

# 吉林成城集团股份有限公司

## 2018 年度财务决算报告

2018 年度本公司实现营业收入 31,632,561.96 元,比上年同期下降 84.43%,实现归属于母公司的净利润 7,417,473.04 元,比上年同期上升 110.46%,扣除非经常性损益后的净利润为-70,660,292.79 元。

### 一、近三年主要会计数据和财务指标

#### (一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2018年	2017年	本期比上年同期增减(%)	2016年
营业收入	31,632,561.96	203,203,269.54	-84.43	805,028,777.17
归属于上市公司股东的净利润	7,417,473.04	-70,933,806.19	110.46	-214,476,984.82
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-70,660,292.79	-59,771,701.35	-18.22	-130,443,809.24
经营活动产生的现金流量净额	533,432,462.03	340,061,453.89	56.86	-635,224.53
	2018年末	2017年末	本期末比上年同期末增减(%)	2016年末
归属于上市公司股东的净资产	11,144,436.55	3,726,963.51	199.02	74,660,769.70
总资产	962,651,537.93	898,107,769.54	7.19	943,404,675.93

#### (二) 主要财务指标

主要财务指标	2018年	2017年	本期比上年同期增减(%)	2016年
基本每股收益(元/股)	0.0220	-0.2108	110.44	-0.6375
稀释每股收益(元/股)	0.0220	-0.2108	110.44	-0.6375
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	-0.2100	-0.1777	-18.18	-0.3877
加权平均净资产收益率(%)	99.75	-180.98	增加280.73个百分点	-245.32
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	-950.28	-152.51	减少797.77个百分点	-149.20

## 二、2018年分季度主要财务数据

	第一季度 (1-3月份)	第二季度 (4-6月份)	第三季度 (7-9月份)	第四季度 (10-12月份)
营业收入	19,941,659.23	4,868,025.03	3,271,532.18	3,551,345.52
归属于上市公司股东的净利润	27,259,118.87	-2,917,392.69	-9,545,527.09	-7,378,726.05
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-10,246,091.37	-12,891,728.84	-9,663,237.35	-37,859,235.23
经营活动产生的现金流量净额	518,138,024.82	484,749.57	-72,895.36	14,882,583.00

## 三、非经常性损益项目和金额

非经常性损益项目	2018年金额	附注(如适用)	2017年金额	2016年金额
非流动资产处置损益	26,316,495.74	哈尔滨房产拍卖收益	-1,693,262.78	-20,802.44
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	127,050.26	吉林省服务业发展专项资金		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	37,500,000.00	孙公司收回坏账损失		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-973,535.98	其他	73,636,607.27	-190,249.65
因诉讼新增的偿债义务	-20,196,426.70	担保诉讼增加的利息和罚息	-83,105,449.33	-83,822,123.49
成本法核算的可供出售金融资产投资收益	49,520,000.00	孙公司鼎盛泰盈收到的利润分配		
少数股东权益影响额	-1,835,817.49			
所得税影响额	-12,380,000.00			
合计	78,077,765.83		-11,162,104.84	-84,033,175.58

## 四、公司业务概要

### 1、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

公司报告期内所从事主要业务为商业地产租赁：

商业地产租赁：商业地产租赁自公司上市以来一直是公司重要业务版块之一。在商业地产租

赁方面，公司拥有丰富的经营管理经验，主要采用自留产权分零租赁的模式，在营业收入方面依托公司在吉林等地的自有商业房地产进行租赁经营，收入一直保持相对稳定。

## 2、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

2017年7月3日，公司召开了公司九届董事会第一次会议。会议审议通过了《关于变更深圳市鼎盛达华科技合伙企业（有限合伙）的名称、合伙人及出资比例的议案》，同日，公司控股子公司深圳市鼎盛泰盈股权投资有限公司（以下简称“鼎盛泰盈”）与中能建股权投资基金（深圳）有限公司、海南九易通投资管理有限公司签订了《深圳中能建成城投资合伙企业（有限合伙）合伙协议》。

根据合伙协议，深圳市鼎盛达华科技合伙企业（有限合伙）变更为深圳中能建成城投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“中能建成城”），鼎盛泰盈由执行合伙人变更为有限合伙人，出资比例由66.67%变更为99.04%，拟出资额为99040万元。鼎盛泰盈向中能建成城履行出资义务，参与中能建成城重大决策事项，对合伙人大会进行投票表决，收取合伙协议中约定的投资回报，主要风险责任由普通合伙人承担，不参与合伙企业的日常经营管理，享受合伙企业的收益分配。

2017年10月，鼎盛泰盈与中能建股权投资基金（深圳）有限公司、海南九易通投资管理有限公司签订正式《深圳中能建成城投资合伙企业（有限合伙）合伙协议》，并于2017年内将子公司上海君和物资供应有限公司的贸易采购资金315,831,750元投资转入中能建成城；2018年，鼎盛泰盈将583,270,598.86元资金投资转入中能建成城。截止报告日，鼎盛泰盈向中能建成城累计出资899,102,348.86元，投资总额占公司总资产的93.40%。

其中：境外资产0（单位：元 币种：人民币），占总资产的比例为0%。

## 五、经营情况讨论与分析

### 1、经营情况讨论与分析

2018年度，国家统计局发布的数据显示国内生产总值已突破90万亿元，人均生产总值接近1万美元，国内生产总值比上年度增长6.6%，但世界经济形势依旧严峻，经济全球化遭遇波折，多边主义受到冲击，国际金融市场震荡，特别是中美经贸摩擦给一些企业生产经营、市场预期带来不利影响，新老矛盾交织，周期性、结构性问题叠加，经济运行稳中有变、变中有忧，面对多变的两难多难问题增多的复杂局面，经过全国上下共同努力，我国经济保持了高基数上总体平稳、稳中有进，社会大局稳定的发展态势。

报告期内，公司在保持商业地产租赁平稳的状态下，调整经营策略，缩减贸易领域的投资，将贸易领域的资金转入投资合伙企业，取得投资收益4952万元；通过收回孙公司江西富源原股东陈保华欠款3750万元，冲回坏账准备3750万元，取得坏账转回收益3750万元；另外公司位于哈尔滨的房产被司法拍卖取得2632万元的营业外收入，共同给公司带来11332万元的收益，但是由于公司应付的利息支出达到8260万元，扣除经营成本和费用后，仅取得864万元的净利润。公司面临较大的债务风险，银行逾期借款及其他借款本金及利息达到60,174.81万元，负债总额达到94,114.95万元，资产负债率已达97.77%。公司董事会和管理层将同公司大股东寻求妥善解决办法，包括：与债权人协商寻求妥善的解决办法，积极筹措资金，寻求探索经营项目、扩大经营范围等，以此改善公司目前的状况。

## 2、报告期内主要经营情况

报告期内，公司资产总额为 962,651,537.93 元，归属于母公司股东权益为 11,144,436.56 元。公司年度实现营业总收入 31,632,561.96 元，比上年同期下降 84.43%，其中：商业地产租赁业务实现收入 13,203,454.60 元；商品销售业务实现收入 18,411,911.91 元，实现营业总成本为 21,620,857.97 元，其中：商业地产租赁业务成本 3,221,766.48 元，商品销售业务成本 18,399,091.49，实现营业利润 8,647,958.34 元，比上年同期增长 112.22 %；实现归属于母公司股东净利润 7,417,473.04 元，比上年同期增长 110.46%，实现扣除非经常性损益后归属于母公司净利润-70,660,292.79 元，比上年同期减少 18.22%。

### (一) 主营业务分析

#### 1. 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	31,632,561.96	203,203,269.54	-84.43
营业成本	21,620,857.97	192,049,263.47	-88.74
销售费用	4,049,031.18	4,856,478.56	-16.63
管理费用	11,463,871.17	14,029,332.13	-18.29
研发费用			
财务费用	62,420,222.15	65,839,860.71	-5.19
经营活动产生的现金流量净额	533,432,462.03	340,061,453.89	56.86
投资活动产生的现金流量净额	-533,756,868.73	-315,985,079.00	-68.92
筹资活动产生的现金流量净额		-25,000,000.00	100.00

## 2、收入和成本分析

### (1). 主营业务分行业、分产品、分地区情况

单位：元 币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
商业地产租赁业务	13,203,454.60	3,221,766.48	75.60	-16.62	-27.99	增加 3.85 个百分点
商品销售业务	18,411,911.91	18,399,091.49	0.07	-90.17	-90.19	增加 0.19 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
吉林地区	13,024,440.97	3,172,213.20	75.64	2.83	-0.95	增加 0.93 个百分点

哈尔滨地区	179,013.63	49,553.28	72.32	-94.35	-96.10	增加12.43个百分点
上海地区	18,411,911.91	18,399,091.49	0.07	-90.17	-90.19	增加0.19个百分点

### 1、主营业务分行业的说明

- (1) 商业地产租赁由于吉林市场竞争加剧，引起公司的收益减少。
- (2) 商品销售业务由于孙公司上海君和的业务停滞引起的收益下降。

### 2、主营业务分地区的情况说明

- (1) 吉林地区由于商业地产租赁市场竞争加剧，导致的收益小幅度减少。
- (2) 哈尔滨地区由于房产被司法拍卖引起的收益、成本下降。
- (3) 上海地区由于孙公司上海君和的商品销售业务下降引起。

### 3、成本分析表

单位：元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
商业地产租赁业务	房产税	3,221,766.48	14.9	4,474,055.31	2.33	-27.99	由于上期营改增逐步显现引起的本期成本减少
商品销售业务	商品采购成本	18,399,091.49	85.10	187,575,208.16	97.67	-90.19	本期商品销售业务下降引起的采购成本减少

### 成本分析其他情况说明

#### (2). 主要销售客户及主要供应商情况

前五名客户销售额 1,841.20 万元，占年度销售总额 58.24%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占年度销售总额 0 %。

前五名供应商采购额 1,839.91 万元，占年度采购总额 85.10%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占年度采购总额 0%。

### 其他说明

#### 1、主要客户销售情况

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例
客户一	8,501,655.50	26.89%

客户二	9,910,256.41	31.35%
合计	18,411,911.91	58.24%

## 2、主要供应商采购情况

供应商名称	采购金额	占公司全部成本的比例
供应商一	9,897,435.98	45.78%
供应商二	8,501,655.51	39.32%
合计	18,399,091.49	85.10%

## 2. 费用

### (1) 销售费用变动情况

项 目	本期发生额	上期发生额	增减幅度 (%)
工资	2,426,437.75	2,767,280.46	-12.32
水电费	576,832.29	558,755.40	3.24
取暖费	929,086.23	950,640.50	-2.27
保险费	83,038.78	80,422.27	3.25
交通费	100.00	66,398.47	-99.85
广告费		350.00	-100.00
邮电费	4,274.63	3,477.57	22.92
其他费用	29,261.50	429,153.89	-93.18
合 计	4,049,031.18	4,856,478.56	-16.63

销售费用比上年同期减少 16.63%是由于销售相关人员的薪酬减少导致。

### (2) 管理费用变动情况

项 目	本期发生额	上期发生额	增减幅度 (%)
工资及附加费	4,653,034.66	5,349,281.03	-13.02
社会保障费用	1,895,890.36	1,861,797.05	1.83
修理费	437,284.30	941,098.40	-53.53
租赁费	476,192.80	761,357.49	-37.45
差旅费	346,049.10	1,115,600.98	-68.98
审计咨询费	1,200,000.00	2,002,620.00	-40.08
招待费	225,539.41	335,236.57	-32.72
折旧费	153,706.78	150,390.84	2.20
办公用品	112,847.84	104,771.44	7.71
宣传制作费	91,124.00		
律师费	30,000.00	60,000.00	-50.00
邮电费	44,049.47	20,859.29	111.17
其他费用	1,798,152.45	1,326,319.04	35.57
合 计	11,463,871.17	14,029,332.13	-18.29

管理费用比上年同期减少 18.29%，主要由于加强管理，节约成本，增加效益，压缩费用支出等引起的下降。

### (3) 财务费用变动情况

项 目	本期发生额	上期发生额	增减幅度 (%)
利息支出	62,397,907.96	65,810,332.02	-5.19
减：利息资本化			
减：利息收入	4,318.58	2,858.52	51.08
手续费及其他	26,632.77	32,387.21	-17.77
合计	62,420,222.15	65,839,860.71	-5.19

财务费用比上年同期减少 5.19%是由于本期偿还农行吉林东升支行的贷款本金，减少了利息支出。

### 3. 现金流

现金流量项目	本期发生额	上期发生额	增减幅度 (%)
经营活动产生的现金流量净额	533,432,462.03	340,061,453.89	56.86
投资活动产生的现金流量净额	-533,756,868.73	-315,985,079.00	-68.92
筹资活动产生的现金流量净额		-25,000,000.00	100.00
合计	-324,406.70	-923,625.11	64.88

本期主要由于孙公司上海君和将贸易款项资金转为公司对外投资引起的现金流量增减变化。

#### (二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

(1) 报告期内孙公司江西富源收回原股东欠款 3750 万元，使得公司的净利润增加 3750 万元。

(2) 报告期内孙公司鼎盛泰盈取得投资收益 4952 万元，使得公司的营业利润增加 4952 万元

(3) 报告期内公司位于哈尔滨的房产被司法拍卖取得营业外收入 2632.19 万元。

#### (三) 资产、负债情况分析

##### 1. 资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
应收票据及应收账款	9,813,811.84	1.02	38,219,393.49	4.26	-74.32	本期加大客户回款力度
预付款项	682,238.18	0.07	471,614,704.43	52.51	-99.86	本期向供应商退回预付采购款
可供出售金融资产	1,220,000.00	0.13	317,051,750.00	35.30	-99.62	对深圳中能建成城的投资调整至长期股权

						投资
长期股权投资	899,102,348.86	93.40				可供出售金融科目转入
无形资产			1,927.93		-100.00	本期无形资产摊销完毕
商誉			223,286.01	0.02	-100.00	对孙公司上海君和的商誉计提减值准备
短期借款	105,821,101.55	10.99	148,939,344.95	16.58	-28.95	哈尔滨房产被司法拍卖偿还农行吉林东升支行借款
应付票据及应付账款	12,846,107.43	1.33	24,607,780.20	2.74	-47.80	孙公司上海君和清偿供应商的采购款
应交税费	35,534,149.77	3.69	20,810,257.96	2.32	70.75	孙公司鼎盛泰盈计提的企业所得税
其他非流动负债	81.60		218.40		-62.64	待抵扣款项摊销引起的减少

## 2. 截至报告期末主要资产受限情况

项目	期末数（净值）	受限制的原因
可供出售金融资产	1,220,000.00	法院轮候查封、冻结
投资性房地产	17,451,007.28	为本公司长期借款提供抵押
投资性房地产	23,497,683.46	抵押登记未及时解除
合计	42,168,690.74	

### (四) 投资状况分析

#### 1、 对外股权投资总体分析

被投资单位	账面余额				在被投资单位持股比例	本期现金红利
	期初	本期增加	本期减少	期末		
安华农业保险股份有限公司	1,220,000.00			1,220,000.00	0.14%	
贵州贵聚能源有限公司	-		-	-	33.33%	

深圳中能建成城投资合伙企业（有限合伙）	315,831,750.00	583,270,598.86		899,102,348.86	99.04%	49,520,000.00
合计	317,051,750.00	583,270,598.86	-	900,322,348.86	-	49,520,000.00

报告期内，安华农业保险股份有限公司资产负债状况较好，近期内不会出现可收回金额低于账面价值的情况，无需计提减值准备；贵州贵聚能源有限公司的合并报表显示，归属于其母公司所有者权益合计为-465,121,121.32元，本公司该项长期股权投资期初余额已为0元，本期无变动。公司对深圳中能建成城投资合伙企业（有限合伙）追加投资至899,102,348.86元，年末收到其分配的利润49,520,000元，故无需计提减值准备。

#### (1) 重大的非股权投资

本公司控股孙公司深圳市鼎盛泰盈股权投资有限公司于2017年10月与中能建股权投资基金（深圳）有限公司、海南九易通投资管理有限公司重新签订合伙协议，对深圳中能建成城投资合伙企业（有限合伙）出资比例进行变更，变更后，深圳市鼎盛泰盈股权投资有限公司为有限合伙人，认缴出资99040万元，出资比例99.04%；中能建股权投资基金（深圳）有限公司为普通合伙人，认缴出资784万元，出资比例0.78%；海南九易通投资管理有限公司为有限合伙人，认缴出资176万元，出资比例0.18%。经营范围：投资兴办实业（具体项目另行申报）；投资咨询（不含限制项目）；投资顾问（不含限制项目）。

深圳中能建成城投资合伙企业（有限合伙）由普通合伙人担任执行事务合伙人，主持有限合伙企业的经营管理工作。

截止2018年12月31日，深圳市鼎盛泰盈股权投资有限公司实际投资899,102,348.86元。

#### (五) 主要控股参股公司分析

控股子公司名称	流动资产	资产总额	流动负债	负债总额	营业收入	净利润
中商港（北京）商业经营管理有限公司	65,877,728.07	65,884,244.17	34,372,213.21	34,372,294.81	-	-221,218.95
哈尔滨物华商城有限责任公司	5,923,091.32	5,943,991.61	6,813,487.47	6,813,487.47	37,126.32	-2,239,741.59
吉林市物华商城有限责任公司	54,119.55	54,119.55	3,792.96	3,792.96	17,195.45	17,222.26

公司主要控股参股公司经营状况较差，业务停滞不前，无法为公司提供经营利润，增加

了公司财务风险，给公司带来了沉重的经营压力。

## 六、公司关于公司未来发展的讨论与分析

### (一)公司发展战略

2016年、2017年、2018年，为了尽快摆脱公司历史遗留问题的掣肘，公司通过积极追讨收回了较多的应收债权，清偿了一部分债务；同时公司受到大股东的支持，公司的一部分债务得到了豁免，减轻了公司财务负担；通过与部分银行的和解，公司的担保责任由逾期变为了正常，偿债风险得到了减轻。2019年公司将在保持商业地产租赁、物业管理相关企业平稳运营的基础上，利用公司自有资金及根据项目需求和公司出资能力分期出资，参与对外战略合作，探寻公司发展的新道路，寻找新的利润增长点，实现公司长远发展的战略目标。

### (二)经营计划

公司2018年度经营重点为积极拓宽业务范围，在全国范围寻找合作方，广泛开展合作，以彻底改善公司的持续经营能力和盈利能力。公司将积极做好商业地产租赁、物业管理企业相关工作，保证其收入和相关费用指标与上年度持平。利用公司与中能建股权投资基金(深圳)有限公司、海南九易通投资管理有限公司共同设立的有限合伙企业，进一步拓展公司业务领域，扩大业务规模，提升公司核心竞争力，增强公司盈利能力。

### (三)可能面对的风险

根据目前公司所面临的实际困难分析，公司可能将面对以下风险：

- 1、目前公司商业地产营业收入能力仍相对较低，资产折旧及运营费用等成本上升。
- 2、公司面临的担保诉讼将使得公司的资产状况面临风险，非经常性损益直接影响公司的财务状况。

吉林成城集团股份有限公司

二〇一九年四月二十九日