

公司代码：600215

公司简称：*ST 经开

长春经开（集团）股份有限公司
2020 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 中兴财光华会计师事务所（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

以公司分红派息股权登记日可参与分配的股份数 438,567,203 股为基数（总股本 465,032,880 股，扣除回购库存股 26,465,677 股）向全体股东每 10 股派送现金红利 0.95 元（含税），共派送现金红利 41,663,884.29 元，占 2020 年当年归属于上市公司股东净利润的 50.02%。本次分配后剩余可进行现金分红的未分配利润 911,140,975.62 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	*ST经开	600215	长春经开

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

（一）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，继续以房地产开发经营为主，物业管理为辅。房地产业务主要在经开区及周边区域具有刚需及改善性住房需求的个体为主。2020年公司“六合一方”D区二期项目如期交付，陆续开始销售；物业管理主要为“六合一方”提供良好的小区环境。

同时，公司在长春市兴隆山保税区建设的智能装备产业园区积极推进，截至报告期末已完成项目主体工程建设，园区正在进行装修。

（二）行业情况

报告期内，国家坚持“房住不炒”的主基调，我国房地产市场增速放缓。尤其受新冠疫情影响，房地产企业上半年施工受阻，举步维艰，客户观望、楼盘停摆导致市场销售量出现大幅下滑，企业经营普遍面临较大压力；下半年，随着疫情防控取得成效，房地产市场逐渐回暖，疫情积压需求得以释放，下半年房地产市场表现出现较小反弹。国家统计局数据显示，2020年，全年房地产开发投资14.14万亿元，比上年增长7.0%；商品房销售面积17.6亿平方米，同比增长2.6%；销售额17.36万亿元，同比增长8.7%。

长春市政策总基调逐渐趋严，继续要求“稳房价”、“稳地价”和“稳预期”。2020年9月长春发布楼市调控通知，实施商品住房价格指导和调整住房信贷政策。这项政策意味着长春楼市一改多年宽松模式，进入了限价、限贷的调控阶段。

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

	2020年	2019年	本年比上年 增减(%)	2018年
总资产	2,823,467,176.11	2,845,472,908.57	-0.77	2,866,467,854.07
营业收入	168,954,737.15	186,666,622.16	-9.49	588,943,532.83
归属于上市公司股东的净利润	83,295,111.68	76,998,066.69	8.18	97,709,715.87
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	20,882,537.51	70,179,814.78	-70.24	74,928,942.83
归属于上市公司股东的净资产	2,481,663,303.39	2,572,619,690.76	-3.54	2,526,469,227.91
经营活动产生的现金流量净额	56,633,196.37	47,034,027.88	20.41	141,249,881.88
基本每股收益 (元/股)	0.1833	0.1656	10.688	0.2101
稀释每股收益 (元/股)	0.1833	0.1656	10.688	0.2101
加权平均净资产收益率(%)	3.28	3.020	增加0.26个百分点	3.94

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	12,185,916.60	30,251,864.32	68,590,017.44	57,926,938.79
归属于上市公司股东的净利润	7,333,231.52	10,879,713.91	66,864,798.69	-1,782,632.44
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	7,333,231.52	10,826,421.62	66,362,369.05	-63,639,484.68
经营活动产生的现金流量净额	-17,644,008.96	-4,173,132.52	44,507,973.77	33,942,364.08

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

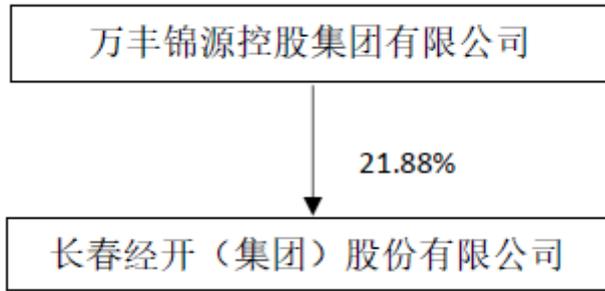
单位：股

截止报告期末普通股股东总数（户）					21,218		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					19,773		
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）					0		
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）					0		
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 限条 件的 股份 数量	质押或冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
万丰锦源控股集团有 限公司	0	101,736,960	21.88	0	无		境内 非国 有法 人
长春经开（集团）股份 有限公司回购专用证 券账户	26,465,677	26,465,677	5.69	0	无		其他
长春经开国资控股集 团有限公司	0	25,764,105	5.54	0	无		国有 法人
阎占表	820,000	19,419,900	4.18	0	未知		境内 自然

							人
万丰锦源投资有限公司	0	10,000,760	2.15	0	无		境内非国有法人
吴锦华	0	8,153,486	1.75	0	无		境内自然人
严荣飞	927,615	7,279,986	1.57	0	未知		境内自然人
裘登尧	122,700	3,348,500	0.72	0	未知		境内自然人
徐云红	-89,600	2,794,700	0.60	0	未知		境内自然人
郑雨富	-1,490,794	2,105,240	0.45	0	未知		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、万丰锦源投资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。第二大股东长春经开（集团）股份有限公司回购专用证券账户为公司回购股份设立的专户。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						

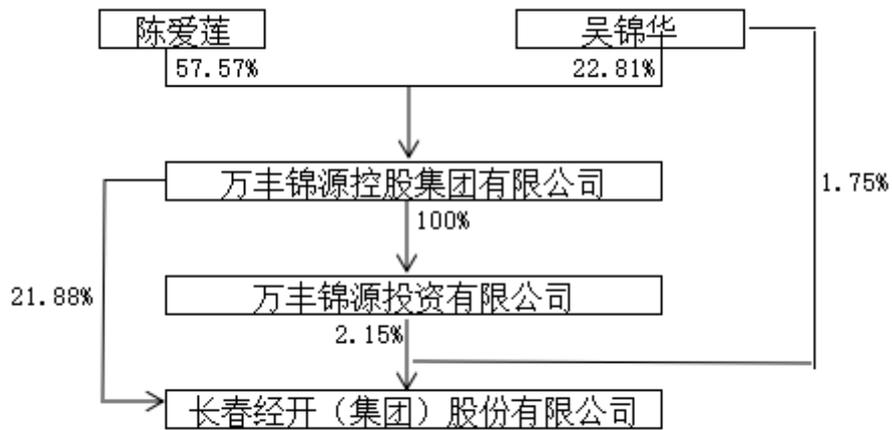
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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、房地产开发业务

报告期内，公司积极推进房地产建设及销售工作，尽最大努力减少疫情影响。D 区二期项目建筑面积 55119.01 平方米，已按期交付，并完成竣工验收。同时公司积极调整了经营政策，引入渠道商带客引流，也制订了全员激励措施，下半年房地产销售逐步恢复了生机。

2、物业管理服务

报告期内，物业公司实施了机构改革与硬件设施改善，包括车辆管理的系统更新、高清数字监控设施的升级和微信公众号的建立，提高了便民服务的水平。通过消防演练、保洁及企业文化培训，公司提升了团队专业素养和服务意识，提高了物业服务效率，降低了用工需求和成本，实现了扭亏为盈。

3、一级土地开发业务

公司于2019年12月30日，2020年1月15日召开第九届董事会第十一次会议、2020年第一次临时股东大会，审议通过了《关于签订<长春兴隆山镇建设宗地委托开发项目之终止结算协议>的议案》，同意就一级土地委托开发项目终止结算事宜和前期开发费返还事项与长春经济技术开发区管理委员会达成协议，管委会向公司支付一级土地开发项目终止结算款567,643,893.42元。截至2021年4月18日，公司已累计收到结算款及利息合计418,573,392元，公司将与管委会继续保持良好沟通，争取尽快收回剩余款项。

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

1、重要会计政策变更

2017年7月，财政部发布了《关于修订印发<企业会计准则第14号——收入>的通知》（财会[2017]22号）（以下简称“新收入准则”），要求境内上市企业自2020年1月1日起施行。

2019年5月9日，财政部发布了《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》（财会[2019]8号），要求企业对2019年1月1日至施行日之间发生的非货币性资产交换，根据本准则进行调整，对2019年1月1日之前发生的非货币性资产交换，不进行追溯调整。

2019年5月16日，财政部发布了《企业会计准则第12号——债务重组》（财会[2019]9号），要求企业对2019年1月1日至施行日之间发生的债务重组，根据本准则进行调整，对2019年1月1日之前发生的债务重组，不进行追溯调整。

上述会计政策变更经公司于2020年4月30日召开的第九届董事会第十三次会议批准（详见本年度报告第十一节 五、44）

2、重要会计估计变更

本报告期内，公司无重大会计评估变更。

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

本公司2020年度纳入合并范围的子公司共5户，详见本附注七“在其他主体中的权益”。本公司本年度合并范围与上年度相比未发生变化。