

股票简称：铁岭新城

股票代码：000809



# 铁岭新城投资控股股份有限公司

(铁岭市凡河新区金沙江路 12 号)

## 公开发行 2014 年公司债券

### 募集说明书

保荐人（主承销商）：



兴业证券股份有限公司

(福建省福州市湖东路 268 号)

募集说明书签署日期： 2014 年 3 月 4 日

---

## 声 明

本募集说明书依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行试点办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 23 号——公开发行公司债券募集说明书》及其它现行法律、法规的规定，以及中国证监会对本期债券的核准，并结合发行人的实际情况编制。

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺，截至本募集说明书封面载明日期，本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

本公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人（会计主管人员）保证本募集说明书及其摘要中财务会计报告真实、完整。

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及其有关的信息披露文件，并进行独立投资判断。证券监督管理机构及其他政府部门对本期债券发行所作的任何决定，均不表明其对发行人所发行证券的价值或者投资人的收益作出实质性判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《中华人民共和国证券法》的规定，本期债券依法发行后，发行人经营与收益的变化，由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

凡认购、受让并合法持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书对《债券持有人会议规则》及《债券受托管理协议》的约定。《债券持有人会议规则》、《债券受托管理协议》及债券受托管理人报告将置备于债券受托管理人处，债券持有人有权随时查阅。

凡认购、受让并合法持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书对担保的约定。

除发行人和保荐人（主承销商）外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师

---

或其他专业顾问。投资者在评价和购买本期债券时，应特别审慎地考虑本募集说明书第二节所述的各项风险因素。

---

## 重大事项提示

一、本期债券评级为 AA 级；本期债券上市前，本公司最近一期末（2013 年 6 月末）合并报表中所有者权益为 28.41 亿元，资产负债率为 37.97%；本期债券上市前，本公司 2010 年、2011 年和 2012 年合并报表中归属于母公司所有者的净利润分别为 4.63 亿元、6.07 亿元和 6.33 亿元，最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 5.68 亿元，预计不少于本期债券一年利息的 1.5 倍。本期债券发行及挂牌上市安排请参见发行公告。

二、受国民经济总体运行状况、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券为固定利率债券，且期限较长，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

三、本期债券发行结束后，本公司将积极申请本期债券在深圳证券交易所上市流通。由于具体上市申请事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，本公司目前无法保证本期债券一定能够按照预期在合法的证券交易市场交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。若届时本期债券无法进行双边挂牌上市，投资者有权选择将本次债券回售予本公司。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，本公司亦无法保证本期债券上市后持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

四、本期债券由铁岭经营公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。经联合信用评级有限公司综合评定，本公司的主体信用等级为 AA 级，本期债券信用等级为 AA 级，本期债券到期不能偿付本息的风险很低。但在本期债券存续期内，本公司和担保人的盈利能力仍有可能发生不利变化，将可能对债券持有人的利益造成不利影响。

五、债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对于所有

---

债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让取得本期债券的持有人）均有同等效力和约束力。在本期债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受本公司为本期债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。

六、在本期债券评级的信用等级有效期内，资信评级机构将对本期债券进行持续跟踪评级，持续跟踪评级包括持续定期跟踪评级与不定期跟踪评级。跟踪评级期间，资信评级机构将持续关注本公司和担保人外部经营环境的变化、影响本公司和担保人经营或财务状况的重大事件、本公司和担保人履行债务的情况等因素，并出具跟踪评级报告，以动态地反映本期债券的信用状况。

七、本公司 2013 年第三季度报告（更正后）已于 2013 年 12 月 7 日披露于深圳证券交易所（<http://www.szse.cn/>），敬请投资者注意查阅。季报披露后，本公司仍然符合公司债券的发行条件。

八、本公司 2013 年年报的预约披露时间为 2014 年 4 月 25 日，本公司承诺，根据目前情况所作的合理预计，本公司 2013 年年报披露后仍然符合公司债券的发行条件。

# 目 录

声 明 .....	1
重大事项提示 .....	3
释 义 .....	7
<b>第一节 发行概况 .....</b>	<b>10</b>
一、发行概况.....	10
二、本期债券发行及上市安排.....	14
三、本期债券发行的有关机构.....	14
四、认购人承诺.....	18
五、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系.....	19
<b>第二节 风险因素 .....</b>	<b>20</b>
一、本期债券的投资风险.....	20
二、发行人的相关风险.....	22
<b>第三节 发行人的资信状况 .....</b>	<b>27</b>
一、信用评级.....	27
二、发行人主要资信情况.....	29
<b>第四节 担保 .....</b>	<b>31</b>
一、担保人基本情况.....	31
二、担保函主要内容.....	35
三、索赔通知.....	36
四、债券持有人及债券受托管理人对担保事项的持续监督安排.....	37
<b>第五节 偿债计划及其他保障措施 .....</b>	<b>38</b>
一、偿债计划.....	38
二、偿债资金来源.....	39
三、偿债应急保障方案.....	39
四、偿债保障措施.....	40
五、违约责任及解决措施.....	42
<b>第六节 债券持有人会议 .....</b>	<b>43</b>
一、总则.....	43
二、债券持有人行使权利的形式.....	44
三、《债券持有人会议规则》的主要内容.....	44
四、债券持有人会议决议的适用性.....	53

<b>第七节 债券受托管理人</b> .....	<b>54</b>
一、债券受托管理人.....	54
二、《债券受托管理协议》主要内容.....	55
<b>第八节 发行人基本情况</b> .....	<b>64</b>
一、发行人概况.....	64
二、本次发行前发行人的股东情况.....	67
三、发行人组织结构和管理机构及下属公司情况.....	68
四、发行人控股股东和实际控制人基本情况.....	70
五、发行人董事、监事、高级管理人员情况.....	71
六、发行人主要业务基本情况.....	75
<b>第九节 财务会计信息</b> .....	<b>84</b>
一、最近三年及一期财务报表.....	84
二、合并报表范围的变化情况.....	94
三、公司最近三年及一期的财务指标.....	96
四、非经常性损益明细表.....	97
五、管理层讨论与分析.....	98
六、本期公司债券发行后发行人资产负债结构的变化.....	118
<b>第十节 本次募集资金运用</b> .....	<b>120</b>
一、募集资金运用计划.....	120
二、募集资金补充流动资金的必要性.....	121
三、募集资金运用对公司财务状况的影响.....	121
<b>第十一节 其他重要事项</b> .....	<b>123</b>
一、最近一期期末对外担保情况.....	123
二、发行人涉及的未决诉讼、仲裁及行政处罚事项.....	123
<b>第十二节 董事及有关中介机构声明</b> .....	<b>124</b>
一、发行人董事、监事及高级管理人员声明.....	124
二、保荐人（主承销商）声明.....	127
三、审计机构声明.....	128
四、发行人律师声明.....	129
五、资信评级机构声明.....	130
六、担保人审计机构声明.....	131
<b>第十三节 备查文件</b> .....	<b>132</b>

## 释 义

在本募集说明书中，除非文意另有所指，下列词汇具有以下含义：

发行人、本公司、公司、 铁岭新城	指	铁岭新城投资控股股份有限公司
控股股东、铁岭经营公司、 担保人	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
铁岭财京公司	指	铁岭财京投资有限公司
公用事业公司	指	铁岭财京公用事业有限公司
传媒公司	指	铁岭财京传媒有限公司
铁岭经营公司	指	铁岭财政资产经营有限公司
中汇医药	指	四川中汇医药（集团）股份有限公司
京润蓝筹	指	北京京润蓝筹投资有限公司
依莲轩	指	北京依莲轩房地产开发有限责任公司
京润基业	指	北京京润基业投资有限公司
三助嘉禾	指	北京三助嘉禾投资顾问有限公司
重组方	指	铁岭经营公司、京润蓝筹、罗德安、付驹和三助 嘉禾
政府方	指	铁岭市政府
九通一平	指	九通指道路、供电、供水、燃气、供热、排水、 排污、邮电通讯、有线电视；一平指土地填高平 整
铁岭新城区	指	铁岭市凡河新区
土储中心	指	铁岭市土地储备中心
土地两金	指	农业发展基金、国有土地收益基金
招、拍、挂	指	土地出让的方式，分别指招标、拍卖、挂牌。



本期债券	指	发行人本次公开发行的“铁岭新城投资控股股份有限公司 2014 年公司债券”
本次发行	指	本期债券的发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《铁岭新城投资控股股份有限公司公开发行 2014 年公司债券募集说明书》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《铁岭新城投资控股股份有限公司公开发行 2014 年公司债券募集说明书摘要》
发行公告	指	发行人根据有关法律、法规为本期债券发行而制作的《铁岭新城投资控股股份有限公司公开发行 2014 年公司债券发行公告》
保荐人、主承销商、债券受托管理人、兴业证券	指	兴业证券股份有限公司
承销团	指	由主承销商为承销本次发行而组织的承销机构的总称
资信评级机构、联合评级	指	联合信用评级有限公司
审计机构	指	中兴华富华会计师事务所有限责任公司
发行人律师	指	北京市中伦律师事务所
登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
债券持有人	指	根据债券登记机构的记录显示在其名下登记拥有本期债券的投资者
公司章程	指	《铁岭新城投资控股股份有限公司章程》
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

《债券持有人会议规则》	指	为保障公司债券持有人的合法权益，根据相关法律法规制定的《铁岭新城投资控股股份有限公司公开发行 2014 年公司债券之债券持有人会议规则》及其变更和补充
《债券受托管理协议》	指	发行人与债券受托管理人于 2013 年 7 月 22 日签署的《铁岭新城投资控股股份有限公司公开发行 2014 年公司债券之受托管理协议》及其变更和补充
担保函	指	担保人于 2013 年 7 月 24 日为本期债券的偿付出具的全额无条件不可撤销连带责任偿付保函
余额包销	指	指本承销团成员按承销团协议所规定的各自承销本次债券的份额承担发行风险，在发行销售期结束后，认购不足 10 亿元的部分全部由主承销商包销。
报告期、最近三年及一期	指	2010 年、2011 年、2012 年和 2013 年 1~6 月
工作日	指	中华人民共和国商业银行对非个人客户的营业之日（不包括法定节假日）
交易日	指	深圳证券交易所营业之日
法定节假日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
《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》
《试点办法》	指	《公司债券发行试点办法》
元/万元/亿元	指	人民币元/万元/亿元（如无特别说明）

本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和因四舍五入在尾数上略有差异，并非计算错误。

---

## 第一节 发行概况

### 一、发行概况

#### (一) 发行人基本情况

- 1、公司中文名称：铁岭新城投资控股股份有限公司  
公司英文名称：Tieling Newcity Investment Holding Limited  
中文简称：铁岭新城
- 2、注册地址：铁岭市凡河新区金沙江路 12 号
- 3、办公地址：铁岭市新城区金沙江路 11 号
- 4、法定代表人：韩广林
- 5、注册资本：人民币 549,860,862 元
- 6、企业法人营业执照注册号：510100000151631
- 7、股票上市情况：  
境内上市交易所：深圳证券交易所（A 股）  
股票简称：铁岭新城  
股票代码：000809
- 8、董事会秘书：迟峰
- 9、联系方式：  
电话：024-74997822  
传真：024-74997890  
电子信箱：tlxc809@163.com  
邮政编码：112000
- 10、互联网地址：<http://www.tielingnewcity.com.cn>
- 11、经营范围：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

## （二）核准情况及核准规模

2013年7月3日，本公司第八届董事会第七次会议审议通过了《关于发行公司债券方案的议案》。2013年7月22日，本公司2013年度第一次临时股东大会审议通过了上述议案，拟发行不超过10亿元公司债券。

董事会决议公告和股东大会决议公告分别刊登在2013年7月5日、2013年7月23日的《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》、《证券时报》及巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn/>）和深交所网站（<http://www.szse.cn/>）。

经中国证监会“证监许可[2013]1595号”文件核准，本公司将在中国境内公开发行不超过10亿元公司债券。本期债券将一次性发行，本公司将根据市场情况等要素协商确定本期债券的发行时间、发行规模及其他发行条款。

## （三）本期债券的主要条款

**发行主体：**铁岭新城投资控股股份有限公司。

**债券名称：**铁岭新城投资控股股份有限公司2014年公司债券（简称“14铁岭债”）。

**发行总额：**本次发行的公司债券面值总额为人民币10亿元。

**债券期限：**本期债券为5年期，附第3年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权。

**上调票面利率选择权：**发行人有权决定在本期债券存续期间的第3年末上调本期债券后2年的票面利率，调整幅度为0至100个基点（含本数），其中1个基点为0.01%。

**投资者回售选择权：**投资者有权选择在第3个付息日将其持有的全部或部分本期债券按票面金额回售给发行人，或放弃投资者回售选择权而继续持有。本期债券第3个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照深交所和登记公司相关业务规则完成回售支付工作。

**发行人上调票面利率和回售实施办法公告日：**发行人将于本期债券第3个付息日前的第30个交易日刊登关于是否上调本期债券票面利率以及上调幅度的公告和回售实施办法公告。

---

**投资者回售登记期：**持有本期债券的投资者拟部分或全部行使回售选择权，可于发行人刊登关于是否上调本期债券票面利率以及上调幅度的公告和回售实施办法公告之日起 3 个交易日内进行登记，回售登记经确认后不能撤销，相应的公司债券票面总额将被冻结交易；若投资者未在回售登记日进行登记的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述调整。

**债券利率或其确定方式：**本期债券为固定利率债券，票面利率由发行人和主承销商按照发行时网下询价结果共同协商确定，在债券存续期前 3 年固定不变。若第 3 年末发行人行使上调票面利率选择权，则上调后本期债券票面利率为债券存续期前 3 年票面利率加上上调基点，在债券存续期限后 2 年固定不变；若发行人未行使上调票面利率选择权，则本期债券存续期限后 2 年票面利率仍维持原有票面利率不变。本期债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。

**债券票面金额及发行价格：**本期债券票面金额为 100 元，按面值平价发行。

**发行对象及发行方式：**本期债券面向社会公开发行，采取网上面向社会公众投资者公开发行和网下面向机构投资者询价配售相结合的方式。网上认购按“时间优先”的原则实时成交，网下申购由本公司与保荐人（主承销商）根据询价情况进行债券配售，具体安排请参见发行公告。

**债券形式：**实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

**向公司股东配售安排：**本期债券不向公司股东优先配售。

**起息日：**本期债券的起息日为 2014 年 3 月 6 日。

**付息日：**本期债券的付息日期为 2015 年至 2019 年每年的 3 月 6 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日，顺延期间付息款项不另计利息）；若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2015 年至 2017 年每年的 3 月 6 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日，顺延期间付息款项不另计利息）。

**到期日：**本期债券的到期日为 2019 年 3 月 6 日。若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的到期日为 2017 年的 3 月 6 日（如遇法定节假日或休息日，则顺

---

延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）。

**兑付日：**本期债券的兑付日期为 2019 年 3 月 6 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）；若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2017 年的 3 月 6 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）。

**还本付息方式及支付金额：**本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

**付息、兑付方式：**本期债券本息支付将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照登记机构的相关规定办理。

**担保情况：**铁岭经营公司为本期债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

**信用级别及资信评级机构：**经联合评级综合评定，本公司的主体信用等级为 AA 级，本期债券信用等级为 AA 级。

**债券受托管理人：**本公司聘请兴业证券作为本期债券的债券受托管理人。

**承销方式：**本期债券由主承销商负责组建承销团，以余额包销的方式承销，认购不足 10 亿元的部分，全部由承销团余额包销。

**拟上市交易场所：**深圳证券交易所。

**质押式回购安排：**本公司的主体信用等级和本期债券信用等级皆为 AA 级，符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜将按深圳证券交易所及证券登记机构的相关规定执行。

**发行费用概算：**本次发行费用概算不超过本期债券发行总额的 1.6%，主要包括保荐及承销费用、律师费用、资信评级费用、登记费用、发行推介费用和信息披露费用等。

**募集资金用途：**本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于补充流动资金及偿

---

还公司债务等用途。

**税务提示：**根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

## 二、本期债券发行及上市安排

### （一）本期债券发行时间安排

发行公告刊登日期：2014年3月4日。

发行首日：2014年3月6日。

预计发行期限：2014年3月6日至2014年3月10日，共3个工作日。

网上申购日：2014年3月6日。

网下发行期限：2014年3月6日至2014年3月10日。

### （二）本期债券上市安排

本次发行结束后，本公司将尽快向深交所提出关于本期债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

## 三、本期债券发行的有关机构

### （一）发行人：铁岭新城投资控股股份有限公司

法定代表人：韩广林

董事会秘书：迟峰

住所：铁岭市凡河新区金沙江路12号

办公地址：铁岭市新城区金沙江路11号

电话：024-74997822

传真：024-74997890

联系人：迟峰

---

## (二) 保荐人、主承销商及其他承销机构

### 1、保荐人（主承销商）：兴业证券股份有限公司

法定代表人： 兰荣

住所： 福建省福州市湖东路 268 号

办公地址： 上海市浦东新区民生路 1199 号证大五道口广场 1 座 22 层

电话： 021-38565494

传真： 021-38565900

项目主办人： 徐柯、马学韬

项目协办人： 周昌凌

项目组成员： 徐柯、马学韬、周昌凌

### 2、分销商：民生证券股份有限公司

法定代表人： 余政

住所： 北京市东城区建国门内大街 28 号民生金融中心 A 座 16 层-18 层

办公地址： 北京市东城区建国门内大街 28 号民生金融中心 A 座 18 层

电话： 010-85127538

传真： 010-85127929

联系人： 董昕宇

### 3、分销商：中信建投证券股份有限公司

法定代表人： 王常青

住所： 北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

办公地址： 北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座 2 层



---

电话： 13311318308

传真： 010-85130542

联系人： 李宇航

**4、分销商：东北证券股份有限公司**

法定代表人： 矫正中

住所： 长春市自由大路 1138 号

办公地址： 北京市西城区锦什坊街 28 号恒奥中心 D 座 7 层

电话： 010-63210782

传真： 010-63210784

联系人： 沙沙

**(三) 发行人律师：北京市中伦律师事务所**

负责人： 张学兵

住所： 北京市朝阳区建国门外大街甲 6 号 SK 大厦 36-37 层

办公地址： 北京市朝阳区建国门外大街甲 6 号 SK 大厦 36-37 层

电话： 010-59572280

传真： 010-65681838

经办律师： 李磐、李娜、程劲松

**(四) 会计师事务所：中兴华富华会计师事务所有限责任公司**

法定代表人： 李尊农

住所： 北京市西城区阜外大街 1 号四川大厦东座 15 层

办公地址： 北京市西城区阜外大街 1 号四川大厦东座 15 层

---

电话： 010-68364873

传真： 010-51120377

经办会计师： 谢维、鹿丽鸿

**（五）担保人：铁岭财政资产经营有限公司**

法定代表人： 韩广林

住所： 铁岭市新城區金沙江路 39 号

办公地址： 铁岭市新城區金沙江路 39 号

电话： 024-74831951

传真： 024-74831891

联系人： 刘昊

**（六）资信评级机构：联合信用评级有限公司**

法定代表人： 吴金善

住所： 天津市和平区曲阜道 80 号（建设路门）

办公地址： 北京市朝阳区朝阳北路 103 号金泰国益大厦 706 室

电话： 010-52026883

传真： 010-52026882

经办分析师： 李晶、欧阳婷

**（七）债券受托管理人：兴业证券股份有限公司**

法定代表人： 兰荣

住所： 福建省福州市湖东路 268 号

---

电话： 021-38565494

传真： 021-38565900

联系人： 马学韬、周昌凌

**（八）公司债券申请上市的证券交易所：深圳证券交易所**

法定代表人： 宋丽萍

住所： 广东省深圳市深南东路 5045 号

电话： 0755-82083333

传真： 0755-82083667

**（九）公司债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司**

法定代表人： 戴文华

住所： 广东省深圳市深南中路 1093 号中信大厦 18 楼

电话： 0755-25938000

传真： 0755-25988122

#### **四、认购人承诺**

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人，下同）被视为作出以下承诺：

- （一）接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；
- （二）本期债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；
- （三）本期债券的担保人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；
- （四）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在深交所上市交易，并由

---

主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

## **五、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系**

截止 2013 年 6 月 30 日，本公司与本次发行有关的中介机构及其法定代表人、负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在实质性利害关系。

---

## 第二节 风险因素

投资者在评价和投资本期债券时，除本募集说明书披露的其他资料外，应特别审慎地考虑下述各项风险因素。

### 一、本期债券的投资风险

#### （一）利率风险

受国民经济总体运行状况、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

#### （二）流动性风险

本期债券发行结束后，本公司将积极申请本期债券在深交所上市流通。由于具体上市审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，本公司目前无法保证本期债券一定能够按照预期在合法的证券交易所交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。

此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，本公司亦无法保证本期债券在交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，本期债券的投资者在购买本期债券后可能面临由于债券不能及时上市流通无法立即出售本期债券，或者由于债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，不能以某一价格足额出售其希望出售的本期债券所带来的流动性风险。

#### （三）偿付风险

本公司目前经营和财务状况良好。在本期债券存续期内，宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部因素以及本公司自身的生产经营存在着一定的不确

---

定性，这些因素的变化会影响到本公司的运营状况、盈利能力和现金流量，可能导致本公司无法如期从预期的还款来源获得足够的资金按期支付本期债券本息，从而使投资者面临一定的偿付风险。

#### （四）本期债券安排所特有的风险

在本期债券发行时，本公司已根据现实情况安排了偿债保障措施来控制和降低本期债券的还本付息风险。同时，铁岭经营公司为本期债券的还本付息提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。但是，在本期债券存续期内，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不能履行或无法完全履行，进而影响本期债券持有人的利益。

#### （五）资信风险

本公司目前资产质量和流动性良好，盈利能力强，能够按时偿付债务本息，且本公司在近三年与主要客户发生的重要业务往来中，未曾发生任何严重违约。在未来的业务经营中，本公司亦将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但在本期债券存续期内，如果因客观原因导致公司资信状况发生不利变化，亦将可能使本期债券投资者受到不利影响。

#### （六）担保风险

本期债券的担保方式为全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，担保人为铁岭经营公司。

截至 2013 年 6 月末，铁岭经营公司（母公司报表口径）累计担保余额为 24.88 亿元，2013 年 6 月末铁岭经营公司（母公司报表口径）净资产为 97.76 亿元，累计担保余额占其净资产的比例为 25.45%；本期债券的全额发行将使铁岭经营公司担保余额增加至 34.88 亿元，占其净资产的比例为 35.68%。

担保人目前的财务状况和资产质量良好，但在本期债券存续期内，担保人的资产状况、经营状况及支付能力仍有可能发生不利变化，这可能会影响担保人履行本期债券担保责任的能力。

---

## （七）评级风险

本期债券的债券信用评级是由资信评级机构对债券发行主体如期、足额偿还债务本息能力与意愿的相对风险进行的以客观、独立、公正为基本出发点的专家评价。债券信用等级是反映债务预期损失的一个指标，其目的是为投资者提供一个规避风险的参考值。

经联合评级综合评定，本公司的主体信用等级为 AA 级，本期债券的信用等级为 AA 级。资信评级机构对本期债券的信用评级并不代表资信评级机构对本期债券的偿还做出了任何保证，也不代表其对本期债券的投资做出了任何判断。

虽然本公司目前资信状况良好，但在本期债券存续期内，本公司无法保证主体信用评级和本期债券的信用评级不会发生负面变化。若资信评级机构调低本公司的主体信用评级和/或本期债券的信用评级，则可能对债券持有人的利益造成不利影响。

## 二、发行人的相关风险

### （一）财务风险

#### 1、偿债能力降低的风险

本公司长期以来经营稳健，盈利能力较强，现金流量良好。2010 年、2011 年、2012 年和 2013 年 1~6 月，本公司归属于母公司所有者的净利润分别为 4.63 亿元、6.07 亿元、6.33 亿元和 1.01 元，经营活动产生的现金流量净额分别为 2.63 亿元、2.32 亿元、-0.90 亿元和-0.75 亿元。

本期债券的募集资金将用于偿还公司债务和补充流动资金。本期债券发行后，本公司的债务结构得以优化，流动负债占比将有所降低，流动比率和速动比率同步提升，有利于降低财务风险；但若未来本公司的经营环境发生重大不利变化，负债水平不能保持在合理的范围内，本期债券的持有人可能面临债券本金及利息到期无法偿付的风险。

#### 2、存货占比较大的风险

---

2010~2012 年，发行人存货分别为 18.13 亿元、25.85 亿元、25.61 亿元，年均复合增长 12.20%，增长较快，占总资产的比重分别为 56.49%、73.66%和 58.42%，占比较高。2013 年 6 月末，存货较 2012 年末上升至 28.49 亿元，占总资产的比重略微上升至 62.19%。发行人存货主要为土地开发成本，随着发行人土地整理进一步投入，如果未来土地出让速度放缓，发行人存货规模可能进一步上升，给发行人营运资金带来压力，从而给发行人经营和财务带来不利影响。如果未来土地价格出现波动，发行人将可能面临存货跌价风险，从而对发行人收益水平带来不利影响。

### 3、应收账款产生坏账的风险

2010~2013 年 6 月末，发行人应收账款分别为 6.61 亿元、4.19 亿元、13.14 亿元和 13.00 亿元，呈波动上升趋势，占总资产的比重分别为 20.60%、11.95%、29.98%和 28.38%。应收账款产生的主要原因为发行人土地整理完毕后交由土储中心通过“招、拍、挂”方式出让，在取得地块“招、拍、挂”公告和土地成交确认书，且土地使用权受让方按照“招、拍、挂”公告要求出让金金额缴入铁岭市土地局和财政局账户后，公司按照公司同铁岭市政府、铁岭市土地储备中心签署的《土地一级开发协议》确认归属于发行人的一级开发收入，同时，将土地使用权受让方未支付的款项确定为应收账款。土地使用权受让方采取分期付款的形式支付土地出让金，土地使用权受让方付款有一定周期，故发行人形成一定规模的应收账款。

发行人的应收账款所对应单位为铁岭市土地储备中心，铁岭市政府在《土地一级开发协议》中承诺：政府方有义务以一切法律许可的切实有效的方式督促受让方严格按照《国有土地使用权出让合同》的约定及时支付土地使用权出让金；《国有土地使用权出让合同》约定的土地使用权出让金支付到期日即视为政府方已实际取得上述土地使用权出让金，政府方应将土地出让款支付给发行人。

发行人注重应收账款内部管理和客户信用治理，定期与铁岭市土地储备中心、土地局和财政局对应收账款的收取情况进行沟通，及时通知土地使用权受让方上缴土地出让金，保证应收账款的尽快收回。

上述措施虽对发行人应收账款形成较强的回收保障，但仍不排除应收账款不能



---

如期收回的情况，存在应收账款产生坏账的风险。

#### 4、经营活动产生的现金流量净额为负的风险

公司 2012 年度四季度销售收入中的部分计划在 2013 年收取，造成 2012 年度经营活动现金流入降低。因此，公司 2012 年经营活动现金流量净额为-0.90 亿元，但对公司的生产经营和偿债能力不存在重大影响。

2013 年 1~6 月，受季节性因素影响，多数开发企业在下半年购买土地，造成上半年营业收入金额较低，同时公司仍然继续开展未完工项目。因此，公司 2013 年 1~6 月经营活动现金流量净额为-0.75 亿元，但对公司的生产经营和偿债能力不存在重大影响。

## （二）经营风险

### 1、行业波动的风险

在土地一级开发业务方面，虽然公司所从事的土地一级开发与房地产开发分属于两个不同的行业，但是房地产行业整体繁荣与否也会对公司的业绩产生一定的影响。公司的土地开发后若遭遇房地产行业周期性不景气或者招商引资不能及时到位，则会影响新城区整体房屋租售情况，进而引起土储中心土地出让价格波动，从而影响公司的营业收入和营业利润。但是，根据《土地一级开发合作协议》约定，铁岭新城土地一级开发面积将随着规划面积的扩充而扩大，且政府承诺，公司在同等条件下，将优先取得铁岭市内的其他土地以及开发项目。

在市政公用事业建设和运营方面，除公司目前已通过招投标程序取得的新城区内供水、出租车、污水处理三项特许经营权外，公司未来有可能参与新城区内的垃圾处理等其他公用事业的经营，但上述经营权的取得尚存在不确定性。

### 2、收入波动的风险

由于东北地区特殊的气候特征，土地销售量随季节性波动较大，多数开发企业在下半年购买土地，并在第二年的春夏两季进行建设。因此，公司的收入随季节波动，存在不稳定性。随着新城区公用事业业务的发展，其收入将有助于减缓公司整

---

体收入的波动性。

### 3、收入来源单一、客户单一的风险

由于公司的市政基础设施建设及运营业务尚处于起步阶段，目前公司以土地一级开发业务为主要收入来源。根据《土地储备管理办法》等法律法规的规定，铁岭市土地储备中心是统一承担铁岭市土地储备工作的事业单位。铁岭新城区的土地一级开发模式是公司对于铁岭新城区的土地进行开发使其达到可供出让条件后交由土储中心在合作开发协议约定的期限内支付土地整理款项。因此，影响公司土地一级开发业务收入稳定性的重要因素之一是土储中心能否按照合作合同约定及时向公司支付土地整理款项。各方自合作开发协议签署至今，合作较为顺利。市政府和土储中心的公信力较强，履约情况良好。

### 4、土地指标不能够按计划获批的风险

铁岭市人民政府承诺在铁岭市取得的土地指标范围内优先满足铁岭新城区需要取得的相关土地指标。此外，根据铁岭市历年取得的相应的土地指标，铁岭市政府进一步声明并承诺确保上述铁岭新城区的出让土地可以按时取得相应的土地指标以满足铁岭新城的建设和销售计划。如果铁岭市政府不能取得相应的土地指标，给公司造成任何损失的，铁岭市人民政府承担相应的赔偿责任。然而，铁岭新城区土地一级开发所需的建设用地指标能否全部顺利获批以及获批时间将取决于新城区开发进度以及市场活跃程度，存在一定的不确定性。

### 5、征地及拆迁安置风险

土地一级开发业务往往会涉及到征地与拆迁安置等相关事项。征地，特别是农用地的征用涉及到政府的审批，而且需要相关各方的同意和配合。因此，征地最终能否得到政府的审批，拆迁安置能否顺利实施，将是土地一级开发合同能否顺利履行的一大风险。

## （三）管理风险

伴随着业务的快速增长，公司的人员不断增长，管理难度不断加大。近年来，

---

公司虽然已根据实际情况建立起一套完整的内部控制制度，并由董事会审计委员会下设专门的内控中心负责具体运作，但是随着公司业务不断拓展和规模扩张，公司将面临管理模式、人才储备、技术创新及市场开拓等多方面的挑战。如果公司管理水平和人才储备不能适应公司规模迅速扩张的需要，组织模式和管理制度未能随着公司规模的扩大而及时调整和完善，将难以保证公司盈利水平与经营规模同步增长，使公司面临一定的管理风险。

#### （四）政策风险

目前国家宏观经济政策强调保持政策连续性和稳定性，继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策，同时扩大居民消费需求，保持适度的财政赤字和国债规模，并将根据新形势、新情况提高宏观经济政策的针对性和灵活性。国家采取的土地开发、基础设施投资、财政政策、信贷政策等政策措施，均对本公司的经营产生重大影响。如果未来国家宏观经济政策发生变化，而本公司未能及时调整经营策略和方向，则宏观经济政策对本公司经营业务的促进作用将可能受到影响；同时，若国家宏观经济政策目标等发生变化，在投资规模、金融信贷政策等方面加强控制，可能对本公司的业务经营产生负面影响。

---

## 第三节 发行人的资信状况

### 一、信用评级

#### （一）信用级别

经联合评级综合评定，发行人的主体信用等级为 AA 级，本期债券的信用等级为 AA 级。上述信用等级表明本期债券偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

#### （二）有无担保的情况下评级结论的差异

经联合评级对发行人自身运营实力和偿债能力的综合评估，评定发行人的主体信用等级为 AA 级；铁岭经营公司为本期债券提供了全额无条件不可撤销连带责任保证担保；联合评级基于对发行人和担保人的综合评估，评定本期债券信用等级为 AA 级。发行人主体信用等级是公司依靠自身的财务实力偿还全部债务的能力，是对发行人长期信用等级的评估，可以等同于本期债券无担保情况下的信用等级。因此，本期债券在无担保的情况下信用等级为 AA 级，在有担保的情况下信用等级为 AA 级。

#### （三）评级报告的内容摘要

发行人作为国内首家完整城市运营主题的上市公司，是铁岭新城的城市运营商和服务提供商，公司以经营一级土地开发为主，在区域内土地垄断优势明显，且公司发展受到当地政府和相关政策的大力支持。联合评级也关注到宏观调控对房地产市场发展的不确定性，公司运营模式中先期资金投入较大，地域局限性等因素对公司经营造成的不利影响。

公司 2011 年 11 月成功“借壳”上市，资本规模进一步扩大，为公司的发展提供了较好的平台。联合评级对公司评级展望为“稳定”。

本期债券由铁岭经营公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。铁岭

---

经营公司是公司的大股东，资产质量良好，经营规模较大，其对本期债券的担保反映出股东对铁岭新城的信心和支持力度，对本期债券的信用状况有积极作用。

综合来看，本期债券到期不能偿付本息的风险很低。

#### **优势：**

1、唯一性：公司是辽宁省内唯一从事土地一级开发的上市公司，目前在铁岭新城区的土地资源获取上具有排他性。

2、地域优势：公司所在的铁岭新城定位为宜居生态城，位于沈阳经济区城际连接带，交通便捷，自然条件较好，为公司提供了良好的外部发展空间。

3、政策支持：按照城市规划，铁岭新城规划面积 22 平方公里，目前铁岭市政府、部委、机关均将办公地点迁址铁岭新城，医院、学校等公共配套设施也将优先向新区倾斜，上述为公司提供了良好的政策环境。

4、融资渠道畅通：公司负债水平不高，资金配套上受外部股东支持力度较大，未来融资渠道较为通畅。

#### **关注：**

1、国家对房地产业宏观调控对公司主营业务造成影响，未来收入存在一定不确定性。

2、目前铁岭新城内凡河以南地区土地尚未开发完毕，且该地块拆迁成本随高铁通车等因素影响增长较快，给未来土地开发工作顺利开展造成一定影响。

3、政府支持力度直接影响公司整体发展，需重点关注铁岭地区土地开发和经济发展政策对公司经营基本面的影响。

#### **（四）跟踪评级安排**

根据监管部门和联合评级对跟踪评级的有关要求，联合评级将在本期债券存续期内，在每年发行人年报公告后的两个月内进行一次定期跟踪评级，并在本期债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

---

发行人应按联合评级跟踪评级资料清单的要求，提供有关财务报告以及其他相关资料。发行人如发生重大变化，或发生可能对信用等级产生较大影响的重大事件，应及时通知联合评级并提供有关资料。

联合评级将密切关注公司的经营管理状况及相关信息，如发现发行人或本期债券相关要素出现重大变化，或发现其存在或出现可能对信用等级产生较大影响的重大事件时，联合评级将落实有关情况并及时评估其对信用等级产生的影响，据以确认或调整本期债券的信用等级。

如发行人不能及时提供上述跟踪评级资料及情况，联合评级将根据有关情况进行分析并调整信用等级，必要时，可公布信用等级暂时失效，直至发行人提供相关资料。

跟踪评级结果将在联合信用评级网站（[www.lianhecreditrating.com.cn](http://www.lianhecreditrating.com.cn)）、深圳证券交易所网站（[www.szse.cn](http://www.szse.cn)）和巨潮资讯网（[www.cninfo.com.cn](http://www.cninfo.com.cn)）予以公布并同时报送发行人、监管部门、交易机构等。

## 二、发行人主要资信情况

### （一）公司获得银行授信的情况

本公司与银行等金融机构保持良好的长期合作关系，并获得很高的授信额度，间接债务融资能力强。

截至 2013 年 6 月末，本公司合并口径在铁岭市商业银行股份有限公司授信总额为 4 亿元。其中，本公司已使用授信额度为 3.95 亿元，未使用的授信额度为 0.05 亿元。

### （二）最近三年及一期与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

本公司在与主要客户发生业务往来时，严格按照合同执行，最近三年及一期没有发生过重大违约现象。

### （三）最近三年及一期发行的债券以及偿还情况

最近三年及一期，公司未发行过债券。

### （四）本次发行后的累计公司债券余额及其占本公司最近一期净资产的比例

本次发行完成后，本公司累计公司债券余额不超过 10 亿元，占本公司截至 2013 年 6 月末未经审计合并财务报表口径净资产（含少数股东权益）的比例不超过 35.20%，未超过发行人净资产的 40%。

### （五）发行人最近三年及一期合并财务报表口径下的主要偿债指标

	2013.6.30	2012.12.31	2011.12.31	2010.12.31
流动比率	4.01	4.57	3.58	2.04
速动比率	1.36	1.72	0.72	0.80
资产负债率（%）	37.97	37.50	39.94	57.90
	2013 年 1~6 月	2012 年度	2011 年度	2010 年度
利息保障倍数	6.96	16.24	20.64	531.35
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00

注：（1）流动比率=流动资产/流动负债；

（2）速动比率=（流动资产-存货净额）/流动负债；

（3）资产负债率=总负债/总资产；

（4）利息保障倍数=（利润总额+利息费用）/利息费用；

（5）贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额；

（6）利息偿付率=实际支付利息/应付利息。

---

## 第四节 担保

本期债券由铁岭经营公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

2013年7月24日,铁岭市行政事业资产管理中心作为铁岭经营公司的出资人,铁岭市财政局作为铁岭市经营公司的国有资产监督机构出具《关于铁岭财政资产经营有限公司为铁岭新城投资控股股份有限公司公开发行2014年公司债券提供担保的决定》,同意铁岭经营公司为本期债券提供担保。

2013年7月24日,铁岭经营公司2013年度临时董事会作出决议,同意铁岭经营公司为本期债券提供担保。

### 一、担保人基本情况

#### (一) 基本情况简介

公司名称: 铁岭财政资产经营有限公司

法定代表人: 韩广林

注册资本: 265,756 万元

工商注册日期: 2008年11月18日

工商登记号: 211200004008824

注册地址: 铁岭市新城區金沙江路39号

根据铁政[2008]89号文件批准,原铁岭财政资产经营公司变更为铁岭财政资产经营有限公司,主要职能是负责政府授权范围内国有资产的经营、城镇基础设施建设以及房地产开发。铁岭财政资产经营有限公司股东为铁岭市行政事业资产管理中心。铁岭市行政事业资产管理中心为铁岭市人民政府直属的特设机构,代表市政府履行出资人职责。



## (二) 2012 年和 2013 年上半年主要财务指标

### 铁岭财政资产经营有限公司的主要财务指标

金额单位：元

财务指标	2012 年 12 月 31 日 /2012 年度	2013 年 6 月 30 日 /2013 年上半年
总资产	52,609,946,883.34	56,784,372,198.08
所有者权益	13,614,981,859.34	13,786,601,012.25
少数股东权益	4,399,750,710.93	4,554,839,772.86
归属于母公司所有者权益	9,215,231,148.41	9,231,761,239.39
营业总收入	3,325,154,699.92	1,323,191,238.08
净利润	378,672,144.12	171,766,068.11
归属于母公司所有者的净利润	-71,393,553.40	16,523,078.12
资产负债率 (%)	74.12	75.72
流动比率	0.77	0.76
速动比率	0.54	0.55
净资产收益率 (%)	-0.77	0.18

注：上述 2012 年财务数据摘自经华普天健会计师事务所有限公司审计的铁岭经营公司 2012 年年度合并财务报表（会审字[2013]2207 号）；2013 年上半年数据未经审计。其中，净资产收益率=（归属于母公司所有者的净利润）/（（归属于母公司所有者权益年初数+归属于母公司所有者权益年末数）/2）

## (三) 发行人主要财务指标与担保人财务指标对比状况

截至 2012 年 12 月 31 日和 2013 年 6 月 30 日，发行人合并报表主要财务指标与担保人合并报表主要财务指标对比情况如下表所示：

金额单位：元

财务指标	铁岭经营公司		铁岭新城		占比情况（铁岭新城/铁岭经营公司）	
	2013年6月30日 /2013年上半年	2012年12月31日 /2012年度	2013年6月30日 /2013年上半年	2012年12月31日 /2012年度	2013年6月30日/2013 年上半年	2012年12月31日 /2012年度
总资产	56,784,372,198.08	52,609,946,883.34	4,580,299,007.02	4,384,657,310.53	8.07%	8.33%
所有者权益	13,786,601,012.25	13,614,981,859.34	2,840,992,373.95	2,740,445,445.32	20.61%	20.13%
归属于母公司所有者权益	9,231,761,239.39	9,215,231,148.41	2,840,992,373.95	2,740,445,445.32	30.77%	29.74%
营业总收入	1,323,191,238.08	3,325,154,699.92	356,208,596.97	1,396,477,588.93	26.92%	42.00%
净利润	171,766,068.11	378,672,144.12	100,526,630.93	632,639,218.29	58.53%	167.07%
归属于母公司所有者的净利润	16,523,078.12	-71,393,553.40	100,526,630.93	632,639,218.29	608.40%	-886.13%

截至2012年12月31日和2013年6月30日，铁岭新城总资产占比铁岭经营公司总资产、所有者权益和归属于母公司所有者权益的比率变动幅度不大，结合铁岭新城和铁岭经营公司总资产、所有者权益和归属于母公司所有者权益期末存量数据可知双方资产情况均较稳定。

2012年度和2013年上半年，铁岭新城营业总收入占比铁岭经营公司营业总收入的比重分别为42.00%和26.92%。2013年上半年较2012年度下降了15.08个百分点。主要因为铁岭经营公司的收入总体上比较平稳，季节性差异不大，而铁岭新城公司的主要收入来源为土地一级开发业务收入，具有一定季节性特征。由于东北地区特殊的气候特征，土地销售量受季节性因素影响，多数开发企业在下半年购买土地，并在第二年的春夏两季进行建设，因此上半年公司土地一级开发收入占全年收入的比重较小。因此造成了2013年上半年铁岭新城营业总收入占比铁岭经营公司营业总收入的比率要小于2012年全年的占比比率。

2012年度和2013年上半年，铁岭新城净利润占比铁岭经营公司净利润的比重分别为167.07%和58.53%。2013年上半年较2012年度下降了108.54个百分点。主要因为：营业总收入的季节性变动会相应影响净利润的同向变动，营业总收入减少的同时，铁岭新城公司的营业成本开支一直在支出，致使净利润的占比比重在2013年上半年数据相比于2012年数据有较大下降。

2012年度和2013年上半年，铁岭新城归属于母公司所有者净利润占比铁岭经营公司归属于母公司所有者净利润的比重分别为-886.13%和608.40%，有较大变

化，其原因主要为 2012 年铁岭经营公司净利润扣除少数股东损益后的归属于母公司所有者权益的净利润为负数，以至于铁岭新城对铁岭经营公司的占比有较大的变动。

#### （四）资信状况

截至 2012 年 12 月 31 日止，铁岭财政资产经营有限公司注册资本为 2,657,563,006.46 元，实收资本为 2,657,563,006.46 元，为铁岭市行政事业资产管理中心的全资子公司。铁岭经营公司旨在加强对国有资产经营管理，实现国有资产保值、增值，对全市各行政事业单位房屋、土地及其它国有资产进行整合、管理。在报告期内，铁岭经营公司在偿还银行债务、与客户往来方面不存在重大违约行为。目前，公司货币资金充足、债务负担较轻、财务弹性良好，整体抗风险能力强。

截至 2013 年 6 月 30 日，铁岭经营公司无银行授信。

#### （五）累计对外担保的金额及占净资产的比例

截至 2013 年 6 月 30 日，铁岭经营公司（合并报表口径）无对外担保。

#### （六）偿债能力分析

	2013.6.30	2012.12.31	2011.12.31	2010.12.31
流动比率	0.76	0.77	0.76	0.72
速动比率	0.55	0.54	0.58	0.55
资产负债率（%）	75.72	74.12	72.14	73.59
利息保障倍数	2.13	1.60	1.66	2.10

资料来源：担保人 2010 年~2012 年经审计财务报告，担保人 2013 年上半年财务报表（未经审计），财务指标经计算得出，2013 年上半年财务数据未经年化。

利息保障分析：2010 年末、2011 年末、2012 年末及 2013 年 6 月末，铁岭经营公司息税前利润分别 15.28 亿元、14.00 亿元、12.85 亿元和 7.97 亿元，利息保障倍数分别为 2.10、1.66、1.60 和 2.13，整体偿债能力稳定且较强。

---

2010 年末至 2013 年 6 月末，铁岭经营公司资产负债率分别为 73.59%、72.14%、74.12%和 75.72%，资产负债率水平较稳定。同时，发行人流动比率均超过 0.70，速动比率绝对值也较稳定，显示了公司较强的短期偿债能力。

综上所述，铁岭经营公司具有较强的偿债能力。

## 二、担保函主要内容

（一）所担保的主债权为发行人经中国证券监督管理委员会核准发行的公司债券，债券发行总额（即票面总额）总计不超过人民币 10 亿元。本期债券的实际数额以发行人在经中国证监会核准发行范围内实际发行的公司债券总额为准；本期债券的品种以发行人编制并公开披露的公司债券募集说明书规定的实际发行的公司债券品种为准。

（二）保证方式为全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。如发行人未能按期兑付本期债券本金及/或到期利息，担保人保证将本期债券本金及利息、违约金、损害赔偿金和实现债权的费用，划入公司债券登记机构或本期债券受托管理人指定的账户专项用于偿付发行人不能按期支付的款项。

（三）保证范围包括本期债券的本金、利息、违约金、损害赔偿金和实现债权的全部费用。本期债券受托管理人除为行使或实现本担保函项下的担保权实际发生的合理费用可列入前述规定的实现债权的费用外，其对发行人已经发生的（若有）或将来可能发生的任何其他债权、索赔权或请求权（包括但不限于其保荐及承销本期债券的任何费用及佣金、担任本期债券受托管理人发生的任何报酬及费用）均不在本担保函担保的范围之内。

（四）就发行人发行的本期债券而言，担保人承担保证责任的期间自本期债券发行首日至本期债券到期日后六个月止，债券持有人在此期间内未要求甲方承担保证责任的，或债券持有人在保证期间主张债权后未在诉讼时效期限届满之前向担保人追偿的，担保人免除保证责任。前述本期债券到期日，是指《募集说明书》及本期债券的相关发行公告中载明的公司债券的每个付息日期和本金兑付日期，包括根据本担保函第七条约定变更后的到期日。

---

(五) 如发行人未按照《募集说明书》承诺的时间和金额偿付公司债券的本息，担保人将在收到债券持有人或受托管理人符合要求的书面索赔通知及相关权利凭证并核实后 14 个工作日内，在本担保函第三条规定的保证范围内，代发行人向债券持有人偿付发行人到期应付而未付的债券本金和/或利息及相关费用。债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。债券受托管理人有权代理债券持有人要求担保人履行保证义务。

(六) 本期债券如因转让、赠与、遗赠、出质、法院强制执行或其他任何合法方式导致债券持有人变更的，不影响担保人根据本担保函承担的担保责任，也无须征得担保人的同意。

(七) 经本期债券有关主管部门和债券持有人会议批准，债券利率、期限、还本付息方式等发生变更时，无须另行征得担保人同意，担保人继续承担本担保函项下的保证责任。

(八) 本担保函自签署后，于本期债券发行经中国证监会核准并且发行成功之日起生效，在本担保函第四条规定的保证期间内不得变更或撤销。

(九) 本担保函适用中华人民共和国法律。有关本担保函的争议应首先通过协商解决，协商不成的，争议各方应向担保人所在地有管辖权的人民法院提出诉讼。

### 三、索赔通知

在发行人未按照《募集说明书》承诺的时间和金额偿付公司债券的本息时，债券持有人或受托管理人向担保人发出的书面索赔通知须符合以下条件：

1、声明索赔的公司债券本金和/或利息金额未由发行人或其代理人以任何方式直接或间接地支付给公司债券持有人；

2、附有证明发行人未按《募集说明书》及发行公告的约定，按期足额兑付公司债券本金和/或利息的证据。

---

#### 四、债券持有人及债券受托管理人对担保事项的持续监督安排

债券持有人通过债券持有人会议对担保事项作持续监督。债券受托管理人将持续关注担保人的资信状况，发现出现可能影响债券持有人重大权益的事宜时，根据《持有人会议规则》的规定召集债券持有人会议。

具体内容请见本募集说明书第六节“债券持有人会议”以及第七节“债券受托管理人”。

---

## 第五节 偿债计划及其他保障措施

本期债券发行后,本公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理和募集资金使用管理,及时、足额地准备资金用于每年的利息支付及到期本金的兑付,以充分保障投资者的利益。

### 一、偿债计划

本期债券利息和本金的支付通过登记机构和有关机构办理,具体事项将按照国家有关规定,由发行人在中国证监会指定媒体上发布的付息公告中予以说明。

#### (一) 利息的支付

1、本期债券在存续期内每年付息一次,最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日期为 2015 年至 2017 年每年的 3 月 6 日,利息登记日为付息日之前的第 1 个工作日;如投资者行使回售选择权,则 2015 年至 2017 年每年的 3 月 6 日为回售部分债券上一计息年度的付息日。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人,均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第 1 个工作日;顺延期间付息款项不另计利息。

2、根据国家税收法律、法规,投资者投资本期债券应缴纳的有关税费由投资者自行承担。

#### (二) 本金的偿付

本期债券到期一次还本。本期债券的兑付日期为 2019 年 3 月 6 日;如投资者行使回售选择权,则回售部分债券的兑付日为 2017 年 3 月 6 日,兑付登记日为兑付日之前的第 6 个工作日。在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人,均有权获得所持本期债券的本金。如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第 1 个工作日;顺延期间兑付款项不另计利息。

---

## 二、偿债资金来源

### （一）营业收入、净利润和经营活动现金流

本期债券的偿债资金将主要来源于本公司日常经营所产生的营业收入、净利润和经营活动现金流，2010年、2011年、2012年，本公司营业收入分别为11.03亿元、14.03亿元和13.96亿元，归属于母公司所有者的净利润分别为4.63亿元、6.07亿元、6.33亿元，经营活动产生的现金流量净额分别为2.63亿元、2.31亿元、-0.90亿元。

随着业务的不断发展，本公司的营业收入和净利润有望进一步提升，经营性现金流也将保持较为充裕的水平，从而为偿还债务本息提供保障。

### （二）外部融资渠道通畅

本公司与银行等金融机构保持良好的长期合作关系，截至2013年6月末，公司获得了银行共计4亿元的授信额度，其中已使用授信额度为3.95亿元，尚可使用的授信额度为0.05亿元。此外，本公司业绩优良，治理规范，在证券市场具有良好的形象，具有广泛的融资渠道和突出的融资能力。通畅的融资渠道为本期债券的按期偿付提供了有力保障。

## 三、偿债应急保障方案

### （一）流动资产变现

长期以来，本公司财务政策稳健，资产流动性良好，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。截至2013年6月末，本公司合并财务报表口径下流动资产余额为43.07亿元，其中货币资金余额为0.14亿元，应收账款为13.00亿元，预付账款为1.03亿元，存货为28.49亿元，不含存货的流动资产余额为14.58亿元。

### （二）设定担保

本期债券由铁岭经营公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。铁岭经营公司为本公司的控股股东。



---

如本公司因受不可预知因素的影响导致无法按期偿付本期债券本息，则铁岭经营公司将按其出具的担保函及有关法律、法规的规定承担担保责任，保证的范围包括本期债券本金及利息、违约金、损害赔偿金和实现债权的费用。

#### **四、偿债保障措施**

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，公司为按时、足额偿付本期债券制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、制定并严格执行资金管理计划、做好组织协调、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，努力形成一套确保本期债券安全付息、兑付的保障措施。

##### **（一）切实做到专款专用**

公司将制定专门的债券募集资金使用计划，相关业务部门对资金使用情况将进行严格检查，切实做到专款专用，保证募集资金的投入、运用、稽核等方面的顺畅运作，并确保本期债券募集资金根据股东大会决议并按照本募集说明书披露的用途使用。

##### **（二）设立专门的偿付工作小组**

公司将在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保障债券持有人的利益。在利息和到期本金偿付日之前的十五个工作日内，公司将组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。

##### **（三）制定并严格执行资金管理计划**

本期债券发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并将根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，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，以充分保障投资者的利益。

##### **（四）充分发挥债券受托管理人的作用**

本期债券引入了债券受托管理人制度，由债券受托管理人代表债券持有人对公

---

司的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

本公司将严格按照《债券受托管理协议》的规定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人提供公司的相关财务资料，并在公司可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时依据《债券受托管理协议》采取必要的措施。

有关债券受托管理人的权利和义务，详见本募集说明书第七节“债券受托管理人”。

#### **（五）制定《债券持有人会议规则》**

本公司和债券受托管理人根据《公司债券发行试点办法》等法律法规的要求，制定了本期债券《债券持有人会议规则》，约定了债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序及其他重要事项，为保障本期债券本息及时足额偿付作出了合理的制度安排。

有关《债券持有人会议规则》的具体条款，详见本募集说明书第六节“债券持有人会议”。

#### **（六）严格履行信息披露义务**

本公司将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按《债券受托管理协议》及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露，使本公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

#### **（七）本公司承诺**

根据本公司于2013年7月3日召开的第八届董事会第七次会议及于2013年7月22日召开的2013年度第一次临时股东大会审议通过的关于本期债券发行的有关决议，在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，公司将至少采取如下措施：

- 1、不向股东分配利润；

- 
- 2、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
  - 3、调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
  - 4、主要责任人不得调离。

## 五、违约责任及解决措施

本公司保证按照本募集说明书约定的还本付息安排向债券持有人支付本期债券利息及兑付本期债券本金。若本公司未按时支付本期债券的本金和/或利息，或发生其他违约情况时，债券受托管理人将依据《债券受托管理协议》代表债券持有人向本公司和/或担保人进行追索，包括采取加速清偿或其他可行的救济措施。如果债券受托管理人未按《债券受托管理协议》履行其职责，债券持有人有权直接依法向本公司进行追索，并追究债券受托管理人的违约责任。

本公司承诺按照本期债券基本条款约定的时间向债券持有人支付债券利息及兑付债券本金，如果本公司不能按时支付利息或在本期债券到期时未按时兑付本金，对于逾期未付的利息或本金，公司将根据逾期天数按逾期利率向债券持有人支付逾期利息，逾期利率为本期债券票面利率上浮 50%。

---

## 第六节 债券持有人会议

为保证本期债券持有人的合法权益，发行人根据《公司法》、《证券法》、《试点办法》的有关规定，制定了《债券持有人会议规则》。《债券持有人会议规则》的全文备置于发行人办公场所，债券持有人认购或购买或以其他合法方式取得本期债券之行为视为同意并接受《债券持有人会议规则》，受《债券持有人会议规则》之约束。

### 一、总则

1、债券持有人会议由全体债券持有人组成，债券持有人为通过认购或购买或其他合法方式取得本期债券之投资者。

2、债券持有人进行表决时，债券持有人（或债券持有人代理人）以其所持有或代表的有表决权的未偿还的本期债券数额行使表决权，拥有的表决权与其持有的债券张数一致，所持有的每一张未偿还的本期债券具有一票表决权，但发行人、担保人、持有发行人 10%以上股份的发行人股东或发行人、担保人及上述发行人股东的关联企业持有的未偿还的本期债券无表决权。

债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人、持有无表决权的本期债券之债券持有人，以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人，下同）均有同等效力和约束力。

3、《债券持有人会议规则》中提及的“未偿还的本期债券”指除下述债券之外的一切已发行的本期债券：（1）已兑付本息的本期债券；（2）已届本金兑付日，兑付资金已由发行人按登记机构的要求支付并且已经可以向债券持有人进行本息兑付的本期债券。兑付资金包括本期债券截至本金兑付日的根据本期债券条款应支付的任何利息和本金；和（3）不具备有效请求权的本期债券。

---

## 二、债券持有人行使权利的形式

《债券持有人会议规则》中规定的债券持有人会议权限范围内的事项，债券持有人应通过债券持有人会议维护自身的利益；其他事项，债券持有人应依据法律、行政法规和本募集说明书的规定行使权利，维护自身的利益。

债券持有人会议由全体债券持有人依据《债券持有人会议规则》组成，债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集并召开，并对《债券持有人会议规则》规定的职权范围内事项依法进行审议和表决。

## 三、《债券持有人会议规则》的主要内容

### （一）债券持有人会议的权限范围

债券持有人会议的权限范围如下：

1、就发行人变更本次债券募集说明书的约定作出决议，但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本次债券本息、取消本次债券募集说明书中的回售条款和上调利率条款；

2、当发行人未能按期支付本次债券本息时，决定委托债券受托管理人通过诉讼等程序强制发行人偿还债券本息，决定委托债券受托管理人参与发行人的整顿、和解、重组或者破产的法律程序；

3、当发行人发生减资、合并、分立、解散或者申请破产时，对应采取的债权保障措施以及是否接受发行人的提议作出决议；对行使债券持有人依据《公司法》、《企业破产法》等有关法律、法规享有的权利的方案作出决议；

4、对更换、解聘债券受托管理人作出决议；

5、当担保人发生重大不利变化时，对行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

6、当发生对债券持有人权益有重大影响的事项时，对行使债券持有人依法享有的权利的方案作出决议；

---

7、行使法律、法规、部门规章和本规则赋予债券持有人会议的其他职权。

对于本规则中规定的债券持有人会议职权范围内的事项，债券持有人应通过债券持有人会议维护自身的利益；对于其他事项，债券持有人应依据有关法律、法规、部门规章和本次债券募集说明书的约定行使权利，维护自身的利益。

## （二）债券持有人会议的召集

1、在本次债券存续期内，发生下列事项之一的，应当召开债券持有人会议：

- （1）拟变更债券募集说明书的约定；
- （2）发行人不能按期支付本息；
- （3）发行人减资、合并、分立、解散或者申请破产；
- （4）变更、解聘债券受托管理人；
- （5）担保人发生重大不利变化；
- （6）发生对债券持有人权益有重大影响的事项；
- （7）债券受托管理人决定召开债券持有人会议；
- （8）发行人董事会书面提议召开债券持有人会议；
- （9）单独或合并持有本次未偿还债券面值总额 10%以上的债券持有人书面提议召开债券持有人会议；
- （10）法律、法规规定的其他情形。

2、债券持有人会议由债券受托管理人负责召集。当出现应召开债券持有人会议的任何事项时，债券受托管理人应当自其知悉该等事项之日起按勤勉尽责的要求尽快发出会议通知，但会议通知的发出日不得早于会议召开日期之前 30 日，并不得晚于会议召开日期之前 15 日。

发行人董事会、单独或合计持有本次未偿还债券面值总额 10%以上的债券持有人有权向债券受托管理人提议召开债券持有人会议，并应当以书面形式提出。债券

---

受托管理人应当根据法律、法规和本规则的规定，在收到提议后 5 日内提出同意或不同意召开债券持有人会议的书面反馈意见。

债券受托管理人同意召开债券持有人会议的，将在收到提议后的 5 日内发出召开债券持有人会议的通知，通知中对原提议的变更，应征得提议人的同意。债券受托管理人不同意召开债券持有人会议，或者在收到提议后 10 日内未作出反馈的，视为债券受托管理人不能履行或者不履行召集债券持有人会议职责，提议人可以自行召集和主持债券持有人会议。

债券受托管理人或债券持有人自行召集债券持有人会议的，应当在发出债券持有人会议通知前书面通知公司董事会并将有关文件报送证券交易所备案。

债券持有人自行召集召开债券持有人会议的，在公告债券持有人会议决议前，其持有债券的比例不得低于 10%，并应当在发出债券持有人会议通知前申请在上述期间锁定其持有的公司债券。

3、债券持有人会议通知发出后，无正当理由不得延期或取消，会议通知中列明的提案亦不得取消。一旦出现延期或取消的情形，会议召集人应当在原定召开日期至少 2 日之前发布通知，说明延期或取消的具体原因。延期召开债券持有人会议的，会议召集人应当在通知中公布延期后的召开日期。

因不可抗力或其他正当理由确需变更债券持有人会议的召开时间的，不得因此而变更债券持有人债权登记日。

4、债券持有人会议召集人应当在证券监管部门指定的媒体上公告债券持有人会议通知。

债券持有人会议的通知应当包括以下内容：

- (1) 召开会议的具体日期、具体时间、地点、会议召开方式和召集人；
- (2) 提交会议审议的事项；
- (3) 以明显的文字说明：全体债券持有人均有权出席债券持有人会议，并可以委托代理人出席会议和参加表决，该代理人不必是债券持有人；

- 
- (4) 有权出席债券持有人会议的债权登记日；
  - (5) 投票代理委托书的送达时间和地点；
  - (6) 会务常设联系人姓名及电话号码。

会议召集人应当在会议通知中充分、完整地披露所有提案的具体内容，同时在证券交易所指定网站上披露有助于债券持有人对拟讨论的事项作出合理判断所必需的其他资料。

5、债券持有人会议的债权登记日不得早于债券持有人会议召开日期之前 10 日，并不得晚于债券持有人会议召开日期之前 3 日。于债权登记日在中国证券登记结算有限责任公司或适用法律规定的其他机构托管名册上登记的本次未偿还债券持有人，为有权出席该次债券持有人会议的登记持有人。

6、债券持有人会议的地点原则上应在铁岭市区内。债券持有人会议应设置会场，以现场会议形式召开，会议场所由发行人或债券持有人会议召集人提供。场租费用由发行人承担。

### (三) 议案、委托及授权事项

1、提交债券持有人会议审议的议案内容应当属于债券持有人会议的职权范围，有明确的议题和具体决议事项，并且符合法律法规的规定。

2、单独或合并持有本次未偿还债券面值总额 10%以上的债券持有人有权向债券持有人会议提出临时议案。发行人可以参加债券持有人会议并提出临时议案。

临时提案人应于债券持有人会议召开之日至少 10 日前提出并书面提交会议召集人；会议召集人应当在会议召开之日至少 5 日前发出债券持有人会议补充通知，公告临时提案的内容。

除上述规定外，召集人在发出债券持有人会议通知后，不得修改会议通知中已列明的议案或增加新的议案。

对于债券持有人会议通知（包括增加临时议案的补充通知）中未列明的议案，或不符合本规则第十二条规定的议案，债券持有人会议不得进行表决并作出决议。



---

3、债券持有人（或其法定代表人、负责人）可以亲自出席债券持有人会议并表决，也可以委托代理人代为出席并表决。

债券受托管理人和发行人应当出席债券持有人会议，但无表决权（债券受托管理人亦为债券持有人时除外）。

4、债券持有人本人出席会议的，应出示本人身份证明和持有本次未偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件。债券持有人法定代表人或负责人出席会议的，应出示本人身份证明文件、法定代表人或负责人资格的有效证明和持有本次未偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件。

委托代理人出席会议的，代理人应出示本人身份证明文件、被代理人（或其法定代表人、负责人）依法出具的投票代理委托书、被代理人身份证明文件、被代理人持有本次未偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件。

5、债券持有人出具的委托他人出席债券持有人会议的投票代理委托书应当载明下列内容：

（1）代理人的姓名；

（2）是否具有表决权；

（3）分别对列入债券持有人会议议程的每一审议事项投同意、反对或弃权票的指示；

（4）投票代理委托书的签署日期和有效期限；

（5）委托人签字或盖章。

投票代理委托书应当注明如果债券持有人不作具体指示，债券持有人代理人是否可以按自己的意思表决。投票代理委托书应在债券持有人会议召开 24 小时之前送交债券受托管理人。

6、投票代理委托书由委托人授权他人签署的，授权签署的授权书或者其他授权文件应当经过公证。经公证的授权书或者其他授权文件，和出席债券持有人会议的投票代理委托书均需备置于发行人住所或者召集会议的通知中指定的其他地方。

---

委托人为法人的，由其法定代表人或者董事会、其他决策机构决议授权的人作为代表出席公司债券持有人会议。

#### （四）债券持有人会议的召开

1、债券持有人会议由债券受托管理人委派出席会议的授权代表主持。

发行人董事会自行召集的债券持有人会议，由公司董事长主持。如董事长未能主持会议的，董事长可委托一名董事主持。如董事长及其委托的董事均未能主持会议的，由出席会议的债券持有人共同推举一名债券持有人（或债券持有人代理人）主持。如在会议开始后 1 小时内未能按前述规定共同推举出会议主持人，则应由出席会议的持有本次未偿还债券面值总额最多的债券持有人（或其代理人）主持。

债券持有人自行召集的债券持有人会议，由召集人推举代表主持。

召开债券持有人会议时，会议主持人违反本规则使会议无法继续进行的，由现场出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）所代表的本次未偿还债券面值总额二分之一以上同意，可推举一名债券持有人（或债券持有人代理人）担任会议主持人，继续开会。

2、会议主持人负责制作出席会议人员的签名册。签名册应载明参加会议的债券持有人名称（或姓名）、出席会议代理人的姓名及其身份证件号码、持有或者代表的本次未偿还债券面值总额及其证券账户卡号码或适用法律规定的其他证明文件的相关信息等事项。

3、债券持有人及其代理人出席债券持有人会议的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人及其代理人自行承担。

4、会议召集人应当保证债券持有人会议连续举行，直至形成最终决议。因不可抗力、突发事件等特殊原因导致债券持有人会议中止、不能正常召开或者不能作出决议的，应采取必要措施尽快恢复召开债券持有人会议或者直接终止本次债券持有人会议，并及时公告。同时，会议召集人应当向公司所在地中国证券监督管理委员会派出机构及证券交易所报告，说明原因并披露相关情况。

---

5、债券受托管理人、公司和其他召集人将采取必要措施，保证债券持有人会议的正常秩序。对于干扰债券持有人会议、寻衅滋事和侵犯债券持有人合法权益的行为，将采取措施加以制止并及时报告有关部门查处。

### （五）表决、决议及会议记录

1、向债券持有人会议提交的每一提案应由与会的有权出席债券持有人会议的债券持有人或其委托的代理人投票表决。每一张未清偿的本次债券（面值为人民币壹佰元）拥有一票表决权。

2、债券持有人会议采取记名方式投票表决。

出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人），应当对提交表决的提案发表以下意见之一：同意、反对或弃权。未填、错填、字迹无法辨认的表决票、未投的表决票均视为投票人放弃表决权利，其所持有表决权的本次债券对应的表决结果应计为“弃权”。

3、债券持有人会议对所有列入议程的提案应当进行逐项表决，不得以任何理由搁置或不予表决。债券持有人会议对同一事项有不同提案的，应以提案提出的时间顺序进行表决，并作出决议。

4、债券持有人会议对提案进行表决前，会议主持人应主持推举两名债券持有人（或债券持有人代理人）参加计票和监票。债券持有人会议对提案进行表决时，由两名债券持有人（或债券持有人代理人）参加清点，并由清点人代表当场公布表决结果。

会议主持人根据表决结果宣布债券持有人会议决议是否获得通过。决议的表决结果应载入会议记录。

会议主持人如果对提交表决的决议结果有任何怀疑，可以对所投票数组织点票；如果会议主持人未进行重新点票，出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）对会议主持人宣布结果有异议的，有权在宣布表决结果后立即要求进行一次重新点票，会议主持人应当立即组织重新点票。

---

5、下列债券持有人在债券持有人会议上可以发表意见，但没有表决权，并且其所代表的本次债券面值数额不计入出席会议的本次债券面值总额：

- (1) 债券持有人为持有发行人 10%以上股份的股东；
- (2) 债券持有人为持有发行人 10%以上股份的股东的关联方；
- (3) 债券持有人为发行人的关联方。

6、债券持有人会议作出的决议，须经代表未偿还的本期债券二分之一以上的表决权同意方为有效。

7、债券持有人会议决议经表决通过后生效，对包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议作出后受让本次债券的持有人具有同等效力。债券持有人单独行使债权及担保权利，不得与债券持有人会议通过的有效决议相抵触。

任何与本次债券有关的决议，如果导致变更发行人、债券持有人之间的权利义务关系的，除中国法律、法规、部门规章和本次债券募集说明书明确规定债券持有人会议作出的决议对发行人有约束力的情形之外：

(1) 如果该决议是根据债券持有人、债券受托管理人的提议作出的，该决议经债券持有人会议表决通过并经发行人书面同意后，对发行人和全体债券持有人有约束力；

(2) 如果该决议是根据发行人的提议做出的，经债券持有人会议表决通过后，对发行人和全体债券持有人有约束力。

8、债券持有人会议召集人应当在会议结束当日（如在非交易日召开会议的，则提交公告时间顺延至次一交易日），将会议决议公告文稿、会议决议和法律意见书报送证券交易所，经证券交易所登记后于次一交易日披露会议决议公告。

债券持有人会议决议公告应当包括以下内容：

(1) 会议召开的日期、时间、地点、方式、召集人和主持人，以及是否符合有关法律、行政法规、部门规章和公司章程的说明；

---

(2) 出席会议的债券持有人（代理人）人数、所持（代理）本次债券面值数额及占公司本次债券面值总额的比例；

(3) 每项提案的表决方式；

(4) 每项提案的表决结果；

(5) 法律意见书的结论性意见，若债券持有人会议出现否决提案的，应当披露法律意见书全文。

9、发行人在债券持有人会议上向债券持有人通报的事件属于未曾披露的可能对债券价格产生较大影响的重大事件的，应当将该通报事件与债券持有人会议决议公告同时披露。

10、会议主持人应指定专人负责制作债券持有人会议之会议记录。会议记录记载以下内容：

(1) 召开会议的时间、地点、方式、召集人姓名或名称；

(2) 出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）人数及所代表的本次未偿还债券面值总额占公司本次未偿还债券面值总额的比例；

(3) 计票、监票人姓名和见证律师姓名；

(4) 会议议程；

(5) 对每一提案的审议经过、发言要点；

(6) 每一表决事项的表决结果；

(7) 债券持有人的质询意见、建议以及相应的答复或说明等内容；

(8) 法律、法规和部门规章规定的以及债券持有人会议认为应当载入会议记录的其他内容。

11、会议召集人和主持人应当保证债券持有人会议记录内容真实、准确和完整。会议主持人、召集人（或其委托的代表）、出席会议的债券受托管理人的代表和记录员应当在债券持有人会议记录上签名。

---

债券持有人会议的会议记录、表决票、出席会议人员的签名册、代理出席的授权委托书、律师出具的法律意见书等会议文件、资料由债券受托管理人保管，保管期限至本次债券存续期限届满之日起满 10 年时止。

#### **四、债券持有人会议决议的适用性**

债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人、持有无表决权的本期债券之债券持有人，以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人，下同）均有同等效力和约束力。

债券持有人认购或购买或以其他合法方式取得本期债券之行为视为同意并接受《债券持有人会议规则》，受《债券持有人会议规则》之约束。

《债券持有人会议规则》于本期债券发行时生效。

---

## 第七节 债券受托管理人

投资者认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意本公司与债券受托管理人签署的《债券受托管理协议》。本节仅列示了《债券受托管理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》的全文。

### 一、债券受托管理人

兴业证券成立于 1999 年，是经中国证监会批准成立的一家全国性综合类证券公司，总部设在福州。2010 年 10 月 13 日，兴业证券股票在上海证券交易所挂牌上市，证券简称为“兴业证券”，证券代码为“601377”。截至 2012 年 12 月 31 日，兴业证券经审计的资产总额为 227.04 亿元，归属于母公司的股东权益为 87.10 亿元；2012 年实现营业收入 25.39 亿元，归属于上市公司股东的净利润 4.76 亿元。

兴业证券具有丰富的债券项目执行经验，除作为本期债券发行的保荐人/主承销商之外，与本公司不存在可能影响其公正履行公司债券受托管理职责的利害关系。

本期债券受托管理人的联系方式如下：

名称：兴业证券股份有限公司

法定代表人：兰荣

住所：福州市湖东路 268 号

办公地址：上海浦东民生路 1199 弄证大五道口广场 1 号 20 楼

联系电话：021-38565494

传真：021-38565900

联系人：马学韬、周昌凌

---

## 二、《债券受托管理协议》主要内容

### （一）发行人承诺

发行人向债券受托管理人承诺，只要本次债券尚未偿付完毕，发行人将严格遵守本协议和本次债券条款的规定，履行如下承诺：

1、对兑付代理人付款的通知。发行人应按照本次债券条款的规定按期向债券持有人支付债券本息及其他应付相关款项（如适用）。在本次债券任何一笔应付款到期日前一个工作日的北京时间上午 10 时之前，发行人应向债券受托管理人做出下述确认：发行人已经向其开户行发出在该到期日向兑付代理人支付相关款项的不可撤销的指示。

2、登记持有人名单。发行人应每年（或根据债券受托管理人合理要求的时间）向债券受托管理人提供（或促使中国证券登记公司或适用法律规定的其他机构提供）更新后的登记持有人名单。

3、办公场所维持。发行人应维持现有的办公场所，若其变更现有办公场所，则应当以本协议第 7.1 款规定的通知方式及时通知债券受托管理人。

4、关联交易限制。发行人应严格依法履行有关关联交易的审议和信息披露程序，包括但不限于：（1）就依据适用法律和发行人公司章程的规定应当提交发行人董事会和/或股东大会审议的关联交易，发行人应严格依法提交其董事会和/或股东大会审议，关联董事和/或关联股东应回避表决，独立董事应就该等关联交易的审议程序及对发行人全体股东是否公平发表独立意见；（2）就依据适用法律和发行人公司章程的规定应当进行信息披露的关联交易，发行人应严格依法履行信息披露义务。

5、抵押/质押限制。除正常经营活动需要外，发行人不得在其任何资产、财产上设定抵押/质押权利，除非：（1）该等抵押/质押在交割日已经存在；或（2）在交割日后，为了债券持有人利益而设定抵押/质押；或（3）该等抵押/质押的设定不会对发行人对本次债券的还本付息能力产生实质性不利影响；或（4）经债券持有人会议同意后设定抵押/质押。



---

6、资产出售限制。除正常经营活动需要外，发行人不得出售任何资产，除非同时满足下列条件：（1）未达到净资产的 30%；（2）该等资产的出售不会对发行人对本次债券的还本付息能力产生实质性不利影响。

7、信息提供。发行人应当对债券受托管理人履行本协议项下的职责或授权给予充分、及时、有效的配合和支持。在不违反适用法律和上市公司信息披露规则的前提下，发行人应当在公布年度报告后，尽快向债券受托管理人提供三份年度审计报告及经审计的财务报表、财务报表附注正本，并根据债券受托管理人的合理需要向其提供其他相关材料；发行人应当在公布半年度报告、季度报告后尽快向债券受托管理人提供三份半年度、季度财务报表正本。发行人有义务在不违反适用法律规定保密义务的前提下，在必要的范围内及时向债券受托管理人提供担保人的经营情况、财务状况及可能影响担保人履行本期债券《担保函》项下担保责任的相关信息和资料。

8、违约事件通知。发行人一旦发现发生本协议第 4.1 款所述的违约事件时，应立即书面通知债券受托管理人，同时附带发行人的高级管理人员（为避免疑问，本协议所称发行人的高级管理人员指发行人的总经理、副总经理、董事会秘书或财务总监中的任何一位）就该等违约事件签署的证明文件，详细说明违约事件的情形，并说明拟采取的措施。

9、证明。（1）高级管理人员证明文件。发行人应当在其依法公布年度报告后 15 日内向受托管理人提供发行人高级管理人员签署的证明文件，说明经合理调查，就其所知，尚未发生任何本协议第 4.1 款所述的违约事件或潜在的违约事件，若发生上述事件则应详细说明。（2）安慰函。发行人高级管理人员应当每年向债券受托管理人提供安慰函，确认发行人在所有重大方面已遵守本协议项下的各项承诺和义务。

10、对债券持有人的通知。发行人出现下列情形之一时，应及时通知债券受托管理人，并应在该等情形出现之日起 5 日内以通讯、传真、公告或其他有效方式通知全体债券持有人及担保人：

- 
- (1) 预计到期难以偿付债券利息或本金；
  - (2) 订立可能对发行人还本付息能力产生重大影响的担保及其他重要合同；
  - (3) 发生重大亏损或者遭受超过净资产 10%以上的重大损失；
  - (4) 减资、合并、分立、解散及申请破产；
  - (5) 发生仲裁、诉讼可能对发行人还本付息能力产生重大影响；
  - (6) 拟进行资产重组、债务重组可能对发行人还本付息能力产生重大影响；
  - (7) 未能履行募集说明书中有关本次债券还本付息的约定；
  - (8) 债券被暂停转让交易；
  - (9) 担保人发生重大不利变化；
  - (10) 中国证监会规定的其他情形。

11、披露信息的通知。发行人应依法履行与本次债券相关的信息披露义务，并及时向债券受托管理人提供信息披露文件。

12、债券上市维持。在本次债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易。

13、自持债券说明。经债券受托管理人要求，发行人应立即提供关于尚未注销的自持债券数量（如适用）的证明文件，该证明文件应由至少两名发行人董事签名。

14、费用和报酬。债券受托管理事务报酬包含在发行人公司债券承销费用中，由受托管理人从发行人本次公司债券发行募集资金总额中一次性予以抵扣。

15、其他。发行人应按本次债券募集说明书的约定履行其他义务。

## **(二) 违约和救济**

1、以下事件构成本协议项下的违约事件：

- (1) 在本次债券到期、加速清偿、回售时，发行人未能偿付到期应付本金；
- (2) 发行人未能偿付本次债券的到期利息；

---

(3) 发行人不履行或违反本协议第三条的规定，在其资产、财产上设定抵押/质押权利，或出售其全部或实质性的资产；

(4) 发行人不履行或违反本协议项下的任何承诺[上述第(1)至(3)项违约情形除外]将实质影响发行人对本次债券的还本付息义务，且经债券受托管理人书面通知，或经单独或合计持有本期未偿还债券本金总额 10%以上的债券持有人书面通知，该违约持续 30 个连续工作日仍未解除；

(5) 发行人丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序；

(6) 在债券存续期间内，本次债券的担保人发生解散、注销、吊销、停业且发行人未能在该等情形发生之日起 20 个工作日内提供债券受托管理人认可的新担保人；

(7) 其他对本次债券的按期兑付产生重大不利影响的情形。

## 2、加速清偿及措施。

(1) 加速清偿的宣布。如果本协议项下的违约事件发生且一直持续 30 个连续工作日仍未解除，单独或合并持有本期债券未偿还本金总额 50%以上的债券持有人可通过债券持有人会议形成决议，并以书面方式通知发行人，宣布本期债券本金和相应利息立即到期应付。

(2) 措施。在宣布加速清偿后，如果发行人在不违反适用法律规定的前提下采取了以下救济措施，债券受托管理人可以根据债券持有人会议的决议以书面方式通知发行人豁免其违约行为，并取消加速清偿的决定：

1) 向债券受托管理人提供保证金，且保证金数额足以支付以下各项金额的总和：①债券受托管理人及其代理人 and 顾问的合理赔偿、费用和开支；②所有迟付的利息；③所有到期应付的本金；④适用法律允许范围内就迟延支付的债券本金计算的利息。

或 2) 相关的违约事件已得到救济或被豁免；

或 3) 债券持有人会议同意的其他措施。

---

3、其他救济方式。如果发生违约事件，债券受托管理人可以依法采取任何可行的法律救济方式收回本次未偿还债券的本金和利息。

### （三）债券受托管理人

#### 1、债券受托管理人的职权

（1）文件。对于债券受托管理人因依赖发行人的指示而采取的任何作为、不作为，债券受托管理人应得到保护且不应对此承担责任。债券受托管理人可以合理依赖以任何传真或电子系统传输方式作出的、债券受托管理人合理地认为是由发行人或发行人的授权代表发出的指示，且债券受托管理人应就该等合理依赖得到法律保护。

（2）违约通知。债券受托管理人或其代理人在知悉违约事件发生后，应根据勤勉尽责的要求 5 日内以在监管部门指定的信息披露媒体发布公告的方式通知债券持有人。

（3）违约处理。在违约事件发生时，债券受托管理人或其代理人有义务勤勉尽责地依法采取一切正当合理的措施，维护债券持有人的合法权益；预计发行人不能按期偿还本次债券本息时，债券受托管理人或其代理人应依法申请法定机关对发行人采取财产保全措施。在债券存续期间，债券受托管理人或其代理人应依照募集说明书的约定，勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务；在债券持有人会议决议的授权范围内，依法代理债券持有人提起或参与有关发行人的破产诉讼、申报债权、整顿、和解、重组、出席债券持有人会议及其他与破产程序相关的活动。

（4）监督担保事项。发行人应促使担保人在不违反适用法律规定的保密义务的前提下，在必要的范围内及时向债券受托管理人提供担保人的经营情况、财务状况及可能影响担保人履行本次债券担保合同项下担保责任的重大亏损、损失、合并、分立、托管、重组、改制、破产、诉讼、仲裁和行政处罚等信息和资料。

（5）募集资金使用监督。在本次债券存续期间对发行人发行本次债券所募集资金的使用进行监督。

---

(6) 信息披露监督。债券受托管理人应督促发行人按本次债券募集说明书的约定履行信息披露义务。

(7) 债券持有人会议的召集。债券受托管理人应持续关注发行人和担保人的资信状况，出现可能影响债券持有人重大权益的以下事项时，债券受托管理人应自知悉该等情形之日起按勤勉尽责的要求尽快提议召集债券持有人会议：

- 1) 拟变更债券募集说明书的约定；
- 2) 拟变更债券受托管理人；
- 3) 发行人不能按期支付本息；
- 4) 发行人减资、合并、分立、解散或者申请破产；
- 5) 担保人发生重大不利变化；
- 6) 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

债券受托管理人应严格执行债券持有人会议决议，代表债券持有人及时就有关决议内容与发行人及其他相关主体进行沟通，督促债券持有人会议决议的具体落实。

(8) 破产及整顿。发行人不能偿还债务时，债券受托管理人将依法受托参与整顿、和解、重组或者破产的法律程序。

(9) 追加担保及财产保全。发行人预计不能偿还债务时，债券受托管理人有权要求追加担保，或者依法申请法定机关采取财产保全措施。

(10) 其他。债券持有人会议授权的其他事项。

## 2、债券受托管理人报告

(1) 出具债券受托管理人报告的时间。债券受托管理人在受托期间对发行人的有关情况进行持续跟踪与了解，在每个会计年度年度报告公布后一个月内，债券受托管理人根据对发行人的持续跟踪所了解的情况向债券持有人出具债券受托管理人报告。

(2) 债券受托管理人报告的内容。债券受托管理人报告应主要包括如下内容：

---

1) 发行人的基本情况；2) 债券募集资金的使用情况；3) 发行人有关承诺的履行情况；4) 担保人的情况；5) 债券受托管理人认为需要披露的其他信息。

(3) 债券受托管理人报告的查阅。债券受托管理人报告置备于债券受托管理人处，并登载于深圳证券交易所网站（[www.szse.cn](http://www.szse.cn)），同时根据监管部门要求在指定的其他信息披露媒体上进行披露，债券持有人有权随时查阅。

### 3、补偿和赔偿

(1) 补偿。发行人同意补偿债券受托管理人为提供本协议下的债券受托管理服务而发生的合理费用，直至一切本次未偿还债券均已根据其条款兑付或成为无效。前述费用包括但不限于合理的律师费，但是债券受托管理人对律师的选择和聘请须经发行人同意，发行人不应不合理地拒绝给出该同意。

(2) 赔偿。若发行人因其过失、恶意、故意不当行为或违反本协议的任何行为（包括不作为）导致债券受托管理人及其董事、工作人员、雇员和代理人产生任何诉讼、权利要求、损害、债务、判决、损失、支出和费用（包括合理的律师费用），发行人应负责赔偿并使其免受损失。

若债券受托管理人因其过失、恶意、故意不当行为或违反本协议的任何行为（包括不作为）而导致发行人及其董事、工作人员、雇员和代理人产生任何诉讼、权利要求、损害、债务、判决、损失、支出和费用（包括合理的律师费用），债券受托管理人应负责赔偿并使其免受损失。

(3) 免责声明。债券受托管理人不对本次债券的合法有效性作任何声明；除监督义务外，债券受托管理人不对本次募集资金的使用情况负责；除依据法律和本协议出具的证明文件外，债券受托管理人不对与本次债券有关的任何声明负责。

为避免疑问，若债券受托管理人同时为本次债券的保荐人和/或主承销商，则本(3)款项下的免责声明不影响债券受托管理人作为本次债券的保荐人和/或主承销商应承担的责任。

(4) 通知的转发。如果债券受托管理人收到任何债券持有人发给发行人的通知或要求，债券受托管理人应在收到通知或要求后两个工作日内按本协议第 7.1 款

---

规定的方式将该通知或要求转发给发行人。债券受托管理人应根据本次债券条款或本协议的要求，以在证券监管部门指定的信息披露媒体上刊登公告的形式向债券持有人发出通知。

#### 4、债券受托管理人的变更

(1) 更换。发行人或单独或合并持有本期未偿还债券本金总额 10%以上的债券持有人可以提议更换债券受托管理人。债券受托管理人应自前述提议提出之日起按勤勉尽责的要求尽快召开债券持有人会议。债券受托管理人的更换必须经债券持有人会议批准且新的债券受托管理人被正式、有效地聘任后方可生效。发行人应在债券持有人会议通过更换债券受托管理人的决议之日起 90 日内聘任新的债券受托管理人，并通知债券持有人。

(2) 辞职。债券受托管理人可在任何时间辞去聘任，但应至少提前 90 日书面通知发行人。只有在新的债券受托管理人被正式、有效地聘任后，其辞职方可生效。发行人应在接到债券受托管理人根据本 5.4.2 款提交的辞职通知之日起 90 日内尽最大努力聘任新的债券受托管理人。如果在上述 90 日期间届满前的第 10 日，发行人仍未聘任新的债券受托管理人，则债券受托管理人有权自行聘任中国境内任何声誉良好、有效存续并具有担任债券受托管理人资格的机构作为其继任者。该聘任应经发行人同意，但发行人不得合理地拒绝给予该同意。新的债券受托管理人聘任后，发行人应立即通知债券持有人。

(3) 自动终止。若发生下述任何一种情形，则对债券受托管理人的聘任应立即终止：1) 债券受托管理人丧失行为能力；2) 债券受托管理人被宣告破产；3) 债券受托管理人主动提出破产申请；4) 债券受托管理人同意任命接管人、管理人或其他类似官员接管其全部或大部分财产；5) 债券受托管理人书面承认其无法偿付到期债务或停止偿付到期债务；6) 有权机关对债券受托管理人采取停业整顿、解散等措施；7) 有权机关对债券受托管理人全部或大部分财产任命接管人、管理人或其他类似官员；8) 法院裁定批准由债券受托管理人提出的或针对其提出的破产申请；9) 有权机关为重整或清算之目的掌管或控制债券受托管理人或其财产或业务。如对债券受托管理人的聘任根据本 5.4.3 款的规定被终止，发行人应立即指

---

定一个替代债券受托管理人，并通知债券持有人。

(4) 档案的移交。如果债券受托管理人被更换、辞职或其聘任自动终止，其应在被更换、辞职或聘任自动终止生效的当日向新的债券受托管理人移交其根据本协议保管的与本次债券有关的档案资料。

#### (四) 适用法律和解决争议的方法

1、适用法律。本协议的订立、效力、履行、解释、争议的解决等均适用中国法律。

2、解决争议的方法。凡因本协议引起的或者与本协议有关的一切争议，双方应当首先通过友好协商方式解决。协商不成的，任何一方均有权向人民法院起诉；双方商定，诉讼由发行人住所地人民法院管辖。



---

## 第八节 发行人基本情况

### 一、发行人概况

#### （一）发行人的设立、发行上市情况

##### 1、发行人的设立

本公司原名为四川中汇医药（集团）股份有限公司（以下简称中汇医药）。中汇医药前身系四川第一纺织股份有限公司。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，以募集方式成立的股份有限公司。

##### 2、发行上市情况

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 3,500 万股在深交所上市，股票简称“第一纺织”；2003 年末通过重大资产重组，上市公司“第一纺织”主业由纺织行业变更为制药行业，并更名为中汇医药；2006 年 6 月中汇医药进行股权分置改革，非流通股股东以流通股股份总额 35,000,000 股为基数、按照 10:2.6 的比例向流通股股东送股。送股方案实施后，中汇医药有限售条件的流通股股份总额为 70,470,000 股，无限售条件的流通股股份总额为 44,100,000 股。

#### （二）发行人历次股本变动情况

##### 1、公司设立时股本结构

本公司于 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，以募集方式成立的股份有限公司，分别于 1988 年 11 月 18 日、1989 年 2 月 28 日经中国人民银行成都市分行批准，首次向社会公众发行人民币普通股 35 万股，每股面值 100 元，募集资金 3,500 万元。

##### 2、首次公开发行股票并上市情况

本公司于 1998 年经中国证券监督管理委员会证券发字(1998)78 号文件批准，在深交所上市，发行上市完成后，公司的股本结构如下：

	股份数量 (万股)	比例 (%)	股东性质
<b>一、非流通股</b>	<b>7,957.00</b>	<b>69.45%</b>	
其中： 国有股	7,507.00	65.52%	国有法人企业
法人股	450.00	3.93%	境内非国有法人企业
<b>二、流通股</b>	<b>3,500.00</b>	<b>30.55%</b>	
人民币普通股 (A 股)	3,500.00	30.55%	个人股
<b>三、股份总数</b>	<b>11,457.00</b>	<b>100.00%</b>	

### 3、上市后历次股本变动情况

(1) 2006 年 6 月经股东大会会议审议通过《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。股本变动情况如下：

股份类型	变动前 (万股)	变动后 (万股)
国有股	7,507.00	-
法人股	450.00	-
<b>非流通股小计：</b>	<b>7,957.00</b>	<b>-</b>
有限售条件的国有法人持股	-	6,648.46
有限售条件的其他内资持股	-	398.54
<b>限售 A 股小计：</b>	<b>-</b>	<b>7,047.00</b>
无限售条件的流通 A 股	3,500.00	4,410.00
<b>流通股小计：</b>	<b>3,500.00</b>	<b>4,410.00</b>
<b>合计</b>	<b>11,457.00</b>	<b>11,457.00</b>

(2) 公司股权分置股权分别于 2007 年 7 月 26 日、2007 年 12 月 18 日、2008 年 7 月 25 日和 2009 年 9 月 28 日上市流通。股本变动情况如下：

股份类型	变动前（万股）	变动后（万股）
有限售条件的国有法人持股	6,648.46	-
有限售条件的其他内资持股	398.54	-
<b>限售 A 股小计：</b>	<b>7,047.00</b>	<b>-</b>
无限售条件的流通 A 股	4,410.00	11,457.00
<b>流通股小计：</b>	<b>4,410.00</b>	<b>11,457.00</b>
<b>合计</b>	<b>11,457.00</b>	<b>11,457.00</b>

(3) 2011 年 9 月 14 日，公司收到中国证券监督管理委员会《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》（证监许可[2011]1435 号）文件，核准中汇医药重组及向铁岭财政资产经营有限公司发行 126,001,955 股股份、向北京京润蓝筹投资有限公司发行 63,000,977 股股份、向罗德安发行 39,060,606 股股份、向付驹发行 12,600,195 股股份、向北京三助嘉禾投资顾问有限公司发行 11,340,175 股股份购买相关资产。发行完成后，公司股本增至 366,573,908 股。

(4) 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。

### （三）发行人自首次公开发行起的重大资产重组情况

#### 1、2003 年重大资产重组

2003 年底，公司完成重大资产重组，实现了由纺织行业向制药行业的转换。

---

2004年6月10日公司更名为中汇医药。

## 2、2011年重大资产重组

2011年9月14日，公司收到中国证券监督管理委员会《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》（证监许可[2011]1435号）文件，核准中汇医药重组及向铁岭财政资产经营有限公司发行126,001,955股股份、向北京京润蓝筹投资有限公司发行63,000,977股股份、向罗德安发行39,060,606股股份、向付驹发行12,600,195股股份、向北京三助嘉禾投资顾问有限公司发行11,340,175股股份购买相关资产。同日，铁岭财政资产经营有限公司收到中国证券监督管理委员会《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》（证监许可[2011]1436号）文件，核准豁免铁岭财政资产经营有限公司因以资产认购四川中汇医药（集团）股份有限公司本次发行股份导致合计持有该公司126,001,955股股份，占公司总股本的34.37%而应履行的要约收购义务。

2011年11月11日，公司在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司已办理完毕向重组方非公开发行的252,003,908股人民币普通A股股票股份登记手续。重大资产重组完成后，公司股本变更为366,573,908股。

2011年12月30日，公司领取新的《企业法人营业执照》，公司名称变更为“铁岭新城投资控股股份有限公司”，经营范围变更为“区域土地征用、市政基础设施建设、土地开发、项目开发、投资、管理咨询。”

2012年1月4日，公司证券简称变更为“铁岭新城”，证券代码仍为“000809”。

2012年1月5日，公司向重组方非公开发行的252,003,908股人民币普通A股股票在深圳证券交易所上市。

## 二、本次发行前发行人的股东情况

### （一）本次发行前发行人的股本结构

截至2013年6月末，本公司总股本549,860,862股，包括有限售条件和无限

售条件的流通股份，公司的股本结构情况如下表所示：

	股份数量（股）	占总股本比例（%）
一、有限售条件的流通股	189,002,932	34.37
二、无限售条件的流通股	360,857,930	65.63
三、股份总数	549,860,862	100.00

## （二）本次发行前发行人前 10 大股东持股情况

截至 2013 年 6 月末，发行人前十名股东情况如下：

序号	股东名称	股份数量（股）	股份比例（%）	股本性质
1	铁岭财政资产经营有限公司	190,939,016	34.72	国有法人
2	罗德安	58,590,909	10.66	境内自然人
3	北京京润蓝筹投资有限公司	47,975,151	8.72	境内非国有法人
4	四川怡和企业（集团）有限责任公司	42,305,638	7.69	境内非国有法人
5	付驹	18,900,293	3.44	境内自然人
6	中信证券股份有限公司约定购回专用账户	17,000,000	3.09	境内非国有法人
7	中信建投证券股份有限公司约定购回专用账户	13,000,000	2.36	境内非国有法人
8	中国国际金融有限公司约定购回专用账户	11,250,000	2.05	境内非国有法人
9	华宸信托有限责任公司	10,580,803	1.92	国有法人
10	刘巍建	3,523,200	0.64	境内自然人
合计		414,065,010	75.29	

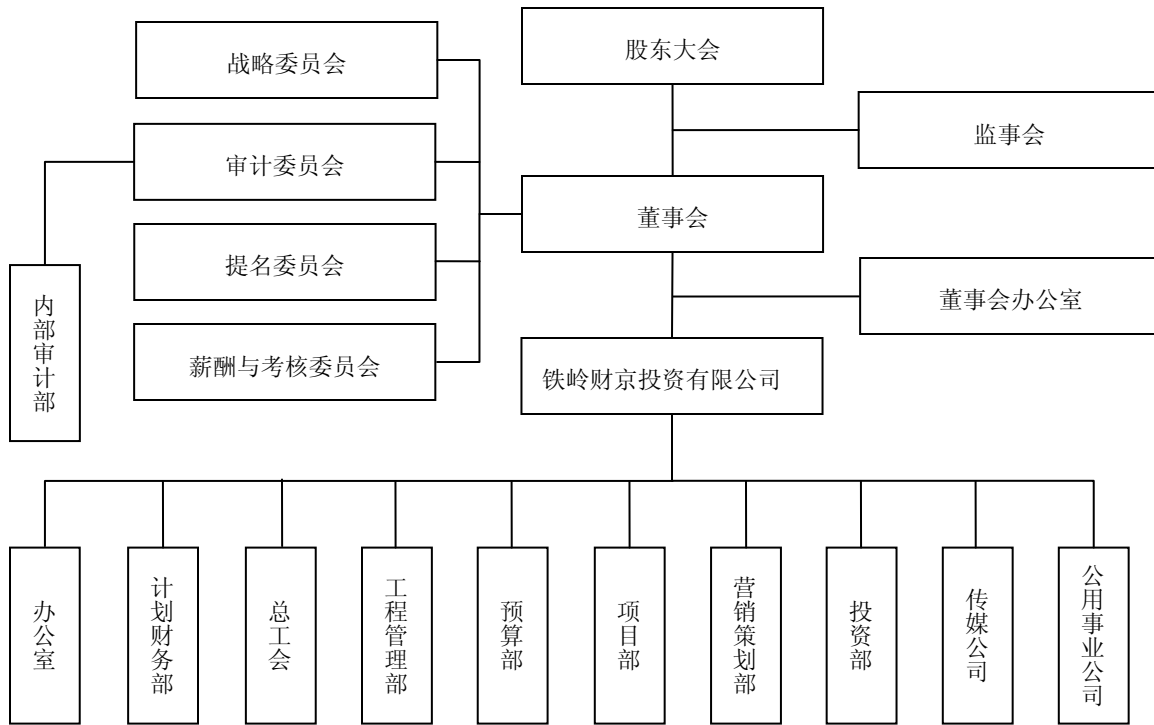
## 三、发行人组织结构和管理机构及下属公司情况

### （一）发行人组织结构

本公司根据《公司法》等相关法律法规和《公司章程》的规定，建立了完善的法人治理结构，设立了股东大会、董事会、监事会和经营管理层，制定了相应的议事规则及工作细则。本公司根据相关法律、法规及规范性文件和公司章程的要求，

结合本公司的实际情况，设置了相关业务和管理部门，具体执行管理层下达的任务。

截至 2013 年 6 月末，发行人组织结构如下图所示：



## (二) 发行人重要权益投资情况

### 1、发行人的主要子公司情况

截至 2013 年 6 月末，发行人的直接或间接控制的子公司、孙公司以及曾孙公司总共 4 家，情况如下：

序号	公司名称	注册地	注册资本 (万元)	持股比例	经营范围
1	铁岭财京投资有限公司	辽宁省 铁岭市	40,000.00	100%	对新城区土地的征用、城市基础设施建设、土地开发、房地产开发、工业项目开发的投资
2	铁岭财京公用事业有限公司	辽宁省 铁岭市	1,000.00	100%	城市基础设施开发、污水处理、供水、绿化
3	铁岭财京传媒有限公司	辽宁省 铁岭市	50.00	100%	广告策划、设计、制作、发布
4	铁岭财京汽车租赁有限公司	辽宁省 铁岭市	100.00	100%	汽车租赁服务、汽车维修

## 2. 发行人的合营和参股公司情况

截至 2013 年 6 月末，发行人无合营和参股公司。

## 四、发行人控股股东和实际控制人基本情况

### （一）控股股东情况

#### 1、铁岭财政资产经营有限公司

企业性质：有限责任公司（国有独资）

法定代表人：韩广林

注册资本：265,756 万元

成立日期：2008 年 11 月 18 日

注册地址：铁岭市新城區金沙江路 39 号

主要经营业务或管理活动：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。

根据铁岭经营公司章程，目前其主要负责：经营市政府授权范围内的股份制公司国有股，并依法行使股东的各项权利；处理市直财政管理的闲置资产以及罚没物资；经营管理市直行政事业单位非经营性资产；管理财政交付的其他国有资产经营项目。铁岭经营公司内设风险管理部、项目管理部、投资发展部、资产经营部、财务管理部、资金管理部、综合管理部七个部室。

目前，铁岭经营公司持有发行人 190,939,016 股 A 股流通股，占公司总股本的 34.72%。上述股份中，质押的股份为 94,500,000 股。

按照合并财务报表口径，截至 2012 年末，铁岭经营公司经审计总资产为 526.10 亿元，归属于母公司股东的净资产为 92.15 亿元。2012 年铁岭经营公司实现营业总收入 33.25 亿元，归属于母公司股东的净利润为-0.71 亿元。

按照合并财务报表口径，截至 2013 年 6 月末，铁岭经营公司未经审计总资产为 567.84 亿元，归属于母公司股东的净资产为 92.32 亿元。2013 年 1~6 月，铁岭经营公司实现营业总收入 13.23 亿元，归属于母公司股东的净利润为 0.17 亿元。2013 年 1~6 月财务数据未经审计。

## 2、铁岭市行政事业资产管理中心

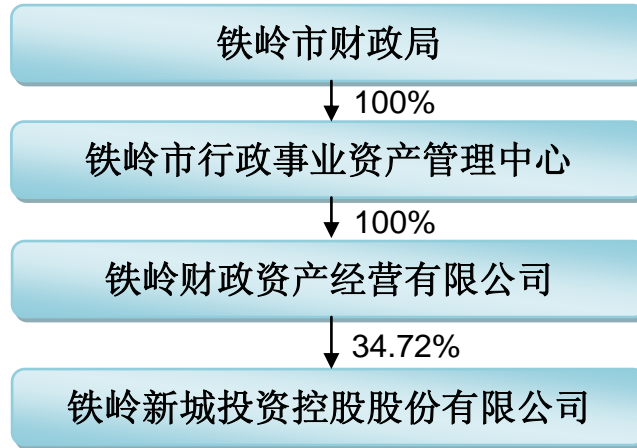
铁岭市行政事业资产管理中心是铁岭经营公司的唯一股东，成立于 2008 年 4 月 30 日，是隶属于铁岭市财政局的事业单位。铁岭市行政事业资产管理中心负责市财政局委托授权范围内的市直行政事业单位国有资产的管理，除持有铁岭经营公司股权外，无其他经营性业务。

### （二）实际控制人情况

截至 2013 年 6 月 30 日，发行人实际控制人为铁岭市财政局。

### （三）股权结构图

截至 2013 年 6 月末，发行人与控股股东、实际控制人之间的股权及控制关系图如下：



## 五、发行人董事、监事、高级管理人员情况

### （一）董事、监事、高级管理人员的基本情况

发行人现任董事、监事和高管人员名单及相关信息如下：

姓名	职务	性别	年龄	本届任期起止日	2012 年在公司领取的薪酬情况（万元）（税前）	2013 年 6 月持有公司股票及债券情况
韩广林	董事长	男	43	2012年4月至2015年4月	200.00	-



隋景宝	董事、总经理	男	49	2013年4月至2015年4月	-	-
刘海涛	董事	男	46	2012年4月至2015年4月	-	-
朱恒	董事	男	46	2012年4月至2015年4月	-	-
李汉	董事	男	54	2012年4月至2015年4月	-	-
唐逸	董事	男	44	2012年4月至2015年4月	-	-
季丰	独立董事	男	43	2012年4月至2015年4月	9.00	-
石英	独立董事	女	50	2012年4月至2015年4月	9.00	-
王萍	独立董事	女	50	2012年4月至2015年4月	9.00	-
叶选基	监事会主席	男	73	2012年4月至2015年4月	-	-
杨红军	监事	男	53	2012年4月至2015年4月	-	-
刘昊	监事	男	30	2012年4月至2015年4月	-	-
崔莉	监事	女	42	2012年4月至2015年4月	7.92	-
乔亚珍	监事	女	38	2012年4月至2015年4月	7.08	-
尹强	财务总监	男	41	2012年4月至2015年4月	60.00	-
迟峰	董事会秘书	男	36	2012年4月至2015年4月	19.20	-

## （二）董事、监事和高级管理人员的主要从业经历

### 1、董事会成员

韩广林，董事长，中共党员，研究生学历。历任铁岭市财政局预算科副科长、预算编审中心主任、预算科科长、财政局后备干部、铁岭市政府投融资办主任、铁岭市财政局副局长（党组成员，同时兼任铁岭财政资产经营有限公司副总经理）、铁岭财政资产经营有限公司董事长、总经理等职务。2011年11月至今，任铁岭财京投资有限公司董事长、本公司董事长。

隋景宝，董事，在职研究生学历。1983年毕业于辽宁省阜新财经学校，2002年东北财经大学会计学在职研究生结业。中共党员，会计师，注册资产评估师。历任铁岭市财政局企业科科长、铁岭市政府投融资管理办公室主任、铁岭公共资产投资运营有限公司总经理、铁岭市财政局副局长，铁岭财京投资有限公司总经理。2013

---

年 4 月至今，任铁岭新城投资控股股份有限公司董事、总经理。

刘海涛，董事，研究生学历。中共党员，高级会计师。历任辽宁农垦工贸公司主管会计、财政部驻辽宁省财政厅铁岭中央企业驻厂专员组财政专管员、财政部驻辽宁省财政监察专员办事处铁岭组财政监察员、铁岭财政国债服务部主任科员、铁岭财政资产经营公司主任科员、铁岭市财政监督稽查办主任科员、铁岭财政资产经营公司副经理（正科级）、铁岭财政资产有限公司副总经理（副县级）。2007 年 9 月至今，任铁岭市行政事业资产管理中心副主任（副县级）。2008 年 11 月至今，任铁岭财京投资有限公司董事、本公司董事。

朱恒，董事，本科学历。历任海南友合房地产开发有限公司职员，武汉友合房地产开发有限公司总经理助理、副总经理，北京友合房地产开发有限公司副总经理、常务副总经理，武汉友合房地产开发有限公司、常务副总经理，武汉宏厦房地产顾问有限公司、董事总经理。2010 年 12 月至今，任三亚泛信房地产开发有限公司董事及总经理、本公司董事。

李汉，2012 年 4 月 23 日至今，任铁岭新城投资控股股份有限公司董事。

唐逸，董事，MBA 硕士，会计师，注册会计师。历任江苏省徐州市工行技改信贷部信贷员，四川向阳股份有限公司财务部经理，四川西部投资公司投资部项目经理，光大证券投行三部副总经理，四川怡和企业（集团）有限责任公司副总经理、投资总监，成都迈特医药产业投资有限公司副总经理。现任四川怡和企业（集团）有限责任公司董事、四川升和制药股份有限公司副总经理、本公司董事。

季丰，独立董事，硕士学位，注册会计师、注册资产评估师，中国民主建国会会员。历任长春市财政局工财一处科员、中国化工建设大连公司吉林公司财务经理、吉林招贤求实会计师事务所有限公司副总经理。2002 年 1 月至今，任大华会计师事务所（特殊普通合伙）首席风险与技术合伙人。2011 年 12 月 15 日至今，任铁岭新城投资控股股份有限公司独立董事。

石英，独立董事，博士学位，教授，九三学社社员。历任辽宁大学法律系助教、辽宁大学法律系讲师、副教授、辽宁大学法学院教授。2001 年 2 月至今，任辽宁

---

大学法学院教授。1988 年至今，于辽宁省中联律师事务所任兼职律师。2003 年至 2009 年，任沈阳机床股份有限公司独立董事。2003 年至 2009 年，任沈阳新松机器人自动化股份有限公司独立董事。2008 年至今，任沈阳惠天热电股份有限公司独立董事。2009 年至今，任中兴一沈阳商业大厦（集团）股份有限公司独立董事。2011 年 12 月 15 日至今，任铁岭新城投资控股股份有限公司独立董事。

王萍，独立董事，硕士学位，副教授，注册会计师，中共党员。历任抚顺石油学院管理工程系教师、辽宁大学财会系教师、辽宁大学工商管理学院副教授（硕士生导师）；现任辽宁大学商学院教授（硕士生导师）、本公司独立董事。

## 2、监事会成员

叶选基，监事会主席。历任总参情报部参谋、武警总部基建办主任、天津驻香港总公司副总经理、中国国际信托投资公司香港分公司总经理。现任香港能源矿产联合会名誉会长。2006 年至今，任铁岭财京投资有限公司监事。2011 年 12 月 15 日至今，任铁岭新城投资控股股份有限公司监事会主席。

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

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

崔莉，曾就职于铁岭铁威房地产开发有限公司，从事财会工作，2008 年 5 月至今，任铁岭财京投资有限公司会计主管工作。2011 年 12 月 15 日至今，任铁岭新城投资控股股份有限公司监事。

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

15 日至今，任铁岭新城投资控股股份有限公司监事。

### 3、高级管理人员

隋景宝，总经理，见董事会成员简介。

尹强，财务总监，会计学硕士，中国注册会计师、会计师职称。曾就职于北京天坛股份有限公司、中资会计师事务所有限责任公司、华实会计师事务所、北京中烟信息技术有限公司，从事财务、审计、财税顾问等工作，历任税务部经理、财税顾问部部门经理、财务部经理、财务负责人等职务。2008 年 6 月进入铁岭财京投资有限公司工作，现任公司财务总监职务。

### （三）董事、监事和高级管理人员的兼职情况

董事、监事和高级管理人员兼职情况：

姓名	职务	兼职单位	兼任职务	是否在兼职单位领薪
韩广林	董事长	铁岭财政资产经营有限公司	总经理	否
隋景宝	董事、总经理	铁岭银行	董事	否
刘海涛	董事	铁岭财政资产经营有限公司	副总经理	否
朱恒	董事	三亚泛信房地产开发有限公司	董事、总经理	是
唐逸	董事	四川怡和企业（集团）有限责任公司、四川升和制药股份有限公司	董事、副总经理	是
季丰	独立董事	大华会计师事务所有限公司	执行合伙人	是
石英	独立董事	辽宁大学法学院	教授	是
王萍	独立董事	辽宁大学商学院	教授	是
杨红军	监事	北京三助嘉禾投资顾问有限公司	董事长	否
刘昊	监事	铁岭财政资产经营有限公司	市场开发科科员	否

## 六、发行人主要业务基本情况

### （一）发行人主要业务情况

本公司作为辽宁省铁岭市新城城市综合运营商，主营业务主要包括土地一级开发和城市基础设施运营业务。其中，土地一级开发业务为公司目前的核心业务，

---

城市基础设施运营业务是未来发展的重点。

### 1、土地一级开发业务

土地一级开发，是指由政府或其授权委托的企业，对一定区域范围内的土地进行统一的征收、拆迁、安置、补偿，并进行适度的市政配套设施建设，使该区域范围内的土地达到可供出让条件，再由土储中心进行有偿出让或划拨的过程。

#### (1) 土地一级开发业务的合作模式

发行人土地一级开发业务由发行人全资子公司铁岭财京公司开展。

铁岭财京公司与铁岭市政府和土地储备中心依据《土地储备管理办法》等相关法律法规的规定签署《土地一级开发协议》，获得在铁岭新城内从事土地一级开发业务的主体资格。在取得一级开发资格后，进行相关规划和设计的编制工作，依法办理农用地转用、征地、拆迁、安置、补偿工作，进行土地九通一平工作，当土地整理完成后，交由相关部门进行验收，后按照计划入市。在相关土地出让完成后，铁岭市财政局按照土地一级开发协议的约定向铁岭财京公司支付相关款项。

#### (2) 土地一级开发业务的盈利模式

铁岭市政府各方和铁岭财京公司形成了携手打造中国北方生态水城的共同目标。基于这一目标，铁岭财京公司与包括铁岭市政府和铁岭市土地储备中心在内的政府方于 2007 年 12 月 22 日签订了《铁岭市人民政府及铁岭市土地储备中心与铁岭财京投资有限公司土地一级开发合作协议书》。协议各方在这一协议书中详细约定了铁岭财京公司的权利和义务以及收入和成本的核算标准：

1) 政府方确认铁岭财京公司是受政府方委托的唯一从事铁岭新城土地一级开发的单位。政府方不再委托其他任何单位，包括政府方本身单独或政府方与其他单位合作，从事铁岭新城的土地一级开发。

2) 政府方负责办理铁岭新城的建设和该地块的全部土地必要的审批手续及其他事务，铁岭财京公司负责编制铁岭新城相应的规划及设计方案、筹集资金、具体进行土地一级开发、市政基础设施建设、配套工程建设等一系列工作及其他事务。

3) 协议中约定铁岭财京公司所承担的成本包括：

---

①征地拆迁成本，即按照国家、辽宁省、铁岭市政府的有关规定，拆迁征地中支付给对方的所有支出和由于征地拆迁所引起的一切补偿。

②土地开发平整成本，包括土地一级开发过程中的所有“九通一平”的相关支出。

③经双方认可的其他与铁岭新城土地一级开发相关的支出项目，包括但不限于铁岭财京公司运营所需的财务成本、人力成本、管理成本、营销成本、铁岭新城的相关规划设计成本。

4) 政府方承诺，其应依据相关法律规定，尽可能满足铁岭新城的各项土地指标，包括但不限于农用地转建设用地指标、征地指标、土地出让指标。

5) 铁岭财京公司完成土地的一级开发工作使该土地达到可供供应的土地标准。

6) 除按照国家规定的特定部门或特定用途的用地可以采用划拨方式外，铁岭新城区所有土地都应采用招、拍、挂的方式出让。

7) 政府方按照相关规定划拨土地的，应该按照铁岭财京公司的成本向其支付相应的土地一级开发费用，该等费用应在政府方完成土地划拨后 30 日内支付铁岭财京公司。

8) 政府方在取得土地使用权出让金后直接扣除土地出让金、农业发展基金、国有土地收益基金以及除基础设施配套费以外的相关规费后，支付予铁岭财京公司。

①农业发展基金=出让的土地面积（平方米）×35（元/平方米）×15%。

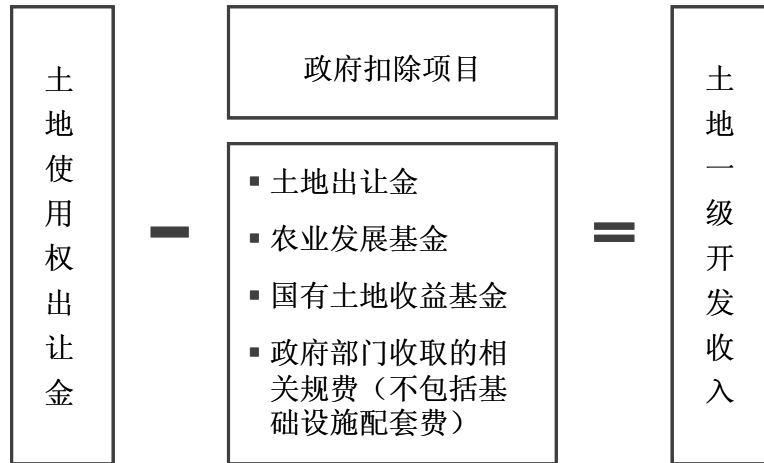
②国有土地收益基金=（土地使用权出让金-土地规费）×5%。

③《铁岭市人民政府办公室关于加强土地经营收益和相关规费管理的通知》(铁政办发【2007】23号)第二条规定：土地开发实行净地出让的，土地出让合同价款包括供地成本、土地出让金和行政性收费。其中：行政性收费项目中的城市基础设施配套费就是上述的配套费。根据上述文件规定，基础设施配套费的收费标准为 130 元/平方米。铁岭财京公司负责新城区的供水和市政维护业务，燃气和供热业务暂由铁岭财京公司委托其他公司经营。铁岭财京公司目前实收的配套费为 72 元/平方米，

按照铁岭市建委验收确定的完工建筑面积计算收取。

④土地出让金按照 5000 元/亩计算，当铁岭新城区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。

根据上述主要条款的规定，铁岭财京公司土地一级开发收入形成示意图如下：



### (3) 土地一级开发业务的收入确认

发行人土地一级开发业务的收入确认方式为：发行人在取得地块“招、拍、挂”公告和土地成交确认书，且土地使用权受让方按照“招、拍、挂”公告要求出让金金额缴入铁岭市土地局和财政局账户后，公司按照公司同铁岭市政府、铁岭市土地储备中心签署的《土地一级开发协议》确认归属于发行人的一级开发收入，同时，将土地使用权受让方未支付的款项确定为应收账款。

## 2、城市基础设施运营业务

作为城市综合运营商，本公司在进行土地一级开发业务的同时，将城市基础设施运营业务作为其未来稳定的利润来源。

公司于 2008 年 5 月设立了公用事业公司，目前该公司已经取得了新城区的供水业务、出租车运营业务、污水处理业务的特许经营权，并对新城区的垃圾处理等其他业务的运营享有优先权，同时协助传媒公司计划逐步推进道路灯箱广告以及出租车广告业务。

公司于2009年4月成立了传媒公司，传媒公司初期业务主要为户外广告经营，包括擎天柱广告牌和路灯杆广告板。随着户外广告业务的开展，传媒公司还将陆续开展楼体广告、桥身广告、车体广告（结合出租车公司业务开展情况）和分众传媒广告等业务，以获取更大效益。

随着铁岭新城区土地开发的完成、各政府机关的进驻、公务员住宅区和回迁住宅区的竣工，铁岭新城内人口数量、商业设施以及各种配套设施的增加，新城区内的净水厂、污水厂、传媒公司以及出租车运营公司等公用事业及户外广告业务的经营将会逐步成为公司盈利的新亮点。

## （二）发行人主要业务经营情况

### 1、近三年及一期各板块主营业务收入情况

项目	2013年1~6月		2012年		2011年		2010年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地一级开发	34,982.84	98.61%	137,422.76	99.28%	138,264.36	99.43%	109,529.89	99.65%
供水	262.60	0.74%	518.30	0.37%	578.96	0.42%	284.87	0.26%
污水	163.38	0.46%	270.00	0.20%	-	-	-	-
广告	-	-	64.27	0.05%	67.80	0.05%	21.75	0.02%
汽车租赁	68.72	0.19%	150.66	0.11%	143.19	0.10%	76.68	0.07%
<b>主营业务收入合计</b>	<b>35,477.54</b>	<b>100%</b>	<b>138,425.99</b>	<b>100%</b>	<b>139,054.31</b>	<b>100%</b>	<b>109,913.18</b>	<b>100%</b>

### 2、近三年及一期各板块主营业务成本情况

项目	2013年1~6月		2012年		2011年		2010年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地一级开发	14,567.66	93.82%	37,143.77	95.07%	44,859.93	97.89%	43,003.74	98.06%
供水	488.67	3.15%	937.86	2.40%	843.83	1.84%	746.1	1.70%
污水	405.57	2.61%	844.79	2.16%	-	-	-	-
广告	7.49	0.05%	14.62	0.04%	7.34	0.01%	4.32	0.01%



公司主营业务成本情况（单位：万元、%）								
项目	2013年1~6月		2012年		2011年		2010年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
汽车租赁	57.84	0.37%	129.7	0.33%	117.3	0.26%	100.01	0.23%
<b>主营业务成本合计</b>	<b>15,527.23</b>	<b>100%</b>	<b>39,070.74</b>	<b>100.00</b>	<b>45,828.40</b>	<b>100.00%</b>	<b>43,854.17</b>	<b>100.00%</b>

### 3、近三年及一期各板块毛利情况

公司毛利情况（单位：万元、%）								
项目	毛利				毛利率			
	2013年1~6月	2012年	2011年	2010年	2013年1~6月	2012年	2011年	2010年
土地一级开发	20,415.18	100,278.99	93,404.43	66,526.15	58.36%	72.97%	67.55%	60.74%
供水	-226.07	-419.56	-264.87	-461.23	-86.09%	-80.95%	-45.75%	-161.91%
污水	-242.19	-574.79	-	-	-148.24%	-212.89%	0.00%	0.00%
广告	-7.49	49.65	60.46	17.43	0.00%	77.25%	89.17%	80.14%
汽车租赁	10.88	20.96	25.89	-23.33	15.83%	13.91%	18.08%	-30.43%
<b>合计</b>	<b>19,950.31</b>	<b>99,355.25</b>	<b>93,225.91</b>	<b>66,059.02</b>	-	-	-	-

### （三）发行人的主要竞争优势

#### 1、区位优势

铁岭市是沈阳经济区成员市之一，区位优势明显，不仅是黑龙江、吉林、内蒙古等省区通往关内和出海口的重要通道，更是沈阳、长春两个省会城市经济能量释放的承接地。全市交通便捷，沈哈高速公路、102国道、京哈铁路、哈大铁路客运专线纵贯南北，建设中的沈铁城际轨道交通将进一步加快沈铁同城化步伐。

铁岭新城位于铁岭市中心区西南方向，距铁岭老城区8公里，南临沈北新区，距沈阳市区30公里，京哈电气化铁路、哈大高速公路、102国道纵贯境内，正在建设中的沈阳-铁岭轻轨和试运行中的哈大高速铁路穿城而过，驱车至沈阳桃仙机场仅需40分钟，经高速公路2小时抵营口港、3小时达大连港。由于铁岭新城处在以沈阳为中心的辽中都市带和以长春为中心的吉林中部城市群之间，因此是黑龙江、

---

吉林、内蒙古等省区通往中国内地和沿海港口的重要通道。目前，沈阳经济区升格为国家综合配套改革试验区的方案已被国务院批准，而铁岭新城早已被划为沈阳经济区城际连接带新城新市镇规划范围，这种政策和地理上的特殊效应，使铁岭新城既有土地价值洼地的潜质，也有着创新城市可持续发展的后续空间。

铁岭新城规划面积 22 平方公里，是中国第一个以河为城市中轴线的城市，水域面积占城市面积的 27%。铁岭新城开发 4 年来，完成重点建设工程投资近 146 亿，建筑工程面积 420 万平方米。5 平方公里起步区基础设施及公共服务建筑全部建设完毕，市县两级行政中心顺利南迁，共有 236 家行政事业单位 8,000 余人入住新城区。已经建成的银冈学院、职教基地、中国书法博物馆、规划展览馆，正在建设中的辽宁省辽河博物馆，筹建中的体育运动中心，各类游园广场将构成新城区独特的社会人文环境。

铁岭新城区的自然环境、人工环境和设施环境已经具备了宜居城市的特征。莲花湖湿地恢复、凡河整治等水系工程建设大大提高了水体、大气环境的质量。新城区水系水质达到二类水体，符合生态水标准。大气优良天数全省第一，空气中负氧离子含量每立方厘米 9,478 个，接近森林与海洋。雨污分流、污水生态处理、中水循环利用铁岭新城成为全国第一个对城市污水实现百分之百处理、百分之百利用的城市。2009 年铁岭新城获得了联合国人居环境署宜居城市范例奖、意大利景观设计奖、中国人居环境范例奖等荣誉。2010 年铁岭新城荣获城市综合增长竞争力排名全国第一的殊荣及国家园林城市称号。

铁岭新城功能定位是铁岭市和铁岭县的行政中心、沈阳经济区的旅游休闲度假中心，为沈阳 700 多万人口和沈铁工业走廊中的专用车生产基地、东北物流城、北方金融后台服务基地以及辽宁职业教育基地等 150 万产业区人口提供规模化、现代化和适宜人居的生活服务配套区域。目前新城土地规划主要是居住、商业、旅游和配套用地。城内没有任何工业规划，主要打造未来宜居城市。新城住宅销售均价在 2,700~3,000 元每平米之间。铁岭旧城区和沈阳靠近铁岭新城地区房价基本在 4,000~6,000 元之间。新城目前缺乏商业配套，价格和环境是目前新城吸引住户的主要原因。目前区内总人口约 10 万人，新区的规划是“十二五”期间，区内人口增至 15 万人，至 2020 年人口增长至 20 万，远景规划增长至 30 万，相当于目前

---

老城区的人口规模，未来人口的集聚将为区内土地价值提升和公用事业业务发展提供最坚实的基础。

而公司作为铁岭市新区的城市综合运营商，具有非常明显的区位优势。

## 2、政策支持

根据《土地一级开发协议》，铁岭市政府在按法定程序选择铁岭新城以及铁岭市的相关公用事业运营方时，同等条件下，政府方应优先选择铁岭财京；在同等条件下，铁岭市的其他土地一级开发（包括但不限于沈铁工业走廊沿线的土地一级开发）应该优先选择铁岭财京。

## 3、行业垄断优势

根据《土地一级开发协议》，铁岭市政府确认发行人是受政府方委托的唯一从事铁岭新城土地一级开发的单位。铁岭市政府不再委托其他任何单位（包括政府本身单独或政府方与其他单位合作）从事铁岭新城的土地一级开发。发行人具有天然的区域内垄断经营优势。

### （四）发行人未来发展规划

发行人是辽宁省铁岭市新城区的城市综合运营商。土地一级开发业务具有明显的区域性，鉴于发行人在铁岭当地具有政策优势，发行人计划未来发展本着立足新城、放眼周边的原则开展。

#### 1) 立足新城

在土地一级开发业务上，发行人在铁岭新城区具有垄断优势。发行人将继续凭借这一优势，打造“山、水、城”和谐统一的城市体系，将铁岭新城区定位为适宜居住、创业、休闲度假的国际化景观水城。通过进一步加大宣传力度和完善基础设施配套，从而提升城市品位和人气。随着铁岭新城区周边产业园区的快速发展，铁岭新城区作为打造为整体规划、大规模建设且出具雏形的综合性居住生活新区，将吸引更多的人口入住。发行人作为铁岭新城区唯一的土地一级开发商，将继续大力开展土地一级开发业务，保证公司的可持续发展。

在城市基础设施运营业务上，公司已经取得了新城区的供水业务、出租车运营业务、污水处理业务的特许经营权，并对新城区的垃圾处理等其他业务的运营享有

---

优先权，同时逐步推进道路灯箱广告以及出租车广告业务。随着铁岭新城区土地开发的完成、各项基础设施的完善，铁岭新城区内人口数量、商业设施以及各种配套设施的增加，新城区内的净水厂、污水厂、传媒公司以及出租车运营公司等公用事业及户外广告业务的经营将会逐步成为公司盈利的新亮点。

## 2) 放眼周边

在立足铁岭新城区土地一级开发业务和城市基础设施运营业务的基础上，发行人计划拓展其他土地一级开发项目。

首先，根据铁岭市政府和铁岭市土地储备中心在与铁岭财京公司签订的《土地一级开发协议书》的约定，在同等条件下，铁岭市的其他土地一级开发应该优先选择铁岭财京公司；铁岭新城区位于凡河新区，该地块总面积约为三十平方公里，如铁岭新城区的开发面积/规划面积扩大则发行人的土地一级开发业务范围也将随之扩大。

其次，发行人计划在向鞍山、本溪、丹东等周边城市发展，将进一步拓展未来的发展空间。

## 第九节 财务会计信息

铁岭新城于 2011 年 11 月 9 日完成了重大资产重组，该重组为不构成业务的反向购买。针对这一事项，本公司对 2010 年度的财务报表进行了追溯调整，并编制了包括 2012 年 12 月 31 日、2011 年 12 月 31 日和 2010 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，包括 2012 年度、2011 年度及 2010 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财务报表附注在内的最近三年的财务报表，由中兴华富华会计师事务所有限责任公司审计，出具了标准无保留意见的审计报告（中兴华审字[2013]第 1209022 号）。

本公司 2013 年上半年财务报表未经审计。

### 一、最近三年及一期财务报表

#### （一）最近三年及一期合并财务报表

本公司于 2010 年末、2011 年末、2012 年末和 2013 年 6 月末的合并资产负债表，以及 2010 年度、2011 年度、2012 年度和 2013 年 1~6 月的合并利润表、合并现金流量表如下：

#### 1、合并资产负债表

单位：元

项目	2013.6.30	2012.12.31	2011.12.31	2010.12.31
流动资产：				
货币资金	13,842,772.32	144,957,026.20	144,623,609.34	39,313,635.72
结算备付金	-	-	-	-
拆出资金	-	-	-	-
交易性金融资产	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-
应收账款	1,299,838,906.64	1,314,468,147.65	419,334,320.46	661,052,423.74
预付款项	103,453,713.17	48,309,065.68	36,962,783.92	9,686,210.16
应收保费	-	-	-	-
应收分保账款	-	-	-	-
应收分保合同准备金	-	-	-	-

项目	2013.6.30	2012.12.31	2011.12.31	2010.12.31
应收利息	-	-	-	-
应收股利	-	-	-	-
其他应收款	40,985,240.36	35,692,984.43	46,336,292.19	464,605,703.06
买入返售金融资产	-	-	-	-
存货	2,848,557,678.96	2,561,336,905.84	2,585,091,128.76	1,813,252,096.43
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	-	-	-	-
<b>流动资产合计</b>	<b>4,306,678,311.45</b>	<b>4,104,764,129.80</b>	<b>3,232,348,134.67</b>	<b>2,987,910,069.11</b>
非流动资产：				
发放委托贷款及垫款	-	-	-	-
可供出售金融资产	-	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	-	-	-	-
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	232,662,828.27	238,926,347.67	246,053,866.82	124,179,951.06
在建工程	268,000.00	-	145,000.00	76,153,142.96
工程物资	-	-	-	-
固定资产清理	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
无形资产	17,176,657.24	17,362,559.26	17,678,033.79	9,319,403.14
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	95,009.00	96,078.50	115,469.08	69,006.62
递延所得税资产	11,077,256.06	11,167,250.30	911,680.76	247,448.42
其他非流动资产	12,340,945.00	12,340,945.00	12,340,945.00	11,750,892.00
<b>非流动资产合计</b>	<b>273,620,695.57</b>	<b>279,893,180.73</b>	<b>277,244,995.45</b>	<b>221,719,844.20</b>
<b>资产总计</b>	<b>4,580,299,007.02</b>	<b>4,384,657,310.53</b>	<b>3,509,593,130.12</b>	<b>3,209,629,913.31</b>
<b>负债及股东权益项目</b>	<b>2013.6.30</b>	<b>2012.12.31</b>	<b>2011.12.31</b>	<b>2010.12.31</b>
流动负债：				
短期借款	395,000,000.00	315,000,000.00	360,000,000.00	250,000,000.00
向中央银行借款	-	-	-	-
吸收存款及同业存放	-	-	-	-
拆入资金	-	-	-	-
交易性金融负债	-	-	-	-
应付票据	-	-	-	-
应付账款	408,057,156.28	326,321,889.59	334,270,973.73	376,510,459.21
预收款项	6,186,854.57	3,724,911.46	419,285.62	606,235.28
卖出回购金融资产款	-	-	-	-

项目	2013.6.30	2012.12.31	2011.12.31	2010.12.31
应付手续费及佣金	-	-	-	-
应付职工薪酬	1,099,665.07	1,061,908.93	862,432.61	807,556.04
应交税费	239,481,861.47	196,580,076.51	173,984,307.44	119,157,077.62
应付利息	-	-	-	-
应付股利	-	-	-	-
其他应付款	25,459,872.56	54,742,578.04	33,883,237.01	719,137,955.13
应付分保账款	-	-	-	-
保险合同准备金	-	-	-	-
代理买卖证券款	-	-	-	-
代理承销证券款	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	-	-	-	-
其他流动负债	-	-	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>1,075,285,409.95</b>	<b>897,431,364.53</b>	<b>903,420,236.41</b>	<b>1,466,219,283.28</b>
非流动负债：				
长期借款	-	-	-	-
应付债券	-	-	-	-
长期应付款	618,000,000.00	700,000,000.00	450,000,000.00	385,314,222.73
专项应付款	-	-	-	7,000,000.00
预计负债	-	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-	-
其他非流动负债	46,021,223.12	46,780,500.68	48,366,666.68	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>664,021,223.12</b>	<b>746,780,500.68</b>	<b>498,366,666.68</b>	<b>392,314,222.73</b>
<b>负债合计</b>	<b>1,739,306,633.07</b>	<b>1,644,211,865.21</b>	<b>1,401,786,903.09</b>	<b>1,858,533,506.01</b>
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	549,860,862.00	549,860,862.00	366,573,908.00	252,003,908.00
资本公积	32,014,009.88	31,993,712.18	215,280,666.18	147,996,092.00
减：库存股	-	-	-	-
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	196,783,187.02	196,783,187.02	128,619,176.03	96,253,163.03
一般风险准备	-	-	-	-
未分配利润	2,062,334,315.05	1,961,807,684.12	1,397,332,476.82	854,843,244.27
外币报表折算差额	-	-	-	-
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	<b>2,840,992,373.95</b>	<b>2,740,445,445.32</b>	<b>2,107,806,227.03</b>	<b>1,351,096,407.30</b>
少数股东权益	-	-	-	-
<b>所有者权益合计</b>	<b>2,840,992,373.95</b>	<b>2,740,445,445.32</b>	<b>2,107,806,227.03</b>	<b>1,351,096,407.30</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>4,580,299,007.02</b>	<b>4,384,657,310.53</b>	<b>3,509,593,130.12</b>	<b>3,209,629,913.31</b>

## 2、合并利润表

单位：元

项目	2013年1-6月	2012年	2011年	2010年
一、营业总收入	356,208,596.97	1,396,477,588.93	1,402,745,226.99	1,103,259,453.72
其中：营业收入	356,208,596.97	1,396,477,588.93	1,402,745,226.99	1,103,259,453.72
利息收入	-	-	-	-
已赚保费	-	-	-	-
手续费及佣金收入	-	-	-	-
二、营业总成本	213,434,021.33	537,548,667.76	578,393,328.84	482,672,428.69
其中：营业成本	156,331,284.33	394,510,611.61	470,813,352.71	443,490,730.25
利息支出	-	-	-	-
手续费及佣金支出	-	-	-	-
退保金	-	-	-	-
赔付支出净额	-	-	-	-
提取保险合同准备金净额	-	-	-	-
保单红利支出	-	-	-	-
分保费用	-	-	-	-
营业税金及附加	76,595.39	390,140.10	173,806.15	160,390.22
销售费用	6,622,475.70	4,411,227.61	2,851,969.82	12,054,299.85
管理费用	26,787,812.20	40,936,071.72	60,012,455.61	26,324,422.59
财务费用	23,975,830.67	56,278,338.60	41,884,815.14	35,391.98
资产减值损失	-359,976.96	41,022,278.12	2,656,929.41	607,193.80
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-	-
汇兑收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	142,774,575.64	858,928,921.17	824,351,898.15	620,587,025.03
加：营业外收入	759,277.56	1,596,167.29	529,388.32	531,501.66
减：营业外支出	41,580.40	116,196.28	121,139.65	325,871.95
其中：非流动资产处置损失	-	-	-	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	143,492,272.80	860,408,892.18	824,760,146.82	620,792,654.74
减：所得税费用	42,965,641.87	227,769,673.89	217,713,164.19	157,634,853.49
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	100,526,630.93	632,639,218.29	607,046,982.63	463,157,801.25
其中：被合并方在合并前实现的净利润	-	-	-	-



项目	2013年1~6月	2012年	2011年	2010年
归属于母公司所有者的净利润	100,526,630.93	632,639,218.29	607,046,982.63	463,157,801.25
少数股东损益	-	-	-	-
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.18	1.15	1.55	1.23
（二）稀释每股收益	0.18	1.15	1.55	1.23
七、其他综合收益	-	-	-	-
八、综合收益总额	100,526,630.93	632,639,218.29	607,046,982.63	463,157,801.25
归属于母公司所有者的综合收益总额	100,526,630.93	632,639,218.29	607,046,982.63	463,157,801.25
归属于少数股东的综合收益总额	-	-	-	-

### 3、合并现金流量表

单位：元

项目	2013年1~6月	2012年	2011年	2010年
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	370,320,095.00	465,471,644.57	1,638,342,238.20	1,086,872,742.59
客户存款和同业存放款项净增加额	-	-	-	-
向中央银行借款净增加额	-	-	-	-
向其他金融机构拆入资金净增加额	-	-	-	-
收到原保险合同保费取得的现金	-	-	-	-
收到再保险业务现金净额	-	-	-	-
保户储金及投资款净增加额	-	-	-	-
处置交易性金融资产净增加额	-	-	-	-
收取利息、手续费及佣金的现金	-	-	-	-
拆入资金净增加额	-	-	-	-
回购业务资金净增加额	-	-	-	-
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	2,697,007.41	101,688,570.99	270,900,347.79	118,142,205.80
经营活动现金流入小计	373,017,102.41	567,160,215.56	1,909,242,585.99	1,205,014,948.39
购买商品、接受劳务支付的现金	368,134,844.48	357,474,466.13	1,341,925,774.42	572,540,245.11
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	-	-	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	8,058,403.91	16,640,563.74	13,079,205.73	7,893,669.29
支付的各项税费	2,140,768.92	221,696,878.46	167,804,367.84	132,288,041.81

项目	2013年1-6月	2012年	2011年	2010年
支付其他与经营活动有关的现金	70,108,343.87	61,634,167.34	154,631,639.40	229,272,467.81
经营活动现金流出小计	448,442,361.18	657,446,075.67	1,677,440,987.39	941,994,424.02
经营活动产生的现金流量净额	-75,425,258.77	-90,285,860.11	231,801,598.60	263,020,524.37
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	-	-	-
取得投资收益所收到的现金	-	-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	20,297.70	-	148,000,000.00	-
投资活动现金流入小计	20,297.70	-	148,000,000.00	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,862,765.75	5,826,126.00	97,875,498.08	107,821,820.24
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	2,862,765.75	5,826,126.00	97,875,498.08	107,821,820.24
投资活动产生的现金流量净额	-2,842,468.05	-5,826,126.00	50,124,501.92	-107,821,820.24
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	395,000,000.00	680,000,000.00	1,527,000,000.00	1,493,400,000.00
发行债券收到的现金	-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	1,662,858.26	-
筹资活动现金流入小计	395,000,000.00	680,000,000.00	1,528,662,858.26	1,493,400,000.00
偿还债务支付的现金	397,000,000.00	475,000,000.00	1,614,961,196.55	1,712,583,115.65
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	50,846,527.06	108,554,597.03	90,317,788.61	118,154,247.13
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流出小计	447,846,527.06	583,554,597.03	1,705,278,985.16	1,830,737,362.78
筹资活动产生的现金流量净额	-52,846,527.06	96,445,402.97	-176,616,126.90	-337,337,362.78
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	-131,114,253.88	333,416.86	105,309,973.62	-182,138,658.65
加：期初现金及现金等价物余额	144,957,026.20	144,623,609.34	39,313,635.72	221,452,294.37
六、期末现金及现金等价物余额	13,842,772.32	144,957,026.20	144,623,609.34	39,313,635.72

## (二) 最近三年及一期母公司财务报表

本公司于2010年末、2011年末、2012年末和2013年6月末的母公司资产负债表，以及2010年度、2011年度、2012年度和2013年1~6月的母公司利润表、母公司现金流量表如下：

### 1、母公司资产负债表

单位：元

项目	2013.6.30	2012.12.31	2011.12.31	2010.12.31
流动资产：				
货币资金	1,557,624.62	802,950.44	5,862,952.87	100,463.97
交易性金融资产	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-
应收账款	798,000.00	-	-	-
预付款项	-	3,982,500.00	90,250.00	-
应收利息	-	-	-	-
应收股利	-	-	-	-
其他应收款	549,305,331.72	553,249,182.22	567,872,939.71	3,255,958.30
买入返售金融资产	-	-	-	-
存货	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	-	-	-	-
<b>流动资产合计</b>	<b>551,660,956.34</b>	<b>558,034,632.66</b>	<b>573,826,142.58</b>	<b>3,356,422.27</b>
非流动资产：				
发放委托贷款及垫款	-	-	-	-
可供出售金融资产	-	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	2,578,000,000.00	2,578,000,000.00	2,578,000,000.00	133,843,655.40
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	4,540.00	5,680.00	-	27,771.24
在建工程	-	-	-	-
工程物资	-	-	-	-
固定资产清理	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
无形资产	-	-	-	-
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-	-

项目	2013.6.30	2012.12.31	2011.12.31	2010.12.31
递延所得税资产	-	-	-	263.90
其他非流动资产	-	-	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>2,578,004,540.00</b>	<b>2,578,005,680.00</b>	<b>2,578,000,000.00</b>	<b>133,871,690.54</b>
<b>资产总计</b>	<b>3,129,665,496.34</b>	<b>3,136,040,312.66</b>	<b>3,151,826,142.58</b>	<b>137,228,112.81</b>
负债及股东权益项目	2013.6.30	2012.12.31	2011.12.31	2010.12.31
流动负债：				
短期借款	-	-	-	-
交易性金融负债	-	-	-	-
应付票据	-	-	-	-
应付账款	-	-	-	-
预收款项	-	-	-	-
应付手续费及佣金	-	-	-	-
应付职工薪酬	446,216.34	445,145.34	12,000.00	12,000.00
应交税费	115,884.47	117,587.29	3,195,899.47	-
应付利息	-	-	-	-
应付股利	-	-	-	-
其他应付款	426,876.16	1,535,691.16	5,337,096.16	42,526,327.15
一年内到期的非流动负债	-	-	-	-
其他流动负债	-	-	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>988,976.97</b>	<b>2,098,423.79</b>	<b>8,544,995.63</b>	<b>42,538,327.15</b>
非流动负债：				
长期借款	-	-	-	-
应付债券	-	-	-	-
长期应付款	450,000,000.00	450,000,000.00	450,000,000.00	-
专项应付款	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>450,000,000.00</b>	<b>450,000,000.00</b>	<b>450,000,000.00</b>	<b>-</b>
<b>负债合计</b>	<b>450,988,976.97</b>	<b>452,098,423.79</b>	<b>458,544,995.63</b>	<b>42,538,327.15</b>
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	549,860,862.00	549,860,862.00	366,573,908.00	114,570,000.00
资本公积	2,172,236,713.93	2,172,216,416.23	2,355,503,370.23	29,507,299.39
减：库存股	-	-	-	-
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	6,606,077.77	6,606,077.77	6,606,077.77	6,606,077.77
一般风险准备	-	-	-	-
未分配利润	-50,027,134.33	-44,741,467.13	-35,402,209.05	-55,993,591.50
外币报表折算差额	-	-	-	-

项目	2013.6.30	2012.12.31	2011.12.31	2010.12.31
归属于母公司所有者权益合计	2,678,676,519.37	2,683,941,888.87	2,693,281,146.95	94,689,785.66
少数股东权益	-	-	-	-
所有者权益合计	2,678,676,519.37	2,683,941,888.87	2,693,281,146.95	94,689,785.66
负债和所有者权益总计	3,129,665,496.34	3,136,040,312.66	3,151,826,142.58	137,228,112.81

## 2、母公司利润表

单位：元

项目	2013年1-6月	2012年	2011年	2010年
一、营业总收入	-	-	-	-
其中：营业收入	-	-	-	-
利息收入	-	-	-	-
手续费及佣金收入	-	-	-	-
二、营业总成本	5,285,667.20	9,312,130.87	32,055,450.93	321,024.03
其中：营业成本	-	-	-	-
利息支出	-	-	-	-
手续费及佣金支出	-	-	-	-
营业税金及附加	-	-	-	-
销售费用	-	-	-	-
管理费用	5,044,984.37	8,693,213.90	32,102,448.85	319,170.74
财务费用	240,682.83	618,916.97	-46,997.92	1,457.44
资产减值损失	-	-	-	395.85
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	-	-	52,224,300.00	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-	-
汇兑收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-5,285,667.20	-9,312,130.87	20,168,849.07	-321,024.03
加：营业外收入	-	-	2,202,068.64	-
减：营业外支出	-	27,127.21	-	-
其中：非流动资产处置损失	-	-	-	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-5,285,667.20	-9,339,258.08	22,370,917.71	-321,024.03
减：所得税费用	-	-	1,779,535.26	3,328.78
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-5,285,667.20	-9,339,258.08	20,591,382.45	-324,352.81
归属于母公司所有者的净利润	-5,285,667.20	-9,339,258.08	20,591,382.45	-324,352.81
少数股东损益	-	-	-	-

项目	2013年1~6月	2012年	2011年	2010年
六、每股收益：	-	-	-	-
（一）基本每股收益	-	-	-	-
（二）稀释每股收益	-	-	-	-
七、其他综合收益	-	-	-	-
八、综合收益总额	-5,285,667.20	-9,339,258.08	20,591,382.45	-324,352.81
归属于母公司所有者的综合收益总额	-5,285,667.20	-9,339,258.08	20,591,382.45	-324,352.81
归属于少数股东的综合收益总额	-	-	-	-

### 3、母公司现金流量表

单位：元

项目	2013年1~6月	2012年	2011年	2010年
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	181,903,315.17	59,792,692.92	55,102.61	382.56
经营活动现金流入小计	181,903,315.17	59,792,692.92	55,102.61	382.56
购买商品、接受劳务支付的现金	2,763,334.00	250,000.00	-	-
支付利息、手续费及佣金的现金	-	-	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	1,962,986.51	3,317,474.24	14,670.00	-
支付的各项税费	611,847.98	4,260,162.49	2,613.00	8,712.00
支付其他与经营活动有关的现金	153,763,270.20	5,181,608.62	588,275,330.71	120.83
经营活动现金流出小计	159,101,438.69	13,009,245.35	588,292,613.71	8,832.83
经营活动产生的现金流量净额	22,801,876.48	46,783,447.57	-588,237,511.10	-8,450.27
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	-	-	148,000,000.00	-
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	20,297.70	-	-	-
投资活动现金流入小计	20,297.70	-	148,000,000.00	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	7,200.00	-	-
投资支付的现金	-	-	-	-
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	-	-	-	-

项目	2013年1~6月	2012年	2011年	2010年
投资活动现金流出小计	-	7,200.00	-	-
投资活动产生的现金流量净额	20,297.70	-7,200.00	148,000,000.00	-
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	-	-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	-	-	450,000,000.00	-
发行债券收到的现金	-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计	-	-	450,000,000.00	-
偿还债务支付的现金	-	-	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	22,067,500.00	51,836,250.00	4,000,000.00	-
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流出小计	22,067,500.00	51,836,250.00	4,000,000.00	-
筹资活动产生的现金流量净额	-22,067,500.00	-51,836,250.00	446,000,000.00	-
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	754,674.18	-5,060,002.43	5,762,488.90	-8,450.27
加：期初现金及现金等价物余额	802,950.44	5,862,952.87	100,463.97	108,914.24
六、期末现金及现金等价物余额	1,557,624.62	802,950.44	5,862,952.87	100,463.97

## 二、合并报表范围的变化情况

报告期内，公司合并报表范围的变化情况如下：

时间	变动情况	变动原因	子公司名称
2010年	无	-	-
2011年	减少	重大资产出售及向特定对象非公开发行股份购买资产	子公司：成都中汇制药有限公司 孙公司：四川亚泰药业有限责任公司 孙公司：成都中汇生物技术有限公司 纳入合并报表范围的子公司的联营合营企业：成都中荷汇成生物医药有限公司
	增加	重大资产出售及向特定对象非公开发行股份购买资产	子公司：铁岭财京投资有限公司 孙公司：公司铁岭财京公用事业有限公司 孙公司：铁岭财京传媒有限公司
2012年	无	-	-
2013年1~6月	增加	孙公司新设立全资曾孙公司	曾孙公司：铁岭财京汽车租赁有限公司

---

## （一）最近三年及一期公司合并范围增减情况

### 1、重大资产重组中合并报表范围的变化情况

2009年7月20日，中汇医药与怡和集团、担保方迈特医药和封玮以及铁岭经营公司签署了《四川中汇医药（集团）股份有限公司资产出售协议书》，中汇医药向其第一大股东迈特医药的控股股东怡和集团出售其全部资产和负债。

同日，中汇医药与铁岭经营公司、京润蓝筹、罗德安、付驹、三助嘉禾签署了《四川中汇医药（集团）股份有限公司发行股份购买资产协议书》，中汇医药向铁岭经营公司、京润蓝筹、三助嘉禾、罗德安先生以及付驹先生非公开发行股份方式购买其持有的铁岭财京100%股权。

2011年9月9日，经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，购买铁岭经营公司、京润蓝筹、罗德安、付驹、三助嘉禾共同持有铁岭财京100%股权。

2011年11月9日，本次重大重组资产交割完成，中汇医药已将其全部资产和负债交割给怡和集团，中汇医药的原有全资子公司成都中汇制药有限公司股权已由中汇医药变更登记至怡和集团名下，相关工商变更登记手续已在成都市工商行政管理局办理完毕。

同日，重组方持有的铁岭财京100%股权已在辽宁省铁岭市工商行政管理局办理股权过户手续，上述股权的持有人变更为中汇医药。中汇医药持有铁岭财京的100%股权，成为铁岭财京的唯一股东。

### 2、2013年设立曾孙公司情况

2013年6月18日，公司孙公司公用事业公司出资100万元，成立铁岭财京汽车租赁有限公司，持股比例为100%，公司组织机构代码为06834827-3。



### 三、公司最近三年及一期的财务指标

#### (一) 公司最近三年及一期主要财务指标

主要财务指标	2013.6.30	2012.12.31	2011.12.31	2010.12.31
流动比率	4.01	4.57	3.58	2.04
速动比率	1.36	1.72	0.72	0.80
资产负债率(合并报表)(%)	37.97	37.50	39.94	57.90
资产负债率(母公司报表)(%)	14.41	14.42	14.55	31.00
归属于上市公司股东的每股净资产(元)	5.17	4.98	5.75	5.36
	2013年1~6月	2012年度	2011年度	2010年度
EBIT利息保障倍数	6.96	16.24	20.64	531.35
应收账款周转率(次)	0.27	1.61	2.60	1.67
存货周转率(次)	0.06	0.15	0.21	0.24
每股经营活动现金净流量(元)	-0.14	-0.16	0.63	1.04
每股净现金流量(元)	-0.24	0.00	0.29	-0.72
基本每股收益(元)	0.18	1.15	1.55	1.23
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元)	0.18	1.15	1.55	1.22
加权平均净资产收益率(%)	3.60	26.11	36.40	41.37
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率(%)	3.57	26.05	36.37	41.35

#### (二) 上述财务指标的计算方法

上述指标中除母公司资产负债率的指标外，其他均依据合并报表口径计算。各指标的具体计算公式如下：

流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=(流动资产-存货-其他应收款-一年内到期的非流动资产)/流动负债

资产负债率=总负债/总资产

归属于上市公司股东的每股净资产=归属于母公司所有者权益合计/期末股本总额

EBIT利息保障倍数=(利润总额+利息支出)/利息支出

应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

存货周转率=营业成本/存货平均余额

每股经营活动现金净流量=经营活动产生的现金流量净额/期末股本总额

每股净现金流量=现金及现金等价物净增加额/期末股本总额

每股收益指标及净资产收益率指标根据中国证监会发布的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010年修订）的规定计算。

扣除非经常性损益后净资产收益率和扣除非经常性损益后的每股收益按《公开发行证券的公司信息披露规范问答第1号》的相关要求进行扣除。

如无特别说明，本节中出现的指标均依据上述口径计算。

#### 四、非经常性损益明细表

单位：元

项目	2013年1-6月	2012年	2011年	2010年
非流动资产处置损益	353,736.56	-80,969.57	-21,139.65	-141,510.83
越权审批，或无正式批准文件， 或偶发性的税收返还、减免	-	-	-	-
计入当期损益的政府补助，但与公司正常 经营业务密切相关，符合国家政策规定、 按照一定标准定额或定量持续享受的政府 补助除外	759,277.56	1,586,166.00	133,333.32	-
企业取得子公司、联营企业及合营企业的 投资成本小于取得投资时应享有被投资单 位可辨认净资产公允价值产生的收益	-	-	-	-
非货币性资产交换损益	-	-	-	-
因不可抗力因素，如遭受自然灾害 而计提的各项资产减值准备	-	-	-	-
债务重组损益	-	-	-	-
同一控制下企业合并产生的 子公司期初至合并日的当期净损益	-	-	-	-
除同公司正常经营业务相关的有效套期保 值业务外，持有交易性金融资产、交易性金 融负债产生的公允价值变动损益，以及处 置交易性金融资产、交易性金融负债和可	-	-	-	-

项目	2013年1-6月	2012年	2011年	2010年
供出售金融资产取得的投资收益				
单独进行减值测试的应收款项减值准备回				
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-35,340.00	-25,225.42	296,055.00	347,140.54
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	-	-	-
少数股东权益影响额	-	-	-	-
所得税影响额	-89,994.24	-19,767.27	-27,771.16	-130,307.89
合计	987,679.88	1,460,203.74	380,477.51	75,321.82

## 五、管理层讨论与分析

本公司管理层结合公司近三年及一期的财务资料，对公司的偿债能力、盈利能力、现金流量、未来业务目标等因素进行了讨论与分析。报告期内，公司核心业务持续稳定增长，资产质量良好，盈利能力较强，财务安全性较高。

### （一）合并报表口径分析

#### 1、资产负债总体情况

单位：万元

项目	2013.6.30		2012.12.31		2011.12.31		2010.12.31
	金额	增长率	金额	增长率	金额	增长率	金额
总资产	458,029.90	4.46%	438,465.73	24.93%	350,959.31	4.54%	320,962.99
总负债	173,930.66	5.78%	164,421.19	17.29%	140,178.69	-25.10%	185,853.35
资产负债率	37.97%	-	37.50%	-	39.94%	-	57.90%

2010年~2013年6月末，公司资产总额分别为320,962.99万元、350,959.31万元、438,465.73万元和458,029.90万元，2010年至2012年末年均复合增长率为16.88%，稳步增长。同时，公司不断优化资本结构，截至报告期末，资产负债率由2010年末的57.90%降至37.97%，财务安全性有所提高。

#### 2、资产分析

最近三年及一期，公司资产的总体构成情况如下：

单位：万元

项目	2013.6.30		2012.12.31		2011.12.31		2010.12.31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产	430,667.83	94.03%	410,476.41	93.62%	323,234.81	92.10%	298,791.01	93.09%
非流动资产	27,362.07	5.97%	27,989.32	6.38%	27,724.50	7.90%	22,171.98	6.91%

资产总计	458,029.90	100.00%	438,465.73	100.00%	350,959.31	100.00%	320,962.99	100.00%
------	------------	---------	------------	---------	------------	---------	------------	---------

### (1) 流动资产

#### ①流动资产构成分析

报告期内各期末，公司流动资产占总资产比重很高，均在90%以上，符合行业特点。流动资产主要包括应收账款和存货，具体见下表：

单位：万元

项目	2013.6.30		2012.12.31		2011.12.31		2010.12.31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
应收账款	129,983.89	30.18%	131,446.81	32.02%	41,933.43	12.97%	66,105.24	22.12%
存货	284,855.77	66.14%	256,133.69	62.40%	258,509.11	79.98%	181,325.21	60.69%
其他	15,828.17	3.68%	22,895.91	5.58%	22,792.27	7.05%	51,360.55	17.19%
流动资产合计	430,667.83	100.00%	410,476.41	100.00%	323,234.81	100.00%	298,791.01	100.00%

#### A.应收账款

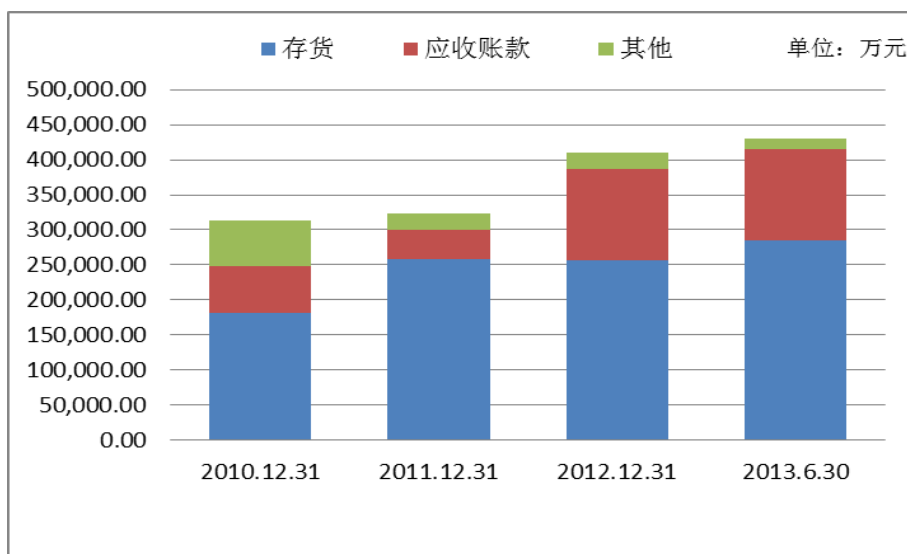
应收账款占流动资产比重为30.18%，主要为铁岭市土储中心依据《土地一级开发协议》与公司约定支付的土地整理款项，应收账款质量较高。为实现土地销售，土地一级开发业务一般允许购买金额较大的土地使用权受让方采用分期付款的方式支付土地出让金，从而造成应收账款回收期较长。从账龄看，截至2012年末，公司一年以内应收账款余额占应收账款余额的比重为74.07%，账龄结构合理，符合行业特点。

#### B.存货

由于土地一级开发周期较长，公司存货占流动资产比重约为60%。公司存货主要为土地开发成本，占存货的比重约为99%，符合行业特点。

#### ②流动资产余额变动分析

报告期内，公司流动资产及主要项目变动情况见下图：



报告期内，公司业务规模持续扩张，流动资产总额逐年增长。

2011年末，公司流动资产总额为323,234.81万元，较上年末同比增长8.18%，总体呈稳步发展态势，主要是由于存货的增长和应收账款的减少。其中，存货余额增长42.57%，应收账款余额减少36.57%。存货增长的主要原因在于：随着公司业务规模的扩张，公司土地开发成本的增长导致存货的大幅增长。应收账款减少的主要原因在于：随着2010年已交付土地的土地整理款项逐步回收，应收账款余额降幅较大。

2012年末，公司流动资产总额为410,476.41万元，较上年末同比增长26.99%，主要是应收账款的增长。应收账款余额增长213.47%，主要是随着2011年业务规模的扩张，2012年完工项目较多，应收账款余额大幅增长。

2013年6月末，公司流动资产总额为430,667.83万元，较上年末减少4.92%，变动不大。

## (2) 非流动资产

### ①非流动资产构成分析

最近三年及一期公司非流动资产的主要构成见下表：

单位：万元

项目	2013.6.30		2012.12.31		2011.12.31		2010.12.31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
固定资产	23,266.28	85.03%	23,892.63	85.36%	24,605.39	88.75%	12,418.00	56.01%
在建工程	26.80	0.10%	-	-	14.50	0.05%	7,615.31	34.35%
无形资产	1,717.67	6.28%	1,736.26	6.20%	1,767.80	6.38%	931.94	4.20%
其他	2,351.32	8.59%	2,360.43	8.43%	1,336.81	4.82%	1,206.73	5.44%
<b>非流动资产合计</b>	<b>27,362.07</b>	<b>100.00%</b>	<b>27,989.32</b>	<b>100.00%</b>	<b>27,724.50</b>	<b>100.00%</b>	<b>22,171.98</b>	<b>100.00%</b>

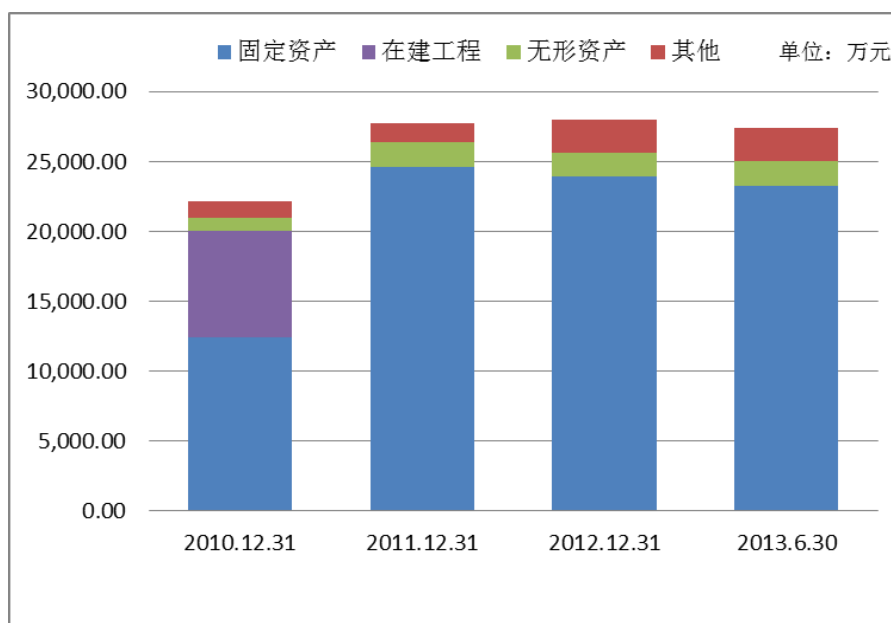
公司非流动资产主要包括固定资产、在建工程和无形资产，三者合计占非流动资产的90%以上。

固定资产与在建工程合计占非流动资产的比重约为85%。其中，2010年末在建工程较多，主要为污水厂工程，该工程于2011年完工并转入固定资产；固定资产主要为机器设备和房屋建筑物，机器设备占固定资产的比重为60%以上。

无形资产占非流动资产的比重约为6%，由土地使用权和软件构成。其中土地使用权余额约占无形资产的99%。

## ②非流动资产余额变动分析

报告期内各期末，公司非流动资产余额先增长后平稳，具体见下图：



2011年末，公司非流动资产总额为27,724.50万元，较上年末同比增长25.04%，主要是由于固定资产的增长。固定资产余额增长98.14%，主要原因在于：污水厂工程等项目完工转入固定资产，同时，随着业务规模的扩张，公司新增了机器设备。

2012年末，公司非流动资产总额为27,989.32万元，较上年末同比增长0.96%，变动不大。

2013年6月末，公司非流动资产余额为27,362.07万元，较上年末减少2.24%，变动较为平稳。

### 3、负债分析

最近三年及一期，公司负债的总体构成情况如下：

单位：万元

项目	2013.6.30		2012.12.31		2011.12.31		2010.12.31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动负债	107,528.54	61.82%	89,743.14	54.58%	90,342.02	64.45%	146,621.93	78.89%
非流动负债	66,402.12	38.18%	74,678.05	45.42%	49,836.67	35.55%	39,231.42	21.11%
负债合计	<b>173,930.66</b>	<b>100.00%</b>	<b>164,421.19</b>	<b>100.00%</b>	<b>140,178.69</b>	<b>100.00%</b>	<b>185,853.35</b>	<b>100.00%</b>

#### (1) 流动负债

##### ①流动负债的构成

流动负债占公司负债主要部分，报告期内各期末，流动负债占比均超过50%，但总体呈下降趋势，符合土地一级开发行业的特点，其主要构成见下表：

单位：万元

项目	2013.6.30		2012.12.31		2011.12.31		2010.12.31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
短期借款	39,500.00	36.73%	31,500.00	35.10%	36,000.00	39.85%	25,000.00	17.05%
应付账款	40,805.72	37.95%	32,632.19	36.36%	33,427.10	37.00%	37,651.05	25.68%
应交税费	23,948.19	22.27%	19,658.01	21.90%	17,398.43	19.26%	11,915.71	8.13%
其他应付款	2,545.99	2.37%	5,474.26	6.10%	3,388.32	3.75%	71,913.80	49.05%
其他	728.65	0.68%	478.68	0.53%	128.17	0.14%	141.38	0.10%
流动负债合计	<b>107,528.54</b>	<b>100.00%</b>	<b>89,743.14</b>	<b>100.00%</b>	<b>90,342.02</b>	<b>100.00%</b>	<b>146,621.93</b>	<b>100.00%</b>

流动负债主要包括短期借款、应付账款、应交税费和其他应付款，上述项目合

计占流动负债的比重为99%以上。其中：

短期借款占流动负债比重约为35%，全部用于补充流动资金，截至报告期末，短期借款均为保证借款，保证人为铁岭经营公司和铁岭公共资产投资运营有限公司。

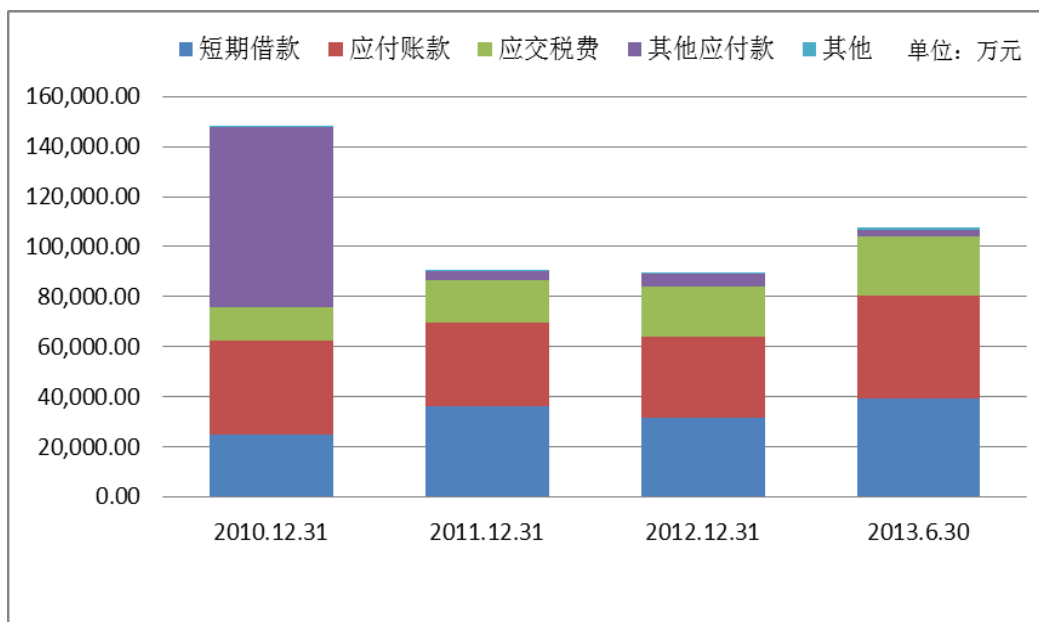
应付账款占流动负债的比重约为35%，主要为工程未结算款项，符合公司业务特点。

应交税费占流动负债的比重约为20%，主要为应交企业所得税。本公司应交企业所得税余额较大的原因为公司年度中通常按季度预缴企业所得税，次年5月份再予以汇算清缴。

其他应付款占流动负债的比重约为5%。2010年末其他应付款较多，主要为铁岭市新城供热有限公司的配套费和与铁岭财政资产经营有限公司的往来款。

## ②流动负债的余额变动分析

报告期内，公司流动负债余额变动情况如下：



2011年末，公司流动负债余额为90,342.02万元，较上年末减少38.38%，主要由于其他应付款的减少。2011年支付了大部分2010年末的其他应付款。

2012年末，公司流动负债余额为89,743.14万元，较上年末减少0.66%，变



动不大。

2013年6月末,公司流动负债余额为107,528.54万元,较上年末增长19.82%,主要是由于短期借款和应付账款的增加:短期借款增加了8,000万元,全部为保证借款,用于补充流动资金;应付账款增加了8,173.53万元,为工程未结算款项。

## (2) 非流动负债

### ①非流动负债的构成

最近三年及一期,公司非流动负债的主要构成情况如下:

单位:万元

项目	2013.6.30		2012.12.31		2011.12.31		2010.12.31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
长期应付款	61,800.00	93.07%	70,000.00	93.74%	45,000.00	90.29%	38,531.42	98.22%
其他	4,602.12	6.93%	4,678.05	700.00	4,836.67	9.71%	700.00	1.78%
<b>非流动负债合计</b>	<b>66,402.12</b>	<b>100.00%</b>	<b>74,678.05</b>	<b>100.00%</b>	<b>49,836.67</b>	<b>100.00%</b>	<b>39,231.42</b>	<b>100.00%</b>

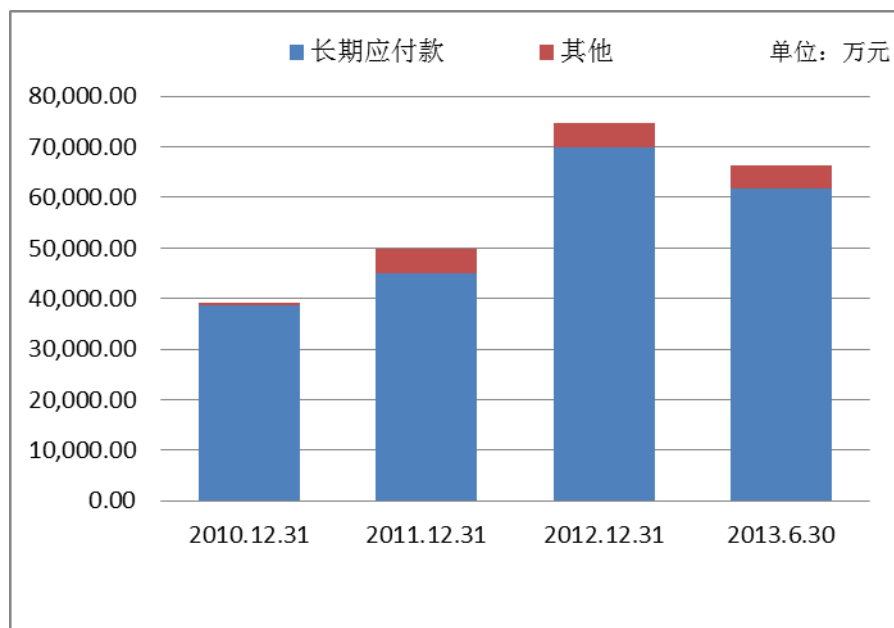
公司非流动负债主要为长期应付款,长期应付款占非流动负债的90%以上。

#### A.长期应付款

公司长期应付款占非流动负债的90%以上。截止报告期末,长期应付款余额为6.18亿元,其中,4.5亿元债权人为吉林省信托有限责任公司(以下简称“吉林信托”),1.68亿元债权人为铁岭经营公司。

### ②非流动负债余额变动分析

报告期内各期末,公司非流动负债余额变动情况见下图:



2011年末，公司非流动负债余额为49,836.67万元，较上年末增长27.03%。2011年12月22日，公司与吉林信托签订《铁岭财京股权受益权转让及回购合同》，将持有的下属子公司铁岭财京公司1.6亿元股权（占总股本40%）所对应的受益权转让给吉林信托，吉林信托同意通过设立的铁岭财京公司股权受益权单一资金信托计划，以存放于信托财产专户的信托资金受让公司持有的标的股权受益权。标的股权受益权之转让价款总额为4.5亿元，转让期限为38个月，转让期满18个月，经吉林信托同意，公司可以提前履行回购义务。

2012年末，公司非流动负债余额为74,678.05万元，较上年末增长49.85%。2012年4月20日，公司下属子公司铁岭财京公司与铁岭经营公司签订《借款协议》，铁岭经营公司向铁岭财京公司提供借款，在不超过4亿元人民币的总额度内循环使用，期限为三年。

2013年6月末，公司非流动负债余额为66,402.12万元，较上年末减少11.08%，公司偿还了部分铁岭经营公司的借款。

#### 4、偿债能力分析

##### (1) 流动比率与速动比率分析

报告期内各期末，公司流动比率、速动比率情况见下表：

项目	2013.6.30	2012.12.31	2011.12.31	2010.12.31
流动比率	4.01	4.57	3.58	2.04
速动比率	1.36	1.72	0.72	0.80

截至2010年末、2011年末、2012年末及2013年6月末，本公司流动比率分别为2.04、3.58、4.57和4.01，速动比率分别为0.80、0.72、1.72和1.36。公司的流动比率和速动比例总体稳步提高，短期偿债能力有所提升。

## (2) 资产负债率分析

见前文资产负债总体情况分析。

## (3) 利息偿付能力

2010年至2012年及2013年1~6月，公司利息保障倍数分别为531.35、20.64、16.24和6.96，息税前利润对当期利息支出覆盖能力较强。

2010年度公司的利息保障倍数很大的原因是由于当年利息支出相对于利润总额很小，为117.05万元，利润总额为62,079.27万元。

2011年度公司的利息保障倍数较2010年度减少96.12%，主要是由于当年利息支出增加至4,199.76万元，利息保障倍数为20.64，回归到合理水平。

2012年度公司的利息保障倍数较2011年度减少21.30%，主要是由于公司长期应付款的增加导致2012年度利息支出较2011年度增加34.41%，而2012年度利润总额较2011年度增幅不大，增加了4.32%，因此2012年度利息保障倍数下降至16.24，但仍处于较为良好的水平，息税前利润对当期利息支出覆盖能力较强。

2013年上半年公司利息保障倍数下降至6.96，较2012年度减少57.17%，主要系本报告期较短，利用借款转化为收入增加有一定的时滞，2013年1~6月利润总额为14,349.23万元，为上一年度利润总额的16.68%，故利息保障倍数大幅下降，息税前利润对当期利息支出覆盖能力仍然较强。

## (4) 总体结论

公司作为铁岭市人民政府唯一授权的铁岭新城城市综合运营商，具有较强的盈利能力，流动性和利息保障倍数处于较高水平，公司整体偿债能力较好。公司按照

现代企业制度的要求建立了规范的法人治理结构，并建立了稳健自律的财务政策与良好的风险控制机制；未来随着公司业务的发展，整个公司的盈利水平有望进一步提高，偿债能力亦会相应提高，因此可以为本期债券的按时偿付提供相应的保障性支持。

## 5、盈利能力分析

报告期内，发行人利润表主要项目如下：

单位：万元

项目	2013年1~6月		2012年度		2011年度		2010年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业收入	35,620.86	100.00%	139,647.76	100.00%	140,274.52	100.00%	110,325.95	100.00%
营业毛利	19,987.73	56.11%	100,196.70	71.75%	93,193.19	66.44%	65,976.87	59.80%
毛利率	<b>56.11%</b>	-	<b>71.75%</b>	-	<b>66.44%</b>	-	<b>59.80%</b>	-
销售费用	662.25	1.86%	441.12	0.32%	285.20	0.20%	1,205.43	1.09%
管理费用	2,678.78	7.52%	4,093.61	2.93%	6,001.25	4.28%	2,632.44	2.39%
财务费用	2,397.58	6.73%	5,627.83	4.03%	4,188.48	2.99%	3.54	0.00%
营业利润	14,277.46	40.08%	85,892.89	61.51%	82,435.19	58.77%	62,058.70	56.25%
利润总额	14,349.23	40.28%	86,040.89	61.61%	82,476.01	58.80%	62,079.27	56.27%
净利润	10,052.66	28.22%	63,263.92	45.30%	60,704.70	43.28%	46,315.78	41.98%
归属于母公司所有者的净利润	10,052.66	28.22%	63,263.92	45.30%	60,704.70	43.28%	46,315.78	41.98%

公司利润主要来自于营业利润，其盈利能力主要受营业收入、毛利率、期间费用影响，其他项目对公司净利润影响不大。

### ① 营业收入

公司营业收入主要为主营业务收入，报告期内，主营业务收入占营业收入的比重超过99%。

#### A. 主营业务收入构成

从业务构成上看，主营业务收入主要来自于土地一级开发业务，该业务贡献的收入合计占主营业务收入总额的98%以上，具体见下表：

单位：万元

项目	2013年1~6月		2012年度		2011年度		2010年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	35,477.54	100.00%	138,425.99	100.00%	139,054.31	100.00%	109,913.19	100.00%
其中：土地一级开发	34,982.84	98.61%	137,422.76	99.28%	138,264.36	99.43%	109,529.89	99.65%

### B. 2010~2012年的主营业务收入变动分析

报告期内，随着业务量稳步发展，公司收入总体呈稳定增长趋势，2011年主营业务收入增长率为26.51%，主要来自于土地一级开发业务，2012年主营业务收入较2011年减少了0.45%，变动平稳。具体见下表：

单位：万元

项目	2012年度		2011年度		2010年度
	金额	增长率	金额	增长率	金额
主营业务收入	138,425.99	-0.45%	139,054.31	26.51%	109,913.19
其中：土地一级开发	137,422.76	-0.61%	138,264.36	26.23%	109,529.89

土地一级业务是公司的核心业务，也是公司最具竞争实力、收入占比最高的业务。2006年3月，公司的子公司铁岭财京公司与铁岭市政府签署了《铁岭市凡河新区土地一级开发项目合作协议》（以下简称“《土地一级开发协议》”），铁岭财京公司开始正式运作铁岭新城区的土地一级开发业务。《土地一级开发协议》中明确约定：铁岭财京公司是受铁岭市政府委托的唯一从事铁岭新城区土地一级开发的单位，考虑到铁岭财京公司为铁岭新城的前期开发、规划以及铁岭新城建设所支付的成本和承担的风险，铁岭市政府确认不再委托其他任何单位（包括政府方本身或政府方与其他单位合作）从事铁岭新城的土地一级开发。2007年12月22日，铁岭财京公司与铁岭市政府、土储中心于签订了《铁岭市人民政府及铁岭市土地储备中心与铁岭财京投资有限公司土地一级开发合作协议书》，再次确定铁岭财京公司是负责铁岭新城规划和土地运营的唯一主体。上述约定以协议的方式使公司成为铁岭新城唯一的土地一级开发商，保证了公司土地一级开发业务的区域垄断性。

2011年，土地一级开发业务收入达到138,264.36万元，较上年增长26.23%；2012年，土地一级开发业务收入达到137,422.76万元，较上年减少0.61%，仍保持在较高水平，是主营业务收入增长的主要驱动力。

### C. 2013年1~6月的主营业务收入情况

2013年1~6月，公司主营业务收入为35,477.54万元，占2012年全年主营业务收入的比重为25.63%。2013年1~6月主营业务收入较少，主要由于东北地区特殊的气候特征，土地销售量受季节性因素影响，多数开发企业在下半年购买土地，并在第二年的春夏两季进行建设；其次，已经整理完成的土地需要取得土地指标，即农用地专用指标，辽宁省政府一般在每年四季度根据各个地级市的申请指标情况批准分配各地级市的土地指标。因此，2013年1~6月公司土地一级开发收入较低符合行业特点。

## ② 营业毛利

公司营业毛利主要来自于主营业务毛利，报告期内，主营业务毛利占营业毛利的比重在99%以上。

### A. 主营业务毛利构成分析

从业务构成上看，公司的营业毛利主要来自于土地一级开发业务，由于其他主营业务个别略有亏损，土地一级开发业务贡献的毛利占主营业务毛利的100%以上，具体如下表所列：

单位：万元

项目	2013年1~6月		2012年度		2011年度		2010年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务毛利	19,950.31	100.00%	99,355.25	100.00%	93,225.90	100.00%	66,059.01	100.00%
其中：土地一级开发	20,415.18	102.33%	100,278.99	100.93%	93,404.42	100.19%	66,526.15	100.71%

### B. 2010~2012年主营业务毛利变动分析

随着业务量稳步发展、营业收入持续增长，公司主营业务毛利稳定增长，2011、2012年营主营业务毛利增长率分别为41.13%和6.57%，具体如下表所列：

单位：万元

项目	2012年度		2011年度		2010年度
	金额	增长率	金额	增长率	金额
主营业务毛利	99,355.25	6.57%	93,225.90	41.13%	66,059.01
其中：土地一级开发	100,278.99	7.36%	93,404.42	40.40%	66,526.15

由于土地一级开发业务贡献的毛利占主营业务毛利的比重为100%以上，该业务的毛利变动情况决定了主营业务毛利的变动。

### a.2011年变动情况

2011年，公司土地一级开发业务毛利为93,404.42万元，较上年同比增长40.40%，主要原因在于：一方面，土地一级开发业务的收入较上年同比增长26.23%；另一方面，土地一级开发业务的毛利率较上年同比增长11.22%。

土地一级开发业务的毛利增长带动主营业务毛利同比增长41.13%。

### b.2012年变动情况

2012年，公司土地一级开发业务毛利为100,278.99万元，较上年同比增长7.36%，主要原因在于土地一级开发业务的毛利率较上年同比增长8.02%。

土地一级开发业务的毛利增长带动主营业务毛利同比增长6.57%。

### c.2013年1~6月主营业务毛利情况

2013年1~6月，公司主营业务毛利为19,950.31万元，占上年全年主营业务毛利的比重为20.08%。由于东北地区特殊的气候特征，土地销售量受季节性因素影响，多数开发企业在下半年购买土地，并在第二年的春夏两季进行建设，因此上半年公司主营业务毛利占全年主营业务毛利的比重较小。

### ③ 期间费用

报告期内，公司期间费用及其占营业收入的比重如下表所列：

单位：万元

项目	2013年1~6月		2012年度		2011年度		2010年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
销售费用	662.25	1.86%	441.12	0.32%	285.20	0.20%	1,205.43	1.09%
管理费用	2,678.78	7.52%	4,093.61	2.93%	6,001.25	4.28%	2,632.44	2.39%
财务费用	2,397.58	6.73%	5,627.83	4.03%	4,188.48	2.99%	3.54	0.00%
期间费用合计	5,738.61	16.11%	10,162.56	7.28%	10,474.92	7.47%	3,841.41	3.48%
营业收入	35,620.86	100.00%	139,647.76	100.00%	140,274.52	100.00%	110,325.95	100.00%

受行业特点影响，报告期内，公司销售费用占营业收入的比重较低，期间费用主要为管理费用和财务费用。

#### A. 管理费用

公司管理费用主要包括薪酬、福利及社会保障费用、办公费用等。公司管理费用占营业收入的比重处于行业正常水平。

## B. 财务费用

2010~2012年，公司财务费用构成见下表：

单位：万元

项目	2012年		2011年		2010年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
利息支出	5,644.88	100.30%	4,199.76	100.27%	117.05	3307.33%
减：利息收入	17.78	0.31%	12.34	0.29%	119.26	3369.79%
汇兑净损失	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
手续费	0.74	0.01%	1.07	0.02%	5.75	162.46%
财务费用合计	5,627.83	100.00%	4,188.48	100.00%	3.54	100.00%

本公司的财务费用主要为业务开展过程中的利息支出。2010年至2012年，公司财务费用持续增长，主要原因是公司2011、2012年的非流动负债增加。2011年末，公司非流动负债余额为49,836.67万元，较上年末增长27.03%，其中主要为4.5亿元对吉林信托的长期应付款。2012年末，公司非流动负债余额为74,678.05万元，较上年末增长49.85%，主要为4.5亿元对吉林信托的长期应付款和2.5亿元向铁岭财政资产经营公司的借款。

2013年1~6月，公司财务费用为2,397.58万元，占上年度全年财务费用的42.60%，较稳定。

## 6、现金流量分析

2010年度现金流量分析数据依据公司资产重组前的2010年审计报告。报告期内，公司现金流量情况见下表：

单位：万元

项目	2013年1~6月	2012年度	2011年度	2010年度
一、经营活动产生的现金流量：				
经营活动现金流入小计	37,301.71	56,716.02	190,924.26	120,501.49
经营活动现金流出小计	44,844.24	65,744.61	167,744.10	94,199.44
经营活动产生的现金流量净额	-7,542.53	-9,028.59	23,180.16	26,302.05
二、投资活动产生的现金流量：				
投资活动现金流入小计	2.03	0.00	14,800.00	0.00
投资活动现金流出小计	286.28	582.61	9,787.55	10,782.18



项目	2013年1~6月	2012年度	2011年度	2010年度
投资活动产生的现金流量净额	-284.25	-582.61	5,012.45	-10,782.18
三、筹资活动产生的现金流量：				
筹资活动现金流入小计	39,500.00	68,000.00	152,866.29	149,340.00
筹资活动现金流出小计	44,784.65	58,355.46	170,527.90	183,073.74
筹资活动产生的现金流量净额	-5,284.65	9,644.54	-17,661.61	-33,733.74
四、现金及现金等价物净增加额	-13,111.43	33.34	10,531.00	-18,213.87

### (1) 经营活动产生的现金流量分析

2010年和2011年公司经营活动产生的现金流量净额分别为26,302.05万元、23,180.16万元，获取现金的能力较强。

2012年公司经营活动产生的现金流量净额为-9,028.59万元，主要是由于2012年对铁岭市土储中心的应收账款较多，2012年报告期后，已收回铁岭市土储中心应收账款33,550万元。

2013年1~6月，由于东北地区特殊的气候特征，土地销售量受季节性因素影响，多数开发企业在下半年购买土地，并在第二年的春夏两季进行建设，因此上半年公司主营业务收入金额较低，同时公司仍然继续开展未完工项目。因此，经营活动现金流量净额为-7,542.53万元，但对公司的生产经营和偿债能力不存在重大影响。

总体而言，随着公司业务的持续稳定发展，公司经营性现金流也将保持较为充裕的状态，为偿还本期债券本息提供有力保障。

### (2) 投资活动产生的现金流量分析

2010年公司投资活动产生的现金流量净额为-10,782.18万元，主要为公司购建固定资产支付的现金。

2011年公司投资活动产生的现金流量净额为5,012.45万元，主要为资产重组时收到反向购买收到的中汇医药交割日现金14,800万元。

2012年、2013年1~6月公司投资活动产生的现金流量净额分别为-582.61万元、-284.25万元，主要为公司购建固定资产支付的现金。

### (3) 筹资活动产生的现金流量分析

2010年至2012年及2013年1~6月，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为

-33,733.74万元、-17,661.61万元、9,644.54万元和-5,284.65万元。公司近几年筹资活动现金流量表现为净流出额，主要由于公司经营状况良好，每年按期对吉林信托4.5亿元长期应付款的还款以及其产生的利息支付之和超过当年新债务的借入金额。

## （二）母公司报表口径分析

### 1、母公司的财务特征

母公司为持股型公司，主要对子公司的业务进行指导、监督、管理，其主要特征有：

从资产结构上看，母公司主要资产为长期股权投资以及其他应收款。截至2013年6月末，母公司总资产为312,966.55万元。其中，长期股权投资余额为257,800.00万元，占总资产的比重为82.37%；其他应收款余额为54,930.53万元，占总资产比重为17.55%；两者合计占总资产比重为99.92%。

从盈利来源看，母公司无主营业务收入，净利润为负值，2013年1~6月和2012年的净利润分别为-528.57万元和-933.93万元。2011年，净利润为2,059.14万元，主要由于当年有来自重大资产重组的5,222.43万元的投资收益。

从业务上看，母公司不参与实际业务，只是协调、指导、监督下属企业参与各项目建设。

### 2、资产负债总体情况

单位：万元

项目	2013.6.30		2012.12.31		2011.12.31		2010.12.31
	金额	增长率	金额	增长率	金额	增长率	金额
总资产	312,966.55	-0.20%	313,604.03	-0.50%	315,182.61	2,196.78%	13,722.81
总负债	45,098.90	-0.25%	45,209.84	-1.41%	45,854.50	977.96%	4,253.83
资产负债率	14.41%	-	14.42%	-	14.55%	-	31.00%

报告期内各期末，母公司资产总额分别为13,722.81万元、315,182.61万元、313,604.03万元和312,966.55万元，资产变动比较平稳。同时，资产负债率本身较低，并且有微弱的下降趋势。2013年6月末，资产负债率由2011年末的14.55%降至

14.41%，财务的安全性很高。

### 3、资产分析

最近三年及一期末，本公司母公司财务报表资产的总体构成情况如下：

单位：万元

项目	2013.6.30		2012.12.31		2011.12.31		2010.12.31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	155.76	0.05%	80.30	0.03%	586.30	0.19%	10.05	0.07%
长期股权投资	257,800.00	82.37%	257,800.00	82.21%	257,800.00	81.79%	13,384.37	97.53%
其他应收款	54,930.53	17.55%	55,324.92	17.64%	56,787.29	18.02%	325.60	2.37%
其他	80.25	0.03%	398.82	0.13%	9.03	0.00%	2.80	0.02%
<b>资产总计</b>	<b>312,966.55</b>	<b>100.00%</b>	<b>313,604.03</b>	<b>100.00%</b>	<b>315,182.61</b>	<b>100.00%</b>	<b>13,722.81</b>	<b>100.00%</b>

母公司主要资产为长期股权投资和其他应收款。其他资产包括预付账款、固定资产以及递延所得税资产，三者合计额占总资产比重在各报告年度都不超过0.5%。

2011年末，母公司资产总额为315,182.61万元，是上年末的22.97倍，变动较大，其原因为2011年公司发生重大资产重组，由医药公司改组为主业为土地一级开发的本公司。

2012年末和2013年6月末，母公司资产总额分别为313,604.03万元与312,966.55万元，与2011年基本持平。

### 4、负债分析

#### (1) 负债结构

最近三年及一期末，母公司负债结构见下表：

单位：万元

项目	2013.6.30		2012.12.31		2011.12.31		2010.12.31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动负债	98.90	0.22%	209.84	0.46%	854.50	1.86%	4,253.83	100.00%
非流动负债	45,000.00	99.78%	45,000.00	99.54%	45,000.00	98.14%	-	-
<b>总负债</b>	<b>45,098.90</b>	<b>100.00%</b>	<b>45,209.84</b>	<b>100.00%</b>	<b>45,854.50</b>	<b>100.00%</b>	<b>4,253.83</b>	<b>100.00%</b>

#### (2) 流动负债分析

母公司流动负债构成具体见下表：

单位：万元

项目	2013.6.30		2012.12.31		2011.12.31		2010.12.31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
应付职工薪酬	44.62	45.12%	44.51	21.21%	1.20	0.14%	1.20	0.03%
其他应付款	42.69	43.16%	153.57	73.18%	533.71	62.46%	4,252.63	99.97%
应交税费	11.59	11.72%	11.76	5.60%	319.59	37.40%	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>98.90</b>	<b>100.00%</b>	<b>209.84</b>	<b>100.00%</b>	<b>854.50</b>	<b>100.00%</b>	<b>4,253.83</b>	<b>100.00%</b>

母公司流动负债由应付职工薪酬、其他应付款和应交税费组成。截至2013年6月末，应付职工薪酬占流动负债45.12%，符合母公司监督指导的职能特点。

2011年末，母公司流动负债余额为854.50万元，较上年末减少79.91%，变动原因为公司重大资产重组导致资产结构改变。流动负债余额主要为从吉林信托取得的应支付给子公司的其他应付款以及应付税费。

2012年末，母公司流动负债余额为209.84万元，较上年末减少75.54%，变动原因主要为上年其他应付款中所含应付子公司的借款已支付。流动负债余额主要为应付吉林信托的利息和应付个人所得税款。

2013年6月末，母公司流动负债余额为98.90万元，比上年末减少的原因主要为其他应付款的减少。

### (3) 非流动负债分析

单位：万元

项目	2013.6.30		2012.12.31		2011.12.31		2010.12.31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
长期应付款	45,000.00	100.00%	45,000.00	100.00%	45,000.00	100.00%	0.00	0.00%
<b>非流动负债</b>	<b>45,000.00</b>	<b>100.00%</b>	<b>45,000.00</b>	<b>100.00%</b>	<b>45,000.00</b>	<b>100.00%</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00%</b>

母公司非流动负债只由长期应付款构成。该项长期应付款由公司与吉林信托签订的《铁岭财京股权受益权转让及回购合同》形成。

## 5、偿债能力分析

### (1) 偿债指标

报告期内各期末，公司流动比率、速动比率情况如下：

项目	2013.6.30	2012.12.31	2011.12.31	2010.12.31
流动比率	557.81	265.93	67.15	0.08
速动比率	557.81	265.93	67.15	0.08
资产负债率	14.41%	14.42%	14.55%	31.00%

从2011年开始，母公司流动资产就远远高于流动负债，公司的流动资产全部由速动资产组成，货币资金充裕。截至2013年6月末，母公司流动比率、速动比率均为很高的557.81；母公司资产负债率为处于低水平的14.41%

## (2) 结论

母公司的短期偿债能力强，资产负债率合理，整体偿债能力高。

## 6、盈利能力分析

报告期内，母公司主要利润表项目和指标见下表：

单位：万元

项目	2013.6.30	2012.12.31	2011.12.31	2010.12.31
	金额	金额	金额	金额
营业收入	-	-	-	-
营业毛利	-	-	-	-
毛利率	-	-	-	-
管理费用	504.5	869.32	3,210.24	31.92
财务费用	24.07	61.89	-4.70	0.15
投资收益	-	-	5,222.43	-
营业利润	-528.57	-931.21	2,016.88	-32.1
利润总额	-528.57	-933.93	2,237.09	-32.1
净利润	-528.57	-933.93	2,059.14	-32.44

从收入来看，母公司不参与实际业务，只是协调、指导、监督下属企业参与各项目建设，故其营业收入和营业毛利均为零。

从费用来看，母公司费用主要由管理费用和财务费用构成。2013年1~6月管理费用为504.50万元，其年化金额为2012年整年管理费用金额的1.16倍，上升原因主要为咨询费用的上升。2011年管理费用为3,210.24万元，较高的管理费用主要是由于当年重大资产重组中发生了2,766.07万元的审计评估费用。

从利润来看，2013年1~6月净利润为-528.57万元，其年化金额约为2012年净

利润-933.93万元的1.13倍，上升原因主要为管理费用的上升。2011年公司有来自重大资产重组中向外置换资产产生的5,222.43万元的投资收益，使得当年盈利2,059.14万元。

## 7、现金流量分析

单位：万元

项目	2013年1~6月	2012年度	2011年度	2010年度
经营活动产生的现金流量净额	2,280.19	4,678.34	-58,823.75	-0.85
投资活动产生的现金流量净额	2.03	-0.72	14,800.00	-
筹资活动产生的现金流量净额	-2,206.75	-5,183.63	44,600.00	-
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>75.47</b>	<b>-506.00</b>	<b>576.25</b>	<b>-0.85</b>

### (1) 经营活动产生的现金流量分析

报告期内，母公司经营活动现金流量的主要项目见下表：

单位：万元

项目	2013年1~6月	2012年度	2011年度	2010年度
收到其他与经营活动有关的现金	18,190.33	5,979.27	5.51	0.04
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>18,190.33</b>	<b>5,979.27</b>	<b>5.51</b>	<b>0.04</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	276.33	25.00	-	-
支付其他与经营活动有关的现金	15,376.33	518.16	58,827.53	0.01
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>15,910.14</b>	<b>1,300.92</b>	<b>58,829.26</b>	<b>0.88</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>2,280.19</b>	<b>4,678.34</b>	<b>-58,823.75</b>	<b>-0.85</b>

母公司的“经营活动现金流入”主要为“收到与其他经营活动有关的现金”，“经营活动现金流出”主要为“支付与其他经营活动有关的现金”。公司“收到其他与经营活动有关的现金”主要为向子公司收取的需要向吉林信托支付的利息费用，“支付与其他经营活动有关的现金”反映母公司日常费用支出。

母公司于2011年底发生重大资产重组，使得2010年和2011年的现金流量主要反映原置换前母公司的情况。2013年1~6月“收到与其他经营活动有关的现金”金额为18,190.33万元，金额较大的原因为其中有收到子公司往来款16,115.50万元。2013年1~6月与2012年度“经营活动现金流出”分别为15,910.14万元和1,300.92万元，2013年上半年金额较大的主要原因为有支付子公司往来款

---

15,250.00 万元。2011 年该项下金额为 5.88 亿元，金额较大的原因为向两家子公司转借款共计 4.45 亿元。

### (2) 投资活动产生的现金流量分析

2010~2012年及2013年上半年，母公司投资活动产生的现金流量净额分别为0元、14,800万元、-0.72万元和2.03万元。2011年重大资产重组中将原有资产出卖给怡和集团作价14,800万元，计入“投资活动产生的现金流量”中的“处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额”中。扣除此特殊影响，母公司投资活动较少，投资活动现金流量金额较小，偏稳定。

### (3) 筹资活动产生的现金流量分析

2010~2012年及2013年上半年，母公司筹资活动产生的现金流量净额分别为0元、44,600万元、-5,183.63万元和-2,206.75万元，差别较大的主要原因是：母公司2011年收到对吉林信托45,000万元的长期应付款，同时支付一次性融资手续费400万元，使得筹资活动净流入额为44,600万元；2012年与2013年母公司进入正常经营，两年的现金流量均为45,000万元借款的利息费用。

母公司“筹资活动的现金流出”主要为“取得借款收到的现金”以及“分配股利、利润或偿付利息支付的现金”，母公司目前只有对吉林信托的一笔长期应付款，未来利息现金流出稳定。

## 六、本期公司债券发行后发行人资产负债结构的变化

本期债券发行完成后，将引起发行人资产负债结构的变化。假设发行人的资产负债结构在以下假设基础上发生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为2013年6月30日；
- 2、假设不考虑融资过程中产生的需由发行人承担的相关费用，本期债券募集资金净额为10亿元；
- 3、本期债券募集资金拟用4.5亿元偿还银行借款，调整债务结构；拟用剩余资

金补充公司流动资金；

4、本期债券募集资金拟用于补充公司流动资金；

5、假设公司债券发行在2013年6月30日完成。

基于上述假设，本次发行对发行人合并报表财务结构的影响如下表：

合并资产负债表

单位：万元

项目	2013.6.30	本期债券发行后（模拟）
流动资产	430,667.83	485,667.83
非流动资产	27,362.07	27,362.07
资产总计	458,029.90	513,029.90
流动负债	107,528.54	107,528.54
非流动负债	66,402.12	121,402.12
负债总计	173,930.66	228,930.66
资产负债率	37.97%	44.62%

基于上述假设，本次发行对发行人母公司财务结构的影响如下表：

母公司资产负债表

单位：万元

项目	2013.6.30	本期债券发行后（模拟）
流动资产	55,166.10	110,166.10
非流动资产	257,800.45	257,800.45
资产总计	312,966.55	367,966.55
流动负债	98.90	98.90
非流动负债	45,000.00	100,000.00
负债总计	45,098.90	100,098.90
资产负债率	14.41%	27.20%



## 第十节 本次募集资金运用

### 一、募集资金运用计划

根据《公司债券发行试点办法》的相关规定，结合公司财务状况及未来资金需求，经公司第八届董事会第七次董事会会议审议通过，并经公司2013年第一次临时股东大会批准，公司向中国证监会申请发行不超过10亿元的公司债券。

经公司2013年第一次临时股东大会批准，本次发行公司债券的募集资金拟用于补充流动资金及偿还公司债务。具体用途提请股东大会授权董事会根据公司财务状况决定。

本次发行公司债券的筹集资金将用于补充流动资金及偿还公司债务等用途，不投向房地产业务。

#### （一）偿还公司债务，调整债务结构

在股东大会批准的上述募集资金用途范围内，公司拟安排本次公开发行公司债券募集资金中的4.5亿元用于偿还公司债务，该等资金使用计划将有利于调整并优化公司负债结构。公司初步拟定了偿还债务计划，具体如下：

债权人	借款金额（万元）	借款利率	借款期限
中信信托有限责任公司	45,000	10.20%	2013.10.11-2015.2.27
偿还借款合计	45,000	-	-

2013年10月9日，公司与中信信托有限责任公司签订《人民币资金借款合同》，公司向中信信托有限责任公司借款4.5亿元，用于财务结构调整（包括偿付贷款等）。中信信托有限责任公司已出具《同意铁岭新城投资控股股份有限公司提前还款的通知》，同意公司随时提前还款。

考虑到募集资金实际到位时间无法确切估计，公司将本着有利于优化公司债务结构、尽可能节省公司利息费用的原则灵活安排偿还银行贷款、调整债务结构的具体事宜。

## （二）补充流动资金

公司拟将募集资金偿还债务之后的剩余资金用于补充流动资金。补充流动资金有利于提高公司的抗风险能力。截至 2013 年 6 月末，公司的短期负债包括短期借款 395,000,000.00 元、应交税费 239,481,861.47 元、应付账款 408,057,156.28 元、预收款项 6,186,854.57 元、应付职工薪酬 1,099,665.07 元、其他应付款 25,459,872.56 元，2013 年上半年，公司经营活动产生的现金流量净额为 -75,425,258.77 元，公司短期内对流动资金的需求较大。流动资金的补充可以保障公司的现金储备，从而有效应对公司日常经营中的存货及应收账款资金需求，为公司业务的快速发展提供有力的支持。

## 二、募集资金补充流动资金的必要性

公司的流动资金通常由自有资金和银行贷款补充。在目前银行信贷资金相对紧张，利率水平较高的情况下，使用期限较长的公司债券募集资金来解决流动资金不断增长的需求是非常必要的。

公司计划将本次公司债券募集资金中的 5.5 亿元用于补充流动资金，保障土地一级开发和城市基础设施管理业务的顺利开展，具体使用方向包括：

- 1、土地一级开发业务。用于征地补偿、拆迁补偿、安置动迁、大市政基础设施建设等；
- 2、城市基础设施管理业务。用于供水及污水处理开支等；
- 3、补充日常营运所需流动资金。

## 三、募集资金运用对公司财务状况的影响

### （一）对公司负债结构的影响

以2013年6月30日公司财务数据为基准，假设本期债券全部发行完成且募集资金中4.5亿元用于偿还公司债务，剩余5.5亿元用于补充流动资金，在不考虑融资过程中所产生相关费用的情况下，本公司合并财务报表的资产负债率水平将由发行前

---

的37.97%增加至发行后的44.62%；母公司财务报表的资产负债率水平将由发行前的14.41%增加至发行后的27.20%；合并财务报表的非流动负债占负债总额的比例将由发行前的38.18%增至53.03%，母公司财务报表的非流动负债占负债总额的比例将由发行前的99.78%增至99.90%，由于长期债务融资比例有较大幅度的提高，公司债务结构将得到一定的改善。

## （二）对于公司短期偿债能力的影响

以 2013 年 6 月 30 日公司财务数据为基准，假设本期债券全部发行完成且募集资金中 4.5 亿元用于偿还公司债务，剩余 5.5 亿元用于补充流动资金，在不考虑融资过程中所产生相关费用的情况下，公司合并财务报表的流动比率和速动比率将由发行前的 4.01 和 1.50 增加至发行后的 4.52 和 1.87，均有所提高，流动资产对于流动负债的覆盖能力得到提升，短期偿债能力增强。

---

## 第十一节 其他重要事项

### 一、最近一期期末对外担保情况

截至 2013 年 6 月末，发行人（包括控股子公司）不存在对外担保（不包括对控股子公司的担保）的情况。

### 二、发行人涉及的未决诉讼、仲裁及行政处罚事项

截至 2012 年 12 月 31 日，不存在以发行人、控股股东、公司主要控股子公司、公司高级管理人员作为一方当事人的重大（标的金额在 1,000 万元以上，或者虽然不足该标准，但对公司有重大影响）未决或可预见诉讼、仲裁或者行政处罚情况。

### 三、行政处罚情况

截至 2013 年 6 月 30 日，公司及其下属企业不存在重大行政处罚。

---

## 第十二节 董事及有关中介机构声明

### 一、发行人董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高管人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司全体董事（签字）：

铁岭新城投资控股股份有限公司

年 月 日

---

（本页无正文，为铁岭新城投资控股股份有限公司《发行人董事、监事及高级管理人员声明》之监事签章页）

公司全体监事（签名）：

铁岭新城投资控股股份有限公司

年 月 日

---

（本页无正文，为铁岭新城投资控股股份有限公司《发行人董事、监事及高级管理人员声明》之高管签章页）

公司除董事、监事外的全体高级管理人员（签名）：

---

尹 强

---

迟 峰

铁岭新城投资控股股份有限公司

年 月 日

---

## 二、保荐人（主承销商）声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目主办人（签名）：

\_\_\_\_\_  
徐 柯

\_\_\_\_\_  
马学韬

法定代表人（或授权代表人）（签名）：

\_\_\_\_\_  
兰 荣

兴业证券股份有限公司

年 月 日



---

### 三、 审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字注册会计师（签名）：

\_\_\_\_\_  
谢 维

\_\_\_\_\_  
鹿丽鸿

会计师事务所负责人（签名）：

\_\_\_\_\_  
李尊农

中兴华富华会计师事务所有限责任公司

年 月 日

---

#### 四、发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字律师（签名）：

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

律师事务所负责人（签名）：

\_\_\_\_\_

北京市中伦律师事务所

年 月 日

---

## 五、资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字资信评级人员（签名）：

\_\_\_\_\_

资信评级机构负责人（签名）：

\_\_\_\_\_

联合信用评级有限公司

年 月 日

---

## 六、担保人审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字注册会计师（签名）：

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

会计师事务所负责人（签名）：

\_\_\_\_\_

华普天健会计师事务所（北京）有限公司

年 月 日

---

## 第十三节 备查文件

本《募集说明书》的备查文件如下：

- 一、发行人最近三年（2010 年、2011 年和 2012 年）的财务报告和审计报告及 2013 年上半年报告；
- 二、保荐人出具的发行保荐书及保荐工作报告；
- 三、北京市中伦律师事务所出具的法律意见书；
- 四、联合信用评级有限公司出具的债券信用评级报告；
- 五、《债券受托管理协议》；
- 六、《债券持有人会议规则》；
- 七、担保合同和担保函；
- 八、中国证监会核准本期债券发行的文件。

在本期债券发行期内，投资者可以至本公司及保荐人/主承销商处查阅本募集说明书全文及上述备查文件，或访问深圳证券交易所网站（[www.szse.com](http://www.szse.com)）查阅本募集说明书及摘要。