

2018 年度 报告 摘要

长春经开(集团)股份有限公司
 公司代码:600215 公司简称:长春经开

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财务及业务状况,投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定信息披露网站上网查阅年度报告全文。
 2. 本公司董事、监事及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、误导性陈述和重大遗漏,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为:以2018年度末总股本1,430,431,000股为基数,共派发现金红利29,762,104.32元,占2018年度归属于上市公司股东净利润的30.46%;以2018年度末总股本1,430,431,000股为基数,共派发现金红利29,762,104.32元,占2018年度归属于上市公司股东净利润的30.46%;以2018年度末总股本1,430,431,000股为基数,共派发现金红利29,762,104.32元,占2018年度归属于上市公司股东净利润的30.46%。本年度不进行资本公积金转增股本。
 二、公司简介
 1. 公司简介

名称	注册地址	办公地址	邮政编码	法定代表人
长春经开(集团)股份有限公司	上海市浦东新区	长春市	0600215	王军
名称	办公地址	邮政编码	法定代表人	信息披露事务负责人
长春经开(集团)股份有限公司	长春市自由大路1188号	0600215	王军	王军
电话	0431-8894225	0431-8894225		
电子邮箱	600215@600215.com	600215@600215.com		

2. 报告期公司主要业务简介
 公司从事的主要业务为房地产开发,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 楼和 D 区一期已竣工验收,并分别于6月和8月交付业主入住。为提升公司竞争力,提升并完善物业服务,公司投资成立长春市万丰物业管理工程有限公司,并于8月31日在长春高新区注册成立,建设高标准物业服务。此外,公司还通过并购取得“商厦街164号”房产,租赁用于租赁住房项目,租赁面积116,424平方米。截至本报告期末,公司主要业务为房地产开发及销售、房屋租赁、物业管理。
 2. 报告期内房地产业务经营情况
 报告期内,公司秉承“增加住房制度改革和长效机制的建立,促进住房”2018年重点工作重点,围绕“稳地价、稳房价、稳预期”三大目标,坚持“房住不炒”定位,坚持“因城施策、分类调控”原则,加大住房供给侧结构性改革,建立保障、租赁住房、房地产市场长效机制。由此确立2018年度房地产市场方向:加快建立多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房制度,完善房地产市场平稳健康发展长效机制。
 报告期内,房地产市场呈现成交走低、库存去化周期逐步下降。2018年下半年开始,一二线城市商品住宅成交持续走低,三四线城市增长也未见起色。8月份后,全国新建商品住宅面积和销售额持续下降,截止上半年,全国新建商品住宅的销售额降幅低于1%,成为自1986年以来历史第二低位。
 长春市整体情况:承接政策大方向,坚持调控不动摇为目标,以“平抑、因城施策、土地调控、企业监管、房产销售方式组合”输出;限购限售不放松,稳定房地产市场,建立房地产市场长效机制。但2018年长春在楼市调控不放松、土地调控、学区房炒作等因素的推动下,房价一路上扬,在此背景下输出出台楼市调控政策,政策调控方向包括限购、限售、强化市场监管等方面,旨在控制过热的房价及推盘市场。整体上看长春2018年楼市情况为:承接2017年下半年的土地成交趋势,在2018年上半年实际成交与2017年基本持平,住房成交量同比增长185.03%,同比上升19.10%,成为长春市年度成交峰值,整体市场呈现稳步增长,房价价格小幅上涨。
 3. 公司主要会计数据和财务指标
 3.1 近年来的主要会计数据和财务指标

	2018年	2017年	本报告期末比上年末增减(%)	2018年
总资产	2,896,467,464.07	3,180,438,947.97	-8.97	3,410,171,056.64
归属于上市公司股东的净资产	979,719,574.67	417,218,282.27	41.36	429,166,241.34
归属于上市公司股东的每股净资产	6.85	2.92	98.83	7.716,072.13
归属于上市公司股东的净利润	74,508,942.03	9,410,022.77	690.21	9,908,304.85
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	141,249,881.18	210,197,076.08	-33.80	70,169,476.04
经营活动产生的现金流量净额	2,526,469,227.91	2,431,649,714.08	3.66	2,424,843,041.84
归属于上市公司股东的净资产	141,249,881.18	210,197,076.08	-33.80	70,169,476.04
基本每股收益(元/股)	0.2101	0.0219	1,006.79	0.02
加权平均净资产收益率(%)	0.2101	0.0219	1,006.79	0.02
加权平均总资产收益率(%)	0.2101	0.0219	1,006.79	0.02

3.2 报告期内季度的主要会计数据

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	19,483,184.15	103,197,424.88	603,799,300.65	62,163,614.15
归属于上市公司股东的净利润	-2,540,899.31	89,077,869.27	-11,629,484.11	22,289,346.00
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	2,461,490.05	76,112,262.52	-10,459,300.56	26,339,328.33
经营活动产生的现金流量净额	-9,706,362.03	89,198,269.60	156,113,363.32	-73,047,026.03

3.3 报告期内季度的主要会计数据

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	19,483,184.15	103,197,424.88	603,799,300.65	62,163,614.15
归属于上市公司股东的净利润	-2,540,899.31	89,077,869.27	-11,629,484.11	22,289,346.00
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	2,461,490.05	76,112,262.52	-10,459,300.56	26,339,328.33
经营活动产生的现金流量净额	-9,706,362.03	89,198,269.60	156,113,363.32	-73,047,026.03

3.4 报告期内季度的主要会计数据

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	19,483,184.15	103,197,424.88	603,799,300.65	62,163,614.15
归属于上市公司股东的净利润	-2,540,899.31	89,077,869.27	-11,629,484.11	22,289,346.00
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	2,461,490.05	76,112,262.52	-10,459,300.56	26,339,328.33
经营活动产生的现金流量净额	-9,706,362.03	89,198,269.60	156,113,363.32	-73,047,026.03

3.5 报告期内季度的主要会计数据

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	19,483,184.15	103,197,424.88	603,799,300.65	62,163,614.15
归属于上市公司股东的净利润	-2,540,899.31	89,077,869.27	-11,629,484.11	22,289,346.00
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	2,461,490.05	76,112,262.52	-10,459,300.56	26,339,328.33
经营活动产生的现金流量净额	-9,706,362.03	89,198,269.60	156,113,363.32	-73,047,026.03

3.6 报告期内季度的主要会计数据

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	19,483,184.15	103,197,424.88	603,799,300.65	62,163,614.15
归属于上市公司股东的净利润	-2,540,899.31	89,077,869.27	-11,629,484.11	22,289,346.00
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	2,461,490.05	76,112,262.52	-10,459,300.56	26,339,328.33
经营活动产生的现金流量净额	-9,706,362.03	89,198,269.60	156,113,363.32	-73,047,026.03

3.7 报告期内季度的主要会计数据

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	19,483,184.15	103,197,424.88	603,799,300.65	62,163,614.15
归属于上市公司股东的净利润	-2,540,899.31	89,077,869.27	-11,629,484.11	22,289,346.00
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	2,461,490.05	76,112,262.52	-10,459,300.56	26,339,328.33
经营活动产生的现金流量净额	-9,706,362.03	89,198,269.60	156,113,363.32	-73,047,026.03

3.8 报告期内季度的主要会计数据

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	19,483,184.15	103,197,424.88	603,799,300.65	62,163,614.15
归属于上市公司股东的净利润	-2,540,899.31	89,077,869.27	-11,629,484.11	22,289,346.00
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	2,461,490.05	76,112,262.52	-10,459,300.56	26,339,328.33
经营活动产生的现金流量净额	-9,706,362.03	89,198,269.60	156,113,363.32	-73,047,026.03

3.9 报告期内季度的主要会计数据

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	19,483,184.15	103,197,424.88	603,799,300.65	62,163,614.15
归属于上市公司股东的净利润	-2,540,899.31	89,077,869.27	-11,629,484.11	22,289,346.00
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	2,461,490.05	76,112,262.52	-10,459,300.56	26,339,328.33
经营活动产生的现金流量净额	-9,706,362.03	89,198,269.60	156,113,363.32	-73,047,026.03

3.10 报告期内季度的主要会计数据

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	19,483,184.15	103,197,424.88	603,799,300.65	62,163,614.15
归属于上市公司股东的净利润	-2,540,899.31	89,077,869.27	-11,629,484.11	22,289,346.00
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	2,461,490.05	76,112,262.52	-10,459,300.56	26,339,328.33
经营活动产生的现金流量净额	-9,706,362.03	89,198,269.60	156,113,363.32	-73,047,026.03

3.11 报告期内季度的主要会计数据

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	19,483,184.15	103,197,424.88	603,799,300.65	62,163,614.15
归属于上市公司股东的净利润	-2,540,899.31	89,077,869.27	-11,629,484.11	22,289,346.00
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	2,461,490.05	76,112,262.52	-10,459,300.56	26,339,328.33
经营活动产生的现金流量净额	-9,706,362.03	89,198,269.60	156,113,363.32	-73,047,026.03

3.12 报告期内季度的主要会计数据

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	19,483,184.15	103,197,424.88	603,799,300.65	62,163,614.15
归属于上市公司股东的净利润	-2,540,899.31	89,077,869.27	-11,629,484.11	22,289,346.00
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	2,461,490.05	76,112,262.52	-10,459,300.56	26,339,328.33
经营活动产生的现金流量净额	-9,706,362.03	89,198,269.60	156,113,363.32	-73,047,026.03

3.13 报告期内季度的主要会计数据

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	19,483,184.15	103,197,424.88	603,799,300.65	62,163,614.15
归属于上市公司股东的净利润	-2,540,899.31	89,077,869.27	-11,629,484.11	22,289,346.00
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	2,461,490.05	76,112,262.52	-10,459,300.56	26,339,328.33
经营活动产生的现金流量净额	-9,706,362.03	89,198,269.60	156,113,363.32	-73,047,026.03

3.14 报告期内季度的主要会计数据

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	19,483,184.15	103,197,424.88	603,799,300.65	62,163,614.15
归属于上市公司股东的净利润	-2,540,899.31	89,077,869.27	-11,629,484.11	22,289,346.00
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	2,461,490.05	76,112,262.52	-10,459,300.56	26,339,328.33
经营活动产生的现金流量净额	-9,706,362.03	89,198,269.60	156,113,363.32	-73,047,026.03

3.15 报告期内季度的主要会计数据

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	19,483,184.15	103,197,424.88	603,799,300.65	62,163,614.15
归属于上市公司股东的净利润	-2,540,899.31	89,077,869.27	-11,629,484.11	22,289,346.00
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	2,461,490.05	76,112,262.52	-10,459,300.56	26,339,328.33
经营活动产生的现金流量净额	-9,706,362.03	89,198,269.60	156,113,363.32	-73,047,026.03

3.16 报告期内季度的主要会计数据

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	19,483,184.15	103,197,424.88	603,799,300.65	62,163,614.15
归属于上市公司股东的净利润	-2,540,899.31	89,077,869.27	-11,629,484.11	22,289,346.00
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	2,461,490.05	76,112,262.52	-10,459,300.56	26,339,328.33
经营活动产生的现金流量净额	-9,706,362.03	89,198,269.60	156,113,363.32	-73,047,026.03

3.17 报告期内季度的主要会计数据

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	19,483,184.15	103,197,424.88	603,799,300.65	62,163,614.15
归属于上市公司股东的净利润	-2,540,899.31	89,077,869.27	-11,629,484.11	22,289,346.00
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	2,461,490.05	76,112,262.52	-10,459,300.56	26,339,328.33
经营活动产生的现金流量净额	-9,706,362.03	89,198,269.60	156,113,363.32	-73,047,026.03

3.18 报告期内季度的主要会计数据

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	19,483,184.15	103,197,424.88	603,799,300.65	62,163,614.15
归属于上市公司股东的净利润	-2,540,899.31	89,077,869.27	-11,629,484.11	22,289,346.00
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	2,461,490.05	76,112,262.52	-10,459,300.56	26,339,328.33
经营活动产生的现金流量净额	-9,706,362.03	89,198,269.60	156,113,363.32	-73,047,026.03

3.19 报告期内季度的主要会计数据

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	19,483,184.15	103,197,424.88	603,799,300.65	62,163,614.15
归属于上市公司股东的净利润	-2,540,899.31	89,077,869.27	-11,629,484.11	22,289,346.00
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	2,461,490.05	76,112,262.52	-10,459,300.56	26,339,328.33
经营活动产生的现金流量净额	-9,706,362.03	89,198,269.60	156,113,363.32	-73,047,026.03

3.20 报告期内季度的主要会计数据

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	19,483,184.15	103,197,424.88	603,799,300.65	62,163,614.15
归属于上市公司股东的净利润	-2,540,899.31	89,077,869.27	-11,629,484.11	22,289,346.00
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	2,461,490.05	76,112,262.52	-10,459,300.56	26,339,328.33
经营活动产生的现金流量净额	-9,706,362.03	89,198,269.60	156,113,363.32	-73,047,026.03

3.21 报告期内季度的主要会计数据

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	19,483,184.15	103,197,424.88	603,799,300.65	62,163,614.15
归属于上市公司股东的净利润	-2,540,899.31	89,077,869.27	-11,629,484.11	22,289,346.00
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	2,461,490.05	76,112,262.52	-10,459,300.56	26,339,328.33
经营活动产生的现金流量净额	-9,706,362.03	89,198,269.60	156,113,363.32	-73,047,026.03

3.22 报告期内季度的主要会计数据

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	19,483,184.15	103,197,424.88	603,799,300.65	62,163,614.15
归属于上市公司股东的净利润	-2,540,899.31	89,077,869.27	-11,629,484.11	22,289,346.00
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	2,461,490.05	76,112,262.52	-10,459,300.56	26,339,328.3