

公司代码：600415

公司简称：小商品城

# 浙江中国小商品城集团股份有限公司

## 2019 年年度报告

## 重要提示

一、本公司董事会、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	朱杭	工作原因	许杭

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、公司负责人赵文阁、主管会计工作负责人王栋及会计机构负责人（会计主管人员）赵笛芳声明：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

公司拟向全体股东每10股派发现金红利0.70元（含税）。截至2019年12月31日，公司总股本5,443,214,176股，以此计算合计拟派发现金红利381,024,992.32元（含税），占本年度归属于上市公司股东的净利润的30.35%。

如在实施权益分派的股权登记日前公司总股本发生变动，拟维持每股分配比例不变，相应调整分配总额。

### 六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

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

### 九、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经营情况讨论与分析中可能面对的风险部分的内容。

### 十、其他

适用 不适用

## 目录

第一节	释义.....	4
第二节	公司简介和主要财务指标.....	5
第三节	公司业务概要.....	9
第四节	经营情况讨论与分析.....	12
第五节	重要事项.....	32
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	44
第七节	优先股相关情况.....	47
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	48
第九节	公司治理.....	56
第十节	公司债券相关情况.....	60
第十一节	财务报告.....	64
第十二节	备查文件目录.....	172

## 第一节 释义

### 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		
国资运营公司	指	义乌市国有资本运营有限公司
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
商城金控	指	义乌中国小商品城金融控股有限公司
信息公司	指	义乌中国小商品城信息技术有限公司
义乌购公司	指	浙江义乌购电子商务有限公司
支付网络公司	指	义乌中国小商品城支付网络科技有限公司
惠商小贷	指	义乌市惠商小额贷款股份有限公司
海城公司	指	海城义乌中国小商品城投资发展有限公司
滨江商博	指	杭州滨江商博房地产开发有限公司
义乌商旅	指	义乌商旅投资发展有限公司
稠州金融租赁	指	浙江稠州金融租赁有限公司
义乌商博	指	义乌商博置业有限公司
拱辰商博	指	义乌拱辰商博置业有限公司
融创鑫恒	指	融创鑫恒投资集团有限公司
篁园商博	指	义乌篁园商博置业有限公司
永同昌	指	北京东兴联永同昌投资管理有限公司
公司、上市公司、本集团	指	浙江中国小商品城集团股份有限公司

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 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
公司的中文简称	小商品城
公司的外文名称	Zhejiang China Commodities City Group Co.,Ltd
公司的外文名称缩写	YIWU CCC
公司的法定代表人	赵文阁

### 二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	许杭	饶阳进
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	0579-85182812	0579-85182812
传真	0579-85197755	0579-85197755
电子信箱	Hxu@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.cccgroup.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媒体名称	中国证券报、上海证券报、证券时报
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、其他相关资料

公司聘请的会计师事务所（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	殷国炜、杨祝晔

## 七、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	2019年	2018年	本期比上年同期增减(%)	2017年
营业收入	4,042,767,521.18	3,593,748,474.73	12.49	10,017,096,584.81
归属于上市公司股东的净利润	1,255,276,023.70	1,082,631,394.54	15.95	1,459,364,534.03
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	930,676,526.71	357,013,210.41	160.68	1,558,313,380.26
经营活动产生的现金流量净额	-1,538,907,257.55	1,307,247,226.51	-217.72	273,872,116.22
	2019年末	2018年末	本期末比上年同期末增减(%)	2017年末
归属于上市公司股东的净资产	13,020,619,449.36	11,762,025,060.79	10.70	11,190,200,453.09
总资产	31,323,233,994.44	26,877,858,287.71	16.54	23,861,326,924.56

## (二) 主要财务指标

主要财务指标	2019年	2018年	本期比上年同期增减(%)	2017年
基本每股收益(元/股)	0.23	0.20	15.00	0.27
稀释每股收益(元/股)	0.23	0.20	15.00	0.27
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.17	0.07	142.86	0.29
加权平均净资产收益率(%)	10.04	9.40	增加0.64个百分点	13.68
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	7.44	3.10	增加4.34个百分点	14.61

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

√适用 □不适用

1、公司营业收入 2018 年较 2017 年减少 64.23 亿元，主要系 2017 年钱塘印象与浦江绿谷一期集中交付等所致。

2、归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 2019 年较 2018 年增加 5.74 亿元。主要系归属上市公司净利润较 2018 年增加 1.73 亿元，而非经常性损益减少 3.28 亿元所致。

归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 2018 年较 2017 年减少 12.01 亿元。主要系 2017 年归属于上市公司净利润减少 3.76 亿元，而非经常性损益增加 8.25 亿元所致。

3、经营活动产生的现金流量净额 2019 年较 2018 年减少 28.46 亿元。销售商品、提供劳务收到的现金同比减少 8.8 亿元，主要系市场收款同比减少 13.8 亿元、楼盘销售回笼同比增加 5 亿元，支付的车站区块土地出让金等致购买商品、接受劳务所支付的现金同比增加 21.27 亿元。

经营活动产生的现金流量净额 2018 年较 2017 年增加 10.33 亿元，主要系市场收款同比增加 14.44 亿元、本期新增项目合作履约保证金 1 亿元、支付的税费同比减少 1.66 亿元，房地产销售回笼同比减少 6.67 亿元。

## 八、境内外会计准则下会计数据差异

## (一) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

□适用 √不适用

**(二)同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况**

□适用 √不适用

**(三)境内外会计准则差异的说明:**

□适用 √不适用

**九、2019 年分季度主要财务数据**

单位:元 币种:人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	799,358,553.33	1,004,238,001.41	1,294,992,592.86	944,178,373.58
归属于上市公司股东的净利润	202,791,418.80	470,889,820.59	348,385,534.08	233,209,250.23
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	154,951,980.79	327,649,614.67	242,712,547.27	205,362,383.98
经营活动产生的现金流量净额	-2,213,458,942.44	2,137,624,910.55	-880,327,667.83	-582,745,557.83

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

□适用 √不适用

**十、非经常性损益项目和金额**

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

非经常性损益项目	2019 年金额	附注(如适用)	2018 年金额	2017 年金额
非流动资产处置损益	108,675,734.58	主要是城臻置业出表体现收益 0.99 亿元及杭州微蚁出表体现收益 0.09 亿元	680,881,371.43	30,336.27
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	9,031,831.74	详见列入当期损益的政府补助明细	13,403,840.00	12,447,405.20
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	241,150,826.18	向篁园商博、城臻置业等合营企业收取的资金占用费	3,834,965.67	15,589,244.88
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益			-10,706,996.21	-162,143,166.63
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	68,526,573.42	主要系购买理财产品投资收益 0.35 亿元及持有交易性金融资产公允价值变动损益 0.33 亿元	86,543,470.60	36,568,492.98
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回			6,669,844.75	2,939,412.47
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,049,413.04		53,540,958.05	4,458,333.26
少数股东权益影响额	-6,697.76		635.18	6,335,199.70
所得税影响额	-103,828,184.21		-108,549,905.34	-15,174,104.36
合计	324,599,496.99		725,618,184.13	-98,948,846.23

## 十一、 采用公允价值计量的项目

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
交易性金融资产	0.00	3,807.77	3,807.77	207.65
其他权益工具投资	51,048.93	64,218.80	13,169.87	0.00
其他非流动金融资产	146,153.66	151,944.94	5,791.28	3,161.13
合计	197,202.59	219,971.51	22,768.92	3,368.78

## 十二、 其他

□适用 √不适用

## 第三节 公司业务概要

### 一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

根据中国证监会《上市公司行业分类指引》（2012 年修订）的定义，公司所属行业为“租赁与商务服务”（L）中的“商务服务业”（L72）。

#### （一）主要业务

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，属于综合类行业。

#### （二）经营模式

##### 1、市场经营

市场经营业务主要由公司下属各市场分公司负责经营和管理。市场经营板块主营业务收入主要是市场商位使用费收入，公司采取商位出租模式，即商位所有权属于公司，商户只拥有合同期限内的商位使用权。公司与商户签订合同明确约定商位的使用期限、使用费及经营用途等，商户不得改变约定的经营用途，未经公司同意，不得转租。使用费的支付方式一般为：根据合同约定一次性缴纳及分期缴纳。目前公司负责经营的市场包括国际商贸城一至五区市场、进口市场、一区东扩市场、篁园市场以及国际生产资料市场。

##### 2、房地产业务

房地产业务主要由子公司商城房产及相关项目公司负责经营和管理。开发的房产项目主要分布在浙江省义乌市、浦江县、江西省南昌市和浙江省杭州市等地。截至 2019 年末，除杭州华家池项目与杭州滨江房产合作开发，义乌向阳 C、E 地块及 B 地块项目与融创鑫恒、永同昌合作开发，其余项目均由公司下属子公司自行开发。

##### 3、酒店服务

市酒店服务业务主要由公司下属各酒店分公司负责经营和管理。报告期内，公司共经营管理七家酒店，其中，四家全资酒店、两家受托管理酒店和一家筹建中的酒店。公司所经营的酒店主要提供住宿、餐饮、休闲娱乐、会议等综合服务。酒店的主要收入来源包括客房销售、餐饮销售、商品销售和场地租赁等。客房和餐饮销售主要依靠协议客户、会议、婚宴以及在线预订商介绍等方式。报告期内，公司成立了浙江银都酒店管理有限公司，从整合酒店资源、完善管理体系、实施品牌策略等多角度对旗下酒店进行统一运营管理。

#### （三）行业情况说明

##### 1、市场经营

根据《中国商品交易市场统计年鉴》，公司经营的市场在细分市场类别中属于工业消费品综合市场，多年来，公司的市场年总成交金额一直稳居全国综合市场前列。从成交金额、年末营业面积及商位数来看，公司在全国综合市场中的占有率均保持稳定。2019 年义乌中国小商品城市场总成交额为 1,537.42 亿元。

## 2、房地产业务

受开发项目周期性影响，公司房地产销售收入波动较大，项目规模、收入等在国内房地产行业中所占的市场份额较小。近年来伴随房地产市场规模的快速增长，国家出台了一系列宏观调控政策，抑制投资及投机性需求，合理引导住房消费，平衡市场供需，房地产行业竞争加剧。

## 3、酒店服务

按客房规模统计，截止 2019 年末，公司所经营的酒店客房总数为 1777 间，公司酒店业务规模在行业中所占份额较小，对公司利润贡献较小。

## 二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

适用 不适用

## 三、报告期内核心竞争力分析

适用 不适用

### （一）先发优势

改革开放初期，义乌率先建立小商品市场，四十年来，义乌市场历经 5 次升级，10 次扩建，市场成交额一直稳居全国综合市场前列，先发优势显著。作为全球最大的小商品集散地，义乌小商品市场汇集了 26 个大类、200 多万个单品，实现一站式采购。围绕市场形成巨大的商流、物流、资金流、信息流等资源优势、规模聚集。

### （二）品牌优势

“义乌中国小商品城”是全国商品交易市场中首个获得国家工商总局驰名商标认定的市场，公司多措并举发挥“义乌中国小商品城”的品牌效应，致力提升公司在行业中的影响力和主导力，公司品牌优势、影响力不断增强。

### （三）配套服务优势

义乌市政府多年来持续围绕市场发展提供支持政策，各项配套产业在义乌发展迅速。

#### 1、便捷的物流配送体系

义乌商业贸易配套设施完善，物流配送服务集群优势显著。义乌物流网点齐全，国内外大型快递物流公司多已在义乌市范围内设立区域性分拨中心，已形成面向全球的货物运输配送网络。义乌已被国家发改委、交通运输部列入“商贸服务型国家物流枢纽承载城市”。2019 年，义乌快递业务量超越北京、上海，仅次于广州，位列全国第 2 位。

#### 2、产业支撑

近年来，在义乌中国小商品城的带动下，以义乌为中心的制造业产业集群发展迅速，形成了以义乌为中心，覆盖金丽衢、杭嘉湖绍和甬温台等地市，面积近 1 万平方公里的小商品产业带，已形成义乌批发市场与周边产业集群联动发展的良性机制。

#### 3、会展服务的支持

公司下属会展板块主办的中国义乌国际小商品博览会、中国义乌国际森林产品博览会、中国义乌国际进口商品博览会、义乌五金电器博览会等重大国际贸易会展，支持和培育文具、纺织品

等多个行业垂直办展，已形成多个专业性、国际性的会展品牌，是小商品城引领产业发展、促进城市经济、巩固全球客商和商品两个集聚优势的国家级重要平台。

#### （四）多元化经营优势

公司加大涉足相关行业力度，致力参与投资金融领域，继续做强做大会展业，打造新型电子商务模式，发展壮大酒店业，并经营国际贸易、现代物流、广告信息、购物旅游等业务，形成市场资源共享与联动发展的集团构架和赢利模式。

#### （五）管理优势

在人员、管理和技术方面，作为以市场经营为主要业务的专业市场运营公司，运营管理能力是公司的核心竞争力之一，公司在市场运营管理方面形成了一系列完善的管理体系，积累了丰富的运营管理经验；在多年的发展过程中，培养并形成了知识结构和专业结构合理、具备战略发展眼光的专业管理团队。

## 第四节 经营情况讨论与分析

### 一、经营情况讨论与分析

报告期内，公司实现营业收入 40.43 亿元，较上年增加 4.49 亿元，增幅 12.49%；实现利润总额 16.33 亿元，较上年增加 2.12 亿元，增幅 14.95%；归属于母公司股东的净利润 12.55 亿元，较上年 10.83 亿元增加 1.72 亿元，增幅 15.95%。

#### （一）市场经营

##### 1、深化市场管理创新

###### （1）开展要素资源市场化配置改革

报告期内，公司国际商贸城三区市场探索实施要素资源市场化配置改革实施办法，五区市场启动要素资源配置投资基金试点，二区市场试点经营户奖励办法。

###### （2）推进标准进市场

报告期内，公司国际商贸城四区袜类行业亮标主体 1665 户，商品 22108 个，一区毛绒玩具行业标准进市场工作正式启动。

###### （3）推进商贸信用体系建设

报告期内，公司加强市场信用制度建设，出台《商城集团关于义乌市社会法人信用修复实施细则》，完善《浙江中国小商品城企业信用联合奖惩实施细则》。公司国际商贸城四区市场率先推广使用多语种标准化买卖合同和订货单；经侦预警平台英文版微信小程序和外商贸易采购平台（义信购）上线运行；启动贸易信息数据中心建设，金融数据库已归集 28 家银行的信贷、资金流水等金融信息数据 26.8 万余条。

##### 2、加强市场信息化建设

以“基础硬件+基础数据+基础服务”为核心，提升市场数字化水平。实现市场百兆网络全覆盖；智慧停车、安防、用电等智慧管理系统联网升级工程有序推进，实现全市场停车场流动车辆的提前支付和无感支付功能；智慧管理员 App 实际经营人数据采集率达 99.99%以上，其中数据准确性 97.01%，及时性 98.9%，完整性 99.6%；拨浪鼓、义采宝等线上商贸平台功能日益完善，在线缴费业务占比接近 90%。进口商品城孵化区、篁园轻奢馆、宾王商贸综合体 B 区按“一户一屏”标准推进商位门前互动触摸屏布局，实现选品、导航、下单、支付“一屏购”智慧交易。

##### 3、完善市场服务体系

###### （1）强化经营主体贸易能力培训

2019 年度，公司共开展商务外语、外贸风险防范、跨境电商、优秀店长、直播短视频以及贸易沙龙等商户培训活动 970 场 41479 人次。

###### （2）深化“最多跑一次”改革

报告期内，公司国际商贸城中心商位转让窗口正式对外办公，已累计办理业务 3025 笔，实现商位使用权转让“一件事”办理和“最多跑一次”。

### （3）深化采购对接工作

2019 年度，公司共举办采购商贸易采洽会 13 场，吸引 400 余家海外采购贸易企业、1500 余户经营户参与，累计完成采购额 8000 余万元；成功举办文具、玩具、箱包、服装、家装等行业垂直展 12 场，共吸引采购商 21.6 万人次，总成交额 13.87 亿元。

### 4、推动新模式新业态发展

#### （1）大力发展跨境电商

跨境电商综合服务平台投入运行，累计处理进出口货物 213 万余票；跨境进口产业园开园，招引企业 73 家，签约入驻率 86.6%。

#### （2）支持网红经济发展

自 2019 年 3 月公司二区市场直播中心设立以来，各区市场网红直播间总面积已达 2486 m<sup>2</sup>，直播 7600 多场次，累计时长超 3 万小时，观看数 2000 万人次以上。

#### （3）海城市场 2 万 m<sup>2</sup>服装网批中心试营业，探索“档口+直播”销售模式。

### （二）新兴业务板块

#### 1、进口板块

发展新型进口展贸平台，新型进口市场业态研究和规划方案加快完善，将在我市综保区申报范围内开工建设；义乌中国进口商品城孵化区开业，定位经营主体 190 户，试行“保税+”业态模式。启动进口贸易三年计划，“带你到中国”日本、德国展厅进入筹备阶段，ICMa11（爱喜猫）义乌中国进口商品城直营中心宾王店和进口孵化区店正式开业，拓展全国分销网点 206 余家，进口供应链金融业务自去年 7 月试单以来累计签单交易规模突破 6000 万元。高起点举办“一展一节”，2019 中国义乌进口商品博览会共有来自 85 个国家和地区的参展企业近 1000 家，国际标准展位 2012 个；2019 进口商品购物节，总成交额达 1.35 亿元，同比增长 13.46%。

#### 2、仓储板块

围绕市场上下游业务，发展仓储物流园、小微产业园等业态，加快形成“市场-仓储-数据-供应链金融”产业链闭环，打造集团第二大业务板块。后宅小微仓储园公共仓实现满仓运行，货物突破 600 拖；廿三里针织小微产业园出租率 90%以上。国际商贸城客运中心改建仓储项目前期工作稳步推进。会同陆港集团等单位成立义乌市智慧交通有限公司，开展同城物流业务。

#### 3、义乌好货

构建义乌好货体系，打通供货、仓储、展示、交易等流通环节，打造成全球知名的优质小商品供应链平台。义乌好货商业模式全球发布，首家旗舰展厅正式启用，累计甄选核心供应商 1100 家，梳理线上线下商品 SKU 超过 2 万个，成功布局湖南怀化店、辽宁丹东店、南京艺术学院高校店、义乌中国小商品城西北（宁夏）批零中心和外交部义乌好货外事展厅。

#### 4、国际板块

以“一带一路”沿线国家和地区为重点，加紧布局覆盖重要国别、重点市场的海外站项目，搭建出口、进口、转口的海外贸易服务平台。在欧洲、非洲、中东和东南亚派驻工作团队，考察

对接意向合作项目 30 余个。签订义乌中国小商品城迪拜商贸城项目合资协议并完成建设准备；eWTP 义乌全球创新中心-卢旺达数字贸易枢纽正式启用；签订 eWTP 义乌全球创新中心-埃塞俄比亚数字贸易枢纽项目协议。

### （三）其他传统板块

#### 1、会展板块

报告期内，公司创新义博会招展办展机制，第 25 届义博会正式更名为中国义乌国际小商品（标准）博览会，成为全国首个以标准为主题的国际性展会，首设“品字标”义乌展区、市场创新精品展区，展览面积 10 万 $m^2$ ，标准展位突破 3700 个，专业采购商超 6 万人。全年共举办大型展览活动 51 场，展览总面积达 88.77 万平方米。

#### 2、酒店板块

报告期内，公司酒店板块实现营收 3.45 亿元，同比下降 2.1%，经营情况稳定。

#### 3、广告板块

2019 年度，公司广告业务仍以市场固有媒体为主，运营表现稳定。

#### 4、房产板块

报告期内，公司房产在售项目主要在义乌和浦江区域。义乌区域销售面积 74987.28 平方，货值 13.6 亿元，浦江区域销售面积 28635.23 平方米，货值 2.91 亿元。公司积极开拓创新，充分利用其区位优势，有效积聚各方资源，助力完善传统业务的同时，打造可持续发展的能力。房产项目回笼资金 12.96 亿元，实现利润 2.55 亿元。

### 报告期内房地产储备情况

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积（平方米）	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积（平方米）	合作开发项目的权益占比
1	义乌市稠城街道车站 01、02、03 地块	100516.69	是	100516.69	49%

### 报告期内房地产开发投资情况

项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积（平方米）	项目规划计容建筑面积（平方米）	总建筑面积（平方米）	期末在建建筑面积（平方米）	已竣工面积（平方米）	累计总投资额（万元）	2019 年 1-12 月实际投资额（万元）
嘉美广场	商业、住宅	新开工项目	28,441.81	65,333.33	100,392.71	100,392.71	-	11,8867	13,390.84
绿谷云溪一期	住宅	竣工项目	197,005.30	125,175.97	209,325.43	-	209,325.43	153,927.00	-
绿谷云溪二期	住宅	在建项目	110,033.20	127,326.79	132,703.60	132,703.60	-	61,724	5,735.74
绿谷云溪三期	住宅、商业	在建项目	64,927.50	159,850.17	215,176.16	215,176.16	-	17,235	2,042
苏溪印象	住宅、商业	在建项目	52,309	146,460.16	206,688.37	206,688.37	-	78,873.3	78,873.3
其他	住宅、商业	在建项目	312,700.26	818,957.7	1,173,976.14	88,487.19	1,085,488.95	1055566.37	0
合计			765,417.07	1,443,104.12	2,038,262.41	643,055.32	1,085,488.95	1,486,192.67	86,651.04

## 报告期内房地产销售情况

序号	地区	项目	经营业态	报告期初可供出售面积 (平方米)	报告期已售或已预售面积 (平方米)
1	浙江杭州	东城印象	住宅、商业	4,843.40	2152.04
2	浙江杭州	钱塘印象	住宅	20	10
3	浙江浦江	绿谷云溪一期	住宅	12570.06	0
4	浙江浦江	绿谷云溪二期	住宅	83416.09	28635.23
5	江西南昌	凤凰印象	住宅、商业	77812.12	5943.89
6	浙江义乌	荷塘月色	住宅、商业	7020.02	6199.96
7	浙江义乌	嘉美广场	住宅、商业	71299.51	34730.37
8	浙江义乌	苏溪印象	住宅、商业	159784.71	34056.95

## 报告期内房地产出租情况

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积 (平方米)	出租房地产的租金收入 (万元/年)	是否采用公允价值计量模式
1	江西南昌	凤凰印象	商业	38499.95	639.39	否
2	浙江杭州	东城印象	商业	1,351.06	129.64	否
3	浙江义乌	金桥人家	商业	5,975.95	139.13	否
4	浙江义乌	江东商苑	商业	2,381.00	47.62	否
5	浙江义乌	荷塘月色	商业	2,200.00	23.24	否
6	嘉鸿会所	嘉鸿华庭	商业	2677.5	2.14	否

## 报告期内公司财务融资情况

期末融资总额(万元)	期内整体平均融资成本(%)	期末整体平均融资成本(%)	利息资本化金额(万元)
1,147,371.81	3.9919	3.9667	2,786.06

## 二、报告期内主要经营情况

报告期内，在公司管理层和全体员工共同努力下，公司圆满完成全年经济目标任务：2019 年度实现营业收入 40.43 亿元，较上年增加 4.49 亿元，增幅 12.49%；实现利润总额 16.33 亿元，较上年增加 2.12 亿元，增幅 14.95%；归属于母公司股东的净利润 12.55 亿元，较上年 10.83 亿元增加 1.72 亿元，增幅 15.95%。本年度营业收入完成经营计划目标 39.76 亿元的 101.68%，利润完成经营计划目标 15.2 亿元的 107.43%。

## (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	4,042,767,521.18	3,593,748,474.73	12.49
营业成本	1,696,954,129.50	1,819,996,958.47	-6.76
销售费用	157,579,827.86	120,312,847.63	30.98
管理费用	281,213,431.82	290,861,850.74	-3.32
研发费用	18,268,182.12	23,805,227.63	-23.26
财务费用	227,559,106.75	271,010,189.76	-16.03
经营活动产生的现金流量净额	-1,538,907,257.55	1,307,247,226.51	-217.72
投资活动产生的现金流量净额	102,151,452.90	-1,869,111,371.75	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	2,231,497,012.84	1,206,795,996.61	84.91

## 2. 收入和成本分析

√适用 □不适用

公司 2019 年度营业收入为 40.43 亿元,比上年同期增长 12.49%,营业成本为 16.97 亿元,比上年同期下降 6.76%。

### (1). 主营业务分行业、分产品、分地区情况

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	212,051.64	91,856.62	56.68	0.81	-6.62	增加 3.24 个百分点
商品销售	6,860.18	6,602.07	3.76	644.92	680.86	减少 4.43 个百分点
房地产销售	64,687.26	28,882.87	55.35	3.27	-30.14	增加 21.35 个百分点
酒店服务	21,137.02	19,430.36	8.07	-2.66	-12.95	增加 10.86 个百分点
展览广告	12,689.00	11,575.08	8.78	-2.98	4.59	减少 6.60 个百分点
其他服务	12,072.29	4,503.28	62.70	45.83	44.47	增加 0.29 个百分点
合计	329,497.39	162,850.28	50.58	3.95	-7.80	增加 6.30 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明

1. 商品销售收入与成本分别同比增长 644.92%与 680.86%,主要系本期进出口公司开展商品销售业务成本同比增幅较大。

2. 其他服务收入与成本分别同比增长 45.83%与 44.47%,主要系本期物流配送公司开展仓储业务及信息技术公司开展义西创业园项目收入成本同比增幅较大。

### (2). 产销量情况分析表

□适用 √不适用

### (3). 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 (%)	情况说明
市场经营	折旧与摊销	47,050.52	28.89	60,302.91	34.14	-21.97	
市场经营	工资及福利	24,275.60	14.91	18,133.84	10.27	33.87	主要系基层员工工资调整所致
市场经营	其他成本	20,100.35	12.34	19,497.25	11.04	3.09	
商品销售	出口商品销售成本	7,032.23	4.32	845.49	0.48	731.73	主要系本期进出口公司开展商品销售业务
房地产销售	房地产销售成本	28,882.87	17.74	41,343.05	23.41	-30.14	主要系本期交付楼盘同比减少
酒店服务	折旧与摊销	6,151.87	3.78	9,391.46	5.32	-34.50	主要系皇冠假日酒店部分资产折旧年限已到期
酒店服务	餐饮原材料成本	5,206.65	3.20	5,519.93	3.13	-5.68	
酒店服务	工资及福利	5,689.35	3.49	5,027.98	2.85	13.15	
酒店服务	物料与燃料消耗	864.78	0.53	916.82	0.52	-5.68	

酒店服务	其他成本	1,517.72	0.93	1,464.22	0.83	3.65	
展览广告服务	折旧与摊销	3,458.66	2.12	3,373.60	1.91	2.52	
展览广告服务	展会与广告成本	6,390.66	3.92	6,427.80	3.64	-0.58	
展览广告服务	其他成本	1,725.77	1.06	1,265.52	0.72	36.37	主要系基层员工工资调整所致
其他服务	物业管理成本	3,074.06	1.89	1,825.38	1.03	68.41	主要系本期物流配送公司开展仓储业务及供应链公司开展“义乌好货”业务
其他服务	网络改造及服务	1,382.92	0.85	1,268.69	0.72	9.00	
其他服务	其他成本	46.27	0.03	23.14	0.01	99.96	主要系德国子公司新增成本
合计		162,850.28	100.00	176,627.06	100.00	-7.80	

成本分析其他情况说明

无

#### (4). 主要销售客户及主要供应商情况

适用 不适用

### 3. 费用

适用 不适用

单位：万元

项目	2019 年	2018 年	同比增减额	增减%	变动说明
销售费用	15,757.98	12,031.28	3,726.70	30.98	主要系本期义乌好货、爱喜猫等业务拓展增加广告投入及市场推介所致
管理费用	28,121.34	29,086.19	-964.85	-3.32	
研发费用	1,826.82	2,380.52	-553.70	-23.26	
财务费用	22,755.91	27,101.02	-4,345.11	-16.03	
所得税费用	38,391.52	37,858.72	532.80	1.41	

项目	2019 年	2018 年	同比增减额	增减%
员工费用及工作服	21,461.39	22,367.83	-906.44	-4.05
广告宣传费	8,114.32	6,466.16	1,648.16	25.49
安保及保险费用	2,766.22	3,128.33	-362.11	-11.58
研发费用	1,826.82	2,380.52	-553.70	-23.26
折旧与摊销	1,592.83	2,055.38	-462.55	-22.50
推介及招商	3,798.86	1,838.75	1,960.11	106.60
其他费用	1,292.94	1,686.98	-394.04	-23.36
中介机构费用	2,558.46	1,404.43	1,154.03	82.17
办公费用	1,760.02	1,776.31	-16.29	-0.92
水电及燃料消耗	372.05	232.35	139.70	60.12
租金及物管	162.24	160.95	1.29	0.80
管理、研发及销售费用小计	45,706.14	43,497.99	2,208.15	5.08

### 4. 研发投入

#### (1). 研发投入情况表

√适用 □不适用

单位：万元

本期费用化研发投入	1,826.82
本期资本化研发投入	0
研发投入合计	1,826.82
研发投入总额占营业收入比例（%）	0.45
公司研发人员的数量	126
研发人员数量占公司总人数的比例（%）	2.74
研发投入资本化的比重（%）	0

**(2). 情况说明**

□适用 √不适用

**5. 现金流**

√适用 □不适用

单位：万元

项目	2019 年	2018 年	同比变动金额
经营活动产生的现金流量净额	-153,890.73	130,724.72	-284,615.45
投资活动产生的现金流量净额	10,215.15	-186,911.14	197,126.28
筹资活动产生的现金流量净额	223,149.70	120,679.60	102,470.10
现金及现金等价物净增加额	79,455.22	64,493.19	14,962.03

主要变动原因分析：

1、经营活动产生的现金流量净额 2019 年较 2018 年减少 28.46 亿元。销售商品、提供劳务收到的现金同比减少 8.8 亿元，主要系市场收款同比减少 13.8 亿元、楼盘销售回笼同比增加 5 亿元，支付的车站区块土地出让金等致购买商品、接受劳务所支付的现金同比增加 21.27 亿元。

2、投资活动产生的现金流量净额较上年增加 19.71 亿元，主要系本期理财产品收回同比减少 31.39 亿元，上期处置茵梦湖产权包净收 19.15 亿元，本期收回篁园商博、城臻置业等合营公司财务资助款同比增加 46.12 亿元；义西配套项目、海城二期项目支出同比增加 3.84 亿元，支付弘义基金等新增投资 6.06 亿元、支付理财投资同比减少 13.03 亿元，支付篁园商博财务资助款及合作项目代付土地款减少 27.47 亿元。

3、筹资活动产生的现金流量净额较上年增加 10.25 亿元，主要系本年借款及偿还借款现金流量净额较去年同期增加 10.43 亿元。

**(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明**

□适用 √不适用

**(三) 资产、负债情况分析**

√适用 □不适用

## 1. 资产及负债状况

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(%)	情况说明
资产总额	3,132,323.40	100.00	2,687,785.83	100.00	16.54	
货币资金	648,640.87	20.71	321,372.33	11.96	101.83	年末房款回笼及融资增加
交易性金融资产	3,807.77	0.12	0	0.00	-	执行新会计准则科目重分类调整
应收账款	1,603.11	0.05	1,298.97	0.05	23.41	
预付款项	4,467.82	0.14	1,574.47	0.06	183.77	主要系进出口公司预付货款增加 2207.69 万元
其他应收款	139,722.84	4.46	359,895.57	13.39	-61.18	主要系收回合营公司财务资助款
存货	429,606.14	13.72	334,366.73	12.44	28.48	
其他流动资产	309,995.59	9.90	188,155.55	7.00	64.75	预付土地出让金较上期期末增加 15.28 亿元
可供出售金融资产	0.00	0.00	104,912.29	3.90	-100.00	执行新会计准则科目重分类调整
长期应收款	6,125.00	0.20	6,125.00	0.23	0.00	
长期股权投资	177,142.01	5.66	116,051.97	4.32	52.64	主要系本期新增义乌市弘义股权投资基金
其他权益工具投资	64,218.80	2.05	0	0.00	-	执行新会计准则科目重分类调整
其他非流动金融资产	151,944.94	4.85	0	0.00	-	执行新会计准则科目重分类调整
投资性房地产	186,321.84	5.95	149,631.33	5.57	24.52	
固定资产	478,381.91	15.27	511,219.99	19.02	-6.42	
在建工程	86,575.46	2.76	108,495.75	4.04	-20.20	
无形资产	345,613.72	11.03	378,881.49	14.10	-8.78	
长期待摊费用	13,950.24	0.45	15,122.73	0.56	-7.75	
递延所得税资产	18,040.48	0.58	15,105.20	0.56	19.43	
其他非流动资产	66,164.87	2.11	75,576.47	2.81	-12.45	
负债总额	1,823,893.49	58.23	1,505,284.27	56.00	21.17	
短期借款	417,890.37	13.34	390,968.57	14.55	6.89	
应付票据	0.00	0.00	200	0.01	-100.00	本期已完成兑付
应付账款	52,524.15	1.68	69,371.06	2.58	-24.29	
预收款项	450,845.51	14.39	444,162.03	16.53	1.50	
应付职工薪酬	19,717.44	0.63	13,473.12	0.50	46.35	主要系国资办工资总额管理办法变化所致
应交税费	28,018.43	0.89	23,379.44	0.87	19.84	
其他应付款	90,948.31	2.90	93,733.68	3.49	-2.97	
一年内到期的非流动负债	27,033.24	0.86	175,898.27	6.54	-84.63	主要系 15 亿元公司债到期完成兑付
其他流动负债	202,301.21	6.46	100,307.93	3.73	101.68	主要系本期发行超短融融资增加
长期借款	53,069.43	1.69	80,000.00	2.98	-33.66	系本期偿还到期的长期借款
应付债券	456,429.14	14.57	99,635.87	3.71	358.10	系本期发行公司债 15 亿元及发行中票 20 亿元
预计负债	11,062.03	0.35	11,062.03	0.41	0.00	
递延收益	2,796.68	0.09	3,048.67	0.11	-8.27	
递延所得税负债	11,257.43	0.36	36.17	0.00	31,023.67	主要系申万宏源本期公允价值变动以及执行新金融工具准则期初交易性金融资产价值调整所致
其他非流动负债	0.11	0.00	7.45	0.00	-98.52	待转销项税额减少

其他说明  
无

## 2. 截至报告期末主要资产受限情况

√适用 □不适用

单位：万元

项目	2019 年	2018 年
货币资金	5,619.61	8,156.29
长期股权投资	10,291.86	10,291.86
其他非流动金融资产	61,751.14	0.00
其他非流动资产	0.00	61,751.14
<b>合计</b>	<b>77,662.60</b>	<b>80,199.29</b>

1、于 2019 年 12 月 31 日，账面价值为人民币 56,196,102.62 元（2018 年 12 月 31 日：人民币 81,562,943.49 元）的银行存款用作开立进口产业政府增信基金专户保证金、开具保函保证金、取得商品房按揭贷款的保证金及预售商品房监管资金而所有权或使用权受到限制。

2、于 2019 年 12 月 31 日，账面价值为人民币 102,918,559.00 元（2018 年 12 月 31 日：人民币 102,918,559.00 元）的长期股权投资、人民币 617,511,352.00 元的其他非流动金融资产（2018 年 12 月 31 日：人民币 0 元）及人民币 0 元（2018 年 12 月 31 日：人民币 617,511,352.00 元）的其他非流动资产被上海市公安局冻结。

### 3. 其他说明

适用 不适用

#### (四) 行业经营性信息分析

适用 不适用

##### 1、市场经营

国内经济承压下行，外部环境复杂严峻，市场传统模式面临诸多挑战，市场实现创新发展的关键，就是以平稳推进市场贸易为核心，迅速适应并主动推进市场发展新业态进程，打造新型贸易生态圈，逐步完成实体市场到贸易全链条服务平台的转变。

##### (1) 大力推进信息化建设

以“基础硬件+基础数据+基础服务”为核心，提升市场信息化、智能化水平，通过进行市场光纤网络改造和无线网络全覆盖、研发高精度室内导航导购系统、上线市场管理员线上事务操作系统、升级市场综合服务平台、应用现代信息技术等方法，对商品市场进行全面提升改造，整合公共服务信息资源，提高市场营运效率。深耕 B2B 领域，做强市场电商平台，建立商品在线服务平台，加强数字化管理和大数据应用，促进线上线下融合互动。推进市场服务信息化，提供智慧安防、智慧停车、智慧办公等服务，加快智慧市场建设。探索运用信息技术的最新成果，提升商品市场价值，拓展创新发展空间。优化金融服务体系，建立完善电子结算管理系统。加大对经营者技能培训，加强人才引进和培养，提高现代信息技术应用能力。

##### (2) 完善市场服务体系

固本强基，培育市场新功能，加快提升商品市场综合服务能力。倡导品牌营销，鼓励品牌自创，围绕市场主体与创意设计提供方之间的痛点和需求，建立创意设计对接转化平台，增强市场品牌孵化功能。建立完善诚信体系，加强知识产权保护，建立市场经营户信用评价管理体系，推进品质市场建设。搭建时尚创意平台，支持培育创意设计型企业，引领产业升级并创造消费。大

力发展会展经济，强化市场与会展的互动和联动功能，提升商品市场展会影响力，组织参加国际性展览展示活动。重视采购商资源的整合与维护，建立采购商数据库，根据采购商的实际需求，成立采购商公司探索采购商各类咨询服务。扩大质量标准、信用评价、指数发布、广告咨询等增值服务，进一步增强商品市场的多元化竞争力。

## 2、房地产

2019 年地方房地产市场调控仍以稳为主，但各城市间、城市内部各板块之间的政策分化更加明显，地方因城、因区、因时综合施策保持房地产市场稳定。1-4 月份，多城调降人才落户门槛，出台人才购房补贴这类刺激性政策；5-7 月份，地方调控关注房价红线，苏州、西安等市相继升级调控；8 月份以来，人才新政不断发力，“四限”调控局部放松。进入四季度，部分城市政策有所调整。

近年来义乌市土地供应大幅增长，房地产投资加大，商品房备案量超 140 万 $m^2$ ，房地产投资在国民经济中的比重仍处于合理区间。从供销比看，商品房略超合理范围，商品住房基本供销平衡。

2019 年义乌房地产开发用地成交 110.44 万 $m^2$ （27 宗），计容建筑面积总量 249.49 万 $m^2$ ，同比增长 15.36%；出让价款 228 亿元，同比增长 12.21%。成交楼面地价 3600-13000 元/ $m^2$ ，价格梯度均匀，地域分布广泛，有利于满足不同层次的购房需求。2019 年义乌市商品住房和二手住房购房总量为 277.98 万 $m^2$ ，同比增长 49%，创历年新高。商品住房备案面积 124.22 万 $m^2$ ，同比增加 98.21%，二手住房成交 153.7 万 $m^2$ ，同比减少 4.3%。2019 年商品房和商品住房备案均价分别为 20482 元/ $m^2$ 和 21135 元/ $m^2$ ，均为近七年最高，分别同比上升 4.17%和 5.76%。全年商品房库存量上升 60.64 万 $m^2$ ，去化周期 18.5 个月，去化周期下降 4.6 个月。但是 2020 年多个大盘将进入销售期，竞争将进一步加剧。绿地朝阳门、融创壹号院、老油库、老火车站地块约等多个大盘将进入主售期，2020 年价值 300 亿土地出让计划，预计上市楼盘会有进一步增长。同时有多个回迁楼盘、集聚区陆续交付使用，形成了有效供应，2020 年价格以稳为主。

2019 年，杭州市区商品房成交 136402 套，环比跌 9.85%，成交均价 27690 元/ $m^2$ ，环比涨 6.31%。杭州市区新建商品住宅（不含保障房）供应 77904 套，同比 2018 年增长 5%；供应面积 930.2 万方，同比 2018 年增长 7%；成交 72083 套，同比 2018 年下滑 13%；成交面积为 848.7 万方，同比 2018 年下降 13%；成交均价 27451 元/平方米。酒店式公寓新增供应 29875 套，29.0 万方；去化 18606 套，90.0 万方。2019 年杭州写字楼供应量约在 17 万平方米；存量约 309 万方。

2019 年，南昌市区新建商品房累计成交 53209 套，同比下跌 2.59%，相对于 2018 年新房成交减少约 917 套；成交面积 630.43 万 $m^2$ ，同比上涨 6.06%。南昌市新房成交量跌回至 6 年前水平，略高于 2013 年成交量，成为近 6 年年度新低。2019 年“三限房”已经占据着南昌主要市场，楼市调控加码，“三限房”严格按照限价卖，而华润万象城“万人摇”年度现象，从此打开南昌楼市“摇号选房”新局面。在南昌楼市坚持楼市调控不放松，“三限房”严格按照限价，摇号选房下，南昌楼市依旧保持维稳状态。

2020 年，宏观调控在房地产市场保持稳定运行的前提下，主体调控政策仍将以稳为主，货币政策将保持适度宽松，贷款利率将还有下探空间，购房成本将进一步下降。2020 年房地产市场调控目标以保持市场平稳健康为主。

### 3、酒店服务

2019 年，酒店业仍然蓬勃发展。但由于酒店供给增速，酒店业的整体需求呈现明显的下滑趋势，2019 年，浙江省饭店行业全年平均客房出租率和平均房价都出现了较大幅度的下跌，下滑趋势十分明显。

相较于国内整体的酒店市场，义乌依托小商品市场的迅猛发展，酒店市场需求量大。2019 年公司酒店业经营情况良好，同比客房营收稳中有升，餐饮营收受婚宴市场影响，出现小幅下滑。

但本地中端酒店与高端酒店的边界开始模糊，价格竞争激烈，加上大幅的新增供给，导致公司酒店平均房价和单房收益有所下降。

## (五) 投资状况分析

### 1、对外股权投资总体分析

√适用 □不适用

2019 年 12 月末对外投资额为 397,113.52 万元（其中交易性金融资产 3,807.77 万元，其他权益工具投资 64,218.80 万元，其他非流动金融资产 151,944.94 万元，长期股权投资 177,142.01 万元），较上年末 282,715.40 万元（其中可供出售金融资产 104,912.29 万元，长期股权投资 116,051.97 万元，其他非流动资产 61,751.14）增加 114,398.12 万元，增幅为 40.46%，主要变动如下：

1、本报告期新增长期股权投资 65,419.40 万元，其中：义乌市弘义股权投资基金合伙企业（有限合伙）60,000.00 万元、义乌创城置业有限公司 2,000.00 万元、浙江义新欧供应链管理有限公司 80 万元、义乌美品树供应链管理有限公司 1,820.14 万元、杭州微蚁科技有限公司 1,159.26 万元、浙江小商品城中奥体育产业发展有限公司 360 万元；

2、本报告期收回新疆义新购电子商务有限公司长期股权投资 157.66 万元；

3、长期股权投资权益法计提投资净收益 5,293.06 万元、其他权益变动-335.24 万元、滨江商博分配股利 9,800 万元；

4、本报告期新增金融资产投资 6,320.12 万元，其中福建纵腾网络有限公司 3,000.00 万元、义乌市善峰投资合伙企业（有限合伙）2,600 万元、义乌市智慧交通有限公司 120 万元；银行理财产品 600 万元、网下打新业务 0.12 万元；

5、本报告期因首次执行新金融工具准则增加期初公允价值 30,539.17 万元，本期公允价值变动增加 3,368.77 万元。

主要投资情况如下：

金额单位：万元

投资单位名称	主营业务	投资成本	2019 年 12 月 末账面价值	持股比 例(%)

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	39,200.00	34,813.97	49
义乌融商置业有限公司	房地产开发及经营、园林绿化工程、装饰工程	5,000.00	2,389.03	49
义乌创城置业有限公司	房地产开发、销售; 自有房屋租赁; 房地产经纪服务; 室内装潢服务; 园林绿化服务	2,000.00	1,788.50	24
义乌惠商紫荆资本管理有限公司	资产管理(不含国有资产等国家专项规定的资产)、(以下经营范围不含证券、期货等金融业务) 投资管理、投资咨询服务	140.00	151.71	20
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	200.00	100.79	40
义乌中国小商品城创意设计发展服务有限公司	工业产品设计; 计算机软件开发(不含电子出版物); 网上销售、实物现场销售; 电子产品(不含电子出版物)、工艺品、饰品、日用品; 展览展示服务	98.00	112.54	49
浙江小商品城中奥体育产业发展有限公司	从事体育赛事的活动组织及策划咨询, 体育场馆经营, 体育运动项目经营(高危险性体育运动除外); 体育用品设计、制造、销售	440.00	371.10	45
杭州滨江商博房地产开发有限公司	房地产开发经营	2,450.00	13,712.84	49
义乌市惠商小额贷款股份有限公司	义乌市范围内小额贷款, 办理小企业发展、管理、财务等咨询服务等	13,800.00	8,330.23	23
浙江稠州金融租赁有限公司	融资租赁服务; 转让和受让融资租赁资产; 固定收益类证券投资业务; 接受承租人的租赁保证金; 吸收非银行股东 3 个月(含)以上定期存款; 同业拆借; 向金融机构借款; 境外借款; 租赁物变卖及处理业务; 经济咨询。	26,000.00	33,066.55	26
义乌小商品城阜兴投资中心(有限合伙)	股权投资、投资管理、投资咨询	10,291.86	10,291.86	49.90
义乌惠商紫荆股权投资有限公司	股权投资及相关咨询服务(未经金融等行业监管部门批准, 公司保证不从事吸收存款、金融担保、代客理财、向社会公众集(融)资等金融业务)	5,000.00	7,055.69	10.41
义乌惠商紫荆二期投资合伙企业(有限合伙)	投资管理、资产管理(不含国有资产等国家专项规定的资产)(以上经营范围不含证券、期货等金融业务, 未经金融等行业监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集(融)资等金融业务)	2,000.00	1,899.60	9.43
义乌美品树供应链管理服务有限公司	供应链管理服务、软件开发、企业管理咨询	1,820.14	1,944.80	20.57
杭州微蚁科技有限公司	服务:计算机软硬件、网络信息技术的技术开发、技术咨询、技术服务、成果转让,网页设计;批发、零售:计算机软件	1,275.00	1,048.02	49.04
浙江也麦数据科技有限公司	服务:数据技术、计算机软硬件、信息技术的技术开发、技术服务、技术咨询、成果转让,网页设计,计算机数据处理,计算机系统集成,工业产品设计,商务信息咨询(除商品中介)	600.00	140.24	40
浙江华捷投资发展有限公司	实业投资、投资管理、投资咨询、商务信息咨询、资产管理服务、企业管理咨询、市场信息咨询、市场营销策划、供应链管理服务、技术进出口、货运信息咨询服务	1,200.00	455.73	40
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; 国内外会展业投资管理	450.00	267.84	45
浙江智库有限公司	市场规划与设计, 市场营销策划, 品牌管理服务, 企业管理咨询管理, 经济信息咨询, 培训服务(不含办班培训)。	180.00	113.40	45
浙江义新欧供应链管理有限公司	供应链管理服务; 国际贸易、国内贸易; 批发、零售	80.00	50.03	25
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	350.00	-	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	200.00	-	40
义乌中国小商品城投资管理有限公司	投资管理	980.00	-	49
义乌市弘义股权投资基金合伙企业（有限合伙）	投资管理、股权投资、资产管理、投资咨询（以上经营范围未经金融等行业监管部门的批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融）资等金融业务）	60,000.00	59,037.54	49.98
申万宏源证券有限公司	证券经纪、证券投资咨询、证券承销与保荐等	55,362.54	64,218.80	0.501
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	200.00	1,915.00	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	207.29	2,264.00	2.83
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	1,891.82	480.00	15
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	1,273.51	22,336.51	11.78
深圳市天图投资管理股份有限公司	专注于消费品行业的私募股权投资管理业务	11,438.62	6,405.63	1.54
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	10,000.00	15,275.45	12.36
马上消费金融股份有限公司	发放个人消费贷款；接受股东境内子公司及境内股东的存款；向境内金融机构贷款；经批准发行金融债券；境内同业拆借；与消费金融相关的咨询等；代理销售与消费贷款相关的保险产品；固定收益类证券投资业务	3,000.00	3,772.50	0.75
嘉兴浙华紫旌投资合伙企业（有限合伙）	实业投资，创业投资，投资管理，企业管理咨询，社会经济咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）【不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融）资等金融业务】	10,000.00	12,148.20	17.51
北京五道口教育科技有限公司	技术推广服务；计算机系统服务；基础软件服务、应用软件服务（不含医用软件）；软件开发；产品设计；模型设计；包装装潢设计；教育咨询（不含出国留学咨询及中介服务）	500.00	67.32	9.91
南通紫荆华通股权投资合伙企业（有限合伙）	股权投资；投资咨询；投资管理	20,000.00	22,809.21	21.05
义乌商卓创智投资中心（有限合伙）	资产管理、投资管理、投资咨询服务	61,751.14	61,751.14	75
义乌市善峰投资合伙企业（有限合伙）	投资管理、资产管理、投资咨询	2,600.00	2,600.00	56.40
义乌市智慧交通有限公司	技术开发、技术服务、技术咨询、技术推广、成果转让	120.00	120.00	12
福建纵腾网络有限公司	网络信息技术服务；计算机系统集成服务；计算机软硬件的开发、技术服务；母婴用品的批发、代购代销；网上经营电子产品和零配件、家居用品及零配件、户外用品及零配件；市场调研；企业管理咨询；企业营销策划；国际货运代理；国内贸易代理服务；对外贸易。	3,000.00	3,207.65	可转债

## (1) 重大的股权投资

√适用 □不适用

金额单位：万元

被投资的项目名称	主要经营活动	报告期内实际投资金额（万	截至报告期末占被投资项目权益的比	备注
----------	--------	--------------	------------------	----

		元)	例(%)	
浙江义新欧供应链管理有限公司	供应链管理服务；国际贸易、国内贸易；批发、零售	80	25	认缴出资额 500 万元，截至报告期末已实际出资 80 万元
义乌创城置业有限公司	房地产开发、销售；自有房屋租赁；房地产经纪服务；室内装潢服务；园林绿化服务	2,000	24	认缴出资额 2,000 万元，截至报告期末已实际出资 2,000 万元
义乌美品树供应链管理有限公司	供应链管理服务、软件开发、企业管理咨询	1,820.14	20.57	认缴出资额 1,820.14 万元，截至报告期末已实际出资 1,820.14 万元
义乌市弘义股权投资基金合伙企业(有限合伙)	投资管理、股权投资、资产管理、投资咨询(以上经营范围未经金融等行业监管部门的批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集(融)资等金融业务)	60,000	49.98	认缴出资额 100,000 万元，截至报告期末已实际出资 60,000 万元
福建纵腾网络科技有限公司	网络信息技术服务；计算机系统集成服务；计算机软硬件的开发、技术服务；母婴用品的批发、代购代销；网上经营电子产品和零配件、家居用品及零配件、户外用品及零配件；市场调研；企业管理咨询；企业营销策划；国际货运代理；国内贸易代理服务；对外贸易。	3,000.00	可转债	
义乌市善峰投资合伙企业(有限合伙)	投资管理、资产管理、投资咨询	2,600.00	56.4	认缴出资额 13,000 万元，截至报告期末已实际出资 2,600 万元
义乌市智慧交通有限公司	技术开发、技术服务、技术咨询、技术推广、成果转让	120.00	12.00	认缴出资额 1,200 万元，截至报告期末已实际出资 120 万元

## (2) 重大的非股权投资

√适用 □不适用

金额单位：万元

项目名称	项目金额	项目进度	本期投入金额	累计实际投入金额
义西国际生产资料市场配套项目	133,916.00	写字楼已交付，宾馆待装修，地下空间主体完成初验	12,238.57	85,252.85
海城义乌中国小商品城商业一期工程-酒店项目	180,000.00	主体建造阶段	0	3,229.05
义乌商博	62,007.00	工程主体竣工，5#楼公寓精装修完成 70%	7,928.87	37,051.16
宾王市场文创园项目	50,756.00	A 区改造完成 65%，B 区改造完成 80%，E 区改造完成 15%	7,032.31	7,409.43

## (3) 以公允价值计量的金融资产

√适用 □不适用

金额单位：万元

名称	最初投资成本	期初账面价值	期末账面价值	报告期损益	报告期所有者权益变动	会计核算科目	资金来源
侨银环保科技股份有限公司	0.12		0.12			交易性金融资产	自有资金
受托理财	600.00		600.00			交易性金融资产	自有资金
福建纵腾网络科技有限公司	3,000.00		3,207.65	207.65		交易性金融资产	自有资金
申银万国证券股份有限公司	55,362.54	51,048.93	64,218.8	627.14	13,169.87	其他权益工具投资	自有资金
嘉兴浙华紫旌投资合伙企业(有限合伙)	10,000.00	11,905.60	12,148.20	242.60		其他非流动金融资产	自有资金
北京紫荆华融股权投资有限	10,000.00	12,726.88	15,275.45	2,548.57		其他非流动	自有

公司					金融资产	资金
南通紫荆华通股权投资合伙企业(有限合伙)	20,000.00	22,283.12	22,809.21	526.09	其他非流动金融资产	自有资金
北京五道口教育科技有限公司	500.00	72.04	67.32	-4.72	其他非流动金融资产	自有资金
浙江义乌市自来水有限公司	100.00	2,221.55	2,264.00	42.45	其他非流动金融资产	自有资金
义乌市水资源开发有限公司	200.00	2,075.00	1,915.00	-160.00	其他非流动金融资产	自有资金
苏州义云创业投资中心(有限合伙)	4,000.00	21,620.45	22,336.51	805.90	其他非流动金融资产	自有资金
北京义云清洁技术创业投资有限公司	6,091.82	1,272.00	480	-792.00	其他非流动金融资产	自有资金
马上消费金融股份有限公司	3,000.00	3,525.00	3,772.50	247.50	其他非流动金融资产	自有资金
深圳市天图投资管理股份有限公司	11,802.00	6,700.89	6,405.63	-295.26	其他非流动金融资产	自有资金
义乌市善峰投资合伙企业(有限合伙)	2,600.00		2,600.00		其他非流动金融资产	自有资金
义乌市智慧交通有限公司	120.00		120.00		其他非流动金融资产	自有资金
义乌商卓创智投资中心(有限合伙)	61,751.14	61,751.14	61,751.14		其他非流动金融资产	自有资金

## (六) 重大资产和股权出售

□适用 √不适用

## (七) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

金额单位：万元

公司名称	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	房地产开发及销售	250,000.00	514,424.19	329,955.35	19,527.26
浦江绿谷置业有限公司	房地产开发及销售	70,000.00	143,339.25	71,998.38	-66.56
杭州商博南星置业有限公司	房地产开发及销售	5,000.00	1,130.78	9,325.16	3,680.48
海城义乌中国小商品城投资发展有限公司	实业投资,投资管理,物业服务,市场开发经营,市场配套服务,房地产开发与销售、租赁,设计、制作、代理国内广告,停车库经营管理。	60,000.00	224,127.23	-58,033.12	-14,528.78
义乌商博置业有限公司	房地产开发及销售	30,000.00	57,367.88	36,627.67	8,838.36
义乌市商城工联置业有限公司	房地产开发及销售	20,000.00	16,088.13	15,781.41	633.19
浙江商博置业有限公司	房地产开发及销售	5,000.00	10,565.85	7,214.40	1,539.28
江西商博置业有限公司	房地产开发及销售	50,000.00	63,090.43	52,239.40	120.97
义乌市中国小商品城物业服务有限公司	物业服务及园林绿化等	300.00	1,847.42	784.93	-32.08
江西商城物业管理有限公司	物业管理	50.00	235.99	106.12	19.91
义乌苏溪商博置业有限公司	房地产开发及销售	10,000.00	82,660.27	4,506.16	-493.84
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	20,000.00	27,367.35	20,190.09	149.95
浙江义乌购电子商务有限公司	计算机软件、多媒体技术、计算机网络及应用,批发零售等	10,000.00	10,237.36	7,818.09	382.02
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	15,000.00	12,361.32	12,293.71	-15.60

义乌中国小商品城征信有限公司	企业征信及相关业务；信息市场咨询、投资咨询，信息技术服务（不含互联网信息服务）等	1,000.00	873.39	688.11	258.29
义乌小商品城(德国)有限公司	企业咨询；从事进出口商品贸易（需要批准的商品、危险品或违禁品除外）；组织和举办国际访问项目和旅游项目；组织展会展览以及文化交流活动	€100.00	325.09	325.09	-38.95
义乌国际贸易综合服务有限公司	供应链管理服务等；供应链信息咨询服务等	10,000.00	1,768.75	1,742.60	-257.4
义乌中国小商品城展览有限公司	会展服务等	1,800.00	3,725.20	1,871.12	386.60
义乌国际小商品博览会有限公司	会展服务等	1,000.00	1,203.99	1,199.82	12.49
义乌中国小商品城物流仓储有限公司	普通货运及货物仓储等	1,900.00	1,268.29	903.84	-428.00
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	1,000.00	4,516.36	1,778.16	1,284.80
义乌中国小商品城供应链管理有限公司	供应链管理服务等	10,000.00	648.52	-1,597.86	-810.83
浙江义乌中国小商品城进出口有限公司	国内贸易、国际贸易等	5,000.00	6,335.44	3,971.13	-1,032.98
义乌中国小商品城金融控股有限公司	企业自由资金投资、资产管理、投资咨询服务、投资管理服务	400,000.00	199,341.03	190,613.08	2771.38
义乌中国小商品互联网金融信息服务有限公司	金融信息服务、计算机软件（不含电子出版物）技术开发、技术服务；投资咨询、经济信息咨询	1,000.00	902.37	902.37	12.52
义乌中国小商品城本外币兑换有限公司	本外币兑换	1,000.00	122.59	-111.69	-37.39
浙江义乌小商品城旅游发展有限公司	旅游资源、旅游项目开发；国内旅游业务、入境旅游业务；旅游信息咨询；水果、蔬菜、水产品、初级食用农产品批发。	10,000.00	6,654.27	6,260.95	-330.00
义乌中国小商品城商贸服务培训中心有限公司	成人文化教育培训；商务信息咨询服务；市场营销策划等	500.00	6.36	5.68	-4.32
义乌中国小商品城海外投资发展有限公司	海外实业投资、海外商城建设及运营等	10,000.00	9,602.15	9,502.80	-497.20
义乌市爱喜猫供应链管理有限公司	供应链管理服务等；保税货物物流简单加工和增值服务；全球采购和国际分拨配送等	500.00	55.57	55.57	-4.43
义乌中国小商品城资产运营管理有限公司	资产运营管理、房地产物业管理、咨询服务等	1,000.00	69.37	-12.68	-30.68
义乌小商品城（香港）国际贸易有限公司	国际贸易、小商品批发、商品代采	HKD1.00	2,528.15	2,109.58	16.78
宁夏义乌小商品城供应链管理有限公司	供应链管理服务等	2,000.00	18.79	-5.04	-5.04
义乌拱辰商博置业有限公司	房地产开发及销售	2,000.00	154,678.38	888.35	-1,111.65
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	80,000.00	188,607.58	74,482.13	1,134.70
杭州滨江商博房地产开发有限公司	房地产开发及销售	5,000.00	55,190.59	28,563.05	12,258.43
义乌融商置业有限公司	房地产开发及销售	10,204.08	534,087.73	4,768.47	-5,331.44
义乌创城置业有限公司	房地产开发及销售	8,333.33	355,210.24	7,451.02	-53.46
江苏金岸合丰网络科技有限公司	纺织、服装及家庭用品等批发、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、	500.00	260.14	251.96	-1.59

	技术服务。				
义乌市惠商小额贷款股份有限公司	小额贷款	60,000.00	36,521.13	36,249.46	-10,667.90
浙江稠州金融租赁有限公司	融资租赁服务、转让和受让融资租赁资产等	100,000.00	913,492.57	127,543.29	13,343.03
义乌惠商紫荆股权投资有限公司	股权投资及相关咨询服务	49,000.00	75,214.08	67,765.89	2,032.19
义乌惠商紫荆二期投资合伙企业(有限合伙)	投资管理、资产管理	106,100.00	36,067.75	34,060.37	-893.33
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	1,000.00	874.64	758.55	120.49
义乌美品树供应链管理有限公司	供应链管理服务等	165.51	3,099.34	2,914.82	1,105.32
义乌市弘义股权投资基金合伙企业(有限合伙)	投资管理、股权投资、资产管理、投资咨询	200,100.00	118,150.20	118,134.13	-1,925.87
杭州微蚁科技有限公司	服务:计算机软硬件、网络信息技术的技术开发、技术咨询、技术服务、成果转让,网页设计;批发、零售:计算机软件	2,600.00	839.79	479.65	-452.18
浙江也麦数据科技有限公司	技术服务、批发、零售	1,500.00	516.82	327.52	-404.84
中义国际会展(义乌)有限公司	会展服务等	1,000.00	635.70	595.19	92.18
浙江小商品城中奥体育产业发展有限公司	从事体育赛事的活动组织及策划咨询,体育场馆经营,体育运动项目经营等	10,000.00	410.05	406.90	-153.10
义乌中国小商品城创意设计发展有限公司	工业产品设计;计算机软件开发(不含电子出版物);网上销售、实物现场销售:电子产品(不含电子出版物)、工艺品、饰品、日用品;展览展示服务。	200.00	268.01	229.68	31.64
浙江义新欧供应链管理有限公司	供应链管理服务等	2,000.00	453.89	335.14	-119.86
浙江智库有限公司	市场规划与设计,市场营销策划,品牌管理服务,企业咨询管理等	10,000.00	252.01	252.01	-26.13
浙江华捷投资发展有限公司	实业投资、投资管理、投资咨询、商务信息咨询、资产管理服务等	50,000.00	3,807.12	1,060.84	-773.89

#### (八) 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

### 三、关于公司未来发展的讨论与分析

#### (一) 行业格局和趋势

适用 不适用

2019年,受中美贸易摩擦影响,义乌市场外贸格局发生了深刻变化,但主要指标稳中有升,贸易基本面依旧向好,“一带一路”沿线国家和地区贸易额增速上升,中东国家贸易增量持续放大。

2020年,面对全球疫情的影响,海外需求下降,货运通道不畅,交易频率变长,人流物流受阻,短期内对以外贸为主的义乌市场造成了一定影响。从中长期看,疫情后市场复苏各环节均需一定时间的调整和适应。在此背景下,公司将立足贸易服务商的定位,依托 Chinagoods 平台形成

的全链路、全功能服务赋能实体市场，在国内市场开拓、社交经济培育、国内外采购商招引、eWTP 国际贸易枢纽联动等方面，加大“稳外贸、拓内需”力度，为实体市场的稳定繁荣奠定基础。

## （二） 公司发展战略

√适用□不适用

习近平总书记在第五届中非企业家大会上称义乌为世界“小商品之都”，为市场及公司发展指明了方向。公司提出了“以市场为主业，以数字为纽带，以平台为支撑，打造国际贸易综合服务商”发展战略。

以高质量高水平建成世界“小商品之都”为目标，聚焦市场主业，推动各类资源要素向主业集中，通过大力发展数字贸易，打通内外贸供应链各环节，不断巩固提升市场、公司核心竞争力，为小商品产业链和生态圈赋能，促进实体市场向全球中小微企业贸易服务平台转变，公司从市场管理者向贸易综合服务商转变。

## （三） 经营计划

√适用□不适用

2020 年，是全面建成小康社会和十三五规划收官之年。围绕高质量高水平建成“世界小商品之都”目标，公司秉承坚定不移的新发展理念，提升公司治理体系和治理能力现代化水平，轻装前行迸发活力。2020 年，公司经营计划目标（该目标不代表公司盈利预测及承诺）：营业收入 47.98 亿元，利润总额 13.13 亿元，chinagoods 平台 GMV 超 100 亿元。

### 1、 打造以义乌综合保税区为核心的第六代市场

充分发挥义乌跨境电商综合试验区、综合保税区和浙江自贸区义乌片区叠加效应，建成国际先进水平的国际贸易“单一窗口”，建立安全高效便捷的新型数字监管模式，创新更加自由便利的进出口贸易服务体系，形成以新型进口市场为核心标志的第六代市场发展体系。

一是打造“前店后仓”、“存展销”一体化经营模式，形成保税、完税、免税的全链条商业模式运作。二是连通义乌综保区、义乌机场和铁路西站、舟山自贸区、宁波保税区，深入推进区港一体化管理机制，开展产地直达贸易模式。三是推进国际邮件快件监管中心项目落地，加快 eWTP 公共服务平台开发建设，实现“数字清关”。四是探索企业“区内注册，区外经营”新模式，联动国际冷链城等产业，打造保税经济体。

### 2、 深化要素资源市场化配置

深化要素资源市场化配置。一是完成“商户画像”数据模型，并在国际商贸城全面推行。二是优化商位资源配置。年度内对经营不善或违规商位进行回收，建立差异化租金体系，结合 chinagoods 平台经营指标，进行分级评定，实行“一摊一价”，实现商位资源优化配置。

### 3、 打造国际贸易生态链

以自营贸易为突破口，精准把握贸易链条各环节的难点堵点问题，通过投资贸易产业链上下游企业，打通阻碍供应链连接的阻塞点，构建“义乌好货+爱喜猫+金融”模式，形成符合义乌市场发展的国际贸易生态链。

一是通过品牌维权、资源置换及业务合作等方式，大力拓展“义乌系”二级市场，构建“义乌好货”标准化拓展、外贸综合服务体系。二是加大进口品牌扶持力度，启动“进口品牌成长计划”，扩大进口供应链金融业务规模。三是全球范围寻找小商品贸易产业链上下游优质标的企业，以收购并购、战略合作、产业联盟等方式加强合作，促进供应链闭环形成，深入发展 C2B2M 贸易新模式。

#### 4、打造全场景贸易综合服务平台（Chinagoods）

依托线下市场优势，打造线上平台——Chinagoods，整合国际物流信息、仓储信息、eWTP 公共服务平台等功能，为各类贸易主体提供从生产服务、展示交易、仓储物流等全场景数字化贸易服务。积极争取第三方支付牌照，引入第三方支付机构，向全银行开放结算业务；实现日均网站访问量 100 万，累计交易额 20 亿以上；完成 100 家货代企业、100 条国际物流专线上线，实现 30 万方货物发送。

#### 5、加快建设 eWTP 数字综保区

围绕一年内封关运行的要求，推进义乌综保区建设，探索开展境内境外打通的双向自由贸易，搭建全场景全流程数字贸易体系，提高通关速度，降低区内企业成本。

#### 6、加速推进五区东“未来市场”落地

围绕“全球贸易、国际服务”的目标，打造集展示贸易、网红直播、万国贸易园（研发设计、品牌孵化、打样定制、贸易服务、办公生活）等功能于一体的市场贸易生态链要素高度集聚的智慧商贸社区。

#### 7、全面构建大仓储体系

围绕市场上下游，加快形成“市场-仓储-数据-供应链金融”产业链闭环，计划新增综保区外仓储 14 万方以上，并开发迭代仓储管理系统，覆盖并支撑公司国内外各类业务场景，形成一体化的仓储服务链体系。

#### 8、加快境外数字贸易枢纽建设

以海外仓、国际物流专线、加工园区、分市场等为主要形式，加快“一带一路”沿线国家数字贸易枢纽布局；打造集公司注册、商品备案、品牌代理、物流通关等功能为一体的“带你到中国”服务中心。年度内新增境外数字贸易枢纽项目 3 个及以上，海外加工园 1 个；11 月参展中国国际进口博览会进行宣传推介，已签约 500 平方米服贸馆展位；计划新增“带你到中国”服务中心 7 个及以上。

### （四）可能面对的风险

√适用□不适用

#### 1、市场经营风险

大型商场、综合超市、仓储式商店、电子商务等其他商品流通业态是商品交易市场的有力竞争者。大型商场产品质量可靠、品牌知名度较高；综合超市或仓储式商店产品种类多样、价格便

宜；电子商务提供了新的交易方式，使消费者可以较为方便的购买所需要的商品。采购商或者消费者出于便利等因素的考虑，也有可能选择通过电子商务平台进行采购或消费。因此公司可能面临着其他商品流通业态竞争的风险。此外,受专业市场方兴未艾、产业市场迅猛发展、中西部地区快速发展等因素影响，公司可能还面临着其他同类专业市场竞争的风险。

## 2、房地产宏观政策风险

由于房地产项目开发受宏观经济及调控政策影响比较大，且具有很强的区域性，其开发过程复杂、周期长、环节多，因此可能出现的风险也比较多，因此需要注意和防范的风险主要来源于三个方面，一是宏观调控政策和地方性经济发展以及政策性风险，如国家对房地产金融、财政等政策，以及地方政府的执行程度；二是区域性房地产市场的运营情况、供需关系；三是项目本身的开发过程，如开发项目的工程进度、施工质量和营销等方面。

## 3、人才储备不足风险

随着零售集采、仓储物流、海外拓展等创新业务的拓展，公司可能面临专业人才、复合型人才储备不足的风险。

## (五) 其他

适用 不适用

**四、公司因不适用准则规定或国家秘密、商业秘密等特殊原因，未按准则披露的情况和原因说明**

适用 不适用

## 第五节 重要事项

### 一、普通股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

适用 不适用

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日召开第六届董事会二十四次会议审议通过了《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，公司于2014年4月17日召开的第六届董事会四十四次会议审议通过了《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，并经2014年5月12日召开的2013年度股东大会审议通过。公司于2015年12月25日召开的第七届董事会十九次会议审议通过了《浙江中国小商品城集团股份有限公司股东分红回报规划》。

2019年5月17日召开的公司2018年度股东大会审议通过了公司2018年度利润分配方案，本年度以2018年12月31日总股本5,443,214,176股为基数，每10股派发现金红利0.6元（含税），合计分配326,592,850.56元。公司董事会于2019年6月19日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》上刊登了《小商品城2018年年度权益分派实施公告》，利润分配于2019年6月26日实施完毕。

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) 公司近三年（含报告期）的普通股股利分配方案或预案、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普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率（%）
2019年	0	0.70	0	381,024,992.32	1,255,276,023.70	30.35
2018年	0	0.60	0	326,592,850.56	1,082,631,394.54	30.17
2017年	0	0.81	0	440,900,348.26	1,459,364,534.03	30.21

#### (三) 以现金方式回购股份计入现金分红的情况

适用 不适用

#### (四) 报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正，但未提出普通股现金利润分配方案预案的，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

适用 不适用

**二、承诺事项履行情况**

(一) 公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

适用 不适用

(二) 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目是否达到原盈利预测及其原因作出说明

已达到 未达到 不适用

(三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

适用 不适用

**三、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况**

适用 不适用

**四、公司对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明**

适用 不适用

**五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明**

(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

请见本报告第十一节财务报告五、重要会计政策及会计估计 41、重要会计政策和会计估计的变更。

(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况

适用 不适用

(四) 其他说明

适用 不适用

**六、聘任、解聘会计师事务所情况**

单位：万元币种：人民币

	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	175
境内会计师事务所审计年限	12

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）	47.5

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

经 2019 年 4 月 24 日召开的公司第七届董事会第六十一次会议、2019 年 5 月 17 日召开的公司 2018 年年度股东大会审议，通过了《续聘 2019 年度财务和内控审计机构及提请授权决定其报酬的议案》，同意继续聘任安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）作为公司 2019 年度财务及内部控制审计机构。详见公司 2019 年 4 月 26 日于上海证券交易所网站 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn) 发布的《第

七届董事会第六十一次会议决议公告》（临 2019-027），2019 年 5 月 18 日于上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 发布的《2018 年年度股东大会决议公告》（临 2019-036）。

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

## 七、面临暂停上市风险的情况

### (一) 导致暂停上市的原因

适用 不适用

### (二) 公司拟采取的应对措施

适用 不适用

## 八、面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

## 九、破产重整相关事项

适用 不适用

## 十、重大诉讼、仲裁事项

本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

### (一) 诉讼、仲裁事项已在临时公告披露且无后续进展的

适用 不适用

### (二) 临时公告未披露或有后续进展的诉讼、仲裁情况

适用 不适用

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	诉讼(仲裁)判决执行情况
公司	港龙控股集团有限公司、鞍山港龙国信置业有限公司	无	诉讼	侵害商标权及不正当竞争纠纷案【(2018)苏05民初64号】	1,212	否	已判决	一、二被告立即停止涉案不正当竞争行为,即停止在市场招牌、广告推广以及网络宣传中使用“鞍山·义乌国际商贸城”或者“鞍山·义乌商贸城”标识;二、二被告于本判决生效之日起十日内共同赔偿原告经济损失人民币 200 万元及制止侵权所从支付的合理费用 12 万元,共计 212 万元;三、驳回原告的其他诉讼请求。	/
公司	港龙控股集团有限公司、淮安港龙置业有限公司、淮安港龙义乌小商品城经营管理有限公司	无	诉讼	侵害商标权及不正当竞争纠纷案【(2018)苏05民初65号】	1212	否	已判决	一、三被告立即停止涉案不正当竞争行为,即停止在市场招牌、广告推广以及网络宣传中使用“淮安义乌国际小商品城”标识;二、三被告于本判决生效之日起十日内共同赔偿原告经济损失 600 万元及其制止侵权所支付的合理费用 12 万元,共计人民币 612 万元;三、驳回原告的其他诉讼请求。	/
公司	温州港龙置业有限公司、港龙控股集团有限公司、温州港龙义乌商贸城经营管理有限公司	无	诉讼	侵害商标权纠纷案【(2018)浙02民初25号】	1212	否	已判决	一、三被告立即停止侵犯原告第 14115979 号注册商标专用权的行为,即停止在市场招牌、广告推广、网络宣传等经营活动中使用“温州义乌国际商贸城”、“温州港龙义乌国际商贸城”、“义乌国际商贸城”等商业名称标识,对侵权的招牌、广告、名片等予以拆除或销毁,删除微信公众号“WZGLZY 温州港龙置业”、“温州港龙义乌商贸城”、“Ganglong99999 港龙控股集团”上和网站“www.ganglongdc.com”上使用“港龙·义乌国际商贸城”、“温州港龙义乌国际商贸城”名称的图片及文字;二、被告一、被告二向原告连带赔偿经济损失 3000000 元(含合理维权费用),被告三对其中 2500000 元承担连带赔偿责任,于本判决生效之日起十日内履行完毕;三、驳回原告的其他诉讼请求。	/

公司	浙江义乌创联市场投资管理有限公司、苏州平江港龙房地产有限公司、苏州港龙商业管理有限公司、港龙控股集团有限公司	无	诉讼	侵害商标权及不正当竞争纠纷案【(2018)浙01民初47号】	1212	否	已判决	一、被告浙江义乌创联市场投资管理有限公司、苏州平江港龙房地产有限公司、苏州港龙商业管理有限公司、港龙控股集团有限公司立即停止侵犯原告第14115979号注册商标专用权的行为，即停止在市场招牌、广告推广、网络宣传等经营活动中使用“苏州义乌国际商贸城”标识；二、被告苏州平江港龙房地产有限公司、苏州港龙商业管理有限公司、港龙控股集团有限公司向原告连带赔偿经济损失人民币3000000元及为制止侵权行为所支付的合理费用人民币109440元，浙江义乌创联市场投资管理有限公司对其中1400000元承担连带赔偿责任，于本判决生效之日起十日内履行完毕；三、驳回原告的其他诉讼请求。	/
公司	浙江义乌创联市场投资管理有限公司、宁乡县恒源房地产开发有限公司、湖南众智赢控股集团有限公司	无	诉讼	侵害商标权及不正当竞争纠纷案【(2018)浙01民初48号】	1,212	否	已判决	一、三被告立即停止侵犯原告第14116004号注册商标专用权的行为，即停止在市场招牌、广告、网络宣传等经营活动中使用“湖南宁乡义乌小商品批发城”、“宁乡义乌小商品城”标识；二、三被告赔偿原告连带赔偿经济损失6000000元及为制止侵权行为所支付的合理费用人民币105813元，于本判决生效之日起十日内履行完毕；三、驳回原告的其他诉讼请求。	/
公司	浙江义乌创联市场投资管理有限公司、常德市新日置业有限公司、常德新日义乌国际商贸城有限公司	无	诉讼	侵害商标权及不正当竞争纠纷案【(2018)浙01民初50号】	812	否	已判决	一、三被告立即停止侵犯原告“义乌国际商贸城”有一定影响的名称的行为，即停止在市场招聘、广告、网络宣传等经营活动中使用“常德义乌国际商贸城”标识；二、三被告向原告连带赔偿经济损失人民币1500000元及为制止侵权行为所支付的合理费用111680元，于本判决生效之日起十日内履行完毕；三、驳回原告的其他诉讼请求。	/
公司	浙江义乌创联市场投资管理有限公司、河北江城房地产开发有限公司、邯郸浙商义乌小商品城有限公司	无	诉讼	侵害商标权及不正当竞争纠纷案【(2018)浙01民初51号】	1,212	否	已判决	一、被告河北江城房地产开发有限公司、邯郸浙商义乌小商品城有限公司立即停止侵犯原告第14116004号注册商标专用权的行为，即停止在广告、网络宣传等经营活动中使用“邯郸义乌小商品城批发城”标识；二、被告河北江城房地产开发有限公司、邯郸浙商义乌小商品城有限公司向原告连带赔偿经济损失人民币6000000元及为制止侵权行为所支付的合理费用人民币103430元，于本判决生效之日起十日内履行完毕；三、驳回原告的其他诉讼请求。	/
公司	长沙瑞年房地产开发有限公司不正当竞争及	无	诉讼	侵害商标权纠纷案【(2018)湘01民初字第551号】	1,068	否	已判决	一、被告立即停止使用原告服务名称“义乌中国小商品城”的不正当竞争行为；即在市场招牌、营销中心广告、网络宣传等经营行为中停止使用“长沙义乌小商品城”标识，拆除或销毁侵权的招牌、广告牌匾、宣传手册；删除被告微信公众号“csyw88 长沙义乌小商品城”上使用“长沙义乌小商品城”名称的图片及文字；二、被告立即停止侵犯原告第14116004号商标专用权的行为，即拆除、销毁侵权的“图+中国小商品城·浙江义乌长沙地区市场”牌匾及删除被告微信公众号上使用的含“图+中国小商品城·浙江义乌长沙地区市场”侵权标识的图片；三、被告赔偿原告经济损失200万元；四、被告赔偿原告为制止侵权所支出合理费用（律师代理费、公证保全费、交通费、住宿费、材料费等）12万元；五、驳回原告的其他诉讼请求。	/
公司	义乌市永康商会、攸县新兴房地产开发有限公司、攸县湘东义乌国际商贸城开发有限公司、湖南湘东义乌国际商贸城经营管理有限公司	无	诉讼	侵害商标权及不正当竞争纠纷案【(2019)浙01民初11号】	1,215	否	已判决	一、被告攸县新兴房地产开发有限公司、攸县湘东义乌国际商贸城开发有限公司、湖南湘东义乌国际商贸城经营管理有限公司立即停止侵权原告第14115979号注册商标专用权的行为，即停止在市场招牌、推广宣传等经营活动中使用“义乌国际商贸城”、“攸州义乌国际商贸城”标识；二、三被告向原告连带赔偿经济损失人民币2500000元（包括为制止侵权行为所支付的合理费用），于本判决生效之日起十日内履行完毕；三、驳回原告的其他诉讼请求。	/
公司	张喜忠、陈志华、滁州市创达义乌商贸城有限公司	无	诉讼	侵害商标权及不正当竞争纠纷案【(2019)浙0782民初10704号】	492	否	未开庭	/	/
公司	张喜忠、陈志华、淮安市创达义乌商贸城开发有限公司、淮安市创达义乌商贸城管理有限公司、黄克余、陈建忠	无	诉讼	侵害商标权及不正当竞争纠纷案【(2019)浙0782民初10705号】	492	否	未判决	/	/
公司	广东多隆企业集团有限公司、湛江永胜实业有限公司、湛江市多隆义乌小商品批发城有限公司	无	诉讼	不正当竞争及侵害商标权纠纷案【(2019)粤13民初206号】	812	否	未判决	/	/
公司	咸宁陆洲义乌小商品批发城有限公司	无	诉讼	不正当竞争纠纷案【(2019)浙0782民初18835号】	492	否	未开庭	/	/
公	湖北西子置业有限公司、黄石	无	诉	不正当竞争纠纷	492	否	未判决	/	/

司	多隆义乌小商品批发城管理有限公司		讼	案【(2019)浙0782民初18837号】					
公司	三门峡浙商联盟置业有限公司	无	诉讼	不正当竞争纠纷案(2019)浙0782民初18839号】	492	否	未判决	/	/
公司	河南中亿置业集团有限公司、驻马店市中亿商城商业管理有限公司	无	诉讼	不正当竞争纠纷案【(2019)浙0782民初18842号】	492	否	未开庭	/	/
公司	湖南湘浙义乌国际商贸城开发有限公司、张家界湘浙义乌国际商贸城开发有限公司	无	诉讼	不正当竞争纠纷案【(2019)浙0782民初18843号】	492	否	未开庭	/	/
公司	安徽中恒商业发展有限公司	无	诉讼	不正当竞争纠纷案【(2019)浙0782民初18844号】	492	否	未判决	/	/
公司	深圳市茂骏投资有限公司、深圳市义乌小商品批发城有限公司、深圳市龙岗区伟发企业发展有限公司、浙江义乌市商都市场开发有限公司	无	诉讼	侵害商标权案【(2019)粤03民初4540号】	1,212	否	未开庭	/	/
公司	东莞市千昱发小商品城有限公司、张玉辉、卢伟坚、马文博、雷明亮、朱瑞祥、莫振峰、程爱国	无	诉讼	侵害商标权纠纷案【(2019)粤19民初115号】	1,212	否	未开庭	/	/
中国银行	公司、商城贸易		诉讼	信用证纠纷案	11,367.57	11,062.03	移送义乌市公管局，并退回原告案件受理费		

### (三) 其他说明

适用 不适用

### 十一、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况

适用 不适用

公司于2019年1月29日收到中国证券监督管理委员会浙江监管局《关于对浙江中国小商品城集团股份有限公司及相关人员采取出具警示函措施的决定》(行政监管措施决定书[2019]8号)，公司于2019年1月30日在上海证券交易所网站及相关指定媒体发布《小商品城关于收到浙江证监局警示函的公告》(公告编号：临2019-007)。公司对所述问题高度重视，认真查找原因，深刻吸取教训，加强对相关法规制度的学习理解，进一步提升信息披露水平，促进公司健康、稳定、持续发展。

### 十二、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用 不适用

报告期内，公司及其控股股东、实际控制人不存在未履行法院生效判决、所负数额较大的债务到期未清偿等情况。

## 十三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

## (一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

□适用 √不适用

## (二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

员工持股计划情况

□适用 √不适用

其他激励措施

□适用 √不适用

## 十四、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

□适用 √不适用

## 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

□适用 √不适用

## 3、临时公告未披露的事项

√适用 □不适用

单位:万元 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	关联交易价格	关联交易金额	占同类交易金额的比例(%)	关联交易结算方式	市场价格	交易价格与市场参考价格差异较大的原因
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		113.18	52.28	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		93.29	43.09	转账		
义乌市保安服务有限公司	母公司的全资子公司	接受劳务	本外币公司营业网点护款服务	市场价		10.02	4.63	转账		
合计				/	/	216.49	100.00	/		
大额销货退回的详细情况										
关联交易的说明										

## (二) 资产或股权收购、出售发生的关联交易

## 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

□适用 √不适用

## 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

□适用 √不适用

## 3、临时公告未披露的事项

□适用 √不适用

**4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况**

□适用 √不适用

**(三) 共同对外投资的重大关联交易****1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

√适用 □不适用

事项概述	查询索引
公司全资子公司商城物流与浙江吉城云创科技有限公司、关联方义乌市陆港信息技术有限公司及关联方义乌市保安有限公司共同出资设立义乌市智慧交通有限公司。	www.sse.com.cn

**2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**

□适用 √不适用

**3、临时公告未披露的事项**

□适用 √不适用

**(四) 关联债权债务往来****1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

□适用 √不适用

**2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**

□适用 √不适用

**3、临时公告未披露的事项**

□适用 √不适用

**(五) 其他**

□适用 √不适用

**十五、重大合同及其履行情况****(一) 托管、承包、租赁事项****1、托管情况**

□适用 √不适用

**2、承包情况**

□适用 √不适用

**3、租赁情况**

□适用 √不适用

## (二) 担保情况

√适用□不适用

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
公司	公司本部	篁园商博	82,423.96	2019-8-13	2022-8-23	2024-8-22	连带责任担保	否	否	-	否	否	
公司	公司本部	城臻置业	20,152.87	2019-11-26	2022-9-22	2024-9-21	连带责任担保	否	否	-	否	否	
公司	公司本部	义乌商旅	28,783.22	2015-12-16	2015-7-1	2026-12-15	连带责任担保	否	否	-	是	否	
公司	全资子公司	商品房承购人	54,028.34				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)											-49,217.62		
报告期末担保余额合计 (A) (不包括对子公司的担保)											185,388.39		
公司及其子公司对子公司的担保情况													
报告期内对子公司担保发生额合计											0		
报告期末对子公司担保余额合计 (B)											0		
公司担保总额情况 (包括对子公司的担保)													
担保总额 (A+B)											185,388.39		
担保总额占公司净资产的比例(%)											14.17		
其中:													
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C)											0		
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额 (D)											0		
担保总额超过净资产50%部分的金额 (E)											0		
上述三项担保金额合计 (C+D+E)											0		
未到期担保可能承担连带清偿责任说明													
担保情况说明													
<p>1、根据2019年7月23日第七届六十五次董事会决议,本集团为篁园商博分别向中国工商银行义乌分行、上海浦东发展银行义乌分行各申请人民币10亿元贷款并按照股权比例提供担保,担保方式均为连带责任保证,担保最高金额均为人民币4.9亿元,担保期限均为自主合同项下的借款期限届满之次日起两年。截至2019年12月31日,篁园商博实际共向中国工商银行义乌分行借款人民币700,923,611.11元,向上海浦东发展银行义乌分行借款人民币981,198,055.56元(2018年12月31日:人民币0元,人民币0元)。根据担保合同约定对中国工商银行义乌分行承担人民币343,452,569.44元的担保责任,对上海浦东发展银行义乌分行承担人民币480,787,047.22元的担保责任(2018年12月31日:人民币0元,人民币0元)。</p> <p>2、根据2019年11月4日第八届第四次董事会决议,本集团为城臻置业向恒丰银行义乌支行申请总额不超过人民币16.3亿元贷款并按照股权比例提供担保,担保方式为连带责任保证,担保最高金额为人民币3.912亿元,担保期限为自主合同约定债务履行期限届满之日起,至全部主合同中最后到期的主合同约定的债务履行期限届满之日后两年止。截至2019年12月31日,城臻置业实际共向恒丰银行义乌支行借款人民币839,702,769.44元(2018年12月31日:人民币0元)。根据担保合同约定对恒丰银行义乌支行承担人民币201,528,664.67元的担保责任(2018年12月31日:人民币0元)。</p> <p>3、根据2015年7月1日第七届十五次董事会决议,本集团为义乌商旅向农业银行义乌分行申请人民币7.5亿元贷款并按照股权比例提供担保,担保方式为连带责任保证,担保最高金额为人民币3.675亿元,期限11年。截至2019年12月31日,义乌商旅实际共向银行借款人民币587,412,606.21元(2018年12月31日:人民币689,532,076.00元)。根据担保合同约定对中国农业银行义乌分行承担人民币287,832,177.04元的担保责任(2018年12月31日:人民币337,870,717.24元)。义乌市国有资本运营有限公司为本次担保提供反担保。</p> <p>4、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2019年12月31日尚未结清的担保金额为人民币540,283,351.51元(2018年12月31日:人民币2,008,189,423.40元)。该担保事项将在房屋产权证办理完毕后解除。</p>													

## (三) 委托他人进行现金资产管理的情况

## 1. 委托理财情况

## (1) 委托理财总体情况

√适用 □不适用

单位：万元币种：人民币

类型	资金来源	发生额	未到期余额	逾期未收回金额
保本浮动收益型	自有资金	164,673.00	600	0

## 其他情况

□适用 √不适用

## (2) 单项委托理财情况

√适用 □不适用

单位：万元币种：人民币

受托人	委托理财类型	委托理财金额	委托理财起始日期	委托理财终止日期	资金来源	资金投向	报酬确定方式	年化收益率	预期收益(如有)	实际收益或损失	实际收回情况	是否经过法定程序	未来是否有委托理财计划	减值准备计提金额(如有)
兴业银行	保本浮动收益型	30,000	2018年10月12日	2019年1月10日	自有资金	银行理财资金池	浮动收益	4.35%	不适用	321.78	已收回	是	是	不适用
浙江稠州商业银行	保本浮动收益型	4,000	2018年11月22日	2019年5月9日	自有资金	银行理财资金池	浮动收益	4.00%	不适用	73.64	已收回	是	是	不适用
农业银行	保本浮动收益型	40,000	2019年1月18日	2019年4月19日	自有资金	银行理财资金池	浮动收益	4.25%	不适用	428.82	已收回	是	是	不适用
华夏银行	保本浮动收益型	20,000	2019年1月25日	2019年4月25日	自有资金	银行理财资金池	浮动收益	3.98%	不适用	201.21	已收回	是	是	不适用
华夏银行	保本浮动收益型	30,000	2019年1月25日	2019年5月24日	自有资金	银行理财资金池	浮动收益	3.98%	不适用	402.41	已收回	是	是	不适用
农业银行	保本浮动收益型	70,000	2019年1月30日	2019年5月6日	自有资金	银行理财资金池	浮动收益	4.45%	不适用	828.49	已收回	是	是	不适用
浙江稠州商业银行	保本浮动收益型	400	2019年3月21日	2020年3月12日	自有资金	银行理财资金池	浮动收益	4.20%	不适用	16.43	已收回	是	是	不适用
浙江稠州商业银行	保本浮动收益型	4,073	2019年5月16日	2019年10月31日	自有资金	银行理财资金池	浮动收益	3.90%	不适用	73.11	已收回	是	是	不适用
浙江稠州商业银行	保本浮动收益型	200	2019年7月18日	2020年4月9日	自有资金	银行理财资金池	浮动收益	4.35%	不适用	6.34	已收回	是	是	不适用

## 其他情况

□适用 √不适用

**(3) 委托理财减值准备**

□适用 √不适用

**2. 委托贷款情况****(1) 委托贷款总体情况**

√适用 □不适用

单位：万元币种：人民币

类型	资金来源	发生额	未到期余额	逾期未收回金额
专项委托贷款	中国进出口银行			323.48
流动资金贷款	自有资金	0	3,500	0

**其他情况**

√适用 □不适用

1、经 2014 年 4 月公司第六届董事会第四十四次会议和 2016 年 3 月公司第七届董事会第二十二次会议审议通过，公司向中国进出口银行申请总额 7 亿元借款用于市场商户专项委托贷款，期限为董事会审议通过之日起 2 年内有效，公司向中国进出口银行的借款由市场发展集团提供担保，上海浦东发展银行义乌支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。

本期未新增委托贷款，前期发放委托贷款均已到期。

截止 2019 年 12 月 31 日共有 13 笔贷款逾期未结清，金额 323.48 万元，公司已收到 163.21 万元由中保财险和中新力合共同承担保证保险款（商位使用权拍卖后额度外部分如有损失，由其赔付）。

2、子公司信息公司委托中国建设银行股份有限公司向北京易通富合有限公司提供 3500 万流动资金贷款，期限从 2017 年 11 月 24 日起至 2018 年 11 月 23 日，年利率 4.55%。贷款方信息公司同意，展期至 2020 年 12 月 19 日还款，贷款利率、计息方式与原委托合同约定一致。

**(2) 单项委托贷款情况**

√适用 □不适用

单位：万元币种：人民币

受托人	委托贷款类型	委托贷款金额	委托贷款起始日期	委托贷款终止日期	资金来源	资金投向	报酬确定方式	年化收益率	预期收益(如有)	实际收益或损失	实际收回情况	是否经过法定程序	未来是否有委托贷款计划	减值准备计提金额(如有)
中国建设银行股份有限公司义乌分行	流动资金贷款	3,500	2017 年 11 月 24 日	2020 年 12 月 19 日	自有资金	补充企业流动资金		4.55%				是	是	

**其他情况**

□适用 √不适用

**(3) 委托贷款减值准备**

√适用 □不适用

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
委托贷款减值准备	18.55 万元	0	0	18.55 万元

**3. 其他情况**

□适用 √不适用

**(四) 其他重大合同**

√适用 □不适用

序号	合同名称	签约单位	合同价款 (万元)
1	义乌市稠州北路5号楼公寓装修工程施工合同	浙江千秋装饰工程有限公司	609.92
2	全国大学生广告艺术大赛合作协议	大广赛文化传播(北京)有限公司	675.00
3	商城·廿三里针织小微产业园房屋租赁合同	义乌雄宇针织有限公司	1,092.29
4	商城·廿三里针织小微产业园房屋租赁合同	义乌市睿泽相框有限公司	1,268.93
5	后宅街道小微仓储园房屋租赁合同	义乌市神童饰品有限公司	1,410.76
6	义乌市中福大厦2号楼房产出让协议	义乌市中福置业有限公司	51,985.00
7	商城集团与浙江君澜关于酒店管理公司合作协议	浙江世贸君澜酒店管理有限公司	580.00
8	义乌市宾王158文创园四、五区改造工程一标段	浙江诸安建设集团有限公司	3,060.98
9	宾王市场分公司(ABEF区块)供配电改造工程施工承包合同	义乌市输变电工程有限公司	1,584.96
10	义乌市宾王158文创园四、五区改造工程二标段	义乌市第二建筑工程公司	2,039.40
11	浙江中国小商品城集团股份有限公司对义乌商旅投资发展有限公司财务资助合同	义乌商旅投资发展有限公司	1960
12	海外广告投放合同	上海源岳广告有限公司	2280
13	恒风仓储项目合作协议	浙江恒风集团有限公司	1200
14	义乌中国小商品城信息技术有限公司商城创业园整体租赁合同	义乌市商城工联置业有限公司	1764.54

## 十六、其他重大事项的说明

√适用 □不适用

公司全资子公司商城金控参与认购的产业基金义乌商阜创智投资中心(有限合伙)所持有的湖北省资产管理有限公司22.667%的股权被上海公安局冻结,冻结期限自2018年9月6日至2019年9月6日。详见公司2018年12月20日于上海证券交易所网站www.sse.com.cn披露的《小商品城关于商城金控参与认购的产业基金投资项目被冻结的公告》(公告编号:临2018-045)。

报告期内,义乌商阜创智投资中心(有限合伙)持有的湖北省资产管理有限公司22.667%的股权被上海市公安局继续冻结,冻结期限自2019年9月6日至2020年3月5日。详见公司2019年9月28日于上海证券交易所网站www.sse.com.cn披露的《关于商城金控参与认购的产业基金投资项目被冻结的进展公告》(公告编号:临2019-067)。

2020年3月6日,义乌商阜创智投资中心(有限合伙)持有的湖北省资产管理有限公司22.667%的股权被上海市公安局继续冻结,冻结期限自2020年3月6日至2020年9月5日。详见公司2020年3月7日于上海证券交易所网站www.sse.com.cn披露的《小商品城关于商城金控参与认购的产业基金投资项目被冻结的公告》(公告编号:临2019-010)。

商城金控参与认购的产业基金投资项目被冻结,所涉金额占公司总资产及营业收入比例较小,不会对公司经营情况和偿债能力产生重大不利影响。

## 十七、积极履行社会责任的工作情况

### (一) 上市公司扶贫工作情况

□适用 √不适用

(二) 社会责任工作情况

适用 不适用

公司已披露 2019 年度可持续发展报告，全文详见上海证券交易所网站：[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)。

(三) 环境信息情况

1. 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其重要子公司的环保情况说明

适用 不适用

2. 重点排污单位之外的公司的环保情况说明

适用 不适用

3. 重点排污单位之外的公司未披露环境信息的原因说明

适用 不适用

4. 报告期内披露环境信息内容的后续进展或变化情况的说明

适用 不适用

(四) 其他说明

适用 不适用

十八、可转换公司债券情况

适用 不适用

## 第六节 普通股股份变动及股东情况

### 一、普通股股本变动情况

#### (一) 普通股股份变动情况表

##### 1、普通股股份变动情况表

报告期内，公司普通股股份总数及股本结构未发生变化。

##### 2、普通股股份变动情况说明

适用 不适用

##### 3、普通股股份变动对最近一年和最近一期每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

适用 不适用

##### 4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

#### (二) 限售股份变动情况

适用 不适用

### 二、证券发行与上市情况

#### (一) 截至报告期内证券发行情况

适用 不适用

单位：亿股币种：人民币

股票及其衍生 证券的种类	发行日期	发行价格 (或利率)	发行 数量	上市日期	获准上市 交易数量	交易终止 日期
可转换公司债券、分离交易可转债、公司债类						
19 小商 01	2019-6-3	4.30%	8	2019-6-18	8	2022-6-5
19 小商 02	2019-9-26	3.99%	7	2019-10-15	7	2022-9-27

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

适用 不适用

经中国证监会于 2019 年 3 月 14 日签发的“证监许可[2019]380 号”文核准，公司于 2019 年 6 月 3 日公开发行公司债券 800,000,000 元，本期债券面值 100 元，票面利率为 4.30%。2019 年 6 月 18 日在上海证券交易所上市交易，债券简称为“19 小商 01”，债券代码：155450。

经中国证监会于 2019 年 3 月 14 日签发的“证监许可[2019]380 号”文核准，公司于 2019 年 9 月 26 日公开发行公司债券 700,000,000 元，本期债券面值 100 元，票面利率为 3.99%。2019 年 10 月 15 日在上海证券交易所上市交易，债券简称为“19 小商 02”，债券代码：155750。

#### (二) 公司普通股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

适用 不适用

#### (三) 现存的内部职工股情况

适用 不适用

## 三、股东和实际控制人情况

## (一) 股东总数

截止报告期末普通股股东总数(户)	188,715
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	182,993

## (二) 截止报告期末前十名股东、前十名流通股股东(或无限售条件股东)持股情况表

单位:股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报 告 期 内 增 减	期 末 持 股 数 量	比 例 (%)	持 有 有 限 售 条 件 股 份 数 量	质 押 或 冻 结 情 况		股 东 性 质
					股 份 状 态	数 量	
义乌市市场发展集团有限公司	0	3,038,179,392	55.82	0	无	0	国有法人
中国证券金融股份有限公司	0	266,718,485	4.90	0	无	0	未知
浙江省财务开发公司	0	147,466,528	2.71	0	无	0	国有法人
中央汇金资产管理有限责任公司	0	66,371,000	1.22	0	无	0	国有法人
博时基金—农业银行—博时中证金融资产管理计划	0	27,672,800	0.51	0	无	0	未知
易方达基金—农业银行—易方达中证金融资产管理计划	0	27,672,800	0.51	0	无	0	未知
大成基金—农业银行—大成中证金融资产管理计划	0	27,672,800	0.51	0	无	0	未知
嘉实基金—农业银行—嘉实中证金融资产管理计划	0	27,672,800	0.51	0	无	0	未知
广发基金—农业银行—广发中证金融资产管理计划	0	27,672,800	0.51	0	无	0	未知
中欧基金—农业银行—中欧中证金融资产管理计划	0	27,672,800	0.51	0	无	0	未知
南方基金—农业银行—南方中证金融资产管理计划	0	27,672,800	0.51	0	无	0	未知
工银瑞信基金—农业银行—工银瑞信中证金融资产管理计划	0	27,672,800	0.51	0	无	0	未知
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售 条件流通股 的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
义乌市市场发展集团有限公司	3,038,179,392	人民币普通股	3,038,179,392				
中国证券金融股份有限公司	266,718,485	人民币普通股	266,718,485				
浙江省财务开发公司	147,466,528	人民币普通股	147,466,528				
中央汇金资产管理有限责任公司	66,371,000	人民币普通股	66,371,000				
博时基金—农业银行—博时中证金融资产管理计划	27,672,800	人民币普通股	27,672,800				
易方达基金—农业银行—易方达中证金融资产管理计划	27,672,800	人民币普通股	27,672,800				
大成基金—农业银行—大成中证金融资产管理计划	27,672,800	人民币普通股	27,672,800				
嘉实基金—农业银行—嘉实中证金融资产管理计划	27,672,800	人民币普通股	27,672,800				
广发基金—农业银行—广发中证金融资产管理计划	27,672,800	人民币普通股	27,672,800				
中欧基金—农业银行—中欧中证金融资产管理计划	27,672,800	人民币普通股	27,672,800				
南方基金—农业银行—南方中证金融资产管理计划	27,672,800	人民币普通股	27,672,800				
工银瑞信基金—农业银行—工银瑞信中证金融资产管理计划	27,672,800	人民币普通股	27,672,800				
上述股东关联关系或一致行动的说明	浙江省财务开发公司持有义乌市市场发展集团有限公司 10% 的股份						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无						

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

适用 不适用

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

适用 不适用

四、控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1 法人

适用 不适用

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	王春明
成立日期	1993 年 6 月 27 日
主要经营业务	市场建设开发
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
其他情况说明	无

2 自然人

适用 不适用

3 公司不存在控股股东情况的特别说明

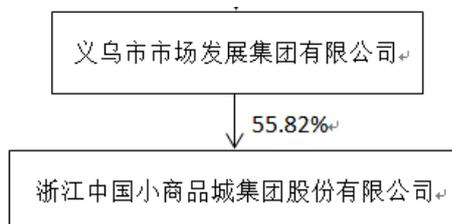
适用 不适用

4 报告期内控股股东变更情况索引及日期

适用 不适用

5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



(二) 实际控制人情况

1 法人

适用 不适用

名称	义乌市人民政府国有资产监督管理办公室
单位负责人或法定代表人	俞华忠
成立日期	2009 年 3 月 26 日
主要经营业务	国有资本经营和国有股权管理
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
其他情况说明	无

2 自然人

适用 不适用

3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

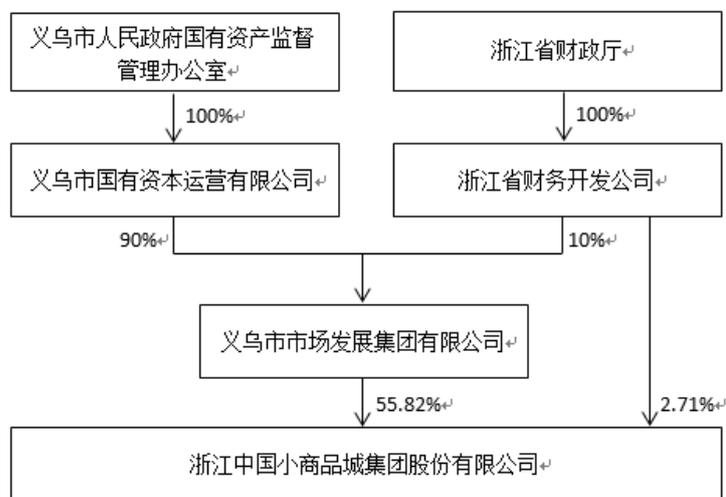
适用 不适用

## 4 报告期内实际控制人变更情况索引及日期

适用 不适用

## 5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



## 6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

## (三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

适用 不适用

## 五、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

## 六、股份限制减持情况说明

适用 不适用

## 第七节 优先股相关情况

适用 不适用

## 第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、持股变动情况及报酬情况

#### (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

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务(注)	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	报告期内从公司获得的 税前报酬总额（万元）	是否在公司关 联方获取报酬
赵文阁	董事长	男	52	2018-09-27		40,000	40,000	0		28.8	否
王栋	副董事长、总经理	男	48	2019-03-08		0	0	0		27.44	否
王春明	董事	男	48	2019-08-27		0	0	0		0	是
吴波成	董事	男	57	2014-05-12	2019-08-27	0	0	0		0	是
李承群	董事	男	48	2014-05-12		0	0	0		0	是
许杭	董事、董秘	男	46	2017-12-12		0	0	0		24.48	否
朱杭	董事	男	32	2016-12-16		0	0	0		0	否
刘志远	独立董事	男	56	2014-05-12		0	0	0		7.2	否
马述忠	独立董事	男	52	2019-08-27		0	0	0		2.4	否
武雅斌	独立董事	男	46	2019-08-27		0	0	0		2.4	否
黄速建	独立董事	男	64	2014-05-12	2016-01-26	0	0	0		0	否
张志铭	独立董事	男	57	2015-08-17	2019-08-27	0	0	0		4.8	否
黄萍	监事	男	51	2016-08-19		0	0	0		0	否
金筱佳	监事	男	32	2016-12-16		0	0	0		0	否
王改英	监事	女	40	2019-08-27		0	0	0		0	否
张玉虎	监事	男	46	2019-08-27		0	0	0		43.82	是
刘珍婷	监事	女	46	2019-08-27		50,000	50,000	0		39.33	是
魏晶	监事	男	49	2015-08-17	2019-08-27	0	0	0		0	否
严晓春	职工监事	男	40	2016-07-04	2019-08-27	0	0	0		39.62	否
黄薇	职工监事	女	40	2014-05-12	2019-08-27	0	0	0		28.24	否
吴秀斌	副总经理	男	49	2019-07-17		0	0	0		12.24	是
赵建军	副总经理	男	52	2014-05-12	2019-10-09	60,800	60,800	0		20.40	否
胡衍虎	副总经理	男	55	2014-05-12	2019-07-01	244,744	244,744	0		19.14	否
张奇真	副总经理	男	51	2017-07-07		0	0	0		24.48	否
危刚	副总经理	男	32	2016-09-19		0	0	0		4.08	否
赵笛芳	财务负责人	女	47	2014-05-12		50,100	50,100	0		21.6	否
合计	/	/	/	/	/	445,644	445,644	/	/	350.47	/

2019 年年度报告

姓名	主要工作经历
赵文阁	2014年1月至2016年2月任义乌市赤岸镇党委副书记、镇长；2016年3月至2018年9月任公司党委副书记，2016年4月至2018年10月任公司副董事长，2016年3月至2019年2月兼任公司总经理；2018年9月至今任公司党委书记、2018年10月至今任公司董事长。
王栋	2011年8月至2017年5月历任义乌市政府办公室党组成员、机关财务管理核算中心主任、公共资产管理中心主任；2017年6月至2019年1月历任义乌市国资办党委委员、副主任、国资运营中心管委会副主任（兼）；2019年1月至2019年2月任公司党委副书记；2019年2月至2019年3月任公司党委副书记、总经理；2019年3月至今任公司党委副书记、副董事长、总经理。
王春明	2014年1月至2019年7月任义乌市水务建设集团有限公司党委书记、董事长，2019年7月至今任义乌市市场发展集团有限公司党委书记、董事长；2019年8月至今任公司董事。
吴波成	2014年2月至2019年7月任义乌市市场发展集团有限公司党委书记、董事长；2014年2月至2019年8月任公司董事。
李承群	2014年2月至今任义乌市市场发展集团有限公司党委副书记、副董事长、总经理；现任公司董事。
许杭	2012年3月至2017年4月任公司投资证券部副经理、经理兼证券事务代表；2017年4月至2017年12月任公司证券法务部经理兼证券事务代表；2017年12月至今任公司董事、董秘。
朱杭	2012年2月-2019年11月任浙江省财务开发公司投资管理一部投资管理岗；2012年9月至今历任浙江省金融控股有限公司金融管理部投资经理、高级投资经理；现任金融管理部总经理助理；2016年12月16日至今任公司董事。
马述忠	2003年7月至今浙江大学讲师、副教授、教授；2016年6月至今任杭州士兰微电子股份有限公司独立董事；2019年8月至今任公司独立董事。
武雅斌	2015年8月至2016年9月任对外经济贸易大学国际经济贸易学院，院长；2016年9月至今任对外经济贸易大学全球价值链研究院，执行院长；2017年4月至今任中成进出口股份有限公司独立董事；2019年8月至今任公司独立董事。
黄速建	1988年2月至2016年4月在中国社会科学院工业经济研究所工作，经济学博士、研究员，曾任中国社会科学院工业经济研究所副所长。现任中国社会科学院工业经济研究所研究员，北京师范大学教授、中国企业管理研究会会长。2014年5月至2016年1月任公司第七届董事会独立董事。兼任内蒙古伊泰煤炭股份有限公司、卧龙电气集团股份有限公司、青岛海容商用冷链股份有限公司、安心财产保险股份有限责任公司独立董事以及尖峰集团股份有限公司董事。
刘志远	1987年6月至2015年期间历任南开大学会计学系主任，公司治理中心副主任，商学院副院长等职务，2005年入选教育部新世纪优秀人才支持计划。现任南开大学商学院会计学教授，博士生导师，全国会计研究生专业学位教育指导委员会委员等学术性职务。2014年5月至今任公司独立董事。兼任天津市房地产发展（集团）股份有限公司、天津津滨发展股份有限公司和青岛海信电器股份有限公司的独立董事。
张志铭	2005年9月至今在中国人民大学法学院任教授、博士生导师。2015年8月至2019年8月任公司独立董事。兼任山西太钢不锈钢股份有限公司、内蒙古伊泰煤炭股份有限公司独立董事。
黄萍	2013年7月至2016年7月任义乌市北苑街道书记。2016年8月至今任公司监事。
金筱佳	2013年12月至2014年11月，在立信会计师事务所（浙江分所）审计三部任高级审计员；2014年12月至2016年11月在义乌市交通投资建设集团财务部任会计主管；2016年12月至今任公司监事。
王改英	2010年7月至2018年4月任浙江新世纪会计师事务所审计部项目经理；2018年5月至今任义乌市国有资产监督管理委员会办公室监事服务中心外派专职监事；2019年8月至今任公司监事。
张玉虎	2014年5月至2016年3月任公司国际商贸城第二分公司总经理；2016年4月至2018年12月任公司市场部总经理；2019年1月至今任公司市场发展总监兼市场发展部总经理；2019年8月至今任公司职工监事。
刘珍婷	2012年3月至2016年4月任公司国际商贸城第五分公司副总经理；2016年4月至今任公司国际商贸城第五分公司总经理；2019年8月至今任公司职工监事。
魏晶	2011年1月至今任浙江浙能资产经营管理有限公司投资开发部经理；2011年8月至今兼任浙江国信创业投资有限公司总经理；2015年8月17日至2019年8月任公司监事。

严晓春	2012 年 11 月至 2016 年 3 月任公司国际生产资料市场分公司副总经理；2016 年 4 月至 2018 年 12 月任公司监察审计部经理；2018 年 12 月至今 2019 年 12 月任公司证券法务部经理；2020 年 1 月至今任公司监察室书记；2016 年 7 月至 2019 年 8 月任公司职工监事。
黄薇	2011 年 10 月至 2016 年 4 月任公司办公室副主任；2016 年 4 月至 2017 年 6 月任公司企划部副经理；2017 年 6 月至 2018 年 12 月任公司采购商事业部兼采购商服务分公司副总经理；2019 年 1 月至今任公司采购商服务分公司总经理；2014 年 5 月至 2019 年 8 月任公司职工监事。
吴秀斌	2013 年 10 月至 2019 年 5 月任义乌市城乡新社区投资建设集团有限公司党委委员，副总经理；2019 年 5 月至 2019 年 6 月任义乌市建设投资集团有限公司党委委员，副总经理；2019 年 7 月至今任公司党委委员，副总经理。
赵建军	2010 年至 2014 年 2 月任义乌小商品城恒大开发有限责任公司党委委员、副总经理；2014 年 5 月至 2019 年 10 月任公司副总经理。
胡衍虎	2009 年 5 月至 2014 年 5 月任公司总经理助理，2014 年 5 月至 2019 年 10 月任公司副总经理。
张奇真	2009 年 11 月至 2016 年 4 月历任公司市场部经理、市场总监；2016 年 4 月至今任党委委员；2017 年 7 月 7 日至今任公司副总经理。
危刚	2012 年 1 月至 2014 年 3 月，担任中国电信泉州分公司石狮公司分局长；2016 年 9 月至今任公司副总经理。
赵笛芳	2010 年至 2014 年 5 月任公司财务部经理；2014 年 5 月至今任公司财务负责人。

其它情况说明

√ 适用 □ 不适用

- 1、公司部分董事、高管领取的报酬为 2019 年度预发报酬，待完成相关考核及履行相关程序后确定实际发放报酬。
- 2、张玉虎、刘珍婷、严晓春、黄薇为职工代表监事，表中所列薪酬为其在公司担任职务依据年度考核后领取的薪酬总额。

**(二) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况**

□ 适用 √ 不适用

**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**

√ 适用 □ 不适用

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
赵文阁	商城控股	法定代表人、执行董事、总经理	2019 年 10 月	
王栋	义乌市国有资本运营有限公司	董事		2019 年 7 月
王春明	市场发展集团	董事长	2019 年 7 月	
吴波成	市场发展集团	董事长	2014 年 2 月	2019 年 7 月
李承群	市场发展集团	副董事长、总经理	2014 年 2 月	
朱杭	浙江省财务开发公司	投资管理一部投资管理岗 金融管理部总经理助理	2012 年 2 月	
在股东单位任职情况的说明				

## (二) 在其他单位任职情况

√适用□不适用

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
赵文阁	义乌购	董事长	2019年3月	
王栋	义乌购	董事	2019年3月	
黄速建	中国社会科学院工业经济研究所	研究员	1995年9月	
黄速建	北京师范大学	教授	2017年9月	
黄速建	中国企业管理研究会	会长	2014年10月	
黄速建	尖峰集团股份有限公司	董事		
黄速建	内蒙古伊泰煤炭股份有限公司	独立董事		
黄速建	卧龙电气集团股份有限公司	独立董事		
黄速建	青岛海容商用冷链股份有限公司	独立董事		
黄速建	安心财产保险股份有限公司	独立董事		
刘志远	南开大学商学院	会计学教授、博士生导师	1996年9月	
刘志远	天津市房地产发展(集团)股份有限公司	独立董事		
刘志远	天津津滨发展股份有限公司	独立董事		
刘志远	青岛海信电器股份有限公司	独立董事		
张志铭	中国人民大学法学院	教授、博士生导师	2005年9月	
张志铭	山西太钢不锈钢股份有限公司	独立董事		
张志铭	内蒙古伊泰煤炭股份有限公司	独立董事		
许杭	浙江稠州金融租赁有限公司	董事	2016年9月	
许杭	义乌中国小商品城投资管理有限公司	董事	2017年3月	
许杭	商城金控	董事长	2019年3月	
朱杭	浙江省金融控股有限公司	金融管理部投资经理	2012年9月	
魏晶	浙江浙能资产经营管理有限公司	投资开发部经理	2011年1月	
马述忠	杭州士兰微电子股份有限公司	独立董事	2016年6月	
武雅斌	中成进出口股份有限公司	独立董事	2017年4月	
在其他单位任职情况的说明				

### 三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

√适用 □不适用

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、监事的报酬还需提交股东大会审议通过。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	尚未完成 2019 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 2019 年度预发薪酬，合计税前 199.46 万元（职工监事除外）。

### 四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
王栋	董事	选举	选举
王栋	总经理	聘任	聘任
王春明	董事	选举	换届选举
吴波成	董事	离任	任期届满
魏晶	监事	离任	任期届满
严晓春	职工监事	离任	任期届满
黄薇	职工监事	离任	任期届满
王改英	监事	选举	换届选举
张玉虎	职工监事	选举	换届选举
刘珍婷	职工监事	选举	换届选举
吴秀斌	副总经理	聘任	聘任
赵建军	副总经理	离任	组织上工作调整辞去副总经理职务
胡衍虎	副总经理	离任	组织上工作调整辞去副总经理职务

## 五、近三年受证券监管机构处罚的情况说明

√适用□不适用

1、公司于 2018 年 12 月 5 日收到上交所下发的《关于对浙江中国小商品城集团股份有限公司及有关责任人予以通报批评的决定》(上证公处函(2018)70 号)，相关决定书的具体内容详见上交所网站 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)。

2、公司于 2019 年 1 月 29 日收到中国证券监督管理委员会浙江监管局《关于对浙江中国小商品城集团股份有限公司及相关人员采取出具警示函措施的决定》(行政监管措施决定书[2019]8 号)，相关决定书的具体内容详见公司 2019 年 1 月 30 日发布的《小商品城关于收到浙江证监局警示函的公告》(公告编号：临 2019-007)。

## 六、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	3,446
主要子公司在职员工的数量	1,158
在职员工的数量合计	4,604
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	146
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	132
销售人员	202
技术人员	2,266
财务人员	124
行政人员	571
安保人员	757
车管人员	552
合计	4,604
教育程度	
教育程度类别	数量(人)
研究生	85
本科	1,451
专科	1,467
高中	1,117
初中及以下	484
合计	4,604

### (二) 薪酬政策

√适用 □不适用

#### 一、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。

#### 二、薪酬制度依据

岗位重要性、业绩贡献、能力、工作态度和合作精神。

##### 1、总体水平

公司根据当期经济效益及可持续发展状况决定薪酬水平。

##### 2、公司薪酬体系包括两种不同类型

(1) 年薪制适用对象为公司总部职能部门经理、副经理以及分、子公司经营班子成员；

(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、后勤管理人员及设备维修人员等。

3、特聘人员、待岗员工、内退人员及计时计件人员的薪酬另行规定。

4、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**

√适用 □不适用

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) 劳务外包情况**

√适用 □不适用

劳务外包的工时总数	21,607 月
劳务外包支付的报酬总额	5,000.41 万元

**七、其他**

□适用 √不适用

## 第九节 公司治理

### 一、公司治理相关情况说明

√适用□不适用

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《关联交易决策及实施制度》，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，三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《信息披露管理制度》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。

公司治理与中国证监会相关规定的要求是否存在重大差异；如有重大差异，应当说明原因  
□适用√不适用

## 二、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2019 年第一次临时股东大会	2019 年 3 月 8 日	www.sse.com.cn	2019 年 3 月 9 日
2018 年度股东大会	2019 年 5 月 17 日	www.sse.com.cn	2019 年 5 月 18 日
2019 年第二次临时股东大会	2019 年 8 月 8 日	www.sse.com.cn	2019 年 8 月 9 日
2019 年第三次临时股东大会	2019 年 8 月 27 日	www.sse.com.cn	2019 年 8 月 28 日
2019 年第四次临时股东大会	2019 年 11 月 20 日	www.sse.com.cn	2019 年 11 月 21 日

### 股东大会情况说明

√适用□不适用

(一) 2019 年第一次临时股东大会审议通过以下议案

1、《关于选举公司董事的议案》

(二) 2018 年度股东大会审议通过以下议案

1、《2018 年度董事会工作报告》

2、《2018 年度监事会工作报告》

3、《2018 年度报告及摘要》

4、《2018 年度财务决算报告》

5、《2019 年度财务预算报告》

6、《2018 年度利润分配方案》

7、《关于续聘 2019 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、《关于未来 12 个月内拟发行各类债务融资工具不超过 80 亿元的议案》

9、《关于修订公司章程的议案》

(三) 2019 年第二次临时股东大会审议通过以下议案

1、《关于为参股公司提供担保的议案》

2、《关于对外捐赠的议案》

(四) 2019 年第三次临时股东大会审议通过以下议案

1、《关于公司董事会换届选举的议案》

2、《关于公司董事会换届选举独立董事的议案》

3、《关于公司监事会换届选举的议案》

(五) 2019 年第四次临时股东大会审议通过以下议案

1、《关于为参股公司提供担保的议案》

## 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 出席股东大会的次数
		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	
赵文阁	否	18	17	14	1	0	否	3
王栋	否	16	16	12	0	0	否	4
王春明	否	7	7	6	0	0	否	1
吴波成	否	11	10	8	1	0	否	1
李承群	否	18	18	14	0	0	否	3
许杭	否	18	18	14	0	0	否	5
朱杭	否	18	18	14	0	0	否	5
刘志远	是	18	18	14	0	0	否	4
马述忠	是	7	7	6	0	0	否	2
武雅斌	是	7	7	6	0	0	否	2
张志铭	是	11	11	8	0	0	否	2
黄速建	是	11	11	8	0	0	否	3

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

年内召开董事会会议次数	18
其中：现场会议次数	4
通讯方式召开会议次数	14
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

适用 不适用

## (三) 其他

适用 不适用

## 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，存在异议事项的，应当披露具体情况

适用 不适用

报告期内，公司董事会下设战略委员会、审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会均能按照有关法律法规及各自的工作规程积极有效地开展工作，主要就公司年度财务审计、内控审计、会计政策变更、关联交易审核、董事及高管任职资格审查、薪酬及绩效考核等事项参与讨论并发表专业意见，保证了董事会决策的科学性和有效性。

## 五、监事会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

## 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

适用 不适用

存在同业竞争的，公司相应的解决措施、工作进度及后续工作计划

适用 不适用

## 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

适用 不适用

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。

## 八、是否披露内部控制自我评价报告

适用 不适用

公司编制并披露了《2019 年度内部控制自我评价报告》，具体内容详见上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）公告。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

#### 九、内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

公司聘请安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2019 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 2019 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。内控审计报告具体内容详见上海证券交易所网站（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）公告。

是否披露内部控制审计报告：是

#### 十、其他

适用 不适用

## 第十节 公司债券相关情况

√适用□不适用

### 一、公司债券基本情况

单位:亿元币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率(%)	还本付息方式	交易场所
浙江中国小商品城集团股份有限公司公开发行 2019 年公司债券(第一期)	19 小商 01	155450	2019-6-3	2022-6-5	8	4.3	本期债券本息支付将按照债券登记机构的有关规定来统计债券持有人名单,本息支付的具体事项按照债券登记机构的相关规定办理。	上海证券交易所
浙江中国小商品城集团股份有限公司公开发行 2019 年公司债券(第二期)	19 小商 02	155750	2019-9-26	2022-9-27	7	3.99	本期债券本息支付将按照债券登记机构的有关规定来统计债券持有人名单,本息支付的具体事项按照债券登记机构的相关规定办理。	上海证券交易所

### 公司债券付息兑付情况

√适用□不适用

2019 年 4 月 29 日,公司按时向全体“16 小商 01”持有人支付自 2018 年 4 月 27 日至 2019 年 4 月 26 日期间的利息。详见 2019 年 4 月 17 日刊登于上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 的《浙江中国小商品城集团股份有限公司 2016 年公司债券(第一期)本息兑付和摘牌公告》(临 2019-025)。

2019 年 7 月 29 日,公司按时向全体“16 小商 02”持有人支付自 2018 年 7 月 27 日至 2019 年 7 月 26 日期间的利息。详见 2019 年 7 月 17 日刊登于上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 的《浙江中国小商品城集团股份有限公司 2016 年公司债券(第二期)本息兑付和摘牌公告》(临 2019-046)。

### 公司债券其他情况的说明

□适用√不适用

### 二、公司债券受托管理联系人、联系方式及资信评级机构联系方式

债券受托管理人	名称	海通证券股份有限公司
	办公地址	北京市朝阳区安定路 5 号天圆祥泰大厦 15 层
	联系人	张楠
	联系电话	010-88027267
资信评级机构	名称	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
	办公地址	上海市汉口路 398 号华盛大厦 14F

注:表中债券受托管理人为“19 小商 01”、“19 小商 02”的债券受托管理人。

### 其他说明:

□适用√不适用

### 三、公司债券募集资金使用情况

√适用 □不适用

2019 年公司债券（第一期），募集资金总额人民币 80,000 万元。公司已按照募集说明书中约定的募集资金运用计划，将本期债券募集资金扣除发行费用后，剩余资金用于偿还公司有息债务。

2019 年公司债券（第二期），募集资金总额人民币 70,000 万元。公司已按照募集说明书中约定的募集资金运用计划，将本期债券募集资金扣除发行费用后，剩余资金用于偿还公司有息债务。

### 四、公司债券评级情况

√适用 □不适用

上海新世纪资信评估投资服务有限公司于 2019 年 5 月 22 日出具了《浙江中国小商品城集团股份有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）信用评级报告》【新世纪债评（2019）010510】，本公司主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，债项信用等级为 AA+。

上海新世纪资信评估投资服务有限公司于 2019 年 9 月 18 日出具了《浙江中国小商品城集团股份有限公司公开发行 2019 年公司债券（第二期）信用评级报告》【新世纪债评（2019）011211】，本公司主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，债项信用等级为 AA+。

### 五、报告期内公司债券增信机制、偿债计划及其他相关情况

√适用 □不适用

公司报告期内，公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施未发生变更。为充分、有效地维护债券持有人的利益，公司已为公司债券的按时、足额偿付做出了一系列计划安排，包括确定专门部门与人员、设立专项偿债账户、制定并严格执行资金管理计划、做好组织协调、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，形成了一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。

### 六、公司债券持有人会议召开情况

□适用 √不适用

### 七、公司债券受托管理人履职情况

√适用 □不适用

债券的受托管理人海通证券股份有限公司在报告期内均按照《公司债券发行与交易管理办法》、《上海证券交易所公司债券上市规则》及《公司债券受托管理人执业行为准则》等法律法规的要求履行债券受托管理人职责，包括但不限于持续关注本公司的资信状况、对本公司指定专项账户用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付情况进行监督。

## 八、截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

主要指标	2019 年	2018 年	本期比上年同期增减 (%)	变动原因
息税折旧摊销前利润	2,756,100,518.14	2,558,621,666.75	7.72	主要系本期部分资产折旧年限已到期导致折旧摊销数额减少
流动比率	120.44%	92.01%	增加 28.44 个百分点	期末收回财务资助款致流动资产增加
速动比率	87.12%	66.51%	增加 21.61 个百分点	期末收回财务资助款致流动资产增加
资产负债率 (%)	58.23	56.00	增加 2.23 个百分点	
EBITDA 全部债务比	0.15	0.17	-11.10	主要系本期债务增幅较快
利息保障倍数	4.65	5.30	-12.35	主要系本期利息增幅较快
现金利息保障倍数	-1.79	6.11	-129.31	主要系经营活动产生的现金流量净额为负数
EBITDA 利息保障倍数	5.99	7.75	-22.68	主要系本期利息增幅较快
贷款偿还率 (%)	100	100		
利息偿付率 (%)	100	100		

## 九、公司其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

√适用 □不适用

1、公司于 2018 年 8 月 13 日发行 268 天超短期融资券人民币 10 亿元，发行年利率为 4.19%，主承销商为中国农业银行股份有限公司，联席承销商为中国进出口银行股份有限公司，已于 2019 年 5 月 10 日到期兑付本金与利息。

2、公司于 2019 年 1 月 17 日发行 270 天超短期融资券人民币 10 亿元，发行年利率为 3.65%，主承销商为中国建设银行股份有限公司，联席承销商为中国银行股份有限公司，已于 2019 年 10 月 15 日到期兑付本金与利息。

3、公司于 2019 年 1 月 24 日发行 270 天超短期融资券人民币 10 亿元，发行年利率为 3.68%，主承销商为中国工商银行股份有限公司，联席承销商为招商银行股份有限公司，已于 2019 年 10 月 25 日到期兑付本金与利息。

4、公司于 2019 年 3 月 14 日发行 270 天超短期融资券人民币 10 亿元，发行年利率为 3.47%，主承销商为中国农业银行股份有限公司，联席承销商为中国进出口银行股份有限公司，已于 2019 年 12 月 13 日到期兑付本金与利息。

5、公司于 2019 年 8 月 29 日发行 270 天超短期融资券人民币 10 亿元，发行年利率为 3.30%，主承销商为招商银行股份有限公司，联席承销商为中国工商银行股份有限公司，尚未到期。

6、公司于 2019 年 7 月 11 日发行三年期中期票据人民币 10 亿元，发行年利率为 3.99%，主承销商为中国农业银行股份有限公司，尚未到期。

7、公司于 2019 年 10 月 17 日发行三年期中期票据人民币 10 亿元，发行年利率为 3.97%，主承销商为中国农业银行股份有限公司，尚未到期。

8、公司于 2019 年 12 月 9 日发行 270 天超短期融资券人民币 10 亿元，发行年利率为 3.37%，主承销商为招商银行股份有限公司，联席主承销商为兴业银行股份有限公司，尚未到期。

#### 十、公司报告期内的银行授信情况

√适用 不适用

截至报告期期末，公司银行授信额度总额为 115.60 亿元，其中已使用授信额度为 49.74 亿元，未使用额度为 65.86 亿元。

#### 十一、公司报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

√适用 不适用

报告期内，公司均严格履行公司债券募集说明书相关约定及承诺，合规使用募集资金，按时兑付公司债券利息，未有损害债券投资者利益的情况发生。

#### 十二、公司发生的重大事项及对公司经营情况和偿债能力的影响

√适用 不适用

详见本报告“第五节重要事项”之“十六、其他重大事项的说明”。

## 第十一节 财务报告

### 一、 审计报告

√适用 □不适用

浙江中国小商品城集团股份有限公司全体股东：

#### 一、 审计意见

我们审计了浙江中国小商品城集团股份有限公司的财务报表，包括 2019 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2019 年度的合并及公司利润表、股东权益变动表和现金流量表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的浙江中国小商品城集团股份有限公司的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了浙江中国小商品城集团股份有限公司 2019 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2019 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

#### 二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于浙江中国小商品城集团股份有限公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

#### 三、 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。我们对下述每一事项在审计中是如何应对的描述也以此为背景。

我们已经履行了本报告“注册会计师对财务报表审计的责任”部分阐述的责任，包括与这些关键审计事项相关的责任。相应地，我们的审计工作包括执行为应对评估的财务报表重大错报风险而设计的审计程序。我们执行审计程序的结果，包括应对下述关键审计事项所执行的程序，为财务报表整体发表审计意见提供了基础。

关键审计事项：	该事项在审计中是如何应对：
非商誉有使用期限长期资产减值	

<p>于2019年12月31日,贵集团市场及配套酒店、展馆和商务楼相应固定资产、投资性房地产、土地使用权、在建工程和长期待摊费用等非商誉有使用期限长期资产(以下统称“长期资产”)的账面价值合计为人民币1,110,843万元,占贵集团合并总资产的35%。贵集团在鉴别上述长期资产是否存在减值迹象,及对存在减值迹象的长期资产进行减值测试时,需要复核资产或资产组的可收回金额,需要管理层运用重大判断和估计,以确定预计未来现金流量现值时所使用的预计未来年度的销售收入、毛利、经营成本、相关资产使用寿命结束时的处置价值预测和折现率等关键假设,评估过程复杂,因此我们将其识别为关键审计事项。</p>	<p>在审计过程中,我们复核了管理层对各长期资产减值迹象的判断:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 对涉及减值迹象进行减值测试的长期资产,我们评估了管理层认定的资产组的合理性;</li> <li>2. 我们在内部估值专家的协助下,评估集团管理层所使用的重大假设及评估方法的合理性,包括折现率等;</li> <li>3. 我们评估了预计未来年度的销售收入、毛利、经营成本、相关资产使用寿命结束时的处置价值预测等关键假设的合理性,将预计未来现金流量现值的基础数据与相关支持性证据进行核对;</li> <li>4. 我们将本年度实际业绩完成情况与上一年度预测业绩进行比较分析;</li> <li>5. 我们检查了贵集团于财务报表附注中相关披露的充分性和完整性。</li> </ol>
<b>存货跌价准备的计提</b>	
<p>于2019年12月31日,贵集团开发产品、开发成本以及拟开发土地等(以下统称“存货”)的账面价值合计为人民币429,606万元,存货跌价准备余额为人民币2,830万元。于资产负债表日,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,包括对售价及至完工时将要发生的成本及费用的估计。由于存货金额重大,而可变现净值的计算涉及重大会计估计,因此我们将存货跌价准备的计提识别为关键审计事项。</p>	<p>在审计过程中,我们执行了以下程序:1. 我们复核了管理层计提存货跌价准备的方法;2. 我们取得了管理层提供的存货跌价准备计算表,检查了管理层对于存货跌价准备的计算,评估了其估计售价及至完工时将要发生的成本及费用的合理性,比较了存货的估计售价减去至完工时将要发生的成本及费用的金额等后的可变现净值与账面成本孰高,以确认存货跌价准备金额是否正确。</p>

#### 四、其他信息

浙江中国小商品城集团股份有限公司管理层对其他信息负责。其他信息包括年度报告中涵盖的信息,但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息,我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计,我们的责任是阅读其他信息,在此过程中,考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作,如果我们确定其他信息存在重大错报,我们应当报告该事实。在这方面,我们无任何事项需要报告。

#### 五、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表,使其实现公允反映,并设计、执行和维护必要的内部控制,以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估浙江中国小商品城集团股份有限公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项(如适用)，并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督浙江中国小商品城集团股份有限公司的财务报告过程。

## 六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

(1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对浙江中国小商品城集团股份有限公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致浙江中国小商品城集团股份有限公司不能持续经营。

(5) 评价财务报表的总体列报、结构和内容(包括披露)，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

(6) 就浙江中国小商品城集团股份有限公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

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

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

安永华明会计师事务所(特殊普通合伙) 中国注册会计师：殷国炜  
(项目合伙人)

中国注册会计师：杨祝晔

中国 北京 2020 年 4 月 28 日

## 二、财务报表

合并资产负债表  
2019 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	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		6,486,408,651.88	3,213,723,330.48
交易性金融资产		38,077,703.92	
应收账款		16,031,078.05	12,989,692.08
预付款项		44,678,187.98	15,744,720.84
其他应收款		1,397,228,398.98	3,598,955,659.66
其中：应收利息		191,064,382.11	43,778,639.83
存货		4,296,061,444.25	3,343,667,332.25
其他流动资产		3,099,955,902.50	1,881,555,496.47
流动资产合计		15,378,441,367.56	12,066,636,231.78
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产			1,049,122,871.19
长期应收款		61,250,000.00	61,250,000.00
长期股权投资		1,771,420,054.57	1,160,519,694.28
其他权益工具投资		642,187,968.78	
其他非流动金融资产		1,519,449,439.02	
投资性房地产		1,863,218,356.40	1,496,313,278.66
固定资产		4,783,819,070.71	5,112,199,875.16
在建工程		865,754,600.02	1,084,957,460.94
无形资产		3,456,137,246.02	3,788,814,937.54
长期待摊费用		139,502,382.87	151,227,270.98
递延所得税资产		180,404,801.30	151,051,999.18
其他非流动资产		661,648,707.19	755,764,668.00
非流动资产合计		15,944,792,626.88	14,811,222,055.93
资产总计		31,323,233,994.44	26,877,858,287.71
<b>流动负债：</b>			
短期借款		4,178,903,704.82	3,909,685,656.00
应付票据			2,000,000.00
应付账款		525,241,493.48	693,710,613.53
预收款项		4,508,455,128.63	4,441,620,250.74
应付职工薪酬		197,174,419.96	134,731,203.41
应交税费		280,184,253.26	233,794,428.55
其他应付款		909,483,132.47	937,336,820.49
其中：应付利息			73,445,966.32
一年内到期的非流动负债		270,332,413.94	1,758,982,654.35
其他流动负债		2,023,012,118.22	1,003,079,258.69
流动负债合计		12,892,786,664.78	13,114,940,885.76
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		530,694,313.98	800,000,000.00
应付债券		4,564,291,387.81	996,358,694.57
预计负债		110,620,306.10	110,620,306.10
递延收益		27,966,750.98	30,486,663.29
递延所得税负债		112,574,338.69	361,676.79
其他非流动负债		1,148.89	74,459.44
非流动负债合计		5,346,148,246.45	1,937,901,800.19
负债合计		18,238,934,911.23	15,052,842,685.95
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		5,443,214,176.00	5,443,214,176.00
资本公积		1,524,183,779.64	1,520,831,406.81
其他综合收益		66,267,192.74	-32,317,790.35
盈余公积		1,236,166,911.81	1,080,217,404.75
未分配利润		4,750,787,389.17	3,750,079,863.58
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		13,020,619,449.36	11,762,025,060.79
少数股东权益		63,679,633.85	62,990,540.97
所有者权益（或股东权益）合计		13,084,299,083.21	11,825,015,601.76
负债和所有者权益（或股东权益）总计		31,323,233,994.44	26,877,858,287.71

法定代表人：赵文阁 主管会计工作负责人：王栋 会计机构负责人：赵笛芳

## 母公司资产负债表

2019 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	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
<b>流动资产:</b>			
货币资金		6,312,119,746.26	3,095,606,778.64
交易性金融资产		1,211.14	
应收账款		2,381,698.23	6,954,621.47
预付款项		11,914,907.36	9,912,455.55
其他应收款		1,280,138,618.41	3,340,302,278.69
其中: 应收利息		134,543,859.25	11,722,518.42
存货		6,622,207.78	7,408,067.10
其他流动资产		4,252,429,806.32	2,978,315,040.53
流动资产合计		11,865,608,195.50	9,438,499,241.98
<b>非流动资产:</b>			
可供出售金融资产			744,122,871.19
长期应收款		61,250,000.00	61,250,000.00
长期股权投资		6,886,096,995.77	6,066,723,584.24
其他权益工具投资		642,187,968.78	
其他非流动金融资产		371,736,330.52	
投资性房地产		1,062,037,085.45	999,571,703.54
固定资产		3,929,018,558.56	4,194,706,883.63
在建工程		780,166,171.12	741,131,239.70
无形资产		3,331,543,646.76	3,450,404,722.88
长期待摊费用		63,262,990.25	86,310,509.81
递延所得税资产		94,333,102.87	86,050,539.16
其他非流动资产		519,850,000.00	
非流动资产合计		17,741,482,850.08	16,430,272,054.15
资产总计		29,607,091,045.58	25,868,771,296.13
<b>流动负债:</b>			
短期借款		4,178,903,704.82	3,909,685,656.00
应付票据			2,000,000.00
应付账款		208,383,192.69	237,075,875.65
预收款项		2,918,036,408.24	3,616,998,625.60
应付职工薪酬		162,095,870.71	110,875,413.79
应交税费		280,400,924.97	263,216,046.15
其他应付款		618,839,560.98	713,709,480.26
其中: 应付利息			73,445,966.32
一年内到期的非流动负债		270,332,413.94	1,758,982,654.35
其他流动负债		3,044,639,789.79	2,052,544,200.53
流动负债合计		11,681,631,866.14	12,665,087,952.33
<b>非流动负债:</b>			
长期借款		530,694,313.98	800,000,000.00
应付债券		4,564,291,387.81	996,358,694.57
预计负债		110,620,306.10	110,620,306.10
递延收益		27,966,750.98	29,395,754.20
递延所得税负债		92,975,854.98	
其他非流动负债		187.73	74,459.44
非流动负债合计		5,326,548,801.58	1,936,449,214.31
负债合计		17,008,180,667.72	14,601,537,166.64
<b>所有者权益(或股东权益):</b>			
实收资本(或股本)		5,443,214,176.00	5,443,214,176.00
资本公积		1,489,516,614.19	1,489,516,614.19
其他综合收益		66,421,903.33	-32,352,125.07
盈余公积		1,236,113,435.98	1,080,163,928.92
未分配利润		4,363,644,248.36	3,286,691,535.45
所有者权益(或股东权益)合计		12,598,910,377.86	11,267,234,129.49
负债和所有者权益(或股东权益)总计		29,607,091,045.58	25,868,771,296.13

法定代表人: 赵文阁 主管会计工作负责人: 王栋 会计机构负责人: 赵笛芳

## 合并利润表

### 2019 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

项目	附注	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入		4,042,767,521.18	3,593,748,474.73
其中:营业收入		4,042,767,521.18	3,593,748,474.73
二、营业总成本		2,651,993,165.55	2,764,541,895.00
其中:营业成本		1,696,954,129.50	1,819,996,958.47
税金及附加		270,418,487.50	238,554,820.77
销售费用		157,579,827.86	120,312,847.63
管理费用		281,213,431.82	290,861,850.74
研发费用		18,268,182.12	23,805,227.63
财务费用		227,559,106.75	271,010,189.76
其中:利息费用		459,857,576.35	330,073,823.75
利息收入		221,495,467.21	43,857,389.71
加:其他收益		9,026,831.74	13,403,840.00
投资收益(损失以“-”号填列)		203,643,739.21	1,083,259,281.30
其中:对联营企业和合营企业的投资收益		52,930,591.13	309,232,386.48
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)		33,687,762.95	
信用减值损失(损失以“-”号填列)		-6,225,482.23	
资产减值损失(损失以“-”号填列)		639,659.42	-547,901,130.87
资产处置收益(损失以“-”号填列)		140,269.17	175,529.61
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		1,631,687,135.89	1,378,144,099.77
加:营业外收入		5,288,007.56	58,222,235.79
减:营业外支出		4,233,594.52	16,009,082.68
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		1,632,741,548.93	1,420,357,252.88
减:所得税费用		383,915,221.97	378,587,185.53
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		1,248,826,326.96	1,041,770,067.35
(一)按经营持续性分类			
1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		1,248,826,326.96	1,041,770,067.35
(二)按所有权归属分类			
1.归属于母公司股东的净利润(净亏损以“-”号填列)		1,255,276,023.70	1,082,631,394.54
2.少数股东损益(净亏损以“-”号填列)		-6,449,696.74	-40,861,327.19
六、其他综合收益的税后净额		98,584,983.09	-122,257,319.48
(一)归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		98,584,983.09	-122,257,319.48
1.不能重分类进损益的其他综合收益		98,774,028.40	
(3)其他权益工具投资公允价值变动		98,774,028.40	
2.将重分类进损益的其他综合收益		-189,045.31	-122,257,319.48
(3)可供出售金融资产公允价值变动损益			-122,291,654.20
(8)外币财务报表折算差额		-189,045.31	34,334.72
(二)归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		1,347,411,310.05	919,512,747.87
(一)归属于母公司所有者的综合收益总额		1,353,861,006.79	960,374,075.06
(二)归属于少数股东的综合收益总额		-6,449,696.74	-40,861,327.19
八、每股收益:			
(一)基本每股收益(元/股)		0.23	0.20
(二)稀释每股收益(元/股)		0.23	0.20

本期发生同一控制下企业合并的,被合并方在合并前实现的净利润为:0元,上期被合并方实现的净利润为:0元。

法定代表人:赵文阁 主管会计工作负责人:王栋 会计机构负责人:赵笛芳

**母公司利润表**  
2019 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

项目	附注	2019 年度	2018 年度
一、营业收入		3,162,564,146.39	2,776,847,340.64
减：营业成本		1,105,173,102.86	1,172,410,601.81
税金及附加		138,381,103.93	170,277,962.58
销售费用		122,612,363.93	104,359,150.26
管理费用		166,314,853.79	185,556,146.95
研发费用			
财务费用		225,148,910.49	170,524,884.48
其中：利息费用		459,857,576.35	330,073,823.75
利息收入		221,495,467.21	42,108,967.47
加：其他收益		4,078,128.04	3,071,523.32
投资收益（损失以“-”号填列）		266,253,278.48	401,831,465.46
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		77,023,131.33	316,809,701.39
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-1,514,075.48	
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-465,882.00	
资产减值损失（损失以“-”号填列）			-867,661,711.26
资产处置收益（损失以“-”号填列）		145,317.29	102,521.82
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		1,673,430,577.72	511,062,393.90
加：营业外收入		4,850,230.60	3,455,298.51
减：营业外支出		4,144,948.91	81,316,364.89
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		1,674,135,859.41	433,201,327.52
减：所得税费用		315,478,874.35	243,833,506.22
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		1,358,656,985.06	189,367,821.30
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		1,358,656,985.06	189,367,821.30
五、其他综合收益的税后净额		98,774,028.40	-122,291,654.20
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		98,774,028.40	
3.其他权益工具投资公允价值变动		98,774,028.40	
（二）将重分类进损益的其他综合收益			-122,291,654.20
3.可供出售金融资产公允价值变动损益			-122,291,654.20
六、综合收益总额		1,457,431,013.46	67,076,167.10
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		0.25	0.03
（二）稀释每股收益(元/股)		0.25	0.03

法定代表人：赵文阁主管会计工作负责人：王栋会计机构负责人：赵笛芳

## 合并现金流量表

### 2019 年 1—12 月

单位：元币种：人民币

项目	附注	2019年度	2018年度
<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		4,073,995,655.26	4,961,002,969.99
收到的税费返还		254.91	1,470,168.67
收到其他与经营活动有关的现金		351,488,979.71	200,463,769.70
经营活动现金流入小计		4,425,484,889.88	5,162,936,908.36
购买商品、接受劳务支付的现金		4,260,309,838.08	2,114,452,999.11
支付给职工及为职工支付的现金		541,605,553.26	544,383,703.55
支付的各项税费		711,310,750.38	663,670,054.76
支付其他与经营活动有关的现金		451,166,005.71	533,182,924.43
经营活动现金流出小计		5,964,392,147.43	3,855,689,681.85
经营活动产生的现金流量净额		-1,538,907,257.55	1,307,247,226.51
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		2,195,019,595.80	5,334,289,061.42
取得投资收益收到的现金		312,418,038.76	322,059,166.19
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		803,264.41	531,717.85
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-6,879,257.73	1,907,734,640.54
收到其他与投资活动有关的现金		5,183,236,686.81	1,017,039,683.72
投资活动现金流入小计		7,684,598,328.05	8,581,654,269.72
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		951,820,970.76	439,504,825.47
投资支付的现金		5,030,090,904.39	5,663,780,000.00
支付其他与投资活动有关的现金		1,600,535,000.00	4,347,480,816.00
投资活动现金流出小计		7,582,446,875.15	10,450,765,641.47
投资活动产生的现金流量净额		102,151,452.90	-1,869,111,371.75
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		8,000,000.00	26,326,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		8,000,000.00	
取得借款收到的现金		16,306,241,019.62	8,774,110,000.00
筹资活动现金流入小计		16,314,241,019.62	8,800,436,000.00
偿还债务支付的现金		13,310,614,256.00	6,858,330,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		772,129,750.78	735,310,003.39
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		480,000.00	
筹资活动现金流出小计		14,082,744,006.78	7,593,640,003.39
筹资活动产生的现金流量净额		2,231,497,012.84	1,206,795,996.61
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		-189,045.92	
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		794,552,162.27	644,931,851.37
加：期初现金及现金等价物余额		2,632,160,386.99	1,987,228,535.62
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		3,426,712,549.26	2,632,160,386.99

法定代表人：赵文阁主管会计工作负责人：王栋会计机构负责人：赵笛芳

**母公司现金流量表**  
2019 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

项目	附注	2019年度	2018年度
<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		2,367,649,023.27	3,765,971,876.49
收到的税费返还		254.91	
收到其他与经营活动有关的现金		303,539,111.80	46,876,474.71
经营活动现金流入小计		2,671,188,389.98	3,812,848,351.20
购买商品、接受劳务支付的现金		322,702,465.25	299,313,079.34
支付给职工及为职工支付的现金		334,018,894.70	384,533,493.84
支付的各项税费		517,758,701.35	477,068,504.83
支付其他与经营活动有关的现金		200,703,001.32	178,850,941.23
经营活动现金流出小计		1,375,183,062.62	1,339,766,019.24
经营活动产生的现金流量净额		1,296,005,327.36	2,473,082,331.96
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金		2,082,420,749.21	5,000,572,292.84
取得投资收益收到的现金		384,476,812.15	323,931,995.51
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		774,343.89	434,181.98
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			1,790,000.00
收到其他与投资活动有关的现金		4,717,358,398.04	105,000,000.00
投资活动现金流入小计		7,185,030,303.29	5,431,728,470.33
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		792,555,494.44	291,279,259.84
投资支付的现金		8,965,543,014.54	4,956,530,000.00
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		157,575,000.00	3,311,480,816.00
投资活动现金流出小计		9,915,673,508.98	8,559,290,075.84
投资活动产生的现金流量净额		-2,730,643,205.69	-3,127,561,605.51
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		16,285,312,419.62	8,774,110,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		16,285,312,419.62	8,774,110,000.00
偿还债务支付的现金		13,289,685,656.00	6,858,330,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		771,649,750.78	735,310,003.39
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		14,061,335,406.78	7,593,640,003.39
筹资活动产生的现金流量净额		2,223,977,012.84	1,180,469,996.61
<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>		789,339,134.51	525,990,723.06
加: 期初现金及现金等价物余额		2,516,202,566.17	1,990,211,843.11
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		3,305,541,700.68	2,516,202,566.17

法定代表人: 赵文阁 主管会计工作负责人: 王栋 会计机构负责人: 赵笛芳

2019 年年度报告

合并所有者权益变动表  
2019 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

项目	2019 年度							
	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	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	小计		
一、上年期末余额	5,443,214,176.00	1,520,831,406.81	-32,317,790.35	1,080,217,404.75	3,750,079,863.58	11,762,025,060.79	62,990,540.97	11,825,015,601.76
加: 会计政策变更				20,083,808.55	207,890,050.96	227,973,859.51		227,973,859.51
二、本年期初余额	5,443,214,176.00	1,520,831,406.81	-32,317,790.35	1,100,301,213.30	3,957,969,914.54	11,989,998,920.30	62,990,540.97	12,052,989,461.27
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)		3,352,372.83	98,584,983.09	135,865,698.51	792,817,474.63	1,030,620,529.06	689,092.88	1,031,309,621.94
(一) 综合收益总额			98,584,983.09		1,255,276,023.70	1,353,861,006.79	-6,449,696.74	1,347,411,310.05
(二) 所有者投入和减少资本							7,618,789.62	7,618,789.62
1. 所有者投入的普通股							8,000,000.00	8,000,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本							-381,210.38	-381,210.38
(三) 利润分配				135,865,698.51	-462,458,549.07	-326,592,850.56	-480,000.00	-327,072,850.56
1. 提取盈余公积				135,865,698.51	-135,865,698.51			
3. 对所有者(或股东)的分配					-326,592,850.56	-326,592,850.56	-480,000.00	-327,072,850.56
(四) 所有者权益内部结转								
(五) 专项储备								
(六) 其他		3,352,372.83				3,352,372.83		3,352,372.83
四、本期期末余额	5,443,214,176.00	1,524,183,779.64	66,267,192.74	1,236,166,911.81	4,750,787,389.17	13,020,619,449.36	63,679,633.85	13,084,299,083.21

项目	2018 年度							
	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	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	小计		
一、上年期末余额	5,443,214,176.00	1,468,480,525.91	89,939,529.13	1,061,280,622.62	3,127,285,599.43	11,190,200,453.09	356,421,112.33	11,546,621,565.42
二、本年期初余额	5,443,214,176.00	1,468,480,525.91	89,939,529.13	1,061,280,622.62	3,127,285,599.43	11,190,200,453.09	356,421,112.33	11,546,621,565.42
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)		52,350,880.90	-122,257,319.48	18,936,782.13	622,794,264.15	571,824,607.70	-293,430,571.36	278,394,036.34
(一) 综合收益总额			-122,257,319.48		1,082,631,394.54	960,374,075.06	-40,861,327.19	919,512,747.87
(二) 所有者投入和减少资本		27,341,180.90				27,341,180.90	-253,885,544.17	-226,544,363.27
3. 股份支付计入所有者权益的金额		272,122.65				272,122.65	477,877.35	750,000.00
4. 其他		27,069,058.25				27,069,058.25	-254,363,421.52	-227,294,363.27
(三) 利润分配				18,936,782.13	-459,837,130.39	-440,900,348.26		-440,900,348.26
1. 提取盈余公积				18,936,782.13	-18,936,782.13			
2. 提取一般风险准备					-440,900,348.26	-440,900,348.26		-440,900,348.26
(四) 所有者权益内部结转								
(五) 专项储备								
(六) 其他		25,009,700.00				25,009,700.00	1,316,300.00	26,326,000.00
四、本期期末余额	5,443,214,176.00	1,520,831,406.81	-32,317,790.35	1,080,217,404.75	3,750,079,863.58	11,762,025,060.79	62,990,540.97	11,825,015,601.76

法定代表人: 赵文阁 主管会计工作负责人: 王栋 会计机构负责人: 赵笛芳

母公司所有者权益变动表

## 2019 年年度报告

2019 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

项目	2019 年度					
	实收资本(或股本)	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年期末余额	5,443,214,176.00	1,489,516,614.19	-32,352,125.07	1,080,163,928.92	3,286,691,535.45	11,267,234,129.49
加:会计政策变更				20,083,808.55	180,754,276.92	200,838,085.47
二、本年期初余额	5,443,214,176.00	1,489,516,614.19	-32,352,125.07	1,100,247,737.47	3,467,445,812.37	11,468,072,214.96
三、本期增减变动金额(减少以“一”号填列)			98,774,028.40	135,865,698.51	896,198,435.99	1,130,838,162.90
(一)综合收益总额			98,774,028.40		1,358,656,985.06	1,457,431,013.46
(三)利润分配				135,865,698.51	-462,458,549.07	-326,592,850.56
1.提取盈余公积				135,865,698.51	-135,865,698.51	
2.对所有者(或股东)的分配					-326,592,850.56	-326,592,850.56
四、本期期末余额	5,443,214,176.00	1,489,516,614.19	66,421,903.33	1,236,113,435.98	4,363,644,248.36	12,598,910,377.86

项目	2018 年度					
	实收资本(或股本)	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年期末余额	5,443,214,176.00	1,487,726,614.19	89,939,529.13	1,061,227,146.79	3,557,160,844.54	11,639,268,310.65
二、本年期初余额	5,443,214,176.00	1,487,726,614.19	89,939,529.13	1,061,227,146.79	3,557,160,844.54	11,639,268,310.65
三、本期增减变动金额(减少以“一”号填列)		1,790,000.00	-122,291,654.20	18,936,782.13	-270,469,309.09	-372,034,181.16
(一)综合收益总额			-122,291,654.20		189,367,821.30	67,076,167.10
(三)利润分配				18,936,782.13	-459,837,130.39	-440,900,348.26
1.提取盈余公积				18,936,782.13	-18,936,782.13	
2.对所有者(或股东)的分配					-440,900,348.26	-440,900,348.26
(六)其他		1,790,000.00				1,790,000.00
四、本期期末余额	5,443,214,176.00	1,489,516,614.19	-32,352,125.07	1,080,163,928.92	3,286,691,535.45	11,267,234,129.49

法定代表人: 赵文阁 主管会计工作负责人: 王栋 会计机构负责人: 赵笛芳

### 三、 公司基本情况

#### 1. 公司概况

√适用□不适用

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 日成立。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。

本集团主要经营活动为：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。

本集团的母公司为于中国成立的义乌市市场发展集团有限公司(以下简称“市场发展集团”)；最终控制方为义乌市人民政府国有资产监督管理委员会。

#### 2. 合并财务报表范围

√适用□不适用

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，本年度变化情况参见附注六。

### 四、 财务报表的编制基础

#### 1. 编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

本财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》以及其后颁布及修订的具体会计准则、应用指南、解释以及其他相关规定(统称“企业会计准则”)编制。

编制本财务报表时，除某些金融工具外，均以历史成本为计价原则。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

#### 2. 持续经营

√适用□不适用

本公司以持续经营为基础编制财务报表，本公司管理层预期本集团在未来日常经营中将产生足够的现金流入，结合本集团充足的银行授信额度可以满足到期应付的债务。

### 五、 重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

√适用 □不适用

本集团根据实际生产经营特点制定了具体会计政策和会计估计，主要体现在应收款项坏账准备的计提、存货计价方法、固定资产折旧、无形资产摊销、收入确认和计量、投资性房地产与固定资产的划分及固定资产的可使用年限及残值等。

#### 1. 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。

## 2. 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。

## 3. 营业周期

√适用□不适用

除房地产行业以外，公司经营业务的周期较短，以 12 个月作为资产和负债的流动性划分标准。房地产行业的营业周期从房地产开发至销售变现，一般在 12 个月以上，具体周期根据开发项目情况确定，并以其营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

## 4. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。本集团记账本位币和编制本财务报表所采用的货币均为人民币。除有特别说明外，均以人民币元为单位表示。

本集团下属子公司、合营企业及联营企业，根据其经营所处的主要经济环境自行决定其记账本位币，编制财务报表时折算为人民币。

## 5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

√适用□不适用

企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

### 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(包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉)，按合并日在最终控制方财务报表中的账面价值为基础进行相关会计处理。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，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。

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的,对于购买日之前持有的被购买方的长期股权投资,按照该长期股权投资在购买日的公允价值进行重新计量,公允价值与其账面价值的差额计入当期损益;购买日之前持有的被购买方的长期股权投资在权益法核算下的其他综合收益,采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理,除净损益、其他综合收益和利润分配外的其他股东权益变动,转为购买日所属当期损益。

## 6. 合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

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的财务报表。子公司,是指被本公司控制的主体(含企业、被投资单位中可分割的部分,以及本公司所控制的结构化主体等)。

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。

如果相关事实和情况的变化导致对控制要素中的一项或多项发生变化的,本集团重新评估是否控制被投资方。

## 7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

√适用 □不适用

合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营,是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业,是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

合营方确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目:确认单独所持有的资产,以及按其份额确认共同持有的资产;确认单独所承担的负债,以及按其份额确认共同承担的负债;确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入;按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入;确认单独所发生的费用,以及按其份额确认共同经营发生的费用。

## 8. 现金及现金等价物的确定标准

现金等价物是指企业持有的期限短(一般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。

## 9. 外币业务和外币报表折算

√适用□不适用

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。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/现金流量发生当期平均汇率折算。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。

## 10. 金融工具

√适用□不适用

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根据本集团企业管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资

产、以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

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：

#### **以摊余成本计量的债务工具投资**

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，其终止确认、修改或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

#### **以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资**

本集团不可撤销地选择将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，仅将相关股利收入（明确作为投资成本部分收回的股利收入除外）计入当期损益，公允价值的后续变动计入其他综合收益，不需计提减值准备。当金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出，计入留存收益。

#### **以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产**

上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有公允价值变动计入当期损益。

#### **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（含属于金融负债的衍生工具）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（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，所有公允价值变动均计入当期损益。

#### **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。

#### **金融工具减值**

本集团以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产进行减值处理并确认损失准备。

对于不含重大融资成分的应收款项以及合同资产，本集团选择运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述采用简化计量方法以外的金融资产，本集团在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后未显著增加，处

于第一阶段，本集团按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本集团按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果初始确认后发生信用减值的，处于第三阶段，本集团按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。

本集团基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失。本集团考虑了不同客户的信用风险特征，以账龄组合为基础评估应收款项的预期信用损失。

关于本集团对信用风险显著增加判断标准、已发生信用减值资产的定义、预期信用损失计量的假设等披露参见附注八、2。

当本集团不再合理预期能够全部或部分收回金融资产合同现金流量时，本集团直接减记该金融资产的账面余额。

## 11. 应收票据

### 应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

√适用□不适用

由于应收票据期限较短、违约风险较低，在短期内履行其支付合同现金流量义务的能力很强，因此本公司将应收票据视为具有较低的信用风险的金融工具，直接做出信用风险自初始确认后未显著增加的假定，考虑历史违约率为零的情况下，因此本公司对应收票据的固定坏账准备率为 0。

## 12. 应收账款

### 应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

√适用□不适用

详见附注十、2 金融工具风险。

## 13. 应收款项融资

□适用 √不适用

## 14. 其他应收款

### 其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

√适用□不适用

详见附注十、2 金融工具风险。

## 15. 存货

√适用□不适用

存货包括原材料、周转材料、库存商品、房地产开发成本及房地产开发产品。

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。

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。

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。

## 16. 持有待售资产

适用 不适用

## 17. 债权投资

### (1). 债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

## 18. 其他债权投资

### (1). 其他债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

## 19. 长期应收款

### (1). 长期应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

## 20. 长期股权投资

适用 不适用

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。

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，以合并日取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为初始投资成本；初始投资成本与合并对价账面价值之间差额，调整资本公积(不足冲减的，冲减留存收益)；合并日之前的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他股东权益变动而确认的股东权益，在处置该项投资时转入当期损益；其中，处置后仍为长期股权投资的按比例结转，处置后转换为金融工具的则全额结转。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; 购买日之前持有的因采用权益法核算而确认的其他综合收益, 在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理, 因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他股东权益变动而确认的股东权益, 在处置该项投资时转入当期损益; 其中, 处置后仍为长期股权投资的按比例结转, 处置后转换为金融工具的则全额结转。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。

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, 是指拥有对被投资方的权力, 通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报, 并且有能力运用对被投资方的权力影响回报金额。

采用成本法时, 长期股权投资按初始投资成本计价。追加或收回投资的, 调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润, 确认为当期投资收益。

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, 是指按照相关约定对某项安排所共有的控制, 并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响, 是指对被投资单位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和其他综合收益的份额, 分别确认投资损益和其他综合收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应享有的比例计算归属于投资方的部分(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, 但投出或出售的资产构成业务的除外。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分, 相应减少长期股权投资的账面价值。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、其他综合收益和利润分配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, 因处置终止采用权益法的, 原权益法核算的相关其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理, 因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他股东权益变动而确认的股东权益, 全部转入当期损益; 仍采用权益法的, 原权益法核算的相关其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理并按比例转入当期损益, 因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他股东权益变动而确认的股东权益按相应的比例转入当期损益。

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，在个别财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。不属于一揽子交易的，对每一项交易分别进行会计处理。丧失控制权的，在个别财务报表中，对于剩余股权，处置后的剩余股权能够对原有子公司实施共同控制或重大影响的，确认为长期股权投资，按有关成本法转为权益法的相关规定进行会计处理；否则，确认为金融工具，在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

## 21. 投资性房地产

### (1). 如果采用成本计量模式的：

#### 折旧或摊销方法

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：

类别	使用寿命	预计净残值率	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%

## 22. 固定资产

### (1). 确认条件

√适用 □不适用

固定资产仅在与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。与固定资产有关的后续支出，符合该确认条件的，计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值；否则，在发生时计入当期损益。

固定资产按照成本进行初始计量。购置固定资产的成本包括购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该项资产的其他支出。

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。

### (2). 折旧方法

√适用 □不适用

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	10-40	4%	2.4%-9.6%
通用设备	年限平均法	5-10	4%	9.6%-19.2%
运输工具	年限平均法	6	4%	16%

**(3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法**

√适用□不适用

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。

**23. 在建工程**

√适用□不适用

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。

**24. 借款费用**

√适用□不适用

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。

**25. 生物资产**

□适用√不适用

**26. 油气资产**

□适用√不适用

## 27. 使用权资产

适用 不适用

## 28. 无形资产

### (1). 计价方法、使用寿命、减值测试

适用 不适用

无形资产仅在与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。但非同一控制下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：

类别	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。

### (2). 内部研究开发支出会计政策

适用 不适用

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

- 1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- 2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- 3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- 4) 足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- 5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

## 29. 长期资产减值

适用 不适用

本集团对除存货、递延所得税、金融资产外的资产减值，按以下方法确定：

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。

当资产或者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。

### 30. 长期待摊费用

适用 不适用

长期待摊费用采用直线法摊销，摊销期如下：

类别	摊销期
房屋建筑装饰	3-5年
广告设施	3-5年

### 31. 职工薪酬

#### (1). 短期薪酬的会计处理方法

适用 不适用

在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

#### (2). 离职后福利的会计处理方法

适用 不适用

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

#### (3). 辞退福利的会计处理方法

适用 不适用

本集团向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：企业不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

#### (4). 其他长期职工福利的会计处理方法

适用 不适用

### 32. 租赁负债

适用 不适用

### 33. 预计负债

适用 不适用

除了非同一控制下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。

#### 34. 股份支付

适用 不适用

#### 35. 优先股、永续债等其他金融工具

适用 不适用

#### 36. 收入

适用 不适用

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。

### 37. 政府补助

√适用 □不适用

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。

本集团采用总额法对政府补助进行会计处理。

与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值；或确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益（但按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益），相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

### 38. 递延所得税资产/递延所得税负债

√适用□不适用

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入股东权益的交易或者事项相关的计入股东权益外，均作为所得税费用或收益计入当期损益。

本集团对于当期和以前期间形成的当期所得税负债或资产，按照税法规定计算的预期应交纳或返还的所得税金额计量。

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。

同时满足下列条件时，递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一应纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

### 39. 租赁

#### (1). 经营租赁的会计处理方法

√适用□不适用

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。重大经营租赁：根据与出租人签订的租赁合同，不可撤销租赁的最低租赁付款额如下：

	2019年	2018年
1年以内（含1年）	6,843,030.36	975,823.04
1年至2年（含2年）	10,173,297.19	266,991.93
2年至3年（含3年）	5,440,615.15	202,331.00
3年以上	3,456,383.31	202,331.00
	<u>25,913,326.02</u>	<u>1,647,476.97</u>

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。

#### (2). 融资租赁的会计处理方法

√适用□不适用

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。

### (3). 新租赁准则下租赁的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

## 40. 其他重要的会计政策和会计估计

适用 不适用

### 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。

### 公允价值计量

本集团于每个资产负债表日以公允价值计量权益工具投资。公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。本集团以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本集团假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场(或最有利市场)是本集团在计量日能够进入的交易市场。本集团采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

本集团采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日，本集团对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

### 重大会计判断和估计

编制财务报表要求管理层作出判断、估计和假设，这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的列报金额及其披露，以及资产负债表日或有负债

的披露。然而，这些假设和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全部重大风险和报酬，因此作为经营租赁处理。

#### 投资性房地产与固定资产的划分

本集团将除因市场及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。

#### 业务模式

金融资产于初始确认时的分类取决于本集团管理金融资产的业务模式，在判断业务模式时，本集团考虑包括企业评价和向关键管理人员报告金融资产业绩的方式、影响金融资产业绩的风险及其管理方式以及相关业务管理人员获得报酬的方式等。在评估是否以收取合同现金流量为目标时，本集团需要对金融资产到期日前的出售原因、时间、频率和价值等进行分析判断。

#### 合同现金流量特征

金融资产于初始确认时的分类取决于金融资产的合同现金流量特征，需要判断合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金为基础的利息的支付时，包含对货币时间价值的修正进行评估时，需要判断与基准现金流量相比是否具有显著差异、对包含提前还款特征的金融资产，需要判断提前还款特征的公允价值是否非常小等。

#### 估计的不确定性

以下为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。

#### 金融工具减值

本集团采用预期信用损失模型对金融工具的减值进行评估，应用预期信用损失模型需要做出重大判断和估计，需考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。在做出这些判断和估计时，本集团根据历史还款数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险等因素推断债务人信用风险的预期变动。不同的估计可能会影响减值准备的计提，已计提的减值准备可能并不等于未来实际的减值损失金额。

#### 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至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。

#### 非上市股权投资的公允价值

非上市的股权投资的估值，是根据具有类似合同条款和风险特征的其他金融工具的当前折现率折现的预计未来现金流量。这要求本集团估计预计未来现金流量、信用风险、波动和折现率，因此具有不确定性。

#### 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。

## 41. 重要会计政策和会计估计的变更

### (1). 重要会计政策变更

√适用□不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
2017年，财政部颁布了修订的《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第23号——金融资产转移》、《企业会计准则第24号——套期保值》以及《企业会计准则第37号——金融工具列报》（统称“新金融工具准则”）。	本次会计政策变更已经公司第七届董事会第六十六次会议审议通过	详见其他说明（1）
财政部2019年4月30日发布的《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6号）和《关于修订印发合并财务报表格式（2019版）的通知》（财会〔2019〕16号），对企业财务报表格式进行调整。	本次会计政策变更已经公司第七届董事会第六十六次会议审议通过	详见其他说明（2）

#### 其他说明

（1）本集团自2019年1月1日开始按照新金融工具准则进行会计处理，根据衔接规定，对可比期间信息不予调整，首日执行新准则与现行准则的差异追溯调整2019年年初未分配利润或其他综合收益。

新金融工具准则改变了金融资产的分类和计量方式，确定了三个主要的计量类别：摊余成本；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益；以公允价值计量且其变动计入当期损益。企业需考虑自身业务模式，以及金融资产的合同现金流特征进行上述分类。权益工具投资需按公允价值计量且其变动计入当期损益，但在初始确认时可选择将非交易性权益工具投资不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

新金融工具准则要求金融资产减值计量由“已发生损失模型”改为“预期信用损失模型”，适用于以摊余成本计量的金融资产。

本集团持有的某些非上市股权/债权投资，其收益取决于标的资产的收益率。本集团 2019 年 1 月 1 日之前将其分类为可供出售金融资产/其他非流动资产。于 2019 年 1 月 1 日，本集团分析其合同现金流量代表的不仅仅为对本金和以未偿本金为基础的利息的支付，因此将这些非上市股权/债权投资重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，列报为其他非流动金融资产。

本集团于 2019 年 1 月 1 日将部分持有的上市股权投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，列报为其他权益工具投资。

在首次执行日，金融资产按照修订前后金融工具确认和计量准则的规定进行分类和计量结果对比如下：

本集团：

项目	修订前的金融工具确认和计量准则		修订后的金融工具确认和计量准则	
	计量类别	账面价值	计量类别	账面价值
债权投资	成本计量 (其他非流动资产)	617,511,352.00	以公允价值计量且其变动计入当期损益(准则要求)	617,511,352.00
股权投资	成本计量 (可供出售类资产)	538,633,606.95	以公允价值计量且其变动计入当期损益(准则要求)	844,025,289.85
股权投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益 (可供出售类资产)	510,489,264.24	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益(指定)	510,489,264.24

母公司：

项目	修订前的金融工具确认和计量准则		修订后的金融工具确认和计量准则	
	计量类别	账面价值	计量类别	账面价值
股权投资	成本计量 (可供出售类资产)	233,633,606.95	以公允价值计量且其变动计入当期损益(准则要求)	501,417,720.91
股权投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益 (可供出售类资产)	510,489,264.24	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益(指定)	510,489,264.24

(2) 根据《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2019]6 号)和《关于修订印发合并财务报表格式(2019 版)的通知》(财会[2019]16 号)要求，资产负债表中，“应收票据及应收账款”项目分拆为“应收票据”及“应收账款”，“应付票据及应付账款”项目分拆为“应付票据”及“应付账款”；本集团相应追溯调整了比较数据。该会计政策变更对合并及公司净利润和股东权益无影响。此外，随本年新金融工具准则的执行，按照《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2019]6 号)要求，“其他应收款”项目中的“应收利息”改为仅反映相关金融工具已到期可收取但于资产负债表日尚未收到的利息(基于实际利率法计提的金融工具的利息包含在相应金融工具的账面余额中)，“其他应付款”项目中的“应付利息”改为仅反映相关金融工具已到期应支付但于资产负债表日尚未支付的利息(基于实际利率法计提的金融工具的利息包含在相应金融工具的账面余额中)，参照新金融工具准则的衔接规定不追溯调整比较数据。

(2). 重要会计估计变更

适用 不适用

## (3). 2019 年起执行新金融工具准则、新收入准则或新租赁准则调整执行当年年初财务报表相关项目情况

√适用 □不适用

## 合并资产负债表

单位:元币种:人民币

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	调整数
<b>流动资产:</b>			
货币资金	3,213,723,330.48	3,213,723,330.48	
应收账款	12,989,692.08	12,989,692.08	
预付款项	15,744,720.84	15,744,720.84	
其他应收款	3,598,955,659.66	3,598,955,659.66	
其中: 应收利息	43,778,639.83	43,778,639.83	
存货	3,343,667,332.25	3,343,667,332.25	
其他流动资产	1,881,555,496.47	1,881,555,496.47	
流动资产合计	12,066,636,231.78	12,066,636,231.78	
<b>非流动资产:</b>			
可供出售金融资产	1,049,122,871.19		-1,049,122,871.19
长期应收款	61,250,000.00	61,250,000.00	
长期股权投资	1,160,519,694.28	1,160,519,694.28	
其他权益工具投资		510,489,264.24	510,489,264.24
其他非流动金融资产		1,461,536,641.85	1,461,536,641.85
投资性房地产	1,496,313,278.66	1,496,313,278.66	
固定资产	5,112,199,875.16	5,112,199,875.16	
在建工程	1,084,957,460.94	1,084,957,460.94	
无形资产	3,788,814,937.54	3,788,814,937.54	
长期待摊费用	151,227,270.98	151,227,270.98	
递延所得税资产	151,051,999.18	152,601,560.83	1,549,561.65
其他非流动资产	755,764,668.00	138,253,316.00	-617,511,352.00
非流动资产合计	14,811,222,055.93	15,118,163,300.48	306,941,244.55
资产总计	26,877,858,287.71	27,184,799,532.26	306,941,244.55
<b>流动负债:</b>			
短期借款	3,909,685,656.00	3,909,685,656.00	
应付票据	2,000,000.00	2,000,000.00	
应付账款	693,710,613.53	693,710,613.53	
预收款项	4,441,620,250.74	4,441,620,250.74	
应付职工薪酬	134,731,203.41	134,731,203.41	
应交税费	233,794,428.55	233,794,428.55	
其他应付款	937,336,820.49	937,336,820.49	
其中: 应付利息	73,445,966.32	73,445,966.32	
一年内到期的非流动负债	1,758,982,654.35	1,758,982,654.35	
其他流动负债	1,003,079,258.69	1,003,079,258.69	
流动负债合计	13,114,940,885.76	13,114,940,885.76	
<b>非流动负债:</b>			
长期借款	800,000,000.00	800,000,000.00	
应付债券	996,358,694.57	996,358,694.57	
预计负债	110,620,306.10	110,620,306.10	
递延收益	30,486,663.29	30,486,663.29	
递延所得税负债	361,676.79	79,329,061.83	78,967,385.04
其他非流动负债	74,459.44	74,459.44	
非流动负债合计	1,937,901,800.19	2,016,869,185.23	78,967,385.04
负债合计	15,052,842,685.95	15,131,810,070.99	78,967,385.04
<b>所有者权益(或股东权益):</b>			
实收资本(或股本)	5,443,214,176.00	5,443,214,176.00	
资本公积	1,520,831,406.81	1,520,831,406.81	
其他综合收益	-32,317,790.35	-32,317,790.35	
盈余公积	1,080,217,404.75	1,100,301,213.30	20,083,808.55
未分配利润	3,750,079,863.58	3,957,969,914.54	207,890,050.96
归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计	11,762,025,060.79	11,989,998,920.30	227,973,859.51
少数股东权益	62,990,540.97	62,990,540.97	
所有者权益(或股东权益)合计	11,825,015,601.76	12,052,989,461.27	227,973,859.51
负债和所有者权益(或股东权益)总计	26,877,858,287.71	27,184,799,532.26	306,941,244.55

各项目调整情况的说明：

√适用 □不适用

公司自 2019 年 1 月 1 日起首次执行新金融工具准则，以及根据财政部发布的《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》的规定变更财务报表的格式。具体影响科目及金额见上述调整报表。

母公司资产负债表

单位:元币种:人民币

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	调整数
<b>流动资产：</b>			
货币资金	3,095,606,778.64	3,095,606,778.64	
应收账款	6,954,621.47	6,954,621.47	
预付款项	9,912,455.55	9,912,455.55	
其他应收款	3,340,302,278.69	3,340,302,278.69	
其中：应收利息	11,722,518.42	11,722,518.42	
存货	7,408,067.10	7,408,067.10	
其他流动资产	2,978,315,040.53	2,978,315,040.53	
流动资产合计	9,438,499,241.98	9,438,499,241.98	
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产	744,122,871.19		-744,122,871.19
长期应收款	61,250,000.00	61,250,000.00	
长期股权投资	6,066,723,584.24	6,066,723,584.24	
其他权益工具投资		510,489,264.24	510,489,264.24
其他非流动金融资产		501,417,720.91	501,417,720.91
投资性房地产	999,571,703.54	999,571,703.54	
固定资产	4,194,706,883.63	4,194,706,883.63	
在建工程	741,131,239.70	741,131,239.70	
无形资产	3,450,404,722.88	3,450,404,722.88	
长期待摊费用	86,310,509.81	86,310,509.81	
递延所得税资产	86,050,539.16	87,600,100.81	1,549,561.65
非流动资产合计	16,430,272,054.15	16,699,605,729.76	269,333,675.61
资产总计	25,868,771,296.13	26,138,104,971.74	269,333,675.61
<b>流动负债：</b>			
短期借款	3,909,685,656.00	3,909,685,656.00	
应付票据	2,000,000.00	2,000,000.00	
应付账款	237,075,875.65	237,075,875.65	
预收款项	3,616,998,625.60	3,616,998,625.60	
应付职工薪酬	110,875,413.79	110,875,413.79	
应交税费	263,216,046.15	263,216,046.15	
其他应付款	713,709,480.26	713,709,480.26	
其中：应付利息	73,445,966.32	73,445,966.32	
一年内到期的非流动负债	1,758,982,654.35	1,758,982,654.35	
其他流动负债	2,052,544,200.53	2,052,544,200.53	
流动负债合计	12,665,087,952.33	12,665,087,952.33	
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	800,000,000.00	800,000,000.00	
应付债券	996,358,694.57	996,358,694.57	
预计负债	110,620,306.10	110,620,306.10	
递延收益	29,395,754.20	29,395,754.20	
递延所得税负债		68,495,590.14	68,495,590.14
其他非流动负债	74,459.44	74,459.44	
非流动负债合计	1,936,449,214.31	2,004,944,804.45	68,495,590.14
负债合计	14,601,537,166.64	14,670,032,756.78	68,495,590.14
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	5,443,214,176.00	5,443,214,176.00	
资本公积	1,489,516,614.19	1,489,516,614.19	
其他综合收益	-32,352,125.07	-32,352,125.07	
盈余公积	1,080,163,928.92	1,100,247,737.47	20,083,808.55
未分配利润	3,286,691,535.45	3,467,445,812.37	180,754,276.92
所有者权益（或股东权益）合计	11,267,234,129.49	11,468,072,214.96	200,838,085.47
负债和所有者权益（或股东权益）总计	25,868,771,296.13	26,138,104,971.74	269,333,675.61

各项目调整情况的说明：

适用 不适用

公司自 2019 年 1 月 1 日起首次执行新金融工具准则，以及根据财政部发布的《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》的规定变更财务报表的格式。具体影响科目及金额见上述调整报表。

(4). 2019 年起执行新金融工具准则或新租赁准则追溯调整前期比较数据说明

适用 不适用

## 42. 其他

适用 不适用

## 六、 税项

### 1. 主要税种及税率

主要税种及税率情况

适用 不适用

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物或提供应税劳务	本公司为一般纳税人，应税收入于 2019 年 4 月 1 日前按 16%、10% 及 6% 的税率计算销项税，2019 年 4 月 1 日起按 13%、9% 及 6% 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。此外，销售自行开发的房产老项目(《建设工程施工许可证》注明的合同开工日期在 2016 年 4 月 30 日前)及出租其 2016 年 4 月 30 日前取得的不动产，适用简易计税办法，按照 5% 的征收率计缴应纳税额。
城市维护建设税	实际缴纳的流转税	5% 或 7%
企业所得税	企业所得税应纳税所得额	25%
土地增值税	按增值额与扣除项目的比率	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。	1.2% 或 12%
教育费附加	实际缴纳的流转税	3%
地方教育费附加	实际缴纳的流转税	2%
文化事业建设费	广告业营业额	3%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

适用 不适用

## 2. 税收优惠

适用 不适用

根据义地税函[2017]56号《义乌市开展调整城镇土地使用税政策促进土地集约节约利用工作实施办法》的通知，按照亩产税收统计口径，本公司享受土地使用税90%减免的税收优惠。

## 3. 其他

适用 不适用

## 七、合并财务报表项目注释

### 1、货币资金

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	523,925.97	699,679.60
银行存款	6,181,870,591.84	2,931,237,588.49
其他货币资金	304,014,134.07	281,786,062.39
合计	6,486,408,651.88	3,213,723,330.48

其他说明

使用权受限制的货币资金详见附注七、79.所有权或使用权受到限制的资产。

于2019年12月31日，本集团存放于境外的货币资金为人民币5,282,591.84元（2018年12月31日：人民币3,799,020.52元）。

银行活期存款按照银行活期存款利率取得利息收入。短期定期存款的存款期分为三个月至半年不等，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。

### 2、交易性金融资产

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	38,077,703.92	
其中：		
可转债投资	32,076,492.78	
银行理财产品	6,000,000.00	
其他	1,211.14	
合计	38,077,703.92	

其他说明：

适用 不适用

**3、衍生金融资产**适用 不适用**4、应收票据****(1). 应收票据分类列示**适用 不适用**(2). 期末公司已质押的应收票据**适用 不适用**(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据**适用 不适用**(4). 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据**适用 不适用**(5). 按坏账计提方法分类披露**适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

适用 不适用**(6). 坏账准备的情况**适用 不适用**(7). 本期实际核销的应收票据情况**适用 不适用

其他说明

适用 不适用**5、应收账款****(1). 按账龄披露**适用 不适用

单位：元币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
1 年以内小计	16,126,606.40
3 年以上	211,046.06
减：应收账款坏账准备	-306,574.41
合计	16,031,078.05

## (2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	78,801.18	0.48	78,801.18	100.00	0	1,411,299.62	10.61	278,658.75	19.74	1,132,640.87
按组合计提坏账准备	16,258,851.28	99.52	227,773.23	1.40	16,031,078.05	11,889,464.04	89.39	32,412.83	0.27	11,857,051.21
合计	16,337,652.46	100.00	306,574.41	1.88	16,031,078.05	13,300,763.66	100.00	311,071.58	2.34	12,989,692.08

按单项计提坏账准备：

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
酒店记账消费款	78,801.18	78,801.18	100	估计无法收回
合计	78,801.18	78,801.18	100	/

按单项计提坏账准备的说明：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

□适用 √不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

√适用 □不适用

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	16,047,805.22	16,727.17	0.10
3 年以上	211,046.06	211,046.06	100.00
合计	16,258,851.28	227,773.23	1.40

## (3). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
应收账款坏账准备	311,071.58	553,956.27	556,577.84	1,875.60		306,574.41
合计	311,071.58	553,956.27	556,577.84	1,875.60		306,574.41

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

□适用 √不适用

**(4). 本期实际核销的应收账款情况**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	核销金额
实际核销的应收账款	1,875.60

其中重要的应收账款核销情况

□适用 √不适用

应收账款核销说明：

□适用 √不适用

**(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况**

√适用 □不适用

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应收商位使用费、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。

**(6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款**

□适用 √不适用

**(7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**6、应收款项融资**

□适用 √不适用

**7、预付款项****(1). 预付款项按账龄列示**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	42,831,583.46	95.86	13,866,980.94	88.08
1 至 2 年	503,472.23	1.13	918,477.90	5.83
2 至 3 年	413,870.29	0.93	310,000.00	1.97
3 年以上	929,262.00	2.08	649,262.00	4.12
合计	44,678,187.98	100.00	15,744,720.84	100.00

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

无

**(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况**

√适用 □不适用

单位名称	账面余额	比例%
CROSSFIELD CANADA INC	13,375,632.32	29.94
KINGSUN FOODS CO., Limited	4,458,392.53	9.98
海城市鹏程供热有限公司	2,423,044.34	5.42
义乌雄宇针织有限公司	1,444,823.10	3.23
义乌市睿泽相框有限公司	1,342,047.09	3.01
合计	23,043,939.38	51.58

其他说明

适用 不适用

## 8、其他应收款

项目列示

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息	191,064,382.11	43,778,639.83
其他应收款	1,206,164,016.87	3,555,177,019.83
合计	1,397,228,398.98	3,598,955,659.66

其他说明：

适用 不适用

### 应收利息

#### (1). 应收利息分类

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收资金占用费	191,064,382.11	43,778,639.83
合计	191,064,382.11	43,778,639.83

#### (2). 重要逾期利息

适用 不适用

#### (3). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

1.应收资金占用费系应收合营公司财务资助资金占用费，详见附注十二、6 关联方应收应付款。

**应收股利****(1). 应收股利**

□适用 √不适用

**(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利**

□适用 √不适用

**(3). 坏账准备计提情况**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**其他应收款****(1). 按账龄披露**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内小计	623,118,971.38
1 至 2 年	534,937,745.46
2 至 3 年	27,963,631.43
3 年以上	33,872,909.04
减：坏账准备	-13,729,240.44
合计	1,206,164,016.87

**(2). 按款项性质分类情况**

√适用 □不适用

单位：元币种：

人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
应收合营公司财务资助款	1,135,980,817.96	3,311,480,816.00
备用金	791,675.95	819,776.58
代扣代缴款及押金保证金	69,391,522.96	242,876,427.25
合计	1,206,164,016.87	3,555,177,019.83

**(3). 坏账准备计提情况**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2019年1月1日余	7,522,737.50			7,522,737.50

额				
2019年1月1日余额在本期				
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提	6,497,710.86			6,497,710.86
本期转回	269,607.06			269,607.06
本期转销	21,600.86			21,600.86
本期核销				
其他变动				
2019年12月31日余额	13,729,240.44			13,729,240.44

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

#### (4). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
其他应收款	7,522,737.50	6,497,710.86	269,607.06	21,600.86		13,729,240.44
坏账准备						
合计	7,522,737.50	6,497,710.86	269,607.06	21,600.86		13,729,240.44

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

#### (5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	21,600.86

其中重要的其他应收款核销情况：

适用 不适用

其他应收款核销说明：

适用 不适用

## (6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
义乌篁园商博置业有限公司	财务资助款	684,164,117.96	1年以内及1年至2年	56.08	
义乌城臻置业有限公司	财务资助款	451,816,700.00	1年以内	37.04	
义乌市机关财务管理核算中心	住宅物业维修金	13,721,315.50	3年以上	1.12	2,744,263.10
杭州市物业维修资金管理中心	住宅物业维修金	13,180,039.22	2年至3年	1.08	2,636,007.84
江西省住房公积金管理中心	公积金保证金	12,945,635.74	1年以内、1年至2年及3年以上	1.06	647,281.79
合计	/	1,175,827,808.42	/	96.38	6,027,552.73

## (7). 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

## (8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

□适用 √不适用

## (9). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 9、存货

## (1). 存货分类

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	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	785,843.60		785,843.60	1,079,018.49		1,079,018.49
在产品						
库存商品	22,798,397.61		22,798,397.61	3,294,145.05		3,294,145.05
周转材料	4,022,027.42		4,022,027.42	4,302,654.73		4,302,654.73
消耗性生物资产						
建造合同形成的已完工未结算资产						
拟开发土地				115,714,005.00		115,714,005.00

开发成本	3,033,536,072.23	28,303,338.06	3,005,232,734.17	1,884,723,786.78	28,303,338.06	1,856,420,448.72
开发产品	1,263,222,441.45		1,263,222,441.45	1,363,496,719.68	639,659.42	1,362,857,060.26
合计	4,324,364,782.31	28,303,338.06	4,296,061,444.25	3,372,610,329.73	28,942,997.48	3,343,667,332.25

## (2). 存货跌价准备

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本	28,303,338.06					28,303,338.06
开发产品	639,659.42			639,659.42		
合计	28,942,997.48			639,659.42		28,303,338.06

## (3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

√适用 □不适用

于2019年12月31日,账面价值为人民币36,196,787.20元(2018年12月31日:人民币36,561,127.21元)的存货为借款费用资本化形成。

## (4). 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况

□适用 √不适用

其他说明

√适用 □不适用

## 存货-拟开发土地

项目名称	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
海城二期土地	115,714,005.00	-	115,714,005.00	-

## 存货-开发成本

项目名称	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
凤凰印象	-	4,603,888.80	4,603,888.80	-
浦江绿谷	740,740,134.21	124,547,378.71	-	865,287,512.92
海城一期商业街	67,907,950.27	-	-	67,907,950.27
海城二期	-	135,754,710.48	-	135,754,710.48
嘉美广场	1,076,075,702.30	122,849,204.31	-	1,198,924,906.61
苏溪印象	-	765,539,329.95	-	765,539,329.95
双创大厦	-	201,912,287.56	201,912,287.56	-
拱辰商博	-	121,662.00	-	121,662.00
	1,884,723,786.78	1,355,328,461.81	206,516,176.36	3,033,536,072.23

## 存货-开发产品

项目名称	年初余额	本年增加	本年交付	年末余额
浦江绿谷	150,775,486.13	-	19,821,231.40	130,954,254.73

海城一期商业街	918,976,130.79	-	-	918,976,130.79
名仕家园	976,309.16	-	29,585.13	946,724.03
商城世纪村	23,993.03	-	-	23,993.03
金桥人家	2,345,848.06	-	614,759.45	1,731,088.61
杭州东城印象公寓	56,897,766.07	-	25,244,317.15	31,653,448.92
嘉和广场	1,241,659.42	-	1,241,659.42	-
钱塘印象	7,241,373.17	-	7,002,565.95	238,807.22
凤凰印象	167,469,729.17	20,998,923.35	37,980,536.39	150,488,116.13
荷塘月色	57,548,424.68	-	46,703,352.04	10,845,072.64
双创大厦	-	201,912,287.56	184,547,482.21	17,364,805.35
	<u>1,363,496,719.68</u>	<u>222,911,210.91</u>	<u>323,185,489.14</u>	<u>1,263,222,441.45</u>

## 10、持有待售资产

适用 不适用

## 11、一年内到期的非流动资产

适用 不适用

期末重要的债权投资和其他债权投资：

适用 不适用

其他说明

无

## 12、其他流动资产

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
市场商户委托贷款	3,234,841.81	5,038,164.29
其他委托贷款	35,000,000.00	35,000,000.00
银行理财产品		350,000,000.00
待抵扣进项税额	172,556,881.73	130,269,960.42
待认证进项税额	1,449,678.96	1,432,871.76
预付土地出让金	2,887,900,000.00	1,360,000,000.00
减：委托贷款坏账准备	-185,500.00	-185,500.00
合计	3,099,955,902.50	1,881,555,496.47

其他说明

无

## 13、债权投资

### (1). 债权投资情况

适用 不适用

### (2). 期末重要的债权投资

适用 不适用

### (3). 减值准备计提情况

适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

#### 14、其他债权投资

##### (1). 其他债权投资情况

适用 不适用

##### (2). 期末重要的其他债权投资

适用 不适用

##### (3). 减值准备计提情况

适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

#### 15、长期应收款

##### (1). 长期应收款情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
应收合营企业财务资助款	61,250,000.00		61,250,000.00	61,250,000.00		61,250,000.00	
合计	61,250,000.00		61,250,000.00	61,250,000.00		61,250,000.00	/

##### (2). 坏账准备计提情况

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

##### (3). 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

适用 不适用

##### (4). 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

应收财务资助款详见附注十二、6 关联方应收应付款。

## 16、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动						计提减值准备	其他	期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润				
一、合营企业											
义乌商旅	342,107,084.80			6,032,622.26						348,139,707.06	
义乌融商置业	49,355,429.43			-25,465,137.77						23,890,291.66	
义乌创城置业		20,000,000.00		-2,114,989.68						17,885,010.32	
其他	4,272,861.66	21,801,438.29		-2,617,245.23		3,352,372.83				26,809,427.55	3,327,216.16
小计	395,735,375.89	41,801,438.29		-24,164,750.42		3,352,372.83				416,724,436.59	3,327,216.16
二、联营企业											
滨江商博	172,668,187.46			62,460,200.29			98,000,000.00			137,128,387.75	
惠商小贷	107,838,507.39			-24,536,170.61						83,302,336.78	
稠州金融租赁	295,973,592.35			34,691,871.96						330,665,464.31	
义乌中国小商品城投资管理有限公司											9,508,049.22
义乌小商品城阜兴投资中心(有限合伙)	102,918,559.00									102,918,559.00	
杭州微蚁科技有限公司		11,592,558.45		-1,112,359.68						10,480,198.77	
义乌市弘义股权投资合伙企业(有限合伙)		600,000,000.00		-9,624,557.74						590,375,442.26	
其他	85,385,472.19	800,000.00	1,576,600.41	15,216,357.33						99,825,229.11	
小计	764,784,318.39	612,392,558.45	1,576,600.41	77,095,341.55			98,000,000.00			1,354,695,617.98	9,508,049.22
合计	1,160,519,694.28	654,193,996.74	1,576,600.41	52,930,591.13		3,352,372.83	98,000,000.00			1,771,420,054.57	12,835,265.38

## 其他说明

## 长期股权投资减值准备的情况：

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
义乌中国小商品城投资管理有限公司	9,508,049.22	-	-	9,508,049.22
其他	3,327,216.16	-	-	3,327,216.16
	<u>12,835,265.38</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>12,835,265.38</u>

注 1：2017 年本集团全资子公司义乌中国小商品城金融控股有限公司（以下简称“商城金控”）与上海阜兴实业集团有限公司（以下简称“阜兴”）合作共同设立产业基金义乌小商品城阜兴投资中心(有限合伙)（以下简称“母基金”），母基金共投资包括义乌商阜创智投资中心（有限合伙）（以下简称“商阜创智基金”）等 12 支子基金。商城金控作为有限合伙人在母基金中认缴出资人民币 99,800 万元，占认缴出资的 49.9%，已实缴出资人民币 10,292 万元，未实缴部分没有出资期限。母基金的另一有限合伙人为阜兴。商城金控同时出资人民币 980 万元，参股 49%与阜兴共同设立义乌中国小商品城投资管理有限公司（以下简称“商城管理”），作为上述母基金和子基金的普通合伙人。母基金和商城管理均由阜兴控制，为商城金控联营企业。商城金控另作为商阜创智基金的有限合伙人已认缴并实缴出资人民币 61,751 万元。商城金控另作为商阜创智基金的有限合伙人已认缴并实缴出资人民币 61,751 万元，由于该等出资原获得的阜兴固定收益保证实质，故于 2018 年年末确认为其他非流动资产（详见附注五、19）；于 2019 年，因实施新金融工具准则，该投资无法通过合同现金流量测试，因此重分类以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，列报为其他非流动金融资产（详见附注七、18）。上述商城金控在母基金中实缴出资已经与阜兴对母基金

的出资一起，通过母基金作为有限合伙人对商阜创智基金出资，并与商城金控在商阜创智基金作为有限合伙人的实缴出资一并，由商阜创智基金出资人民币 82,054 万元，认购了湖北省资产管理有限公司新增注册资本，持有其 22.667% 的股权。

于 2018 年，商城金控在履行投后跟踪管理过程中获悉：阜兴及其实际控制人朱一栋涉嫌刑事犯罪，商阜创智基金持有的湖北省资产管理有限公司 22.667% 的股权由于出资来源中包括阜兴出资而被上海市公安局冻结。本集团认为于 2018 年 12 月 31 日，本集团在母基金和商阜创智基金的出资与阜兴出资无关，没有减值，但对在商城管理的股权投资计提了全额减值准备，详见附注七、79 及附注十四、1。

## 17、其他权益工具投资

### (1). 其他权益工具投资情况

适用  不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
申万宏源证券股份有限公司	642,187,968.78	510,489,264.24
合计	642,187,968.78	510,489,264.24

### (2). 非交易性权益工具投资的情况

适用  不适用

其他说明：

适用  不适用

## 18、其他非流动金融资产

适用  不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
私募基金投资	1,374,004,972.45	1,315,591,875.43
非上市股权投资	81,388,186.57	78,935,889.36
新三板股权投资	64,056,280.00	67,008,877.06
合计	1,519,449,439.02	1,461,536,641.85

其他说明：

适用  不适用

含商城金控作为有限合伙人对义乌商阜创智投资中心（有限合伙）的投资人民币 617,511,352.00 元。

## 19、投资性房地产

投资性房地产计量模式

### (1). 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				

1.期初余额	1,381,865,215.24	425,157,440.35		1,807,022,655.59
2.本期增加金额	323,867,241.75	158,065,132.00		481,932,373.75
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	323,559,100.59			323,559,100.59
(4)无形资产转入		158,065,132.00		158,065,132.00
(5)其他转入	308,141.16			308,141.16
3.本期减少金额	11,672,247.09	6,689,530.17		18,361,777.26
(1)转入存货	11,672,247.09	6,689,530.17		18,361,777.26
4.期末余额	1,694,060,209.90	576,533,042.18		2,270,593,252.08
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	260,383,772.83	50,325,604.10		310,709,376.93
2.本期增加金额	72,098,111.79	26,534,149.67		98,632,261.46
(1) 计提或摊销	72,098,111.79	12,056,434.67		84,154,546.46
(2)无形资产转入		14,477,715.00		14,477,715.00
3.本期减少金额	1,185,810.36	780,932.35		1,966,742.71
(1) 转入存货	1,185,810.36	780,932.35		1,966,742.71
4.期末余额	331,296,074.26	76,078,821.42		407,374,895.68
三、减值准备				
四、账面价值				
1.期末账面价值	1,362,764,135.64	500,454,220.76		1,863,218,356.40
2.期初账面价值	1,121,481,442.41	374,831,836.25		1,496,313,278.66

## (2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
商城创业园	122,440,747.79	竣工结算尚未办理完毕
外商服务中心工程	254,026,692.96	竣工结算尚未办理完毕
江西印象新天地商业城	181,284,488.21	竣工结算尚未办理完毕
义西配套工程办公楼	113,014,555.17	竣工结算尚未办理完毕
合计	670,766,484.13	

其他说明

□适用√不适用

## 20、固定资产

项目列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

固定资产	4,783,819,070.71	5,112,199,875.16
合计	4,783,819,070.71	5,112,199,875.16

其他说明：

适用 不适用

### 固定资产

#### (1). 固定资产情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	房屋及建筑物	通用设备	运输工具	合计
一、账面原值：				
1.期初余额	6,772,427,037.18	3,659,325,758.47	20,967,570.94	10,452,720,366.59
2.本期增加金额	40,582,830.31	18,284,228.79	3,735,591.26	62,602,650.36
(1) 购置	60,555.85	14,899,261.22	3,735,591.26	18,695,408.33
(2) 在建工程转入	39,898,628.87	3,320,401.25		43,219,030.12
(3) 其他转入	623,645.59	64,566.32		688,211.91
3.本期减少金额	12,726,796.45	12,238,467.96	4,706,970.57	29,672,234.98
(1) 处置或报废	572,637.13	11,980,921.49	4,706,970.57	17,260,529.19
(2) 转入在建工程	12,154,159.32			12,154,159.32
(3) 其他转出		257,546.47		257,546.47
4.期末余额	6,800,283,071.04	3,665,371,519.30	19,996,191.63	10,485,650,781.97
二、累计折旧				
1.期初余额	1,949,395,644.18	2,902,741,116.85	17,220,262.55	4,869,357,023.58
2.本期增加金额	258,144,149.33	121,328,573.28	1,736,121.73	381,208,844.34
(1) 计提	258,144,149.33	121,328,573.28	1,736,121.73	381,208,844.34
3.本期减少金额	3,758,680.56	11,625,052.20	4,513,891.75	19,897,624.51
(1) 处置或报废	572,637.13	11,511,005.07	4,513,891.75	16,597,533.95
(2) 转入在建工程	3,186,043.43			3,186,043.43
(3) 其他转出		114,047.13		114,047.13
4.期末余额	2,203,781,112.95	3,012,444,637.93	14,442,492.53	5,230,668,243.41
三、减值准备				
1.期初余额	471,163,467.85			471,163,467.85
2.本期增加金额				
3.本期减少金额				
4.期末余额	471,163,467.85			471,163,467.85
四、账面价值				
1.期末账面价值	4,125,338,490.24	652,926,881.37	5,553,699.10	4,783,819,070.71
2.期初账面价值	4,351,867,925.15	756,584,641.62	3,747,308.39	5,112,199,875.16

#### (2). 暂时闲置的固定资产情况

适用 不适用

#### (3). 通过融资租赁租入的固定资产情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值
通用设备	6,084,431.99	5,841,054.71		243,377.28

## (4). 通过经营租赁租出的固定资产

□适用 √不适用

## (5). 未办妥产权证书的固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
篁园服装市场	304,091,282.14	竣工决算尚未办理完毕
商城宾馆	56,087,452.54	竣工决算尚未办理完毕
辽宁西柳义乌中国小商品城	520,239,760.57	竣工决算尚未办理完毕
合计	880,418,495.25	

其他说明：

√适用 □不适用

固定资产减值为人民币 471,163,467.85 元，系海城义乌中国小商品城固定资产减值。

## 固定资产清理

□适用 √不适用

## 21、在建工程

## 项目列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
在建工程	865,754,600.02	1,084,957,460.94
合计	865,754,600.02	1,084,957,460.94

其他说明：

□适用 √不适用

## 在建工程

## (1). 在建工程情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
文创园项目	34,195,677.60		34,195,677.60	3,771,232.94		3,771,232.94
义西国际生产资料市场配套项目	715,506,628.67		715,506,628.67	730,142,815.91		730,142,815.91
辽宁西柳义乌中国小商品城商业一期工程-酒店项目	32,290,506.33	4,635,059.96	27,655,446.37	32,290,506.33	4,635,059.96	27,655,446.37
义乌商博工程				291,222,917.23		291,222,917.23

至美大陈项目	29,859,985.81		29,859,985.81	16,569,801.84		16,569,801.84
赤岸西海项目	28,072,996.72		28,072,996.72	8,378,055.80		8,378,055.80
A面广场改造工程	17,155,743.56		17,155,743.56			
梅湖会展中心改造工程	5,415,678.90		5,415,678.90			
其他工程	7,892,442.39		7,892,442.39	7,217,190.85		7,217,190.85
合计	870,389,659.98	4,635,059.96	865,754,600.02	1,089,592,520.90	4,635,059.96	1,084,957,460.94

## (2). 重要在建工程项目本期变动情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例(%)	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
义西国际生产资料市场配套项目	1,339,160,000.00	730,142,815.91	122,385,668.95	137,021,856.19		715,506,628.67	72.20	写字楼已交付，宾馆装修设计阶段，地下空间主体竣工验收	59,863,194.01	27,860,611.88	4.05	自有/融资
辽宁西柳义乌中国小商品城商业一期工程-酒店项目	1,800,000,000.00	32,290,506.33				32,290,506.33	90.85	主体建造阶段				自有/融资
义乌商博工程	620,070,000.00	291,222,917.23	79,288,704.02	370,511,621.25		-	96.32	工程主体竣工，绿化改造完成 60%	1,546,108.03			自有
文创园项目	507,560,000.00	3,771,232.94	70,323,073.53	39,898,628.87		34,195,677.60	29.08	A区、B区已改造完成，E区完成 76.5%				自有
至美大陈项目	30,000,000.00	16,569,801.84	13,290,183.97			29,859,985.81	99.53	完成游客中心景观改造工程、游步道五期工程等基础建设工程				自有
赤岸西海项目	30,000,000.00	8,378,055.80	19,694,940.92			28,072,996.72	93.58	完成尚阳田园综合体基础配套、尚阳至莱山道路提档等基础建设工程				自有
A面广场改造工程	20,600,000.00		17,155,743.56			17,155,743.56	83.28	完成工程量的 60%				自有
梅湖会展中心改造工程	12,000,000.00		5,415,678.90			5,415,678.90	45.13	完成工程量的 95%				自有
其他工程		7,217,190.85	3,995,652.79	3,320,401.25		7,892,442.39						
合计	4,359,390,000.00	1,089,592,520.90	331,549,646.64	550,752,507.56		870,389,659.98			61,409,302.04	27,860,611.88		

## (3). 本期计提在建工程减值准备情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

## 工程物资

## (1). 工程物资情况

□适用 √不适用

## 22、生产性生物资产

## (1). 采用成本计量模式的生产性生物资产

□适用 √不适用

## (2). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

□适用 √不适用

其他说明

适用 不适用

### 23、油气资产

适用 不适用

### 24、使用权资产

适用 不适用

### 25、无形资产

#### (1). 无形资产情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	土地使用权	软件	合计
一、账面原值			
1.期初余额	5,080,298,486.46	7,421,287.22	5,087,719,773.68
2.本期增加金额		1,224,806.70	1,224,806.70
(1)购置		1,224,806.70	1,224,806.70
3.本期减少金额	226,710,000.00		226,710,000.00
(1)转入投资性房地 产	158,065,132.00		158,065,132.00
(2)转入存货	68,644,868.00		68,644,868.00
4.期末余额	4,853,588,486.46	8,646,093.92	4,862,234,580.38
二、累计摊销			
1.期初余额	1,296,792,037.24	2,112,798.90	1,298,904,836.14
2.本期增加金额	120,669,034.50	1,001,179.32	121,670,213.82
(1)计提	120,669,034.50	1,001,179.32	121,670,213.82
3.本期减少金额	14,477,715.60		14,477,715.60
(1)转入投资性房地 产	14,477,715.60		14,477,715.60
4.期末余额	1,402,983,356.14	3,113,978.22	1,406,097,334.36
三、减值准备			
四、账面价值			
1.期末账面价值	3,450,605,130.32	5,532,115.70	3,456,137,246.02
2.期初账面价值	3,783,506,449.22	5,308,488.32	3,788,814,937.54

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0

#### (2). 未办妥产权证书的土地使用权情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**26、开发支出**

□适用 √不适用

**27、商誉****(1). 商誉账面原值**

□适用 √不适用

**(2). 商誉减值准备**

□适用 √不适用

**(3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息**

□适用 √不适用

**(4). 说明商誉减值测试过程、关键参数（例如预计未来现金流量现值时的预测期增长率、稳定期增长率、利润率、折现率、预测期等，如适用）及商誉减值损失的确认方法**

□适用 √不适用

**(5). 商誉减值测试的影响**

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

**28、长期待摊费用**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
房屋建筑物装饰	146,500,364.25	58,808,117.58	74,380,240.40	10,636.32	130,917,605.11
广告设施	4,726,906.73	5,930,166.72	2,072,295.69		8,584,777.76
合计	151,227,270.98	64,738,284.30	76,452,536.09	10,636.32	139,502,382.87

其他说明：

无

**29、递延所得税资产/递延所得税负债****(1). 未经抵销的递延所得税资产**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性	递延所得税	可抵扣暂时性	递延所得税

	差异	资产	差异	资产
资产减值准备	28,086,747.07	7,021,686.77	71,506,298.80	17,876,574.70
内部交易未实现利润	107,448,552.68	26,862,138.17	94,561,491.80	23,640,372.95
可抵扣亏损	85,414,896.12	21,353,724.03	92,942,875.63	23,235,718.91
预售房屋之预计利润	92,177,928.27	23,044,482.07	10,882,406.22	2,720,601.56
已计提未支付的负债	333,438,714.83	83,359,678.71	278,269,055.87	69,567,263.96
超支广告费	10,604,186.36	2,651,046.60	12,909,701.62	3,227,425.41
可供出售金融资产公允价值变动			43,136,166.76	10,784,041.69
其他非流动金融资产公允价值变动	64,448,179.86	16,112,044.96		
合计	721,619,205.19	180,404,801.31	604,207,996.70	151,051,999.18

## (2). 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
其他权益工具投资公允价值变动	88,562,537.80	22,140,634.45		
非同一控制企业合并公允价值调整	1,257,714.04	314,428.51	1,446,707.16	361,676.79
其它非流动金融资产公允价值变动	360,477,102.93	90,119,275.73		
合计	450,297,354.77	112,574,338.69	1,446,707.16	361,676.79

## (3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

□适用 √不适用

## (4). 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	36,832,234.08	508,974,968.01
可抵扣亏损	663,848,325.35	637,541,324.70
合计	700,680,559.43	1,146,516,292.71

## (5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2019 年		4,027,367.31	
2020 年	45,804,174.10	52,411,501.55	
2021 年	34,738,115.44	41,574,899.15	
2022 年	245,346,275.18	253,371,613.73	
2023 年	145,652,609.01	286,155,942.96	
2024 年	192,307,151.62		
合计	663,848,325.35	637,541,324.70	/

其他说明：

适用 不适用

本集团认为上述资产减值准备、预售房屋之预计利润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。

### 30、其他非流动资产

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预付土地出让金	138,253,316.00	138,253,316.00
预付商务楼出让款	519,850,000.00	
预付改造工程款及装修租金	3,545,391.19	
合计	661,648,707.19	138,253,316.00

其他说明：

无

### 31、短期借款

#### (1). 短期借款分类

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
信用借款	4,178,903,704.82	3,909,685,656.00
合计	4,178,903,704.82	3,909,685,656.00

短期借款分类的说明：

于 2019 年 12 月 31 日，上述借款的年利率为 1.10%-4.35% (2018 年 12 月 31 日：1.13%-4.80%)。关于保证借款的担保信息详见附注十二、5、(4) 之关联担保情况。

#### (2). 已逾期未偿还的短期借款情况

适用 不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

### 32、交易性金融负债

适用 不适用

### 33、衍生金融负债

适用 不适用

### 34、应付票据

#### (1). 应付票据列示

适用 不适用

单位：元币种：人民币

种类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票		2,000,000.00
合计		2,000,000.00

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0 元。

### 35、应付账款

#### (1). 应付账款列示

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
房产项目应付款	300,646,681.02	388,511,714.87
市场及配套工程项目应付款	180,639,638.94	257,755,230.22
酒店项目采购应付款	23,650,330.93	30,659,141.52
其他	20,304,842.59	16,784,526.92
合计	525,241,493.48	693,710,613.53

#### (2). 账龄超过 1 年的重要应付账款

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
房产项目应付款	86,292,158.63	工程决算尚未完成或质保期内
合计	86,292,158.63	/

其他说明

适用 不适用

应付账款不计息，通常在收到对方付款通知后两个月内或依据工程合同及工程进度报告按进度清偿，工程余款待竣工决算后支付。

### 36、预收款项

#### (1). 预收账款项列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收商位使用费	2,880,087,047.26	3,574,155,656.05
预收购房款	1,515,939,313.37	770,521,580.17
预收商品货款	20,601,261.43	12,693,584.55
预收网络布线使用费	14,275,224.26	14,383,719.99
预收租金	28,329,019.28	25,365,962.41
预收广告费	19,199,914.96	17,028,700.15
预收品牌使用费	7,188,678.96	12,028,301.60
其他	22,834,669.11	15,442,745.82
合计	4,508,455,128.63	4,441,620,250.74

#### (2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

□适用 √不适用

#### (3). 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况

□适用 √不适用

其他说明

√适用 □不适用

由于预收款项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，于 2019 年 12 月 31 日无账龄超过 1 年的单项大额预收款项。

### 37、应付职工薪酬

#### (1). 应付职工薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	134,629,445.93	572,695,991.31	511,256,907.37	196,068,529.87
二、离职后福利-设定提存计划	101,757.48	30,342,379.69	29,338,247.08	1,105,890.09
三、辞退福利		1,010,398.81	1,010,398.81	
合计	134,731,203.41	604,048,769.81	541,605,553.26	197,174,419.96

#### (2). 短期薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	134,369,696.44	473,863,175.61	412,827,345.38	195,405,526.67
二、职工福利费	36,202.12	44,738,130.71	44,738,130.71	36,202.12
三、社会保险费	60,175.88	16,590,653.86	16,239,786.64	411,043.10
其中：医疗保险费	53,227.49	15,028,591.39	14,716,127.65	365,691.23
工伤保险费	2,312.87	505,753.49	485,776.61	22,289.75
生育保险费	4,635.52	1,056,308.98	1,037,882.38	23,062.12

四、住房公积金	125,757.00	28,113,762.44	28,153,716.44	85,803.00
五、工会经费和职工教育经费	37,614.49	9,390,268.69	9,297,928.20	129,954.98
合计	134,629,445.93	572,695,991.31	511,256,907.37	196,068,529.87

## (3). 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	98,248.52	29,341,067.10	28,419,294.34	1,020,021.28
2、失业保险费	3,508.96	1,001,312.59	918,952.74	85,868.81
合计	101,757.48	30,342,379.69	29,338,247.08	1,105,890.09

其他说明：

□适用 √不适用

## 38、应交税费

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	41,578,727.82	127,239,673.88
营业税	-15,123,820.98	-31,255,353.19
企业所得税	187,716,475.31	115,048,804.39
个人所得税	958,941.24	641,944.69
城市维护建设税	-876,344.54	5,410,535.96
土地增值税	-36,912,707.44	-35,286,489.53
房产税	99,398,810.58	46,388,308.71
土地使用税	4,905,517.10	3,400,346.19
其他	-1,461,345.83	2,206,657.45
合计	280,184,253.26	233,794,428.55

其他说明：

于2019年12月31日，本集团预缴的主要税金明细如下：

	国贸城市市场	荷塘月色楼盘	钱塘印象楼盘	凤凰印象楼盘	欧美中心楼盘	浦江绿谷楼盘	嘉美广场楼盘	预缴税金合计
营业税	14,204,601.38	535,070.55	-	144,135.50	-	-	-	14,883,807.43
城市维护建设税	-	-	-	88,770.11	731,793.32	792,623.17	1,216,423.97	2,829,610.57
土地增值税	-	-	119,905,833.25	-	-	68,263,908.80	10,105,176.80	198,274,918.85
教育费附加及地方教育费附加	-	-	-	63,407.21	522,709.51	792,623.11	868,874.27	2,247,614.10
	<u>14,204,601.38</u>	<u>535,070.55</u>	<u>119,905,833.25</u>	<u>296,312.82</u>	<u>1,254,502.83</u>	<u>69,849,155.08</u>	<u>12,190,475.04</u>	<u>218,235,950.95</u>

## 39、其他应付款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

应付利息		73,445,966.32
其他应付款	909,483,132.47	863,890,854.17
合计	909,483,132.47	937,336,820.49

其他说明：

适用 不适用

### 应付利息

#### (1). 分类列示

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息		4,986,854.98
短期借款应付利息		7,417,467.50
短期融资券利息		15,956,438.36
应付债券利息		45,085,205.48
合计		73,445,966.32

重要的已逾期未支付的利息情况：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

### 应付股利

#### (1). 分类列示

适用 不适用

### 其他应付款

#### (1). 按款项性质列示其他应付款

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
代扣代缴款及押金保证金	622,982,815.42	637,013,995.14
应付经营杂项	181,518,107.60	174,103,209.82
售房预约金	4,876,852.70	7,092,000.00
义乌购银行备付金	21,381,358.25	15,467,550.34
其他	78,723,998.50	30,214,098.87
合计	909,483,132.47	863,890,854.17

#### (2). 账龄超过 1 年的重要其他应付款

适用 不适用

其他说明：

√适用 □不适用

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 2019 年 12 月 31 日无账龄超过 1 年的重要其他应付款。

#### 40、持有待售负债

□适用 √不适用

#### 41、1 年内到期的非流动负债

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	270,332,413.94	260,000,000.00
1 年内到期的应付债券		1,498,982,654.35
合计	270,332,413.94	1,758,982,654.35

其他说明：

无

#### 42、其他流动负债

其他流动负债情况

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券	2,011,484,133.28	999,355,000.00
待转销项税额	7,615,690.09	
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	1,829,182.20	1,641,146.04
合计	2,023,012,118.22	1,003,079,258.69

短期应付债券的增减变动：

√适用 □不适用

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	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
超短期融资券	100	2018/8/15	268 天	1,000,000,000.00	999,355,000.00		14,808,493.15	645,000.00	1,000,000,000.00	
超短期融资券	100	2019/8/29	270 天	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00	10,939,726.03	570,754.72		1,010,236,895.84
超短期融资券	100	2019/12/9	270 天	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00	1,938,904.11	58,333.33		1,001,247,237.44
合计	/	/	/	3,000,000,000.00	999,355,000.00	2,000,000,000.00	27,687,123.29	1,274,088.05	1,000,000,000.00	2,011,484,133.28

其他说明：

√适用□不适用

于 2019 年 12 月 31 日，上述短期融资券的年利率为 4.19%-5.42%(2018 年 12 月 31 日：3.30%-4.19%)。

#### 43、长期借款

##### (1). 长期借款分类

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
保证借款	200,239,555.56	420,000,000.00
信用借款	330,454,758.42	380,000,000.00
合计	530,694,313.98	800,000,000.00

长期借款分类的说明：

无

其他说明，包括利率区间：

适用 不适用

于 2019 年 12 月 31 日，上述借款的年利率为 3.92%-4.51%(2018 年 12 月 31 日：3.92%-4.90%)。关于保证借款的担保信息详见附注十二、5、(4)之关联方担保情况。

#### 44、应付债券

##### (1). 应付债券

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付债券	4,564,291,387.81	996,358,694.57
合计	4,564,291,387.81	996,358,694.57

##### (2). 应付债券的增减变动：(不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具)

适用 不适用

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	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
中期票据	100	2018/9/6	3 年	1,000,000,000	996,358,694.57		47,500,000	1,510,977.72		1,012,965,562.70
中期票据	100	2019/7/15	3 年	1,000,000,000		1,000,000,000	18,423,770.49	167,406.26		1,017,459,101.28
中期票据	100	2019/10/21	3 年	1,000,000,000		1,000,000,000	7,701,366.12	74,563.19		1,006,575,929.31
公司债券	100	2019/6/5	3 年	800,000,000		800,000,000	19,791,780.82			819,791,780.82
公司债券	100	2019/9/25	3 年	700,000,000		700,000,000	7,499,013.70			707,499,013.70
合计	/	/	/	4,500,000,000	996,358,694.57	3,500,000,000	100,915,931.13	1,752,947.17		4,564,291,387.81

##### (3). 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

适用 不适用

**(4). 划分为金融负债的其他金融工具说明**

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

于 2019 年 12 月 31 日，上述应付债券的年利率为 3.97%-4.75%(2018 年 12 月 31 日：4.75%)。

**45、租赁负债**

适用 不适用

**46、长期应付款**

项目列示

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

长期应付款

(1). 按款项性质列示长期应付款

适用 不适用

专项应付款

(1). 按款项性质列示专项应付款

适用 不适用

**47、长期应付职工薪酬**

适用 不适用

**48、预计负债**

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	期末余额	形成原因
信用证待偿损失	110,620,306.10	110,620,306.10	于 2017 年，本集团子公司基于国际贸易代理业务开立的信用证由于委托方未按约定支付货款而陆续发生逾期。基于谨慎性原则，本集团根据预计可能损失计提了预计负债。于 2018 年 4 月 30 日，集团处置该子公司部分股权导致丧失对该公司控制权。于 2019 年 12 月 31 日，该事项尚待解决。

合计	110,620,306.10	110,620,306.10	/
----	----------------	----------------	---

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：  
无

#### 49、递延收益

递延收益情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助					
与资产相关的政府补助	29,395,754.20		1,429,003.22	27,966,750.98	
与收益相关的政府补助	1,090,909.09	1,000,000.00	2,090,909.09		
合计	30,486,663.29	1,000,000.00	3,519,912.31	27,966,750.98	/

涉及政府补助的项目：

适用 不适用

单位：元币种：人民币

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
义乌市电子商务征信体系建设项目资金	1,090,909.09			1,090,909.09			收益相关
服务业聚集功能区项目补贴	6,043,445.87			266,666.64		5,776,779.23	资产相关
国际博览中心建设资金贴息	23,352,308.33			1,162,336.58		22,189,971.75	资产相关
义乌信用中心关于信用数据中心建设和运营补助经费		1,000,000.00		1,000,000.00			收益相关

其他说明：

适用 不适用

#### 50、其他非流动负债

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
待转销项税额	1,148.89	74,459.44
合计	1,148.89	74,459.44

其他说明：

无

## 51、股本

适用 不适用

单位：元币种：人民币

	期初余额	本次变动增减（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	5,443,214,176.00						5,443,214,176.00

其他说明：

无

## 52、其他权益工具

(1). 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

(2). 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 53、资本公积

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	1,468,014,797.11			1,468,014,797.11
其他资本公积	52,816,609.70	3,352,372.83		56,168,982.53
合计	1,520,831,406.81	3,352,372.83		1,524,183,779.64

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

无

## 54、库存股

适用 不适用

## 55、其他综合收益

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额			期末余额
		本期所得税前发生额	减：所得税费用	税后归属于母公司	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	-32,352,125.07	131,698,704.54	-32,924,676.14	98,774,028.40	66,421,903.33
其他权益工具投资公允价值变动	-32,352,125.07	131,698,704.54	-32,924,676.14	98,774,028.40	66,421,903.33
二、将重分类进损益的其他综合收益	34,334.72	-189,045.31		-189,045.31	-154,710.59
外币财务报表折算差额	34,334.72	-189,045.31		-189,045.31	-154,710.59
其他综合收益合计	-32,317,790.35	131,509,659.23	-32,924,676.14	98,584,983.09	66,267,192.74

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：  
无

#### 56、专项储备

适用 不适用

#### 57、盈余公积

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	1,048,416,516.71	135,865,698.51		1,184,282,215.22
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	1,100,301,213.30	135,865,698.51		1,236,166,911.81

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

1.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。

2.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。

3.本期因会计政策变更增加期初余额20,083,808.55元。

#### 58、未分配利润

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	3,750,079,863.58	3,127,285,599.43
调整期初未分配利润合计数(调增+, 调减-)	207,890,050.96	
调整后期初未分配利润	3,957,969,914.54	3,127,285,599.43
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	1,255,276,023.70	1,082,631,394.54
减: 提取法定盈余公积	135,865,698.51	18,936,782.13
应付普通股股利	326,592,850.56	440,900,348.26
期末未分配利润	4,750,787,389.17	3,750,079,863.58

调整期初未分配利润明细:

- 1、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 0 元。
- 2、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 207,890,050.96 元。
- 3、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0 元。
- 4、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0 元。
- 5、其他调整合计影响期初未分配利润 0 元。

## 59、营业收入和营业成本

### (1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	3,294,973,907.45	1,628,502,837.80	3,169,689,056.72	1,766,270,605.18
其他业务	747,793,613.73	68,451,291.70	424,059,418.01	53,726,353.29
合计	4,042,767,521.18	1,696,954,129.50	3,593,748,474.73	1,819,996,958.47

其他说明:

营业收入列示如下:

	2019年	2018年
销售商品	715,474,406.63	635,575,080.38
提供劳务	2,915,713,096.70	2,794,343,453.15
使用费收入	241,150,826.18	3,834,965.67
租赁收入	170,429,191.67	159,994,975.53
	<u>4,042,767,521.18</u>	<u>3,593,748,474.73</u>

## 60、税金及附加

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

营业税	16,379,233.66	37,760,365.67
城市维护建设税	9,103,757.46	17,466,398.58
教育费附加	3,906,935.69	7,584,970.96
房产税	125,268,158.58	126,546,809.61
土地使用税	12,692,931.55	12,062,555.01
车船使用税	26.64	99.90
印花税	3,603,764.16	5,433,770.55
土地增值税	95,803,585.25	25,262,459.99
地方教育费附加	2,607,911.04	5,074,299.63
文化事业建设费	1,052,183.47	1,363,090.87
合计	270,418,487.50	238,554,820.77

其他说明：

无

## 61、销售费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
广告宣传费	81,143,186.92	64,661,611.73
市场推介活动费用	37,498,514.04	17,793,130.33
安全保障及保险费用	27,662,222.19	31,283,278.10
折旧与摊销	597,232.05	559,316.50
水电及燃料消耗费	3,720,492.74	2,323,525.93
员工费用	896,933.12	1,055,561.55
其他	6,061,246.80	2,636,423.49
合计	157,579,827.86	120,312,847.63

其他说明：

无

## 62、管理费用

√适用 □不适用

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	213,716,941.74	222,622,733.61
折旧与摊销	15,331,035.80	19,994,497.82
中介机构费用	25,584,608.60	14,044,294.33
办公室费用	17,600,190.18	17,763,081.73
推广及招商费用	490,039.39	594,376.62
租赁物管费用	1,622,447.69	1,609,495.73
其他	6,868,168.42	14,233,370.90
合计	281,213,431.82	290,861,850.74

其他说明：  
无

### 63、研发费用

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
员工费用	14,362,675.64	15,386,861.12
折旧与摊销	1,129,018.06	2,171,151.09
技术开发费	863,936.68	754,716.98
其他	1,912,551.74	5,492,498.44
合计	18,268,182.12	23,805,227.63

其他说明：  
无

### 64、财务费用

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	459,857,576.35	330,073,823.75
短期融资券折价摊销	5,097,531.46	1,190,000.00
应付债券折价摊销	2,541,047.54	2,787,743.75
减：利息收入	-221,495,467.21	-43,857,389.71
减：利息资本化金额	-27,860,611.88	-22,307,665.17
汇兑损益	3,988,114.57	-13,201.51
其他	5,430,915.92	3,136,878.65
合计	227,559,106.75	271,010,189.76

其他说明：  
借款费用资本化金额已计入在建工程。

### 65、其他收益

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
进项税加计扣除	1,589,393.47	
2019 年中国义乌进口商品博览会补贴	1,487,200.00	
国际博览中心建设资金贴息	1,162,336.58	1,163,842.68
义乌市电子商务征信体系建设项目资金	1,090,909.09	1,320,010.42
义乌市信用数据中心建设和运营补助	1,000,000.00	
2011 年服务业集聚区政府补贴	266,666.64	266,666.64
其他	2,430,325.96	3,070,120.26
海城义乌中国小商品城项目发展扶持资金		3,674,000.00

2017 年度中央外经贸发展专项资金(外贸转型升级)		1,460,000.00
2018 年第一批会展业发展专项资金(2018 中国义乌进口商品博览会(第 4 届))		1,299,200.00
浙江省城乡新型工业化以奖代补资金		1,150,000.00
合计	9,026,831.74	13,403,840.00

其他说明:

无

## 66、投资收益

适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	52,930,591.13	309,232,386.48
处置长期股权投资产生的投资收益	-30,134.35	-206,755.99
可供出售金融资产在持有期间取得的投资收益		6,777,582.40
处置可供出售金融资产取得的投资收益		13,395,131.09
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	6,271,366.90	
处置交易性金融资产取得的投资收益	315,943.29	
其他非流动金融资产在持有期间取得的收益	1,067,505.30	
处置子公司及相关债权产生的投资收益	99,133,233.54	680,912,597.81
处置理财产品取得的投资收益	34,522,867.18	73,148,339.51
丧失控制权后剩余股权按公允价值重新计量的利得	9,432,366.22	
合计	203,643,739.21	1,083,259,281.30

其他说明:

无

## 67、净敞口套期收益

适用 不适用

## 68、公允价值变动收益

适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	2,076,492.78	
其他非流动金融资产	31,611,270.17	
合计	33,687,762.95	

其他说明:

无

## 69、信用减值损失

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
其他应收款坏账损失	6,228,103.80	
应收账款坏账损失	-2,621.57	
合计	6,225,482.23	

其他说明：

无

**70、资产减值损失**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失		-3,253,721.61
二、存货跌价损失	-639,659.42	18,470,939.23
三、可供出售金融资产减值损失		47,377,336.22
五、长期股权投资减值损失		9,508,049.22
七、固定资产减值损失		471,163,467.85
九、在建工程减值损失		4,635,059.96
合计	-639,659.42	547,901,130.87

其他说明：

无

**71、资产处置收益**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置损益	140,269.17	175,529.61
合计	140,269.17	175,529.61

其他说明：

无

**72、营业外收入**

营业外收入情况

√适用 □不适用

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
政府补助	5,000.00		5,000.00
违约金收入	1,876,042.63	50,134,479.18	1,876,042.63
其他	3,406,964.93	8,087,756.61	3,406,964.93
合计	5,288,007.56	58,222,235.79	5,288,007.56

计入当期损益的政府补助

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
就业管理局就业沙龙活动补贴	5,000.00		收益相关

其他说明：

适用 不适用

### 73、营业外支出

适用 不适用

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
对外捐赠	1,700,000.00	200,000.00	1,700,000.00
水利建设基金	385,414.98	620,808.73	385,414.98
未决诉讼预计损失		10,706,996.21	
其他	2,148,179.54	4,481,277.74	2,148,179.54
合计	4,233,594.52	16,009,082.68	4,233,594.52

其他说明：

无

### 74、所得税费用

#### (1). 所得税费用表

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	416,011,315.18	349,467,724.27
递延所得税费用	-32,096,093.21	29,119,461.26
合计	383,915,221.97	378,587,185.53

#### (2). 会计利润与所得税费用调整过程

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	1,632,741,548.93
按法定/适用税率计算的所得税费用	408,185,387.23
调整以前期间所得税的影响	-19,614,174.21
非应税收入的影响	-27,799,988.33
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,507,538.16
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-11,862,185.46
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	46,731,292.36
归属于合营企业和联营企业的损益	-13,232,647.78
所得税费用	383,915,221.97

其他说明：

适用 不适用

## 75、其他综合收益

适用 不适用

详见附注 55. 其他综合收益

## 76、现金流量表项目

### (1). 收到的其他与经营活动有关的现金

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收到的押金保证金	112,459,798.73	136,988,435.98
收到的政府补助	6,506,919.43	10,736,653.61
收到的银行存款利息收入	221,320,446.07	43,528,967.76
收到的义乌购银行备付金	5,913,807.91	
收到市场商户违约金	1,876,042.63	3,954,474.02
其他	3,411,964.94	5,255,238.33
合计	351,488,979.71	200,463,769.70

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

无

### (2). 支付的其他与经营活动有关的现金

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付的大项费用	221,395,376.76	174,105,418.55
支付的修理成本及费用	134,845,105.22	125,645,090.92
支付的押金及保证金	88,613,132.66	226,248,591.95
支付的代收代付进出口款		170,055.09
其他	6,312,391.07	7,013,767.92
合计	451,166,005.71	533,182,924.43

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

无

### (3). 收到的其他与投资活动有关的现金

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收回待确认的投资返还款	61,690,788.77	12,039,683.72
从合营方收回代垫对合营公司子公司资助款	404,187,500.00	900,000,000.00

收回合营公司财务资助款	4,717,358,398.04	105,000,000.00
合计	5,183,236,686.81	1,017,039,683.72

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

无

#### (4). 支付的其他与投资活动有关的现金

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
为拟设立合营公司代付土地款	1,442,960,000.00	1,360,000,000.00
支付篁园商博财务资助款	157,575,000.00	2,987,480,816.00
合计	1,600,535,000.00	4,347,480,816.00

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

无

#### (5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

适用 不适用

#### (6). 支付的其他与筹资活动有关的现金

适用 不适用

### 77、现金流量表补充资料

#### (1). 现金流量表补充资料

适用 不适用

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	1,248,826,326.96	1,041,770,067.35
加：资产减值准备	5,585,822.81	547,901,130.87
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	465,363,390.80	549,867,781.27
无形资产摊销	121,670,213.82	128,456,909.45
长期待摊费用摊销	76,452,536.09	129,865,899.40
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）	-140,269.17	-175,529.61
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-33,687,762.95	
财务费用（收益以“-”号填列）	439,640,799.51	311,415,480.38
投资损失（收益以“-”号填列）	-444,794,565.39	-1,136,141,105.12
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-43,200,735.59	36,635,483.49
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	11,104,642.41	-7,516,647.22
存货的减少（增加以“-”号填列）	-734,413,178.09	-1,173,391,643.59
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-2,769,921,310.46	-3,431,513,398.22
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	118,606,831.70	4,298,615,801.85
其他		11,456,996.21

经营活动产生的现金流量净额	-1,538,907,257.55	1,307,247,226.51
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:</b>		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的期末余额	3,426,712,549.26	2,632,160,386.99
减: 现金的期初余额	2,632,160,386.99	1,987,228,535.62
现金及现金等价物净增加额	794,552,162.27	644,931,851.37

## (2). 本期支付的取得子公司的现金净额

□适用 √不适用

## (3). 本期收到的处置子公司的现金净额

√适用 □不适用

单位: 元币种: 人民币

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
减: 丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	6,879,257.73
加: 以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
处置子公司收到的现金净额	-6,879,257.73

其他说明:

无

## (4). 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位: 元币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	3,426,712,549.26	2,632,160,386.99
其中: 库存现金	523,925.97	699,679.60
可随时用于支付的银行存款	3,425,411,273.53	2,631,237,588.49
可随时用于支付的其他货币资金	777,349.77	223,118.90
二、现金等价物		
三、期末现金及现金等价物余额	3,426,712,549.26	2,632,160,386.99
其中: 母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

其他说明:

√适用□不适用

不涉及现金的重大投资和筹资活动:

2019年

2018年

以子公司股权作价成立合营公司时原财务支持  
支付土地预付款转为对合营公司子公司其他

- 1,224,000,000.00

**78、所有者权益变动表项目注释**

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

适用 不适用

**79、所有权或使用权受到限制的资产**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	56,196,102.62	[注 1]
长期股权投资	102,918,559.00	[注 2]
其他非流动金融资产	617,511,352.00	[注 2]
合计	776,626,013.62	/

其他说明：

注 1：于 2019 年 12 月 31 日，账面价值为人民币 56,196,102.62 元（2018 年 12 月 31 日：人民币 81,562,943.49 元）的银行存款用作开立进口产业政府增信基金专户保证金、开具保函保证金、取得商品房按揭贷款的保证金及预售商品房监管资金而所有权或使用权受到限制。

注 2：于 2019 年 12 月 31 日，账面价值为人民币 102,918,559.00 元(2018 年 12 月 31 日：人民币 102,918,559.00 元)的长期股权投资、人民币 617,511,352.00 元(2018 年 12 月 31 日：人民币 0 元)的其他非流动金融资产及人民币 0 元(2018 年 12 月 31 日：人民币 617,511,352.00 元)的其他非流动资产被上海市公安局冻结，详见十四、1。

**80、外币货币性项目****(1). 外币货币性项目**

适用 不适用

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	-	-	6,742,242.62
其中：美元	600,955.90	6.9762	4,192,388.55
欧元	326,212.28	7.8155	2,549,512.07
卢旺达法郎	45,000.00	0.0076	342.00

其他说明：

无

**(2). 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因**

适用 不适用

**81、套期**

适用 不适用

## 82、政府补助

### (1). 政府补助基本情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
2019 年就业沙龙活动财政补贴	5,000.00	与收益相关	5,000.00
2011 年服务业集聚区政府补贴	266,666.64	与资产相关	266,666.64
国际博览中心建设资金贴息	1,162,336.58	与资产相关	1,162,336.58
义乌市电子商务征信体系建设项目资金	1,090,909.09	与收益相关	1,090,909.09
义乌市发展和改革局光伏发展项目补助	229,680.00	与收益相关	229,680.00
义乌市发展和改革局光伏发展项目补助	616,308.00	与收益相关	616,308.00
促进进口贸易专项资金	188,800.00	与收益相关	188,800.00
2018 年国际进口博览会义乌展特装搭建补贴	570,000.00	与收益相关	570,000.00
2019 年中国义乌进口商品博览会补贴	1,487,200.00	与收益相关	1,487,200.00
开放型经济扶持资金境外展补助	295,000.00	与收益相关	295,000.00
信息化上云补助	18,400.00	与收益相关	18,400.00
义乌市信用数据中心建设和运营补助	1,000,000.00	与收益相关	1,000,000.00
知识产权维权援助补助资金	300,000.00	与收益相关	300,000.00
义乌就业见习实训补贴	95,680.00	与收益相关	95,680.00
企业招用自主就业退役兵增值税减免	36,000.00	与收益相关	36,000.00
企业招用自主就业退役兵增值税减免	72,000.00	与收益相关	72,000.00
退还教育费附加	254.91	与收益相关	254.91
返还个税手续费	8,203.05	与收益相关	8,203.05
生产、生活性服务业纳税人增值税可抵扣进项税额加计 10% 抵减应纳税额	1,589,393.47	与收益相关	1,589,393.47
合计	9,031,831.74		9,031,831.74

### (2). 政府补助退回情况

适用 不适用

其他说明：

无

## 83、其他

适用 不适用

### 八、合并范围的变更

#### 1、非同一控制下企业合并

适用 不适用

#### 2、同一控制下企业合并

适用 不适用

##### (1). 本期发生的同一控制下企业合并

适用 不适用

## (2). 合并成本

□适用 √不适用

## (3). 合并日被合并方资产、负债的账面价值

□适用 √不适用

其他说明：

无

## 3、反向购买

□适用 √不适用

## 4、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

√适用□不适用

单位:元币种:人民币

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例(%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例(%)	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
杭州微蚁科技有限公司		42.3	转让	2019.8.28	控制权的转移达成的最早日期	9,432,366.22	49.04	2,160,192.23	11,592,558.45	9,432,366.22	出售股权的交易价格	
义乌城臻置业有限公司	20,000,000	100	投资	2019.6.27	控制权的转移达成的最早日期	99,133,233.54						

其他说明：

√适用□不适用

1. 本集团所属子公司义乌中国小商品城信息技术有限公司本年与舟山北创项目投资合伙企业(有限合伙)、杭州北大协同创新投资合伙企业(有限合伙)签订《增资协议》。根据协议,杭州微蚁注册资本将由人民币15,000,000元增资至人民币26,000,000元,由舟山北创项目投资合伙企业(有限合伙)和杭州北大协同创新投资合伙企业(有限合伙)以货币合计出资人民币20,000,200元认购微蚁科技全部新增注册资本。该增资完成公司章程修改和工商变更登记。增资完成后,公司对杭州微蚁的持股比例由85%下降为49.04%。处置日为2019年8月28日。故自2019年8月28日起,本集团不再将杭州微蚁纳入合并范围。本公司处置杭州微蚁的相关合并财务信息列示如下:

	2019年8月28日 账面价值	2018年12月31日 账面价值
流动资产	1,798,198.42	1,300,119.26
非流动资产	4,767,589.11	4,805,122.20
流动负债	4,024,384.91	1,308,757.05
非流动负债	—	—
	<u>2,541,402.62</u>	<u>4,796,484.41</u>
少数股东权益	<u>381,210.39</u>	<u>719,472.66</u>

剩余股权的公允价值	11,592,558.45
处置损益	<u>9,432,366.22</u>
处置对价	<u>-</u>

	2019年1月1日至8月28日期间
营业收入	2,471,880.50
营业成本	808,859.75
净亏损	(2,255,081.79)

2. 本集团所属子公司商城房产与融创鑫恒投资集团有限公司和北京东兴联永同昌投资管理有限公司于2019年3月23日签订合作开发协议，共同设立合资公司义乌创城置业有限公司以合作开发义乌有机更新向阳市场片区B地块项目。商城房产以其所持有义乌城臻置业有限公司的100%股权作价人民币20,000,000.00元出资，获取了创城置业24%的股权，并完成了工商变更登记。处置日为2019年6月27日。故自2019年6月27日起，本集团不再将义乌城臻置业有限公司纳入合并范围。本公司处置义乌城臻置业有限公司的相关财务信息列示如下：

	2019年6月27日 账面价值	2018年12月31日 账面价值
流动资产	2,808,469,578.46	-
非流动资产	-	-
流动负债	2,887,602,812.00	-
非流动负债	-	-
	<u>-79,133,233.54</u>	<u>-</u>
少数股东权益	-	-
处置损益	<u>99,133,233.54</u>	
处置对价	<u>20,000,000.00</u>	
		2019年3月23日(成立日) 至6月27日期间
营业收入		-
营业成本		-
净利润		15.99

集团于城臻置业处置日享有的合并层面净资产为人民币-79,133,233.54元，与城臻置业单体报表净资产人民币19,999,84.01元差异为集团内部交易形成的未实现毛利。

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形  
适用 不适用

## 5、其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

√适用 □不适用

本公司于本期设立子公司义乌中国小商品城海外投资发展有限公司、义乌中国小商品城商贸服务培训中心有限公司、义乌中国小商品城资产运营管理有限公司、宁夏义乌小商品城供应链管理有限公司和浙江银都酒店管理有限公司。本公司之子公司义乌中国小商品城房地产开发有限公司于本期设立子公司义乌城臻置业有限公司（以下简称“城臻置业”）、义乌苏溪商博置业有限公司和义乌拱辰商博置业有限公司；本公司之子公司义乌中国小商品城信息技术有限公司于本期设立子公司义乌国际贸易综合服务有限公司；本公司之子公司浙江义乌中国小商品城进出口有限公司于本期设立子公司义乌市爱喜猫供应链管理有限公司和义乌小商品城（香港）国际贸易有限公司；本公司之子公司义乌中国小商品城海外投资发展有限公司于本期设立子公司香港佰特丝路有限公司，且香港佰特丝路有限公司于本期设立子公司 BETTER SILK ROAD FZE 及 BETTER SILK ROAD RWANDA Ltd。

## 6、其他

□适用 √不适用

### 九、在其他主体中的权益

#### 1、在子公司中的权益

##### (1). 企业集团的构成

√适用 □不适用

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
义乌中国小商品城房地产开发有限公司	浙江义乌	浙江义乌	房地产业	100		设立
浙江商博置业有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产业		100	设立
义乌中国小商品城物流配送有限公司	浙江义乌	浙江义乌	服务业	100		设立
义乌市商城工联置业有限公司	浙江义乌	浙江义乌	房地产业		100	设立
义乌市中国小商品城物业服务有限公司	浙江义乌	浙江义乌	服务业		60	设立
义乌中国小商品城展览有限公司	浙江义乌	浙江义乌	服务业	75	25	设立
义乌国际小商品博览会有限公司	浙江义乌	浙江义乌	服务业	100		设立
浙江义乌中国小商品城广告有限责任公司	浙江义乌	浙江义乌	广告经营业	100		设立
义乌中国小商品城信息技术有限公司	浙江义乌	浙江义乌	信息技术业	100		设立
义乌中国小商品城本外币兑换有限公司	浙江义乌	浙江义乌	服务业		100	设立
江西商博置业有限公司	江西南昌	江西南昌	房地产业		100	设立
杭州商博南星置业有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产业	100		设立
义乌中国小商品城支付网络科技有限公司	浙江义乌	浙江义乌	信息技术业		66.67	设立
浦江绿谷置业有限公司	浙江浦江	浙江浦江	房地产业	100		设立
义乌中国小商品城征信有限公司	浙江义乌	浙江义乌	服务业		85	设立
海城义乌中国小商品城投资发展有限公司	辽宁海城	辽宁海城	房地产业	95		设立
浙江义乌购电子商务有限公司	浙江义乌	浙江义乌	电子商务业		51	设立
江西商城物业管理有限公司	江西南昌	江西南昌	服务业		48	设立
义乌商博置业有限公司	浙江义乌	浙江义乌	房地产业	100		设立
浙江义乌中国小商品城进出口有限公司	浙江义乌	浙江义乌	批发业	100		设立
义乌中国小商品城供应链管理有限公司	浙江义乌	浙江义乌	服务业	100		设立
浙江义乌小商品城旅游发展有限公司	浙江义乌	浙江义乌	租赁和商务服务业	100		设立
义乌中国小商品城金融控股有限公司	浙江义乌	浙江义乌	服务业	100		设立
义乌小商品城（德国）有限公司	德国法兰克福	德国法兰克福	服务业		100	设立
义乌拱辰商博置业有限公司	浙江义乌	浙江义乌	房地产业		100	设立
义乌苏溪商博置业有限公司	浙江义乌	浙江义乌	房地产业		100	设立
义乌国际贸易综合服务有限公司	浙江义乌	浙江义乌	批发业		60	设立
义乌市爱喜猫供应链管理有限公司	浙江义乌	浙江义乌	服务业		100	设立
义乌小商品城（香港）国际贸易有限公司	中国香港	中国香港	批发业		100	设立

宁夏义乌小商品城供应链管理有限公司	宁夏石嘴山	宁夏石嘴山	服务业		100	设立
义乌中国小商品城海外投资发展有限公司	浙江义乌	浙江义乌	批发业	100		设立
义乌中国小商品城商贸服务培训中心有限公司	浙江义乌	浙江义乌	教育业	100		设立
义乌中国小商品城资产运营管理有限公司	浙江义乌	浙江义乌	租赁和商务服务业	100		设立
浙江银都酒店管理有限公司	浙江义乌	浙江义乌	租赁和商务服务业	100		设立
香港佰特丝路有限公司	中国香港	中国香港	服务业		100	设立
BETTER SILK ROAD FZ	阿联酋迪拜	阿联酋迪拜	服务业		100	设立
BETTER SILK ROAD RWANDA Ltd	卢旺达基加利	卢旺达基加利	服务业		100	设立
义乌中国小商品城互联网金融信息服务有限公司	浙江义乌	浙江义乌	金融业		100	设立+购买

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

无

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：

无

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

无

确定公司是代理人还是委托人的依据：

无

其他说明：

无

## (2). 重要的非全资子公司

√适用 □不适用

单位:元币种:人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
支付网络公司	33.33%	-51,987.10		42,853,453.05
义乌购公司	49%	1,871,903.64		38,308,640.06
海城公司	5%	-7,264,389.79		-29,016,560.64

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:元币种:人民币

子公司名	期末余额					期初余额				
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	负债合计

称										
支付网络公司	122,701,944.84	911,223.94	123,613,168.78	676,112.25	676,112.25	122,132,171.56	1,578,354.20	123,710,525.76	617,492.32	617,492.32
义乌购公司	90,082,372.79	12,291,197.88	102,373,570.67	24,192,672.57	24,192,672.57	74,050,046.93	16,998,093.82	91,048,140.75	16,743,921.94	16,743,921.94
海城公司	1,101,186,085.56	1,140,086,229.48	2,241,272,315.04	2,821,603,527.95	2,821,603,527.95	1,080,173,034.47	1,311,203,883.34	2,391,376,917.81	2,739,573,924.25	2,739,573,924.25

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
支付网络公司	1,256,700.78	-155,976.91	-155,976.91	-4,035,116.93	1,364,128.89	-93,847.73	-93,847.73	-3,226,836.18
义乌购公司	48,045,841.64	3,820,211.52	3,820,211.52	13,758,427.70	43,685,265.35	1,685,964.50	1,685,964.50	44,756,239.87
海城公司	2,004,886.95	-145,287,795.79	-145,287,795.79	-130,773,836.26	396,677.70	-672,889,604.35	-672,889,604.35	-106,084,421.15

其他说明：  
无

### (3). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

适用 不适用

### (4). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 2、 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

适用 不适用

## 3、 在合营企业或联营企业中的权益

适用 不适用

### (1). 重要的合营企业或联营企业

适用 不适用

单位:元币种:人民币

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
义乌商旅投资发展有限公司	浙江义乌	浙江义乌	房地产业	49	-	权益法
湖南上云众合科贸有限公司	湖南长沙	湖南长沙	零售业	-	35	权益法
江苏金岸合丰网络科技有限公司	江苏南京	江苏南京	零售业	-	40	权益法
河南义乌购科技发展有限公司	河南濮阳	河南濮阳	零售业	-	40	权益法
义乌惠商紫荆资本管理有限公司	浙江义乌	浙江义乌	金融业	-	20	权益法
义乌中国小商品城创意设计发展服务有限公司	浙江义乌	浙江义乌	租赁和商务服务业	49	-	权益法
义乌融商置业有限公司	浙江义乌	浙江义乌	房地产业	-	49	权益法
浙江小商品城中奥体育产业发展有限公司	浙江义乌	浙江义乌	文化、体育和娱乐业	-	45	权益法
义乌市惠商小额贷款股份有限公司	浙江义乌	浙江义乌	金融业	23	-	权益法
杭州滨江商博房地产开发有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产业	49	-	权益法
中义国际会展(义乌)有限公司	浙江义乌	浙江义乌	服务业	45	-	权益法

义乌惠商紫荆股权投资有限公司	浙江义乌	浙江义乌	金融业	-	10.41	权益法
浙江智库有限公司	浙江杭州	浙江杭州	服务业	45	-	权益法
浙江稠州金融租赁有限公司	浙江义乌	浙江义乌	金融业	26	-	权益法
义乌惠商紫荆二期投资合伙企业(有限合伙)	浙江义乌	浙江义乌	租赁和商务服务业	9.43	-	权益法
义乌中国小商品城投资管理有限公司	浙江义乌	浙江义乌	租赁和商务服务业	-	49	权益法
义乌小商品城阜兴投资中心(有限合伙)	浙江义乌	浙江义乌	租赁和商务服务业	-	49.9	权益法
浙江也麦数据科技有限公司	浙江杭州	浙江杭州	科学研究和技术服务业	-	40	权益法
浙江华捷投资发展有限公司	浙江义乌	浙江义乌	租赁和商务服务业	40	-	权益法
义乌创城置业有限公司	浙江义乌	浙江义乌	房地产业	-	24	权益法
义乌美品树供应链管理有限公司	浙江义乌	浙江义乌	服务业	-	20.57	权益法
浙江义新欧供应链管理有限公司	浙江义乌	浙江义乌	服务业	-	25	权益法
义乌市弘义股权投资基金合伙企业	浙江义乌	浙江义乌	金融业	-	49.98	权益法
杭州微蚁科技有限公司	浙江杭州	浙江杭州	服务业	-	49.04	权益法

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

无

持有 20% 以下表决权但具有重大影响，或者持有 20% 或以上表决权但不具有重大影响的依据：

1. 本公司持有义乌惠商紫荆股权投资有限公司(以下简称“紫荆投资公司”)10.41%(2018 年:10.41%)的股权,但将其作为本公司的联营企业。根据公司章程规定,紫荆投资公司从事投资业务,其重要的财务及经营决策活动是对投资项目进行挑选和管理,该活动已经全部委托给本公司的合营企业义乌惠商紫荆资本管理有限公司(以下简称“紫荆管理公司”),紫荆管理公司通过投资决策委员会进行投资项目选择和管理,除非涉及到特殊投资事项,需要报经紫荆投资公司董事会决议外,其他重要的财务及经营决策投资事项均由紫荆管理公司代为执行。因此本公司能够对持有 10.41% 的紫荆投资公司实施重大影响。

2. 本公司持有义乌惠商紫荆二期投资合伙企业(有限合伙)(以下简称“紫荆二期”)9.43% (2018 年:16.39%) 的股权,但将其作为本公司的联营企业。根据公司章程规定,紫荆二期从事投资业务,其重要的财务及经营决策活动是对投资项目进行挑选和管理,该活动已经全部委托给本公司的合营企业紫荆管理公司,紫荆管理公司通过投资决策委员会进行投资项目选择和管理,除非涉及到特殊投资事项,需要报经紫荆二期董事会决议外,其他重要的财务及经营决策投资事项均由紫荆管理公司代为执行。因此本公司能够对持有 9.43% 的紫荆二期实施重大影响。

## (2). 重要合营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:元币种:人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
	义乌商旅	义乌商旅
流动资产	206,568,731.62	260,118,386.34
其中: 现金和现金等价物	11,332,301.02	50,368,339.21
非流动资产	1,679,507,095.46	1,732,413,213.58
资产合计	1,886,075,827.08	1,992,531,599.92
流动负债	663,841,939.73	569,645,279.78
非流动负债	477,412,606.21	689,532,076.00
负债合计	1,141,254,545.94	1,259,177,355.78
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	744,821,281.14	733,354,244.14
按持股比例计算的净资产份额	364,962,427.76	359,343,579.63
调整事项	-16,822,720.70	-17,236,494.83
--商誉		
--内部交易未实现利润	-16,822,720.70	-17,236,494.83
--其他		

对合营企业权益投资的账面价值	348,139,707.06	342,107,084.80
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值		
营业收入	204,689,977.41	165,266,738.79
财务费用	28,735,644.73	32,783,399.80
所得税费用		
净利润	11,347,037.00	-25,345,011.46
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	11,347,037.00	-25,345,011.46
本年度收到的来自合营企业的股利		

其他说明

无

**(3). 重要联营企业的主要财务信息**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额				期初余额/ 上期发生额		
	滨江商博	惠商小贷	稠州金租	弘义基金	滨江商博	惠商小贷	稠州金租
流动资产	550,436,271.65	352,311,663.51	570,925,159.80	465,583,259.40	975,499,205.82	472,338,724.69	288,995,893.70
非流动资产	1,469,646.15	12,899,627.58	8,564,000,577.98	715,918,730.13	369,941.19	20,468,845.33	6,420,682,989.49
资产合计	551,905,917.80	365,211,291.09	9,134,925,737.78	1,181,501,989.53	975,869,147.01	492,807,570.02	6,709,678,883.19
流动负债	266,275,422.72	2,716,662.60	6,875,287,112.49	160,734.38	611,970,477.70	23,811,269.33	4,874,765,457.03
非流动负债			984,205,719.99		-	-	692,910,797.62
负债合计	266,275,422.72	2,716,662.60	7,859,492,832.48	160,734.38	611,970,477.70	23,811,269.33	5,567,676,254.65
少数股东权益							
归属于母公司股东权益	285,630,495.08	362,494,628.49	1,275,432,905.30	1,181,341,255.15	363,898,669.31	468,996,300.69	1,142,002,628.54
按持股比例计算的净资产份额	139,958,942.59	83,373,764.55	331,612,555.38	590,434,359.32	178,310,347.96	107,869,149.16	296,920,683.41
调整事项	-2,830,554.84	-71,427.77	-947,091.07	-58,917.06	-5,642,160.50	-30,641.77	-947,091.06
—商誉							
—内部交易未实现利润	-2,830,554.84	-71,427.77	-947,091.07	-58,917.06	-5,642,160.50	-30,641.77	-947,091.06
—其他							
对联营企业权益投资的账面价值	137,128,387.75	83,302,336.78	330,665,464.31	590,375,442.26	172,668,187.46	107,838,507.39	295,973,592.35
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值							
营业收入	377,690,315.90	40,064,384.53	325,849,792.42		4,710,246,945.66	28,173,617.54	198,278,464.04
所得税费用	40,620,529.49		44,368,919.92		194,301,715.83		25,991,757.19
净利润	122,584,327.71	-106,679,002.65	133,430,276.76	-19,258,744.85	582,014,221.12	-52,485,014.35	77,000,192.21
终止经营的净利润							
其他综合收益							
综合收益总额	122,584,327.71	-106,679,002.65	133,430,276.76	-19,258,744.85	582,014,221.12	-52,485,014.35	77,000,192.21
本年度收到的来自联营企业的股利	98,000,000.00				19,600,000.00		

其他说明

无

**(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
合营企业：		

投资账面价值合计	49,136,717.42	53,628,291.09
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-27,923,573.67	-627,700.82
--其他综合收益		
--综合收益总额	-27,923,573.67	-627,700.82
联营企业：		
投资账面价值合计	232,671,998.99	188,304,031.19
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	14,103,997.65	-14,160,031.53
--其他综合收益		
--综合收益总额	14,103,997.65	-14,160,031.53

其他说明

无

(5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

适用 不适用

(6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

适用 不适用

(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

适用 不适用

(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

适用 不适用

4、重要的共同经营

适用 不适用

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

适用 不适用

6、其他

适用 不适用

十、与金融工具相关的风险

适用 不适用

1. 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：

2019年

## 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	以摊余成本计量	以公允价值计量 且其变动计入其他 综合收益	合计
	准则要求		指定	
金				
融				
负				
债				
货币资金	-	6,486,408,651.88	-	6,486,408,651.88
交易性金融资产	38,077,703.92	-	-	38,077,703.92
应收账款	-	16,031,078.05	-	16,031,078.05
其他应收款	-	1,397,228,398.98	-	1,397,228,398.98
其他流动资产	-	38,049,341.81	以摊余成本计量的金融负债	341.81
长期应收款	-	61,250,000.00	-	61,250,000.00
其他权益工具投资	-	-	642,187,968.78	642,187,968.78
其他非流动金融资产	1,519,449,439.02	-	-	1,519,449,439.02
	<u>1,557,527,142.94</u>	<u>7,998,967,470.72</u>	<u>642,187,968.78</u>	<u>10,198,682,582.44</u>
短期借款			4,178,903,704.82	
应付账款			525,241,493.48	
其他应付款			909,483,132.47	
一年内到期的非流动负债			270,332,413.94	
其他流动负债			2,011,484,133.28	
长期借款			530,694,313.98	
应付债券			4,564,291,387.81	
			<u>12,990,430,579.78</u>	

## 2018年

## 金融资产

	贷款和应收款项	可供出售金融资产	合计
货币资金	3,213,723,330.48	-	3,213,723,330.48
应收票据及应收账款	12,989,692.08	-	12,989,692.08
其他应收款	3,598,955,659.66	-	3,598,955,659.66
其他流动资产	389,852,664.29	-	389,852,664.29
可供出售金融资产	-	1,049,122,871.19	1,049,122,871.19
其他非流动资产	617,511,352.00	-	617,511,352.00
长期应收款	61,250,000.00	-	61,250,000.00
	<u>7,894,282,698.51</u>	<u>1,049,122,871.19</u>	<u>8,943,405,569.70</u>

## 金融负债

	其他金融负债
短期借款	3,909,685,656.00
应付票据及应付账款	695,710,613.53
其他应付款	937,336,820.49
一年内到期的非流动负债	1,758,982,654.35
其他流动负债	1,003,079,258.69
长期借款	800,000,000.00
应付债券	996,358,694.57
	<u>10,101,153,697.63</u>

## 2. 金融工具风险

本集团在日常活动中面临各种金融工具的风险，主要包括信用风险、流动风险及市场风险。本集团的主要金融工具包括货币资金、银行借款、应付债券及应付短期融资券等。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。与这些金融工具相关的风险，以及本集团为降低这些风险所采取的风险管理策略如下所述。

### 信用风险

本集团仅与经认可的、信誉良好的第三方进行交易。按照本集团的政策，需对所有要求采用信用方式进行交易的客户进行信用审核。另外，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。对于未采用相关经营单位的记账本位币结算的交易，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，详见附注十四、2中披露。

由于货币资金的交易对手是声誉良好并拥有较高信用评级的银行，这些金融工具信用风险较低。

本集团其他金融资产包括货币资金、债权投资、其他应收款及某些衍生工具，这些金融资产的信用风险源自交易对手违约，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，参见附注七、5和8。

2019年

### 信用风险显著增加判断标准

本集团在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本集团考虑在无须付出不必要的额外成本或努力即可获得合理且有依据的信息，包括基于本集团历史数据的定性和定量分析、外部信用风险评级以及前瞻性信息。本集团以单项金融工具或者具有相似信用风险特征的金融工具组合为基础，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的变化情况。

当触发以下一个或多个定量、定性标准时，本集团认为金融工具的信用风险已发生显著增加：

- (1) 定量标准主要为报告日剩余存续期违约概率较初始确认时上升超过一定比例；
- (2) 定性标准主要为债务人经营或财务情况出现重大不利变化、预警客户清单等。

### 已发生信用减值资产的定义

为确定是否发生信用减值，本集团所采用的界定标准，与内部针对相关金融工具的信用风险管理目标保持一致，同时考虑定量、定性指标。本集团评估债务人是否发生信用减值时，主要考虑以下因素：

- (1) 发行方或债务人发生重大财务困难；
- (2) 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- (3) 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- (4) 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- (5) 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；
- (6) 以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

金融资产发生信用减值，有可能是多个事件的共同作用所致，未必是可单独识别的事件所致。

### 预期信用损失计量的参数

根据信用风险是否发生显著增加以及是否已发生信用减值，本集团对不同的资产分别以12个月或整个存续期的预期信用损失计量减值准备。预期信用损失计量的关键参数包括违约概率、违约损失率和违约风险敞口。本集团考虑历史统计数据（如交易对手评级、担保方式及抵质押物类别、还款方式等）的定量分析及前瞻性信息，建立违约概率、违约损失率及违约风险敞口模型。

### 相关定义如下：

- (1) 违约概率是指债务人在未来12个月或在整个剩余存续期，无法履行其偿付义务的可能性。

本集团的违约概率以预期信用损失模型结果为基础进行调整，加入前瞻性信息，以反映当前宏观经济环境下债务人违约概率；

(2) 违约损失率是指本集团对违约风险暴露发生损失程度作出的预期。根据交易对手的类型、追索的方式和优先级，以及担保品的不同，违约损失率也有所不同。违约损失率为违约发生时风险敞口损失的百分比，以未来12个月内或整个存续期为基准进行计算；

(3) 违约风险敞口是指，在未来12个月或在整个剩余存续期中，在违约发生时，本集团应被偿付的金额。

信用风险显著增加的评估及预期信用损失的计算均涉及前瞻性信息。本集团通过进行历史数据分析，识别出影响各业务类型信用风险及预期信用损失的关键经济指标。

这些经济指标对违约概率和违约损失率的影响，对不同的业务类型有所不同。本集团在此过程中应用了专家判断，根据专家判断的结果，每季度对这些经济指标进行预测，并通过进行回归分析确定这些经济指标对违约概率和违约损失率的影响。

集团按照简化方法直接对应收账款以及按照通用方法对其他应收款未来12个月预期信用损失计提减值准备，详见附注七、5和8。

于2018年12月31日，认为没有发生减值的金融资产的期限分析如下：

	合计	未逾期 未减值	逾期未减值		
			1年以内	1至2年	2年以上
货币资金	3,213,723,330.48	3,213,723,330.48	-	-	-
应收账款	11,857,051.21	11,857,051.21	-	-	-
其他应收款	3,522,054,572.00	3,522,054,572.00	-	-	-
其他流动资产	389,852,664.29	389,852,664.29	-	-	-
可供出售金融资产	982,113,994.13	982,113,994.13	-	-	-
其他非流动资产	617,511,352.00	617,511,352.00	-	-	-
长期应收款	61,250,000.00	61,250,000.00	-	-	-

于2018年12月31日，本集团不存在已逾期但未减值的应收账款及其他应收款。

## 流动性风险

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、中期票据、公司债券及长期借款的融资手段以保持融资的持续性与灵活性之间的平衡。于2019年12月31日，本集团60.81%(2018年12月31日：69.76%)的债务在不足一年内到期。

下表概括了金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析：

### 2019年

	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	732,682,609.75	1,986,244,310.47	1,498,332,939.75	-	-	4,217,259,859.97
应付账款	204,289,969.87	320,951,523.61	-	-	-	525,241,493.48
其他应付款	286,500,317.05	-	-	622,982,815.42	-	909,483,132.47
其他流动负债	-	-	2,049,339,726.03	-	-	2,049,339,726.03
一年内到期的非流动负债	906,583.33	1,813,166.67	273,619,855.56	-	-	276,339,605.56
长期借款	1,893,583.33	3,787,166.67	17,042,250.00	557,830,211.11	-	580,553,211.11
应付债券	-	-	189,575,674.15	4,762,947,369.86	-	4,952,523,044.01
	<u>1,226,273,063.33</u>	<u>2,312,796,167.42</u>	<u>4,027,910,445.49</u>	<u>5,943,760,396.39</u>	<u>-</u>	<u>13,510,740,072.63</u>

### 2018年

	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	14,133,854.26	1,497,099,083.52	2,487,394,419.34	-	-	3,998,627,357.12
应付票据	-	-	2,000,000.00	-	-	2,000,000.00
应付账款	288,414,371.74	405,296,241.79	-	-	-	693,710,613.53
其他应付款	233,315,901.37	-	67,006,923.98	637,013,995.14	-	937,336,820.49
其他流动负债	3,724,258.69	-	1,030,764,931.51	-	-	1,034,489,190.20
一年内到期的非流动负债	40,789,388.89	1,437,333.33	1,744,829,640.49	-	-	1,787,056,362.71
长期借款	2,890,333.33	5,780,666.67	26,013,000.00	829,547,144.44	30,302,166.67	894,533,311.11
应付债券	-	-	47,458,754.40	1,079,945,355.19	-	1,127,404,109.59
	<u>583,268,108.28</u>	<u>1,909,613,325.31</u>	<u>5,405,467,669.72</u>	<u>2,546,506,494.77</u>	<u>30,302,166.67</u>	<u>10,475,157,764.75</u>

## 市场风险

### 利率风险

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。本集团于2019年12月31日的长期负债中存在人民币5.3亿元的长期借款，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。

### 汇率风险

本集团面临交易性的汇率风险。此类风险由于某些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。本集团本年1%的销售额(2018年：无)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99%(2018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，所以管理层认为汇率风险较小。

### 权益工具投资价格风险

权益工具投资价格风险，是指权益性证券的公允价值因股票指数水平和个别证券价值的变化而降低的风险。于2019年12月31日，本集团暴露于因分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的(附注五、11)的个别权益工具投资而产生的权益工具投资价格风险之下。本集团持有的上市权益工具投资在深圳证券交易所上市，并在资产负债表日采用同一上市公司同类流通股股票交易价格结合流动性进行折价调整确定。

以下证券交易所的、在最接近资产负债表日的交易日的收盘时的市场股票指数，以及年度内其各自的最高收盘点和最低收盘点如下：

	2019年末	2019年 最高/最低	2018年末	2018年 最高/最低
深圳-A股指数	1,802	1,865/1,303	1,326	2,056/1,267

下表说明了，在所有其他变量保持不变的假设下，本集团的净损益和其他综合收益的税后净额对权益工具投资的公允价值的每10%的变动(以资产负债表日的账面价值为基础)的敏感性。

### 2019年

	权益工具投资 账面价值	净损益 增加/减少	其他综合收益 的税后净额 增加/减少	股东权益 合计 增加/减少
权益工具投资 公允价值上升/下降10% 深圳-以公允价值计量且其 变动计入其他综合收益的 权益工具投资	642,187,968.78	-	48,164,097.66	48,164,097.66

## 3. 资本管理

本集团资本管理的主要目标是确保本集团持续经营的能力，并保持健康的资本比率，以支持业务发展并使股东价值最大化。

本集团根据经济形势以及相关资产的风险特征的变化管理资本结构并对其进行调整。为维持或调整资本结构，本集团可以调整对股东的利润分配、向股东归还资本或发行新股。本集团不受外部强制性资本要求约束。2019年度和2018年度，资本管理目标、政策或程序未发生变化。

## 十一、公允价值的披露

### 1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

√适用 □不适用

单位:元币种:人民币

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

<b>一、持续的公允价值计量</b>				
(一) 交易性金融资产	1,211.14	6,000,000.00	32,076,492.78	38,077,703.92
(二) 其他债权投资				
(三) 其他权益工具投资	642,187,968.78			642,187,968.78
(四) 其它非流动金融资产		143,571,280.00	1,375,878,159.02	1,519,449,439.02
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>	<b>642,189,179.92</b>	<b>149,571,280.00</b>	<b>1,407,954,651.80</b>	<b>2,199,715,111.72</b>

## 2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

适用  不适用

本集团持续第一层次公允价值计量项目主要包括上市的权益工具，以 2019 年最后一个交易日的市场报价确定公允价值。

## 3、持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

适用  不适用

本集团持续第二层次公允价值计量项目主要为非上市权益投资。非上市权益投资的公允价值是根据 2019 年 12 月 31 日这些非上市公司财务报表信息，并结合同行业上市公司可比信息采用可比公司乘法确定。

## 4、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

适用  不适用

本集团持续第三层次公允价值计量项目为可转债投资和无法采用可比公司乘法法的非上市公司权益投资及债权投资。可转债投资的公允价值由普通债券价值和期权价值构成，其中，普通债券价值根据未来现金流量折现确定，期权价值采用 Black-Scholes 期权定价模型确定。无法采用可比公司乘法法的非上市公司权益投资及债权投资以截至 2019 年 12 月 31 日的资产基础法确定公允价值。

## 5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

适用  不适用

## 6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

适用  不适用

## 7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

适用  不适用

## 8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

适用  不适用

以公允价值披露的资产和负债

2019年

	公允价值计量使用的输入值			合计
	活跃市场报价 第一层次	重要可观察 输入值 第二层次	重要不可观察 输入值 第三层次	
应付债券	-	4,553,867,057.85	-	4,553,867,057.85

## 9、其他

√适用 □不适用

以下是本集团除账面价值与公允价值差异很小的金融工具、活跃市场中没有报价且其公允价值无法可靠计量的权益工具之外的各类别金融工具的账面价值与公允价值差异的比较：

	账面价值		公允价值	
	2019年	2018年	2019年	2018年
金融负债				
应付债券	4,564,291,387.81	2,495,341,348.92	4,553,867,057.85	2,482,835,056.69

管理层已经评估了货币资金、应收账款、应付票据及应付账款等，因剩余期限不长，公允价值与账面价值相若。长期应收款、其他非流动资产、长短期借款、长期应付款等，采用未来现金流量折现法确定公允价值，以有相似合同条款、信用风险和剩余期限的其他金融工具的市场收益率作为折现率，公允价值与账面价值相若。

本集团的财务部门由集团财务部总经理领导，负责制定金融工具公允价值计量的政策和程序。集团财务部总经理直接向集团财务负责人汇报，集团财务负责人向审计委员会报告。每个资产负债表日，财务部门分析金融工具价值变动，确定估值适用的主要输入值。估值须经集团财务负责人审核批准。出于中期和年度财务报表目的，每年两次与审计委员会讨论估值流程和结果。

金融资产和金融负债的公允价值，是指以在公平交易中，熟悉情况的交易双方自愿进行资产交换或者债务清偿的金额确定，而不是被迫出售或清算情况下的金额。以下方法和假设用于估计公允价值。

应付债券，采用未来现金流量折现法确定公允价值，以有相似合同条款、信用风险和剩余期限的其他金融工具的市场收益率作为折现率，属于第二层次。应付债券公允价值计量的重大不可观察输入值为提前偿付率和违约损失率。

上市的权益工具投资，以市场报价确定公允价值。

本年度和上年度本集团及本公司按公允价值计量的金融工具在各层次之间无重大转移。

## 十二、关联方及关联交易

### 1、本企业的母公司情况

√适用 □不适用

单位：万元币种：人民币

母公司名称	注册地	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 (%)
市场发展集团	浙江义乌	资产管理	7,833.77	55.82	55.82

本企业的母公司情况的说明

市场发展集团统一社会信用代码为：91330782755944325F

本企业最终控制方是义乌市人民政府国有资产监督管理委员会。

其他说明：

无

### 2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

√适用 □不适用

子公司详见附注：在子公司中的权益

**3、 本企业合营和联营企业情况**

本企业重要的合营或联营企业详见附注

适用 不适用

企业重要的合营或联营企业详见附注：在合营或联营企业中的权益。

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

适用 不适用

合营或联营企业名称	与本企业关系
义乌商旅	合营企业
滨江商博	联营企业
惠商小贷	联营企业
紫荆管理公司	合营企业

其他说明

适用 不适用

**4、 其他关联方情况**

适用 不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
浙江幸福湖体育发展有限责任公司	第一大股东的子公司
义乌市保安服务有限公司	第一大股东的子公司
义乌市国有资本运营有限公司	第一大股东的控股股东
义乌篁园商博置业有限公司	合营公司的子公司
义乌城臻置业有限公司	合营公司的子公司

其他说明

无

**5、 关联交易情况****(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易**

采购商品/接受劳务情况表

适用 不适用

单位：元币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
义乌市保安服务公司	本外币尾箱押运安保服务费	100,237.50	111,082.50

出售商品/提供劳务情况表

适用 不适用

单位：元币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
市场发展集团及其分公司幸福湖国际会议中心	洗涤费、场地租赁费等	8,987,041.46	2,286,152.33
幸福湖国际会议中心	固定资产销售	132,200.00	47,167.80

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

适用 不适用

1.根据本公司与义乌市保安服务公司签订的安保服务协议，本公司本年度支付的安保服务费为人民币 100,237.50 元(2018 年：人民币 111,082.50 元)。

2.本年收取市场发展集团及其分公司义乌幸福湖国际会议中心洗涤费、场地租赁费等共计人民币 8,987,041.46 元(2018 年：人民币 2,286,152.33 元)。

3. 本年向义乌市市场发展集团有限公司幸福湖国际会议中心分公司销售固定资产人民币 132,200.00 元(2018 年：47,167.80 元)。

## (2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

适用 不适用

单位：元币种：人民币

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/承包资产类型	受托/承包起始日	受托/承包终止日	托管收益/承包收益定价依据	本期确认的托管收益/承包收益
市场发展集团	本公司	其他资产托管			协商价	1,018,656.74

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

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 1,018,656.74 元，(2018 年：人民币 888,196.12 元)。

本公司委托管理/出包情况表

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用

## (3). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

适用 不适用

单位：元币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
市场发展集团	办公场所	1,131,789.65	1,318,933.23
惠商小贷	办公场所	434,319.39	542,899.20
紫荆管理公司	办公场所	220,921.54	98,504.70
浙江也麦数据科技有限公司	办公场所	53,104.44	61,955.18

本公司作为承租方：

适用 不适用

关联租赁情况说明

适用 不适用

1. 于 2019 年，本集团以市场价向市场发展集团出租办公场所，全年租金及物业费为人民币 1,131,789.65 元(2018 年：人民币 1,318,933.23 元)。

2. 于 2019 年，本集团以市场价向惠商小贷出租办公场所，全年租金及物业费为人民币 434,319.39 元(2018 年：人民币 542,899.20 元)。

3. 于 2019 年，本集团以市场价向紫荆管理公司出租办公场所，全年租金及物业费为人民币 220,921.54 元(2018 年：人民币 98,504.70 元)。

4. 于 2019 年, 本集团以市场价向浙江也麦数据科技有限公司出租办公场所, 全年租金及物业费为人民币 53,104.44 元(2018 年: 61,955.18 元)。

#### (4). 关联担保情况

本公司作为担保方

√适用 □不适用

单位: 元币种: 人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
义乌商旅	287,832,177.04	2015-7-1	2026-12-15	否
篁园商博	824,239,616.67	2019-8-23	2024-8-22	否
城臻置业	201,528,664.67	2019-9-22	2024-9-21	否

本公司作为被担保方

√适用□不适用

单位: 元币种: 人民币

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
市场发展集团	420,000,000.00	2013-4-22	2021-10-22	否
市场发展集团		2016-12-22	2019-11-22	是

#### 关联担保情况说明

√适用□不适用

1. 市场发展集团为本集团向中国进出口银行浙江省分行借款提供担保, 担保总额为人民币 42,000 万元(2018 年 12 月 31 日: 人民币 64,000 万元)。截至 2019 年 12 月 31 日, 本集团在该担保项下, 银行借款为人民币 42,000 万元(2018 年 12 月 31 日: 人民币 64,000 万元), 市场发展集团承担全额连带保证责任。

2. 本集团为义乌商旅提供借款担保, 截至 2019 年 12 月 31 日, 义乌商旅实际共向银行借款人民币 58,741.26 万元(2018 年 12 月 31 日: 人民币 68,953.21 万元), 本集团根据担保合同约定, 承担人民币 28,783.22 万元(2018 年 12 月 31 日: 人民币 33,787.07 万元)的担保责任。义乌市国有资本运营有限公司为本次担保提供反担保。

3. 本集团为篁园商博提供借款担保, 截至 2019 年 12 月 31 日, 篁园商博实际共向银行借款人民币 168,212.17 万元(2018 年 12 月 31 日: 无), 本集团根据担保合同约定, 承担人民币 82,423.96 万元(2018 年 12 月 31 日: 无)的担保责任。

4. 本集团为城臻置业提供借款担保, 截至 2019 年 12 月 31 日, 城臻置业实际共向银行借款人民币 83,970.28 万元(2018 年 12 月 31 日: 无), 本集团根据担保合同约定, 承担人民币 20,152.87 万元(2018 年 12 月 31 日: 无)的担保责任。

#### (5). 关联方资金拆借

√适用 □不适用

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				
篁园商博	2,784,891,698.04	2018-12-11	2019-12-31	
篁园商博	157,575,000.00	2019-2-25		依篁园商博项目进展而定
城臻置业	451,816,700.00	2019-3-20		依城臻置业项目进展而定

1. 本公司于 2019 年向篁园商博提供财务资助共计人民币 157,575,000.00 元, 年利率为 0% 或 10%, 其中超股比部分年利率为 10%, 篁园商博已于 2019 年 1 月 18 日至 2019 年 12 月 31 日陆续归还人民币 2,784,891,698.04 元。本公司于 2018 年向篁园商博提供财务资助共计人民币 5,551,480,816.00 元, 年利率为 0% 或 10%, 其中超股比部分年利率为 10%, 篁园商博已于 2018 年陆续归还人民币 2,240,000,000.00 元。

2. 本公司于 2019 年向城臻置业提供财务资助共计人民币 3,784,283,400.00 元, 年利率为 0% 或 10%, 其中超股比部分年利率为 10%, 城臻置业已于 2019 年陆续归还人民币 3,332,466,700.00 元。

(6). 关联方资产转让、债务重组情况

适用  不适用

(7). 关键管理人员报酬

适用  不适用

单位: 元币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	13,392,667.80	8,942,027.17

(8). 其他关联交易

适用  不适用

6、 关联方应收应付款项

(1). 应收项目

适用  不适用

单位: 元币种: 人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收利息	篁园商博			43,778,639.83	
应收利息	城臻置业	191,064,382.11			
其他应收款	篁园商博	684,164,117.96		3,311,480,816.00	
其他应收款	城臻置业	451,816,700.00			
合计		1,327,045,200.07		3,355,259,455.83	
长期应收款	义乌商旅	61,250,000.00		61,250,000.00	
合计		61,250,000.00		61,250,000.00	

1. 于 2019 年, 义乌商旅未归还财务资助款, 截至 2019 年 12 月 31 日, 累计提供财务资助款人民币 61,250,000.00 元, 年利率为 4.61%-4.83%, 于 2019 年, 本公司应计提向义乌商旅收取的资金占用费人民币 2,924,375.04 元(含增值税)。本公司向义乌商旅提供总额不超过人民币 3.43 亿元的财务资助。财务资助还款期限根据项目进展情况确定。于 2018 年, 义乌商旅归还财务资助款人民币 105,000,000.00 元, 截至 2018 年 12 月 31 日, 累计提供财务资助款人民币 61,250,000.00 元, 年利率为 4.35%-8.00%, 于 2018 年, 本公司应计提向义乌商旅收取的资金占用费人民币 2,593,913.46 元(含增值税)。

(2). 应付项目

适用  不适用

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
应付款项	浙江也麦数据科技	912,462.01	
预收款项	惠商小贷	229,295.66	217,159.71

预收款项	市场发展集团		338,417.15
预收款项	紫荆管理公司	90,759.79	39,401.89
预收款项	浙江也麦数据科技	4,425.37	4,425.37
其他应付款	市场发展集团	140,354.00	
其他应付款	浙江也麦数据科技	267,150.20	
合计		1,644,447.03	599,404.12

#### 7、 关联方承诺

适用 不适用

#### 8、 其他

适用 不适用

### 十三、 股份支付

#### 1、 股份支付总体情况

适用 不适用

#### 2、 以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

#### 3、 以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

#### 4、 股份支付的修改、终止情况

适用 不适用

#### 5、 其他

适用 不适用

### 十四、 承诺及或有事项

#### 1、 重要承诺事项

适用 不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

	2019年	2018年
资本承诺		
已签约但未拨备	<u>128,556,605.78</u>	<u>189,637,244.22</u>

#### 投资承诺:

2017年本集团全资子公司义乌中国小商品城金融控股有限公司（以下简称“商城金控”）与上海阜兴实业集团有限公司（以下简称“阜兴集团”）合作共同设立产业基金义乌小商品城阜兴投资中心(有限合伙)（以下简称“母基金”），母基金作为有限合伙人共投资包括义乌商阜创智投资中心（有限合伙）（以下简称“商阜创智基金”）等在内的12支子基金。商城金控作为有限合伙人在母基金中认缴出资人民币99,800万元，占认缴出资总额的49.9%，已实缴出资人民币10,292万元，未实缴部分投资承诺人民币89,508万元，无出资期限。商城金控同时出资人民币980

万元，参股49%设立义乌中国小商品城投资管理有限公司（以下简称“商城管理”），商城管理为上述母基金和子基金的普通合伙人。商城管理由阜兴出资51%并控制。

商阜创智基金共募集人民币82,336万元，其中母基金作为有限合伙人已认缴并实缴出资人民币20,584万元（含上述商城金控实缴出资人民币10,292万元，其余为母基金另一有限合伙人阜兴集团出资），商城金控另作为商阜创智基金的有限合伙人已认缴并实缴出资人民币61,751万元，均已缴足。除此之外，本集团、商城金控均未参与对母基金下属其他子基金的投资。商阜创智基金随后以人民币82,054万元认购了湖北省资产管理有限公司新增注册资本，持有其22.667%的股权。于2019年，上述12支子基金中的9支已完成注销。

于2018年，商城金控在履行投后跟踪管理过程中获悉：阜兴集团及其实际控制人朱一栋涉嫌刑事犯罪，商阜创智基金持有的湖北省资产管理有限公司22.667%的股权由于出资来源中包括阜兴集团出资而被上海市公安局冻结，冻结期限自2018年9月6日至2019年9月6日。截至财务报表批准报出日，该冻结期限已延期至2020年9月5日。

截止至财务报表批准报出日，本集团未收到任何除上述已经出资部分以外的出资通知，或者任何涉及本集团、商城金控、母基金及子基金的诉讼通知。

此外，截至2019年12月31日，本集团存在其他投资承诺合计人民币40,186万元（2018年12月31日：人民币31,220万元）。

## 2、或有事项

### (1). 资产负债表日存在的重要或有事项

√适用 □不适用

	2019年	2018年
对外提供担保形成的或有负债	<u>1,853,883,809.89</u>	<u>2,346,060,140.64</u>

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2019年12月31日尚未结清的担保金额为人民币540,283,351.51元（2018年12月31日：人民币2,008,189,423.40元）。该担保事项将在房屋产权证办理完毕后解除，此项担保产生损失的可能性不大，故管理层认为无需对此担保计提准备。

根据2015年7月1日第七届十五次董事会决议，本集团为义乌商旅向农业银行义乌分行申请人民币7.5亿元贷款并按照股权比例提供担保，担保方式为连带责任保证，担保最高金额为人民币3.675亿元，期限11年。截至2019年12月31日，义乌商旅实际共向银行借款人民币587,412,606.21元（2018年12月31日：人民币689,532,076.00元）。根据担保合同约定对中国农业银行义乌分行承担人民币287,832,177.04元的担保责任（2018年12月31日：人民币337,870,717.24元）。义乌市国有资本运营有限公司为本次担保提供反担保。

根据2019年7月23日第七届六十五次董事会决议，本集团为篁园商博分别向中国工商银行义乌分行、上海浦东发展银行义乌分行各申请人民币10亿元贷款并按照股权比例提供担保，担保方式均为连带责任保证，担保最高金额均为人民币4.9亿元，担保期限均为自主合同项下的借款期限届满之次日起两年。截至2019年12月31日，篁园商博实际共向中国工商银行义乌分行借款人民币700,923,611.11元，向上海浦东发展银行义乌分行借款人民币981,198,055.56元（2018年12月31日：人民币0元，人民币0元）。根据担保合同约定对中国工商银行义乌分行承担人民币343,452,569.44元的担保责任，对上海浦东发展银行义乌分行承担人民币480,787,047.22元的担保责任（2018年12月31日：人民币0元，人民币0元）。

根据2019年11月4日第八届第四次董事会决议，本集团为城臻置业向恒丰银行义乌支行申请总额不超过人民币16.3亿元贷款并按照股权比例提供担保，担保方式为连带责任保证，担保最高金额为人民币3.912亿元，担保期限为自主合同约定债务履行期限届满之日起，至全部主合同中最后到期的主合同约定的债务履行期限届满之日后两年止。截至2019年12月31日，城臻置业实际共向恒丰银行义乌支行借款人民币839,702,769.44元（2018年12月31日：人民币0元）。根据担保合同约定对恒丰银行义乌支行承担人民币201,528,664.67元的担保责任（2018年12月31日：人民币0元）。

(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

适用 不适用

### 3、其他

适用 不适用

## 十五、资产负债表日后事项

### 1、重要的非调整事项

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因
超短期融资券发行	于2020年2月18日，本公司发行期限为180日、到期一次性还本付息的浙江中国小商品城集团股份有限公司2020年度第一期超短期融资券人民币10亿元，发行利率为2.89%。		
控股股东国有股权无偿划转	于2020年2月26日，根据义乌市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“义乌国资办”）批复，义乌市市场发展集团有限公司（以下简称“市场集团”）拟将其持有的本公司3,038,179,392股国有法人股无偿划转至义乌中国小商品城控股有限责任公司（以下简称“商城控股”）。本次股份划转完成后，商城控股将直接持有本公司总股本的55.82%，成为本公司第一大股东，义乌国资办仍为本公司的最终实际控制人。根据《证券法》、《上市公司收购管理办法》的规定，上述无偿划转事项已触发商城控股要约收购义务，尚需经商城控股向中国证监会申请豁免该义务。		

### 2、利润分配情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

拟分配的利润或股利	3,810,249,923.20
经审议批准宣告发放的利润或股利	3,810,249,923.20

公司拟向全体股东每10股派发现金红利0.70元（含税）。截至2019年12月31日，公司总股本5,443,214,176股，以此计算合计拟派发现金红利381,024,992.32元（含税），占本年度归属于上市公司股东的净利润的30.35%。

如在实施权益分派的股权登记日前公司总股本发生变动，拟维持每股分配比例不变，相应调整分配总额。上述决议仍需提交股东大会审议批准后实施。

### 3、销售退回

适用 不适用

### 4、其他资产负债表日后事项说明

适用 不适用

1) 对新型冠状病毒肺炎疫情的影响评估

新型冠状病毒肺炎疫情于 2020 年 1 月在全国爆发以来，本公司根据政府相关部门指导，在全国范围内对下属的营业场所持续进行防控工作，切实落实对员工和客户的保护，并遵从当地政府的有关防疫要求。

上述疫情将对整体经济运行造成一定影响，从而可能在一定程度上影响本公司期后的收入和利润水平，影响程度将取决于疫情持续的时间、各项防疫政策及其实际实施。

本公司将继续密切关注疫情发展情况，评估和积极应对其对公司财务状况、经营成果等方面的影响。截至本报告日，影响尚在评估中。

## 2) 参与土地竞拍

于 2020 年 4 月，本公司以合计人民币 43,123 万元竞得义乌国际陆港物流园的 1-42#和 1-43#地块的土地使用权。截至本报告日，具体交割尚在进行中，本公司尚未实际取得上述地块的土地使用权。

## 十六、 其他重要事项

### 1、 前期会计差错更正

#### (1). 追溯重述法

适用 不适用

#### (2). 未来适用法

适用 不适用

### 2、 债务重组

适用 不适用

### 3、 资产置换

#### (1). 非货币性资产交换

适用 不适用

#### (2). 其他资产置换

适用 不适用

### 4、 年金计划

适用 不适用

### 5、 终止经营

适用 不适用

### 6、 分部信息

#### (1). 报告分部的确定依据与会计政策

适用 不适用

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。由于本集团的主要经营活动和经营性资产均集中于中国大陆，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，收取商位使用费及辅房和写字楼的租金；
- (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。

## (2). 报告分部的财务信息

√适用 □不适用

单位：百万元 币种：人民币

项目	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	分部间抵销	合计
对外交易收入	2,868	69	629	221	121	135		4,043
分部间交易收入	16		18	10	26	95	165	-
资产减值损失			-1					-1
利润总额	1,604	-13	376	-40	-5	17	306	1,633
资产总额	37,087	107	9,590	324	602	3,565	19,952	31,323
负债总额	23,373	28	5,155	324	581	236	11,458	18,239
资本性支出	267	3	79	4	9	32		394
对合营企业和联营企业的长期股权投资	928		42			801		1,771

(3). 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因

□适用 √不适用

(4). 其他说明

□适用 √不适用

## 7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

□适用 √不适用

## 8、其他

□适用 √不适用

### 十七、母公司财务报表主要项目注释

#### 1、应收账款

(1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内小计	2,460,682.81
3 年以上	11,562.06
减：应收账款坏账准备	-90,546.64
合计	2,381,698.23

## (2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	78,801.18	3.19	78,801.18	100.00	0	649,729.12	9.23	51,070.42	7.86	598,658.70
按组合计提坏账准备	2,393,443.69	96.81	11,745.46	0.49	2,381,698.23	6,386,500.00	90.77	30,537.23	0.48	6,355,962.77
合计	2,472,244.87	/	90,546.64	/	2,381,698.23	7,036,229.12	/	81,607.65	/	6,954,621.47

按单项计提坏账准备：

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
酒店记账消费款	78,801.18	78,801.18	100%	估计无法收回
合计	78,801.18	78,801.18	100%	/

按单项计提坏账准备的说明：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

□适用 √不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

√适用 □不适用

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	2,381,881.63	183.40	0.01
3 年以上	11,562.06	11,562.06	100
合计	2,393,443.69	11,745.46	

## (3). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
应收账款坏账准备	81,607.65	159,644.87	150,705.88			90,546.64
合计	81,607.65	159,644.87	150,705.88			90,546.64

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

适用 不适用

本公司主要从事市场营销和酒店服务业务，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。

(6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

(7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

2、其他应收款

项目列示

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息	134,543,859.25	11,722,518.42
其他应收款	1,145,594,759.16	3,328,579,760.27
合计	1,280,138,618.41	3,340,302,278.69

其他说明：

适用 不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收资金占用费	134,543,859.25	11,722,518.42
合计	134,543,859.25	11,722,518.42

(2). 重要逾期利息

适用 不适用

**(3). 坏账准备计提情况**

□适用 √不适用

其他说明：

√适用□不适用

于 2019 年 12 月 31 日，应收资金占用费为本集团向城臻置业提供财务资助而应收取的资金占用费。

**应收股利****(4). 应收股利**

□适用 √不适用

**(5). 重要的账龄超过 1 年的应收股利**

□适用 √不适用

**(6). 坏账准备计提情况**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**其他应收款****(1). 按账龄披露**

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内小计	614,341,893.59
1 至 2 年	527,695,826.51
2 至 3 年	1,030,856.63
3 年以上	3,066,453.23
减：其他应收款坏账准备	-540,270.80
合计	1,145,594,759.16

**(2). 按款项性质分类情况**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
应收合营公司财务资助款	1,135,980,817.96	3,311,480,816.00
备用金	599,890.14	473,647.77
代扣代缴款及押金保证金	9,014,051.06	16,625,296.50
合计	1,145,594,759.16	3,328,579,760.27

**(3). 坏账准备计提情况**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2019年1月1日余额	83,327.79			83,327.79
2019年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	550,475.95			550,475.95
本期转回	93,532.94			93,532.94
2019年12月31日余额	540,270.80			540,270.80

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

#### (4). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
其他应收款	83,327.79	550,475.95	93,532.94			540,270.80
坏账准备						
合计	83,327.79	550,475.95	93,532.94			540,270.80

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

#### (5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

#### (6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额

义乌篁园商博置业有限公司	财务资助款	684,164,117.96	1年以内及1年至2年	59.69	
义乌城臻置业有限公司	财务资助款	451,816,700.00	1年以内	39.42	
义乌市国际生产资料市场市场建设指挥部	建设动工保证金	2,400,000.00	3年以上	0.21	
义乌市玄鸟供应链管理有限公司	代垫仓库租金	1,073,782.80	1年以内、1年至2年及2年至3年	0.09	214,756.56
浙江运通广告有限公司	广告费退还	596,580.00	1年至2年	0.05	29,829.00
合计	/	1,140,051,180.76	/	99.46	244,585.56

## (7). 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

## (8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

□适用 √不适用

## (9). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 3、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	6,528,370,031.25	570,000,000.00	5,958,370,031.25	5,688,019,751.05	570,000,000.00	5,118,019,751.05
对联营、合营企业投资	927,726,964.52		927,726,964.52	948,703,833.19		948,703,833.19
合计	7,456,096,995.77	570,000,000.00	6,886,096,995.77	6,636,723,584.24	570,000,000.00	6,066,723,584.24

## (1). 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额

义乌中国小商品城房地产开发有限公司	2,595,500,000.00			2,595,500,000.00	
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	
义乌中国小商品城展览有限公司	6,000,000.00			6,000,000.00	
义乌中国小商品城物流有限公司	19,000,000.00			19,000,000.00	
义乌中国小商品城信息技术有限公司	200,594,000.00			200,594,000.00	
义乌国际小商品博览会有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00	
浦江绿谷置业有限公司	700,000,000.00			700,000,000.00	
海城公司					570,000,000.00
杭州商博南星置业有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00	
义乌商博置业有限公司	300,000,000.00			300,000,000.00	
义乌中国小商品城金融控股有限公司	1,191,945,751.05	655,470,280.20		1,847,416,031.25	
浙江义乌中国小商品城进出口有限公司	5,000,000.00	45,000,000.00		50,000,000.00	
浙江义乌小商品城旅游发展有限公司	30,600,000.00	39,600,000.00		70,200,000.00	
义乌中国小商品城海外投资发展有限公司		100,000,000.00		100,000,000.00	
义乌中国小商品城商贸服务培训中心有限公司		100,000.00		100,000.00	
义乌中国小商品城资产运营管理有限公司		180,000.00		180,000.00	
合计	5,118,019,751.05	840,350,280.20		5,958,370,031.25	570,000,000.00

## (2). 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他			
一、合营企业												
义乌商旅	342,107,084.80			6,032,622.26							348,139,707.06	
其他	970,401.53			155,014.21							1,125,415.74	
小计	343,077,486.33			6,187,636.47							349,265,122.80	
二、联营企业												
滨江商博	172,668,187.46			62,460,200.29			98,000,000.00				137,128,387.75	
惠商小贷	107,838,507.39			-24,536,170.61							83,302,336.78	
稠州金融租赁	295,973,592.35			34,691,871.96							330,665,464.31	
其他	29,146,059.66			-1,780,406.78							27,365,652.88	
小计	605,626,346.86			70,835,494.86			98,000,000.00				578,461,841.72	
合计	948,703,833.19			77,023,131.33			98,000,000.00				927,726,964.52	

其他说明：

无

## 4、营业收入和营业成本

## (1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,382,097,264.23	1,063,799,720.32	2,378,882,473.26	1,140,535,873.18
其他业务	780,466,882.16	41,373,382.54	397,964,867.38	31,874,728.63
合计	3,162,564,146.39	1,105,173,102.86	2,776,847,340.64	1,172,410,601.81

其他说明：

营业收入列示如下：

2019年

2018年

提供劳务	2,721,241,744.08	2,631,724,533.99
使用费收入	284,705,558.65	3,834,965.67
租赁收入	156,616,843.66	141,287,840.98
	<u>3,162,564,146.39</u>	<u>2,776,847,340.64</u>

## 5、投资收益

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	149,000,000.00	
权益法核算的长期股权投资收益	77,023,131.33	316,809,701.39
可供出售金融资产在持有期间取得的投资收益		6,777,582.40
处置可供出售金融资产取得的投资收益		10,386,714.65
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	6,271,366.90	
处置交易性金融资产取得的投资收益	315,943.29	
处置理财产品取得的投资收益	32,575,331.66	67,857,467.02
其他非流动金融资产在持有期间取得的收益	1,067,505.30	
合计	266,253,278.48	401,831,465.46

其他说明：

无

## 6、其他

□适用 √不适用

## 十八、补充资料

### 1、当期非经常性损益明细表

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	108,675,734.58	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	9,031,831.74	详见列入当期损益的政府补助明细
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	241,150,826.18	向篁园商博、城臻置业等合营企业收取的资金占用费
理财产品及结构性存款投资收益	34,522,867.18	
持有交易性金融资产、其他非流动金融资产产生的公允价值变动损益	33,687,762.95	

处置交易性金融资产取得的投资收益	315,943.29	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,049,413.04	
所得税影响额	-103,828,184.21	
少数股东权益影响额	-6,697.76	
合计	324,599,496.99	

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	涉及金额	原因
处置子公司及相关债权的投资收益	99,133,233.54	本集团对非经常性损益项目的确认依照《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》（证监会公告[2018]43号的规定执行）
丧失控制权后剩余股权按公允价值重新计量的利得	9,432,366.22	同上
政府补助	9,031,831.74	同上
商位违约金收入	1,876,042.63	同上
资金占用费收入	241,150,826.18	同上
持有交易性金融资产、其他非流动金融资产产生的公允价值变动损益	33,687,762.95	同上
处置理财产品取得的投资收益	34,522,867.19	同上
处置交易性金融资产取得的投资收益	315,943.29	同上

## 2、净资产收益率及每股收益

适用 不适用

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	10.04	0.23	0.23
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	7.44	0.17	0.17

## 3、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

## 4、其他

适用 不适用

## 第十二节 备查文件目录

备查文件目录	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
备查文件目录	载有安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）盖章、注册会计师殷国炜、杨祝晔签名并盖章的审计报告正本
备查文件目录	

董事长：赵文阁

董事会批准报送日期：2020 年 4 月 28 日

### 修订信息

适用 不适用