

证券代码：000809

证券简称：铁岭新城

公告编号：2020-014

铁岭新城投资控股(集团)股份有限公司

2019 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。

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

(1) 公司从事的主要业务

公司系具体从事铁岭新城区22平方公里土地一级开发以及铁岭新城区城市基础设施建设、运营工作的城市综合运营商。主要经营业务即土地一级开发、新城区供水、污水处理、户外广告传媒、出租车运营及物资批发和零售等，其中土地一级开发业务为公司的主营业务。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) 公司所属行业情况

2019年，房地产市场平稳运行，调控政策仍然以稳为主、稳中趋紧，“房住不炒”仍是主基调，各地有效落实“一城一策、因城施策”的长效机制，因城施策更加灵活，多地从供给侧和需求侧优化房地产相关政策。同时政治局会议提出不将房地产作为短期刺激经济的手段，加强对房地产金融的管控，建立起“稳地价、稳房价、稳预期”的长效管理调控机制，促进房地产市场平稳健康发展。

公司土地一级开发区域铁岭市新城区位于辽宁省北部地区的四线城市，铁岭市新城区高起点规划，高品质建设，环境优美，绿化覆盖率达45%、水系面积达27%，是一座适宜人居的北方水城。随着城市配套功能的日臻完善，吸引人气逐渐聚集，新城区房地产市场景气度不断提高。虽然铁岭市并非人口流入地区，但改善型住房的刚需会对新城区房地产前端的土地一级开发有一定的促进作用。

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

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

单位：元

	2019 年	2018 年	本年比上年增减	2017 年
营业收入	184,134,893.80	1,552,430,936.22	-88.14%	79,723,667.61
归属于上市公司股东的净利润	-85,207,808.38	96,657,718.45	-188.15%	101,106,840.27
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-93,682,918.84	86,768,216.83	-207.97%	95,253,540.10
经营活动产生的现金流量净额	259,143,937.20	211,690,678.07	22.42%	677,812,384.27
基本每股收益（元/股）	-0.103	0.117	-188.03%	0.123
稀释每股收益（元/股）	-0.103	0.117	-188.03%	0.123
加权平均净资产收益率	-2.70%	3.07%	-5.77%	3.31%
	2019 年末	2018 年末	本年末比上年末增减	2017 年末
总资产	5,638,870,557.66	5,805,724,577.37	-2.87%	5,946,411,347.04
归属于上市公司股东的净资产	3,116,394,279.92	3,201,602,088.30	-2.66%	3,104,944,369.85

(2) 分季度主要会计数据

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	3,871,063.44	13,639,115.53	60,214,361.04	106,410,353.79
归属于上市公司股东的净利润	-28,597,792.34	-17,148,560.45	-5,039,147.31	-34,422,308.28
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-30,688,148.88	-20,570,720.86	-5,856,244.30	-36,567,804.80
经营活动产生的现金流量净额	32,101,405.01	-4,489,445.52	86,300,044.65	145,231,933.06

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

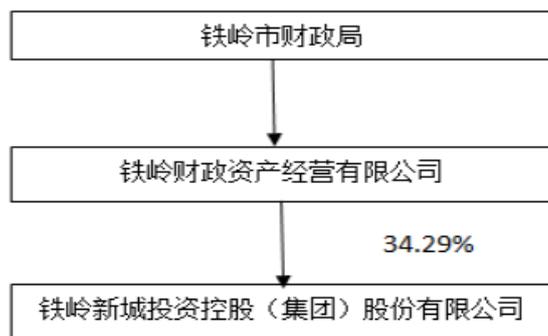
单位：股

报告期末普通股股东总数	26,790	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	25,832	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	50,000,000	
君康人寿保险股份有限公司一万能保险产品	其他	4.18%	34,455,676	0			
张素芬	境内自然人	1.10%	9,080,000	0			
君康人寿保险股份有限公司一自有资金	其他	0.81%	6,664,266	0			
陈坚	境内自然人	0.80%	6,600,000	0			
刘柏权	境内自然人	0.55%	4,511,968	0	质押	4,511,968	
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			
陈涵锐	境内自然人	0.47%	3,870,000	0			
胡祖平	境内自然人	0.45%	3,741,100	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						

(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参照披露

(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%
报告期内公司债券的付息兑付情况	<p>"14 铁岭债": 2019 年 3 月 6 日本期债券到期，公司如期兑付本息 7,671.28 万元，债券余额为 0。</p> <p>"16 铁岭 01": 2019 年 3 月 22 日本期债券三年回售期回售 180 万张，公司如期兑付债券回售本金及全部债券利息 21,350 万元，债券余额 32,000 万元。</p>				

(2) 公司债券最新跟踪评级及评级变化情况

报告期内，公司公开发行的“14铁岭债”已到期兑付，未进行跟踪评级。

(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	2019 年	2018 年	同期变动率
资产负债率	44.73%	44.85%	-0.12%
EBITDA 全部债务比	4.02%	10.01%	-5.99%
利息保障倍数	0.49	1.33	-63.16%

三、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号——上市公司从事房地产业务》的披露要求

(1) 公司面对的市场环境及经营情况

①公司面对的市场环境

2019年，房地产市场平稳运行，调控政策仍然以稳为主、稳中趋紧，“房住不炒”仍是主基调，各地有效落实“一城一策、因城施策”的长效机制，因城施策更加灵活，多地从供给侧和需求侧优化房地产相关政策。同时政治局会议提出不将房地产作为短期刺激经济的手段，加强对房地产金融的管控，建立起“稳地价、稳房价、稳预期”的长效管理调控机制，促进房地产市场平稳健康发展。

公司土地一级开发区域铁岭市新城位于辽宁省北部地区的四线城市，铁岭市新城高起点规划，高品质建设，环境优美，绿化覆盖率达45%、水系面积达27%，是一座适宜人居的北方水城。随着城市配套功能的日臻完善，吸引人气逐渐聚集，新城房地产市场景气度不断提高。虽然铁岭市并非人口流入地区，但改善型住房的刚需会对新城房地产前端的土地一级开发有一定的促进作用。未来新城土地市场虽不会呈爆发性增长，但会有平稳上升的趋势。铁岭新城商品房未实行限购政策，住房销售以改善型为主，价格稳中有升，成交面积较上一年度有较大幅度增长，多家新开楼盘推出新产品且销售情况良好。公司所在区域近三年房地产销售情况及价格对比详见下表：

铁岭市新城区近三年房地产销售情况

	2017年	2018年	2019年
销售面积（平方米）	151,535	114,712	210,223
比上年同期增长		-24.30%	83.28%

铁岭新城区近三年房地产价格对比

单位：元/m²

品类	2017年	2018年	2019年
高层	3,350	3,800	4,100
多层	4,000	4,500	4,600
洋房	5,500	7,000	7,000
别墅	别墅属特殊产品，近三年基础销售价格在7,000-14,000。		

（注：以上房地产销售面积数据来源于2018年12月及2019年12月铁岭市统计局统计月报）

②公司2019年度经营情况

报告期内，在公司董事会及管理层的带领下，各项工作有序推进，并取得了一定的进展。公司开发整理土地挂牌出让102.91亩，供水等城市运营业务随着铁岭新区入住人口增加持续好转，贸易公司业务取得进展，到期债务按时偿还，风险有效化解，公司规范稳定运行。同时政府招商引资的万达广场项目正式落地铁岭新城区并开始建设，该项目对完善铁岭新城区城市功能、提升城市品位具有重大意义，对于提高区域板块发展空间、提升铁岭新城区土地价值具有重要推动作用。截至报告期末，公司总资产563,887.06万元、归属上市公司股东净资产311,639.43万元。报告期内，公司实现营业收入18,413.49万元，由于公司主营业务收入较低，2019年度亏损8,520.78万元。

（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，全部实现“九通一平”，基本达到可出让条件，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

报告期内公司实现土地出让收入5,641.55万元。同时收回以前年度欠缴的应收土地出让金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，共计获得租赁收入200.53万元。

(6) 土地一级开发情况

√ 适用 □ 不适用

项目名称	所在位置	权益比例	预计总投资金额(万元)	累计投资金额(万元)	规划平整土地面积(m ²)	累计平整土地面积(m ²)	本期平整土地面积(m ²)	累计销售面积(m ²)	本期销售面积(m ²)	累计结算土地面积(m ²)	本期结算土地面积(m ²)	累计一级土地开发收入(万元)	本期一级土地开发收入(万元)	款项回收情况(万元)
铁岭新城区土地一级开发	铁岭市			724,600	22,398,672	18,295,745	0	9,611,868	68,607	9,611,868	68,607	708,507.19	5,641.55	708,204.72

(7) 融资途径

融资途径	期末融资余额	融资成本区间/平均融资成本	期限结构			
			1年之内	1-2年	2-3年	3年以上
银行贷款	1,503,900,000.00	4.75%-9.2%	1,338,900,000.00	128,120,000.00	36,880,000.00	
债券	570,000,000.00	7.7%-7.8%	250,000,000.00	320,000,000.00		
合计	2,073,900,000.00		1,588,900,000.00	448,120,000.00	36,880,000.00	

(8) 发展战略和未来一年经营计划

①公司发展战略

由于土地具有不可再生性和不可替代性，公司总体上仍将立足主业，执行差异化战略，经营城市，打造中国优秀的城市运营商。同时探索多元化发展，分散经营风险，将公司打造成为一家发展良好、规范运

作的上市企业。

②2020年经营计划

2020年，公司将努力提高主营业务收入，推进公司多元化发展，将“稳运行、控风险、求突破”作为经营主基调，具体工作计划如下：

一是进一步挖掘潜力，提高公司主营业务收入。土地一级开发作为公司的主营业务，2020年，公司仍将土地出让工作作为重中之重，全力以赴推进。一是对于已具备挂牌出让条件上一年度未完成出让的地块，本年度将积极拓展渠道，加大招商推介力度，尽早完成挂牌出让工作；二是对于万达项目剩余地块，积极全力配合相关部门进行组卷、报卷，争取早日实现挂牌出让；三是认真分析形势、加快转变思路、潜心制定策略、积极开拓市场、努力发展客户，寻找突破口，打破瓶颈期，不遗余力推进土地出让工作。

二是积极拓展新业务，努力实现公司多元化经营发展。目前公司在做好主业的基础上，正在寻求多元化经营发展。一是通过提高内生动力，实现多元化经营发展。2019年，公司独资成立的贸易公司经过2018年的市场培育，已经实现了盈利，2020年要有质的突破；二是积极寻求外部合作，增加新的利润增长点。公司正在努力寻求有实力的、能够带动铁岭地区产业发展的合作方进行外部合作，为公司发展引入更多源头活水，实现公司多元化经营发展。

三是全力防范化解债务风险，确保公司稳定运行。2020年，公司债务负担仍然较为沉重，债务风险仍是公司面临的重大风险，公司将全力严控债务风险，全面梳理，精准分析风险点，积极拓宽融资渠道，及早筹集资金，确保按时偿还债务。目前对于存量性73,500万元银行借款已通过“借新还旧”方式办理展期；对于3月份到期的44,000万元银行借款，已办理展期；对于8月份将到期的25,000万元“15铁岭01”公司债，公司将积极筹措资金，确保按时兑付。

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
土地一级开发	56,415,535.85	19,156,967.36	33.96%	-38.18%	-52.15%	-9.92%
湿地治理相关	91,329,667.88	3,934,253.04	4.31%	6.35%	-42.99%	-3.73%

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

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和构成较前一报告期发生重大变化，主要是因为前一报告期湿地治理项目完成移交，并计入收入所致。

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

①会计政策变更情况

2019年8月23日，公司召开第十届董事会第八次会议，审议通过了《关于会计政策变更的议案》，并于2019年8月25日披露《关于会计政策变更的公告》（公告编号：2019-020）（详见巨潮资讯网<http://www.cninfo.com.cn>）。

2019年10月28日，公司召开第十届董事会第九次会议，审议通过了《关于会计政策变更的议案》，并于2019年10月29日披露《关于会计政策变更的公告》（公告编号：2019-025）（详见巨潮资讯网<http://www.cninfo.com.cn>）。

②会计政策变更原因

一是2017年，财政部修订印发了新金融工具相关会计准则，即：《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》（财会〔2017〕7号）、《企业会计准则第23号——金融资产转移》（财会〔2017〕8号）、《企业会计准则第24号——套期会计》（财会〔2017〕9号）及《企业会计准则第37号——金融工具列报》（财会〔2017〕14号）四项准则。

根据财政部要求，公司于2019年1月1日起施行上述新金融工具相关会计准则。

二是财政部于2019年4月30日发布了《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6号），对一般企业财务报表格式进行了修订，要求执行企业会计准则的非金融企业按照企业会计准则和通知的要求编制2019年度中期财务报表和年度财务报表及以后期间的财务报表。

公司属于已执行新金融准则但未执行新收入准则和新租赁准则的企业，需根据上述通知要求，对财务报表格式进行相应调整，并按照规定格式编制公司财务报表。

三是财政部于2019年5月9日发布了《关于印发修订〈企业会计准则第7号-非货币性资产交换〉的通知》（财会〔2019〕8号）、于2019年5月16日发布了《关于印发修订〈企业会计准则第12号-债务重组〉的通知》（财会〔2019〕9号），要求在所有执行企业会计准则的企业范围内施行。

由于会计准则的修订，公司需对原会计政策进行相应变更。

四是财政部于2019年9月19日发布了《关于修订印发合并财务报表格式(2019版)的通知》(财会[2019]16号),对合并财务报表格式进行了修订,要求所有已执行新金融准则的企业应当结合该通知及附件要求对合并财务报表项目进行相应调整,并将适用于企业2019年度合并财务报表及以后期间的合并财务报表。

由于会计准则的修订,公司需对原会计政策进行相应变更。

③会计政策变更带来的影响

上述会计政策变更是公司根据财政部修订及发布的最新会计准则、财务报表格式等进行的相应变更,仅对财务报表格式和部分科目列示产生影响,对公司总资产、负债总额、净资产及净利润等相关财务指标无影响,也不涉及公司业务范围的变更,无需重述前期可比数,不会对公司财务状况、经营成果和现金流量产生影响,变更后的会计政策能够客观、公允地反映公司的财务状况和经营成果。上述会计政策变更符合国家法律、法规的要求,符合相关规定和公司的实际情况,不存在损害公司及股东利益的情况。

(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。

铁岭新城投资控股(集团)股份有限公司董事会

2020年4月28日