

证券代码：000809

证券简称：铁岭新城

公告编号：2019-019

铁岭新城投资控股(集团)股份有限公司

2019 年半年度报告摘要

一、重要提示

本半年度报告摘要来自半年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到证监会指定媒体仔细阅读半年度报告全文。

非标准审计意见提示

适用 不适用

董事会审议的报告期普通股利润分配预案或公积金转增股本预案

适用 不适用

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

适用 不适用

二、公司基本情况

1、公司简介

| | | | |
|----------|-----------------------|-----------------------|--------|
| 股票简称 | 铁岭新城 | 股票代码 | 000809 |
| 股票上市交易所 | 深圳证券交易所 | | |
| 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 | |
| 办公地址 | 铁岭市新城区金沙江路 11 号金鹰大厦八层 | 铁岭市新城区金沙江路 11 号金鹰大厦八层 | |
| 电话 | 024-74997822 | 024-74997822 | |
| 电子信箱 | cf0140@sina.com | qy5857@sina.com | |

2、主要财务数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

| | 本报告期 | 上年同期 | 本报告期比上年同期增减 |
|------------------|----------------|---------------|-------------|
| 营业收入（元） | 17,510,178.97 | 11,963,617.97 | 46.36% |
| 归属于上市公司股东的净利润（元） | -45,746,352.79 | 5,660,422.81 | -908.18% |

| | | | |
|---------------------------|------------------|------------------|--------------|
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元） | -51,258,869.74 | 2,092,590.45 | -2,549.54% |
| 经营活动产生的现金流量净额（元） | 27,611,959.49 | 20,210,662.16 | 36.62% |
| 基本每股收益（元/股） | -0.055 | 0.007 | -885.71% |
| 稀释每股收益（元/股） | -0.055 | 0.007 | -885.71% |
| 加权平均净资产收益率 | -1.44% | 0.18% | -1.62% |
| | 本报告期末 | 上年度末 | 本报告期末比上年度末增减 |
| 总资产（元） | 5,769,875,099.04 | 5,805,724,577.37 | -0.62% |
| 归属于上市公司股东的净资产（元） | 3,155,855,735.51 | 3,201,602,088.30 | -1.43% |

3、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 | 27,918 | | 报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有） | 0 | | |
|---------------------|--|--------|-----------------------|--------------|---------|-------------|
| 前 10 名股东持股情况 | | | | | | |
| 股东名称 | 股东性质 | 持股比例 | 持股数量 | 持有有限售条件的股份数量 | 质押或冻结情况 | |
| | | | | | 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 | 0 | 质押 | 135,000,000 |
| 君康人寿保险股份有限公司—万能保险产品 | 其他 | 4.18% | 34,455,676 | 0 | | |
| 君康人寿保险股份有限公司—自有资金 | 其他 | 0.81% | 6,664,266 | 0 | | |
| 张素芬 | 境内自然人 | 0.73% | 6,000,000 | 0 | | |
| 刘柏权 | 境内自然人 | 0.55% | 4,511,968 | 0 | 质押 | 4,511,968 |
| 罗曾苗 | 境内自然人 | 0.53% | 4,354,800 | 0 | | |
| 陈晓汀 | 境内自然人 | 0.51% | 4,188,000 | 0 | | |
| 程洪亮 | 境内自然人 | 0.50% | 4,133,600 | 0 | | |
| #郁文锦 | 境内自然人 | 0.44% | 3,653,500 | 0 | | |
| 胡祖平 | 境内自然人 | 0.43% | 3,566,000 | 0 | | |
| 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。 | | | | | |
| 参与融资融券业务股东情况说明（如有） | 无 | | | | | |

4、控股股东或实际控制人变更情况

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。

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。

5、公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

适用 不适用

公司报告期无优先股股东持股情况。

6、公司债券情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在半年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券
是

(1) 公司债券基本信息

| 债券名称 | 债券简称 | 债券代码 | 到期日 | 债券余额（万元） | 利率 |
|-------------------------------------|----------|--------|------------------|----------|-------|
| 铁岭新城投资控股股份有限公司 2014 年公司债券 | 14 铁岭债 | 112199 | 2019 年 03 月 06 日 | 0 | 8.45% |
| 铁岭新城投资控股股份有限公司 2015 年非公开发行公司债券（第一期） | 15 铁岭 01 | 118343 | 2020 年 08 月 28 日 | 25,000 | 7.80% |
| 铁岭新城投资控股股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第一期） | 16 铁岭 01 | 118570 | 2021 年 03 月 22 日 | 32,000 | 7.70% |

(2) 截至报告期末的财务指标

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 |
|---------------|--------|--------|-------------|
| 资产负债率 | 45.30% | 44.85% | 0.45% |
| 项目 | 本报告期 | 上年同期 | 本报告期比上年同期增减 |
| EBITDA 利息保障倍数 | -0.04 | 0.82 | -104.88% |

三、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

否

(1) 公司面对的市场环境及经营情况

2019 年《国务院政府工作报告》对房地产市场发展进行更清晰的定位，首次强调将“市场体系”和“保障体系”并列，要求

“市场的归市场，保障的归保障”，“房住不炒”成为主旋律。8月份召开的政治局会议明确，房地产“紧调控”基调不会改变，要构建房地产宏观调控的长效机制。公司主营业务土地一级开发作为房地产的上游行业，受宏观政策影响较大，从资金端上，金融机构对房地产企业持续降杠杆，公司融资渠道严重受限；从客户端上，下游房地产企业拿地更是非常谨慎。

受宏观政策影响，公司发展形势十分严峻，困难与挑战无处不在。2019年上半年，在公司董事会及管理层的带领下，公司克服重重困难，各项工作有序推进，并取得了一定的进展，上半年实现土地挂牌，万达广场项目正式落地，贸易公司业务取得进展，到期和回售公司债如期兑付，公司规范稳定运行。截至报告期末，公司总资产579,987.51万元，归属于上市公司股东的净资产315,585.57万元。报告期内，公司开发整理土地挂牌102.91亩，于7月10日成交，挂牌土地出让金已于7月份拨付公司，并已计入7月份营业收入。报告期内，公司实现营业收入1751.02万元，归属于上市公司股东的净利润为-4574.64万元。

(2) 公司的主要经营模式

①主要经营模式和经营业态

报告期内公司所从事的主要业务为土地一级开发、城市运营及物资批发和零售。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，组织实施拆迁、补偿安置和市政基础设施建设，做到“九通一平”、使该等土地达到可出让条件，经国土部门验收后由铁岭市土地储备中心统一划拨或出让，公司按照与铁岭市政府签订的《土地一级开发合作协议》之约定享有土地划拨费用和土地出让收益；在城市运营业务方面，公司通过招拍挂程序获得铁岭市新城区相关公用事业特许经营权后，经营铁岭市新城区供水、污水处理、出租车运营、广告传媒业务；在物资批发和零售业务方面，公司主要从事取暖煤炭经销业务。

报告期内公司所从事的土地一级开发和城市运营业务以及相应的经营模式未发生重大变化，物资批发和零售业务为本报告期新开展业务。

②市场地位和竞争优势

公司是铁岭市新城区唯一一家土地一级开发和城市综合运营商，同时除铁岭市新城区外，如果铁岭市其他地块选择土地一级开发商，在同等条件下，铁岭市政府承诺将优先选择公司。

(3) 公司规划平整土地面积及收入分成比例

①公司规划平整土地面积

公司土地一级开发项目地处辽宁省铁岭市新城区，公司主要负责新城区22平方公里规划范围内的土地一级开发，规划土地面积33,598亩。截至目前公司已完成18.3平方公里土地开发整理，基本实现“九通一平”，达到可出让条件，累计平整土地面积27,444亩。报告期内公司未进行土地开发整理。

②收入分成模式

公司与政府约定的收入分成比例为土地使用权出让金扣除农业发展基金、国有土地收益基金、土地规费和土地出让金(土地出让金按照5000元/亩计算，当铁岭新城的土地使用权出让金历年累计平均超出45万元/亩，从超出45万元/亩后的下一年度，对土地使用权出让金超出45万元/亩的，另需按超出45万元/亩部分的百分之三十五加收土地出让金)后全部归公司所有。

(4) 报告期土地开发收入和相关款项回收情况

报告期内，公司未实现土地出让收入，收回土地出让金1,926.13万元、配套费395.12万元。

(5) 公司的房地产出租情况

报告期内，公司将其名下的写字楼、门市等房屋对外出租，共计获得租赁收益137.29万元。

(6) 报告期末公司融资情况

报告期末公司融资金额为226,650万元，其中：银行贷款期末余额为164,815万元，占融资额的72.72%，包括一年期贷款79,500万元（其中39,500万元为每年借新还旧贷款）、二年期贷款4,990万元、三年期贷款46,000万元、五年期贷款14,200万元、八年期贷款20,125万元；公司债57,000万元，占融资额的25.15%，期限5年，3+2模式；企业借款4,835万元，占融资额的2.13%。

(7) 公司下半年经营计划

下半年，公司将认清形势，攻坚克难，全力推进土地挂牌出让，有效化解债务风险，进一步拓展贸易公司业务，寻求公司多元化发展，在稳定运行中求发展，在发展中求突破，下半年具体工作计划如下：

一是努力提高主营业务收入。进一步加大土地招商推介力度，将土地营销出让工作作为公司重点工作，加大第三产业类和城市综合体项目引进力度，推进土地挂牌出让，全面提高主营业务收入，提升公司业绩。

二是全力化解债务风险。公司将多方面拓展融资渠道、积极筹措资金，确保按时偿还债务，全力化解债务风险，保证公司稳定运行，维护铁岭地区乃至辽宁省金融生态环境和信用环境。

三是推进公司多元化发展。公司将积极寻求业务突破，增强自身造血功能，改善业务结构，加快发展步伐，逐步扭转主营业务单一的运营模式，实现多元化经营和可持续发展。

2、涉及财务报告的相关事项

(1) 与上一会计期间财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

适用 不适用

公司报告期无会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况。

(2) 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

适用 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

(3) 与上一会计期间财务报告相比，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。

铁岭新城投资控股(集团)股份有限公司董事会

2019年8月23日