

铁岭新城投资控股股份有限公司 关于 2015 年度报告补充披露的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

铁岭新城投资控股股份有限公司（以下简称“公司”）于 2016 年 4 月 30 日在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》和《证券时报》上披露了《2015 年度报告摘要》，并在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上披露了《2015 年年度报告全文及摘要》。现根据深圳证券交易所事后审查要求，公司按照《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》第五条的规定，在 2015 年度报告的“管理层讨论与分析”中“概述”部分补充披露如下：

一、公司面对的市场环境

2015 年宏观经济仍处于结构性调整过程中，经济增速下滑明显。东北地区经济转型压力极大，GDP 增速排名靠后，人口处于净流出状态，房地产市场低迷，库存压力很大。辽宁省内的主要城市商品房全年销售面积均出现了较大幅度的下降，沈阳下降超过 20%，大连下降超过 50%。为缓解经济下行的压力，中央层面出台了系列宽松的房地产政策，而地方也因地制宜地出台积极的房地产政策，刺激各类房产需求，去库存化，促进房地产市场的平稳发展。另一方面，国家保持宽松的货币政策，央行累计 5 次降准、降息，同时金融市场化改革继续推进，将进一步疏通货币资金流入实体经济的渠道，房地产企业获得了金融机构的更多信贷支持。从政策影响来看，随着楼市有关宽松政策的陆续出台，购房者入市信心有所提升，市场需求得到进一步释放，市场销售将会逐步好转，特别是一线城市房屋销售回升势头明显。与此同时，城市间的分化依然存在，部分库存大的城市销售形势依然较为低迷，“去库存”的压力较大。目前我国房地产市场总体上仍然是“结构性过剩”的局面。

公司地处辽宁省北部，主要业务为铁岭新城区 22 平方公里的土地开发整理。从土地销售情况来看，公司已售地块中商业住宅规划建筑面积约 1181 万平方米，

已完工建筑面积约 570 万平方米，占比为 48.26%。从房地产市场的情况来看，铁岭新城区目前有 22 个房地产开发项目，已开发完成建筑面积 574 万平方米，建设住宅 36490 套，商铺 3115 套。其中普通住宅均价约 3500 元/m²，已销售 31364 套，销售率 85.95%，剩余 5126 套，占 14.05%；商铺均价约 7800 元/m²，已销售 1701 套，销售率 54.61%，剩余 1414 套，占 45.39%；已售未入住的空置率住宅约 27.41%，商业约 18.78%。从上述的统计数字可以分析出在已售地块中尚有近 50%的面积未开工，对未来的土地销售构成了较大压力。但同时新城区内人口逐渐增加，普通住宅销售率较好，且价格平稳，房屋库存压力不大，房地产市场在良性健康的轨道上发展。公司短期内在经营上会面临一定的压力，但从中长期来看，公司仍有较大的成长空间。

二、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”、使该等土地达到可出让条件，经国土部门验收后由土地储备中心统一调配划拨或出让，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、汽车租赁、广告传媒业务。

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。

三、公司规划平整土地面积及收入分成比例

1、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，规划土地平整面积 33598 亩，2015 年未进行土地平整，截至目前，公司已累计平整土地面积 27444 亩。

2、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 万元每亩的，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。

四、报告期土地开发收入相关款项回收情况

报告期内公司收到土地出让金 59,341,000.00 元，是铁岭泛欧置业有限公司缴纳的莲花湖一号南侧 A-3 地块的土地出让金。

五、公司的房地产出租情况

公司持有建筑面积为 6535.94 平方米的房屋，对外出租 6059 平方米，年租金为 120,000.00 元。

六、报告期末公司融资情况

报告期末公司融资金额为 2,557,323,288.86 元，其中：银行贷款期末余额为 665,000,000.00 元，占融资额的 26%，利率期间为 6.215-7.280%，其中一年期贷款为 395,000,000.00 元，八年期贷款 270,000,000.00 元；信托融资 400,000,000.00 元，占融资额的 15.64%，利率为 9.9%；公司债 1,4923,23,288.86 元，占融资额的 58.35%，利率期间为 6.80—8.45%，期限 5 年，为 3+2 模式。

七、公司发展战略和 2016 年经营计划

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。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。根据目前的实际情况，公司制定发展战略和 2016 年经营计划如下：

1、公司发展战略

公司将以政策利好为契机，把握市场机遇，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，为公司的持续稳健发展打下坚实基础。一是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；二是转变土地销售方向，从专注商住用地转向旅游、养老用地和商住用地相结合；三是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，充分挖掘内部潜力，提升盈利能力，丰富城市运营商题材，做大做强城市运营业务。

2、2016 年经营计划

在公司发展战略指导下，进行业务模式创新，提高经营业绩；在做好主业的基础上，拓展新业务；公司将细化市场，精细化营销，加强对养老、基础教育、体育、文化娱乐、旅游、绿色农业地产、综合商超等第三产业的导入，带动新城人口聚集，进而实现土地出让收入，同时进行内部挖潜，拓宽利润空间。公司将根据实际业务的资金需求，同时综合考虑市场的资金渠道和成本进行投融资安排。

特此公告。

铁岭新城投资控股股份有限公司董事会

二〇一六年六月六日