

长春经开（集团）股份有限公司

2013 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

股票简称	长春经开	股票代码	600215
股票上市交易所	上海证券交易所		
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变化

2.1 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 年度末增减(%)
总资产	4,504,234,487.16	4,455,002,800.52	1.11
归属于上市公司股东的净资产	2,381,992,903.11	2,406,343,504.84	-1.01
	本报告期	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	-146,032,994.62	-42,546,080.35	不适用
营业收入	251,366,986.93	59,544,413.25	322.15
归属于上市公司股东的净利润	-19,700,272.93	-23,669,277.88	不适用
归属于上市公司股东的扣除非经常性 损益的净利润	-19,685,266.00	-40,635,666.36	不适用
加权平均净资产收益率（%）	-0.8223	-0.9926	不适用
基本每股收益（元 / 股）	-0.0424	-0.0509	不适用
稀释每股收益（元 / 股）	-0.0424	-0.0509	不适用

2.2 前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期末股东总数				41,601	
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		质押 50,862,500
长春经开国资控股集团有限公司	国有法人	8.44	39,234,008		质押 19,617,004
阎占表	境内自然人	1.82	8,460,000		无
温少如	境内自然人	1.58	7,362,590		无
刘凤宇	境内自然人	0.56	2,591,467		无
王戎	境内自然人	0.53	2,447,211		无
秦壮志	境内自然人	0.39	1,795,379		无
程桂泉	境内自然人	0.31	1,457,516		无
中融国际信托有限公司一融新 291 号	未知	0.25	1,175,310		无
黄德英	境内自然人	0.24	1,109,540		无
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。			

2.3 控股股东或实际控制人变更情况

☐适用 ☒不适用

三、 管理层讨论与分析

2013 年是公司“蓄势上规模”的发展阶段，上半年，公司坚持以房地产开发为龙头，加大新项目开发力度，在项目数量、销售收入上实现量的突破。目前，公司产业布局主要集中在三大业务板块上：房地产开发、一级土地开发和基础设施建设；上半年，基于房地产行业的特点、公司的竞争策略和内部能力现状，公司致力于沿房地产价值链核心环节（投资决策、规划设计、营销管理、运营管理、财务管理、成本管理、工程管理、品牌管理和物业管理等），构建企业核心竞争力。通过加快一级土地开发的结算步伐，加速实现公司投资收益；同时，以基础设施建设业务为手段，实现主营业务协同发展。

报告期内，公司实现营业总收入 25136.70 万元，较去年同期增加 19182.26 万元；归属于母公司所有者净利润为-1970.03 万元，较去年同期减亏 396.9 万元。

2013 年上半年经营成果的讨论和分析：

房地产开发业务方面

广大投资者一直比较关心的我公司房地产开发业务在 2013 年建设进展顺利。截至目前，公司房地产开发在建工程主要有三项：

1、“六合一”项目：2013 年计划总投资 4.1 亿元，报告期末已完成投资 1.8 亿元，完成年度投资计划的 44%。A、B 区一期建筑单体主体工程全部完工，E 区建筑单体主体封顶。水暖、电气、燃气、消防工程等配套工程完成了全年计划的 45%。

2、兴隆山棚户区改造回迁楼项目：2012 年公司子公司长春经开集团东方房地产公司中标该项目，今年计划投资 3.7 亿元，共规划有 A、B 两区，21 栋单体建筑。截至目前，已完成全年计划的 38%。

3、大陆汽车电子一厂二期扩建项目：全年计划投资 4889.04 万元，在完成项目勘察、设计审图、监理、造价咨询和施工招标等工作基础上，厂房基础、钢结构已经完工，正在安装屋面板。预计今年年内交工使用。

今年上半年，公司房地产销售业绩一直保持良好的态势，“六合一”项目累计实现销售 10.1 万平方米，销售金额 4.9 亿元，完成上半年销售计划的 94%。按照企业会计准则要求，上述销售收入暂时还不能确认为公司营业收入，有待房屋竣工并验收合格、完成竣工结算、签订售房合同并收取房款和交付业主使用等条件全部满足后才能确认。该项工作计划在今年年底前完成。

一级土地开发业务方面

报告期内，公司一级土地委托开发业务有了突破性的进展。2013 年 4 月 15 日，公司与长春经济技术开发区管委会签订了《关于 5 号土地一级土地开发结算付款协议》和《关于兴隆山镇一级土地开发陶瓷厂地块结算付款协议》。双方在协议中就结算金额、具体付款时限和计息时间等做了明确约定。

按照协议的约定，最迟在 2013 年 12 月 31 日，公司将收回上述两项一级土地开发业务投资资金共计 28392.31 万元。

基础设施建设方面

截至目前，公司子公司共承揽各类工程 45 项，其中市政工程 18 项，电气安装工程 23 项，建筑工程 4 项，开工项目 40 个，已完工项目 26 个。其余项目还在施工过程中，根据东北城市施工周期特点，上述工程在 11 月份前将相继完工。

企业内部管理基础建设方面

加强内部监督、审计、问责等监管手段的力度，切实降低企业运营风险。

1、报告期内，公司董事会按照中国证监会吉林监管局下发的《关于开展“强化上市公司治理”专项工作的通知》精神要求，审议通过了《公司内部问责制度》。建立了公司内部问责机制，细化和完善了内部责任追究办法，增强了内部问责的可操作性。

2、为了加强公司内部审计工作管理，提高内部审计工作质量，规范内部控制评价程序和评价报告，揭示和防范风险，根据《中华人民共和国审计法》、《上海证券交易所股票上市规则》、《企业内部控制基本规范》等法律法规和公司章程的规定，结合公司内部审计工作实际，特完善了《公司内部审计管理制度》和《内部控制评价管理制度》，现已经公司董事会审议通过。

公司下半年发展展望和工作重点

房地产行业宏观形势展望

2013 年 8 月 8 日，国家统计局发布 7 月份全国 70 个大中城市住宅销售价格指数，新建商品住宅和二手住宅价格环比上涨城市分别为 62 个和 57 个，同比上涨城市分别为 69 个和 67 个。统计显示，房价上涨的绝对数据依然惊人，全国房价同比平均指数再创新高。从统

计数据分析看，全国房地产业的前景较为乐观。但公司董事会认为，长春与北、上、广、深等城市不同，未来呈现房价高歌猛进的可能较小，仍然要时刻警惕市场供大于求所带来的种种风险。为保护广大投资者的利益，遵守谨慎的原则，公司在大力发展“六合一方”商住地产开发的同时，投资兴隆山棚户区回迁楼项目建设，通过签订回购协议的形式，分散经营风险。2013 年上半年又投资大陆汽车电子一厂二期扩建工程，是对公司原有的工业地产项目的补充和业务扩展。目前公司在地产开发业务中已形成商住地产、保障房和工业地产项目并举的格局，并将在未来逐渐突出收入相对稳定的保障房建设项目。

公司下半年工作重点

房地产开发是公司的龙头业务和核心盈利点，也是集团品牌最重要的载体。今年年底之前，“六合一方”地产项目销售收入的确认将是公司成功完成向房地产开发行业转型的标志。所以，下半年公司的工作重点聚焦在房地产项目进度的有效控制上，以确保公司完成全年各项任务指标。

1、优化项目开发流程，缩短项目开发周期。

为了提高公司项目开发效率，缩短开发周期，要进一步优化规划、设计、施工、交付等环节，发挥公司产业链一体化运作的优势。为此，以房地产公司为主体，对项目开发流程进行优化。通过优化项目管理流程，明确开发每个阶段的关键节点，确定各个阶段的职责分工、任务完成标识、时间、成果等，提升项目运作效率。

2、优化和控制开发成本，提高公司盈利能力。

作为以房地产开发业务为主，以基础设施承建业务为辅的上市公司，控制建设成本是企业生存命脉。因此公司今年上半年新推出了《单项工程成本核算管理要求》，下半年还将继续按照规定对各分、子公司的单项成本核算进行严格的控制。

3、继续完善公司内部控制体系建设。

2012 年公司刚刚优化了内部控制管理体系，建立了更为详尽、规范的各项工作流程，在实施的过程中还存在一定的不足，还需要全体公司员工在实际工作中不断地完善，严格按照企业内部控制准则要求，进一步查找缺陷、修订流程，真正发挥内部控制管理体系防范企业经营风险的作用，以内部控制的建立和完善为契机，加强内部管理，对企业负责，对广大投资者负责。

(一) 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	251,366,986.93	59,544,413.25	322.15
营业成本	175,944,478.55	45,475,188.45	286.90
销售费用	1,872,928.00	3,049,628.23	-38.59
管理费用	31,970,290.51	30,209,418.27	5.83
财务费用	40,615,156.96	12,790,449.09	217.54
经营活动产生的现金流量净额	-146,032,994.62	-42,546,080.35	不适用
投资活动产生的现金流量净额	58,283,709.42	-296,909,144.94	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	-2,962,303.80	567,472,905.33	-100.52

营业收入变动原因说明：营业收入增加系本期增加五号地结算收入。

营业成本变动原因说明：营业成本增加系本期增加五号地结算成本。

销售费用变动原因说明：销售费用减少主要系“六合一方”项目销售推广费的减少。

管理费用变动原因说明：管理费用增加主要系中介机构费用增加。

财务费用变动原因说明：财务费用增加主要系新增贷款，导致利息增加。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：经营活动产生的现金流量净额减少主要系收到的其他与经营活动有关的往来款的减少。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：投资活动产生的现金流量净额增加主要系本期收回兴隆山一级土地委托开发项目陶瓷地块返还的部分一级土地开发收益款及与上年同期相比本期未支付兴隆山一级土地委托开发项目前期费用款等。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：筹资活动产生的现金流量净额减少主要系本期偿还到期债务支付现金较上期有所增加所致。

2、 其它

(1) 公司利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

公司与长春经济技术开发区管委会（以下简称“管委会”）于 2006 年 7 月 25 日、2010 年 10 月 11 日签订的《5 号地开发协议》及其《补充协议》，根据协议规定，管委会同意对该项目进行预结算，对因拆迁没有完成而形成的未发生成本，采取评估预留给管委会的方式处理，为完成最终结算，公司与管委会于 2013 年 4 月 15 日签订了《关于 5 号土地一级土地开发结算付款协议》。双方约定，管委会以支付给公司的 5 号土地开发收益与公司应预留给管委会的未开发部分成本相互冲减，管委会按冲减后的余额向公司支付尚未支付的土地开发收益。

依据吉汇通专审字（2013）第 022 号《审计报告》，该宗土地总出让价为 64,505.00 万元，扣除省市留成部分，按管委会与市财政结算显示管委会应向公司支付一级土地开发收益 597,195,637.50 元。目前，根据土地出让进度，管委会已向公司支付土地开发收益 371,217,002.14 元，尚有 225,978,635.36 元暂未支付；该宗土地可建设用地面积 321,710.00 平方米，开发总成本 452,966,956.21 元，公司已向管委会支付开发成本 400,233,460.15 元，尚有 52,733,496.06 元暂未支付。管委会应支付给公司的 5 号土地开发收益（225,978,635.36 元）与公司应预留给管委会的未开发部分成本（52,733,496.06 元）相互冲减后，管委会应支付公司 173,245,139.30 元。

本协议还就具体付款时限和计息时间等做了明确约定：因管委会一次性支付能力不足，对管委会应支付的土地出让收益，公司同意管委会于 2013 年 10 月 30 日前分期支付完毕，但自本协议生效之日后次日起至 2013 年 10 月 30 日止，管委会应按同期人民银行贷款利率向公司支付未付部分的利息。管委会如未按规定的时限将应支付的土地出让收益支付给我公司，则应按同期人民银行贷款利率双倍计付延迟时间的利息，且最迟不得超过 2013 年 12 月 31 日支付。否则，管委会除应承担延迟时间的双倍利息外，还应承担相应违约责任，公司有权通过法律维护自身的合法权益。

截至本期末已对五号地项目进行财务清算处理，确认收入 225,978,635.36 元，结转成本 160,603,912.97 元，税金及附加 12,654,803.58 元。

(2) 经营计划进展说明

2013 年公司计划营业总收入达到 106000 万元（含一级土地开发收益），营业总成本 104000 万元，其中三项费用 15000 万元。上半年实现总收入 25,136.70 万元，占年度计划 23.71%；发生总成本 27,258.77 万元，占年度计划 26.21%；发生期间费用 7,445.84 万元，占年度计划 49.64%。完成年计划比例较低的原因是房地产销售收入不在上半年的营业总收入当中，按照公司年度分解计划的要求，该项收入将在年底前完成。

(二) 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 (%)
基础设施 承建收入	8,032,991.97	6,880,306.87	14.35	-81.66	-81.96	增加 1.46 个百分点
安装收入	3,399,491.00	1,883,359.84	44.60	-20.06	-37.37	增加 15.32 个百分点
土地开发	225,978,635.36	160,603,912.97	28.93			增加 28.93 个百分点
物业服务	6,843,389.32	4,859,216.36	28.99	32.70	77.08	减少 17.80 个百分点
租赁收入	7,112,479.28	1,717,682.51	75.85			增加 75.85 个百分点

收入变动说明:

主要系本期增加五号地结算收入及成本;同时由于上年同期租赁收入计入“其他业务收入”科目列示(6,343,583.95 元),未在本表体现。本期将租赁收入调入“主营业务收入”故有所增加。

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	251,366,986.93	322.15

报告期内,公司营业收入都来源于吉林地区。

(三) 核心竞争力分析

报告期内,公司核心竞争力与前期相比未发生重要变化,也无对公司产生严重影响的情况发生。

(四) 投资状况分析

1、 非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况

(1) 委托理财情况

本报告期公司无委托理财事项。

(2) 委托贷款情况

本报告期公司无委托贷款事项。

2、 募集资金使用情况

报告期内,公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

3、主要子公司、参股公司分析

序号	公司名称	子公司类型	业务性质	主要产品	注册资本 (万元)	净利润 (万元)
1	吉林省六合房地产开发有限公司	全资子公司	房地产开发	“六合一方”项目	96,210.00	-621.81
2	长春经开东方房地产有限公司	全资子公司	房地产开发	兴隆山棚户户区改造项目	5,000.00	-184.44
3	长春经开集团工程建设有限公司	全资子公司	道路、工程施工、市政公用工程施工、工程机械、租赁	道路工程、市政工程	2,000.00	-656.62
4	长春经济技术开发区工程电气安装有限公司	控股子公司	电气安装、内外线工程、电子电缆线路安装	电气安装工程、电子电缆线路安装工程	1,500.00	-131.30

4、非募集资金项目情况

单位:万元 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
大陆汽车电子一厂二期项目	48,890,400	详见第四节“董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析”	100.27	100.27	建设中，未发生收益
“六合一方”项目	437,371.40	详见第四节“董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析”	10,800.21	198,556.65	建设中，未发生收益
兴隆山老镇区棚户户区回迁楼建设项目	54,959.00	详见第四节“董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析”	2,266.19	14,329.50	建设中，未发生收益

董事长：陈平

长春经开（集团）股份有限公司

2013 年 8 月 26 日