

长春经开（集团）股份有限公司

2011 年年度报告摘要

§1 重要提示

1.1 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性负个别及连带责任。

本年度报告摘要摘自年度报告全文，报告全文同时刊载于 www.sse.com.cn。投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读年度报告全文。

1.2 如有董事未出席董事会，应当单独列示其姓名

未出席董事姓名	未出席董事职务	未出席董事的说明	被委托人姓名
李建华	独立董事	出差	金兆怀

1.3 公司年度财务报告已经国富浩华会计师事务所(特殊普通合伙) 审计并被出具了标准无保留意见的审计报告。

1.4 公司负责人陈平、主管会计工作负责人李春雷及会计机构负责人（会计主管人员）李春雷声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

§ 2 公司基本情况

2.1 基本情况简介

股票简称	长春经开
股票代码	600215
上市交易所	上海证券交易所

2.2 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	曹家玮	聂永秀、王萍
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	ccjk8508@mail.cetdz.com.cn	ccjk8508@mail.cetdz.com.cn

§ 3 会计数据和财务指标摘要

3.1 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

	2011 年	2010 年		本年比上年 增减（%）	2009 年
		调整后	调整前		
营业总收入	270,877,426.54	347,837,608.81	347,837,608.81	-22.13	499,647,455.23
营业利润	-18,648,616.40	-12,215,217.52	-12,215,217.52	不适用	64,072,907.27
利润总额	5,459,771.57	112,780,318.33	112,780,318.33	-95.16	36,423,815.31
归属于上市公司股东的净利润	2,865,274.60	100,881,735.62	100,881,735.62	-97.16	2,877,635.98
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益	-15,080,897.26	-84,963,118.20	-84,963,118.20	不适用	-55,667,521.60
经营活动产生的现金流量净额	-60,436,788.99	44,829,082.00	44,829,082.00	-234.82	250,486,172.72
	2011 年末	2010 年末		本年末比上 年末增减 （%）	2009 年末
		调整后	调整前		
资产总额	3,905,178,896.9	3,611,677,527.94	3,611,677,527.94	8.13	3,081,370,407.37
负债总额	1,508,602,519.6	1,217,956,606.59	1,217,956,606.59	23.86	787,367,566.54
归属于上市公司股东的所有者权益	2,396,349,761.7	2,393,484,487.12	2,393,484,487.12	0.12	2,293,805,438.16
总股本	465,032,880.00	357,717,600.00	357,717,600.00	30	357,717,600.00

3.2 主要财务指标

	2011 年	2010 年		本年比上年 增减（%）	2009 年
		调整后	调整前		
基本每股收益（元 / 股）	0.0062	0.282	0.282	-97.80	0.008
稀释每股收益（元 / 股）	0.0062	0.282	0.282	-97.80	0.008
用最新股本计算的每股收益（元/股）	0.0062	/	/	/	/
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元 / 股）	-0.0324	-0.2375	-0.2375	不适用	-0.1556
加权平均净资产收益率（%）	0.1196	4.3039	4.3039	减少 4.1843 个百分点	0.1255
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	-0.6297	-3.6248	-3.6248	不适用	-2.4284
每股经营活动产生的现金流量净额（元 / 股）	-0.13	0.13	0.13	-200	0.7
	2011 年末	2010 年末		本年末比上 年末增减 （%）	2009 年末
		调整后	调整前		
归属于上市公司股东的每股净资产（元 / 股）	5.15	6.69	6.69	-23.02	6.41
资产负债率（%）	38.63	33.72	33.72	增加 4.91 个百分点	25.55

3.3 非经常性损益项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2011 年金额	2010 年金额	2009 年金额
非流动资产处置损益	24,114,677.40	-281,600.84	129,931.24
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免			5,048,000
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	1,200,000.00	2,627,000.00	
非货币性资产交换损益		205,560,566.33	
债务重组损益	-54,094.00		3,826,728.10
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回			96,204,179.21
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,209,483.70	-12,320,901.58	-37,767,432.00
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-119,234.23		
少数股东权益影响额	-246.47	-74,682.80	100,728.08
所得税影响额	-5,985,447.14	-9,665,527.29	-8,996,977.05
合计	17,946,171.86	185,844,853.82	58,545,157.58

§ 4 股东持股情况和控制框图

4.1 前 10 名股东、前 10 名无限售条件股东持股情况表

单位：股

2011 年末股东总数		45,044 户	本年度报告公布日前一个月末 股东总数		44,332 户
前 10 名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	持有有限售条件股份数量	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	国家	21.88	101,736,960		质押 50,862,500
长春经开国资控股集团有限公司	国家	8.44	39,234,008		质押 19,617,004
交通银行-国泰金鹰增长证券投资基金	未知	1.47	6,852,330		未知

金					
海通证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	未知	1.28	5,934,860		未知
中国建设银行股份有限公司-国泰中小盘成长股票型证券投资基金(LOF)	未知	0.84	3,900,000		未知
阎占表	未知	0.82	3,800,000		未知
王东红	未知	0.32	1,468,420		未知
程桂泉	未知	0.29	1,370,005		未知
广发证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	未知	0.28	1,310,470		未知
李志军	未知	0.21	973,900		未知
前 10 名无限售条件股东持股情况					
股东名称	持有无限售条件股份数量		股份种类		
长春经济技术开发区创业投资控股有限公司	101,736,960		人民币普通股		
长春经开国控集团有限公司	39,234,008		人民币普通股		
交通银行-国泰金鹰增长证券投资基金	6,852,330		人民币普通股		
海通证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	5,934,860		人民币普通股		
中国建设银行股份有限公司-国泰中小盘成长股票型证券投资基金(LOF)	3,900,000		人民币普通股		
阎占表	3,800,000		人民币普通股		
王东红	1,468,420		人民币普通股		
程桂泉	1,370,005		人民币普通股		
广发证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	1,310,470		人民币普通股		
李志军	973,900		人民币普通股		
上述股东关联关系或一致行动的说明	<p>上述股东中，长春经济技术开发区创业投资控股有限公司与其他股东之间不存在关联关系，也不属于《上市公司股东持股信息披露管理办法》规定的一致行动人。</p> <p>未知其他股东之间是否存在关联关系或是否属于一致行动人。</p>				

4.2 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



§ 5 董事会报告

5.1 管理层讨论与分析概要

1、报告期经营情况

报告期，是公司主营业务向房地产业转型发展的起始之年，在市场环境发生较大变化的宏观形势下，公司秉持“积极进取、稳健经营”的发展理念、以“实现主营业务成功转型”为核心工作目标，扎实推进以房地产开发业务为首的各项前期工作。

公司首个房地产开发项目为“六合一方”项目，由公司全资子公司吉林省六合房地产开发有限公司开发。项目规划占地 43.3 万平方米，总建筑面积 98.7 万平方米。项目预计总投资 46.69 亿元，销售总收入为 53.02 亿元，税前利润总额 6.33 亿元。项目计划：2012 年开工面积 44.5 万平方米，其中 28.7 万平方米取得预销售许可证，实现对外销售 17 万平方米，销售金额 9 亿元，2012 年公司现金流量状况将因此得到明显改善；2013 年实现首期售出品正式交付业主使用，届时将使公司主营业务收入显著增加。报告期内“六合一方”项目基本完成了方案策划、规划设计、批件办理、施工单位招标等各项前期工作。

报告期内，基础设施工程承建业务、物业服务业务平稳发展。

报告期公司实现主营业务收入 27087 万元，同比减少 22%，主要原因是：报告期内公司核心主营业务向房地产转型，房地产业务处于开发初期，尚未创造主营业务收入；实现归属于上市公司股东的净利润 286.52 万元，同比减少 97.16%，主要原因是上一报告期净利润主要来自资产置换产生的非经常性损益，不具有可比性。

2、报告期主要财务指标变动分析

报表项目	期末数或本期数	期初数或上期数	增减百分比%	主要变动原因
货币资金	253,363,385.71	159,224,885.68	59	银行借款增加
应收账款	130,652,481.01	69,613,733.42	88	工程施工及安装项目期末结算确认收入挂账形成，其中：工程建设公司增加 4,024.21 万元；建筑工程公司增加 1,714.10 万元；电气安装公司增加 257.80 万元
预付账款	66,351,192.59	21,757,481.63	205	5 号地项目预付工程费用
存货	1,625,789,372.69	1,559,332,492.21	4	工程项目施工期末未完工结算部分，其中：建筑工程公司 2,135.19 万元；工程建设公司 2,470.57 万元。另外六合房产公司支付项目开发前期税费 3,110.13 万

报表项目	期末数或本期数	期初数或上期数	增减百分比%	主要变动原因
				元
其他流动资产		1,953,134.00	-100	期初抵债形成的资产本期全部处置
长期应收款	1,562,361,189.69	1,491,229,710.24	5	公司承建长春经开区 BT 工程项目本期确认增加金额（本期及上期将玉米园项目预付前期费用支出 3.57 亿元；存货中核算的土地开发净收益 11.16 亿元同时调整为金融资产核算）
固定资产	58,999,408.08	139,924,708.86	-58	公司本期处置 4、5、7、10 号厂房减少 5,251.00 万元，大厦物业管理处将出租性质的固定资产调整至投资性房地产 2,371.57 万元
长期待摊费用	2,069,139.89		100	投资性房地产发生的修缮性费用支出
短期借款	220,000,000.00		100	本期增加银行借款
应付票据	50,000,000.00		100	本期开据的银行承诺汇票
预收账款	232,987,493.81		100	5 号地土地开发业务收取的预期未来收益款
应交税金	4,033,056.32	113,991,460.62	-96	偿还以前年度欠缴税款
其他应付款	649,093,594.98	744,166,936.75	-12	六合房产公司定向开发收取资金 2.05 亿元；公司本期处置 4、5、7、10 号厂房减少应付款项 8455 万元
股本	465,032,880.00	357,717,600.00	30	2011 年 6 月公司实施资本公积金转增股本方案，每 10 股转增 3 股增加股本 1.07 亿元
营业收入	270,877,426.54	347,837,608.81	-22	5 号地土地开发业务同比上期减少 5,094.31 万元；主要承揽工程项目建设公司同比上年增加收入 10,524.47 万元，其中：工程建设公司同比上年增加收入 7,378.38 万元，建筑工程公司同比上年增加收入 1,706.27 万元，电气安装公司同比上年增加收入 1,439.82 万元；但上期中包含置换出去的两个热力公司 1—9 月份的收入 9,932.86 万元
销售费用	559,809.80	2,521,592.95	-78	上期中包含置换出去的会展中心 1—9 月份的销售费用
管理费用	47,031,585.24	82,506,365.74	-43	本期管理费用减少的主要原因为上期中包含置换出去的会展中心及两个热力公司 1—9 月份的管理费用
财务费用	23,191,187.55	18,299,917.76	27	本期长短期借款同比上期增加 1.8 亿元，财务费用支出相应增加
资产减值损	-824,584.76	7,765,306.21	-111	上期开发区国有资产监督管理委员会承

报表项目	期末数或本期数	期初数或上期数	增减百分比%	主要变动原因
失				诺承担的热力三厂建设损失 3,237.74 万元,本期期后收回,相应坏账准备转回的影响
投资收益		69,708,224.48	-100	上期数为非货币性资产交换准则确认置换出会展中心及两个热力公司股权形成的投资收益
营业外收入	27,456,769.40	137,663,040.93	-80	上期数为非货币性资产交换准则确认的置换出会展中心及两个热力公司非货币性交换利得,本期数为处置 4、5、7、10 号厂房确认的利得
营业外支出	3,348,381.43	12,667,505.13	-74	上期数为处理历史欠缴税滞纳金余额,本期 4 月处理完毕
所得税费用	2,604,315.65	11,886,607.12	-78	本期利润同比上年减少而使所得税费用减少

3、公司主营业务及其经营情况

(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	营业利润率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	营业利润率比上年增减 (%)
基础设施承建收入	157,009,757.56	134,972,270.88	14.04	103.28	107.53	减少 1.76 个百分点
安装收入	49,149,400.00	30,897,280.33	37.14	56.39	32.57	增加 11.3 个百分点
土地开发	40,137,002.14	33,333,718.01	16.95	-55.93	-54.76	减少 2.15 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	246,296,159.70	-22.25

4、对 future 发展的展望

(1) 市场环境分析

2011 年房地产市场调控政策措施频出,国家从土地供应、银行信贷、限购政策等方面加大了对房地产市场的调控力度。进入 2012 年,政府坚持房地产调控“不放松、不动摇”的决心依旧,房地产市场的景气度不断下行,房地产行业将从快速膨胀期进入理性发展期。

公司开发的楼盘所在的长春市属于二线省会城市,购房需求主要以自住和改善性需求为主,投资、投机性购房需求偏少。据中国房产信息集团《2011 年长春房地产市场研究报告》数据显示,2011 年长春市商品住宅成交均价为 6710 元/m²,同比上升了 12.2%;成交金额 301.42 亿元,同比上升了 12%;成交面积 449.2 万平方米,同比下降了 0.1%;成交套数 45708 套,同比下降了 0.2%。表明长春楼市房价涨幅逐渐趋缓,成交量增幅有所回落。

2012 年房地产政策会进一步完善,预期市场将向着健康、平稳的方向调整。房地产业将进一步整合,部分中小房企将通过转型、兼并等方式告别房地产市场,而有实力的大型房地

产企业会逐步加入到产品降价行列，进一步压缩中小房企的生存空间 and 市场份额。随着住房保障体系逐渐发挥作用，房价将进一步回归理性。

（2）公司面临的发展机遇

①国家对房地产业的调控目的之一是为了使房地产业持续健康的发展。我国的城市化进程仍在继续，预期在 2025 年，城市化进程以及人口对住房的需求将达到顶峰。在此之前，房地产行业仍具有相当大的发展空间。

“六合一方”项目位置未来升值潜力较大。随着长春市的东扩，东方广场周边区域将成为城市东部门户和商务办公中心，正在打造中的长春东城核心商圈——东方广场商圈将会有效提升该区域的综合服务功能和区位价值。项目地块位于机场高速入口处，西邻东方广场商圈，东接规划中的“长吉一体化中央商务休闲区”，拟建的地铁 2 号线将在此通过，借势机场、地铁、新兴商圈、长吉一体化规划，项目未来具有较大的发展空间。

②2011 年末，长春兴隆综合保税区获得国务院批复，是全国第 19 个、吉林省第一个国家级综合保税区。兴隆保税区位于兴隆山镇，2012 年将进行大规模的投资建设，预计到 2012 年底正式通关运营，到“十二五”末期，兴隆保税区进出口额将达 50 亿美元，入区各类企业达到 100 户，提供就业岗位 3 万个。兴隆保税区的建设发展，将对兴隆山房地产市场需求起到强劲、深远的带动作用。公司兴隆山“玉米园一级土地委托开发项目”亦将明显受益。该项目将于 2012 年进入投资回收期，预期在 2012—2015 年间，将持续为公司提供稳定的业绩贡献，对公司平稳渡过主营业务转型期将会起到重要的支撑作用。

以兴隆保税区为重点的大规模开发建设的展开，也给公司基础设施工程承建业务提供了发展机遇，相关业务量有望得到一定的增长。

（3）公司面临的经营风险

包括宏观政策风险、市场销售风险、成本控制风险、资金运营风险等。限购、限贷政策直接影响房地产市场购买能力；而控制性金融政策使房地产开发企业融资难度不断加大；目前项目周边配套不够成熟，尚未形成良好的环境氛围，有可能导致购房者出于对区域未来发展的疑虑，而加重持币观望的心态。如公司对项目的开发、销售节奏掌控不准确，极易引发开发资金链紧张的问题。公司如拓展市场开发新项目，将面临着更为紧张的资金压力。

公司的人力资源现状及管理流程体系的专业化、科学化程度，尚不能充分满足公司“开发高品质产品”的业务发展目标的现实要求。

（4）公司的经营管理策略

公司新进入房地产开发行业，公司经营管理层对市场变化的领悟、应对能力都需要在实际开发工作中不断提升。房地产市场竞争日益加剧，这对公司在项目开发中的过程控制、质量控制、成本控制以及日常管理水平都提出了很高的要求。公司必须提高自身的抗风险能力和竞争实力以适应竞争激烈的市场环境。

①积极吸纳招聘专业人才，打造一支高素质的经营管理团队。

公司有针对性的制定并实施人才招聘、培养计划。面向社会招聘、吸引业内具有丰富经验的专业人才；通过体系化的专业培训，提高现有人员的综合素质，努力打造一支高素质的经营管理团队。逐步完善与经营绩效挂钩的薪酬激励体系，做到既能吸引人才，又能留住人才，以保持管理团队的稳定性。

②建设实施以风险管理为导向的内部控制规范体系。

公司将重点建设以“全面风险控制”为导向的房地产业务管理流程体系。公司已聘请金蝶软件（中国）有限公司作为咨询辅导机构，帮助公司识别内部控制存在的薄弱环节和主要风险，梳理、构建及完善内部控制总体架构，设计控制的重点流程和内容，完善风险评估和管控措施，建立持续评价改进机制。

③继续加强全面预算管理的管控力度和审计监督力度，强化对预算的事前、事中、事后全过程控制。加强对预算执行的监控，对资源投入的跟踪，确保公司各项预算指标按计划完成。制度化开展经营管理审计、内部控制审计，有针对性开展专项审计，切实加强对审计意见整改情况的跟踪及后续评价，以有效防范经营管理风险、优化经营管理模式。

④公司房地产主营业务的发展，坚持以“铸就经典、永世流传”为产品开发理念，以创建优质房源、保障品质信誉为目标。加强市场分析，把握市场走势，及时调整经营策略。从宏观上进行布局，从微观上对项目进行合理定位，在产品功能上不断改进和完善，在营销模式上不断探索和创新。公司将制定以市场为导向，以实现快速周转为目标的销售策略。根据销售进度合理的确定开发节奏，有效控制经营风险。

以房地产业务为龙头，通过集团化经营模式，带动公司工程建设、电气安装、物业服务等子公司的业务发展。

公司将通过“六合一方”项目的开发，在打造一个精品楼盘的同时，树立起公司在房地产业的品牌形象，组建起一支高素质的开发管理团队，实现公司能力和价值的有效提升。

5.2 主营业务分行业、产品情况表

请见前述 5.1

5.3 报告期内利润构成、主营业务及其结构、主营业务盈利能力较前一报告期发生重大变化的原因说明

请见前述 5.1

§ 6 财务报告

6.1 与最近一期年度报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的具体说明

6.1.1 会计政策变更

单位：元 币种：人民币

会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目名称	影响金额
依据《上市公司执行企业会计准则监管问题解答》（2011 年第 1 期，总第 5 期）及《企业会计准则解释第 5 号》征求意见稿（2011 年 12 月 12 日）之相关规定，本期将玉米工业园土地委托开发项目前期支付的土地净收益 1,116,078,300.00 元和预付前期开发费用 356,975,500.00 元全部转入长期应收款，期初数同时作追溯调整。	经 2012 年 4 月 24 日公司第六届董事会第三十七次会议审议通过	存货	1,116,078,300.00
依据《上市公司执行企业会计准则监管问题解答》（2011 年第 1 期，总第 5 期）及《企业会计准则解释第 5 号》征求意见稿（2011 年 12 月 12 日）之相关规定，本期将玉米工业园土地委托开发项目前期支付的土地净收益 1,116,078,300.00 元和预付前期开发费用 356,975,500.00 元全部转入长期应收款，期初数同时作追溯调整。	经 2012 年 4 月 24 日公司第六届董事会第三十七次会议审议通过	预付账款	356,975,500.00
依据《上市公司执行企业会计准则监管问题解答》（2011 年第 1 期，总第 5 期）及《企业会计准则解释第 5 号》征求意见稿（2011 年 12 月 12 日）之相关规定，本期将玉米工业园土地委托开发项目前期支付的土地净收益 1,116,078,300.00 元和预付前期开发费用 356,975,500.00 元全部转入长期应收款，期初数同时作追溯调整。	经 2012 年 4 月 24 日公司第六届董事会第三十七次会议审议通过	长期应收款	1,473,053,800.00

6.1.2 会计估计变更

无

6.2 本报告期前期会计差错更正

会计差错更正的内容	批准处理情况	受影响的各个比较期间报表项目名称	累积影响数
公司本期无形资产期初原值、累计摊销与上年报告披露的期末数同时减少 21,535,648.05 元（其中：土地使用权 21,542,148.05 元、软件使用权 6,500.00 元），原因是：土地使用权差异是由于 2010 年公司资产置换业务中，置换出会展中心土地使用权原值为 189,056,400.00 元，累计摊销 36,010,742.87 元，净值 153,045,657.13 元，公司在附注列报中将无形资产原值减少误填为 167,514,259.18 元，累计摊销误填为 14,468,602.05 元，造成无形资产土地使用权上期期末原值和累计摊销同时增加 21,542,140.82 元。	经 2012 年 4 月 24 日公司第六届董事会第三十七次会议审议通过	无形资产	21,535,648.05

（此页无正文）

董事长：陈平

长春经开（集团）股份有限公司
二〇一二年四月二十四日