

关于对铁岭新城投资控股股份有限公司的 年报问询函

公司部年报问询函[2017]第 144 号

铁岭新城投资控股股份有限公司董事会：

我部在年报审查过程中发现如下问题：

1、你公司 2015、2016 连续两年亏损，2017 年 4 月 26 日其被实施“退市风险警示”。经营方面，公司主营的一级土地开发业务最近两年均未实现收入，其他业务毛利率均为负值，请你公司：

1) 结合上述经营情况及根据会计准则相关规定补充披露上市公司是否具备持续经营能力，并提供充足理由，年审会计师事务所核查并发表专项核查意见。

2) 请补充披露你公司为了实现持续经营，未来短期及长期的经营计划，预计的具体业绩增长来源等。

2、你公司本期末应收账款余额为 8.81 亿元，其中应收“铁岭市土地储备中心（地价款）”7.93 亿元，计提坏账准备金额 4.18 亿元。年报披露“2017 年 4 月 21 日公司收到铁岭市人民政府《铁岭市人民政府关于铁岭财京投资有限公司解决应收土地出让金问题的批复》，批复中明确“受让方未按约定缴清出让金价款的以及政府方与《国有土地使用权出让合同》受让方协议解除或变更合同的，政府方将严格按照《土地一级开发合作协议书》的约定对铁岭财京投资有限公司履行付款义务，对该土地的后续处理及其受益由政府方享有”；批复又

明确“沈煤集团铁岭欣岩房地产开发有限公司等 6 家公司拖欠的土地出让金 7.93 亿元在 2017 年末前不能全部缴齐，市政府承诺在 2017 年末将差额部分拨付铁岭财京投资有限公司”。”请你公司详细说明前述批复是否可能对你公司业绩产生影响，如是，请补充披露其可能的影响情况并提示其不确定性风险。

3、鉴于你公司最近两年亏损，现金流量为负值，而你公司目前尚存“14 铁岭债”、“15 铁岭 01”、“16 铁岭 01”合计余额 10.66 亿元。你公司控股股东铁岭财政资产经营有限公司对前述债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，请补充披露铁岭财政资产经营有限公司（以下简称“铁岭财经”）最近一年的主要财务数据，包括但不限于总资产、净资产、营业收入、净利润以及经营现金流量净额等，并据此说明铁岭财经的担保能力。

4、你公司年报“其他应收款”部分披露，前两名分别为“铁岭市土地储备中心”、“铁岭天水物产经营管理有限公司”欠款分别为 1718 万元、1366 万元，请补充详细说明款项产生原因、产生时间、合同约定付款时间、是否存在拖欠款项，以及交易对手方与你公司、你公司控股股东、实际控制人的关系。并根据交易对手方历史还款信息，说明你公司按照账龄法对其计提坏账准备的合理性。

5、你公司年报“存货”部分披露，“开发成本”期末余额 52.6 亿元，请你公司：

1) 根据《公开发行证券公司信息披露编报规则第 11 号——从事房地产开发业务的公司财务报表附注特别规定》的要求，披露项目名称、开工时间、预计竣工时间、预计总投资、期初余额、期末余额等信息，对尚未开发的土地，应披露预计开工时间。

2) 详细说明开发成本本期未发生减值的原因及依据, 包括但不限于是否进行减值测试、减值测试过程、减值测试过程中主要参数及其来源、减值测试结果等, 并对主要开发成本的减值过程进行补充披露。

6、你公司污水处理业务本期毛利率大幅下降, 请详细说明下降原因、主要客户情况, 并提供支持性证据。

7、你公司租赁业务毛利率为-1.87%, 远低于一般房屋租赁毛利率水平, 请详细说明原因、主要客户、相关房屋的租赁价格以及与市场价格比较情况。

8、你公司本期财务费用大幅上升, 年报解释为“2016年凡河以北利息资本化停止所致。”请详细解释“凡河以北”项目的具体情况, 涉及借款金额、本期停止利息资本化的原因。

请你公司就上述问题做出书面说明, 涉及需披露的, 请及时履行披露义务, 并在5月15日前将有关说明材料报送我部, 同时抄送派出机构。

特此函告

深圳证券交易所

公司管理部

2017年5月11日