

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 2019 年年度报告

## 重要提示

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

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了无法表示意见的审计报告，本公司董事会、监事会对相关事项已有详细说明，请投资者注意阅读。

四、公司负责人吴锦华、主管会计工作负责人倪伟勇及会计机构负责人（会计主管人员）廖永华声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

以公司分红派息股权登记日的股份数465,032,880 股为基数，向全体股东每10股派送现金红利 0.50元（含税），共派送现金红利 23,251,644.00 元，占2019年当年归属于上市公司股东净利润的30.20%。本次分配后剩余可进行现金分红的未分配利润909,565,126.22元转入下一年度。本年度不进行资本公积金转增股本。

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

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

七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

是

九、重大风险提示

公司已在本报告中详细描述可能存在的相关风险，敬请查阅本报告“经营情况的讨论与分析”中关于“可能面对的风险”有关内容。

十、其他

适用 不适用

## 目录

第一节	释义.....	4
第二节	公司简介和主要财务指标.....	4
第三节	公司业务概要.....	7
第四节	经营情况讨论与分析.....	9
第五节	重要事项.....	20
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	31
第七节	优先股相关情况.....	36
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	37
第九节	公司治理.....	45
第十节	公司债券相关情况.....	47
第十一节	财务报告.....	48
第十二节	备查文件目录.....	169

## 第一节 释义

### 一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
本公司、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
万丰锦源	指	万丰锦源控股集团有限公司
六合地产	指	吉林省六合房地产开发有限公司
创投公司	指	长春经济技术开发区创业投资控股有限公司
城建集团	指	长春经济技术开发区城市建设集团有限责任公司
管委会	指	长春经济技术开发区管理委员会
锦源投资	指	万丰锦源投资有限公司
万丰智能	指	长春万丰智能工程有限公司
《公司章程》	指	《长春经开（集团）股份有限公司章程》
报告期	指	2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、 公司信息

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

### 二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	潘笑盈	茹建芳
联系地址	长春市自由大路5188号	长春市自由大路5188号
电话	0431-84644225	0431-84644225
传真	0431-84630809	0431-84630809
电子信箱	Ccjk_600215@163.com	Ccjk_600215@163.com

### 三、 基本情况简介

公司注册地址	长春市自由大路5188号
公司注册地址的邮政编码	130031
公司办公地址	长春市自由大路5188号

公司办公地址的邮政编码	130031
公司网址	http://www.ccjk600215.com
电子信箱	Ccjk_600215@163.com

#### 四、 信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体名称	《上海证券报》、《中国证券报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	http://www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	长春市自由大路5188号21楼公司董事会办公室

#### 五、 公司股票简况

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

#### 六、 其他相关资料

公司聘请的会计师事务所 (境内)	名称	德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)
	办公地址	上海市延安东路 222 号外滩中心 30 楼
	签字会计师姓名	倪敏、花盛

#### 七、 近三年主要会计数据和财务指标

##### (一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2019年	2018年	本期比上年同期增减(%)	2017年
营业收入	186,666,622.16	588,943,532.83	-68.30	417,218,216.27
归属于上市公司股东的净利润	76,998,066.69	97,709,715.87	-21.20	9,031,852.35
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	70,179,814.78	74,928,942.83	-6.34	9,410,692.77
经营活动产生的现金流量净额	47,034,027.88	141,249,881.88	-66.70	210,197,076.88
	2019年末	2018年末	本期	2017年末

			末比上年同期末增减(%)	
归属于上市公司股东的净资产	2,572,619,690.76	2,526,469,227.91	1.83	2,431,549,714.08
总资产	2,845,472,908.57	2,866,467,854.07	-0.73	3,180,438,947.97

**(二) 主要财务指标**

主要财务指标	2019年	2018年	本期比上年同期增减(%)	2017年
基本每股收益(元/股)	0.1656	0.2101	-21.18	0.0190
稀释每股收益(元/股)	0.1656	0.2101	-21.18	0.0190
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.1509	0.1600	-5.69	0.0200
加权平均净资产收益率(%)	3.02	3.94	减少0.92个百分点	0.37
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	2.76	3.02	减少0.26个百分点	0.39

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

**八、境内外会计准则下会计数据差异**

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

适用 不适用

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

适用 不适用

**(三) 境内外会计准则差异的说明:**

适用 不适用

**九、2019 年分季度主要财务数据**

单位: 元 币种: 人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	50,851,181.21	57,991,795.93	52,481,725.42	25,341,919.60

归属于上市公司股东的净利润	48,616,818.71	12,559,397.45	5,881,621.41	9,940,229.12
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	48,628,068.71	12,675,549.66	3,856,944.94	5,019,251.47
经营活动产生的现金流量净额	28,991,596.24	14,924,835.07	-22,319,171.28	25,436,767.85

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

#### 十、非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

非经常性损益项目	2019 年金额	附注(如适用)	2018 年金额	2017 年金额
非流动资产处置损益	9,769,934.38		25,716,058.62	1,002,869.25
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-700,689.12		-1,510,206.80	-1,375,236.83
处置长期股权投资产生的投资收益			6,168,512.24	
其他收益	21,757.29			
少数股东权益影响额				-2,130.24
所得税影响额	-2,272,750.64		-7,593,591.02	-4,342.60
合计	6,818,251.91		22,780,773.04	-378,840.42

#### 十一、采用公允价值计量的项目

适用 不适用

#### 十二、其他

适用 不适用

### 第三节 公司业务概要

#### 一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

##### (一) 公司所从事的主要业务、经营模式

公司从事的主要业务未发生变化,继续以房地产开发经营为主,以物业管理为辅。2019年,公司“六合一”D区二期项目开工建设,现主体工程建设已结项,将在2020年陆续开始销售;物业管理主要为“六合一”提供服务,为小区提供良好的小区环境;公司可供租赁业务的资产为位于长春市洋浦大街以西、公平路以北的工业用地使用权及全部地上建筑物,该资产已出售给城建集团。

同时，公司全资子公司长春万丰智能工程有限公司承建的工业工程项目于 2019 年 4 月取得施工许可证并开工建设，目前正在加速推进中，截至报告期末，厂房主体工程已结项。

## （二）行业情况

报告期内，在中央“房住不炒”的主基调下，市场调控趋于常态化，信贷层面逐渐收紧，行业整体规模增速较上年放缓。中央层面坚持房屋的居住属性定位，不将房地产作为短期刺激经济的手段，落实因城施策，稳地价、稳房价、稳预期的长效机制，在以稳为主的政策背景下，我国房地产行业制度日趋完善，总体保持稳定。2019 年，商品房成交面积增速放缓，销售面积 17.16 亿平方米，同比下滑 0.1%，销售额则平稳增长，为 15.97 万亿元，同比增长 6.5%。吉林省商品房销售面积 2122 万平方米，同比增长 2.31%，销售面积增速稳中有升。

## 二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

√适用 □不适用

1、报告期内出售公司拥有的位于长春市洋浦大街以西、公平路以北的工业土地使用权及全部地上建筑物导致投资性房地产减少 10,952 万元，影响利润总额的金额为 977 万元。

其中：境外资产 0（单位：元 币种：人民币），占总资产的比例为 0%。

## 三、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

在错综复杂的外部环境，行业竞争日益激烈的环境下，公司在稳健主业发展的同时，建立了专业的管理团队和人才机制，并且不断探寻新领域，培育布局新的利润增长点，提升公司的核心竞争力。

### 1、法人治理结构

公司依据监管机构的有关要求，并结合公司实际情况，对公司治理体系进行完善，进一步明晰了股东大会、董事会和监事会的职责，为公司业务的开展提供了强有力的制度依据。

### 2、专业的管理团队和人才机制

公司持续加大人力资源的开发、配置和储备力度，形成了一支团结、务实、创新、敢于拼搏，积极向上的管理层。公司不断推进市场化选人用人，加大人才引进力度，提高人才交流广度，加强青年骨干培养，不断优化考核机制和绩效薪酬体系，为员工成长和团队建设提供了良好的发展平台，也为公司的进一步发展提供了有效的支持。

### 3、智能制造产业布局助力公司可持续发展

公司在稳健主业发展的基础上，不断探索新产业，积极寻找培育新的利润增长点：公司实施的工业自动化生产线装备项目正在稳健推进中。同时，公司正在积极推进资产重组项目，拟以发行股份及支付现金的方式收购万丰科技全部股权，万丰科技定位于工业机器人系统集成和智能装备制造行业，主要从事自动化焊接生产线以及热加工自动化解决方案的设计、研发、生产和销售。收购完成后，公司将切入智能制造行业，专注于高端装备制造业务和工业机器人系统集成业务，有利于提升公司的盈利能力，增强公司的市场适应能力，为公司的可持续发展奠定基础，保护上市公司全体股东，尤其是中小股东的利益。

### 4、企业文化优势



公司始终坚持“永恒提升价值、不断奉献社会”价值观，围绕“营造国际品牌，构筑百年企业”的愿景，秉承“以人为本、依法治企、创新驱动”的企业理念，致力于“为客户提供满意的优质产品”的使命，为员工营造“快乐工作、幸福生活”的良好氛围，并通过发扬实事求是、艰苦奋斗、雷厉风行和一抓到底的工作作风，形成了团结奋进的企业氛围。

## 第四节 经营情况讨论与分析

### 一、经营情况讨论与分析

报告期内，国际环境错综复杂，受经济供给侧结构改革及中美贸易战影响，东北地区经济形势下行压力较大，在严峻的外部形势下，公司仅仅围绕“巩固成果、集中攻坚、持续提升”的指导思想，从夯实房地产开发销售、加快智能园区建设两方面着手，突出“内控、营销、建设、团队”四条阶段性重点工作主线，全力推进各项工作开展。2019 年度，公司实现营业收入 1.87 亿元，归属于上市公司股东净利润 7700 万元。

#### （一）宏观市场环境

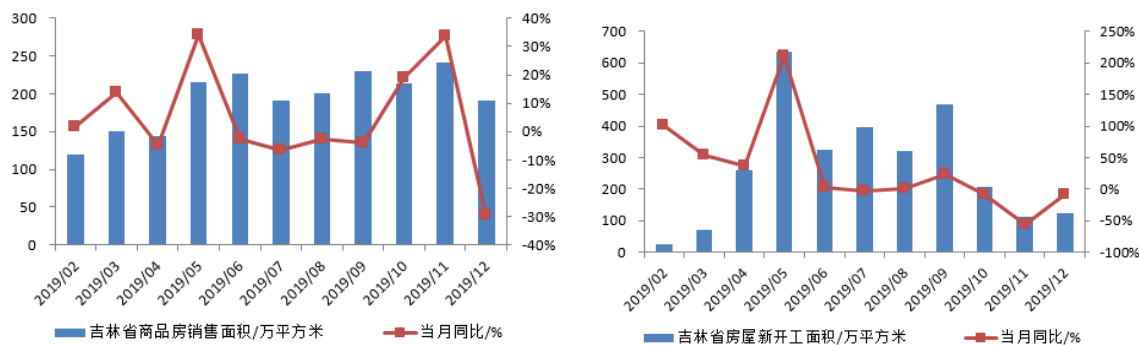
2019 年，在中央“房子是用来住的、不是用来炒的”的主基调下，我国房地产市场开发、投资及销售等方面整体表现较为平稳。房地产市场在日趋理性的同时，也在拉动经济、保障民生、化解风险方面取得了较好的成绩。同时，各地围绕稳地价、稳房价、稳预期的调控目标，因城施策，为房地产市场持续平稳健康发展提供了保障。在中央和地方的共同调控下，房地产市场 2019 年度平稳收官，有序发展。

据国家统计局数据显示，2019 年 1-12 月，商品房销售面积 171,558 万平方米，同比下滑 0.1%。从房屋新开工面积角度看，2019 年 1-12 月，新开工面积 227,154 万平方米，同比增长 8.5%。



数据来源：国家统计局

在楼市“房住不炒”的主基调下，2019 年，吉林省楼市呈现“稳中有升”的迹象。2019 年 1-12 月，吉林省商品房销售面积 2,122 万平方米，同比增长 2.31%，总体平稳，增速高于全国。吉林省新开工面积 2,947 万平方米，同比增长 18.93%，增速高于全国。新开工面积波动较大。



数据来源：国家统计局

长春市作为吉林省省会城市，2019 年城市外拓、地价攀升、边缘区域崛起、品牌房企复盘、超级大盘相继开发立项，万人开盘、新房企落地……楼市表现较好。2019 年长春楼市商品住宅总成交与上年基本持平，市场经历了先扬后抑的发展波动。市场格局呈现出中心及热点区域品牌/中高端项目集中，边缘区域刚需投资产品过量的趋势。2019 年长春土地市场供需量价均有提升，绕城及四环为拿地集中区，2020 在旧改及城市外扩的双向驱动下，预计房地产市场稳中有升。

## (二) 公司经营情况

### 1、及时调整营销策略，推进房产销售

公司制定了以客户为导向的营销策略，一方面，公司不断加强对细分市场和客户的研究，了解客户需求，提高服务满意度。另一方面，加大媒体宣传，注重原创、精准、专业，形成了以线上和线下相结合的新媒体矩阵，提升楼盘形象和影响力。

### 2、强化进度管控，有序推进项目工程建设

报告期内，公司在深入扎实做好工程过程管控，降本增效的同时，积极与施工单位、监理单位等各方协调沟通，克服地区降雨量增大增强等不利因素影响，为公司工业工程项目和 D 区二期的工程项目施工按计划稳步推进奠定了基础。截至报告期末，工业工程项目厂房主体工程已结项，D 区二期项目主体工程建设已完工。

### 3、加强团队建设，弘扬企业文化

根据年度经营计划要求，结合公司实际发展需要，公司进一步优化了组织架构。公司组织全体干部员工，深入开展管理制度培训、团建系列活动，全面提升执行力，增强团队凝聚力；同时，公司继续加强计划统计管理，以计划管控和目标考核为抓手，持续开展业务能力培训，提升经营管理能力，为公司的持续、稳定、健康发展提供了人才保障。

## 二、报告期内主要经营情况

### 1、主要任务指标完成情况

2019 年公司计划营业总收入 10,873 万元，实际完成营业总收入为 18,667 万元，超额完成本年营业收入指标的主要原因是报告期内房地产交房收入比计划大幅增加。

### 2、公司主营业务开展情况

### (1) 房地产开发业务

公司制定了以客户为导向的营销策略,不断加强对细分市场和客户的研究,主动作为,激发销售动力,大力开拓目标客户,加大媒体活动宣传,树立良好品牌形象。报告期内,实现商品房营业收入 16,714 万元。

### (2) 一级土地受托开发项目

为加快公司现有资产的有效整合,促进公司资金回笼,公司就一级土地委托开发项目终止结算事宜和前期开发费返还事项与管委会达成如下协议:

①管委会同意对一级土地开发项目进行终止性结算,确定管委会应返还公司的投资款金额 206,333,605.47 元,确定管委会应支付公司预期投资收益补偿款 144,433,523.83 元(截止到 2019 年 12 月 31 日),共计 350,767,129.30 元。

②管委会同意返还公司预付的前期费用 127,574,567.13 元及相应的投资收益 89,302,196.99 元,共计 216,876,764.12 元。

③综上所述,管委会应支付公司前期费用和土地净收益共计 567,643,893.42 元,该款项及相关收益于 2020 年 6 月 30 日前付清。

截至年度报告披露日,公司已收回人民币 2 亿元。

### (3) 物业服务

报告期内,公司物业服务收入 552 万元,比上年同期减少 80%,下降主要原因是 2018 年出售的七家子公司中包含一家物业公司,该物业公司收入占比较大。

### (4) 租赁服务

租赁业务营业收入 1,401 万元,比上年同期下降 31%,主要原因是报告期内出售公司拥有的位于长春市洋浦大街以西、公平路以北的工业用地使用权及全部地上建筑物,导致租赁收入比上年同期减少。

## (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	186,666,622.16	588,943,532.83	-68.30
营业成本	125,200,372.42	494,744,458.87	-74.69
销售费用	3,732,639.45	3,524,718.46	5.90
管理费用	20,345,653.26	70,404,677.62	-71.10
财务费用	-15,204,864.57	-2,507,573.97	506.36
经营活动产生的现金流量净额	47,034,027.88	141,249,881.88	-66.70
投资活动产生的现金流量净额	-129,188,886.74	1,024,224.64	-12,713.34
筹资活动产生的现金流量净额	-49,762,104.32	-2,790,202.04	1,683.46

### 2. 收入和成本分析

√适用 □不适用

2019 年度公司实现营业总收入 18,667 万元,较上年同期减少 40,228 万元,同比减少 68%。营业总收入减少,主要是报告期内六合房地产公司交房收入减少。

2019 年度公司发生营业成本 12,520 万元,较上年同期减少 36,954 万元,同比减少 75%。营业成本减少,主要系报告期内六合收入减少导致同比结转成本减少。

## (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 (%)
商品房销售	167,142,900.81	111,998,771.50	32.99	-65.77	-73.60	增加19.88个百分点
租赁收入	14,007,476.86	2,583,371.88	81.56	-31.46	-39.41	增加66.76个百分点
物业服务	5,516,244.49	10,618,229.04	-92.49	-80.16	-51.70	减少113.40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	186,666,622.16	125,200,372.42	32.93	-68.30	-74.69	增加16.94个百分点

## 主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明

## 收入与成本分析:

1、商品房销售收入同比减少66%，主要原因是2018年D区一期864套商品房集中开盘验收，导致2018年销售收入较高，2019年无新增开盘项目，销售收入同比大幅减少。商品房销售成本同比下降74%，主要原因一方面是2019年销售收入减少导致结转成本相应减少，另一方面2019年销售成本由于存货减值部分转回，导致成本下降的比例大于收入下降的比例。

2、租赁收入同比下降31%，主要原因是报告期内出售公司拥有的位于长春市洋浦大街以西、公平路以北的工业用地使用权及全部地上建筑物，导致租赁收入比上年同期减少。

3、物业服务收入同比减少80%，下降主要原因是出售2018年出售的七家子公司中包含一家物业公司，该物业收入占比较大。

## (2). 产销量情况分析表

□适用 √不适用

## (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
商品房销售	商品房销售	111,998,771.50	89.46	424,241,461.50	85.75	-73.60	/
租赁收入	租赁收入	2,583,371.88	2.06	4,263,943.80	0.86	-39.41	/
物业服务	物业服务	10,618,229.04	8.48	21,985,594.01	4.44	-51.70	/

## 成本分析其他情况说明

商品房销售成本同比下降 74%，主要原因是一方面 2019 年销售收入减少导致结转成本相应减少，另一方面 2019 年销售成本由于存货减值部分转回，导致成本下降的比例大于收入下降的比例。

租赁业务成本同比下降 39%，主要原因是报告期内出售公司拥有的位于长春市洋浦大街以西、公平路以北的工业用地使用权及全部地上建筑物，导致租赁收入比上年同期减少。

物业服务成本同比下降 52%，下降主要原因是出售 2018 年出售的七家子公司包含一家物业公司，该物业公司成本占比较大。

## (4). 主要销售客户及主要供应商情况

√适用 □不适用

前五名客户销售额 1,271 万元，占年度销售总额 10%；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 6,180 万元，占年度采购总额 49%；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

无

## 3. 费用

√适用 □不适用

销售费用

单位：元

项目	本年发生额	上年发生额	增减比例 (%)
职工薪酬	881,269.88	661,486.98	33.23
采暖费	1,124,130.27	600,828.99	87.10
销售代理	1,036,939.18	1,178,539.63	-12.01

费用及佣金			
其他	690,300.12	1,083,862.86	-36.31
合计	3,732,639.45	3,524,718.46	5.90

## 管理费用

单位：元

项目	本年发生额	上年发生额	增减比例 (%)
职工薪酬	11,645,884.46	54,432,924.96	-78.61
中介机构费	2,065,844.77	5,103,243.70	-59.52
物业费	1,801,282.63	2,735,849.06	-34.16
折旧及摊销	329,653.89	1,987,593.19	-83.41
水电费及燃料费	164,395.45	1,563,314.94	-89.48
其他	4,338,592.06	4,581,751.77	-5.31
合计	20,345,653.26	70,404,677.62	-71.10

## 4. 研发投入

## (1). 研发投入情况表

□适用 √不适用

## (2). 情况说明

□适用 √不适用

## 5. 现金流

√适用 □不适用

单位：元

项目	本年发生额	上年发生额	增减比例 (%)
销售商品，提供劳务收到的现金	178,752,852.72	342,912,677.10	-47.87
收到的其他与经营活动有关的现金	3,168,372.73	13,832,774.08	-77.10
购买商品，接受劳务支付的现金	68,388,668.71	25,767,901.70	165.40
支付给职工以及为职工支付的现金	21,889,150.85	68,897,368.43	-68.23
支付的各项税费	23,081,913.68	78,820,349.97	-70.72
支付的其他与经营活动有关的现金	21,527,464.33	42,009,949.20	-48.76
收回投资所收到的现金	174,545,456.67	426,968,132.61	-59.12
取得投资受益所收到的现金	53,727,617.07	102,864,515.90	-47.77
处置固定资产，无形资产和其他长期资产而收到的现金净额		48,433,553.91	-100.00
处置子公司和其他经营单位收到的现金净额	51,113,727.59	94,844,884.66	-46.11

购建固定资产，无形资产和其他长期资产所支付的现金	53,720,239.63	45,636,862.44	17.71
分配股利、利润和偿付利息所支付的现金	29,762,104.32	2,790,202.04	966.66
支付的其他与筹资活动有关的现金	20,000,000.00		/

## (二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

□适用 √不适用

## (三) 资产、负债情况分析

√适用 □不适用

## 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
货币资金	1,183,092,627.54	41.58	926,086,497.85	32.06	27.75	收到资产出售及一级土地开发款导致增加
应收账款	192,500.00	0.01	122,500.00	0.004	57.14	幼儿园租金收入导致增加
预付款项	471,414.29	0.02	335,370.77	0.01	40.57	预付工程款增加导致增加
其他应收款	378,872,432.12	13.31	90,339,675.64	3.15	319.39	一级土地开发终止结算导致增加
长期应收款	0.00	-	408,453,629.27	14.14	-100.00	一级土地开发终止结算导致减少
固定资产	1,846,503.13	0.06	2,084,379.57	0.07	-11.41	折旧计提

						导致减少
在建工程	56,282,093.05	1.98	1,942,028.15	0.07	2,798.11	新园区建设
无形资产	39,885,375.29	1.40	40,712,575.13	1.41	-2.03	累计摊销导致减少
应付票据	14,100,000.00	0.50				新园区建设工程结算导致
应付账款	78,979,083.37	2.78	127,424,804.99	4.45	-38.02	六合工程款结算导致
预收款项	102,524,648.19	3.60	144,788,374.51	5.01	-29.19	房地产收入结转导致减少
应付职工薪酬	5,528,792.19	0.19	9,146,778.42	0.32	-39.55	本期支付六合公司部分人员计提薪酬导致减少
应交税费	25,511,569.64	0.90	1,216,287.97	0.04	1,997.49	本期所得税费用增加导致
其他应付款	42,285,643.74	1.49	51,404,357.09	1.79	-17.74	支付物业维修基金等部分款项导致减少

其他说明：  
无

## 2. 截至报告期末主要资产受限情况

√适用 □不适用

2019年12月31日，本集团以持有的定期存单共计人民币948,000,000.00元为第一大股东万丰锦源共计人民币948,000,000.00元的借款提供质押担保。

## 3. 其他说明

□适用 √不适用



**(四) 行业经营性信息分析**√适用  不适用

详见第四节，公司经营情况讨论与分析 一、经营情况讨论与分析。

**(五) 投资状况分析****1、 对外股权投资总体分析** 适用  不适用**(1) 重大的股权投资** 适用  不适用**(2) 重大的非股权投资** 适用  不适用**(3) 以公允价值计量的金融资产** 适用  不适用**(六) 重大资产和股权出售** 适用  不适用**(七) 主要控股参股公司分析**√适用  不适用

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	净利润
吉林省六合房地产开发有限公司	子公司	房地产销售	962,100,000.00	1,214,916,278.55	997,125,920.89	167,212,900.81	26,079,541.14

**(八) 公司控制的结构化主体情况** 适用  不适用**三、公司关于公司未来发展的讨论与分析****(一) 行业格局和趋势**√适用  不适用**一、房地产行业格局与趋势**

2020 年全国楼市格局与趋势：宏观环境方面，展望 2020 年，季度经济增速存在阶段性企稳预期，但全年增速依旧呈现稳步放缓态势，在此基调下，货币、财政政策

将继续保持灵活。房地产政策方面，2020 年调控将注重多方面的平衡，继续坚持“不将房地产作为短期刺激经济的手段”，同时按照“因城施策”的基本原则适度保持政策优化的空间和灵活性。

在此背景下，预计 2020 年全国房地产市场将呈现“销售及新开工规模小幅调整，投资中低速增长”的特点。需求端，“房住不炒”主基调不会改变，预期将更趋理性，但城镇化推进及改善型需求的持续释放将形成有力支撑，销售面积下行幅度有限，降幅预计在 5.0%-6.5%之间；供应端，行业融资环境难有明显改观，房企资金压力依然偏大，预计 2020 年新开工面积存在调整压力，降幅在 1.4%-2.9%之间，投资增速将回落至 5.9%-7.4%左右水平。

2020 年长春楼市格局与趋势：2020 年长春供求市场已经发生了显著变化，未来市场将进入新一轮调整期。在城市外拓的过程中，城市外围的双阳、莲花山受到房企和购房者关注，量价仍有一定的上升幅度。万科领跑全市，中海、华润与其名列前三；恒大转战城市外围区域，万龙、新星宇凭借多盘布局、刚需快销成为本土企业领跑者。2020 年伴随外埠房企到长春进行开发，市场份额将进一步被“分食”。受土地市场放量的影响，加之需求市场相对平稳，预计新增供求比在 1.5-1.6:1 之间，从而导致 2020 年库存上升，库存去化周期在 12-13 个月之间，市场仍处于可控且健康的范围内。

## 二、工业自动化生产是未来发展方向

目前，我国工程机械生产线上依旧以人工为主，自动化水平普遍较低。我国工程机械行业面临着人口红利消失、用工成本大幅上涨的不利局面，“用工荒”、“高成本”等因素交织叠加在一起，压缩了制造企业的盈利空间，凸显了当前业内中小企业的生存困境，中国工程机械行业正面临着向高端转变、承接国际先进制造、参与国际分工的巨大挑战，“机器换人”已是大势所趋。

智能制造是装备制造业升级的关键，能够提升传统制造水平，满足高技术发展要求，有助于缓解环境和能源对机械制造业的制约，缓解对人工短缺的需求，推动机械制造业生产方式发生全新的改变，为现代制造服务提供技术保障。中国“制造业”正迎来发展机遇，超过半数的企业都属于自动化程度亟待完善的重点行业，这对工业自动化厂商来说是难得的商机，越来越多的工业自动化领军企业也将中国市场作为重要的开拓目标地。

## (二) 公司发展战略

√适用 □不适用

### 1、持续推进房地产开发业务

未来房地产调控政策仍将以“稳”为主，保持政策的连续性和稳定性。2020 年公司房地产开发业务仍将坚持以客户为中心，迎合市场需求，全面提升产品品质，努力实现公司业务的高质量与稳健发展。一方面，加速去化存量资产，另一方面，加速推动 D 区二期项目开发建设，同时加快资金回笼。

### 2、把握产业转型升级的契机

2020 年公司将加快建设工业自动化生产线装备项目，早日实现为汽车产业和重工业提供自动化系统解决方案，助力在产业升级中摆脱能源、人力、场地方面的约束，实现智能制造，扩大公司的业务范围，提升公司盈利能力。

### 3、推进资产重组项目，助力公司转型升级

公司拟以发行股份及支付现金方式购买浙江万丰科技开发股份有限公司 100%股份。万丰科技定位于工业机器人系统集成和智能装备制造行业，主要从事自动化焊接生产线以及热加工自动化解决方案的涉及、研发、生产和销售。公司将依据相关法律

法规的规定，推进资产重组项目的实施，以提升公司的盈利能力和发展空间，提高公司资产质量和持续经营能力，保护上市公司全体股东，尤其是中小股东的利益。截止年度报告披露日，公司已回复上海证券交易所的两次问询函。

### (三) 经营计划

√适用 □不适用

2020 年公司将深入贯彻“以人为本，创新引领，聚焦主营，管控风险，降本增效，打造具有竞争力的上市公司”的经营指导思想，以房地产开发建设为主要工作，加快产品去化速度，加大资金回笼；同时推进产业转型升级，引入新的产业，为企业长足发展奠定基础；坚持以人为本，不断提升团队合力，控成本，降风险，提效益。

#### 1、抓房产品质，建高质量楼盘。

弘扬新时代精神，严抓建筑材料、施工质量、隐蔽工程管理，摆脱低端楼盘印象，提升公司品牌形象和产品价值；严抓工程进度，从材料供给、人员配备、进度计划各个环节统筹安排，全面兼顾，保证项目如期验收交付；严格控制施工变更，抓好安全，降低成本，提高公司效益。

#### 2、多渠道营销，推进房产销售。

新的一年将充分利用外部力量，举办丰富多彩的联谊拓展活动，宣扬项目亮点和投资升值空间，快速聚拢项目人气，助推项目销售，再创佳绩。

#### 3、高品质服务，打造美好家园。

将“快乐工作、幸福生活”导入物业管理，改善信息监控、消防设施、车辆交通、绿化环境和门岗形象等，打造“博爱、人和、便利、康乐、平安、绿色”人文环境，满足现代人居住需求，丰富业主精神生活和健康水平，提升物业管理品位，助推公司稳健发展。

#### 4、抓项目实施，实现转型升级。

不忘初心，牢记使命。“振兴东北，帮扶长春”既是响应政府号召的政治任务，也是责任、是使命。2020 年工业工程项目将加速推进，公司将提前筹划，推进项目建设。

#### 5、以品德立人，弘扬企业文化。

企无信不盛、人无德不立。公司将通过文化拓展、制度强训，营造顶天立地做人，光明磊落做事，讲诚信，懂宽容，懂尊重，重执行，敢担当。强化内控，依法经营，制度治企，做到合法、合规、流程合理、操作规范、管理科学，控制经营风险，保障公司稳健发展，干部健康成长。

2020 年，公司处于转型升级的关键时期，原有产业有待持续提升，新项目即将进驻，新成员陆续引进。公司将以“永恒提升价值，不断奉献社会”的价值观，围绕“百年、百誉、百强”的战略目标，知行合一，乘风破浪，奋发有为，圆满完成 2020 年公司制定的各项经营目标和工作任务，努力贡献每一个人的智慧和力量。

### (四) 可能面对的风险

√适用 □不适用

#### 1、政策风险

国家对房地产行业的宏观调控行为是调节房地产行业走向的基础，也是影响房地产行业至关重要的因素。与其他商品相比，房地产关乎每一个人的生活，因此房地产业是重要民生问题和政策调控的主要对象。再加上世界经济形势的多变性，使得政府

随时都有可能根据我国整体经济形势，来制定相关的税收政策、行业政策，以此来影响房地产经济的具体走向。

## 2、市场风险

由于市场竞争状况、消费者需求变化等因素而对整个房地产业发展形成的影响，使得已投资完成的项目无法实现预期的销售目标，从而造成投资资金无法及时回笼，形成资金沉淀的风险。

## 3、资产重组事项审批风险

截至年度报告披露日，资产重组项目相关的审计、评估工作尚在积极推进中，标的公司所处行业的周期波动、产业政策、以及盈利能力等都因素都会影响标的公司的估值，并且本次交易尚需提交股东大会审议，并经有权监管机构批准后方可实施。本次资产重组事项能否获得审批，以及获得审批的时间均存在不确定性。

## (五) 其他

适用  不适用

## 四、公司因不适用准则规定或国家秘密、商业秘密等特殊原因，未按准则披露的情况和原因说明

适用  不适用

## 第五节 重要事项

### 一、普通股利润分配或资本公积金转增预案

#### (一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用  不适用

##### 1、现金分红政策的制定和调整情况

为进一步明确公司对股东的合理投资回报，增强利润分配决策的透明度和可操作性，便于股东对公司经营及利润分配进行监督，公司第八届董事会第二十八次会议和2018年第四次临时股东大会审议通过了《未来三年(2018-2020年)股东回报规划》，以制度形式明确了以现金分红等方式积极回报投资者的分配原则，执行持续、稳定的利润分配政策。详见公司于2018年7月7日在上海证券交易所网站

(www.sse.com.cn)披露的《长春经开(集团)股份有限公司未来三年(2018-2020年)股东回报规划》。

##### 2、现金分红政策执行情

2020年4月25日，公司第九届董事会第十三次会议审议通过了《2019年度利润分配预案》，以公司分红派息股权登记日的股份数为基数，拟向全体股东每10股派送现金红利0.5元(含税)，共派送现金红利23,251,644元，占2019年当年归属于上市公司股东净利润的30.2%。本次分配后剩余可进行现金分红的未分配利润909,565,126.22元转入下一年度。本年度不进行资本公积金转增股本。

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

单位：元 币种：人民币

分红	每10股	每10股	每10股	现金分红的数	分红年度合并	占合并报
----	------	------	------	--------	--------	------

年度	送红股数(股)	派息数(元)(含税)	转增数(股)	额(含税)	报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率(%)
2019年	0	0.50	0	23,251,644.00	76,998,066.69	30.20
2018年	0	0.64	0	29,762,104.32	97,709,715.87	30.46
2017年	0	0.06	0	2,790,197.28	9,031,852.35	30.89

## (三) 以现金方式回购股份计入现金分红的情况

适用 不适用

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

适用 不适用

## 二、承诺事项履行情况

## (一) 公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

适用 不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	解决同业竞争	陈爱莲	1、在上市公司主营业务变更或调整之前,万丰置业除目前已开发的房地产业务外,不再从事新的房地产开发业务;2、本次交易完成后,本人及本人所控制的公司将不会以任何方式从事与上市公司目前或未来从事的业务构成实质性同业竞争的业务,本人及本人所控制的公司也不参与投资任何与上市公司主营业务构成同业竞争的其他企业;3、本次交易完成	长期	否	是		

			后，若本人或控制的其他公司所从事的业务与上市公司存在相同或相似，或被主管机构/监管机构认定为从事相同或相似业务的情况下，本人或控制的其他公司将通过委托销售、委托加工、业务重组、转让股权等方式避免与上市公司发生同业竞争。					
	解决同业竞争	万丰锦源	1、本次交易完成后，万丰锦源承诺不以任何方式从事与长春经开相同或相似的业务；2、本次交易完成后，若万丰锦源或控制的其他公司所从事的业务与长春经开存在相同或相似，或被主管机构/监管机构认定为从事相同或相似业务的情况下，万丰锦源将通过委托销售、委托加工、业务重组、转让股权等方式避免与长春经开发生同业竞争。	长期	否	是		
	解决关联交易	陈爱莲、万丰锦源	本次交易完成后，万丰锦源/本人及控制的企业将尽可能避免与长春经开之间的关联交易。对于无法避免或者有合理原因发生的关联交易，万丰锦源/本人及控制的企业承诺将遵循市场化的原则，按照有关法律、法规、规范性文件和长春经开《公司章程》等有关规定履行关联交易决策程序，保证不通过关联交易损害长春经开及其股东的合法权益。	长期	否	是		
其他承诺	分红	长春经开	1、利润分配的形式：公司采用现金、股票或者现金与股票相结合的方式分配股利。 2、利润分配的条件和比例： (1) 现金分配的条件和比例：公司在当年盈利且累计未分配利润为正、且无重大投资计划或重大现金支出发	2018年-2020年	是	是		

		<p>生的情况下，公司应当采取现金方式分配股利，每年以现金方式分配的利润不少于当年实现的可供分配利润的10%。公司最近三年以现金方式累计分配的利润应不少于最近三年实现的年均可分配利润的30%的。公司在确定以现金方式分配利润的具体金额时，应充分考虑未来经营活动和投资活动的影响，并充分关注社会资金成本、银行信贷和债权融资环境，以确保分配方案符合全体股东的整体利益。董事会可以根据公司的资金需求和盈利情况，提议进行中期现金分配。</p> <p>(2) 股票股利分配的条件：公司在经营情况良好，并且董事会认为公司股票价格与公司股本规模不匹配、发放股票股利有利于公司全体股东整体利益时，可以在满足上述现金股利分配之余，提出股票股利分配预案。公司采用股票股利进行利润分配的，应当以给予股东合理现金分红回报和维持适当股本规模为前提，并综合考虑公司成长性、每股净资产的摊薄等因素。</p> <p>(3) 差异化的现金分红政策：公司董事会应当综合考虑所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素，区分下列情形，并按照本章程规定的程序，提出差异化的现金分红政策：①公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到80%；②公司发展阶段属成</p>					
--	--	--	--	--	--	--	--

		<p>熟期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 40%；③公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%；④公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，可以按照前项规定处理</p> <p>3、股东违规占用公司资金的，公司应当扣减该股东所分配的现金红利，以偿还其占用的资金。</p> <p>4、公司制定三年股东回报规划并至少每三年重新审定一次。</p>					
--	--	--	--	--	--	--	--

(二) 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目是否达到原盈利预测及其原因作出说明

已达到  未达到  不适用

(三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

适用  不适用

三、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

适用  不适用

四、公司对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

适用  不适用

长春经开审计机构德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)(以下简称“德勤华永”)对 2019 年度财务报表进行了审计，并于 2020 年 4 月 29 日出具了无法表示意见的审计报告(德师报(审)字(20)第 P03083 号)。根据《上海证券交易所股票上市规则》和《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 14 号—非标准无保留审计意见及其涉及事项的处理》等有关规定的要求，公司董事会、监事会、独立董事针对此事项分别出具了专项说明：

公司董事会发表专项说明：“德勤华永对公司 2019 年度财务报告出具了无法表示意见的审计报告，对于其出具的审计报告意见类型，我们尊重其独立判断。董事会高度重视，公司将采取积极措施，尽快消除因该担保事项给公司造成的影响。”



公司监事会发表专项说明：“公司董事会对无法表示意见审计报告所做出的说明符合中国证监会、上海证券交易所相关规定的要求，监事会将持续关注董事会和管理层相关工作开展情况，切实维护公司及全体股东利益。”

公司独立董事发表专项说明：“我们尊重审计机构的独立判断和发表的审计意见，公司董事会对审计意见涉及事项所作出的说明客观、真实，符合公司的实际情况。我们强烈要求管理层尽快解决公司对控股股东的违规担保，并督促公司管理层自查自纠是否还存在其他对财务报表可能产生重大影响且具有广泛性的违规行为，并公告自查结论。我们将持续关注并督促公司董事会和管理层尽快落实相关应对措施，尽快消除对审计报告中形成无法表示意见的基础涉及的事项。我们提请控股股东严格遵守长春经开（集团）股份有限公司章程第三十七条之规定，履行公司股东应承担的义务，提请公司董事会和管理层进一步加强公司治理，加强信息披露管理，提升信息披露质量和规范运作水平，切实维护上市公司和广大投资者的合法权益。”。

董事会、监事会、独立董事针对无法表示意见审计报告的专项说明等公告详见同日上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）

## 五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

### （一）公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

### （二）公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

### （三）与前任会计师事务所进行的沟通情况

适用 不适用

### （四）其他说明

适用 不适用

## 六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：万元 币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	70
境内会计师事务所审计年限	2

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）	35

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

公司于 2019 年 12 月 27 日召开的 2019 年第二次临时股东大会审议通过了《关于续聘会计师事务所的议案》，同意聘请德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2019 年财务报告和内部控制的审计机构。

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

#### 七、面临暂停上市风险的情况

##### (一) 导致暂停上市的原因

适用 不适用

##### (二) 公司拟采取的应对措施

适用 不适用

#### 八、面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

#### 九、破产重整相关事项

适用 不适用

#### 十、重大诉讼、仲裁事项

本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

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

适用 不适用

#### 十二、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用 不适用

报告期内，公司及控股股东、实际控制人不存在未履行法院生效判决、所负数额较大的债务到期未清偿等情况。

#### 十三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

##### (一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

适用 不适用

##### (二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用

#### 十四、重大关联交易

##### (一) 与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

##### (二) 资产或股权收购、出售发生的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

##### (三) 共同对外投资的重大关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

##### (四) 关联债权债务往来

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

## 3、临时公告未披露的事项

□适用 √不适用

## (五) 其他

□适用 √不适用

## 十五、重大合同及其履行情况

## (一) 托管、承包、租赁事项

## 1、托管情况

□适用 √不适用

## 2、承包情况

□适用 √不适用

## 3、租赁情况

□适用 √不适用

## (二) 担保情况

√适用 □不适用

单位：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
上海万丰经开信息科技有限公司	全资子公司	万丰锦源控股集团有限公司	120,000,000.00	2019/7/26	2019/7/26	2020/7/24	一般担保	否	否	0	否	是	控股股东
上海万丰经开信息科技有限公司	全资子公司	万丰锦源控股集团有限公司	180,000,000.00	2019/9/27	2019/9/27	2020/7/1	一般担保	否	否	0	否	是	控股股东
长春万丰智能工程有限公司	全资子公司	万丰锦源控股集团有限公司	250,000,000.00	2019/10/21	2019/10/22	2020/10/22	一般担保	否	否	0	否	是	控股股东
长春万丰智能工程有限公司	全资子公司	万丰锦源控股集团有限公司	298,000,000.00	2019/9/29	2019/9/29	2020/9/29	一般担保	否	否	0	否	是	控股股东
长春万丰智能工程有限公司	全资子公司	万丰锦源控股集团有限公司	100,000,000.00	2019/1/29	2019/1/29	2020/1/29	一般担保	否	否	0	否	是	控股股东
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）									948,000,000.00				

报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）	948,000,000.00
公司及其子公司对子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	
报告期末对子公司担保余额合计（B）	
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）	
担保总额（A+B）	948,000,000.00
担保总额占公司净资产的比例（%）	36.85
其中：	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）	948,000,000.00
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）	
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）	
上述三项担保金额合计（C+D+E）	948,000,000.00
未到期担保可能承担连带清偿责任说明	
担保情况说明	

### （三） 委托他人进行现金资产管理的情况

#### 1. 委托理财情况

##### （1）委托理财总体情况

适用 不适用

##### 其他情况

适用 不适用

##### （2）单项委托理财情况

适用 不适用

##### 其他情况

适用 不适用

##### （3）委托理财减值准备

适用 不适用

#### 2. 委托贷款情况

##### （1）委托贷款总体情况

适用 不适用

##### 其他情况

适用 不适用

##### （2）单项委托贷款情况

适用 不适用

##### 其他情况

适用 不适用

**(3) 委托贷款减值准备**

适用 不适用

**3. 其他情况**

适用 不适用

**(四) 其他重大合同**

适用 不适用

**十六、其他重大事项的说明**

适用 不适用

2019 年 1 月 28 日，公司接到控股股东万丰锦源全资子公司锦源投资通知，锦源投资计划自 2019 年 1 月 29 日起 6 个月内，通过法律法规允许的方式（包括但不限于集中竞价交易和大宗交易等方式）增持公司股份，增持数量不少于 1,000 万股、不超过 2,000 万股（公告编号：临 2019-006）。截至 2019 年 7 月 26 日，锦源投资通过上海证券交易所集中竞价交易系统增持公司股份共计 10,000,760 股，本次增持计划实施完毕（公告编号：临 2019-022）。

公司于 2018 年 8 月 31 日召开的第九届董事会第三次会议、第九届监事会第三次会议和 2018 年 9 月 20 日召开的 2018 年第五次临时股东大会审议，通过了《关于出售公司资产暨关联交易的议案》，同意公司以人民币 592,226,542.15 元向城建集团出售公司持有的 7 家子公司股权、3 项房地产资产、部分其他固定资产（4 台车辆、19 台机器设备和 106 项电子设备）和债权资产（BT 业务类债权资产和部分往来债权资产）（公告编号：临 2018-039、临 2018-040、临 2018-041、临 2018-045）。截至报告期末，所有款项已收回，相关资产已全部交割完毕。

2019 年 12 月 30 日，公司召开第九届董事会第十一次会议，审议通过了《关于出售资产的议案》，同意公司以人民币 126,046,294 元向城建集团出售公司拥有的位于长春市洋浦大街以西、公平路以北的工业用地使用权及全部地上建筑物（公告编号：临 2019-034、临 2019-035）。截至年度报告披露日，所有款项已收回，相关资产已全部交割完毕。

公司 2019 年 12 月 30 日召开的第九届董事会第十一次会议和 2020 年 1 月 15 日召开的 2020 年第一次临时股东大会，审议通过了关于签订《长春兴隆山镇建设宗地委托开发项目之〈终止结算协议〉的议案》，同意对一级土地开发项目进行终止性结算，确认管委会应支付公司前期费用和土地净收益共计 567,643,893.42 元，该款项及相关收益于 2020 年 6 月 30 日前付清（公告编号：临 2019-034、临 2020-007）。截至年度报告披露日，公司已收回人民币 2 亿元。

2020 年 1 月 15 日，公司召开第九届董事会第十二次会议审议通过《关于公司发行股份及支付现金购买资产暨关联交易方案的议案》，拟以发行股份及支付现金方式购买万丰锦源控股集团有限公司、吴锦华、绍兴万丰越商产业并购基金合伙企业（有限合伙）、先进制造产业投资基金（有限合伙）、新昌华聚投资合伙企业（有限合伙）、新昌智联投资管理合伙企业（有限合伙）、吴军、倪伟勇与江玉华合计持有的浙江万丰科技开发股份有限公司 100.00%股份（以下简称“本次交易”），具体内容详见 2020

年 1 月 16 日公司相关公告。上海证券交易所对本次交易的两次问询，公司均已作出回复，具体详见 2020 年 3 月 12 日，2020 年 4 月 7 日相关公告。

#### 十七、积极履行社会责任的工作情况

##### (一) 上市公司扶贫工作情况

适用 不适用

##### (二) 社会责任工作情况

适用 不适用

##### (三) 环境信息情况

###### 1. 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其重要子公司的环保情况说明

适用 不适用

###### 2. 重点排污单位之外的公司的环保情况说明

适用 不适用

###### 3. 重点排污单位之外的公司未披露环境信息的原因说明

适用 不适用

###### 4. 报告期内披露环境信息内容的后续进展或变化情况的说明

适用 不适用

##### (四) 其他说明

适用 不适用

#### 十八、可转换公司债券情况

适用 不适用

## 第六节 普通股股份变动及股东情况

### 一、普通股股本变动情况

#### (一) 普通股股份变动情况表

##### 1、普通股股份变动情况表

报告期内，公司普通股股份总数及股本结构未发生变化。

##### 2、普通股股份变动情况说明

适用 不适用

##### 3、普通股股份变动对最近一年和最近一期每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

适用 不适用

#### 4、 公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

2017年4月19日，创投公司与万丰锦源签署了《股份转让协议》，创投公司将其持有的本公司全部股份转让给万丰锦源。2018年3月13日，公司收到创投公司的通知，中国证券登记结算有限责任公司已经出具了《过户登记确认书》，本次股份转让的标的股份已经完成过户登记手续。本次股份转让完成后，公司控股股东及实际控制人发生变更，创投公司不再持有公司股份，万丰锦源持有公司股份101,736,960股，占公司总股本的21.88%，成为公司控股股东，陈爱莲女士成为公司实际控制人。

2018年7月13日至2019年1月12日期间，吴锦华通过法律允许方式增持长春经开股票的比例至1.75%。根据吴锦华的持股变化情况，并结合上市公司经营决策等原因，经陈爱莲与吴锦华一致认可，上市公司的实际控制人增加吴锦华，认定为陈爱莲、吴锦华。

##### (二) 限售股份变动情况

适用 不适用

#### 二、 证券发行与上市情况

##### (一) 截至报告期内证券发行情况

适用 不适用

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

适用 不适用

##### (二) 公司普通股股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

适用 不适用

##### (三) 现存的内部职工股情况

适用 不适用

#### 三、 股东和实际控制人情况

##### (一) 股东总数

截止报告期末普通股股东总数(户)	26,272
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	29,704
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0

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

单位：股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增 减	期末持股数 量	比例 (%)	持有有 限售条 件股份 数量	质押或冻结 情况		股东 性质
					股份 状态	数 量	



万丰锦源控股集团有限公司	0	101,736,960	21.88	0	无	境内非国有法人
长春经开国资控股集团有限公司	0	25,764,105	5.54	0	无	国有法人
阎占表	4,320,000	18,599,900	4.00	0	未知	境内自然人
万丰锦源投资有限公司	10,000,760	10,000,760	2.15	0	无	境内非国有法人
吴锦华	1,749,246	8,153,486	1.75	0	无	境内自然人
严荣飞	1,470,667	6,352,371	1.37	0	未知	境内自然人
郑雨富	32,600	3,596,034	0.77	0	未知	境内自然人
裘登尧	-160,720	3,225,800	0.69	0	未知	境内自然人
徐云红	849,900	2,884,300	0.62	0	未知	境内自然人
柴煜英	10,000	1,690,000	0.36	0	未知	境内自然人
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		
万丰锦源控股集团有限公司	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		
阎占表	18,599,900		人民币普通股	18,599,900		
万丰锦源投资有限公司	10,000,760		人民币普通股	10,000,760		
吴锦华	8,153,486		人民币普通股	8,153,486		
严荣飞	6,352,371		人民币普通股	6,352,371		
郑雨富	3,596,034		人民币普通股	3,596,034		
裘登尧	3,225,800		人民币普通股	3,225,800		
徐云红	2,884,300		人民币普通股	2,884,300		
柴煜英	1,690,000		人民币普通股	1,690,000		

上述股东关联关系或一致行动的说明	万丰锦源控股集团有限公司、万丰锦源投资有限公司与吴锦华先生存在关联关系，为一致行动人。长春经开国资控股集团有限公司与上述其他股东之间不存在关联关系，也不属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。公司未知上述其余股东之间是否存在关联关系，也未知是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	不适用

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

适用 不适用

(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

四、控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1 法人

适用 不适用

名称	万丰锦源控股集团有限公司
单位负责人或法定代表人	陈爱莲
成立日期	2008 年 1 月 3 日
主要经营业务	投资与资产管理，企业管理咨询，智能机器人、机械设备、自动化设备、环保设备的销售，从事货物及技术的进出口业务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	截止报告期末，控股股东持有成都西菱动力科技股份有限公司（300733.SZ）1.97%股权、浙江美力科技股份有限公司（300611.SZ）1.76%股权、浙江甬金金属科技股份有限公司（603995.SH）4.56%股权。
其他情况说明	无

2 自然人

适用 不适用

3 公司不存在控股股东情况的特别说明

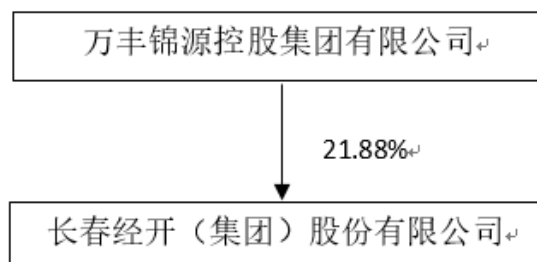
适用 不适用

4 报告期内控股股东变更情况索引及日期

适用 不适用

5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



## (二) 实际控制人情况

### 1 法人

适用 不适用

### 2 自然人

适用 不适用

姓名	陈爱莲、吴锦华
国籍	中国
是否取得其他国家或地区居留权	否
主要职业及职务	陈爱莲：担任万丰奥特控股集团有限公司党委书记、董事局主席；万丰锦源控股集团有限公司董事长。 吴锦华：担任万丰锦源控股集团有限公司总裁，本公司董事长，浙江万丰科技开发股份有限公司董事长，美国 Paslin 董事长。
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	陈爱莲：控股浙江万丰奥威汽轮股份有限公司（002085.SZ）及长春经开（集团）股份有限公司（600215.SH）。 吴锦华：控股长春经开（集团）股份有限公司（600215.SH）。

### 3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

适用 不适用

### 4 报告期内实际控制人变更情况索引及日期

适用 不适用

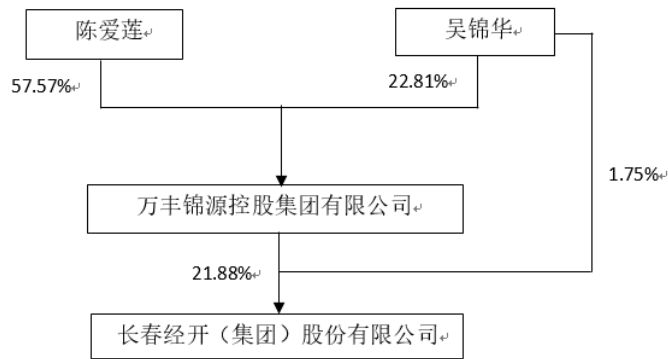
2017 年 4 月 19 日，公司原控股股东创投公司与万丰锦源签署了《股份转让协议》，创投公司将其持有的公司全部股份 101,736,960 股转让给万丰锦源；2018 年 2 月 12 日，创投公司转让所持公司股份事项获得国务院国有资产监督管理委员会的批复（详见临 2018-001 号公告）；2018 年 3 月 13 日，公司收到创投公司的通知，中国证券登记结算有限责任公司已经出具了《过户登记确认书》，本次股份转让的标的股份已经完成过户登记手续（详见临 2018-005 号公告）；2018 年 5 月 15 日，公司披露《关

于控股股东变更完成工商变更登记的公告》（详见临 2018-021 号公告），万丰锦源为公司控股股东。陈爱莲女士成为公司实际控制人。

2018 年 7 月 13 日至 2019 年 1 月 12 日期间，吴锦华通过法律允许方式增持长春经开股票的比例至 1.75%。根据吴锦华的持股变化情况，并结合上市公司经营决策等原因，经陈爱莲与吴锦华一致认可，上市公司的实际控制人增加吴锦华，认定为陈爱莲、吴锦华。

5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

适用 不适用

五、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

六、股份限制减持情况说明

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、高级管理人员和员工情况

### 一、持股变动情况及报酬情况

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

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务 (注)	性别	年龄	任期起始 日期	任期终止 日期	年初持股 数	年末持股 数	年度内股 份增减变 动量	增减 变动 原因	报告期内 从公司获 得的税前 报酬总额 (万元)	是否在公司 关联方获取 报酬
陈爱莲	董事	女	61	2018-04-1 0	2021-07-2 4	0	0	0	/	1.2	是
吴锦华	董事长	男	30	2018-04-1 0	2021-07-2 4	6,404,24 0	8,153,48 6	1,749,24 6	二 级 市 场 买 入	69.85	是
张锡康	董事	男	51	2018-04-1 0	2021-07-2 4	0	0	0	/	1.2	是
梁赛南	董事	女	44	2018-04-1 0	2021-07-2 4	0	0	0	/	1.2	是
倪伟勇	董事	男	54	2018-04-1 0	2021-07-2 4	0	0	0	/	86.03	否
倪伟勇	总经理	男	54	2018-03-1 9	2021-07-2 4	0	0	0	/	/	否
江玉华	董事	男	44	2018-04-1 0	2021-07-2 4	0	0	0	/	1.2	是
禹彤	独 立 董	女	52	2015-07-1	2021-07-2	0	0	0	/	5	否

	事			4	4						
张生久	独立董 事	男	67	2015-07-1 4	2021-07-2 4	0	0	0	/	5	否
孙金云	独立董 事	男	48	2018-07-2 5	2021-07-2 4	0	0	0	/	5	否
徐少华	监事会 主席	男	58	2018-04-1 0	2021-07-2 4	0	0	0	/	44.17	是
邢占鹏	监事	男	44	2018-04-1 0	2021-07-2 4	0	0	0	/	1	是
姜小雨	监事	女	36	2020-04-2 9	2021-07-2 4	0	0	0	/	19.95	否
廖永华	财务负 责人	男	40	2018-03-1 9	2021-07-2 4	0	0	0	/	34.00	否
潘笑盈	董事 会秘 书	女	37	2019-04-2 3	2021-07-2 4	0	0	0	/	29.74	否
廖金君	监事	男	39	2018-04-1 0	2020-04-2 8	0	0	0	/	69.53	否
谭汇泓	离任董 事会秘 书	男	36	2018-06-2 1	2019-04-1 1	0	0	0	/	15.17	否
合计	/	/	/	/	/	6,404,24 0	8,153,48 6	1,749,24 6	/	389.24	/

姓名	主要工作经历
陈爱莲	现任万丰奥特控股集团有限公司董事局主席，浙江万丰奥威汽轮股份有限公司董事，万丰锦源控股集团有限公司董事长。先后荣获中国经营大师，全国优秀企业家，全国优秀中国特色社会主义建设者，全国“三八”红旗手，中国十大

	杰出女性，风云浙商，中国最具影响力“商界女性钻石木兰”等称号；当选为中共十七大代表，十二、十三届全国人大代表，全国党建研究会非公专委会委员，中共浙江省委第十一、十二、十三、十四次党代表，中共绍兴市委第五、六、七次党代表，绍兴市第四、五、七、八届人大代表（人大常委会委员）；担任中国企业联合会副会长，浙商总会副会长，浙江省工商联副主席，浙江省女企业家协会会长，上海市浙江商会党委书记等社会职务。
吴锦华	现任万丰锦源控股集团有限公司总裁，浙江万丰科技开发股份有限公司董事长，美国 Paslin 董事长，长春经开第九届董事会董事长。
张锡康	曾任万丰摩轮有限公司总经理（2001-2010）；浙江万丰奥威汽轮股份有限公司总经理（2011-2012）；上海万丰锦源投资有限公司总经理（2013-2016）；现任万丰锦源投资有限公司总经理（2017 至今）、长春经开第九届董事会董事（2018 年 4 月至今）。
梁赛南	曾任威海万丰奥威汽轮有限公司董事长兼总经理（2004 年 11 月-2011 年 4 月），浙江万丰奥威汽轮股份有限公司董事兼总经理（2012 年 6 月-2016 年 6 月）。现任万丰锦源控股集团有限公司董事（2017 年 12 月至今）、浙江万丰科技开发股份有限公司总经理（2016 年 7 月至今）、长春经开第九届董事会董事（2018 年 4 月至今）。
倪伟勇	曾任万丰奥特控股集团有限公司总裁办主任（2013 年度）、管理中心总监（2014 年度），万丰锦源控股集团有限公司监事长（2017 年 1 月-2018 年 3 月）。现任长春经开第九届董事会董事（2018 年 4 月至今）、总经理（2018 年 3 月至今）。
江玉华	曾任浙江万丰科技开发股份有限公司总经理（2002 年 8 月-2010 年 12 月）、万丰奥特控股集团有限公司技术中心总监（2011 年 1 月-2012 年 9 月）。现任万丰锦源控股集团有限公司董事（2015 年 2 月起至今）、副总裁（2016 年 1 月起至今）、长春经开第九届董事会董事（2018 年 4 月至今）。
禹彤	曾任吉林华微电子股份有限公司第五、六届监事会监事。现任中国科学院长春分院高级会计师、吉林华微电子股份有限公司第七届监事会监事、长春博瑞农牧集团股份有限公司独立董事、长春经开第九届董事会独立董事。
张生久	曾任吉林电力股份有限公司、顺发恒业股份公司独立董事、通钢股份有限公司独立董事。现任长春经开第九届董事会独立董事。
孙金云	曾任中国玻璃工业设计院工程师（1994 年-2000 年）、复旦管理咨询公司业务总监（2002 年-2012 年）、上海华鑫股份有限公司独立董事（2012 年-2018 年）。现任复旦大学管理学院副教授（2012 起至今）、复旦青年创业家教育与研究发展中心主任（2016 起至今）、长春经开（集团）股份有限公司第九届董事会独立董事（2018 起至今）。
徐少华	曾任万丰奥特控股集团审计办主任（2012-2017 年）、浙江万丰奥威汽轮股份有限公司财务总监（2009 年-2010 年）。现任万丰锦源控股集团有限公司监事长（2018 年 3 月至今），长春经开第九届监事会主席（2018 年 4 月至今）。

邢占鹏	曾任长春经济技术开发区重大项目推进办公室主任（2010 年 12 月—2013.01），长春经济技术开发区融资办公室主任（正处级）（2013.01—2013.11），长春经济技术开发区管理委员会金融服务办公室主任（2013.11—2015.09），长春兴隆综合保税区管委会经贸发展处处长（2015.09—2017.02），现任长春经开国资控股集团有限公司董事长兼支部书记（2017.02 至今），长春经开第九届监事会监事（2018 年 4 月至今）。
姜小雨	2013 年 5 月取得 CIA（注册内部审计师）资格、2019 年 3 月取得 CICS（注册内控师）资格、2016 年 5 月取得中级经济师职称。曾于 2017 年 2 月至 2018 年 8 月任欧普照明股份有限公司审计经理、2018 年 9 月至 2019 年 4 月任上海绿地商业（集团）有限公司审计经理，现任本公司职工监事。
廖永华	2003 年 7 月至 2009 年 12 月任中国水利水电第一工程局有限公司财务部长、2010 年 1 月至 2013 年 4 月任三一电气有限责任公司财务部长、2013 年 5 月至 2017 年 5 月任上海立天唐人投资集团公司财务副总经理。现任长春经开财务负责人（2018 年 3 月至今）。
潘笑盈	曾任浙江万丰摩轮有限公司董事会秘书（2010 年 7 月-2013 年 6 月）、万丰融资租赁有限公司业务部经理（2013 年 7 月-2015 年 12 月）、万丰锦源控股集团有限公司董事（2014 年 5 月-2016 年 12 月）、董事会秘书（2016 年 1 月-2019 年 4 月），现任长春经开董事会秘书（2019 年 4 月至今）。

其它情况说明

适用 不适用

**(二) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况**

适用 不适用

**二、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况**

**(一) 在股东单位任职情况**

适用 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
陈爱莲	万丰锦源控股集团有限公司	董事长	2015 年 12 月 16 日	
吴锦华	万丰锦源控股集团有限公司	董事、总裁	2016 年 1 月	
张锡康	万丰锦源控股集团有限公司	董事	2015 年 12 月	
江玉华	万丰锦源控股集团有限公司	董事、副总裁	2017 年 12 月	



梁赛南	万丰锦源控股集团有限公司	董事	2017 年 12 月	
徐少华	万丰锦源控股集团有限公司	监事长	2018 年 3 月	
邢占鹏	长春经开国资控股集团有限公司	董事长、支部书记	2017 年 2 月	
在股东单位任职情况的说明	无			

**(二) 在其他单位任职情况**

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
陈爱莲	万丰奥特控股集团有限公司	董事局主席	2015 年 2 月 6 日	
陈爱莲	浙江万丰奥威汽轮股份有限公司	董事	2017 年 2 月 28 日	
吴锦华	浙江万丰科技开发股份有限公司	董事长	2015 年 6 月	
吴锦华	美国 PASLIN 公司	董事长	2016 年 4 月	
吴锦华	上海市浦东新区共青团	副书记	2018 年 2 月	
张锡康	万丰锦源投资有限公司	总经理	2017 年 9 月	
梁赛南	浙江万丰科技开发股份有限公司	总经理	2016 年 8 月	
禹彤	中国科学院长春分院	高级会计师	2013 年 5 月	
禹彤	吉林华微电子股份有限公司	监事	2012 年 5 月	
张生久	吉林海聚律师事务所	主任、合伙人	2017 年 1 月	2019 年 10 月
张生久	吉林兢诚律师事务所	高级合伙人、一级律师	2019 年 11 月	
张生久	吉林省律师协会	监事长	2018 年 12 月	
张生久	中华全国律师协会	仲裁与调解专业委员会副主任	2019 年 10 月	
孙金云	复旦大学管理学院	副教授	2002 年 7 月	
孙金云	复旦青年创业家教育与研究发展中心	主任	2014 年 3 月	

在其他单位任职情况的说明	无
--------------	---

### 三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

√适用 □不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	董事、监事报酬由股东大会决定，高级管理人员报酬由董事会决定。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	公司独立董事津贴参照公司独立董事津贴水平确定；在公司担任具体管理职务的非独立董事、职工代表 监事及高级管理人员的薪酬由公司薪酬考核体系决定。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	详见“现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况”。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	389.24 万元

### 四、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
姜小雨	职工监事	选举	职工代表大会选举
潘笑盈	董事会秘书	聘任	董事会聘任
廖金君	职工监事	离任	工作调动
谭汇泓	董事会秘书	离任	个人原因

五、近三年受证券监管机构处罚的情况说明

适用 不适用

## 六、母公司和主要子公司的员工情况

### (一) 员工情况

母公司在职员工的数量	15
主要子公司在职员工的数量	64
在职员工的数量合计	79
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	11
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	0
销售人员	8
技术人员	48
财务人员	8
行政人员	15
合计	79
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士	4
本科	42
大专	32
高中及以下	1
合计	79

### (二) 薪酬政策

√适用 □不适用

为提高企业运行质量，引导和激励员工不断提高工作绩效，公司建立了健全的薪酬考核体系和标准，根据薪酬类别的不同制定了相对应的考核机制，提倡责任共担，鼓励多劳多得，同时落实了各项法定福利和奖励措施，从而实现了企业与员工价值的最大化，推动了战略目标和年度经营计划的实现。

### (三) 培训计划

√适用 □不适用

根据公司发展战略所需、制定了全年度科学合理的培训计划，分别针对中高层、基层管理人员及普通员工安排了岗位、专业相对应的内外部培训，提升了团队整体素质和管理水平，通过开展户外拓展训练，提高了全员凝心聚力共发展的全局意识，为高质高效完成经营目标奠定了坚实基础。

### (四) 劳务外包情况

√适用 □不适用

劳务外包的工时总数	508,896 小时
-----------	------------

劳务外包支付的报酬总额	3,067,247 元
-------------	-------------

## 七、其他

适用 不适用

## 第九节 公司治理

### 一、公司治理相关情况说明

适用 不适用

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律法规和中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件的要求，不断完善公司法人治理结构，规范公司运作，努力降低风险，同时加强信息披露，确保法人治理结构的有效运行。

#### 1、股东和股东大会

公司严格按照《公司法》、《公司章程》、《股东大会》等法律规定程序召集、召开，股东大会采取现场结合网络投票的方式进行表决，确保所有股东，尤其是中小股东充分行使表决权。报告期内公司共召开了 3 次股东大会。

#### 2、董事和董事会

董事会按照《公司章程》、《董事会议事规则》及相关规定，规范运作，历次董事会会议的通知方式、召开方式、表决方式均符合相关规定，会议记录完整规范，决议内容及决议的签署合法、合规、真实、有效。董事会、董事依法履行了《公司法》、《公司章程》、《董事会议事规则》等相关规定赋予的权利和义务。报告期内公司共召开了 6 次董事会。

#### 3、监事和监事会

监事会按照《公司章程》、《监事会议事规则》及相关规定，规范运作，历次监事会会议的通知方式、召开方式、表决方式均符合相关规定，会议记录完整规范，决议内容及决议的签署合法、合规、真实、有效。

#### 4、内幕信息知情人管理

公司严格按照内幕信息知情人报备制度做好内幕信息知情人的登记和报备工作，严格控制内幕信息的知悉范围，督促知情人在内幕信息未公开披露时不得泄露信息，不得利用内幕信息买卖公司股票，保证内幕信息不外流。2019 年度不存在因泄露内幕信息导致公司股价异常波动的情形。

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

适用 不适用

### 二、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2019 年第一次临时股东大会	2019 年 1 月 22 日	www.sse.com.cn	2019 年 1 月 23 日
2018 年年度股东大会	2019 年 5 月 15 日	www.sse.com.cn	2019 年 5 月 16 日

会			
2019 年第二次临时股东大会	2019 年 12 月 27 日	www.sse.com.cn	2019 年 12 月 28 日

股东大会情况说明

适用 不适用

### 三、董事履行职责情况

#### (一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
陈爱莲	否	6	1	5	0	0	否	3
吴锦华	否	6	1	5	0	0	否	3
张锡康	否	6	1	5	0	0	否	3
梁赛南	否	6	1	5	0	0	否	3
倪伟勇	否	6	1	5	0	0	否	3
江玉华	否	6	1	5	0	0	否	3
禹彤	是	6	0	6	0	0	否	3
张生久	是	6	1	5	0	0	否	3
孙金云	是	6	0	6	0	0	否	3

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

年内召开董事会会议次数	6
其中：现场会议次数	0
通讯方式召开会议次数	5
现场结合通讯方式召开会议次数	1

#### (二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

#### (三) 其他

适用 不适用

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

适用 不适用

五、监事会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

六、公司就其与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面存在的不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况说明

适用 不适用

存在同业竞争的，公司相应的解决措施、工作进度及后续工作计划

适用 不适用

七、报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

适用 不适用

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

八、是否披露内部控制自我评价报告

适用 不适用

公司第九届董事会第十三次会议审议通过了公司《2019 年度内部控制评价报告》，全文详见 2020 年 4 月 30 日上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

九、内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

公司聘请德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2019 年 12 月 31 日的财务报告内部控制的有效性进行了审计，并出具了否定意见的内部控制审计报告。是否披露内部控制审计报告：是

十、其他

适用 不适用

## 第十节 公司债券相关情况

适用 不适用

## 第十一节 财务报告

### 一、审计报告

√适用 □不适用

审计意见类型	无法表示意见
审计报告签署日期	2020 年 4 月 29 日
审计机构名称	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	德师报(审)字(20)第 P03083 号
注册会计师姓名	倪敏、花盛

#### 审计报告正文

长春经开(集团)股份有限公司全体股东：

#### 一、无法表示意见

我们接受委托，审计长春经开(集团)股份有限公司(以下简称“长春经开”)的财务报表，包括 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2019 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们不对后附的长春经开财务报表发表审计意见。由于“形成无法表示意见的基础”部分所述事项的重要性，我们无法获取充分、适当的审计证据以作为对财务报表发表审计意见的基础。

#### 二、形成无法表示意见的基础

如财务报表附注(五)所述，长春经开未履行审批决策程序以子公司持有的定期存款质押方式为第一大股东万丰锦源控股集团有限公司(以下简称“万丰锦源”)借款进行担保。于 2019 年 12 月 31 日，为万丰锦源借款担保而质押的定期存款合计金额为人民币 995,240,000.00 元，占长春经开合并资产负债表总资产金额比例达到 34.98%。但是截至审计报告日，我们未能获取充分、适当的审计证据以判断长春经开被质押的定期存款的可回收性以及是否存在预期信用损失，我们也无法确定是否还存在其他未披露的对外担保或负债。

#### 三、管理层和治理层对财务报表的责任

长春经开管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估长春经开的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项(如适用)，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算长春经开、终止运营或别无其他现实的选择。



治理层负责监督长春经开的财务报告过程。

#### 四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的责任是按照中国注册会计师审计准则的规定，对长春经开的财务报表执行审计工作，以出具审计报告。但由于“形成无法表示意见的基础”部分所述的事项，我们无法获取充分、适当的审计证据以作为发表审计意见的基础。

按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于长春经开，并履行了职业道德方面的其他责任。

## 二、财务报表

### 合并资产负债表

2019 年 12 月 31 日

编制单位：长春经开（集团）股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	七、1	1,183,092,627.54	926,086,497.85
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	七、5	192,500.00	122,500.00
应收款项融资			
预付款项	七、7	471,414.29	335,370.77
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	七、8	378,872,432.12	90,339,675.64
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	七、9	1,151,685,520.04	1,246,638,994.56
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资			

产			
其他流动资产	七、13	27,801,370.82	32,307,881.58
流动资产合计		2,742,115,864.81	2,295,830,920.40
<b>非流动资产:</b>			
发放贷款和垫款			
债权投资			
可供出售金融资产			
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款	七、16		408,453,629.27
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	七、20		112,101,249.26
固定资产	七、21	1,846,503.13	2,084,379.57
在建工程	七、22	56,282,093.05	1,942,028.15
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	七、26	39,885,375.29	40,712,575.13
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	七、30	5,343,072.29	5,343,072.29
其他非流动资产			
非流动资产合计		103,357,043.76	570,636,933.67
资产总计		2,845,472,908.57	2,866,467,854.07
<b>流动负债:</b>			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	七、35	14,100,000.00	
应付账款	七、36	78,979,083.37	127,424,804.99
预收款项	七、37	102,524,648.19	144,788,374.51
合同负债			
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			

代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	七、39	5,528,792.19	9,146,778.42
应交税费	七、40	25,511,569.64	1,216,287.97
其他应付款	七、41	42,285,643.74	51,404,357.09
其中：应付利息			
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		268,929,737.13	333,980,602.98
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	七、30	3,923,480.68	6,018,023.18
其他非流动负债			
非流动负债合计		3,923,480.68	6,018,023.18
负债合计		272,853,217.81	339,998,626.16
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	七、53	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、55	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、59	213,771,770.85	207,434,250.02
一般风险准备			
未分配利润	七、60	915,299,776.56	875,486,834.54

归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		2,572,619,690.76	2,526,469,227.91
少数股东权益			
所有者权益（或股东权益）合计		2,572,619,690.76	2,526,469,227.91
负债和所有者权益（或股东权益）总计		2,845,472,908.57	2,866,467,854.07

法定代表人：吴锦华  
永华

主管会计工作负责人：倪伟勇

会计机构负责人：廖

### 母公司资产负债表

2019 年 12 月 31 日

编制单位：长春经开（集团）股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		108,017,835.79	37,143,022.68
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	十七、2	1,439,540,824.29	937,972,082.40
其中：应收利息			1,753,881.69
应收股利			
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			2,026,471.05
流动资产合计		1,547,558,660.08	977,141,576.13
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
可供出售金融资产			
其他债权投资			

持有至到期投资			
长期应收款			408,453,629.27
长期股权投资	十七、3	1,091,061,524.73	1,092,061,524.73
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			112,101,249.26
固定资产		550,115.77	581,546.56
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		6,317,855.04	5,343,072.29
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,097,929,495.54	1,618,541,022.11
资产总计		2,645,488,155.62	2,595,682,598.24
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		12,655,115.26	13,956,954.54
预收款项		285,008.22	290,993.05
合同负债			
应付职工薪酬		2,323,458.94	6,008,574.67
应交税费		25,270,472.68	984,301.23
其他应付款		18,901,260.15	19,077,690.11
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		59,435,315.25	40,318,513.60
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			

应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		59,435,315.25	40,318,513.60
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		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		213,771,770.85	207,434,250.02
未分配利润		932,816,770.22	908,465,535.32
所有者权益（或股东权益）合计		2,586,052,840.37	2,555,364,084.64
负债和所有者权益（或股东权益）总计		2,645,488,155.62	2,595,682,598.24

法定代表人：吴锦华  
永华

主管会计工作负责人：倪伟勇

会计机构负责人：廖

### 合并利润表

2019年1—12月

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	2019年度	2018年度
一、营业总收入		186,666,622.16	588,943,532.83
其中：营业收入	七、61	186,666,622.16	588,943,532.83
利息收入			

已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		143,104,345.44	585,808,158.41
其中：营业成本	七、61	125,200,372.42	494,744,458.87
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	七、62	9,030,544.88	19,641,877.43
销售费用	七、63	3,732,639.45	3,524,718.46
管理费用	七、64	20,345,653.26	70,404,677.62
研发费用			
财务费用	七、66	-15,204,864.57	-2,507,573.97
其中：利息费用			
利息收入		15,267,678.40	2,603,552.91
加：其他收益		21,757.29	
投资收益（损失以“-”号填列）	七、68	53,727,617.07	109,033,028.14
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七、71	-505,668.20	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	七、72	3,100,481.04	-22,940,615.35
资产处置收益（损失以“-”号填列）	七、73	9,769,934.38	25,716,058.62
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		109,676,398.30	114,943,845.83
加：营业外收入		1,813,488.60	813,454.41
减：营业外支出	七、75	2,514,177.72	2,323,661.21
四、利润总额（亏损总额以		108,975,709.18	113,433,639.03

“－”号填列)			
减：所得税费用	七、76	31,977,642.49	15,723,923.16
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		76,998,066.69	97,709,715.87
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		76,998,066.69	115,035,863.79
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）			-17,326,147.92
（二）按所有权归属分类			
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“－”号填列）		76,998,066.69	97,709,715.87
2.少数股东损益（净亏损以“－”号填列）			
六、其他综合收益的税后净额			
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1.不能重分类进损益的其他综合收益			
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
2.将重分类进损益的其他综合收益			
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）可供出售金融资产公允价值变动损益			
（4）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（5）持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
（6）其他债权投资信用减值准备			
（7）现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			



(8) 外币财务报表折算差额			
(9) 其他			
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		76,998,066.69	97,709,715.87
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		76,998,066.69	97,709,715.87
(二) 归属于少数股东的综合收益总额			
八、每股收益:			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.1656	0.2101
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.1656	0.2101

法定代表人：吴锦华  
廖永华

主管会计工作负责人：倪伟勇

会计机构负责人：

### 母公司利润表

2019 年 1—12 月

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	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	十七、4	13,937,476.86	19,188,034.39
减：营业成本	十七、4	2,583,371.88	3,954,418.54
税金及附加		3,615,918.99	4,352,529.85
销售费用			
管理费用		8,528,239.07	33,586,157.55
研发费用			
财务费用		-24,418,963.63	-1,767,947.23
其中：利息费用			
利息收入		25,953,776.21	1,777,269.29
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）	十七、5	53,727,617.07	48,754,723.69
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		2,161,325.19	
资产减值损失（损失以		-5,000,000.00	502,418.27

“-”号填列)			
资产处置收益(损失以“-”号填列)		9,769,934.38	21,609,753.35
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		84,287,787.19	49,929,770.99
加:营业外收入		1,786,755.60	147,650.08
减:营业外支出		647,235.21	4,600,303.05
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		85,427,307.58	45,477,118.02
减:所得税费用		22,052,099.28	5,702,564.21
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		63,375,208.30	39,774,553.81
(一)持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		63,375,208.30	39,774,553.81
(二)终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)			
五、其他综合收益的税后净额			
(一)不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
(二)将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.可供出售金融资产公允价值变动损益			
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6.其他债权投资信用减值准备			
7.现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)			

8. 外币财务报表折算差额			
9. 其他			
六、综合收益总额		63,375,208.30	39,774,553.81
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：吴锦华  
廖永华

主管会计工作负责人：倪伟勇

会计机构负责人：

合并现金流量表  
2019 年 1—12 月

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	2019年度	2018年度
<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		178,752,852.72	342,912,677.10
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	七、7（1）	3,168,372.73	13,832,774.08
经营活动现金流入小计		181,921,225.45	356,745,451.18
购买商品、接受劳务支付的现金		68,388,668.71	25,767,901.70
客户贷款及垫款净增加额			

存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		21,889,150.85	68,897,368.43
支付的各项税费		23,081,913.68	78,820,349.97
支付其他与经营活动有关的现金	七、7(2)	21,527,464.33	42,009,949.20
经营活动现金流出小计		134,887,197.57	215,495,569.30
经营活动产生的现金流量净额		47,034,027.88	141,249,881.88
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		174,545,456.67	426,968,132.61
取得投资收益收到的现金		53,727,617.07	102,864,515.90
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			48,433,553.91
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		51,113,727.59	94,844,884.66
收到其他与投资活动有关的现金		640,384,551.56	51,000,000.00
投资活动现金流入小计		919,771,352.89	724,111,087.08
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		53,720,239.63	45,636,862.44
投资支付的现金			
质押贷款净增加额			
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		995,240,000.00	677,450,000.00
投资活动现金流出小计		1,048,960,239.63	723,086,862.44
投资活动产生的现金流量净额		-129,188,886.74	1,024,224.64
<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			
收到其他与筹资活动有关的现			

金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		29,762,104.32	2,790,202.04
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	七、78(6)	20,000,000.00	
筹资活动现金流出小计		49,762,104.32	2,790,202.04
筹资活动产生的现金流量净额		-49,762,104.32	-2,790,202.04
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-131,916,963.18	139,483,904.48
加：期初现金及现金等价物余额		299,341,291.08	159,857,386.60
六、期末现金及现金等价物余额		167,424,327.90	299,341,291.08

法定代表人：吴锦华  
廖永华

主管会计工作负责人：倪伟勇

会计机构负责人：

母公司现金流量表  
2019年1—12月

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	2019年度	2018年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		22,835,421.75	19,331,965.67
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		24,465,956.80	168,153,499.80
经营活动现金流入小计		47,301,378.55	187,485,465.47
购买商品、接受劳务支付的现金		1,441,687.28	1,437,755.68
支付给职工及为职工支付的现金		7,636,532.39	17,710,443.65
支付的各项税费		11,260,559.29	25,588,208.70
支付其他与经营活动有关		3,196,359.47	54,488,839.59

的现金			
经营活动现金流出小计		23,535,138.43	99,225,247.62
经营活动产生的现金流量净额		23,766,240.12	88,260,217.85
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		174,545,456.67	426,968,132.61
取得投资收益收到的现金		53,727,617.07	102,864,515.90
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			44,320,748.64
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		51,113,727.59	136,556,629.45
收到其他与投资活动有关的现金		438,554,061.42	198,481,728.16
投资活动现金流入小计		717,940,862.75	909,191,754.76
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		16,124.02	238,744.07
投资支付的现金		4,000,000.00	101,000,000.00
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		637,054,061.42	863,778,974.37
投资活动现金流出小计		641,070,185.44	965,017,718.44
投资活动产生的现金流量净额		76,870,677.31	-55,825,963.68
<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			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		29,762,104.32	2,790,202.04
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		29,762,104.32	2,790,202.04
筹资活动产生的现金流量净额		-29,762,104.32	-2,790,202.04
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			

五、现金及现金等价物净增加额		70,874,813.11	29,644,052.13
加：期初现金及现金等价物余额		37,143,022.68	7,498,970.55
六、期末现金及现金等价物余额		108,017,835.79	37,143,022.68

法定代表人：吴锦华  
永华

主管会计工作负责人：倪伟勇

会计机构负责人：廖

### 合并所有者权益变动表

2019 年 1—12 月

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	2019 年度												少数 股东 权益	所有者权益合计	
	归属于母公司所有者权益														
	实收资本(或 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	其 他			小 计
优 先 股		永 续 债	其 他												
一、上年期末余额	465,032,880.00				978,515,263.35				207,434,250.02		875,486,834.54		2,526,469,227.91		2,526,469,227.91
加: 会计政策变更											-1,085,499.52		-1,085,499.52		-1,085,499.52
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				207,434,250.02		874,401,335.02		2,525,383,728.39		2,525,383,728.39
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)	0							6,337,520.83		40,898,441.54		47,235,962.37		47,235,962.37	
(一) 综合收益总额										76,998,066.69		76,998,066.69		76,998,066.69	
(二) 所有者投入和减少资本															
1. 所有者投入的普通股															
2. 其他权益工具持有者投入资本															



2019 年年度报告

3. 股份支付计入所有者权益的金额														
4. 其他														
(三) 利润分配							6,337,520.83	-36,099,625.15		-29,762,104.32			-29,762,104.32	
1. 提取盈余公积							6,337,520.83	-6,337,520.83						
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者(或股东)的分配								-29,762,104.32		-29,762,104.32			-29,762,104.32	
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. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留存收益														
6. 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		213,771,770.85	915,299,776.56		2,572,619,690.76			2,572,619,690.76	

项目	2018 年度												少数股东权益	所有者权益合计	
	归属于母公司所有者权益														
	实收资本 (或股本)	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	其他			小计
优先股		永续债	其他												
一、上年期末余额	465,032,880.00				978,515,263.35				203,456,794.64		784,544,776.09		2,431,549,714.08	111,295.60	2,431,661,009.68
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				203,456,794.64		784,544,776.09		2,431,549,714.08	111,295.60	2,431,661,009.68
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）								3,977,455.38		90,942,058.45		94,919,513.83	-111,295.60	94,808,218.23	
（一）综合收益总额										97,709,715.87		97,709,715.87		97,709,715.87	
（二）所有者投入和减少资本														-111,295.60	-111,295.60
1. 所有者投入的普通股															
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他														-111,295.60	-111,295.60

2019 年年度报告

(三) 利润分配								3,977,455.38		-6,767,657.42		-2,790,202.04		-2,790,202.04
1. 提取盈余公积								3,977,455.38		-3,977,455.38				
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者（或股东）的分配										-2,790,202.04		-2,790,202.04		-2,790,202.04
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. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留存收益														
6. 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			207,434,250.02		875,486,834.54		2,526,469,227.91		2,526,469,227.91

法定代表人：吴锦华  
廖永华

主管会计工作负责人：倪伟勇

会计机构负责人：

母公司所有者权益变动表  
2019 年 1—12 月

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	2019 年度										
	实收资本 (或股本)	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				207,434,250.02	908,465,535.32	2,555,364,084.64
加：会计政策变更										-2,924,348.25	-2,924,348.25
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	465,032,880.00				974,431,419.30				207,434,250.02	905,541,187.07	2,552,439,736.39
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					-				6,337,520.83	27,275,583.15	33,613,103.98
（一）综合收益总额										63,375,208.30	63,375,208.30
（二）所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配									6,337,520.83	-36,099,625.15	-29,762,104.32
1. 提取盈余公积									6,337,520.83	-6,337,520.83	-
2. 对所有者（或股东）的分配										-29,762,104.32	-29,762,104.32

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. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期末余额	465,032,880.00				974,431,419.30				213,771,770.85	932,816,770.22	2,586,052,840.37

项目	2018 年度										
	实收资本 (或股本)	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				203,456,794.64	875,458,638.93	2,518,379,732.87
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				203,456,794.64	875,458,638.93	2,518,379,732.87
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)									3,977,455.38	33,006,896.39	36,984,351.77
(一) 综合收益总额										39,774,553.81	39,774,553.81
(二) 所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											

2019 年年度报告

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								3,977,455.38	-6,767,657.42	-2,790,202.04	
1. 提取盈余公积								3,977,455.38	-3,977,455.38	-	
2. 对所有者(或股东)的分配									-2,790,202.04	-2,790,202.04	
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. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 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			207,434,250.02	908,465,535.32	2,555,364,084.64	

法定代表人：吴锦华  
廖永华

主管会计工作负责人：倪伟勇

会计机构负责人：

### 三、公司基本情况

#### 1. 公司概况

√适用 □不适用

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,设立时注册资本为人民币180,000,000.00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,至此本公司注册资本变更为人民币255,000,000.00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人民币357,717,600.00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人民币465,032,880.00元。

于2017年4月19日,本公司的原控股股东长春经济技术开发区创业投资控股有限公司(以下简称“创投公司”)与万丰锦源控股集团有限公司(以下简称“万丰锦源”)签署了《股份转让协议》,创投公司将其持有的本公司全部股份转让给万丰锦源。于2018年2月12日,创投公司转让所持公司股份事项获得国务院国有资产监督管理委员会的批复。于2018年3月13日,中国证券登记结算有限责任公司出具了《过户登记确认书》,此次股份转让的标的股份已经完成过户登记手续。股份转让完成后,本公司控股股东及实际控制人发生变更,创投公司不再持有本公司股份,万丰锦源持有公司普通股101,736,960股,占本公司总股本的21.88%,成为本公司第一大股东。

于2018年8月31日,经本公司第九届董事会第三次会议审议通过,本公司与长春经济技术开发区城市建设集团有限责任公司签订《资产转让协议》,由本公司向长春经济技术开发区城市建设集团有限责任公司出售了7家子公司股权、本公司的部分固定资产、BT业务产生的长期应收款以及本公司对这7家子公司的应收款项。

于2019年1月12日,本公司的董事长吴锦华先生增持了本公司股份8,153,486股,于2019年7月26日,万丰锦源的全资子公司万丰锦源投资有限公司增持了公司股份10,000,760股。上述增资完成后,万丰锦源、吴锦华先生及万丰锦源投资有限公司合计持股达到119,891,206股,占本公司总股本的25.78%。

截至2019年12月31日止,本公司累计发行股本总数46,503.29万股。

本集团的经营经营范围包括: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。

本财务报表于2020年4月29日已经本公司董事会批准。根据本公司章程,本财务报表将提交股东大会审议。

## 2. 合并财务报表范围

√适用 □不适用

本年末合并财务报表范围包括 5 家子公司，本年度合并财务报表范围变化为注销 1 家子公司，详细情况见附注九“在其他主体中的权益”。

## 四、财务报表的编制基础

### 1. 编制基础

本集团执行财政部颁布的企业会计准则及相关规定。此外，本集团还按照《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)》披露有关财务信息。

### 2. 持续经营

√适用 □不适用

本集团对自 2019 年 12 月 31 日起 12 个月的持续经营能力进行了评价，未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项和情况。因此，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

## 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：

√适用 □不适用

以下披露内容已涵盖了本公司根据实际生产经营特点制定的具体会计政策和会计估计。

### 1. 遵循企业会计准则的声明

本公司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于 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2019 年度的合并及母公司经营成果、合并及母公司股东权益变动和合并及母公司现金流量。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

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### 3. 营业周期

√适用 □不适用

本集团正常营业周期是从购买用于加工或开发的资产起至实现现金或现金等价物的期间。

本公司主要从事房地产开发、销售的子公司，营业周期大于一年，该子公司以营业周期作为资产和负债的流动性划分依据。除此之外的公司，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

人民币为本集团经营所处的主要经济环境中的货币，本集团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

√适用 □不适用

企业合并分为同一控制下的企业合并和非同一控制下的企业合并。

### 5.1 同一控制下的企业合并

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。

在企业合并中取得的资产和负债，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的账面价值或发行股份面值的总额的差额，调整资本公积中的股本溢价，股本溢价不足冲减的则调整留存收益。

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。

### 5.2 非同一控制下的企业合并及商誉

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。

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。

购买方在合并中所取得的被购买方符合确认条件的可辨认资产、负债及或有负债在购买日以公允价值计量。

合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，作为一项资产确认为商誉并按成本进行初始计量。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，计入当期损益。

因企业合并形成的商誉在合并财务报表中单独列报，并按照成本扣除累计减值准备后的金额计量。

## 6. 合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

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。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。

子公司的合并起始于本集团获得对该子公司的控制权时，终止于本集团丧失对该子公司的控制权时。

对于本集团处置的子公司，处置日(丧失控制权的日期)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。

对于通过非同一控制下的企业合并取得的子公司，其自购买日(取得控制权的日期)起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。

对于通过同一控制下的企业合并取得的子公司，无论该项企业合并发生在报告期的任一时点，视同该子公司同受最终控制方控制之日起纳入本集团的合并范围，其自报告期最早期间期初起的经营成果和现金流量已适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中。

子公司采用的主要会计政策和会计期间按照本公司统一规定的会计政策和会计期间厘定。

本公司与子公司及子公司相互之间发生的内部交易对合并财务报表的影响于合并时抵消。

子公司股东权益中不属于母公司的份额作为少数股东权益，在合并资产负债表中股东权益项目下以“少数股东权益”项目列示。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，其余额仍冲减少数股东权益。

对于购买子公司少数股权或因处置部分股权投资但没有丧失对该子公司控制权的交易，作为权益性交易核算，调整归属于母公司股东权益和少数股东权益的账面价值以反映其在子公司中相关权益的变化。少数股东权益的调整额与支付/收到对价的公允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。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，剩余股权按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原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，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时转为当期投资收益。

#### 7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

适用 不适用

#### 8. 现金及现金等价物的确定标准

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

## 9. 外币业务和外币报表折算

适用 不适用

## 10. 金融工具

适用 不适用

本集团在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。

对于以常规方式购买或出售金融资产的，在交易日确认将收到的资产和为此将承担的负债，或者在交易日终止确认已出售的资产。

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当期损益；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。当本集团按照《企业会计准则第 14 号——收入》（“收入准则”）初始确认未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收账款时，按照收入准则定义的交易价格进行初始计量。

实际利率法是指计算金融资产或金融负债的摊余成本以及将利息收入或利息费用分摊计入各会计期间的方法。

实际利率，是指将金融资产或金融负债在预计存续期的估计未来现金流量，折现为该金融资产账面余额或该金融负债摊余成本所使用的利率。在确定实际利率时，在考虑金融资产或金融负债所有合同条款（如提前还款、展期、看涨期权或其他类似期权等）的基础上估计预期现金流量，但不考虑预期信用损失。

金融资产或金融负债的摊余成本是以该金融资产或金融负债的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，再扣除累计计提的损失准备（仅适用于金融资产）。

### 10.1 金融资产的分类与计量

初始确认后，本集团对不同类别的金融资产，分别以摊余成本、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益或以公允价值计量且其变动计入当期损益进行后续计量。

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且本集团管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标，则本集团将该金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产。此类金融资产主要包括货币资金、应收账款、其他应收款及长期应收款等。

初始确认时，本集团可以单项金融资产为基础，不可撤销地将非同一控制下的企业合并中确认的或有对价以外的非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。此类金融资产作为其他权益工具投资列示。

金融资产满足下列条件之一的，表明本集团持有该金融资产的目的是交易性的：

- 取得相关金融资产的目的，主要是为了近期出售。

- 相关金融资产在初始确认时属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式。
- 相关金融资产属于衍生工具。但符合财务担保合同定义的衍生工具以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的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：

- 不符合分类为以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产条件的金融资产均分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益金融资产。
- 在初始确认时，为消除或显著减少会计错配，本集团可以将金融资产不可撤销地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。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产列示于交易性金融资产。自资产负债表日起超过一年到期(或无固定期限)且预期持有超过一年的，列示于其他非流动金融资产。

本集团持有的金融资产为以摊余成本计量的金融资产。

#### 10.1.1 以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，发生减值时或终止确认产生的利得或损失，计入当期损益。

本集团对以摊余成本计量的金融资产按照实际利率法确认利息收入。除下列情况外，本集团根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定利息收入：

- 对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，本集团自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。

对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，本集团在后续期间，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值，并且这一改善可与应用上述规定之后发生的某一事件相联系，本集团转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

#### 10.2 金融工具减值

本集团对以摊余成本计量的金融资产以预期信用损失为基础进行减值会计处理并确认损失准备。

本集团对于由收入准则规范的交易形成的全部应收账款按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

对于其他金融工具，除购买或源生的已发生信用减值的金融资产外，本集团在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后的变动情况。若该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本集团按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；若该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本集团按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。信用损失准备的增加或转回金额，除分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，作为减值损失或利得计入当期损益。对于分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，本集团在其他综合收益中确认其信用损失准备，并将减值损失或利得计入当期损益，且不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

本集团在前一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本集团在当期资产负债表日按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

#### 10.2.1 信用风险显著增加

本集团利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

本集团在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

- (1) 对债务人实际或预期的内部信用评级是否下调；
- (2) 预期将导致债务人履行其偿债义务的能力发生显著变化的业务、财务或经济状况是否发生不利变化；
- (3) 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；
- (4) 债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；
- (5) 预期将降低借款人按合同约定期限还款的经济动机是否发生显著变化；
- (6) 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化。

无论经上述评估后信用风险是否显著增加，对除由收入准则规范的交易形成的应收账款外的金融工具，当合同付款已发生逾期超过(含)30 日，则表明该金融工具的信用风险已经显著增加。

于资产负债表日，若本集团判断金融工具只具有较低的信用风险，则本集团假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金义务，则该金融工具被视为具有较低的信用风险。

#### 10.2.2 已发生信用减值的金融资产

当本集团预期对金融资产未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- (1) 发行方或债务人发生重大财务困难；
- (2) 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- (3) 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- (4) 债务人很可能破产或进行其他财务重组。

基于本集团内部信用风险管理，当内部建议的或外部获取的信息中表明金融工具债务人不能全额偿付包括本集团在内的债权人(不考虑本集团取得的任何担保)，则本集团认为发生违约事件。

### 10.2.3 预期信用损失的确定

本集团对应收账款、其他应收款和长期应收款在单项资产的基础上确定其信用损失，考虑历史的违约情况与行业前瞻性信息和/或各种外部实际与预期经济信息。

本集团按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

- 对于金融资产，信用损失为本集团应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。
- 对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

本集团计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额；货币时间价值；在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

### 10.2.4 减记金融资产

当本集团不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。

## 10.3 金融资产的转移

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，虽然本集团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，但是未保留对该金融资产的控制。

若本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有风险和报酬，且保留了对该金融资产控制的，则按照其继续涉入被转移金融资产的程度继续确认该被转移金融资产，并相应确认相关负债。本集团按照下列方式对相关负债进行计量：

- 被转移金融资产以摊余成本计量的，相关负债的账面价值等于继续涉入被转移金融资产的账面价值减去本集团保留的权利(如果本集团因金融资产转移保留了相关权

利)的摊余成本并加上本集团承担的义务(如果本集团因金融资产转移承担了相关义务)的摊余成本,相关负债不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。

- 被转移金融资产以公允价值计量的,相关负债的账面价值等于继续涉入被转移金融资产的账面价值减去本集团保留的权利(如果本集团因金融资产转移保留了相关权利)的公允价值并加上本集团承担的义务(如果本集团因金融资产转移承担了相关义务)的公允价值,该权利和义务的公允价值为按独立基础计量时的公允价值。

金融资产整体转移满足终止确认条件的,将所转移金融资产在终止确认日的账面价值及因转移金融资产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中对应终止确认部分的金额之和的差额计入当期损益。若本集团转移的金融资产是指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资,之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出,计入留存收益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的,将转移前金融资产整体的账面价值在终止确认部分和继续确认部分之间按照转移日各自的相对公允价值进行分摊,并将终止确认部分收到的对价和原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和与终止确认部分在终止确认日的账面价值之差额计入当期损益。若本集团转移的金融资产是指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资,之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出,计入留存收益。

金融资产整体转移未满足终止确认条件的,本集团继续确认所转移的金融资产整体,并将收到的对价确认为金融负债。

#### 10.4 金融负债和权益工具的分类

本集团根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式,结合金融负债和权益工具的定义,在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。

##### 10.4.1 金融负债的分类、确认及计量

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。

##### 10.4.1.1 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债,包括交易性金融负债(含属于金融负债的衍生工具)和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。除衍生金融负债单独列示外,以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债列示为交易性金融负债。

金融负债满足下列条件之一,表明本集团承担该金融负债的目的是交易性的:

- 承担相关金融负债的目的,主要是为了近期回购;

- 相关金融负债在初始确认时属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式；
- 相关金融负债属于衍生工具。但符合财务担保合同定义的衍生工具以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外。

本集团将符合下列条件之一的金融负债，在初始确认时可以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：(1) 该指定能够消除或显著减少会计错配；(2) 根据本集团正式书面文件载明的风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在本集团内部以此为基础向关键管理人员报告；(3) 符合条件的包含嵌入衍生工具的混合合同。

交易性金融负债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负债相关的股利或利息支出计入当期损益。

对于被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，该金融负债由本集团自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，其他公允价值变动计入当期损益。该金融负债终止确认时，之前计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。与该等金融负债相关的股利或利息支出计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本集团将该金融负债的全部利得或损失(包括自身信用风险变动的影响金额)计入当期损益。

#### 10.4.1.2 其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，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。

本集团与交易对手方修改或重新议定合同，未导致按摊余成本进行后续计量的金融负债终止确认，但导致合同现金流量发生变化的，本集团重新计算该金融负债的账面价值，并将相关利得或损失计入当期损益。重新计算的该金融负债的账面价值，本集团根据将重新议定或修改的合同现金流量按金融负债的原实际利率折现的现值确定。对于修改或重新议定合同所产生的所有成本或费用，本集团调整修改后的金融负债的账面价值，并在修改后金融负债的剩余期限内进行摊销。

#### 10.4.2 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，终止确认该金融负债或其一部分。本集团(借入方)与借出方之间签订协议，以承担新金融负债方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，本集团终止确认原金融负债，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。

#### 10.4.3 权益工具



权益工具是指能证明拥有本集团在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本集团发行(含再融资)、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。本集团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。

本集团对权益工具持有方的分配作为利润分配处理,发放的股票股利不影响股东权益总额。

#### 10.6 金融资产和金融负债的抵销

当本集团具有抵销已确认金融资产和金融负债金额的法定权利,且目前可执行该种法定权利,同时本集团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。

#### 11. 应收票据

应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

#### 12. 应收账款

应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见五、10 金融工具。

#### 13. 应收款项融资

适用 不适用

#### 14. 其他应收款

其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见五、10 金融工具。

#### 15. 存货

适用 不适用

##### 15.1 存货的分类

本集团的存货主要包括房地产开发成本及开发产品等。存货按成本进行初始计量,开发成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。

##### 15.2 发出存货的计价方法

开发产品发出时,采用个别计价法确定其实际成本。

##### 15.3 存货可变现净值的确定依据

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。

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。

存货按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取存货跌价准备。

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。

#### 15.4 存货的盘存制度

存货盘存制度为永续盘存制。

#### 15.5 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。

### 16. 合同资产

#### (1). 合同资产的确认方法及标准

适用 不适用

#### (2). 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

### 17. 持有待售资产

适用 不适用

### 18. 债权投资

#### (1). 债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

### 19. 其他债权投资

#### (1). 其他债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

### 20. 长期应收款

#### (1). 长期应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

## 21. 长期股权投资

√适用 □不适用

### 21.1 共同控制、重要影响的判断标准

控制是指投资方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其回报金额。共同控制是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响是指对被投资方的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位实施控制或施加重大影响时，已考虑投资方和其他方持有的被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。

### 21.2 初始投资成本的确定

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。

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其他方式取得的长期股权投资，按成本进行初始计量。

### 21.3 后续计量及损益确认方法

#### 按成本法核算的长期股权投资

母公司财务报表采用成本法核算对子公司的长期股权投资。子公司是指本集团能够对其实施控制的被投资主体。

采用成本法核算的长期股权投资按初始投资成本计量。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。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。

### 21.4 长期股权投资处置

处置长期股权投资时，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。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股东权益变动按比例结转当期损益。

## 22. 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和已出租的建筑物。

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。

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的差额计入当期损益。

## 23. 固定资产

### (1). 确认条件

适用 不适用

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本进行初始计量。

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。

### (2). 折旧方法

适用 不适用

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
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
运输工具	年限平均法	8	5	11.88
电子设备及其他	年限平均法	5	5	19.22

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。

当固定资产处置时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。

**(3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法**

适用 不适用

**24. 在建工程**

适用 不适用

在建工程按实际成本计量，实际成本包括在建期间发生的各项工程支出以及其他相关费用等。在建工程不计提折旧。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

**25. 借款费用**

适用 不适用

**26. 生物资产**

适用 不适用

**27. 油气资产**

适用 不适用

**28. 使用权资产**

适用 不适用

**29. 无形资产****(1). 计价方法、使用寿命、减值测试**

适用 不适用

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，包括土地使用权和软件等。

无形资产按成本进行初始计量。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。各类无形资产的摊销方法、使用寿命和预计净残值如下：

类别	摊销方法	使用寿命(年)	残值率(%)
土地使用权	年限平均法	30-50	0
软件	年限平均法	10	0

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，必要时进行调整。

**(2). 内部研究开发支出会计政策**

适用 不适用

**30. 长期资产减值**

适用 不适用

本集团在每一个资产负债表日检查长期股权投资、采用成本法计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用寿命确定的无形资产是否存在可能发生减值的迹象。如果这些资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。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。

估计资产的可收回金额以单项资产为基础，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，则以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。可收回金额为资产或者资产组的公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之中的较高者。

如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

### 31. 长期待摊费用

适用 不适用

### 32. 合同负债

#### (1). 合同负债的确认方法

适用 不适用

### 33. 职工薪酬

#### (1). 短期薪酬的会计处理方法

适用 不适用

本集团在职工为其提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。本集团发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。

本集团为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及本集团按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本集团提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额，确认相应负债，并计入当期损益或相关资产成本。

#### (2). 离职后福利的会计处理方法

适用 不适用

离职后福利全部为设定提存计划。本集团在职工为其提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

#### (3). 辞退福利的会计处理方法

适用 不适用

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

**(4). 其他长期职工福利的会计处理方法**

适用 不适用

**34. 租赁负债**

适用 不适用

**35. 预计负债**

适用 不适用

当与或有事项相关的义务是本集团承担的现时义务，且履行该义务很可能导致经济利益流出，以及该义务的金额能够可靠地计量，则确认为预计负债。

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。如果货币时间价值影响重大，则以预计未来现金流出折现后的金额确定最佳估计数。

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。

**36. 股份支付**

适用 不适用

**37. 优先股、永续债等其他金融工具**

适用 不适用

**38. 收入****(1). 收入确认和计量所采用的会计政策**

适用 不适用

**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。

对于房地产开发产品销售收入，在买卖双方签订销售合同并在产权部门备案、收齐购房款、房产完工并交付买方签收、相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入。

**提供劳务收入**

在提供劳务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，交易的完工程度能够可靠地确定，交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量时，确认提供劳务收入的实现。公司于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已经发生的劳务成本占估计总成本的比例确定。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

对于物业管理服务，在物业管理服务已经提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理服务相关的成本能够可靠计量时，确认物业管理收入的实现。  
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。

### 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。

#### (2). 同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

适用 不适用

#### 39. 合同成本

适用 不适用

#### 40. 政府补助

适用 不适用

#### 41. 递延所得税资产/递延所得税负债

适用 不适用

对于某些资产、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。

一般情况下所有暂时性差异均确认相关的递延所得税。但对于可抵扣暂时性差异，本集团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，确认相关的递延所得税资产。此外，与商誉的初始确认相关的，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暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产或负债。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损及税款抵减，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。

本集团确认与子公司投资相关的应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债，除非本集团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。对于与子公司投资相关的可抵扣暂时性差异，只有当暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，本集团才确认递延所得税资产。



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。

除与直接计入其他综合收益或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。

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。

## 42. 租赁

### (1). 经营租赁的会计处理方法

适用 不适用

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为融资租赁。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

#### 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

适用 不适用

### (3). 新租赁准则下租赁的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

## 43. 其他重要的会计政策和会计估计

适用 不适用

### 终止经营

终止经营，是指满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已经处置或划分为持有待售类别：

- 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个主要经营地区；

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

#### 44. 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

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
<p><b>新金融工具准则</b></p> <p>本集团自2019年1月1日起执行财政部于2017年修订的《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量》、《企业会计准则第23号—金融资产转移》、《企业会计准则第24号—套期会计》和《企业会计准则第37号—金融工具列报》(以下简称“新金融工具准则”)。</p> <p>在金融资产分类与计量方面,新金融工具准则要求金融资产基于其合同现金流量特征及企业管理该等资产的业务模式分类为“以摊余成本计量的金融资产”、“以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产”和“以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产”三大类别,取消了原金融工具准则中贷款和应收款项、持有至到期投资和可供出售金融资产等分类。权益工具投资一般分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产,也允许将非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产,但该指定不可撤销,且在处置时不得将原计入其他综合收益的累计公允价值变动额结转计入当期损益。</p> <p>在减值方面,新金融工具准则有关减值的要求适用于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、租赁应收款以及特定未提用的贷款承诺和财务担保合同。新金融工具准则要求采用预期信用损失模型确认信用损失准备,以替代原先的已发生信用损失模型。新减值模型采用三阶段模型,依据相关项目自初始确认后信用风险是否发生显著增加,信用损失准备按12个月内预期信用损失或者整个存续期的预期信用损失进行计提。本集团对由收入准则规范的交易形成的应收账款按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。</p> <p>套期会计方面,新金融工具准则提升了套期会计的适用性,将套期会计和企业风险管理更加紧密结合。</p> <p>于2019年1月1日之前的金融工具确认和计量与新金融工具准则要求不一致的,本集团按照新金融工具准则的要求进行追溯调整。涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则要求不一致的,本集团不调整比较数据。金融工具原账面价值和在新金融工具准则施行日的新账面价值之间的差额,计入2019年1月1日的留存收益。于2019年1月1日本集团采用新金融工具准则的影响详见附注44(3)。</p>	<p>该项会计政策变更经董事会会议批准。</p>	

<p><b>财务报表列报格式</b></p> <p>本集团按财政部于 2019 年 4 月 30 日颁布的《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会(2019)6 号,以下简称“财会 6 号文件”)编制 2019 年度财务报表。财会 6 号文件对资产负债表和利润表的列报项目进行了修订,将“应收票据及应收账款”项目分拆为“应收票据”和“应收账款”两个项目,将“应付票据及应付账款”项目分拆为“应付票据”和“应付账款”两个项目,同时明确或修订了“一年内到期的非流动资产”、“递延收益”、“其他权益工具”、“研发费用”、“财务费用”项目下的“利息收入”、“其他收益”、“资产处置收益”、“营业外收入”和“营业外支出”行目的列报内容,调整了“资产减值损失”项目的列示位置,明确了“其他权益工具持有者投入资本”项目的列报内容。对于上述列报项目的变更,本集团对上年比较数据进行了重新列报。</p>	<p>该项会计政策变更经董事会会议批准。</p>	
--	--------------------------	--

#### 其他说明

#### 重大会计判断和估计

本集团在运用会计政策过程中,由于经营活动内在的不确定性,需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于集团管理层过去的历史经验,并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而,这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本集团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:

#### 一级土地开发项目应收款

本集团为长春经济技术开发区管理委员会一级土地开发项目代垫款项。根据相关协议,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,约定归还终止开发的土地对应代垫款项,以及根据该部分代垫款按年投资净收益率计算确定的预期投资收益。

由于终止性决算的时间与可收到预期投资收益的金额取决于长春经济技术开发区管理委员会土地开发进度或出售方式,因此,本集团在签署终止性决算备忘录与终止协议,收到预期投资收益时,才能判断相关的经济利益是否很可能流入企业。本集团在收到预期投资收益款项时确认投资收益。若收到的款项小于终止性决算备忘录与终止

协议中约定归还的代垫款金额，本集团不确认该收回部分的代垫款对应的预期投资收益。

本集团在每个资产负债表日对该项应收款的账面价值进行检查。

### 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需要基于评估存货预计的售价及销售将要发生的税费作出重大判断和估计。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。

### 土地增值税

本集团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主管税务机关届时对可扣除项目认定结果的影响，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估计被改变期间的损益。

### (2). 重要会计估计变更

适用 不适用

### (3). 2019 年起执行新金融工具准则、新收入准则或新租赁准则调整执行当年年初财务报表相关项目情况

适用 不适用

### 合并资产负债表

单位:元 币种:人民币

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	调整数
<b>流动资产:</b>			
货币资金	926,086,497.85	926,086,497.85	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	122,500.00	122,500.00	
应收款项融资			
预付款项	335,370.77	335,370.77	
应收保费			

应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	90,339,675.64	89,254,176.12	-1,085,499.52
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	1,246,638,994.56	1,246,638,994.56	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	32,307,881.58	32,307,881.58	
流动资产合计	2,295,830,920.40	2,294,745,420.88	-1,085,499.52
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款和垫款			
债权投资			
可供出售金融资产			
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款	408,453,629.27	408,453,629.27	
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	112,101,249.26	112,101,249.26	
固定资产	2,084,379.57	2,084,379.57	
在建工程	1,942,028.15	1,942,028.15	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	40,712,575.13	40,712,575.13	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	5,343,072.29	5,343,072.29	
其他非流动资产			
非流动资产合计	570,636,933.67	570,636,933.67	
资产总计	2,866,467,854.07	2,865,382,354.55	-1,085,499.52
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变			

动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	127,424,804.99	127,424,804.99	
预收款项	144,788,374.51	144,788,374.51	
合同负债			
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	9,146,778.42	9,146,778.42	
应交税费	1,216,287.97	1,216,287.97	
其他应付款	51,404,357.09	51,404,357.09	
其中：应付利息			
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计	333,980,602.98	333,980,602.98	
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	6,018,023.18	6,018,023.18	
其他非流动负债			
非流动负债合计	6,018,023.18	6,018,023.18	
负债合计	339,998,626.16	339,998,626.16	
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	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	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	207,434,250.02	207,434,250.02	
一般风险准备			
未分配利润	875,486,834.54	874,401,335.02	-1,085,499.52
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	2,526,469,227.91	2,525,383,728.39	-1,085,499.52
少数股东权益			
所有者权益（或股东权益）合计	2,526,469,227.91	2,525,383,728.39	-1,085,499.52
负债和所有者权益（或股东权益）总计	2,866,467,854.07	2,865,382,354.55	-1,085,499.52

各项目调整情况的说明：

√适用 □不适用

于2019年1月1日，本集团依照新金融工具准则的要求对应收账款及其他分类为按摊余成本计量的金融资产确认信用损失减值准备。具体影响包括：对于其他应收款，本集团按照新金融工具准则的要求采用三阶段模型计量预期信用损失，依据相关项目自初始确认后信用风险是否发生显著增加，信用损失准备按12个月内预期信用损失和整个存续期的预期信用损失进行计提，导致2019年1月1日其他应收款的损失准备增加人民币1,085,499.52元，同时减少未分配利润人民币1,085,499.52元。

本集团管理层认为执行新金融工具准则对本集团长期应收款和其他金融资产无重大影响。

于2019年1月1日，本集团对分类为以摊余成本计量的金融资产等项目根据原金融工具准则确认的损失准备与根据新金融工具准则确认的信用损失准备的调节情况详见下表：

2019年1月1日信用损失准备的调节表			
人民币元			
项目	按原准则确认的减值准备	重新计量预期损失准备	按新金融工具准则确认的损失准备
金融资产减值准备：			
其他应收款坏账准备	18,398,465.25	1,085,499.52	19,483,964.77
<b>金融资产损失准备合计</b>	<b>18,398,465.25</b>	<b>1,085,499.52</b>	<b>19,483,964.77</b>

#### 母公司资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2018年12月31日	2019年1月1日	调整数
<b>流动资产：</b>			
货币资金	37,143,022.68	37,143,022.68	

交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	937,972,082.40	934,072,951.40	-3,899,131.00
其中：应收利息	1,753,881.69	1,753,881.69	
应收股利			
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	2,026,471.05	2,026,471.05	
流动资产合计	977,141,576.13	973,242,445.13	-3,899,131.00
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
可供出售金融资产			
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款	408,453,629.27	408,453,629.27	
长期股权投资	1,092,061,524.73	1,092,061,524.73	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	112,101,249.26	112,101,249.26	
固定资产	581,546.56	581,546.56	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	5,343,072.29	6,317,855.04	974,782.75
其他非流动资产			
非流动资产合计	1,618,541,022.11	1,619,515,804.86	974,782.75
资产总计	2,595,682,598.24	2,592,758,249.99	-2,924,348.25
<b>流动负债：</b>			



短期借款			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	13,956,954.54	13,956,954.54	
预收款项	290,993.05	290,993.05	
合同负债			
应付职工薪酬	6,008,574.67	6,008,574.67	
应交税费	984,301.23	984,301.23	
其他应付款	19,077,690.11	19,077,690.11	
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计	40,318,513.60	40,318,513.60	
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计	40,318,513.60	40,318,513.60	
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	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	207,434,250.02	207,434,250.02	
未分配利润	908,465,535.32	905,541,187.07	-2,924,348.25
所有者权益（或股东权益）合计	2,555,364,084.64	2,552,439,736.39	-2,924,348.25
负债和所有者权益（或股东权益）总计	2,595,682,598.24	2,592,758,249.99	-2,924,348.25

各项目调整情况的说明：

适用 不适用

于2019年1月1日，本公司依照新金融工具准则的要求对应收账款及其他分类为按摊余成本计量的金融资产确认信用损失减值准备。具体影响包括：对于其他应收款，本集团按照新金融工具准则的要求采用三阶段模型计量预期信用损失，依据相关项目自初始确认后信用风险是否发生显著增加，信用损失准备按12个月内预期信用损失或者整个存续期的预期信用损失进行计提。导致2019年1月1日其他应收款的损失准备增加人民币3,899,131.00元，递延所得税资产增加人民币974,782.75元，同时减少未分配利润人民币2,924,348.25元。

**(4). 2019年起执行新金融工具准则或新租赁准则追溯调整前期比较数据说明**

适用 不适用

**45. 其他**

适用 不适用

**六、税项**

**1. 主要税种及税率**

主要税种及税率情况

适用 不适用

税种	计税依据	税率
增值税	应税收入按适用的税率或征收率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。	5%或6%或10%(9%)16%(13%)(注1)
城市维护建设税	实际缴纳的流转税。	7%
企业所得税	应纳税所得额。	25%
房产税	房产原值一次减除10%至30%后的余值或房产租金收入。	依照房产余值计算缴纳的，税率为1.2%；依照房产租金收入计算缴纳的，税率为12%
土地增值税(注2)	销售房地产所取得的增值额。	超率累进税率30%-60%

注 1：根据财政部与税务总局关于《关于深化增值税改革有关政策的公告》，自 2019 年 4 月 1 日起，纳税人发生增值税应税销售行为，原适用 16%和 10%税率的，税率分别调整为 13%和 9%。

注 2：本集团按照所在地税务机关规定的预缴比例预缴土地增值税，并按照有关规定按项目实际增值额和规定税率进行清算，对预缴的土地增值税款多退少补。

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

适用 不适用

## 3. 其他

适用 不适用

## 七、合并财务报表项目注释

### 1、货币资金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	17,456.90	40,201.19
银行存款	167,406,871.00	299,301,089.89
其他货币资金	1,015,668,299.64	626,745,206.77
合计	1,183,092,627.54	926,086,497.85
其中：存放在境外的款项总额		

### 其他说明

注：于 2019 年 12 月 31 日，其他货币资金包括：(1) 本公司的子公司上海万丰经开信息科技有限公司和长春万丰智能工程有限公司为本集团的第一大股东万丰锦源提供借款担保而质押的定期存单人民币 995,240,000.00 元(2018 年 12 月 31 日：人民币 626,450,000.00 元)；(2) 长春万智能工程有限公司为开具银行承兑汇票而质押的定期存单人民币 20,000,000.00 元；(3) 子公司吉林省六合房地产开发有限公司为商品房按揭贷款提供担保的保证金存款人民币 428,299.64(2018 年 12 月 31 日：人民币 295,206.77 元)。

### 2、交易性金融资产

适用 不适用

## 3、衍生金融资产

适用 不适用

## 4、应收票据

## (1). 应收票据分类列示

适用 不适用

## (2). 期末公司已质押的应收票据

适用 不适用

## (3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

适用 不适用

## (4). 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

适用 不适用

## (5). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

适用 不适用

## (6). 坏账准备的情况

适用 不适用

## (7). 本期实际核销的应收票据情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

## 5、应收账款

## (1). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内小计	70,000.00
1 至 2 年	122,500.00

2至3年	
3年以上	
3至4年	
4至5年	
5年以上	
合计	192,500.00

## (2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

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 (%)	
按单项计提坏账准备	4,445,664.69	100	4,253,164.69	95.67	192,500.00	4,375,664.69	100	4,253,164.69	97.2	122,500.00
其中：										
按组合计提坏账准备										
其中：										
合计	4,445,664.69	/	4,253,164.69	/	192,500.00	4,375,664.69	/	4,253,164.69	/	122,500.00

按单项计提坏账准备：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
长春经济技术开发区海关	1,399,999.22	1,399,999.22	100.00	长期挂账、催要无果,预计不能收回
长春康达实业有限责任公司	1,440,000.00	1,440,000.00	100.00	
其他	1,605,665.47	1,413,165.47	88.01	
合计	4,445,664.69	4,253,164.69	95.67	

按单项计提坏账准备的说明:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备,请参照其他应收款披露:

适用 不适用

### (3). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
坏账准备	4,253,164.69					4,253,164.69
合计	4,253,164.69					4,253,164.69

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

### (4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

### (5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

适用 不适用

本集团本年按欠款方归集的本年年末余额前五名应收账款汇总金额为人民币 3,995,995.19 元,占应收账款本年年末余额合计数的比例为 89.89%,相应计提的坏账准备本年年末余额汇总金额为人民币 3,995,995.19 元。

### (6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

## (7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 6、 应收款项融资

□适用 √不适用

## 7、 预付款项

## (1). 预付款项按账龄列示

√适用 □不适用

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	471,414.29	100	335,370.77	100
1 至 2 年				
2 至 3 年				
3 年以上				
合计	471,414.29	100	335,370.77	100

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

无

## (2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

√适用 □不适用

单位：元 币

种：人民币

单位名称	期末余额	占预付款项总额的比例(%)
供应商甲	299,531.89	63.54
供应商乙	141,412.00	30.00
供应商丙	24,310.00	5.16
供应商丁	4,058.40	0.86
供应商戊	1,602.00	0.34
合计	470,914.29	99.89

其他说明

□适用 √不适用

**8、其他应收款****项目列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	378,872,432.12	89,254,176.12
合计	378,872,432.12	89,254,176.12

其他说明：

□适用 √不适用

**应收利息****(1). 应收利息分类**

□适用 √不适用

**(2). 重要逾期利息**

□适用 √不适用

**(3). 坏账准备计提情况**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**应收股利****(1). 应收股利**

□适用 √不适用

**(2). 重要的账龄超过1年的应收股利**

□适用 √不适用

**(3). 坏账准备计提情况**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**其他应收款****(1). 按账龄披露**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1年以内	



其中：1 年以内分项	
1 年以内小计	373,191,825.29
1 至 2 年	2,568,085.00
2 至 3 年	849,010.50
3 年以上	
3 至 4 年	216,377
4 至 5 年	980.00
5 年以上	2,046,154.33
合计	378,872,432.1

## (2). 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
一级土地开发垫款(注 1)	233,908,172.60	
处置投资性房地产应收款(注 2)	126,046,294.00	
资产转让交易尾款(注 3)		51,113,727.59
第三方代收商品房销售款(注 4)		23,027,380.73
往来款	18,060,468.81	21,742,625.58
保证金	10,796,879.00	6,815,379.00
其他	10,050,250.68	6,039,027.99
合计	398,862,065.09	108,738,140.89

注 1：系本公司应收一级土地开发代垫的土地出让金和前期开发费。截至本财务报告报出日止，本公司根据协议已收回其中的人民币 100,000,000.00 元。

注 2：系本集团应收长春经济技术开发区城市建设集团有限责任公司(以下简称“城建集团”)转让投资性房地产的相关款项。截至本财务报告报出日止，该款项已收讫。

注 3：系本集团待收长春经济技术开发区城市建设集团有限责任公司因资产转让产生的尾款，该资产转让交易尾款已于年内收讫。

注 4：系长春经济技术开发区东方房地产开发有限公司代本集团的子公司吉林省六合房地产开发有限公司向购房者收取的商品房购房款。本集团于 2019 年已全额收到该款项。

## (3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2019年1月1日余额		2,628,070.86	16,855,893.91	19,483,964.77
2019年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段		-626,157.30	626,157.30	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提		81,630.00	427,438.20	509,068.20
本期转回		3,400.00		3,400.00
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2019年12月31日余额		2,080,143.56	17,909,489.41	19,989,632.97

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

#### (4). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
其他应收款坏账准备	19,483,964.77	509,068.20	3,400.00			19,989,632.97
合计	19,483,964.77	509,068.20	3,400.00			19,989,632.97

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

#### (5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

## (6). 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
开发区管委会	一级土地开发垫款	233,908,172.6	1年以内	58.64	
城建集团	出售投资性房地产应收款	126,046,294	1年以内	31.6	
中华桦甸工商实业有限公司	往来款	2,640,000	5年以上	0.66	2,640,000.00
吉林省建设担保有限公司	保证金	2,087,191	2-4年	0.52	626,157.30
长春经济技术开发区国资委	往来款	1,529,700	5年以上	0.38	1,529,700.00
合计	/	366,211,357.6	/	91.8	4,795,857.30

## (7). 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

## (8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

□适用 √不适用

## (9). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 9、存货

## (1). 存货分类

√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	存货跌价准备 /合同履约成 本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价 准备/合 同履约成 本减值准 备	账面价值
原材料						
在产品						
库存商品						
周转材料						
消耗性生物 资产						
合同履约成 本						
房地产开发 成本	318,332,182.10	13,172,764.09	305,159,418.01	803,753,914.36		803,753,914.36
房地产开发 产品	846,526,102.03		846,526,102.03	470,318,899.81	27,433,819.61	442,885,080.20
合计	1,164,858,284.13	13,172,764.09	1,151,685,520.04	1,274,072,814.17	27,433,819.61	1,246,638,994.56

## (2). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

√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		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
原材料						
在产品						
库存商品						
周转材料						
消耗性生物资产						
合同履约成本						
房地产开发产品	27,433,819.61			14,261,055.52		13,172,764.09
合计	27,433,819.61			14,261,055.52		13,172,764.09

## (3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

□适用 √不适用

## (4). 合同履约成本本期摊销金额的说明

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

**10、合同资产****(1). 合同资产情况**

□适用 √不适用

**(2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因**

□适用 √不适用

**(3). 本期合同资产计提减值准备情况**

□适用 √不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**11、持有待售资产**

□适用 √不适用

**12、一年内到期的非流动资产**

□适用 √不适用

期末重要的债权投资和其他债权投资：

□适用 √不适用

其他说明

无

**13、其他流动资产**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合同取得成本		
应收退货成本		
预缴税金（注）	22,875,636.54	31,661,390.99
预计一年内可抵扣进项税	4,925,734.28	646,490.59
合计	27,801,370.82	32,307,881.58

注：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土地增值税、增值税、所得税等税费。

其他说明

无

**14、债权投资****(1). 债权投资情况**

□适用 √不适用

## (2). 期末重要的债权投资

适用 不适用

## (3). 减值准备计提情况

适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

## 15、其他债权投资

## (1). 其他债权投资情况

适用 不适用

## (2). 期末重要的其他债权投资

适用 不适用

## (3). 减值准备计提情况

适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 16、长期应收款

## (1). 长期应收款情况

适用 不适用

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	
融资租赁款							
其中：未实现融资收益							
分期收款销售商品							
分期收款提供劳务							
一级土地开发项目(注)				408,453,629.27		408,453,629.27	
合计				408,453,629.27		408,453,629.27	

注：系开发区管委会进行兴隆山镇土地改造时，本公司代垫的土地出让金、前期开发费以及收储成本。

根据本公司于 2005 年 12 月 18 日与开发区管委会签订的《临港经济区 3.6 平方公里经营性用地项目投资协议书》、于 2008 年 4 月 14 日与开发区管委会签订并于 2008 年 5 月 14 日经本公司股东大会批准通过的《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》，本公司受开发区管委会委托对位于长春市玉米工业园(兴隆山镇)的总面积 2,232,100 平方米的 17 块宗地(以下简称“目标土地”)进行一级开发。截至 2008 年 4 月止，本公司累计向开发区管委会支付了预期土地出让金及前期开发费用人民币 1,473,053,800.00 元。

因预期实现收益方式变化，于 2010 年 6 月，本公司与开发区管委会签订《关于长春兴隆山镇建设宗地委托开发之补充协议》，约定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，决算时将按原代垫的土地出让金与前期开发费按年投资净收益率 6%(营业税另行计算)计算确定预期投资收益。

于 2012 年 3 月，基于上述投资协议和补充协议，开发区管委会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，于 2012 年 5 月、2012 年 11 月及 2012 年 12 月，本公司累计支付了相关的收储成本人民币 224,555,379.80 元。

截至 2012 年 12 月 31 日止，本公司代垫的土地出让金、前期开发费以及收储成本合计人民币 1,697,433,355.80 元。自 2012 年至 2017 年，因投资终止性决算本公司累计自开发区管委会收回土地出让金、前期开发费以及收储成本共计人民币 1,003,728,760.23 元，冲减长期应收款余额；累计收到预期投资收益(含税)人民币 348,897,123.50 元，在收到的当期确认投资收益。

于 2018 年 4 月 26 日，本公司与开发区管委会签订备忘录与终止协议，该协议中明确开发区管委会需支付本公司代垫的土地出让金、前期开发费、收储成本以及预期投资收益人民币 526,841,901.88 元。于 2018 年本公司自开发区管委会收到代垫款人民币 285,250,966.30 元，并冲减了长期应收款余额，收到对应的预期投资收益(含税)人民币 110,224,324.95 元，计入投资收益人民币 102,817,250.32 元。于 2019 年 1 月，本公司收到了上述备忘录与终止协议项目下的代垫款人民币 74,545,456.67 元，冲减长期应收款余额，收到对应的预期投资收益(含税)人民币 56,821,153.96 元，计入投资收益人民币 53,727,617.07 元。

于 2019 年 12 月，本公司与开发区管委会签订终止结算协议。该协议中明确双方对一级土地开发项目进行终止性结算，确定开发区管委会应返还本公司代垫的土地出让金和前期开发费合计金额人民币 333,908,172.60 元，及预期投资收益补偿款(含税)人民币 233,735,720.82 元。于 2019 年 12 月 27 日，本公司根据终止结算协议收到代垫的土地出让金和前期开发费人民币 100,000,000.00 元，冲减长期应收款余额。于 2019 年 12 月 31 日，本公司尚未收到代垫的土地出让金和前期开发费合计人民币 233,908,172.60 元，因终止结算协议中约定剩余款项最迟将在 2020 年 6 月 30 日前结清，因此本公司将剩余款项人民币 233,908,172.60 元转作为其他应收款列报。

## (2). 坏账准备计提情况

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

## (3). 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

适用 不适用

## (4). 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

## 17、长期股权投资

适用 不适用

## 18、其他权益工具投资

## (1). 其他权益工具投资情况

适用 不适用

## (2). 非交易性权益工具投资的情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 19、其他非流动金融资产

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 20、投资性房地产

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

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	136,459,980.27	8,794,902.57		145,254,882.84
2. 本期增加金额				
(1) 外购				
(2) 存货\固定资				



产\在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额	136,459,980.27	8,794,902.57		145,254,882.84
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额				
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	30,916,060.79	2,237,572.79		33,153,633.58
2. 本期增加金额	2,443,523.58	139,848.30		2,583,371.88
(1) 计提或摊销	2,443,523.58	139,848.30		2,583,371.88
3. 本期减少金额	33,359,584.37	2,377,421.09		35,737,005.46
(1) 处置	33,359,584.37	2,377,421.09		35,737,005.46
(2) 其他转出				
4. 期末余额				
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				-
2. 期初账面价值	105,543,919.48	6,557,329.78		112,101,249.26

## (2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

## 21、 固定资产

## 项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	1,846,503.13	2,084,379.57
固定资产清理		
合计	1,846,503.13	2,084,379.57

其他说明：

□适用 √不适用

## 固定资产

## (1). 固定资产情况

√适用 □不适用

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	790,025.53	132,620.00	2,210,706.08	883,002.32	4,016,353.93
2. 本期增加金额		94,675.65		104,678.96	199,354.61
(1) 购置		94,675.65		104,678.96	199,354.61
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额			32,000.00	105,000.00	137,000.00
(1) 处置或报废			32,000.00	105,000.00	137,000.00
4. 期末余额	790,025.53	227,295.65	2,178,706.08	882,681.28	4,078,708.54
二、累计折旧					-
1. 期初余额	422,708.99	91,648.55	923,173.93	494,442.89	1,931,974.36
2. 本期增加金额		6,273.90	300,644.64	104,088.95	411,007.49
(1) 计提		6,273.90	300,644.64	104,088.95	411,007.49
3. 本期减少金额			16,213.44	94,563.00	110,776.44
(1) 处置或报废			16,213.44	94,563.00	110,776.44
4. 期末余额	422,708.99	97,922.45	1,207,605.13	503,968.84	2,232,205.41
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) 处置或报废					-
4. 期末余额					-
四、账面价值					
1. 期末账面价值	367,316.54	129,373.20	971,100.95	378,712.44	1,846,503.13
2. 期初账面价值	367,316.54	40,971.45	1,287,532.15	388,559.43	2,084,379.57

## (2). 暂时闲置的固定资产情况

适用 不适用

## (3). 通过融资租赁租入的固定资产情况

适用 不适用

## (4). 通过经营租赁租出的固定资产

适用 不适用

## (5). 未办妥产权证书的固定资产情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 固定资产清理

适用 不适用

## 22、在建工程

## 项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
在建工程	56,282,093.05	1,942,028.15
工程物资		
合计	56,282,093.05	1,942,028.15

其他说明：

适用 不适用

## 在建工程

## (1). 在建工程情况

√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
厂区建设工程项目	56,282,093.05		56,282,093.05	1,942,028.15		1,942,028.15
合计	56,282,093.05		56,282,093.05	1,942,028.15		1,942,028.15

## (2). 重要在建工程项目本期变动情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
厂区建设工程项目	218,169,900.00	1,942,028.15	54,340,064.90			56,282,093.05	25.8	注			不适用	自筹
合计	218,169,900.00	1,942,028.15	54,340,064.90			56,282,093.05	25.8					

注：本年末在建工程余额包含土建一标、土建二标、城建配套费及人防建设费等工程支出，其中土建一标、土建二标工程进度约达到 56%

## (3). 本期计提在建工程减值准备情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

## 工程物资

## (1). 工程物资情况

适用 不适用

## 23、生产性生物资产

## (1). 采用成本计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

## (2). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

## 24、油气资产

适用 不适用

## 25、使用权资产

适用 不适用

## 26、无形资产

## (1). 无形资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	合计
一、账面原值					
1. 期初余额	40,958,995.00			191,094.00	41,150,089.00
2. 本期增加金额					
(1) 购置					

(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	40,958,995.0 0			191,094.00	41,150,089.00
二、累计摊 销					
1. 期 初余额	273,059.96			164,453.91	437,513.87
2. 本 期增加金 额	819,179.88			8,019.96	827,199.84
(1 ) 计提	819,179.88			8,019.96	827,199.84
3. 本 期减少金 额					
(1) 处置					
4. 期 末余额	1,092,239.84			172,473.87	1,264,713.71
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	39,866,755.1 6			18,620.13	39,885,375.29
2. 期 初账面价 值	40,685,935.0 4			26,640.09	40,712,575.13

注：土地使用权系本公司的子公司长春万丰智能工程有限公司购入。因该土地上建厂房尚属于建设期，其对应本年摊销额人民币 819,179.88 元计入在建工程。

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

(2). 未办妥产权证书的土地使用权情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

27、开发支出

适用 不适用

28、商誉

(1). 商誉账面原值

适用 不适用

(2). 商誉减值准备

适用 不适用

(3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

适用 不适用

(4). 说明商誉减值测试过程、关键参数（例如预计未来现金流量现值时的预测期增长率、稳定期增长率、利润率、折现率、预测期等，如适用）及商誉减值损失的确认方法

适用 不适用

(5). 商誉减值测试的影响

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

### 29、长期待摊费用

适用 不适用

### 30、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	21,372,289.16	5,343,072.29	21,372,289.16	5,343,072.29
内部交易未实现利润				
可抵扣亏损				
合计	21,372,289.16	5,343,072.29	21,372,289.16	5,343,072.29

#### (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				
其他债权投资公允价值变动				
其他权益工具投资公允价值变动				
非同一控制下企业合并中的公允价值调整	15,693,922.72	3,923,480.68	24,072,092.72	6,018,023.18
合计	15,693,922.72	3,923,480.68	24,072,092.72	6,018,023.18

#### (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
可抵扣暂时性差异	5,021,792.08	30,981,140.91



可抵扣亏损	21,716,800.18	6,675,244.74
合计	26,738,592.26	37,656,385.65

注：除本公司外，本公司的各子公司未来能否在期限内获得足够的应纳税所得额利用可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异具有不确定性，因此本集团未就与之相关的可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产。

(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
2021 年	3,214,417.94	3,214,417.94	
2022 年	2,850,905.89	2,850,905.89	
2023 年	609,920.91	609,920.91	
2024 年	15,041,555.44		
合计	21,716,800.18	6,675,244.74	/

其他说明：

适用  不适用

31、其他非流动资产

适用  不适用

32、短期借款

(1). 短期借款分类

适用  不适用

(2). 已逾期未偿还的短期借款情况

适用  不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

适用  不适用

其他说明

适用  不适用

33、交易性金融负债

适用  不适用

**34、衍生金融负债**

□适用 √不适用

**35、应付票据****(1). 应付票据列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票		
银行承兑汇票	14,100,000.00	
合计	14,100,000.00	

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0 元。

**36、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	75,377,467.33	122,814,311.43
应付材料费	2,063,163.50	2,400,742.66
其他	1,538,452.54	2,209,750.90
合计	78,979,083.37	127,424,804.99

**(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
吉林省第二建筑有限责任公司	5,674,047.60	工程暂未全部结算
长春建设集团股份有限公司	5,643,160.36	工程暂未全部结算
合计	11,317,207.96	/

其他说明

□适用 √不适用

**37、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	101,152,823.97	142,445,325.46
物业费	1,086,816.00	2,052,056.00
其他	285,008.22	290,993.05
合计	102,524,648.19	144,788,374.51

## (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
购房款	77,325,600.93	未达收入确认条件的预收房款
合计	77,325,600.93	/

注：于2019年12月31日，账龄超过一年的预收款项为人民币77,325,600.93元（2018年12月31日：人民币73,504,664.55元），主要为吉林省六合房地产开发有限公司的预收房款。

其他说明

□适用 √不适用

## 38、合同负债

## (1). 合同负债情况

□适用 √不适用

## (2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 39、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	9,104,437.42	16,985,126.78	20,603,113.01	5,486,451.19
二、离职后福利-设定提存计划	42,341.00	1,286,037.84	1,286,037.84	42,341.00
三、辞退福利				
四、一年内到期的其				

他福利				
合计	9,146,778.4 2	18,271,164.6 2	21,889,150.8 5	5,528,792.1 9

## (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	8,670,507.5 3	14,196,325.0 2	17,943,263.8 4	4,923,568.7 1
二、职工福利费		1,036,592.44	1,036,592.44	
三、社会保险费	2,823.68	487,418.54	487,418.54	2,823.68
其中：医疗保险费	2,823.68	419,501.67	419,501.67	2,823.68
工伤保险费		20,483.92	20,483.92	
生育保险费		47,432.95	47,432.95	
四、住房公积金	720.00	634,431.00	634,431.00	720.00
五、工会经费和职工教育经费	380,053.02	490,819.78	361,867.19	509,005.61
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划	50,333.19	139,540.00	139,540.00	50,333.19
合计	9,104,437.4 2	16,985,126.7 8	20,603,113.0 1	5,486,451.1 9

## (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	40,390.04	1,247,130.3 8	1,247,130.3 8	40,390.04
2、失业保险费	1,950.96	38,907.46	38,907.46	1,950.96
3、企业年金缴费				
合计	42,341.00	1,286,037.8 4	1,286,037.8 4	42,341.00

其他说明：

√适用 □不适用

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，本集团按员工基本工资的20%、0.5%-0.7%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。

本年度，本集团应分别向养老保险、失业保险计划缴存费用人民币1,247,130.38元及人民币38,907.46元(2018年度：人民币7,088,940.56元及人民币362,128.90元)。于2019年12月31日，本集团尚有人民币40,390.04元及人民币1,950.96元(2018年12月31日：人民币40,390.04元及人民币1,950.96元)的应缴存费用是于本年度到期而未支付给养老保险及失业保险计划的。

#### 40、 应交税费

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	7,053,628.21	210,548.14
消费税		
营业税	73,043.21	73,043.21
企业所得税	17,111,977.38	571,387.15
个人所得税	36,743.26	16,452.75
城市维护建设税	354,949.93	-134,386.32
房产税	315,072.60	312,444.97
其他	566,155.05	166,798.07
合计	25,511,569.64	1,216,287.97

其他说明：

无

#### 41、 其他应付款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	42,285,643.74	51,404,357.09
合计	42,285,643.74	51,404,357.09

其他说明：

□适用 √不适用

应付利息

(1). 分类列示

□适用 √不适用

**应付股利****(1). 分类列示**

□适用 √不适用

**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	32,939,361.86	47,351,666.13
前期费	2,731,423.29	2,731,423.29
其他	6,614,858.59	1,321,267.67
合计	42,285,643.74	51,404,357.09

**(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
长春东皇实业有限公司	2,085,842.19	工程未结算
合计	2,085,842.19	/

**其他说明：**

□适用 √不适用

**42、持有待售负债**

□适用 √不适用

**43、1年内到期的非流动负债**

□适用 √不适用

**44、其他流动负债****其他流动负债情况**

□适用 √不适用

**短期应付债券的增减变动：**

□适用 √不适用

**其他说明：**

□适用 √不适用

45、长期借款

(1). 长期借款分类

适用 不适用

其他说明，包括利率区间：

适用 不适用

46、应付债券

(1). 应付债券

适用 不适用

(2). 应付债券的增减变动：（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

适用 不适用

(3). 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

适用 不适用

(4). 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

47、租赁负债

适用 不适用

48、长期应付款

项目列示

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

长期应付款

(1). 按款项性质列示长期应付款

适用 不适用

**专项应付款****(1). 按款项性质列示专项应付款**

□适用 √不适用

**49、长期应付职工薪酬**

□适用 √不适用

**50、预计负债**

□适用 √不适用

**51、递延收益**

递延收益情况

□适用 √不适用

涉及政府补助的项目：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**52、其他非流动负债**

□适用 √不适用

**53、股本**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明：

无

**54、其他权益工具****(1). 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况**

□适用 √不适用



## (2). 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 55、资本公积

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
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
合计	978,515,263.35			978,515,263.35

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：  
无

## 56、库存股

适用 不适用

## 57、其他综合收益

适用 不适用

## 58、专项储备

适用 不适用

## 59、盈余公积

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
法定盈余公积	207,434,250.02	6,337,520.83		213,771,770.85
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				

合计	207,434,250.02	6,337,520.83	0.00	213,771,770.85
----	----------------	--------------	------	----------------

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

根据公司法与本公司章程的规定，按本公司净利润的10%提取法定盈余公积金。

## 60、未分配利润

√适用 □不适用

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	875,486,834.54	784,544,776.09
调整期初未分配利润合计数(调增+, 调减-)	-1,085,499.52	
调整后期初未分配利润	874,401,335.02	784,544,776.09
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	76,998,066.69	97,709,715.87
减: 提取法定盈余公积	6,337,520.83	3,977,455.38
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	29,762,104.32	2,790,202.04
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	915,299,776.56	875,486,834.54

注：经年度股东大会审议通过，本公司向全体股东每10股派发现金红利人民币0.64元(含税)，共计派发现金股利人民币29,762,104.32元。

调整期初未分配利润明细：

- 1、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润0元。
- 2、由于会计政策变更，影响期初未分配利润-1,085,499.52元。
- 3、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润0元。
- 4、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润0元。
- 5、其他调整合计影响期初未分配利润0元。

## 61、营业收入和营业成本

### (1). 营业收入和营业成本情况

√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	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	186,666,622.16	125,200,372.42	588,943,532.83	494,744,458.87
其他业务				
合计	186,666,622.16	125,200,372.42	588,943,532.83	494,744,458.87

## (2). 合同产生的收入的情况

适用 不适用

合同产生的收入说明：

适用 不适用

## (3). 履约义务的说明

适用 不适用

## (4). 分摊至剩余履约义务的说明

适用 不适用

其他说明：

无

## 62、税金及附加

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
消费税		
营业税	654,709.43	2,100,345.18
城市维护建设税	750,702.05	2,012,214.57
教育费附加	536,215.74	1,437,514.13
资源税		
房产税	1,776,023.87	2,737,900.89
土地使用税	1,348,465.17	1,905,305.93
车船使用税		
印花税	217,899.8	245,564.2
土地增值税	3,746,528.82	8,529,620.47
其他	-	673,412.06
合计	9,030,544.88	19,641,877.43

其他说明：

无

## 63、销售费用

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
职工薪酬	881,269.88	661,486.98
采暖费及热力费	1,124,130.27	600,828.99
销售代理费用及佣金	1,036,939.18	1,178,539.63
其他	690,300.12	1,083,862.86

合计	3,732,639.45	3,524,718.46
----	--------------	--------------

其他说明：

无

#### 64、管理费用

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
职工薪酬	11,645,884.46	54,432,924.96
中介机构费	2,065,844.77	5,103,243.70
物业费	1,801,282.63	2,735,849.06
折旧及摊销	329,653.89	1,987,593.19
水电费及燃料费	164,395.45	1,563,314.94
其他	4,338,592.06	4,581,751.77
合计	20,345,653.26	70,404,677.62

其他说明：

无

#### 65、研发费用

适用 不适用

#### 66、财务费用

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
利息支出		
利息收入	-15,267,678.40	-2,603,552.91
其他	62,813.83	95,978.94
合计	-15,204,864.57	-2,507,573.97

其他说明：

无

#### 67、其他收益

适用 不适用

#### 68、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		6,168,512.24
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		
处置持有至到期投资取得的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间取得的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
长期应收款投资收益(注)	53,727,617.07	102,817,250.32
其他		47,265.58
合计	53,727,617.07	109,033,028.14

其他说明：

注：系本公司本年收到的为开发区管委会代垫兴隆山镇土地改造款项所获得的投资收益。

**69、净敞口套期收益**

□适用 √不适用

**70、公允价值变动收益**

□适用 √不适用

**71、信用减值损失**

√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
其他应收款坏账损失	505,668.20	
债权投资减值损失		
其他债权投资减值损失		
长期应收款坏账损失		
合同资产减值损失		
合计	505,668.20	

其他说明：

无

**72、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		2,308,671.09
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	3,100,481.04	-25,249,286.44
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		
合计	3,100,481.04	-22,940,615.35

其他说明：

无

### 73、资产处置收益

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
非流动资产处置利得(注)	9,769,934.38	25,716,058.62
合计	9,769,934.38	25,716,058.62

注：其中包括本公司向城建集团转让投资性房地产的利得人民币 9,769,934.38 元。

其他说明：

无

### 74、营业外收入

营业外收入情况

适用 不适用

计入当期损益的政府补助

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

### 75、营业外支出

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	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计		177,965.56	
其中：固定资产处置损失			
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			
违约金、滞纳金及罚款支出	2,027,341.66	847,864.19	2,027,341.66
其他	486,836.06	1,297,831.46	486,836.06

合计	2,514,177.72	2,323,661.21	2,514,177.72
----	--------------	--------------	--------------

其他说明：

无

## 76、所得税费用

### (1). 所得税费用表

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
当期所得税费用	27,263,989.86	12,694,812.57
递延所得税费用	-2,094,542.50	-12,512.06
汇算清缴差异	6,808,195.13	3,041,622.65
合计	31,977,642.49	15,723,923.16

### (2). 会计利润与所得税费用调整过程

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	108,975,709.18
按法定/适用税率计算的所得税费用	27,243,927.30
子公司适用不同税率的影响	
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	654,968.40
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
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	5,085,216.68
利用以前年度未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响	-7,814,665.02
汇算清缴差异	6,808,195.13
所得税费用	31,977,642.49

其他说明：

适用  不适用

## 77、其他综合收益

适用  不适用



## 78、现金流量表项目

## (1). 收到的其他与经营活动有关的现金

√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
代收款项、押金及保证金	-	10,415,766.76
利息收入	1,333,126.84	2,603,552.91
其他	1,835,245.89	813,454.41
合计	3,168,372.73	13,832,774.08

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

无

## (2). 支付的其他与经营活动有关的现金

√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
受限制货币资金增加	133,092.87	-
代付款项、押金及保证金	13,429,279.27	24,018,507.79
营业费用及管理费用中的支付额	5,388,100.64	15,697,028.05
其他	2,576,991.55	2,294,413.36
合计	21,527,464.33	42,009,949.20

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

无

## (3). 收到的其他与投资活动有关的现金

√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
为万丰锦源借款而质押的定期存单减少	626,450,000.00	51,000,000.00
定期存单利息收入	13,934,551.56	
合计	640,384,551.56	51,000,000.00

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

无

## (4). 支付的其他与投资活动有关的现金

√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
为万丰锦源借款而质押的定期存单增加	995,240,000.00	677,450,000.00
合计	995,240,000.00	677,450,000.00

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

无

## (5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

□适用 √不适用

## (6). 支付的其他与筹资活动有关的现金

√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
为开具银行承兑汇票质押的银行存单	20,000,000.00	
合计	20,000,000.00	

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

无

## 79、现金流量表补充资料

## (1). 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

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	76,998,066.69	97,709,715.87
加：资产减值准备	-2,594,812.84	22,940,615.35
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,994,379.37	6,385,358.67
使用权资产摊销		
无形资产摊销	8,019.96	93,425.53
长期待摊费用摊销		

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)	-9,769,934.38	-25,716,058.62
固定资产报废损失(收益以“－”号填列)		177,965.56
公允价值变动损失(收益以“－”号填列)		
财务费用(收益以“－”号填列)	-13,934,551.56	
投资损失(收益以“－”号填列)	-53,727,617.07	-109,033,028.14
递延所得税资产减少(增加以“－”号填列)		387,116.02
递延所得税负债增加(减少以“－”号填列)	-2,094,542.50	-220,224.65
存货的减少(增加以“－”号填列)	109,214,530.04	485,937,406.96
经营性应收项目的减少(增加以“－”号填列)	13,025,179.27	-45,028,952.00
经营性应付项目的增加(减少以“－”号填列)	-72,951,596.23	-292,330,719.90
其他	-133,092.87	-52,738.77
经营活动产生的现金流量净额	47,034,027.88	141,249,881.88
<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	167,424,327.90	299,341,291.08
减: 现金的期初余额	299,341,291.08	159,857,386.60
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	-131,916,963.18	139,483,904.48

## (2). 本期支付的取得子公司的现金净额

 适用  不适用

## (3). 本期收到的处置子公司的现金净额

 适用  不适用

## (4). 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	167,424,327.90	299,341,291.08
其中：库存现金	17,456.90	40,201.19
可随时用于支付的银行存款	167,406,871.00	299,301,089.89
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	167,424,327.90	299,341,291.08
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

其他说明：

□适用 √不适用

## 80、所有者权益变动表

81、

## 82、项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

□适用 √不适用

## 83、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	1,015,668,299.64	其中995,240,000.00元为为第一大股东的借款提供担保而质押的定期存单；

		20,000,000.00 元为为开具银行承兑汇票质押的定期存单；428,299.64 元为商品房按揭贷款担保保证金。
应收票据		
存货		
固定资产		
无形资产		
合计	1,015,668,299.64	/

其他说明：

无

#### 84、 外币货币性项目

##### (1). 外币货币性项目

适用 不适用

(2). 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因

适用 不适用

#### 85、 套期

适用 不适用

#### 86、 政府补助

##### (1). 政府补助基本情况

适用 不适用

##### (2). 政府补助退回情况

适用 不适用

其他说明：

无

#### 87、 其他

适用 不适用

### 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

3、 反向购买

适用 不适用

#### 4、 处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

适用 不适用

#### 5、 其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

适用 不适用

报告期内，长春经开东方新型建材有限公司完成清算注销。

#### 6、 其他

适用 不适用

## 九、在其他主体中的权益

## 1、在子公司中的权益

## (1). 企业集团的构成

√适用 □不适用

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	吉林省长春市经济开发区自由大路5188号	进出口贸易	99	-	投资设立
长春经开集团物业服务服务有限公司	长春	吉林省长春市经济开发区自由大路5188号	物业管理	100	-	投资设立
长春万丰智能工程有限公司	长春	吉林省长春市经济开发区机场大路7299号	高新技术装备制造	100	-	投资设立
上海万丰经开信息科技有限公司	上海	中国(上海)自由贸易试验区源深路235号A幢一楼	信息技术	100	-	投资设立
吉林省六合房地产开发有限公司	长春	吉林省长春市经济开发区自由大路5188号	房地产	100	-	非同一控制下企业合并

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：  
不适用

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：  
不适用

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：  
不适用



确定公司是代理人还是委托人的依据：

不适用

其他说明：

无

**(2). 重要的非全资子公司**

适用 不适用

**(3). 重要非全资子公司的主要财务信息**

适用 不适用

**(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制**

适用 不适用

**(5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持**

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**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

**3、 在合营企业或联营企业中的权益**

适用 不适用

**4、 重要的共同经营**

适用 不适用

**5、 在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益**

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

适用 不适用

**6、 其他**

适用 不适用

**十、 与金融工具相关的风险**

适用 不适用

## 十一、公允价值的披露

### 1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

适用 不适用

### 2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

适用 不适用

### 3、持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

适用 不适用

### 4、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

适用 不适用

### 5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

适用 不适用

### 6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

适用 不适用

### 7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

适用 不适用

### 8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

适用 不适用

### 9、其他

适用 不适用

## 十二、关联方及关联交易

### 1、本企业的母公司情况

适用 不适用

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 (%)
万丰锦源控股集团有限公司(注)	中国(上海)自由贸易试验区源深路235号	投资与资产管理, 企业管理咨询, 智能机器人、机械设	350,000	21.88	21.88

		备、自动化设备、环保设备销售，货物及技术进出口			
--	--	-------------------------	--	--	--

#### 本企业的母公司情况的说明

注：于 2017 年 4 月 19 日，本公司的原控股股东长春经济技术开发区创业投资控股有限公司(以下简称“创投公司”)与万丰锦源控股集团有限公司(以下简称“万丰锦源”)签署了《股份转让协议》，创投公司将其持有的本公司全部股份转让给万丰锦源。于 2018 年 2 月 12 日，创投公司转让所持公司股份事项获得国务院国有资产监督管理委员会的批复。于 2018 年 3 月 13 日，中国证券登记结算有限责任公司出具了《过户登记确认书》，此次股份转让的标的股份已经完成过户登记手续。股份转让完成后，本公司控股股东及实际控制人发生变更，创投公司不再持有本公司股份，万丰锦源持有公司普通股 101,736,960 股，占本公司总股本的 21.88%，为本公司第一大股东。于 2019 年 1 月 12 日，本公司的董事长吴锦华先生增持了本公司股份 8,153,486 股，于 2019 年 7 月 26 日，万丰锦源的全资子公司万丰锦源投资有限公司增持了本公司股份 10,000,760 股。万丰锦源、吴锦华先生及万丰锦源投资有限公司合计持股达到 119,891,206 股，占本公司总股本的 25.78%。

本企业最终控制方是实际控制人为陈爱莲、吴锦华

其他说明：

无

#### 2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

适用 不适用

本企业子公司情况详见附注九。

#### 3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

适用 不适用

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

#### 4、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
万丰锦源控股集团有限公司	第一大股东
浙江万丰科技开发股份有限公司	第一大股东之子公司

吉林万丰奥威汽轮有限公司	同受第一大股东之实际控制人陈爱莲控制的公司
长春经开国资控股集团有限公司	持有本公司 5.54% 股权之股东(“经开国资控股”)
长春正涛电子设备有限公司	经开国资控股之子公司
长春志诚建材有限公司	经开国资控股之子公司
长春经济技术开发区城市建设集团有限责任公司 (“城建集团”)	本公司关联自然人担任监事长(注)
长春经济技术开发区建筑工程有限公司	城建集团之子公司(注)
长春经开集团工程建设有限责任公司	城建集团之子公司(注)
长春经济技术开发区工程电气安装有限公司	城建集团之子公司(注)
长春经开集团东方房地产开发有限公司	城建集团之子公司(注)
长春经开新资本招商有限公司	城建集团之子公司(注)

#### 其他说明

于 2019 年度内,王晓明先生历任城建集团董事长与监事长,自 2018 年 1 月 1 日至 2018 年 4 月 9 日止期间,王晓明先生亦担任本公司董事。本公司根据上海证券交易所股票上市规则,认为 2018 年 4 月 9 日起 12 个月内本集团与城建集团及其控股子公司的交易属于关联交易,但考虑到本附注的可理解性,对于 2019 年度城建集团及其控股子公司的交易,亦在此列示。

#### 5、关联交易情况

##### (1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

###### 采购商品/接受劳务情况表

√适用 □不适用

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
万丰锦源控股集团有限公司	接受管理服务	164,520.84	1,495,415.90
城建集团	接受物业服务		2,735,849.06
长春经济技术开发区建筑工程有限公司	接受工程劳务		860,110.50
浙江万丰科技开发股份有限公司	接受管理服务		325,510.70
合计		164,520.84	5,416,886.16

上述与关联方发生的交易按协议价进行。

###### 出售商品/提供劳务情况表

√适用 □不适用

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
长春经开国资控股集团有限公司	提供工程劳务		2,862,984.87
	提供物业服务		1,792,352.55
长春正涛电子设备有限公司	提供工程劳务		636,363.64
长春志诚建材有限公司	提供工程劳务		454,545.45
合计			5,746,246.51

上述与关联方发生的交易按协议价进行。

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

适用 不适用

### (2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

适用 不适用

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

本公司委托管理/出包情况表

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用

### (3). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

适用 不适用

本公司作为承租方：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
万丰锦源控股集团有限公司	办公楼	1,376,146.80	
长春经济技术开发区城市建设集团有限责任公司	办公楼	256,956.36	65,013.15

上述与关联方发生的交易按协议价进行。

关联租赁情况说明

适用 不适用

## (4). 关联担保情况

本公司作为担保方

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
万丰锦源	300,000,000.00	2018年9月29日	2019年9月29日	是
万丰锦源	50,000,000.00	2018年10月8日	2019年10月8日	是
万丰锦源	250,000,000.00	2018年10月22日	2019年10月22日	是
万丰锦源	100,000,000.00	2019年1月29日	2020年1月29日与主债务偿还之日孰晚之日	否
万丰锦源	120,000,000.00	2019年7月26日	2020年7月24日与主债务偿还之日孰晚之日	否
万丰锦源	180,000,000.00	2019年9月27日	2020年7月1日与主债务偿还之日孰晚之日	否
万丰锦源	298,000,000.00	2019年9月29日	2020年9月29日与主债务偿还之日孰晚之日	否
万丰锦源	250,000,000.00	2019年10月22日	2020年10月22日与主债务偿还之日孰晚之日	否
合计	1,548,000,000.00			

本公司作为被担保方

□适用 √不适用

关联担保情况说明

√适用 □不适用

万丰锦源与长安银行股份有限公司宝鸡分行签订了多份《流动资金借款合同》，于2019年12月31日，本集团以持有的定期存单共计人民币948,000,000.00元为上述借款合同提供质押担保。

## (5). 关联方资金拆借

□适用 √不适用

## (6). 关联方资产转让、债务重组情况

√适用 □不适用

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
城建集团	投资性房地产(注 1)	126,046,294.00	-
城建集团	股权资产(注 2)		136,556,629.45
城建集团	固定资产(注 2)		51,244,476.08
城建集团	BT 业务债权资产(注 2)		141,717,166.31
城建集团	往来债权资产(注 2)		247,649,384.06
长春经开集团工程建设有限责任公司	固定资产(注 3)		1,247,400.00
		126,046,294.00	578,415,055.90

注 1：于 2019 年 12 月 27 日，本公司与城建集团签署了《资产转让协议》，以人民币 126,046,294.00 元的对价向城建集团出售投资性房地产，包括土地使用权及全部地上房屋建筑物。

注 2：于 2018 年 8 月 31 日，本公司向城建集团出售 7 家子公司股权、本公司的部分固定资产、BT 业务产生的长期应收款以及本公司对这 7 家子公司的应收款项。

注 3：于 2018 年 9 月 30 日，本公司工程建设分公司与长春经开集团工程建设有限责任公司签订房产转让协议。本关联交易价格根据该房产转让协议执行。

## (7). 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	389.24	401.21

## (8). 其他关联交易

□适用 √不适用

## 6. 关联方应收应付款项

## (1). 应收项目

√适用 □不适用

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

其他应收款	城建集团			51,113,727.59	-
	长春经开集团东方房地产开发有限公司			23,027,380.73	-
	长春经开集团工程建设有限责任公司			1,247,400.00	-
合计				75,388,508.32	-

## (2). 应付项目

√适用 □不适用

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	长春经济技术开发区建筑工程有限公司	20,653,047.97	10,809,871.53
	长春经开集团工程建设有限责任公司	2,313,982.00	1,819,468.00
	长春经济技术开发区工程电气安装有限公司	667,529.00	124,557.00
其他应付款	长春经开新资本招商有限公司		19,750,000.00
合计		23,634,558.97	32,503,896.53

## 7、关联方承诺

□适用 √不适用

## 8、其他

□适用 √不适用

## 十三、 股份支付

## 1、 股份支付总体情况

□适用 √不适用

## 2、 以权益结算的股份支付情况

□适用 √不适用



## 3、以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

## 4、股份支付的修改、终止情况

适用 不适用

## 5、其他

适用 不适用

## 十四、承诺及或有事项

## 1、重要承诺事项

适用 不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

## (1) 资本承诺

	本年年末余额	上年年末余额
已签约但尚未于财务报表中确认的		
- 构建长期资产承诺	43,867	2,080
合计	43,867	2,080

## (2) 经营租赁承诺

	本年年末余额	上年年末余额
不可撤销经营租赁的最低租赁付款额：		
资产负债表日后第 1 年		268
合计		268

## 2、或有事项

## (1). 资产负债表日存在的重要或有事项

适用 不适用

## 经营惯例性担保

本公司的子公司吉林省六合房地产开发有限公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供按揭抵押贷款担保。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 2019 年 12 月 31 日，尚未结清的担保金额为人民币 377,857,331.25 元。由于截至 2019 年 12 月 31 日止，商品房承购人未发生过违约，本集团认为与这些担保相关的风险较小。

(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

适用 不适用

3、其他

适用 不适用

十五、 资产负债表日后事项

1、 重要的非调整事项

适用 不适用

2、 利润分配情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	23,251,644.00
经审议批准宣告发放的利润或股利	23,251,644.00

3、 销售退回

适用 不适用

4、 其他资产负债表日后事项说明

适用 不适用

#### 新型冠状病毒感染的肺炎疫情

自新型冠状病毒感染的肺炎疫情(以下简称“新冠肺炎疫情”)于2020年1月在全国爆发以来,对新冠肺炎疫情的防控工作正在全国范围内持续进行,本集团积极响应并严格执行党和国家各级政府对新冠肺炎疫情防控的各项规定和要求。

截至本财务报表报出日,本公司及各子公司已陆续复工复产,本集团预计此次新冠肺炎疫情及防控措施将对本集团2020年的生产和经营造成一定的暂时性影响,影响程度取决于疫情防控的进展情况、持续时间以及各地防控政策的实施情况。本集团将持续密切关注新冠肺炎疫情的发展情况,并评估和积极应对其对本集团财务状况、经营成果等方面的影响。截至本财务报表报出日,尚未发现重大不利影响。

## 十六、 其他重要事项

## 1、 前期会计差错更正

## (1). 追溯重述法

□适用 √不适用

## (2). 未来适用法

□适用 √不适用

## 2、 债务重组

□适用 √不适用

## 3、 资产置换

## (1). 非货币性资产交换

□适用 √不适用

## (2). 其他资产置换

□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

单位：元 币种：人民币

项目	收入	费用	利润总额	所得税费用	净利润	归属于母公司所有者的终止经营利润
长春经开新资本招商有限公司		93,396.41	-48,233.97		-48,233.97	-48,233.97
长春经济技术开发区工程电气安装有限公司	8,551,903.25	7,692,164.83	-9,239,373.40		-9,239,373.40	-9,239,373.40
长春经济技术开发区建筑工程有限公司	27,631,310.53	4,145,569.64	-1,958,929.15	683,224.47	-2,642,153.62	-2,642,153.62
长春经开集团工程建设有限责任公司	16,045,522.41	7,774,125.61	-5,396,386.93		-5,396,386.93	-5,396,386.93
合计	52,228,736.19	19,705,256.49	-16,642,923.45	683,224.47	-17,326,147.92	-17,326,147.92

#### 其他说明:

于 2018 年 8 月 31 日, 经本公司第九届董事会第三次会议审议通过, 本公司与长春经济技术开发区城市建设集团有限责任公司(以下简称“城建集团”)签订了《资产转让协议》, 由本公司向城建集团出售了 7 家子公司股权、本公司的部分固定资产、BT 业务产生的长期应收款以及本公司对这 7 家子公司的应收款项。于 2018 年 9 月 20 日, 上述关联交易经本公司 2018 年第五次临时股东大会批准通过。

本公司聘请具备从事证券、期货业务资格的中联资产评估集团有限公司, 对 7 家子公司净资产分别进行了评估, 并与城建集团在评估结果的基础上进行商议, 确定了每一家子公司股权的初始转让价格。根据本公司与交易对方签订的资产转让协议, 标的股权资产初始转让价格合计为人民币 151, 615, 515. 69 元; 同时, 根据该转让协议, 7 家子公司自评估基准日至 2018 年 8 月 31 日产生的亏损人民币 15, 058, 886. 24 元调减初始转让价格, 调整后标的股权资产的转让价格为人民币 136, 556, 629. 45 元。于 2018 年 9 月 26 日, 本公司完成了 7 家子公司股权的交割手续, 于 2018 年度财务报表中确认投资收益人民币 6, 168, 512. 24 元。

本公司聘请具备从事证券、期货业务资格的中联资产评估集团有限公司, 对本公司经开大厦、工程建设办公楼和车库等 3 项房屋建筑物和房屋建筑物占用的土地使用权, 以及部分机器设备、车辆、电子设备等其他固定资产进行了评估, 并与城建集团在评估结果的基础上进行商议, 确定了这些固定资产的转让价格。于 2018 年 12 月 10 日, 本公司完成了上述固定资产的转让手续, 于 2018 年度财务报表中确认资产处置收益人民币 21, 609, 753. 35 元。

对于 BT 业务产生的长期应收款以及本公司对 7 家子公司的应收款项, 本公司与城建集团商议, 按这些债权的账面净值作为转让价格。于 2018 年 9 月 26 日, 本公司完成了上述债权类资产的转让手续。

根据《资产转让协议》, 在其生效后 5 个工作日内, 城建集团需向本公司支付交易价款人民币 517, 000, 000. 00 元, 剩余交易价款在 2019 年 3 月 31 日前付清。于 2018 年 9 月 26 日, 城建集团向本公司支付了交易价款人民币 517, 000, 000. 00 元。于 2019 年 3 月 29 日, 该资产转让交易尾款人民币 51, 113, 727. 59 元已收讫。

在 2018 年本公司向城建集团出售的 7 家子公司中, 长春经开新资本招商有限公司、长春经济技术开发区工程电气安装有限公司、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 4 家子公司系属于工程施工与安装经营分部, 本集团出售上述 4 家子公司股权亦即出售了工程施工与安装这项独立的业务, 因此本集团将此作为终止经营进行披露。

#### (1) 终止经营损益

本集团在 2018 年合并利润表中已将上述子公司列报为终止经营, 终止经营损益情况如下:

人民币元

项目	本年累计数	上年累计数
营业收入		52,228,736.19
减：营业成本		45,372,951.50
税金及附加		680,922.94
管理费用		19,705,256.49
财务费用		(58,850.11)
资产减值损失		2,444,599.41
加：资产处置收益		-
营业外收入		115,051.40
减：营业外支出		841,830.81
亏损总额		(16,642,923.45)
减：所得税费用		683,224.47
净亏损		(17,326,147.92)
处置净损益		(17,326,147.92)

## (2) 终止经营资产减值损失

人民币元

项目	本年累计数	上年累计数
当期确认(转回)的减值损失	-	2,444,599.41

## (3) 终止经营现金流量净额

人民币元

项目	本年累计数	上年累计数
经营活动现金流量净额	-	(20,273,764.31)
投资活动现金流量净额	-	(116,262.38)
筹资活动现金流量净额	-	(83,250,000.00)
现金流量净额	-	(103,640,026.69)

## (4) 归属于母公司所有者的持续经营损益和终止经营损益

人民币元

项目	本年累计数	上年累计数
归属于母公司所有者的持续经营损益	-	115,035,863.79
归属于母公司所有者的终止经营损益	-	(17,326,147.92)
归属于母公司所有者的净利润	-	97,709,715.87

## 6、分部信息

## (1). 报告分部的确定依据与会计政策

√适用 □不适用

根据本集团的内部组织结构、管理要求及内部报告制度，本集团的经营业务划分为房地产开发与销售、物业租赁与管理及其他 3 个经营分部，本集团的管理层定期评价这些分部的经营成果，以决定向其分配资源及评价其业绩。在经营分部的基础上，考虑到业务重要性和对财务报表的影响，本集团确定了 3 个报告分部。

分部报告信息根据各分部向管理层报告时采用的会计政策及计量标准披露，这些计量基础与编制财务报表时的会计与计量基础保持一致。

## (2). 报告分部的财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房地产开发与销售	物业租赁与管理	其他	分部间抵消	合计
营业收入					
对外交易收入	167,212,900.81	5,516,244.49	13,937,476.86		186,666,622.16
分部间交易收入		1,925,100.46		-1,925,100.46	
分部营业收入合计	167,212,900.81	7,441,344.95	13,937,476.86	-1,925,100.46	186,666,622.16
营业成本					
对外交易成本	111,998,771.50	10,618,229.04	2,583,371.88		125,200,372.42
分部间交易成本					
分部营业成本合计	111,998,771.50	10,618,229.04	2,583,371.88		125,200,372.42
减：税金及附加	5,190,453.57	16,210.53	3,823,880.78		9,030,544.88
销售费用	5,652,139.91		5,600.00	-1,925,100.46	3,732,639.45
管理费用	4,138,089.47	1,620,197.66	14,587,366.13		20,345,653.26
财务费用	5,225,702.95	7,618.52	-20,438,186.04		-15,204,864.57
加：其他收益	14,461.44	7,295.85			21,757.29
投资收益			53,727,617.07		53,727,617.07
信用减值利得(损失)	-505,668.20		2,161,325.19	-2,161,325.19	-505,668.20
资产减值利得(损失)	3,107,081.04	-6,600.00	-5,000,000.00	5,000,000.00	3,100,481.04
资产处置收益(损失)			9,769,934.38		9,769,934.38
分部账面营业利润(亏损)	37,623,617.69	-4,820,214.95	74,034,320.75	2,838,674.81	109,676,398.30
加：营业外收入	26,200.00		1,787,288.60		1,813,488.60
减：营业外支出	1,86		647,235.21		2,514,177.72

	6,942.51				
分部账面利润(亏损)总额	35,782,875.18	-4,820,214.95	75,174,374.14	2,838,674.81	108,975,709.18
减:所得税费用	9,913,090.97		22,064,551.52		31,977,642.49
分部账面净利润(亏损)	25,869,784.21	-4,820,214.95	53,109,822.62	2,838,674.81	76,998,066.69
净利润(亏损)	25,869,784.21	-4,820,214.95	53,109,822.62	2,838,674.81	76,998,066.69
补充资料:					
资本性支出:					
购置投资性房地产支出					
购置固定资产支出	53,422.73	129,807.86	16,124.02		199,354.61
在建工程支出			54,340,064.90		54,340,064.90

(3). 公司无报告分部的, 或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的, 应说明原因

适用 不适用

(4). 其他说明

适用 不适用

7、 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

适用 不适用

8、 其他

适用 不适用

十七、 母公司财务报表主要项目注释

1、 应收账款

(1). 按账龄披露

适用 不适用

(2). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

适用 不适用

(3). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

适用 不适用

(6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

(7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

2、其他应收款

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		1,753,881.69
应收股利		
其他应收款	1,439,540,824.29	932,319,069.71
合计	1,439,540,824.29	934,072,951.40



其他说明：

适用 不适用

### 应收利息

#### (1). 应收利息分类

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
定期存款		
委托贷款		
债券投资		
资金拆借		1,753,881.69
合计		1,753,881.69

#### (2). 重要逾期利息

适用 不适用

#### (3). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

### 应收股利

#### (4). 应收股利

适用 不适用

#### (5). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

适用 不适用

#### (6). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

### 其他应收款

#### (1). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内小计	998,195,299.96
1 至 2 年	440,000,000.00

2至3年	
3年以上	
3至4年	
4至5年	
5年以上	1,345,524.33
合计	1,439,540,824.29

## (2). 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
资金拆借	1,094,499,180.73	882,453,192.42
一级土地开发垫款	233,908,172.60	
资产转让交易尾款	126,046,294.00	51,113,727.59
往来款	17,391,644.11	32,060,850.61
其他	2,259,776.63	3,416,868.06
合计	1,474,105,068.07	969,044,638.68

## (3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2019年1月1日余额		583,230.56	36,142,338.41	36,725,568.97
2019年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提				
本期转回			2,161,325.19	2,161,325.19
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2019年12月31日余额		583,230.56	33,981,013.22	34,564,243.78

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

#### (4). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
其他应收款坏账准备	36,725,568.97		2,161,325.19			34,564,243.78
合计	36,725,568.97		2,161,325.19			34,564,243.78

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

#### (5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

#### (6). 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
长春万丰智能工程有限公司	资金拆借	709,000,000.00	1年以内、1-2年	48.10%	
上海万丰经开信息科技有限公司	资金拆借	320,500,000.00	1年以内	21.74%	
开发区管委会	一级土地开发款	233,908,172.60	1年以内	15.87%	
城建集团	出售投资性房地产应收款	126,046,294.00	1年以内	8.55%	

吉林省六合 房地产开发 有限公司	资金拆借	47,554,061.42	1 年以内	3.23%	
合计		1,437,008,528.02		97.49%	

## (7). 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

## (8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

□适用 √不适用

## (9). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 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	1,105,961,524.73	14,900,000.00	1,091,061,524.73	1,102,911,524.73	10,850,000.00	1,092,061,524.73
对联营、合营企业投资						
合计	1,105,961,524.73	14,900,000.00	1,091,061,524.73	1,102,911,524.73	10,850,000.00	1,092,061,524.73

## (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
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	5,000,000.00	5,000,000.00

长春经开东方新型建材有限公司	950,000.00		950,000.00			
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
上海万丰经开信息科技有限公司	1,000,000.00	4,000,000.00		5,000,000.00		
长春万丰智能工程有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
合计	1,102,911,524.73	4,000,000.00	950,000.00	1,105,961,524.73	5,000,000.00	14,900,000.00

注 1：本公司追加对子公司上海万丰经开信息科技有限公司出资人民币 4,000,000.00 元。

注 2：长春经开东方新型建材有限公司于 2019 年内完成清算，本公司核销对其长期股权投资与减值准备。

## (2). 对联营、合营企业投资

适用 不适用

其他说明：

无

## 4、营业收入和营业成本

### (1). 营业收入和营业成本情况

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	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	13,937,476.86	2,583,371.88	19,188,034.39	3,954,418.54
其他业务				
合计	13,937,476.86	2,583,371.88	19,188,034.39	3,954,418.54

### (2). 合同产生的收入的情况

适用 不适用

### (3). 履约义务的说明

适用 不适用

## (4). 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

其他说明：

无

## 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		
处置持有至到期投资取得的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间取得的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收		

益		
长期应收款投资收益	53,727,617.07	102,817,250.32
处置长期股权投资产生的投资损失		(54,109,792.21)
其他		47,265.58
合计	53,727,617.07	48,754,723.69

其他说明：

无

## 6、其他

适用 不适用

## 十八、补充资料

### 1、当期非经常性损益明细表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	9,769,934.38	
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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回		
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	-700,689.12	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
其他收益	21,757.29	
所得税影响额	-2,272,750.64	
少数股东权益影响额		
合计	6,818,251.91	

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目,以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目,应说明原因。

适用 不适用

## 2、净资产收益率及每股收益

适用 不适用

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	3.02	0.1656	0.1656
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	2.76	0.1509	0.1509

注:本公司并不存在稀释性潜在普通股。



## 3、 境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

## 4、 其他

适用 不适用

## 第十二节 备查文件目录

备查文件目录	载有公司董事长签名的年度报告文本。
备查文件目录	载有公司董事长吴锦华先生，主管会计工作负责人倪伟勇及会计机构负责人廖永华先生签名并盖章的会计报表。
备查文件目录	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。
备查文件目录	报告期内中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告原稿。
备查文件目录	其他备查文件。

董事长：吴锦华

董事会批准报送日期：2020 年 4 月 29 日

## 修订信息

适用 不适用