

公司代码：600215

公司简称：*ST 经开

长春经开（集团）股份有限公司 2020 年年度报告

重要提示

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

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

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

五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

以公司分红派息股权登记日可参与分配的股份数 438,567,203 股为基数（总股本 465,032,880 股，扣除回购库存股 26,465,677 股）向全体股东每 10 股派送现金红利 0.95 元（含税），共派送现金红利 41,663,884.29 元，占 2020 年当年归属于上市公司股东净利润的 50.02%。本次分配后剩余可进行现金分红的未分配利润 911,140,975.62 元转入下一年度。本年度不进行资本公积金转增股本。

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

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

七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

是

九、是否存在半数以上董事无法保证公司所披露年度报告的真实性、准确性和完整性

否

十、重大风险提示

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

十一、其他

适用 不适用

目录

第一节	释义.....	4
第二节	公司简介和主要财务指标.....	4
第三节	公司业务概要.....	8
第四节	经营情况讨论与分析.....	9
第五节	重要事项.....	19
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	34
第七节	优先股相关情况.....	38
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	39
第九节	公司治理.....	45
第十节	公司债券相关情况.....	47
第十一节	财务报告.....	48
第十二节	备查文件目录.....	163

第一节 释义

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
本公司、公司	指	长春经开（集团）股份有限公司
本集团	指	长春经开（集团）股份有限公司及包含的子公司
万丰锦源	指	万丰锦源控股集团有限公司
六合地产	指	吉林省六合房地产开发有限公司
锦源投资	指	万丰锦源投资有限公司
万丰智能	指	长春万丰智能工程有限公司
《公司章程》	指	《长春经开（集团）股份有限公司章程》
报告期	指	2020年1月1日至2020年12月31日
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

第二节 公司简介和主要财务指标

一、 公司信息

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

二、 联系人和联系方式

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

三、 基本情况简介

公司注册地址	长春市自由大路5188号
公司注册地址的邮政编码	130031
公司办公地址	长春市自由大路5188号
公司办公地址的邮政编码	130031
公司网址	http://www.ccjk600215.com
电子信箱	Ccjk_600215@163.com

四、信息披露及备置地点

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

五、公司股票简况

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

六、其他相关资料

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	北京市西城区阜成门外大街2号万通金融中心A座24层
	签字会计师姓名	陈泉忠、潘明波

七、近三年主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2020年	2019年	本期比上年同期增减 (%)	2018年
营业收入	168,954,737.15	186,666,622.16	-9.49	588,943,532.83
归属于上市公司股东的净利润	83,295,111.68	76,998,066.69	8.18	97,709,715.87
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	20,882,537.51	70,179,814.78	-70.24	74,928,942.83
经营活动产生的现金流量净额	56,633,196.37	47,034,027.88	20.41	141,249,881.88
	2020年末	2019年末	本期末比上年同期末增减 (%)	2018年末
归属于上市公司股东的净资产	2,481,663,303.39	2,572,619,690.76	-3.54	2,526,469,227.91
总资产	2,823,467,176.11	2,845,472,908.57	-0.77	2,866,467,854.07

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2020年	2019年	本期比上年同期增减(%)	2018年
基本每股收益(元/股)	0.1833	0.1656	10.688	0.2101
稀释每股收益(元/股)	0.1833	0.1656	10.688	0.2101
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.05	0.1509	-66.86	0.16
加权平均净资产收益率(%)	3.28	3.020	增加0.26个百分点	3.94
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	0.82	2.760	减少1.94个百分点	3.02

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

八、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

适用 不适用

(三)境内外会计准则差异的说明:

适用 不适用

九、2020年分季度主要财务数据

单位:元 币种:人民币

	第一季度 (1-3月份)	第二季度 (4-6月份)	第三季度 (7-9月份)	第四季度 (10-12月份)
营业收入	12,185,916.60	30,251,864.32	68,590,017.44	57,926,938.79
归属于上市公司股东的净利润	7,333,231.52	10,879,713.91	66,864,798.69	-1,782,632.44
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	7,333,231.52	10,826,421.62	66,362,369.05	-63,639,484.68
经营活动产生的现金流量净额	-17,644,008.96	-4,173,132.52	44,507,973.77	33,942,364.08

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

十、非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

非经常性损益项目	2020 年金额	附注 (如适用)	2019 年金额	2018 年金额
非流动资产处置损益	450.00		9,769,934.38	25,716,058.62
计入当期损益的政府补助,但与公司正常经营业务密切相关,符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	109,426.80			
委托他人投资或管理资产的损益	9,353,549.62			
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	61,979,438.57		21,757.29	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益,以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	2,760,000.00			
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	7,051,175.16		-700,689.12	-1,510,206.8
处置长期股权投资产生的投资收益				6,168,512.24
所得税影响额	-18,841,465.98		- 2,272,750.64	-7,593,591.02
合计	62,412,574.17		6,818,251.91	22,780,773.04

注:与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益为一级土地开发投资收益。

十一、 采用公允价值计量的项目

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
交易性金融资产		302,760,000.00	302,760,000.00	2,070,000.00
合计		302,760,000.00	302,760,000.00	2,070,000.00

十二、 其他

□适用 √不适用

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

（一）公司所从事的主要业务、经营模式

公司从事的主要业务未发生变化，继续以房地产开发经营为主，物业管理为辅。房地产业务主要在经开区及周边区域具有刚需及改善性住房需求的个体为主。2020 年公司“六合一方”D 区二期项目如期交付，陆续开始销售；物业管理主要为“六合一方”提供良好的小区环境。

同时，公司在长春市兴隆山保税区建设的智能装备产业园区积极推进，截至报告期末已完成项目主体工程建设，园区正在进行装修。

（二）行业情况

报告期内，国家坚持“房住不炒”的主基调，我国房地产市场增速放缓。尤其受新冠疫情影响，房地产企业上半年施工受阻，举步维艰，客户观望、楼盘停摆导致市场销售量出现大幅下滑，企业经营普遍面临较大压力；下半年，随着疫情防控取得成效，房地产市场逐渐回暖，疫情积压需求得以释放，下半年房地产市场表现出现较小反弹。国家统计局数据显示，2020 年，全年房地产开发投资 14.14 万亿元，比上年增长 7.0%；商品房销售面积 17.6 亿平方米，同比增长 2.6%；销售额 17.36 万亿元，同比增长 8.7%。

长春市政策总基调逐渐趋严，继续要求“稳房价”、“稳地价”和“稳预期”。2020 年 9 月长春发布楼市调控通知，实施商品住房价格指导和调整住房信贷政策。这项政策意味着长春市一改多年宽松模式，进入了限价、限贷的调控阶段。

二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

适用 不适用

截止 2020 年 12 月 31 日，在建工程中厂房、办公楼、宿舍餐厅基建已完成，现处于内部装修过程中，因建设投入导致在建工程变动。

其中：境外资产 0（单位：元 币种：人民币），占总资产的比例为 0%。

三、报告期内核心竞争力分析

适用 不适用

面对错综复杂的外部环境，房地产政策不断趋紧的形势下，公司稳健发展主业，积极建立了专业的管理团队和人才机制，并且进一步完善公司治理，不断布局新领域，培育布局新的利润增长点，提升公司的核心竞争力。

（一）法人治理结构

公司依据监管机构的有关要求，并结合公司实际情况，对公司治理体系进行完善。公司权力机构、决策机构、监督机构及经营管理层之间权责明确，健全了内部控制制度，不断完善内控体系，为公司业务的开展提供了强有力的制度保障，促进企业实现战略目标。

（二）专业的管理团队和人才机制

公司持续加大人力资源的开发、配置和储备力度，形成了一支团结、务实、创新、敢于拼搏、积极向上的专业队伍。公司不断加大人才引进力度，提高人才交流广度，加强青年骨干培养，优化考核机制和绩效薪酬体系，为员工成长和团队建设提供了良好的发展平台，也为公司的持续发展提供了有效的支持。员工队伍越来越年轻化、专业化、知识化。

（三）企业文化优势

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

第四节 经营情况讨论与分析

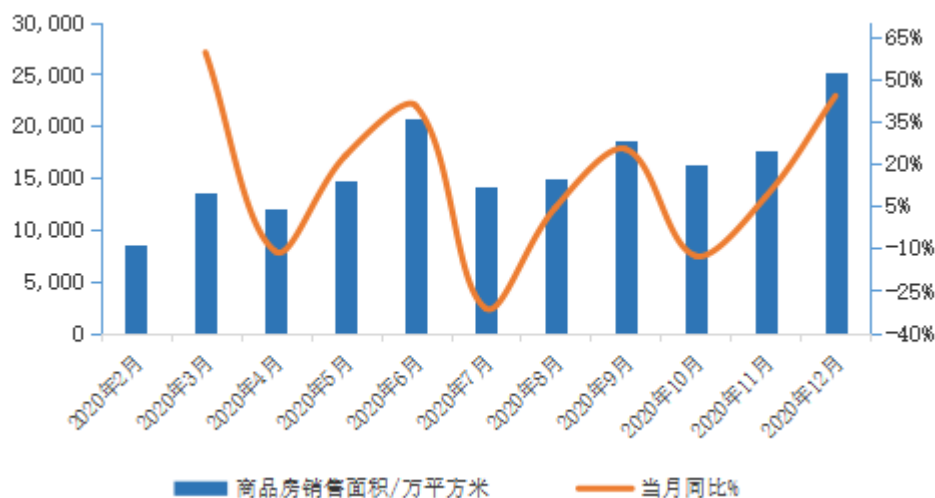
一、经营情况讨论与分析

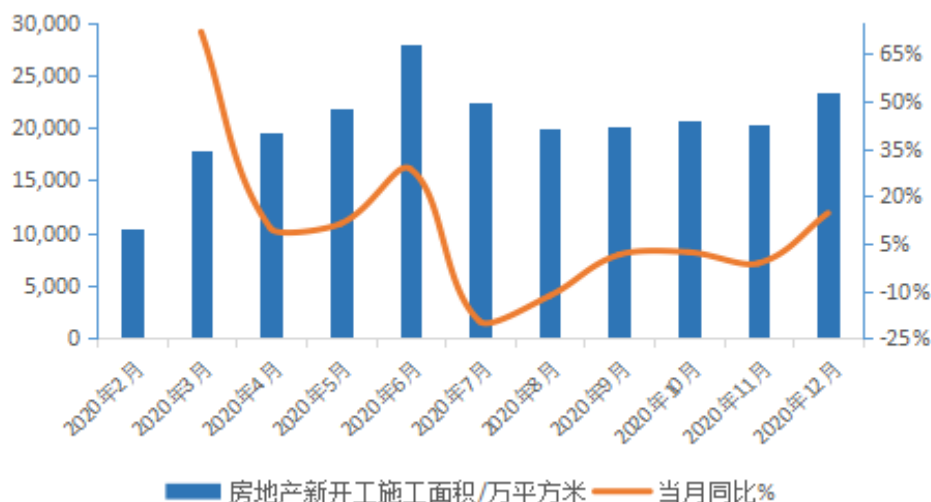
报告期内，突如其来的新冠疫情给国内外经济带来了严重冲击。在严峻的外部形势下，公司紧紧围绕“以人为本，创新驱动，管控风险，提质增效”的指导思想，由粗放型经营向精细化运作转变，开源节流，从设计源头上重实用，控成本，同时加强以市场为中心，建立产品标准化体系，优化户型结构设计，并高效利用线上引流宣传推广，全力推进房地产开发销售等各项工作。智能园区建设也已完成竣工验收。2020年度，公司营业收入16,895万元，同比下降9.49%；净利润8,330万元，同比增长8.18%。

（一）宏观市场环境

2020年，受疫情影响，我国经济短期内受到了较大冲击。当前疫情防控效果明显，生产和生活秩序加快恢复。在房地产方面，中央继续保持调控定力，坚持“住房不炒”的主基调，不将房地产作为短期刺激经济的手段，保持房地产金融政策的连续性、一致性和稳定性，落实房地产长效机制，促进房地产市场平稳运行。同时，地方层面为应对新冠疫情带来的影响，密集出台房地产扶持政策，从供需两端提振市场信心，因城施策更加灵活，稳定市场预期。

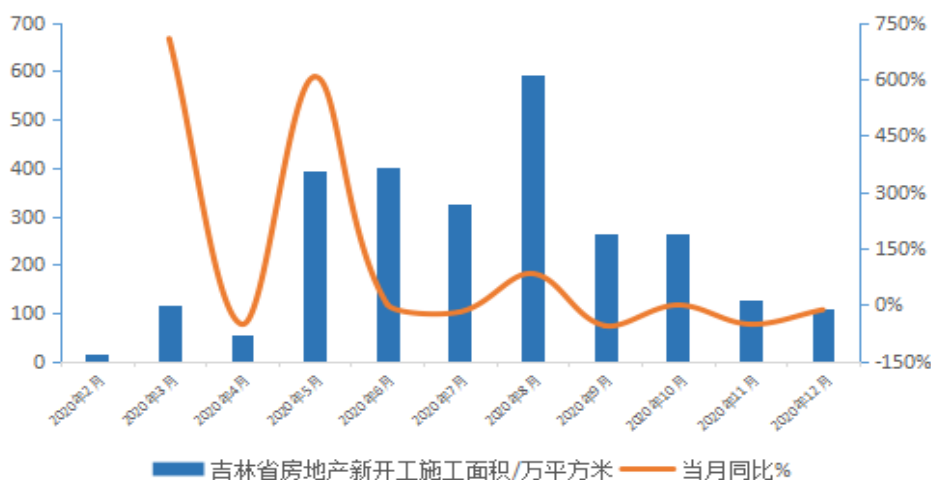
据国家统计局数据显示，2020年，商品房销售面积176,086万平方米，同比增长2.6%；房地产新开工施工面积224,433万平方米，同比下降1.2%。





数据来源：国家统计局官网

在楼市“房住不炒”的主基调下，2020年，吉林省楼市呈现稳步回升的迹象。2020年，吉林省商品房销售面积1,831万平方米，同比下降13.7%；吉林省房地产新开工施工面积2,662万平方米，同比下降9.7%。



数据来源：国家统计局官网

2020 年，长春市贯彻“房住不炒”，倡租稳价，楼市政策趋严。长春作为二线省会城市，其房价处于较低水平。城市化的发展、品牌开发商的涌入、优质地块稀缺等诸多因素造成了后续房价上涨。但即使是在今年低迷的市场环境中，长春市总基调紧随全国楼市政策，楼市政策恩威并施。2020 年租赁住房政策的首次亮相，“长七条”政策的出台，预计未来几年长春楼市政策将从宽松时代逐渐趋严。

（二）公司经营情况

1、及时调整营销策略，推进房产销售

面对新冠疫情的冲击，商品房线下销售受到较大影响。公司经营层积极调整营销策略，注重利用线上媒体等渠道进行宣传，建立产品辨识度，让客户了解我司产品的亮点、区位优势、期房进度，提高线下客户转化率，增加产品附加值。

2、保质保量，工程建设如期完成

工程建设亦受到疫情影响，延期工期约一个月。为按期保质完成工程建设任务，公司积极对各施工单位重新排期，有序加快项目建设进程，保障项目按计划推进。

3、加强团队合力，提高专业素养

公司组织全体员工深入开展管理制度培训，全面提升执行力，增强团队凝聚力；同时，公司继续加强计划统计管理，完善统计管理制度，并加强对上市公司相关法律法规的学习，提高经营管理能力，进一步持续开展业务能力培训，激发并引导每一位员工突破自我，创造价值，在“共创、共建、共享”中实现“快乐工作、幸福生活”。

二、报告期内主要经营情况

1、房地产开发业务

报告期内，公司积极推进房地产建设及销售工作，尽最大努力减少疫情影响。D 区二期项目建筑面积 55119.01 平方米，已按期交付，并完成竣工验收。同时公司积极调整了经营政策，引入渠道商带客引流，也制订了全员激励措施，下半年房地产销售逐步恢复了生机。

2、物业管理服务

报告期内，物业公司实施了机构改革与硬件设施改善，包括车辆管理的系统更新、高清数字监控设施的升级和微信公众号的建立，提高了便民服务的水平。通过消防演练、保洁及企业文化培训，公司提升了团队专业素养和服务意识，提高了物业服务效率，降低了用工需求和成本，实现了扭亏为盈。

3、一级土地开发业务

公司于 2019 年 12 月 30 日，2020 年 1 月 15 日召开第九届董事会第十一次会议、2020 年第一次临时股东大会，审议通过了《关于签订〈长春兴隆山镇建设宗地委托开发项目之终止结算协议〉的议案》，同意就一级土地委托开发项目终止结算事宜和前期开发费返还事项与长春经济技术开发区管理委员会达成协议，管委会向公司支付一级土地开发项目终止结算款 567,643,893.42 元。截至 2021 年 4 月 18 日，公司已累计收到结算款及利息合计 418,573,392 元，公司将与管委会继续保持良好沟通，争取尽快收回剩余款项。

（一）主营业务分析

1. 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	168,954,737.15	186,666,622.16	-9.49
营业成本	109,683,595.74	125,200,372.42	-12.39
销售费用	6,305,158.83	3,732,639.45	68.92

管理费用	23,722,293.39	20,345,653.26	16.60
财务费用	-19,988,595.10	-15,204,864.57	不适用
经营活动产生的现金流量净额	56,633,196.37	47,034,027.88	20.41
投资活动产生的现金流量净额	538,015,277.60	-129,188,886.74	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	-163,830,312.46	-49,762,104.32	不适用

注：本年销售费用增加，主要系报告期内营销推广费及销售渠道代理佣金增加所致。

2. 收入和成本分析

√适用 □不适用

2020 年度公司实现营业总收入 16,895 万元，较上年同期减少 1,771 万元，同比减少 9.49%。营业总收入减少，主要是大陆电子厂房出售后不再有租金收入及房地产开发收入减少导致。

2020 年度公司发生营业总成本 12,544 万元，较上年同期减少 1,767 万元，同比减少 12.35%。营业总成本减少，主要系大陆电子厂房出售后不再有租金成本以及房地产开发收入对应的成本减少导致。

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区情况

单位：元 币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产开发	160,817,662.35	102,148,945.24	36.48	-3.78	-8.79	增加 3.49 个百分点
物业服务	7,821,074.80	7,534,650.50	3.66	41.78	-29.04	增加 96.15 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
吉林地区	168,954,737.15	109,683,595.74	35.08	-9.49	-12.39	增加 2.15 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明

收入分析：

- 1、房地产开发收入同比减少 3.78%，基本与上年持平。
- 2、物业服务收入同比增长 41.78%，主要是调整物业公司组织架构，提高经营管理水平，

导致收缴的物业费同比增加，同时维修等相关成本同比减少。

(2). 产销量情况分析表

适用 不适用

(3). 成本分析表

单位：元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
商品房销售	商品房销售	102,148,945.24	93.13	111,998,771.50	0.89	-8.79	
物业服务	物业服务	7,534,650.50	6.87	10,618,229.04	0.08	-29.04	

成本分析其他情况说明

成本分析：

- 1、商品房销售成本同比减少 8.79%，主要是新开发 D 区二期确认收入对应的成本减少。
- 2、物业服务成本同比减少 29%，主要是调整物业公司组织架构，提高经营管理水平，导致收缴的物业费同比增加，同时维修等相关成本同比减少。

(4). 主要销售客户及主要供应商情况

适用 不适用

前五名客户销售额 938.02 万元，占年度销售总额 5.52%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占年度销售总额 0%。

前五名供应商采购额 7,350.9 万元，占年度采购总额 69.36%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占年度采购总额 0%。

其他说明

无

3. 费用

适用 不适用

销售费用

单位：元

项目	本年发生额	上年发生额	增减比例
职工薪酬	869,723.75	881,269.88	-1.31
采暖费	1,559,593.79	1,124,130.27	38.74
销售代理费用及佣金	3,676,543.72	1,036,939.18	254.56

其他	199,297.57	690,300.12	-71.13
合计	6,305,158.83	3,732,639.45	68.92

管理费用

单位：元

项目	本年发生额	上年发生额	增减比例
职工薪酬	10,651,892.67	11,645,884.46	-8.54
中介机构费	7,180,041.55	2,065,844.77	247.56
物业费	1,717,686.89	1,801,282.63	-4.64
折旧及摊销	306,200.52	329,653.89	-7.11
水电费及燃料费	181,752.97	164,395.45	10.56
其他	3,684,718.79	4,338,592.06	-15.07
合计	23,722,293.39	20,345,653.26	16.60

4. 研发投入

(1). 研发投入情况表

□适用 √不适用

(2). 情况说明

□适用 √不适用

5. 现金流

√适用 □不适用

单位：元

项目	本年发生额	上年发生额	增减比例 (%)
收到其他与经营活动有关的现金	860,467,989.57	3,168,372.73	27,058.04
支付的各项税费	49,482,632.44	23,081,913.68	114.38
支付其他与经营活动有关的现金	867,209,843.87	21,527,464.33	3,928.39
收回投资收到的现金	428,908,172.60	174,545,456.67	145.73
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	126,046,744.00	-	/
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	51,113,727.59	-100.00
收到其他与投资活动有关的现金	1,117,057,688.91	640,384,551.56	74.44
投资支付的现金	1,045,000,000.00	-	/
支付其他与投资活动有关的现金	105,000,000.00	995,240,000.00	-89.45

收到其他与筹资活动有关的现金	20,444,333.34	-	/
支付其他与筹资活动有关的现金	161,023,001.80	20,000,000.00	705.12

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

□适用 √不适用

(三) 资产、负债情况分析

√适用 □不适用

1. 资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
货币资金	608,798,125.21	21.56	1,183,092,627.54	41.58	-48.54	购买理财产品导致减少
交易性金融资产	302,760,000.00	10.72				购买理财产品导致增加
应收账款	419,315.72	0.01	192,500.00	0.01	117.83	应收物业费增加导致
其他应收款	13,337,011.19	0.47	378,872,432.12	13.31	-96.48	一级土地开发回款导致减少
其他流动资产	580,257,121.47	20.55	27,801,370.82	0.98	1,987.15	购买信托理财导致增加
固定资产	2,594,990.77	0.09	1,846,503.13	0.06	40.54	购置车辆导致增加
在建工程	132,453,315.20	4.69	56,282,093.05	1.98	135.34	新园区建设投资导致增加
应付票据	7,600,000.00	0.27	14,100,000.00	0.50	-46.10	应付票据到期承兑导致减少
应付账款	149,352,496.82	5.29	78,979,083.37	2.78	89.10	计提已完未付工程暂估款导致增加

预收账款			102,524,648.19	3.60	-100.00	因执行新准则，预收账款科目调整为合同负债
合同负债	121,325,986.31	4.30				

其他说明

无

2. 截至报告期末主要资产受限情况

适用 不适用

3. 其他说明

适用 不适用

(四) 行业经营性信息分析

适用 不适用

详见第四节，公司经营情况讨论与分析 一、经营情况讨论与分析。

(五) 投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

适用 不适用

(1) 重大的股权投资

适用 不适用

(2) 重大的非股权投资

适用 不适用

(3) 以公允价值计量的金融资产

适用 不适用

详见第十一节，七、2 交易性金融资产

(六) 重大资产和股权出售

适用 不适用

(七) 主要控股参股公司分析

适用 不适用

单位：万元

公司	公司类	主要业	注册资	总资产	净资产	营业收	净利润
----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

名称	型	务	本			入	
吉林省六合房地产开发有限公司	子公司	房地产销售	962,10.00	124,809.42	102,448.01	16,113.37	2,660.68

(八) 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

三、公司关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业格局和趋势

适用 不适用

1、全国房地产行业格局与趋势

2020 年底的中央政治局会议、中央经济工作会议、住建部座谈会以及《关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五远景目标的建议》中均明确提出“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位”、“促进房地产市场平稳健康发展”，短期内房地产市场调控政策整体仍将保持连续性和稳定性。在“房住不炒”政策主基调下，房地产发展仍将以“稳”字当头。

随着新冠疫苗接种的推行，2021 年经济活动将日趋恢复，整体经济情况将好于去年。在宏观经济方面，2020 年为应对疫情，央行实行了较为宽松的货币政策，加大了流动性的投放，预计 2021 年的货币政策会把控好货币供应总闸门。2020 年底央行、银保监会出台的融资“三道红线”对房地产进行管控，房企将面临降负债的挑战。结合 2021 年预计较强的经济增长，中国房地产市场仍将保持一定的热度，销售额将有小幅的增长。从供给端看，中央的定位不发生变化，在房地产规模增长预期下调的情形下，房地产新开工和投资增速的调整幅度较小。从需求端看，在城市更新和新型城镇化、建设现代化都市圈、加快城市群和都市圈轨道交通网络化的推进下，房企销售规模增长有望保持，并且因“因城施策”的常态化，房地产行业逐渐转向经营驱动质量增长。

2、长春楼市格局与趋势

长春新区是国务院设立的第 17 个国家战略新区，下设高新、北湖、长德、空港四区，新区的配套落建，将带来政策规划利好，将衍生大量的人口导入和发展潜力，预计 2021 年城市发展以南北为主，东西发展进一步发力，未来几年长春外扩能力将得到体现。长春贯彻“房住不炒”，倡租稳价，楼市政策趋严，长七条政策的出台可以预计未来几年长春楼市政策将从宽松时代逐渐趋严。

2020 年全年供应土地 1294 万平，成交 1120 万平，同比上升 63%；全年楼面地价增幅 22%，4000 元/平占 25%，价格涨幅明显，楼面价突破 6000 元/平；租赁用地首次出现市场；外围以万达为代表，百万级大盘综合体项目盘活区域，名牌房企扎堆。预计 2021 年住宅土地放量依然上涨，将会有大宗（超百万平）土地上市和持续开发，转化为可售体量增大，但幅度可能缩减，南北区域将会同步发展，公开拿地集中于四环外。全市整体存量超 3000 万平，主要集中于莲花山、绿园、二道、净月、长德等区域，市场进入“去库存时代”。预计 2021 年：商品住宅供大

于求，供求比在 1.2-1.4 之间，去化周期 13-15 个月；受地价上涨影响，预计全年成交均价涨幅 1-3%左右。

(二) 公司发展战略

√适用 □不适用

1、推进房地产开发

未来房地产调控政策仍将以“稳”为主，保持政策的连续性和稳定性。2021 年公司房地产开发业务仍将坚持以客户为中心，研究市场需求，采取差异化设计，全面提升产品品质，努力实现公司业务的高质量与稳健发展。一是提升经营管理水平，加速去化存量资产；二是加速新项目开发建设，同时加快资金回笼；三是提升物业服务，树立品牌辨识度和良好口碑，打造“博爱、人和、便利、康乐、平安、绿色”人文环境。

2、优化产业布局，推动转型升级

公司坚持以产业转型升级为未来发展目标，围绕《中国制造 2025》制造强国战略方向，立足现有主业，积极推进布局智能制造发展，优化产业结构，充分调研行业情况，努力培育新的业绩增长点，提高公司的资产质量和持续发展能力，不断提升盈利能力及发展空间

(三) 经营计划

√适用 □不适用

2021 年是国家“十四五”规划实施的开局之年。在新的一年里，公司将紧紧围绕“以人为本，创新发展，降本提效，打造高质量发展上市公司”的经营指导思想，做好地产主营，采取差异化战略，提升经营质量，抓现金流，保持资金链安全，为企业发展奠定坚实基础；同时，用人所长，避其所短，发挥团队合力，汇聚团队智慧。

1、重管理，从粗放到精细

国家宏观政策强调“房住不炒”、“稳地价、稳房价、稳预期”主旋律不变，叠加融资端收紧，房企间盈利差异将更多取决于成本控制及管控效率。因此，公司要改变经营理念，开源节流，向管理要效益，特别是从设计源头上做好文章，重效用，控成本，保持公司高质量发展。

2、做品质，提升产品价值

消费者在注重产品的实用性之外，品质也是关注的重点。公司要坚持以市场为中心，建立工程建设标准化体系和物业服务标准化；认真研究市场需求，采用差异化设计，优化户型和绿化环境，树立产品辨识度，增加产品附加值。

3、建口碑，加强物业服务

地产业绩高低与物业服务也息息相关。公司将提高物业公司的服务意识和责任意识，遵循物业规范、提高小区服务、融洽业主关系，让住户回家有温馨、踏实的感觉。

4、收回一级土地开发业务剩余款项

截至 2020 年年度报告出具日，公司已累计收到结算款及利息合计 418,573,392 元，公司将与管委会继续保持良好沟通，争取尽快收回剩余款项。

5、积极推进公司转型升级

实现产业转型升级是公司未来发展目标，2021 年公司将完成产业园区的建设工作，及时交付使用产业园区经过两年建设，主体工程已完成，目前正在装修工作，推进新园区的产业项目落地。

(四) 可能面对的风险

√适用 □不适用

1、政策风险

国家对房地产继续坚持“房住不炒”的主基调。我国的房地产行业受到融资监管政策、财政政策和货币政策多方政策管控且更加细致，以及因城施策、分类调控政策的进一步实施，对房地产业务战略布局、投资效率、融资能力、产品品质、运营管理等提出了更高的要求和挑战。

2、市场风险

在“稳地价、稳房价、稳预期”的主旋律下，限购、限贷、限售等政策难以有明显的放松。2021 年根据住建部的规划，城市更新和旧城改造将提质增效，加快建设宜居、绿色、韧性、智慧、人问城市，全面推进城镇老旧小区改造。同时，合理的住房消费受到鼓励和支持，相关调控会进一步的补充和优化。

3、公司转型升级发展风险

公司坚持以产业转型升级为发展目标，但受到宏观经济政策与所处市场环境的影响，公司面临业务转型及新产业发展不确定性风险。

(五) 其他

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

第五节 重要事项**一、普通股利润分配或资本公积金转增预案****(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况**

√适用 □不适用

1、现金分红政策的制定和调整情况

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

2、现金分红政策执行情况

公司 2019 年年度股东大会于 2020 年 5 月 20 日召开，会议审议通过了公司 2019 年度利润分配预案：以公司分红派息股权登记日的股份数 465,032,880 股为基数，向全体股东每 10 股派送现金红利 0.50 元（含税），共派送现金红利 23,251,644.00 元，占 2019 年当年归属于上市公司股东净利润的 30.20%。该项利润分配工作已委托中国证券登记结算有限责任公司上海分公司于 2020 年 6 月 22 日实施完毕。

2021 年 4 月 18 日，公司第九届董事会第二十一次会议审议通过了《2020 年度利润分配预案》，以公司分红派息股权登记日可参与分配的股份数 438,567,203 股为基数（总股本

465,032,880 股，扣除回购库存股 26,465,677 股）向全体股东每 10 股派送现金红利 0.95 元（含税），共派送现金红利 41,663,884.29 元，占 2020 年当年归属于上市公司股东净利润的 50.02%。本次分配后剩余可进行现金分红的未分配利润 911,140,975.62 元转入下一年度。本年度不进行资本公积金转增股本。该分配预案尚需 2020 年度股东大会审议批准。

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

单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数（股）	每 10 股派息数（元）（含税）	每 10 股转增数（股）	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率（%）
2020 年	0	0.95	0	41,663,884.29	83,295,111.68	50.02
2019 年	0	0.50	0	23,251,644.00	76,998,066.69	30.20
2018 年	0	0.64	0	29,762,104.32	97,709,715.87	30.46

(三) 以现金方式回购股份计入现金分红的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

	现金分红的金额	比例（%）
2020 年	150,978,704	181.26

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

适用 不适用

二、承诺事项履行情况

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

适用 不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划

收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	解决同业竞争	陈爱莲	1、在上市公司主营业务变更或调整之前，万丰置业除目前已开发的房地产业务外，不再从事新的房地产开发业务；2、本次交易完成后，本人及本人所控制的公司将不会以任何方式从事与上市公司目前或未来从事的业务构成实质性同业竞争的业务，本人及本人所控制的公司也不参与投资任何与上市公司主营业务构成同业竞争的其他企业；3、本次交易完成后，若本人或控制的其他公司所从事的业务与上市公司存在相同或相似，或被主管机构/监管机构认定为从事相同或相似业务的情况下，本人或控制的其他公司将通过委托销售、委托加工、业务重组、转让股权等方式避免与上市公司发生同业竞争。	长期	否	是		
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	解决同业竞争	万丰锦源	1、本次交易完成后，万丰锦源承诺不得以任何方式从事与长春经开相同或相似的业务；2、本次交易完成后，若万丰锦源或控制的其他公司所从事的业务与长春经开存在相同或相似，或被主管机构/监管机构认定为从事相同或相似业务的情况下，万丰锦源将通过委托销售、委托加	长期	否	是		

			工、业务重组、 转让股权等方式避免与长春经开发生同业竞争。					
	解决关联交易	陈爱莲、万丰锦源	本次交易完成后，万丰锦源/本人及控制的企业将尽可能避免与长春经开之间的关联交易。对于无法避免或者有合理原因发生的关联交易，万丰锦源/本人及控制的企业承诺将遵循市场化的原则，按照有关法律、法规、规范性文件和长春经开《公司章程》等有关规定履行关联交易决策程序，保证不通过关联交易损害长春经开及其股东的合法权益。	长期	否	是		
其他承诺	分红	长春经开	1、利润分配的形式：公司采用现金、股票或者现金与股票相结合的方式分配股利。 2、利润分配的条件和比例：（1）现金分配的条件和比例：公司在当年盈利且累计未分配利润为正、且无重大投资计划或重大现金支出发生的情况下，公司应当采取现金方式分配股利，每年以现金方式分配的利润不少于当年实现的可供分配利润的 10%。公司最近三年以现金方式累计分配的利润应不少于最近三年实现的年均可分配利润的 30% 的。公司在确定以现金方式分配利润的具	2018 年-2020 年	是	是		

		<p>体金额时，应充分考虑未来经营活动和投资活动的影响，并充分关注社会资金成本、银行信贷和债权融资环境，以确保分配方案符合全体股东的整体利益。董事会可以根据公司的资金需求和盈利情况，提议进行中期现金分配。</p> <p>(2) 股票股利分配的条件：公司在经营情况良好，并且董事会认为公司股票价格与公司股本规模不匹配、发放股票股利有利于公司全体股东整体利益时，可以在满足上述现金股利分配之余，提出股票股利分配预案。公司采用股票股利进行利润分配的，应当以给予股东合理现金分红回报和维持适当股本规模为前提，并综合考虑公司成长性、每股净资产的摊薄等因素。</p> <p>(3) 差异化的现金分红政策：公司董事会应当综合考虑所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素，区分下列情形，并按照本章程规定的程序，提出差异化的现金分红政策：①公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分</p>				
--	--	---	--	--	--	--

			<p>红在本次利润分配中所占比例最低应达到 80%； ②公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 40%； ③公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%； ④公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，可以按照前项规定处理</p> <p>3、股东违规占用公司资金的，公司应当扣减该股东所分配的现金红利，以偿还其占用的资金。</p> <p>4、公司制定三年股东回报规划并至少每三年重新审定一次。</p>					
--	--	--	---	--	--	--	--	--

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

已达到

未达到 不适用

(三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

适用 不适用

三、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

适用 不适用

四、公司对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

适用 不适用

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

（一）公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

√适用 □不适用

1、重要会计政策变更

2017年7月，财政部发布了《关于修订印发〈企业会计准则第14号——收入〉的通知》（财会[2017]22号）（以下简称“新收入准则”），要求境内上市企业自2020年1月1日起施行。

2019年5月9日，财政部发布了《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》（财会[2019]8号），要求企业对2019年1月1日至施行日之间发生的非货币性资产交换，根据本准则进行调整，对2019年1月1日之前发生的非货币性资产交换，不进行追溯调整。

2019年5月16日，财政部发布了《企业会计准则第12号——债务重组》（财会[2019]9号），要求企业对2019年1月1日至施行日之间发生的债务重组，根据本准则进行调整，对2019年1月1日之前发生的债务重组，不进行追溯调整。

上述会计政策变更经公司于2020年4月30日召开的第九届董事会第十三次会议批准（详见本年度报告第十一节 五、44）

2、重要会计估计变更

本报告期内，公司无重大会计评估变更。

（二）公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

□适用 √不适用

（三）与前任会计师事务所进行的沟通情况

√适用 □不适用

根据公司业务发展及未来审计工作需要，公司变更2020年度财务审计机构及内部控制审计机构为中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙），相关议案已经2021年第一次临时股东大会审议通过。公司就变更会计师事务所事项与德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）进行了事前沟通，其对此无异议。

（四）其他说明

□适用 √不适用

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：万元 币种：人民币

	原聘任	现聘任
境内会计师事务所名称	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）	中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	70	90
境内会计师事务所审计年限	2	1

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）	60

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

公司于 2021 年 1 月 15 日召开的 2021 年第一次临时股东大会审议通过了《关于变更会计师事务所的议案》，同意聘请中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2020 年财务报告和内部控制的审计机构。

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

七、面临暂停上市风险的情况

(一) 导致暂停上市的原因

适用 不适用

(二) 公司拟采取的应对措施

适用 不适用

八、面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

九、破产重整相关事项

适用 不适用

十、重大诉讼、仲裁事项

本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

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

适用 不适用

十二、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用 不适用

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

十三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

(一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

适用 不适用

(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用

十四、重大关联交易

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(二) 资产或股权收购、出售发生的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

(三) 共同对外投资的重大关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

(四) 关联债权债务往来

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

(五) 其他

适用 不适用

十五、 重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

1、 托管情况

适用 不适用

2、 承包情况

适用 不适用

3、 租赁情况

适用 不适用

(二) 担保情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期（协议签署日）	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系

上海万丰经开信息科技有限公司	全资子公司	万丰锦源控股集团有限公司	120,000,000.00	2019/7/26	2019/7/26	2020/5/28	一般担保	是	否	0	否	是	控股股东
上海万丰经开信息科技有限公司	全资子公司	万丰锦源控股集团有限公司	180,000,000.00	2019/9/27	2019/9/27	2020/5/28	一般担保	是	否	0	否	是	控股股东
长春万丰智能工程有限公司	全资子公司	万丰锦源控股集团有限公司	250,000,000.00	2019/10/21	2019/10/22	2020/5/28	一般担保	是	否	0	否	是	控股股东
长春万丰智能工程有限公司	全资子公司	万丰锦源控股集团有限公司	298,000,000.00	2019/9/29	2019/9/29	2020/5/28	一般担保	是	否	0	否	是	控股股东
长春万丰智能工程有限公司	全资子公司	万丰锦源控股集团有限公司	100,000,000.00	2019/1/29	2019/1/29	2020/1/29	一般担保	是	否	0	否	是	控股股东
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）													
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）													
公司及其子公司对子公司的担保情况													
报告期内对子公司担保发生额合计													
报告期末对子公司担保余额合计（B）													
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													
担保总额（A+B）													
担保总额占公司净资产的比例（%）													
其中：													
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）													
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）													
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）													
上述三项担保金额合计（C+D+E）													
未到期担保可能承担连带清偿责任说明													—
担保情况说明													截止到2020年5月28日，公司向控股股东提供的质押担保已全部解除。

(三) 委托他人进行现金资产管理的情况

1. 委托理财情况

(1) 委托理财总体情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类型	资金来源	发生额	未到期余额	逾期未收回金额
委托理财	自有资金	1,000,000,000.00	850,000,000.00	0

其他情况

□适用 √不适用

(2) 单项委托理财情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

受托人	委托理财类型	委托理财金额	委托理财起始日期	委托理财终止日期	资金来源	资金投向	报酬确定方式	年化收益率	预期收益(如有)	实际收益或损失	实际回收情况	是否经过法定程序	未来是否有委托理财计划	减值准备计提金额(如有)
中国工商银行股份有限公司长春经济技术开发区支行	银行理财产品	10,000	2020年9月30日	2020年12月30日	自有资金	债券类资产, 权益类资产, 其他资产或资产组合	非保本浮动收益	3.4% (预计)"	85	81.93	10,000	是		
兴银理财有限责任公司	银行理财	5,000	2020年9月	2020年12月	自有资金	货币市场工具, 固定	非保本浮动	3.57% (预计)"	45	47.54	5,000	是		

	产 品		30 日	30 日		收 益 率 投 资 工 具	收 益						
华澳国际 信托有限 公司	信 托 理 财 产 品	55,000	20 20 年 9 月 30 日	12 个 月 ， 自 成 立 日 起 算	自 有 资 金	瑞 兆 租 赁 （ 天 津 ） 有 限 公 司 新 增 租 赁 业 务 及 补 充 流 动 资 金	非 保 本 收 益	6.5% （ 预 计 ）	3,57 5				是
上海农村 商业银行 股份有限 公司	银 行 理 财 产 品	30,000	20 20 年 10 月 19 日	20 21 年 4 月 18 日	自 有 资 金	固 定 收 益 率 资 产	非 保 本 浮 动 收 益	3.85 % （ 预 计 ）	577. 5				是

其他情况

□适用 √不适用

(3) 委托理财减值准备

□适用 √不适用

2. 委托贷款情况**(1) 委托贷款总体情况**

□适用 √不适用

其他情况

□适用 √不适用

(2) 单项委托贷款情况

□适用 √不适用

其他情况

适用 不适用

(3) 委托贷款减值准备

适用 不适用

3. 其他情况

适用 不适用

(四) 其他重大合同

适用 不适用

十六、其他重大事项的说明

适用 不适用

1、重大资产重组情况

2020 年 1 月 15 日，公司召开第九届董事会第十二次会议审议通过《关于公司发行股份及支付现金购买资产暨关联交易方案的议案》等与本次交易相关的议案，具体内容详见公司于 2020 年 1 月 16 日刊登在指定信息披露媒体及上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）的相关公告。

2020 年 1 月 23 日，公司收到上海证券交易所《关于对长春经开(集团)股份有限公司重大资产重组预案信息披露的问询函》（上证公函[2020]0169 号）（以下简称“问询函”），公司在收到上述问询函后，高度重视，立即组织相关人员进行问询函回复工作。

2020 年 2 月 3 日，公司召开了本次重大资产重组媒体说明会，召开情况详见公司于 2020 年 2 月 4 日刊登在指定信息披露媒体及上海证券交易所网站(<http://www.sse.com.cn>)的公告。

2020 年 3 月 12 日，公司就上海证券交易所的问询函作出了回复，并按照问询函的要求对《长春经开(集团)股份有限公司发行股份及支付现金购买资产暨关联交易预案》（以下简称“重组预案”）及其摘要的部分内容进行了修订，具体内容详见公司于 2020 年 3 月 12 日披露的相关公告。同日，公司收到上海证券交易所《关于对长春经开(集团)股份有限公司重大资产重组预案信息披露的二次问询函》（上证公函[2020]0228 号）（以下简称“二次问询函”）。

2020 年 4 月 7 日，公司对上海证券交易所的二次问询函进行了回复，并按照二次问询函的要求对重组预案及其摘要的部分内容进行了修订，具体内容详见公司于 2020 年 4 月 7 日披露的相关公告。

因公司未履行审议程序以子公司持有的定期存款质押方式为控股股东借款提供担保，德勤华永会计师事务所对公司 2019 年度财务报告出具了无法表示意见的审计报告，公司股票被实施退市风险警示，具体内容详见公司于 2020 年 4 月 30 日披露的相关公告。公司本次资产重组事项暂不符合《上市公司重大资产重组管理办法》第四十三条规定，公司重大资产重组将无法继续推进。为维护上市公司和全体股东尤其是中小股东的利益，公司积极采取有效措施解除质押，截至 2020 年 5 月 28 日，公司违规担保已全部解除。

因春节前后国内外新冠疫情相继爆发，导致中美通航受阻，而标的公司主要子公司位于美国，公司及有关各方无法派出工作人员开展现场评估、审计等工作，且预计一段时间内仍无法进行，公司无法在 6 个月内发出股东大会通知。2020 年 6 月 19 日，公司召开第九届董事会第十五次会议和第九届监事会第十次会议，审议通过了《关于终止重大资产重组事项的议案》，终止了本次重大资产重组，具体内容详见公司于 2020 年 6 月 20 日披露的相关公告。

2020 年 6 月 30 日，公司召开了终止重大资产重组投资者说明会，具体内容详见公司于 2020 年 7 月 1 日披露的相关公告。

根据《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》（证监公司字[2007]128 号）、《关于强化上市公司并购重组内幕交易防控相关问题与解答》（2019 年 2 月 11 日）的相关规定，公司针对本次重组进行内幕信息知情人登记及自查工作。具体内容详见公司于 2020 年 7 月 18 日披露的相关公告。

2、违规担保情况

公司以子公司持有的定期存款质押方式为控股股东万丰锦源借款提供担保。截至 2019 年 12 月 31 日，被担保金额合计 9.48 亿元。德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2019 年年度报告出具了无法表示意见的审计报告，公司股票被实施退市风险警示。截至 2020 年 5 月 28 日，公司为控股股东借款提供质押担保的 9.48 亿元已全部解除，公司未因上述对外担保发生代偿情形。吉林证监局对公司、万丰锦源、吴锦华、倪伟勇、廖永华、潘笑盈、谭汇泓采取了出具警示函的监管措施，上海证券交易所对公司和实际控制人暨时任公司董事长兼代行董事会秘书吴锦华、实际控制人暨时任公司董事陈爱莲、时任总经理倪伟勇、时任财务总监廖永华予以通报批评，对时任董事会秘书潘笑盈和谭汇泓予以监管关注。具体内容详见 2020 年 4 月 30 日、2020 年 10 月 30 日披露的相关公告。

公司将以此为契机，吸取教训，在日后工作中进一步加强公司治理及信息披露工作的管理，规范公司运行，杜绝此类事件再次发生。

3、股份回购情况

2020 年 6 月 23 日，公司召开第九届董事会第十六次会议，审议通过了《关于以集中竞价交易方式回购公司股份的议案》、《关于授权管理层全权办理本次回购股份工作相关事宜的议案》，同意公司使用自有资金以集中竞价方式回购公司股份，回购资金总额不低于人民币 1.5 亿元（含）、不超过人民币 3 亿元（含），回购价格不超过人民币 8.5 元/股。具体内容详见公司于 2020 年 6 月 24 日披露的相关公告。2020 年 9 月 22 日，公司回购期限届满，已实际回购公司股份 26,465,677 股，占公司总股本的 5.69%，回购最高价格 6.2 元，回购最低价格 5.19 元，回购均价 5.7 元，使用资金总额 150,978,704 元（不含交易费用）。具体内容详见公司于 2020 年 9 月 24 日披露的相关公告。

十七、积极履行社会责任的工作情况

（一）上市公司扶贫工作情况

适用 不适用

（二）社会责任工作情况

适用 不适用

（三）环境信息情况

1. 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其重要子公司的环保情况说明

适用 不适用

2. 重点排污单位之外的公司的环保情况说明

适用 不适用

3. 重点排污单位之外的公司未披露环境信息的原因说明

适用 不适用

4. 报告期内披露环境信息内容的后续进展或变化情况的说明

适用 不适用

(四) 其他说明

适用 不适用

十八、可转换公司债券情况

适用 不适用

第六节 普通股股份变动及股东情况

一、普通股股本变动情况

(一) 普通股股份变动情况表

1、普通股股份变动情况表

报告期内，公司普通股股份总数及股本结构未发生变化。

2、普通股股份变动情况说明

适用 不适用

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

适用 不适用

4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

(二) 限售股份变动情况

适用 不适用

二、证券发行与上市情况

(一) 截至报告期内证券发行情况

适用 不适用

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

适用 不适用

(二) 公司普通股股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

适用 不适用

(三) 现存的内部职工股情况

□适用 √不适用

三、股东和实际控制人情况

(一) 股东总数

截止报告期末普通股股东总数(户)	21,218
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	19,773
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0

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

单位:股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增 减	期末持股数 量	比例 (%)	持有有 限售条 件股份 数量	质押或冻结情 况		股东 性质
					股份 状态	数量	
万丰锦源控 股集团有限 公司	0	101,736,960	21.88	0	无		境内非国有法 人
长春经开 (集团)股 份有限公司 回购专用证 券账户	26,465,677	26,465,677	5.69	0	无		其他
长春经开国 资控股集团 有限公司	0	25,764,105	5.54	0	无		国有法人
阎占表	820,000	19,419,900	4.18	0	未知		境内自然人
万丰锦源投 资有限公司	0	10,000,760	2.15	0	无		境内非国有法 人
吴锦华	0	8,153,486	1.75	0	无		境内自然人
严荣飞	927,615	7,279,986	1.57	0	未知		境内自然人
裘登尧	122,700	3,348,500	0.72	0	未知		境内自然人
徐云红	-89,600	2,794,700	0.60	0	未知		境内自然人
郑雨富	-1,490,794	2,105,240	0.45	0	未知		境内自然人
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量			股份种类及数量			
				种类	数量		

万丰锦源控股集团有限公司	101,736,960	人民币普通股	101,736,960
长春经开（集团）股份有限公司回购专用证券账户	26,465,677	人民币普通股	26,465,677
长春经开国资控股集团有限公司	25,764,105	人民币普通股	25,764,105
阎占表	19,419,900	人民币普通股	19,419,900
万丰锦源投资有限公司	10,000,760	人民币普通股	10,000,760
吴锦华	8,153,486	人民币普通股	8,153,486
严荣飞	7,279,986	人民币普通股	7,279,986
裘登尧	3,348,500	人民币普通股	3,348,500
徐云红	2,794,700	人民币普通股	2,794,700
郑雨富	2,105,240	人民币普通股	2,105,240
上述股东关联关系或一致行动的说明	万丰锦源控股集团有限公司、万丰锦源投资有限公司与吴锦华先生存在关联关系，为一致行动人。长春经开国资控股集团有限公司与上述其他股东之间不存在关联关系，也不属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。第二大股东长春经开（集团）股份有限公司回购专用证券账户为公司回购股份设立的专户。公司未知上述其余股东之间是否存在关联关系，也未知是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。		
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	不适用		

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

适用 不适用

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

适用 不适用

四、控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1 法人

适用 不适用

名称	万丰锦源控股集团有限公司
单位负责人或法定代表人	陈爱莲
成立日期	2008 年 1 月 3 日
主要经营业务	投资与资产管理，企业管理咨询，智能机器人、机械设备、自动化设备、环保设备的销售，从事货物及技术的进出口业务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	控股股东持有浙江甬金金属科技股份有限公司（603995.SH）1.56%股权、持有广东紫晶信息存储技术股份

	有限公司（688086.SH）0.74%股权。
其他情况说明	无

2 自然人

适用 不适用

3 公司不存在控股股东情况的特别说明

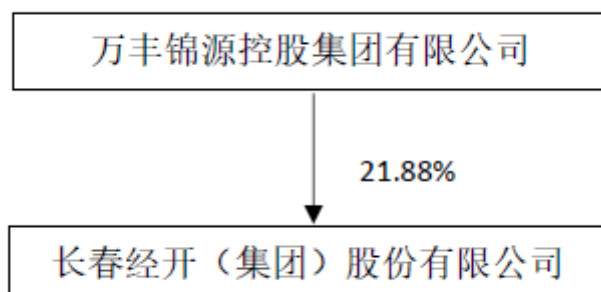
适用 不适用

4 报告期内控股股东变更情况索引及日期

适用 不适用

5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



(二) 实际控制人情况

1 法人

适用 不适用

2 自然人

适用 不适用

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

3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

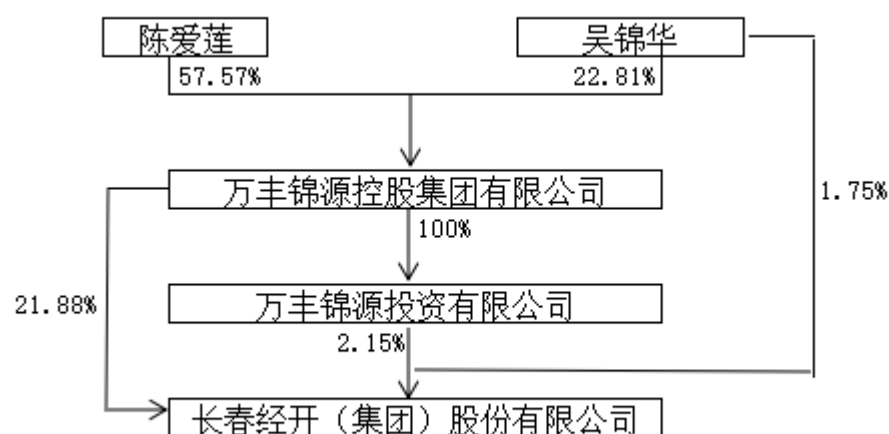
适用 不适用

4 报告期内实际控制人变更情况索引及日期

适用 不适用

5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

适用 不适用

五、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

六、股份限制减持情况说明

适用 不适用

第七节 优先股相关情况

适用 不适用

第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、持股变动情况及报酬情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额(万元)	是否在公司关联方获取报酬
陈爱莲	董事	女	62	2018-04-10	2021-07-24	0	0	0	/	1.2	是
吴锦华	董事长	男	31	2018-04-10	2021-07-24	8,153,486	8,153,486	0	/	98	是
张锡康	董事	男	52	2018-04-10	2021-07-24	0	0	0	/	1.2	是
梁赛南	董事	女	45	2018-04-10	2021-07-24	0	0	0	/	1.2	是
倪伟勇	董事	男	55	2018-04-10	2021-07-24	0	0	0	/	86.49	否
倪伟勇	总经理	男	55	2018-03-19	2021-07-24					/	否
倪伟勇	财务负责人	男	55	2020-05-20	2021-07-24					/	否
江玉华	董事	男	45	2018-04-10	2021-07-24	0	0	0	/	1.2	是
禹彤	独立董事	女	53	2015-07-14	2021-07-24	0	0	0	/	5	否
张生久	独立董事	男	68	2015-07-14	2021-07-24	0	0	0	/	5	否
孙金云	独立董事	男	49	2018-07-25	2021-07-24	0	0	0	/	5	否
徐少华	监事会主席	男	59	2018-04-10	2021-07-24	0	0	0	/	1.2	是
张丽杉	监事	女	48	2020-07-22	2021-07-24	0	0	0	/	0.6	是
姜小雨	监事	女	37	2020-04-29	2021-07-24	0	0	0	/	29	否
潘笑盈	董事会秘书	女	38	2019-04-23	2021-07-24	0	0	0	/	42.64	否
邢占鹏	离任监事	男	45	2018-04-10	2020-07-21	0	0	0	/	0	是
廖金君	离任监事	男	40	2018-04-10	2020-04-28	0	0	0	/	39.02	否
廖永华	离任财务	男	41	2018-03-19	2020-05-19	0	0	0	/	10.56	否

	负责人										
合计	/	/	/	/	/	8,153,486	8,153,486	0	/	327.3	/

姓名	主要工作经历
陈爱莲	曾任浙江万丰奥威汽轮股份有限公司董事长，现任万丰奥特控股集团有限公司董事局主席，万丰锦源控股集团有限公司董事长，长春经开董事。先后荣获中国经营大师，全国优秀企业家，全国优秀中国特色社会主义建设者，全国“三八”红旗手，中国十大杰出女性，风云浙商，中国最具影响力“商界女性钻石木兰”等称号；当选为中共十七大代表，十二、十三届全国人大代表，全国党建研究会非公专委会委员，中共浙江省委第十一、十二、十三、十四次党代表，中共绍兴市委第五、六、七次党代表，绍兴市第四、五、七、八届人大代表（人大常委会委员）；担任中国企业联合会副会长，浙商总会副会长，浙江省工商联副主席，浙江省女企业家协会会长，上海市浙江商会党委书记等社会职务。
吴锦华	现任万丰锦源控股集团有限公司总裁，浙江万丰科技开发股份有限公司董事长，美国 Paslin 董事长，长春经开第九届董事会董事长。
张锡康	曾任万丰摩轮有限公司总经理，浙江万丰奥威汽轮股份有限公司总经理；现任万丰锦源控股集团有限公司董事、万丰锦源投资有限公司总经理、长春经开第九届董事会董事。
梁赛南	曾任威海万丰奥威汽轮有限公司董事长、总经理，浙江万丰奥威汽轮股份有限公司董事、总经理。现任万丰锦源控股集团有限公司董事、浙江万丰科技开发股份有限公司总经理、长春经开第九届董事会董事。
倪伟勇	曾任万丰奥特控股集团有限公司总裁办主任、管理中心总监，万丰锦源控股集团有限公司监事长。现任长春经开第九届董事会董事、总经理、财务负责人。
江玉华	曾任浙江万丰科技开发股份有限公司总经理、万丰奥特控股集团有限公司技术中心总监。现任万丰锦源控股集团有限公司董事、副总裁、长春经开第九届董事会董事。
禹彤	曾任吉林省物资局生产资料总公司会计、中准会计师事务所部门经理。现任中国科学院长春分院高级会计师、吉林华微电子股份有限公司监事、长春博瑞农牧集团股份有限公司独立董事、长春经开第九届董事会独立董事。
张生久	曾任吉林电力股份有限公司、顺发恒业股份公司独立董事、通钢股份有限公司独立董事。现任长春经开第九届董事会独立董事。
孙金云	曾任中国玻璃工业设计院工程师、复旦管理咨询公司业务总监、上海华鑫股份有限公司独立董事。现任复旦大学管理学院副教授、复旦青年创业家教育与研究发展中心主任、长春经开第九届董事会独立董事。
徐少华	曾任万丰奥特控股集团审计办主任、浙江万丰奥威汽轮股份有限公司财务总监。现任万丰锦源控股集团有限公司监事长，长春经开第九届监事会主席。
张丽杉	曾任吉林省外贸进出口总公司会计，长春经济技术开发区房产处会计，长春市供热发展有限公司会计，长春经开国资控股集团有限公司财务副部长，现任长春经开国资控股集团有限公司财务总监。
姜小雨	曾任欧普照明股份有限公司审计经理、上海绿地商业（集团）有限公司审计经理。现任长春经开职工监事、审计经理。
潘笑盈	曾任浙江万丰摩轮有限公司董事会秘书，万丰融资租赁有限公司业务部经理，万丰锦源控股集团有限公司董事、董事会秘书。现任长春

经开董事会秘书。

其它情况说明

□适用 √不适用

(二) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

□适用 √不适用

二、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况**(一) 在股东单位任职情况**

√适用 □不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
陈爱莲	万丰锦源控股集团有限公司	董事长	2015年12月	
吴锦华	万丰锦源控股集团有限公司	董事、总裁	2016年1月	
张锡康	万丰锦源控股集团有限公司	董事	2015年12月	
江玉华	万丰锦源控股集团有限公司	董事、副总裁	2017年12月	
梁赛南	万丰锦源控股集团有限公司	董事	2017年12月	
徐少华	万丰锦源控股集团有限公司	监事长	2018年3月	
在股东单位任职情况的说明	无			

(二) 在其他单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
陈爱莲	万丰奥特控股集团有限公司	董事局主席	2015年2月	
陈爱莲	浙江万丰奥威汽轮股份有限公司	董事	2017年2月	2020年6月
吴锦华	浙江万丰科技开发股份有限公司	董事长	2015年6月	
吴锦华	美国 PASLIN 公司	董事长	2016年4月	
吴锦华	上海市浦东新区共青团	副书记	2018年2月	
张锡康	万丰锦源投资有限公司	总经理	2017年9月	
梁赛南	浙江万丰科技开发股份有限公司	总经理	2016年8月	

梁赛南	浙江万丰精密制造有限公司	董事长	2020 年 6 月	
江玉华	浙江万丰精密制造有限公司	董事	2020 年 6 月	
禹彤	中国科学院长春分院	高级会计师	2013 年 5 月	
禹彤	吉林华微电子股份有限公司	监事	2012 年 5 月	
张生久	吉林兢诚律师事务所	高级合伙人、一级律师	2019 年 11 月	
张生久	吉林省律师协会	监事长	2018 年 12 月	
张生久	中华全国律师协会	仲裁与调解专业委员会副主任	2019 年 10 月	
孙金云	复旦大学管理学院	副教授	2002 年 7 月	
孙金云	复旦青年创业家教育与研究发展中心	主任	2014 年 3 月	
在其他单位任职情况的说明	无			

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

√适用 □不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	董事、监事报酬由股东大会决定，高级管理人员报酬由董事会决定。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	公司独立董事津贴参照公司独立董事津贴水平确定；在公司担任具体管理职务的非独立董事、职工代表监事及高级管理人员的薪酬由公司薪酬考核体系决定。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	详见“现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况”。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	327.3 万元

四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
张丽杉	监事	选举	股东大会选举
姜小雨	职工监事	选举	职工代表大会选举
倪伟勇	财务负责人	聘任	董事会聘任

邢占鹏	监事	离任	个人原因
廖金君	监事	离任	工作调动
廖永华	财务负责人	解聘	董事会免除

五、近三年受证券监管机构处罚的情况说明

√适用 □不适用

公司以子公司持有的定期存款质押方式为控股股东万丰锦源借款提供担保。截至 2019 年 12 月 31 日，被担保金额合计 9.48 亿元。德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2019 年年度报告出具了无法表示意见的审计报告，公司股票被实施退市风险警示。截至 2020 年 5 月 28 日，公司为控股股东借款提供质押担保的 9.48 亿元已全部解除，公司未因上述对外担保发生代偿情形。吉林证监局对公司、万丰锦源、吴锦华、倪伟勇、廖永华、潘笑盈、谭汇泓采取了出具警示函的监管措施，上海证券交易所对公司和实际控制人暨时任公司董事长兼代行董事会秘书吴锦华、实际控制人暨时任公司董事陈爱莲、时任总经理倪伟勇、时任财务总监廖永华予以通报批评，对时任董事会秘书潘笑盈和谭汇泓予以监管关注。具体内容详见 2020 年 4 月 30 日、2020 年 10 月 30 日披露的相关公告。

六、母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

母公司在职员工的数量	16
主要子公司在职员工的数量	63
在职员工的数量合计	79
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	11
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	0
销售人员	11
技术人员	21
财务人员	8
行政人员	13
服务人员	26
合计	79
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士	5
本科	43
大专	20
高中及以下	11
合计	79

(二) 薪酬政策

√适用 □不适用

遵循“以数据说话，以业绩论攻”的绩效观，公司优化了以结果为导向的薪酬考核体系和标准，不断推进完善岗位价值，确立了员工薪酬与公司效益正相关机制，提倡责任共担，鼓励多劳多得，同时落实了各项法定福利和奖励措施，推动公司战略目标和年度经营计划的实现。

(三) 培训计划

√适用 □不适用

公司以吸引人才、培养人才、提升员工绩效和组织绩效为目的，针对不同岗位、不同职级的员工，充分利用公司内部和外部资源，开展全方位岗位职责、岗位技能、岗位文化的培训，以不断提高员工的专业能力和综合素质，不断提升员工的敬业度和胜任力。

(四) 劳务外包情况

√适用 □不适用

劳务外包的工时总数	154,023 小时
劳务外包支付的报酬总额	2,618,392 元

七、其他

□适用 √不适用

第九节 公司治理

一、公司治理相关情况说明

√适用 □不适用

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上海证券交易所股票上市规则》、《上市公司治理准则》和其他法律法规的规定，按照《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《独立董事工作制度》等规章制度要求，不断完善公司法人治理结构，规范公司运作，提高公司治理水平，确保公司稳健经营，保护公司及全体股东的利益。公司治理的实际情况符合《公司法》和中国证监会有关上市公司治理规范性文件的要求。

1、股东和股东大会

报告期内，公司共召开 3 次股东大会。股东大会的召集、召开及表决程序符合《公司法》、《公司章程》和《股东大会议事规则》的规定，且经律师现场见证并对其合法性出具了法律意见书。公司公平对待所有股东，建立和股东沟通的有效渠道，确保股东依法享有知情权和决策参与权。

2、董事会

公司严格按照《公司法》和《公司章程》规定的程序选举董事。公司第九届董事会共有董事 9 人，其中独立董事 3 人，董事会的人数和人员构成符合《公司法》和《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》的要求。董事会下设战略委员会、审计委员会、提名委员会和薪酬与考核委员会四个专门委员会。各专门委员会均制定了工作细则并严格按照工作细则开展工作。

报告期内，公司共召开 9 次董事会会议，会议的召集、召开及表决程序符合《公司法》和《公司章程》等规定。全体董事都能根据《董事会议事规则》等制度有效行使董事职权，忠实诚信、勤勉尽责。

3、监事会

公司严格按照《公司法》和《公司章程》规定的程序选举监事。目前公司监事会共有 3 人，其中职工代表监事 1 人，监事会的人员构成符合法律法规的要求。报告期内，公司共召开 5 次监事会会议，全体监事均认真履职，勤勉尽责，监事会会议的通知方式、召开方式、表决方式均符合相关规定，决议内容及决议的签署合法、合规、真实、有效。

4、信息披露与透明度

公司指定董事会秘书负责信息披露工作，并指定《中国证券报》、《上海证券报》为公司公开信息披露的报纸；公司严格按照《公司法》、《证券法》、《公司章程》、《股票上市规则》和《信息披露管理制度》的要求，真实、准确、完整、及时地披露公司相关信息，并做好信息披露前的保密工作，保证公司信息披露的公开、公平和公正，使所有股东都有平等机会获得信息。

5、内幕信息知情人管理

公司严格按照内幕信息知情人报备制度做好内幕信息知情人的登记和报备工作，严格控制内幕信息的知悉范围，督促知情人在内幕信息未公开披露时不得泄露信息，不得利用内幕信息买卖公司股票，保证内幕信息不外流。2020 年度不存在因泄露内幕信息导致公司股价异常波动的情形。

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

二、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2020 年第一次临时股东大会	2020 年 1 月 15 日	www.sse.com.cn	2020 年 1 月 16 日
2019 年年度股东大会	2020 年 5 月 20 日	www.sse.com.cn	2020 年 5 月 21 日

2020 年第二次临时股东大会	2020 年 7 月 22 日	www. sse. com. cn	2020 年 7 月 23 日
-----------------	-----------------	-------------------	-----------------

股东大会情况说明

适用 不适用

三、董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
陈爱莲	否	9	9	8	0	0	否	2
吴锦华	否	9	9	8	0	0	否	3
张锡康	否	9	9	8	0	0	否	2
梁赛南	否	9	9	8	0	0	否	3
倪伟勇	否	9	9	8	0	0	否	3
江玉华	否	9	9	8	0	0	否	3
禹彤	是	9	9	8	0	0	否	3
张生久	是	9	9	8	0	0	否	3
孙金云	是	9	9	8	0	0	否	3

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

年内召开董事会会议次数	9
其中：现场会议次数	1
通讯方式召开会议次数	8
现场结合通讯方式召开会议次数	0

(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

(三) 其他

适用 不适用

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

适用 不适用

五、监事会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

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

适用 不适用

存在同业竞争的，公司相应的解决措施、工作进度及后续工作计划

适用 不适用

七、报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

适用 不适用

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

八、是否披露内部控制自我评价报告

适用 不适用

公司第九届董事会第二十一次会议审议通过了公司《2020 年度内部控制评价报告》，全文详见 2021 年 4 月 20 日上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

九、内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

公司聘请中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2020 年 12 月 31 日的财务报告内部控制的有效性进行了审计，并出具了【标准的无保留】意见的内部控制审计报告。

是否披露内部控制审计报告：是

内部控制审计报告意见类型：标准的无保留意见

十、其他

适用 不适用

第十节 公司债券相关情况

适用 不适用

第十一节 财务报告

一、审计报告

√适用 □不适用

审计意见类型	标准无保留意见
审计报告签署日期	2021 年 4 月 18 日
审计机构名称	中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	中兴财光华审字【2021】第 323042 号
注册会计师姓名	陈泉忠、潘明波

审计报告正文

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 2020 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2020 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 2020 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2020 年度的合并及公司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）房地产开发项目收入的确认

1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注“五、公司主要会计政策和会计估计 38、收入确认”及“七、合并财务报表项目注释 61、营业收入和营业成本”。

2020 年度，长春经开的房地产开发项目收入为人民币 160,817,662.35 元，占长春经开 2020 年度营业收入总额的 95.18%。由于房地产开发项目收入是长春经开重要的业绩指标，对其财务报表影响重大，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，我们将长春经开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

我们针对房地产开发项目收入确认执行的审计程序主要包括：

- （1）评价与房地产开发项目的收入确认相关的关键内部控制的设计的合理性和运行有效性；
- （2）检查长春经开的房产标准销售合同条款，识别合同中的履约义务，以评价长春经开有关房地产开发项目的销售收入确认政策是否符合相关会计准则的要求；
- （3）就 2020 年确认房产销售收入的项目，选取样本，检查销售合同、竣工备案表及可以证明房产已交付的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否符合长春经开的收入政策；

(4) 检查资产负债表日前后确认房产销售收入的项目, 选取样本, 检查销售合同、竣工备案表及可以证明房产已交付的支持性文件, 以评价相关房产销售收入是否在恰当的期间确认;

(5) 检查财务报表和附注中与房地产开发项目收入相关的列报和披露是否准确和完整。

(二) 存货的跌价准备

1. 事项描述

相关信息披露请详见财务报表附注“五、公司主要会计政策和会计估计 15、存货”及“七、合并财务报表项目注释 9、存货”。

2020 年 12 月 31 日, 长春经开开发成本、开发产品等(以下统称“存货”)总金额为人民币 1,143,103,505.62 元, 占长春经开总资产的 40.49%, 存货按照成本与可变现净值孰低计量。在确定存货可变现净值过程中, 管理层需要对拟开发项目和在建项目至完工时要发生的建造成本作出最新估计, 并估算每个开发项目的预期未来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。估计开发成本及各开发项目的未来售价等涉及固有风险和管理层偏向, 因此, 我们将存货跌价准备的计提确认为关键审计事项。

2. 审计应对

我们针对存货跌价准备实施的审计程序主要包括:

(1) 评价管理层与编制和监督预算及预测各存货项目的建造和其他成本相关的关键内部控制的设计合理性和运行有效性;

(2) 对存货项目进行实地盘点, 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, 并询问管理层这些存货项目的进度和各项最新预测所反映的总开发成本预算;

(3) 了解和评价评估专家的工作过程及其所作的重要估计, 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。

(4) 将各存货项目的估计建造成本与长春经开的最新预算进行比较, 并将截止 2020 年 12 月 31 日发生的成本与预算进行比较, 以评价管理层预测的准确性。

(5) 检查财务报表和附注中与存货跌价准备的计提方法, 当期计提的存货跌价准备的金额, 当期转回的存货跌价准备的金额相关的列报和披露是否准确和完整。

四、其他信息

长春经开管理层(以下简称管理层)对其他信息负责。其他信息包括长春经开 2020 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

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。

(5) 评价财务报表的总体列报、结构和内容，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，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并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。

二、财务报表

合并资产负债表

2020 年 12 月 31 日

编制单位：长春经开（集团）股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	七、1	608,798,125.21	1,183,092,627.54
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	七、2	302,760,000.00	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	七、5	419,315.72	192,500.00
应收款项融资			
预付款项	七、7	524,615.48	471,414.29
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	七、8	13,337,011.19	378,872,432.12

其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	七、9	1,143,103,505.62	1,151,685,520.04
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产		161,000.00	-
其他流动资产	七、13	580,257,121.47	27,801,370.82
流动资产合计		2,649,360,694.69	2,742,115,864.81
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	七、21	2,594,990.77	1,846,503.13
在建工程	七、22	132,453,315.20	56,282,093.05
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	七、26	39,058,175.45	39,885,375.29
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	七、30		5,343,072.29
其他非流动资产			
非流动资产合计		174,106,481.42	103,357,043.76
资产总计		2,823,467,176.11	2,845,472,908.57
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	七、35	7,600,000.00	14,100,000.00
应付账款	七、36	149,352,496.82	78,979,083.37
预收款项			102,524,648.19
合同负债	七、38	121,325,986.31	
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	七、39	4,170,129.02	5,528,792.19
应交税费	七、40	20,658,591.81	25,511,569.64

其他应付款	七、41	34,030,676.65	42,285,643.74
其中：应付利息			
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债	七、44	131,855.57	
流动负债合计		337,269,736.18	268,929,737.13
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	七、30	4,534,136.54	3,923,480.68
其他非流动负债			
非流动负债合计		4,534,136.54	3,923,480.68
负债合计		341,803,872.72	272,853,217.81
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	七、53	465,032,880.00	465,032,880.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	七、55	978,515,263.35	978,515,263.35
减：库存股	七、56	150,999,855.05	
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	七、59	218,576,185.71	213,771,770.85
一般风险准备			
未分配利润		970,538,829.38	915,299,776.56
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		2,481,663,303.39	2,572,619,690.76
少数股东权益			
所有者权益（或股东权益）合计		2,481,663,303.39	2,572,619,690.76
负债和所有者权益（或股东权益）总计		2,823,467,176.11	2,845,472,908.57

法定代表人：吴锦华 主管会计工作负责人：倪伟勇 会计机构负责人：倪伟勇

母公司资产负债表

2020 年 12 月 31 日

编制单位: 长春经开(集团)股份有限公司

单位: 元 币种: 人民币

项目	附注	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产:			
货币资金		110,024,079.82	108,017,835.79
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	十七、2	756,012,042.48	1,439,540,824.29
其中: 应收利息			
应收股利			
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		557,825,427.68	-
流动资产合计		1,423,861,549.98	1,547,558,660.08
非流动资产:			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十七、3	1,091,061,524.73	1,091,061,524.73
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产		516,059.16	550,115.77
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		-	6,317,855.04
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,091,577,583.89	1,097,929,495.54

资产总计		2, 515, 439, 133. 87	2, 645, 488, 155. 62
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		12, 655, 115. 26	12, 655, 115. 26
预收款项		-	285, 008. 22
合同负债			
应付职工薪酬		1, 180, 567. 98	2, 323, 458. 94
应交税费		17, 451, 944. 72	25, 270, 472. 68
其他应付款		17, 428, 157. 81	18, 901, 260. 15
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动 负债			
其他流动负债			
流动负债合计		48, 715, 785. 77	59, 435, 315. 25
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债		6, 877, 858. 23	-
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		6, 877, 858. 23	-
负债合计		55, 593, 644. 00	59, 435, 315. 25
所有者权益（或股东权 益）：			
实收资本（或股本）		465, 032, 880. 00	465, 032, 880. 00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		974, 431, 419. 30	974, 431, 419. 30
减：库存股		150, 999, 855. 05	
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		218, 576, 185. 71	213, 771, 770. 85

未分配利润		952,804,859.91	932,816,770.22
所有者权益（或股东权益）合计		2,459,845,489.87	2,586,052,840.37
负债和所有者权益（或股东权益）总计		2,515,439,133.87	2,645,488,155.62

法定代表人：吴锦华 主管会计工作负责人：倪伟勇 会计机构负责人：倪伟勇

合并利润表

2020 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入		168,954,737.15	186,666,622.16
其中：营业收入	七、61	168,954,737.15	186,666,622.16
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		125,435,618.43	143,104,345.44
其中：营业成本	七、61	109,683,595.74	125,200,372.42
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	七、62	5,713,165.57	9,030,544.88
销售费用	七、63	6,305,158.83	3,732,639.45
管理费用	七、64	23,722,293.39	20,345,653.26
研发费用			
财务费用	七、66	-19,988,595.10	-15,204,864.57
其中：利息费用			
利息收入		20,107,787.07	15,267,678.40
加：其他收益	七、67	109,426.80	21,757.29
投资收益（损失以“-”号填列）	七、68	71,332,988.19	53,727,617.07
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			

净敞口套期收益 (损失以“-”号填列)			
公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)	七、70	2,760,000.00	
信用减值损失 (损失以“-”号填列)	七、71	-1,043,165.69	-505,668.20
资产减值损失 (损失以“-”号填列)	七、72	-3,594,610.59	3,100,481.04
资产处置收益 (损失以“-”号填列)	七、73	450.00	9,769,934.38
三、营业利润(亏损以 “-”号填列)		113,084,207.43	109,676,398.30
加: 营业外收入	七、74	7,075,712.70	1,813,488.60
减: 营业外支出	七、75	24,537.54	2,514,177.72
四、利润总额(亏损总 额以“-”号填列)		120,135,382.59	108,975,709.18
减: 所得税费用		36,840,270.91	31,977,642.49
五、净利润(净亏损以 “-”号填列)		83,295,111.68	76,998,066.69
(一) 按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润 (净亏损以“-”号填 列)		83,295,111.68	76,998,066.69
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)		83,295,111.68	76,998,066.69
2. 少数股东损益 (净亏损以“-”号填 列)			
六、其他综合收益的税 后净额			
(一) 归属母公司所 有者的其他综合收益的 税后净额			
1. 不能重分类进损 益的其他综合收益			
(1) 重新计量设定受 益计划变动额			
(2) 权益法下不能转 损益的其他综合收益			
(3) 其他权益工具投 资公允价值变动			
(4) 企业自身信用风 险公允价值变动			

2. 将重分类进损益的其他综合收益			
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益			
(2) 其他债权投资公允价值变动			
(3) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
(4) 其他债权投资信用减值准备			
(5) 现金流量套期储备			
(6) 外币财务报表折算差额			
(7) 其他			
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		83,295,111.68	76,998,066.69
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		83,295,111.68	76,998,066.69
(二) 归属于少数股东的综合收益总额			
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.1833	0.1656
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.1833	0.1656

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元，上期被合并方实现的净利润为：0 元。

法定代表人：吴锦华 主管会计工作负责人：倪伟勇 会计机构负责人：倪伟勇

母公司利润表

2020 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020 年度	2019 年度
一、营业收入	十七、4		13,937,476.86
减：营业成本	十七、4		2,583,371.88
税金及附加		383,518.38	3,615,918.99
销售费用			
管理费用		11,977,898.14	8,528,239.07
研发费用			
财务费用		-24,210,820.30	-24,418,963.63
其中：利息费用			
利息收入		24,249,196.94	25,953,776.21
加：其他收益		33,023.86	

投资收益（损失以“-”号填列）	十七、5	69,799,008.71	53,727,617.07
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-1,193,103.26	2,161,325.19
资产减值损失（损失以“-”号填列）			-5,000,000.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）			9,769,934.38
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		80,488,333.09	84,287,787.19
加：营业外收入		1,702,720.64	1,786,755.60
减：营业外支出		6,891,851.00	647,235.21
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		75,299,202.73	85,427,307.58
减：所得税费用		27,255,054.18	22,052,099.28
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		48,044,148.55	63,375,208.30
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		48,044,148.55	63,375,208.30
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			

1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		48,044,148.55	63,375,208.30
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)			
（二）稀释每股收益(元/股)			

法定代表人：吴锦华 主管会计工作负责人：倪伟勇 会计机构负责人：倪伟勇

合并现金流量表

2020年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020年度	2019年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		197,956,498.98	178,752,852.72
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		860,467,989.57	3,168,372.73

经营活动现金流入小计		1,058,424,488.55	181,921,225.45
购买商品、接受劳务支付的现金		66,580,882.93	68,388,668.71
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		18,517,932.94	21,889,150.85
支付的各项税费		49,482,632.44	23,081,913.68
支付其他与经营活动有关的现金		867,209,843.87	21,527,464.33
经营活动现金流出小计		1,001,791,292.18	134,887,197.57
经营活动产生的现金流量净额		56,633,196.37	47,034,027.88
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		428,908,172.60	174,545,456.67
取得投资收益收到的现金		67,707,705.79	53,727,617.07
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		126,046,744.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			51,113,727.59
收到其他与投资活动有关的现金		1,117,057,688.91	640,384,551.56
投资活动现金流入小计		1,739,720,311.30	919,771,352.89
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		51,705,033.70	53,720,239.63
投资支付的现金		1,045,000,000.00	
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		105,000,000.00	995,240,000.00
投资活动现金流出小计		1,201,705,033.70	1,048,960,239.63
投资活动产生的现金流量净额		538,015,277.60	-129,188,886.74
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			

收到其他与筹资活动有关的现金		20,444,333.34	
筹资活动现金流入小计		20,444,333.34	
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		23,251,644.00	29,762,104.32
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		161,023,001.80	20,000,000.00
筹资活动现金流出小计		184,274,645.80	49,762,104.32
筹资活动产生的现金流量净额		-163,830,312.46	-49,762,104.32
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		430,818,161.51	-131,916,963.18
加：期初现金及现金等价物余额		167,424,327.90	299,341,291.08
六、期末现金及现金等价物余额		598,242,489.41	167,424,327.90

法定代表人：吴锦华 主管会计工作负责人：倪伟勇 会计机构负责人：倪伟勇

母公司现金流量表
2020年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020年度	2019年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金			22,835,421.75
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		562,634,428.58	24,465,956.80
经营活动现金流入小计		562,634,428.58	47,301,378.55
购买商品、接受劳务支付的现金			1,441,687.28
支付给职工及为职工支付的现金		4,808,195.82	7,636,532.39
支付的各项税费		33,778,581.71	11,260,559.29
支付其他与经营活动有关的现金		569,206,564.46	3,196,359.47
经营活动现金流出小计		607,793,341.99	23,535,138.43
经营活动产生的现金流量净额		-45,158,913.41	23,766,240.12
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		248,908,172.60	174,545,456.67

取得投资收益收到的现金		66,173,726.31	53,727,617.07
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		126,046,294.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			51,113,727.59
收到其他与投资活动有关的现金		1,830,646,501.15	644,000,000.00
投资活动现金流入小计		2,271,774,694.06	923,386,801.33
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		34,890.82	16,124.02
投资支付的现金		565,000,000.00	4,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		1,485,300,000.00	842,500,000.00
投资活动现金流出小计		2,050,334,890.82	846,516,124.02
投资活动产生的现金流量净额		221,439,803.24	76,870,677.31
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		23,251,644.00	29,762,104.32
支付其他与筹资活动有关的现金		151,023,001.80	
筹资活动现金流出小计		174,274,645.80	29,762,104.32
筹资活动产生的现金流量净额		-174,274,645.80	-29,762,104.32
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		2,006,244.03	70,874,813.11
加：期初现金及现金等价物余额		108,017,835.79	37,143,022.68
六、期末现金及现金等价物余额		110,024,079.82	108,017,835.79

法定代表人：吴锦华 主管会计工作负责人：倪伟勇 会计机构负责人：倪伟勇

合并所有者权益变动表

2020 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2020 年度												少数 股东 权益	所有者权益合计	
	归属于母公司所有者权益														
	实收资本(或股 本)	其他权益 工具			资本公积	减: 库存股	其他 综合 收益	专 项 储 备	盈余公积	一 般 风 险 准 备	未分配利润	其 他			小计
	优 先 股	永 续 债	其 他												
一、 上年 年末 余额	465,032,880 .00				978,515,263 .35				213,771,770 .85		915,299,776 .56		2,572,619,690 .76		2,572,619,690 .76
加: 会计 政策 变更															
前期 差错 更正															
同一 控制 下企 业合 并															
其他															
二、 本年 期初 余额	465,032,880 .00				978,515,263 .35				213,771,770 .85		915,299,776 .56		2,572,619,690 .76		2,572,619,690 .76

2020 年年度报告

三、 本期 增减 变动 金额 (减 少以 “－ ”号 填 列)					150,999,855 .05			4,804,414.8 6		55,239,052. 82		－ 90,956,387.37		－ 90,956,387.37
(一) 综 合 收 益 总 额										83,295,111. 68		83,295,111.68		83,295,111.68
(二) 所 有 者 投 入 和 减 少 资 本					150,999,855 .05							－ 150,999,855.0 5		－ 150,999,855.0 5
1. 所 有 者 投 入 的 普 通 股														
2. 其 他 权 益 工 具 持 有 者 投 入 资 本														

2020 年年度报告

3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他					150,999,855.05							-	-
												150,999,855.05	150,999,855.05
(三) 利润分配								4,804,414.86	-			-	-
1. 提取盈余公积								4,804,414.86	-				
2. 提取一般风险准备									4,804,414.86				
3. 对所有者(或股东)的分配									-			-	-
									23,251,644.00			23,251,644.00	23,251,644.00
4. 其他													
(四) 所													

有者 权益 内部 结转														
1. 资本 公积 转增 资本 (或 股本)														
2. 盈余 公积 转增 资本 (或 股本)														
3. 盈余 公积 弥补 亏损														
4. 设定 受益 计划 变动 额结 转留 存收 益														
5. 其他 综合														

2020 年年度报告

收益结转留存收益													
6. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期末余额	465,032,880.00				978,515,263.35	150,999,855.05		218,576,185.71	970,538,829.38	2,481,663,303.39		2,481,663,303.39	

项目	2019 年度												少数股东权益	所有者权益合计	
	归属于母公司所有者权益														
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			小计
优先股		永续债	其他												
一、上年	465,032,880.00				978,515,263.35				207,434,250.02		875,486,834.54		2,526,469,227.91		2,526,469,227.91

2020 年年度报告

年末余额														
加：会计政策变更										- 1,085,499.52		-1,085,499.52		-1,085,499.52
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年期初余额	465,032,880. 00				978,515,263. 35				207,434,250. 02	874,401,335. 02		2,525,383,728. 39		2,525,383,728. 39
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）								6,337,520.83		40,898,441.5 4		47,235,962.37		47,235,962.37
（一）综合收益总额										76,998,066.6 9		76,998,066.69		76,998,066.69
（二）所														

有者投入和减少资本																	
1. 所有者投入的普通股																	
2. 其他权益工具持有者投入资本																	
3. 股份支付计入所有者权益的金额																	
4. 其他																	
(三) 利润分配								6,337,520.83			-		-29,762,104.32				-29,762,104.32
1. 提取盈余公积								6,337,520.83			-						
2. 提取一																	

般风险准备															
3. 对所有者（或股东）的分配										-29,762,104.32					-29,762,104.32
4. 其他															
（四）所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本（或股本）															
2. 盈余公积转增资本（或股本）															
3. 盈余公															

积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留存收益														
6. 其他														
(五) 专项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
(六) 其他														
四、本期末余额	465,032,880.00				978,515,263.35				213,771,770.85		915,299,776.56		2,572,619,690.76	2,572,619,690.76

法定代表人：吴锦华 主管会计工作负责人：倪伟勇 会计机构负责人：倪伟勇

母公司所有者权益变动表
2020 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2020 年度										
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存 股	其他综合 收益	专项储备	盈余公积	未分配利 润	所有者权 益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	465,032, 880.00				974,431, 419.30				213,771, 770.85	932,816, 770.22	2,586,0 52,840. 37
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	465,032, 880.00				974,431, 419.30				213,771, 770.85	932,816, 770.22	2,586,0 52,840. 37
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）						150,999, 855.05			4,804,4 14.86	19,988, 089.69	- 126,207 ,350.50
（一）综合收益总额										48,044, 148.55	48,044, 148.55
（二）所有者投入和减少资本						150,999, 855.05					- 150,999 ,855.05
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											

2020 年年度报告

4. 其他						150,999,855.05					-	150,999,855.05	
(三) 利润分配									4,804,414.86	-	28,056,058.86	-	23,251,644.00
1. 提取盈余公积									4,804,414.86	-	4,804,414.86		
2. 对所有者（或股东）的分配										-	23,251,644.00	-	23,251,644.00
3. 其他													
(四) 所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本（或股本）													
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他综合收益结转留存收益													
6. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期期末余额	465,032,880.00				974,431,419.30	150,999,855.05			218,576,185.71	952,804,859.91		2,459,845,489.87	

项目	2019 年度
----	---------

2020 年年度报告

	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存 股	其他综合 收益	专项储备	盈余公积	未分配利 润	所有者权 益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	465,032, 880.00				974,431 ,419.30				207,434 ,250.02	908,465 ,535.32	2,555,3 64,084. 64
加：会计政策变更										- 2,924,3 48.25	- 2,924,3 48.25
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	465,032, 880.00				974,431 ,419.30				207,434 ,250.02	905,541 ,187.07	2,552,4 39,736. 39
三、本期增减变动金额（减 少以“-”号填列）									6,337,5 20.83	27,275, 583.15	33,613, 103.98
（一）综合收益总额										63,375, 208.30	63,375, 208.30
（二）所有者投入和减少资 本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投 入资本											
3. 股份支付计入所有者权 益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配									6,337,5 20.83	- 36,099, 625.15	- 29,762, 104.32
1. 提取盈余公积									6,337,5 20.83	- 6,337,5 20.83	

2. 对所有者（或股东）的分配										-	-
										29,762,104.32	29,762,104.32
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	465,032,880.00				974,431,419.30				213,771,770.85	932,816,770.22	2,586,052,840.37

法定代表人：吴锦华 主管会计工作负责人：倪伟勇 会计机构负责人：倪伟勇

三、公司基本情况

1. 公司概况

适用 不适用

长春经开（集团）股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）股票简称“长春经开”，证券代码“600215”，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。

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《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日完成过户登记手续。本公司控股股东及实际控制人变更为万丰锦源。

截至2020年12月31日止，本公司累计发行股本总数46,503.29万股。

本公司的经营范围包括：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。

2. 合并财务报表范围

适用 不适用

本公司2020年度纳入合并范围的子公司共5户，详见本附注七“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。

四、财务报表的编制基础

1. 编制基础

本公司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，按照财政部于2006年2月15日及以后颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、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》的披露规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除部分金融工具外，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。

2. 持续经营

适用 不适用

本公司对自 2020 年 12 月 31 日起 12 个月的持续经营能力进行了评价，未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项和情况。因此，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

适用 不适用

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

1. 遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、股东权益变动和现金流量等有关信息。

2. 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3. 营业周期

适用 不适用

正常营业周期是指本公司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。

4. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

适用 不适用

企业合并，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（参见本附注三、6（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三、14“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）。

6. 合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

（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，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。

公司内往来余额、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，详见本附注三、14“长期股权投资”或本附注三、10“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”（详见本附注三、14、（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。

7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

适用 不适用

8. 现金及现金等价物的确定标准

现金等价物是指企业持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

9. 外币业务和外币报表折算

适用 不适用

10. 金融工具

适用 不适用

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。当本公司成为金融工具合同的一方时，确认相关的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：①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，相关交易费用直接计入当期损益；②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。金融资产和金融负债的后续计量取决于其分类。

金融资产或金融负债满足下列条件之一的，表明持有目的是交易性的：①取得相关金融资产或承担相关金融负债的目的，主要是为了近期内出售或回购；②初始确认时属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式；③属于衍生工具，但符合财务担保合同定义的衍生工具以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外。

（1）债务工具

债务工具是指从发行方角度分析符合金融负债定义的工具。债务工具的分类和后续计量取决于本公司管理金融资产的业务模式，以及金融资产的合同现金流量特征。不能通过现金流量特征测试的，直接分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产；能够通过现金流量特征测试的，其分类取决于管理金融资产的业务模式，以及是否将其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以摊余成本计量。本公司管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，同时并未指定此类金融资产为以公允价值计量且其变动计入当期损益。本公司对于此类金融资产按照实际利率法确认利息收入。此类金融资产因终止确认产生的利得或损失以及因减值导致的损失直接计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益。本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，同时并未指定此类金融资产为以公允价值计量且其变动计入当期损益。此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。此类金融资产终止确认时，累计计入其他综合收益的公允价值变动将结转计入当期损益。此类金融资产列示为其他债权投资。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益。本公司将持有的未划分为以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，以公允价值计量且其变动计入当期损益，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，列示为交易性金融资产或其他非流动金融资产。

（2）权益工具

权益工具是指从发行方角度分析符合权益工具定义的工具。权益工具投资以公允价值计量且其变动计入当期损益，列示为交易性金融资产，但本公司管理层指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益除外。指定为以公允价值计量且其变动计入综合收益的，列示为其他权益工具投资，相关公允价值变动不得结转至当期损益，且该指定一经作出不得撤销。相关股利收入计入当期损益。其他权益工具投资不计提减值准备，终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出，计入留存收益。

（3）金融负债

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债及其他金融负债。

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。满足以下条件之一时，金融负债可在初始计量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：①该项指定能够消除或显著减少会计错配；②根据正式书面文件载明的风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在公司内部以此为基础向关键管理人员报告。该指定一经作出，不得撤销。

指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债，由公司自身信用风险变动引起的公允价值的变动金额，计入其他综合收益；其他公允价值变动，计入当期损益。该金融负债终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出，计入留存收益。

本公司其他金融负债主要包括短期借款、长期借款、应付债券等。对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

（4）金融资产和金融负债的终止确认

金融资产满足下列条件之一的，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，且本公司将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；
- ③该金融资产已转移，虽然本公司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的控制。

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

（5）金融工具的减值

本公司以预期信用损失为基础进行金融工具减值会计处理并确认损失准备。预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

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

- ①对于金融资产，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值；
- ②对于租赁应收款项，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值；
- ③对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

对于购买或源生的未发生信用减值的金融工具，每个资产负债表日，考虑合理且有依据的信息（包括前瞻性信息），评估其信用风险自初始确认后是否显著增加，按照三阶段分别确认预期信用损失。信用风险自初始确认后未显著增加的，处于第一阶段，按照该金融工具未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。处于第一

阶段和第二阶段的金融工具，按照其账面余额和实际利率计算利息收入；处于第三阶段的金融工具，按照其摊余成本和实际利率计算确定利息收入。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备，其利息收入按照金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定。

损失准备的增加或转回，作为减值损失或利得，计入当期损益。对于持有的以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，减值损失或利得计入当期损益的同时调整其他综合收益。

A. 对于应收票据和应收账款，无论是否存在重大融资成分，本公司均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

当单项应收票据和应收账款无法以合理成本取得评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征，将应收票据和应收账款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。

对于划分为组合的应收票据，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

应收票据组合 1 商业承兑汇票

应收票据组合 2 银行承兑汇票

对于划分为组合的应收账款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款组合与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

风险等级组合	确定风险等级的依据
正常	债务人能够履行合同，没有足够的理由怀疑债务人不能按时足额偿还债务
关注	尽管债务人目前有能力偿还债务，但存在一些可能对偿还产生不利影响的因素
次级	债务人的还款能力明显出现问题，完全依靠正常经营收入无法足额偿还债务，即使执行担保，也可能造成一定损失
损失	在采取所有可能的措施或一切必要的法律程序之后，债权仍无法回收，或只能回收极少部分

B. 当单项其他应收款、长期应收款无法以合理成本取得评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征将其他应收款、长期应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

风险等级组合	确定风险等级的依据
正常	债务人能够履行合同，没有足够的理由怀疑债务人不能按时足额偿还债务
关注	尽管债务人目前有能力偿还债务，但存在一些可能对偿还产生不利影响的因素
次级	债务人的还款能力明显出现问题，完全依靠正常经营收入无法足额偿还债务，即使执行担保，也可能造成一定损失
损失	在采取所有可能的措施或一切必要的法律程序之后，债权仍无法回收，或只能回收极少部分

对于应收租赁款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。除应收租赁款之外的划分为组合的其他应收款和长期应收款，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

(6) 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。

(7) 金融工具的公允价值确定

存在活跃市场的金融工具，以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确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行时，使用不可观察输入值。

(8) 一级土地开发项目应收款

如本附注五、31“投资收益”所述，本公司为长春经济技术开发区管理委员会一级土地开发项目代垫款项。根据相关协议，如不能再按原约定条件进行开发，双方应进行投资终止性决算，约定归还终止开发的土地对应代垫款项，以及根据该部分代垫款按年投资净收益率计算确定的预期投资收益。

由于终止性决算的时间与可收到预期投资收益的金额取决于长春经济技术开发区管理委员会土地开发进度或出售方式，因此，本公司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。本公司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，本公司不确认该收回部分的代垫款对应的预期投资收益。

本公司在每个资产负债表日对该项应收款的账面价值进行检查。

11. 应收票据

应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

12. 应收账款

应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见五、10 金融工具。

13. 应收款项融资

适用 不适用

14. 其他应收款

其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见五、10 金融工具。

15. 存货

适用 不适用

(1) 存货的分类

本公司存货分为原材料、低值易耗品、开发成本、开发产品等。

(2) 存货取得和发出的计价方法

本公司存货盘存制度采用永续盘存制，存货取得时按实际成本计价。原材料发出时采用加权平均法计价；低值易耗品领用时采用一次转销法摊销。

开发产品的实际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。开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

(3) 存货跌价准备计提方法

本公司期末存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备。本公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备，期末，以前减记存货价值的影响因素已经消失的，存货跌价准备在原已计提的金额内转回。

(4) 存货可变现净值的确认方法

存货可变现净值是按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。

16. 合同资产

(1). 合同资产的确认方法及标准

适用 不适用

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。合同资产是本公司已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。合同负债是本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。

(2). 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

合同资产按照预期信用损失法计提减值准备。无论是否包含重大融资成分，本公司在资产负债表日均按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，如果该预期信用损失。大于当前合同资产减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失，反之则确认为减值利得。实际发生减值损失，认定相关合同资产无法收回，经批准予以核销。

资产负债表日，对于不同合同下的合同资产、合同负债，分别列示。对于同一合同下的合同资产、合同负债，以净额列示，净额为借方余额的，根据其流动性分别列示为合同资产或其他非流动资产，已计提减值准备的，减去合同资产减值准备的期末余额后列示；净额为贷方余额的，根据其流动性列示为合同负债或其他非流动负债。

17. 持有待售资产

适用 不适用

18. 债权投资

(1). 债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

19. 其他债权投资

(1). 其他债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

20. 长期应收款

(1). 长期应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

21. 长期股权投资

适用 不适用

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，作为交易性金融资产或其他权益工具投资核算，其会计政策详见附注三、10“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在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

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。

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。

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，按本附注三、6、（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。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。

对于本公司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，在丧失对被投资单位控制时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在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时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，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

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，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

22. 投资性房地产

不适用

23. 固定资产

(1). 确认条件

适用 不适用

本公司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。

与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，并且该固定资产的成本能够可靠地计量时，固定资产才能予以确认。

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

(2). 折旧方法

适用 不适用

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
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	9.5
运输设备	年限平均法	8	5	11.88
电子设备及其他	年限平均法	5	5	19.00

其中，已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧率。

每年年度终了，本公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

(3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

适用 不适用

24. 在建工程

适用 不适用

本公司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必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予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时转入固定资产。

25. 借款费用

适用 不适用

26. 生物资产

适用 不适用

27. 油气资产

适用 不适用

28. 使用权资产

适用 不适用

29. 无形资产

(1). 计价方法、使用寿命、减值测试

√适用 □不适用

本公司无形资产按照成本进行初始计量，并于取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命为有限的，自无形资产可供使用时起，采用能反映与该资产有关的经济利益的预期实现方式的摊销方法，在预计使用年限内摊销；无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销；使用寿命不确定的无形资产，不作摊销。

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)
土地使用权	年限平均法	30-50
软件	年限平均法	10

本公司于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理。

本公司期末预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

(2). 内部研究开发支出会计政策

□适用 √不适用

30. 长期资产减值

√适用 □不适用

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，本公司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。

31. 长期待摊费用

适用 不适用

32. 合同负债

(1). 合同负债的确认方法

适用 不适用

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。合同负债是本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。

资产负债表日，对于不同合同下的合同资产、合同负债，分别列示。对于同一合同下的合同资产、合同负债，以净额列示，净额为借方余额的，根据其流动性分别列示为合同资产或其他非流动资产，已计提减值准备的，减去合同资产减值准备的期末余额后列示；净额为贷方余额的，根据其流动性列示为合同负债或其他非流动负债。

33. 职工薪酬

(1). 短期薪酬的会计处理方法

适用 不适用

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。本公司在职工为本公司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。

(2). 离职后福利的会计处理方法

适用 不适用

离职后福利主要包括设定提存计划。其中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。

(3). 辞退福利的会计处理方法

适用 不适用

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，在本公司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，和本公司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。本公司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）。

(4). 其他长期职工福利的会计处理方法

适用 不适用

本公司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。

34. 租赁负债

适用 不适用

35. 预计负债

适用 不适用

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

- (1) 该义务是本公司承担的现时义务；
- (2) 该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司；
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，综合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。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

如果清偿已确认预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿，则补偿金额只能在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。

36. 股份支付

适用 不适用

37. 优先股、永续债等其他金融工具

适用 不适用

38. 收入**(1). 收入确认和计量所采用的会计政策**

适用 不适用

收入是本公司在日常活动中形成的、会导致股东权益增加且与股东投入资本无关的经济利益的总流入。本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务（简称商品）的控制权时确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是本公司因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。本公司确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，该交易价格与合同承诺的对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。

满足下列条件之一时，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

①客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；②客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；③本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该时段内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直

至履约进度能够合理确定。对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品控制权时点确认收入。

具体收入政策如下：

① 房地产销售收入

本公司商品房销售业务在物业控制权转移给客户时确认收入。基于销售合同条款及适用的法律法规，房地产销售在达到合同约定的交付条件、客户取得相关控制权时点确认销售收入。

② 物业管理收入

本公司在提供物业服务过程中确认收入。

③ 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，本公司履行义务后，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。

④ 利息收入

按照他人使用本集团货币资金的时间和实际利率计算确定。

(2). 同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

适用 不适用

39. 合同成本

适用 不适用

40. 政府补助

适用 不适用

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产，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，应当按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，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。

当本公司能够满足政府补助所附条件，且能够收到政府补助时，才能确认政府补助。

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。与资产相关的政府补助，是指公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

与资产相关的政府补助，采用总额法，确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益，相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益，已确认的政府补助需要退回的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益。

与收益相关的政府补助，采用总额法，用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失时，直接计入当期损益；用于补偿以后期间的相关成本费用或损失时，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。

对于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，整体归类为与收益相关的政府补助。

与公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

41. 递延所得税资产/递延所得税负债

适用 不适用

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。

42. 租赁

(1). 经营租赁的会计处理方法

适用 不适用

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(2). 融资租赁的会计处理方法

适用 不适用

(1) 本公司作为承租人：

融资租赁：在租赁期开始日，本公司将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值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。

经营租赁的租金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。

(2) 本公司作为出租人

融资租赁：在租赁期开始日，公司以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。在租赁期各个期间，采用实际利率法计算确认当期的融资收入。

(3). 新租赁准则下租赁的确定方法及会计处理方法

√适用 □不适用

本公司将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确认为融资租赁，除融资租赁之外的其他租赁确认为经营租赁。

43. 其他重要的会计政策和会计估计

√适用 □不适用

(1) 终止经营

终止经营，是指企业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：

- ①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；
- ②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；
- ③该组成部分是专为转售而取得的子公司。

终止经营的会计处理方法参见本附注三、13“持有待售资产”相关描述。

(2) 回购股份

公司回购的股份在注销或者转让之前，作为库存股管理。回购自身权益工具（库存股）支付的对价和交易费用，减少所有者权益，不确认金融资产。

库存股不参与公司利润分配，公司将其作为所有者权益的备抵项目反映。

公司回购股份用于员工持股计划或者股权激励的，属于权益结算的股份支付，进行以下处理：1. 回购股份时，应当按照回购股份的全部支出作为库存股处理，同时进行备查登记。2. 在等待期内每个资产负债表日，按照权益工具在授予日的公允价值，将取得的职工服务计入成本费用，同时增加资本公积（其他资本公积）。3. 职工行权时，公司应于职工行权购买本公司股份收到价款时，转销交付职工的库存股成本和等待期内资本公积（其他资本公积）累计金额，同时，按照其差额调整资本公积（股本溢价）。

公司回购股份注销的，按法定程序报经批准减少注册资本，按照注销的股份数量减少相应股本，库存股成本高于对应股本的部分，依次冲减资本公积（股本溢价）、盈余公积、未分配利润；低于对应股本的部分，增加资本公积（股本溢价）。

公司回购股份再次转让的，转让收入高于库存股成本的部分，增加资本公积（股本溢价）；低于库存股成本的部分，依次冲减资本公积（股本溢价）、盈余公积、未分配利润。

44. 重要会计政策和会计估计的变更

(1). 重要会计政策变更

√适用 □不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
执行新收入准则 财政部 2017 年颁布了修订后的《企业会计准则 14 号—收入》（以下简称“新收入准	该项会计政策变更经董事会会议批准。	

<p>则), 本公司 2020 年度财务报表按照新收入准则编制。根据新收入准则的相关规定, 本公司对于首次执行该准则的累积影响数调整 2020 年年初留存收益以及财务报表其他相关项目金额, 不对比较财务报表数据进行调整。</p>		
--	--	--

其他说明

无

(2). 重要会计估计变更

适用 不适用

(3). 2020 年起首次执行新收入准则、新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关情况

适用 不适用

合并资产负债表

单位:元 币种:人民币

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 1 月 1 日	调整数
流动资产:			
货币资金	1,183,092,627.54	1,183,092,627.54	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	192,500.00	192,500.00	
应收款项融资			
预付款项	471,414.29	471,414.29	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	378,872,432.12	378,872,432.12	
其中: 应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	1,151,685,520.04	1,151,685,520.04	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			

其他流动资产	27,801,370.82	27,801,370.82	
流动资产合计	2,742,115,864.81	2,742,115,864.81	
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	1,846,503.13	1,846,503.13	
在建工程	56,282,093.05	56,282,093.05	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	39,885,375.29	39,885,375.29	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	5,343,072.29	5,343,072.29	
其他非流动资产			
非流动资产合计	103,357,043.76	103,357,043.76	
资产总计	2,845,472,908.57	2,845,472,908.57	
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	14,100,000.00	14,100,000.00	
应付账款	78,979,083.37	78,979,083.37	
预收款项	102,524,648.19		-102,524,648.19
合同负债		100,624,629.74	100,624,629.74
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	5,528,792.19	5,528,792.19	
应交税费	25,511,569.64	27,333,937.66	1,822,368.02
其他应付款	42,285,643.74	42,285,643.74	
其中：应付利息			
应付股利			

应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债		77,650.43	77,650.43
流动负债合计	268,929,737.13	268,929,737.13	
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	3,923,480.68	3,923,480.68	
其他非流动负债			
非流动负债合计	3,923,480.68	3,923,480.68	
负债合计	272,853,217.81	272,853,217.81	
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	465,032,880.00	465,032,880.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	978,515,263.35	978,515,263.35	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	213,771,770.85	213,771,770.85	
一般风险准备			
未分配利润	915,299,776.56	915,299,776.56	
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	2,572,619,690.76	2,572,619,690.76	
少数股东权益			
所有者权益（或股东权益）合计	2,572,619,690.76	2,572,619,690.76	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	2,845,472,908.57	2,845,472,908.57	

各项目调整情况的说明：

√适用 □不适用

执行新收入准则对 2020 年期初报表项目影响如下：

报表项目	2019年12月31日	2020年1月1日
预收款项	102,524,648.19	
合同负债		100,624,629.74
应交税费		1,822,368.02
其他流动负债		77,650.43

母公司资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2019年12月31日	2020年1月1日	调整数
流动资产：			
货币资金	108,017,835.79	108,017,835.79	
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	1,439,540,824.29	1,439,540,824.29	
其中：应收利息			
应收股利			
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计	1,547,558,660.08	1,547,558,660.08	
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	1,091,061,524.73	1,091,061,524.73	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	550,115.77	550,115.77	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			

开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	6,317,855.04	6,317,855.04	
其他非流动资产			
非流动资产合计	1,097,929,495.54	1,097,929,495.54	
资产总计	2,645,488,155.62	2,645,488,155.62	
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	12,655,115.26	12,655,115.26	
预收款项	285,008.22	285,008.22	
合同负债			
应付职工薪酬	2,323,458.94	2,323,458.94	
应交税费	25,270,472.68	25,270,472.68	
其他应付款	18,901,260.15	18,901,260.15	
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计	59,435,315.25	59,435,315.25	
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计	59,435,315.25	59,435,315.25	
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	465,032,880.00	465,032,880.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			

资本公积	974,431,419.30	974,431,419.30	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	213,771,770.85	213,771,770.85	
未分配利润	932,816,770.22	932,816,770.22	
所有者权益（或股东权益）合计	2,586,052,840.37	2,586,052,840.37	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	2,645,488,155.62	2,645,488,155.62	

各项目调整情况的说明：

适用 不适用

(4). 2020 年起首次执行新收入准则、新租赁准则追溯调整前期比较数据的说明

适用 不适用

45. 其他

适用 不适用

六、税项

1. 主要税种及税率

主要税种及税率情况

适用 不适用

税种	计税依据	税率
增值税	应税收入	5%或 6%或 9%或 13%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%
企业所得税	应纳税所得额	25%
土地增值税	销售房地产增值额	超率累进税率 30%-60%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

适用 不适用

2. 税收优惠

适用 不适用

3. 其他

适用 不适用

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	21,241.90	17,456.90
银行存款	598,158,420.80	167,406,871.00
其他货币资金	10,618,462.51	1,015,668,299.64
合计	608,798,125.21	1,183,092,627.54
其中：存放在境外的款项总额		

其他说明

其他货币资金中子公司吉林省六合房地产开发有限公司为商品房按揭贷款提供担保的保证金 555,635.80 元。

其他货币资金中子公司长春万丰智能工程有限公司为开具银行承兑汇票而质押的定期存单 10,000,000.00 元。

2、交易性金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	302,760,000.00	
其中：		
银行理财	302,760,000.00	
指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
其中：		
合计	302,760,000.00	

其他说明：

√适用 □不适用

交易性金融资产的期末公允价值取自相关银行发布的理财产品估值。

3、衍生金融资产

□适用 √不适用

4、应收票据

(1). 应收票据分类列示

□适用 √不适用

(2). 期末公司已质押的应收票据

适用 不适用

(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

适用 不适用

(4). 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

适用 不适用

(5). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备, 请参照其他应收款披露:

适用 不适用

(6). 坏账准备的情况

适用 不适用

(7). 本期实际核销的应收票据情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

5、应收账款

(1). 按账龄披露

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中: 1 年以内分项	
1 年以内小计	226,815.72
1 至 2 年	70,000.00
2 至 3 年	122,500.00
3 年以上	
3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	
合计	419,315.72

(2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	4,253,164.69	91.03	4,253,164.69	100	-	4,445,664.69	100	4,253,164.69	95.67	192,500.00
其中：										
按组合计提坏账准备	419,315.72	8.97			419,315.72					
其中：										
合计	4,672,480.41	/	4,253,164.69	/	419,315.72	4,445,664.69	/	4,253,164.69	/	192,500.00

按单项计提坏账准备：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由

长春经济技术开发区国有资产监督管理委员会办公室	135,636.00	135,636.00	100	无回收可能性
电气分公司往来	473,298.60	473,298.60	100	无回收可能性
房产分公司往来	3,456,407.41	3,456,407.41	100	无回收可能性
工程分公司往来	187,822.68	187,822.68	100	无回收可能性
合计	4,253,164.69	4,253,164.69	100	/

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

组合计提项目：账龄组合

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	226,815.72		
1 至 2 年	70,000.00		
2 至 3 年	122,500.00		
合计	419,315.72		

按组合计提坏账的确认标准及说明：

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

适用 不适用

(3). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

√适用 □不适用

本报告期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 4,615,664.69 元，占应收账款期末余额合计数的比例 98.78%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 4,253,164.69 元。

(6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

□适用 √不适用

(7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

6、 应收款项融资

□适用 √不适用

7、 预付款项**(1). 预付款项按账龄列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	478,308.27	91.17	471,414.29	100.00
1 至 2 年	46,307.21	8.83		
2 至 3 年				
3 年以上				
合计	524,615.48	100.00	471,414.29	100.00

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

无

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

√适用 □不适用

单位名称	期末余额	占预付款项总额的比例(%)
供应商甲	300,000.00	57.18
供应商乙	211,979.41	40.41
供应商丙	12,443.47	2.37
供应商丁	192.60	0.04
合计	524,615.48	100.00

其他说明

适用 不适用

8、其他应收款

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	13,337,011.19	378,872,432.12
合计	13,337,011.19	378,872,432.12

其他说明：

适用 不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

适用 不适用

(2). 重要逾期利息

适用 不适用

(3). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

应收股利

(1). 应收股利

适用 不适用

(2). 重要的账龄超过1年的应收股利

适用 不适用

(3). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

其他应收款

(1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1年以内	
其中：1年以内分项	
1年以内小计	5,748,997.07
1至2年	4,118,808.13
2至3年	2,533,010.99
3年以上	
3至4年	234,585.00
4至5年	-
5年以上	701,610.00
合计	13,337,011.19

(2). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
一级土地开发垫款		233,908,172.60
出售长期资产应收款		126,046,294.00
往来借款	16,683,329.50	17,313,921.61
押金及保证金	9,560,220.00	10,776,541.00
代办费	4,658,219.28	6,926,595.97
其他	3,468,041.07	3,890,539.91
合计	34,369,809.85	398,862,065.09

(3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2020年1月1日余额		2,080,143.56	17,909,489.41	19,989,632.97
2020年1月1日余额在本期		-583,230.56	583,230.56	
--转入第二阶段				

—转入第三阶段		-583,230.56	583,230.56	
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提		848,596.50	893,969.69	1,742,566.19
本期转回		699,400.50		699,400.50
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2020年12月31日 余额		1,646,109.00	19,386,689.66	21,032,798.66

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

(4). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
其他应收款坏账准备	19,989,632.97	1,742,566.19	699,400.50			21,032,798.66
合计	19,989,632.97	1,742,566.19	699,400.50			21,032,798.66

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
工程分公司往来	往来借款	4,719,678.74	5年以上	13.73	4,719,678.74

公积金保证金	保证金	4,408,850.00	1年以内、1-2年、2-3年	12.83	1,322,655.00
长春经济技术开发区财政局	保证金	4,709,400.00	1-2年、5年以上	13.70	300,000.00
代收代缴-物业维修基金	代办费	4,655,649.29	1年以内	13.55	
中华桦甸工商实业有限公司	往来借款	2,640,000.00	5年以上	7.68	2,640,000.00
合计	/	21,133,578.03	/	61.49	8,982,333.74

(7). 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

(8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

□适用 √不适用

(9). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

9、存货

(1). 存货分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
房地产开发成本	716,324,497.92		716,324,497.92	846,526,102.03		846,526,102.03

房地产开发产品	443,106,750.33	16,327,742.63	426,779,007.70	318,332,182.10	13,172,764.09	305,159,418.01
合计	1,159,431,248.25	16,327,742.63	1,143,103,505.62	1,164,858,284.13	13,172,764.09	1,151,685,520.04

(2). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
房地产开发产品	13,172,764.09	6,140,158.66		2,985,180.12		16,327,742.63
合计	13,172,764.09	6,140,158.66		2,985,180.12		16,327,742.63

(3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

√适用 □不适用

本年无新增借款费用资本化金额。

(4). 合同履约成本本期摊销金额的说明

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

10、合同资产

(1). 合同资产情况

□适用 √不适用

(2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

(3). 本期合同资产计提减值准备情况

□适用 √不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

11、持有待售资产

□适用 √不适用

12、一年内到期的非流动资产

□适用 √不适用

期末重要的债权投资和其他债权投资：

□适用 √不适用

其他说明

无

13、其他流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
理财产品	557,737,671.23	
待认证进项税额	1,547,879.29	4,925,734.28
预缴各项税费	20,971,570.95	22,875,636.54
合计	580,257,121.47	27,801,370.82

其他说明

无

14、债权投资**(1). 债权投资情况**

□适用 √不适用

(2). 期末重要的债权投资

□适用 √不适用

(3). 减值准备计提情况

□适用 √不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

15、其他债权投资

(1). 其他债权投资情况

适用 不适用

(2). 期末重要的其他债权投资

适用 不适用

(3). 减值准备计提情况

适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

16、长期应收款

(1). 长期应收款情况

适用 不适用

(2). 坏账准备计提情况

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

(3). 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

适用 不适用

(4). 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

17、长期股权投资

适用 不适用

18、其他权益工具投资

(1). 其他权益工具投资情况

适用 不适用

(2). 非交易性权益工具投资的情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

19、其他非流动金融资产

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

20、投资性房地产

投资性房地产计量模式

不适用

21、固定资产

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	2,594,990.77	1,846,503.13
固定资产清理		
合计	2,594,990.77	1,846,503.13

其他说明：

□适用 √不适用

固定资产**(1). 固定资产情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备及其他	合计
一、账面原值：					
1. 期初余额	790,025.53	227,295.65	2,178,706.08	882,681.28	4,078,708.54
2. 本期增加金额		-35,835.09	1,051,409.84	158,686.70	1,174,261.45
(1) 购置		47,498.10	1,051,409.84	75,353.51	1,174,261.45
(2) 在建工程转入					

(3) 企业合并增加					
(4) 其他		-83,333.19		83,333.19	
3. 本期减少金额			66,000.00	17,547.12	83,547.12
(1) 处置或报废			66,000.00	17,547.12	83,547.12
4. 期末余额	790,025.53	191,460.56	3,164,115.92	1,023,820.86	5,169,422.87
二、累计折旧					
1. 期初余额	422,708.99	97,922.45	1,207,605.13	503,968.84	2,232,205.41
2. 本期增加金额		-59,559.05	268,336.23	187,948.00	396,725.18
(1) 计提		15,356.07	268,336.23	113,032.88	396,725.18
(2) 其他		-74,915.12		74,915.12	
3. 本期减少金额			50,944.14	3,554.35	54,498.49
(1) 处置或报废			50,944.14	3,554.35	54,498.49
4. 期末余额	422,708.99	38,363.40	1,424,997.22	688,362.49	2,574,432.10
三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加金额					
(1) 计提					
3. 本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面价值	367,316.54	153,097.16	1,739,118.70	335,458.37	2,594,990.77
2. 期初账面价值	367,316.54	129,373.20	971,100.95	378,712.44	1,846,503.13

(2). 暂时闲置的固定资产情况

适用 不适用

(3). 通过融资租赁租入的固定资产情况

适用 不适用

(4). 通过经营租赁租出的固定资产

□适用 √不适用

(5). 未办妥产权证书的固定资产情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

固定资产清理

□适用 √不适用

22、在建工程

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
在建工程	132,453,315.20	56,282,093.05
合计	132,453,315.20	56,282,093.05

其他说明：

□适用 √不适用

在建工程

(1). 在建工程情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
工业自动化生产线装备基建项目	132,453,315.20		132,453,315.20	56,282,093.05		56,282,093.05
合计	132,453,315.20		132,453,315.20	56,282,093.05		56,282,093.05

(2). 重要在建工程项目本期变动情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
工业自动化生产线装备基建项目	218,169,90 0.00	56,282,09 3.05	76,171,22 2.15			132,453,31 5.20	60. 71	注				自筹
合计	218,169,90 0.00	56,282,09 3.05	76,171,22 2.15			132,453,31 5.20	/	/			/	/

注：截至 2020 年 12 月 31 日，厂房、办公楼、宿舍餐厅基建已完成，处于内部装修过程中。

(3). 本期计提在建工程减值准备情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

工程物资

(1). 工程物资情况

□适用 √不适用

23、生产性生物资产**(1). 采用成本计量模式的生产性生物资产**

□适用 √不适用

(2). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

24、油气资产

□适用 √不适用

25、使用权资产

□适用 √不适用

26、无形资产**(1). 无形资产情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	合计
一、账面原值					
1. 期初余额	40,958,99 5.00			191,09 4.00	41,150,08 9.00
2. 本期增加金额					
(1) 购置					
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额					

(1) 处置					
4. 期 末余额	40,958,99 5.00			191,09 4.00	41,150,08 9.00
二、累 计摊销					
1. 期初余 额	1,092,239 .84			172,47 3.87	1,264,713 .71
2. 本期增 加金额	819,179.8 8			8,019. 96	827,199.8 4
(1) 计提	819,179.8 8			8,019. 96	827,199.8 4
3. 本期减 少金额					
(1) 处置					
4. 期 末余 额	1,911,419 .72	-	-	180,49 3.83	2,091,913 .55
三、减 值准备					
1. 期 初余 额					
2. 本 期增 加金 额					
(1) 计提					
3. 本 期减 少金 额					
(1) 处置					
4. 期 末余 额					
四、账 面价值					
1. 期末账 面价值	39,047,57 5.28			10,600 .17	39,058,17 5.45

2. 期初账 面价值	39,866,75 5.16			18,620 .13	39,885,37 5.29
------------------	-------------------	--	--	---------------	-------------------

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0

(2). 未办妥产权证书的土地使用权情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

27、开发支出

适用 不适用

28、商誉

(1). 商誉账面原值

适用 不适用

(2). 商誉减值准备

适用 不适用

(3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

适用 不适用

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

适用 不适用

(5). 商誉减值测试的影响

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

29、长期待摊费用

适用 不适用

30、递延所得税资产/递延所得税负债

(1). 未经抵销的递延所得税资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备			21,372,289.16	5,343,072.29
合计			21,372,289.16	5,343,072.29

(2). 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值	15,376,546.16	3,844,136.54	15,693,922.72	3,923,480.68
其他债权投资公允价值变动				
其他权益工具投资公允价值变动				
交易性金融工具、衍生金融工具的估值	2,760,000.00	690,000.00		
合计	18,136,546.16	4,534,136.54	15,693,922.72	3,923,480.68

(3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

□适用 √不适用

(4). 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	41,097,650.87	5,021,792.08
可抵扣亏损	23,382,937.13	21,716,800.18
合计	64,480,588.00	26,738,592.26

(5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2021 年		3,214,417.94	
2022 年	2,449,664.86	2,850,905.89	
2023 年	903,203.38	609,920.91	
2024 年	14,619,358.25	15,041,555.44	
2025 年	5,410,710.64		
合计	23,382,937.13	21,716,800.18	/

其他说明：

适用 不适用**31、其他非流动资产**适用 不适用**32、短期借款****(1). 短期借款分类**适用 不适用**(2). 已逾期未偿还的短期借款情况**适用 不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

适用 不适用

其他说明

适用 不适用**33、交易性金融负债**适用 不适用**34、衍生金融负债**适用 不适用**35、应付票据****(1). 应付票据列示**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票		
银行承兑汇票	7,600,000.00	14,100,000.00
合计	7,600,000.00	14,100,000.00

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0 元。

36、应付账款

(1). 应付账款列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付工程款	147,469,910.70	75,377,467.33
其他	1,882,586.12	3,601,616.04
合计	149,352,496.82	78,979,083.37

(2). 账龄超过 1 年的重要应付账款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
吉林省第二建筑有限责任公司	7,052,979.72	工程暂未全部结算
长春建设股份有限公司	2,339,088.38	工程暂未全部结算
合计	9,392,068.10	/

其他说明

适用 不适用

37、预收款项

(1). 预收账款项列示

适用 不适用

(2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

38、合同负债

(1). 合同负债情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

预收售楼款	119,128,393.56	100,624,629.74
预收物业费	2,197,592.75	
合计	121,325,986.31	100,624,629.74

(2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

预收售楼款明细如下：

项目名称	竣工时间	项目预售比例	2020.12.31
六合一方 A 区一期	2013 年	99.36%	30,612,898.53
六合一方 B 区一期	2014 年	89.08%	12,646,328.69
六合一方 D 区一期	2018 年	95.21%	1,796,038.08
六合一方 E 区一期	2015 年	100.00%	22,915,512.19
六合一方 D 区二期	2020 年	62.90%	47,726,632.43
其他（车位）	2014 年/2020 年	14.97%	3,430,983.64
合计			119,128,393.56

39、应付职工薪酬

(1). 应付职工薪酬列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	5,486,451.19	17,317,068.99	18,639,960.83	4,163,559.35
二、离职后福利-设定提存计划	42,341.00	129,460.67	165,232.00	6,569.67
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	5,528,792.19	17,446,529.66	18,805,192.83	4,170,129.02

(2). 短期薪酬列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	4,923,568.71	13,890,956.67	15,223,237.47	3,591,287.91
二、职工福利费		1,508,452.39	1,508,452.39	
三、社会保险费	2,823.68	380,941.57	380,941.57	2,823.68

其中：医疗保险费	2,823.68	367,066.10	367,066.10	2,823.68
工伤保险费		1,101.83	1,101.83	
生育保险费		12,773.64	12,773.64	
四、住房公积金	720.00	551,652.00	551,652.00	720.00
五、工会经费和职工教育经费	509,005.61	903,040.76	893,651.80	518,394.57
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他	50,333.19	82,025.60	82,025.60	50,333.19
合计	5,486,451.19	17,317,068.99	18,639,960.83	4,163,559.35

(3). 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	40,390.04	124,867.54	160,638.87	4,618.71
2、失业保险费	1,950.96	4,593.13	4,593.13	1,950.96
3、企业年金缴费				
合计	42,341.00	129,460.67	165,232.00	6,569.67

其他说明：

□适用 √不适用

40、 应交税费

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	1,336,656.02	8,714,432.96
消费税		
营业税		145,500.00
企业所得税	19,010,056.50	17,111,977.38
个人所得税	52,392.26	112,878.27
城市维护建设税	93,337.56	365,921.20
教育费附加	48,243.64	154,207.41
地方教育费附加	26,667.87	128,113.42
其他	91,237.96	600,907.02
合计	20,658,591.81	27,333,937.66

其他说明：

无

41、其他应付款**项目列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
其他应付款	34,030,676.65	42,285,643.74
合计	34,030,676.65	42,285,643.74

其他说明：

□适用 √不适用

应付利息**(1). 分类列示**

□适用 √不适用

应付股利**(1). 分类列示**

□适用 √不适用

其他应付款**(1). 按款项性质列示其他应付款**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
往来款	19,944,239.02	22,759,885.90
押金及保证金	6,304,563.11	4,840,000.00
代办费	4,475,193.18	8,250,281.20
前期费用	2,586,621.09	2,586,621.09
其他	720,060.25	3,848,855.55
合计	34,030,676.65	42,285,643.74

(2). 账龄超过1年的重要其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
长春东皇实业有限公司	208,542.19	工程未结算

合计	208,542.19	/
----	------------	---

其他说明：

适用 不适用

42、持有待售负债

适用 不适用

43、1年内到期的非流动负债

适用 不适用

44、其他流动负债

其他流动负债情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
待转销项税额	131,855.57	77,650.43
合计	131,855.57	77,650.43

短期应付债券的增减变动：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

45、长期借款

(1). 长期借款分类

适用 不适用

其他说明，包括利率区间：

适用 不适用

46、应付债券

(1). 应付债券

适用 不适用

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

适用 不适用

(3). 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

适用 不适用

(4). 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

47、 租赁负债

适用 不适用

48、 长期应付款

项目列示

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

长期应付款

(1). 按款项性质列示长期应付款

适用 不适用

专项应付款

(1). 按款项性质列示专项应付款

适用 不适用

49、 长期应付职工薪酬

适用 不适用

50、 预计负债

适用 不适用

51、递延收益

递延收益情况

适用 不适用

涉及政府补助的项目：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用**52、其他非流动负债**适用 不适用**53、股本**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明：

无

54、其他权益工具

(1). 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

(2). 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用**55、资本公积**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	956,408,288.23			956,408,288.23

其他资本公积	22,106,975.12			22,106,975.12
合计	978,515,263.35			978,515,263.35

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

无

56、库存股

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
金额		150,999,855.05		150,999,855.05
合计		150,999,855.05		150,999,855.05

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

根据第九届董事会第十六次会议决议，公司以集中竞价交易方式回购股份，公司回购股份主要是维护企业形象及股价，公司回购的全部股份将采用集中竞价交易方式出售，回购资金总额不低于人民币 1.5 亿元（含）、不超过人民币 3 亿元（含），回购价格不超过人民币 8.5 元/股，回购期限自董事会审议通过最终股份回购方案之日起不超过 3 个月（2020 年 6 月 23 日至 2020 年 9 月 22 日）。截至回购期满，实际回购公司股份 26,465,677 股，占公司总股本的 5.69%。

57、其他综合收益

适用 不适用

58、专项储备

适用 不适用

59、盈余公积

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	213,771,770.85	4,804,414.86		218,576,185.71
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	213,771,770.85	4,804,414.86		218,576,185.71

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

根据公司法与本公司章程的规定，按本公司净利润的10%提取法定盈余公积金。

60、未分配利润

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	915,299,776.56	875,486,834.54
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		-1,085,499.52
调整后期初未分配利润	915,299,776.56	874,401,335.02
加：本期归属于母公司所有者的净利润	83,295,111.68	76,998,066.69
减：提取法定盈余公积	4,804,414.86	6,337,520.83
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	23,251,644.00	29,762,104.32
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	970,538,829.38	915,299,776.56

调整期初未分配利润明细：

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

61、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	168,638,737.15	109,683,595.74	186,666,622.16	125,200,372.42
其他业务	316,000.00			
合计	168,954,737.15	109,683,595.74	186,666,622.16	125,200,372.42

(2). 合同产生的收入的情况

□适用 √不适用

合同产生的收入说明：

□适用 √不适用

(3). 履约义务的说明

□适用 √不适用

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

其他说明：

无

62、税金及附加

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
消费税		
营业税	228,287.14	654,709.43
城市维护建设税	1,043,646.90	750,702.05
教育费附加	760,245.35	536,215.74
资源税		
房产税	77,644.95	1,776,023.87
土地使用税	866,266.66	1,348,465.17
车船使用税		
印花税	109,473.40	217,899.80
土地增值税	2,527,315.43	3,746,528.82
其他	100,285.74	
合计	5,713,165.57	9,030,544.88

其他说明：

无

63、销售费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	869,723.75	881,269.88
采暖费及热力费	1,559,593.79	1,124,130.27
营销费用及佣金	3,676,543.72	1,031,339.18
其他	199,297.57	695,900.12
合计	6,305,158.83	3,732,639.45

其他说明：

无

64、管理费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

职工薪酬	10,651,892.67	11,419,466.36
中介机构费	7,180,041.55	2,246,285.53
租赁费	1,717,686.89	1,801,282.63
业务招待费	1,543,820.46	1,166,768.97
折旧摊销	306,200.52	329,653.89
办公费	315,807.79	348,310.84
差旅费	346,168.15	444,994.78
董事会经费	505,020.98	587,948.29
其他	1,155,654.38	2,000,941.97
合计	23,722,293.39	20,345,653.26

其他说明：

无

65、研发费用

适用 不适用

66、财务费用

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用		
利息收入	-20,107,787.07	-15,267,678.40
手续费	119,191.97	62,813.83
合计	-19,988,595.10	-15,204,864.57

其他说明：

无

67、其他收益

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
代扣代缴个人所得税手续费	25,276.92	
增值税加计抵减	54,572.53	
稳岗补贴	29,577.35	21,757.29
合计	109,426.80	21,757.29

其他说明：

无

68、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益		
处置长期股权投资产生的投资收益		
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
一级土地开发投资收益（注）	61,979,438.57	53,727,617.07
银行理财收益	1,615,878.39	
信托理财收益	7,737,671.23	
合计	71,332,988.19	53,727,617.07

注：本公司为长春经济技术开发区管理委员会一级土地开发项目代垫款项。根据相关协议，如不能再按原约定条件进行开发，双方应进行投资终止性决算，约定归还终止开发的土地对应代垫款项，以及根据该部分代垫款按年投资净收益率计算确定的预期投资收益。

本公司于2019年12月30日，2020年1月15日召开第九届董事会第十一次会议、2020年第一次临时股东大会，审议通过了《关于签订〈长春兴隆山镇建设宗地委托开发项目之终止结算协议〉的议案》，同意就一级土地委托开发项目终止结算事宜和前期开发费返还事项与长春经济技术开发区管理委员会达成协议，管委会向公司支付一级土地开发项目终止结算款567,643,893.42元。截至2020年12月31日，公司已累计收到结算款合计400,000,000元，其中：333,908,172.60元本金已全部收回，本报告期确认投资收益（不含税）61,979,438.57元。

其他说明：

无

69、净敞口套期收益

□适用 √不适用

70、公允价值变动收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	2,760,000.00	
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
交易性金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产		
合计	2,760,000.00	

其他说明：

无

71、信用减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
应收票据坏账损失		
应收账款坏账损失		
其他应收款坏账损失	-1,043,165.69	-505,668.20
债权投资减值损失		
其他债权投资减值损失		
长期应收款坏账损失		
合同资产减值损失		
合计	-1,043,165.69	-505,668.20

其他说明：

无

72、资产减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失		
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-3,594,610.59	3,100,481.04
三、长期股权投资减值损失		
四、投资性房地产减值损失		
五、固定资产减值损失		
六、工程物资减值损失		

七、在建工程减值损失		
八、生产性生物资产减值损失		
九、油气资产减值损失		
十、无形资产减值损失		
十一、商誉减值损失		
十二、其他		
合计	-3,594,610.59	3,100,481.04

其他说明：

无

73、资产处置收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
处置未划分为持有待售的非流动资产产生的利得或损失	450.00	9,769,934.38
合计	450.00	9,769,934.38

其他说明：

无

74、营业外收入

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计			
其中：固定资产处置利得			
无形资产处置利得			
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助			
违约金收入	940,000.00		940,000.00
清算收益	4,468,331.43		4,468,331.43

其他	1,667,381.27	1,813,488.60	1,667,381.27
合计	7,075,712.70	1,813,488.60	7,075,712.70

计入当期损益的政府补助

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

75、营业外支出

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计			
其中：固定资产处置损失			
无形资产处置损失			
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠			
非流动资产毁损报废损失	13,992.77		13,992.77
罚款、滞纳金支出	10,544.47	2,027,341.66	10,544.47
其他	0.3	486,836.06	0.30
合计	24,537.54	2,514,177.72	24,537.54

其他说明：

无

76、所得税费用

(1). 所得税费用表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	30,886,542.76	34,072,184.99
递延所得税费用	5,953,728.15	-2,094,542.50

合计	36,840,270.91	31,977,642.49
----	---------------	---------------

(2). 会计利润与所得税费用调整过程

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	120,135,382.59
按法定/适用税率计算的所得税费用	30,033,845.65
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	22,897.04
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	345,316.94
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	1,095,138.99
对前期已确认的递延所得税资产/负债的调整	5,343,072.29
所得税费用	36,840,270.91

其他说明：

□适用 √不适用

77、其他综合收益

□适用 √不适用

78、现金流量表项目**(1). 收到的其他与经营活动有关的现金**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	4,221,374.62	1,333,126.84
往来款、押金保证金	854,607,486.22	
政府补助	54,854.27	
违约金	946,720.31	
其他	637,554.15	1,835,245.89
合计	860,467,989.57	3,168,372.73

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

往来款、押金保证金项目主要项目系3月至9月收到土地保证金退回以及代收代缴的物业维修基金和契税。

(2). 支付的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
付现销售费用、管理费用	19,179,961.88	5,388,100.64
往来款、押金保证金	847,800,177.20	13,429,279.27
财务手续费	56,840.23	
营业外支出	10,544.47	
受限制货币资金增加	127,336.16	133,092.87
其他	34,983.93	2,576,991.55
合计	867,209,843.87	21,527,464.33

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

往来款、押金保证金的项目主要项目系 1 月至 6 月支付土地保证金以及代收代缴的物业维修基金和契税。

(3). 收到的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收回质押定期存单本金	1,100,240,000.00	626,450,000.00
收到质押定期存单利息	16,817,688.91	13,934,551.56
合计	1,117,057,688.91	640,384,551.56

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

无

(4). 支付的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付质押定期存单本金	105,000,000.00	995,240,000.00
合计	105,000,000.00	995,240,000.00

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

无

(5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

收回票据保证金本金	20,000,000.00	
收到票据保证金利息	444,333.34	
合计	20,444,333.34	

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

无

(6). 支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
股票回购	150,999,855.05	
股利手续费	23,146.75	
支付票据保证金本金	10,000,000.00	20,000,000.00
合计	161,023,001.80	20,000,000.00

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

无

79、现金流量表补充资料

(1). 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	83,295,111.68	76,998,066.69
加：资产减值准备	1,043,165.69	505,668.20
信用减值损失	3,594,610.59	-3,100,481.04
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	396,725.18	2,994,379.37
使用权资产摊销		
无形资产摊销	8,019.96	8,019.96
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-450.00	-9,769,934.38
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	13,992.77	
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-2,760,000.00	
财务费用（收益以“-”号填列）	-15,864,477.03	-13,934,551.56

投资损失（收益以“-”号填列）	-71,332,988.19	-53,727,617.07
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	5,343,072.29	
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	610,655.86	-2,094,542.50
存货的减少（增加以“-”号填列）	4,987,403.83	109,214,530.04
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-526,754,126.55	13,025,179.27
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	574,179,816.45	-72,951,596.23
其他	-127,336.16	-133,092.87
经营活动产生的现金流量净额	56,633,196.37	47,034,027.88
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	598,242,489.41	167,424,327.90
减：现金的期初余额	167,424,327.90	299,341,291.08
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	430,818,161.51	-131,916,963.18

(2). 本期支付的取得子公司的现金净额

□适用 √不适用

(3). 本期收到的处置子公司的现金净额

□适用 √不适用

(4). 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	598,242,489.41	167,424,327.90
其中：库存现金	21,241.90	17,456.90
可随时用于支付的银行存款	598,158,420.80	167,406,871.00

可随时用于支付的其他货币资金	62,826.71	-
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	598,242,489.41	167,424,327.90
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

其他说明：

适用 不适用

80、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

适用 不适用

81、所有权或使用权受到限制的资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	10,555,635.80	其中 555,635.80 元为按揭贷款保证金； 10,000,000.00 元为承兑汇票保证金。
合计	10,555,635.80	/

其他说明：

无

82、外币货币性项目

(1). 外币货币性项目

适用 不适用

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

适用 不适用

83、套期

适用 不适用

84、政府补助**(1). 政府补助基本情况**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
稳岗补贴	29,577.35	其他收益	29,577.35

(2). 政府补助退回情况

适用 不适用

其他说明：

无

85、其他

适用 不适用

八、合并范围的变更**1、非同一控制下企业合并**

适用 不适用

2、同一控制下企业合并

适用 不适用

3、反向购买

适用 不适用

4、 处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

5、 其他原因的合并范围变动

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

适用 不适用

6、 其他

适用 不适用

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1). 企业集团的构成

√适用 □不适用

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
长春经济技术开发区进出口有限公司	长春	长春	进出口贸易	99		投资设立
吉林省六合房地产开发有限公司	长春	长春	房地产	100		非同一控制下企业合并
长春经开集团物业服务服务有限公司	长春	长春	物业管理	100		投资设立
长春万丰智能工程有限公司	长春	长春	高新技术装备制造	100		投资设立
上海万丰经开信息科技有限公司	上海	上海	信息技术	100		投资设立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

不适用

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

不适用

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

不适用

确定公司是代理人还是委托人的依据：

不适用

其他说明：

无

(2). 重要的非全资子公司

□适用 √不适用

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

适用 不适用

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

适用 不适用

(5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

2、 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

适用 不适用

3、 在合营企业或联营企业中的权益

适用 不适用

4、 重要的共同经营

适用 不适用

5、 在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

适用 不适用

6、 其他

适用 不适用

十、与金融工具相关的风险

适用 不适用

企业经营活动会面临各种金融风险：市场风险（主要包括外汇风险、利率风险和其他价格风险）、信用风险和流动性风险。本公司的主要金融工具包括货币资金、应收款项及应付款项等，主要风险是信用风险及流动性风险等。本公司已制定风险管理政策，力求减少各种风险对财务业绩的潜在不利影响。

1、 信用风险

本公司对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于银行存款、应收账款、其他应收款、理财产品等其他金融资产。

本公司银行存款主要存放于国有商业银行，本公司认为其不存在重大的信用风险，不会产生因对方单位违约而导致的任何重大损失。

对于应收账款、其他应收款，本公司设定相关政策以控制信用风险敞口。本公司基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及目前市场状况等其它因素评估客户的信用资质并设置相应信用期。

本公司其他金融资产包括理财产品等金融工具。本公司对合作的银行、信托公司实行评级准入制度，定期进行后续风险管理；对单个金融机构的信用风险进行定期的审阅和管理；对于与本公司

有资金往来的单个银行或非银行金融机构均设定有信用额度。本公司通过控制投资规模、设定发行主体准入名单、评级准入、投后管理等机制管理上述金融资产的信用风险敞口。

本公司定期对客户信用记录进行监控，对于信用记录不良的客户，本公司采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司整体信用风险可控。

2、流动性风险

流动性风险，是指本公司在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。

管理流动风险时，本公司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，以满足本公司的经营需要，并降低现金流量波动的影响。

本公司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，以确保公司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。

十一、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
（一）交易性金融资产				
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产				
（1）债务工具投资		302,760,000.00		302,760,000.00
（2）权益工具投资				
（3）衍生金融资产				
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资				
（二）其他债权投资				
（三）其他权益工具投资				
（四）投资性房地产				
1. 出租用的土地使用权				
2. 出租的建筑物				
3. 持有并准备增值后转让的土地使用权				
（五）生物资产				
1. 消耗性生物资产				
2. 生产性生物资产				
持续以公允价值计量的资产总额		302,760,000.00		302,760,000.00
（六）交易性金融负债				

1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
2. 指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计量				
(一) 持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

适用 不适用

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

适用 不适用

本公司购买的银行理财产品已以银行提供的估值公告作为公允价值的合理估计进行计量。

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

适用 不适用

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

适用 不适用

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

适用 不适用

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

适用 不适用

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

适用 不适用

9、其他

□适用 √不适用

十二、关联方及关联交易**1、本企业的母公司情况**

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)
万丰锦源控股集团有限公司	上海	投资与资产管理	35,000 万元	25.78	25.78

本企业的母公司情况的说明

2018年3月，本公司控股股东及实际控制人发生变更，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。万丰锦源为公司控股股东，陈爱莲女士成为公司实际控制人。

2018年7月至2019年1月，本公司董事长吴锦华先生增持了本公司股份 8,153,486 股，占本公司总股本的 1.75%。根据吴锦华的持股变化情况，并结合本公司经营决策等原因，经陈爱莲与吴锦华一致认可，本公司的实际控制人增加吴锦华，认定为陈爱莲、吴锦华。

2019年7月万丰锦源的全资子公司万丰锦源投资有限公司增持了本公司股份 10,000,760 股，占公司总股本的 2.15%。

万丰锦源、吴锦华先生及万丰锦源投资有限公司合计持股 119,891,206 股，占公司总股本的 25.78%。

本企业最终控制方是陈爱莲、吴锦华

其他说明：

无

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

√适用 □不适用

本公司子公司情况详见附注九。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注九。

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

4、其他关联方情况

√适用 □不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
万丰锦源控股集团有限公司	参股股东
浙江万丰科技开发股份有限公司	母公司的控股子公司
吉林万丰奥威汽轮有限公司	其他
长春经开国资控股集团有限公司	参股股东
吉林市万丰置业有限公司	其他

其他说明

吉林万丰奥威汽轮有限公司和吉林市万丰置业有限公司为同受第一大股东之实际控制人陈爱莲控制的公司。

5、关联交易情况

(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
万丰锦源控股集团有限公司	OA 等信息系统费用	232,830.00	164,520.84

出售商品/提供劳务情况表

适用 不适用

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

适用 不适用

(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

适用 不适用

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

本公司委托管理/出包情况表

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用

(3). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

适用 不适用

本公司作为承租方：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
万丰锦源控股集团有限公司	办公楼	1,376,146.80	1,376,146.80

关联租赁情况说明

适用 不适用

(4). 关联担保情况

本公司作为担保方

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
万丰锦源控股集团有限公司	300,000,000.00	2018年9月29日	2019年9月29日	是
万丰锦源控股集团有限公司	50,000,000.00	2018年10月8日	2019年10月8日	是
万丰锦源控股集团有限公司	250,000,000.00	2018年10月22日	2019年10月22日	是
万丰锦源控股集团有限公司	100,000,000.00	2019年1月29日	2020年1月29日	是
万丰锦源控股集团有限公司	298,000,000.00	2019年9月29日	2020年9月29日	是
万丰锦源控股集团有限公司	250,000,000.00	2019年10月22日	2020年10月22日	是
万丰锦源控股集团有限公司	180,000,000.00	2019年9月27日	2020年7月1日	是
万丰锦源控股集团有限公司	120,000,000.00	2019年7月26日	2020年7月24日	是
万丰锦源控股集团有限公司	100,000,000.00	2020年2月11日	2020年5月11日	是
长春经济技术开发区进出口有限公司	6,877,858.23	2019年12月31日	长期	是
合计	1,654,877,858.23			

注1：除担保终止日在2020年7月1日之后的4笔担保外，对万丰锦源控股集团有限公司提供的其他担保均到期解除，此4笔担保实际担保终止日为2020年5月28日，即至2020年5月28日对万丰锦源担保全部解除。

注2：本公司子公司长春经济技术开发区进出口有限公司2017年进入清算，清算过程中，部分债务因债权人身份信息不准确、无联系方式等原因，进出口公司（清算组）无法对其进行书面通知，因条件不成熟，故进出口公司（清算组）对上述债权人的负债暂不予偿还。为推进进出口公司清算工作，本公司对这部分债权人兜底承诺，未来，如果上述债权人向进出口公司或公司股东主张债权并经过法院确认应当给付的，本公司同意对相关债务承担偿还责任。

本公司作为被担保方

适用 不适用

关联担保情况说明

适用 不适用

(5). 关联方资金拆借

适用 不适用

(6). 关联方资产转让、债务重组情况

适用 不适用

(7). 关键管理人员报酬

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	327.3	389.24

(8). 其他关联交易

适用 不适用

6、 关联方应收应付款项

(1). 应收项目

适用 不适用

(2). 应付项目

适用 不适用

7、 关联方承诺

适用 不适用

8、 其他

适用 不适用

十三、 股份支付

1、 股份支付总体情况

适用 不适用

2、 以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

3、 以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

4、 股份支付的修改、终止情况

适用 不适用

5、 其他

适用 不适用

十四、 承诺及或有事项

1、 重要承诺事项

适用 不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

截至 2020 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

2、 或有事项

(1). 资产负债表日存在的重要或有事项

适用 不适用

1、根据本公司与长春经济技术开发区管理委员会于 2019 年 12 月签署的终止结算协议，确定长春经济技术开发区管理委员会应返还本公司代垫的土地出让金和前期开发费合计 333,908,172.60 元，及预期投资收益补偿款（含税） 233,735,720.82 元。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，本公司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。截至 2020 年 12 月 31 日，本公司累计共收到代垫的土地出让金和前期开发费 333,908,172.60 元、预期投资收益补偿款（含税）66,091,827.40 元，剩余预期投资收益补偿款（含税）167,643,893.42 元。

2、本公司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银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保。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 2020 年 12 月 31 日，尚未结清的担保金额为人民币 267,400,600.00 元，在此期间内，如果购房客户无法偿还抵押贷款，将可能导致本公司因承担连带责任保证担保而为上述购房客户向银行垫付其无法偿还的银行按揭贷款。在这种情况下，本公司可以根据相关购房合同的约定，通过优先处置相关房产的方式收回上述代垫款项。因此，本公司认为相关担保的风险较小。

(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

适用 不适用

3、 其他

适用 不适用

十五、 资产负债表日后事项

1、 重要的非调整事项

适用 不适用

2、 利润分配情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	41,663,884.29
经审议批准宣告发放的利润或股利	41,663,884.29

3、 销售退回

适用 不适用

4、 其他资产负债表日后事项说明

适用 不适用

十六、 其他重要事项

1、 前期会计差错更正

(1). 追溯重述法

适用 不适用

(2). 未来适用法

适用 不适用

2、 债务重组

适用 不适用

3、资产置换**(1). 非货币性资产交换**

□适用 √不适用

(2). 其他资产置换

□适用 √不适用

4、年金计划

□适用 √不适用

5、终止经营

□适用 √不适用

6、分部信息**(1). 报告分部的确定依据与会计政策**

√适用 □不适用

根据本公司的内部组织结构、管理要求及内部报告制度，本公司的经营业务划分为房地产、物业租赁与管理及其他 3 个经营分部，本公司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本公司确定了 3 个报告分部。

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

(2). 报告分部的财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房地产	物业租赁与管理	其他	分部间抵销	合计
一、对外交易收入	161,133,662.35	7,821,074.80			168,954,737.15
二、分部间交易收入		2,126,302.85		2,126,302.85	
三、对联营和合营企业的投资收益					
四、资产减值损失	-2,895,210.09	-19,836.00	-15,268,718.50	-13,545,988.31	-4,637,776.28
五、折旧费和摊销费	64,602.87	107,693.51	232,448.76		404,745.14
六、利润总额	36,476,777.66	1,009,506.17	82,649,098.76		120,135,382.59
七、所得税费用	9,869,999.48		27,945,054.18	974,782.75	36,840,270.91
八、净利润	26,606,778.18	1,009,506.17	54,704,044.58	-974,782.75	83,295,111.68
九、资产总额	1,248,094,175.30	3,962,857.44	2,565,976,601.53	994,566,458.16	2,823,467,176.11
十、负债总额	223,614,053.32	9,237,442.06	121,131,088.56	12,178,711.22	341,803,872.72
十一、其他重要的非现金项目					

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

适用 不适用

(4). 其他说明

适用 不适用

7、 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

适用 不适用

8、 其他

适用 不适用

十七、 母公司财务报表主要项目注释

1、 应收账款

(1). 按账龄披露

适用 不适用

(2). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

适用 不适用

(3). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

适用 不适用

(6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

(7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额□适用 不适用

其他说明：

□适用 不适用**2、其他应收款****项目列示** 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	756,012,042.48	1,439,540,824.29
合计	756,012,042.48	1,439,540,824.29

其他说明：

□适用 不适用**应收利息****(1). 应收利息分类**□适用 不适用**(2). 重要逾期利息**□适用 不适用**(3). 坏账准备计提情况**□适用 不适用

其他说明：

□适用 不适用**应收股利****(1). 应收股利**□适用 不适用**(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利**□适用 不适用**(3). 坏账准备计提情况**□适用 不适用

其他说明：

□适用 不适用

其他应收款

(1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内小计	756,012,042.48
1 至 2 年	
2 至 3 年	
3 年以上	
3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	
合计	756,012,042.48

(2). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
内部资金拆借	759,909,131.00	1,094,499,180.73
一级土地开发垫款		233,908,172.60
出售长期资产应收款		126,046,294.00
往来借款	16,683,329.50	17,313,921.61
其他	1,630,940.71	2,337,499.13
合计	778,223,401.21	1,474,105,068.07

(3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2020年1月1日余额		583,230.56	33,981,013.22	34,564,243.78
2020年1月1日余额在本期		-583,230.56	583,230.56	
--转入第二阶段				
--转入第三阶段		-583,230.56	583,230.56	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提			1,193,103.26	1,193,103.26
本期转回				
本期转销			13,545,988.31	13,545,988.31

本期核销				
其他变动				
2020年12月31日 余额			22,211,358.73	22,211,358.73

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

(4). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回 或转 回	转销或核销	其他 变动	
其他应 收款坏 账准备	34,564,243.78	1,193,103.26		13,545,988.31		22,211,358.73
合计	34,564,243.78	1,193,103.26		13,545,988.31		22,211,358.73

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性 质	期末余额	账龄	占其他应收款 期末余额合计 数的比例(%)	坏账准备 期末余额
上海万丰经 开信息科技 有限公司	内部资金 拆借	605,510,000.00	1年以内	77.81%	
长春万丰智 能工程有限 公司	内部资金 拆借	150,500,000.00	1年以内	19.34%	
工程分公司 往来	往来借款	4,719,678.74	5年以上	0.60%	4,719,678.74
长春经开集 团物业服务 有限公司	内部资金 拆借	3,899,131.00	3-4年	0.50%	3,899,131.00
中华桦甸工 商实业有限 公司	往来借款	2,640,000.00	5年以上	0.34%	2,640,000.00

合计	—	767,268,809.74		98.59%	11,258,809.74
----	---	----------------	--	--------	---------------

(7). 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

(8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

适用 不适用

(9). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

3、长期股权投资

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,105,961,524.73	14,900,000.00	1,091,061,524.73	1,105,961,524.73	14,900,000.00	1,091,061,524.73
对联营、合营企业投资						
合计	1,105,961,524.73	14,900,000.00	1,091,061,524.73	1,105,961,524.73	14,900,000.00	1,091,061,524.73

(1). 对子公司投资

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额

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
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集团有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00		5,000,000.00
上海万丰经开信息科技有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00		
长春万丰智能工程有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
合计	1,105,961,524.73			1,105,961,524.73		14,900,000.00

(2). 对联营、合营企业投资

□适用 √不适用

其他说明：

无

4、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务			13,937,476.86	2,583,371.88
其他业务				
合计			13,937,476.86	2,583,371.88

注：2019 年大陆电子厂出售，导致本报告期内未再产生租赁收入及相应成本。

(2). 合同产生的收入的情况

□适用 √不适用

(3). 履约义务的说明

□适用 √不适用

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

其他说明：

无

5、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益		
权益法核算的长期股权投资收益		
处置长期股权投资产生的投资收益		
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
长期应收款（一级土地开发）投资收益（注）	61,979,438.57	53,727,617.07
银行理财收益	81,898.91	
信托理财收益	7,737,671.23	
合计	69,799,008.71	53,727,617.07

注：本公司为长春经济技术开发区管理委员会一级土地开发项目代垫款项。根据相关协议，如不能再按原约定条件进行开发，双方应进行投资终止性决算，约定归还终止开发的土地对应代垫款项，以及根据该部分代垫款按年投资净收益率计算确定的预期投资收益。

本公司于2019年12月30日，2020年1月15日召开第九届董事会第十一次会议、2020年第一次临时股东大会，审议通过了《关于签订〈长春兴隆山镇建设宗地委托开发项目之终止结算协议〉的议案》，同意就一级土地委托开发项目终止结算事宜和前期开发费返还事项与长春经济技术开发区管理委员会达成协议，管委会向公司支付一级土地开发项目终止结算款567,643,893.42元。截至2020年12月31日，公司已累计收到结算款合计400,000,000元，其中：333,908,172.60元本金已全部收回，扣除相关税费后本报告期确认投资收益61,979,438.57元。

其他说明：

无

6、其他

□适用 √不适用

十八、 补充资料

1、 当期非经常性损益明细表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	450.00	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	109,426.80	
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	9,353,549.62	
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	61,979,438.57	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	2,760,000.00	
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	7,051,175.16	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		

所得税影响额	-18,841,465.98	
少数股东权益影响额		
合计	62,412,574.17	

注：本公司为长春经济技术开发区管理委员会一级土地开发项目代垫款项。根据相关协议，如不能再按原约定条件进行开发，双方应进行投资终止性决算，约定归还终止开发的土地对应代垫款项，以及根据该部分代垫款按年投资净收益率计算确定的预期投资收益。

本公司于2019年12月30日，2020年1月15日召开第九届董事会第十一次会议、2020年第一次临时股东大会，审议通过了《关于签订〈长春兴隆山镇建设宗地委托开发项目之终止结算协议〉的议案》，同意就一级土地委托开发项目终止结算事宜和前期开发费返还事项与长春经济技术开发区管理委员会达成协议，管委会向公司支付一级土地开发项目终止结算款567,643,893.42元。截至2020年12月31日，公司已累计收到结算款合计400,000,000元，其中：

333,908,172.60元本金已全部收回，扣除相关税费后本报告期确认投资收益61,979,438.57元。

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

适用 不适用

2、净资产收益率及每股收益

适用 不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	3.28%	0.18	0.18
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.82%	0.05	0.04

3、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

4、其他

适用 不适用

第十二节 备查文件目录

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

董事长：吴锦华

董事会批准报送日期：2021 年 4 月 18 日

修订信息

适用 不适用