

证券代码：000809

证券简称：铁岭新城

公告编号：2018-038

铁岭新城投资控股股份有限公司

2018 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）	11,963,617.97	8,948,852.38	33.69%
归属于上市公司股东的净利润（元）	5,660,422.81	-80,026,502.40	107.07%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	2,092,590.45	-80,325,122.48	102.61%
经营活动产生的现金流量净额（元）	20,210,662.16	-68,663,319.76	129.43%

基本每股收益（元/股）	0.007	-0.097	107.07%
稀释每股收益（元/股）	0.007	-0.097	107.07%
加权平均净资产收益率	0.18%	-2.70%	2.88%
	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）	5,894,899,368.21	5,946,411,347.04	-0.87%
归属于上市公司股东的净资产（元）	3,110,604,792.66	3,104,944,369.85	0.18%

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	29,415	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	50,000,000
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		
戴毅	境内自然人	0.91%	7,530,545	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		
#陈淑丽	境内自然人	0.60%	4,970,575	0		
刘柏权	境内自然人	0.55%	4,511,968	0		
罗曾苗	境内自然人	0.53%	4,345,200	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		
周燕青	境内自然人	0.44%	3,595,028	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	7,073.21	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%

(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	47.23%	47.78%	-0.55%
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	0.82	-0.24	443.73%

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

近几年来，三四线城市房地产市场主要以“去库存”为主，目前去化效果明显，三四线城市房地产市场景气度提升，同时也带动土地一级开发市场的好转，大型地产开发商也纷纷将战略调整向三四线城市布局。公司抓住新城区房地产市场和土地市场复苏的有利时机，加大土地营销推介力度，全力跟进意向客户，做好土地挂牌前期各项筹备工作，虽然在上半年未实现土地挂牌出让，但经过上半年的市场培育、客户挖潜、紧密对接，目前土地出让工作取得了一定进展，已有129亩土地挂牌出让，相关收益将计入下半年营业收入。

2018年上半年，房地产市场宏观调控政策依然从严，“去杠杆”政策对地产商及公司自身均构成较大影响。在公司董事会及管理层的带领下，公司上下坚定信念、团结一心、群策群力，各项工作有序推进，并取得了一定的进展，上半年实现盈利，收回应收账款，战略合作有所突破。报告期内，公司实现营业收入1,196.36万元，较上年同期增加33.69%；实现归属于上市公司股东的净利润566.04万元，较上年同期增加107.07%，实现扭亏为盈。

(2) 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、广告传媒等特许经营业务。

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。报告期末进行土地平整，截至目前，公司已累计平整土地面积27,444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。

(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，收回土地出让金6,339.79万元。

(5) 公司的房地产出租情况

公司持有建筑面积为6,535.94平方米的房屋对外出租。

(6) 报告期末公司融资情况

报告期末公司融资金额为235,135万元，其中：银行贷款期末余额为128,062万元，占融资额的54.46%，其中一年期贷款为39,500万元、三年期46,000万元、五年期贷款16,500万元、八年期贷款26,062万元；公司债107,073万元，占融资额的45.54%，期限5年，3+2模式。

(7) 公司下半年经营计划

下半年，公司将努力提高主营业务收入，全力化解债务风险，推动新能源项目落地实施，推进公司多元化发展，保证公司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：

1、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，重点跟进万达地产、红星美凯龙集团等意向客户，争取早日达成投资意向。同时推进土地挂牌出让工作，全面提高主营业务收入，提升公司业绩。

2、全力化解债务风险

为化解债务风险，确保公司稳定运行，公司将积极筹措“15铁岭01”公司债回售资金，确保回售债券本息按时兑付。

3、推进公司多元化发展

新能源项目系公司实现多元化发展的切入点，目前新能源产业平台公司已经组建，下步将加快推进铁岭市新能源项目开

发建设，争取新能源项目尽快落地实施，早日投产达效。同时公司成立的二级子公司贸易公司也开始运行，公司将逐渐实现多元化发展，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。

铁岭新城投资控股股份有限公司董事会

2018年8月17日