

公司代码：600215

公司简称：长春经开

# 长春经开（集团）股份有限公司 2015 年年度报告

## 重要提示

- 一、本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 二、公司全体董事出席董事会会议。
- 三、瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。
- 四、公司负责人陈平、主管会计工作负责人曹家玮及会计机构负责人（会计主管人员）刘晨辉声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。
- 五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司 2015 年度母公司实现的净利润为 27,033,915.90 元，扣除 2014 年度分配现金股利 2,771,596.02 元，加上年初未分配利润 822,536,480.23 元，提取盈余公积 2,703,391.59 元，报告期末公司可供分配利润为 844,095,408.52 元。

公司 2015 年度利润分配预案为：以 2015 年末总股本 465,032,880 股为基数，向全体股东每 10 股派现金 0.03 元（含税），共计派发现金红利 1,395,098.64 元（含税），剩余未分配利润滚存入下一年度。本次分配利润占当年归属于上市公司股东合并报表的净利润的 30%。公司 2015 年度不进行资本公积转增股本。

## 六、前瞻性陈述的风险声明

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

## 七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

## 八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

## 九、重大风险提示

公司已在本报告中详细描述可能存在的相关风险，敬请查阅第四节管理层讨论与分析中“关于公司未来发展的讨论与分析”中关于“可能面对的风险”部分的有关内容。

## 目录

第一节	释义.....	3
第二节	公司简介和主要财务指标.....	3
第三节	公司业务概要.....	7
第四节	管理层讨论与分析.....	8
第五节	重要事项.....	15
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	20
第七节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	24
第八节	公司治理.....	28
第九节	财务报告.....	30
第十节	备查文件目录.....	105

## 第一节 释义

### 一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
本公司	指	长春经开（集团）股份有限公司
本集团	指	长春经开（集团）股份有限公司及包含的子公司
六合地产	指	吉林省六合房地产开发有限公司
东方地产	指	长春经开集团东方房地产开发有限公司
《公司章程》	指	《长春经开（集团）股份有限公司章程》

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、 公司信息

公司的中文名称	长春经开（集团）股份有限公司
公司的中文简称	长春经开
公司的外文名称	Changchunjingkai (Group) Co., Ltd.
公司的外文名称缩写	CCJK
公司的法定代表人	陈平

### 二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	王昱人	聂永秀、王萍
联系地址	长春市自由大路5188号	长春市自由大路5188号
电话	0431-84644225	0431-84644225
传真	0431-84630809	0431-84630809
电子信箱	ccjk_600215@163.com	ccjk_600215@163.com

### 三、 基本情况简介

公司注册地址	长春市自由大路5188号
公司注册地址的邮政编码	130031
公司办公地址	长春市自由大路5188号
公司办公地址的邮政编码	130031
公司网址	http://www.ccjk600215.com
电子信箱	ccjk_600215@163.com

### 四、 信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体名称	《上海证券报》、《中国证券报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	http://www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	公司董事会办公室

## 五、 公司股票简况

公司股票简况			
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码
A股	上海证券交易所	长春经开	600215

## 六、 其他相关资料

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	北京市海淀区西四环16号院2号楼4层
	签字会计师姓名	张静、刘红

## 七、 近三年主要会计数据和财务指标

### （一）主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2015年	2014年	本期比上年同期增减 (%)	2013年
营业收入	372,888,466.21	991,238,489.95	-62.38	663,523,668.93
归属于上市公司股东的净利润	4,679,634.98	9,238,280.60	-49.35	8,128,646.88
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	6,364,269.62	10,445,701.96	-39.07	-43,460,176.12
经营活动产生的现金流量净额	-58,882,596.44	452,845,546.55	-113	-103,657,457.16
	2015年末	2014年末	本期末比上年同期末增减 (%)	2013年末
归属于上市公司股东的净资产	2,418,521,463.84	2,416,647,459.84	0.08	2,409,821,822.92
总资产	4,046,252,431.46	4,049,035,498.15	-0.07	4,730,578,400.05
期末总股本	465,032,880.00	465,032,880.00	0	465,032,880.00

### （二）主要财务指标

主要财务指标	2015年	2014年	本期比上年同期增减 (%)	2013年
基本每股收益（元/股）	0.01	0.02	-50.00	0.0175
稀释每股收益（元/股）	0.01	0.02	-50.00	0.0175
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	0.01	0.02	-50.00	-0.0935
加权平均净资产收益率（%）	0.19	0.38	减少0.19个百分点	0.34
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	0.26	0.43	减少0.17个百分点	-1.80

## 八、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

适用 不适用

## 九、2015 年分季度主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	28,560,496.00	63,106,476.98	33,624,734.14	247,596,759.09
归属于上市公司股东的净利润	-15,064,906.86	-14,855,282.48	-31,801,395.21	66,401,219.53
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-15,106,558.41	-14,915,090.41	-31,256,831.09	67,642,749.53
经营活动产生的现金流量净额	-82,726,120.37	14,618,697.79	-135,086,634.08	144,311,460.22

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

## 十、非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2015 年金额	附注（如适用）	2014 年金额	2013 年金额
非流动资产处置损益	258,653.10		-14,027.74	13,541,971.91
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免				
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外				51,000,000
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费			511,333.32	2,651,999.99
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益				
非货币性资产交换损益				
委托他人投资或管理资产的损益				
因不可抗力因素，如遭受自然灾害				

害而计提的各项资产减值准备				
债务重组损益				
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等				
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益				
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益				
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-538,994.25	详见附注十二、2	-488,512.50	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益				
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	207,000.00	详见附注七、4		
对外委托贷款取得的损益				
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益				
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响				
受托经营取得的托管费收入				
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,991,627.13		-1,796,770.83	840,231.99
其他符合非经常性损益定义的损益项目			133,700.00	
少数股东权益影响额	1,455.94		-535.61	-24,863.26
所得税影响额	378,877.70		447,392.00	-16,420,517.63
<b>合计</b>	<b>-1,684,634.64</b>		<b>-1,207,421.36</b>	<b>51,588,823.00</b>

## 第三节 公司业务概要

### 一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

报告期内，公司房地产开发业务、一级土地受托开发业务、基础设施工程承揽和物业管理及租赁业务平稳发展，互为补充。

#### 1、房地产开发业务

公司目前正在开发的房地产项目主要有商品住宅开发项目和回迁楼项目。即六合一方小区和兴隆山棚户区改造回迁楼项目。商品住宅面向市场销售，受长春市房地产市场环境影响较大，目前仍处于去库存阶段；兴隆山棚户区改造回迁楼项目采用政府回购模式，通过协议约定，获得稳定的主营业务收入来源。（具体项目说明详见管理层讨论与分析）

#### 2、一级土地受托开发业务

2008年4月14日，公司与长春经济技术开发区管理委员会（以下简称“开发区管委会”）签订《临港经济区 3.6 平方公里经营性用地项目投资协议书》之《补充协议》，双方约定将长春市玉米工业园（兴隆山镇）、总面积 223.21 万平方米，规划用途为居住用地、办公用地、商业用地的 17 块宗地（以下简称目标土地）委托给公司进行一级土地开发，开发期限为 8 年。在公司如约出资开发目标土地并向管委会支付土地出让净收益前提下，管委会按照我国相关法律规定对目标土地以招拍挂方式进行出让。出让目标土地所获土地出让金在依法缴纳相关税费（包括省市留成费用）后，全部归公司所有。2010年6月23日，协议双方又对因规划调整而不具备取得预期开发收益的目标土地约定了投资终止性决算规则。目前，公司已经通过招拍挂和终止性结算两种方式结算土地 153.08 万平方米。

#### 3、基础设施工程承揽业务

公司子公司长春经济技术开发区建筑工程有限公司、长春经开集团工程建设有限责任公司和长春经济技术开发区工程电气安装有限公司，拥有市政道路、排水施工、电气工程安装和建筑工程以及钢结构专业等施工资质。主要承建长春经济技术开发区内的基础公建工程。在经济增长速度降挡放缓的大环境下，市场竞争愈来愈激烈。2015年，上述子公司积极应对市场变化，克服困难，不仅在区内市政道路、路灯工程、工业标准厂房建设等方面中标多项工程，还加大了对区外工程的承揽力度。

#### 4、物业管理及租赁业务

截至目前，公司全资子公司长春经开大厦物业服务有限公司管理物业面积188万平方米，主要为区内机关、企事业单位提供食堂餐饮、保洁、保安等服务，现有经开区政务中心、综保区联检大厦、经开区公、检、法、国税、地税等13个业主单位。管理团队不断提升物业服务品质、强化宣传招租、广泛开展多种经营，突出打造优质高效的特色会议服务。公司全资子公司长春经开集团物业服务有限公司管理物业面积29.42万平方米，主要为住宅小区提供物业服务。公司以建设“安全、整洁、舒适、便利”的精品小区为目标，在加强小区软硬件建设、改善小区内环境，强化基础管理方面工作卓有成效。目前，公司拥有可租赁工业标准厂房面积4.44万平米，公司及其子公司拥有可租赁办公楼面积2.10万平方米。2015年，实现租赁收入2332.48万元。

### 二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

报告期内，公司主要资产未发生重大变化。

### 三、报告期内核心竞争力分析

#### 1、产业定位清晰

公司在激烈的市场竞争环境下，依托长春经济技术开发区政府的支持，已逐步形成了以房地产开发为中心，集基础设施建设和一级土地开发为一体的产业布局。

#### 2、完整的相关产业施工资质

截至目前，公司子公司拥有房地产开发、市政道路、排水施工、电气工程安装和建筑工程以及钢结构专业等施工资质，为公司基础设施工程承揽业务的拓展提供资质上的保障，为未来公司发展提供了有力的支撑。

#### 3、土地开发一、二级联动模式

公司目前拥有 70.12 万平方米土地的一级土地开发权。将一级土地整理和二级开发相结合，公司具有了实现土地开发一、二级联动的发展优势。在获得一级土地开发收益的同时，也获取了土地在未来二级开发升值中给企业带来的优厚收益，使公司整体收益最大化。

#### 4、丰富的产品线

我公司目前开发的“六合一方”商品住宅项目、兴隆山棚户区改造回迁楼项目和高端工业标准厂房的多元组合成为公司顺利度过房地产市场下滑危机的关键。由优质商品住宅、棚户区改造回迁楼、工业标准厂房等多种房地产产品组成的产品线为公司降低运营风险提供了保障。

### 第四节 管理层讨论与分析

#### 一、管理层讨论与分析

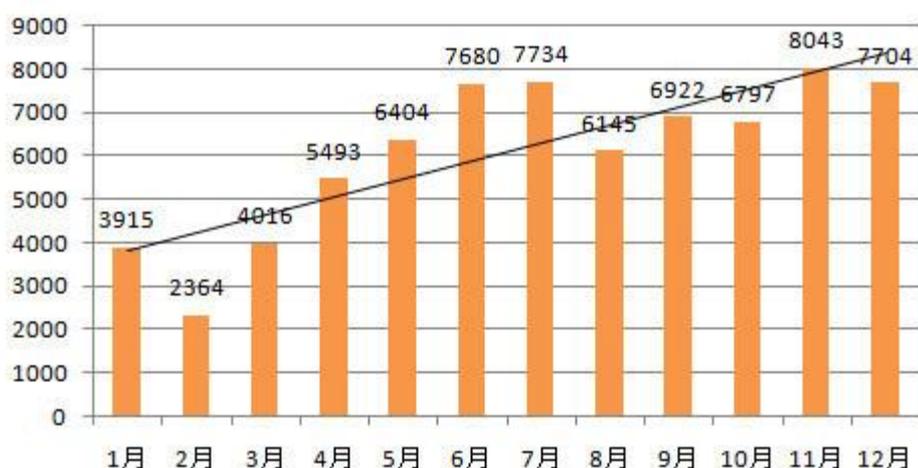
##### 2015年长春市房地产市场整体态势

2015年，国家陆续出台了一系列有利于房地产市场发展的支持性政策，包括降息、公积金政策调整、下调商业贷款首付比例等。6月15日，长春出台“新11条”，取消“限购”，非本市户籍不需证明即可买房，对首次申请住房公积金贷款购买除别墅外的新建商品住房，最低首付比例为20%，对已结清相应购房贷款且家庭只有一套住房再次申请住房公积金贷款购买面积在144平方米以下新建商品住房的，执行首套房贷款政策。随着政策的落实，购房者的买房需求不断扩大，市场趋近回暖。

2015年，长春市商品住宅新增批售 62838 套，面积约为 651.1 万平方米，同比下降 24%；全市商品住宅成交 78233 套，成交面积 802.5 万平方米，同比上升 9.3%；从整体商品住宅均价走势来看，价格走势相对平稳。（详见下图）。从新增批售同比下降 24%和成交面积同比上升 9.3%来看，长春市场处于去化库存阶段。



2015年各月新建商品住宅成交量（单位套）



## 二、报告期内主要经营情况

公司董事会面对本地区房地产市场去化库存压力大、建筑业企业竞争加剧等诸多不利因素，攻坚克难：在房地产开发业务方面，合理调整房地产项目开发节奏、加大房地产销售力度、完善配套、打造良好宜居环境、提升房地产产品品质；在基础设施工程承揽业务方面，加强内部管理、重点抓好工程施工全过程质量控制，确保全部工程优质达标；物业服务方面，在确保服务水平和服务质量稳步提升的前提下，合理控制成本和管理费用。

### 1、主要任务指标完成情况

2015 年公司计划营业总收入 42,142 万元，实际完成营业总收入为 37,289 万元。本年营业收入减少，主要是上年同期兴隆山老镇区棚户区回迁楼建设项目销售收入 4.61 亿元，本期无相关收入所致。其中，房地产开发项目收入 16,051.04 万元，完成年计划的 100.21%；基础设施工程承揽项目收入 16,653.21 万元，完成年计划的 76.60%；公司实现净利润 467.96 万元。

### 2、公司主营业务开展情况

#### (1) 房地产开发业务

##### ①六合一方地产项目

六合一方房地产开发项目由公司全资子公司吉林省六合房地产开发有限公司开发建设。项目待开发土地五宗，宗地总面积 433,062 平方米。宗地集中分布在长春经济技术开发区长石公路以南，合肥路以西，即位于吉林省长春经济技术开发区，临长石公路及环城高速公路，现已全部取得土地使用权证。

根据六合一方项目规模，公司拟分四期进行开发，5-6 年的时间开发完毕。正在进行的六合一方(A区、B区、E区)开发建设项目预计总投资 264,666.09 万元，建筑面积 602,626.07 平方米，规划总用地 264,622 平方米。

截至 2015 年 12 月 31 日，A 区一期、B 区一期等建筑单体主体工程全部完工，D 地块会馆（售楼中心）也已竣工；A 区一期、B 区一期、E 区已取得预售许可证，目前正在进行可售商品房销售工作。报告期内，销售商品住宅面积 14,769.26 平方米，销售收入 9,956.7 万元。

##### ②兴隆山老镇区棚户区回迁楼建设项目

2012 年 7 月 13 日，公司全资子公司长春经开集团东方房地产公司中标“兴隆山老镇区棚户区回迁楼建设项目”即兴隆山棚户区改造项目。项目共规划有 A、B 两区，21 栋单体建筑。2012 年 11 月 5 日，与长春经济技术开发区住房保障和公用事业服务中心签订了《兴隆山老镇区棚户区回迁楼项目回购协议书》。2014 年 12 月，住房保障中心对拆迁安置房屋、幼儿园等配套设施进行了回购，期末结余的开发产品为住房保障中心暂未回购的 B1 栋楼和不在回购范围内的商铺等。报告期内，销售商铺面积 6,259.6 平方米，销售收入 6,094.3 万元。

#### (2) 一级土地受托开发项目

2015年12月长春经济技术开发区管理委员会与公司就关于长春兴隆山镇建设宗地委托开发项目之投资（部分）达成终止决算协议。根据2012年4月5日双方签署的《关于长春兴隆山镇建设宗地委托开发项目之〈补充协议〉2》所述目标土地中的地块一、地块三、地块五共29.44万平方米土地在近两年内无出让计划。经双方协商，按照决算规则，对该29.44万平方米土地的一级土地委托开发项目进行终止性结算。管委会返还公司的投资款数额为14,920.29万元人民币，并补偿相关预期投资收益6,771.34万元人民币。

截至2015年12月31日，兴隆山一级土地开发项目总面积223.21万平方米，终止性结算146.24万平方米，招拍挂结算6.84万平方米，结余70.12万平方米；本公司兴隆山一级土地受托开发项目相关款项结余包括：支付管委会预期土地收益 35,063.75万元，支付管委会前期收储成本17,454.55万元，支付管委会前期开发费35,274.45万元，合计支付余额87,792.75万元。

### （3）基础设施工程承揽业务

公司承建建筑工程45项，其中续建工程6项，新建工程39项。在激烈的市场竞争环境下，中标南区回迁楼二期工程、北区室外排水工程、专用车园区1号地1号厂房改造工程、会展中心6#馆改扩建工程等多个项目，实现营业收入5285.70万元。公司承建市政工程45项，市政维护道路91条：其中道路面积423.7万平方米，排水管线36.2万延长米，方砖工程面积30.4万平方米，实现营业收入6943.32万元。公司承建电气安装工程64项，其中路灯新建工程27项，电力配套工程17项，路灯维护1项、对外承揽工程19项，实现营业收入4922.93万元。

### （4）物业服务和租赁业务

2015年，公司通过提升物业服务管理意识，提高物业服务水平，获得了业主的一致好评。特别是在完成重要服务项目过程中，充分发挥多项目联动作战优势，利用公司强大的人力、物力资源，从各项目抽调核心骨干，顺利完成大型会议服务及接待任务。全年多次组织开展消防演练、技术竞赛、业主座谈和物业管理研讨会等活动。为活跃小区文化生活，开展了迎新春写对联、消夏夜公放电影、“六合地产杯”广场舞大赛等广受业主欢迎的休闲娱乐活动。努力将六合小区建设成为“安全、整洁、舒适、便利”的精品小区。

报告期内，公司物业服务和租赁业务实现营业收入4,584.60万元。

## （一）主营业务分析

### 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例（%）
营业收入	372,888,466.21	991,238,489.95	-62.38
营业成本	270,739,679.60	818,246,741.11	-66.91
销售费用	2,696,766.94	10,610,920.29	-74.58
管理费用	61,312,797.00	53,744,181.42	14.08
财务费用	50,631,685.13	83,302,909.99	-39.22
经营活动产生的现金流量净额	-58,882,596.44	452,845,546.55	-113
投资活动产生的现金流量净额	187,728,928.84	227,942,469.13	-17.64
筹资活动产生的现金流量净额	85,213,563.91	-947,118,983.70	-

## 1. 收入和成本分析

### （1）. 主营业务分行业、分产品、分地区情况

单位：元 币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
施工收入	117,302,865.98	98,518,220.46	16	-38	-39	增加 1 个百分点
安装收入	49,229,275.24	31,981,936.67	35	24	37	减少 6 个百分点
物业服务	22,521,126.07	16,385,079.80	27	4	21	减少 10 个百分点
租赁收入	23,324,825.62	5,818,457.25	75	5	-3	增加 2 个百分点
商品房销售	160,510,373.30	118,035,985.42	26	-38	-44	增加 8 个百分点
棚户区改造房屋销售				-100	-100	减少 12 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
长春地区	372,888,466.21	270,739,679.60	27	-62	-67	增加 10 个百分点

(2). 成本分析表

单位：元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
施工	施工收入	98,518,220.46	36	160,756,961.35	20	-39	本年工程施工业务整体少于上年
安装	安装收入	31,981,936.67	12	23,412,674.58	3	37	本年安装工程规模多于上年
物业服务	物业服务	16,385,079.80	6	13,532,425.74	2	21	本年物业收入多于去年，导致成本上升
租赁	租赁收入	5,818,457.25	2	6,020,541.29	1	-3	本年房租维修支出少于上年
商品房销售	商品房销售	118,035,985.42	44	210,275,256.12	26	-44	本年商品房销售少于上年，导致成本减少
棚户区改造房屋销售	棚户区改造房屋销售		0	404,248,882.03	49	-100	本年无棚改房销售

2. 费用

本集团销售费用本期金额为 2,696,766.94 元，较上年同期减少 74.58%，主要系六合地产公司营销政策调整，营销推广费用减少所致。财务费用本期金额为 50,631,685.13 元，较上年同期减少 39.22%，主要系贷款利息支出及相关费用减少所致。

3. 现金流

项目	本年数(元)	上年数(元)	比例(%)	变动原因
销售商品、提供劳务收到的现金	314,480,834.23	913,297,095.02	-65.57	上年棚改房项目资金流入较多
收到其他与经营活动有关的现金	73,268,373.02	10,062,872.37	628.11	本年与有关单位往来款项较多所致
支付其他与经营活动有关的现金	110,823,543.95	66,089,143.30	67.69	本年与有关单位往来款项较多所致
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	6,664.00	1,516.00	339.58	本年资产处置多于上年
收到其他与筹资活动有关的现金		6,161,333.32	-100.00	本年无收到其他与筹资活动有关的现金
偿还债务支付的现金	566,000,000.00	1,825,000,000.00	-68.99	本年偿还贷款较上年少所致
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	53,745,936.13	78,360,818.00	-31.41	本年支付贷款利息较上年少所致
支付其他与筹资活动有关的现金	9,040,499.96	14,919,499.02	-39.40	本年支付的贷款咨询费用较上年少所致

(二)非主营业务导致利润重大变化的说明

适用 不适用

(三) 资产、负债情况分析

资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例(%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例(%)	本期期末金额较上期期末变动比例(%)	情况说明
货币资金	330,786,401.11	8.18	116,384,125.55	2.87	184.22	本期末货币资金结余较多所致
长期待摊费用	385,771.73	0.01	806,613.77	0.02	-52.17	本期摊销所致
应付票据			14,000,000.00	0.35	-100.00	本期末无应付票据
一年内到期的非流动负债	175,000,000.00	4.32	126,000,000.00	3.11	38.89	长期借款转入所致
长期借款	150,000,000.00	3.71	100,000,000.00	2.47	50.00	长期借款增加所致
预计负债	1,027,506.75	0.03	488,512.50	0.01	110.33	预计未决诉讼利息所致

**(四) 行业经营性信息分析**

详见第三节“公司业务概要、一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明”

**房地产行业经营性信息分析**

**1. 报告期内房地产储备情况**

√适用□不适用

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	一级土地整理面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	长春经济技术开发区	330,000	0	653,400	否		

**2. 报告期内房地产开发投资情况**

√适用□不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
1	长春经济技术开发区	六合一方	商品房销售	在建项目	433,000	987,000	987,000	128,482	215,782	232,986	9,900
2	长春经济开发区	长春经济技术开发区兴隆山老镇区棚户区回迁楼建设项目	住宅部分回迁,商业对外销售	竣工项目	68,451	146,587	146,587	0	146,587	63,205	6,586

**3. 报告期内房地产销售情况**

√适用□不适用

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	已预售面积(平方米)
1	长春经济技术开发区	六合一方	商品房销售	88,072	14,769
2	长春经济开发区	长春经济技术开发区兴隆山老镇区棚户区回迁楼建设项目	住宅部分回迁,商业对外销售	747	6,259

**4. 报告期内房地产出租情况**

□适用√不适用

## 5. 报告期内公司财务融资情况

适用 不适用

## 6. 其他说明

适用 不适用

## 三、公司关于公司未来发展的讨论与分析

### (一) 行业竞争格局和发展趋势

2015年，公司房地产开发业务、一级土地受托开发业务、基础设施工程承揽业务、物业服务和租赁业务都实现了稳步发展。鉴于一级土地开发业务将于2016年5月14日到期，公司将未来的发展重点转向：突出房地产开发主业，密切关注主营业务相关的上下游企业和新型产业，重点加强保障性住宅项目的开发，为公司寻找新的利润增长点。

#### 1、房地产开发业务：

2016年是“十三五”开局之年，去年12月召开的中央经济工作会议指出，2016年要稳定经济增长，更加注重供给侧结构性改革，在适度扩大总需求的同时，去产能、去库存、去杠杆、降成本、补短板，提高供给体系质量和效率。可以预见，在2016年经济平稳发展的背景下，房地产发展环境相对宽松，房地产市场总体有望维持平稳发展，房屋销售、房地产开发投资也将维持平稳态势。从目前形势看，一、二线城市房地产市场持续升温，但二、三线城市工作重点仍然是去库存。公司董事会经过认真讨论分析，决定暂时放缓项目开发进度，根据长春地区房地产市场具体情况，适时调整开发节奏。

#### 2、一级土地受托开发业务：

截至目前，公司仍有70.12万平方米土地的一级土地开发权，将于2016年5月14日到期。目前，公司正在与开发区管委会协商项目后续事宜。

#### 3、基础设施工程承揽业务（含道路工程、电气工程和建筑工程）：

2015年长春经济技术开发区基础公建工程量相比去年有所减少，但城市建设有序开展，各类规划不断完善。历时两年完成区内控制性详细规划，对兴隆山镇《总体规划》和《控制性详细规划》进行了修编，完成全区10KV电力等8个专项规划，为全区基础设施建设提供了依据和支撑。

长春经济技术开发区的基础公建工程为公司基础设施承建业务发展提供了基础，但在目前激烈的市场竞争环境和行业利润逐年下降的情况下，公司将开拓区外市场和寻找新的合作伙伴作为未来基础设施工程承揽业务发展的方向和重点。在成功实现走出去目标的基础上，进一步提高区外工程收入在营业收入中的占比。

#### 4、物业服务及租赁业务：

由于《长春市政府购买服务管理办法》（暂行）出台，各项目单位严控物业服务经费支出。公司在管的办公物业服务项目面临新的市场竞争压力和利润空间被压缩的风险。小区物业服务也存在物业费收缴困难的问题。在准确预判可能存在的风险基础上，公司提出了“经营实现新突破、服务踏上新台阶、管理迈上新台阶、队伍呈现新活力”的总体要求，公司物业服务和租赁业务将认真落实“完善体系，创造一流服务，持续改进，超越业主期望”的指导方针。

### (二) 公司发展战略

继续坚持实施公司五年规划：“公司将围绕功能平台的有效搭建、管理体系的健全完善、资产结构的科学优化和经济效益目标的有力达成进行统筹配置，实现存量资产的有效盘活，在满足公司经济利益和发展规模最大化的同时，兼顾长春经开区开发建设的需要，确保公司资产保值增值。”

公司董事会认为，一级土地开发业务即将到期，在新形势下，我们必须拓展思路，学习标杆房地产企业产业布局的经验和做法，努力寻求发展领域新突破，通过“商品住宅”开发与其他相关联行业的互动协作，通过投资、收购等方式提升资产规模和效益，实现投资产业适度多元化，丰富房地产项目细分类别，在现有商品住宅开发为主的产品结构基础上，提高工业标准厂房开发和回迁楼、廉租房建设等政府项目的占比，打造以商品住宅开发为基础，工业标准厂房与回迁楼、廉租房建设并进的核心业务格局。充分利用政府资源优势，以租售相结合的方式，获得稳定的收入来源。

### (三) 经营计划

2016年，公司将积极适应经济发展新常态，重新谋划集团公司中长期可持续发展新战略，推进公司产业结构的调整和升级，转变发展方式。深入实施以年报净利润为核心的绩效考核体系，深化全面预算管理和单项工程成本核算，进一步完善内控管理体系，提升精细化管理水平，实现主营业务收入持续平稳发展。

2016年，公司预计营业总收入39,121万元，比去年实际完成营业总收入增长4.91%，其中房地产开发项目收入18,000万元，占计划营业总收入46.01%，基础设施承建项目收入16,430万元，占计划营业总收入42%；预计营业成本29,650万元，营业税金及附加2,231万元，三项费用12,389万元；预计投资收益7,616万元。

截至目前，公司已经按照上述年度经营计划落实各项工作，因公司正在筹划重大资产重组，该经营计划可能会有所调整，存在不确定性。

### (四) 可能面对的风险

#### 1、市场风险：

虽然2015年长春市房地产市场有所回暖，但依旧属于市场的调整期，2016年的房地产市场依旧以去化库存为主要任务，以调整产品结构为核心，总体上仍依靠以价换量打开局面，未来的房地产销售压力依然存在。

伴随着建筑行业市场竞争日渐加剧，公司基础设施工程承揽业务的营业收入存在下降的趋势，营业利润被摊薄的风险日渐增加。公司董事会为提升公司主营业务的发展空间，正积极筹划以该项业务和一级土地受托开发业务相关资产向关联方投资。

#### 2、施工风险：

房地产和基础设施承建项目进入建设阶段后，由于材料价格波动、设计变更、施工质量提高等原因，导致工程建设周期延长、开发成本增加，目标收益可能难以实现。公司管理层将在确保工程质量的前提下，进一步加强内部管理、科学制定人力、材料、机械费用的标准，坚持贯彻实施单项工程成本核算，把控制成本、加强预算、工程结算等方面工作放在重要位置。

#### 3、资金风险：

公司以房地产开发为主业，受房地产市场环境因素影响较大。从长期发展而言，房地产项目投资规模大、公司融资模式相对单一，会导致资金链趋紧，从而影响后续投资项目的拓展。一旦销售渠道受阻，资金回笼放缓，公司将被迫承担较大的资金风险。公司董事会认为，2016年公司应以实现营业总收入为目标，适当地控制房地产业务的资金投入，重点探索低成本及多元化的融资渠道，同时加大房地产销售力度，加快资金回笼。

### 四、公司因不适用准则规定或特殊原因，未按准则披露的情况和原因说明

适用 不适用

## 第五节 重要事项

### 一、普通股利润分配或资本公积金转增预案

#### (一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

公司的利润分配政策的制订充分考虑了中小投资者的合法权益，符合《公司章程》及审议程序的规定，并由独立董事发表独立意见。

公司的利润分配政策为：

##### 1、利润分配基本原则

公司利润分配应重视对股东的合理回报，利润分配政策应保持连续性和稳定性，同时兼顾公司的长远利益，全体股东的整体利益及公司的可持续发展。

##### 2、利润分配条件

公司上一年度盈利，审计机构对公司的该年度财务审计出具标准无保留意见审计报告，公司可累计分配利润为正数，且不存在影响利润分配的重大投资计划或现金支出事项。

### 3、分配的具体政策

利润分配的期间间隔：公司原则上按年进行利润分配，并可以进行中期现金分红；

利润分配的形式：公司可以采取现金、股票或者现金与股票相结合的方式分配利润，并优先采用现金分红的利润分配方式；

利润分配的比例：在不影响公司持续经营能力前提下，公司连续三个年度内以现金方式累计分配的利润应不少于公司三年实现的年均可分配利润的 30%。

公司董事会应当综合考虑所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素，按照公司章程规定的决策程序，提出差异化的现金分红政策：

（1）公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 80%；

（2）公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 40%；

（3）公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%；

公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，可以按照前项规定处理。

股票股利的发放条件：

（1）公司未分配利润为正且当期可分配利润为正；

（2）董事会认为公司具有成长性、并考虑每股净资产的摊薄、股票价格与公司股本规模等真实合理因素，发放股票股利有利于公司全体股东整体利益。

### 4、公司的利润分配方案的审议程序

公司财务管理部拟定公司利润分配预案后提交公司董事会、监事会审议。公司董事会每年将根据当期的经营情况和项目投资的资金需求计划，在盈利、现金流满足公司正常经营和长期发展的前提下，确定合理的利润分配方案，独立董事应对利润分配方案发表意见，形成专项决议后提交股东大会审议；审议利润分配方案时，公司应按照上交所要求，必要时为股东提供网络投票方式；

公司因特殊情况而不进行现金分红时，董事会应就不进行现金分红的具体原因、公司留存收益的确切用途及预计投资收益等事项进行专项说明，经独立董事发表意见后提交股东大会审议，并在公司指定媒体上予以披露。

独立董事可以征集中小股东的意见，提出分红提案，并直接提交董事会审议。

股东大会对现金分红具体方案进行审议前，上市公司应通过多种渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流，充分听取中小股东的意见和诉求，及时答复中小股东关心的问题。

### 5、公司利润分配政策的变更

公司在一定情况下可对利润分配政策进行调整。公司调整利润分配政策应由董事会做出专题论证，详细论证调整理由，形成书面论证报告并经独立董事审议后提交股东大会特别决议通过；

审议利润分配政策变更事项时，公司应按照上交所要求，必要时为股东提供网络投票方式。

根据中国证监会吉林监管局下发的《关于进一步做好现金分红工作的通知》（证监发【2014】45 号）文件精神，为进一步规范我公司现金分红行为，增强现金分红透明度，维护投资者合法权益，切实落实《上市公司监管指引第 3 号—上市公司现金分红》监管要求，结合公司实际情况，2014 年，公司对《公司章程》进行了修改，修改了《公司章程》第一百五十五条“公司的利润分配政策”。对《公司章程》第一百五十五条的修改，已经公司 2014 年 4 月 24 日召开的第七届董事会第二十六次会议、2014 年 5 月 16 日召开的公司 2013 年度股东大会审议通过。

公司独立董事就修改《公司章程》涉及的公司利润分配政策事项发表了独立意见，认为：公司董事会提出修改公司利润分配政策的决策程序符合中国证监会、吉林证监局相关文件的要求，兼顾了股东取得合理投资回报的意愿和公司可持续性发展的需要，在保证公司正常经营发展的前提下，进一步明确了公司进行利润分配的原则、形式、时间间隔、条件以及利润分配政策的决策机制和审批程序等，能够充分重视投资者特别是中小投资者的利益，同意公司此次修改《公司章程》。

《公司章程》第一百五十五条的修改，进一步明确了公司利润分配的基本原则、分配条件、具体政策、审议程序、变更等，也明确了分红标准和分红比例。

**(二) 公司近三年（含报告期）的普通股利润分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案**

单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数 (股)	每 10 股派息数(元) (含税)	每 10 股转增数 (股)	现金分红的数额 (含税)	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率 (%)
2015 年	0	0.03	0	1,395,098.64	4,679,634.98	30
2014 年	0	0.0596	0	2,771,595.96	9,238,280.60	30
2013 年	0	0.0524	0	2,438,594.06	8,128,646.88	30

**(三) 报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正，但未提出普通股现金利润分配预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划**

适用 不适用

**二、承诺事项履行情况**

适用 不适用

**三、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况**

适用 不适用

**四、董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明**

**(一) 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明**

适用 不适用

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

适用 不适用

**(三) 董事会对重要前期差错更正的原因及影响的分析说明**

适用 不适用

**五、聘任、解聘会计师事务所情况**

单位：万元 币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	95
境内会计师事务所审计年限	5

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）	47.5

**聘任、解聘会计师事务所的情况说明**

适用 不适用

**六、重大诉讼、仲裁事项**

适用 不适用

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

适用 不适用

**八、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明**

报告期内，公司及其控股股东、实际控制人不存在未履行法院生效判决，不存在所负数额较大债务逾期未清偿等不良诚信状况。

**九、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励情况及其影响**

适用 不适用

**十、重大关联交易**

适用 不适用

**十一、重大合同及其履行情况**

**(一) 托管、承包、租赁事项**

适用 不适用

**(二) 担保情况**

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）														
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期（协议签署日）	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系	
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）														0
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）														0
公司及其子公司对子公司的担保情况														
报告期内对子公司担保发生额合计														25,000
报告期末对子公司担保余额合计（B）														27,500
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）														
担保总额（A+B）														27,500
担保总额占公司净资产的比例（%）														11.37
其中：														
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）														0
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）														0
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）														0
上述三项担保金额合计（C+D+E）														0
未到期担保可能承担连带清偿责任说明														无
担保情况说明						1、本公司为长春东南开发建设有在2012年9月5日至2015年9月4日期间内向中国工商银行长春经济技术开发区支行借入的7,980万元借款提供连带责任保证担保。目前，该笔借款已归还。								

	<p>2、经本公司2014年7月31日第七届董事会第三十一次会议审议通过，集团本部为子公司长春经开集团东方房地产开发有限公司向中国建设银行股份有限公司吉林省分行申请的额度为5,000 万元，期限为34个月的房地产开发贷款，提供连带责任担保。截至2015年12月31日，公司实际为其提供担保5,000 万元。</p> <p>3、经本公司 2015 年 6 月 15 日第七届董事会第四十八次会议、2015 年 7 月 1 日 2015 年第三次临时股东大会审议通过，集团本部为全资子公司长春经开集团东方房地产开发有限公司向长春发展农村商业银行股份有限公司申请的金额为 25,000 万元、期限为 2 年的借款提供连带责任保证担保。截至 2015 年 12 月 31 日，已归还 2,500 万元，公司实际为其提供担保 22,500 万元。</p> <p>截至 2015 年 12 月 31 日，对子公司担保余额 27,500 万元。</p> <p>4、经本公司 2016 年 3 月 9 日第八届董事会第八次会议审议通过，公司为控股子公司长春经济技术开发区工程电气安装有限公司向长春发展农村商业银行股份有限公司申请的额度为 2000 万元，期限为 3 年的借款提供连带责任保证担保。担保期限为 2016 年 2 月 18 日至 2019 年 2 月 17 日。</p>
--	---

(三) 其他重大合同

无

十二、其他重大事项的说明

适用 不适用

十三、可转换公司债券情况

适用 不适用

## 第六节 普通股股份变动及股东情况

### 一、普通股股本变动情况

#### (一) 普通股股份变动情况表

##### 1、普通股股份变动情况表

报告期内，公司普通股股份总数及股本结构未发生变化。

##### 2、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

2005 年本公司向国家开发银行股份有限公司借款 26,600 万元，公司大股东长春经济技术开发区创业投资控股有限公司将其持有的本公司 3,912.5 万股股份质押给国家开发银行股份有限公司，为该笔借款提供担保。相关质押登记手续，已于 2010 年 6 月 30 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完毕。

2011 年 6 月，公司实施了资本公积金转增股本方案，大股东质押的股份数量由原来的 3,912.5 万股变更为 5,086.25 万股。

公司于 2011 年 7 月 1 日接到第二大股东长春经开国资控股集团有限公司（以下简称“国资集团”）通知，国资集团将其持有的本公司股份 1961.7004 万股质押给中国建设银行股份有限公司吉林省分行，相关证券质押登记手续已于 2011 年 6 月 30 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完毕。

#### (二) 限售股份变动情况

适用 不适用

### 二、股东和实际控制人情况

#### (一) 股东总数

截止报告期末普通股股东总数(户)	30,985
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	33,124

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

单位：股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增 减	期末持股数 量	比例 (%)	持有 有限 售条 件股 份数 量	质押或冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
长春经济技术开发区创业投资控股有限公司	0	101,736,960	21.88	0	质押	50,862,500	国有法人
长春经开国资控股集团有限公司	-13,469,903	25,764,105	5.54	0	质押	19,617,004	国有法人
北京信中利投资股份有限公司	20,000,000	20,000,000	4.30	0	质押	20,000,000	未知
阎占表	-4,910,100	6,689,900	1.44	0	无	0	境内自然人
南方资本—广发银行—南方高览权益投资 3 号资产管理计划	6,305,930	6,305,930	1.36	0	无	0	未知

陈秀兰	5,429,302	5,429,302	1.17	0	无	0	境内自然人
鹏华资产—浦发银行—鹏华资产高览投资金润 17 号资产管理计划	5,263,100	5,263,100	1.13	0	无	0	未知
华富基金—浦发银行—华富基金—浦发—高览投资特定客户资产管理计划	4,864,712	4,864,712	1.05	0	无	0	未知
中国建设银行股份有限公司—中欧永裕混合型证券投资基金	4,240,272	4,240,272	0.91	0	无	0	未知
南方资本—广发银行—南方高览权益投资 2 号资产管理计划	4,004,557	4,004,557	0.86	0	无	0	未知
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
长春经济技术开发区创业投资控股有限公司	101,736,960	人民币普通股	101,736,960				
长春经开国资控股集团有限公司	25,764,105	人民币普通股	25,764,105				
北京信中利投资股份有限公司	20,000,000	人民币普通股	20,000,000				
阎占表	6,689,900	人民币普通股	6,689,900				
南方资本—广发银行—南方高览权益投资 3 号资产管理计划	6,305,930	人民币普通股	6,305,930				
陈秀兰	5,429,302	人民币普通股	5,429,302				
鹏华资产—浦发银行—鹏华资产高览投资金润 17 号资产管理计划	5,263,100	人民币普通股	5,263,100				
华富基金—浦发银行—华富基金—浦发—高览投资特定客户资产管理计划	4,864,712	人民币普通股	4,864,712				
中国建设银行股份有限公司—中欧永裕混合型证券投资基金	4,240,272	人民币普通股	4,240,272				
南方资本—广发银行—南方高览权益投资 2 号资产管理计划	4,004,557	人民币普通股	4,004,557				
上述股东关联关系或一致行动的说明	<p>公司前十名股东中，已知第一大股东长春经济技术开发区创业投资控股有限公司与其他流通股股东不存在关联关系，也不属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。</p> <p>已知第二大股东长春经开国资控股集团有限公司与其他流通股股东不存在关联关系，也不属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。</p> <p>未知其他流通股股东是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人，也未知其他流通股股东之间是否存在关联关系。</p>						

### 三、控股股东及实际控制人情况

#### (一) 控股股东情况

##### 1 法人

名称	长春经济技术开发区创业投资控股有限公司
单位负责人或法定代表人	尚智勇
成立日期	2000 年 9 月 4 日
主要经营业务	高技术风险投资，证券战略投资，实业投资，项目投资，企业收购兼并顾问，企业发展战略设计；房地产开发、土地开发与利用（取得资质证后方可经营）；基础设施建设开发与利用；房屋及厂房出租
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无
其他情况说明	无

##### 2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

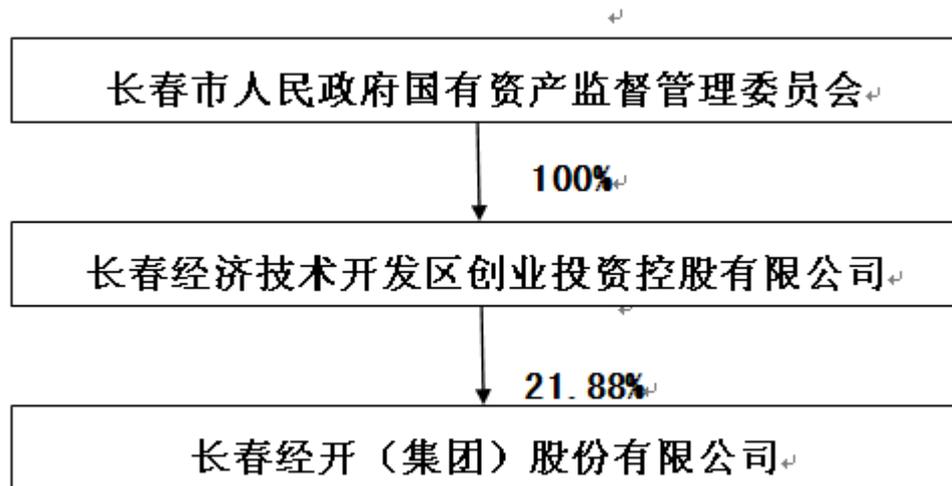


#### (二) 实际控制人情况

##### 1 法人

名称	长春市人民政府国有资产监督管理委员会
单位负责人或法定代表人	机关法人
成立日期	2004 年 8 月 2 日
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	吉林亚泰（集团）股份有限公司
其他情况说明	无

2 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



四、股份限制减持情况说明

适用 不适用

## 第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、持股变动情况及报酬情况

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

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额（万元）	是否在公司关联方获取报酬
陈平	董事长	男	53	2010-12-31	2018-07-14	5,009	5,009	0	无	43.12	否
王晓明	执行董事、总经理	男	53	2014-10-13	2018-07-14	0	0	0	无	28.32	否
王新刚	副董事长	男	44	2013-02-22	2018-07-14	0	0	0	无	32.34	否
刘波	执行董事	男	53	2014-10-29	2018-07-14	0	0	0	无	35.44	否
张洪雁	执行董事、常务副总	男	55	2009-06-22	2016-03-02	0	0	0	无	30.16	否
黄大光	执行董事、总会计师	男	45	2013-09-25	2016-03-02	0	0	0	无	31.17	否
李春雷	执行董事	男	45	2010-12-27	2018-07-14	0	0	0	无	31.56	否
杜婕	独立董事	女	61	2012-06-20	2018-07-14	0	0	0	无	4.2	否
高贵富	独立董事	男	54	2012-06-20	2018-07-14	0	0	0	无	4.2	否
孟庆凯	独立董事	男	45	2009-06-22	2015-06-20	0	0	0	无	2.45	否
张闯	独立董事	男	38	2010-09-15	2015-06-20	0	0	0	无	2.45	否
张生久	独立董事	男	63	2015-07-14	2018-07-14	0	0	0	无	1.75	否
禹彤	独立董事	女	48	2015-07-14	2018-07-14	0	0	0	无	1.75	否
殷实	监事会主席	男	49	2012-06-20	2018-07-14	0	0	0	无	32.34	否

李晓辉	监事	女	48	2009-06-09	2018-07-14	0	0	0	无	20.00	否
杨照华	职工监事	女	41	2009-06-09	2018-07-14	0	0	0	无	10.62	否
方佳蕊	职工监事	女	35	2012-06-20	2018-07-14	0	0	0	无	13.32	否
陈林	职工监事	男	38	2012-06-20	2018-07-14	0	0	0	无	11.11	否
王昱人	董事会秘书	女	45	2012-06-20	2018-07-14	0	0	0	无	23.36	否
刘立伟	副总经理	男	43	2014-05-16	2018-07-14	0	0	0	无	27.19	否
刘丽	副总经理	女	50	2015-10-28	2018-07-14	0	0	0	无	3.45	否
马春良	副总经理	男	44	2012-06-20	2018-07-14	0	0	0	无	26.97	否
周晓东	副总经理	男	44	2014-03-12	2018-07-14	0	0	0	无	26.99	否
吴海秀	副总经理	女	53	2014-10-13	2016-02-15	0	0	0	无	30.95	否
合计	/	/	/	/	/	5,009	5,009	0	/	475.21	/

姓名	主要工作经历
陈平	曾任长春经济技术开发区热力有限责任公司总经理、长春经济技术开发区城乡党委书记、社会事业发展局局长、长春市供热发展有限公司总经理、长春经济技术开发区管理委员会招商引资办公室主任(兼商务局局长、经济合作局局长)，现任集团公司董事长。
王晓明	曾任长春经济技术开发区文教局局长、中共长春经济技术开发区东方广场街道工作委员会书记、中共长春经济技术开发区工作委员会委员、办公室主任，现任公司董事、总经理。
王新刚	曾任长春国际会展中心副总经理、长春国际会展中心经营管理有限公司总经理、长春国际会展中心实业有限公司副总经理、长春国际会展中心副总经理兼展览公司经理、长春经开国资控股集团有限公司常务副总经理，现任公司副董事长。
刘波	曾任长春经济技术开发区规划局局长、长春经济技术开发区建设发展局局长，现任公司董事、党委书记。
张洪雁	曾任长春联信光电子有限公司总经理助理、公司企管部经理、公司房地产公司总经理，现任公司董事、常务副总经理。
黄大光	曾任长春经济技术开发区财务结算中心副主任、长春经济技术开发区政府采购中心主任、长春经济技术开发区财政局副局长等职务，现任公司董事、总会计师。
李春雷	曾任长春联信光电子有限公司财务总监、长春经济技术开发区审计局主任科员、本公司资产融资部经理、本公司总会计师，现任本公司董事。
杜婕	吉林省十一届人大常委，第十一届全国人大代表，第十二届全国政协委员，吉林省政协常委，吉林大学东北亚研究院世界经济学博士，曾任电力部第一工程局一处主管会计、吉林商业专科学校老师、吉林大会计系教师兼副主任、吉林大学经济管理系教师兼主任，现任吉林大学经济系教授、博士生导师、长春一东离合器股份有限公司、长春燃气股份有限公司独立董事、本公司独立董事。
高贵富	曾任中国国际信托投资公司长春兴业公司经营管理部副经理、中信长春国际大厦集团股份有限公司证券投资部经理兼海外咨询顾问中心总经理、吉林省能源经济开发有限公司副总经理、吉林电联企业集团公司常务副总经理兼集安电联线缆制造有限公司董事长等职，现任吉林大学管理学院教授、吉林大学创业研究中心民营经济研究室主任、吉林大学管理学院高级管理人员工商管理硕士（EMBA）教育中心教学副主任、

	恒泰长财证券公司高级战略顾问、本公司独立董事。
孟庆凯	曾在吉林省财政厅、吉林会计师事务所、吉林省财政投资评审中心工作、现任吉林省投资（集团）有限公司财务总监。2008年11月取得上市公司独立董事任职资格，现任公司独立董事。
张 闯	现任长春理工大学法学中心主任、吉林智辉律师事务所专家委员会执行主任、长春市法制局顾问咨询专家、2010年11月取得上市公司独立董事任职资格，现任公司独立董事。
张生久	曾任吉林省政府法律顾问、吉林省律师协会秘书长、吉林省法律援助中心主任、吉林电力股份、通钢集团、顺发恒业独立董事，现任吉林勤志律师事务所律师主任（合伙人）、吉林省律师协会副会长、吉林省律师纪律委员会主任。
禹 彤	曾任吉林省物资局生产资料总公司会计、长春市会计师事务所注册会计师、中准会计师事务所部门经理、注册会计师、华微电子第五届监事会监事，现任中国科学院长春分院监察审计处高级会计师、华微电子第六届监事会监事。
殷 实	曾任长春经济技术开发区商务局招商科科长、副处级员、经济发展局副局长、商务局副局长，现任本公司党委副书记、工会主席、纪检委书记。
李晓辉	曾就职于本公司证券部、行政管理部、监事会办公室，现任本公司监事会办公室副主任。
杨照华	曾就职于长春市证证处、本公司行政管理部、资产管理部，现就职于本公司监事会办公室。
方佳蕊	曾任长春工业大学人文信息学院法学讲师，现就职于本公司法规与规划发展办公室。
陈 林	曾任山东威海司法局司法鉴定所办公室副主任，现就职于本公司法规与规划发展办公室。
王昱人	曾任长春经济技术开发区热力有限责任公司副总经理，本公司企业经营计划部经理。现任本公司董事会秘书、董事会办公室主任。
刘立伟	曾任长春经济技术开发区装备制造业园区办公室副主任、主任，长春经济技术开发区住房保障和公用事业服务中心主任，长春经济技术开发区建设发展局副局长、党总支书记。现任本公司副总经理兼长春经济技术开发区工程电气安装有限公司总经理。
刘 丽	曾任长春经济技术开发区企事业党委副书记，长春经济技术开发区软环境投诉中心主任，长春经济技术开发区监察室副主任。
马春良	曾任长春经济技术开发区开发建设（集团）股份有限公司房地产开发分公司预算部经理、副总经理，本公司总经理助理。现任本公司副总经理兼长春经济技术开发区建筑工程有限公司总经理。
周晓东	曾任长春经济技术开发区开发建设（集团）股份有限公司房地产开发分公司副总经理、总经理，长春经济技术开发区建筑工程有限公司总经理。现任本公司副总经理兼长春经开集团工程建设有限责任公司总经理。
吴海秀	曾任长春经济技术开发区开发大厦物业管理处副经理。现任本公司副总经理兼长春经开大厦物业服务有限公司总经理、长春经开集团物业服务有限公司总经理。

其它情况说明：1、经2016年2月15日，公司第八届董事会第七次会议、2016年3月2日，公司2016年第二次临时股东大会审议通过：因工作变动，张洪雁先生、黄大光先生不再担任公司董事，根据公司控股股东长春经济技术开发区创业投资控股有限公司的提议，提名张程先生、曹家玮先生为公司第八届董事会董事；2、经2016年2月15日，公司第八届董事会第七次会议审议通过：因工作变动，张洪雁先生不再担任公司常务副总经理职务、黄大光先生不再担任公司总会计师职务、吴海秀女士不再担任公司副总经理职务。公司董事会聘任张程先生为公司副总经理，曹家玮先生为公司总会计师，任期与公司第八届董事会任期一致。

**(二) 董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况**

适用 不适用

**二、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况**

**(一) 在股东单位任职情况**

适用 不适用

**(二) 在其他单位任职情况**

适用 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
杜 婕	吉林大学经济系	教授、博士生导师	1995年7月1日	
高贵富	吉林大学管理学院	教授、EMBA 中心副主任	2003年11月1日	
张生久	吉林省律师协会；吉林省律师纪律委员会；吉林圣久律师事务所	副会长；主任；主任（合伙人）	2014年2月	
禹 彤	中国科学院长春分院	高级会计师	2013年10月	

**三、董事、监事、高级管理人员报酬情况**

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	依据《长春经开（集团）股份有限公司工资管理办法》确定，定期对高级管理人员实行考核测评，根据经济任务指标完成情况确定其奖励部分
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	《长春经开（集团）股份有限公司工资管理办法》
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	见上述“董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况（表）”
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	见上述“董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况（表）”

**四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况**

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
张生久	独立董事	聘任	新聘任独立董事
禹 彤	独立董事	聘任	新聘任独立董事
刘 丽	副总经理	聘任	新聘任副总经理

**五、近三年受证券监管机构处罚的情况说明**

适用 不适用

## 六、母公司和主要子公司的员工情况

### (一) 员工情况

母公司在职员工的数量	252
主要子公司在职员工的数量	114
<b>在职员工的数量合计</b>	<b>366</b>
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	38
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	0
销售人员	8
技术人员	196
财务人员	28
行政人员	134
<b>合计</b>	<b>366</b>
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
大学本科以上	192
大专	117
中专	23
其他	34
<b>合计</b>	<b>366</b>

### (二) 薪酬政策

公司建立了市场化具有竞争力的薪酬体系和标准，形成了岗位工资、绩效工资、奖金相结合的报酬体系。公司员工享有“五险一金”、带薪休假等法定福利。每位管理人员的薪酬与年度经营指标计划的完成情况挂钩，按照年初签订的《生产经营责任书》所述各项指标进行严格考核，根据考核结论发放绩效工资和奖金。

### (三) 培训计划

公司每年年初分别制定了中层干部、普通员工全年培训计划。根据公司发展战略、年度经营计划的需要，通过内部培训、外聘专家培训和参加监管部门组织的各种专项培训等方式，进行分层次、分专业、分岗位的全方位培训。

## 第八节 公司治理

### 一、公司治理相关情况说明

报告期内，公司严格根据《公司法》、《证券法》、《上海证券交易所股票上市规则》等法律法规，建立了以股东大会、董事会、监事会、经理层为主体的决策、执行和监督体系，各项会议的议事规则，明确了股东大会、董事会、监事会、经理层的职责和权限，形成了各负其责、协调运转、有效制衡的法人治理结构，切实维护广大投资者的利益。

股东大会是公司的最高权力机构，依法决定公司的重大生产经营方针和投资计划；审议批准董事会、监事会的报告等。

董事会对公司股东大会负责并报告工作，执行股东大会决议，依法行使公司的经营决策权，建立和完善公司的内部控制体系。公司董事会下设四个专业委员会：战略委员会、提名委员会、

审计委员会和薪酬与考核委员会，各委员会依制度安排履行职责。

监事会是公司的监督机构，负责对董事、高管人员的履职行为进行监督，负责检查公司的财务及经营状况，对公司的重大生产经营活动行使监督权，向股东大会负责并报告工作。

经理层向董事会负责，执行董事会决议，在董事会授权范围内主持公司的日常经营管理工作。通过指挥、协调、管理、监督各职能部门及分子公司行使经营管理权，保证公司的正常运转。

公司遵守法律、法规和《公司章程》的规定，严格按照《信息披露事务管理制度》等相关文件要求，及时、真实、准确、完整地披露各类信息，确保公司所有股东都有平等机会获得公司信息。

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

公司治理与中国证监会相关规定的要求不存在重大差异。

## 二、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2015 年第一次临时股东大会	2015 年 5 月 12 日	www.sse.com.cn	2015 年 5 月 13 日
2014 年年度股东大会	2015 年 5 月 19 日	www.sse.com.cn	2015 年 5 月 20 日
2015 年第二次临时股东大会	2015 年 6 月 8 日	www.sse.com.cn	2015 年 6 月 9 日
2015 年第三次临时股东大会	2015 年 7 月 1 日	www.sse.com.cn	2015 年 7 月 2 日
2015 年第四次临时股东大会	2015 年 7 月 14 日	www.sse.com.cn	2015 年 7 月 15 日
2015 年第五次临时股东大会	2015 年 8 月 17 日	www.sse.com.cn	2015 年 8 月 18 日
2015 年第六次临时股东大会	2015 年 12 月 30 日	www.sse.com.cn	2015 年 12 月 31 日

## 三、董事履行职责情况

### (一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况 出席股东大会的次数
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	
陈平	否	12	6	6	0	0	否	7
王晓明	否	12	6	6	0	0	否	7
王新刚	否	12	6	6	0	0	否	7
刘波	否	12	6	6	0	0	否	7
张洪雁	否	12	6	6	0	0	否	7
黄大光	否	12	6	6	0	0	否	7
李春雷	否	12	6	6	0	0	否	7
杜婕	是	12	6	6	0	0	否	5
高贵富	是	12	6	6	0	0	否	7
张生久	是	5	3	2	0	0	否	2
禹彤	是	5	3	2	0	0	否	2

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

年内召开董事会会议次数	12
其中：现场会议次数	6
通讯方式召开会议次数	6
现场结合通讯方式召开会议次数	0

#### 四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议，存在异议事项的，应当披露具体情况

报告期内，公司董事会各专业委员会依照《公司章程》、《董事会审计委员会议事规则》、《董事会提名委员会议事规则》、《董事会薪酬与考核委员会议事规则》、《董事会战略委员会议事规则》分别开展专业工作，就公司中长期发展规划、董事会换届选举、董事、监事、高级管理人员的薪酬调整、公司年度审计工作、内控建设和定期报告编制工作等事项，认真履行了各自的职责。

#### 五、监事会发现公司存在风险的说明

监事会对公司报告期内的监督事项无异议。

#### 六、报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

公司高管由董事会聘任，对董事会负责，并有明确的主管业务分工。每年年初，公司董事会根据发展战略和当年经营计划安排，对公司高管提出明确的工作要求，并在年终进行述职、考核，并根据考核结论，发放当年奖金。

#### 七、是否披露内部控制自我评价报告

适用 不适用

本公司于年报披露日同时披露《公司 2015 年度内部控制评价报告》，评价报告全文详见上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

#### 八、内部控制审计报告的相关情况说明

公司内部控制评价报告与瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）内部控制审计报告结论一致。  
是否披露内部控制审计报告：是

## 第九节 财务报告

### 一、审计报告

适用 不适用

# 审计报告

瑞华审字[2016]21060031 号

长春经开（集团）股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的长春经开（集团）股份有限公司（以下简称“长春经开公司”）的财务报表，包括 2015 年 12 月 31 日合并及公司的资产负债表，2015 年度合并及公司的利润表、合并及公司的现金流量表和合并及公司的股东权益变动表以及财务报表附注。

## 一、管理层对财务报表的责任

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

## 二、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

### 三、审计意见

我们认为，上述财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了长春经开（集团）股份有限公司 2015 年 12 月 31 日合并及公司的财务状况以及 2015 年度合并及公司的经营成果和现金流量。

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：张静

中国·北京

中国注册会计师：刘红

二〇一六年四月二十七日

## 二、财务报表

合并资产负债表

2015 年 12 月 31 日

编制单位：长春经开（集团）股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金	七. 1	330,786,401.11	116,384,125.55
结算备付金			
拆出资金			
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	七. 2	365,234,244.29	340,433,626.58
预付款项	七. 3	9,265,644.95	9,177,945.73
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	七. 4	85,089,962.77	84,405,598.10
买入返售金融资产			
存货	七. 5	1,955,256,723.64	2,046,941,872.81
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	七. 6	38,969,945.84	32,896,994.68
<b>流动资产合计</b>		<b>2,784,602,922.60</b>	<b>2,630,240,163.45</b>
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款和垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款	七. 7	1,046,502,773.94	1,201,656,885.47
长期股权投资			
投资性房地产	七. 8	153,499,868.47	152,761,344.62
固定资产	七. 9	48,303,327.24	51,625,165.34
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	七. 10	2,546,623.40	2,677,638.93
开发支出			
商誉	七. 11		
长期待摊费用	七. 12	385,771.73	806,613.77
递延所得税资产	七. 13	10,411,144.08	9,267,686.57
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		<b>1,261,649,508.86</b>	<b>1,418,795,334.70</b>
<b>资产总计</b>		<b>4,046,252,431.46</b>	<b>4,049,035,498.15</b>

<b>流动负债：</b>			
短期借款	七. 14	379,000,000.00	330,000,000.00
衍生金融负债			
应付票据	七. 15		14,000,000.00
应付账款	七. 16	464,634,178.32	598,497,489.79
预收款项	七. 17	366,961,257.17	355,098,193.80
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	七. 18	13,514,827.12	15,782,099.49
应交税费	七. 19	35,237,036.71	48,396,158.57
应付利息	七. 20	854,908.85	762,756.94
应付股利			
其他应付款	七. 21	34,275,637.20	36,000,510.46
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	七. 22	175,000,000.00	126,000,000.00
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		<b>1,469,477,845.37</b>	<b>1,524,537,209.05</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	七. 23	150,000,000.00	100,000,000.00
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债	七. 24	1,027,506.75	488,512.50
递延收益			
递延所得税负债	七. 13	7,048,868.52	7,196,902.33
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		<b>158,076,375.27</b>	<b>107,685,414.83</b>
<b>负债合计</b>		<b>1,627,554,220.64</b>	<b>1,632,222,623.88</b>
<b>所有者权益</b>			
股本	七. 25	465,032,880.00	465,032,880.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	七. 26	978,515,263.35	978,549,298.31
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	七. 27	199,558,627.34	196,855,235.75
一般风险准备			
未分配利润	七. 28	775,414,693.15	776,210,045.78
归属于母公司所有者权益合计		2,418,521,463.84	2,416,647,459.84
少数股东权益		176,746.98	165,414.43
<b>所有者权益合计</b>		<b>2,418,698,210.82</b>	<b>2,416,812,874.27</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>4,046,252,431.46</b>	<b>4,049,035,498.15</b>

法定代表人：陈平

主管会计工作负责人：曹家玮

会计机构负责人：刘晨辉

母公司资产负债表

2015 年 12 月 31 日

编制单位：长春经开（集团）股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金		31,712,690.46	70,370,494.30
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	十五.1	392,618.71	409,573.86
预付款项		178,916.70	33,333.33
应收利息			
应收股利			
其他应收款	十五.2	1,110,056,955.46	826,675,472.18
存货			
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			165,362.72
<b>流动资产合计</b>		<b>1,142,341,181.33</b>	<b>897,654,236.39</b>
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款		1,046,502,773.94	1,201,656,885.47
长期股权投资	十五.3	1,184,177,946.39	1,154,177,946.39
投资性房地产		122,357,827.56	120,201,703.96
固定资产		25,815,165.04	27,907,608.82
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		879,424.37	914,072.57
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		385,771.73	806,613.77
递延所得税资产		6,963,645.00	6,521,531.04
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		<b>2,387,082,554.03</b>	<b>2,512,186,362.02</b>
<b>资产总计</b>		<b>3,529,423,735.36</b>	<b>3,409,840,598.41</b>

<b>流动负债：</b>			
短期借款		244,000,000.00	195,000,000.00
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		48,658,907.89	52,315,479.95
预收款项		23,829,129.59	52,320,580.29
应付职工薪酬		1,432,310.51	1,546,105.64
应交税费		7,886,708.61	3,697,742.30
应付利息		447,069.45	695,256.94
应付股利			
其他应付款		670,051,274.15	469,409,418.01
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债		50,000,000.00	126,000,000.00
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		<b>1,046,305,400.20</b>	<b>900,984,583.13</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			50,000,000.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>			<b>50,000,000.00</b>
<b>负债合计</b>		<b>1,046,305,400.20</b>	<b>950,984,583.13</b>
<b>所有者权益：</b>			
股本		465,032,880.00	465,032,880.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		974,431,419.30	974,431,419.30
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		199,558,627.34	196,855,235.75
未分配利润		844,095,408.52	822,536,480.23
<b>所有者权益合计</b>		<b>2,483,118,335.16</b>	<b>2,458,856,015.28</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>3,529,423,735.36</b>	<b>3,409,840,598.41</b>

法定代表人：陈平

主管会计工作负责人：曹家玮

会计机构负责人：刘晨辉

合并利润表  
2015 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
<b>一、营业总收入</b>	<b>七. 29</b>	<b>372, 888, 466. 21</b>	<b>991, 238, 489. 95</b>
其中：营业收入	七. 29	372, 888, 466. 21	991, 238, 489. 95
<b>二、营业总成本</b>		<b>426, 258, 579. 03</b>	<b>1, 034, 989, 037. 39</b>
其中：营业成本	七. 29	270, 739, 679. 60	818, 246, 741. 11
利息支出			
营业税金及附加	七. 30	24, 775, 181. 09	53, 437, 247. 65
销售费用	七. 31	2, 696, 766. 94	10, 610, 920. 29
管理费用	七. 32	61, 312, 797. 00	53, 744, 181. 42
财务费用	七. 33	50, 631, 685. 13	83, 302, 909. 99
资产减值损失	七. 34	16, 102, 469. 27	15, 647, 036. 93
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
投资收益（损失以“－”号填列）	七. 35	66, 289, 806. 58	63, 319, 261. 79
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
<b>三、营业利润（亏损以“－”号填列）</b>		<b>12, 919, 693. 76</b>	<b>19, 568, 714. 35</b>
加：营业外收入	七. 36	439, 184. 41	606, 140. 82
其中：非流动资产处置利得		312, 133. 43	1, 516. 00
减：营业外支出	七. 37	2, 711, 152. 69	2, 394, 118. 57
其中：非流动资产处置损失		53, 480. 33	15, 543. 74
<b>四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）</b>		<b>10, 647, 725. 48</b>	<b>17, 780, 736. 60</b>
减：所得税费用	七. 38	5, 990, 792. 91	8, 556, 601. 64
<b>五、净利润（净亏损以“－”号填列）</b>		<b>4, 656, 932. 57</b>	<b>9, 224, 134. 96</b>
归属于母公司所有者的净利润		4, 679, 634. 98	9, 238, 280. 60
少数股东损益		-22, 702. 41	-14, 145. 64
六、其他综合收益的税后净额			
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
（一）以后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净负债或净资产			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类			
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			
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			
6. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
<b>七、综合收益总额</b>		<b>4, 656, 932. 57</b>	<b>9, 224, 134. 96</b>
归属于母公司所有者的综合收益总额		4, 679, 634. 98	9, 238, 280. 60
归属于少数股东的综合收益总额		-22, 702. 41	-14, 145. 64
八、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		0. 01	0. 02
（二）稀释每股收益(元/股)		0. 01	0. 02

法定代表人：陈平

主管会计工作负责人：曹家玮

会计机构负责人：刘晨辉

母公司利润表  
2015 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
<b>一、营业收入</b>	<b>十五.4</b>	<b>20,730,235.66</b>	<b>19,732,238.01</b>
减：营业成本	十五.4	4,754,074.05	5,595,304.01
营业税金及附加		3,971,759.71	3,792,742.49
销售费用			
管理费用		24,315,979.87	23,536,197.78
财务费用		22,913,677.38	69,937,767.42
资产减值损失		1,768,455.83	1,318,166.46
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
投资收益（损失以“－”号填列）	十五.5	66,289,806.58	63,319,261.79
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
<b>二、营业利润（亏损以“－”号填列）</b>		<b>29,296,095.40</b>	<b>-21,128,678.36</b>
加：营业外收入		313,761.30	
其中：非流动资产处置利得		311,513.43	
减：营业外支出		190,511.80	77,198.29
其中：非流动资产处置损失		40,466.78	3,687.99
<b>三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）</b>		<b>29,419,344.90</b>	<b>-21,205,876.65</b>
减：所得税费用		2,385,429.00	-329,085.74
<b>四、净利润（净亏损以“－”号填列）</b>		<b>27,033,915.90</b>	<b>-20,876,790.91</b>
五、其他综合收益的税后净额			
（一）以后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净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
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			
6. 其他			
<b>六、综合收益总额</b>		<b>27,033,915.90</b>	<b>-20,876,790.91</b>
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

法定代表人：陈平

主管会计工作负责人：曹家玮

会计机构负责人：刘晨辉

合并现金流量表  
2015 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		314,480,834.23	913,297,095.02
收到其他与经营活动有关的现金	七.39(1)	73,268,373.02	10,062,872.37
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>387,749,207.25</b>	<b>923,359,967.39</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		211,776,167.65	289,926,114.88
支付给职工以及为职工支付的现金		59,655,999.75	57,529,073.87
支付的各项税费		64,376,092.34	56,970,088.79
支付其他与经营活动有关的现金	七.39(2)	110,823,543.95	66,089,143.30
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>446,631,803.69</b>	<b>470,514,420.84</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>-58,882,596.44</b>	<b>452,845,546.55</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		153,694,342.20	166,503,180.00
取得投资收益收到的现金		67,713,354.00	63,734,972.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		6,664.00	1,516.00
收到其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>221,414,360.20</b>	<b>230,239,668.00</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,485,431.36	2,297,198.87
投资支付的现金			
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	七.39(3)	31,200,000.00	
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>33,685,431.36</b>	<b>2,297,198.87</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>187,728,928.84</b>	<b>227,942,469.13</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		714,000,000.00	965,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	七.39(4)		6,161,333.32
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>714,000,000.00</b>	<b>971,161,333.32</b>
偿还债务支付的现金		566,000,000.00	1,825,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		53,745,936.13	78,360,818.00
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	七.39(5)	9,040,499.96	14,919,499.02
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>628,786,436.09</b>	<b>1,918,280,317.02</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>85,213,563.91</b>	<b>-947,118,983.70</b>
<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>	七.40	<b>214,059,896.31</b>	<b>-266,330,968.02</b>
加：期初现金及现金等价物余额	七.40	111,068,080.15	377,399,048.17
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	七.40	<b>325,127,976.46</b>	<b>111,068,080.15</b>

法定代表人：陈平

主管会计工作负责人：曹家玮

会计机构负责人：刘晨辉

母公司现金流量表

2015 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		20,367,471.16	21,350,417.65
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		984,540,095.07	796,156,787.23
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>1,004,907,566.23</b>	<b>817,507,204.88</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		353,756.17	235,125.94
支付给职工以及为职工支付的现金		16,662,868.90	15,644,171.10
支付的各项税费		8,916,700.06	17,645,129.53
支付其他与经营活动有关的现金		1,054,988,186.70	87,612,370.18
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>1,080,921,511.83</b>	<b>121,136,796.75</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>-76,013,945.60</b>	<b>696,370,408.13</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		153,694,342.20	166,503,180.00
取得投资收益收到的现金		67,713,354.00	63,734,972.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>221,407,696.20</b>	<b>230,238,152.00</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		10,938,007.88	5,069,568.87
投资支付的现金		30,000,000.00	15,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金		31,200,000.00	
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>72,138,007.88</b>	<b>20,069,568.87</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>149,269,688.32</b>	<b>210,168,583.13</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		329,000,000.00	780,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			5,650,000.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>329,000,000.00</b>	<b>785,650,000.00</b>
偿还债务支付的现金		406,000,000.00	1,695,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		30,283,848.36	67,722,517.92
支付其他与筹资活动有关的现金		5,040,499.96	12,079,499.02
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>441,324,348.32</b>	<b>1,774,802,016.94</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-112,324,348.32</b>	<b>-989,152,016.94</b>
<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>		<b>-39,068,605.60</b>	<b>-82,613,025.68</b>
加：期初现金及现金等价物余额		70,370,494.30	152,983,519.98
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>31,301,888.70</b>	<b>70,370,494.30</b>

法定代表人：陈平

主管会计工作负责人：曹家玮

会计机构负责人：刘晨辉

合并所有者权益变动表  
2015 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益									少数股东权益	所有者权益合计		
	股本	其他权益工具 优先股	永续债	其他	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积			一般风险准备	未分配利润
一、上年期末余额	465,032,880.00				978,549,298.31				196,855,235.75		776,210,045.78	165,414.43	2,416,812,874.27
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	465,032,880.00				978,549,298.31				196,855,235.75		776,210,045.78	165,414.43	2,416,812,874.27
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					-34,034.96				2,703,391.59		-795,352.63	11,332.55	1,885,336.55
（一）综合收益总额											4,679,634.98	-22,702.41	4,656,932.57
（二）所有者投入和减少资本													
1. 股东投入的普通股													
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									2,703,391.59		-5,474,987.61		-2,771,596.02
1. 提取盈余公积									2,703,391.59		-2,703,391.59		
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配											-2,771,596.02		-2,771,596.02
4. 其他													
（四）所有者权益内部结转					-34,034.96							34,034.96	
1. 资本公积转增资本（或股本）													
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他					-34,034.96							34,034.96	
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
（六）其他													
四、本期期末余额	465,032,880.00				978,515,263.35				199,558,627.34		775,414,693.15	176,746.98	2,418,698,210.82

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	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	一般风险准备			未分配利润
优先股		永续债	其他										
一、上年期末余额	465,032,880.00				978,525,169.68				196,855,235.75		769,408,537.49	203,688.70	2,410,025,511.62
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	465,032,880.00				978,525,169.68				196,855,235.75		769,408,537.49	203,688.70	2,410,025,511.62
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					24,128.63						6,801,508.29	-38,274.27	6,787,362.65
（一）综合收益总额											9,238,280.60	-14,145.64	9,224,134.96
（二）所有者投入和减少资本					24,128.63							-24,128.63	
1. 股东投入的普通股													
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					24,128.63							-24,128.63	
（三）利润分配											-2,436,772.31		-2,436,772.31
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配											-2,436,772.31		-2,436,772.31
4. 其他													
（四）所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本（或股本）													
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
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													
（六）其他													
四、本期期末余额	465,032,880.00				978,549,298.31				196,855,235.75		776,210,045.78	165,414.43	2,416,812,874.27

法定代表人：陈平

主管会计工作负责人：曹家玮

会计机构负责人：刘晨辉

母公司所有者权益变动表

2015 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	本期										
	股本	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	465,032,880.00				974,431,419.30				196,855,235.75	822,536,480.23	2,458,856,015.28
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	465,032,880.00				974,431,419.30				196,855,235.75	822,536,480.23	2,458,856,015.28
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）									2,703,391.59	21,558,928.29	24,262,319.88
（一）综合收益总额										27,033,915.90	27,033,915.90
（二）所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
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									2,703,391.59	-5,474,987.61	-2,771,596.02
1. 提取盈余公积									2,703,391.59	-2,703,391.59	
2. 对所有者（或股东）的分配										-2,771,596.02	-2,771,596.02
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
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											
（六）其他											
四、本期期末余额	465,032,880.00				974,431,419.30				199,558,627.34	844,095,408.52	2,483,118,335.16

项目	上期										
	股本	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	465,032,880.00				974,431,419.30				196,855,235.75	845,850,043.45	2,482,169,578.50
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	465,032,880.00				974,431,419.30				196,855,235.75	845,850,043.45	2,482,169,578.50
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）										-23,313,563.22	-23,313,563.22
（一）综合收益总额										-20,876,790.91	-20,876,790.91
（二）所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
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										-2,436,772.31	-2,436,772.31
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配										-2,436,772.31	-2,436,772.31
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
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											
（六）其他											
四、本期末余额	465,032,880.00				974,431,419.30				196,855,235.75	822,536,480.23	2,458,856,015.28

法定代表人：陈平

主管会计工作负责人：曹家玮

会计机构负责人：刘晨辉

### 三、公司基本情况

#### 1. 公司概况

长春经开(集团)股份有限公司(以下简称“本公司”,在包含子公司时统称“本集团”)原名“长春经济技术开发区开发建设(集团)股份有限公司”,系经长春市经济体制改革委员会长体改联字[1993]129号文批准,于1993年3月以定向募集方式设立的股份有限公司,设立时注册资本为18,000万元。1999年7月经中国证监会证监发字[1999]89号文批准,向社会公开发行境内上市的人民币普通股7,500万股,并于1999年9月在上海证券交易所上市挂牌交易,公司注册资本变更为25,500万元。经过2000年5月实施的送股利润分配方案和2003年6月经中国证监会证监发行字[2003]51号文核准实施配股之后,本公司注册资本增至35,771.76万元。2004年6月公司名称变更为长春经开(集团)股份有限公司。2011年6月2日实施每10股转增3股的资本公积转增股本方案,转增后注册资本增至46,503.29万元。

截至2015年12月31日,本公司累计发行股本总数46,503.29万股。

公司在长春市工商行政管理局注册登记并取得企业法人营业执照,统一社会信用代码为91220101124067880U。注册地址为长春市自由大路5188号,法定代表人:陈平,经营范围包括:房地产开发;公用设施投资、开发、建设、租赁、经营、管理;实业与科技投资。

本公司的股东为长春经济技术开发区创业投资控股有限公司,实际控制人为长春市国有资产监督管理委员会。

本财务报表业经本公司董事会于2016年4月27日决议批准报出。根据本公司章程,本财务报表将提交股东大会审议。

#### 2. 合并财务报表范围

本公司2015年度纳入合并范围的子公司共12户,详见本附注“在其他主体中的权益”。本公司本年度合并范围与上年度相比未发生变化。

### 四、财务报表的编制基础

#### 1. 编制基础

本集团财务报表以持续经营为编制基础。

#### 2. 持续经营

本集团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,按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号发布、财政部令第76号修订)、于2006年2月15日及其后颁布和修订的41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”),以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》(2014年修订)的披露规定编制。

根据企业会计准则的相关规定,本集团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。

### 五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示:

本公司及各子公司从事房地产开发、公用设施投资、租赁等业务。本公司及各子公司根据实际生产经营特点,依据相关企业会计准则的规定,对收入确认等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计,详见本附注五、23“收入”等项描述。关于管理层所作出的重大会计判断和估计的说明,请参阅附注五、29“重大会计判断和估计”。

#### 1. 遵循企业会计准则的声明

本集团编制的财务报表符合企业会计准则的要求,真实、完整地反映了本公司2015年12月31日的财务状况及2015年度的经营成果和现金流量等有关信息。此外,本公司的财务报表在所

有重大方面符合中国证券监督管理委员会 2014 年修订的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号—财务报告的一般规定》有关财务报表及其附注的披露要求。

## 2. 会计期间

本集团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。本集团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

本集团正常营业周期是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。除房地产行业、建筑施工行业子的公司以外，本集团以 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。

本公司及其他子公司主要从事房地产开发、建筑施工，正常营业周期超过一年且不固定，故以 12 个月作为正常营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

## 4. 记账本位币

人民币为本公司及子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及子公司以人民币为记账本位币。本公司及子公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

## 5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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（参见本附注五、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五、13“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及吸收合并下的被合并方，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。

集团内所有重大往来余额、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，详见本附注五、13“长期股权投资”或本附注五、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”（详见本附注五、13（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，按照本附注五、13（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

本集团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集团持有的期限短（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，本集团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，本集团采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、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.**本集团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，且本集团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。本集团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，本集团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。

本集团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。

#### ①持有至到期投资、贷款和应收款项减值

以成本或摊余成本计量的金融资产将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。金融资产在确认减值损失后，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，金融资产转回减值损失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。

#### ②可供出售金融资产减值

当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时，表明该可供出售权益工具投资发生减值。

可供出售金融资产发生减值时，将原计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产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。

在确认减值损失后，期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，可供出售权益工具投资的减值损失转回确认为其他综合收益，可供出售债务工具的减值损失转回计入当期损益。

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的减值损失，不予转回。

#### (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。

本集团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。

③财务担保合同及贷款承诺

不属于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财务担保合同，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，以公允价值进行初始确认，在初始确认后按照《企业会计准则第 13 号—或有事项》确定的金额和初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号—收入》的原则确定的累计摊销额后的余额之中的较高者进行后续计量。

(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) 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。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。

(8) 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。

(9) 权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。本公司不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

本公司对权益工具持有方的各种分配（不包括股票股利），减少股东权益。本公司不确认权益工具的公允价值变动额。

10. 应收款项

(1). 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	本集团将金额为人民币 500 万元以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	本集团对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

(2). 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项:

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法（账龄分析法、余额百分比法、其他方法）	
项目	计提方法

[组合 1]账龄组合	账龄分析法
[组合 2]关联方组合	单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，应当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，个别认定计提坏账准备；经减值测试后不存在减值的，不计提坏账准备

本集团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。

不同组合的确定依据：

项目	确定组合的依据
[组合 1] 账龄组合	已单独计提坏账准备的应收款项和合并范围内关联方组合外，公司将按账龄段划分的具有类似信用风险特征的应收款项确定为组合
[组合 2] 关联方组合	纳入股份公司合并报表范围内关联方之间的应收款项及类似风险特征的应收款项

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的

适用 不适用

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）	5	5
1—2 年	10	10
2—3 年	15	15
3—4 年	20	20
4—5 年	25	25
5 年以上	30	30

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的

适用 不适用

**(3). 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项：**

单项计提坏账准备的理由	本集团对于单项金额虽不重大但具备以下特征的应收款项，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：与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试

**(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。

**11. 存货**

(1) 存货的分类

本集团存货是指在生产经营过程中持有以备销售，或者仍然处在生产过程，或者在生产或提供劳务过程中将消耗的材料或物资等，包括原材料、低值易耗品、开发产品、开发成本、工程施工等。

房地产开发公司的开发成本包括土地成本、施工成本和其他成本。符合资本化条件的借款费用，亦计入开发成本。

#### (2) 存货取得的计价方法

存货按照成本进行初始计量。存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。应计入存货成本的借款费用，按照《企业会计准则第 17 号——借款费用》处理。投资者投入存货的成本，应当按照投资合同或协议约定的价值确定，但合同或协议约定价值不公允的除外。

#### (3) 房产开发公司相关项目核算方法

维修基金的核算方法：本公司根据 2010 年 10 月 29 日长春市人民政府令[2010] 16 号《长春市物业专项维修资金管理暂行办法》和《关于长春市物业专项维修资金交存标准的通知》，新建商品房房屋首期物业专项维修资金交存的具体情况为：多层住宅（含单体别墅）按 95 元/平方米，小高层、高层（7 层以上含 7 层）商品房按 125 元/平方米向业主收取物业专项维修基金。

质量保证金核算方法：在支付建安工程结算款时，按合同确定的质量保证金 5% 比例进行扣款并在“应付账款”科目下分单位核算。质量保证期满，未发生工程质量问题，则根据公司工程开发部门的通知退还质量保证金。

房屋开发公司对公共配套设施费用的核算方法：公共配套设施为公共配套项目如幼儿园等，以及由政府部门收取的公共配套设施费，本公司将其发生的相关支出列入开发成本，按成本核算对象和成本项目进行分摊和明细核算。

#### (4) 存货发出的计价方法

取得存货时按实际成本计价，原材料和库存商品的领用和发出均采用移动加权平均法核算，开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

#### (5) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。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。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提存货跌价准备；对在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，可合并计提存货跌价准备。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

#### (6) 本集团的存货盘存制度为永续盘存制。

#### (7) 低值易耗品和包装物的摊销方法。

领用时采用一次摊销法摊销。

## 12. 划分为持有待售资产

若某项非流动资产在其当前状况下仅根据出售此类资产的惯常条款即可立即出售，本公司已就处置该项非流动资产作出决议，已经与受让方签订了不可撤销的转让协议，且该项转让将在一年内完成，则该非流动资产作为持有待售非流动资产核算，自划分为持有待售之日起不计提折旧或进行摊销，按照账面价值与公允价值减去处置费用后的净额孰低计量。持有待售的非流动资产包括单项资产和处置组。如果处置组是一个《企业会计准则第 8 号——资产减值》所定义的资产组，并且按照该准则的规定将企业合并中取得的商誉分摊至该资产组，或者该处置组是资产组中的一项经营，则该处置组包括企业合并中所形成的商誉。

被划分为持有待售的单项非流动资产和处置组中的资产，在资产负债表的流动资产部分单独列报；被划分为持有待售的处置组中的与转让资产相关的负债，在资产负债表的流动负债部分单独列报。

某项资产或处置组被划归为持有待售，但后来不再满足持有待售的非流动资产的确 认条件，本公司停止将其划归为持有待售，并按照下列两项金额中较低者进行计量：（1）该资产或处置组被划归为持有待售之前的账面价值，按照其假定在没有被划归为持有待售的情况下原应确认的折 旧、摊销或减值进行调整后的金额；（2）决定不再出售之日的可收回金额。

### 13. 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五、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股东权益或所有者 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 日按照被合并方股东权益或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股东权益或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。

#### 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，按本附注五、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。

## 14. 投资性房地产

### (1). 如果采用成本计量模式的：

#### 折旧或摊销方法

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

投资性房地产按成本进行初始计量。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。

本集团采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注五、19“长期资产减值”。

自用房地产或存货转换为投资性房地产或投资性房地产转换为自用房地产时，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。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计入当期损益。

## 15. 固定资产

### (1). 确认条件

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。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

### (2). 折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	40	5	2.38
机器设备	年限平均法	10	5	9.50
运输设备	年限平均法	8	5	11.88
电子设备及其他	年限平均法	5	5	19.00

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本集团目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

### (3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

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

### (4) 其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、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。

本集团至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

## 16. 在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的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后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注五、19“长期资产减值”。

## 17. 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。

## 18. 无形资产

### (1). 计价方法、使用寿命、减值测试

无形资产是指本集团拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本集团且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

### (2). 内部研究开发支出会计政策

本集团内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

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

①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

②具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

③无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；

④有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

- ⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。  
无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

## 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，本集团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. 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

## 21. 职工薪酬

### (1)、短期薪酬的会计处理方法

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。本集团在职工为本集团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。

### (2)、离职后福利的会计处理方法

离职后福利主要包括设定提存计划。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。

### (3)、辞退福利的会计处理方法

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，在本集团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，和本集团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。本集团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）。

#### (4)、其他长期职工福利的会计处理方法

本集团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。

## 22. 预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：（1）该义务是本集团承担的现时义务；（2）履行该义务很可能导致经济利益流出；（3）该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，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，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

如果清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

### （1）亏损合同

亏损合同是履行合同义务不可避免会发生的成本超过预期经济利益的合同。待执行合同变成亏损合同，且该亏损合同产生的义务满足上述预计负债的确认条件的，将合同预计损失超过合同标的资产已确认的减值损失（如有）的部分，确认为预计负债。

### （2）重组义务

对于有详细、正式并且已经对外公告的重组计划，在满足前述预计负债的确认条件的情况下，按照与重组有关的直接支出确定预计负债金额

## 23. 收入

### （1）商品销售收入

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，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）房地产销售收入

在签订了销售合同，取得了买方付款证明，房产完工验收合格并交付使用时确认销售收入的实现。买方接到书面交房通知，无正当理由拒绝接收的，于书面交房通知确定的交付使用时限结束后即确认收入的实现。即本公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入；并且该项目已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

### （3）建造合同收入

在建造合同的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认合同收入和合同费用。合同完工进度按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：①合同总收入能够可靠地计量；②与合同相关的经济利益很可能流入企业；③实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；④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。

如建造合同的结果不能可靠地估计，但合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。使建造合同的结果不能可靠估计的不确定因素不复存在的，按照完工百分比法确定与建造合同有关的收入和费用。

合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。

对于提供建设移交方式（BT）参与公共基础设施建设业务，本集团于项目建造期间，对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。

### （4）出租物业收入

按租赁合同或协议规定的租赁期间与租赁金额，在相关租金收入已经收到或取得了可以收款的证据时，确认出租物业收入的实现。

### （5）利息收入

按照他人使用本集团货币资金的时间和实际利率计算确定。

## 24. 政府补助

### (1)、与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

政府补助是指本集团从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府作为所有者投入的资本。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。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，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。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内平均分配计入当期损益。

### (2)、与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用和损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关费用和损失的，直接计入当期损益。

已确认的政府补助需要返还时，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；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

## 25. 递延所得税资产/递延所得税负债

### (1) 当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的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计算得出。

### (2) 递延所得税资产及递延所得税负债

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。

### (3) 所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

### (4) 所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报

## 26. 租赁

### (1)、经营租赁的会计处理方法

#### 本集团作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出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。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

#### 本集团作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

### (2)、融资租赁的会计处理方法

#### 本集团作为承租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。此外，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初始直接费用也计入租入资产价值。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。

未确认融资费用在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资费用。或有租金于实际发生时计入当期损益。

#### 本集团作为出租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日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。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额分别长期债权和一年内到期的长期债权列示。

未实现融资收益在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资收入。或有租金于实际发生时计入当期损益。

## 27. 其他重要的会计政策和会计估计

无

## 28. 重要会计政策和会计估计的变更

### (1)、重要会计政策变更

适用 不适用

### (2)、重要会计估计变更

适用 不适用

## 29. 其他

### 重大会计判断和估计

本集团在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于集团管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和

负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本公司管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

本集团对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

于资产负债表日，本集团需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

#### （1）收入确认——建造合同

在建造合同结果可以可靠估计时，本集团采用完工百分比法在资产负债表日确认合同收入。合同的完工百分比是依照本附注五、23“收入”所述方法进行确认的，在执行各该建造合同的各会计年度内累积计算。

在确定完工百分比、已发生的合同成本、预计合同总收入和总成本，以及合同可回收性时，需要作出重大判断。项目管理层主要依靠过去的经验和工作作出判断。预计合同总收入和总成本，以及合同执行结果的估计变更都可能对变更当期或以后期间的营业收入、营业成本，以及期间损益产生影响，且可能构成重大影响。

#### （2）租赁的归类

本集团根据《企业会计准则第 21 号——租赁》的规定，将租赁归类为经营租赁和融资租赁，在进行归类时，管理层需要对是否已将与租出资产所有权有关的全部风险和报酬实质上转移给承租人，或者本集团是否已经实质上承担与租入资产所有权有关的全部风险和报酬，作出分析和判断。

#### （3）坏账准备计提

本集团根据应收款项的会计政策，采用备抵法核算坏账损失。应收款项减值是基于评估应收款项的可收回性。鉴定应收款项减值要求管理层的判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响应收款项的账面价值及应收款项坏账准备的计提或转回。

#### （4）存货跌价准备

本集团根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

#### （5）长期资产减值

本集团于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。

当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。

在预计未来现金流量现值时，需要对该资产（或资产组）的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。本集团在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售价和相关经营成本的预测。

本集团至少每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时，本集团需要预计未来资产组或者资产组组合产生的现金流量，同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

#### （6）折旧和摊销

本集团对投资性房地产、固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。本集团定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本集团根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

#### （7）递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，本集团就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要本集团管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

(8) 所得税

本集团在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

(9) 土地增值税

本公司根据国税发[2006]187号文《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》基于清算口径累计计提了土地增值税准备金，考虑到土地增值税有可能受到各地税务局的影响，实际上的缴纳额可能高于或低于资产负债表日估计的数额，估计额的任何增减变动都会影响以后年度的损益。

六、税项

1. 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应税收入按 17% 的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。	17%
营业税	按应税营业额的 3%、5% 计缴营业税。	3%、5%
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的 7% 计缴。	7%
企业所得税	按应纳税所得额的 25% 计缴。	25%
房产税	出租房产按房产租金收入的 12% 计缴房产税；自用房产的房产税按固定资产原值一定比例的 1.2% 计缴。	12%、1.2%
土地增值税	按预收房款的一定比例（1%-4%）预缴，待开发项目达到国家规定的清算条件时，对土地增值税进行汇算清缴，按超率累进税率 30%-60% 计缴。	30%-60%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

适用  不适用

2. 税收优惠

根据长春经济技术开发区地方税务局 2015 年 5 月 24 日发《企业所得税核定征收鉴定表》，本集团控股子公司长春经济技术开发区建筑工程有限公司 2015 年度企业所得税采用核定征收方式申报预缴，核定应税所得率为 8%，每期应申报预缴税额按当期应税收入总额\*核定的应税所得率\*25%计算。

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	13,579.70	21,082.35
银行存款	330,531,825.40	116,122,881.17
其他货币资金	240,996.01	240,162.03
合计	330,786,401.11	116,384,125.55

其他说明

注：其他货币资金为按揭保证金存款，银行存款中含有被冻结使用资金为 5,417,428.64 元，见附注七、41 所有权或使用权受限制的资产，除前述事项，本集团无其他因抵押、质押等对使用有限制的款项。

2、 应收账款

(1). 应收账款分类披露

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
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	410,875,884.06	98.20	45,641,639.77	11.11	365,234,244.29	375,896,526.51	98.04	35,462,899.93	9.43	340,433,626.58
其中： 账龄组合	410,875,884.06	98.20	45,641,639.77	11.11	365,234,244.29	375,896,526.51	98.04	35,462,899.93	9.43	340,433,626.58
关联方组合										
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	7,515,781.56	1.80	7,515,781.56	100		7,515,781.56	1.96	7,515,781.56	100	
<b>合计</b>	<b>418,391,665.62</b>	<b>/</b>	<b>53,157,421.33</b>	<b>/</b>	<b>365,234,244.29</b>	<b>383,412,308.07</b>	<b>/</b>	<b>42,978,681.49</b>	<b>/</b>	<b>340,433,626.58</b>

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
1 年以内	146,817,166.76	7,340,858.33	5
1 年以内小计	146,817,166.76	7,340,858.33	5
1 至 2 年	131,292,529.77	13,129,252.98	10
2 至 3 年	53,524,180.85	8,028,627.13	15
3 至 4 年	58,439,180.92	11,687,836.19	20
4 至 5 年	15,715,651.61	3,928,912.91	25
5 年以上	5,087,174.15	1,526,152.23	30
<b>合计</b>	<b>410,875,884.06</b>	<b>45,641,639.77</b>	

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

应收账款内容	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	计提理由
长春经济技术开发区海关	1,399,999.22	100	1,399,999.22	长期挂账、催要
长春康达实业有限责任公司	1,440,000.00	100	1,440,000.00	无果，预计不能
其他(44 项目)	4,675,782.34	100	4,675,782.34	收回

应收账款内容	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	计提理由
合计	7,515,781.56	—	7,515,781.56	

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况:

本年计提坏账准备金额 10,178,739.84 元; 本年收回或转回坏账准备金额 0 元。

(3). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况:

本集团按欠款方归集的年末余额前五名应收账款汇总金额为 338,018,885.56 元, 占应收账款年末余额合计数的比例为 80.79%, 相应计提的坏账准备年末汇总金额为 36,197,480.96 元。

3、预付款项

(1). 预付款项按账龄列示

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	3,952,680.51	42.66	6,231,029.81	67.89
1 至 2 年	4,930,239.44	53.21	2,325,211.72	25.33
2 至 3 年			621,704.20	6.78
3 年以上	382,725.00	4.13		
合计	9,265,644.95	100	9,177,945.73	100

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明:

账龄超过 1 年的预付款项, 主要为子公司吉林省六合房地产开发有限公司等单位尚未结算的工程款及未结算的水电费等。

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况:

本集团按预付对象归集的年末余额前五名预付账款汇总金额为 7,915,116.34 元, 占预付账款年末余额合计数的比例为 85.42%。

4、其他应收款

(1). 其他应收款分类披露

单位: 元 币种: 人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
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	97,529,994.69	74.21	12,440,031.92	12.76	85,089,962.77	95,371,956.36	73.86	10,966,358.26	11.50	84,405,598.10
其中: 账龄组合	97,529,994.69	74.21	12,440,031.92	12.76	85,089,962.77	95,371,956.36	73.86	10,966,358.26	11.50	84,405,598.10
关联方组合										
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	33,898,570.31	25.79	33,898,570.31	100		33,755,570.31	26.14	33,755,570.31	100	
合计	131,428,565.00	/	46,338,602.23	/	85,089,962.77	129,127,526.67	/	44,721,928.57	/	84,405,598.10

组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款:

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
1 年以内	43,954,436.75	2,197,721.85	5
1 年以内小计	43,954,436.75	2,197,721.85	5
1 至 2 年	11,179,255.57	1,117,925.56	10
2 至 3 年	11,861,259.59	1,779,188.93	15
3 至 4 年	16,555,964.85	3,311,192.97	20
4 至 5 年	3,194,415.33	798,603.83	25
5 年以上	10,784,662.60	3,235,398.78	30
<b>合计</b>	<b>97,529,994.69</b>	<b>12,440,031.92</b>	

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

√适用 □不适用

年末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款内容	账面余额	计提比例（%）	坏账准备	计提理由
长春经济技术开发区进出口总公司粮油食品分公司	2,925,880.09	100	2,925,880.09	长期挂账或催要无果，预计不能收回
长春经济技术开发区工艺公司	2,910,000.00	100	2,910,000.00	
长春经济技术开发区服装鞋业公司	2,689,973.72	100	2,689,973.72	
中华桦甸工商实业有限公司	2,640,000.00	100	2,640,000.00	
长春经济技术开发区国际贸易公司	2,162,801.66	100	2,162,801.66	
长春经济技术开发区进出口总公司机械设备公司	1,502,450.67	100	1,502,450.67	
长春经济技术开发区木制品公司	1,443,479.79	100	1,443,479.79	
开发区市政维护处	1,302,605.26	100	1,302,605.26	
开发区物贸公司	1,261,654.70	100	1,261,654.70	
长春经济技术开发区经贸公司	1,154,200.00	100	1,154,200.00	
其他项目（113 项）	13,905,524.42	100	13,905,524.42	
<b>合计</b>	<b>33,898,570.31</b>	<b>—</b>	<b>33,898,570.31</b>	

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本年计提坏账准备金额 1,823,673.66 元；本年收回坏账准备金额 207,000.00 元。

其中本期坏账准备收回金额重要的：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	转回或收回金额	收回方式
长春经开阳光拆迁公司	207,000.00	货币资金
<b>合计</b>	<b>207,000.00</b>	/

(3). 其他应收款按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	79,027,223.65	86,049,158.14
BT 建设期利息	36,161,681.54	28,429,826.62
备用金	6,289,347.29	4,970,047.85
保证金	2,616,688.00	5,023,288.00
代扣代缴	4,551,620.96	2,418,289.88
BT 回购利息	535,134.48	495,699.10
其他	2,246,869.08	1,741,217.08
<b>合计</b>	<b>131,428,565.00</b>	<b>129,127,526.67</b>

(4). 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他 应收款 期末余 额合计 数的比 例 (%)	坏账准备 期末余额
伊通满族自治县景台镇淑文筑路材料经销处	往来款	28,070,000.00	1 年以内	21.36	1,403,500.00
长春兴隆综合保税区投资建设公司	BT 建设期利息	16,408,509.13	1 年以内 4,390,294.45, 1-2 年 4,373,721.32, 2-3 年 3,866,453.87, 3-4 年 3,311,437.25, 4-5 年 466,602.24	12.48	2,015,792.95
长春得赛投资建设有限公司	BT 建设期利息	11,931,670.46	1 年以内 2,557,803.86, 1-2 年 2,563,353.72, 2-3 年 3,220,422.11, 3-4 年 2,778,936.94, 4-5 年 811,153.83	9.08	1,625,864.73
长春经济技术开发区住房保障和公用事业服务中心	BT 建设期利息、 BT 回购款	8,356,636.43	1 年以内 1,318,891.09, 1-2 年 788,573.97, 2-3 年 2,789,114.18, 3-4 年 2,796,391.93, 4-5 年 663,665.26	6.36	1,288,363.78
深圳市雅德投资有限公司	往来款	7,000,000.00	5 年以上	5.33	2,100,000.00
<b>合计</b>	<b>/</b>	<b>71,766,816.02</b>	<b>/</b>	<b>54.61</b>	<b>8,433,521.46</b>

注：期后已经收回伊通满族自治县景台镇淑文筑路材料经销处的欠款。

5、 存货

(1). 存货分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	2,363,809.90		2,363,809.90	2,114,451.30		2,114,451.30
建造合同形成的已完工未结算资产	45,681,086.94		45,681,086.94	40,629,198.28		40,629,198.28
开发产品	769,829,263.87	3,701,790.85	766,127,473.02	879,106,913.51		879,106,913.51
开发成本	1,141,084,353.78		1,141,084,353.78	1,125,091,309.72		1,125,091,309.72
<b>合计</b>	<b>1,958,958,514.49</b>	<b>3,701,790.85</b>	<b>1,955,256,723.64</b>	<b>2,046,941,872.81</b>		<b>2,046,941,872.81</b>

开发成本明细情况

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	年初数	年末数
六合一方房地产开发项目	2011.9	2017.12	264,666.09 万元	1,125,091,309.72	1,141,084,353.78
<b>合计</b>	—	—	—	<b>1,125,091,309.72</b>	<b>1,141,084,353.78</b>

注：六合一方房地产开发项目由全资子公司吉林省六合房地产开发有限公司开发建设。项目待开发土地五宗，宗地总面积 433,062 平方米。宗地集中分布在长春经济技术开发区长石公路以南，合肥路以西，即位于吉林省长春经济技术开发区，临长石公路及环城高速公路，已全部取得土地使用权证。

根据六合一方项目规模，公司拟分四期进行开发，5-6 年的时间开发完毕。正在进行的“六合一方”（A 区、B 区、E 区）开发建设项目预计总投资 264,666.09 万元，建筑面积 602,626.07 平方米，规划总用地 264,622 平方米。

截至 2015 年 12 月 31 日，A 区一期、B 区一期等建筑单体主体工程全部完工，D 地块会馆（售楼中心）已经完工；A 区一期、B 区一期、E 区已取得预售许可证，目前正在进行可售商品房销售工作；A、B、E 区剩余未开发地块，C 区地块将视市场情况择机开发。

开发产品明细情况

项目名称	竣工时间	年初数	本年增加	本年减少	年末数
兴隆山棚户区改造项目	2014 年	86,554,900.72	509,125.06	37,192,808.72	49,871,217.06
六合一方 A 区一期	2013 年	340,086,440.62	3,827,020.96	54,481,263.57	289,432,198.01
六合一方 B 区一期	2014 年	452,465,572.17	4,422,189.76	26,361,913.13	430,525,848.80
<b>合计</b>	—	<b>879,106,913.51</b>	<b>8,758,335.78</b>	<b>118,035,985.42</b>	<b>769,829,263.87</b>

注：兴隆山棚户区改造项目情况如下：

2012 年 7 月 13 日，集团子公司长春经开集团东方房地产公司中标“兴隆山老镇区棚户区回迁楼建设项目”即兴隆山棚户区改造项目。项目共规划有 A、B 两区，21 栋单体建筑，且已约定由长春经济技术开发区住房保障中心对建成房屋进行回购。项目在 2013、2014 年陆续完工。

2014 年 12 月，住房保障中心对拆迁安置房屋、幼儿园等配套设施进行了回购。年末结余的开发产品为住房保障中心暂未回购的 B1 栋楼和不在回购范围内的商铺等。

(2). 存货跌价准备

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
原材料						
建造合同形成的已完工未结算资产						
开发产品		3,701,790.85				3,701,790.85
开发成本						
<b>合计</b>		<b>3,701,790.85</b>				<b>3,701,790.85</b>

注：子公司吉林省六合房地产开发有限公司 2015 年末按照期末当地市场状况和项目实际销售情况，对六合一方项目 B 区可变现净值进行了减值测试后计提存货跌价准备 3,701,790.85 元。

(3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明：

存货年末余额中含有借款费用资本化金额为 38,718,258.44 元。

(4). 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	余额
累计已发生成本	45,681,086.94
累计已确认毛利	
减：预计损失	
已办理结算的金额	
建造合同形成的已完工未结算资产	45,681,086.94

6、其他流动资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预缴税金	38,969,945.84	32,896,994.68
<b>合计</b>	<b>38,969,945.84</b>	<b>32,896,994.68</b>

其他说明

预缴税费主要是子公司吉林省六合房地产开发有限公司预缴的营业税、所得税等税费。

7、长期应收款

√适用 □不适用

(1) 长期应收款情况：

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
玉米园一级土地开发业务	877,927,491.85		877,927,491.85	1,025,130,435.85		1,025,130,435.85	

BT 业务					
其中：BT 业务-回购期项目	20,845,550.70	20,845,550.70	31,041,200.23	31,041,200.23	
BT 业务-建设期项目	147,729,731.39	147,729,731.39	145,485,249.39	145,485,249.39	
<b>合计</b>	<b>1,046,502,773.94</b>	<b>1,046,502,773.94</b>	<b>1,201,656,885.47</b>	<b>1,201,656,885.47</b>	/

长期应收款的明细

项目	年末余额	年初余额
兴隆山一级土地受托开发项目(注 1)	877,927,491.85	1,025,130,435.85
五号变电站项目(注 2)		4,305,493.19
道路路灯项目(注 3)	47,353,497.68	45,488,115.18
保税区道路、围网、卡口项目(注 4)	86,120,906.39	86,120,906.39
世纪大街的大中修项目(注 5)	35,100,878.02	40,611,934.86
<b>合计</b>	<b>1,046,502,773.94</b>	<b>1,201,656,885.47</b>

**注 1：兴隆山一级土地受托开发项目**

2005 年 12 月 18 日本公司与长春经济技术开发区管理委员会（以下简称“开发区管委会”）签订了《临港经济区 3.6 平方公里经营性用地项目投资协议书》，就目标地块临港经济区 3.6 平方公里土地进行一级土地开发。

2008 年 4 月 14 日本公司与开发区管委会签订了《临港经济区 3.6 平方公里经营性用地项目投资协议书》之《补充协议》，双方约定进行土地置换，将原定位于临港经济区 3.6 平方公里的土地置换为长春市玉米工业园（兴隆山镇）、总面积 2,232,100 平方米，规划用途为居住用地、办公用地、商业用地的 17 块宗地（以下简称目标土地）委托给本公司进行一级开发，开发期限为 8 年。合同约定经本公司股东大会批准后正式生效。2008 年 5 月 14 日，此协议经本公司 2008 年第二次临时股东大会批准通过。

2010 年 6 月本公司与开发区管委会签订了《关于长春兴隆山镇建设宗地委托开发之补充协议》，明确本公司已经支付目标土地出让净收益人民币 111,607.83 万元，并为了推进土地开发进程向开发区管委会支付前期开发费用 35,697.55 万元。累计支付开发区管委会 147,305.38 万元，协议另外明确，列入兴隆山老镇区改造计划的土地，如不能再按原约定条件进行开发，双方应进行投资终止性决算。决算时将按原支付的土地出让净收益款、前期开发费的分摊按年投资净收益率 6%（营业税另行计算）计算确定预期投资收益。

2012 年 4 月 5 日根据《关于长春兴隆山镇建设宗地委托开发项目之投资（部分）终止决算协议》、《关于长春兴隆山镇建设宗地委托开发项目之〈补充协议〉(2)》，对目标土地中用于棚户区改造规划中医院、消防、学校、公园、回迁楼等设施建设的 85 万平方米土地，按本公司投资数额核算和预期投资收益补偿数额确定的决算规则，进行终止性结算。由此，2012 年度返还本公司投资款 42,500.85 万元、预期投资收益补偿款 9,987.7 万元。

2012 年 3 月土地收储中心收回目标土地中的长春宇都建设投资有限公司所持有兴隆山原陶瓷厂的房屋及国有土地使用权，公司代垫相关的收储成本 22,483.78 万元。

2012 年 9 月此地块部分宗地招拍挂出售。2013 年 4 月 15 日公司与管委会签订《关于兴隆山镇一级土地开发陶瓷厂地块结算付款协议》，约定按管委会与市财政对该地块出让财政清算结果，返还本公司一级土地开发投资款及预期收益 11,067.80 万元。其中，返还公司的土地预期收益及收储成本等 8,874.95 万元，预期投资收益补偿款 2,192.85 万元。

2014 年 12 月本公司与开发区管委会签订了《关于长春兴隆山镇建设宗地委托开发项目之投资（部分）终止决算协议》，对《关于长春兴隆山镇建设宗地委托开发项目之〈补充协议〉(2)》中所述目标土地中用于行政办公、公共绿地等项目建设的 31.8 万平方米土地进行终止结算。于 2014 年度返还本公司投资款 15,900.32 万元，预期投资收益补偿款 6,360.13 万元。

2015 年 12 月本公司与开发区管委会签订了《关于长春兴隆山镇建设宗地委托开发项目之投资（部分）终止决算协议》，对《关于长春兴隆山镇建设宗地委托开发项目之〈补充协议〉2》所述目标土地中近两年内无出让计划的地块一、地块三、地块五共 29.44 万平方米土地进行终止性结算。2015 年度返还本公司投资款 14,720.29 万元人民币，预期投资收益补偿 6,771.34 万元人民币。

截至 2015 年 12 月 31 日，兴隆山一级土地开发项目总面积 223.21 万平方米，终止性结算 146.24 万平方米，招拍挂结算 6.84 万平方米，结余 70.12 万平方米；本公司兴隆山一级土地受托开发项目相关结余包括：支付管委会预期土地收益 350,637,491.49 元，支付管委会前期收储成本 174,545,456.67 元，支付管委会前期开发费 352,744,543.69 元，合计支付余额 877,927,491.85 元。目前公司正在与开发区管委会协商项目后续事宜。

**注 2：五号变电站项目**

BT 业务-回购期项目，根据约定，长春市经济技术开发区管委会每年向本公司等额支付资金 471 万元，2015 年末回购期结束，款项全部收回。

**注 3：道路路灯项目**

BT 业务-建设期及回购期项目，项目由本公司子公司长春经开集团工程建设有限责任公司及长春经济技术开发区工程电气安装有限公司承建。根据与长春得赛投资建设有限公司签署的合同约定，项目建设期 2011 年至 2012 年，工程回购期限为 5 年，部分项目变更及终止后，合同子项目共计 35 项，合同总额调整为 7,602.60 万元。实际结算时以财政评审中心委托造价事务所审定为准。项目已经全部完工，其中 32 项已经完成结算（其中兴隆丙三街项目已经进入回购期）、3 项正在办理结算。

**注 4：保税区道路、围网、卡口项目**

BT 业务-建设期项目，由本公司全资子公司长春经开集团工程建设有限责任公司及控股子公司长春经济技术开发区建筑工程有限公司承建。根据与长春兴隆综合保税区投资建设有限公司签署的合同约定，合同约定项目建设期 2011 年至 2012 年，工程回购期限为 5 年，部分项目变更后，合同子项目共计 6 项，合同总额为 10,660.00 万元，实际结算时以财政评审中心委托造价事务所审定为准。目前 6 个项目已经全部完工，其中 2 项已经完成结算、3 项正在办理结算，1 项准备办理结算。

**注 5：世纪大街的大中修等项目**

BT 业务-建设期及回购期项目，由本公司全资子公司长春经开集团工程建设有限责任公司承建。根据与长春经济技术开发区住房保障和公共事业服务中心签署的合同约定，项目建设期自 2011 年开始，工程回购期限为 5 年，预算总投资 4,555.00 万元。目前 5 个项目已经全部完工，并全部完成结算。截止目前世纪大街的大中修等四项工程项目已经进入 BT 回购期。

(3) 截至 2015 年 12 月 31 日，长期应收款未发现减值迹象。

**8、投资性房地产**

√适用 □不适用

投资性房地产计量模式

**(1). 采用成本计量模式的投资性房地产**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	171,624,305.36	8,794,902.57	180,419,207.93
2. 本期增加金额	5,009,884.93		5,009,884.93
(1) 外购			
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	5,009,884.93		5,009,884.93
(3) 企业合并增加			
3. 本期减少金额			

(1) 处置			
(2) 其他转出			
4. 期末余额	176,634,190.29	8,794,902.57	185,429,092.86
二、累计折旧和累计摊销			
1. 期初余额	26,166,148.12	1,491,715.19	27,657,863.31
2. 本期增加金额	4,084,896.68	186,464.40	4,271,361.08
(1) 计提或摊销	4,084,896.68	186,464.40	4,271,361.08
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
(2) 其他转出			
4. 期末余额	30,251,044.80	1,678,179.59	31,929,224.39
三、减值准备			
1. 期初余额			
2. 本期增加金额			
(1) 计提			
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
(2) 其他转出			
4. 期末余额			
四、账面价值			
1. 期末账面价值	146,383,145.49	7,116,722.98	153,499,868.47
2. 期初账面价值	145,458,157.24	7,303,187.38	152,761,344.62

(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况:

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
大陆汽车电子厂房	72,980,000.00	已经完成区、市规划局的两级验收,取得《竣工规划合格通知书》及《建筑工程强制检定计量器具验收报告单》,正在办理质检备案登记。
汽车电子研发中心楼	11,049,502.46	已经完成区、市规划局的两级验收,取得《竣工规划合格通知书》及《建筑工程强制检定计量器具验收报告单》,正在办理质检备案登记。
大陆汽车电子厂房二期	47,788,550.50	工程实体验收已经过质监站验收完毕,工程竣工验收备案资料已经准备齐全,验收相关资料已上报质监站审查。
<b>合计</b>	<b>131,818,052.96</b>	

注: 大陆汽车电子厂房, 面积 31,333 平方米; 汽车电子研发中心楼面积 4,800 平方米。大陆汽车电子厂房二期, 面积 8,290 平方米。上述房产坐落于同一宗地, 均为本集团租赁给大陆汽车电子(长春)有限公司的厂房, 产权证明尚未取得。

9、 固定资产

(1). 固定资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备及其他	合计
一、账面原值：					
1. 期初余额	67,345,879.38	11,976,200.46	18,730,422.41	3,312,036.00	101,364,538.25
2. 本期增加金额		24,599.00	987,954.70	389,545.00	1,402,098.70
(1) 购置		24,599.00	987,954.70	389,545.00	1,402,098.70
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额		360,228.00	3,354,962.00	545,744.00	4,260,934.00
(1) 处置或报废		360,228.00	3,354,962.00	545,744.00	4,260,934.00
4. 期末余额	67,345,879.38	11,640,571.46	16,363,415.11	3,155,837.00	98,505,702.95
二、累计折旧					
1. 期初余额	25,891,171.20	7,691,922.93	12,489,028.02	2,271,789.76	48,343,911.91
2. 本期增加金额	1,599,975.16	417,810.31	1,211,621.63	347,371.88	3,576,778.98
(1) 计提	1,599,975.16	417,810.31	1,211,621.63	347,371.88	3,576,778.98
3. 本期减少金额		345,818.88	2,848,321.78	524,900.44	3,719,041.10
(1) 处置或报废		345,818.88	2,848,321.78	524,900.44	3,719,041.10
4. 期末余额	27,491,146.36	7,763,914.36	10,852,327.87	2,094,261.20	48,201,649.79
三、减值准备					
1. 期初余额		1,351,785.19	43,675.81		1,395,461.00
2. 本期增加金额		318,985.46	235,132.95	51,146.51	605,264.92
(1) 计提		318,985.46	235,132.95	51,146.51	605,264.92
3. 本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4. 期末余额		1,670,770.65	278,808.76	51,146.51	2,000,725.92
四、账面价值					
1. 期末账面价值	39,854,733.02	2,205,886.45	5,232,278.48	1,010,429.29	48,303,327.24
2. 期初账面价值	41,454,708.18	2,932,492.34	6,197,718.58	1,040,246.24	51,625,165.34

(2). 暂时闲置的固定资产情况

适用 不适用

(3). 未办妥产权证书的固定资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
工程建设分公司车库	80,000.00	浦东路办公楼为联建开发形成，天一房屋为抵账资产转入，暂无法办理产权证书
工程建设分公司浦东路房屋	2,322,096.91	浦东路办公楼为联建开发形成，天一房屋为抵账资产转入，暂无法办理产权证书
工程建设分公司天一房屋	1,400,000.00	浦东路办公楼为联建开发形成，天一房屋为抵账资产转入，暂无法办理产权证书
合计	3,802,096.91	

10、无形资产

(1). 无形资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	软件	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	4,025,191.25	240,731.23	4,265,922.48
2. 本期增加金额		10,620.00	10,620.00
(1) 购置		10,620.00	10,620.00
(2) 内部研发			
(3) 企业合并增加			
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额	4,025,191.25	251,351.23	4,276,542.48
二、累计摊销			
1. 期初余额	1,462,550.84	125,732.71	1,588,283.55
2. 本期增加金额	97,708.24	43,927.29	141,635.53
(1) 计提	97,708.24	43,927.29	141,635.53
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额	1,560,259.08	169,660.00	1,729,919.08
三、减值准备			
1. 期初余额			
2. 本期增加金额			
(1) 计提			
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额			
四、账面价值			
1. 期末账面价值	2,464,932.17	81,691.23	2,546,623.40
2. 期初账面价值	2,562,640.41	114,998.52	2,677,638.93

(2). 未办妥产权证书的土地使用权情况:

适用  不适用

11、商誉

适用  不适用

(1). 商誉账面原值

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的	其他	处置	其他	

长春经开集团东方房地产开发有限公司	1,163,197.76					1,163,197.76
<b>合计</b>	<b>1,163,197.76</b>					<b>1,163,197.76</b>

(2). 商誉减值准备

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提		处置		
长春经开集团东方房地产开发有限公司	1,163,197.76					1,163,197.76
<b>合计</b>	<b>1,163,197.76</b>					<b>1,163,197.76</b>

说明商誉减值测试过程、参数及商誉减值损失的确认方法

2007年5月10日本公司第五届第十八次董事会审议并通过了《关于受让长春经开东方房地产开发有限公司的议案》，受让长春经开集团东方房地产开发有限公司100%股权，本公司实际支付的19,928,000.00元股权转让款高于购买日调整后净资产公允价18,764,802.24元的差额1,163,197.76元，根据《企业会计准则第20号-企业合并》的规定确认为商誉。以前年度经减值测试确认减值准备1,163,197.76元。商誉的减值测试方法和减值准备计提方法：详见附注五、19。

12、长期待摊费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
西门子园区道路工程	806,613.77		420,842.04		385,771.73
<b>合计</b>	<b>806,613.77</b>		<b>420,842.04</b>		<b>385,771.73</b>

13、递延所得税资产/递延所得税负债

(1). 未经抵销的递延所得税资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	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	41,644,576.33	10,411,144.08	37,070,746.30	9,267,686.57
内部交易未实现利润				
可抵扣亏损				
<b>合计</b>	<b>41,644,576.33</b>	<b>10,411,144.08</b>	<b>37,070,746.30</b>	<b>9,267,686.57</b>

(2). 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值				
可供出售金融资产公允				

价值变动				
资产评估增值	28,195,474.08	7,048,868.52	28,787,609.32	7,196,902.33
合计	28,195,474.08	7,048,868.52	28,787,609.32	7,196,902.33

(3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债:

适用 不适用

(4). 未确认递延所得税资产明细

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
资产减值准备引起的暂时性差异	49,218,371.14	39,628,324.16
可抵扣亏损引起的暂时性差异	32,700,572.11	53,678,406.10
应付职工薪酬引起的暂时性差异	13,331,600.26	15,586,428.56
预计负债	1,027,506.75	488,512.50
合计	96,278,050.26	109,381,671.32

注: 因所得税为核定征收方式, 可抵扣暂时性差异中不包含子公司长春经济技术开发区建筑工程有限公司的暂时性差异; 公司所属子公司可抵扣亏损未来能否获得足够的应纳税所得额具有不确定性, 因此没有确认这部分的暂时性差异对应的递延所得税资产。

(5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2015 年		7,753,689.17	
2016 年	324,033.56	324,033.56	
2017 年	11,471,956.20	11,471,956.20	
2018 年	14,166,650.07	14,166,650.07	
2019 年	222,483.68	19,962,077.10	
2020 年	6,515,448.60		
合计	32,700,572.11	53,678,406.10	/

14、短期借款

适用 不适用

(1). 短期借款分类

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款	330,000,000.00	330,000,000.00
保证借款	49,000,000.00	
信用借款		
合计	379,000,000.00	330,000,000.00

短期借款分类的说明:

以上抵押借款主要由本集团的房产、土地使用权及存货作为抵押, 抵押借款的抵押资产类别以及金额, 详见附注七、41。

(2). 已逾期未偿还的短期借款情况

适用 不适用

15、应付票据

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票		
银行承兑汇票		14,000,000.00
合计		14,000,000.00

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0 元。

16、应付账款

(1). 应付账款列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付工程款	352,163,492.27	461,870,524.96
应付材料费	96,377,568.59	121,401,506.20
应付机械费	14,906,152.36	11,413,657.32
应付劳务费	539,240.00	540,456.00
其他小额款项	647,725.10	3,271,345.31
合计	464,634,178.32	598,497,489.79

(2). 账龄超过 1 年的重要应付账款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
江苏南通六建建设集团有限公司	49,967,227.00	工程暂未全部结算
长春建设股份有限公司	24,091,139.23	工程暂未全部结算
中国中铁航空港建设集团有限公司	21,143,241.67	工程暂未全部结算
吉林省荣发公路工程有限公司	14,608,183.53	工程暂未全部结算
吉林东奥工程有限公司	12,484,295.55	工程暂未全部结算
合计	122,294,086.98	/

17、预收款项

(1). 预收账款项列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
购房款	341,605,235.20	300,398,067.40
BT 业务	23,409,429.44	51,717,933.16
工程款	216,141.00	1,503,848.00
物业费	962,418.00	809,031.44
租金	768,033.53	669,313.80
合计	366,961,257.17	355,098,193.80

预收款中，预收房款明细如下

项目名称	年初余额	年末余额	竣工时间	预售比例
六合一方 A 区	152,899,115.95	161,950,634.95	2013 年	89.78%
六合一方 B 区	29,365,200.05	92,926,363.75	2014 年	23.48%
六合一方 E 区	69,831,639.50	69,855,251.50	2015 年	24.97%
兴隆山棚户区分区改造项目 -不回购部分	44,430,661.90	14,379,385.00	2014 年	41.39%
六合车位	3,871,450.00	2,493,600.00	2014 年	9.9%
<b>合计</b>	<b>300,398,067.40</b>	<b>341,605,235.20</b>	—	—

注：预售比例的计算基数为满足销售条件的房产，以签订售房合同房产确定预售比例。

(2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
BT 业务	4,244,218.44	未达确认条件的 BT 项目工程款
购房款	220,794,382.20	未达收入确认条件的预收房款
<b>合计</b>	<b>225,038,600.64</b>	/

注：于 2015 年 12 月 31 日，账龄超过一年的预收款项为 225,139,341.64 元（2014 年 12 月 31 日：213,031,088.91 元），主要为预收吉林省六合房地产开发有限公司预收的房款以及集团本部预收的 BT 项目工程款，根据回购确认书约定，项目未到收款期，该款项暂未结清。

(3). 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况：

□适用 √不适用

18、应付职工薪酬

(1). 应付职工薪酬列示：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	15,514,027.72	51,072,773.95	53,340,046.32	13,246,755.35
二、离职后福利-设定提存计划	69,075.77	6,315,953.43	6,315,953.43	69,075.77
三、辞退福利	198,996.00			198,996.00
四、一年内到期的其他福利				
<b>合计</b>	<b>15,782,099.49</b>	<b>57,388,727.38</b>	<b>59,655,999.75</b>	<b>13,514,827.12</b>

(2). 短期薪酬列示：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	14,429,893.05	42,519,019.31	44,848,621.01	12,100,291.35
二、职工福利费		1,881,143.21	1,881,143.21	
三、社会保险费	1,088.55	2,316,114.46	2,316,114.46	1,088.55

其中：医疗保险费	1,088.55	2,025,595.46	2,025,595.46	1,088.55
工伤保险费		137,410.91	137,410.91	
生育保险费		153,108.09	153,108.09	
四、住房公积金	27,485.50	3,403,354.00	3,403,354.00	27,485.50
五、工会经费和职工教育经费	1,055,560.62	953,142.97	890,813.64	1,117,889.95
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他				
<b>合计</b>	<b>15,514,027.72</b>	<b>51,072,773.95</b>	<b>53,340,046.32</b>	<b>13,246,755.35</b>

### (3). 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	69,075.77	5,797,325.45	5,797,325.45	69,075.77
2、失业保险费		518,627.98	518,627.98	
3、企业年金缴费				
<b>合计</b>	<b>69,075.77</b>	<b>6,315,953.43</b>	<b>6,315,953.43</b>	<b>69,075.77</b>

注：本集团按规定参加由政府机构设立的养老保险、失业保险计划，根据该等计划，本集团分别按员工基本工资的20%、1.5%。每月向该等计划缴存费用。除上述每月缴存费用外，集团不再承担进一步支付义务。相应的支出于发生时计入当期损益或相关资产的成本。

### 19、 应交税费

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税		
营业税	24,529,344.58	32,984,586.41
房产税	417,305.57	153,241.80
企业所得税	7,104,749.21	11,206,455.49
个人所得税	200,810.37	85,348.45
城建税及教育费附加	2,926,436.84	3,941,018.42
土地使用税	58,390.14	25,508.00
<b>合计</b>	<b>35,237,036.71</b>	<b>48,396,158.57</b>

### 20、 应付利息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	487,192.18	370,256.94
企业债券利息		
短期借款应付利息	367,716.67	392,500.00
划分为金融负债的优先股\永续债利息		
<b>合计</b>	<b>854,908.85</b>	<b>762,756.94</b>

重要的已逾期未支付的利息情况：

□适用 √不适用

## 21、其他应付款

### (1). 按款项性质列示其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
往来款	21,148,346.10	22,967,974.84
保证金及抵押金	2,734,759.13	2,669,361.13
前期费	3,004,859.72	3,798,179.72
代收代缴	2,180,568.47	2,031,939.83
待退房款	3,655,114.10	3,499,995.57
其他	1,551,989.68	1,033,059.37
<b>合计</b>	<b>34,275,637.20</b>	<b>36,000,510.46</b>

### (2). 账龄超过 1 年的重要其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
乐东一期、二期等项目结算手续费	3,004,859.72	房地产分公司前期项目未办理结算手续费挂账
集资楼费用	3,536,254.36	工程未结算
通力工艺品公司	3,243,990.76	无固定还款条件
未付退房款	1,641,326.00	六合一方房地产项目未付退房款
<b>合计</b>	<b>11,426,430.84</b>	/

## 22、1 年内到期的非流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	175,000,000.00	126,000,000.00
1 年内到期的应付债券		
1 年内到期的长期应付款		
<b>合计</b>	<b>175,000,000.00</b>	<b>126,000,000.00</b>

其他说明：

注：质押借款的抵押资产类别以及金额，参见附注七、23。

(3) 一年内到期的长期借款利率区间详见附注七、23 (2) 长期借款利率区间。

## 23、长期借款

√适用 □不适用

### (1). 长期借款分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		26,000,000.00
抵押借款（注：A）	50,000,000.00	50,000,000.00
保证借款		

信用借款		
质押、抵押、保证借款（注：B、C）	275,000,000.00	150,000,000.00
减：一年内到期的长期借款（附注七：22）	-175,000,000.00	-126,000,000.00
合计	150,000,000.00	100,000,000.00

长期借款分类的说明：

**注：A、中国建设银行股份有限公司吉林省分行长期借款 5,000 万元**

集团控股子公司长春东方房地产开发有限公司向中国建设银行股份有限公司吉林省分行借款 5,000 万元，借款期限自 2014 年 7 月 17 日至 2017 年 5 月 16 日。借款采用的担保方式为：长春经开开发建设集团有限公司以长国用（2013）第 071004556 号土地使用权做抵押担保，抵押面积 29,624 平方米，价值 10,605 万元。

**B、国家开发银行吉林省分行长期借款 5,000 万元**

集团本部于 2012 年 10 月 26 日与国家开发银行吉林省分行签订借款合同。借款期限 2012 年 10 月 30 日至 2024 年 10 月 29 日，剩余借款 5,000 万元根据未来的还款时间，已转入一年内到期的非流动负债，详见附注七、22。

借款采用的担保方式为：控股股东长春经济技术开发区创业投资控股有限公司及公司第二股东长春经开国资控股集团有限公司提供 100%连带责任保证；长春经开开发建设集团有限公司、借款人及其子公司以其依法拥有的长春经济技术开发区兴隆山老镇区棚户区改造项目区域内腾空土地的土地使用权提供抵押担保；以本公司与长春经济技术开发区管理委员会签订的还款差额补足协议项下的全部收益为本项目提供质押担保。

**C、长春发展农村商业银行股份有限公司长期借款 22,500 万元**

集团控股子公司长春东方房地产开发有限公司向长春发展农村商业银行股份有限公司借款 25,000 万元，借款期限自 2015 年 7 月 8 日至 2017 年 6 月 10 日。根据还款计划，本期归还 2,500 万元，剩余借款 22,500 万元，其中 12,500 万元转到一年内到期的非流动负债，详见附注七、22。

借款采用的担保方式为：集团本部为控股子公司长春东方房地产开发有限公司提供连带责任保证；长春得赛建设投资有限公司以其房产和土地做抵押担保，抵押物价值合计 41,871.45 万元。

其他说明，包括利率区间：

以上抵押借款实际执行利率为基准利率上浮 25%（2014 年：基准利率上浮 25%）；质押、抵押、保证借款利率为基准利率上浮 6%和基准利率上浮 40%（2014 年：基准利率上浮 6%和基准利率上浮 12.4%）。

**24、预计负债**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	期末余额	形成原因
未决诉讼	488,512.50	1,027,506.75	子公司吉林省六合房地产开发有限公司预计诉讼利息
合计	488,512.50	1,027,506.75	/

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：

关于预计负债详细情况的披露详见附注十二、“承诺及或有事项”。

**25、股本**

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	465,032,880.00						465,032,880.00

## 26、资本公积

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	956,408,288.23			956,408,288.23
其他资本公积	22,141,010.08		34,034.96	22,106,975.12
<b>合计</b>	<b>978,549,298.31</b>		<b>34,034.96</b>	<b>978,515,263.35</b>

## 27、盈余公积

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	196,855,235.75	2,703,391.59		199,558,627.34
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
<b>合计</b>	<b>196,855,235.75</b>	<b>2,703,391.59</b>		<b>199,558,627.34</b>

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

根据公司法、章程的规定，本公司按净利润的10%提取法定盈余公积金。

## 28、未分配利润

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	776,210,045.78	769,408,537.49
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	776,210,045.78	769,408,537.49
加：本期归属于母公司所有者的净利润	4,679,634.98	9,238,280.60
减：提取法定盈余公积	2,703,391.59	
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	2,771,596.02	2,436,772.31
转作股本的普通股股利		
<b>期末未分配利润</b>	<b>775,414,693.15</b>	<b>776,210,045.78</b>

## 29、营业收入和营业成本

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	372,888,466.21	270,739,679.60	991,238,489.95	818,246,741.11
其他业务				
<b>合计</b>	<b>372,888,466.21</b>	<b>270,739,679.60</b>	<b>991,238,489.95</b>	<b>818,246,741.11</b>

主营业务（分行业）

行业名称	本年发生数		上年发生数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
施工收入	117,302,865.98	98,518,220.46	189,231,020.48	160,756,961.35
安装收入	49,229,275.24	31,981,936.67	39,779,013.00	23,412,674.58
受托一级土地开发				
物业服务	22,521,126.07	16,385,079.80	21,718,219.38	13,532,425.74
租赁收入	23,324,825.62	5,818,457.25	22,174,948.53	6,020,541.29
商品房销售	160,510,373.30	118,035,985.42	257,738,744.75	210,275,256.12
棚户区改造房屋销售			460,596,543.81	404,248,882.03
<b>合计</b>	<b>372,888,466.21</b>	<b>270,739,679.60</b>	<b>991,238,489.95</b>	<b>818,246,741.11</b>

本年确认的建造合同收入中金额前五大项目的汇总金额为 144,681,301.75 元，占本年全部营业收入总额的比例为 38.80%。

30、营业税金及附加

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	16,101,416.93	45,510,627.70
城市维护建设税	1,127,112.59	3,185,716.41
教育费附加	483,237.11	1,368,919.74
地方教育费附加	322,031.82	877,950.29
房产税	2,643,021.99	2,494,033.51
土地增值税	4,098,360.65	
<b>合计</b>	<b>24,775,181.09</b>	<b>53,437,247.65</b>

其他说明：

各项营业税金及附加的计缴标准详见附注六、税项。

31、销售费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
采暖费	1,124,252.29	3,776,039.00
营销推广费	847,260.00	5,200,044.46
合同备案费	281,677.08	50,000.00
销售代理费用及佣金	49,910.00	1,408,958.00
行政费用	27,703.26	27,778.83
其他	365,964.31	148,100.00
<b>合计</b>	<b>2,696,766.94</b>	<b>10,610,920.29</b>

### 32、管理费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	32,963,699.17	27,251,145.99
社保及住房公积金	10,939,876.37	9,608,453.48
税费	4,377,039.19	4,617,332.41
折旧及摊销	3,402,910.28	3,799,398.23
中介机构费	2,949,108.70	2,994,157.56
办公费	1,466,442.63	1,027,487.98
修理费	1,384,743.40	435,417.72
车辆费用及保险	828,854.29	823,888.58
燃料费	751,270.00	922,677.00
采暖费	430,965.73	457,819.71
业务招待费	393,616.81	471,384.50
差旅费	345,435.40	190,100.35
水电费	274,741.10	253,385.93
低值易耗品	86,821.00	151,145.90
其他	717,272.93	740,386.08
<b>合计</b>	<b>61,312,797.00</b>	<b>53,744,181.42</b>

### 33、财务费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	51,066,492.02	74,241,788.92
减：利息收入	-7,996,901.94	-8,803,568.40
其他	7,562,095.05	17,864,689.47
<b>合计</b>	<b>50,631,685.13</b>	<b>83,302,909.99</b>

### 34、资产减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	11,795,413.50	15,639,651.93
二、存货跌价损失	3,701,790.85	
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失	605,264.92	7,385.00
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		

十四、其他		
<b>合计</b>	<b>16,102,469.27</b>	<b>15,647,036.93</b>

### 35、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益		
处置长期股权投资产生的投资收益		133,700.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
BT 项目产生的投资收益	2,368,400.40	3,145,961.02
其他	63,921,406.18	60,039,600.77
<b>合计</b>	<b>66,289,806.58</b>	<b>63,319,261.79</b>

其他说明：

注：本年投资收益其他项，主要是兴隆山一级土地委托开发项目中 29.44 万平方米土地终止结算，取得的扣除相应税款后预期投资收益补偿，详见附注七、7。

### 36、营业外收入

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	312,133.43	1,516.00	312,133.43
其中：固定资产处置利得	312,133.43	1,516.00	312,133.43
无形资产处置利得			
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助			
资金占用补偿		511,333.32	
其他	127,050.98	93,291.50	127,050.98
<b>合计</b>	<b>439,184.41</b>	<b>606,140.82</b>	<b>439,184.41</b>

计入当期损益的政府补助

□适用 √不适用

### 37、营业外支出

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	53,480.33	15,543.74	53,480.33
其中：固定资产处置损失	53,480.33	15,543.74	53,480.33
无形资产处置损失			
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠			
违约利息	538,994.25	488,512.50	538,994.25
违约金、滞纳金及罚款支出	2,118,678.11	1,890,062.33	2,118,678.11
<b>合计</b>	<b>2,711,152.69</b>	<b>2,394,118.57</b>	<b>2,711,152.69</b>

### 38、所得税费用

#### (1) 所得税费用表

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	7,282,284.23	10,174,867.51
递延所得税费用	-1,291,491.32	-1,618,265.87
<b>合计</b>	<b>5,990,792.91</b>	<b>8,556,601.64</b>

#### (2) 会计利润与所得税费用调整过程：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	10,647,725.48
按法定/适用税率计算的所得税费用	2,661,931.37
子公司适用不同税率的影响	2,536,040.93
调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	906,077.37
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-3,710,672.16
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	3,597,415.40
税率调整导致期初递延所得税资产/负债余额的变化	
所得税费用	<b>5,990,792.91</b>

### 39、现金流量表项目

#### (1). 收到的其他与经营活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
与有关单位往来款项	64,998,739.31	1,699,334.56
利息收入	265,144.71	1,036,871.80
代收水费、电费、电话费等	6,008,385.10	5,749,433.03
职工归还的备用金	352,422.90	731,026.82
其他	1,643,681.00	846,206.16
<b>合计</b>	<b>73,268,373.02</b>	<b>10,062,872.37</b>

(2). 支付的其他与经营活动有关的现金:

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
与有关单位往来款项	80,996,531.19	31,326,995.60
水电费	7,611,513.57	5,785,015.39
营销推广费及营销代理费	892,751.44	7,037,173.00
审计咨询费	2,847,638.70	2,588,069.23
办公费	1,457,321.73	1,109,989.81
业务招待费	311,001.81	454,534.00
职工借出的备用金	2,789,677.34	400,292.00
差旅费	266,342.40	169,031.20
修理费	732,432.40	418,111.72
物业维修基金	2,175,369.60	5,123,172.95
冻结资金及保证金	2,303,299.20	5,316,045.40
其他	8,439,664.57	6,360,713.00
<b>合计</b>	<b>110,823,543.95</b>	<b>66,089,143.30</b>

(3). 支付的其他与投资活动有关的现金

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
返还BT暂收款	31,200,000.00	
<b>合计</b>	<b>31,200,000.00</b>	

(4). 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
资金占用补偿		511,333.32
收回保证金		5,650,000.00
<b>合计</b>		<b>6,161,333.32</b>

(5). 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付担保费及保证金	4,915,499.96	
贷款咨询费	4,125,000.00	14,919,499.02
<b>合计</b>	<b>9,040,499.96</b>	<b>14,919,499.02</b>

40、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位: 元 币种: 人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量:</b>		
净利润	4,656,932.57	9,224,134.96

加：资产减值准备	16,102,469.27	15,647,034.93
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	7,848,140.06	8,191,686.46
无形资产摊销	141,635.53	139,113.32
长期待摊费用摊销	420,842.04	420,842.04
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）	-305,057.02	12,756.01
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	46,403.92	-943.60
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	58,534,908.65	90,736,286.27
投资损失（收益以“-”号填列）	-66,289,806.58	-63,319,261.79
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-1,143,457.51	-1,179,178.15
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-148,033.81	-439,087.72
存货的减少（增加以“-”号填列）	87,878,103.68	279,508,072.10
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-63,458,997.68	-48,765,731.93
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-102,824,300.31	167,985,869.05
其他	-342,379.25	-5,316,045.40
经营活动产生的现金流量净额	<b>-58,882,596.44</b>	<b>452,845,546.55</b>
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	<b>325,127,976.46</b>	<b>111,068,080.15</b>
减：现金的期初余额	<b>111,068,080.15</b>	<b>377,399,048.17</b>
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	<b>214,059,896.31</b>	<b>-266,330,968.02</b>

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

适用 不适用

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

适用 不适用

(4) 现金和现金等价物的构成

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	325,127,976.46	111,068,080.15
其中：库存现金	13,579.70	21,082.35
可随时用于支付的银行存款	325,114,396.76	111,046,997.80
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	325,127,976.46	111,068,080.15

其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		
-----------------------------	--	--

其他说明：

注：现金和现金等价物不含母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物。

#### 41、所有权或使用权受到限制的资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	5,417,428.64	涉诉冻结
货币资金	240,996.01	商品房贷款保证金
存货	552,000,000.00	抵押
固定资产	33,519,186.14	抵押
无形资产	2,464,932.17	抵押
投资性房地产	74,062,030.33	抵押
<b>合计</b>	<b>667,704,573.29</b>	/

其他说明：

注：1、货币资金受限情况

集团全资子公司吉林省六合房地产开发有限公司及长春经开（集团）股份有限公司房地产开发分公司因合同纠纷，被冻结银行资金 5,417,428.64 元。集团全资子公司吉林省六合房地产开发有限公司合同纠纷情况详见附注十二、或有事项。

2、存货受限情况

集团全资子公司吉林省六合房地产开发有限公司以开发中的土地使用权为集团本部及控股子公司提供贷款担保。

(1) 以账面价值 33,700 万元的土地为集团本部向吉林银行长春东盛支行的借款 15,000 万元提供抵押担保，抵押土地产权证号为长国用(2010)第 071010757 号，面积 90,116 平方米；长国用(2010)第 071010758 号，面积 15,903 平方米；抵押期限为 2015 年 6 月 16 日至 2016 年 6 月 15 日；

(2) 以账面价值 21,500 万元的土地为集团控股子公司长春经济技术开发区工程电气安装有限公司在长春发展农村商业银行借款 2,500 万元提供抵押担保，抵押土地使用权证号为长国用(2010)第 071010759 号，面积 53,059 平方米，长国用(2010)第 071010760 号(D 地块)，面积 9,363 平方米，抵押期限自 2014 年 6 月 26 日到 2016 年 6 月 25 日；为集团全资子公司长春经开集团工程建设有限责任公司向长春发展农村商业银行借款 4,500 万提供最高额抵押担保，抵押土地使用权证号为长国用(2010)第 071010759 号，面积 53,059 平方米，长国用(2010)第 071010760 号(D 地块)，面积 9,363 平方米，抵押期限为 2014 年 6 月 26 日至 2016 年 6 月 25 日；为集团控股子公司长春经济技术开发区建筑工程有限公司向长春发展农村商业银行借款 4,500 万提供最高额抵押担保，抵押土地使用权证号为长国用(2010)第 071010759 号，面积 53,059 平方米，长国用(2010)第 071010760 号(D 地块)，面积 9,363 平方米，抵押期限自 2015 年 6 月 2 日至 2017 年 6 月 1 日。

3、固定资产、无形资产、投资性房地产受限情况

(1) 集团本部及控股子公司长春经开大厦物业服务有限公司以自有开发大厦部分房产(包括固定资产和投资性房地产核算的房产)及土地使用权，为集团本部在长春市环城农村信用合作社联社借款额度人民币 4,500 万元提供抵押担保。

集团本部抵押房产证号为长房权字第 4090002634 号，面积 10,895.69 平方米，账面价值 21,436,491.43 元；抵押土地使用权证号为长经开国用(2005)第 0000174 号，面积 5,305.76 平方米，账面价值 875,557.57 元。长春经开大厦物业服务有限公司抵押房产证号为长权字 4030001139 号，面积 8,242.67 平方米；抵押土地使用权证号为长国用(2007)第 071004451 号，面积 4,014 平方米，土地和房屋账面价值共计 24,741,691.06 元，抵押期限自 2013 年 1 月 24 日到 2016 年 1 月 23 日。目前贷款已归还。

(2) 集团本部向中国银行股份有限公司开发区支行借款 4900 万元,由长春市中小企业信用担保有限公司提供保证担保。集团本部以自有的房产及土地使用权（投资性房地产核算），为长春市中小企业信用担保有限公司提供抵押反担保。

抵押房产为投资性房地产中的西门子厂房二期，该厂房尚未办妥产权，账面价值 45,786,212.99 元；抵押土地使用权证号为长经开国用（2004）第 0000237 号，面积 72,310 平方米，账面价值 7,116,722.98 元，抵押期限自 2015 年 2 月 13 日至 2016 年 2 月 12 日。此笔借款已于 2016 年 2 月 12 日归还，投资性房地产抵押受限情况随之解除。

(3) 集团控股子公司长春经济技术开发区工程电气安装有限公司以其自有办公楼、昆山路车库、土地使用权为其在长春市环城农村信用合作联社东环路分社 2,000 万元流动资金借款提供抵押担保。

抵押房产证号为长房权字第 4090003159 号，面积 5,431.98 平方米，账面价值 7,663,641.59 元；长房权字第 4090003171，面积 1,069.33 平方米，账面价值 836,456.42 元。抵押土地证号为长经开国用（2002）第 0000147 号，面积 11,408.8 平方米，账面价值 1,589,374.60 元。抵押期限自 2013 年 1 月 24 日到 2016 年 1 月 23 日。贷款已办理延期手续。

#### 4、其他事项

集团本部向中国银行股份有限公司开发区支行借款 4900 万元,由长春市中小企业信用担保有限公司提供保证担保。集团本部以其对应收账款债务人（大陆汽车电子长春有限公司）现有的及未来五年可能产生的应收账款，为长春市中小企业信用担保有限公司提供应收账款质押反担保。质押期限为 2015 年 2 月 13 日至 2016 年 2 月 12 日。

此笔借款已于 2016 年 2 月 12 日归还，应收账款质押受限情况已经解除。

## 八、合并范围的变更

### 1、非同一控制下企业合并

适用 不适用

### 2、同一控制下企业合并

适用 不适用

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

√适用 □不适用

(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	
长春经济技术开发区进出口有限公司	长春	经济开发区自由大路5188号	进出口贸易	99		设立或投资
长春经开新资本招商有限公司	长春	经济开发区自由大路5188号	基础设施	99		设立或投资
长春经济技术开发区工程电气安装有限公司	长春	经济开发区昆山路1451号	安装工程	99.73		设立或投资
长春经济技术开发区建筑工程有限公司	长春	经济开发区深圳街3号	建筑施工	99.77		设立或投资
长春经济技术开发区建筑安装有限公司	长春	经济开发区秦皇岛路1号	管道建筑安装	99		设立或投资
长春经开东方新型建材有限公司	长春	经济开发区浦东路25号	生产销售	100		设立或投资
长春经开集团工程建设有限责任公司	长春	经济开发区自由大路100号	工程施工	100		设立或投资
长春经开集团物业服务服务有限公司	长春	经济开发区自由大路5188号	物业管理	100		设立或投资
吉林省六合房地产开发有限公司	长春	长春市自由大路5188号	房地产	100		非同一控制下企业合并
长春经开集团东方房地产开发有限公司	长春	经济开发区深圳街3号	房地产	100		非同一控制下企业合并
吉林旺通经贸有限公司	长春	经济开发区昆山路15号	装饰装潢	100		非同一控制下企业合并
长春经开大厦物业服务服务有限公司	长春	经济开发区自由大路5188号	物业管理	100		非同一控制下企业合并

(2). 重要的非全资子公司

单位:元 币种:人民币

子公司名称	少数股东持股比例(%)	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
长春经济技术开发区进出口有限公司	1			
长春经开新资本招商有限公司	1	-3,458.38		79,723.09
长春经济技术开发区工程电气安装有限公司	0.27	3,026.68		113,375.51
长春经济技术开发区建筑工程有限公司	0.23	-16,316.10		38,494.95
长春经济技术开发区建筑安装有限公司	1	-5,954.61		-54,846.57
<b>合计</b>		<b>-22,702.41</b>		<b>176,746.98</b>

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

单位:万元 币种:人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
长春经济技术开发区进出口有限公司	2.86	1.00	3.86	2,493.07		2,493.07	3.01	1.00	4.01	2,493.07		2,493.07
长春经开新资本招商有限公司	12,728.89	87.70	12,816.59	12,019.36		12,019.36	9,738.27	112.90	9,851.17	9,019.36		9,019.36
长春经济技术开发区工程电气安装有限公司	20,964.23	1,595.90	22,560.13	18,361.03		18,361.03	19,468.56	20,998.58	40,467.14	16,911.59		16,911.59
长春经济技术开发区建筑工程有限公司	17,762.66	268.15	18,030.81	16,357.12		16,357.12	19,100.46	288.56	19,389.02	17,005.93		17,005.93
长春经济技术开发区建筑安装有限公司	1,606.36	21.47	1,627.83	2,176.29		2,176.29	1,678.94	31.40	1,710.34	2,199.25		2,199.25

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
长春经济技术开发区进出口有限公司								
长春经开新资本招商有限公司		-34.58		-0.28		-0.14		-18,342.92
长春经济技术开发区工程电气安装有限公司	5,213.26	142.73		426.63	4,211.37	475.05		-1,163.71
长春经济技术开发区建筑工程有限公司	5,285.70	-709.40		-940.37	10,030.54	-9.67		1,265.93
长春经济技术开发区建筑安装有限公司		-59.55		-0.12		-65.25		-56.52

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

适用 不适用

## 十、与金融工具相关的风险

√适用 □不适用

### 1、金融工具内容

本集团的主要金融工具包括货币资金、应收款项、应付款项、其他流动资产、短期借款、一年内到期的长期借款、长期借款、应付票据等。各项金融工具的详细情况说明见本附注六相关项目。金融工具导致的主要风险是利率风险、信用风险、流动性风险等，本集团管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

### 2、风险管理的目标和政策

本集团从事多种经营，风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对集团经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本集团风险管理的基本策略是确定和分析集团所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

#### (1) 利率风险—现金流量变动风险

本集团因利率变动引起金融工具现金流量变动的风险主要与浮动利率银行借款(详见本附注七、14 及附注七、22 至附注七、23)有关。本集团的政策是通过维持适当的浮动利率以管理利息成本。

截至 2015 年 12 月 31 日，集团短期借款、一年内到期的长期借款、长期借款合计 7.04 亿元，其中浮动利率借款 1.49 亿元。

#### (2) 信用风险

2015 年 12 月 31 日，可能引起本集团财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本集团金融资产产生的损失以及本公司承担的财务担保。

本集团金融资产包括货币资金、应收账款、其他应收款等，这些金融资产的信用风险源自交易对手违约，最大风险敞口等于这些工具的账面金额。

除附注十二、2（2）所载本集团作出的财务担保外，本集团没有提供任何其他可能令本集团承受信用风险的担保。于资产负债表日就上述财务担保承受的最大信用风险敞口已在附注十二、2（2）中披露。

本集团持有的货币资金，主要存放于信用评级较高、资产状况良好、信用风险较低的商业银行等金融机构，管理层认为这些商业银行具备较高信誉和资产状况，存在较低的信用风险。本集团采取限额存放和密切监控银行账户余额的变动等方式，规避商业银行的信用风险。

本集团已经形成了应收账款风险管理和内控体系。售房款方面，由于本集团通常在转移房屋产权时已从购买人处取得全部款项，因此信用风险较小。建筑施工方面，通过严格审查客户信用，严格执行应收款催收程序，降低应收账款的信用风险。

其他应收款主要包括押金、保证金以及代垫款等项目，本集团根据相关业务的发展需要对该类款项实施管理，确保款项收回的及时性。

#### (3) 流动风险

管理流动风险时，本集团保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本集团的经营需要，并降低现金流量波动的影响。本集团管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。

本集团将银行借款作为主要资金来源。2015 年 12 月 31 日，本集团尚未使用的银行借款额度为人民币 8.04 亿元。

本集团通过执行资金预算管理，监控当前和未来一段时间的资金流动性要求，定期检查当前和预期的资金流动性需求，以确保集团维持充裕的资金储备，同时与金融机构开展授信合作，获得主要金融机构承诺额度提供足够的备用资金，以满足长短期的流动资金需求，降低资金流动性风险。

## 十一、关联方及关联交易

### 1、本企业的母公司情况

单位：万元 币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)
长春经济技术开发区创业投资控股有限公司	长春经济技术开发区自由大路 5188 号	开发建设	10,000	21.88	21.88

本企业最终控制方是长春市人民政府国有资产监督管理委员会。

## 2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注九、1“在子公司中的权益”。

## 3、其他关联方情况

√适用 □不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
长春经开国资控股集团有限公司	参股股东
长春国际会展中心有限公司	股东的子公司
长春正涛电子设备有限公司	股东的子公司
长春志诚建材有限公司	股东的子公司
长春恒力专用汽车制造有限公司	股东的子公司
长春经开人力资源服务有限公司	股东的子公司
长春经开开发建设集团有限公司	股东的子公司
长春一东离合器股份有限公司	其他
长春燃气股份有限公司	其他

## 4、关联交易情况

### (1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

√适用 □不适用

采购商品/接受劳务情况表

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
长春国际会展中心有限公司	广告费		6,000.00

出售商品/提供劳务情况表

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
长春志诚建材有限公司	提供工程劳务	27,287.00	
长春正涛电子设备有限公司	提供工程劳务	3,447,977.87	1,853,084.60
长春经开开发建设集团有限公司	提供工程劳务	16,969,877.25	35,232,745.65
长春经开国资控股集团有限公司	提供工程劳务	308,550.14	2,331,280.41
长春经开国资控股集团有限公司	提供物业服务	1,871,540.30	1,224,860.25
长春国际会展中心有限公司	提供工程劳务	2,982,695.00	320,000.00

### (2). 关联担保情况

√适用 □不适用

本公司作为被担保方

单位：万元 币种：人民币

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
长春经开开发建设集团有限公司	5,000.00	2014年7月17日	2017年5月16日	否
长春经开国资控股集团有限公司及其下属子公司长春经开开发建设集团有限公司	5,000.00	2012年10月30日	2024年10月29日	否

关联担保情况说明

长春经开国资控股集团有限公司及其下属子公司长春经开开发建设集团有限公司关联担保情况详见附注七、23。

(3). 关键管理人员报酬

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	475.21	359.44
陈平	43.12	36.42
王晓明	28.32	6.15
王新刚	32.34	27.20
刘波	35.44	23.89
张洪雁	30.16	23.98
黄大光	31.17	17.74
李春雷	31.56	26.41
杜婕	4.20	4.20
高贵富	4.20	4.20
孟庆凯	2.45	4.20
张闯	2.45	4.20
张生久	1.75	
禹彤	1.75	
殷实	32.34	26.62
李晓辉	20.00	16.06
杨照华	10.62	8.58
方佳蕊	13.32	12.84
陈林	11.11	8.71
王昱人	23.36	19.04
刘立伟	27.19	11.35
刘丽	3.45	
马春良	26.97	23.82
周晓东	26.99	21.26
吴海秀	30.95	32.57

5、关联方应收应付款项

√适用 □不适用

(1). 应收项目

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	长春经开国资控股集团有限公司	454,573.00	33,318.65	1,333,600.00	66,680.00
应收账款	长春正涛电子设备有限公司	4,183,756.38	402,112.82	3,422,084.38	377,395.00
应收账款	长春国际会展中心有限公司	1,713,359.00	132,167.95	465,000.00	46,500.00
应收账款	长春经开开发建设集团有限公司	31,987,391.41	2,653,435.44	21,189,185.54	1,060,615.32
<b>合计</b>		<b>38,339,079.79</b>	<b>3,221,034.86</b>	<b>26,409,869.92</b>	<b>1,551,190.32</b>

(2). 应付项目

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	长春燃气股份有限公司	64,564.00	
<b>合计</b>		<b>64,564.00</b>	
预收款项	长春经开开发建设集团有限公司		1,231,707.00
预收账款	长春志诚建材有限公司	115,400.00	115,400.00
<b>合计</b>		<b>115,400.00</b>	<b>1,347,107.00</b>
其他应付款	长春经开国资控股集团有限公司		80,594.46
其他应付款	长春国际会展中心有限公司	221,088.00	227,088.00
<b>合计</b>		<b>221,088.00</b>	<b>307,682.46</b>

十二、 承诺及或有事项

1、 重要承诺事项

适用 不适用

2、 或有事项

适用 不适用

(1). 资产负债表日存在的重要或有事项

(1) 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

2014年8月5日江苏南通六建建设集团有限公司就《六合一方项目一期第三标段总承包合同》与本集团全资子公司吉林省六合房地产开发有限公司（以下简称“六合房地产公司”）支付工程款节点纠纷向人民法院提起诉讼，要求六合房地产公司按付款进度的约定支付工程款并支付相应的利息。

2016年1月21日吉林省六合房地产开发有限公司收到长春市中级人民法院送达的《司法鉴定意见书》（SFJD（结构）字2015字第3017号）初稿，和《限期质疑通知书》（2015）长司技辅综合类委字4号，要求公司如有异议，限期回复。

六合房地产公司在限期内提出了书面异议，并在质疑听证会上明确提出了鉴定意见初稿内容与法院委托要求不符，缺少形成质量问题原因及责任部分的鉴定结论，目前法庭正在研究进一步鉴定有关问题。

按照审慎原则，六合房地产公司预计上述欠款2015年产生的利息为538,994.25元。与2014年度的预计利息合计为1,027,506.75元。

对此，公司特聘请律师事务所对此出具了法律顾问分析意见（下称“分析意见”）。分析意见记载“公司预计的欠款金额及利息符合双方约定，应当受到法律保护”。虽然目前还无法确认法律诉讼的结果，但管理层相信任何因此导致的负债不会对本集团的财务状况或经营业绩产生重大影响。

(2) 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

①本公司为长春东南开发建设有限公司在 2003 年 9 月 11 日至 2013 年 9 月 3 日期间内向中国工商银行长春经济技术开发区支行借款 30,632 万元提供连带责任保证，2013 年 9 月借款中的 20,652 万元到期，已经解除连带责任保证；另外的贷款 9,980 万元于 2012 年 9 月 5 日办理贷款展期，展期担保额度变更为 7,980 万元，借款期限变更为 2012 年 9 月 5 日至 2015 年 9 月 4 日，目前贷款已归还。

②经本公司 2014 年 7 月 31 日第七届董事会第三十一次会议审议通过，为子公司长春经开集团东方房地产开发有限公司向中国建设银行股份有限公司吉林省分行申请的额度为 5,000 万元，期限为 34 个月的房地产开发贷款，提供连带责任担保。截至 2015 年 12 月 31 日，公司实际为其提供担保 5,000 万元。

③经本公司 2015 年 7 月 1 日第三次临时股东大会审议通过，集团本部为子公司长春经开集团东方房地产开发有限公司向长春发展农村商业银行申请的额度为 25,000 万元，期限为两年的借款提供连带责任担保。截至 2015 年 12 月 31 日，已归还 2,500 万元，公司实际为其提供担保 22,500 万元。

综上所述，截至 2015 年 12 月 31 日，本公司对子公司担保余额为 27,500 万元。

3、本集团之地产子公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保。担保类型为阶段性担保。阶段性担保的担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的《中华人民共和国房屋所有权证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。截至 2015 年 12 月 31 日，尚未结清的担保金额为人民币 20,645.60 万元。

### 十三、 资产负债表日后事项

#### 1、 重要的非调整事项

适用 不适用

#### 2、 利润分配情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	1,395,098.64
-----------	--------------

2016 年 4 月 27 日，经本公司第八届董事会第九次会议审议通过的《2015 年度利润分配预案》，本公司拟定本次利润分配预案为：以 2015 年末总股本 465,032,880 股为基数，向全体股东每 10 股派现金 0.03 元（含税），共计派发现金红利 1,395,098.64 元（含税）。本公司本年度不进行资本公积转增股本。

#### 3、 其他资产负债表日后事项说明

经本公司 2016 年 3 月 9 日第八届董事会第八次会议审议通过，集团本部为子公司长春经济技术开发区工程电气安装有限公司向长春发展农村商业银行申请的额度为 2,000 万元的借款提供连带责任担保。担保期限为 2016 年 2 月 18 日至 2019 年 2 月 17 日。

### 十四、 其他重要事项

#### 1、 其他

1、2002 年 4 月 1 日本公司和长春东皇实业有限公司（下称东皇实业公司）签定股权转让合同，将本公司所属的长春经济技术开发区建筑工程有限公司等五家全资子公司各 1%的股权转让给东皇实业公司。但东皇实业公司迟迟未规范履行合同，未配合办理该五家子公司的股权变更登记事宜。截至 2009 年 9 月 22 日东皇实业公司变更为个人企业，前述股权变更登记事项仍未完成。为规范这五家子公司的股权管理事宜，长春经济技术开发区国有资产监督管理委员会办公室出资受让了上述股权。截至 2015 年 12 月 31 日，除子公司长春经济技术开发区建筑工程有限公司之外的四家子公司均已办理完成上述股权转让的工商变更手续。

#### 2、 分部信息

本集团经营业务未进行分部管理。

十五、 母公司财务报表主要项目注释

1、 应收账款

(1). 应收账款分类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
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	547,932.43	12.86	155,313.72	28.35	392,618.71	558,114.91	13.06	148,541.05	26.61	409,573.86
其中：账龄组合	547,932.43	12.86	155,313.72	28.35	392,618.71	558,114.91	13.06	148,541.05	26.61	409,573.86
关联方组合										
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	3,714,369.09	87.14	3,714,369.09	100		3,714,369.09	86.94	3,714,369.09	100	
<b>合计</b>	<b>4,262,301.52</b>	<b>/</b>	<b>3,869,682.81</b>	<b>/</b>	<b>392,618.71</b>	<b>4,272,484.00</b>	<b>/</b>	<b>3,862,910.14</b>	<b>/</b>	<b>409,573.86</b>

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
1 年以内	9,136.83	456.84	5.00
1 年以内小计	9,136.83	456.84	5.00
1 至 2 年			
2 至 3 年			
3 至 4 年			
4 至 5 年	135,636.00	33,909.00	25.00
5 年以上	403,159.60	120,947.88	30.00
<b>合计</b>	<b>547,932.43</b>	<b>155,313.72</b>	

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

组合名称	年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
长春供热发展有限公司	70,139.00	70,139.00	100
长春经济技术开发区海关	1,399,999.22	1,399,999.22	100
吉林省粮油培训中心	602,836.37	602,836.37	100

组合名称	年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
长春康达实业有限公司	1,440,000.00	1,440,000.00	100
长春净月潭旅游经济开发区建设发展总公司	150,000.00	150,000.00	100
长春市新华建筑公司	51,394.50	51,394.50	100
合计	3,714,369.09	3,714,369.09	—

(2). 本年计提、收回或转回的坏账准备情况:

本年计提坏账准备金额 6,772.67 元; 本年收回或转回坏账准备金额 0 元。

(3). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况:

本公司本年按欠款方归集的年末余额前五名应收账款汇总金额 3,995,995.19 元, 占应收账款年末余额合计数的比例 93.75%, 相应计提的坏账准备年末余额汇总金额 3,713,783.47 元。

2、其他应收款

(1). 其他应收款分类披露:

单位: 元 币种: 人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
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	1,147,382,544.65	98.74	37,325,589.19		1,110,056,955.46	862,060,612.87	98.30	35,385,140.69		826,675,472.18
其中: 账龄组合	48,553,556.93	4.18	7,849,567.44	16.17	40,703,989.49	38,987,670.83	4.45	5,909,118.94	15.16	33,078,551.89
关联方组合	1,098,828,987.72	94.56	29,476,021.75	2.68	1,069,352,965.97	823,072,942.04	93.85	29,476,021.75	3.58	793,596,920.29
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	14,619,019.07	1.26	14,619,019.07	100		14,926,019.07	1.70	14,926,019.07	100	
合计	1,162,001,563.72	/	51,944,608.26	/	1,110,056,955.46	876,986,631.94	/	50,311,159.76	/	826,675,472.18

期末单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款:

适用  不适用

组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款:

适用  不适用

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内			
其中: 1 年以内分项			
1 年以内	10,293,154.83	514,657.74	5
1 年以内小计	10,293,154.83	514,657.74	5
1 至 2 年	7,945,649.01	794,564.90	10
2 至 3 年	10,439,241.64	1,565,886.24	15
3 至 4 年	8,886,766.12	1,777,353.22	20

4 至 5 年	1,990,365.33	497,591.34	25
5 年以上	8,998,380.00	2,699,514.00	30
<b>合计</b>	<b>48,553,556.93</b>	<b>7,849,567.44</b>	<b>—</b>

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

组合名称	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
关联方组合			
长春经济技术开发区进出口有限公司	15,705,213.50	15,705,213.50	100
长春经开东方新型建材有限公司	13,770,808.25	13,770,808.25	100
<b>合计</b>	<b>29,476,021.75</b>	<b>29,476,021.75</b>	<b>—</b>

① 单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款

组合名称	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
中华桦甸工商实业有限公司	2,640,000.00	2,640,000.00	100
开发区市政维护处	1,302,605.26	1,302,605.26	100
开发区物贸公司	1,261,654.70	1,261,654.70	100
深圳市雅德投资有限公司	1,154,200.00	1,154,200.00	100
其他（36 项）	8,260,559.11	8,260,559.11	100
<b>合计</b>	<b>14,619,019.07</b>	<b>14,619,019.07</b>	<b>—</b>

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额 1,840,448.50 元；本期收回或转回坏账准备金额 207,000.00 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	转回或收回金额	收回方式
长春经开阳光拆迁公司	207,000.00	货币资金
<b>合计</b>	<b>207,000.00</b>	/

(3). 其他应收款按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	1,121,785,628.68	846,036,583.00
BT 建设期利息	36,161,681.54	28,429,826.62
备用金	673,141.21	651,449.51
保证金	1,492,638.00	22,638.00
代扣代缴	21,343.73	18,499.63

BT 回购款	535,134.48	495,699.10
其他	1,331,996.08	1,331,936.08
<b>合计</b>	<b>1,162,001,563.72</b>	<b>876,986,631.94</b>

(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况:

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
吉林省六合房地产开发有限公司	子公司往来	477,710,094.37	1 年以内 20,052,261.00, 1-2 年 16,939,860.75, 2-3 年 56,554,618.00, 3-4 年 384,163,354.62	41.11	
吉林旺通经贸有限公司	子公司往来	305,003,665.50	1 年以内 284,940,300.00, 1-2 年 190,200.00, 2-3 年 130,000.00, 3-4 年 12,203.57, 5 年以上 19,730,961.93	26.25	
长春经开集团工程建设有限责任公司	子公司往来	109,031,283.36	1 年以内	9.38	
长春经济技术开发区工程电气安装有限公司	子公司往来	72,085,369.91	1 年以内 72,062,771.35, 5 年以上 22,598.56	6.20	
长春经济技术开发区建筑工程有限公司	子公司往来	43,761,006.39	1 年以内 2,956,006.39, 2-3 年 805,000.00	3.77	
<b>合计</b>	/	<b>1,007,591,419.53</b>	/	<b>86.71</b>	

3、长期股权投资

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,195,027,946.39	10,850,000.00	1,184,177,946.39	1,165,027,946.39	10,850,000.00	1,154,177,946.39
对联营、合营企业投资						
<b>合计</b>	<b>1,195,027,946.39</b>	<b>10,850,000.00</b>	<b>1,184,177,946.39</b>	<b>1,165,027,946.39</b>	<b>10,850,000.00</b>	<b>1,154,177,946.39</b>

(1) 对子公司投资

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
长春经济技术开发区进出口有限公司	9,900,000.00			9,900,000.00		9,900,000.00
长春经开新资本招商有限公司	9,900,000.00			9,900,000.00		
长春经济技术开发区工程电气安装有限公司	29,920,000.00			29,920,000.00		
长春经济技术开发区建筑工程有限公司	29,930,000.00			29,930,000.00		
长春经济技术开发区建筑安装有限公司	4,950,000.00			4,950,000.00		
长春经开大厦物业服务有限公司	590,930.19			590,930.19		
吉林旺通经贸有限公司	17,897,491.47			17,897,491.47		
长春经开集团东方房地产开发有限公司	49,928,000.00			49,928,000.00		
长春经开东方新型建材有限公司	950,000.00			950,000.00		950,000.00
长春经开集团工程建设有限责任公司	20,000,000.00	30,000,000.00		50,000,000.00		
吉林省六合房地产开发有限公司	986,061,524.73			986,061,524.73		
长春经开集团物业服务有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00		
<b>合计</b>	<b>1,165,027,946.39</b>	<b>30,000,000.00</b>		<b>1,195,027,946.39</b>		<b>10,850,000.00</b>

#### 4、营业收入和营业成本：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	20,730,235.66	4,754,074.05	19,732,238.01	5,595,304.01
其他业务				
<b>合计</b>	<b>20,730,235.66</b>	<b>4,754,074.05</b>	<b>19,732,238.01</b>	<b>5,595,304.01</b>

#### 5、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益		

权益法核算的长期股权投资收益		
处置长期股权投资产生的投资收益		133,700.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
BT 项目产生的投资收益	2,368,400.40	3,145,961.02
其他	63,921,406.18	60,039,600.77
<b>合计</b>	<b>66,289,806.58</b>	<b>63,319,261.79</b>

## 十六、 补充资料

### 1、 当期非经常性损益明细表

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	258,653.10	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助(与企业业务密切相关,按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外)		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-538,994.25	详见附注十二、2
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	207,000.00	详见附注七、4
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益		

进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,991,627.13	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	378,877.70	
少数股东权益影响额	1,455.94	
<b>合计</b>	<b>-1,684,634.64</b>	

## 2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	0.19	0.01	0.01
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.26	0.01	0.01

## 3、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

## 第十节 备查文件目录

备查文件目录	1、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；
备查文件目录	2、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件；
备查文件目录	3、报告期内在中国证监会制定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

董事长：陈平

董事会批准报送日期：2016. 4. 27

### 修订信息

报告版本号	更正、补充公告发布时间	更正、补充公告内容