

长春经开(集团)股份有限公司

财务报表及审计报告

2018年12月31日止年度

长春经开(集团)股份有限公司

财务报表及审计报告
2018年12月31日止年度

<u>内容</u>	<u>页码</u>
审计报告	1 - 4
合并及母公司资产负债表	5 - 6
合并及母公司利润表	7 - 8
合并及母公司现金流量表	9 - 10
合并及母公司股东权益变动表	11 - 12
财务报表附注	13 - 74

审计报告

德师报(审)字(19)第 P02879 号
(第1页, 共4页)

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”)财务报表,包括2018年12月31日的合并及母公司资产负债表,2018年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为,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2018年12月31日合并及母公司的财务状况以及2018年度合并及母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,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

如财务报表附注(五)22所述,长春经开2018年度营业收入为人民币588,943,532.83元,其中房地产开发项目收入为人民币488,228,744.90元,占营业收入比重83%。

如财务报表附注(三)21所述,长春经开房地产开发项目销售业务在买卖双方签订销售合同并在产权部门备案、收齐购房款、房产完工并交付买方签收时,确认收入、结转成本。由于房地产开发项目的销售收入对财务报表的重要性,可能存在管理层为了达到特定目标或期望而提前确认收入或对未来满足收入确认条件的房地产开发项目确认收入的风险,因此,我们将房地产开发项目收入确认作为关键审计事项。

三、关键审计事项 - 续

(一)房地产开发项目的收入确认 - 续

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) 了解、测试并评价与房地产开发产品销售相关的关键内部控制。
- (2) 检查房地产标准买卖合同的条款, 评估房地产开发产品销售收入确认政策是否符合企业会计准则的要求。
- (3) 与前期采用的会计政策进行比较, 判断房地产开发产品销售收入确认会计政策是否得到一贯运用。
- (4) 就本年确认房地产开发产品销售收入的项目, 选取样本, 检查销售合同网上备案、收款单据及签收单等可以证明房地产已达到收入确认条件的支持性文件, 评价房地产开发产品销售收入的确认是否正确。
- (5) 就资产负债表日前后确认房地产开发产品销售收入的项目, 选取样本, 检查销售合同网上备案、收款单据及签收单等可以证明房地产已达到收入确认条件的支持性文件, 评价相关房地产开发产品销售收入是否计入恰当的会计期间。

(二) 存货可变现净值的评估

1、事项描述

如财务报表附注(五)5 所述, 于 2018 年 12 月 31 日, 长春经开在合并财务报表中列报的存货为人民币 1,246,638,994.56 元, 全部为房地产开发成本与房地产开发产品, 其账面余额为人民币 1,274,072,814.17 元, 相应的存货跌价准备为人民币 27,433,819.61 元。

如财务报表附注(三)10、附注(三)26 所述, 长春经开对期末存货按照成本与可变现净值孰低计量, 而可变现净值的确定则需要管理层作出重大估计, 主要包括管理层对计算存货可变现净值所需的预计售价以及销售将要发生的税费, 因此我们将存货减值作为关键审计事项。

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) 了解、测试并评价与存货减值相关的关键内部控制。
- (2) 对本年末的存货项目进行实地抽查盘点, 观察是否存在长期未予开发的土地、长期停工的项目以及长期未能出售的项目, 判断相关存货是否存在跌价的情形。
- (3) 与管理层聘任的评估专家进行访谈, 复核了解其相关资质, 对其独立性和胜任能力进行评价。
- (4) 了解和评价评估专家的工作过程及其所作的重要估计, 我们在抽样的基础上, 分析管理层和评估师确定存货可变现净值时所使用估计和主要参数的合理性, 包括存货预计的售价及销售将要发生的税费。
- (5) 获取计算存货跌价准备的相关资料, 重新计算以复核本年计提的存货跌价准备金额是否正确。
- (6) 考虑期后事项对存货可变现净值的评估及其结论的影响。

四、其他信息

长春经开管理层对其他信息负责。其他信息包括 2018 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

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

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

治理层负责监督长春经开的财务报告过程。

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:

- (1) 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。
- (2) 了解与审计相关的内部控制,以设计恰当的审计程序。
- (3) 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。
- (4) 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不能持续经营。

审计报告(续)

德师报(审)字(19)第P02879号
(第4页, 共4页)

六、注册会计师对财务报表审计的责任 - 续

(5) 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。

(6) 就长春经开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)。

从与治理层沟通过的事项中, 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。

德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)
中国·上海



中国注册会计师:
(项目合伙人)

倪敏



中国注册会计师:

花盛



2019年4月23日

2018年12月31日

合并资产负债表

人民币元

项目	附注(五)	年末余额	年初余额	项目	附注(五)	年末余额	年初余额
流动资产：				流动负债：			
货币资金	1	926,086,497.85	160,099,854.60	应付票据及应付账款	13	127,424,804.99	272,052,748.31
应收票据及应收账款	2	122,500.00	198,581,693.80	预收款项	14	144,788,374.51	392,989,367.56
预付款项	3	335,370.77	5,351,682.19	应付职工薪酬	15	9,146,778.42	4,712,749.29
其他应收款	4	90,339,675.64	15,207,440.26	应交税费	16	1,216,287.97	30,744,720.26
存货	5	1,246,638,994.56	1,732,576,401.52	其他应付款	17	51,404,357.09	42,040,105.04
其他流动资产	6	32,307,881.58	40,431,189.60	流动负债合计		333,980,602.98	742,539,690.46
流动资产合计		2,295,830,920.40	2,152,248,261.97				
				非流动负债：			
非流动资产：				递延所得税负债	12	6,018,023.18	6,238,247.83
长期应收款	7	408,453,629.27	835,421,761.88	非流动负债合计		6,018,023.18	6,238,247.83
投资性房地产	8	112,101,249.26	142,388,544.85	负债合计		339,998,626.16	748,777,938.29
固定资产	9	2,084,379.57	42,319,813.46				
在建工程	10	1,942,028.15	-	股东权益：			
无形资产	11	40,712,575.13	2,330,377.50	股本	18	465,032,880.00	465,032,880.00
递延所得税资产	12	5,343,072.29	5,730,188.31	资本公积	19	978,515,263.35	978,515,263.35
非流动资产合计		570,636,933.67	1,028,190,686.00	盈余公积	20	207,434,250.02	203,456,794.64
				未分配利润	21	875,486,834.54	784,544,776.09
				归属于母公司所有者 权益合计		2,526,469,227.91	2,431,549,714.08
				少数股东权益		-	111,295.60
				所有者权益合计		2,526,469,227.91	2,431,661,009.68
资产总计		2,866,467,854.07	3,180,438,947.97	负债和股东权益总计		2,866,467,854.07	3,180,438,947.97

附注为财务报表的组成部分

第 5 页至第 74 页的财务报表由下列负责人签署：

法定代表人：_____ 主管会计工作负责人：_____ 会计机构负责人：_____

2018年12月31日

母公司资产负债表

人民币元

项目	附注 (十三)	年末余额	年初余额	项目	附注 (十三)	年末余额	年初余额
流动资产：				流动负债：			
货币资金		37,143,022.68	7,498,970.55	应付票据及应付账款		13,956,954.54	42,197,079.92
应收票据及应收账款	1	-	94,945.20	预收款项		290,993.05	12,071,936.47
预付款项		-	50,000.00	应付职工薪酬		6,008,574.67	1,225,483.91
其他应收款	2	937,972,082.40	575,143,568.16	应交税费		984,301.23	2,886,073.01
其他流动资产		2,026,471.05	17,345.10	其他应付款		19,077,690.11	168,401,962.95
流动资产合计		977,141,576.13	582,804,829.01	流动负债合计		40,318,513.60	226,782,536.26
非流动资产：				负债合计		40,318,513.60	226,782,536.26
长期应收款		408,453,629.27	835,421,761.88	股东权益：			
长期股权投资	3	1,092,061,524.73	1,181,727,946.39	股本		465,032,880.00	465,032,880.00
投资性房地产		112,101,249.26	115,545,745.10	资本公积		974,431,419.30	974,431,419.30
固定资产		581,546.56	23,300,300.78	盈余公积		207,434,250.02	203,456,794.64
无形资产		-	810,901.09	未分配利润		908,465,535.32	875,458,638.93
递延所得税资产		5,343,072.29	5,550,784.88	股东权益合计		2,555,364,084.64	2,518,379,732.87
非流动资产合计		1,618,541,022.11	2,162,357,440.12	负债和股东权益总计		2,595,682,598.24	2,745,162,269.13
资产总计		2,595,682,598.24	2,745,162,269.13				

附注为财务报表的组成部分

2018年12月31日止年度

合并利润表

人民币元

项目	附注	本年发生额	上年发生额
一、营业收入	(五)22	588,943,532.83	417,218,216.27
减：营业成本	(五)22	494,744,458.87	341,972,567.50
税金及附加	(五)23	19,641,877.43	23,237,148.63
销售费用	(五)24	3,524,718.46	3,269,217.56
管理费用	(五)25	70,404,677.62	66,073,245.98
财务费用	(五)26	(2,507,573.97)	342,380.07
其中：利息费用		-	8,139,487.42
利息收入		2,603,552.91	7,922,111.43
资产减值损失(转回)	(五)27	22,940,615.35	(6,417,866.85)
加：投资收益	(五)28	109,033,028.14	32,077,133.28
资产处置收益	(五)29	25,716,058.62	1,024,421.32
二、营业利润		114,943,845.83	21,843,077.98
加：营业外收入		813,454.41	37,846.16
减：营业外支出	(五)30	2,323,661.21	1,434,635.06
三、利润总额		113,433,639.03	20,446,289.08
减：所得税费用	(五)31	15,723,923.16	11,440,504.13
四、净利润		97,709,715.87	9,005,784.95
(一)按经营持续性分类：			
持续经营净利润		115,035,863.79	8,874,499.22
终止经营净利润(亏损)	(十二)1	(17,326,147.92)	131,285.73
(二)按所有权归属分类：			
归属于母公司所有者的净利润		97,709,715.87	9,031,852.35
少数股东损益		-	(26,067.40)
五、综合收益总额		97,709,715.87	9,005,784.95
归属于母公司所有者的综合收益总额		97,709,715.87	9,031,852.35
归属于少数股东的综合收益总额		-	(26,067.40)
六、每股收益：			
(一)基本每股收益	(五)35	0.2101	0.019
(二)稀释每股收益		不适用	不适用

附注为财务报表的组成部分

2018年12月31日止年度

母公司利润表

人民币元

项目	附注(十三)	本年发生额	上年发生额
一、营业收入	4	19,188,034.39	19,868,198.05
减：营业成本	4	3,954,418.54	4,795,033.77
税金及附加		4,352,529.85	3,724,216.25
管理费用		33,586,157.55	25,277,929.18
财务费用		(1,767,947.23)	(3,974,334.83)
其中：利息费用		-	3,761,999.95
利息收入		1,777,269.29	7,744,031.19
资产减值损失(转回)		(502,418.27)	10,717,354.09
加：投资收益	5	48,754,723.69	32,077,133.28
资产处置收益		21,609,753.35	-
二、营业利润		49,929,770.99	11,405,132.87
加：营业外收入		147,650.08	-
减：营业外支出		4,600,303.05	339,727.70
三、利润总额		45,477,118.02	11,065,405.17
减：所得税费用		5,702,564.21	5,486,094.87
四、净利润		39,774,553.81	5,579,310.30
其中：持续经营净利润		39,774,553.81	5,579,310.30
五、综合收益总额		39,774,553.81	5,579,310.30

附注为财务报表的组成部分

2018年12月31日止年度

合并现金流量表

人民币元

项目	附注(五)	本年发生额	上年发生额
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		342,912,677.10	702,868,799.88
收到其他与经营活动有关的现金	32(1)	13,832,774.08	209,002,696.49
经营活动现金流入小计		356,745,451.18	911,871,496.37
购买商品、接受劳务支付的现金		25,767,901.70	328,160,540.29
支付给职工以及为职工支付的现金		68,897,368.43	84,145,674.48
支付的各项税费		78,820,349.97	77,310,946.07
支付其他与经营活动有关的现金	32(2)	42,009,949.20	212,057,258.65
经营活动现金流出小计		215,495,569.30	701,674,419.49
经营活动产生的现金流量净额	33(1)	141,249,881.88	210,197,076.88
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		426,968,132.61	80,994,389.63
取得投资收益收到的现金		102,864,515.90	34,560,739.17
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		48,433,553.91	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	33(2)	94,844,884.66	-
投资活动现金流入小计		673,111,087.08	115,555,128.80
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		45,636,862.44	1,725,201.84
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		45,636,862.44	11,725,201.84
投资活动产生的现金流量净额		627,474,224.64	103,829,926.96
三、筹资活动产生的现金流量：			
偿还债务支付的现金		-	305,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,790,202.04	10,418,607.24
筹资活动现金流出小计		2,790,202.04	315,418,607.24
筹资活动产生的现金流量净额		(2,790,202.04)	(315,418,607.24)
四、现金及现金等价物净增加(减少)额		765,933,904.48	(1,391,603.40)
加：年初现金及现金等价物余额	33(3)	159,857,386.60	161,248,990.00
五、年末现金及现金等价物余额	33(3)	925,791,291.08	159,857,386.60

附注为财务报表的组成部分

2018年12月31日止年度

母公司现金流量表

人民币元

项目	附注	本年发生额	上年发生额
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		19,331,965.67	18,025,717.92
收到其他与经营活动有关的现金		168,153,499.80	687,182,783.86
经营活动现金流入小计		187,485,465.47	705,208,501.78
购买商品、接受劳务支付的现金		1,437,755.68	309,749.26
支付给职工以及为职工支付的现金		17,710,443.65	19,176,710.00
支付的各项税费		25,588,208.70	21,565,962.22
支付其他与经营活动有关的现金		54,488,839.59	727,340,807.81
经营活动现金流出小计		99,225,247.62	768,393,229.29
经营活动产生的现金流量净额		88,260,217.85	(63,184,727.51)
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		426,968,132.61	80,994,389.63
取得投资收益收到的现金		102,864,515.90	34,560,739.17
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		44,320,748.64	-
处置子公司收到的现金		136,556,629.45	-
收到的其他与投资活动有关的现金		198,481,728.16	-
投资活动现金流入小计		909,191,754.76	115,555,128.80
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		238,744.07	4,146,935.00
投资支付的现金		101,000,000.00	-
支付其他与投资活动有关的现金		863,778,974.37	10,000,000.00
投资活动现金流出小计		965,017,718.44	14,146,935.00
投资活动产生的现金流量净额		(55,825,963.68)	101,408,193.80
三、筹资活动产生的现金流量：			
偿还债务支付的现金		-	155,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,790,202.04	6,275,705.11
筹资活动现金流出小计		2,790,202.04	161,275,705.11
筹资活动产生的现金流量净额		(2,790,202.04)	(161,275,705.11)
四、现金及现金等价物净增加(减少)额		29,644,052.13	(123,052,238.82)
加：年初现金及现金等价物余额		7,498,970.55	130,551,209.37
五、年末现金及现金等价物余额		37,143,022.68	7,498,970.55

附注为财务报表的组成部分

2018年12月31日止年度

合并股东权益变动表

人民币元

项目	本年金额					少数股东权益	股东权益合计
	归属于母公司所有者权益				未分配利润		
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润			
一、本年初余额	465,032,880.00	978,515,263.35	203,456,794.64	784,544,776.09	111,295.60	2,431,661,009.68	
二、本年增减变动金额	-	-	3,977,455.38	90,942,058.45	(111,295.60)	94,808,218.23	
(一)综合收益总额	-	-	-	97,709,715.87	-	97,709,715.87	
(二)所有者投入和减少资本	-	-	-	-	(111,295.60)	(111,295.60)	
1. 处置子公司股权	-	-	-	-	(111,295.60)	(111,295.60)	
(三)利润分配	-	-	3,977,455.38	(6,767,657.42)	-	(2,790,202.04)	
1. 提取盈余公积	-	-	3,977,455.38	(3,977,455.38)	-	-	
2. 对股东的分配	-	-	-	(2,790,202.04)	-	(2,790,202.04)	
三、本年年末余额	465,032,880.00	978,515,263.35	207,434,250.02	875,486,834.54	-	2,526,469,227.91	

人民币元

项目	上年金额					少数股东权益	股东权益合计
	归属于母公司所有者权益				未分配利润		
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润			
一、上年年初余额	465,032,880.00	978,515,263.35	202,898,863.61	778,396,034.88	137,363.00	2,424,980,404.84	
二、上年增减变动金额	-	-	557,931.03	6,148,741.21	(26,067.40)	6,680,604.84	
(一)综合收益总额	-	-	-	9,031,852.35	(26,067.40)	9,005,784.95	
(二)所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	
1. 处置子公司股权	-	-	-	-	-	-	
(三)利润分配	-	-	557,931.03	(2,883,111.14)	-	(2,325,180.11)	
1. 提取盈余公积	-	-	557,931.03	(557,931.03)	-	-	
2. 对股东的分配	-	-	-	(2,325,180.11)	-	(2,325,180.11)	
三、上年年末余额	465,032,880.00	978,515,263.35	203,456,794.64	784,544,776.09	111,295.60	2,431,661,009.68	

附注为财务报表的组成部分

2018年12月31日止年度

母公司股东权益变动表

人民币元

项目	本年金额				未分配利润	股东权益合计
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润		
一、本年初余额	465,032,880.00	974,431,419.30	203,456,794.64	875,458,638.93	2,518,379,732.87	
二、本年增减变动金额	-	-	3,977,455.38	33,006,896.39	36,984,351.77	
(一)综合收益总额	-	-	-	39,774,553.81	39,774,553.81	
(二)利润分配	-	-	3,977,455.38	(6,767,657.42)	(2,790,202.04)	
1. 提取盈余公积	-	-	3,977,455.38	(3,977,455.38)	-	
2. 对股东的分配	-	-	-	(2,790,202.04)	(2,790,202.04)	
三、本年年末余额	465,032,880.00	974,431,419.30	207,434,250.02	908,465,535.32	2,555,364,084.64	

人民币元

项目	上年金额				未分配利润	股东权益合计
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润		
一、上年年初余额	465,032,880.00	974,431,419.30	202,898,863.61	872,762,439.77	2,515,125,602.68	
二、上年增减变动金额	-	-	557,931.03	2,696,199.16	3,254,130.19	
(一)综合收益总额	-	-	-	5,579,310.30	5,579,310.30	
(二)利润分配	-	-	557,931.03	(2,883,111.14)	(2,325,180.11)	
1. 提取盈余公积	-	-	557,931.03	(557,931.03)	-	
2. 对股东的分配	-	-	-	(2,325,180.11)	(2,325,180.11)	
三、上年年末余额	465,032,880.00	974,431,419.30	203,456,794.64	875,458,638.93	2,518,379,732.87	

附注为财务报表的组成部分

(一) 公司基本情况

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,设立时注册资本为人民币180,000,000.00元。1999年7月经中国证监会证监发字[1999]89号文批准,向社会公开发行境内上市的人民币普通股7,500万股,并于1999年9月在上海证券交易所上市挂牌交易,至此本公司注册资本变更为人民币255,000,000.00元。经过2000年5月实施的送股利润分配方案和2003年6月经中国证监会证监发行字[2003]51号文核准实施配股之后,本公司注册资本增至人民币357,717,600.00元。2004年6月公司名称变更为长春经开(集团)股份有限公司。2011年6月2日实施每10股转增3股的资本公积转增股本方案,转增后注册资本增至人民币465,032,880.00元。

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

于2018年8月31日,经本公司第九届董事会第三次会议审议通过,本公司与长春经济技术开发区城市建设集团有限责任公司签订《资产转让协议》,由本公司向长春经济技术开发区城市建设集团有限责任公司出售了7家子公司股权、本公司的部分固定资产、BT业务产生的长期应收款以及本公司对这7家子公司的应收款项,交易详情见附注(十二)1。

截至2018年12月31日止,本公司累计发行股本总数46,503.29万股。

本集团的经营范围包括:房地产开发;公用设施投资、开发、建设、租赁、经营、管理;实业与科技投资。

本财务报表于2019年4月23日已经本公司董事会批准。根据本公司章程,本财务报表将提交股东大会审议。

合并财务报表范围

本年末合并财务报表范围包括6家子公司,详细情况见附注(七)“在其他主体中的权益”。本年度合并财务报表范围变化主要为处置7家子公司股权,清算1家子公司,投资设立2家子公司,详细情况见附注(六)“合并范围的变更”。

(二) 财务报表的编制基础

编制基础

本集团执行财政部颁布的企业会计准则及相关规定。此外,本集团还按照《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定(2014年修订)》披露有关财务信息。

(二) 财务报表的编制基础 - 续

持续经营

本集团对自2018年12月31日起12个月的持续经营能力进行了评价,未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项和情况。因此,本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

记账基础和计价原则

本集团会计核算以权责发生制为记账基础。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。

在历史成本计量下,资产按照购置时支付的现金或者现金等价物的金额或者所付出的对价的公允价值计量。负债按照因承担现时义务而实际收到的款项或者资产的金额,或者承担现时义务的合同金额,或者按照日常活动中为偿还负债预期需要支付的现金或者现金等价物的金额计量。

公允价值是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。无论公允价值是可观察到的还是采用估值技术估计的,在本财务报表中计量或披露的公允价值均在此基础上予以确定。

以公允价值计量非金融资产时,考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力,或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

对于以交易价格作为初始确认时的公允价值,且在公允价值后续计量中使用了涉及不可观察输入值的估值技术的金融资产,在估值过程中校正该估值技术,以使估值技术确定的初始确认结果与交易价格相等。

公允价值计量基于公允价值的输入值的可观察程度以及在该等输入值对公允价值计量整体的重要性,被划分为三个层次:

- 第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。
- 第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。
- 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

(三) 重要会计政策和会计估计

1、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司于2018年12月31日的合并及母公司财务状况以及2018年度的合并及母公司经营成果、合并及母公司股东权益变动和合并及母公司现金流量。此外，本公司的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会2014年修订的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号—财务报告的一般规定》有关财务报表及其附注的披露要求。

2、会计期间

本集团会计年度采用公历年度，即每年1月1日起至12月31日止。

3、营业周期

本集团正常营业周期是从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。

本公司之主要从事房地产开发、销售的子公司，营业周期大于一年，该类子公司以营业周期作为资产和负债的流动性划分依据。除此之外的公司，以12个月作为正常营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

4、记账本位币

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

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并分为同一控制下的企业合并和非同一控制下的企业合并。

5.1 同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。

在企业合并中取得的资产和负债，按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价的账面价值或发行股份面值的总额的差额，调整资本公积中的股本溢价，股本溢价不足冲减的则调整留存收益。

为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法 - 续

5.2 非同一控制下的企业合并及商誉

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。

合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。

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

合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，作为一项资产确认为商誉并按成本进行初始计量。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，计入当期损益。

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

6、合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本公司将进行重新评估。

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

对于本集团处置的子公司，处置日(丧失控制权的日期)前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中。

对于通过非同一控制下的企业合并取得的子公司，其自购买日(取得控制权的日期)起的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中。

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

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

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

子公司所有者权益中不属于母公司的份额作为少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。

少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额，其余仍冲减少数股东权益。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

6、合并财务报表的编制方法 - 续

对于购买子公司少数股权或因处置部分股权投资但没有丧失对该子公司控制权的交易，作为权益性交易核算，调整归属于母公司所有者权益和少数股东权益的账面价值以反映其在子公司中相关权益的变化。少数股东权益的调整额与支付/收到对价的公允价值之间的差额调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，剩余股权按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时转为当期投资收益。

7、现金及现金等价物的确定标准

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

8、金融工具

在本集团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。

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

8.1 实际利率法

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，本集团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。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

8、金融工具 - 续

8.2 金融资产的分类、确认和计量

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。以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。

8.2.1 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产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。

满足下列条件之一的金融资产划分为交易性金融资产：(1)取得该金融资产的目的，主要是为了近期内出售；(2)初始确认时即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集团近期采用短期获利方式对该组合进行管理；(3)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：(1)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；(2)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；(3)符合条件的包含嵌入衍生工具的混合工具。

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。

8.2.2 持有至到期投资

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。

8.2.3 贷款和应收款项

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账款、应收利息、应收股利、其他应收款及长期应收款等。

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。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

8、金融工具 - 续

8.2 金融资产的分类、确认和计量 - 续

8.2.4 可供出售金融资产

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。

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。

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按照成本计量。

8.3 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。表明金融资产发生减值的客观证据是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且能够对该影响进行可靠计量的事项。

金融资产发生减值的客观证据，包括下列可观察到的各项事项：

- (1) 发行方或债务人发生严重财务困难；
- (2) 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- (3) 本集团出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- (4) 债务人很可能倒闭或者进行其他财务重组；
- (5) 因发行方发生重大财务困难，导致金融资产无法在活跃市场继续交易；
- (6) 无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，包括：
 - 该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化；
 - 债务人所在国家或地区经济出现了可能导致该组金融资产无法支付的状况；
- (7) 权益工具发行人经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；
- (8) 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；
- (9) 其他表明金融资产发生减值的客观证据。

- 以摊余成本计量的金融资产减值

以摊余成本计量的金融资产发生减值时，将其账面价值减记至按照该金融资产的原实际利率折现确定的预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。金融资产确认减值损失后，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，但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。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

8、金融工具 - 续

8.3 金融资产减值 - 续

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。

- 可供出售金融资产减值

可供出售金融资产发生减值时，将原直接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。

- 以成本计量的金融资产减值

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发生减值时，将其账面价值减记至按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。此类金融资产的减值损失一经确认不予转回。

8.4 金融负债的分类、确认及计量

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

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。

8.4.1 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

满足下列条件之一的金融负债划分为交易性金融负债：(1)承担该金融负债的目的，主要是为了近期内回购；(2)初始确认时即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集团近期采用短期获利方式对该组合进行管理；(3)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。

符合下列条件之一的金融负债，在初始确认时可以指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：(1)该指定可以消除或明显减少由于该金融负债的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认和计量方面不一致的情况；(2)本集团风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融负债所在的金融负债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；(3)符合条件的包含嵌入衍生工具的混合工具。

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。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

8、金融工具 - 续

8.4 金融负债的分类、确认及计量 - 续

8.4.2 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。除财务担保合同负债及贷款承诺外的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。

8.5 金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的,终止确认该金融负债或其一部分。本集团(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。

8.6 金融资产和金融负债的抵销

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

8.7 权益工具

权益工具是指能证明拥有本集团在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本集团发行(含再融资)、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。本集团不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

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

9、应收款项

9.1 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	本集团将金额为人民币 5,000,000.00 元以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	本集团对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试,单独测试未发生减值的金融资产,包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项,不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

9、应收款项 - 续

9.2 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

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。

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法	
组合1 非关联方组合	采用账龄分析法计提坏账准备。
组合2 关联方组合	单独进行减值测试，经减值测试后存在减值的，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。

组合1中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

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

9.3 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	有客观证据表明应收款项发生了减值或应收款项未来现金流量现值低于其账面价值。
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

10、存货

10.1 存货的分类

本集团的存货主要包括原材料、库存商品、建造合同形成的已完工未结算资产、在建开发成本、已完工开发产品等。存货按成本进行初始计量，存货成本包括采购成本、加工成本和其他使存货达到目前场所和状态所发生的支出，开发成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。

10.2 发出存货的计价方法

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。

10.3 存货可变现净值的确定依据

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。

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

存货按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取存货跌价准备。

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

10.4 存货的盘存制度

存货盘存制度为永续盘存制。

10.5 低值易耗品和包装物的摊销方法

领用时采用一次摊销法摊销。

11、持有待售资产

当本集团主要通过出售(包括具有商业实质的非货币性资产交换)而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值时，将其划分为持有待售类别。

分类为持有待售类别的非流动资产或处置组需同时满足以下条件：(1)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；(2)出售极可能发生，即本集团已经就一项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。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

11、持有待售资产 - 续

本集团以账面价值与公允价值减去出售费用后的净额孰低计量持有待售的非流动资产或处置组。账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，减记账面价值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。后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，恢复以前减记的金额，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不予转回。

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。

对联营企业或合营企业的权益性投资全部或部分分类为持有待售资产，分类为持有待售的部分自分类为持有待售之日起不再采用权益法核算。

12、长期股权投资

12.1 共同控制、重要影响的判断标准

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

12.2 初始投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方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。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。

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

除企业合并形成的长期股权投资外其他方式取得的长期股权投资，按成本进行初始计量。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

12、长期股权投资 - 续

12.3 后续计量及损益确认方法

按成本法核算的长期股权投资

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

采用成本法核算的长期股权投资按初始投资成本计量。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

12.4 长期股权投资处置

处置长期股权投资时，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他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和已出租的建筑物。

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

当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。

投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

14、固定资产

14.1 确认条件

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

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

14、固定资产 - 续

14.2 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。各类固定资产的折旧方法、使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	年限平均法	40	5	2.38
机器设备	年限平均法	10	5	9.50
运输工具	年限平均法	8	5	11.88
电子设备及其他	年限平均法	5	5	19.22

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

14.3 其他说明

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

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

15、在建工程

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

16、借款费用

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。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

17、无形资产

无形资产计价方法、使用寿命

无形资产是指本集团拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产，包括土地使用权和软件等。

无形资产按成本进行初始计量。使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。各类无形资产的摊销方法、使用寿命和预计净残值如下：

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

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，必要时进行调整。

18、长期资产减值

本集团在每一个资产负债表日检查长期股权投资、采用成本法计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用寿命确定的无形资产是否存在可能发生减值的迹象。如果这些资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

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

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

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

19、职工薪酬

19.1 短期薪酬的会计处理方法

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

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

19.2 离职后福利的会计处理方法

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

19、职工薪酬 - 续

19.3 辞退福利的会计处理方法

本集团向职工提供辞退福利的,在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债,并计入当期损益:本集团不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时;本集团确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

20、预计负债

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

在资产负债表日,考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素,按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。如果货币时间价值影响重大,则以预计未来现金流出折现后的金额确定最佳估计数。

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

21、收入

21.1 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。

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

21.2 提供劳务收入

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

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

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

21、收入 - 续

21.3 建造合同

在建造合同的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日本集团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，据此确认合同收入和合同费用。

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。

在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)与已结算的价款在资产负债表中以抵消后的净额列示。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)之和超过已结算价款的部分作为存货列示；在建合同已结算的价款超过累计已发生的成本与累计已确认的毛利(亏损)之和的部分作为预收款项列示。

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

21.4 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。

21.5 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。

22、所得税

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

22.1 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。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

22、所得税 - 续

22.2 递延所得税资产及递延所得税负债

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

一般情况下所有暂时性差异均确认相关的递延所得税。但对于可抵扣暂时性差异，本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认相关的递延所得税资产。此外，与商誉的初始确认相关的，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产或负债。

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

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

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

除与直接计入其他综合收益或所有者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所有者权益外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

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

22.3 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，本集团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，本集团递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

23、租赁

本集团无融资租赁业务。

23.1 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。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

23、租赁 - 续

23.2 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。

24、终止经营

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

- 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个主要经营地区；
- 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；
- 该组成部分是专为转售而取得的子公司。

25、重要会计政策和会计估计的变更

财务报表格式变更

本集团从编制2018年度财务报表起执行财政部于2018年6月15日颁布的《关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》(财会(2018)15号，以下简称“财会15号文件”)。财会15号文件对资产负债表和利润表的列报项目进行了修订，新增了“应收票据及应收账款”、“应付票据及应付账款”、“研发费用”行项目，修订了“其他应收款”、“固定资产”、“在建工程”、“其他应付款”和“长期应付款”、“管理费用”行项目的列报内容，减少了“应收票据”、“应收账款”、“应收股利”、“应收利息”、“应付股利”及“专项应付款”行项目，在“财务费用”项目下增加“其中：利息费用”和“利息收入”行项目进行列报，调整了利润表部分项目的列报位置。对于上述列报项目的变更，本集团根据规定对上述列报项目进行了变更，并对上年比较数据进行了重新列报。

26、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。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

26、重大会计判断和估计 - 续

于资产负债表日，本集团需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

一级土地开发项目应收款

如附注(五)7所述，本集团在长期应收款核算为长春经济技术开发区管理委员会一级土地开发项目支付的代垫款项。根据相关协议，如不能再按原约定条件进行开发，双方应进行投资终止性决算，约定归还终止开发的土地对应代垫款项，以及根据该部分代垫款按年投资净收益率计算确定的预期投资收益。

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

本集团在每个资产负债表日对该项长期应收款的账面价值进行检查。

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。

存货跌价准备

本集团根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值需要基于评估存货预计的售价及销售将要发生的税费作出重大判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

土地增值税

本集团基于清算口径累计计提了土地增值税准备金，考虑到土地增值税有可能受到主管税务机关届时对可扣除项目认定结果的影响，实际上的缴纳额可能高于或低于资产负债表日估计的数额，估计额的任何增减变动都会影响估计被改变期间的损益。

(四) 税项

主要税种及税率情况

税种	计税依据	税率
增值税	应税收入按适用的税率或征收率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。	3%、5%、6%、11%或10%(注1)、17%或16%(注1)
城市维护建设税	实际缴纳的流转税。	7%
企业所得税	应纳税所得额。	25%(注2)
房产税	房产原值一次减除10%至30%后的余值或房产租金收入。	依照房产余值计算缴纳的，税率为1.2%；依照房产租金收入计算缴纳的，税率为12%
土地增值税(注3)	销售房地产所取得的增值额。	超率累进税率30%-60%

注1：根据财政部与税务总局关于调整增值税税率的通知(财税[2018]32号)，自2018年5月1日起，纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用17%和11%税率的，税率分别调整为16%、10%。

注2：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》，本公司的控股子公司长春经济技术开发区建筑工程有限公司企业所得税采用核定征收方式申报缴纳，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。

注3：本集团按照所在地税务机关规定的预缴比例预缴土地增值税，并按照有关规定按项目实际增值额和规定税率进行清算，对预缴的土地增值税款多退少补。

(五) 合并财务报表项目注释

1、货币资金

人民币元

项目	年末余额	年初余额
库存现金	40,201.19	10,737.98
银行存款	925,751,089.89	159,846,648.62
其他货币资金(注)	295,206.77	242,468.00
合计	926,086,497.85	160,099,854.60

注：其他货币资金系为商品房按揭贷款提供担保的保证金存款，见附注(五)34。

2、应收票据及应收账款

2.1 分类列示

人民币元

项目	年末余额	年初余额
应收账款	122,500.00	198,581,693.80
合计	122,500.00	198,581,693.80

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

2、应收票据及应收账款 - 续

2.2 应收账款

(1) 应收账款按种类披露:

人民币元

种类	年末余额					年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按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：非关联方组合	-	-	-	-	-	228,172,440.84	95.75	29,590,747.04	12.97	198,581,693.80
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	4,375,664.69	100.00	4,253,164.69	97.20	122,500.00	10,122,747.21	4.25	10,122,747.21	100.00	-
合计	4,375,664.69	100.00	4,253,164.69	97.20	122,500.00	238,295,188.05	100.00	39,713,494.25	16.67	198,581,693.80

(2) 本年坏账准备变动情况:

人民币元

年初余额	本年计提	本年转回	本年转销	合并范围变更而减少	年末余额
39,713,494.25	2,649,779.86	(126,214.73)	(13,571.82)	(37,970,322.87)	4,253,164.69

(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况:

本集团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人民币 3,995,995.19 元，占应收账款年末余额合计数的比例为 91.32%，相应计提的坏账准备年末余额汇总金额为人民币 3,995,995.19 元。

3、预付款项

预付款项按账龄列示:

人民币元

账龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	335,370.77	100.00	4,818,724.37	90.04
1至2年	-	-	243,667.82	4.55
2至3年	-	-	217,090.00	4.06
3年以上	-	-	72,200.00	1.35
合计	335,370.77	100.00	5,351,682.19	100.00

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

4、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

人民币元

种类	年末余额					年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	92,082,246.98	84.68	1,742,571.34	1.89	90,339,675.64	18,769,657.95	31.28	3,562,217.69	18.98	15,207,440.26
其中：非关联方组合	16,693,738.66	15.35	1,742,571.34	10.44	14,951,167.32	18,769,657.95	31.28	3,562,217.69	18.98	15,207,440.26
关联方组合	75,388,508.32	69.33	-	-	75,388,508.32	-	-	-	-	-
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	16,655,893.91	15.32	16,655,893.91	100.00	-	41,230,314.07	68.72	41,230,314.07	100.00	-
合计	108,738,140.89	100.00	18,398,465.25	16.92	90,339,675.64	59,999,972.02	100.00	44,792,531.76	74.65	15,207,440.26

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

人民币元

账龄	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	10,948,387.66	474,611.74	4.33
1至2年	1,705,221.00	170,522.10	10.00
2至3年	460,570.00	69,085.50	15.00
3至4年	455,160.00	91,032.00	20.00
4至5年	-	-	0.00
5年以上	3,124,400.00	937,320.00	30.00
合计	16,693,738.66	1,742,571.34	10.44

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

人民币元

单位名称	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	计提理由
中华桦甸工商实业有限公司	2,640,000.00	100.00	2,640,000.00	长期挂账或催要无果，预计不能收回
长春经济技术开发区国资委	1,529,700.00	100.00	1,529,700.00	
长春经济技术开发区经贸公司	1,154,200.00	100.00	1,154,200.00	
吉林长春产权交易中心	1,000,000.00	100.00	1,000,000.00	
其他	10,331,993.91	100.00	10,331,993.91	
合计	16,655,893.91	100.00	16,655,893.91	

(2) 本年坏账准备变动情况

人民币元

年初余额	本年计提	本年转回	本年转销	合并范围变更而减少	年末余额
44,792,531.76	4,760,282.59	(9,592,518.81)	(3,779,874.78)	(17,781,955.51)	18,398,465.25

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

4、其他应收款 - 续

(3) 其他应收款按款项性质分类情况

人民币元

款项性质	年末余额	年初余额
资产转让交易尾款(注1)	51,113,727.59	-
第三方代收商品房销售款(注2)	23,027,380.73	26,327,380.73
往来款(注3)	21,742,625.58	16,850,270.62
保证金	6,815,379.00	5,699,259.00
其他	6,039,027.99	11,123,061.67
合计	108,738,140.89	59,999,972.02

注1: 系本集团待收长春经济技术开发区城市建设集团有限责任公司因资产转让产生的尾款, 详见附注(十二)1。截至本财务报告报出日止, 该资产转让交易尾款已收讫。

注2: 系长春经济技术开发区东方房地产开发有限公司代本集团的子公司吉林省六合房地产开发有限公司向购房者收取的商品房购房款。

注3: 于2018年12月31日, 往来款余额中主要包括押金人民币10,233,450.03元、代扣代缴物业维修基金等人民币4,598,945.60元以及代付工程款人民币2,815,104.68元等。

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

人民币元

单位名称	款项的性质	年末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备年末余额
长春经济技术开发区城市建设集团有限责任公司	资产转让交易尾款	51,113,727.59	1年以内	47.00	-
长春经开集团东方房地产开发有限公司	第三方代收商品房销售款	23,027,380.73	1年以内	21.18	-
中华桦甸工商实业有限公司	往来款	2,640,000.00	5年以上	2.43	2,640,000.00
吉林省建设担保有限公司	保证金	2,087,191.00	2-3年	1.92	313,078.65
长春经济技术开发区国资委	往来款	1,529,700.00	5年以上	1.41	1,529,700.00
合计		80,397,999.32		73.94	4,482,778.65

5、存货

(1) 存货分类

人民币元

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
房地产开发成本	803,753,914.36	-	803,753,914.36	1,228,677,341.45	-	1,228,677,341.45
房地产开发产品	470,318,899.81	27,433,819.61	442,885,080.20	454,832,197.09	2,471,671.52	452,360,525.57
建造合同形成的已完工未结算资产	-	-	-	51,049,967.10	-	51,049,967.10
原材料	-	-	-	2,240,184.10	1,759,675.00	480,509.10
库存商品	-	-	-	8,058.30	-	8,058.30
合计	1,274,072,814.17	27,433,819.61	1,246,638,994.56	1,736,807,748.04	4,231,346.52	1,732,576,401.52

本年无新增借款费用资本化金额。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

5、存货 - 续

(1) 存货分类 - 续

房地产开发成本明细情况：

人民币元

项目名称	开工时间	预计总投资	年末余额	年初余额
六合一方房地产开发项目(注1)	2011年9月	人民币30.25亿元	803,753,914.36	1,170,526,436.07
东方新嘉园房地产开发项目(注2)	—	—	-	58,150,905.38
合计			803,753,914.36	1,228,677,341.45

注1：六合一方房地产开发项目由本公司的全资子公司吉林省六合房地产开发有限公司开发建设。截至2018年12月31日止，A区一期、B区一期、D区一期、E区一期等建筑单体主体工程全部完工，并已取得预售许可证，目前正在进行可售商品房销售工作。剩余已取得土地使用权证的未开发地块将视市场情况决定使用用途。

注2：东方新嘉园房地产开发项目由本公司的原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。于2018年8月31日，该开发项目因本公司将长春经开集团东方房地产开发有限公司转让给长春经济技术开发区城市建设集团而转出，详见附注(十二)1。

房地产开发产品明细情况：

人民币元

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	29,960,457.97	-	29,960,457.97	-
六合一方A区一期	2013年	142,732,793.14	20,769,622.03	25,353,736.34	138,148,678.83
六合一方B区一期	2014年	231,154,338.93	63,427,447.79	82,656,099.82	211,925,686.90
六合一方D区一期	2018年	-	383,919,885.86	291,006,334.76	92,913,551.10
六合一方E区一期	2015年	50,984,607.05	1,430,388.51	25,084,012.58	27,330,982.98
合计		454,832,197.09	469,547,344.19	454,060,641.47	470,318,899.81

(2) 存货跌价准备

人民币元

项目	年初余额	本年增加金额		本年减少金额		年末余额
		计提	其他	转回或转销	因合并范围变更而减少	
房地产开发产品(注)	2,471,671.52	24,962,148.09	-	-	-	27,433,819.61
原材料	1,759,675.00	287,138.35	-	-	2,046,813.35	-
合计	4,231,346.52	25,249,286.44	-	-	2,046,813.35	27,433,819.61

注：本公司委托具有证券、期货相关资产评估资质的中铭国际资产评估(北京)有限责任公司，对本公司的全资子公司吉林省六合房地产开发有限公司房地产开发产品与房地产开发成本在2018年12月31日的可回收价值进行了评估。根据评估结果，本公司的子公司吉林省六合房地产开发有限公司本年对房地产开发产品计提存货跌价准备人民币24,962,148.09元。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

6、其他流动资产

人民币元

项目	年末余额	年初余额
预缴税金(注)	31,661,390.99	37,879,293.67
预计一年内可抵扣进项税	646,490.59	2,551,895.93
合计	32,307,881.58	40,431,189.60

注：预缴税费主要是子公司吉林省六合房地产开发有限公司预缴的土地增值税、增值税、所得税等税费。

7、长期应收款

长期应收款情况

人民币元

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
一级土地开发项目(注1)	408,453,629.27	-	408,453,629.27	693,704,595.57	-	693,704,595.57
BT业务债权(注2)	-	-	-	141,717,166.31	-	141,717,166.31
合计	408,453,629.27	-	408,453,629.27	835,421,761.88	-	835,421,761.88

注1：系长春经济技术开发区管理委员会(以下简称“开发区管委会”)进行兴隆山镇土地改造时，本公司代垫的土地出让金、前期开发费以及收储成本。

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

因预期实现收益方式变化，于2010年6月，本公司与开发区管委会签订《关于长春兴隆山镇建设宗地委托开发之补充协议》，约定列入兴隆山老镇区改造计划的土地，如不能再按原约定条件进行开发，双方应进行投资终止性决算，决算时将按原代垫的土地出让金与前期开发费按年投资净收益率6%(营业税另行计算)计算确定预期投资收益。

于2012年3月，基于上述投资协议和补充协议，开发区管委会土地收储中心收回目标土地中的长春宇都建设投资有限公司所持有兴隆山原陶瓷厂的房屋及国有土地使用权，于2012年5月、2012年11月及2012年12月，本公司累计支付了相关的收储成本人民币224,555,379.80元。

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

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

7、长期应收款 - 续

长期应收款情况 - 续

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

截至2018年12月31日止,本公司尚未收到代垫的土地出让金、前期开发费以及收储成本合计人民币408,453,629.27元,因债务人资信状况未发生重大变化,本公司判断该项长期应收款未发生减值。

注2:于2018年8月31日,本公司与长春经济技术开发区城市建设集团有限责任公司签订《资产转让协议》,该等BT债权的账面价值人民币141,717,166.31元为交易对价,本公司将该等BT债权转让至长春经济技术开发区城市建设集团有限责任公司。详见附注(十二)1。

8、投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

人民币元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
年初余额	176,710,683.29	8,794,902.57	185,505,585.86
本年增加	-	1,551,000.00	1,551,000.00
本年因合并范围变更而减少	(40,250,703.02)	(1,551,000.00)	(41,801,703.02)
年末余额	136,459,980.27	8,794,902.57	145,254,882.84
二、累计折旧			
年初余额	38,677,521.72	2,051,108.39	40,728,630.11
本年计提或摊销	3,921,568.96	186,464.40	4,108,033.36
本年因合并范围变更而减少	(11,683,029.89)	-	(11,683,029.89)
年末余额	30,916,060.79	2,237,572.79	33,153,633.58
三、减值准备			
年初余额	2,388,410.90	-	2,388,410.90
本年因合并范围变更而减少	(2,388,410.90)	-	(2,388,410.90)
年末余额	-	-	-
四、账面价值			
年初余额	135,644,750.67	6,743,794.18	142,388,544.85
年末余额	105,543,919.48	6,557,329.78	112,101,249.26

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

8、投资性房地产 - 续

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产情况：

人民币元

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
大陆汽车电子厂房(注)	55,088,813.67	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(注)	9,304,069.10	已经完成区、市规划局的两级验收,取得《竣工规划合格通知书》及《建筑工程强制检定计量器具验收报告单》,正在办理质检备案登记。
大陆汽车电子厂房二期(注)	47,708,366.49	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	112,101,249.26	

注： 上述投资性房地产坐落于同一宗地,均为本集团租赁给大陆汽车电子(长春)有限公司的厂房。本集团尚未取得这些投资性房地产的产权证明。

9、固定资产

人民币元

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备及其他	合计
一、账面原值					
年初余额	66,559,089.38	11,757,275.60	15,311,156.12	3,306,774.80	96,934,295.90
1.本年购置	-	67,628.00	940,593.11	398,438.14	1,406,659.25
2.本年减少	(65,769,063.85)	(11,692,283.60)	(14,041,043.15)	(2,822,210.62)	(94,324,601.22)
(1)处置或报废(注)	(43,250,921.81)	(7,201,570.18)	(5,899,073.94)	(999,917.00)	(57,351,482.93)
(2)因合并范围变更而减少	(22,518,142.04)	(4,490,713.42)	(8,141,969.21)	(1,822,293.62)	(36,973,118.29)
年末余额	790,025.53	132,620.00	2,210,706.08	883,002.32	4,016,353.93
二、累计折旧					
年初余额	30,409,102.34	8,202,318.41	11,581,649.29	2,429,509.58	52,622,579.62
1.本年计提	1,052,344.15	281,903.73	687,577.14	255,500.29	2,277,325.31
2.本年减少	(31,038,737.50)	(8,392,573.59)	(11,346,052.50)	(2,190,566.98)	(52,967,930.57)
(1)处置或报废(注)	(22,015,349.45)	(5,644,181.35)	(5,196,484.33)	(881,868.32)	(33,737,883.45)
(2)因合并范围变更而减少	(9,023,388.05)	(2,748,392.24)	(6,149,568.17)	(1,308,698.66)	(19,230,047.12)
年末余额	422,708.99	91,648.55	923,173.93	494,442.89	1,931,974.36
三、减值准备					
年初余额	-	1,670,770.65	269,985.66	51,146.51	1,991,902.82
1.本年计提	-	84.52	-	7,372.23	7,456.75
2.本年减少	-	(1,670,855.17)	(269,985.66)	(58,518.74)	(1,999,359.57)
(1)处置或报废(注)	-	(1,449,595.47)	(57,721.54)	(170.55)	(1,507,487.56)
(2)因合并范围变更而减少	-	(221,259.70)	(212,264.12)	(58,348.19)	(491,872.01)
年末余额	-	-	-	-	-
四、账面价值					
年初余额	36,149,987.04	1,884,186.54	3,459,521.17	826,118.71	42,319,813.46
年末余额	367,316.54	40,971.45	1,287,532.15	388,559.43	2,084,379.57

注： 本年处置的固定资产包括本公司向长春经济技术开发区城市建设集团有限责任公司转让的房屋及建筑物、部分机器设备、车辆、电子设备,详情参见附注(十二)1。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

10、在建工程

人民币元

项目	年末余额		年初余额	
	账面余额	减值准备	账面价值	减值准备
厂区建设工程项目	1,942,028.15	-	1,942,028.15	-
合计	1,942,028.15	-	1,942,028.15	-

重要在建工程项目本年变动情况

人民币元

项目名称	预算数	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	工程投入占 预算比例(%)	工程进度	利息资本化 累计金额	其中：本年利 息资本化金额	本年利息 资本化率 (%)	资金来源
											自筹
厂区建设工程项目	651,670,000.00	-	1,942,028.15	-	1,942,028.15	0.30	(注)	-	-	不适用	自筹
合计	651,670,000.00	-	1,942,028.15	-	1,942,028.15	0.30		-	-		

注：本年末在建工程余额包含土地平整支出以及前期勘察、测绘、环评费用。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

11、无形资产

人民币元

项目	土地使用权	软件	合计
一、账面原值			
年初余额	4,031,691.25	303,092.43	4,334,783.68
本年购置(注)	40,958,995.00	51,240.00	41,010,235.00
本年减少	(4,031,691.25)	(163,238.43)	(4,194,929.68)
(1)处置	(1,852,253.29)	-	(1,852,253.29)
(2)因合并范围变更而减少	(2,179,437.96)	(163,238.43)	(2,342,676.39)
年末余额	40,958,995.00	191,094.00	41,150,089.00
二、累计摊销			
年初余额	1,762,175.56	242,230.62	2,004,406.18
本年计提(注)	338,198.79	28,286.70	366,485.49
本年减少	(1,827,314.39)	(106,063.41)	(1,933,377.80)
(1)处置	(1,062,904.36)	-	(1,062,904.36)
(2)因合并范围变更而减少	(764,410.03)	(106,063.41)	(870,473.44)
年末余额	273,059.96	164,453.91	437,513.87
三、账面价值			
年初余额	2,269,515.69	60,861.81	2,330,377.50
年末余额	40,685,935.04	26,640.09	40,712,575.13

注：本年新增的土地使用权系本集团的子公司长春万丰智能工程有限公司购入。因该土地上建厂房尚属于建设期，其对应本年摊销额人民币 273,059.96 元计入在建工程。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

12、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

人民币元

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	21,372,289.16	5,343,072.29	22,920,753.22	5,730,188.31
合计	21,372,289.16	5,343,072.29	22,920,753.22	5,730,188.31

(2) 未经抵销的递延所得税负债

人民币元

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中的公允价值调整	24,072,092.72	6,018,023.18	24,952,991.32	6,238,247.83
合计	24,072,092.72	6,018,023.18	24,952,991.32	6,238,247.83

(3) 未确认递延所得税资产明细

人民币元

项目	年末余额	年初余额
可抵扣亏损	6,675,244.74	64,590,794.08
可抵扣暂时性差异	30,981,140.91	62,679,569.94
合计	37,656,385.65	127,270,364.02

注：除本公司外，本公司的各子公司的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

人民币元

项目	年末余额	年初余额
2018年	-	14,166,650.07
2019年	-	222,483.68
2020年	-	6,515,448.60
2021年	3,214,417.94	23,301,984.79
2022年	2,850,905.89	20,384,226.94
2023年	609,920.91	-
合计	6,675,244.74	64,590,794.08

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

13、应付票据及应付账款

13.1 分类列示

人民币元

项目	年末余额	年初余额
应付账款	127,424,804.99	272,052,748.31
合计	127,424,804.99	272,052,748.31

13.2 应付账款

(1) 应付账款列示

人民币元

项目	年末余额	年初余额
应付工程款	122,814,311.43	188,766,548.46
应付材料费	2,400,742.66	69,943,391.54
应付机械费	-	10,988,816.24
应付劳务费	-	463,970.40
其他	2,209,750.90	1,890,021.67
合计	127,424,804.99	272,052,748.31

(2) 账龄超过1年的重要应付账款

人民币元

项目	年末余额	未偿还或结转的原因
长春经济技术开发区建筑工程有限公司	10,749,159.63	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
合计	16,423,207.23	

14、预收款项

(1) 预收款项列示

人民币元

项目	年末余额	年初余额
购房款	142,445,325.46	372,709,174.32
物业费	2,052,056.00	631,424.09
BT业务	-	11,667,795.36
其他	290,993.05	7,980,973.79
合计	144,788,374.51	392,989,367.56

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

14、预收款项 - 续

(1) 预收款项列示 - 续

预收款中，预收房款明细如下

人民币元

项目名称	年末余额	年初余额	竣工时间	预售比例(%)
六合一方A区	39,397,482.27	50,181,148.32	2013年	99.62
六合一方B区	34,959,928.00	115,141,918.00	2014年	82.14
六合一方D区	38,736,771.19	154,100,021.00	2018年	85.12
六合一方E区	27,107,124.00	53,024,987.00	2015年	100.00
其他	2,244,020.00	261,100.00	2014年	14.44
合计	142,445,325.46	372,709,174.32		

(2) 账龄超过1年的重要预收款项

人民币元

项目	年末余额	未偿还或结转的原因
购房款	73,504,664.55	未达收入确认条件的预收房款
合计	73,504,664.55	

注：截至2018年12月31日，账龄超过一年的预收款项为人民币73,504,664.55元(2017年12月31日：人民币150,922,020.32元)，主要为吉林省六合房地产开发有限公司的预收房款。

15、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

人民币元

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、短期薪酬	4,378,913.90	65,880,328.10	61,154,804.58	9,104,437.42
2、离职后福利-设定提存计划	134,839.39	7,451,069.46	7,543,567.85	42,341.00
3、辞退福利	198,996.00	-	198,996.00	-
合计	4,712,749.29	73,331,397.56	68,897,368.43	9,146,778.42

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

15、应付职工薪酬 - 续

(2) 短期薪酬列示

人民币元

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	3,251,654.37	57,227,963.46	51,809,110.30	8,670,507.53
2、职工福利费	-	1,611,679.90	1,611,679.90	-
3、社会保险费	1,088.55	2,542,922.97	2,541,187.84	2,823.68
其中：医疗保险费	1,088.55	2,264,923.30	2,263,188.17	2,823.68
工伤保险费	-	94,564.07	94,564.07	-
生育保险费	-	183,435.60	183,435.60	-
4、住房公积金	43,220.50	3,348,727.11	3,391,227.61	720.00
5、工会经费和职工教育经费	1,082,950.48	944,210.84	1,647,108.30	380,053.02
6、其他	-	204,823.82	154,490.63	50,333.19
合计	4,378,913.90	65,880,328.10	61,154,804.58	9,104,437.42

(3) 设定提存计划

人民币元

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、基本养老保险费	132,017.77	7,088,940.56	7,180,568.29	40,390.04
2、失业保险费	2,821.62	362,128.90	362,999.56	1,950.96
合计	134,839.39	7,451,069.46	7,543,567.85	42,341.00

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，根据这些计划，本集团分别按员工基本工资的 20%、0.5%-0.7%每月向这些计划缴存费用。除上述每月缴存费用外，本集团不再承担进一步支付义务。相应的支出于发生时计入当期损益或相关资产的成本。

本集团应分别向养老保险、失业保险计划缴存费用人民币 7,088,940.56 元及人民币 362,128.90 元(2017 年度：人民币 6,953,819.86 元及人民币 287,564.79 元)。于 2018 年 12 月 31 日，本集团尚有人民币 40,390.04 元及人民币 1,950.96 元(2017 年 12 月 31 日：人民币 132,017.77 元及人民币 2,821.62 元)的应缴存费用是于本年度到期而未支付给养老保险及失业保险计划的。有关应缴存费用已于年后支付。

16、应交税费

人民币元

项目	年末余额	年初余额
企业所得税	571,387.15	7,509,056.04
房产税	312,444.97	127,997.41
增值税	210,548.14	7,738,481.78
营业税	73,043.21	11,787,920.79
土地增值税	-	1,183,826.21
其他	48,864.50	2,397,438.03
合计	1,216,287.97	30,744,720.26

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

17、其他应付款

按款项性质列示其他应付款：

人民币元

项目	年末余额	年初余额
往来款(注)	47,351,666.13	35,099,709.38
前期费	2,731,423.29	2,731,423.29
其他	1,321,267.67	4,208,972.37
合计	51,404,357.09	42,040,105.04

注：于2018年12月31日，往来款余额中主要包括资金拆借款人民币19,750,000.00元、房产相关押金保证金人民币6,124,636.58元、代收代缴契税人民币4,300,371.42元、代收业主采暖费及水电费人民币3,266,324.23元以及审计费和评估费人民币1,715,462.18元等。

18、股本

人民币元

	年初余额	本年变动					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

19、资本公积

人民币元

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

20、盈余公积

人民币元

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	203,456,794.64	3,977,455.38	-	207,434,250.02
合计	203,456,794.64	3,977,455.38	-	207,434,250.02

注：根据公司法与本公司章程的规定，按公司净利润的10%提取法定盈余公积金。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

21、未分配利润

人民币元

项目	年末余额	年初余额
年初未分配利润	784,544,776.09	778,396,034.88
加：本年归属于母公司所有者的净利润	97,709,715.87	9,031,852.35
减：提取法定盈余公积	3,977,455.38	557,931.03
应付普通股股利(注 1)	2,790,202.04	2,325,180.11
年末未分配利润(注 2)	875,486,834.54	784,544,776.09

注 1：经 2017 年年度股东大会审议通过，本年度内，本公司向全体股东每 10 股派发现金红利人民币 0.06 元(含税)，共计派发现金股利人民币 2,790,202.04 元。

注 2：于 2018 年 12 月 31 日，本集团未分配利润余额中包括子公司已提取的盈余公积为人民币 21,169.35 元(2017 年 12 月 31 日：人民币 12,976,567.00 元)。

22、营业收入、营业成本

人民币元

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	588,943,532.83	494,744,458.87	417,218,216.27	341,972,567.50
合计	588,943,532.83	494,744,458.87	417,218,216.27	341,972,567.50

主营业务(分行业)

人民币元

行业名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品房销售	488,228,744.90	424,241,461.50	210,657,905.58	172,680,641.75
施工收入	43,736,531.41	37,265,078.66	126,644,012.43	113,144,717.61
物业服务	27,798,282.04	21,985,594.01	29,115,173.88	25,147,782.97
租赁收入	20,438,049.06	4,263,943.80	22,794,689.05	5,195,170.87
安装收入	8,741,925.42	6,988,380.90	28,006,435.33	25,804,254.30
合计	588,943,532.83	494,744,458.87	417,218,216.27	341,972,567.50

23、税金及附加

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
土地增值税	8,529,620.47	10,705,145.59
房产税	2,737,900.89	3,200,918.36
营业税	2,100,345.18	3,247,371.29
城市维护建设税	2,012,214.57	1,491,496.76
土地使用税	1,905,305.93	2,203,691.31
教育费附加	862,508.46	632,465.28
地方教育费附加	575,005.67	433,051.50
印花税	245,564.20	257,386.30
其他	673,412.06	1,065,622.24
合计	19,641,877.43	23,237,148.63

财务报表附注
2018年12月31日止年度

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

24、销售费用

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
销售代理费用及佣金	1,178,539.63	1,183,641.35
职工薪酬	661,486.98	194,718.83
采暖费	600,828.99	726,081.61
其他	1,083,862.86	1,164,775.77
合计	3,524,718.46	3,269,217.56

25、管理费用

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	54,432,924.96	52,307,325.68
中介机构费	5,103,243.70	4,135,430.68
物业费	2,735,849.06	-
折旧及摊销	1,987,593.19	3,230,670.42
水电费	810,434.40	231,473.20
燃料费	752,880.54	482,614.88
其他	4,581,751.77	5,685,731.12
合计	70,404,677.62	66,073,245.98

26、财务费用

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
利息支出	-	8,131,944.81
利息收入	(2,603,552.91)	(7,922,111.43)
其他	95,978.94	132,546.69
合计	(2,507,573.97)	342,380.07

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

27、资产减值损失(转回)

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
存货跌价损失	25,249,286.44	1,250,565.19
坏账损失(转回)	(2,308,671.09)	(10,056,842.94)
投资性房地产减值损失	-	2,388,410.90
合计	22,940,615.35	(6,417,866.85)

28、投资收益

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
长期应收款投资收益(注)	102,817,250.32	31,916,810.10
处置长期股权投资产生的投资收益	6,168,512.24	-
其他	47,265.58	160,323.18
合计	109,033,028.14	32,077,133.28

注：系本公司本年收到的为开发区管委会代垫兴隆山镇土地改造款项所获得的投资收益，参见附注(五)7。

29、资产处置收益

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
非流动资产处置利得(注)	25,716,058.62	1,024,421.32	25,716,058.62
合计	25,716,058.62	1,024,421.32	25,716,058.62

注：其中包括本公司向长春经济技术开发区城市建设集团有限责任公司转让房产、车辆及机器设备的利得为人民币 21,609,753.35 元，相关交易参见附注(十二)1。

30、营业外支出

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
违约金、滞纳金及罚款支出等	847,864.19	332,905.38	847,864.19
非流动资产报废损失	177,965.56	21,552.07	177,965.56
其他	1,297,831.46	1,080,177.61	1,297,831.46
合计	2,323,661.21	1,434,635.06	2,323,661.21

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

31、所得税费用

(1) 所得税费用表

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用	12,694,812.57	11,969,403.50
递延所得税费用(收益)	(12,512.06)	(528,899.37)
汇算清缴差异	3,041,622.65	-
合计	15,723,923.16	11,440,504.13

(2) 会计利润与所得税费用调整过程:

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
利润总额	113,433,639.03	20,446,289.08
按 25% 税率计算的所得税费用	28,358,409.76	5,111,572.27
子公司适用不同税率的影响(注)	1,126,240.89	(1,517,945.74)
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	103,512.67	4,789,522.63
本年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	10,435,303.68	3,057,354.97
利用以前年度未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响	(27,341,166.49)	-
汇算清缴差异	3,041,622.65	-
所得税费用	15,723,923.16	11,440,504.13

注：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企业所得税采用核定征收方式，参见附注(四)。

32、现金流量表项目注释

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
代收款项、押金及保证金	10,415,766.76	183,808,402.80
利息收入	2,603,552.91	211,763.14
其他	813,454.41	24,982,530.55
合计	13,832,774.08	209,002,696.49

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

32、现金流量表项目注释 - 续

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
代付款项、押金及保证金	24,018,507.79	185,263,368.00
营业费用及管理费用中的支付额	15,697,028.05	22,108,781.40
其他	2,294,413.36	4,685,109.25
合计	42,009,949.20	212,057,258.65

33、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

人民币元

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	97,709,715.87	9,005,784.95
加: 计提(转回)资产减值准备	22,940,615.35	(6,417,866.85)
固定资产及投资性房地产折旧	6,385,358.67	7,627,546.95
无形资产摊销	93,425.53	319,798.81
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(减:收益)	(25,716,058.62)	(1,024,421.32)
固定资产报废损失	177,965.56	21,552.07
财务费用	-	7,904,927.13
投资收益	(109,033,028.14)	(32,077,133.28)
递延所得税资产的减少(减:增加)	387,116.02	(145,321.65)
递延所得税负债的增加(减:减少)	(220,224.65)	(383,577.72)
存货的减少(减:增加)	485,937,406.96	79,506,568.70
受限制货币资金的减少(减:增加)	(52,738.77)	-
经营性应收项目的减少(减:增加)	(45,028,952.00)	78,885,151.02
经营性应付项目的增加(减:减少)	(292,330,719.90)	66,974,068.07
经营活动产生的现金流量净额	141,249,881.88	210,197,076.88
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
尚未收回的处置资产对价(注)	51,113,727.59	-
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金及现金等价物的年末余额	925,791,291.08	159,857,386.60
减: 现金及现金等价物的年初余额	159,857,386.60	161,248,990.00
现金及现金等价物净增加(减少)额	765,933,904.48	(1,391,603.40)

注: 系本集团待收长春经济技术开发区城市建设集团有限责任公司因资产转让产生的尾款, 见附注(十二)1。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

33、现金流量表补充资料 - 续

(2) 本年收到的处置子公司的现金净额

人民币元

	金额
本年处置子公司收到的现金及现金等价物	136,556,629.45
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	41,711,744.79
处置子公司收到的现金净额	94,844,884.66

(3) 现金和现金等价物的构成

人民币元

项目	年末余额	年初余额
一、现金	925,791,291.08	159,857,386.60
其中：库存现金	40,201.19	10,737.98
可随时用于支付的银行存款	925,751,089.89	159,846,648.62
二、现金及现金等价物余额	925,791,291.08	159,857,386.60

34、所有权或使用权受到限制的资产

人民币元

项目	年末账面价值	受限原因
货币资金	295,206.77	商品房按揭贷款担保保证金
合计	295,206.77	

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

35、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

计算基本每股收益时，归属于普通股股东的当期净利润为：

人民币元

	本年发生额	上年发生额
归属于普通股股东的当期净利润	97,709,715.87	9,031,852.35
其中：归属于持续经营的净利润	115,035,863.79	8,901,276.79

计算基本每股收益时，分母为发行在外普通股加权平均数，计算过程如下：

人民币元

	本年数	上年数
年初和年末发行在外的普通股股数	465,032,880.00	465,032,880.00

每股收益

人民币元

	本年数	上年数
按归属于母公司股东的净利润计算：		
基本每股收益	0.2101	0.019
稀释每股收益(注)	不适用	不适用
按归属于母公司股东的持续经营净利润计算：		
基本每股收益	0.2474	0.019
稀释每股收益(注)	不适用	不适用

注：本集团无稀释性普通股。

长春经开(集团)股份有限公司

财务报表附注

2018年12月31日止年度

(六) 合并范围的变更

1、处置子公司

子公司名称	股权处置价款(注)	股权处置比例 (%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	本年初至实际交割日之间子公司的损益	处置日对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额	股权处置收益(损失)
长春经开新资本招商有限公司	7,414,185.08	99.00	协议转让	2018年8月31日	经营权与决策权转移	(48,233.97)	7,389,075.84	25,109.24
长春经济技术开发区工程电气安装有限公司	24,136,553.06	99.73	协议转让	2018年8月31日	经营权与决策权转移	(9,239,373.40)	24,121,898.18	14,654.88
长春经济技术开发区建筑工程有限公司	11,680,639.38	99.77	协议转让	2018年8月31日	经营权与决策权转移	(2,455,290.12)	11,610,639.38	70,000.00
长春经开集团工程建设有限责任公司	13,413,901.00	100.00	协议转让	2018年8月31日	经营权与决策权转移	(5,396,386.93)	13,413,901.00	-
长春经济技术开发区东方房地产开发有限公司	47,438,295.85	100.00	协议转让	2018年8月31日	经营权与决策权转移	855,181.51	41,288,617.54	6,149,678.31
吉林旺通经贸有限公司	12,050,359.79	100.00	协议转让	2018年8月31日	经营权与决策权转移	(21,885.11)	12,050,359.79	-
长春经开大厦物业服务有限公司	20,422,695.29	100.00	协议转让	2018年8月31日	经营权与决策权转移	1,221,673.13	20,513,625.48	(90,930.19)
合计	136,556,629.45					(15,084,314.89)	130,388,117.21	6,168,512.24

人民币元

注：本公司于2018年8月与关联方长春经济技术开发区城市建设集团有限责任公司签署《资产转让协议》，本公司向长春经济技术开发区城市建设集团有限责任公司出售本公司持有的长春经开新资本招商有限公司、长春经济技术开发区工程电气安装有限公司、长春经济技术开发区建筑工程有限公司、长春经开集团工程建设有限责任公司、长春经济技术开发区东方房地产开发有限公司、吉林旺通经贸有限公司和长春经开大厦物业服务有限公司7家子公司股权(以下简称“7家子公司股权”)。详见附注(十二)1。

长春经开(集团)股份有限公司

财务报表附注

2018年12月31日止年度

(六) 合并范围的变更 - 续

2、其他原因的合并范围变动

于2018年5月4日，本公司投资设立全资子公司长春万丰智能工程有限公司，注册资本人民币100,000,000.00元。截至2018年12月31日止，本公司实缴出资人民币100,000,000.00元。

于2018年6月6日，本公司投资设立全资子公司上海万丰经开信息科技有限公司，注册资本人民币5,000,000.00元。截至2018年12月31日止，本公司实缴出资人民币1,000,000.00元。

于2018年6月14日，本公司完成自行清算子公司长春经济技术开发区建筑安装有限公司的工商注销手续。

(七) 在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 于本年末本集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
长春经济技术开发区进出口有限公司	长春	吉林省长春市经济开发区自由大路5188号	进出口贸易	99.00	-	投资设立
长春经开东方新型建材有限公司	长春	吉林省长春市经济开发区浦东路25号	生产销售	99.99	-	投资设立
长春经开集团物业服务有限公司	长春	吉林省长春市经济开发区自由大路5188号	物业管理	100.00	-	投资设立
长春万丰智能工程有限公司	长春	吉林省长春市经济开发区机场大路7299号	高新技术装备制造	100.00	-	投资设立
上海万丰经开信息科技有限公司	上海	中国(上海)自由贸易试验区源深路235号A幢一楼	信息技术	100.00	-	投资设立
吉林省六合房地产开发有限公司	长春	吉林省长春市经济开发区自由大路5188号	房地产	100.00	-	非同一控制下企业合并

(七) 在其他主体中的权益 - 续

1、在子公司中的权益 - 续

(2) 于本年末不再纳入本集团的原子公司

于 2018 年 5 月 31 日，本公司完成长春经济技术开发区建筑安装有限公司的清算工作。

公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	原持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
长春经济技术开发区建筑安装有限公司	长春	吉林省长春市经济开发区秦皇岛路1号	管道建筑安装	99.00	-	投资设立

于 2018 年 8 月 31 日，本公司向长春经济技术开发区城市建设集团有限公司出售本公司持有的 7 家子公司股权，详见附注(六) 1。

(3) 本公司无重要的非全资子公司。

(八) 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、长期应收款、应付款项等。各项金融工具的详细情况说明见附注(五)。金融工具导致的主要风险是信用风险及流动性风险等，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。

2.1 信用风险

于2018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、长期应收款等，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)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)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。在商品房销售业务中，由于本集团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。

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。本集团管理层认为本集团除附注(五)4(3)中披露的其他应收款中应收长春经济技术开发区城市建设集团有限责任公司的资产转让交易尾款外，无其他信用集中风险。

2.2 流动性风险

管理流动性风险时，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。

2018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，满足长短期的流动资金需求，降低资金流动性风险。

(九) 关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

人民币千元

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
万丰锦源控股集团有限公司(注)	中国(上海)自由贸易试验区源深路235号	投资与资产管理, 企业管理咨询, 智能机器人、机械设备、自动化设备、环保设备销售, 货物及技术进出口	350,000	21.88	21.88

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

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注(七)。

3、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
浙江万丰科技开发股份有限公司	同一母公司
长春经济技术开发区城市建设集团有限责任公司	本公司关联自然人担任董事长
长春经济技术开发区建筑工程有限公司	本公司关联自然人担任董事长公司之控股子公司
长春经开集团工程建设有限责任公司	本公司关联自然人担任董事长公司之控股子公司
长春经济技术开发区工程电气安装有限公司	本公司关联自然人担任董事长公司之控股子公司
长春经开集团东方房地产开发有限公司	本公司关联自然人担任董事长公司之控股子公司
长春经开新资本招商有限公司	本公司关联自然人担任董事长公司之控股子公司
长春经开国资控股集团有限公司	持有本公司5.54%股权之股东(“经开国资控股”)
长春国际会展中心有限公司	经开国资控股之子公司
长春正涛电子设备有限公司	经开国资控股之子公司
长春经开开发建设集团有限公司	经开国资控股之子公司
长春志诚建材有限公司	经开国资控股之子公司

(九) 关联方及关联交易 - 续

4、关联交易情况

(1) 提供和接受劳务的关联交易

提供劳务情况表

人民币元

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
长春经开国资控股集团有限公司	提供工程劳务	2,862,984.87	13,835,833.50
	提供物业服务	1,792,352.55	2,586,527.62
长春正涛电子设备有限公司	提供工程劳务	636,363.64	1,209,459.46
长春志诚建材有限公司	提供工程劳务	454,545.45	-
长春国际会展中心有限公司	提供工程劳务	-	21,874,116.77
合计		5,746,246.51	39,505,937.35

上述与关联方发生的交易按协议价进行。

接受劳务情况表

人民币元

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
长春经济技术开发区城市建设集团有限责任公司	接受物业服务	2,735,849.06	-
万丰锦源控股集团有限公司	接受管理服务	1,495,415.90	-
长春经济技术开发区建筑工程有限公司	接受工程劳务	860,110.50	-
浙江万丰科技开发股份有限公司	接受管理服务	325,510.70	-
合计		5,416,886.16	-

上述与关联方发生的交易按协议价进行。

(2) 关联租赁情况

本集团作为承租方

人民币元

关联方	租赁资产种类	本年确认的租赁费	上年确认的租赁费
长春经济技术开发区城市建设集团有限责任公司	办公楼	65,013.15	-

上述与关联方发生的交易按协议价进行。

(九) 关联方及关联交易 - 续

4、关联交易情况 - 续

(3) 关联方资产转让情况

人民币元

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
长春经济技术开发区城市建设集团有限责任公司(注 1)	股权资产	136,556,629.45	-
	固定资产	51,244,476.08	-
	BT 业务债权资产	141,717,166.31	-
	往来债权资产	247,649,384.06	-
长春经开集团工程建设有限责任公司(注 2)	固定资产	1,247,400.00	-
合计		578,415,055.90	-

注 1: 于 2018 年 8 月 31 日, 本公司向长春经济技术开发区城市建设集团有限责任公司出售 7 家子公司股权、本公司的部分固定资产、BT 业务产生的长期应收款以及本公司对这 7 家子公司的应收款项, 交易详情参见附注(十二)1。

由于城建集团董事长王晓明先生于 2014 年 10 月 13 日至 2018 年 4 月 9 日任本公司董事, 本次交易构成关联交易。

注 2: 于 2018 年 9 月 30 日, 本公司工程建设分公司与长春经开集团工程建设有限责任公司签订房产转让协议。本关联交易价格根据该房产转让协议执行。

(九) 关联方及关联交易 - 续

4、关联交易情况 - 续

(4) 关键管理人员报酬

人民币元

项目名称	本年发生额	上年发生额
关键管理人员报酬	4,012,100.00	5,177,600.00

5、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

人民币元

项目名称	关联方	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
	长春正涛电子设备有限公司	-	-	2,635,408.15	261,061.22
	长春国际会展中心有限公司	-	-	12,800,519.00	738,061.85
	长春经开开发建设集团有限公司	-	-	13,212,339.38	2,068,218.83
其他应收款	长春经济技术开发区城市建设集团有限责任公司	51,113,727.59	-	-	-
	长春经开集团东方房地产开发有限公司	23,027,380.73	-	-	-
	长春经开集团工程建设有限责任公司	1,247,400.00	-	-	-
合计	75,388,508.32	-	41,057,530.61	3,688,555.10	

(2) 应付项目

人民币元

项目名称	关联方	年末余额	年初余额
应付账款	长春经济技术开发区建筑工程有限公司	10,809,871.53	-
	长春经开集团工程建设有限责任公司	1,819,468.00	-
	长春经济技术开发区工程电气安装有限公司	124,557.00	-
其他应付款	长春经开新资本招商有限公司	19,750,000.00	-
	长春国际会展中心有限公司	-	221,088.00
合计		32,503,896.53	221,088.00

本集团于本年内与上年内均未发生与原控股股东创投公司的关联方交易，本年末与上年末亦无对创投公司的往来余额。

(十) 承诺及或有事项

1、重要承诺事项

(1) 资本承诺

	人民币千元	
	年末余额	年初余额
已签约但尚未于财务报表中确认的		
- 构建长期资产承诺	2,080	-
合计	2,080	-

(2) 经营租赁承诺

至资产负债表日止，本集团对外签订的不可撤销的经营租赁合约情况如下：

	人民币千元	
	年末余额	年初余额
不可撤销经营租赁的最低租赁付款额：		
资产负债表日后第1年	268	-
合计	268	-

2、或有事项

经营惯例性担保

本公司的子公司吉林省六合房地产开发有限公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供按揭抵押贷款担保。担保类型为阶段性担保。阶段性担保的担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的《中华人民共和国房屋所有权证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。截至2018年12月31日，尚未结清的担保金额为人民币413,593,000.00元。由于截至2018年12月31日止，商品房承购人未发生过违约，本集团认为与这些担保相关的风险较小。

(十一) 资产负债表日后事项

利润分配情况

	人民币元
拟分配的利润或股利	29,762,104.32

本公司第九届董事会第七次会议于2019年4月23日审议通过了《2018年度利润分配预案》，本公司拟定的本次利润分配预案为：以2018年末总股本465,032,880股为基数，向全体股东每10股派现金人民币0.64元(含税)，共计派发现金红利人民币29,762,104.32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。

(十二) 其他重要事项

1、终止经营

于2018年8月31日,经本公司第九届董事会第三次会议审议通过,本公司与长春经济技术开发区城市建设集团有限责任公司(以下简称“城建集团”)签订了《资产转让协议》,由本公司向城建集团出售了7家子公司股权(详见附注(六)1)、本公司的部分固定资产、BT业务产生的长期应收款以及本公司对这7家子公司的应收款项。于2018年9月20日,上述关联交易经本公司2018年第五次临时股东大会批准通过。

本公司聘请具备从事证券、期货业务资格的中联资产评估集团有限公司,对7家子公司净资产分别进行了评估,并与城建集团在评估结果的基础上进行商议,确定了每一家子公司股权的初始转让价格。根据本公司与交易对方签订的资产转让协议,标的股权资产初始转让价格合计为人民币151,615,515.69元;同时,根据该转让协议,7家子公司自评估基准日至2018年8月31日产生的亏损人民币15,058,886.24元调减初始转让价格,调整后标的股权资产的转让价格为人民币136,556,629.45元。于2018年9月26日,本公司完成了7家子公司股权的交割手续,确认投资收益人民币6,168,512.24元。

本公司聘请具备从事证券、期货业务资格的中联资产评估集团有限公司,对本公司经开大厦、工程建设办公楼和车库等3项房屋建筑物和房屋建筑物占用的土地使用权,以及部分机器设备、车辆、电子设备等其他固定资产进行了评估,并与城建集团在评估结果的基础上进行商议,确定了这些固定资产的转让价格。于2018年12月10日,本公司完成了上述固定资产的转让手续,确认资产处置收益人民币21,609,753.35元。

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

根据《资产转让协议》,在其生效后5个工作日内,城建集团需向本公司支付交易价款人民币517,000,000.00元,剩余交易价款在2019年3月31日前付清。于2018年9月26日,城建集团向本公司支付了交易价款人民币517,000,000.00元。截至本财务报告报出日止,该资产转让交易尾款人民币51,113,727.59元已收讫。

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

人民币元

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

(十二) 其他重要事项 - 续

1、终止经营 - 续

(1) 终止经营损益

本集团在合并利润表中已将上述子公司列报为终止经营，并对比较数据进行了重述。终止经营损益情况如下：

人民币元		
项目	本年累计数	上年累计数
营业收入	52,228,736.19	155,286,099.42
减：营业成本	45,372,951.50	142,225,830.71
税金及附加	680,922.94	1,571,163.64
管理费用	19,705,256.49	23,908,815.28
财务费用	(58,850.11)	170,888.59
资产减值损失	2,444,599.41	(13,631,371.70)
加：资产处置收益	-	1,024,421.32
营业外收入	115,051.40	27,897.70
减：营业外支出	841,830.81	315.03
利润(亏损)总额	(16,642,923.45)	2,092,776.89
减：所得税费用	683,224.47	1,961,491.16
净利润(亏损)	(17,326,147.92)	131,285.73
处置净损益	(17,326,147.92)	-

(2) 终止经营资产减值损失

人民币元		
项目	本年累计数	上年累计数
当期确认(转回)的减值损失	2,444,599.41	(13,631,371.70)

(3) 终止经营现金流量净额

人民币元		
项目	本年累计数	上年累计数
经营活动现金流量净额	(20,273,764.31)	(12,590,598.80)
投资活动现金流量净额	(116,262.38)	(450,878.80)
筹资活动现金流量净额	(83,250,000.00)	132,781,320.99
现金流量净额	(103,640,026.69)	119,739,843.39

(4) 归属于母公司所有者的持续经营损益和终止经营损益

人民币元		
项目	本年累计数	上年累计数
归属于母公司所有者的持续经营损益	115,035,863.79	8,901,276.79
归属于母公司所有者的终止经营损益	(17,326,147.92)	130,575.56
归属于母公司所有者的净利润	97,709,715.87	9,031,852.35

(十二) 其他重要事项 - 续

2、分部信息

根据本集团的内部组织结构、管理要求及内部报告制度，本集团的经营业务划分为房地产开发与销售、工程施工与安装、物业租赁与管理及其他 4 个经营分部，本集团的管理层定期评价这些分部的经营成果，以决定向其分配资源及评价其业绩。在经营分部的基础上，考虑到业务重要性和对财务报表的影响，本集团确定了 3 个报告分部。以下分部报告未包括已终止经营的业务。有关终止经营的业务详情请见附注(十二)1。

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

长春经开(集团)股份有限公司

财务报表附注

2018年12月31日止年度

(十二) 其他重要事项 - 续

2、分部信息 - 续

	房地产开发与销售		物业管理与租赁		其他		分部间抵减		合计
	本年度	上年度	本年度	上年度	本年度	上年度	本年度	上年度	
营业收入									
- 对外交易收入	488,351,244.90	210,657,905.58	29,175,517.35	31,406,013.22	19,188,034.39	19,868,198.05	-	-	536,714,796.64
- 分部间交易收入	-	-	3,333,043.46	3,479,327.41	-	-	(3,333,043.46)	(3,479,327.41)	-
分部间交易收入合计	488,351,244.90	210,657,905.58	32,508,560.81	34,885,340.63	19,188,034.39	19,868,198.05	(3,333,043.46)	(3,479,327.41)	536,714,796.64
营业成本									
- 对外交易成本	422,581,093.80	168,987,044.26	22,835,995.03	25,701,454.43	3,954,418.54	5,058,238.10	-	-	448,371,507.37
- 分部间交易成本合计	422,581,093.80	168,987,044.26	22,835,995.03	25,701,454.43	3,954,418.54	5,058,238.10	-	-	448,371,507.37
分部间交易成本合计	14,037,560.02	17,202,908.42	486,878.29	738,860.32	4,436,516.18	3,724,216.25	-	-	18,960,954.49
销售费用	6,821,806.58	6,032,786.90	-	-	35,955.34	-	(3,333,043.46)	-	3,524,718.46
管理费用	8,540,650.65	9,269,515.07	7,413,073.29	8,227,370.84	34,745,697.19	25,383,302.86	-	-	50,699,421.13
研发费用	18,052.81	4,150,899.37	11,428.55	(6,782.02)	(2,478,205.02)	(3,972,625.87)	-	-	(2,448,723.86)
资产减值损失	21,351,333.95	1,585,756.32	565,370.00	2,736,250.56	(1,420,688.01)	2,891,497.97	-	-	20,496,015.94
加: 公允价值变动收益	-	-	-	-	25,716,058.62	-	-	-	25,716,058.62
投资收益	-	-	-	-	109,033,028.14	32,077,133.28	-	-	109,033,028.14
分部间营业利润(亏损)	15,000,747.09	3,428,995.24	1,195,815.85	(2,511,813.50)	114,663,426.93	18,860,702.02	-	-	130,859,989.87
加: 营业外收入	87,074.54	-	398,626.45	-	212,702.02	9,048.46	-	-	698,403.01
减: 营业外支出	1,033.38	1,071,396.76	5,000.73	3,762.70	1,475,796.29	359,160.57	-	-	1,481,830.40
分部税前利润(亏损)	15,086,788.25	2,357,598.48	1,589,441.57	(2,515,576.20)	113,400,332.66	18,511,489.91	-	-	130,076,562.48
减: 所得税	5,790,949.42	3,588,501.58	407,224.37	404,416.52	8,842,524.90	5,486,094.87	-	-	15,040,698.69
分部税后利润(亏损)	9,295,838.83	(1,230,903.10)	1,182,217.20	(2,919,992.72)	104,557,807.76	13,025,395.04	-	-	115,035,863.79
加: 利息(亏损)	9,295,838.83	(1,230,903.10)	1,182,217.20	(2,919,992.72)	104,557,807.76	13,025,395.04	-	-	115,035,863.79
补充资料:									
资本性支出:									
- 购置固定资产支出	-	-	1,551,000.00	-	-	-	-	-	1,551,000.00
- 购置无形资产支出	96,037.97	152,351.00	56,540.93	511,089.91	1,055,714.50	368,163.04	-	-	1,208,293.20
- 在建工程支出	-	-	-	-	1,942,028.15	-	-	-	1,942,028.15
购置无形资产支出	44,740.00	12,000.00	-	-	40,965,495.00	6,000.00	-	-	41,010,235.00
									18,000.00

人民币元

(十三) 母公司财务报表主要项目注释

1、应收票据及应收账款

1.1 分类列示

人民币元

项目	年末余额	年初余额
应收账款	-	94,945.20
合计	-	94,945.20

1.2 应收账款

应收账款分类披露：

人民币元

种类	年末余额					年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按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	30.00	94,945.20
其中：非关联方组合	-	-	-	-	-	135,636.00	3.19	40,690.80	30.00	94,945.20
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	4,253,164.69	100.00	4,253,164.69	100.00	-	4,117,528.69	96.81	4,117,528.69	100.00	-
合计	4,253,164.69	100.00	4,253,164.69	100.00	-	4,253,164.69	100.00	4,158,219.49	97.77	94,945.20

人民币元

组合名称	年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
长春康达实业有限公司	1,440,000.00	1,440,000.00	100.00
长春经济技术开发区海关	1,399,999.22	1,399,999.22	100.00
其他	1,413,165.47	1,413,165.47	100.00
合计	4,253,164.69	4,253,164.69	100.00

本年度内，本公司计提坏账准备人民币 108,517.02 元，转销坏账准备人民币 13,571.82 元。

(十三) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

2、其他应收款

2.1 分类列示

人民币元

项目	年末余额	年初余额
应收利息	1,753,881.69	-
其他应收款	936,218,200.71	575,143,568.16
合计	937,972,082.40	575,143,568.16

2.2 应收利息

人民币元

项目	年末余额	年初余额
资金拆借(详见附注(十三)6(2))	1,753,881.69	-
合计	1,753,881.69	-

2.3 其他应收款

(1) 其他应收款分类披露:

人民币元

种类	年末余额					年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	952,508,744.77	98.29	16,290,544.06	1.71	936,218,200.71	610,757,106.89	97.46	35,613,538.73	5.83	575,143,568.16
其中:非关联方组合	1,987,111.26	0.20	583,230.56	29.35	1,403,880.70	2,158,932.61	0.34	608,541.38	28.19	1,550,391.23
关联方组合	950,521,633.51	98.09	15,707,313.50	1.65	934,814,320.01	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	16,535,893.91	1.71	16,535,893.91	100.00	-	15,928,891.07	2.54	15,928,891.07	100.00	-
合计	969,044,638.68	100.00	32,826,437.97	3.39	936,218,200.71	626,685,997.96	100.00	51,542,429.80	8.22	575,143,568.16

组合中,按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款:

人民币元

账龄	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	33,611.26	1,680.56	5.00
1至2年	-	-	-
2至3年	30,000.00	4,500.00	15.00
3至4年	-	-	-
4至5年	-	-	-
5年以上	1,923,500.00	577,050.00	30.00
合计	1,987,111.26	583,230.56	29.35

(十三) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

2、其他应收款 - 续

2.3 其他应收款 - 续

(1) 其他应收款分类披露: - 续

人民币元

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	950,521,633.51	15,707,313.50	1.65

本公司对纳入本集团合并报表范围内关联方之间的以及对原纳入本集团合并报表范围内、但于本年处置的关联方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，采用个别认定法计提坏账准备。本公司已对长春经济技术开发区进出口有限公司其他应收款全额计提坏账准备，金额人民币15,707,313.50元。

单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款

人民币元

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
长春经济技术开发区国资委	1,529,700.00	1,529,700.00	100.00
长春经济技术开发区经贸公司	1,154,200.00	1,154,200.00	100.00
吉林长春产权交易中心	1,000,000.00	1,000,000.00	100.00
其他	10,211,993.91	10,211,993.91	100.00
合计	16,535,893.91	16,535,893.91	100.00

(2) 其他应收款按款项性质分类情况

人民币元

款项性质	年末余额	年初余额
资金拆借	882,453,192.42	247,843,192.42
资产转让交易尾款	51,113,727.59	-
往来款	32,060,850.61	374,753,622.82
保证金	22,638.00	22,638.00
其他	3,394,230.06	4,066,544.72
合计	969,044,638.68	626,685,997.96

(十三) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

2、其他应收款 - 续

2.3 其他应收款 - 续

(3) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况:

人民币元

单位名称	款项的性质	年末余额	账龄	占其他应收款 期末余额合计 数的比例(%)	坏账准备 年末余额
长春万丰智能工程有限公司	资金拆借	755,000,000.00	1年以内	77.91	-
吉林省六合房地产开发有限公司	资金拆借	123,554,061.42	1年以内	12.75	-
长春经济技术开发区城市建设集团有限责任公司	资产转让交易 尾款	51,113,727.59	1年以内	5.27	-
长春经济技术开发区进出口有限公司	往来款	15,707,313.50	5年以上	1.62	15,707,313.50
长春经开集团物业服务服务有限公司	资金拆借	3,899,131.00	5年以上	0.41	-
合计		949,274,233.51		97.96	15,707,313.50

3、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

人民币元

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	1,102,911,524.73	10,850,000.00	1,092,061,524.73	1,197,527,946.39	15,800,000.00	1,181,727,946.39
合计	1,102,911,524.73	10,850,000.00	1,092,061,524.73	1,197,527,946.39	15,800,000.00	1,181,727,946.39

长春经开(集团)股份有限公司

财务报表附注

2018年12月31日止年度

(十三) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

3、长期股权投资 - 续

(2) 对子公司投资明细如下:

被投资单位	年初数	本年增加(注1)	本年减少(注2)	年末数	本年计提减值准备	减值准备年末余额
吉林省六合房地产开发有限公司	986,061,524.73	-	-	986,061,524.73	-	-
长春经开集团物业服务有限公司	5,000,000.00	-	-	5,000,000.00	-	-
长春经开东方新型建材有限公司	950,000.00	-	-	950,000.00	-	950,000.00
长春经济技术开发区进出口有限公司	9,900,000.00	-	-	9,900,000.00	-	9,900,000.00
上海万丰经开信息科技有限公司	-	1,000,000.00	-	1,000,000.00	-	-
长春万丰智能工程有限公司	-	100,000,000.00	-	100,000,000.00	-	-
长春经开新资本招商有限公司	9,900,000.00	-	9,900,000.00	-	-	-
长春经济技术开发区工程电气安装有限公司	29,920,000.00	-	29,920,000.00	-	-	-
长春经济技术开发区建筑工程有限公司	29,930,000.00	-	29,930,000.00	-	-	-
长春经济技术开发区建筑安装有限公司	4,950,000.00	-	4,950,000.00	-	-	-
长春经开大厦物业服务有限公司	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	-	-	-
长春经开集团工程建设有限责任公司	50,000,000.00	-	50,000,000.00	-	-	-
合计	1,197,527,946.39	101,000,000.00	195,616,421.66	1,102,911,524.73	-	10,850,000.00

注 1: 本公司本年投资设立子公司长春万丰智能工程有限公司与上海万丰经开信息科技有限公司(参见附注(六)2)。

注 2: 本公司本年处置长春经开新资本招商有限公司等 7 家子公司股权(参见附注(六)1), 并自行清算子公司长春经济技术开发区建筑安装有限公司(参见附注(六)2)。

(十三) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

4、营业收入、营业成本

人民币元

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	19,188,034.39	3,954,418.54	19,868,198.05	4,795,033.77
合计	19,188,034.39	3,954,418.54	19,868,198.05	4,795,033.77

5、投资收益

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
长期应收款投资收益(附注(五)7)	102,817,250.32	31,916,810.10
处置长期股权投资产生的投资损失	(54,109,792.21)	-
其他	47,265.58	160,323.18
合计	48,754,723.69	32,077,133.28

6、关联交易情况

(1) 接受劳务的关联交易

接受劳务情况表

人民币元

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
长春经济技术开发区城市建设集团有限责任公司	接受物业服务	2,735,849.06	-
万丰锦源控股集团有限公司	接受管理服务	1,206,875.96	-
浙江万丰科技开发股份有限公司	接受管理服务	325,510.70	-
吉林万丰奥威汽轮有限公司	接受管理服务	11,756.76	-
合计		4,279,992.48	-

上述与关联方发生的交易按协议价进行。

(2) 关联方资金拆借

人民币元

关联方	年初余额	本年贷出	本年收回	年末余额
吉林省六合房地产开发有限公司	243,944,061.42	-	120,390,000.00	123,554,061.42
长春万丰智能工程有限公司	-	766,000,000.00	11,000,000.00	755,000,000.00
合计	243,944,061.42	766,000,000.00	131,390,000.00	878,554,061.42

本公司与关联方之间资金拆借产生的利息收入列示如下：

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
向子公司拆借资金获得的利息收入	1,753,881.69	-

(3) 关联租赁情况与关联方资产转让情况分别见附注(九)4(2)、附注(十二)1。

(十三) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

7、关联方应收应付款项

人民币元

项目名称	关联方	年末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	长春万丰智能工程有限公司	755,981,572.60	-	-	-
	吉林省六合房地产开发有限公司	124,326,370.51	-	243,944,061.42	-
	长春经济技术开发区城市建设集团有限责任公司	51,113,727.59	-	-	-
	长春经济技术开发区进出口有限公司	15,707,313.50	15,707,313.50	15,705,200.00	15,705,200.00
	长春经开集团物业服务有限公司	3,899,131.00	-	3,899,131.00	-
	长春经开集团工程建设有限责任公司	1,247,400.00	-	36,339,015.28	-
	长春经济技术开发区建筑工程有限公司	-	-	95,684,727.31	-
	长春经济技术开发区工程电气安装有限公司	-	-	90,822,108.07	-
	吉林旺通经贸有限公司	-	-	40,402,569.90	-
	长春经开大厦物业服务有限公司	-	-	21,593,068.90	-
	长春经济技术开发区建筑安装有限公司	-	-	21,418,600.00	5,452,456.39
	长春经开集团东方房地产开发有限公司	-	-	20,018,894.66	-
	长春经开东方新型建材有限公司	-	-	13,770,800.00	13,239,083.32
	长春经开新资本招商有限公司	-	-	5,000,000.00	-
合计		952,275,515.20	15,707,313.50	608,598,176.54	34,396,739.71

* * * * * 财务报表结束 * * * * *

1、非经常性损益明细表

人民币元

项目	本年金额	上年金额
非流动资产处置损益	25,716,058.62	1,002,869.25
处置长期股权投资产生的投资收益	6,168,512.24	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	(1,510,206.80)	(1,375,236.83)
所得税影响额	(7,593,591.02)	(4,342.60)
少数股东权益影响额	-	(2,130.24)
合计	22,780,773.04	(378,840.42)

非经常性损益明细表编制基础

根据中国证券监督管理委员会《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[2008]》的规定，非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力作出正确判断的各项交易和事项产生的损益。

2、净资产收益率及每股收益

本净资产收益率和每股收益计算表是本公司按照中国证券监督管理委员会颁布的《公开发行证券公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》(2010年修订)的有关规定而编制的。

人民币元

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	3.94	0.2101	不适用
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	3.02	0.1611	不适用

注：本公司并不存在稀释性潜在普通股。