



铁岭新城控股

铁岭新城投资控股股份有限公司

2013 年度报告

2014 年 04 月

第一节 重要提示、目录和释义

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。

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名
刘海涛	董事	因病	

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

公司负责人韩广林、主管会计工作负责人尹强及会计机构负责人(会计主管人员)崔莉声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

本报告中涉及未来发展规划等事项的前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，请投资者注意投资风险。

目录

2013 年度报告	2
一、重要提示、目录和释义	4
二、公司简介	5
三、会计数据和财务指标摘要	7
四、董事会报告	9
五、重要事项	19
六、股份变动及股东情况	24
七、董事、监事、高级管理人员和员工情况	29
八、公司治理	34
九、内部控制	38
十、财务报告	40
十一、备查文件目录	105

释 义

释义项	指	释义内容
公司、本公司	指	铁岭新城投资控股股份有限公司
铁岭财京	指	铁岭新城投资控股股份有限公司全资子公司铁岭财京投资有限公司

重大风险提示

公司已在本报告第四节董事会报告中公司未来发展的展望部分，对可能面临的风险及对策进行详细描述，敬请广大投资者留意查阅。《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》、《证券时报》和巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）为公司信息披露指定媒体，公司所有信息均以在上述指定媒体刊登的信息为准，敬请投资者注意投资风险。

第二节 公司简介

一、公司信息

股票简称	铁岭新城	股票代码	000809
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	铁岭新城投资控股股份有限公司		
公司的中文简称	铁岭新城		
公司的外文名称（如有）	Tieling Newcity Investment Holding Limited		
公司的外文名称缩写（如有）	Tieling Newcity		
公司的法定代表人	韩广林		
注册地址	铁岭市凡河新区金沙江路 12 号		
注册地址的邮政编码	112000		
办公地址	铁岭市新城区金沙江路 11 号		
办公地址的邮政编码	112000		
公司网址	http://kf.tielingnewcity.com		
电子信箱	tlxc809@163.com		

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	迟峰	
联系地址	铁岭市新城区金沙江路 11 号金鹰大厦八层	
电话	024-74997822	
传真	024-74997890	
电子信箱	cf0140@sina.com	

三、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸的名称	《中国证券报》、《证券日报》、《证券时报》、《上海证券报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	http://www.cninfo.com.cn
公司年度报告备置地点	公司董事会办公室

四、注册变更情况

	注册登记日期	注册登记地点	企业法人营业执照	税务登记号码	组织机构代码
--	--------	--------	----------	--------	--------

			注册号		
首次注册	1989 年 07 月 20 日	成都高新区技术创新服务中心西部园区基地 A-215	5101001803193	510108201909093	20190909-3
报告期末注册	2011 年 12 月 30 日	铁岭市凡河新区金沙江路 12 号	510100000151631	510198201909093	20190909-3
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）		2011 年，公司重大资产重组完成后，主营业务由“药品、保健品、食品、化妆品、医疗器械的投资及开发，相关技术研发、转让、服务，医疗、保健服务，医药及其他项目的投资。”变更为“区域土地征用、市政基础设施建设、土地开发、项目开发、投资、管理咨询。”本报告期内，主营业务无变更。			
历次控股股东的变更情况（如有）		2011 年，公司重大资产重组完成后，控股股东由成都迈特医药产业投资有限公司，变更为铁岭财政资产经营有限公司。本报告期内，控股股东无变更。			

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	北京市房山区迎风街 21 号
签字会计师姓名	谢维、鹿丽鸿

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

☐ 适用 ☒ 不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

☒ 适用 ☐ 不适用

财务顾问名称	财务顾问办公地址	财务顾问主办人姓名	持续督导期间
信达证券股份有限公司	北京市西城区闹市口大街 9 号院 1 号楼	崔萍萍	2011.9.14-2014.12.31

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

☐ 是 ☒ 否

	2013 年	2012 年	本年比上年增减(%)	2011 年
营业收入（元）	1,686,070,049.75	1,396,477,588.93	20.74%	1,402,745,226.99
归属于上市公司股东的净利润（元）	709,416,552.80	632,639,218.29	12.14%	607,046,982.63
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	708,040,775.78	631,139,480.01	12.18%	606,610,962.80
经营活动产生的现金流量净额（元）	-105,138,848.06	-90,285,860.11	16.45%	231,801,598.60
基本每股收益（元/股）	1.29	1.15	12.17%	1.55
稀释每股收益（元/股）	1.29	1.15	12.17%	1.55
加权平均净资产收益率（%）	22.92%	26.11%	-3.19%	36.4%
	2013 年末	2012 年末	本年末比上年末增减(%)	2011 年末
总资产（元）	5,649,171,950.92	4,384,657,310.53	28.84%	3,509,593,130.12
归属于上市公司股东的净资产（元）	3,449,861,998.12	2,740,445,445.32	25.89%	2,107,806,227.03

二、境内外会计准则下会计数据差异

1、同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

单位：元

	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	本期数	上期数	期末数	期初数
按中国会计准则	709,416,552.80	632,639,218.29	3,449,861,998.12	2,740,445,445.32
按国际会计准则调整的项目及金额				

2、同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

单位：元

	归属于上市公司股东的净利润	归属于上市公司股东的净资产
--	---------------	---------------

	本期数	上期数	期末数	期初数
按中国会计准则	709,416,552.80	632,639,218.29	3,449,861,998.12	2,740,445,445.32
按境外会计准则调整的项目及金额				

3、境内外会计准则下会计数据差异原因说明

三、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	2013 年金额	2012 年金额	2011 年金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	-141,721.29	-80,969.57	-21,139.65	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	1,586,266.00	1,586,166.00	133,333.32	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-79,702.30	-25,225.42	296,055.00	
非经常性损益合计				
减：所得税影响额	10,934.61	19,767.27	27,771.16	
非经常性损益净额（影响净利润）				
减：少数股东权益影响额				
归属于母公司普通股股东净利润的非经常性损益				
扣除非经常性损益后的归属于母公司普通股股东净利润				
合计	1,375,777.02	1,499,738.28	436,019.83	--

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因

☐ 适用 ☒ 不适用

第四节 董事会报告

一、概述

2013年,全球经济缓慢复苏、国内经济增速放缓,在“调结构、促改革”的总体思路下,全年GDP同比增长7.7%,保持了较为稳定的增长势头。管理层对于房地产的调控政策已悄然有所变化,更趋于市场化的手段,包括再融资的松动。2013年的房地产市场一二线城市商品房成交依然量价齐升,而部分三四线城市成交量明显放缓,个别城市甚至出现价格松动;与之相对应一二线城市土地市场成交活跃,三四线城市则成交乏力,公司也面临着较大的经营压力。但同时在新型城镇化的政策指引下,居民生活水平提升,人口因素等支撑三四线地产行业发展的仍存潜力,我们对作为其上游的土地一级开发行业的发展抱有信心。

2013年铁岭市在建设新型城镇化方面迈出了新步伐。按照以人为本、让利于民、产城互动、绿色发展的原则,创造性地实施了以单户城镇化为主的新型城镇化,探索出解决资金、土地、人口集聚等问题的新路径,截至2013年年末已有9086户农民在铁岭新城区选房,其中2447户选择现房,7个村屯、2个社区实现了整村整屯进城。

铁岭新城区功能进一步完善,22个便民商业网点开业,东北民俗文化园、兴隆大船超市、综合客运枢纽站等投入运营,76家事业单位迁入。市医院铁岭新城院区引进了高端医疗设备,正式对外开诊,并为全市教师进行了免费体检。两环一路公交开通,新三线公路一期工程竣工通车。组建了社会事业管理局和2个社区,设置了便民服务大厅,全面履行社会管理职能。以确保百姓温暖过冬为目标,落实供热补贴政策 and 监管措施,百姓满意率全面提升。随着铁岭新城区建设的逐渐深入,公司未来发展将获得得天独厚的发展机遇,公司将以此为契机努力打造成优秀的城市运营商和新型城镇化的实践者。

二、主营业务分析

1、概述

2013年度,公司实现营业收入168607.00万元,较上年同期的139647.76万元增加了20.74%;营业成本52889.20万元,较上年同期的39451.06万元增加了34.06%,毛利率较上年同期有所下降。公司在报告期内土地一级开发实现收入的平均单位价格和数量均较上年同期有所增加,同时新城区内基础设施的完善,环境的优化等使成本较上年也有所加大。

本报告期内,公司现金及现金等价物净增加22781.07万元,其中:经营活动产生的现金流量净额为

-10513.88万元；投资活动产生的现金流量净额-1192.44万元，均为购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金；筹资活动产生的现金流量净额34487.39万元，主要是融资相对增加以及公司债务结构中，短期债务较少，到期还款减少所致。

公司回顾总结前期披露的发展战略和经营计划在报告期内的进展情况

2013年公司加强管理、加大营销力度，土地销售面积、单价都有所上升，顺利完成了本年度的业绩承诺。

公司实际经营业绩较曾公开披露过的本年度盈利预测低于或高于 20%以上的差异原因

☐ 适用 ☒ 不适用

2、收入

说明

行业名称	营业收入		增减情况（%）
	本期发生额（元）	上期发生额（元）	
土地一级开发	1,667,581,482.92	1,374,227,567.76	21.35
供水	6,009,612.01	5,183,035.89	15.95
污水	1,633,823.50	2,700,000.00	-39.49
广告	515,316.14	642,666.70	-19.82
汽车租赁	2,151,638.40	1,506,630.00	42.81
合计	1,677,891,872.97	1,384,259,900.35	21.21

公司实物销售收入是否大于劳务收入

☐ 是 ☒ 否

公司重大的在手订单情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期内产品或服务发生重大变化或调整有关情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	1,674,136,186.84
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例（%）	99.29%

公司前 5 大客户资料

☐ 适用 ☒ 不适用

3、成本

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2013 年		2012 年		同比增减(%)
		金额	占营业成本比重(%)	金额	占营业成本比重(%)	
土地一级开发		504,194,856.64	95.33%	371,437,663.36	94.15%	35.74%
供水		9,576,511.33	1.81%	9,378,592.38	2.38%	2.11%
污水		8,283,591.58	1.57%	8,447,939.39	2.14%	-1.95%
广告		199,641.00	0.04%	146,192.96	0.04%	36.56%
汽车租赁		1,563,907.73	0.3%	1,296,973.44	0.33%	20.58%

产品分类

单位：元

产品分类	项目	2013 年		2012 年		同比增减(%)
		金额	占营业成本比重(%)	金额	占营业成本比重(%)	
土地一级开发		504,194,856.64	95.33%	371,437,663.36	94.15%	35.74%
供水		9,576,511.33	1.81%	9,378,592.38	2.38%	2.11%
污水		8,283,591.58	1.57%	8,447,939.39	2.14%	-1.95%
广告		199,641.00	0.04%	146,192.96	0.04%	36.56%
汽车租赁		1,563,907.73	0.3%	1,296,973.44	0.33%	20.58%

说明

无

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	5,091,914.00
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例（%）	89.99%

公司前 5 名供应商资料

☐ 适用 ☒ 不适用

4、现金流

单位：元

项目	2013 年	2012 年	同比增减（%）
经营活动现金流入小计	1,114,726,853.19	567,160,215.56	96.55%
经营活动现金流出小计	1,219,865,701.25	657,446,075.67	85.55%
经营活动产生的现金流量净额	-105,138,848.06	-90,285,860.11	-16.45%
投资活动现金流入小计	0.00		0%
投资活动现金流出小计	11,924,399.94	5,826,126.00	104.67%

投资活动产生的现金流量净额	-11,924,399.94	-5,826,126.00	-104.67%
筹资活动现金流入小计	1,513,000,000.00	680,000,000.00	122.5%
筹资活动现金流出小计	1,168,126,069.12	583,554,597.03	100.17%
筹资活动产生的现金流量净额	344,873,930.88	96,445,402.97	257.58%
现金及现金等价物净增加额	227,810,682.88	333,416.86	68,226.08%

相关数据同比发生变动 30%以上的原因说明

√ 适用 □ 不适用

2013年经营活动现金流入较2012年经营活动现金流入增长96.55%，主要原因为本年度主营业务收入款项较上期现金流入增加约1.6亿元和收回上期应收账款约4.5亿元所致。2013年经营活动现金流出较2012年经营活动现金流出增长85.55%，主要原因为本期拆迁补偿款支付较大所致。

2013年投资活动现金流出较2012年投资活动现金流出增长104.67%，主要原因为购买固定资产增加所致。

2013年筹资活动现金流入较2012年筹资活动现金流入增长122.5%，主要原因为本年度信托融资增加7.5亿元所致（已经公告）。2013年筹资活动现金流出较2012年筹资活动现金流出增长100.17%，主要原因为归还吉林信托的信托借款4.5亿元所致。

报告期内公司经营活动的现金流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

√ 适用 □ 不适用

本年度一级开发收入中，由于购地单位分期支付地价款，部分款项未在当期收回所致。

三、主营业务构成情况

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年同期增减(%)	营业成本比上年同期增减(%)	毛利率比上年同期增减(%)
分行业						
土地一级开发	1,667,581,482.92	504,194,856.64	69.76%	21.35%	35.74%	-3.21%
供水	6,009,612.01	9,576,511.33	-59.35%	15.95%	2.11%	21.59%
污水	1,633,823.50	8,283,591.58	-407.01%	-39.49%	-1.95%	-194.12%
广告	515,316.14	199,641.00	61.26%	-19.82%	36.56%	-15.99%
汽车租赁	2,151,638.40	1,563,907.73	27.32%	42.81%	20.58%	13.4%
分产品						
土地一级开发及	1,677,891,872.97	523,818,508.28	68.78%	21.21%	34.07%	-2.99%

城市综合运营						
分地区						
铁岭地区	1,677,891,872.97	523,818,508.28	68.78%	21.21%	34.07%	-2.99%

公司主营业务数据统计口径在报告期发生调整的情况下，公司最近 1 年按报告期末口径调整后的主营业务数据

☐ 适用 ☒ 不适用

四、资产、负债状况分析

1、资产项目重大变动情况

单位：元

	2013 年末		2012 年末		比重增减 (%)	重大变动说明
	金额	占总资产比例 (%)	金额	占总资产比例 (%)		
货币资金	372,767,709.08	6.6%	144,957,026.20	3.31%	3.29%	
应收账款	1,951,455,026.65	34.54%	1,314,468,147.65	29.98%	4.56%	
存货	2,971,004,212.74	52.59%	2,561,336,905.84	58.42%	-5.83%	
固定资产	235,510,857.68	4.17%	238,926,347.67	5.45%	-1.28%	

2、负债项目重大变动情况

单位：元

	2013 年		2012 年		比重增减 (%)	重大变动说明
	金额	占总资产比例 (%)	金额	占总资产比例 (%)		
短期借款	645,000,000.00	11.42%	315,000,000.00	7.18%	4.24%	
长期借款	750,000,000.00	13.28%			13.28%	

五、核心竞争力分析

国家新型城镇化规划已出，该《规划》是今后一个时期指导全国城镇化健康发展的宏观性、战略性、基础性规划。城镇化是现代化的必由之路，是解决农业农村农民问题的重要途径新型城镇化建设已经成为国家发展战略。作为新型城镇化的建设者将会得到政策上的支持，公司将以此为契机积极拓展业务，抓住

机遇作大作强。

土地一级开发是房地产行业的上游行业，向房地产行业提供土地资源。由于土地的稀缺性和社会需求增长的矛盾日益突出，使土地在很长一段时期将处于稀缺状态，也使得土地一级开发行业成为一个门槛较高的朝阳性行业。由于区域的不可替代性，行业竞争主要存在于城市竞争和区域竞争。经营城市的差异化战略是行业环境的重要因素。

公司的运营模式为政府主导、市场化运作，对铁岭新城区的22平方公里的土地独家开发运营，具有不可替代性。另外，在这几年时间里，公司培养了一批管理、运营经验丰富的员工，对公司未来的发展起到很大的促进作用。

六、投资状况分析

1、主要子公司、参股公司分析

主要子公司、参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	所处行业	主要产品或服务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
铁岭财京投资有限公司	子公司	公共设施管理业	土地一级开发	400,000,000.00	5,039,317,648.93	3,456,315,936.27	1,667,831,482.92	1,024,543,034.34	766,566,695.20

主要子公司、参股公司情况说明

报告期内取得和处置子公司的情况

☐ 适用 ☒ 不适用

七、2014 年 1-3 月经营业绩的预计

预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明

☒ 适用 ☐ 不适用

业绩预告情况:亏损

业绩预告填写数据类型:区间数

	年初至下一报告期期末			上年同期	增减变动（%）			
累计净利润的预计数（万元）	-3,100	--	-2,800	-2,495.9	下降	24.2%	--	12.18%
基本每股收益（元/股）	-0.0564	--	-0.0509	-0.0454	下降	24.23%	--	12.11%
业绩预告的说明	公司 2014 年第一季度业绩亏损的主要原因：作为城市综合运营商，公司从事的土地一级开发业务的土地销售受季节性影响波动较大，由于东北地区冻土地质影响，从土地销售的历史情况看，土地销售多集中在二、三、四季度，本年一季度尚无土地销售，导致一季度亏损。							

八、公司未来发展的展望

（一）行业竞争格局和发展趋势

2013年2月国务院出台的楼市调控“国五条”，国家对房地产行业的宏观调控没有放松，公司发展也将面临着一定程度的挑战。但从中长期来看，土地资源总体偏紧的态势不会逆转，城市化进程不断推进也将为房地产市场提供旺盛的需求。随着国内一线品牌开发商纷纷进驻铁岭新城区，市场将存在较大的溢价空间，作为土地一级开发商将会迎来难得的发展机遇。

（二）公司发展战略

1、战略规划

报告期内，公司按照制订的战略规划，充分利用公司的资源条件，把握市场机会，为公司的持续稳健发展打下坚实基础。根据战略发展思路，确定与行业发展趋势相匹配的公司经营发展方向，明确公司的战略核心业务、战略培育业务和战略支持业务，为公司的长远发展奠定基础。坚持扩大土地一级开发业务作为战略核心业务，集中优势资源，扩大规模，夯实公司的发展基础，同时，积累丰富的开发经验，组建企业的核心团队。

2、战略布局

首先，立足主业，经营城市，执行差异化战略。由于土地的不可再生性和不可替代性，公司总体立足主业，执行差异化战略，经营城市，打造中国优秀的城市运营商。继续完善新城区基础设施建设，美化优化环境；加大土地销售力度，实现盈利预测销售业绩；丰富城市运营商题材，做大做强城市运营业务；将“铁岭新城”打造成为一家发展良好、规范运作，以跨区域土地整理、市政基础设施投资、建设及运营、城市综合运营业务为主的行业领先企业。其次，横向模式复制。公司将致力于土地整理、市政基础设施投资、建设及运营。在未来三年内，在辽宁省境内及进行横向模式复制，在有条件的情况下，跨区域进行模式复制。再次，纵向多元化发展。在立足主业的基础上，对与主业相关行业进行纵向多元化发展，分散经营风险，采取现金流补偿原则进行纵向多元化。

（三）经营计划

在公司发展战略指导下，确定主营业务不变；在完善公司管理流程和团队建设基础上，拓展新的一级开发项目，加大营销力度，实现公司稳定的业绩增长。

（四）投融资计划

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，根据公司发展战略结合公司年度业务拓展情况，进行投融资安排。

（五）可能面对的风险

1、政策风险：政策风险集中体现公司受土地政策、房地产相关政策、产业发展政策变化的影响。由于当前政策体系较为明朗，相关政策发生突变的可能性不大，但公司仍将继续加强政策跟踪与分析研究，依据政策导向不断优化业务发展方向。

2、市场风险：受国民经济发展速度、房地产市场景气程度及行业竞争程度的风险影响，公司市场环境存在一定的不确定性。公司将随市场变化步伐调整业务步伐，优化经营策略，减小相关市场风险。

3、财务风险：在当前政策制度下，公司的融资渠道受到一定限制，基于诸多因素可能发生财务风险事件，需避免流动性风险。公司将及时调整相关对策，应对风险，避免问题的发生。

九、公司利润分配及分红派息情况

报告期内利润分配政策特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司近 3 年（含报告期）的利润分配预案或方案及资本公积金转增股本预案或方案情况

2011年度实施了公积金转增股本方案，即以公司原有总股本366,573,908股为基数，以资本公积金向全体股东每10股转增5股，共计转股183,286,954股，转增前公司总股本为366,573,908股，转增后总股本增至549,860,862股；

2012年公司未进行利润分配、未转增；

2013年公司不进行利润分配、不转增；

公司近三年现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额（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	0.00	709,416,552.80	0%
2012 年	0.00	632,639,218.29	0%
2011 年	0.00	607,046,982.63	0%

公司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

☒ 适用 ☐ 不适用

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原因	公司未分配利润的用途和使用计划
根据中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的中兴华审字(2014)第 BJ06-010 号审计报告，公司 2013 年度实现净利润 709,416,552.80 元。目前公司尚处于成长期，同时公司所处的产业--新城土地一级开发行业具有资本密集型特点，土地整理、基础设施建设和城市公共配套设施建设等新城建设项目通常资金回收周期较长，农民征地拆迁补偿需要集中投入大	公司未来将拓展新业务，土地一级开发和基础配套设施建设前期资金投入较大。

规模的资金，并且资金循环呈现集中投入和分期流回的特征，因此对公司的资金实力有较高的要求。	
综合考虑公司所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、资金需求以及公司当前的经营状况与未来的发展战略，公司2013 年度拟不进行利润分配和公积金转增股本。	

十、社会责任情况

作为一家以土地一级开发为主营业务的国有控股上市公司，铁岭新城充分发挥自身优势，在努力创造经济效益的同时，不忘自己的社会责任。报告期内，公司严格遵守《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则》等相关法律、法规和规则，注重企业规范运作，建立了较为完善的法人治理结构，明确了股东大会、董事会、监事会、管理层的职责和权限，形成了各司其责、有效监督、协调运作的治理结构。同时，公司建立了较为完备的制度体系，从制度层面为股东切实行使自身权利提供了较好的保障。在日常经营管理过程中，充分尊重和维护公司股东、债权人、员工、客户及其他利益相关者的合法权益，始终重视对广大投资者的合理回报，以回馈股东为己任。

在职工权益保护方面，公司切实落实以人为本的理念，通过完善人力资源管控体系，注重人才培养，关注员工福利待遇，做好职工慰问及困难员工帮扶工作，重视职工身体健康，保障职工权益，充分体现公司“人性化管理”。

公司在积极推动社会经济快速发展的同时，将社会责任提高到企业发展的战略高度，积极加强社会责任体系建设，大力支持社会公益事业，将社会责任融入企业产品与服务的设计理念中。公司积极响应当地政府组织的防洪抗旱活动。为响应铁岭市委市政府建设“美丽铁岭”的号召，公司建设设施工始终以“适宜人居”为建设理念，为环境保护和持续性发展贡献力量。

上市公司及其子公司是否属于国家环境保护部门规定的重污染行业

☐ 是 ☒ 否 ☐ 不适用

上市公司及其子公司是否存在其他重大社会安全问题

☐ 是 ☒ 否 ☐ 不适用

报告期内是否被行政处罚

☐ 是 ☒ 否 ☐ 不适用

十一、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2013 年 07 月 11 日	公司会议室	实地调研	机构	上海申银万国证券研究所有限公司	公司未来发展

第五节 重要事项

一、重大诉讼仲裁事项

☐ 适用 ☒ 不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

二、媒体质疑情况

☐ 适用 ☒ 不适用

三、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额（万元）	占同类交易金额的比例(%)	关联交易结算方式	可获得的可同类交易市价	披露日期	披露索引
铁岭市银行股份有限公司	同属控股股东控制的公司	销售商品或提供劳务	售水	铁市价字（2007）33 号		13.21	1.73%				
铁岭金峰建设投资有限公司	同属控股股东控制的公司	销售商品或提供劳务	售水	铁市价字（2007）33 号		1.68	0.22%				
辽宁新天数字科技有限公司	同属控股股东控制的公司	销售商品或提供劳务	售水	铁市价字（2007）33 号		1.31	0.17%				
铁岭市客运中心有限公司	同属控股股东控制的公司	销售商品或提供劳务	售水	铁市价字（2007）33 号		1.46	0.19%				
铁岭金峰华园餐饮有限公司	同属控股股东控制的公司	销售商品或提供劳务	售水	铁市价字（2007）33 号		3.72	0.49%				
铁岭金峰华园餐饮有限公司	同属控股股东控制的公司	购买商品或接受劳务	餐饮服务	公开对外价格		15.42	12.11%				
合计				--	--	36.80	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况				无							
关联交易对上市公司独立性的影响				关联交易额度较小，且按市场公开的公允价格计算，对上市公司的独立性无任何							

影响。

2、其他重大关联交易

关联担保

担保方	被担保方	担保金额（元）	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
铁岭财政资产经营有限公司	铁岭新城投资控股股份有限公司	450,000,000.00	2013-10-11	2015-2-27	否
铁岭财政资产经营有限公司	铁岭新城投资控股股份有限公司	300,000,000.00	2013-10-12	2015-4-15	否

重大关联交易临时报告披露网站相关查询

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
铁岭新城投资控股股份有限公司第八届董事会第九次会议决议公告	2013 年 09 月 24 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/

四、承诺事项履行情况

1、公司或持股 5%以上股东在报告期内发生或以前期间发生但持续到报告期内的承诺事项

承诺事项	承诺方	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺					
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺					
资产重组时所作承诺	铁岭财政资产经营有限公司、北京京润蓝筹投资有限公司、北京三助嘉禾投资顾问有限公司、罗德安先生、付驹先生	铁岭财京 2013 年度净利润不低于 73,935.47 万元	2011 年 05 月 26 日	一年	铁岭财京 2013 年度净利润为 76,656.67 万元，已超额完成利润承诺。
	铁岭财政资产经营有限公司	重组方关于非公开发行股份锁定期的承诺	2009 年 07 月 01 日	承诺股份上市后（上市日为 2012 年 1 月 5 日）三年内不转让	严格遵守承诺。

	铁岭财政资产经营有限公司、铁岭市财政局	保证上市公司独立的承诺	2009年07月01日	长期	各方严格遵守承诺。
	铁岭财政资产经营有限公司、铁岭市财政局	规范关联交易的承诺	2009年07月01日	长期	各方严格遵守承诺。
	铁岭财政资产经营有限公司、铁岭市财政局	不进行同业竞争的承诺	2009年07月01日	长期	各方严格遵守承诺。
	铁岭财政资产经营有限公司	如铁岭财京公用事业有限公司因未取得相关《取水许可证》而遭受行政处罚，铁岭财政资产经营有限公司负责全额补偿公用事业公司受到的损失。	2009年07月01日	持续有效	严格遵守承诺。
	北京京润蓝筹投资有限公司、北京三助嘉禾投资顾问有限公司、罗德安先生、付驹先生	重组方关于非公开发行股份锁定期的承诺	2009年07月01日	承诺股份上市后（上市日为2012年1月5日）一年内不转让。	各方严格遵守承诺，已于2013年4月17日解除限售。
首次公开发行或再融资时所作承诺					
其他对公司中小股东所作承诺					
承诺是否及时履行		是			
未完成履行的具体原因及下一步计划（如有）		各方均已履行承诺。			

2、公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目达到原盈利预测及其原因做出说明

盈利预测资产或项目名称	预测起始时间	预测终止时间	当期预测业绩（万元）	当期实际业绩（万元）	未达预测的原因（如适用）	原预测披露日期	原预测披露索引
铁岭财京净利润	2013年01月01日	2013年12月31日	73,935.47	76,656.67		2011年12月30日	http://www.cninfo.com.cn/finalpage/2012-01-04/60393562.P

							DF
--	--	--	--	--	--	--	----

五、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	60
境内会计师事务所审计服务的连续年限	1
境内会计师事务所注册会计师姓名	谢维 鹿丽鸿

当期是否改聘会计师事务所

☒ 是 ☐ 否

是否在审计期间改聘会计师事务所

☐ 是 ☒ 否

更换会计师事务所是否履行审批程序

☒ 是 ☐ 否

对改聘、变更会计师事务所情况的详细说明

2013年12月12日，公司召开第八届董事会第十一次会议，审议通过了《关于聘请会计师事务所的议案》，同意公司聘请中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）为公司2013年度审计机构，聘期一年，并支付其报酬60万元人民币。同时公司独立董事对此发表了独立意见，表示同意。

2013年12月30日，公司召开2013年第二次临时股东大会，审议通过了上述聘请会计师事务所的议案。

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

☒ 适用 ☐ 不适用

报告期内，公司聘请了中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）为2013年度内部控制审计会计师事务所，期间共支付审计费30万元。

报告期内，公司因发行公司债，聘请兴业证券股份有限公司为主承销商（保荐人），期间共支付承销费用625万元。

六、公司发行公司债券的情况

为进一步改善公司债务结构、拓宽公司融资渠道、满足公司资金需求、降低融资成本，根据《公司法》、《证券法》、《公司债券发行试点办法》等有关法律、法规的规定，并结合债券市场情况和公司的资金需求情况，公司拟公开发行公司债券不超过人民币 10 亿元。

2013 年 7 月 3 日，公司召开第八届董事会第七次会议，审议通过了上述《关于发行公司债券方案的议案》。

2013 年 7 月 22 日，公司召开 2013 年第一次临时股东大会，审议通过了《关于发行公司债券方案的议

案》。

2013 年 11 月 25 日，公司发行公司债券的申请获得中国证券监督管理委员会发行审核委员会审核通过。

2013 年 12 月 18 日，公司收到中国证券监督管理委员会《关于核准铁岭新城投资控股股份有限公司公开发行公司债券的批复》（证监许可〔2013〕1595 号），核准公司向社会公开发行面值不超过人民币 10 亿元的公司债券。

2014 年 3 月 4 日，公司发布《铁岭新城投资控股股份有限公司 2014 年公司债券发行公告》。

2014 年 3 月 11 日，公司发布《铁岭新城投资控股股份有限公司 2014 年公司债券发行结果公告》，公司债券发行工作于 2014 年 3 月 10 日结束，发行规模为人民币 10 亿元。

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例(%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例(%)
一、有限售条件股份	378,005,862	68.75%				-189,002,930	-189,002,930	189,002,932	34.37%
2、国有法人持股	189,002,932	34.37%						189,002,932	34.37%
3、其他内资持股	189,002,930	34.37%				-189,002,930	-189,002,930		
其中：境内法人持股	111,511,728	20.28%				-111,511,728	-111,511,728		
境内自然人持股	77,491,202	14.09%				-77,491,202	-77,491,202		
二、无限售条件股份	171,855,000	31.25%				189,002,930	189,002,930	360,857,930	65.63%
1、人民币普通股	171,855,000	31.25%				189,002,930	189,002,930	360,857,930	65.63%
三、股份总数	549,860,862	100%						549,860,862	100%

股份变动的原因

√ 适用 □ 不适用

2013年1月5日，股东北京京润蓝筹投资有限公司、北京三助嘉禾投资顾问有限公司、罗德安先生、付驹先生持有的限售流通股限售期满，满足解除限售条件。2013年4月17日，上述股东共计持有的189,002,930股限售股解除限售，上市流通。

股份变动的批准情况

□ 适用 √ 不适用

股份变动的过户情况

□ 适用 √ 不适用

股份变动对最近一年和最近一期基本每股收益和稀释每股收益、归属于公司普通股股东的每股净资产等财务指标的影响

□ 适用 √ 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

□ 适用 √ 不适用

二、证券发行与上市情况

1、报告期末近三年历次证券发行情况

股票及其衍生证券名称	发行日期	发行价格（或利率）	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期
股票类						
中汇医药	2011 年 11 月 11 日	10.23 元/股	252,003,908	2012 年 01 月 05 日	252,003,908	
可转换公司债券、分离交易可转债、公司债类						
14 铁岭债	2014 年 03 月 06 日	8.45%	10,000,000			
权证类						

前三年历次证券发行情况的说明

2011年11月11日，中汇医药重大资产重组，向重组方定向增发252,003,908股股票。

2014年3月6日，公司发行公司债“14铁岭债”，发行规模为人民币10亿元，发行价格为每张人民币100元，采取网上面向社会公众投资者公开发行和网下面向机构投资者询价配售相结合的方式发行，发行工作于2014年3月10日结束。

2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

公司股份总数及股东结构、公司资产和负债结构均无变动。

三、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末股东总数			10,801	年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数			8,575	
持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股 东 名 称	股东性质	持 股 比 例（%）	报 告 期 末 持 股 数 量	报 告 期 内 增 减 变 动 情 况	持 有 有 限 售 条 件 的 股 份 数 量	持 有 无 限 售 条 件 的 股 份 数 量	质押或冻结情况	
							股 份 状 态	数 量
铁岭财政资产经营有限公司	国有法人	34.72%	190,939,016		189,002,932	1,936,084	质押	94,490,000

平安信 托有限 责任公 司－睿 富二号	其他	4.96%	27,300,000			27,300,000		
华润深 国投信 托有限 公司－ 智慧金 95 号集 合资金 信托计 划	其他	2.73%	15,000,000			15,000,000		
长信基 金－工 商银行 －长信 －大宗 交易 2 号资产 管理计 划	其他	2.41%	13,253,521			13,253,521		
华宝信 托有限 责任公 司－时 节好雨 16 号－ 思考 7 号 A3 集 合资金 信托	其他	2%	10,993,947			10,993,947		
中融国 际信托 有限公 司－08 融新 83 号	其他	1.60%	8,801,085			8,801,085		
刘巍建	境内自然 人	0.93%	5,125,300	2602300		5,125,300		
蔡泽云	境内自然	0.90%	4,949,400			4,949,400		

	人							
徐蚕儿	境内自然人	0.87%	4,790,410			4,790,410		
周瑾	境内自然人	0.75%	4,141,902			4,141,902		
上述股东关联关系或一致行动的说明		上述股东不存在关联关系或一致行动的情况						
前 10 名无限售条件股东持股情况								
股东名称			报告期末持有无限售条件股份数量		股份种类			
					股份种类		数量	
平安信托有限责任公司－睿富二号			27,300,000		人民币普通股		27,300,000	
华润深国投信托有限公司－智慧金 95 号集合资金信托计划			15,000,000		人民币普通股		15,000,000	
长信基金－工商银行－长信－大宗交易 2 号资产管理计划			13,253,521		人民币普通股		13,253,521	
华宝信托有限责任公司－时节好雨 16 号－思考 7 号 A3 集合资金信托			10,993,947		人民币普通股		10,993,947	
中融国际信托有限公司－08 融新 83 号			8,801,085		人民币普通股		8,801,085	
刘巍建			5,125,300		人民币普通股		5,125,300	
蔡泽云			4,949,400		人民币普通股		4,949,400	
徐蚕儿			4,790,410		人民币普通股		4,790,410	
周瑾			4,141,902		人民币普通股		4,141,902	
缪青松			4,043,600		人民币普通股		4,043,600	
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明			前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间不存在关联关系或一致行动的情况。					

公司股东在报告期内是否进行约定购回交易

√ 是 □ 否

2013年4月18日，北京京润蓝筹投资有限公司将其持有的本公司无限售条件流通股24,250,000股股份进行约定购回式证券交易。

2、公司控股股东情况

法人

控股股东名称	法定代表人/ 单位负责人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务
铁岭财政资产经营有限公司	韩广林	2008 年 11 月 18 日	68370010-1	265756 万元	政府授权范围内的国有资产经营、城镇基础设施建设、房地产开发
经营成果、财务状况、现金流和未来发展战略等	财政资产经营公司是根据铁政[2008]89 号文件, 于 2008 年 11 月 18 日取得企业法人营业执照, 注册号为 211200004008824。是由铁岭市行政事业资产管理中心出资成立的国有独资企业。财政资产经营公司注册资本 265,756 万元人民币, 法人代表韩广林, 住所为铁岭市新城区金沙江路 39 号, 主要经营业务为政府授权范围内的国有资产经营、城镇基础设施建设、房地产开发。 截止 2013 年 12 月 31 日, 财政资产经营公司报表的资产总额 1,052,345 万元。其中流动资产 569,812 万元, 长期股权投资 343,093 万元, 固定资产 17,722 万元, 无形资产和其他资产 121,718 万元。负债合计 721,714 万元。其中流动负债 365,414 万元, 长期负债 356,300 万元。所有者权益 330,632 万。 截止 2013 年 12 月 31 日, 财政资产经营公司单体报表的主营业务收入 299 万元。其中租金收入 8 万元, 手续费收入 291 万元。业务成本 276 万元。其中管理费用 257 万元, 财务费用 2 万元, 税金 17 万元, 利润总额 23 万元。 截止 2013 年 12 月 31 日财政资产经营公司报表经营活动产生的现金流量 133,639 万元, 投资活动产生的现金流量-1,800 万元, 筹资活动产生的现金流量-122,797 万元, 现金及现金等价物净增加额 9,042 万元。 财政资产经营公司今后目标是将稳健的业务、健全的体系、丰富的资源继续发展下去。在现有业务的前提下, 将根据国家政策及财政资产经营公司发展不断拓展新业务, 走多元化合作发展道路, 选择多家银行建立战略合作, 与时俱进, 创新融资模式, 有效开展投融资业务, 以全新的视野, 最好的平台、最好的效益, 创造更高的价值。				
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无				

控股股东报告期内变更

□ 适用 √ 不适用

3、公司实际控制人情况

法人

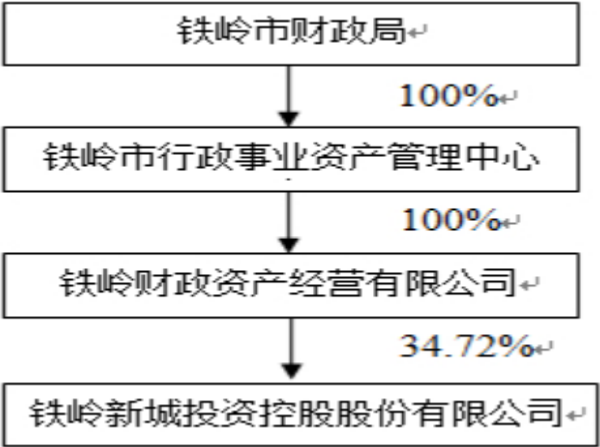
实际控制人名称	法定代表人/ 单位负责人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务
铁岭市财政局					
经营成果、财务状况、现金流和未来发展战略等	公司实际控制人不参与实质性经济活动。				

实际控制人报告期内控制的其他境内外上市公司的股权情况	无
----------------------------	---

实际控制人报告期内变更

☐ 适用 ☒ 不适用

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

☐ 适用 ☒ 不适用

第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数（股）	本期增持股份数量（股）	本期减持股份数量（股）	期末持股数（股）
韩广林	董事长	现任	男	44	2012年04月23日	2015年04月22日	0	0	0	0
隋景宝	董事	现任	男	51	2013年05月15日	2015年04月22日	0	0	0	0
刘海涛	董事	现任	男	47	2012年04月23日	2015年04月22日	0	0	0	0
朱恒	董事	现任	男	47	2012年04月23日	2015年04月22日	0	0	0	0
李汉	董事	现任	男	55	2012年04月23日	2015年04月22日	0	0	0	0
唐逸	董事	现任	男	45	2012年04月23日	2015年04月22日	0	0	0	0
季丰	独立董事	现任	男	44	2012年04月23日	2015年04月22日	0	0	0	0
石英	独立董事	现任	女	51	2012年04月23日	2015年04月22日	0	0	0	0
王萍	独立董事	现任	女	51	2012年04月23日	2015年04月22日	0	0	0	0
叶选基	监事会主席	现任	男	74	2012年04月23日	2015年04月22日	0	0	0	0
杨红军	监事	现任	男	54	2012年04月23日	2015年04月22日	0	0	0	0
刘昊	监事	现任	男	31	2012年04月23日	2015年04月22日	0	0	0	0
崔莉	监事	现任	女	43	2012年04月23日	2015年04月22日	0	0	0	0
乔亚珍	监事	现任	女	39	2012年04月23日	2015年04月22日	0	0	0	0
隋景宝	总经理	现任	男	51	2013年04月22日	2015年04月22日	0	0	0	0

尹强	财务总监	现任	男	42	2012年04月23日	2015年04月22日	0	0	0	0
迟峰	董事会秘书	现任	男	37	2012年04月23日	2015年04月22日	0	0	0	0
合计	--	--	--	--	--	--	0	0	0	0

二、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员最近 5 年的主要工作经历

1、董事会成员：

韩广林：2007年9月任铁岭市政府投融资办主任，铁岭市财政局副局长，党组成员，兼任铁岭财政资产经营有限公司副总经理；2010年1月，任铁岭财政资产经营有限公司总经理；2011年11月至今，任铁岭财京投资有限公司董事长；2011年12月15日至今，任铁岭新城投资控股股份有限公司董事长。

隋景宝：2008年5月—2010年5月任铁岭市政府投融资管理办公室副主任兼任铁岭公共资产投资运营有限公司总经理；2010年6月—2012年12月任铁岭市财政局副局长、铁岭市政府投融资管理办公室主任兼任铁岭公共资产投资运营有限公司总经理；2013年1月22日起至今任铁岭财京投资有限公司总经理。2013年4月22日起至今任铁岭新城投资控股股份有限公司总经理；2013年5月15日起至今任铁岭新城投资控股股份有限公司董事。

刘海涛：2006-2008年11月，任铁岭财政资产经营公司副经理（副县级）；2007年9月至今，任铁岭市行政事业资产管理中心副主任（副县级）；2008年11月至今，任铁岭财政资产经营有限公司副总经理，铁岭财京投资有限公司董事；2011年12月15日至今任铁岭新城投资控股股份有限公司董事。

朱恒：2005年9月-2010年12月，武汉宏厦房地产顾问有限公司，董事、总经理；2010年12月起，三亚泛信房地产开发有限公司，董事、总经理；2011年12月15日至今任铁岭新城投资控股股份有限公司董事。

李汉：2012年4月23日至今任铁岭新城投资控股股份有限公司董事。

唐逸：2002-2011年，四川怡和企业（集团）有限公司副总经理、投资总监、董事；2003-2011年，成都迈特医药产业投资有限公司副总经理；2011年，四川升和制药股份有限公司副总经理；2011年12月15日至今任铁岭新城投资控股股份有限公司董事。

季丰：2002年1月至今，大华会计师事务所有限公司，执行合伙人；2011年12月15日至今任铁岭新城投资控股股份有限公司独立董事。

石英：2006年2月至今 辽宁大学法学院教授；2011年12月15日至今任铁岭新城投资控股股份有限公司独立董事。

王萍：2007年1月至2010年10月，辽宁大学工商管理学院；2010年10月至今，辽宁大学商学院；2011年12月15日至今任铁岭新城投资控股股份有限公司独立董事。

2、监事会成员：

叶选基：2006年至今，任铁岭财京投资有限公司监事；现任香港能源矿产联合会名誉会长；2011年12月15日至今，任铁岭新城投资控股股份有限公司监事会主席。

杨红军：2006年—2009年：北京京润蓝筹投资有限公司，监事；2008年10月—2010年3月：北京优管科技有限公司，总经理；2008年—今：北京三助嘉禾投资顾问有限公司，董事长；2011年12月15日至今，任铁岭新城投资控股股份有限公司监事。

刘昊：2006年10月-2008年9月，铁岭财政资产经营有限公司融资科科长；2008年10月-2010年8月，铁岭财京投资有限公司财务部副经理；2010年9月至今，铁岭财政资产经营有限公司市场开发科科长；2011年12月15日至今，任铁岭新城投资控股股份有限公司监事。

崔莉：曾就职于铁岭铁威房地产开发有限公司，从事财会工作，2008年5月至今，任铁岭财京投资有限公

司会计主管工作。2011年12月15日至今，任铁岭新城投资控股股份有限公司监事。

乔亚珍：2006年4月至2012年，任铁岭财京投资有限公司总经理秘书；2012年4月至今，任铁岭新城投资控股股份有限公司董事会办公室专员；2011年12月15日至今，任铁岭新城投资控股股份有限公司监事。

3、高级管理人员：

隋景宝：总经理，见董事会成员简介。

尹强：2006年2月-2008年6月，北京中烟信息技术有限公司，财务负责人；2008年6月至今，铁岭财京投资有限公司，财务总监；2011年12月15日至今，铁岭新城投资控股股份有限公司，财务总监。

迟峰：2007年9月—2011年9月，信达证券铁岭营业部，营销部主管；2012年4月23日至今，铁岭新城投资控股股份有限公司，董事会秘书。

在股东单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
韩广林	铁岭财政资产经营有限公司	总经理			否
刘昊	铁岭财政资产经营有限公司	市场开发科科长			否

在其他单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
朱恒	三亚泛信房地产开发有限公司	董事、总经理			是
唐逸	四川怡和企业（集团）有限责任公司、四川升和制药股份有限公司	董事、副总经理			是
季丰	大华会计师事务所有限公司	执行合伙人			是
石英	辽宁大学法学院	教授			是
王萍	辽宁大学	教授			是
杨红军	北京三助嘉禾投资顾问有限公司	董事长			是

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

决策程序：第七届董事会第二十二次会议审议了《董事、监事薪酬方案》、《高级管理人员薪酬方案》，并在2011年年度股东大会上通过。

确定依据：根据《中华人民共和国公司法》等法律、法规及公司《章程》的有关规定，结合公司经营规模等实际情况并参照行业薪酬水平，制定了《董事、监事薪酬方案》、《高级管理人员薪酬方案》。

实际支付情况：按照薪酬管理制度按月支付基本工资。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的报酬总额	从股东单位获得的报酬总额	报告期末实际所得报酬
韩广林	董事长	男	44	现任	200		200
隋景宝	董事、总经理	男	51	现任	104.17		104.17
刘海涛	董事	男	47	现任			
朱恒	董事	男	47	现任			
李汉	董事	男	55	现任			
唐逸	董事	男	45	现任			
季丰	独立董事	男	44	现任	9		9
石英	独立董事	女	51	现任	9		9
王萍	独立董事	女	51	现任	9		9
叶选基	监事	男	74	现任			
杨红军	监事	男	54	现任			
刘昊	监事	男	31	现任			
崔莉	监事	女	43	现任	7.92		7.92
乔亚珍	监事	女	39	现任	7.08		7.08
尹强	财务总监	男	42	现任	60		60
迟峰	董事会秘书	男	37	现任	19.2		19.2
合计	--	--	--	--	425.37	0	425.37

公司董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

☐ 适用 ☒ 不适用

四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
赵强	董事、总经理	离任	2013 年 04 月 21 日	个人原因
隋景宝	总经理	聘任	2013 年 04 月 22 日	根据《公司法》和《公司章程》的相关规定，经公司董事长提名，董事会提名委员会审查，公司董事会聘任隋景宝先生为公司新任总经理，任期与本届董事会任期一致。
隋景宝	董事	被选举	2013 年 05 月 15 日	鉴于公司原董事赵强先生因个人原因请求辞去公司董事职务，根据《公司法》和《公司章程》的相关规定，公司召开的 2012 年年度股东大会，决定增补隋景宝先生为公司新任董事。

五、报告期核心技术团队或关键技术人员变动情况（非董事、监事、高级管理人员）

报告期内核心技术团队和关键技术人员无变动。

六、公司员工情况

截止2013年12月31日，公司员工总数 145 人，其中生产人员 27 人，销售人员3人，技术人员 28 人，财务人员 9 人，行政人员78人，以上人员大专及以上学历文化程度 101 人，大专文化程度以下 44人。

第八节 公司治理

一、公司治理的基本状况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律、法规的要求，召开股东大会、董事会和监事会，严格按照有关规定及时披露公司信息，保证了公司信息披露内容的真实、准确、完整，没有出现任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的情形，使公司所有股东均有平等机会获得公司所公告的全部信息。公司治理的实际情况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范文件基本不存在差异。公司将继续不断完善法人治理结构，规范公司运作。

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求是否存在差异

☐ 是 ☒ 否

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

公司治理专项活动开展情况以及内幕信息知情人登记管理制度的制定、实施情况

关于公司治理方面，本报告期内公司重点对内部控制进行了规范、制定和实施。为进一步完善公司治理,促进公司规范运作和健康发展，提高公司经营效益及效率，保护投资者合法权益，铁岭新城全面加强公司及子公司内部控制管理，经过努力，公司已建立了以全面风险管理为导向的内部控制体系，有效降低公司经营风险，全面提升公司各项内部控制管理。同时，公司于 2012 年 7 月 20 日制定了《内幕信息知情人登记制度》，2012 年 7 月 21 日在巨潮资讯网上进行公告（<http://www.cninfo.com.cn/finalpage/2012-07-21/61303359.PDF>），本报告期内公司严格按此制度执行。

二、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期年度股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
2012 年年度股东大会	2013 年 05 月 15 日	审议《2012 年度董事会工作报告》；《2012 年度监事会工作报告》；《公司 2012 年年度报告及摘要》；《公司 2012 年度财务报告》；审议《独立董事 2012 年度述职报告》；审议《内部控制自我评	均以占出席会议的所有股东所持股份总数 100%同意通过。	2013 年 05 月 16 日	http://www.cninfo.com.cn/finalpage/2013-05-16/62494181.PDF?www.cninfo.com.cn

		价报告》；审议《关于 2012 年度利润分配预案》；审议《关于增补隋景宝先生为公司新任董事候选人的议案》。			
--	--	---	--	--	--

2、本报告期临时股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
2013 年第一次临时股东大会	2013 年 07 月 22 日	审议《关于公司符合发行公司债券条件的议案》；《关于发行公司债券方案的议案》；《关于提请股东大会授权公司董事会办理本次发行公司债券相关事宜的议案》；《关于本次发行公司债券在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时采取相应措施的议案》	以现场表决与网络投票相结合的方式，审议通过了所有议案。	2013 年 07 月 23 日	http://www.cninfo.com.cn/finalpage/2013-07-23/62861220.PDF?www.cninfo.com.cn
2013 年第二次临时股东大会	2013 年 12 月 30 日	审议《关于聘请会计师事务所的议案》	以占出席会议的有表决权的所有股东所持股份总数 100% 同意通过。	2013 年 12 月 31 日	http://www.cninfo.com.cn/finalpage/2013-12-31/63433542.PDF?www.cninfo.com.cn

三、报告期内独立董事履行职责的情况

1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会情况						
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
季丰	6	1	5			否
石英	6		5	1		否
王萍	6	1	4		1	否
独立董事列席股东大会次数		3				

连续两次未亲自出席董事会的说明

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

☐ 是 ☒ 否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

☒ 是 ☐ 否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

报告期内，独立董事在出席公司各项会议中，按照《公司章程》、《公司独立董事制度》赋予的职责和义务，认真、勤勉、尽责地履行职责，参加公司的董事会和股东大会，对各项议案均能依照有关法律法规的要求，分别从行业和财务的角度尽职尽责地进行专业分析和发表独立意见，为董事会科学、客观地决策起到了积极作用，维护了公司整体利益及中小股东的合法利益，对审议的各项议案并未提出异议。公司能够保证独立董事与其他董事相同的知情权。

四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

报告期内，公司董事会下设的战略委员会、审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会在报告期内严格按照各专门委员会工作细则履行职责，对公司发展战略和投资决策，对公司内外审计的沟通、监督和核查，对公司董、监、高人员的选择，对董、监、高人员的薪酬政策和方案等均提出了很好的意见和建议，确保董事会高效运作和科学决策。

五、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

☐ 是 ☒ 否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

六、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立完整情况

(一)业务方面，公司业务独立于控股股东，自主经营，业务结构完整。(二)人员方面，公司在劳动、人事及工资管理等方面独立。总经理、董事会秘书、财务总监等高级管理人员均在公司领取报酬，未在控股股东单位领取报酬、担任职务。(三)资产方面，公司资产完全独立于控股股东，不存在控股股东违规占用公司资金、资产的情况。(四)机构方面，公司设立了健全的组织机构体系，股东大会、董事会、监事会等

内部机构独立运作，不存在与控股股东职能部门之间的从属关系。(五)财务方面，公司设有独立的财务部门，并建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，在银行独立开户并独立纳税。

七、同业竞争情况

公司是铁岭新城区内唯一一家被授权从事土地一级开发业务的公司，该等授权具有排他性，公司在该业务上与控股股东没有任何业务重叠和竞争存在。公司所负责的铁岭新城区内范围内的土地一级开发和市政基础设施建设及运营业务界限清晰，分工明确，不存在与控股股东之间的同业竞争。

八、高级管理人员的考评及激励情况

公司对高级管理人员实行薪酬与工作绩效挂钩的考评机制。公司董事会薪酬与考核委员会对高级管理人员的工作绩效进行绩效考评。每年年初,基于公司年度经营目标等经营考核指标,确定高级管理人员的年度绩效目标,年度结束公司董事会薪酬与考核委员会根据年初确定的年度绩效指标对高级管理人员的工作绩效进行绩效考评,并依此确定薪酬回报。为充分发挥和调动公司高级管理人员的工作积极性和创造性,公司将结合公司的实际情况,进一步完善董事、监事及高级管理人员的激励和约束机制、绩效考核机制。

第九节 内部控制

一、内部控制建设情况

本报告期，公司内部控制各项制度均得到有效的执行，同时根据管理需要及内控环境的变化适时进行了完善。现行的内部控制制度较为完整、合理及有效，执行情况良好，能够满足公司日常经营和未来发展需要，对于公司加强管理、规范运行、提高经济效益以及公司的长远发展起到了积极有效的作用。公司内部控制符合中国证监会和深圳证券交易所关于上市公司内部控制的相关要求。根据公司财务报告内部控制重大缺陷的认定情况，于内部控制评价报告基准日，不存在财务报告内部控制重大缺陷，董事会认为，公司已按照企业内部控制规范体系和相关规定的要求在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制；根据公司非财务报告内部控制重大缺陷认定情况，于内部控制评价报告基准日，公司未发现非财务报告内部控制重大缺陷。未来期间，公司将根据发展战略、结合业务流程的变化，继续完善内部控制制度，规范内部控制制度执行，不断优化内部控制评价方法，加强内部控制监督检查，促进公司健康、可持续发展。

二、董事会关于内部控制责任的声明

按照企业内部控制规范体系的规定，建立健全和有效实施内部控制，评价其有效性，并如实披露内部控制评价报告是公司董事会的责任。监事会对董事会建立和实施内部控制进行监督。经理层负责组织领导企业内部控制的日常运行。公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对报告内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带法律责任。公司内部控制的目标是合理保证经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高经营效率和效果，促进实现发展战略。由于内部控制存在的固有局限性，故仅能为实现上述目标提供合理保证。此外，由于情况的变化可能导致内部控制变得不恰当，或对控制政策和程序遵循的程度降低，根据内部控制评价结果推测未来内部控制的有效性具有一定的风险。

三、建立财务报告内部控制的依据

根据财政部、证监会、审计署、银监会、保监会联合发布的《企业内部控制应用指引》、《企业内部控制评价指引》、《企业内部控制审计指引》。

四、内部控制评价报告

内部控制评价报告中报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况	
报告期内未发现内部控制重大缺陷。	
内部控制评价报告全文披露日期	2014 年 04 月 25 日
内部控制评价报告全文披露索引	公告名称：《铁岭新城投资控股股份有限公司 2013 年度内部控制自我评价报告》；公告网站：巨潮资讯网

五、内部控制审计报告

√ 适用 □ 不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
我们认为，铁岭新城公司于 2013 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内部控制审计报告全文披露日期	2014 年 04 月 25 日
内部控制审计报告全文披露索引	公告名称：《铁岭新城（000809）内部控制审计报告》，公告网站：巨潮资讯网

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

☐ 是 ☒ 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

☒ 是 ☐ 否

六、年度报告重大差错责任追究制度的建立与执行情况

为了提高公司规范运作水平，增强信息披露的真实性、准确性、完整性和及时性，提高年报信息披露的质量和透明度，根据有关法律、法规的规定，公司建立了《年报信息披露重大差错责任追究制度》，并于 2012 年 7 月 20 日召开的第八届董事会第二次会议审议通过。报告期内，公司严格按此制度执行，未发生重大差错。

第十节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准无保留审计意见
审计报告签署日期	2014 年 04 月 23 日
审计机构名称	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	BJ06-010
注册会计师姓名	谢维、鹿丽鸿

审计报告正文

铁岭新城投资控股股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的铁岭新城投资控股股份有限公司（以下简称铁岭新城公司）财务报表，包括2013年12月31日合并及母公司资产负债表、2013年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表和合并及母公司股东权益变动表，以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是铁岭新城公司管理层的责任，这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，铁岭新城公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了铁岭新城公司2013年12月31日的合并及母公司财务状况以及2013年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：谢 维

中国 北京

中国注册会计师：鹿丽鸿

二〇一四年四月二十三日

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

1、合并资产负债表

编制单位：铁岭新城投资控股股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	372,767,709.08	144,957,026.20
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	1,951,455,026.65	1,314,468,147.65
预付款项	9,037,711.04	48,309,065.68
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息		
应收股利		
其他应收款	19,457,753.69	35,692,984.43
买入返售金融资产		
存货	2,971,004,212.74	2,561,336,905.84
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	5,323,722,413.20	4,104,764,129.80
非流动资产：		

发放委托贷款及垫款		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资		
投资性房地产		
固定资产	235,510,857.68	238,926,347.67
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	17,009,442.22	17,362,559.26
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	93,939.50	96,078.50
递延所得税资产	31,094,477.82	11,167,250.30
其他非流动资产	41,740,820.50	12,340,945.00
非流动资产合计	325,449,537.72	279,893,180.73
资产总计	5,649,171,950.92	4,384,657,310.53
流动负债：		
短期借款	645,000,000.00	315,000,000.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款	326,813,392.10	326,321,889.59
预收款项	45,991,597.70	3,724,911.46
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	1,326,545.56	1,061,908.93
应交税费	278,281,267.53	196,580,076.51
应付利息		

应付股利		
其他应付款	106,702,815.23	54,742,578.04
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	1,404,115,618.12	897,431,364.53
非流动负债：		
长期借款	750,000,000.00	
应付债券		
长期应付款		700,000,000.00
专项应付款		
预计负债		
递延所得税负债		
其他非流动负债	45,194,334.68	46,780,500.68
非流动负债合计	795,194,334.68	746,780,500.68
负债合计	2,199,309,952.80	1,644,211,865.21
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	549,860,862.00	549,860,862.00
资本公积	31,993,712.18	31,993,712.18
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	196,783,187.02	196,783,187.02
一般风险准备		
未分配利润	2,671,224,236.92	1,961,807,684.12
外币报表折算差额		
归属于母公司所有者权益合计	3,449,861,998.12	2,740,445,445.32
少数股东权益		
所有者权益（或股东权益）合计	3,449,861,998.12	2,740,445,445.32
负债和所有者权益（或股东权益）总计	5,649,171,950.92	4,384,657,310.53

法定代表人：韩广林

主管会计工作负责人：尹强

会计机构负责人：崔莉

2、母公司资产负债表

编制单位：铁岭新城投资控股股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	361,122,533.20	802,950.44
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款		
预付款项	258,333.33	3,982,500.00
应收利息		
应收股利		
其他应收款	484,830,633.38	553,249,182.22
存货		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	846,211,499.91	558,034,632.66
非流动资产：		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	2,578,000,000.00	2,578,000,000.00
投资性房地产		
固定资产	3,400.00	5,680.00
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		

其他非流动资产		
非流动资产合计	2,578,003,400.00	2,578,005,680.00
资产总计	3,424,214,899.91	3,136,040,312.66
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款		
预收款项		
应付职工薪酬	446,114.34	445,145.34
应交税费	115,797.08	117,587.29
应付利息		
应付股利		
其他应付款	3,011,955.16	1,535,691.16
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	3,573,866.58	2,098,423.79
非流动负债：		
长期借款	750,000,000.00	
应付债券		
长期应付款		450,000,000.00
专项应付款		
预计负债		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	750,000,000.00	450,000,000.00
负债合计	753,573,866.58	452,098,423.79
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	549,860,862.00	549,860,862.00
资本公积	2,172,216,416.23	2,172,216,416.23
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	6,606,077.77	6,606,077.77
一般风险准备		

未分配利润	-58,042,322.67	-44,741,467.13
外币报表折算差额		
所有者权益（或股东权益）合计	2,670,641,033.33	2,683,941,888.87
负债和所有者权益（或股东权益）总计	3,424,214,899.91	3,136,040,312.66

法定代表人：韩广林

主管会计工作负责人：尹强

会计机构负责人：崔莉

3、合并利润表

编制单位：铁岭新城投资控股股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	1,686,070,049.75	1,396,477,588.93
其中：营业收入	1,686,070,049.75	1,396,477,588.93
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	720,175,042.41	537,548,667.76
其中：营业成本	528,892,038.89	394,510,611.61
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
营业税金及附加	224,465.32	390,140.10
销售费用	16,634,056.38	4,411,227.61
管理费用	41,500,443.40	40,936,071.72
财务费用	53,214,747.51	56,278,338.60
资产减值损失	79,709,290.91	41,022,278.12
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
投资收益（损失以“－”号填列）		

其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	965,895,007.34	858,928,921.17
加：营业外收入	1,606,563.70	1,596,167.29
减：营业外支出	241,721.29	116,196.28
其中：非流动资产处置损失		
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	967,259,849.75	860,408,892.18
减：所得税费用	257,843,296.95	227,769,673.89
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	709,416,552.80	632,639,218.29
其中：被合并方在合并前实现的净利润		
归属于母公司所有者的净利润	709,416,552.80	632,639,218.29
少数股东损益		
六、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	1.29	1.15
（二）稀释每股收益	1.29	1.15
七、其他综合收益		
八、综合收益总额	709,416,552.80	632,639,218.29
归属于母公司所有者的综合收益总额	709,416,552.80	632,639,218.29
归属于少数股东的综合收益总额		

法定代表人：韩广林

主管会计工作负责人：尹强

会计机构负责人：崔莉

4、母公司利润表

编制单位：铁岭新城投资控股股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业收入	0.00	0.00
减：营业成本	0.00	0.00
营业税金及附加		
销售费用		

管理费用	12,746,860.66	8,693,213.90
财务费用	574,292.58	618,916.97
资产减值损失		
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
投资收益（损失以“－”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	-13,321,153.24	-9,312,130.87
加：营业外收入	20,297.70	
减：营业外支出		27,127.21
其中：非流动资产处置损失		
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-13,300,855.54	-9,339,258.08
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	-13,300,855.54	-9,339,258.08
五、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		
六、其他综合收益		
七、综合收益总额	-13,300,855.54	-9,339,258.08

法定代表人：韩广林

主管会计工作负责人：尹强

会计机构负责人：崔莉

5、合并现金流量表

编制单位：铁岭新城投资控股股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,014,988,237.83	465,471,644.57
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		

收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置交易性金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	99,738,615.36	101,688,570.99
经营活动现金流入小计	1,114,726,853.19	567,160,215.56
购买商品、接受劳务支付的现金	858,044,234.65	357,474,466.13
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	19,629,112.44	16,640,563.74
支付的各项税费	198,537,531.26	221,696,878.46
支付其他与经营活动有关的现金	143,654,822.90	61,634,167.34
经营活动现金流出小计	1,219,865,701.25	657,446,075.67
经营活动产生的现金流量净额	-105,138,848.06	-90,285,860.11
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益所收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	0.00	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	11,924,399.94	5,826,126.00
投资支付的现金		

质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	11,924,399.94	5,826,126.00
投资活动产生的现金流量净额	-11,924,399.94	-5,826,126.00
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	1,513,000,000.00	680,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	1,513,000,000.00	680,000,000.00
偿还债务支付的现金	1,065,806,997.67	475,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	102,319,071.45	108,554,597.03
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	1,168,126,069.12	583,554,597.03
筹资活动产生的现金流量净额	344,873,930.88	96,445,402.97
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	227,810,682.88	333,416.86
加：期初现金及现金等价物余额	144,957,026.20	144,623,609.34
六、期末现金及现金等价物余额	372,767,709.08	144,957,026.20

法定代表人：韩广林

主管会计工作负责人：尹强

会计机构负责人：崔莉

6、母公司现金流量表

编制单位：铁岭新城投资控股股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金		

收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	580,934,299.21	59,792,692.92
经营活动现金流入小计	580,934,299.21	59,792,692.92
购买商品、接受劳务支付的现金	6,283,629.00	250,000.00
支付给职工以及为职工支付的现金	5,944,331.50	3,317,474.24
支付的各项税费	44,000.00	4,260,162.49
支付其他与经营活动有关的现金	455,520,255.95	5,181,608.62
经营活动现金流出小计	467,792,216.45	13,009,245.35
经营活动产生的现金流量净额	113,142,082.76	46,783,447.57
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益所收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		7,200.00
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计		7,200.00
投资活动产生的现金流量净额		-7,200.00
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	750,000,000.00	
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	750,000,000.00	
偿还债务支付的现金	450,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	52,822,500.00	51,836,250.00

支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	502,822,500.00	51,836,250.00
筹资活动产生的现金流量净额	247,177,500.00	-51,836,250.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	360,319,582.76	-5,060,002.43
加：期初现金及现金等价物余额	802,950.44	5,862,952.87
六、期末现金及现金等价物余额	361,122,533.20	802,950.44

法定代表人：韩广林

主管会计工作负责人：尹强

会计机构负责人：崔莉

7、合并所有者权益变动表

编制单位：铁岭新城投资控股股份有限公司

本期金额

单位：元

项目	本期金额								
	归属于母公司所有者权益								所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	
一、上年年末余额	549,860,862.00	31,993,712.18			196,783,187.02		1,961,807,684.12		2,740,445,445.32
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年初余额	549,860,862.00	31,993,712.18			196,783,187.02		1,961,807,684.12		2,740,445,445.32
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							709,416,552.80		709,416,552.80
（一）净利润							709,416,552.80		709,416,552.80
（二）其他综合收益									
上述（一）和（二）小计							709,416,552.80		709,416,552.80
（三）所有者投入和减少资本									
1．所有者投入资本									
2．股份支付计入所有者权益									

的金额										
3. 其他										
(四) 利润分配										
1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东）的分配										
4. 其他										
(五) 所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本（或股本）										
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
(六) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(七) 其他										
四、本期期末余额	549,860,862.00	31,993,712.18			196,783,187.02		2,671,224,236.92			3,449,861,998.12

上年金额

单位：元

项目	上年金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	366,573,908.00	215,280,666.18			128,619,176.03		1,397,332,476.82			2,107,806,227.03
加：同一控制下企业合并产生的追溯调整										
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	366,573,908.00	215,280,666.18			128,619,176.03		1,397,332,476.82			2,107,806,227.03

	,908.00	666.18			,176.03		2,476.82			227.03
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	183,286,954.00	-183,286,954.00			68,164,010.99		564,475,207.30			632,639,218.29
（一）净利润							632,639,218.29			632,639,218.29
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							632,639,218.29			632,639,218.29
（三）所有者投入和减少资本										
1．所有者投入资本										
2．股份支付计入所有者权益的金额										
3．其他										
（四）利润分配					68,164,010.99		-68,164,010.99			
1．提取盈余公积					68,164,010.99		-68,164,010.99			
2．提取一般风险准备										
3．对所有者（或股东）的分配										
4．其他										
（五）所有者权益内部结转	183,286,954.00	-183,286,954.00								
1．资本公积转增资本（或股本）	183,286,954.00	-183,286,954.00								
2．盈余公积转增资本（或股本）										
3．盈余公积弥补亏损										
4．其他										
（六）专项储备										
1．本期提取										
2．本期使用										
（七）其他										
四、本期期末余额	549,860,862.00	31,993,712.18			196,783,187.02		1,961,807,684.12			2,740,445,445.32

法定代表人：韩广林

主管会计工作负责人：尹强

会计机构负责人：崔莉

8、母公司所有者权益变动表

编制单位：铁岭新城投资控股股份有限公司

本期金额

单位：元

项目	本期金额							
	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险 准备	未分配利 润	所有者权 益合计
一、上年年末余额	549,860,862.00	2,172,216,416.23			6,606,077.77		-44,741,467.13	2,683,941,888.87
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	549,860,862.00	2,172,216,416.23			6,606,077.77		-44,741,467.13	2,683,941,888.87
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							-13,300,855.54	-13,300,855.54
（一）净利润							-13,300,855.54	-13,300,855.54
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							-13,300,855.54	-13,300,855.54
（三）所有者投入和减少资本								
1．所有者投入资本								
2．股份支付计入所有者权益的金额								
3．其他								
（四）利润分配								
1．提取盈余公积								
2．提取一般风险准备								
3．对所有者（或股东）的分配								
4．其他								
（五）所有者权益内部结转								
1．资本公积转增资本（或股本）								
2．盈余公积转增资本（或股本）								
3．盈余公积弥补亏损								
4．其他								

(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(七) 其他								
四、本期期末余额	549,860,862.00	2,172,216,416.23			6,606,077.77		-58,042,322.67	2,670,641,033.33

上年金额

单位：元

项目	上年金额							
	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险 准备	未分配利 润	所有者权 益合计
一、上年年末余额	366,573,908.00	2,355,503,370.23			6,606,077.77		-35,402,209.05	2,693,281,146.95
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	366,573,908.00	2,355,503,370.23			6,606,077.77		-35,402,209.05	2,693,281,146.95
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	183,286,954.00	-183,286,954.00					-9,339,258.08	-9,339,258.08
（一）净利润							-9,339,258.08	-9,339,258.08
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							-9,339,258.08	-9,339,258.08
（三）所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
（四）利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配								
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转	183,286,954.00	-183,286,954.00						

	4.00	54.00						
1. 资本公积转增资本(或股本)	183,286,954.00	-183,286,954.00						
2. 盈余公积转增资本(或股本)								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(七) 其他								
四、本期期末余额	549,860,862.00	2,172,216,416.23			6,606,077.77		-44,741,467.13	2,683,941,888.87

法定代表人：韩广林

主管会计工作负责人：尹强

会计机构负责人：崔莉

三、公司基本情况

铁岭新城投资控股股份有限公司（以下简称“本公司”），原名为四川中汇医药（集团）股份有限公司（以下简称中汇医药）。

中汇医药原系原四川第一纺织股份有限公司，于2004年6月10日更名。四川第一纺织股份有限公司是1989年7月经成都市体制改革委员会、成都市财政局以成体改（1989）字033号文批准成立股份有限公司，1998年经中国证券监督管理委员会证监发字（1998）78号文批准，公司的社会公众股3500万股在深交所上市，2003年底完成重大资产重组，实现了由纺织行业向制药行业的转换。

2006年6月经股东会议审议通过《四川中汇医药（集团）股份有限公司股权分置改革方案》，公司非流通股股东为获得所持股份的上市流通权，以流通股股份总额35,000,000股为基数、按照10:2.6的比例向流通股股东送股。该送股方案实施后，公司尚未流通的股份变为有限售条件的流通股股份，股份总额为70,470,000股，无限售条件的流通股股份总额增加为44,100,000股。

2011年9月9日中国证券监督管理委员会以证监许可[2011]1435号《关于核准四川中汇医药(集团)股份有限公司重大资产重组及向铁岭财政资产经营有限公司等发行股份购买资产的批复》核准，同意中汇医药发行252,003,908股股份，购买铁岭财政资产经营有限公司、北京京润蓝筹投资有限公司、罗德安、付驹、北京三助嘉禾投资顾问有限公司共同持有铁岭财京投资有限公司100%股权。中国证券监督管理委员会以证监许可[2011]1435号《关于核准铁岭财政资产经营有限公司公告四川中汇医药（集团）股份有限公司收购报告书并豁免其要约收购义务的批复》豁免铁岭财政资产经营有限公司要约收购义务。2011年11月9日，重大重组资产交割完成，交易完成后，公司控股股东为铁岭财政资产经营有限公司。2011年12月30日，公司名称变更为“铁岭新城投资控股股份有限公司”，领取辽宁省铁岭市工商行政管理局核发的510100000151631号企业法人营业执照，注册资本366,573,908元，注册地址：铁岭市凡河新区金沙江路12号，法定代表人：韩广林。

本公司2011年度股东大会表决通过了《2011年度公司利润分配及资本公积转增股本方案》，以原有股本366,573,908股为基数，以资本公积向全体股东每10股转增5股，共计转增183,286,954股(每股面值1元)，转增后公司的股本为549,860,862股，公司注册资本增加至549,860,862.00元。

本公司属城市基础设施服务业，经营范围主要包括：区域土地征用、市政基础设施建设、土地开发、项目开发、投资、管理咨询等。本公司的主要业务包括：投资、土地一级开发等。

本公司的控股股东为铁岭财政资产经营有限公司。

四、公司主要会计政策、会计估计和前期差错

1、财务报表的编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则—基本准则》和其他各项具体会计准则、应用指南及准则解释的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。编制符合企业会计准则要求的财务报表需要使用估计和假设，这些估计和假设会影响到财务报告日的资产、负债和或有负债的披露，以及报告期间的收入和费用。

本公司合并财务报表是以铁岭财京投资有限公司（以下简称“铁岭财京”）作为合并主体进行编制的。2011 年度，中汇医药重大资产出售及向特定对象非公开发行股份购买资产暨关联交易于 2011 年 11 月 9 日完成，向怡和集团出售全部资产和负债，出售后原上市公司成为仅有货币资金的壳公司，无其他资产负债以及经营性业务存在。根据《企业会计准则》、《财政部关于做好执行会计准则企业 2008 年年报工作的通知》（财会函[2008]60 号）和财政部会计司《关于非上市公司购买上市公司股权实现间接上市会计处理的复函》财会便[2009]17 号函的规定，本公司本次向铁岭财政资产经营有限公司、北京京润蓝筹投资有限公司、北京三助嘉禾投资顾问有限公司、罗德安、付驹等各方定向发行股份，收购铁岭财政资产经营有限公司、北京京润蓝筹投资有限公司、北京三助嘉禾投资顾问有限公司、罗德安先生以及付驹先生等各方持有的铁岭财京 100.00%的股权，为不构成业务的反向购买。所以上述交易按权益性交易的原则进行处理。

合并成本的确定：上述交易中铁岭财京交割日的净资产公允价值为 2,578,000,000.00 元，假设铁岭财京新增发行权益工具，且发行后铁岭财京原股东所占权益比例与本公司实际向铁岭财京原股东发行新股时所占的权益比例相同，即 68.75%，则铁岭财京需新增权益 1,172,052,730.59 元，即合并成本为 1,172,052,730.59 元，按照每股面值 1 元计算，增加实收资本 181,854,574.18 元，增加资本公积 990,198,135.25 元（另现金支付 21.16 元）。

合并差额的处理：本公司交割日可辨认净资产公允价值为 148,000,000.00 元，企业合并成本 1,172,052,730.59 元，合并成本与本公司可辨认净资产公允价值之差额 1,024,052,730.59 元，因本次资产重组为不构成业务的反向购买，在财务报表中按权益性交易的原则依次冲减资本公积 991,860,993.51 元、盈余公积金额 32,191,737.08 元。

2、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合《企业会计准则》的要求，真实、完整地反映了本公司2013年12月31日的财务状况、2013年度的经营成果和现金流量等有关信息。

3、会计期间

本公司会计年度为公历年度，即每年1月1日起至12月31日止。

4、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 同一控制下企业合并

对于同一控制下的企业合并，合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

(2) 非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。

通过多次交换交易分步实现的非同一控制下企业合并，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

(1) 在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益（例如，可供出售金融资产公允价值变动计入资本公积的部分，下同）转入当期投资收益。

(2) 在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益转为购买日所属当期投资收益。

购买方为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

购买方对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。购买方对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

6、合并财务报表的编制方法

(1) 合并财务报表的编制方法

本公司将拥有实际控制权的子公司和特殊目的主体纳入合并财务报表范围。

本公司合并财务报表按照《企业会计准则第33号—合并财务报表》及相关规定的要求编制，合并时合并范围内的所有重大内部交易和往来业已抵销。子公司的股东权益中不属于母公司所拥有的部分作为少数股东权益在合并财务报表中股东权益项下单独列示。

子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，在编制合并财务报表时，按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

对于非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其个别财务报表进行调整；对于同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，视同合并后形成的报告主体自最终控制方开始实施控制时一直是一体化存续下来的，对合并资产负债表的期初数进行调整，同时对比较报表的相关项目进行调整。

7、现金及现金等价物的确定标准

本公司在编制现金流量表时所确定的现金，是指本公司的库存现金以及可以随时用于支付的存款；现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

8、外币业务和外币报表折算

（1）外币业务

本公司对发生的外币业务，采用业务发生日中国人民银行授权中国外汇交易中心公布的中间价折合为人民币记账。资产负债表日，外币货币性项目按中国人民银行授权中国外汇交易中心公布的中间价折算，由此产生的汇兑损益，除属于与符合资本化条件资产有关的借款产生的汇兑损益，予以资本化计入相关资产成本外，其余计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用业务发生日中国人民银行授权中国外汇交易中心公布的中间价折算，不改变其记账本位币金额。

（2）外币财务报表的折算

本公司对合并范围内境外经营实体的财务报表（含采用不同于本公司记账本位币的境内子公司、合营企业、联营企业、分支机构等），折算为人民币财务报表进行编报。

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日中国人民银行授权中国外汇交易中心公布的中间价折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时中国人民银行授权中国外汇交易中心公布的中间价折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日中国人民银行授权中国外汇交易中心公布的中间价折算。折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目下单独列示。外币现金流量采用现金流量发生日中国人民银行授权中国外汇交易中心公布的中间价折算。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。

处置境外经营时，与该境外经营有关的外币报表折算差额，按比例转入处置当期损益。

9、金融工具

（1）金融工具的分类

本公司的金融资产包括：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、应收款项（相关说明见附注二之（十））、可供出售金融资产和持有至到期投资。金融资产的分类取决于本公司及其子公司对金融资产的持有意图和持有能力。

本公司的金融负债包括：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

（2）金融工具的确认依据和计量方法

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，按照取得时的公允价值作为初始确认金额，相关的交易费用在发生时计入当期损益。支付的价款中包含已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息，单独确认为应收项目。本公司在持有该等金融资产期间取得的利息或现金股利，确认为投资收益。资产负债表日，本公司将该等金融资产的公允价值变动计入

当期损益。处置该等金融资产时，该等金融资产公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

②持有至到期投资

指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产，该非衍生金融资产有活跃的市场，可以取得其市场价格。本公司对持有至到期投资，按取得时的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付的价款中包含的已到付息期但尚未领取的债券利息的，单独确认为应收项目。持有至到期投资在持有期间按照摊余成本和实际利率确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得持有至到期投资时确定，在随后期间保持不变。实际利率与票面利率差别很小的，按票面利率计算利息收入，计入投资收益。处置持有至到期投资时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额确认为投资收益。

如本公司因持有意图或能力发生改变，使某项投资不再适合作为持有至到期投资，则将其重分类为可供出售金融资产，并以公允价值进行后续计量。重分类日，该投资的账面价值与公允价值之间的差额计入所有者权益，在该可供出售金融资产发生减值或终止确认时转出，计入当期损益。

③可供出售金融资产

指初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，即本公司没有划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项的金融资产。

本公司可供出售金融资产按取得时的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付的价款中包含已到付息期但尚未领取的债券利息或已宣告但尚未发放的现金股利，单独确认为应收项目。本公司可供出售金融资产持有期间取得的利息或现金股利，确认为投资收益。资产负债表日，可供出售资产按公允价值计量，其公允价值变动计入“资本公积—其他资本公积”。

处置可供出售金融资产时，将取得的价款和该金融资产的账面价值之间的差额，计入投资收益，同时，将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资收益。

④以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

指交易性金融负债和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，具体包括：1) 为了近期内回购而承担的金融负债；2) 本公司基于风险管理、战略投资需要等，直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；3) 不作为有效套期工具的衍生工具。

本公司持有该类金融负债按公允价值计价，不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费用。如不适合按公允价值计量时，本公司将该类金融负债改按摊余成本计量。

⑤其他金融负债

本公司的其他金融负债是指除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以外的金融负债。主要包括企业发行的债券等。其他金融负债按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

本公司拥有的其他不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同等，按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。在初始计量后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：

- A. 按照《企业会计准则第13号——或有事项》确定的金额；
- B. 初始确认金额扣除按照《企业会计准则第14号——收入》的原则确定的累计摊销额后的余额。

(3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司的金融资产转移，包括下列两种情形：

- ①将收取金融资产现金流量的权利转移给另一方；
- ②将金融资产转移给另一方，但保留收取金融资产现金流量的权利，并承担将收取的现金流量支付给最终收款方的义务，同时满足下列条件：

A. 从该金融资产收到对等的现金流量时，才有义务将其支付给最终收款方。企业发生短期垫付款，但有权全额收回该垫付款并按照市场上同期银行贷款利率计收利息的，视同满足本条件。

B. 根据合同约定，不能出售该金融资产或作为担保物，但可以将其作为对最终收款方支付现金流量的保证。

C. 有义务将收取的现金流量及时支付给最终收款方。企业无权将该现金流量进行再投资，但按照合同约定在相邻两次支付间隔期内将所收到的现金流量进行现金或现金等价物投资的除外。企业按照合同约定进行再投资的，应当将投资收益按照合同约定支付给最终收款方。

已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：

a、放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产。

b、未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

(4) 金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

(5) 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

本公司公允价值在计量时分为三个层次，第一层次是企业在计量日能获得相同资产或负债在活跃市场上报价的，以该报价为依据确定公允价值；第二层次是企业在计量日能获得类似资产或负债在活跃市场上的报价，或相同或类似资产或负债在非活跃市场上的报价的，以该报价为依据做必要调整确定公允价值；第三层次是企业无法获得相同或类似资产可比市场交易价格的，以其他反映市场参与者对资产或负债定价时所使用的参数为依据确定公允价值。尽可能使用相关的可观察输入值，尽量避免使用不可观察输入值。

(6) 金融资产（不含应收款项）减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，本公司对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查。

对于持有至到期投资，有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额计算确认减值损失；计提后如有证据表明其价值已恢复，原确认的减值损失可予以转回，记入当期损益，但该转回的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

对于可供出售金融资产，如果其公允价值出现持续大幅度下降，且预期该下降为非暂时性的，则根据其初始投资成本扣除已收回本金和已摊销金额及当期公允价值后的差额计算确认减值损失；在计提减值损失时将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，计入“资产减值损失”。

各类可供出售金融资产减值的各项认定标准

10、应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

本公司应收款项（包括应收账款和其他应收款等）按合同或协议价款作为初始入账金额。凡因债务人破产，依照法律清偿程序清偿后仍无法收回；或因债务人死亡，既无遗产可供清偿，又无义务承担人，确实无法收回；或因债务人逾期未能履行偿债义务，经法定程序审核批准，该等应收账款列为坏账损失。

本公司以应收债权向银行等金融机构转让、质押或贴现等方式融资时，根据相关合同的约定，当债务到期未偿还该项债务时，若本公司负有向金融机构还款的责任，则该应收债权作为质押贷款处理；若本公司没有向金融机构还款的责任，则该应收债权作为转让处理，并确认债权的转让损益。

本公司收回应收款项时，将取得的价款和应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

（1）单项金额重大的应收款项坏账准备

单项金额重大的判断依据或金额标准	本公司将单项金额超过 300 万元且占应收款余额 20%以上的应收款，确定为单项金额重大的应收款项。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	在资产负债表日，本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，经测试发生了减值的，按其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确定减值损失，计提坏账准备；对单项测试未减值的应收款项，汇同对单项金额非重大的应收款项，按类似的信用风险特征划分为若干组合，再按这些应收款项组合在资产负债表日余额的一定比例计算确定减值损失，计提坏账准备。本公司本年度无单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项。

（2）按组合计提坏账准备的应收款项

组合名称	按组合计提坏账准备的计提方法	确定组合的依据
账龄组合	账龄分析法	按应收款项性质
关联方组合	其他方法	按应收款项性质
无风险组合	其他方法	按应收款项性质

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的

√ 适用 □ 不适用

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1 年以内（含 1 年）	0%	0%
1—2 年	10%	10%
2—3 年	20%	20%
3—4 年	40%	40%
4—5 年	60%	60%
5 年以上	100%	100%

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的

☐ 适用 ☒ 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的

☒ 适用 ☐ 不适用

组合名称	方法说明
关联方组合	与关联方发生的应收款项，有确凿证据表明其可收回程度的应收款项，应根据其不能回收的可能性提取坏账准备；
无风险组合	与国家、政府机关等不存在违约可能的企事业单位发生的应收款项，有确凿证据表明不存在坏账损失风险的应收款项，不提取坏账准备。

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

单项计提坏账准备的理由	对有客观证据表明可能发生了减值的应收款项
坏账准备的计提方法	将其从相关组合中分离出来，单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

11、存货

(1) 存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括原材料、低值易耗品、在产品、库存商品、土地开发成本等。

(2) 发出存货的计价方法

计价方法：加权平均法

存货在取得时，按成本进行初始计量，包括采购成本、加工成本、开发成本和其他成本。存货发出时，采用加权平均法确定发出存货的实际成本。

(3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。年末，在对存货进行全面盘点的基础上，对于存货因被淘汰、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因导致成本高于可变现净值的部分，以及承揽工程预计存在的亏损部分，提取存货跌价准备。存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。其中：对于产成品、商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；对于需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；对于资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值。

（4）存货的盘存制度

盘存制度：永续盘存制

本公司的存货盘存制度为永续盘存制，本公司定期对存货进行清查，盘盈利得和盘亏损失计入当期损益。

（5）低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品

摊销方法：一次摊销法

包装物

摊销方法：一次摊销法

12、长期股权投资

（1）投资成本的确定

本公司对子公司的投资按照初始投资成本计价，控股合并形成的长期股权投资的初始计量参见本附注二之（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。本公司对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，以及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长期股权投资，均按照初始投资成本计价。

（2）后续计量及损益确认

本公司对子公司的投资的后续计量采用成本法核算，编制合并财务报表时按照权益法进行调整。除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益。本公司对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，后续计量采用权益法核算。长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。本公司按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本公司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长期股权投资，后续计量采用成本法核算。

（3）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在。投资企业与其他方对被投资单位实施共同控制的，被投资单位为其合营企业；重大影响，是指对一个企业的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。投资企业能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为其联营企业。

(4) 减值测试方法及减值准备计提方法

资产负债表日，若因市价持续下跌或被投资单位经营状况恶化等原因使长期股权投资存在减值迹象时，根据单项长期股权投资的公允价值减去处置费用后的净额与长期股权投资预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定长期股权投资的可收回金额。长期股权投资的可收回金额低于账面价值时，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。长期股权投资减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

13、投资性房地产

本公司的投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。

本公司的投资性房地产按其成本作为入账价值，外购投资性房地产的成本包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

本公司对投资性房地产采用成本模式进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率对建筑物和土地使用权计提折旧或摊销。

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，本公司将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，本公司将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

资产负债表日，若单项投资性房地产的可收回金额低于账面价值时，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。投资性房地产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

14、固定资产

(1) 固定资产确认条件

固定资产指同时满足与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业和该固定资产的成本能够可靠地计量条件的，为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

(2) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司。②本公司有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权。③即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。④本公司在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。⑤租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为入账价值。最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费

用，计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。本公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提融资租入固定资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

（3）各类固定资产的折旧方法

本公司根据与固定资产相关的经济利益的预期实现方式等实际情况确定固定资产折旧方法、预计净残值和使用寿命，除有确凿证据表明经济利益的预期实现方式发生了重大变化，或取得了新的信息、积累了更多的经验，能够更准确地反映企业的财务状况和经营成果，不再进行变更。

除已提足折旧仍继续使用的固定资产之外，本公司对所有固定资产计提折旧。折旧方法采用年限平均法。

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率
房屋及建筑物	5-30 年	5%	19-3.17
机器设备	5-20 年	5%	19-4.75
办公设备及其它	3-30 年	5%	31.67-3.17
运输设备	5-8 年	5%	19-11.9

（4）固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，固定资产按照账面价值与可收回金额孰低计价。若单项固定资产的可收回金额低于账面价值，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。固定资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

（5）其他说明

本公司固定资产按成本进行初始计量。其中，外购的固定资产的成本包括买价、进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出。自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账。购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

15、在建工程

（1）在建工程的类别

本公司自行建造的在建工程按实际成本计价，实际成本由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

（2）在建工程结转为固定资产的标准和时点

已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的固定资产，按照估计价值确定其成本，并计提折旧；待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

（3）在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，本公司对在建工程按照账面价值与可收回金额孰低计量，按单项工程可收回金额低于账面价值的差额，计提在建工程减值准备，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。在建工程减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

16、借款费用

（1）借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

同时满足下列条件时，借款费用开始资本化：①资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；②借款费用已经发生；③为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

（2）借款费用资本化期间

在资本化期间内，每一会计期间的资本化金额，为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。利息资本化金额，不超过当期相关借款实际发生的利息金额。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。如果中断是所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态必要的程序，借款费用继续资本化。

（3）暂停资本化期间

购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，停止借款费用资本化。

17、无形资产

(1) 无形资产的计价方法

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按照成本进行初始计量。购入的无形资产，按实际支付的价款和相关支出作为实际成本。投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。

(2) 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

本公司在取得无形资产时分析判断其使用寿命，划分为使用寿命有限和使用寿命不确定的无形资产。

使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内采用直线法摊销，并在年度终了，对无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

使用寿命不确定的无形资产不予摊销。本公司在每个会计期间对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，当有确凿证据表明其使用寿命是有限的，则估计其使用寿命，按直线法进行摊销。使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

资产负债表日，本公司对无形资产按照其账面价值与可收回金额孰低计量，按单项资产可收回金额低于账面价值的差额计提无形资产减值准备，相应的资产减值损失计入当期损益。无形资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

项目	预计使用寿命	依据
----	--------	----

18、长期待摊费用

本公司开办费在公司开始生产经营当月一次计入开始生产经营当月损益；其他长期待摊费用摊销采用平均年限法按受益期分期平均摊销。

19、预计负债

本公司发生与或有事项相关的义务并同时符合以下条件时，在资产负债表中确认为预计负债：①该义务是本公司承担的现时义务；②该义务的履行很可能导致经济利益流出企业；③该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。本公司于资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，并对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数。

(1) 预计负债的确认标准

本公司发生与或有事项相关的义务并同时符合以下条件时，在资产负债表中确认为预计负债：①该义务是本公司承担的现时义务；②该义务的履行很可能导致经济利益流出企业；③该义务的金额能够可靠地

计量。

（2）预计负债的计量方法

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。本公司于资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，并对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数。

20、收入

（1）销售商品收入确认时间的具体判断标准

本公司土地一级开发收入，在与土地一级开发的相关经济利益能够流入企业，收入的金额能够可靠计量，按合同或协议约定的条件达到时，确认收入。本公司销售的商品在同时满足下列条件时，按从购货方已收或应收的合同或协议价款的金额确认销售商品收入：①已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；②既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；③收入的金额能够可靠地计量；④相关的经济利益很可能流入企业；⑤相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。合同或协议价款的收取采用递延方式，实质上具有融资性质的，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定销售商品收入金额。

（2）确认让渡资产使用权收入的依据

本公司在与让渡资产使用权相关的经济利益能够流入和收入的金额能够可靠的计量时确认让渡资产使用权收入。

利息收入按使用货币资金的使用时间和适用利率计算确定。使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

（3）确认提供劳务收入的依据

在同一会计年度内开始并完成的劳务，在完成劳务时确认收入；如果劳务的开始和完成分属不同的会计年度，在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。本公司根据已完工作的测量确定提供劳务交易的完工进度（完工百分比）。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

①已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

②已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

本公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，销售商品部分和提供劳务部分能够区分且能够单独计量的，将销售商品的部分作为销售商品处理，将提供劳务的部分作为提供劳务处理。销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分全部作为销售商品处理。

（4）按完工百分比法确认提供劳务的收入和建造合同收入时，确定合同完工进度的依据和方法

在资产负债表日，建造合同的结果能够可靠估计的，本公司根据完工百分比法确认合同收入和合同费用。建造合同的结果不能可靠估计的，合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入；合同预计总成本超过合同总收入的，本公司将预计损失确认为当期费用。

本公司采用累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定合同完工进度。

资产负债表日，按照合同总收入乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认收入后的金额，确认为当期合同收入；同时，按照合同预计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认费用后的金额，确认为当期合同费用。

21、政府补助

（1）类型

政府补助，是指本公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产，但不包括政府作为企业所有者投入的资本。

（2）会计政策

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量；政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额（人民币1元）计量。

与资产相关的政府补助，本公司确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。但是，按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿本公司以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿本公司已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

已确认的政府补助需要返还的，存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

22、递延所得税资产和递延所得税负债

（1）确认递延所得税资产的依据

本公司的所得税采用资产负债表债务法核算。资产、负债的账面价值与其计税基础存在差异的，按照规定确认所产生的递延所得税资产和递延所得税负债。在资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量；对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。递延所得税资产的确认以本公司很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。在无法明确估计可抵扣暂时性差异预期转回期间可能取得的应纳税所得额时，不确认与可抵扣暂时性差异相关的递延所得税资产。对子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产，该可抵扣暂时性差异同时满足在可预见的未来很可能转回即在可预见的将来有处置该项投资明确计划，且预计在处置该项投资时，除了有足够的应纳税所得以外，还有足够的投资收益用以抵扣可抵扣暂时性差异时，予以确认。资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核。除企业合并、直接在所有者权益中确认的交易或者事项产生的所得税外，本公司将当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益。

（2）确认递延所得税负债的依据

对子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债，予以确认，但同时满足能够控制应纳税暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回的，不予确认；

23、经营租赁、融资租赁

（1）经营租赁会计处理

经营租赁中的租金，本公司在租赁期内各个期间按照直线法确认当期损益。发生的初始直接费用，计入当期损益。

经营租赁中的租金，本公司在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益；发生的初始直接费用，计入当期损益。

（2）融资租赁会计处理

融资租赁中，在租赁开始日本公司按最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。未实现融资收益在租赁期内各个期间采用实际利率法计算确认当期的融资收入。

融资租赁中，在租赁开始日本公司将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。初始直接费用计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法计算确认当期的融资费用。本公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。

五、税项

1、公司主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售商品	17%、6%、3%
营业税	劳务收入	5%或 3%
城市维护建设税	应交流转税额	7%、5%
企业所得税		25%
教育费附加	应交流转税额	3%
地方教育费附加	应交流转税额	2%
房产税	按照房产原值的 70%为纳税基准	1.2%
房产税	以租金收入为纳税基准	12%

各分公司、分厂执行的所得税税率

六、企业合并及合并财务报表

1、子公司情况

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

单位：元

子公司 全称	子公司 类型	注册地	业务性 质	注册资 本	经营范 围	期末实 际投资 额	实质上 构成对 子公司 净投资 的其他 项目余 额	持股比 例(%)	表决权 比例 (%)	是否合 并报表	少数股 东权益	少数股 东权益 中用于 冲减少 数股东 损益的 金额	从母公 司所有 者权益 冲减子 公司少 数股东 分担的 本期亏 损超过 少数股 东在该 子公司 年初所 有者权 益中所 享有份 额后的 余额
铁岭财 京汽车 租赁有 限公司	三级全 资子公 司	辽宁省 铁岭市	汽车租 赁	1,000,0 00.00	汽车租 赁服 务、小 型车维 修、救 援	1,000,0 00.00		100%	100%	是			

通过设立或投资等方式取得的子公司的其他说明

(2) 非同一控制下企业合并取得的子公司

单位：元

子公司 全称	子公司 类型	注册地	业务性 质	注册资 本	经营范 围	期末实 际投资 额	实质上 构成对 子公司 净投资 的其他 项目余 额	持股比 例(%)	表决权 比例 (%)	是否合 并报表	少数股 东权益	少数股 东权益 中用于 冲减少 数股东 损益的 金额	从母公 司所有 者权益 冲减子 公司少 数股东 分担的
-----------	-----------	-----	----------	----------	----------	-----------------	---	-------------	------------------	------------	------------	--	---

													本期亏损超过少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有份额后的余额
铁岭财 京投资 有限公 司	全资子 公司	辽宁省 铁岭市	土地一 级开发	400,000 ,000.00	对新城 区土地 的征用、城市基础设施建 设、土 地开 发、房 地产开 发、工 业项目 开发的 投资	400,000 ,000.00		100%	100%	是			
铁岭财 京公用 事业有 限公司	二级全 资子公 司	辽宁省 铁岭市	供水、 污水处 理、出 租车服 务	10,000, 000.00	城市基 础设施 开发、 污水处 理、供 水、绿 化	10,000, 000.00		100%	100%	是			
铁岭财 京传媒 有限公 司	二级全 资子公 司	辽宁省 铁岭市	广告	500,000 .00	广告策 划、设 计、制 作、发 布	500,000 .00		100%	100%	是			

通过非同一控制下企业合并取得的子公司的其他说明

七、合并财务报表主要项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末数			期初数		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金：	--	--	198,805.76	--	--	124,020.71
银行存款：	--	--	372,568,903.32	--	--	144,833,005.49
合计	--	--	372,767,709.08	--	--	144,957,026.20

如有因抵押、质押或冻结等对使用有限制、存放在境外、有潜在回收风险的款项应单独说明

截至2013年12月31日止，本公司不存在质押、冻结，或有潜在收回风险的款项。

2、应收账款

(1) 应收账款按种类披露

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
按组合计提坏账准备的应收账款								
账龄分析计提坏账准备的应收账款	2,072,043.93	93.74	120,588.96	7.09	1,352,658,565.39	99.99%	38,388,015.74	2.84%
关联方应收账款					197,598.00	0.01%		
组合小计	2,072,043.93	93.74	120,588.96	7.09	1,352,856,163.39	100%	38,388,015.74	
合计	2,072,043.93	--	120,588.96	7.09	1,352,856,163.39	--	38,388,015.74	--

应收账款种类的说明

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

☐ 适用 ☒ 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元

账龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备

	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内						
其中:	--	--	--	--	--	--
1 年以内小计	1,138,858,435.25			973,374,111.40		
1 至 2 年	669,672,852.86	10%	66,967,285.29	374,688,750.60	10%	37,468,875.06
2 至 3 年	258,917,002.24	20%	51,783,400.45	4,595,703.39	20%	919,140.68
3 至 4 年	4,595,703.39	40%	1,838,281.36			
合计	2,072,043,993.74	--	120,588,967.09	1,352,658,565.39	--	38,388,015.74

组合中, 采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款

☐ 适用 ☒ 不适用

组合中, 采用其他方法计提坏账准备的应收账款

☐ 适用 ☒ 不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

☐ 适用 ☒ 不适用

(2) 应收账款中金额前五名单位情况

单位: 元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
铁岭市土地储备中心	非关联方	1,138,278,860.25	1 年内	54.94
铁岭市土地储备中心	非关联方	669,669,044.86	1-2 年	32.32
铁岭市土地储备中心	非关联方	258,917,002.24	2-3 年	12.50
铁岭市土地储备中心	非关联方	4,595,703.39	3-4 年	0.22
铁岭市财政机关事务管理办	非关联方	77,324.00	1 年内	0.00
铁岭金石地产业置业有限公司	非关联方	69,510.00	1 年内	0.00
辽宁天力酒店有限公司	非关联方	62,040.00	1 年内	0.00
沈阳天北有限公司	非关联方	18,620.00	1 年内	0.00
合 计		2,071,688,104.74		99.98

3、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

单位: 元

种类	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备

	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
按组合计提坏账准备的其他应收款								
账龄分析计提坏账准备的应收款	23,247,078.68	100%	3,789,324.99	16.3%	40,973,969.86	97.62%	6,280,985.43	15.33%
关联方应收款					1,000,000.00	2.38%		
组合小计	23,247,078.68	100%	3,789,324.99		41,973,969.86	100%	6,280,985.43	
合计	23,247,078.68	--	3,789,324.99	--	41,973,969.86	--	6,280,985.43	--

其他应收款种类的说明

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

☐ 适用 ☒ 不适用

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比 例 (%)		金额	比 例 (%)	
1 年以内						
其中：						
1 年以内小计	13,302,678.16			3,377,932.08		
1 至 2 年	2,713,542.58	10%	271,354.26	22,287,500.00	10%	2,228,750.00
2 至 3 年	4,000,500.00	20%	800,100.00	12,831,896.84	20%	2,566,379.37
3 至 4 年	853,717.00	40%	341,486.80	642.53	40%	257.01
4 至 5 年	642.53	60%	385.52	2,475,998.41	60%	1,485,599.05
5 年以上	2,375,998.41	100%	2,375,998.41			
合计	23,247,078.68	--	3,789,324.99	40,973,969.86	--	6,280,985.43

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款

☐ 适用 ☒ 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

☐ 适用 ☒ 不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

☐ 适用 ☒ 不适用

(2) 其他应收款金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比 例(%)
铁岭天水物产经营管理 有限公司	非关联方	11,267,586.94	1 年以内	48.47%
铁岭天水物产经营管理 有限公司	非关联方	2,406,355.20	1-2 年	10.35%
铁岭市凡河新区城市建 设管理局	非关联方	2,000,000.00	2-3 年	8.6%
铁岭市城乡建设委员会	非关联方	2,000,000.00	2-3 年	8.6%
盛发商城售楼处	非关联方	1,445,790.00	5 年以上	6.22%
铁岭市土地储备中心	非关联方	1,252,648.97	1 年以内	5.39%
合计	--	20,372,381.11	--	87.63%

4、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位： 元

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	8,950,423.51	99.03%	20,150,065.68	41.71%
1 至 2 年	53,287.53	0.59%	28,159,000.00	58.29%
2 至 3 年	34,000.00	0.38%		
合计	9,037,711.04	--	48,309,065.68	--

预付款项账龄的说明

(2) 预付款项金额前五名单位情况

单位： 元

单位名称	与本公司关 系	金额	时间	未结算原因
铁岭市扬达公路工程有限公司	非关联方	6,468,800.00	1 年以内	工程款
凡河新城区征地拆迁专户	非关联方	1,520,385.20	1 年以内	拆迁补偿款
辽宁省电力有限公司铁岭供电公司开发区 分公司	非关联方	308,341.09	1 年以内	预付电费
证券日报社	非关联方	200,000.00	1 年以内	信息披露费
铁岭市风景园林绿化有限公司	非关联方	174,286.89	1 年以内	预付绿化费
合 计		8,671,813.18		

预付款项主要单位的说明

(3) 本报告期预付款项中持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位情况

单位： 元

单位名称	期末数		期初数	
	账面余额	计提坏账金额	账面余额	计提坏账金额
铁岭财政资产经营有限公司			2,416,438.36	
合计			2,416,438.36	

5、存货

(1) 存货分类

单位： 元

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	4,881,291.92		4,881,291.92	8,869,420.63		8,869,420.63
开发成本	2,966,021,231.89		2,966,021,231.89	2,552,381,324.94		2,552,381,324.94
库存材料	101,688.93		101,688.93	86,160.27		86,160.27
合计	2,971,004,212.74		2,971,004,212.74	2,561,336,905.84		2,561,336,905.84

6、固定资产

(1) 固定资产情况

单位： 元

项目	期初账面余额	本期增加		本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计：	278,171,547.40	16,880,333.58		6,171,126.00	288,880,754.98
其中：房屋及建筑物	68,993,738.65	1,162,501.55			70,156,240.20
机器设备	170,410,003.49	27,000.00			170,437,003.49
运输工具	27,283,707.00	14,018,734.03		6,005,468.00	35,296,973.03
办公设备及其他	11,484,098.26	1,672,098.00		165,658.00	12,990,538.26
--	期初账面余额	本期新增	本期计提	本期减少	本期期末余额
二、累计折旧合计：	39,245,199.73	16,810,082.00		2,685,384.43	53,369,897.30
其中：房屋及建筑物	8,255,041.93	2,899,573.25			11,154,615.18
机器设备	15,784,618.24	8,678,147.87			24,462,766.11
运输工具	13,838,449.71	4,196,518.25		2,527,513.33	15,507,454.63

办公设备及其他	1,367,089.85	1,035,842.63		157,871.10	2,245,061.38
--	期初账面余额	--			本期期末余额
三、固定资产账面净值合计	238,926,347.67	--			235,510,857.68
其中：房屋及建筑物	60,738,696.72	--			59,001,625.02
机器设备	154,625,385.25	--			145,974,237.38
运输工具	13,445,257.29	--			19,789,518.40
办公设备及其他	10,117,008.41	--			10,745,476.88
办公设备及其他		--			
五、固定资产账面价值合计	238,926,347.67	--			235,510,857.68
其中：房屋及建筑物	60,738,696.72	--			59,001,625.02
机器设备	154,625,385.25	--			145,974,237.38
运输工具	13,445,257.29	--			19,789,518.40
办公设备及其他	10,117,008.41	--			10,745,476.88

本期折旧额 16,810,082.00 元；本期由在建工程转入固定资产原价为 268,000.00 元。

(2) 通过经营租赁租出的固定资产

单位：元

种类	期末账面价值
房屋及建筑物	11,141,545.57
合计	11,141,545.57

7、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	18,264,918.50	19,200.00		18,284,118.50
1、土地使用权	18,183,010.50			18,183,010.50
2、广联达软件	60,208.00			60,208.00
3、用友软件	17,100.00	19,200.00		36,300.00
4、管家婆软件	4,600.00			4,600.00
二、累计摊销合计	902,359.24	372,317.04		1,274,676.28
1、土地使用权	889,899.45	363,660.12		1,253,559.57
2、广联达软件	5,593.20	6,006.96		11,600.16

3、用友软件	5,985.00	2,190.00		8,175.00
4、管家婆软件	881.59	459.96		1,341.55
三、无形资产账面净值合计	17,362,559.26	-353,117.04		17,009,442.22
1、土地使用权	17,293,111.05	-363,660.12		16,929,450.93
2、广联达软件	54,614.80	-6,006.96		48,607.84
3、用友软件	11,115.00	17,010.00		28,125.00
4、管家婆软件	3,718.41	-459.96		3,258.45
1、土地使用权				
2、广联达软件				
3、用友软件				
4、管家婆软件				
无形资产账面价值合计	17,362,559.26	-353,117.04		17,009,442.22
1、土地使用权	17,293,111.05	-363,660.12		16,929,450.93
2、广联达软件	54,614.80	-6,006.96		48,607.84
3、用友软件	11,115.00	17,010.00		28,125.00
4、管家婆软件	3,718.41	-459.96		3,258.45

本期摊销额 372,317.04 元。

8、长期待摊费用

单位： 元

项目	期初数	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末数	其他减少的原因
停车位	96,078.50		2,139.00		93,939.50	
合计	96,078.50		2,139.00		93,939.50	--

长期待摊费用的说明

9、递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

单位： 元

项目	期末数	期初数
递延所得税资产：		
资产减值准备	31,094,477.82	11,167,250.30
小计	31,094,477.82	11,167,250.30
递延所得税负债：		

未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末数	期初数
可抵扣亏损	118,127,685.82	64,767,126.79
合计	118,127,685.82	64,767,126.79

未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末数	期初数	备注
2013		2,845,540.09	
2014	1,806,823.72	1,806,823.72	
2015	6,122,721.17	6,122,721.17	
2016	5,812,297.52	5,812,297.52	
2017	48,179,744.29	48,179,744.29	
2018	56,206,099.12		
合计	118,127,685.82	64,767,126.79	--

应纳税差异和可抵扣差异项目明细

单位：元

项目	暂时性差异金额	
	期末	期初
应纳税差异项目		
可抵扣差异项目		

(2) 递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示

互抵后的递延所得税资产及负债的组成项目

单位：元

项目	报告期末互抵后的递延所得税资产或负债	报告期末互抵后的可抵扣或应纳税暂时性差异	报告期初互抵后的递延所得税资产或负债	报告期初互抵后的可抵扣或应纳税暂时性差异
递延所得税资产	31,094,477.82		11,167,250.30	

递延所得税资产和递延所得税负债互抵明细

单位：元

项目	本期互抵金额
----	--------

递延所得税资产和递延所得税负债的说明

10、资产减值准备明细

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	44,669,001.17	79,709,290.91			124,378,292.08
合计	44,669,001.17	79,709,290.91			124,378,292.08

资产减值明细情况的说明

11、其他非流动资产

单位：元

项目	期末数	期初数
艺术品	12,340,945.00	12,340,945.00
土地出让金及相关税费	29,399,875.50	
合计	41,740,820.50	12,340,945.00

其他非流动资产的说明

12、短期借款**(1) 短期借款分类**

单位：元

项目	期末数	期初数
保证借款	645,000,000.00	315,000,000.00
合计	645,000,000.00	315,000,000.00

短期借款分类的说明

13、应付账款**(1) 应付账款情况**

单位：元

项目	期末数	期初数
应付账款	326,813,392.10	326,321,889.59
合计	326,813,392.10	326,321,889.59

(2) 账龄超过一年的大额应付账款情况的说明

- 截至2013年12月31日止，账龄超过一年的大额应付账款的明细如下：

供应商	金额	性质或内容	未偿还的原因
中铁九局集团有限公司铁岭新区工程项目经理部	4,553,861.54	工程款	未结算
朝阳建设集团有限公司铁岭新城凡河一桥项目经理部	7,433,000.00	工程款	未结算
铁岭市市政建设工程公司	22,335,097.74	工程款	未结算
沈阳经济技术开发区鑫阳园林绿化工程有限公司	4,606,199.61	工程款	未结算
铁岭市通达通讯工程有限责任公司	7,253,341.87	工程款	未结算
合计	46,181,500.76		

资产负债表日后，支付铁岭市通达通讯工程有限责任公司一年以上应付账款1,200,000.00元。

14、预收账款

(1) 预收账款情况

单位： 元

项目	期末数	期初数
预收款	45,991,597.70	3,724,911.46
合计	45,991,597.70	3,724,911.46

15、应付职工薪酬

单位： 元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	1,037,801.84	15,401,896.56	15,138,926.28	1,300,772.12
二、职工福利费		1,592,127.32	1,592,127.32	
三、社会保险费	-140.00	1,540,839.73	1,540,699.73	
其中：医疗保险费	-140.00	366,211.84	366,071.84	
基本养老保险费		984,461.20	984,461.20	
失业保险费		90,473.92	90,473.92	
工伤保险费		58,512.80	58,512.80	
生育保险费		25,179.97	25,179.97	
职工意外伤害保险		16,000.00	16,000.00	
四、住房公积金		655,533.00	655,533.00	

六、其他	24,247.09	298,867.57	297,341.22	25,773.44
工会经费和职工教育经费	24,247.09	298,867.57	297,341.22	25,773.44
合计	1,061,908.93	19,489,264.18	19,224,627.55	1,326,545.56

应付职工薪酬中属于拖欠性质的金额元。

工会经费和职工教育经费金额元，非货币性福利金额元，因解除劳动关系给予补偿元。

应付职工薪酬预计发放时间、金额等安排

16、应交税费

单位：元

项目	期末数	期初数
增值税	181,116.08	91,324.37
营业税		21,776.00
企业所得税	277,765,504.34	196,316,508.41
个人所得税	214,896.11	208,383.83
城市维护建设税	9,372.24	7,081.62
教育费附加	9,372.24	5,655.53
房产税	32,283.17	14,400.00
土地使用税	67,635.00	13,506.75
其他税费	1,088.35	-98,560.00
合计	278,281,267.53	196,580,076.51

应交税费说明，所在地税务机关同意各分公司、分厂之间应纳税所得额相互调剂的，应说明税款计算过程

17、其他应付款

(1) 其他应付款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
其他应付款	106,702,815.23	54,742,578.04
合计	106,702,815.23	54,742,578.04

(2) 本报告期其他应付款中应付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项

单位：元

单位名称	期末数	期初数
铁岭财政资产经营有限公司	19,706,997.67	1,567,831.00

铁岭市商业银行股份有限公司营业部	941,416.68	769,834.66
合计	20,648,414.35	2,337,665.66

(3) 金额较大的其他应付款说明内容

项目	年末账面余额	性质或内容
丹东市超达建设工程有限公司	69,513,333.34	借款及利息
铁岭财政资产经营有限公司	19,706,997.67	往来款
合 计	89,220,331.01	

18、长期借款

(1) 长期借款分类

单位： 元

项目	期末数	期初数
质押借款	750,000,000.00	
合计	750,000,000.00	

长期借款分类的说明

(2) 金额前五名的长期借款

单位： 元

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率（%）	期末数		期初数	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
中信信托有 限责任公司	2013 年 10 月 11 日	2015 年 02 月 27 日	人民币元	10.2%		450,000,000. 00		
中信信托有 限责任公司	2013 年 10 月 12 日	2015 年 04 月 15 日	人民币元	10.2%		300,000,000. 00		
合计	--	--	--	--	--	750,000,000. 00	--	

长期借款说明，因逾期借款获得展期形成的长期借款，应说明获得展期的条件、本金、利息、预计还款安排等

长期借款说明详见附注十、（一）、2

19、长期应付款

(1) 金额前五名长期应付款情况

单位： 元

单位	期限	初始金额	利率（%）	应计利息	期末余额	借款条件
吉林信托		450,000,000.00	11.5%			见说明①
铁岭财政资产经营公司		250,000,000.00				见说明②
合计		700,000,000.00				

（2）长期应付款中的应付融资租赁款明细

单位： 元

单位	期末数		期初数	
	外币	人民币	外币	人民币

由独立第三方为公司融资租赁提供担保的金额元。

长期应付款的说明

说明：①2011年12月22日，本公司与吉林信托有限责任公司签订《铁岭财京股权受益权转让及回购合同》，将持有的铁岭财京1.6 亿元股权(占总股本 40%)所对应的受益权转让给吉林省信托有限责任公司，吉林省信托有限责任公司同意通过设立的铁岭财京股权受益权单一资金信托计划，以存放于信托财产专户的信托资金受让公司持有的标的股权受益权。标的股权受益权之转让价款总额为人民币(大写)肆亿伍仟万元整(¥45000 万元整)。转让期限为38 个月，转让期限届满，由公司溢价回购全部标的股权受益权。转让期满 18 个月，经吉林信托同意，公司可以提前履行回购义务。溢价款=基本价款×11.5%(年化溢价回购率)×实际转让天数÷360。

公司以持有的铁岭财京 16000 万元标的股权提供质押担保，同时铁岭经营公司以其持有的公司 4500 万股限售流通股提供质押担保。

2013年10月11日，公司履行回购义务。

②2012年4月20日，本公司下属子公司铁岭财京投资有限公司与铁岭财政资产经营公司签订《借款协议》，铁岭财政资产经营公司向铁岭财京投资有限公司提供借款，在不超过4亿元人民币的总额度内循环使用，期限为三年。其借款按照铁岭财京取得该等款项的融资利率的基础上上浮9%，其具体借款利率在7%-12%区间内浮动，具体借款利率在前述利率区间内按照该等原则确定。

20、其他非流动负债

单位： 元

项目	期末账面余额	期初账面余额
辽河流域水污染防治专项资金(污水厂)	34,999,999.92	36,249,999.96
国债专项资金（污水厂）	6,594,334.72	6,797,167.36
辽宁省基本建设支出资金（净水厂）	3,600,000.04	3,733,333.36
合计	45,194,334.68	46,780,500.68

其他非流动负债说明

说明：（1）依据辽宁省财政厅《关于下达2010年中央辽河流域水污染防治专项资金预算指标（第三批）的通知》（辽财指经[2010]1072号），子公司铁岭财京于2011年3月21日收到铁岭市凡河新区污水处理厂一期专项资金3750万元，属于与资产相关的递延收益。

(2) 依据辽宁省财政厅《关于下达2009年城镇污水垃圾处理设施项目建设扩大内需国债投资预算(拨款)的通知》(辽财指经)[2009]97号), 子公司铁岭财京收到铁岭市新城区生活污水管网建设项目国债专项资金700万元, 用于铁岭市新城区污水治理项目。

上述污水厂政府补助属于与资产相关的递延收益, 污水厂于2011年12月达到预定可使用状态转入固定资产, 递延收益自下月起按照污水厂资产的折旧年限分期结转。

(3) 依据辽宁省财政厅《关于下达2010年省本级第三批基建支出预算(拨款)的通知》(辽财指经[2010]682号), 子公司铁岭财京于2011年3月21日收到铁岭市凡河新区净水厂工程专项资金400万元, 属于与资产相关的递延收益, 按净水厂相关资产的折旧年限分期结转。

上述递延收益, 本期结转营业外收入1,586,166.00元。

涉及政府补助的负债项目

单位: 元

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
------	------	----------	-------------	------	------	-------------

21、股本

单位: 元

	期初数	本期变动增减(+、-)					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	549,860,862.00						549,860,862.00

股本变动情况说明, 本报告期内有增资或减资行为的, 应披露执行验资的会计师事务所名称和验资报告文号; 运行不足3年的股份有限公司, 设立前的年份只需说明净资产情况; 有限责任公司整体变更为股份公司应说明公司设立时的验资情况

为了便于理解, 股本金额按母公司的股本数及变动情况列示, 差额列于资本公积。详见附注“一、(一)财务报表的编制基础”。

22、资本公积

单位: 元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价(股本溢价)	31,993,712.18			31,993,712.18
合计	31,993,712.18			31,993,712.18

资本公积说明

23、盈余公积

单位: 元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	196,783,187.02			196,783,187.02
合计	196,783,187.02			196,783,187.02

盈余公积说明，用盈余公积转增股本、弥补亏损、分派股利的，应说明有关决议

24、未分配利润

单位：元

项目	金额	提取或分配比例
调整前上年末未分配利润	1,961,807,684.12	--
调整后年初未分配利润	1,961,807,684.12	--
加：本期归属于母公司所有者的净利润	709,416,552.80	--
减：提取法定盈余公积		
期末未分配利润	2,671,224,236.92	--

调整年初未分配利润明细：

- 1)、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响年初未分配利润元。
- 2)、由于会计政策变更，影响年初未分配利润元。
- 3)、由于重大会计差错更正，影响年初未分配利润元。
- 4)、由于同一控制导致的合并范围变更，影响年初未分配利润元。
- 5)、其他调整合计影响年初未分配利润元。

未分配利润说明，对于首次公开发行证券的公司，如果发行前的滚存利润经股东大会决议由新老股东共同享有，应明确予以说明；如果发行前的滚存利润经股东大会决议在发行前进行分配并由老股东享有，公司应明确披露应付股利中老股东享有的经审计的利润数

25、营业收入、营业成本

（1）营业收入、营业成本

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	1,677,891,872.97	1,384,259,900.35
其他业务收入	8,178,176.78	12,217,688.58
营业成本	528,892,038.89	394,510,611.61

（2）主营业务（分行业）

单位：元

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
土地一级开发	1,667,581,482.92	504,194,856.64	1,374,227,567.76	371,437,663.36
供水	6,009,612.01	9,576,511.33	5,183,035.89	9,378,592.38
污水	1,633,823.50	8,283,591.58	2,700,000.00	8,447,939.39

广告	515,316.14	199,641.00	642,666.70	146,192.96
汽车租赁	2,151,638.40	1,563,907.73	1,506,630.00	1,296,973.44
合计	1,677,891,872.97	523,818,508.28	1,384,259,900.35	390,707,361.53

(3) 主营业务（分产品）

单位：元

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
土地一级开发	1,667,581,482.92	504,194,856.64	1,374,227,567.76	371,437,663.36
供水	6,009,612.01	9,576,511.33	5,183,035.89	9,378,592.38
污水	1,633,823.50	8,283,591.58	2,700,000.00	8,447,939.39
广告	515,316.14	199,641.00	642,666.70	146,192.96
汽车租赁	2,151,638.40	1,563,907.73	1,506,630.00	1,296,973.44
合计	1,677,891,872.97	523,818,508.28	1,384,259,900.35	390,707,361.53

(4) 主营业务（分地区）

单位：元

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
土地一级开发	1,667,581,482.92	504,194,856.64	1,374,227,567.76	371,437,663.36
供水	6,009,612.01	9,576,511.33	5,183,035.89	9,378,592.38
污水	1,633,823.50	8,283,591.58	2,700,000.00	8,447,939.39
广告	515,316.14	199,641.00	642,666.70	146,192.96
汽车租赁	2,151,638.40	1,563,907.73	1,506,630.00	1,296,973.44
合计	1,677,891,872.97	523,818,508.28	1,384,259,900.35	390,707,361.53

(5) 公司来自前五名客户的营业收入情况

单位：元

客户名称	主营业务收入	占公司全部营业收入的比例(%)
铁岭市土地储备中心	1,667,581,482.92	98.9%
中国移动集团公司辽宁分公司	3,727,440.00	0.22%
铁岭欣岩房地产开发有限公司	1,353,436.00	0.08%
铁岭金石地产业置业有限公司	945,407.92	0.06%
铁岭盛宝房地产开发有限公司	528,420.00	0.03%

合计	1,674,136,186.84	99.29%
----	------------------	--------

营业收入的说明

26、营业税金及附加

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	124,851.76	291,033.48	按营业额的 5%和 3%计缴
城市维护建设税	49,807.59	49,554.09	按已缴流转税税额的 7%、5%计缴
教育费附加	29,883.38	29,731.49	按已缴流转税税额的 3%计缴
地方教育费附加	19,922.59	19,821.04	按已缴流转税税额的 2%计缴
合计	224,465.32	390,140.10	--

营业税金及附加的说明

27、财务费用

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	53,202,209.98	56,270,917.21
银行手续费	12,537.53	7,421.39
合计	53,214,747.51	56,278,338.60

28、资产减值损失

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	79,709,290.91	41,022,278.12
合计	79,709,290.91	41,022,278.12

29、营业外收入

(1) 营业外收入情况

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
政府补助	1,586,166.00	1,586,166.00	1,586,166.00
其他	20,397.70	10,001.29	20,397.70

合计	1,606,563.70	1,596,167.29	1,606,563.70
----	--------------	--------------	--------------

营业外收入说明

(2) 计入当期损益的政府补助

单位：元

补助项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关	是否属于非经常性损益
辽河流域水污染防治专项资金(污水厂)	1,250,000.04	1,250,000.04	与资产相关	
国债专项资金(污水厂)	202,832.64	202,832.64	与资产相关	
辽宁省基本建设支出资金(净水厂)	133,333.32	133,333.32	与资产相关	
合计	1,586,166.00	1,586,166.00	--	--

30、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
其中：固定资产处置损失	101,381.29	80,969.57	101,381.29
对外捐赠	100,000.00		100,000.00
其他	40,340.00	35,226.71	40,340.00
合计	241,721.29	116,196.28	241,721.29

营业外支出说明

31、所得税费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	277,770,524.47	238,025,243.43
递延所得税调整	-19,927,227.52	-10,255,569.54
合计	257,843,296.95	227,769,673.89

32、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

本公司按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露（2010年修订）》（“中国证券监督管理委员会公告[2010]2号”）、《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益（2008）》（“中国证券监督管理委员会公告[2008]43号”）要求计算的每股收益如下：

计算结果

报告期利润	本年数		上年数	
	基本每股收益	稀释每股 收益	基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润（I）	1.29	1.29	1.15	1.15
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润（II）	1.29	1.29	1.15	1.15

每股收益的计算过程

项目	序号	本年数	上年数
归属于本公司普通股股东的净利润	1	709,416,552.80	632,639,218.29
扣除所得税影响后归属于母公司普通股股东净利润的非经常性损益	2	1,375,777.02	1,499,738.28
扣除非经常性损益后的归属于本公司普通股股东的净利润	3=1-2	708,040,775.78	631,139,480.01
年初股份总数	4	549,860,862.00	366,573,908.00
报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加的股份数	5	0.00	183,286,954.00
报告期因发行新股或债转股等增加的股份数	6		
发行新股或债转股等增加股份下一月份起至报告期年末的月份数	7		
报告期因回购等减少的股份数	8		
减少股份下一月份起至报告期年末的月份数	9		
报告期缩股数	10		
报告期月份数	11	12	12
发行在外的普通股加权平均数（II）	$12=4+5+6\times7\div11-8\times9\div11-10$	549,860,862.00	549,860,862.00
按当期送股后折算的股本金额	13	549,860,862.00	549,860,862.00
基本每股收益（I）	$14=1\div13$	1.29	1.15
基本每股收益（II）	$15=3\div12$	1.29	1.15
已确认为费用的稀释性潜在普通股利息及其他影响因素	16		
所得税率	17		
转换费用	18		
可转换公司债券、认股权证、股份期权等转换或行权而增加的股份数	19		
稀释每股收益（I）	$20=[1+(16-18)\times(100\%-17)]\div(13+19)$	1.29	1.15
稀释每股收益（II）	$21=[3+(16-18)\times(100\%-17)]\div(12+19)$	1.29	1.15

(1) 基本每股收益

基本每股收益= $P0 \div S$

$S = S0 + S1 + Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk$

其中：P0为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；S为发行在外的普通股加权平均数；S0为期初股份总数；S1为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；Si为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；Sj为报告期因回购等减少股份数；Sk为报告期缩股数；M0报告期月份数；Mi为增加股份次月起至报告期期末的累计月数；Mj为减少股份次月起至报告期期末的累计月数。

（2）稀释每股收益

稀释每股收益= $P1 / (S0 + S1 + Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})$

其中，P1为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润，并考虑稀释性潜在普通股对其影响，按《企业会计准则》及有关规定进行调整。公司在计算稀释每股收益时，考虑所有稀释性潜在普通股对归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润和加权平均股数的影响，按照其稀释程度从大到小的顺序计入稀释每股收益，直至稀释每股收益达到最小值。

33、现金流量表附注

（1）收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	金额
收保证金押金	580,000.00
收租金	408,000.00
保险理赔	186,605.10
利息	159,577.25
代收配套费	13,750,295.40
收往来款	81,985,262.67
代收污水处理费	1,734,720.89
收回备用金	901,685.99
赔偿金	27,525.70
代收费用	4,942.36
收奖励金	
合计	99,738,615.36

收到的其他与经营活动有关的现金说明

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	金额
代付配套费	22,801,638.47
付往来款	104,143,597.80
付现费用	10,247,381.85
备用金借款	4,253,094.25
代付污水处理费、保险费等代付费用	2,209,110.53
合计	143,654,822.90

支付的其他与经营活动有关的现金说明

34、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	709,416,552.80	632,639,218.29
加：资产减值准备	79,709,290.91	41,022,278.12
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	16,810,082.00	16,125,041.62
无形资产摊销	372,317.04	370,302.53
长期待摊费用摊销	2,139.00	19,390.58
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“—”号填列）	101,381.29	80,969.57
财务费用（收益以“—”号填列）	53,361,624.12	56,448,762.83
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）	-19,927,227.52	-10,255,569.54
存货的减少（增加以“—”号填列）	-409,667,306.90	23,754,222.92
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	-630,132,251.01	-136,720,493.48
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	94,814,550.21	-712,183,817.55
其他		-1,586,166.00
经营活动产生的现金流量净额	-105,138,848.06	-90,285,860.11
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	372,767,709.08	144,957,026.20

减：现金的期初余额	144,957,026.20	144,623,609.34
现金及现金等价物净增加额	227,810,682.88	333,416.86

(2) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末数	期初数
一、现金	372,767,709.08	144,957,026.20
其中：库存现金	198,805.76	124,020.71
可随时用于支付的银行存款	372,568,903.32	144,833,005.49
三、期末现金及现金等价物余额	372,767,709.08	144,957,026.20

现金流量表补充资料的说明

35、所有者权益变动表项目注释

说明对上年年末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额、由同一控制下企业合并产生的追溯调整等事项

八、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)	本企业最终控制方	组织机构代码
铁岭财政资产经营有限公司	控股股东	有限公司	铁岭市	韩广林	国有资产经营；城镇基础设施建设；房地产开发等	265,756	34.72%	34.72%	铁岭市财政局	68370010-1

本企业的母公司情况的说明

2、本企业的子公司情况

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	持股比例(%)	表决权比例(%)	组织机构代码
-------	-------	------	-----	-------	------	------	---------	----------	--------

3、本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司关系	组织机构代码
铁岭市银行股份有限公司	同属控股股东控制的公司	77463951-0

铁岭金峰建设投资有限公司	同属控股股东控制的公司	67686148-4
辽宁新天数字科技有限公司	同属控股股东控制的公司	68969901-7
铁岭市客运中心有限公司	同属控股股东控制的公司	12274156-0
铁岭金峰华园餐饮有限公司	同属控股股东控制的公司	56135310-5
铁岭如意湖金融会馆有限责任公司	同属控股股东控制的公司	58417417-7

本企业的其他关联方情况的说明

4、关联方交易

(1) 采购商品、接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例(%)	金额	占同类交易金额的比例(%)
铁岭金峰华园餐饮有限公司	餐饮服务	公开对外价格	154,235.00	12.11%	108,843.00	3.21%
铁岭如意湖酒店有限责任公司	服务	公开对外价格			600,000.00	17.67%

出售商品、提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例(%)	金额	占同类交易金额的比例(%)
铁岭市银行股份有限公司	售水	铁市价字(2007)33号	132,093.40	1.73%	99,860.90	1.08%
铁岭金峰建设投资有限公司	售水	铁市价字(2007)33号	16,804.47	0.22%	22,065.33	0.24%
辽宁新天数字科技有限公司	售水	铁市价字(2007)33号	13,053.68	0.17%	9,887.53	0.11%
铁岭市客运中心有限公司	售水	铁市价字(2007)33号	14,625.85	0.19%	6,279.33	0.07%
铁岭金峰华园餐饮有限公司	售水	铁市价字(2007)33号	37,243.30	0.49%	77,323.99	0.84%
辽宁金峰建设投资有限公司如意大厦建设项目部		铁市价字(2007)33号			39,218.51	0.43%

(2) 关联租赁情况

公司承租情况表

单位：元

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁费定价依据	本报告期确认的租赁费
铁岭银行股份有限公司	铁岭财京投资有限公司	办公楼层	2013 年 01 月 01 日	2013 年 12 月 31 日	租赁合同	120,000.00

关联租赁情况说明

(3) 关联担保情况

单位：元

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
铁岭财政资产经营有限公司	铁岭财京投资有限公司	140,000,000.00	2012 年 06 月 19 日	2013 年 06 月 18 日	是
铁岭财政资产经营有限公司	铁岭财京投资有限公司	30,000,000.00	2012 年 08 月 03 日	2013 年 06 月 18 日	是
铁岭财政资产经营有限公司	铁岭财京投资有限公司	20,000,000.00	2012 年 09 月 26 日	2013 年 06 月 18 日	是
铁岭财政资产经营有限公司	铁岭财京投资有限公司	15,000,000.00	2012 年 07 月 05 日	2013 年 06 月 18 日	是
铁岭财政资产经营有限公司	铁岭财京公用事业有限公司	110,000,000.00	2012 年 10 月 23 日	2013 年 10 月 22 日	是
铁岭财政资产经营有限公司	铁岭财京投资有限公司	226,057,262.55	2013 年 01 月 24 日	2014 年 01 月 22 日	否
铁岭公共资产投资运营有限公司					
铁岭财政资产经营有限公司	铁岭财京投资有限公司	28,942,737.45	2013 年 02 月 01 日	2014 年 01 月 22 日	否
铁岭公共资产投资运营有限公司					
铁岭财政资产经营有限公司	铁岭财京投资有限公司	10,000,000.00	2013 年 02 月 04 日	2014 年 01 月 22 日	否
铁岭公共资产投资运营有限公司					
铁岭财政资产经营有限公司	铁岭财京公用事业有限公司	130,000,000.00	2013 年 02 月 05 日	2014 年 01 月 31 日	否

铁岭公共资产投资运营有限公司					
铁岭财政资产经营有限公司	铁岭新城投资控股股份有限公司	450,000,000.00	2013 年 10 月 11 日	2015 年 02 月 27 日	否
铁岭财政资产经营有限公司	铁岭新城投资控股股份有限公司	300,000,000.00	2013 年 10 月 12 日	2015 年 04 月 15 日	否

关联担保情况说明

(4) 关联方资金拆借

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
铁岭财政资产经营有限公司	250,000,000.00	2012 年 04 月 20 日	2015 年 04 月 30 日	2013 年 10 月 11 日偿还
铁岭财政资产经营有限公司	806,997.67	2009 年 10 月 15 日	2017 年 10 月 14 日	2013 年 10 月 11 日偿还
铁岭市银行股份有限公司营业部	140,000,000.00	2012 年 06 月 19 日	2013 年 06 月 18 日	已经偿还
铁岭市银行股份有限公司营业部	15,000,000.00	2012 年 07 月 05 日	2013 年 06 月 18 日	已经偿还
铁岭市银行股份有限公司营业部	30,000,000.00	2012 年 08 月 03 日	2013 年 06 月 18 日	已经偿还
铁岭市银行股份有限公司营业部	20,000,000.00	2012 年 09 月 26 日	2013 年 06 月 18 日	已经偿还
铁岭市银行股份有限公司营业部	226,057,262.55	2013 年 01 月 24 日	2014 年 01 月 22 日	
铁岭市银行股份有限公司营业部	28,942,737.45	2013 年 02 月 01 日	2014 年 01 月 22 日	
铁岭市银行股份有限公司营业部	10,000,000.00	2013 年 02 月 04 日	2014 年 01 月 22 日	
铁岭市银行股份有限公司营业部	110,000,000.00	2012 年 10 月 23 日	2013 年 10 月 22 日	2013 年 02 月 04 日偿还
铁岭市银行股份有限公司营业部	130,000,000.00	2013 年 02 月 05 日	2014 年 01 月 31 日	
拆出				

5、关联方应收应付款项

上市公司应收关联方款项

单位：元

项目名称	关联方	期末		期初	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
辽宁金峰建设投资有限公司	应收账款			197,598.00	
铁岭财政资产经营有限公司	预付账款			2,416,438.36	
铁岭市商业银行股份有限公司	预付账款	50,000.00		50,000.00	
铁岭如意湖金融会馆有限责任公司	其他应收款			1,000,000.00	

上市公司应付关联方款项

单位：元

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
铁岭市商业银行股份有限公司	短期借款	395,000,000.00	315,000,000.00
辽宁金峰建设投资有限公司	预收账款		1,057,470.14
铁岭财政资产经营有限公司	其他应付款	19,706,997.67	1,567,831.00
铁岭市商业银行股份有限公司营业部	其他应付款	941,416.68	769,834.66
铁岭财政资产经营公司	长期应付款		250,000,000.00

九、资产负债表日后事项

1、资产负债表日后利润分配情况说明

单位：元

2、其他资产负债表日后事项说明

根据中国证券监督管理委员会《关于核准铁岭新城投资控股股份有限公司公开发行公司债券的批复》（证监许可[2013]1595号）和《铁岭新城投资控股股份有限公司2014年公司债券发行公告》，铁岭新城投资控股股份有限公司一次性发行债券10亿元，每张面值为人民币100元，共计1,000万张，发行价格为100元/张。本期债券为5年期，自2014年3月6日到2019年3月5日，附第3年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权。本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。债券利率为固定利率债券，计息起始日为债券发行日（即2014年3月6日），票面利率由铁岭新城投资控股股份有限公司和兴业证券股份有限公司按照发行时网下询价结果共同协商确定，依此确定本次发行公司债券的票面利率为8.45%。在债券存续期前3年固定不变。若第3年末发行人行使上调

票面利率选择权，则上调后本期债券票面利率为债券存续期前3年票面利率加上上调基点，在债券存续期限后2年固定不变；若发行人未行使上调票面利率选择权，则本期债券存续期限后2年票面利率仍维持原有票面利率不变。截至2014年3月13日止，公司已收到本次公开发行公司债券扣除承销费及保荐费后募集资金人民币玖亿玖仟叁佰柒拾伍万元整（¥993,750,000.00元）。

十、其他重要事项

1、其他

1. 资产质押情况

1、2011年12月22日，本公司与吉林信托有限责任公司签订《铁岭财京股权受益权转让及回购合同》，将持有的铁岭财京1.6 亿元股权(占总股本 40%)所对应的受益权转让给吉林省信托有限责任公司，吉林省信托有限责任公司同意通过设立的铁岭财京股权受益权单一资金信托计划，以存放于信托财产专户的信托资金受让公司持有的标的股权受益权。中汇医药与吉林省信托有限责任公司签订质押合同（合同编号 JLXT2011317），以持有的铁岭财京 16000 万元标的股权提供质押担保，同时铁岭经营公司以其持有的公司 4500 万股限售流通股提供质押担保。2013年10月11日，公司履行回购义务，2013年10月24日股权质押解除。

2、2013年10月9日，本公司与中信信托有限责任公司签订【P2013M11STLXC0001-0003】《人民币资金借款合同》，取得泰安市商业银行股份有限公司委托中信信托有限责任公司发放的柒亿伍仟万元整的信托贷款。首期贷款金额为RMB450,000,000.00元，期限自首期贷款发放日起至2015年2月27日止；第二期贷款金额为RMB300,000,000.00元，期限自第二期贷款发放日起至2015年4月15日止。铁岭财京投资有限公司与中信信托投资有限公司签订【P2013M11STLXC0001-0004】号《应收账款质押合同》及【P2013M11STLXC0001-0005】的《应收账款质押协议》，将铁岭财京公司对铁岭市土地储备中心RMB1,062,950,309.00元应收账款质押，同时签订【P2013M11STLXC0001-0006】号资金监管合同，在铁岭银行股份有限公司营业部设立监管账户，由铁岭财京投资有限公司、中信信托投资有限公司及铁岭银行股份有限公司营业部三方共同监管；铁岭新城投资控股股份有限公司与中信信托投资有限公司签订【P2013M11STLXC0001-0007】号《铁岭财京有限公司股权质押合同》，将以持有的铁岭财京投资有限公司 16000 万元的股权提供质押担保；铁岭财政资产经营有限公司与中信信托有限责任公司签订【P2013M11STLXC0001-0008】号《铁岭公共资产投资运营有限公司股权质押合》，将持有铁岭公共资产投资运营有限公司10.51%的股权（对应出资额人民币21120万元）提供质押担保；铁岭铁岭财政资产经营有限公司与中信信托有限责任公司签订【P2013M11STLXC0001-0009】号《铁岭新城投资控股股份有限公司股权质押合》，以持有公司的1450万股限售流通股提供质押担保。

十一、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

（1）应收账款中金额前五名单位情况

单位： 元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
------	--------	----	----	-------------------

铁岭财京投资有限公司	子公司	140,710,695.05	1 年以内	29.02%
铁岭财京公用事业有限公司	二级子公司	34,062,991.39	1 年以内	7.03%
铁岭财京公用事业有限公司	二级子公司	34,529,751.39	1-2 年	7.12%
铁岭财京公用事业有限公司	二级子公司	275,527,195.55	2-3 年	56.83%
合计	--	484,830,633.38	--	100%

(2) 应收关联方账款情况

单位： 元

单位名称	与本公司关系	金额	占应收账款总额的比例(%)
铁岭财京投资有限公司	子公司	140,710,695.05	29.02%
铁岭财京公用事业有限公司	二级子公司	344,119,938.33	70.98%
合计	--	484,830,633.38	100%

2、长期股权投资

单位： 元

被投资单位	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
铁岭财京投资有限公司	成本法	2,578,000,000.00	2,578,000,000.00		2,578,000,000.00	100%	100%				
合计	--	2,578,000,000.00	2,578,000,000.00		2,578,000,000.00	--	--	--			

长期股权投资的说明

3、现金流量表补充资料

单位： 元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	-13,300,855.54	-9,339,258.08

固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,280.00	1,520.00
财务费用（收益以“－”号填列）	647,725.84	625,686.95
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	124,317,489.67	61,942,070.54
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	1,475,442.79	-6,446,571.84
经营活动产生的现金流量净额	113,142,082.76	46,783,447.57
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	361,122,533.20	802,950.44
减：现金的期初余额	802,950.44	5,862,952.87
现金及现金等价物净增加额	360,319,582.76	-5,060,002.43

十二、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	-141,721.29	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	1,586,266.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-79,702.30	
非经常性损益合计		
减：所得税影响额	10,934.61	
非经常性损益净额（影响净利润）		
减：少数股东权益影响额		
归属于母公司普通股股东净利润的非经常性损益		
扣除非经常性损益后的归属于母公司普通股股东净利润		
合计	1,375,777.02	--

计入当期损益的政府补助为经常性损益项目，应说明逐项披露认定理由。

☐ 适用 ☒ 不适用

2、净资产收益率及每股收益

单位：元

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	22.92%	1.29	1.29

扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	22.88%	1.29	1.29
-------------------------	--------	------	------

3、公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

公司主要会计报表项目无异常情况。

第十一节 备查文件目录

- 1、铁岭新城投资控股股份有限公司第八届董事会第十二次会议决议公告
- 2、铁岭新城投资控股股份有限公司2013 年度审计报告
- 3、关于控股股东及其他关联方占用资金情况的专项说明

铁岭新城投资控股股份有限公司董事会

二〇一四年六月二十日