

义乌经济技术开发区开发有限公司

二〇二〇年度

审计报告

致同会计师事务所（特殊普通合伙）

杭州分所

目 录

审计报告	1-3
合并及公司资产负债表	4-5
合并及公司利润表	6
合并及公司现金流量表	7
合并及公司所有者权益变动表	8-11
财务报表附注	12-71

审计报告

致同审字（2021）第 332C001179 号

义乌经济技术开发区开发有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了义乌经济技术开发区开发有限公司（以下简称义乌开发区开发公司）财务报表，包括 2020 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2020 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相关财务报表附注。

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，公允反映了义乌开发区开发公司 2020 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2020 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，我们独立于义乌开发区开发公司，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、其他信息

义乌开发区开发公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括义乌开发区开发公司 2020 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

四、管理层和治理层对财务报表的责任

义乌开发区开发公司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，管理层负责评估义乌开发区开发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义乌开发区开发公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督义乌开发区开发公司的财务报告过程。

五、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，根据所获取的审计证据，就可能导致对义乌开发区开发公司的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义乌开发区开发公司不能持续经营。

(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) 就义乌开发区开发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。

致同会计师事务所（特殊普通合伙）
杭州分所



中国·杭州

中国注册会计师

中国注册会计师

中国注册会计师
曾涛
330000012268

中国注册会计师
吕鸿杰
110101560873

二〇二一年三月十日

合并及公司资产负债表

2020年12月31日

编制单位：义乌经济技术开发区开发有限公司

单位：人民币元

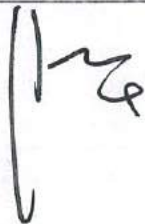
项 目	附注	期末数		上年年末数	
		合并	公司	合并	公司
流动资产：					
货币资金	五、1	3,629,316,432.96	1,016,747,011.42	818,027,672.62	551,174,002.01
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产					
应收票据					
应收账款	五、2	534,268.84	32,944.99	253,058.18	
预付款项	五、3	4,798,130,869.77	806,236.20	2,771,984.48	767,844.00
其他应收款	五、4	2,741,808,385.66	5,511,073,597.29	2,766,765,513.29	5,011,795,920.21
存货	五、5	1,716,788,794.05	120,873,541.19	1,200,032,280.37	190,819,387.22
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	90,431,642.73	29,984,257.19	61,074,081.79	39,338,896.49
流动资产合计		12,977,010,394.01	6,679,517,588.28	4,848,924,590.73	5,793,896,049.93
非流动资产：					
可供出售金融资产	五、7	345,966,828.63	345,966,828.63	326,800,000.00	326,800,000.00
持有至到期投资					
长期应收款					
长期股权投资	五、8	10,917,050.96	1,915,488,277.86	10,642,631.67	284,103,858.57
投资性房地产	五、9	461,139,505.75	364,375,135.10	320,837,531.57	304,929,523.57
固定资产	五、10	670,999,535.41	670,197,152.27	735,205,165.56	734,008,921.35
在建工程	五、11	213,804,672.59	67,520,133.24	129,093,162.85	35,760,692.98
生产性生物资产					
油气资产					
无形资产	五、12	304,023,896.73	244,480,933.47	271,009,034.68	251,145,150.39
开发支出					
商誉					
长期待摊费用	五、13	46,424,018.45	46,338,536.55	47,534,711.03	47,416,299.67
递延所得税资产	五、14	12,745,574.97	12,448,899.59	12,301,766.69	2,265,712.69
其他非流动资产	五、15	2,142,465,443.15	576,548,771.21	2,225,987,397.06	694,834,223.92
非流动资产合计		4,208,486,526.64	4,243,364,667.92	4,079,411,401.11	2,681,264,383.14
资产总计		17,185,496,920.65	10,922,882,256.20	8,928,335,991.84	8,475,160,433.07

合并及公司资产负债表（续）

2020年12月31日

项 目	附注	期末数		上年年末数	
		合并	公司	合并	公司
流动负债：					
短期借款	五、16			250,000,000.00	250,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债					
应付票据					
应付账款	五、17	21,748,572.05	563,300.00	6,814,629.43	6,506,995.99
预收款项	五、18	226,439,605.87	7,797,281.00	461,290,168.34	57,033,346.42
应付职工薪酬	五、19	10,123,282.30	5,831,701.24	10,004,309.15	5,621,923.15
应交税费	五、20	136,487,720.65	113,054,380.95	102,812,992.01	85,636,665.27
其他应付款	五、21	4,280,717,899.21	4,229,534,572.52	4,315,095,100.31	4,347,538,745.89
持有待售负债					
一年内到期的非流动负债	五、22	20,000,000.00	10,000,000.00	10,000,000.00	10,000,000.00
其他流动负债					
流动负债合计		4,695,517,080.08	4,366,781,235.71	5,156,017,199.24	4,762,337,676.72
非流动负债：					
长期借款	五、23	6,745,797,710.79	880,000,000.00	470,000,000.00	470,000,000.00
应付债券	五、24	995,563,791.57	995,563,791.57		
长期应付款					
长期应付职工薪酬					
预计负债					
递延收益					
递延所得税负债					
其他非流动负债					
非流动负债合计		7,741,361,502.36	1,875,563,791.57	470,000,000.00	470,000,000.00
负债合计		12,436,878,582.44	6,242,345,027.28	5,626,017,199.24	5,232,337,676.72
实收资本	五、25	3,984,241,361.04	3,984,241,361.04	2,584,241,361.04	2,584,241,361.04
资本公积	五、26	274,767,855.34	274,767,855.34	274,767,855.34	274,767,855.34
减：库存股					
其他综合收益					
专项储备					
盈余公积	五、27	44,839,751.15	44,839,751.15	41,068,303.89	41,068,303.89
未分配利润	五、28	408,513,751.58	376,688,261.39	372,957,533.69	342,745,236.08
归属于母公司所有者权益合计		4,712,362,719.11	4,680,537,228.92	3,273,035,053.96	3,242,822,756.35
少数股东权益		36,255,619.10		29,283,738.64	
所有者权益合计		4,748,618,338.21	4,680,537,228.92	3,302,318,792.60	3,242,822,756.35
负债和所有者权益总计		17,185,496,920.65	10,922,882,256.20	8,928,335,991.84	8,475,160,433.07

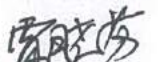
公司法定代表人：



主管会计工作的公司负责人：



公司会计机构负责人：



合并及公司利润表

2020年度

编制单位：兴邑经济技术开发区开发有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	本期金额		上期金额	
		合并	公司	合并	公司
一、营业收入	五、29	472,659,667.64	231,358,914.00	428,681,222.61	295,412,171.24
减：营业成本	五、29	323,295,992.42	149,535,200.00	250,752,519.34	195,928,779.60
税金及附加	五、30	40,112,059.47	31,096,496.84	49,258,537.38	7,898,653.04
销售费用	五、31	2,585,285.52	1,125,594.36	4,497,744.92	1,324,801.75
管理费用	五、32	68,705,416.87	53,850,495.66	70,188,378.05	53,416,122.67
研发费用					
财务费用	五、33	-6,672,633.31	-7,368,762.66	-39,312,937.85	-36,864,187.60
其中：利息费用		10,572,334.76	81,836,358.65	8,189,579.93	24,304,144.66
利息收入		17,302,081.21	89,250,011.46	47,637,610.44	61,303,604.79
加：其他收益	五、34	51,291,832.04	51,291,832.04	197,134.29	
投资收益（损失以“-”号填列）	五、35	36,416,974.33	36,416,974.33	36,517,408.40	35,399,769.51
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		274,419.29	274,419.29	201,246.97	201,246.97
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）					
资产减值损失（损失以“-”号填列）	五、36	-40,796,368.38	-40,732,747.61	-7,445,442.75	-7,330,095.71
资产处置收益（损失以“-”号填列）				-460,388.74	-460,388.74
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		91,545,984.66	50,095,948.56	122,105,691.97	101,317,286.84
加：营业外收入	五、37	307,724.49	106,000.00	4,413,349.37	1,636,429.53
减：营业外支出	五、38	0.01		29,706.67	29,608.91
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		91,853,709.14	50,201,948.56	126,489,334.67	102,924,107.46
减：所得税费用	五、39	45,554,163.53	12,487,475.99	38,243,972.12	25,687,167.44
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		46,299,545.61	37,714,472.57	88,245,362.55	77,236,940.02
（一）按经营持续性分类：					
其中：持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		46,299,545.61	37,714,472.57	88,245,362.55	77,236,940.02
终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）					
（二）按所有权归属分类：					
其中：归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		39,327,665.15	37,714,472.57	84,720,114.91	77,236,940.02
少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		6,971,880.46		3,525,247.64	
五、其他综合收益的税后净额					
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额					
（一）不能重分类进损益的其他综合收益					
（二）将重分类进损益的其他综合收益					
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		46,299,545.61	37,714,472.57	88,245,362.55	77,236,940.02
归属于母公司所有者的综合收益总额		39,327,665.15		84,720,114.91	
归属于少数股东的综合收益总额		6,971,880.46		3,525,247.64	
七、每股收益					
（一）基本每股收益					
（二）稀释每股收益					

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：

合并及公司现金流量表

2020年度

编制单位：义乌市经济技术开发区开发有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	本期金额		上期金额	
		合并	公司	合并	公司
一、经营活动产生的现金流量：					
销售商品、提供劳务收到的现金		112,432,983.88	71,424,268.77	431,514,643.54	135,105,531.50
收到的税费返还		15,506,374.72	11,472,136.87		
收到其他与经营活动有关的现金	五、40（1）	1,440,827,649.03	977,549,717.75	273,375,483.76	342,031,784.88
经营活动现金流入小计		1,568,767,007.63	1,060,446,123.39	704,890,127.30	477,137,316.38
购买商品、接受劳务支付的现金		769,093,580.82	47,670,429.06	868,132,259.52	74,795,789.45
支付给职工以及为职工支付的现金		24,625,767.58	11,809,663.11	18,959,732.97	8,324,043.72
支付的各项税费		57,154,306.94	29,280,303.29	257,942,452.32	55,549,619.97
支付其他与经营活动有关的现金	五、40（2）	5,735,008,834.12	723,649,084.32	297,141,912.19	285,431,128.22
经营活动现金流出小计		6,585,882,489.46	812,409,479.78	1,442,186,357.00	424,100,581.36
经营活动产生的现金流量净额		-5,017,115,481.83	248,036,643.61	-737,296,229.70	53,036,735.02
二、投资活动产生的现金流量：					
收回投资收到的现金				360,000,000.00	110,000,000.00
取得投资收益收到的现金		36,142,555.04	36,142,555.04	36,316,161.43	35,198,522.54
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金				57,238,452.75	57,238,452.75
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、40（3）	11,698,584.34	11,698,584.34	1,887,636,973.66	1,966,648,865.52
投资活动现金流入小计		47,841,119.38	47,841,119.38	2,341,191,587.84	2,169,085,840.81
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		273,760,216.68	108,727,647.74	221,737,698.49	160,711,969.83
投资支付的现金		85,954,511.00	1,565,954,511.00	962,265,818.00	949,465,818.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额					
支付其他与投资活动有关的现金	五、40（4）	125,000,000.00	558,128,192.50	615,000,000.00	1,445,095,584.63
投资活动现金流出小计		484,714,727.68	2,232,810,351.24	1,799,003,516.49	2,555,273,372.46
投资活动产生的现金流量净额		-436,873,608.30	-2,184,969,231.86	-542,188,071.35	-386,187,531.65
三、筹资活动产生的现金流量：					
吸收投资收到的现金		2,315,283,018.87	2,395,283,018.87	510,000,000.00	510,000,000.00
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		6,685,797,710.79	800,000,000.00	450,000,000.00	450,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	五、40（5）	400,000,000.00	400,000,000.00	145,000,000.00	266,012,699.35
筹资活动现金流入小计		9,401,080,729.66	3,595,283,018.87	1,105,000,000.00	1,226,012,699.35
偿还债务支付的现金		650,000,000.00	640,000,000.00	1,200,000,000.00	1,200,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		79,828,851.41	62,465,787.14	60,670,890.39	11,485,355.64
其中：子公司支付少数股东的股利、利润					
支付其他与筹资活动有关的现金	五、40（6）	405,974,027.78	490,311,634.07	326,909,648.62	347,769,528.57
筹资活动现金流出小计		1,135,802,879.19	1,192,777,421.21	1,587,580,539.01	1,559,254,884.21
筹资活动产生的现金流量净额		8,265,277,850.47	2,402,505,597.66	-482,580,539.01	-333,242,184.86
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响					
五、现金及现金等价物净增加额		2,811,288,760.34	465,573,009.41	-677,688,697.36	-666,392,981.49
加：期初现金及现金等价物余额		818,027,672.62	551,174,002.01	1,495,716,369.98	1,217,566,983.50
六、期末现金及现金等价物余额		3,629,316,432.96	1,016,747,011.42	818,027,672.62	551,174,002.01

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
2020年度

编制单位：义乌市经济技术开发区开发有限公司 单位：人民币元

项目	本年金额						
	归属于母公司所有者权益						
	实收资本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润
一、上年年末余额	2,584,241,361.04	274,767,855.34				41,068,303.89	372,957,533.69
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年初余额	2,584,241,361.04	274,767,855.34				41,068,303.89	372,957,533.69
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	1,400,000,000.00					3,771,447.26	35,558,217.89
（一）综合收益总额							
（二）所有者投入和减少资本							
1. 所有者投入资本							
2. 股份支付计入所有者权益的金额							
3. 其他							
（三）利润分配							
1. 提取盈余公积						3,771,447.26	-3,771,447.26
2. 对所有者的分配						3,771,447.26	-3,771,447.26
3. 其他							
（四）所有者权益内部结转							
1. 资本公积转增股本							
2. 盈余公积转增股本							
3. 盈余公积弥补亏损							
4. 其他							
（五）专项储备							
1. 本期提取							
2. 本期使用（以负号填列）							
（六）其他							
四、本年年末余额	3,984,241,361.04	274,767,855.34				44,839,751.15	408,513,751.58
							36,255,619.10
							4,748,618,338.21

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

2020年度

编制单位：义乌经济技术开发区开发有限公司

单位：人民币元

项 目	上年金额						
	归属于母公司所有者权益						
	实收资本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润
一、上年年末余额	2,162,227,961.50	186,781,254.88				69,344,809.89	249,137,872.95
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他						-36,000,000.00	46,823,239.83
二、本年初余额	2,162,227,961.50	186,781,254.88				33,344,809.89	295,961,112.78
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	422,013,399.54	87,986,600.46				7,723,694.00	76,996,420.91
（一）综合收益总额	422,013,399.54	87,986,600.46					84,720,114.91
（二）所有者投入和减少资本	422,013,399.54	87,986,600.46					
1. 所有者投入资本							
2. 股份支付计入所有者权益的金额							
3. 其他							
（三）利润分配						7,723,694.00	-7,723,694.00
1. 提取盈余公积						7,723,694.00	-7,723,694.00
2. 对所有者的分配							
3. 其他							
（四）所有者权益内部结转							
1. 资本公积转增股本							
2. 盈余公积转增股本							
3. 盈余公积弥补亏损							
4. 其他							
（五）专项储备							
1. 本期提取							
2. 本期使用（以负号填列）							
（六）其他							
四、本年年末余额	2,584,241,361.04	274,767,855.34				41,068,303.89	372,957,533.69
							29,283,738.64
							3,302,318,792.60

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：

公司所有者权益变动表

2020年度

编制单位：义乌经济技术开发区开发有限公司
单位：人民币元

	本年金额						
	实收资本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润
一、上年年末余额	2,584,241,361.04	274,767,855.34				41,068,303.89	342,745,236.08
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年年初余额	2,584,241,361.04	274,767,855.34				41,068,303.89	342,745,236.08
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	1,400,000,000.00					3,771,447.26	33,943,025.31
（一）综合收益总额							
（二）所有者投入和减少资本	1,400,000,000.00						37,714,472.57
1. 所有者投入资本	1,400,000,000.00						1,400,000,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额							
3. 其他							
（三）利润分配							
1. 提取盈余公积						3,771,447.26	-3,771,447.26
2. 对股东的分配						3,771,447.26	-3,771,447.26
3. 其他							
（四）所有者权益内部结转							
1. 资本公积转增股本							
2. 盈余公积转增股本							
3. 盈余公积弥补亏损							
4. 其他							
（五）专项储备							
1. 本期提取							
2. 本期使用（以负号填列）							
（六）其他							
四、本年年末余额	3,984,241,361.04	274,767,855.34				44,839,751.15	376,688,261.39
							4,680,537,228.92

公司法定代表人：吴和明

主管会计工作的公司负责人：吴和明

公司会计机构负责人：吴晓芳

义乌经济技术开发区开发有限公司

财务报表附注

2020 年度

金额单位：人民币元

一、公司基本情况

1、公司概况

义乌经济技术开发区开发有限公司（以下简称“本公司”或“公司”），前身系原浙江省义乌经济开发区开发总公司，成立于 1993 年 6 月 29 日，取得义乌市工商行政管理局核发的 330782000107241 号《营业执照》。公司设立时注册资本为人民币 1,000.00 万元，由浙江省义乌市经济开发区管理委员会足额缴纳，且经义乌至会计师事务所有限责任公司义至会师验字[2001]第 188 号验资报告验证。

根据义乌市人民政府国有资产监督管理委员会义国资委发[2014]44 号《义乌市国资委关于浙江省义乌经济开发区开发总公司改制方案的批复》文件，以及义乌经济技术开发区管理委员会、义乌市人民政府国有资产监督管理委员会义开发管[2014]55 号《关于浙江省义乌经济开发区开发总公司改制事宜的请示》文件，浙江省义乌经济开发区开发总公司改制为义乌经济技术开发区开发有限公司，出资人由浙江省义乌经济开发区管委会变更为义乌市国有资本运营中心，2014 年 9 月 11 日，公司变更为义乌市国有资本运营中心(2016 年 9 月义乌市国有资本运营中心更名为义乌市国有资本运营有限公司)独资设立的一人有限责任公司(内资法人独资)，注册资本变更为 100,000.00 万元人民币。

2017 年 11 月 20 日，义乌市国有资本运营有限公司增资 65,000.00 万元，本公司注册资本变更为 165,000.00 万元人民币。

根据 2018 年 10 月 9 日签订的《增资扩股协议书》，公司注册资本增加至 336,800 万元，其中：义乌经济技术开发区管理委员会认缴出资 171,800 万元，占比 51%；义乌市国有资本运营有限公司认缴出资 165,000 万元，占比 49%。

根据 2021 年 1 月 26 日公司股东会决议，公司注册资本增加至 622,500 万元，其中：义乌经济技术开发区管理委员会认缴出资 317,500 万元，占比 51%；义乌市国有资本运营有限公司认缴出资 305,000 万元，占比 49%。

根据 2021 年 2 月 1 日公司股东会决议，公司根据国资办[2020]44 号文《关于重组整合产投集团的通知》精神，同意股东义乌市国有资本运营有限公司将拥有的本公司 305,000 万股权划转给义乌市产业投资发展（集团）有限公司，股权划转基准日确定为 2020 年 9 月 30 日。股东股权划转后，其中：义乌经济技术开发区管理委员会认缴出资 317,500 万元，占比 51%；义乌市产业投资发展（集团）有限公司认缴出资 305,000 万元，占比 49%。

根据 2021 年 3 月 1 日公司股东会决议，公司根据义乌市人民政府常务会议纪要[2021]1 号文、义乌经济技术开发区管理机构整合提升工作指挥部[2021]1 号文《义乌经济技术开发区管理机构整合提升工作指挥部关于产投集团整合组建方案的请示》，同意义乌经济技术开发区管委会以持有的义乌经济技术开发区开发有限公司 51% 股权注资给义乌市产业投资发展（集团）有限公司。股东股权划转后，义乌市产业投资发展（集团）有限公司认缴出资 622,500 万元，占注册资本的 100%，其中：以货币出资 522,500 万元、非货币出资 100,000 万元。

公司现持有义乌市市场监督管理局核准颁发的统一社会信用代码为 91330782147634278Y 的营业执照，注册资本人民币 622,500 万元。截至 2020 年 12 月 31 日，本公司实收资本为 3,984,241,361.04 元。公司法定代表人：陈强，公司注册地：浙江省义乌市稠江街道杨村路 300 号，经营期限：1999 年 5 月 24 日至长期。

本公司经营范围为：一般项目：城市基础设施投资、建设与管理；城市绿化、园林项目建设；各类政府（社会）性投资项目代建（管理）；国有资产经营管理、物业服务与咨询；义乌经济技术开发区范围内的土地一级开发；以投资、控股、参股、转让等形式从事资本经营业务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

2、合并财务报表范围

截止至 2020 年 12 月 31 日，本公司合并财务报表范围内子公司如下：

子公司名称	是否纳入合并范围
义乌市锦都房地产开发有限公司	是
浙江省义乌市锦禾开发建设有限公司	是
义乌经济技术开发区建筑规划设计有限公司	是

义乌市孝子祠建设开发有限公司	是
义乌市金梧桐投资管理有限公司	是
义乌市文化广场管理有限公司	是
义乌经济技术开发区工程建设管理有限公司	是
义乌经济技术开发区城市更新发展有限公司	是
义乌市金凯投资管理有限公司	是

二、财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部颁布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（统称“企业会计准则”）编制。

本财务报表以持续经营为基础列报。

本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，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。

三、重要会计政策及会计估计

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 2020 年 12 月 31 日的财务状况以及 2020 年度的经营成果和现金流量等有关信息。

2、会计期间

本公司会计期间采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

4、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

（1）同一控制下的企业合并

对于同一控制下的企业合并，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。合并对价的账面价值（或发行股份面值总额）与合并中取得的净资产账面价值的差额调整资本公积（股本溢价/资本溢价），资本公积（股本溢价/资本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

（2）非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买日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。在购买日，取得的被购买方的资产、负债及或有负债按公允价值确认。

对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉，按成本扣除累计减值准备进行后续计量；对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差额，经复核后计入当期损益。

(3) 企业合并中有关交易费用的处理

为进行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。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。

5、合并财务报表编制方法

(1) 合并范围

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单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。子公司，是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分、结构化主体等）。

(2) 合并财务报表的编制方法

合并财务报表以本公司和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由本公司编制。在编制合并财务报表时，本公司和子公司的会计政策和会计期间要求保持一致，公司间的重大交易和往来余额予以抵销。

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，视同该子公司以及业务自同受最终控制方控制之日起纳入本公司的合并范围，将其自同受最终控制方控制之日起的经营成果、现金流量分别纳入合并利润表、合并现金流量表中。

在报告期内因非同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，将该子公司以及业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将其现金流量纳入合并现金流量表。

子公司的股东权益中不属于本公司所拥有的部分，作为少数股东权益在合并资产负债表股东权益项下单独列示；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所有者权益中所享有的份额，其余额仍冲减少数股东权益。

(3) 购买子公司少数股东股权

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

(4) 丧失子公司控制权的处理

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的,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账面价值的份额与商誉之和,形成的差额计入丧失控制权当期的投资收益。

与原有子公司的股权投资相关的其他综合收益等,在丧失控制权时转入当期损益,由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

6、合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

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。本公司合营安排分为共同经营和合营企业。

(1) 共同经营

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。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目,并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理:

- A、确认单独所持有的资产,以及按其份额确认共同持有的资产;
- B、确认单独所承担的负债,以及按其份额确认共同承担的负债;
- C、确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入;
- D、按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入;
- E、确认单独所发生的费用,以及按其份额确认共同经营发生的费用。

(2) 合营企业

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。

本公司按照长期股权投资有关权益法核算的规定对合营企业的投资进行会计处理。

7、现金及现金等价物的确定标准

现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

8、金融工具

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

(1) 金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，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，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，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。

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。

(2) 金融资产分类和计量

本公司的金融资产于初始确认时分为以下四类：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、应收款项、可供出售金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，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。

符合以下条件之一，金融资产或金融负债可在初始计量时指定为以公允价值计量且变动计入损益的金融资产或金融负债：

①该项指定可以消除或明显减少由于金融资产或金融负债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。

②风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融资产组合、该金融负债组合、或该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。

③该金融资产或金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

持有至到期投资

持有至到期投资，是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本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，按照摊余成本进行后续计量，其终止确认、发生减值或摊销产生的利得或损失，均计入当期损益。

应收款项

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，包括应收票据、应收账款和其他应收款等（附注三、10）。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。

可供出售金融资产

可供出售金融资产，是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除上述金融资产类别以外的金融资产。可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，其折溢价采用实际利率法摊销并确认为利息收入。除减值损失及外币货币性金融资产的汇兑差额确认为当期损益外，可供出售金融资产的公允价值变动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。与可供出售金融资产相关的股利或利息收入，计入当期损益。

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

因持有意图或能力发生改变，或公允价值不再能够可靠计量，或持有至到期投资重分类为可供出售金融资产后持有期限已超过两个完整的会计年度，使金融资产不再适合按照公允价值计量时，本公司将可供出售金融资产改按成本或摊余成本计量。成本或摊余成本为重分类日该金融资产的公允价值或账面价值。

该金融资产有固定到期日的，与该金融资产相关、原直接计入其他综合收益的利得或损失，在该金融资产的剩余期限内，采用实际利率法摊销，计入当期损益；该金融资产的摊余成本与到期日金额之间的差额，在该金融资产的剩余期限内，采用实际利率法摊销，计入当期损益。该金融资产没有固定到期日的，与该金融资产相关、原直接计入其他综合收益的利得或损失仍保留在所有者权益中，在该

金融资产被处置时转出，计入当期损益。

(3) 金融负债分类和计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、其他金融负债。对于未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的，相关交易费用计入其初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。对于此类金融负债，按照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负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

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。

(4) 金融工具的公允价值

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注三、9。

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

金融资产发生减值的客观证据，包括下列可观察到的情形：

- ①发行方或债务人发生严重财务困难；
- ②债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- ③本公司出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- ④债务人很可能倒闭或者进行其他财务重组；
- ⑤因发行方发生重大财务困难，导致金融资产无法在活跃市场继续交易；

⑥无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少,但根据公开的数据对其进行总体评价后发现,该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量,包括:

- 该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化;
- 债务人所在国家或地区经济出现了可能导致该组金融资产无法支付的状况;

⑦债务人经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化,使权益工具投资人可能无法收回投资成本;

⑧权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌,如权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其初始投资成本超过 50% (含 50%) 或低于其初始投资成本持续时间超过 12 个月 (含 12 个月)。

低于其初始投资成本持续时间超过 12 个月 (含 12 个月) 是指, 权益工具投资公允价值月度均值连续 12 个月均低于其初始投资成本。

⑨其他表明金融资产发生减值的客观证据。

以摊余成本计量的金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值,则将该金融资产的账面价值减记至预计未来现金流量 (不包括尚未发生的未来信用损失) 现值, 减记金额计入当期损益。预计未来现金流量现值, 按照该金融资产原实际利率折现确定, 并考虑相关担保物的价值。

对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试, 如有客观证据表明其已发生减值, 确认减值损失, 计入当期损益。对单项金额不重大的金融资产, 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。

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

可供出售金融资产

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

已计入损益的减值损失后的余额。

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

以成本计量的金融资产

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，或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发生减值时，将该金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。发生的减值损失一经确认，不得转回。

(6) 金融资产转移

金融资产转移，是指将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方（转入方）。

本公司已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。

本公司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，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其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。

9、公允价值计量

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

本公司以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本公司假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场（或最有利市场）是本公司在计量日能够进入的交易市场。本公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

存在活跃市场的金融资产或金融负债，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。

以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

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

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

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

10、应收款项

应收款项包括应收票据、应收账款、其他应收款等。

(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：应收账款——余额列前五位的应收账款且占应收账款账面余额 10%以上的款项；其他应收款——余额列前五位的其他应收款且占其他应收款账面余额 10%以上的款项或金额 1000 万元以上的款项。

单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法：经单独进行减值测试有客观证据表明发生减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备；经单独进行减值测试未发生减值的，将其划入具有类似信用风险特征的若干组合计提坏账准备。

(2) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

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

(3) 按组合计提坏账准备应收款项

经单独测试后未减值的应收款项（包括单项金额重大和不重大的应收款项）以及未单独测试的单项金额不重大的应收款项，按以下信用风险特征组合计提坏账准备：

组合类型	确定组合的依据	按组合计提坏账准备的计提方法
账龄组合	以账龄为信用风险组合	账龄分析法
以关联方、政府部门或行政性投资	以关联方、政府部门或行政性投资主体款项为	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

主体款项为信用
风险组合

信用风险组合确认

A、对账龄组合，采用账龄分析法计提坏账准备的比例如下：

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）	5	5
1-2 年	10	10
2-3 年	20	20
3-5 年	50	50
5 年以上	100	100

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

(5) 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。

11、存货

(1) 存货的分类

本公司存货分为原材料、在产品、低值易耗品、包装物、库存商品、发出商品、开发成本、开发产品等。

(2) 发出存货的计价方法

存货主要包括库存材料、在建开发产品、已完工开发产品和意图出售而暂时出租的开发产品等。存货按实际成本进行初始计量。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。

建造合同按实际成本计量，包括从合同签订开始至合同完成止所发生的、与执行合同有关的直接费用和间接费用。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利（亏损）与已结算的价款在资产负债表中以抵销后的净额列示。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利（亏损）之和超过已结算价款的部分在存货中列示为“建造合同形成的已完工未结算资产”；在建合同已结算的价款超过累计已发生的成本与累计已确认的毛利（亏损）之和的部分在预收款项中列示为“建造合同形成的已结算尚未完工款”。

为订立合同而发生的差旅费、投标费等，能够单独区分和可靠计量且合同很可能订立的，在取得合同时计入合同成本；未满足上述条件的，则计入当期损益。

(3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

资产负债表日，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类别存货项目计提存货跌价准备，资产负债表日，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) 存货的盘存制度

本公司存货盘存制度采用永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

本公司低值易耗品领用时采用一次转销法摊销。

周转用包装物采用一次转销法摊销。

12、持有待售和终止经营

(1) 持有待售的非流动资产或处置组的分类与计量

本公司主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值时，该非流动资产或处置组被划分为持有待售类别。

上述非流动资产不包括采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产、采用公允价值减去出售费用后的净额计量的生物资产、职工薪酬形成的资产、金融资产、递延所得税资产及保险合同产生的权利。

处置组，是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。在特定情况下，处置组包括企业合并中取得的商誉等。

同时满足下列条件的非流动资产或处置组被划分为持有待售类别：根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，该非流动资产或处置组在当前状况下即可立即出售；出售极可能发生，即已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。因出售对子公司的投资等原因导致丧失对子公司控制权的，无论出售后本公司是否保留部分权益性投资，在拟出售的对子公司投资满足持有待售类别划分条件时，在个别财务报表中将对子公司投资整体划分为持有待售类别，在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

初始计量或在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，账面价值高于公允价值减去出售费用后净额的差额确认为资产减值损失。对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

后续资产负债表日持有待售的非流动资产或处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值不得转回。

持有待售的非流动资产和持有待售的处置组中的资产不计提折旧或进行摊销；持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。被划分为持有待售的联营企业或合营企业的全部或部分投资，对于划分为持有待售的部分停止权益法核算，保留的部分（未被划分为持有待售类别）则继续采用权益法核算；当本公司因出售丧失对联营企业和合营企业的重大影响时，停止使用权益法。

某项非流动资产或处置组被划分为持有待售类别，但后来不再满足持有待售类别划分条件的，本公司停止将其划分为持有待售类别，并按照下列两项金额中较低者计量：

- ①该资产或处置组被划分为持有待售类别之前的账面价值，按照其假定在没有被划分为持有待售类别的情况下本应确认的折旧、摊销或减值进行调整后的金额；
- ②可收回金额。

（2）终止经营

终止经营，是指满足下列条件之一的已被本公司处置或被本公司划分为持有待售类别的、能够单独区分的组成部分：

- ①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区。
- ②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分。
- ③该组成部分是专为转售而取得的子公司。

（3）列报

本公司在资产负债表中将持有待售的非流动资产或持有待售的处置组中的资产列报于“持有待售资产”，将持有待售的处置组中的负债列报于“持有待售负债”。

本公司在利润表中分别列示持续经营损益和终止经营损益。不符合终止经营定义的持有待售的非流动资产或处置组，其减值损失和转回金额及处置损益作为持续经营损益列报。终止经营的减值损失和转回金额等经营损益及处置损益作为终止

经营损益列报。

拟结束使用而非出售且满足终止经营定义中有关组成部分的条件的处置组，自其停止使用日起作为终止经营列报。

对于当期列报的终止经营，在当期财务报表中，原来作为持续经营损益列报的信息被重新作为可比会计期间的终止经营损益列报。终止经营不再满足持有待售类别划分条件的，在当期财务报表中，原来作为终止经营损益列报的信息被重新作为可比会计期间的持续经营损益列报。

13、长期股权投资

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，为本公司的联营企业。

(1) 初始投资成本确定

形成企业合并的长期股权投资：同一控制下企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值份额作为投资成本；非同一控制下企业合并取得的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。

对于其他方式取得的长期股权投资：支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本；发行权益性证券取得的长期股权投资，以发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

(2) 后续计量及损益确认方法

本公司对子公司的投资，采用成本法核算，除非投资符合持有待售的条件；对联营企业和合营企业的投资，采用权益法核算。

采用成本法核算的长期股权投资，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，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，对长期股权投资的账面价值进行调整，差额计入投资当期的损益。

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；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（其他资

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,并按照本公司的会计政策及会计期间,对被投资单位的净利润进行调整后确认。

因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的,在转换日,按照原股权的公允价值加上新增投资成本之和,作为改按权益法核算的初始投资成本。原股权于转换日的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改按权益法核算的当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的,处置后的剩余股权在丧失共同控制或重大影响之日改按《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》进行会计处理,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;原股权投资相关的其他所有者权益变动转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的控制的,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《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》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。

因其他投资方增资而导致本公司持股比例下降、从而丧失控制权但能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的,按照新的持股比例确认本公司应享有的被投资单位因增资扩股而增加净资产的份额,与应结转持股比例下降部分所对应的长期股权投资原账面价值之间的差额计入当期损益;然后,按照新的持股比例视同自取得投资时即采用权益法核算进行调整。

本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照持股比例计算归属于本公司的部分,在抵销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。

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制,是指按照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。在判断是否存在共同控制时,首先判断是否由所有参与方或参与方组合集体控制该安排,其次再判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。如果所有参与方或一组参与方必须一致行动才能决定某项安排的相关活动,则认为所有参与方或一组参与方集体控制该安排;如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的,不构成共同控制。判断是否存在共同控制时,不考虑享有的保护性权利。

重大影响,是指投资方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。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

当本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%（含 20%）以上但低于 50% 的表决权股份时，一般认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策，不形成重大影响；本公司拥有被投资单位 20%（不含）以下的表决权股份时，一般不认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下能够参与被投资单位的生产经营决策，形成重大影响。

（4）持有待售的权益性投资

对联营企业或合营企业的权益性投资全部或部分分类为持有待售资产的，相关会计处理见附注三、12。

对于未划分为持有待售资产的剩余权益性投资，采用权益法进行会计处理。

已划分为持有待售的对联营企业或合营企业的权益性投资，不再符合持有待售资产分类条件的，从被分类为持有待售资产之日起采用权益法进行追溯调整。

（5）减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，本公司计提资产减值的方法见附注三、19。

14、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、持有并准备增值后转让的土地使用权、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，并按照固定资产或无形资产的有关规定，按期计提折旧或摊销。

采用成本模式进行后续计量的投资性房地产，计提资产减值方法见附注三、19。

投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

15、固定资产

（1）固定资产确认条件

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) 各类固定资产的折旧方法

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	使用年限（年）	残值率%	年折旧率%
房屋及建筑物	20	0	5
机器设备	3	0	33.33
运输设备	5	0	20
电子设备及其他	3-5	0	20-33.33

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。

(3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注三、19。

(4) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法和折旧方法

当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。

融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为入账价值。最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。

融资租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时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。

- (5) 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。

(6) 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。

16、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。

在建工程计提资产减值方法见附注三、19。

17、借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。借款费用同时满足下列条件的，开始资本化：

- ① 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；
- ② 借款费用已经发生；
- ③ 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开

始。

(2) 借款费用资本化期间

本公司购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化；正常中断期间的借款费用继续资本化。

(3) 借款费用资本化率以及资本化金额的计算方法

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。

18、无形资产

本公司无形资产包括土地使用权等。

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。

使用寿命有限的无形资产摊销方法如下：

类别	使用寿命	摊销方法	备注
土地使用权	土地使用权证 登记使用年限	直线法	

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。

资产负债表日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。

无形资产计提资产减值方法见附注三、19。

对使用寿命不确定的无形资产，使用寿命不确定的判断依据是：

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

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；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。

19、资产减值

对子公司、联营企业和合营企业的长期股权投资、采用成本模式进行后续计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、采用成本模式计量的无形资产、商誉及相关设施等（存货、按公允价值模式计量的投资性房地产、递延所得税资产、金融资产除外）的资产减值，按以下方法确定：

于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉、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，每年都进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本公司以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

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

就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本公司确定的报告分部。

减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，确认商誉的减值损失。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

20、长期待摊费用

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。

21、职工薪酬

（1）职工薪酬的范围

职工薪酬，是指企业为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。企业提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

根据流动性，职工薪酬分别列示于资产负债表的“应付职工薪酬”项目和“长期应付职工薪酬”项目。

（2）短期薪酬

本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。如果该负债预期在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内不能完全支付，且财务影响重大的，则该负债将以折现后的金额计量。

（3）离职后福利

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，企业不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。本公司仅涉及设定提存计划。

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险以及企业年金计划等。

除了基本养老保险之外，本公司依据国家企业年金制度的相关政策建立企业年金计划（“年金计划”），员工可以自愿参加该年金计划。除此之外，本公司并无其他重大职工社会保障承诺。

在职工提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

（4）辞退福利

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：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；本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用

时。

(5) 其他长期福利

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照上述关于设定提存计划的有关规定进行处理。符合设定受益计划的，按照上述关于设定受益计划的有关规定进行处理，但相关职工薪酬成本中“重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动”部分计入当期损益或相关资产成本。

22、预计负债

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

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

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。本公司于资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，并对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数。

如果清偿已确认预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿，则补偿金额只能在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。

23、收入

(1) 一般原则

①销售商品

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，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，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，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，本公司于资产负债表日按完工百分比法确认收入。

劳务交易的完工进度按已经发生的劳务成本占估计总成本的比例/已完工作的测量/已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：A、收入的金额能够可靠地计量；B、相关的经济利益很可能流入企业；C、交易的完工程度能够可靠地确定；D、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

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。

③让渡资产使用权

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

④建造合同

于资产负债表日，建造合同的结果能够可靠地估计的，本公司根据完工百分比法确认合同收入和费用。如果建造合同的结果不能可靠地估计，则区别情况处理：如合同成本能够收回的，则合同收入根据能够收回的实际合同成本加以确认，合同成本在其发生的当期作为费用；如合同成本不可能收回的，则在发生时作为费用，不确认收入。

合同预计总成本超过合同总收入的，本公司将预计损失确认为当期费用。

合同完工进度按累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例/已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例/实际测定的完工进度确定。

建造合同的结果能够可靠估计是指同时满足：A、合同总收入能够可靠地计量；B、与合同相关的经济利益很可能流入企业；C、实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；D、合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

(2) 具体方法

本公司房地产业务收入确认的具体方法如下：

①房地产销售在房产完工并验收合格，达到了销售合同约定的交付条件，取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证明及交房证明时确认销售收入的实现。将已收到但未达到收入确认条件的房款计入预收款项科目，待符合上述收入确认条件后转入营业收入科目。

②物业出租按与承租方签定的合同或协议规定按直线法确认房屋出租收入的实现。

24、政府补助

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

对于货币性资产的政府补助，按照收到或应收的金额计量。对于非货币性资产的政府补助，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额 1 元计量。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助；除此之外，作为与收益相关的政府补助。

对于政府文件未明确规定补助对象的，能够形成长期资产的，与资产价值相对应的政府补助部分作为与资产相关的政府补助，其余部分作为与收益相关的政府补助；难以区分的，将政府补助整体作为与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值，或者确认为递延收益在相关资产使用期限内按照合理、系统的方法分期计入损益。与收益相关的政府补助，用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，则计入递延收益，于相关成本费用或损失确认期间计入当期损益或冲减相关成本。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。本公司对相同或类似的政府补助业务，采用一致的方法处理。

与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。与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要返还时，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

本公司取得的政策性优惠贷款贴息，区分以下两种情况，分别进行会计处理：

（1）财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向企业提供贷款的，本公司以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用；

（2）财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。已确认的政府补助需要退回的，在需要退回的当期分以下情况进行会计处理：

（1）初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；

（2）存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；

（3）属于其他情况的，直接计入当期损益。

政府补助计入不同损益项目的区分原则为：与本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；与本公司日常活动无关

的政府补助，计入营业外收支。

25、递延所得税资产及递延所得税负债

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。

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：

(1) 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；

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

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本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：

(1) 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；

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

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。

26、经营租赁与融资租赁

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。

(1) 本公司作为出租人

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

经营租赁中的租金，本公司在租赁期内各个期间按照直线法确认当期损益。发生的初始直接费用，计入当期损益。

(2) 本公司作为承租人

融资租赁中，在租赁期开始日本公司将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。初始直接费用计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法计算确认当期的融资费用。本公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。

经营租赁中的租金，本公司在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益；发生的初始直接费用，计入当期损益。

(3) 新冠肺炎疫情引发的租金减让

对于由新冠肺炎疫情直接引发的、本公司与承租人或出租人就现有租赁合同达成的租金减免、延期支付等租金减让，同时满足下列条件的，本公司对房屋及建筑物等类别租赁采用简化方法：

①减让后的租赁对价较减让前减少或基本不变，其中，租赁对价未折现或按减让前折现率折现均可；

②减让仅针对 2021 年 6 月 30 日前的应付租赁付款额；

③综合考虑定性和定量因素后认定租赁的其他条款和条件无重大变化。

本公司不评估是否发生租赁变更。

当本公司作为承租人时，对于经营租赁，本公司继续按照与减让前一致的方法将原合同租金计入相关资产成本或费用。发生租金减免的，本公司将减免的租金作为或有租金，在减免期间冲减成本或费用；延期支付租金的，本公司在原支付期间将应支付的租金确认为应付款项，在实际支付时冲减前期确认的应付款项；对于融资租赁，本公司继续按照与减让前一致的折现率将未确认融资费用确认为当期融资费用，继续按照与减让前一致的方法对融资租入资产进行计提折旧等后续计量。发生租金减免的，本公司将减免的租金作为或有租金，在达成减让协议等

解除原租金支付义务时，冲减资产成本或费用等科目，并相应调整长期应付款，按照减让前折现率折现计入当期损益的，还应调整未确认融资费用；延期支付租金的，本公司在实际支付时冲减前期确认的长期应付款。

当本公司作为出租人时，对于经营租赁，本公司继续按照与减让前一致的方法将原合同租金确认为租赁收入。发生租金减免的，本公司将减免的租金作为或有租金，在减免期间冲减租赁收入；延期收取租金的，本公司在原收取期间将应收取的租金确认为应收款项，并在实际收到时冲减前期确认的应收款项；对于融资租赁，本公司继续按照与减让前一致的租赁内含利率将未实现融资收益确认为租赁收入。发生租金减免的，本公司将减免的租金作为或有租金，在达成减让协议等放弃原租金收取权利时，冲减原确认的租赁收入，不足冲减的部分计入投资收益，同时相应调整长期应收款，按照减让前折现率折现计入当期损益的，还应调整未实现融资收益；延期收取租金的，本公司在实际收到时冲减前期确认的长期应收款。

27、重要会计政策、会计估计变更及前期差错更正

（1）重要会计政策变更

①企业会计准则解释第 13 号

财政部于 2019 年 12 月发布了《企业会计准则解释第 13 号》（财会〔2019〕21 号）（以下简称“解释第 13 号”）。

解释第 13 号修订了构成业务的三个要素，细化了业务的判断条件，对非同一控制下企业合并的购买方在判断取得的经营活动或资产的组合是否构成一项业务时，引入了“集中度测试”的方法。

解释第 13 号明确了企业的关联方包括企业所属企业集团的其他共同成员单位（包括母公司和子公司）的合营企业或联营企业，以及对企业实施共同控制的投资方的企业合营企业或联营企业等。

解释 13 号自 2020 年 1 月 1 日起实施，本公司采用未来适用法对上述会计政策变更进行会计处理。

采用解释第 13 号未对本公司财务状况、经营成果和关联方披露产生重大影响。

②财政部于 2020 年 6 月发布了《关于印发<新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定>的通知》（财会[2020]10 号），可对新冠肺炎疫情相关租金减让根据该会计处理规定选择采用简化方法。

本集团未选择采用该规定的简化方法，因此该规定未对本集团的财务状况和经营成果产生重大影响。

（2）重要会计估计变更

本公司本期无重要会计估计变更。

(3) 前期差错更正

母公司在 2015 年及 2017 年收到子公司义乌市锦都房地产开发有限公司分配的现金股利 2 亿元和 1.6 亿元时，确认为投资收益，该些现金股利属于母公司义乌经济技术开发区开发有限公司在 2014 年 4 月 30 日进行公司改制按评估值确认长期股权投资时已实现净利润的分配额，应冲抵长期股权投资，本期采用追溯重述法对该项差错进行了更正：调减母公司期初长期股权投资 360,000,000.00 元，同时调减母公司期初未分配利润 324,000,000.00 元，调减母公司期初盈余公积 36,000,000.00 元；调增合并报表期初未分配利润 36,000,000.00 元，调减合并报表期初盈余公积 36,000,000.00 元。

2018 年母公司将向外贷款资金再拆借给下属子公司，母公司确认利息收入 10,823,239.83 元，子公司确认在建工程 1,187,403.04 元、其他非流动资产 9,635,836.79 元；2019 年母公司将向外贷款资金再拆借给下属子公司，母公司确认利息收入 19,328,790.38 元，子公司确认存货 5,312,696.67 元、在建工程 4,123,163.19 元、其他非流动资产 9,892,930.52 元。2018 年及 2019 年编制合并报表时合并抵消财务费用——利息收入和存货、在建工程、其他非流动资产，因集团公司资金统借统贷，该部分借款费用应予以资本化，本期采用追溯重述法对该项差错进行了更正：调增合并报表期初存货 5,312,696.67 元、期初在建工程 5,310,566.23 元、期初其他非流动资产 19,528,767.31 元，同时调增合并报表期初未分配利润 30,152,030.21 元；调减合并报表上期财务费用 19,328,790.38 元。

四、税（费）项

主要税种及税率

税 种	计 税 依 据	税 率
增值税	销售货物或提供应税劳务	3%、5%、6%、9%、10%、13%、16%
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额；对预售房款根据房地产所在地规定的预缴率预缴	实行四级超率累进税率（30%-60%）计缴；预缴率适用房地产所在地具体规定
房产税	从租计征的，按租金收入的 12% 计缴	12%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%、20%[注 1]

[注 1]不同税率的纳税主体企业所得税税率说明

纳税主体名称	税 率
--------	-----

义乌经济技术开发区建筑规划设计有限公司	20%（小型微利企业，其所得税减按 25%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税）
义乌经济技术开发区工程建设管理有限公司	20%（小型微利企业，其所得税减按 50%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税）

五、合并财务报表项目注释

（一）合并资产负债表项目注释

1、货币资金

项 目	期末数	上年年末数
现金	4,133.92	7,807.87
银行存款	3,629,312,299.04	818,019,801.75
合 计	3,629,316,432.96	818,027,672.62

期末，本公司不存在抵押、质押或冻结、或存放在境外且资金汇回受到限制的款项。

2、应收账款

（1）应收账款按种类披露

种 类	期末数			
	金 额	比例%	坏账准备	净额
单项金额重大并单项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	563,034.96	100.00	28,766.12	534,268.84
其中：账龄组合	562,446.23	99.90	28,766.12	533,680.11
关联往来及政府款项	588.73	0.10		588.73
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合 计	563,034.96	100.00	28,766.12	534,268.84

应收账款按种类披露（续）

种 类	上年年末数			
	金 额	比例%	坏账准备	净额
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收账款				
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收账款	266,377.04	100.00	13,318.86	253,058.18

其中：账龄组合	266,377.04	100.00	13,318.86	253,058.18
关联往来及政府款项				
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收账款				
合 计	266,377.04	100.00	13,318.86	253,058.18

(2) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账 龄	期末数			
	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面价值
1 年以内	549,570.00	97.71	27,478.50	522,091.50
1-2 年	12,876.23	2.29	1,287.62	11,588.61
合 计	562,446.23	100.00	28,766.12	533,680.11

账龄分析（续）

账 龄	上年年末数			
	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面价值
1 年以内	266,377.04	100.00	13,318.86	253,058.18
合 计	266,377.04	100.00	13,318.86	253,058.18

(3) 应收账款主要关联方单位账款

主要单位名称	期末数
义乌市国资绿城物业服务有限公司	588.73

3、预付款项

(1) 预付款项按账龄披露

账 龄	期末数		上年年末数	
	金 额	比例%	金 额	比例%
1 年以内	4,796,126,729.29	99.95	2,471,636.87	89.16
1-2 年	1,703,792.87	0.04	300,347.61	10.84
2-3 年	300,347.61	0.01		
合 计	4,798,130,869.77	100.00	2,771,984.48	100.00

(2) 期末无预付关联方款项。

4、其他应收款

项 目	期末数	上年年末数
应收利息		
应收股利		

其他应收款	2,741,808,385.66	2,766,765,513.29
合 计	2,741,808,385.66	2,766,765,513.29

(1) 其他应收账款按种类披露

种 类	期末数			
	金 额	比例%	坏账准备	净额
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收账款	1,860,000,000.00	67.37	11,040,000.00	1,848,960,000.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收账款	965,983,339.64	32.63	8,134,953.98	892,848,385.66
其中：账龄组合	59,626,688.46	2.16	8,134,953.98	51,491,734.48
关联往来及政府款项	841,356,651.18	30.47		841,356,651.18
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收账款				
合 计	2,760,983,339.64	100.00	19,174,953.98	2,741,808,385.66

其他应收账款按种类披露（续）

种 类	上年年末数			
	金 额	比例%	坏账准备	净额
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收账款	1,660,088,125.00	59.80		1,660,088,125.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收账款	1,115,904,592.52	40.20	9,227,204.23	1,106,677,388.29
其中：账龄组合	133,196,936.70	4.80	9,227,204.23	123,969,732.47
关联往来及政府款项	982,707,655.82	35.40		982,707,655.82
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收账款				
合 计	2,775,992,717.52	100.00	9,227,204.23	2,766,765,513.29

(2) 坏账准备计提情况

① 期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例%	理由
浙江义利汽车零部件有限公司	550,000,000.00			经单独测试未发生减值
浙江极智通信科技股份有限公司	150,000,000.00			经单独测试未发生减值
东方国际影业（义乌）有限公司	80,000,000.00			经单独测试未发生减值
浙江英伦汽车有限公司	800,000,000.00			经单独测试未发生减值

杭州阿优文化创意有限公司	40,000,000.00			经单独测试未发生减值
义乌易换骑电池有限公司	50,000,000.00			经单独测试未发生减值
义乌吉利发动机有限公司	100,000,000.00			经单独测试未发生减值
义乌市丹溪酒业有限公司	20,000,000.00			经单独测试未发生减值
义乌芯能半导体技术有限公司	5,000,000.00			经单独测试未发生减值
义乌市创诚资产管理有限公司	65,000,000.00	11,040,000.00	16.98	经单独测试发生减值
合 计	1,860,000,000.00	11,040,000.00	0.59	

②账龄组合，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账 龄	期 末 数			
	金额	比例(%)	坏账准备	净额
1年以内	2,328,657.19	3.91	116,432.86	2,212,224.33
1-2年	51,229,472.29	85.91	5,122,947.23	46,106,525.06
2-3年	1,001,365.16	1.68	200,273.02	801,092.14
3-5年	4,743,785.91	7.96	2,371,892.96	2,371,892.95
5年以上	323,407.91	0.54	323,407.91	
合 计	59,626,688.46	100.00	8,134,953.98	51,491,734.48

账龄分析（续）

账 龄	上 年 年 末 数			
	金额	比例(%)	坏账准备	净额
1年以内	126,707,780.35	95.13	6,336,525.07	120,371,255.28
1-2年	1,249,359.55	0.94	124,935.96	1,124,423.59
2-3年	122,222.00	0.09	24,444.40	97,777.60
3-5年	4,752,552.00	3.57	2,376,276.00	2,376,276.00
5年以上	365,022.80	0.27	365,022.80	
合 计	133,196,936.70	100.00	9,227,204.23	123,969,732.47

（3）期末其他应收关联方款项

单位名称	期 末 数	上 年 年 末 数
义乌经济技术开发区管理委员会	602,075,753.02	750,001,860.00
义乌市国有资本运营有限公司	209,724,000.00	203,468,000.00
义乌市稠江街道办事处	28,500,000.00	28,500,000.00
义乌市国资绿城物业服务有限公司	117,604.96	116,560.02

5. 存货

项 目	期末数			上年年末数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	1,690,158,173.71		1,690,158,173.71	1,152,575,441.2		1,152,575,441.2
开发产品	26,630,620.34		26,630,620.34	47,456,839.17		47,456,839.17
合 计	1,716,788,794.05		1,716,788,794.05	1,200,032,280.37		1,200,032,280.37

其中，开发成本中资本化利息 79,516,674.58 元。

6. 其他流动资产

项 目	期末数	上年年末数
预缴房产税		52,645.15
预缴营业税	140,037.70	7,527,353.15
预缴城建税		412,636.18
预缴教育费附加		176,706.33
预缴地方教育费附加		117,804.26
预缴水利建设基金	765,047.47	765,047.47
待抵扣增值税	78,340,349.50	52,009,632.21
预缴所得税		6,764.32
预缴个人所得税		5,492.72
多交或预缴的增值税额	11,186,208.06	
合 计	90,431,642.73	61,074,081.79

7. 可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况

项 目	期末数			上年年末数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具	376,800,000.00	30,833,171.37	345,966,828.63	326,800,000.00		326,800,000.00
其中：按公允价值计量						
按成本计量	376,800,000.00	30,833,171.37	345,966,828.63	326,800,000.00		326,800,000.00
其他						
合 计	376,800,000.00	30,833,171.37	345,966,828.63	326,800,000.00		326,800,000.00

(2) 采用成本计量的可供出售权益工具

被投资单位	账面余额			
	期初	本期增加	本期减少	期末数
义乌市城中城大酒店有限公司	800,000.00			800,000.00
北京水母科技有限公司	36,000,000.00			36,000,000.00
义乌森山股权投资合伙企业(有限合伙)	250,000,000.00	50,000,000.00		300,000,000.00
杭州阿优文化科技有限公司	40,000,000.00			40,000,000.00
合 计	326,800,000.00	50,000,000.00		376,800,000.00

续上表

被投资单位	减值准备				在被投资单位持股比例(%)	本期现金红利
	期初数	本期增加	本期减少	期末数		
义乌市城中城大酒店有限公司		800,000.00		800,000.00	80.00	
北京水母科技有限公司		30,033,171.37		30,033,171.37	10.00	
义乌森山股权投资合伙企业(有限合伙)					49.95	
杭州阿优文化科技有限公司					8.70	
合 计		30,833,171.37		30,833,171.37		

上述被投资单位均为非上市公司，目前不存在活跃的权益交易市场，同时相关财务信息和市场信息的获取不具备持续性和及时性，公允价值无法可靠计量，此类金融资产按成本法计量。

本公司未向义乌市城中城大酒店有限公司委派高级管理人员，不参与公司日常管理，因此不构成重大影响。因此将其划分为可供出售类别且采用成本计量的权益工具投资。

本公司作为义乌森山股权投资合伙企业（有限合伙）中的有限合伙人，并未委派高级管理人员，不参与合伙企业日常管理，因此即不形成实际控制权，也不构成重大影响。因此将其划分为可供出售类别且采用成本计量的权益工具投资。

8、长期股权投资

（1）明细情况

项 目	期末数			上年年末数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对合营企业投资	9,776,063.46		9,776,063.46	9,604,967.70		9,604,967.70

对联营企业投资	1,140,987.50		1,140,987.50	1,037,663.97		1,037,663.97
合 计	10,917,050.96		10,917,050.96	10,642,631.67		10,642,631.67

(2) 对合营、联营企业的投资

被投资单位名称	初始投资成本	期初余额	本期变动			
			追加投资	减少投资	权益法下确认的损益调整	其他综合收益变动
①合营企业						
义乌中国汽车零部件产业基地发展有限公司	10,000,000.00	9,604,967.70			171,095.76	
②联营企业						
义乌市国资绿城物业服务服务有限公司	750,000.00	1,037,663.97			103,323.53	
合 计	10,750,000.00	10,642,631.67			274,419.29	

续上表

被投资单位名称	本期变动				期末数	减值准备期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
①合营企业						
义乌中国汽车零部件产业基地发展有限公司					9,776,063.46	
②联营企业						
义乌市国资绿城物业服务服务有限公司					1,140,987.50	
合 计					10,917,050.96	

9、投资性房地产

投资性房地产原值

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
房屋及建筑物	367,828,806.04	15,393,398.60		383,222,204.64
在建工程	56,776,935.96	135,819,788.76		192,596,724.72
小 计	424,605,742.00	151,213,187.36		575,818,929.36

累计折旧/摊销

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
房屋及建筑物	101,514,431.87	10,723,501.17		112,237,933.04

在建工程	2,253,778.56	187,712.01		2,441,490.57
小 计	103,768,210.43	10,911,213.18		114,679,423.61

账面价值

项 目	期初数	期末数
房屋及建筑物	266,314,374.17	270,984,271.60
在建工程	54,523,157.40	190,155,234.15
合 计	320,837,531.57	461,139,505.75

10、固定资产

项 目	期末数	上年年末数
固定资产	670,999,535.41	735,205,165.56
合 计	670,999,535.41	735,205,165.56

(1) 固定资产明细情况

账面原值

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
电子设备	3,349,496.88	560,686.92		3,910,183.80
房屋建筑物	741,936,527.01		1,032,622.01	774,994,359.60
运输设备	1,439,809.66			1,439,809.66
机器设备	80,696,465.66			80,696,465.66
其他设备	1,185,723.36	166,879.75		1,352,603.11
小 计	828,608,022.57	727,566.67	1,032,622.01	862,393,421.83

累计折旧

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
电子设备	2,564,348.05	320,628.75		2,884,976.80
房屋建筑物	61,402,369.19	37,045,195.32	637,145.82	97,810,418.69
运输设备	1,321,842.00	47,153.68		1,368,995.68
机器设备	27,561,012.76	26,898,821.76		54,459,834.52
其他设备	553,285.00	225,921.13		779,206.13
小 计	93,402,857.01	64,537,720.63	637,145.82	157,303,431.82

账面价值

项 目	期初数	期末数
电子设备	785,148.83	1,025,207.00
房屋建筑物	680,534,157.82	643,093,486.31
运输设备	117,967.66	70,813.98

机器设备	53,135,452.90	26,236,631.14
其他设备	632,438.35	573,396.98
小 计	735,205,165.56	670,999,535.41

(2) 期末未发现固定资产存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

(3) 期末无融资租赁租入的固定资产。

(4) 期末无经营租赁租出的固定资产。

(5) 期末无用于借款抵押的固定资产。

11、在建工程

项 目	期末数	上年年末数
在建工程	213,804,672.59	129,093,162.85
合 计	213,804,672.59	129,093,162.85

(1) 在建工程明细

项 目	期末数			上年年末数		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
江滨五公园项目	65,371,268.69		65,371,268.69	33,792,541.47		33,792,541.47
芯片产业园				194,174.76		194,174.76
绿色动力小镇	782,287.73		782,287.73	782,287.73		782,287.73
中德产业园	7,547.17		7,547.17	7,547.17		7,547.17
4#公寓楼改造工程	617,887.68		617,887.68	558,117.90		558,117.90
浙江水母科技有限公司施工工程	729,290.48		729,290.48	426,023.95		426,023.95
安诺优达项目	74,868,882.68		74,868,882.68	59,242,015.27		59,242,015.27
中孵产业园小学项目	71,427,508.16		71,427,508.16	34,090,454.60		34,090,454.60
合 计	213,804,672.59		213,804,672.59	129,093,162.85		129,093,162.85

(2) 重要在建工程项目变动情况

工程名称	期初数	本期增加	转入投资性房地产	其他减少	期末数
江滨五公园项目	33,792,541.47	31,578,727.22			65,371,268.69
芯片产业园	194,174.76		194,174.76		
绿色动力小镇	782,287.73				782,287.73
中德产业园	7,547.17				7,547.17

4#公寓楼改造工程	558,117.90	59,769.78			617,887.68
浙江水母科技有限公司施工工程	426,023.95	303,266.53			729,290.48
安诺优达项目	59,242,015.27	15,626,867.41			74,868,882.68
中解产业园小学项目	34,090,454.60	37,337,053.56			71,427,508.16
合 计	129,093,162.85	84,905,684.50	194,174.76		213,804,672.59

(3) 期末未发现在建工程存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

(4) 期末无用于借款抵押的在建工程。

12、无形资产

(1) 明细情况

账面原值

项 目	上年年末数	本期增加	本期减少	期末数
土地使用权	288,138,570.00	40,334,800.00		328,473,370.00
合 计	288,138,570.00	40,334,800.00		328,473,370.00

累计摊销

项 目	上年年末数	本期增加	本期减少	期末数
土地使用权	17,129,535.32	7,319,937.95		24,449,473.27
小 计	17,129,535.32	7,319,937.95		24,449,473.27

账面价值

项 目	上年年末数	期末数
土地使用权	271,009,034.68	304,023,896.73
合 计	271,009,034.68	304,023,896.73

(2) 期末未发现无形资产存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

(3) 期末无用于抵押或担保的无形资产。

13、长期待摊费用

项 目	期初数	本期增加	本期减少		期末数
			本期摊销	其他减少	
2#办公楼改造工程款	766.60		766.60		
标准厂房市政配套绿化工程款	16,537.03		16,537.03		

玻璃雨棚改造工程款	9,262.49		9,262.49		
中兴通讯办公场所装修	12,441.55		7,857.84		4,583.71
绿色动力小镇	221,240.00	558,124.24	143,004.05		636,360.19
昆仑建设经济技术开发区门卫及附属用房工程款	93,976.71		25,629.96		68,346.75
弘达建筑智能科技有限公司高创园停车管理系统工程款	150,499.35		38,425.44		112,073.91
公寓楼、科研楼装修	25,241,433.43	1,200,253.05	3,722,344.95		22,719,341.53
兰泊酒店装修（长摊）	9,941,148.52	1,145,668.22	1,466,958.20		9,619,858.54
邻里中心装修（长摊）	4,243,775.05	11,787.13	599,121.24		3,656,440.94
食堂改造（长摊）	472,077.01	32,764.35	63,650.88		441,190.48
高创园装修	7,013,141.93	3,166,064.84	2,531,878.23		7,647,328.54
义亭镇姑塘水库大坝头附近空地场租费用		600,000.00	30,000.00		570,000.00
付江东街道久府西侧集聚项目联建混凝土自拌场（站）场地租赁费		500,000.00	291,666.69		208,333.31
金梧桐增容工程		465,923.39	52,483.68		413,439.71
稠州西路 138 号采购安装无障碍客梯		241,238.94			241,238.94
海康威视装修款	26,719.64		11,875.44		14,844.20
固化剂地坪款	91,691.72		21,054.02		70,637.70
合 计	47,534,711.03	7,921,824.16	9,032,516.74		46,424,018.45

14、递延所得税资产

未经抵销的递延所得税资产

项 目	期末数		上年年末数	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	50,045,478.48	12,511,369.62	9,263,844.13	2,315,961.04
计提的土地增值税	355,194.28	88,798.57		
预收账款	581,627.12	145,406.78	39,943,222.60	9,985,805.65
小 计	50,982,299.88	12,745,574.97	49,207,066.73	12,301,766.69

15、其他非流动资产

项 目	期末数	上年年末数
-----	-----	-------

义乌市孝子祠区块城市有机更新项目	464,032.09	
义乌义亭镇棚户区有机更新改造项目	8,328,442.21	162,568,405.92
万向信托基金	568,220,329.00	532,265,818.00
江湾工业区有机更新及生态廊道建设项目	1,410,186,987.06	19,528,767.31
上溪有机更新项目	155,265,652.79	344,895,501.87
浙中生态廊道义乌稠江江湾老工业区有机更新项目		1,166,728,903.96
合 计	2,142,465,443.15	2,225,987,397.06

16、短期借款

借款类别	期末数	上年年末数
信用借款		250,000,000.00
合 计		250,000,000.00

17、应付账款

账龄	期末数	上年年末数
1 年以内	21,442,762.61	26,536.00
1-2 年	26,536.00	6,788,093.43
2-3 年	279,273.44	
合 计	21,748,572.05	6,814,629.43

期末无应付关联方款项及账龄超过 1 年的重要应付账款。

18、预收款项

(1) 明细情况

账龄	期末数	期初数
1 年以内	219,342,605.92	256,531,613.30
1-2 年	1,550,728.95	204,758,555.04
2-3 年	5,546,271.00	
合 计	226,439,605.87	461,290,168.34

(2) 账龄超过 1 年的大额预收款项未接转原因的说明

款项性质	期末数	未接转原因
预收车位款	270,000.00	未交付
预收个人房屋款	55,422,822.38	未交付

19、应付职工薪酬

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
短期薪酬	9,186,797.49	23,277,966.27	23,185,663.13	9,279,100.63
离职后福利-设定提存计划	817,511.66	928,892.65	902,222.64	844,181.67
合 计	10,004,309.15	24,206,858.92	24,087,885.77	10,123,282.30

(1) 短期薪酬

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
工资、奖金、津贴和补贴	8,374,075.87	19,987,320.76	20,018,426.19	8,342,970.44
职工福利费	53,818.71	1,046,011.00	1,046,011.00	53,818.71
社会保险费		543,787.26	392,408.37	151,378.89
其中：1.基本医疗保险费		313,810.74	313,810.74	
2.补充医疗保险费		47,203.80	47,203.80	
3.基本养老保险费		23,581.18	23,581.18	
4.年金缴费（补充养老保险）		151,378.89		151,378.89
5.失业保险费		842.22	842.22	
6.工伤保险费		2,043.15	2,043.15	
7.企业医疗补助		2,602.80	2,602.80	
8.意外伤害险		300.00	300.00	
9.生育保险费		2,024.48	2,024.48	
住房公积金	20,386.00	1,246,590.00	1,266,976.00	
工会经费和职工教育经费	738,516.91	454,257.25	461,841.57	730,932.59
合 计	9,186,797.49	23,277,966.27	23,185,663.13	9,279,100.63

(2) 设定提存计划

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
基本养老保险费		96,225.50	96,225.50	
失业保险费		3,436.64	3,436.64	
企业年金缴费	817,511.66	829,230.51	802,560.50	844,181.67
合 计	817,511.66	928,892.65	902,222.64	844,181.67

20、应交税费

税 项	期末数	上年年末数
增值税	1,186,591.74	1,089.32

企业所得税	45,283,737.89	43,597,892.25
城市维护建设税	142,419.35	62,570.20
房产税	1,502,543.15	1,209,900.77
土地使用税	8,158,245.09	1,077,740.97
个人所得税	191,102.55	18,618.47
教育费附加	61,178.83	26,911.44
地方教育附加	40,785.82	17,994.28
印花税	219,703.53	88,842.52
土地增值税	79,701,412.70	56,711,431.79
合 计	136,487,720.65	102,812,992.01

21、其他应付款

项 目	期末数	上年年末数
应付利息	31,000,500.65	1,014,208.33
应付股利	20,630,433.34	20,630,433.34
其他应付款	4,229,086,965.22	4,293,450,458.64
合 计	4,280,717,899.21	4,315,095,100.31

(1) 应付利息

项 目	期末数	上年年末数
短期借款应付利息		326,250.00
分期付息到期还本的长期借款利息	10,028,278.43	687,958.33
企业债券利息	20,972,222.22	
合 计	31,000,500.65	1,014,208.33

(2) 应付股利

项 目	期末数	上年年末数
普通股股利	20,630,433.34	20,630,433.34
合 计	20,630,433.34	20,630,433.34

2017 年公司根据浙江省省本级企业国有资本收益收取管理试行办法（浙财企字[2009]35 号）计提应付普通股股利 20,630,433.34 元。

(3) 其他应付款

项 目	期末数	上年年末数
押金保证金	95,329,590.56	26,993,674.37

暂借款	3,758,449,744.01	3,894,054,549.65
应付暂收款	53,583.77	451,577.97
其他	375,254,046.88	371,950,656.65
合 计	4,229,086,965.22	4,293,450,458.64

其中，账龄超过1年的重要其他应付款

项目	金额	未偿还或未结转的原因
义乌市国有资本运营有限公司	1,861,462,916.71	暂借款
义乌经济技术开发区管理委员会	885,532,788.26	往来款
合 计	2,746,995,704.97	

22、一年内到期的非流动负债

项 目	期末数	上年年末数
一年内到期的长期借款	20,000,000.00	10,000,000.00
合 计	20,000,000.00	10,000,000.00

(1) 一年内到期的长期借款

项 目	期末数	上年年末数
保证借款		10,000,000.00
信用借款	20,000,000.00	
合 计	20,000,000.00	10,000,000.00

23、长期借款

项 目	期末数	上年年末数
保证借款	5,385,797,710.79	170,000,000.00
信用借款	1,160,000,000.00	300,000,000.00
保证抵押借款	200,000,000.00	
合 计	6,745,797,710.79	470,000,000.00

24、应付债券

项 目	期末数	上年年末数
普通应付债券	995,563,791.57	
合 计	995,563,791.57	

25、实收资本

投资方名称	期初数	本期增加	本期减少	期末数
义乌市国有资本运营有限公司	1,650,000,000.00	1,400,000,000.00		3,050,000,000.00
义乌经济技术开发区管理委员会	934,241,361.04			934,241,361.04
合 计	2,584,241,361.04	1,400,000,000.00		3,984,241,361.04

本期股权变动情况说明：

本公司于 2020 年 9 月收到义乌市国有资本运营有限公司缴纳的出资款 1,400,000,000.00 元。公司于 2021 年 1 月 26 日召开股东会，根据公司股东会决议，公司注册资本增加至 622,500 万元，其中：义乌经济技术开发区管理委员会认缴出资 317,500 万元，占比 51%；义乌市国有资本运营有限公司认缴出资 305,000 万元，占比 49%。公司已于 2021 年 1 月 26 日办理上述注册资本变更的工商登记手续。

根据公司 2021 年 2 月 1 日股东会决议，公司根据国资办[2020]44 号文《关于重组整合产投集团的通知》精神，同意股东义乌市国有资本运营有限公司将拥有的本公司 305,000 万股权划转给义乌市产业投资发展（集团）有限公司，股权划转基准日确定为 2020 年 9 月 30 日。股东股权划转后，其中：义乌经济技术开发区管理委员会认缴出资 317,500 万元，占比 51%；义乌市产业投资发展（集团）有限公司认缴出资 305,000 万元，占比 49%。

26、资本公积

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股本溢价	274,767,855.34			274,767,855.34
合 计	274,767,855.34			274,767,855.34

27、盈余公积

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	41,068,303.89	3,771,447.26		44,839,751.15
合 计	41,068,303.89	3,771,447.26		44,839,751.15

28、未分配利润

项 目	本期发生额	上期发生额
期初未分配利润	372,957,533.69	249,137,872.95
前期差错更正		46,823,239.83
本期期初未分配利润	372,957,533.69	295,961,112.78
加：本期归属于母公司所有者的净利润	39,327,665.15	84,720,114.91
减：提取法定盈余公积	3,771,447.26	7,723,694.00

期末未分配利润	408,513,751.58	372,957,533.69
---------	----------------	----------------

(二) 合并利润表项目注释

29、营业收入和营业成本

(1) 明细情况

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	393,378,565.96	259,545,641.94	314,689,752.31	148,609,081.19
其他业务	79,281,101.68	63,750,350.48	113,991,470.30	102,143,438.15
合 计	472,659,667.64	323,295,992.42	428,681,222.61	250,752,519.34

(2) 主营业务（分行业）

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品物业销售	117,544,699.61	56,736,004.63	172,968,598.09	83,876,029.28
住宅销售	274,700,533.03	202,278,140.41	117,390,476.16	52,082,089.93
车位销售	1,133,333.32	531,496.90	24,330,678.06	12,650,961.98
合 计	393,378,565.96	259,545,641.94	314,689,752.31	148,609,081.19

30、税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	151,957.22	1,814,777.32
教育费附加	64,918.63	749,578.09
地方教育费附加	43,279.08	543,531.99
车船使用税		1,529.04
房产税	2,872,078.75	2,539,126.82
土地使用税	7,321,163.15	1,653,074.19
土地增值税	27,731,470.93	41,528,152.83
印花税	1,927,191.71	428,767.10
合 计	40,112,059.47	49,258,537.38

说明：各项税金及附加的计缴标准详见附注四、税项。

31、销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
-----	-------	-------

工资及福利费	775,265.97	1,747,669.67
营销策划费	355,222.57	1,684,124.86
中介服务费	119,086.80	435,131.22
劳务费	214,199.06	181,365.10
环境布置	16,030.40	15,043.31
办公费	6,933.34	11,683.97
维修费	9,679.36	
折旧费		84,879.83
物料消耗		8,311.21
租赁费	841,138.20	
水电费	8,786.18	
其他	230,943.64	329,535.75
劳动保护费	8,000.00	
合 计	2,585,285.52	4,497,744.92

32、管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
工资及福利费	21,589,382.95	26,461,380.70
中介费	2,059,103.00	2,066,040.71
折旧摊销	37,931,316.13	34,538,079.56
业务招待费	11,308.00	37,034.00
修理费	300,654.71	673,705.15
物管费	288,799.96	993,749.15
劳动保护费	481,437.40	193,954.88
车辆使用费	136,910.03	131,136.15
差旅费	97,543.26	245,303.02
办公费	872,413.28	668,333.98
安保费	1,981.13	96,263.27
物料消耗	122,152.29	355,858.83
长期待摊费用摊销	82,452.18	24,218.64
信息技术费	507,030.00	990,647.66
党建工作经费	6,736.12	28,290.35
水电费	146,244.70	
环境保洁绿化费	127,951.82	
其他	867,006.81	2,684,382.00

劳务费	2,492,234.09	
低值易耗品摊销	91,115.13	
工会经费	19,547.02	
宣传费	410,556.04	
保险费	61,540.82	
合 计	68,705,416.87	70,188,378.05

33、财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息费用总额	216,887,358.08	57,035,489.67
减：利息资本化利息费用	206,315,023.32	48,845,909.74
减：利息收入	17,302,081.21	47,637,610.44
手续费及其他	57,113.14	135,092.66
合 计	-6,672,633.31	-39,312,937.85

34、其他收益

补助项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/ 与收益相关
国资办企业贷款贴息和补助款	1,684,950.00		与收益相关
2018 年度金义综合保税区扶持资金		197,134.29	与收益相关
年年红地块补偿款	49,606,882.04		与收益相关
合 计	51,291,832.04	197,134.29	

35、投资收益

项 目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	274,419.29	201,246.97
其他投资收益	36,142,555.04	36,316,161.43
合 计	36,416,974.33	36,517,408.40

36、资产减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	9,963,197.01	7,445,442.75
可供出售金融资产减值损失	30,833,171.37	
合 计	40,796,368.38	7,445,442.75

37、营业外收入

项 目	本期发生额	上期发生额
罚没收入	148,200.00	4,362,237.42
受让股权支付对价收益	0.01	1,125.10
其他	159,524.48	49,986.85
合 计	307,724.49	4,413,349.37

38、营业外支出

项 目	本期发生额	上期发生额
资产报废、损毁损失		15,280.95
税收滞纳金		13,957.03
其他	0.01	468.69
合 计	0.01	29,706.67

39、所得税费用

项 目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	45,996,775.55	40,987,304.78
递延所得税费用	-442,612.02	-2,743,332.66
合 计	45,554,163.53	38,243,972.12

(三) 合并现金流量表项目注释

40、合并现金流量表主要项目注释

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
收到的银行利息	19,592,350.21	37,565,148.49
营业外收入及其他收益	1,886,674.43	4,610,483.66
收到的押金保证金	75,046,734.03	8,872,418.23
收到经济技术开发区管理委员会款项	795,648,214.00	219,031,485.30
收到项目相关收入	460,961,375.35	
其他	87,692,301.01	3,295,948.08
合 计	1,440,827,649.03	273,375,483.76

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
-----	-------	-------

支付经济技术开发区管理委员会款项	702,067,503.02	279,031,485.30
付现费用	5,715,485.86	7,791,642.73
归还押金保证金等	10,823,424.84	9,622,160.14
营业外支出	0.01	14,425.72
支付项目补偿款等	5,006,378,956.72	
其他	10,023,463.67	682,198.30
合 计	5,735,008,834.12	297,141,912.19

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
收回义乌市国有资本运营有限公司暂借款及利息	6,188,000.00	212,324,792.00
收回其他公司暂借款及利息	5,510,564.34	1,675,312,181.66
合 计	11,698,564.34	1,887,636,973.66

(4) 支付其他与投资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
支付义乌市国有资本运营有限公司暂借款		200,000,000.00
支付中酒泰富（北京）投资有限公司款项		10,000,000.00
支付其他公司暂借款	125,000,000.00	405,000,000.00
合 计	125,000,000.00	615,000,000.00

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
收到义乌市国有资本运营有限公司暂借款	400,000,000.00	145,000,000.00
合 计	400,000,000.00	145,000,000.00

(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
支付义乌市国有资本运营有限公司暂借款及利息	400,000,000.00	221,124,048.62
支付浙江稠州金融租赁有限公司借款及利息		105,785,600.00
其他	5,974,027.78	
合 计	405,974,027.78	326,909,648.62

41、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期发生额	上期发生额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	46,299,545.61	88,245,362.55
加：资产减值准备	40,796,368.38	7,445,442.75
固定资产折旧、投资性房地产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	74,811,787.99	80,776,783.48
无形资产摊销	7,319,937.95	4,687,353.44
长期待摊费用摊销	9,032,516.74	6,535,216.61
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		460,388.74
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		15,280.95
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	10,507,905.32	13,322,745.17
投资损失（收益以“-”号填列）	-36,416,974.33	-36,517,408.40
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-443,808.28	-2,743,219.05
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	-301,066,197.72	-694,116,598.68
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	380,791,978.65	-10,287,866.16
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-5,080,647,119.45	-181,786,824.77
其他	-168,101,422.69	-13,332,886.33
经营活动产生的现金流量净额	-5,017,115,481.83	-737,296,229.70
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	3,629,316,432.96	818,027,672.62
减：现金的期初余额	818,027,672.62	1,495,716,369.98
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	2,811,288,760.34	-677,688,697.36

（2）现金及现金等价物的构成

项 目	期末数	上年年末数
一、现金	3,629,316,432.96	818,027,672.62

其中：库存现金	4,133.92	7,870.87
可随时用于支付的银行存款	3,629,312,299.04	818,019,801.75
可随时用于支付的其他货币资金		
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	3,629,316,432.96	818,027,672.62
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		

六、合并范围的变动

其他原因引起的合并范围的变动

以直接设立或投资等方式增加的子公司

2020年5月，义乌经济技术开发区开发有限公司出资设立义乌市孝子祠建设开发有限公司。该公司于2020年5月6日完成工商设立登记，注册资本为人民币10,000.00万元，其中义乌经济技术开发区开发有限公司出资人民币10,000.00万元，占其注册资本的100%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

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	级次	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例%		取得方式
					直接	间接	
义乌市锦都房地产开发有限公司	一级	义乌	义乌	房地产业	90.00		设立
浙江省义乌市锦禾开发建设有限公司	一级	义乌	义乌	房地产业	100.00		设立
义乌经济技术开发区建筑规划设计有限公司	一级	义乌	义乌	科学研究和技术服务业	100.00		设立
义乌市孝子祠建设开发有限公司	一级	义乌	义乌	公共设施管理	100.00		设立
义乌市金梧桐投资管理有限公司	一级	义乌	义乌	租赁和商务服务业	100.00		设立
义乌市文化广场管理有限公司	一级	义乌	义乌	水利、环境和公共设施管理业	100.00		设立
义乌经济技术开发区工程建设管理有限公司	一级	义乌	义乌	水利、环境和公共设施管理业	100.00		设立

义乌经济技术开发区城市更新发展有限公司	一级	义乌	义乌	房地产业	100.00		设立
义乌市金凯投资管理有限公司	二级	义乌	义乌	租赁和商务服务业	100.00		设立

其他说明

子公司名称	注册资本 (万元)	期末实际出 资额(万元)	持股比例 (%)	未纳入合并 范围原因	备注
义乌市城中城大酒店有限公司	100.00	80.00	80.00	不拥有实际 性控制	[注]

[注]义乌市城中城大酒店有限公司系本公司对外投资单位，本公司实际不参与义乌市城中城大酒店有限公司的经营管理，无实质控制权，故不将其纳入合并财务报表范围。

2、在合营安排或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
①合营企业						
义乌中国汽车零部件产业基地发展有限公司	义乌	义乌	制造业	50.00		权益法
②联营企业						
义乌市国资绿城物业服务服务有限公司	义乌	义乌	房地产业	25.00		权益法

八、关联方及关联交易

1、关联方关系

本公司的控股股东为义乌经济技术开发区管理委员会，对本公司的持股比例为51%。

2、本公司的子公司情况

子公司情况详见附注七、1。

3、本公司的合营企业和联营企业情况

重要的合营和联营企业情况详见附注七、2。

4、本公司的其他关联方情况

关联方名称	与本公司关系
义乌市国有资本运营有限公司	主要投资者
义乌市城市投资建设集团有限公司	主要投资者之子公司

5、关联交易情况

(1) 关联方资金拆借情况

2020 年度本公司对义乌市国有资本运营有限公司拆借资金计提利息 12,444,000.00 元。

2020 年度本公司向义乌市国有资本运营有限公司拆借资金 400,000,000.00 元，归还 400,000,000.00 元。2020 年度合计计提利息 9,343,166.72 元。

2020 年度本公司对义乌经济技术开发区管理委员会计提利息支出 4,074,105.60 元。

6、关联方应收应付款项

(1) 应收关联方款项

项目名称	关联方	期末数		上年年末数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	义乌经济技术开发区管理委员会	602,075,753.02		750,001,860.00	
其他应收款	义乌市国有资本运营有限公司	209,724,000.00		203,468,000.00	
其他应收款	义乌市稠江街道办事处	28,500,000.00		28,500,000.00	
其他应收款	义乌市国资绿城物业服务 有限公司	117,604.96		116,560.02	

(2) 应付关联方款项

项目名称	关联方	期末数	上年年末数
其他应付款	义乌市国有资本运营有限公司	2,270,806,083.43	2,261,462,916.71
其他应付款	义乌经济技术开发区管理委员会	1,857,080,481.35	1,894,297,724.49

九、承诺及或有事项

1、重要的承诺事项

截止资产负债表日，本公司无应披露的重大承诺事项。

2、或有事项

截止 2020 年 12 月 31 日，本公司合并范围内公司之间的保证担保情况

担保单位	被担保单位	担保事项	担保金额	期 限	备注
义乌经济技术开发区开发有限公司	义乌市孝子祠建设开发有限公司	银行贷款	4,000,000,000.00	2020/9/7-2025/12/20	
义乌经济技术开发区开发有限公司	浙江省义乌市锦禾开发建设有限公司	银行贷款	650,000,000.00	2020/3/12-2026/3/11	
合 计			4,650,000,000.00		

十、资产负债表日后事项

- 1、根据公司 2021 年 2 月 1 日股东会决议，公司根据国资办[2020]44 号文《关于重组整合产投集团的通知》精神，同意股东义乌市国有资本运营有限公司将拥有的本公司 305,000 万股权划转给义乌市产业投资发展（集团）有限公司，股权划转基准日确定为 2020 年 9 月 30 日。股东股权划转后，其中：义乌经济技术开发区管理委员会认缴出资 317,500 万元，占比 51%；义乌市产业投资发展（集团）有限公司认缴出资 305,000 万元，占比 49%。

根据公司 2021 年 3 月 1 日股东会决议，公司根据义乌市人民政府常务会议纪要[2021]1 号文、义乌经济技术开发区管理机构整合提升工作指挥部[2021]1 号文《义乌经济技术开发区管理机构整合提升工作指挥部关于产投集团整合组建方案的请示》，同意义乌经济技术开发区管委会以持有的义乌经济技术开发区开发有限公司 51%股权注资给义乌市产业投资发展（集团）有限公司。股东股权划转后，义乌市产业投资发展（集团）有限公司认缴出资 622,500 万元，占注册资本的 100%，其中：以货币出资 522,500 万元、非货币出资 100,000 万元。

- 2、截止 2021 年 3 月 10 日，本公司不存在其他应披露的资产负债表日后事项。

十一、母公司财务报表主要项目注释

(一) 母公司主要财务报表注释

1、其他应收款

项 目	期末数	上年年末数
应收利息		
应收股利		
其他应收款	5,511,073,597.29	5,011,795,920.21
合 计	5,511,073,597.29	5,011,795,920.21

(1) 其他应收账款按种类披露

种 类	期末数			
	金 额	比例%	坏账准备	净额

单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收账款	1,860,000,000.00	33.63	11,040,000.00	1,848,960,000.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收账款	3,670,034,290.32	66.37	7,920,693.03	3,662,113,597.29
其中：账龄组合	58,151,361.66	1.05	7,920,693.03	50,230,668.63
关联往来及政府款项	3,611,882,928.66	65.31		3,611,882,928.66
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收账款				
合 计	5,530,034,290.32	100.00	18,960,693.03	5,511,073,597.29

其他应收账款按种类披露（续）

种 类	上年年末数			
	金 额	比例%	坏账准备	净 额
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收账款	1,660,088,125.00	33.06		1,660,088,125.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收账款	3,360,770,645.95	67.94	9,062,850.74	3,351,707,795.21
其中：账龄组合	131,739,454.65	2.62	9,062,850.74	122,676,603.91
关联往来及政府款项	3,229,031,191.30	64.31		3,229,031,191.30
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收账款				
合 计	5,020,858,770.95	100.00	9,062,850.74	5,011,795,920.21

（2）坏账准备计提情况

①期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例%	理由
浙江义利汽车零部件有限公司	550,000,000.00			经单独测试未发生减值
浙江极智通信科技股份有限公司	150,000,000.00			经单独测试未发生减值
东方国际影业（义乌）有限公司	80,000,000.00			经单独测试未发生减值
浙江英伦汽车有限公司	800,000,000.00			经单独测试未发生减值
杭州阿优文化创意有限公司	40,000,000.00			经单独测试未发生减值
义乌易换骑电池有限公司	50,000,000.00			经单独测试未发生减值
义乌吉利发动机有限公司	100,000,000.00			经单独测试未发生减值
义乌市丹溪酒业有限公司	20,000,000.00			经单独测试未发生减值

义乌芯能半导体技术有限公司	5,000,000.00			经单独测试未发生减值
义乌市创诚资产管理有限公司	65,000,000.00	11,040,000.00		经单独测试发生减值
合 计	1,860,000,000.00	11,040,000.00		

②账龄组合，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账 龄	期末数			
	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面价值
1 年以内	1,947,394.75	3.35	97,369.73	1,850,025.02
1-2 年	50,360,729.89	86.60	5,036,072.99	45,324,656.90
2-3 年	867,242.20	1.50	173,448.44	693,793.76
3-5 年	4,724,385.91	8.12	2,362,192.96	2,362,192.95
5 年以上	251,608.91	0.43	251,608.91	
合 计	58,151,361.66	100.00	7,920,693.03	50,230,668.63

账龄分析（续）

账 龄	上年年末数			
	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面价值
1 年以内	125,725,982.99	95.44	6,286,299.15	119,439,683.84
1-2 年	864,873.86	0.66	86,487.39	778,386.47
2-3 年	102,822.00	0.08	20,564.40	82,257.60
3-5 年	4,752,552.00	3.60	2,376,276.00	2,376,276.00
5 年以上	293,223.80	0.22	293,223.80	
合 计	131,739,454.65	100.00	9,062,850.74	122,676,603.91

（3）期末其他应收关联方款项

单位名称	期末数	上年年末数
义乌市锦都房地产开发有限公司	1,007,102,370.44	754,474,532.23
浙江省义乌市锦禾开发建设有限公司	218,044,298.25	32,961,562.22
义乌市孝子祠建设开发有限公司	33,964,032.09	
义乌市金梧桐投资管理有限公司	104,321,991.11	43,442,911.21
义乌市文化广场管理有限公司	117,915,944.43	67,715,566.57
义乌经济技术开发区城市更新发展有限公司	1,292,192,687.38	1,348,352,059.05
义乌经济技术开发区管理委员会	600,000,000.00	750,000,000.00
义乌市国有资本运营有限公司	209,724,000.00	203,468,000.00

义乌市稠江街道办事处	28,500,000.00	28,500,000.00
义乌市国资绿城物业服务有限公司	117,604.96	116,560.02
合计	3,611,882,928.66	3,229,031,191.30

2、长期股权投资

(1) 明细情况

项 目	期末数			上年年末数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,904,571,226.90		1,904,571,226.90	273,461,226.90		273,461,226.90
对合营企业投资	9,776,063.46		9,776,063.46	9,604,967.70		9,604,967.70
对联营企业投资	1,140,987.50		1,140,987.50	1,037,663.97		1,037,663.97
合 计	1,915,488,277.86		1,915,488,277.86	284,103,858.57		284,103,858.57

(2) 子公司情况

被投资单位名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
义乌市文化广场管理有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00		
义乌市锦都房地产开发有限公司	106,261,226.90	151,110,000.00		257,371,226.90		
义乌经济技术开发区工程建设管理有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00		
义乌市金梧桐投资管理有限公司	20,000,000.00	80,000,000.00		100,000,000.00		
义乌经济技术开发区建筑规划设计有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00		
浙江省义乌市锦禾开发建设有限公司	132,200,000.00			132,200,000.00		
义乌市孝子祠建设开发有限公司		1,400,000,000.00		1,400,000,000.00		
	273,461,226.90	1,631,110,000.00		1,904,571,226.90		

(3) 对合营、联营企业的投资

被投资单位名称	初始投资成本	期初余额	本期变动			
			追加投资	减少投资	权益法下确认的损益调整	其他综合收益变动
①合营企业						

义乌中国汽车零部件产业基地发展有限公司	10,000,000.00	9,604,967.70			171,095.76	
②联营企业						
义乌市国资绿城物业服务服务有限公司	750,000.00	1,037,663.97			103,323.53	
合 计	10,750,000.00	10,642,631.67			274,419.29	

续上表

被投资单位名称	本期变动				期末数	减值准备期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
①合营企业						
义乌中国汽车零部件产业基地发展有限公司					9,776,063.46	
②联营企业						
义乌市国资绿城物业服务服务有限公司					1,140,987.50	
合 计					10,917,050.96	

3、营业收入和营业成本

(1) 明细情况

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	164,368,646.62	95,240,856.71	195,425,819.04	96,256,213.86
其他业务	66,990,267.38	54,294,343.29	99,986,352.20	99,672,565.74
合 计	231,358,914.00	149,535,200.00	295,412,171.24	195,928,779.60

(2) 主营业务（分行业）

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品物业销售	163,606,741.86	94,709,359.81	172,968,598.09	83,876,029.28
车位销售	761,904.76	531,496.90	22,457,220.95	12,380,184.58
合 计	164,368,646.62	95,240,856.71	195,425,819.04	96,256,213.86

4、投资收益

(1) 明细情况

项 目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	274,419.29	201,246.97
其他投资收益	36,142,555.04	35,198,522.54
合 计	36,416,974.33	35,399,769.51

(2) 权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位名称	本期发生额	上期发生额
义乌中国汽车零部件产业基地发展有限公司	171,095.76	56,689.46
义乌市国资绿城物业服务有限公司	103,323.53	144,557.51
合 计	274,419.29	201,246.97





姓名 曾涛
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1987-09-29
Date of birth
工作单位 天健会计师事务所有限公司
Working unit
身份证号码 362204198709293012
Identity card No.

证书编号: 33000012268
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: 2013年12月31日
Date of Issuance



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.



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

转出协会盖章
Stamp of the transfer out Institute of CPAs
2014年5月23日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章
Stamp of the transfer in Institute of CPAs
2014年5月23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

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

2014年5月14日



姓名 吕鸿杰
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1990-07-28
Date of birth
工作单位 致同会计师事务所(特殊普
Working unit 通合伙)杭州分所
身份证号码 330621199007284256
Identity card No.

证书编号 110101660873
No. of Certificate

浙江省注册会计师协会

2020 年 04 月 08 日

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.



证书序号: 5002903

说明

此件仅用于出具报告专用。

《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批, 准予持证分所执行业务的凭证。

- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



会计师事务所分所

执业证书

名称: 致同会计师事务所(特殊普通合伙)



负责人: 王涛
经营场所: 杭州市江干区市民街200号
圣奥中央商务大厦3501室

分所执业证书编号: 110101563303

批准执业文号: 浙财会〔2017〕19号

批准执业日期: 2017年7月18日



发证机关:

2020年8月8日

中华人民共和国财政部制



此件仅用于出具报告使用。

营业执照

统一社会信用代码
91330100MA28TARD1D (1/1)

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息



(副本)



名称	致同会计师事务所(特殊普通合伙)杭州分所
类型	特殊的普通合伙企业分支机构
负责人	王涛
成立日期	2017年05月24日
营业期限	2017年05月24日至长期
营业场所	浙江省杭州市江干区市民街200号圣奥中央商务大厦3501室

经营范围
审计企业会计报表，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，出具有关报告，基本建设年度财务决算审计，代理记账，会计咨询，税务咨询，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)



登记机关

2020年08月18日