



通讯地址：北京市海淀区西四环中路16号院2号楼4层

Postal Address: 4th Floor of Tower 2, No.16 Xisihuanzhong Road, Haidian District, Beijing

邮政编码 (Post Code): 100039

电话 (Tel): +86-10-88219191

传真 (Fax): +86-10-88210558

审计报告

瑞华审字[2018] 21060016 号

长春经开（集团）股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了长春经开（集团）股份有限公司（以下简称“长春经开公司”）财务报表，包括 2017 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2017 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了长春经开公司 2017 年 12 月 31 日合并及公司的财务状况以及 2017 年度合并及公司的经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于长春经开公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

（一）房地产开发项目的收入确认

1、事项描述

相关信息披露参阅合并财务报表附注“四、重要会计政策和会计估计”注释 22 及“六、合并财务报表项目注释”注释 26。

长春经开公司 2017 年度营业收入 41,721.82 万元，其中房地产开发项目收入 21,065.79 万元，占营业收入比重 50.49%。

长春经开公司在买卖双方签订销售合同并在产权部门备案、取得买方付款证明、房产完工验收合格并交付使用，相关成本能够可靠地计量时确认销售收入的实现。

由于房地产开发项目收入对长春经开公司的重要性，因此，我们将房地产开发项目的收入确认识别为关键审计事项。

2、审计应对

针对房地产开发项目收入确认，我们实施的重要审计程序包括：

（1）评价与房地产开发项目收入确认相关的内部控制的设计，并测试其关键内部控制的运行有效性；

（2）选取已实现销售的房产样本，检查买卖合同、收款记录及可以证明房产已达到交付条件的支持性文件等，以评价相关房产销售收入是否符合长春经开公司的收入确认条件；

（3）获取业务部门销售台账、交房签收记录及房产管理部门备案信息等资料，结合存货盘点，检查实际销售情况，以评价房产销售收入的真实性；

（4）对房地产开发项目收入进行截止测试，以评价房产销售收入是否确认在恰当的会计期间；

（5）检查财务报告中管理层对房地产开发项目收入的披露是否恰当。

（二）存货可变现净值的评估

1、事项描述

相关信息披露参阅合并财务报表附注“四、重要会计政策和会计估计”注释 10 及“六、合并财务报表项目注释”注释 5。

截至 2017 年 12 月 31 日长春经开房地产开发项目的存货（指开发成本及开

发产品) 账面价值合计 168,103.79 万元, 占合并财务报表资产总额的 52.86%。

长春经开公司于资产负债表日确定每个房地产开发项目存货的可变现净值。在确定可变现净值过程中, 需估算每个房地产开发项目存货的预期未来净售价和未来销售费用以及相关销售税金等, 该过程涉及重大的管理层判断和估计。由于估计房地产开发项目存货达到完工状态时将要发生的建造成本和未来净售价存在固有风险, 且房地产开发项目存货对长春经开公司财务报表影响重大, 我们将房地产开发项目存货可变现净值的评估识别为关键审计事项。

2、审计应对

针对房地产开发项目存货可变现净值的评估, 我们实施的重要审计程序包括:

(1) 评价、测试与房地产开发项目存货可变现净值相关的关键内部控制的设计和运行有效性;

(2) 在抽样的基础上对房地产开发项目进行实地观察, 并询问管理层这些开发项目的进度和各项目最新预测所反映的总开发成本预算; □

(3) 评价管理层可变现净值的估值方法, 并将关键估计和假设(包括与平均净售价有关的关键估计和假设等), 与市场可获取数据和公司的销售预算计划进行比较; □

(4) 复核长春经开公司房地产开发项目存货可变现净值相关的计算过程和会计处理, 检查计算结果是否出现重大差异。对存货跌价准备计算表进行测试, 检查本期存货跌价准备变化情况, 分析存货跌价准备计提是否充分。

四、其他信息

长春经开公司管理层对其他信息负责。其他信息包括 2017 年年度报告中涵盖的信息, 但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息, 我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计, 我们的责任是阅读其他信息, 在此过程中, 考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

五、管理层和治理层对财务报表的责任

长春经开公司管理层（以下简称“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公司的持续经营能力，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公司、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公司的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（一）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审

计证据,就可能导致对长春经开公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性,审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露;如果披露不充分,我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而,未来的事项或情况可能导致长春经开公司不能持续经营。

(五) 评价财务报表的总体列报、结构和内容(包括披露),并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

(六) 就长春经开公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据,以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计,我们对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通,包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明,并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项,以及相关的防范措施(如适用)。

从与治理层沟通的事项中,我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要,因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项,除非法律法规禁止公开披露这些事项,或在极少数情形下,如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处,我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师(项目合伙人):

中国注册会计师:

二〇一八年四月二十六日



合并资产负债表

2017年12月31日

编制单位：长春经开（集团）股份有限公司

金额单位：人民币元

| 项 目 | 注 释 | 年 末 数 | 年 初 数 |
|------------------------|------|-------------------------|-------------------------|
| 流动资产 | | | |
| 货币资金 | 六、1 | 160,069,854.62 | 168,623,465.14 |
| 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 | 六、2 | 198,581,693.60 | 264,858,530.00 |
| 预付款项 | 六、3 | 5,351,682.19 | 4,172,290.66 |
| 应收利息 | | | |
| 应收股利 | | | |
| 其他应收款 | 六、4 | 15,207,440.26 | 15,086,426.13 |
| 存货 | 六、5 | 1,732,576,401.52 | 1,800,530,236.28 |
| 持有待售资产 | | | |
| 一年内到期的非流动资产 | | | |
| 其他流动资产 | 六、6 | 40,431,189.60 | 31,794,349.12 |
| 流动资产合计 | | 2,152,248,261.97 | 2,303,675,307.34 |
| 非流动资产 | | | |
| 可供出售金融资产 | | | |
| 持有至到期投资 | | | |
| 长期应收款 | 六、7 | 935,421,761.88 | 904,287,513.73 |
| 长期股权投资 | | | |
| 投资性房地产 | 六、8 | 142,388,544.65 | 149,176,956.72 |
| 固定资产 | 六、9 | 42,319,813.46 | 45,000,789.18 |
| 在建工程 | | | |
| 工程物资 | | | |
| 固定资产清理 | | | |
| 生产性生物资产 | | | |
| 油气资产 | | | |
| 无形资产 | 六、10 | 2,330,377.60 | 2,445,711.91 |
| 开发支出 | | | |
| 商誉 | 六、11 | | |
| 长期待摊费用 | | | |
| 递延所得税资产 | 六、12 | 5,730,188.31 | 5,584,066.00 |
| 其他非流动资产 | | | |
| 非流动资产合计 | | 1,028,190,686.00 | 1,106,495,748.20 |
| 资产总计 | | 3,180,438,947.97 | 3,410,171,055.54 |

(续上页)

合并资产负债表(续)

2017年12月31日

编制单位:长春经开(集团)股份有限公司

金额单位:人民币元

| 项目 | 注释 | 年末数 | 年初数 |
|------------------------|------|-------------------------|-------------------------|
| 流动资产: | | | |
| 短期借款 | 六、13 | | 175,030,000.00 |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 | | | |
| 衍生金融负债 | | | |
| 应付票据 | | | |
| 应付账款 | 六、14 | 272,052,746.31 | 345,120,203.33 |
| 预收款项 | 六、15 | 592,989,367.68 | 247,968,796.02 |
| 应付职工薪酬 | 六、16 | 4,712,749.29 | 14,591,037.91 |
| 应交税费 | 六、17 | 30,744,720.28 | 31,907,912.68 |
| 应付利息 | 六、18 | | 186,500.00 |
| 应付股利 | | | |
| 其他应付款 | 六、19 | 42,040,105.04 | 35,730,979.91 |
| 持有待售负债 | | | |
| 一年内到期的非流动负债 | 六、20 | | 120,000,000.00 |
| 其他流动负债 | | | |
| 流动负债合计 | | 742,539,690.46 | 978,568,825.15 |
| 非流动负债: | | | |
| 长期借款 | 六、21 | | |
| 应付债券 | | | |
| 其中:优先股 | | | |
| 永续债 | | | |
| 长期应付款 | | | |
| 长期应付职工薪酬 | | | |
| 专项应付款 | | | |
| 预计负债 | | | |
| 递延收益 | | | |
| 递延所得税负债 | 六、12 | 6,238,247.83 | 6,621,825.55 |
| 其他非流动负债 | | | |
| 非流动负债合计 | | 6,238,247.83 | 6,621,825.55 |
| 负债合计 | | 748,777,938.29 | 985,190,650.70 |
| 股东权益: | | | |
| 股本 | 六、22 | 485,032,090.00 | 485,032,880.00 |
| 其他权益工具 | | | |
| 其中:优先股 | | | |
| 永续债 | | | |
| 资本公积 | 六、23 | 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 | 六、24 | 203,456,794.64 | 202,896,963.61 |
| 一般风险准备 | | | |
| 未分配利润 | 六、25 | 784,544,776.09 | 778,396,334.86 |
| 归属于母公司股东权益合计 | | 2,431,549,714.08 | 2,424,843,341.84 |
| 少数股东权益 | | 11,295.60 | 137,363.00 |
| 股东权益合计 | | 2,431,661,009.68 | 2,424,980,404.84 |
| 负债和股东权益总计 | | 3,180,438,947.97 | 3,410,171,055.54 |

载于第10页至第96页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第6页至第17页的财务报表由以下人士签署:

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

合并利润表

2017年度

编制单位：长春经开（集团）股份有限公司

金额单位：人民币元

| 项目 | 注释 | 本年数 | 上年数 |
|-----------------------------|------|----------------|----------------|
| 一、营业收入 | | 417,216,216.27 | 428,086,341.04 |
| 其中：主营业务收入 | 六、20 | 417,216,216.27 | 428,086,341.04 |
| 二、营业成本 | | 420,476,692.89 | 460,738,060.26 |
| 其中：营业成本 | 六、26 | 341,872,567.53 | 334,172,128.57 |
| 税金及附加 | 六、27 | 23,237,148.63 | 22,876,195.40 |
| 销售费用 | 六、28 | 3,209,217.53 | 2,856,047.13 |
| 管理费用 | 六、29 | 66,013,246.39 | 66,236,251.63 |
| 财务费用 | 六、30 | 342,380.07 | 28,239,251.57 |
| 资产减值损失 | 六、31 | -8,417,688.85 | 7,299,134.96 |
| 加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列） | | | |
| 投资收益（损失以“-”号填列） | 六、32 | 82,077,133.25 | 50,020,232.51 |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 | | | |
| 资产处置收益（损失以“-”号填列） | 六、35 | 1,024,421.32 | 740,269.50 |
| 其他收益 | | | |
| 三、营业利润（亏损以“-”号填列） | | 21,843,077.98 | 27,127,893.48 |
| 加：营业外收入 | 六、34 | 87,848.18 | 626.50 |
| 其中：非流动资产毁损报废利得 | | | |
| 减：营业外支出 | 六、33 | 1,434,635.06 | 2,208,227.18 |
| 其中：非流动资产毁损报废损失 | | 21,552.07 | 7,603.41 |
| 四、利润总额（亏损总额以“-”号填列） | | 20,486,289.00 | 24,922,494.80 |
| 减：所得税费用 | 六、36 | 11,443,564.13 | 17,245,205.05 |
| 五、净利润（净亏损以“-”号填列） | | 9,005,794.95 | 7,677,289.15 |
| (一) 按经营持续性分类 | | | |
| 1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列） | | 9,005,794.95 | 7,677,289.15 |
| 2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列） | | | |
| (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） | | 9,031,862.35 | 7,716,673.15 |
| 2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列） | | -26,067.40 | -39,383.99 |
| 六、其他综合收益的税后净额 | | | |
| (一) 以后会计期间不能重分类进损益的其他综合收益 | | | |
| 1. 可供出售金融资产公允价值变动净额 | | | |
| 2. 权益法下在被投资单位其他综合收益中享有的份额 | | | |
| (二) 以后会计期间可重分类进损益的其他综合收益 | | | |
| 1. 可供出售金融资产公允价值变动净额 | | | |
| 2. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益 | | | |
| 3. 现金流量套期工具产生的有效部分 | | | |
| 4. 外币财务报表折算差额 | | | |
| 5. 其他 | | | |
| 七、综合收益总额 | | 9,005,794.95 | 7,677,289.15 |
| 归属于母公司股东的综合收益总额 | | 9,031,862.35 | 7,716,673.15 |
| 归属于少数股东的综合收益总额 | | -26,067.40 | -39,383.99 |
| 八、每股收益： | | | |
| (一) 基本每股收益 | | 0.02 | 0.02 |
| (二) 稀释每股收益 | | 0.02 | 0.02 |

截至第10页至第96页的数据报表附注是本报表的组成部分

第6页至第17页的数据报表由以下人士签署：

法定代表人：吴锦华 主管会计工作负责人：陈祥 会计机构负责人：陈祥



合并现金流量表

2017年度

编制单位：长春捷开(集团)股份有限公司

金额单位：人民币元

| 项 目 | 注释 | 本年数 | 上年数 |
|---------------------------|---------|------------------------|------------------------|
| 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 | | 702,696,790.68 | 402,764,731.23 |
| 收到的税费返还 | | | |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 六、37(1) | 209,002,895.49 | 129,129,832.43 |
| 经营活动现金流入小计 | | 911,671,496.37 | 530,894,523.66 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | | 329,160,540.29 | 227,464,438.70 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | | 84,145,674.48 | 75,764,350.30 |
| 支付的各项税费 | | 77,310,946.07 | 57,643,599.06 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 六、37(2) | 212,057,268.65 | 104,062,772.03 |
| 经营活动现金流出小计 | | 701,674,419.49 | 459,935,124.92 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | | 210,197,076.88 | 70,959,498.74 |
| 二、投资活动产生的现金流量： | | | |
| 收回投资收到的现金 | | 80,994,389.63 | 135,895,516.85 |
| 取得投资收益收到的现金 | | 34,580,739.17 | 62,916,988.86 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | | | 57,487.66 |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额 | | | |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | | | |
| 投资活动现金流入小计 | | 115,555,128.80 | 200,685,003.73 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | | 1,725,201.64 | 798,683.43 |
| 投资支付的现金 | | | |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额 | | | |
| 支付其他与投资活动有关的现金 | 六、37(3) | 10,000,030.00 | |
| 投资活动现金流出小计 | | 11,725,201.64 | 799,593.43 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | | 103,829,926.96 | 199,886,410.30 |
| 三、筹资活动产生的现金流量： | | | |
| 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 | | | 280,000,030.00 |
| 发行债券收到的现金 | | | |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | 六、37(4) | | 1,470,030.00 |
| 筹资活动现金流入小计 | | | 280,470,000.00 |
| 偿还债务支付的现金 | | 305,000,000.00 | 664,000,000.00 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | | 10,415,807.24 | 35,768,291.74 |
| 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 | 六、37(5) | | 1,425,803.75 |
| 筹资活动现金流出小计 | | 315,418,607.24 | 701,194,895.50 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | | -315,418,607.24 | -434,724,895.50 |
| 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 | | -1,391,603.40 | -163,878,886.46 |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | | 151,248,990.00 | 325,127,976.46 |
| 六、期末现金及现金等价物余额 | | 159,857,386.60 | 161,248,990.00 |

载于第18页至第96页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第6页至第17页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人

吴瑞宇

主管会计工作负责人

潘永军

会计机构负责人

潘永军



烟台莱钢莱钢股份有限公司

合并股东权益变动表

2017年度

金额单位：人民币元

| 项目 | 归属于母公司所有者权益 | | | | | 少数股东权益 | 所有者权益合计 |
|-----------------------|----------------|----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|---------|
| | 股本 | 资本公积 | 盈余公积 | 未分配利润 | 其他综合收益 | | |
| 一、上年年末余额 | 465,022,850.00 | 467,281,921.02 | 1,012,197,287.74 | 2,022,100,101.01 | 2,022,100,101.01 | 5,989,702,360.80 | |
| 二、本年增减变动金额（减少以“-”号填列） | | | | | | | |
| （一）综合收益总额 | | | | 467,281,921.02 | 467,281,921.02 | 934,563,842.04 | |
| （二）所有者投入和减少资本 | | | | | | | |
| 1. 所有者投入的普通股 | | | | | | | |
| 2. 发行权益性工具取得收入 | | | | | | | |
| 3. 其他权益工具持有者投入资金 | | | | | | | |
| 4. 回购少数股权 | | | | | | | |
| 5. 其他 | | | | | | | |
| （三）利润分配 | | | | | | | |
| 1. 提取盈余公积 | | | | 467,281,921.02 | 467,281,921.02 | 934,563,842.04 | |
| 2. 提取一般风险准备 | | | | | | | |
| 3. 对所有者分配 | | | | | | | |
| 4. 其他 | | | | | | | |
| （四）所有者权益内部结转 | | | | | | | |
| 1. 资本公积转增资本（或股本） | | | | | | | |
| 2. 盈余公积转增资本（或股本） | | | | | | | |
| 3. 盈余公积弥补亏损 | | | | | | | |
| 4. 其他 | | | | | | | |
| （五）专项储备 | | | | | | | |
| 1. 本期提取 | | | | | | | |
| 2. 本期使用 | | | | | | | |
| 三、本年年末余额 | 465,022,850.00 | 467,281,921.02 | 1,012,197,287.74 | 2,489,382,022.03 | 2,489,382,022.03 | 7,411,034,024.84 | |

法定代表人：吴锦华

财务总监：吴锦华

会计机构负责人：吴锦华

合并股东权益变动表（续）

2017年度

人民币

单位：人民币

| | 归属于母公司所有者权益 | | | | | | | 少数股东权益 | 所有者权益合计 |
|-----------------------|----------------|--------|----------------|------|----------------|----------------|------------|------------------|---------|
| | 股本 | 其他权益工具 | 资本公积 | 盈余公积 | 未分配利润 | 合计 | 合计 | | |
| 一、上年年末余额 | 465,720,380.00 | | 170,515,203.33 | | 106,555,927.34 | 735,814,691.57 | 178,745.04 | 2,415,695,210.82 | |
| 二、本年增减变动金额（减少以“－”号填列） | 445,010,280.00 | | 276,513,013.36 | | 106,558,327.34 | 775,414,691.57 | 178,745.04 | 2,415,695,210.82 | |
| （一）综合收益总额 | | | | | 2,310,296.77 | 2,310,296.77 | | 0,000,194.92 | |
| （二）所有者投入和减少资本 | | | | | | | | 7,077,235.15 | |
| 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 | | | | | 3,340,239.87 | 3,340,239.87 | | -7,000,000.00 | |
| 1. 提取盈余公积 | | | | | | | | | |
| 2. 提取一般风险准备 | | | | | | | | | |
| 3. 提取坏账准备 | | | | | | | | | |
| 4. 提取 | | | | | | | | | |
| 5. 其他 | | | | | | | | | |
| （四）股东权益内部结转 | | | | | | | | | |
| 1. 资本公积转增资本（或股本） | | | | | | | | | |
| 2. 盈余公积转增资本（或股本） | | | | | | | | | |
| 3. 盈余公积弥补亏损 | | | | | | | | | |
| 4. 其他 | | | | | | | | | |
| （五）专项储备 | | | | | | | | | |
| 1. 油气资产 | | | | | | | | | |
| 2. 其他专项储备 | | | | | | | | | |
| 3. 其他 | | | | | | | | | |
| 三、本年年末余额 | 465,720,380.00 | | 978,214,203.33 | | 222,658,983.81 | 774,066,024.82 | 137,362.09 | 2,421,800,884.84 | |

归属于母公司所有者权益的期末余额未经注册会计师审计

合并财务报表附注及财务报表附注如下：见附注

法定代表人

财务总监

会计机构负责人

吴海峰

凌秋峰

凌秋峰

资产负债表
2017年12月31日

编制单位：长春经开（集团）股份有限公司

金额单位：人民币元

| 项 目 | 注 释 | 年末数 | 年初数 |
|------------------------|------|-------------------------|-------------------------|
| 流动资产： | | | |
| 货币资金 | | 7,488,970.55 | 130,962,058.03 |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 | | | |
| 衍生金融资产 | | | |
| 应收票据 | | | |
| 应收账款 | 十四、1 | 94,949.20 | 377,156.02 |
| 预付款项 | | 50,000.00 | 108,806.00 |
| 应收利息 | | | |
| 应收股利 | | | |
| 其他应收款 | 十四、2 | 575,143,688.16 | 849,730,456.96 |
| 存货 | | | |
| 持有待售资产 | | | |
| 一年内到期的非流动资产 | | | |
| 其他流动资产 | | 17,345.10 | |
| 流动资产合计 | | 682,804,829.01 | 981,176,507.94 |
| 非流动资产： | | | |
| 可供出售金融资产 | | | |
| 持有至到期投资 | | | |
| 长期应收款 | | 835,421,761.88 | 904,287,513.73 |
| 长期股权投资 | 十四、3 | 1,181,727,946.39 | 1,186,677,946.39 |
| 投资性房地产 | | 115,645,745.10 | 118,590,240.94 |
| 固定资产 | | 23,300,300.78 | 24,559,748.91 |
| 在建工程 | | | |
| 工程物资 | | | |
| 固定资产清理 | | | |
| 生产性生物资产 | | | |
| 油气资产 | | | |
| 无形资产 | | 810,901.09 | 844,776.17 |
| 开发支出 | | | |
| 商誉 | | | |
| 长期待摊费用 | | | |
| 递延所得税资产 | | 5,000,794.88 | 5,493,395.03 |
| 其他非流动资产 | | | |
| 非流动资产合计 | | 2,162,357,440.12 | 2,240,853,622.17 |
| 资产总计 | | 2,745,162,269.13 | 3,222,030,230.11 |

(承上页)

资产负债表(续)

2017年12月31日

编制单位:长春经开(集团)股份有限公司

金额单位:人民币元

| 项目 | 注释 | 年末数 | 年初数 |
|------------------------|----|-------------------------|-------------------------|
| 流动负债: | | | |
| 短期借款 | | | 195,000,000.00 |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债 | | | |
| 衍生金融负债 | | | |
| 应付票据 | | | |
| 应付账款 | | 42,197,079.92 | 46,517,305.08 |
| 预收款项 | | 12,071,936.47 | 24,392,629.28 |
| 应付职工薪酬 | | 1,225,483.91 | 1,815,720.69 |
| 应交税费 | | 2,885,073.01 | 11,545,009.09 |
| 应付利息 | | | 189,500.00 |
| 应付股利 | | | |
| 其他应付款 | | 158,401,982.95 | 467,144,404.31 |
| 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 | | 226,782,536.26 | 706,904,627.43 |
| 非流动负债: | | | |
| 长期借款 | | | |
| 应付债券 | | | |
| 其中:优先股 | | | |
| 永续债 | | | |
| 长期应付款 | | | |
| 长期应付职工薪酬 | | | |
| 专项应付款 | | | |
| 预计负债 | | | |
| 递延收益 | | | |
| 递延所得税负债 | | | |
| 其他非流动负债 | | | |
| 非流动负债合计 | | | |
| 负债合计 | | 226,782,536.26 | 706,904,627.43 |
| 股东权益: | | | |
| 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 | | 574,431,419.30 | 574,431,419.30 |
| 其中:库存股 | | | |
| 其他综合收益 | | | |
| 专项储备 | | | |
| 盈余公积 | | 203,456,794.64 | 202,998,863.81 |
| 一般风险准备 | | | |
| 未分配利润 | | 875,458,838.93 | 872,762,439.77 |
| 归属于母公司股东权益合计 | | 2,518,379,732.87 | 2,515,125,602.68 |
| 少数股东权益 | | | |
| 股东权益合计 | | 2,518,379,732.87 | 2,515,125,602.68 |
| 负债和股东权益合计 | | 2,745,162,269.13 | 3,222,030,230.11 |

载于第18页至第96页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第6页至第17页的财务报表由以下人士签署:

法定代表人:

黄锦华

主管会计工作负责人:

张利军

会计机构负责人:

张利军

利润表

2017年度

编制单位：长春绿开(集团)股份有限公司

金额单位：人民币元

| 项 目 | 注释 | 本年数 | 上年数 |
|---------------------------------------|------|----------------------|----------------------|
| 一、营业收入 | 十四、4 | 19,868,198.05 | 20,256,750.37 |
| 减：营业成本 | | 4,796,033.77 | 4,449,462.39 |
| 税金及附加 | | 3,724,216.25 | 3,998,804.87 |
| 销售费用 | | | |
| 管理费用 | | 25,277,929.18 | 24,316,026.16 |
| 财务费用 | | -3,974,334.83 | 6,356,125.37 |
| 资产减值损失 | | 10,717,354.08 | 5,860,895.87 |
| 加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列） | | | |
| 投资收益（损失以“-”号填列） | 十四、5 | 32,077,133.28 | 58,025,252.51 |
| 资产处置收益（损失以“-”号填列） | | | |
| 其他收益 | | | |
| 二、营业利润（亏损以“-”号填列） | | 11,405,132.87 | 45,043,578.86 |
| 加：营业外收入 | | | 323.50 |
| 其中：非流动资产毁损报废利得 | | | |
| 减：营业外支出 | | 335,727.76 | 307,844.57 |
| 其中：非流动资产毁损报废损失 | | 2,919.20 | 4,876.41 |
| 三、利润总额（亏损总额以“-”号填列） | | 11,065,405.17 | 44,676,058.89 |
| 减：所得税费用 | | 5,486,094.87 | 11,273,696.24 |
| 四、净利润（净亏损以“-”号填列） | | 5,579,310.30 | 33,402,362.65 |
| （一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列） | | 5,579,310.30 | 33,402,362.65 |
| （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 | | | |
| 归属母公司股东的其他综合收益的税后净额 | | | |
| 1.以后不能重分类进损益的其他综合收益 | | | |
| 2.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动 | | | |
| 3.按照权益法核算的在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额 | | | |
| （二）以后将重分类进损益的其他综合收益 | | | |
| 1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额 | | | |
| 2.可供出售金融资产公允价值变动损益 | | | |
| 3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益 | | | |
| 4.现金流量套期损益的有效部分 | | | |
| 5.外币财务报表折算差额 | | | |
| 6.其他 | | | |
| 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额 | | | |
| 六、综合收益总额 | | 5,579,310.30 | 33,402,362.65 |
| 归属母公司股东的综合收益总额 | | 5,579,310.30 | 33,402,362.65 |
| 归属于少数股东的综合收益总额 | | | |

载于第18页第96页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第6页至第17页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



现金流量表

2017年度

编制单位：长春经开（集团）股份有限公司

金额单位：人民币元

| 项 目 | 注释 | 本年数 | 上年数 |
|---------------------------|----|------------------------|------------------------|
| 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 | | 10,025,717.92 | 23,588,266.39 |
| 收到的税费返还 | | | |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | | 687,82,783.64 | 809,746,097.22 |
| 经营活动现金流入小计 | | 705,208,501.78 | 883,334,363.61 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | | 309,740,260.00 | 1,795,765.76 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | | 19,178,710.00 | 16,775,322.07 |
| 支付的各项税费 | | 21,565,362.22 | 15,176,341.86 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | | 727,340,807.81 | 794,820,195.89 |
| 经营活动现金流出小计 | | 768,393,220.29 | 827,771,526.38 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | | -63,184,727.51 | 55,562,737.23 |
| 二、投资活动产生的现金流量： | | | |
| 收回投资收到的现金 | | 80,894,389.63 | 136,895,515.89 |
| 取得投资收益收到的现金 | | 34,566,739.17 | 62,816,885.85 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | | | |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额 | | | |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | | | |
| 投资活动现金流入小计 | | 115,555,128.80 | 199,712,505.74 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | | 4,146,935.00 | 852,492.00 |
| 投资支付的现金 | | | 2,500,000.00 |
| 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 | | 10,000,000.00 | |
| 投资活动现金流出小计 | | 14,146,935.00 | 3,453,492.00 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | | 101,408,193.80 | 196,259,013.74 |
| 三、筹资活动产生的现金流量： | | | |
| 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 | | | 245,000,000.00 |
| 发行债券收到的现金 | | | |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | | | 1,470,000.00 |
| 筹资活动现金流入小计 | | | 246,470,000.00 |
| 偿还债务支付的现金 | | 155,000,000.00 | 394,000,000.00 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | | 9,275,705.11 | 13,614,826.54 |
| 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 | | | 1,426,603.76 |
| 筹资活动现金流出小计 | | 164,275,705.11 | 399,041,430.30 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | | -161,275,705.11 | -152,571,430.30 |
| 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 | | -123,052,238.82 | 99,249,320.67 |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | | 130,551,209.37 | 31,301,888.70 |
| 六、期末现金及现金等价物余额 | | 7,498,970.55 | 130,551,209.37 |

载于第18页至第96页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第6页至第17页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

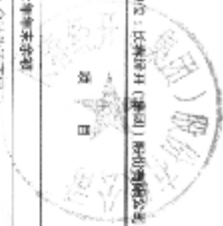
姜瑞华

主管会计工作负责人：

姜瑞华

会计机构负责人：

姜瑞华



组织机构代码：长来保并（集团）股份有限公司

股东权益变动表（续） 2017年度

金额单位：人民币元

| 项目 | 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 | 股东权益合计 |
|-----------------------|----------------|--------|--------|----------------|------|-------|--------|------|----------------|--------|----------------|------------------|
| | | 优先股 | 其他权益工具 | 其他 | | | | | | | | |
| 一、上年年末余额 | 465,022,880.00 | | | 874,431,419.30 | | | | | 188,559,627.34 | | 844,035,428.52 | 2,463,119,326.15 |
| 二、本年年初余额 | 465,022,880.00 | | | 874,431,419.30 | | | | | 188,559,627.34 | | 844,035,428.52 | 2,463,119,326.15 |
| 三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列） | | | | | | | | | | | | |
| （一）综合收益总额 | | | | | | | | | | | | |
| 1. 计提资产减值准备 | | | | | | | | | | | | |
| 2. 其他综合收益 | | | | | | | | | | | | |
| 3. 其他 | | | | | | | | | | | | |
| （二）利润分配 | | | | | | | | | | | | |
| 1. 提取盈余公积 | | | | | | | | | 3,343,236.27 | | -3,340,236.27 | -1,358,030.13 |
| 2. 提取一般风险准备 | | | | | | | | | | | | |
| 3. 对股东的分配 | | | | | | | | | | | -1,395,384.13 | -1,395,055.13 |
| 4. 其他 | | | | | | | | | | | | |
| （三）股东权益内部结转 | | | | | | | | | | | | |
| 1. 资本公积转增资本（或股本） | | | | | | | | | | | | |
| 2. 盈余公积转增资本（或股本） | | | | | | | | | | | | |
| 3. 盈余公积弥补亏损 | | | | | | | | | | | | |
| 4. 其他 | | | | | | | | | | | | |
| （四）专项储备 | | | | | | | | | | | | |
| 1. 本期提取 | | | | | | | | | | | | |
| 2. 本期使用 | | | | | | | | | | | | |
| （五）其他 | | | | | | | | | | | | |
| 四、本年年末余额 | 465,022,880.00 | | | 874,431,419.30 | | | | | 202,898,863.61 | | 872,762,439.77 | 2,515,128,002.69 |

公司于2018年3月25日编制财务报表附注是本财务报表的组成部分

法定代表人：李延平

主管会计：李延平

2018年3月25日

李延平

李延平

李延平

长春经开（集团）股份有限公司
2017年度财务报表附注
(除特别说明外，金额单位为人民币元)

一、公司基本情况

1、公司概况

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

截至2017年12月31日，本公司累计发行股本总数46,503.29万股。

本公司的控股股东原为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”），实际控制人原为长春市国有资产监督管理委员会。2017年4月19日，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。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。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%，为公司第一大股东，陈爱莲女士成为公司实际控制人。

公司在长春市工商行政管理局注册登记并取得企业法人营业执照，统一社会信用代码为91220101124067880U。注册地址为长春市自由大路5188号，法定代表人为吴锦华，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。

本财务报表业经本公司董事会于2018年4月26日决议批准报出。根据本公司章程，本财务报表将提交股东大会审议。

2、合并范围

本公司2017年度纳入合并范围的子公司共12户，详见本附注八“在其他主体中的权益”。本公司本年度合并范围与上年度相比未发生变化。

二、财务报表的编制基础

本集团财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 42 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2014 年修订）的披露规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，本集团会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

三、遵循企业会计准则的声明

本集团编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2017 年 12 月 31 日的财务状况及 2017 年度的经营成果和现金流量等有关信息。此外，本公司的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会 2014 年修订的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号—财务报告的一般规定》有关财务报表及其附注的披露要求。

四、重要会计政策和会计估计

本公司及各子公司从事房地产开发、公用设施投资、租赁等业务。本公司及各子公司根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对收入确认等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见本附注四、22“收入”等各项描述。关于管理层所作出的重大会计判断和估计的说明，请参阅附注四、28“重大会计判断和估计”。

1、会计期间

本集团的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本集团会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

2、营业周期

本集团正常营业周期是从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。除房地产行业、建筑施工行业子公司以外，本集团以12个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

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

3、记账本位币

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

4、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

(1) 同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值(或发行股份面值总额)的差额，调整资本公积(股本溢价)；资本公积(股本溢价)不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

(2) 非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会〔2012〕19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注四、5（2）），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注四、12“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按

照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

5、合并财务报表的编制方法

（1）合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的主体。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本公司将进行重新评估。

（2）合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司及吸收合并下的被合并方，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注四、12“长期股权投资”或本附注四、8“金融工具”。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注四、12（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

6、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注四、12（2）②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

本公司作为合营方对共同经营，确认本公司单独持有的资产、单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同持有的资产和共同承担的负债；确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本公司份额确认共同经营因出售所产生的收入；确认本公司单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

当本公司作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）、或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本公司仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本公司向共同经营投出或出售资产的情况，本公司全额确认该损失；对于本公司自共同经营购买资产的情况，本公司按承担的份额确认该损失。

7、现金及现金等价物的确定标准

本集团现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本集团持有的期限短（一般为从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

8、金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入损益，对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

（1）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本集团采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易

中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本集团采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

(2) 金融资产的分类、确认和计量

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。金融资产在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：**A.**取得该金融资产的目的，主要是为了近期内出售；**B.**属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；**C.**属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

符合下述条件之一的金融资产，在初始确认时可指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：**A.**该指定可以消除或明显减少由于该金融资产的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；**B.**本集团风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，对该金融资产所在的金融资产组合或金融资产和金融负债组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

②持有至到期投资

是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本集团有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

持有至到期投资采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

实际利率法是指按照金融资产或金融负债（含一组金融资产或金融负债）的

实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。

在计算实际利率时，本公司将在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量（不考虑未来的信用损失），同时还将考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

③贷款和应收款项

是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。本集团划分为贷款和应收款的金融资产包括应收票据、应收账款、应收利息、应收股利及其他应收款等。

贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

④可供出售金融资产

包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、贷款和应收款项、持有至到期投资以外的金融资产。

可供出售债务工具投资的期末成本按照其摊余成本法确定，即初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，并扣除已发生的减值损失后的金额。可供出售权益工具投资的期末成本为其初始取得成本。

可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产与摊余成本相关的汇兑差额计入当期损益外，确认为其他综合收益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本进行后续计量。

可供出售金融资产持有期间取得的利息及被投资单位宣告发放的现金股利，计入投资收益。

（3）金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本集团在每个资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。

本集团对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

①持有至到期投资、贷款和应收款项减值

以成本或摊余成本计量的金融资产将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。金融资产在确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，金融资产转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

②可供出售金融资产减值

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

可供出售金融资产发生减值时，将原计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

在确认减值损失后，期后如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，可供出售权益工具投资的减值损失转回确认为其他综合收益，可供出售债务工具的减值损失转回计入当期损益。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产的减值损失，不予转回。

（4）金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且

未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本集团对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

（5）金融负债的分类和计量

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。初始确认金融负债，以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益，对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

分类为交易性金融负债和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的条件与分类为交易性金融资产和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的条件一致。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值的变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

②其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。其他金融负债采

用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

③财务担保合同及贷款承诺

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

（6）金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。本公司（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

（7）衍生工具及嵌入衍生工具

衍生工具于相关合同签署日以公允价值进行初始计量，并以公允价值进行后续计量。衍生工具的公允价值变动计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如未指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同，单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果无法在取得时或后续的资产负债表日对嵌入衍生工具进行单独计量，则将混合工具整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。

（8）金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

（9）权益工具

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

理。本公司不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

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

9、应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

（1）坏账准备的确认标准

本集团在资产负债表日对应收款项账面价值进行检查，对存在下列客观证据表明应收款项发生减值的，计提减值准备：①债务人发生严重的财务困难；②债务人违反合同条款（如偿付利息或本金发生违约或逾期等）；③债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；④其他表明应收款项发生减值的客观依据。

（2）坏账准备的计提方法

①单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

本集团将金额为人民币 500 万元以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。

本集团对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

②按信用风险组合计提坏账准备的应收款项的确定依据、坏账准备计提方法

A. 信用风险特征组合的确定依据

本集团对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项，按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。

不同组合的确定依据：

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

B. 根据信用风险特征组合确定的坏账准备计提方法

按组合方式实施减值测试时,坏账准备金额系根据应收款项组合结构及类似信用风险特征(债务人根据合同条款偿还欠款的能力)按历史损失经验及目前经济状况与预计应收款项组合中已经存在的损失评估确定。

不同组合计提坏账准备的计提方法:

| 项目 | 计提方法 |
|--------------|---|
| [组合 1] 账龄组合 | 账龄分析法 |
| [组合 2] 关联方组合 | 单独进行减值测试,有客观证据表明其发生了减值的,应当根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额确认减值损失,个别认定计提坏账准备;经减值测试后不存在减值的,不计提坏账准备 |

a. 组合中,采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法

| 账龄 | 应收账款计提比例(%) | 其他应收款计提比例(%) |
|--------------|-------------|--------------|
| 1年以内(含1年,下同) | 5 | 5 |
| 1-2年 | 10 | 10 |
| 2-3年 | 15 | 15 |
| 3-4年 | 20 | 20 |
| 4-5年 | 25 | 25 |
| 5年以上 | 30 | 30 |

③ 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

本集团对于单项金额虽不重大但具备以下特征的应收款项,单独进行减值测试,有客观证据表明其发生了减值的,根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额,确认减值损失,计提坏账准备:与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项;已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项。

(3) 坏账准备的转回

如有客观证据表明该应收款项价值已恢复,且客观上与确认该损失后发生的事项有关,原确认的减值损失予以转回,计入当期损益。但是,该转回后的账面

价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

10、存货

(1) 存货的分类

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

房地产开发公司的开发成本包括土地出让金、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符合资本化条件的借款费用及开发过程中的其他相关费用。

工程施工公司按实际成本计量，包括从合同签订开始至合同完成止所发生的、与执行合同有关的直接费用和间接费用。为订立合同而发生的差旅费、投标费等，能够单独区分和可靠计量且合同很可能订立的，在取得合同时计入合同成本；未满足上述条件的，则计入当期损益。

(2) 存货取得的计价方法

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

(3) 房产开发公司相关项目核算方法

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

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

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

(4) 存货发出的计价方法

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

(5) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

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

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

(6) 本集团的存货盘存制度为永续盘存制。

(7) 低值易耗品和包装物的摊销方法。

于领用时采用一次摊销法摊销。

11、持有待售资产和处置组

本集团若主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，则将其划分为持有待售类别。具体标准为同时满足以下条件：某项非流动资产或处置组根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；本集团已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺；预计出售将在一年内完成。其中，处置组是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。处置组所属的资产组或资产组组合按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》分摊了企业合并中取得的商誉的，该处置组应当包含分摊至处置组的商誉。

本集团初始计量或在资产负债表日重新计量划分为持有待售的非流动资产和处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于处置组，所确认的资产减值损失先抵减处置组中商誉的账面价值，再按比例抵减该处置组内适用《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》（以下简称“持有待售准则”）的计量规定的各项非流动资产的账面价值。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用持有待售准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益，并根据处置组中除商誉外适用持有待售准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重按比例增加其账面价值；已抵减的商誉账面价值，以及适用持有待售准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

非流动资产或处置组不再满足持有待售类别的划分条件时，本集团不再将其继续划分为持有待售类别或将非流动资产从持有待售的处置组中移除，并按照以下两者孰低计量：（1）划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；（2）可收回金额。

12、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其会计政策详见附注四、8“金融工具”。

共同控制，是指本公司按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指本公司对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

（1）投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方股东权益或所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期

股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方股东权益或所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方股东权益或所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为可供出售金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。原持有股权投资为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入当期损益。

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同

控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

（2）后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

①成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

②权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资

产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

③收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

④处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注四、5（2）“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

13、投资性房地产

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

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

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

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、19“长期资产减值”。

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

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

14、固定资产

(1) 固定资产确认条件

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

(2) 各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

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

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

（3）固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、19“长期资产减值”。

（4）融资租入固定资产的认定依据及计价方法

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

（5）其他说明

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

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

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

15、在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、19“长期资产减值”。

16、借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

符合资本化条件的资产指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

17、无形资产

(1) 无形资产

无形资产是指本集团拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

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

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

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

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

（2）研究与开发支出

本集团内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

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

①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

②具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

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

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

⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

（3）无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、19“长期资产减值”。

18、长期待摊费用

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

19、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资

产，本集团于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

20、职工薪酬

本集团职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利以及其他长期职工福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本集团在职工为本集团提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括设定提存计划。设定提存计划主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本集团不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本集团确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用上述辞退福利相同的原则处理。本集团将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

本集团向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。

21、预计负债

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

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

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

（1）亏损合同

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

（2）重组义务

对于有详细、正式并且已经对外公告的重组计划，在满足前述预计负债的确

认条件的情况下，按照与重组有关的直接支出确定预计负债金额。

22、收入

（1）商品销售收入

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

（2）房地产销售收入

在签订了销售合同，取得了买方付款证明，房产完工验收合格并交付使用时确认销售收入的实现。

具体的确认标准为：买卖双方签订销售合同并在产权部门备案；取得了买方付款证明；房产完工验收合格并交付使用；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，公司确认销售收入的实现。

（3）建造合同收入

在建造合同的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日公司根据已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例，计算确定完工进度，据此确认收入的实现。

建造合同的结果能够可靠估计是指同时满足：①合同总收入能够可靠地计量；②与合同相关的经济利益很可能流入企业；③实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；④合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

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

合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。

对于提供建设移交方式（BT）参与公共基础设施建设业务，本公司于项目建造期间，对所提供的建造服务按照《企业会计准则第 15 号—建造合同》确认相关的收入和费用。

(4) 出租物业收入

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

(5) 利息收入

按照他人使用本集团货币资金的时间和实际利率计算确定。

23、政府补助

政府补助是指本集团从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，将其整体归类为与收益相关的政府补助。

与本集团日常活动相关的政府补助，按照经济业务的实质，计入其他收益或冲减相关成本费用；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要退回时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

24、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后计算得出。

(2) 递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产

和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

（3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

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

(4) 所得税的抵销

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

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

25、租赁

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

(1) 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。

(2) 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。

(3) 本集团作为承租人记录融资租赁业务

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

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

(4) 本集团作为出租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额分别长期债权和一年内到期的长期债权列示。

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

26、其他重要的会计政策和会计估计

无。

27、重要会计政策、会计估计的变更

(1) 会计政策变更

①因执行新企业会计准则导致的会计政策变更

2017年4月28日，财政部以财会[2017]13号发布了《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》，自2017年5月28日起实施。2017年5月10日，财政部以财会[2017]15号发布了《企业会计准则第16号——政府补助（2017年修订）》，自2017年6月12日起实施。本公司按照财政部的要求时间开始执行前述两项会计准则。

针对前述两项会计准则的相关规定，财政部发布了《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会[2017]30号），对一般企业财务报表格式进行了修订。

本集团编制2017年度财务报表时执行《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会[2017]30号）的规定，利润表新增“资产处置收益”行项目。并将原列报于“营业外收入”和“营业外支出”的非流动资产处置利得和损失和非货币性资产交换产生的利得和损失变更列报于“资产处置收益”。同时对可比期间的比较数据进行追溯调整。

| 序号 | 会计政策变更的内容和原因 | 审批程序 | 受影响的报表项目名称 | 影响金额 |
|----|--|---------------------------------|---|---|
| | 追溯调整法 | | | |
| 1 | 在利润表中新增“资产处置收益”项目，将部分原列示为“营业外收入”及“营业外支出”的资产处置损益重分类至“资产处置收益”项目。比较数据 | 经本集团第八届董事会第二十六次会议于2018年4月26日批准。 | 2016年度 营业外收入项目 2016年度 资产处置收益项目 | 营业外收入减少 746,268.62元 资产处置收益增加 746,268.62元 |

| 序号 | 会计政策变更的内容和原因 | 审批程序 | 受影响的报表 项目名称 | 影响 金额 |
|----|--------------|------|----------------|----------|
| | 相应调整。 | | | |

(2) 会计估计变更

本报告期内，本集团无重大会计估计变更事项。

28、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：

(1) 收入确认——建造合同

在建造合同结果可以可靠估计时，本集团采用完工百分比法在资产负债表日确认合同收入。合同的完工百分比是依照本附注四、22“收入”所述方法进行确认的，在执行各该建造合同的各会计年度内累积计算。

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

(2) 租赁的归类

本集团根据《企业会计准则第 21 号——租赁》的规定，将租赁归类为经营租赁和融资租赁，在进行归类时，管理层需要对是否已将与租出资产所有权有关

的全部风险和报酬实质上转移给承租人，或者本集团是否已经实质上承担与租入资产所有权有关的全部风险和报酬，作出分析和判断。

（3）坏账准备计提

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

（4）存货跌价准备

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

（5）长期资产减值准备

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

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

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

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

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

(6) 折旧和摊销

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

(7) 递延所得税资产

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

(8) 所得税

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

(9) 土地增值税

本集团根据国税发[2006]187号文《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》基于清算口径累计计提了土地增值税准备金，考虑到土地增值税有可能受到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以后年度的损益。

五、税项

1、主要税种及税率

| 税种 | 具体税率情况 |
|---------|---|
| 增值税 | 应税收入按适用的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。 适用税率包括3%、5%、6%、11%、17% |
| 城市维护建设税 | 按实际缴纳的流转税的7%计缴。 |

| 税种 | 具体税率情况 |
|-------|---|
| 企业所得税 | 按应纳税所得额的25%计缴。 |
| 房产税 | 出租房产按房产租金收入的12%计缴房产税；自用房产的房产税按固定资产余值的1.2%计缴。 |
| 土地增值税 | 按预收房款的一定比例（1.5%-2.5%）预缴，待开发项目达到政策规定的清算条件时，对土地增值税进行汇算清缴，按超率累进税率30%-60%计缴 |

2、税收优惠及批文

长春经济技术开发区地方税务局下发长经地税税通【2017】464号《税务事项通知书》，本集团控股子公司长春经济技术开发区建筑工程有限公司2017年度企业所得税采用核定征收方式申报预缴，核定应税所得率为10%，每期应申报预缴税额按当期应税收入总额*核定的应税所得率*25%计算。

六、合并财务报表项目注释

以下注释项目（含公司财务报表主要项目注释）除非特别指出，“年初”指2017年1月1日，“年末”指2017年12月31日，“上年”指2016年度，“本年”指2017年度。

1、货币资金

| 项 目 | 年末余额 | 年初余额 |
|---------------|-----------------------|-----------------------|
| 库存现金 | 10,737.98 | 46,970.29 |
| 银行存款 | 159,846,648.62 | 166,634,782.96 |
| 其他货币资金 | 242,468.00 | 241,731.89 |
| 合 计 | 160,099,854.60 | 166,923,485.14 |
| 其中：存放在境外的款项总额 | | |

注：其他货币资金为按揭保证金存款，见附注六、39 所有权或使用权受限制的资产，除前述事项，本集团无其他因抵押、质押等对使用有限制的款项。

2、应收账款

(1) 应收账款分类披露

| 类 别 | 年末余额 | | | | 账面价值 |
|-----|------|--------|------|----------|------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | |
| | 金额 | 比例 (%) | 金额 | 计提比例 (%) | |
| | | | | | |

| 类别 | 年末余额 | | | | |
|-----------------------|-----------------------|---------------|----------------------|--------------|-----------------------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | 账面价值 |
| | 金额 | 比例 (%) | 金额 | 计提比例 (%) | |
| 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款 | | | | | |
| 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款 | 228,172,440.84 | 95.75 | 29,590,747.04 | 12.97 | 198,581,693.80 |
| 其中：账龄组合 | 228,172,440.84 | 95.75 | 29,590,747.04 | 12.97 | 198,581,693.80 |
| 关联方组合 | | | | | |
| 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款 | 10,122,747.21 | 4.25 | 10,122,747.21 | 100.00 | |
| 合计 | 238,295,188.05 | 100.00 | 39,713,494.25 | — | 198,581,693.80 |

(续)

| 类别 | 年初余额 | | | | |
|-----------------------|-----------------------|---------------|----------------------|--------------|-----------------------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | 账面价值 |
| | 金额 | 比例 (%) | 金额 | 计提比例 (%) | |
| 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款 | | | | | |
| 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款 | 328,891,024.87 | 97.77 | 44,022,494.87 | 13.39 | 284,868,530.00 |
| 其中：账龄组合 | 328,891,024.87 | 97.77 | 44,022,494.87 | 13.39 | 284,868,530.00 |
| 关联方组合 | | | | | |
| 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款 | 7,515,781.56 | 2.23 | 7,515,781.56 | 100.00 | |
| 合计 | 336,406,806.43 | 100.00 | 51,538,276.43 | — | 284,868,530.00 |

①组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

| 账龄 | 年末余额 | | |
|----|------|------|----------|
| | 应收账款 | 坏账准备 | 计提比例 (%) |
| | | | |

| 账龄 | 年末余额 | | |
|------|-----------------------|----------------------|---------|
| | 应收账款 | 坏账准备 | 计提比例(%) |
| 1年以内 | 80,180,542.81 | 4,009,027.14 | 5.00 |
| 1至2年 | 47,369,603.86 | 4,736,960.39 | 10.00 |
| 2至3年 | 41,777,237.48 | 6,266,585.62 | 15.00 |
| 3至4年 | 24,655,094.46 | 4,931,018.89 | 20.00 |
| 4至5年 | 12,196,673.49 | 3,049,168.37 | 25.00 |
| 5年以上 | 21,993,288.74 | 6,597,986.63 | 30.00 |
| 合计 | 228,172,440.84 | 29,590,747.04 | — |

②单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

| 应收账款内容 | 账面余额 | 计提比例(%) | 坏账准备 | 计提理由 |
|--------------|----------------------|---------|----------------------|----------|
| 长春经济技术开发区海关 | 1,399,999.22 | 100.00 | 1,399,999.22 | 长期挂账、催要 |
| 长春康达实业有限责任公司 | 1,440,000.00 | 100.00 | 1,440,000.00 | 无果, 预计不能 |
| 其他(54项目) | 7,282,747.99 | 100.00 | 7,282,747.99 | 收回 |
| 合计 | 10,122,747.21 | — | 10,122,747.21 | |

(2) 本年计提、转销的坏账准备情况

本年计提坏账准备金额-11,824,782.18元; 本年转销的坏账准备金额0元。

(3) 按欠款方归集年末余额前五名的应收账款情况

本集团本年按欠款方归集的年末余额前五名应收账款汇总金额为143,450,665.23元, 占应收账款年末余额合计数的比例为60.20%, 相应计提的坏账准备年末余额汇总金额为23,923,102.51元。

3、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

| 账龄 | 年末余额 | | 年初余额 | |
|------|--------------|-------|--------------|-------|
| | 金额 | 比例(%) | 金额 | 比例(%) |
| 1年以内 | 4,818,724.37 | 90.04 | 787,648.56 | 18.88 |
| 1至2年 | 243,667.82 | 4.55 | 672,410.00 | 16.12 |
| 2至3年 | 217,090.00 | 4.06 | 2,712,222.10 | 65.00 |
| 3年以上 | 72,200.00 | 1.35 | | |

| 账龄 | 年末余额 | | 年初余额 | |
|----|---------------------|---------------|---------------------|---------------|
| | 金额 | 比例 (%) | 金额 | 比例 (%) |
| 合计 | 5,351,682.19 | 100.00 | 4,172,280.66 | 100.00 |

注：账龄超过 1 年的预付款项，主要为子公司吉林省六合房地产开发有限公司等单位尚未结算的电费等。

(2) 按预付对象归集年末余额前五名的预付款情况

本集团按预付对象归集年末余额前五名汇总金额为 3,118,975.21 元，占预付账款年末余额合计数的比例为 58.28%。

4、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

| 类别 | 年末余额 | | | | 账面价值 |
|------------------------|----------------------|---------------|----------------------|--------------|----------------------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | |
| | 金额 | 比例 (%) | 金额 | 计提比例 (%) | |
| 单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款 | | | | | |
| 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款 | 18,769,657.95 | 31.28 | 3,562,217.69 | 18.98 | 15,207,440.26 |
| 其中：账龄组合 | 18,769,657.95 | 31.28 | 3,562,217.69 | 18.98 | 15,207,440.26 |
| 关联方组合 | | | | | |
| 单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款 | 41,230,314.07 | 68.72 | 41,230,314.07 | 100.00 | |
| 合计 | 59,999,972.02 | 100.00 | 44,792,531.76 | — | 15,207,440.26 |

(续)

| 类别 | 年初余额 | | | | 账面价值 |
|-----------------------|----------------------|--------------|---------------------|--------------|----------------------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | |
| | 金额 | 比例 (%) | 金额 | 计提比例 (%) | |
| 单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款 | | | | | |
| 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款 | 18,496,077.18 | 31.83 | 3,409,651.05 | 18.43 | 15,086,426.13 |
| 其中：账龄组合 | 18,496,077.18 | 31.83 | 3,409,651.05 | 18.43 | 15,086,426.13 |
| 关联方组合 | | | | | |

| 类别 | 年初余额 | | | | 账面价值 |
|------------------------|----------------------|---------------|----------------------|----------|----------------------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | |
| | 金额 | 比例 (%) | 金额 | 计提比例 (%) | |
| 单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款 | 39,614,941.47 | 68.17 | 39,614,941.47 | 100.00 | |
| 合计 | 58,111,018.65 | 100.00 | 43,024,592.52 | — | 15,086,426.13 |

①组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

| 账龄 | 年末余额 | | |
|-----------|----------------------|---------------------|----------|
| | 其他应收款 | 坏账准备 | 计提比例 (%) |
| 1年以内 | 5,129,197.29 | 256,459.88 | 5.00 |
| 1至2年 | 2,622,484.22 | 262,248.42 | 10.00 |
| 2至3年 | 772,078.00 | 115,811.70 | 15.00 |
| 3至4年 | 921,300.00 | 184,260.00 | 20.00 |
| 4至5年 | 1,078,836.84 | 269,709.21 | 25.00 |
| 5年以上 | 8,245,761.60 | 2,473,728.48 | 30.00 |
| 合计 | 18,769,657.95 | 3,562,217.69 | — |

②年末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

| 其他应收款内容 | 账面余额 | 计提比例 (%) | 坏账准备 | 计提理由 |
|------------------------|----------------------|----------|----------------------|------------------|
| 长春经济技术开发区建筑材料实验室 | 4,056,316.16 | 100.00 | 4,056,316.16 | 长期挂账或催要无果，预计不能收回 |
| 长春经济技术开发区进出口总公司粮油食品分公司 | 2,925,880.09 | 100.00 | 2,925,880.09 | |
| 长春经济技术开发区工艺公司 | 2,910,000.00 | 100.00 | 2,910,000.00 | |
| 长春经济技术开发区服装鞋业公司 | 2,689,973.72 | 100.00 | 2,689,973.72 | |
| 中华桦甸工商实业有限公司 | 2,640,000.00 | 100.00 | 2,640,000.00 | |
| 长春经济技术开发区国际贸易公司 | 2,162,801.66 | 100.00 | 2,162,801.66 | |
| 长春经济技术开发区进出口总公司机械设备公司 | 1,502,450.67 | 100.00 | 1,502,450.67 | |
| 长春经济技术开发区木制品公司 | 1,443,479.79 | 100.00 | 1,443,479.79 | |
| 开发区市政维护处 | 1,302,605.26 | 100.00 | 1,302,605.26 | |
| 开发区物贸公司 | 1,261,654.70 | 100.00 | 1,261,654.70 | |
| 长春经济技术开发区经贸公司 | 1,154,200.00 | 100.00 | 1,154,200.00 | |
| 其他项目 (135 项) | 17,180,952.02 | 100.00 | 17,180,952.02 | |
| 合计 | 41,230,314.07 | — | 41,230,314.07 | |

(2) 本年计提、转销的坏账准备情况

本年计提坏账准备金额 1,767,939.24 元；本年转销的坏账准备金额 0 元。

(3) 其他应收款按款项性质分类情况

| 款项性质 | 年末账面余额 | 年初账面余额 |
|------------|----------------------|----------------------|
| 往来款 | 44,952,932.16 | 43,932,259.16 |
| 备用金 | 7,375,001.80 | 7,000,672.45 |
| 保证金 | 5,699,259.00 | 3,683,238.00 |
| BT 回购款 | 111,282.69 | 1,179,938.21 |
| 代扣代缴 | 182,719.19 | 453,714.03 |
| 其他 | 1,678,777.18 | 1,861,196.80 |
| 合 计 | 59,999,972.02 | 58,111,018.65 |

(4) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

| 单位名称 | 款项性质 | 年末余额 | 账龄 | 占其他 应收款 年末余 额合计 数的比 例 (%) | 坏账准备 年末余额 |
|------------------------------|----------|----------------------|--|--|----------------------|
| 长春市供热发展有限公司 | 往来款 | 4,929,432.60 | 5 年以上 | 8.22 | 1,478,829.78 |
| 长春经济技术开发区 建筑材料实验室 | 往来款 | 4,056,316.16 | 2-3 年 794,144.98 , 3-4 年 733,986.57 , 4-5 年 804,922.48 , 5 年以上 1,723,262.13 | 6.76 | 4,056,316.16 |
| 长春经济技术开发区 进出口总公司粮油分 公司 | 往来款 | 2,925,880.09 | 5 年以上 | 4.88 | 2,925,880.09 |
| 长春经济技术开发区 工艺公司 | 往来款 | 2,910,000.00 | 5 年以上 | 4.85 | 2,910,000.00 |
| 长春经济技术开发区 服装鞋业公司 | 往来款 | 2,689,973.72 | 5 年以上 | 4.48 | 2,689,973.72 |
| 合 计 | — | 17,511,602.57 | — | 29.19 | 14,060,999.75 |

5、存货

(1) 存货分类

| 项 目 | 年末数 |
|-----|-----|
|-----|-----|

| | 账面余额 | 其中：借款费用资本化金额 | 存货跌价准备 | 账面价值 |
|--------------|-------------------------|----------------------|---------------------|-------------------------|
| 原材料 | 2,240,184.10 | | 1,759,675.00 | 480,509.10 |
| 库存商品 | 8,058.30 | | | 8,058.30 |
| 建造合同形成的未结算资产 | 51,049,967.10 | | | 51,049,967.10 |
| 开发产品 | 454,832,197.09 | 3,913,192.78 | 2,471,671.52 | 452,360,525.57 |
| 开发成本 | 1,228,677,341.45 | 33,282,023.61 | | 1,228,677,341.45 |
| 合计 | 1,736,807,748.04 | 37,195,216.39 | 4,231,346.52 | 1,732,576,401.52 |

注：本年无新增借款费用资本化金额。

(续)

| 项目 | 年初数 | | | |
|--------------|-------------------------|----------------------|----------------------|-------------------------|
| | 账面余额 | 其中：借款费用资本化金额 | 存货跌价准备 | 账面价值 |
| 原材料 | 3,133,504.75 | | 1,759,675.00 | 1,373,829.75 |
| 建造合同形成的未结算资产 | 64,606,035.97 | | | 64,606,035.97 |
| 开发产品 | 623,126,765.74 | 6,441,257.89 | 3,927,639.33 | 619,199,126.41 |
| 开发成本 | 1,125,448,010.28 | 37,951,261.84 | 9,796,766.12 | 1,115,651,244.16 |
| 合计 | 1,816,314,316.74 | 44,392,519.73 | 15,484,080.45 | 1,800,830,236.29 |

(2) 开发成本明细情况

| 项目名称 | 开工时间 | 预计总投资 | 年初余额 | 年末余额 |
|--------------|--------|---------------|-------------------------|-------------------------|
| 六合一方房地产开发项目 | 2011.9 | 302,498.09 万元 | 1,125,448,010.28 | 1,170,526,436.07 |
| 东方新嘉园房地产开发项目 | | | | 58,150,905.38 |
| 合计 | — | — | 1,125,448,010.28 | 1,228,677,341.45 |

注 1：六合一方房地产开发项目由全资子公司吉林省六合房地产开发有限公司开发建设。项目待开发土地五宗，宗地总面积 397,247 平方米，已全部取得土地使用权证。

根据六合一方项目规模，公司拟分四期进行开发。正在进行的“六合一方” A 区、B 区、D 区、E 区开发建设项目预计总投资 302,498.09 万元，建筑面积

733,911.04 平方米，规划总用地 327,043 平方米。

截至 2017 年 12 月 31 日，A 区一期、B 区一期、E 区一期等建筑单体主体工程全部完工；D 地块会馆（售楼中心）已经完工，D 区一期正在建设中；A 区一期、B 区一期、D 区一期、E 区一期已取得预售许可证，目前正在进行可售商品房销售工作；剩余未开发地块将视市场情况择机开发。

注 2：东方新嘉园房地产开发项目由全资子公司长春经开集团东方房地产开发有限公司开发建设。项目待开发土地一宗，宗地编号为 220105008588GB00124，面积 20,001 平方米，坐落于长春经济技术开发区北区丙二街以西、丙二十二路以南、丙十二路以北。项目预计 2018 年 10 月正式开工，2021 年 10 月竣工，项目开发成本主要为土地价款等。

（3）开发产品明细情况

| 项目名称 | 竣工时间 | 年初余额 | 本年增加 | 本年减少 | 年末余额 |
|------------|----------|-----------------------|---------------------|-----------------------|-----------------------|
| 兴隆山棚户区改造项目 | 2014 年 | 35,615,976.63 | 270,994.41 | 5,926,513.07 | 29,960,457.97 |
| 六合一方 A 区一期 | 2013 年 | 174,084,631.69 | -2,430,307.52 | 28,921,531.03 | 142,732,793.14 |
| 六合一方 B 区一期 | 2014 年 | 346,231,494.09 | 5,644,046.89 | 120,721,202.05 | 231,154,338.93 |
| 六合一方 E 区一期 | 2015 年 | 67,194,663.33 | 933,122.32 | 17,143,178.60 | 50,984,607.05 |
| 合计 | — | 623,126,765.74 | 4,417,856.10 | 172,712,424.75 | 454,832,197.09 |

（4）建造合同形成的未结算资产情况

| 项 目 | 金 额 |
|-----------------|---------------|
| 累计已发生成本 | 51,049,967.10 |
| 累计已确认毛利 | |
| 减：预计损失 | |
| 已办理结算的金额 | |
| 建造合同形成的已完工未结算资产 | 51,049,967.10 |

（5）存货跌价准备

| 项 目 | 年初数 | 本年计提数 | 本年减少数 | | 年末数 |
|-----------------|--------------|--------------|------------|---------------|--------------|
| | | | 转回数 | 转销数 | |
| 原材料 | 1,759,675.00 | | | | 1,759,675.00 |
| 建造合同形成的已完工未结算资产 | | | | | |
| 开发产品 | 3,927,639.33 | 259,847.04 | 945,733.21 | 770,081.64 | 2,471,671.52 |
| 开发成本 | 9,796,766.12 | 2,706,533.00 | | 12,503,299.12 | |

| 项 目 | 年初数 | 本年计提数 | 本年减少数 | | 年末数 |
|-----|---------------|--------------|------------|---------------|--------------|
| | | | 转回数 | 转销数 | |
| 合 计 | 15,484,080.45 | 2,966,380.04 | 945,733.21 | 13,273,380.76 | 4,231,346.52 |

(6) 存货跌价准备计提依据及本年转回或转销原因

| 项 目 | 计提存货跌价准备的具体依据 | 本年转回存货跌价准备的原因 | 本年转销存货跌价准备的原因 |
|---------|---------------|---------------|---------------|
| 开发产品 | 按市场价值评估 | 销售价格回升 | 商品房销售 |
| 开发成本(注) | 土地收储转让价款 | | 土地收储已完成 |

注：2017年4月25日长春经济技术开发区土地收购储备中心与集团全资子公司六合房地产公司签订土地收购协议，收购六合房地产公司持有坐落于经开区合肥路以北、朝阳东路以东土地面积为35,815平方米（宗地编号为53-102-141）的国有土地使用权，六合房地产公司以前年度计提了存货跌价准备。本期土地收储完成，存货跌价准备转销。

6、其他流动资产

| 项 目 | 年末余额 | 年初余额 |
|------------------|---------------|---------------|
| 预缴税金及预计一年内可抵扣进项税 | 40,431,189.60 | 31,794,349.12 |
| 合 计 | 40,431,189.60 | 31,794,349.12 |

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营业税、土地增值税、所得税等税费。

7、长期应收款

(1) 长期应收款情况

| 项 目 | 年末余额 | | | 折现率 区间 |
|---------------|----------------|------|----------------|-----------|
| | 账面余额 | 减值准备 | 账面价值 | |
| 一级土地开发项目 | 693,704,595.57 | | 693,704,595.57 | |
| BT业务 | 141,717,166.31 | | 141,717,166.31 | |
| 其中：BT业务-回购期项目 | 1,213,096.92 | | 1,213,096.92 | |
| BT业务-建设期项目 | 140,504,069.39 | | 140,504,069.39 | |

| 项 目 | 年末余额 | | | 折现率 区间 |
|------------|-----------------------|------|-----------------------|-----------|
| | 账面余额 | 减值准备 | 账面价值 | |
| 合 计 | 835,421,761.88 | | 835,421,761.88 | |

(续)

| 项 目 | 年初余额 | | | 折现率 区间 |
|----------------|-----------------------|------|-----------------------|-----------|
| | 账面余额 | 减值准备 | 账面价值 | |
| 一级土地开发项目 | 754,627,421.21 | | 754,627,421.21 | |
| BT 业务 | 149,660,092.52 | | 149,660,092.52 | |
| 其中：BT 业务-回购期项目 | 2,331,230.13 | | 2,331,230.13 | |
| BT 业务-建设期项目 | 147,328,862.39 | | 147,328,862.39 | |
| 合 计 | 904,287,513.73 | | 904,287,513.73 | |

(2) 长期应收款明细

| 项目 | 年末余额 | 年初余额 |
|--------------------|-----------------------|-----------------------|
| 一级土地开发项目(注 1) | 693,704,595.57 | 754,627,421.21 |
| 道路路灯项目(注 2) | 35,742,257.00 | 46,011,846.00 |
| 保税区道路、围网、卡口项目(注 3) | 85,720,037.39 | 85,720,037.39 |
| 世纪大街的大中修项目(注 4) | 20,254,871.92 | 17,928,209.13 |
| 合 计 | 835,421,761.88 | 904,287,513.73 |

注 1：一级土地开发项目

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

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

截止 2008 年底，本公司根据前述协议、补充协议等共陆续向开发区管委会支付了 14.73 亿元开发相关资金。

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

2012年3月土地收储中心收回目标土地中的长春宇都建设投资有限公司所持有兴隆山原陶瓷厂的房屋及国有土地使用权，公司陆续代垫了相关的收储成本22,483.78万元。2012年9月此地块部分宗地招拍挂出售。2013年4月15日公司与管委会签订《关于兴隆山镇一级土地开发陶瓷厂地块结算付款协议》，约定按管委会与市财政对该地块出让财政清算结果，返还本公司一级土地开发投资款及预期收益11,067.80万元。其中，返还公司的土地预期收益及收储成本等8,874.95万元，预期投资收益补偿款2,192.85万元。

2012年4月5日根据《关于长春兴隆山镇建设宗地委托开发项目之投资（部分）终止决算协议》、《关于长春兴隆山镇建设宗地委托开发项目之<补充协议>2》，开发区管委会对目标土地中用于棚户区改造规划中医院、消防、学校、公园、回迁楼等设施建设的85万平方米土地，按本公司投资数额核算和预期投资收益补偿数额确定的决算规则进行终止性结算。由此，2012年度返还本公司投资款42,500.85万元、预期投资收益补偿款9,987.70万元。

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

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

本项目最初的合作协议于2008年5月14日经本公司股东大会批准生效，且原定开发期限为8年。截至2016年，鉴于项目无法在约定期限内完成，开发

区管委会与本公司就此进行了磋商，并最终于 2016 年 6 月 29 日签订了《关于长春兴隆山镇建设宗地委托开发项目之<补充协议>3》。双方一致同意对长春兴隆山镇建设宗地委托开发项目有关协议、补充协议的履行期限进行延期，从原定期限延续到 2019 年 12 月 31 日。

2016 年 6 月 14 日开发区管委会与本公司签订《长春兴隆山镇建设宗地委托开发项目返还预付前期费用备忘录》，依据原协议对本公司垫付前期开发费用的返还规则，双方就返还预付前期费用事宜形成了备忘录。备忘录明确由管委会返还本公司预付的前期费用 8,053.69 万元，及其相应的预期投资收益 3,946.31 万元（其中含税额 223.38 万元），共计 1.2 亿元。

2016 年 12 月 5 日开发区管委会与本公司签订《长春兴隆山镇建设宗地委托开发项目返还预付前期费用备忘录》。备忘录明确管委会返还本公司预付的前期费用 4,276.32 万元，及其相应的预期投资收益 2,223.68 万元（其中含税额 125.87 万元），共计 6,500 万元。

2017 年 6 月 5 日开发区管委会与本公司签订《长春兴隆山镇建设宗地委托开发项目返还预付前期费用备忘录》，备忘录明确管委会返还本公司预付的前期费用 4,193.55 万元，及其相应的预期投资收益 2,306.45 万元（其中含税 130.55 万元），共计 6,500 万元。

2017 年 12 月 5 日开发区管委会与本公司签订《长春兴隆山镇建设宗地委托开发、项目返还预付前期费用备忘录》，备忘录明确管委会返还本公司预付的前期费用 1,898.73 万元，及其相应的预期投资收益 1,101.26 万元（其中含税额 62.34 万元），共计 3,000 万元。

综上所述，兴隆山一级土地开发项目原定总面积 223.21 万平方米，其中终止性结算 146.24 万平方米，招拍挂结算 6.84 万平方米，截至 2017 年 12 月 31 日，土地面积结余 70.12 万平方米；本公司于此项目下的相关支出结余金额包括：支付管委会预期土地收益 350,637,491.49 元，支付管委会前期收储成本 174,545,456.67 元，支付管委会前期开发费 168,521,647.41 元，合计 693,704,595.57 元。

注 2： 道路路灯项目

BT 业务-建设期及回购期项目，项目由本公司子公司长春经开集团工程建设有限责任公司及长春经济技术开发区工程电气安装有限公司承建。根据与长春得

赛投资建设有限公司签署的合同约定，项目建设期 2011 年至 2012 年，工程回购期限为 5 年，部分项目变更及终止后，合同子项目共计 35 项，合同总额调整为 7,602.60 万元。实际结算时以开发区财政评审中心委托造价事务所审定为准。截至目前，项目已经全部完工，34 项已经完成结算，1 项正在办理结算，其中兴隆丙三街项目等 30 项目已收回工程款。

注 3：保税区道路、围网、卡口项目

BT 业务-建设期项目，由本公司全资子公司长春经开集团工程建设有限责任公司及控股子公司长春经济技术开发区建筑工程有限公司承建。根据与长春兴隆综合保税区投资建设有限公司签署的合同约定，合同约定项目建设期 2011 年至 2012 年，工程回购期限为 5 年，部分项目变更后，合同子项目共计 6 项，合同总额为 11,660.00 万元，实际结算时以开发区财政评审中心委托造价事务所审定为准。截至目前，项目已经全部完工，3 项已经完成结算，2 项正在办理结算中，1 项已准备办理结算。

注 4：世纪大街大中修工程项目

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

8、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

| 项 目 | 房屋、建筑物 | 土地使用权 | 合 计 |
|------------|----------------|--------------|----------------|
| 一、账面原值 | | | |
| 1、年初余额 | 176,710,683.29 | 8,794,902.57 | 185,505,585.86 |
| 2、本年增加金额 | | | |
| (1) 外购 | | | |
| (2) 在建工程转入 | | | |
| (3) 企业合并增加 | | | |
| 3、本年减少金额 | | | |
| (1) 处置 | | | |
| (2) 其他转出 | | | |
| 4、年末余额 | 176,710,683.29 | 8,794,902.57 | 185,505,585.86 |

| 项 目 | 房屋、建筑物 | 土地使用权 | 合 计 |
|-------------|----------------|--------------|----------------|
| 二、累计折旧和累计摊销 | | | |
| 1、年初余额 | 34,464,075.15 | 1,864,643.99 | 36,328,719.14 |
| 2、本年增加金额 | 4,213,446.57 | 186,464.40 | 4,399,910.97 |
| (1) 计提或摊销 | 4,213,446.57 | 186,464.40 | 4,399,910.97 |
| 3、本年减少金额 | | | |
| (1) 处置 | | | |
| (2) 其他转出 | | | |
| 4、年末余额 | 38,677,521.72 | 2,051,108.39 | 40,728,630.11 |
| 三、减值准备 | | | |
| 1、年初余额 | | | |
| 2、本年增加金额 | 2,388,410.90 | | 2,388,410.90 |
| (1) 计提 | 2,388,410.90 | | 2,388,410.90 |
| 3、本年减少金额 | | | |
| (1) 处置 | | | |
| (2) 其他转出 | | | |
| 4、年末余额 | 2,388,410.90 | | 2,388,410.90 |
| 四、账面价值 | | | |
| 1、年末账面价值 | 135,644,750.67 | 6,743,794.18 | 142,388,544.85 |
| 2、年初账面价值 | 142,246,608.14 | 6,930,258.58 | 149,176,866.72 |

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产金额及原因

| 项 目 | 账面原值 | 未办妥产权证书原因 |
|------------|----------------|---|
| 大陆汽车电子厂房 | 72,980,000.00 | 已经完成区、市规划局的两级验收，取得《竣工规划合格通知书》及《建筑工程强制检定计量器具验收报告单》，正在办理质检备案登记。 |
| 汽车电子研发中心楼 | 11,049,502.46 | |
| 大陆汽车电子厂房二期 | 47,865,043.50 | 工程实体验收已经过质监站验收完毕，工程竣工验收备案资料已经准备齐全，验收相关资料已上报质监站审查。 |
| 合计 | 131,894,545.96 | |

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

9、固定资产

(1) 固定资产情况

| 项 目 | 房屋及建筑物 | 机器设备 | 运输设备 | 电子设备及其他 | 合 计 |
|------------|---------------|---------------|---------------|--------------|---------------|
| 一、账面原值 | | | | | |
| 1、年初余额 | 67,013,847.25 | 11,603,185.46 | 16,522,782.77 | 3,292,694.57 | 98,432,510.05 |
| 2、本年增加金额 | | 470,423.42 | 368,514.51 | 247,685.23 | 1,086,623.16 |
| (1) 购置 | | 470,423.42 | 368,514.51 | 247,685.23 | 1,086,623.16 |
| (2) 在建工程转入 | | | | | |
| (3) 企业合并增加 | | | | | |
| 3、本年减少金额 | 454,757.87 | 316,333.28 | 1,580,141.16 | 233,605.00 | 2,584,837.31 |
| (1) 处置或报废 | 454,757.87 | 316,333.28 | 1,580,141.16 | 233,605.00 | 2,584,837.31 |
| 4、年末余额 | 66,559,089.38 | 11,757,275.60 | 15,311,156.12 | 3,306,774.80 | 96,934,295.90 |
| 二、累计折旧 | | | | | |
| 1、年初余额 | 28,972,833.15 | 8,137,461.66 | 12,018,430.74 | 2,302,269.40 | 51,430,994.95 |
| 2、本年增加金额 | 1,601,135.84 | 375,218.88 | 1,084,371.82 | 353,373.84 | 3,414,100.38 |
| (1) 计提 | 1,601,135.84 | 375,218.88 | 1,084,371.82 | 353,373.84 | 3,414,100.38 |
| 3、本年减少金额 | 164,866.65 | 310,362.13 | 1,521,153.27 | 226,133.66 | 2,222,515.71 |
| (1) 处置或报废 | 164,866.65 | 310,362.13 | 1,521,153.27 | 226,133.66 | 2,222,515.71 |
| 4、年末余额 | 30,409,102.34 | 8,202,318.41 | 11,581,649.29 | 2,429,509.58 | 52,622,579.62 |
| 三、减值准备 | | | | | |
| 1、年初余额 | | 1,670,770.65 | 278,808.76 | 51,146.51 | 2,000,725.92 |
| 2、本年增加金额 | | | | | |
| (1) 计提 | | | | | |
| 3、本年减少金额 | | | 8,823.10 | | 8,823.10 |
| (1) 处置或报废 | | | 8,823.10 | | 8,823.10 |
| 4、年末余额 | | 1,670,770.65 | 269,985.66 | 51,146.51 | 1,991,902.82 |
| 四、账面价值 | | | | | |
| 1、年末账面价值 | 36,149,987.04 | 1,884,186.54 | 3,459,521.17 | 826,118.71 | 42,319,813.46 |
| 2、年初账面价值 | 38,041,014.10 | 1,794,953.15 | 4,225,543.27 | 939,278.66 | 45,000,789.18 |

(2) 本集团无暂时闲置的固定资产情况。

(3) 未办妥产权证书的固定资产情况

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

10、无形资产

(1) 无形资产情况

| 项 目 | 土地使用权 | 软件 | 合 计 |
|------------|---------------------|------------------|---------------------|
| 一、账面原值 | | | |
| 1、年初余额 | 4,031,691.25 | 285,092.43 | 4,316,783.68 |
| 2、本年增加金额 | | 18,000.00 | 18,000.00 |
| (1) 购置 | | 18,000.00 | 18,000.00 |
| (2) 内部研发 | | | |
| (3) 企业合并增加 | | | |
| 3、本年减少金额 | | | |
| (1) 处置 | | | |
| 4、年末余额 | 4,031,691.25 | 303,092.43 | 4,334,783.68 |
| 二、累计摊销 | | | |
| 1、年初余额 | 1,664,467.32 | 206,604.45 | 1,871,071.77 |
| 2、本年增加金额 | 97,708.24 | 35,626.17 | 133,334.41 |
| (1) 计提 | 97,708.24 | 35,626.17 | 133,334.41 |
| 3、本年减少金额 | | | |
| (1) 处置 | | | |
| 4、年末余额 | 1,762,175.56 | 242,230.62 | 2,004,406.18 |
| 三、减值准备 | | | |
| 1、年初余额 | | | |
| 2、本年增加金额 | | | |
| (1) 计提 | | | |
| 3、本年减少金额 | | | |
| (1) 处置 | | | |
| 4、年末余额 | | | |
| 四、账面价值 | | | |
| 1、年末账面价值 | 2,269,515.69 | 60,861.81 | 2,330,377.50 |

| 项 目 | 土地使用权 | 软件 | 合 计 |
|----------|---------------------|------------------|---------------------|
| 2、年初账面价值 | 2,367,223.93 | 78,487.98 | 2,445,711.91 |

(2) 无未办妥产权证书的土地使用权情况。

11、商誉

(1) 商誉账面原值

| 被投资单位名称或形成商誉的事项 | 年初余额 | 本年增加 | | 本年减少 | | 年末余额 |
|-------------------|---------------------|---------|----|------|----|---------------------|
| | | 企业合并形成的 | 其他 | 处置 | 其他 | |
| 长春经开集团东方房地产开发有限公司 | 1,163,197.76 | | | | | 1,163,197.76 |
| 合 计 | 1,163,197.76 | | | | | 1,163,197.76 |

(2) 商誉减值准备

| 被投资单位名称或形成商誉的事项 | 年初余额 | 本年增加 | | 本年减少 | | 年末余额 |
|-------------------|---------------------|------|----|------|----|---------------------|
| | | 计提 | 其他 | 处置 | 其他 | |
| 长春经开集团东方房地产开发有限公司 | 1,163,197.76 | | | | | 1,163,197.76 |
| 合 计 | 1,163,197.76 | | | | | 1,163,197.76 |

注：2007年5月10日本公司第五届第十八次董事会审议并通过了《关于受让长春经开东方房地产开发有限公司的议案》，受让长春经开集团东方房地产开发有限公司100%股权，本公司实际支付的19,928,000.00元股权转让款高于购买日调整后净资产公允价18,764,802.24元的差额1,163,197.76元，根据《企业会计准则第20号—企业合并》的规定确认为商誉。以前年度经减值测试确认减值准备1,163,197.76元。商誉的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、19。

12、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 递延所得税资产明细

| 项 目 | 年末余额 | | 年初余额 | |
|------------|----------------------|---------------------|----------------------|---------------------|
| | 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 | 22,920,753.22 | 5,730,188.31 | 22,339,466.67 | 5,584,866.66 |
| 内部交易未实现利润 | | | | |
| 可抵扣亏损 | | | | |
| 合 计 | 22,920,753.22 | 5,730,188.31 | 22,339,466.67 | 5,584,866.66 |

(2) 递延所得税负债明细

| 项 目 | 年末余额 | | 年初余额 | |
|------------------|----------------------|---------------------|----------------------|---------------------|
| | 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 |
| 非同一控制下企业合并资产评估增值 | | | | |
| 可供出售金融资产公允价值变动 | | | | |
| 资产评估增值 | 24,952,991.32 | 6,238,247.83 | 26,487,302.20 | 6,621,825.55 |
| 合 计 | 24,952,991.32 | 6,238,247.83 | 26,487,302.20 | 6,621,825.55 |

(3) 未确认递延所得税资产明细

| 项 目 | 年末余额 | 年初余额 |
|------------|-----------------------|-----------------------|
| 资产减值准备 | 57,966,820.65 | 77,866,531.93 |
| 可抵扣亏损 | 64,590,794.08 | 51,265,957.34 |
| 应付职工薪酬 | 4,712,749.29 | 11,060,931.05 |
| 预计负债 | | |
| 合 计 | 127,270,364.02 | 140,193,420.32 |

注：因子公司长春经济技术开发区建筑工程有限公司的所得税为核定征收方式，可抵扣暂时性差异中不包含该子公司的暂时性差异；除集团本部及长春经开大厦物业服务有限公司外可抵扣亏损未来能否在弥补期限内获得足够的应纳税所得额具有不确定性，因此本集团未确认与之相关暂时性差异对应的递延所得税资产。

(4) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

| 年 份 | 年末余额 | 年初余额 |
|------------|----------------------|----------------------|
| 2017 年 | | 7,059,390.20 |
| 2018 年 | 14,166,650.07 | 14,166,650.07 |
| 2019 年 | 222,483.68 | 222,483.68 |
| 2020 年 | 6,515,448.60 | 6,515,448.60 |
| 2021 年 | 23,301,984.79 | 23,301,984.79 |
| 2022 年 | 20,384,226.94 | |
| 合 计 | 64,590,794.08 | 51,265,957.34 |

13、短期借款

| 项 目 | 年末余额 | 年初余额 |
|-----|------|------|
|-----|------|------|

| 项 目 | 年末余额 | 年初余额 |
|------|------|-----------------------|
| 质押借款 | | |
| 抵押借款 | | 175,000,000.00 |
| 保证借款 | | |
| 信用借款 | | |
| 合 计 | | 175,000,000.00 |

14、应付账款

(1) 应付账款列示

| 项 目 | 年末余额 | 年初余额 |
|--------|-----------------------|-----------------------|
| 应付工程款 | 188,766,548.46 | 252,054,575.52 |
| 应付材料费 | 69,943,391.54 | 85,035,002.10 |
| 应付机械费 | 10,988,816.24 | 6,359,089.35 |
| 应付劳务费 | 463,970.40 | 753,094.99 |
| 其他小额款项 | 1,890,021.67 | 1,918,441.37 |
| 合 计 | 272,052,748.31 | 346,120,203.33 |

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

| 项 目 | 年末余额 | 未偿还或结转的原因 |
|---------------------|----------------------|-----------|
| 长春经济技术开发区供热集团有限公司 | 10,211,261.20 | 工程暂未全部结算 |
| 江苏南通六建建设集团有限公司 | 7,559,231.00 | 工程暂未全部结算 |
| 长春经济技术开发区东皇房地产开发公司 | 6,970,175.00 | 工程暂未全部结算 |
| 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 |
| 长春经济技术开发区规划建筑设计有限公司 | 3,051,510.00 | 工程暂未全部结算 |
| 合 计 | 33,466,224.80 | |

15、预收款项

(1) 预收款项列示

| 项 目 | 年末余额 | 年初余额 |
|-------|-----------------------|-----------------------|
| 购房款 | 372,709,174.32 | 221,512,675.70 |
| BT 业务 | 11,667,795.36 | 21,667,795.36 |
| 工程款 | 7,138,340.60 | 741.00 |
| 物业费 | 631,424.09 | 1,300,740.00 |
| 租金 | 842,633.19 | 3,484,833.96 |
| 合 计 | 392,989,367.56 | 247,966,786.02 |

(2) 预收房款明细

| 项目名称 | 年初余额 | 年末余额 | 竣工时间 | 预售比例 |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------|--------|---------|
| 六合一方 A 区 | 74,397,242.95 | 50,181,148.32 | 2013 年 | 89.16% |
| 六合一方 B 区 | 65,731,914.75 | 115,141,918.00 | 2014 年 | 47.62% |
| 六合一方 D 区 | | 154,100,021.00 | 尚未竣工 | 57.96% |
| 六合一方 E 区 | 71,135,669.00 | 53,024,987.00 | 2015 年 | 100.00% |
| 兴隆山棚户户区改造项目 -不回购部分 | 8,490,689.00 | | 2014 年 | |
| 六合车位 | 1,757,160.00 | 261,100.00 | 2014 年 | 0.17% |
| 合 计 | 221,512,675.70 | 372,709,174.32 | — | — |

(3) 账龄超过 1 年的重要预收款项

| 项 目 | 年末余额 | 未偿还或结转的原因 |
|-------|-----------------------|-------------------|
| BT 业务 | 11,667,795.36 | 未达确认条件的 BT 项目工程款等 |
| 购房款 | 139,248,483.96 | 未达收入确认条件的预收房款 |
| 合 计 | 150,916,279.32 | — |

注：截至 2017 年 12 月 31 日，账龄超过一年的预收款项为 150,922,020.32 元（2016 年 12 月 31 日：200,236,366.06 元），主要为吉林省六合房地产开发集团有限公司预收的房款以及集团本部预收的 BT 项目工程款。

16、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

| 项目 | 年初余额 | 本年增加 | 本年减少 | 年末余额 |
|----------------|----------------------|----------------------|----------------------|---------------------|
| 一、短期薪酬 | 11,422,966.14 | 70,016,513.64 | 77,060,565.88 | 4,378,913.90 |
| 二、离职后福利-设定提存计划 | 69,075.77 | 7,241,384.65 | 7,175,621.03 | 134,839.39 |
| 三、辞退福利 | 198,996.00 | | | 198,996.00 |
| 四、一年内到期的其他福利 | | | | |
| 合 计 | 11,691,037.91 | 77,257,898.29 | 84,236,186.91 | 4,712,749.29 |

(2) 短期薪酬列示

| 项目 | 年初余额 | 本年增加 | 本年减少 | 年末余额 |
|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|
| 1、工资、奖金、津贴和补贴 | 10,178,169.80 | 59,696,775.42 | 66,623,290.85 | 3,251,654.37 |
| 2、职工福利费 | | 2,145,913.48 | 2,145,913.48 | |

| 项目 | 年初余额 | 本年增加 | 本年减少 | 年末余额 |
|---------------|----------------------|----------------------|----------------------|---------------------|
| 3、社会保险费 | 1,088.55 | 3,011,403.50 | 3,011,403.50 | 1,088.55 |
| 其中：医疗保险费 | 1,088.55 | 2,611,021.29 | 2,611,021.29 | 1,088.55 |
| 工伤保险费 | | 169,641.83 | 169,641.83 | |
| 生育保险费 | | 230,740.38 | 230,740.38 | |
| 4、住房公积金 | 27,485.50 | 4,008,666.00 | 3,992,931.00 | 43,220.50 |
| 5、工会经费和职工教育经费 | 1,216,222.29 | 1,112,177.07 | 1,245,448.88 | 1,082,950.48 |
| 6、短期带薪缺勤 | | 33,418.17 | 33,418.17 | |
| 7、短期利润分享计划 | | | | |
| 8、其他 | | 8,160.00 | 8,160.00 | |
| 合 计 | 11,422,966.14 | 70,016,513.64 | 77,060,565.88 | 4,378,913.90 |

(3) 设定提存计划列示

| 项目 | 年初余额 | 本年增加 | 本年减少 | 年末余额 |
|------------|------------------|---------------------|---------------------|-------------------|
| 1、基本养老保险 | 69,075.77 | 6,953,819.86 | 6,890,877.86 | 132,017.77 |
| 2、失业保险费 | | 287,564.79 | 284,743.17 | 2,821.62 |
| 3、企业年金缴费 | | | | |
| 合 计 | 69,075.77 | 7,241,384.65 | 7,175,621.03 | 134,839.39 |

注：本集团按规定参加由政府机构设立的养老保险、失业保险计划，根据该等计划，本集团分别按员工基本工资的 20%、0.7%-2.0%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。

17、应交税费

| 项 目 | 年末余额 | 年初余额 |
|------------|----------------------|----------------------|
| 增值税 | 7,738,481.78 | 5,413,739.95 |
| 营业税 | 11,787,920.79 | 11,570,378.22 |
| 房产税 | 127,997.41 | 254,237.12 |
| 企业所得税 | 7,509,056.04 | 11,808,056.24 |
| 个人所得税 | 56,900.38 | 54,590.13 |
| 城建税及教育费附加 | 2,318,325.77 | 2,011,995.24 |
| 土地使用税 | 22,211.88 | 20,128.24 |
| 土地增值税 | 1,183,826.21 | 768,192.84 |
| 合 计 | 30,744,720.26 | 31,901,317.98 |

18、应付利息

| 项 目 | 年末余额 | 年初余额 |
|-------------------|------|------------|
| 分期付息到期还本的长期借款利息 | | 188,500.00 |
| 企业债券利息 | | |
| 短期借款应付利息 | | |
| 划分为金融负债的优先股\永续债利息 | | |
| 合 计 | | 188,500.00 |

19、其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

| 项 目 | 年末余额 | 年初余额 |
|---------|---------------|---------------|
| 往来款 | 26,846,382.04 | 22,933,053.89 |
| 保证金及抵押金 | 1,661,629.52 | 1,625,886.04 |
| 前期费 | 2,731,423.29 | 2,967,194.46 |
| 代收代缴 | 8,253,327.34 | 2,995,707.14 |
| 待退房款 | 468,021.28 | 3,127,316.93 |
| 其他 | 2,079,321.57 | 2,051,821.45 |
| 合 计 | 42,040,105.04 | 35,700,979.91 |

(2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

| 项 目 | 年末余额 | 未偿还或结转的原因 |
|-----------------|---------------|---------------------|
| 乐东一期、二期等项目结算手续费 | 2,967,194.46 | 房地产分公司前期项目未办理结算的手续费 |
| 集资楼费用 | 3,535,734.36 | 工程未结算 |
| 通力工艺品公司 | 3,243,990.76 | 暂未支付 |
| 东皇公司 | 2,085,842.19 | 工程未结算 |
| 合 计 | 11,832,761.77 | |

20、一年内到期的非流动负债

(1) 一年内到期的非流动负债分类

| 项 目 | 年末余额 | 年初余额 |
|---------------------|------|----------------|
| 1 年内到期的长期借款（附注六、21） | | 130,000,000.00 |
| 1 年内到期的应付债券 | | |

| 项 目 | 年末余额 | 年初余额 |
|-------------|------|-----------------------|
| 1年内到期的长期应付款 | | |
| 合 计 | | 130,000,000.00 |

(2) 一年内到期的长期借款明细情况

| 项 目 | 年末余额 | 年初余额 |
|------------|------|-----------------------|
| 质押借款 | | |
| 抵押借款 | | |
| 保证借款 | | |
| 信用借款 | | |
| 质押、抵押、保证借款 | | 130,000,000.00 |
| 合 计 | | 130,000,000.00 |

21、长期借款

(1) 长期借款分类

| 项 目 | 年末余额 | 年初余额 |
|----------------------|------|----------------|
| 质押借款 | | |
| 抵押借款（注1） | | 30,000,000.00 |
| 保证借款 | | |
| 信用借款 | | |
| 质押、抵押、保证借款（注2） | | 100,000,000.00 |
| 减：一年内到期的长期借款（附注六、20） | | 130,000,000.00 |
| 合 计 | | |

22、股本

| 项目 | 年初余额 | 本年增减变动（+、-） | | | | | 年末余额 |
|------|-----------------------|-------------|----|-------|----|----|-----------------------|
| | | 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 |

23、资本公积

| 项 目 | 年初余额 | 本年增加 | 本年减少 | 年末余额 |
|------------|-----------------------|------|------|-----------------------|
| 资本溢价 | 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 |

24、盈余公积

| 项 目 | 年初余额 | 本年增加 | 本年减少 | 年末余额 |
|--------|-----------------------|-------------------|------|-----------------------|
| 法定盈余公积 | 202,898,863.61 | 557,931.03 | | 203,456,794.64 |
| 任意盈余公积 | | | | |
| 储备基金 | | | | |
| 企业发展基金 | | | | |
| 其他 | | | | |
| 合 计 | 202,898,863.61 | 557,931.03 | | 203,456,794.64 |

注：根据公司法、章程的规定，本集团按母公司净利润的 10%提取法定盈余公积金。

25、未分配利润

| 项 目 | 本 年 | 上 年 |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 调整前上年末未分配利润 | 778,396,034.88 | 775,414,693.15 |
| 调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-） | | |
| 调整后年初未分配利润 | 778,396,034.88 | 775,414,693.15 |
| 加：本年归属于母公司股东的净利润 | 9,031,852.35 | 7,716,673.13 |
| 减：提取法定盈余公积 | 557,931.03 | 3,340,236.27 |
| 提取任意盈余公积 | | |
| 提取一般风险准备 | | |
| 应付普通股股利 | 2,325,180.11 | 1,395,095.13 |
| 转作股本的普通股股利 | | |
| 年末未分配利润 | 784,544,776.09 | 778,396,034.88 |

注：经 2016 年度股东大会审议通过，向全体股东每股派发现金红利 0.005 元（含税），共计派发现金股利 2,325,180.11 元。

26、营业收入和营业成本

（1）营业收入、营业成本

| 项 目 | 本年发生额 | | 上年发生额 | |
|------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | 收入 | 成本 | 收入 | 成本 |
| 主营业务 | 417,218,216.27 | 341,972,567.50 | 429,095,341.64 | 334,172,128.57 |
| 其他业务 | | | | |
| 合 计 | 417,218,216.27 | 341,972,567.50 | 429,095,341.64 | 334,172,128.57 |

(2) 主营业务（分行业）

| 行业名称 | 本年发生数 | | 上年发生数 | |
|-------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | 营业收入 | 营业成本 | 营业收入 | 营业成本 |
| 施工收入 | 126,644,012.43 | 113,144,717.61 | 90,943,962.40 | 71,952,616.57 |
| 安装收入 | 28,006,435.33 | 25,804,254.30 | 28,788,171.94 | 25,492,210.19 |
| 物业服务 | 29,115,173.88 | 25,147,782.97 | 22,321,146.87 | 17,765,486.32 |
| 租赁收入 | 22,794,689.05 | 5,195,170.87 | 22,683,587.11 | 5,445,391.72 |
| 商品房销售 | 210,657,905.58 | 172,680,641.75 | 264,358,473.32 | 213,516,423.77 |
| 合计 | 417,218,216.27 | 341,972,567.50 | 429,095,341.64 | 334,172,128.57 |

(3) 本年确认的建造合同收入中金额前五大项目的汇总金额为 104,160,176.90 元，占本年全部营业收入总额的比例为 24.97%。

27、税金及附加

| 项 目 | 本年发生额 | 上年发生额 |
|---------|----------------------|----------------------|
| 营业税 | 3,247,371.29 | 10,225,948.33 |
| 城市维护建设税 | 1,491,496.76 | 1,528,247.45 |
| 教育费附加 | 632,465.28 | 651,070.70 |
| 地方教育费附加 | 433,051.50 | 440,521.57 |
| 房产税 | 3,200,918.36 | 3,286,079.77 |
| 土地增值税 | 10,705,145.59 | 3,500,418.38 |
| 土地使用税 | 2,203,691.31 | 2,317,293.57 |
| 其他 | 1,323,008.54 | 928,575.63 |
| 合计 | 23,237,148.63 | 22,878,155.40 |

注：各项税金及附加的计缴标准详见附注五、税项。

28、销售费用

| 项 目 | 本年发生额 | 上年发生额 |
|-----------|--------------|--------------|
| 采暖费 | 726,081.61 | 1,117,551.39 |
| 营销推广费 | 1,016,487.11 | 1,159,785.20 |
| 销售代理费用及佣金 | 1,183,641.35 | 143,095.42 |

| 项 目 | 本年发生额 | 上年发生额 |
|------------|---------------------|---------------------|
| 行政费用 | 194,718.83 | 121,023.92 |
| 其他 | 148,288.66 | 343,591.20 |
| 合 计 | 3,269,217.56 | 2,885,047.13 |

29、管理费用

| 项 目 | 本年发生额 | 上年发生额 |
|------------|----------------------|----------------------|
| 职工薪酬 | 39,017,278.04 | 34,821,183.24 |
| 社保及住房公积金 | 13,290,047.64 | 12,605,998.30 |
| 折旧及摊销 | 3,230,670.42 | 3,327,113.59 |
| 中介机构费 | 4,135,430.68 | 7,070,619.04 |
| 办公费 | 700,407.79 | 1,132,176.07 |
| 修理费 | 216,171.60 | 1,286,306.22 |
| 车辆费用及保险 | 977,947.88 | 827,132.27 |
| 燃料费 | 482,614.88 | 598,815.00 |
| 采暖费 | 1,400,109.52 | 346,060.28 |
| 业务招待费 | 293,517.23 | 291,602.38 |
| 差旅费 | 219,501.28 | 360,328.34 |
| 水电费 | 231,473.20 | 367,776.50 |
| 其他 | 1,878,075.82 | 2,201,140.40 |
| 合 计 | 66,073,245.98 | 65,236,251.63 |

30、财务费用

| 项 目 | 本年发生额 | 上年发生额 |
|-------------|-------------------|----------------------|
| 利息支出 | 8,131,944.81 | 33,910,123.65 |
| 减：利息收入 | 7,922,111.43 | 7,253,276.53 |
| 汇兑损益 | | |
| 减：汇兑损益资本化金额 | | |
| 其他 | 132,546.69 | 1,612,404.45 |
| 合 计 | 342,380.07 | 28,269,251.57 |

31、资产减值损失

| 项 目 | 本年发生额 | 上年发生额 |
|------|----------------|---------------|
| 坏账损失 | -10,056,842.94 | -4,483,154.61 |

| 项 目 | 本年发生额 | 上年发生额 |
|--------------|----------------------|---------------------|
| 存货跌价损失 | 1,250,565.19 | 11,782,289.60 |
| 可供出售金融资产减值损失 | | |
| 持有至到期投资减值损失 | | |
| 长期股权投资减值损失 | | |
| 投资性房地产减值损失 | 2,388,410.90 | |
| 固定资产减值损失 | | |
| 工程物资减值损失 | | |
| 在建工程减值损失 | | |
| 生产性生物资产减值损失 | | |
| 油气资产减值损失 | | |
| 无形资产减值损失 | | |
| 商誉减值损失 | | |
| 合 计 | -6,417,866.85 | 7,299,134.99 |

32、投资收益

| 项 目 | 本年发生额 | 上年发生额 |
|--------------|----------------------|----------------------|
| BT 项目产生的投资收益 | 160,323.18 | 237,865.85 |
| 其他 | 31,916,810.10 | 57,788,386.66 |
| 合 计 | 32,077,133.28 | 58,026,252.51 |

注：投资收益“其他”主要是开发区管委会返还本公司为兴隆山一级土地开发业务垫付的前期开发费用，由此取得的税后预期收益，详见附注六、7。

33、资产处置收益

| 项 目 | 本年发生额 | 上年发生额 | 计入当年非经常性损益的金额 |
|------------|---------------------|-------------------|---------------------|
| 资产处置利得 | 1,024,421.32 | 746,268.62 | 1,024,421.32 |
| 合 计 | 1,024,421.32 | 746,268.62 | 1,024,421.32 |

34、营业外收入

| 项 目 | 本年发生额 | 上年发生额 | 计入当期非经常性损益的金额 |
|-------------|-------|-------|---------------|
| 非流动资产毁损报废利得 | | | |
| 债务重组利得 | | | |
| 接受捐赠 | | | |

| 项 目 | 本年发生额 | 上年发生额 | 计入当期非经常性损益的金额 |
|----------------|------------------|---------------|------------------|
| 与企业日常活动无关的政府补助 | | | |
| 其他 | 37,846.16 | 828.50 | 37,846.16 |
| 合 计 | 37,846.16 | 828.50 | 37,846.16 |

35、营业外支出

| 项 目 | 本年发生额 | 上年发生额 | 计入当期非经常性损益的金额 |
|---------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 非流动资产毁损报废损失 | 21,552.07 | 7,603.41 | 21,552.07 |
| 债务重组损失 | | | |
| 对外捐赠支出 | | | |
| 违约利息 | 1,080,177.61 | 1,046,609.50 | 1,080,177.61 |
| 违约金、滞纳金及罚款支出等 | 332,905.38 | 1,152,014.27 | 332,905.38 |
| 合 计 | 1,434,635.06 | 2,206,227.18 | 1,434,635.06 |

36、所得税费用

(1) 所得税费用表

| 项 目 | 本年发生额 | 上年发生额 |
|------------|----------------------|----------------------|
| 当期所得税费用 | 11,969,403.50 | 12,845,971.20 |
| 递延所得税费用 | -528,899.37 | 4,399,234.45 |
| 合 计 | 11,440,504.13 | 17,245,205.65 |

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

| 项 目 | 本年发生额 |
|-------------------------|---------------|
| 利润总额 | 20,446,289.08 |
| 按法定/适用税率计算的所得税费用 | 5,111,572.27 |
| 子公司适用不同税率的影响 | -1,517,945.74 |
| 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 | 4,789,522.63 |
| 使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响 | - |

| 项 目 | 本年发生额 |
|--------------------------------|----------------------|
| 本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响 | 3,057,354.97 |
| 税率调整导致期初递延所得税资产/负债余额的变化 | |
| 所得税费用 | 11,440,504.13 |

37、现金流量表项目

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

| 项 目 | 本年发生额 | 上年发生额 |
|-------------|-----------------------|-----------------------|
| 与有关单位往来款项 | 146,635,462.80 | 71,801,208.53 |
| 利息收入 | 211,763.14 | 170,385.86 |
| 代收水费、电费、电话费 | 15,905,542.82 | 8,455,515.50 |
| 职工归还的备用金 | 386,654.80 | 1,125,445.00 |
| BT 利息 | 8,172,969.17 | 43,669,545.56 |
| 收回保证金 | 37,172,940.00 | 2,907,731.98 |
| 其他 | 517,363.76 | |
| 合 计 | 209,002,696.49 | 128,129,832.43 |

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

| 项 目 | 本年发生额 | 上年发生额 |
|-------------|-----------------------|-----------------------|
| 与有关单位往来款项 | 147,338,626.00 | 53,159,900.64 |
| 水电费 | 479,691.46 | 6,741,854.16 |
| 营销推广费及营销代理费 | 2,189,165.46 | 1,302,880.62 |
| 中介机构费 | 4,272,983.36 | 4,043,898.02 |
| 办公费 | 1,327,635.30 | 1,128,746.30 |
| 业务招待费 | 293,534.21 | 291,602.38 |
| 职工借出的备用金 | 3,170,144.09 | 1,654,120.67 |
| 差旅费 | 207,400.28 | 360,328.34 |
| 修理费 | 568,227.24 | 1,264,721.22 |
| 物业维修基金 | 9,600,000.00 | 53,186.89 |
| 支付保证金 | 37,924,742.00 | 25,080,627.00 |
| 其他 | 4,685,109.25 | 8,980,906.69 |
| 合 计 | 212,057,258.65 | 104,062,772.93 |

(3) 支付其他与投资活动有关的现金

| 项 目 | 本年发生额 | 上年发生额 |
|-----|-------|-------|
|-----|-------|-------|

| 项 目 | 本年发生额 | 上年发生额 |
|------------|----------------------|-------|
| 返还 BT 暂收款 | 10,000,000.00 | |
| 合 计 | 10,000,000.00 | |

(4) 收到其他与筹资活动有关的现金

| 项 目 | 本年发生额 | 上年发生额 |
|------------|-------|---------------------|
| 贷款保证金 | | 1,470,000.00 |
| 合 计 | | 1,470,000.00 |

(5) 支付其他与筹资活动有关的现金

| 项 目 | 本年发生额 | 上年发生额 |
|------------|-------|---------------------|
| 贷款咨询费 | | 1,426,603.76 |
| 合 计 | | 1,426,603.76 |

38、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

| 补充资料 | 本年金额 | 上年金额 |
|----------------------------------|---------------------|---------------------|
| 1、将净利润调节为经营活动现金流量： | | |
| 净利润 | 9,005,784.95 | 7,677,289.15 |
| 加：资产减值准备 | -6,417,866.85 | 7,299,134.99 |
| 固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧 | 7,627,546.95 | 7,713,594.86 |
| 无形资产摊销 | 319,798.81 | 327,617.09 |
| 长期待摊费用摊销 | | 385,771.73 |
| 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） | -1,024,421.32 | -742,155.95 |
| 固定资产报废损失（收益以“-”号填列） | 21,552.07 | 3,490.74 |
| 公允价值变动损失（收益以“-”号填列） | | |
| 财务费用（收益以“-”号填列） | 7,904,927.13 | 35,235,474.89 |
| 投资损失（收益以“-”号填列） | -32,077,133.28 | -58,026,252.51 |
| 递延所得税资产减少（增加以“-”号填列） | -145,321.65 | 4,826,277.42 |
| 递延所得税负债增加（减少以“-”号填列） | -383,577.72 | -427,042.97 |
| 存货的减少（增加以“-”号填列） | 79,506,568.70 | 142,644,197.75 |
| 经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列） | 78,885,151.02 | 166,296,170.28 |

| 补充资料 | 本年金额 | 上年金额 |
|-----------------------------|-----------------------|------------------------|
| 经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列） | 66,974,068.07 | -242,254,068.73 |
| 其他 | | |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 210,197,076.88 | 70,959,498.74 |
| 2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动： | | |
| 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 | | |
| 3、现金及现金等价物净变动情况： | | |
| 现金的期末余额 | 159,857,386.60 | 161,248,990.00 |
| 减：现金的期初余额 | 161,248,990.00 | 325,127,976.46 |
| 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 | -1,391,603.40 | -163,878,986.46 |

(2) 现金及现金等价物的构成

| 项 目 | 年末余额 | 年初余额 |
|-----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 一、现金 | 159,857,386.60 | 161,248,990.00 |
| 其中：库存现金 | 10,737.98 | 46,970.29 |
| 可随时用于支付的银行存款 | 159,846,648.62 | 161,202,019.71 |
| 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、年末现金及现金等价物余额 | 159,857,386.60 | 161,248,990.00 |
| 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 | | |

39、所有权或使用权受限制的资产

| 项 目 | 年末账面价值 | 受限原因 |
|------|-------------------|----------|
| 货币资金 | 242,468.00 | 商品房贷款保证金 |
| 合 计 | 242,468.00 | |

七、合并范围的变更

本集团本年度无合并范围变更。

八、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

| 序号 | 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 | |
| 1 | 长春经济技术开发区进出口有限公司 | 长春 | 经济开发区自由大路 5188 号 | 进出口贸易 | 99 | | 投资设立 |
| 2 | 长春经开新资本招商有限公司 | 长春 | 经济开发区自由大路 5188 号 | 基础设施 | 99 | | 投资设立 |
| 3 | 长春经济技术开发区工程电气安装有限公司 | 长春 | 经济开发区昆山路 1451 号 | 安装工程 | 99.73 | | 投资设立 |
| 4 | 长春经济技术开发区建筑工程有限公司 | 长春 | 经济开发区深圳街 3 号 | 建筑施工 | 99.77 | | 投资设立 |
| 5 | 长春经济技术开发区建筑安装有限公司 | 长春 | 经济开发区秦皇岛路 1 号 | 管道建筑安装 | 99 | | 投资设立 |
| 6 | 长春经开东方新型建材有限公司 | 长春 | 经济开发区浦东路 25 号 | 生产销售 | 99.9885 | | 投资设立 |
| 7 | 长春经开集团工程建设有限责任公司 | 长春 | 经济开发区自由大路 100 号 | 工程施工 | 100 | | 投资设立 |
| 8 | 长春经开集团物业服务服务有限公司 | 长春 | 经济开发区自由大路 5188 号 | 物业管理 | 100 | | 投资设立 |
| 9 | 吉林省六合房地产开发有限公司 | 长春 | 长春市自由大路 5188 号 | 房地产 | 100 | | 非同一控制下企业合并 |
| 10 | 长春经开集团东方房地产开发有限公司 | 长春 | 经济开发区深圳街 3 号 | 房地产 | 100 | | 非同一控制下企业合并 |
| 11 | 吉林旺通经贸有限公司 | 长春 | 经济开发区昆山路 15 号 | 装饰装潢 | 100 | | 非同一控制下企业合并 |

| 序号 | 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 | |
| 12 | 长春经开大厦物业服务有限公司 | 长春 | 经济开发区自由大路 5188 号 | 物业管理 | 100 | | 非同一控制下企业合并 |

(2) 重要的非全资子公司

| 子公司名称 | 少数股东的持股比例 (%) | 本年归属于少数股东的损益 (元) | 本年向少数股东分派的股利 | 年末少数股东权益余额 (元) |
|---------------------|---------------|-------------------|--------------|-------------------|
| 长春经济技术开发区进出口有限公司 | 1.00 | | | |
| 长春经开新资本招商有限公司 | 1.00 | -2,704.87 | | 75,373.12 |
| 长春经济技术开发区工程电气安装有限公司 | 0.27 | 3,845.84 | | 90,291.44 |
| 长春经济技术开发区建筑工程有限公司 | 0.23 | -430.80 | | 32,512.64 |
| 长春经济技术开发区建筑安装有限公司 | 1.00 | -26,777.57 | | -86,881.60 |
| 合计 | — | -26,067.40 | | 111,295.60 |

(3) 重要的非全资子公司的主要财务信息

| 子公司名称 | 年末余额 | | | | | |
|---------------------|----------------|---------------|----------------|----------------|-------|----------------|
| | 流动资产 | 非流动资产 | 资产合计 | 流动负债 | 非流动负债 | 负债合计 |
| 长春经济技术开发区进出口有限公司 | 28,601.21 | | 28,601.21 | 24,920,720.29 | | 24,920,720.29 |
| 长春经开新资本招商有限公司 | 156,533,216.86 | 430,584.62 | 156,963,801.48 | 149,426,491.67 | | 149,426,491.67 |
| 长春经济技术开发区工程电气安装有限公司 | 164,793,025.70 | 10,945,954.77 | 175,738,980.47 | 142,297,708.89 | | 142,297,708.89 |
| 长春经济技术开发区建筑工程有限公司 | 215,245,289.77 | 2,298,236.32 | 217,543,526.09 | 203,407,596.59 | | 203,407,596.59 |
| 长春经济技术开发区建筑安装有限公司 | 13,074,787.49 | | 13,074,787.49 | 21,762,947.45 | | 21,762,947.45 |

(续)

| 子公司名称 | 年初余额 | | | | | |
|------------------|-----------|----------|-----------|---------------|-------|---------------|
| | 流动资产 | 非流动资产 | 资产合计 | 流动负债 | 非流动负债 | 负债合计 |
| 长春经济技术开发区进出口有限公司 | 28,601.21 | 9,986.36 | 38,587.57 | 24,930,668.75 | | 24,930,668.75 |

| 子公司名称 | 年初余额 | | | | | |
|---------------------|----------------|---------------|----------------|----------------|-------|----------------|
| | 流动资产 | 非流动资产 | 资产合计 | 流动负债 | 非流动负债 | 负债合计 |
| 长春经开新资本招商有限公司 | 127,376,408.15 | 624,942.09 | 128,001,350.24 | 120,193,553.02 | | 120,193,553.02 |
| 长春经济技术开发区工程电气安装有限公司 | 191,012,056.18 | 11,761,082.47 | 202,773,138.65 | 170,756,251.43 | | 170,756,251.43 |
| 长春经济技术开发区建筑工程有限公司 | 149,846,119.59 | 2,489,851.22 | 152,335,970.81 | 138,012,731.83 | | 138,012,731.83 |
| 长春经济技术开发区建筑安装有限公司 | 15,636,609.07 | 115,935.89 | 15,752,544.96 | 21,762,947.45 | | 21,762,947.45 |

(续)

| 子公司名称 | 本年发生额 | | | | 上年发生额 | | | |
|---------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 营业收入 | 净利润 | 综合收益总额 | 经营活动现金流量 | 营业收入 | 净利润 | 综合收益总额 | 经营活动现金流量 |
| 长春经济技术开发区进出口有限公司 | | -37.90 | -37.90 | | | | | |
| 长春经开新资本招商有限公司 | | -270,487.41 | -270,487.41 | 99,890,009.27 | | -164,511.56 | -164,511.56 | 1,239,362.32 |
| 长春经济技术开发区工程电气安装有限公司 | 30,494,913.05 | 1,424,384.36 | 1,424,384.36 | 20,613,761.90 | 29,401,046.74 | -9,974,041.79 | -9,974,041.79 | 26,161,658.19 |
| 长春经济技术开发区建筑工程有限公司 | 79,603,472.19 | -187,309.48 | -187,309.48 | 11,759,544.03 | 19,540,828.27 | -2,413,695.42 | -2,413,695.42 | 53,093,154.59 |
| 长春经济技术开发区建筑安装有限公司 | | -2,677,757.47 | -2,677,757.47 | 33,627.86 | | -525,745.55 | -525,745.55 | -930.22 |

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

本集团本年度无子公司所有者权益份额发生变化。

九、与金融工具相关的风险

1、金融工具内容

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

2、风险管理的目标和政策

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

（1）利率风险—现金流量变动风险

本集团因利率变动引起金融工具现金流量变动的风险主要与浮动利率银行借款（详见本附注六、13及附注六、20和附注六、21）有关。本集团的政策是通过维持适当的浮动利率以管理利息成本。

截至2017年12月31日，集团无短期借款、一年内到期的长期借款、长期借款。

（2）信用风险

2017年12月31日，可能引起本集团财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本集团金融资产产生的损失以及本集团承担的财务担保。

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

除附注十一、2（2）所载本集团作出的财务担保外，本集团没有提供任何其他可能令本集团承受信用风险的担保。于资产负债表日就上述财务担保承受的最大信用风险敞口已在附注十一、2（2）中披露。

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

本集团已经形成了应收账款风险管理和内控体系。销售房屋方面，由于本集

团通常在转移房屋产权时已从购买人处取得全部款项，因此信用风险较小。建筑施工方面，通过严格审查客户信用，严格执行应收款催收程序，降低应收账款的信用风险。

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

(3) 流动风险

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

本集团将银行借款作为主要资金来源。2017年12月31日，本集团没有尚未使用的银行借款额度。

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

十、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

| 母公司名称 | 注册地 | 业务性质 | 注册资本 | 母公司对本公司的持股比例(%) | 母公司对本公司的表决权比例(%) |
|---------------------|----------------------|----------------------|----------|-----------------|------------------|
| 长春经济技术开发区创业投资控股有限公司 | 长春经济技术开发区自由大路 5188 号 | 高技术风险投资，证券战略投资，实业投资等 | 10,000 万 | 21.88 | 21.88 |

注：本公司的原控股股东为长春经济技术开发区创业投资控股有限公司，最终控制方是长春市国有资产监督管理委员会，2017年4月19日，长春经济技术开发区创业投资控股有限公司与万丰锦源控股集团有限公司签署了《股份转让协议》，将其持有的本公司全部股份进行转让。2018年2月12日，此事项获得

国务院国有资产监督管理委员会的批复。2018年3月13日，完成过户登记手续。股份转让完成后，本公司控股股东为万丰锦源控股集团有限公司，公司实际控制人为陈爱莲女士。

2、本公司的子公司情况

详见八、1、在子公司中的权益。

3、其他关联方情况

| 其他关联方名称 | 其他关联方与本公司关系 |
|----------------|------------------------|
| 长春经开国资控股集团有限公司 | 持有本集团 5.54% 股权 |
| 长春国际会展中心有限公司 | 持有本公司 5.54% 股权公司之控股子公司 |
| 长春正涛电子设备有限公司 | 持有本公司 5.54% 股权公司之控股子公司 |
| 长春志诚建材有限公司 | 持有本公司 5.54% 股权公司之控股子公司 |
| 长春恒力专用汽车制造有限公司 | 持有本公司 5.54% 股权公司之控股子公司 |
| 长春经开人力资源服务有限公司 | 持有本公司 5.54% 股权公司之控股子公司 |
| 长春经开开发建设集团有限公司 | 持有本公司 5.54% 股权公司之控股子公司 |

4、关联方交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

出售商品/提供劳务情况

| 关联方 | 关联交易内容 | 本年发生额 | 上年发生额 |
|----------------|--------|---------------|--------------|
| 长春正涛电子设备有限公司 | 提供工程劳务 | 1,209,459.46 | 48,051.41 |
| 长春经开国资控股集团有限公司 | 提供工程劳务 | 13,835,833.50 | 231,362.51 |
| | 提供物业服务 | 2,586,527.62 | 2,380,640.72 |
| 长春国际会展中心有限公司 | 提供工程劳务 | 21,874,116.77 | |

(2) 关键管理人员报酬

| 年度报酬区间 | 本年发生额 | 上年发生额 |
|--------------|--------------|--------------|
| 总额 | 5,177,600.00 | 5,428,200.00 |
| 其中：(各金额区间人数) | | |
| [20 万元以上] | 13 | 15 |
| [15~20 万元] | 1 | 1 |
| [10~15 万元] | 4 | 5 |
| [10 万元以下] | 4 | 4 |

5、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

| 项目名称 | 年末余额 | | 年初余额 | |
|----------------|----------------------|---------------------|----------------------|---------------------|
| | 账面余额 | 坏账准备 | 账面余额 | 坏账准备 |
| 应收账款： | | | | |
| 长春经开国资控股集团有限公司 | 12,409,264.08 | 621,213.20 | 394,120.39 | 132,551.64 |
| 长春正涛电子设备有限公司 | 2,635,408.15 | 261,061.22 | 1,429,427.58 | 142,942.76 |
| 长春国际会展中心有限公司 | 12,800,519.00 | 738,061.85 | 980,359.00 | 98,035.90 |
| 长春经开开发建设集团有限公司 | 13,212,339.38 | 2,068,218.83 | 14,373,978.01 | 1,610,793.00 |
| 合计 | 41,057,530.61 | 3,688,555.10 | 38,339,079.79 | 3,221,034.86 |

(2) 应付项目

| 项目名称 | 年末余额 | 年初余额 |
|--------------|-------------------|-------------------|
| 其他应付款： | | |
| 长春国际会展中心有限公司 | 221,088.00 | 221,088.00 |
| 合计 | 221,088.00 | 221,088.00 |

十一、承诺及或有事项

1、重大承诺事项

截至 2017 年 12 月 31 日，本集团无需要披露的重大承诺事项。

2、或有事项

(1) 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

截至 2017 年 12 月 31 日，无对本集团的财务状况或经营业绩产生重大影响的未决诉讼仲裁形成的或有负债。

(2) 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

截至 2017 年 12 月 31 日，本集团无对外提供担保形成的或有负债。

3、经营惯例性担保

本集团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2017年12月31日,尚未结清的担保金额为人民币42,987.60万元。

十二、资产负债表日后事项

1、利润分配情况

本公司第八届董事会第二十六次会议于2017年4月26日审议通过了《2017年度利润分配预案》，本公司拟定的本次利润分配预案为：以2017年末总股本465,032,880股为基数，向全体股东每10股派现金0.06元（含税），共计派发现金红利2,790,197.28元（含税），本公司本年度不进行资本公积转增股本。于资产负债表日后提议派发的现金股利并未在资产负债表日确认为负债。

2、其他重要的资产负债表日后非调整事项

截至本财务报表批准报出日,本公司无其他重要的资产负债表日后非调整事项。

十三、其他重要事项

1、本公司的控股股东原为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”），实际控制人原为长春市国有资产监督管理委员会。2017年4月19日，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。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。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%，为公司第一大股东，陈爱莲女士成为公司实际控制人。

2、经公司第八届董事会第二十次会议决议通过，同意控股子公司长春经济技术开发区进出口有限公司、长春经济技术开发区建筑安装有限公司、长春经开东方新型建材有限公司进行清算，2017年10月三家子公司进入清算期，目前清算尚未完成。

公司于2018年3月6日召开了第八届董事会第二十三次会议和第八届监事会第十二次会议，审议通过了《关于与控股子公司进行债务重组的议案》，议案主要内容如下：

“（一）公司放弃对控股子公司的部分债权，长春经济技术开发区建筑安装有限公司清算组确认应付公司债务 507 万元，新型建材公司清算组确认应付公司债务 1,324 万元，共计 1831 万元。通过核查款项发生时间和具体业务内容，清算组确认是公司提供的流动资金。因为已不具备收回条件，公司本着谨慎原则全额计提了坏账准备。放弃上述债权不会对公司当期净利润产生影响。目前，公司同意放弃上述债权。

（二）公司与进出口公司进行债权交换，公司 2016 年年度报告显示，公司对进出口公司应收债权为1571 万元，其构成为公司向进出口公司补充流动资金。进出口公司目前已不能如期开展业务，不具备偿债能力。公司基于谨慎性原则已全额计提了坏账准备，截至目前，其账面净资产价值为零；进出口公司清算组确认进出口公司现有对外债权共计 1935 万元。进出口公司上述债权催收难度较大，基于谨慎性原则已全额计提坏账准备，截至目前，其账面净资产价值为零；公司同意与进出口公司依据账面净资产的价值（价值均为零）将公司应收进出口公司债权与进出口公司对外债权进行交换，并签订《债务重组协议》；本次债权交换不会对公司当期净利润产生影响。”

上述议案对公司2017年度财务报表无重大影响。

3、2018年4月26日长春经济技术开发区管理委员会（以下简称“甲方”）与本公司（以下简称“乙方”）签订了《长春兴隆山镇建设宗地委托开发项目之部分投资终止决算协议》、《长春兴隆山镇建设宗地委托开发项目返还预付收储成本备忘录》及《长春兴隆山镇建设宗地委托开发项目返还预付前期费用备忘录》。

（1）《长春兴隆山镇建设宗地委托开发项目之部分投资终止决算协议》约定的主要条款：“控股股东变更后，公司为实现可持续发展，加快产业转型，对现有资产进行整合。因此，为维护乙方的合法权益，甲乙双方经协商，就地块九、地块十四、地块十三（共计28.86万平方米）土地的一级土地委托开发终止结算事宜达成如下协议：依据甲乙双方2010年6月23日签署的《关于长春兴隆山镇建设宗地委托开发之补充协议》第1条第1.1、1.2款和第3条的约定，经乙方提议，甲乙双方同意对上述土地一级开发项目进行终止性结算，确定甲方应返还乙方的投资款金额为144,303,886.02元人民币（大写：壹亿肆仟肆佰叁拾万零叁仟捌佰捌拾陆元零贰分），确定甲方应支付乙方预期投资收益补偿款（截止到2018年3

月31日)金额为85,860,812.18元人民币(大写:捌仟伍佰捌拾陆万零捌佰壹拾贰元壹角捌分),共计230,164,698.20元人民币(大写:贰亿叁仟零壹佰陆拾肆万陆佰玖拾捌元贰角)。”该协议由甲乙双方加盖各自法人公章后成立,待乙方股东大会批准后发生法律效力。

(2)《长春兴隆山镇建设宗地委托开发项目返还预付收储成本备忘录》约定的主要条款:“甲方同意返还乙方预付的前期收储成本174,545,456.67元及其相应的预期投资收益56,821,153.96元,共计231,366,610.63元。”

(3)《长春兴隆山镇建设宗地委托开发项目返还预付前期费用备忘录》约定的主要条款:“应乙方要求,甲方同意返还乙方预付的前期费用40,947,080.28元及其相应的预期投资收益24,363,512.77元,共计65,310,593.05元。”该备忘录履行完毕后,在甲方对长春兴隆山镇建设宗地委托开发项目进行全面审计时,如出现差异,双方同意按约定多退少补,可另行签署补充协议。

上述协议及备忘录已经公司第八届董事会第二十六次会议决议通过。

4、经公司第八届董事会第二十五次会议决议通过,公司投资建设工业工程项目并对外投资设立长春万丰智能工程有限公司(暂定名称),工程项目位于长春兴隆综合保税区内,主要产品为工业自动化生产线装备。根据项目前期规划,拟建设标准厂房、行政主楼、宿舍等建筑,共 57460 平方米,购置加工、检测设备 638 台/套,同时建设配套的供水、供电、暖通等公共设施。项目计划从2018年4月开始前期工作,于2018年10月动工,2020年9月底竣工验收,建设期30个月,投资总额为人民币6.5亿元。

5、2002年4月1日本公司和长春东皇实业有限公司(下称东皇实业公司)签定股权转让合同,将本公司所属的长春经济技术开发区建筑工程有限公司等五家全资子公司各1%的股权转让给东皇实业公司。但东皇实业公司迟迟未规范履行合同,未配合办理该五家子公司的股权变更登记事宜。2009年9月22日东皇实业公司变更为个人企业,前述股权变更登记事项仍未完成。为规范这五家子公司的股权管理事宜,长春经济技术开发区国有资产监督管理委员会办公室出资受让了上述股权。截至2017年12月31日,除子公司长春经济技术开发区建筑工程有限公司之外的四家子公司均已办理完成上述股权转让的工商变更手续。

6、分部信息

本集团经营业务未进行分部管理。

十四、公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 应收账款分类披露

| 类 别 | 年末余额 | | | | 账面价值 |
|-----------------------|---------------------|---------------|---------------------|----------|------------------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | |
| | 金额 | 比例 (%) | 金额 | 比例 (%) | |
| 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款 | | | | | |
| 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款 | 135,636.00 | 3.19 | 40,690.80 | — | 94,945.20 |
| 其中：账龄组合 | 135,636.00 | 3.19 | 40,690.80 | 30.00 | 94,945.20 |
| 关联方组合 | | | | | |
| 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款 | 4,117,528.69 | 96.81 | 4,117,528.69 | 100.00 | |
| 合 计 | 4,253,164.69 | 100.00 | 4,158,219.49 | — | 94,945.20 |

(续)

| 类 别 | 年初余额 | | | | 账面价值 |
|-----------------------|---------------------|---------------|---------------------|----------|-------------------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | |
| | 金额 | 比例 (%) | 金额 | 比例 (%) | |
| 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款 | | | | | |
| 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款 | 538,795.60 | 12.67 | 161,638.68 | — | 377,156.92 |
| 其中：账龄组合 | 538,795.60 | 12.67 | 161,638.68 | 30.00 | 377,156.92 |
| 关联方组合 | | | | | |
| 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款 | 3,714,369.09 | 87.33 | 3,714,369.09 | 100.00 | |
| 合 计 | 4,253,164.69 | 100.00 | 3,876,007.77 | — | 377,156.92 |

①组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

| 账 龄 | 年末余额 | | |
|---------|-------------------|------------------|----------|
| | 应收账款 | 坏账准备 | 计提比例 (%) |
| 1 年以内 | | | |
| 1 至 2 年 | | | |
| 2 至 3 年 | | | |
| 3 至 4 年 | | | |
| 4 至 5 年 | | | |
| 5 年以上 | 135,636.00 | 40,690.80 | 30.00 |
| 合 计 | 135,636.00 | 40,690.80 | — |

②单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

| 组合名称 | 年末余额 | | |
|---------------------|---------------------|---------------------|----------|
| | 应收账款 | 坏账准备 | 计提比例 (%) |
| 长春供热发展有限公司 | 70,139.00 | 70,139.00 | 100.00 |
| 长春经济技术开发区海关 | 1,399,999.22 | 1,399,999.22 | 100.00 |
| 吉林省粮油培训中心 | 602,836.37 | 602,836.37 | 100.00 |
| 长春康达实业有限公司 | 1,440,000.00 | 1,440,000.00 | 100.00 |
| 长春净月潭旅游经济开发区建设发展总公司 | 150,000.00 | 150,000.00 | 100.00 |
| 长春经济技术开发区电信工程有限公司 | 403,159.60 | 403,159.60 | 100.00 |
| 长春市新华建筑公司 | 51,394.50 | 51,394.50 | 100.00 |
| 合 计 | 4,117,528.69 | 4,117,528.69 | — |

(2) 本年计提、转销的坏账准备情况

本年计提坏账准备金额 282,211.72 元；本年转销的坏账准备金额 0 元。

(3) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

本公司本年按欠款方归集的年末余额前五名应收账款汇总金额为 3,995,995.19 元，占应收账款年末余额合计数的比例为 93.95%，相应计提的坏账准备年末余额汇总金额为 3,995,995.19 元。

2、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

| 类 别 | 年末余额 | | | | |
|------------------------|-----------------------|---------------|----------------------|----------|-----------------------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | 账面价值 |
| | 金额 | 比例 (%) | 金额 | 比例 (%) | |
| 单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款 | | | | | |
| 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款 | 610,757,106.89 | 97.46 | 35,613,538.73 | — | 575,143,568.16 |
| 其中：账龄组合 | 2,158,932.61 | 0.34 | 608,541.38 | 28.19 | 1,550,391.23 |
| 关联方组合 | 608,598,174.28 | 97.12 | 35,004,997.35 | 5.75 | 573,593,176.93 |
| 单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款 | 15,928,891.07 | 2.54 | 15,928,891.07 | 100.00 | |
| 合 计 | 626,685,997.96 | 100.00 | 51,542,429.80 | — | 575,143,568.16 |

(续)

| 类 别 | 年初余额 | | | | |
|------------------------|-----------------------|---------------|----------------------|----------|-----------------------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | 账面价值 |
| | 金额 | 比例 (%) | 金额 | 比例 (%) | |
| 单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款 | | | | | |
| 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款 | 879,888,633.32 | 98.23 | 30,158,146.36 | — | 849,730,486.96 |
| 其中：账龄组合 | 3,404,872.30 | 0.38 | 682,124.61 | 20.03 | 2,722,747.69 |
| 关联方组合 | 876,483,761.02 | 97.85 | 29,476,021.75 | 3.26 | 847,007,739.27 |
| 单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款 | 15,899,141.07 | 1.77 | 15,899,141.07 | 100.00 | |
| 合 计 | 895,787,774.39 | 100.00 | 46,057,287.43 | — | 849,730,486.96 |

①组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

| 账 龄 | 年末余额 | | |
|---------|------------|----------|----------|
| | 其他应收款 | 坏账准备 | 计提比例 (%) |
| 1 年以内 | 138,553.61 | 6,927.68 | 5.00 |
| 1 至 2 年 | | | 10.00 |
| 2 至 3 年 | 30,000.00 | 4,500.00 | 15.00 |
| 3 至 4 年 | | | 20.00 |

| 账 龄 | 年末余额 | | |
|---------|---------------------|-------------------|----------|
| | 其他应收款 | 坏账准备 | 计提比例 (%) |
| 4 至 5 年 | | | 25.00 |
| 5 年以上 | 1,990,379.00 | 597,113.70 | 30.00 |
| 合 计 | 2,158,932.61 | 608,541.38 | — |

②组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

| 组合名称 | 年末余额 | | |
|-------|-----------------------|----------------------|----------|
| | 其他应收款 | 坏账准备 | 计提比例 (%) |
| 关联方组合 | 608,598,174.28 | 35,004,997.35 | 5.75 |

注：纳入股份公司合并报表范围内关联方之间的应收款项及类似风险特征的应收款项，单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，个别认定计提坏账准备；公司已对长春经济技术开发区进出口有限公司及长春经开东方新型建材有限公司全额计提坏账准备，对长春经济技术开发区建筑安装有限公司部分计提坏账准备，合计金额 35,004,997.35 元。

③单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款

| 组合名称 | 年末余额 | | |
|--------------|----------------------|----------------------|----------|
| | 其他应收款 | 坏账准备 | 计提比例 (%) |
| 中华桦甸工商实业有限公司 | 2,640,000.00 | 2,640,000.00 | 100.00 |
| 开发区市政维护处 | 1,302,605.26 | 1,302,605.26 | 100.00 |
| 开发区物贸公司 | 1,261,654.70 | 1,261,654.70 | 100.00 |
| 经贸公司 | 1,154,200.00 | 1,154,200.00 | 100.00 |
| 其他 (40 项) | 9,570,431.11 | 9,570,431.11 | 100.00 |
| 合 计 | 15,928,891.07 | 15,928,891.07 | — |

(2) 本年计提、转销的坏账准备情况

本年计提坏账准备金额 5,485,142.37 元；本年转销的坏账准备金额 0 元。

(3) 其他应收款按款项性质分类情况

| 款项性质 | 年末账面余额 | 年初账面余额 |
|--------|----------------|----------------|
| 往来款 | 624,554,815.24 | 892,440,401.98 |
| BT 回购款 | 111,282.69 | 1,179,938.21 |
| 备用金 | 639,995.03 | 682,388.17 |
| 代扣代缴 | 25,270.82 | 130,411.86 |

| 款项性质 | 年末账面余额 | 年初账面余额 |
|-----------|-----------------------|-----------------------|
| 保证金 | 22,638.00 | 22,638.00 |
| 其他 | 1,331,996.18 | 1,331,996.17 |
| 总计 | 626,685,997.96 | 895,787,774.39 |

(4) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

| 单位名称 | 款项性质 | 年末余额 | 账龄 | 占其他应 收款年末 余额合计 数的比例 (%) | 坏账准备 年末余额 |
|-------------------------|----------|-----------------------|---|-------------------------------------|--------------|
| 吉林省六合房地产开发 有限公司 | 子公司往来 | 243,944,061.42 | 1年以内 24,098,914.00, 1-2年 14,837,766.58, 2-3年 20,052,261.00, 3-4年 16,939,860.75, 4-5年 56,554,618.00, 5年以上 111,460,641.09; | 38.93 | |
| 长春经济技术开发区建 筑工程有限公司 | 子公司往来 | 95,684,727.31 | 1年以内 23,750,796.47, 1-2年 71,128,930.84, 3-4年 805,000.00; | 15.27 | |
| 长春经济技术开发区工 程电气安装有限公司 | 子公司往来 | 90,822,108.07 | 1年以内 46,585,996.00, 1-2年 44,213,513.51, 4-5年 22,598.56; | 14.49 | |
| 吉林旺通经贸有限公司 | 子公司往来 | 40,402,569.90 | 1年以内 305,904.40, 1-2年 40,096,665.50; | 6.45 | |
| 长春经开集团工程建 设有限责任公司 | 子公司往来 | 36,339,015.28 | 1年以内 | 5.80 | |
| 合 计 | — | 507,192,481.98 | | 80.94 | |

3、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

| 项 目 | 年末余额 | | | 年初余额 | | |
|------------|-------------------------|----------------------|-------------------------|-------------------------|----------------------|-------------------------|
| | 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 | 1,197,527,946.39 | 15,800,000.00 | 1,181,727,946.39 | 1,197,527,946.39 | 10,850,000.00 | 1,186,677,946.39 |
| 其他股权投资 | | | | | | |
| 合 计 | 1,197,527,946.39 | 15,800,000.00 | 1,181,727,946.39 | 1,197,527,946.39 | 10,850,000.00 | 1,186,677,946.39 |

(2) 对子公司投资

| 被投资单位 | 年初余额 | 本年增加 | 本年减少 | 年末余额 | 本年计提减值准备 | 减值准备年末余额 |
|---------------------|-------------------------|------|------|-------------------------|---------------------|----------------------|
| 长春经济技术开发区进出口有限公司 | 9,900,000.00 | | | 9,900,000.00 | | 9,900,000.00 |
| 长春经开新资本招商有限公司 | 9,900,000.00 | | | 9,900,000.00 | | |
| 长春经济技术开发区工程电气安装有限公司 | 29,920,000.00 | | | 29,920,000.00 | | |
| 长春经济技术开发区建筑工程有限公司 | 29,930,000.00 | | | 29,930,000.00 | | |
| 长春经济技术开发区建筑安装有限公司 | 4,950,000.00 | | | 4,950,000.00 | 4,950,000.00 | 4,950,000.00 |
| 长春经开大厦物业服务服务有限公司 | 3,090,930.19 | | | 3,090,930.19 | | |
| 吉林旺通经贸有限公司 | 17,897,491.47 | | | 17,897,491.47 | | |
| 长春经开集团东方房地产开发有限公司 | 49,928,000.00 | | | 49,928,000.00 | | |
| 长春经开东方新型建材有限公司 | 950,000.00 | | | 950,000.00 | | 950,000.00 |
| 长春经开集团工程建设有限责任公司 | 50,000,000.00 | | | 50,000,000.00 | | |
| 吉林省六合房地产开发有限公司 | 986,061,524.73 | | | 986,061,524.73 | | |
| 长春经开集团物业服务服务有限公司 | 5,000,000.00 | | | 5,000,000.00 | | |
| 合计 | 1,197,527,946.39 | | | 1,197,527,946.39 | 4,950,000.00 | 15,800,000.00 |

4、营业收入、营业成本

| 项 目 | 本年发生额 | | 上年发生额 | |
|-----------|----------------------|---------------------|----------------------|---------------------|
| | 收入 | 成本 | 收入 | 成本 |
| 主营业务 | 19,868,198.05 | 4,795,033.77 | 20,256,750.37 | 4,449,462.39 |
| 其他业务 | | | | |
| 合计 | 19,868,198.05 | 4,795,033.77 | 20,256,750.37 | 4,449,462.39 |

5、投资收益

| 项 目 | 本年发生额 | 上年发生额 |
|--------------|------------|------------|
| BT 项目产生的投资收益 | 160,323.18 | 237,865.85 |

| 项 目 | 本年发生额 | 上年发生额 |
|-----|---------------|---------------|
| 其他 | 31,916,810.10 | 57,788,386.66 |
| 合 计 | 32,077,133.28 | 58,026,252.51 |

注：投资收益“其他”主要是开发区管委会返还本集团为兴隆山镇一级土地开发业务垫付的前期开发费用，由此取得的税后预期收益，详见附注六、7。

十五、补充资料

1、本年非经常性损益明细表

| 项 目 | 金 额 | 说 明 |
|---|--------------|-----|
| 非流动性资产处置损益 | 1,002,869.25 | |
| 越权审批，或无正式批准文件，或偶发的税收返还、减免 | | |
| 计入当期损益的政府补助，但与企业正常经营业务密切相关，符合国家政策规定，按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外 | | |
| 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费 | | |
| 企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益 | | |
| 非货币性资产交换损益 | | |
| 委托他人投资或管理资产的损益 | | |
| 因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备 | | |
| 债务重组损益 | | |
| 企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等 | | |
| 交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益 | | |
| 同一控制下企业合并产生的子公司年初至合并日的当期净损益 | | |
| 与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益 | | |
| 除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益 | | |
| 单独进行减值测试的应收款项减值准备转回 | | |
| 对外委托贷款取得的损益 | | |
| 采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益 | | |
| 根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响 | | |

| 项 目 | 金 额 | 说 明 |
|--------------------|---------------|-----|
| 受托经营取得的托管费收入 | | |
| 除上述各项之外的其他营业外收入和支出 | -1,375,236.83 | |
| 其他符合非经常性损益定义的损益项目 | | |
| 小 计 | -372,367.58 | |
| 所得税影响额 | -4,342.60 | |
| 少数股东权益影响额（税后） | -2,130.24 | |
| 合 计 | -378,840.42 | |

注：非经常性损益项目中的数字“+”表示收益及收入，“-”表示损失或支出。

本集团对非经常性损益项目的确认依照《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》（证监会公告[2008]43号）的规定执行。

2、净资产收益率及每股收益

| 报告期利润 | 加权平均净资产 收益率（%） | 每股收益（元/股） | |
|----------------------|-------------------|-----------|--------|
| | | 基本每股收益 | 稀释每股收益 |
| 归属于公司普通股股东的净利润 | 0.37 | 0.020 | 0.020 |
| 扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润 | 0.39 | 0.020 | 0.020 |