（上接C14版）

（）假设开发法（现金流折现法）

变化项目	【2009】041号评估报告	【2011】06号评估报告
评估基准日	基准日为2009年5月31日	评估基准日为2010年12月31日
开发成本账面值	账面值为1,492,752,624.90元	账面值为1,812,934,431.34元
基准日以后可售土地的面积	22,405.56亩	16,980.00亩
预测的土地单价	2009年住宅用地价格为30-37万元/亩；商业用地价格为66万元/亩；2010年、2011年住宅用地较上一年分别调高20%和10%；2010年、2011年商业用地较上一年的价格分别调高12%。旅游性质用地价格按28万元/亩预测；交通用地、教育园区用地、公共设施配套等性质用地，按25万元/亩。	2011年住宅用地价格预测为55万元/亩；商业用地价格预测为68万元/亩；商住用地价格预测为65万元/亩；2012年、2013年住宅用地较上一年分别调高7%和6%；2012年、2013年商业用地和商住用地较上一年的价格分别调高8%和6%。旅游性质用地价格按32万元/亩预测；交通用地、教育园区用地、公共设施配套等性质用地，按30万元/亩。
预测的一级开发总成本	435,275.15万元	444,258.60万元（注：要是凡河以北根据实际发生进行了调整）
资金使用进度	截止基准日已投资202,276.36万元。	截止基准日已投资281,602.02万元。
未来开发资金总需求测算	未来尚需资金256,298.67万元。（未付款+不可预见费，不可预见费按未付款的10%计）	未来尚需资金182,175.37万元。（未付款+不可预见费，不可预见费按未付款的12%计）
剩余资金支付进度	2009年16.65%；2010年13.22%；2011年0.88%；2012年0.79%；2013年13.05%；2014年8.58%；2015年1.38%；2016年0.86%；2017年0.49%	2011年11%；2012年7.40%；2013年8.20%；2014年7.00%；2015年2.10%；2016年1.90%；2017年1.70%
折现率	13.44%	14.12%
评估值	349,154.18万元	343,220.38万元

（）成本逼近法

变化项目		【2009】041号评估报告	【2011】06号评估报告
宗地单价		196.49元/平方米	253.87元/平方米
面积		14,937,114.69平方米	11,319,389.93平方米
其中：1、耕地占用税		根据《关于加强铁岭市新城区建设项目收费管理的通知》（铁新城指【2007】16号）的通知，待估宗地的耕地占用税按照规定为4.6元/平方米。	根据修订后《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》（国务院令第511号）、（财政部 国家税务总局关于耕地占用税平均税额和纳税义务发生时间问题的通知）（财税【2007】176号）、（辽宁省财政厅 辽宁省地方税务局关于耕地占用税征收管理有关事宜的通知）（辽财税【2008】114号）有关精神，铁岭市征收耕地占用税标准为25元/平方米，则待估宗地的耕地占用税为25元/平方米。
2、城镇土地使用税		无	根据《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（国务院令【1988】第17号）和《铁岭市人民政府关于调整铁岭市城镇土地使用税地段等级和税额标准的通知》（铁政发【2006】29号）精神，城镇土地使用税平均按4元/平方米计算。
3、项目投资利息		无	投资利息=土地取得费用利息+土地开发费用及管理费用利息=53.55×［（1+6.4%）7-1］+60+1.5）×［（1+6.4%）3.5-1］=44.03（元/平方米）

7、2009年和2010年土地销售面积、销售价格实际发生数与评估报告预测数比较及说明

2009年和2010年土地销售面积、价格预测数和实际发生数对照表

内容		2009年	2010年
土地销售面积（亩）	预测数	2,463.25	2,474.00
	实际发生数	3,217.62	2,209.58
销售价格（万元/亩）	预测数	居住用地30-37 商业用地66 商住用地 旅游用地 其他性质22-25	居住用地44 商业用地74 商住用地59 旅游用地26 其他性质25
	实际发生数	居住用地35 商业用地50、60、155 商住用地 旅游用地 其他性质25	居住用地50 商业用地50 商住用地50 旅游用地 其他性质30
销售收入（万元）	预测数	95,116.24	116,825.13
	实际发生数	108,489.59	109,568.57

从上表可以看出，2009年的土地销售面积的预测数为2,463.25亩，实际发生数为3,217.62亩，实际发生比预测数多754.37亩；2010年的土地销售面积的预测数为2,474.00亩，实际发生数为2,209.58亩，实际发生比预测数少264.42亩；2009年、2010年各类土地销售单价预测数和实际发生数相比有差异，其中居住用地和其他性质用地实际发生数大于预测数，商业用地实际发生数小于预测数；2009年预测的销售收入为95,116.24万元，实际发生数为108,489.59，实际发生数比预测数多13,373.35万元；2010年预测销售收入为116,825.13万元，实际发生数为109,568.57万元，实际发生数比预测数少7,256.56万元。

国融兴华（原六合正旭）2009年5月31日的评估报告是在铁岭财京公司提供的铁岭新城土地销售方案的基础上作出的预测，是和铁岭财京公司未来的销售计划是一致的。2009年土地销售面积实际发生数大于预测数，2010年土地销售面积实际发生数小于预测数，主要原因是铁岭财京公司根据外部环境和客户需求的变化，调整了销售计划；2009年、2010年销售单价实际发生数和预测数有差异，主要原因是土地销售单价是由位置和城市开发的成熟度确定的，随着开发的进度和配套设施的逐步完善，土地销售单价会有不同的提升。铁岭新城土地销售计划只有面积总数，没有具体地块位置，而地块单价是土地销售单价的平均价，故可能一个年度内由于销售的土地大部分在销售当年配套相对不完善，位置相对不好的区域，平均单价就偏低；一个年度内由于销售的土地绝大部分在配套相对完善，位置相对较好的区域，则平均单价就偏高，故应综合几个年度去衡量预测单价和实际发生数的差异。综合从上表可以看出，2009年、2010年合计销售收入预测数为211,941.37万元，实际发生数为218,058.16万元，差异6,116.79万元，差异率为2.89%，差异率不大。

国融兴华对铁岭财京公司进行的土地一级开发采用假设开发法评估，是在对铁岭市宏观经济环境分析、辽宁省人民政府批复的《铁岭市总体规划（2005-2020年）》、《辽宁省人民政府关于铁岭市凡河新城区建设用地局部调整的批复》、铁岭土地市场分析和铁岭财京公司提供的铁岭新城土地销售方案的基础上作出的预测，并且是有各种假设和限制条件的，预测数和实际发生数的差异不大，国融兴华认为预测是合理的。

国融兴华认为对土地价格的预测是根据实际发生数及未来价格变动趋势判断确定的，随着铁岭新区配套设施的完善，新区土地还有一定的上升空间，因此国融兴华认为预测是谨慎合理的。

四、交易标的涉及的债权债务转移情况

中江医药除持有成都中江数权以外，并无经营性业务，除应付职工薪酬及应付控股子公司成都中江数项外无其他负债。根据中江医药的职工代表大会决议，全体职工同意上述应付职工薪酬由信和集团承担。

截至本报告书签署日，成都中江的债权银行均已出具债权人同意函，同意本次重大资产重组交易。

通过本次交易拟购买的铁岭财京100%股权不涉及债权债务的转移，亦无需取得债权人的同意。

五、其他需要说明的事项

铁岭财京与上市公司的重大会计政策或会计估计完全相同，不会因为重大会计政策或会计估计的差异或变更对铁岭财京的利润产生影响。

第五节 拟购买资产的业务与技术情况

一、主要业务概况

（一）土地一级开发业务

铁岭财京是由铁岭市人民政府授权的铁岭新城城市综合运营商，具体进行土地一级开发和城市基础设施运营业务。

土地一级开发，是指由政府或其授权委托的企业，对一定区域范围内的土地进行统一的征收、拆迁、安置、补偿，并进行适度的市政配套设施建设，使该区域范围内的土地达到可供出让条件，再由土地储备中心进行有偿出让或划拨的过程。

铁岭财京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、征收等方式储备的国有建设用地，组织实施拆迁和市政基础设施建设，做到“九通一平”、使该等土地达到可供应条件，经相关国土部门验收后由土地储备中心统一调配划拨或出让。

（二）城市基础设施运营业务

作为城市综合运营商，铁岭财京在进行土地一级开发业务的同时，将城市基础设施运营业务作为其未来稳定的利润来源。

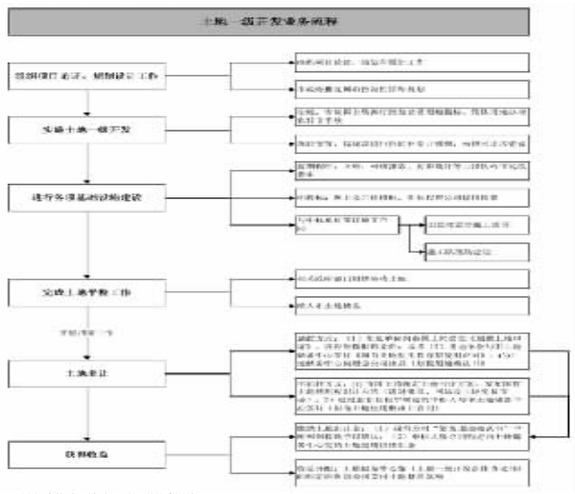
铁岭财京于2008年5月设立了公用事业公司，目前该公司已经取得了新城区的供水业务、出租车运营业务、污水处理业务的特许经营权，并对新城区的垃圾处理等其他业务的运营享有优先权，同时协助传媒公司计划逐步推进道路灯箱广告以及出租车广告业务。

铁岭财京于2009年4月成立了传媒公司，传媒公司初期业务主要为户外广告经营，包括擎天柱广告牌和路灯杆广告板。随着户外广告业务的开展，传媒公司还将陆续开展楼体广告、桥身广告、车体广告（结合出租车公司业务开展情况）和分众传媒广告等业务，以获取更大效益。

随着铁岭新城土地开发的完成、各政府机关的进驻、公务员住宅区和回迁住宅区的竣工，铁岭新城内人口数量、商业设施以及各种配套设施的增加，新城区内的净水厂、污水厂、传媒公司以及出租车运营公司等公用事业及户外广告业务的经营将会逐步成为铁岭财京公司盈利的新亮点。

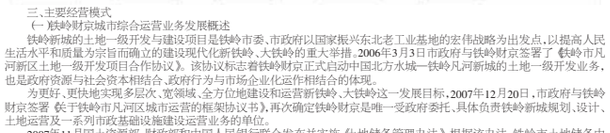
二、主要业务流程图

（一）土地一级开发业务流程图如下：



（二）市政基础设施建设及运营流程图如下：

（三）铁岭财京全资子公司公用事业目前所运营的供水业务的具体工艺流程如下：



三、主要经营模式

（一）铁岭财京城市综合运营业务发展概述

铁岭新城的土地一级开发与建设项目是铁岭市委、市政府以国家振兴东北老工业基地的宏伟战略为出发点，以提高人民生活水平和质量为宗旨而确立的建设现代化新铁岭、大铁岭的重大举措。2006年3月3日市政府与铁岭财京签署了《铁岭市凡河新区土地一级开发项目合作协议》。该协议标志着铁岭财京正式启动中国北方水城—铁岭凡河新城的土地一级开发业务，也是政府资源与社会资本相结合、政府行为与市场企业化运作相结合的体现。

为更好、更快地实现多层次、宽领域、全方位地建设和运营新铁岭、大铁岭这一发展目标，2007年12月20日，市政府与铁岭财京签署《关于铁岭市凡河区城市运营的框架协议书》，再次确定铁岭财京是唯一受政府委托、具体负责铁岭新城规划、设计、土地运营及一系列市政基础设施建设运营业务的单位。

2007年11月国土资源部、财政部和中国人民银行联合发布并实施《土地储备管理办法》，根据该办法，铁岭市土地储备中心是统一承担铁岭市土地储备工作的事业单位。为贯彻新法规的精神，切实做好新城区土地一级开发工作，铁岭市人民政府、铁岭市土地储备中心及铁岭财京三方于2007年12月22日签署《土地一级开发合作协议书》，约定了铁岭新区土地一级开发各项具体事宜。

2009年12月5日，中央经济工作会议明确指出要促进大中小城市和小城镇协调发展，着力提高城镇综合承载能力，发挥好城市对农村的辐射带动作用，壮大县域经济。要把解决符合条件的农业转移人口逐步在城镇就业和落户作为推进城镇化的重要任务，放宽中小城市和城镇户籍限制，提高城市规划水平，加强市政基础设施建设，完善城市管理，全方位提高城镇化发展水平。

铁岭财京的规划和发展思路正契合了中央这一最新的城镇化发展目标。铁岭新城的规划位置即位于铁岭市铁岭县凡河镇，距铁岭市老城区8公里，距沈阳市区仅半个小时车程。连接沈阳和铁岭的沈铁轻轨正在紧张的建设进程中，2013年将正式通车，之后铁岭新城将实现与沈阳同城化，使其完全融入沈阳30分钟经济圈。因此，铁岭新城将成为铁岭市和沈阳市的连接点，其城市功能定位是铁岭市和铁岭县的行政中心、沈阳经济区的旅游休闲度假中心，为沈阳700多万人口和沈铁工业走廊中的专用车生产基地、东北物流城、北方金融后台服务基地以及辽宁职业教育基地等150万产业区人口提供规模化、现代化和适宜人居的生活服务配套区域。

2010年1月12日铁岭市第六届人民代表大会第二次会议审议通过了铁岭市人民政府2010年《政府工作报告》，其中明确指出：“凡河新城区建设再掀新高潮，沈铁城际铁路开工建设，新城区客运站主体封顶，新调公路、东北物流城至新城区连接线建成通车”。饯水湾1号分期交付使用，水木华园一期盛大开盘，以一下通为标志的数字城市建设正式启动。新城区对外产生了强烈的吸引力，恒基兆业、上海弘久、中国新城市等知名房地产企业纷纷落户”。把城镇化作为应对国际金融危机、扩大国内需求、调整经济结构的重要载体，为经济社会长期又好又快发展开拓新空间、增添新活力。以“一区两带”建设为重点，加快沈铁同城化步伐”。

2010年1月26日辽宁省第十一届人民代表大会第三次全体会议审议通过了辽宁省人民政府2010年《政府工作报告》，其中明确指出要加速推进沈阳经济区一体化，将沈阳与其周边城市在交通、通讯和户籍管理等方面加速对接，同时对沈铁产业带和铁岭新城的建设予以高度肯定。

2010年2月10日，辽宁省人民政府办公厅发布了《辽宁省人民政府办公厅关于在沈阳经济区城际连接带规划建设新城新市镇的通知》（辽政办发【2010】8号文），提出将包括铁岭市新城区在内的沈阳周边重要新城区打造为一体化的沈阳经济区；加快推进各个新城、新市镇的规划建设；鼓励民营资本参与公益事业建设，打造新城、新市镇建设投融资平台；逐步做到农民向新城、新市镇集中；同时要深化新城、新市镇的综合配套改革。

2010年4月6日，国家发改委发布了《国家发展改革委关于批准设立沈阳经济区国家新型工业化综合配套改革试验区的通知》（发改经体【2010】660号），批准设立沈阳经济区开展新型工业化综合配套改革试验，并要求沈阳经济区着力推进统筹城乡改革，实现工业化与城镇化相互促进，率先走出一条中国特色新型工业化、城镇化道路。

2010年4月9日，辽宁省人民政府出具了《辽宁省人民政府关于商请支持铁岭财政资产经营有限公司重组四川中江医药（集团）股份有限公司的函》（辽政【2010】87号），其中明确声明，铁岭财京是辽宁省铁岭新城的建设运营主体和投融资平台，促进了铁岭新城、沈阳经济区的发展建设。

铁岭财京作为铁岭新城的综合运营商，将会随着铁岭新城的发展，常驻人口的增多，拓展其现有的土地一级开发业务，增强盈利能力。

（二）土地一级开发经营模式

根据《土地储备管理办法》，土地储备机构应对储备土地特别是依法征收后纳入储备的土地进行必要的前期开发，使之具备供应条件。

铁岭财京、市政府和市土地储备中心依据《土地储备管理办法》等相关法律法规签署《土地一级开发合作协议》，获得在新城区内从事土地一级开发业务的资格。

在项目前期阶段，经过严格挑选，铁岭财京委托行业内知名企业完成铁岭新城的相关规划和设计的编制申报工作，包括编制铁岭新城城市设计、铁岭新城定位及铁岭新城项目整体策划、铁岭新城的控制性详细规划、景观规划与设计、专项规划与设计等。

在实施土地一级开发阶段，依据政府部门批复，相关部门依法办理农用地转建设用地手续，并征为国有。在征地、拆迁等基础工作完成后，铁岭财京按照规划组织招标，并作为开发主体完成土地的“九通一平”及铁岭新城有关公共设施的建设和运营工作。

在验收和入市阶段，土地储备中心组织验收土地，纳入市土地储备，铁岭财京展开招商工作；通过营销策划、中介培育介绍、推介会等多种手段，协助土地储备中心向土地需求方推介新城区土地使用权。市土地储备中心在通过划拨或招拍挂程序出让土地使用权后，按照土地一级开发协议的约定向铁岭财京支付相关款项。

（三）市政基础设施建设和运营模式

为了切实做好铁岭新城的市政公用基础设施建设和运营业务，铁岭财京专门于2008年5月设立了财京公用事业公司。财京公用事业公司在参与政府组织的铁岭新城供水特许经营招投标且中标后，于2008年6月2日与铁岭市城乡建设委员会签署《城市供水特许经营协议》，约定由公用事业公司独家负责铁岭新城的供水工程建设和运营，期限为30年。2008年6月5日，公用事业公司取得了铁岭市住房和城乡建设委员会核发的2008字第01号《特许经营证书》，同意公用事业公司经营“铁岭市凡河新区城市供水”，经营权限30年。2009年8月26日，公用事业公司取得了铁岭市出租车管理处核发的辽交运管许可铁字211202000011号《道路运输经营许可证》，经营范围是出租客运，证件有效期为2009年8月26日至2013年8月25日。2011年1月7日，公用事业公司取得了铁岭市住房和城乡建设委员会核发的2011字第01号《特许经营证书》，同意公用事业公司经营“铁岭市凡河新区城市污水处理”，经营权限30年。

目前公用事业公司已经取得了新城区的供水业务、出租车运营业务、污水处理业务的特许经营权，并对新城区的垃圾处理等其他业务的运营享有优先权，同时协助传媒公司计划逐步推进道路灯箱广告以及出租车广告业务。

公用事业公司净水厂设计生产规模为日供水8万立方米，目前已完成一期建设，并开始试运营。净水厂两期建设工作全部完成之后可以满足1,000万平方米建筑面积、20万人口需求。污水处理厂于2009年8月份开工建设，设计生产能力为日处理污水3万吨，分两期建设完成，计划2011年6月全部竣工。污水厂在进行新城区污水处理业务的同时，可以通过开展中水再利用业务，比如水田灌溉和绿地浇灌，实现收入多元化。为满足新城区内部以及新老城区之间的交通需求，财京公司于2009年8月成立出租车运营公司，计划总投入量为500辆出租车，根据新城区发展情况和铁岭市出租车行业现状和客流量分批投入运行。2011年度，根据新城区的发展建设和客流情况，公用事业公司申请增加200辆，截至到本报告书签署日，申请材料已经报有关部门，相关审批手续正在办理当中。

铁岭财京于2009年4月成立了传媒公司，传媒公司初期业务主要为户外广告经营，包括擎天柱广告牌和路灯杆广告板。随着户外广告业务的开展，传媒公司还将陆续开展楼体广告、桥身广告、车体广告（结合出租车公司业务开展情况）和分众传媒广告等业务，以获取更大效益。

随着铁岭新城土地开发的完成、各政府机关的进驻、公务员住宅区和回迁住宅区的竣工，铁岭新城内人口数量、商业设施以及各种配套设施的增加，新城区内的净水厂、污水厂、传媒公司以及出租车运营公司等公用事业及户外广告业务的经营将会逐步成为铁岭财京公司盈利的新亮点，丰富铁岭财京作为城市综合运营商的角色。

铁岭财京目前具体的运营情况和未来盈利规划详见第十节。

四、主要业务经营情况

（一）土地一级开发业务收入情况

根据中磊出具的中磊审字【2010】第1001号和中磊审字【2011】第1075号铁岭财京2009年、2010年的《审计报告》和中磊出具的中磊专审字【2011】第1026号年的《铁岭财京盈利预测报告》，土地一级开发业务收入情况如下：

单位：元）

项目	2011年12月31日（预测）	2010年度	2009年度
土地一级开发收入	1,452,521,418.44	1,095,298,929.44	1,084,895,886.38
成本	510,089,538.06	430,037,431.86	614,524,123.55
毛利率	64.88%	60.74%	43.36%

从上表可以看出，铁岭新城土地一级开发的毛利率较高，虽然自2008年下半年至今，国家经济遭受全球性金融危机影响，铁岭新城的土地价值依然保持着良好的稳定增长趋势。根据国家对沈阳经济区的规划和城镇化的发展思路，辽宁省和铁岭市两级政府为铁岭新城区制订了明确的发展方向，将其作为沈阳经济一体化的重要构成部分以及铁岭周边农村地区城镇化的代表。铁岭新城未来将成为铁岭市和沈阳市的连接点，为沈铁工业走廊内部各工业园区提供良好的居住和生活环境，并对周边村镇产生辐射和带动效应。铁岭财京作为铁岭新城唯一的综合运营商，将会随着铁岭新城的逐渐发展，拓展其现有的土地一级开发业务，在持续稳定经营的前提下增强自身盈利能力。

根据《土地一级开发协议》中的约定，铁岭新城区的供地方式为划拨和招拍挂，除政府机关用地、军事用地、公益性用地以及城市基础设施用地可以划拨方式供地之外，其余均通过招拍挂出让，其中，仅以划拨方式供地的土地销售收入通过铁岭市财政支付，而通过招拍挂方式供地的土地销售收入与铁岭市的财政收支无任何关系。根据铁岭财京的初步统计，2009年其营业收入中以划拨方式供地形成的收入约为1.5亿元，占营业收入的比例约为15%；2010年其营业收入中以划拨方式供地形成的收入约为7,167万元，占营业收入的比例约为6.54%。因此，铁岭市财政收支情况对新城区土地出让收入以及铁岭财京土地一级开发收入的影响较小。

（二）主要客户

1、土地一级开发业务

根据《土地储备管理办法》规定：“土地储备，是指市、县人民政府国土资源管理部门为实现调控土地市场、促进土地资源合理利用目标，依法取得土地，进行前期开发、储存以备供应土地的行为”；“土地储备工作的具体实施，由土地储备机构承担”。因此，铁岭财京的土地一级开发项目是与铁岭市政府及市土地储备中心合作，对依法取得的铁岭新城土地资源进行前期开发，将达到“九通一平”的土地交予市土地储备中心，由其储存以备供应土地。因此，铁岭市土地储备中心是铁岭财京公司土地一级开发业务的唯一客户。

2、市政公用基础设施建设和运营业务

铁岭财京在铁岭新城的市政公用基础设施建设和运营业务尚处于起步阶段，其服务对象为新城区22平方公里内的居民和企业。随着铁岭新城土地开发的完成、各政府机关的进驻、公务员住宅区和回迁住宅区的竣工，铁岭新城内人口数量、商业设施以及各种配套设施的增加，新城区内的净水厂、污水厂、传媒公司以及出租车运营公司等公用事业及户外广告业务的经营将会进入新的发展阶段。

五、铁岭新城土地一级开发项目概况

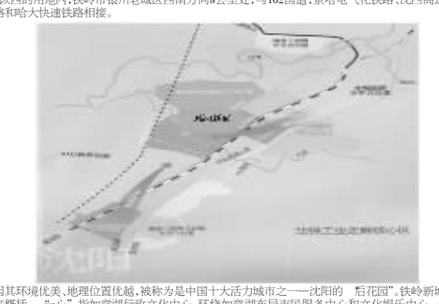
（一）项目规模及城市定位

为改变铁岭市工业化及城市化水平偏低的现状、释放其强大的后发优势，为铁岭整体可持续协调发展奠定坚实基础，在辽宁省人民政府的支持下，铁岭市政府、铁岭市土地储备中心联手铁岭财京，以高起点、高标准规划和建设铁岭新城。铁岭新城目前的规划面积为22平方公里，土地市场能定位是铁岭市和铁岭县的行政中心、沈阳经济区的旅游休闲度假中心，为沈阳700多万人口和沈铁工业走廊中的专用车生产基地、东北物流城、北方金融后台服务基地以及辽宁职业教育基地等150万产业区人口提供规模化、现代化和适宜人居的生活服务配套区域。

经过4年多的潜心规划和建设，铁岭新城已将一个崭新的“依山而建、择水而居、山环水抱、组团错落”的国际化生态山水景观城市呈现给世人，铁岭新城也将成为一个经济社会、人文自然和谐发展的城市新区，成为辽宁中部城市群中一颗耀眼的明珠，成为辽宁省乃至东北地区新城区建设和城镇一体化的模范样板。

（二）项目开发位置及规划格局

本次铁岭新城土地一级开发项目位于铁岭市南部，隶属于铁岭县凡河镇区内，地处莲花湖生态湿地以南、哈大快速铁路以东、京哈铁路以西的用地内，铁岭市银州老城区西南方向8公里处，与102国道、京哈电气化铁路、沈四高速公路以及规划中的沈环高速公路和哈大快速铁路相接。



铁岭新城因其环境优美、地理位置优越，被称为是中国十大活力城市之一——沈阳的“后花园”。铁岭新城的规划格局可以用“一心三轴”来概括：“一心”，指如意湖行政文化中心，环绕如意湖市局市民服务中心和文化娱乐中心。“三轴”，指天水河市级公共设施轴、凡河生态景观轴以及联系铁路门户的赣江路商业轴。其中，天水河市级公共设施轴由南往北依次布局市民服务中心、商业金融中心、文化娱乐中心。

（三）开发计划

根据铁岭新城《铁岭市凡河新城区控制性详细规划》，铁岭新城22平方公里的基础配套设施工程于2006年开工，2007年底完成起步区约4.4平方公里的配套工程；2010年完成拓展区11.9平方公里的配套工程；凡河以南约5.7平方公里计划2013年初开工，目前已开工建设，计划于2014年底完成全部22平方公里基础配套设施建设。

铁岭新城土地一级开发工作进程情况表

开发期	面积	开发工作起始日	开发工作完成日
一期	约4.4平方公里	2006年3月3日	2007年12月31日
二期	约11.9平方公里	2008年1月1日	2010年
三期	约5.7平方公里	2013年	2014年（预计）

（四）股资计划

整个土地一级开发项目计划投资约46亿（含不可预见费），投资包括征地拆迁报卷、大市政工程、前期工程费等。截至到2010年12月31日，已完成投资约28亿元。根据国融兴华出具的《购买资产评估报告书》（国融兴华评报字【2011】第106号），铁岭新城建设资金投入情况如下：

1、已投入资金统计

根据六合正旭出具的六合正旭评报字【2009】第041号《铁岭财京资产评估说明》，截至评估基准日2009年5月31日已付款部分为：

单位：万元

项目	已付开发成本
存货-前期及工程费	194,807.10
预付账款	7,469.26
合计	202,276.36

根据国融兴华（原六合正旭）出具的国融兴华评报字【2011】第106号《铁岭财京资产评估说明》，截至到评估基准日2010年12月31日，资金投入状况：

单位：万元

年 度	项 目	已付开发成本
2007年	结转开发成本	37,703.93
2008年	结转开发成本	20,997.04
2009年	结转开发成本	61,452.41
2010年	结转开发成本	44,349.07
2010年12月31日	开发成本账面值	181,293.44
	减：开发成本中的利息	27,036.06
	减：开发成本未付金额	37,157.81
合计		281,602.02

2、本项目投入资金总量及未来资金需求总量测算：

单位：万元

项目	金额（万元）	备注
总估算	444,258.60	
已付款	281,602.02	
未付款	162,656.58	
不可预见费	19,518.79	按未付款的12%估算
资金需求总额	463,777.39	总估算+不可预见费

根据资金总需求和已付款部分计算出未来资金需求总量为：

项目	金额（万元）	备注
总估算	444,258.60	
已付款	281,602.02	
未付款	162,656.58	
不可预见费	19,518.79	按未付款的12%估算
未付款合计	182,175.37	未付款+不可预见费

3、项目投入资金进度安排

根据征地、拆迁、大市政建设进度及各款项的付款进度要求，综合考虑投入资金进度如下：

单位：万元

项目	总成本	基准日前已支付成本	2011年	2012年
各年支付成本	463,777.39	281,602.02	50,910.99	34,282.91
占总成本比例	100.00%	60.70%	11.00%	7.40%

续上表

项目	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年
各年支付成本	37,920.52	32,515.93	9,799.63	9,022.73	7,722.66
占总成本比例	8.20%	7.00%	2.10%	1.90%	1.70%

根据上述资金使用计划，2010年12月31日之后土地整理所需资金投入总量约为18.2亿元，且2011-2014年为资金投入的高峰期。2011年至2012年投入资金主要用于凡河以南土地一级开发的前期准备工作以及土地征地、报卷等相关工作。

4、项目建设主要资金来源情况

在建设初期铁岭财京主要资金来源于股东投入、股东长期借款、商业银行贷款以及依靠土地出让形成的土地一级开发收入，具体说明如下：

土地一级开发项目，截至到2010年12月31日，先期投入的资金约为28亿元，其中包括注册资本为4亿元、股东借款约为6亿元、其他金融机构贷款约为3亿元以及前期的土地销售收入的回款约为15亿元。

随着土地整理的分批分片完成，土地销售逐步增加，铁岭新城区的土地销售收入将可以支撑后续土地开发的资金投入。

根据铁岭财京目前统计的新城区土地出让情况，预计2011年铁岭财京能够完成该年度的销售计划，且不存在现金流无法维持公司正常经营的情况。同时，根据2011年的盈利预测情况，铁岭财京预计营业收入约为14.7亿元，营业利润约为8.4亿元，远高于2011年约5.09亿元的资金投入需求。

根据国融兴华出具的国融兴华评报字【2011】第106号《铁岭财京资产评估说明》中列示的铁岭财京土地销售计划以及土地价格增长情况计算，自2011年度开始，铁岭财京年均土地销售收入为14.7亿元，2011年至2017年共计实现销售收入约为103亿元。铁岭财京2011年和2012年的合计资金投入需求为8.5亿元，在这两年间的累计土地销售收入回款足以满足其在2013年和2014年投资高峰期的资金需求。

六、项目报批事项

（一）规划审批

1、总体规划

2006年3月，在铁岭市规划局的组织下，上海同济大学城市规划设计研究院编制完成了《铁岭市总体规划（2005-2020年）》；2006年9月，专家评审通过了本次总体规划的修编成果。

2006年5月24日，辽宁省人民政府做出了《辽宁省人民政府关于铁岭市城市总体规划纲要的批复》（辽政【2006】115号），原则同意铁岭市人民政府报批的《铁岭市城市总体规划纲要（2005-2020年）》，同意规划纲要确定的主城区规模，符合《中华人民共和国城市规划法》第12条、第21条之规定。

2007年1月8日，辽宁省人民政府作出了《辽宁省人民政府关于铁岭市城市总体规划（2005-2020年）的批复》（辽政【2007】3号），原则同意《铁岭市城市总体规划（2005-2020年）》。

由于上述辽宁省人民政府批复的《铁岭市城市总体规划（2005-2020年）》中新城区包括铁路东部以工业用地为主的辽海工业园区和铁路西部以生活用地为主的铁岭新城区两个部分；根据铁岭市人民政府的申请，2009年4月3日，辽宁省人民政府作出了《辽宁省人民政府关于铁岭市凡河新城区建设用地局部调整的批复》（辽政【2009】61号）：“根据铁岭市新城区建设的需要，同意将原总体规划中京哈铁路东侧10平方公里规划建设用地调整到铁路西侧的新城区运景发展用地中，总体规划确定的22平方公里的铁岭新城区建设用地规模保持不变，且调整后的铁岭新区建设用地布局方案纳入《铁岭市城市总体规划（2005-2020年）》”。

该调整有利于保证铁岭新城区的完整性，符合《中华人民共和国城乡规划法》第14条和《城市规划编制办法》第17条之规定。

2、控制性详细规划

2006年9月13日，铁岭市人民政府做出了《铁岭市人民政府关于对铁岭市新城区控制性详细规划（2006-2020年）的批复》（铁政【2006】63号），原则同意市规划局报批的控制性详细规划并要求严格按照规划指导新城区建设。

2007年1月19日，铁岭市第五届人民代表大会第四次会议审议通过了《关于凡河新城区规划和建设的决议》，会议强调凡河新城区规划业经铁岭市人大常委会通过和省政府批准，具有法律效力。

2009年5月27日，铁岭市人民政府做出了《关于铁岭市凡河新城区控制性详细规划的批复》（铁政【2009】35号），原则同意铁岭市规划局报批的控制性详细规划（2009年—2020年）的请示，并明确新城区用地由凡河以南、凡河以北两部分组成，凡河北侧用地北至黑龙江路，西面和南面至凡河河堤，东至长白山路，用地面积16.30平方公里。凡河南侧用地北至凡河河堤，西至黑龙江路和哈大客运专线客运站地块，南至湘江路，东至长白山路，用地面积5.70平方公里，规划范围内用地合计22平方公里（不包括凡河河道及其堤防用地）。

（二）立项批复

1、铁岭新城征地拆迁项目

2006年8月22日，铁岭市发改委作出了铁市发改发【2006】268号《关于铁岭市新城区征地及拆迁项目建议书的批复》，原则同意铁岭新城的征地拆迁项目立项。

2、铁岭新城新城区建设项目

截至本报告签署日，铁岭市发展和改革委员会就铁岭新城的建设项目做出了相关批复，涵盖新城区的道路桥梁建设、电力电信、凡河新村、给排水、供热、净水厂、热源厂、铁三线、污水厂、变电站、污水管网等项目。

（三）项目征地及拆迁安置批复

铁岭财京现已基本完成起步区范围内以及起步区外其他在建项目的征地工作，征地面积合计约为1292.20公顷，合约12.92平方公里。该等土地均不属于基本农田，不涉及基本农田保护问题。截至2010年12月31日，铁岭财京已支付征地补偿费用44,455.42万元。

根据铁岭财京提供的铁岭新城2006年至2010年土地批件，其土地征收情况如下：

单位：公顷

编号	文号	位置	农用地转用并征收	直接征收面积	合计面积
1	辽政地字【2006】66号	大凡河村	34.5198	0.3205	34.8403
2	辽政地字【2006】101号	大凡河村	28.5222	0.6277	29.1499
3	辽政地字【2006】143号	大凡河村	32.673	0.6603	33.3333
4	辽政地字【2006】184号	大凡河、苏家屯村	24.8133	6.6	31.4133
5	辽政地字【2006】227号	大凡河、长沟沿村	33.3333	–	33.3333
6	辽政地字【2006】247号	大凡河村	8.32	21.8533	30.1733
7	辽政地字【2006】281号	大凡河村	32.7226	0.3381	33.0607
8	辽政地字【2006】337号	大凡河、苏家屯村等	14.64	17.96	32.6
9	辽政地字【2006】427号	大凡河村	28.1067	3.0534	31.1601
10	辽政地字【2006】510号	大凡河、长沟沿村	33.3333	–	33.3333
11	辽政地字【2006】659号	大凡河、阮家庄子村	33.2468	–	33.2468
12	辽政地字【2006】661号	大凡河、长沟沿村等	29.9201	0.7464	30.6665
13	辽政地字【2006】662号	大凡河、长沟沿村等	12.5846	0.0328	12.6174
14	辽政地字【2006】1010号	大凡河村	13.5333	15.3533	28.8866
15	辽政地字【2006】1023号	大凡河村	0.4534	29.2333	29.6867
16	辽政地字【2006】1040号	大凡河村	–	43.1674	43.1674
17	辽政地字【2006】1067号	阮家庄子	15	–	15
18	辽政地字【2006】1347号	阮家庄子	10.5154	–	10.5154
	2006年合计		386.2378	139.9465	526.1843
19	辽政地字【2007】97号	得胜台村	22.3582	3.3277	25.6859
20	辽政地字【2007】498号	大凡河村	15.1276	4.7274	19.855
21	辽政地字【2007】499号	大凡河村	25.2017	0.3256	25.5273
22	辽政地字【2007】500号	大凡河村等	21.4425	13.9927	35.4352
23	辽政地字【2007】1017号	小凡河村	34.417	0.241	34.658
	2007年合计		118.547	22.6144	141.1614
24	辽政地补字【2008】1号	杨威楼村等	27.1691	0.5761	27.7452
25	辽政地补字【2008】2号	得胜台村	31.2808	9.4338	40.7146
26	辽政地补字【2008】3号	大凡河村等	34.03	1.6139	35.6439