

长春经开（集团）股份有限公司  
2013年第二次临时股东大会会议资料

600215

二〇一三年五月十日

# 目 录

1、2013年第二次临时股东大会议程.....	2
2、《关于5号土地一级土地开发结算付款协议》.....	3
3、《关于兴隆山镇一级土地开发陶瓷厂地块结算付款协议》.....	5

# 长春经开（集团）股份有限公司

## 2013年第二次临时股东大会议程

时 间：2013年5月10日上午9：00

地 点：长春经济技术开发区自由大路5188号开发大厦22楼会议室

主持人：陈平董事长

主要议程：

一、介绍出席会议的股东情况；

二、会议审议：

1、《关于5号土地一级土地开发结算付款协议》；

2、《关于兴隆山镇一级土地开发陶瓷厂地块结算付款协议》。

三、股东代表发言并答疑；

四、股东对议案进行表决；

五、清点表决票并宣布表决结果；

六、律师发表见证意见；

七、大会结束。

## 关于 5 号土地一级土地开发结算付款协议

2006 年 7 月 25 日、2010 年 10 月 11 日，公司与长春经济技术开发区管理委员会（以下简称“管委会”）先后签署了《5 号土地开发协议》及其《补充协议》（详见公司 2006-018 号公告、2010 年年度报告）。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》（以下简称“本协议”）。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 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 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：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。管委会如未按本协议规定的时限将应支付的土地出让收益支付给公司，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。

本协议已经2013年4月16日召开的公司第七届董事会第十二次会议审议通过，现提交本次股东大会审议。

长春经开（集团）股份有限公司董事会

二〇一三年五月十日

## 关于兴隆山镇一级土地开发陶瓷厂地块结算付款协议

2012年9月14日，管委会通过招拍挂方式，完成了陶瓷厂地块的出让工作，并且受让方已于2012年10月26日缴齐土地价款。在2012年4月5日，公司与管委会签署的《长春兴隆山镇建设宗地委托开发项目之〈补充协议〉（2）》（详见公司2012-009号公告）基础上，2013年4月15日，公司与管委会签订了《关于兴隆山镇一级土地开发陶瓷厂地块结算付款协议》，就该地块的结算金额、具体付款时限和计息时间等做了明确约定：

管委会应返还给公司一级土地开发收益 11,067.80 万元。由于管委会与该地块结算有关的程序性工作尚未完成，公司同意管委会于2013年10月30日前分期支付完毕上列土地出让收益。自2013年1月15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。管委会如违约未按本协议规定的时限将所欠土地出让收益支付给公司，则应按同期人民银行贷款利率双倍计付延迟付款时间的利息，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。

本协议已经2013年4月16日召开的公司第七届董事会第十二次会议审议通过，现提交本次股东大会审议。

长春经开（集团）股份有限公司董事会

二〇一三年五月十日

# 审 计 报 告

吉汇通专审字（2013）第 22 号

被审计单位：长春经开（集团）股份有限公司

审计项目：受托一级开发 5 号地开发成本专项审计

受开发区财政局委托，长春经济技术开发区审计局派出审计组，自 2013 年 3 月 31 日至 2013 年 4 月 5 日，对长春经开（集团）股份有限公司（简称股份公司）受托一级开发五号地开发成本进行审计。股份公司、土地收储中心、土地工作站、房屋拆迁办公室对其提供的财务会计数据以及其他相关数据的真实性和完整性负责。审计组的责任是依法独立实施审计。

### 一、受托开发五号地基本情况

2006 年 7 月 25 日股份公司与长春经济技术开发区管理委员会（简称管委会）签订受托开发协议，受托开发五号地，面积 321,710 平方米，开发范围：世纪大街以东、绕城高速公路以西、长大公路以北、珠海路以南。股份公司将应属于管委会的净收益先期给付管委会，并承担土地收储、整理、开发的全部费用。管委会将本项目宗地的出让收入扣除依法上缴的税费后，全额返给股份公司。

### 二、股份公司对五号地拨付资金情况

截止 2013 年 3 月 31 日，股份公司合计支付管委会资金 400,233,460.15 元，其中土地预期收益 130,926,430.00 元，前期开发费 269,307,030.15 元。其中：

（一）双方确定每平方米土地预期收益 406.97 元，总额 130,926,430.00 元，股份公司于 2006 年 12 月 25 日一次性全部支付给管委会。

(二) 根据协议股份公司向管委会先预付前期开发费, 自 2006 年 12 月至 2013 年 3 月股份公司累计预付前期开发费合计 269, 307, 030. 15 元。

### 三、五号地出让情况

2009 年 8 月 14 日该宗土地挂牌出让给吉林省首地房地产开发有限公司, 出让价款 645, 050, 000. 00 元。

### 四、股份公司应确认开发收入、成本

#### (一) 应确认开发收入情况

1、应确认收入总额 597, 195, 637. 50 元

五号地收入扣除省市提留后股份公司应确认开发收入总额 597, 195, 637. 50 元。

2、2009 年至 2011 年已确认收入金额 371, 217, 002. 14 元;

3、至审计截止日应确认收入金额 (1-2) 225, 978, 635. 36 元。

#### (二) 应确认开发总成本情况

1、应确认开发总成本 452, 966, 956. 21 元, 包括:

(1) 收储及拆迁费 298, 705, 341. 66 元

(2) 土地预期收益 130, 926, 430. 00 元

(3) 前期开发费 23, 335, 184. 55 元, 包括:

① 报件费 12, 672, 758. 00 元

② 规划设计费 585, 993. 00 元

③ 评估等中介费 1, 528, 119. 00 元

④灭籍契税 8,548,314.55 元

2、2009 年至 2011 年已确认成本金额 292,363,043.24 元;

3、至审计截止日应确认成本金额 (1-2) 160,603,912.97 元。

### 五、管委会与股份公司资金结算情况

管委会应支付股份公司资金总额 173,245,139.30 元=至审计截止日应确认收入金额 225,978,635.36 元-股份公司应补充拨给管委会资金 52,733,496.06 元。计算过程如下:

(一) 管委会应返还股份公司土地出让收入 225,978,635.36 元=挂牌出让收入 597,195,637.50 元-股份公司以前年度已确认收入 371,217,002.14 元。

(二) 股份公司应补充拨入管委会资金 52,733,496.06 元=开发总成本 452,966,956.21 元-股份公司已拨付资金总额 400,233,460.15 元。

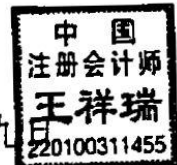
吉林汇通会计师事务所



注册会计师:



注册会计师:



二〇一三年四月九日