



铁岭新城投资控股股份有限公司

2018 年年度报告

2019 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.....	2
第二节 公司简介和主要财务指标.....	5
第三节 公司业务概要.....	8
第四节 经营情况讨论与分析.....	11
第五节 重要事项.....	24
第六节 股份变动及股东情况.....	34
第七节 优先股相关情况.....	38
第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	39
第九节 公司治理.....	45
第十节 公司债券相关情况.....	49
第十一节 财务报告.....	54
第十二节 备查文件目录.....	138

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	2018 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日
湿地治理	指	铁岭凡河新区莲花湿地恢复及综合开发项目
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
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、鹿丽鸿

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用 不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用 不适用

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

	2018 年	2017 年	本年比上年增减	2016 年
营业收入（元）	1,552,430,936.22	79,723,667.61	1,847.26%	21,028,428.09
归属于上市公司股东的净利润（元）	96,657,718.45	101,106,840.27	-4.40%	-240,470,472.53
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	86,768,216.83	95,253,540.10	-8.91%	-243,822,106.09
经营活动产生的现金流量净额（元）	211,690,678.07	677,812,384.27	-68.77%	-298,849,278.90
基本每股收益（元/股）	0.117	0.123	-4.88%	-0.29
稀释每股收益（元/股）	0.117	0.123	-4.88%	-0.29
加权平均净资产收益率	3.07%	3.31%	-0.24%	-7.70%
	2018 年末	2017 年末	本年末比上年末增减	2016 年末
总资产（元）	5,805,724,577.37	5,946,411,347.04	-2.37%	6,378,745,853.88
归属于上市公司股东的净资产（元）	3,201,602,088.30	3,104,944,369.85	3.11%	3,003,837,529.58

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	5,821,228.20	6,142,389.77	91,951,260.32	1,448,516,057.93
归属于上市公司股东的净利润	29,907,566.04	-24,247,143.23	5,760,635.22	85,236,660.42
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	26,502,830.34	-24,410,239.89	5,355,423.37	79,320,203.01
经营活动产生的现金流量净额	33,508,310.83	-13,297,648.67	85,346,856.15	106,133,159.76

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	2018 年金额	2017 年金额	2016 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）	197,504.49	1,353,810.66	873,124.55	
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）	9,738,898.41	4,627,042.92	1,619,951.40	
委托他人投资或管理资产的损益			874,472.61	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-46,901.28	-127,553.41	-15,915.00	
合计	9,889,501.62	5,853,300.17	3,351,633.56	--

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、征收等方式储备的土地，组织实施拆迁、补偿安置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》，公司在本地区区内具有行业垄断地位。近两年铁岭新城区房地产市场景气度逐渐提高，发展态势良好，带动土地市场向好发展，公司主营业务持续好转。

1、铁岭市新城区房地产市场发展态势良好

铁岭市新城区高起点规划，高品质建设，环境优美，绿化覆盖率达45%、水系面积达27%，是一座适宜人居的北方水城，随着城市配套功能的日臻完善，人口逐渐聚集，新城区房地产市场景气度不断提高，无论在建楼盘数量还是销售情况，均出现较理想状况，2018年新城区房地产市场呈现供销两旺的局面，房屋价格大幅度攀升，主要房地产项目开发、销售情况及房屋价格情况见下表：

铁岭市新城区2018年主要房地产项目销售情况表

项目名称	开盘套数	销售套数	销售率	价格（元/m ² ）
常青郡	500	435	87%	3500-7300
富力四季半岛	598	311	53%	8800-14000
银泰尚城	700	502	72%	3100-7000
盛宝樾府	190	79	42%	4500-5500

铁岭市新城区房屋价格比较情况表

房屋类别	2016-2017年平均价格（元/m ² ）	2018年平均价格（元/m ² ）
高层	3300	3800
多层	4000	4500
洋房	5000	7000
别墅	7000	10000

从公司目前掌握的情况来看，2019年铁岭新城区房地产市场从年初开始仍然保持良好的势头。

2、土地市场趋稳，呈现上升态势

在房地产市场的带动下，铁岭市新城区土地市场向好发展，拟到新城区投资的地产商纷纷前来考察、洽商，其中不乏万达集团、富力地产、碧桂园、红星美凯隆等知名地产商。目前富力地产开发的富力四季半岛一期项目已经落地，凭借其在业界的较高知名度，赢得购房者的青睐，销售状况良好，价格在新城区也是首屈一指。同时万达集团拟在铁岭新城区进行城市综合体开发建设，即建设万达广场项目，2018年8月，万达集团已与铁岭市政府签署《铁岭万达广场项目合作框架协议》，目前双方正在就合作具体事宜进行深入洽谈。万达广场项目地块选址位于新城区，主要建设商业和住宅，该项目不仅能为公司带来可观的土地出让收入，同时能够带动铁岭市新城区的城市发展，促进周边土地价值的提升，为公司丰富的土地储备带来较大的升值潜力和空间。

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
股权资产	将联营企业东北杂粮交易中心的股权投资 3000 万元（未实际出资和经营）进行转让
固定资产	无重大变化
无形资产	无重大变化
在建工程	在建工程转为固定资产
长期应收款	本期将湿地治理移交款项列入长期应收款
存货	本期将湿地治理成本转出
递延所得税资产	因实现利润将以前年度亏损形成的递延所得税资产转回

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，公司已开发整理完成的土地未来将为公司带来可观的收益。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及经营情况

2018年宏观经济仍处于结构性调整中，国家推出了松紧适度的稳健货币政策和积极的财政政策，房地产抵押贷款利率有所下行以及部分地区行政限制松动，房地产市场出现了回暖迹象。2018年在公司董事会及管理层的带领下，公司上下坚定信念、团结一心、群策群力，各项工作积极稳步推进，并取得了一定的进展，土地一级开发业务收入稳步增长，莲花湿地恢复项目移交并实现收入，股票交易撤销退市风险警示，到期债务按时偿还，风险有效化解，财务状况逐步好转，业绩继续保持盈利。报告期内，公司实现营业收入155,243.09万元，较上年同期增加1,847.26%；实现归属于上市公司股东的净利润9,665.77万元。截至2018年12月31日，公司总资产580,572.46万元；归属上市公司股东净资产320,160.21万元。公司2018年度具体经营情况如下：

1、土地一级开发业务收入稳步增长

随着近几年三四线城市房地产市场“去化”效果显著，以及刚需和改善性需求的增加，三四线城市房地产市场景气度逐渐提升，同时也带动土地一级开发市场的好转，大型地产开发商纷纷将战略调整向三四线城市布局。2018年铁岭新城区房地产市场发展态势良好，土地市场升温向好发展，公司抢抓机遇，加大土地营销推介力度，全力跟进意向客户，做好土地挂牌前期各项筹备工作，经过市场培育、客户挖潜、紧密对接，2018年公司土地一级开发主营业务打破几年来的瓶颈期，实现土地一级开发收入9,126万元，较上年增加3,107万元，增长51.62%。土地出让取得了近几年来的突破，主营业务持续好转。

(1) 铁岭市新城区房地产市场发展态势良好

铁岭市新城区高起点规划，高品质建设，环境优美，绿化覆盖率达45%、水系面积达27%，是一座适宜人居的北方水城，随着城市配套功能的日臻完善，人口逐渐聚集，新城区房地产市场景气度不断提高，无论在建楼盘数量还是销售情况，均出现较理想状况，2018年新城区房地产市场呈现供销两旺的局面，房屋价格大幅度攀升，主要房地产项目开发、销售情况及房屋价格情况见下表：

铁岭市新城区2018年主要房地产项目销售情况表

项目名称	开盘套数	销售套数	销售率	价格（元/㎡）
常青郡	500	435	87%	3500-7300
富力四季半岛	598	311	53%	8800-14000
银泰尚城	700	502	72%	3100-7000
盛宝樾府	190	79	42%	4500-5500

铁岭市新城区房屋价格比较情况表

房屋类别	2016-2017 年平均价格（元/㎡）	2018 年平均价格（元/㎡）
高层	3300	3800
多层	4000	4500

洋房	5000	7000
别墅	7000	10000

从公司目前掌握的情况来看，2019年铁岭新城区房地产市场从年初开始仍然保持良好的势头。

(2) 土地市场趋稳，呈现上升态势

在房地产市场的带动下，铁岭市新城区土地市场向好发展，拟到新城区投资的地产商纷纷前来考察、洽商，其中不乏万达集团、富力地产、碧桂园、红星美凯隆等知名地产商。目前富力地产开发的富力四季半岛一期项目已经落地，凭借其在业界的较高知名度，赢得购房者的青睐，销售状况良好，价格在新城区也是首屈一指。同时万达集团拟在铁岭新城区进行城市综合体开发建设，即建设万达广场项目，2018年8月，万达集团已与铁岭市政府签署《铁岭万达广场项目合作框架协议》，目前双方正在就合作具体事宜进行深入洽谈。万达广场项目地块选址位于新城区，主要建设商业和住宅，该项目不仅能为公司带来可观的土地出让收入，同时能够带动铁岭市新城区的城市发展，促进周边土地价值的提升，为公司丰富的土地储备带来较大的升值潜力和空间。

(3) 主营业务持续好转

自2017年初，铁岭市新城区土地市场开始复苏，2017年公司土地出让收入6,019万元，实现3年零的突破，2018年主营业务持续好转，公司出让土地129亩，实现收入9,126万元，较上年增长51.62%。

2、莲花湿地恢复项目移交并实现收入

2018年4月11日，公司子公司铁岭财京投资有限公司与铁岭市政府指定的接收单位签定《铁岭凡河新区莲花湿地恢复工程移交确认书》，公司完成莲花湿地恢复治理项目并办理完成移交手续，该项目公司累计投资120,670万元，应收固定费用（投资额12%收益）14,480万元，合计135,150万元。2018年，按照双方签定的有关合作协议约定，铁岭市政府已向公司支付该项目部分投资额、固定费用及财务成本，公司取得莲花湿地恢复项目收益并计入公司收入。

3、到期债务按时偿还，风险有效化解

公司2015年8月28日非公开发行的5亿元公司债“15铁岭01”于2018年8月进入三年回售选择期，共有2.5亿元选择回售。为维护金融市场信用环境，公司积极筹措公司债兑付资金，按时兑付2.84亿元债券本息，保持了良好的信用状况。

4、财务状况逐步好转

随着近两年公司收入、利润逐年增加提升，公司债务规模、资产负债率持续下降，财务指标不断优化。从2016年末至2018年末，公司负债总额由33.75亿元减少至26.04亿元，有息负债由28.65亿元减少至22.30亿元，资产负债率由52.91%下降至44.85%。

(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土地，组织实施拆迁、补偿安置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土地储备中心统一划拨或出让，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、广告传媒等特许经营业务。

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，同时除铁岭市新城区外，如果铁岭市其他地块选择土地

一级开发商，在同等条件下，铁岭市政府承诺将优先选择公司。

（三）公司规划平整土地面积及收入分成比例

1、公司规划平整土地面积

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，规划土地面积33,598亩。截至目前公司已完成18.3平方公里土地开发整理，全部实现“九通一平”，基本达到可出让条件，累计平整土地面积27,444亩。报告期内公司未进行土地开发整理。

2、收入分成模式

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/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

报告期内公司实现出让土地收入9,126万元，较上年增长51.62%。同时收回以前年度欠缴的应收土地出让金6,339.79万元。

（五）公司的房地产出租情况

报告期内，公司将其名下的写字楼、门市等房屋对外出租，共计获得租赁收益158.1万元。

（六）报告期末公司融资情况

报告期末，公司融资余额为222,986.21万元，其中：银行贷款期末余额为131,093万元，占融资额的58.8%，其中一年期贷款为44,500万元、二年期4,990万元，三年期44,000万元、五年期贷款16,200万元、八年期贷款21,403万元；公司债82,073.21万元，占融资额的36.8%，期限5年，3+2模式；其它借款9,820万元，占融资额的4.40%，借款期限1年。

（七）公司2019年经营计划

2019年，公司将努力提高主营业务收入，推进公司多元化发展，保证公司在稳定运行中求发展，在发展中求突破，具体工作计划如下：

1、进一步挖掘潜力，提高公司主营业务收入

土地一级开发作为公司的主营业务，土地出让系公司目前的主要内生动力，是公司2019年工作的重中之重，公司已开发整理完成的土地未来将为公司带来可观的收益。公司将进一步加强营销团队建设，加大招商推介力度和宣传媒介推广，拓展招商渠道，转变营销思路，从单一的土地招商向土地招商和引进项目招商两方面同时发力，采取多种方式、多种渠道，仔细研究并积极引进能够促进新城区人口聚集、拉动第三产业发展的养老、文化、教育等项目，以及引进无污染项目落地周边产业园区，通过项目的落地带动新城区土地市场发展，盘活存量土地，加快土地出让进程，增加公司土地出让收入。在土地招商方面，公司将积极与知名地产商进行洽商，争取早日达成投资意向；在渠道拓展方面，积极引进辽宁省内知名的医院、教育机构、文化产业等，从而聚集人口，提升人气，争取以引进项目带动土地出让，提高公司主营业务收入，改善经营业绩。

2、积极拓展新业务，努力实现公司多元化可持续发展

目前公司在做好主业的基础上，正在寻求多元化可持续发展。一是通过提高内生动力，实现多元化经营发展。公司这两年正在探索贸易、新能源等业务领域，并成立了相应的贸易公司和新能源合资公司，意在锻炼队伍，积累经验，逐渐摸索，逐步将新的业务领域培育成为公司业务的补充以至发展成为公司的主营业务，通过提高内生动力推动公司多元化发展；二是积极寻求外部合作，实现公司可持续经营发展。公司正在努力寻求有实力的、能够带动铁岭地区产业发展的合作方进行外部合作，为公司发展引入更多源头活水，实现公司可持续经营发展。

3、全力防范化解债务风险，确保公司稳定运行

2019年公司仍然面临较大的债务压力，资金需求量较大，除需归还部分银行贷款本息以外，公司于2014年公开发行的“14铁岭债”（剩余7,073万元）及2016年非公开发行的5亿元“16铁岭01”公司债均于2019年3月到期和进入回售选择期，需要较大额度兑付资金。经过积极筹措资金，目前公司已如期兑付上述两期公司债到期及回售本息共计2.9亿元。近两年，公司营业收入稳定增长，业绩得到有效改善，负债规模和资产负债率持续下降，公司信用级别将逐步恢复，市场融资渠道逐渐拓宽，融资能力增强。下一步公司将做好资金统筹安排，继续拓宽融资渠道，采取有效措施，多方面筹措资金，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

	2018年		2017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	1,552,430,936.22	100%	79,723,667.61	100%	1,847.26%
分行业					
土地一级开发	91,261,327.50	5.88%	60,190,828.46	75.50%	51.62%
供水	8,648,339.39	0.56%	9,126,653.55	11.45%	-5.24%
污水	4,600,000.00	0.30%	4,796,734.95	6.02%	-4.10%
广告	1,054,371.88	0.07%	527,775.66	0.66%	99.78%
汽车租赁	2,112,343.65	0.14%	2,335,350.03	2.93%	-9.55%
湿地治理移交	1,352,863,616.73	87.14%			
其他	91,890,937.07	5.92%	2,746,324.96	3.44%	3,245.96%
分产品					
土地一级开发	91,261,327.50	5.88%	60,190,828.46	75.50%	51.62%
供水	8,648,339.39	0.56%	9,126,653.55	11.45%	-5.24%
污水	4,600,000.00	0.30%	4,796,734.95	6.02%	-4.10%
广告	1,054,371.88	0.07%	527,775.66	0.66%	99.78%
汽车租赁	2,112,343.65	0.14%	2,335,350.03	2.93%	-9.55%

湿地治理移交	1,352,863,616.73	87.14%			
其他	91,890,937.07	5.92%	2,746,324.96	3.44%	3,245.96%
分地区					
铁岭地区	1,552,430,936.22	100.00%	79,723,667.61	100.00%	1,847.26%

(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						
湿地治理移交	1,352,863,616.73	1,211,695,239.34	10.43%			
分产品						
湿地治理移交	1,352,863,616.73	1,211,695,239.34	10.43%			
分地区						

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

单位：元

行业分类	项目	2018 年		2017 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	51,222,951.07	3.74%	37,678,393.61	59.45%	35.95%
供水	供水	11,542,994.73	0.84%	11,313,772.66	17.85%	2.03%
污水	污水	9,395,267.69	0.69%	9,161,020.97	14.45%	2.56%

广告	广告	423,944.38	0.03%	410,959.06	0.65%	3.16%
汽车租赁	汽车租赁	2,272,698.52	0.17%	2,378,556.93	3.75%	-4.45%
湿地治理移交	湿地治理移交	1,211,695,239.34	88.48%			
其他	其他	82,949,645.10	6.06%	2,434,471.81	3.84%	3,307.30%
合计		1,369,502,740.83	100.00%	63,377,175.04	100.00%	

(6) 报告期内合并范围是否发生变动

是 否

公司2018年度纳入合并范围的子公司共5户，与上年相比减少1户。子公司铁岭财京房地产开发有限公司未实际出资和经营，于报告期内注销。

(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）	4,284,075.91
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	24.41%
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	中国移动通信集团辽宁有限公司铁岭分公司	1,880,419.14	10.72%
2	铁岭泛欧置业有限公司	1,019,771.60	5.81%
3	铁岭师范高等专科学校	606,544.66	3.46%
4	铁岭欣岩房地产开发有限公司	389,038.79	2.22%
5	辽宁有巢式置业有限公司	388,301.72	2.21%
合计	--	4,284,075.91	24.41%

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）	7,907,777.60
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	95.00%
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	3,746,000.00	45.00%
2	铁岭凡河新区水务建设管理处	2,034,331.60	24.44%
3	深圳市华旭科技开发有限公司	964,636.00	11.59%
4	铁岭港华燃气有限公司	787,730.00	9.46%
5	辽宁民生智能仪表有限公司	375,080.00	4.51%
合计	--	7,907,777.60	95.00%

主要供应商其他情况说明

适用 不适用

3、费用

单位：元

	2018 年	2017 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	269,980.12	157,594.98	71.31%	2018 年土地出让评估费用增加所致
管理费用	30,136,585.46	35,914,661.73	-16.09%	
财务费用	74,985,386.86	115,683,198.47	-35.18%	融资额度减少，相应财务费用减少

4、研发投入

适用 不适用

5、现金流

单位：元

项目	2018 年	2017 年	同比增减
经营活动现金流入小计	344,060,578.01	804,183,005.40	-57.22%
经营活动现金流出小计	132,369,899.94	126,370,621.13	4.75%
经营活动产生的现金流量净额	211,690,678.07	677,812,384.27	-68.77%
投资活动现金流入小计	7,350.00	1,656,470.00	-99.56%
投资活动现金流出小计	5,445,322.85	1,255,564.40	333.70%
投资活动产生的现金流量净额	-5,437,972.85	400,905.60	-1,456.42%
筹资活动现金流入小计	733,600,000.00	1,960,106,613.82	-62.57%
筹资活动现金流出小计	1,054,920,315.00	2,658,152,988.78	-60.31%
筹资活动产生的现金流量净额	-321,320,315.00	-698,046,374.96	53.97%
现金及现金等价物净增加额	-115,067,609.78	-19,833,085.09	-480.18%

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

经营活动现金流入较上年同期减少是由于2017年收回大额应收账款所致。

经营活动产生的现金流量净额较上年同期减少是由于2017年收回大额应收账款所致。

投资活动现金流入较上年同期减少是由于2017年处置资产所致。

投资活动现金流出较上年同期增加是由于2018年更新出租车所致。

投资活动产生的现金净流量净额较上年同期减少是由于2017年处置资产及2018年更新出租车共同影响所致。

筹资活动现金流入减少是由于融资额较2017年减少所致。

筹资活动现金流出减少是由于归还借款减少所致。

筹资活动产生的现金流量净额增加是由于融资额和归还借款同时减少所致。

现金及现金等价物净增加额较上年同期减少是由于上述原因综合所致。

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

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	-45,668,007.47	-35.27%	收回应收账款冲回计提坏账	否
营业外收入	952.32	0.00%		否
营业外支出	245,358.09	0.19%	处置固定资产损失	否

四、资产及负债状况

1、资产构成重大变动情况

单位：元

	2018 年末		2017 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	46,196,265.70	0.80%	161,263,875.48	2.71%	-1.91%	
应收账款	77,647,473.15	1.34%	19,448,516.06	0.33%	1.01%	
存货	4,060,277,406.58	69.94%	5,342,398,837.91	89.84%	-19.90%	较上年减少主要是因为 2018 年湿地治理计入收入，成本相应转出所致
投资性房地产	45,547,217.67	0.78%	48,222,155.79	0.81%	-0.03%	
长期股权投资		0.00%	30,000,000.00	0.50%	-0.50%	
固定资产	200,103,175.30	3.45%	209,806,788.05	3.53%	-0.08%	
在建工程	0.00	0.00%	992,523.60	0.02%	-0.02%	

短期借款	543,200,000.00	9.36%	407,000,000.00	6.84%	2.52%	
长期借款	719,900,000.00	12.40%	924,370,000.00	15.55%	-3.15%	较上年减少主要是 2018 年归还公司债所致

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，2017年9月29日签订合同编号为【2110201401100000319001】变更协议，将合同项下的借款金额变更为RMB320,000,000.00元，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2018年12月31日借款余额RMB214,030,000.00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。铁岭财京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。

(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【ZFGMYSZKZYD-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。截至2018年12月31日，借款余额为RMB 460,000,000.00元。

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	5,877,363,378.00	2,912,228,075.33	1,531,716,985.11	138,143,504.02	105,320,090.64

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	注销	未实际出资和经营，对公司经营和业绩无影响

主要控股参股公司情况说明

铁岭财京投资有限公司为公司全资子公司，主是从事土地一级开发业务，2018年铁岭新城区房地产市场景气度提高，发展态势良好，带动土地市场向好发展，土地一级开发主营业务持续好转，实现土地出让收入9,126万元，较上年增长51.62%。同时铁岭财京投资有限公司投资建设的莲花湿地恢复项目完成移交并于本报告期计入收入，2018年度铁岭财京投资有限公司营业收入大幅增加。

公司为重组上市公司，母公司无实际业务，主营业务全部集中在全资子公司铁岭财京投资有限公司，铁岭财京投资有限公司具体经营情况详见本节上市公司经营情况讨论与分析。

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

经过十余年的建设和发展，铁岭新城区已建设成为功能齐全、环境优美、适宜人居之地，常住人口逐年增多，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。在过去的一年里，铁岭新城区独特的自然资源和区位优势日益得到认可，房地产市场依然保持了较高的景气度，2018年全年商品房销售11.47万平方米，2019年前两个月销售2.68万平方米（数据来自《铁岭市统计局统计月报》）。作为房地产上游的土地一级开发行业，公司主营业务受房地产市场的影响非常大，随着铁岭新城区改善型住房刚性需求的持续增加，短期内土地一级开发行业依然会维持较高的景气度。

（二）公司发展战略

在刚结束的政治局会议上，再次对房地产市场做出部署，强调“要坚持房子是用来住的，不是用来炒的定位，落实好一城一策、因城施策、城市政府主体责任的长效调控机制”。可以看出，在经济下行压力得到缓释的背景下，决策层依然将防止房地产泡沫积聚摆在十分重要的位置。可以预见，未来房地产从严的调控政策会加速落地，从铁岭新城区的房地产市场来看，随着新城区内新开发楼盘不断完工并进入市场，住宅市场供求关系将会逆转。公司将重点在基础教育、大型商超、文化娱乐、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。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

2019年，公司将努力提高主营业务收入，推进公司多元化发展，保证公司在稳定运行中求发展，在发展中求突破，具体工作计划如下：

1、进一步挖掘潜力，提高公司主营业务收入

土地一级开发作为公司的主营业务，土地出让系公司目前的主要内生动力，是公司2019年工作的重中之重，公司已开发整理完成的土地未来将为公司带来可观的收益。公司将进一步加强营销团队建设，加大招商推介力度和宣传媒介推广，拓展招商渠道，转变营销思路，从单一的土地招商向土地招商和引进项目招商两方面同时发力，采取多种方式、多种渠道，仔细研究并积极引进能够促进新城区人口聚集、拉动第三产业发展的养老、文化、教育等项目，以及引进无污染项目落地周边产业园区，通过项目的落地带动新城区土地市场发展，盘活存量土地，加快土地出让进程，增加公司土地出让收入。在土地招商方面，公司将积极与知名地产商进行洽商，争取早日达成投资意向；在渠道拓展方面，积极引进辽宁省内知名的医院、教育机构、文化产业等，从而聚集人口，提升人气，争取以引进项目带动土地出让，提高公司主营业务收入，改善经营业绩。

2、积极拓展新业务，努力实现公司多元化可持续发展

目前公司在做好主业的基础上，正在寻求多元化可持续发展。一是通过提高内生动力，实现多元化经营发展。公司这两年正在探索贸易、新能源等业务领域，并成立了相应的贸易公司和新能源合资公司，意在锻炼队伍，积累经验，逐渐摸索，逐步将新的业务领域培育成为公司业务的补充以至发展成为公司的主营业务，通过提高内生动力推动公司多元化发展；二是积极寻求外部合作，实现公司可持续经营发展。公司正在努力寻求有实力的、能够带动铁岭地区产业发展的合作方进行外部合作，为公司发展引入更多源头活水，实现公司可持续经营发展。

3、全力防范化解债务风险，确保公司稳定运行

2019年公司仍然面临较大的债务压力，资金需求量较大，除需归还部分银行贷款本息以外，公司于2014年公开发行的“14铁岭债”（剩余7,073万元）及2016年非公开发行的5亿元“16铁岭01”公司债均于2019年3月到期和进入回售选择期，需要较大额度兑付资金。经过积极筹措资金，目前公司已如期兑付上述两期公司债到期及回售本息共计2.9亿元。近两年，公司营业收入稳定增长，业绩得到有效改善，负债规模和资产负债率持续下降，公司信用级别将逐步恢复，市场融资渠道逐渐拓宽，融资能力增强。下一步公司将做好资金统筹安排，继续拓宽融资渠道，采取有效措施，多方面筹措资金，化解债务风险，保障公司稳定运行。

（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，公司将依据政策导向不断优化业务发展方向。

2、市场风险。公司所处的三四线城市房地产市场存在供大于求的风险。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，减小相关市场风险。

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，融资成本较高。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。公司将积极拓宽融资渠道，同时加快资金回笼速度，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、2019年4月25日，公司第十届董事会第七次会议审议通过《关于2018年度利润分配的议案》，2018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2018年度股东大会审议。

2、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年度公司未进行利润分配和资本公积金转增股本。

3、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。

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	现金分红金额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（如回购股份）现金分红的金额	以其他方式现金分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比例	现金分红总额（含其他方式）	现金分红总额（含其他方式）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
2018年	0.00	96,657,718.45	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
2017年	0.00	101,106,840.27	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
2016年	0.00	-240,470,472.53	0.00%	0.00	0.00%	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，2018年度拟不进行利润分配和资本公积金转增股本。	公司 2018 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情况

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

1、会计政策变更情况

2018 年 10 月 26 日，公司召开第十届董事会第四次会议，审议通过了《关于会计政策变更的议案》，并于 2018 年 10 月 27 日披露《关于会计政策变更的公告》（公告编号：2018-046）（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 2018 年 6 月 15 日发布的《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号）的规定和要求执行。

2、会计政策变更原因

2018 年 6 月 15 日，中华人民共和国财政部发布《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号），公司作为执行企业会计准则的非金融企业，且尚未执行新金融准则和新收入准则，应当按照企业会计准则和《修订通知》附件 1 的要求编制财务报表，公司对财务报表格式进行了相应的变更，从 2018 年第三季度报告起按照通知的要求编制本公司的财务报表。

3、会计政策变更带来的影响

根据财政部《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号）的要求，公司调整以下财务报表的列报，并对可比会计期间的比较数据相应进行调整。

- （1）原“应收票据”和“应收账款”项目合并计入新增的“应收票据及应收账款”项目；
- （2）原“应收利息”、“应收股利”和“其他应收款”项目合并计入“其他应收款”项目；
- （3）原“固定资产清理”和“固定资产”项目合并计入“固定资产”项目；
- （4）“工程物资”项目归并至“在建工程”项目；
- （5）原“应付票据”和“应付账款”项目合并计入新增的“应付票据及应付账款”项目；
- （6）原“应付利息”、“应付股利”和“其他应付款”项目合并计入“其他应付款”项目；
- （7）“专项应付款”项目归并至“长期应付款”项目；
- （8）新增“研发费用”项目，原计入“管理费用”项目的研发费用单独列示为“研发费用”项目；
- （9）在“财务费用”项目下列示“利息费用”和“利息收入”明细项目。

除上述项目变动影响外，本次会计政策变更不涉及对公司以前年度的追溯调整。本次会计政策的变更不会对当期和会计政策变更之前公司总资产、负债总额、净资产及净利润产生任何影响。

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2018年度纳入合并范围的子公司共5户，比2017年减少1户。子公司铁岭财京房地产开发有限公司未实际出资和经营，于报告期内注销。

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	6
境内会计师事务所注册会计师姓名	谢维、鹿丽鸿
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	谢维 3 年，鹿丽鸿 1 年
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
境外会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限（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

公司报告期末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

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额(万元)	是否形成预计负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况	披露日期	披露索引
2018年1月19日辽宁衍水水工水泥制	311.57	否	子公司向辽阳市白	二审管辖权异议未开庭。	未执行		未披露(未达披露标准)

品集团有限公司起诉中国地质工程集团铁岭市市政建设项目部给付贷款，要求子公司在未付工程款范围内承担连带付款责任。			塔区人民法院提出管辖权异议被驳回，上诉至辽阳市中级人民法院。				
子公司就工程款纠纷起诉深圳华泰实业有限公司，2018年4月11日，在铁岭县人民法院进行了一审，子公司胜诉。深圳华泰实业有限公司不服一审判决，提起上诉。	529.45	否	2018年8月6日二审已判决。	一审判处深圳华泰实业有限公司立即返还子公司工程款529.45万元，二审判决结果为“驳回上诉，维持原判”。	子公司已申请强制执行		未披露(未达披露标准)
子公司于2018年10月9日起诉天力(辽宁)置业有限公司支付拖欠房屋租赁费53万元。	53	否	2018年12月6日已判决。	判决被告天力(辽宁)置业有限公司于判决生效十日内给付子公司租赁费53万元。	子公司已申请强制执行		未披露(未达披露标准)

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

公司控股股东、实际控制人诚信状况良好，不存在未履行法院生效判决及所负数额较大的债务到期未清偿等情况。

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	过去 12 个月内为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	54,500	91.61%	54,500	否	现金	银行同期贷款利率	2018 年 04 月 16 日	公告编号：2018-010，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				--	--	54,500	--	54,500	--	--	--	--	--
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及铁岭财京公用事业有限公司根据资金需求情况在授信额度 54,500 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，2018 年铁岭财京投资有限公司及铁岭财京公用事业有限公司向铁岭银行股份有限公司贷款 54,500 万元，报告期末贷款余额为 44,500 万元，报告期内支付利息 3,284.27 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

是否存在非经营性关联债权债务往来

是 否

公司报告期不存在非经营性关联债权债务往来。

5、其他重大关联交易

适用 不适用

公司报告期无其他重大关联交易。

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

(1) 担保情况

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金 额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
公司对子公司的担保情况								

担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金 额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
铁岭财京公用事业有限公司	2018 年 10 月 17 日	4,990	2018 年 10 月 16 日	4,990	连带责任保证	两年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)			4,990	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)				4,990
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)			4,990	报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)				4,990
子公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金 额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
公司担保总额 (即前三大项的合计)								
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1+C1)			4,990	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)				4,990
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)			4,990	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)				4,990
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例				1.56%				
其中:								
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额 (D)				0				
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保余额 (E)				0				
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (F)				0				
上述三项担保金额合计 (D+E+F)				0				
对未到期担保, 报告期内已发生担保责任或可能承担连带清偿责任的情况说明 (如有)				无				
违反规定程序对外提供担保的说明 (如有)				无				

(2) 违规对外担保情况

适用 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

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	135,150	否	无	报告期,铁岭市人民政府已按协议约定支付部分湿地治理移交款项。	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权益。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

公司报告年度暂未开展精准扶贫工作，也暂无后续精准扶贫计划。

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

股份回购的实施进展情况

□ 适用 √ 不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

□ 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	29,465	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	28,592	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	135,000,000
君康人寿保险股份有限公司一万能保险产品	其他	4.18%	34,455,676	3,847,500	0	34,455,676		
张素芬	境内自然人	0.94%	7,720,000	7,720,000	0	7,720,000		
君康人寿保险股份有限公司一自有资金	其他	0.81%	6,664,266	1,295,277	0	6,664,266		
戴毅	境内自然人	0.77%	6,312,245	-1,491,358	0	6,312,245		
刘柏权	境内自然人	0.55%	4,511,968	0	0	4,511,968	质押	4,511,968
罗曾苗	境内自然人	0.53%	4,351,700	24,100	0	4,351,700		
陈晓汀	境内自然人	0.51%	4,188,000	0	0	4,188,000		
程洪亮	境内自然人	0.50%	4,133,600	0	0	4,133,600		
胡祖平	境内自然人	0.44%	3,657,000	3,657,000	0	3,657,000		
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 3)	无							

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	34,455,676	人民币普通股	34,455,676
张素芬	7,720,000	人民币普通股	7,720,000
君康人寿保险股份有限公司—自有资金	6,664,266	人民币普通股	6,664,266
戴毅	6,312,245	人民币普通股	6,312,245
刘柏权	4,511,968	人民币普通股	4,511,968
罗曾苗	4,351,700	人民币普通股	4,351,700
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
胡祖平	3,657,000	人民币普通股	3,657,000
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股的其他境内外上市公司的股权情况	无			

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

3、公司实际控制人及其一致行动人

实际控制人性质：地方国资管理机构

实际控制人类型：法人

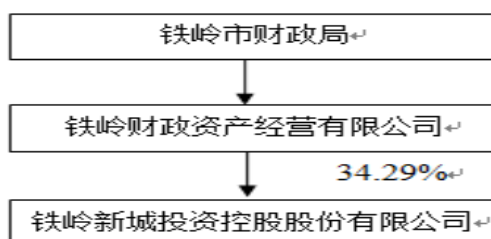
实际控制人名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
铁岭市财政局	马铁军		11211200001190205D	铁岭市财政局为政府机构，无经营性业务。
实际控制人报告期内控制的其他境内外上市公司的股权情况	无			

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	董事长	现任	男	56	2013年05月15日		0	0	0	0	0
张铁成	董事	现任	男	47	2016年09月08日		0	0	0	0	0
迟峰	董事	现任	男	42	2015年05月28日		0	0	0	0	0
王洪海	董事	现任	男	54	2015年05月28日		0	0	0	0	0
李海旭	董事	现任	男	40	2015年05月28日		0	0	0	0	0
关笑	董事	现任	女	35	2018年05月10日		0	0	0	0	0
钟田丽	独立董事	现任	女	63	2017年12月28日		0	0	0	0	0
范立夫	独立董事	现任	男	47	2017年12月28日		0	0	0	0	0
黄鹏	独立董事	现任	男	42	2017年12月28日		0	0	0	0	0
李世范	监事会主席	现任	男	52	2015年05月28日		0	0	0	0	0
张潇潇	监事	现任	女	37	2018年05月10日		0	0	0	0	0
贺利国	监事	现任	男	48	2018年05月10日		0	0	0	0	0
崔莉	监事	现任	女	48	2011年12月15日		0	0	0	0	0
乔亚珍	监事	现任	女	44	2011年12月15日		0	0	0	0	0
张铁成	总经理	现任	男	47	2016年08月18日		0	0	0	0	0

迟峰	董事会秘书	现任	男	42	2012年04月23日		0	0	0	0	0
王洪海	财务总监	现任	男	54	2015年04月03日		0	0	0	0	0
蔡宏明	董事	离任	男	40	2014年09月02日	2018年05月10日	0	0	0	0	0
杨红军	监事	离任	男	58	2011年12月15日	2018年05月10日	0	0	0	0	0
刘昊	监事	任免	男	35	2011年12月15日	2018年05月10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
蔡宏明	董事	任期满离任	2018年05月10日	换届选举
杨红军	监事	任期满离任	2018年05月10日	换届选举
刘昊	监事	任期满离任	2018年05月10日	换届选举

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。

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；2018年5月任铁岭公共资产投资运营集团有限公司董事长助理；2019年1月至今任辽宁金峰建设投资有限公司总经理；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。

关笑：董事，女，汉族，1984年1月出生，大学本科学历，2007年毕业于沈阳大学国际经济与贸易专业。2016年6月28日至今任铁岭财政资产经营有限公司董事长兼总经理；2018年5月10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；2000年6月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，教授。1998年4月至2011年6月历任东北财经大学助教、讲师、副教授；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月起任东北财经大学金融学院教授；2016年12月至2019年1月，任东北财经大学金融学院副院长；2019年1月至今任东北财经大学科研处处长；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2018年12月任铁岭公共资产投资运营集团有限公司副总经理；2018年5月至今任辽宁金峰建设投资有限公司董事长；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。

张潇潇：监事，女，汉族，1982年8月出生，大学本科学历，2005年毕业于哈尔滨工业大学会计学专业。2016年6月28日至今担任铁岭财政资产经营有限公司董事；2018年5月10日至今任铁岭新城投资控股股份有限公司监事。

贺利国：监事，男，1971年1月出生，大专学历，1992年毕业于锦州工学院机械制造专业。1993年至1998年在铁岭化工机械厂工作，1998年至2003任辽宁北方咨询公司高级督导，2004年任雀巢（天津）公司沈阳销售经理，2006年底入职铁岭财京投资有限公司，2016年担任铁岭财京公司项目部经理；2018年5月10日至今任铁岭新城投资控股股份有限公司职工监事。

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职工监事。

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职工监事。

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

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
关笑	铁岭财政资产经营有限公司	董事长兼总经理	2016年06月28日		是
张潇潇	铁岭财政资产经营有限公司	董事	2016年06月28日		是

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	科研处处长	2019年01月01日		是
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	2000年06月01日		是
李海旭	辽宁金峰建设投资有限公司	总经理	2019年01月01日		是
李世范	辽宁金峰建设投资有限公司	董事长	2018年05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	56	现任	110	
张铁成	董事、总经理	男	47	现任	110	
迟峰	董事、董事会秘书	男	42	现任	36.6	
王洪海	董事、财务总监	男	54	现任	36.6	
李海旭	董事	男	40	现任	0	
关笑	董事	女	35	现任	0	
钟田丽	独立董事	女	63	现任	12	
范立夫	独立董事	男	47	现任	12	
黄鹏	独立董事	男	42	现任	12	
李世范	监事会主席	男	52	现任	0	
张潇潇	监事	女	37	现任	0	
贺利国	监事	男	48	现任	23.42	
崔莉	监事	女	48	现任	13.24	
乔亚珍	监事	女	44	现任	13.42	
蔡宏明	董事	男	40	离任	0	
杨红军	监事	男	58	离任	0	
刘昊	监事	男	35	离任	0	
合计	--	--	--	--	379.28	--

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）	150
在职员工的数量合计（人）	159
当期领取薪酬员工总人数（人）	159
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	52

销售人员	30
技术人员	27
财务人员	11
行政人员	39
合计	159
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
本科以上	49
大专	54
大专以下	56
合计	159

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

根据2018年加强员工培训的总体工作要求，为进一步提高员工的执行力和贯彻力，提高员工业务能力和综合素养，通过年初对各部门培训需求征求意见，结合公司实际情况，制定了2018年培训计划并积极组织开展员工培训学习活动。

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
2017 年度股东大会	年度股东大会	34.45%	2018 年 05 月 10 日	2018 年 05 月 11 日	公告编号：2018-024，公告名称：2017 年度股东大会决议公告，披露网站：巨潮资讯网
2018 年第一次临时股东大会	临时股东大会	34.33%	2018 年 05 月 30 日	2018 年 05 月 31 日	公告编号：2018-031，公告名称：2018 年第一次临时股东大会决议公告，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
钟田丽	5	2	3	0	0	否	1
范立夫	5	2	3	0	0	否	1
黄鹏	5	2	3	0	0	否	1

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

独立董事建议公司进一步加强内控环境建设和风险管理机制建设。

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、投资决策、经营计划及资金计划，对公司内外审计的沟通、监督和核查，对公司换届选举董事提名审核、对公司高管聘任人名资格审核，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、承担的法律义务，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	2019年04月27日	
内部控制评价报告全文披露索引	公告名称：2018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,铁岭新城股份有限公司于 2018 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	2019 年 04 月 27 日
内部控制审计报告全文披露索引	公告名称:《铁岭新城投资控股股份有限公司内部控制审计报告书》,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	0	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	25,000	7.80%	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	32,000	7.70%	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"：2018 年 3 月 6 日兑付剩余 707,321 张债券利息 597.69 万元；2019 年 3 月 6 日本期债券到期，公司如期兑付本息 7,671.28 万元，债券余额为 0。"15 铁岭 01"：2018 年 8 月 28 日本期债券三年回售期回售 250 万张；公司如期兑付债券回售本金及全部债券利息 28,400 万元，债券余额为 25,000 万元。"16 铁岭 01"：2018 年 3 月 22 日兑付利息 3,350 万元；2019 年 3 月 22 日本期债券三年回售期回售 180 万张，公司如期兑付债券回售本金及全部债券利息 21,350 万元，债券余额 32,000 万元。						
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）。	"15 铁岭 01"附债券存续期第 3 年末发行人票面利率调整和投资者回售选择权。2018 年 8 月 28 日，在本期债券存续期的第 3 年末，公司选择上调票面利率 100bp，将债券存续期后 2 年（2018 年 8 月 28 日至 2020 年 8 月 27 日）票面利率上调至 7.80%；投资者回售债券 250 万张，回售金额为 26,700 万元（包含利息），公司已如期兑付回售债券本息。						

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

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。

2018年6月13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。

2018年跟踪评级结果与2017年一致。

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2018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74.88%，净资产收益率0.001%，流动比率66.00%，速动比率66.00%，累计对外担保余额16.43亿元、占其净资产的49.70%（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

1、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。

2018年5月16日，兴业证券股份有限公司出具了《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（2017年度）》。

2、国泰君安证券股份有限公司作为公司发行的“15铁岭01”和“16铁岭01”公司债券受托管理人，代表两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。

2018年1月25日，国泰君安证券股份有限公司出具了《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）临时受托事务报告》和《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）临时受托事务报告》。

2018年6月28日，国泰君安证券股份有限公司出具了《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）受托管理事务报告（2017年度）》和《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）受托管理事务报告（2017年度）》。

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	2018 年	2017 年	同期变动率
息税折旧摊销前利润	22,322.03	33,222.93	-32.81%
流动比率	336.45%	423.12%	-86.67%
资产负债率	44.85%	47.78%	-2.93%
速动比率	18.50%	14.94%	3.56%
EBITDA 全部债务比	10.01%	17.48%	-7.47%
利息保障倍数	1.33	1.58	-15.82%
现金利息保障倍数	2.41	4.04	-40.35%
EBITDA 利息保障倍数	1.45	1.68	-13.69%
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

息税折旧摊销前利润较上年同期减少是由于2017年收回大额应收账款并转回计提坏账计入损益所致。

流动比率较上年同期下降是由于2018年莲花湿地项目计入收入致存货减少所致。

现金利息保障倍数较上年同期下降是由于2017年收回大额应收账款所致。

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、报告期初，铁岭财京投资有限公司及子公司铁岭财京公用事业有限公司向铁岭银行股份有限公司贷款余额39,500万元，报告期内新增贷款54,500万元，偿还贷款49,500万元，截至2018年12月31日，贷款余额44,500万元；报告期内支付利息3,284.27万元。

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64,000万元，报告期内偿还贷款3,800万元，截至2018年12月31日贷款余额60,200万元；报告期内支付利息2,981.75万元。

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28,437万元，报告期内偿还7,034万元，截至2018年12月31日贷款余额21,403万元；报告期内支付利息1,420.88万元。

4、报告期内，公司子公司铁岭财京公用事业有限公司向沈阳农村商业银行股份有限公司大东支行营业部公司贷款4,990万元，支付利息 73.43万元。

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

报告期内，获得银行授信额度59,490万元；截至报告期末，累计使用银行授信额度155,490万元；报告期内共偿还银行贷款60,334万元。

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，按时兑付“14铁岭债”和“16铁岭01”全部债券利息，同时按时兑付“15铁岭01”回售本金及全部债券利息。

十二、报告期内发生的重大事项

报告期内，公司未发生《公司债券发行与交易管理办法》第四十五条列示的重大事项。

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	2019 年 04 月 25 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（2019）第 011182 号
注册会计师姓名	谢维、鹿丽鸿

审计报告正文



审 计 报 告

中兴华审字（2019）第011182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2018年12月31日的合并及母公司资产负债表，2018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2018年12月31日合并及母公司的财务状况以及2018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：土地一级开发收入及湿地治理移交收入确认

1、事项描述

相关信息披露参见财务报表附注四、25及附注六、31。

铁岭新城公司2018年度实现营业收入1,552,430,936.22元。公司以土地一级开发及湿地治理移交收入为主，当期湿地治理移交收入占整体收入的87.14%，土地一级开发收入占整体收入的5.88%。由于收入是公司的关键业绩指标之一，同时由于客户的性质为政府部门，从而可能导致销售收入的确认时点不准确或计入不正确的会计期间的固有风险较高。因此，我们将收入确认识别为关键审计事项。

2、审计应对

针对土地一级开发收入及湿地治理移交收入确认，我们执行的主要审计程序包括：

（1）评价、测试与收入确认相关的关键内部控制的设计和运行的有效性。

（2）检查收入确认相关的开发合同及补充协议，识别与收入相关的风险报酬转移、经济利益能够流入的条款和条件，评价收入确认的时点是否符合企业会计准则的要求。

（3）对本年账面记录的湿地治理移交收入，检查相关协议及补充协议、移交确认书、审核报告等；对本年账面记录的土地一级开发收入，取得了拍卖公告、成交确认书、建设用地出让合同等相关资料、查询国土局网站确认拍卖事项真实并现场查看已经拍卖土地的现状。评价收入的确认是否符合收入确认的会计政策。

（4）向客户实施函证程序，询证本年发生的销售金额及往来款项余额。

（5）检查期后回款情况。

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2018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 北京

中国注册会计师（项目合伙人）：

中国注册会计师：谢维

鹿丽鸿

2019年4月25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

2018年12月31日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	46,196,265.70	161,263,875.48
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		
应收票据及应收账款	77,647,473.15	19,448,516.06
其中：应收票据		
应收账款	77,647,473.15	19,448,516.06
预付款项	633,700.21	843,264.95
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	6,322,416.16	14,821,032.14
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	4,060,277,406.58	5,342,398,837.91
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	106,184,761.97	
其他流动资产	105,911.26	9,861.27
流动资产合计	4,297,367,935.03	5,538,785,387.81
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款	1,177,738,972.68	
长期股权投资		30,000,000.00
投资性房地产	45,547,217.67	48,222,155.79
固定资产	200,103,175.30	209,806,788.05
在建工程	0.00	992,523.60
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	26,806,813.63	27,447,744.31
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	182,061.24	196,300.20

递延所得税资产	37,447,683.10	70,223,242.88
其他非流动资产	20,530,718.72	20,737,204.40
非流动资产合计	1,508,356,642.34	407,625,959.23
资产总计	5,805,724,577.37	5,946,411,347.04
流动负债：		
短期借款	543,200,000.00	407,000,000.00
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		
应付票据及应付账款	217,825,652.16	269,278,073.73
预收款项	12,505,069.36	6,120,340.95
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	2,385,561.44	1,873,784.05
应交税费	8,381,550.00	584,593.20
其他应付款	96,308,771.12	125,033,746.07
其中：应付利息	80,864,129.87	80,333,306.69
应付股利		
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		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	396,663,631.82	499,134,042.06
其他流动负债		
流动负债合计	1,277,270,235.90	1,309,024,580.06
非流动负债：		
长期借款	719,900,000.00	924,370,000.00
应付债券	569,851,918.46	569,353,119.62
其中：优先股		
永续债		

长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	37,100,334.71	38,719,277.51
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	1,326,852,253.17	1,532,442,397.13
负债合计	2,604,122,489.07	2,841,466,977.19
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	2,148,033,896.10	2,051,376,177.65
归属于母公司所有者权益合计	3,201,602,088.30	3,104,944,369.85
少数股东权益		
所有者权益合计	3,201,602,088.30	3,104,944,369.85
负债和所有者权益总计	5,805,724,577.37	5,946,411,347.04

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	606,181.33	139,578.57
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		

应收票据及应收账款		
其中：应收票据		
应收账款		
预付款项		
其他应收款	1,309,587,049.83	1,567,907,439.51
其中：应收利息		
应收股利		
存货		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	1,310,193,231.16	1,568,047,018.08
非流动资产：		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	2,578,000,000.00	2,608,000,000.00
投资性房地产		
固定资产	360.00	360.00
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	2,578,000,360.00	2,608,000,360.00
资产总计	3,888,193,591.16	4,176,047,378.08
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		
应付票据及应付账款		
预收款项		
应付职工薪酬	396,201.45	337,461.26
应交税费	23,876.63	31,147.98
其他应付款	38,506,247.49	73,011,027.64
其中：应付利息	37,801,530.80	42,807,010.24
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	250,633,631.82	499,134,042.06
其他流动负债		
流动负债合计	289,559,957.39	572,513,678.94
非流动负债：		
长期借款		
应付债券	569,851,918.46	569,353,119.62
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
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	569,851,918.46	569,353,119.62
负债合计	859,411,875.85	1,141,866,798.56
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	25,167,928.31	30,566,792.52
所有者权益合计	3,028,781,715.31	3,034,180,579.52
负债和所有者权益总计	3,888,193,591.16	4,176,047,378.08

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	1,552,430,936.22	79,723,667.61
其中：营业收入	1,552,430,936.22	79,723,667.61
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,432,458,456.32	-111,092,731.94
其中：营业成本	1,369,502,740.83	63,377,175.04
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	3,231,770.52	2,144,154.65
销售费用	269,980.12	157,594.98
管理费用	30,136,585.46	35,914,661.73
研发费用		
财务费用	74,985,386.86	115,683,198.47
其中：利息费用	74,513,696.63	109,230,247.39
利息收入	168,217.02	311,606.49
资产减值损失	-45,668,007.47	-328,369,516.81
加：其他收益	9,738,898.41	4,618,942.92
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		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
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
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	129,711,378.31	196,789,293.13
加：营业外收入	952.32	10,546.59
减：营业外支出	245,358.09	130,140.00
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	129,466,972.54	196,669,699.72
减：所得税费用	32,809,254.09	95,562,859.45
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	96,657,718.45	101,106,840.27
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	96,657,718.45	101,106,840.27
（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	96,657,718.45	101,106,840.27
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）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变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
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	96,657,718.45	101,106,840.27
归属于母公司所有者的综合收益总额	96,657,718.45	101,106,840.27
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	0.117	0.123
（二）稀释每股收益	0.117	0.123

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	5,385,618.37	5,772,115.71
研发费用		
财务费用	13,245.84	-2,101.26
其中：利息费用		
利息收入	5,141.84	57,032.59
资产减值损失		
加：其他收益		
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		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		

资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-5,398,864.21	-5,770,014.45
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）	-5,398,864.21	-5,770,014.45
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-5,398,864.21	-5,770,014.45
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（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）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变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
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	-5,398,864.21	-5,770,014.45
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	272,081,019.37	787,929,950.10
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	71,979,558.64	16,253,055.30
经营活动现金流入小计	344,060,578.01	804,183,005.40
购买商品、接受劳务支付的现金	52,168,044.88	98,245,525.21
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	16,237,594.18	16,515,523.69
支付的各项税费	3,070,419.61	2,772,530.40
支付其他与经营活动有关的现金	60,893,841.27	8,837,041.83
经营活动现金流出小计	132,369,899.94	126,370,621.13
经营活动产生的现金流量净额	211,690,678.07	677,812,384.27
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		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	7,350.00	1,656,470.00
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	7,350.00	1,656,470.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	5,445,322.85	1,255,564.40
投资支付的现金		
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	5,445,322.85	1,255,564.40
投资活动产生的现金流量净额	-5,437,972.85	400,905.60
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	733,600,000.00	1,960,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		106,613.82
筹资活动现金流入小计	733,600,000.00	1,960,106,613.82
偿还债务支付的现金	903,840,000.00	2,427,897,900.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	151,080,315.00	223,255,088.78
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
筹资活动现金流出小计	1,054,920,315.00	2,658,152,988.78
筹资活动产生的现金流量净额	-321,320,315.00	-698,046,374.96
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	-115,067,609.78	-19,833,085.09

加：期初现金及现金等价物余额	161,263,875.48	181,096,960.57
六、期末现金及现金等价物余额	46,196,265.70	161,263,875.48

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	385,555,286.13	1,562,671,754.98
经营活动现金流入小计	385,555,286.13	1,562,671,754.98
购买商品、接受劳务支付的现金	1,722,643.00	2,610,990.00
支付给职工以及为职工支付的现金	2,948,917.51	2,934,643.76
支付的各项税费		
支付其他与经营活动有关的现金	56,940,260.41	475,893,521.15
经营活动现金流出小计	61,611,820.92	481,439,154.91
经营活动产生的现金流量净额	323,943,465.21	1,081,232,600.07
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		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		
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		

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		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		
偿还债务支付的现金	250,000,000.00	929,267,900.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	73,476,862.45	152,000,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	323,476,862.45	1,081,267,900.00
筹资活动产生的现金流量净额	-323,476,862.45	-1,081,267,900.00
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	466,602.76	-35,299.93
加：期初现金及现金等价物余额	139,578.57	174,878.50
六、期末现金及现金等价物余额	606,181.33	139,578.57

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		2,051,376,177.65		3,104,944,369.85
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		2,051,376,177.65		3,104,944,369.85
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)											96,657,718.45		96,657,718.45
(一)综合收益总额											96,657,718.45		96,657,718.45
(二)所有者投入和减少资本													
1.所有者投入的普通股													
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.设定受益计划变动额结转留存收益													
5.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	824,79 1,293. 00				31,993, 712.18			196,783 ,187.02		2,148,0 33,896. 10		3,201,6 02,088. 30	

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	824,79 1,293. 00				31,993, 712.18			196,783 ,187.02		1,950,2 69,337. 38		3,003,8 37,529. 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	824,79 1,293. 00				31,993, 712.18			196,783 ,187.02		1,950,2 69,337. 38		3,003,8 37,529. 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. 所有者投入的 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. 设定受益计划 变动额结转留存 收益													
5. 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	824,79 1,293. 00				31,993, 712.18			196,783 ,187.02		2,051,3 76,177. 65		3,104,9 44,369. 85	

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,				2,172,216				6,606,077	30,566,	3,034,180

	293.00				,416.23				.77	792.52	,579.52
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	30,566,792.52	3,034,180,579.52
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）										-5,398,864.21	-5,398,864.21
（一）综合收益总额										-5,398,864.21	-5,398,864.21
（二）所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
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. 设定受益计划变动额结转留存											

收益											
5. 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	25,167, 928.31	3,028,781 ,715.31

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	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）										-5,770,0 14.45	-5,770,01 4.45
(一) 综合收益总额										-5,770,0 14.45	-5,770,01 4.45
(二) 所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
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. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 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

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“本公司或公司”），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2018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2019年4月25日决议批准报出。

本公司2017年度纳入合并范围的子公司共5户,与上年相比,减少1户,详见本附注八“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。

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：

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2018年12月31日的合并及母公司财务状况及2018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四、5。

（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四、5。

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，其余部分冲减少数股东权益。

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、应收票据及应收账款

(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	单项金额虽不重大但有客观证据表明可能发生了减值
坏账准备的计提方法	将其从相关组合中分离出来，单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

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四、9“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，按本附注四、5、（2）“合并财务报表编制的方法”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。固定资产仅在与其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

（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。

3 在建工程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”。

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四、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（参见本附注四、17“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

(7) 湿地治理移交收入

本公司湿地治理移交收入，在项目移交确认完成，与湿地治理项目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。

27、政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。本公司将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：（1）政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；（2）政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本公司对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：

（1）应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；（2）所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合规定条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；（3）相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到；（4）根据本公司和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件（如有）。

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。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。

同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，将其整体归类为与收益相关的政府补助。

与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务的实质，计入其他收益或冲减相关成本费用；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要退回时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，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

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。

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

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。

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
财政部于 2018 年 6 月 15 日发布了《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会(2018)15 号)对一般企业财务报表格式进行了修订。资产负债表中"应收票据"和"应收账款"合并列示为"应收票据及应收账款";"应付票据"和"应付账款"合并列示为"应付票据及应付账款";"应收利息"和"应收股利"并入"其他应收款"列示;"应付利息"和"应付股利"并入"其他应付款"列示;"固定资产清理"并入"固定资产"列示;"工程物资"并入"在建工程"列示;"专项应付款"并入"长期应付款"列示。比较数据相应调整对比较报表的列报。	经本公司第十届董事会第四次会议于 2018 年 10 月 26 日批准。	受影响的报表项目名称:①应收票据及应收账款②其他应收款③固定资产④在建工程⑤应付票据及应付账款⑥其他应付款⑦长期应付款。 影响金额:2018 年①应收票据及应收账款 77,647,473.15 元②其他应收款 6,322,416.16 元③固定资产 200,103,175.30 元④在建工程 0.00 元⑤应付票据及应付账款 217,825,652.16 元⑥其他应付款 96,308,771.12 元⑦长期应付款 0.00 元;2017 年①应收票据及应收账款 19,448,516.06 元②其他应收款 14,821,032.14 元③固定资产 209,806,788.05 元④在建工程 992,523.60 元⑤应付票据及应付账款 269,278,073.73 元⑥其他应付款 125,033,746.07 元⑦长期应付款 0.00 元。
财政部于 2018 年 6 月 15 日发布了《财政部关于修订印发 2018 年度一般	经本公司第十届董事会第四次会议于 2018 年 10 月 26 日批准。	受影响的报表项目名称:①管理费用②研发费用③利息费用④利息收入。

企业财务报表格式的通知》(财会(2018)15号)对一般企业财务报表格式进行了修订。在利润表中新增"研发费用"项目,将原"管理费用"中的研发费用重分类至"研发费用"单独列示;在利润表中财务费用项下新增"其中:"利息费用"和"利息收入"项目。比较数据相应调整对比较报表的列报。		影响金额:2018年①管理费用30,136,585.46元②研发费用0.00元③利息费用74,513,696.63元④利息收入168,217.02元;2017年①管理费用35,914,661.73元②研发费用0.00元③利息费用109,230,247.39元④利息收入311,606.49元。
财政部于2018年6月15日发布了《财政部关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》(财会(2018)15号)对一般企业财务报表格式进行了修订。所有者权益变动表中新增"设定受益计划变动额结转留存收益"项目。对比较报表的列报进行了相应调整。	经本公司第十届董事会第四次会议于2018年10月26日批准。	受影响的报表项目名称:设定受益计划变动额结转留存收益。 影响金额:2018年设定受益计划变动额结转留存收益0.00元;2017年设定受益计划变动额结转留存收益0.00元。

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%、16%、11%、10%、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%
地方教育费附加	应交流转税额	2%

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	85,480.78	50,518.66
银行存款	46,110,784.92	161,213,356.82
合计	46,196,265.70	161,263,875.48

2、衍生金融资产

适用 不适用

3、应收票据及应收账款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收账款	77,647,473.15	19,448,516.06
合计	77,647,473.15	19,448,516.06

(1) 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	158,985,648.85	100.00%	81,338,175.70	51.16%	77,647,473.15	152,507,591.93	100.00%	133,059,075.87	87.25%	19,448,516.06
合计	158,985,648.85	100.00%	81,338,175.70	51.16%	77,647,473.15	152,507,591.93	100.00%	133,059,075.87	87.25%	19,448,516.06

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	65,922,897.84		
1 至 2 年	334,212.79	33,421.28	10.00%
2 至 3 年			20.00%
3 至 4 年			40.00%
4 至 5 年	28,559,459.50	17,135,675.70	60.00%
5 年以上	64,169,078.72	64,169,078.72	100.00%

合计	158,985,648.85	81,338,175.70	
----	----------------	---------------	--

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：

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 11,848,670.27 元；本期收回或转回坏账准备金额 63,569,570.44 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	63,397,907.75	收回
合计	63,397,907.75	--

3) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
铁岭市土地储备中心（配套费）	93,062,751.01	58.54	81,338,175.70
铁岭市财政局	45,770,993.54	28.79	
铁岭市土地储备中心（地价款）	19,261,327.50	12.12	
铁岭恒莲房地产发展有限公司	414,000.00	0.26	
中国移动通信集团辽宁有限公司铁岭分公司	197,444.00	0.12	
合计	158,706,516.05	99.83	81,338,175.70

说明：应收铁岭市土地储备中心（地价款）于2019年1月29日全额收回，应收铁岭市财政局款于2019年4月12日全额收回。

4、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	344,290.61	54.33%	553,855.35	65.68%
3 年以上	289,409.60	45.67%	289,409.60	34.32%
合计	633,700.21	--	843,264.95	--

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		

(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	比例 (%)
凡河新城区征地拆迁专户	289,409.60	45.67
中华联合财产保险股份有限公司铁岭中心支公司	240,723.74	37.99
铁岭银行股份有限公司	50,000.00	7.89
辽宁巴普环保新材料制造有限公司	40,000.00	6.31
中国人民财产保险股份有限公司铁岭分公司	5,093.49	0.80
合计	625,226.83	98.66

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625,226.83元，占预付账款期末余额合计数的比例为98.66%

5、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	6,322,416.16	14,821,032.14
合计	6,322,416.16	14,821,032.14

(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	29,499,802.36	100.00%	23,177,386.20	78.57%	6,322,416.16	31,945,525.64	100.00%	17,124,493.50	53.61%	14,821,032.14
合计	29,499,802.36	100.00%	23,177,386.20	78.57%	6,322,416.16	31,945,525.64	100.00%	17,124,493.50	53.61%	14,821,032.14

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	147,107.00		
1 至 2 年	189.00	18.90	10.00%
2 至 3 年			20.00%
3 至 4 年	10,291,898.42	4,116,759.36	40.00%
4 至 5 年			60.00%
5 年以上	19,060,607.94	19,060,607.94	100.00%
合计	29,499,802.36	23,177,386.20	

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 6,565,433.36 元；本期收回或转回坏账准备金额 512,540.66 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	转回或收回金额	收回方式
铁岭市土地储备中心（配套费-燃气）	511,595.66	收回

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	4,961,208.00	4,853,717.00
代收配套费	10,291,331.42	12,849,309.70
购房款	504,976.80	504,976.80
备用金	39,616.00	33,907.00
代建工程款	13,673,942.14	13,673,942.14
代收电费物业费	28,728.00	29,673.00
合计	29,499,802.36	31,945,525.64

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	5 年以上	46.35%	13,673,942.14

铁岭市土地储备中心（配套费-燃气）	配套费	10,291,331.42	3-4 年	34.89%	4,116,532.57
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	6.78%	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	6.78%	2,000,000.00
铁岭市收藏协会	往来款	853,717.00	5 年以上	2.89%	853,717.00
合计	--	28,818,990.56	--	97.69%	22,644,191.71

6、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	4,055,527,878.60		4,055,527,878.60	5,335,678,870.41		5,335,678,870.41
原材料	423,667.41		423,667.41	550,208.82		550,208.82
库存商品	4,325,860.57		4,325,860.57	6,169,758.68		6,169,758.68
合计	4,060,277,406.58		4,060,277,406.58	5,342,398,837.91		5,342,398,837.91

（2）存货期末余额中利息资本化率的情况

存货期末余额中含有借款费用资本化金额为433,487,319.04元。

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

7、一年内到期的非流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期应收款	106,184,761.97	
合计	106,184,761.97	

详见附注七、9

8、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	103,680.35	9,375.00
预缴所得税	486.27	486.27
预缴增值税	1,744.64	
合计	105,911.26	9,861.27

9、长期应收款

(1) 长期应收款情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
分期收款提供劳务	1,283,923,734.65		1,283,923,734.65				
减：1年内到期的长期应收款	-106,184,761.97		-106,184,761.97				
合计	1,177,738,972.68		1,177,738,972.68				--

10、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								0.00	
小计	30,000.00 0.00		30,000.00 0.00								0.00	
合计	30,000.00 0.00		30,000.00 0.00								0.00	

其他说明

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，2018年12月20日与辽宁省供销社资产管理经营管理有限公司签订《股权转让合同》，将公司持有的股份转让与辽宁省供销社资产管理经营管理有限公司。

11、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	50,275,014.37	9,506,035.00		59,781,049.37
2.本期增加金额				
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产 \在建工程转入				
(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	10,022,084.75	1,536,808.83		11,558,893.58
2.本期增加金额	2,484,817.44	190,120.68		2,674,938.12
(1) 计提或摊销	2,484,817.44	190,120.68		2,674,938.12
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	12,506,902.19	1,726,929.51		14,233,831.70
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	37,768,112.18	7,779,105.49		45,547,217.67
2.期初账面价值	40,252,929.62	7,969,226.17		48,222,155.79

(2) 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	4,816,388.57	正在办理中
盛发公寓 6 套	814,195.33	所在项目未通过消防验收

12、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	200,103,175.30	209,806,788.05
合计	200,103,175.30	209,806,788.05

(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	84,268,469.37	182,344,319.15	22,961,452.49	9,061,062.47	20,207,284.44	318,842,587.92
2.本期增加金额	1,245,812.24	505,716.00	4,446,266.57	6,300.00		6,204,094.81
(1) 购置		48,116.00	4,446,266.57	6,300.00		4,500,682.57
(2) 在建工程转入	1,245,812.24	457,600.00				1,703,412.24

(3) 企业合并增加						
3.本期减少金额			3,946,950.00	147,000.00		4,093,950.00
(1) 处置或报废			3,946,950.00	147,000.00		4,093,950.00
4.期末余额	85,514,281.61	182,850,035.15	23,460,769.06	8,920,362.47	20,207,284.44	320,952,732.73
二、累计折旧						
1.期初余额	22,118,966.05	60,873,689.34	17,804,492.99	5,392,454.32	2,846,197.17	109,035,799.87
2.本期增加金额	3,464,620.92	9,145,923.24	1,922,984.08	488,201.74	681,280.08	15,703,010.06
(1) 计提	3,464,620.92	9,145,923.24	1,922,984.08	488,201.74	681,280.08	15,703,010.06
3.本期减少金额			3,749,602.50	139,650.00		3,889,252.50
(1) 处置或报废			3,749,602.50	139,650.00		3,889,252.50
4.期末余额	25,583,586.97	70,019,612.58	15,977,874.57	5,741,006.06	3,527,477.25	120,849,557.43
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	59,930,694.64	112,830,422.57	7,482,894.49	3,179,356.41	16,679,807.19	200,103,175.30

2.期初账面价值	62,149,503.32	121,470,629.81	5,156,959.50	3,668,608.15	17,361,087.27	209,806,788.05
----------	---------------	----------------	--------------	--------------	---------------	----------------

13、在建工程

单位：元

项目	期末余额	期初余额
在建工程	0.00	992,523.60
合计	0.00	992,523.60

(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
办公附属用房				699,954.40		699,954.40
燃气锅炉管道						
污水厂燃气锅炉						
净水厂燃气锅炉						
合计			0.00	992,523.60		992,523.60

(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	521,074.84	1,221,029.24								
燃气锅炉管道			49,546.10	49,546.10								
污水厂燃气锅炉			199,797.96	199,797.96								
净水厂			208,255.	208,255.								

燃气锅炉			94	94								
合计	6,900,000.00	992,523.60	978,674.84	1,678,629.24	292,569.20		--	--				--

14、生产性生物资产

(1) 采用成本计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

(2) 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

15、油气资产

适用 不适用

16、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	30,147,509.62			60,208.00	81,100.00	60,000.00	4,600.00	30,353,417.62
2.本期增加金额								
(1) 购置								
(2) 内部研发								
(3) 企业合并增加								
3.本期减少金额								

(1) 处置								
4.期末 余额	30,147,509.6 2			60,208.00	81,100.00	60,000.00	4,600.00	30,353,417.6 2
二、累计摊销								
1.期初 余额	2,818,836.84			35,760.04	44,895.00	3,000.00	3,181.43	2,905,673.31
2.本期 增加金额	622,400.76			6,039.96	6,030.00	6,000.00	459.96	640,930.68
(1) 计提	622,400.76			6,039.96	6,030.00	6,000.00	459.96	640,930.68
3.本期 减少金额								
(1) 处置								
4.期末 余额	3,441,237.60			41,800.00	50,925.00	9,000.00	3,641.39	3,546,603.99
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	26,706,272.0 2			18,408.00	30,175.00	51,000.00	958.61	26,806,813.6 3

2.期初 账面价值	27,328,672.78		24,447.96	36,205.00	57,000.00	1,418.57	27,447,744.31
--------------	---------------	--	-----------	-----------	-----------	----------	---------------

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例。

17、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	85,383.50		2,139.00		83,244.50
客服中心装修	110,916.70		12,099.96		98,816.74
合计	196,300.20		14,238.96		182,061.24

18、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	57,949,317.98	14,487,329.49	96,244,427.46	24,061,106.87
可抵扣亏损	91,841,414.42	22,960,353.61	184,648,544.04	46,162,136.01
合计	149,790,732.40	37,447,683.10	280,892,971.50	70,223,242.88

(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		37,447,683.10		70,223,242.88

(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	46,566,243.92	53,939,141.91
可抵扣亏损	208,252,051.95	254,134,250.49
合计	254,818,295.87	308,073,392.40

(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
2018 年		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	127,598,547.09	
2023 年	9,141,835.74		
合计	208,252,051.95	254,134,250.49	--

19、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	7,112,516.60	7,280,528.84
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	1,077,257.12	1,115,730.56
合计	20,530,718.72	20,737,204.40

其他说明:

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，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。

20、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	445,000,000.00	395,000,000.00
信用借款	98,200,000.00	12,000,000.00
合计	543,200,000.00	407,000,000.00

短期借款分类的说明：

①年末保证借款均为关联方担保，详见附注十、4之（3）。

②信用借款其中78,200,000元，已于2019年1月偿还。

21、应付票据及应付账款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付账款	217,825,652.16	269,278,073.73
合计	217,825,652.16	269,278,073.73

(1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
暂估及未结算工程款	203,407,044.83	262,657,038.29
固定资产尾款	679,039.84	426,994.00
监理费	1,588,687.81	1,166,420.00
热帖费	750,922.50	850,922.50
设计费	5,856,534.82	1,311,300.00
水资源费	3,259,794.85	1,825,463.25
修理费	307,120.00	393,664.00
咨询费	497,701.29	69,977.00
货款、材料款	1,478,806.22	576,294.69
合计	217,825,652.16	269,278,073.73

(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
中铁九局集团有限公司铁岭新区工程项目经理部	17,337,188.34	未结算
铁岭市市政建设工程公司	16,262,319.13	未结算
朝阳建设集团有限公司铁岭新城凡河一桥项目经理部	11,585,176.41	未结算
沈阳呈祥市政工程有限公司	3,797,503.71	未结算
铁岭凡河新区水务建设管理处	1,225,463.25	未结算
山东省交通工程监理咨询公司	1,166,420.00	未结算
合计	51,374,070.84	--

22、预收款项

(1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
配套费	6,103,357.09	
建井费	11,420.00	11,420.00
水表款		24,016.00
预收水费	1,505,697.42	1,197,218.21
租赁费	383,107.55	386,199.44
预收土地开发收益	4,501,487.30	4,501,487.30
合计	12,505,069.36	6,120,340.95

23、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	1,873,784.05	15,298,857.68	14,787,080.29	2,385,561.44
二、离职后福利-设定提存计划		1,408,844.34	1,408,844.34	
合计	1,873,784.05	16,707,702.02	16,195,924.63	2,385,561.44

(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	1,846,642.73	12,639,583.70	12,145,640.10	2,340,586.33
2、职工福利费	3,100.00	623,724.74	626,824.74	
3、社会保险费		724,888.36	724,888.36	
其中：医疗保险费		531,650.51	531,650.51	
工伤保险费		167,372.05	167,372.05	
生育保险费		25,865.80	25,865.80	
4、住房公积金		828,097.00	828,097.00	
5、工会经费和职工教育经费	24,041.32	266,563.88	263,630.09	26,975.11
8、劳务费		216,000.00	198,000.00	18,000.00
合计	1,873,784.05	15,298,857.68	14,787,080.29	2,385,561.44

(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		1,374,535.40	1,374,535.40	
2、失业保险费		34,308.94	34,308.94	
合计		1,408,844.34	1,408,844.34	

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。

24、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	6,879,077.54	147,324.96
企业所得税	33,694.31	
个人所得税	57,813.19	81,056.62
城市维护建设税	344,469.55	5,646.70
教育费附加	206,681.74	3,284.75
地方教育附加	137,787.82	2,189.83
土地使用税	90,558.90	90,558.90

房产税	98,975.47	122,289.76
印花税	520,887.48	120,637.68
车船使用税	11,604.00	11,604.00
合计	8,381,550.00	584,593.20

25、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付利息	80,864,129.87	80,333,306.69
其他应付款	15,444,641.25	44,700,439.38
合计	96,308,771.12	125,033,746.07

(1) 应付利息

单位：元

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	1,363,456.62	1,397,230.42
企业债券利息	37,801,530.80	42,807,010.24
短期借款应付利息	41,699,142.45	36,129,066.03
合计	80,864,129.87	80,333,306.69

(2) 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	2,982,257.45	3,642,677.45
质保金		
代收款	824,427.26	592,244.77
往来款	9,919,558.54	9,536,185.16
广告宣传费	435,155.00	412,110.00
设计费		
预提利息		
未付办公费用	383,243.00	306,342.00
中介机构费用	900,000.00	200,000.00

保洁费		10,880.00
合计	15,444,641.25	44,700,439.38

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	5,283,373.38	往来款
沈阳天北建筑安装工程公司	700,000.00	保证金
合计	5,983,373.38	--

26、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	146,030,000.00	
一年内到期的应付债券	250,633,631.82	499,134,042.06
合计	396,663,631.82	499,134,042.06

27、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	723,930,000.00	759,370,000.00
保证借款	142,000,000.00	165,000,000.00
减：一年内到期的长期借款（附注七、26）	-146,030,000.00	
合计	719,900,000.00	924,370,000.00

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	备注
					人民币金额	人民币金额	
国家开发银行股份有限公司	2014/5/28	2018/4/20	RMB	5.39		14,370,000.00	
国家开发银行股份有限公司	2014/5/29	2018/4/20	RMB	5.39		9,380,000.00	
国家开发银行股份有限公司	2014/5/29	2018-10-16	RMB	5.39		40,620,000.00	
国家开发银行股份有限公司	2014/6/23	2018-10-16	RMB	5.39		5,970,000.00	

司							
国家开发银行股份有限公司	2014/7/25	2020/4/20	RMB	5.39	31,250,000.00	31,250,000.00	
国家开发银行股份有限公司	2014/7/25	2020/10/20	RMB	5.39	18,750,000.00	18,750,000.00	
国家开发银行股份有限公司	2015/4/1	2020/10/20	RMB	5.39	12,500,000.00	12,500,000.00	
国家开发银行股份有限公司	2015/4/1	2021/4/20	RMB	5.39	34,370,000.00	34,370,000.00	
国家开发银行股份有限公司	2015/4/1	2021/10/20	RMB	5.39	3,130,000.00	3,130,000.00	
国家开发银行股份有限公司	2015/9/10	2021/10/20	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	2021/10/20	RMB	5.39	13,120,000.00	13,120,000.00	
国家开发银行股份有限公司	2017/5/12	2022/5/27	RMB	5.39	36,880,000.00	36,880,000.00	
中国建设银行股份有限公司铁岭分行	2016/6/30	2018/7/3	RMB	4.75		20,000,000.00	
中国建设银行股份有限公司铁岭分行	2016/6/30	2018/11/28	RMB	4.75		3,000,000.00	
中国建设银行股份有限公司铁岭分行	2016/6/30	2020/7/3	RMB	4.75	25,000,000.00	25,000,000.00	
中国建设银行股份有限公司铁岭分行	2016/6/30	2020/11/28	RMB	4.75	27,500,000.00	27,500,000.00	
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	27,500,000.00	27,500,000.00	
中国建设银行股份有限公司铁岭分行	2017/3/21	2018/3/23	RMB	4.75		10,000,000.00	
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	280,000,000.00	280,000,000.00	
中国建设银行股份有限公司铁岭分行	2017/3/22	2018/3/23	RMB	4.75		5,000,000.00	
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	160,000,000.00	160,000,000.00	
沈阳农商银行股份有限公司大东支行	2018/10/16	2020/5/17	RMB	9.00	20,000,000.00		
沈阳农商银行股份有限公司大东支行	2018/11/23	2020/9/17	RMB	9.00	9,900,000.00		
国家开发银行股份有限公司	2014/6/23	2019/4/20	RMB	5.39	12,780,000.00	12,780,000.00	一年内到期

国家开发银行股份有限公司	2014/6/23	2019/10/20	RMB	5.39	31,250,000.00	31,250,000.00	一年内到期
中国建设银行股份有限公司铁岭分行	2016/6/30	2019/7/3	RMB	4.75	28,500,000.00	28,500,000.00	一年内到期
中国建设银行股份有限公司铁岭分行	2016/6/30	2019/11/28	RMB	4.75	33,500,000.00	33,500,000.00	一年内到期
中国建设银行股份有限公司铁岭分行	2017/3/21	2019/8/21	RMB	4.75	10,000,000.00	10,000,000.00	一年内到期
中国建设银行股份有限公司铁岭分行	2017/3/22	2019/8/21	RMB	4.75	10,000,000.00	10,000,000.00	一年内到期
沈阳农商银行股份有限公司大东支行	2018/10/15	2019/12/17	RMB	9.00	20,000,000.00		一年内到期
合计					865,930,000.00	924,370,000.00	

①年末保证借款均为关联方担保，详见附注十、4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。

28、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	569,851,918.46	569,353,119.62
合计	569,851,918.46	569,353,119.62

（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	1,000,000.00	2014-3-6	3+2	993,750.00	70,628,992.82		5,976,862.43	87,934.86		70,716,927.68
15 铁岭 01	500,000.00	2015-8-28	3+2	496,250.00	499,134,042.06		28,994,520.57	865,957.94	250,000.00	250,000.00
16 铁岭 01	500,000.00	2016-3-22	3+2	497,000.00	498,724,126.80		33,500,000.00	1,044,495.80		499,768,622.60
减一年内到期的应付债券					499,134,042.06					250,633,631.82
合计	--	--	--		569,353,119.62		68,471,383.00	1,998,388.60	250,000.00	569,851,918.46

29、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	38,719,277.51		1,618,942.80	37,100,334.71	
合计	38,719,277.51		1,618,942.80	37,100,334.71	--

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)	29,999,999.76			1,250,000.04			28,749,999.72	与资产相关
国债专项资金(污水厂)	5,652,610.99			235,609.44			5,417,001.55	与资产相关
辽宁省基本建设支出资金(净水厂)	3,066,666.76			133,333.32			2,933,333.44	与资产相关
合计	38,719,277.51			1,618,942.80			37,100,334.71	

其他说明：

①依据辽宁省财政厅《关于下达2010年中央辽河流域水污染防治专项资金预算指标(第三批)的通知》(辽财指经[2010]1072号)，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，2018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，2018年结转其他收益235,609.44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，2018年结转其他收益133,333.32元。

30、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

31、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

32、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

33、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	2,051,376,177.65	1,950,269,337.38
调整后期初未分配利润	2,051,376,177.65	1,950,269,337.38
加：本期归属于母公司所有者的净利润	96,657,718.45	101,106,840.27
期末未分配利润	2,148,033,896.10	2,051,376,177.65

34、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	1,460,539,999.15	1,286,553,095.73	76,977,342.65	60,942,703.23
其他业务	91,890,937.07	82,949,645.10	2,746,324.96	2,434,471.81
合计	1,552,430,936.22	1,369,502,740.83	79,723,667.61	63,377,175.04

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信息：

单位：元

序号	项目名称	收入金额
1	湿地治理移交	1,352,863,616.73
2	土地一级开发	91,261,327.50
3	供水	8,648,339.39

4	污水	4,600,000.00
5	租赁	2,112,343.65

35、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	381,045.60	37,247.31
教育费附加	228,255.63	21,856.58
房产税	822,905.65	811,934.24
土地使用税	1,086,706.80	1,086,706.80
车船使用税	56,529.72	68,154.72
印花税	504,156.70	103,683.94
地方教育附加	152,170.42	14,571.06
合计	3,231,770.52	2,144,154.65

其他说明：

注：各项税金及附加的计缴标准详见附注六、税项。

36、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
广告宣传费	91,478.80	51,515.00
折旧费	4,053.32	6,079.98
其他	174,448.00	100,000.00
合计	269,980.12	157,594.98

37、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	13,871,278.44	13,469,903.52
办公费	3,498,593.31	5,423,300.26
折旧摊销	4,269,982.16	4,469,279.31
招待费	384,402.77	371,522.75
中介机构费	1,720,000.00	2,107,800.00
咨询费	242,500.00	8,815,000.00

信息披露费	650,000.00	750,000.00
维修费	584,964.29	507,855.89
其他	4,914,864.49	
合计	30,136,585.46	35,914,661.73

38、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	74,513,696.63	109,230,247.39
减：利息收入	168,217.02	311,606.49
利息净支出	74,345,479.61	108,918,640.90
银行手续费	639,907.25	6,764,557.57
合计	74,985,386.86	115,683,198.47

39、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	-45,668,007.47	-328,369,516.81
合计	-45,668,007.47	-328,369,516.81

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
与企业日常活动相关的政府补助		
辽河流域水污染防治专项资金(污水厂)	1,250,000.04	1,250,000.04
辽宁省基本建设支出资金(净水厂)	235,609.44	133,333.32
国债专项资金(污水厂)	133,333.32	235,609.56
铁岭新城污水处理服务费补贴	3,000,000.00	3,000,000.00
基础设施配套费(供水)	5,115,956.56	
减免税收入	3,999.05	
合计：	9,738,898.41	4,618,942.92

41、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
其中：固定资产处置收益		1,353,950.66
合计		1,353,950.66

42、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	
其他	952.32	2,446.59	952.32
合计	952.32	10,546.59	

43、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	
非流动资产毁损报废损失	197,504.49	140.00	197,504.49
其他	47,853.60		47,853.60
合计	245,358.09	130,140.00	245,358.09

44、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
当期所得税费用	33,694.31	
递延所得税费用	32,775,559.78	95,562,859.45
合计	32,809,254.09	95,562,859.45

(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	129,466,972.54
按法定/适用税率计算的所得税费用	32,366,743.14
子公司适用不同税率的影响	-56,474.95
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	60,042.88
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-4,014.42
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损的影响	442,957.44
所得税费用	32,809,254.09

45、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	1,641,000.00	1,853,100.00
保险理赔	583,350.00	464,470.02
利息收入	285,405.05	303,816.50
代收配套费	2,557,978.28	4,335,871.18
收出租车用户交车辆押金	1,360,000.00	350,000.00
代收污水处理费	4,476,750.96	4,648,454.87
代收车辆保险赔款	76,467.58	211,095.27
员工还备用金	937,010.00	36,500.00
代收社保费用	127,339.21	142,926.86
财政局拨付补贴款	8,115,956.56	3,000,000.00
代收出租车车辆油补	308,301.00	726,948.60
单位往来款	50,500,000.00	
代收个税款	1,010,000.00	
个税手续费返还		179,872.00
合计	71,979,558.64	16,253,055.30

(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	50,729,701.16	

付现费用	2,570,309.53	2,323,375.05
代付污水处理费	4,600,000.00	4,796,734.95
退出租车风险抵押金	1,250,000.00	330,000.00
代付保险赔款等	423,933.58	590,411.27
员工借备用金	1,596.00	68,500.00
保险费等代付费用		
代付出租车车辆油补	308,301.00	726,948.60
代付个人所得税	1,010,000.00	1,071.96
代付工伤保险		
代付生育保险		
合计	60,893,841.27	8,837,041.83

(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
合计		106,613.82

(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
资金监管费		1,200,000.00
合计		7,000,000.00

46、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	96,657,718.45	101,106,840.27
加：资产减值准备	-45,668,007.47	-328,369,516.81
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生	18,226,300.94	18,581,217.92

物资产折旧		
无形资产摊销	999,063.60	995,063.60
长期待摊费用摊销	14,238.96	53,022.30
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
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	197,504.49	
财务费用（收益以“-”号填列）	74,513,696.63	115,930,247.39
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	32,775,559.78	95,562,859.45
存货的减少（增加以“-”号填列）	1,282,121,431.33	-74,086,251.07
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-1,351,442,922.59	3,065,201,407.09
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	104,915,036.75	-2,314,189,752.29
其他	-1,618,942.80	-1,618,942.92
经营活动产生的现金流量净额	211,690,678.07	677,812,384.27
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	46,196,265.70	161,263,875.48
减：现金的期初余额	161,263,875.48	181,096,960.57
现金及现金等价物净增加额	-115,067,609.78	-19,833,085.09

（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	46,196,265.70	161,263,875.48
其中：库存现金	85,480.78	50,518.66
可随时用于支付的银行存款	46,110,784.92	161,213,356.82
三、期末现金及现金等价物余额	46,196,265.70	161,263,875.48

47、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因
存货	745,158,681.43	贷款抵押担保
应收账款	45,770,993.54	贷款质押担保

长期应收款	962,000,000.00	贷款质押担保
合计	1,752,929,674.97	--

八、合并范围的变更

1、其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

本公司本年注销铁岭财京房地产开发有限公司，持股比例100%，未出资未实际经营。

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

当期子公司铁岭财京房地产有限公司注销。

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	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、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
铁岭智诚科技发展有限公司	同属控股股东控制的公司
铁岭盛荣资产管理有限公司	同属控股股东控制的公司
铁岭绿之源燃气管理有限公司	同属控股股东控制的公司

4、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
铁岭金峰华园餐饮有限公司	住宿费	594.00			
铁岭如意湖酒店有限责任公司	住宿费	10,890.00			43,096.00
铁岭如意湖酒店有限责任公司	餐饮服务				23,400.00

铁岭如意湖宾馆有 限责任公司	住宿费	17,525.00		
-------------------	-----	-----------	--	--

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	105,727.40	113,506.79
辽宁金峰建设投资有限公司	售水	372.82	16,974.22
辽宁金峰建设投资有限公司	销售水表	1,120.69	
铁岭金峰华园餐饮有限公司	售水	11,308.73	19,572.82
铁岭如意湖宾馆有限责任公司	售水	48,034.18	24,323.11
铁岭如意湖酒店有限责任公司	售水	71,788.74	27,908.35
铁岭绿之源燃气管理有限公司	售水	3,680.39	
铁岭绿之源燃气管理有限公司	给水接入	27,272.73	

(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	63,413.19	65,811.96
铁岭公共资产投资运营集团有限公司	汽车	23,704.04	31,424.80

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

本公司作为担保方

单位：元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
铁岭财京公用事业有限公司	130,000,000.00	2017年01月19日	2018年01月18日	是
铁岭财京公用事业有限公司	130,000,000.00	2018年01月18日	2019年01月17日	否

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、铁岭公共资产投资运营集团有限公司	265,000,000.00	2017年01月19日	2018年01月18日	是
铁岭财政资产经营有限公司、铁岭公共资产投资运营集团有限公司	265,000,000.00	2018年01月18日	2019年01月17日	否
铁岭财政资产经营有限公司	150,000,000.00	2018年08月24日	2019年08月23日	否
铁岭财政资产经营有限公司、铁岭公共资产投资运营集团有限公司	130,000,000.00	2017年01月19日	2018年01月18日	是
铁岭财政资产经营有限公司、铁岭公共资产投资运营集团有限公司	130,000,000.00	2018年01月18日	2019年01月17日	否
铁岭财政资产经营有限公司	214,030,000.00	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	142,000,000.00	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	290,000,000.00	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	170,000,000.00	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	49,900,000.00	2018年09月18日	2020年09月17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	250,000,000.00	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	2017年01月19日	2018年01月18日	已经偿还

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	已经偿还
铁岭银行股份有限公司营业部	265,000,000.00	2018年01月18日	2019年01月17日	已经续期
铁岭银行股份有限公司营业部	130,000,000.00	2018年01月18日	2019年01月17日	已经续期
铁岭银行股份有限公司营业部	150,000,000.00	2018年08月24日	2019年08月23日	12月29日已偿还1亿
铁岭公共资产投资运营集团有限公司	50,000,000.00	2018年08月24日	2019年08月23日	10月17日还3500万
铁岭公共资产投资运营集团有限公司	20,000,000.00	2018年09月20日	2019年09月19日	
铁岭公共资产投资运营集团有限公司	11,000,000.00	2018年12月20日	2019年12月19日	
拆出				

5、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
应收账款					
	铁岭如意湖酒店有限责任公司	74,366.40			
	铁岭如意湖宾馆有限责任公司	54,268.80			
	合计	128,635.20			
预付款项					
	铁岭银行股份有限公司租金	50,000.00		50,000.00	
	合计	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
其他应付款			

	铁岭银行股份有限公司	1,176,214.65	866,277.13
	铁岭如意湖宾馆有限责任公司	217,525.00	
	铁岭如意湖酒店有限责任公司	10,890.00	
	铁岭财政资产经营有限公司	35,445,872.22	35,262,788.88
	铁岭公共资产投资运营集团有限公司	1,675,555.56	
	合计	38,526,057.43	36,129,066.01

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

本公司在报告期内无需要披露的承诺事项。

2、或有事项

(1) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

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

(1) 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。2019年3月5日，剩余707,321张兑付兑息结清，“14 铁岭债”摘牌。

(2) 2016年3月22日，本公司发行2016年非公开发行公司债券5亿元。证券简称：16铁岭01，证券代码：118570。公司于2019年2月21日、2019年2月22日、2019年2月25日分别发布了“16铁岭01”票面利率调整及投资者回售实施办法的公告，票面利率上调至7.70%，回售登记期：2019年2月22日至2019年2月28日。根据中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司提供的数据，16铁岭01”的回售数量为1,800,000张，回售金额为192,060,000.00元（包含利息），2019年3月22日兑付兑息回售完成。在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司剩余托管数量为3,200,000张。

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, 2017年9月29日签订合同编号为【2110201401100000319001】变更协议, 将合同项下的借款金额变更为RMB320,000,000.00元, 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2018年12月31日借款余额RMB214,030,000.00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。

(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。截至2018年12月31日, 借款余额为RMB 460,000,000.00元。

控股股东股票质押情况

本公司控股股东铁岭财政资产经营有限公司将其所持有的本公司无限售流通股50,000,000股作为标的证券, 质押给沈阳农村商业银行股份有限公司大东支行, 为公司的二级子公司铁岭财京公用事业有限公司向沈阳农村商业银行股份有限公司大东支行申请人民币4,990万元贷款提供质押担保, 股票质押期限两年, 股票质押登记日为2018年10月9日。

十四、母公司财务报表主要项目注释

1、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	1,309,587,049.83	1,567,907,439.51
合计	1,309,587,049.83	1,567,907,439.51

(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	1,309,587,049.83	100.00%			1,309,587,049.83	1,567,907,439.51	100.00%			1,567,907,439.51
合计	1,309,587,049.83	100.00%			1,309,587,049.83	1,567,907,439.51	100.00%			1,567,907,439.51

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

组合中，按信用风险特征组合为关联方组合的其他应收款

单位名称	期末账面余额	期初账面余额
铁岭财京投资有限公司	1,223,317,049.83	1,525,907,439.51
铁岭财京公用事业有限公司	86,270,000.00	42,000,000.00
合计	1,309,587,049.83	1,567,907,439.51

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 0.00 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 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
集团内往来款	1,309,587,049.83	1,567,907,439.51
合计	1,309,587,049.83	1,567,907,439.51

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	76,169,771.61	1 年内	5.81%	
铁岭财京投资有限公司	往来款	1,147,147,278.22	1-2 年	87.60%	
铁岭财京公用事业有限公司	往来款	50,050,000.00	1 年内	3.82%	
铁岭财京公用事业有限公司	往来款	36,220,000.00	1-2 年	2.77%	
合计	--	1,309,587,049.83	--	100.00%	

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	2,578,000,000.00		2,578,000,000.00	2,608,000,000.00		2,608,000,000.00

(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							0.00	
小计	30,000,00 0.00		30,000,00 0.00							0.00	
合计	30,000,00 0.00		30,000,00 0.00								

(3) 其他说明

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，2018年12月20日与辽宁省供销社资产经营管理有限公司签订《股权转让合同》，将公司持有的股份转让与辽宁省供销社资产经营管理有限公司。

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	197,504.49	
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）	9,738,898.41	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-46,901.28	
合计	9,889,501.62	--

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	3.07%	0.117	0.117
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	2.75%	0.105	0.105

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十届董事会第七次会议决议
- 2、铁岭新城投资控股股份有限公司2018年12月31日财务报表
- 3、铁岭新城投资控股股份有限公司2018年度审计报告

铁岭新城投资控股股份有限公司董事会
2019年4月25日