

长春经开（集团）股份有限公司
2016 年度股东大会会议资料

600215

2017 年 5 月 19 日

目 录

1、2016 年度股东大会议程	1
2、《2016年度董事会工作报告》	3
3、《2016年度监事会工作报告》	8
4、《2016年度独立董事述职报告》	10
5、《2016年度财务决算报告》	14
6、《2016年度利润分配预案》	16
7、《2016年年度报告》及其摘要	17
8、《2017年度全面预算报告摘要》	18
9、关于同意由长春经济技术开发区土地收购储备中心收回公司子公司 吉林省六合房地产开发有限公司持有土地的议案	23
10、关于计提资产减值准备的议案	24

长春经开（集团）股份有限公司

2016 年度股东大会议程

一、会议基本情况

（一）现场会议召开时间：

2017 年 5 月 19 日星期五 下午 14 点 00 分

网络投票时间： 2017 年 5 月 19 日星期五

采用上海证券交易所网络投票系统，通过交易系统投票平台的投票时间为股东大会召开当日的交易时间段，即 9:15-9:25, 9:30-11:30, 13:00-15:00；通过互联网投票平台的投票时间为股东大会召开当日的 9:15-15:00。

（二）现场会议召开地点：

长春市自由大路 5188 号开发大厦 22 楼会议室

（三）会议召集人：公司董事会

（四）召开方式：现场会议与网络投票相结合

（五）出席对象：

1. 截止 2017 年 5 月 15 日下午收市后在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记在册的本公司股东或股东委托代理人；

2. 本公司的董事、监事及高级管理人员；

3. 公司聘请的见证律师。

二、会议程序

会议主持人：董事长陈平先生

（一）会议主持人宣布参加现场会议的股东人数、所代表股权数、

比例及见证律师

(二) 会议审议的议案:

议案	议案内容	是否为特别 表决事项
1	《2016年度董事会工作报告》	否
2	《2016年度监事会工作报告》	否
3	《2016年度独立董事述职报告》	否
4	《2016年度财务决算报告》	否
5	《2016年度利润分配预案》	否
6	《2016年年度报告》及其摘要	否
7	《2017年度全面预算报告摘要》	否
8	关于同意由长春经济技术开发区土地收购储备中心收回公司子公司吉林省六合房地产开发有限公司持有土地的议案	否
9	关于计提资产减值准备的议案	否

(三) 推举计票人、监票人

(四) 与会股东及股东代表投票表决

(五) 收集表决票，验票并统计表决结果

(六) 宣读股东大会决议

(七) 见证律师宣读《法律意见书》

(八) 会议主持人宣布2016年度股东大会结束

长春经开（集团）股份有限公司 2016 年度董事会工作报告

一、报告期公司主要业务简介

报告期内，公司主要从事房地产开发业务、一级土地受托开发业务、基础设施工程承揽和物业管理及租赁业务。

一直以来，公司房地产业务坚持以优质商品住宅开发为主，以棚户区改造回迁楼和高端工业标准厂房开发为辅的多种房地产开发产品并存的模式，有效地降低了房地产市场波动带来的经营风险。目前，公司仍拥有 70.12 万平方米土地的一级土地开发权，具有实现土地开发一、二级联动的发展优势。

公司子公司长春经济技术开发区建筑工程有限公司、长春经开集团工程建设有限责任公司和长春经济技术开发区工程电气安装有限公司，拥有市政道路、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。

2011 年，集团公司投资成立长春经开集团物业服务有限公司后，填补了公司物业服务中小区物业项目空白，现有小区物业管理面积 29.42 万平方米。公司全资子公司长春经开大厦物业服务有限公司管理物业面积 188 万平方米，主要为区内机关、企事业单位提供食堂餐饮、保洁、保安等服务，现有经开区政务中心、综保区联检大厦、经开区公、检、法、国税、地税等 13 个业主单位。此外，公司还拥有可租赁工业标准厂房面积 4.44 万平方米、可租赁办公楼面积 2.10 万平方米。

截至目前，公司已经形成了从一级土地开发、房地产开发、基础配套工程到住宅销售、厂房租赁、物业管理等完整的产业链布局。

二、经营情况讨论与分析

2016 年是“十三五”规划开局之年，也是国家全面深化改革、经济转型升级的重要一年。一年来，集团公司克服了房地产市场复苏乏

力、施工企业竞争激烈、经济下行压力较大等诸多困难，紧跟“十三五”规划政策指引方向，在实现主营业务板块稳定运营的同时，积极探索业务发展新模式、新途径。

1、主要任务指标完成情况

2016 年公司计划营业总收入 39,121 万元，实际完成营业总收入为 42,909.53 万元，超额完成本年营业收入指标的主要原因是报告期内房地产销售力度加大，筹划引入优质教育资源的举措虽未实施，但已经初见成效。

2、公司主营业务开展情况

(1) 房地产开发业务

2016 年年初，公司董事会对房地产形势，特别是长春市房地产形势进行了预判：认为虽然房地产政策有所松动，但房地产去库存压力依然较大，大多数购房者在持币观望；房价和销量预计会有所复苏，但仍不乐观。基于上述判断，公司董事会决定将 2016 年房地产业务重点放在现有房源销售上，采取多样化的营销推广策略，加强项目园区建设，提升产品品质。截至 2016 年 12 月 31 日，“六合一方”项目 A 区一期、B 区一期等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，目前正在进行可售商品房销售工作。报告期内，销售商品住宅面积 34,060 平方米，销售收入 26,436 万元，较去年同期增长 64.70%。

(2) 一级土地受托开发项目

2016 年 1 月，公司与长春经济技术开发区管理委员会（以下简称“管委会”）共同委托吉林新野房地产土地评估咨询有限责任公司对兴隆山一级土地开发项目剩余 70.12 万平方米土地使用权的预期净收益进行评估。依据评估结论，双方一致同意将该项目有关协议、补充协议的履行期限延期，即：从原有期限 2016 年 4 月 14 日，延续到 2019 年 12 月 31 日。

2016 年 6 月 14 日和 2016 年 12 月 5 日，管委会与公司就返还预付前期费用先后两次签订了《长春兴隆山镇建设宗地委托开发项目返还预付前期费用备忘录》。据此，管委会共返还公司预付的前期费用 12,330.01 万元，及其相应的预期投资收益 6,169.99 万元，共计 18,500 万元。截至 2016 年 12 月 31 日，兴隆山一级土地开发项目面积结余

70.12 万平方米；项目相关款项结余包括：支付管委会预期土地收益 35,063.75 万元，支付管委会前期收储成本 17,454.55 万元，支付管委会前期开发费 22,944.45 万元，合计支付余额 75,462.74 万元。

（3）基础设施工程承揽业务

针对经开区政府建设计划缩减的不利局面，公司加强与建设部门的沟通，积极参与项目招标，同时加强内部管理、重点抓好工程施工全过程质量控制。全年各类工程开工 171 项，其中，威海路、昆山路等道路建设工程 36 项，综保区路灯安装等电气工程 52 项，浪潮云计算中心等建筑工程 83 项。报告期内，公司基础设施工程承揽业务共实现营业收入 11,973.21 万元，较去年同期减少 28%。

（4）物业服务和租赁业务

管理团队不断提升物业服务品质、强化宣传招租、广泛开展多种经营，突出打造优质高效的特色会议服务。公司以建设“安全、整洁、舒适、便利”的精品小区为目标，在加强小区软硬件建设、改善小区内外环境，强化基础管理方面工作卓有成效。

报告期内，公司物业服务和租赁业务实现营业收入 4,500.47 万元，较去年同期基本持平。

三、核心竞争力分析

公司的主要竞争优势在于区域开发。多年来，公司开发建设了优质商品住宅、棚户区改造回迁楼、高端工业标准厂房及大量基础配套路网、地下排水管网等项目，并提供了良好的相关物业、维修及维护服务。通过长期以来的区域开发，公司积累了丰富的城市开发经验，成功构建了集开发、配套、维护、管理为一体的综合服务体系。公司的核心竞争力主要体现在以下两个方面：

1、清晰的产业布局

公司从一级土地开发、房地产开发、基础配套工程到住宅销售、厂房租赁、物业管理等完整的产业链布局在激烈市场竞争中具有承揽大型综合项目的独特优势。不同专业的子公司相互配合，确保公司整体收益最大化，有效地推动了公司各项业务共同发展。

2、稳定成熟的专业建设团队

经过多年的市场磨练，公司已经形成了一支稳定成熟的专业建设团队，积累了大量的工程施工管理经验，有效控制了工程成本，在体

系化、标准化管理的基础上向精细化管理提升。公司目前的建设团队划分为房地产开发建设、市政道路、排水施工、电气安装工程和建筑工程等多个专业，对不同的工程项目能够实现良好的管控效果，现已成为公司生产经营的有效保障。

未来，公司将进一步寻求内涵及外延式发展，努力推进产业的升级、转型，促进公司股东和员工的共同发展。

四、公司关于未来发展的讨论与分析

1、行业格局和趋势

2016年年底召开的中央经济工作会议上，提出了要加快研究建立符合国情、适应市场规律的房地产平稳健康发展长效机制，明确指出“房子是用来住的，不是用来炒的”，这也为 2017 年的房地产政策环境确定了基调，即保持房地产市场平稳健康发展仍将是政策制定的根本出发点，而各地政策走势则取决于当地市场的表现。预计未来行业调控环境整体依然趋紧。受限购限贷、货币信贷政策收紧预期的影响，房地产需求将整体有所缩减，一、二线城市去化速度趋缓，非重点二线及三四线城市则存在库存过高及去化难度加大的风险，这都将对2017年房地产市场成交变化带来压力。

中原地产的分析则相对乐观：2017 年，长春房地产市场将延续2016 年成交趋势，供求相对平稳发展，在高品质楼盘价格的带动下，2017 年长春市商品住宅均价有望提升，预计达 7100 元/平。

2、公司发展战略

公司仍将继续遵循既定的发展战略：“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效达成进行统筹配置，实现存量资产的有效盘活”。

公司董事会认为：经过2016年房地产政策充分放开又重新收紧的一轮调控变化，不同区域不同城市及不同产品类别的市场前景将产生巨大分化，这就要求公司根据市场和政策的变化，不断做出调整。

未来的发展过程中，公司首先应把握房地产市场宏观政策导向，加速推进现有的房地产业务发展，进一步落实教育配套，促进项目开发和产品销售，在激烈的竞争过程中，努力在获取土地、塑造品牌、提高融资能力、产品品质和服务品质等方向谋求发展；其次，在商品住宅开发的基础上提高回迁楼、廉租房在房地产产品中的占比，继续

延续政府回购的模式，以稳定的回购收入化解市场波动带来的经营风险；最后，公司还要积极推动企业转型升级，寻找新的利润增长点，把握机遇，适时在新兴产业布局。

4、可能面对的风险

（1）宏观经济及政策风险

公司所属房地产行业受国家政策、信贷政策等多方面政策因素影响较大，受市场环境、供需情况的市场制约较多，行业调控政策所产生的不确定性依然存在，导致公司经营环境的复杂多变，进而影响公司的经营发展。对此，公司将密切关注宏观政策及市场动态，及时把握市场格局变化，积极应对市场调整。

（2）激烈的市场竞争

在有限的市场容量内，房地产企业对城市土地资源、销售市场的争夺将会更趋激烈，尤其对于在行业内不具有规模优势的企业，影响可能更明显。公司通过对在售项目的梳理，对竞争形势及项目销售情况等多重因素的分析，总结出各自的竞争优势和不同的市场定位，寻找切实可行的解决方案，以期后期开发和销售实现突破。

（3）资金风险

在“去杠杆、挤泡沫”的政策预期下，房地产企业融资途径的持续收缩无疑对企业的资金链安全和融资能力提出更高的挑战。公司董事会认为：2017年，公司应本着审慎的原则确定新的生产经营目标，在确保融资渠道畅通，资金安全的前提下，有效控制房地产开发节奏，加快存量周转，同时要探索新的融资渠道，降低融资成本。

此议案需提交公司 2016 年年度股东大会审议。

长春经开（集团）股份有限公司董事会

二〇一七年五月十九日

长春经开（集团）股份有限公司 二〇一六年度监事会工作报告

2016 年，公司监事会根据《公司法》、《证券法》、《公司章程》和《公司监事会议事规则》的有关规定，本着对公司和全体股东负责的精神，积极支持董事会和管理层开展工作，认真地履行监督职责，实现了监督工作的参与性和有效性。现将 2016 年监事会主要工作报告如下：

一、监事会召开会议情况

报告期内，公司监事会共召开了 3 次会议，具体情况如下：

（一）2016 年 4 月 27 日，公司第八届监事会第五次会议审议通过了《2015 年度监事会工作报告》、《2015 年度财务决算报告》、《2015 年度利润分配预案》、《2015 年年度报告》及其摘要、《2016 年度全面预算报告摘要》、《关于续聘会计师事务所及支付其报酬的议案》、《2015 年度内部控制评价报告》、《2016 年第一季度报告》；

（二）2016 年 8 月 26 日，公司第八届监事会第六次会议审议通过了公司《2016 年半年度报告》及其摘要；

（三）2016 年 10 月 27 日，公司第八届监事会第七次会议审议通过了《公司 2016 年第三季度报告》。

二、监事会的独立意见

（一）公司依法运作情况

本公司坚持依法运作理念，在生产经营过程中，不断强化内部控制体系建设，规范了内部控制行为，内部控制制度能够有效执行。公司能够按照《公司法》、《证券法》、《上海证券交易所股票上市规则》、《公司章程》等有关法律、行政法规及规范性文件的要求依法运作，

未发生损害公司及股东利益的行为。

（二）检查公司财务情况

报告期内，公司能够认真按照《企业会计准则》等相关文件的规定，建立健全各项财务管理制度，用以规范本公司的各项财务管理工作。公司 2016 年年度报告能够真实地反映公司的财务状况和经营成果。

（三）公司内部控制评价报告的审阅情况

公司已经按照《企业内部控制基本规范》、《企业内部控制配套指引》及《上市公司内部控制指引》等相关文件要求，建立了企业内部控制体系，形成了比较系统的公司治理框架，规范了公司内部控制环境，保证了公司各项经营管理活动的有序、有效开展。

（四）公司建立和实施内幕信息知情人管理制度情况

公司已根据相关法律、行政法规及规范性文件的要求，建立了《内幕信息知情人管理制度》，并能够有效执行。

此议案需提交公司 2016 年年度股东大会审议。

长春经开（集团）股份有限公司监事会

二〇一七年五月十九日

长春经开（集团）股份有限公司

2016 年度独立董事述职报告

作为长春经开（集团）股份有限公司（以下简称“公司”）的独立董事，我们严格按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、中国证券监督管理委员会《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《上海证券交易所股票上市规则》等法律法规和《公司章程》及相关议事规则的规定，忠实、勤勉、尽责的履行独立董事职责。

2016 年度，我们积极出席公司的相关会议，充分利用自身的专业优势，发挥独立董事的作用，及时了解公司经营情况，全面关注公司发展，对公司的日常经营和业务发展提出合理的意见和建议，进一步提高了公司决策的科学性；在召开董事会审议各项议案时，对公司重大事项发表了独立客观的意见，切实维护了公司和广大股东尤其是中小股东的利益。现将我们 2016 年度的履职情况报告如下：

一、独立董事履职情况

（一）董事会、股东大会审议决策事项

2016 年，公司共召开董事会 11 次，其中，现场表决会议 4 次，通讯表决会议 7 次；召开股东大会 4 次。报告期内，我们认真地履行了独立董事应尽的义务，与公司经营管理层保持充分沟通，了解公司日常经营情况；认真审议各项议案，能够客观、公正的发表独立意见，维护公司的规范化运作及股东的整体利益。报告期内，公司董事会和股东大会的召集、召开、重大经营决策事项均履行了相关审批程序，符合法律法规的要求。我们对公司董事会各项议案在认真审阅的基础上均表示赞成，没有提出异议、反对和弃权的情形。

（二）出席会议情况

独立董事 姓名	应参加董事会 次数	亲自出席 (次)	委托出席 (次)	缺席 (次)	出席年度股 东大会(次)	出席临时股 东大会(次)
杜婕	11	11	0	0	1	3
高贵富	11	11	0	0	1	3
张生久	11	11	0	0	1	3
禹彤	11	11	0	0	1	3

(三) 对公司进行现场考察及公司配合独立董事的情况

2016 年度，除参加公司召开的董事会、股东大会外，还在会议期间对公司进行调研，了解公司日常经营情况，持续关注公司经营动态、财务状况等情况，密切关注公司公开披露的信息和公众媒体有关公司的新闻报道，保持与公司管理层的沟通，以及掌握重大事件、政策变化对公司经营运作的影响。在履职过程中，公司给予了积极有效的配合和支持，为我们工作提供了便利。

二、独立董事年度履职重点关注事项的情况

(一) 关联交易情况

我们按照中国证监会、上海证券交易所等监管部门相关法律法规的要求，客观的对公司发生的关联交易的必要性、定价公允性以及是否损害公司及股东利益等方面做出判断，并依照相关程序进行了审核。我们认为，公司日常关联交易以市场价格作为定价依据，符合《上海证券交易所上市公司关联交易实施指引》关于关联交易定价的有关原则，体现了公允性，不存在损害公司及其他股东利益的情形。

(二) 关于公司对外担保情况专项说明及独立意见

报告期内，公司严格遵守了相关法律法规及《公司章程》中关于对外担保的相关规定，对发生的对外担保事项认真履行了相应的审议程序，并及时做出了真实、准确、完整的信息披露。公司发生的对外担保，均系为保证控股子公司的正常生产经营提供的一般保证。公司能够严格控制对外担保风险，未向控股股东、实际控制人及其他关联方提供任何担保，充分保护了公司和全体股东的合法权益。

经核查，截至 2016 年 12 月 31 日，公司不存在控股股东及关联方

资金占用情况。

（三）关于《公司 2016 年度利润分配预案》的独立意见

我们认为，公司《2016 年度利润分配预案》兼顾了对投资者的合理投资回报和公司的可持续性发展，保持了公司分红政策的稳定，有利于公司的持续稳定健康发展，符合中国证监会、上海证券交易所和《公司章程》的有关规定，未发现损害股东利益的情形。

（四）关于董事候选人的议案

我们认为，公司董事会审议的《关于调整公司部分董事的议案》，符合《公司法》、《上市公司治理准则》、《公司章程》、《董事会议事规则》等有关规定。董事提名是在充分了解被提名人教育背景、工作经历、兼职、专业素养等情况的基础上进行的。被提名人具有丰富的实际工作经验，具备担任公司董事的资格。未发现其中有《公司法》第 147 条规定不得担任公司董事的情形，亦未受过中国证监会及其他有关部门的处罚。

（五）聘任高级管理人员的议案

我们认为，公司董事会审议通过的《关于聘任王晓东为公司 副总经理的议案》、《关于聘任张程为公司副总经理、曹家玮为公司总会计师的议案》符合法律法规和公司《章程》的规定，被聘任人员具备任职资格，聘任程序合法、规范、公平。

（六）信息披露的执行情况

报告期内，公司披露了定期报告 4 份，临时公告 45 份。公司按照《上海证券交易所上市规则》、《上市公司信息披露管理办法》等法律法规要求，以及《公司信息披露管理办法》的规定，对公司重大事项能够及时、准确、完整的进行信息披露，且不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，确保公司全体股东及时、准确、平等地了解公司重大信息。

（七）公司内部控制执行情况

公司内部控制制度符合我国有关法律、法规和《公司章程》的有关规定，并能得到有效的执行，保证了公司经营管理活动的有序开展，

对公司经营管理各个过程、各个环节的控制发挥了较好的作用。公司2016年度内部控制自我评价报告真实、客观地反映了公司内部控制制度的建设及运行情况。

（八）董事会及下设专门委员会的运作情况

公司董事会下设战略委员会、提名委员会、审计委员会和薪酬与考核委员会等四个专门委员会。报告期内，各委员会均能按照各自的工作制度履行职责，运作规范；各委员能够从公司和全体股东的利益出发，以认真负责、勤勉诚信的态度忠实履行各自职责。

（九）其它事项

- 1、报告期内，独立董事未提议召开董事会；
- 2、报告期内，独立董事未独立聘请外部审计机构和咨询机构。

三、总体评价和建议

2017年，我们将继续坚持客观、公正、独立的原则，勤勉尽责，不断提高自身的履职能力，进一步加强与公司董事、监事及管理层的沟通，运用专业知识及经验为公司的发展提供更多的建议，为董事会的科学决策提供参考意见，切实维护公司和全体股东的合法权益，促进公司持续、健康、稳定的发展。

特此报告。

此议案需提交公司2016年年度股东大会审议。

独立董事：杜婕 高贵富 张生久 禹彤

长春经开（集团）股份有限公司董事会

二〇一七年五月十九日

长春经开（集团）股份有限公司

2016 年度财务决算报告

2016 年度，本公司聘请瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）为公司的审计机构，对公司 2016 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表、利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及财务报表附注进行了审计。该所出具瑞华审字【2017】20160014 号标准无保留意见审计报告。

一、2016 年度主要经济指标实现情况

（一）营业总收入

2016 年度公司实现营业总收入 42,909.53 万元，较上年同期增加 5,620.69 万元，同比增长 15%。本年营业总收入增加，主要系报告期内商品房销售收入较上年同期增加 10,384.81 万元。

（二）营业总成本

2016 年度公司发生营业总成本 46,073.99 万元，较上年同期增加 3,448.14 万元，同比增长 8%。

（三）利润总额

2016 年度公司利润总额 2,492.25 万元，较上年同期增加 1,427.48 万元，同比增长 134 %。

（四）归属于上市公司股东的净利润

2016 年度归属于上市公司股东的净利润 771.67 万元，较去年同期增加 303.70 万元，同比增长 65%。

（五）营业成本

2016 年度公司发生营业成本 33,417.21 万元，较上年同期增加 6,343.24 万元，同比增长 23%。本年营业成本增加，主要系报告期内商品房销售成本较上年同期增加 9,548.04 万元。

（六）销售费用

2016 年度公司发生销售费用 288.5 万元，较上年同期增加 18.83 万元，同比增长 7%。本年销售费用增加，主要系报告期内六合一项目营销政策调整，营销推广费用增加所致。

（七）管理费用

2016 年度公司发生管理费用 6,523.63 万元，较上年同期增加 392.35 万元，同比增长 6%。本年管理费用增加，主要系报告期内办公、职工薪酬、社会保险、中介费等费用较上期有所增长所致。

（八）财务费用

2016 年度公司发生财务费用 2,826.93 万元，较上年同期减少 2,236.24 万元，同比减少 44%。本年财务费用减少，主要系报告期内贷款利息支出及相关费用减少所致。

（九）投资收益

2016 年度公司投资收益 5,802.63 万元，较上年同期减少 826.36 万元，同比减少 12%

二、2016 年财务状况

（一）截至 2016 年 12 月 31 日，公司总资产为 341,017.11 万元，负债合计 98,519.07 万元，净资产 242,498.04 万元。资产负债率 28.89%。

现金及现金等价物净增加额为-16,387.90 万元，其中：经营活动产生的现金流量净额为 7,095.95 万元；投资活动产生的现金流量净额为 19,988.64 万元；筹资活动产生的现金流量净额为 -43,472.49 万元；期末现金及现金等价物余额 16,124.90 万元。

（二）主要财务指标

每股净资产 5.21 元，较上年增加 0.014 元，增长 0.27%。每股收益 0.02 元，较上年增加 0.01 元，增长 50%。加权平均净资产收益率 0.32%，增长 0.13 个百分点。每股经营活动产生的现金流量净额 0.15 元。

此议案需提交公司 2016 年年度股东大会审议。

长春经开（集团）股份有限公司董事会

二〇一七年五月十九日

长春经开（集团）股份有限公司

2016 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 2016 年度母公司实现的净利润为 33,402,362.65 元，扣除 2015 年度分配现金股利 1,395,095.13 元，加上年初未分配利润 844,095,408.52 元，提取盈余公积 3,340,236.27 元，报告期末公司可供分配利润为 872,762,439.77 元。

公司 2016 年度利润分配预案为：以 2016 年末总股本 465,032,880 股为基数，向全体股东每 10 股派现金 0.05 元（含税），共计派发现金红利 2,325,164.40 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 2016 年度不进行资本公积转增股本。

此议案需提交公司 2016 年年度股东大会审议。

长春经开（集团）股份有限公司董事会
二〇一七年五月十九日

长春经开（集团）股份有限公司 《2016 年年度报告》及其摘要

公司《2016 年年度报告》及其摘要已于 2017 年 4 月 28 日披露，具体内容详见上海证券交易所网站及 2017 年 4 月 28 日《上海证券报》、《中国证券报》。

此报告需提交公司 2016 年年度股东大会审议。

长春经开（集团）股份有限公司董事会
二〇一七年五月十九日

长春经开（集团）股份有限公司 2017 年度全面预算报告摘要

特别提示：公司 2017 年度预算并不代表公司对 2017 年度的盈利预测，能否实现很大程度上取决于政策影响、市场状况与经营团队努力程度等多种因素，存在一定的不确定性，2017 年年终决算结果可能与本预算指标存在差异，请投资者特别注意。

一、2017 年度预算编制基础

（一）公司 2017 年全面预算以公司持续经营假设为基础，根据公司生产经营计划，按照《企业会计准则》及其应用指南的规定等要求进行编制。

本预算的编制是在下列各项基本假设的前提，本着坚持战略引领，注重价值导向，稳健发展的原则下编制而成。

1、公司主要经营所在地及业务涉及地区的社会经济环境无重大变化；

2、公司主要产品和主要原料的市场价格和供求关系不会有重大变化；

3、公司生产经营业务涉及的税收政策将在正常范围内波动；

4、公司现行的生产组织结构无重大变化，公司能够正常运行，计划的投资项目能如期完成并投入生产；

5、无其他不可抗力及不可预见因素对本公司造成的重大不利影响。

（二）预算报表的合并范围

2017 年纳入公司合并范围的有 13 家公司：

序号	单位名称
1	长春经开（集团）股份有限公司
2	吉林省六合房地产开发有限公司
3	长春经开集团东方房地产有限公司
4	长春经开集团工程建设有限责任公司
5	长春经济技术开发区工程电气安装有限公司
6	长春经济技术开发区建筑工程有限公司
7	长春经开大厦物业服务有限公司
8	长春经开集团物业服务有限公司
9	吉林旺通经贸有限公司
10	长春经开新资本招商有限公司
11	长春经开东方新型建材有限公司
12	长春经济技术开发区建筑安装有限公司
13	长春经济技术开发区进出口有限公司

（三）2017 年预算编制安排

公司 2017 年预算根据公司本部、各下属公司编制的财务预算报表，进行了汇总、合并抵消后编制了公司 2017 年合并财务预算报表。

二、2017 年度预算编制情况

（一）行业竞争格局和发展趋势

2016年年底召开的中央经济工作会议上，提出了要加快研究建立符合国情、适应市场规律的房地产平稳健康发展长效机制，明确指出“房子是用来住的，不是用来炒的”，这也为 2017 年的房地产政策环境确定了基调，即保持房地产市场平稳健康发展仍将是政策制定的根本出发点，而各地政策走势则取决于当地市场的表现。预计未来行业调控环境整体依然趋紧。受限购限贷、货币信贷政策收紧预期的影响，房地产需求将整体有所缩减，一、二线城市去化速度趋缓，非重点二线及三四线城市则存在库存过高及去化难度加大的风险，这都将

对2017年房地产市场成交变化带来压力。

公司仍将继续遵循既定的发展战略：“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效达成进行统筹配置，实现存量资产的有效盘活”。

1、房地产开发业务：

未来的发展过程中，公司首先应把握房地产市场宏观政策导向，加速推进现有的房地产业务发展，进一步落实教育配套，促进项目开发和产品销售，在激烈的竞争过程中，努力在获取土地、塑造品牌、提高融资能力、产品品质和服务品质等方向谋求发展；其次，在商品住宅开发的基础上提高回迁楼、廉租房在房地产产品中的占比，继续延续政府回购的模式，以稳定的回购收入化解市场波动带来的经营风险；最后，公司还要积极推动企业转型升级，寻找新的利润增长点，把握机遇，适时在新兴产业布局。公司董事会决定将2017年房地产业务重点放在现有房源销售上，采取多样化的营销推广策略，加强项目园区建设，提升产品品质。

2、一级土地受托开发业务：

截至目前，公司仍有70.12万平方米土地的一级土地开发权，该项目有关协议、补充协议的履行期限延期，即：从原有期限2016年4月14日，延续到2019年12月31日。

3、基础设施工程承建业务：

针对经开区政府建设计划缩减的不利局面，公司加强与建设部门的沟通，积极参与项目招标，同时加强内部管理、重点抓好工程施工全过程质量控制。

4、物业服务及租赁业务：

管理团队不断提升物业服务品质、强化宣传招租、广泛开展多种经营，突出打造优质高效的特色会议服务。公司以建设“安全、整洁、舒适、便利”的精品小区为目标，在加强小区软硬件建设、改善小区内环境，强化基础管理方面工作卓有成效。

（二）公司整体业务预算

1、损益预算

2017 年度公司预计营业总收入 32,570 万元，比去年实际完成营业总收入减少 24.09%，其中房地产开发项目收入 6,810 万元，占计划营业总收入 20.90%，基础设施承建项目收入 20,821 万元，占计划营业总收入 63.93%；预计营业成本 26,638 万元，税金及附加 869 万元，三项费用 9,631 万元；预计投资收益 8,053 万元。

2、投资预算

2017 年度集团公司预计新增固定资产投资 161 万元，主要系工程用机械设备及运输设备投资。

3、筹资预算

2017 年度集团公司无新增银行贷款，预计偿还银行贷款本金 3.05 亿元，预计支付利息 676 万元。

4、资金预算

2017 年度集团公司预计经营活动产生的现金流量净额-6,477 万元；预计投资活动产生的现金流量净额 23,289 万元；预计筹资活动产生的现金流量净额-17,115 万元。

三、为实现预算目标将采取的措施

1、政策导向，推进发展：进一步落实教育配套，促进项目开发和产品销售，在激烈的竞争过程中，努力在获取土地、塑造品牌、提高融资能力、产品品质和服务品质等方向谋求发展。

2、商迁同步，多元稳收：在商品住宅开发的基础上提高回迁楼、廉租房在房地产产品中的占比，继续延续政府回购的模式，以稳定的回购收入化解市场波动带来的经营风险。

3、强化内控、防范风险：强化内控体系，健全预算管理，提高风险防范意识，规避经营风险，构建良好的运行体系。

4、开源节流，转型升级：推动各业务板块运营质量稳步提升，提高主业盈利能力，降低融资成本，提高经营资金使用率。积极推动企业转型升级，寻找新的利润增长点，把握机遇，适时在新兴产业布局。

四、可能影响预算指标的说明

公司所属房地产行业受国家政策、信贷政策等多方面政策因素影响较大，受市场环境、供需情况的市场制约较多，进而影响公司的经营发展，收入的确认存在不确定性。

房地产企业融资途径的持续收缩对企业的资金链安全和融资能力提出更高的挑战。

上述业务可能影响到 2017 年度的利润完成情况，需要引起特别关注。

此议案需提交公司 2016 年年度股东大会审议。

长春经开（集团）股份有限公司董事会

二〇一七年五月十九日

关于同意由长春经济技术开发区土地收购储备中心收回公司子公司吉林省六合房地产开发有限公司持有土地的议案

拟收回土地位于长春经济技术开发区合肥路以北、朝阳东路以东，宗地编号为 53-102-141，总面积 106,019 平方米中的 35,815 平方米，属于居住用地。

长春市规划局已同意将该地块用地性质调整为中小学用地。依据《中华人民共和国土地管理法》、《长春市土地收储办法》，长春经济技术开发区土地收购储备中心（以下简称“土地收储中心”）拟收回上述地块。公司子公司吉林省六合房地产开发有限公司（以下简称“六合地产”）委托中原地产就未来教育配套落定给六合地产项目带来的影响做了详细的分析：长春市教育地产相关项目在价值提升和月均去化速度方面都具有明显优势，六合地产项目因教育配套落定带来的溢价将超过 2 个亿。

公司董事会认为，中原地产的分析数据符合长春市房地产市场的实际情况，分析过程充分考虑了各类市场风险，分析结论相对谨慎。公司董事会为促进六合地产的未来发展，拟同意按照吉林省共建伟业土地评估咨询有限公司出具的（吉）共建土（2017）（估）字第 31 号《土地估价报告》所评估的土地总价 119,622,100 元，由土地收储中心收回该地块，并授权公司管理层办理相关事宜。

本议案需提交 2016 年年度股东大会审议通过。

长春经开（集团）股份有限公司董事会

二〇一七年五月十九日

长春经开（集团）股份有限公司

关于计提资产减值准备的议案

一、计提资产减值准备的情况概述

为如实反映财务状况和经营成果，根据《企业会计准则》以及集团会计政策的相关规定，本集团以 2016 年 12 月 31 日为基准日对各类资产进行了全面清查。基于谨慎性原则，对可能发生资产减值损失的相关资产进行了减值测试并计提了相应的资产减值准备。2016 年度集团计提各类资产减值准备共计 729.91 万元，具体如下：

序号	项目	2016 年度计提金额（单位：万元）
1	坏账准备	-448.32
2	存货跌价准备	1178.23
合 计		729.91

二、计提资产减值准备的具体情况说明

1、坏账准备

本集团应收款项包括应收账款、其他应收款等，根据《企业会计准则》及集团会计政策，对应收款项按重要性和信用风险特征进行分类，对单项金额重大或单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收款项，单独进行减值测试，客观证据表明应收款项发生减值的单独计提坏账准备。

单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试，按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组，已单独计提坏账准备的应收款项和合并范围内关联方组合外，按账龄分析法计提减值准备。

2016 年度集团计提的坏账准备合计金额-448.32 万元。其中本年计提坏账准备金额较大的应收款项为长春经济技术开发区建筑材料试验室欠款，由于该单位在 2016 年下半年已停止生产经营，偿还欠款可

能性较小，依据谨慎性原则，集团所属东方新型建材等分子公司对其进行单独测试，全额计提了减值准备 405.63 万元。

2、存货跌价准备

根据《企业会计准则》及集团会计政策，将存货分为原材料、开发产品、开发成本等明细项目，在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量，当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。

2016 年度集团计提存货跌价准备 1,178.23 万元，其中金额较大的项目如下：

(1) 子公司长春经开集团工程建设有限责任公司 2016 年由于技术更新，导致全部原材料（井篦子、井盖子）无法使用，计提存货跌价准备 175.97 万元。

(2) 2017 年 4 月长春经济技术开发区土地收购储备中心与集团子公司六合房地产公司签订《长春经济技术开发区国有土地使用权补偿合同》，收回六合房地产公司坐落于经开区合肥路以北、朝阳东路以东、总面积为 106,019 平方米（宗地编号为 53-102-141）土地中的 35,815 平方米国有土地使用权，并对此进行补偿。由于资产负债表日后此项土地持有目的已经发生变化，因此根据本集团存货会计政策，六合房地产公司依据本次收回总价款预计了存货跌价准备 979.68 万元。

三、本次计提资产减值准备对集团的影响

2016 年度集团计提各类资产减值准备 729.91 万元，导致 2016 年度合并报表利润总额减少 729.91 万元。

本议案需提交 2016 年年度股东大会审议通过。

长春经开（集团）股份有限公司董事会

二〇一七年五月十九日