

证券代码：000809

证券简称：铁岭新城

公告编号：2017-021

铁岭新城投资控股股份有限公司

2016 年年度报告摘要

一、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文，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年度报告全文。

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名
石英	独立董事	工作原因	王萍

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	
传真	024-74997827	024-74997827	
电话	024-74997822	024-74997822	
电子信箱	cf0140@sina.com	qy5857@sina.com	

2、报告期主要业务或产品简介

一、公司从事的主要业务

报告期内公司所从事的主要业务为土地一级开发和城市运营。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、征收等方式储备的铁岭新城区范围内的国有建设用地，组织实施拆

迁和市政基础设施建设，做到“九通一平”、使该等土地达到可出让条件，经国土部门验收后由土地储备中心统一调配划拨或出让，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；公司除土地一级开发业务以外，还有城市运营业务，包括供水、污水处理、汽车租赁、广告传媒业务。在城市运营方面，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、汽车租赁、广告传媒业务。报告期内公司所从事的主要业务和主要经营模式未发生重大变化。

二、公司所属行业情况

从房地产行业整体来看，“分类调控，因城施政”的政策主线贯穿2016年全年。具体来看，2016年1-2月份，中央层面上的政策宽松先后经历了“非限购”城市首付比例下调、交易税费减免（区别对待一线城市）以及央行降准，政策落地节奏略超预期。与此同时，高库存城市则在需求端继续出台财政补贴、交易税费减免、支持农民工购房等政策加快去化进程。而进入3月份，热点城市开始逐步收紧，其中上海、深圳调控升级，从严限购实现需求层面上的强调控，同时强调供给层面上的多层次增加供应。此后，热点城市相继出台收紧政策以抑制房地产市场过热现象，主要内容包括土地限价、房价调控、市场监管、下调公积金和商贷额度等。进入12月份，限购再次扩容，限购城市数量扩大至26个城市，限购城市在地理位置上逐步由东部向中西部延伸，而在城市级别上，则有由二线城市向热点三线城市蔓延的迹象。而在信贷政策上，个别城市部分银行开始在操作层面上逐步上调贷款利率，与此同时，在政策层面上，部分热点城市信贷收紧逐步由商贷延伸至公积金贷款。

2016年1-12月，辽宁省房地产开发投资额为2094.85亿元，与上年同期相比下降41.1个百分点，施工面积为26364.1万平方米，同比下降10.0%，新开工面积3733.6万平方米，与上年同期相比下降20.6个百分点。其中，新开工面积下降最多的是铁岭市，同比下降58.3%。（数据来源于《辽宁房地产周刊》）

三、公司所处市场环境

从土地市场整体来看，2016年土地市场供需维持低位，供需总量均同比继续下滑，但热点城市成交活跃带动平均楼面价、溢价率大幅攀升，出让金也呈现显著增长。与此同时，各线城市则呈现显著分化，一线城市受制于供给缩量，成交量、出让金均同比下滑，而出让地块依旧竞争激烈，楼面价呈现较大幅上涨。在一线城市供给缩量的背景下，热点二线城市受到房企青睐，成交热度持续攀升，二三季度高溢价成交常态化，出让金同比大幅增长，出让金全年占比创历史新高。而三四线城市受高库存影响，市场供需总量依旧处于低位。

四、公司经营情况

公司地处东北地区经济欠发达的三四线城市，2016年地产开发商仍以消化库存、回笼资金的策略为主，公司未能实现土地出让。但情况正在逐渐改善，经过几年的库存消化，铁岭新城区的房地产市场正向良性发展。

目前铁岭新城区有22个房地产开发项目，已开发完成建筑面积600万平方米，建设住宅37417套，均价约3600元/m²，已销售35748套，销售率95.54%，剩余1669套；建设商铺3194套，均价约8500元/m²，已销售2573套，销售率80.56%，剩余621套。从上述统计数据可以看出，目前铁岭新城区已建房地产项目基本无库存压力，普通住宅基本售罄，且价格平稳上涨。根据目前铁岭市人口对新城区住房的刚性需求及改善需求来看，新城区人口将逐渐增加，住房需求将逐渐提高，公司将有较大的成长空间。

3、主要会计数据和财务指标

（1）近三年主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

□ 是 √ 否

单位：人民币元

	2016 年	2015 年	本年比上年增减	2014 年
营业收入	21,028,428.09	34,380,991.61	-38.84%	263,077,361.13

归属于上市公司股东的净利润	-240,470,472.53	-179,339,704.80	-34.09%	28,771,794.99
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-243,822,106.09	-191,058,848.32	-27.62%	21,851,844.96
经营活动产生的现金流量净额	-298,849,278.90	104,625,054.73	-385.64%	-788,591,639.22
基本每股收益（元/股）	-0.29	-0.22	-31.82%	0.03
稀释每股收益（元/股）	-0.29	-0.22	-31.82%	0.03
加权平均净资产收益率	-7.70%	-5.31%	-2.39%	0.83%
	2016 年末	2015 年末	本年末比上年末增减	2014 年末
总资产	6,378,745,853.88	6,302,315,407.17	1.21%	6,208,286,170.11
归属于上市公司股东的净资产	3,003,837,529.58	3,244,308,002.11	-7.41%	3,478,633,793.11

（2）分季度主要会计数据

单位：人民币元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	3,307,638.29	5,828,571.15	5,917,529.62	5,974,689.03
归属于上市公司股东的净利润	-21,244,511.44	-51,256,814.31	-39,778,674.78	-128,190,472.00
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-21,641,099.29	-51,656,802.16	-40,851,718.24	-129,672,486.40
经营活动产生的现金流量净额	-188,614,981.23	-7,537,853.18	-60,149,597.51	-42,546,846.98

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

□ 是 √ 否

4、股本及股东情况

（1）普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	31,356	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	33,148	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	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	90,500,000	
君康人寿保险股份有限公司一万能保险产品	其他	3.21%	26,477,997	0			
博时价值增长证券投资基金	其他	2.06%	17,000,000	0			
刘柏权	境内自然人	0.84%	6,962,868	0			
中国建设银行一博时价值增长贰号证券投资基金	其他	0.79%	6,500,000	0			

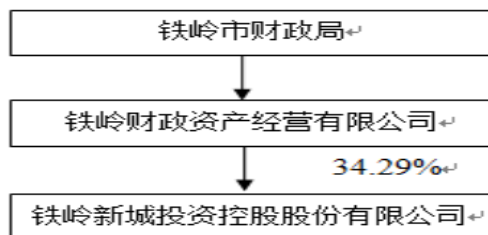
姜琪	境内自然人	0.78%	6,438,922	0		
北京祐德投资管理有限责任公司	境内非国有法人	0.69%	5,708,300	0		
吕剑锋	境内自然人	0.69%	5,700,000	0	质押	2,500,000
君康人寿保险股份有限公司一自有资金	其他	0.65%	5,368,989	0		
邵秀红	境内自然人	0.54%	4,428,062	0		
上述股东关联关系或一致行动的说明	上述股东不存在关联关系或一致行动的情况。					
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	无					

（2）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。

（3）以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



5、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	100,000	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	50,000	6.80%
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	50,000	6.70%

报告期内公司债券的付息兑付情况	"14 铁岭债": 2016 年 3 月 7 日按时支付了 2015 年 3 月 6 日至 2016 年 3 月 5 日期间的利息 8.45 元/张(含税)。“15 铁岭 01”: 2016 年 8 月 29 日按时支付了 2015 年 8 月 28 日至 2016 年 8 月 27 日期间的利息 6.80 元/张 (含税)
-----------------	---

(2) 公司债券最新跟踪评级及评级变化情况

2014年2月17日，联合信用评级有限公司评级结果：公司主体长期信用等级为AA，评级展望为“稳定”，公司发行的2014年公司债券信用等级为AA。

2015年6月29日，联合信用评级有限公司跟踪评级结果：公司主体长期信用等级为AA，评级展望为“负面”，公司发行的2014年公司债券信用等级为AA。对此，公司发布公告，公司2014年公司债券实施投资者适当性安排调整，自2015年7月1日起，投资者适当性安排调整为仅限合格投资者买入。

2016年6月27日，联合信用评级有限公司跟踪评级结果：公司主体长期信用等级为AA-，评级展望为“稳定”，公司发行的2014年公司债券信用等级为AA。

公司2016年年度报告披露日为2017年4月25日，在年度报告披露之后两个月内，联合信用评级有限公司将根据2016年度报告情况对公司债券作出最新跟踪评级，届时将在巨潮资讯网上披露，敬请投资者关注。

(3) 截至报告期末公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	2016 年	2015 年	同期变动率
资产负债率	52.91%	48.52%	4.39%
EBITDA 全部债务比	-8.68%	-4.91%	-3.77%
利息保障倍数	-1.35	-0.74	-81.01%

三、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

一、公司面对的市场环境

2016年宏观经济仍处于结构性调整过程中，经济增速下滑明显。房地产市场宏观调控趋紧迹象明显，区域性差异显著。2016年是房地产“去库存与控房价”并重的一年，结合一年的综合情况来看，由于区域经济增长放缓，人口吸引力下降，房地产商开发热情降低，商品房价格并未出现明显上行，落后于其他主要城市，也不及2014年东北区域房价历史的高位。房地产行业景气度的下降直接影响了其上游土地市场，需求大幅下降，公司面临的市场环境较为严峻。

二、公司的主要经营模式

1、主要经营模式和经营业态

公司主营业务为土地一级开发，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、征收等方式储备的铁岭新城区范围内的国有建设用地，组织实施拆迁和市政基础设施建设，做到“九通一平”、使该等土地达到可出让条件，经国土部门验收后由土地储备中心统一调配划拨或出让，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。公司除土地一级开发业务以外，还有城市运营业务，包括供水、污水处理、汽车租赁、广告传媒业务。在城市运营方面，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、汽车租赁、广告传媒业务。

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。

三、公司规划平整土地面积及收入分成比例

1、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，规划土地平整面积33598亩，2016年未进行土地平整，截至目前，公司已累计平整土地面积27444亩。

2、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。

四、报告期土地开发收入和相关款项回收情况

1、报告期内未实现土地出让；

2、报告期内公司收到土地出让金4433.67万元，是铁岭宇泰房地产开发有限责任公司缴纳的铁岭县高中南侧地块的土地出让金。

五、公司的房地产出租情况

公司持有建筑面积为6535.94平方米的房屋，对外出租6059平方米，报告期取得租金39万元。

六、报告期末公司融资情况

报告期末公司融资金额为287,000万元，其中：银行贷款期末余额为87,000万元，占融资额的30.31%，利率期间为4.75-7.17%，其中一年期贷款为39,500万元、五年期贷款20,500万元、八年期贷款27,000万元；公司债200,000万元，占融资额的69.69%，利率期间为6.70—8.45%，期限5年，3+2模式。

七、面临的主要风险及应对措施

2017年宏观经济仍将处于结构性调整过程中，房地产行业限增量，去库存仍是大趋势，同时宏观调控逐渐趋紧，融资成本提升，融资渠道变窄。作为房地产上游的土地一级开发行业，具有资金需求量大且集中、资金回笼慢、现金流不稳定、受政策调控影响大的劣势。短期内三四线城市房地产库存依然较大，对土地一级开发市场构成了很大的压力。

2017年公司将以市场为导向，创新营销模式，提高经营业绩。土地营销的重点是转变土地招商方向，由单一的商住招商向完善新城区产业配套、聚集新城区人气方面转变。主要是做熟周边市场，挖掘沈阳、吉林、黑龙江等周边城市潜在投资商，其次是关注全国性专业土地推介会，通过“走出去，拉进来”的方式，促进土地销售。公司将通过加强内部管理实现开源节流，继续实行全员绩效考核制度，把提升业绩、降低成本作为管理的重点，来应对短期经营风险。同时在加强主营业务的前提下，积极拓展新业务，以增加新的利润增长点。

2、报告期内主营业务是否存在重大变化

☐ 是 ☒ 否

3、占公司主营业务收入或主营业务利润 10%以上的产品情况

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元

产品名称	营业收入	营业利润	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业利润比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
供水	9,362,829.63	-1,741,253.79	-18.60%	23.76%	78.83%	96.63%
污水	2,940,000.00	-6,459,430.25	-219.71%	6.46%	2.77%	21.88%
租赁	3,866,994.21	-72,185.14	-1.87%	-45.13%	-116.39%	-9.72%

4、是否存在需要特别关注的经营季节性或周期性特征

☐ 是 ☒ 否

5、报告期内营业收入、营业成本、归属于上市公司普通股股东的净利润总额或者构成较前一报告期发生重大变化的说明

☒ 适用 ☐ 不适用

2016年度营业总收入较上年同期减少，主要是因为2015公司委托贷款利息收入为不可比因素。

6、面临暂停上市和终止上市情况

☐ 适用 ☒ 不适用

7、涉及财务报告的相关事项

（1）与上年度财务报告相比，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）与上年度财务报告相比，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。

法定代表人（签字）：隋景宝

铁岭新城投资控股股份有限公司董事会
二〇一七年四月二十三日