

金华融盛投资发展有限公司

中兴财光华审会字（2020）第 318163 号

## 目录

审计报告	
合并及公司资产负债表	1-2
合并及公司利润表	3
合并及公司现金流量表	4
合并及公司所有者权益变动表	5-8
财务报表附注	9-92

## 审计报告

中兴财光华审会字(2020)第 318163 号

金华融盛投资发展集团有限公司:

### 一、审计意见

我们审计了金华融盛投资发展有限公司(以下简称金华融盛公司)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、合并及公司现金流量表、合并及公司所有者权益变动表以及财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了金华融盛公司 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,我们独立于金华融盛公司,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、管理层和治理层对财务报表的责任

金华融盛公司管理层(以下简称管理层)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，管理层负责评估金华融盛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，除非管理层计划清算金华融盛公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督金华融盛公司的财务报告过程。

#### **四、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，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（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，就可能导致对金华融盛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金华融盛公司不能持续经营。



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

(6) 就金华融盛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。



中国注册会计师：



中国注册会计师：

2020年6月1日





## 资产负债表

编制单位：金华融盛投资发展集团有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2019年12月31日		2018年12月31日	
		合并	公司	合并	公司
流动资产：					
货币资金	五 1、	4,058,697,574.53	2,220,274,581.18	4,379,645,689.89	3,040,666,513.49
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产					
衍生金融资产					
应收票据					
应收账款	五 2、	4,542,595,677.22	3,684,160,156.83	3,049,857,479.66	2,607,250,893.29
预付款项	五 3、	20,280,602.52		21,230,532.24	
其他应收款	五 4、	6,941,292,704.54	6,672,668,044.47	5,938,985,750.73	5,555,199,407.34
存货	五 5、	13,159,343,798.21	5,870,012,833.30	10,189,192,648.04	3,846,490,793.26
持有待售资产					
一年内到期的非流动资产					
其他流动资产	五 6、	64,030,067.03		188,623,003.51	
流动资产合计		28,786,240,424.05	18,447,115,615.78	23,767,535,104.07	15,049,607,607.38
非流动资产：					
可供出售金融资产	五 7、	482,492,730.00	468,652,730.00	416,752,730.00	402,712,730.00
持有至到期投资					
长期应收款					
长期股权投资			6,154,842,042.35		3,305,595,631.79
投资性房地产	五 8、	2,172,579,884.00	1,472,094,784.00	744,172,000.00	305,398,000.00
固定资产	五 9、	113,522,131.50	303,182.00	33,445,711.32	133,296.84
在建工程					
生产性生物资产					
油气资产					
无形资产	五 10、	8,646,500.87	8,632,584.00	13,071,647.54	9,183,600.00
开发支出					
商誉					
长期待摊费用	五 11、	1,835,263.35			
递延所得税资产	五 12、	11,143,996.38	5,001,292.34	2,988,511.97	2,222,333.76
其他非流动资产	五 13、	261,214,219.35			
非流动资产合计		3,051,434,725.45	8,109,526,614.69	1,210,430,600.83	4,025,245,592.39
资产总计		31,837,675,149.50	26,556,642,230.47	24,977,965,704.90	19,074,853,199.77

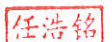
公司法定代表人：



主管会计工作的公司负责人：



公司会计机构负责人：



# 资产负债表（续）

编制单位：金华融盛投资发展集团有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2019年12月31日		2018年12月31日	
		合并	公司	合并	公司
流动负债：					
短期借款	五 14、	400,000,000.00		350,000,000.00	150,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债					
衍生金融负债					
应付票据					
应付账款	五 15、	22,020,279.13		1,535,182.19	
预收款项	五 16、	176,709,391.55	1,330,580.76	112,121,114.53	671,331.19
应付职工薪酬	五 17、	6,288,834.60	1,497.36	7,539,700.02	1,497.36
应交税费	五 18、	486,952,325.57	297,131,567.56	345,255,291.54	218,597,024.05
其他应付款	五 19、	540,556,378.88	2,399,566,543.95	508,749,560.16	1,766,664,265.80
持有待售负债					
一年内到期的非流动负债	五 20、	1,708,775,060.40	824,091,323.86	1,208,167,175.30	825,222,992.30
其他流动负债					
流动负债合计		3,341,302,270.13	3,522,121,513.49	2,533,368,023.74	2,961,157,110.70
非流动负债：					
长期借款	五 21、	8,066,912,713.32	2,710,932,713.32	8,754,980,713.32	3,332,980,713.32
应付债券	五 22、	7,555,399,650.09	7,555,399,650.09	3,923,464,799.05	3,923,464,799.05
其中：优先股					
永续债					
长期应付款	五 23、	1,454,140,430.98	751,885,184.60	645,875,322.23	297,069,505.23
长期应付职工薪酬					
预计负债					
递延收益					
递延所得税负债	五 12、	246,080,913.17	194,761,133.15	121,150,354.66	61,817,207.90
其他非流动负债					
非流动负债合计		17,322,533,707.56	11,212,978,681.16	13,445,471,189.26	7,615,332,225.50
负债合计		20,663,835,977.69	14,735,100,194.65	15,978,839,213.00	10,576,489,336.20
所有者权益：					
实收资本	五 24、	600,000,000.00	600,000,000.00	600,000,000.00	600,000,000.00
其他权益工具					
其中：优先股					
永续债					
资本公积	五 25、	8,256,609,868.45	9,352,126,505.47	6,656,404,957.89	6,509,295,494.91
减：库存股					
其他综合收益	五 26、	733,477,464.46	583,957,599.41	363,451,063.97	185,451,623.69
专项储备					
盈余公积	五 27、	107,656,855.00	107,656,855.00	99,472,736.40	99,472,736.40
未分配利润	五 28、	1,476,094,983.90	1,177,801,075.94	1,279,011,143.61	1,104,144,008.57
归属于母公司所有者权益合计		11,173,839,171.81	11,821,542,035.82	8,998,339,901.87	8,498,363,863.57
少数股东权益				786,590.03	
所有者权益合计		11,173,839,171.81	11,821,542,035.82	8,999,126,491.90	8,498,363,863.57
负债和所有者权益总计		31,837,675,149.50	26,556,642,230.47	24,977,965,704.90	19,074,853,199.77

公司法定代表人：



主管会计工作的公司负责人：

王旭丽

公司会计机构负责人：

任浩铭



# 利 润 表

编制单位：金宇融盛投资发展集团有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2019年度		2018年度	
		合并	公司	合并	公司
一、营业收入	五 29、	2,187,861,003.59	1,496,888,038.92	1,215,362,430.23	1,119,938,382.60
减：营业成本	五 29、	2,127,009,602.90	1,394,857,078.94	1,033,780,183.25	960,467,303.97
税金及附加	五 30、	33,609,847.27	7,898,887.10	6,251,353.02	817,145.23
销售费用	五 31、	470,139.75		1,695,872.75	
管理费用	五 32、	31,427,777.28	4,856,067.93	27,538,346.73	6,612,889.07
研发费用					
财务费用	五 33、	103,469,327.33	50,412,297.29	46,953,802.63	18,658,750.17
其中：利息费用		51,265,451.39	12,131,040.81	38,653,589.20	20,330,639.41
利息收入		541,268.15	23,823,073.29	12,544,088.75	9,545,034.86
加：其他收益	五 35、	400,553,576.08	68,000,000.00	125,827,143.64	122,279,288.86
投资收益(损失以“-”号填列)	五 36、	5,787,476.09	5,668,825.54	14,478,379.61	14,478,379.61
其中：对联营企业和合营企业的投资收益					
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	五 37、	6,353,700.00	434,400.00		
资产减值损失(损失以“-”号填列)	五 34、	-30,491,178.80	-9,047,766.44	-5,898,109.16	-4,860,950.70
资产处置收益(损失以“-”号填列)	五 38、	4,650,580.26	4,650,580.26	-8,299,759.92	
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		278,728,462.69	108,569,747.02	225,250,526.02	265,279,011.93
加：营业外收入	五 39、	2,586,776.16		39,739.30	
减：营业外支出	五 40、	2,735,612.80	134,239.60	126,459.24	31,960.00
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		278,579,626.05	108,435,507.42	225,163,806.08	265,247,051.93
减：所得税费用	五 41、	72,611,667.16	26,594,321.45	67,068,953.75	66,312,439.18
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		205,967,958.89	81,841,185.97	158,094,852.33	198,934,612.75
(一) 按经营持续性分类		205,967,958.89	81,841,185.97	158,094,852.33	198,934,612.75
1. 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		205,967,958.89	81,841,185.97	158,094,852.33	198,934,612.75
2. 终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)					
(二) 按所有权归属分类		205,967,958.89	81,841,185.97	158,094,852.33	198,934,612.75
1. 归属于母公司所有者的净利润(净亏损以“-”号填列)		205,967,958.89	81,841,185.97	158,021,811.09	198,934,612.75
2. 少数股东损益(净亏损以“-”号填列)				73,041.24	
五、其他综合收益的税后净额		370,026,400.49	398,505,975.72	363,451,063.97	185,451,623.69
(一) 归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		370,026,400.49	398,505,975.72	363,451,063.97	185,451,623.69
1. 不能重分类进损益的其他综合收益					
(1) 重新计量设定受益计划变动额					
(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益					
2. 将重分类进损益的其他综合收益		370,026,400.49	398,505,975.72	363,451,063.97	185,451,623.69
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益		370,026,400.49	398,505,975.72	363,451,063.97	185,451,623.69
(2) 可供出售金融资产公允价值变动损益					
(3) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益					
(4) 现金流量套期损益的有效部分					
(5) 外币财务报表折算差额					
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额					
六、综合收益总额		575,994,359.38	480,347,161.69	521,545,916.30	384,386,236.44
归属于母公司所有者的综合收益总额		575,994,359.38	480,347,161.69	521,472,875.06	384,386,236.44
归属于少数股东的综合收益总额				73,041.24	

本报告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：-----元，上期被合并方实现的净利润为：-----元。

公司法定代表人：



主管会计工作的公司负责人：



公司会计机构负责人：





## 现金流量表

编制单位：金华融盛投资发展集团有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2019年度		2018年度	
		合并	公司	合并	公司
<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		821,939,396.96	465,703,766.34	511,684,105.10	328,584,523.84
收到的税费返还		1,688,387.78		5,683,227.64	1,822,862.99
收到其他与经营活动有关的现金	五 42、（1）	1,072,673,706.30	558,238,107.43	887,070,993.44	134,333,335.31
经营活动现金流入小计		1,896,301,491.04	1,023,941,873.77	1,404,438,326.18	464,740,722.14
购买商品、接受劳务支付的现金		3,405,378,880.26	2,615,302,539.12	2,825,749,612.28	1,630,762,857.50
支付给职工以及为职工支付的现金		160,635,070.42	3,678,117.76	56,883,633.79	2,725,251.94
支付的各项税费		62,911,855.89	3,526,395.31	16,755,232.72	8,392,703.21
支付其他与经营活动有关的现金	五 42、（2）	535,783,169.40	87,481,446.97	781,997,697.14	740,439,204.80
经营活动现金流出小计		4,164,708,975.97	2,709,988,499.16	3,681,386,175.93	2,382,320,017.45
经营活动产生的现金流量净额		-2,268,407,484.93	-1,686,046,625.39	-2,276,947,849.75	-1,917,579,295.31
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>					
收回投资收到的现金		7,260,000.00	7,260,000.00	300,000,000.00	300,000,000.00
取得投资收益收到的现金		5,669,225.54	5,668,825.54	14,478,379.61	14,478,379.61
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		728.16			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额					
收到其他与投资活动有关的现金	五 42、（3）	397,334,244.10		36,316,896.78	565,710,000.00
投资活动现金流入小计		410,264,197.80	12,928,825.54	350,795,276.39	880,188,379.61
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		466,634,341.37	118,128.17	22,365,841.56	19,992,392.11
投资支付的现金		75,000,000.00	75,000,000.00		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			1,805,782,600.00		5,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	五 42、（4）	1,505,565,139.73		2,748,967,343.77	2,095,298,366.85
投资活动现金流出小计		2,047,199,481.10	1,880,900,728.17	2,771,333,185.33	2,120,290,758.96
投资活动产生的现金流量净额		-1,636,935,283.30	-1,867,971,902.63	-2,420,537,908.94	-1,240,102,379.35
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>					
吸收投资收到的现金		1,050,000,000.00		1,688,347,893.76	1,688,347,893.76
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金					
取得借款收到的现金		6,972,990,000.00	6,149,990,000.00	6,760,447,861.95	850,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	五 42、（5）	1,403,104,536.00	719,204,820.00	56,430,000.00	2,932,597,861.95
筹资活动现金流入小计		9,426,094,536.00	6,869,194,820.00	8,505,225,755.71	5,470,945,755.71
偿还债务支付的现金		4,118,751,494.94	3,391,548,000.00	1,600,219,286.68	589,506,911.38
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		948,395,514.89	526,649,415.22	712,238,500.92	326,869,396.72
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润					
支付其他与筹资活动有关的现金	五 42、（6）	574,552,873.30	217,370,809.07	20,780,710.24	7,839,626.00
筹资活动现金流出小计		5,641,699,883.13	4,135,568,224.29	2,333,238,497.84	924,215,934.10
筹资活动产生的现金流量净额		3,784,394,652.87	2,733,626,595.71	6,171,987,257.87	4,546,729,821.61
<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>		-120,948,115.36	-820,391,932.31	1,474,501,499.18	1,389,048,146.95
加：期初现金及现金等价物余额		4,079,645,689.89	3,040,666,513.49	2,605,144,190.71	1,651,618,366.54
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		3,958,697,574.53	2,220,274,581.18	4,079,645,689.89	3,040,666,513.49

公司法定代表人：



主管会计工作的公司负责人：



公司会计机构负责人：







合并所有者权益变动表

单位：人民币元

项 目	2019年度									
	归属于母公司所有者权益									
	实收资本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计	少数股东权益
一、上年期末余额	600,000,000.00		6,656,404,957.89		363,451,063.97		99,472,736.40	1,279,011,143.61	8,998,339,301.87	786,590.03
加：会计政策变更										
前期差错更正										
同一控制下企业合并										
其他										
二、本年期初余额	600,000,000.00		6,656,404,957.89		363,451,063.97		99,472,736.40	1,279,011,143.61	8,998,339,301.87	786,590.03
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）			1,600,204,910.56		370,026,400.49		8,184,118.60	197,083,840.29	2,175,499,269.94	-786,590.03
（一）综合收益总额					370,026,400.49			205,967,958.89	575,994,359.38	
（二）所有者投入和减少资本			1,600,204,910.56						1,600,204,910.56	
1. 所有者投入的普通股			1,600,204,910.56						1,600,204,910.56	
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入所有者权益的金额										
4. 其他										
（三）利润分配										
1. 提取盈余公积							8,184,118.60	-8,884,118.60	-700,000.00	
2. 对所有者的分配							8,184,118.60	-8,184,118.60		
3. 其他										
（四）所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本										
2. 盈余公积转增资本										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 设定受益计划变动额结转留存收益										
5. 其他										
（五）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（六）其他										
四、本年期末余额	600,000,000.00		8,256,609,868.45		733,477,464.46		107,656,855.00	1,476,094,983.90	11,173,839,171.81	-786,590.03

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：



合并所有者权益变动表

单位：人民币元

项 目	2018年度									
	归属于母公司所有者权益									
	实收资本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计	少数股东权益
一、上年期末余额	600,000,000.00		4,581,442,221.97				79,579,275.12	1,081,865,493.95	6,342,886,991.04	713,548.79
加：会计政策变更										
前期差错更正										
同一控制下企业合并										
其他										
二、本年期初余额	600,000,000.00		4,581,442,221.97				79,579,275.12	1,081,865,493.95	6,342,886,991.04	713,548.79
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-		2,074,962,735.92		363,451,063.97		19,893,461.28	197,145,649.66	2,655,452,910.83	73,041.24
（一）综合收益总额					363,451,063.97			158,021,811.09	521,472,875.06	73,041.24
（二）所有者投入和减少资本			2,099,915,332.45		-		-	-	2,099,915,332.45	-
1. 所有者投入的普通股			2,099,915,332.45		-		-	-	2,099,915,332.45	-
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入所有者权益的金额										
4. 其他										
（三）利润分配			-		-		19,893,461.28	-20,223,461.28	-330,000.00	-330,000.00
1. 提取盈余公积							19,893,461.28	-19,893,461.28	-	-
2. 对所有者的分配								-330,000.00	-330,000.00	-330,000.00
3. 其他										
（四）所有者权益内部结转			-		-					
1. 资本公积转增资本										
2. 盈余公积转增资本										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 设定受益计划变动额结转留存收益										
5. 其他										
（五）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（六）其他			-24,952,596.53		363,451,063.97		99,472,736.40	59,347,299.85	34,394,703.32	34,394,703.32
四、本年期末余额	600,000,000.00		6,656,404,957.89					1,279,011,143.61	8,998,339,901.87	786,590.03

公司法定代表人：



主管会计工作的公司负责人：



公司会计机构负责人：





## 所有者权益变动表

单位: 人民币元

项 目	2019年度										
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库 存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益 合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额 加：会计政策变更 前期差错更正 其他	600,000,000.00				6,509,295,494.91				99,472,736.40	1,104,144,008.57	8,312,912,239.88
二、本年期初余额	600,000,000.00				6,509,295,494.91	-	-		99,472,736.40	1,104,144,008.57	8,312,912,239.88
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-				2,842,831,010.56	-	583,957,599.41		8,184,118.60	73,657,067.37	3,508,629,795.94
（一）综合收益总额							583,957,599.41			81,841,185.97	665,798,785.38
（二）所有者投入和减少资本	-				2,842,831,010.56	-	-		-	-	2,842,831,010.56
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配	-				-	-	-		8,184,118.60	-8,184,118.60	-
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者的分配									8,184,118.60	-8,184,118.60	-
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转	-				-	-	-		-	-	-
1. 资本公积转增资本											
2. 盈余公积转增资本											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本年期末余额	600,000,000.00				9,352,126,505.47	-	583,957,599.41		107,656,855.00	1,177,801,075.94	11,821,542,035.82

公司法定代表人:

主管会计工作的公司负责人:

王叔子

公司会计机构负责人:

7

任光銘





所有者权益变动表

单位：人民币元

项 目		2018年度							所有者权益合计			
		实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益		专项储备	盈余公积	未分配利润
			优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额		600,000,000.00				4,434,332,758.99				79,579,275.12	925,102,857.10	6,039,014,891.21
加：会计政策变更												-
前期差错更正												-
其他												-
二、本年期初余额		600,000,000.00				4,434,332,758.99				79,579,275.12	925,102,857.10	6,039,014,891.21
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		-				2,074,962,735.92				19,893,461.28	179,041,151.47	2,459,348,972.36
（一）综合收益总额										185,451,623.69		
（二）所有者投入和减少资本										185,451,623.69		
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
（三）利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者的分配												
3. 其他												
（四）所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本												
2. 盈余公积转增资本												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本年期末余额		600,000,000.00				6,509,295,494.91				99,472,736.40	1,104,144,008.57	8,498,363,863.57

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

王旭丽

8

公司会计机构负责人：

任浩铭

## 财务报表附注

### 一、公司基本情况

名称：金华融盛投资发展集团有限公司

社会统一信用代码：91330701717666520B

成立日期：1998年7月08日

住所：浙江省金华市婺城区双溪西路620号开发区大楼三楼

法定代表人：方晨

注册资本：60,000.00万元

营业期限：1998年7月08日至不约定年限

经营范围：授权范围内的资产经营管理和投资业务、投资咨询（不含金融、证券、期货业务咨询）、土地开发和经营、拆迁安置、征地及三通一平、市政公用配套建设、工程项目发包、房地产开发、水利水电工程（不含电力设施工程）设计及施工（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）。

本公司2019年度纳入合并范围的子公司共8户、孙公司10户，详见本附注七“在其他主体中的权益”。本公司本年度合并范围比上年度增加1户，减少1户，详见本附注六“合并范围的变更”。

本公司及各子公司主要从事业务内容如下表所示：

公司名称	业务内容
金华融盛投资发展集团有限公司	授权范围内的资产经营管理和投资业务、投资咨询(不含金融、证券、期货业务咨询)(未经金融等监管部门批准不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务)、土地开发和经营、拆迁安置、征地及三通一平、市政公用配套建设、工程项目发包、房地产开发、水利水电工程(不含电力设施工程)设计及施工(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)

金华融盛投资发展集团有限公司  
财务报表附注  
2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

公司名称	业务内容
金华金开物产有限公司	政府指定的范围内低丘缓坡改造与综合开发、新农村综合建设开发、基础设施建设、市政园林建设、水利工程开发建设，国家法律法规政策允许范围内的项目投资。
金华金开现代服务业投资集团有限公司	国家法律法规允许的现代服务业投资;劳务派遣业务;人才中介;企业管理咨询;文化艺术交流活动策划;市场开发;市场经营管理;社区综合管理服务;汽车租赁;符合城市管理要求的区域内提供停车管理服务;汽车代驾服务(以上范围不得以提供驾驶服务等方式从事或变相从事道路运输经营活动)(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)
金华金西新城新农村建设发展有限公司	政府指定范围内的新农村建设、农业项目投资建设、低丘缓坡改造开发、基础设施建设、土地开发经营、旅游景点开发建设及市政园林工程、水利工程开发建设,苗木销售。(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)
金华智开汽车服务有限公司	汽车租赁(不含融资租赁);符合城市管理要求的区域内提供停车管理服务;汽车代驾服务(不得以提供驾驶服务等方式从事或变相从事道路运输经营活动);企业管理;企业管理咨询(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)
金华金开产业发展集团有限公司	房地产开发、销售,物业管理,自有房屋租赁,国家法律法规允许的产业园区及基础设施建设项目投资,符合城市管理要求的区域内提供停车管理服务,会展服务,企业形象策划,高新技术创业服务、技术孵化、技术转让、技术开发,国家法律法规允许的高新技术产业及新能源产业投资,酒店管理,企业品牌管理,企业管理咨询,商业企业管理,绿化管理,体育赛事策划(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)
金华金开城市建设投资集团有限公司	国家法律法规允许的城市基础设施的投资、建设及咨询;工程管理服务、规划设计管理、工程勘察、土地规划服务;土地开发;房地产开发经营;市政公用工程施工与养护,土石方工程施工,机械设备、自有房屋租赁服务(不含融资租赁);房屋建筑工程、建筑装饰工程、公路和桥梁工程、建筑防水工程、水利水电安装工程设计及施工;建筑幕墙工程的施工;城市道路照明工程、钢结构工程、通信工程、电子与智能化工程、古建筑工程、环保工程、电力工程、交通设施工程、体育场地设施工程、园林绿化工程施工和养护,房屋拆迁工程(不含爆破)的施工,苗木、建筑材料(除危险化学品、易制毒化学品及监控化学品)

公司名称	业务内容
	销售；广告牌、垃圾桶、果壳箱安装；建筑劳务分包；汽车清障服务，符合城市管理要求的区域内提供停车管理服务（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）
金华智园置业有限公司	基础设施建设,旧村农房改造、安置房(保障房)项目建设、房地产开发、销售。(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)
金华市联创智绘大数据科技有限公司	测绘服务(凭有效许可证件经营);软件开发;信息系统集成服务;信息技术咨询、技术服务;数据处理和存储服务;数字内容服务。(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)

## 二、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假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于2006年2月15日及以后颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）的披露规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具和投资性房地产外，本财务报表均以历史成本为计量基础。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

本公司自报告期末以后的12个月具有持续经营的能力，以持续经营为基础编制财务报表。

## 三、公司主要会计政策、会计估计

### 1、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司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。

## 2、会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

## 3、营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以12个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

## 4、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

## 5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。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。

### （1）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。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

### （2）非同一控制下企业合并

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。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后12个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

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

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第5号的通知》（财会〔2012〕19号）和《企业会计准则第33号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注三、6（2）），

判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注三、12“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，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，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

## 6、合并财务报表的编制方法

### （1）合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的主体。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本公司将进行重新评估。

### （2）合并财务报表编制的方法



从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

公司内往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的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，仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划



净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》或《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注三、12“长期股权投资”或本附注三、9“金融工具”。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：① 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；② 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③ 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④ 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注三、12、（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

#### 7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本公司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，是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注三、12（2）②“权益法

核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

本公司作为合营方对共同经营，确认本公司单独持有的资产、单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同持有的资产和共同承担的负债；确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本公司单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

当本公司作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）、或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本公司仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本公司向共同经营投出或出售资产的情况，本公司全额确认该损失；对于本公司自共同经营购买资产的情况，本公司按承担的份额确认该损失。

#### 8、现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

#### 9、金融工具

在本公司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。金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入损益，对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

##### （1）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

## （2）金融资产的分类、确认和计量

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。金融资产在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。

### ①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：**A.**取得该金融资产的目的，主要是为了近期内出售；**B.**属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；**C.**属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

符合下述条件之一的金融资产，在初始确认时可指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：**A.**该指定可以消除或明显减少由于该金融资产的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；**B.**本公司风险

管理或投资策略的正式书面文件已载明，对该金融资产所在的金融资产组合或金融资产和金融负债组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

## ②持有至到期投资

是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

持有至到期投资采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

实际利率法是指按照金融资产或金融负债（含一组金融资产或金融负债）的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。

在计算实际利率时，本公司将在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量（不考虑未来的信用损失），同时还将考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

## ③贷款和应收款项

是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。本公司划分为贷款和应收款的金融资产包括应收票据、应收账款、应收利息、应收股利及其他应收款等。

贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

#### ④可供出售金融资产

包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、贷款和应收款项、持有至到期投资以外的金融资产。

可供出售债务工具投资的期末成本按照其摊余成本法确定，即初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，并扣除已发生的减值损失后的金额。可供出售权益工具投资的期末成本为其初始取得成本。

可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产与摊余成本相关的汇兑差额计入当期损益外，确认为其他综合收益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本进行后续计量。

可供出售金融资产持有期间取得的利息及被投资单位宣告发放的现金股利，计入投资收益。

### （3）金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司在每个资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金

融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

#### （4）金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

若企业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，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产

所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；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的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

#### （5）金融负债的分类和计量

金融负债在初始确认时划分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。初始确认金融负债，以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益，对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

##### ①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

分类为交易性金融负债和在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的条件与分类为交易性金融资产和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的条件一致。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值的变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

##### ②其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

#### （6）金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一

部分。本公司（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

#### （7）金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

#### （8）衍生工具及嵌入衍生工具

衍生工具于相关合同签署日以公允价值进行初始计量，并以公允价值进行后续计量。除指定为套期工具且套期高度有效的衍生工具，其公允价值变动形成的利得或损失将根据套期关系的性质按照套期会计的要求确定计入损益的期间外，其余衍生工具的公允价值变动计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如未指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同，单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果无法在取得时或后续的资产负债表日对嵌入衍生工具进行单独计量，则将混合工具整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。

### 10、应收款项

应收款项包括应收账款、应收票据、其他应收款等。本公司对外销售商品或提



供劳务形成的应收账款，按从购货方应收的合同或协议价款的公允价值作为初始确认金额。

(1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准	余额为 100 万元以上的应收账款、余额为 100 万元以上的其他应收款。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	当存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回所有款项时，根据其预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，单独进行减值测试，计提坏账准备。

(2) 按信用风险组合计提坏账准备的应收款项

本公司对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项，按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。

A. 不同组合的确定依据：

项 目	确定组合的依据
账龄组合	按账龄划分组合
无风险组合	应收政府性质及保证金、备用金和员工个人款项列为无风险组合

B. 不同组合计提坏账准备的计提方法：

项 目	计提方法
账龄组合	账龄分析法
无风险组合	不计提坏账

a. 组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法

账 龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1 年以内（含 1 年，下同）	0.00	0.00
1-2 年	5.00	5.00
2-3 年	10.00	10.00
3-4 年	20.00	20.00
4-5 年	30.00	30.00
5 年以上	100.00	100.00

（3）单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	有客观证据表明其发生了减值的，根据账龄分析法计提的坏账准备不能反映实际减值情况。
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

（4）坏账准备的转回

如有客观证据表明该应收款项价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

（5）本公司向金融机构以不附追索权方式转让应收款项的，按交易款项扣除已转销应收款项的账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

（6）对预付款项、一年内到期长期应收款等其他应收款项，如果有减值迹象时，计提坏账准备，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

## 11、存货

### （1）存货的分类

本公司存货分为开发产品、低值易耗品、开发成本、待开发土地、代建成本、

土地整理成本、库存商品。

## （2）存货取得和发出的计价方法

开发产品的实际成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

## （3）存货跌价准备计提方法

本公司期末存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备。本公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备，期末，以前减记存货价值的影响因素已经消失的，存货跌价准备在原已计提的金额内转回。

## （4）存货可变现净值的确认方法

存货可变现净值是按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。

# 12、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其会计政策详见附注三、9“金融工具”。

共同控制，是指本公司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，是指本公司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。

## （1）投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有

者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为可供出售金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括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。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。原持有股权投资为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计

公允价值变动转入当期损益。

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。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也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

## （2）后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

### ①成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

### ②权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，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，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资

成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第20号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和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。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投

资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

对于本公司首次执行新会计准则之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线摊销的金额计入当期损益。

### ③收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

### ④处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注三、6、（2）“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，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，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例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所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而



确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本公司取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制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，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，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所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。



本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

### 13、投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。本公司投资性房地产包括已出租的土地使用权、已出租的建筑物。

本公司投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量，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可靠地计量，则计入投资性房地产成本，其他后续支出，在发生时计入当期损益。

因投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场，公司能够从房地产交易市场取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而本公司投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

### 14、固定资产及其累计折旧

#### （1）固定资产的确认条件

本公司固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，并且该固定资产的成本能够可靠地计量时，固定资产才能予以确认。

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

#### （2）固定资产分类及折旧政策

本公司采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，本公司确定各类固定资产的年折旧率如下：

类别	折旧方法	使用年限 (年)	残值率%	年折旧率%
房屋及建筑物	平均年限法	40	5	2.38
机器设备	平均年限法	5	5	19.00
运输设备	平均年限法	5	5	19.00
电子设备及其他	平均年限法	5	5	19.00

其中，已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧率。

每年年度终了，本公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

### （3）融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

- ①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司。
- ②本公司有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权。
- ③即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。
- ④本公司在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。
- ⑤租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。

融资租入的固定资产，能够合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

#### （4）大修理费用

本公司对固定资产进行定期检查发生的大修理费用，有确凿证据表明符合固定资产确认条件的部分，计入固定资产成本，不符合固定资产确认条件的计入当期损益。固定资产在定期大修理间隔期间，照提折旧。

### 15、在建工程

本公司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。

### 16、借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、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，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

符合资本化条件的资产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可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

#### 17、无形资产

本公司无形资产按照成本进行初始计量，并于取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命为有限的，自无形资产可供使用时起，采用能反映与该资产有关的经济利益的预期实现方式的摊销方法，在预计使用年限内摊销；无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销；使用寿命不确定的无形资产，不作摊销。

本公司于每年年度终了，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，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理。

本公司期末预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

#### 18、长期待摊费用摊销方法

本公司发生的长期待摊费用按实际成本计价，并按预计受益期限平均摊销。对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，其摊余价值全部计入当期损益。

#### 19、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预

计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

## 20、职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利以及其他长期职工福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括设定提存计划。其中设定提存计划主要包括基本养老保险、

失业保险以及年金等，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本公司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，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。

## 21、收入的确认原则

收入是本公司在日常活动中形成的、会导致股东权益增加且与股东投入资本无关的经济利益的总流入。收入在其金额及相关成本能够可靠计量、相关的经济利益很可能流入本公司并且同时满足以下不同类型收入的其他确认条件时，予以确认。

### （1）销售商品

对已将商品所有权上的主要风险或报酬转移给购货方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，且相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，本公司确认商品销售收入的实现。

### （2）提供劳务

对在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，本公司在期末按完工百分比法确认收入。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿

的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

本公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，如销售商品部分和提供劳务部分能够区分并单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分分别处理；如销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将该合同全部作为销售商品处理。

### （3）让渡资产使用权

与资产使用权让渡相关的经济利益很可能流入及收入的金额能够可靠地计量时，本公司确认收入。

### （4）代建项目

项目收入包括基础建设完工后政府给予的收益，该部分收益按照开发工作量及其对应发生的开发成本并加计20%固定回报确认。项目成本包括：基础设施建设过程中所涉及的工程款及各项间接费用。开发年度内公司在期末提供成本核算明细，委托方按照开发工作量及对应发生的开发成本并加计20%固定收益支付给公司。

### （5）土地整理

土地整理已完成并达到可出让状态后，土地资产转交，以招拍挂方式出让，实现收益。完成土地出让程序后，采用土地出让金返还方式实现项目收益。收益金额按成本加成模式确定，成本金额在各项目正式结算时确认。

### （6）房地产销售收入

对于房地产购买方在建造工程开始前能够规定房地产设计的主要结构要素，或者能够在建造过程中决定主要结构变动的，房地产建造协议符合建造合同定义，本公司对于所提供的建造服务按照《企业会计准则第15号—建造合同》确认相关的收入和费用；对于房地产购买方影响房地产设计的能力有限（如仅能对基本设计方案做微小变动）的，本公司按照《企业会计准则第14号—收入》中有关商品销售收入

确认的原则和方法,并结合本公司房地产销售业务的具体情况确认相关的营业收入。

#### 1) 开发产品

工程已经竣工,并且验收合格,符合销售合同约定的交付条件;已通知买方接收房屋,并且将结算账单提交买方取得买方认可;与实测面积相对应的房款已经确定,发票开出,收到价款或者取得支付款的承诺函;商品房的成本大部分已经实际发生,并且可以合理、可靠计量,少部分建筑成本、公共配套设施成本等支出可以合理预估时,确认销售收入的实现。

### 22、政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产,不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。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,应当按照公允价值计量;公允价值不能可靠取得的,按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助,直接计入当期损益。

当本公司能够满足政府补助所附条件,且能够收到政府补助时,才能确认政府补助。

政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助,是指公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助,是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

与资产相关的政府补助,采用总额法,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,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,将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益,已确认的政府补助需要退回的,冲减相关递延收益账面余额,超出部分计入当期损益。

与收益相关的政府补助,采用总额法,用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失时,直接计入当期损益;用于补偿以后期间的相关成本费用或损失时,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。

对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，整体归类为与收益相关的政府补助。

与公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

### 23、递延所得税资产/递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，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确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

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

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

## 24、所得税

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，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的递延所得税计入所有者权益外，均作为所得税费用计入当期损益。

当期所得税是按照当期应纳税所得额计算的当期应交所得税金额。应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后得出。

本公司根据资产、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，采用资产负债表债务法确认递延所得税。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：A、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；B、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，本公司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，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交

易中产生的：A、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；B、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。

于资产负债表日，本公司对递延所得税资产和递延所得税负债，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，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

## 25、租赁

本公司将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确认为融资租赁，除融资租赁之外的其他租赁确认为经营租赁。

在租赁期开始日，本公司将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值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。

经营租赁的租金在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。

## 26、重要会计政策和会计估计变更

### （1）会计政策变更

#### ①执行修订后的非货币性资产交换会计准则

2019 年 5 月 9 日，财政部发布了《关于印发修订〈企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换〉的通知》（财会【2019】8 号），对非货币性资产交换的确认、计

量和披露作出修订。2019 年 1 月 1 日至该准则施行日 2019 年 6 月 10 日之间发生的非货币性资产交换，应根据该准则的规定进行调整；2019 年 1 月 1 日之前发生的非货币性资产交换，不需进行追溯调整。

## ②执行修订后的债务重组会计准则

2019 年 5 月 16 日，财政部发布了《关于印发修订〈企业会计准则第 12 号——债务重组〉的通知》（财会【2019】9 号），对债务重组的确认、计量和披露作出修订。2019 年 1 月 1 日至该准则施行日 2019 年 6 月 17 日之间发生的债务重组，应根据该准则的规定进行调整；2019 年 1 月 1 日之前发生的债务重组，不需进行追溯调整。

## ③采用新的会计报表格式

2019 年 4 月 30 日，财政部发布了《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），其中将“应收票据及应收账款”项目拆分为“应收票据”及“应收账款”项目，将“应付票据及应付账款”项目拆分为“应付票据”及“应付账款”项目分列示。执行该通知对本公司列报前期财务报表项目及金额的影响如下：

序号	受影响的报表项目名称	影响 2018 年 12 月 31 日/2018 年度金额
		增加+/减少-
1	应收票据及应收账款	-3,049,857,479.66
	应收票据	
	应收账款	+3,049,857,479.66
2	应付票据及应付账款	-1,535,182.19
	应付票据	

应付账款 +1,535,182.19

④其他会计政策变更

本报告期无其他会计政策变更事项。

(2) 会计估计变更

本报告期无会计估计变更事项。

#### 四、 税项

##### 1、主要税种及税率

税 种	计税依据	税率%
增值税	应税收入	3/6/9/10/13/16
城市维护建设税	应缴流转税额	7
教育费附加	应缴流转税额	3
地方教育费附加	应缴流转税额	2
企业所得税	应纳税所得额	25

根据财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号规定，自 2019 年 4 月 1 日起，纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用 16%税率的，税率调整为 13%；原适用 10%税率的，税率调整为 9%。

#### 五、合并财务报表项目注释

以下注释项目除非特别指出，期初指【2019 年 1 月 1 日】，期末指【2019 年 12 月 31 日】，本期指 2019 年度，上期指 2018 年度。

##### 1、货币资金

项 目	2019.12.31	2018.12.31
库存现金	10,887.50	
银行存款	3,958,686,687.03	4,079,645,689.89
其他货币资金	100,000,000.00	300,000,000.00
合 计	4,058,697,574.53	4,379,645,689.89
其中：存放在境外的款项总额		

说明：截至 2019 年 12 月 31 日，其他货币资金中 100,000,000.00 元系用于质押的保证金存单，属于使用权受到限制资产。

## 2、应收账款

### （1）应收账款风险分类

类 别	2019.12.31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计 提 比 例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	4,542,782,977.10	100.00	187,299.88	0.0041	4,542,595,677.22
其中：账龄分析组合	1,947,877,138.49	42.88	187,299.88	0.0096	1,947,689,838.61
无风险组合	2,594,905,838.61	57.12			2,594,905,838.61
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合 计	4,542,782,977.10	100.00	187,299.88	0.0041	4,542,595,677.22

（续）

类 别	2018.12.31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合坏账准备的应收账款	3,050,006,446.36	100.00	148,966.70	0.0049	3,049,857,479.66
其中：账龄分析组合	11,598,541.29	0.38	148,966.70	1.28	11,449,574.59
无风险组合	3,038,407,905.07	99.62			3,038,407,905.07
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合 计	3,050,006,446.36	100.00	148,966.70	0.0049	3,049,857,479.66

①组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：



金华融盛投资发展集团有限公司  
财务报表附注  
2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

账 龄	2019.12.31				2018.12.31			
	金额	比例%	坏账准备	计提比例%	金额	比例%	坏账准备	计提比例%
1 年以内	1,946,981,863.90	99.9540			10,321,371.63	88.99		
1 至 2 年	272,268.74	0.0140	13,613.44	5.00	643,748.91	5.55	32,187.45	5.00
2 至 3 年	84,190.00	0.0043	8,419.00	10.00	126,249.00	1.09	12,624.90	10.00
3 至 4 年	140,173.10	0.0072	28,034.61	20.00	479,971.75	4.14	95,994.35	20.00
4 至 5 年	373,442.75	0.0192	112,032.83	30.00	27,200.00	0.23	8,160.00	30.00
5 年以上	25,200.00	0.0013	25,200.00	100.00				100.00
合 计	1,947,877,138.49	100.00	187,299.88	0.0096	11,598,541.29	100.00	148,966.70	1.28

(2) 坏账准备

项 目	2019.01.01	本期增加	本期减少		2019.12.31
			转回	转销	
应收账款坏账准备	148,966.70	38,333.18			187,299.88

(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：

本报告期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 4,519,959,518.24 元，占应收账款期末余额合计数的比例 99.51%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 0.00 元。

单位名称	期末余额	账 龄	占应收账款总额的比例 (%)	坏账准备期末余额
金华经济技术开发区管理委员会	2,581,128,731.10	1 年以内：39,535,079.57； 1-2 年：1,152,560,764.76； 2-3 年：1,389,032,886.77；	56.82	
金华市星辰社区综合服务有限公司	1,933,365,572.22	1 年以内	42.56	
金华市婺城区汤溪镇人民政府	3,440,000.00	1 年以内	0.08	
中国科学院金华科技园管理委员会	1,285,842.00	1 年以内：4,584.60； 1-2 年：1,281,257.40；	0.03	
金华经济技术开发区建设局	739,372.92	1-2 年	0.02	
合 计	4,519,959,518.24		99.51	

### 3、预付款项

#### （1）账龄分析及百分比

账 龄	2019.12.31		2018.12.31	
	金 额	比例%	金 额	比例%
1 年以内	11,050,083.52	54.49	8,885,711.53	41.85
1 至 2 年	3,198,919.00	15.77	7,982,267.71	37.60
2 至 3 年	5,980,600.00	29.49	51,000.00	0.24
3 年以上	51,000.00	0.25	4,311,553.00	20.31
合 计	20,280,602.52	100.00	21,230,532.24	100.00

#### （2）按预付对象归集的年末余额前五名的预付款情况：

单位名称	与本公司关系	金 额	占预付账款 总额的比例%	账龄	未结算原因
浙江绿城建筑设计有限公司	非关联方	5,980,000.00	29.49	2-3年	仍处于设计阶段
晟元集团有限公司	非关联方	4,916,200.00	24.24	1-2年	未完工
中国二十冶集团有限公司	非关联方	3,198,919.00	15.77	1年以内	未完工
新世纪集团有限公司	非关联方	325,525.00	1.61	1年以内	未完工
合 计		14,420,644.00	71.11		

### 4、其他应收款

项 目	2019.12.31	2018.12.31
应收利息		
应收股利		
其他应收款	6,941,292,704.54	5,938,985,750.73
合 计	6,941,292,704.54	5,938,985,750.73

#### （1）其他应收款情况

##### ①其他应收款按风险分类

类 别	2019.12.31		
	账面余额	坏账准备	账面价值

金华融盛投资发展集团有限公司  
财务报表附注  
2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	6,985,681,390.10	100.00	44,388,685.56	0.64	6,941,292,704.54
其中：账龄分析组合	743,596,473.74	10.64	44,388,685.56	5.97	699,207,788.18
无风险组合	6,242,084,916.36	89.36			6,242,084,916.36
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
<b>合 计</b>	<b>6,985,681,390.10</b>	<b>100.00</b>	<b>44,388,685.56</b>	<b>0.64</b>	<b>6,941,292,704.54</b>

（续）

2018.12.31					
类 别	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	5,952,922,090.67	100.00	13,936,339.94	0.23	5,938,985,750.73
其中：账龄分析组合	727,718,772.67	12.22	13,936,339.94	1.92	713,782,432.73
无风险组合	5,225,203,318.00	87.78			5,225,203,318.00
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
<b>合 计</b>	<b>5,952,922,090.67</b>	<b>100.00</b>	<b>13,936,339.94</b>	<b>0.23</b>	<b>5,938,985,750.73</b>

A、组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账 龄	2019.12.31				2018.12.31			
	金 额	比例%	坏账准备	计提比例%	金 额	比例%	坏账准备	计提比例%
1 年以内	236,684,859.25	31.83			588,753,767.38	80.90		
1 至 2 年	393,840,178.19	52.96	19,692,008.91	5.00	30,389,998.60	4.17	1,519,499.93	5.00
2 至 3 年	8,704,107.40	1.17	870,410.74	10.00	100,257,405.52	13.78	10,025,740.55	10.00
3 至 4 年	100,233,277.52	13.48	20,046,655.50	20.00	1,445,638.89	0.20	289,127.78	20.00
4 至 5 年	506,344.25	0.07	151,903.28	30.00	6,814,272.28	0.94	2,044,281.68	30.00
5 年以上	3,627,707.13	0.49	3,627,707.13	100.00	57,690.00	0.01	57,690.00	100.00
<b>合 计</b>	<b>743,596,473.74</b>	<b>100.00</b>	<b>44,388,685.56</b>	<b>5.97</b>	<b>727,718,772.67</b>	<b>100.00</b>	<b>13,936,339.94</b>	<b>1.92</b>

金华融盛投资发展集团有限公司  
财务报表附注  
2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

②坏账准备

项 目	2019.01.01	本期增加	本期减少 转回	转销	2019.12.31
其他应收款坏账准备	13,936,339.94	30,452,345.62			44,388,685.56

③其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	2019.12.31	2018.12.31
暂借款	3,721,465,014.03	2,993,637,782.77
代垫费用	3,122,333,961.57	2,779,395,372.56
保证金及押金	141,882,414.50	179,888,935.34
合 计	6,985,681,390.10	5,952,922,090.67

④其他应收款期末余额前五名单位情况：

单位名称	是否为关联方	款项性质	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
金华经济技术开发区管理委员会 财政局	是	代垫费用	2,973,345,498.50	1 年以内：361,919,255.31； 2-3 年：2,611,426,243.19	42.56	
金华金开国有资本投资有限公司	是	暂借款	1,375,898,703.00	1 年以内：1,125,782,600.00； 2-3 年 250,116,103.00；	19.70	
金华市巴玛投资企业（有限合伙）	否	暂借款	200,000,000.00	1 年以内	2.86	
铁牛集团有限公司	否	暂借款	200,000,000.00	1-2 年	2.86	10,000,000.00
万里扬集团有限公司	否	暂借款	198,666,666.67	1 年以内：5,199,999.99； 1-2 年：193,466,666.68；	2.84	9,673,333.33
合 计			4,947,910,868.17		70.82	19,673,333.33

5、存货

(1) 存货分类

项 目	2019.12.31	
	账面余额	跌价准备
	账面价值	
开发产品	247,726,511.47	247,726,511.47
低值易耗品	111,233.00	111,233.00

金华融盛投资发展集团有限公司  
 财务报表附注  
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	2019.12.31		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	4,103,482,223.21		4,103,482,223.21
待开发土地	2,089,254,075.00		2,089,254,075.00
代建成本	5,010,780,778.01		5,010,780,778.01
土地整理成本	1,707,710,564.02		1,707,710,564.02
库存商品	278,413.50		278,413.50
合 计	13,159,343,798.21		13,159,343,798.21

（续）

项 目	2018.12.31		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发产品	355,284,731.71		355,284,731.71
低值易耗品	101,625.00		101,625.00
开发成本	2,822,274,415.76		2,822,274,415.76
待开发土地	3,236,807,153.00		3,236,807,153.00
代建成本	2,035,660,640.95		2,035,660,640.95
土地整理成本	1,738,698,289.80		1,738,698,289.80
库存商品	365,791.82		365,791.82
合 计	10,189,192,648.04		10,189,192,648.04

（2）开发成本

项目名称	预计总投资	2019.12.31	2018.12.31
苏桂院	1,116,000,000.00	68,502,740.86	80,237,335.27
紫桂院	985,000,000.00	210,154,508.77	26,684,159.51
香桂院	589,000,000.00	283,454,550.18	219,856,931.98
兰桂院	1,034,000,000.00	337,000,719.97	262,939,386.51
金湖雅苑	1,476,862,200.00	771,821,880.54	616,018,881.90
南辉苑	20,000,000.00	5,246,488.45	5,246,488.45
西关玉泉溪	50,000,000.00	2,975,000.00	2,975,000.00
金西区块公寓式安置房一期项目	519,572,400.00	22,762,579.11	19,142,325.38
蟠龙公寓式安置房项目	381,648,000.00	34,498,230.63	13,844,118.48
寺南对家地等村公寓式安置房项目	510,000,000.00	180,395,214.92	19,709,132.03

金华融盛投资发展集团有限公司  
 财务报表附注  
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

新能源汽车小镇配套建筑项目一期（活力中心）	321,982,800.00	110,166,944.98	55,551,437.00
御江陈府（陈宅公寓式安置房）项目	216,189,000.00	19,358,870.77	7,130,190.02
张坞垅公寓式安置房一期项目	246,081,400.00	9,953,263.34	45,283.02
双龙南街以东海棠路以北 25 号地	931,950,000.00	560,730,686.62	543,800,200.00
金华信息经济产业园项目（一期）	5,000,000,000.00	1,163,156,243.85	949,093,546.21
峙垅湖公寓式等安置房项目	2,950,790,000.00	2,202,247.36	
小学建设项目	1,186,000,000.00	48,522,869.73	
幼儿园建设项目	105,500,000.00	19,004,532.94	
和悦公园项目	56,000,000.00	5,351,593.91	
中学建设项目	183,000,000.00	17,400,726.99	
金西公寓式安置房二期	1,050,000,000.00	40,251,737.24	
丽泽书院新建项目	303,000,000.00	222,833.27	
湖畔里项目（双龙南街以东、32 号路以南）	925,000,000.00	172,459,660.05	
金桂园	133,930,000.00	17,888,098.73	
<b>合 计</b>	<b>20,291,505,800.00</b>	<b>4,103,482,223.21</b>	<b>2,822,274,415.76</b>

（3）开发产品

项目名称	2018.12.31	本期增加	本期减少	2019.12.31
金桂园	18,165,627.70	98,413.00	790,613.59	17,473,427.11
银桂园	940,820.43		304,806.66	636,013.77
苏桂园	336,178,283.58	51,588,083.28	158,149,296.27	229,617,070.59
<b>合 计</b>	<b>355,284,731.71</b>	<b>51,686,496.28</b>	<b>159,244,716.52</b>	<b>247,726,511.47</b>

（4）待开发土地



金华融盛投资发展集团有限公司  
 财务报表附注  
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	2019.12.31	2018.12.31
金市国用（2009）第 10-76287 号、10-76288 号	288,088,262.00	288,088,262.00
金市两区国用（2008）第 16-735 号	430,482,288.00	430,482,288.00
金市两区国用（2008）第 16-737 号		193,210,000.00
金市两区国用（2012）第 16-293 号		236,930,000.00
金市国用（2009）第 10-59442 号	301,500,000.00	301,500,000.00
金市国用（2013）第 214-09547 号		151,420,000.00
金市国用（2013）第 214-09545 号		167,080,000.00
金市国用（2013）第 214-09543 号		149,380,000.00
金市国用（2013）第 214-09544 号	83,080,000.00	83,080,000.00
金市国用（2013）第 214-09542 号		147,020,000.00
金市国用（2013）第 214-09546 号	147,870,000.00	147,870,000.00
金市国用（2013）第 214-09541 号		227,510,000.00
金市国用（2013）第 214-09548 号	169,280,000.00	169,280,000.00
金市（两区）国用（2010）第 14-277 号		107,200,000.00
金市（两区）国用（2010）第 14-278 号	81,219,642.00	81,219,642.00
金市（两区）国用（2010）第 14-279 号		114,835,642.00
金市（两区）国用（2010）第 12-38 号		106,988,095.00
金市（两区）国用（2009）第 14-782 号	86,834,783.00	86,834,783.00
金市（两区）国用（2009）第 14-773 号		46,878,441.00
金市国用(2009)第 010-76291 号	257,373,100.00	
金市国用(2015)第 010-14006 号	177,934,300.00	
金市国用(2012)第 6-18104 号	27,431,500.00	
金市国用(2012)第 6-18104 号	38,160,200.00	
合 计	2,089,254,075.00	3,236,807,153.00

（5）土地整理成本

项目名称	2019.12.31	2018.12.31
湖海塘区块搬迁项目	136,906,958.66	167,894,684.44
武义江以西区块征迁项目	273,237,945.82	273,237,945.82
汤溪镇及汤莘公路区块拆迁安置项目	11,200,550.47	11,200,550.47
峙垅湖区块“四破”整治项目	328,964,879.44	328,964,879.44

金华融盛投资发展集团有限公司  
财务报表附注  
2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

现代服务业区块“四破”专项整治项目	206,956,614.19	206,956,614.19
金华信息经济产业园土地回收项目	163,191,770.00	163,191,770.00
秋滨街道蟠龙等村土地征收项目	225,585,157.19	225,585,157.19
新能源汽车产业园土地征收项目	117,174,100.00	117,174,100.00
金以东城际铁路项目	48,000,000.00	48,000,000.00
苏孟后山村、桥儿头村等项目	196,492,588.25	196,492,588.25
<b>合 计</b>	<b>1,707,710,564.02</b>	<b>1,738,698,289.80</b>

(6) 代建成本

项目名称	2019.12.31	2018.12.31
“四破”清理整治综合项目	1,268,861,867.59	1,234,799,955.12
宾虹西路道路优化工程	4,610,628.43	2,523,638.23
李渔路道路优化工程二期	1,698,482.58	
一环路贯通工程	166,033,725.15	18,466,326.23
健康生物产业园工程	197,180,527.67	33,761,349.57
线路改迁工程项目	303,030,375.39	128,381,647.56
金西黄土丘陵改造项目	26,748,451.16	13,534,794.66
汤溪镇新农村建设项目	32,932,931.24	16,664,159.70
低丘缓坡综合开发利用工程	224,834,784.24	108,300,554.06
新兴产业集聚区建设工程项目	4,880,848.95	4,880,848.95
双溪西路道路优化工程	2,160,021.31	
老旧小区改造	384,072,363.27	113,018,990.60
信息产业园区项目	563,536,553.14	117,714.16
城中村改造	964,071,755.08	171,755,722.06
钱塘江治理衢江堤防加固	51,029,839.97	8,904,518.41
湖海塘区块建设项目	474,876,204.40	124,063,438.39
李渔路道路优化工程（一期）	4,451,048.39	
31 号路（双龙南街至八一南街）	25,656,103.10	12,358,890.58
二环路贯通工程	298,549,782.31	40,845,045.48
九峰区征迁改造项目	11,564,484.64	3,283,047.19
<b>合 计</b>	<b>5,010,780,778.01</b>	<b>2,035,660,640.95</b>

本期利息资本化金额为 1,162,341,869.29 元。

金华融盛投资发展集团有限公司  
 财务报表附注  
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

6、其他流动资产

项 目	2019.12.31	2018.12.31
预缴增值税	15,515,688.75	2,758,960.23
增值税期末留抵余额	48,514,378.28	21,914,590.28
预缴土地款		163,949,453.00
合 计	64,030,067.03	188,623,003.51

7、可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况

项 目	2019.12.31	
	账面余额	减值准备
可供出售债务工具		
可供出售权益工具	482,492,730.00	
其中：按公允价值计量的		
按成本计量的	482,492,730.00	
合 计	482,492,730.00	

(续)

项 目	2018.12.31	
	账面余额	减值准备
可供出售债务工具		
可供出售权益工具	416,752,730.00	
其中：按公允价值计量的		
按成本计量的	416,752,730.00	
合 计	416,752,730.00	

(2) 期末按成本计量的可供出售金融资产

金华融盛投资发展集团有限公司  
财务报表附注

2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被投资单位	账面余额			减值准备		在被投资 单位持股 比例（%）	本期现金 红利
	期初	本期增加	本期减少	本期 增加	本期 减少		
浙江漂牛文化发展有限公司	12,000,000.00					16.67	
金华未名信息科技有限公司	1,840,000.00					100.00	
金华开城市建设投资集团有限公司	2,000,000.00		2,000,000.00			100.00	
金华市现代服务业投资发展有限公司	50,000,000.00					8.06	
金华市快速公交有限公司	14,860,200.00					10.06	
金华新隆股权投资合伙企业（有限合伙）	100,000,000.00					16.67	2,500,000.00
浙江中兴智慧城市信息技术有限公司	950,000.00					19.00	
金华市多湖科技文化发展有限公司	2,500,000.00					5.00	
金华益康源环境科技有限公司	7,260,000.00		7,260,000.00				1,063,937.86
金华融新特色产业股权投资基金合伙企业（有限合伙）	127,342,530.00					29.97	
金华融嘉富金投资管理合伙企业（有限合伙）	98,000,000.00					32.67	2,104,887.68
金华中车智慧物联新能源产业投资中心（有限合伙）		75,000,000.00				30.00	
合 计	416,752,730.00	75,000,000.00	9,260,000.00	482,492,730.00			5,668,825.54

说明：金华金开城市建设投资集团有限公司在 2014 年 10 月前实收资本为 200 万元，其中金华融盛投资发展集团有限公司投资 180 万元、持股 90%，金华市联创智绘大数据科技有限公司投资 20 万元、持股 10%。2014 年 10 月经股东会决议，由新股东金华金开国有资本投资有限公司增资 500 万元，增资后金华融盛投资发展集团有限公司持有的股权比例变为 25.71%，金华市联创智绘大数据科技有限公司持有的股权比例变为 2.86%。根据中共金华经济开发区工作委员会 2019 年 5 月 16 日金开党字<2019>64 号文件通知决定以金华金开城市建设投资集团有限公司为母体组建金开城投集团，由财政局（国资办）直接监管。且金开城投集团注册资金在原母体金华金开城市建设投资集团有限公司 700 万元的基础上增资 50,000 万元，并由金华融盛投资发展集团有限公司进行出资。另根据《金华经济技术开发区管理委员会党政综合办公室抄告单》（第 14、15 号）决定将金华金开国有资本投资有限公司及金华市联创智绘大数据科技有限公司持有的金华金开城市建设投资集团有限公司 71.43%、2.86% 股权无偿划至金华融盛投资发展集团有限公司，至此金华融盛投资发展集团有限公司对其持股比例为 100%，已纳入本期合并范围。

金华未名信息科技园有限公司成立于 2014 年 10 月 24 日，注册资本 376 万元，本公司账上实际已投入 1384 万元。2017 年 9 月 7 日本公司对其投资比例由 48.96% 变为 100%，变更前经与开发区国资科确认，该公司为开发区招商引资项目，未对其有实质控制权，列示按成本法计量的可供出售金融资产。变更后仍未有实际控制权，且准备全部转让，故未纳入合并范围。

## 8、投资性房地产

### （1）采用公允价值计量模式的投资性房地产

项 目	房屋及建筑物	合 计
一、年初余额	744,172,000.00	744,172,000.00

项 目	房屋及建筑物	合 计
其中：成本	259,570,581.37	259,570,581.37
公允价值变动	484,601,418.63	484,601,418.63
二、本年变动	1,428,407,884.00	1,428,407,884.00
加：存货转入	863,376,499.19	863,376,499.19
公允价值变动	565,031,384.81	565,031,384.81
减：处置		
其他转出		
公允价值变动		
三、年末余额	2,172,579,884.00	2,172,579,884.00
其中：成本	1,122,947,080.56	1,122,947,080.56
公允价值变动	1,049,632,803.44	1,049,632,803.44

注：其中双溪西路 620 号老板大厦-1-3 层、13-19 层（开发区大楼）、双溪西路 658 号 1 幢 1-1.2 层房地产受限，受限资产价值 148,945,200.00 元。

## （2）房地产转换情况

2019 年度房地产转换情况如下：

房地产名称	账面净值	转换后公允价值	计入其他综合收益的金额
泰元工具工业房地产（神丽路 1298 号工业房）	69,031,019.04	91,051,000.00	22,019,980.96
华欣工艺品房地产（仙源路 655 号）	30,579,114.10	31,111,700.00	532,585.90
金市两区国用（2008）第 16-737 号	193,210,000.00	318,396,408.00	125,186,408.00
金市两区国用（2012）第 16-293 号	236,930,000.00	390,447,658.00	153,517,658.00
人才公寓（金华天禧小区 1 号楼、2 号楼共 330 套住宅用房及配套用房房地产）	105,170,949.89	335,255,618.00	230,084,668.11
金华市金西启动区块 3 号路以北的工业房地产（原集体宿舍）	3,384,856.92	6,105,400.00	2,720,543.08
金华市婺城区金西开发区启动区块（现门牌号为芙蓉路 231 号）工业房地产	10,111,188.89	9,012,600.00	-1,098,588.89
金华市仙源路 99 号工业房地产	48,825,660.49	60,413,800.00	11,588,139.51
金华市南二环西路 2688 号工业及生活区房地产	166,133,709.86	180,260,000.00	14,126,290.14
合 计	863,376,499.19	1,422,054,184.00	558,677,684.81

## 9、固定资产



金华融盛投资发展集团有限公司  
 财务报表附注  
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	2019.12.31	2018.12.31
固定资产	113,522,131.50	33,445,711.32
固定资产清理		
合 计	113,522,131.50	33,445,711.32

(1) 固定资产及累计折旧

① 固定资产情况

项 目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子设备及其他	合 计
一、账面原值					
1、年初余额	34,392,827.83	884,960.00	5,333,975.00	2,342,625.89	42,954,388.72
2、本年增加金额	100,911,395.14	1,278,295.15	6,070,379.08	1,117,174.75	109,377,244.12
(1) 购置	100,911,395.14		2,701,197.77	629,141.09	104,241,734.00
(2) 合并转入		1,278,295.15	3,369,181.31	488,033.66	5,135,510.12
3、本年减少金额	27,555,854.00		85,900.00	13,482.50	27,655,236.50
(1) 处置或报废			85,900.00	13,482.50	99,382.50
(2) 转入投资性房地 产	27,555,854.00				27,555,854.00
4、年末余额	107,748,368.97	2,163,255.15	11,318,454.08	3,446,318.14	124,676,396.34
二、累计折旧					
1、年初余额	2,072,696.80	665,451.04	5,058,033.23	1,712,496.33	9,508,677.40
2、本年增加金额	346,806.85	379,713.38	2,334,135.57	721,281.14	3,781,936.94
(1) 计提	346,806.85	379,713.38	2,334,135.57	721,281.14	3,781,936.94
3、本年减少金额	2,032,557.06		55,688.49	48,103.95	2,136,349.50
(1) 处置或报废			55,688.49	48,103.95	103,792.44
(2) 转入投资性房地 产	2,032,557.06				2,032,557.06
4、年末余额	386,946.59	1,045,164.42	7,336,480.31	2,385,673.52	11,154,264.84
三、减值准备					
1、年初余额					
2、本年增加金额					
(1) 计提					
(2) 企业合并增加					
3、本年减少金额					
(1) 处置或报废					

金华融盛投资发展集团有限公司  
 财务报表附注  
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子设备及其他	合 计
(2) 合并范围减少					
4、年末余额					
四、账面价值					
1、年末账面价值	107,361,422.38	1,118,090.73	3,981,973.77	1,060,644.62	<b>113,522,131.50</b>
2、年初账面价值	32,320,131.03	219,508.96	275,941.77	630,129.56	<b>33,445,711.32</b>

②暂时闲置的固定资产情况

截至 2019 年 12 月 31 日止，无闲置的固定资产。

③通过融资租赁租入的固定资产情况

截至 2019 年 12 月 31 日止，无融资租赁租入的固定资产。

④通过经营租赁租出的固定资产

截至 2019 年 12 月 31 日止，无经营租赁租出的固定资产

⑤未办妥产权证书的固定资产情况

截至 2019 年 12 月 31 日公司无未办妥产权证书房产、汽车等固定资产。

⑥受限的固定资产情况

截至 2019 年 12 月 31 日公司无受限的固定资产。

10、无形资产

(1) 无形资产情况

项 目	土地使用权	软 件	合 计
一、账面原值			
1、年初余额	13,398,312.00	14,500.00	<b>13,412,812.00</b>
2、本年增加金额		4,854.37	<b>4,854.37</b>
(1) 购置		4,854.37	<b>4,854.37</b>
3、本年减少金额	3,877,535.04		<b>3,877,535.04</b>
(1) 其他	3,877,535.04		<b>3,877,535.04</b>
4、年末余额	9,520,776.96	19,354.37	<b>9,540,131.33</b>

金华融盛投资发展集团有限公司  
 财务报表附注  
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	土地使用权	软 件	合 计
二、累计摊销			
1、年初余额	337,176.96	3,987.50	341,164.46
2、本年增加金额	551,016.00	1,450.00	552,466.00
(1) 摊销	551,016.00	1,450.00	552,466.00
(2) 企业合并增加			
3、本年减少金额			
(1) 处置			
4、年末余额	888,192.96	5,437.50	893,630.46
三、减值准备			
1、年初余额			
2、本年增加金额			
(1) 计提			
3、本年减少金额			
(1) 处置			
4、年末余额			
四、账面价值			
1、年末账面价值	8,632,584.00	13,916.87	8,646,500.87
2、年初账面价值	13,061,135.04	10,512.50	13,071,647.54

11、长期待摊费用

项 目	2019.01.01	本期增加	本期摊销	其他减少	2019.12.31	其他减少 的原因
装修费		2,752,895.03	917,631.68		1,835,263.35	
合 计		2,752,895.03	917,631.68		1,835,263.35	

12、递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

项 目	2019.12.31		2018.12.31	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
资产减值准备	11,143,996.38	44,575,985.44	2,988,511.97	11,954,047.88
合 计	11,143,996.38	44,575,985.44	2,988,511.97	11,954,047.88

金华融盛投资发展集团有限公司  
 财务报表附注  
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(2) 未经抵销的递延所得税负债

项 目	2019.12.31		2018.12.31	
	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异
存货转入投资性房地产 评估增值	246,080,913.17	984,323,652.63	121,150,354.66	484,601,418.63
合 计	246,080,913.17	984,323,652.63	121,150,354.66	484,601,418.63

(3) 未确认递延所得税资产明细

项 目	2019.12.31	2018.12.31
可抵扣暂时性差异		2,131,258.76
可抵扣亏损	156,335,423.53	160,257,305.78
合 计	156,335,423.53	162,388,564.54

(4) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年 份	2019.12.31	2018.12.31
2019 年		15,994,046.57
2020 年	32,377,133.33	34,429,425.79
2021 年	32,428,541.55	32,428,541.55
2022 年	66,650,423.24	66,650,423.24
2023 年	10,754,868.63	10,754,868.63
2024 年	14,124,456.78	
合 计	156,335,423.53	160,257,305.78

13、其他非流动资产

项 目	2019.12.31	2018.12.31
预付购房款	261,214,219.35	
合 计	261,214,219.35	

14、短期借款

(1) 短期借款分类：

借款类别	2019.12.31	2018.12.31
信用借款		150,000,000.00
质押借款		200,000,000.00
保证借款	400,000,000.00	

金华融盛投资发展集团有限公司  
 财务报表附注  
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

合 计	400,000,000.00	350,000,000.00
-----	----------------	----------------

说明：保证借款中，分别从华夏银行金华分行、兴业银行义乌分行各借 200,000,000.00 元，担保人均均为金华融盛投资发展集团有限公司。

(2) 已逾期未偿还的短期借款情况

截至 2019 年 12 月 31 日，不存在已逾期未偿还的短期借款。

15、应付账款

(1) 应付账款列示

项 目	2019.12.31	2018.12.31
工程款	21,566,161.57	658,656.05
材料款	454,117.56	876,526.14
合 计	22,020,279.13	1,535,182.19

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

无

16、预收款项

(1) 预收款项列示

项 目	2019.12.31	2018.12.31
预收购房款	163,780,174.00	110,023,900.00
预收物业管理费	1,380,607.76	1,808,176.93
预收安保款	663,471.74	229,473.60
预收测绘费	24,062.00	20,062.00
预收消防检测	12,000.00	12,000.00
预收服务费	3,299,692.69	
预收租金	7,549,383.36	
预收门票款		27,502.00
合 计	176,709,391.55	112,121,114.53

(2) 截至 2019 年 12 月 31 日，公司不存在账龄超过 1 年的重要预收账款。

(3) 截止 2019 年 12 月 31 日，预收购房款明细如下：

金华融盛投资发展集团有限公司  
 财务报表附注  
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

名 称	期初余额
金桂院南区	5,017,145.00
兰桂院	114,978,575.00
苏桂院	27,165,485.00
金华市金西启动区块 3 号路以北的工业房地产（厂房）	16,618,969.00
合 计	163,780,174.00

17、应付职工薪酬

（1）应付职工薪酬列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	7,539,700.02	151,478,170.24	152,729,035.66	6,288,834.60
二、离职后福利-设定提存计划		7,989,206.24	7,989,206.24	
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合 计	7,539,700.02	159,467,376.48	160,718,241.90	6,288,834.60

（2）短期薪酬列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	7,509,670.19	134,473,748.59	136,082,923.98	5,900,494.80
2、职工福利费	1,497.36	3,247,134.80	3,247,134.80	1,497.36
3、社会保险费		7,010,176.44	6,865,557.32	144,619.12
其中：医疗保险费		5,032,277.11	4,931,043.73	101,233.38
工伤保险费		1,296,235.24	1,267,311.42	28,923.82
生育保险费		681,664.09	667,202.17	14,461.92
4、住房公积金		5,811,346.00	5,807,137.00	4,209.00
5、工会经费和职工教育经费	28,532.47	935,764.41	726,282.56	238,014.32
合 计	7,539,700.02	151,478,170.24	152,729,035.66	6,288,834.60

（3）设定提存计划列示

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		7,778,357.55	7,778,357.55	
2、失业保险费		210,848.69	210,848.69	
合 计		7,989,206.24	7,989,206.24	



金华融盛投资发展集团有限公司  
 财务报表附注  
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

18、应交税费

税 项	2019.12.31	2018.12.31
土地增值税	3,101.84	13,924.95
房产税	810,137.63	2,438,445.89
增值税	223,855,960.72	134,653,918.16
企业所得税	237,911,934.98	191,182,492.53
城市维护建设税	13,476,036.26	9,467,660.42
教育税附加	5,780,148.43	4,056,790.82
地方教育税附加	3,845,885.37	2,705,817.62
残疾人保障金	1,854.71	
印花税	1,108,485.90	660,632.90
代扣代缴个人所得税	158,779.73	75,608.25
合 计	486,952,325.57	345,255,291.54

19、其他应付款

项 目	2019.12.31	2018.12.31
应付利息	330,401,172.72	112,801,916.52
应付股利		
其他应付款	210,155,206.16	395,947,643.64
合 计	540,556,378.88	508,749,560.16

（1）应付利息情况

项 目	2019.12.31	2018.12.31
长期借款应付利息	14,588,452.70	15,652,778.59
短期借款应付利息	436,666.67	512,508.34
应付债券利息	299,638,013.70	96,636,629.59
长期应付款利息	15,738,039.65	
合 计	330,401,172.72	112,801,916.52

（2）其他应付款

①按款项性质列示其他应付款

项 目	2019.12.31	2018.12.31
-----	------------	------------

金华融盛投资发展集团有限公司  
财务报表附注  
2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

押金、保证金	49,468,850.83	269,043,160.88
暂收款	160,686,355.33	126,904,482.76
<b>合 计</b>	<b>210,155,206.16</b>	<b>395,947,643.64</b>

②公司报告期末不存在账龄超过一年且金额重大的其他应付款。

20、一年内到期的非流动负债

项 目	2019.12.31	2018.12.31
一年内到期的长期借款（附注五、21）	1,166,020,000.00	952,500,000.00
一年内到期的应付债券（附注五、22）		
一年内到期的长期应付款（附注五、23）	542,755,060.40	255,667,175.30
<b>合 计</b>	<b>1,708,775,060.40</b>	<b>1,208,167,175.30</b>

21、长期借款

（1）长期借款分类

借款类别	2019.12.31	2018.12.31
保证借款	4,522,000,000.00	5,187,000,000.00
信用借款	775,000,000.00	575,000,000.00
质押借款	1,778,152,000.00	1,782,700,000.00
保证、质押借款	1,915,000,000.00	1,770,000,000.00
保证、质押、抵押借款	242,780,713.32	392,780,713.32
减：一年内到期的长期借款附注五、20	1,166,020,000.00	952,500,000.00
<b>合 计</b>	<b>8,066,912,713.32</b>	<b>8,754,980,713.32</b>

①截至 2019 年 12 月 31 日止，保证借款情况列示如下：

银行名称	保证人	借款金额	借款起始日	借款到期日	是否履行完毕
中国工商银行金华经济开发区支行	金华金开国有资本投资有限公司	80,000,000.00	2014/12/11	2020/5/15	否
中国工商银行金华经济开发区支行	金华金开国有资本投资有限公司	70,000,000.00	2014/12/11	2020/11/15	否
上海浦东发展银行股份有限公司金华分行	金华金西投资开发有限公司	108,000,000.00	2016/1/25	2020/12/23	否
上海浦东发展银行股份有限公司金华分行	金华金西投资开发有限公司	36,000,000.00	2016/1/25	2020/12/23	否
杭州银行股份有限公司金华分行	金华金西投资开发有限公司	42,000,000.00	2016/1/29	2020/11/25	否

金华融盛投资发展集团有限公司  
财务报表附注  
2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

银行名称	保证人	借款金额	借款起始日	借款到期日	是否履行完毕
杭州银行股份有限公司金华分行	金华金西投资开发有限公司	14,000,000.00	2016/12/13	2020/12/25	否
中国农业银行金华经济开发区支行	金华金西投资开发有限公司	100,000,000.00	2016/3/30	2023/12/23	否
中国农业银行金华经济开发区支行	金华金西投资开发有限公司	100,000,000.00	2016/3/30	2023/12/23	否
中国农业银行金华经济开发区支行	金华金西投资开发有限公司	100,000,000.00	2016/9/21	2021/12/20	否
中国农业银行金华经济开发区支行	金华金西投资开发有限公司	60,000,000.00	2016/12/27	2022/3/26	否
中国农业银行金华经济开发区支行	金华金西投资开发有限公司	40,000,000.00	2016/12/30	2022/3/26	否
厦门国际银行股份有限公司上海金桥支行	金华金西投资开发有限公司	70,000,000.00	2018/5/2	2020/4/28	否
渤海银行股份有限公司金华分行	金华金西投资开发有限公司	40,000,000.00	2018/6/4	2021/5/29	否
渤海银行股份有限公司金华分行	金华金西投资开发有限公司	160,000,000.00	2018/10/9	2021/5/29	否
中诚信托有限责任公司	金华金西投资开发有限公司	200,000,000.00	2018/7/6	2021/5/29	否
中国工商银行股份有限公司金华经济开发区支行	金华融盛投资发展集团有限公司	324,000,000.00	2016/1/21	2022/7/15	否
金华银行开发区支行	金华融盛投资发展集团有限公司	36,000,000.00	2016/1/21	2022/7/15	否
中国光大银行金华分行	金华融盛投资发展集团有限公司	300,000,000.00	2016/12/9	2024/12/5	否
宁波银行股份有限公司金华分行	金华融盛投资发展集团有限公司	500,000,000.00	2017/10/16	2022/10/14	否
宁波银行股份有限公司金华分行	金华金西投资开发有限公司	290,000,000.00	2016/6/20	2023/12/31	否
中国光大银行金华分行	金华融盛投资发展集团有限公司	255,000,000.00	2017/1/10	2026/8/19	否
中国建设银行金华分行	金华融盛投资发展集团有限公司	384,000,000.00	2017/12/4	2022/12/2	否
金华银行开发区支行	金华融盛投资发展集团有限公司	210,000,000.00	2016/5/31	2021/12/15	否
中国银行金华经济开发区支行	金华金西投资开发有限公司	500,000,000.00	2018/1/2	2021/12/31	否
金华银行股份有限公司开	金华融盛投资发展集团有限	173,000,000.00	2019/1/30	2021/8/16	否

金华融盛投资发展集团有限公司  
财务报表附注  
2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

银行名称	保证人	借款金额	借款起始日	借款到期日	是否履行完毕
发区支行	公司				
杭州银行金华分行	金华融盛投资发展集团有限公司	330,000,000.00	2019/2/20	2021/12/31	否
合计		4,522,000,000.00			

②截至 2019 年 12 月 31 日止，信用借款情况列示如下：

银行名称	借款金额	借款起始日	借款到期日	是否履行完毕
中国农业银行金华经济开发区支行	20,000,000.00	2017/2/22	2033/12/16	否
中国农业银行金华经济开发区支行	267,500,000.00	2017/3/2	2033/12/1	否
中国农业银行金华经济开发区支行	287,500,000.00	2017/5/2	2033/12/1	否
金华银行开发区支行	200,000,000.00	2019/7/11	2021/9/30	否
合计	775,000,000.00			

③截至 2019 年 12 月 31 日止，质押借款情况列示如下：

银行名称	质押物	质押借款金额	借款起始日	借款到期日	是否履行完毕
中国工商银行金华经济开发区支行	应收账款质押	221,000,000.00	2017/4/28	2026/4/25	否
中国工商银行金华经济开发区支行	应收账款质押	90,000,000.00	2017/4/28	2022/11/25	否
中国工商银行金华经济开发区支行	应收账款质押	36,000,000.00	2017/4/28	2020/11/25	否
中国工商银行金华经济开发区支行	应收账款质押	34,000,000.00	2017/8/1	2028/10/25	否
中国工商银行金华经济开发区支行	应收账款质押	21,000,000.00	2017/8/1	2027/10/25	否
中国工商银行金华经济开发区支行	应收账款质押	100,000,000.00	2017/8/1	2027/10/25	否
中国工商银行金华经济开发区支行	应收账款质押	36,000,000.00	2017/7/31	2028/4/25	否
中国民生银行股份有限公司金华分行	应收账款质押	20,352,000.00	2017/7/31	2032/3/25	否
中国民生银行股份有限公司金华分行	应收账款质押	40,800,000.00	2017/7/28	2032/3/25	否
中国工商银行金华开发区支行	应收账款收益	300,000,000.00	2018/9/19	2031/7/10	否
中国工商银行金华开发区支行	应收账款收益	400,000,000.00	2018/1/1	2028/1/10	否
中国农业银行经济开发区支行	应收账款收益	191,000,000.00	2018/1/30	2031/12/31	否
中国农业银行经济开发区支行	应收账款收益	288,000,000.00	2018/1/30	2031/12/31	否
合计		1,778,152,000.00			

④截至 2019 年 12 月 31 日止，保证、质押借款情况列示如下：

银行名称	保证人、质押物	借款金额	借款起始日	借款到期日	是否履行完毕
国家开发银行浙江分行	保证人：金华今西投资开发有限公司	195,000,000.00	2016/8/29	2031/8/29	否

金华融盛投资发展集团有限公司  
财务报表附注  
2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

银行名称	保证人、质押物	借款金额	借款起始日	借款到期日	是否履行完毕
	质押物：金华开发区江南区块主干道（八一南街等四条道路）改新建工程全部权益和收益				
国家开发银行浙江分行	保证人：金华今西投资开发有限公司 质押物：金华开发区江南区块主干道（八一南街等四条道路）改新建工程全部权益和收益	100,000,000.00	2017/11/27	2031/8/29	否
中国银行金华市分行	保证人：金华金西投资开发有限公司 质押物：金华互联网乐乐小镇基础设施建设工程项目下应收账款的收益	150,000,000.00	2016/12/13	2020/12/31	否
华夏银行金华分行	保证人：金华融盛投资发展集团有限公司 质押物：在建工程	500,000,000.00	2018/12/9	2026/11/21	否
华夏银行金华分行	保证人：金华融盛投资发展集团有限公司 质押物：在建工程	100,000,000.00	2018/12/24	2026/12/21	否
华夏银行金华分行	保证人：金华融盛投资发展集团有限公司 质押物：在建工程	300,000,000.00	2019/3/27	2027/3/21	否
农业发展银行金华市分行	保证人：金华科技园创业服务中心有限公司 质押物：金华科技园创业服务中心有限公司存单 100,000,000.00、金华经济技术开发区农民集中住房建设项目应收账款收益	570,000,000.00	2016/5/31	2029/5/17	否
合计		1,915,000,000.00			

⑤截至 2019 年 12 月 31 日止，保证、质押借款情况列示如下：

银行名称	保证人、质押物	借款金额	借款起始日	借款到期日	保证是否履行完毕
中国农业发展银行金华市分行	保证人：金华金西投资开发有限公司 抵押物：双溪西路 620 号-1, 1-3, 13-19 层和双溪西路 658 号 质押物：金华金西投资开发有限公司定期存单	242,780,713.32	2014/12/19	2022/12/16	否

金华融盛投资发展集团有限公司  
 财务报表附注  
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

合计		242,780,713.32		
----	--	----------------	--	--

22、应付债券

(1) 应付债券

项 目	2019.12.31	2018.12.31
应付债券	7,555,399,650.09	3,923,464,799.05
减：一年内到期的部分附注五、20		
合 计	7,555,399,650.09	3,923,464,799.05

(2) 应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额
17 金华融盛债（7 年）	1,000,000,000.00	2017-12-27	7 年	993,000,000.00
18 融盛 01（5 年）	50,000,000.00	2018-02-13	5 年	49,650,000.00
18 融盛 02（5 年）	1,100,000,000.00	2018-02-13	5 年	1,092,300,000.00
18 融盛 03	1,200,000,000.00	2018-09-28	5 年	1,191,600,000.00
18 融盛投资 PPN001	600,000,000.00	2018-12-13	5 年	594,000,000.00
19 融盛 01（5 年）	1,200,000,000.00	2019-08-22	5 年	1,191,600,000.00
19 金华融盛 PPN001（3 年）	1,200,000,000.00	2019-04-30	3 年	1,196,400,000.00
19 融盛投资 PPN002（5 年）	400,000,000.00	2019-03-05	5 年	396,000,000.00
19 融盛投资 PPN003（2 年）	670,000,000.00	2019-04-30	2 年	667,990,000.00
19 金华融盛 MTN001	1,000,000,000.00	2019-02-19	5 年	999,000,000.00
19 金华融盛 MTN002	1,000,000,000.00	2019-04-22	5 年	999,000,000.00
减：一年内到期部分年末 余额（附注五、20）				
合 计	9,420,000,000.00			9,370,540,000.00

(续)

债券名称	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
17 金华融盛债	994,253,345.15		68,500,000.00	130,6301.41		995,559,646.56
18 融盛 01	49,703,294.25		3,600,000.00	66,576.48		49,769,870.73

金华融盛投资发展集团有限公司  
财务报表附注  
2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

18 融盛 02	1,093,479,552.57		76,450,000.00	1,363,771.07	633,000,000.00	461,843,323.64
18 融盛 03	1,191,975,101.26		56,959,200.00	8,024,898.74	1,200,000,000.00	
18 融盛 PPN001	594,053,505.82		45,000,000.00	974,369.06		595,027,874.88
19 融盛 01		1,191,600,000.00	20,098,630.14	970,461.24		1,192,570,461.24
19 融盛 PPN001		1,196,400,000.00	40,273,972.60	742,053.57		1,197,142,053.57
19 融盛 PPN002		396,000,000.00	19,242,009.13	576,803.44		396,576,803.44
19 融盛 PPN003		667,990,000.00	22,186,484.02	645,573.96		668,635,573.96
19 融盛 MTN001		999,000,000.00	55,376,712.33	159,322.20		999,159,322.20
19 融盛 MTN002		999,000,000.00	34,657,534.25	114,719.87		999,114,719.87
合 计	3,923,464,799.05	5,449,990,000.00	442,344,542.47	14,944,851.04	1,833,000,000.00	7,555,399,650.09

## 23、长期应付款

### （1）按款项性质列示长期应付款：

项 目	债权人	2019.12.31	2018.12.31
企业间借款	华夏金融租赁有限公司	90,000,000.00	150,000,000.00
企业间借款	江苏金融租赁股份有限公司	84,995,785.00	59,989,910.00
企业间借款	浙江稠州金融租赁有限公司	142,484,007.46	205,895,587.53
企业间借款	中航国际租赁有限公司	282,000,000.00	
企业间借款	建信金融租赁有限公司	60,000,000.00	120,000,000.00
企业间借款	远东国际租赁有限公司	67,750,000.00	166,750,000.00
企业间借款（明股实债）	金华市现代服务投资发展公司	150,000,000.00	150,000,000.00
企业间借款	平安国际融资租赁有限公司	325,000,000.00	
企业间借款	广州越秀融资租赁有限公司	100,000,000.00	
企业间借款	徽银金融租赁有限公司	100,000,000.00	
企业间借款	中信金融租赁有限公司	250,000,000.00	
企业间借款	永赢金融租赁有限公司	18,330,000.00	
专项应付款		326,335,698.92	48,907,000.00
减：一年内到期部分（附注五、20）		542,755,060.40	255,667,175.30
合 计		1,454,140,430.98	645,875,322.23



金华融盛投资发展集团有限公司  
 财务报表附注  
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(2) 专项应付款情况

项 目	2018.12.31	本期增加	本期减少	2019.12.31	形成原因
道路改造中央专项资金	48,907,000.00	34,204,820.00	2,615,104.00	80,496,716.00	款项已拨入但未完全使用
金桂院安置房建设专项资金		2,164,000.00		2,164,000.00	政府拨入
金湖雅苑安置房建设专项资金		151,872.00		151,872.00	政府拨入
金隆家园项目专项资金		2,791,228.00		2,791,228.00	政府拨入
金西安置房建设专项资金		56,789,704.00		56,789,704.00	政府拨入
兰桂院安置房建设专项资金		7,111,713.42		7,111,713.42	政府拨入
李渔小学新建工程		50,000,000.00		50,000,000.00	政府拨入
吕塘下公寓式安置房建设专项资金		13,942,800.00		13,942,800.00	政府拨入
寺南等村安置房建设专项资金		38,648,777.00		38,648,777.00	政府拨入
苏桂院安置房建设专项资金		7,253,000.62		7,253,000.62	政府拨入
西关玉泉溪专项资金		337,900.00		337,900.00	政府拨入
香桂院安置房建设专项资金		17,137,197.88		17,137,197.88	政府拨入
紫桂院安置房建设专项资金		49,510,790.00		49,510,790.00	政府拨入
合 计	48,907,000.00	280,043,802.92	2,615,104.00	326,335,698.92	

24、实收资本

股东名称	2019.01.01	本期增加	本期减少	2019.12.31
金华经济技术开发区管理委员会财政局	600,000,000.00			600,000,000.00
合 计	600,000,000.00			600,000,000.00

25、资本公积

项 目	2018.12.31	本期增加	本期减少	2019.12.31
其他资本公积	6,656,404,957.89	1,604,204,910.56	4,000,000.00	8,256,609,868.45

金华融盛投资发展集团有限公司

财务报表附注

2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

合 计	6,656,404,957.89	1,604,204,910.56	4,000,000.00	8,256,609,868.45
-----	------------------	------------------	--------------	------------------

注：本期资本公积变动主要系：①根据 2019 年第 11 号抄告单，金华经济技术开发区管委会无偿划转江滨小区 7 幢 5 单元 309 室至本公司，价值 114,700.00 元；②根据中共金华经济开发区工作委员会金开党字<2019>64 号文件通知决定以金华金开城市建设投资集团有限公司为母体组建金开城投集团，并将其无偿划拨至本公司，据其净资产调增资本公积-5,122,779.47 元；③根据 2015 年 6 月 29 日金华市经济技术开发区管委会党政综合办公室抄告单第 5 号，将市工业园区、330 国道以南等 5 宗土地使用权注入本公司，价值 558,412,500.00 元；④根据 2019 年 9 月 27 日金华市经济技术开发区管委会党政综合办公室抄告单第 7 号，决定将 1,050,000,000.00 元专项资金注入本公司作为资本公积；⑤根据 2015 年 4 月 18 日金华市经济技术开发区管委会党政综合办公室抄告单第 2 号，将原金华开发区房地产交易管理所持有的金华市联创智绘大数据科技有限公司 10% 股权，无偿划转至本公司，上述事项增加资本公积 786,590.03 元。

## 26、其他综合收益

项 目	期初余额	本年所得税 前发生额	前期计入 其他综合 收益当期 转入损益	本期变动		期末余额
				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						
其中：重新计量设定受 益计划变动额						
二、将重分类进损益的 其他综合收益	363,451,063.97	493,368,534.00		123,342,133.51	370,026,400.49	733,477,464.46
固定资产/存货转换为投 资性房地产的公允价值 变动	363,451,063.97	493,368,534.00		123,342,133.51	370,026,400.49	733,477,464.46
其他综合收益合计	363,451,063.97	493,368,534.00		123,342,133.51	370,026,400.49	733,477,464.46

说明：本期人才公寓等房地产转为投资性房地产，评估价值 1,422,054,184.00 元，

增值额 558,677,684.81 元，2018 年转入投资性房地产资产新增账面价值 65,309,150.81 元，合并影响额 493,368,534.00 元，计提递延所得税 123,342,133.51 元，存货首次转投资性房地产形成 370,026,400.49 元其他综合收益。

## 27、盈余公积

项 目	2018.12.31	本期增加	本期减少	2019.12.31
法定盈余公积	99,472,736.40	8,184,118.60		107,656,855.00
合 计	99,472,736.40	8,184,118.60		107,656,855.00

## 28、未分配利润

项 目	金 额	提取或分配比例
调整前上期末未分配利润	1,279,011,143.61	
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	1,279,011,143.61	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	205,967,958.89	
减：提取法定盈余公积	8,184,118.60	10.00%
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备金		
应付普通股股利	700,000.00	
转作股本的普通股股利		
其他		
期末未分配利润	1,476,094,983.90	

## 29、营业收入和营业成本

（1）营业收入及成本列示如下：

项 目	2019 年度		2018 年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,111,660,434.69	2,073,493,370.66	1,210,438,578.69	1,029,700,011.66
其他业务	76,200,568.90	53,516,232.24	4,923,851.54	4,080,171.59
合 计	2,187,861,003.59	2,127,009,602.90	1,215,362,430.23	1,033,780,183.25

（2）主营业务收入及成本（分行业）列示如下：

金华融盛投资发展集团有限公司

财务报表附注

2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

行业名称	2019 年度		2018 年度	
	收入	成本	收入	成本
工程代建	469,021,579.97	402,576,856.14	1,118,991,033.75	960,467,303.97
土地整理	1,408,032,373.64	1,386,639,733.14		
安保服务	79,717,112.04	72,335,833.24	62,031,346.58	56,790,379.22
房地产销售	92,132,672.33	159,168,545.36	1,188,733.51	4,175,140.51
旅游门票			940,207.75	
房租及物业费	17,385,337.39	10,132,990.96	21,987,752.40	4,516,676.77
测绘服务	1,369,729.52	119,575.07	4,181,016.82	2,076,663.69
场地使用费	18,845,446.22	13,758,466.48		
考务管理费	733,842.72	1,573,498.54		
信息系统集成服务	21,505,494.41	19,714,881.59		
租车费	2,916,846.45	7,472,990.14	1,118,487.88	1,673,847.50
合 计	2,111,660,434.69	2,073,493,370.66	1,210,438,578.69	1,029,700,011.66

(3) 主营业务收入及成本（分地区）列示如下：

地区名称	2019 年度		2018 年度	
	收入	成本	收入	成本
浙江金华	2,111,660,434.69	2,073,493,370.66	1,210,438,578.69	1,029,700,011.66
合 计	2,111,660,434.69	2,073,493,370.66	1,210,438,578.69	1,029,700,011.66

30、税金及附加

项 目	2019 年度	2018 年度
土地增值税	7,890,467.58	25,844.12
土地使用税	12,332,071.20	1,636,741.50
房产税	3,160,552.32	2,457,884.28
城市维护建设税	4,504,053.32	340,540.45
教育费附加	1,924,086.92	145,402.91
地方教育税附加	1,255,451.70	96,935.26
车船税	17,349.21	
印花税	2,525,815.02	1,548,004.50
合 计	33,609,847.27	6,251,353.02

31、销售费用

项 目	2019 年度	2018 年度
-----	---------	---------

金华融盛投资发展集团有限公司  
 财务报表附注  
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

广告费		7,000.00
业务宣传费		853,306.58
薪酬及社保	456,586.75	807,771.17
其他	13,553.00	27,795.00
<b>合 计</b>	<b>470,139.75</b>	<b>1,695,872.75</b>

32、管理费用

项 目	2019 年度	2018 年度
薪酬及社保	20,677,608.96	10,744,638.09
办公费	1,362,986.50	974,042.52
水电费	947,011.38	573,970.51
修理费	374,391.16	97,824.79
业务招待费	39,189.82	37,821.00
折旧及摊销	3,542,958.14	12,377,655.68
税金	175,447.42	133,909.37
汽车费用	284,829.13	310,305.73
差旅费	135,997.73	229,877.97
中介服务费	2,866,604.10	1,563,109.53
其他	1,020,752.94	495,191.54
<b>合 计</b>	<b>31,427,777.28</b>	<b>27,538,346.73</b>

33、财务费用

项 目	2019 年度	2018 年度
利息费用	51,265,451.39	38,653,589.20
减：利息收入	541,268.15	12,544,088.75
利息净支出	50,724,183.24	26,109,500.45
银行手续费	193,079.86	63,591.94
借款手续费	52,552,064.23	20,780,710.24
<b>合 计</b>	<b>103,469,327.33</b>	<b>46,953,802.63</b>

34、资产减值损失

项 目	2019 年度	2018 年度
坏账损失	30,491,178.80	5,898,109.16

金华融盛投资发展集团有限公司

财务报表附注

2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

合 计	2019 年度	2018 年度
	30,491,178.80	5,898,109.16

35、其他收益

项 目	2019 年度	2018 年度
政府补助	400,553,576.08	125,827,143.64
合 计	400,553,576.08	125,827,143.64

计入当期其他收益的政府补助：

项 目	2019 年度
与收益相关：	
收到开发区管委会财政补助款（司勤人员补助）	5,263,814.20
新能源汽车小镇 2018 年国家 3A 级旅游景区项目补助	300,000.00
收到 18 年度厕所补助金（1.3.4.7 公厕）	24,761.88
小微园区出租和运营补助	100,000,000.00
收到苏孟乡政府 2019 年常态化志愿服务站补助金	25,000.00
经营亏损补助	294,940,000.00
合 计	400,553,576.08

36、投资收益

被投资单位名称	2019 年度	2018 年度
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	5,668,825.54	13,327,694.68
投资理财产品收益		1,150,684.93
处置长期股权投资产生的投资收益	118,650.55	
合 计	5,787,476.09	14,478,379.61

37、公允价值变动损益

产生公允价值变动收益的来源	2019 年度	2018 年度
按公允价值计量的投资性房地产	6,353,700.00	
合 计	6,353,700.00	

38、资产处置收益

项 目	2019 年度	2018 年度	计入当期非经常性损益的金额
固定资产处置利得		16,427.94	
无形资产处置利得		-8,316,187.86	
非流动资产处置利得	4,650,580.26		4,650,580.26

金华融盛投资发展集团有限公司  
 财务报表附注  
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

合 计	4,650,580.26	-8,299,759.92	4,650,580.26
-----	--------------	---------------	--------------

39、营业外收入

项 目	2019 年度	2018 年度	计入当期非经常性损益的金额
政府补助	800,000.00	30,000.00	800,000.00
房产税退税收入	1,607,211.92		1,607,211.92
其他	179,564.24	9,739.30	179,564.24
合 计	2,586,776.16	39,739.30	2,586,776.16

计入当期损益的政府补助：

项 目	2019 年度	2018 年度
与收益相关：		
开发区管委会农业农村工作办公室旅游发展基金补助(旅游厕所)		30,000.00
收金华市文化产业发展专项资金 2019 年第三批补助（街区荣誉奖励）	500,000.00	
创业孵化示范基地一次性奖励	300,000.00	
合 计	800,000.00	30,000.00

40、营业外支出

项 目	2019 年度	2018 年度	计入当期非经常性损益
滞纳金、罚款	2,707,314.61	64,549.45	2,707,314.61
其他	28,298.19	61,909.79	28,298.19
合 计	2,735,612.80	126,459.24	2,735,612.80

41、所得税费用

（1）所得税费用表

项 目	2019 年度	2018 年度
当期所得税费用	79,178,726.58	68,739,457.05
递延所得税费用	-6,567,059.42	-1,670,503.30
合 计	72,611,667.16	67,068,953.75

（2）会计利润与所得税费用调整过程



金华融盛投资发展集团有限公司  
 财务报表附注  
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	本期发生额
利润总额	278,579,626.05
按法定/适用税率计算的所得税费用	69,644,906.51
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	-80,483.10
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	668,364.95
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-639,162.28
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	3,531,114.20
利用以前期间的税务亏损	-513,073.12
所得税费用	72,611,667.16

42、现金流量表项目

（1）收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	2019年度	2018年度
其他收益	300,553,576.08	20,143,916.00
营业外收入	927,037.46	39,739.30
利息收入	541,268.15	12,544,088.75
收回的代垫费用	541,858,124.61	854,343,249.39
收到的专项资金	228,793,700.00	
合 计	1,072,673,706.30	887,070,993.44

（2）支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	2019年度	2018年度
期间费用	7,060,794.56	317,739.76
银行手续费	193,079.86	63,591.94
营业外支出	2,730,414.61	126,459.24
支付的代垫费用	525,798,880.31	781,489,906.20
合 计	535,783,169.40	781,997,697.14

（3）收到的其他与投资活动有关的现金

项 目	2019年度	2018年度
收到关联方暂借款	310,000,000.00	29,276,321.39
收到非关联方暂借款	87,334,244.10	7,040,575.39

金华融盛投资发展集团有限公司  
 财务报表附注  
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

合 计	397,334,244.10	36,316,896.78
-----	----------------	---------------

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

项 目	2019年度	2018年度
支付关联方暂借款	1,505,565,139.73	2,441,629,437.77
支付非关联方暂借款		307,337,906.00
合 计	1,505,565,139.73	2,748,967,343.77

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项 目	2019年度	2018年度
收到借款	1,403,104,536.00	56,430,000.00
合 计	1,403,104,536.00	56,430,000.00

(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项 目	2019年度	2018年度
借款手续费	52,552,064.23	20,780,710.24
支付借款	522,000,809.07	
合 计	574,552,873.30	20,780,710.24

43、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	2019年度	2018年度
<b>1、将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	205,967,958.89	158,094,852.33
加：资产减值准备	30,491,178.80	5,898,109.16
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,219,736.30	9,390,413.18
无形资产摊销	552,466.00	3,053,557.41
长期待摊费用摊销	917,631.68	
资产处置损失（收益以“—”号填列）	-4,650,580.26	8,299,759.92
固定资产报废损失（收益以“—”号填列）	3,651.53	
公允价值变动损失（收益以“—”号填列）	-6,353,700.00	
财务费用（收益以“—”号填列）	51,265,451.39	59,434,299.44
投资损失（收益以“—”号填列）	-5,787,476.09	-14,478,379.61
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）	-8,155,484.41	-1,670,515.30

金华融盛投资发展集团有限公司

财务报表附注

2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

递延所得税负债增加（减少以“—”号填列）	1,479,824.99	
存货的减少（增加以“—”号填列）	-1,078,487,606.88	-1,815,612,267.49
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	-1,425,988,806.46	-1,408,085,213.03
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	-30,881,730.41	718,727,534.24
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-2,268,407,484.93	-2,276,947,849.75

**2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：**

债务转为资本

一年内到期的可转换公司债券

融资租入固定资产

**3、现金及现金等价物净变动情况：**

现金的期末余额	3,958,697,574.53	4,079,645,689.89
减：现金的期初余额	4,079,645,689.89	2,605,144,190.71
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-120,948,115.36	1,474,501,499.18

**(2) 现金和现金等价物的构成**

项 目	2019年度	2018年度
一、现金	3,958,697,574.53	4,079,645,689.89
其中：库存现金	10,887.50	
可随时用于支付的银行存款	3,958,686,687.03	4,079,645,689.89
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	3,958,697,574.53	4,079,645,689.89
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		

**44、所有权或使用权受到限制的资产**

项 目	2019.12.31	2018.12.31	受限原因
-----	------------	------------	------

金华融盛投资发展集团有限公司  
财务报表附注  
2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

货币资金	100,000,000.00	300,000,000.00	借款质押
投资性房地产	148,945,200.00	149,060,000.00	借款抵押
合 计	248,945,200.00	449,060,000.00	

#### 45、政府补助

##### （1）本期确认的政府补助

补助项目	金额	与资产相关		与收益相关			是否实际收到
		递延收益	冲减资产 账面价值	递延收益	其他收益	营业外收入	
收到开发区管委会 财政补助款（司勤 人员补助）	5,263,814.20				5,263,814.20		是
新能源汽车小镇 2018年国家3A级旅 游景区项目补助	300,000.00				300,000.00		是
收到18年度厕所补 助金（1.3.4.7公厕）	24,761.88				24,761.88		是
小微园区出租和运 营补助	100,000,000.00				100,000,000.00		是
收到苏孟乡政府 2019年常态化志愿 服务站补助金	25,000.00				25,000.00		是
收金华市文化产业 发展专项资金 2019 年第三批补助（街 区荣誉奖励	500,000.00					500,000.00	是
创业孵化示范基地 一次性奖励	300,000.00					300,000.00	是
经营亏损补助	294,940,000.00				294,940,000.00		是
合 计	—				400,553,576.08	800,000.00	—

##### （2）计入当期损益的政府补助情况

补助项目	与资产/ 收益相 关	计入	计入	冲减成 本费用
		其他收益	营业外收入	
收到开发区管委会财政补助款 （司勤人员补助）	与收益相关	5,263,814.20		
新能源汽车小镇2018年国家3A 级旅游景区项目补助	与收益相关	300,000.00		

金华融盛投资发展集团有限公司  
财务报表附注  
2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

收到18年度厕所补助金（1.3.4.7公厕）	与收益相关	24,761.88	
小微园区出租和运营补助	与收益相关	100,000,000.00	
收到苏孟乡政府2019年常态化志愿服务站补助金	与收益相关	25,000.00	
经营亏损补助	与收益相关	294,940,000.00	
开发区管委会农业农村工作办公室旅游发展基金补助(旅游厕所)	与收益相关		
收金华市文化产业发展专项资金 2019 年第三批补助（街区荣誉奖励）	与收益相关		500,000.00
创业孵化示范基地一次性奖励	与收益相关		300,000.00
合 计		400,553,576.08	800,000.00

## 六、合并范围的变更

### 1、处置子公司

#### （1）单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

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	处置价款与处置投资对应的合并报表层面享有该子公司净资产份额的差额
金华隆成科技有限公司	1,000,000.00	100.00	转让	2019.02.28	118,650.55

### 2、其他原因的合并范围变动

根据中共金华经济开发区工作委员会2019年5月16日金开党字<2019>64号文件，无偿划拨金华金开城市建设投资集团有限公司至本公司。于2019-12-23完成工商信息变更，将截至2019年12月31日的金华金开城市建设投资集团有限公司净资产计入本公司资本公积。资产负债表日仅合并金华金开城市建设投资集团有限公司资产负债表。

## 七、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

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	

金华融盛投资发展集团有限公司  
财务报表附注  
2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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	
金华市婺州低丘缓坡综合开发有限公司	浙江	浙江金华	低丘缓坡开发	100.00		划拨
金华金西新城新农村建设发展有限公司	浙江	浙江金华	新农村开发	100.00		划拨
金华智园置业有限公司	浙江	浙江金华	房地产开发	100.00		划拨
金华市联创智绘大数据科技有限公司	浙江	浙江金华	工程测绘	100.00		设立
金华金开产业发展集团有限公司	浙江	浙江金华	房地产开发	100.00		设立
金华金开现代服务业投资集团有限公司	浙江	浙江金华	劳务派遣	100.00		设立
金华智开汽车服务有限公司	浙江	浙江金华	居民服务、修理和其他服务业	100.00		设立
金华金开城市建设投资集团有限公司	浙江	浙江金华	基础设施投资	100.00		划拨
金华市江南保安服务有限公司	浙江	浙江金华	安保服务		100.00	划拨
金华蓝盾消防检测服务有限公司	浙江	浙江金华	消防设备检测服务		100.00	划拨
金华科技园创业服务中心有限公司	浙江	浙江金华	资产管理		100.00	设立
金华市海棠园林管理有限公司	浙江	浙江金华	城市公园管理		100.00	设立
金华程华科技有限公司	浙江	浙江金华	信息传输、软件和信息技术服务业		100.00	设立
金华联域科技有限公司	浙江	浙江金华	科学研究和技术服务业		100.00	设立
金华星程科技有限公司	浙江	浙江金华	批发和零售业		100.00	设立
金华务新科技有限公司	浙江	浙江金华	科学研究和技术服务业		100.00	设立
金华荣鑫科技有限公司	浙江	浙江金华	信息技术服务业		100.00	设立
金华鑫大科技有限公司	浙江	浙江金华	信息技术服务业		100.00	设立

## 八、关联方及其交易

### 1、本公司的母公司情况

股东名称	注册地	业务性质	注册资本(万元)	母公司对本公司的持股比例%	法定代表人
------	-----	------	----------	---------------	-------

金华融盛投资发展集团有限公司  
 财务报表附注  
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

金华经济技术开 发区管理委员会 财政局	不适用	政府机关	不适用	100.00	不适用
---------------------------	-----	------	-----	--------	-----

本公司的最终控制方为金华经济技术开发区管理委员会财政局。

## 2、本公司的子公司情况

本公司所属的子公司详见附注七、1“在子公司中的权益”。

## 3、其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司的关系
金华金开文化旅游发展集团有限公司	受同一股东控制
金华金开国有资本投资有限公司	受同一股东控制
金华市现代服务业投资发展有限公司	联营企业
金华市快速公交有限公司	联营企业
金华新隆股权投资合伙企业（有限合伙）	联营企业
浙江中兴智慧城市信息技术有限公司	联营企业
金华市多湖科技文化发展有限公司	联营企业
金华益康源环境科技有限公司	联营企业
金华融新特色产业股权投资基金合伙企业（有限合伙）	联营企业
金华融嘉富金投资管理合伙企业（有限合伙）	联营企业

## 4、关联方交易情况

### （1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

#### ①出售商品/提供劳务情况

关联方名称	关联交易内容	金额	
		2019年度	2018年度
金华市现代服务业投资发 展有限公司	房租收入		394,901.61
合 计			394,901.61

### （2）关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

截至 2019 年 12 月 31 日，无需披露关联受托管理/承包及委托管理/出包事项。



（3）关联租赁情况

截至 2019 年 12 月 31 日，无需披露关联租赁事项。

（4）关联担保情况

本公司作为担保方

被担保方	担保金额	担保起始日	担保终止日	担保是否已经履行完毕
金华华科汽车工业有限公司	424,000,000.00	2016/01/21	2022/07/15	否
金华市婺州低丘缓坡综合开发有限公司	560,000,000.00	2016/01/21	2022/07/15	否
金华市婺州低丘缓坡综合开发有限公司	300,000,000.00	2016/12/09	2024/12/05	否
金华市婺州低丘缓坡综合开发有限公司	500,000,000.00	2017/10/16	2022/10/14	否
金华市婺州低丘缓坡综合开发有限公司	100,000,000.00	2019/11/15	2024/11/15	否
金华金西新城新农村建设发展有限公司	500,000,000.00	2017/01/10	2026/08/25	否
金华金西新城新农村建设发展有限公司	300,000,000.00	2017/12/04	2022/12/02	否
金华金开文化旅游发展集团有限公司	200,000,000.00	2018/01/04	2023/01/04	否
金华金开文化旅游发展集团有限公司	350,000,000.00	2017/12/27	2022/11/10	否
金华金开产业发展集团有限公司	100,000,000.00	2018/12/24	2026/12/21	否
金华金开产业发展集团有限公司	500,000,000.00	2018/12/13	2026/11/21	否
金华金开产业发展集团有限公司	300,000,000.00	2019/04/01	2027/03/21	否
金华科技园创业服务中心有限公司	375,000,000.00	2016/05/31	2021/12/15	否
金华科技园创业服务中心有限公司	63,000,000.00	2017/09/13	2022/09/13	否
金华金开国有资本投资有限公司	50,000,000.00	2019/10/30	2021/09/20	否
金华金开城市建设投资集团有限公司	200,000,000.00	2019/12/27	2020/12/27	否

被担保方	担保金额	担保起始日	担保终止日	担保是否已经履行完毕
金华智园置业有限公司	350,000,000.00	2019/03/11	2021/12/22	否
金华智园置业有限公司	173,000,000.00	2019/01/30	2021/08/16	否
众泰汽车股份有限公司	150,000,000.00	2019/08/16	2020/08/14	否

(5) 关联方资产转让、债务重组情况

关联方名称	关联交易内容	2019年度金额	2018年度金额
金华经济技术开发区管理委员会财政局	九峰桃源旅游经营权无偿转让		8,523,084.27
合 计			8,523,084.27

5、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项 目	关联方	2019.12.31		2018.12.31	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	金华经济技术开发区管理委员会财政局	2,973,345,498.50		2,615,484,387.22	
其他应收款	金华金西旅游开发有限公司			838,950,000.00	
其他应收款	金华金开国有资本投资有限公司	1,375,898,703.00		430,854,759.53	
其他应收款	金华金开城市建设投资集团有限公司			498,342,921.00	
合 计		4,349,244,201.50		4,383,632,067.75	

(2) 应付项目

项 目	关联方	2019.12.31		2018.12.31	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应付款	金华金开文化旅游发展集团有限公司	51,157,754.88			
合 计		51,157,754.88			

## 九、承诺及或有事项

### 1、重要承诺事项

#### （1）资本承诺

截至 2019 年 12 月 31 日，为获取银行借款，公司将部分资产进行了抵押，具体情况请参见本附注五、21 的相关内容。

### 2、或有事项

#### （1）担保情况

公司报告期内的担保情况详见附注八、4（4）关联担保情况。

## 十、资产负债表日后事项

截止报出日，不存在资产负债表日后调整事项以及重要的非调整事项。

## 十一、母公司财务报表主要项目注释

### 1、应收账款

#### （1）应收账款按风险分类

类 别	账 面 余 额		2019.12.31 坏 账 准 备		账 面 价 值
	金 额	比 例 (%)	金 额	计 提 比 例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	3,684,160,156.83	100.00			3,684,160,156.83
其中：账龄分析组合					
无风险组合	3,684,160,156.83	100.00			3,684,160,156.83
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合 计	3,684,160,156.83	100.00			3,684,160,156.83

金华融盛投资发展集团有限公司  
 财务报表附注  
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

（续）

类 别	账 面 余 额		2018.12.31 坏 账 准 备		账 面 价 值
	金 额	比 例（%）	金 额	计 提 比 例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	2,607,250,893.29	100.00			2,607,250,893.29
其中：账龄分析组合					
无风险组合	2,607,250,893.29	100.00			2,607,250,893.29
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合 计	2,607,250,893.29	100.00			2,607,250,893.29

A、组合中，按无风险组合计提坏账准备的应收账款

项 目	2019.12.31	2018.12.31
金华经济技术开发区管理委员会财政局	2,149,250,893.29	2,607,250,893.29
金华市星辰社区综合服务有限公司	1,534,909,263.54	
合 计	3,684,160,156.83	2,607,250,893.29

（2）按欠款方归集的应收账款期末余额情况：

本报告期按欠款方归集的期末余额汇总金额 3,684,160,156.83 元，占应收账款期末余额合计数的比例 100.00%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 0.00 元。

单位名称	金 额	账 龄	占应收账款总额的比例（%）
金华经济技术开发区管理委员会财政局	2,149,250,893.29	1-2年：825,482,152.29； 2-3年：1,137,123,212.77； 3-4年：186,645,528.03；	58.34
金华市星辰社区综合服务有限公司	1,534,909,263.54	1年以下	41.66
合 计	3,684,160,156.83		100.00

2、其他应收款

项 目	2019.12.31	2018.12.31
应收利息		

应收股利		
其他应收款	6,672,668,044.47	5,555,199,407.34
<b>合 计</b>	<b>6,672,668,044.47</b>	<b>5,555,199,407.34</b>

(1) 其他应收款情况

①其他应收款按风险分类

类 别	2019.12.31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	6,692,673,213.81	100.00	20,005,169.34	0.30	6,672,668,044.47
其中：账龄分析组合	102,052,433.64	1.52	20,005,169.34	19.60	82,047,264.30
无风险组合	6,590,620,780.17	98.48			6,590,620,780.17
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合 计	6,692,673,213.81	100.00	20,005,169.34	0.30	6,672,668,044.47

(续)

类 别	2018.12.31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	5,566,156,810.24	100.00	10,957,402.90	0.20	5,555,199,407.34
其中：账龄分析组合	262,929,249.71	4.72	10,957,402.90	4.17	251,971,846.81
无风险组合	5,303,227,560.53	95.28			5,303,227,560.53
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合 计	5,566,156,810.24	100.00	10,957,402.90	0.20	5,555,199,407.34

A、组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账 龄	2019.12.31			
	金 额	比例%	坏账准备	计提比例%
1 年以内	1,979,046.83	1.94		

金华融盛投资发展集团有限公司

财务报表附注

2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

1 至 2 年	63,386.81	0.06	3,169.34	5.00
2 至 3 年				10.00
3 至 4 年	100,010,000.00	98.00	20,002,000.00	20.00
合 计	<b>102,052,433.64</b>	<b>100.00</b>	<b>20,005,169.34</b>	<b>19.60</b>

（续）

账 龄	2018.12.31			
	金 额	比例%	坏账准备	计提比例%
1 年以内	156,276,116.71	59.44		
1 至 2 年	4,146,148.00	1.57	207,307.40	5.00
2 至 3 年	100,010,000.00	38.04	10,001,000.00	10.00
3 至 4 年				20.00
4 至 5 年	2,496,985.00	0.95	749,095.50	30.00
合 计	<b>262,929,249.71</b>	<b>100.00</b>	<b>10,957,402.90</b>	<b>4.17</b>

②坏账准备

项 目	2018.12.31	本期增加	本期减少	2019.12.31
			转回 转销	
其他应收款坏账准备	10,957,402.90	9,047,766.44		20,005,169.34

③其他应收款期末余额前五名单位情况：

单位名称	是否关联方	款项性质	金 额	账 龄	占其他应收款总额的比例(%)	坏账准备期末余额
金华经济技术开发区管理委员会财政局	是	关联方款项	3,067,071,391.10	1 年以内：359,923,904.80； 2-3 年：2,707,147,486.30；	45.83	
金华金开城市建设投资集团有限公司	是	关联方款项	908,401,488.28	1 年以内	13.57	
金华金开产业发展集团有限公司	是	关联方款项	535,668,152.75	1 年以内：514,688,922.6； 1-2 年：10,000,000.00； 2-3 年：10,979,230.15	8.00	
金华程华科技有限公司	是	关联方款项	165,998,780.80	1 年以内：162,998,780.80； 1-2 年：3,000,000.00；	2.48	
金华星程科技有限公司	是	关联方款项	111,280,000.00	1 年以内	1.66	
合 计			<b>4,788,419,812.93</b>		<b>71.54</b>	

### 3、长期股权投资

#### （1）对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
金华金西新城新农村建设发展有限公司	722,308,335.61			722,308,335.61
金华市婺州低丘缓坡综合开发有限公司	1,442,640,000.00	200,000,000.00		1,642,640,000.00
金华智园置业有限公司	150,454,812.76	1,260,782,600.00		1,411,237,412.76
金华市联创智绘大数据科技有限公司	900,000.00	586,590.03		1,486,590.03
金华科技园创业服务中心有限公司	627,377,583.92		627,377,583.92	
金华市江南保安服务有限公司	4,914,899.50		4,000,000.00	914,899.50
金华金开产业发展集团有限公司	350,000,000.00	1,442,377,583.92		1,792,377,583.92
金华金开现代服务业投资集团有限公司	2,000,000.00	80,000,000.00		82,000,000.00
金华智开汽车服务有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00
金华金开城市建设投资集团有限公司		496,877,220.53		496,877,220.53
合 计	3,305,595,631.79	3,480,623,994.48	631,377,583.92	6,154,842,042.35

### 4、营业收入及成本

#### （1）营业收入及成本列示如下：

项 目	2019 年度		2018 年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,490,203,168.48	1,394,857,078.94	1,118,991,033.75	960,467,303.97
其他业务	6,684,870.44		947,348.85	
合 计	1,496,888,038.92	1,394,857,078.94	1,119,938,382.60	960,467,303.97

#### （2）主营业务收入及成本（分行业）列示如下：

行业名称	2019 年度		2018 年度	
	收入	成本	收入	成本
工程代建	469,021,579.97	402,576,856.14	1,118,991,033.75	960,467,303.97
土地整理	1,021,181,588.51	992,280,222.80		
合 计	1,490,203,168.48	1,394,857,078.94	1,118,991,033.75	960,467,303.97

#### （3）主营业务收入及成本（分地区）列示如下：

地区名称	2019 年度	2018 年度
------	---------	---------



金华融盛投资发展集团有限公司

财务报表附注

2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

	收入	成本	收入	成本
浙江金华	1,490,203,168.48	1,394,857,078.94	1,118,991,033.75	960,467,303.97
合 计	<b>1,490,203,168.48</b>	<b>1,394,857,078.94</b>	<b>1,118,991,033.75</b>	<b>960,467,303.97</b>

#### 5、投资收益

被投资单位名称	2019 年度	2018 年度
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	5,668,825.54	13,327,694.68
投资理财产品收益		1,150,684.93
合 计	<b>5,668,825.54</b>	<b>14,478,379.61</b>

金华融盛投资发展集团有限公司

2020 年 6 月 1 日





# 营业执照

(副本) (5-1)

统一社会信用代码

9111010208376569XD



名称 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 姚庚春

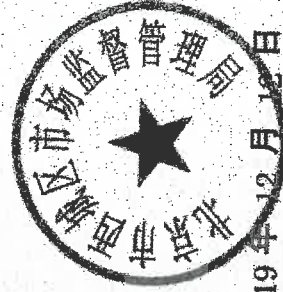
经营范围

审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，法律、行政法规规定的其他审计业务；代理记账；房屋租赁；税务咨询；企业管理咨询。（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。）

成立日期 2013年11月13日

合伙期限 2013年11月13日至 2033年11月12日

主要经营场所 北京市西城区阜成门外大街2号22层A24



2019年12月12日

登记机关

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

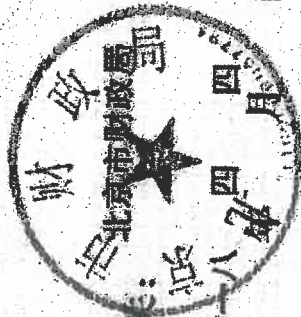
国家市场监督管理总局监制



证书序号: 0000187

## 说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批、准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的,应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的,应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



中华人民共和国财政部制

## 会计师事务所 执业证书

名称: 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 姚庚霖

主任会计师:

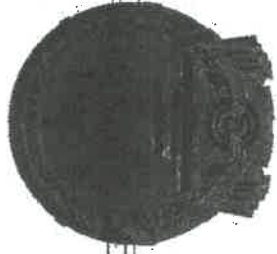
经营场所: 北京西城区阜成门外大街2号22层A24

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 11010205

批准执业文号: 京财会许可[2014]0031号

批准执业日期: 2014年03月28日



证书序号: 000360

# 会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查, 批准  
中兴财光华会计师事务所 (特殊普通合伙) 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人: 姚庚春



证书号: 30

发证时间:

证书有效期至: 二〇二一年十二月八日



姓名: 俞俊  
 Full name: 俞俊  
 Sex: 女  
 Date of birth: 1972-06-22  
 Working unit: 浙江五联会计师事务所有限公司  
 Identity card No.: 330121197206220320



证书编号: 330000061969  
 No. of Certificate  
 批准注册协会: 浙江省注册会计师协会  
 Authorized Institute of CPAs  
 发证日期: 2005 年 04 月 22 日  
 Date of Issuance

注册会计师任职资格检查  
 (浙注协[2019]35号)

2019  
检

浙江省注册会计师协会

记  
 stration

格, 继续有效一年。  
 valid for another year after

注册会计师任职资格检查

(浙注协[2016]26号)

2018  
检

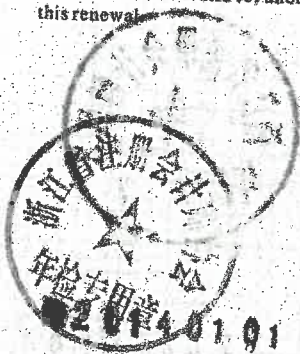
浙江省注册会计师协会

2013 04 01 日



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

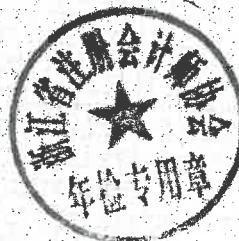
本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after  
this renewal.



月 日

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after  
this renewal.



2013.01.01 月 日

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

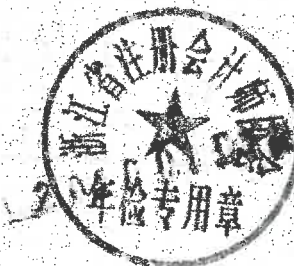
本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after  
this renewal.



月 日

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after  
this renewal.



年 月 日

注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

事务所  
CPAs

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日  
/y /m /d

同意调入  
Agree the holder to be transferred to



注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

事务所  
CPAs

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日  
/y /m /d

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

事务所  
CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日  
/y /m /d





姓名	刘玉燕
Sex	女
Date of birth	1989-10-17
工作单位	杭州聚审会计师事务所有限公司
Working unit	
身份证号	330005198910178447
Identity card No.	



证书编号: 330000280478  
No. of Certificate

批准注册协会: 浙江省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2014 09 月 30 日  
Date of Issuance

年度检验登记  
Annual Renewal Register

本证书经检验合格  
This certificate is valid  
this



年 月 日  
/ /

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.



年 月 日  
2016 01 01

6

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.



年 月 日  
2017 01 01

7

注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

事务所  
CPAs

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
年 月 日  
/y /m /d

同意调入  
Agree the holder to be transferred to



10

注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

事务所  
CPAs

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
年 月 日  
/y /m /d

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

事务所  
CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
年 月 日  
/y /m /d

11