



铁岭新城投资控股股份有限公司

2017 年年度报告

2018 年 04 月

第一节 重要提示、目录和释义

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。

公司负责人隋景宝、主管会计工作负责人王洪海及会计机构负责人(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。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

本报告中所涉及的未来计划、发展战略等前瞻性陈述不构成公司对投资者的实质承诺，投资者及相关人士应当对此保持足够的风险认识，并且应当理解计划、预测与承诺之间的差异。

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号—上市公司从事房地产业务》的披露要求

公司已在本报告中披露可能对公司未来发展战略和经营目标的实现产生不利影响的风险因素，敬请查阅第四节“经营情况讨论与分析”中关于公司可能存在的风险因素的描述。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

目录

第一节 重要提示、目录和释义.....	5
第二节 公司简介和主要财务指标.....	9
第三节 公司业务概要.....	9
第四节 经营情况讨论与分析.....	11
第五节 重要事项.....	22
第六节 股份变动及股东情况.....	31
第七节 优先股相关情况.....	35
第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	36
第九节 公司治理.....	43
第十节 公司债券相关情况.....	47
第十一节 财务报告.....	52
第十二节 备查文件目录.....	135

释义

释义项	指	释义内容
公司、本公司、母公司	指	铁岭新城投资控股股份有限公司
子公司	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
报告期	指	2017 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日
控股股东	指	铁岭财政资产经营有限公司
实际控制人	指	铁岭市财政局
《公司章程》	指	铁岭新城投资控股股份有限公司章程
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
股东大会	指	铁岭新城投资控股股份有限公司股东大会
董事会	指	铁岭新城投资控股股份有限公司董事会
监事会	指	铁岭新城投资控股股份有限公司监事会
元	指	人民币元

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

股票简称	铁岭新城	股票代码	000809
变更后的股票简称（如有）	*ST 新城		
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	隋景宝		
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: //www.tielingnewcity.com.cn		
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	乔亚珍
联系地址	铁岭市新城区金沙江路 11 号金鹰大厦八层	铁岭市新城区金沙江路 11 号金鹰大厦八层
电话	024-74997822	024-74997822
传真	024-74997827	024-74997827
电子信箱	cf0140@sina.com	qy5857@sina.com

三、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体的名称	《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	铁岭市新城区金沙江路 11 号金鹰大厦八层公司董事会办公室

四、注册变更情况

组织机构代码	91211200201909093K
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	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）	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、袁冬梅

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

六、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

☐ 是 ☒ 否

	2017 年	2016 年	本年比上年增减	2015 年
营业收入（元）	79,723,667.61	21,028,428.09	279.12%	34,380,991.61
归属于上市公司股东的净利润（元）	101,106,840.27	-240,470,472.53	142.05%	-179,339,704.80
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	95,253,540.10	-243,822,106.09	139.07%	-191,058,848.32
经营活动产生的现金流量净额（元）	677,812,384.27	-298,849,278.90	326.81%	104,625,054.73
基本每股收益（元/股）	0.12	-0.29	142.05%	-0.22
稀释每股收益（元/股）	0.12	-0.29	142.05%	-0.22
加权平均净资产收益率	3.31%	-7.70%	11.01%	-5.31%
	2017 年末	2016 年末	本年末比上年末增减	2015 年末
总资产（元）	5,946,411,347.04	6,378,745,853.88	-6.78%	6,302,315,407.17
归属于上市公司股东的净资产（元）	3,104,944,369.85	3,003,837,529.58	3.37%	3,244,308,002.11

七、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照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

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在按照国际会计准则与按照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。

2、同时按照境外会计准则与按照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

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在按照境外会计准则与按照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。

八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	4,120,093.83	4,828,758.55	54,144,930.33	16,629,884.90
归属于上市公司股东的净利润	-34,281,505.40	-45,744,997.00	116,539,653.40	64,593,689.27
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-34,686,493.25	-45,638,629.23	116,455,188.30	59,123,474.28
经营活动产生的现金流量净额	-49,268,221.23	-19,395,098.53	466,719,799.37	279,755,904.66

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

☐ 是 ☒ 否

九、非经常性损益项目及金额

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元

项目	2017 年金额	2016 年金额	2015 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）	1,353,810.66	873,124.55	423,414.45	
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）	4,627,042.92	1,619,951.40	1,619,951.40	其中政府支付污水补贴 300 万元。
委托他人投资或管理资产的损益		874,472.61	8,835.62	
对外委托贷款取得的损益			10,073,570.82	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-127,553.41	-15,915.00	-406,628.77	
合计	5,853,300.17	3,351,633.56	11,719,143.52	--

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

公司报告期不存在将根据《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、列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司从事的主要业务

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

（一）公司从事的主要业务

报告期内公司所从事的主要业务为土地一级开发和城市运营。在土地一级开发业务方面，公司受铁岭市政府和铁岭市土地储备中心的委托，对铁岭市政府依法通过收购、收回、征收等方式储备的铁岭新城区范围内的国有建设用地，组织实施拆迁和市政基础设施建设，做到“九通一平”、使该等土地达到可出让条件，经国土部门验收后由铁岭市土地储备中心统一调配划拨或出让，公司按照与铁岭市政府签订的《土地一级开发合作协议》之约定享有土地划拨费用和土地出让收益；公司除土地一级开发业务以外，还有城市运营业务，包括供水、污水处理、出租车运营、广告传媒业务。在城市运营方面，公司通过招拍挂程序获得铁岭市新城区相关公用事业特许经营权后，经营铁岭市新城区供水、污水处理、出租车运营、广告传媒业务。报告期内公司所从事的主要业务和主要经营模式未发生重大变化。

（二）公司所属行业情况

房地产行业，市场容量大，产业链长，作为我国的支柱性产业仍然不可替代。房地产行业是典型的周期性行业，目前，我国房地产市场逐步进入成熟期，行业空间收缩的同时将迎来分化，一方面，城市的分化进一步凸显，具备经济、产业、教育、医疗等优势的城市将继续“领跑”行业下半场。另一方面，房地产企业的分化也更加剧烈，龙头房企将凭借着大量的优质土地储备、更强的融资能力及高效的运营能力，将继续实现规模增长，行业集中度将逐步提升。土地一级开发属于房地产上游行业，根据《土地一级开发合作协议》，公司在本地区内具有行业垄断地位。

二、主要资产重大变化情况

1、主要资产重大变化情况

主要资产	重大变化说明
固定资产	本报告期固定资产减少主要是因为将用于赚取租金收入的固定资产转为投资性房地产。
无形资产	本报告期无形资产减少主要是因为用于出租的房屋所占用的土地一并转入投资性房地产。
应收账款	本报告期应收账款减少主要是因为收回应收账款。
递延所得税资产	本报告期递延所得税资产减少主要是因为收回应收账款相对应的递延所得税资产转出。

应付利息	本报告期应付利息减少主要是因为“14 铁岭债”部分回售。
其他应付款	本报告期其他应付款增加主要是因为按照出资约定公司将未来缴纳的出资款列入其他应付款。
长期借款	本报告期长期借款增加主要是因为借款所致。
应付债券	本报告期应付债券减少主要是因为“14 铁岭债”部分回售。

2、主要境外资产情况

☐ 适用 ☒ 不适用

三、核心竞争力分析

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

（一）土地储备丰厚

公司是具体负责铁岭新城区22平方公里土地一级开发以及铁岭新城城市基础设施建设的主体。截至本报告期末，公司已开发整理土地18.3平方公里，全部实现“九通一平”，达到可出让条件，累计销售土地14186亩，尚有已开发整理好的土地7000余亩未出让。土地的稀缺及不可再生的特性，必然会有较大的升值空间。

（二）较高的行业壁垒

公司在铁岭新城区是唯一一家土地一级开发商，对铁岭新城区22平方公里的土地独家开发运营，具有较高的行业壁垒。

（三）业务模式创新

公司的运营模式为“政府主导、市场化运作”，不可复制。既有政府的大力支持，又有广阔的市场空间。

（四）人才储备丰富

在十余年的时间里，公司在土地一级开发领域培养了一批业务精通、技术过硬、经验丰富的人才，为公司未来的发展提供丰富的人力资源储备。

第四节 经营情况讨论与分析

一、概述

（一）公司面对的市场环境

2017年国家对于房地产宏观调控实行“差别化调控”政策，一二线城市“限购”、“限价”，三四线城市“去库存”。房企“去杠杆”贯穿全年，丝毫未放松，调控成果较为明显。但同时国家支持刚需、改善性需求，维护房地产市场稳定的政策导向也同样明朗，坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”理念。2017年，三四线城市房地产“去库存”效果明显，棚改、保障房货币化安置等政策措施使三四线城市商品房销售增长幅度较大。公司地处东北地区三四线城市，虽然房地产行业景气度低于全国平均水平，但总体回暖趋势明显。

（二）公司的主要经营模式

1、主要经营模式和经营业态

公司主营业务为土地一级开发，在土地一级开发业务方面，公司受铁岭市政府和铁岭市土地储备中心的委托，对铁岭市政府依法通过收购、收回、征收等方式储备的铁岭新城区范围内的国有建设用地，组织实施拆迁和市政基础设施建设，做到“九通一平”、使该等土地达到可出让条件，经国土部门验收后由铁岭市土地储备中心统一调配划拨或出让，公司按照与铁岭市政府签订的《土地一级开发合作协议》之约定享有土地划拨费用和土地出让收益。公司除土地一级开发业务以外，还有城市运营业务，包括供水、污水处理、汽车租赁、广告传媒业务。在城市运营方面，公司通过招拍挂程序获得铁岭市新城区相关公用事业特许经营权后，经营铁岭市新城区供水、污水处理、汽车租赁、广告传媒业务。

2、市场地位和竞争优势

公司是铁岭市新城区唯一一家土地一级开发和城市综合运营商，同时铁岭市政府承诺，除铁岭市新城区外，如果铁岭市其他地区进行土地开发，在同等条件下，优先选择公司。

（三）公司规划平整土地面积及收入分成比例

1、公司土地一级开发项目地处辽宁省铁岭市新城区，公司主要负责新城区22平方公里规划范围内的土地一级开发，规划土地平整面积33598亩，2017年未进行土地平整，截至目前，公司已累计平整土地面积27444亩。

2、公司与政府约定的收入分成比例为土地使用权出让金扣除农业发展基金、国有土地收益基金、土地规费和土地出让金（土地出让金按照5000元/亩计算，当铁岭新城的土地使用权出让金历年累计平均超出45万元/亩，从超出45万元/亩后的下一年度，对土地使用权出让金超出45万元每亩的，另需按超出45万元/亩部分的百分之三十五加收土地出让金）后全部归公司所有。

（四）报告期土地开发收入和相关款项回收情况

1、报告期内实现土地出让收入6,019.08万元；

2、报告期内公司收回土地出让金 76,962.55万元。

（五）公司的房地产出租情况

公司持有建筑面积为7284.45平方米的房屋，报告期取得租金146.43万元。

（六）报告期末公司融资情况

报告期末公司融资金额为240,210.21万元，其中：银行贷款期末余额为131,937万元，占融资额的54.93%，利率期间为4.75-7.18%，其中一年期贷款为39,500万元、三年期贷款47,500万元、五年期贷款16,500万元、八年期贷款28,437万元；公司债107,073.21万元，占融资额的44.57%，利率期间为6.70—8.45%，期限5年，3+2模式；大股东借款1200万元，占融资额的0.5%，利率为8.45%。

（七）公司发展战略和2018年经营计划

1、公司发展战略

公司将以市场为导向，把握市场机遇，细化市场，精细化营销，增加土地出让收入；同时进行内部挖潜及多元化运营，为公司的持续稳健发展打下坚实基础。

- （1）坚持以土地一级开发业务作为战略核心业务，集中优势资源发展主营业务，夯实公司的发展基础；
- （2）转变土地销售方向，从专注商住用地转向文化旅游、养老用地和商住用地相结合；
- （3）实现多元化发展，提升盈利能力，丰富城市运营商题材，做大做强城市运营业务。

2、2018年经营计划

（1）加大土地营销力度，提高公司业绩。公司将抓住新城区房地产市场和土地市场复苏的有利时机，进一步加大土地营销力度，采取“走出去，请进来”的办法，广泛拓展营销渠道，结合新城区产业发展，加大引进养老、基础教育、第三产业等地产投资项目，拉动就业和人口聚集，提升新城区的影响力，提升土地价值。同时加快推进体育健身项目及居然之家和拓峰地产项目土地挂牌出让，全力跟进万达地产、碧桂园及恒大地产投资洽商。

（2）拓展新业务，实现多元化经营。公司将与铁煤集团、汇能集团开展真诚、务实的合作，深化落实战略合作各项内容，加快推进新能源产业投资基金的建立和投资运作以及新能源和相关产业项目落地实施，逐步解决主营业务单一的运营模式，实现多元化经营和可持续发展。

（3）加强公司内部管理，向管理要效益。2018年公司将全面加强内部管理，向管理要效益，坚决执行“高标准，严要求”。一是明确责任，强化考评；二是要加强人力资源管理，完善部门设置和人员配置，同时实施全员竞聘上岗，通过恰当而有效的人员配备，促进公司发展；三是加强员工培训，通过开展有针对性的业务培训，全面提升员工综合素养和业务能力。

（4）防范金融风险，确保公司经营稳定运行。为确保公司正常运营资金需求，公司将继续拓宽融资渠道，加大融资力度，在当前去杠杆、防范金融风险的监管新政下，提前做好预案，采取有效措施，化解债务风险，保障公司稳定运行。

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第3号—上市公司从事房地产业务》的披露要求

二、主营业务分析

1、概述

参见“经营情况讨论与分析”中的“一、概述”相关内容。

2、收入与成本

(1) 营业收入构成

单位：元

	2017 年		2016 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	79,723,667.61	100%	21,028,428.09	100%	279.12%
分行业					
土地一级开发	60,190,828.46	75.50%			
供水	9,126,653.55	11.45%	9,362,829.63	44.52%	-2.52%
污水	4,796,734.95	6.02%	2,940,000.00	13.98%	63.15%
广告	527,775.66	0.66%	881,359.21	4.19%	-40.12%
汽车租赁	2,335,350.03	2.93%	3,866,994.21	18.39%	-39.61%
其他	2,746,324.96	3.44%	3,977,245.04	18.91%	-30.95%
分产品					
土地一级开发	60,190,828.46	75.50%			
供水	9,126,653.55	11.45%	9,362,829.63	44.52%	-2.52%
污水	4,796,734.95	6.02%	2,940,000.00	13.98%	63.15%
广告	527,775.66	0.66%	881,359.21	4.19%	-40.12%
汽车租赁	2,335,350.03	2.93%	3,866,994.21	18.39%	-39.61%
其他	2,746,324.96	3.44%	3,977,245.04	18.91%	-30.95%
分地区					
铁岭地区	79,723,667.61	100.00%	21,028,428.09	100.00%	279.12%

(2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

√ 适用 □ 不适用

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

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	60,190,828.46	37,678,393.61	37.40%			
供水	9,126,653.55	11,313,772.66	-23.96%	-2.52%	1.89%	-5.37%

分产品						
土地一级开发	60,190,828.46	37,678,393.61	37.40%			
供水	9,126,653.55	11,313,772.66	-23.96%	-2.52%	1.89%	-5.37%

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

(3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

☐ 是 ☒ 否

(4) 公司已签订的重大销售合同截至本报告期的履行情况

☐ 适用 ☒ 不适用

(5) 营业成本构成

行业分类

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2017 年		2016 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	土地一级开发	37,678,393.61	59.45%			
供水	供水	11,313,772.66	17.85%	11,104,083.42	41.69%	1.89%
污水	污水	9,161,020.97	14.45%	9,399,430.25	35.29%	-2.54%
广告	广告	410,959.06	0.65%	607,437.43	2.28%	-32.35%
汽车租赁	汽车租赁	2,378,556.93	3.75%	3,939,179.35	14.79%	-39.62%
其他	其他	2,434,471.81	3.84%	1,582,092.14	5.94%	53.88%
合计		63,377,175.04	100.00%	26,632,222.59	100.00%	

说明

(6) 报告期内合并范围是否发生变动

☒ 是 ☐ 否

公司2017年度纳入合并范围的子公司共6户，与上年相比增加2户。

公司本年设立铁岭财京房地产开发有限公司，持股比例100%，认缴出资额800万元，认缴出资期限2036年9月19日，该子公司尚未实际出资和经营。

公司本年设立铁岭财京贸易有限公司，持股比例100%，认缴出资额1000万元，认缴出资期限2037年12月31日，该子公司尚未实际出资和经营。

(7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

□ 适用 √ 不适用

(8) 主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	2,561,395.07
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	16.83%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	0.00%

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	铁岭师范高等专科学校	758,057.77	4.98%
2	辽宁有巢氏置业有限公司	504,188.05	3.31%
3	铁岭湿地建设管理有限公司	489,067.43	3.21%
4	铁岭泛欧置业有限公司	440,717.94	2.90%
5	铁岭市机关事务管理局	369,363.88	2.43%
合计	--	2,561,395.07	16.83%

主要客户其他情况说明

□ 适用 √ 不适用

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	6,108,666.99
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	95.13%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	0.00%

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	辽宁省电力有限公司铁岭供电公司开发区分公司	3,272,938.64	50.97%
2	铁岭凡河新区水务建设管理处	1,810,515.35	28.20%
3	深圳市华旭科技开发有限公司	742,083.00	11.56%
4	大连恒恩环保科技有限公司	225,000.00	3.50%
5	铁岭港华燃气有限公司	58,130.00	0.91%
合计	--	6,108,666.99	95.13%

主要供应商其他情况说明

□ 适用 √ 不适用

3、费用

单位：元

	2017 年	2016 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	157,594.98	45,548.98	245.99%	2017 年销售地块发生控规费 10 万元
管理费用	35,914,661.73	28,825,704.37	24.59%	
财务费用	115,683,198.47	104,215,477.46	11.00%	

4、研发投入

□ 适用 √ 不适用

5、现金流

单位：元

项目	2017 年	2016 年	同比增减
经营活动现金流入小计	804,183,005.40	75,738,682.76	961.79%
经营活动现金流出小计	126,370,621.13	374,587,961.66	-66.26%
经营活动产生的现金流量净额	677,812,384.27	-298,849,278.90	326.81%
投资活动现金流入小计	1,656,470.00	122,550,846.66	-98.65%
投资活动现金流出小计	1,255,564.40	118,326,583.20	-98.94%
投资活动产生的现金流量净额	400,905.60	4,224,263.46	-90.51%
筹资活动现金流入小计	1,960,106,613.82	1,117,057,743.24	75.47%
筹资活动现金流出小计	2,658,152,988.78	1,002,343,751.45	165.19%
筹资活动产生的现金流量净额	-698,046,374.96	114,713,991.79	-708.51%
现金及现金等价物净增加额	-19,833,085.09	-179,911,023.65	88.98%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

√ 适用 □ 不适用

经营活动现金流入小计较上年度增加961.79%主要是因为2017年收回应收账款所致。

经营活动现金流出小计较上年减少66.26%主要是因为上年度支付工程款及报卷费。

经营活动产生的现金流量净额较上年度增加326.81%主要是因为2017年收回应收账款所致。

投资活动现金流入小计较上年减少98.65%主要是因为上年度理财产品赎回。

投资活动现金流出小计较上年减少98.94%主要是因为上年度购买理财产品。

投资活动产生的现金流量净额较上年减少90.51%主要是因为上年度购买理财产品。

筹资活动现金流入小计较上年增加75.47%主要是因为本年度增加借款。

筹资活动现金流出小计较上年增加165.19%主要是因为偿还借款及公司债所致。

筹资活动产生的现金流量净额较上年减少708.51%主要是因为偿还借款及公司债所致。

现金及现金等价物净增加额较上年增加88.98%主要是因为上述原因综合所致。

报告期内公司经营活动产生的现金净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

报告期公司实现土地出让收入，同时收回以前年度应收账款转回相应计提的坏账。

三、非主营业务分析

√ 适用 □ 不适用

单位：元

	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
资产减值	-328,369,516.81	-166.96%	应收账款收回，冲销已计提的坏账准备	否
营业外收入	10,546.59	0.01%		否
营业外支出	130,140.00	0.07%	对外捐赠及固定资产处置损失	否

四、资产及负债状况

1、资产构成重大变动情况

单位：元

	2017 年末		2016 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	161,263,875.48	2.71%	181,096,960.57	2.84%	-0.13%	
应收账款	19,448,516.06	0.33%	416,924,253.39	6.54%	-6.21%	
存货	5,342,398,837.91	89.84%	5,268,312,586.84	82.59%	7.25%	
投资性房地产	48,222,155.79	0.81%			0.81%	
长期股权投资	30,000,000.00	0.50%			0.50%	
固定资产	209,806,788.05	3.53%	261,790,812.46	4.10%	-0.57%	
在建工程	992,523.60	0.02%	292,569.20	0.00%	0.02%	
短期借款	407,000,000.00	6.84%	395,000,000.00	6.19%	0.65%	
长期借款	924,370,000.00	15.55%	475,000,000.00	7.45%	8.10%	

2、以公允价值计量的资产和负债

□ 适用 √ 不适用

3、截至报告期末的资产权利受限情况

(1) 2014 年 5 月 28 日, 本公司与国家开发银行股份有限公司签订【2110201401100000349】《人民币资金借款合同》, 取得国家开发银行股份有限公司借款金额人民币伍亿元整, 首期借款金额为 RMB50,000,000.00 元, 即从 2014 年 5 月 28 日起, 至 2022 年 5 月 27 日止, 共计 8 年, 该合同项下其余借款资金的提款计划由借贷双方另行协商确定, 并以《借款凭证》记载的时间为准, 提款期与还款期不得交叉, 至 2017 年 12 月 31 日借款余额 RMB284,370,000.00 元。铁岭财京投资有限公司与国家开发银行股份有限公司签订【2110201401100000349】《应收账款质押合同》及【211020140110000034】《应收账款质押登记协议》, 将铁岭财京投资有限公司与铁岭市人民政府, 铁岭市土地储备中心签订的《铁岭莲花湖区域土地开发(一期)项目委托协议书》项下享有的全部权益和收益进行质押, 对该质押的应收账款在中国人民银行征信中心进行了质押登记, 同时签订资金结算监管协议。铁岭财政资产经营有限公司与国家开发银行股份有限公司签订【2110201401100000349】借款合同的《国家开发银行股份有限公司人民币资金贷款保证合同》在合同的担保范围内向贷款人提供连带责任保证。被质押的铁岭莲花湖区域土地开发(一期)项目开发成本 739,230,970.47 元。

(2) 2017 年 3 月 21 日, 本公司与中国建设银行股份有限公司铁岭分行签订【LNTLZFGMFW2017001】《人民币流动资金借款合同》, 取得中国建设银行股份有限公司铁岭分行借款金额人民币叁亿元整, 借款期限为叁拾陆个月, 即从 2017 年 3 月 21 日起至 2020 年 3 月 21 日; 2017 年 3 月 22 日, 本公司与中国建设银行股份有限公司铁岭分行签订【LNTLZFGMFW2017002】《人民币流动资金借款合同》, 取得中国建设银行股份有限公司铁岭分行借款金额人民币壹亿柒仟伍佰万元整, 借款期限为叁拾陆个月, 即从 2017 年 3 月 22 日起至 2020 年 3 月 22 日。借款期限起始日与贷款转存凭证不一致时, 以第一次放款时的贷款转存凭证所载实际放款日期为准, 利率以起息日基准利率为准, 并自起息日起至合同项下本息全部清偿之日止每壹拾贰个月根据利率调整日当日的基准利率调整一次, 利率调整日为起息日在调整当月的对应日。2017 年 3 月 21 日, 铁岭公共资产投资运营集团有限公司与中国建设银行股份有限公司铁岭分行签订【BZZFGMFW2017001】的《本金最高额保证合同》, 明确在 2017 年 3 月 17 日至 2017 年 4 月 17 日期间办理的发放人民币贷款签订的相关合同、协议等, 铁岭公共资产投资运营集团有限公司愿意为铁岭财京投资有限公司提供不超过人民币肆亿柒仟伍佰万元整本金的主合同项下的全部债务的连带责任保证; 2017 年 3 月 21 日, 铁岭财京投资有限公司与中国建设银行股份有限公司铁岭分行签订【ZYZFGMFW2017001】号《最高额应收账款质押合同》及【ZFGMYSZKZYDJ-11-2017-001】《应收账款质押登记协议》, 明确在 2017 年 3 月 17 日至 2017 年 4 月 17 日期间办理的发放人民币贷款签订的相关合同、协议等, 铁岭财京投资有限公司愿意提供在相关合同、协议等项下的一系列债务最高额质押担保, 并将铁岭凡河新区莲花湖湿地恢复及综合开发项目政府购买服务项下应收账款玖亿陆仟贰佰万元整进行质押, 同时, 于 2017 年 3 月 22 日, 对该质押的应收账款在中国人民银行征信中心进行了质押登记。

五、投资状况

1、总体情况

☐ 适用 ☒ 不适用

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

☐ 适用 ☒ 不适用

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

☐ 适用 ☒ 不适用

4、金融资产投资

(1) 证券投资情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在证券投资。

(2) 衍生品投资情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

5、募集资金使用情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

六、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

☐ 适用 ☒ 不适用

七、主要控股参股公司分析

☒ 适用 ☐ 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	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	土地一级开发	400,000,000	6,001,671,775.65	2,806,907,984.69	61,644,750.41	210,981,043.61	115,296,474.16

报告期内取得和处置子公司的情况

☒ 适用 ☐ 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
------	----------------	---------------

铁岭财京房地产开发有限公司	铁岭财京投资有限公司投资设立子公司	公司尚未实际出资和经营
铁岭财京贸易有限公司	铁岭财京投资有限公司投资设立子公司	公司尚未实际出资和经营

主要控股参股公司情况说明

报告期公司子公司扭亏为盈，主要是实现土地出让收入，同时收回以前年度应收账款转回相应计提的坏账。

八、公司控制的结构化主体情况

☐ 适用 ☒ 不适用

九、公司未来发展的展望

（一）行业竞争格局和发展趋势

2017 年房地产行业宏观调控贯穿全年，未有松动的迹象，房地产企业融资成本提升，融资渠道变窄。作为房地产上游的土地一级开发行业，具有资金需求量大且集中、资金回笼慢、现金流不稳定、受政策调控影响大的劣势。随着三四线城市房地产库存逐渐消化，住房刚性需求的增加，土地一级开发市场逐渐回暖，恢复态势明显。近三年铁岭新城区房地产去库存非常显著，根据《铁岭市统计局统计月报》2015 年至 2017 年共销售住房面积 74.74 万平方米，均价为 3768 元/平方米，价格也明显提升。

铁岭新城区以其独特的自然资源和区位优势，宜居、宜业、宜游的生态环境，以及日臻完善的基础设施和城市配套功能，知名度不断提升，人口不断聚集，同时受一、二线城市房地产“外溢效用”影响，房地产刚性需求被激发，市场回暖趋势明显，根据市场调研，2018 年新城区新增房地产开发建设面积将达 70 万平方米以上。同时，碧桂园、恒大地产、万达集团、上海红星美凯龙等地产龙头企业也纷纷到铁岭新城区进行考察，且具有强烈的投资意向。铁岭新城区房地产市场的回暖已传导至土地市场，公司的主营业务也将明显好转。

（二）公司发展战略

经过十年的建设和发展，铁岭新城区已成为功能齐全、环境优美、适宜人居之地，常驻人口逐年增多，目前已达 15 万人。公司作为铁岭新城区唯一由政府授权的土地一级开发及城市综合运营商，将充分利用这一特许经营的资源条件，把握市场机遇，为公司的持续稳健发展打下坚实基础。2018 年，公司以“促进产业发展、聚集新区人口”为发展目标，并结合本地区域市场具体情况，由单纯的引进房地产开发项目向综合产业引进方面转变，重点在基础教育、配套设施、大型商超、文化教育、娱乐、养老等方面作为营销突破点。

由于土地具有不可再生性和不可替代性，公司总体上仍将立足主业，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；丰富城市运营商题材，做大做强城市运营业务；同时探索多元化发展，分散经营风险。将公司打造成为一家发展良好、规范运作的上市企业。

（三）经营计划

2017 年公司因土地指标未能及时解决，故未完全实现销售计划。近期，该问题已得到解决，相应地块将会在 2018 年实现挂牌出让。2018 年公司将以市场为导向，土地营销的重点是转变土地招商方向，由单一的商住招商向完善新城区产业配套、聚集新城区人气方面转变，计划出让土地约 300 亩。

公司将通过加强内部管理实现开源节流，继续实行全员绩效考核制度，把提升业绩、降低成本作为管理的重点，来应对短期经营风险。同时在加强主营业务的前提下，积极拓展新业务，以增加新的利润增长点。

（四）可能面对的风险

1、政策风险：政策风险集中体现在公司受宏观经济政策、土地政策、房地产相关政策的影响较大。未来房地产宏观调控不会松动，房企“去杠杆”仍会持续。公司将持续加强政策跟踪，认真分析研究，依据政策导向不断优化业务发展方向。

2、市场风险：三四线房地产复苏的持续性有待观察，复苏有不及预期的风险。公司将随市场变化步伐调整业务方向及规模，优化经营策略。

3、财务风险：在调控政策影响下，公司的融资渠道受到一定限制，融资成本也在提高。基于诸多因素可能发生财务风险事件，需避免流动性风险，信用风险的发生。公司将提前制定预案，拓宽融资渠道，加快资金回笼速度，以应对风险。

十、接待调研、沟通、采访等活动情况

1、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期内未发生接待调研、沟通、采访等活动。

第五节 重要事项

一、公司普通股利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内普通股利润分配政策，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（包括本报告期）的普通股股利分配方案（预案）、资本公积金转增股本方案（预案）情况

1、2018年4月12日，公司第九届董事会第十四次会议审议通过《关于2017年度利润分配的议案》，2017年度公司拟不进行利润分配和资本公积金转增股本，该议案尚需提交2017年度股东大会审议。

2、2017年4月23日，公司第九届董事会第十次会议审议通过《关于2016年度利润分配的议案》，2016年度公司未进行利润分配和资本公积金转增股本。

3、2016年4月28日，公司第九届董事会第六次会议审议通过《关于2015年度利润分配的议案》，以2015年12月31日股份总数549,860,862股为基数，向全体股东每10股送5股派发现金1元（含税）。

公司近三年（包括本报告期）普通股现金分红情况表

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普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率	以其他方式现金分红的金额	以其他方式现金分红的比例
2017 年	0.00	101,106,840.27	0.00%	0.00	0.00%
2016 年	0.00	-240,470,472.53	0.00%	0.00	0.00%
2015 年	54,986,086.20	-179,339,704.80	-30.66%	0.00	0.00%

公司报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正但未提出普通股现金红利分配预案

☒ 适用 ☐ 不适用

报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正但未提出普通股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
公司属资金密集型企业，前期投入大且回收期长，目前房地产企业受宏观调控影响，资金压力较大，综合考虑当前公司的经营情况、财务状况及未来发展计划，2017 年度拟不进行利润分配，同时资本公积金额较小，不具备转增股本的条件。	公司 2017 年度未分配利润累积滚存至下一年度，以满足公司日常运营资金的需求及未来发展的需要。

二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

☐ 适用 ☒ 不适用

公司计划年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

三、承诺事项履行情况

1、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内履行完毕及截至报告期末尚未履行完毕的承诺事项

√ 适用 □ 不适用

承诺事由	承诺方	承诺类型	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、铁岭市财政局	其他承诺	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	其他承诺	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	其他承诺	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。
首次公开发行或再融资时所作承诺						
股权激励承诺						
其他对公司中小股东所作承诺						
承诺是否按时履行	是					
如承诺超期未履行完毕的，应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划	各方均严格履行承诺。					

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

□ 适用 √ 不适用

四、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

五、董事会、监事会、独立董事（如有）对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

☐ 适用 ☒ 不适用

六、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

☒ 适用 ☐ 不适用

与上年度财务报告相比，本报告期会计政策发生变更，会计估计未发生变化。

1、会计政策变更情况

2017 年 8 月 16 日，公司召开第九届董事会第十一次会议，审议通过了《关于公司会计政策变更的议案》，并于当日披露《关于公司会计政策变更的公告》（公告编号：2017-043）（详见巨潮资讯网<http://www.cninfo.com.cn>）。

本次会计政策变更后，公司按照财政部于 2017 年 4 月 28 日颁布的《企业会计准则第 42 号--持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》和 2017 年 5 月 10 日修订的《企业会计准则第 16 号--政府补助》规定执行。

2、会计政策变更原因

2017 年 4 月 28 日，财政部颁布《关于印发<企业会计准则第 42 号--持有待售的非流动资产、处置组和终止经营>的通知》（财会[2017]13 号），自 2017 年 5 月 28 日起施行；2017 年 5 月 10 日，财政部颁布《关于印发修订<企业会计准则第 16 号--政府补助>的通知》（财会[2017]15 号），自 2017 年 6 月 12 日起施行。

由于上述会计准则的颁布或修订，公司需对原会计政策进行相应变更，并按以上文件规定的起始日开始执行上述会计准则。

3、会计政策变更带来的影响

该会计政策变更对公司本报告期净利润没有影响。

七、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

八、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

☒ 适用 ☐ 不适用

公司2017年度纳入合并范围的子公司共6户，与上年相比增加2户。

公司本年设立铁岭财京房地产开发有限公司，持股比例100%，认缴出资额800万元，认缴出资期限2036年9月19日，该子公司尚未实际出资和经营。

公司本年设立铁岭财京贸易有限公司，持股比例100%，认缴出资额1000万元，认缴出资期限2037年12月31日，该子公司尚未实际出资和经营。

九、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	5
境内会计师事务所注册会计师姓名	谢维、袁冬梅
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	2
境外会计师事务所名称（如有）	无
境外会计师事务所审计服务的连续年限（如有）	无
境外会计师事务所注册会计师姓名（如有）	无

当期是否改聘会计师事务所

☐ 是 ☒ 否

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

本报告期，公司聘请中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）为内部控制审计会计师事务所，期间共支付审计费用30万元。

十、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

☐ 适用 ☒ 不适用

十一、破产重整相关事项

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

十二、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。

十三、处罚及整改情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十四、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

☐ 适用 ☒ 不适用

十五、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

十六、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

√ 适用 □ 不适用

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	获批的交易额度（万元）	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
铁岭银行股份有限公司	控股股东间接控制的公司	融通资金	贷款	银行同期贷款利率	银行同期贷款利率	39,500	42.93%	40,000	否	现金	银行同期贷款利率	2017年04月25日	公告编号：2017-023，公告名称：关于子公司向银行贷款暨日常关联交易的公告，披露网站：巨潮资讯网
合计				--	--	39,500	--	40,000	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况				无									
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的，在报告期内的实际履行情况（如有）				报告期内，子公司铁岭财京投资有限公司根据资金需求情况在授信额度 40,000 万元范围内向铁岭银行股份有限公司进行贷款并按实际贷款金额支付相应利息，2017 年铁岭财京投资有限公司向铁岭银行股份有限公司贷款 39,500 万元，支付利息 2,874.47 万元。									
交易价格与市场参考价格差异较大的原因（如适用）				不适用									

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

□ 适用 √ 不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在关联债权债务往来。

5、其他重大关联交易

☒ 适用 ☐ 不适用

2017年3月1日，公司召开第九届董事会第九次会议，审议通过了《关于公司全资子公司向控股股东借款暨关联交易的议案》，同意公司全资子公司铁岭财京投资有限公司向控股股东铁岭财政资产经营有限公司借款不超过人民币100,000万元，借款主要用于调整公司债务结构，借款期限不超过1年，借款利率不超过控股股东融资利率。截至2017年12月31日，已归还借款98,800万元。

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
关于公司全资子公司向控股股东借款暨关联交易的公告	2017 年 03 月 02 日	巨潮资讯网（http://www.cninfo.com.cn）

十七、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

（1）托管情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在托管情况。

（2）承包情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在承包情况。

（3）租赁情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在租赁情况。

2、重大担保

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在担保情况。

3、委托他人进行现金资产管理情况

(1) 委托理财情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在委托理财。

(2) 委托贷款情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在委托贷款。

4、其他重大合同

☒ 适用 ☐ 不适用

合同订立公司 方名称	合同订立对方 名称	合同标的	合同签订日期	合同涉及资产的 账面价值 (万元)(如有)	合同涉及资产的 评估价值 (万元)(如有)	评估机构名称 (如有)	评估基准日 (如有)	定价原则	交易价格 (万元)	是否关联交易	关联关系	截至报告期末的 执行情况	披露日期	披露索引
铁岭财京投资有限公司	铁岭市人民政府	铁岭凡河新区莲花湿地恢复及综合开发项目	2015 年 04 月 28 日			无		市场公允价格		否	无	2018 年 4 月 11 日, 公司与接收方签订《铁岭凡河新区莲花湿地恢复工程移交确认书》, 双方确认至 2017 年 12 月 31 日移交手续全部办理完成。	2015 年 04 月 30 日	公告编号: 2015-014, 公告名称: 关于签订重大合同的公告, 发布网站: 巨潮资讯网

十八、社会责任情况

1、履行社会责任情况

公司按照《公司法》、《证券法》、《公司章程》和其他有关法律法规的要求，结合公司实际，建立了规范的法人治理结构，股东大会、董事会、监事会和总经理负责的经理层责权分明，建立了所有权、经营权分离，决策权、执行权、监督权分立，股东大会、董事会、监事会并存的法人制衡管理机制。严格规定了股东大会、董事会、监事会、总经理的权利、义务及职责范围。

公司依据《投资者关系管理制度》加强投资者关系管理，及时、准确、完整、真实的进行信息披露，确保公司所有股东能够以平等的机会获得公司信息，保障全体股东的合法。报告期内，公司通过投资者关系互动平台、投资者专用电话接听等方式，加强与投资者的沟通，公司秉持公平、公正、公开的原则对待全体投资者。

一直以来，作为国有控股上市公司，公司都以履行社会责任为己任，恪守社会责任准则，在关注公司自身发展的同时，关注相关方利益，注重企业社会责任的履行以及企业社会价值的实现，以更优的质量、更严的标准，忠实地履行企业社会责任，积极回报社会。

2、履行精准扶贫社会责任情况

（1）精准扶贫规划

（2）年度精准扶贫概要

2017年9月，铁岭市西丰县明德乡尚文村田家桥损毁，为保障当地村民出行，正常生活和工作，公司向西丰县扶贫开发办公室一次性提供扶贫资金13万元用于修复田家桥。

（3）精准扶贫成效

指标	计量单位	数量/开展情况
一、总体情况	——	——
其中： 1.资金	万元	13
二、分项投入	——	——
1.产业发展脱贫	——	——
2.转移就业脱贫	——	——
3.易地搬迁脱贫	——	——
4.教育扶贫	——	——
5.健康扶贫	——	——
6.生态保护扶贫	——	——
7.兜底保障	——	——

8.社会扶贫	——	——
9.其他项目	——	——
其中： 9.1.项目个数	个	1
9.2.投入金额	万元	13
三、所获奖项（内容、级别）	——	——

（4）后续精准扶贫计划

无

3、环境保护相关的情况

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

否

公司主要从事土地一级开发、城市供水、污水处理、广告传媒、汽车租赁等业务，没有排污项目，不属于环境保护部门公布的重点排污单位。

十九、其他重大事项的说明

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在需要说明的其他重大事项。

二十、公司子公司重大事项

☐ 适用 ☒ 不适用

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、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
二、无限售条件股份	824,791,293	100.00%						824,791,293	100.00%
1、人民币普通股	824,791,293	100.00%						824,791,293	100.00%
三、股份总数	824,791,293	100.00%						824,791,293	100.00%

股份变动的原因

□ 适用 √ 不适用

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

2、限售股份变动情况

□ 适用 √ 不适用

二、证券发行与上市情况

1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

□ 适用 √ 不适用

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

□ 适用 √ 不适用

3、现存的内部职工股情况

□ 适用 √ 不适用

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

报告期末普通股 股东总数	29,747	年度报告披露日 前上一月末普通 股股东总数	29,595	报告期末表决权 恢复的优先股股 东总数（如有）（参 见注 8）	0	年度报告披露日 前上一月末表决 权恢复的优先股 股东总数（如有） （参见注 8）	0	
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	34.29%	282,857,500	0	0	282,857,500	质押	50,000,000
君康人寿保险股 份有限公司一万 能保险产品	其他	3.71%	30,608,176	4,130,179	0	30,608,176		
戴毅	境内自然人	0.95%	7,803,603	7,803,603	0	7,803,603		
君康人寿保险股 份有限公司一自 有资金	其他	0.65%	5,368,989	0	0	5,368,989		
刘柏权	境内自然人	0.55%	4,511,968	-2,450,900	0	4,511,968		
#邵秀红	境内自然人	0.54%	4,428,362	300	0	4,428,362		
罗曾苗	境内自然人	0.52%	4,327,600	4,327,600	0	4,327,600		
陈淑丽	境内自然人	0.52%	4,270,575	4,270,575	0	4,270,575		
陈晓汀	境内自然人	0.51%	4,188,000	11,258	0	4,188,000		
程洪亮	境内自然人	0.50%	4,133,600	4,133,600	0	4,133,600		
战略投资者或一般法人因配售新股 成为前 10 名股东的情况（如有）（参 见注 8）		无						

见注 3)			
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司控股股东铁岭财政资产经营有限公司与上述其他股东之间不存在关联关系或一致行动，公司未知上述其他股东之间是否存在关联关系或一致行动。		
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
铁岭财政资产经营有限公司	282,857,500	人民币普通股	282,857,500
君康人寿保险股份有限公司一万能保险产品	30,608,176	人民币普通股	30,608,176
戴毅	7,803,603	人民币普通股	7,803,603
君康人寿保险股份有限公司一自有资金	5,368,989	人民币普通股	5,368,989
刘柏权	4,511,968	人民币普通股	4,511,968
#邵秀红	4,428,362	人民币普通股	4,428,362
罗曾苗	4,327,600	人民币普通股	4,327,600
陈淑丽	4,270,575	人民币普通股	4,270,575
陈晓汀	4,188,000	人民币普通股	4,188,000
程洪亮	4,133,600	人民币普通股	4,133,600
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	公司控股股东铁岭财政资产经营有限公司与上述其他股东之间不存在关联关系或一致行动，公司未知上述其他股东之间是否存在关联关系或一致行动。		
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）（参见注 4）	无		

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易

☐ 是 ☒ 否

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

2、公司控股股东情况

控股股东性质：地方国有控股

控股股东类型：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	主要经营业务
铁岭财政资产经营有限公司	关笑	2008 年 11 月 18 日	91211200683700101X	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
控股股东报告期内控股和参	无			

股的其他境内外上市公司的股权情况	
------------------	--

控股股东报告期内变更

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

3、公司实际控制人情况

实际控制人性质：地方国资管理机构

实际控制人类型：法人

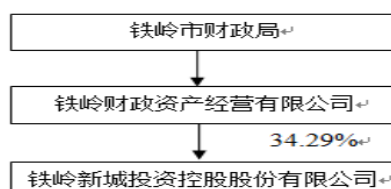
实际控制人名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
铁岭市财政局	马铁军		11211200001190205D	铁岭市财政局为政府机构，无经营性业务。
实际控制人报告期内控制的其他境内外上市公司的股权情况	无			

实际控制人报告期内变更

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

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

4、其他持股在 10%以上的法人股东

☐ 适用 ☒ 不适用

5、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

☐ 适用 ☒ 不适用

第七节 优先股相关情况

☐ 适用 ☒ 不适用

报告期公司不存在优先股。

第八节 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）	其他增减变动（股）	期末持股数（股）
隋景宝	董事	现任	男	55	2013 年 05 月 15 日		0	0	0	0	0
张铁成	董事	现任	男	46	2016 年 09 月 08 日		0	0	0	0	0
迟峰	董事	现任	男	41	2015 年 05 月 28 日		0	0	0	0	0
王洪海	董事	现任	男	53	2015 年 05 月 28 日		0	0	0	0	0
蔡宏明	董事	现任	男	39	2014 年 09 月 02 日		0	0	0	0	0
李海旭	董事	现任	男	39	2015 年 05 月 28 日		0	0	0	0	0
钟田丽	独立董事	现任	女	62	2017 年 12 月 28 日		0	0	0	0	0
范立夫	独立董事	现任	男	46	2017 年 12 月 28 日		0	0	0	0	0
黄鹏	独立董事	现任	男	41	2017 年 12 月 28 日		0	0	0	0	0
张铁成	总经理	现任	男	46	2016 年 08 月 18 日		0	0	0	0	0
迟峰	董事会秘	现任	男	41	2012 年		0	0	0	0	0

	书				04 月 23 日						
王洪海	财务总监	现任	男	53	2015 年 04 月 03 日		0	0	0	0	0
李世范	监事	现任	男	52	2015 年 05 月 28 日		0	0	0	0	0
杨红军	监事	现任	男	58	2011 年 12 月 15 日		0	0	0	0	0
刘昊	监事	现任	男	35	2011 年 12 月 15 日		0	0	0	0	0
崔莉	监事	现任	女	47	2011 年 12 月 15 日		0	0	0	0	0
乔亚珍	监事	现任	女	43	2011 年 12 月 15 日		0	0	0	0	0
石英	独立董事	离任	女	55	2011 年 12 月 15 日	2017 年 12 月 28 日	0	0	0	0	0
季丰	独立董事	离任	男	48	2011 年 12 月 15 日	2017 年 12 月 28 日	0	0	0	0	0
王萍	独立董事	离任	女	55	2011 年 12 月 15 日	2017 年 12 月 28 日	0	0	0	0	0
合计	--	--	--	--	--	--	0	0	0	0	0

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√ 适用 □ 不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
季丰	独立董事	任期满离任	2017 年 12 月 28 日	任期满 6 年
石英	独立董事	任期满离任	2017 年 12 月 28 日	任期满 6 年
王萍	独立董事	任期满离任	2017 年 12 月 28 日	任期满 6 年

三、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员专业背景、主要工作经历以及目前在公司的主要职责

1、董事会成员：

隋景宝：董事长，男，汉族，1963年7月出生，研究生学历，会计师，注册资产评估师，中共党员。2008年5月至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月至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月至2014年5月任铁岭财京投资有限公司总经理；2014年5月至今任铁岭财京投资有限公司董事长；2013年4月至2016年8月任铁岭新城投资控股股份有限公司总经理；2013年5月15日至今任铁岭新城投资控股股份有限公司董事；2015年12月2日至今任铁岭新城投资控股股份有限公司董事长。

张铁成：董事，男，1972年11月出生，汉族，辽宁大学MBA工商管理硕士。2007年11月至2010年7月任铁岭市政府副秘书长（兼）、市政府驻深圳办事处主任；2010年7月至2011年9月任铁岭市政府驻深圳办事处主任；2011年9月至2011年12月任铁岭市人民政府副秘书长；2011年12月至2013年5月任铁岭市人民政府副秘书长、民建铁岭市委主任委员（不驻会）；2013年5月至2015年12月任铁岭市人民政府副秘书长、民建铁岭市委主任委员（不驻会）、铁岭市物流园区管理委员会主任；2015年12月至2016年7月任铁岭市人民政府副秘书长、民建铁岭市委主任委员（不驻会）、铁岭东北城管理委员会主任；2016年7月至今任铁岭财京投资有限公司董事、总经理；2016年8月18日至今任铁岭新城投资控股股份有限公司总经理；2016年9月8日至今任铁岭新城投资控股股份有限公司董事。

迟峰：董事，男，1977年8月出生，经济学学士，高级投资顾问、理财规划师。2007年9月至2011年9月任信达证券铁岭营业部营销部主管；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会秘书；2015年5月28日至今任铁岭新城投资控股股份有限公司董事。

王洪海：董事，男，1965年12月出生，中共党员，MBA硕士，2009年10月至2014年8月任河北新张药股份有限公司财务总监；2014年8月至今任铁岭财京投资有限公司财务总监；2015年4月至今任铁岭新城投资控股股份有限公司财务总监；2015年5月28日至今任铁岭新城投资控股股份有限公司董事。

蔡宏明：董事，男，汉族，1979年3月出生，中共党员，助理经济师，工商管理学士。2008年11月进入铁岭财政资产经营有限公司融资科工作；2009年3月开始任铁岭财政资产经营有限公司融资部副经理；2012年10月至2014年7月任铁岭财政资产经营有限公司融资部经理；2014年7月至2016年9月任铁岭财政资产经营有限公司副总经理；2016年9月至今任铁岭市行政事业资产管理中心融资业务科科长；2014年9月至今任铁岭新城投资控股股份有限公司董事。

李海旭：董事，男，汉族，1979年4月出生，中共党员，大学学历，中级经济师，2005年毕业于东北财经大学会计学专业。2007年6月至2011年9月任铁岭市行政事业资产管理中心财务科副科长；2011年9月任铁岭市行政事业资产管理中心资产经营科科长；2015年5月28日至今任铁岭新城投资控股股份有限公司董事。

钟田丽：独立董事，女，汉族，1956年7月出生，中共党员，管理学博士，东北大学教授（博士生导师）。1999至2003年任东北大学工商管理学院副院长；2003至2012年任东北大学基础学院院长兼工商学院财务管理研究所所长；2012至2016年任东北大学工商管理学院会计系主任；2016年至今任东北大学工商管理学院教授；2017年12月28日至今任铁岭新城投资控股股份有限公司独立董事。

范立夫：独立董事，男，汉族，1972年10月出生，中共党员，博士研究生学历。历任东北财经大学助教、讲师、副教授，2009

年12月，取得东北财经大学经济学博士学位。2009年12月至2016年12月，任东北财经大学科研处副处长；2011年7月至今，任东北财经大学金融学院教授；2016年12月至今，任东北财经大学金融学院副院长；2017年12月28日至今任铁岭新城投资控股股份有限公司独立董事。

黄鹏：独立董事，男，汉族，1977年10月出生，法律硕士，北京金诚同达律师事务所高级合伙人。2005年6月至2007年7月，任北京康达律师事务所律师；2007年7月至2014年6月，任北京德恒律师事务所律师；2014年6月至2017年5月，任北京中银（沈阳）律师事务所合伙人；2017年5月至今，任北京金诚同达律师事务所高级合伙人；2017年12月28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：

李世范：监事会主席，男，满族，1966年2月出生，中共党员，会计师，本科学历。历任市财政局债务金融科科长、市财政局政府采购办主任、铁岭资产经营有限公司董事长兼总经理、市财政局科级调研员；2017年11月至今任铁岭公共资产投资运营集团有限公司副总经理；2014年9月至2015年5月任铁岭新城投资控股股份有限公司董事；2015年5月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：监事，男，1960年4月出生。2006年至2009年任北京京润蓝筹投资有限公司监事；2008年10月至2010年3月任北京优管科技有限公司总经理；2008年至今任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：监事，男，满族，1983年4月出生，本科学历。2006年10月至2008年9月，铁岭财政资产经营有限公司融资科科长；2008年10月至2010年8月，铁岭财京投资有限公司财务部副经理；2010年9月起历任铁岭财政资产经营有限公司市场开发科科长、资产经营科副科长、财务科科长；2016年9月至今任铁岭市行政事业资产管理中心财务科科长；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：监事，女，1971年10月31日出生，大学学历，会计师职称。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：监事，女，汉族，1975年7月出生，大学学历。2006年4月至2012年4月，任铁岭财京投资有限公司总经理秘书；2012年4月至2015年4月，任铁岭新城投资控股股份有限公司董事会办公室专员；2015年4月至今任铁岭新城投资控股股份有限公司证券事务代表；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

张铁成：总经理（同上）

迟峰：董事会秘书（同上）

王洪海：财务总监（同上）

在股东单位任职情况

☐ 适用 ☒ 不适用

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
范立夫	东北财经大学	金融学院副	2016年12月01		是

		院长	日		
黄鹏	北京金诚同达律师事务所	高级合伙人	2017年05月01日		是
钟田丽	东北大学工商管理学院	教授	2016年01月01日		是
杨红军	北京三助嘉禾投资顾问有限公司	董事长	2008年01月01日		是
蔡宏明	铁岭市行政事业资产管理中心	融资业务科科长	2016年9月01日		是
李海旭	铁岭市行政事业资产管理中心	资产经营科科长	2011年09月01日		是
李世范	铁岭公共资产投资运营集团有限公司	副总经理	2017年11月01日		是
刘昊	铁岭市行政事业资产管理中心	财务科科长	2016年09月01日		是

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

☐ 适用 ☒ 不适用

四、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：公司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：依据公司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	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
隋景宝	董事长	男	55	现任	110	否
张铁成	董事、总经理	男	46	现任	110	否
迟峰	董事、董事会秘书	男	41	现任	36.6	否
王洪海	董事、财务总监	男	53	现任	36.6	否
蔡宏明	董事	男	39	现任	0	是
李海旭	董事	男	39	现任	0	是

石英	独立董事	女	55	离任	12	否
季丰	独立董事	男	48	离任	12	否
王萍	独立董事	女	55	离任	12	否
李世范	监事会主席	男	52	现任	0	是
杨红军	监事	男	58	现任	0	否
刘昊	监事	男	35	现任	0	是
崔莉	监事	女	47	现任	12.1	否
乔亚珍	监事	女	43	现任	12.5	否
合计	--	--	--	--	353.8	--

公司董事、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

五、公司员工情况

1、员工数量、专业构成及教育程度

母公司在职员工的数量（人）	9
主要子公司在职员工的数量（人）	157
在职员工的数量合计（人）	166
当期领取薪酬员工总人数（人）	166
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	56
销售人员	30
技术人员	35
财务人员	11
行政人员	34
合计	166
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
本科以上	50
大专	58
大专以下	58
合计	166

2、薪酬政策

依据《劳动合同法》与劳动报酬相关的规定，结合公司《薪酬管理制度》，突出薪酬的公平性、竞争性、激励性和合法性，以贡献、能力和责任为依据，合理确定员工薪酬标准，按月发放。

3、培训计划

按照公司培训计划，结合各部门工作需求，每个季度组织员工参加集中培训或在线培训，并对培训纪律进行监督，保证培训质量。

4、劳务外包情况

☐ 适用 ☒ 不适用

第九节 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，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。

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件是否存在重大差异

☐ 是 ☒ 否

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件不存在重大差异。

二、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

1、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。

2、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。

3、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。

4、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。

5、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。

三、同业竞争情况

☐ 适用 ☒ 不适用

四、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、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	披露索引
2016 年年度股东大会	年度股东大会	34.29%	2017 年 05 月 26 日	2017 年 05 月 27 日	公告编号：2017-029，公告名称：2016 年年度股东大会会议决议公告，披露网站：巨潮资讯网
2017 年第一次临时股东大会	临时股东大会	34.78%	2017 年 12 月 28 日	2017 年 12 月 29 日	公告编号：2017-049，公告名称：2017 年第一次临时股东大会会议决议公告，披露网站：巨潮资讯网

2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

☐ 适用 ☒ 不适用

五、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及股东大会的情况							
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
石英	5	0	4	1	0	否	0
王萍	5	1	4	0	0	否	2
季丰	5	1	4	0	0	否	0

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

独立董事建议：公司虽然按照《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。但还需加强内控环境建设和风险管理机制建设，确保控制目标、风险点、流程描述具备对应关系，注意将内控评价结果与业绩考核挂钩。

对此，公司进一步加强风险意识，对相关风险点进行了认真地研究分析和评估，并采取了有效的应对措施，进一步加强制度建设，细化业务流程，有效规避了风险的发生。同时侧重一些重要风险点，加大对其识别能力，加强风险应对策略，避免风险发生，综合运用风险规避、风险降低、风险分担和风险承受等风险应对策略，实现对风险的有效控制。

六、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，对新任独立董事资格审查，对公司董事、监事和高级管理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。

七、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。

八、高级管理人员的考评及激励情况

本公司高级管理人员的薪酬按其在本公司实际担任的管理职务、承担的法律 responsibilities，参照本公司的薪酬管理制度确定。

报告期内公司实施了绩效考核，高级管理人员根据绩效考核结果领取薪酬。

报告期内公司未实施股权激励。

公司将按照市场化原则不断完善考评及激励机制，使高级管理人员的薪酬收入与管理水平、业务能力及承担责任风险紧密挂钩，以充分调动和激发高级管理人员的积极性和创造力。

九、内部控制情况

1、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

☐ 是 ☒ 否

2、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2018 年 04 月 16 日	
内部控制评价报告全文披露索引	公告名称：2017 年度内部控制自我评价报告，披露网站：巨潮资讯网	
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例		100.00%
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例		100.00%
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	财务报告重大缺陷的迹象包括：公司高级管理人员舞弊；注册会计师发现当期财务报告存在重大错报，而内部控制在运行过程中未能发现该错报；公司对内部控制的监督无效。财务报告重要缺陷的迹象包括：未依照公认会计准则选择和应用会计政策、未建立反舞弊程序和控制措施；对于非常规或特殊交易的账务处理没有建立相应的控制机制或没有实施且没有相应的补偿性控制；对于期末财务报告过程的控制存在一项或多项缺陷且不能合理保证编制	重大缺陷：违反法律、法规较严重；媒体负面新闻频现；内部控制评价的结果特别是重大或重要缺陷未得到整改；公司管理人员纷纷离开或关键岗位人员流失严重。重要缺陷：因控制缺陷，致企业出现较大安全主体责任事故；公司一般业务制度缺失或失效；内控评价重要缺陷未完成整改。一般缺陷：指除重大缺陷、重要缺陷以外的其他控制缺陷。

	的财务报表达到真实、准确的目标。财务报告一般缺陷:是指除上述重大缺陷、重要缺陷之外的其他控制缺陷。	
定量标准	定量标准以年度营业收入、资产总额作为衡量指标。内部控制缺陷可能导致或导致的损失与利润表相关的事项,以营业收入指标衡量。如果该缺陷单独或连同其他缺陷可能导致的财务报告错报金额小于等于营业收入的 3%,则认定为一般缺陷;如果超过营业收入的 3%,小于等于 6%认定为重要缺陷;如果超过营业收入的 6%则认定为重大缺陷。 内部控制缺陷可能导致或导致的损失与资产管理相关的,以资产总额指标衡量。如果该缺陷单独或连同其他缺陷可能导致的财务报告错报金额小于等于资产总额的 1%,则认定为一般缺陷;如果超过资产总额 1%,小于等于 3%认定为重要缺陷;如果超过资产总额 3%则认定为重大缺陷。	非财务报告无定量标准。
财务报告重大缺陷数量(个)		0
非财务报告重大缺陷数量(个)		0
财务报告重要缺陷数量(个)		0
非财务报告重要缺陷数量(个)		0

十、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 2017 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。	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2018 年 04 月 16 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
内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

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

第十节 公司债券相关情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券
是

一、公司债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	到期日	债券余额 (万元)	利率	还本付息方式
铁岭新城投资控股股份有限公司 2014 年公司债券	14 铁岭债	112199	2014 年 03 月 06 日	2019 年 03 月 06 日	7,073.21	8.45%	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一起支付。
铁岭新城投资控股股份有限公司 2015 年非公开发行公司债券（第一期）	15 铁岭 01	118343	2015 年 08 月 28 日	2020 年 08 月 28 日	50,000	6.80%	在本期债券的计息期限内，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。
铁岭新城投资控股股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第一期）	16 铁岭 01	118570	2016 年 03 月 22 日	2021 年 03 月 22 日	50,000	6.70%	在本期债券的计息期限内，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。
公司债券上市或转让的交易场所	"14 铁岭债"在深圳证券交易所上市交易；"15 铁岭 01"和"16 铁岭 01"挂牌转让地点：深圳证券交易所。						
投资者适当性安排	"14 铁岭债"自 2015 年 7 月 1 日起，投资者适当性安排调整为仅限合格投资者买入；"15 铁岭 01"和"16 铁岭 01"发行对象仅限于合格投资者。						
报告期内公司债券的付息兑付情况	"14 铁岭债"：2017 年 3 月 6 日"14 铁岭债"回售 9,292,679 张，公司如期支付债券回售金额 1,007,791,037.55 元（包含利息），同时支付剩余 707,321 张债券从 2016 年 3 月 6 日至 2017 年 3 月 5 日期间的利息 5,976,862.45 元（8.45 元/张，含税）；"15 铁岭 01"：2017 年 8 月 28 日，公司按时支付了从 2016 年 8 月 28 日至 2017 年 8 月 27 日期间的利息 34,000,000.00 元（6.8 元/张，含税）"16 铁岭 01"：2017 年 3 月 22 日，公司按时支付了从 2016 年 3 月 22 日至 2017 年 3 月 21 日期间的利息 33,500,000.00 元（6.70 元/张，含税）						
公司债券附发行人或投资者选择权条款、可交换条款等特殊条款的，报告期内相关条款的执行情况（如适用）。	"14 铁岭债"：2017 年 3 月 6 日"14 铁岭债"回售 9,292,679 张，剩余 707,321 张，公司如期支付债券回售金额 1,007,791,037.55 元（包含利息）。						

二、债券受托管理人和资信评级机构信息

债券受托管理人：							
名称	“14 铁岭债”： 兴业证券股份 有限公司；"15 铁岭 01"和"16 铁岭 01"：国泰 君安证券股份 有限公司	办公地址	"14 铁岭债”： 上海市浦东新 区民生路 1199 号证大五道口 广场 1 座 22 层；"15 铁岭 01"和"16 铁岭 01"：上海市浦 东新区银城中 路 168 号上海 银行大厦 29 楼	联系人	“14 铁岭债”： 周昌凌；"15 铁 岭 01"和"16 铁 岭 01"：李梁	联系人电话	“14 铁岭债”： 18611706562； "15 铁岭 01"和 "16 铁岭 01”： 021-38675804
报告期内对公司债券进行跟踪评级的资信评级机构：							
名称	联合信用评级有限公司			办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 2 号 PICC 大厦 12 层		
报告期内公司聘请的债券受托管理人、 资信评级机构发生变更的，变更的原因、 履行的程序、对投资者利益的影响等（如 适用）			本报告期内公司聘请的债券受托管理人、资信评级机构均未发生变更。				

三、公司债券募集资金使用情况

公司债券募集资金使用情况及履行的程序	“14 铁岭债”募集资金用途为补充流动资金及偿还债务等。共募集资金 100,000 万元，扣除发行费用 625 万元后，实际到位资金总额 99,375 万元，截至 2016 年 12 月 31 日已累计使用募集资金总额 99,375 万元。具体使用情况：（1）用于归还中信信托有限责任公司借款 45,000 万元；（2）用于归还国投信托有限公司借款 25,000 万元；（3）用于土地一级开发有关支出 22,844 万元；（4）用于补充流动资金 6,531 万元。“15 铁岭 01”募集资金用途为补充流动资金及偿还债务等。共募集资金 50,000 万元，扣除发行费用 375 万元后，实际到位资金总额 49,625 万元，截至 2015 年 12 月 31 日已累计使用募集资金 49,625 万元。具体使用情况：（1）用于归还信托借款 30,000 万元；（2）用于补充流动资金 19,625 万元。“16 铁岭 01”募集资金用途为补充流动资金及偿还债务等。共募集资金 50,000 万元，扣除发行费用 300 万元后，实际到位资金总额 49,700 万元，截至 2016 年 12 月 31 日已累计使用募集资金 49,700 万元。具体使用情况：（1）用于归还信托借款 40,000 万元；（2）用于补充流动资金 9,700 万元。公司严格按照发行公司债券承诺的募集资金用途，谨慎、合理使用公司债券募集资金。
年末余额（万元）	0
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户严格执行专款专用。
募集资金使用是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	募集资金使用与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。

四、公司债券信息评级情况

2014年2月17日，联合信用评级有限公司评级结果：公司主体长期信用等级为AA，评级展望为“稳定”，公司发行的2014年公司债券信用等级为AA。

2015年6月29日，联合信用评级有限公司跟踪评级结果：公司主体长期信用等级为AA，评级展望为“负面”，公司发行的2014年公司债券信用等级为AA。对此，公司发布公告，公司2014年公司债券实施投资者适当性安排调整，自2015年7月1日起，投资者适当性安排调整为仅限合格投资者买入。

2016年6月27日，联合信用评级有限公司跟踪评级结果：公司主体长期信用等级为AA-，评级展望为“稳定”，公司发行的2014年公司债券信用等级为AA。

2017年7月27日，联合信用评级有限公司跟踪评级结果：公司主体长期信用等级为A+，评级展望为“稳定”，公司发行的2014年公司债券信用等级为AA。

五、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施

增信机制：公司发行的“14铁岭债”、“15铁岭01”、“16铁岭01”均由公司控股股东--铁岭财政资产经营有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，担保范围包括当期债券的本金及利息，以及违约金、损害赔偿金、实现债权的全部费用。截至2017年12月31日，铁岭财政资产经营有限公司净资产33.06亿元，资产负债率72.68%，净资产收益率0.0007%，流动比率89.41%，速动比率89.41%，累计对外担保余额14.93亿元、占其净资产的45.16%（以上财务数据为未经审计的单体数据）。铁岭财政资产经营有限公司具有较强的偿债能力，履约状况和守信程度良好，无不良或关注类的已结清或未结清的贷款记录，信用状况良好。其主要资产为长期股权投资，主要资产无权利限制及后续权利限制安排。

偿债计划：公司将进一步优化公司的资产负债管理、加强公司的流动性管理，并将根据债券本息未来兑付情况制定资金筹集计划，保证及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，保障投资者的利益。公司设置了专项偿债账户，该账户资产的提取使用与募集说明书中募集资金用途一致。

六、报告期内债券持有人会议的召开情况

报告期内，未出现按照《债券持有人会议规则》的要求需召开债券持有人会议的事项，因此未召开债券持有人会议。

七、报告期内债券受托管理人履行职责的情况

兴业证券股份有限公司作为公司发行的2014年公司债券受托管理人，代表本期债券全体持有人利益，在报告期内认真履行受托管理职责。

2017年2月3日，根据公司发布的2016年度业绩预告，兴业证券股份有限公司编制发布了《铁岭新城投资控股股份有限公司2014年公司债券受托管理事务临时报告》。

2017年5月4日，根据深圳证券交易所于2017年4月26日对公司做出的《关于铁岭新城投资控股股份有限公司2014年公司债券暂停上市的决定》（深证上〔2017〕272号），兴业证券股份有限公司编制发布了《铁岭新城投资控股股份有限公司2014年公司债券的受托管理事务临时报告》。

2017年5月25日，兴业证券股份有限公司编制发布了《铁岭新城投资控股股份有限公司2014年公司债券的受托管理事务报告（2016年度）》。

2017年7月26日，根据联合信用评级有限公司出具的《铁岭新城投资控股股份有限公司公司债券 2017 年跟踪评级报告》，因债券信用评级发生变化，兴业证券股份有限公司编制发布了《铁岭新城投资控股股份有限公司2014年公司债券的受托管理事务临时报告》。

上述报告均在巨潮资讯网披露，敬请投资者关注。

八、截至报告期末公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	2017 年	2016 年	同期变动率
息税折旧摊销前利润	33,222.93	-29,294.87	213.41%
流动比率	423.12%	329.00%	94.12%
资产负债率	47.78%	52.91%	-5.13%
速动比率	14.94%	35.00%	-20.06%
EBITDA 全部债务比	17.48%	-8.68%	26.16%
利息保障倍数	1.58	1.35	17.04%
现金利息保障倍数	4.04	-0.37	1,190.82%
EBITDA 利息保障倍数	1.68	-1.35	224.70%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	0.00%
利息偿付率	100.00%	100.00%	0.00%

上述会计数据和财务指标同比变动超过 30%的主要原因

√ 适用 □ 不适用

- 1、息税折旧摊销前利润较上年增加原因：利息、折旧、摊销基本不变的情况下，2017年扭亏为赢，利润与所得税均大幅增加所致。
- 2、流动比率较上年增加原因：2016年末流动负债中包含一年内到期的非流动负债的“14公司债”回售部分，截至2017年末已完成回售，致2017年末流动负债大幅减少。
- 3、现金利息保障倍数较上年增加原因：2017年收回以前年度应收账款，致经营活动现金净流量大幅增加。
- 4、EBITDA利息保障倍数较上年增加原因：由于息税折旧摊销前利润大幅增加所致。

九、报告期内对其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

- 1、报告期内，铁岭财京投资有限公司向铁岭银行股份有限公司贷款39,500万元，支付利息2,874.47万元。
- 2、报告期初，铁岭财京投资有限公司向中国建设银行股份有限公司铁岭分行贷款余额20,500万元；报告期内新增贷款47,500万元，偿还4,000万元；截至2017年12月31日贷款余额64,000万元；报告期内支付利息2,657.30万元。
- 3、报告期初，铁岭财京投资有限公司向国家开发银行股份有限公司辽宁省分行贷款余额27,000万元；报告期内新增贷款5,000

万元，偿还3,563万元；截至2017年12月31日贷款余额28,437万元；报告期内支付利息1,565.36万元。

十、报告期内获得的银行授信情况、使用情况以及偿还银行贷款的情况

- 1、报告期内，铁岭财京投资有限公司获得铁岭银行股份有限公司授信额度40,000万元，已使用39,500万元。
- 2、2014年铁岭财京投资有限公司获得国家开发银行股份有限公司辽宁省分行授信额度50,000万元，截至2017年12月31日，已使用32,000万元；报告期内偿还贷款3,563万元。
- 3、2016年铁岭财京投资有限公司获得中国建设银行股份有限公司铁岭分行授信额度68,000万元，截至2017年12月31日，已使用68,000万元；报告期内偿还贷款4,000万元。

十一、报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

报告期内，公司严格按照募集说明书约定执行，对于“14铁岭债”选择回售的部分，如期兑付回售本金，同时“14铁岭债”、“15铁岭01”和“16铁岭01”均按时兑付相应利息。

十二、报告期内发生的重大事项

2017年7月24日，公司主体长期信用等级由AA-下调为A+，评级展望为“稳定”，公司发行的2014年公司债券信用等级未发生变化，仍为AA。公司已于当日在巨潮资讯网发布《公司债券2017年跟踪评级报告》。

报告期内，除上述事项外，未发生《公司债券发行与交易管理办法》第四十五条列示的其它重大事项。

十三、公司债券是否存在保证人

√ 是 □ 否

公司债券的保证人是否为法人或其他组织

√ 是 □ 否

是否在每个会计年度结束之日起 4 个月内单独披露保证人报告期财务报表，包括资产负债表、利润表、现金流量表、所有者权益（股东权益）变动表和财务报表附注

√ 是 □ 否

第十一节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准的无保留意见
审计报告签署日期	2018 年 04 月 12 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	中兴华审字（2018）第 010861 号
注册会计师姓名	谢维、袁冬梅

审计报告正文



审 计 报 告

中兴华审字（2018）第010861号

铁岭新城投资控股股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了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2017年12月31日的合并及母公司资产负债表，2017年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的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2017年12月31日合并及母公司的财务状况以及2017年度合并及母公司的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于铁岭新城公司，并履行了职业道德方面的其他责任。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、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

关键审计事项：大额应收账款的收回及转回坏账准备

1、事项描述

铁岭财京投资有限公司2016年12月31日应收账款地价款余额7.93亿元，2017年4月21日公司收到铁岭市人民政府《铁岭市人民政府关于铁岭财京投资有限公司解决应收土地出让金问题的批复》，批复中明确“受让方未按约定缴清出让金价款的以及政府方与《国有土地使用权出让合同》受让方协议解除或变更合同的，政府方将严格按照《土地一级开发合作协议书》的约定对铁岭财京投资有限公司履行付款义务，对该土地的后续处理及其受益由政府方享有”；批复又明确“沈煤集团铁岭欣

岩房地产开发有限公司等6家公司拖欠的土地出让金7.93亿元在2017年末前不能全部缴齐，市政府承诺在2017年末将差额部分拨付铁岭财京投资有限公司”。

2017年9月铁岭市财政局拨付给铁岭财京投资有限公司4.38亿元，2017年12月拨付2.91亿元，在2017年度共收回7.29亿元，相应按照坏账准备政策已经计提的坏账准备3.81亿元于2017年转回，计入公司经营利润。

由于应收账款收回的金额重大，且转回坏账准备对公司本年净利润影响巨大，我们将应收账款收回及转回坏账准备确定为关键审计事项。

2、审计应对

针对应收账款收回及转回坏账准备情况，我们执行的审计程序主要包括：

- （1）了解、评价铁岭新城公司对于应收账款收回管理和坏账准备计提及转回的相关的内部控制；
- （2）检查应收账款收回的银行单据，并与银行对账单核对；
- （3）对收回款项情况实施函证；
- （4）访谈铁岭新城公司治理层和管理层有关人员，确认款项已经收到且收到的款项不附有其他承诺和限制；
- （5）访谈付款方相关人员，确认款项已经支付且支付的款项不附有其他承诺和限制；
- （6）检查账务处理是否正确。

四、其他信息

铁岭新城公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括铁岭新城公司2017年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

五、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、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。

在编制财务报表时，管理层负责评估铁岭新城公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算铁岭新城公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督铁岭新城公司的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计的过程中，我们运用了职业判断，保持了职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

(1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对铁岭新城公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致铁岭新城公司不能持续经营。

(5) 评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

(6) 就铁岭新城公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计。我们对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

在与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙） 中国注册会计师（项目合伙人）： 谢维

中国 北京

中国注册会计师： 袁冬梅

2018年4月12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	161,263,875.48	181,096,960.57

结算备付金		
拆出资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	19,448,516.06	416,924,253.39
预付款项	843,264.95	663,567.00
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	14,821,032.14	26,636,272.74
买入返售金融资产		
存货	5,342,398,837.91	5,268,312,586.84
持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	9,861.27	10,694.93
流动资产合计	5,538,785,387.81	5,893,644,335.47
非流动资产：		
发放贷款及垫款		
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	30,000,000.00	
投资性房地产	48,222,155.79	
固定资产	209,806,788.05	261,790,812.46
在建工程	992,523.60	292,569.20
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	27,447,744.31	36,160,021.84

开发支出		
商誉		
长期待摊费用	196,300.20	128,322.50
递延所得税资产	70,223,242.88	165,786,102.33
其他非流动资产	20,737,204.40	20,943,690.08
非流动资产合计	407,625,959.23	485,101,518.41
资产总计	5,946,411,347.04	6,378,745,853.88
流动负债：		
短期借款	407,000,000.00	395,000,000.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	269,278,073.73	318,638,199.97
预收款项	6,120,340.95	25,345,760.75
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	1,873,784.05	1,715,663.83
应交税费	584,593.20	444,592.14
应付利息	42,807,010.24	107,346,575.37
应付股利		
其他应付款	82,226,735.83	16,053,059.88
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		
持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	499,134,042.06	928,907,179.82
其他流动负债		
流动负债合计	1,309,024,580.06	1,793,451,031.76
非流动负债：		

长期借款	924,370,000.00	475,000,000.00
应付债券	569,353,119.62	1,066,119,072.11
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益	38,719,277.51	40,338,220.43
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	1,532,442,397.13	1,581,457,292.54
负债合计	2,841,466,977.19	3,374,908,324.30
所有者权益：		
股本	824,791,293.00	824,791,293.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	31,993,712.18	31,993,712.18
减：库存股		
其他综合收益		
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	2,051,376,177.65	1,950,269,337.38
归属于母公司所有者权益合计	3,104,944,369.85	3,003,837,529.58
少数股东权益		
所有者权益合计	3,104,944,369.85	3,003,837,529.58
负债和所有者权益总计	5,946,411,347.04	6,378,745,853.88

法定代表人：隋景宝

主管会计工作负责人：王洪海

会计机构负责人：崔莉

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

流动资产：		
货币资金	139,578.57	174,878.50
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
预付款项		
应收利息		
应收股利		
其他应收款	1,567,907,439.51	2,564,688,458.28
存货		
持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	1,568,047,018.08	2,564,863,336.78
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	2,608,000,000.00	2,578,000,000.00
投资性房地产		
固定资产	360.00	360.00
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	2,608,000,360.00	2,578,000,360.00
资产总计	4,176,047,378.08	5,142,863,696.78
流动负债：		
短期借款		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款		
预收款项		
应付职工薪酬	337,461.26	329,604.66
应交税费	31,147.98	10,670.85
应付利息	42,807,010.24	107,346,575.37
应付股利		
其他应付款	30,204,017.40	200,000.00
持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	499,134,042.06	928,907,179.82
其他流动负债		
流动负债合计	572,513,678.94	1,036,794,030.70
非流动负债：		
长期借款		
应付债券	569,353,119.62	1,066,119,072.11
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	569,353,119.62	1,066,119,072.11
负债合计	1,141,866,798.56	2,102,913,102.81
所有者权益：		

股本	824,791,293.00	824,791,293.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	2,172,216,416.23	2,172,216,416.23
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	6,606,077.77	6,606,077.77
未分配利润	30,566,792.52	36,336,806.97
所有者权益合计	3,034,180,579.52	3,039,950,593.97
负债和所有者权益总计	4,176,047,378.08	5,142,863,696.78

3、合并利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	79,723,667.61	21,028,428.09
其中：营业收入	79,723,667.61	21,028,428.09
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	-111,092,731.94	338,544,841.99
其中：营业成本	63,377,175.04	26,632,222.59
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		
税金及附加	2,144,154.65	1,510,531.05
销售费用	157,594.98	45,548.98
管理费用	35,914,661.73	28,825,704.37
财务费用	115,683,198.47	104,215,477.46

资产减值损失	-328,369,516.81	177,315,357.54
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）		874,472.61
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）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	1,353,950.66	976,422.86
其他收益	4,618,942.92	
三、营业利润（亏损以“—”号填列）	196,789,293.13	-315,665,518.43
加：营业外收入	10,546.59	1,620,771.40
减：营业外支出	130,140.00	120,033.31
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	196,669,699.72	-314,164,780.34
减：所得税费用	95,562,859.45	-73,694,307.81
五、净利润（净亏损以“—”号填列）	101,106,840.27	-240,470,472.53
（一）持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	101,106,840.27	-240,470,472.53
（二）终止经营净利润（净亏损以“—”号填列）		
归属于母公司所有者的净利润	101,106,840.27	-240,470,472.53
少数股东损益		
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中		

享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	101,106,840.27	-240,470,472.53
归属于母公司所有者的综合收益总额	101,106,840.27	-240,470,472.53
归属于少数股东的综合收益总额		
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.12	-0.29
（二）稀释每股收益	0.12	-0.29

法定代表人：隋景宝

主管会计工作负责人：王洪海

会计机构负责人：崔莉

4、母公司利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	0.00	0.00
减：营业成本	0.00	0.00
税金及附加		
销售费用		
管理费用	5,772,115.71	5,098,067.29
财务费用	-2,101.26	-206,886.58
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		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
其他收益		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-5,770,014.45	-4,891,180.71
加：营业外收入		
减：营业外支出		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-5,770,014.45	-4,891,180.71
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-5,770,014.45	-4,891,180.71
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-5,770,014.45	-4,891,180.71
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
六、综合收益总额	-5,770,014.45	-4,891,180.71

七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

5、合并现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
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	787,929,950.10	65,032,010.60
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		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
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	16,253,055.30	10,706,672.16
经营活动现金流入小计	804,183,005.40	75,738,682.76
购买商品、接受劳务支付的现金	98,245,525.21	319,502,180.63
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	16,515,523.69	15,412,872.39
支付的各项税费	2,772,530.40	3,985,069.28

支付其他与经营活动有关的现金	8,837,041.83	35,687,839.36
经营活动现金流出小计	126,370,621.13	374,587,961.66
经营活动产生的现金流量净额	677,812,384.27	-298,849,278.90
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		115,000,000.00
取得投资收益收到的现金		874,472.61
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,656,470.00	6,676,374.05
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	1,656,470.00	122,550,846.66
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,255,564.40	3,326,583.20
投资支付的现金		115,000,000.00
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	1,255,564.40	118,326,583.20
投资活动产生的现金流量净额	400,905.60	4,224,263.46
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	1,960,000,000.00	620,000,000.00
发行债券收到的现金		497,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	106,613.82	57,743.24
筹资活动现金流入小计	1,960,106,613.82	1,117,057,743.24
偿还债务支付的现金	2,427,897,900.00	815,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	223,255,088.78	182,643,751.45
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	7,000,000.00	4,700,000.00
筹资活动现金流出小计	2,658,152,988.78	1,002,343,751.45

筹资活动产生的现金流量净额	-698,046,374.96	114,713,991.79
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	-19,833,085.09	-179,911,023.65
加：期初现金及现金等价物余额	181,096,960.57	361,007,984.22
六、期末现金及现金等价物余额	161,263,875.48	181,096,960.57

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
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	1,562,671,754.98	181,955,541.06
经营活动现金流入小计	1,562,671,754.98	181,955,541.06
购买商品、接受劳务支付的现金	2,610,990.00	2,358,680.00
支付给职工以及为职工支付的现金	2,934,643.76	3,287,281.19
支付的各项税费		21,498.37
支付其他与经营活动有关的现金	475,893,521.15	826,502,999.30
经营活动现金流出小计	481,439,154.91	832,170,458.86
经营活动产生的现金流量净额	1,081,232,600.07	-650,214,917.80
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		215,013,913.80
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		215,013,913.80
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		
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		
投资活动产生的现金流量净额		215,013,913.80
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		
发行债券收到的现金		497,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		497,000,000.00
偿还债务支付的现金	929,267,900.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	152,000,000.00	118,500,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	1,081,267,900.00	118,500,000.00
筹资活动产生的现金流量净额	-1,081,267,900.00	378,500,000.00
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	-35,299.93	-56,701,004.00
加：期初现金及现金等价物余额	174,878.50	56,875,882.50
六、期末现金及现金等价物余额	139,578.57	174,878.50

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益										少数股 东权益	所有者 权益合 计	
	股本	其他权益工具			资本公 积	减：库 存股	其他综 合收益	专项储 备	盈余公 积	一般风 险准备			未分配 利润
		优先 股	永续 债	其他									
一、上年期末余额	824,791,293.00				31,993,712.18				196,783,187.02		1,950,269,337.38		3,003,837,529.58
加：会计政策 变更													
前期差													

错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	824,791,293.00				31,993,712.18				196,783,187.02		1,950,269,337.38		3,003,837,529.58
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）											101,106,840.27		101,106,840.27
（一）综合收益总额											101,106,840.27		101,106,840.27
（二）所有者投入和减少资本													
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
（三）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													
（四）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													

(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期期末余额	824,791,293.00				31,993,712.18				196,783,187.02		2,051,376,177.65	3,104,944,369.85

上期金额

单位：元

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益											少数股 东权益	所有者 权益合 计
	股本	其他权益工具			资本公 积	减：库 存股	其他综 合收益	专项储 备	盈余公 积	一般风 险准备	未分配 利润		
		优先 股	永续 债	其他									
一、上年期末余额	824,791,293.00				31,993,712.18				196,783,187.02		2,190,739,809.91		3,244,308,002.11
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	824,791,293.00				31,993,712.18				196,783,187.02		2,190,739,809.91		3,244,308,002.11
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）											-240,470,472.53		-240,470,472.53
（一）综合收益总额											-240,470,472.53		-240,470,472.53
（二）所有者投入和减少资本													
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具													

持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
(三) 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													
(四) 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													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期期末余额	824,791,293.00				31,993,712.18				196,783,187.02		1,950,269,337.38		3,003,837,529.58

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	824,791,293.00				2,172,216,416.23				6,606,077.77	36,336,806.97	3,039,950,593.97

加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	824,791,293.00				2,172,216,416.23				6,606,077.77	36,336,806.97	3,039,950,593.97
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）										-5,770,014.45	-5,770,014.45
（一）综合收益总额										-5,770,014.45	-5,770,014.45
（二）所有者投入和减少资本											
1．股东投入的普通股											
2．其他权益工具持有者投入资本											
3．股份支付计入所有者权益的金额											
4．其他											
（三）利润分配											
1．提取盈余公积											
2．对所有者（或股东）的分配											
3．其他											
（四）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											
（五）专项储备											
1．本期提取											

2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	824,791,293.00				2,172,216,416.23				6,606,077.77	30,566,792.52	3,034,180,579.52

上期金额

单位：元

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	824,791,293.00				2,172,216,416.23				6,606,077.77	41,227,987.68	3,044,841,774.68
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	824,791,293.00				2,172,216,416.23				6,606,077.77	41,227,987.68	3,044,841,774.68
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）										-4,891,180.71	-4,891,180.71
（一）综合收益总额										-4,891,180.71	-4,891,180.71
（二）所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配											

3. 其他											
(四) 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											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	824,791,293.00				2,172,216,416.23				6,606,077.77	36,336,806.97	3,039,950,593.97

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券发字（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，注册地址：铁岭市凡河新区金沙江路12号。

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2015年第一次临时股东大会表决通过了《关于2015年半年度利润分配预案》，以原有股本549,860,862股为基数，

向全体股东每10股送5股，共计转增274,930,431股(每股面值1元)，转增后公司的股本为824,791,293股，公司注册资本增加至824,791,293.00元。

截止2017年12月31日，公司股本总额824,791,293.00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。

本财务报表业经本公司董事会于2018年4月12日决议批准报出。

本公司2017年度纳入合并范围的子公司共6户，与上年相比增加2户，详见本附注九“在其他主体中的权益”。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（统称“企业会计准则”）编制。此外，本公司还按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》（2014年修订）披露有关财务信息。

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

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经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32,191,737.08元。

2、持续经营

本财务报表以持续经营为基础列报，自报告期末起至少12个月内具有持续经营能力。

本公司虽 2015 年度及 2016 年度连续两年无土地一级开发收益，2017 年度土地开发收益较少，但不影响本公司的持续经营能力，本公司通过以下情况判断具有持续经营能力：

(1) 新城区房地产市场持续回暖

近三年铁岭新城区房地产去库存非常明显，价格明显提升。从需求角度上看，新城区基础设施日臻完善，“吸引力”在逐渐增强，同时受一、二线城市房地产“外溢效用”影响，房地产刚性需求被激发。从供给角度上看，近段时间有多家国内一线房企来铁岭新区考察洽谈，具有强烈的投资意向。由此我们认为铁岭新城区房地产市场的回暖将会传导至土地市场，公

司的业绩也将持续好转。

（2）主营业务收入持续增加

2017 年公司主营业务收入近 7000 万元，因土地指标未能及时解决故未完全实现销售计划。经与有关部门沟通，土地指标问题可以解决，相应地块将会在 2018 年实现挂牌出让，本年度计划出让土地约 300 亩。

（3）现金流较为稳定

2018 年公司将会抓住三、四线城市房地产市场回暖的有利时机，加大营销力度，增加土地出让收入及配套费收入，同时催缴公司其他应收欠款，快速回笼资金。2017 年末公司资产负债率为 47%，处于较为合理的水平，同时公司实现扭亏为盈后，融资渠道将拓宽。2018 年公司现金流将较为稳定，可完全覆盖年度到期债务及利息，避免信用风险的发生。

（4）内部管理制度日臻完善

公司内部管理进一步完善，一是完善了全员绩效考核制度和薪酬改革制度，完善激励与约束机制，充分调动了员工的工作积极性；二是进一步加强内部控制制度建设，公司治理逐步完善；三是改革用人制度，实施中层管理岗位公开竞聘，为员工提供了一个公平竞争的平台；四是组织员工培训学习，提高了员工的综合素质。

五、重要会计政策及会计估计

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

具体会计政策和会计估计提示：

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。

1、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2017年12月31日的合并及母公司财务状况及2017年度的合并及母公司经营成果和合并及母公司现金流量等有关信息。此外，本公司的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会2014年修订的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号—财务报告的一般规定》有关财务报表及其附注的披露要求。

2、会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

3、营业周期

本公司土地一级开发及莲花湖区域湿地恢复项目自开发投入起至产生开发收益为一个营业周期，具体根据开发项目情况确认，并以其作为资产和负债的流动性划分标准，该营业周期通常大于12个月。

4、记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

（1）同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。合并日为合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。被合并各方采用的会计政策与本公司不一致的，合并方在合并日按照本公司会计政策进行调整，在此基础上按照调整后的账面价值确认。

在合并中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，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

为进行企业合并而发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费等，于发生时计入当期损益。

企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

通过多次交易分步实现的同一控制下企业合并，属于“一揽子交易”的，本公司将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，取得控制权日，按照下列步骤进行会计处理：

①确定同一控制下企业合并形成的长期股权投资的初始投资成本。在合并日，根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。

②长期股权投资初始投资成本与合并对价账面价值之间的差额的处理。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，冲减留存收益。

③合并日之前持有的股权投资，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益应按比例结转，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益应全部结转。

④在合并财务报表中的会计处理见本附注五、6。

（2）非同一控制下企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。

购买方在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量。公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

购买方在购买日对合并成本进行分配，确认所取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值。

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；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差额，经复核后，计入当期损益。

企业合并中取得的被购买方除无形资产外的其他各项资产（不仅限于被购买方原已确认的资产），其所带来的经济利益很可能流入本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按公允价值计量；公允价值能够可靠计量的无形资产，单独确认为无形资产并按公允价值计量；取得的被购买方除或有负债以外的其他各项负债，履行有关义务很可能导致经济利益流出本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按照公允价值计量；取得的被购买方或有负债，其公允价值能可靠计量的，单独确认为负债并按照公允价值计量。

对合并中取得的被购买方资产进行初始确认时,对被购买方拥有的但在其财务报表中未确认的无形资产进行充分辨认和合理判断,满足以下条件之一的,应确认为无形资产:源于合同性权利或其他法定权利;能够从被购买方中分离或者划分出来,并能单独或与相关合同、资产和负债一起,用于出售、转移、授予许可、租赁或交换。

购买方在企业合并中取得的被购买方的可抵扣暂时性差异,在购买日不符合递延所得税资产确认条件的,不予以确认。购买日后12个月内,如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在,预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的,确认相关的递延所得税资产,同时减少商誉,商誉不足冲减的,差额部分确认为当期损益;除上述情况以外,确认与企业合并相关的递延所得税资产,计入当期损益。

非同一控制下企业合并,购买方为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。

购买方通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的,属于“一揽子交易”的,本公司将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的,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,作为改按成本法核算的初始投资成本;购买日之前持有的被购买方的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益,在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理,因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益,在处置该项投资时转入处置期间的当期损益。其中,处置后的剩余股权根据长期股权投资准则采用成本法或权益法核算的,其他综合收益和其他所有者权益应按比例结转,处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的,其他综合收益和其他所有者权益应全部结转。在合并财务报表中的会计处理见本附注五、6。

购买日之前持有的股权投资,采用金融工具确认和计量准则进行会计处理的,将该股权投资的公允价值加上新增投资成本之和,作为改按成本法核算的初始投资成本,原持有股权的公允价值与账面价值的差额与原计入其他综合收益的累计公允价值变动全部转入改按成本法核算的当期投资损益。

(3) 将多次交易事项判断为一揽子交易的判断标准

本公司将多次交易事项判断为一揽子交易的判断标准如下:

- ①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的;
- ②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果;
- ③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生;
- ④一项交易单独考虑时是不经济的,但是和其他交易一并考虑时是经济的。

6、合并财务报表的编制方法

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定,控制是指投资方拥有被投资方的权力,通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报,并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。相关活动,是指对被投资方的回报产生重大影响的活动。

被投资方的相关活动根据具体情况进行判断,通常包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处置、研究与开发活动以及融资活动等。

在综合考虑被投资方的设立目的、被投资方的相关活动以及如何对相关活动作出决策、本公司享有的权利是否使其目前有能力主导被投资方的相关活动、是否通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报、是否有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额以及与其他方的关系等基础上对是否控制被投资方进行判断。一旦相关事实和情况的变化导致控制所涉及的相关要素发生变化的,将进行重新评估。

在判断是否拥有对被投资方的权力时,仅考虑与被投资方相关的实质性权利,包括自身所享有的实质性权利以及其他方所享有的实质性权利。

本公司以自身和子公司的财务报表为基础,根据其他有关资料将整个企业集团视为一个会计主体,依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求,已按照统一的会计政策及会计期间,反映企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。合并程序具体包括:合并母公司与子公司的资产、负债、所有者权益、收入、费用和现金流等项目;抵销母公司对子公司的长期

股权投资与母公司在子公司所有者权益中所享有的份额；抵销母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易的影响，内部交易表明相关资产发生减值损失的，全额确认该部分损失；站在企业集团角度对特殊交易事项予以调整。

子公司所有者权益中不属于母公司的份额，作为少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。

子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。子公司当期综合收益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中综合收益总额项目下以“归属于少数股东的综合收益总额”项目列示。

子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余额仍冲减少数股东权益。

向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，全额抵销“归属于母公司所有者的净利润”。子公司向母公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照母公司对该子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。子公司之间出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照母公司对出售方子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。

本公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，编制合并报表时，调整合并资产负债表的期初数，将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

本公司在报告期内因非同一控制下企业合并或其他方式增加的子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数，将该子公司以及业务购买日至报告期末的收入、费用、利润、现金流量纳入合并利润表和合并现金流量表。

本公司在报告期内处置子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数，该子公司以及业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表，现金流量纳入合并现金流量表。

母公司购买子公司少数股东拥有的子公司股权，在合并财务报表中，因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

通过多次交易分步实现的同一控制下企业合并，不属于“一揽子交易”的，取得控制权日，合并方在达到合并之前持有的长期股权投资，在取得日与合并方与被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日与合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并，不属于“一揽子交易”的，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权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或资产变动而产生的其他综合收益除外。

母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，在合并财务报表中，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的，在编制合并财务报表时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，如果处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

合并所有者权益变动表根据合并资产负债表和合并利润表编制。

7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。在判断是否存在共同控制时，应该首先判断所有参与方或参与方组合是否集体控制该安排，其次判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。

本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务确定合营安排的分类。合营安排分为共同经营和合营企业。

共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。本公司确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- （1）确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
- （2）确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
- （3）确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- （4）按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- （5）确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

8、现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

9、外币业务和外币报表折算

（1）外币交易的折算方法

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）折算为记账本位币金额，但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

（2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除：①属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理；②用于境外经营净投资有效套期的套期工具的汇兑差额（该差额计入其他综合收益，直至净投资被处置才被确认为当期损益）；以及③可供出售的外币货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，均计入当期损益。

编制合并财务报表涉及境外经营的，如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，因汇率变动而产生的汇兑差额，计入其他综合收益；处置境外经营时，转入处置当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

（3）外币财务报表的折算方法

编制合并财务报表涉及境外经营的，如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，因汇率变动而产生的汇兑差额，作为“外币报表折算差额”确认为其他综合收益；处置境外经营时，计入处置当期损益。

境外经营的外币财务报表按以下方法折算为人民币报表：资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；股东权益类项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。年初未分配利润为上一年折算后的年末未分配利润；年末未分配利润按折算后的利润分配各项目计算列示；折算后资产类项目与负债类项目和股东权益类项目合计数的差额，作为外币报表折算差额，确认为其他综合收益。处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

外币现金流量，采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

在处置本公司在境外经营的全部所有者权益或因处置部分股权投资或其他原因丧失了对境外经营控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的归属于母公司所有者权益的外币报表折算差额，全部转入处置当期损益。

在处置部分股权投资或其他原因导致持有境外经营权益比例降低但不丧失对境外经营控制权时，与该境外经营处置部分相关的外币报表折算差额将归属于少数股东权益，不转入当期损益。在处置境外经营为联营企业或合营企业的部分股权时，与该境外经营相关的外币报表折算差额，按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

10、金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入损益，对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

（1）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

（2）金融资产的分类、确认和计量

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。金融资产在初始确认时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、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。

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。本公司以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产均为交易性金融资产。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：A.取得该金融资产的目的，主要是为了近期内出售或回购；B.属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；C.属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

交易性金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

②持有至到期投资

是指到期日固定、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。

持有至到期投资采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

实际利率法是指按照金融资产或金融负债（含一组金融资产或金融负债）的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。

在计算实际利率时，本公司将在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量（不考虑未来的信用损失），同时还将考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

③贷款和应收款项

是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。本公司划分为贷款和应收款的金融资产包括应

收票据、应收账款、应收利息、应收股利及其他应收款等。

贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

④可供出售金融资产

包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、贷款和应收款项、持有至到期投资以外的金融资产。

可供出售债务工具投资的期末成本按照其摊余成本法确定，即初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，并扣除已发生的减值损失后的金额。可供出售权益工具投资的期末成本为其初始取得成本。

可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产与摊余成本相关的汇兑差额计入当期损益外，确认为其他综合收益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本进行后续计量。

可供出售金融资产持有期间取得的利息及被投资单位宣告发放的现金股利，计入投资收益。

(3) 金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司在每个资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或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。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不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。

①持有至到期投资、贷款和应收款项减值

以成本或摊余成本计量的金融资产将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。金融资产在确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，金融资产转回减值损失后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。

②可供出售金融资产减值

当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时，表明该可供出售权益工具投资发生减值。

可供出售金融资产发生减值时，将原计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

在确认减值损失后，期后如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，可供出售权益工具投资的减值损失转回确认为其他综合收益，可供出售债务工具的减值损失转回计入当期损益。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产的减值损失，不予转回。

(4) 金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且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；③该金融资产已转移，虽然企业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，但是放弃了对该金融资产控制。

若企业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，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照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。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的

公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的,将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊,并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产,或将持有的金融资产背书转让,需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该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,则继续判断企业是否对该资产保留了控制,并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

(5) 金融负债的分类和计量

金融负债在初始确认时划分为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。初始确认金融负债,以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债,相关的交易费用直接计入当期损益,对于其他金融负债,相关交易费用计入初始确认金额。

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

分类为交易性金融负债和在初始确认时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的条件与分类为交易性金融资产和在初始确认时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的条件一致。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债采用公允价值进行后续计量,公允价值的变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

②其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债,按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法,按摊余成本进行后续计量,终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

③财务担保合同

不属于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的财务担保合同,以公允价值进行初始确认,在初始确认后按照《企业会计准则第13号—或有事项》确定的金额和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之中的较高者进行后续计量。

(6) 金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的,才能终止确认该金融负债或其一部分。本公司(债务人)与债权人之间签订协议,以承担新金融负债方式替换现存金融负债,且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的,终止确认现存金融负债,并同时确认新金融负债。

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。

(7) 衍生工具及嵌入衍生工具

衍生工具于相关合同签署日以公允价值进行初始计量,并以公允价值进行后续计量。除指定为套期工具且套期高度有效的衍生工具,其公允价值变动形成的利得或损失将根据套期关系的性质按照套期会计的要求确定计入损益的期间外,其余衍生工具的公允价值变动计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具,如未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或金融负债,嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系,且与嵌入衍生工具条件相同,单独存在的工具符合衍生工具定义的,嵌入衍生工具从混合工具中分拆,作为单独的衍生金融工具处理。如果无法在取得时或后续的资产负债表日对嵌入衍生工具进行单独计量,则将混合工具整体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或金融负债。

(8) 金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利,且目前可执行该种法定权利,同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时,金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外,金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示,不予相互抵销。

(9) 权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。本公司不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

本公司对权益工具持有方的各种分配（不包括股票股利），减少股东权益。本公司不确认权益工具的公允价值变动额。

11、应收款项

（1）单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

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。

（2）按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

组合名称	坏账准备计提方法
账龄组合	账龄分析法
关联方组合	其他方法
无风险组合	其他方法

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）	0.00%	0.00%
1—2 年	10.00%	10.00%
2—3 年	20.00%	20.00%
3—4 年	40.00%	40.00%
4—5 年	60.00%	60.00%
5 年以上	100.00%	100.00%

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

(3) 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	本公司对于单项金额虽不重大但对有客观证据表明可能发生了减值的应收款项，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。
坏账准备的计提方法	如有客观证据表明该应收款项价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

12、存货

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

(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) 存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本、开发成本和其他成本。领用和发出时按加权平均法计价。

(3) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

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。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。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

(4) 存货的盘存制度为永续盘存制。**(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法**

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销；包装物于领用时按一次摊销法摊销。

13、持有待售资产

本公司若主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，则将其划分为持有待售类别。具体标准为同时满足以下条件：某项非流动资产或处置组根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；本公司已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺；预计出售将在一年内完成。其中，处置组是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。处置组所属的资产组或资产组组合按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》分摊了企业合并中取得的商誉的，该处置组应当包含分摊至处置组的商誉。

本公司初始计量或在资产负债表日重新计量划分为持有待售的非流动资产和处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于处置组，所确认的资产减值损失先抵减处置组中商誉的账面价值，再按比例抵减该处

置组内适用《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》（以下简称“持有待售准则”）的计量规定的各项非流动资产的账面价值。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用持有待售准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益，并根据处置组中除商誉外适用持有待售准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重按比例增加其账面价值；已抵减的商誉账面价值，以及适用持有待售准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

非流动资产或处置组不再满足持有待售类别的划分条件时，本公司不再将其继续划分为持有待售类别或将非流动资产从持有待售的处置组中移除，并按照以下两者孰低计量：（1）划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；（2）可收回金额。

14、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其会计政策详见附注五、10“金融工具”。

共同控制，是指本公司按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指本公司对被投资单位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。

（1）投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为可供出售金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。原持有股权投资为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入当期损益。

合并方或购买方为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。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相

关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

（2）后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

①成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

②权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，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；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。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第20号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

③收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

④处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注五、6“合并财务报表的编制方法”中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以

外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本公司取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

15、投资性房地产

投资性房地产计量模式

成本法计量

折旧或摊销方法

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。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、已出租的建筑物等。此外，对于本公司持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会（或类似机构）作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、20“长期资产减值”。

自用房地产或存货转换为投资性房地产或投资性房地产转换为自用房地产时，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

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计入当期损益。

16、固定资产

（1）确认条件

固定资产是指为生产商品、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。固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

(2) 折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	5-30 年	5%	19-3.17
机器设备	年限平均法	5-20 年	5%	19-4.75
运输工具	年限平均法	5-8 年	5%	19-11.9
道路	年限平均法	30 年	5%	3.17
办公设备及其他	年限平均法	3-30 年	5%	31.67-3.17

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

(3) 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。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。

17、在建工程

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注五、20“长期资产减值”。

18、借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去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予以资本化；一般借款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，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

符合资本化条件的资产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可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

19、无形资产

(1) 计价方法、使用寿命、减值测试

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。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出,如果相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能可靠地计量,则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出,在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物,相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物,则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配,难以合理分配的,全部作为固定资产处理。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起,对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末,对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核,如发生变更则作为会计估计变更处理。此外,还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核,如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的,则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注五、20“长期资产减值”。

(2) 内部研究开发支出会计政策

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出,于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件的,确认为无形资产,不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益:

- ①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性;
- ②具有完成该无形资产并使用或出售的意图;
- ③无形资产产生经济利益的方式,包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场,无形资产将在内部使用的,能够证明其有用性;

④有足够的技术、财务资源和其他资源支持,以完成该无形资产的开发,并有能力使用或出售该无形资产;

⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的,将发生的研发支出全部计入当期损益。

20、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产,本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的,则估计其可收回金额,进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产,无论是否存在减值迹象,每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的,按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定;不存在销售协议但存在资产活跃市场的,公允价值按照该资产的买方出价确定;不存在销售协议和资产活跃市场的,则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值,按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量,选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认,如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的,以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

21、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

22、职工薪酬

（1）短期薪酬的会计处理方法

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

（2）离职后福利的会计处理方法

离职后福利主要包括设定提存计划。设定提存计划主要包括基本养老保险、失业保险等，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

（3）辞退福利的会计处理方法

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

（4）其他长期职工福利的会计处理方法

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定收益计划进行会计处理。

23、预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：（1）该义务是本公司承担的现时义务；（2）履行该义务很可能导致经济利益流出；（3）该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，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，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

如果清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，且

确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

24、股份支付

（1）股份支付的会计处理方法

股份支付是为了获取职工或其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

①以权益结算的股份支付

用以换取职工提供的服务的权益结算的股份支付，以授予职工权益工具在授予日的公允价值计量。该公允价值的金额，相应增加资本公积。

在等待期内每个资产负债表日，本公司根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。上述估计的影响计入当期相关成本或费用，并相应调整资本公积。

用以换取其他方服务的权益结算的股份支付，如果其他方服务的公允价值能够可靠计量，按照其他方服务在取得日的公允价值计量，如果其他方服务的公允价值不能可靠计量，但权益工具的公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量，计入相关成本或费用，相应增加股东权益。

②以现金结算的股份支付

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础确定的负债的公允价值计量。如授予后立即可行权，在授予日计入相关成本或费用，相应增加负债；如须完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权，在等待期的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用，相应增加负债。

在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

（2）修改、终止股份支付计划的相关会计处理

本公司对股份支付计划进行修改时，若修改增加了所授予权益工具的公允价值，按照权益工具公允价值的增加相应确认取得服务的增加。权益工具公允价值的增加是指修改前后的权益工具在修改日的公允价值之间的差额。若修改减少了股份支付公允价值总额或采用了其他不利于职工的方式，则仍继续对取得的服务进行会计处理，视同该变更从未发生，除非本公司取消了部分或全部已授予的权益工具。

在等待期内，如果取消了授予的权益工具，本公司对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，本公司将其作为授予权益工具的取消处理。

25、优先股、永续债等其他金融工具

（1）永续债和优先股等的区分

本公司发行的永续债和优先股等金融工具，同时符合以下条件的，作为权益工具：

①该金融工具不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；

②如将来须用或可用企业自身权益工具结算该金融工具的，如该金融工具为非衍生工具，则不包括交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；如为衍生工具，则本公司只能通过以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产结算该金融工具。

除按上述条件可归类为权益工具的金融工具以外，本公司发行的其他金融工具应归类为金融负债。

本公司发行的金融工具为复合金融工具的，按照负债成分的公允价值确认为一项负债，按实际收到的金额扣除负债成分的公允价值后的金额，确认为“其他权益工具”。发行复合金融工具发生的交易费用，在负债成分和权益成分之间按照各自占总发行价款的比例进行分摊。

（2）永续债和优先股等的会计处理方法

归类为金融负债的永续债和优先股等金融工具，其相关利息、股利（或股息）、利得或损失，以及赎回或再融资产生的

利得或损失等，除符合资本化条件的借款费用（参见本附注五、18“借款费用”）以外，均计入当期损益。

归类为权益工具的永续债和优先股等金融工具，其发行（含再融资）、回购、出售或注销时，本公司作为权益的变动处理，相关交易费用亦从权益中扣减。本公司对权益工具持有方的分配作为利润分配处理。

本公司不确认权益工具的公允价值变动。

26、收入

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

（1）土地一级开发收入

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。

（2）商品销售收入

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

（3）提供劳务收入

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已经发生的劳务成本占估计总成本的比例确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：①收入的金额能够可靠地计量；②相关的经济利益很可能流入企业；③交易的完工程度能够可靠地确定；④交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

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，如销售商品部分和提供劳务部分能够区分并单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分分别处理；如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，将该合同全部作为销售商品处理。

（4）建造合同收入

在建造合同的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认合同收入和合同费用。合同完工进度按累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。

建造合同的结果能够可靠估计是指同时满足：①合同总收入能够可靠地计量；②与合同相关的经济利益很可能流入企业；③实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；④合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

如建造合同的结果不能可靠地估计，但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。使建造合同的结果不能可靠估计的不确定因素不复存在的，按照完工百分比法确定与建造合同有关的收入和费用。

合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。

在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)与已结算的价款在资产负债表中以抵销后的净额列示。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)之和超过已结算价款的部分作为存货列示；在建合同已结算的价款超过累计已发生的成本与累计已确认的毛利(亏损)之和的部分作为预收款项列示。

（5）使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

（6）利息收入

按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

27、政府补助

（1）与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。

（2）与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

28、递延所得税资产/递延所得税负债

（1）当期所得税

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），以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。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后计算得出。

（2）递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

（3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

（4）所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征

管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关,但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内,涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时,本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

29、租赁

(1) 经营租赁的会计处理方法

①本公司作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

②本公司作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化,在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益;其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(2) 融资租赁的会计处理方法

①本公司作为承租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日,将租赁开始日租赁资产的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。此外,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初始直接费用也计入租入资产价值。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。

未确认融资费用在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资费用。或有租金于实际发生时计入当期损益。

②本公司作为出租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日,将租赁开始日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。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额分别长期债权和一年内到期的长期债权列示。

未实现融资收益在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资收入。或有租金于实际发生时计入当期损益。

30、重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

√ 适用 □ 不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
1.企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》对于 2017 年 5 月 28 日之后持有待售的非流动资产或处置组的分类、计量和列报,以及终止经营的列报等进行了规定,并采用未来适用法进行处理;修改了财务报表的列报,在合并利润表和利润表中分别列示持续经营损益和终止经营损益等。对比较报表的列报进行了相应调整。	2017 年 8 月 16 日经公司第九届董事会第十一次会议审议通过。	1.受影响的报表项目名称 ①持续经营净利润 ②终止经营净利润 2.影响金额 2017 年: ①持续经营净利润 101,106,840.27 ②终止经营净利润 0.00 2016 年:

		①持续经营净利润 -240,470,472.53 ②终止经营净利润 0.00
2.根据《企业会计准则第 16 号——政府补助》(2017),政府补助的会计处理方法从总额法改为允许采用净额法,将与资产相关的政府补助相关递延收益的摊销方式从在相关资产使用寿命内平均分配改为按照合理、系统的方法分配,并修改了政府补助的列报项目。2017 年 1 月 1 日尚未摊销完毕的政府补助和 2017 年取得的政府补助适用修订后的准则。 对新的披露要求不需提供比较信息,不对比较报表中其他收益的列报进行相应调整	2017 年 8 月 16 日经公司第九届董事会第十一次会议审议通过。	1.受影响的报表项目名称 ①其他收益 ②营业外收入 2.影响金额 2017 年 ①其他收益: 4,618,942.92 ②营业外收入: -4,618,942.92
3.根据《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》(财会[2017]30 号),在利润表中新增“资产处置收益”行项目,反映企业出售划分为持有待售的非流动资产(金融工具、长期股权投资和投资性房地产除外)或处置组时确认的处置利得或损失,处置未划分为持有待售的固定资产、在建工程、生产性生物资产及无形资产而产生的处置利得或损失,以及债务重组中因处置非流动资产产生的利得或损失和非货币性资产交换产生的利得或损失。相应的删除“营业外收入”和“营业外支出”项下的“其中:非流动资产处置利得”和“其中:非流动资产处置损失”项目,反映企业发生的营业利润以外的收益,主要包括债务重组利得或损失、与企业日常活动无关的政府补助、公益性捐赠支出、非常损失、盘盈利得或损失、捐赠利得、非流动资产毁损报废损失等。 对比较报表的列报进行了相应调整。		1.受影响的报表项目名称 ①资产处置收益 ②营业外收入 ③营业外支出 2.影响金额 2017 年: ①资产处置收益: 1,353,950.66 ②营业外收入: -1,353,950.6 2016 年: ①资产处置收益: 976,422.86 ②营业外收入: -976,422.86

上述会计政策变更仅为财务报表项目的分类调整,未对净利润及净资产产生影响。

(2) 重要会计估计变更

☐ 适用 ☒ 不适用

六、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售商品	17%、13%、11%、5%、3%
城市维护建设税	应交流转税额	5%
企业所得税	应纳税所得额	25%
教育费附加	应交流转税额	3%
地方教育附加	应交流转税额	2%

存在不同企业所得税税率纳税主体的,披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率
--------	-------

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	50,518.66	52,109.38
银行存款	161,213,356.82	181,044,851.19
合计	161,263,875.48	181,096,960.57

其他说明

2、应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	152,507,591.93	100.00%	133,059,075.87	87.25%	19,448,516.06	881,108,512.29	100.00%	464,184,258.90	52.68%	416,924,253.39
合计	152,507,591.93	100.00%	133,059,075.87	87.25%	19,448,516.06	881,108,512.29	100.00%	464,184,258.90	52.68%	416,924,253.39

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	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
1 年以内小计	1,340,085.30		
1 至 2 年	572,208.87	57,220.89	10.00%
2 至 3 年	572,208.88	114,441.80	20.00%
3 至 4 年	28,559,459.50	11,423,783.80	40.00%
4 至 5 年			60.00%

5 年以上	121,463,629.38	121,463,629.38	100.00%
合计	152,507,591.93	133,059,075.87	

确定该组合依据的说明：

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：

无

（2）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 49,804,141.60 元；本期收回或转回坏账准备金额 380,929,324.63 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位： 元

单位名称	收回或转回金额	收回方式
铁岭市土地储备中心	380,929,324.63	款项收回
合计	380,929,324.63	--

2017年4月21日公司收到铁岭市人民政府《铁岭市人民政府关于铁岭财京投资有限公司解决应收土地出让金问题的批复》，批复中明确“受让方未按约定缴清出让金价款的以及政府方与《国有土地使用权出让合同》受让方协议解除或变更合同的，政府方将严格按照《土地一级开发合作协议书》的约定对铁岭财京投资有限公司履行付款义务，对该土地的后续处理及其受益由政府方享有”；批复又明确“沈煤集团铁岭欣岩房地产开发有限公司等6家公司拖欠的土地出让金7.93亿元在2017年末前不能全部缴齐，市政府承诺在2017年末将差额部分拨付铁岭财京投资有限公司”。

截至2017年12月31日，公司收到铁岭市财政局拨付土地出让金729,537,509.16元，对应转回坏账准备金额380,929,324.63元。

（3）按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末账面余额	计提坏账准备
铁岭市土地储备中心（配套费）	86,959,393.92	69,489,505.43
铁岭市土地储备中心（地价款）	63,397,907.75	63,397,907.75
铁岭湿地建设管理有限公司	1,716,626.62	171,662.69
铁岭先锋广告有限公司	383,663.64	
辽宁普天能源发电集团亿峰新能源科技有限公司	50,000.00	
合计	152,507,591.93	133,059,075.87

3、预付款项

（1）预付款项按账龄列示

单位： 元

账龄	期末余额	期初余额
----	------	------

	金额	比例	金额	比例
1 年以内	553,855.35	65.68%	374,157.40	56.39%
2 至 3 年			289,409.60	43.61%
3 年以上	289,409.60	34.32%		
合计	843,264.95	--	663,567.00	--

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
凡河新城区征地拆迁专户	289,409.60	拆迁补偿款
合计	289,409.60	

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	期末账面余额	款项性质
中国建设银行铁岭分行	300,000.00	资金监管费
凡河新城区征地拆迁专户	289,409.60	拆迁费
上海玺腾投资管理有限公司	62,500.00	咨询费
铁岭银行股份有限公司	50,000.00	房租
铁岭港华燃气有限公司	41,870.00	燃气费
合计	743,779.60	

本公司按预付对象归集的年末余额前五名预付账款汇总金额为743,779.60元，占预付账款期末余额合计数的比例为88.20%。

4、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	31,945,525.64	100.00%	17,124,493.50	53.61%	14,821,032.14	41,005,100.02	100.00%	14,368,827.28	35.04%	26,636,272.74
合计	31,945,525.64	100.00%	17,124,493.50	53.61%	14,821,032.14	41,005,100.02	100.00%	14,368,827.28	35.04%	26,636,272.74

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，按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	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
1 年以内小计	34,096.00	0.00	
1 至 2 年	0.00	0.00	10.00%
2 至 3 年	12,849,876.70	2,569,975.34	20.00%
3 至 4 年	0.00	0.00	40.00%
4 至 5 年	11,267,586.94	6,760,552.16	60.00%
5 年以上	7,793,966.00	7,793,966.00	100.00%
合计	31,945,525.64	17,124,493.50	

确定该组合依据的说明：

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**(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况**

本期计提坏账准备金额 4,077,779.42 元；本期收回或转回坏账准备金额 1,322,113.20 元。

(3) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	4,853,717.00	8,666,717.00
代收配套费	12,849,309.70	17,185,180.88
购房款	504,976.80	1,445,790.00
备用金	33,907.00	1,907.00
代建工程款	13,673,942.14	13,673,942.14
代收电费物业费	29,673.00	31,563.00
合计	31,945,525.64	41,005,100.02

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
------	-------	------	----	------------------	----------

铁岭天水物产经营管理有限公司	实验中学代建	13,673,942.14	4-5 年 11,267,586.94 元, 5 年以上 2,406,355.20 元	42.80%	9,166,907.36
铁岭市土地储备中心（配套费-燃气）	配套费	12,849,309.70	2-3 年	40.22%	2,569,861.94
铁岭市凡河新区城市建设管理局	往来款	2,000,000.00	5 年以上	6.26%	2,000,000.00
铁岭市城乡建设委员会	往来款	2,000,000.00	5 年以上	6.26%	2,000,000.00
铁岭市收藏协会	往来款	853,717.00	5 年以上	2.67%	853,717.00
合计	--	31,376,968.84	--	98.21%	16,590,486.30

5、存货

公司是否需要遵守房地产行业的披露要求
是

（1）存货分类

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号—上市公司从事房地产业务》的披露要求
按性质分类：

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	5,335,678,870.41		5,335,678,870.41	5,260,932,469.97		5,260,932,469.97
原材料	550,208.82		550,208.82	653,817.31		653,817.31
库存商品	6,169,758.68		6,169,758.68	6,726,299.56		6,726,299.56
合计	5,342,398,837.91		5,342,398,837.91	5,268,312,586.84		5,268,312,586.84

单位：元

项目名称	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		

公司是否需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 4 号—上市公司从事种业、种植业务》的披露要求
否

（2）存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

存货期末余额中含有借款费用资本化金额为 696,980,064.25 元。

6、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税	9,375.00	10,694.93
预缴所得税	486.27	
合计	9,861.27	10,694.93

7、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的投资 损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提减值 准备	其他		
一、合营企业											
二、联营企业											
东北杂粮 交易中心 有限公司		30,000,00 0.00								30,000,00 0.00	
小计		30,000,00 0.00								30,000,00 0.00	
合计		30,000,00 0.00								30,000,00 0.00	

其他说明

注：东北杂粮交易中心有限公司由本公司与其他四家公司及两名自然人共同组建，注册资本200,000,000.00元，本公司认缴出资30,000,000.00元，持股比例为15%，本公司认缴出资期限2017年6月30日，根据东北杂粮交易中心有限公司股东会决议，董事会由5名董事组成，本公司委派1名董事，本公司对东北杂粮交易中心有限公司具有重大影响，选用权益法进行核算，截止2017年12月31日，本公司尚未对东北杂粮交易中心有限公司实际出资，东北杂粮交易中心有限公司也未开展经营活动。

8、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.期初余额				

2.本期增加金额	50,275,014.37	9,506,035.00		59,781,049.37
（1）外购				
（2）存货\固定资产 \在建工程转入	50,275,014.37	9,506,035.00		59,781,049.37
（3）企业合并增加				
3.本期减少金额				
（1）处置				
（2）其他转出				
4.期末余额	50,275,014.37	9,506,035.00		59,781,049.37
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额				
2.本期增加金额	10,022,084.75	1,536,808.83		11,558,893.58
（1）计提或摊销	1,212,943.09	190,120.68		1,403,063.77
固定资产转入	8,809,141.66			8,809,141.66
无形资产转入		1,346,688.15		1,346,688.15
3.本期减少金额				
（1）处置				
（2）其他转出				
4.期末余额	10,022,084.75	1,536,808.83		11,558,893.58
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
（1）计提				
3、本期减少金额				
（1）处置				
（2）其他转出				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	40,252,929.62	7,969,226.17		48,222,155.79

2.期初账面价值				
----------	--	--	--	--

(2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

☐ 适用 ☒ 不适用

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第3号—上市公司从事房地产业务》的披露要求

采用公允价值计量的投资性房地产按项目披露：

单位：元

项目名称	地理位置	建筑面积	报告期租金收入	期初公允价值	期末公允价值	公允价值变动幅度	公允价值变动原因及报告索引
------	------	------	---------	--------	--------	----------	---------------

公司是否存在当期新增以公允价值计量的投资性房地产

☐ 是 ☒ 否

(3) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
门市房 16 套	5,068,081.61	正在办理中
盛发公寓 6 套	858,884.05	未通过消防验收

其他说明

房地产转换情况

本公司原在固定资产中核算的自用房产44,035,400.97元，原在存货中核算的房产6,239,613.40元，原在无形资产中核算的自用土地使用权9,506,035.00元用于出租，上述资产转作投资性房地产并采用成本法计量。

9、固定资产

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	办公设备及其他	道路	合计
一、账面原值：						
1.期初余额	128,303,870.34	181,554,769.15	29,526,435.49	9,014,102.47	20,207,284.44	368,606,461.89
2.本期增加金额		789,550.00		49,760.00		839,310.00
(1) 购置		789,550.00		49,760.00		839,310.00
(2) 在建工程转入						
(3) 企业合并增加						

3.本期减少金额	44,035,400.97		6,564,983.00	2,800.00		50,603,183.97
（1）处置或报废			6,564,983.00	2,800.00		6,567,783.00
转投资性房地产	44,035,400.97					44,035,400.97
4.期末余额	84,268,469.37	182,344,319.15	22,961,452.49	9,061,062.47	20,207,284.44	318,842,587.92
二、累计折旧						
1.期初余额	26,229,819.08	51,815,641.54	21,891,177.41	4,714,094.31	2,164,917.09	106,815,649.43
2.本期增加金额	4,698,288.63	9,058,047.80	2,211,164.87	681,020.01	681,280.08	17,329,801.39
（1）计提	4,698,288.63	9,058,047.80	2,211,164.87	681,020.01	681,280.08	17,329,801.39
3.本期减少金额	8,809,141.66		6,297,849.29	2,660.00		15,109,650.95
（1）处置或报废			6,297,849.29	2,660.00		6,300,509.29
转投资性房地产	8,809,141.66					8,809,141.66
4.期末余额	22,118,966.05	60,873,689.34	17,804,492.99	5,392,454.32	2,846,197.17	109,035,799.87
三、减值准备						
1.期初余额						
2.本期增加金额						
（1）计提						
3.本期减少金额						
（1）处置或报废						
4.期末余额						
四、账面价值						
1.期末账面价值	62,149,503.32	121,470,629.81	5,156,959.50	3,668,608.15	17,361,087.27	209,806,788.05
2.期初账面价值	102,074,051.26	129,739,127.61	7,635,258.08	4,300,008.16	18,042,367.35	261,790,812.46

10、在建工程

(1) 在建工程情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
应急保障中心	292,569.20		292,569.20	292,569.20		292,569.20
办公附属用房	699,954.40		699,954.40			
合计	992,523.60		992,523.60	292,569.20		292,569.20

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

单位：元

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率	资金来源
应急保障中心	4,800,000.00	292,569.20				292,569.20						
办公附属用房	2,100,000.00		699,954.40			699,954.40						
合计	6,900,000.00	292,569.20	699,954.40	0.00		992,523.60	--	--				--

11、油气资产

□ 适用 √ 不适用

12、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	广联达软件	用友软件	泛微办公软件	管家婆软件	合计
一、账面原值								
1.期初余额	39,653,544.62			60,208.00	57,100.00		4,600.00	39,775,452.62
2.本期					24,000.00	60,000.00		84,000.00

增加金额								
(1) 购置					24,000.00	60,000.00		84,000.00
(2) 内部研发								
(3) 企业合并增加								
3.本期减少金额	9,506,035.00							9,506,035.00
(1) 处置								
转投资性房地产	9,506,035.00							9,506,035.00
4.期末余额	30,147,509.62			60,208.00	81,100.00	60,000.00	4,600.00	30,353,417.62
二、累计摊销								
1.期初余额	3,543,124.23			29,720.08	39,865.00		2,721.47	3,615,430.78
2.本期增加金额	622,400.76			6,039.96	5,030.00	3,000.00	459.96	636,930.68
(1) 计提	622,400.76			6,039.96	5,030.00	3,000.00	459.96	636,930.68
3.本期减少金额	1,346,688.15							1,346,688.15
(1) 处置								
转投资性房地产	1,346,688.15							1,346,688.15
4.期末余额	2,818,836.84			35,760.04	44,895.00	3,000.00	3,181.43	2,905,673.31
三、减值准备								
1.期初余额								
2.本期增加金额								

(1)								
计提								
3.本期减少金额								
(1) 处置								
4.期末余额								
四、账面价值								
1.期末账面价值	27,328,672.78			24,447.96	36,205.00	57,000.00	1,418.57	27,447,744.31
2.期初账面价值	36,110,420.39			30,487.92	17,235.00		1,878.53	36,160,021.84

13、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
停车位	87,522.50		2,139.00		85,383.50
万得数据软件服务费	40,800.00		40,800.00		
客服中心装修		121,000.00	10,083.30		110,916.70
合计	128,322.50	121,000.00	53,022.30		196,300.20

14、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	96,244,427.46	24,061,106.87	478,495,865.29	119,623,966.32
可抵扣亏损	184,648,544.04	46,162,136.01	184,648,544.04	46,162,136.01
合计	280,892,971.50	70,223,242.88	663,144,409.33	165,786,102.33

(2) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：元

项目	递延所得税资产和负债 期末互抵金额	抵销后递延所得税资产 或负债期末余额	递延所得税资产和负债 期初互抵金额	抵销后递延所得税资产 或负债期初余额
递延所得税资产		70,223,242.88		165,786,102.33

(3) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	53,939,141.91	
可抵扣亏损	254,134,250.49	174,715,447.69
合计	308,073,392.40	174,715,447.69

(4) 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	期末金额	期初金额	备注
2017 年		48,179,744.29	
2018 年	55,024,034.28	55,024,034.28	
2019 年	30,130,927.47	30,130,927.47	
2020 年	22,347,684.02	22,347,684.02	
2021 年	19,033,057.63	19,033,057.63	
2022 年	127,598,547.09		
合计	254,134,250.49	174,715,447.69	--

15、其他非流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
1、土地使用权		
土地使用权原值		
减:摊销金额		
土地使用权净额	7,280,528.84	7,448,541.08
2、字画		
字画账面原值	12,340,945.00	12,340,945.00
3、购房款		

购房款账面原值		
减:折旧金额		
房款净值	1,115,730.56	1,154,204.00
合计	20,737,204.40	20,943,690.08

其他说明:

注: 1、该土地使用权系本公司向国土部门支付的土地出让金以及向税务等部门支付的相关税费, 土地使用证正在办理中。

2、本公司下属子公司铁岭财京公用事业有限公司2016年12月15日与铁岭金石地产置业有限公司签订了《商品房买卖合同》约定其向公司出售房屋(博润澜庭二期第3座01号商铺)作为办公用房, 交易价格为1,154,204.00元, 截止2017年12月31日, 公司已累计支付交易价款1,154,204.00元, 截至报告日房屋产权证尚在办理中, 未过户至本公司, 出于谨慎性和配比原则考虑, 公司比照房屋建筑物折旧政策进行摊销, 摊销年限30年, 截至2017年12月31日累计摊销12个月, 摊销金额38,473.44元, 摊销后余额1,115,730.56元。

16、短期借款

(1) 短期借款分类

单位: 元

项目	期末余额	期初余额
保证借款	395,000,000.00	395,000,000.00
信用借款	12,000,000.00	
合计	407,000,000.00	395,000,000.00

短期借款分类的说明:

保证情况见本附注九、5、(3)

17、应付账款

(1) 应付账款列示

单位: 元

项目	期末余额	期初余额
暂估工程款	262,657,038.29	307,727,130.52
固定资产尾款	426,994.00	73,234.00
监理费	1,166,420.00	1,166,420.00
热帖费	850,922.50	1,410,922.50
设计费	1,311,300.00	1,311,300.00
水资源费	1,825,463.25	6,009,947.90
修理费	393,664.00	827,992.00
咨询费	69,977.00	25,000.00

货款、材料款	576,294.69	86,253.05
合计	269,278,073.73	318,638,199.97

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
朝阳建设集团有限公司铁岭新城凡河一桥项目经理部	13,712,907.00	未结算
沈阳呈祥市政工程有限公司	3,797,503.71	未结算
山东省交通工程监理咨询公司铁岭海慧工程监理咨询处	1,166,420.00	未结算
沈阳市市政工程设计研究院	874,800.00	未结算
辽宁华电铁岭发电有限公司	850,922.50	未结算
合计	20,402,553.21	--

18、预收款项

(1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
发布广告费		4,045.29
建井费	11,420.00	11,420.00
水表款	24,016.00	
预收水费	1,197,218.21	1,060,251.66
租赁费	386,199.44	
预收土地开发收益	4,501,487.30	24,270,043.80
合计	6,120,340.95	25,345,760.75

19、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	1,715,663.83	15,256,281.42	15,098,161.20	1,873,784.05
二、离职后福利-设定提		1,405,205.62	1,405,205.62	

存计划				
合计	1,715,663.83	16,661,487.04	16,503,366.82	1,873,784.05

(2) 短期薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	1,679,142.20	12,821,935.58	12,654,435.05	1,846,642.73
2、职工福利费	3,100.00	584,566.84	584,566.84	3,100.00
3、社会保险费		766,913.26	766,913.26	
其中：医疗保险费		566,222.84	566,222.84	
工伤保险费		173,207.80	173,207.80	
生育保险费		27,482.62	27,482.62	
4、住房公积金		818,939.00	818,939.00	
5、工会经费和职工教育经费	33,421.63	263,926.74	273,307.05	24,041.32
合计	1,715,663.83	15,256,281.42	15,098,161.20	1,873,784.05

(3) 设定提存计划列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险		1,360,020.40	1,360,020.40	
2、失业保险费		45,185.22	45,185.22	
合计		1,405,205.62	1,405,205.62	

其他说明：

本公司按规定参加由政府机构设立的养老保险、失业保险计划，根据该等计划，本公司分别按员工上年平均工资的20.00%、1.00%，每月向该等计划缴存费用。除上述每月缴存费用外，本公司不再承担进一步支付义务。相应的支出于发生时计入当期损益或相关资产的成本。

20、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	147,324.96	94,790.96
企业所得税		-486.27
个人所得税	81,056.62	85,125.48

城市维护建设税	5,646.70	4,338.31
教育费附加	3,284.75	2,444.39
地方教育费附加	2,189.83	1,629.59
土地使用税	90,558.90	90,558.90
房产税	122,289.76	84,575.47
印花税	120,637.68	70,011.31
车船使用税	11,604.00	11,604.00
合计	584,593.20	444,592.14

21、应付利息

单位：元

项目	期末余额	期初余额
企业债券利息	42,807,010.24	107,346,575.37
合计	42,807,010.24	107,346,575.37

22、应付股利

无

23、其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付联营企业股权投资款	30,000,000.00	
保证金	2,755,139.00	2,742,064.00
质保金	667,538.45	760,136.20
代收款	592,244.77	504,313.97
往来款	9,536,185.16	9,569,350.16
广告宣传费	412,110.00	412,110.00
设计费	220,000.00	220,000.00
预提利息	37,526,296.45	1,616,403.55
未付办公费用	306,342.00	228,682.00
中介机构费用	200,000.00	
保洁费	10,880.00	

合计	82,226,735.83	16,053,059.88
----	---------------	---------------

(2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
铁岭湿地建设管理有限公司	7,000,000.00	往来款
出租车风险抵押金	1,130,000.00	抵押金
沈阳天北建筑安装工程公司	700,000.00	保证金
合计	8,830,000.00	--

其他说明

注：应付联营企业股权投资款情况详见本附注7、长期股权投资。

24、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的应付债券	499,134,042.06	928,907,179.82
合计	499,134,042.06	928,907,179.82

25、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
质押借款	759,370,000.00	475,000,000.00
保证借款	165,000,000.00	
合计	924,370,000.00	475,000,000.00

长期借款分类的说明：

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	年利率 (%)	期末账面余额		期初账面余额	
					外币金 额	人民币金 额	外币金 额	人民币金 额
国家开发银行股 份有限公司	2014-5-28	2022-5-27	RMB	5.39		14,370,000.00		50,000,000.00
国家开发银行股 份有限公司	2014-5-29	2022-5-27	RMB	5.39		50,000,000.00		50,000,000.00
国家开发银行股 份有限公司	2014-7-25	2022-5-27	RMB	5.39		50,000,000.00		50,000,000.00

国家开发银行股份有限公司	2014-6-23	2022-5-27	RMB	5.39		50,000,000.00		50,000,000.00
国家开发银行股份有限公司	2015-4-1	2022-5-27	RMB	5.39		50,000,000.00		50,000,000.00
国家开发银行股份有限公司	2015-9-10	2022-5-27	RMB	5.39		20,000,000.00		20,000,000.00
国家开发银行股份有限公司	2017-5-12	2022-5-27	RMB	5.39		50,000,000.00		
中国建设银行股份有限公司铁岭分行	2016-6-30	2021-6-30	RMB	4.75		165,000,000.00		205,000,000.00
中国建设银行股份有限公司铁岭分行	2017-3-21	2020-3-21	RMB	4.75		300,000,000.00		
中国建设银行股份有限公司铁岭分行	2017-3-22	2020-3-22	RMB	4.75		175,000,000.00		
合计						924,370,000.00		475,000,000.00

其他说明，包括利率区间：

①年末保证借款均为关联方担保，详见附注十、5之（3）。

②质押借款的抵押资产类别以及金额，参见附注十三、1。

26、应付债券

（1）应付债券

单位：元

项目	期末余额	期初余额
公司债券	569,353,119.62	1,066,119,072.11
合计	569,353,119.62	1,066,119,072.11

（2）应付债券的增减变动（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

单位：元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还		期末余额
14 铁岭债	1,000,000,000.00	2014-3-6	3+2	993,750,000.00	999,437,029.57		19,960,434.87	459,863.25	929,267,900.00		70,628,992.82
15 铁岭01	500,000,000.00	2015-8-28	3+2	496,250,000.00	497,855,550.37		34,000,000.00	1,278,491.69			499,134,042.06
16 铁岭	500,000,000.00	2016-3-2	3+2	497,000,000.00	497,733,600.00		33,500,000.00	990,454.80			498,724,100.00

01	00.00	2		00.00	71.99		0.00	1			26.80
小计	2,000,000,000.00			1,987,000,000.00	1,995,026,251.93		87,460,434.87	2,728,809.75	929,267,900.00		1,068,487,161.68
减一年内到期部分年末余额					928,907,179.82						499,134,042.06
合计	--	--	--	1,987,000,000.00	1,066,119,072.11		87,460,434.87	2,728,809.75	929,267,900.00		569,353,119.62

(3) 说明

①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》，本公司采取一次性发行的方式发行公司债券，发行规模为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6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，计息起始日为债券发行日（即2014年3月6日），票面利率由本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年票面利率加上调基点，在债券存续期满后2年固定不变；若发行人未行使上调票面利率选择权，则本期债券存续期满后2年票面利率仍维持原有票面利率不变。铁岭新城投资控股股份有限公司债券于2014年7月7日在深交所上市交易，公司债名称为“14 铁岭债”，代码为112199。2017年1月13日，即在本期债券存续期的第3年末，公司公告选择不上调本期债券票面利率，即在本期债券存续期内后2年的票面利率仍为8.45%，并在债券存续期内后2年（自2017年3月6日至2019年3月5日）固定不变，根据中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司提供的债券回售申报数据，“14 铁岭债”的回售数量为9,292,679张，回售金额为人民币1,007,791,037.55元（包含利息），2017年3月6日公司支付了上述款项。剩余托管量为707,321张，剩余托管金额为人民币70,628,992.82元。

②2015年7月14日本公司取得深圳证券交易所《关于铁岭新城投资控股股份有限公司2015年非公开发行公司债券符合深交所转让条件的无异议函》（深证函【2015】320号），获准向合格投资者非公开发行面值总额不超过10亿元的公司债券，债券期限5年期，附在本债券存续期的第3年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售权，总发行规模不超过10亿元。2015年8月28日本公司发行2015年非公开发行公司债券5亿元。本期债券为本次债券中的首期发行，票面金额为100元，按面值平价发行，本期债券为5年期，自2015年8月28日到2020年8月28日，本期债券为固定利率，发行利率为6.80%，并在债券存续期前3年固定不变。在本期债券存续期的第3年末，发行人可选择上调票面利率0至100个基点（含本数，其中一个基点为0.01%），债券票面利率为债券存续期前3年的票面利率加上调基点，在债券存续期后2年固定不变。证券简称：15铁岭01，证券代码：118343。2018年8月28日，该债券进入第3年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售权选择期，截至报告批准日票面利率是否上调及投资者回售金额尚不能确定。

③2016年3月22日，本公司发行2016年非公开发行公司债券5亿元。本次发行为2015年7月14日，获准向合格投资者非公开发行面值总额不超过10亿元的公司债券中的第二期发行，票面金额为100元，按面值平价发行，本期债券为5年期，自2016年3月22日到2021年3月22日，本期债券为固定利率，发行利率为6.70%，并在债券存续期前3年固定不变。在本期债券存续期的第3年末，发行人可选择上调票面利率0至100个基点（含本数，其中一个基点为0.01%），债券票面利率为债券存续期前3年的票面利率加上调基点，在债券存续期后2年固定不变。证券简称：16铁岭01，证券代码：118570。

27、递延收益

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	40,338,220.43		1,618,942.92	38,719,277.51	
合计	40,338,220.43		1,618,942.92	38,719,277.51	--

涉及政府补助的项目：

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	本期计入其他收益金额	本期冲减成本费用金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
辽河流域水污染防治专项资金(污水厂)	31,249,999.80			1,250,000.04			29,999,999.76	与资产相关
国债专项资金（污水厂）	5,888,220.55			235,609.56			5,652,610.99	与资产相关
辽宁省基本建设支出资金（净水厂）	3,200,000.08			133,333.32			3,066,666.76	与资产相关
合计	40,338,220.43			1,618,942.92			38,719,277.51	--

其他说明：

注：（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），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，污水厂于2011年12月达到预定可使用状态转入固定资产，2017年结转其他收益1,250,000.04元。

（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），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，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，其中有6,084,979.56元已形成资产，余额915,020.44元于2014年1月形成资产，2017年结转其他收益235,609.56元。

（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），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，2017年结转其他收益133,333.32元。

28、股本

单位：元

	期初余额	本次变动增减（+、—）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	824,791,293.00						824,791,293.00

29、资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
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

30、盈余公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	196,783,187.02			196,783,187.02
合计	196,783,187.02			196,783,187.02

31、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	1,950,269,337.38	2,190,739,809.91
调整后期初未分配利润	1,950,269,337.38	2,190,739,809.91
加：本期归属于母公司所有者的净利润	101,106,840.27	-240,470,472.53
期末未分配利润	2,051,376,177.65	1,950,269,337.38

32、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	76,977,342.65	60,942,703.23	17,051,183.05	25,050,130.45
其他业务	2,746,324.96	2,434,471.81	3,977,245.04	1,582,092.14
合计	79,723,667.61	63,377,175.04	21,028,428.09	26,632,222.59

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第3号—上市公司从事房地产业务》的披露要求

报告期内确认收入金额前五的项目收款信息：

单位：元

序号	项目名称	收入余额
1	土地一级开发	60,190,828.46
2	供水	9,126,653.55
3	污水	4,796,734.95

4	广告	527,775.66
5	租赁	2,335,350.03

33、税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	37,247.31	48,570.85
教育费附加	21,856.58	28,286.12
房产税	811,934.24	489,646.01
土地使用税	1,086,706.80	806,749.20
车船使用税	68,154.72	40,181.72
印花税	103,683.94	69,878.03
营业税		8,356.50
地方教育附加	14,571.06	18,862.62
合计	2,144,154.65	1,510,531.05

其他说明：

注：各项税金及附加的计缴标准详见附注五、税项。

34、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
广告宣传费	51,515.00	5,000.00
营销费用		34,469.00
折旧费	6,079.98	6,079.98
其他	100,000.00	
合计	157,594.98	45,548.98

35、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	13,469,903.52	12,982,271.74
办公费	5,423,300.26	7,000,326.03
折旧摊销	4,469,279.31	4,861,885.92
招待费	371,522.75	330,207.33

税金		624,254.28
中介机构费	2,107,800.00	2,060,000.00
咨询费	8,815,000.00	320,000.00
信息披露费	750,000.00	193,300.00
维修费	507,855.89	453,459.07
合计	35,914,661.73	28,825,704.37

36、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	109,230,247.39	100,116,660.82
减：利息收入	311,606.49	616,963.74
利息净支出	108,918,640.90	99,499,697.08
银行手续费	6,764,557.57	4,715,780.38
合计	115,683,198.47	104,215,477.46

37、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	-328,369,516.81	177,315,357.54
合计	-328,369,516.81	177,315,357.54

38、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
理财投资产品收益		874,472.61
合计		874,472.61

39、资产处置收益

单位：元

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置收益合计	1,353,950.66	976,422.86
其中：固定资产处置收益	1,353,950.66	976,422.86

40、其他收益

单位：元

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
与资产相关的政府补助	1,618,942.92	
与日常经营活动相关的政府补助	3,000,000.00	
合计	4,618,942.92	

41、营业外收入

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	8,100.00	1,619,951.40	8,100.00
其他	2,446.59	820.00	2,446.59
合计	10,546.59	1,620,771.40	10,546.59

计入当期损益的政府补助：

单位：元

补助项目	发放主体	发放原因	性质类型	补贴是否影 响当年盈亏	是否特殊补 贴	本期发生金 额	上期发生金 额	与资产相关/ 与收益相关
辽河流域水 污染防治专 项资金(污水 厂)	辽宁省财政 厅	补助	因从事国家 鼓励和扶持 特定行业、产 业而获得的 补助(按国家 级政策规定 依法取得)	否	否		1,250,000.04	与资产相关
辽宁省基本 建设支出资 金(净水厂)	辽宁省财政 厅	补助	因从事国家 鼓励和扶持 特定行业、产 业而获得的 补助(按国家 级政策规定 依法取得)	否	否		236,618.04	与资产相关
国债专项资 金(污水厂)	辽宁省财政 厅	补助	因从事国家 鼓励和扶持 特定行业、产 业而获得的 补助(按国家 级政策规定	否	否		133,333.32	与资产相关

			依法取得)					
收黄标车辽 M03298 车辆 补贴款	铁岭市环保 局财务收付 中心	补助	因从事国家 鼓励和扶持 特定行业、产 业而获得的 补助(按国家 级政策规定 依法取得)	是	是	8,100.00		与资产相关
合计	--	--	--	--	--	8,100.00	1,619,951.40	--

42、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
对外捐赠	130,000.00	8,400.00	130,000.00
非流动资产处置损失合计	140.00	103,298.31	140.00
其中：固定资产处置损失	140.00	103,298.31	140.00
赔偿支出		8,335.00	
合计	130,140.00	120,033.31	130,140.00

43、所得税费用

(1) 所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
递延所得税费用	95,562,859.45	-73,694,307.81
合计	95,562,859.45	-73,694,307.81

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

项目	本期发生额
利润总额	196,669,699.72
按法定/适用税率计算的所得税费用	49,167,424.93
调整以前期间所得税的影响	-5,292.28
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,031,509.78
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏	45,369,217.02

损的影响	
所得税费用	95,562,859.45

44、现金流量表项目

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收租金	1,853,100.00	718,000.00
保险理赔	464,470.02	44,311.51
利息收入	303,816.50	616,963.74
代收配套费	4,335,871.18	
收出租车用户交车辆押金	350,000.00	30,000.00
代收污水处理费	4,648,454.87	3,220,068.80
代收车辆保险赔款	211,095.27	391,991.80
员工还备用金	36,500.00	53,255.00
代收费用	142,926.86	245,134.47
财政局拨付污水补贴款	3,000,000.00	
代收出租车车辆油补	726,948.60	
单位往来款		200,600.00
代收个人所得税		5,186,346.84
个税手续费返还	179,872.00	
合计	16,253,055.30	10,706,672.16

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
付往来款		19,300,000.00
付现费用	2,323,375.05	2,028,861.38
代付污水处理费	4,796,734.95	2,940,000.00
退出租车风险抵押金	330,000.00	30,000.00
代付车辆保险赔款	212,456.57	426,548.58
员工借备用金	68,500.00	1,960.00
保险费等代付费用	209,821.70	

代付出租车车辆油补	726,948.60	
代付个人所得税	1,071.96	10,960,469.40
代付工伤保险	94,121.00	
代付生育保险	74,012.00	
合计	8,837,041.83	35,687,839.36

(3) 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
专门借款利息	106,613.82	57,743.24
合计	106,613.82	57,743.24

(4) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
贷款顾问费	5,800,000.00	4,700,000.00
资金监管费	1,200,000.00	
合计	7,000,000.00	4,700,000.00

45、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	101,106,840.27	-240,470,472.53
加：资产减值准备	-328,369,516.81	177,315,357.54
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	18,581,217.92	20,129,887.87
无形资产摊销	995,063.60	1,001,063.56
长期待摊费用摊销	53,022.30	63,339.00
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）	-1,353,810.66	-976,422.86
固定资产报废损失（收益以“—”号填列）		103,298.31
财务费用（收益以“—”号填列）	115,930,247.39	104,199,697.08

投资损失（收益以“—”号填列）		-874,472.61
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）	95,562,859.45	-73,694,307.81
存货的减少（增加以“—”号填列）	-74,086,251.07	-338,182,573.75
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	3,065,201,407.09	50,885,016.79
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	-2,314,189,752.29	3,271,261.91
其他	-1,618,942.92	-1,619,951.40
经营活动产生的现金流量净额	677,812,384.27	-298,849,278.90
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	161,263,875.48	181,096,960.57
减：现金的期初余额	181,096,960.57	361,007,984.22
现金及现金等价物净增加额	-19,833,085.09	-179,911,023.65

（2）现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	161,263,875.48	181,096,960.57
其中：库存现金	50,518.66	52,109.38
可随时用于支付的银行存款	161,213,356.82	181,044,851.19
三、期末现金及现金等价物余额	161,263,875.48	181,096,960.57

46、所有权或使用权受到限制的资产

项 目	期末账面价值	受限原因
存货	1,701,230,970.47	贷款抵押担保
合 计	1,701,230,970.47	

八、合并范围的变更

1、其他

（1）本公司本年设立铁岭财京房地产开发有限公司，持股比例100%，认缴出资800万元，认缴出资期限2036年9月19日。公司尚没有实际出资和经营。

（2）本公司本年设立铁岭财京贸易有限公司，持股比例100%，认缴出资1000万元，认缴出资期限2037年12月31日。公司尚没有实际出资和经营。

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
铁岭财京投资有限公司	辽宁省铁岭市	辽宁省铁岭市	土地一级开发	100.00%		非同一控制企业合并
铁岭财京公用事业有限公司	辽宁省铁岭市	辽宁省铁岭市	供水、污水处理、出租车服务	100.00%		非同一控制企业合并
铁岭财京传媒有限公司	辽宁省铁岭市	辽宁省铁岭市	广告	100.00%		非同一控制企业合并
铁岭财京汽车租赁有限公司	辽宁省铁岭市	辽宁省铁岭市	汽车租赁	100.00%		投资设立
铁岭财京房地产开发有限公司	辽宁省铁岭市	辽宁省铁岭市	房地产业	100.00%		投资设立
铁岭财京贸易有限公司	辽宁省铁岭市	辽宁省铁岭市	批发业	100.00%		投资设立

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

(1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

未发生变化。

3、在合营安排或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
东北杂粮交易中心有限公司	辽宁铁岭	辽宁铁岭	杂粮贸易	15.00%		权益法

(2) 说明

根据东北杂粮交易中心有限公司股东会决议，董事会由5名董事组成，本公司委派1名董事，本公司对东北杂粮交易中心有限公司具有重大影响，选用权益法进行核算，截止2017年12月31日，本公司尚未对东北杂粮交易中心有限公司实际出资，东北杂粮交易中心有限公司也未开展经营活动。

4、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

无。

十、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	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
铁岭财政资产经营有限公司	铁岭	国有资产经营；城镇基础设施建设；房地产开发等	265,756 万元	34.29%	34.29%

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注九、1、在子公司中的权益。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注九、3 在合营安排或联营企业中的权益。

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
铁岭公共资产投资运营集团有限公司	同属控股股东控制的公司
铁岭如意湖宾馆有限责任公司	同属控股股东控制的公司
铁岭如意湖酒店有限责任公司	同属控股股东控制的公司
铁岭银行股份有限公司	同属控股股东控制的公司
辽宁金峰建设投资有限公司	同属控股股东控制的公司
铁岭金峰华园餐饮有限公司	同属控股股东控制的公司

5、关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
铁岭金峰华园餐饮	餐饮服务				4,790.00

有限公司					
铁岭金峰华园餐饮有限公司	住宿费				18,174.00
铁岭如意湖酒店有限责任公司	住宿费	43,096.00			
铁岭如意湖酒店有限责任公司	餐饮服务	23,400.00			

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
铁岭银行股份有限公司	售水	113,506.79	160,198.83
辽宁金峰建设投资有限公司	售水	16,974.22	64,385.24
辽宁新天数字科技有限公司	售水		4,539.03
铁岭金峰华园餐饮有限公司	售水	19,572.82	29,052.52
铁岭如意湖宾馆有限责任公司	售水	24,323.11	
铁岭如意湖酒店有限责任公司	售水	27,908.35	

(2) 关联租赁情况

本公司作为出租方：

单位：元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
铁岭财政资产经营有限公司	汽车	65,811.96	65,811.96
铁岭公共资产投资运营集团有限公司	汽车	31,424.80	31,424.79

本公司作为承租方：

单位：元

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
铁岭银行股份有限公司	办公楼层	120,000.00	120,000.00

(3) 关联担保情况

本公司作为被担保方

单位：元

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	265,000,000.00	2016年01月20日	2017年01月19日	是
铁岭公共资产投资运营				

集团有限公司				
铁岭财政资产经营有限公司	265,000,000.00	2017 年 01 月 20 日	2018 年 01 月 19 日	否
铁岭公共资产投资运营集团有限公司				
铁岭财政资产经营有限公司	130,000,000.00	2016 年 01 月 20 日	2017 年 01 月 19 日	是
铁岭公共资产投资运营集团有限公司				
铁岭财政资产经营有限公司	130,000,000.00	2017 年 01 月 20 日	2018 年 01 月 19 日	否
铁岭公共资产投资运营集团有限公司				
铁岭财政资产经营有限公司	284,370,000.00	2014 年 05 月 28 日	2022 年 05 月 27 日	否
铁岭公共资产投资运营集团有限公司	165,000,000.00	2016 年 06 月 30 日	2023 年 06 月 30 日	否
铁岭公共资产投资运营集团有限公司	300,000,000.00	2017 年 03 月 21 日	2022 年 03 月 21 日	否
铁岭公共资产投资运营集团有限公司	175,000,000.00	2017 年 03 月 22 日	2022 年 03 月 22 日	否
铁岭财政资产经营有限公司	70,732,100.00	2014 年 03 月 06 日	2019 年 09 月 06 日	否
铁岭财政资产经营有限公司	500,000,000.00	2015 年 08 月 28 日	2022 年 08 月 28 日	否
铁岭财政资产经营有限公司	500,000,000.00	2016 年 03 月 22 日	2023 年 03 月 22 日	否

(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				
铁岭银行股份有限公司营业部	265,000,000.00	2016 年 01 月 20 日	2017 年 01 月 19 日	已经偿还
铁岭银行股份有限公司营业部	130,000,000.00	2016 年 01 月 20 日	2017 年 01 月 19 日	已经偿还
铁岭银行股份有限公司营业部	265,000,000.00	2017 年 01 月 19 日	2018 年 01 月 18 日	

铁岭银行股份有限公司营业部	130,000,000.00	2017 年 01 月 19 日	2018 年 01 月 18 日	
铁岭财政资产经营有限公司	1,000,000,000.00	2017 年 03 月 01 日	2018 年 02 月 28 日	铁岭财政资产经营有限公司拆借资金 1,000,000,000.00 元, 截至 2017 年 12 月 31 日, 已经偿还 988,000,000 元, 余额 12,000,000 元, 于 2018 年 3 月 7 日已支付, 应支付利息 35,262,788.88 元尚未支付。
拆出				

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
租金	铁岭银行股份有限公司	50,000.00		50,000.00	

(2) 应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
借款应计利息	铁岭银行股份有限公司	866,277.13	581,173.27
其他应付款	铁岭如意湖宾馆有限责任公司	200,000.00	200,000.00
借款应计利息	铁岭财政资产经营有限公司	35,262,788.88	

十一、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

公司不存在需要披露的重要承诺事项。

2、或有事项

(1) 资产负债表日存在的重要或有事项

公司不存在需要披露的重要或有事项。

十二、资产负债表日后事项

1、其他资产负债表日后事项说明

2018年3月7日公司收到铁岭市财政局拨付土地出让金63,397,907.75元。

十三、其他重要事项

1、其他

资产质押情况

(1) 2014年5月28日,本公司与国家开发银行股份有限公司签订【2110201401100000349】《人民币资金借款合同》,取得国家开发银行股份有限公司借款金额人民币伍亿元整,首期借款金额为RMB50,000,000.00元,即从2014年5月28日起,至2022年5月27日止,共计8年,该合同项下其余借款资金的提款计划由借贷双方另行协商确定,并以《借款凭证》记载的时间为准,提款期与还款期不得交叉,至2017年12月31日借款余额RMB284,370,000.00元。铁岭财京投资有限公司与国家开发银行股份有限公司签订【2110201401100000349】《应收账款质押合同》及【211020140110000034】《应收账款质押登记协议》,将铁岭财京投资有限公司与铁岭市人民政府,铁岭市土地储备中心签订的《铁岭莲花湖区域土地开发(一期)项目委托协议书》项下享有的全部权益和收益进行质押,对该质押的应收账款在中国人民银行征信中心进行了质押登记,同时签订资金结算监管协议。铁岭财政资产经营有限公司与国家开发银行股份有限公司签订【2110201401100000349】借款合同的《国家开发银行股份有限公司人民币资金贷款保证合同》在合同的担保范围内向贷款人提供连带责任保证。被质押的铁岭莲花湖区域土地开发(一期)项目开发成本739,230,970.47元。

(2) 2017年3月21日,本公司与中国建设银行股份有限公司铁岭分行签订【LNTLZFGMFW2017001】《人民币流动资金借款合同》,取得中国建设银行股份有限公司铁岭分行借款金额人民币叁亿元整,借款期限为叁拾陆个月,即从2017年3月21日起至2020年3月21日;2017年3月22日,本公司与中国建设银行股份有限公司铁岭分行签订【LNTLZFGMFW2017002】《人民币流动资金借款合同》,取得中国建设银行股份有限公司铁岭分行借款金额人民币壹亿柒仟伍佰万元整,借款期限为叁拾陆个月,即从2017年3月22日起至2020年3月22日。借款期限起始日与贷款转存凭证不一致时,以第一次放款时的贷款转存凭证所载实际放款日期为准,利率以起息日基准利率为准,并自起息日起至合同项下本息全部清偿之日止每壹拾贰个月根据利率调整日当日的基准利率调整一次,利率调整日为起息日在调整当月的对应日。2017年3月21日,铁岭公共资产投资运营集团有限公司与中国建设银行股份有限公司铁岭分行签订【BZZFGMFW2017001】的《本金最高额保证合同》,明确在2017年3月17日至2017年4月17日期间办理的发放人民币贷款签订的相关合同、协议等,铁岭公共资产投资运营集团有限公司愿意为铁岭财京投资有限公司提供不超过人民币肆亿柒仟伍佰万元整本金的主合同项下的全部债务的连带责任保证;2017年3月21日,铁岭财京投资有限公司与中国建设银行股份有限公司铁岭分行签订【ZYZFGMFW2017001】号《最高额应收账款质押合同》及【ZFGMYSZKZYDJ-11-2017-001】《应收账款质押登记协议》,明确在2017年3月17日至2017年4月17日期间办理的发放人民币贷款签订的相关合同、协议等,铁岭财京投资有限公司愿意提供在相关合同、协议等项下的一系列债务最高额质押担保,并将铁岭凡河新区莲花湖湿地恢复及综合开发项目政府购买服务项下应收账款玖亿陆仟贰佰万元整进行质押,同时,于2017年3月22日,对该质押的应收账款在中国人民银行征信中心进行了质押登记。

十四、母公司财务报表主要项目注释

1、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	1,567,907,439.51	100.00%			1,567,907,439.51	2,564,688,458.28	100.00%			2,564,688,458.28
合计	1,567,907,439.51	100.00%			1,567,907,439.51	2,564,688,458.28	100.00%			2,564,688,458.28

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，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

☐ 适用 ☒ 不适用

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

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期无收回或转回坏账准备。

(3) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
集团内往来款	1,567,907,439.51	2,564,688,458.28
合计	1,567,907,439.51	2,564,688,458.28

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
铁岭财京投资有限公司	往来款	1,525,907,439.51	1 年以内	97.32%	
铁岭财京公用事业有限公司	往来款	42,000,000.00	1 年以内	2.68%	
合计	--	1,567,907,439.51	--	100.00%	

(5) 涉及政府补助的应收款项

不涉及政府补助的应收款项。

(6) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

不存在因金融资产转移而终止确认的其他应收款。

(7) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

不存在转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额。

2、长期股权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	2,578,000,000.00		2,578,000,000.00	2,578,000,000.00		2,578,000,000.00
对联营、合营企业投资	30,000,000.00		30,000,000.00			
合计	2,608,000,000.00		2,608,000,000.00	2,578,000,000.00		2,578,000,000.00

(1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
铁岭财京投资有限公司	2,578,000,000.00			2,578,000,000.00		
合计	2,578,000,000.00			2,578,000,000.00		

(2) 对联营、合营企业投资

单位：元

投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的投资 损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提减值 准备	其他		
一、合营企业											
二、联营企业											
东北杂粮 交易中心 有限公司		30,000,00 0.00								30,000,00 0.00	
小计		30,000,00 0.00								30,000,00 0.00	
合计		30,000,00 0.00								30,000,00 0.00	

十五、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	1,353,810.66	
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）	4,627,042.92	其中政府支付污水补贴 300 万元。
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-127,553.41	
合计	5,853,300.17	--

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

2、净资产收益率及每股收益

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（元/股）	稀释每股收益（元/股）

归属于公司普通股股东的净利润	3.31%	0.12	0.12
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	3.12%	0.12	0.12

3、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

☐ 适用 ☒ 不适用

（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

☐ 适用 ☒ 不适用

第十二节 备查文件目录

- 1、铁岭新城投资控股股份有限公司第九届董事会第十四次会议决议
- 2、铁岭新城投资控股股份有限公司2017年12月31日财务报表
- 3、铁岭新城投资控股股份有限公司2017年度审计报告

铁岭新城投资控股股份有限公司董事会
二〇一八年四月十二日