

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 2016 年半年度报告

## 重要提示

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

### 二、未出席董事情况

未出席董事职务	未出席董事姓名	未出席董事的原因说明	被委托人姓名
董事	刘波	因事	

三、本半年度报告未经审计。

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：保证半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

### 五、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。

六、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

七、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

## 目录

第一节	释义.....	3
第二节	公司简介.....	3
第三节	会计数据和财务指标摘要.....	4
第四节	董事会报告.....	6
第五节	重要事项.....	13
第六节	股份变动及股东情况.....	15
第七节	优先股相关情况.....	16
第八节	董事、监事、高级管理人员情况.....	17
第九节	公司债券相关情况.....	17
第十节	财务报告.....	17
第十一节	备查文件目录.....	88

## 第一节 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

### 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	Changchunjing kai (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、 基本情况变更简介

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
报告期内变更情况查询索引	报告期内，公司基本情况未发生变更

### 四、 信息披露及备置地点变更情况简介

公司选定的信息披露报纸名称	《上海证券报》、《中国证券报》
登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址	http://www.sse.com.cn
公司半年度报告备置地点	公司董事会办公室
报告期内变更情况查询索引	报告期内，公司信息披露及备置地点未发生变更

### 五、 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、 公司报告期内注册变更情况

注册登记日期	2015年3月20日
注册登记地点	长春市自由大路5188号
企业法人营业执照注册号	91220101124067880U
税务登记号码	91220101124067880U
组织机构代码	91220101124067880U

## 第三节 会计数据和财务指标摘要

### 一、 公司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	本报告期 (1—6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
营业收入	202,126,176.45	91,666,972.98	120.50
归属于上市公司股东的净利润	26,753,723.48	-29,920,189.34	
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	26,967,818.49	-30,021,648.82	
经营活动产生的现金流量净额	-39,963,526.90	-68,107,422.58	
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年末增减(%)
归属于上市公司股东的净资产	2,443,880,092.19	2,418,521,463.84	1.05
总资产	3,472,871,805.87	4,046,252,431.46	-14.17

#### (二) 主要财务指标

主要财务指标	本报告期 (1—6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
基本每股收益(元/股)	0.0575	-0.0643	
稀释每股收益(元/股)	0.0575	-0.0643	
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.0580	-0.0646	
加权平均净资产收益率(%)	1.1001	-1.2458	
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	1.1089	-1.2500	

二、 境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

三、 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	金额	附注（如适用）
非流动资产处置损益	338,110.70	
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		
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		
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		
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	-466,593.15	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
少数股东权益影响额	-1,076.47	
所得税影响额	-84,536.09	
<b>合计</b>	<b>-214,095.01</b>	

## 第四节 董事会报告

### 一、董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

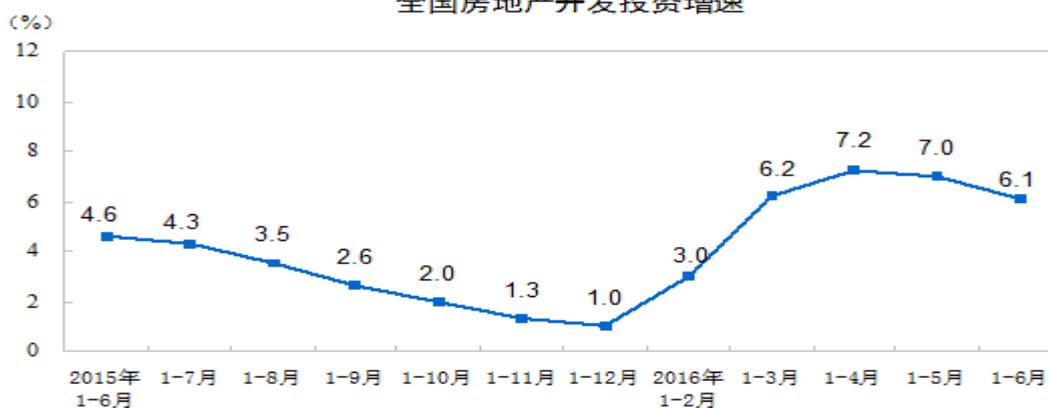
#### 房地产行业经营环境变化和分析

从国家统计局发布的 1-6 月份全国房地产开发投资和销售情况的统计数据来看：

#### （一）房地产开发投资完成情况

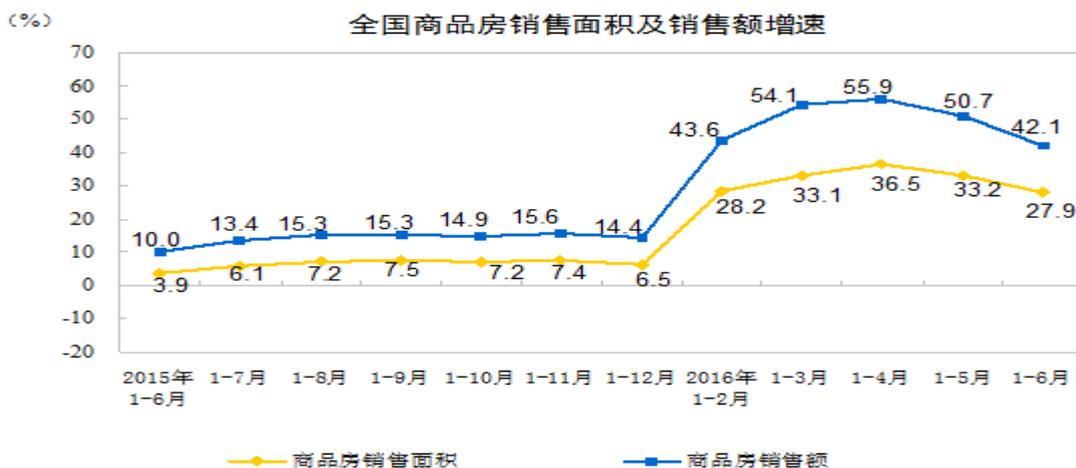
2016 年 1-6 月份，全国房地产开发投资 46,631 亿元，同比名义增长 6.1%（扣除价格因素实际增长 8.0%），增速比 1-5 月份回落 0.9 个百分点。其中，住宅投资 31,149 亿元，增长 5.6%，增速回落 1.2 个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为 66.8%。

全国房地产开发投资增速



## （二）商品房销售情况

1-6 月份，商品房销售面积 64,302 万平方米，同比增长 27.9%，增速比 1-5 月份回落 5.3 个百分点。其中，住宅销售面积增长 28.6%，办公楼销售面积增长 40.5%，商业营业用房销售面积增长 13.4%。商品房销售额 48,682 亿元，增长 42.1%，增速回落 8.6 个百分点。其中，住宅销售额增长 44.4%。



## （三）长春商品房销售情况

据克而瑞长春机构数据显示，1-6 月长春商品住宅销售面积达 386 万平方米，比去年同期上涨 18.7%；1-6 月长春商品住宅销售金额 241.6 亿元，比去年同期上涨 18.7%。成交面积、成交金额均达到 2009 年以来同期最高水平；房价涨势明显，截至 6 月，住宅均价上升至 6,850 元/平方米。2016 年年初，在去库存压力下开启，团购、特价房、分期首付等促销手段层出不穷，楼盘去化仍举步维艰。2016 年 5 月，长春市出台房地产新政——《长春市人民政府办公厅关于进一步促进住房消费稳定房地产市场的若干意见》，包括 15 条新政，加大房地产去库存力度，进一步促进住房消费，截止六月末，政府陆续派发政策红利初见成效，长春楼市整体回暖迹象明显。

### 公司上半年经营情况

#### （一）房地产开发业务

2016 年上半年，公司抓住长春房地产市场回暖的有利时机，根据自身销售产品特点，制定了 2016 年营销推广方案，并先后四次推出特价房源，加快资金回笼。

报告期内，公司房地产业务销售业绩快速增长，实现了商品房销售收入 17,612.6 万元，占营业总收入的 87.14%，较去年同期销售收入增长 156%，销售成本较去年同期的增长 165.59%。

公司目前开发的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。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，规划建筑面积 602,626.07 平方米，规划总用地 264,622 平方米。截至 2016 年 6 月 30 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。

### （二）一级土地开发业务

2016 年 6 月 14 日公司与开发区管委会签订了《长春兴隆山镇建设宗地委托开发项目返还预付前期费用备忘录》，该备忘录约定开发区管委会返还本公司预付的前期费用 8,053.69 万元，及其相应的预期投资收益 3,946.31 万元，共计 1.2 亿元人民币。

根据吉林新野房地产土地评估咨询有限责任公司出具的《土地估价报告》【(吉)新野土(2016) (估)字第 004 号】，长春兴隆山镇建设宗地委托开发项目剩余七宗土地总面积：701,277.00 平方米；土地总地价为人民币：165,751.27 万元；宗地的取得成本为 95,248.28 万元；土地使用权预期净收益为人民币：70,502.99 万元。为维护公司与管委会双方的合法权益的同时追求公司投资效益最大化，2016 年 6 月 29 日，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〈补充协议〉(3)》，双方约定关于长春兴隆山镇建设宗地委托开发项目之有关协议、补充协议履行期限延续到 2019 年 12 月 31 日。

截至 2016 年 6 月 30 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。

### （三）基础设施建设业务

截至目前，公司三家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、长春经济技术开发区工程电气安装有限公司共承揽各类工程 35 项，其中建筑工程 13 项、市政工程 4 项、电气安装工程 18 项，现已全部开工。

公司基础设施建设业务上半年实现营业收入 477.82 万元，较去年同期增长 26.27%

报告期内，公司物业服务业务、租赁业务正常开展。详见主营业务分行业情况表。

## （一）主营业务分析

### 1 财务报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	202,126,176.45	91,666,972.98	120.50
营业成本	151,416,998.40	63,254,898.04	139.38
销售费用	1,011,953.22	450,827.10	124.47
管理费用	27,277,273.07	26,271,104.92	3.83
财务费用	17,190,452.07	20,634,098.71	-16.69
经营活动产生的现金流量净额	-39,963,526.90	-68,107,422.58	-
投资活动产生的现金流量净额	119,401,359.14	-734,863.54	-
筹资活动产生的现金流量净额	-381,067,434.08	-4,075,562.36	-

营业收入变动原因说明:主要系六合房地产公司销售房产收入有所增加。

营业成本变动原因说明:主要系六合房地产公司销售房产成本结转有所增加。

销售费用变动原因说明:主要系本期较上年同期房产收入有所增加，故销售费用也相应增加。

管理费用变动原因说明:主要系本期较上年同期支付的中介服务费有所增加。

财务费用变动原因说明:主要系本期较上年同期支付的银行贷款利息及贷款咨询担保费有所减少。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明:主要系本期较上年同期支付的其他与经营活动有关的现金减少。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系本期收回兴隆山一级土地委托开发项目返还的预付前期费用及收回所产生的预期投资收益补偿。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系本期较上年同期新增银行贷款减少。

## 2 其他

### (1) 公司利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

2016 年上半年，长春市房地产市场有所回暖，公司房地产业务销售收入和利润较上年同期有所增加；公司投资收益 3,777.35 万元，较上年同期增加 3,653.26 万元，其中：投资收益其他项 3,696.13 万元，主要是兴隆山一级土地委托开发项目返还的预付前期费用及预期投资收益补偿，详细说明见本报告“第十节财务报告-合并财务报表项目（七）注释 7 长期应收款”。

### (2) 经营计划进展说明

2016 年度公司预计营业总收入 39,121 万元、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。上半年，公司实现营业收入 20,212 万元，占年度计划的 51.67%；发生总成本 19,996 万元，占年度计划的 67.44%；其中销售费用、管理费用和财务费用合计 4,548 万元，占年度计划的 36.71%。与去年同期相比较，公司 2016 年上半年营业总收入增长 121%；营业成本增加 63%；三项费用减少 3.96%，公司上半年实现净利润 2675 万元。

## (二) 行业、产品或地区经营情况分析

### 1、 主营业务分行业、分产品情况

单位：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	455,042.05	167,821.73	63.12	-8.14	571.29	减少 31.83 个百分点
安装收入	4,323,166.37	2,555,331.43	40.89	31.45	109.47	减少 22.02 个百分点
物业服务	9,905,637.74	7,453,961.94	24.75	19.51	2.19	增加 12.76 个百分点
租赁收入	11,315,852.75	2,571,385.89	77.28	5.73	2.72	增加 0.67 个百分点
商品房销售	176,126,477.54	138,668,497.41	21.27	155.66	165.59	减少 2.94 个百分点

### 2、 主营业务分地区情况

单位：元 币种：人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
吉林地区	202,126,176.45	120.50

### (三) 核心竞争力分析

我国目前的房地产业竞争日趋激烈，公司能够平稳立足，有赖于公司多元化发展的战略；房地产开发、一级土地开发和基础设施建设并举的区域综合开发优势；专业技术人才的积累和地产品牌的打造。

公司一直坚持构建商业地产、棚户区改造和高端工业厂房三位一体的房地产开发战略组合，互为补充，各有所长。商业地产提供相对丰厚的利润空间；棚户区改造回迁楼项目可以提供可靠的销售收入；高端工业厂房的出租为公司带来稳定的利润来源。三者在不同的房地产市场环境下发挥着各自的优势，在不同时期，为公司带来了可观的利润。

为进一步加强公司一级土地开发、房地产开发和基础设施建设并举的区域综合开发优势，公司在致力于提升分、子公司的施工资质，拓展新的业务领域、创造新的服务内容的时候，通过实施激励政策，鼓励分、子公司打破地域限制，发展新的业务空间，从而进一步提高公司业绩。另一方面，公司从提高精细化管理水平入手，深入实施以年报净利润为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，不断提高企业内部管理水平。

面对房地产企业的激烈竞争，公司积极培育和引进高素质的房地产专业人才，不断加强人力资源的管理和培训，使更多的从业人员具有较强的专业技能、创新意识和长远眼光。通过多年来的实践，目前公司已经建设成一只具有规划、设计、建筑施工、园林景观、成本核算、营销策划等专业优势的团队。

虽然 2016 年上半年，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 and 租赁业务都实现了稳步发展，但是面对经济发展的新常态，公司高管团队还在继续积极谋划公司未来可持续发展的新战略，不断探索推进公司产业结构的调整、升级的新路径。

1、 主要子公司、参股公司分析

单位：人民币 元

公司名称	所处行业	主要服务项目	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
吉林省六合房地产开发有限 公司	房地产	房地产开发	962,100,000.00	1,806,812,122.79	975,701,531.19	158,470,143.78	17,609,394.44	13,109,818.79
长春经开集团东方房地产开 发有限公司	房地产	房地产开发	50,000,000.00	379,672,702.01	51,549,752.51	17,656,333.76	-7,765,914.97	-8,161,004.24
长春经济技术开发区建筑工 程有限公司	基础设施承建	建筑施工	30,000,000.00	164,139,342.56	17,615,898.83	455,042.05	893,987.42	878,964.43
长春经济技术开发区工程电 气安装有限公司	基础设施承建	安装工程	30,000,000.00	205,044,216.89	41,886,613.01	4,530,518.88	39,926.07	-104,316.00
长春经开集团工程建设有限 责任公司	基础设施承建	工程施工	50,000,000.00	209,731,372.21	12,558,282.75		-1,591,666.99	-1,593,433.39
长春经开大厦物业服务有限 公司	物业服务	物业管理	500,000.00	45,980,318.49	14,511,004.73	8,492,611.86	-803,009.07	-707,521.74
长春经开集团物业服务有限 公司	物业服务	物业管理	5,000,000.00	9,693,088.39	1,873,209.07	1,984,398.58	-590,058.81	-590,058.81
吉林旺通经贸有限公司	装饰装潢	装饰装潢	17,897,491.47	55,464,616.84	14,979,047.73	198,058.26	-33,822.13	-33,822.13
长春经开新资本招商有限公 司	基础设施承建	基础设施	10,000,000.00	128,022,364.64	7,828,811.62		-143,497.16	-143,497.16
长春经济技术开发区建筑安 装有限公司	基础设施承建	管道建筑安装	5,000,000.00	16,228,409.51	-5,534,537.94		-49,881.00	-49,881.00
长春经开东方新型建材有限 公司	生产销售	生产销售	1,000,000.00	4,405,608.68	-13,208,911.82		-8,019.18	-8,019.18
长春经济技术开发区进出口 有限公司	进出口贸易	进出口贸易	10,000,000.00	38,587.57	-24,892,081.18			

2、非募集资金项目情况

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	项目金额	项目进度	本报告期投入金额	累计实际投入金额	项目收益情况
六合一方项目	4,373,714,000.00	项目一期已完工,转交物业		2,422,357,700.00	13,109,818.79
兴隆山老镇区棚户区回迁楼建设项目	549,590,000.00	已完工,转交物业		505,954,700.00	-8,161,004.24
合计	4,923,304,000.00	/		2,928,312,400.00	/

二、利润分配或资本公积金转增预案

(一) 报告期实施的利润分配方案的执行或调整情况

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。

该利润分配方案已经公司 2016 年 4 月 27 日召开的第八届董事会第九次会议、2016 年 5 月 19 日召开的 2015 年度股东大会审议通过。

公司于 2016 年 6 月 24 日披露了“公司 2015 年度利润分配实施公告”(2016-034),现金红利发放日为 2016 年 7 月 4 日。

(二) 半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案

是否分配或转增	否
每 10 股送红股数(股)	0
每 10 股派息数(元)(含税)	0
每 10 股转增数(股)	0

三、其他披露事项

(一) 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及说明

√适用 □不适用

首先,鉴于 2016 年上半年,长春市房地产市场有所回暖,公司预计下一报告期内房地产业务销售收入和利润较上年同期有所增加。其次,考虑到公司上半年收回了管委会返还的兴隆山一级土地受托开发项目预付前期费用及预期投资收益补偿合计 1.2 亿,给公司利润带来较大影响。公司预测下一报告期期末的累计净利仍认为正值,较去年同期-3,180 万元的净利润将产生大幅度变化。

(二) 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

## 第五节 重要事项

### 一、重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

适用 不适用

### 二、资产交易、企业合并事项

适用 不适用

### 三、公司股权激励情况及其影响

适用 不适用

### 四、重大关联交易

适用 不适用

### 五、重大合同及其履行情况

#### 1 托管、承包、租赁事项

适用 不适用

#### 2 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
公司对子公司的担保情况														
报告期内对子公司担保发生额合计														2,000
报告期末对子公司担保余额合计（B）														22,000
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）														
担保总额（A+B）														22,000
担保总额占公司净资产的比例（%）														9
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	<p>1、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2016年6月30日，公司实际为其提供担保5,000 万元。</p> <p>2、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 2016 年 6 月 30 日，已归还 10,000 万元，公司实际为其提供担保 15,000 万元。</p> <p>3、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 2,000 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> <p>截至 2016 年 6 月 30 日，公司对子公司担保余额 22,000 万元。</p>

### 3 其他重大合同或交易

无

### 六、承诺事项履行情况

适用 不适用

### 七、聘任、解聘会计师事务所情况

适用 不适用

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

适用 不适用

### 九、可转换公司债券情况

适用 不适用

十、其他重大事项的说明

(一) 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

(二) 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

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股本变动情况

#### (一) 股份变动情况表

##### 1、股份变动情况表

报告期内，公司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、股东情况

#### (一) 股东总数:

截止报告期末股东总数(户)	35,908
---------------	--------

#### (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 (%)	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	质押	50,862,500	国有法人
长春经开国资控股集团有 限公司	0	25,764,105	5.54	质押	19,617,004	国有法人
北京信中利投资股份有限 公司	160,000	20,160,000	4.34	质押	20,000,000	未知

李小俊	6,346,504	8,067,929	1.73	无	0	境内自然人
阎占表	1,310,100	8,000,000	1.72	无	0	境内自然人
陈秀兰	372,922	5,802,224	1.25	无	0	境内自然人
阮琳	4,419,507	5,254,957	1.13	无	0	境内自然人
夏重阳	4,710,000	4,710,000	1.01	无	0	境内自然人
彭迪蒙	3,688,800	3,688,800	0.79	无	0	境内自然人
中铁宝盈资产—广发银行—宝鑫 54 号特定客户资产管理计划	0	3,445,600	0.74	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	20,160,000	人民币普通股	20,160,000
李小俊	8,067,929	人民币普通股	8,067,929
阎占表	8,000,000	人民币普通股	8,000,000
陈秀兰	5,802,224	人民币普通股	5,802,224
阮琳	5,254,957	人民币普通股	5,254,957
夏重阳	4,710,000	人民币普通股	4,710,000
彭迪蒙	3,688,800	人民币普通股	3,688,800
中铁宝盈资产—广发银行—宝鑫 54 号特定客户资产管理计划	3,445,600	人民币普通股	3,445,600

上述股东关联关系或一致行动的说明

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。  
 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。  
 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。

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

适用 不适用

三、控股股东或实际控制人变更情况

适用 不适用

**第七节 优先股相关情况**

适用 不适用

## 第八节 董事、监事、高级管理人员情况

### 一、持股变动情况

#### (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情况

适用 不适用

#### (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、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
张洪雁	董事、常务副总经理	离任	工作变动
黄大光	董事、总会计师	离任	工作变动
吴海秀	副总经理	离任	工作变动
张程	董事、副总经理	选举	新任董事
曹家玮	董事、总会计师	选举	新任董事
王晓东	副总经理	聘任	新任副总经理
李春雷	董事	离任	工作变动
刘丽	董事、副总经理	选举	新任董事

### 三、其他说明

经公司 2016 年 6 月 27 日第八届董事会第十二次会议、2016 年 7 月 15 日公司第三次临时股东大会审议通过“关于调整公司部分董事的议案”，选举刘丽为公司第八届董事会董事候选人。

## 第九节 公司债券相关情况

适用 不适用

## 第十节 财务报告

### 一、审计报告

适用 不适用

二、财务报表

合并资产负债表

2016 年 6 月 30 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	29,164,808.90	330,786,401.11
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	308,806,992.49	365,234,244.29
预付款项	七. 3	16,707,942.10	9,265,644.95
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	89,336,607.01	85,089,962.77
买入返售金融资产			
存货	七. 5	1,824,261,814.91	1,955,256,723.64
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	31,718,741.52	38,969,945.84
<b>流动资产合计</b>		<b>2,299,996,906.93</b>	<b>2,784,602,922.60</b>
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款	七. 7	962,835,761.94	1,046,502,773.94
长期股权投资			
投资性房地产	七. 8	151,376,552.70	153,499,868.47
固定资产	七. 9	46,629,101.88	48,303,327.24
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	2,493,067.84	2,546,623.40
开发支出			
商誉	七. 11		
长期待摊费用	七. 12	175,350.71	385,771.73
递延所得税资产	七. 13	9,365,063.87	10,411,144.08
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		<b>1,172,874,898.94</b>	<b>1,261,649,508.86</b>
<b>资产总计</b>		<b>3,472,871,805.87</b>	<b>4,046,252,431.46</b>

<b>流动负债：</b>			
短期借款	七. 14	145,000,000.00	379,000,000.00
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	七. 15	304,455,814.64	464,634,178.32
预收款项	七. 16	297,155,932.96	366,961,257.17
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	七. 17	13,454,775.26	13,514,827.12
应交税费	七. 18	25,956,348.07	35,237,036.71
应付利息	七. 19		854,908.85
应付股利			
其他应付款	七. 20	34,990,535.29	34,275,637.20
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	七. 21	50,000,000.00	175,000,000.00
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		<b>871,013,406.22</b>	<b>1,469,477,845.37</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	七. 22	150,000,000.00	150,000,000.00
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	七. 23	1,027,506.75	1,027,506.75
递延收益			
递延所得税负债	七. 13	6,774,247.54	7,048,868.52
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		<b>157,801,754.29</b>	<b>158,076,375.27</b>
<b>负债合计</b>		<b>1,028,815,160.51</b>	<b>1,627,554,220.64</b>
<b>所有者权益</b>			
股本	七. 24	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. 25	978,515,263.35	978,515,263.35
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	七. 26	199,558,627.34	199,558,627.34
一般风险准备			
未分配利润	七. 27	800,773,321.50	775,414,693.15
归属于母公司所有者权益合计		2,443,880,092.19	2,418,521,463.84
少数股东权益		176,553.17	176,746.98
<b>所有者权益合计</b>		<b>2,444,056,645.36</b>	<b>2,418,698,210.82</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>3,472,871,805.87</b>	<b>4,046,252,431.46</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  
2016 年 6 月 30 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		4,876,376.69	31,712,690.46
以公允价值计量且其变动计入当期			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十五.1	3,095,112.96	392,618.71
预付款项		24,778.14	178,916.70
应收利息			
应收股利			
其他应收款	十五.2	947,419,160.36	1,110,056,955.46
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		715,845.63	
<b>流动资产合计</b>		<b>956,131,273.78</b>	<b>1,142,341,181.33</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		962,835,761.94	1,046,502,773.94
长期股权投资	十五.3	1,184,177,946.39	1,184,177,946.39
投资性房地产		120,712,488.86	122,357,827.56
固定资产		25,203,279.05	25,815,165.04
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		862,100.27	879,424.37
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		175,350.71	385,771.73
递延所得税资产		6,554,609.99	6,963,645.00
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		<b>2,300,521,537.21</b>	<b>2,387,082,554.03</b>
<b>资产总计</b>		<b>3,256,652,810.99</b>	<b>3,529,423,735.36</b>

<b>流动负债：</b>			
短期借款		125,000,000.00	244,000,000.00
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		47,647,223.86	48,658,907.89
预收款项		23,096,032.02	23,829,129.59
应付职工薪酬		1,405,682.04	1,432,310.51
应交税费		10,982,168.64	7,886,708.61
应付利息			447,069.45
应付股利			
其他应付款		543,045,237.68	670,051,274.15
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
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		<b>751,176,344.24</b>	<b>1,046,305,400.20</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
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			
非流动负债合计			
<b>负债合计</b>		<b>751,176,344.24</b>	<b>1,046,305,400.20</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	199,558,627.34
未分配利润		866,453,540.11	844,095,408.52
<b>所有者权益合计</b>		<b>2,505,476,466.75</b>	<b>2,483,118,335.16</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>3,256,652,810.99</b>	<b>3,529,423,735.36</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  
2016 年 1—6 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. 28</b>	<b>202,126,176.45</b>	<b>91,666,972.98</b>
其中：营业收入	七. 28	202,126,176.45	91,666,972.98
<b>二、营业总成本</b>		<b>199,959,844.87</b>	<b>122,654,753.79</b>
其中：营业成本	七. 28	151,416,998.40	63,254,898.04
利息支出			
营业税金及附加	七. 29	13,267,644.71	7,922,996.65
销售费用	七. 30	1,011,953.22	450,827.10
管理费用	七. 31	27,277,273.07	26,271,104.92
财务费用	七. 32	17,190,452.07	20,634,098.71
资产减值损失	七. 33	-10,204,476.60	4,120,828.37
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. 34	37,773,475.71	1,240,849.09
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>39,939,807.29</b>	<b>-29,746,931.72</b>
加：营业外收入	七. 35	588,290.46	302,414.45
其中：非流动资产处置利得		588,110.70	301,513.75
减：营业外支出	七. 36	716,772.91	128,922.94
其中：非流动资产处置损失		250,000.00	14,054.80
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		<b>39,811,324.84</b>	<b>-29,573,440.21</b>
减：所得税费用	七. 37	13,057,795.17	355,297.64
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		<b>26,753,529.67</b>	<b>-29,928,737.85</b>
归属于母公司所有者的净利润		26,753,723.48	-29,920,189.34
少数股东损益		-193.81	-8,548.51
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>			
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损			
（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			
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			
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>26,753,529.67</b>	<b>-29,928,737.85</b>
归属于母公司所有者的综合收益总额		26,753,723.48	-29,920,189.34
归属于少数股东的综合收益总额		-193.81	-8,548.51
<b>八、每股收益：</b>			
（一）基本每股收益(元/股)		0.0575	-0.0643
（二）稀释每股收益(元/股)		0.0575	-0.0643

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  
2016 年 1—6 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>10,339,069.28</b>	<b>10,022,824.67</b>
减：营业成本	十五.4	2,013,020.19	1,949,224.12
营业税金及附加		1,653,145.16	1,951,435.23
销售费用			
管理费用		10,886,106.79	12,085,728.98
财务费用		3,217,117.57	13,551,350.64
资产减值损失		-1,636,140.01	1,772,578.50
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	37,773,475.71	1,240,849.09
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>31,979,295.29</b>	<b>-20,046,643.71</b>
加：营业外收入			302,413.75
其中：非流动资产处置利得			301,513.75
减：营业外支出		308,326.32	6,438.27
其中：非流动资产处置损失		250,000.00	6,393.25
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		<b>31,670,968.97</b>	<b>-19,750,668.23</b>
减：所得税费用		7,917,742.25	-443,144.62
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		<b>23,753,226.72</b>	<b>-19,307,523.61</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>23,753,226.72</b>	<b>-19,307,523.61</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  
2016 年 1—6 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		187,174,002.22	102,478,217.51
收到其他与经营活动有关的现金	七.38(1)	287,810,765.02	506,874,016.70
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>474,984,767.24</b>	<b>609,352,234.21</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		156,854,344.01	145,740,776.87
支付给职工以及为职工支付的现金		22,400,709.31	24,154,289.81
支付的各项税费		35,079,934.47	35,858,599.44
支付其他与经营活动有关的现金	七.38(2)	300,613,306.35	471,705,990.67
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>514,948,294.14</b>	<b>677,459,656.79</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>-39,963,526.90</b>	<b>-68,107,422.58</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		80,536,912.75	
取得投资收益收到的现金		39,463,087.25	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			6,112.00
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>120,000,000.00</b>	<b>6,112.00</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		598,640.86	740,975.54
支付其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>598,640.86</b>	<b>740,975.54</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>119,401,359.14</b>	<b>-734,863.54</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		145,000,000.00	464,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	七.38(3)	1,470,000.00	
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>146,470,000.00</b>	<b>464,000,000.00</b>
偿还债务支付的现金		505,667,263.72	439,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		21,250,170.36	24,006,895.70
支付其他与筹资活动有关的现金	七.38(4)	620,000.00	5,068,666.66
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>527,537,434.08</b>	<b>468,075,562.36</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-381,067,434.08</b>	<b>-4,075,562.36</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>-301,629,601.84</b>	<b>-72,917,848.48</b>
加：期初现金及现金等价物余额		325,127,976.46	111,068,080.15
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>23,498,374.62</b>	<b>38,150,231.67</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

2016 年 1—6 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		7,467,217.28	5,719,723.52
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		646,691,616.71	501,012,558.94
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>654,158,833.99</b>	<b>506,732,282.46</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		131,970.83	107,398.83
支付给职工以及为职工支付的现金		6,509,271.33	7,843,534.61
支付的各项税费		10,495,982.45	5,523,791.52
支付其他与经营活动有关的现金		606,819,817.11	515,908,017.25
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>623,957,041.72</b>	<b>529,382,742.21</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>30,201,792.27</b>	<b>-22,650,459.75</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		80,536,912.75	
取得投资收益收到的现金		39,463,087.25	
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>120,000,000.00</b>	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		378,292.00	3,041,785.06
投资支付的现金			30,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>378,292.00</b>	<b>33,041,785.06</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>119,621,708.00</b>	<b>-33,041,785.06</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		125,000,000.00	329,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		1,470,000.00	
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>126,470,000.00</b>	<b>329,000,000.00</b>
偿还债务支付的现金		294,000,000.00	295,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		8,509,814.04	18,419,152.97
支付其他与筹资活动有关的现金		620,000.00	5,068,666.66
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>303,129,814.04</b>	<b>318,487,819.63</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-176,659,814.04</b>	<b>10,512,180.37</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>-26,836,313.77</b>	<b>-45,180,064.44</b>
加：期初现金及现金等价物余额		31,301,888.70	70,370,494.30
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>4,465,574.93</b>	<b>25,190,429.86</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  
2016 年 1—6 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			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				978,515,263.35				199,558,627.34		775,414,693.15	176,746.98	2,418,698,210.82
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				978,515,263.35				199,558,627.34		775,414,693.15	176,746.98	2,418,698,210.82
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)											25,358,628.35	-193.81	25,358,434.54
(一)综合收益总额											26,753,723.48	-193.81	26,753,529.67
(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											-1,395,095.13		-1,395,095.13
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											-1,395,095.13		-1,395,095.13
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				978,515,263.35				199,558,627.34		800,773,321.50	176,553.17	2,444,056,645.36

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				978,549,298.31				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

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  
2016 年 1—6 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				199,558,627.34	844,095,408.52	2,483,118,335.16
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				199,558,627.34	844,095,408.52	2,483,118,335.16
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										22,358,131.59	22,358,131.59
（一）综合收益总额										23,753,226.72	23,753,226.72
（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										-1,395,095.13	-1,395,095.13
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配										-1,395,095.13	-1,395,095.13
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	866,453,540.11	2,505,476,466.75

长春经开（集团）股份有限公司 2016 年半年度报告

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	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

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2016年6月30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人民政府国有资产监督管理委员会。

#### 2. 合并财务报表范围

本公司2016年中期纳入合并范围的子公司共12户,详见本附注九“在其他主体中的权益”。本公司本期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假设为编制基础。

#### 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“其他”。

#### 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2016年6月30日的财务状况及2016年上半年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。
单项金额重大并单独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。

**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。原持有的股权投资采用权益法核算的，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

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）长期资产减值准备

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	按应税收入或增值额的 17%、11%、6%、5%、3%	17%、11%、6%、5%、3%
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。2016 年主管税务机关尚未开始对核定征收方式进行审批，暂按 2015 年批文执行。

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	22,417.45	13,579.70
银行存款	28,901,027.78	330,531,825.40
其他货币资金	241,363.67	240,996.01
<b>合计</b>	<b>29,164,808.90</b>	<b>330,786,401.11</b>
其中：存放在境外的款项总额		

其他说明

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 5,425,070.61 元，见附注七、40 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	345,686,572.40	97.87	36,879,579.91	10.67	308,806,992.49	410,875,884.06	98.20	45,641,639.77	11.11	365,234,244.29
其中：账龄组合	345,686,572.40	97.87	36,879,579.91	10.67	308,806,992.49	410,875,884.06	98.20	45,641,639.77	11.11	365,234,244.29
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	2.13	7,515,781.56	100	0.00	7,515,781.56	1.80	7,515,781.56	100	
合计	353,202,353.96	/	44,395,361.47	/	308,806,992.49	418,391,665.62	/	53,157,421.33	/	365,234,244.29

期末单项金额重大并单项计提坏帐准备的应收账款

适用 不适用

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	143,557,269.10	7,177,863.44	5
1 年以内小计	143,557,269.10	7,177,863.44	5
1 至 2 年	93,424,077.35	9,342,407.74	10
2 至 3 年	49,838,258.00	7,475,738.70	15
3 至 4 年	41,750,613.54	8,350,122.71	20
4 至 5 年	12,029,180.26	3,007,295.07	25
5 年以上	5,087,174.15	1,526,152.25	30
<b>合计</b>	<b>345,686,572.40</b>	<b>36,879,579.91</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
<b>合计</b>	<b>7,515,781.56</b>	<b>—</b>	<b>7,515,781.56</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-8,762,059.86 元；本期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 282,705,738.05 元，占应收账款年末余额合计数的比例为 80.04%，相应计提的坏账准备年末汇总金额为 29,133,617.89 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	8,717,773.53	52.18	3,952,680.51	42.66
1 至 2 年	3,356,946.47	20.09	4,930,239.44	53.21
2 至 3 年	4,633,222.10	27.73		
3 年以上			382,725.00	4.13
<b>合计</b>	<b>16,707,942.10</b>	<b>100</b>	<b>9,265,644.95</b>	<b>100</b>

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 15,653,657.70 元，占预付账款年末余额合计数的比例为 93.69%。

### 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	100,334,222.19	74.75	10,997,615.18	10.96	89,336,607.01	97,529,994.69	74.21	12,440,031.92	12.76	85,089,962.77
其中：【组合1】账龄组合	100,334,222.19	74.75	10,997,615.18	10.96	89,336,607.01	97,529,994.69	74.21	12,440,031.92	12.76	85,089,962.77
【组合2】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	25.25	33,898,570.31	100.00		33,898,570.31	25.79	33,898,570.31	100	
<b>合计</b>	<b>134,232,792.50</b>	<b>/</b>	<b>44,896,185.49</b>	<b>/</b>	<b>89,336,607.01</b>	<b>131,428,565.00</b>	<b>/</b>	<b>46,338,602.23</b>	<b>/</b>	<b>85,089,962.77</b>

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	52,296,317.88	2,614,815.89	5
1 年以内小计	52,296,317.88	2,614,815.89	5
1 至 2 年	12,503,860.57	1,250,386.06	10
2 至 3 年	11,239,950.96	1,685,992.64	15

3 至 4 年	16,320,714.85	3,264,142.97	20
4 至 5 年	4,194,715.33	1,048,678.84	25
5 年以上	3,778,662.60	1,133,598.78	30
<b>合计</b>	<b>100,334,222.19</b>	<b>10,997,615.18</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：

本期计提坏账准备金额 657,583.26 元；本期收回或转回坏账准备金额 2,100,000.00 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
深圳市雅德投资有限公司	7,000,000.00	货币资金
<b>合计</b>	<b>7,000,000.00</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	71,385,058.96	79,027,223.65
BT 建设期利息	39,898,128.43	36,161,681.54
备用金	11,058,248.83	6,289,347.29
保证金	1,111,701.17	2,616,688.00
代扣代缴	3,582,621.38	4,551,620.96

BT 回购利息	3,904,267.65	535,134.48
其他	3,292,766.08	2,246,869.08
<b>合计</b>	<b>134,232,792.50</b>	<b>131,428,565.00</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
长春东南开发建设 有限公司	往来款	28,070,000.00	1 年以内	20.91	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	18,460,173.74	1 年以内 6,441,959.06, 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	13.75	2,118,376.18
长春得赛投资建 设有限公司	BT 建设期利 息	13,221,867.44	1 年以内 3,848,000.84, 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	9.85	1,690,374.58
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	12,120,354.90	1 年以内 5,082,609.56, 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	9.03	1,476,549.70
长春市供热发展 有限公司	往来款	4,929,432.60	三至四年	3.67	985,886.52
<b>合计</b>	<b>/</b>	<b>76,801,828.68</b>	<b>/</b>	<b>57.21</b>	<b>7,674,686.98</b>

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	2,900,742.90		2,900,742.90	2,363,809.90		2,363,809.90
建造合同形成的 已完工未结算资 产	54,450,976.24		54,450,976.24	45,681,086.94		45,681,086.94
开发产品	628,839,680.36	3,701,790.85	625,137,889.51	769,829,263.87	3,701,790.85	766,127,473.02
开发成本	1,141,772,206.26		1,141,772,206.26	1,141,084,353.78		1,141,084,353.78
<b>合计</b>	<b>1,827,963,605.76</b>	<b>3,701,790.85</b>	<b>1,824,261,814.91</b>	<b>1,958,958,514.49</b>	<b>3,701,790.85</b>	<b>1,955,256,723.64</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	年初余额	期末余额
六合一方房地产开发项目	2011.9	2017.12	264,666.09 万元	1,141,084,353.78	1,141,772,206.26
<b>合计</b>	—	—	—	<b>1,141,084,353.78</b>	<b>1,141,772,206.26</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 2016 年 6 月 30 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	年初余额	本年增加	本年减少	期末余额
兴隆山棚户户区改造项目	2014 年	49,871,217.06		11,571,430.16	38,299,786.90
六合一方 A 区一期	2013 年	289,432,198.01		84,229,283.58	205,202,914.43
六合一方 B 区一期	2014 年	430,525,848.80		45,188,869.77	385,336,979.03
<b>合计</b>	—	<b>769,829,263.87</b>		<b>140,989,583.51</b>	<b>628,839,680.36</b>

注：兴隆山棚户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“兴隆山老镇区棚户户区回迁楼建设项目”即兴隆山棚户户区改造项目。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：

存货中开发成本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	54,450,976.24
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	54,450,976.24

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	31,718,741.52	38,969,945.84
<b>合计</b>	<b>31,718,741.52</b>	<b>38,969,945.84</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	797,390,579.10		797,390,579.10	877,927,491.85		877,927,491.85	
BT 业务							
其中：BT 业务-回购期项目	17,715,451.45		17,715,451.45	20,845,550.70		20,845,550.70	
BT 业务-建设期项目	147,729,731.39		147,729,731.39	147,729,731.39		147,729,731.39	
<b>合计</b>	<b>962,835,761.94</b>		<b>962,835,761.94</b>	<b>1,046,502,773.94</b>		<b>1,046,502,773.94</b>	/

长期应收款的明细

项目	期末余额	年初余额
兴隆山一级土地受托开发项目(注 1)	797,390,579.10	877,927,491.85
道路路灯项目(注 2)	47,152,039.69	47,353,497.68
保税区道路、围网、卡口项目(注 3)	86,120,906.39	86,120,906.39
世纪大街的大中修项目(注 4)	32,172,236.76	35,100,878.02
<b>合计</b>	<b>962,835,761.94</b>	<b>1,046,502,773.94</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。

2016 年 6 月 14 日本公司与开发区管委会签订了《长春兴隆山镇建设宗地委托开发项目返还预付前期费用备忘录》，该备忘录约定开发区管委会返还本公司预付的前期费用 80,536,912.75 元，及其相应的预期投资收益 39,463,087.25 元，共计 1.2 亿元人民币。

2016 年 6 月 29 日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〈补充协议〉(3)》，双方约定关于长春兴隆山镇建设宗地委托开发项目之有关协议、补充协议履行期限延续到 2019 年 12 月 31 日。

截至 2016 年 6 月 30 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，支付管委会前期开发费 272,207,630.94 元，支付管委会前期收储成本 174,545,456.67 元，合计支付余额 797,390,579.10 元。

### 注 2：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 3：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 4：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。

截至 2016 年 6 月 30 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	176,634,190.29	8,794,902.57	185,429,092.86
2. 本期增加金额	76,493.00		76,493.00
(1) 外购			
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	76,493.00		76,493.00
(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	176,710,683.29	8,794,902.57	185,505,585.86
二、累计折旧和累计摊销			
1. 期初余额	30,251,044.80	1,678,179.59	31,929,224.39
2. 本期增加金额	2,106,576.57	93,232.20	2,199,808.77
(1) 计提或摊销	2,106,576.57	93,232.20	2,199,808.77
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
(2) 其他转出			
4. 期末余额	32,357,621.37	1,771,411.79	34,129,033.16
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	144,353,061.92	7,023,490.78	151,376,552.70
2. 期初账面价值	146,383,145.49	7,116,722.98	153,499,868.47

(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	47,865,043.50	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>131,894,545.96</b>	

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	11,640,571.46	16,363,415.11	3,155,837.00	98,505,702.95
2. 本期增加金额			159,367.66	106,199.00	265,566.66
(1) 购置			159,367.66	106,199.00	265,566.66
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额	269,402.08				269,402.08
(1) 处置或报废	269,402.08				269,402.08
4. 期末余额	67,076,477.30	11,640,571.46	16,522,782.77	3,262,036.00	98,501,867.53
二、累计折旧					
1. 期初余额	27,491,146.36	7,763,914.36	10,852,327.87	2,094,261.20	48,201,649.79
2. 本期增加金额	796,859.36	206,549.78	598,904.53	153,921.76	1,756,235.43
(1) 计提	796,859.36	206,549.78	598,904.53	153,921.76	1,756,235.43
3. 本期减少金额	85,845.49				85,845.49
(1) 处置或报废	85,845.49				85,845.49
4. 期末余额	28,202,160.23	7,970,464.14	11,451,232.40	2,248,182.96	49,872,039.73
三、减值准备					

1. 期初余额		1,670,770.65	278,808.76	51,146.51	2,000,725.92
2. 本期增加金额					
(1) 计提					
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	<b>38,874,317.07</b>	<b>1,999,336.67</b>	<b>4,792,741.61</b>	<b>962,706.53</b>	<b>46,629,101.88</b>
2. 期初账面价值	<b>39,854,733.02</b>	<b>2,205,886.45</b>	<b>5,232,278.48</b>	<b>1,010,429.29</b>	<b>48,303,327.24</b>

(2). 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
<b>合计</b>	<b>3,802,096.91</b>	

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	251,351.23	4,276,542.48
2. 本期增加金额		16,941.20	16,941.20
(1) 购置		16,941.20	16,941.20
(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	268,292.43	4,293,483.68
二、累计摊销			
1. 期初余额	1,560,259.08	169,660.00	1,729,919.08
2. 本期增加金额	48,854.12	21,642.64	70,496.76
(1) 计提	48,854.12	21,642.64	70,496.76
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额	1,609,113.20	191,302.64	1,800,415.84
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	2,416,078.05	76,989.79	2,493,067.84
2. 期初账面价值	2,464,932.17	81,691.23	2,546,623.40

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0

## 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		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>

### (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	385,771.73		210,421.02		175,350.71
<b>合计</b>	<b>385,771.73</b>		<b>210,421.02</b>		<b>175,350.71</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	37,460,255.56	9,365,063.87	41,644,576.33	10,411,144.08
内部交易未实现利润				
可抵扣亏损				
<b>合计</b>	<b>37,460,255.56</b>	<b>9,365,063.87</b>	<b>41,644,576.33</b>	<b>10,411,144.08</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	27,096,990.16	6,774,247.54	28,195,474.08	7,048,868.52
<b>合计</b>	<b>27,096,990.16</b>	<b>6,774,247.54</b>	<b>28,195,474.08</b>	<b>7,048,868.52</b>

(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	47,135,005.22	49,218,371.14
可抵扣亏损引起的暂时性差异	32,700,572.11	32,700,572.11
应付职工薪酬引起的暂时性差异	13,272,928.40	13,331,600.26
预计负债	1,027,506.75	1,027,506.75
<b>合计</b>	<b>94,136,012.48</b>	<b>96,278,050.26</b>

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
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	222,483.68	
2020 年	6,515,448.60	6,515,448.60	
合计	32,700,572.11	32,700,572.11	/

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	55,000,000.00	330,000,000.00
保证借款	90,000,000.00	49,000,000.00
信用借款		
合计	145,000,000.00	379,000,000.00

短期借款分类的说明：

A. 集团本级向吉林长发小额贷款有限公司借款 5000 万元。

借款期限 2016 年 6 月 24 日至 2016 年 7 月 6 日，借款由子公司吉林省六合房地产开发有限公司提供连带责任保证。目前此笔贷款已归还。

B. 集团本级向长春市国有资本投资经营有限公司借款 4000 万元。

借款期限 2016 年 6 月 27 日至 2016 年 7 月 27 日，由长春国兴信用担保投资有限公司提供保证担保。目前此笔贷款已归还。

C. 其余抵押借款主要由本集团的房产、土地使用权作为抵押，抵押借款的抵押资产类别以及金额，详见附注七、40。

(2). 已逾期未偿还的短期借款情况

□适用 √不适用

15、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	222,815,799.27	352,163,492.27
应付材料费	71,177,540.30	96,377,568.59
应付机械费	7,561,954.79	14,906,152.36
应付劳务费	334,033.00	539,240.00
其他小额款项	2,566,487.28	647,725.10
合计	304,455,814.64	464,634,178.32

(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	46,659,145.00	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
长春经济技术开发区供热集团有限公司	10,211,261.20	工程暂未全部结算
吉林省新兴人防设计有限公司	9,550,000.00	工程暂未全部结算

吉林省荣发公路工程有限公司	8,502,980.53	工程暂未全部结算
<b>合计</b>	<b>96,066,628.40</b>	/

## 16、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	267,043,276.29	341,605,235.20
BT 业务	22,781,288.46	23,409,429.44
工程款	5,630,292.83	216,141.00
物业费	954,665.14	962,418.00
租金	746,410.24	768,033.53
<b>合计</b>	<b>297,155,932.96</b>	<b>366,961,257.17</b>

预收款中，预收房款明细如下

项目名称	年初余额	期末余额	竣工时间	预售比例
六合一方 A 区	161,950,634.95	95,015,472.04	2013 年	89.78%
六合一方 B 区	92,926,363.75	88,318,490.25	2014 年	29.86%
六合一方 E 区	69,855,251.50	71,135,669.00	2015 年	24.97%
兴隆山棚户区分区改造项目 -不回购部分	14,379,385.00	12,129,385.00	2014 年	48.22%
六合车位	2,493,600.00	444,260.00	2014 年	12.23%
<b>合计</b>	<b>341,605,235.20</b>	<b>267,043,276.29</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	22,781,288.46	未达确认条件的 BT 项目工程款
购房款	166,397,695.70	未达收入确认条件的预收房款
<b>合计</b>	<b>189,178,984.16</b>	/

注：截至 2016 年 6 月 30 日，账龄超过一年的预收款项为 189,178,984.16 元（2015 年 12 月 31 日：225,139,341.64 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

## 17、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	13,246,755.35	20,558,778.49	20,618,830.35	13,186,703.49
二、离职后福利-设定提存计	69,075.77	2,437,494.98	2,437,494.98	69,075.77

划				
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>13,514,827.12</b>	<b>22,996,273.47</b>	<b>23,056,325.33</b>	<b>13,454,775.26</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	12,100,291.35	17,069,791.52	17,193,278.07	11,976,804.80
二、职工福利费		403,432.17	403,432.17	
三、社会保险费	1,088.55	1,197,530.38	1,190,417.60	8,201.33
其中: 医疗保险费	1,088.55	1,049,988.56	1,044,624.06	6,453.05
工伤保险费		73,381.34	71,633.06	1,748.28
生育保险费		74,160.48	74,160.48	
四、住房公积金	27,485.50	1,534,832.00	1,534,832.00	27,485.50
五、工会经费和职工教育经费	1,117,889.95	329,622.48	273,300.57	1,174,211.86
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他		23,569.94	23,569.94	
<b>合计</b>	<b>13,246,755.35</b>	<b>20,558,778.49</b>	<b>20,618,830.35</b>	<b>13,186,703.49</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	2,248,547.37	2,248,547.37	69,075.77
2、失业保险费		188,947.61	188,947.61	
3、企业年金缴费				
<b>合计</b>	<b>69,075.77</b>	<b>2,437,494.98</b>	<b>2,437,494.98</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。

18、 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	3,244,065.16	
营业税	11,091,978.26	24,529,344.58
房产税	219,551.78	417,305.57
企业所得税	8,988,560.14	7,104,749.21
个人所得税	62,475.33	200,810.37
城建税及教育费附加	1,686,029.11	2,926,436.84
土地使用税	87,308.34	58,390.14
土地增值税	576,379.95	
<b>合计</b>	<b>25,956,348.07</b>	<b>35,237,036.71</b>

### 19、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
企业债券利息		
短期借款应付利息		367,716.67
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>

重要的已逾期未支付的利息情况：

□适用 √不适用

### 20、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	17,996,057.18	21,148,346.10
保证金及抵押金	1,730,947.87	2,734,759.13
前期费	3,004,859.72	3,004,859.72
代收代缴	3,938,965.59	2,180,568.47
待退房款	3,928,521.10	3,655,114.10
其他	4,391,183.83	1,551,989.68
<b>合计</b>	<b>34,990,535.29</b>	<b>34,275,637.20</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	3,535,734.36	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	3,027,927.00	六合一方房地产项目未付退房款
<b>合计</b>	<b>12,812,511.84</b>	/

### 21、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	50,000,000.00	175,000,000.00
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>50,000,000.00</b>	<b>175,000,000.00</b>

一年内到期的长期借款明细情况

项 目	期末余额	年初余额
质押借款		
抵押借款		
保证借款		
信用借款		
质押、抵押、保证借款	50,000,000.00	175,000,000.00
合 计	50,000,000.00	175,000,000.00

注：借款的抵押资产类别以及金额，参见附注七、22。

一年内到期的长期借款利率区间详见附注七、22 长期借款利率区间。

22、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		
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）	150,000,000.00	275,000,000.00
减：一年内到期的长期借款（附注七、21）	-50,000,000.00	-175,000,000.00
合 计	150,000,000.00	150,000,000.00

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、长春发展农村商业银行股份有限公司长期借款 15,000.00 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，2015 年已归还 2,500 万元，本期归还 7,500 万元，剩余借款 15,000 万元，其中 5,000 万元转到一年内到期的非流动负债，详见附注七、21。

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%（2015 年：基准利率上浮 25%）；抵押、保证借款利率为基准利率上浮 40%（2015 年：基准利率上浮 40%）。

23、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	1,027,506.75	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	1,027,506.75	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”。

#### 24、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	
<b>股份总数</b>	<b>465,032,880.00</b>						<b>465,032,880.00</b>

#### 25、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	22,106,975.12			22,106,975.12
<b>合计</b>	<b>978,515,263.35</b>			<b>978,515,263.35</b>

#### 26、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	199,558,627.34			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>199,558,627.34</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：

注：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。

#### 27、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	<b>775,414,693.15</b>	<b>776,210,045.78</b>
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	<b>775,414,693.15</b>	<b>776,210,045.78</b>
加：本期归属于母公司所有者的净利润	26,753,723.48	-29,920,189.34
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	1,395,095.13	2,691,232.20
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	<b>800,773,321.50</b>	<b>743,598,624.24</b>

注：利润分配情况的说明

根据本公司第八届董事会第九次会议于 2016 年 4 月 27 日董事会审议通过《2015 年度利润分配预案》，本公司向全体股东派发现金股利，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 1,395,095.13 元（含税）。本年度不进行资本公积转增股本。公司已委托中国证券登记结算有限责任公司上海分公司发放现金红利，并于 2016 年 6 月 27 日将现金红利转入中国证券登记结算有限责任公司上海分公司，现红利分配工作已实施完毕。

## 28、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	202,126,176.45	151,416,998.40	91,666,972.98	63,254,898.04
其他业务				
<b>合计</b>	<b>202,126,176.45</b>	<b>151,416,998.40</b>	<b>91,666,972.98</b>	<b>63,254,898.04</b>

### 主营业务（分行业）

行业名称	本期发生数		上期发生数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
施工收入	455,042.05	167,821.73	495,387.92	25,000.00
安装收入	4,323,166.37	2,555,331.43	3,288,732.69	1,219,884.20
物业服务	9,905,637.74	7,453,961.94	8,288,445.26	7,294,496.43
租赁收入	11,315,852.75	2,571,385.89	10,702,920.81	2,503,387.68
商品房销售	176,126,477.54	138,668,497.41	68,891,486.30	52,212,129.73
<b>合计</b>	<b>202,126,176.45</b>	<b>151,416,998.40</b>	<b>91,666,972.98</b>	<b>63,254,898.04</b>

(3) 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 4,028,565.20 元，占本年全部营业收入总额的比例为 1.99%。

## 29、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	7,779,632.57	4,688,022.78
城市维护建设税	715,196.65	328,174.92
教育费附加	306,512.82	140,835.32
地方教育费附加	204,341.80	93,764.11
房产税	1,277,986.29	2,672,199.52
土地增值税	2,983,974.58	
<b>合计</b>	<b>13,267,644.71</b>	<b>7,922,996.65</b>

其他说明：

注：各项营业税金及附加的计缴标准详见附注六、税项。

## 30、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	2,921.75	
营销推广费	691,292.00	357,548.00
合同备案费	180,000.00	60,000.00
销售代理费用及佣金	60,145.77	

行政费用	24,018.50	17,405.10
其他	53,575.20	15,874.00
<b>合计</b>	<b>1,011,953.22</b>	<b>450,827.10</b>

### 31、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	12,682,564.51	14,221,147.77
社保及住房公积金	5,229,530.28	4,593,308.93
税费	1,792,497.76	1,573,633.21
折旧及摊销	1,676,953.87	1,613,663.85
中介机构费	2,754,219.13	1,361,203.70
办公费	421,999.19	492,505.87
修理费	102,878.00	65,595.00
车辆费用及保险	222,429.48	292,931.23
燃料费	478,435.00	580,777.00
业务招待费	110,251.17	165,814.53
差旅费	213,010.89	177,704.84
水电费	152,688.73	112,263.78
低值易耗品	21,655.92	53,524.00
其他	1,418,159.14	967,031.21
<b>合计</b>	<b>27,277,273.07</b>	<b>26,271,104.92</b>

### 32、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	20,667,430.05	22,150,531.55
减：利息收入	-3,625,220.21	-3,944,601.28
其他	148,242.23	2,428,168.44
<b>合计</b>	<b>17,190,452.07</b>	<b>20,634,098.71</b>

### 33、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	-10,204,476.60	4,120,828.37
二、存货跌价损失		
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		
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>-10,204,476.60</b>	<b>4,120,828.37</b>

### 34、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		
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	812,199.28	1,240,849.09
其他	36,961,276.43	
<b>合计</b>	<b>37,773,475.71</b>	<b>1,240,849.09</b>

其他说明：

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返还的预付前期费用，所产生的扣除相应税款后预期投资收益补偿，详见附注七、7。

### 35、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	588,110.70	301,513.75	588,110.70
其中：固定资产处置利得	588,110.70	301,513.75	588,110.70
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			
其他	179.76	900.70	179.76
<b>合计</b>	<b>588,290.46</b>	<b>302,414.45</b>	<b>588,290.46</b>

计入当期损益的政府补助

适用 不适用

### 36、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	250,000.00	14,054.80	250,000.00
其中：固定资产处置损失	250,000.00	14,054.80	250,000.00
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			
违约金、滞纳金及罚款支出	466,772.91	114,868.14	466,772.91
<b>合计</b>	<b>716,772.91</b>	<b>128,922.94</b>	<b>716,772.91</b>

### 37、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	12,286,335.94	707,459.14
递延所得税费用	771,459.23	-352,161.50
<b>合计</b>	<b>13,057,795.17</b>	<b>355,297.64</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	<b>39,811,324.84</b>
按法定/适用税率计算的所得税费用	9,952,831.21
子公司适用不同税率的影响	-217,057.49
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	116,656.71
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	2,669,855.30
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	535,509.45
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	13,057,795.17

### 38、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	271,252,049.59	497,820,436.68
利息收入	87,687.91	96,461.52
代收水费、电费、电话费等	3,107,274.74	2,718,706.61
职工归还的备用金	7,821,379.19	381,104.03
押金和赔偿	3,344,261.13	121,989.79
租赁费	51,235.52	23,000.00

其他	2,146,876.94	5,712,318.07
<b>合计</b>	<b>287,810,765.02</b>	<b>506,874,016.70</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	271,463,299.78	452,446,602.95
水电费	3,210,051.66	3,300,245.97
营销推广费及营销代理费	552,342.93	378,980.00
审计咨询费	2,084,669.80	1,282,893.70
办公费	497,342.15	577,189.86
业务招待费	109,448.17	141,520.17
职工借出的备用金	10,371,892.29	2,982,332.29
差旅费	163,479.49	88,143.00
修理费	68,689.00	203,072.52
物业维修基金	530,840.95	
冻结资金及保证金	3,117,009.63	
其他	8,444,240.50	10,305,010.21
<b>合计</b>	<b>300,613,306.35</b>	<b>471,705,990.67</b>

(3). 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
收回保证金	1,470,000.00	
<b>合计</b>	<b>1,470,000.00</b>	

(4). 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	620,000.00	1,470,000.00
贷款咨询费		3,598,666.66
<b>合计</b>	<b>620,000.00</b>	<b>5,068,666.66</b>

39、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	26,753,529.67	-29,928,737.85
加: 资产减值准备	-10,204,476.60	4,120,828.37
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	3,862,812.00	3,829,042.67
无形资产摊销	163,728.96	163,160.32
长期待摊费用摊销	210,421.02	210,421.02
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)	-588,110.70	-295,120.50
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	250,000.00	0.00

公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		0.00
财务费用（收益以“-”号填列）	20,769,997.49	24,404,424.43
投资损失（收益以“-”号填列）	-37,773,475.71	-1,240,849.09
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	1,046,080.21	-263,230.79
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-274,620.98	-88,930.71
存货的减少（增加以“-”号填列）	138,210,473.16	26,752,880.22
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	88,089,916.25	267,457,359.80
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-270,471,792.04	-363,306,316.60
其他	-8,009.63	77,646.13
经营活动产生的现金流量净额	<b>-39,963,526.90</b>	<b>-68,107,422.58</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>23,498,374.62</b>	<b>38,150,231.67</b>
减：现金的期初余额	325,127,976.46	111,068,080.15
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>-301,629,601.84</b>	<b>-72,917,848.48</b>

(2) 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	<b>23,498,374.62</b>	<b>325,127,976.46</b>
其中：库存现金	22,417.45	13,579.70
可随时用于支付的银行存款	23,475,957.17	325,114,396.76
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	<b>23,498,374.62</b>	<b>325,127,976.46</b>
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		

40、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	5,425,070.61	涉诉冻结
货币资金	241,363.67	商品房贷款保证金
固定资产	29,309,240.36	抵押
无形资产	2,416,078.05	抵押
<b>合计</b>	<b>37,391,752.69</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 5,425,070.61 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、固定资产、无形资产受限情况

(1) 集团本部以自有开发大厦部分房产及土地使用权，为集团本部在长春发展农村商业银行股份有限公司借款额度人民币 3,500 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 20,961,790.57 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 859,393.45 元。抵押期限自 2016 年 2 月 18 日到 2019 年 2 月 17 日。

(2) 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发展农村商业银行股份有限公司 2,000 万元流动资金借款提供抵押担保，并由集团本部为其提供连带责任保证。

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 7,526,014.79 元；长房权字第 4090003171，面积 1,069.33 平方米，账面价值 821,435.00 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 1,556,684.60 元。抵押期限自 2016 年 2 月 28 日到 2019 年 2 月 17 日。

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		投资设立
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		投资设立
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		投资设立
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		投资设立
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		投资设立
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		投资设立
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		投资设立
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		投资设立
吉林省六合房地产开	长春	长春市自由大	房地产	100		非同一控

发有限公司		路 5188 号				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有限公	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	1.00			
长春经开新资本招商有限公司	1.00	-1,434.97		78,288.12
长春经济技术开发区工程电气安装有限公司	0.27	-281.65		113,093.86
长春经济技术开发区建筑工程有限公司	0.23	2,021.62		40,516.57
长春经济技术开发区建筑安装有限公司	1.00	-498.81		-55,345.38
<b>合计</b>		<b>-193.81</b>		<b>176,553.17</b>

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

单位: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	28,601.21	9,986.36	38,587.57	24,930,668.75		24,930,668.75	28,601.21	9,986.36	38,587.57	24,930,668.75		24,930,668.75
长春经开新资本招商有限公司	127,271,415.11	750,949.53	128,022,364.64	120,193,553.02		120,193,553.02	127,288,904.83	876,956.97	128,165,861.80	120,193,553.02		120,193,553.02
长春经济技术开发区工程电气安装有限公司	190,317,057.22	14,727,159.67	205,044,216.89	163,157,603.88		163,157,603.88	209,642,267.95	15,959,000.59	225,601,268.54	183,610,339.53		183,610,339.53
长春经济技术开发区建筑工程有限公司	161,549,710.79	2,589,631.77	164,139,342.56	146,523,443.73		146,523,443.73	177,626,644.69	2,681,460.57	180,308,105.26	163,571,170.86		163,571,170.86
长春经济技术开发区建筑安装有限公司	16,063,169.57	165,239.94	16,228,409.51	21,762,947.45		21,762,947.45	16,063,558.71	214,731.80	16,278,290.51	21,762,947.45		21,762,947.45

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		-143,497.16		-17,489.72		-140,135.01		757.93
长春经济技术开发区工程电气安装有限公司	4,530,518.88	-104,316.00		26,001,589.70	3,288,732.69	-2,003,720.72		1,804,238.23
长春经济技术开发区建筑工程有限公司	455,042.05	878,964.43		52,260,419.50	495,387.92	-634,890.64		-4,442,759.17
长春经济技术开发区建筑安装有限公司		-49,881.00		-389.14		-27,686.18		-1,032.60

## 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、21 至附注七、22)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 2016 年 6 月 30 日，集团短期借款、一年内到期的长期借款、长期借款合计 3.45 亿元，其中浮动利率借款 0.5 亿元。

#### (2) 信用风险

2016 年 6 月 30 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 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 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。2016 年 6 月 30 日，本集团尚未使用的银行借款额度为人民币 3.5 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
南京熊猫电子股份有限公司	其他
东北证券股份有限公司	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

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
长春正涛电子设备有限公司	提供工程劳务	43,943.85	147,092.87

(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

关联担保情况说明

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、22。

(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	143.1	163.97
陈平	10.2	15
王晓明	9.3	12.6
王新刚	8.4	10.8
刘波	9.3	11.36
张洪雁	8.4	10.2
黄大光	0	9.6
李春雷	8.4	10.2
杜婕	2.1	2.1
高贵富	2.1	2.1
孟庆凯	0	2.1
张闯	0	2.1
张生久	2.1	0
禹彤	2.1	0
殷实	8.4	10.8
李晓辉	6.06	7.34
杨照华	3.92	4.27
方佳蕊	3.83	6.1
陈林	4.19	4.1
王昱人	5.88	7.2
刘立伟	7.5	9
刘丽	7.26	0
马春良	7.5	9
周晓东	7.5	9
吴海秀	7.5	9
曹家玮	5.6	0
张程	5.56	0

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	454,573.00	33,318.65
	长春正涛电子设备有限公司	2,339,762.18	145,802.62	4,183,756.38	402,112.82
	长春国际会展中心有限公司	1,713,359.00	132,167.95	1,713,359.00	132,167.95
	长春经开开发建设集团有限公司	18,620,776.21	1,316,773.92	31,987,391.41	2,653,435.44
	<b>合计</b>	<b>23,128,470.39</b>	<b>1,628,063.14</b>	<b>38,339,079.79</b>	<b>3,221,034.86</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	64,564.00
	<b>合计</b>	<b>64,564.00</b>	<b>64,564.00</b>
预收款项:			
	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>115,400.00</b>
其他应付款:			
	长春国际会展中心有限公司	221,088.00	221,088.00
	<b>合计</b>	<b>221,088.00</b>	<b>221,088.00</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

A. 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。截至2016年7月7日吉林

省长春市中级人民法院已对该案件做出判决，要求六合房地产给付江苏南通六建工程款 37,733,565.00 元，并按中国人民银行同期同类贷款利率标准，支付自 2015 年 11 月 25 日起至实际给付之日止的利息。且南通六建立即给付六合房地产违约金 100,000.00 元。

2016 年 8 月 16 日公司就上述判决结果不服已提起上诉。公司以一审判决认定事实不清、判决适用法律错误等原因请求吉林省高级人民法院撤销一审判决，将案件发回重审。按照审慎原则，截止 2015 年年末，六合房地产公司已预计上述欠款所产生的利息合计为 1,027,506.75 元。

虽然目前最终的法律诉讼结果还无法确认，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。

**B. 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 2016 年 6 月 30 日，公司实际为其提供担保 5,000 万元。

②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 2016 年 6 月 30 日，已归还 10,000 万元，公司实际为其提供担保 15,000 万元。

③经本公司 2016 年 3 月 10 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股份有限公司申请的金额为 2,000 万元，期限为 3 年的借款，提供连带责任担保。截至 2016 年 6 月 30 日，公司实际为其提供担保 2,000 万元。

综上所述，截至 2016 年 6 月 30 日本公司对子公司担保余额为 22,000 万元。

④经本公司 2016 年 6 月 24 日第八届董事会第十一次会议审议通过，集团本部向吉林长发小额贷款有限公司申请的借款额度为 5000 万元，由本集团子公司吉林省六合房地产开发有限公司提供连带责任担保，借款期限 2016 年 6 月 24 日至 2016 年 7 月 6 日，截至目前此笔贷款已归还。

C. 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 2016 年 6 月 30 日，尚未结清的担保金额为人民币 24,886.30 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

#### 3、 其他资产负债表日后事项说明

经本公司 2016 年 6 月 30 日第八届董事会第十二次会议审议通过，集团本部向吉林银行股份有限公司长春东盛支行申请借款额度为 1.2 亿元，期限为一年的流动资金借款。由集团全资子公司吉林省六合房地产开发有限公司所有的土地使用权提供抵押担保，抵押土地证号为长国用（2010）第 071010759 号，面积 53,059 平方米及长国用（2010）第 071010760 号，面积 9,363 平方米。

### 十四、 其他重要事项

#### 1、 前期会计差错更正

适用 不适用

#### 2、 债务重组

适用 不适用

3、 资产置换

适用 不适用

4、 年金计划

适用 不适用

5、 终止经营

适用 不适用

6、 分部信息

适用 不适用

7、 其他

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2016年6月30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。

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	3,392,663.22	47.74	297,550.26	8.77	3,095,112.96	547,932.43	12.86	155,313.72	28.35	392,618.71
其中：账龄组合	3,392,663.22	47.74	297,550.26	8.77	3,095,112.96	547,932.43	12.86	155,313.72	28.35	392,618.71
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	52.26	3,714,369.09	100		3,714,369.09	87.14	3,714,369.09	100	
<b>合计</b>	<b>7,107,032.31</b>		<b>4,011,919.35</b>		<b>3,095,112.96</b>	<b>4,262,301.52</b>		<b>3,869,682.81</b>		<b>392,618.71</b>

期末单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

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	2,853,867.62	142,693.38	5.00
1 年以内小计	2,853,867.62	142,693.38	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>3,392,663.22</b>	<b>297,550.26</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	期末余额		
	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
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	150,000.00	150,000.00	100
长春市新华建筑公司	51,394.50	51,394.50	100
<b>合计</b>	<b>3,714,369.09</b>	<b>3,714,369.09</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 142,236.54 元；本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(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 6,565,115.19 元，占应收账款年末余额合计数的比例 92.37%，相应计提的坏账准备年末余额汇总金额 3,699,739.47 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	982,966,373.00	98.53	35,547,212.64		947,419,160.36	1,147,382,544.65	98.74	37,325,589.19		1,110,056,955.46

其中：账龄组合	48,016,025.86	4.81	6,071,190.89	12.64	41,944,834.97	48,553,556.93	4.18	7,849,567.44	16.17	40,703,989.49
关联方组合	934,950,347.14	93.72	29,476,021.75	3.15	905,474,325.39	1,098,828,987.72	94.56	29,476,021.75	2.68	1,069,352,965.97
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	1.47	14,619,019.07	100		14,619,019.07	1.26	14,619,019.07	100	
合计	<b>997,585,392.07</b>	/	<b>50,166,231.71</b>	/	<b>947,419,160.36</b>	<b>1,162,001,563.72</b>	/	<b>51,944,608.26</b>	/	<b>1,110,056,955.46</b>

期末单项金额重大并单项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	16,761,623.76	838,081.19	5
1年以内小计	16,761,623.76	838,081.19	5
1至2年	7,945,649.01	794,564.90	10
2至3年	10,439,241.64	1,565,886.25	15
3至4年	8,886,766.12	1,777,353.22	20
4至5年	1,990,365.33	497,591.33	25
5年以上	1,992,380.00	597,714.00	30
合计	<b>48,016,025.86</b>	<b>6,071,190.89</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	期末余额		
	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
合计	<b>29,476,021.75</b>	<b>29,476,021.75</b>	—

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	期末余额		
	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
长春经济技术开发区经贸公司	1,154,200.00	1,154,200.00	100
其他(36项)	8,260,559.11	8,260,559.11	100
合计	<b>14,619,019.07</b>	<b>14,619,019.07</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 321,623.45 元；本期收回或转回坏账准备金额 2,100,000.00 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
深圳市雅德投资有限公司	7,000,000.00	货币资金
<b>合计</b>	<b>7,000,000.00</b>	/

(3). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

(4). 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	950,947,570.31	1,121,785,628.68
BT 建设期利息	39,898,128.43	36,161,681.54
备用金	1,503,429.60	673,141.21
保证金		1,492,638.00
代扣代缴		21,343.73
BT 回购款	3,904,267.65	535,134.48
其他	1,331,996.08	1,331,996.08
<b>合计</b>	<b>997,585,392.07</b>	<b>1,162,001,563.72</b>

(5). 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	458,228,480.64	1 年以内 30,225,657.27, 1-2 年 16,939,860.75, 2-3 年 56,554,618.00, 3-4 年 354,508,344.62	45.93	
吉林旺通经 贸有限公司	子公司往来	40,096,665.50	1 年以内	4.02	
长春经开集 团工程建设 有限责任公 司	子公司往来	134,068,095.65	1 年以内	13.44	
长春经济技 术开发区工 程电气安装 有限公司	子公司往来	103,968,133.20	1 年以内 103,945,534.64, 5 年以上 22,598.56	10.42	
长春经济技 术开发区建 筑工程有限 公司	子公司往来	107,351,403.96	1 年以内 106,546,403.96, 2-3 年 805,000.00	10.76	

合计	/	843,712,778.95	/	84.57
----	---	----------------	---	-------

### 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	1,195,027,946.39	10,850,000.00	1,184,177,946.39
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>1,195,027,946.39</b>	<b>10,850,000.00</b>	<b>1,184,177,946.39</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	50,000,000.00			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>1,195,027,946.39</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	10,339,069.28	2,013,020.19	10,022,824.67	1,949,224.12
其他业务				
合计	10,339,069.28	2,013,020.19	10,022,824.67	1,949,224.12

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		
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	812,199.28	1,240,849.09
其他	36,961,276.43	
合计	37,773,475.71	1,240,849.09

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	338,110.70	
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		
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		
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	-466,593.15	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	-84,536.09	
少数股东权益影响额	-1,076.47	
<b>合计</b>	<b>-214,095.01</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	1.10	0.06	0.06
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.11	0.06	0.06

## 第十一节 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；
	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；
	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：2016.8.26

### 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