

铁岭新城投资控股(集团)股份有限公司

2022 年年度报告



铁岭新城控股

【2023 年 4 月 29 日】

2022 年年度报告

第一节 重要提示、目录和释义

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

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

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名
钟田丽	独立董事	出国探亲	范立夫

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《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中房地产业的披露要求

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，敬请查阅第三节“管理层讨论与分析”中关于公司可能存在的风险因素的描述。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

目录

第一节 重要提示、目录和释义	2
第二节 公司简介和主要财务指标	6
第三节 管理层讨论与分析	10
第四节 公司治理	24
第五节 环境和社会责任	37
第六节 重要事项	39
第七节 股份变动及股东情况	46
第八节 优先股相关情况	51
第九节 债券相关情况	52
第十节 财务报告	55

备查文件目录

- 1、铁岭新城投资控股(集团)股份有限公司第十一届董事会第十五次会议决议
- 2、铁岭新城投资控股(集团)股份有限公司 2022 年 12 月 31 日财务报表
- 3、铁岭新城投资控股(集团)股份有限公司 2022 年度审计报告

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
报告期	指	2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日
控股股东	指	铁岭财政资产经营有限公司
实际控制人	指	铁岭市财政局
《公司章程》	指	铁岭新城投资控股(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、公司信息

股票简称	ST 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	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		
注册地址	铁岭市凡河新区金沙江路 12 号		
注册地址的邮政编码	112000		
公司注册地址历史变更情况	无		
办公地址	铁岭市凡河新区金沙江路 11 号		
办公地址的邮政编码	112000		
公司网址	http://www.tielingnewcity.com.cn		
电子信箱	tlxc809@163.com		

二、联系人和联系方式

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

三、信息披露及备置地点

公司披露年度报告的证券交易所网站	http://www.szse.cn/disclosure/listed/notice/
公司披露年度报告的媒体名称及网址	媒体:《中国证券报》《证券日报》《证券时报》《上海证券报》网址: http://www.cninfo.com.cn/new/index
公司年度报告备置地点	铁岭市凡河新区金沙江路 11 号金鹰大厦八层公司董事会办公室

四、注册变更情况

统一社会信用代码	91211200201909093K
公司上市以来主营业务的变化情况(如有)	公司自 2011 年重组上市以来, 主营业务无变化。
历次控股股东的变更情况(如有)	公司自 2011 年重组上市以来, 控股股东未变更。

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	北京丰台区丽泽商务区骆驼湾南路丽泽 SOHO(丽泽路 20 号院 1 号楼) 南塔 18 层
签字会计师姓名	鹿丽鸿、袁冬梅

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用 不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用 不适用

六、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	2022 年	2021 年	本年比上年增减	2020 年
营业收入（元）	221,833,683.22	114,256,648.97	94.15%	170,326,623.48
归属于上市公司股东的净利润（元）	-36,124,771.81	-141,596,460.49	74.49%	-60,220,455.20
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-59,358,392.17	-147,506,603.58	59.76%	-70,172,435.90
经营活动产生的现金流量净额（元）	121,368,498.54	58,520,364.94	107.40%	198,332,199.93
基本每股收益（元/股）	-0.044	-0.172	74.42%	-0.073
稀释每股收益（元/股）	-0.044	-0.172	74.42%	-0.073
加权平均净资产收益率	-1.25%	-2.52%	1.27%	-1.95%
	2022 年末	2021 年末	本年末比上年末增减	2020 年末
总资产（元）	4,305,018,487.24	4,406,677,687.27	-2.31%	4,566,716,055.41
归属于上市公司股东的净资产（元）	2,878,452,592.42	2,914,577,364.23	-1.24%	3,056,173,824.72

公司最近三个会计年度扣除非经常性损益前后净利润孰低者均为负值，且最近一年审计报告显示公司持续经营能力存在不确定性

是 否

扣除非经常损益前后的净利润孰低者为负值

是 否

项目	2022 年	2021 年	备注
营业收入（元）	221,833,683.22	114,256,648.97	总收入
营业收入扣除金额（元）	41,410,886.18	3,632,073.70	房租收入、供水相关配件销售及相关服务、投资性房地产转让、广告位出租收入
营业收入扣除后金额（元）	180,422,797.04	110,624,575.27	-

七、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

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

适用 不适用

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

八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	4,014,794.07	5,697,567.34	12,544,312.73	199,577,009.08
归属于上市公司股东的净利润	-32,397,801.82	-26,373,560.93	-33,332,388.73	55,978,979.67
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-33,884,971.30	-26,803,121.35	-35,029,542.30	36,359,242.78
经营活动产生的现金流量净额	-13,151,122.73	-2,699,088.48	8,248,514.08	128,970,195.67

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

是 否

九、非经常性损益项目及金额

适用 不适用

单位：元

项目	2022 年金额	2021 年金额	2020 年金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	19,284,198.35	-321,815.69		
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	3,931,348.46	6,200,004.19	9,956,863.56	
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	5,615.13	14,826.86	3,813.07	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出		4,020.50	-60,000.00	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	12,458.42	13,107.23	51,304.07	
合计	23,233,620.36	5,910,143.09	9,951,980.70	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

适用 不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

将《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项目的情况说明

适用 不适用

公司不存在将《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的情形。

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司所处行业情况

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中房地产业的披露要求

1、行业政策环境

2022 年，房地产政策适当宽松。在“房住不炒”总基调指导下，监管部门多次出台利好政策，从支持需求端到支持企业端，政策力度不断加大，同时也为地方因城施策释放空间。首先，多个地区陆续出台针对需求端的优惠政策，房贷利率达历史低位。进入 11 月后，多项重磅政策落地，央行、银保监会联合出台了“金融 16 条”，允许房企债务展期并加大对房企融资支持力度，后续商业银行积极跟进落实资金支持，政策整体呈现出落地快、范围广、规模大的特点。在土地市场方面，受房地产市场持续调整、房企资金承压影响，政府推地及房企拿地意愿均不足，据了解全国约有 300 座城市住宅用地供求两端均缩量明显，绝对规模均降至近十年同期最低水平，流拍撤牌率仍在高位，土地底价成交占比持续走高。

2、宏观经济形势

随着近年来经济发展的内外环境发生深刻的改变，产业结构、人口结构、区域发展、城镇化等都发生明显的变化，房地产业也从高歌猛进的增量市场转向了竞争日益激烈、风险加大的存量市场。房企经营压力加大，利润空间收窄，风险加剧，土地市场也随之受到一定的冲击。但房地产经济在整个经济发展中仍将起到积极的作用，各级政府也在积极因城施策，推动落实党中央的各项调控政策与改革措施，引导房产交易回归居住属性，守住守好房地产市场健康发展底线，积极推动房地产业良性循环与健康发展，未来土地市场也将随之稳定发展。

3、区域行业发展现状

2022 年，受区域经济及一些客观因素等影响，区域房地产市场去化速度及开发速度受到一定波及。根据铁岭市统计局 2022 年 1-12 月份统计月报显示，2022 年铁岭新城区商品房销售额 60303 万元，比上年同期下降 46.6%；商品房销售面积 117762 平方米，比上年同期下降 47.5%。但相对而言，铁岭市新城区是老城区及周边县区购房者的首选，同时新城区规范有序开发，未造成大量存量房屋积压，所以尽管在房地产销售下滑的情况下，新城区商品房销售价格也基本维持稳定。据统计，在售项目中普通住宅均价维持在 4300 元/平方米左右，洋房类住宅均价在 5500 元/平方米左右，联排别墅类住宅均价有所下

降, 维持在 6500-7500 元/平方米左右。同时, 由于凡河新区的房地产市场基本以满足当地房地产刚性及改善性需求为主, 每年房地产开发及土地出让基本维持稳定。

2023 年, 新城区在建及新建房地产项目全面开工。据调研统计, 新城区新建住宅项目 3 个, 总建筑面积 180000 平方米; 在建住宅项目 5 个; 目前在售项目去化速度稳中有升, 预计本年度土地出让仍将维持稳定状态。

二、报告期内公司从事的主要业务

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中房地产业的披露要求

1、主要业务

公司系具体从事铁岭凡河新区 22 平方公里土地一级开发以及铁岭凡河新区城市基础设施建设、运营工作的城市综合运营商。主要经营业务为土地一级开发、供水、污水处理、户外广告传媒、出租车运营等, 其中土地一级开发业务为公司主营业务。

2、经营模式

(1) 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, 支付征地、拆迁、安置等费用, 并实施市政基础设施建设, 做到“九通一平”, 使该等土地达到可出让条件, 经铁岭市土地储备中心验收后统一划拨或挂牌出让, 公司按照与铁岭市政府、铁岭市土地储备中心签订的《土地一级开发合作协议书》之约定享有土地划拨费用和土地出让收益。

(2) 在城市运营业务方面, 公司通过招拍挂程序获得铁岭市凡河新区相关公用事业特许经营权后, 经营供水、污水处理、出租车运营及广告传媒业务。

3、区域行业情况

公司土地一级开发区域铁岭市凡河新区位于辽宁省北部地区的四线城市, 环境优美、适宜人居, 随着城市配套功能的日臻完善, 人口逐年增加, 新城区房地产市场价格始终保持平稳小幅上涨。由于区域房地产市场主要以本地区内刚性和改善性需求为主, 受目前房地产市场整体下行情况影响不大, 价格基本维持稳定, 土地市场也保持平稳运行。

4、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)
铁岭凡河新区土地一级开发	铁岭市			734,708.14	22,398,672	18,295,745	0			9,936,347.00	168,973.00	740,802	16,320	739,545.74

5、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	406,990,000.00	5.34%-9%	80,390,000.00	45,400,000.00	281,200,000.00	
债券	570,000,000.00	7.8%-8%	250,000,000.00	320,000,000.00		
合计	976,990,000.00		330,390,000.00	365,400,000.00	281,200,000.00	

6、发展战略和未来一年经营计划

(1) 公司发展战略

立足主业，拓展新业，坚持发展理念，构建发展格局。以保证稳定运行为基础、实现多元化发展为目标，规范运营，实现公司高质量发展。

(2) 未来一年经营计划

实施多元化经营，努力提高营业收入，改善公司基本面，有效防控债务风险，进一步提高公司治理水平，规范公司运营，提高上市公司质量。

一是加大营销推介力度，确保土地出让目标顺利实现

结合本地区房地产市场刚性和改善性需求情况、客户资源情况以及公司开发土地取得建设用地指标情况，预计 2023 年实现土地出让 110 亩。公司将加大土地招商推介力度，积极推进土地出让工作，充分利用有效资源，做好配套设施、发展前景、土地升值空间及营商环境等宣传策划，增强客户投资信心，积极跟进本地区具有经济实力和开发意向的潜在客户，全力配合相关部门争取尽早实现土地出让。

二是推进新业务落地实施，增加新的收入增长点

近年来，公司一直在努力探索拓展新业务，谋求多元化发展，以分散经营风险，增加新的收入增长点。经过努力，目前已取得实质性进展，公司拟利用本区域风电资源优势从事风电项目相关配套业务，日前，公司全资子公司辽宁昌和风电设备有限公司已与昌图两家风电项目公司签订风机塔筒销售合同，合同金额约 6.29 亿元，2023 年预计可实现收入 1.95 亿元。为完成风机塔筒生产销售任务，公司全资子公司辽宁昌和风电设备有限公司拟在铁岭市昌图县投资混塔工厂，目前公司正在全力推进项目落地实施，确保实现收入目标。

三是推进公司转型发展，提升可持续经营能力

公司于 2023 年 4 月 4 日、4 月 25 日分别披露了《关于控股股东拟通过公开征集受让方的方式协议转让公司部分股份的提示性公告》和《关于控股股东拟协议转让公司部分股份公开征集受让方的公告》，公司控股股东铁岭财政资产经营有限公司拟协议转让持有公司的 206,197,823 股股份，占公司总股本的 25%，目前控股股东已开始国有股权转让公开征集，股权转让实施后上市公司控股股东将发生变更。控股股东控制权转让后，公司将根据新的战略发展规划，充分利用新进控股股东较强的产业运营能力和实力，引入有效的资本、市场及产业协同等战略资源，提升产业竞争力，拓展新业务，逐步实现公司转型发展，进一步增强公司盈利和可持续经营能力。

四是提高公司治理水平，提升上市公司质量

公司将认真贯彻落实《国务院关于进一步提高上市公司质量的意见》，进一步规范公司治理和内部控制，全面加强内部管理，完善制度建设，规范程序，深入开展精细化管理，强化内部控制体系建设与执行，进一步提高信息披露质量和公司治理水平，提升上市公司质量。

公司董事会将严格按照《公司法》《证券法》《股票上市规则》等法律、法规及规章的要求，紧紧围绕公司的战略部署及经营工作大局，结合《证券法》的具体要求，完善公司法人治理，促进公司合规运营，实现公司高质量发展。

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

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”，既有政府的强力支持，又有市场的溢价空间。

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。

四、主营业务分析

1、概述

2022年，公司营业收入达到既定目标，多元化发展取得一定进展，债务风险得到有效化解，公司整体平稳运行。报告期内，公司实现营业收入22,183.37万元，较上年增长94.15%；净利润亏损3,612.48万元，较上年减亏74.49%。至本报告期末，公司总资产430,501.85万元，归属于上市公司股东净资产287,845.26万元。

(1) 公司营业收入达到既定目标

一是**土地一级开发业务收入大幅提升**。土地一级开发收入为公司营业收入的主要来源，在区域房地产市场去化速度及开发速度受到区域经济及一些客观因素波及影响的情况下，公司提早谋划，周密安排。2022年伊始，采取多种形式，加大土地推介力度，密切与政府相关部门配合，细化宣传政策，关注本地开发商的同时，尽最大可能进行外部招商，分别前往沈阳、大连、北京等地进行招商推介，建立客户诉求档案，并指派专人跟进。经过努力，本年度共计实现土地开发收入16,320.00万元，较上年增长73.10%。

二是**供水业务持续向好**。供水业务是公司营业收入比较重要的来源。2022年供水收入随新城区人

口增加实现同步增长，本报告期实现供水收入1,376.49万元，较上年度增长9.68%。由于人口数量未达到预期，供水业务仍未达到盈亏平衡点。

(2) 多元化发展取得一定进展

为提高整体收入和利润水平，分散经营风险，公司努力拓展业务，探索多元化发展。2022年，公司抓住“十四五”期间国家大力发展新能源产业的有利契机，充分利用本区域资源优势，积极考察洽谈新能源有关项目。经与相关方进行充分沟通、洽商，并对项目可行性进行反复论证、研判，在开展新能源配套业务方面取得了一定的进展。目前，公司开始筹划项目实施、队伍组建、场地建设、手续办理等一系列前期准备工作。

(3) 债务风险得到化解

2022年，公司积极响应国家和地方“六稳”号召，严控债务风险，提早谋划，研判形势，制定预案，精准施策，通过提高收入、盘活资产，并采取融资、清收等有效方式，积极筹措资金，按时偿还金融机构到期借款本金和利息，未发生一笔债务违约，债务风险得到化解。

(4) 公司整体实现平稳运行

一是积极响应落实中国证监会《推动提高上市公司质量三年行动方案（2022年-2025年）》，进一步规范上市公司运作，提高信息披露质量，提升公司治理水平，加强投资者关系管理，同时，开拓思维，求突破，谋发展，积极推进公司多元化转型发展，保障公司稳定运行。

二是公司及早认清形势，正视困难，在主营业务低迷、风险叠加的严峻形势下，公司提前做好风险防控预案，提早谋划部署，统筹协调安排，通过各种有力措施，经过多点有效防控，公司实现既定营收目标，风险得到化解，整体实现稳定运行。

2、收入与成本

(1) 营业收入构成

单位：元

	2022年		2021年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	221,833,683.22	100%	114,256,648.97	100%	94.15%
分行业					
土地一级开发	163,200,040.50	73.57%	94,281,094.50	82.52%	73.10%
处置投资性房地产	39,169,286.24	17.66%			
供水	13,764,852.25	6.21%	12,548,756.82	10.98%	9.69%

污水	2,157,524.78	0.97%	2,337,664.42	2.05%	-7.71%
房屋租赁	1,472,421.22	0.66%	1,972,855.97	1.73%	-25.37%
汽车租赁	1,300,379.51	0.59%	1,457,059.53	1.28%	-10.75%
供水配件及相关劳务	717,392.02	0.32%	1,436,498.70	1.26%	-50.06%
广告	51,786.70	0.02%	222,719.03	0.19%	-76.75%
分产品					
土地一级开发	163,200,040.50	73.57%	94,281,094.50	82.52%	73.10%
处置投资性房地产	39,169,286.24	17.66%			
供水	13,764,852.25	6.21%	12,548,756.82	10.98%	9.69%
污水	2,157,524.78	0.97%	2,337,664.42	2.05%	-7.71%
房屋租赁	1,472,421.22	0.66%	1,972,855.97	1.73%	-25.37%
汽车租赁	1,300,379.51	0.59%	1,457,059.53	1.28%	-10.75%
供水配件及相关劳务	717,392.02	0.32%	1,436,498.70	1.26%	-50.06%
广告	51,786.70	0.02%	222,719.03	0.19%	-76.75%
分地区					
铁岭地区	221,833,683.22	100.00%	114,256,648.97	100.00%	94.15%
分销售模式					

(2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品、地区、销售模式的情况

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						
土地一级开发	163,200,040.50	96,390,484.41	40.94%	73.10%	76.61%	-1.17%
处置投资性房地产	39,169,286.24	19,703,948.78	49.70%			
分产品						
土地一级开发	163,200,040.50	96,390,484.41	40.94%	73.10%	76.61%	-1.17%
处置投资性房地产	39,169,286.24	19,703,948.78	49.70%			
分地区						
铁岭地区	221,833,683.22	141,664,018.21	36.14%	94.15%	74.31%	7.27%
分销售模式						

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

适用 不适用

(3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

是 否

(4) 公司已签订的重大销售合同、重大采购合同截至本报告期的履行情况

适用 不适用

(5) 营业成本构成

行业和产品分类

单位：元

行业分类	2022 年		2021 年		同比增减
	金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
土地一级开发	96,390,484.41	68.04%	54,578,760.81	67.15%	-1.17%
处置投资性房地产	19,703,948.78	13.91%			
供水	17,349,135.95	12.25%	14,626,738.33	18.00%	-9.48%
污水	5,100,531.80	3.60%	8,452,119.52	10.40%	125.16%
房屋租赁	1,772,880.92	1.25%	1,657,260.31	2.04%	-36.40%
汽车租赁	984,688.40	0.70%	1,195,929.61	1.47%	6.36%
供水配件及相关劳务	199,499.21	0.14%	392,795.32	0.48%	-0.47%
广告	162,848.74	0.11%	369,374.16	0.45%	-148.61%

单位：元

产品分类	2022 年		2021 年		同比增减
	金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
土地一级开发	96,390,484.41	68.04%	54,578,760.81	67.15%	-1.17%
处置投资性房地产	19,703,948.78	13.91%			
供水	17,349,135.95	12.25%	14,626,738.33	18.00%	-9.48%
污水	5,100,531.80	3.60%	8,452,119.52	10.40%	125.16%
房屋租赁	1,772,880.92	1.25%	1,657,260.31	2.04%	-36.40%
汽车租赁	984,688.40	0.70%	1,195,929.61	1.47%	6.36%
供水配件及相关劳务	199,499.21	0.14%	392,795.32	0.48%	-0.47%
广告	162,848.74	0.11%	369,374.16	0.45%	-148.61%

说明：

无

(6) 报告期内合并范围是否发生变动是 否**(7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况**适用 不适用**(8) 主要销售客户和主要供应商情况**

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	2,793,424.60
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	16.79%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	0.00%

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	铁岭师范高等专科学校	787,872.00	4.73%
2	铁岭泛美置业有限公司	600,000.00	3.61%
3	铁岭技师学院（辽宁工程职业学院）	586,313.70	3.52%
4	铁岭卫生职业学院	412,846.90	2.48%
5	铁岭市机关事务服务中心	406,392.00	2.44%
合计	--	2,793,424.60	16.79%

主要客户其他情况说明

适用 不适用

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	27,126,122.15
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	90.73%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	0.00%

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	铁岭水务有限公司	14,218,476.80	47.56%
2	辽宁省环保集团清源水务有限公司	11,486,055.10	38.42%
3	辽宁省电力有限公司铁岭供电公司开发区分公司	670,055.25	2.24%
4	中国移动通信集团辽宁有限公司铁岭分公司	440,840.00	1.47%
5	铁岭经济开发区鑫禹泰防水装饰装修中心	310,695.00	1.04%
合计	--	27,126,122.15	90.73%

主要供应商其他情况说明

适用 不适用

3、费用

单位：元

	2022 年	2021 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	582,902.00	174,588.00	233.87%	
管理费用	30,468,703.16	29,741,230.94	2.45%	
财务费用	84,400,434.17	79,527,799.16	6.13%	
所得税费用	213,429.25	22,960,353.61	-99.07%	

4、研发投入

适用 不适用

5、现金流

单位：元

项目	2022 年	2021 年	同比增减
经营活动现金流入小计	196,469,335.82	138,815,025.13	41.53%
经营活动现金流出小计	75,100,837.28	80,294,660.19	-6.47%
经营活动产生的现金流量净额	121,368,498.54	58,520,364.94	107.40%
投资活动现金流入小计	38,658,498.70	18,500.00	208,864.86%
投资活动现金流出小计	1,113,459.60	1,491,568.85	-25.35%
投资活动产生的现金流量净额	37,545,039.10	-1,473,068.85	2,648.76%
筹资活动现金流入小计	354,290,000.00	410,200,000.00	-13.63%
筹资活动现金流出小计	534,798,594.74	473,413,924.87	12.97%
筹资活动产生的现金流量净额	-180,508,594.74	-63,213,924.87	-185.55%
现金及现金等价物净增加额	-21,595,057.10	-6,166,628.78	-250.19%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

适用 不适用

经营活动现金流入增加，是由于收入增加所致。

投资活动现金流入增加，是由于本年度处理投资性房地产所致。

筹资活动产生的现金流量净额减少，是由于本年度筹资较上年度减少，同时本年度归还借款较上年度增加所致。

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

适用 不适用

五、非主营业务分析

适用 不适用

单位：元

	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
投资收益				
公允价值变动损益				
资产减值				
营业外收入				
营业外支出	10,968.20	-0.03%	固定资产报废损失	否
	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性

六、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

单位：元

	2022 年末		2022 年初		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	46,010,487.23	1.07%	67,605,544.33	1.53%	-0.46%	
应收账款	20,994,100.01	0.49%	17,133,163.60	0.39%	0.10%	
存货	4,044,149,698.31	93.94%	4,103,498,686.78	93.12%	0.82%	
投资性房地产	22,432,532.43	0.52%	36,920,185.53	0.84%	-0.32%	
固定资产	104,440,030.62	2.43%	116,108,464.69	2.63%	-0.20%	
短期借款	40,099,972.50	0.93%	348,736,775.00	7.91%	-6.98%	
合同负债	64,737.36	0.00%	990.08	0.00%	0.00%	
长期借款	326,600,000.00	7.59%	118,000,000.00	2.68%	4.91%	

境外资产占比较高

适用 不适用

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

一是关于资产质押情况

(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人民币伍亿元整, 首期借款金额为 RMB50,000,000.00 元, 即从 2014 年 5 月 28 日起, 至 2022 年 5 月 27 日止, 共计 8 年, 2017 年 9 月 29 日签订合同编号为【2110201401100000319001】变更协议, 将合同项下的借款金额变更为 RMB320,000,000.00 元, 该合同项下其余借款资金的提款计划由借贷双方另行协商确定, 并以《借款凭证》记载的时间为准, 提款期与还款期不得交叉, 至 2020 年 11 月 20 日该合同项下借款全部还清。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。

2020 年 11 月 19 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【2110202001100001095】《人民币资金借款合同》, 贷款利率执行浮动利率, 合同项下基准利率首次调整日为 2021 年 1 月 1 日, 之后每满一年调整一次, 调整日为 1 月 1 日。贷款期限从 2020 年 11 月 20 日起至 2025 年 11 月 19 日止共计 5 年, 截至 2022 年 12 月 31 日贷款 RMB118,000,000.00 元。铁岭财京投资有限公司与国家开发银行股份有限公司签订【2110202001100001095】借款合同的质押合同及【2110201401100000349002】借款合同的质押合同的变更协议《应收账款质押合同变更协议》, 并签订【2110201401100000349002】借款合同的质押合同的附件的变更协议及【2110202001100001095】借款合同的质押合同的《应收账款质押登记协议变更协议》, 沿用上述质押, 铁岭财政资产经营有限公司与国家开发银行辽宁省分行签订【2110202001100001095】借款合同的保证合同《国家开发银行保证合同》, 在合同约定的担保范围内向贷款人提供连带责任保证。被质押的项目开发成本 832,783,101.15 元。

二是关于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 37,000,000 股作为标的证券, 质押给沈阳农村商业银行股份有限公司大东支行, 为公司的二级子公司铁岭财京公用事业有限公司向沈阳农村商业银行股份有限公司大东支行申请人民币 4,000 万元贷款提供质押担保, 股票质押期限 1 年, 股票质押登记日为 2022 年 3 月 28 日。

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 90,000,000 股作为标的证券, 质押给铁岭银行股份有限公司, 为公司的发行的 3.2 亿元“21 铁岭 01”债提供质押, 股票质押期限 3 年, 股票质押登记日为 2021 年 3 月 23 日。

七、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、金融资产投资

(1) 证券投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在证券投资。

(2) 衍生品投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

5、募集资金使用情况

适用 不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

八、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

适用 不适用

公司报告期末未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

适用 不适用

九、主要控股参股公司分析

适用 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
铁岭财京投资有限公司	子公司	土地一级开发	400,000,000	4,469,826,703.87	2,687,028,656.55	203,841,747.96	- 18,055,391.43	- 18,275,864.83

报告期内取得和处置子公司的情况

适用 不适用

主要控股参股公司情况说明

铁岭财京投资有限公司为公司全资子公司，主要从事土地一级开发业务，2022年，子公司积极采取有效措施，加大土地营销推介力度，全力提高土地开发业务收入。报告期内，子公司实现土地开发补偿收入16,320.00万元，较上年9,428.11万元增加73.10%。

十、公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

十一、公司未来发展的展望

（一）行业竞争格局和发展趋势

2023 年，经济工作重心重回“稳增长”，关于房地产，中央继续坚持“房住不炒”基调不变，供需两端政策均有继续优化空间，预计未来我国财政、货币政策仍将持续发力并保持宽松基调，助力经济运行在合理区间。作为房地产上游的土地一级开发行业，随着政策的宽松，以及改善型住房刚性需求的持续增加，土地一级开发行业仍然会维持一种弱势平衡的局面。

（二）公司未来发展战略及下一年度的经营计划

详见本报告第三节“管理层讨论与分析”之二“报告期内公司从事的主要业务”。

（三）可能面对的风险

1、政策风险

政策风险集中体现在公司受宏观经济政策、土地政策、房地产相关政策的影响较大。虽然房地产调控政策放松迹象明显，但仍然存在一定政策风险，公司将依据政策导向不断优化业务发展方向。

2、经营风险

公司拓展新业务，实施多元化发展战略，相关经验不足，专业人才短缺。公司将尽早谋划，充分论证可行性，优化经营策略，降低相关经营风险。

3、财务风险

公司的融资渠道受到限制，融资成本较高，主要收入集中在下半年实现，因而会有一定的流动性风险和潜在的信用风险。公司将积极拓宽融资渠道，加快推进生产经营，提高资金回笼速度，以应对相关风险。

十二、报告期内接待调研、沟通、采访等活动

适用 不适用

公司报告期内未发生接待调研、沟通、采访等活动。

第四节 公司治理

一、公司治理的基本状况

报告期内，公司严格按照《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》等法律、法规的要求，召开股东大会、董事会和监事会，严格按照有关规定及时披露公司信息，保证了公司信息披露内容的真实、准确、完整，没有出现任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的情形，公司所有股东均有平等机会获得公司所公告的全部信息。公司治理的实际情况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范文件基本一致。公司将继续不断完善法人治理结构，规范公司运作。

1、关于股东与股东大会

报告期内，公司组织召开1次股东大会会议。公司严格按照《公司法》《公司章程》《股东大会议事规则》等法律法规的要求，召集召开股东大会，律师出席见证并出具法律意见书。涉及公司的重大事项，特别是影响中小股东利益的重大事项，均需先经董事会审议后提交股东大会审议，且独立董事发表相关独立意见，表决时，需回避表决的关联董事或关联股东均按规定予以回避，并及时、充分、准确披露，符合公开、公正、公平的原则，确保全体股东，特别是中小股东的合法权益不受侵害。

2、关于控股股东和上市公司

公司按照《公司法》《证券法》《公司章程》及证券监管部门的有关规定严格规范与控股股东的关系。控股股东通过股东大会依法行使股东权利，没有超越股东大会干预公司的决策和生产经营活动。公司拥有独立的业务和自主经营能力，控股股东与上市公司之间人员、资产、财务分开，机构、业务独立，公司财务、会计管理制度健全，公司董事会、监事会和内部机构依法独立运行。公司与控股股东的关联交易活动遵循商业原则，关联交易价格公平合理，并对交易情况予以充分披露。

3、关于董事与董事会

报告期内，公司董事会共组织召开7次会议。董事会下设提名、战略、审计、薪酬与考核四个专门委员会。公司四个专门委员会除战略委员会主任委员由本公司董事长担任外，其余全部由独立董事担任，其中审计委员会中有一名独立董事是会计专业人士。董事会专门委员会均按照有关工作细则的规定，定期或不定期召开会议，就有关事项进行审议并按规定将部分事项提交董事会审议。公司董事会按照《公司章程》赋予的权利和义务认真履行职责，按照《董事会议事规则》等相关规则规范运行，各位董事忠实、诚信、勤勉的履行职责，对公司经营战略、关联交易等事项尽责审议。公司董事会依法行使职权，平等对待所有股东，能够高效运行和科学决策。

4、关于监事与监事会

报告期内，公司监事会共组织召开5次会议。监事会的人员及结构符合国家法律、法规的规定。公司监事会按照《公司章程》赋予的权利和义务认真履行职责，按照《监事会议事规则》规范运行，本着对公司和股东负责的原则，独立行使监督和检查职能，列席董事会会议，有效地维护了公司的利益和全体股东的合法权益。

5、关于信息披露与透明度

公司指定董事会秘书负责信息披露工作、接待股东来访和咨询；严格按照《公司章程》和《公司信息披露管理制度》等有关规定，真实、准确、完整、及时地披露有关信息，并指定《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》《证券日报》及巨潮资讯网为公司指定信息披露媒体，从而确保所有股东能公平获取公司信息。此外，通过投资者互动易平台、电话、邮箱、网络等多种形式与广大股东进行交流，实现公司与投资者之间及时便捷的双向沟通与联系，维护股东尤其是中小股东的利益，努力形成良性的互动关系。

6、关于相关利益者与社会责任

公司能够充分尊重和维护相关利益者的合法权益，实现股东、员工、社会等各方利益的协调平衡，共同推动公司持续、健康、稳健的发展。

公司治理的实际状况与法律、行政法规和中国证监会发布的关于上市公司治理的规定是否存在重大差异

是 否

公司治理的实际状况与法律、行政法规和中国证监会发布的关于上市公司治理的规定不存在重大差异。

二、公司相对于控股股东、实际控制人在保证公司资产、人员、财务、机构、业务等方面的独立情况

截止本报告期末，铁岭财政资产经营有限公司为本公司控股股东，持有本公司股份282,857,500股，占公司总股本的34.29%。本公司法人治理结构健全，在业务、人员、资产、机构、财务等方面与控股股东完全分开，具有完整的业务及自主经营能力。

1、业务方面，公司业务独立于控股股东，自主经营，业务结构完整。

2、人员方面，公司在劳动、人事及工资管理等方面独立。总经理、董事会秘书、财务总监等高级管理人员均在公司领取报酬，未在控股股东单位领取报酬、担任职务。

3、资产方面，公司资产完全独立于控股股东，不存在控股股东违规占用公司资金、资产的情况。

4、机构方面，公司设立了健全的组织机构体系，股东大会、董事会、监事会等内部机构独立运作，不存在与控股股东职能部门之间的从属关系。

5、财务方面，公司设有独立的财务部门，并建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，在银行独立开户并独立纳税。

三、同业竞争情况

适用 不适用

四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	会议决议
2021 年度股东大会	年度股东大会	34.31%	2022 年 05 月 20 日	2022 年 05 月 21 日	公告编号：2022-032；公告名称：2021 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

五、董事、监事和高级管理人员情况

1、基本情况

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任起始日期	任终止日期	期初持股数（股）	本期增持股份数量（股）	本期减持股份数量（股）	其他增减变动（股）	期末持股数（股）	股份增减变动的原因
隋景宝	董事长	现任	男	60	2013 年 05 月 15 日		0	0	0	0	0	
张铁成	董事	现任	男	51	2016 年 09 月 08 日		0	0	0	0	0	
迟峰	董事	现任	男	46	2015 年 05 月 28 日		0	0	0	0	0	
王洪海	董事	现任	男	58	2015 年 05 月 28 日		0	0	0	0	0	
李海旭	董事	现任	男	44	2015 年 05 月 28 日		0	0	0	0	0	
关笑	董事	现任	女	39	2018 年 05 月 10 日		0	0	0	0	0	

					日							
钟田丽	独立董事	现任	女	67	2017年12月28日		0	0	0	0	0	
范立夫	独立董事	现任	男	51	2017年12月28日		0	0	0	0	0	
黄鹏	独立董事	现任	男	46	2017年12月28日		0	0	0	0	0	
李世范	监事会主席	现任	男	56	2015年05月28日		0	0	0	0	0	
张潇潇	监事	现任	女	41	2018年05月10日		0	0	0	0	0	
贺利国	监事	现任	男	52	2018年05月10日		0	0	0	0	0	
崔莉	监事	现任	女	52	2011年12月15日		0	0	0	0	0	
乔亚珍	监事	现任	女	48	2011年12月15日		0	0	0	0	0	
张铁成	总经理	现任	男	51	2016年08月18日		0	0	0	0	0	
迟峰	董事会秘书	现任	男	46	2012年04月23日		0	0	0	0	0	
王洪海	财务总监	现任	男	58	2015年04月03日		0	0	0	0	0	
合计	--	--	--	--	--	--	0	0	0	0	0	--

报告期是否存在任期内董事、监事离任和高级管理人员解聘的情况

是 否

公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

2、任职情况

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

(1) 董事会成员:

隋景宝: 董事长, 男, 汉族, 1963年7月出生, 研究生学历, 会计师, 注册资产评估师, 中共党员。2008年5月至2010年5月任铁岭市政府投融资管理办公室副主任兼任铁岭公共资产投资运营有限公司总经理; 2010年6月至2012年12月任铁岭市财政局副局长、铁岭市政府投融资管理办公室主任兼任铁岭公共资产投资运营有限公司总经理; 2013年1月至2014年5月任铁岭财京投资有限公司总经理; 2014年5月至今任铁岭财京投资有限公司董事长; 2013年4月至2016年8月任公司总经理; 2013年5月15日至今任公司董事; 2015年12月2日至今任公司董事长。

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

迟峰: 董事, 男, 1977年8月出生, 九三学社社员, 经济学学士。2001年至2007年9月就职于辽宁省证券公司铁岭营业部; 2007年9月至2011年9月就职于信达证券股份有限公司铁岭营业部; 2012年4月至今任公司董事会秘书; 2015年5月28日至今任公司董事。

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

李海旭: 董事, 男, 汉族, 1979年4月出生, 中共党员, 大学学历, 中级经济师, 2005年毕业于东北财经大学会计学专业。2007年6月至2011年9月任铁岭市行政事业资产管理中心财务科副科长; 2011年9月任铁岭市行政事业资产管理中心资产经营科科长; 2018年5月至2018年12月任铁岭公共资产投资运营集团有限公司董事长助理兼辽宁金峰建设投资有限公司总经理; 2019年1月至2019年7月任辽宁金峰建设投资有限公司总经理; 2019年7月至2019年11月任铁岭智诚科技发展有限公司执行董事; 2019年12月至今任铁岭财政资产经营有限公司董事长兼总经理; 2015年5月28日至今任公司董事。

关笑: 董事, 女, 汉族, 1984年1月出生, 大学本科学历, 2007年毕业于沈阳大学国际经济与贸易专业。

2016年6月至2019年11月任铁岭财政资产经营有限公司董事长兼总经理；2016年6月至今任铁岭财政资产经营有限公司董事；2018年5月10日至今任公司董事。

钟田丽：独立董事，女，汉族，1956年7月出生，中共党员，管理学博士，东北大学教授（博士生导师）。1999至2003年任东北大学工商管理学院副院长；2003至2012年任东北大学基础学院院长兼工商学院财务管理研究所所长；2012至2016年任东北大学工商管理学院会计系主任；2000年6月至今任东北大学工商管理学院教授；2017年12月28日至今任公司独立董事。

范立夫：独立董事，男，汉族，1972年10月出生，中共党员，博士研究生，教授。1998年4月至2011年7月历任东北财经大学金融学院助教、讲师、副教授；2003年1月至2004年1月在英国雷丁大学（University of Reading）做访问学者；2011年7月至今任东北财经大学金融学院教授；2009年12月至2016年12月，任东北财经大学科研处副处长；2016年12月至2019年1月，任东北财经大学金融学院副院长；2019年1月至2022年8月任东北财经大学科研处处长；2022年8月至今任东北财经金融学院党总支书记；2017年12月28日至今任公司独立董事。

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

（2）监事会成员：

李世范：监事会主席，男，满族，1966年2月出生，中共党员，会计师，本科学历。历任市财政局债务金融科科长、市财政局政府采购办主任、铁岭资产经营有限公司董事长兼总经理、市财政局科级调研员；2017年11月至2018年5月任铁岭公共资产投资运营集团有限公司副总经理；2018年5月至2020年5月任辽宁金峰建设投资有限公司董事长；2014年9月至2015年5月任公司董事；2015年5月至今任公司监事会主席。

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

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

崔莉：监事，女，1971年10月出生，大学学历，会计师职称。曾就职于铁岭铁威房地产开发有限公司，从事财会工作；2008年5月至今，任铁岭财京投资有限公司财务部副经理；2011年12月15日至今任公司职工监事。

乔亚珍：监事，女，汉族，1975年7月出生，大学学历。2006年4月至2012年4月，任铁岭财京投资有限公司总经理秘书；2012年4月至2015年4月，任公司董事会办公室专员；2015年4月至今任公司证券事务代表；2011年12月15日至今任公司职工监事。

(3) 高级管理人员

张铁成：总经理（同上）

迟峰：董事会秘书（同上）

王洪海：财务总监（同上）

在股东单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
李海旭	铁岭财政资产经营有限公司	董事长兼总经理	2019年12月01日		是
关笑	铁岭财政资产经营有限公司	董事	2016年06月28日		是
张潇潇	铁岭财政资产经营有限公司	董事	2016年06月28日		是

在其他单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
范立夫	东北财经金融学院	党总支书记	2022年08月01日		是
黄鹏	北京金诚同达律师事务所	高级合伙人	2017年05月01日		是
钟田丽	东北大学工商管理学院	教授	2000年06月01日		是

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

适用 不适用

3、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

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

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

实际支付情况：依据公司薪酬管理制度按月支付基本工资。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
隋景宝	董事长	男	60	现任	70	否
张铁成	董事、总经理	男	51	现任	60	否
迟峰	董事、董事会秘书	男	46	现任	29.4	否
王洪海	董事、财务总监	男	58	现任	29.4	否
李海旭	董事	男	44	现任	0	是
关笑	董事	女	39	现任	0	是
钟田丽	独立董事	女	67	现任	12	否
范立夫	独立董事	男	51	现任	12	否
黄鹏	独立董事	男	46	现任	12	否
李世范	监事会主席	男	56	现任	25.2	否
张潇潇	监事	女	41	现任	0	是
贺利国	监事	男	52	现任	15.96	否
崔莉	监事	女	52	现任	14.11	否
乔亚珍	监事	女	48	现任	17.76	否
合计	--	--	--	--	297.83	--

六、报告期内董事履行职责的情况

1、本报告期董事会情况

会议届次	召开日期	披露日期	会议决议
第十一届董事会第五次会议	2022年02月15日	2022年02月16日	审议通过《关于前期会计差错更正及追溯调整的议案》
第十一届董事会第六次会议	2022年02月22日	2022年02月23日	审议通过《关于辽宁证监局对公司采取责令改正措施决定的整改报告》
第十一届董事会第七次会议	2022年03月17日	2022年03月18日	审议通过《关于为全资子公司借新还旧借款提供担保的议案》
第十一届董事会第八次会议	2022年04月26日	2022年04月28日	审议通过《公司2021年度董事会工作报告》《公司2021年年度报告及摘要》《公司2021年度财务报告》《关于2021年度利润分配的议案》《关于续聘会计师事务所的议案》《独立董事2021年度述职报告》《2021年度内部控制自我评价报告》《公司2022年第一季度报告》《关于二级全资子公司2021年度计提资产减值准备的议案》《关于召开2021年度股东大会的议案》《董事会关于对公司2021年度非标准意见审计报告的专项说明》
第十一届董事会第九次会议	2022年08月18日	2022年08月20日	审议通过《2022半年度报告及摘要》
第十一届董事会第十次会议	2022年10月24日	2022年10月25日	审议通过《2022年第三季度报告》
第十一届董事会第十一次会议	2022年12月12日	2022年12月13日	审议通过《关于子公司向银行贷款暨关联交易的议案》

2、董事出席董事会及股东大会的情况

董事出席董事会及股东大会的情况							
董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
隋景宝	7	0	7	0	0	否	1
张铁成	7	0	7	0	0	否	1
王洪海	7	0	7	0	0	否	1
迟峰	7	0	7	0	0	否	1
李海旭	7	0	7	0	0	否	1
关笑	7	0	7	0	0	否	1
钟田丽	7	0	7	0	0	否	1
范立夫	7	0	7	0	0	否	1
黄鹏	7	0	7	0	0	否	1

连续两次未亲自出席董事会的说明

报告期内，董事没有连续两次未亲自参加董事会会议的情况。

3、董事对公司有关事项提出异议的情况

董事对公司有关事项是否提出异议

是 否

报告期内董事对公司有关事项未提出异议。

4、董事履行职责的其他说明

董事对公司有关建议是否被采纳

是 否

董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

报告期内，公司董事在工作中恪尽职守、建言献策，积极履行董事职责，维护公司及全体股东的利益和合法权益，发挥董事作用。积极参加公司的董事会和股东大会，履行《公司法》《证券法》和《公司章程》等相关规则所赋予的权利、职责及义务，严格遵守国家法律法规等相关规定，为公司的重大决策提出了专业化和建设性意见。在报告期内，董事根据《公司法》《公司章程》等有关规定，从公司整体运营、经营发展和资金运作等方面认真讨论、分析，并提出宝贵意见，很好的行使了董事的权利。通过董事有效地开展工作，保证了公司董事会决策的合理性和科学性，切实维护了公司和全体股东合法权益，使公司法人治理结构不断规范和完善。

七、董事会下设专门委员会在报告期内的情况

委员会名称	成员情况	召开会议次数	召开日期	会议内容	提出的重要意见和建议	其他履行职责的情况	异议事项具体情况(如有)
战略委员会	隋景宝(主任委员)、张铁成、关笑、范立夫、黄鹏	1	2022年04月26日	审议通过《2022年度经营计划》《2022年发展所需的资金计划》			无
审计委员会	钟田丽(主任委员)、黄鹏、李海旭	1	2022年04月26日	审议通过《关于中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)2021年度审计工作		审议公司内审部审计计划、审计报告,与审计	无

				总结》《公司 2021 年度财务报告》 《2021 年度内部控制自我评价报告》 《关于续聘会计师事务所的议案》《关于二级全资子公司 2021 年度计提资产减值准备的议案》		机构沟通年报审计事宜等	
薪酬与考核委员会	黄鹏（主任委员）、范立夫、迟峰	1	2022 年 04 月 26 日	审议通过《关于确认公司 2021 年度董事、监事及高管人员薪酬的议案》，发表对公司董事、监事和高级管理人员所披露薪酬的审核意见			无

八、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是 否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

九、公司员工情况

1、员工数量、专业构成及教育程度

报告期末母公司在职员工的数量（人）	10
报告期末主要子公司在职员工的数量（人）	120
报告期末在职员工的数量合计（人）	130
当期领取薪酬员工总人数（人）	130
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	30
销售人员	40
技术人员	10
财务人员	11
行政人员	39
合计	130
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
本科以上	55
大专	25
大专以下	50
合计	130

2、薪酬政策

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

3、培训计划

根据加强员工培训的总体工作要求，为进一步提高员工的执行力和贯彻力，提高员工业务能力和综合素养，通过年初对各部门培训需求征求意见，结合公司实际情况，制定了 2022 年培训计划并积极组织开展员工培训学习活动。

4、劳务外包情况

适用 不适用

十、公司利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

公司报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正但未提出现金红利分配预案

适用 不适用

本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

适用 不适用

公司计划年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

十一、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。

十二、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

1、内部控制建设及实施情况

报告期内，公司按照《公司法》《公司章程》等有关法律法规要求，建立了严格的内控管理体系，并结合经营实际，对内控制度进行持续完善与细化，提高了公司经营效率和效果，为公司经营管理的合法合规及资产安全提供了保障，有效促进公司战略的稳步实施。

截至报告期末，公司内控运行机制有效，不存在内部控制重大缺陷情况，达到了内部控制预期目标，保障了公司及全体股东的利益。

公司第十一届董事会第十五次会议审议通过了公司《2022 年度内部控制自我评价报告》，全文详见巨潮资讯网 <http://www.cninfo.com.cn/new/index>

2、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是 否

十三、公司报告期内对子公司的管理控制情况

公司名称	整合计划	整合进展	整合中遇到的问题	已采取的解决措施	解决进展	后续解决计划
不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用

十四、内部控制自我评价报告或内部控制审计报告

1、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2023年04月29日	
内部控制评价报告全文披露索引	公告名称：2022年度内部控制自我评价报告，披露网站：巨潮资讯网	
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例		100.00%
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例		100.00%
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	财务报告重大缺陷的迹象包括：公司高级管理人员舞弊；注册会计师发现当期财务报告存在重大错报，而内部控制在运行过程中未能发现该错报；公司对内部控制的监督无效。财务报告重要缺陷的迹象包括：未依照公认会计准则选择和应用会计政策、未建立反舞弊程序和控制措施；对于非常规或特殊交易的账务处理没有建立相应的控制机制或没有实施且没有相应的补偿性控制；对于期末财务报告过程的控制存在一项或多项缺陷且不能合理保证编制的财务报表达到真实、准确的目标。财务报告一般缺陷：是指除上述重大缺陷、重要缺陷之外的其他控制缺陷。	重大缺陷：违反法律、法规较严重；媒体负面新闻频现；内部控制评价的结果特别是重大或重要缺陷未得到整改；公司管理人员纷纷离开或关键岗位人员流失严重。重要缺陷：因控制缺陷，致企业出现较大安全主体责任事故；公司一般业务制度缺失或失效；内控评价重要缺陷未完成整改。一般缺陷：指除重大缺陷、重要缺陷以外的其他控制缺陷。
定量标准	定量标准以年度营业收入、资产总额作为衡量指标。内部控制缺陷可能导致或导致的损失与利润表相关的事项，以营业收入指标衡量。如果该缺陷单独或连同其他缺陷可能导致的财务报告错报金额小于等于营业收入的3%，则认定为一般缺陷；如果超过营业收入的3%，小于等于6%认定为重要缺陷；如果超过营业收入的6%则认定为重大缺陷。 内部控制缺陷可能导致或导致的损失与资产管理相关的，以资产总额指标衡量。如果该缺陷单独或连同其他缺陷可能导致的财务报告错报金额小于	非财务报告无定量标准。

	等于资产总额的 1%，则认定为一般缺陷；如果超过资产总额 1%，小于等于 3% 认定为重要缺陷；如果超过资产总额 3% 则认定为重大缺陷。	
财务报告重大缺陷数量（个）		0
非财务报告重大缺陷数量（个）		0
财务报告重要缺陷数量（个）		0
非财务报告重要缺陷数量（个）		0

2、内部控制审计报告

适用 不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
我们认为，铁岭新城公司于 2022 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2023 年 04 月 29 日
内部控制审计报告全文披露索引	公告名称：《内部控制审计报告》，公告网站：巨潮资讯网
内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是 否

十五、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

无整改问题。

第五节 环境和社会责任

一、重大环保问题

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

是 否

报告期内因环境问题受到行政处罚的情况

公司或子公司名称	处罚原因	违规情形	处罚结果	对上市公司生产经营的影响	公司的整改措施
无	无	无	无	无	无

参照重点排污单位披露的其他环境信息

公司从事的业务对环境无影响。

在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

适用 不适用

未披露其他环境信息的原因

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，对环境无影响。

二、社会责任情况

报告期内，公司以履行社会责任为己任，恪守社会责任准则，积极履行社会责任，坚持诚信经营和依法纳税，在关注公司自身发展的同时，认真履行对社会、股东、员工等各方应尽的责任和义务，关注相关方利益，注重企业社会责任的履行以及企业社会价值的实现，以更优的质量、更严的标准，忠实地履行企业社会责任，积极回报社会，努力为社会做出力所能及的贡献。

一是规范运作股东大会。报告期内，公司严格按照相关规则召集、召开股东大会，律师出席并见证，通过提供现场投票与网络投票相结合的方式，最大限度保护中小投资者利益。

二是加强投资者关系管理。公司严格按照相关规则规定，切实履行信息披露义务，及时、准确、完整、真实的进行信息披露，确保公司所有股东能够以平等的机会获得公司信息，保障全体股东的合法权益。公司依据《投资者关系管理制度》，加强投资者关系管理，与投资者之间搭建通畅的沟通渠道，使投资者能便捷了解公司发展状况，进一步维护广大投资者的利益。公司设有专门的投资者热线，由专人负责在互动易、公开邮箱和专用电话等平台回复投资者咨询，参加上市公司投资者网上集体接待日活动，及时关注投资者的合理诉求，秉持公平、公正、公开的原则对待全体投资者，切实加强广大投资者之间的沟通交流。

三是建立规范的法人治理结构。公司按照《公司法》《证券法》《公司章程》和其他有关法律法规的

要求，结合公司实际，建立了规范的法人治理结构，股东大会、董事会、监事会和总经理负责的经理层责权分明，建立了所有权、经营权分离，决策权、执行权、监督权分立，股东大会、董事会、监事会并存的法人制衡管理机制。严格规定了股东大会、董事会、监事会、总经理的权利、义务及职责范围。

四是维护员工合法权益。公司实行劳动合同制，按照《中华人民共和国劳动合同法》和有关劳动法律法规的规定，严格执行国家用工制度，并为公司员工缴纳“五险一金”，建立健全了完善的员工福利薪酬体系，并建立了较为全面的员工绩效考核评价办法，员工的聘任公开、透明且符合有关法律、法规和公司内部规章制度的规定。同时公司对困难职工和患病职工给予关怀和适当的帮助，增强员工的归属感和凝聚力，并妥善安排职工的工作和学习，切实维护企业和社会稳定。公司持续搭建完善的职业健康与安全体系，为全体员工购买团体人身意外伤害险，建立全面长效机制有效预防各类工伤事故和职业危害的发生，切实保障企业职工的生命财产安全。

五是增强员工节约环保意识。公司长期引导员工绿色办公，倡导节约纸张行为，推行无纸化办公，将节约资源、保护环境作为公司履行社会责任的长期任务，努力降低能耗物耗，减少污染排放，保护生态环境，做到节约发展、安全发展。

三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴的情况

公司无脱贫攻坚和乡村振兴相关项目。

第六节 重要事项

一、承诺事项履行情况

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

适用 不适用

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
资产重组时所作承诺	铁岭财政资产经营有限公司、铁岭市财政局	其他承诺	保证上市公司独立的承诺	2009年07月01日	长期	各方严格遵守承诺。
	铁岭财政资产经营有限公司、铁岭市财政局	其他承诺	规范关联交易的承诺	2009年07月01日	长期	各方严格遵守承诺。
	铁岭财政资产经营有限公司、铁岭市财政局	其他承诺	不进行同业竞争的承诺	2009年07月01日	长期	各方严格遵守承诺。
承诺是否按时履行	是					
如承诺超期未履行完毕的，应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划	各方均严格履行承诺。					

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

适用 不适用

二、控股股东及其他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他关联方对上市公司的非经营性占用资金。

三、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。

四、董事会对最近一期“非标准审计报告”相关情况的说明

适用 不适用

由于公司 2019 年、2020 年、2021 年连续三年亏损，且 2021 年度财务报告审计机构为公司出具了带有持续经营重大不确定性段落的无保留意见审计报告，公司股票自 2022 年 4 月 29 日起被实施其他风险警示。

2022 年，公司积极采取有效措施，加大主营业务招商推介力度，全力提高主营业务收入，共实现营业收入 22,183 万元，较上年增加 94.15%；经营活动产生的现金流量净额达到 12,137 万元，较上年增加 107.40%，2022 年经营净现金流足以覆盖当期利息支出和经营支出，公司经营状况和财务状况得到全面改善。同时，公司一直在努力探索拓展新业务，谋求多元化发展，目前已取得一定进展。2023 年 4 月 18 日，公司二级全资子公司辽宁昌和风电设备有限公司作为生产方（卖方）分别与买方昌图润航新能源有限公司、昌图润荣新能源有限公司就其各 500MW 风电项目钢混塔筒设备采购相关事宜签订《设备采购合同》，合同总金额共计 6.29 亿元，预计公司可实现收入约 5.55 亿元，本年度可为公司带来收入约 1.95 亿元。

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

适用 不适用

六、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的情况说明

适用 不适用

公司报告期无会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的情况。

七、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用 不适用

公司报告期无合并报表范围发生变化的情况。

八、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	60
境内会计师事务所审计服务的连续年限	10
境内会计师事务所注册会计师姓名	鹿丽鸿、袁冬梅
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	鹿丽鸿 5 年、袁冬梅 2 年
境外会计师事务所名称（如有）	无

境外会计师事务所报酬（万元）（如有）	0
境外会计师事务所审计服务的连续年限（如有）	无
境外会计师事务所注册会计师姓名（如有）	无
境外会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限（如有）	无

当期是否改聘会计师事务所

是 否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用 不适用

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

九、年度报告披露后面临退市情况

适用 不适用

十、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

十一、重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

十二、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。

十三、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。

十四、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	贷款利率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	24,900	86.16%	24,900	否	现金	金融机构同期贷款市场利率	2022年12月13日	巨潮资讯网：关于子公司向银行贷款暨关联交易的公告（2022-045）
合计				--	--	24,900	--	24,900	--	--	--	--	--
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

是否存在非经营性关联债权债务往来

是 否

公司报告期不存在非经营性关联债权债务往来。

5、与存在关联关系的财务公司的往来情况

适用 不适用

公司与存在关联关系的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

6、公司控股的财务公司与关联方的往来情况

适用 不适用

公司控股的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

7、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

托管情况说明

污水处理业务于 2021 年采取委托运营，期限三年。

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的项目

适用 不适用

公司报告期不存在为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的托管项目。

(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

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	担保物（如有）	反担保情况（如有）	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	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
铁岭财京公用	2022 年 03 月 18	4,000	2022 年 03 月 17	4,000	连带责任保证	无	无	4 年	否	否

事业有限公司	日		日							
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)		4,000		报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)						4,000
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)		4,000		报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)						4,000
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	担保物 (如有)	反担保情况 (如有)	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	2022 年 12 月 13 日	7,900	2022 年 12 月 14 日	7,900	连带责任保证	无	无	3 年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计 (C1)		7,900		报告期内对子公司担保实际发生额合计 (C2)						7,900
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (C3)		7,900		报告期末对子公司实际担保余额合计 (C4)						7,900
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)		11,900		报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)						11,900
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)		11,900		报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)						11,900
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例										4.13%
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
对未到期担保合同, 报告期内发生担保责任或有证据表明有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

无复合方式担保。

3、委托他人进行现金资产管理情况

(1) 委托理财情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托理财。

(2) 委托贷款情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托贷款。

4、其他重大合同

适用 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

十六、其他重大事项的说明

适用 不适用

2022 年 1 月 27 日，公司收到控股股东铁岭财政资产经营有限公司通知，为进一步深化国资国企改革，优化国资布局结构调整，完善公司治理结构，根据《上市公司国有股权监督管理办法》（国务院国有资产监督管理委员会、财政部、中国证券监督管理委员会令第 36 号）等有关规定，铁岭财政资产经营有限公司拟通过公开征集受让方的方式协议转让其持有公司的 206,197,823 股无限售流通股股份，占公司总股本的 25%。

2022 年 1 月 28 日，公司发布《关于控股股东拟通过公开征集受让方的方式协议转让公司部分股份暨复牌的提示性公告》（公告编号：2022-006）。

目前，公司控股股东铁岭财政资产经营有限公司已开始国有股权转让公开征集，股权转让实施后上市公司控股股东将发生变更。后续，公司将严格按照信息披露有关规定，及时披露有关进展情况。

十七、公司子公司重大事项

适用 不适用

第七节 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
一、有限售条件股份									
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股									
其中： 境内法人持股									
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中： 境外法人持股									
境外自然人持股									
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%
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	824,791,293	100.00%						824,791,293	100.00%

股份变动的原因

适用 不适用

股份变动的批准情况

适用 不适用

股份变动的过户情况

适用 不适用

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

适用 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

2、限售股份变动情况

适用 不适用

二、证券发行与上市情况

1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

适用 不适用

2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用 不适用

3、现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	17,976	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	17,321	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注8）	0	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注8）	0	
持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况	
							股份状态	数量
铁岭财政资产经营有限公司	国有法人	34.29%	282,857,500.00	0	0	282,857,500.00	质押	127,000,000.00
曹嵩	境内自然人	1.15%	9,453,400.00	-1,355,650	0	9,453,400.00		
#戴毅	境内自然人	0.97%	8,038,150.00	6,502,050	0	8,038,150.00		
高家仁	境外自然人	0.87%	7,173,100.00		0	7,173,100.00		

#邵光	境内自然人	0.71%	5,824,600 .00	-477,500	0	5,824,600 .00		
胡祖平	境内自然人	0.69%	5,700,000 .00	653,200	0	5,700,000 .00		
吴志斌	境内自然人	0.51%	4,246,828 .00		0	4,246,828 .00		
杨一雄	境内自然人	0.51%	4,240,000 .00		0	4,240,000 .00		
盛贾抡	境内自然人	0.51%	4,218,700 .00	665,900	0	4,218,700 .00		
王莉	境内自然人	0.47%	3,850,000 .00	1,250,000	0	3,850,000 .00		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前10名股东的情况(如有)(参见注3)	无							
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司控股股东铁岭财政资产经营有限公司与上述其他股东之间不存在关联关系或一致行动,公司未知上述其他股东之间是否存在关联关系或一致行动。							
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明	无							
前10名股东中存在回购专户的特别说明(如有)(参见注10)	无							
前10名无限售条件股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
铁岭财政资产经营有限公司	282,857,500.00	人民币普通股	282,857,500.00					
曹嵩	9,453,400.00	人民币普通股	9,453,400.00					
#戴毅	8,038,150.00	人民币普通股	8,038,150.00					
高家仁	7,173,100.00	人民币普通股	7,173,100.00					
#邵光	5,824,600.00	人民币普通股	5,824,600.00					
胡祖平	5,700,000.00	人民币普通股	5,700,000.00					
吴志斌	4,246,828.00	人民币普通股	4,246,828.00					
杨一雄	4,240,000.00	人民币普通股	4,240,000.00					
盛贾抡	4,218,700.00	人民币普通股	4,218,700.00					
王莉	3,850,000.00	人民币普通股	3,850,000.00					
前10名无限售流通股股东之间,以及前10名无限售流通股股东和前10名股东之间关联关系或一致行动的说明	公司控股股东铁岭财政资产经营有限公司与上述其他股东之间不存在关联关系或一致行动,公司未知上述其他股东之间是否存在关联关系或一致行动。							
前10名普通股股东参与融资融券业务情况说明	无							

(如有)(参见注 4)

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

是 否

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

2、公司控股股东情况

控股股东性质：地方国有控股

控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
铁岭财政资产经营有限公司	李海旭	2008 年 11 月 18 日	91211200683700101X	政府授权范围内的国有资产经营、城镇基础设施建设、房地产开发
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	控股股东未控股和参股其他境内外上市公司。			

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

3、公司实际控制人及其一致行动人

实际控制人性质：地方国资管理机构

实际控制人类型：法人

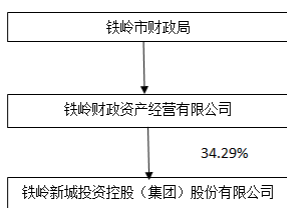
实际控制人名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
铁岭市财政局	李剑		11211200001190205D	铁岭市财政局为政府机构，无经营性业务。
实际控制人报告期内控制的其他境内外上市公司的股权情况	实际控制人未控制其他境内外上市公司。			

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

4、公司控股股东或第一大股东及其一致行动人累计质押股份数量占其所持公司股份数量比例达到 80%

适用 不适用

5、其他持股在 10%以上的法人股东

适用 不适用

6、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

适用 不适用

四、股份回购在报告期的具体实施情况

股份回购的实施进展情况

适用 不适用

采用集中竞价交易方式减持回购股份的实施进展情况

适用 不适用

第八节 优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

第九节 债券相关情况

适用 不适用

一、企业债券

适用 不适用

报告期公司不存在企业债券。

二、公司债券

适用 不适用

1、公司债券基本信息

单位：元

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
铁岭新城投资控股(集团)股份有限公司 2020 年非公开发行公司债券(第一期)	20 铁岭 01	114810	2020 年 08 月 28 日	2020 年 08 月 28 日	2023 年 08 月 28 日	250,000,000.00	7.8%	按年付息、到期一次还本,最后一期利息随本金一起支付。	深圳证券交易所
铁岭新城投资控股(集团)股份有限公司 2021 年非公开发行公司债券(第一期)	21 铁岭 01	114944	2021 年 03 月 22 日	2021 年 03 月 22 日	2024 年 03 月 22 日	320,000,000.00	8.0%	按年付息、到期一次还本,最后一期利息随本金一起支付。	深圳证券交易所
投资者适当性安排(如有)	仅限于合格投资者								
适用的交易机制	场内交易								
是否存在终止上市交易的风险(如有)和应对措施	不存在								

逾期未偿还债券

适用 不适用

2、发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

适用 不适用

3、中介机构的情况

债券项目名称	中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	中介机构联系人	联系电话
铁岭新城投资控股(集团)股份有限公司 2020 年非公开发行公司债券(第一期)	中泰证券股份有限公司	山东省济南市经七路 86 号证券大厦 2411 室	谢维、鹿丽鸿	韩丹帝、兰志远、王楠、高旌铎	0531-68889925
铁岭新城投资控股(集团)股份有限公司 2021 年非公开发行公司债券(第一期)	中泰证券股份有限公司	山东省济南市经七路 86 号证券大厦 2411 室	谢维、鹿丽鸿	韩丹帝、王楠、高旌铎	0531-68889925

报告期内上述机构是否发生变化

是 否

4、募集资金使用情况

单位：元

债券项目名称	募集资金总金额	已使用金额	未使用金额	募集资金专项账户运作情况(如有)	募集资金违规使用的整改情况(如有)	是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
铁岭新城投资控股(集团)股份有限公司 2020 年非公开发行公司债券(第一期)	250,000,000.00	250,000,000.00	0.00	募集资金专项账户严格执行专款专用。	无	是
铁岭新城投资控股(集团)股份有限公司 2021 年非公开发行公司债券(第一期)	320,000,000.00	320,000,000.00	0.00	募集资金专项账户严格执行专款专用。	无	是

募集资金用于建设项目

适用 不适用

公司报告期内变更上述债券募集资金用途

适用 不适用

5、报告期内信用评级结果调整情况

适用 不适用

6、担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行情况和变化情况及对债券投资者权益的影响

适用 不适用

报告期内，公司债券担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施未发生变更。

公司发行的“20 铁岭 01”“21 铁岭 01”公司债由铁岭公共资产投资运营集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。担保人资信状况良好，与各大商业银行均建立了长期稳定的信贷业务关系，具有一定的融资能力，能及时偿还到期银行债务，不存在未结清的不良贷款信息，资信情况良好，主体长期信用等级为 AA。

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。

三、非金融企业债务融资工具

适用 不适用

报告期公司不存在非金融企业债务融资工具。

四、可转换公司债券

适用 不适用

报告期公司不存在可转换公司债券。

五、报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

适用 不适用

六、报告期末除债券外的有息债务逾期情况

适用 不适用

七、报告期内是否有违反规章制度的情况

是 否

八、截至报告期末公司近两年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	5.49	5.41	1.48%
资产负债率	33.14%	33.86%	-0.72%
速动比率	0.10	0.11	-9.09%
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
扣除非经常性损益后净利润	-5,935.84	-14,750.66	59.76%
EBITDA 全部债务比	4.37%	-1.39%	5.76%
利息保障倍数	0.57	-0.47	221.58%
现金利息保障倍数	3.94	1.73	127.75%
EBITDA 利息保障倍数	0.74	-0.26	386.29%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	0.00%
利息偿付率	100.00%	100.00%	0.00%

第十节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准的无保留意见
审计报告签署日期	2023 年 04 月 27 日
审计机构名称	中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)
审计报告文号	中兴华审字(2023)第 013099 号
注册会计师姓名	鹿丽鸿、袁冬梅

审计报告

中兴华审字(2023)第 013099 号

铁岭新城投资控股(集团)股份有限公司全体股东:

一、审计意见

我们审计了铁岭新城投资控股(集团)股份有限公司(以下简称“铁岭新城公司”)的财务报表,包括 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表,2022 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了铁岭新城公司 2022 年 12 月 31 日合并及母公司的财务状况以及 2022 年度合并及母公司的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则,我们独立于铁岭新城公司,并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

三、关键审计事项

关键审计事项是根据我们的职业判断,认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景,我们不对这些事项单独发表意见。我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

营业收入确认事项

1、事项描述

相关信息披露参见财务报表附注四、27 及附注六、28。

铁岭新城公司 2022 年度实现营业收入 221,833,683.22 元,其中主营业务收入 180,474,583.74 元,公司主营业务包括土地一级开发及供水服务。公司以土地一级开发收入为主,土地一级开发收入占整体收入的 73.57%,占主营业务收入的 90.43%;供水收入占营业收入的 6.21%、占主营业务收入的 7.63%。由于收入是公司的关键业绩指标之一,同时由于客户的性质为政府部门及众多用户,从而可能导致销售收入的确认时点不准确或计入不正确的会计期间的固有风险较高。因此,我们将土地一级开发收入及供水收入确认识别为关键审计事项。

2、审计应对

针对土地一级开发收入确认,我们执行的主要审计程序包括:

(1) 评价、测试与收入确认相关的关键内部控制的设计和运行的有效性。

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

(3) 检查收入确认的相关会计记录和原始凭证。对本年账面记录的土地一级开发收入,取得了挂牌公告、划拨用地公告、成交确认书、建设用地出让合同、国有建设用地划拨决定书等相关资料、查询国土局网站确认成交事项真实并现场查看已经挂牌出让地块和划拨地块的现状。评价收入的确认是否符合收入确认的会计政策。

(4) 向客户实施函证程序,询证本年发生的销售金额及往来款项余额。

(5) 检查回款情况。

针对供水收入,我们执行的主要审计程序包括:

(1) 评价、测试与收入确认相关的关键内部控制的设计和运行的有效性。

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

(3) 检查收入确认的相关会计记录和原始凭证,检查了公司供水台账记录、抽查抄表记录、检查物价局价格文件、检查核对供水单位出具的供水确认计量单、泵站运行记录及用水量统计记录。

(4) 对涉及计算的收入,执行重新计算程序。

(5) 检查回款情况。

四、其他信息

铁岭新城公司管理层对其他信息负责。其他信息包括 2022 年度报告中涵盖的信息,但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

铁岭新城公司管理层（以下简称管理层）负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

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

治理层负责监督铁岭新城公司的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

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

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

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙） 中国注册会计师：鹿丽鸿

（项目合伙人）

中国·北京

中国注册会计师：袁冬梅

2023 年 4 月 27 日

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

2022 年 12 月 31 日

单位：元

项目	2022 年 12 月 31 日	2022 年 1 月 1 日
流动资产：		
货币资金	46,010,487.23	67,605,544.33
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	20,994,100.01	17,133,163.60
应收款项融资		
预付款项	3,114,379.83	3,166,206.93
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	4,939,811.57	2,572,182.37
其中：应收利息		

应收股利		
买入返售金融资产		
存货	4,044,149,698.31	4,103,498,686.78
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	6,568.61	3,404.59
流动资产合计	4,119,215,045.56	4,193,979,188.60
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		
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	22,432,532.43	36,920,185.53
固定资产	104,440,030.62	116,108,464.69
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	24,629,908.98	24,889,805.25
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	191,980.40	213,719.36
递延所得税资产	13,839,447.87	14,052,877.12
其他非流动资产	20,269,541.38	20,513,446.72
非流动资产合计	185,803,441.68	212,698,498.67
资产总计	4,305,018,487.24	4,406,677,687.27
流动负债：		
短期借款	40,099,972.50	348,736,775.00
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	317,126,729.08	293,072,185.59
预收款项	18,214,312.34	18,568,880.68
合同负债	64,737.36	990.08
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	781,843.10	826,416.30
应交税费	5,781,771.63	494,576.31
其他应付款	51,476,774.60	57,065,862.70
其中：应付利息	35,445,872.22	44,498,372.24
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	317,186,670.76	56,964,295.71
其他流动负债		
流动负债合计	750,732,811.37	775,729,982.37
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	326,600,000.00	118,000,000.00
应付债券	318,608,519.94	566,126,834.36
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	30,624,563.51	32,243,506.31
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	675,833,083.45	716,370,340.67
负债合计	1,426,565,894.82	1,492,100,323.04
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	1,824,884,400.22	1,861,009,172.03
归属于母公司所有者权益合计	2,878,452,592.42	2,914,577,364.23
少数股东权益		
所有者权益合计	2,878,452,592.42	2,914,577,364.23
负债和所有者权益总计	4,305,018,487.24	4,406,677,687.27

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	2022 年 12 月 31 日	2022 年 1 月 1 日
流动资产：		
货币资金	203,232.60	644,046.54
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	1,028,686,831.12	1,030,733,059.40
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	1,028,890,063.72	1,031,377,105.94
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	3,606,890,423.72	3,609,377,465.94
流动负债：		

短期借款		
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	201,773.34	184,286.46
应交税费	22,150.03	35,600.80
其他应付款	2,404,352.50	2,254,300.00
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	276,137,634.09	26,720,547.95
其他流动负债		
流动负债合计	278,765,909.96	29,194,735.21
非流动负债：		
长期借款		
应付债券	318,608,519.94	566,126,834.36
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	318,608,519.94	566,126,834.36
负债合计	597,374,429.90	595,321,569.57
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	5,902,206.82	10,442,109.37
所有者权益合计	3,009,515,993.82	3,014,055,896.37
负债和所有者权益总计	3,606,890,423.72	3,609,377,465.94

3、合并利润表

单位：元

项目	2022 年度	2021 年度
一、营业总收入	221,833,683.22	114,256,648.97
其中：营业收入	221,833,683.22	114,256,648.97
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	259,215,171.91	192,807,055.93
其中：营业成本	141,664,018.21	81,272,978.06
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	2,099,114.37	2,090,459.77
销售费用	582,902.00	174,588.00
管理费用	30,468,703.16	29,741,230.94
研发费用		
财务费用	84,400,434.17	79,527,799.16
其中：利息费用	84,404,184.74	80,565,384.16
利息收入	24,008.10	1,062,347.33
加：其他收益	3,949,422.01	6,227,938.28
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）	-2,466,512.92	-995,982.81
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-44,999,860.20
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-1,794.76	-320,361.69
三、营业利润（亏损以“-”号填	-35,900,374.36	-118,638,673.38

列)		
加：营业外收入		7,960.00
减：营业外支出	10,968.20	5,393.50
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-35,911,342.56	-118,636,106.88
减：所得税费用	213,429.25	22,960,353.61
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	-36,124,771.81	-141,596,460.49
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	-36,124,771.81	-141,596,460.49
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.归属于母公司股东的净利润	-36,124,771.81	-141,596,460.49
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	-36,124,771.81	-141,596,460.49
归属于母公司所有者的综合收益总额	-36,124,771.81	-141,596,460.49
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	-0.044	-0.172

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	2022 年度	2021 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	4,559,009.55	4,925,507.54
研发费用		
财务费用	3,364.21	14,340.39
其中：利息费用		
利息收入	533.59	1,847.01
加：其他收益	22,471.21	6,453.87
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）	-4,539,902.55	-4,933,394.06
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）	-4,539,902.55	-4,933,394.06
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-4,539,902.55	-4,933,394.06
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-4,539,902.55	-4,933,394.06
（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	-4,539,902.55	-4,933,394.06
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	2022 年度	2021 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	187,115,481.45	118,190,652.05
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	1,074.51	
收到其他与经营活动有关的现金	9,352,779.86	20,624,373.08
经营活动现金流入小计	196,469,335.82	138,815,025.13
购买商品、接受劳务支付的现金	55,165,597.90	50,122,738.84
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	13,061,320.27	15,578,904.70
支付的各项税费	2,622,443.95	8,120,449.86
支付其他与经营活动有关的现金	4,251,475.16	6,472,566.79
经营活动现金流出小计	75,100,837.28	80,294,660.19
经营活动产生的现金流量净额	121,368,498.54	58,520,364.94
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	38,658,498.70	18,500.00
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	38,658,498.70	18,500.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,113,459.60	1,491,568.85
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	1,113,459.60	1,491,568.85
投资活动产生的现金流量净额	37,545,039.10	-1,473,068.85
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	354,290,000.00	360,200,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		50,000,000.00
筹资活动现金流入小计	354,290,000.00	410,200,000.00
偿还债务支付的现金	443,300,000.00	392,200,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	91,498,594.74	81,213,924.87
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	534,798,594.74	473,413,924.87
筹资活动产生的现金流量净额	-180,508,594.74	-63,213,924.87
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	-21,595,057.10	-6,166,628.78
加：期初现金及现金等价物余额	67,605,544.33	73,772,173.11
六、期末现金及现金等价物余额	46,010,487.23	67,605,544.33

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2022 年度	2021 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	50,522,604.80	66,019,404.23
经营活动现金流入小计	50,522,604.80	66,019,404.23
购买商品、接受劳务支付的现金	1,429,000.00	3,200,000.00
支付给职工以及为职工支付的现金	2,960,487.32	3,364,389.00
支付的各项税费		
支付其他与经营活动有关的现金	1,473,931.42	15,079,663.13
经营活动现金流出小计	5,863,418.74	21,644,052.13
经营活动产生的现金流量净额	44,659,186.06	44,375,352.10
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		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	45,100,000.00	44,140,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	45,100,000.00	44,140,000.00
筹资活动产生的现金流量净额	-45,100,000.00	-44,140,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-440,813.94	235,352.10
加：期初现金及现金等价物余额	644,046.54	408,694.44
六、期末现金及现金等价物余额	203,232.60	644,046.54

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2022 年度													
	归属于母公司所有者权益												少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
	优先股	永续债	其他											
一、上年期末余额	824,791,293.00				31,993,712.18				196,783,187.02		1,861,009,172.03		2,914,577,364.23	2,914,577,364.23
加：会计政策变更														
期差错更正														

正															
一控制下企业合并															
他															
二、本年期初余额	824,791,293.00				31,993,712.18				196,783,187.02		1,861,009,172.03		2,914,577,364.23		2,914,577,364.23
三、本期增减变动金额(减少以“一”号填列)															
(一)综合收益总额															
(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		1,824,884,400.22		2,878,452,592.42		2,878,452,592.42

上期金额

单位：元

项目	2021 年度														
	归属于母公司所有者权益													少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
	优先股	永续债	其他												
一、上年期末余额	824,791,293.00				31,993,712.18				196,783,187.02		2,002,605,632.52		3,056,173,824.72		3,056,173,824.72
加：会计政策变															

更															
期差错更正															
一控制下企业合并															
他															
二、本年期初余额	824,791,293.00				31,993,712.18				196,783,187.02		2,002,605,632.52		3,056,173,824.72		3,056,173,824.72
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)															
(一)综合收益总额															
(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		1,861,009,172.03		2,914,577,364.23	2,914,577,364.23

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2022 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	824,791,293.00				2,172,216.00				6,606,077.00	10,442,109.00		3,014,055.00

期末余额	3.00				416.23				77	.37		896.37
加：												
：会计政策变更												
期差错更正												
他												
二、本年期初余额	824,791,293.00				2,172,216,416.23				6,606,077.77	10,442,109.37		3,014,055,896.37
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）										-4,539,902.55		-4,539,902.55
（一）综合收益总额										-4,539,902.55		-4,539,902.55
（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、本期末余额	824,791,293.00				2,172,216,416.23				6,606,077.77	5,902,206.82		3,009,515,993.82

上期金额

单位：元

项目	2021 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	15,375,503.43		3,018,989,290.43
加：会计政策变更												
期差错更正												

正												
他												
二、 本年期 初余额	824,7 91,29 3.00				2,172 ,216, 416.2 3				6,606 ,077. 77	15,37 5,503 .43		3,018 ,989, 290.4 3
三、 本期增 减变动 金额 (减少以 “—”号 填列)										- 4,933 ,394. 06		- 4,933 ,394. 06
(一) 综合收 益总额										- 4,933 ,394. 06		- 4,933 ,394. 06
(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	824,7 91,29 3.00				2,172 ,216, 416.2 3				6,606 ,077. 77	10,44 2,109 .37		3,014 ,055, 896.3 7

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

2011年9月9日中国证券监督管理委员会以证监许可[2011]1435号《关于核准四川中汇医药(集团)股份有限公司重大资产重组及向铁岭财政资产经营有限公司等发行股份购买资产的批复》核准,同意中汇医药发行252,003,908股股份,购买铁岭财政资产经营有限公司、北京京润蓝筹投资有限公司、罗德安、付驹、北京三助嘉禾投资顾问有限公司共同持有铁岭财京投资有限公司100%股权。中国证券监督管理委员会以证监许可[2011]1435号《关于核准铁岭财政资产经营有限公司公告四川中汇医药(集团)股份有限公司收购报告书并豁免其要约收购义务的批复》豁免铁岭财政资产经营有限公司要约收购

义务。2011 年 11 月 9 日，重大重组资产交割完成，交易完成后，公司控股股东为铁岭财政资产经营有限公司。2011 年 12 月 30 日，公司名称变更为“铁岭新城投资控股股份有限公司”，领取辽宁省铁岭市工商行政管理局核发的 510100000151631 号企业法人营业执照，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 2022 年 12 月 31 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 2023 年 4 月 27 日决议批准报出。

4、合并报表范围

本公司 2022 年度纳入合并范围的子公司共 6 户，详见本附注八“在其他主体中的权益”。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《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、27“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、32“其它”之“重大会计判断和估计”。

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 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况及 2022 年度的合并及母公司经营成果和合并及母公司现金流量等有关信息。此外，本公司的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会 2014 年修订的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号—财务报告的一般规定》有关财务报表及其附注的披露要求。

2、会计期间

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

3、营业周期

本公司土地一级开发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、5（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、14“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、14“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、14、（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、14（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

一是关于金融工具

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。

二是关于金融资产减值

本公司需确认减值损失的金融资产系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债务工具投资，主要包括应收票据、应收账款、其他应收款、债权投资、其他债权投资、长期应收款等。此外，对合同资产、部分财务担保合同，也按照本部分所述会计政策计提减值准备和确认信用减值损失。

（1）减值准备的确认方法

本公司以预期信用损失为基础，对上述各项目按照其适用的预期信用损失计量方法（一般方法或简化方法）计提减值准备并确认信用减值损失。

信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

预期信用损失计量的一般方法是指，本公司在每个资产负债表日评估金融资产的信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，本公司按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。本公司在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，选择按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

(2) 信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

如果某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项金融资产的信用风险显著增加。除特殊情况外，本公司采用未来 12 个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的合理估计，来确定自初始确认后信用风险是否显著增加。

通常逾期超过 30 日，本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

- ①债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；
- ②债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；
- ③作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化，这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率；
- ④债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；
- ⑤本公司对金融工具信用管理方法是否发生变化等。

于资产负债表日，若本公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则本公司假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金义务，则该金融工具被视为具有较低的信用风险。

(3) 已发生信用减值的金融资产的判断标准

当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- ①发行方或债务人发生重大财务困难；
- ②债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；

③债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；

④债务人很可能破产或进行其他财务重组；

⑤发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；

⑥以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

金融资产发生信用减值，有可能是多个事件的共同作用所致，未必是可单独识别的事件所致。

(4) 以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

本公司对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险，如：应收关联方款项；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

除了单项评估信用风险的金融资产外，本公司基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，本公司采用的共同信用风险特征包括：金融工具类型、信用风险评级、账龄组合、逾期账龄组合、合同结算周期、债务人所处行业等，在组合的基础上评估信用风险。

(5) 金融资产减值的会计处理方法

期末，本公司计算各类金融资产的预计信用损失，如果该预计信用损失大于其当前减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失；如果小于当前减值准备的账面金额，则将差额确认为减值利得。

(6) 各类金融资产信用损失的确定方法

① 应收票据

本公司对于应收票据按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。基于应收票据的信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
银行承兑汇票	承兑人为信用风险较小的银行
商业承兑汇票	应与“应收账款”组合划分相同

② 应收账款及合同资产

对于不含重大融资成分的应收款项及合同资产，本公司按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于包含重大融资成分的应收款项及合同资产，本公司选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
账龄组合	本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征。
关联方组合	合并范围内关联方
无风险组合	与国家、政府机关等不存在违约可能的企事业单位发生的应收款项、有确凿证据表明不存在坏账损失风险的应收款项，不提

项目	确定组合的依据
	取坏账准备。

③其他应收款

本公司依据其他应收款信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。除了单项评估信用风险的其他应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
关联方组合	合并范围内关联方
账龄组合	本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征。
备用金	应收员工备用金

④长期应收款

本公司依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量长期应收款减值损失。除了单项评估信用风险的长期应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
未到合同收款期限应收款	未超过合同约定收款期
超过合同收款期应收款	本组合以账龄作为信用风险特征。

应收账款、其他应收款、长期应收款账龄组合的预计损失率如下：

账龄	应收款项预计损失率（%）
1 年以内（含 1 年，下同）	0
1-2 年	10
2-3 年	20
3-4 年	40
4-5 年	60
5 年以上	100

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、合同资产

本公司将客户尚未支付合同对价，但本公司已经依据合同履行了履约义务，且不属于无条件（即仅取决于时间流逝）向客户收款的权利，在资产负债表中列示为合同资产。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

合同资产预期信用损失的确定方法和会计处理方法参见附注五、10、金融工具。

13、持有待售资产

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

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

的各项非流动资产账面价值所占比重按比例增加其账面价值；已抵减的商誉账面价值，以及适用持有待售准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

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

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

14、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为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。

15、投资性房地产

投资性房地产计量模式

成本法计量

折旧或摊销方法

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

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

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

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注五、20“长期资产减值”。

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

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

16、固定资产

(1) 确认条件

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

(2) 折旧方法

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

(3) 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

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

17、在建工程

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、20“长期资产减值”。

18、借款费用

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

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出

加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

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

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

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

19、无形资产

(1) 计价方法、使用寿命、减值测试

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

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

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

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

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

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注五、20“长期资产减值”。

(2) 内部研究开发支出会计政策

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

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

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

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

⑤ 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

20、长期资产减值

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

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

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

21、长期待摊费用

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

22、合同负债

合同负债，是指本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。如果在本公司向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或本公司已经取得了无条件收款权，本公司在客户实际支付款项和

到期应支付款项孰早时点，将该已收或应收款项列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

23、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。

24、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。

25、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。

26、优先股、永续债等其他金融工具

（1）永续债和优先股等的区分

本公司发行的永续债和优先股等金融工具，同时符合以下条件的，作为权益工具：

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

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

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

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

（2）永续债和优先股等的会计处理方法

归类为金融负债的永续债和优先股等金融工具，其相关利息、股利（或股息）、利得或损失，以及赎回或再融资产生的利得或损失等，除符合资本化条件的借款费用（参见本附注五、18“借款费用”）以外，均计入当期损益。

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

本公司不确认权益工具的公允价值变动。

27、收入

收入确认和计量所采用的会计政策

本公司与客户之间的合同同时满足下列条件时，在客户取得相关商品控制权时确认收入：合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；

合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；合同具有商业实质，即履行该合同将改变本公司未来现金流量的风险、时间分布或金额；本公司因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

在合同开始日，本公司识别合同中存在的各单项履约义务，并将交易价格按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务。在确定交易价格时考虑了可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

对于合同中的每个单项履约义务，如果满足下列条件之一的，本公司在相关履约时段内按照履约进度将分摊至该单项履约义务的交易价格确认为收入：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；客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；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。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定，当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。

如果不满足上述条件之一，则本公司在客户取得相关商品控制权的时点将分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，本公司考虑下列迹象：企业就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；企业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；企业已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；企业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；客户已接受该商品；其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

收入的具体确认方法如下：

1、一级土地开发收入，在土地开发完成，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、自来水供水服务于提供服务时确认收入，以营业部门统计确认的实际供水数量乘以执行单价确认收入。

3、污水处理服务收入于提供服务时确认。污水处理服务收入为处理量乘对应单价确认收入。

4、本公司销售商品的业务通常仅包括转让商品的履约义务，在商品已经发出并收到客户的签收单或者货物交接签认单时，商品的控制权转移时点确认收入。

5、提供劳务收入，在同一会计年度内开始并完成的劳务，在完成劳务时确认收入；劳务的开始和完成分属不同的会计年度，在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，在资产负债表日按完工百分比法确认相关的劳务收入。在确认劳务收入时，以劳务合同的总收入、劳务的完成程度能够可靠地确定，与交易相关的价款能够流入，已经发生的成本和完成劳务将要发生的成本能够可靠地计量为前提。

6、物业出租：本公司在租赁合同约定的租赁期内按直线法确认收入。

7、确认让渡资产使用权收入的确认，与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时，分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

(1) 利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。

(2) 使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

28、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。

29、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。

30、租赁

(1) 经营租赁的会计处理方法

租赁是指本公司让渡或取得了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取或支付对价的合同。在一项合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或包含租赁。

(1) 本公司作为承租人

①初始计量

在租赁期开始日，本公司将可在租赁期内使用租赁资产的权利确认为使用权资产，将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债，短期租赁和低价值资产租赁除外。在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用承租人增量借款利率作为折现率。

②后续计量

本公司自租赁期开始的当月对使用权资产计提折旧，能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，本公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

对于租赁负债，本公司按照固定的周期性利率计算其在租赁期内各期间的利息费用，计入当期损益或计入相关资产成本。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，本公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本公司将剩余金额计入当期损益。

③短期租赁和低价值资产租赁

对于短期租赁（在租赁开始日租赁期不超过 12 个月的租赁）和低价值资产租赁，本公司采取简化处理方法，不确认使用权资产和租赁负债，而在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

④租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：

该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；

增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，本公司重新分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本公司相应调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本公司相应调整使用权资产的账面价值。

(2) 本公司作为出租人

本公司在租赁开始日，基于交易的实质，将租赁分为融资租赁 and 经营租赁。融资租赁是指实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

①经营租赁

本公司采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租赁期内各期间的租金收入。与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，于实际发生时计入当期损益。

②融资租赁

于租赁期开始日，本公司确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。应收融资租赁款以租赁投资净额（未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和）进行初始计量，并按照固定的周期性利率计算确认租赁期内的利息收入。本公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

③租赁变更

经营租赁发生变更的，本公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

融资租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该变更作为一项单独租赁进行会计处理：

该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；

增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本公司分下列情形对变更后的租赁进行处理：

假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；

假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》关于修改或重新议定合同的规定进行会计处理。

31、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

2021 年 12 月 30 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 15 号》（财会【2021】35 号）（以下简称“解释 15 号”），其中“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或

副产品对外销售的会计处理”（以下简称“试运行销售的会计处理规定”）和“关于亏损合同的判断”内容自 2022 年 1 月 1 日起施行。执行解释 15 号相关规定对本公司财务报表无影响。

2022 年 11 月 30 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会【2022】31 号，以下简称解释 16 号），其中“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”内容自 2023 年 1 月 1 日起施行，“关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”和“关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理”内容自公布之日起施行。执行解释 16 号对本公司本报告期内财务报表无影响。

（2）重要会计估计变更

适用 不适用

32、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	按实际缴纳的流转税计缴	5%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%
教育费附加	按实际缴纳的流转税计缴	3%
地方教育附加	按实际缴纳的流转税计缴	2%

2、税收优惠

根据财政部税务总局公告 2021 年第 12 号、财政部税务总局公告 2022 年第 10 号、第 13 号、第 15 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	84,569.38	37,463.73
银行存款	45,894,001.16	67,568,080.60
其他货币资金	31,916.69	
合计	46,010,487.23	67,605,544.33

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的应收账款	112,892,228.87	100.00%	91,898,128.86	81.40%	20,994,100.01	107,047,093.51	100.00%	89,913,929.91	83.99%	17,133,163.60
其中：										
账龄组合	112,892,228.87	100.00%	91,898,128.86	81.40%	20,994,100.01	107,047,093.51	100.00%	89,913,929.91	83.99%	17,133,163.60
合计	112,892,228.87	100.00%	91,898,128.86	81.40%	20,994,100.01	107,047,093.51	100.00%	89,913,929.91	83.99%	17,133,163.60

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	11,883,170.78		
1 至 2 年	4,984,258.55	498,425.86	10.00%
2 至 3 年	126,000.00	25,200.00	20.00%
3 至 4 年	7,526,135.85	3,010,454.35	40.00%
4 至 5 年	21,537.60	12,922.56	60.00%

5 年以上	88,351,126.09	88,351,126.09	100.00%
合计	112,892,228.87	91,898,128.86	

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	账面余额
1 年以内（含 1 年）	11,883,170.78
1 至 2 年	4,984,258.55
2 至 3 年	126,000.00
3 年以上	95,898,799.54
3 至 4 年	7,526,135.85
4 至 5 年	21,537.60
5 年以上	88,351,126.09
合计	112,892,228.87

(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	89,913,929.91	2,020,560.55	36,361.60			91,898,128.86
合计	89,913,929.91	2,020,560.55	36,361.60			91,898,128.86

(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
铁岭市自然资源局土地储备中心（配套费）	88,351,126.09	78.26%	88,351,126.09
铁岭市自然资源局土地储备中心（地价款）	17,064,282.85	15.12%	3,499,349.05
铁岭市凡河新区管理委员会	6,893,579.88	6.11%	
铁岭如意湖酒店有限责任公司	181,124.80	0.16%	
铁岭市市政建设工程有限公司	126,000.00	0.11%	25,200.00
合计	112,616,113.62	99.76%	

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	517,014.08	16.60%	698,804.78	22.07%
1 至 2 年	129,963.60	4.17%		
2 至 3 年			2,177,992.55	68.79%
3 年以上	2,467,402.15	79.23%	289,409.60	9.14%
合计	3,114,379.83		3,166,206.93	

(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 (%)
铁岭市扬达公路工程有限公司	2,177,992.55	69.93
凡河新城区征地拆迁专户	289,409.60	9.29
中国人民财产保险股份有限公司铁岭分公司	186,650.91	5.99
辽宁辉恒市政工程有限公司	136,135.00	4.37
郑州市前程水处理有限公司	104,613.60	3.36
合计	2,894,801.66	92.94

4、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	4,939,811.57	2,572,182.37
合计	4,939,811.57	2,572,182.37

(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	5,780,623.00	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	888,000.00	216,000.00
代收代付款	1,137,501.54	977,487.68
保证金	2,000,000.00	
备用金	22,000.00	4,070.69
代收配套费	6,017,540.29	6,017,540.29

减：坏账准备	-25,084,772.20	-25,456,175.23
合计	4,939,811.57	2,572,182.37

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)	
2022年1月1日余额		25,456,175.23		25,456,175.23
2022年1月1日余额在本期				
本期计提	94,913.77	387,400.20		482,313.97
本期转回				0.00
本期转销				0.00
本期核销		853,717.00		853,717.00
其他变动				0.00
2022年12月31日余额	94,913.77	24,989,858.43		25,084,772.20

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	账面余额
1年以内(含1年)	2,854,013.86
1至2年	1,045,137.68
2至3年	24,000.00
3年以上	26,101,432.23
3至4年	1,876,623.00
5年以上	24,224,809.23
合计	30,024,583.77

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	25,456,175.23	482,313.97		853,717.00		25,084,772.20
合计	25,456,175.23	482,313.97		853,717.00		25,084,772.20

4) 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元

项目	核销金额
铁岭市收藏协会	853,717.00

5) 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	45.54%	13,673,942.14
铁岭市土地储备中心	往来款	6,017,540.29	5年以上	20.04%	6,017,540.29
铁岭市凡河新区城市建设管理局	往来款	2,000,000.00	5年以上	6.66%	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	6.66%	2,000,000.00
中国移动通信集团有限公司辽宁分公司	保证金	2,000,000.00	1年以内	6.66%	
合计		25,691,482.43		85.56%	23,691,482.43

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《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第3号——行业信息披露》中房地产业的披露要求
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	4,039,438,218.05		4,039,438,218.05	4,098,651,308.33		4,098,651,308.33
原材料	62,797.81		62,797.81	58,526.24		58,526.24
库存商品	5,803,570.02	1,154,887.57	4,648,682.45	5,943,739.78	1,154,887.57	4,788,852.21
合计	4,045,304,585.88	1,154,887.57	4,044,149,698.31	4,104,653,574.35	1,154,887.57	4,103,498,686.78

(2) 存货跌价准备和合同履约成本减值准备

按下列格式披露存货跌价准备金计提情况：

按性质分类:

单位: 元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
库存商品	1,154,887.57					1,154,887.57	
合计	1,154,887.57					1,154,887.57	

(3) 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 423,657,837.96 元

(4) 存货受限情况

按项目披露受限存货情况:

单位: 元

项目名称	期初余额	期末余额	受限原因
土地一级开发-凡河南	822,120,261.04	832,783,101.15	质押
合计	822,120,261.04	832,783,101.15	

6、其他流动资产

单位: 元

项目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税	6,568.61	3,404.59
合计	6,568.61	3,404.59

7、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	49,489,299.41	9,506,035.00		58,995,334.41
2. 本期增加金额	4,716,037.91			4,716,037.91
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	4,716,037.91			4,716,037.91
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额	18,035,589.38	9,506,035.00		27,541,624.38

(1) 处置	18,035,589.38	9,506,035.00		27,541,624.38
(2) 其他转出				
4. 期末余额	36,169,747.94			36,169,747.94
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	19,777,857.33	2,297,291.55		22,075,148.88
2. 本期增加金额	2,821,375.13	190,120.68		3,011,495.81
(1) 计提或摊销	2,821,375.13	190,120.68		3,011,495.81
3. 本期减少金额	8,862,016.95	2,487,412.23		11,349,429.18
(1) 处置	8,862,016.95	2,487,412.23		11,349,429.18
(2) 其他转出				
4. 期末余额	13,737,215.51			13,737,215.51
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	22,432,532.43			22,432,532.43
2. 期初账面价值	29,711,442.08	7,208,743.45		36,920,185.53

(2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产□适用 不适用

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第3号——行业信息披露》中房地产的披露要求

公司是否存在当期处于建设期的投资性房地产

□是 否

公司是否存在当期新增以公允价值计量的投资性房地产

□是 否**(3) 未办妥产权证书的投资性房地产情况**

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
门市房 14 套	3,244,720.07	正在办理中
盛发公寓 6 套	635,440.45	正在办理中

8、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	104,440,030.62	116,108,464.69
合计	104,440,030.62	116,108,464.69

(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	86,060,830.89	185,016,453.78	12,964,347.49	8,782,576.47	20,207,284.44	313,031,493.07
2. 本期增加金额		63,900.00	148,550.00	16,750.00		229,200.00
(1) 购置		63,900.00	148,550.00	16,750.00		229,200.00
(2) 在建工程转入						
(3) 企业合并增加						
3. 本期减少金额	1,758,661.52		945,305.00	124,366.00		2,828,332.52
(1) 处置或报废			945,305.00	124,366.00		1,069,671.00
(2) 转出	1,758,661.52					1,758,661.52
4. 期末余额	84,302,169.37	185,080,353.78	12,167,592.49	8,674,960.47	20,207,284.44	310,432,360.55
二、累计折旧						
1. 期初余额	36,055,177.09	95,613,771.31	9,467,017.86	6,370,772.00	5,571,317.49	153,078,055.75
2. 本期增加金额	2,806,150.68	5,507,783.74	1,097,978.81	311,840.53	702,526.41	10,426,280.17
(1) 计提	2,806,150.68	5,507,783.74	1,097,978.81	311,840.53	702,526.41	10,426,280.17
3. 本期减少金额	371,087.08		863,795.49	120,837.76		1,355,720.33
(1)			863,795.49	120,837.76		984,633.25

处置或报废						
(2) 其他减少	371,087.08					371,087.08
4. 期末余额	38,490,240.69	101,121,555.05	9,701,201.18	6,561,774.77	6,273,843.90	162,148,615.59
三、减值准备						
1. 期初余额	9,157,629.63	34,575,365.13		111,977.87		43,844,972.63
2. 本期增加金额						
(1) 计提						
3. 本期减少金额				1,258.29		1,258.29
(1) 处置或报废				1,258.29		1,258.29
4. 期末余额	9,157,629.63	34,575,365.13		110,719.58		43,843,714.34
四、账面价值						
1. 期末账面价值	36,654,299.05	49,383,433.60	2,466,391.31	2,002,466.12	13,933,440.54	104,440,030.62
2. 期初账面价值	40,848,024.17	54,827,317.34	3,497,329.63	2,299,826.60	14,635,966.95	116,108,464.69

(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	1,987,297.69

9、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				408,000.00	408,000.00
(1) 购置				408,000.00	408,000.00
(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			613,908.00	30,761,417.62
二、累计摊销					
1. 期初余额	5,308,439.88			155,172.49	5,463,612.37
2. 本期增加金额	622,400.76			45,495.51	667,896.27
(1) 计提	622,400.76			45,495.51	667,896.27
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额	5,930,840.64			200,668.00	6,131,508.64
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	24,216,668.98			413,240.00	24,629,908.98
2. 期初账面价值	24,839,069.74			50,735.51	24,889,805.25

10、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	76,827.50		2,139.00		74,688.50
客服中心办公用房装修	136,891.86		19,599.96		117,291.90
合计	213,719.36		21,738.96		191,980.40

11、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	55,357,791.53	13,839,447.87	56,211,508.51	14,052,877.12
合计	55,357,791.53	13,839,447.87	56,211,508.51	14,052,877.12

(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		13,839,447.87		14,052,877.12

(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	106,623,711.44	104,158,456.81
可抵扣亏损	253,064,537.75	344,999,214.28
合计	359,688,249.19	449,157,671.09

(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
2022 年		127,594,947.09	
2023 年	9,123,459.93	9,123,459.93	
2024 年	75,883,983.14	75,885,783.14	
2025 年	58,912,546.18	58,912,546.18	
2026 年	73,482,477.94	73,482,477.94	
2027 年	35,662,070.56		
合计	253,064,537.75	344,999,214.28	

12、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	7,951,841.38	1,511,373.74	6,440,467.64	7,951,841.38	1,343,361.50	6,608,479.88
字画	12,340,945.00		12,340,945.00	12,340,945.00		12,340,945.00
未取得权证房产	1,939,918.96	451,790.22	1,488,128.74	1,939,918.96	375,897.12	1,564,021.84
合计	22,232,705.34	1,963,163.96	20,269,541.38	22,232,705.34	1,719,258.62	20,513,446.72

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。

③本公司在农民新村门市房两套转自用, 无权证, 按折旧年限 20 年摊销。

13、短期借款

(1) 短期借款分类

单位: 元

项目	期末余额	期初余额
质押借款	39,990,000.00	35,000,000.00
保证借款		293,000,000.00
信用借款		20,000,000.00
应付借款利息	109,972.50	736,775.00
合计	40,099,972.50	348,736,775.00

短期借款分类的说明:

年末质押借款为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 37,000,000 股作为标的证券, 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 4,000 万元贷款提供质押担保, 实际借款 39,990,000.00 元。

14、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	268,012,449.74	256,152,909.28
监理费	1,388,687.81	1,388,687.81
热帖费	200,922.50	300,922.50
设计费	5,893,884.82	5,798,035.07
水资源费	5,492,023.10	5,692,023.10
修理费	2,302,763.60	1,578,920.90
咨询费	811,528.12	854,745.73
货款、材料款	25,763,965.06	12,997,885.70
污水处理运营服务费	7,260,504.33	8,308,055.50
合计	317,126,729.08	293,072,185.59

(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
铁岭市财政局	7,526,123.00	未结算
铁岭市市政建设工程公司	17,373,291.94	未结算
铁岭水务有限公司	6,315,614.40	未结算
铁岭凡河新区水务建设管理处	5,492,023.10	未结算
中铁九局集团有限公司铁岭新区工程项目经理部	4,137,188.34	未结算
沈阳呈祥市政工程有限公司	3,797,503.71	未结算
合计	44,641,744.49	

15、预收款项

(1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
配套费	6,103,357.09	6,103,357.09
水表款		8,420.00
预收供水费	3,168,882.26	3,591,052.79
租赁费	79,365.08	3,342.89
预收土地开发收益	8,792,707.91	8,792,707.91
预收二次管网工程款	70,000.00	70,000.00
合计	18,214,312.34	18,568,880.68

16、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
户外媒体租赁合同	64,737.36	990.08
合计	64,737.36	990.08

17、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	826,416.30	11,692,626.08	11,737,199.28	781,843.10
二、离职后福利-设定提存计划		1,352,291.91	1,352,291.91	
合计	826,416.30	13,044,917.99	13,089,491.19	781,843.10

(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	792,185.00	9,156,553.00	9,196,728.00	752,010.00
2、职工福利费		583,352.37	582,872.37	480.00
3、社会保险费		671,722.71	671,722.71	
其中：医疗保险费		480,734.35	480,734.35	
工伤保险费		167,350.06	167,350.06	
生育保险费		23,638.30	23,638.30	
4、住房公积金		867,154.00	867,154.00	
5、工会经费和职工教育经费	15,731.30	191,844.00	192,622.20	14,953.10
8、劳务费	18,500.00	222,000.00	226,100.00	14,400.00
合计	826,416.30	11,692,626.08	11,737,199.28	781,843.10

(3) 设定提存计划列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险		1,311,312.96	1,311,312.96	
2、失业保险费		40,978.95	40,978.95	
合计		1,352,291.91	1,352,291.91	

其他说明：

本公司按规定参加由政府机构设立的养老保险、失业保险计划，根据该等计划，本公司分别按员工上年平均工资的 16%、0.5%每月向该等计划缴存费用。除上述缴存费用外，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。

18、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	1,552,447.36	71,288.28
个人所得税	325,696.66	85,410.19
城市维护建设税	77,073.77	3,105.42
教育费附加	46,176.72	1,708.00
地方教育附加	30,784.48	1,138.67
土地使用税	90,558.90	90,558.90
房产税	91,432.36	113,634.03
印花税	44,243.79	116,128.82
车船使用税	11,604.00	11,604.00
土地增值税	3,511,753.59	
合计	5,781,771.63	494,576.31

19、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付利息	35,445,872.22	44,498,372.24
其他应付款	16,030,902.38	12,567,490.46
合计	51,476,774.60	57,065,862.70

(1) 应付利息

单位：元

项目	期末余额	期初余额
短期借款应付利息	35,445,872.22	44,498,372.24
合计	35,445,872.22	44,498,372.24

(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	2,996,443.72	3,114,843.72
质保金	24,000.00	24,000.00
代收款	4,275,653.09	1,173,751.20
往来款	5,108,369.49	5,019,558.54
广告宣传费	391,110.00	429,360.00
未付办公费用	277,424.08	314,379.00
中介机构费用	2,957,902.00	2,491,598.00
合计	16,030,902.38	12,567,490.46

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	往来款未支付
合计	2,483,373.38	

20、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	40,400,000.00	30,000,000.00
一年内到期的应付债券	249,417,086.14	
1 年内到期的长期借款利息（附注七、21）	649,036.67	243,747.76
1 年内到期的应付债券利息（附注七、22）	26,720,547.95	26,720,547.95
合计	317,186,670.76	56,964,295.71

21、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	118,000,000.00	148,000,000.00
保证借款	249,000,000.00	
借款利息	649,036.67	243,747.76
减：一年内到期的长期借款及利息 (附注七、20)	-41,049,036.67	-30,243,747.76
合计	326,600,000.00	118,000,000.00

长期借款分类的说明：

①2022 年 12 月 9 日，子公司铁岭财京投资有限公司与铁岭银行股份有限公司签订编号为【CRDT2022120900088】《融资额度协议》，融资综合额度为人民币 1.7 亿元，额度使用期限自 2022 年 12 月 9 日至 2025 年 12 月 8 日，由铁岭财政资产经营有限公司【保字 1700120221209000821】和铁岭国有资产投资运营集团有限公司【保字 1700120221209000822】提供担保。在该合同项下，2022 年 12 月 12 日，铁岭财京投资有限公司与铁岭银行股份有限公司签订编号【DK170012232022000330】《固定资产借款合同》，借款金额为 1.05 亿元，借款期限自 2022 年 12 月 12 日至 2025 年 12 月 11 日，贷款年利率 6%。铁岭财京投资有限公司与铁岭银行股份有限公司签订编号【DK17001223202200331】借款合同，借款金额为 0.65 亿元，借款期限自 2022 年 12 月 12 日至 2025 年 12 月 11 日，贷款年利率 6%。

2022 年 12 月 9 日，子公司铁岭财京公用事业有限公司与铁岭银行股份有限公司签订【CRDT2022120900089】号融资额度协议，融资综合额度为 0.79 亿元，额度使用期限为 2022 年 12 月 9 日至 2025 年 12 月 8 日。2022 年 12 月 12 日与铁岭银行股份有限公司签订【DK17001223202200332】号《流动资金借款合同》，取得铁岭银行股份有限公司借款，金额 0.79 亿元，借款期限自 2022 年 12 月 12 起，至 2025 年 12 月 11 日止。该借款由铁岭财京投资有限公司、铁岭财政资产经营有限公司和铁岭国有资产投资运营集团有限公司分别与铁岭银行股份有限公司签订【保字【1700120221209000823】号、【保字 1700120221209000824】号和【保字 1700120221209000825】号的《最高额不可撤销担保书》，在合同的担保范围内向贷款人提供连带责任保证。

年末借款关联方担保，详见附注十、4 之（3）。

②期末质押借款及质押合同情况见附注七、5 之（4）。

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	2020/11/20	2022/5/20	RMB	5.39		15,000,000.00	
国家开发银行	2020/11/20	2022/11/20	RMB	5.39		15,000,000.00	

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	
股份有限公司							
国家开发银行股份有限公司	2020/11/20	2023/5/20	RMB	5.34	17,500,000.00	17,500,000.00	一年内到期
国家开发银行股份有限公司	2020/11/20	2023/11/20	RMB	5.34	17,500,000.00	17,500,000.00	一年内到期
国家开发银行股份有限公司	2020/11/20	2024/5/20	RMB	5.34	20,000,000.00	20,000,000.00	
国家开发银行股份有限公司	2020/11/20	2024/11/20	RMB	5.34	20,000,000.00	20,000,000.00	
国家开发银行股份有限公司	2020/11/20	2025/5/20	RMB	5.34	20,000,000.00	20,000,000.00	
国家开发银行股份有限公司	2020/11/20	2025/11/19	RMB	5.34	23,000,000.00	23,000,000.00	
铁岭银行股份有限公司营业部	2022/12/12	2025/12/11	RMB	6.00	102,800,000.00		每季度偿还贷款本金55万元
铁岭银行股份有限公司营业部	2022/12/12	2023/3/21	RMB	6.00	550,000.00		一年内到期
铁岭银行股份有限公司营业部	2022/12/12	2023/6/21	RMB	6.00	550,000.00		一年内到期
铁岭银行股份有限公司营业部	2022/12/12	2023/9/21	RMB	6.00	550,000.00		一年内到期
铁岭银行股份有限公司营业部	2022/12/12	2023/12/21	RMB	6.00	550,000.00		一年内到期
铁岭银行股份有限公司	2022/12/12	2025/12/11	RMB	6.00	63,600,000.00		每季度偿还贷款本金

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	
司 营 业 部							35 万 元
铁岭银行股份有限公司营业部	2022/12/12	2023/3/21	RMB	6.00	350,000.00		一年内到期
铁岭银行股份有限公司营业部	2022/12/12	2023/6/21	RMB	6.00	350,000.00		一年内到期
铁岭银行股份有限公司营业部	2022/12/12	2023/9/21	RMB	6.00	350,000.00		一年内到期
铁岭银行股份有限公司营业部	2022/12/12	2023/12/21	RMB	6.00	350,000.00		一年内到期
铁岭银行股份有限公司营业部	2022/12/12	2025/12/11	RMB	6.00	77,200,000.00		每季度偿还贷款本金 45 万元
铁岭银行股份有限公司营业部	2022/12/12	2023/3/21	RMB	6.00	450,000.00		一年内到期
铁岭银行股份有限公司营业部	2022/12/12	2023/6/21	RMB	6.00	450,000.00		一年内到期
铁岭银行股份有限公司营业部	2022/12/12	2023/9/21	RMB	6.00	450,000.00		一年内到期
铁岭银行股份有限公司营业部	2022/12/12	2023/12/21	RMB	6.00	450,000.00		一年内到期
合 计					367,000,000.00	148,000,000.00	

22、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	318,608,519.94	566,126,834.36
合计	318,608,519.94	566,126,834.36

(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
20 铁岭 01	250,000,000.00	2020/8/28	3 年	247,500,000.00	248,562,003.68		19,500,000.00	855,082.46		249,417,086.14
21 铁岭 01	320,000,000.00	2021/3/22	3 年	316,800,000.00	317,564,830.68		25,600,000.00	1,043,689.26		318,608,519.94
小计	570,000,000.00			564,300,000.00	566,126,834.36		45,100,000.00	1,898,771.72		568,025,606.08
减：一年内到期部分期末余额（附注七、20）										249,417,086.14
合计				564,300,000.00	566,126,834.36		45,100,000.00	1,898,771.72		318,608,519.94

23、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
辽河流域水污染防治专项资金(污水厂)	24,999,999.60		1,250,000.04	23,749,999.56	辽河流域水污染防治
国债专项资金(污水厂)	4,710,173.23		235,609.44	4,474,563.79	污水垃圾处理设施项目建设
辽宁省基本建设支出资金(净水厂)	2,533,333.48		133,333.32	2,400,000.16	基建支出
合计	32,243,506.31		1,618,942.80	30,624,563.51	--

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)	24,999,99 9.60			1,250,000 .04			23,749,99 9.56	与资产相 关
国债专项 资金(污水 厂)	4,710,173 .23			235,609.4 4			4,474,563 .79	与资产相 关
辽宁省基 本建设支 出资金 (净水 厂)	2,533,333 .48			133,333.3 2			2,400,000 .16	与资产相 关

其他说明:

①依据辽宁省财政厅《关于下达 2010 年中央辽河流域水污染防治专项资金预算指标（第三批）的通知》（辽财指经[2010]1072 号），于 2011 年 3 月 21 日收到铁岭市凡河新区污水处理厂一期专项资金 3750 万元，属于与资产相关的递延收益，污水厂于 2011 年 12 月达到预定可使用状态转入固定资产，2022 年结转其他收益 1,250,000.04 元。

②依据辽宁省财政厅《关于下达 2009 年城镇污水垃圾处理设施项目建设扩大内需国债投资预算（拨款）的通知》（辽财指经）[2009]97 号），收到铁岭市新城区生活污水管网建设项目国债专项资金 700 万元，用于铁岭市新城区污水治理项目，属于与资产相关的递延收益，污水厂于 2011 年 12 月达到预定可使用状态转入固定资产，其中有 6,084,979.56 元已形成资产，余额 915,020.44 元于 2014 年 1 月形成资产，2022 年结转其他收益 235,609.44 元。

③依据辽宁省财政厅《关于下达 2010 年省本级第三批基建支出预算（拨款）的通知》（辽财指经[2010]682 号），于 2011 年 3 月 21 日收到铁岭市凡河新区净水厂工程专项资金 400 万元，属于与资产相关的递延收益，按净水厂相关资产的折旧年限分期结转，2022 年结转其他收益 133,333.32 元。

24、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	824,791,29 3.00						824,791,29 3.00

25、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

26、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

27、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	1,861,009,172.03	2,002,605,632.52
调整后期初未分配利润	1,861,009,172.03	2,002,605,632.52
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-36,124,771.81	-141,596,460.49
期末未分配利润	1,824,884,400.22	1,861,009,172.03

28、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	180,474,583.74	119,987,689.30	110,847,294.30	79,222,922.43
其他业务	41,359,099.48	21,676,328.91	3,409,354.67	2,050,055.63
合计	221,833,683.22	141,664,018.21	114,256,648.97	81,272,978.06

经审计扣除非经常损益前后净利润孰低是否为负值

是 否

单位：元

项目	本年度	具体扣除情况	上年度	具体扣除情况
营业收入金额	221,833,683.22	总收入	114,256,648.97	总收入
营业收入扣除项目合计金额	41,410,886.18	房租收入、供水相关配件销售及相关服务、投资性房地产转让、广告位出租收入	3,632,073.70	房租收入、供水配件销售及相关服务、广告位出租收入
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重	18.67%		3.18%	
一、与主营业务无关的业务收入				
1. 正常经营之外的其他业务收入。如出租固定资产、无形资产、包装物，销售材料，用材料进行非货币性资产交换，经营受托管理业务等实现的收入，以及虽计入主营业务收入，但属	41,359,099.48	房租收入、供水相关配件销售及相关服务、投资性房地产转让	3,409,354.67	房租收入、供水配件销售及相关服务

于上市公司正常经营之外的收入。				
6. 未形成或难以形成稳定业务模式的业务所产生的收入。	51,786.70	广告位出租收入	222,719.03	广告位出租收入
与主营业务无关的业务收入小计	41,410,886.18	房租收入、供水相关配件销售及相关服务、投资性房地产转让、广告位出租收入	3,632,073.70	房租收入、供水配件销售及相关服务、广告位出租收入
二、不具备商业实质的收入				
不具备商业实质的收入小计	0.00	无	0.00	无
营业收入扣除后金额	180,422,797.04	-	110,624,575.27	扣除后金额

收入相关信息：

单位：元

合同分类	分部 1	分部 2	合计
商品类型			
其中：			
土地一级开发			163,200,040.50
处置投资性房地产			39,169,286.24
供水			13,764,852.25
污水			2,157,524.78
房屋租赁			1,472,421.22
汽车租赁			1,300,379.51
供水配件及相关劳务			717,392.02
广告			51,786.70
按经营地区分类			
其中：			
铁岭地区			221,833,683.22
市场或客户类型			
其中：			
合同类型			
其中：			
按商品转让的时间分类			
其中：			
按合同期限分类			
其中：			
按销售渠道分类			
其中：			
合计			

与履约义务相关的信息:

铁岭财京投资有限公司依据与铁岭市政府、铁岭市土地储备中心签订的《土地一级开发合作协议书》之约定, 开发整理的土地挂牌出让成交后, 判断相关经济利益可以流入, 即确认收入, 市政府在收到土地出让金后 30 日内拨付。

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 0.00 元, 其中, 元预计将于年度确认收入, 元预计将于年度确认收入, 元预计将于年度确认收入。

29、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	102,829.41	31,889.61
教育费附加	61,530.10	18,711.83
房产税	716,868.29	761,315.06
土地使用税	1,086,706.80	1,086,706.80
车船使用税	45,856.32	48,217.92
印花税	44,303.37	116,220.60
地方教育费附加	41,020.08	12,474.57
文化事业建设费		14,923.38
合计	2,099,114.37	2,090,459.77

其他说明:

各项税金及附加的计缴标准详见附注六、税项。

30、销售费用

单位: 元

项目	本期发生额	上期发生额
广告宣传费		103,215.00
其他	582,902.00	71,373.00
合计	582,902.00	174,588.00

31、管理费用

单位: 元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	11,851,661.70	12,920,666.07
办公费	1,173,570.94	1,474,960.87
折旧摊销	4,850,225.40	4,633,440.42
招待费	230,352.69	236,198.79
中介机构费	2,404,574.39	1,721,034.00
咨询费	2,500.00	217,700.00
信息披露费	400,000.00	400,000.00
维修费	2,205,504.53	3,293,138.72
其他	7,350,313.51	4,844,092.07
合计	30,468,703.16	29,741,230.94

32、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	84,404,184.74	80,565,384.16
减：利息收入	24,008.10	1,062,347.33
利息净支出	84,380,176.64	79,503,036.83
银行手续费	12,057.53	11,262.33
其他	8,200.00	13,500.00
合计	84,400,434.17	79,527,799.16

33、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	3,936,963.59	6,214,831.05
代扣个人所得税手续费返还	12,458.42	13,107.23
合计	3,949,422.01	6,227,938.28

34、信用减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
其他应收款坏账损失	-482,313.97	-190,100.10
应收账款坏账损失	-1,984,198.95	-805,882.71
合计	-2,466,512.92	-995,982.81

35、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失		-1,154,887.57
五、固定资产减值损失		-43,844,972.63
合计		-44,999,860.20

36、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	-1,794.76	-320,361.69

37、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
其他		7,960.00	
合计		7,960.00	

38、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	10,968.20	1,454.00	10,968.20
其中：固定资产	10,968.20	1,454.00	
其他		3,939.50	
合计	10,968.20	5,393.50	10,968.20

39、所得税费用

(1) 所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
递延所得税费用	213,429.25	22,960,353.61
合计	213,429.25	22,960,353.61

(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	-35,911,342.56
按法定/适用税率计算的所得税费用	-8,977,835.64
子公司适用不同税率的影响	112,574.87
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	-323,008.27
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	9,188,269.04
所得税费用	213,429.25

40、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	961,940.78	1,962,447.00
利息收入	24,008.10	1,062,347.33
收配套费	2,293,963.60	
押金、保证金	33,000.00	332,200.00
代收污水处理费	5,395,915.72	5,926,675.21
代收车辆保险赔款	308,371.00	202,833.15
员工还备用金	20,000.00	80,936.62
代收代付款	37,515.50	94,577.38
补贴收入	18,442.06	4,588,874.68
代收出租车车辆油补	246,807.00	
单位往来款		6,360,000.00
代收个税及手续费返还	12,816.10	13,481.71

合计	9,352,779.86	20,624,373.08
----	--------------	---------------

(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		
付现费用	625,329.02	539,909.30
代付污水处理费	2,480,000.00	5,000,000.00
退出租车风险抵押金	151,400.00	159,440.00
代付保险赔款等	296,334.97	200,613.55
员工借备用金	30,000.00	37,000.00
保险费等代付费用	418,158.22	535,603.94
代付出租车车辆油补	246,807.00	
代付生育保险	3,445.95	
合计	4,251,475.16	6,472,566.79

(3) 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
质押存款		50,000,000.00
合计		50,000,000.00

41、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	-36,124,771.81	-141,596,460.49
加：资产减值准备		44,999,860.20
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	12,870,738.02	16,428,769.14
使用权资产折旧		
无形资产摊销	1,026,029.19	996,394.37
长期待摊费用摊销	21,738.96	14,863.96
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-19,295,166.55	320,361.69
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	10,968.20	1,454.00
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	84,404,184.74	80,565,384.16
投资损失（收益以“-”号填		

列)		
递延所得税资产减少(增加以“—”号填列)	213,429.25	22,960,353.61
递延所得税负债增加(减少以“—”号填列)		
存货的减少(增加以“—”号填列)	59,348,988.47	20,879,945.23
经营性应收项目的减少(增加以“—”号填列)	-5,606,415.45	725,391.44
经营性应付项目的增加(减少以“—”号填列)	23,651,205.40	12,847,007.62
信用减值损失	2,466,512.92	995,982.81
其他	-1,618,942.80	-1,618,942.80
经营活动产生的现金流量净额	121,368,498.54	58,520,364.94
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	46,010,487.23	67,605,544.33
减: 现金的期初余额	67,605,544.33	73,772,173.11
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-21,595,057.10	-6,166,628.78

(2) 现金和现金等价物的构成

单位: 元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	46,010,487.23	67,605,544.33
其中: 库存现金	84,569.38	37,463.73
可随时用于支付的银行存款	45,894,001.16	67,568,080.60
可随时用于支付的其他货币资金	31,916.69	
三、期末现金及现金等价物余额	46,010,487.23	67,605,544.33

42、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	832,783,101.15	贷款抵押担保
合计	832,783,101.15	

八、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
铁岭新成新能源有限公司	辽宁省铁岭市	辽宁省铁岭县	新能源开发建设	100.00%		投资设立

九、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 112,616,113.62 元占本公司应收账款总额的 99.76%（2021 年：99.86%）；本公司其他应收款中，欠款金额前五大公司的其他应收款 25,691,482.43 元占本公司其他应收款总额的 85.56%（2021 年：90.87%）。

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。

2022 年 12 月 31 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	309,922.50	40,579,852.50			
应付账款	7,475,180.86	3,493,017.91	53,203,123.39	252,955,406.92	
长期借款	1,286,500.00	5,373,800.00	54,513,816.67	360,850,868.33	
应付债券		25,600,000.00	269,500,000.00	345,600,000.00	

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。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。

截止 2022 年 12 月 31 日，本公司的利率风险主要产生于固定利率的短期借款、长期借款及应付债券等带息债务，固定利率的金融负债使本集团面临公允价值利率风险。

本公司持有的计息金融工具如下（单位：人民币元）：

项目	本年数	上期数
固定利率金融工具		
金融负债		
其中：短期借款	39,990,000.00	348,000,000.00
长期借款	249,000,000.00	
应付债券	568,025,606.08	566,126,834.36
小计	857,015,606.08	914,126,834.36
浮动利率金融工具		
金融负债		
其中：短期借款		
长期借款	118,000,000.00	148,000,000.00
应付债券		
合计	118,000,000.00	148,000,000.00

十、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

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

本企业最终控制方是铁岭市财政局。

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、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
铁岭金峰华园酒店有限公司	同属控股股东控制的公司
铁岭绿之源燃气管理有限公司	同属控股股东控制的公司

4、关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

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	供水	88,155.34	77,194.56
辽宁金峰建设投资有限公司	供水	34,311.46	
辽宁金峰建设投资有限公司	售水表		6,256.64
铁岭金峰华园酒店有限公司	供水	18,423.30	7,254.37
铁岭绿之源燃气管理有限公司	供水	789.13	5,806.60

(2) 关联租赁情况

本公司作为承租方：

单位：元

出租方名称	租赁资产种类	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用）		未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额（如适用）		支付的租金		承担的租赁负债利息支出		增加的使用权资产	
		本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
铁岭银行股份有限公司	办公楼层					120,000.00	120,000.00				

(3) 关联担保情况

本公司作为担保方

单位：元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
铁岭财京公用事业有限公司	79,000,000.00	2021年12月10日	2022年12月12日	是
铁岭财京公用事业有限公司	79,000,000.00	2022年12月12日	2027年12月11日	否
铁岭财京公用事业有限公司	44,000,000.00	2021年03月17日	2022年03月20日	是
铁岭财京公用事业有限公司	39,990,000.00	2022年03月22日	2026年03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	105,000,000.00	2021年12月10日	2022年12月12日	是
铁岭财政资产经营有限	65,000,000.00	2021年12月10日	2022年12月12日	是

公司、铁岭公共资产投资运营集团有限公司				
铁岭财政资产经营有限公司	118,000,000.00	2020年11月20日	2028年11月19日	否
铁岭财政资产经营有限公司	105,000,000.00	2022年12月12日	2027年12月11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	65,000,000.00	2022年12月12日	2027年12月11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	79,000,000.00	2021年12月10日	2022年12月12日	是
铁岭财政资产经营有限公司	44,000,000.00	2021年03月17日	2022年03月20日	是
铁岭公共资产投资运营集团有限公司	320,000,000.00	2021年03月22日	2026年03月22日	否
铁岭公共资产投资运营集团有限公司	250,000,000.00	2020年08月28日	2025年08月28日	否
铁岭财政资产经营有限公司	39,990,000.00	2022年03月22日	2026年03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	79,000,000.00	2022年12月12日	2027年12月11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	105,000,000.00	2022年12月12日	2025年12月11日	
铁岭银行股份有限公司营业部	65,000,000.00	2022年12月12日	2025年12月11日	
铁岭银行股份有限公司营业部	105,000,000.00	2021年12月16日	2022年12月12日	已偿还
铁岭银行股份有限公司营业部	65,000,000.00	2021年12月16日	2022年12月12日	已偿还
铁岭公共资产投资运营集团有限公司	9,000,000.00	2018年09月20日	2019年09月19日	已偿还
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	已偿还
铁岭公共资产投资运营集团有限公司	35,000,000.00	2021年08月23日	2021年12月31日	已偿还
铁岭公共资产投资运营集团有限公司	20,000,000.00	2022年03月17日	2022年06月30日	已偿还
铁岭公共资产投资运营集团有限公司	17,000,000.00	2022年08月23日	2022年12月31日	已偿还
铁岭银行股份有限公司营业部	79,000,000.00	2021年12月16日	2022年12月12日	已偿还
铁岭银行股份有限公司营业部	79,000,000.00	2022年12月12日	2025年12月11日	
拆出				

5、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

单位：元

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

(2) 应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
短期借款-应付利息	铁岭银行股份有限公司	456,500.00	420,750.00
其他应付款	铁岭银行股份有限公司		70,000.00
其他应付款	铁岭财政资产经营有限公司	35,445,872.22	35,445,872.22
其他应付款	铁岭公共资产投资运营集团有限公司		9,052,500.02

十一、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

公司不存在需要披露的重要承诺事项。

2、或有事项

(1) 资产负债表日存在的重要或有事项

公司不存在需要披露的重要或有事项。

十二、资产负债表日后事项

1、其他资产负债表日后事项说明

(1) 2023年3月13日，子公司铁岭财京公用事业有限公司与沈阳农村商业银行有限公司大东支行签订的【MCON202303090000043】《借款合同》，借款金额 3,990 万元，用于偿还原【MCON202203150000017】《借款合同》项下的借款，借款期限自 2023 年 3 月 13 日至 2024 年 3 月 12 日。公司提供信用担保。由铁岭财政资产经营有限公司提供信用担保并以其持有的 3,700 万股股份证券提供质押担保，质押登记日为 2023 年 3 月 13 日。

(2) 2023 年 4 月 17 日, 公司新设的二级全资子公司辽宁昌和风电设备有限公司作为生产方(卖方)分别与买方昌图润航新能源有限公司、昌图润荣新能源有限公司就其各 500MW 风电项目钢混塔筒设备采购相关事宜签订《设备采购合同》, 上述两份合同总金额共计为 62,912 万元(含税)。

(3) 2023 年 4 月 25 日, 铁岭市国有资产产权交易中心发布《铁岭新城国有股权转让拟公开征集信息公告》, 公司控股股东铁岭财政资产经营有限公司拟公开征集转让其持有的公司 206,197,823 股股份, 占公司总股本的比例为 25%。本次公开征集转让完成后, 铁岭财政资产经营有限公司将不再为公司控股股东, 公司控股股东和实际控制人将发生变更。

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人民币伍亿元整, 首期借款金额为 RMB50,000,000.00 元, 即从 2014 年 5 月 28 日起, 至 2022 年 5 月 27 日止, 共计 8 年, 2017 年 9 月 29 日签订合同编号为【2110201401100000319001】变更协议, 将合同项下的借款金额变更为 RMB320,000,000.00 元, 该合同项下其余借款资金的提款计划由借贷双方另行协商确定, 并以《借款凭证》记载的时间为准, 提款期与还款期不得交叉, 至 2020 年 11 月 20 日该合同项下借款全部还清。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。

2020 年 11 月 19 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【2110202001100001095】《人民币资金借款合同》, 贷款利率执行浮动利率, 合同项下基准利率首次调整日为 2021 年 1 月 1 日, 之后每满一年调整一次, 调整日为 1 月 1 日。贷款期限从 2020 年 11 月 20 日起至 2025 年 11 月 19 日止共计 5 年, 截至 2022 年 12 月 31 日贷款 RMB118,000,000.00 元。铁岭财京投资有限公司与国家开发银行股份有限公司签订【2110202001100001095】借款合同的质押合同及【2110201401100000349002】借款合同的质押合同的变更协议《应收账款质押合同变更协议》, 并签订【2110201401100000349002】借款合同的质押合同的附件的变更协议及【2110202001100001095】借款合同的质押合同的《应收账款质押登记协议变更协议》, 沿用上述质押, 铁岭财政资产经营有限公司与国家开发银行辽宁省分行签订【2110202001100001095】借款合同的保证合同《国家开发银行保证合同》, 在合同约定的担保范围内向贷款人提供连带责任保证。被质押的项目开发成本 832,783,101.15 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 37,000,000 股作为标的证券，质押给沈阳农村商业银行股份有限公司大东支行，为公司的二级子公司铁岭财京公用事业有限公司向沈阳农村商业银行股份有限公司大东支行申请人民币 4,000 万元贷款提供质押担保，股票质押期限 1 年，股票质押登记日为 2022 年 3 月 28 日。

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 90,000,000 股作为标的证券，质押给铁岭银行股份有限公司，为公司的发行的 3.2 亿元“21 铁岭 01”债提供质押，股票质押期限 3 年，股票质押登记日为 2021 年 3 月 23 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	1,028,686,831.12	1,030,733,059.40
合计	1,028,686,831.12	1,030,733,059.40

(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	1,028,686,831.12	1,030,733,059.40
合计	1,028,686,831.12	1,030,733,059.40

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	账面余额
1 年以内（含 1 年）	47,948,771.72
1 至 2 年	59,411,996.78
2 至 3 年	165,993,150.80
3 年以上	755,332,911.82
3 至 4 年	371,817,840.28
4 至 5 年	50,050,000.00
5 年以上	333,465,071.54
合计	1,028,686,831.12

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	47,948,771.72	1年以内	4.66%	
铁岭财京投资有限公司	往来款	59,411,996.78	1-2年	5.78%	
铁岭财京投资有限公司	往来款	165,993,150.80	2-3年	16.14%	
铁岭财京投资有限公司	往来款	371,817,840.28	3-4年	36.13%	
铁岭财京投资有限公司	往来款	50,050,000.00	4-5年	4.87%	
铁岭财京投资有限公司	往来款	333,465,071.54	5年以上	32.42%	
合计		1,028,686,831.12		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	2,578,000.00 0.00		2,578,000.00 0.00	2,578,000.00 0.00		2,578,000.00 0.00
合计	2,578,000.00 0.00		2,578,000.00 0.00	2,578,000.00 0.00		2,578,000.00 0.00

(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	2,578,000.00					2,578,000.00	
合计	2,578,000.00					2,578,000.00	

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
非流动资产处置损益	19,284,198.35	

计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	3,931,348.46	
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	5,615.13	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	12,458.42	
合计	23,233,620.36	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

适用 不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

将《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项目的情况说明

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	-1.25%	-0.044	-0.044
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-2.05%	-0.07	-0.07

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

法定代表人：

铁岭新城投资控股(集团)股份有限公司董事会
2023 年 4 月 27 日