证券代码：000055、200055　　证券简称：方大集团、方大 B　　公告编号：2020-43

方大集团股份有限公司 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。

公司所有董事均亲自出席了审议本次半年报的董事会会议。

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	方大集团，方大 B	股票代码	000055，200055
股票上市交易所	深圳证券交易所		
变更前的股票简称	无		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	肖杨健	邓凌晨	
办公地址	深圳市高新技术产业园南区科技南十二路方大科技大厦 20 楼	深圳市高新技术产业园南区科技南十二路方大科技大厦 20 楼	
电话	86(755)26788571 转 6622	86(755)26788571 转 6622	
电子信箱	zql@fangda.com	zqb@fangda.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)	1,251,608,064.42	1,425,890,946.99	-12.22%
归属于上市公司股东的净利润(元)	146,839,884.57	128,581,755.01	14.20%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	146,292,847.94	113,377,064.06	29.03%
经营活动产生的现金流量净额(元)	-136,985,479.40	-372,725,003.11	63.25%
基本每股收益(元/股)	0.13	0.11	18.18%
稀释每股收益(元/股)	0.13	0.11	18.18%
加权平均净资产收益率	2.81%	2.55%	0.26%
	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)	11,481,781,127.67	11,369,964,580.11	0.98%
归属于上市公司股东的净资产(元)	5,176,776,062.41	5,182,795,079.67	-0.12%

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		61,834		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	
深圳市邦林科技发展有限公司	境内非国有法人	10.55%	114,847,854		质押	32,700,000	
盛久投资有限公司	境外法人	9.57%	104,127,479				
方威	境内自然人	3.62%	39,372,437				
共青城时利和投资管理合伙企业(有限合伙)	境内非国有法人	2.46%	26,791,488				
VANGUARD TOTAL INTERNATIONAL STOCK INDEX FUND	境外法人	0.64%	6,986,407				
VANGUARD EMERGING MARKETS STOCK INDEX FUND	境外法人	0.58%	6,312,683				
申万宏源证券(香港)有限公司	境外法人	0.52%	5,705,823				
曲春林	境内自然人	0.51%	5,557,161				
陈胜	境内自然人	0.46%	5,000,000				
第一上海证券有限公司	境外法人	0.36%	3,938,704				
上述股东关联关系或一致行动的说明	上述股东中，深圳市邦林科技发展有限公司与盛久投资有限公司为一致行动人，深圳市邦林科技发展有限公司与共青城时利和投资管理合伙企业(有限合伙)属关联关系。其他流通股股东未通知本公司是否存在关联关系或一致行动人关系。						
参与融资融券业务股东情况说明	深圳市邦林科技发展有限公司通过平安证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司 55,000,000 股。						

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

公司不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。

三、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

2020 年上半年，突如其来的新冠疫情肆虐全球，国外疫情仍未见拐点，社会经济各行各业受到很大冲击，国内外经济负担较重、需求下降，给公司经营带来了巨大的挑战。在大环境非常不利的情况下，公司始终坚持一手抓疫情防控，一手抓复工复产以及市场开拓、销售、收款、成本控制等生产经营各环节工作，公司自 2 月 9 日开始较早实现复工复产。在董事会领导下，经过全体员工的努力，公司基本完成了上半年的经营目标，上半年订单储备、净利润等重要经营指标较去年同期不仅没有下降，还有一定的增长，这是非常不容易的。

报告期内，归属于母公司所有者的净利润 14,683.99 万元，较上年同期增长 14.20%，归属于母公司所有者的扣除非经常性损益后的净利润 14,629.28 万元，较上年同期增长 29.03%；公司实现营业收入 125,160.81 万元，受疫情影响，较上年同期下降 12.22%，但第二季度恢复强劲，第二季度实现营业收入 83,778.12 万元，同比增长 10.90%。截止本报告期末，公司订单储备 480,892.31 万元(不含房地产销售)，较年初增长 5.99%，是上半年营业收入的 3.84 倍，充足的订单储备为公司持续发展提供了有力保障。

当前和未来一段时期，疫情和经济形势不确定性较大，中国正加快形成以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局，公司将充分利用国内顶尖品牌优势，更多依靠科技创新，将先进的科学技术赋能到生产经营中，不断提升产品质量和企业效益，保持公司可持续发展。

（一）高端幕墙系统及材料产业

2020 年，是深圳经济特区建立 40 周年，是建设粤港澳大湾区和深圳建设中国特色社会主义先行示范区之全面铺开、纵深推进之年。在“双区”利好叠加、“双区”驱动发力的新时代，公司紧紧抓住机遇，充分利用地处粤港澳大湾区核心区域深圳的优势，坚持“科技为本，创新为源”的经营理念，坚持精益求精、品质至上的“方大工匠”精神，凭借具有核心竞争力的产品质量、技术实力、品牌影响力，以超常规努力开拓市场。报告期内，公司先后中标或签约了深圳市中集卫星物联网产业大厦、深圳市创智云城三期、深圳瑞丰光电大厦项目、深圳市深业鹤塘岭花园、广州市万科世博汇 15 号地、东莞长安 OPPO 研发中心项目、汕头市天合名门豪庭、上海七宝万科生态商务区商办项目、杭州花样年 360 项目、南京市科技发展岛南部小学、生态科技岛北部初级中学项目、南昌新力时代广场 2# 楼、昆明金茂逸庭商务中心、成都市招商大魔方 12# 楼、宁夏宝丰医院及养护院项目、澳大利亚吉朗 GMHBA 项目、澳大利亚墨尔本 Rosella 项目、澳大利亚墨尔本 Wills St 项目、泰国 SAM 项目、沙特地铁 FLASH 标段等一大批高端幕墙系统及材料项目，中标和新签订单合计金额 14.99 亿元人民币，较去年同期增长 27.25%，其中粤港澳大湾区项目金额 8.73 亿元，占比 58.24%。本报告期，公司幕墙系统及材料产业实现营业收入 84,169.92 万元，较上年同期下降 16.29%，实现净利润 9,124.77 万元，较上年同期增长 88.56%，毛利率 16.67%，较上年同期增长 2.12 个百分点。截至报告期末，公司幕墙系统及材料产业订单储备 316,866.14 万元，是上半年幕墙系统及材料产业营业收入的 3.76 倍。

为满足不断增长的订单需求，公司于 2019 年开工新建的上海松江华东生产基地目前基本完工，计划下半年投入使用，该基地占地 2.38 万平方米，总建筑面积约 4.3 万平方米。华东基地建成后，公司将形成以深圳为总部，华南及海外地区以东莞松山湖、佛山为基地，西部地区以成都为基地，华东地区以上海为基地，华中地区以南昌为基地的全国产业布局，为利用中国正加快形成以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局战略、努力提高公司市场占有率及综合竞争力提供有力保障。

报告期内，公司加大管理创新力度，通过智慧工厂建设、技术创新、营销体系改革、项目精细化管理等多方面改革创新举措，开始将先进的科学技术赋能到企业工作中，拥弃人海战术，改变生产方式、优化生产流程，提高生产效率，加速公司由“制造”向“智造”转变。预计今年年底到明年上半年，将在东莞松山湖基地完成打造首个智慧工厂的示范点。

（二）轨道交通屏蔽门设备产业

面对新冠疫情带来的严峻考验和复杂多变的国内外环境，公司凭借市场占有率、品牌影响力、专利拥有量、标准制定和维保专业化服务等多项领先优势，先后中标签约西安地铁五号线二期、南宁市轨道交通 5 号线一期工程(国凯大道 - 金桥客运站)、福州市轨道交通 5 号线等屏蔽门系统项目订单，深圳地铁 1、2、5、11 号线、南昌轨道交通 2 号线等项目屏蔽门专业技术维保服务订单。截至报告期末，公司轨道交通屏蔽门设备产业订单储备达 164,026.16 万元。报告期内，该产业实现营业收入 33,346.27 万元，营业收入较上年同期增长 68.47%，订单储备数量是上半年营业收入的 4.92 倍，实现净利润 5,858.19 万元，较上年同期增长 64.42%，毛利率 26.99%。

随着我国城市轨道交通的从无到有、从单条线到网络化的发展，越来越多轨道交通屏蔽门免费维保期结束，技术维保服务专业化需求持续增长，报告期内，公司实现技术维保服务收入为 1,527.40 万元，较上年同期增长 28.70%。公司具备地铁屏蔽门全产业链技术和专业的产品配套服务，技术维保服务附加值较高，未来该业务将成为公司重要的业绩增长点之一，公司也将努力成为“地铁屏蔽门技术维保服务专家”。

报告期内，装备方大屏蔽门系统的杭州地铁十六号线、沈阳地铁十号线一期相继开通运营。目前，方大屏蔽门系统已在全球 42 个城市的轨道交通中应用，每天有超过千万人次使用方大屏蔽门系统，继续保持全球领先的市场占有率，在国内已开通地铁运营的城市覆盖率达到 80%以上，公司凭借先进的原创技术、自主品牌、高品质服务等核心竞争力，推动了我国地铁屏蔽门行业快速发展，确立了中国轨道交通屏蔽门设备产业的全球领先地位。

公司作为轨道交通设备产品的全球最大供应商，以高质量和高效专业维保服务，赢得了城市轨道交通行业广泛赞誉。报告期内，公司荣获 2020（第十三届）轨道交通与城市国际峰会“2019 年度屏蔽门优质供应商”称号，厦门轨道交通集团有限公司“委外维保先进单位”、天津轨道交通运营集团有限公司“优秀合作委外单位”、呼和浩特市地铁一号线建设管理有限公司“优秀供应商”、武汉武铁旅服传媒有限责任公司客服维保分公司“优秀委外维保项目”等荣誉。行业内合作伙伴的认可肯定了公司在城市轨道交通屏蔽门设备领域的先进技术和产品品质，体现了方大在我国轨道交通屏蔽门行业的品牌影响力和维保专业化服务等多方面的领先优势。

（三）新能源产业

报告期内，公司已并网发电的三个太阳能光伏电站继续保持高效平稳安全运行，实现销售收入较上年同期增长 28.90%，净利润较上年同期增长 74.67%，超过预期目标。

（四）房地产业

（1）项目进展情况

深圳方大城项目：该项目剩余少量面积待售，上半年，尾盘销售业务受到疫情一定影响，方大城项目实现认购销售面积 1,434.57 平方米，剩余待售面积 6172.26 平方米；商业部分出租率达 99.46%，办公楼新增出租面积 11,506.56 平方米，出租率达 48.50%。

南昌方大中心项目：该项目位于南昌市红谷滩新区凤凰洲片区，总占地面积 1.66 万平方米，计容总建筑面积为 66,432.61 平方米，是聚办公、公寓、购物、休闲、娱乐为一体的中小型商业综合体，项目以销售及出租为主，可售面积 32,460.11 平方米，2019 年 12 月 28 日开始预售，报告期内实现预售面积 1,644.14 平方米。

深圳方大邦深产业园项目：该项目位于深圳市宝安区福永，占地面积 20,714.90 平方米，现状为工业厂房。项目于 2019 年 7 月通过了城市更新单元计划立项，报告期内，公司正积极推进方大邦深项目的专项规划。

深圳市横岗大康河沿线片区城市更新项目：该项目位于深圳市龙岗区园山街道大康村内，项目拟拆除用地范围面积约 7.2 万平方米，更新方向主要为居住功能，最终以政府审批为准。目前正在积极推进城市更新单元计划立项申报工作。

预期未来公司的上述房地产销售及物业出租将可持续为公司贡献利润。为了完成经营目标，公司将坚持战略定力，保持合理发展节奏，持续加大销售力度，加强销售回款，合理安排融资，保障项目安全稳健运行，努力完成公司 2020 年目标。

（2）新增土地储备项目

宗地或项目名称	所在位置	土地规划用途	土地面积(㎡)	计容建筑面积(㎡)	土地取得方式	权益比例	土地总价款(万元)	权益对价(万元)
无								

（3）累计土地储备情况

项目/区域名称	总占地面积(万㎡)	总建筑面积(万㎡)	剩余可开发建筑面积（万㎡）
深圳方大城项目	3.53	21.24	0
南昌方大中心项目	1.66	6.64	0
总计	5.19	27.88	0

（4）主要项目开发情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积(㎡)	规划计容建筑面积(㎡)	本期工程竣面(㎡)	累计工程竣面(㎡)	预计投资总额(万元)	累计投资总额(万元)
南昌市红谷滩新区	方大中心	赣江大道 1516 号	商业	100.00%	2018 年 05 月 01 日	62.00%	62.00%	16,608.55	66,432.61	0	0	67,000	41,336

（5）主要项目销售情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积(㎡)	可售面积(㎡)	累计预(销)售(㎡)	本期预(销)售(㎡)	本期预售(销)金额(万元)	累计结算面积(㎡)	本期结算面积(㎡)	本期结算金额(万元)
深圳南山区	方大城	龙珠四路 2 号	研发办公商业综合体	100.00%	212,400	93,086.25	85,479.42			85,479.42		
南昌市红谷滩新区	方大中心	赣江北大道 1516 号	商业	100.00%	65,388.42	32,460.11	1644.14	1644.14	2,301.87	1644.14		

（6）主要项目出租情况

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积(㎡)	累计已出租面积(㎡)	平均出租率
深圳方大城	深圳南山	研发办公商业综合体	100.00%	72,517.71	35,168.44	48.50%
深圳方大城	深圳南山	商业配套	100.00%	22,775.52	22,652.59	99.46%
江西南昌科技园	江西省南昌市	厂房及办公楼	100.00%	9,832.20	9,832.20	100.00%
方大大厦	深圳南山	研发办公楼	100.00%	17,792.47	12,858.46	72.27%

（7）土地一级开发情况

□ 适用 √ 不适用

（8）融资途径

融资途径	期末融资余额(万元)	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	118,000	以 LPR 利率为基准按约定比例调整，上限是 6.175%	6,375.00	8,750.00	8,750.00	94,125.00
合计	118,000		6,375.00	8,750.00	8,750.00	94,125.00

（9）向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

√ 适用 □ 不适用

截至 2020 年 6 月 30 日，公司为商品房承购人因银行抵押贷款提供担保的担保余额为 49,234.17 万元。

（10）董监高与上市公司共同投资

□ 适用 √ 不适用

2、涉及财务报告的相关事项

（一）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

2017 年，财政部修订并发布了《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。按照上述统一要求，公司需对原会计政策进行相应的变更，自 2020 年 1 月 1 日起适用新收入准则。

根据新旧准则衔接规定，公司根据首次执行新收入准则的累积影响数调整期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。本次会计政策变更对公司当期和前期的财务状况、经营成果和现金流量无重大影响。

（2）会计估计变更

按照新金融工具准则的要求，企业应当在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险是否发生显著变化。公司按照 2019 年测算预期信用损失的方法，采用最新历史数据测算 2020 年的预期信用损失，较 2019 年已发生较大变化，为更客观、真实地反映公司各项业务的财务状况和经营成果，特进行本次应收账款及合同资产预期信用损失率的会计估计变更。

本次会计估计变更增加 2020 年半年度净利润 80,739,565.80 元。

上述会计政策变更及会计估计变更均经 2020 年 4 月 16 日召开的第八届董事会第二十二次会议审议通过。

（二）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。

（三）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

本期新设立了间接控制的 1 家子公司，即建科香港公司，本期合并报表新增 1 家子公司。

方大集团股份有限公司
法定代表人：熊建明
2020 年 8 月 22 日

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	ef0140@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			
程洪尧	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

公司是否在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，近两年新城区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。目前铁岭新城区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 年全年度土地出让计划。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。

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	预计投资总额(万元)	累计投资额(万元)	计容规划平方米(㎡)	累计平整土地面积(㎡)	累计平整土地面积(㎡)	期末平整土地面积(㎡)	累计销售面积(㎡)	本期销售面积(㎡)	累计结算土地面积(㎡)	本期结算土地面积(㎡)	累计一级开发收入(万元)	本期一级开发收入(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最大风险，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

证券代码：000809　　证券简称：铁岭新城　　公告编号：2020-027

铁岭新城投资控股(集团)股份有限公司 第十届董事会第十六次会议决议公告

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。

一、董事会会议召开情况

2020 年 8 月 11 日，铁岭新城投资控股(集团)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十六次会议的通知。本次会议于 2020 年 8 月 21 日以通讯方式召开，应参加董事 9 人，实参加董事 9 人，会议由公司董事长隋景宝先生主持，公司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。

二、董事会会议审议情况

1.审议通过《2020 年半年度报告及摘要》

具体内容详见公司同日在《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》及巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)登载的《2020 年半年度报告摘要》(公告编号：2020-029)及在巨潮资讯网登载的《2020 年半年度报告全文》。

表决结果：同意 9 票，反对 0 票，弃权 0 票。

三、备查文件

1. 第十届董事会第十六次会议决议；

2. 独立董事关于第十届董事会第十六次会议审议事项的独立意见。

特此公告。

铁岭新城投资控股(集团)股份有限公司董事会
2020 年 8 月 21 日

证券代码：000809　　证券简称：铁岭新城　　公告编号：2020—028

铁岭新城投资控股(集团)股份有限公司 第十届监事会第八次会议决议公告

本公司及监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、监事会会议召开情况

2020 年 8 月 11 日，铁岭新城投资控股(集团)股份有限公司监事会以电话形式发出关于召开公司第十届监事会第八次会议的通知。本次会议于 2020 年 8 月 21 日以通讯方式召开。应参加监事 5 人，实参加监事 5 人，会议由公司监事会主席李世范先生主持。会议的召开符合《公司法》和《公司章程》的有关规定。

二、监事会会议审议情况

1.审议通过《公司 2020 年半年度报告及摘要》

具体内容详见公司同日在《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》及巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)登载的《2020 年半年度报告摘要》(公告编号：2020