



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)68364878 传真：(010)68364875

关于对铁岭新城投资控股股份有限公司 年报问询函相关事项核查的专项说明

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”）年报问询函相关事项进行了专项核查，现将核查情况说明如下：

一、请年审会计师事务所对公司的短期偿债能力所执行的审计程序、审计过程、所取得的审计证据，并对其是否存在重大不确定性发表专项核查意见；

1、对短期偿债能力所执行的审计程序、审计过程、所取得的审计证据

（1）了解、评价铁岭新城公司对债务风险管理的相关的内部控制；

（2）针对 4.07 亿短期借款，检查期后偿还或续期情况。经检查，短期借款中信用借款 1200 万元，已于 2018 年 3 月 7 日偿还；担保借款 3.95 亿元，于 2018 年 1 月 19 日通过借新还旧方式续期至 2019 年 1 月 18 日。

（3）针对其他 4 亿元短期负债（主要为应付账款 2.69 亿、其他应付款 0.82 亿，应付利息 0.43 亿，预收账款 0.06 亿），检查期后支付情况，核实公司是否出现违约和债务纠纷等情况。

经检查，应付账款 2.69 亿中，应付暂估开发成本 2.01 亿元，主要为计提的报卷费等预提费用，短期内不需要支付；另 6800 万元应付工程款，期后已经陆续支付 700 万元。

其他应付款 0.82 亿，其中：应付母公司铁岭财政资产经营有限公司利息 3526 万元，暂不需支付；期后已到期需支付的利息 0.02 亿已按期支付；应付联营企业东北杂粮交易中心有限公司股权投资款 3000 万元，由于各股东



均未出资到位，拟撤销该联营公司，暂不需支付；其他为保证金、抵押金等暂不需支付的债权。

应付利息 0.43 亿元，期后已按期支付 0.31 亿元，剩余 0.12 亿元尚未到期。

预收账款 0.06 亿主要为预收的水费和土地收益，不需偿还，具备收入确认条件时结转收入。

（4）5 亿元“15 铁岭 01”债将于 2018 年 7 月到回售选择期，2018 年 8 月铁岭新城公司面临投资者选择回售权，可能出现兑付债务的不确定性，出于谨慎性考虑，铁岭新城公司将 5 亿元“15 铁岭 01”债重分类至“一年内到期的其他流动负债”项目中，针对 5 亿元“15 铁岭 01”债可能出现兑付债务的不确定性，主要实施了以下审计程序：

①获取了管理层对 15 铁岭 01”债兑付应对方案，并评价其可行性。

②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，铁岭新城公司应对方案中预计销售的 170 亩地块，铁岭市规划委员会已明确同意预销售地块控规方案。

③取得《铁岭凡河新区莲花湿地恢复工程移交确认书》，确定该项目已经移交。并于 2018 年将为企业带来现金流量。

④检查公司拟融资的相关文件，核实公司融资的可行性。

⑤取得 5 亿元“15 铁岭 01”债担保协议（该债券由母公司铁岭财政资产经营有限公司提供担保），检查铁岭财政资产经营有限公司以前年度承担履约担保责任情况，确认铁岭财政资产经营有限公司以前年度能够承担担保责任。

（5）检查公司在资产负债表日后是否出现影响持续经营情况，经核实，公司在资产负债表日后正常经营，未出现债务违约和债务纠纷情况。

2、对短期偿债能力是否存在重大不确定性发表专项核查意见

经核查，我们认为铁岭新城公司短期偿债能力不存在重大不确定性。

二、请年审会计师事务所结合前述事项及其他可能导致经营能力不足的事项，充分说明未将公司偿债能力风险及其所导致的持续经营能力风险作为



关键审计事项或强调事项的原因。

在审计过程中，我们将持续经营能力作为重大风险领域进行了重点关注，实施了必要的审计程序，获取了审计证据，我们认为，铁岭新城公司的持续经营能力不存在重大不确定性。

铁岭新城公司在财务报告附注对其持续经营能力情况进行了充分披露，经过审计，我们认为铁岭新城公司对持续经营能力的评估是适当的。公司自报告期末起至少 12 个月内具有持续经营能力，因此，我们未将持续经营能力风险作为关键审计事项或强调事项。

三、关于你公司对东北杂粮交易中心有限公司长期股权投资的核算方式。回函称公司对东北杂粮交易中心并未实际出资，也不构成现时义务，所以不应确认为长期股权投资。因涉及金额较小，占总资产的 0.5%，对公司财务报表没有大的影响，故公司将于 2018 年半年度报告中予以更正。请你公司年审会计师事务所对你公司年报会计处理过程的合理性，以及后续拟采取的更正措施合理性发表专项核查意见。

1、东北杂粮交易中心有限公司认缴出资及会计处理情况

2017年3月，铁岭新城公司与其他四家公司及两名自然人拟共同组建东北杂粮交易中心有限公司，并取得铁岭市工商行政管理局企业注册分局设立登记核准通知书，根据公司章程规定：公司注册资本2亿元，铁岭新城公司认缴出资3000万元，持股比例为15%，认缴出资期限为2017年6月30日。

证监会会计部于2017年12月下发了《2017 年会计监管协调会——具体会计问题监管口径》，该文件的（一）、2. 未出资的股权投资能否确认问题，明确规定，对于投资的初始确认，合同明确规定认缴出资的时间和金额，应确认一项金融负债及相应的资产；合同没有明确的，属于一项未来的出资承诺，不确认长期股权投资和相应的负债。”

基于对上述文件的理解，同时考虑东北杂粮交易中心有限公司章程明确了



出资期限和金额，截止2017年12月31日，铁岭新城公司未履行出资义务，各股东之间也未签署任何可解除上述出资的文件，出于完整确认金融负债的考虑和对监管口径的理解，铁岭新城公司在年报中确认了一项长期股权投资和金融负债。

在贵所对铁岭新城公司的年报问询后，铁岭新城公司通过自查认为，公司对东北杂粮交易中心并未实际出资，也不构成现时义务，因此铁岭新城公司将于2018年半年度报告中予以更正。

2、专项核查意见

由于该事项的会计处理对股东权益、净利润及现金流量均无影响，且确认的长期股权投资占总资产的比例较小，对公司整体财务报表影响较小，故公司拟于2018年半年度报告中予以更正，我们认为是适当的。

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

2018年5月18日