

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
2018 年年度报告摘要

一 重要提示

- 1 本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定媒体上仔细阅读年度报告全文。
- 2 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。
- 3 公司全体董事出席董事会会议。
- 4 德勤华永会计师事务所（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。
- 5 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的股份数为基数，拟向全体股东每 10 股派送现金红利 0.64 元(含税)，共派送现金红利 29,762,104.32 元，占 2018 年当年归属于上市公司股东净利润的 30.46%。本次分配后剩余可进行现金分红的未分配利润 878,703,431.00 元转入下一年度。本年度不进行资本公积金转增股本。

二 公司基本情况

1 公司简介

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	长春经开	600215	无

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
办公地址	长春市自由大路5188号	长春市自由大路5188号
电话	0431-84644225	0431-84644225
电子信箱	Ccjk_600215@163.com	Ccjk_600215@163.com

2 报告期公司主要业务简介

1、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，继续以房地产开发为经营主业，以物业管理及租赁业务为辅。

2018 年，公司下属的“六合一方”项目 B12 栋和 D 区一期已建设完成，并分别于 6 月末和 9

月末交付业主入住。为提升公司竞争力，转型升级智能装备产业，公司投资成立子公司长春万丰智能工程有限公司，并于8月31日在长春兴隆综合保税区摘牌工业用地一块，建设智能装备园区。此外，公司还拥有可租赁工业标准厂房面积45020平方米、可租赁办公楼面积1564.64平方米。截至目前，公司主要业务有房地产开发与销售、厂房租赁、物业管理。

2、报告期内房地产行业情况

承接2017年中央经济会议精神：加快住房制度改革和长效机制的建立，房住不炒。2018年3月两会重点重申中央经济会议精神：建立保障、棚改、租赁、房地产税等楼市长效机制。由此确立2018年楼市政策方向：加快建立多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房制度，完善房地产市场平衡健康发展的长效机制。

全国整体楼市情况：呈现成交量走低，库存量去化周期逐年下降。2018年下半年开始，一二线城市新建商品住宅成交量持续低位，三四线城市增长也开始放缓，8月份后，全国新建商品住宅面积和金额增速一路下滑，截止到年底，全国新建商品住宅的销售面积增幅低于1%，成为自1998年以来的历史第三低位。

长春市整体楼市情况：承接政策大方向，坚持调控不动摇为目标，“房住不炒”为主旨，因城施策、土地调控、企业监管、房产税立法等方式组合出击；贯彻房住不炒，稳定房地产市场，建立房地产市场监管长效机制。但2018年长春在楼市供不应求、土地稀缺、学区房扩张等多项因素的推动下，房价一路上扬，在此背景下政府出台了楼市调控政策，政策调控方向包含限价、限售、强化市场监控等方面，旨在控制过快上涨的房价及维稳市场。整体上分析长春2018年楼市情况为：承接2017年下半年的土地成交态势，2018年土地市场实际供应量与2017年基本持平，住房交易量达1858万平，同比上升19.10%，成为长春市年度成交峰值，整体市场容量稳步增长，楼面价格小幅上涨。

3 公司主要会计数据和财务指标

3.1 近3年的主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

	2018年	2017年	本年比上年 增减(%)	2016年
总资产	2,866,467,854.07	3,180,438,947.97	-9.87	3,410,171,055.54
营业收入	588,943,532.83	417,218,216.27	41.16	429,095,341.64
归属于上市公司股东的净利润	97,709,715.87	9,031,852.35	981.83	7,716,673.13
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益	74,928,942.83	9,410,692.77	696.21	9,068,904.85

的净利润				
归属于上市公司股东的净资产	2,526,469,227.91	2,431,549,714.08	3.90	2,424,843,041.84
经营活动产生的现金流量净额	141,249,881.88	210,197,076.88	-32.80	70,959,498.74
基本每股收益(元/股)	0.2101	0.019	1,005.79	0.02
稀释每股收益(元/股)	0.2101	0.019	1,005.79	0.02
加权平均净资产收益率(%)	3.94	0.37	增加3.57个百分点	0.32

3.2 报告期分季度的主要会计数据

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	19,483,184.15	103,107,424.88	403,799,309.65	62,553,614.15
归属于上市公司股东的净利润	-2,553,895.31	89,607,788.64	-11,629,481.52	22,285,304.06
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	2,561,490.85	76,512,326.23	-30,484,200.58	26,339,326.33
经营活动产生的现金流量净额	-70,708,302.01	89,891,826.60	195,113,383.32	-73,047,026.03

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

4 股本及股东情况

4.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

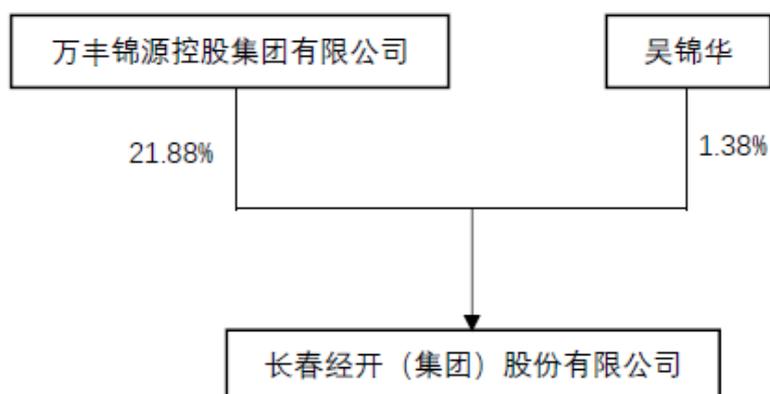
单位：股

截止报告期末普通股股东总数(户)		27,583					
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)		27,655					
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)							
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)							
前 10 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	质押或冻结情况		股东 性质
					股份	数量	

				件的 股份 数量	状态		
万丰锦源控股集团有 限公司	101,736,960	101,736,960	21.88	0	无	0	境内 非国 有法 人
长春经开国资控股集 团有限公司	0	25,764,105	5.54	0	无	0	国有 法人
北京信中利普信股权 投资中心（有限合伙）	-100,000	16,876,280	3.63	0	无	0	境内 非国 有法 人
阎占表	930,000	14,279,900	3.07	0	无	0	境内 自然 人
吴锦华	6,404,240	6,404,240	1.38	0	无	0	境内 自然 人
严荣飞	-542,238	4,881,704	1.05	0	无	0	境内 自然 人
郑雨富	972,000	3,563,434	0.77	0	无	0	境内 自然 人
裘登尧	183,020	3,386,520	0.73	0	无	0	境内 自然 人
徐云红	1,384,500	2,034,400	0.44	0	无	0	境内 自然 人
王雪诗	170,000	1,700,000	0.37	0	无	0	境内 自然 人
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。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。						

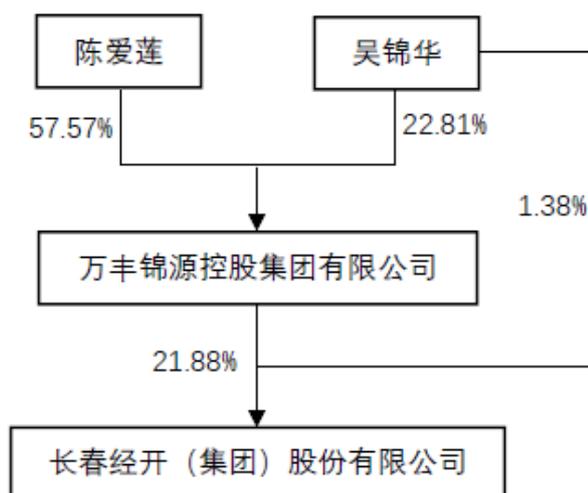
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



4.3 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



4.4 报告期末公司优先股股东总数及前 10 名股东情况

□适用 √不适用

5 公司债券情况

□适用 √不适用

三 经营情况讨论与分析

1 报告期内主要经营情况

1、主要任务指标完成情况

2018 年公司计划营业总收入 27,200 万元，实际完成营业总收入为 58,894.35 万元，超额完成本年营业收入指标的主要原因是报告期内房地产交房收入大幅增加。

2、公司主营业务开展情况

(1) 房地产开发业务

2018年6月，根据对长春房地产市场的判断，结合六合房地产实际销售情况，以及针对目标客户的实际需求分析，对六合房地产的销售价格进行全面梳理并予以上调。报告期内，报告期内，实现商品房营业收入48,822.87万元，同比增加132%。

(2) 一级土地受托开发项目

2018年4月26日，本公司与开发区管委会签订备忘录与终止协议，该协议中明确开发区管委会需支付本公司代垫的土地出让净收益款、前期开发费、收储成本以及预期投资收益人民币52,684.19万元。本年本公司自开发区管委会收到代垫款人民币28,525.09万元，并冲减了长期应收款余额，收到对应的预期投资收益(含税)人民币11,022.43万元，计入投资收益人民币10,281.73万元。截至本年末，在2018年4月26日签订的备忘录与终止协议项目下，本公司仍有代垫款人民币7,454.55万元与预期投资收益(含税)人民币5,682.11万元尚未收到，未确认预期投资收益。于2019年1月，本公司收到了代垫款人民币7,454.55万元与预期投资收益(含税)人民币5,682.11万元。

(3) 基础设施工程承揽业务

2018年8月31日，经本公司第九届董事会第三次会议审议通过，本公司与长春经济技术开发区城市建设集团有限责任公司签订《资产转让协议》，由本公司向长春经济技术开发区城市建设集团有限责任公司出售了本公司持有的长春经开新资本招商有限公司、长春经济技术开发区工程电气安装有限公司、长春经济技术开发区建筑工程有限公司、长春经开集团工程建设有限责任公司、长春经济技术开发区东方房地产开发有限公司、吉林旺通经贸有限公司和长春经开大厦物业服务有限责任公司7家子公司股权，至此，基础设施工程承揽业务全部结束。

(4) 物业服务和租赁业务

报告期内，公司物业服务收入2,779.83万元，比上年同期减少4.52%；租赁业务营业收入2,043.80万元，比上年同期减少10.34%，主要原因是报告期内出售长春经开大厦物业服务有限责任公司导致物业收入减少，出售经开大厦导致租赁收入减少。

2 导致暂停上市的原因

适用 不适用

3 面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

4 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

5 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

6 与上年度财务报告相比，对财务报表合并范围发生变化的，公司应当作出具体说明。

适用 不适用

本年末合并财务报表范围包括 6 家子公司，详细情况见附注(十)“在其他主体中的权益”。本年度合并财务报表范围变化主要为处置 7 家子公司股权，清算 1 家子公司，投资设立 2 家子公司，详细情况见附注(九)“合并范围的变更”。