

# 关于吉林成城集团股份有限公司

## 投资风险分析的报告

根据《吉林成城集团股份有限公司股份转让公告》，吉林成城集团股份有限公司（以下简称“吉林成城”或“公司”）股份将于 2022 年 9 月 30 日起在全国中小企业股份转让系统有限责任公司依托原证券公司代办股份转让系统设立并代为管理的两网公司及退市公司板块（以下简称退市板块）挂牌转让。依据有关规定主办券商须在公司股份在退市板块挂牌前发布分析报告，客观地揭示公司所存在的投资风险，中山证券有限责任公司作为吉林成城集团股份有限公司主办券商，特此发布本分析报告。

本报告仅依据吉林成城集团股份有限公司披露的《2020 年年度报告》（审计意见为无法表示意见）及《2021 年半年报》（未经审计），对该公司的情况进行客观分析并向投资者揭示存在的主要投资风险，不构成对吉林成城集团股份有限公司股份的任何投资建议。

### 一、吉林成城集团股份有限公司概况

#### （一）公司基本情况

公司名称	吉林成城集团股份有限公司
股本	人民币 336,441,600 元
法定代表人	方项
统一社会信用代码	912202011244745582
公司设立日期	1981 年 12 月 26 日

股份公司成立日期	1993年3月28日
公司上市日期	2000年11月23日
公司类型	租赁和商务服务业-综合管理服务-其他综合管理服务。
注册地址	吉林省吉林市船营区怀德街29号7层
联系地址	吉林省吉林市船营区怀德街29号7层
经营范围	利用自有房屋对外出租；机械设备、五金交电及电子产品批发、零售；计算机软件开发及技术咨询、服务；仓储业；污水处理及其再生利用（需专项审批除外）；进出口贸易（国家法律法规禁止的进出口商品除外）；有色金属经销。
主营业务	主要业务为商业地产租赁

## （二）挂牌前的股本结构

项目	股数	比例%
总股数	336,441,600	100.00
1、无限售流通股	114,662,279	34.08
2、个人或基金类限售流通股	0	0
3、机构类限售流通股	0	0
4、流通股待确权股	221,779,321	65.91

## （三）挂牌前的前十大股东持股情况

股东名称	股东性质	持股数量 (股)	持股比 例	持有有限 售条件股 份数	质押、冻结情况	
					状态	数量
北京绿科伯创科 技术有限公司	境内非国有法 人	25,800,000	7.67%	0	冻结	25,800,000
王建飞	境内自然人	4,460,006	1.33%	0	-	0
麦志勇	境内自然人	4,045,550	1.20%	0	-	0

金惠明	境内自然人	3,985,214	1.18%	0	-	0
曹元峰	境内自然人	3,785,300	1.13%	0	-	0
夏梁丹	境内自然人	3,000,500	0.89%	0	-	0
刘先军	境内自然人	2,879,900	0.86%	0	-	0
陈国荣	境内自然人	2,725,700	0.81%	0	-	0
王志尧	境内自然人	2,470,676	0.73%	0	-	0
孙粉娥	境内自然人	2,345,800	0.70%	0	-	0
合计		55,498,646	16.50%			25,800,000

### 1、上述股东关联关系或一致行动的说明

根据公司公开披露信息，上述股东之间未知存在关联关系，也未知是否属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。

### 2、前十名股东之间是否存在其他关联关系，或是否属于一致行动人

根据公司公开披露信息，未知前十名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》规定的一致行动人。

## 二、吉林成城集团股份有限公司经营情况及财务状况分析

### (一) 主要会计数据和财务指标

主要会计数据和财务指标来源于公司披露的《2020年年度报告》（审计报告意见类型为“无法表示意见”）及《2021年半年报》（未经审计）。

#### 1、主要会计数据

主要会计数据	2021年1-6月	2020年度	2019年度	增减(%)
营业收入	5,077,543.80	12,372,524.76	13,924,604.04	-11.15

归属于上市公司股东的净利润	-22,281,165.25	-92,215,963.25	-84,685,729.82	-8.89
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-22,291,244.42	-72,480,355.25	-69,907,177.96	-3.68
经营活动产生的现金流量净额	-1,751,002.14	1,113,674.51	1,729,856.73	-35.62
归属于上市公司股东的净资产	-188,038,421.77	-165,757,256.52	-73,541,293.27	125.39
总资产	959,650,749.23	962,754,093.38	973,019,170.76	-1.05

## 2、主要财务指标

主要财务指标	2021年1-6月	2020年度	2019年度	增减(%)
基本每股收益(元/股)	-0.0662	-0.27	-0.25	-8.00
稀释每股收益(元/股)	-0.0662	-0.27	-0.25	-8.00
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	-0.0663	-0.22	-0.21	-4.76
加权平均净资产收益率(%)	-12.60	-77.07	-124.59	47.52
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	-12.60	-60.58	-102.85	42.27

### (二) 经营情况分析

2021年上半年由于新冠肺炎疫情和市场竞争加剧的影响，实现的营业收入仅为507.75万元，比上年同期下降22.64%，实现营业总成本2,736.85万元，比上年同期增加1.90%，其中实现营业成本157.42万元、税金及附加62.50万元、销售费用198.40万元、管理费用273.96万元，同比上期分别下降2.19%、1.84%、6.29%、7.01%；实现财务费用2,044.56万元，同比上期增加4.59%。实现归属于母公司的综合收益总额为亏损2,228.11万元，同比增长15.31%。扣除非经常性损

益后的综合收益总额同比增长 15.30%。2021 年上半年计提的财务利息是造成亏损的主要原因，营业收入无法弥补财务费用支出造成的亏损，导致公司的财务状况进一步恶化，财务负担进一步加重，资产负债率达到了 118.61%。

2020 年度公司实现营业收入 1,237.25 万元，比上年同期下降 11.15%；实现营业总成本 7,708.56 万元，同比增长 0.33%；实现公司净利润-9,261.77 万元，同比下降 8.71%；其中：实现归属于母公司股东的净利润-9,261.77 万元，同比下 8.79%。

2020 年末公司总资产由 97,301.91 万元减少到 96,275.41 万元，同比下降 1.05%，其中归属于母公司股东的净资产为-16,575.72 万元，同比下降 125.39%；公司实现的流动负债为 89,249.42 万元，同比增加 7.45%；公司实现的经营现金流量净额为 111.37 万元，同比下降 35.62%。财务指标相应数据表明公司在报告期内的负债规模进一步增大，公司的资产总量逐渐下降，公司资产负债率扩大到 116.24%，公司持续经营能力较弱的现状仍然没有改变。

### （三）财务状况分析

2021 年 6 月 29，尤尼泰振青会计师事务所（特殊普通合伙）为公司出具尤振审字【2021】第 0576 号审计意见类型为无法表示意见的财务报表审计报告。根据《审计报告》之“二、形成无法表示意见的基础”：

#### 1、持续经营能力存在重大不确定性

如财务报表附注三、财务报表编制基础之（二）所述，成城集团 2020 年度扣除非经常性损益后归属于母公司净利润为-7,248.04 万元，截至报表日资产总额 96,275.41 万元，归属于母公司的股东权益-16,575.73 万元，资产负债率 116.24%；由于对外担保因被担保企业到期未履行还款义务而承担连带责任、到期债务长期不能清偿等诉讼事项导致其资产被轮候查封，除公司所经营的投资性房地产——吉林市物华商城租赁业务以及对深圳中能建成城投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“中能建成城”）投资业务以外，其余多数所属子公司经营处于长期停滞状态，其持续经营能力存在重大不确定性。虽然成城集团已在财务报表附注三、财务报表编制基础之（二）中披露了可能导致对持续经营能力产生重大疑虑的主要事项或情况以及成城集团管理层（以下简称“管理层”）针对这些事项或情况的应对计划，但我们无法取得与评估持续经营能力相关的充分、适当的审计证据，因此我们无法判断成城集团运用持续经营假设编制 2020 年度财务报表是否适当。

## 2、重要分、子公司审计范围受限

截至审计报告日，成城集团的分公司吉林成城集团股份有限公司哈尔滨物贸商城、子公司哈尔滨物华商城有限责任公司无法提供 2020 年财务报表及会计账簿、会计凭证等财务资料以及与报表项目相关的业务资料等，因此我们无法判断该分、子公司 2020 年度的财务状况、经营成果及现金流量的真实性、公允性及完整性，以及对成城集团合并财务报表的影响。

### 3、深圳中能建成城投资合伙企业（有限合伙）相关交易的真实性、商业合理性

成城集团的孙公司深圳市鼎盛泰盈股权投资有限公司（以下简称“鼎盛泰盈”）所投资的深圳中能建成城投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“中能建成城”），2019年12月至2020年1月，收回江西中能投资集团有限公司借款83400.60万元，收到利息收入6672.05万元，收回宿松万方矿业有限责任公司投资款8000万元，收回天津泰德瑞嘉国际贸易有限公司借款229.09万元，共计98301.74万元。同时将收到的款项分别以购买股权和代还款的形式受黄海洪委托转给了天津泰德瑞嘉国际贸易有限公司和郎爵（厦门）酒业有限公司。

上述购买股权款和代还款，如财务报表附注十二、其他重要事项之（三）所述，系中能建成城2019年12月与黄海洪签订《股权转让协议》，以9000万元购买黄海洪持有的上海鹭海飞达科技有限公司（曾用名为“厦门鹭海飞贸易有限公司”，以下简称“鹭海飞达公司”）30%股权；并签订《代还款协议》，代黄海洪归还欠款89000万元，该项代还款内容系黄海洪前期委托台湾位元纳米科技股份有限公司（以下简称“位元公司”）研发山东恒力天能新技术科技有限公司（为鹭海飞达公司的子公司，以下简称“恒力天能公司”）相关专利权所发生的支出。其中《代还款协议》第二条和第四条中约定了豁免黄海洪归还该资金义务的条件，具体为同时满足：

①2021年6月23日前，将前期委托位元公司研发的相关专利转

化为恒力天能公司或鹭海飞达公司自主持有。

②2021年12月23日前，将恒力天能公司转化为集石墨烯及周边产品应用研发与生产议题的高新技术企业，并实现鹭海飞达公司股改后科创板成功注册。

截至审计报告日，管理层认为上述第一条豁免条件未能按时达成。关于豁免条件未能达成的后续处理，管理层正在与黄海洪进行协商，但尚未有结果。

我们无法获取充分、适当的审计证据，以确定中能建成城上述资金往来、股权转让和代还款事项的真实性及商业合理性，无法确认上述交易实质上是否涉及关联方交易，也无法确认上述股权投资及借款是否存在减值及减值金额。

#### 4、对中能建成城会计核算的适当性

如财务报表附注六、合并财务报表主要项目注释之(六)、(十二)和财务报表附注十、承诺及或有事项之(一)所述，鼎盛泰盈与中能建股权投资基金(深圳)有限公司、海南九易通投资管理有限公司共同成立中能建成城，鼎盛泰盈作为有限合伙人约定出资99040万元，出资比例99.04%，成城集团认为其作为有限合伙人，不参与经营管理和对有限合伙企业不具有控制，不纳入财务报表合并范围，作为长期股权投资进行权益法核算。成城集团未将应享有的中能建成城利润计入到投资收益，仅将中能建成城收益相关的所得税1540.59万元记入递延所得税资产。

如审计报告二、3 所述，我们无法获得充分、适当的审计证据以确定中能建成城相关交易的真实性、商业合理性，因此我们无法确认成城集团上述会计处理的适当性，也无法确认上述会计处理对财务报表的影响。

5、对外承诺、担保、诉讼事项的完整性及对应预计负债计提的准确性

如财务报表附注十、承诺及或有事项之（二）所述：

（1）成城集团为武汉晋昌源 3.28 亿元借款提供担保。截止 2020 年 12 月 31 日，成城集团担保的未偿还借款本金 3.23 亿元。2021 年 6 月 15 日，成城集团就上述案件，作为被执行人，被申请立案执行（案号：（2021）鄂 01 执 2494 号）。

（2）《江苏亚伦集团股份有限公司与青海中金创业投资有限公司、深圳市益峰源实业有限公司等借款合同纠纷执行裁定书》（（2018）苏执 38 号之二）执行标的 12 亿元，成城集团等 6 单位及个人为此承担连带清偿责任。

（3）成城集团对深圳市中技科技发展有限公司 5,700 万元借款及利息以及其他必要费用等承担连带责任，债权人深圳市虹联盟科技发展有限公司于 2019 年 1 月 20 日向深圳市中级人民法院申请恢复执行，执行金额为 1.17 亿元。

成城集团违规担保的诉讼结果的不确定性以及连带责任涉及担保多方，实际损失金额的不确定性可能会对财务报表产生重大影响。

因此，我们无法判断成城集团预计负债计提的准确性。

同时，成城集团存在未经董事会、股东大会批准的对外违规担保事项，我们无法判断成城集团是否存在其他未经披露的对外承诺、担保、诉讼事项对财务报表产生的影响。

以下数据来源于公司 2020 年年度报告，其中，本期期初、期初指 2020 年 1 月 1 日，本期期末、期末指 2020 年 12 月 31 日，本期指 2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日。如无特殊说明，币种均为人民币，单位为元。

## 1、资产状况分析

### (1) 货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	3,309,648.59	2,370,242.63
银行存款	484,771.29	316,152.74
其他货币资金	2,067.89	2,067.89
合计	3,796,487.77	2,688,463.26
其中：存放在境外的款项总额	0	0

其他说明：无

### (2) 应收账款

#### A、按账龄披露

账龄	期末账面余额
1 年以内	
1 至 2 年	
2 至 3 年	
3 年以上	

3至4年	1,518,652.98
4至5年	153,728.00
5年以上	12,360,797.63
合计	14,033,178.61

B、按坏账计提方法分类披露

类别	期末金额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提(%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	14,033,178.61	100.00	14,033,178.61	100.00	0
账龄组合	11,761,051.87	83.81	11,761,051.87	100.00	0
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	2,272,126.74	16.19	2,272,126.74	100.00	
合计	14,033,178.61	/	14,033,178.61	/	0

注：按单项计提坏账准备：不适用

(续表)

类别	期初金额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提(%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	14,033,178.61	100.00	6,678,255.40	100.00	7,354,923.21
账龄组合	13,433,432.85	95.73	6,078,509.64	47.59	7,354,923.21
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	599,745.76	4.27	599,745.76	100.00	0
合计	14,033,178.61	/	6,678,255.40	/	7,354,923.21

注 1、按单项计提坏账准备：不适用

注 2、按组合计提坏账准备：账龄组合

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内			
1~2 年			
2~3 年			
3~4 年			
4~5 年			
5 年以上	11,761,051.87	11,761,051.87	100.00
合计	11,761,051.87	11,761,051.87	100.00

C、坏账准备的情况

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	
按账龄组合计提预期信用损失	6,078,509.64	5,682,542.23				11,761,051.87
单项评估信用风险的预期信用损失	599,745.76	1,672,380.98				2,272,126.74
合计	6,678,255.40	7,354,923.21				14,033,178.61

D、本期实际核销的应收账款情况：不适用

E、按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	金额	已提坏账准备	坏账计提比例
天津中智国际贸易有限公司第二分公司	5,711,191.87	5,711,191.87	100.00%
上海兢辰贸易发展有限公司	3,366,100.00	3,366,100.00	100.00%

单位名称	金额	已提坏账准备	坏账计提比例
上海赢翔贸易有限公司	2,683,760.00	2,683,760.00	100.00%
广东三利达进出口有限公司	1,057,730.40	1,057,730.40	100.00%
上海智立金属材料有限公司	326,391.95	326,391.95	100.00%
合计	13,145,174.22	13,145,174.22	

### (3) 预付款项

#### A、预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	730,593.37	96.83	655,192.83	86.14
1至2年	23,949.32	3.17	4,219.93	0.55
2至3年			728.60	0.10
3年以上			100,440.00	13.21
合计	754,542.69	100.00	760,581.36	100.00

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：

业务尚未待结算完毕。

#### B、按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额的比例(%)	账龄
吉林市热力集团有限公司	615,393.37	81.56	1年以内
吉林巡达律师事务所	100,000.00	13.25	1年以内
上海尧正律师事务所	15,000.00	1.99	1-2年
中国证券登记结算有限责任公司上海分公司	12,000.00	1.59	1年以内
中国电信集团深圳分公司	4,764.02	0.63	1-2年
合计	747,157.39	99.02	

#### (4) 其他应收款

##### A、项目列示

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	550,916.15	982,343.53
合计	550,916.15	982,343.53

其他说明：无

##### B、其他应收款

###### a) 按账龄披露

账龄	期末账面余额
1 年以内	117,871.44
1 至 2 年	55,162.00
2 至 3 年	246,923.00
3 年以上	
3 至 4 年	128,349.00
4 至 5 年	734,289.00
5 年以上	169,825,827.91
合计	171,108,422.35

###### b) 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
个人往来款	108,670.98	107,030.98
保证金及押金	11,841,763.00	11,841,763.00
代垫单位款项	159,157,988.37	159,055,756.93
合计	171,108,422.35	171,004,550.91

###### c) 坏账准备计提情况

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)	
2020年1月1日余额		170,022,207.38		170,022,207.38
2020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		535,298.82		535,298.82
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2020年12月31日余额		170,557,506.20		170,557,506.20

d) 坏账准备的情况

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	
单项计提的预期信用损失	157,903,024.16					157,903,024.16
按风险组合计提的预期信用损失	12,119,183.22	535,298.82				12,654,482.04
合计	170,022,207.38	535,298.82				170,557,506.20

e) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款余额合计的比例(%)	坏账准备期末余额

湖南花垣县通 华锰合金冶炼 厂	代垫 款项	70,319,853.64	5年以上	41.10	70,319,853.64
深圳市金华 润科技有限 公司	代垫 款项	71,699,400.00	5年以上	41.90	71,699,400.00
中创正拓国 际贸易有限 公司	代垫 款项	15,266,110.00	5年以上	8.92	15,266,110.00
吉林市城市 开发管理办 公室	代垫 款项	11,791,340.00	5年以上	6.89	11,791,340.00
吉林市物华 物业服务有 限责任公司	代垫 款项	619,107.77	5年以上	0.36	619,107.77
合计	/	169,695,811.41	/	99.17	169,695,811.41

(5) 存货

A、存货分类

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
原材料						
在产品						
库存商品						
周转材料						
低耗品	83,327.69		83,327.69	85,277.69		85,277.69
开发产品	1,452,267.22		1,452,267.22	1,452,267.22		1,452,267.22
合计	1,535,594.91		1,535,594.91	1,537,544.91		1,537,544.91

B、其他说明

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
A#楼及怀1#楼	2001.6.15	513,084.22			513,084.22
松北商住楼	2004.1.13	939,183.00			939,183.00
合计		1,452,267.22			1,452,267.22

(6) 长期股权投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备			其他
一、合营企业											
深圳中能建成城投合伙企业（有限合伙）	899,102,348.86									899,102,348.86	
小计	899,102,348.86									899,102,348.86	
二、联营企业											
贵州聚能源有限公司	0									0	
小计	0									0	
合计	899,102,348.86									899,102,348.86	

其他说明：贵州贵聚能源有限公司系本公司子公司吉林成城能源投资有限公司投资的合营企业，截止 2020 年 12 月 31 日，贵聚能源合并报表显示，归属于其母公司所有者权益合计为-504,046,721.32 元，该项长期股权投资期初余额已为 0 元，本期无变动。

(7) 其他权益工具投资

A、其他权益工具投资情况

项目	期末余额	期初余额
安华农业保险股份有限公司	1,220,000.00	1,220,000.00
合计	1,220,000.00	1,220,000.00

B、非交易性权益工具投资的情况：无

C、其他说明：

公司于 2004 年末对安华农业保险股份有限公司进行参股投资；根据安华农业保险股份有限公司 2014 年第 4 次临时股东大会决议，安华农业保险申请增资并取得中国保险监督管理委员会的批复，增资变更后本公司实际股本为人民币 1,350 万股，持股比例变更为 1.277%。

公司于 2011 年 8 月为本公司的孙公司江西富源贸易有限公司民间借贷 6750 万元提供担保，2012 年 3 月 7 日，因江西富源贸易有限公司未履行还款义务，被江西省高级人民法院以（2012）赣民二初字第 1 号民事裁定书和（2012）赣民二初字第 1—2 号协助执行通知书依法保全查封了本公司持有的安华农业保险股份有限公司全部股权并依法进行了续封。2014 年 8 月 11 日，江西省高级人民法院以（2014）赣执字第 6—4 号执行裁定书，裁定“评估、拍卖被执行人吉林成城集

团股份有限公司持有的安华农业保险股份有限公司全部股权”。2015年3月26日，江西省高级人民法院以（2014）赣执字第6—10号执行裁定书，裁定“被执行人吉林成城集团股份有限公司持有的安华农业保险股份有限公司全部股权(1200万股)归买受人呈中泰业(北京)投资有限公司所有”，截止2019年12月31日，由于买受人资质原因，尚未办理过户手续，公司表决权仍为1350万股，但1200万股的收益权已按法院裁定归买受人所有。

上述股权转让后，本公司持有的安华农业保险股份有限公司股权为150万股，持股比例为0.1418%，但所持股权处于查封、冻结状态。

#### （8）投资性房地产

##### A、投资性房地产计量模式：采用成本计量模式

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	81,427,556.24	25,940,944.70		107,368,500.94
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				
(1)处置				
(2)其他转出				
4.期末余额	81,427,556.24	25,940,944.70		107,368,500.94
二、折旧和摊销				
1.期初余额	54,632,638.99	10,705,786.52		65,338,425.51
2.本期增加	2,319,553.50	823,522.04		3,143,075.54
(1)计提或摊销	2,319,553.50	823,522.04		3,143,075.54

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
3.本期减少				
(1)处置				
(2)其他转出				
4.期末余额	56,952,192.49	11,529,308.56		68,481,501.05
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	24,475,363.75	14,411,636.14		38,886,999.89
2.期初账面价值	26,794,917.25	15,235,158.18		42,030,075.43

B、未办妥产权证书的投资性房地产情况：无

C、其他说明

a) 本公司的投资性房地产分别位于吉林市、哈尔滨市的商业中心位置，虽使用年限较长，但地理位置优越，房产价值的市场价格较历史成本有较大幅度的上涨，而且已计提折旧，预计可收回金额远大于账面价值，故不计提减值准备。

b) 本公司以中吉大楼 2-8 层房产、市场大楼 1-2 层、副三楼及所占土地作为抵押物，向中国建设银行股份有限公司吉林市分行贷款 10,000 万元，抵押合同编号为：2010003，抵押物明细如下：

项目	产权证书号	面积(m <sup>2</sup> )	账面原值	累计折旧	减值准备	账面净值
中吉大	吉林市房权证船证第	6,167.14	15,359,400.00	11,591,469.60		3,767,930.40

项目	产权证书号	面积(m <sup>2</sup> )	账面原值	累计折旧	减值准备	账面净值
楼 2-8层	Q000001604号、吉林市房权证船证第Q000001603号					
市场大楼 1-2层	吉林市房权证船字第Q000001583号 吉林市房权证船字第Q000001586号	5,350.00	23,040,917.00	20,147,111.42		2,893,805.58
副三楼	吉林市房权证船字第Q000001602号	467.48	1,922,233.00	1,260,231.34		662,001.66
中吉大楼用地	吉市国用 2009 字第 220201005228 号	675.11	1,301,090.56	578,262.46		722,828.10
市场大楼用地	吉市国用 2010 字第 220201005229 号 吉市国用 2010 字第 220201005230 号	5,795.16	11,168,591.72	4,963,818.46		6,204,773.26
副三楼用地	吉市国用 2010 字第 220201007349 号	51.17	98,616.23	43,829.43		54,786.80
合计			52,890,848.51	38,584,722.71		14,306,125.80

c) 2011年5月6日，本公司与江西银行股份有限公司广州分行签订《最高额抵押合同》，以本公司自有的A号楼二层和三层、1号楼2层及所占土地作为抵押物，为中国华阳投资控股有限公司向江西银行广州分行申请的银行承兑汇票之敞口部分人民币10,000万元提供抵押担保，实际保证期限自2011年6月7日至2012年6月6日。合同到期后，上述抵押事项已消除，但资产抵押登记状态尚未解除。该部分抵押物明细如下：

项目	产权证书号	面积(m <sup>2</sup> )	账面原值	累计折旧	减值准备	账面净值
A号电脑城二层	吉林市房权证船字第Q000001610号	6,029.35	15,290,524.64	8,561,111.80		6,729,412.84
A号电脑城三层	吉林市房权证船字第Q000001613号	6,122.44	15,708,657.11	8,793,161.14		6,915,495.97
1号楼2层	吉林市房权证船字第Q000001660号	2,189.50	3,037,535.81	1,724,693.80		1,312,842.01

A号电脑城 二层用地	吉市国用 2010 字第 220201005488 号	2,552.91	4,920,038.36	2,186,683.68		2,733,354.68
A号电脑城 三层用地	吉市国用 2010 字第 220201005489 号	2,592.32	4,995,990.40	2,220,440.14		2,775,550.26
1号楼 2层 用地	吉市国用 2011 字第 220201000378 号	502.69	968,797.99	430,576.88		538,221.11
合计			44,921,544.31	23,916,667.44		21,004,876.87

## (9) 固定资产

### A、分项目列示

项目	期末余额	期初余额
固定资产	1,450,251.60	1,583,578.36
固定资产清理		
合计	1,450,251.60	1,583,578.36

### B、固定资产

项目	房屋及建筑物	机器 设备	运输工具	办公及其他设 备	合计
一、账面原值：					
1.期初余额	2,014,676.80		64,646.00	2,497,838.40	4,577,161.20
2.本期增加				5,650.00	5,650.00
(1)购置				5,650.00	5,650.00
(2)在建工程转入					
(3)企业合并增加					
3.本期减少				22,514.00	22,514.00
(1)处置或报废				22,514.00	22,514.00
4.期末余额	2,014,676.80		64,646.00	2,480,974.40	4,560,297.20
二、累计折旧					
1.期初余额	1,119,305.61		57,534.94	1,816,742.29	2,993,582.84
2.本期增加	56,151.00			81,925.20	138,076.20
(1)计提	56,151.00			81,925.20	138,076.20

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	办公及其他设备	合计
3.本期减少				21,613.44	21,613.44
(1)处置或报废				21,613.44	21,613.44
4.期末余额	1,175,456.61		57,534.94	1,877,054.05	3,110,045.60
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加					
(1)计提					
3.本期减少					
(1)处置或报废					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值	839,220.19		7,111.06	603,920.35	1,450,251.60
2.期初账面价值	895,371.19		7,111.06	681,096.11	1,583,578.36

其他说明：不存在暂时闲置的固定资产、通过融资租赁租入的固定资产、通过经营租赁租出的固定资产及未办妥产权证书的固定资产。

#### (10) 商誉

##### A、商誉账面原值

形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
孙公司深圳市鼎盛泰盈股权投资有限公司对上海君和物资供应有限公司投资	223,286.01			223,286.01
合计	223,286.01			223,286.01

##### B、商誉减值准备

形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
孙公司深圳市鼎盛泰盈股权投资有限公司对上海君和物资供应有限公司投资	223,286.01			223,286.01

形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
合计	223,286.01			223,286.01

其他说明：本公司孙公司深圳市鼎盛泰盈股权投资有限公司 2015 年 5 月 7 日以 430 万元对上海君和物资供应有限公司投资，取得其可辨认净资产公允价值 4,076,713.99 元，2015 年按照差额确认并计量了 223,286.01 元的商誉。2018 年度公司转变经营战略，上海君和物资供应有限公司业务萎缩、业绩下滑、核心人员相继离职，且近期无开展其他经营业务的方案，故全额计提减值准备。

#### (11) 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加	本期摊销	其他减少	期末余额
金属立体字	1,375.00		1,375.00		
电子城换门窗	1,265.00		1,265.00		
电子西厅改造	2.10				2.10
电脑城三楼档口改造	71,958.90		20,932.00		51,026.90
合计	74,601.00		23,572.00		51,029.00

#### (12) 递延所得税资产/ 递延所得税负债

##### A、未经抵销的递延所得税资产

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			1,115,153.32	278,788.33
内部交易未实现利润				
可抵扣亏损				

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
其他	61,623,690.04	15,405,922.51	61,623,690.04	15,405,922.51
合计	61,623,690.04	15,405,922.51	62,738,843.36	15,684,710.84

B、未经抵销的递延所得税负债：无

C、其他说明：

“其他”项目中“可抵扣暂时性差异”期末余额系本公司投资的中能建成城投资合伙企业（有限合伙）2019 年度已实现未分配的利润，按投资份额计算应享有的利润金额。

## 2. 债务状况分析

### （1）短期借款

#### A、短期借款分类

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款		
保证借款	106,189,126.55	105,821,101.55
信用借款		
合计	106,189,126.55	105,821,101.55

#### B、已逾期未偿还的短期借款情况

本期末已逾期未偿还的短期借款总额为 106,189,126.55 元，其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

借款单位	期末余额	借款利率(%)	逾期时间	逾期利率(%)
------	------	---------	------	---------

中国农业银行股份有限公司吉林市东升支行	14,749,781.60	6.30	2013/12/24	9.68625
中国农业银行股份有限公司吉林市东升支行	20,000,000.00	6.30	2013/12/25	9.68625
中国农业银行股份有限公司吉林市东升支行	22,250,000.00	6.30	2013/12/26	9.68625
中国农业银行股份有限公司吉林市东升支行	23,250,000.00	6.30	2013/12/27	9.68625
中国华融资产管理股份有限公司江西省分公司	25,939,344.95	6.30	2013/12/30	9.68625
合计	106,189,126.55	/	/	/

### C、其他说明

①2012年12月，本公司与中国农业银行股份有限公司吉林市东升支行签订6个借款合同，分6笔借款总计12,300万元，借款合同编号分别为：22010120120000864、22010120120000872、22010120120000882、22010120120000892、22010120120000897、22010120120000902，借款期限涵盖范围为2012年12月12日至2013年11月19日，借款利率为固定利率6.30%；本公司原大股东中技实业为该借款提供连带责任担保，最高额保证合同编号为：22100520120065390。

2014年4月8日，中国农业银行股份有限公司吉林市东升支行向吉林省吉林市中级人民法院起诉本公司，请求偿还已到期借款本金4325万元及相应贷款利息。要求中技实业对前述本金及利息承担连带责任担保。此后公司收到吉林省吉林市中级人民法院判决书，判决公司偿还本金并支付利息，中技实业承担连带给付责任。

2014年7月5日，公司发布《吉林成城集团股份有限公司涉及诉讼公告》，中国农业银行股份有限公司吉林市东升支行向吉林省吉林市中级人民法院起诉本公司，请求偿还已到期借款本金7975万元及相应贷款利息。要求中技实业对前述本金及利息承担连带责任担保。2014年7月5日前后，公司收到吉林省吉林市中级人民法院关于中国农业银行股份有限公司吉林市东升支行诉吉林成城集团股份有限公司、中技实业金融借款合同纠纷一案的应诉通知书和民事裁定书。查封了吉林成城集团股份有限公司的部分资产作为财产保全。此后公司收到吉林省吉林市中级人民法院判决书，判决公司偿还本金并支付利息，中技实业承担连带给付责任。

2017年2月18日，公司接到吉林省吉林市中级人民法院的4份《执行裁定书》，根据（2014）吉中民二初字第（59）号民事判决，法院于2016年11月23日依法在淘宝网司法拍卖网站平台上，对公司的四处房产进行了拍卖，拍卖价款43,986,048.40元，截止2019年12月31日，法院将拍卖款14,536,311.55元划入中国农业银行股份有限公司吉林市东升支行以偿还借款，将拍卖款28,581,931.85元划入第三方，用于偿还中国农业银行股份有限公司吉林市分行债务。

②本公司孙公司江西富源贸易有限公司于2012年12月31日与中国工商银行股份有限公司南昌洪都大道支行签订编号为[2013年（借）字0000001号]的流动资金借款合同，借款金额为人民币2700万元，借款期限1年，从2012年12月31日至2013年12月30日，借款利率按中国人民银行基准贷款利率上浮5%，实际利率为6.3%。

借款用途：偿还 2012(LC)00003 号项下所欠债务。本公司及原大股东中技实业为该借款提供连带责任担保，最高额保证合同编号分别为：2012 年洪支（保）字 0011 号-1、2012 年洪支（保）字 0011 号。该项借款金额是偿还 1,060,655.05 元后的余额。

截至 2020 年 12 月 31 日，本公司以上短期借款均已逾期。

## （2）应付账款

### A、应付账款列示

项目	期末余额	期初余额
顾问费	150,000.00	150,000.00
工程款	186,448.60	186,448.60
设备款	37,750.43	37,750.43
采购商品款	12,471,908.40	12,471,908.40
合计	12,846,107.43	12,846,107.43

### B、账龄超过 1 年的重要应付账款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
上海隆岳国际贸易有限公司	4,286,908.00	资金紧张未归还
天津祺胜国际贸易有限公司	2,054,340.00	资金紧张未归还
上海哈泰克实业发展有限公司	1,637,040.00	资金紧张未归还
上海蒙新实业发展有限公司	1,570,830.00	资金紧张未归还
天津市益博物业管理发展有限公司	900,000.00	资金紧张未归还
合计	10,449,118.00	/

## （3）预收款项

### A、预收账款项列示

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

租金	7,406,383.22	6,963,026.86
货款	792,555.93	792,555.93
合计	8,198,939.15	7,755,582.79

#### B、账龄超过 1 年的重要预收款项

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
汇申族(上海)实业发展有限公司	464,219.97	贸易业务停止未结算清理
天津市广聚建龙商贸有限公司	228,325.96	贸易业务停止未结算清理
北京天福昌运制冷设备安装股份有限公司	100,000.00	贸易业务停止未结算清理
合计	792,545.93	/

#### (4) 应付职工薪酬

##### A、应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	2,245,306.13	7,004,255.78	6,975,040.05	2,274,521.86
二、离职后福利-设定提存计划	421,481.11	410,884.32	396,012.04	436,353.39
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	2,666,787.24	7,415,140.10	7,371,052.09	2,710,875.25

##### B、短期薪酬列示

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	1,904,100.40	5,744,410.60	5,759,997.60	1,888,513.40
二、职工福利费		112,190.00	112,190.00	
三、社会保险费	141,563.03	486,815.93	474,444.20	153,934.76
其中：医疗保险费	120,307.45	451,623.66	441,819.81	130,111.30
工伤保险费	9,182.42	14,212.66	13,012.10	10,382.98
生育保险费	12,073.16	20,979.61	19,612.29	13,440.48

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
四、住房公积金	56,354.24	589,498.00	592,410.00	53,442.24
五、工会经费和职工教育经费	33,555.75	35,998.25	35,998.25	33,555.75
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他	109,732.71	35,343.00		145,075.71
合计	2,245,306.13	7,004,255.78	6,975,040.05	2,274,521.86

### C、设定提存计划列示

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	380,762.14	392,040.20	379,392.36	393,409.98
2、失业保险费	40,718.97	18,844.12	16,619.68	42,943.41
3、企业年金缴费				
合计	421,481.11	410,884.32	396,012.04	436,353.39

### (5) 应交税费

项目	期末余额	期初余额
增值税	2,302,630.97	2,345,067.93
消费税		
营业税	1,848,953.38	1,848,953.38
企业所得税	39,626,648.72	39,626,648.72
个人所得税	3,606,910.44	3,606,794.78
城市维护建设税	630,271.23	633,241.82
教育费附加	283,760.14	285,033.25
地方教育费附加	43,482.09	44,330.83
土地增值税	66,588.15	66,588.15
房产税	1,092,832.99	1,095,307.86
城镇土地使用税	-0.24	-0.24
印花税	1,440,386.31	1,441,273.81
其他	6,294.91	3,989.89
合计	50,948,759.09	50,997,230.18

## (6) 其他应付款

### A、项目列示

项目	期末余额	期初余额
应付利息	252,414,077.52	207,026,898.79
应付股利	1,265,460.00	1,265,460.00
其他应付款	357,920,840.77	342,266,250.26
合计	611,600,378.29	550,558,609.05

### B、应付利息

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	101,608,375.50	82,899,861.93
企业债券利息		
短期借款应付利息	150,805,702.02	124,127,036.86
划分为金融负债的优先股\永续债利息		
合计	252,414,077.52	207,026,898.79

其中：重要的已逾期未支付的利息情况如下

借款单位	逾期金额	逾期原因
中国农业银行股份有限公司吉林市东升支行	126,033,881.15	资金不足
吉林省智木润沣投资有限公司	101,608,375.50	资金不足
中国华融资产管理股份有限公司江西省分公司	24,771,820.87	资金不足
合计	252,414,077.52	/

### C、应付股利

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	1,265,460.00	1,265,460.00
合计	1,265,460.00	1,265,460.00

注：未支付原因：账面余额系应付中国再生资源开发公司的股利，因股东未领取，长期挂账。

#### D、其他应付款

项目	期末余额	期初余额
押金及保证金	649,787.11	620,825.00
质保金	1,312,923.00	1,288,356.00
欠付费用	9,482,055.28	9,482,055.28
关联方资金	1,560,000.00	1,560,000.00
代收款	20,549.10	20,549.10
非金融机构借款	260,246,768.13	244,190,220.63
赔偿款	72,472,841.65	72,472,841.65
其他	12,175,916.50	12,631,402.60
合计	357,920,840.77	342,266,250.26

其中：账龄超过 1 年的重要其他应付款如下

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
黄海波	159,008,169.56	资金不足
谌荻	35,244,658.76	资金不足
胡伟云	26,358,041.24	资金不足
姚得州	22,641,243.33	资金不足
万兴	16,332,669.44	资金不足
济南鼎拓科贸有限公司	9,801,702.20	资金不足
湖北团风农村商业银行股份有限公司	8,093,730.55	资金不足
武汉中融盛源投资有限公司	8,041,209.72	资金不足
武汉天工天成建筑工程有限公司	8,035,084.72	资金不足
田地金属-补偿款	6,566,791.55	资金不足
湖北蒲阳路桥集团有限公司	6,264,465.00	资金不足
余根水	5,397,300.00	资金不足
深圳市福田区亮记发商店	3,485,475.00	资金不足
吉林省东勘建筑装饰工程有限公司	3,279,538.89	资金不足
深圳市龙乐信贸易有限公司	3,000,000.00	资金不足
刘鑫	2,891,023.79	资金不足

深圳市罗湖区福华商店	2,465,905.00	资金不足
吉林市物华物业服务有限责任公司	1,550,584.48	资金不足
深圳市中兆丰投资有限公司	1,500,000.00	资金不足
质保金	1,252,115.00	资金不足
武汉迈豪酒店管理有限公司	1,000,000.00	资金不足
合计	332,209,708.23	/

#### (7) 其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券		
应付退货款		
逾期长期借款	99,999,992.46	99,999,992.46
合计	99,999,992.46	99,999,992.46

其他说明：本公司向中国建设银行股份有限公司吉林市分行借款 10,000 万元，借款利率为在同期同档次基准利率上浮 10%。该借款由本公司原大股东深圳市中技实业(集团)有限公司提供连带责任保证，保证合同编号为：2010001，保证期限为 2010 年 5 月 28 日至 2013 年 5 月 27 日；同时，本公司以自有资产进行抵押，抵押合同编号为：2010003，中国建设银行于 2010 年 12 月 29 日出具了担保物收妥通知书。上述长期借款已于 2013 年 5 月 27 日到期。2014 年 12 月 12 日中国建设银行股份有限公司吉林市分行与中国长城资产管理公司长春办事处签定了《资产转让合同》，建行将上述贷款余额转让给长城公司长春办事处。2015 年 11 月 20 日中国长城资产管理公司长春办事处与吉林省智木润沣投资有限公司签订《债权转让协议》，中国长城资产管理公司长春办事处将上述贷款余额转让给吉林省智木润沣投资有限公司。

(8) 预计负债

项目	期初余额	期末余额	形成原因
对外提供担保			
未决诉讼			
产品质量保证			
重组义务			
待执行的亏损合同			
应付退货款			
其他			
判决应承担的担保责任	206,071,577.72	226,575,437.40	被法院判决承担担保连带保证责任而计提的损失
合计	206,071,577.72	226,575,437.40	/

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：

①本公司 2016 年到收到新疆维吾尔自治区高级人民法院伊犁哈萨克自治州分院关于新疆亿路万源实业投资控股股份有限公司（以下简称“新亿股份”）诉成清波等自然人和深圳市中技实业（集团）有限公司等公司追偿权纠纷一案的应诉通知书等材料，诉讼请求：“1、判令被告成清波向原告偿还欠款本金 232,282,762.65 元，利息 5,894,175.10 元（利息主张至实际给付之日，暂算至 2016 年 7 月 31 日）；2、判令被告高观生、深圳市中技实业(集团)有限公司、深圳市成城达实业有限公司、深圳市国恒实业发展有限公司、吉林成城集团股份有限公司、天津国恒铁路控股股份有限公司就被告成清波不能清偿的欠款本息，承担平均分担的偿还责任”，2017 年末本公司按七分之一合计 34,025,276.82 元计入预计负债，2018 至 2020 年度，根据法院判决书，本公司计提了利息及罚息，截止 2020 年 12 月 31 日，本公司计提本息合计 48,260,891.85 元。

②广东省深圳市中级人民法院 2016 年 9 月 8 日对林郑秀李诉股权转让 7800 万元本金及利息纠纷的诉讼一案出具判决书（2013）深中法涉外初字第 74 号。2016 年末，本公司根据判决书计提预计负债 49,796,846.67 元。2020 年度，根据法院判决书，本公司计提利息及罚息 4,740,157.50 元，截止 2020 年 12 月 31 日，本公司计提本息合计 69,362,805.42 元。

③天津市第二中级人民法院于 2017 年 9 月 14 日就润德（唐山）投资管理有限公司诉天津晟普祥商贸有限公司及本公司、多位自然人的金融不良债权追偿纠纷一案作出判决，要求公司对天津晟普祥商贸有限公司偿还润德（唐山）投资管理有限公司债权本金 49,264,463.01 元及相应利息承担连带保证责任。2020 年度，根据法院判决书，本公司计提利息及罚息 12,170,785.59 元，截止 2020 年 12 月 31 日，本公司计提本息合计 108,951,740.13 元。

### 三、吉林成城集团股份有限公司重大事项分析

#### （一）对外担保情况分析

根据公司披露经审计后的《2020 年年度报告》，截至 2020 年 12 月 31 日，公司对外担保情况分析如下：

1、公司对外担保余额合计 37,800.00 万元，担保总额占公司净资产的比例为-350.33%；具体情形如下：

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保终止日	担保是否已经履行完毕
本公司	武汉晋昌源经贸有限公司	331,000,000.00	2013.11.28	2015.9.20	是
本公司	武汉晋昌源经贸有限公司	328,000,000.00	2018.2.28	2020.2.28	否
本公司	青海中金创业投资有限公司、深圳市益峰源实业	1,200,000,000.00	2011.4.18		否

	有限公司				
本公司	天津晟普祥商贸有限公司	50,000.000.00	2014.7.14	2015.7.13	否

担保情况说明：

(1)2013年3月28日，本公司与交通银行股份有限公司湖北省分行（以下简称“交通银行湖北分行”）签署了《最高额保证合同》，实际发生额为人民币叁亿叁仟壹佰万元（¥33,100万元）。因武汉晋昌源未按期偿还借款，交通银行湖北分行于2017年5月19日向湖北省高级人民法院起诉，湖北省高级人民法院审理并下达了《民事判决书》，判决武汉晋昌源偿还3.31亿元本金及截止支付日的相关利息，成城集团承担连带清偿责任。2017年12月29日，公司、交通银行湖北分行、武汉晋昌源、赛伯乐绿科、绿科伯创达成《执行和解协议》，武汉晋昌源于2017年12月29日之前偿还借款300万元，2018年2月28日，武汉晋昌源与交通银行湖北分行重新签订3.28亿元《流动资金借款》合同，本公司、赛伯乐绿科、绿科伯创为该笔借款作了担保。

(2)2011年3月19日，江苏帝奥投资有限公司（以下简称“江苏帝奥公司”，甲方一）、江苏亚伦集团股份有限公司（以下简称“江苏亚伦公司”，甲方二）与青海中金创业投资有限公司（以下简称“青海中金公司”，乙方一）、深圳市益峰源实业在限公司（以下简称“深圳益峰源公司”，乙方二）、成清波（丙方）签订《ST四维股份预认购协议书》，约定甲方参与认购ST四维定向增发股份的总金额为人民币11亿元，在ST四维定向增发实施前交由乙方，乙方为甲方的认购现金提供天津国恒公司、成清波等的连带责任担保。2011年4月18日，江苏亚伦公司与乙方及贵州国创公司、吉林成城公司签订了《补充担

保协议》约定由贵州国创公司和吉林成城公司对青海中金公司、深圳益峰源公司在《ST 四维股份预认购协议书》所负的相应义务提供连带责任担保，该担保事项并未按照相关法律法规履行报成城集团董事会、股东大会审议的程序，属于当时实际控制人未经决策程序作出的担保。因乙方未能履行协议约定的义务，江苏亚伦公司向江苏省高级人民法院提起民事诉讼，江苏高院于 2015 年 7 月 26 日判决青海中金公司、深圳益峰源公司于判决生效后十日内偿还江苏亚伦公司借款本金 4.9 亿元，并承担该款按按中国人民银行同期同类贷款利率四倍计算的利息，支付江苏亚伦公司律师代理费 3,685,599.00 元，成清波、吉林成城公司等对借款本息和律师代理费承担连带清偿责任。该案于 2018 年 10 月 17 日被江苏省高级人民法院立案执行，案号（2018）苏执 38 号，执行标的 1,200,000,000.00 元，因被执行人名下无可供执行资产，苏省高级人民法院 2019 年 10 月 29 日《执行裁定书》（（2018）苏执 38 号之二），裁定终结本次执行程序。

(3) 本公司于 2013 年 12 月 8 日公司与天津晟普祥商贸有限公司签署了附生效条件的《担保协议》，与天津晟普祥商贸有限公司签订了《反担保协议》，与天津晟普祥商贸有限公司两位股东签署了《反担保股权质押协议》。2014 年 7 月 13 日，本公司再次与天津晟普祥商贸有限公司签署了附生效条件的《担保协议》，与天津晟普祥商贸有限公司签订了《反担保协议》，2014 年 9 月 9 日，与天津晟普祥商贸有限公司两位股东签署了《反担保股权质押协议》。继续为天津晟普祥商贸有限公司在盛京银行股份有限公司天津分行申请的银行承

兑汇票之敞口部分人民币伍仟万元（¥50,000,000）提供连带责任担保，期限为一年。

2015年9月，公司收到盛京银行股份有限公司天津分行的债权转让通知，该通知称天津晟普祥商贸有限公司（以下简称“债务人”）未按合同约定备付银行承兑汇票敞口，已构成违约。现盛京银行股份有限公司已将合同债权转让给润德（唐山）投资管理有限公司（以下简称“受让人”）并与受让人签订了《债权转让合同》。自转让之日起，受让人取得债务人欠付的债权，并有权要求债务人及相关担保人清偿并承担责任。

2017年3月，本公司先后收到两份润德（唐山）投资管理有限公司的起诉状及天津市第二中级人民法院的传票，对债务人天津晟普祥商贸有限公司应承担的债务合计49,264,463.01元本金及相关利息未履行责任进行起诉，同时将担保人成城股份、郭志滨、林玉彬、刘彦鹏、成清波列为被告。

2017年9月14日法院作出判决，要求公司对天津晟普祥商贸有限公司偿还润德（唐山）投资管理有限公司债权本金49,264,463.01元及相应利息承担连带保证责任。

2、对子公司的担保金额、为股东和实际控制人及其关联方提供担保金额、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、担保总额超过净资产50%部分的金额；

根据公司对外披露的《2020年年度报告》，公司不存在对子公司、股东和实际控制人的担保；

根据公司对外披露的《2020年年度报告》之“第十节财务报告”之“十二、关联方及关联交易”之“5、关联交易情况”之“（4）关联担保情况”，公司为关联方提供的担保情况如下：

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
中技实业	170,000,000.00	2012.09.20	2014.09.20	否
中技实业	240,000,000.00	2010.05.28	2013.05.27	否
成清波	27,000,000.00	2012.12.31	2015.12.31	否

根据公司对外披露的《2020年年度报告》之“第四节 重要事项”之“十五重大合同及其履行情况”之“（二）担保情况”，公司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为 0；公司担保总额超过净资产 50%部分的金额为 66,357.86 万元。

### 3、公司对外担保情况汇总表

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
吉林成城	公司本部	武汉晋昌源经贸有限公司	32,800	2018年2月28日	2018年2月28日	2021年2月28日	连带责任担保	否	是	32800	否	否	
吉林成城	公司本部	天津晟普祥商贸有限公司	5000	2014年7月14日	2014年7月14日	2015年7月13日	连带责任担保	否	是	5000	是	是	其他
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）											0		
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）											37800		
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											0		
报告期末对子公司担保余额合计（B）											16070		
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													
担保总额（A+B）											53870		

担保总额占公司净资产的比例(%)	-350.33
其中：为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）	0
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额(D)	0
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）	66357.86
上述三项担保金额合计（C+D+E）	66357.86

## （二）控股股东占用资金情况分析

不存在被控股股东占用资金的情形。

## （三）涉诉情况分析

事项概述及类型	查询索引
<p>江西省高级人民法院于2013年4月24日作出判决：被告江西富源偿还万仁辉借款6750万元及相关利息。成城股份、成清波对以上款项承担连带保证责任。江西高院依据已经发生法律效力的判决书，并根据相关法律规定作出裁定：评估、拍卖被执行人吉林成城集团股份有限公司持有的安华农业保险股份有限公司全部股权。</p> <p>2015年3月9日，呈中泰业（北京）投资有限公司以2196万竞得公司持有的安华农业保险股份有限公司全部股权。江西高院裁定，本公司持有的安华农业保险股份有限公司全部股权归呈中泰业（北京）投资有限公司所有。呈中泰业（北京）投资有限公司可持裁定书到财产管理机构办理产权过户登记手续。</p> <p>另外，江西高院裁定，评估拍卖本公司名下的部分房产</p>	<p>《吉林成城集团股份有限公司涉及诉讼进展公告》（公告编号：2015-024）</p>
<p>2013年5月，公司在中国建设银行股份有限公司吉林市分行申请的贷款余额1亿元陆续逾期，建行吉林市分行向吉林省高级人民法院提出了立案申请。</p> <p>公司于2015年4月收到由中国长城资产管理公司长春办事处（以下简称“长城资产长春办事处”）和中国建设银行股份有限公司吉林省分行共同出具的《债权转让与催收通知》，该通知称2014年12月12日，中国建设银行股份有限公司吉林省分行与中国长城资产管理公司长春办事处（签署了《资产转让合同》，建行吉林省分行将其对本公司的债权（约99999992.46元本金及相关利息）转让给长城资产长春办事处。</p> <p>此后，公司于2016年1月收到长城资产长春办事处和吉林省智木润沣投资有限公司（以下简称“智木润沣”）共同出具的《债权转让与催收通知》，该通知称2015年11月20日，长城资产长春办事处与智木润沣签署了《债权转让协议》，长城资产长春办事处将</p>	<p>《吉林成城集团股份有限公司关于收到债权转让通知的公告》（公告编号：2016-003）</p>

<p>其对本公司的债权（约 99999992.46 元本金及相关利息）转让给智木润沣。公司将不再向中国建设银行股份有限公司吉林省分行和长城资产长春办事处承担债务，而改向智木润沣承担债务，履行还本付息义务。</p>	
<p>2014 年 7 月 5 日前后，公司收到吉林省吉林市中级人民法院关于中国农业银行股份有限公司吉林市东升支行诉吉林成城集团股份有限公司、中技实业金融借款合同纠纷一案的应诉通知书和民事裁定书，涉及 7975 万元银行借款。此后，公司收到吉林省吉林市中级人民法院判决书，判决公司偿还本金并支付利息，中技实业承担连带给付责任。</p>	<p>《吉林成城集团股份有限公司关于 2014 年年度报告事后审核意见的回复公告》（公告编号：2015-030）</p>
<p>2014 年 4 月 8 日，中国农业银行股份有限公司吉林市东升支行向吉林省吉林市中级人民法院起诉公司，请求偿还已到期借款本金 4325 万元及相应贷款利息。此后公司收到吉林省吉林市中级人民法院判决书，判决公司偿还本金并支付利息，中技实业承担连带给付责任。2017 年 2 月，公司收到吉林省吉林市中级人民法院的 4 份《执行裁定书》，根据前述判决书，法院于 2016 年 11 月 23 日依法在淘宝网司法拍卖网站平台上，对公司的四处房产进行了拍卖，拍卖成交金额 43,986,048.40 元，用于偿还公司欠款。</p>	<p>《吉林成城集团股份有限公司诉讼进展情况公告》（公告编号：2017-012）</p>
<p>公司分别与湖北厚发矿产有有限责任公司、武汉天工天成建筑工程有限公司、万兴、武汉中融盛源投资有限公司等四家单位和自然人关于商业承兑汇票方面相关诉讼判决，涉及金额约为 2500 万元。</p>	<p>《吉林成城集团股份有限公司关于 2014 年年度报告事后审核意见的回复公告》（公告编号：2015-030）</p>
<p>胡伟云向江西省高级人民法院提起诉讼。江西高院于 2013 年 8 月 12 日作出判决，被告成清波应于判决生效之日起十日内偿还胡伟云借款 6710 万元并按银行同期贷款利率的 4 倍支付利息。成城股份、深圳中技对以上款项承担连带清偿责任。</p>	<p>《吉林成城集团股份有限公司关于 2014 年年度报告事后审核意见的回复公告》（公告编号：2015-030）</p>
<p>胡伟云向江西省高级人民法院提起诉讼。江西高院于 2013 年 8 月 12 日作出判决，被告成清波应于判决生效之日起十日内偿还胡伟云借款 6710 万元并按银行同期贷款利率的 4 倍支付利息。成城股份、深圳中技对以上款项承担连带清偿责任。</p>	<p>《吉林成城集团股份有限公司关于对上海证券交易所对公司有关年报事项的问询函的回复公告》（公告编号：2016-023） 《吉林成城集团股份有限公司关于涉及诉讼的补充公告》（公告编号：2016-038）</p>
<p>新疆亿路万源实业投资控股股份有限公司因其代债务人成清波和成城股份等其他担保方向债权人许长奎清偿了债务 232,282,762.65 元，于 2016 年 8 月 18</p>	<p>《吉林成城集团股份有限公司关于涉及诉讼的公告》（公告编号：2016-</p>

<p>日将原债务人和其他担保人起诉至新疆维吾尔自治区高级人民法院伊犁哈萨克自治州分院，要求成清波偿还全部本金，其他担保方就成清波不能清偿部分承担平均分担的偿还责任。</p> <p>2017年4月9日，新疆伊犁分院作出判决，支持上述诉讼请求。</p>	<p>036)</p> <p>《吉林成城集团股份有限公司关于涉及诉讼的进展公告》(公告编号: 2017-018)</p>
<p>2011年8月16日，林郑秀李等自然人向深圳市中级人民法院就股权转让纠纷案向深圳市中级人民法院起诉深圳市中技实业(集团)有限公司、成城股份等公司及自然人。</p> <p>2016年9月，深圳市中院作出了判决，其中本公司将承担7800万元及逾期付款违约金中深圳市中技实业(集团)有限公司不能清偿部分的二分之一的赔偿责任</p>	<p>《吉林成城集团股份有限公司关于涉及诉讼的补充公告》(公告编号: 2016-038)</p> <p>《吉林成城集团股份有限公司关于涉及诉讼的进展公告》(公告编号: 2016-042)</p>
<p>2017年9月29日，公司收到天津市第二中级人民法院判决书，因金融不良债权追偿纠纷一案，法院判决天津晟普祥商贸有限公司给付润德(唐山)投资管理有限公司债权本金49,264,463.01元及相应利息，公司及相关自然人承担连带保证责任。</p>	<p>《吉林成城集团股份有限公司诉讼进展情况公告》(公告编号: 2017-048)</p>
<p>公司于2017年2月16日，分别向武汉洪山区法院、武汉东湖新技术开发区法院、武汉市汉南区法院起诉武汉飞翔科技环保股份有限公司、绿色消防器材有限公司、武汉晋昌源经贸有限公司。要求三家公司分别返还不当得利1500万元、1000万元、700万元。</p>	<p>《吉林成城集团股份有限公司关于涉及诉讼的公告》(公告编号: 2017-014)</p>
<p>江苏亚伦集团股份有限公司诉企业借贷纠纷诉讼</p>	<p>《吉林成城集团股份有限公司关于涉及诉讼的补充披露公告》(公告编号: 2020-030)</p>
<p>许烈雄诉深圳市中技科技发展有限公司等公司借款合同纠纷一案</p>	<p>《吉林成城集团股份有限公司关于涉及诉讼的进展公告》(公告编号: 2020-031)</p>

以上涉诉情况分析，系根据吉林成城集团股份有限公司的公告材料整理得出，鉴于无法保证吉林成城集团股份有限公司既往均如实履行公告义务，且可能发生公告期后涉诉事项，因而本涉诉情况分析可能无法反映吉林成城集团股份有限公司涉诉的完整信息，敬请投资者注意。

#### （四）前十大股东所持公司股份被质押、冻结情况

股东名称	股东性质	持股数量 (股)	持股比 例	持有有限 售条件股 份数	质押、冻结情况	
					状态	数量
北京绿科伯创科技 有限公司	境内非国有法 人	25,800,000	7.67%	0	冻结	25,800,000
合计		25,800,000	7.67%			25,800,000

前十大股东所持公司股份被冻结的仅有北京绿科伯创科技有限公司所持 2580 万股股份被全部司法冻结、轮候冻结。

#### 四、提请投资者注意的投资风险

##### （一）最近年度和半年度财务报告的审计意见

2021 年 6 月 29，尤尼泰振青会计师事务所（特殊普通合伙）为公司出具尤振审字【2021】第 0576 号审计意见类型为无法表示意见的财务报表审计报告。形成无法表示意见的基础详见本报告之“二、吉林成城集团股份有限公司经营情况及财务状况分析”之“（二）经营情况分析”。

##### （二）公司的持续经营存在的重大不确定性

如 2020 年年度报告财务报表附注三、财务报表编制基础之（二）所述，成城集团 2020 年度扣除非经常性损益后归属于母公司净利润为-7,248.04 万元，截至报表日资产总额 96,275.41 万元，归属于母公司的股东权益-16,575.73 万元，资产负债率 116.24%；由于对外担保因被担保企业到期未履行还款义务而承担连带责任、到期债务长期不能清偿等诉讼事项导致其资产被轮候查封，除公司所经营的投资性房地产——吉林市物华商城租赁业务以及对深圳中能建成城投资企业（有限合伙）（以下简称“中能建成城”）投资业务以外，其余多数所属子公司经营处于长期停滞状态，其持续经营能力存在重大不确

定性。

### （三）破产重整计划执行及公司破产清算风险

根据吉林成城的相关公告，截至本报告出具日，未发现公司收到相关法院关于破产重整及破产清算的受理通知情形，但由于近两年的经营亏损，不排除未来公司经营持续恶化，进入破产重整及破产清算程序的可能性，敬请投资者注意。

### （四）法律风险

#### 1、未决诉讼

公司仍有处在审理阶段的诉讼、仲裁，具有较大不确定性，未来公司也可能面临需支付相关违约金、滞纳金和罚息的情况。相关诉讼与仲裁引发的债权人措施，可能会对公司的生产经营和 业务开展造成影响。

公司诉讼案件详见本报告之“三、吉林成城集团股份有限公司重大事项分析”之“（三）涉诉情况分析”，前述诉讼将对公司未来经营造成影响，并形成相应的法律风险。提请投资者持续关注吉林成城集团股份有限公司披露的公告，及时了解上述案件或者新案件的进展情况等。

#### 2、控股股东变更风险

截至本报告出具日，公司控股股东为北京绿科伯创科技有限公司，持有本公司股票 2580 万股，占总股本的 7.67%，其股份已被司法冻

结，存在控股股东变更风险。

## （五）其他风险

### 1、交易时间限制风险

《全国中小企业股份转让系统两网公司及退市公司股票转让暂行办法》第二十一条规定：“全国股份转让系统公司根据公司不同情况，实行区别对待，分类转让：（三）未与推荐公司股票挂牌的主办券商签订《推荐恢复上市、股票转让协议书》，或不履行基本信息披露义务的，其股票每周转让一次（每星期五转让一次），其股票简称最后一个字符为阿拉伯数字“1”。根据上述规定，吉林成城未按期披露 2021 年年度报告、2022 年第一季度报告、2022 年半年度报告等，存在交易时间限制风险。

### 2、无法反映吉林成城完整投资风险的风险

以上关于吉林成城集团股份有限公司的投资风险分析，系根据公司的公告材料整理得出，鉴于无法保证公司既往均如实履行公告义务，且可能发生公告期后事项，因而本投资风险分析的报告可能无法反映公司投资风险的完整信息，敬请投资者注意。

（以下无正文）

(本页无正文，为中山证券有限责任公司《关于吉林成城集团股份有限公司投资风险分析的报告》之签章页)

