

关于对铁岭新城投资控股股份有限公司的
年报问询函之核查意见



中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

ZHONGXINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址：北京市西城区阜外大街1号四川大厦东座15层

邮编：100037

电话：(010) 68364873

传真：(010) 68348135



中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)
ZHONGXINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP
地址：北京市西城区阜外大街1号四川大厦东座15层
邮编：100037 电话：(010)68364873 传真：(010)68348135

关于对铁岭新城投资控股股份有限公司 持续经营能力核查的专项说明

深圳证券交易所公司管理部：

根据贵部的要求,我们对铁岭新城投资控股股份有限公司（以下简称“铁岭新城公司”或“公司”）持续经营能力的评估进行了专项核查，现将核查情况说明如下：

一、铁岭新城公司对持续经营能力的评估

1、铁岭新城公司 2015 年及 2016 年连续两年未实现土地一级开发收入导致亏损，截止至 2016 年 12 月 31 日，公司净资产为 300,383.75 万元，累计未分配利润为 195,026.93 万元。

2、铁岭新城公司期后到期债务都已如期支付，其中对铁岭银行股份有限公司的 3.95 亿元借款，通过借新还旧于 2017 年 1 月归还；“14 铁岭债”回售金额为人民币 100,779.10 万元（包含利息），通过从控股股东铁岭财政资产经营有限公司取得借款，于 2017 年 3 月 6 日支付，上述债务支付后，公司报告日后至 2017 年年末，无大额到期债务。

3、铁岭新城公司具有丰厚的土地储备，目前已开发整理好的土地尚有 7000 余亩，其中已有 5 亩多的土地的控规方案通过铁岭市规划委员会审核通过，其他地块企业也正在积极推进其销售。

4、铁岭新城公司目前正在对莲花湖区域湿地恢复项目办理移交，依据《铁岭凡河新区莲花湿地恢复及综合开发项目合作协议书》及《铁岭凡河新区莲花湿地恢复及综合开发项目合作协议书之补充协议》的约定，在莲花湖区域湿地恢复项目移交后的下一年度开始支付湿地综合服务费之投资额及





固定费用，该部分项目将为企业带来一定经济利益及现金流。

5、铁岭新城公司应收铁岭市土地储备中心（地价款）7.93 亿元，公司已于 2017 年 4 月 21 日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“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”，对期后持续稳定的现金流提供了一定的保障。

铁岭新城公司经评估，自财务报表日起未来 12 个月具有持续经营能力。

二、审计过程中针对铁岭新城公司持续经营能力的评估执行的审计程序和取得的审计证据

1、获取管理层对其持续经营能力的评估说明，了解企业对其持续经营能力所做出的评价及为改善持续营能力拟采取的措施。

2、检查期后支付到期债务的凭证，铁岭新城公司期后到期债务都已如期支付；检查未到期债务的到期日，其中，“14 铁岭债”未回售部分于 2019 年 3 月 6 日到期，债券“15 铁岭 01”于 2018 年 8 月到回售选择期，债券“16 铁岭 01”于 2019 年 3 月到回售选择期，向中国建设银行股份有限公司取得的借款到期日为 2021 年 6 月 30 日，向国家开发银行股份有限公司取得的借款于 2022 年 5 月 27 日到期，铁岭新城公司报告日后至 2017 年年末，无大额到期债务。

3、了解铁岭新城预销售地块的销售进展情况，取得了铁岭市规划委员会办公会会议纪要（2017 第 2 期），经检查，该会议纪要已明确同意预销售地块控规方案。

4、取得《铁岭凡河新区莲花湿地恢复及综合开发项目合作协议书》及《铁岭凡河新区莲花湿地恢复及综合开发项目合作协议书之补充协议》，检查协议的相关规定并了解莲花湖区域湿地恢复项目的移交情况。

5、取得铁岭市人民政府《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》，检查该批复的具体规定。

务所
3000



- 6、检查企业在财务报告附注对其持续经营能力情况的披露是否充分。
- 7、与治理层就土地一级开发收益的可持续性进行了相关的沟通。

三、对铁岭新城公司持续经营能力的评估专项审核意见

经过核查，我们认为铁岭新城公司对持续经营能力的评估是适当的。

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）



2017年5月15日

