

股票简称：铁岭新城

股票代码：000809

债券简称：14 铁岭债

债券代码：112199



铁岭新城投资控股股份有限公司

（铁岭市凡河新区金沙江路 12 号）

2014 年公司债券受托管理事务报告 （2015 年度）

债券受托管理人：



兴业证券股份有限公司

（福建省福州市湖东路 268 号）

重要声明

兴业证券股份有限公司（“兴业证券”）编制本报告的内容及信息均来源于发行人对外公布的《铁岭新城投资控股股份有限公司2015年年度报告》等相关公开信息披露文件以及第三方中介机构出具的专业意见。兴业证券对报告中所包含的相关引述内容和信息未进行独立验证，也不就该等引述内容和信息的真实性、准确性和完整性作出任何保证或承担任何责任。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为兴业证券所作的承诺或声明。在任何情况下，投资者依据本报告所进行的任何作为或不作为，兴业证券不承担任何责任。

风险提示

根据发行人 2015 年度报告，发行人 2015 年度营业收入和归属于上市公司股东的净利润分别为 3,438.10 万元和-17,933.97 万元，分别较 2014 年度大幅下降 86.93%和 723.32%。发行人董事会将其原因归于宏观经济增速下降明显，对房地产市场造成巨大冲击以及土地一级开发业务的周期性等因素。具体详见“第二章 发行人 2015 年度经营和财务状况”之“二、发行人 2015 年度经营情况”。

由于发行人 2015 年经审计的归属于上市公司股东的净利润为负值，若 2016 年发行人经审计的归属于上市公司股东的净利润仍为负值，本期债券存在被暂停上市的可能。

提请投资者关注本期债券相关风险。

第一章 本期公司债券概况

一、本期公司债券发行批准机关及文号

本期债券已经中国证监会“证监许可[2013]1595 号”文核准发行。

二、本期公司债券的名称

铁岭新城投资控股股份有限公司 2014 年公司债券。

三、本期公司债券的发行规模

人民币 10 亿元。

四、本期公司债券的票面金额与发行价格

票面金额为 100 元，按面值平价发行（100 元/张）。

五、债券期限

本期债券为 5 年期，附第 3 年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权。

六、发行人上调票面利率选择权

发行人有权决定在本期债券存续期间的第 3 年末上调本期债券后 2 年的票面利率，调整幅度为 0 至 100 个基点（含本数），其中 1 个基点为 0.01%。

七、发行人上调票面利率公告日期

发行人将于本期债券第 3 个付息日前的第 30 个交易日刊登关于是否上调本期债券票面利率以及上调幅度的公告和回售实施办法公告。

八、债券利率或其确定方式

本期债券的票面年利率为 8.45%。本期债券在存续期前 3 年固定不变。若第 3 年末发行人行使上调票面利率选择权，则上调后本期债券票面利率为债券存续期前 3 年票面利率加上上调基点，在债券存续期限后 2 年固定不变；若发行人未行使上调票面利率选择权，则本期债券存续期限后 2 年票面利率仍维持原有票面利率不变。本期债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。

九、还本付息的期限和方式

本期公司债券按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。若投资者部分或全部行使回售选择权，则回售部分债券的利息和本金在 2017 年 3 月 6 日一起支付。

起息日：本期债券的起息日为 2014 年 3 月 6 日。

付息日：本期债券的付息日期为 2015 年至 2019 年每年的 3 月 6 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日，顺延期间付息款项不另计利息）；若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2015 年至 2017 年每年的 3 月 6 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日，顺延期间付息款项不另计利息）。

到期日：本期债券的到期日为 2019 年 3 月 6 日。若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的到期日为 2017 年的 3 月 6 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）。

十、回售条款

投资者回售选择权：投资者有权选择在第 3 个付息日将其持有的全部或部分本期债券按票面金额回售给发行人，或放弃投资者回售选择权而继续持有。本期债券第 3 个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照深交所和登记公司相关业务规则完成回售支付工作。

发行人上调票面利率和回售实施办法公告日：发行人将于本期债券第 3 个付息日前的第 30 个交易日刊登关于是否上调本期债券票面利率以及上调幅度的公告和回售实施办法公告。

投资者回售登记期：持有本期债券的投资者拟部分或全部行使回售选择权，可于发行人刊登关于是否上调本期债券票面利率以及上调幅度的公告和回售实施办法公告之日起 3 个交易日内进行登记，回售登记经确认后不能撤销，相应的公司债券票面总额将被冻结交易；若投资者未在回售登记日进行登记的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述调整。

十一、担保方式

铁岭财政资产经营有限公司为本期债券提供无条件不可撤销的连带责任保证担保。

十二、发行时信用级别

经联合信用评级有限公司综合评定，本公司的主体信用等级为 AA 级，本期债券信用等级为 AA 级。

十三、公司债券受托管理人

本期公司债券受托管理人为兴业证券股份有限公司。

十四、募集资金使用

本次发行公司债券募集资金 10 亿元，扣除发行费用后，补充流动资金及偿还公司债务。

第二章 发行人 2015 年度经营和财务状况

一、发行人基本情况

1、公司中文名称：铁岭新城投资控股股份有限公司

公司英文名称：Tieling Newcity Investment Holding Limited

中文简称：铁岭新城

2、注册地址：铁岭市凡河新区金沙江路 12 号

3、办公地址：铁岭市新城区金沙江路 11 号

4、法定代表人：隋景宝

5、注册资本：人民币 824,791,293 元

6、统一社会信用代码：91211200201909093K

7、股票上市情况：

境内上市交易所：深圳证券交易所（A 股）

股票简称：铁岭新城

股票代码：000809

8、董事会秘书：迟峰

9、联系方式：

电话：024-74997822

传真：024-74997827

电子信箱：tlxc809@163.com

邮政编码：112000

10、互联网地址：kf.tielingnewcity.com

二、发行人 2015 年度经营情况

根据发行人 2015 年年报，董事会关于发行人报告期内经营情况的讨论与分析如下：

1、概述

2015 年，中国宏观经济放缓趋势明显，处于低速增长阶段，作为周期性行业的房地产市场受到的冲击最大。从房地产市场来看，城市分化加剧，一线城市量升价涨，二线城市整体库存压力显著下降，但三四线城市整体销售增速还是明显落后于一、二线城市，呈现去库存化的趋势。房地产市场的下行也影响到了其上游行业土地一级开发市场，公司地处东北地区三线城市，在目前整体区域经济偏弱的情况下，也面临着较大的经营压力。一方面土地一级开发成本在上升，另一方面土地销售遇到较大的困难。

公司董事会认为，公司受到房地产市场低迷的影响，铁岭新城区土地未能实现出让，致使公司业绩下滑。但从下半年开始国家陆续出台利好房地产行业的政策，行业回暖迹象明显。辽宁省和铁岭市也均出台了本地区房地产健康稳定发展的政策措施，虽然去库存压力仍较大，但差异化的房产还有市场空间。2016 年，公司将以政策利好为契机，细化市场，精细化营销，实现土地出让收入，同时进行内部挖潜，拓宽利润空间。

2、主营业务分析

从经营情况来看，截至 2015 年 12 月 31 日，公司总资产 6,302,315,407.17 元，较去年同期增加 1.51%；归属于母公司的所有者权益 3,244,308,002.11 元，较去年同期下降 6.74%；实现归属于母公司的净利润-179,339,704.80 元，较去年同期下降 723.32%。

公司营业收入结构如下表所示：

项目	2015 年		2014 年		同比增减
	金额（元）	占营业收入比重	金额（元）	占营业收入比重	
土地一级开发	-	-	235,919,913.60	89.68%	-89.68%
供水	7,138,258.87	20.76%	7,595,959.80	2.89%	17.87%
污水	2,750,000.00	8.00%	3,852,316.25	1.46%	6.53%
广告	920,021.40	2.68%	592,649.90	0.23%	2.45%
租赁	5,612,200.80	16.32%	4,537,304.54	1.72%	14.60%
其它业务收入	17,960,510.54	52.24%	10,579,217.04	4.02%	48.22%
营业收入合计	34,380,991.61	100.00%	263,077,361.13	100.00%	-86.93%

公司营业成本构成如下表所示：

行业分类	2015 年		2014 年		同比增减
	金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
土地一级开发	-	-	49,758,019.33	65.98%	-65.98%
供水	15,363,494.07	46.38%	9,675,263.03	12.83%	33.55%
污水	9,393,633.38	28.36%	9,388,433.28	12.45%	15.91%
广告	663,053.19	2.00%	558,516.52	0.74%	1.26%
租赁	5,171,685.56	15.61%	4,997,911.50	6.63%	8.99%
其它业务成本	2,534,080.51	7.65%	1,040,045.66	1.38%	6.27%

3、公司未来发展的展望

（1）行业竞争格局和发展趋势

2015 年宏观经济增速下降，包括房地产行业在内周期性行业受到的冲击较大。从下半年开始国家货币政策逐渐走向宽松，各地区房地产行业的政策红利不断出台，公司作为房地产的上游行业，其发展也将间接受益。但短期内三、四线城市房地产库存较多，对土地一级市场构成了很大的压力。从中长期来看，土地资源总体偏紧的态势不会逆转，城市化进程不断推进也将为房地产市场提供旺盛的需求。随着房地产行业的逐渐复苏，铁岭新城区土地存在较大的溢价空间。公司将通过加强内部管理降低业务成本；调整业务方向，增加利润来源，来应对短期经营风险。同时随着新业务的开展，公司作为城市综合运营开发商将会迎来难得的发展机遇。

（2）公司发展战略

1) 战略规划

报告期内，公司按照制订的战略规划，充分利用公司的资源条件，把握市场机遇，为公司的持续稳健发展打下坚实基础。根据战略发展思路，确定与行业发展趋势相匹配的公司经营发展方向，明确公司的战略核心业务、战略培育业务和战略支持业务，为公司的长远发展奠定基础。坚持扩大土地一级开发业务作为战略核心业务，集中优势资源，扩大规模，夯实公司的发展基础，同时，积累丰富的开发经验，组建企业的核心团队。

2) 战略布局

首先，立足主业，经营城市，执行差异化战略。由于土地的不可再生性和不可替代性，公司总体立足主业，执行差异化战略，经营城市，打造中国优秀的城市运营商。继续完善新城区基础设施建设，美化优化环境；丰富城市运营商题材，做大做强城市运营业务；将公司打造成为一家发展良好、规范运作，以跨区域土地整理、市政基础设施投资、建设及运营、城市综合运营业务为主的行业领先企业。其次，横向模式复制。公司将致力于土地整理、市政基础设施投资、建设及运营。在有条件的情况下，跨区域进行模式复制。再次，纵向多元化发展。在立足主业的基础上，对与主业相关行业进行纵向多元化发展，分散经营风险，采取现金流补偿原则进行纵向多元化。

(3) 经营计划

在公司发展战略指导下，进行业务模式创新，提高经营业绩；在完善公司管理流程和团队建设的基础上，拓展新业务。

(4) 投融资计划

根据当前业务所需的资金需求及新业务的情况，同时结合市场的资金成本进行投融资安排。

(5) 可能面对的风险

1) 政策风险：政策风险集中体现公司受土地政策、房地产相关政策、产业发展政策变化的影响。由于当前政策体系较为明朗，相关政策发生突变的可能性

不大，但公司仍将继续加强政策跟踪与分析研究，依据政策导向不断优化业务发展方向。

2) 市场风险：受国民经济发展速度、房地产市场景气程度等风险影响，公司市场环境存在一定的不确定性。公司将随市场变化步伐调整业务方向及规模，优化经营策略，减小相关市场风险。

3) 财务风险：在当前政策制度下，公司的融资渠道受到一定限制，基于诸多因素可能发生财务风险事件，需避免流动性风险。公司将及时调整相关对策，应对风险，避免问题的发生。

三、发行人 2015 年度财务情况

根据发行人 2015 年年度报告，截至 2015 年 12 月 31 日，发行人主要财务数据如下：

1、合并资产负债表主要数据

	2015年末	2014年末	本年末比上年 末增减	2013年末
总资产（元）	6,302,315,407.17	6,208,286,170.11	1.51%	5,649,171,950.92
归属于上市公司股东的净资产（元）	3,244,308,002.11	3,478,633,793.11	-6.74%	3,449,861,998.12

2、合并利润表主要数据

	2015年	2014年	本年比上年 增减	2013年
营业收入（元）	34,380,991.61	263,077,361.13	-86.93%	1,686,070,049.75
归属于上市公司股东的净利润（元）	-179,339,704.80	28,771,794.99	-723.32%	709,416,552.80
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-191,058,848.32	21,851,844.96	-974.34%	708,040,775.78
经营活动产生的现金流量净额（元）	104,625,054.73	-788,591,639.22	-113.27%	-105,138,848.06
基本每股收益（元/股）	-0.22	0.03	-833.33%	1.29
稀释每股收益（元/股）	-0.22	0.03	-833.33%	1.29
加权平均净资产收益率	-5.31%	0.83%	-6.14%	22.92%

3、合并现金流量表主要数据

单位：元

项目	2015年	2014年	同比增减
经营活动现金流入小计	441,067,931.01	1,339,847,279.62	-67.08%
经营活动现金流出小计	336,442,876.28	2,128,438,918.84	-84.19%
经营活动产生的现金流量净额	104,625,054.73	-788,591,639.22	-113.27%
投资活动现金流出小计	30,569,243.38		
投资活动产生的现金流量净额	2,347,190.55	56,118,908.28	-95.82%
筹资活动现金流入小计	28,222,052.83	-56,118,908.28	-150.29%
筹资活动现金流出小计	1,261,391,711.62	1,988,750,000.00	-36.57%
筹资活动产生的现金流量净额	1,241,883,274.41	1,308,154,722.13	-5.07%
现金及现金等价物净增加额	19,508,437.21	680,595,277.87	-97.13%

第三章 发行人募集资金使用情况

一、本期公司债券募集资金情况

发行人经中国证监会“证监许可[2013]1595 号”文批准，于 2014 年 3 月公开发行了人民币 100,000 万元的公司债券，本期公司债券募集资金总额扣除相关费用后的净募集款项共计 99,375 万元，已于 2014 年 3 月 13 日汇入发行人账户。

中兴华会计师事务所（特殊有限合伙）已针对上述到账款项进行了验证，并于 2014 年 3 月 13 日出具了编号为“中兴华验字（2014）BJ06-001 号”的验资报告。

根据发行人 2014 年 3 月 4 日公告的本期公司债券募集说明书的相关内容，发行人对本期公司债券募集资金的使用计划为用于补充流动资金及偿还公司债务；募集资金具体用途已有发行人 2013 年第一次临时股东大会批准，授权发行人董事会根据发行人财务状况决定。

二、本期公司债券募集资金实际使用情况

根据公司提供的资料：公司 2014 年 3 月份发行公司债券 10 亿元，并于 2014 年 4 月 11 日用此资金中的 4.5 亿元偿还中信信托有限责任公司借款，其余用于补充流动资金。

报告期内，发行人严格按照募集说明书中的约定使用募集资金。

第四章 本期公司债券担保人资信情况

本次债券由铁岭财政资产经营有限公司提供无条件不可撤销的连带责任保证担保。

铁岭财政资产经营有限公司为控股型公司，自身不实际经营业务。

2015 年度铁岭财政资产经营有限公司母公司实现营业收入 147.22 万元；净利润 14.71 万元。截至 2015 年 12 月 31 日，铁岭财政资产经营有限公司母公司资产总额 1,176,999.06 万元，净资产 330,660.63 万元。（母公司财务报表未经审计数据）

第五章 债券持有人会议召开的情况

2015 年度，发行人未出现按照《债券持有人会议规则》的要求需召开债券持有人会议的事项，因此未召开债券持有人会议。

第六章 本期公司债券本息偿付情况

根据本期债券募集说明书，本期债券的起息日为 2014 年 3 月 6 日，2015 年至 2019 年每年的 3 月 6 日为上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日，顺延期间付息款项不另计利息）。发行人已于 2016 年 3 月 7 日（3 月 6 日为公共休息日，顺延至第一个工作日）支付了上一个计息年度的债券利息。

第七章 本期公司债券跟踪评级情况

2015 年 6 月 29 日，联合信用评级有限公司（以下简称“联合评级”）出具《铁岭新城投资控股股份有限公司 2014 年公司债券跟踪评级分析报告》，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。

截至本受托管理事务报告出具日，联合信用评级有限公司尚未出具本期公司债券 2016 年跟踪评级报告。根据本期公司债券《募集说明书》的约定，联合评级将在本期债券存续期内，在每年发行人年报公告后的两个月内进行一次定期跟踪评级，并在本期债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

第八章 发行人负责处理公司债券相关事务专人的变动情况

2015 年度，发行人董事会秘书未发生变动。

第九章 其它事项

一、对外担保情况

2015 年度，发行人不存在违规对外担保事项。

二、未决诉讼或仲裁

2015 年度，发行人不存在重大诉讼、仲裁事项。

三、相关当事人

2015 年度，本期公司债券的受托管理人和资信评级机构均未发生变动。

（本页无正文，为《铁岭新城投资控股股份有限公司 2014 年公司债券受托管理事务报告（2015 年度）》之盖章页）

