证券代码:000809　　证券简称:铁岭新城　　公告编号:2019-012

铁岭新城投资控股股份有限公司

【2018】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	cy5857@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

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;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、出租车运营、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、出租车运营、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。

(2)公司所属行业情况

房地产行业,市场容量大,产业链长,作为我国的支柱性产业仍然不可替代。房地产行业是典型的周期性行业,目前,我国房地产市场逐步进入成熟期,行业空间收缩的同时将迎来分化,一方面,城市的分化进一步凸显,具备经济、产业、教育、医疗等优势的城市将继续“领跑”行业下半场。另一方面,房地产企业的分化也更加剧烈,龙头房企将凭借着大量的优质土地储备、更强的融资能力及高效的运营能力,将继续实现规模增长,行业集中度将逐步提升。土地一级开发属于房地产上游行业,根据《土地一级开发合作协议》,公司在本地区内具有行业垄断地位。近两年铁岭新城区房地产市场景气度逐渐提高,发展态势良好,带动土地市场向好发展,公司主营业务持续好转。

①铁岭市新城区房地产市场发展态势良好

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,人口逐渐聚集,新城区房地产市场景气度不断提高,无论在建楼盘数量还是销售情况,均出现较理想状况,2018年新城区房地产市场呈现供销两旺的局面,房屋价格大幅度攀升,主要房地产项目开发、销售情况及房屋价格情况见下表:

铁岭市新城区2018年主要房地产项目销售情况表

项目名称	开盘套数	销售套数	销售率	价格(元/㎡)
常青郡	500	435	87%	3500-7300
富力四季半岛	598	311	53%	8800-14000
银泰尚城	700	502	72%	3100-7000
盛宝赋府	190	79	42%	4500-5500

铁岭市新城区房屋价格比较情况表

房屋类别	2016-2017年平均价格(元/㎡)	2018年平均价格(元/㎡)
高层	3300	3800
多层	4000	4500
洋房	5000	7000
别墅	7000	10000

从公司目前掌握的情况来看,2019年铁岭新城区房地产市场从年初开始仍然保持良好的势头。

②土地市场趋稳,呈现上升态势

在房地产市场的带动下,铁岭市新城区土地市场向好发展,拟到新城区投资的地产商纷纷前来考察、洽商,其中不乏万达集团、富力地产、碧桂园、红星美凯隆等知名地产商。目前富力地产开发的富力四季半岛一期项目已经落地,凭借其在业界的较高知名度,赢得购房者的青睐,销售状况良好,价格在新城区也是首屈一指。同时万达集团拟在铁岭新城区进行城市综合体开发建设,即建设万达广场项目,2018年8月,万达集团已与铁岭市政府签署《铁岭万达广场项目合作框架协议》,目前双方正在就合作具体事宜进行深入洽谈。万达广场项目地块选址位于新城区,主要建设商业和住宅,该项目不仅能为公司带来可观的土地出让收入,同时能够带动铁岭市新城区的城市发展,促进周边土地价值的提升,为公司丰富的土地储备带来较大的升值潜力和空间。

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

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

□ 是 √ 否

单位:人民币元

	2018年	2017年	本年比上年增减	2016年
营业收入	1,552,430,936.22	79,723,667.61	1,847.26%	21,029,428.09
归属于上市公司股东的净利润	96,667,718.45	101,106,840.27	-4.40%	-240,470,472.53
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	86,768,216.83	96,263,540.10	-8.91%	-243,822,106.09
经营活动产生的现金流量净额	211,690,678.07	677,812,384.27	-68.77%	-298,949,278.90
基本每股收益(元/股)	0.117	0.123	-4.88%	-0.29
稀释每股收益(元/股)	0.117	0.123	-4.88%	-0.29
加权平均净资产收益率	3.07%	3.31%	-0.24%	-7.70%
	2018年末	2017年末	本年末比上年末增减	2016年末
总资产	5,805,724,577.27	5,946,411,347.04	-2.37%	6,378,745,853.88
归属于上市公司股东的净资产	3,201,602,088.30	3,104,944,369.85	3.11%	3,003,827,529.58

(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	5,821,228.20	6,142,389.77	91,951,260.32	1,448,516,057.93
归属于上市公司股东的净利润	29,907,566.04	-24,247,143.25	5,760,635.22	85,236,660.42
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	26,502,830.34	-24,410,239.89	5,355,423.37	79,320,203.01
经营活动产生的现金流量净额	33,508,310.83	-13,297,648.67	85,346,856.15	106,133,159.76

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	29,465	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	29,562	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	135,000,000	
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	0.94%	7,720,000	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			
戴毅	境内自然人	0.77%	6,312,246	0			
刘柏权	境内自然人	0.56%	4,511,968	0	质押	4,511,968	
罗曾苗	境内自然人	0.53%	4,353,200	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			
胡祖平	境内自然人	0.44%	3,657,000	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

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	0	8.46%
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	“14铁岭债”:2018年3月6日兑付剩余707,321张债券利息107.69万元;2019年3月6日本期债券到期,公司如期兑付本息7,071,207元,债券余额为0。“15铁岭01”:2018年8月28日本期债券三年回售期回售250万张;公司如期兑付债券回售本金及全部债券利息25,400万元,债券余额为25,000万元。“16铁岭01”:2018年3月22日兑付利息3,360万元;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21,360万元,债券余额32,000万元。				

(2)公司债券最新跟踪评级及评级变化情况

2017年7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A+,评级展望为“稳定”,公司发行的2014年公司债券信用等级为AA。

2018年6月13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A+,评级展望为“稳定”,公司发行的2014年公司债券信用等级为AA。

2018年跟踪评级结果与2017年一致。

(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	2018年	2017年	同期变动率
资产负债率	44.85%	47.78%	-2.93%
EBITDA全部债务比	10.01%	17.48%	-7.47%
利息保障倍数	1.33	1.58	-15.82%

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

是

房地产业

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

2018年宏观经济仍处于结构性调整中, 国家推出了松紧适度的稳健货币政策和积极的财政政策,房地产抵押贷款利率有所下行以及部分地区行政限制松动,房地产市场出现了回暖迹象。2018年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,各项工作积极稳步推进,并取得了一定的进展,土地一级开发业务收入稳步增长,莲花湿地恢复项目移交并实现收入,股票交易撤销退市风险警示,到期债务按时偿还,风险有效化解,财务状况逐步好转,业绩继续保持盈利。报告期内,公司实现营业收入155,243.09万元,较上年同期增加1,847.26%;实现归属于上市公司股东的净利润9,665.77万元。截至2018年12月31日,公司总资产580,572.46万元;归属上市公司股东净资产320,160.21万元。公司2018年度具体经营情况如下:

一是土地一级开发业务收入稳步增长

随着近几年三四线城市房地产市场“去化”效果显著,以及刚需和改善性需求的增加,三四线城市房地产市场景气度逐渐提升,同时也带动土地一级开发市场的好转,大型地产开发商纷纷将战略调整向三四线城市布局。2018年铁岭新城区房地产市场发展态势良好,土地市场升温向好发展,公司抢抓机遇,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,经过市场培育、客户挖潜、紧密对接,2018年公司土地一级开发主营业务打破几年来的瓶颈期,实现土地一级开发收入9,126万元,较上年增加3,107万元,增长51.62%。土地出让取得了近几年来的突破,主营业务持续好转。

①铁岭市新城区房地产市场发展态势良好

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,人口逐渐聚集,新城区房地产市场景气度不断提高,无论在建楼盘数量还是销售情况,均出现较理想状况,2018年新城区房地产市场呈现供销两旺的局面,房屋价格大幅度攀升,主要房地产项目开发、销售情况及房屋价格情况见下表:

铁岭市新城区2018年主要房地产项目销售情况表

项目名称	开盘套数	销售套数	销售率	价格(元/㎡)
常青郡	500	435	87%	3500-7300
富力四季半岛	598	311	53%	8800-14000
银泰尚城	700	502	72%	3100-7000
盛宝赋府	190	79	42%	4500-5500

铁岭市新城区房屋价格比较情况表

房屋类别	2016-2017年平均价格(元/㎡)	2018年平均价格(元/㎡)
高层	3300	3800
多层	4000	4500
洋房	5000	7000
别墅	7000	10000

从公司目前掌握的情况来看,2019年铁岭新城区房地产市场从年初开始仍然保持良好的势头。

②土地市场趋稳,呈现上升态势

在房地产市场的带动下,铁岭市新城区土地市场向好发展,拟到新城区投资的地产商纷纷前来考察、洽商,其中不乏万达集团、富力地产、碧桂园、红星美凯隆等知名地产商。目前富力地产开发的富力四季半岛一期项目已经落地,凭借其在业界的较高知名度,赢得购房者的青睐,销售状况良好,价格在新城区也是首屈一指。同时万达集团拟在铁岭新城区进行城市综合体开发建设,即建设万达广场项目,2018年8月,万达集团已与铁岭市政府签署《铁岭万达广场项目合作框架协议》,目前双方正在就合作具体事宜进行深入洽谈。万达广场项目地块选址位于新城区,主要建设商业和住宅,该项目不仅能为公司带来可观的土地出让收入,同时能够带动铁岭市新城区的城市发展,促进周边土地价值的提升,为公司丰富的土地储备带来较大的升值潜力和空间。

③主营业务持续好转

自2017年初,铁岭市新城区土地市场开始复苏,2017年公司土地出让收入6,019万元,实现3年零的突破,2018年主营业务持续好转,公司出让土地129亩,实现收入9,126万元,较上年增长51.62%。

二是莲花湿地恢复项目移交并实现收入

2018年4月11日,公司子公司铁岭财京投资有限公司与铁岭市政府指定的接收单位签定《铁岭凡河新区莲花湿地恢复工程移交确认书》,公司完成莲花湿地恢复治理项目并办理完成移交手续,该项目公司累计投资120,670万元,应收固定费用(投资额12%收益)14,480万元,合计135,150万元。2018年,按照双方签定的有关合作协议约定,铁岭市政府已向公司支付该项目部分投资额、固定费用及财务成本,公司取得莲花湿地恢复项目收益并计入公司收入。

三是到期债务按时偿还,风险有效化解

公司2015年8月28日非公开发行的5亿元公司债“15铁岭01”于2018年8月进入三年回售选择期,共有2.5亿元选择回售。为维护金融市场信用环境,公司积极筹措公司债兑付资金,按时兑付2.84亿元债券本息,保持了良好的信用状况。

四是财务状况逐步好转

随着近两年公司收入、利润逐年增加提升,公司债务规模、资产负债率持续下降,财务指标不断优化。从2016年末至2018年末,公司负债总额由33.75亿元减少至26.04亿元,有息负债由28.65亿元减少至22.30亿元,资产负债率由52.91%下降至44.85%。

(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

报告期内公司实现出让土地收入9,126万元,较上年增长51.62%。同时收回以前年度欠缴的应收土地出让金6,339.79万元。

(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,共计获得租赁收益158.1万元。

(6)报告期末公司融资情况

报告期末,公司融资余额为222,986.21万元,其中:银行贷款期末余额为131,093万元,占融资额的58.8%,其中一年期贷款为44,500万元、二年期4,990万元,三年期44,000万元、五年期贷款16,200 万元、八年期贷款21,403 万元;公司债82,073.21万元,占融资额的36.8 %,期限5年,3+2模式;其它借款9,820万元,占融资额的4.40%,借款期限1年。

(7)公司2019年经营计划

2019年,公司将努力提高主营业务收入,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,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,土地出让系公司目前的主要内生动力,是公司2019年工作的重中之重,公司已开发整理完成的土地未来将为公司带来可观的收益。公司将进一步加强营销团队建设,加大招商推介力度和宣传媒介推广,拓展招商渠道,转变营销思路,从单一的土地招商向土地招商和引进项目招商两方面同时发力,采取多种方式、多种渠道,仔细研究并积极引进能够促进新城区人口聚集、拉动第三产业发展的养老、文化、教育等项目,以及引进无污染项目落地周边产业园区,通过项目的落地带动新城区土地市场发展,盘活存量土地,加快土地出让进程,增加公司土地出让收入。在土地招商方面,公司将积极与知名地产商进行洽商,争取早日达成投资意向;在渠道拓展方面,积极引进辽宁省内知名的医院、教育机构、文化产业等,从而聚集人口,提升人气,争取以引进项目带动土地出让,提高公司主营业务收入,改善经营业绩。

二是积极拓展新业务,努力实现公司多元化可持续发展

目前公司在做好主业的基础上,正在寻求多元化可持续发展。一是通过提高内生动力,实现多元化经营发展。公司这两年正在探索贸易、新能源等业务领域,并成立了相应的贸易公司和新能源合资公司,意在锻炼队伍,积累经验,逐渐模索,逐步将新的业务领域培育成为公司业务的补充以至发展成为公司的主营业务,通过提高内生动力推动公司多元化发展;二是积极寻求外部合作,实现公司可持续经营发展。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,实现公司可持续经营发展。

三是全力防范化解债务风险,确保公司稳定运行

2019年公司仍然面临较大的债务压力,资金需求量较大,除需归还部分银行贷款本息以外,公司于2014年公开发行的“14铁岭债”(剩余7,073万元)及2016年非公开发行的5亿元“16铁岭01”公司债均于2019年3月到期和进入回售选择期,需要较大额度兑付资金。经过积极筹措资金,目前公司已如期兑付上述两期公司债到期及回售本息共计2.9亿元。近两年,公司营业收入稳定增长,业绩得到有效改善,负债规模和资产负债率持续下降,公司信用级别将逐步恢复,市场融资渠道逐渐拓宽,融资能力增强。下一步公司将做好资金统筹安排,继续拓宽融资渠道,采取有效措施,多方面筹措资金,化解债务风险,保障公司稳定运行。

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
棚户改造	1,352,863,616.73	141,168,377.39	10.43%	1000.00%	1000.00%	1000.00%

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

营业收入较上年增加主要是由于2018年湿地治理计入收入所致。

营业成本较上年增加主要是由于2018年湿地治理节转成本所致。

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

2018 年 10 月 26日, 公司召开第十届董事会第四次会议, 审议通过了《关于会计政策变更的议案》,并于2018年10月27日披露《关于会计政策变更的公告》(公告编号:2018-046)(详见巨潮资讯网http://www.cninfo.com.cn)。

本次会计政策变更后,公司按照2018 年 6月 15 日发布的《关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2018〕15号)的规定和要求执行。

②会计政策变更原因

2018年6月15日,中华人民共和国财政部发布《关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2018〕15号),公司作为执行企业会计准则的非金融企业,且尚未执行新金融准则和新收入准则,应当按照企业会计准则和《修订通知》附件1 的要求编制财务报表,公司对财务报表格式进行了相应的变更,从2018年第三季度报告起按照通知的要求编制本公司的财务报表。

③会计政策变更带来的影响

根据财政部《关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2018〕15号)的要求,公司调整以下财务报表的列报,并对可比会计期间的比较数据相应进行调整。

原“应收票据”和“应收账款”项目合并计入新增的“应收票据及应收账款”项目;

原“应收利息”、“应收股利”和“其他应收款”项目合并计入“其他应收款”项目;

原“固定资产清理”和“固定资产”项目合并计入“固定资产”项目;

“工程物资”项目归并至“在建工程”项目;

原“应付票据”和“应付账款”项目合并计入新增的“应付票据及应付账款”项目;

原“应付利息”、“应付股利”和“其他应付款”项目合并计入“其他应付款”项目;

“专项应付款”项目归并至“长期应付款”项目;

新增“研发费用”项目,原计入“管理费用”项目的研发费用单独列示为“研发费用”项目;

在“财务费用”项目下列示“利息费用”和“利息收入”明细项目。

除上述项目变动影响外,本次会计政策变更不涉及对公司以前年度的追溯调整。本次会计政策的变更不会对当期和会计政策变更之前公司总资产、负债总额、净资产及净利润产生任何影响。

(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2018年度纳入合并范围的子公司共5户,比2017年减少1户。子公司铁岭财京房地产开发有限公司未实际出资和经营,于报告期内注销。

铁岭新城投资控股股份有限公司董事会

2019年4月25日

证券代码:000809　　证券简称:铁岭新城　　公告编号:2019-008

铁岭新城投资控股股份有限公司第十届董事会第七次会议决议公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

2019年4月15日,铁岭新城投资控股股份有限公司董事会以电话形式发出关于召开公司第十届董事会第七次会议的通知。本次会议于2019年4月25日在公司办公大楼八楼会议室召开,应到董事9人,实到董事9人,会议由公司董事长隋景宝先生主持,公司部分监事和高级管理人员列席了会议。会议的召集、召开符合《公司法》和《公司章程》的有关规定。会议审议通过了以下议案:

一、审议通过《公司2018年度董事会工作报告》

具体内容详见公司同日发布的《铁岭新城投资控股股份有限公司2018年度董事会工作报告》。

此议案尚需提交2018年度股东大会审议。

表决结果:同意9票,反对0票,弃权0票。

二、审议通过《公司2018年年度报告及摘要》

具体内容详见公司同日发布的《铁岭新城投资控股股份有限公司2018年年度报告》及《铁岭新城投资控股股份有限公司2018年年度报告摘要》(　　公告编号:2019-012)

此议案尚需提交2018年度股东大会审议。

表决结果:同意9票,反对0票,弃权0票。

三、审议通过《公司2018年度财务报告》

具体内容详见4月27日披露于巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn) 的《铁岭新城投资控股股份有限公司2018年年度报告》第十一节“财务报告”部分。

此议案尚需提交2018年度股东大会审议。

表决结果:同意9票,反对0票,弃权0票。

四、审议通过《关于2018年度利润分配的议案》

根据中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《2018年度合并及母公司财务报表审计报告书》(中兴华审字(2019)第011182 号),公司2018年度实现净利润96,657,718.45元。公司董事会综合考虑当前公司的经营情况与财务状况,为满足公司日常经营需要,保证公司可持续发展,2018年度拟不进行利润分配和公积金转增股本。

此议案尚需提交2018年度股东大会审议。

表决结果:同意9票,反对0票,弃权0票。

五、审议通过《关于续聘会计师事务所的议案》

根据公司《董事会审计委员会工作细则》的规定,公司董事会审计委员会提名继续聘请中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)为公司2019年度财务审计机构,聘期一年,支付其报酬60万元人民币。

此议案尚需提交2018年度股东大会审议。

表决结果:同意9票,反对0票,弃权0票。

六、审议通过《关于变更公司名称及修订(公司章程)部分条款的议案》

为符合公司目前的业务实际情况和未来发展规划,满足公司集团化管理需要,公司拟将名称变更为“铁岭新城投资控股(集团)股份有限公司”,并修订《公司章程》相应部分条款,公司　　证券简称(铁岭新城)及证券代码(000809)保持不变。具体内容详见公司同日发布的《铁岭新城投资控股股份有限公司关于拟变更公司名称并修订(公司章程)部分条款的公告》(　　公告编号:2019-010)

此议案尚需提交2018年度股东大会审议。

表决结果:同意9票,反对0票,弃权0票

七、审议通过《独立董事2018年度述职报告》

具体内容详见公司同日发布的《铁岭新城投资控股股份有限公司独立董事2018年度述职报告》。

表决结果:同意9票,反对0票,弃权0票。

八、审议通过《2018年度内部控制自我评价报告》

具体内容详见公司同日发布的 《铁岭新城投资控股股份有限公司2018年度内部控制自我评价报告》。

表决结果:同意9票,反对0票,弃权0票。

九、审议通过《公司2019年第一季度报告全文及正文》

具体内容详见公司同日发布的《铁岭新城投资控股股份有限公司2019年第一季度报告》及《铁岭新城投资控股股份有限公司2019年第一季度报告正文》(　　公告编号:2019-013)。

表决结果:同意9票,反对0票,弃权0票。

十、审议通过《关于召开2018年度股东大会的议案》

公司2018年度股东大会拟于2019年5月28日(星期二)在公司办公大楼八楼会议室召开,具体内容详见 《铁岭新城投资控股股份有限公司关于召开2018年度股东大会通知的公告》(　　公告编号:2019-009)。

表决结果:同意9票,反对0票,弃权0票。

十一、备查文件

1、《第十届董事会第七次会议决议》;

2、《独立董事关于第十届董事会第七次会议相关事项的独立意见》。

特此公告。

铁岭新城投资控股股份有限公司董事会

2019年4月25日

证券代码:000809　　证券简称:铁岭新城　　公告编号:2019-009

铁岭新城投资控股股份有限公司关于召开2018年度股东大会通知的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

一、召开会议的基本情况

1.股东大会届次:2018年度股东大会。

2.股东大会召集人:公司第十届董事会。公司于2019年4月25日召开第十届董事会第七次会议,审议通过了《关于召开2018年度股东大会的议案》。

3.会议合法、合规性:本次股东大会的召开,符合有关法律、行政法规、部门规章、规范性文件和《公司章程》的规定。

4.会议召开时间:

(1)现场会议时间:2019年5月28日(星期二)14:00。

(2)网络投票时间:

通过深圳证券交易所交易系统进行网络投票的时间为2019年5月28日9:30至11:30,13:00至15:00;

通过深圳证券交易所互联网系统投票的时间为2019年5月27日15:00至2019年5月28日15:00。

5.会议召开方式:本次股东大会采用现场投票与网络投票相结合的方式召开。

(1)公司将通过深圳证券交易所交易系统和互联网投票系统(http://wltp.cninfo.com.cn)向股东提供网络形式投票平台,股东可以在网络投票时间内通过上述系统行使表决权。

(2)公司股东应选择现场投票、网络投票中的一种方式,若同一表决权出现重复投票表决的,以第一次投票表决为准。

6.股权登记日:2019年5月21日(星期二)

7.会议出席对象:

(1)在股权登记日持有公司股份的普通股股东或其代理人。截止股权登记日2019年5月21日下午收市时在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司登记在册的公司全体普通股股东均有权出席股东大会,并可以以书面形式委托代理人出席会议和参加表决,该股东代理人不必是本公司股东。

(2)公司董事、监事和高级管理人员。

(3)公司聘请的见证律师。

8.会议召开地点:铁岭市新城区金沙江路11号金鹰大厦八层公司会议室

二、会议审议事项

1.审议《公司2018年度董事会工作报告》

具体内容详见4月27日披露于巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn) 的《铁岭新城投资控股股份有限公司2018年度董事会工作报告》。

2.审议《公司2018年年度报告及摘要》

具体内容详见4月27日披露于巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn) 的《铁岭新城投资控股股份有限公司2018年年度报告》及《铁岭新城投资控股股份有限公司2018年年度报告摘要》(　　公告编号:2019-012)。

3.审议《公司2018年度财务报告》

具体内容详见4月27日披露于巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn) 的《铁岭新城投资控股股份有限公司2018年年度报告》第十一节“财务报告”部分。

4.审议《公司2018年度监事会工作报告》

具体内容详见4月27日披露于巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn) 的《铁岭新城投资控股股份有限公司2018年度监事会工作报告》。

5.审议《关于2018年度利润分配的议案》

具体内容详见4月27日披露于巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn) 的《铁岭新城投资控股股份有限公司第十届董事会第七次会议决议公告》(　　公告编号:2019-008)。

6.审议《关于续聘会计师事务所的议案》

具体内容详见4月27日披露于巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn) 的《铁岭新城投资控股股份有限公司第十届董事会第七次会议决议公告》(　　公告编号:2019-008)。

7.审议《关于变更公司名称及修订(公司章程)部分条款的议案》

具体内容详见4月27日披露于巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn) 的《铁岭新城投资控股股份有限公司第十届董事会第七次会议决议公告》(　　公告编号:2019-008)及《铁岭新城投资控股股份有限公司关于拟变更公司名称并修订(公司章程)部分条款的公告》(　　公告编号:2019-010)。

公司独立董事将在本次年度股东大会上进行述职(非表决事项)。

上述议案已经公司第十届董事会第七次会议、第十届监事会第四次会议审议通过。

三、提案编码

表一:本次股东大会提案编码表

提案编码	提案名称	备注
		该列打勾的栏目可以投票
100	总议案	√
1.00	《公司2018年度董事会工作报告》	√
2.00	《公司2018年年度报告及摘要》	√
3.00	《公司2018年度财务报告》	√
4.00	《公司2018年度监事会工作报告》	√
5.00	《关于2018年度利润分配的议案》	√
6.00	《关于续聘会计师事务所的议案》	√
7.00	《关于变更公司名称及修订(公司章程)部分条款的议案》	√

(2)填报表决意见

表决意见:同意、反对、弃权。

(3)股东对总议案进行投票,视为对所有议案表达相同意见。在股东对同一议案出现总议案与分议案重复投票时,以第一次有效投票为准。如股东先对分议案投票表决,再对总议案投票表决,则以已投票表决的分议案的表决意见为准,其他未表决的议案以总议案的表决意见为准;如先对总议案投票表决,再对分议案投票表决,则以总议案的表决意见为准。

二、通过深交所交易系统投票的程序

1.投票时间:2019年5月28日的交易时间,即9:30—11:30和13:00—15:00。

2.股东可以登录证券公司交易客户端通过交易系统投票。

三、通过深交所互联网投票系统投票的程序

1.互联网投票系统开始投票的时间为 2019年5月27日15:00,结束时间为 2019年5月28日15:00。

2.股东通过互联网投票系统进行网络投票,需按照《深圳证券交易所投资者网络服务身份认证业务指引(2016 年修订)》的规定办理身份认证,取得“深交所数字证书”或“深交所投资者服务密码”。具体的身份认证流程可登录互联网投票系统 http://wltp.cninfo.com.cn 规则指引栏目查阅。

3.股东根据获取的服务密码或数字证书,可登录http://wltp.cninfo.com.cn在规定时间内通过深交所互联网投票系统进行投票。

附件2:

授权委托书

兹委托_____先生/女士(证件号码:_____,以下简称“受托人”)代表本人/本单位出席铁岭新城投资控股股份有限公司2018年度股东大会。受托人有权依照本授权委托书的指示对该次股东大会审议的各议案进行投票表决,并代为签署该次股东大会需要签署的相关文件。本授权委托书的有效期限为自本授权委托书签署之日起至该次股东大会会议结束之日止。本人/本单位已通过深圳证券交易所网站了解了公司有关审议事项及内容,表决意见如下:

| 提案编码 | 提案名称 | 备注 | 同意 | 反对 | 弃权 |
|---|---|---|---|---