

证券代码：000809

证券简称：铁岭新城

公告编号：2020-029

铁岭新城投资控股(集团)股份有限公司

2020 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)	12,102,515.51	17,510,178.97	-30.88%
归属于上市公司股东的净利润(元)	-47,539,200.51	-45,746,352.79	-3.92%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	-49,192,407.62	-51,258,869.74	4.03%
经营活动产生的现金流量净额(元)	67,495,585.83	27,611,959.49	144.44%
基本每股收益(元/股)	-0.058	-0.055	-3.92%
稀释每股收益(元/股)	-0.058	-0.055	-3.92%
加权平均净资产收益率	-1.54%	-1.44%	-0.10%
	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)	5,620,043,123.60	5,638,870,557.66	-0.33%
归属于上市公司股东的净资产(元)	3,068,855,079.41	3,116,394,279.92	-1.53%

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	24,795	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		
张素芬	境内自然人	1.07%	8,790,000	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		
陈坚	境内自然人	0.81%	6,655,000	0		
刘柏权	境内自然人	0.55%	4,511,968	0	质押	4,511,968
胡祖平	境内自然人	0.54%	4,430,700	0		
郝军扬	境内自然人	0.51%	4,244,900	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%	3,873,600	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	发行日	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 2015 年非公开发行公司债券（第一期）	15 铁岭 01	118343	2015 年 08 月 28 日	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	2016 年 03 月 22 日	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	45.39%	44.73%	0.66%
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	-0.04	0.00%

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

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

2020年上半年,全国整体商品房销售走出了“深V”形曲线,疫情控制后核心城市土地市场成交整体表现活跃。展望2020年下半年,中央政府将坚持“房住不炒”的定位,对楼市调控政策仍以“稳”为主,以达到稳地价、稳房价、稳预期的全年目标。货币政策将维持边际宽松,但对房地产金融监管依然从严;地方政府将继续因城施策,预计未来房地产行业将会持续复苏,房地产市场将会更加理性,地产市场将保持缓慢增长态势。

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,近两年新城房地产市场景气度不断提高,量价均有所增长。但2020年上半年受新冠肺炎疫情影响,新城区房地产市场价格和销售停止增长态势,基本维持稳定,土地市场也受到一定影响,土地出让放缓。目前铁岭新城商品房未实行限购政策,住房销售以改善型为主,虽然铁岭市并非人口流入地区,但未来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。

②公司2019年度经营情况

受新冠肺炎疫情和国家宏观调控等因素的影响,2020年以来房地产企业普遍面临着较大的经营压力,也传导至上游的土地市场,土地出让数量减少,原计划出让时间推迟。在董事会及管理层的带领下,公司采取积极措施化解疫情带来的负面影响,通过各种融资方式化解债务风险,保持公司稳定运行,同时力争下半年实现2020年全年土地出让计划。报告期末,公司总资产562,004.31万元,负债255,118.80万元,所有者权益306,885.51万元。

(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相关公用事业特许经营权后,经营铁岭市新城供水、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。

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

报告期内公司未实现土地出让，收取配套费106.81万元。

(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130.30万元。

(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			726,212	22,398,672	18,295,745	0	9,611,868	0	9,611,868	0	708,507.19	0	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	1,560,000,000.00	4.75%-9.2%	1,096,870,000.00	463,130,000.00		
债券	570,000,000.00	7.7%-7.8%	570,000,000.00			
合计	2,130,000,000.00		1,666,870,000.00	463,130,000.00		

(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。

②未来一年经营计划

公司将“稳运行、控风险、求突破”作为未来一年经营的主基调，努力提高主营业务收入，推进公司多元化发展，有效防控债务风险。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。土地出让收入为公司的主要收入来源，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的地块，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；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年上半年，公司通过采取各种措施，积极筹措资金，有效化解债务风险。目前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。

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

①会计政策变更情况

公司于 2020 年 4 月 28 日召开的第十届董事会第十三次会议及第十届监事会第七次会议审议通过了《关于会计政策变更的议案》，并于2020年4月30日披露《关于会计政策变更的公告》（公告编号：202019-016）（详见巨潮资讯网<http://www.cninfo.com.cn>）。

②会计政策变更原因

2017 年 7 月 5 日，财政部修订发布《企业会计准则第 14 号——收入》（财会〔2017〕22 号，以下简称“新收入准则”），要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自 2018 年 1 月 1 日起施行；其他境内上市企业，自 2020 年 1 月 1 日起施行。公司根据财政部上述通知规定对相应会计政策进行变更。

③会计政策变更带来的影响

根据相关新旧准则衔接规定，首次执行本准则的企业，应当根据首次执行本 准则的累积影响数，调

整首次执行本准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。变更后的会计政策能够更加客观、公允地反映公司的财务状况和经营成果，不会对公司财务状况、经营成果和现金流量产生重大影响，不会对财务报表产生重大影响。

(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。

法定代表人（签字）：

铁岭新城投资控股（集团）股份有限公司

2020年8月21日