

长春经开（集团）股份有限公司

2013 年年度报告摘要

一、 重要提示

1.1 本年度报告摘要摘自年度报告全文，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

	2013 年(末)	2012 年(末)	本年(末)比 上年(末)增 减(%)	2011 年(末)
总资产	4,730,578,400.05	4,455,002,800.52	6.19	3,905,178,896.93
归属于上市公司股东的净资产	2,409,821,822.92	2,406,343,504.84	0.14	2,396,349,761.72
经营活动产生的现金流量净额	-103,657,457.16	-576,962,460.58	不适用	-60,436,788.99
营业收入	663,523,668.93	301,971,223.26	119.73	270,877,426.54
归属于上市公司股东的净利润	8,128,646.88	9,993,743.12	-18.66	2,865,274.60
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-43,460,176.12	10,150,340.35	-528.16	-15,080,897.26
加权平均净资产收益率(%)	0.34	0.42	减少 0.08 个百分点	0.12
基本每股收益(元/股)	0.0175	0.0215	-18.60	0.0062
稀释每股收益(元/股)	0.0175	0.0215	-18.60	0.0062

2.2 前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期股东总数	39,967	年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数	39,023		
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	国有法人	21.88	101,736,960	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	39,234,008	质押 19,617,004
阎占表	未知	1.82	8,460,000	8,460,000	无
温少如	未知	1.58	7,327,840	7,327,840	无
刘凤宇	未知	0.61	2,823,567	2,823,567	无
陈开同	未知	0.56	2,625,309	2,625,309	无
廖原	未知	0.55	2,575,592	2,575,592	无
王戎	未知	0.53	2,447,211	2,447,211	无
程桂泉	未知	0.31	1,451,616	1,451,616	无
朱彦杰	未知	0.25	1,168,000	1,168,000	无
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>				

2.3 以方框图描述公司与实际控制人之间的产权及控制关系



三、 管理层讨论与分析

一、董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

回顾 2013 年，长春市经济运行稳中有升，地区生产总值超过 5000 亿元，增长 9%，全口径财政收入增长 16.2%，首次突破千亿元大关。城镇居民人均可支配收入增长 12.1%，农民人均纯收入增长 13%，城乡居民储蓄存款余额增长 13.6%，这些体现群众收入水平的指标均高于经济增速、上年增速。各项事业纵深推进、成效显著。改革开放不断深化，城市建设实现突破，房地产业健康发展，全年房地产施工面积较去年同期增长 39.6%。开发区成为产业集聚的主力军，市直五个开发区为全市贡献了 70%的工业产值、60%的财政收入，是全市发展当之无愧的中坚力量，全市正在形成国家级开发区带动县域发展的新格局，县域开发区项目建设不断提速，正在与主城区融为一体。莲花山度假区迅速崛起，二道物流、九台空港建设全面铺开，长吉一体化进程不断加快。长春市乃至长春经济技术开发区良好的经济发展局面为公司的持续发展提供了广阔的空间。

刚过去的 2013 年长春楼市，随着长春市经济局势的稳中有升，日益规范成熟。虽然没有一线城市那样火爆，但长春楼市却一直在稳中上扬。2013 年，公司董事会根据对市场和政策的准确判断，抓住机遇，创新实干，实现了自 2010 年资产置换、主业转型后主营业务收入的跨越式发展和历史性突破。全年实现营业总收入 66,352.37 万元，较上年增加 36,155.24 万元，同比增长 119.73%，其中房地产业务收入 25,990.58 万元，占营业总收入的 39%，是公司主营业务收入跨越式发展的直接原因。全年实现净利润 813.59 万元。截至 2013 年 12 月 31 日，公司总资产为 473,057.84 万元，较上年增加 27,557.56 万元；归属于上市公司股东的股东权益为 240,982.18 万元，较上年增加 347.83 万元。目前公司在建房地产开发项目主要有：

“六合一方”项目由子公司吉林省六合房地产开发有限公司开发建设，项目占地面积 43.3 万平方米，规划建筑面积 97.7 万平方米。宗地集中分布在长春经济技术开发区长石公路以南，合肥路以西，即位于吉林省长春经济技术开发区，临长石公路及环城高速公路。六合一方项目拟分四期进行开发，5-6 年的时间开发完毕。目前正在开发的“六合一方”A 区、B 区、E 区、D 区地块占地面积 16.24 万平方米，建筑面积 31.7 万平方米。截至 2013 年 12 月 31 日，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，D 区会馆（售楼中心）已经基本完工；A、B 区一期已取得预售许可证，目前正在进行可售商品房销售工作。可预售面积 23.6 万平方米。在报告期内项目一期住宅确认销售面积 5.6 万平方米，均价 0.46 万元/平方米；商业已确认销售面积 366.27 平方米，均价 1.18 万元/平方米。

兴隆山棚户区改造项目由子公司长春经开集团东方房地产公司建设，占地面积 6.8 万平方米，总建筑面积 14.7 万平方米，共规划有 A、B 两区，21 栋单体建筑。其中，住宅建筑面积 11.9 万平方米、商业建筑面积 1.2 万平方米、地下建筑面积 1.1 万平方米、幼儿园、物业、社区等配建用房建筑面积 0.5 万平方米，住宅套数 1756 户。项目在 2012 年 9 月份开始打桩，2013 年 3 月下旬开始主体施工，当年完成开发计划的 60%，计划 2014 年施工完毕。项目住宅部分由政府全部回购，因此不涉及到销售。商业部分可销售面积暂为 1.2 万平方米，预计销售均价 0.97 万元/平方米。

公司董事会审议通过的长春经开集团大陆汽车电子一厂二期标准工业厂房项目位于武汉路 1981 号。一期工程于 2005 年建成后一直租赁给大陆汽车电子（长春）有限公司（以下简称“大陆汽车”）使用，新建二期厂房仍租赁给大陆汽车。扩建厂房建筑面积 8,134.75 平方米。本项目计划施工期：2013 年 4 月初至 2014 年 3 月末，建设周期约为 12 个月，截止报告期结束，厂房部分已全部完工，并交付使用。2014 年 1 月 15 日，大陆汽车已经与公司签定了厂房租赁协议，年租金 815.74 万元。

报告期内，公司一级土地委托开发结算业务有了实质性的进展。收到 5 号土地一级土地开发结算款及期间利息 18,183.45 万元，兴隆山镇一级土地开发陶瓷厂地块结算款及期

间利息 11,413.61 万元。

公司基础设施承建业务和物业服务业务在报告期内平稳发展。

2013 年末公司融资总金额为 141,600 万元，其中银行贷款为 137,600 万元，信托融资为 4,000 万元，对外担保总额为 49,730 万元，2013 年度公司加权平均融资成本为 7.18% / 年，最高项目融资成本为 8.4% / 年。

近年来，我国房地产市场发展迅速，但国家宏观调控和国民经济波动等外部环境复杂、多变，公司董事会认为必须重视和依赖公司内部治理，通过良好的公司治理，应对变幻莫测的外部环境，进而使公司内在价值得到提升。2013 年，公司董事会致力于完善内部控制管理制度建设，修订了《公司章程》、《公司内幕信息知情人管理制度》，审议通过了《公司内部问责制度》、《公司内部审计管理制度》、《公司内部控制评价管理制度》，制定了《战略规划纲要》等一系列内部控制规范性的文件。

（一）主营业务分析

1、 利润表及现金流量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	663,523,668.93	301,971,223.26	119.73
营业成本	524,377,558.48	245,539,212.58	113.56
销售费用	8,432,268.91	6,724,183.40	25.40
管理费用	61,388,989.86	57,503,506.56	6.76
财务费用	81,622,491.56	59,474,258.66	37.24
经营活动产生的现金流量净额	-103,657,457.16	-576,962,460.58	
投资活动产生的现金流量净额	98,590,645.06	328,359,788.81	-69.97
筹资活动产生的现金流量净额	31,861,326.98	345,843,819.35	-90.79

2、 收入

（1） 驱动业务收入变化的因素分析

2013 年，公司实现营业收入 663,523,668.93 元，比上年同期增加 361552445.67 元，同比增加 119.73%，主要系 5 号土地一级土地开发结算及六合房地产公司售房款达到收入确认条件所致

（2） 主要销售客户的情况

客户名称	销售收入（元）	占公司全部销售收入的比例（%）
长春经济技术开发区管理委员会	236,141,086.79	35.59
长春经济技术开发区住房保障和公用事业服务中心	53,422,322.00	8.05
长春得赛建设投资有限公司	43,211,171.00	6.51
长春现代农业产业建设有限公司	26,704,525.00	4.02
大陆汽车电子有限公司	10,663,908.00	1.61
合计	370,143,012.79	55.78

3、 成本

(1) 成本分析表

单位:元

分行业情况						
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)
房地产开发	小计	226,936,637.00	43.28			
	土地成本	75,461,400.70	14.39			
	市政配套	11,558,009.41	2.20			
	前期费用	5,221,297.45	1.00			
	建筑安装	95,906,425.56	18.29			
	红线外配套设施	16,431,726.05	3.13			
	公共配套	17,097,696.08	3.26			
	开发间接费用	5,260,081.75	1.00			
基础设施承建	小计	100,279,994.36	19.12	196,638,288.04	80.14	-49.00
	人工费	11,898,059.27	2.27	44,545,942.92	18.15	-73.29
	材料费	58,030,664.04	11.07	116,388,853.81	47.43	-50.14
	机械费	12,007,893.42	2.29	18,171,199.13	7.41	-33.92
	其他直接费	2,733,362.50	0.52	9,359,531.87	3.81	-70.80
	分包工程	15,610,015.13	2.98	8,172,760.31	3.33	91.00
安装工程	小计	21,827,520.88	4.16	38,553,825.90	15.71	-43.38
	人工费	1,106,667.00	0.21	1,163,123.00	0.47	-4.85
	材料费	13,361,080.79	2.55	25,696,552.90	10.47	-48.00
	机械费	995,357.09	0.19	1,078,119.07	0.44	-7.68
	分包工程	6,364,416.00	1.21	10,616,030.93	4.33	-40.05
土地开发	开发成本	160,603,913.00	30.63			
物业服务	小计	10,186,557.17	1.94	6,061,422.87	2.47	68.06
	人员成本	7,587,311.71	1.45	4,966,391.29	2.02	52.77
	维修维护费	1,689,818.15	0.32	663,059.30	0.27	154.85
	其他费用	909,427.31	0.17	431,972.28	0.18	110.53
租赁业务	房屋折旧	4,542,936.07	0.87	4,125,675.77	1.68	10.11
合 计		524,377,558.48	100.00	245,379,212.58	100.00	113.70

(2) 主要供应商情况

序号	供货单位	采购金额（万元）
1	供应商一	4,216.76
2	供应商二	4,214.56
3	供应商三	3,743.72
4	供应商四	2,400
5	供应商五	2,080
合 计		16,655.04

4、 费用

本集团财务费用本期金额为 81,622,491.56 元，较上年同期增加 37.24%，主要系短期贷款增加利息支出及相关费用增加。

5、 现金流

项目	本年数(元)	上年数(元)	比例	变动原因
销售商品、提供劳务收到的现金	542,421,617.45	258,210,879.80	110.07%	本期增加系一级土地开发业务结算及房地产销售产生现金流入
收到其他与经营活动有关的现金	27,373,470.05	231,023,193.92	-88.15%	本期收到往来款项减少所致
支付的各项税费	81,122,063.58	45,210,237.50	79.43%	本期增加系一级土地开发业务及房地产销售导致税金增加
支付其他与经营活动有关的现金	67,706,327.16	370,610,228.31	-81.73%	本期支付往来款项减少所致
收回投资收到的现金	88,887,169.53	425,008,500.00	-79.09%	本期为兴隆山一级土地开发陶瓷厂地块结算收回投资款，上年为兴隆山一级土地开发项目 85 万平方米终止性结算收回投资款
取得投资收益收到的现金	21,928,551.66	119,100,739.06	-81.59%	本年为兴隆山一级土地开发陶瓷厂地块结算投资收益，上年为兴隆山一级土地开发项目 85 万平方米终止性结算投资收益
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	17,743,145.00	300,000.00	5814.38%	土地收储中心收储我公司位于长春市经济技术开发区东部地块支付的土地使用权补偿款
收到其他与投资活动有关的现金	3,458,147.25	10,706,128.45	-67.70%	收到拆迁款资金占用利息
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	33,426,368.38	1,917,803.31	1642.95%	本年购建支出主要为大陆汽车电子一厂二期工程支出
收到其他与筹资活动有关的现金	53,556,666.67			本期收到开发区财政局 2013 年度资金成本专项财政补贴款
偿还债务支付的现金	765,000,000.00	310,000,000.00	146.77%	本年偿还已到期银行借款
支付其他与筹资活动有关的现金	11,345,333.57	393,898,066.55	-97.12%	本期为支付贷款担保费及贷款咨询费，上期为偿还长春经开国资控股集团有限公司借款

(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 (%)
施工收入	105,020,074.04	100,301,467.38	4.49	-52.62	-49.03	减少 6.72 个百分点
安装收入	39,317,200.20	21,806,047.86	44.54	-27.50	-43.44	增加 15.63 个百分点
受托一级土地开发	225,978,635.36	160,603,913.00	28.93			增加 28.93 个百分点
物业服务	19,547,258.44	10,186,557.17	47.89	41.62	52.03	减少 3.56 个百分点
租赁收入	13,754,679.49	4,542,936.07	66.97	12.01	30.30	减少 4.64 个百分点
商品房销售	259,905,821.40	226,936,637.00	12.69			增加 12.69 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	663,523,668.93	119.73

报告期内，公司取得的营业收入 663,523,668.93 元，都来源于吉林地区。

(三) 资产、负债情况分析

1、 资产负债情况分析表

单位:元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)
应收票据	2,012,000.00	0.04			
应收利息	127,482.49	0.00	633,333.33	0.01	-79.87
在建工程	40,827,212.96	0.86			
无形资产	2,800,102.25	0.06	7,814,961.77	0.18	-64.17
短期借款	570,000,000.00	12.05	335,000,000.00	7.52	70.15
应付票据			60,000,000.00	1.35	-100.00
应付职工薪酬	12,135,384.34	0.26	5,738,159.00	0.13	111.49
应交税费	24,864,504.51	0.53	38,719,288.68	0.87	-35.78
其他应付款	48,058,133.50	1.02	126,727,322.32	2.84	-62.08
一年内到期的非流动负债	620,000,000.00	13.11	80,000,000.00	1.80	675.00

营业收入	663,523,668.93	14.03	301,971,223.26	6.78	119.73
营业成本	524,377,558.48	11.08	245,539,212.58	5.51	113.56
营业税金及附加	38,061,498.79	0.80	13,095,847.52	0.29	190.64
财务费用	81,622,491.56	1.73	59,474,258.66	1.33	37.24
资产减值损失	16,525,917.96	0.35	6,895,164.79	0.15	139.67
投资收益	25,005,877.96	0.53	113,761,696.92	2.55	-78.02
营业外收入	68,111,035.60	1.44	150,749.44	0.00	45,081.62
营业外支出	76,831.71	0.00	313,703.27	0.01	-75.51

应收票据：本期新增

应收利息：定期存款利息，本期定期存款较上期减少 158,847,758.27 元所致

在建工程：本期新增

无形资产：长春经济技术开发区土地收购储备中心收储公司持有的 46200 平方米土地

短期借款：银行短期借款增加

应付票据：本期偿还全部应付票据

应付职工薪酬：主要原因是期末已计提尚未支付的人工费

应交税费：期末当月收入较上年当月收入减少导致计提相关税金减少

其他应付款：六合房地产公司偿还退房款及建筑安装公司偿还开发区热力欠款所致

一年内到期的非流动负债：按借款合同还款计划一年内到期的非流动负债较上期增加

营业收入：主要原因是 5 号土地一级土地开发结算及六合房地产公司售房款达到收入确认条件所致

营业成本：主要原因是 5 号土地一级土地开发结算及六合房地产公司售房确认成本所致

营业税金及附加：主要原因是 5 号土地一级土地开发结算及六合房地产公司售房确认收入所致

财务费用：短期贷款增加利息支出及相关费用增加

资产减值损失：应收款项账龄增加及部分款项账龄较长难以收回全额计提减值准备所致

投资收益：本年投资收益为陶瓷厂地块结算返还收益，上年为玉米园土地开发项目终止确认 85 万平土地收到的预期投资收益补偿及逾期利息，以致此间差额较大

营业外收入：本年收到政府财政补贴 5100 万元

营业外支出：上年主要是缴纳滞纳金及处理固定资产

(四) 核心竞争力分析

公司以房地产开发、一级土地开发和基础设施建设并举的综合开发能力，在区域内具有较强的竞争优势。公司积极融入长春经济技术开发区乃至吉林地区的城市发展建设当中，利用园区的商业开发用地配建、旧城改造、新城建设等机遇，实现土地开发一、二级联动。公司子公司长春经开集团工程建设有限责任公司、长春经济技术开发区工程电气安装有限公司和长春经济技术开发区建筑工程有限公司分别拥有市政道路、排水施工、电气工程安装和建筑施工资质，为公司地产项目的配套工程建设提供了有效支撑。综合开发的发展战略使得公司各业务单元共同协作，共享资源，有效地降低了经营成本，实现规模效益，也同时规避了单一业务经营的市场风险。

2012 年，公司组建了长春经开集团物业服务有限公司，目前已经接管了公司“六合一”小区的物业服务，力求以一流的优质服务打造“经开集团物业”品牌，同时形成以房地产开发销售为核心、物业服务为辅助的组合模式。

房地产业务实施多元化开发战略形成了公司多样化的房地产产品线。43.3 万平方米的“六

合一方”住宅地产开发项目、6.8 万平方米土地的兴隆山老镇区棚户区回迁楼建设项目和大陆汽车电子一厂二期标准厂房建设项目，涉及优质大众住宅、棚户区改造回迁楼、工业标准厂房等多种房地产产品。产品多元化的战略通过产品间的合理配比帮助公司细分、拓宽并占领市场，通过产品品质及适应人群的差异化提升产品的市场竞争力，降低企业经营风险。公司已逐步形成以市场需求为导向，自身承揽能力为基础的灵活的产品组合和优化机制。

(五) 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

本年度公司无委托理财事项。

(2) 委托贷款情况

本年度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	所处行业	主要服务项目	注册资本 (万元)	总资产(万 元)	净资产 (万元)	营业收入 (万元)	营业利润 (万元)	净利润 (万元)
1	长春经开集团 东方房地产开发 有限公司	房地产	房地产开发	5000.00	29591.34	3593.51	0.00	-330.32	-427.11
2	长春经济技术 开发区工程电 气安装有限公 司	基础设施 承建	电气安装、 内外线工 程、电子电 缆线路安装	1500.00	17284.56	2485.72	3938.78	465.28	345.38
3	长春经济技术 开发区建筑工 程有限公司	基础设施 承建	建筑施工	3000.00	18071.20	2832.66	5801.73	-162.47	-21.56
4	长春经开集团 工程建设有限 责任公司	基础设施 承建	道路、工程 施工、市政 公用工程施 工、工程机 械、租赁	2000.00	23264.33	-640.93	9121.38	-1884.82	-1905.88
5	吉林省六合房 地产开发有限 公司	房地产	房地产开发	96210.00	207859.43	96100.22	25990.58	267.17	37.89

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	本年度投入金额	累计实际投入金额	项目收益情况
兴隆山老镇区棚户区回迁楼建设项目	54,959.00	正在建设施工	15,575.42	29,904.92	建设中,未发生收益
六合一方项目	437,371.40	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, D 区会馆(售楼中心)已经基本完工	43,665.48	242,222.13	37.89
大陆汽车电子一厂二期项目	4,889.04	正在建设施工	4,082.72	4,082.72	建设中,未发生收益
合计	497,219.44	/	63,323.62	276,209.77	/

二、 董事会关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业竞争格局和发展趋势

目前公司房地产开发业务、一级土地开发业务、基础设施承建业务平稳发展,互为补充。公司未来三年内仍会坚持以基础设施承建为基础,以房地产开发建设为核心,以一级土地开发业务为利润增长点。

房地产开发业务:

国家统计局数据显示,2014年1-3月份,全国房地产开发投资15339亿元,同比增长15.5%,增速比1-2月份回落2.5个百分点。中部地区(中部地区包括山西、吉林、黑龙江、安徽、江西、河南、湖北、湖南8个省)投资2916亿元,增长15.6%,增速回落5.9个百分点;1-3月份,商品房销售面积20111万平方米,同比下降3.8%;中部地区商品房销售面积5323万平方米,增长6.8%,增速回落8.3个百分点。可见,目前房地产市场开发投资持续上涨,但增速明显放缓,地域分化趋势凸显,各地区销售业绩有涨有落。

由于长春市处于二三线城市,基数低,泡沫少,自住比例高,刚性需求占主力,房价始终在合理水平,受调控的影响远小于一线主要城市,虽然受到一定冲击,总体看还是保持了平稳健康发展势头。

主要一二线城市房价指数及人均可支配收入增速一览表

城市	价格增速	可支配收入增速	城市	价格增速	可支配收入增速
北京	21.10%	10.90%	上海	21.90%	11.70%
广州	20.90%	11.29%	深圳	21.00%	11.69%
厦门	17.10%	12.87%	南京	15.80%	13.75%
沈阳	13.20%	12.68%	郑州	12.40%	12.31%
福州	14.00%	13.16%	乌鲁木齐	10.10%	11.41%

杭州	11.70%	12.75%	南宁	9.70%	11.55%
哈尔滨	10.50%	12.30%	石家庄	9.40%	11.53%
武汉	11.30%	13.75%	长沙	11.80%	14.38%
南昌	10.50%	12.74%	青岛	10.40%	12.85%
银川	9.00%	11.70%	天津	8.00%	11.45%
大连	9.50%	13.14%	呼和浩特	10.00%	13.38%
重庆	9.70%	13.40%	济南	9.30%	12.75%
长春	9.00%	12.64%	合肥	10.00%	14.02%
宁波	7.20%	11.64%	成都	9.80%	15.63%
西安	10.50%	16.50%	贵阳	7.40%	13.16%
昆明	7.00%	15.23%			

以上 2013 年统计数据表明，长春按照国家宏观调控要求，房地产销售价格控制情况较好，房价增速相对稳定，并明显低于可支配收入的增长。

针对上述房地产市场环境的变化，公司董事会认为，2014 年公司应在保持公司营业总收入稳增长的同时，合理控制房地产业务增长速度；立足于现有土地的开发，适时进行土地储备、适当扩大开发规模，多从房地产细分市场入手，侧重参与政府鼓励投资的回迁楼、廉租房和棚户区改造相关的地产项目以及工业地产开发。2014 年，公司计划完成大陆汽车电子一厂二期标准厂房工程、兴隆山棚户区改造回迁楼项目的收尾工程；完成六合一方项目一期收尾、二期从设计到主体冷封闭的全部工作内容。抓住长春房地产市场平稳发展的有利时机，以盘活存量为重点，同时以提升品牌价值为中心，加大房地产销售力度，加快资金回笼。

一级土地开发业务：

截至目前公司仍有 131.4 万平方米土地的一级土地开发权。按协议约定计划在 2016 年全部开发完毕。2013 年，公司已收到 5 号土地和兴隆山镇陶瓷厂地块一级土地开发结算款及期间利息合计近 3 亿元。2014 年，公司一级土地开发业务有望实现进一步发展。一级土地开发目标地块邻近的全国第 19 个综合保税区——长春兴隆综合保税区（简称：综保区）已于 2013 年 5 月 17 日正式通过了长春海关组织的省内十部门的验收。综保区将建设成为吉林省对外开放的窗口、国际经贸合作的新平台、区域发展提速的新引擎。为充分发挥综保区辐射带动作用，英国阿特金斯公司高标准设计了总面积达 40.8 平方公里的综保区配套服务区，努力把兴隆综保区发展成为多功能为一体的国际化综合产业新城。届时，公司一级土地开发业务将成为该项规划实施的重要组成部分。

基础设施承建业务（含道路工程、电气工程和建筑工程）：

随着长春经济技术开发区北区的快速发展，公司道路工程、电气工程和建筑工程业务未来仍然具有良好的发展空间。北区建设规划包括“一城、三区、五园”。“一城”即兴隆新城；“三区”即中部生活服务区、西部中央生活区、东部综合功能区；“五园”即生物产业园区、专用车产业园区、装备制造产业园区、综合保税区、新兴产业园区五大产业园区。长春经开区正致力于打造基础设施完善的新北区。2013 年，公司基础设施承建业务大部分来自于北区建设，包括市政道路、给排水、电气安装、路灯安装维护和部分建筑工程。2014 年，公司基础设施承建业务仍将平稳发展，公司工作重点将转向努力打造精品工程、进一步加强管理

模式的创新、提高单项工程利润率，以降低越来越激烈的市场竞争所带来的压力。公司基础设施承揽业务仍将成为公司主营业务收入的重要组成部分。

（二）公司发展战略

2013年9月，公司董事会制定了《战略规划纲要》。明确了未来五年内公司的发展目标：“公司将围绕功能平台的有效搭建、管理体系的健全完善、资产结构的科学优化和经济效益目标的有力达成进行统筹配置，实现存量资产的有效盘活，在满足长春经开经济利益和发展规模最大化的同时，兼顾长春经开区开发建设的需要，确保长春经开资产保值增值。未来五年，长春经开将在房地产开发业务平稳发展的基础上，实现总收入每年15%的递增，并力争在2017年达到25亿元以上，并实现净利润的稳步增长。”为实现上述目标，公司将积极整合现有资源、强化资本运作、搞活资产运营、加强项目管理能力，确保主业稳健发展。

公司未来三年内仍会坚持以基础设施承建为基础，以房地产开发建设为核心，以一级土地开发业务为利润增长点。充分发挥长春经开房地产开发、一级土地开发和基础设施建设并举的区域综合开发产业链优势，积极融入长春经济技术开发区乃至吉林地区的城市发展建设当中，利用园区的商业开发用地配建、旧城改造、新城建设等机遇，实现土地开发一、二级联动。

充分利用长春经济技术开发区、长春市及吉林地区的产业转型、升级的发展机遇，寻找公司新的利润增长点。

（三）经营计划

2014年，公司全面实施以年报净利润为为核心的绩效考核体系，深化全面预算管理和单项工程成本核算，完善内控管理体系，实现主营业务收入跨越式发展，向大型的综合性建设集团的目标迈进。

2014年度公司预计营业总收入 75,939 万元，比去年实际完成营业总收入增加 15%。其中房地产开发项目收入 50,434 万元，占计划营业总收入的 66%，基础设施承建项目收入 21,368 万元，占计划营业总收入的 28%。全年预计投资收益 6,626 万元。预计营业成本 59,174 万元、营业税金及附加 4,744 万元、三项费用 15,640 万元。

（四）因维持当前业务并完成在建投资项目公司所需的资金需求

2014年，公司房地产建设计划投资 56,800 万元，其中六合项目一期计划总投资 4,300 万元，当年完成项目一期收尾工程；六合项目二期计划总投资 31,400 万元，计划完成 13 栋住宅建筑单体的主体工程；兴隆山陶瓷厂项目计划总投资 20,100 万元，当年完成本项目收尾工程，计划 8 月末项目交付使用。大陆汽车电子一厂二期项目收尾工程计划投资 900 万元。

（五）可能面对的风险

1、行业风险

李克强总理在2014年政府工作报告中提出了“稳增长”的目标：“今年经济社会发展的主要预期目标是：国内生产总值增长7.5%左右。”与2012年的7.8%和2011年的9.2%和2010年的10.4%相比，增速明显放缓。在当前经济结构下，作为拉动经济的主要力量——房地产投资必将受到影响。全国一季度房地产投资和销售数据已经充分说明了房地产市场充分保持了与国家宏观政策的一致性：持续增长，但增速明显放缓，未来三个季度的房地产市场各项数据增速存在继续减缓甚至是回落的风险。

2、项目运营风险

房地产开发项目投入资金大、开发周期长。从取得土地、规划设计到建设施工、市场营

销、房屋验收，涉及环节较多，其中有公司自身的管理等可控因素，也有政府审批、监管等不可控因素。任何因素的改变都将影响项目运营计划的顺利实施，势必导致施工周期延长，影响加大项目开发成本、影响项目预售和销售收入确认等关键指标的完成。

3、资金风险

房地产行业具有资金密集型的特点，良好的资金流对公司发展至关重要。如果公司房地产销售和基础设施建设项目回款受阻，或者公司融资计划不能按计划实施，都将给公司资金安全带来隐患。

面对上述风险，公司将密切关注宏观政策的动态变化，加强相关信息的搜集和研究，依据政策导向，把握市场走势，灵活调整经营计划和不同主营业务的占比，同时加强工程项目管理、拓展新的融资渠道，寻找新的利润增长点，提高公司应对风险的能力，保证公司持续稳定的发展。

三、 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

(一) 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

√ 不适用

(二) 董事会对会计政策、会计估计或核算方法变更的原因和影响的分析说明

√ 不适用

(三) 董事会对重要前期差错更正的原因及影响的分析说明

√ 不适用

四、 利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

公司的利润分配政策的制订充分考虑了中小投资者的合法权益，符合《公司章程》及审议程序的规定，并由独立董事发表独立意见。

根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》（证监发【2012】37号）以及吉林证监局《关于进一步加强现金分红工作完善现金分红政策的通知》（吉证监发【2012】159号）的有关要求，结合公司实际情况，报告期内公司对《公司章程》进行了修改，修改了《公司章程》第一百五十五条，公司的利润分配政策。对《公司章程》第一百五十五条的修改，已经公司2012年8月14日召开的公司第七届董事会第四次会议、2012年8月31日召开的公司2012年第五次临时股东大会审议通过。

公司独立董事就修改《公司章程》涉及的公司利润分配政策事项发表了独立意见，认为：公司董事会提出修改公司利润分配政策的决策程序符合中国证监会、吉林证监局相关文件的要求，兼顾了股东取得合理投资回报的意愿和公司可持续性发展的需要，在保证公司正常经营发展的前提下，进一步明确了公司进行利润分配的原则、形式、时间间隔、条件以及利润分配政策的决策机制和审批程序等，能够充分重视投资者特别是中小投资者的利益，同意公司此次修改《公司章程》。

《公司章程》第一百五十五条的修改，进一步明确了公司利润分配的基本原则、条件、具体政策、审议程序、变更等，也明确了分红标准和分红比例。

(二) 报告期内盈利且母公司未分配利润为正，但未提出现金红利分配预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

√ 不适用

(三) 公司近三年（含报告期）的利润分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案

单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数（股）	每 10 股派息数(元)(含税)	每 10 股转增数（股）	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率(%)
2013 年	0	0.0524	0	2,438,594.06	8,128,646.88	30
2012 年	0	0.1	0	4,650,328.80	9,993,743.12	46
2011 年	0	0	0	0	2,865,274.60	0

长春经开（集团）股份有限公司

法定代表人:陈平

2014 年 4 月 24 日