公司代码:600215　　公司简称:长春经开

长春经开(集团)股份有限公司

2014 年度报告摘要

一重要提示

1.1 本年度报告摘要来自年度报告全文,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

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
??? A股	上海证券交易所	???长春经开	? ?600215
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	王显人	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情况

2.1公司主要财务数据

单位:元　币种:人民币

	2014年末	2013年末	本期末比上年同期末增减(%)	2012年末
总资产	4,049,035,498.15	4,730,578,400.05	-14.41	4,455,002,800.52
归属于上市公司股东的净资产	2,416,647,459.84	2,409,821,822.92	0.28	2,406,343,504.84
	2014年	2013年	本期比上年同期增减(%)	2012年
经营活动产生的现金流量净额	452,845,546.55	-103,657,457.16		-576,962,460.58
营业收入	991,238,489.95	663,523,668.93	49.39	301,971,223.26
归属于上市公司股东的净利润	9,238,280.60	8,128,646.88	13.65	9,993,743.12
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	10,445,701.96	-43,460,176.12		10,150,340.35
加权平均净资产收益率(%)	0.38	0.34	增加0.04个百分点	0.42
基本每股收益(元/股)	0.02	0.0175	14.29	0.0215
稀释每股收益(元/股)	0.02	0.0175	14.29	0.0215

2.2截止报告期末的股东总数、前十名股东、前十名流通股东(或无限售条件股东)持股情况表

单位:股

截止报告期末股东总数(户)	36,335
年度报告披露日前第五个交易日末的股东总数(户)	35,475

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	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	未知	2.49	11,600,000	无	0
温少如	未知	1.53	7,100,935	无	0
中信证券股份有限公司	未知	1.07	4,966,897	无	0
王戎	未知	0.76	3,537,211	无	0
刘凤宇	未知	0.64	2,990,000	无	0
许强	未知	0.51	2,390,000	无	0
廖原	未知	0.50	2,339,919	无	0
宋强	未知	0.43	2,000,000	无	0
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公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

三管理层讨论与分析

(一)2014年房地产市场整体态势

从全国房地产公开数据看:2014年,全国实现商品房销售面积12.06亿平方米、销售金额7.63万亿元,同比分别下跌7.6%和6.3%;全国完成商品房新开工面积17.96亿平方米,同比减少2.16亿平方米,同比下降了10.7%;全年房地产开发投资完成额同比增速大幅下降至10.5%,创历史新低,年内房地产开发投资完成额仅为9.5万亿元,从月度房地产开发投资完成额数据来看,受新开工数据拖累,2014年末月度房地产开发投资完成额同比增速仍呈下降趋势。

从资金来源构成来看:2014年房地产行业资金情况仅略好于2008年。信贷支持力度不足、市场利率居高不下,商品房销售和资金回笼速度放缓,导致个人按揭贷款同比减少,在房地产开发资金来源中的占比下降。

从行业政策面来看:全年处于行政调控手段逐步退出、政策环境整体渐趋宽松的过程中。 2014年7月11日住建部明确提出“千方百计消化库存”,30多个城市随后陆续退出限购,截至年底除北上广深及三亚5个城市外,其他限购城市已全面取消限购。在宏观经济疲弱、CPI屡创新低的情况下,央行于11月21日实施首次降息,带动12月销售再次改善,同比降幅收窄至-4.1%。

总体而言,2014年商品房销售市场呈现随政策刺激而波动改善的局面。

(二)公司2014年经营情况

公司董事会面对房地产市场下滑、资金压力大等诸多不利因素,科学预判2014年房地产市场走势,及时调整战略:合理安排商品房开发节奏,加速棚户区改造回迁楼项目的建设,加强内部管理、夯实发展基础。各分、子公司在资质升级、对外承揽、控制成本、加强工程预算、结算等方面都取得了显著成效,经营能力和管理水平明显提高。全公司较好地完成了报告期内的各项工作任务。

1、主要任务指标完成情况

2014年公司计划营业总收入75,939万元,实际完成营业总收入为99,124万元,较去年同期增加32,771万元,同比增长49.39%。本年营业收入增长主要是由于报告期内兴隆山老镇区棚户区回迁楼建设项目顺利实现政府回购,销售收入4.85亿元,房地产业务营业收入较去年增加45,843万元,增长176%。其次公司基础设施工程承揽业务营业收入为22,901万元,比去年同期上涨60%。公司今年实现净利润924万元,较去年同期增加110.96 万元,同比增长13.65%。

2、公司主营业务开展情况

(1)房地产开发业务

①六合一方房地产开发项目

六合一方房地产开发项目由全资子公司吉林省六合房地产开发有限公司开发建设, 项目可开发土地五宗,宗地总面积433,062平方米,已全部取得土地使用权证。根据六合一方项目规模,公司拟分四期进行开发,5-6年的时间开发完毕。正在进行的“六合一方”(A区、B区、E区)开发建设项目预计总投资264,666.09万元,建筑面积602,626.07平方米,规划总用地264,622平方米。

截至2014年12月31日,六合一方项目A区一期、B区一期、E区建筑单体主体工程全部完工, D地块会馆(售楼中心)已经完工;A区一期、B区一期、E区已取得预售许可证,正在进行可售商品房销售工作。目前小区正式水、正式电、天然气、有线电视、电话、网络等已经全部开通;小区内道路、园林景观基本完成,小区已经实现全封闭;幼儿园已于2015年3月份正式开园。“六合一方”已经成为长春市东部配套最全、环境最优、品质最高、最具升值潜力的楼盘。日前,由中国房地产研究会、中国房地产业协会、中国房地产测评中心联合发布的《2014年中国房地产开发企业500强榜单》中,长春经开集团跻身中国房地产企业500强行列。全年实现销售收入2.32亿元,完成计划的128%。

②兴隆山老镇区棚户区回迁楼建设项目

2012年7月13日, 集团子公司长春经开集团东方房地产公司中标 “兴隆山老镇区棚户区回迁楼建设项目”即兴隆山棚户区改造项目。2012年11月5日与长春经济技术开发区住房保障和公用事业服务中心(以下简称“住房保障中心”)签署了《兴隆山老镇区棚户区回迁楼项目回购协议书》。项目共规划有 A、B两区,21 栋单体建筑,已经于2014年10月施工完成。截止2014年年底,项目的供热、正式电、给排水,以及外网配套、园林、道路等工程已全部完工,并已移交物业公司。精美舒适的小区规划、合理实用的户型设计、品质过硬的建筑质量,赢得了广泛认同和好评,很多当地未拆迁的居民纷纷表示将来若拆迁就到这里安家落户。2014年12月,住房保障中心对拆迁安置房屋、幼儿园等配套设施进行了回购,全年实现销售收入4.85亿元,完成计划的150%。

③大陆汽车电子一厂二期标准工业厂房工程项目

2013年3月6日第七届董事会第十一次会议审议通过长春经开集团大陆汽车电子一厂二期标准工业厂房工程项目投资议案,扩建位于武汉路1981号的标准工业厂房。2014年1月二期工程完工,扩建厂房建筑面积8,134.75平方米,已经达到可使用状态并租赁给大陆汽车电子(长春)有限公司使用。公司正在办理相关竣工决算手续,并将该项目由在建工程转入投资性房地产。

(2)一级土地受托开发项目

2014年12月长春经济技术开发区管理委员会与本公司签订了《关于长春兴隆山镇建设宗地委托开发项目之投资(部分)终止决算协议》,对《关于长春兴隆山镇建设宗地委托开发项目之<补充协议>2》中所述目标土地中用于行政办公、公共绿地等项目建设的31.8万平方米土地进行终止结算。2014年度返还本公司投资款1.59亿元,预期投资收益补偿6,360万元。

(3)基础设施工程承揽业务

2014年,公司基础设施工程承揽业务营业收入大幅增长,其中长春经开集团工程建设有限责任公司实现营业收入9,373万元,较去年同期增长3%;长春经济技术开发区工程电气安装有限公司实现营业收入4,174万元,较去年同期增长6%;长春经济技术开发区建筑工程有限公司实现营业收入10,030.54万元,较去年同期增长73%。

报告期内,公司物业服务和租赁业务平稳开展,实现营业收入4,389万元,比去年同期增长27%。

(三)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	991,238,489.95	663,523,668.93	49.39
营业成本	818,246,741.11	524,377,558.48	56.04
销售费用	10,610,920.29	8,432,268.91	25.84
管理费用	53,744,181.42	61,388,989.86	-12.45
财务费用	83,302,909.99	81,622,491.56	2.06
经营活动产生的现金流量净额	448,199,490.98	-103,657,457.16	532.39
投资活动产生的现金流量净额	227,942,469.13	98,590,645.06	131.20
筹资活动产生的现金流量净额	-947,118,983.70	31,861,326.98	-3072.63

2、收入

(1)驱动业务收入变化的因素分析

2014年,公司实现营业收入991,238,489.95元,比上年同期增加327,714,821.02 元,同比增加49.39%,主要系兴隆山老镇区棚户区回迁楼建设项目销售收入4.85亿元所致。

(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住房保障和公用事业服务中心	87,451,828.00	8.82
长春现代农业产业建设有限公司	43,639,518.78	4.40
长春经开开发建设集团有限公司	35,232,745.65	3.55
长春兴隆综合保税区投资建设有限公司	33,555,013.76	3.39
大陆汽车电子(长春)有限公司	18,141,488.00	1.83
合计	218,020,594.19	21.99

3、成本

(1)成本分析表

单位:元

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%
商品房销售	小计	210,275,256.12	25.70	226,936,637.00	43.28%	-7.34
	土地成本	81,923,588.96	10.01	75,461,400.70	14.39%	8.56
	市政配套	8,906,357.35	1.09	11,558,009.41	2.20%	-22.94
	前期费用	4,207,180.10	0.51	5,221,297.45	1.00%	-19.42
	建筑安装	81,552,110.58	9.97	95,906,425.56	18.29%	-14.97
	红线外配套设施	14,232,834.99	1.74	16,431,726.05	3.13%	-13.38
	公共配套	752,861.20	0.09	17,097,696.08	3.26%	-95.60
	开发间接费用	18,700,322.94	2.29	5,260,081.75	1.00%	255.51
棚户区改造房屋销售	小计	404,248,882.03	49.40			
	土地成本	72,107,465.36	8.81			
	市政配套	6,991,757.79	0.85			
	前期费用	8,890,726.03	1.09			
	建筑安装	273,561,891.49	33.43			
	红线外配套设施	30,308,394.33	3.70			
	公共配套	6,115,489.86	0.75%			
	开发间接费用	6,273,157.17	0.77			
基础设施承建	小计	160,756,961.35	19.65	100,279,994.36	19.12%	60.31
	人工费	20,517,732.37	2.51	11,898,059.27	2.27%	72.45
	材料费	106,374,837.41	13.00	58,030,664.04	11.07%	83.31
	机械费	18,346,494.75	2.24	12,007,893.42	2.29%	52.79
	其他直接费	3,554,537.88	0.43	2,733,362.50	0.52%	30.04
	分包工程	11,963,358.94	1.46	15,610,015.13	2.98%	-23.36
安装工程	小计	23,412,674.58	2.86	21,827,520.88	4.16%	7.26
	人工费	941,996.95	0.12	1,106,667.00	0.21%	-14.88
	材料费	12,933,572.79	1.58	13,361,080.79	2.55%	-3.20
	机械费	859,954.23	0.11	995,357.09	0.19%	-13.60
	分包工程	8,677,150.61	1.06	6,364,416.00	1.21%	36.34
土地开发	开发成本			160,603,913.00		
物业服务	小计	13,532,425.74	1.65	10,186,557.17	1.94%	32.85
	人员成本	12,153,816.51	1.49	7,587,311.71	1.45%	60.19
	维修维护费	379,676.60	0.05	1,689,818.15	0.32%	-77.53
	折旧费	639,145.92	0.08		0.00%	
	其他费用	359,786.71	0.04	909,427.31	0.17%	-60.44
租赁业务	房屋折旧	6,020,541.29	0.74	4,542,936.07	0.87%	32.53
合计		818,246,741.11	100.00	524,377,558.48	100.00%	56.04

(2) 主要供应商情况

序号	供货单位	采购金额(元)
1	吉林省德阳热力有限责任公司	35,643,184.24
2	江苏南通六建建设集团有限公司	34,088,662.81
3	吉林东奥工程有限公司	30,434,213.48
4	长春东亚建筑工程有限公司	22,085,726.76
5	长春建工集团有限公司	21,869,975.90
合计		144,121,763.19

4、费用

本集团财务费用本期金额为83,302,909.99元,较上年同期增加2.06%,主要系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	913,297,095.02	542,421,617.45	68.37	兴隆山老镇区棚户区回迁楼建设项目回款所致
收到其他与经营活动有关的现金	10,062,872.37	27,373,470.05	-63.24	本期收到往来款项减少所致
购买商品、接受劳务支付的现金	289,926,114.88	476,096,189.98	-39.10	本期支付工程款项减少所致
收回投资收到的现金	166,503,180.00	88,887,169.53	87.32	兴隆山一级土地开发项目31.8万平米终止性结算收回投资款
取得投资收益收到的现金	63,734,972.00	21,928,551.66	190.65	兴隆山一级土地开发项目31.8万平米终止性结算收回预期投资收益补偿款
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,516.00	17,743,145.00	-99.99	本期无重大资产处置所致
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,297,198.87	33,426,368.38	-93.13	本期购建固定资产较上年减少所致
收到其他与筹资活动有关的现金	6,161,333.32	53,556,666.67	-88.50	本期主要为收回保证金
偿还债务支付的现金	1,825,000,000.00	765,000,000.00	138.56	本期偿还贷款较多所致
支付其他与筹资活动有关的现金	14,919,499.02	11,345,333.57	31.50	本期支付较多银行咨询费用所致

(四) 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

行业名称	本年发生数		上年发生数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
施工收入	189,231,020.48	160,756,961.35	103,807,683.96	100,279,994.36
安装收入	39,779,013.00	23,412,674.58	39,387,846.20	21,827,520.88
受托一级土地开发			225,978,635.36	160,603,913.00
物业服务	21,718,219.38	13,532,425.74	20,689,002.52	10,186,557.17
租赁收入	22,174,948.53	6,020,541.29	13,754,679.49	4,542,936.07
商品房销售	257,738,744.75	210,275,256.12	259,905,821.40	226,936,637.00
棚户区改造房屋销售	460,596,543.81	404,248,882.03		
合 计	991,238,489.95	818,246,741.11	663,523,668.93	524,377,558.48

2、主营业务分地区情况

单位:元　币种:人民币

地区名称	本年发生数		上年发生数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
吉林地区	991,238,489.95	818,246,741.11	663,523,668.93	524,377,558.48
合 计	991,238,489.95	818,246,741.11	663,523,668.93	524,377,558.48

报告期内,公司取得的营业收入818,246,741.11元,都来源于吉林地区。

(五)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%
货币资金	116,384,125.55	2.87	377,399,048.17	7.98	-69.16
预付款项	9,177,945.73	0.23	78,822,717.79	1.67	-88.36
其他应收款	84,405,598.10	2.08	59,879,489.99	1.27	40.96
长期待摊费用	806,613.77	0.02	1,227,455.81	0.03	-34.29
短期借款	330,000,000.00	8.15	70,000,000.00	12.05	-42.11
应付票据	14,000,000.00	0.35			
应付账款	598,497,489.79	14.78	435,914,547.48	9.21	37.30
应付职工薪酬	15,782,099.49	0.39	12,135,384.34	0.26	30.05
应交税费	48,396,158.57	1.20	24,864,504.51	0.53	94.64
应付利息	762,756.94	0.02	2,759,119.10	0.06	-72.36
一年内到期的非流动负债	126,000,000.00	3.11	620,000,000.00	13.11	-79.68
长期借款	100,000,000.00	2.47	226,000,000.00	4.78	-55.75

主要数据变化原因:

货币资金:　偿还贷款所致

预付款项:　东方地产公司地产项目结算

其他应收款:　往来款项及BT建设期利息增加所致

长期待摊费用:大陆汽车电子一厂二期标准工业厂房工程项目道路工程摊销

短期借款:　偿还借款所致

应付票据:　建筑工程公司开具承兑汇票

应付账款:　应付工程款增加

应付职工薪酬:期末已计提尚未支付的人工费

应交税费:　当月收入较上年当月收入增加所致

应付利息:　偿还借款所致

一年内到期的非流动负债:偿还借款所致

长期借款:　偿还借款所致

(六) 核心竞争力分析

在激烈的市场竞争环境下, 我公司优秀的管理团队以其独特的经营方式成为公司核心竞争力的重要组成部分。从2014年的经营业绩看,公司推出并实施的多元化房地产发展战略是正确的。“六合一方”项目开发节奏的放缓、兴隆山棚户区改造回迁楼项目的顺利实施和高端工业标准厂房的成功出租都成为公司顺利度过房地产市场下滑危机的正确决策。由优质商品住宅、棚户区改造回迁楼、工业标准厂房等多种房地产产品组成的产品线为公司降低运营风险提供了保障。

2014年,公司控股子公司:长春经济技术开发区建筑工程有限公司(以下简称建筑公司)、长春经开集团工程建设有限责任公司陆续完成资质升级工作, 建筑公司还完成了市政公用工程和钢结构专业工程施工资质的增项工作。资质成功晋级,为公司基础设施承建业务提供了新的上升空间,为未来公司发展提供了有力的支撑。截至目前,公司分、子公司拥有房地产开发、市政道路、排水施工、电气工程安装和建筑工程以及钢结构专业等施工资质。

公司目前拥有99.6万平方米土地的一级土地开发权。将一级土地整理和二级开发相结合,公司具有了实现土地开发一、二级联动的发展优势。在获得一级土地开发收益的同时,也获取了土地在未来二级开发升值中给企业带来的优厚收益,使公司整体收益最大化。

(七) 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	5,000	35,990.05	6,356.18	48,565.06	3,362.91	2,762.68
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	3,000	20,998.58	4,086.99	4,174.21	136.85	101.28
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	3,000	19,389.02	2,383.09	10,030.54	-258.56	-449.58
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	2,000	21,447.38	-928.79	9,372.91	-149.62	-287.86
5	吉林省六合房地产开发有限公司	房地产	房地产开发	96,210	197,192.06	96,691.69	23,268.46	599.77	591.46

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
六合一方项目	437,371.40	A、B区一期全部完工已转交物业,E区建筑单体完工,D地块会馆(售楼中心)已经基本完工	13.64	242,235.77	591.46
兴隆山老镇区棚户区回迁楼建设项目	54,959.00	已完工转交物业	20,690.55	50,595.47	2,762.67
合计	492,330.40		20,704.19	292,831.24	3,354.13

四、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

2014年,公司房地产开发业务、一级土地开发业务、基础设施承建业务都实现了稳步提升。按照公司未来发展规划,未来两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,同时还将密切关注主营业务相关的上下游企业和新型产业,为公司寻找新的利润增长点。

1、房地产开发业务:在市场经济步入新常态的历史当口,房地产业要逐步实现软着陆。总的看,在相当长的时期内,房地产业的地位和作用依旧不会改变,但经济发展对房地产业的依赖程度会有所降低;持续旺盛的市场供给有所放缓,出现了一些相对过剩的趋势和迹象,会在市场自发调节下逐步归于供需平衡;改善性住房需求逐步释放,从以满足自住性需求为主向满足自住性和改善性并存转变;从单纯的数量扩张向品质提升、性能转变发展。

继2015年2月5日启动全面降准后,央行4月19日再次宣布:自2015年4月20日起下调金融机构人民币存款准备金率1个百分点。我们预期年内货币政策仍将持续宽松,保持合理流动性。其次,各级政府对于房地产行业的态度已从过去的抑制房价上涨转向促商品房销售、促房地产开发投资,因此我们判断房地产行业政策环境将持续向好,并存在进一步改善的可能。新的发展阶段中,商品房库存高整体上制约了房企的投资热情,消费者的购房态度也发生了微妙的变化;但随着支持政策的落地、流动性改善及商品房库存水平的降低,市场将重新进入平稳增长。特别是对于以省会城市为主的中心城市,由于其经济发展动力和人口吸聚能力强劲,必将成为未来最具活力的商品房市场。

2、一级土地开发业务: 2015年4月10日,国务院总理李克强在长春主持召开东北三省经济工作座谈会,分析当前东北经济面临的新情况和突出问题,研究推进东北发展相关工作时指出,促进东北经济平稳运行,当前要加快棚户区改造等重大民生工程。公司一级土地开发地块恰好位于兴隆山镇棚户区改造范围内,又邻近全国第19个综合保税区---长春兴隆综合保税区,有着独特的地理优势。截至目前公司仍有99.6万平方米土地的一级土地开发权。

3、基础设施承建业务(含道路工程、电气工程和建筑工程):

2014年,长春经济技术开发区谋划实施的以聚乳酸为主的生物制造、跨境电商、新能源汽车三大战略性新兴产业,扎实布局,产业转型升级取得实质性突破,成为省市产业转型创新的亮点。作为省市对外开放重要平台的兴隆综保区于2014年3月份正式封关运营,实现了吉林省历史上“零的突破”;国家海关总署批准长春开展跨境贸易电子商务服务出口试点工作,跨境电商综合服务平台建成投入运营。长春经济技术开发区新一轮的发展为公司基础设施承建业务发展提供了广阔的发展空间和良好机遇。更为有利的是,近两年公司控股子公司资质陆续完成升级,扩大了可承揽工程的范围,势必会促进公司基础设施承建业务的进一步发展。

(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战略:“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,在满足公司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,确保公司资产保值增值。”公司董事会认为,公司近两年仍会坚持以房地产开发建设为核心,以基础设施承建为基础,以一级土地开发业务为利润增长点,同时还将密切关注主营业务相关的上下游企业及战略性新兴产业,不断拓宽公司业务领域,为公司寻找新的利润增长点,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,积极融入到吉林新一轮振兴的开发建设中去。在目前的房地产市场环境下,合理控制房地产开发节奏;重点立足于现有土地的开发,积极参与政府投资的回迁楼、廉租房和棚户区改造相关的地产项目以及工业地产开发。

(三)经营计划

2015年,公司将继续全面实施以年报净利润为核心的绩效考核体系,深入细化全面预算管理和单项工程成本核算, 进一步完善内控管理体系。在目前的房地产市场环境下, 理性预判、合理控制房地产开发节奏。2015年度公司预计营业总收入42,142万元,占计划营业总收入38%,基础设施承建项目收入21,740万元,占计划营业总收入52%;预计营业成本30,554万元,营业税金及附加2,769万元,三项费用14,752万元;预计投资收益9,216万元。

(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

根据公司2015年度的生产经营计划,公司维持日常业务并完成在建投资项目所需的资金需求经测算约为2.7亿元,其中,房地产业务资金需求约为1.1亿元,主要包括六合一方商品房项目和兴隆山保障房项目;工程承建业务资金需求约为1.6亿元,主要用于长春经济技术开发区基础公建项目。上述资金需求主要通过销售回笼、银行借款和发行中票等方式筹集。2015年公司将统筹资金调度,优化资产结构,充分利用各种金融工具降低资金使用成本,同时严格控制各项费用支出,加快资金周转速度,合理安排资金使用计划,为公司的正常运作和投资建设服务。

(五)可能面对的风险

1、市场风险:从目前房地产市场运行状态看,尚属稳定,但下行压力很大,潜在风险点不少。首先市场竞争状况将进一步加剧,潜在的竞争对手以价换量的策略将会严重影响公司商品房销售的价格、数量和速度,加大了公司商品房的库存压力;其次消费者的购房偏好和购房热情也存在不确定性,目前的户型设计和数量分配能否满足不同目标客户群的需求,需要管理层做出科学的预判。同时,我们也要充分考虑到长春市房地产市场对刺激政策的反应存在滞后的风险,短期内仍要坚持合理安排房地产开发的节奏。

2、施工风险:房地产开发项目进入建设阶段后,由于建筑材料价格上涨、设计变更、施工质量都将使工程建设周期延长、开发成本增加,目标收益可能难以实现。公司管理层应在确保工程质量的前提下,进一步加强内部管理、夯实基础,把控制成本、加强预算、工程结算等方面工作放在重要位置,坚持贯彻实施单项工程成本核算。

3、资金风险 :房地产开发项目投入资金大、开发周期长,一旦销售渠道受阻,资金回笼放缓,公司将被迫承担较大的融资成本,导致房地产业务的利润空间被挤占,项目投资风险加大。公司董事会认为,2015年公司应以实现公司营业总收入为目标,适当地控制房地产业务的资金投入,重点探索低成本及多元化的融资渠道,并积极参与政府投资的回迁楼、廉租房和棚户区改造这样回购资金到位及时、资金风险较低的项目,同时加大房地产销售力度,加快资金回笼。

五 涉及财务报告的相关事项

与上年度财务报告相比,会计政策、会计估计发生变化的,公司应当说明情况、原因及其影响。

(一)会计政策变更的内容和原因

2014年初,财政部分别以财会[2014]6号、7号、8号、10号、11号、14号及16号发布了《企业会计准则第39号——公允价值计量》、《企业会计准则第30号——财务报表列报 (2014年修订)》、《企业会计准则第9号——职工薪酬(2014年修订)》、《企业会计准则第33号——合并财务报表(2014年修订)》、《企业会计准则第40号——合营安排》、《企业会计准则第2号——长期股权投资(2014年修订)》及《企业会计准则第41号——在其他主体中权益的披露》, 要求自2014年7月1日起在所有执行企业会计准则的企业范围内施行,鼓励在境外上市的企业提前执行。同时,财政部以财会[2014]23号发布了《企业会计准则第37号——金融工具列报(2014年修订)》(以下简称“金融工具列报准则”),要求在2014年度及以后期间的财务报告中按照该准则的要求对金融工具进行列报。

(二)会计政策变更的审批程序

经公司第七届董事会第四十四次会议于2015年4月27日审议通过,公司于2014年7月1日开始执行前述除金融工具列报准则以外的7项新颁布或修订的企业会计准则,在编制2014年年度财务报告时开始执行金融工具列报准则,并根据各准则衔接要求进行调整。

(三)会计政策变更受影响的报表项目及影响数

公司上述会计政策变更采用追溯调整法进行会计处理,对当期和列报前期财务报表的影响如下:

准则名称	会计政策变更的内容及其对本公司的影响说明	对2014年1月1日/2013年度相关财务报表项目的影响金额	
		项目名称	影响金额增加+/减少-
《企业会计准则第2号——长期股权投资》	执行《企业会计准则第2号——长期股权投资(2014年修订)》之前,本集团对被投资单位不具有共同控制或重大影响,并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的股权投资,作为长期股权投资并采用成本法进行核算。执行《企业会计准则第2号——长期股权投资(2014年修订)》后,本集团将对被投资单位不具有共同控制或重大影响,并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的股权投资作为可供出售金融资产核算。本集团采用追溯调整法对上述会计政策变更进行会计处理。	长期股权投资	-2,000,000.00
		可供出售金融资产	+2,000,000.00

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。

本公司2014年度纳入合并范围的子公司共12户。

本公司本年度合并范围与上年度相比未发生变化。

长春经开(集团)股份有限公司

法定代表人:陈平

2015年4月27日

证券代码:600215　证券简称:长春经开　公告编号:2015-005

长春经开(集团)股份有限公司 第七届董事会第四十四次会议决议公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容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、准确性和完整性承担个别及连带责任。

长春经开(集团)股份有限公司(以下简称“公司”)第七届董事会第四十四次会议于2015年4月27日在本公司会议室召开。本次会议通知已于2015年4月17日以书面方式向董事、监事发出。应参加会议董事11人,实际参加会议董事11人。公司监事及高管人员列席了会议。会议符合《公司法》和《公司章程》的规定。

会议审议通过了以下议案:

一、审议通过:《2014年度董事会工作报告》

表决结果:赞成11票,反对0票,弃权0票。

二、审议通过:《2014年度独立董事述职报告》(具体内容详见上海证券交易所网站http://www.sse.com.cn)

表决结果:赞成11票,反对0票,弃权0票。

三、审议通过:《2014年度财务决算报告》

表决结果:赞成11票,反对0票,弃权0票。

四、审议通过:《2014年度利润分配预案》

经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审计,公司2014年度母公司实现的净利润为-20,876,790.91元,扣除2013年度分配现金股利2,436,772.31元,加上年初未分配利润845,850,043.45元,报告期末公司可供分配利润为822,536,480.23元。

公司2014年度利润分配预案为:以2014年末总股本465,032,880股为基数,向全体股东每10股派现金0.0596元(含税),共计派发现金红利2,771,595.96元(含税),剩余未分配利润滚存入下一年度。本次分配利润占当年归属于上市公司股东合并报表的净利润的30%。公司2014年度不进行资本公积转增股本。

本次利润分配预案,严格遵循了证券监管机构关于利润分配的规定以及《公司章程》的要求,并符合公司股东大会批准的《公司未来三年(2014年-2016年)股东回报规划》,符合公司经营实际情况。

表决结果:5票赞成,0票反对,0票弃权。

五、审议通过:《2014年年度报告》及其摘要(具体内容详见上海证券交易所网站http://www.sse.com.cn)

表决结果:赞成11票,反对0票,弃权0票。

六、审议通过:《2015年度全面预算报告摘要》

表决结