



铁岭新城投资控股(集团)股份有限公司

2020 年半年度报告

2020 年 08 月

第一节 重要提示、目录和释义

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

公司负责人隋景宝、主管会计工作负责人王洪海及会计机构负责人(会计主管人员)崔莉声明：保证本半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

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

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

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

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

目录

2020 年半年度报告	2
第一节 重要提示、目录和释义	2
第二节 公司简介和主要财务指标	5
第三节 公司业务概要	8
第四节 经营情况讨论与分析	19
第五节 重要事项	26
第六节 股份变动及股东情况	26
第七节 优先股相关情况	29
第八节 可转换公司债券相关情况	30
第九节 董事、监事、高级管理人员情况	31
第十节 公司债相关情况	32
第十一节 财务报告	36
第十二节 备查文件目录	125

释义

释义项	指	释义内容
公司、本公司、母公司	指	铁岭新城投资控股(集团)股份有限公司
子公司	指	铁岭新城投资控股(集团)股份有限公司全资子公司铁岭财京投资有限公司
报告期	指	2020 年 1 月 1 日至 2020 年 6 月 30 日
湿地治理	指	铁岭凡河新区莲花湿地恢复及综合开发项目
控股股东	指	铁岭财政资产经营有限公司
实际控制人	指	铁岭市财政局
《公司章程》	指	铁岭新城投资控股(集团)股份有限公司章程
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
股东大会	指	铁岭新城投资控股(集团)股份有限公司股东大会
董事会	指	铁岭新城投资控股(集团)股份有限公司董事会
监事会	指	铁岭新城投资控股(集团)股份有限公司监事会
元	指	人民币元

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司简介

股票简称	铁岭新城	股票代码	000809
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	铁岭新城投资控股(集团)股份有限公司		
公司的中文简称（如有）	铁岭新城		
公司的外文名称（如有）	Tieling Newcity Investment Holding (Group) Limited		
公司的外文名称缩写（如有）	Tieling Newcity		
公司的法定代表人	隋景宝		

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	迟峰	乔亚珍
联系地址	铁岭市新城区金沙江路 11 号金鹰大厦八层	铁岭市新城区金沙江路 11 号金鹰大厦八层
电话	024-74997822	024-74997822
传真	024-74997827	024-74997827
电子信箱	cf0140@sina.com	qy5857@sina.com

三、其他情况

1、公司联系方式

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱在报告期是否变化

☐ 适用 ☒ 不适用

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱报告期无变化，具体可参见 2019 年年报。

2、信息披露及备置地点

信息披露及备置地点在报告期是否变化

☐ 适用 ☒ 不适用

公司选定的信息披露报纸的名称，登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址，公司半年度报告备置地报告期无变化，具体可参见 2019 年年报。

四、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

☐ 是 ☒ 否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	12,102,515.51	17,510,178.97	-30.88%
归属于上市公司股东的净利润（元）	-47,539,200.51	-45,746,352.79	-3.92%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-49,192,407.62	-51,258,869.74	4.03%
经营活动产生的现金流量净额（元）	67,495,585.83	27,611,959.49	144.44%
基本每股收益（元/股）	-0.058	-0.055	-3.92%
稀释每股收益（元/股）	-0.058	-0.055	-3.92%
加权平均净资产收益率	-1.54%	-1.44%	-0.10%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	5,620,043,123.60	5,638,870,557.66	-0.33%
归属于上市公司股东的净资产（元）	3,068,855,079.41	3,116,394,279.92	-1.53%

五、境内外会计准则下会计数据差异

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

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

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

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

六、非经常性损益项目及金额

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元

项目	金额	说明
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	1,210,225.56	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	442,981.55	
合计	1,653,207.11	--

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

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在将根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义、列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司从事的主要业务

公司系具体从事铁岭新城区22平方公里土地一级开发以及铁岭新城区城市基础设施建设、运营工作的城市综合运营商。主要经营业务即土地一级开发、新城区供水、污水处理、户外广告传媒、出租车运营及物资批发和零售等，其中土地一级开发业务为公司的主营业务。

在土地一级开发业务方面，公司受铁岭市政府和铁岭市土地储备中心的委托，对铁岭市政府依法通过收购、收回、征收等方式储备的土地，组织实施拆迁、补偿安置和市政基础设施建设，做到“九通一平”、使该等土地达到可出让条件，经国土部门验收后由铁岭市土地储备中心统一划拨或出让，公司按照与铁岭市政府签订的《土地一级开发合作协议》之约定享有土地划拨费用和土地出让收益。

在城市运营业务方面，公司通过招拍挂程序获得铁岭市新城区相关公用事业特许经营权后，经营铁岭市新城区供水、污水处理、出租车运营、广告传媒业务；在物资批发和零售业务方面，公司主要从事取暖煤炭经销业务。

报告期内公司所从事的土地一级开发和城市运营业务以及相应的经营模式未发生重大变化。

二、主要资产重大变化情况

1、主要资产重大变化情况

主要资产	重大变化说明
股权资产	无重大变化
固定资产	无重大变化
无形资产	无重大变化
在建工程	无重大变化

2、主要境外资产情况

☐ 适用 ☒ 不适用

三、核心竞争力分析

1、土地储备丰厚

公司是具体负责铁岭新城区22平方公里土地一级开发以及铁岭新城城市基础设施建设的主体。截至本报告期末，公司已开发整理土地18.3平方公里，基本实现“九通一平”，达到可出让条件，公司已开发整理完成的土地未来将为公司带来可观的收入。土地的稀缺及不可再生的特性，必然会有较大的升值空间。

2、行业壁垒较强

公司系铁岭市新城区唯一一家土地一级开发商，对铁岭新城区22平方公里的土地独家开发运营，同时公司拥有铁岭市新城区供水、污水处理、出租车运营及广告传媒特许经营权，具有较强的行业壁垒。

3、业务模式创新

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

4、人才储备丰富

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

第四节 经营情况讨论与分析

一、概述

（一）公司面对的市场环境及经营情况

1、公司面对的市场环境

2020年上半年，全国整体商品房销售走出了“深V”形曲线，疫情控制后核心城市土地市场成交整体表现活跃。展望2020年下半年，中央政府将坚持“房住不炒”的定位，对楼市调控政策仍以“稳”为主，以达到稳地价、稳房价、稳预期的全年目标。货币政策将维持边际宽松，但对房地产金融监管依然从严；地方政府将继续因城施策，预计未来房地产行业将会持续复苏，房地产市场将会更加理性，地产市场将保持缓慢增长态势。

公司土地一级开发区域铁岭市新城区位于辽宁省北部地区的四线城市，铁岭市新城区高起点规划，高品质建设，环境优美，绿化覆盖率达45%、水系面积达27%，是一座适宜人居的北方水城。随着城市配套功能的日臻完善，吸引人气逐渐聚集，近两年新城区房地产市场景气度不断提高，量价均有所增长。但2020年上半年受新冠肺炎疫情影响，新城区房地产市场价格和销售停止增长态势，基本维持稳定，土地市场也受到一定影响，土地出让放缓。目前铁岭新城区商品房未实行限购政策，住房销售以改善型为主，虽然铁岭市并非人口流入地区，但未来改善型住房的刚需会对新城区房地产前端的土地一级开发有一定的促进作用。

2、公司2019年度经营情况

受新冠肺炎疫情和国家宏观调控等因素的影响，2020年以来房地产企业普遍面临着较大的经营压力，也传导至上游的土地市场，土地出让数量减少，原计划出让时间推迟。在董事会及管理层的带领下，公司采取积极措施化解疫情带来的负面影响，通过各种融资方式化解债务风险，保持公司稳定运行，同时力争下半年实现2020年全年土地出让计划。报告期末，公司总资产562,004.31万元，负债255,118.80万元，所有者权益306,885.51万元。

（二）公司的主要经营模式

1、主要经营模式和经营业态

报告期内公司所从事的主要业务为土地一级开发、城市运营及物资批发和零售。在土地一级开发业务方面，公司受铁岭市政府和铁岭市土地储备中心的委托，对铁岭市政府依法通过收购、收回、征收等方式储备的土地，组织实施拆迁、补偿安置和市政基础设施建设，做到“九通一平”、使该等土地达到可出让

条件，经国土部门验收后由铁岭市土地储备中心统一划拨或出让，公司按照与铁岭市政府签订的《土地一级开发合作协议》之约定享有土地划拨费用和土地出让收益；在城市运营业务方面，公司通过招拍挂程序获得铁岭市新城区相关公用事业特许经营权后，经营铁岭市新城区供水、污水处理、出租车运营、广告传媒业务；在物资批发和零售业务方面，公司主要从事取暖煤炭经销业务。

报告期内公司所从事的土地一级开发和城市运营业务以及相应的经营模式未发生重大变化。

2、市场地位和竞争优势

公司是铁岭市新城区唯一一家土地一级开发和城市综合运营商，同时除铁岭市新城区外，如果铁岭市其他地块选择土地一级开发商，在同等条件下，铁岭市政府承诺将优先选择公司。

（三）公司规划平整土地面积及收入分成比例

1、公司规划平整土地面积

公司土地一级开发项目地处辽宁省铁岭市新城区，公司主要负责新城区22平方公里规划范围内的土地一级开发，规划土地面积33,598亩。截至目前公司已完成18.3平方公里土地开发整理，全部实现“九通一平”，基本达到可出让条件，累计平整土地面积27,444亩。报告期内公司未进行土地开发整理。

2、收入分成模式

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

（四）报告期土地开发收入和相关款项回收情况

报告期内公司未实现土地出让，收取配套费106.81万元。

（五）公司的房地产出租情况

报告期内，公司将其名下的写字楼、门市等房屋对外出租，共计获得租赁收入130.30万元。

（六）土地一级开发情况

√ 适用 □ 不适用

项目名称	所在位置	权益比例	预计总投资金额（万元）	累计投资金额（万元）	规划平整土地面积（m ² ）	累计平整土地面积（m ² ）	本期平整土地面积（m ² ）	累计销售面积（m ² ）	本期销售面积（m ² ）	累计结算土地面积（m ² ）	本期结算土地面积（m ² ）	累计一级土地开发收入（万元）	本期一级土地开发收入（万元）	款项回收情况（万元）
铁岭新城区土地一级开发	铁岭市			726,212	22,398,672	18,295,745	0	9,611,868	0	9,611,868	0	708,507.19	0	708,204.72

（七）融资途径

融资途径	期末融资余额	融资成本区间/平均融资成本	期限结构			
			1 年之内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
银行贷款	1,560,000,000.00	4.75%-9.2%	1,096,870,000.00	463,130,000.00		
债券	570,000,000.00	7.7%-7.8%	570,000,000.00			
合计	2,130,000,000.00		1,666,870,000.00	463,130,000.00		

（八）发展战略和未来一年经营计划

1、公司发展战略

由于土地具有不可再生性和不可替代性，公司总体上仍将立足主业，执行差异化战略，经营城市，打造中国优秀的城市运营商。同时探索多元化发展，分散经营风险，将公司打造成为一家发展良好、规范运作的上市企业。

2、未来一年经营计划

公司将“稳运行、控风险、求突破”作为未来一年经营的主基调，努力提高主营业务收入，推进公司多元化发展，有效防控债务风险。具体工作计划如下：

（1）进一步挖掘潜力，提高公司主营业务收入

土地出让收入为公司的主要收入来源，公司仍将土地出让工作作为重中之重，全力以赴推进。一是对于已具备挂牌出让条件的地块，将积极拓展渠道，加大招商推介力度，尽早完成挂牌出让工作；二是对于万达项目剩余地块，积极全力配合相关部门进行组卷、报卷，争取早日实现挂牌出让；三是认真分析形势、加快转变思路、潜心制定策略、积极开拓市场、努力发展客户，寻找突破口，打破瓶颈期，不遗余力推进土地出让工作。

（2）积极拓展新业务，努力实现公司多元化经营发展

目前公司在做好主业的基础上，正在寻求多元化经营发展。一是通过提高内生动力，实现多元化经营发展；二是积极寻求外部合作，增加新的利润增长点。公司正在努力寻求有实力的、能够带动铁岭地区产业发展的合作方进行外部合作，为公司发展引入更多源头活水，实现公司多元化经营发展。

（3）全力防范化解债务风险，确保公司稳定运行

2020年上半年，公司通过采取各种措施，积极筹措资金，有效化解债务风险。目前公司债务负担仍然较为沉重，债务风险仍是公司面临的重大风险，公司将全力严控债务风险，全面梳理，精准分析风险点，积极拓宽融资渠道，及早筹集资金，确保按时偿还债务。

向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

☐ 适用 ☒ 不适用

董监高与上市公司共同投资（适用于投资主体为上市公司董监高）

☐ 适用 ☒ 不适用

二、主营业务分析

参见“经营情况讨论与分析”中的“一、概述”相关内容。

主要财务数据同比变动情况

单位：元

	本报告期	上年同期	同比增减	变动原因
营业收入	12,102,515.51	17,510,178.97	-30.88%	受新冠肺炎疫情影响，本报告期收入下降
营业成本	13,381,785.88	20,262,603.94	-33.96%	本报告期收入下降，成本相应减少
销售费用		450,000.00	-100.00%	上年支付规划费用所致
管理费用	11,725,124.60	11,067,502.44	5.94%	
财务费用	37,488,979.19	39,285,033.22	-4.57%	
所得税费用	118,870.62	226,840.67	-47.60%	本报告期收回应收款项转回坏账准备比上年减少所致
经营活动产生的现金流量净额	67,495,585.83	27,611,959.49	144.44%	本报告期收回湿地治理款项所致
投资活动产生的现金流量净额	-97,696.00	733,651.48	-113.32%	上年同期处理固定资产所致
筹资活动产生的现金流量净额	-33,354,032.02	-53,330,856.62	37.46%	上年同期公司债兑付所致
现金及现金等价物净增加额	34,043,857.81	-24,985,245.65	236.26%	上述原因综合所致

公司报告期利润构成或利润来源发生重大变动

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期利润构成或利润来源没有发生重大变动。

营业收入构成

单位：元

	本报告期		上年同期		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	12,102,515.51	100%	17,510,178.97	100%	-30.88%
分行业					
土地一级开发	1,068,149.55	8.83%			
供水	4,206,096.78	34.75%	5,062,362.40	28.91%	-16.91%
污水处理	2,100,000.00	17.35%	2,300,000.00	13.14%	-8.70%
广告位租赁	67,961.18	0.56%	137,508.08	0.79%	-50.58%
汽车租赁	637,629.85	5.27%	549,578.36	3.14%	16.02%
商品销售		0.00%	7,990,192.56	45.63%	-100.00%

房屋租赁	1,303,047.64	10.77%	1,372,902.82	7.84%	-5.09%
材料配件销售	2,719,630.51	22.47%	97,634.75	0.56%	2,685.51%
分产品					
土地一级开发	1,068,149.55	8.83%			
供水	4,206,096.78	34.75%	5,062,362.40	28.91%	-16.91%
污水处理	2,100,000.00	17.35%	2,300,000.00	13.14%	-8.70%
广告位租赁	67,961.18	0.56%	137,508.08	0.79%	-50.58%
汽车租赁	637,629.85	5.27%	549,578.36	3.14%	16.02%
商品销售		0.00%	7,990,192.56	45.63%	-100.00%
房屋租赁	1,303,047.64	10.77%	1,372,902.82	7.84%	-5.09%
材料配件销售	2,719,630.51	22.47%	97,634.75	0.56%	2,685.51%
分地区					
铁岭地区	12,102,515.51	100.00%	17,510,178.97	100.00%	-30.88%

占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年 同期增减	营业成本比上年 同期增减	毛利率比上年同 期增减
分行业						
供水	4,206,096.78	5,766,401.20	-37.10%	-16.91%	4.70%	-28.31%
污水处理	2,100,000.00	5,290,931.99	-151.95%	-8.70%	4.26%	-31.31%
房屋租赁	1,303,047.64	771,374.30	40.80%	-5.09%	2.40%	-4.33%
材料配件销售	2,719,630.51	778,481.51	71.38%	2,685.51%	2,551.23%	1.45%
分产品						
供水	4,206,096.78	5,766,401.20	-37.10%	-16.91%	4.70%	-28.31%
污水处理	2,100,000.00	5,290,931.99	-151.95%	-8.70%	4.26%	-31.31%
房屋租赁	1,303,047.64	771,374.30	40.80%	-5.09%	2.40%	-4.33%
材料配件销售	2,719,630.51	778,481.51	71.38%	2,685.51%	2,551.23%	1.45%
分地区						
铁岭地区	10,328,774.93	12,607,189.00	-22.06%	16.94%	16.93%	6.61%

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

□ 适用 √ 不适用

相关数据同比发生变动 30%以上的原因说明

√ 适用 □ 不适用

本报告期污水处理毛利率下降是由于受新冠肺炎疫情影响，污水处理费收入较上年同期减少所致。

本报告期材料配件销售收入、成本上涨是由于水表销售增加所致。

三、非主营业务分析

☐ 适用 ☒ 不适用

四、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

单位：元

	本报告期末		上年同期末		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	49,347,232.52	0.88%	15,303,374.71	0.27%	0.61%	
应收账款	7,835,624.85	0.14%	7,673,418.49	0.14%	0.00%	
存货	4,177,495,457.91	74.33%	4,121,428,326.67	73.09%	1.24%	
投资性房地产	41,534,810.49	0.74%	42,872,279.55	0.76%	-0.02%	
固定资产	180,868,534.14	3.22%	187,975,903.55	3.33%	-0.11%	
在建工程		0.00%	0.00	0.00%	0.00%	
短期借款	861,000,000.00	15.32%	765,000,000.00	13.57%	1.75%	
长期借款	463,130,000.00	8.24%	165,000,000.00	2.93%	5.31%	本报告期, 建行 4.4 亿元借款展期

2、以公允价值计量的资产和负债

☐ 适用 ☒ 不适用

3、截至报告期末的资产权利受限情况

(1) 资产质押情况

① 2014 年 5 月 28 日, 子公司铁岭财京投资有限公司与国家开发银行股份有限公司签订【2110201401100000349】《人民币资金借款合同》, 取得国家开发银行股份有限公司借款金额 50,000 万元, 首期借款金额为 5,000 万元, 即从 2014 年 5 月 28 日起, 至 2022 年 5 月 27 日止, 共计 8 年, 2017 年 9 月 29 日签订合同编号为【2110201401100000319001】变更协议, 将合同项下的借款金额变更为 32,000 万元, 该合同项下其余借款资金的提款计划由借贷双方另行协商确定, 并以《借款凭证》记载的时间为准, 提款期与还款期不得交叉, 至 2020 年 6 月 30 日借款余额 16,900 万元。铁岭财京投资有限公司与国家开发银行股份有限公司签订【2110201401100000349】《应收账款质押合同》及【211020140110000034】《应收账款质押登记协议》, 将铁岭财京投资有限公司与铁岭市人民政府, 铁岭市土地储备中心签订的《铁岭莲花湖区域土地开发(一期)项目委托协议书》项下享有的全部权益和收益进行质押, 对该质押的应收账款在中国人民银行征信中心进行了质押登记, 同时签订资金结算监管协议。铁岭财政资产经营有限公司与国家开发银行股份有限公

司签订【2110201401100000349】借款合同的《国家开发银行股份有限公司人民币资金贷款保证合同》在合同的担保范围内向贷款人提供连带责任保证。

②2017年3月21日，子公司铁岭财京投资有限公司与中国建设银行股份有限公司铁岭分行签订【LNTLZFGMFW2017001】《人民币流动资金贷款合同》，取得中国建设银行股份有限公司铁岭分行借款金额30,000万元，借款期限为36个月，即从2017年3月21日起至2020年3月21日；2017年3月22日，子公司铁岭财京投资有限公司与中国建设银行股份有限公司铁岭分行签订【LNTLZFGMFW2017002】《人民币流动资金贷款合同》，取得中国建设银行股份有限公司铁岭分行借款金额17,500万元整，借款期限为36个月，即从2017年3月22日起至2020年3月22日。借款期限起始日与贷款转存凭证不一致时，以第一次放款时的贷款转存凭证所载实际放款日期为准，利率以起息日基准利率为准，并自起息日起至合同项下本息全部清偿之日止每12个月根据利率调整日当日的基准利率调整一次，利率调整日为起息日在调整当月的对应日。2017年3月21日，铁岭公共资产投资运营集团有限公司与中国建设银行股份有限公司铁岭分行签订【BZZFGMFW2017001】的《本金最高额保证合同》，明确在2017年3月17日至2017年4月17日期间办理的发放人民币贷款签订的相关合同、协议等，铁岭公共资产投资运营集团有限公司愿意为铁岭财京投资有限公司提供不超过人民币47,500万元整本金的主合同项下的全部债务的连带责任保证；2017年3月21日，铁岭财京投资有限公司与中国建设银行股份有限公司铁岭分行签订【ZYZFGMFW2017001】号《最高额应收账款质押合同》及【ZFGMYSZKZYDJ-11-2017-001】《应收账款质押登记协议》，明确在2017年3月17日至2017年4月17日期间办理的发放人民币贷款签订的相关合同、协议等，铁岭财京投资有限公司愿意提供在相关合同、协议等项下的一系列债务最高额质押担保，并将铁岭凡河新区莲花湖湿地恢复及综合开发项目政府购买服务项下应收账款96,200万元进行质押，同时，于2017年3月22日，对该质押的应收账款在中国人民银行征信中心进行了质押登记。截至2020年6月30日，借款余额为44,000万元。

③2016年6月30日，子公司铁岭财京投资有限公司与中国建设银行股份有限公司铁岭分行签订【CZHJSDK-11-2016-001】《固定资产贷款合同》，取得中国建设银行股份有限公司铁岭分行借款金额22,500万元，借款期限为60个月，即从2016年6月30日起至2021年6月30日。借款期限起始日与贷款转存凭证不一致时，以第一次放款时的贷款转存凭证所载实际放款日期为准，利率以起息日基准利率为准，并自起息日起至合同项下本息全部清偿之日止每12个月根据利率调整日当日的基准利率调整一次，利率调整日为起息日在调整当月的对应日。2016年6月30日，铁岭公共资产投资运营集团有限公司与中国建设银行股份有限公司铁岭分行签订【BZCZHJSDK-11-2016-001】的《保证合同》，铁岭公共资产投资运营集团有限公司愿意为【CZHJSDK-11-2016-001】《固定资产贷款合同》提供主合同项下铁岭财京投资有限公司的全部债务的连带责任保证，保证期间自本合同生效之日起至主合同项下债务履行期限届满之日之后两年止；2019年5月16日，铁岭财京投资有限公司与中国建设银行股份有限公司铁岭分行签订【ZYXY-11-2019-001】号《应收账款质押合同》及【TLCJ-2019-001】《应收账款质押登记协议》，铁岭财京投资有限公司将铁岭凡河新区莲花湖湿地恢复及综合开发项目应收铁岭市财政局部分长期应收款进行质押，质押金额31,644万元。同时，于2019年5月17日，对该质押的应收账款在中国人民银行征信中心进行了质押登记，截至2020年6月30日，借款余额为11,000万元。

（2）控股股东股票质押情况

本公司控股股东铁岭财政资产经营有限公司将其所持有的本公司无限售流通股5,000万股作为标的证券，质押给沈阳农村商业银行股份有限公司大东支行，为公司的二级子公司铁岭财京公用事业有限公司向

沈阳农村商业银行股份有限公司大东支行申请人民币4,600万元展期贷款提供质押担保，股票质押期限1年，股票质押登记日为2020年5月22日。

五、投资状况分析

1、总体情况

☐ 适用 ☒ 不适用

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

☐ 适用 ☒ 不适用

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

☐ 适用 ☒ 不适用

4、以公允价值计量的金融资产

☐ 适用 ☒ 不适用

5、金融资产投资

（1）证券投资情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在证券投资。

（2）衍生品投资情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

六、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

☐ 适用 ☒ 不适用

七、主要控股参股公司分析

√ 适用 □ 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：万元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
铁岭财京投资有限公司	子公司	土地一级开发	40000	570,955.72	279,408.29	237.12	-4,051.42	-4,049.1

报告期内取得和处置子公司的情况

□ 适用 √ 不适用

八、公司控制的结构化主体情况

□ 适用 √ 不适用

九、对 2020 年 1-9 月经营业绩的预计

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

□ 适用 √ 不适用

十、公司面临的风险和应对措施

1、政策风险

政策风险集中体现在公司受宏观经济政策、土地政策、房地产相关政策的影响较大。未来房地产宏观调控不会松动，公司将依据政策导向不断优化业务发展方向。

2、市场风险

公司所处的四线城市房地产市场存在供大于求的风险。公司将随市场变化步伐调整业务方向及规模，优化经营策略，减小相关市场风险。

3、财务风险

在调控政策影响下，公司的融资渠道受到一定限制，融资成本较高。基于诸多因素可能发生财务风险事件，需避免流动性风险，信用风险的发生。公司将积极拓宽融资渠道，同时加快资金回笼速度，以应对风险。

第五节 重要事项

一、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	披露索引
2020 年第一次临时股东大会	临时股东大会	34.45%	2020 年 04 月 10 日	2020 年 04 月 11 日	公告编号: 2020-010; 公告名称: 2020 年第一次临时股东大会决议公告; 公告披露网站: 巨潮资讯网
2019 年度股东大会	年度股东大会	34.35%	2020 年 05 月 22 日	2020 年 05 月 23 日	公告编号: 2020-018; 公告名称: 2019 年度股东大会决议公告; 公告披露网站: 巨潮资讯网

2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

☐ 适用 ☒ 不适用

二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司计划半年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

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

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内履行完毕及截至报告期末超期未履行完毕的承诺事项。

四、聘任、解聘会计师事务所情况

半年度财务报告是否已经审计

☐ 是 ☒ 否

公司半年度报告未经审计。

五、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

☐ 适用 ☒ 不适用

六、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明

☐ 适用 ☒ 不适用

七、破产重整相关事项

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

八、诉讼事项

重大诉讼仲裁事项

☐ 适用 ☒ 不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

其他诉讼事项

☒ 适用 ☐ 不适用

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额(万元)	是否形成预计负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况	披露日期	披露索引
子公司就工程款纠纷起诉深圳华泰实业有限公司	529.45	否	子公司已申请强制执行,本报告期无进展	2018年4月11日,一审判处深圳华泰实业有限公司立即返还子公司工程款529.45万元;2018年8月6日二审判决"维持原判"。	未执行		未披露(未达披露标准)
子公司于2018年10月9日起诉天力(辽宁)置业有限公司支付拖欠房屋租赁费53万元。	53	否	子公司已申请强制执行,本报告期无进展	2018年12月6日判决被告天力(辽宁)置业有限公司于判决生效十日内给付子公司租赁费53万元。	未执行		未披露(未达披露标准)

九、媒体质疑情况

☐ 适用 ☒ 不适用

本报告期公司无媒体普遍质疑事项。

十、处罚及整改情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十一、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

√ 适用 □ 不适用

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

十二、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

十三、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

√ 适用 □ 不适用

关联交 易方	关联关 系	关联交 易类型	关联交 易内容	关联交 易定价 原则	关联交 易价格	关联交 易金额 (万元)	占同类 交易金 额的比例	获批的 交易额 度(万元)	是否超 过获批 额度	关联交 易结算 方式	可获得的同类 交易市 价	披露日 期	披露索引
铁岭银 行股份 有限公司	公司实 际控制 人直接 控制的 公司	融通资 金	贷款	贷款利息按金融机 构同期贷 款市场利 率标准执 行	金融机 构同期 贷款市 场利率	54,500	64.80%	54,500	否	现金	金融机 构同期 贷款市 场利率	2020 年 01 月 02 日	巨潮资讯网： 关于子公司向 银行贷款暨关 联交易的公告 (2020-002)
铁岭银 行股份 有限公司	公司实 际控制 人直接 控制的 公司	融通资 金	贷款	贷款利息按金融机 构同期贷 款市场利 率标准执 行	金融机 构同期 贷款市 场利率	25,000	29.73%	25,000	否	现金	金融机 构同期 贷款市 场利率	2020 年 03 月 16 日	巨潮资讯网： 关于公司向银 行贷款暨关联 交易的公告 (2020-006)
合计				--	--	79,500	--	79,500	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况				无									
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的，在报告期内的实际履行情况（如有）				无									
交易价格与市场参考价格差异较大的原因（如适用）				不适用									

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在关联债权债务往来。

5、其他重大关联交易

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期无其他重大关联交易。

十四、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

十五、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

（1）托管情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在托管情况。

（2）承包情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在承包情况。

（3）租赁情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在租赁情况。

2、重大担保

√ 适用 □ 不适用

(1) 担保情况

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
铁岭财京投资有 限公司	2020 年 03 月 19 日	44,000	2020 年 03 月 18 日	44,000	连带责任保 证	2 年	否	否
铁岭财京公用事 业有限公司	2020 年 05 月 26 日	4,600	2020 年 05 月 25 日	4,600	连带责任保 证	1 年	否	否
报告期内审批对子公司担保额 度合计（B1）		48,600		报告期内对子公司担保实际 发生额合计（B2）		48,600		
报告期末已审批的对子公司担 保额度合计（B3）		48,600		报告期末对子公司实际担保 余额合计（B4）		48,600		
子公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
铁岭财京公用事 业有限公司	2020 年 01 月 03 日	13,000	2020 年 01 月 16 日	13,000	连带责任保 证	1 年	否	否
报告期内审批对子公司担保额 度合计（C1）		13,000		报告期内对子公司担保实际 发生额合计（C2）		13,000		
报告期末已审批的对子公司担 保额度合计（C3）		13,000		报告期末对子公司实际担保 余额合计（C4）		13,000		
公司担保总额（即前三大项的合计）								
报告期内审批担保额度合计 （A1+B1+C1）		61,600		报告期内担保实际发生额合 计（A2+B2+C2）		61,600		
报告期末已审批的担保额度合 计（A3+B3+C3）		61,600		报告期末实际担保余额合计 （A4+B4+C4）		61,600		
实际担保总额（即 A4+B4+C4）占公司净资产的比例				20.07%				

其中：	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额（D）	0
直接或间接为资产负债率超过 70%的被担保对象提供的债务担保余额（E）	0
担保总额超过净资产 50%部分的金额（F）	0
上述三项担保金额合计（D+E+F）	0
对未到期担保，报告期内已发生担保责任或可能承担连带清偿责任的情况说明（如有）	无
违反规定程序对外提供担保的说明（如有）	无

采用复合方式担保的具体情况说明

无

（2）违规对外担保情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

3、委托理财

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在委托理财。

4、其他重大合同

☒ 适用 ☐ 不适用

合同订立公司方名称	合同订立对方名称	合同标的	合同签订日期	合同涉及资产的账面价值（万元）（如有）	合同涉及资产的评估价值（万元）（如有）	评估机构名称（如有）	评估基准日（如有）	定价原则	交易价格（万元）	是否关联交易	关联关系	截至报告期末的执行情况	披露日期	披露索引
铁岭财京投资有限公司	铁岭市人民政府	铁岭凡河新区莲花湿地恢复及综合开发项目	2015 年 04 月 28 日			无		市场公允价格	135,710	否	无	按合同约定执行。	2015 年 04 月 30 日	公告编号：2015-014，公告名称：关于签订重大合同的公告，发布网站：巨潮资讯网

十六、社会责任情况

1、重大环保问题情况

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

否

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

2、履行精准扶贫社会责任情况

公司报告半年度暂未开展精准扶贫工作，也暂无后续精准扶贫计划。

十七、其他重大事项的说明

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在需要说明的其他重大事项。

十八、公司子公司重大事项

☐ 适用 ☒ 不适用

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
二、无限售条件股份	824,791,293	100.00%						824,791,293	100.00%
1、人民币普通股	824,791,293	100.00%						824,791,293	100.00%
三、股份总数	824,791,293	100.00%						824,791,293	100.00%

股份变动的原因

☐ 适用 ☒ 不适用

股份变动的批准情况

☐ 适用 ☒ 不适用

股份变动的过户情况

☐ 适用 ☒ 不适用

股份回购的实施进展情况

☐ 适用 ☒ 不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

☐ 适用 ☒ 不适用

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

☐ 适用 ☒ 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

☐ 适用 ☒ 不适用

2、限售股份变动情况

☐ 适用 ☒ 不适用

二、证券发行与上市情况

☐ 适用 ☒ 不适用

三、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	24,795			报告期末表决权恢复的优先股 股东总数（如有）（参见注 8）		0		
持股 5%以上的普通股股东或前 10 名普通股股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股 比例	报告期末持 有的普通股 数量	报告期内 增减变动 情况	持有有限 售条件的 普通股数 量	持有限售 条件的普 通股数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
铁岭财政资产 经营有限公司	国有法人	34.29%	282,857,500	0	0	282,857,500	质押	50,000,000
君康人寿保险 股份有限公司 — 万能保险产 品	其他	4.18%	34,455,676	0	0	34,455,676		
张素芬	境内自然人	1.07%	8,790,000	-290,000	0	8,790,000		
君康人寿保险 股份有限公司 — 自有资金	其他	0.81%	6,664,266	0	0	6,664,266		
陈坚	境内自然人	0.81%	6,655,000	55,000	0	6,655,000		
刘柏权	境内自然人	0.55%	4,511,968	0	0	4,511,968	质押	4,511,968
胡祖平	境内自然人	0.54%	4,430,700	689,600	0	4,430,700		
郝军扬	境内自然人	0.51%	4,244,900	1,693,700	0	4,244,900		
程洪亮	境内自然人	0.50%	4,133,600	0	0	4,133,600		
陈涵锐	境内自然人	0.47%	3,873,600	3,600	0	3,873,600		
战略投资者或一般法人因配售新 股成为前 10 名普通股股东的情况 （如有）（参见注 3）	无							
上述股东关联关系或一致行动的 说明	公司控股股东铁岭财政资产经营有限公司与上述其他股东之间不存在关联关系或一致行动，公司未知上述其他股东之间是否存在关联关系或一致行动。							
前 10 名无限售条件普通股股东持股情况								
股东名称	报告期末持有限售条件普通股股份数量					股份种类		
						股份种类	数量	
铁岭财政资产经营有限公司	282,857,500					人民币普通股	282,857,500	
君康人寿保险股份有限公司— 万 能保险产品	34,455,676					人民币普通股	34,455,676	
张素芬	8,790,000					人民币普通股	8,790,000	

君康人寿保险股份有限公司—自有资金	6,664,266	人民币普通股	6,664,266
陈坚	6,655,000	人民币普通股	6,655,000
刘柏权	4,511,968	人民币普通股	4,511,968
胡祖平	4,430,700	人民币普通股	4,430,700
郝军扬	4,244,900	人民币普通股	4,244,900
程洪亮	4,133,600	人民币普通股	4,133,600
陈涵锐	3,873,600	人民币普通股	3,873,600
前 10 名无限售条件普通股股东之间，以及前 10 名无限售条件普通股股东和前 10 名普通股股东之间关联关系或一致行动的说明	公司控股股东铁岭财政资产经营有限公司与上述其他股东之间不存在关联关系或一致行动，公司未知上述其他股东之间是否存在关联关系或一致行动。		
前 10 名普通股股东参与融资融券业务股东情况说明（如有）（参见注 4）	无		

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

☐ 是 ☒ 否

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

四、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

第七节 优先股相关情况

☐ 适用 ☒ 不适用

报告期公司不存在优先股。

第八节 可转换公司债券相关情况

☐ 适用 ☒ 不适用

报告期公司不存在可转换公司债券。

第九节 董事、监事、高级管理人员情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

☐ 适用 ☒ 不适用

公司董事、监事和高级管理人员在报告期持股情况没有发生变动，具体可参见 2019 年年报。

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司董事、监事和高级管理人员在报告期没有发生变动，具体可参见 2019 年年报。

第十节 公司债相关情况

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

一、公司债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	到期日	债券余额 (万元)	利率	还本付息方式
铁岭新城投资控股股份有限公司 2015 年非公开发行公司债券（第一期）	15 铁岭 01	118343	2015 年 08 月 28 日	2020 年 08 月 28 日	25,000	7.80%	在本期债券的计息期限内，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。
铁岭新城投资控股股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第一期）	16 铁岭 01	118570	2016 年 03 月 22 日	2021 年 03 月 22 日	32,000	7.70%	在本期债券的计息期限内，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。
公司债券上市或转让的交易场所	深圳证券交易所						
投资者适当性安排	仅限于合格投资者						
报告期内公司债券的付息兑付情况	报告期内，公司于 2020 年 3 月 22 日支付"16 铁岭 01"公司债利息 2,464.12 万元。						
公司债券附发行人或投资者选择权条款、可交换条款等特殊条款的，报告期内相关条款的执行情况（如适用）	无						

二、债券受托管理人和资信评级机构信息

债券受托管理人：							
名称	国泰君安证券股份有限公司	办公地址	上海市浦东新区银城中路 168 号上海银行大厦 29 楼	联系人	李梁	联系人电话	021-38675804
报告期内对公司债券进行跟踪评级的资信评级机构：							
报告期内公司聘请的债券受托管理人、资信评级机构发生变更的，变更的原因、履行的程序、对投资者利益的影响等（如适用）	报告期内公司未进行评级，聘请的债券受托管理人未发生变更。						

三、公司债券募集资金使用情况

公司债券募集资金使用情况及履行的程序	公司发行的两期债券募集资金已于 2016 年 12 月 31 日前全部使用完成，具体情况详见以前年度报告。
期末余额（万元）	0
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户严格执行专款专用。
募集资金使用是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	募集资金使用与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。

四、公司债券信息评级情况

报告期内，未进行跟踪评级。

五、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施

报告期内，公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施未发生变更。

增信机制：公司发行的“15铁岭01”、“16铁岭01”公司债均由公司控股股东--铁岭财政资产经营有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，担保范围包括当期债券的本金及利息，以及违约金、损害赔偿金、实现债权的全部费用。截至2020年6月30日，铁岭财政资产经营有限公司净资产33.06亿元，资产负债率74.06%，净资产收益率-0.009%，流动比率64.91%，速动比率64.91%，累计对外担保余额18.02亿元、占其净资产的54.51%（以上财务数据为未经审计的单体数据）。铁岭财政资产经营有限公司具有较强的偿债能力，履约状况和守信程度良好，无不良或关注类的已结清或未结清的贷款记录，信用状况良好。其主要资产为长期股权投资，主要资产无权利限制及后续权利限制安排。

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

六、报告期内债券持有人会议的召开情况

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

七、报告期内债券受托管理人履行职责的情况

国泰君安证券股份有限公司作为公司发行的“15铁岭01”和“16铁岭01”公司债券受托管理人，代表两期债券全体持有人利益，在报告期内认真履行受托管理职责。

2020年6月30日，国泰君安证券股份有限公司出具了《铁岭新城投资控股股份有限公司2015年非公开发行公司债券（第一期）受托管理事务报告（2019年度）》和《铁岭新城投资控股股份有限公司2016年非公开发行公司债券（第一期）受托管理

事务报告（2019年度）。

八、截至报告期末和上年末（或报告期和上年相同期间）公司的主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	本报告期末	上年末	本报告期末比上年末增减
流动比率	206.63%	212.42%	-5.79%
资产负债率	45.39%	44.73%	0.66%
速动比率	3.05%	6.42%	-3.37%
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
EBITDA 利息保障倍数	-0.04	-0.04	0.00%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	0.00%
利息偿付率	100.00%	100.00%	0.00%

上述会计数据和财务指标同比变动超过 30%的主要原因

☐ 适用 ☒ 不适用

九、公司逾期未偿还债项

☐ 适用 ☒ 不适用

公司不存在逾期未偿还债项。

十、报告期内对其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

1、报告期初，公司及子公司向铁岭银行股份有限公司借款余额73,500万元，报告期内新增借款79,500万元，偿还借款73,500万元，截至2020年6月30日，借款余额79,500万元；报告期内支付利息3,234.87万元。

2、报告期初，公司子公司铁岭财京投资有限公司向中国建设银行股份有限公司铁岭分行借款余额55,500万元，偿还借款0万元，截至2020年6月30日借款余额55,000万元；报告期内支付利息1,325.02万元。

3、报告期初，公司子公司铁岭财京投资有限公司向国家开发银行股份有限公司辽宁省分行借款余额17,000万元，报告期内偿还100万元，截至2020年6月30日借款余额16,900万元；报告期内支付利息464.86万元。

4、报告期初，公司子公司铁岭财京公用事业有限公司向沈阳农村商业银行股份有限公司大东支行营业部公司借款余额4,890万元，偿还借款4,890万元，新增借款4,600万元，截至2020年6月30日借款余额4,600万元；报告期内支付利息226.18万元。

十一、报告期内获得的银行授信情况、使用情况以及偿还银行贷款的情况

报告期内，获得银行授信额度84,100万元；截至报告期末，累计使用银行授信额度156,000万元；报告期内共偿还银行贷款

款78,490万元。

十二、报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

报告期内，公司严格按照募集说明书约定执行，按期兑付“16铁岭01”公司债利息。

十三、报告期内发生的重大事项

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

十四、公司债券是否存在保证人

√ 是 ☐ 否

公司债券的保证人是否为法人或其他组织

√ 是 ☐ 否

是否在每个会计年度上半年度结束之日起 2 个月内单独披露保证人报告期财务报表，包括资产负债表、利润表、现金流量表、所有者权益（股东权益）变动表

√ 是 ☐ 否

第十一节 财务报告

一、审计报告

半年度报告是否经过审计

☐ 是 ☒ 否

公司半年度财务报告未经审计。

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

1、合并资产负债表

编制单位：铁岭新城投资控股(集团)股份有限公司

2020 年 06 月 30 日

单位：元

项目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	49,347,232.52	15,303,374.71
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	7,835,624.85	7,673,418.49
应收款项融资		
预付款项	2,781,640.97	2,785,985.42
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	5,359,675.28	4,541,347.50
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	4,177,495,457.91	4,121,428,326.67

合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	0.00	100,909,965.43
其他流动资产	5,876.49	17,111.10
流动资产合计	4,242,825,508.02	4,252,659,529.32
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款	1,071,554,210.71	1,071,554,210.71
长期股权投资		
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	41,534,810.49	42,872,279.55
固定资产	180,868,534.14	187,975,903.55
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	25,847,408.06	26,166,749.42
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	160,702.80	167,822.28
递延所得税资产	37,030,959.18	37,149,829.79
其他非流动资产	20,220,990.20	20,324,233.04
非流动资产合计	1,377,217,615.58	1,386,211,028.34
资产总计	5,620,043,123.60	5,638,870,557.66
流动负债：		
短期借款	861,000,000.00	765,000,000.00
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		

应付账款	266,175,007.90	281,041,958.78
预收款项		12,183,470.27
合同负债	22,621,539.66	
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	1,048,953.68	1,576,059.86
应交税费	570,010.28	6,431,540.69
其他应付款	76,100,612.16	81,861,856.23
其中：应付利息	65,517,396.82	68,314,338.80
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	825,870,000.00	853,900,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	2,053,386,123.68	2,001,994,885.83
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	463,130,000.00	165,000,000.00
应付债券		320,000,000.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	34,671,920.51	35,481,391.91
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	497,801,920.51	520,481,391.91
负债合计	2,551,188,044.19	2,522,476,277.74
所有者权益：		

股本	824,791,293.00	824,791,293.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	31,993,712.18	31,993,712.18
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	196,783,187.02	196,783,187.02
一般风险准备		
未分配利润	2,015,286,887.21	2,062,826,087.72
归属于母公司所有者权益合计	3,068,855,079.41	3,116,394,279.92
少数股东权益		
所有者权益合计	3,068,855,079.41	3,116,394,279.92
负债和所有者权益总计	5,620,043,123.60	5,638,870,557.66

法定代表人：隋景宝

主管会计工作负责人：王洪海

会计机构负责人：崔莉

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	397,897.57	174,060.38
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
应收款项融资		
预付款项	6,000.00	
其他应收款	1,287,789,925.39	1,292,665,161.48
其中：应收利息		
应收股利		
存货		
合同资产		
持有待售资产		

一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	1,288,193,822.96	1,292,839,221.86
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	2,578,000,000.00	2,578,000,000.00
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	360.00	360.00
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	2,578,000,360.00	2,578,000,360.00
资产总计	3,866,194,182.96	3,870,839,581.86
流动负债：		
短期借款	250,000,000.00	250,000,000.00
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款		
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬	227,337.26	337,068.14
应交税费	26,831.21	35,099.53

其他应付款	24,056,786.26	26,722,784.13
其中：应付利息	23,979,384.82	26,668,771.41
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	570,000,000.00	250,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	844,310,954.73	527,094,951.80
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		320,000,000.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	0.00	320,000,000.00
负债合计	844,310,954.73	847,094,951.80
所有者权益：		
股本	824,791,293.00	824,791,293.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	2,172,216,416.23	2,172,216,416.23
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	6,606,077.77	6,606,077.77
未分配利润	18,269,441.23	20,130,843.06
所有者权益合计	3,021,883,228.23	3,023,744,630.06
负债和所有者权益总计	3,866,194,182.96	3,870,839,581.86

3、合并利润表

单位：元

项目	2020 年半年度	2019 年半年度
一、营业总收入	12,102,515.51	17,510,178.97
其中：营业收入	12,102,515.51	17,510,178.97
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	63,553,464.64	72,100,691.89
其中：营业成本	13,381,785.88	20,262,603.94
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	957,574.97	1,035,552.29
销售费用		450,000.00
管理费用	11,725,124.60	11,067,502.44
研发费用		
财务费用	37,488,979.19	39,285,033.22
其中：利息费用	35,280,527.22	32,963,486.72
利息收入	49,388.28	61,791.90
加：其他收益	1,210,225.56	5,448,442.17
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		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）		
公允价值变动收益（损失以		

“—”号填列)		
信用减值损失(损失以“-”号填列)	2,377,412.13	
资产减值损失(损失以“-”号填列)		2,659,925.16
资产处置收益(损失以“-”号填列)		898,558.69
三、营业利润(亏损以“—”号填列)	-47,863,311.44	-45,583,586.90
加：营业外收入	442,981.55	71,504.13
减：营业外支出		7,429.35
四、利润总额(亏损总额以“—”号填列)	-47,420,329.89	-45,519,512.12
减：所得税费用	118,870.62	226,840.67
五、净利润(净亏损以“—”号填列)	-47,539,200.51	-45,746,352.79
(一) 按经营持续性分类		
1.持续经营净利润(净亏损以“—”号填列)		
2.终止经营净利润(净亏损以“—”号填列)		
(二) 按所有权归属分类		
1.归属于母公司所有者的净利润	-47,539,200.51	-45,746,352.79
2.少数股东损益		
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		

1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额		
7.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	-47,539,200.51	-45,746,352.79
归属于母公司所有者的综合收益总额	-47,539,200.51	-45,746,352.79
归属于少数股东的综合收益总额		
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	-0.058	-0.055
（二）稀释每股收益	-0.058	-0.055

法定代表人：隋景宝

主管会计工作负责人：王洪海

会计机构负责人：崔莉

4、母公司利润表

单位：元

项目	2020 年半年度	2019 年半年度
一、营业收入	0.00	0.00
减：营业成本	0.00	0.00
税金及附加		
销售费用		
管理费用	1,878,505.45	1,755,641.67
研发费用		
财务费用	-17,103.62	13,898.40
其中：利息费用		
利息收入	19,705.87	2,592.19
加：其他收益		

投资收益（损失以“—”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“—”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“—”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“—”号填列）	-1,861,401.83	-1,769,540.07
加：营业外收入		
减：营业外支出		
三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	-1,861,401.83	-1,769,540.07
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“—”号填列）	-1,861,401.83	-1,769,540.07
（一）持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）		
（二）终止经营净利润（净亏损以“—”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允		

价值变动		
5.其他		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额		
7.其他		
六、综合收益总额	-1,861,401.83	-1,769,540.07
七、每股收益：		
(一) 基本每股收益		
(二) 稀释每股收益		

5、合并现金流量表

单位：元

项目	2020 年半年度	2019 年半年度
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	124,842,213.01	81,166,165.00
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		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
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		

代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	4,052,326.21	69,082,489.96
经营活动现金流入小计	128,894,539.22	150,248,654.96
购买商品、接受劳务支付的现金	42,247,292.97	42,060,870.43
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		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	7,585,015.82	8,595,110.94
支付的各项税费	7,082,823.83	9,328,063.96
支付其他与经营活动有关的现金	4,483,820.77	62,652,650.14
经营活动现金流出小计	61,398,953.39	122,636,695.47
经营活动产生的现金流量净额	67,495,585.83	27,611,959.49
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		1,265,000.00
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		
投资活动现金流入小计		1,265,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	97,696.00	531,348.52
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	97,696.00	531,348.52
投资活动产生的现金流量净额	-97,696.00	733,651.48

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	841,980,000.00	835,353,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	841,980,000.00	835,353,000.00
偿还债务支付的现金	797,880,000.00	796,712,100.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	77,454,032.02	91,971,756.62
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	875,334,032.02	888,683,856.62
筹资活动产生的现金流量净额	-33,354,032.02	-53,330,856.62
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	34,043,857.81	-24,985,245.65
加：期初现金及现金等价物余额	15,303,374.71	46,196,265.70
六、期末现金及现金等价物余额	49,347,232.52	21,211,020.05

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2020 年半年度	2019 年半年度
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	114,604,194.87	303,716,392.19
经营活动现金流入小计	114,604,194.87	303,716,392.19
购买商品、接受劳务支付的现金	509,000.00	762,520.00
支付给职工以及为职工支付的现金	1,474,581.27	1,500,431.10
支付的各项税费		
支付其他与经营活动有关的现金	76,104,353.90	254,977,669.59
经营活动现金流出小计	78,087,935.17	257,240,620.69

经营活动产生的现金流量净额	36,516,259.70	46,475,771.50
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计		
投资活动产生的现金流量净额		
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	250,000,000.00	250,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	250,000,000.00	250,000,000.00
偿还债务支付的现金	250,000,000.00	250,732,100.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	36,292,422.51	45,439,987.45
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	286,292,422.51	296,172,087.45
筹资活动产生的现金流量净额	-36,292,422.51	-46,172,087.45
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	223,837.19	303,684.05
加：期初现金及现金等价物余额	174,060.38	606,181.33
六、期末现金及现金等价物余额	397,897.57	909,865.38

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2020 年半年度													
	归属于母公司所有者权益													少数 股东 权益
	股本	其他权益工具			资本 公积	减：库 存股	其他 综合 收益	专项 储备	盈余 公积	一般 风险 准备	未分 配利 润	其他	小计	
一、上年期末余额	824,791,293.00				31,993,712.18				196,783,187.02		2,062,826,087.72		3,116,394,279.92	3,116,394,279.92
加：会计政策变更														
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年期初余额	824,791,293.00				31,993,712.18				196,783,187.02		2,062,826,087.72		3,116,394,279.92	3,116,394,279.92
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）											-47,539,200.51		-47,539,200.51	-47,539,200.51
（一）综合收益总额											-47,539,200.51		-47,539,200.51	-47,539,200.51
（二）所有者投入和减少资本														
1．所有者投入的普通股														
2．其他权益工具持有者投入资本														
3．股份支付计入所有者权益的金额														

4. 其他															
(三) 利润分配															
1. 提取盈余公积															
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者(或股东)的分配															
4. 其他															
(四) 所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本(或股本)															
2. 盈余公积转增资本(或股本)															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
(五) 专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
(六) 其他															
四、本期期末余额	824,791,293.00				31,993,712.18				196,783,187.02		2,015,286,887.21		3,068,855,079.41		3,068,855,079.41

上期金额

单位：元

项目	2019 年半年度												
	归属于母公司所有者权益											少数股 东权益	所有者 权益合
	股本	其他权益工具	资本	减：库	其他	专项	盈余	一般	未分	其他	小计		

		优先 股	永续 债	其他	公积	存股	综合 收益	储备	公积	风险 准备	配利 润				计
一、上年期末 余额	824,791,293.00				31,993,712.18				196,783,187.02		2,148,033,896.10		3,201,602,088.30		3,201,602,088.30
加：会计 政策变更															
前期 差错更正															
同一 控制下企业合 并															
其他															
二、本年期初 余额	824,791,293.00				31,993,712.18				196,783,187.02		2,148,033,896.10		3,201,602,088.30		3,201,602,088.30
三、本期增减 变动金额（减 少以“－”号填 列）											-45,746,352.79		-45,746,352.79		-45,746,352.79
（一）综合收 益总额											-45,746,352.79		-45,746,352.79		-45,746,352.79
（二）所有者 投入和减少资 本															
1．所有者投入 的普通股															
2．其他权益工 具持有者投入 资本															
3．股份支付计 入所有者权益 的金额															
4．其他															
（三）利润分 配															
1．提取盈余公 积															

2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者（或股东）的分配															
4. 其他															
（四）所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本（或股本）															
2. 盈余公积转增资本（或股本）															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
（五）专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
（六）其他															
四、本期期末余额	824,791,293.00				31,993,712.18				196,783,187.02		2,102,287,543.31		3,155,855,735.51		3,155,855,735.51

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2020 年半年度											
	股本	其他权益工具			资本公 积	减：库存 股	其他综 合收益	专项储 备	盈余公 积	未分配 利润	其他	所有者权 益合计
		优先股	永续债	其他								

一、上年期末余额	824,791,293.00				2,172,216,416.23				6,606,077.77	20,130,843.06		3,023,744,630.06
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	824,791,293.00				2,172,216,416.23				6,606,077.77	20,130,843.06		3,023,744,630.06
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）										-1,861,401.83		-1,861,401.83
（一）综合收益总额										-1,861,401.83		-1,861,401.83
（二）所有者投入和减少资本												
1．所有者投入的普通股												
2．其他权益工具持有者投入资本												
3．股份支付计入所有者权益的金额												
4．其他												
（三）利润分配												
1．提取盈余公积												
2．对所有者（或股东）的分配												
3．其他												
（四）所有者权益内部结转												
1．资本公积转增资本（或股本）												
2．盈余公积转												

增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本期期末余额	824,791,293.00				2,172,216,416.23				6,606,077.77	18,269,441.23		3,021,883,228.23

上期金额

单位：元

项目	2019 年半年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	824,791,293.00				2,172,216,416.23				6,606,077.77	25,167,928.31		3,028,781,715.31
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	824,791,293.00				2,172,216,416.23				6,606,077.77	25,167,928.31		3,028,781,715.31
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）										-1,769,540.07		-1,769,540.07

(一)综合收益总额										-1,769,540.07		-1,769,540.07
(二)所有者投入和减少资本												
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三)利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者(或股东)的分配												
3. 其他												
(四)所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五)专项储备												
1. 本期提取												

2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期期末余额	824,791,293.00				2,172,216,416.23				6,606,077.77	23,398,388.24		3,027,012,175.24

三、公司基本情况

1、公司注册地、组织形式和总部地址

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

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

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

2011年9月9日中国证券监督管理委员会以证监许可[2011]1435号《关于核准四川中汇医药(集团)股份有限公司重大资产重组及向铁岭财政资产经营有限公司等发行股份购买资产的批复》核准, 同意中汇医药发行252,003,908股股份, 购买铁岭财政资产经营有限公司、北京京润蓝筹投资有限公司、罗德安、付驹、北京三助嘉禾投资顾问有限公司共同持有铁岭财京投资有限公司100%股权。中国证券监督管理委员会以证监许可[2011]1435号《关于核准铁岭财政资产经营有限公司公告四川中汇医药(集团)股份有限公司收购报告书并豁免其要约收购义务的批复》豁免铁岭财政资产经营有限公司要约收购义务。2011年11月9日, 重大资产重组交割完成, 交易完成后, 公司控股股东为铁岭财政资产经营有限公司。2011年12月30日, 公司名称变更为“铁岭新城投资控股股份有限公司”, 领取辽宁省铁岭市工商行政管理局核发的510100000151631号企业法人营业执照, 2019年5月30日公司名称变更为: “铁岭新城投资控股(集团)股份有限公司”。

经过历年的派送红股、配售新股、转增股本及增发新股, 截止2020年6月30日, 本公司累计发行股本总数824,791,293股, 注册资本为824,791,293.00元, 统一社会信用代码: 91211200201909093K, 注册地址: 铁岭市凡河新区金沙江路12号。

2、公司的业务性质和主要经营活动

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

3、财务报告的批准报出

本财务报表业经本公司董事会于2020年8月21日决议批准报出。

4、合并报表范围

本公司2020年6月30日纳入合并范围的子公司共5户, 详见本附注九“在其他主体中的权益”。本公司本

期合并范围与上期相比未发生变化。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第33号发布、财政部令第76号修订）、于2006年2月15日及其后颁布和修订的42项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》（2014年修订）的披露规定编制。

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

2、持续经营

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

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

本公司及子公司从事土地一及开发业务。本公司及各子公司根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对收入确认事项制定了具体会计政策，详见本附注五、25“收入”的各项描述。关于管理层所作出的重大会计判断和估计的说明，请参阅附注五、29“重要会计政策和会计估计变更”。

1、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司2020年6月30日的合并及母公司财务状况及2020年1-6月的合并及母公司经营成果和合并及母公司现金流量等有关信息。此外，本公司的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会2014年修订的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号—财务报告的一般规定》有关财务报表及其附注的披露要求。

2、会计期间

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

3、营业周期

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

4、记账本位币

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

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

（1）同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量；取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

（2）非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后12个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

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

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第5号的

通知》（财会〔2012〕19号）和《企业会计准则第33号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注五、6（2）），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注五、13“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

6、合并财务报表的编制方法

（1）合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的主体。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本公司将进行重新评估。

（2）合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司及吸收合并下的被合并方，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东

在该子公司期初股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》或《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注五、13“长期股权投资”或本附注五、10“金融工具”。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注五、13、（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注五、13（2）②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

本公司作为合营方对共同经营，确认本公司单独持有的资产、单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同持有的资产和共同承担的负债；确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本公司单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

当本公司作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）、或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本公司仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本公司向共同经营投出或出售资产的情况，本公司全额确认该损失；对于本公司自共同经营购买资产的情况，本公司按承担的份额确认该损失。

8、现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

9、外币业务和外币报表折算

（1）外币交易的折算方法

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

（2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

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

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

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

（3）外币财务报表的折算方法

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

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

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

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

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

表折算差额，全部转入处置当期损益。

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

10、金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

（1）金融资产的分类、确认和计量

本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：以摊余成本计量的金融资产；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

①以摊余成本计量的金融资产

本公司管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本公司对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。本公司对此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。

此外，本公司将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。本公司将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本公司将上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此外，在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，本公司采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

（2）金融负债的分类、确认和计量

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。对

于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，公允价值变动计入当期损益。

被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，该负债由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，且终止确认该负债时，计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本公司将该金融负债的全部利得或损失（包括企业自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

②其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

（3）金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：① 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；② 该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

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

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

（4）金融负债的终止确认

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。本公司（借入方）与借出方签订协议，以承担新金融负债的方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融

负债的合同条款实质上不同的，终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债。本公司对原金融负债（或其一部分）的合同条款作出实质性修改的，终止确认原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

金融负债（或其一部分）终止确认的，本公司将其账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

（5）金融资产和金融负债的抵销

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

（6）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。在估值时，公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可输入值。

（7）权益工具

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

本公司权益工具在存续期间分派股利（含分类为权益工具的工具所产生的“利息”）的，作为利润分配处理。

11、存货

（1）存货的分类

存货主要包括原材料、在产品及自制半成品、周转材料、产成品、库存商品、土地开发成本等。

（2）存货取得和发出的计价方法

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

（3）存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

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

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

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

（4）存货的盘存制度为永续盘存制。

（5）低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销；包装物于领用时按一次摊销法摊销。

12、持有待售资产

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

本公司初始计量或在资产负债表日重新计量划分为持有待售的非流动资产和处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于处置组，所确认的资产减值损失先抵减处置组中商誉的账面价值，再按比例抵减该处置组内适用《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》（以下简称“持有待售准则”）的计量规定的各项非流动资产的账面价值。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用持有待售准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益，并根据处置组中除商誉外适用持有待售准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重按比例增加其账面价值；已抵减的商誉账面价值，以及适用持有待售准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

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

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

13、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为以公允价值计量且其变

动计入当期损益的金融资产核算，其中如果属于非交易性的，本公司在初始确认时可选择将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产核算，其会计政策详见附注五、10“金融工具”。

共同控制，是指本公司按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指本公司对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

（1）投资成本的确定

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

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

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

（2）后续计量及损益确认方法

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

① 成本法核算的长期股权投资

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

② 权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

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

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

③ 收购少数股权

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

④ 处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注五、6、（2）“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

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

益。

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

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

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

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

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

14、投资性房地产

投资性房地产计量模式

成本法计量

折旧或摊销方法

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

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

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

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注五、19“长期资产减值”。

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

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

15、固定资产

(1) 确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

(2) 折旧方法

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

(3) 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧；无法合理确定租赁期届满能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

16、在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注五、19“长期资产减值”。

17、借款费用

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

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

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

符合资本化条件的资产指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

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

18、无形资产

(1) 计价方法、使用寿命、减值测试

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

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

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

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

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

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注五、19“长期资产减值”。

(2) 内部研究开发支出会计政策

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

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

① 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

② 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

③ 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；

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

⑤ 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

19、长期资产减值

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

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

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

20、长期待摊费用

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

21、职工薪酬

(1) 短期薪酬的会计处理方法

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

(2) 离职后福利的会计处理方法

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

(3) 辞退福利的会计处理方法

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

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

(4) 其他长期职工福利的会计处理方法

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

22、预计负债

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

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

如果清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

（1）亏损合同

亏损合同是履行合同义务不可避免会发生的成本超过预期经济利益的合同。待执行合同变成亏损合同，且该亏损合同产生的义务满足上述预计负债的确认条件的，将合同预计损失超过合同标的资产已确认的减值损失（如有）的部分，确认为预计负债。

（2）重组义务

对于有详细、正式并且已经对外公告的重组计划，在满足前述预计负债的确认条件的情况下，按照与重组有关的直接支出确定预计负债金额。

23、股份支付

（1）股份支付的会计处理方法

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

① 以权益结算的股份支付

用以换取职工提供的服务的权益结算的股份支付，以授予职工权益工具在授予日的公允价值计量。该公允价值的金额在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的情况下，在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按直线法计算计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

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

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

② 以现金结算的股份支付

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

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

（2）修改、终止股份支付计划的相关会计处理

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

在等待期内，如果取消了授予的权益工具，本公司对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将

剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，本公司将其作为授予权益工具的取消处理。

24、优先股、永续债等其他金融工具

（1）永续债和优先股等的区分

本公司发行的永续债和优先股等金融工具，同时符合以下条件的，作为权益工具：

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

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

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

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

（2）永续债和优先股等的会计处理方法

归类为金融负债的永续债和优先股等金融工具，其相关利息、股利（或股息）、利得或损失，以及赎回或再融资产生的利得或损失等，除符合资本化条件的借款费用（参见本附注五、17“借款费用”）以外，均计入当期损益。

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

本公司不确认权益工具的公允价值变动。

25、收入

收入确认和计量所采用的会计政策

以下收入会计政策适用于2020年及以后年度：

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

满足下列条件之一时，本公司属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务。

（1）客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；

（2）客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；

（3）本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项；

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理

确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司会考虑下列迹象：

- （1）本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。
- （2）本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。
- （3）本公司已将该商品的实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。
- （4）本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。

- （5）客户已接受该商品或服务。
- （6）其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

以下收入会计政策适用于2019年及以前年度：

（1）土地一级开发收入

本公司土地一级开发收入，在与土地一级开发的相关经济利益能够流入企业，收入的金额能够可靠计量，按合同或协议约定的条件达到时，确认收入。

（2）商品销售收入

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

（3）提供劳务收入

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

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

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

本公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，如销售商品部分和提供劳务部分能够区分并单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分分别处理；如销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将该合同全部作为销售商品处理。

（4）建造合同收入

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

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

如建造合同的结果不能可靠地估计，但合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本

予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。使建造合同的结果不能可靠估计的不确定因素不复存在的，按照完工百分比法确定与建造合同有关的收入和费用。

合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。

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

(5) 使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

(6) 利息收入

按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

(7) 湿地治理移交及相关收入

本公司湿地治理移交收入，在项目移交确认完成，与湿地治理项目的相关经济利益能够流入企业，收入的金额能够可靠计量，按合同或协议约定的条件达到时确认收入。

26、政府补助

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

本公司对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：（1）应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；（2）所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合规定条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；（3）相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到；（4）根据本公司和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件（如有）。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

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

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

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

27、递延所得税资产/递延所得税负债

（1）当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后计算得出。

（2）递延所得税资产及递延所得税负债

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

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

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

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

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

于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所

得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

（3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

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

（4）所得税的抵销

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

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

28、租赁

（1）经营租赁的会计处理方法

一是本公司作为承租人记录经营租赁业务

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

二是本公司作为出租人记录经营租赁业务

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

（2）融资租赁的会计处理方法

一是本公司作为承租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。此外，在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的初始直接费用也计入租入资产价值。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。

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

二是本公司作为出租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价

值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额分别长期债权和一年内到期的长期债权列示。

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

29、重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

√ 适用 □ 不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
①变更原因。2017 年 7 月 5 日，财政部修订发布《企业会计准则第 14 号——收入》（财会〔2017〕22 号，以下简称“新收入准则”），要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自 2018 年 1 月 1 日起施行；其他境内上市企业，自 2020 年 1 月 1 日起施行。公司根据财政部上述通知规定对相应会计政策进行变更。②变更内容。新收入准则将现行收入和建造合同两项准则纳入统一的收入确认模型；以控制权转移替代风险报酬转移作为收入确认时点的判断标准；对于包含多重交易安排的合同的会计处理提供更明确的指引；对于某些特定交易（或事项）的收入确认和计量给出了明确规定。	公司于 2020 年 4 月 28 日召开的第十届董事会第十三次会议及第十届监事会第七次会议审议通过了《关于会计政策变更的议案》。根据《深圳证券交易所股票上市规则》等有关规定，公司本次会计政策变更无需提交股东大会审议批准。独立董事对公司本次会计政策变更事项发表了独立意见。	

根据相关新旧准则衔接规定，首次执行本准则的企业，应当根据首次执行本准则的累积影响数，调整首次执行本准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。变更后的会计政策能够更加客观、公允地反映公司的财务状况和经营成果，不会对公司财务状况、经营成果和现金流量产生重大影响，不会对财务报表产生重大影响。

(2) 重要会计估计变更

□ 适用 √ 不适用

(3) 2020 年起首次执行新收入准则、新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

适用

是否需要调整年初资产负债表科目

√ 是 □ 否

合并资产负债表

单位：元

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 01 月 01 日	调整数
流动资产：			
货币资金	15,303,374.71	15,303,374.71	
结算备付金			

拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	7,673,418.49	7,673,418.49	
应收款项融资			
预付款项	2,785,985.42	2,785,985.42	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	4,541,347.50	4,541,347.50	
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	4,121,428,326.67	4,121,428,326.67	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	100,909,965.43	100,909,965.43	
其他流动资产	17,111.10	17,111.10	
流动资产合计	4,252,659,529.32	4,252,659,529.32	
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款	1,071,554,210.71	1,071,554,210.71	
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	42,872,279.55	42,872,279.55	
固定资产	187,975,903.55	187,975,903.55	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			

使用权资产			
无形资产	26,166,749.42	26,166,749.42	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	167,822.28	167,822.28	
递延所得税资产	37,149,829.79	37,149,829.79	
其他非流动资产	20,324,233.04	20,324,233.04	
非流动资产合计	1,386,211,028.34	1,386,211,028.34	
资产总计	5,638,870,557.66	5,638,870,557.66	
流动负债：			
短期借款	765,000,000.00	765,000,000.00	
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	281,041,958.78	281,041,958.78	
预收款项	12,183,470.27		-12,183,470.27
合同负债		12,183,470.27	12,183,470.27
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	1,576,059.86	1,576,059.86	
应交税费	6,431,540.69	6,431,540.69	
其他应付款	81,861,856.23	81,861,856.23	
其中：应付利息	68,314,338.80	68,314,338.80	
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动 负债	853,900,000.00	853,900,000.00	
其他流动负债			

流动负债合计	2,001,994,885.83	2,001,994,885.83	
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	165,000,000.00	165,000,000.00	
应付债券	320,000,000.00	320,000,000.00	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	35,481,391.91	35,481,391.91	
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	520,481,391.91	520,481,391.91	
负债合计	2,522,476,277.74	2,522,476,277.74	
所有者权益：			
股本	824,791,293.00	824,791,293.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	31,993,712.18	31,993,712.18	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	196,783,187.02	196,783,187.02	
一般风险准备			
未分配利润	2,062,826,087.72	2,062,826,087.72	
归属于母公司所有者权益合计	3,116,394,279.92	3,116,394,279.92	
少数股东权益			
所有者权益合计	3,116,394,279.92	3,116,394,279.92	
负债和所有者权益总计	5,638,870,557.66	5,638,870,557.66	

母公司资产负债表

单位：元

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 01 月 01 日	调整数
流动资产：			
货币资金	174,060.38	174,060.38	
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	1,292,665,161.48	1,292,665,161.48	
其中：应收利息			
应收股利			
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计	1,292,839,221.86	1,292,839,221.86	
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	2,578,000,000.00	2,578,000,000.00	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	360.00	360.00	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			

开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计	2,578,000,360.00	2,578,000,360.00	
资产总计	3,870,839,581.86	3,870,839,581.86	
流动负债：			
短期借款	250,000,000.00	250,000,000.00	
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬	337,068.14	337,068.14	
应交税费	35,099.53	35,099.53	
其他应付款	26,722,784.13	26,722,784.13	
其中：应付利息	26,668,771.41	26,668,771.41	
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动 负债	250,000,000.00	250,000,000.00	
其他流动负债			
流动负债合计	527,094,951.80	527,094,951.80	
非流动负债：			
长期借款			
应付债券	320,000,000.00	320,000,000.00	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			

递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	320,000,000.00	320,000,000.00	
负债合计	847,094,951.80	847,094,951.80	
所有者权益：			
股本	824,791,293.00	824,791,293.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	2,172,216,416.23	2,172,216,416.23	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	6,606,077.77	6,606,077.77	
未分配利润	20,130,843.06	20,130,843.06	
所有者权益合计	3,023,744,630.06	3,023,744,630.06	
负债和所有者权益总计	3,870,839,581.86	3,870,839,581.86	

(4) 2020 年起首次执行新收入准则、新租赁准则追溯调整前期比较数据说明

☐ 适用 ☒ 不适用

30、其他

重大会计判断和估计

本公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本公司管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

于资产负债表日，本公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

(1) 金融资产减值

本公司采用预期信用损失模型对金融工具的减值进行评估，应用预期信用损失模型需要做出重大判断

和估计，需考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。在做出该等判断和估计时，本公司根据历史数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险、外部市场环境、技术环境、客户情况的变化等因素推断债务人信用风险的预期变动。

（2）存货跌价准备

本公司根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

（3）长期资产减值准备

本公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。

当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。

在预计未来现金流量现值时，需要对该资产（或资产组）的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。本公司在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售价和相关经营成本的预测。

本公司至少每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时，本公司需要预计未来资产组或者资产组组合产生的现金流量，同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

（4）折旧和摊销

本公司对投资性房地产、固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。本公司定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本公司根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

（5）递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，本公司就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要本公司管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

（6）所得税

本公司在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

六、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应税收入按税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。	13%、9%、6%、5%、3%
城市维护建设税	按应缴纳的流转税计缴。	5%
企业所得税	按应纳税所得额计缴。	25%
教育费附加	按应缴纳的流转税计缴。	3%
地方教育附加	按应缴纳的流转税计缴。	2%

2、税收优惠

根据财税[2019]13号、辽财税〔2019〕37号、财政部税务总局公告2020年第13号、财政部税务总局公告2020年第24号，本公司所属子公司享受小规模纳税人及小微企业相关的税收优惠政策。

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	48,543.34	49,079.30
银行存款	49,298,689.18	15,254,295.41
合计	49,347,232.52	15,303,374.71

其他说明

2、应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
其中：										
按组合计提坏账准备	96,188.9	100.00%	88,353.2	91.85%	7,835,624	98,404.11	100.00%	90,730.69	92.20%	7,673,418.4

备的应收账款	04.70		79.85		.85	0.47		1.98		9
其中:										
账龄组合	96,188,904.70	100.00%	88,353,279.85	91.85%	7,835,624.85	98,404,110.47	100.00%	90,730,691.98	92.20%	7,673,418.49
合计	96,188,904.70		88,353,279.85		7,835,624.85	98,404,110.47		90,730,691.98		7,673,418.49

按组合计提坏账准备: 账龄组合

单位: 元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1 年以内	7,816,241.01		
1 至 2 年	21,537.60	2,153.76	10.00%
2 至 3 年			20.00%
3 至 4 年			40.00%
4 至 5 年			60.00%
5 年以上	88,351,126.09	88,351,126.09	100.00%
合计	96,188,904.70	88,353,279.85	--

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备, 请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息:

☐ 适用 ☒ 不适用

按账龄披露

单位: 元

账龄	期末余额
1 年以内 (含 1 年)	7,816,241.01
1 至 2 年	21,537.60
3 年以上	88,351,126.09
5 年以上	88,351,126.09
合计	96,188,904.70

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况:

单位: 元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
账龄组合	90,730,691.98		2,377,412.13			88,353,279.85
合计	90,730,691.98		2,377,412.13			88,353,279.85

(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
铁岭市土地储备中心（配套费）	88,351,126.09	91.85%	88,351,126.09
铁岭市土地储备中心（地价款）	7,526,135.85	7.82%	
铁岭宏丰广告有限公司	131,100.36	0.14%	
铁岭县莲花第二初级中学	51,585.20	0.05%	
国家税务总局铁岭县税务局	41,889.60	0.04%	
合计	96,101,837.10	99.90%	

3、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	2,492,231.37	89.60%	2,496,575.82	89.61%
3 年以上	289,409.60	10.40%	289,409.60	10.39%
合计	2,781,640.97	--	2,785,985.42	--

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	期末账面余额	比例（%）
凡河新城区征地拆迁专户	289,409.60	10.40
铁岭市扬达公路工程有限公司	2,177,992.55	78.30
中国人民财产保险股份有限公司铁岭市分公司	185,841.60	6.68
亚日水务（辽宁）有限公司	45,194.80	1.62
沈阳电子市场宏远电子经销处	19,984.00	0.72
合 计	2,718,422.55	97.73

4、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	5,359,675.28	4,541,347.50
合计	5,359,675.28	4,541,347.50

(1) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	6,634,340.00	6,634,340.00
工程款（实验中学代建）	13,673,942.14	13,673,942.14
购房款	504,976.80	504,976.80
租赁费	673,142.85	27,428.57
代收电费物业费	28,539.00	28,539.00
备用金	215,313.75	42,700.25
代收配套费	6,725,544.21	6,725,544.21
坏账准备	-23,096,123.47	-23,096,123.47
合计	5,359,675.28	4,541,347.50

2) 坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2020 年 1 月 1 日余额		23,096,123.47		23,096,123.47
2020 年 1 月 1 日余额在本期	—	—	—	—
2020 年 6 月 30 日余额		23,096,123.47		23,096,123.47

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

□ 适用 √ 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
1 年以内（含 1 年）	2,669,079.60
2 至 3 年	189.00
3 年以上	25,786,530.15
4 至 5 年	6,726,111.21
5 年以上	19,060,418.94
合计	28,455,798.75

3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况:

单位: 元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
账龄组合	23,096,123.47					23,096,123.47
合计	23,096,123.47					23,096,123.47

4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位: 元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
铁岭天水物产经营管理有限公司	工程款	13,673,942.14	5 年以上	48.05%	13,673,942.14
铁岭市自然资源公共事业服务中心	配套费	6,725,544.21	4-5 年	23.64%	4,035,326.53
铁岭市凡河新区城市建设管理局	往来款	2,000,000.00	5 年以上	7.03%	2,000,000.00
铁岭市住房和城乡建设局	往来款	2,000,000.00	5 年以上	7.03%	2,000,000.00
铁岭市财政局	往来款	1,780,623.00	1 年以内	6.26%	
合计	--	26,180,109.35	--	92.00%	21,709,268.67

5、存货

公司是否需要遵守房地产行业的披露要求
是

(1) 存货分类

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

单位: 元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备或合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备或合同履约成本减值准备	账面价值
开发成本	4,172,524,404.98		4,172,524,404.98	4,116,406,711.56		4,116,406,711.56
原材料	462,350.53		462,350.53	474,044.95		474,044.95
库存商品	4,508,702.40		4,508,702.40	4,547,570.16		4,547,570.16
合计	4,177,495,457.91		4,177,495,457.91	4,121,428,326.67		4,121,428,326.67

(2) 存货期末余额中利息资本化率的情况

存货期末余额中含有借款费用资本化金额为433,487,319.04元，期末用于债务担保的存货余额为787,115,692.42元。

6、一年内到期的非流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期应收款		100,909,965.43
合计	0.00	100,909,965.43

7、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税	5,876.49	14,880.19
预缴所得税		486.27
预缴增值税		1,744.64
合计	5,876.49	17,111.10

8、长期应收款

(1) 长期应收款情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
分期收款提供劳务	1,071,554,210.71		1,071,554,210.71	1,172,464,176.14		1,172,464,176.14	
1年内到期的长期应收款				-100,909,965.43		-100,909,965.43	
合计	1,071,554,210.71		1,071,554,210.71	1,071,554,210.71		1,071,554,210.71	--

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

☐ 适用 ☒ 不适用

9、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.期初余额	50,275,014.37	9,506,035.00		59,781,049.37
2.本期增加金额				
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	50,275,014.37	9,506,035.00		59,781,049.37
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	14,991,719.63	1,917,050.19		16,908,769.82
2.本期增加金额	1,242,408.72	95,060.34		1,337,469.06
(1) 计提或摊销	1,242,408.72	95,060.34		1,337,469.06
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	16,234,128.35	2,012,110.53		18,246,238.88
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
(1) 计提				

3、本期减少金额				
（1）处置				
（2）其他转出				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	34,040,886.02	7,493,924.47		41,534,810.49
2.期初账面价值	35,283,294.74	7,588,984.81		42,872,279.55

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
门市房 16 套	4,438,849.01	正在办理中
盛发公寓 6 套	747,162.25	正在办理中

10、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	180,868,534.14	187,975,903.55
合计	180,868,534.14	187,975,903.55

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	办公设备及其他	道路	合计
一、账面原值：						
1.期初余额	86,058,865.14	185,442,535.15	13,069,978.49	8,736,267.47	20,207,284.44	313,514,930.69
2.本期增加金额				8,280.00		8,280.00
（1）购置				8,280.00		8,280.00
（2）在建工程转入						
（3）企业合并增加						

3.本期减少金额						
(1) 处置或报废						
4.期末余额	86,058,865.14	185,442,535.15	13,069,978.49	8,744,547.47	20,207,284.44	313,523,210.69
二、累计折旧						
1.期初余额	29,063,637.62	78,927,378.32	7,457,577.51	5,881,676.36	4,208,757.33	125,539,027.14
2.本期增加金额	1,747,865.19	4,426,511.73	155,227.08	445,405.37	340,640.04	7,115,649.41
(1) 计提	1,747,865.19	4,426,511.73	155,227.08	445,405.37	340,640.04	7,115,649.41
3.本期减少金额						
(1) 处置或报废						
4.期末余额	30,811,502.81	83,353,890.05	7,612,804.59	6,327,081.73	4,549,397.37	132,654,676.55
三、减值准备						
1.期初余额						
2.本期增加金额						
(1) 计提						
3.本期减少金额						
(1) 处置或报废						
4.期末余额						
四、账面价值						
1.期末账面价值	55,247,362.33	102,088,645.10	5,457,173.90	2,417,465.74	15,657,887.07	180,868,534.14
2.期初账面价值	56,995,227.52	106,515,156.83	5,612,400.98	2,854,591.11	15,998,527.11	187,975,903.55

(2) 通过经营租赁租出的固定资产

单位：元

项目	期末账面价值
运输设备	3,507,993.39

11、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	商用软件	合计
一、账面原值					
1.期初余额	30,147,509.62			205,908.00	30,353,417.62
2.本期增加金额					
(1) 购置					
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额	30,147,509.62			205,908.00	30,353,417.62
二、累计摊销					
1.期初余额	4,063,638.36			123,029.84	4,186,668.20
2.本期增加金额	311,200.38			8,140.98	319,341.36
(1) 计提	311,200.38			8,140.98	319,341.36
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额	4,374,838.74			131,170.82	4,506,009.56

三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
(1) 计提					
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值	25,772,670.88			74,737.18	25,847,408.06
2.期初账面价值	26,083,871.26			82,878.16	26,166,749.42

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例。

12、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
停车位	81,105.50		1,069.50		80,036.00
客服中心办公用房装修	86,716.78		6,049.98		80,666.80
合计	167,822.28		7,119.48		160,702.80

13、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	56,282,422.28	14,070,605.57	56,757,904.75	14,189,476.18
可抵扣亏损	91,841,414.42	22,960,353.61	91,841,414.42	22,960,353.61
合计	148,123,836.70	37,030,959.18	148,599,319.17	37,149,829.79

(2) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：元

项目	递延所得税资产和负债 期末互抵金额	抵销后递延所得税资产 或负债期末余额	递延所得税资产和负债 期初互抵金额	抵销后递延所得税资产 或负债期初余额
递延所得税资产		37,030,959.18		37,149,829.79

(3) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	55,166,981.04	57,068,910.70
可抵扣亏损	276,774,957.03	253,984,931.81
合计	331,941,938.07	311,053,842.51

(4) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末金额	期初金额	备注
2020 年		22,347,684.02	
2021 年	19,235,666.69	19,033,057.63	
2022 年	127,594,947.09	127,594,947.09	
2023 年	9,123,459.93	9,123,459.93	
2024 年	75,885,783.14	75,885,783.14	
2025 年	44,935,100.18		
合计	276,774,957.03	253,984,931.81	--

14、其他非流动资产

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
土地使用权净额	7,951,841.38	1,091,343.14	6,860,498.24	7,951,841.38	1,007,337.02	6,944,504.36
字画账面原值	12,340,945.00	0.00	12,340,945.00	12,340,945.00	0.00	12,340,945.00
购房款净值	1,154,204.00	134,657.04	1,019,546.96	1,154,204.00	115,420.32	1,038,783.68
合计	21,446,990.38	1,226,000.18	20,220,990.20	21,446,990.38	1,122,757.34	20,324,233.04

其他说明：

①该土地使用权系本公司向国土部门支付的土地出让金以及向税务等部门支付的相关税费，土地使用

证正在办理中。

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

15、短期借款

（1）短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	46,000,000.00	
保证借款	795,000,000.00	735,000,000.00
信用借款	20,000,000.00	30,000,000.00
合计	861,000,000.00	765,000,000.00

短期借款分类的说明：

期末保证借款均为关联方担保，详见附注十一、5之（3）。

16、应付账款

（1）应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
暂估及未结算工程款	250,860,737.77	265,053,331.76
固定资产尾款		12,880.00
监理费	1,388,687.81	1,588,687.81
热帖费	450,922.50	750,922.50
设计费	5,756,534.82	5,756,534.82
水资源费	4,545,393.75	4,036,336.05
修理费	168,755.00	360,976.00
咨询费	71,977.00	197,701.29
货款、材料款	2,931,999.25	3,284,588.55
合计	266,175,007.90	281,041,958.78

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
铁岭凡河新区水务建设管理处	2,592,415.80	尚未支付
铁岭市市政建设工程公司	17,750,310.76	未结算
朝阳建设集团有限公司铁岭新城凡河一桥项目经理部	5,585,176.41	未结算
山东省交通工程监理咨询公司	1,326,030.44	未结算
中铁九局集团有限公司铁岭新区工程项目经理部	11,437,188.34	未结算
沈阳呈祥市政工程有限公司	3,797,503.71	未结算
合计	42,488,625.46	--

17、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
配套费	6,103,357.09	6,103,357.09
建井费	11,420.00	11,420.00
水表款	1,290.00	4,360.00
预收水费	1,343,950.70	1,492,845.88
预收土地开发收益	4,501,487.30	4,501,487.30
预收二次管网工程款	70,000.00	70,000.00
预收湿地投资额及固定收益应收利息	10,590,034.57	
合计	22,621,539.66	12,183,470.27

18、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	1,576,059.86	6,973,833.96	7,500,940.14	1,048,953.68
二、离职后福利-设定提存计划		328,318.78	328,318.78	
合计	1,576,059.86	7,302,152.74	7,829,258.92	1,048,953.68

(2) 短期薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	1,538,821.00	5,734,057.00	6,254,708.00	1,018,170.00
2、职工福利费		245,449.00	245,449.00	
3、社会保险费		275,489.42	275,489.42	
其中：医疗保险费		220,077.84	220,077.84	
工伤保险费		43,155.66	43,155.66	
生育保险费		12,255.92	12,255.92	
4、住房公积金		429,243.00	429,243.00	
5、工会经费和职工教育经费	19,238.86	114,101.54	120,556.72	12,783.68
6、劳务费	18,000.00	175,494.00	175,494.00	18,000.00
合计	1,576,059.86	6,973,833.96	7,500,940.14	1,048,953.68

(3) 设定提存计划列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险		318,152.96	318,152.96	
2、失业保险费		10,165.82	10,165.82	
合计		328,318.78	328,318.78	

其他说明：

本公司按规定参加由政府机构设立的养老保险、失业保险计划，根据该等计划，本公司按员工上年平均工资的16%、0.5%每月向该等计划缴存费用。除上述每月缴存费用外，本公司不再承担进一步支付义务。相应的支出于发生时计入当期损益或相关资产的成本。

19、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	287,005.57	5,561,053.55
企业所得税		24,538.93
个人所得税	54,838.09	69,615.16
城市维护建设税	14,354.25	278,052.68
教育费附加	8,612.54	166,831.61

地方教育附加	5,741.69	111,221.07
土地使用税	90,558.90	90,558.90
房产税	80,837.02	91,808.45
印花税	16,730.86	26,392.66
车船使用税	11,331.36	11,467.68
合计	570,010.28	6,431,540.69

20、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付利息	65,517,396.82	68,314,338.80
其他应付款	10,583,215.34	13,547,517.43
合计	76,100,612.16	81,861,856.23

(1) 应付利息

单位：元

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	988,727.93	1,221,225.14
企业债券利息	22,481,351.12	25,970,958.91
短期借款应付利息	42,047,317.77	41,122,154.75
合计	65,517,396.82	68,314,338.80

(2) 其他应付款

1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
保证金	3,026,599.14	3,034,479.14
质保金	24,000.00	24,000.00
代收款	559,193.13	905,706.17
往来款	5,959,262.41	8,044,558.56
广告宣传费	412,110.00	412,110.00
设计费	50,000.00	150,000.00
未付办公费用	152,050.66	394,287.56

中介机构费用	400,000.00	582,376.00
合计	10,583,215.34	13,547,517.43

2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
铁岭湿地建设管理有限公司	2,483,373.38	往来款
沈阳天北建筑安装工程公司	700,000.00	保证金
合计	3,183,373.38	--

21、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	255,870,000.00	603,900,000.00
一年内到期的应付债券	570,000,000.00	250,000,000.00
合计	825,870,000.00	853,900,000.00

22、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
质押借款	719,000,000.00	768,900,000.00
一年内到期的长期借款（附注七、21）	-255,870,000.00	-603,900,000.00
合计	463,130,000.00	165,000,000.00

长期借款分类的说明：

①期末保证借款均为关联方担保，详见附注十一、5之（3）。

②质押借款的抵押资产类别以及金额，参见附注十三、1。

长期借款余额明细

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	年利率 (%)	期末账面余额	期初账面余额	备注
					人民币金额	人民币金额	
国家开发银行股份有限公司	2014-7-25	2020-4-20	RMB	5.39		31,250,000.00	
国家开发银行股份有限公司	2014-7-25	2020-10-20	RMB	5.39	31,250,000.00	18,750,000.00	一年内到期
国家开发银行股份有限公司	2015-4-1	2020-11-20	RMB	5.39	30,250,000.00	12,500,000.00	一年内到期
国家开发银行股份有限公司	2015-4-1	2021-4-20	RMB	5.39	34,370,000.00	34,370,000.00	一年内到期

国家开发银行股份有限公司	2015-4-1	2021-10-20	RMB	5.39	3,130,000.00	3,130,000.00	
国家开发银行股份有限公司	2015-9-10	2021-10-20	RMB	5.39	20,000,000.00	20,000,000.00	
国家开发银行股份有限公司	2017-5-12	2021-10-20	RMB	5.39	13,120,000.00	13,120,000.00	
国家开发银行股份有限公司	2017-5-12	2022-5-27	RMB	5.39	36,880,000.00	36,880,000.00	
中国建设银行股份有限公司 铁岭分行	2016-6-30	2020-7-3	RMB	4.75	5,000,000.00	5,000,000.00	一年内到期
中国建设银行股份有限公司 铁岭分行	2016-6-30	2020-11-28	RMB	4.75	47,500,000.00	47,500,000.00	一年内到期
中国建设银行股份有限公司 铁岭分行	2016-6-30	2021-6-30	RMB	4.75	57,500,000.00	57,500,000.00	一年内到期
中国建设银行股份有限公司 铁岭分行	2017-3-21	2020-10-21	RMB	4.75	30,000,000.00	30,000,000.00	一年内到期
中国建设银行股份有限公司 铁岭分行	2017-3-21	2021-10-21	RMB	4.75	80,000,000.00	80,000,000.00	
中国建设银行股份有限公司 铁岭分行	2017-3-21	2022-3-21	RMB	4.75	170,000,000.00	170,000,000.00	
中国建设银行股份有限公司 铁岭分行	2017-3-22	2020-7-21	RMB	4.75	20,000,000.00	20,000,000.00	一年内到期
中国建设银行股份有限公司 铁岭分行	2017-3-22	2021-7-21	RMB	4.75	20,000,000.00	20,000,000.00	
中国建设银行股份有限公司 铁岭分行	2017-3-22	2022-3-22	RMB	4.75	120,000,000.00	120,000,000.00	
沈阳农商银行股份有限公司 大东支行	2018-10-16	2020-5-17	RMB	9		20,000,000.00	
沈阳农商银行股份有限公司 大东支行	2018-11-23	2020-9-17	RMB	9		9,900,000.00	
沈阳农商银行股份有限公司 大东支行	2018-10-15	2020-7-15	RMB	9		19,000,000.00	
合计					719,000,000.00	768,900,000.00	

23、应付债券

(1) 应付债券

单位：元

项目	期末余额	期初余额
公司债券		320,000,000.00
合计		320,000,000.00

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

单位：元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还		期末余额
15 铁岭 01	500,000,000.00	2015/8/28	3+2	496,250,000.00	250,000,000.00		9,723,287.67				250,000,000.00
16 铁岭 01	500,000,000.00	2016/3/22	3+2	497,000,000.00	320,000,000.00		12,286,246.58				320,000,000.00
小计	1,000,000,000.00			993,250,000.00	570,000,000.00		22,009,534.25				570,000,000.00
减：一年内到期部分期末余额（附注七、21）					250,000,000.00						570,000,000.00
合计	--	--	--		320,000,000.00		22,009,534.25				0.00

24、递延收益

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	35,481,391.91		809,471.40	34,671,920.51	
合计	35,481,391.91		809,471.40	34,671,920.51	--

涉及政府补助的项目：

单位：元

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	本期冲减成本费用金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
辽河流域水污染防治专项资金(污水厂)	27,499,999.68			625,000.02			26,874,999.66	与资产相关
国债专项资金（污水厂）	5,181,392.11			117,804.72			5,063,587.39	与资产相关
辽宁省基本建设支出资金（净水厂）	2,800,000.12			66,666.66			2,733,333.46	与资产相关

①依据辽宁省财政厅《关于下达2010年中央辽河流域水污染防治专项资金预算指标（第三批）的通知》

（辽财指经[2010]1072号），于2011年3月21日收到铁岭市凡河新区污水处理厂一期专项资金3750万元，属于与资产相关的递延收益，污水厂于2011年12月达到预定可使用状态转入固定资产，2020年1-6月结转其他收益625,000.02元。

②依据辽宁省财政厅《关于下达2009年城镇污水垃圾处理设施项目建设扩大内需国债投资预算（拨款）的通知》（辽财指经）[2009]97号），收到铁岭市新城区生活污水管网建设项目国债专项资金700万元，用于铁岭市新城区污水治理项目，属于与资产相关的递延收益，污水厂于2011年12月达到预定可使用状态转入固定资产，其中有6,084,979.56元已形成资产，余额915,020.44元于2014年1月形成资产，2020年1-6月结转其他收益117,804.72元。

③依据辽宁省财政厅《关于下达2010年省本级第三批基建支出预算（拨款）的通知》（辽财指经[2010]682号），于2011年3月21日收到铁岭市凡河新区净水厂工程专项资金400万元，属于与资产相关的递延收益，按净水厂相关资产的折旧年限分期结转，2020年1-6月结转其他收益66,666.66元。

25、股本

单位：元

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

26、资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	31,993,712.18			31,993,712.18
合计	31,993,712.18			31,993,712.18

27、盈余公积

单位：元

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

28、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	2,062,826,087.72	2,148,033,896.10

调整后期初未分配利润	2,062,826,087.72	2,148,033,896.10
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-47,539,200.51	-85,207,808.38
期末未分配利润	2,015,286,887.21	2,062,826,087.72

29、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	8,079,837.36	11,831,930.07	16,039,641.40	19,479,915.93
其他业务	4,022,678.15	1,549,855.81	1,470,537.57	782,688.01
合计	12,102,515.51	13,381,785.88	17,510,178.97	20,262,603.94

与履约义务相关的信息：

无

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 80,000,000.00 元，其中，80,000,000.00 元预计将于 2020 年度确认收入。

其他说明

截至目前，公司已签订合同、但尚未履行完毕的履约义务所对应的可计入收入主要是莲花湿地治理项目未支付投资额产生的利息及其12%固定费用。按照莲花湿地治理项目相关合同约定，移交后公司每年度应收取由于投资额未全额支付而衍生的利息及其12%的固定费用，利息额度系根据年初未支付投资额、当年支付时点及公司融资综合利率计算，并经双方认可的审计机构审定后确定。

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

报告期内确认收入金额前五的项目信息：

单位：元

序号	项目名称	收入金额
1	供水	4,206,096.78
2	材料配件销售	2,719,630.51
3	污水处理	2,100,000.00
4	房屋租赁	1,303,047.64
5	土地一级开发	1,068,149.55

30、税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	21,992.72	12,445.96
教育费附加	13,195.62	7,467.56

房产税	353,896.81	439,927.54
土地使用税	525,672.76	525,672.76
车船使用税	34,020.00	45,060.00
印花税		0.08
地方教育费附加	8,797.06	4,978.39
合计	957,574.97	1,035,552.29

31、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
规划费		450,000.00
合计		450,000.00

32、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	5,840,490.74	6,228,345.83
办公费	251,204.06	620,617.53
折旧摊销	1,660,453.18	1,847,759.48
招待费	23,162.47	117,002.03
中介机构费	874,275.71	382,960.00
咨询费		6,000.00
维修费	208,633.73	85,566.36
其他	2,866,904.71	1,779,251.21
合计	11,725,124.60	11,067,502.44

33、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	35,280,527.22	32,963,486.72
减：利息收入	49,388.28	61,791.90
利息净支出	35,231,138.94	32,901,694.82
银行手续费	17,840.25	23,338.40
其他	2,240,000.00	6,360,000.00

合计	37,488,979.19	39,285,033.22
----	---------------	---------------

34、其他收益

单位：元

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
与企业日常活动相关的政府补助	1,210,225.56	5,448,442.17

35、信用减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	2,377,412.13	
合计	2,377,412.13	

36、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失		2,659,925.16
合计		2,659,925.16

37、资产处置收益

单位：元

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
固定资产处置利得或损失		898,558.69

38、营业外收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
固定资产处置利得或损失		61,533.26	
其他	442,981.55	9,970.87	442,981.55
合计	442,981.55	71,504.13	442,981.55

39、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金 额
非流动资产毁损报废损失		7,429.35	
其中：固定资产		7,429.35	
合计		7,429.35	

40、所得税费用

(1) 所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	0.01	
递延所得税费用	118,870.61	226,840.67
合计	118,870.62	226,840.67

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

项目	本期发生额
利润总额	-47,420,329.89
按法定/适用税率计算的所得税费用	-11,835,016.43
调整以前期间所得税的影响	0.01
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	-2,384,899.52
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	14,338,786.56
所得税费用	118,870.62

41、现金流量表项目

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收租金	720,200.00	1,017,000.00
保险理赔	128,777.18	292,733.59
利息收入	49,388.28	61,791.90
代收配套费		3,565,787.21

代收员工工亡赔偿金	751,277.00	
代收污水处理费	1,927,684.44	2,303,527.66
员工还备用金	1,480.00	2,856.00
代收费用	26,182.92	31,617.60
财政局拨付补贴款	400,000.00	4,617,044.00
单位往来款		56,390,000.00
代收个税款		132.00
个税手续费返还	47,336.39	
收投标保证金		800,000.00
合计	4,052,326.21	69,082,489.96

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
付往来款	900,000.00	58,390,000.00
付现费用	415,254.63	859,778.20
代付污水处理费	2,100,000.00	2,300,000.00
退出租车风险抵押金		800,000.00
代付保险赔款等	312,947.14	284,371.94
员工借备用金		18,500.00
代付员工工亡赔偿金	751,277.00	
代付生育保险	4,342.00	
合计	4,483,820.77	62,652,650.14

42、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	-47,539,200.51	-45,746,352.79
加：资产减值准备	-2,377,412.13	-2,659,925.16
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	8,358,058.13	8,847,835.23
无形资产摊销	498,407.82	499,531.80

长期待摊费用摊销	7,119.48	7,119.48
固定资产报废损失（收益以“—”号填列）		7,429.35
财务费用（收益以“—”号填列）	35,280,527.22	32,963,486.72
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）	118,870.61	226,840.67
存货的减少（增加以“—”号填列）	-56,067,131.24	-15,979,006.49
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	-16,578,762.15	11,603,207.24
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	145,795,108.60	38,651,264.84
其他		-809,471.40
经营活动产生的现金流量净额	67,495,585.83	27,611,959.49
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	49,347,232.52	21,211,020.05
减：现金的期初余额	15,303,374.71	46,196,265.70
现金及现金等价物净增加额	34,043,857.81	-24,985,245.65

（2）现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	49,347,232.52	15,303,374.71
其中：库存现金	48,543.34	49,079.30
可随时用于支付的银行存款	49,298,689.18	15,254,295.41
三、期末现金及现金等价物余额	49,347,232.52	15,303,374.71

43、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因
存货	787,115,692.42	贷款抵押担保
长期应收款	1,071,554,210.71	贷款质押担保
合计	1,858,669,903.13	--

八、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

无

2、同一控制下企业合并

无

3、反向购买

无

4、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

☐ 是 ☒ 否

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

☐ 是 ☒ 否

5、其他原因的合并范围变动

无

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

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

(2) 重要的非全资子公司

无

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

无

3、在合营安排或联营企业中的权益

无

4、重要的共同经营

无

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

无

十、与金融工具相关的风险

本公司的主要金融工具包括货币资金、应收账款、其他应收款、长期应收款、应付账款、其他应付款、短期借款、长期借款、应付债券等。各项金融工具的详细情况已于相关附注内披露。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其其他权益投资者的利益最大化。

董事会负责规划并建立本公司的风险管理架构，指定本公司的风险管理政策和相关指引并监督风险管理措施的执行情况。本公司已制定风险管理政策以识别和分析本公司所面临的风险，这些风险管理政策对特定风险进行了明确规定，涵盖了信用风险、流动性风险和市场风险管理等诸多方面。本公司定期评估市场环境及本公司经营活动的变化以决定是否对风险管理政策及系统进行更新。本公司的风险管理由管理层授权的风险评估管理小组按照董事会批准的政策开展。风险评估管理小组通过与本公司其他业务部门的紧密合作来识别、评价和规避相关风险。本公司内部审计部门就风险管理控制及程序进行定期的审核，并将审核结果上报本公司的审计委员会。

本公司的金融工具导致的主要风险是信用风险、流动性风险、市场风险。

1.信用风险

信用风险是指交易对手未能履行合同义务而导致本公司产生财务损失的风险。本公司根据自身业务特点，只与信用良好的交易对手进行交易。

本公司对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于银行存款、应收账款、其他应收款、长期应收款等。

本公司银行存款主要存放于公司有借款关系的银行或国有银行及其它大中型上市银行，本公司预期银行存款不存在重大的信用风险。

对于应收账款、其他应收款及长期应收款，本公司设定相关政策以控制信用风险敞口。本公司基于对客户的财务状况、信用记录及其他因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本公

司会定期对客户信用记录进行监控,对于信用记录不良的客户,本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式,以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面金额。本公司没有提供任何其他可能令本公司承受信用风险的担保。

本公司应收账款中,前五大客户的应收账款占本公司应收账款总额的99.91%(2019年:99.85%);本公司其他应收款中,欠款金额前五大公司的其他应收款占本公司其他应收款总额的92%(2019年:97.67%)。

2.流动性风险

管理流动性风险时,本公司保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控,以满足本公司经营需要,并降低现金流量波动的影响。本公司管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。

2020年6月30日,本公司持有的金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下:

项 目	1个月以内	1-3个月	3-12个月	1-5年	5年以上
短期借款			861,000,000.00		
应付账款		617,241.53	21,717,810.62	243,839,955.75	
长期借款	25,000,000.00		230,870,000.00	463,130,000.00	
应付债券		250,000,000.00	320,000,000.00		

3.市场风险

(1) 汇率风险

本公司的主要经营位于中国境内,主要业务以人民币结算,不存在汇率风险。

(2) 利率风险

利率风险,是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。利率风险可源于已确认的计息金融工具和未确认的金融工具(如某些贷款承诺)。

本公司的利率风险主要产生于短期银行借款、长期银行借款等带息债务。浮动利率的金融负债使本公司面临现金流量利率风险,固定利率的金融负债使本公司面临公允价值利率风险。本公司根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例,并通过定期审阅与监察维持适当的固定和浮动利率工具组合。

本公司密切关注利率变动对本公司利率风险的影响。本公司目前并未采取利率对冲政策。但管理层负责监控利率风险,并将于需要时考虑对冲重大利率风险。利率上升会增加新增带息债务的成本,并对本公司的财务业绩产生重大的不利影响,管理层会依据最新的市场状况及时做出调整,这些调整可能是进行利率互换的安排来降低利率风险。

截止2020年6月30日,本公司的银行借款中有7.19亿元为浮动利率,执行LPR+浮动利率。其中1.1亿元为5年期借款,1.69亿元为8年期借款,4.4亿元为2年期借款,每满一年LPR调整一次,执行人民银行公布的1年期及5年以上LPR利率。公司面临LPR利率上浮带来的利率风险。

本公司持有的计息金融工具如下(单位:人民币万元):

项 目	本年数	上年数
固定利率金融工具		
金融负债		
其中:短期借款	861,000,000.00	765,000,000.00
长期借款		488,900,000.00
应付债券	570,000,000.00	570,000,000.00
小 计	1,431,000,000.00	1,823,900,000.00
浮动利率金融工具		

金融负债		
其中：短期借款		
长期借款	719,000,000.00	280,000,000.00
应付债券		
合 计	719,000,000.00	280,000,000.00

十一、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
铁岭财政资产经营有限公司	铁岭	国有资产经营;城镇基础设施建设;房地产开发等	265,756 万元	34.29%	34.29%

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注八、1、在子公司中的权益。

3、本企业合营和联营企业情况

无

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
铁岭公共资产投资运营集团有限公司	同属控股股东控制的公司
铁岭银行股份有限公司	同属控股股东控制的公司
辽宁金峰建设投资有限公司	同属控股股东控制的公司
铁岭金峰华园餐饮有限公司	同属控股股东控制的公司
铁岭智诚科技发展有限公司	同属控股股东控制的公司
铁岭盛荣资产管理有限公司	同属控股股东控制的公司
铁岭绿之源燃气管理有限公司	同属控股股东控制的公司

5、关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

出售商品/提供劳务情况表

单位： 元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
铁岭银行股份有限公司	售水	40,515.73	38,269.51
辽宁金峰建设投资有限公司	售水	621.36	1,006.60
铁岭金峰华园餐饮有限公司	售水	6,219.81	31,446.60

(2) 关联租赁情况

本公司作为出租方：

单位：元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
铁岭财政资产经营有限公司	汽车		17,035.40

本公司作为承租方：

单位：元

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
铁岭银行股份有限公司	办公楼层	60,000.00	60,000.00

(3) 关联担保情况

本公司作为担保方

单位：元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
铁岭财京公用事业有限公司	130,000,000.00	2019 年 01 月 17 日	2020 年 01 月 16 日	是
铁岭财京公用事业有限公司	130,000,000.00	2020 年 01 月 16 日	2021 年 01 月 15 日	否
铁岭财京公用事业有限公司	49,900,000.00	2018 年 09 月 18 日	2020 年 09 月 17 日	是
铁岭财京公用事业有限公司	46,000,000.00	2020 年 05 月 21 日	2023 年 05 月 21 日	否

本公司作为被担保方

单位：元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
铁岭财政资产经营有限公司、铁岭公共资产投资运营集团有限公司	265,000,000.00	2019 年 01 月 17 日	2020 年 01 月 16 日	是
铁岭财政资产经营有限公司、铁岭公共资产投资运营集团有限公司	265,000,000.00	2020 年 01 月 16 日	2021 年 01 月 15 日	否
铁岭财政资产经营有限公司	100,000,000.00	2019 年 08 月 23 日	2020 年 01 月 23 日	是
铁岭财政资产经营有限公司	50,000,000.00	2019 年 01 月 15 日	2020 年 01 月 14 日	是
铁岭财政资产经营有限公司	150,000,000.00	2020 年 01 月 03 日	2020 年 12 月 31 日	否

铁岭财政资产经营有限公司	320,000,000.00	2014 年 05 月 28 日	2022 年 05 月 27 日	否
铁岭公共资产投资运营集团有限公司	225,000,000.00	2016 年 06 月 30 日	2023 年 06 月 30 日	否
铁岭公共资产投资运营集团有限公司	300,000,000.00	2017 年 03 月 21 日	2024 年 03 月 21 日	否
铁岭公共资产投资运营集团有限公司	175,000,000.00	2017 年 03 月 22 日	2024 年 03 月 22 日	否
铁岭财政资产经营有限公司、 铁岭公共资产投资运营集团有限公司	130,000,000.00	2019 年 01 月 17 日	2020 年 01 月 16 日	是
铁岭财政资产经营有限公司	49,900,000.00	2018 年 09 月 18 日	2020 年 09 月 17 日	是
铁岭财政资产经营有限公司	46,000,000.00	2020 年 05 月 21 日	2023 年 05 月 21 日	否
铁岭财政资产经营有限公司、 铁岭公共资产投资运营集团有限公司	130,000,000.00	2020 年 01 月 16 日	2021 年 01 月 15 日	否
铁岭财政资产经营有限公司	250,000,000.00	2019 年 03 月 18 日	2020 年 03 月 17 日	是
铁岭财政资产经营有限公司	250,000,000.00	2020 年 03 月 17 日	2021 年 03 月 16 日	否
铁岭财政资产经营有限公司	500,000,000.00	2015 年 08 月 28 日	2022 年 08 月 28 日	否
铁岭财政资产经营有限公司	500,000,000.00	2016 年 03 月 22 日	2023 年 03 月 22 日	否

(4) 关联方资金拆借

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
铁岭银行股份有限公司营业部	265,000,000.00	2019 年 01 月 17 日	2020 年 01 月 16 日	已经偿还
铁岭银行股份有限公司营业部	265,000,000.00	2020 年 01 月 16 日	2021 年 01 月 15 日	
铁岭银行股份有限公司营业部	150,000,000.00	2018 年 08 月 24 日	2020 年 01 月 23 日	已经偿还
铁岭银行股份有限公司营业部	50,000,000.00	2019 年 01 月 15 日	2020 年 01 月 14 日	已经偿还
铁岭银行股份有限公司营业部	150,000,000.00	2020 年 01 月 03 日	2020 年 12 月 31 日	
铁岭银行股份有限公司营业部	130,000,000.00	2019 年 01 月 17 日	2020 年 01 月 16 日	已经偿还
铁岭银行股份有限公司营业部	130,000,000.00	2020 年 01 月 16 日	2021 年 01 月 15 日	
铁岭银行股份有限公司营业部	250,000,000.00	2019 年 03 月 18 日	2020 年 03 月 17 日	已经偿还
铁岭银行股份有限公司营业部	250,000,000.00	2020 年 03 月 17 日	2021 年 03 月 16 日	
铁岭公共资产投资运营集团有限公司	20,000,000.00	2018 年 09 月 20 日	2019 年 09 月 19 日	已经偿还 1100 万
铁岭公共资产投资运营集团有限公司	11,000,000.00	2018 年 12 月 20 日	2019 年 12 月 19 日	
拆出				

6、关联方应收应付款项

(1) 应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款：			
铁岭银行股份有限公司	1,780,556.67	1,955,171.39	
铁岭财政资产经营有限公司	35,445,872.22	35,445,872.22	
铁岭公共资产投资运营集团有限公司	4,728,888.90	3,717,777.79	
合计	41,955,317.79	41,118,821.40	

十二、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

无

2、或有事项

(1) 资产负债表日存在的重要或有事项

无

(2) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

十三、其他重要事项

1、其他

(1) 资产质押情况

① 2014年5月28日，子公司铁岭财京投资有限公司与国家开发银行股份有限公司签订【2110201401100000349】《人民币资金借款合同》，取得国家开发银行股份有限公司借款金额50,000万元，首期借款金额为5,000万元，即从2014年5月28日起，至2022年5月27日止，共计8年，2017年9月29日签订合同编号为【2110201401100000319001】变更协议，将合同项下的借款金额变更为32,000万元，该合同项下其余借款资金的提款计划由借贷双方另行协商确定，并以《借款凭证》记载的时间为准，提款期与还款期不得交叉，至2020年6月30日借款余额16,900万元。铁岭财京投资有限公司与国家开发银行股份有限公司签订【2110201401100000349】《应收账款质押合同》及【211020140110000034】《应收账款质押登记协议》，

将铁岭财京投资有限公司与铁岭市人民政府，铁岭市土地储备中心签订的《铁岭莲花湖区域土地开发（一期）项目委托协议书》项下享有的全部权益和收益进行质押，对该质押的应收账款在中国人民银行征信中心进行了质押登记，同时签订资金结算监管协议。铁岭财政资产经营有限公司与国家开发银行股份有限公司签订【2110201401100000349】借款合同的《国家开发银行股份有限公司人民币资金贷款保证合同》在合同的担保范围内向贷款人提供连带责任保证。

②2017年3月21日，子公司铁岭财京投资有限公司与中国建设银行股份有限公司铁岭分行签订【LNTLZFGMFW2017001】《人民币流动资金贷款合同》，取得中国建设银行股份有限公司铁岭分行借款金额30,000万元，借款期限为36个月，即从2017年3月21日起至2020年3月21日；2017年3月22日，子公司铁岭财京投资有限公司与中国建设银行股份有限公司铁岭分行签订【LNTLZFGMFW2017002】《人民币流动资金贷款合同》，取得中国建设银行股份有限公司铁岭分行借款金额17,500万元整，借款期限为36个月，即从2017年3月22日起至2020年3月22日。借款期限起始日与贷款转存凭证不一致时，以第一次放款时的贷款转存凭证所载实际放款日期为准，利率以起息日基准利率为准，并自起息日起至合同项下本息全部清偿之日止每12个月根据利率调整日当日的基准利率调整一次，利率调整日为起息日在调整当月的对应日。2017年3月21日，铁岭公共资产投资运营集团有限公司与中国建设银行股份有限公司铁岭分行签订【BZZFGMFW2017001】的《本金最高额保证合同》，明确在2017年3月17日至2017年4月17日期间办理的发放人民币贷款签订的相关合同、协议等，铁岭公共资产投资运营集团有限公司愿意为铁岭财京投资有限公司提供不超过人民币47,500万元整本金的主合同项下的全部债务的连带责任保证；2017年3月21日，铁岭财京投资有限公司与中国建设银行股份有限公司铁岭分行签订【ZYZFGMFW2017001】号《最高额应收账款质押合同》及【ZFGMYSZKZYDJ-11-2017-001】《应收账款质押登记协议》，明确在2017年3月17日至2017年4月17日期间办理的发放人民币贷款签订的相关合同、协议等，铁岭财京投资有限公司愿意提供在相关合同、协议等项下的一系列债务最高额质押担保，并将铁岭凡河新区莲花湖湿地恢复及综合开发项目政府购买服务项下应收账款96,200万元进行质押，同时，于2017年3月22日，对该质押的应收账款在中国人民银行征信中心进行了质押登记。截至2020年6月30日，借款余额为44,000万元。

③2016年6月30日，子公司铁岭财京投资有限公司与中国建设银行股份有限公司铁岭分行签订【CZHJSDK-11-2016-001】《固定资产贷款合同》，取得中国建设银行股份有限公司铁岭分行借款金额22,500万元，借款期限为60个月，即从2016年6月30日起至2021年6月30日。借款期限起始日与贷款转存凭证不一致时，以第一次放款时的贷款转存凭证所载实际放款日期为准，利率以起息日基准利率为准，并自起息日起至合同项下本息全部清偿之日止每12个月根据利率调整日当日的基准利率调整一次，利率调整日为起息日在调整当月的对应日。2016年6月30日，铁岭公共资产投资运营集团有限公司与中国建设银行股份有限公司铁岭分行签订【BZCZHJSDK-11-2016-001】的《保证合同》，铁岭公共资产投资运营集团有限公司愿意为【CZHJSDK-11-2016-001】《固定资产贷款合同》提供主合同项下铁岭财京投资有限公司的全部债务的连带责任保证，保证期间自本合同生效之日起至主合同项下债务履行期限届满之日之后两年止；2019年5月16日，铁岭财京投资有限公司与中国建设银行股份有限公司铁岭分行签订【ZYXY-11-2019-001】号《应收账款质押合同》及【TLCJ-2019-001】《应收账款质押登记协议》，铁岭财京投资有限公司将铁岭凡河新区莲花湖湿地恢复及综合开发项目应收铁岭市财政局部分长期应收款进行质押，质押金额31,644万元。同时，于2019年5月17日，对该质押的应收账款在中国人民银行征信中心进行了质押登记，截至2020年6月30日，借款余额为11,000万元。

(2) 控股股东股票质押情况

本公司控股股东铁岭财政资产经营有限公司将其所持有的本公司无限售流通股5,000万股作为标的证券，质押给沈阳农村商业银行股份有限公司大东支行，为公司的二级子公司铁岭财京公用事业有限公司向沈阳农村商业银行股份有限公司大东支行申请人民币4,600万元展期贷款提供质押担保，股票质押期限1年，股票质押登记日为2020年5月22日。

十四、母公司财务报表主要项目注释**1、其他应收款**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	1,287,789,925.39	1,292,665,161.48
合计	1,287,789,925.39	1,292,665,161.48

(1) 其他应收款**1) 其他应收款按款项性质分类情况**

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
集团内往来款	1,287,789,925.39	1,292,665,161.48
合计	1,287,789,925.39	1,292,665,161.48

2) 坏账准备计提情况

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

☐ 适用 ☒ 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
1 年以内（含 1 年）	483,272,833.69
1 至 2 年	70,591,413.47
2 至 3 年	523,609,244.62
3 年以上	210,316,433.61
3 至 4 年	210,316,433.61
合计	1,287,789,925.39

3) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
铁岭财京投资有限公司	往来款	474,749,383.69	1 年以内	36.87%	
铁岭财京投资有限公司	往来款	50,050,000.00	1-2 年	3.89%	
铁岭财京投资有限公司	往来款	523,609,244.62	2-3 年	40.66%	
铁岭财京投资有限公司	往来款	210,316,433.61	3-4 年	16.33%	
铁岭财京公用事业有限公司	往来款	8,523,450.00	1 年以内	0.66%	
铁岭财京公用事业有限公司	往来款	20,541,413.47	1-2 年	1.60%	
合计	--	1,287,789,925.39	--	100.00%	

2、长期股权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	2,578,000,000.00		2,578,000,000.00	2,578,000,000.00		2,578,000,000.00
合计	2,578,000,000.00		2,578,000,000.00	2,578,000,000.00		2,578,000,000.00

(1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额 (账面价值)	本期增减变动				期末余额 (账面价值)	减值准备期末 余额
		追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
铁岭财京投资有限公司	2,578,000,000.00					2,578,000,000.00	
合计	2,578,000,000.00					2,578,000,000.00	

十五、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	金额	说明
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享	1,210,225.56	

受的政府补助除外)		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	442,981.55	
合计	1,653,207.11	--

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

☐ 适用 ☒ 不适用

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	-1.54%	-0.058	-0.058
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-1.59%	-0.060	-0.060

3、境内外会计准则下会计数据差异

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

☐ 适用 ☒ 不适用

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

☐ 适用 ☒ 不适用

第十二节 备查文件目录

- 1、铁岭新城投资控股(集团)股份有限公司第十届董事会第十六次会议决议
- 2、铁岭新城投资控股(集团)股份有限公司2020年6月30日财务报表

法定代表人（签字）：

铁岭新城投资控股（集团）股份有限公司

2020年8月21日