

# 长春经开（集团）股份有限公司

## 2016 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 瑞华会计师事务所（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。
- 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

本公司第八届董事会第十八次会议于 2017 年 4 月 27 日审议通过了《2016 年度利润分配预案》，本公司拟定的本次利润分配预案为：以 2016 年末总股本 465,032,880 股为基数，向全体股东每 10 股派现金 0.05 元（含税），共计派发现金红利 2,325,164.40 元（含税），本公司本年度不进行资本公积转增股本。

### 二 公司基本情况

#### 1 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
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

报告期内，公司主要从事房地产开发业务、一级土地受托开发业务、基础设施工程承揽和物业管理及租赁业务。

一直以来，公司房地产业务坚持以优质商品住宅开发为主，以棚户区改造回迁楼和高端工业标准厂房开发为辅的多种房地产开发产品并存的模式，有效地降低了房地产市场波动带来的经营风险。目前，公司仍拥有 70.12 万平方米土地的一级土地开发权，具有实现土地开发一、二级联动的发展优势。

公司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和长春经济技术开发区工程电气安装有限公司，拥有市政道路、排水施工、电气工程安装和建筑工程以及钢结构专业等施工资质。

2011年，集团公司投资成立长春经开集团物业服务有限公司后，填补了公司物业服务中小区物业项目空白，现有小区物业管理面积 29.42 万平方米。公司全资子公司长春经开大厦物业服务有限公司管理物业面积 188 万平方米，主要为区内机关、企事业单位提供食堂餐饮、保洁、保安等服务，现有经开区政务中心、综保区联检大厦、经开区公、检、法、国税、地税等 13 个业主单位。此外，公司还拥有可租赁工业标准厂房面积 4.44 万平方米、可租赁办公楼面积 2.10 万平方米。

截至目前，公司已经形成了从一级土地开发、房地产开发、基础配套工程到住宅销售、厂房租赁、物业管理等完整的产业链布局。

### 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

	2016年	2015年	本年比上年 增减 (%)	2014年
总资产	3,410,171,055.54	4,046,252,431.46	-15.72	4,049,035,498.15
营业收入	429,095,341.64	372,888,466.21	15.07	991,238,489.95
归属于上市公司股东的净利润	7,716,673.13	4,679,634.98	64.90	9,238,280.60
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	9,068,904.85	6,364,269.62	42.50	10,445,701.96
归属于上市公司股东的净资产	2,424,843,041.84	2,418,521,463.84	0.26	2,416,647,459.84
经营活动产生的现金流量净额	70,959,498.74	-58,882,596.44		452,845,546.55
基本每股收益（元/股）	0.02	0.01	100	0.02
稀释每股收益（元/股）	0.02	0.01	100	0.02
加权平均净资产收益率（%）	0.32	0.19	增加 0.13个 百分点	0.38

#### 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	33,075,265.12	169,050,911.33	54,110,569.22	172,858,595.97
归属于上市公司股东的净利润	-20,535,814.97	47,289,538.45	-11,658,239.86	-7,378,810.49
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-20,535,667.94	47,503,486.43	-10,753,756.96	-7,145,156.68
经营活动产生的现金流量净额	-178,573,332.22	138,609,805.32	3,612,286.08	107,310,739.56

#### 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）					32,080		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					39,082		
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 件的 股份 数量	质押或冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
长春经济技术开发区创业投资控股有限公司	0	101,736,960	21.88	0	质押	50,862,500	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	质押	19,617,004	国有法人
北京信中利股权投资管理有限公司	-2,121,220	17,878,780	3.84	0	质押	17,800,000	未知
张铮	8,012,169	8,012,169	1.72	0	无	0	境内自然人
阎占表	1,310,100	8,000,000	1.72	0	无	0	境内自然人
中国工商银行股份有限公司—南方大数据 100 指数证券投资基金	6,458,372	6,458,372	1.39	0	无	0	未知
李小俊	5,165,900	5,165,900	1.11	0	无	0	境内自然人
彭迪蒙	4,342,700	4,342,700	0.93	0	无	0	境内自然人
孟宪鹏	4,065,000	4,065,000	0.87	0	无	0	境内自然人
阮伟兴	3,700,000	3,700,000	0.80	0	无	0	境内自然人
上述股东关联关系或一致行动的说明	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>						

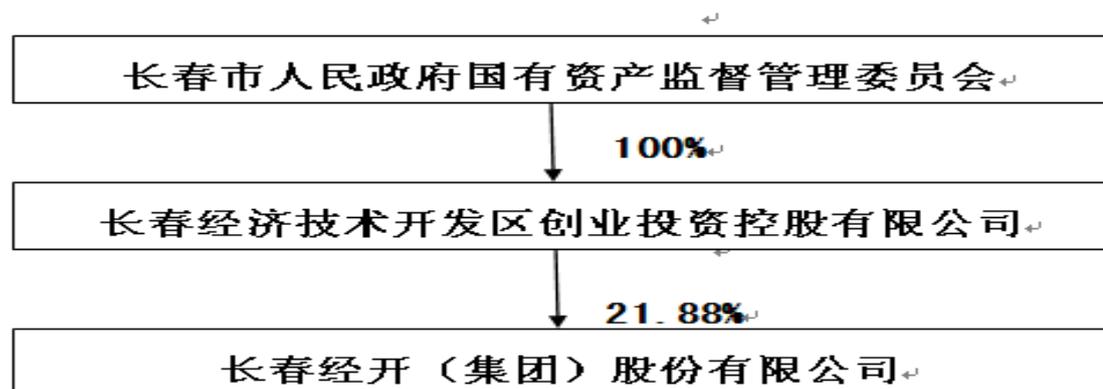
#### 4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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 公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

√适用 □不适用

主要指标	2016 年	2015 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率	28.89%	40.22%	-11.33

### 三 经营情况讨论与分析

2016 年是“十三五”规划开局之年，也是国家全面深化改革、经济转型升级的重要一年。一年来，集团公司克服了房地产市场复苏乏力、施工企业竞争激烈、经济下行压力较大等诸多困难，紧跟“十三五”规划政策指引方向，在实现主营业务板块稳定运营的同时，积极探索业务发展新模式、新途径。

#### 1、主要任务指标完成情况

2016 年公司计划营业总收入 39,121 万元，实际完成营业总收入为 42,909.53 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销售力度加大，筹划引入优质教育资源的举措虽未实施，但已经初见成效。

#### 2、公司主营业务开展情况

#### (1) 房地产开发业务

2016 年年初，公司董事会对房地产形势，特别是长春市房地产形势进行了预判：认为虽然房地产政策有所松动，但房地产去库存压力依然较大，大多数购房者在持币观望；房价和销量预计会有所复苏，但仍不乐观。基于上述判断，公司董事会决定将 2016 年房地产业务重点放在现有房源销售上，采取多样化的营销推广策略，加强项目园区建设，提升产品品质。截至 2016 年 12 月 31 日，“六合一方”项目 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。报告期内，销售商品住宅面积 34,060 平方米，销售收入 26,436 万元，较去年同期增长 64.70%。

#### (2) 一级土地受托开发项目

2016 年 1 月，公司与长春经济技术开发区管理委员会（以下简称“管委会”）共同委托吉林新野房地产土地评估咨询有限责任公司对兴隆山一级土地开发项目剩余 70.12 万平方米土地使用权的预期净收益进行评估。依据评估结论，双方一致同意将该项目有关协议、补充协议的履行期限延期，即：从原有期限 2016 年 4 月 14 日，延续到 2019 年 12 月 31 日。

2016 年 6 月 14 日和 2016 年 12 月 5 日，管委会与公司就返还预付前期费用先后两次签订了《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》。据此，管委会共返还公司预付的前期费用 12,330.01 万元，及其相应的预期投资收益 6,169.99 万元，共计 18,500 万元。截至 2016 年 12 月 31 日，兴隆山一级土地开发项目面积结余 70.12 万平方米；项目相关款项结余包括：支付管委会预期土地收益 35,063.75 万元，支付管委会前期收储成本 17,454.55 万元，支付管委会前期开发费 22,944.45 万元，合计支付余额 75,462.74 万元。

#### (3) 基础设施工程承揽业务

针对经开区政府建设计划缩减的不利局面，公司加强与建设部门的沟通，积极参与项目招标，同时加强内部管理、重点抓好工程施工全过程质量控制。全年各类工程开工 171 项，其中，威海路、昆山路等道路建设工程 36 项，综保区路灯安装等电气工程 52 项，浪潮云计算中心等建筑工程 83 项。报告期内，公司基础设施工程承揽业务共实现营业收入 11,973.22 万元，较去年同期减少 28%。

#### (4) 物业服务和租赁业务

管理团队不断提升物业服务品质、强化宣传招租、广泛开展多种经营，突出打造优质高效的特色会议服务。公司以建设“安全、整洁、舒适、便利”的精品小区为目标，在加强小区软硬件建设、改善小区内外环境，强化基础管理方面工作卓有成效。

报告期内，公司物业服务和租赁业务实现营业收入 4,500.47 万元，较去年同期基本持平。

#### 1 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

#### 2 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

#### 3 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

本公司 2016 年度纳入合并范围的子公司共 12 户，本公司本年度合并范围与上年度相比未发生变化。

长春经开（集团）股份有限公司

董事长：陈平

董事会批准报送日期：2017.4.27