

证券代码:000809

证券简称:铁岭新城

公告编号:2017-021

铁岭新城投资控股股份有限公司

[2016] 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计划,投资者应当到证监会指定媒体仔细阅读年度报告全文。

除下列董事外,其他董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议

未亲自出席董事姓名

未亲自出席董事职务

未亲自出席会议原因

被委托人姓名

石英

独立董事

工作原因

王萍

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。

报告期内公司不适用

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	张峰	李丽华	
办公地址	铁岭市新城区域金沙江路11号金鹰大厦八层	铁岭市新城区域金沙江路11号金鹰大厦八层	
传真	024-74997023	024-74997023	
电话	024-74997022	024-74997022	
电子邮箱	024-74997022@163.com	024-74997022@163.com	

2. 报告期主要业务或产品简介

一、公司从事的主要业务

报告期内公司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,公司的铁岭市人民政府和铁岭市土地储备中心的委托,对铁岭市人民政府依法通过收购、收回、征收等方式储备的铁岭市新城区范围内国有建设用地,组织实施拆迁和市政基础设施建设,做到“九通一平”,使该等土地达到出让条件,经国土资源部门验收后由土地储备中心统一调配或出让,公司按照与铁岭市人民政府签订的《土地一级开发合作协议》之约定享有土地一级开发权,同时对铁岭市新城区供水、污水排放、汽车租赁、广告传媒业务。

公司报告期内从事的主要业务为土地一级开发和城市运营。

2. 公司的行业情况

从房地产行业整体来看,“分类调控,因城施政”的政策主线贯穿2016年全年。具体来看,(1)2016年1月,中央层面的政策宽松经历了“限购”到“限贷”的转变,高库存城市则需求端继续出台财政补贴、交税优惠等政策,从而进入3月,热点城市开始逐步收紧,其中,上海、深圳房价升级,从限贷到限购,需求端的调控,同时强强供应端面上的多次增加供应。此后,热点城市相继出台收紧政策以抑制房价过快上涨,主要内容包括土地限价、房价调控、土地竞拍保证金、土地出让年限、限购次数、限售、限购面积等至26个城市,限购范围在中西部地区,并逐步向二三线城市热点区域蔓延。在政策调控上,个别城市部分银行在操作层面逐步上调贷款利率,与此同时,在政策层面,部分热点城市收紧购房首付比例由公积金贷款。

2016年1-12月,辽宁省房屋新开工投资额为494.85亿元,与上年同期相比下降41.1个百分点,同比下降26.34亿元,同比下降10.9%,新开工面积37326.6万平方米,与上年同期相比下降20.6个百分点。其中,新开工面积下降最多的是铁岭市,同比下降58.3%。(数据来源于《辽宁房地产业周刊》)

三、公司所处市场环境

从房地产行业整体来看,2016年土地市场供需维持低位,供需总量均同比继续下滑,但热点城市成交活跃带动溢价率上升,出让金也呈现显著增长。与此同时,各线城市则呈现分化,一线城市成交量大且地价高企,二线城市投资热,其次是全国性专业土地推介会,通过“走出去,拉进来”的方式,促进土地的销售。公司通过加强内部管理实现开源节流,继续保持全员绩效考核制度,提高升薪、降低成本作为管理的要点,来应对短期经营风险,同时在加强主营业务的前提下,积极拓展市场,以取得新的增长点。

四、报告期主要经营情况

公司地处东北地区经济欠发达的三四线城市,2016年地产开发商仍以消化库存、回笼资金的策略为主,公司未实现土地出让,但情况正在逐渐改善,经过年的库存消化,铁岭新城区域的房地产市场呈现出良性发展。

报告期内公司共22个房产项目,已开发完成建设600万平方米,建设住宅37417套,均价约3600元/平方米,已销售35748套,销售率为95.54%,剩余16303套,建设商铺119套,均价约3800元/平方米,已销售2573套,销售率为90.56%,剩余621套。从上述统计数据可以看出,目前铁岭市新城区已建成项目基本无库存压力,普通住宅基本售罄,且价格平稳上升,根据目前铁岭市人口对新城区住房的刚性需求及改善需求来看,新城区人口将逐渐增加,住房需求将逐渐提高,公司仍有较大的成长空间。

3. 主要会计数据和财务指标

近三年主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

□ 是 √ 否

单位:人民币元

	2016年	2015年	本年比上年增减	2014年
营业收入	21,029,428.00	34,390,991.61	-38.94%	263,077,361.13
归属于上市公司股东的净利润	-24,470,472,723	-179,339,704.00	-340.00%	28,771,794.99
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-343,822,106.00	-101,666,948.32	-27.62%	21,861,944.96
经营活动产生的现金流量净额	-209,849,278.90	104,625,074.73	-366.64%	-789,691,635.22
基本每股收益(元/股)	-0.29	-0.22	-31.82%	0.03
稀释每股收益(元/股)	-0.29	-0.22	-31.82%	0.03
加权平均净资产收益率	-7.70%	-6.31%	-2.39%	0.63%
2016年末	2015年末	本年末比上年增减	1.21%	6,206,286,170.11
总资产	6,376,746,863.00	6,302,315,407.00	1.21%	6,206,286,170.11
归属于上市公司股东的净资产	3,003,837,529.08	3,244,308,002.11	-7.41%	3,479,633,793.11

(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	3,307,628.29	6,628,571.16	6,917,526.62	6,074,698.03
归属于上市公司股东的净利润	-21,244,511.44	-61,266,814.31	-39,776,074.78	-128,190,472.00
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-21,604,902.90	-61,666,802.16	-40,851,178.24	-120,672,498.40
经营活动产生的现金流量净额	-180,614,961.23	-7,637,983.10	-140,597.51	-42,546,946.90

上述财务指标或其加总数是否已披露于报告,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) 普通股股东数及前10名股东持股情况

单位:股

	年度报告期末普通股股东总数	年度报告期末境内自然人股东数	年度报告期末境外自然人股东数	年度报告期末机构股东数
报告期末普通股股东总数	31,356	33,148	0	0
前10名股东情况				
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
铁岭市财政局	国有法人	34.29%	282,867,500	0
张峰	境内自然人	3.21%	26,477,997	0
中国建设银行-铁岭市财政局理财产品	其他	2.00%	17,000	0
中国建设银行-铁岭市财政局理财产品	其他	1.70%	14,690	0
中国建设银行-铁岭市财政局理财产品	其他	1.60%	13,300	0
中国建设银行-铁岭市财政局理财产品	其他	1.50%	12,600	0
中国建设银行-铁岭市财政局理财产品	其他	1.40%	11,700	0
中国建设银行-铁岭市财政局理财产品	其他	1.30%	10,800	0
中国建设银行-铁岭市财政局理财产品	其他	1.20%	10,000	0
中国建设银行-铁岭市财政局理财产品	其他	1.10%	9,100	0
中国建设银行-铁岭市财政局理财产品	其他	1.00%	8,200	0
中国建设银行-铁岭市财政局理财产品	其他	0.90%	7,300	0
中国建设银行-铁岭市财政局理财产品	其他	0.80%	6,400	0
中国建设银行-铁岭市财政局理财产品	其他	0.70%	5,500	0
中国建设银行-铁岭市财政局理财产品	其他	0.60%	4,600	0
中国建设银行-铁岭市财政局理财产品	其他	0.50%	3,700	0
中国建设银行-铁岭市财政局理财产品	其他	0.40%	2,800	0
中国建设银行-铁岭市财政局理财产品	其他	0.30%	2,000	0
中国建设银行-铁岭市财政局理财产品	其他	0.20%	1,200	0
中国建设银行-铁岭市财政局理财产品	其他	0.10%	600	0
中国建设银行-铁岭市财政局理财产品	其他	0.05%	300	0
中国建设银行-铁岭市财政局理财产品	其他	0.02%	100	0
中国建设银行-铁岭市财政局理财产品	其他	0.01%	50	0
中国建设银行-铁岭市财政局理财产品	其他	0.005%	25	0
中国建设银行-铁岭市财政局理财产品	其他	0.001%	10	0
中国建设银行-铁岭市财政局理财产品	其他	0.0005%	5	0
中国建设银行-铁岭市财政局理财产品	其他	0.0001%	2	0
中国建设银行-铁岭市财政局理财产品	其他	0.00005%	1	0
中国建设银行-铁岭市财政局理财产品	其他	0.00001%	0.5	0
中国建设银行-铁岭市财政局理财产品	其他	0.000005%	0.25	0
中国建设银行-铁岭市财政局理财产品	其他	0.000001%	0.1	0
中国建设银行-铁岭市财政局理财产品	其他	0.0000005%	0.05	0
中国建设银行-铁岭市财政局理财产品	其他	0.0000001%	0.025	0
中国建设银行-铁岭市财政局理财产品	其他	0.00000005%	0.01	0
中国建设银行-铁岭市财政局理财产品	其他	0.00000001%	0.005	0
中国建设银行-铁岭市财政局理财产品	其他	0.000000005%	0.0025	0
中国建设银行-铁岭市财政局理财产品	其他	0.000000001%	0.001	0
中国建设银行-铁岭市财政局理财产品	其他	0.0000000005%	0.0005	0
中国建设银行-铁岭市财政局理财产品	其他	0.0000000001%	0.0001	0
中国建设银行-铁岭市财政局理财产品	其他	0.00000000005%	0.00005	0
中国建设银行-铁岭市财政局理财产品	其他	0.00000000001%	0.00001	0
中国建设银行-铁岭市财政局理财产品	其他	0.000000000005%	0.000005	0
中国建设银行-铁岭市财政局理财产品	其他	0.000000000001%	0.000001	0
中国建设银行-铁岭市财政局理财产品	其他	0.0000000000005%	0.0000005	0
中国建设银行-铁岭市财政局理财产品	其他	0.0000000000001%	0.0000001	0
中国建设银行-铁岭市财政局理财产品				