

公司代码:600215

公司简称: 长春经开

长春经开（集团）股份有限公司

2016 年半年度报告摘要

一 重要提示

1.1 本半年度报告摘要来自半年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读同时刊载于上海证券交易所网站等中国证监会指定网站上的半年度报告全文。

1.2 公司简介

股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码
A股	上海证券交易所	长春经开	600215

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	王昱人	聂永秀、王萍
电话	0431-84644225	0431-84644225
传真	0431-84630809	0431-84630809
电子信箱	ccjk_600215@163.com	ccjk_600215@163.com

二 主要财务数据和股东情况

2.1 公司主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减(%)
总资产	3,472,871,805.87	4,046,252,431.46	-14.17
归属于上市公司股东的净资产	2,443,880,092.19	2,418,521,463.84	1.05
	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额	-39,963,526.90	-68,107,422.58	
营业收入	202,126,176.45	91,666,972.98	120.50
归属于上市公司股东的净利润	26,753,723.48	-29,920,189.34	
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	26,967,818.49	-30,021,648.82	
加权平均净资产收益率(%)	1.1001	-1.2458	
基本每股收益(元/股)	0.0575	-0.0643	
稀释每股收益(元/股)	0.0575	-0.0643	

2.2 前十名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末股东总数（户）				35, 908		
前 10 名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结的股份数量	
长春经济技术开发区创业投资控股有限公司	国有法人	21. 88	101, 736, 960	0	质押	50, 862, 500
长春经开国资控股集团有限公司	国有法人	5. 54	25, 764, 105	0	质押	19, 617, 004
北京信中利投资股份有限公司	未知	4. 34	20, 160, 000	0	质押	20, 000, 000
李小俊	境内自然人	1. 73	8, 067, 929	0	无	0
阎占表	境内自然人	1. 72	8, 000, 000	0	无	0
陈秀兰	境内自然人	1. 25	5, 802, 224	0	无	0
阮琳	境内自然人	1. 13	5, 254, 957	0	无	0
夏重阳	境内自然人	1. 01	4, 710, 000	0	无	0
彭迪蒙	境内自然人	0. 79	3, 688, 800	0	无	0
中铁宝盈资产－广发银行－宝鑫 54 号特定客户资产管理计划	未知	0. 74	3, 445, 600	0	无	0
上述股东关联关系或一致行动的说明		公司前十名股东中，已知第一大股东长春经济技术开发区创业投资控股有限公司与其他流通股东不存在关联关系，也不属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。 已知第二大股东长春经开国资控股集团有限公司与其他流通股东不存在关联关系，也不属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。 未知其他流通股东是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人，也未知其他流通股东之间是否存在关联关系。				

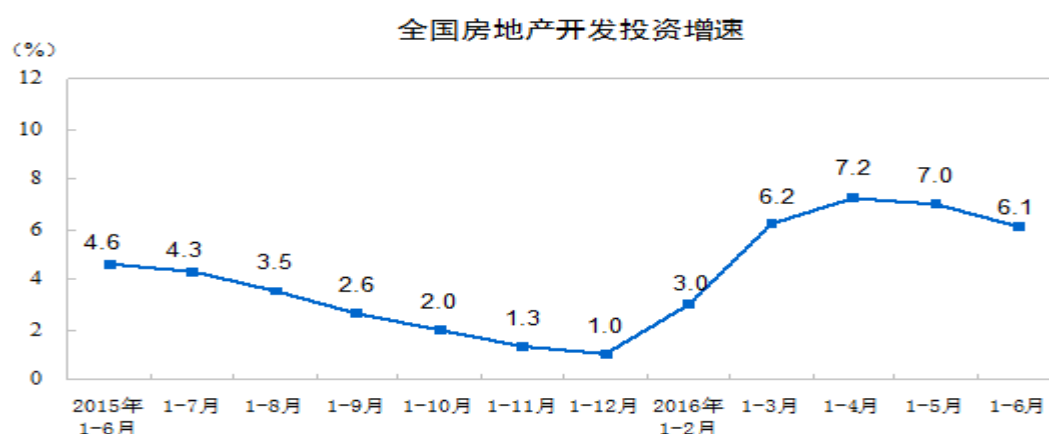
三 管理层讨论与分析

(一) 房地产行业经营环境变化和分析

从国家统计局发布的 1-6 月份全国房地产开发投资和销售情况的统计数据来看：

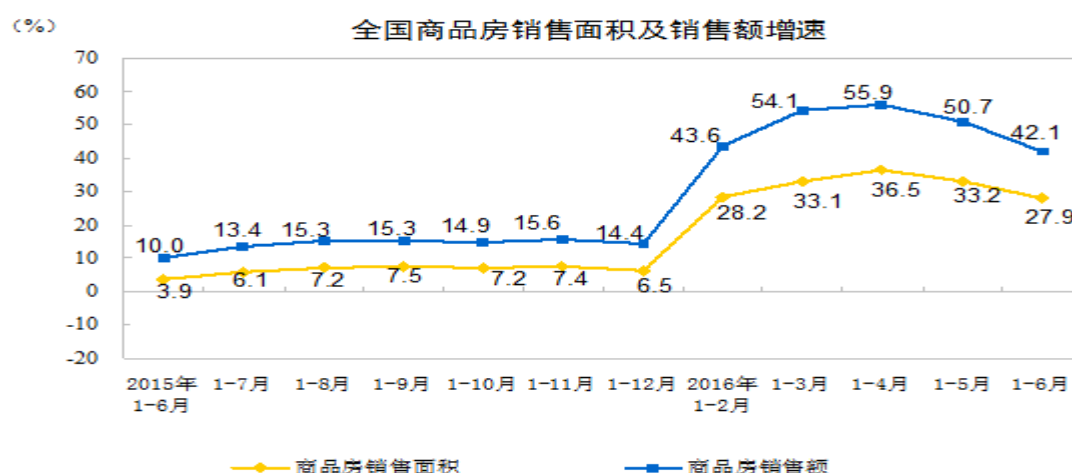
1、房地产开发投资完成情况

2016 年 1-6 月份，全国房地产开发投资 46,631 亿元，同比名义增长 6.1%（扣除价格因素实际增长 8.0%），增速比 1-5 月份回落 0.9 个百分点。其中，住宅投资 31,149 亿元，增长 5.6%，增速回落 1.2 个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为 66.8%。



2、商品房销售情况

1-6 月份，商品房销售面积 64,302 万平方米，同比增长 27.9%，增速比 1-5 月份回落 5.3 个百分点。其中，住宅销售面积增长 28.6%，办公楼销售面积增长 40.5%，商业营业用房销售面积增长 13.4%。商品房销售额 48,682 亿元，增长 42.1%，增速回落 8.6 个百分点。其中，住宅销售额增长 44.4%。



3、长春商品房销售情况

据克而瑞长春机构数据显示，1-6 月长春商品住宅销售面积达 386 万平方米，比去年同期上涨 18.7%；1-6 月长春商品住宅销售金额 241.6 亿元，比去年同期上涨 18.7%。成交面积、成交金

额均达到 2009 年以来同期最高水平；房价涨势明显，截至 6 月，住宅均价上升至 6,850 元/平方米。2016 年年初，在去库存压力下开启，团购、特价房、分期首付等促销手段层出不穷，楼盘去化仍举步维艰。2016 年 5 月，长春市出台房地产新政——《长春市人民政府办公厅关于进一步促进住房消费稳定房地产市场的若干意见》，包括 15 条新政，加大房地产去库存力度，进一步促进住房消费，截止六月末，政府陆续派发政策红利初见成效，长春楼市整体回暖迹象明显。

（二）公司上半年经营情况

1、房地产开发业务

2016 年上半年，公司抓住长春房地产市场回暖的有利时机，根据自身销售产品特点，制定了 2016 年营销推广方案，并先后四次推出特价房源，加快资金回笼。

报告期内，公司房地产业务销售业绩快速增长，实现了商品房销售收入 17,612.6 万元，占营业总收入的 87.14%，较去年同期销售收入增长 156%，销售成本较去年同期的增长 165.59%。

公司目前开发的六合一方房地产开发项目由全资子公司吉林省六合房地产开发有限公司开发建设。项目待开发土地五宗，宗地总面积 433,062 平方米。宗地集中分布在长春经济技术开发区区长石公路以南，合肥路以西，即位于吉林省长春经济技术开发区，临长石公路及环城高速公路，已全部取得土地使用权证。

根据六合一方项目规模，公司拟分四期进行开发。正在进行的“六合一方”（A 区、B 区、E 区）开发建设项目预计总投资 264,666.09 万元，规划建筑面积 602,626.07 平方米，规划总用地 264,622 平方米。截至 2016 年 6 月 30 日，A 区一期、B 区一期等建筑单体主体工程全部完工，D 地块会馆（售楼中心）已经完工；A 区一期、B 区一期、E 区已取得预售许可证，目前正在进行可售商品房销售工作；A、B、E 区剩余未开发地块，C 区地块将视市场情况择机开发。

2、一级土地开发业务

2016 年 6 月 14 日公司与开发区管委会签订了《长春兴隆山镇建设宗地委托开发项目返还预付前期费用备忘录》，该备忘录约定开发区管委会返还本公司预付的前期费用 8,053.69 万元，及其相应的预期投资收益 3,946.31 万元，共计 1.2 亿元人民币。

根据吉林新野房地产土地评估咨询有限责任公司出具的《土地估价报告》【（吉）新野土（2016）（估）字第 004 号】，长春兴隆山镇建设宗地委托开发项目剩余七宗土地总面积：701,277.00 平方米；土地总地价为人民币：165,751.27 万元；宗地的取得成本为 95,248.28 万元；土地使用权预期净收益为人民币：70,502.99 万元。为维护公司与管委会双方的合法权益的同时追求公司投资效益最大化，2016 年 6 月 29 日，公司与开发区管委会签订了《关于长春兴隆山镇建设宗地委托开发项目之〈补充协议〉（3）》，双方约定关于长春兴隆山镇建设宗地委托开发项目之有关协议、补充协议履行期限延续到 2019 年 12 月 31 日。

截至 2016 年 6 月 30 日，兴隆山一级土地开发项目总面积 223.21 万平方米，终止性结算 146.24 万平方米，招拍挂结算 6.84 万平方米，结余 70.12 万平方米。

3、基础设施建设业务

截至目前，公司三家子公司长春经济技术开发区建筑工程有限公司、长春经开集团工程建设有限责任公司、长春经济技术开发区工程电气安装有限公司共承揽各类工程 35 项，其中建筑工程 13 项、市政工程 4 项、电气安装工程 18 项，现已全部开工。

公司基础设施建设业务上半年实现营业收入 477.82 万元，较去年同期增长 26.27%

报告期内，公司物业服务业务、租赁业务正常开展。详见主营业务分行业情况表。

（三）主营业务分析

1 财务报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	202,126,176.45	91,666,972.98	120.50
营业成本	151,416,998.40	63,254,898.04	139.38
销售费用	1,011,953.22	450,827.10	124.47
管理费用	27,277,273.07	26,271,104.92	3.83
财务费用	17,190,452.07	20,634,098.71	-16.69
经营活动产生的现金流量净额	-39,963,526.90	-68,107,422.58	-
投资活动产生的现金流量净额	119,401,359.14	-734,863.54	-
筹资活动产生的现金流量净额	-381,067,434.08	-4,075,562.36	-

营业收入变动原因说明：主要系六合房地产公司销售房产收入有所增加。

营业成本变动原因说明：主要系六合房地产公司销售房产成本结转有所增加。

销售费用变动原因说明：主要系本期较上年同期房产收入有所增加，故销售费用也相应增加。

管理费用变动原因说明：主要系本期较上年同期支付的中介服务费有所增加。

财务费用变动原因说明：主要系本期较上年同期支付的银行贷款利息及贷款咨询担保费有所减少。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系本期较上年同期支付的其他与经营活动有关的现金减少。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系本期收回兴隆山一级土地委托开发项目返还的预付前期费用及收回所产生的预期投资收益补偿。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系本期较上年同期新增银行贷款减少。

2 其他

（1）公司利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

2016年上半年，长春市房地产市场有所回暖，公司房地产业务销售收入和利润较上年同期有所增加；公司投资收益 3,777.35 万元，较上年同期增加 3,653.26 万元，其中：投资收益其他项 3,696.13 万元，主要是兴隆山一级土地委托开发项目返还的预付前期费用及预期投资收益补偿，详细说明见本报告“第十节财务报告-合并财务报表项目（七）注释 7 长期应收款”。

（2）经营计划进展说明

2016 年度公司预计营业总收入 39,121 万元、营业成本 29,650 万元、营业税金及附加 2,231 万元、三项费用 12,389 万元。上半年，公司实现营业收入 20,212 万元，占年度计划的 51.67%；发生总成本 19,996 万元，占年度计划的 67.44%；其中销售费用、管理费用和财务费用合计 4,548 万元，占年度计划的 36.71%。与去年同期相比较，公司 2016 年上半年营业总收入增长 121%；营业成本增加 63%；三项费用减少 3.96%，公司上半年实现净利润 2675 万元。

（四）行业、产品或地区经营情况分析

1、 主营业务分行业、分产品情况

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（%）
施工收入	455,042.05	167,821.73	63.12	-8.14	571.29	减少 31.83 个百分点
安装收入	4,323,166.37	2,555,331.43	40.89	31.45	109.47	减少 22.02 个百分点
物业服务	9,905,637.74	7,453,961.94	24.75	19.51	2.19	增加 12.76 个百分点
租赁收入	11,315,852.75	2,571,385.89	77.28	5.73	2.72	增加 0.67 个百分点
商品房销售	176,126,477.54	138,668,497.41	21.27	155.66	165.59	减少 2.94 个百分点

2、 主营业务分地区情况

单位：元 币种：人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减（%）
吉林地区	202,126,176.45	120.50

（五）核心竞争力分析

我国目前的房地产业竞争日趋激烈，公司能够平稳立足，有赖于公司多元化发展的战略；房地产开发、一级土地开发和基础设施建设并举的区域综合开发优势；专业技术人才的积累和地产品牌的打造。

公司一直坚持构建商业地产、棚户区改造和高端工业厂房三位一体的房地产开发战略组合，互为补充，各有所长。商业地产提供相对丰厚的利润空间；棚户区改造回迁楼项目可以提供可靠的销售收入；高端工业厂房的出租为公司带来稳定的利润来源。三者在不同的房地产市场环境下发挥着各自的优势，在不同时期，为公司带来了可观的利润。

为进一步加强公司一级土地开发、房地产开发和基础设施建设并举的区域综合开发优势，公司在致力于提升分、子公司的施工资质，拓展新的业务领域、创造新的服务内容的时候，通过实施激励政策，鼓励分、子公司打破地域限制，发展新的业务空间，从而进一步提高公司业绩。另一方面，公司从提高精细化管理水平入手，深入实施以年报净利润为核心的绩效考核体系，深化全面预算管理和单项工程成本核算，不断提高企业内部管理水平。

面对房地产企业的激烈竞争，公司积极培育和引进高素质的房地产专业人才，不断加强人力资源的管理和培训，使更多的从业人员具有较强的专业技能、创新意识和长远眼光。通过多年来的实践，目前公司已经建设成一只具有规划、设计、建筑施工、园林景观、成本核算、营销策划等专业优势的团队。

虽然 2016 年上半年，公司房地产开发业务、一级土地受托开发业务、基础设施工程承揽业务、物业服务和租赁业务都实现了稳步发展，但是面对经济发展的新常态，公司高管团队还在继续积极谋划公司未来可持续发展的新战略，不断探索推进公司产业结构的调整、升级的新路径。

(六) 主要子公司、参股公司分析

单位:元 币种:人民币

公司名称	所处行业	主要服务项目	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
吉林省六合房地产开发有限公司	房地产	房地产开发	962,100,000.00	1,806,812,122.79	975,701,531.19	158,470,143.78	17,609,394.44	13,109,818.79
长春经开集团东方房地产开发有限公司	房地产	房地产开发	50,000,000.00	379,672,702.01	51,549,752.51	17,656,333.76	-7,765,914.97	-8,161,004.24
长春经济技术开发区建筑工程有限公司	基础设施承建	建筑施工	30,000,000.00	164,139,342.56	17,615,898.83	455,042.05	893,987.42	878,964.43
长春经济技术开发区工程电气安装有限公司	基础设施承建	安装工程	30,000,000.00	205,044,216.89	41,886,613.01	4,530,518.88	39,926.07	-104,316.00
长春经开集团工程建设有限责任公司	基础设施承建	工程施工	50,000,000.00	209,731,372.21	12,558,282.75		-1,591,666.99	-1,593,433.39
长春经开大厦物业服务有限公司	物业服务	物业管理	500,000.00	45,980,318.49	14,511,004.73	8,492,611.86	-803,009.07	-707,521.74
长春经开集团物业服务有限公司	物业服务	物业管理	5,000,000.00	9,693,088.39	1,873,209.07	1,984,398.58	-590,058.81	-590,058.81
吉林旺通经贸有限公司	装饰装潢	装饰装潢	17,897,491.47	55,464,616.84	14,979,047.73	198,058.26	-33,822.13	-33,822.13
长春经开新资本招商有限公司	基础设施承建	基础设施	10,000,000.00	128,022,364.64	7,828,811.62		-143,497.16	-143,497.16
长春经济技术开发区建筑安装有限公司	基础设施承建	管道建筑安装	5,000,000.00	16,228,409.51	-5,534,537.94		-49,881.00	-49,881.00
长春经开东方新型建材有限公司	生产销售	生产销售	1,000,000.00	4,405,608.68	-13,208,911.82		-8,019.18	-8,019.18
长春经济技术开发区进出口有限公司	进出口贸易	进出口贸易	10,000,000.00	38,587.57	-24,892,081.18			

(七) 非募集资金项目情况

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	项目金额	项目进度	本报告期投入金额	累计实际投入金额	项目收益情况
六合一方项目	4,373,714,000.00	项目一期已完工,转交物业		2,422,357,700.00	13,109,818.79
兴隆山老镇区棚户区回迁楼建设项目	549,590,000.00	已完工,转交物业		505,954,700.00	-8,161,004.24
合计	4,923,304,000.00	/		2,928,312,400.00	/

四 涉及财务报告的相关事项

- 4.1 报告期内,公司未发生重要会计政策和会计估计的变更。
- 4.2 报告期内,公司未发生需追溯重述的重大会计差错更正。
- 4.3 报告期内,公司未进行企业合并及处置子公司,合并财务报表范围未发生变化。
- 4.4 本公司中期报告未经审计。

董事长: 陈平

董事会批准报送日期: 2016.8.26