年 5 月 16 日发行 3 年期中期票据人民币 6 亿元, 发行年利率为 4.64%, 主承销商为招商银行股份有限公司, 计息方式为付息固定 (每年 5 月 20 日付息), 将于 2016 年 5 月 20 日到期。

## (二) 行业、产品或地区经营情况分析

## 1、 主营业务分行业、分产品情况

单位: 万元 币种: 人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
市场经营	220,771.65	73,255.26	66.82	1.25	-8.23	增加 3.43 个百分点
商品销售	83,239.90	81,976.62	1.52	-1.90	-1.88	减少 0.01 个百分点
房地产销售	4,254.50	1,716.75	59.65	264.27	315.37	减少 4.96 个百分点
酒店服务	14,524.87	8,951.70	38.37	-12.18	-2.97	减少 5.85 个百分点
展览广告	10,975.37	12,561.38	-14.45	-5.02	14.15	减少 19.22 个百分点
其他	2,719.48	1,346.15	50.50	-9.85	10.59	减少 9.15 个百分点
合计	336,485.77	179,807.86	46.56	0.39	-2.93	增加 1.83 个百分点

## 变动情况说明:

- 1、房地产销售收入与成本分别同比增加 264.27%与 315.37%，系本期东城印象公寓部分实现毛坯房交付，体现收入与成本分别为 3392 万元与 1505 万元所致；
- 2、会展广告业务收入下降 5.02%而成本增长 14.15%，系代理集团内部广告收入合并抵销同比增加 874 万元及毛利率相对较高的体育场业务 2012 年 12 月起终止所致。

## (三) 资产、负债情况分析

## 1、 资产负债情况分析表

单位:万元

项目名称	本期期末数	本期期末数 占总资产的 比例 (%)	上期期末数	上期期末 数占总资 产的比例 (%)	本期期末 金额较上 期期末变 动比例(%)
资产总计	2,407,031.07	100.00	1,828,133.75	100.00	31.67
货币资金	101,185.26	4.20	130,329.01	7.13	-22.36
应收账款	7,102.93	0.30	6,761.41	0.37	5.05
预付款项	1,597.50	0.07	2,169.17	0.12	-26.35
应收利息	1,117.34	0.05			
其他应收款	8,936.87	0.37	9,216.76	0.50	-3.03
存货	886,778.55	36.84	543,206.68	29.71	63.25
其他流动资产	37,451.00	1.56	47,985.00	2.62	-21.95
长期应收款	82,892.08	3.44			
长期股权投资	151,697.70	6.30	87,014.33	4.76	74.34
投资性房地产	61,646.72	2.56	36,117.56	1.98	70.68
固定资产	570,628.58	23.71	456,648.31	24.98	24.96
在建工程	27,119.92	1.13	83,380.05	4.56	-67.47
无形资产	414,285.98	17.21	397,413.15	21.74	4.25
长期待摊费用	49,115.83	2.04	21,887.86	1.20	124.40
递延所得税资产	5,474.81	0.23	6,004.46	0.33	-8.82
短期借款	423,100.00	17.58	98,317.00	5.38	330.34
应付账款	97,472.35	4.05	42,403.77	2.32	129.87
预收款项	562,749.67	23.38	421,547.99	23.06	33.50
应付职工薪酬	15,060.91	0.63	14,041.57	0.77	7.26
应交税费	13,544.17	0.56	14,401.94	0.79	-5.96
应付利息	5,824.34	0.24	4,545.33	0.25	28.14
其他应付款	80,421.48	3.34	125,084.26	6.84	-35.71
其他流动负债	392.36	0.02	120,124.68	6.57	-99.67
长期借款	104,200.00	4.33	30,000.00	1.64	247.33
应付债券	189,102.35	7.86	129,196.34	7.07	46.37
预计负债			187.39	0.01	-100.00
其他非流动负债	5,467.66	0.23	2,019.66	0.11	170.72

(1).应收利息人民币 1,117.34 万元,系公司本年新增向滨江商博提供财务资助应收取的利息。

(2).存货人民币 886,778.55 万元,较上年末余额增加人民币 343,571.87 万元,增幅为 63.25%,主要系公司本年新增南昌茵梦湖和浦江绿谷项目开发成本人民币 235,377.10 万元,以及本年投入荷塘月色、杭州东城印象、杭州钱塘印象、南昌凤凰洲四个在建项目开发成本人民币 109,976.08 万元所致。

(3).长期应收款系公司本年应收滨江商博财务资助款人民币 82,892.08 万元所致。

(4).长期股权投资人民币 151,697.70 万元,较上年末余额增加人民币 64,683.37 万元,增幅为 74.34%,主要系公司本年新增杭州滨江商博房地产开发有限公司、义乌商旅投资发展有限公司、北京紫荆华融股权投资合伙企业等投资所致。

(5).投资性房地产人民币 61,646.72 万元,较上年末余额增加人民币 25,529.16 万元,增幅为 70.68%,主要系本年义西国际生产资料市场完工转入所致。

(6).在建工程人民币 27,119.92 万元,较上年末余额减少人民币 56,260.12 万元,降幅为 67.47%,主要系新篁园市场配套酒店、外商中心工程、一期市场扩建工程于本年内根据工程进度确认工程成本以及义西国际生产资料市场、国际小商品博览会配套酒店完工转入固定资产与投资性房地产所致。

(7).长期待摊费用人民币 49,115.83 万元,较上年末余额增加人民币 27,227.97 万元,增幅为 124.40%,主要系本年义西国际生产资料市场、国际小商品博览会配套酒店完工转入所致。

(8).短期借款人民币 423,100 万元,较上年末余额增加人民币 324,783 万元,增幅为 330.34%,主要系融资需求增加短期借款规模增加所致。

(9).应付账款人民币 97,472.35 万元,较上年末余额增加人民币 55,068.58 万元,增幅为 129.87%,主要系公司本年增加义西国际生产资料市场、杭州东城印象以及国际小商品博览会配套酒店完工未决算工程款所致。

(10).预收账款人民币 562,749.67 万元,较上年末余额增加人民币 141,201.68 万元,增幅为 33.50%,主要系公司本年增加荷塘月色预收购房款人民币 157,212.15 万元所致。

(11).其他应付款人民币 80,421.48 万元,较上年末余额减少人民币 44,662.78 万元,降幅为 35.71%,主要系本年荷塘月色售房预约金转入售房预收款以及退回工程项目保证金所致。

(12).其他流动负债人民币 392.36 万元,较上年末余额减少人民币 119,732.32 万元,降幅为 99.67%,主要系公司本年归还 2012 年 10 月 17 日发行短期融资券人民币 12 亿元所致。

(13).长期借款人民币 104,200 万元,较上年末余额增加人民币 74,200 万元,增幅为 247.33%,系本年新增义西国际生产资料市场建设专项借款所致。

(14).应付债券人民币 189,102.35 万元,较上年末余额增加人民币 59,906.02 万元,增幅为 46.37%,主要系公司于 2013 年 5 月 20 日发行 3 年期中期票据人民币 6 亿元所致。

(15).预计负债本年末无余额,上年末余额人民币 187.39 万元,本年变动系因商城房产全资子公司浙江商博确认并支付原未按时交房的预估违约金所致。

(16).其他非流动负债人民币 5,467.66 万元,较上年末余额增长 170.72%,系公司本年收到国际博览中心建设资金贴息人民币 3,965.20 万元入递延收益所致。

#### (四) 核心竞争力分析

报告期内公司的核心竞争力未发生重大变化,主要体现在品牌优势、多功能集聚优势、协同发展优势和政府支持优势四个方面。

1) 品牌优势。公司经营的义乌中国小商品城是我国最大的小商品出口基地,拥有很高的知名度、显著的品牌优势和市场地位。

2) 多功能集聚优势。经过将近三十年的发展,义乌中国小商品城已不再是简单的贸易平台,而是一个集商品展示、信息汇聚、价格形成、产品创新、行业标准输出、贸易规则制定等多功能于一体的贸易服务平台,在世界小商品贸易格局中占据了突出位置。

3) 协同发展优势。小商品城协同发展市场经营及相关的贸易、宾馆酒店、房地产、广告会展等产业,形成了资源共享与联动发展的盈利模式,增强了其综合竞争力。

4) 政府支持优势。小商品城所在的义乌市以“兴商建市”为发展战略，以中国小商品城为标志的商贸圈建设、小商品市场建设贯穿于义乌经济发展的始终。公司经营的中国小商品城包括了义乌市的三大市场，可在一定程度上得到当地政府的政策支持。

#### (五) 投资状况分析

##### 对外股权投资总体分析

2013 年末对外股权投资额为 151,697.70 万元,较上年末 87,014.33 万元增加 64,683.37 万元,增幅 74.34%, 变动主要是:

- 1) 新增义乌商旅投资发展有限公司投资款 33,320 万元, 本期确认投资收益 3.82 万元;
- 2) 新增杭州滨江商博房地产开发有限公司投资款 24,500 万元, 本期确认投资损失 912.39 万元;
- 3) 新增北京紫荆华融股权投资合伙企业投资款 5,000 万元;
- 4) 杭州天图兴杭股权投资中心(有限合伙)投资款 1,200 万元;
- 5) 中义国际会展(义乌)有限公司投资款 450 万元, 本期确认投资损失 18.05 万元;
- 6) 湖南上云众合科贸有限公司投资款 350 万元, 本期确认投资损失 9.17 万元;
- 7) 河南义乌购科技发展有限公司投资款 200 万元, 本期确认投资损失 100.39 万元;
- 8) 江苏金岸合丰网络科技有限公司投资款 200 万元;
- 9) 义乌市惠商小额贷款股份有限公司本期确认投资收益 2,371.48 万元, 收到现金分红 2,001 万元;
- 10) 义乌惠商紫荆资本管理有限公司投资款 140 万元, 本期确认投资损失 10.94 万元。

被投资公司情况如下表：

金额单位：元

投资单位名称	主营业务	投资成本	2013 年末账面价值	持股比例 (%)
义乌市惠商小额贷款股份有限公司	义乌市范围内小贷款，办理小企业发展、管理、财务等咨询服务等	138,000,000.00	166,512,479.83	23
中义国际会展（义乌）有限公司	国内、国外展览展示业务；国际会议及活动策划；国际文化艺术交流；市场信息咨询；国际贸易；市场推广宣传；市场营销策划；国内外会展业投资管理	4,500,000.00	4,319,512.82	45
杭州滨江商博房地产开发有限公司	房地产开发经营	245,000,000.00	235,876,132.12	49
湖南上云众合科贸有限公司	批发及零售；电子商务平台的开发及相关服务。	3,500,000.00	3,408,342.11	35
河南义乌购科技发展有限公司	批发零售；电子商务开发、业务拓展及技术服务，工程类和设备类的设计、施工及技术服务。	2,000,000.00	996,067.44	40
江苏金岸合丰网络科技有限公司	批发零售；电子商务技术开发和技术服务；室内装潢工程设计、施工和技术服务。	2,000,000.00	2,000,000.00	40
义乌商旅投资发展有限公司	实业投资，投资管理（不含证券、期货等金融业务），物业服务，设计、制作、代理国内广告，停车库经营管理地，商业营销策划，经营管理咨询，商场经营管理，企业管理咨询。	333,200,000.00	333,238,181.21	49
义乌市水资源开发有限公司	义乌市北片水资源开发、调配、综合利用，八都水库及横滨水库引水工程的经营管理和维护	2,000,000.00	2,000,000.00	10
浙江义乌市自来水有限公司	集中供水、自来水供水配套管网建设等	2,491,990.31	2,491,990.31	5.29
浙江浙商联盟市场投资管理有限公司	市场营销策划、培训服务、投资管理	300,000.00	300,000.00	8.82
北京义云清洁技术创业投资有限公司	创业投资业务，代理其他创业投资企业机构或个人的创业投资业务等	60,918,246.58	60,918,246.58	15

投资单位名称	主营业务	投资成本	2013 年末账面价值	持股比例 (%)
天津天图兴华股权投资合伙企业(有限合伙)	从事对未上市企业的投资,上市公司非公开发行股票的投资等	60,000,000.00	60,000,000.00	6
苏州义云创业投资中心(有限合伙)	创业投资及相关咨询业务	28,000,000.00	28,000,000.00	13.89
申银万国证券股份有限公司	证券经纪、证券投资咨询、证券承销与保荐等	553,625,431.00	553,625,431.00	1.38
杭州天图兴杭股权投资中心(有限合伙)	股权投资及相关咨询服务	12,000,000.00	12,000,000.00	11.74
北京紫荆华融股权投资合伙企业	资产管理;投资管理;投资咨询	50,000,000.00	50,000,000.00	16.67
义乌惠商紫荆资本管理有限公司	资产管理	1,400,000.00	1,290,567.17	70
合计		1,498,935,667.89	1,516,976,950.59	

## (1) 持有非上市金融企业股权情况

所持对象名称	最初投资金额 (元)	持有数量 (股)	占该公司股权比例 (%)	期末账面价值 (元)	报告期损益 (元)	报告期所有者权益变动 (元)	会计核算科目	股份来源
申银万国证券股份有限公司	553,625,431	92,909,139	1.3834	553,625,431			长期股权投资	产权交易所买入
义乌市惠商小额贷款股份有限公司	138,000,000	138,000,000	23.00	166,512,479.83	23,714,848.85	23,714,848.85	长期股权投资	发起人设立
合计	691,625,431	230,909,139	/	720,137,910.83	23,714,848.85	23,714,848.85	/	/

## 2、 非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况

## (1) 委托理财情况

## 委托理财产品情况

单位:万元 币种:人民币

合作方名称	委托理财产品类型	委托理财金额	委托理财起始日期	委托理财终止日期	报酬确定方式	预计收益	实际收回本金金额	实际获得收益	是否经过法定程序	计提减值准备金额	是否关联交易	是否涉诉	资金来源并说明是否为募集资金
义乌农村商业银行	保本浮动收益型	130	2013年1月22日	2013年3月11日	浮动收益	0.73	130	0.72	是		否	否	自有闲置资金,非募集资金
浙江稠州商业银行	非保本浮动收益型	500	2013年3月13日	2013年8月26日	浮动收益	11.76	500	11.60	是		否	否	自有闲置资金,非募集资金
中国银行	保本保证收益型	40,000	2013年9月18日	2013年10月9日	浮动收益	128.33	40,000	132.60	是		否	否	自有闲置资金,非募集资金
中国农业银行	保本浮动收益型	20,000	2013年9月18日	2013年10月16日	浮动收益	77.78	20,000	76.71	是		否	否	自有闲置资金,非募集资金
兴业银行	保本浮动收益型	20,000	2013年9月18日	2013年9月30日	浮动收益	24.00	20,000	23.67	是		否	否	自有闲置资金,非募集资金
中国农业银行	保本浮动收益型	20,000	2013年11月25日	2013年12月6日	浮动收益	24.44	20,000	24.11	是		否	否	自有闲置资金,非募集资金
兴业银行	保本浮动收益型	20,000	2013年10月8日	2013年12月31日	浮动收益	170.00	20,000	179.18	是		否	否	自有闲置资金,非募集资金
合计	/	120,630	/	/	/	437.04	120,630	448.59	/	0	/	/	/
逾期未收回的本金和收益累计金额(元)							0						

(2) 委托贷款情况  
委托贷款项目情况

单位:万元 币种:人民币

借款方名称	委托贷款金额	贷款期限	贷款利率	借款用途	抵押物或担保人	是否逾期	是否关联交易	是否展期	是否涉诉	资金来源并说明是否为募集资金
市场商户	36,777	12个月或6个月	5.40-6.56	商户经营	市场发展集团担保, 商户商位使用权质押	是	否	否	是	国家开发银行、进出口银行提供借款
北京易通富合科技有限公司	4,000	12个月	6.35	技术开发投入	持有支付公司的80%股权	否	否	否	否	自有资金, 非募集资金

1、2012年公司第六届董事会二十一次、二十二次、二十七次会议和2012年第一次、第三次临时股东大会审议通过了关于向国家开发银行借款用于市场商户专项委托贷款业务的议案, 借款累计额度为人民币25亿元, 借款由市场发展集团提供担保, 中国工商银行义乌分行为委托贷款办理行。2013年3月公司第六届董事会三十次会议审议通过, 公司向中国进出口银行申请总额2亿元借款用于市场商户专项委托贷款, 由市场发展集团提供担保, 中国农业银行义乌分行为委托贷款办理行。委托贷款的商户以中国小商品城商位使用权质押。

2013年共为国际商贸城、篁园服装市场经营户办理了538笔委托贷款, 累计发放贷款金额36,777万元; 收回贷款887笔, 累计金额50,590.73万元。截至2013年12月31日, 期末贷款余额33,469.55万元, 其中国家开发银行15,240万元, 中国进出口银行18,229.55万元。2013年到期逾期2笔, 逾期金额205万元, 其中一笔借款金额为113万元, 到期日为2013年6月27日, 经公司积极采取措施进行催收, 已于2013年7月23日收回本金利息及逾期利息。另一笔借款金额为92万元, 到期日为2013年7月15日, 经公司采取措施收回商位并进行拍卖, 拍卖款扣除商位租金后有76.7348万元用于偿还部分借款本金, 现尚有18.49万元余款(含利息和罚息截止9月21日计)未能偿还, 公司拟向法院起诉要求偿还所剩余款。

2、公司全资子公司义乌中国小商品城信息技术有限公司通过兴业银行义乌分行给北京易通富合科技有限公司提供委托贷款4000万元, 贷款年利率为6.35%, 期限12个月(2013年12月11日至2014年12月11日止), 委托贷款用于技术开发投入。北京易通富合科技有限公司以其持有的支付公司33.33%的股权中的80%作为按时还本付息的保证。

3、 募集资金使用情况

报告期内, 公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

4、 主要子公司、参股公司分析

单位: 万元

子公司全称	经营范围	注册资本	总资产	净资产	净利润
义乌中国小商品城房地产开发有限公司(商城房产)	房地产开发及销售	50,000	761,812.27	79,962.32	-1,160.93
浙江义乌中国小商品城贸易有限责任公司	货物进出口及商品批发等	500	17,755.30	3,112.19	558.28
浙江商博置业有限公司	房地产开发及销售	5,000	57,297.35	3,449.70	-455.37
义乌中国小商品城物流配送有限公司	普通货运及货物仓储等	1,900	1,495.61	931.41	-218.34
义乌市商城工联置业有限公司	房地产开发及销售	700	17,407.47	-483.11	-247.53
义乌市中国小商品城物业服务有限责任公司	物业服务及园林绿化等	300	2,052.04	976.19	54.44
义乌中国小商品城展览有限公司	会展服务等	800	3,063.09	2,894.78	109.45
义乌市中国小商品城博览会有限公司	会展服务等	1,000	3,597.80	2,735.67	543.82
浙江义乌中国小商品城广告有限责任公司	设计、制做及发布代理国内各类广告	200	11,319.94	7,976.85	1,317.71
义乌中国小商品城信息技术有限公司	计算机及多媒体软件研发等	12,000	15,292.44	12,010.97	-359.71
义乌中国小商品城本外币兑换有限公司	本外币兑换	1,000	588.88	531.42	-168.6
江西商博置业有限公司	房地产开发及销售	5,000	94,478.42	3,522.79	-571.4
杭州商博南星置业有限公司	房地产开发及销售	5,000	217,973.87	4,797.57	-50.44
义乌中国小商品城支付网络科技有限公司	计算机及多媒体软件研发等	15,000	14,222.52	14,051.27	-424.37
浦江绿谷置业有限公司	房地产开发及销售	70,000	91,412.75	69,876.83	-123.17
南昌茵梦湖置业有限公司	房地产开发及销售	139,500	145,164.42	139,377.63	-122.37
义乌惠商紫荆资本管理有限公司	资产管理、投资管理、投资咨询服务	200	184.55	184.37	-15.63
义乌市惠商小额贷款股份有限公司	小企业发展、管理、财务等咨询服务	60,000	116,930.04	73,868.79	10,310.80
杭州滨江商博房地产开发有限公司	房地产开发及销售	50,000	219,919.30	48,137.99	-1,862.01
中义国际会展(义乌)有限公司	会展服务等	1,000	961.98	959.89	-40.11
义乌商旅投资发展有限公司	实业投资, 投资管理, 物业服务, 停车库经营管理地, 商业营销策划, 经营管理咨询, 商场经营管理等	68,000	68,045.93	68,007.79	7.79
河南义乌购科技发展有限公司	批发零售, 电子商务开发、业务拓展及技术服务等	500	382.48	249.02	-250.98
湖南上云众合科贸有限公司	批发及零售、电子商务平台的开发及相关服务	1,000	1,098.22	973.81	-26.19
江苏金岸合丰网络科技有限公司	批发零售, 电子商务技术开发和技术服务等	500	500	500	0

## 5、非募集资金项目情况

单位:元 币种:人民币

项目名称	项目金额	项目进度	本年度投入金额	累计实际投入金额
国际博览中心配套五星级酒店项目	449,000,000	于 2013 年 12 月底投入使用	188,041,496.14	360,128,933.12
篁园市场配套四星级酒店项目	190,000,000	内装修阶段	33,011,282.18	100,857,156.67
义西国际生产资料市场项目	2,280,500,000	于 2013 年 11 月投入使用	1,087,305,093.87	2,012,859,611.67
国际商贸城一区东扩项目	696,560,000	土石方阶段	69,140,246.96	75,052,849.15
国际商务中心	659,790,000	土建阶段	74,955,192.81	138,184,217.29
合计	4,275,850,000	/	1,452,453,311.96	2,687,082,767.90

## 二、 董事会关于公司未来发展的讨论与分析

## (一) 行业竞争格局和发展趋势

## 1、行业发展趋势和竞争格局

由于世界经济复苏缓慢、中东北非政局不稳等因素的影响，专业批发市场出口短期将在一定程度内受约束，但中长期国际、国内市场的真实需求保持平稳增长的趋势不会改变。随着 2014 年世界经济将处于危机过后的温和复苏期，逐步趋于稳定，总体形势会好于 2013 年，预计消费品批发市场形势将较大改善。

近几年国内批发市场进入大发展的时期，义乌中国小商品城凭借先发优势和不断转型升级，已经成为广大中小企业、国内外采购商参与、分享国际贸易的主要渠道之一，成为国际小商品流通领域影响力最大的专业批发市场之一。2013 年，义乌市场在国际贸易综合改革试点推动下，经受住世界经济复苏缓慢、国内经济增速放缓等因素影响，呈现“稳中有升”的发展态势，实现成交额 683.02 亿元，同比增长 17.76%，连续 23 年位居全国各大专业市场榜首。

在当前和今后相当长的时期内，义乌市场仍将保持行业领先优势。主要理由：一是从国家到地方政府都高度重视义乌市场发展，使得义乌成为我省第一个国家级综合改革试点，也是全国首个由国务院批准的县级市综合改革试点，义乌市场迎来十分优越的外部环境。二是义乌市场先后开发的小商品指数和小商品编码、“义乌购”平台、流行趋势发布平台、标准信息综合服务平台等重要平台，在新形势下，进一步提升了商品展示、信息汇集、价格形成、标准制定等市场功能，市场功能也由单一的交易向多功能拓展，交易方式由传统向现代交易方式转变。三是义乌国际生产资料市场建成投用，有利于推进义乌市场由单一的横向延伸(产品门类延伸)到横向、纵向共同延伸转变，推进小商品产业链向上游拓展，拉长市场产业链，扩大市场产品覆盖面，市场体系进一步完善。四是以义乌为中心在金、台、温、丽等地区形成国际性的小商品产业带，促进了市场产业集群式发展，为义乌市场的进一步繁荣提供了强大的支撑，进一步巩固和扩大了市场在国际产业分工中的地位，市场发展优势得到不断深化。

今后一个时期公司所处的行业主要面临两个方面压力：一方面，国内随着调结构任务的逐渐实施，经济仍将存在下行压力，经济运行的基本面将给消费品工业发展带来压力；另一方面我国主要出口市场的经济复苏仍较为脆弱，出口增长出现波动的可能性加大。此外，还面临着成本压力持续加大、贸易保护升级、国内消费需求增长乏力等众多挑战。

## 2、公司未来发展的机遇和挑战。

未来一个时期，公司拥有诸多重大发展机遇和优势：一是义乌国际贸易综合改革深化的空间正在打开，改革的政策优势正转化为促进外贸持续快速增长的动力，为市场持续繁荣创造了有利条件，为公司长远发展创造了十分优越的平台。二是公司商业模式稳定、品牌优势突出，且市场自身发展上升到营销战略层面，电子商务、展会、国内分销体系建设、市场万里行活动和进口转口市场等业态效应开始显现，未来公司业务将迎来长时间高速发展期。三是“义乌购”平台和 B2R 渠道正式投入使用，义支付、网商服务区、物流快递等市场功能服务体系日趋完善，线上线下融合发展的新型贸易流通优势逐渐体现，市场前景广阔。同时，义乌市委市政府将大力推动义乌电子商务发展，尤其市场跨境电子商务发展，为义乌市场今后发展找到一个新的突破口和新的增长点。

但是，公司发展也面临挑战。一是受政务消费萎缩、物价上涨、新建酒店不断涌现等多重因素影响，公司酒店经营面临的竞争愈加激烈。二是四大政府主导展会行政支持逐步退出，展会市场化之路任重道远。三是市场依靠劳动力相对便宜的比较优势逐渐减弱。

## (二) 公司发展战略

依托中国小商品城优越的商业环境、得天独厚的市场资源，2011 年，公司提出“以市场为核心，以资本为纽带，打造现代贸易服务集成商”发展战略。2014 年，公司发展将继续坚持既定的战略目标，在加快市场转型发展，巩固市场主业的同时，大力发展电子商务、金融、展会、房地产、物流配送、酒店等相关行业，做大做强公司，实现公司可持续健康发展，提升盈利能力，以良好的业绩回报广大投资者。

## (三) 经营计划

2014 年公司经营计划目标（该目标不代表公司盈利预测及其承诺）：营业收入 39.95 亿元，利润总额 4.83 亿元。主要工作：

1、抢抓发展机遇，不断做强做大企业。十八届三中全会提出加快推进新型城镇化进程，同时义乌作为国家级国际贸易综合改革试点和全省唯一的商贸服务业集聚区，为义乌市场后续发展提供了广阔空间，为实现公司做强做大带来了历史性机遇。在这样的大背景下，公司将抢抓机遇，加快促进市场转型发展，确保市场持续繁荣，提升公司实力。依托上市公司的平台及现金流充裕、融资能力强的优势，在确保市场持续繁荣的基础上，加快“走出去”步伐，发展壮大其他主导产业，反哺市场，进一步提高公司资产质量和综合实力，以优异业绩回报广大股东。

2、实施公司战略，推动公司可持续健康发展。2014 年，公司将继续围绕“以市场为核心，以资本运作为纽带，打造现代贸易服务集成商”的发展战略，立足义乌市场，凭借品牌优势，依托现代科技手段和资本纽带，以加盟、并购、控股等形式，线上线下虚实结合“走出去”，把过去单一的“孤岛式”平台变成一个联盟式、蛛网式涵盖全国乃至全球的大平台，做大做强公司，增强公司综合竞争力，促进公司可持续健康发展。

3、不断完善公司治理，提高规范运作水平。随着内外环境的变化和公司业务、资产规模的迅速扩张，公司战略蓝图的重塑和实施，推动公司建立一个与整体战略相适应的、符合现代企业发展理念的公司治理结构。2014 年，公司董事会严格按照《公司法》、《企业国有资产法》和现代企业制度等法律法规和规范性文件的要求，修订完善各项议事规则和管理制度，不断完善治理结构，提高公司治理水平。进一步提升董事会的决策能力、监事会的监督水平和高管层的管理职能，充分发挥公司治理各个主体在公司发展中的核心作用。同时，进一步推进内控体系的完善、优化和有效落实，不断加强信息披露工作，积极开展投资者关系管理工作，促进规范化运作水平提升。

## (四) 因维持当前业务并完成在建投资项目公司所需的资金需求

按当前公司经营情况及年度计划，2014 年资金净缺口 30 亿元。公司将根据业务发展需要，综合考虑资金成本、未来资金流情况等因素，选择银行借款、发行短期融资券或中期票据债务融资工具等方式来获得资金。

#### (五) 可能面对的风险

##### 1、房地产业务风险。

受国家调控政策的影响，公司较大规模待开发的房地产项目面临的不确定性因素较多，后续投入项目的资金回笼情况也将对公司流动性构成重大影响。

##### 2、外需疲软风险。

国际贸易环境的变化及固定成本的上升使小商品生产企业的经营压力持续加大，或导致义乌小商品市场的整体繁荣度下滑，对商位出租及相关业务产生不利影响。

##### 3、市场竞争加剧。

随着全国各地加快商品市场建设步伐，同类型市场竞争加剧；电子商务等新兴商业业态的快速发展，未来我国商品交易市场面临的竞争将日趋激烈，也对小商品城形成一定的冲击。

##### 4、成本增加、利润下滑的风险。

在市场转型升级过程中，市场分化现象较为严重，2014 年公司将对相关市场区块调整商位租金进行扶持，义西生产资料市场尚处于培育期，增加资产折旧及运营费用，使利润同比减少。融资规模及成本的上升，使财务费用增加。预计 2014 年利润同比将会有大幅下降。

#### 三、 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

##### (一) 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

√ 不适用

##### (二) 董事会对会计政策、会计估计或核算方法变更的原因和影响的分析说明

√ 不适用

##### (三) 董事会对重要前期差错更正的原因及影响的分析说明

√ 不适用

#### 四、 利润分配或资本公积金转增预案

##### (一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》（证监发【2012】37号）和浙江证监局《关于转发进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》（浙证监上市字【2012】138号）有关规定，公司于2012年8月15日召开第六届二十四次董事会审议通过了《关于修改公司章程的议案》，修订了公司利润分配政策及调整的决策机制，并经2012年9月3日召开的2012年第二次临时股东大会审议通过。为进一步贯彻落实中国证监会《上市公司监管指引第3号--上市公司现金分红》（2013年11月30日）和上海证券交易所《上市公司现金分红指引》等新的要求，公司董事会审议通过了《关于修改公司章程中有关利润分配的条款的议案》，进一步明确了公司利润分配的基本原则、分配形式、具体政策、决策机制与程序。该议案尚需提交股东大会审议。

公司近三年（2011年度至2013年度）由董事会拟定以及由股东大会审议通过的利润分配方案，每年现金分红总额与当年归属于上市公司股东净利润之比均超过30%。

公司利润分配相关决策程序符合《公司章程》的规定，公司听取中小股东意见和诉求，利润分配结合了公司的行业特点、发展阶段和自身盈利水平、资金需求等因素，兼顾投资者分享公司发展成长的成果，取得合理投资回报等要求。

##### (二) 报告期内盈利且母公司未分配利润为正，但未提出现金红利分配预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

√ 不适用

## (三) 公司近三年（含报告期）的利润分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案

单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数 (股)	每 10 股派息数 (元) (含税)	每 10 股转增数 (股)	现金分红的数额 (含税)	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率 (%)
2013 年	0	1	0	272,160,708.80	707,466,255.39	38.47
2012 年	0	1	0	272,160,708.80	707,016,443.45	38.49
2011 年	0	1	0	272,160,708.80	646,033,562.84	42.13

## 五、 积极履行社会责任的工作情况

## (一) 社会责任工作情况

公司已披露 2013 年度社会责任报告，全文详见上海证券交易所网站 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)。

## 第五节 重要事项

### 一、 重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

#### (一) 临时公告未披露或有后续进展的诉讼、仲裁情况

单位:万元 币种:人民币

报告期内:								
起诉(申请)方	应诉(被申请)方	承担连带责任方	诉讼仲裁类型	诉讼(仲裁)基本情况	诉讼(仲裁)涉及金额	诉讼(仲裁)是否形成预计负债及金额	诉讼(仲裁)进展情况	诉讼(仲裁)审理结果及影响
义乌市稠城街道义驾山股份经济合作社	公司	无	诉讼	合同纠纷	392	否	庭下和解,已撤诉	公司根据《综合市场征地补充协议附则》继续履行每年 10 万元分红义务。
义乌人家大酒店有限公司	公司	无	诉讼	房屋租赁合同纠纷	644.138	否	已开庭	尚未判决
浙江稠城建筑工程有限公司	公司	无	诉讼	建设工程施工合同纠纷	420.2846	否	已开庭	尚未判决
义乌标霸进出口有限公司	公司	无	诉讼	损害赔偿纠纷	634.4352	否	已开庭	已判决,驳回起诉
龚青义等 31 名劳动者	公司国际商贸城第一分公司	无	诉讼	劳动争议	66.774	否	已开庭	裁决或调解

### 二、 报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

√ 不适用

### 三、 破产重整相关事项

本年度公司无破产重整相关事项。

### 四、 资产交易、企业合并事项

#### (一) 公司收购、出售资产和企业合并事项已在临时公告披露且后续实施无变化的

事项概述及类型	查询索引
公司全资子公司义乌中国小商品城房地产开发有限公司以 109,437.675 万元的价格收购项目公司--南昌茵梦湖置业有限公司 75% 的股权。	详见 2013 年 9 月 28 日《上海证券报》38 版、《中国证券报》B003 版和上交所网站 ( <a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a> ) 的临 2013-032 公告。

### 五、 公司股权激励情况及其影响

√ 不适用

### 六、 重大关联交易

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

事项概述	查询索引
市场发展集团委托公司管理义乌幸福湖国际会议中心，合同期三年，从 2012 年 1 月 1 日至 2014 年 12 月 31 日止。在合同期限内，酒店全权交由公司经营和管理，市场发展集团不参加该酒店的经营管理。	详见 2012 年 2 月 20 日《上海证券报》B11 版、《中国证券报》A37 版和上交所网站（www.sse.com.cn）的临 2012-005 号公告。

2、 临时公告未披露的事项

单位:元 币种:人民币

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易金额	占同类交易金额的比例(%)	关联交易结算方式
市场发展集团	母公司	其它流入	向其提供办公场所并收取租金及物业管理费	市场价	569,564.00	85.34	转账
浙江幸福湖体育发展有限责任公司	母公司的全资子公司	其它流入	向其提供办公场所并收取租金及物业管理费	市场价	97,872.00	14.66	转账
市场发展集团下属幸福湖国际会议中心	母公司	其它流入	委托管理费用及许可费等	协商价	421,786.81	100	转账
合计				/	1,089,222.81		/

七、 重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

√ 不适用

(二) 担保情况

单位:万元 币种:人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
小商品城	公司本部	惠商小贷公司	13,517.26		2013年3月20日	2015年3月20日	连带责任担保	否	否		否	否	
商城房产	全资子公司	商品房承购人	3,922.57				连带责任担保	否	否		否	否	
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）								6,707.29					
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）								17,439.83					
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													
担保总额（A+B）								17,439.83					
担保总额占公司净资产的比例(%)								2.009					

- 1、经公司第六届董事会三十次会议审议通过，公司为惠商小贷公司提供不超过 1.38 亿元借款担保，截至 2013 年 12 月 31 日，公司为惠商小贷公司承担人民币 13,517.26 万元的保证责任。
- 2、报告期内，公司全资子公司商城房产销售商品房时，在商品房承购人尚未办理完房屋相关产权证之前，为其向银行提供抵押贷款担保，截止 2013 年 12 月 31 日担保金额为 39,225,686.87 元，公司历史上未发生过与此担保相关的损失。该担保事项将在房屋产权证办理完毕后解除。

## (三) 其他重大合同

单位:元 币种:人民币

序号	合同名称	签约单位	合同价款	合同签订日期	合同工期
1	国有建设用地使用权出让合同（浦江县绿谷一期 A-01 地块）	浦江县国土资源局	665322840	2013 年 3 月 28 日	商业 40 年、居住 70 年
2	浙江中国小商品城集团股份有限公司监控系统设备安装工程一标段(含篁园市场、三公司、四公司)	义乌市宏胜市政工程有公司	4399788	2013 年 9 月 5 日	120 日历天
3	浙江中国小商品城集团股份有限公司监控系统设备安装工程一标段(一公司、二公司)	浙江明远建设有公司	4871903	2013 年 9 月 5 日	120 日历天
4	义乌博览皇冠假日酒店厨房设备及其相关服务合同	浙江裕胜厨房工程有限公司	13507610	2013 年 6 月 28 日	90 日历天
5	义乌博览皇冠假日酒店活动灯具采购合同	中山市开元灯饰有限公司	11026765	2013 年 7 月	60 日历天
6	义乌博览皇冠假日酒店活动家具采购合同	广东冠美颐高家具装饰有限公司	9850000	2013 年 7 月 15 日	60 日历天（合同签订之日起 60 天内交货）。
7	义乌博览皇冠假日酒店活动家具采购合同	福建森源股份有限公司	10350308	2013 年 7 月 23 日	60 日历天（合同签订之日起 60 天内交货）。
8	委托贷款借款合同（信息公司）	兴业银行义乌分行 北京易通富合科技有限公司	40000000	2013 年 11 月	2013 年 12 月 11 日至 2014 年 12 月 11 日止
9	杭政储出（2013）59 号地块项目投资协议书	杭州滨江房产集团股份有限公司	项目公司注册资本为 50000 万元人民币，公司以现金方式出资 24500 万元人民币，占注册资本的 49%。	2013 年 9 月 25 日	
10	浙江中国小商品城集团股份有限公司与北京易通富合科技有限公司合作协议	北京易通富合科技有限公司	北京易通富合科技有限公司注资 5000 万元至义支付公司，拥有支付公司 33.33% 的股权。	2013 年 9 月 25 日	

## 八、 承诺事项履行情况

√不适用

## 九、 聘任、解聘会计师事务所情况

单位:万元 币种:人民币

是否改聘会计师事务所:	否
	现聘任
境内会计师事务所名称	安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)
境内会计师事务所报酬	155
境内会计师事务所审计年限	6

内部控制审计会计师事务所	名称	报酬
	安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)	45

## 十、 上市公司及其董事、监事、高级管理人员、持有 5%以上股份的股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况

公司监事曹中堃于 2013 年 2 月 8 日买入小商品城 67,600 股(7.02 元/股买入 5 万股, 7.03 元/股买入 1.76 万股), 均价 7.023 元/股。并于 3 月 5 日以 6.38 元/股卖出 7,600 股, 3 月 6 日以 6.42 元/股卖出 5,000 股, 构成了短线交易和在定期报告披露前禁止交易期间买卖本公司股票的违规行为。受到上海证券交易所监管关注的处罚。鉴于交易并未获利, 公司无需执行收回其所得收益。曹中堃先生也向公司作了深刻检讨, 表示今后加强学习, 本人及亲属严格遵守相关规定, 杜绝类似情况发生。

## 十一、 其他重大事项的说明

为积极推进义支付第三方支付牌照申领工作, 义支付公司引进合作方北京易通富合科技有限公司, 2013 年 10 月 10 日, 北京易通富合科技有限公司出资 5000 万元, 义支付公司注册资本由 1 亿元增至 1.5 亿元, 增资完成后, 公司全资子公司信息公司持有义支付公司 66.67% 股权, 北京易通富合科技有限公司持有义支付公司 33.33% 股权。

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股本变动情况

#### (一) 股份变动情况表

##### 1、 股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股									
其中：境内非国有法人持股									
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股	2,721,607,088	100	0	0	0	0	0	2,721,607,088	100
1、人民币普通股	2,721,607,088	100	0	0	0	0	0	2,721,607,088	100
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	2,721,607,088	100						2,721,607,088	100

#### (二) 限售股份变动情况

报告期内，本公司限售股份无变动情况。

### 二、 证券发行与上市情况

#### (一) 截至报告期末近 3 年历次证券发行情况

截止本报告期末至前三年，公司未有证券发行与上市情况。

#### (二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

报告期内没有因送股、配股等原因引起公司股份总数及结构的变动。

#### (三) 现存的内部职工股情况

本报告期末公司无内部职工股。

### 三、 股东和实际控制人情况

#### (一) 股东数量和持股情况

单位：股

截止报告期末股东总数		120,645	年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数		117,413	
前十名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股总数	报告期内增减	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
义乌市市场发展集团有限公司	国有法人	55.82	1,519,089,696	0	0	无 0
浙江省财务开发公司	国有法人	2.71	73,733,264	0	0	无 0
浙江省国信企业(集团)公司	国有法人	2.59	70,416,384	0	0	无 0
浙商证券股份有限公司约定购回式证券交易专用证券账户	其他	0.53	14,433,201	6,439,300	0	无 0
平安信托有限责任公司－睿富一号	其他	0.29	8,000,000	0	0	无 0
中国银行股份有限公司－嘉实沪深 300 交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.27	7,320,972	-3,464,122	0	冻结 16,800
中国人寿保险股份有限公司－分红－个人分红－005L－FH002 沪	其他	0.26	7,205,015	1,615,511	0	无 0
浙江物通股份有限公司	国有法人	0.22	6,000,000	0	0	无 0
中国工商银行股份有限公司－华夏沪深 300 交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.21	5,837,077	1,361,077	0	无 0
浙江省工商行政管理局机关后勤服务中心	国有法人	0.21	5,633,312	0	0	无 0
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件股份的数量		股份种类及数量			
义乌市市场发展集团有限公司	1,519,089,696		人民币普通股	1,519,089,696		
浙江省财务开发公司	73,733,264		人民币普通股	73,733,264		
浙江省国信企业(集团)公司	70,416,384		人民币普通股	70,416,384		
浙商证券股份有限公司约定购回式证券交易专用证券账户	14,433,201		人民币普通股	14,433,201		
平安信托有限责任公司－睿富一号	8,000,000		人民币普通股	8,000,000		
中国银行股份有限公司－嘉实沪深 300 交易型开放式指数证券投资基金	7,320,972		人民币普通股	7,320,972		
中国人寿保险股份有限公司－分红－个人分红－005L－FH002 沪	7,205,015		人民币普通股	7,205,015		
浙江物通股份有限公司	6,000,000		人民币普通股	6,000,000		
中国工商银行股份有限公司－华夏沪深 300 交易型开放式指数证券投资基金	5,837,077		人民币普通股	5,837,077		
浙江省工商行政管理局机关后勤服务中心	5,633,312		人民币普通股	5,633,312		
上述股东关联关系或一致行动的说明	前十大股东中义乌市市场发展集团有限公司参股浙江物通股份有限公司（持股比例为 26.42%），公司未知上述其他股东之间是否存在关联关系。					

四、 控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1、 法人

单位：万元 币种：人民币

名称	义乌市市场发展集团有限公司
单位负责人或法定代表人	吴波成
成立日期	1993 年 6 月 27 日
组织机构代码	75594432-5
注册资本	7,833.77
主要经营业务	市场建设开发
经营成果	2013 年利润总额 92,338 万元（未经审计）
财务状况	2013 年资产总额 2,662,185 万元，负债总额 1,779,895 万元（未经审计）
现金流和未来发展策略	专业从事市场及商业配套设施投资建设、经营的创业型集团公司
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无

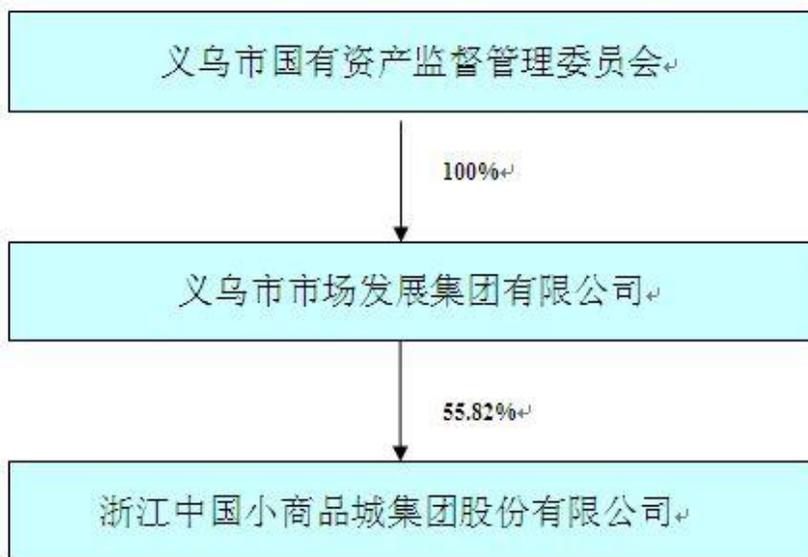
(二) 实际控制人情况

1、 法人

单位：元 币种：人民币

名称	义乌市国有资产监督管理委员会
单位负责人或法定代表人	葛巧棣
成立日期	2009 年 3 月 26 日
组织机构代码	66618448-3

2、 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



五、 其他持股在百分之十以上的法人股东

截止本报告期末公司无其他持股在百分之十以上的法人股东。

## 第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、 持股变动及报酬情况

#### (一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司领取的应付报酬总额(万元)(税前)	报告期从股东单位获得的应付报酬总额(万元)
金方平	董事长、党委书记	男	45	2010年3月22日	2013年3月22日	0	0	0		63.96	0
吴波成	副董事长兼总经理、党委副书记	男	51	2010年3月22日	2013年3月22日	0	0	0		63.96	0
李承群	董事	男	42	2010年3月22日	2013年3月22日	0	0	0		0	53.86
赵金池	董事	男	55	2010年3月22日	2013年3月22日	152,624	152,624	0		0	43.09
金贵潮	董事	男	53	2010年3月22日	2013年3月22日	0	0	0		0	0
董连兴	董事	男	47	2010年3月22日	2013年3月22日	0	0	0		0	0
王春明	董事	男	49	2012年5月11日	2013年3月22日	0	0	0		0	0
鲍江钱	董事、董秘	男	50	2010年3月22日	2013年3月22日	0	0	0		51.168	0
汪一兵	董事	女	47	2010年3月22日	2013年3月22日	0	0	0		0	5.23
胡根法	董事	男	59	2010年3月22日	2013年3月22日	0	0	0		0	0
吕长江	独立董事	男	48	2010年3月22日	2013年3月22日	0	0	0		7.2	0
樊勇明	独立董事	男	64	2010年3月22日	2013年3月22日	0	0	0		7.2	0
史晋川	独立董事	男	56	2010年3月22日	2013年3月22日	0	0	0		7.2	0
荆林波	独立董事	男	47	2010年3月22日	2013年3月22日	0	0	0		7.2	0
黄速建	独立董事	男	58	2010年3月22日	2013年3月22日	0	0	0		7.2	0
金永华	监事会主席、党委副书记	男	53	2010年3月22日	2013年3月22日	0	0	0		57.564	0
黄帆	监事	女	35	2010年3月22日	2013年3月22日	0	0	0		0	25
曹中堃	监事	男	66	2010年3月22日	2013年3月22日	0	55,000	55,000	二级市场买入	0	98.15
吴永强	职工监事	男	40	2010年3月22日	2013年3月22日	0	0	0		36.53	0
吴文农	职工监事	男	41	2010年3月22日	2013年3月22日	0	0	0		40.6	0
丁云峰	副总经理	男	51	2010年3月22日	2013年3月22日	0	0	0		51.168	0
陈荣根	副总经理	男	50	2010年3月22日	2013年3月22日	44,432	44,432	0		51.168	0
杨剑峰	副总经理	男	46	2010年3月22日	2013年3月22日	0	0	0		51.168	0
胡衍虎	总经理助理	男	49	2010年3月22日	2013年3月22日	91,072	91,072	0		44.772	0
贾军花	总经理助理	女	39	2010年3月22日	2013年3月22日	0	0	0		44.772	0
合计	/	/	/	/	/	288,128	343,128	55,000	/	592.83	225.33

注：1、公司第六届董事会董事、监事会监事任期于 2013 年 3 月 22 日到期，因义乌市国资委对公司新一届董事会董事、监事会监事的推荐人选工作延期，在换届工作完成前原董事、监事继续履行相关职责。

2、董事金贵潮、董连兴、王春明为实际控制人义乌市国资委派出董事，未在股东单位任职及领

取报酬。

3、董事胡根法自 2010 年 4 月起未在股东单位任职及领取报酬。

4、公司董事长、总经理等高管领取报酬为 2013 年度预发报酬，待完成考核及履行相关程序后确定实际发放报酬。

### 董事、监事、高级管理人员最近 5 年的主要工作经历

**金方平：**2007 年 7 月至 2009 年 5 月任公司董事长、党委副书记；2009 年 5 月至 2014 年 2 月任义乌小商品城恒大开发有限责任公司董事长、党委书记；2009 年 5 月至今任公司董事长、党委书记。

**吴波成：**2009 年 5 月至 2014 年 1 月，任义乌小商品城恒大开发有限责任公司党委副书记，公司党委副书记；2009 年 5 月至今任公司副董事长、总经理，从 2012 年 2 月起兼任财务负责人；2014 年 2 月至今任义乌市市场发展集团有限公司董事长、党委书记。

**李承群：**2007 年 9 月至 2009 年 4 月任义乌市国有资产投资控股有限公司总经理；2009 年 4 月至 2014 年 2 月任义乌小商品城恒大开发有限责任公司副董事长、总经理、党委副书记；2014 年 2 月至今任义乌市市场发展集团有限公司副董事长、总经理、党委副书记；现任公司董事。

**赵金池：**2009 年 5 月至 2014 年 2 月任义乌小商品城恒大开发有限责任公司副总经理，兼浙江义乌农村经济发展有限公司董事长；现任公司董事。

**金贵潮：**2009 年 4 月至 2014 年 1 月任义乌市交通发展有限责任公司党委书记、董事长；浙江恒风交通运输股份有限公司党委书记、董事长；现任公司董事。

**董连兴：**2009 年 4 月至 2014 年 2 月任义乌市自来水有限公司董事长，义乌市公用事业有限责任公司党委书记、董事长；现任公司董事。

**王春明：**1991 年 2 月至 2012 年 4 月，义乌市审计局工作，任办公室副主任、科长、党组成员、副局长；2012 年 04 月至 2014 年 2 月任义乌市国有资产经营有限责任公司董事长、党委书记；2014 年 2 月至今任义乌市水务建设集团有限公司董事长、党委书记，2012 年 5 月至今任公司董事。

**鲍江钱：**2009 年 5 月至今任公司董事、董秘。

**汪一兵：**2008 年 5 月至今任浙江省财务开发公司投资一部经理，2008 年 8 月起任公司董事。

**胡根法：**2008 年 4 月起至 2010 年 4 月，任浙江省国信控股集团有限责任公司、浙江省国信企业（集团）公司和浙江省浙信房地产有限公司党委副书记、董事、总经理，2010 年 4 月至今，浙江浙能资产经营管理有限公司董事、总经理，兼浙江国信创业投资有限公司董事长，三维通信股份有限公司第三届董事会董事。2008 年 8 月起任公司董事。

**吕长江：**2006 年 1 月至今任复旦大学管理学院会计系教授、博士生导师、主任，现任公司独立董事。

**樊勇明：**2009 年 5 月至今任复旦大学国际政治系主任、教授、博士生导师，现任公司独立董事。

**史晋川：**2009 年 3 月至今任浙江大学社会科学部主任，兼任经济学院院长、教授、博士生导师，现任公司独立董事。

**荆林波：**1998 年 7 月至 2014 年 3 月，在中国社会科学院财贸所工作，先后担任研究室副主任、研究室主任、所长助理、副所长等职。2012 年中国社会科学院财贸所更名为中国社会科学院财经战略研究院，任副院长。其中，2003 年 7 月—2004 年 8 月，福特基金会伯克利分校访问学者。2014 年 3 月至今任中国社会科学评价中心副主任。现任公司独立董事。上市公司兼职：浙江正泰电子股份有限公司、中国全聚德（集团）股份有限公司、广州卡奴迪路服饰股份有限公司、净雅食品股份有限公司，担任独立董事。

**黄速建：**1988 年至今历任中国社会科学院工业经济研究所研究员、副所长；中国社会科学院研究生院教授；中国企业管理研究会副会长；中国社会科学院管理科学研究中心主任；“经济管理”杂志副主编。现任公司独立董事。

**金永华：**2009 年 6 月至今任公司监事；2009 年 5 月至 2014 年 1 月任义乌小商品城恒大开发有限责任公司党委副书记、纪委书记、监事会主席。现任公司监事会主席。

**黄帆：**2009 年 4 月至 2014 年 1 月，义乌小商品城恒大开发有限责任公司历任会计、财务审计

部副经理、经理；2014年2月至今，任义乌市市场发展集团有限公司财务审计部经理；现任公司监事。

**曹中堃**：2000年12月至今任上海宝鼎投资股份有限公司总经理，兼上海万国企业发展有限公司总经理，现任公司监事。

**吴永强**：2007年至2010年任国际商贸城第二分公司总经理，2010年至今任国际商贸城第五分公司总经理。现任公司职工监事。

**吴文农**：2008年1月至2010年4月任海洋酒店总经理，2010年4月至今任公司酒店事业部经理。现任公司职工监事。

**丁云峰**：2009年5月至今任公司副总经理。

**陈荣根**：2009年5月至今任公司副总经理。

**杨剑峰**：2009年5月至今任公司副总经理。

**胡衍虎**：2009年5月至今任公司总经理助理。

**贾军花**：2009年5月至今任公司总经理助理。

## 二、 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

### (一) 在股东单位任职情况

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
金方平	恒大公司	董事长	2009年5月1日	2014年2月11日
吴波成	市场发展集团	董事长	2014年2月11日	
李承群	恒大公司	总经理	2009年5月1日	2014年2月11日
李承群	市场发展集团	副董事长、总经理	2014年2月11日	
赵金池	恒大公司	副总经理	2009年5月1日	2014年2月11日
汪一兵	浙江省财务开发公司	投资一部经理	2008年5月1日	
黄帆	恒大公司	财务审计部经理	2009年5月1日	2014年2月11日
黄帆	市场发展集团	财务审计部经理	2014年2月11日	
曹中堃	上海万国企业发展有限公司	总经理	2000年12月1日	

### (二) 在其他单位任职情况

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
吕长江	复大大学管理学院会计系	博士生导师、教授、副院长	2006年1月1日	
樊勇明	复旦大学国际政治系	博士生导师、教授、主任	1998年6月1日	
史晋川	浙江大学社会科学学部	主任、教授、博士生导师	2009年3月1日	
荆林波	中国社会科学评价中心	副主任	2014年3月13日	
黄速建	中国社会科学院工业经济研究所	副所长	1988年1月1日	
胡根法	浙江浙能资产经营管理有限公司	董事、总经理	2010年4月1日	
金贵潮	义乌市交通发展有限责任公司	董事长	2009年4月1日	2014年1月
董连兴	义乌市公用事业有限责任公司	董事长	2009年5月1日	
王春明	义乌市水务建设集团有限公司	董事长	2014年2月11日	

### 三、 董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	公司发薪的董事、监事和高级管理人员的报酬由公司董事会薪酬与考核委员会审核，并报董事会审议通过，董事、监事的报酬还需提交股东大会审议通过。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	独立董事报酬根据《独立董事津贴制度》确定，《独立董事津贴制度》由董事会审议制定，股东大会表决通过。 公司发薪的董事、监事和高级管理人员报酬由董事会薪酬与考核委员会结合国资监管部门的考核意见和结果审核确定，并提交董事会审议。
董事、监事和高级管理人员报酬的应付报酬情况	尚未完成 2013 年度相关考核，待完成考核及履行相关程序后确定实际发放报酬。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	待完成考核及履行相关程序后确定实际发放报酬。目前支付的薪酬为 2013 年度预发薪酬，合计 592.83 万元（税前）。

#### 四、 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

本报告期内公司无董事、监事、高管人员变动。

#### 五、 母公司和主要子公司的员工情况

##### (一) 员工情况

母公司在职员工的数量	3,623
主要子公司在职员工的数量	875
在职员工的数量合计	4,498
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	36
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
财务人员	141
行政人员	217
业务人员	156
管理人员	2,016
工程人员	640
安保人员	733
车管人员	595
合计	4,498
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
初中及以下	137
高中、技	1,590
大专	1,491
本科	1,207
硕士及以上	73
合计	4,498

## (二) 薪酬政策

### 1. 薪酬制度原则

- (1). 职、权、责、利相结合；
- (2). "对内具有公平性，对外具有竞争力"；
- (3). "按劳分配、效率优先、兼顾公平及可持续发展"；
- (4). 采取"以岗定薪、以能定级、以绩定奖"的分配形式，合理拉开收入差距。

### 2. 薪酬制度依据

薪酬分配的依据是：岗位重要性、业绩贡献、能力、工作态度和合作精神。

#### 第一条 总体水平

集团公司根据当期经济效益及可持续发展状况决定薪酬水平。

#### 第二条 集团公司薪酬体系包括两种不同类型：

- ① 年薪制适用对象为集团总部职能部门经理、副经理以及分公司经营班子成员；
- ② 结构工资制适用对象为签订二年期及以上劳动合同的员工。包括基层管理人员、职能部门人员、工程管理人员、后勤管理人员以及设备维修人员等。

第三条 特聘人员的薪酬参见工资特区的有关规定。

第四条 待岗员工、内退人员及计时计件人员的薪酬另行规定。

第五条 集团公司员工收入总体上包括岗位技能工资、奖金、福利、津贴四部分。

## (三) 培训计划

根据培训组织方式的不同，公司员工培训可分为：OJT 培训、企业内部培训、外派培训和网络培训。

1. OJT (On the Job Training) 培训。各部门的领导者、经验丰富或技术娴熟的老员工对普通员工和新员工的培训都属于 OJT 培训，包括公司的行政管理系列培训、业务管理系列培训、工程技术系列培训、安保后勤系列培训等。

2. 企业内部培训。根据公司培训的需求，公司组织内部培训师或邀请外部培训机构为企业量身定做培训课程，让员工接受系统的培训，包括企业文化、公司组织架构与规章制度、行业现状及其展望、职业道德、礼仪礼节、行为规范、语言、计算机技能等。

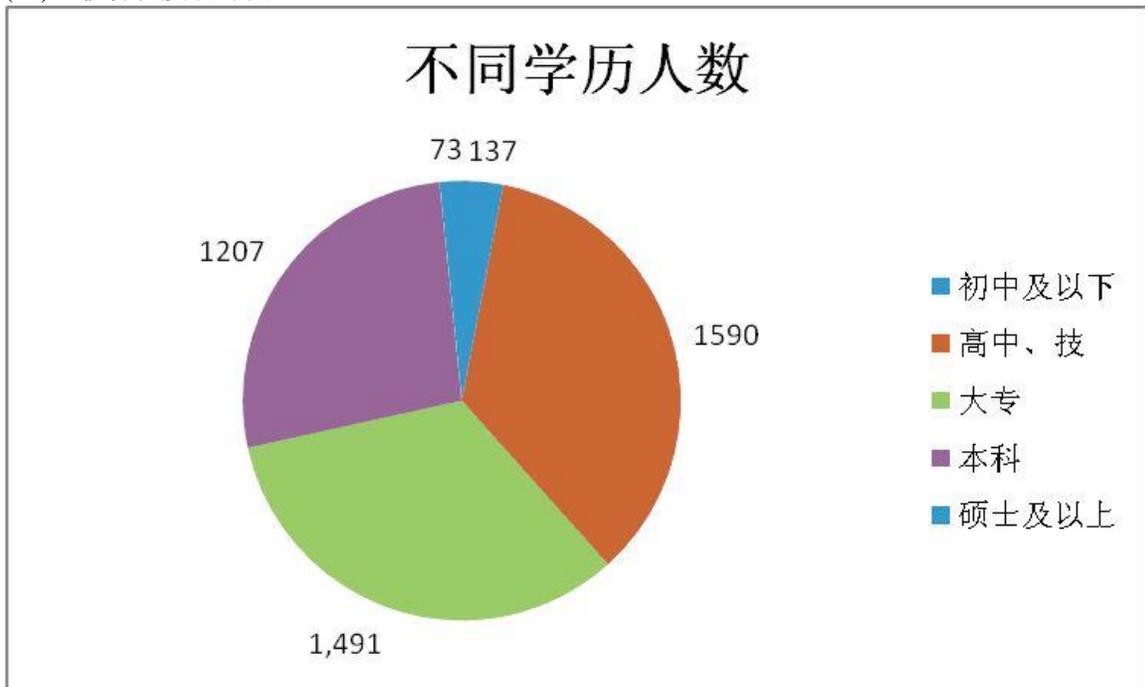
3. 外派培训。结合公司业务发展的需要和对岗位技能的需求，公司组织特定岗位人员外出参加培训机构的培训，包括财务证券系列培训、人力资源管理培训、企业管理系列培训等。

4. 网络培训。它是通过应用信息科技和互联网技术对员工进行的在线培训，针对不同岗位人员设定不同的培训内容，从而使培训学习自主化、个性化，并使资源利用最大化。

## (四) 专业构成统计图：



(五) 教育程度统计图:



(六) 劳务外包情况

劳务外包的工时总数	4308
劳务外包支付的报酬总额	5643480 元

## 第八节 公司治理

### 一、 公司治理及内幕知情人登记管理等相关情况说明

公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》以及中国证监会等法律、法规的相关规定，不断建立、健全有关制度，努力完善公司治理结构，规范运作，守法经营，公司法人治理结构的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件不存在差异。

1、关于股东与股东大会：公司严格按照股东大会规范意见和《股东大会议事规则》召集、召开股东大会，确保公司所有股东充分行使权利，特别是中小股东的权利。平时认真接待股东来访、来电，保证股东对公司重大事项的知情权、参与权和表决权，让股东真正享有平等权利。

2、关于控股股东与上市公司：公司控股股东通过股东大会依法行使出资人的权利，没有超越股东大会直接或间接干预公司的决策和经营活动，做到人员、资产、财务、机构和业务方面的“五独立”，公司董事会、监事会和内部机构能独立运行。公司控股股东能够严格遵守对公司作出的避免同业竞争的承诺。公司与控股股东发生关联交易时，严格按照《关联交易决策与实施制度》，保证关联交易公平、公正和公允。

3、关于董事与董事会：公司严格按照《公司章程》规定的程序选聘董事；严格按照《董事会议事规则》召集、召开董事会会议，公司各位董事能认真出席董事会和股东会，积极参加培训，认真履行董事职责，五名独立董事能认真履行法律、法规和公司章程赋予的职责和义务，对公司重要事项发表独立意见和建议，以切实保护股东的合法权益。明确了董事会审计委员会的年报审核规程，有效发挥各专门委员会的作用。

4、关于监事和监事会：报告期内，公司召开了四次监事会，历次会议的召集、召开程序符合《公司法》、《公司章程》和《监事会议事规则》的规定。公司监事能认真履行职责，对公司重大事项进行监督，对公司的董事、高级管理人员履行职责的合法、合规性进行监督，维护公司及股东的合法权益。

5、关于信息披露与投资者关系管理：公司按照《信息披露管理办法》真实、准确、完整、及时地披露有关信息，投资者可以通过媒体宣传、电话咨询、公司网站等方式了解公司情况，除了完成法规强制性的定期报告和临时公告的披露外，积极主动地进行合规的自愿性信息披露，使投资者关心的经营情况有持续的了解，真正保障股东的知情权。

6、相关利益者：公司能够充分尊重和维护银行及其他债权人、员工、经营户等其他利益相关者的合法权益，共同推动公司经营持续、稳定地发展。

7、内幕知情人登记管理工作：公司第六届董事会一次会议审议通过了《内幕知情人管理制度》。报告期内，公司严格按照制度的相关规定，规范内幕信息管理，在报告期内对年报审计事项的内幕知情人进行登记，并上报监管部门备案。

## 二、 股东大会情况简介

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2012 年度股东大会	2013 年 4 月 25 日	1、《2012 年度董事会工作报告》;2、《2012 年度监事会工作报告》;3、《2012 年度报告及摘要》;4、《2012 年度财务决算报告》;5、《2013 年度财务预算报告》;6、《2012 年度利润分配方案》;7、《续聘 2013 年度财务和内控审计机构及提请授权决定其报酬的议案》;8、《关于董事、监事薪酬的议案》	1、审议通过《2012 年度董事会工作报告》;2、审议通过《2012 年度监事会工作报告》;3、审议通过《2012 年度报告及摘要》;4、审议通过《2012 年度财务决算报告》;5、审议通过《2013 年度财务预算报告》;6、审议通过《2012 年度利润分配方案》;7、审议通过《续聘 2013 年度财务和内控审计机构及提请授权决定其报酬的议案》;8、审议通过《关于董事、监事薪酬的议案》	www.sse.com.cn	2013 年 4 月 26 日
2013 年第一次临时股东大会	2013 年 8 月 26 日	1、《关于未来 12 个月内拟发行各类债务融资工具不超过 50 亿元的议案》	1、审议通过《关于未来 12 个月内拟发行各类债务融资工具不超过 50 亿元的议案》。	www.sse.com.cn	2013 年 8 月 27 日
2013 年第二次临时股东大会	2013 年 12 月 6 日	1、《关于义乌国际生产资料市场一期工程项目调整的议案》; 2、《关于董事、监事 2012 年度薪酬兑现的议案》。	1、审议通过《关于义乌国际生产资料市场一期工程项目调整的议案》; 2、审议通过《关于董事、监事 2012 年度薪酬兑现的议案》。	www.sse.com.cn	2013 年 12 月 7 日

## 三、 董事履行职责情况

## (一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
金方平	否	13	13	11	0	0	否	2
吴波成	否	13	12	11	1	0	否	3
李承群	否	13	13	11	0	0	否	3
金贵潮	否	13	13	11	0	0	否	3
董连兴	否	13	13	11	0	0	否	3
王春明	否	13	12	11	1	0	否	3
赵金池	否	13	13	11	0	0	否	3
鲍江钱	否	13	13	11	0	0	否	3
汪一兵	否	13	13	11	0	0	否	1
胡根法	否	13	13	11	0	0	否	1
吕长江	是	13	13	11	0	0	否	0
樊勇明	是	13	13	11	0	0	否	0
史晋川	是	13	12	11	1	0	否	0
荆林波	是	13	13	11	0	0	否	1
黄速建	是	13	13	11	0	0	否	1

年内召开董事会会议次数	13
其中：现场会议次数	2
通讯方式召开会议次数	11
现场结合通讯方式召开会议次数	0

## (二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事姓名	独立董事提出异议的有关事项内容	异议的内容	是否被采纳	备注
史晋川	《关于参与南昌凤凰洲 A07、B08 地块竞买的议案》	鉴于公司刚在杭州与滨江公司合作拍买土地支付近 21 亿元，故短期内在房地产项目上投资应谨慎。	是	

## 四、 董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议

1、战略委员会：报告期内召开 1 次会议，审议通过了与清华控股有限公司签订《战略合作框架协议》的议案，对影响公司发展重大事项进行研究并提出建议。

2、薪酬与考核委员会：报告期内召开 1 次会议，审议通过了关于高管人员 2012 年度年薪兑现的议案。

3、审计委员会：报告期内召开 2 次会议，与审计会计师对公司 2012 年年报事项进行了沟通，审议了 2012 年年度审计计划和 2012 年内控审计情况汇报、审议通过《2012 年度公司财务报表》、

《2012 年度内部控制自我评价报告》、《2012 年度内部控制审计报告》，并对年审会计师工作进行评价及向董事会提交续聘 2013 年财务审计机构的建议。

五、 监事会发现公司存在风险的说明

公司监事会对报告期内的监督事项无异议。

六、 公司就其与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面存在的不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况说明

公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面能保证独立性，能保持自主经营能力。

七、 报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

高级管理人员的薪酬考评，根据企业负责人绩效考核办法和公司经营状况及相关考核指标完成情况确定绩效考核结果，完成薪酬确定。

## 第九节 内部控制

### 一、 内部控制责任声明及内部控制制度建设情况

按照企业内部控制规范体系的规定，建立健全和有效实施内部控制，评价其有效性，并如实披露内部控制评价报告是公司董事会的责任。监事会对董事会建立和实施内部控制进行监督。经理层负责组织领导公司内部控制和日常运行。审计委员会负责指导和监督公司内部机构评价内部控制的有效性。公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对报告内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

根据《公司法》、《证券法》、《企业内部控制基本规范》等相关法律的规定，结合公司实际情况，按照全面、制衡、适用、成本效益等原则，建立健全了各项内部控制管理制度，公司制定下发了《内部控制手册》，内容涵盖公司治理、人力资源管理、财务管理、信息安全管理等多个方面，贯穿于公司经营管理活动的各个层面和各个环节，于 2012 年开始实行，确保公司经营管理处于受控状态。

内部控制自我评价报告详见附件

### 二、 内部控制审计报告的相关情况说明

公司聘请安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2013 年度财务报告内部控制的有效性进行了审计，并出具了标准无保留的内部控制审计报告，认为公司于 2013 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。

内部控制审计报告详见附件

### 三、 年度报告重大差错责任追究制度及相关执行情况说明

公司已于 2010 年 3 月 22 日召开的第六届一次董事会审议通过了《年报信息披露重大差错责任制度》，该制度对年报信息披露的重大差错，适用人员、范围，责任的认定及追究形式作了明确的规定。

报告期内，公司未发生重大会计差错更正、重大遗漏信息补充及业绩预告修正等情况。

## 第十节 财务会计报告

公司年度财务报告已经安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)注册会计师谈朝晖、张莹审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

### 一、 审计报告

安永华明(2014)审字第 60709629\_B01 号

浙江中国小商品城集团股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的浙江中国小商品城集团股份有限公司的财务报表，包括 2013 年 12 月 31 日的合并及公司的资产负债表，2013 年度合并及公司的利润表、股东权益变动表和现金流量表以及财务报表附注。

#### (一)、 管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是浙江中国小商品城集团股份有限公司管理层的责任。这种责任包括：(1)按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；(2)设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

#### (二)、 注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

#### (三)、 审计意见

我们认为，上述财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了浙江中国小商品城集团股份有限公司 2013 年 12 月 31 日合并及公司的财务状况以及 2013 年度合并及公司的经营成果和现金流量。

安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师 谈朝晖  
中国注册会计师 张莹

中国 北京 2014 年 4 月 17 日

## 二、 财务报表

合并资产负债表  
2013 年 12 月 31 日

编制单位:浙江中国小商品城集团股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金		1,011,852,572.19	1,303,290,116.82
应收账款		71,029,325.33	67,614,105.87
预付款项		15,975,039.70	21,691,685.44
应收利息		11,173,397.50	
其他应收款		89,368,682.63	92,167,642.17
存货		8,867,785,498.05	5,432,066,792.96
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		374,510,000.00	479,850,000.00
流动资产合计		10,441,694,515.40	7,396,680,343.26
<b>非流动资产:</b>			
长期应收款		828,920,750.00	
长期股权投资		1,516,976,950.59	870,143,298.87
投资性房地产		616,467,225.11	361,175,591.77
固定资产		5,706,285,796.86	4,566,483,119.47
在建工程		271,199,215.93	833,800,460.72
无形资产		4,142,859,832.32	3,974,131,543.93
长期待摊费用		491,158,294.59	218,878,567.47
递延所得税资产		54,748,097.73	60,044,614.01
非流动资产合计		13,628,616,163.13	10,884,657,196.24
资产总计		24,070,310,678.53	18,281,337,539.50
<b>流动负债:</b>			
短期借款		4,231,000,000.00	983,170,000.00
应付账款		974,723,456.83	424,037,693.97
预收款项		5,627,496,732.74	4,215,479,902.71
应付职工薪酬		150,609,107.41	140,415,742.36
应交税费		135,441,687.95	144,019,392.40
应付利息		58,243,380.76	45,453,256.72
其他应付款		804,214,828.08	1,250,842,590.83
其他流动负债		3,923,604.57	1,201,246,760.51
流动负债合计		11,985,652,798.34	8,404,665,339.5
<b>非流动负债:</b>			
长期借款		1,042,000,000.00	300,000,000.00
应付债券		1,891,023,528.04	1,291,963,351.28
预计负债			1,873,854.25
其他非流动负债		54,676,611.15	20,196,559.30
非流动负债合计		2,987,700,139.19	1,614,033,764.83
负债合计		14,973,352,937.53	10,018,699,104.33
<b>所有者权益(或股东权益):</b>			
实收资本(或股本)		2,721,607,088.00	2,721,607,088.00
资本公积		1,468,480,525.91	1,468,480,525.91
盈余公积		629,055,711.57	556,932,373.69
未分配利润		3,861,624,574.79	3,498,442,366.08
外币报表折算差额		13,618.44	18,406.11
归属于母公司所有者权益合计		8,680,781,518.71	8,245,480,759.79
少数股东权益		416,176,222.29	17,157,675.38
所有者权益合计		9,096,957,741.00	8,262,638,435.17
负债和所有者权益总计		24,070,310,678.53	18,281,337,539.50

法定代表人:金方平

主管会计工作负责人:吴波成

会计机构负责人:吴波成

**母公司资产负债表**  
2013 年 12 月 31 日

编制单位:浙江中国小商品城集团股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金		500,112,959.56	1,209,431,116.91
应收账款		9,934,809.25	9,683,369.73
预付款项		6,086,424.41	422,150.00
应收利息		11,173,397.50	
其他应收款		28,072,634.37	21,087,648.85
存货		5,306,339.00	5,888,088.48
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		5,702,550,484.29	4,586,399,911.23
流动资产合计		6,263,237,048.38	5,832,912,285.20
<b>非流动资产:</b>			
长期应收款		828,920,750.00	
长期股权投资		2,992,276,541.04	1,626,847,298.87
投资性房地产		419,302,764.02	157,667,552.33
固定资产		5,677,106,250.04	4,541,206,313.83
在建工程		271,199,215.93	833,800,460.72
无形资产		4,142,215,960.88	3,973,471,337.49
长期待摊费用		484,036,994.19	212,916,656.59
递延所得税资产		18,355,773.73	27,967,984.68
非流动资产合计		14,833,414,249.83	11,373,877,604.51
资产总计		21,096,651,298.21	17,206,789,889.71
<b>流动负债:</b>			
短期借款		4,231,000,000.00	983,170,000.00
应付账款		581,145,791.07	332,097,979.87
预收款项		3,575,433,257.65	3,667,745,014.68
应付职工薪酬		124,279,654.00	118,393,166.59
应交税费		183,514,176.69	152,753,711.61
应付利息		58,243,380.76	45,453,256.72
其他应付款		748,636,946.93	874,267,527.84
其他流动负债		182,111,162.09	1,445,235,201.94
流动负债合计		9,684,364,369.19	7,619,115,859.25
<b>非流动负债:</b>			
长期借款		1,042,000,000.00	300,000,000.00
应付债券		1,891,023,528.04	1,291,963,351.28
其他非流动负债		54,676,611.15	20,196,559.30
非流动负债合计		2,987,700,139.19	1,612,159,910.58
负债合计		12,672,064,508.38	9,231,275,769.83
<b>所有者权益(或股东权益):</b>			
实收资本(或股本)		2,721,607,088.00	2,721,607,088.00
资本公积		1,487,726,614.19	1,487,726,614.19
盈余公积		629,002,235.74	556,878,897.86
未分配利润		3,586,250,851.90	3,209,301,519.83
所有者权益(或股东权益)合计		8,424,586,789.83	7,975,514,119.88
负债和所有者权益(或股东权益)总计		21,096,651,298.21	17,206,789,889.71

法定代表人:金方平

主管会计工作负责人:吴波成

会计机构负责人:吴波成

**合并利润表**  
2013 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		3,654,653,388.78	3,611,827,711.15
其中: 营业收入		3,654,653,388.78	3,611,827,711.15
二、营业总成本		2,754,374,756.74	2,735,195,190.25
其中: 营业成本		1,815,874,669.60	1,888,640,773.02
营业税金及附加		155,677,171.87	155,514,832.85
销售费用		110,846,931.46	155,218,158.12
管理费用		446,873,392.22	331,714,683.68
财务费用		226,263,594.30	202,669,511.05
资产减值损失		-1,161,002.71	1,437,231.53
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)		27,442,304.52	29,933,942.73
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		13,243,651.72	21,368,159.09
三、营业利润 (亏损以“—”号填列)		927,720,936.56	906,566,463.63
加: 营业外收入		37,527,696.07	35,154,534.99
减: 营业外支出		21,831,791.77	6,308,142.50
其中: 非流动资产处置损失		2,352,289.10	75,764.93
四、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)		943,416,840.86	935,412,856.12
减: 所得税费用		235,680,139.56	227,011,871.20
五、净利润 (净亏损以“—”号填列)		707,736,701.30	708,400,984.92
归属于母公司所有者的净利润		707,466,255.39	707,016,443.45
少数股东损益		270,445.91	1,384,541.47
六、每股收益:			
(一) 基本每股收益		0.26	0.26
(二) 稀释每股收益		0.26	0.26
七、其他综合收益		-6,686.67	-10,569.68
八、综合收益总额		707,730,014.63	708,390,415.24
归属于母公司所有者的综合收益总额		707,461,467.72	707,008,875.57
归属于少数股东的综合收益总额		268,546.91	1,381,539.67

法定代表人: 金方平

主管会计工作负责人: 吴波成

会计机构负责人: 吴波成

**母公司利润表**  
2013 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入		2,666,819,785.32	2,632,810,951.98
减：营业成本		917,081,309.74	1,001,270,739.91
营业税金及附加		147,688,408.52	147,256,883.65
销售费用		128,774,050.59	137,303,823.09
管理费用		343,825,769.53	273,026,797.74
财务费用		235,128,387.89	205,552,515.50
资产减值损失		-154,327.40	498,409.67
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）		28,414,742.10	29,933,942.73
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		14,339,242.17	21,368,159.09
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		922,890,928.55	897,835,725.15
加：营业外收入		34,453,649.86	33,496,623.11
减：营业外支出		5,201,561.67	3,600,048.69
其中：非流动资产处置损失		2,321,607.55	13,865.60
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		952,143,016.74	927,732,299.57
减：所得税费用		230,909,637.99	224,387,474.85
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		721,233,378.75	703,344,824.72
五、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.27	0.26
（二）稀释每股收益			
六、其他综合收益			
七、综合收益总额		721,233,378.75	703,344,824.72

法定代表人：金方平

主管会计工作负责人：吴波成

会计机构负责人：吴波成

**合并现金流量表**  
2013 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		4,791,951,428.23	4,047,733,628.41
收到的税费返还		136,675,794.52	119,662,912.19
收到其他与经营活动有关的现金		118,932,924.86	362,246,339.16
经营活动现金流入小计		5,047,560,147.61	4,529,642,879.76
购买商品、接受劳务支付的现金		3,806,229,760.88	1,391,794,367.89
支付给职工以及为职工支付的现金		395,508,751.88	326,294,369.01
支付的各项税费		645,411,711.49	652,900,827.91
支付其他与经营活动有关的现金		526,006,546.54	219,863,599.35
经营活动现金流出小计		5,373,156,770.79	2,590,853,164.16
经营活动产生的现金流量净额		-325,596,623.18	1,938,789,715.60
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金		1,719,224,500.00	999,390,000.00
取得投资收益收到的现金		34,208,652.80	34,560,301.20
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,973,206.56	75,453.55
投资活动现金流入小计		1,755,406,359.36	1,034,025,754.75
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,586,549,471.93	1,328,219,037.67
投资支付的现金		2,267,670,000.00	1,271,240,000.00
支付其他与投资活动有关的现金		828,920,750.00	
投资活动现金流出小计		4,683,140,221.93	2,599,459,037.67
投资活动产生的现金流量净额		-2,927,733,862.57	-1,565,433,282.92
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>			
吸收投资收到的现金		50,000,000.00	735,000.00
其中:子公司吸收少数股东投资收到的现金		50,000,000.00	735,000.00
取得借款收到的现金		9,134,770,000.00	6,678,558,655.70
发行债券收到的现金			
发行短期融资券和中期票据收到的现金		599,100,000.00	1,796,700,000.00
筹资活动现金流入小计		9,783,870,000.00	8,475,993,655.70
偿还债务支付的现金		6,344,940,000.00	9,014,888,655.70
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		543,254,967.98	565,549,110.36
其中:子公司支付给少数股东的股利、利润			46,373.80
筹资活动现金流出小计		6,888,194,967.98	9,580,437,766.06
筹资活动产生的现金流量净额		2,895,675,032.02	-1,104,444,110.36
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-357,655,453.73	-731,087,677.68
加:期初现金及现金等价物余额		1,277,963,564.44	2,009,051,242.12
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		920,308,110.71	1,277,963,564.44

法定代表人:金方平

主管会计工作负责人:吴波成

会计机构负责人:吴波成

**母公司现金流量表**  
2013 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,565,977,700.72	3,048,292,166.38
收到的税费返还		4,083,256.96	
收到其他与经营活动有关的现金		114,049,841.93	331,447,743.71
经营活动现金流入小计		2,684,110,799.61	3,379,739,910.09
购买商品、接受劳务支付的现金		152,808,681.23	140,441,399.77
支付给职工以及为职工支付的现金		316,630,541.77	257,244,077.33
支付的各项税费		452,113,336.00	482,213,984.46
支付其他与经营活动有关的现金		1,784,448,733.66	577,209,154.81
经营活动现金流出小计		2,706,001,292.66	1,457,108,616.37
经营活动产生的现金流量净额		-21,890,493.05	1,922,631,293.72
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金		1,762,924,500.00	999,390,000.00
取得投资收益收到的现金		34,085,499.93	34,560,244.70
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,966,833.56	21,223.90
投资活动现金流入小计		1,798,976,833.49	1,033,971,468.60
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,578,460,287.59	1,254,602,067.41
投资支付的现金		2,988,870,000.00	1,281,240,000.00
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		828,920,750.00	
投资活动现金流出小计		5,396,251,037.59	2,535,842,067.41
投资活动产生的现金流量净额		-3,597,274,204.10	-1,501,870,598.81
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>			
取得借款收到的现金		9,134,770,000.00	6,674,240,000.00
发行短期融资券和中期票据收到的现金		599,100,000.00	1,796,700,000.00
筹资活动现金流入小计		9,733,870,000.00	8,470,940,000.00
偿还债务支付的现金		6,344,940,000.00	9,010,570,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		549,083,460.20	565,502,736.56
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		6,894,023,460.20	9,576,072,736.56
筹资活动产生的现金流量净额		2,839,846,539.80	-1,105,132,736.56
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-779,318,157.35	-684,372,041.65
加: 期初现金及现金等价物余额		1,209,431,116.91	1,893,803,158.56
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		430,112,959.56	1,209,431,116.91

法定代表人: 金方平

主管会计工作负责人: 吴波成

会计机构负责人: 吴波成

**合并所有者权益变动表**  
2013 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额									
	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(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	2,721,607,088.00	1,468,480,525.91			556,932,373.69		3,498,442,366.08	18,406.11	17,157,675.38	8,262,638,435.17
二、本年初余额	2,721,607,088.00	1,468,480,525.91			556,932,373.69		3,498,442,366.08	18,406.11	17,157,675.38	8,262,638,435.17
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)					72,123,337.88		363,182,208.71	-4,787.67	399,018,546.91	834,319,305.83
(一)净利润							707,466,255.39		270,445.91	707,736,701.30
(二)其他综合收益								-4,787.67	-1,899.00	-6,686.67
上述(一)和(二)小计							707,466,255.39	-4,787.67	268,546.91	707,730,014.63
(三)所有者投入和减少资本									398,750,000.00	398,750,000.00
1.所有者投入资本									50,000,000.00	50,000,000.00
2.购买重大资产									348,750,000.00	348,750,000.00
(四)利润分配					72,123,337.88		-344,284,046.68			-272,160,708.80
1.提取盈余公积					72,123,337.88		-72,123,337.88			
2.提取一般风险准备										
3.对所有者(或股东)的分配							-272,160,708.8			-272,160,708.80
(五)所有者权益内部结转										
(六)专项储备										
(七)其他										
四、本期期末余额	2,721,607,088.00	1,468,480,525.91			629,055,711.57		3,861,624,574.79	13,618.44	416,176,222.29	9,096,957,741.00

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额									
	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(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	2,721,607,088.00	1,468,480,525.91			486,597,891.22		3,133,921,113.90	25,973.99	15,084,507.71	7,825,717,100.73
二、本年初余额	2,721,607,088.00	1,468,480,525.91			486,597,891.22		3,133,921,113.90	25,973.99	15,084,507.71	7,825,717,100.73
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)					70,334,482.47		364,521,252.18	-7,567.88	2,073,167.67	436,921,334.44
(一)净利润							707,016,443.45		1,384,541.47	708,400,984.92
(二)其他综合收益								-7,567.88	-3,001.80	-10,569.68
上述(一)和(二)小计							707,016,443.45	-7,567.88	1,381,539.67	708,390,415.24
(三)所有者投入和减少资本									691,628.00	691,628.00
1.所有者投入资本									735,000.00	735,000.00
3.其他									-43,372.00	-43,372.00
(四)利润分配					70,334,482.47		-342,495,191.27			-272,160,708.80
1.提取盈余公积					70,334,482.47		-70,334,482.47			
2.提取一般风险准备										
3.对所有者(或股东)的分配							-272,160,708.80			-272,160,708.80
(五)所有者权益内部结转										
(六)专项储备										
(七)其他										
四、本期期末余额	2,721,607,088.00	1,468,480,525.91			556,932,373.69		3,498,442,366.08	18,406.11	17,157,675.38	8,262,638,435.17

法定代表人:金方平

主管会计工作负责人:吴波成

会计机构负责人:吴波成

**母公司所有者权益变动表**  
2013 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额							
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	2,721,607,088.00	1,487,726,614.19			556,878,897.86		3,209,301,519.83	7,975,514,119.88
二、本年初余额	2,721,607,088.00	1,487,726,614.19			556,878,897.86		3,209,301,519.83	7,975,514,119.88
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)					72,123,337.88		376,949,332.07	449,072,669.95
(一)净利润							721,233,378.75	721,233,378.75
(二)其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							721,233,378.75	721,233,378.75
(三)所有者投入和减少资本								
(四)利润分配					72,123,337.88		-344,284,046.68	-272,160,708.80
1.提取盈余公积					72,123,337.88		-72,123,337.88	
2.提取一般风险准备								
3.对所有者(或股东)的分配							-272,160,708.80	-272,160,708.80
4.其他								
(五)所有者权益内部结转								
(六)专项储备								
(七)其他								
四、本期期末余额	2,721,607,088.00	1,487,726,614.19			629,002,235.74		3,586,250,851.90	8,424,586,789.83

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额							
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	2,721,607,088.00	1,487,726,614.19			486,544,415.39		2,848,451,886.38	7,544,330,003.96
二、本年初余额	2,721,607,088.00	1,487,726,614.19			486,544,415.39		2,848,451,886.38	7,544,330,003.96
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)					70,334,482.47		360,849,633.45	431,184,115.92
(一)净利润							703,344,824.72	703,344,824.72
(二)其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							703,344,824.72	703,344,824.72
(三)所有者投入和减少资本								
(四)利润分配					70,334,482.47		-342,495,191.27	-272,160,708.80
1.提取盈余公积					70,334,482.47		-70,334,482.47	
2.提取一般风险准备								
3.对所有者(或股东)的分配							-272,160,708.80	-272,160,708.80
4.其他								
(五)所有者权益内部结转								
(六)专项储备								
(七)其他								
四、本期期末余额	2,721,607,088.00	1,487,726,614.19			556,878,897.86		3,209,301,519.83	7,975,514,119.88

法定代表人:金方平

主管会计工作负责人:吴波成

会计机构负责人:吴波成

### 三、 公司基本情况

浙江中国小商品城集团股份有限公司("本公司")是一家在中华人民共和国浙江省注册的股份有限公司,于 1993 年 12 月 28 日经浙江省股份制试点工作协调小组浙股[1993]59 号文批准,由义乌中国小商品城恒大开发总公司、中信贸易公司、浙江省国际信托投资公司、浙江省财务开发公司、上海申银证券公司、义乌市财务开发公司共同发起设立,并经浙江省义乌市工商行政管理局核准登记。企业法人营业执照注册号为:330000000005028。本公司所发行人民币普通股 A 股股票,已于 2002 年 5 月 9 日在上海证券交易所上市。本公司总部位于浙江省义乌市福田路 105 号。本公司及子公司(统称"本集团")主要从事市场开发经营及配套服务,房地产开发及销售和贸易,提供网上交易平台和服务,网上交易市场开发经营等,属综合类行业。

经过历次派发股票股利以及转增资本,截至 2013 年 12 月 31 日,本公司累计发行股本总数 2,721,607,088 股,均为无限售条件流通 A 股。本年度股本总数未发生变化。

根据 2013 年 4 月 25 日召开的公司 2012 年度股东大会关于公司利润分配的决议,本公司以 2012 年 12 月 31 日股本 2,721,607,088 股为基数,按每 10 股派发现金红利人民币 1 元(含税),共计人民币 272,160,708.80 元。

本公司属于综合类行业,经营范围为:实业投资开发,市场开发经营,投资管理,市场配套服务,金属材料、建筑装饰材料、百货、针纺织品、五金交电化工、办公设备通信设备(不含无线)、机电设备的销售,信息咨询服务。自营和代理内销商品范围内商品的进出口业务。经营进料加工和"三来一补"业务,经营对销贸易和转口贸易,含下属分支机构的经营范围。

经历次变更,义乌市市场发展集团有限公司(以下简称"市场发展集团")持有公司股份 1,519,089,696 股,占公司总股本的 55.82%,为公司第一大股东,最终控制方为义乌市人民政府国有资产监督管理委员会。

本财务报表业经本公司董事会于 2014 年 4 月 17 日决议批准。根据本公司章程,本财务报表将提交股东大会审议。

### 四、 公司主要会计政策、会计估计和前期差错:

#### (一) 财务报表的编制基础:

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

#### (二) 遵循企业会计准则的声明:

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

#### (三) 会计期间:

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

#### (四) 记账本位币:

本公司的记账本位币为人民币。

#### (五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

##### 同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制,且该控制并非暂时性的,为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并,在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一

方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方在同一控制下企业合并中取得的资产和负债，按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价的账面价值(或发行股份面值总额)的差额，调整资本公积中的股本溢价，不足冲减的则调整留存收益。

#### 非同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

非同一控制下企业合并中所取得的被购买方可辨认资产、负债及或有负债在收购日以公允价值计量。

支付的合并对价的公允价值(或发行的权益性证券的公允价值)与购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值之和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，并以成本减去累计减值损失进行后续计量。支付的合并对价的公允价值(或发行的权益性证券的公允价值)与购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值之和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，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支付的合并对价的公允价值(或发行的权益性证券的公允价值)及购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值的计量进行复核，复核后支付的合并对价的公允价值(或发行的权益性证券的公允价值)与购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值之和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。

#### (六) 合并财务报表的编制方法：

1、合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，包括本公司及全部子公司截至 2013 年 12 月 31 日止年度的财务报表。子公司，是指被本公司控制的企业或主体。

编制合并财务报表时，子公司采用与本公司一致的会计年度和会计政策。本集团内部各公司之间的所有交易产生的资产、负债、权益、收入、费用和现金流量于合并时全额抵消。

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股东权益中所享有的份额的，其余额仍冲减少数股东权益。

对于通过非同一控制下的企业合并取得的子公司，被购买方的经营成果和现金流量自本集团取得控制权之日起纳入合并财务报表，直至本集团对其控制权终止。在编制合并财务报表时，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整。

对于通过同一控制下的企业合并取得的子公司，被合并方的经营成果和现金流量自合并当期期初纳入合并财务报表。编制比较合并财务报表时，对前期财务报表的相关项目进行调整，视同合并后形成的报告主体自最终控制方开始实施控制时一直存在。

#### (七) 现金及现金等价物的确定标准：

现金，是指本集团的库存现金以及可以随时用于支付的存款；

现金等价物是指企业持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、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。

#### (八) 外币业务和外币报表折算：

本集团对于发生的外币交易，将外币金额折算为记账本位币金额。

外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率将外币金额折算为记账本位币金额。于资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算。由此产生的结算和货币性项目折算差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的差额按照借款费用资本化的原则处理之外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的差额根据非货币性项目的性质计入当期损益或其他综合收益。

对于境外经营，本集团在编制财务报表时将其记账本位币折算为人民币：对资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，股东权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算；利润表中的收入和费用项目，采用交易发生当期平均汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，确认为其他综合收益并在资产负债表中股东权益项目下单独列示。处置境外经营时，将与该境外经营相关的其他综合收益转入处置当期损益，部分处置的按处置比例计算。

外币现金流量以及境外子公司的现金流量，采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

#### (九) 金融工具：

金融工具，是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

##### 金融工具的确认和终止确认

本集团于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

满足下列条件的，终止确认金融资产(或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分)，即从其账户和资产负债表内予以转销：

- (1) 收取金融资产现金流量的权利届满；
- (2) 转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手”协议下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且(a)实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或(b)虽然实质上既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但放弃了对该金融资产的控制。

如果金融负债的责任已履行、撤销或届满，则对金融负债进行终止确认。如果现有金融负债被同一债权人以实质上几乎完全不同条款的另一金融负债所取代，或者现有负债的条款几乎全部被实质性修改，则此类替换或修改作为终止确认原负债和确认新负债处理，差额计入当期损益。

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款的约定，在法规或通行惯例规定的期限内收取或交付金融资产。交易日，是指本集团承诺买入或卖出金融资产的日期。

##### 金融资产分类和计量

本集团的金融资产于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

金融资产的后续计量取决于其分类：

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。交易性金融资产，是指满足下列条件之一的金融资产：取得该金融资产的目的是为了在短期内出售；属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式对该组合进行管理；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有已实现和未实现的损益均计入当期损益。与以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产相关的股利或利息收入，计入当期损益。

持有至到期投资

持有至到期投资，是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本集团有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值以及终止确认产生的利得或损失，均计入当期损益。

贷款和应收款项

贷款和应收款项，是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

可供出售金融资产

可供出售金融资产，是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除上述金融资产类别以外的金融资产。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。其折价或溢价采用实际利率法进行摊销并确认为利息收入或费用。除减值损失及外币货币性金融资产的汇兑差额确认为当期损益外，可供出售金融资产的公允价值变动作为其他综合收益于资本公积中确认，直到该金融资产终止确认或发生减值时，累计利得或损失转入当期损益。与可供出售金融资产相关的股利或利息收入，计入当期损益。

对于在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，按成本计量。

金融负债分类和计量

本集团的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。交易性金融负债，是指满足下列条件之一

的金融负债：承担该金融负债的目的是为了在近期内回购；属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式对该组合进行管理；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。对于此类金融负债，按照公允价值进行后续计量，所有已实现和未实现的损益均计入当期损益。

#### 其他金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

#### 金融工具的公允价值

存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，本集团采用估值技术确定其公允价值，估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

#### 金融资产减值

本集团于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。表明金融资产发生减值的客观证据，是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且企业能够对该影响进行可靠计量的事项。

#### 以摊余成本计量的金融资产

发生减值时，将该金融资产的账面价值减记至预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值，减记金额计入当期损益。预计未来现金流量现值，按照该金融资产原实际利率(即初始确认时计算确定的实际利率)折现确定，并考虑相关担保物的价值。

对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，确认减值损失，计入当期损益。对单项金额不重大的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产(包括单项金额重大和不重大的金融资产)，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

本集团对以摊余成本计量的金融资产确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

#### 可供出售金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，原计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失，予以转出，计入当期损益。该转出的累计损失，为可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

可供出售权益工具投资发生减值的客观证据，包括公允价值发生严重或非暂时性下跌。"严重"根据公允价值低于成本的程度进行判断，"非暂时性"根据公允价值低于成本的期间长短进行判断。本集团认为，可供出售权益工具投资的公允价值于过去的 12 个月内持续低于其成本的 30%(含 30%)以上，视为发生减值。可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回，减值之后发生的公允价值增加直接在其他综合收益中确认。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

以成本计量的金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，将该金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。发生的减值损失一经确认，不再转回。

按照《企业会计准则第 2 号--长期股权投资》规定的成本法核算的、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，其减值也按照上述原则处理。

(十) 应收款项：

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金额标准	本集团单项金额重大标准为"单笔金额超过该科目余额 20%且金额大于人民币 500 万元"。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	根据其预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

2、 按组合计提坏账准备应收款项：

确定组合的依据：	
组合名称	依据
以账龄作为信用风险特征确定应收款项组合	以账龄作为信用风险特征
按组合计提坏账准备的计提方法：	
组合名称	计提方法
以账龄作为信用风险特征确定应收款项组合	账龄分析法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	应收账款计提比例说明	其他应收款计提比例说明
1 年以内（含 1 年）	5%	5%
1—2 年	5%	5%
2—3 年	20%	20%
3 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账款：

单项计提坏账准备的理由	本集团对组合计提坏账准备之外的单项金额不重大的应收款项，在有客观证据表明已发生减值迹象时。
坏账准备的计提方法	单独计提坏账准备

(十一) 存货：

1、 存货的分类

存货包括原材料、库存商品、房地产开发产品、周转材料以及房地产开发成本。

2、 发出存货的计价方法

加权平均法

存货按照成本进行初始计量。除开发成本和开发产品以外的存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。发出存货采用加权平均法确定其实际成本。周转材料包括低值易耗品和包装物等，低值易耗品和包装物采用一次转销法进行摊销。

开发成本是指尚未建成、以出售为开发目的的物业。开发产品是指已经建成、待出售的物业。房地产开发成本和开发产品的实际成本包括土地取得成本、建筑安装工程支出、资本化的利息及其他直接和间接开发费用。项目开发时开发用土地使用权按开发产品占地面积计算分摊计入项目的开发成本，开发成本于完工后结转为开发产品。

如果公共配套设施早于有关开发产品完工的，在公共配套设施完工决算后，按有关开发项目的建筑面积分配计入有关开发项目的开发成本；如果公共配套设施晚于有关开发产品完工的，则按预计公共配套设施成本计入有关开发项目的开发成本。

### 3、 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

于资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。如果以前计提存货跌价准备的影响因素已经消失，使得存货的可变现净值高于其账面价值，则在原已计提的存货跌价准备金额内，将以前减记的金额予以恢复，转回的金额计入当期损益。

可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。计提存货跌价准备时，原则上按照单个存货项目计提，对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货的类别计提存货跌价准备。

### 4、 存货的盘存制度

其他

存货的盘存制度除酒店餐饮鲜活品采用实地盘存制外，其余采用永续盘存制。

### 5、 低值易耗品和包装物的摊销方法

#### (1) 低值易耗品

一次摊销法

#### (2) 包装物

一次摊销法

## (十二) 长期股权投资：

### 1、 投资成本确定

长期股权投资在取得时以初始投资成本进行初始计量。通过同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，以取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为初始投资成本。通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，以合并成本作为初始投资成本(通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并的，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和作为初始投资成本)，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益转入当期投资收益。除企业合并形成的长期股权投资以外方式取得的长期股权投资，按照下列方法确定初始投资成本：支付现金取得的，以实际支付的购买价款及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作为初始投资成本；发行权益性证券取得的，以发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本；投资者投入的，以投资合同或协议约定的价值作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

## 2、 后续计量及损益确认方法

本集团对被投资单位不具有共同控制或重大影响，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。本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，在本公司个别财务报表中采用成本法核算。控制，是指有权决定一个企业的财务和经营政策，并能据以从该企业的经营活动中获取利益。

采用成本法时，长期股权投资按初始投资成本计价，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，按享有被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益，并同时根据有关资产减值政策考虑长期投资是否减值。

本集团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。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。

采用权益法时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，归入长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法时，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。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，按照本集团的会计政策及会计期间，并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照持股比例计算归属于投资企业的部分(但内部交易损失属于资产减值损失的，应全额确认)，对被投资单位的净利润进行调整后确认。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本集团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，本集团负有承担额外损失义务的除外。对于被投资单位除净损益以外股东权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入股东权益。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置时将原计入股东权益的部分按相应的比例转入当期损益。

## 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

本集团于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本集团将估计其可收回金额，进行减值测试。

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。本集团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资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，本集团将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

采用成本法核算的、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，其减值按照以下原则处理：如果有客观证据表明该金融资产发生减值，将该金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。发生的减值损失一经确认，不再转回。

#### (十三) 投资性房地产：

投资性房地产，是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

投资性房地产按照成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠地计量，则计入投资性房地产成本。否则，于发生时计入当期损益。

本集团采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。投资性房地产的折旧/摊销采用年限平均法计提，各类投资性房地产的使用寿命、预计净残值及年折旧率如下：

	使用寿命	预计净残值	年折旧率
房屋及建筑物	20-30 年	4%	3.2%-4.8%
土地使用权	40-70 年	-	1.4%-2.5%

本集团于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本集团将估计其可收回金额，进行减值测试。

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。本集团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资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，本集团将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

#### (十四) 固定资产：

##### 1、 固定资产确认条件、计价和折旧方法：

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一年，单位价值较高的有形资产。

固定资产以取得时的实际成本入账，并从其达到预定可使用状态的次月起，采用直线法(年限平均法)提取折旧。

## 2、 各类固定资产的折旧方法:

类别	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	20-40年	4%	2.4%-4.8%
机器设备	5-10年	4%	9.6%-19.2%
运输设备	6年	4%	16.0%

## 3、 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

本集团于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本集团将估计其可收回金额，进行减值测试。

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。本集团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资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，本集团将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

## 4、 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧，无法合理确定租赁期届满能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

## 5、 其他说明

本集团至少于每年年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，必要时进行调整。

## (十五) 在建工程:

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产、投资性房地产和长期待摊费用。

本集团于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本集团将估计其可收回金额，进行减值测试。

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。本集团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资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，本集团将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

**(十六) 借款费用:**

借款费用，是指本集团因借款而发生的利息及其他相关成本，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，予以资本化，其他借款费用计入当期损益。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：

- (1) 资产支出已经发生；
- (2) 借款费用已经发生；
- (3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。之后发生的借款费用计入当期损益。

在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，按照下列方法确定：

- (1) 专门借款以当期实际发生的利息费用，减去暂时性的存款利息收入或投资收益后的金额确定。
- (2) 占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的加权平均利率计算确定。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中，发生除达到预定可使用或者可销售状态必要的程序之外的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

**(十七) 无形资产:**

无形资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认，并以成本进行初始计量。但企业合并中取得的无形资产，其公允价值能够可靠地计量的，即单独确认为无形资产并按照公允价值计量。

无形资产按照其能为本集团带来经济利益的期限确定使用寿命，无法预见其为本集团带来经济利益期限的作为使用寿命不确定的无形资产。

各项无形资产的使用寿命如下：

	使用寿命
土地使用权	40-50 年
软件	10 年

本集团取得的土地使用权，通常作为无形资产核算。自行建造的建筑物，相关的土地使用权和建筑物分别作为无形资产和固定资产核算。外购土地及建筑物支付的价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

使用寿命有限的无形资产，在其使用寿命内采用直线法摊销。本集团至少于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，必要时进行调整。

本集团于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本集团将估

计其可收回金额，进行减值测试。对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，至少于每年末进行减值测试。对于尚未达到可使用状态的无形资产，也每年进行减值测试。

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。本集团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资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，本集团将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

#### (十八) 长期待摊费用：

长期待摊费用采用直线法摊销，摊销期如下：

	摊销期
房屋建筑装饰	3-5 年
广告设施	3-5 年

#### (十九) 预计负债：

除企业合并中的或有对价及承担的或有负债之外，当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本集团将其确认为预计负债：

- (1) 该义务是本集团承担的现时义务；
- (2) 该义务的履行很可能导致经济利益流出本集团；
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

#### (二十) 收入：

收入在经济利益很可能流入本集团、且金额能够可靠计量，并同时满足下列条件时予以确认。

##### 销售商品收入

本集团已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，并不再对该商品保留通常与所有权相联系的继续管理权和实施有效控制，且相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量，确认为收入的实现。销售商品收入金额，按照从购货方已收或应收的合同或协议价款确定，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外；合同或协议价款的收取采用递延方式，实质上具有融资性质的，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定。

房地产销售在开发产品已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，即开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，本集团不再对该项目实施继续管理权和实际控制权，相关的收入已经收到或取得了收款的证据，并且该项目有关的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

### 提供劳务收入

于资产负债表日，在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，按完工百分比法确认提供劳务收入；否则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认收入。提供劳务交易的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入本集团，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。本集团以已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例确定提供劳务交易的完工进度。提供劳务收入总额，按照从接受劳务方已收或应收的合同或协议价款确定，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。

### 利息收入

按照他人使用本集团货币资金的时间和实际利率计算确定。

### 使用费收入

按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

### 租赁收入

经营租赁的租金收入，在相关租金已经收到或取得了收款的证据时，按租赁合同、协议约定的承租日期与租赁金额，在租赁期内各个期间按直线法确认。

### (二十一) 政府补助：

政府补助在能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

政府文件规定用于购建或以其他方式形成长期资产的，作为与资产相关的政府补助；政府文件不明确的，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或以其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助，除此之外的作为与收益相关的政府补助。

与收益相关的政府补助，用于补偿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；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。与资产相关的政府补助，确认为递延收益，在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。但按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

### (二十二) 递延所得税资产/递延所得税负债：

本集团根据资产与负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法计提递延所得税。

各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债，除非：

(1) 应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

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

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的

递延所得税资产，除非：

(1) 可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

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

本集团于资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，依据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，本集团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，减记递延所得税资产的账面价值。于资产负债表日，本集团重新评估未确认的递延所得税资产，在很可能获得足够的应纳税所得额可供所有或部分递延所得税资产转回的限度内，确认递延所得税资产。

如果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，且递延所得税与同一应纳税主体和同一税收征管部门相关，则将递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示。

(二十三) 经营租赁、融资租赁：

实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

作为经营租赁承租人

经营租赁的租金支出，在租赁期内各个期间按照直线法计入相关的资产成本或当期损益，或有租金在实际发生时计入当期损益。

作为经营租赁出租人

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益，或有租金在实际发生时计入当期损益。

作为融资租赁承租人

融资租入的资产，于租赁期开始日将租赁开始日租赁资产的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，在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。或有租金在实际发生时计入当期损益。

(二十四) 主要会计政策、会计估计的变更

1、 会计政策变更

无

2、 会计估计变更

无

(二十五) 前期会计差错更正

1、 追溯重述法

无

2、 未来适用法

无

## (二十六) 其他主要会计政策、会计估计和财务报表编制方法

### 1. 职工薪酬

职工薪酬，是指本集团为获得职工提供的服务而给予各种形式的报酬以及其他相关支出。在职工提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债。对于资产负债表日后一年以上到期的，如果折现的影响金额重大，则以其现值列示。

本集团的职工参加由当地政府管理的养老保险、医疗保险、失业保险等社会保险费和住房公积金，相应支出在发生时计入相关资产成本或当期损益。

对于本集团在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，如果本集团已经制定正式的解除劳动关系计划或提出自愿裁减建议并即将实施，同时本集团不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议的，确认因解除与职工劳动关系给予补偿产生的预计负债，并计入当期损益。

### 2. 利润分配

本公司的现金股利，于股东大会批准后确认为负债。

### 3. 重大会计判断和估计

编制财务报表要求管理层作出判断和估计，这些判断和估计会影响收入、费用、资产和负债的报告金额及其披露，以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的结果可能造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

#### 判断

在应用本集团的会计政策的过程中，管理层作出了以下对财务报表所确认的金额具有重大影响的判断：

#### 经营租赁--作为出租人

本集团就投资性房地产签订了租赁合同。本集团认为，根据租赁合同的条款，本集团保留了这些房地产所有权上的所有重大风险和报酬，因此作为经营租赁处理。

#### 投资性房地产与固定资产的划分

本集团将除因市场租赁、酒店服务等主营业务外而对外出租的房屋建筑物及其附属土地使用权划分为投资性房地产，包括但不限于为市场经营配套的银行、餐饮网点及酒店配套服务点等，除划分为投资性房地产之外的房屋建筑物均作为固定资产处理。

#### 资产收购与企业合并的判断

本集团在确定一项购买交易是否形成企业合并时，依循《企业会计准则第 20 号-企业合并》的要求，评估各项因素，其中包括被收购方是否构成业务，业务是指企业内部某些生产经营活动或资产负债的组合，该组合具有投入、加工处理和产出能力，能够独立计算其成本费用或所产生的收入，但有关资产或资产、负债的组合要构成一项业务，不一定要同时具备上述三个要素，具备投入和加工处理过程两个要素即可认为构成一项业务。本集团将结合所取得资产及加工处理过程等进行综合判断。

#### 估计的不确定性

以下对于资产负债表日有关未来的关键假设以及估计不确定性的其他关键来源，可能会导致未来会计期间资产和负债账面金额重大调整。

#### 房地产存货的可变现净值

本集团的房地产存货按照成本与可变现净值孰低计量，可变现净值的计算需要利用假设和估计。

如果管理层对估计售价及完工时将要发生的成本及费用进行重新修订，将影响存货的可变现净值的估计，该差异将对计提的存货跌价准备产生影响。

#### 除金融资产之外的非流动资产减值(除商誉外)

本集团于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。预计未来现金流量现值时，管理层必须估计该项资产或资产组的预计未来现金流量，并选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。认定资产组时，管理层考虑可认定的最小的资产组合是否能够独立于其他部门或者单位等创造收入、产生现金流，或者其创造的收入和现金流入绝大部分独立于其他部门或者单位，以及对生产经营活动的管理或者监控方式和对资产的持续使用或者处置的决策方式等。

#### 递延所得税资产

在很可能有足够的应纳税所得额用以抵扣可抵扣亏损的限度内，应就所有尚未利用的可抵扣亏损确认递延所得税资产。这需要管理层运用大量的判断来估计未来取得应纳税所得额的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

#### 固定资产的可使用年限和残值

本集团固定资产在考虑其残值后，在预计使用寿命内计提折旧。本集团定期审阅相关资产的预计使用寿命和残值，以决定将计入每个报告期的折旧费用数额。资产使用寿命和残值是本集团根据对同类资产的已往经验并结合预期的技术改变而确定。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧费用进行调整。

### 五、 税项：

#### (一) 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	一般纳税人应税收入按 17% 的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。出口货物实行“免、抵、退”税政策，退税率范围为 5%~17%。	
营业税	应税收入的 3%、5% 或 20%	3%、5% 或 20%
城市维护建设税	流转税的 7%	7%
企业所得税	企业所得税应纳税所得额的 25%	25%
土地增值税	按增值额与扣除项目的比率，实行四级超率累进税率	30%~60%
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。	
教育费附加	流转税的 3%	3%
地方教育费附加	流转税的 2%	2%
文化事业建设费	广告业营业额的 3%	3%

### 六、 企业合并及合并财务报表

#### (一) 子公司情况

##### 1、 通过设立或投资等方式取得的子公司

单位:万元 币种:人民币

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所
义乌中国小商品城房地产开发有限公司	全资子公司	浙江义乌	房地产业	50,000	房地产开发及销售	50,000		100	100	是			
浙江义乌中国小商品城贸易有限责任公司	控股子公司	浙江义乌	服务业	500	货物进出口及商品批发等	358		71.6	71.6	是	953		
浙江商博置业有限公司	控股子公司的控股子公司	浙江杭州	房地产业	5,000	房地产开发及销售	5,000		100	100	是			
义乌中国小商品城物流配送有限公司	全资子公司	浙江义乌	服务业	1,900	普通货运及货物仓储等	1,900		100	100	是			
义乌市商城工联置业有限公司	控股子公司的控股子公司	浙江义乌	房地产业	700	房地产开发及销售	700		100	100	是			
义乌市中国小商品城物业服务服务有限公司	控股子公司的控股子公司	浙江义乌	服务业	300	物业服务及园林绿化等	180		60	60	是	408		
义乌中国小商品城展览有限公司	全资子公司	浙江义乌	服务业	800	会展服务等	800		100	100	是			
义乌国际小商品博览会有限公司	全资子公司	浙江义乌	服务业	1,000	会展服务等	1,000		100	100	是			
浙江义乌中国小商品城广告有限责任公司	全资子公司	浙江义乌	广告经营业	200	设计、制做及发布代理国内各类广告	200		100	100	是			
义乌中国小商品城信息技术有限公司	全资子公司	浙江义乌	信息技术业	12,000	计算机及多媒体软件研发等	12,000		100	100	是			
义乌中国小商品城本外币兑换有限公司	全资子公司	浙江义乌	服务业	1,000	本外币兑换	1,000		100	100	是			
江西商博置业有限公司	控股子公司的控股子公司	江西南昌	房地产业	5,000	房地产开发及销售	5,000		100	100	是			
杭州商博南星置业有限公司	控股子公司的控股子公司	浙江杭州	房地产业	5,000	房地产开发及销售	5,000		100	100	是			
义乌中国小商品城支付网络科技有限公司	控股子公司	浙江义乌	信息技术业	15,000	计算机及多媒体软件研发等	10,000		66.7	66.7	是	4871		
义乌泛非国际投资有限公司	控股子公司	浙江义乌	服务业	5,000	实业投资、会展货物进出口等	765		51	51	是	541		
浦江绿谷置业有限公司	全资子公司	浙江浦江	房地产业	70,000	房地产开发及销售	70,000		100	100	是			
南昌茵梦湖置业有限公司	控股子公司	江西南昌	房地产业	139,500	房地产开发及销售	104,625		75	75	是	38845		



## (二) 合并范围发生变更的说明

除本年新设立的子公司浦江绿谷置业有限公司及通过资产购买方式取得的南昌茵梦湖置业有限公司外，合并财务报表范围与上年度一致。

本公司持有义乌惠商紫荆资本管理有限公司("惠商紫荆")70%的股权，但并未将其纳入合并财务报表范围。根据公司章程规定，惠商紫荆从事投资业务，其投资决策委员会负责对从事投资管理业务中有关各个投资项目、被投资企业的经营管理和投资退出等进行审议和决策。投资决策委员会做出决策应经过投资决策委员会成员的一致同意，投资决策委员会成员由本公司和另一投资方各自委派三名和两名，由此本公司无法单独控制惠商紫荆的重大财务及经营活动，而是与另一投资方清控紫荆资本管理(北京)有限公司共同控制。

注 1：于 2013 年 4 月 16 日，本公司增加对义乌中国小商品城本外币兑换有限公司的投资人民币 700 万元，变更后注册资本为人民币 1,000 万元，仍为本公司的全资子公司，本次增资事项经浙江至诚会计师事务所审验，并出具浙至会验义[2013]第 112 号验资报告。

注 2：于 2013 年 10 月 10 日，北京易通富合科技有限公司增加对支付网络公司的投资人民币 5,000 万元，变更后注册资本为人民币 15,000 万元，本公司占出资总额的 66.67%，北京易通富合科技有限公司占出资总额的 33.33%。本次增资经浙江至诚会计师事务所审验，并出具浙至会验义[2013]第 256 号验资报告。

## (三) 本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体

## 1、本期新纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

单位:元 币种:人民币

名称	期末净资产	本期净利润	购买日
浦江绿谷置业有限公司	698,768,267.24	-1,231,732.76	
南昌茵梦湖置业有限公司	1,393,776,282.74	-1,223,717.26	

## 重要资产和负债的收购

本年内，本公司之下属子公司商城房产为取得南昌茵梦湖置业有限公司("南昌茵梦湖")所持有的土地使用权。在 2013 年 11 月 2 日商城房产与江西康庄投资控股(集团)有限公司签订股权转让协议，受让出让方持有的南昌茵梦湖 100% 股权中的 75%，受让价格为人民币 1,094,376,750.00 元。于 2013 年 12 月 9 日南昌茵梦湖已完成股权变更登记手续，商城房产委派执行董事和监事，并付清股权转让款。至此商城房产取得南昌茵梦湖 75% 的股权，购买日期确定为 2013 年 12 月 9 日。

收购南昌茵梦湖的资产和负债于购买日的公允价值如下：

	2013 年 12 月 9 日公允价值
货币资金	118,449,823.54
预付账款	27,198,010.57
存货	1,252,022,708.37
应交税费	(1,809,607.95)
其他应付款	(860,934.53)
净资产	1,395,000,000.00
江西康庄投资控股(集团)有限公司所持 25% 股权对应的金额	348,750,000.00
商城房产所持 75% 股权对应的金额	1,046,250,000.00
商城房产支付现金对价(注)	1,094,376,750.00
减：南昌茵梦湖持有的货币资金	118,449,823.54
收购现金流净影响	975,926,926.46

注 1：为根据资产购买日的土地协商价格，商城房产所支付的对价中人民币 48,126,750.00 元为所购买土地的价值的一部分。

## (四) 境外经营实体主要报表项目的折算汇率

	平均汇率		年末汇率	
	2013 年	2012 年	2013 年	2012 年
欧元	8.3683	8.2401	8.4189	8.3176

## 七、合并财务报表项目注释

## (一) 货币资金

单位：元

项目	期末数			期初数		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金：	/	/	906,928.78	/	/	663,013.21
人民币	/	/	906,760.40	/	/	662,846.86
欧元	20	8.4189	168.38	20	8.3176	166.35
银行存款：	/	/	990,847,842.46	/	/	1,275,833,433.87
人民币	/	/	987,808,610.63	/	/	1,275,336,459.73
欧元	74,506.21	8.4189	627,260.33	59,746.41	8.3176	496,946.74
美元	395,606.21	6.0969	2,411,971.50	4.36	6.2855	27.40
其他货币资金：	/	/	20,097,800.95	/	/	26,793,669.74
人民币	/	/	20,097,800.95	/	/	26,793,669.74
合计	/	/	1,011,852,572.19	/	/	1,303,290,116.82

于 2013 年 12 月 31 日，本集团的所有权受到限制的货币资金为人民币 20,094,461.48 元(2012 年 12 月 31 日：人民币 25,326,552.38 元)，主要系信用证保证金人民币 9,066,306.87 元及城市配套绿化建设资金专项保证金人民币 11,028,154.61 元。

于 2013 年 12 月 31 日，本集团存放于境外的货币资金为等值人民币 52,469.87 元(2012 年 12 月 31 日：人民币 61,061.00 元)。

银行活期存款按照银行活期存款利率取得利息收入。短期定期存款与协议存款的存款期分为三个月至一年不等，依本集团的现金需求而定，并按照相应的银行定期存款利率取得利息收入。

## (二) 应收利息：

## 1、 应收利息

单位：元 币种：人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
应收资金占用费		11,173,397.50		11,173,397.50
合计		11,173,397.50		11,173,397.50

## 2、 应收利息的说明

于 2013 年 12 月 31 日，应收利息为本公司向联营公司--杭州滨江商博房地产开发有限公司（以下简称“滨江商博”）提供财务资助而应收取的利息，年利率为 6.0%（2012 年：无）。

## (三) 应收账款：

## 1、 应收账款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
按组合计提坏账准备的应收账款:								
1 年以内	64,133,868.11	85.09	3,206,693.41	5	67,705,283.73	92.07	3,385,264.18	5
1 至 2 年	847,450.59	1.12	42,372.53	5	1,294,768.34	1.76	64,738.42	5
2 至 3 年	617,608.30	0.82	123,521.66	20	1,330,289.28	1.81	266,057.86	20
3 年以上	974,857.93	1.29	974,857.93	100	2,208,148.34	3.00	2,208,148.34	100
组合小计	66,573,784.93	88.32	4,347,445.53		72,538,489.69	98.64	5,924,208.80	
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	8,802,985.93	11.68			999,824.98	1.36		
合计	75,376,770.86	/	4,347,445.53	/	73,538,314.67	/	5,924,208.80	/

应收账款主要包括商城贸易应收货款、酒店应收消费款和应收广告款。

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内						
其中：						
1 年以内	64,133,868.11	85.09	3,206,693.41	5	67,705,283.73	92.07
1 年以内小计	64,133,868.11	85.09	3,206,693.41	5	67,705,283.73	92.07
1 至 2 年	847,450.59	1.12	42,372.53	5	1,294,768.34	1.76
2 至 3 年	617,608.30	0.82	123,521.66	20	1,330,289.28	1.81
3 年以上	974,857.93	1.29	974,857.93	100	2,208,148.34	3.00
合计	66,573,784.93	88.32	4,347,445.53		72,538,489.69	98.64

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

单位：元 币种：人民币

应收账款内容	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
应收广告费	76,761.26			预计可收回
应收酒店结算款	1,062,317.15			预计可收回
应收商位费	7,663,907.52			已收保证金，预计可收回
合计	8,802,985.93		/	/

## 2、 本报告期实际核销的应收账款情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
个人	广告制作费	8,088.00	催讨账款无果	否
合计	/	8,088.00	/	/

于 2013 年 12 月 31 日，本集团中无持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的应收账款(2012 年 12 月 31 日：无)。

本集团主要从事市场经营、酒店服务、商品销售和房地产销售业务，应收账款余额主要是依托市场经营发生的酒店消费款、小额贸易应收货款和广告制作发布费，此类业务性质决定本集团从单个客户取得的业务收入很低，因此前五名客户应收账款总额占集团全部应收账款余额比例很小。

## 3、 本报告期应收账款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

本报告期应收账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

## (四) 其他应收款：

## 1、 其他应收款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收账款	39,531,189.66	41.08			50,809,605.13	51.33		
按组合计提坏账准备的其他应收账款：								
1 年以内	2,856,259.60	2.97	142,812.98	5	6,261,589.36	6.33	313,079.47	5
1 至 2 年	5,831,676.47	6.06	291,583.82	5	1,322,455.80	1.34	66,122.79	5
2 至 3 年	1,264,011.00	1.31	252,802.20	20	6,993,682.00	7.07	1,398,736.40	20
3 年以上	3,674,923.81	3.82	3,674,923.81	100	3,903,554.54	3.94	3,903,554.54	100
组合小计	13,626,870.88	14.16	4,362,122.81		18,481,281.70	18.68	5,681,493.20	
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收账款	43,081,766.32	44.76	2,509,021.42	5.83	29,687,601.16	29.99	1,129,352.62	3.8
合计	96,239,826.86	/	6,871,144.23	/	98,978,487.99	/	6,810,845.82	/

其他应收款主要为支付的建设动工保证金、应收关联方款及应收出口退税款等。

单项金额重大并单项计提坏帐准备的其他应收账款

单位：元 币种：人民币

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例(%)	理由
应收出口退税款	39,531,189.66			预计可收回
合计	39,531,189.66		/	/

组合中，按账龄分析法计提坏帐准备的其他应收账款：

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内						
其中：						
1 年以内	2,856,259.60	2.97	142,812.98	6,261,589.36	6.33	313,079.47
1 年以内小计	2,856,259.60	2.97	142,812.98	6,261,589.36	6.33	313,079.47
1 至 2 年	5,831,676.47	6.06	291,583.82	1,322,455.80	1.34	66,122.79
2 至 3 年	1,264,011.00	1.31	252,802.20	6,993,682.00	7.07	1,398,736.40
3 年以上	3,674,923.81	3.82	3,674,923.81	3,903,554.54	3.94	3,903,554.54
合计	13,626,870.88	14.16	4,362,122.81	18,481,281.70	18.68	5,681,493.20

期末单项金额虽不重大但单项计提坏帐准备的其他应收账款

单位：元 币种：人民币

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
义乌市 365 便民服务中心管委会	20,046,907.00	1,379,668.80	7	其他类似款项基本可收回
义乌市国土资源局	6,000,000.00			完工后即可收回
义乌市建设局	5,646,763.10	1,129,352.62	20	其他类似款项基本可收回
备用金	2,292,221.03			预计可收回
义乌市国际生产资料市场建设指挥部	2,400,000.00			其他类似款项均已于完工后退回
代扣代缴款及押金	6,695,875.19			预计可收回
合计	43,081,766.32	2,509,021.42	/	/

2、 本报告期实际核销的其他应收款情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	其他应收款项性质	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
个人	押金等	161,874.15	确定无法收回	否
合计	/	161,874.15	/	/

3、 本报告期其他应收款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

本报告期其他应收账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

## 4、其他应收款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
应收出口退税	第三方	39,531,189.66	1 年以内	41.08
义乌市 365 便民服务中心 管委会	第三方	20,046,907.00	2 年以内及 3 年以上	20.83
义乌市国土资源局	第三方	6,000,000.00	3 年以上	6.23
义乌市建设局	第三方	5,646,763.10	3 年以上	5.87
义乌市国际生产资料市场 建设指挥部	第三方	2,400,000.00	年以内	2.49
合计	/	73,624,859.76	/	76.50

## (五) 预付款项：

## 1、预付款项按账龄列示

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	15,582,550.53	97.55	13,852,938.91	63.87
1 至 2 年	310,289.17	1.94	6,757,250.86	31.15
2 至 3 年			297,785.84	1.37
3 年以上	82,200.00	0.51	783,709.83	3.61
合计	15,975,039.70	100	21,691,685.44	100

## 2、预付款项金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
诸暨市元亨针织有限公司	第三方	2,629,338.06	2013 年	预付购货款
东阳市华锦线业有限公司	第三方	1,668,596.86	2013 年	预付购货款
神州电视有限公司	第三方	1,355,618.25	2013 年	预付广告款
新华通讯社浙江分社	第三方	1,000,000.00	2013 年	预付广告款
上海宝浩酒店用品有限公司	第三方	888,921.49	2013 年	预付购货款
合计	/	7,542,474.66	/	/

## 3、本报告期预付款项中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

本报告期预付账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

## (六) 存货:

## 1、 存货分类

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	1,210,868.88		1,210,868.88	1,366,766.77		1,366,766.77
库存商品	2,096,548.06		2,096,548.06	2,707,592.82		2,707,592.82
周转材料	2,189,258.74		2,189,258.74	2,216,346.00		2,216,346.00
开发成本	8,679,546,090.71		8,679,546,090.71	5,402,951,982.61		5,402,951,982.61
开发产品	182,742,731.66		182,742,731.66	22,824,104.76		22,824,104.76
合计	8,867,785,498.05		8,867,785,498.05	5,432,066,792.96		5,432,066,792.96

## 存货-开发成本

项目名称	年初数	本年增加	本年减少	年末数
杭州东城印象公寓	382,814,487.87	122,837,787.09	176,937,740.60	328,714,534.36
荷叶塘项目	2,390,000,590.47	526,620,668.72	-	2,916,621,259.19
南昌红谷滩凤凰洲	625,856,763.76	297,264,458.50	-	923,121,222.26
浦江绿谷	-	911,353,991.05	-	911,353,991.05
南昌茵梦湖	-	1,442,417,029.56	-	1,442,417,029.56
杭州-钱江新城	2,004,280,140.51	153,037,913.78	-	2,157,318,054.29
合计	5,402,951,982.61	3,453,531,848.70	176,937,740.60	8,679,546,090.71

## 存货-开发产品

项目名称	年初数	本年增加	本年减少	年末数
名仕家园	1,183,405.06	-	29,585.13	1,153,819.93
商城世纪村	6,377,376.88	-	2,044,215.64	4,333,161.24
金桥人家	7,273,152.38	-	491,355.04	6,781,797.34
荷塘雅居	1,781,872.90	-	551,532.06	1,230,340.84
杭州东城印象公寓	-	176,937,740.60	13,281,596.06	163,656,144.54
嘉和广场	6,208,297.54	-	620,829.77	5,587,467.77
合计	22,824,104.76	176,937,740.60	17,019,113.70	182,742,731.66

于 2013 年 12 月 31 日, 存货账面价值中含有累计资本化的借款费用共计人民币 5,401,760.79 元 (2012 年: 人民币 7,168,969.11 元), 2013 年度无当年资本化的借款费用。

存货期末余额中含有借款费用资本化金额的 5,401,760.79 元。

## (七) 其他流动资产:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
市场商户委托贷款 (注 1)	334,695,500.00	479,850,000.00
其他委托贷款 (注 2)	40,000,000.00	
委托贷款坏账准备	-185,500.00	
合计	374,510,000.00	479,850,000.00

注 1: 于 2013 年 12 月 31 日, 本公司委托中国工商银行义乌分行及中国农业银行小商品世界支

行贷款给市场商户，利率为 5.40%-6.56%(2012 年：6.00%-6.56%)。于 2013 年 12 月 31 日，逾期未收回的委托贷款余额为人民币 185,500.00 元，已全额计提坏账准备(2012 年：无)。

注 2：信息技术公司委托兴业银行义乌分行贷款给北京易通富合科技有限公司，期限为 2013 年 12 月 11 日至 2014 年 12 月 11 日，年利率为 6.35%。北京易通富合科技有限公司为支付网络公司的少数股东。本公司董事认为上述委托贷款于本年度末不需提取坏账准备。

于 2013 年 12 月 31 日，本集团中无持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位的委托贷款。

(八) 长期应收款:

单位：元 币种：人民币

	期末数	期初数
其他	828,920,750.00	
合计	828,920,750.00	

## (九) 对合营企业投资和联营企业投资:

单位: 元 币种: 人民币

被投资单位名称	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
一、合营企业							
义乌商旅投资发展有限公司	49	49	680,459,322.44	381,401.61	680,077,920.83		77,920.83
河南义乌购科技发展有限公司	40	40	3,824,775.04	1,334,606.43	2,490,168.61	183,830.08	-2,509,831.39
湖南上云众合科贸有限公司	35	35	10,982,156.25	1,244,035.93	9,738,120.32	619,456.92	-261,879.68
江苏金岸合丰网络科技有限公司	40	40	5,000,000.00		5,000,000.00		
义乌惠商紫荆资本管理有限公司	70	70	1,845,542.38	1,875.00	1,843,667.38		-156,332.62
二、联营企业							
义乌市惠商小额贷款股份有限公司	23	23	1,169,300,439.80	430,612,551.58	738,687,888.22	178,786,918.09	103,108,038.46
杭州滨江商博房地产开发有限公司	49	49	2,199,192,972.01	1,717,813,110.54	481,379,861.47		-18,620,138.53
中义国际会展(义乌)有限公司	45	45	9,619,823.99	20,906.60	9,598,917.39		-401,082.61

## (十) 长期股权投资:

## 1、 长期股权投资情况

按成本法核算:

单位: 元 币种: 人民币

被投资单位	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	本期现金红利	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)
义乌市水资源开发有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00		2,000,000.00			10	10
浙江义乌市自来水有限公司	2,491,990.31	2,491,990.31		2,491,990.31		421,846.30	5.29	5.29
北京义云清洁技术创业投资有限公司	60,918,246.58	60,918,246.58		60,918,246.58			15	15
浙江省浙商联盟市场投资管理有限公司	300,000.00	300,000.00		300,000.00			8.82	8.82
申银万国证券股份有限公司	553,625,431.00	553,625,431.00		553,625,431.00		9,290,913.90	1.38	1.38
天津天图兴华股权投资合伙企业	60,000,000.00	60,000,000.00		60,000,000.00			6	6
杭州天图兴杭股权投资中心(有限合伙)	12,000,000.00		12,000,000.00	12,000,000.00			11.74	11.74
北京紫荆华融股权投资合伙企业	50,000,000.00		50,000,000.00	50,000,000.00			16.67	16.67
苏州义云创业投资中心(有限合伙)	28,000,000.00	28,000,000.00		28,000,000.00			13.89	13.89

按权益法核算:

单位: 元 币种: 人民币

被投资单位	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	本期现金红利	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)
义乌市惠商小额贷款股份有限公司	138,000,000.00	162,807,630.98	3,704,848.85	166,512,479.83		20,010,000.00	23	23
中义国际会展(义乌)有限公司	4,500,000.00		4,319,512.82	4,319,512.82			45	45
杭州滨江商博房地产开发有限公司	245,000,000.00		235,876,132.12	235,876,132.12			49	49
湖南上云众合科贸有限公司	3,500,000.00		3,408,342.11	3,408,342.11			35	35
河南义乌购科技发展有限公司	2,000,000.00		996,067.44	996,067.44			40	40
江苏金岸合丰网络科技有限公司	2,000,000.00		2,000,000.00	2,000,000.00			40	40
义乌商旅投资发展有限公司	333,200,000.00		333,238,181.21	333,238,181.21			49	49
义乌惠商紫荆资本管理有限公司	1,400,000.00		1,290,567.17	1,290,567.17			70	70

## (十一) 投资性房地产:

## 1、 按成本计量的投资性房地产

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
一、账面原值合计	445,274,117.50	270,686,626.27	20,026,352.10	695,934,391.67
1.房屋、建筑物	372,804,794.22	268,249,860.55	17,985,524.07	623,069,130.70
2.土地使用权	72,469,323.28	2,436,765.72	2,040,828.03	72,865,260.97
二、累计折旧和累计摊销合计	84,098,525.73	13,799,767.52	18,431,126.69	79,467,166.56
1.房屋、建筑物	76,830,261.58	12,103,007.27	17,985,524.07	70,947,744.78
2.土地使用权	7,268,264.15	1,696,760.25	445,602.62	8,519,421.78
三、投资性房地产账面净值合计	361,175,591.77	256,886,858.75	1,595,225.41	616,467,225.11
1.房屋、建筑物	295,974,532.64	256,146,853.28		552,121,385.92
2.土地使用权	65,201,059.13	740,005.47	1,595,225.41	64,345,839.19
四、投资性房地产减值准备累计金额合计				
1.房屋、建筑物				
2.土地使用权				
五、投资性房地产账面价值合计	361,175,591.77	256,886,858.75	1,595,225.41	616,467,225.11
1.房屋、建筑物	295,974,532.64	256,146,853.28		552,121,385.92
2.土地使用权	65,201,059.13	740,005.47	1,595,225.41	64,345,839.19

本期折旧和摊销额: 13,698,235.61 元。

2013 年投资性房地产本年增加中, 土地使用权原价和累计摊销分别增加人民币 2,436,765.72 元和人民币 101,531.91 元, 系因义西国际生产资料市场完工, 其为赚取租金而持有房屋及建筑物所对应的土地使用权从无形资产转至投资性房地产。

于 2013 年 12 月 31 日未办妥产权证书的投资性房地产, 详见未办妥产权证书的固定资产。

于 2013 年 12 月 31 日, 账面价值为人民币 11,504,153.16 元(2012 年 12 月 31 日: 人民币 12,087,943.70 元)的房屋及建筑物的所有权受到限制。

## (十二) 固定资产:

## 1、 固定资产情况

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初账面余额	本期增加		本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计：	6,847,706,755.08	1,521,307,434.00		74,005,385.95	8,295,008,803.13
其中：房屋及建筑物	4,416,663,421.37	805,533,042.58		40,326,534.94	5,181,869,929.01
机器设备	2,406,597,544.54	708,942,745.67		33,182,164.97	3,082,358,125.24
运输工具	24,445,789.17	6,831,645.75		496,686.04	30,780,748.88
		本期新增	本期计提		
二、累计折旧合计：	2,281,223,635.61	12,080,504.43	349,610,488.55	54,191,622.32	2,588,723,006.27
其中：房屋及建筑物	845,203,967.66	2,311,653.22	142,558,519.69	27,278,502.27	962,795,638.30
机器设备	1,420,539,616.89	9,499,497.36	205,219,787.80	26,770,299.57	1,608,488,602.48
运输工具	15,480,051.06	269,353.85	1,832,181.06	142,820.48	17,438,765.49
三、固定资产账面净值合计	4,566,483,119.47	/		/	5,706,285,796.86
其中：房屋及建筑物	3,571,459,453.71	/		/	4,219,074,290.71
机器设备	986,057,927.65	/		/	1,473,869,522.76
运输工具	8,965,738.11	/		/	13,341,983.39
四、减值准备合计		/		/	
其中：房屋及建筑物		/		/	
机器设备		/		/	
运输工具		/		/	
五、固定资产账面价值合计	4,566,483,119.47	/		/	5,706,285,796.86
其中：房屋及建筑物	3,571,459,453.71	/		/	4,219,074,290.71
机器设备	986,057,927.65	/		/	1,473,869,522.76
运输工具	8,965,738.11	/		/	13,341,983.39

本期折旧额：361,690,992.98 元。

本期由在建工程转入固定资产原价为：1,456,014,015.56 元。

## 2、 通过融资租赁租入的固定资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	账面原值	累计折旧	账面净值
机器设备	6,084,431.99	563,990.30	5,520,441.69

## 3、 未办妥产权证书的固定资产情况

项目	未办妥产权证书原因	预计办结产权证书时间
三期市场一阶段	竣工结算尚未办理完毕	2014 年 12 月 31 日
三期市场二阶段	竣工结算尚未办理完毕	2014 年 12 月 31 日
义乌国际小商品博览会展馆工程	竣工结算尚未办理完毕	2014 年 12 月 31 日
会展中心地下广场	竣工结算尚未办理完毕	2014 年 12 月 31 日
篁园服装市场	竣工结算尚未办理完毕	2014 年 12 月 31 日
商城创业园	竣工结算尚未办理完毕	2014 年 12 月 31 日
义乌国际生产资料市场	竣工结算尚未办理完毕	2014 年 12 月 31 日
义乌小商品博览会展馆配套酒店	竣工结算尚未办理完毕	2014 年 12 月 31 日

2013 年固定资产本年增加及本年减少变动中，房屋及建筑物原价增加人民币 3,527,256.44 元，通用设备原价减少人民币 4,657,665.75 元，均系部分工程项目完成估算而进行的成本调整。

2013 年固定资产本年减少中，房屋及建筑物原价及累计折旧分别减少人民币 18,400,617.14 元及人民币 6,940,556.26 元，系房屋及建筑物中归集的土地使用权重分类至无形资产。

2013 年由在建工程转入固定资产的金额为人民币 1,456,014,015.56 元(2012 年：人民币 10,840,232.00 元)

于 2013 年 12 月 31 日，账面价值为人民币 330,914,485.73 元(2012 年 12 月 31 日：人民币 346,873,400.09 元)的房屋及建筑物的所有权受到限制。

## (十三) 在建工程：

## 1、 在建工程情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
在建工程	271,199,215.93		271,199,215.93	833,800,460.72		833,800,460.72

## 2、 重大在建工程项目变动情况：

单位：元 币种：人民币

项目名称	预算数	期初数	本期增加	转入固定资产	其他减少	工程投入占预算比例(%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源	期末数
义乌国际小商品博览会配套酒店工程	449,000,000.00	172,087,436.98	188,041,496.14	198,582,116.82	161,546,816.30	80.21	已完工	33,378,545.83	4,506,990.06	5.19	自有/融资	
外商中心工程	659,790,000.00	10,570,474.48	74,955,192.81			20.94	土建阶段	1,996,832.60	1,996,832.60	5.31	自有/融资	85,525,667.29
一期市场扩建工程	696,560,000.00	5,912,602.19	69,140,246.96			10.77	土石方工程	395,800.32	395,800.32	5.31	自有/融资	75,052,849.15
新篁园市场配套酒店工程	190,000,000.00	67,845,874.49	33,011,282.18			53.08	内装修阶段	4,530,812.21	613,426.03	5.31	自有/融资	100,857,156.67
义西生产资料市场	2,280,500,000.00	562,756,687.80	1,087,305,093.87	1,220,680,304.06	429,381,477.61	106.01	已完工交付使用	25,208,702.52	18,842,180.08	5.26	自有/融资	
其他工程		14,627,384.78	74,702,258.82	36,751,594.68	42,814,506.10						自有/融资	9,763,542.82
合计	4,275,850,000.00	833,800,460.72	1,527,155,570.78	1,456,014,015.56	633,742,800.01	/	/	65,510,693.48	26,355,229.09	/	/	271,199,215.93

由于上述工程预算中包含土地成本，因此计算工程投入占预算比例时将土地成本也考虑在内，其中，外商中心的土地成本为人民币 52,658,550.00 元；义西生产资料市场的土地成本为人民币 362,797,830.00 元；商城创业园的土地成本为人民币 20,654,750.00 元。

## (十四) 无形资产:

## 1、 无形资产情况:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	4,520,716,892.96	294,806,181.94	2,436,765.72	4,813,086,309.18
土地使用权	4,520,716,892.96	293,397,437.94	2,436,765.72	4,811,677,565.18
软件		1,408,744.00		1,408,744.00
二、累计摊销合计	546,585,349.03	123,742,659.74	101,531.91	670,226,476.86
土地使用权	546,585,349.03	123,730,920.21	101,531.91	670,214,737.33
软件		11,739.53		11,739.53
三、无形资产账面净值合计	3,974,131,543.93	171,063,522.20	2,335,233.81	4,142,859,832.32
土地使用权	3,974,131,543.93	169,666,517.73	2,335,233.81	4,141,462,827.85
软件		1,397,004.47		1,397,004.47
四、减值准备合计				
土地使用权				
软件				
五、无形资产账面价值合计	3,974,131,543.93	171,063,522.20	2,335,233.81	4,142,859,832.32
土地使用权	3,974,131,543.93	169,666,517.73	2,335,233.81	4,141,462,827.85
软件		1,397,004.47		1,397,004.47

本期摊销额: 116,356,500.86 元。

2013 年无形资产原价及累计摊销减少系因义西国际生产资料市场完工, 其为赚取租金而持有房屋及建筑物所对应的土地使用权, 从无形资产转出至投资性房地产。

2013 年无形资产摊销金额为人民币 116,356,500.86 元(2012 年: 人民币 112,449,471.24 元)。2013 年无形资产累计摊销本年增加人民币 6,940,556.26 元和人民币 445,602.62 元, 分别系固定资产房屋及建筑物中归集的土地使用权重分类至无形资产及因投资性房地产房屋及建筑物拆除, 其对应的土地使用权转出至无形资产。

于 2013 年 12 月 31 日, 账面价值人民币 240,215,902.60 元(2012 年 12 月 31 日: 人民币 247,780,064.58 元)无形资产所有权受到限制。

## (十五) 长期待摊费用:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末额	其他减少的原因
房屋建筑装饰	214,874,888.76	368,477,199.23	88,119,456.02	13,520,570.83	481,712,061.14	决算差异调整
广告设施	4,003,678.71	8,347,770.49	2,905,215.75		9,446,233.45	
合计	218,878,567.47	376,824,969.72	91,024,671.77	13,520,570.83	491,158,294.59	

长期待摊费用主要为市场及酒店的装饰费用、广告发布相关设施。

## (十六) 递延所得税资产/递延所得税负债:

## 1、 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

## (1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
递延所得税资产:		
资产减值准备	2,924,757.18	3,225,988.77
可抵扣亏损	9,557,674.22	14,779,799.07
固定资产折旧	3,526,827.15	13,657,123.60
预缴预售房屋所得税	16,841,388.64	10,210,907.60
已计提未支付的负债	21,254,215.66	17,690,743.48
超支广告费	643,234.88	480,051.49
小计	54,748,097.73	60,044,614.01

## (2) 未确认递延所得税资产明细

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
可抵扣暂时性差异	17,993,989.15	10,867,373.75
可抵扣亏损	27,814,511.41	13,532,095.20
合计	45,808,500.56	24,399,468.95

## (3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位: 元 币种: 人民币

年份	期末数	期初数	备注
2013 年			
2014 年	749,189.71		
2015 年	1,354,497.30	319,993.65	
2016 年	9,318,672.53	8,113,029.96	
2017 年	7,681,354.08	5,099,071.59	
2018 年	8,710,797.79		
合计	27,814,511.41	13,532,095.20	/

## (4) 应纳税差异和可抵扣差异项目明细

单位: 元 币种: 人民币

项目	金额
可抵扣差异项目:	
资产减值准备	11,699,028.72
可抵扣亏损	38,230,696.88
固定资产折旧	14,107,308.60
预缴预售房屋所得税	67,365,554.56
已计提未支付的负债	85,016,862.64
超支广告费	2,572,939.52
小计	218,992,390.92

本集团认为上述固定资产折旧、资产减值准备、预缴预售房屋所得税等可抵扣暂时性差异及部分子公司之可抵扣亏损均可以在可预见的将来获得抵扣, 并且预计在转回期间本集团将会有足够的税前利润供抵扣。因此, 本集团认为应当确认上述递延所得税资产。

## (十七) 资产减值准备明细:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初 账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	12,735,054.62	504,740.43	1,665,743.14	169,962.15	11,404,089.76
二、存货跌价准备					
三、可供出售金融资产 减值准备					
四、持有至到期投资减 值准备					
五、长期股权投资减值 准备					
六、投资性房地产减值 准备					
七、固定资产减值准备					
八、工程物资减值准备					
九、在建工程减值准备					
十、无形资产减值准备					
十二、商誉减值准备					
十三、其他					
合计	12,735,054.62	504,740.43	1,665,743.14	169,962.15	11,404,089.76

## (十八) 短期借款:

## 1、 短期借款分类:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
抵押借款	450,000,000.00	
保证借款	345,000,000.00	483,170,000.00
信用借款	3,436,000,000.00	500,000,000.00
合计	4,231,000,000.00	983,170,000.00

于 2013 年 12 月 31 日, 上述借款的年利率为 4.92%-6.50%(2012 年 12 月 31 日: 5.04%-7.22%)。公司以银都酒店和国贸城三区市场的房屋建筑物及对应的土地使用权为抵押物, 获取银行授信额度人民币 2,500,000,000.00 元, 于 2013 年 12 月 31 日, 该授信额度内的借款余额为人民币 450,000,000.00 元。保证借款系市场发展集团为本集团提供担保。

## (十九) 应付账款:

## 1、 应付账款情况

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
三期市场二阶段项目	46,627,060.79	104,269,479.58
篁园市场及酒店项目	15,929,611.98	45,785,233.53
商城贸易应付货款	85,732,756.80	77,971,360.03
三期市场一阶段项目	31,494,742.99	38,439,005.58
国际会展中心展馆及酒店项目	115,676,281.32	41,430,083.69
义西生产资料市场项目	321,627,399.45	65,821,787.00
房产项目应付款	304,714,248.13	13,766,671.52
一期扩建项目	8,374,829.00	
其他	44,546,526.37	36,554,073.04
合计	974,723,456.83	424,037,693.97

## 2、 本报告期应付账款中应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项情况

本报告期应付账款中无应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

## 3、 账龄超过 1 年的大额应付账款情况的说明

于 2013 年 12 月 31 日, 账龄超过 1 年的大额应付账款列示如下:

	应付金额	未偿还原因
三期市场一阶段项目	31,494,742.99	工程决算尚未完成
三期市场二阶段项目	46,627,060.79	工程决算尚未完成
篁园市场及酒店项目	11,546,320.49	工程决算尚未完成
国际会展中心展馆及酒店项目	7,879,802.34	工程决算尚未完成
房产项目应付款	13,049,657.72	质保期内

以上账龄超过 1 年的大额应付账款, 资产负债表日后已偿还的金额为人民币 8,512,839.06 元。

## (二十) 预收账款:

## 1、 预收账款情况

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
预收商位使用费	3,516,288,121.63	3,598,254,324.77
预收购房款	1,971,210,549.00	457,954,931.00
预收网络布线使用费	49,492,550.00	60,475,303.85
预收商品货款	50,308,699.29	61,463,434.12
其他	40,196,812.82	37,331,908.97
合计	5,627,496,732.74	4,215,479,902.71

## 2、 本报告期预收款项中预收持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方情况:

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	期末数	期初数
义乌市惠商小额贷款股份有限公司	261,691.80	264,635.30
合计	261,691.80	264,635.30

## 3、 账龄超过 1 年的大额预收账款情况的说明

由于预收账款主要来源于商位的预收使用费以及房地产开发项目的预收购房款，单项金额较小，因此于 2013 年 12 月 31 日无账龄超过 1 年的单项大额预收款项。预收账款在未来按有关商位使用权让渡合同或协议约定的收费时间和方法计算确认为收入。预收购房款将在楼盘交付购房者时确认销售收入的实现。

## (二十一) 应付职工薪酬

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	140,327,075.77	306,273,727.91	296,315,959.38	150,284,844.30
二、职工福利费		31,840,475.25	31,840,475.25	
三、社会保险费	27,395.51	32,303,342.42	32,140,814.82	189,923.11
劳动保障费	27,395.51	16,707,304.59	16,616,540.43	118,159.67
医疗保险费		11,488,696.18	11,437,436.58	51,259.60
其他		4,107,341.65	4,086,837.81	20,503.84
四、住房公积金		18,450,375.00	18,316,035.00	134,340.00
五、辞退福利				
六、其他		140,108.00	140,108.00	
七、非货币性福利		5,841,067.94	5,841,067.94	
八、因解除劳动关系给予的补偿		92,763.13	92,763.13	
九、工会经费和职工教育经费	61,271.08	10,760,257.28	10,821,528.36	
合计	140,415,742.36	405,702,116.93	395,508,751.88	150,609,107.41

应付职工薪酬中属于拖欠性质的金额 0 元。

工会经费和职工教育经费金额 10,760,257.28 元，非货币性福利金额 5,841,067.94 元，因解除劳动关系给予补偿 92,763.13 元。

本年末应付职工薪酬工资、奖金中有人民币 59,500,112.08 元（2012 年 12 月 31 日：人民币 59,500,112.08 元）系以前年度绩效工资余额，已由本集团制定了支付计划，将于获得批准后实施；其余人民币 90,784,732.22 元系计提但尚未支付的效益及责任工资，将于 2014 年发放。

## (二十二) 应交税费：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
增值税	693,468.48	424,015.70
营业税	-45,322,072.24	-24,866,943.79
企业所得税	117,169,974.57	121,583,614.87
个人所得税	1,713,390.74	2,520,373.32
城市维护建设税	-3,114,092.90	-1,630,233.69
土地增值税	-7,868,072.34	-8,246,473.69
房产税	50,952,755.68	50,034,871.57
土地使用税	19,232,961.46	3,443,540.62
其他	1,983,374.50	756,627.49
合计	135,441,687.95	144,019,392.40

于 2013 年 12 月 31 日，公司预缴的主要税金明细如下：

	国贸城一区至五区 及篁园宾王市场	荷塘月色楼盘	东城印象楼盘	预缴税金合计
营业税	5,455,829.15	78,606,073.90	19,951,861.40	104,013,764.45
城市维护建设税	381,908.04	5,502,425.18	1,396,630.30	7,280,963.52
土地增值税	-	31,442,429.56	7,980,744.56	39,423,174.12
合计	5,837,737.19	115,550,928.64	29,329,236.26	150,717,902.09

## (二十三) 应付利息:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
分期付息到期还本的长期借款利息	1,769,203.33	615,083.33
短期借款应付利息	6,923,465.09	803,097.78
短期融资券利息		11,361,534.25
中期票据利息	49,550,712.34	32,673,541.36
合计	58,243,380.76	45,453,256.72

应付利息系本集团银行借款利息、发行的短期融资券及中期票据所计提的利息。

## (二十四) 其他应付款:

## 1、 其他应付款情况

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
押金及保证金	716,438,130.83	882,575,076.81
应付杂项	52,713,012.84	70,556,237.45
应付递延租金		712,030.00
售房预约金	4,360,000.00	276,062,652.46
延期交房违约金	14,359,714.00	
其他	16,343,970.41	20,936,594.11
合计	804,214,828.08	1,250,842,590.83

## 2、 本报告期其他应付款中应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方情况

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	期末数	期初数
关键管理人员风险抵押款	788,935.00	
合计	788,935.00	

## 3、 账龄超过 1 年的大额其他应付款情况的说明

由于其他应付款主要来源于市场商位的押金保证金、工程项目的投标保证金以及房产项目的售房预约金, 单项金额较小, 因此, 于 2013 年 12 月 31 日无账龄超过 1 年的单项大额其他应付款。

## (二十五) 预计负债:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
其他	1,873,854.25		1,873,854.25	
合计	1,873,854.25		1,873,854.25	

年初预计负债系商城房产全资子公司浙江商博未按时交房的预估违约金, 本年已确认支付。

## (二十六) 其他流动负债

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面余额	期初账面余额
应付短期融资券		1,198,086,575.34
上市前已宣告未领取的股利	2,083,112.65	2,083,112.65
应付待确认账户股利	1,840,491.92	1,077,072.52
合计	3,923,604.57	1,201,246,760.51

于 2013 年 12 月 31 日，应付短期融资券余额列示如下：

面值	发行日期	期限	发行金额	发行费用 费用摊销	本年发行	年末余额
短期融资券	1,200,000,000.00	2012/10/17	1 年	1,200,000,000.00	2,400,000.00	1,913,424.66 -

## (二十七) 长期借款：

## 1、 长期借款分类：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
抵押借款	400,000,000.00	
保证借款	642,000,000.00	
信用借款		300,000,000.00
合计	1,042,000,000.00	300,000,000.00

公司以国贸城三区市场的房屋建筑物及对应的土地使用权为抵押物，获取银行授信额度人民币 2,000,000,000.00 元，于 2013 年 12 月 31 日，该授信额度内的借款余额为人民币 400,000,000.00 元。保证借款系市场发展集团为本集团提供担保。

## 2、 金额前五名的长期借款：

单位：元 币种：人民币

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	期末数
					本币金额
进出口银行	2013 年 9 月 5 日	2019 年 4 月 22 日	人民币	5.24	92,000,000.00
进出口银行	2013 年 10 月 16 日	2019 年 10 月 22 日	人民币	5.24	82,000,000.00
进出口银行	2013 年 6 月 24 日	2017 年 4 月 21 日	人民币	5.24	60,000,000.00
进出口银行	2013 年 6 月 24 日	2017 年 10 月 20 日	人民币	5.24	60,000,000.00
进出口银行	2013 年 6 月 24 日	2018 年 4 月 20 日	人民币	5.24	60,000,000.00
合计	/	/	/	/	354,000,000.00

## (二十八) 应付债券：

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初应付利息	本期应计利息	本期已付利息	期末应付利息	期末余额
中期票据	700,000,000.00	2011 年 5 月 5 日	5 年	700,000,000.00	26,541,562.15	39,354,711.83	39,690,000	26,206,273.98	694,717,395.52
中期票据	600,000,000.00	2012 年 10 月 17 日	3 年	600,000,000.00	6,131,979.21	30,094,541.34	30,120,000	6,106,520.55	598,474,809.27
中期票据	600,000,000.00	2013 年 5 月 16 日	3 年	600,000,000.00		17,237,917.81		17,237,917.81	597,831,323.25

## (二十九) 其他非流动负债:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末账面余额	期初账面余额
递延收益	54,676,611.15	20,196,559.30
合计	54,676,611.15	20,196,559.30

递延收益详细内容如下:

	2013 年	2012 年
与资产相关的政府补助		
三期一阶段太阳能设备补助	9,278,388.35	12,553,113.59
服务业聚集功能区项目补贴	7,376,779.07	7,643,445.71
国际博览中心建设资金贴息	37,921,443.73	-
其他与资产相关的政府补助	100,000.00	-
合计	54,676,611.15	20,196,559.30

于 2013 年 12 月 31 日, 涉及政府补助的负债项目如下:

	年初余额	本年新增	本年计入 营业外收入	其他变动	年末余额	与资产/ 收益相关
三期一阶段太阳能设备补助	12,553,113.59	-	3,274,725.24	-	9,278,388.35	与资产相关
服务业聚集功能区项目补贴	7,643,445.71	-	266,666.64	-	7,376,779.07	与资产相关
国际博览中心建设资金贴息	-	39,652,000.00	1,730,556.27	-	37,921,443.73	与资产相关
其他与资产相关的政府补助	-	100,000.00	-	-	100,000.00	与资产相关

## (三十) 股本:

单位: 元 币种: 人民币

	期初数	本次变动增减(+、-)					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	2,721,607,088						2,721,607,088

于 2012 年 1 月 1 日, 本公司限售股共计 1,519,089,696 股, 其中股改限售流通股为 796,980,800 股, 定向增发限售流通股为 722,108,896 股, 均于 2012 年 8 月 14 日上市流通, 上市流通后, 本公司限售股数量为零。

## (三十一) 资本公积

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价(股本溢价)	1,468,014,797.11			1,468,014,797.11
其他资本公积	465,728.80			465,728.80
合计	1,468,480,525.91			1,468,480,525.91

## (三十二) 盈余公积:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	505,047,677.10	72,123,337.88		577,171,014.98
任意盈余公积	40,195,855.68			40,195,855.68
其他	11,688,840.91			11,688,840.91
合计	556,932,373.69	72,123,337.88		629,055,711.57

根据公司法、本公司章程的规定, 本公司按净利润的 10% 提取法定盈余公积金。法定盈余公积

累计提取额达到本公司注册资本 50% 以上的，可不再提取。

本公司在提取法定盈余公积金后，可提取任意盈余公积金。经批准，任意盈余公积金可用于弥补以前年度亏损或增加股本。

(三十三) 未分配利润：

单位：元 币种：人民币

项目	金额	提取或分配比例（%）
调整前 上年末未分配利润	3,498,442,366.08	/
调整后 年初未分配利润	3,498,442,366.08	/
加：本期归属于母公司所有者的净利润	707,466,255.39	/
减：提取法定盈余公积	72,123,337.88	
应付普通股股利	272,160,708.80	
期末未分配利润	3,861,624,574.79	/

(三十四) 营业收入和营业成本：

1、 营业收入、营业成本

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	3,364,857,690.49	3,351,735,983.51
其他业务收入	289,795,698.29	260,091,727.64
营业成本	1,815,874,669.60	1,888,640,773.02

2、 主营业务（分行业）

单位：元 币种：人民币

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
市场经营	2,207,716,498.25	732,552,643.55	2,180,454,320.95	798,230,259.52
商品销售	832,399,004.65	819,766,244.64	848,493,759.95	835,510,692.83
房地产销售	42,544,989.00	17,167,540.70	11,679,364.40	4,133,093.76
酒店服务	145,248,691.04	89,516,951.50	165,390,898.51	92,257,172.23
展览广告	109,753,738.50	125,613,744.80	115,550,891.20	110,040,949.98
其他	27,194,769.05	13,461,487.92	30,166,748.50	12,172,127.42
合计	3,364,857,690.49	1,798,078,613.11	3,351,735,983.51	1,852,344,295.74

本集团主要从事市场经营、酒店服务、商品销售和房地产销售业务，从单个客户取得的业务收入很低，因此从前五名客户销售取得的收入总额占公司全部主营业务收入比例很小。

## (三十五) 营业税金及附加:

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	136,183,246.94	138,653,300.00	应税收入的 3%、5%或 20%
城市维护建设税	9,973,486.2	9,772,563.78	流转税的 7%
教育费附加	4,274,357.85	4,185,158.56	流转税的 3%
土地增值税	727,883.84		按增值额与扣除项目的比率, 实行四级超率累进税率(30%~60%)
地方教育费附加	2,847,595.91	2,788,580.85	流转税的 2%
文化事业建设费	1,548,120.70		广告业营业额的 3%
其他	122,480.43	115,229.66	
合计	155,677,171.87	155,514,832.85	/

## (三十六) 销售费用

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
员工费用		54,790,999.73
广告宣传费	53,785,375.05	59,364,183.08
市场推介活动费用	18,447,027.86	13,831,767.77
安全保障及保险费用	11,683,757.23	738,997.28
义乌购及义支费用	9,903,941.01	1,088,560.31
折旧与摊销	7,560,152.81	12,334,415.10
水电及燃料消耗费	4,526,905.36	9,041,061.79
其他	4,939,772.14	4,028,173.06
合计	110,846,931.46	155,218,158.12

## (三十七) 管理费用

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
员工及工作服费用	193,650,785.49	112,530,146.64
费用性税金	118,749,557.71	114,885,822.98
折旧与摊销	10,739,388.01	11,600,372.33
中介机构费用	10,120,600.77	9,651,218.86
交通差旅费	9,985,951.34	8,308,088.55
办公室费用	6,843,893.09	4,845,474.75
分公司开办费	62,489,578.99	18,601,324.65
推广及招商费用	5,245,854.33	10,257,354.58
租赁物管费用	2,770,315.50	1,810,029.48
研发费用	7,661,195.17	2,240,292.20
安全保障及保险费用	363,796.01	11,208,851.50
其他	18,252,475.81	25,775,707.16
合计	446,873,392.22	331,714,683.68

## (三十八) 财务费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	282,900,280.28	229,621,087.49
短期融资券折价摊销	1,913,424.66	2,503,013.71
中期票据折价摊销	3,560,176.76	2,137,489.28
利息收入	-35,942,830.30	-23,223,387.22
利息资本化金额	-26,355,229.09	-8,160,715.69
汇兑收益	-223,452.40	-544,952.38
其他	411,224.39	336,975.86
合计	226,263,594.30	202,669,511.05

## (三十九) 投资收益：

## 1、 投资收益明细情况：

单位：元 币种：人民币

	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	9,712,760.20	801,507.97
权益法核算的长期股权投资收益	13,243,651.72	21,368,159.09
可供出售金融资产等取得的投资收益	4,485,892.60	7,764,275.67
合计	27,442,304.52	29,933,942.73

## 2、 按成本法核算的长期股权投资收益：

单位：元 币种：人民币

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
浙江义乌市自来水有限公司	421,846.30	801,507.97	
申银万国证券股份有限公司	9,290,913.90		上年未分红
合计	9,712,760.20	801,507.97	/

## 3、 按权益法核算的长期股权投资收益：

单位：元 币种：人民币

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
义乌市惠商小额贷款股份有限公司	23,714,848.85	21,368,159.09	本年投资收益
滨江商博	-9,123,867.88		本年投资损失
中义国际会展（义乌）有限公司	-180,487.18		本年投资损失
义乌商旅投资发展有限公司	38,181.21		本年投资收益
湖南上云众合科贸有限公司	-91,657.89		本年投资损失
河南义乌购科技发展有限公司	-1,003,932.56		本年投资损失
义乌惠商紫荆资本管理有限公司	-109,432.83		本年投资损失
合计	13,243,651.72	21,368,159.09	/

于 2013 年 12 月 31 日，本集团的投资收益的汇回均无重大限制。

## (四十) 资产减值损失：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-1,161,002.71	1,437,231.53
合计	-1,161,002.71	1,437,231.53

## (四十一) 营业外收入:

## 1、 营业外收入情况

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	595,351.71	9,875.64	595,351.71
其中: 固定资产处置利得	595,351.71	9,875.64	595,351.71
政府补助	16,524,930.33	19,789,120.73	16,524,930.33
商位违约金收入	16,416,331.10	15,066,280.00	16,416,331.10
其他	3,991,082.93	289,258.62	3,991,082.93
合计	37,527,696.07	35,154,534.99	37,527,696.07

## 2、 政府补助明细

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额	说明
2012 年度进口资助资金	2,000,000.00		
三期一阶段太阳能设备补助	3,274,725.24	3,274,725.24	
2012 年省服务业突出贡献企业奖励	1,000,000.00		
国际博览中心建设资金贴息	1,730,556.27		
2013 年省服务业高端企业奖励	400,000.00		
开放型经济奖励	90,000.00	610,000.00	
外贸公共服务平台建设专项资金	690,000.00		
开放型经济奖励	468,312.00		
水利建设资金减免款	837,559.22	396,641.84	
商贸流通明星企业奖励	100,000.00		
旅游专项基金	400,000.00	1,200,000.00	
服务业集聚区政府补贴	266,666.64	266,666.65	
电子商务发展奖励	100,000.00		
2012 年度商贸流通服务业发展奖励	50,000.00		
2011 年度商贸流通明星企业奖励	30,000.00		
篁园市场及宾王市场房产税退税款	4,083,256.96		
节能补助资金	142,900.00		
指数补贴	50,000.00		
2012 年征 3% 退 3% 出口奖励	150,954.00		
荷塘月色项目节能技术补助资金	100,000.00		
2012 年第二批开放型经济奖励	60,000.00		
旅游补助奖励	500,000.00	300,000.00	
外贸公共服务平台补助资金		10,000,000.00	
浙江省产业集聚区建设项目资金补助		2,000,000.00	
电子商务资金补助		550,000.00	
商品交易市场建设专项资金		500,000.00	
服务业发展引导资金		300,000.00	
市场采购业务出口奖励		132,087.00	
会展业发展专项资金		100,000.00	
经济普查调查费补助		82,000.00	
政法委平安奖及人才开发先进单位奖励		44,000.00	
健康酒店奖励		3,000.00	
旅游局节水奖励		30,000.00	
合计	16,524,930.33	19,789,120.73	/

## 计入当期损益的政府补助

单位：元 币种：人民币

补助项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关
2012 年度进口资助资金	2,000,000.00		与收益相关
三期一阶段太阳能设备补助	3,274,725.24	3,274,725.24	与资产相关
2012 年省服务业突出贡献企业奖励	1,000,000.00		与收益相关
国际博览中心建设资金贴息	1,730,556.27		与资产相关
2013 年省服务业高端企业奖励	400,000.00		与收益相关
开放型经济奖励	90,000.00	610,000.00	与收益相关
2012 年度外贸公共服务平台建设专项资金	690,000.00		与收益相关
开放型经济奖励	468,312.00		与收益相关
水利建设资金减免款	837,559.22	396,641.84	与收益相关
商贸流通明星企业奖励	100,000.00		与收益相关
旅游专项基金	400,000.00	1,200,000.00	与收益相关
服务业集聚区政府补贴	266,666.64	266,666.65	与资产相关
电子商务发展奖励	100,000.00		与收益相关
2012 年度商贸流通服务业发展奖励	50,000.00		与收益相关
2011 年度商贸流通明星企业奖励	30,000.00		与收益相关
篁园市场及宾王市场房产税退税款	4,083,256.96		与收益相关
节能补助资金	142,900.00		与收益相关
指数补贴	50,000.00		与收益相关
2012 年征 3% 退 3% 出口奖励	150,954.00		与收益相关
荷塘月色项目节能技术补助资金	100,000.00		与收益相关
2012 年第二批开放型经济奖励	60,000.00		与收益相关
旅游补助奖励	500,000.00	300,000.00	与收益相关
外贸公共服务平台补助资金		10,000,000.00	与收益相关
浙江省产业集聚区建设项目资金补助		2,000,000.00	与收益相关
电子商务资金补助		550,000.00	与收益相关
商品交易市场建设专项资金		500,000.00	与收益相关
服务业发展引导资金		300,000.00	与收益相关
市场采购业务出口奖励		132,087.00	与收益相关
会展业发展专项资金		100,000.00	与收益相关
经济普查调查费补助		82,000.00	与收益相关
政法委平安奖及人才开发先进单位奖励		44,000.00	与收益相关
健康酒店奖励		3,000.00	与收益相关
旅游局节水奖励		30,000.00	与收益相关
合计	16,524,930.33	19,789,120.73	/

## (四十二) 营业外支出:

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	2,352,289.10	75,764.93	2,352,289.10
其中: 固定资产处置损失	2,352,289.10	75,764.93	2,352,289.10
对外捐赠	200,000.00	200,000.00	200,000.00
水利建设基金	3,512,833.92	3,387,271.90	
东城印象延期交房违约金	15,617,464.75	1,873,854.25	15,617,464.75
其他	149,204.00	771,251.42	149,204.00
合计	21,831,791.77	6,308,142.50	18,318,957.85

## (四十三) 所得税费用:

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	230,383,623.28	229,387,432.87
递延所得税调整	5,296,516.28	-2,375,561.67
合计	235,680,139.56	227,011,871.20

所得税费用与利润总额的关系列示如下:

	2013 年	2012 年
利润总额	943,416,840.86	935,412,856.12
按法定税率计算的所得税费用	235,854,210.22	233,853,214.03
对以前期间当期所得税的调整	611,640.95	-1,840,374.81
归属于合营企业和联营企业的损益	-3,310,912.93	-5,342,039.77
无须纳税的收入	-6,002,532.83	-4,805,229.73
不可抵扣的费用	3,175,476.25	4,058,212.93
未确认的可抵扣暂时性差异的影响和可抵扣亏损	5,352,257.90	1,088,088.55
按本集团实际税率计算的所得税费用	235,680,139.56	227,011,871.20

## (四十四) 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程:

基本每股收益按照归属于本公司普通股股东的当期净利润, 除以发行在外普通股的加权平均数计算。

基本每股收益的具体计算如下:

	2013 年	2012 年
收益		
归属于本公司普通股股东的当期净利润	707,446,255.39	707,016,443.45
股份		
本公司发行在外普通股的加权平均数(注 1)	2,721,607,088.00	2,721,607,088.00

本公司无稀释性潜在普通股, 故无需列报稀释每股收益。

注 1: 于资产负债表日至本财务报表批准报出日期间内未发生导致发行在外普通股或潜在普通股数量变化的事项。

## (四十五) 其他综合收益

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额	上期金额
1. 可供出售金融资产产生的利得（损失）金额		
减：可供出售金融资产产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计		
2. 按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额		
减：按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计		
3. 现金流量套期工具产生的利得（或损失）金额		
减：现金流量套期工具产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
转为被套期项目初始确认金额的调整额		
小计		
4. 外币财务报表折算差额	-6,686.67	-10,569.68
减：处置境外经营当期转入损益的净额		
小计	-6,686.67	-10,569.68
5. 其他		
减：由其他计入其他综合收益产生的所得税影响		
前期其他计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计		
合计	-6,686.67	-10,569.68

## (四十六) 现金流量表项目注释：

## 1、 收到的其他与经营活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	金额
收到的市场押金及保证金	15,668,781.28
收到的政府补助	50,904,982.18
收到的银行存款利息收入	35,942,830.30
收到市场商户违约金	16,416,331.10
合计	118,932,924.86

## 2、 支付的其他与经营活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	金额
支付的大项费用	241,613,381.68
支付的修理成本及费用	31,386,337.86
支付的保证金等	248,045,486.78
其他	4,961,340.22
合计	526,006,546.54

## 3、 支付的其他与投资活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	金额
支付滨江商博财务资助款	828,920,750.00
合计	828,920,750.00

## (四十七) 现金流量表补充资料：

## 1、 现金流量表补充资料：

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	707,736,701.30	708,400,984.92
加：资产减值准备	-1,161,002.71	1,437,231.53
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	361,690,992.98	428,142,347.25
无形资产摊销	116,356,500.86	112,449,471.24
长期待摊费用摊销	91,024,671.77	118,192,627.13
投资性房地产折旧和摊销	13,698,235.61	23,830,365.85
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)	1,756,937.39	65,889.29
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)	261,974,878.16	240,957,685.17
投资损失(收益以“-”号填列)	-27,442,304.52	-44,888,460.28
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	5,296,516.28	-2,375,561.67
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)	-3,084,298,162.61	-350,023,800.28
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	145,138,103.42	-9,721,462.33
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	1,082,631,308.89	712,322,397.78
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-325,596,623.18	1,938,789,715.60
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
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		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	920,308,110.71	1,277,963,564.44
减：现金的期初余额	1,277,963,564.44	1,909,051,242.12
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		100,000,000.00
现金及现金等价物净增加额	-357,655,453.73	-731,087,677.68

## 2、 现金和现金等价物的构成

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
一、现金	920,308,110.71	1,277,963,564.44
其中：库存现金	906,928.78	663,013.21
可随时用于支付的银行存款	919,397,842.46	1,275,833,433.87
可随时用于支付的其他货币资金	3,339.47	1,467,117.36
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	920,308,110.71	1,277,963,564.44

## 八、 关联方及关联交易

## (一) 本企业的母公司情况

单位：元 币种：人民币

母公司名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)	本企业最终控制方	组织机构代码
义乌市市场发展集团有限公司	国有企业(全民所有制企业)	义乌	吴波成	资产管理	78,337,700	55.82	55.82	义乌市人民政府国有资产监督管理委员会	75594432-5

## (二) 本企业的子公司情况

单位：万元 币种：人民币

子公司全称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	持股比例(%)	表决权比例(%)	组织机构代码
义乌中国小商品城房地产开发有限公司(商城房产)	有限责任公司	浙江义乌	杨剑峰	房地产业	50,000	100	100	72660569-0
浙江义乌中国小商品城贸易有限责任公司(商城贸易)	有限责任公司	浙江义乌	贾军花	服务业	500	71.6	71.6	71760358-9
浙江商博置业有限公司	有限责任公司	浙江杭州	王春海	房地产业	5,000	100	100	67063614-7
义乌中国小商品城物流配送有限公司	有限责任公司	浙江义乌	胡衍虎	服务业	1,900	100	100	74102297-9
义乌市商城工联置业有限公司	有限责任公司	浙江义乌	方文心	房地产业	700	100	100	74702671-9
义乌市中国小商品城物业服务有限公司	有限责任公司	浙江义乌	王进坚	服务业	300	60	60	71760306-0
义乌中国小商品城展览有限公司	有限责任公司	浙江义乌	丁云峰	服务业	800	100	100	78294822-5
义乌国际小商品博览会有限公司	有限责任公司	浙江义乌	丁云峰	服务业	1,000	100	100	59435669-5

子公司全称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	组织机构代码
浙江义乌中国小商品城广告有限责任公司	有限责任公司	浙江义乌	贾军花	广告经营业	200	100	100	14764686-9
义乌中国小商品城信息技术有限公司 (信息技术公司)	有限责任公司	浙江义乌	陈荣根	信息技术业	12,000	100	100	73844194-5
义乌中国小商品城本外币兑换有限公司 (注 1)	有限责任公司	浙江义乌	孙永泉	服务业	1,000	100	100	55286505-3
江西商博置业有限公司	有限责任公司	江西南昌	王春海	房地产业	5,000	100	100	55351896-9
杭州商博南星置业有限公司	有限责任公司	浙江杭州	王春海	房地产业	5,000	100	100	55516517-5
义乌中国小商品城支付网络科技有限公司 (支付网络公司) (注 2)	有限责任公司	浙江义乌	杨俊飞	信息技术业	15,000	66.7	66.7	57770761-7
义乌泛非国际投资有限公司	有限责任公司	浙江义乌	贾军花	服务业	5,000	51	51	56938529-1
浦江绿谷置业有限公司	有限责任公司	浙江浦江	杨剑峰	房地产业	70,000	100	100	06921624-8
南昌茵梦湖置业有限公司 (注 3)	有限责任公司	江西南昌	王春梅	房地产业	139,500	75	75	57876723-2

## (三) 本企业的合营和联营企业的情况

单位:元 币种:人民币

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	本企业持股比例 (%)	本企业在被投资单位表决权比例 (%)	组织机构代码
一、合营企业								
义乌商旅投资发展有限公司	有限责任公司	浙江义乌	许雷	房地产业	680,000,000.00	49.00	49.00	08425352-2
河南义乌购科技发展有限公司	有限责任公司	河南濮阳	王培昌	零售业	5,000,000.00	40.00	40.00	07943148-6
湖南上云众合科贸有限公司	有限责任公司	湖南长沙	彭伟桥	零售业	10,000,000.00	35.00	35.00	08138058-5
江苏金岸合丰网络科技有限公司	有限公司	江苏南京	艾香玉	零售业	5,000,000.00	40.00	40.00	08416848-3
义乌惠商紫荆资本管理有限公司	有限责任公司	浙江义乌	丁云峰	金融业	2,000,000.00	70.00	70.00	08428122-4
二、联营企业								
义乌市惠商小额贷款股份有限公司	股份有限公司	浙江义乌	龚波	金融业	600,000,000.00	23.00	23.00	69387012-0
杭州滨江商博房地产开发有限公司	有限责任公司	浙江杭州	朱慧明	房地产业	500,000,000.00	49.00	49.00	07931170-8
中义国际会展(义乌)有限公司	有限责任公司	浙江义乌	郑向军	服务业	10,000,000.00	45.00	45.00	08059253-5

## (四) 本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
浙江幸福湖体育发展有限责任公司	母公司全资子公司	579331537
义乌市国有资产经营有限责任公司	其他	732429670

## (五) 关联交易情况

## 1、 关联租赁情况

公司出租情况表:

单位: 元 币种: 人民币

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益定价依据	年度确认的租赁收益
本公司	市场发展集团(1)a	办公场所	2013年1月1日	2013年12月31日	市场价	569,564.00
本公司	义乌市惠商小额贷款股份有限公司(1)b	办公场所	2012年7月1日	2013年6月30日	市场价	92,848.50
本公司	义乌市惠商小额贷款股份有限公司(1)b	办公场所	2013年7月1日	2014年6月30日	市场价	92,848.50
本公司	义乌市惠商小额贷款股份有限公司(1)b	办公场所	2012年3月1日	2013年2月28日	市场价	17,139.60
本公司	义乌市惠商小额贷款股份有限公司(1)b	办公场所	2013年3月1日	2014年2月28日	市场价	70,979.20
本公司	义乌市惠商小额贷款股份有限公司(1)b	办公场所	2011年11月1日	2013年10月31日	市场价	154,647.50
本公司	义乌市惠商小额贷款股份有限公司(1)b	办公场所	2013年11月1日	2014年10月31日	市场价	30,929.50
本公司	浙江幸福湖体育发展有限责任公司(1)c	办公场所	2013年1月1日	2013年12月31日	市场价	97,872.00

(1)a 全年租金及物业费为人民币 569,564.00 元(2012 年: 人民币 575,766.00 元)。

(1)b 于 2013 年, 上述三项租赁全年租金及物业费分别为人民币 412,601.00 元及人民币 46,791.80 元(2012 年: 租金及物业费分别为人民币 272,538.50 元及人民币 25,171.17 元)。

(1)c 全年租金及物业费分别为人民币 88,644.00 元及 9,228.00 元(2012 年: 租金及物业费分别为人民币 88,644.00 元及 9,228.00 元)。

## 2、 关联担保情况

单位: 元 币种: 人民币

担保方	被担保方	担保金额	担保期限	是否履行完毕
本公司 (a1)	义乌市惠商小额贷款股份有限公司	135,172,600.00	2013年3月20日~2015年3月20日	否
市场发展集团 (b1)	本公司	192,600,000.00	2013年4月23日~2014年6月26日	否
市场发展集团 (b1)	本公司	642,000,000.00	2013年4月22日~2019年10月22日	否
市场发展集团 (b1)	本公司	152,400,000.00	2013年1月17日~2014年12月12日	否

a1 本公司为义乌市惠商小额贷款股份有限公司提供借款担保, 截至 2013 年 12 月 31 日, 义乌市惠商小额贷款股份有限公司实际共向银行借款人民币 36,800 万元, 本公司根据担保合同约定, 承担人民币 13,517.26 万元的担保责任。

b1 市场发展集团为本公司借款提供担保, 截至 2013 年 12 月 31 日, 本公司实际共向银行借款人民币 98,700 万元, 市场发展集团承担全额连带保证责任。

## 3、 关联方资金拆借

单位：元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆出				
滨江商博	828,920,750.00	2013 年 11 月 25 日		本公司向滨江商博提供总额不超过人民币 22 亿元的财务资助，授权期为自 2013 年 10 月 9 日起 24 个月内依据滨江商博实际需要给付。财务资助还款期限根据项目进展情况确定。

## 4、 其他关联交易

a 本年度支付给关键管理人员的税后薪酬总额为人民币 6,245,880.76 元(2012 年：人民币 4,916,489.60 元)。

b 根据本公司与市场发展集团签订的义乌幸福湖国际会议中心管理合同，本公司受托管理位于义乌市幸福湖 100 号的幸福湖国际会议中心酒店，本年度本公司收取的酒店管理费为人民币 421,786.81 元(2012 年：人民币 423,302.64 元)。

## (六) 关联方应收应付款项

上市公司应收关联方款项：

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末		期初	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
长期应收款	滨江商博	828,920,750.00			
应收利息	滨江商博	11,173,397.50			

上市公司应付关联方款项：

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
预收账款	义乌市惠商小额贷款股份有限公司	261,691.80	264,635.30
其他应付款	关键管理人员风险抵押金	788,935.00	

## 九、 股份支付：

无

## 十、 或有事项：

(一) 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响：

2013 年            2012 年

对外提供担保形成的或有负债 注 1    174,398,286.87    107,325,350.37

注 1 根据有关规定，本集团销售商品房在商品房承购人尚未办理完房屋产权证之前，需为其向银行提供抵押贷款担保，截至 2013 年 12 月 31 日尚未结清的担保金额为人民币 39,225,686.87 元。该担保事项将在房屋产权证办理完毕后解除，且本集团历史上未发生过与此担保相关的损失，故管理层认为无需对此担保计提准备。

根据 2013 年 3 月 20 日第六届三十次董事会决议，本集团为联营企业义乌市惠商小额贷款股份有限公司提供担保，向义乌农村合作银行及国家开发银行申请授信额度。贷款采用连带责任保证方式，承诺担保总额上限为人民币 13,800.00 万元，期限两年。截至 2013 年 12 月 31 日，义乌市惠商小额贷款股份有限公司实际共向银行借款人民币 36,800.00 万元，其中：本公司依 23% 的出资比例对其向浙江义乌农村商业银行的借款承担人民币 2,990.00 万元的担保责任，根据合同约定对其向国家开发银行浙江分行的借款人民币 21,800.00 万元承担人民币 10,527.26 万元的担保责任，合计共承担 13,517.26 万元的担保责任(2012 年 12 月 31 日：人民币 6,037.50 万元)。

#### 十一、 承诺事项：

##### (一) 重大承诺事项

	2013 年	2012 年
已签约但未拨备	609,295,451.28	568,296,686.92

##### (二) 前期承诺履行情况

###### 义乌国资公司关于关联交易的承诺

承诺内容：义乌国资公司除上市公司以外的其他控股子公司与上市公司及其控股子公司之间将尽可能的避免和减少发生关联交易，对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易，义乌国资公司除上市公司以外的其他控股子公司将遵循市场公正、公平、公开的原则，并依法签订协议，履行合法程序，按照上市公司章程、有关法律、法规和规范性文件等有关规定履行信息披露义务和办理有关报批程序。义乌国资公司除上市公司以外的其他控股子公司保证不通过关联交易损害上市公司及其他股东的合法权益。自 2012 年 2 月 10 日国有股权无偿划转完成后，根据国资改革要求，市场发展集团承继义乌国资公司定向增发时的承诺。

履行情况：本报告期内，市场发展集团和除上市公司以外的其他控股子公司未与上市公司及其控股子公司之间发生重大关联交易。

#### 十二、 资产负债表日后事项：

##### (一) 其他资产负债表日后事项说明

根据本公司 2014 年 4 月 17 日第六届四十四次董事会关于本公司利润分配的决议，按 2013 年度公司可供分配利润计提 10% 的法定盈余公积，共计人民币 72,123,337.88 元，同时，拟以公司 2013 年末总股本 2,721,607,088 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利人民币 1 元(含税)。上述决议仍需提交股东大会审议批准后实施。

本公司于 2014 年 3 月 14 日发行了 2014 年度第一期短期融资券，发行金额为人民币 12 亿元，发行利率为 5.48%，起息日为 2014 年 3 月 14 日，到期日为 2015 年 3 月 14 日。

#### 十三、 其他重要事项：

##### (一) 其他

###### 1、 分部报告

分部信息按照本集团的主要分部报告基准-业务分部列报。确定本集团的地区分部时，收入归属于客户所处区域的分部，资产归属于资产所处区域的分部。由于本集团的经营活动和经营性资产均集中于中国浙江省，所以无须列报更详细的地区分部信息。

本集团的经营业务根据业务的性质以及所提供的产品和劳务分开组织和管理。本集团的每个业

务分部是一个事业部或子公司，提供面临不同于其他业务分部的风险并取得不同于其他业务分部的报酬的产品和服务。以下是对业务分部详细信息的概括：

- (a) 市场经营分部指本集团从事市场经营的业务，收取商位使用费；
- (b) 商品销售分部指出口贸易等商品买卖业务；
- (c) 房地产销售分部指开发和出售房地产业务；
- (d) 酒店服务分部指经营酒店包括客房住宿、餐饮服务等经营活动；
- (e) 展览广告分部指设计、制作、发布、代理广告业务；
- (f) 其他服务分部包括提供与市场相关的配套服务。

分部间的转移定价，参照向第三方销售所采用的价格，按照当时现行的市场价格进行。

业务分部(主要报告形式)

2013 年

人民币(百万元)	市场 经营	商品 销售	房地产 销售	酒店 服务	展览 广告	其他 服务	未分配 项目	抵消	合计
对外交易收入	2,469	833	52	161	113	27	-	-	3,655
分部间交易收入	1	2	-	4	18	38	-	(63)	-
资产减值损失	-	(1)	-	-	-	-	-	-	(1)
利润总额	1,012	8	(29)	(20)	(15)	(10)	-	(3)	943
资产总额	27,554	182	13,871	548	917	340	-	(19,341)	24,071
负债总额	19,118	149	10,866	548	781	53	-	(16,542)	14,973
资本性支出	867	-	-	408	-	-	-	-	1,275
对合营企业和联营企业 的长期股权投资	742	-	-	-	-	6	-	-	748

2012 年

人民币(百万元)	市场 经营	商品 销售	房地产 销售	酒店 服务	展览 广告	其他 服务	未分配 项目	抵消	合计
对外交易收入	2,414	849	14	179	124	32	-	-	3,612
分部间交易收入	-	2	-	5	11	12	-	(30)	-
资产减值损失	-	1	-	-	-	-	-	-	1
利润总额	972	6	(27)	21	(31)	(2)	-	(4)	935
资产总额	23,923	199	8,438	141	855	205	-	(15,480)	18,281
负债总额	15,950	173	7,501	141	738	22	-	(14,506)	10,019
资本性支出	305	-	-	-	-	-	-	-	305
对合营企业和联营企业 的长期股权投资	163	-	-	-	-	-	-	-	163

## 2、金融工具及其风险

本集团的主要金融工具包括货币资金、银行借款、应付债券、应付短期融资券等。这些金融工具的主要目的在于为本集团的运营融资。本集团具有多种因经营而直接产生的其他金融资产和负债，如应收账款、其他应收款和应付账款、其他应付款等。

本集团的金融工具导致的主要风险是信用风险、流动风险及市场风险。

#### 金融工具分类

资产负债表日的各类金融工具的账面价值如下：

##### 2013 年

##### 金融资产

	贷款和应收款项
货币资金	1,011,852,572.19
应收账款	71,029,325.33
应收利息	11,173,397.50
其他应收款	89,368,682.63
其他流动资产	374,510,000.00
长期应收款	828,920,750.00
合计	2,386,854,727.65

##### 金融负债

	其他金融负债
短期借款	4,231,000,000.00
应付账款	974,723,456.83
应付利息	58,243,380.76
其他流动负债	3,923,604.57
其他应付款	804,214,828.08
应付债券	1,891,023,528.04
长期借款	1,042,000,000.00
合计	9,005,128,798.28

##### 2012 年

##### 金融资产

	贷款和应收款项
货币资金	1,303,290,116.82
应收账款	67,614,105.87
其他应收款	92,167,642.17
其他流动资产	479,850,000.00
合计	1,942,921,864.86

##### 金融负债

	其他金融负债
短期借款	983,170,000.00
应付账款	424,037,693.97
应付利息	45,453,256.72
其他流动负债	1,201,246,760.51
其他应付款	1,250,842,590.83
应付债券	1,291,963,351.28
长期借款	300,000,000.00
合计	5,496,713,653.31

##### 信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

本集团对应收账款余额进行持续监控，以确保本集团不致面临重大坏账风险。对于出口贸易，除非本集团信用控制部门特别批准，否则本集团不提供信用交易条件。本集团还因提供财务担保而面临信用风险，详见本报告第十项。

本集团其他金融资产包括货币资金、其他应收款、应收利息及其他流动资产，这些金融资产的信用风险源自交易对方违约，最大风险敞口等于这些工具的账面金额。

由于本集团的应收账款客户群广泛地分散于不同的部分和行业，因此在本集团内部不存在重大信用风险集中。本集团对应收账款余额未持有任何担保物及其他信用增级。

本集团因应收账款和其他应收款产生的信用风险敞口的量化数据，参见七、（三）和（四）。于 2013 年及 2012 年 12 月 31 日，本集团未逾期的金融资产均未发生减值。于 2013 年 12 月 31 日，已逾期发生减值的金融资产金额很小。

#### 流动风险

流动风险，是指企业在履行与金融负债有关的义务时遇到资金短缺的风险。

本集团采用循环流动性计划工具管理资金短缺风险。该工具既考虑其金融工具的到期日，也考虑本集团运营产生的预计现金流量。

本集团的目标是运用银行借款、短期融资券及中期票据的融资手段以保持融资的持续性与灵活性之间的平衡。于 2013 年 12 月 31 日，本集团 58.78%(2012 年 12 月 31 日：54.16%)的债务在不足一年内到期。

下表概括了金融资产和金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析：

#### 2013 年

##### 金融资产

	即期	1至3个月	3个月以上至1年	1年以上至5年	5年以上	合计
货币资金	940,402,572.19		71,450,000.00	-	-	1,011,852,572.19
应收利息	11,173,397.50	-	-	-	-	11,173,397.50
应收账款	71,029,325.33	-	-	-	-	71,029,325.33
其他应收款	89,368,682.63	-	-	-	-	89,368,682.63
其他流动资产	-	113,792,066.83	269,091,495.83	-	-	382,883,562.66
长期应收款	-	-	-	878,655,995.00	-	878,655,995.00
合计	1,111,973,977.65	113,792,066.83	340,541,495.83	878,655,995.00	-	2,444,963,535.31

##### 金融负债

	即期	1至3个月	3个月以上至1年	1年以上至5年	5年以上	合计
短期借款	20,000,000.00	1,236,917,338.16	3,098,033,543.95	-	-	4,354,950,882.11
应付账款	628,202,270.08	346,521,186.75	-	-	-	974,723,456.83
应付利息	-	8,692,668.42	49,550,712.34	-	-	58,243,380.76
其他流动负债	3,923,604.57	-	-	-	-	3,923,604.57
其他应付款	87,776,697.25	-	-	716,438,130.83	-	804,214,828.08
长期借款	-	14,475,300.00	43,425,900.00	971,865,270.21	198,348,260.00	1,228,114,730.21
应付债券	-	-	48,099,287.66	2,065,180,000.00	-	2,113,279,287.66
合计	739,902,571.90	1,606,606,493.33	3,239,109,443.95	3,753,483,401.04	198,348,260.00	9,537,450,170.22

2012 年  
金融资产

	即期	1至3个月	3个月以上至1年	1年以上至5年	5年以上	合计
货币资金	1,273,134,759.42	-	19,170,146.06	10,985,211.34	-	1,303,290,116.82
应收账款	67,614,105.87	-	-	-	-	67,614,105.87
其他应收款	92,167,642.17	-	-	-	-	92,167,642.17
其他流动资产	-	-	479,850,000.00	-	-	479,850,000.00
合计	1,432,916,507.46	-	499,020,146.06	10,985,211.34	-	1,942,921,864.86

金融负债

	即期	1至3个月	3个月以上至1年	1年以上至5年	5年以上	合计
短期借款	-	313,235,065.89	691,856,928.68	-	-	1,005,091,994.57
应付账款	291,036,977.00	133,000,716.97	-	-	-	424,037,693.97
应付利息	-	1,418,181.11	44,035,075.61	-	-	45,453,256.72
其他流动负债	3,160,185.17	-	1,244,678,465.75	-	-	1,247,838,650.92
其他应付款	368,267,514.02	-	-	882,575,076.81	-	1,250,842,590.83
长期借款	-	5,486,250.00	16,458,750.00	303,718,458.33	-	325,663,458.33
应付债券	-	-	37,136,458.64	1,479,310,000.00	-	1,516,446,458.64
合计	662,464,676.19	453,140,213.97	2,034,165,678.68	2,665,603,535.14	-	5,815,374,103.98

市场风险

市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险。市场风险主要包括利率风险、外汇风险。

利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。本集团通过维持适当的固定利率债务与可变利率债务组合以管理利息成本。本集团期末的长期负债中存在人民币 10.42 亿元的长期借款，其利率在每届满一年时根据当日的贷款基准利率进行调整，年中不再调整，因此管理层认为其面临的市场利率变动风险较低。

外汇风险

外汇风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。本集团面临的外汇变动风险主要与本集团开展经营活动(当收支以不同于本集团记账本位币的外币结算时)及其于境外子公司的净投资有关。

本集团面临交易性的外汇风险。此类风险由于经营单位以其记账本位币以外的货币进行的销售或采购所致。本集团销售额约 22.84%(2012 年: 23.57%)是以发生销售的经营单位的记账本位币以外的货币计价的，而 100%(2012 年: 100%)的成本以经营单位的记账本位币计价。由于本集团通常持有存货时间较短，应收账款收款较及时，所以管理层认为外汇风险较小。

公允价值

本集团各项金融资产与金融负债的公允价值与相应的账面价值并无重大差异。

### 3、比较数据

若干比较数字乃经重新编排，以符合本年度之列报要求。

## 十四、 母公司财务报表主要项目注释

### (一) 应收账款：

#### 1、 应收账款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
按组合计提坏账准备的应收账款：								
1年以内	1,092,164.30	10.90	54,608.22	5.00	9,326,933.31	91.68	462,259.58	4.96
1年至2年	180,030.00	1.80	9,001.50	5.00				
2年至3年					128,283.03	1.26	25,656.61	20.00
3年以上	20,698.33	0.20	20,698.33	100.00	1,970.00	0.02	1,970.00	100.00
组合小计	1,292,892.63	12.90	84,308.05		9,457,186.34	92.96	489,886.19	
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	8,726,224.67	87.10			716,069.58	7.04		
合计	10,019,117.30	/	84,308.05	/	10,173,255.92	/	489,886.19	/

应收账款主要系酒店应收消费款。

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内						
其中：						
1年以内	64,133,868.11	85.09	3,206,693.41	67,705,283.73	92.07	3,385,264.18
1年以内小计	64,133,868.11	85.09	3,206,693.41	67,705,283.73	92.07	3,385,264.18
1至2年	847,450.59	1.12	42,372.53	1,294,768.34	1.76	64,738.42
2至3年	617,608.30	0.82	123,521.66	1,330,289.28	1.81	266,057.86
3年以上	974,857.93	1.29	974,857.93	2,208,148.34	3.00	2,208,148.34
合计	66,573,784.93	88.32	4,347,445.53	72,538,489.69	98.64	5,924,208.80

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

单位：元 币种：人民币

应收账款内容	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
应收商位费	7,663,907.52			
应收酒店消费款	1,062,317.15			
合计	8,726,224.67		/	/

2、 本报告期应收账款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况  
本报告期应收账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

3、 金额较大的其他应收账款的性质或内容  
本公司主要从事市场经营和酒店服务业务，从单个客户取得的业务收入很低，因此应收前五名客户应收账款总额占公司全部应收账款余额比例很小。

(二) 其他应收款：

1、 其他应收款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
按组合计提坏账准备的其他应收账款：								
1 年以内	1,750,641.03	6.12	87,532.05	5.00	177,495.70	0.82	8,874.79	5.00
1 至 2 年	87,961.00	0.30	4,398.05	5.00	148,371.80	0.68	7,418.59	5.00
2 至 3 年	54,327.00	0.19	10,865.40	20.00	62,338.00	0.29	12,467.60	20.00
3 年以上	425,004.00	1.49	425,004.00	100.00	595,161.93	2.74	595,161.93	100.00
组合小计	2,317,933.03	8.10	527,799.50		983,367.43	4.53	623,922.91	
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收账款	26,282,500.84	91.90			20,728,204.33	95.47		
合计	28,600,433.87	/	527,799.50	/	21,711,571.76	/	623,922.91	/

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收账款：

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内						
其中：						
1 年以内	1,750,641.03	6.12	87,532.05	177,495.70	0.82	8,874.79
1 年以内小计	1,750,641.03	6.12	87,532.05	177,495.70	0.82	8,874.79
1 至 2 年	87,961.00	0.30	4,398.05	148,371.80	0.68	7,418.59
2 至 3 年	54,327.00	0.19	10,865.40	62,338.00	0.29	12,467.60
3 年以上	425,004.00	1.49	425,004.00	595,161.93	2.74	595,161.93
合计	2,317,933.03	8.10	527,799.50	983,367.43	4.53	623,922.91

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收账款

单位：元 币种：人民币

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
义乌市 365 便民服务中心管委会	13,148,563.00			其他类似款项均已于完工后退回
建设动工保证金	6,000,000.00			完工后即可收回
义乌市国际生产资料市场建设指挥部	2,400,000.00			其他类似款项均已于完工后退回
备用金	882,973.16			预计可收回
代扣代缴款及押金	3,850,964.68			预计可收回
合计	26,282,500.84		/	/

2、 本报告期实际核销的其他应收款情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
个人	押金等	161,874.15	确定无法收回	否
合计	/	161,874.15	/	/

3、 本报告期其他应收款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

本报告期其他应收账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

4、 其他应收账款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收账款总额的比例(%)
义乌市 365 便民服务中心管委会	第三方	13,148,563.00	2 年以内	45.97
义乌市国土资源局	第三方	6,000,000.00	3 年以上	20.98
义乌市国际生产资料市场建设指挥部	第三方	2,400,000.00	1 至 2 年	8.39
义乌市供电局	第三方	704,000.00	1 年以内	2.46
浙江飞耀建筑装饰工程有限公司	第三方	449,955.97	1 年以内	1.57
合计	/	22,702,518.97	/	79.37

(三) 长期股权投资

按成本法核算

单位：元 币种：人民币

被投资单位	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	本期计提减值准备	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)
义乌市水资源开发有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00		2,000,000.00			10	10
浙江义乌市自来水有限公司	2,491,990.31	2,491,990.31		2,491,990.31			5.29	5.29
北京义云清洁技术创业投资有限公司	60,918,246.58	60,918,246.58		60,918,246.58			15	15
浙江省浙商联盟市场投资管理有限公司	300,000.00	300,000.00		300,000.00			8.82	8.82
申银万国证券股份有限公司	553,625,431.00	553,625,431.00		553,625,431.00			1.38	1.38
天津天图兴华股权投资合伙企业	60,000,000.00	60,000,000.00		60,000,000.00			6	6
杭州天图兴杭股权投资中心(有限合伙)	12,000,000.00		12,000,000.00	12,000,000.00			11.74	11.74
北京紫荆华融股权投资合伙企业	50,000,000.00		50,000,000.00	50,000,000.00			16.67	16.67
苏州义云创业投资中心(有限合伙)	28,000,000.00	28,000,000.00		28,000,000.00			13.89	13.89
商城房产	595,500,000.00	595,500,000.00		595,500,000.00			100	100
义乌中国小商品城物流配送有限公司	19,000,000.00	19,000,000.00		19,000,000.00			100	100
商城贸易	3,580,000.00	3,580,000.00		3,580,000.00			71.6	71.6
浙江义乌中国小商品城广告有限责任公司	9,380,000.00	9,380,000.00		9,380,000.00			100	100
义乌国际小商品博览会有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00		10,000,000.00			100	100
义乌中国小商品城信息技术有限公司	120,000,000.00	52,594,000.00	68,000,000.00	120,594,000.00			100	100
义乌中国小商品城展览有限公司	6,000,000.00	6,000,000.00		6,000,000.00			75	75
义乌中国小商品城本外币兑换有限公司	10,000,000.00	3,000,000.00	7,000,000.00	10,000,000.00			100	100
义乌泛非国际投资有限公司	7,650,000.00	7,650,000.00		7,650,000.00			51	51
义乌中国小商品城支付网路科技有限公司		50,000,000.00	-50,000,000.00					
浦江绿谷置业有限公司	700,000,000.00		700,000,000.00	700,000,000.00			100	100

## 按权益法核算

单位：元 币种：人民币

被投资单位	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	本期计提减值准备	现金红利	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)
义乌市惠商小额贷款股份有限公司	138,000,000.00	162,807,630.98	3,704,848.85	166,512,479.83			20,010,000.00	23	23
中义国际会展(义乌)有限公司	4,500,000.00		4,319,512.82	4,319,512.82				45	45
杭州滨江商博房地产开发有限公司	245,000,000.00		235,876,132.12	235,876,132.12				49	49
义乌商旅投资发展有限公司	333,200,000.00		333,238,181.21	333,238,181.21				49	49
义乌惠商紫荆资本管理有限公司	1,400,000.00		1,400,000.00	1,400,000.00				70	70

## (四) 营业收入和营业成本:

## 1、 营业收入、营业成本

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	2,389,057,813.48	2,382,520,770.81
其他业务收入	277,761,971.84	250,290,181.17
营业成本	917,081,309.74	1,001,270,739.91

## 2、 主营业务(分行业)

单位: 元 币种: 人民币

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
市场经营	2,209,059,512.25	735,566,314.67	2,180,629,769.95	799,152,880.02
酒店服务	145,928,934.74	89,636,631.50	165,925,774.14	92,257,172.23
展览广告	31,699,931.49	79,836,375.05	30,723,206.72	77,819,530.53
其他服务	2,369,435.00	595,990.30	5,242,020.00	245,602.50
合计	2,389,057,813.48	905,635,311.52	2,382,520,770.81	969,475,185.28

本公司主要从事市场经营、酒店服务业,从单个客户取得的业务收入很低,因此从前五名客户销售取得的收入总额占公司全部主营业务收入比例很小。

## (五) 投资收益:

## 1、 投资收益明细

单位: 元 币种: 人民币

	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	9,712,760.20	801,507.97
权益法核算的长期股权投资收益	14,339,242.17	21,368,159.09
可供出售金融资产等取得的投资收益	4,362,739.73	7,764,275.67
合计	28,414,742.10	29,933,942.73

## 2、 按成本法核算的长期股权投资收益

单位: 元 币种: 人民币

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
申银万国证券股份有限公司	9,290,913.90		上年未分红
浙江义乌市自来水有限公司	421,846.30	801,507.97	
合计	9,712,760.20	801,507.97	/

## 3、 按权益法核算的长期股权投资收益

单位: 元 币种: 人民币

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
义乌市惠商小额贷款股份有限公司	23,714,848.85	21,368,159.09	本年投资收益
滨江商博	-9,123,867.88		本年投资损失
中义国际会展(义乌)有限公司	-180,487.18		本年投资损失
义乌商旅投资发展有限公司	38,181.21		本年投资收益
义乌惠商紫荆资本管理有限公司	-109,432.83		本年投资损失
合计	14,339,242.17	21,368,159.09	/

于资产负债表日，本集团的投资收益的汇回均无重大限制。

(六) 现金流量表补充资料：

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	721,233,378.75	703,344,824.72
加：资产减值准备	-154,327.40	498,409.67
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	359,022,471.82	425,823,925.57
无形资产摊销	116,340,165.86	112,433,136.24
长期待摊费用摊销	89,916,923.37	114,472,807.57
投资性房地产折旧和摊销	7,348,177.34	19,332,736.36
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）	1,726,712.04	22,648.29
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）	267,803,370.38	240,957,685.17
投资损失（收益以“-”号填列）	-28,414,742.10	-44,888,403.79
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	9,612,210.95	-3,274,851.48
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）	581,749.48	1,156,635.96
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-1,355,127,960.12	-372,090,038.01
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-211,778,623.42	724,841,777.45
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-21,890,493.05	1,922,631,293.72
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
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		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	430,112,959.56	1,209,431,116.91
减：现金的期初余额	1,209,431,116.91	1,793,803,158.56
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		100,000,000.00
现金及现金等价物净增加额	-779,318,157.35	-684,372,041.65

十五、 补充资料

(一) 当期非经常性损益明细表

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2013 年金额	2012 年金额	2011 年金额
非流动资产处置损益	-1,756,937.39	-65,889.29	-80,052.02
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	16,524,930.33	19,789,120.73	7,027,941.13
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	11,173,397.50		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		-1,873,854.25	
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	4,485,892.60	7,764,275.67	9,371,249.24
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	4,440,745.28	12,510,376.46	13,570,831.75
少数股东权益影响额	345,289.27	201,931.90	-465,353.15
所得税影响额	-5,142,664.30	-5,595,361.21	-5,853,007.24
合计	30,070,653.29	32,730,600.01	23,571,609.71

## (二) 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	8.40	0.26	0.26
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	8.06	0.25	0.25

## (三) 公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

本年末及本年度合并财务报表项目与上年末及上年度的数据变动幅度达 30% 以上的或变动占公司资产总额 5% 或本年度利润表总额 10% 以上的报表项目分析如下：

- (1). 应收利息人民币 11,173,397.50 元，系公司本年新增向滨江商博提供财务资助应收取的利息。
- (2). 存货人民币 8,867,785,498.05 元，较上年末余额增加人民币 3,435,718,705.09 元，增幅为 63.25%，主要系公司本年新增南昌茵梦湖和浦江绿谷项目开发成本人民币 2,353,771,020.61 元，以及本年投入荷塘月色、杭州东城印象、杭州钱塘印象、南昌凤凰洲四个在建项目开发成本人民币 1,099,760,828.09 元所致。
- (3). 长期应收款人民币 828,920,750.00 元，系公司本年新增应收滨江商博财务资助款。
- (4). 长期股权投资人民币 1,516,976,950.59 元，较上年末余额增加人民币 646,833,651.72 元，增幅为 74.34%，主要系公司本年新增杭州滨江商博房地产开发有限公司、义乌商旅投资发展有限公司、北京紫荆华融股权投资合伙企业等投资所致。
- (5). 投资性房地产人民币 616,467,225.11 元，较上年末余额增加人民币 255,291,633.34 元，增幅为 70.68%，主要系本年义西国际生产资料市场完工转入所致。

- (6). 在建工程人民币 271,199,215.93 元, 较上年末余额减少人民币 562,601,244.79 元, 降幅为 67.47%, 主要系新篁园市场配套酒店、外商中心工程、一期市场扩建工程于本年内根据工程进度确认工程成本以及义西国际生产资料市场、国际小商品博览会配套酒店完工转入固定资产与投资性房地产所致。
- (7). 长期待摊费用人民币 491,158,294.59 元, 较上年末余额增加人民币 272,279,727.12 元, 增幅为 124.40%, 主要系本年义西国际生产资料市场、国际小商品博览会配套酒店完工转入所致。
- (8). 短期借款人民币 4,231,000,000.00 元, 较上年末余额增加人民币 3,247,830,000.00 元, 增幅为 330.34%, 主要系融资需求增加短期借款规模增加所致。
- (9). 应付账款人民币 974,723,456.83 元, 较上年末余额增加人民币 550,685,762.86 元, 增幅为 129.87%, 主要系公司本年增加义西国际生产资料市场、杭州东城印象以及国际小商品博览会配套酒店完工未决算工程款所致。
- (10). 预收账款人民币 5,627,496,732.74 元, 较上年末余额增加人民币 1,412,016,830.03 元, 增幅为 33.50%, 主要系公司本年增加荷塘月色预收购房款人民币 1,572,121,478.00 元所致。
- (11). 其他应付款人民币 804,214,828.08 元, 较上年末余额减少人民币 446,627,762.75 元, 降幅为 35.71%, 主要系本年荷塘月色售房预约金转入售房预收款以及退回工程项目保证金所致。
- (12). 其他流动负债人民币 3,923,604.57 元, 较上年末余额减少人民币 1,197,323,155.94 元, 降幅为 99.67%, 主要系公司本年归还 2012 年 10 月 17 日发行短期融资券人民币 12 亿元所致。
- (13). 长期借款人民币 1,042,000,000.00 元, 较上年末余额增加人民币 742,000,000.00 元, 增幅为 247.33%, 系本年新增义西国际生产资料市场建设专项借款所致。
- (14). 应付债券人民币 1,891,023,528.04 元, 较上年末余额增加人民币 599,060,176.76 元, 增幅为 46.37%, 主要系公司于 2013 年 5 月 20 日发行 3 年期中期票据人民币 6 亿元所致。
- (15). 预计负债本年末无余额, 上年末余额人民币 1,873,854.25 元, 本年变动系因商城房产全资子公司浙江商博确认并支付原未按时交房的预估违约金所致。
- (16). 其他非流动负债人民币 54,676,611.15 元, 较上年末余额增长 170.72%, 系公司本年收到国际博览中心建设资金贴息人民币 39,652,000.00 元入递延收益所致。
- (17). 少数股东权益人民币 416,176,222.29 元, 较上年末余额增加 399,018,546.91 元, 增幅为 2,325.60%, 主要系本年新增江西康庄投资控股(集团)有限公司、北京易通富合科技有限公司少数股东权益所致。
- (18). 资产减值损失本年转回金额为人民币 1,161,002.71 元, 较上年减少人民币 2,598,234.24 元, 降幅为 180.78%, 主要系公司本年加强应收款项催收与管理力度、1 年以上应收款项余额减少转回坏账准备所致。
- (19). 营业外支出人民币 21,831,791.77 元, 较上年增加人民币 15,523,649.27 元, 增幅为 246.09%, 主要系公司本年确认东城印象延期交房违约金人民币 15,617,464.75 元所致。

## 第十一节 备查文件目录

- (一) 载有本公司法定代表人、主要会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表。
- (二) 载有安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）盖章，注册会计师谈朝晖、张莹签名并盖章的审计报告正本。
- (三) 报告期内在《上海证券报》、《中国证券报》公开披露的所有本公司文件正本及公告原件。

董事长金方平（签字）：

浙江中国小商品城集团股份有限公司

2014 年 4 月 17 日