证券代码：000809　　证券简称：铁岭新城　　公告编号：2012-012

铁岭新城投资控股股份有限公司
2011 年年度报告摘要

§1 重要提示

1.1 公司董事会、监事会及其董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性负个别及连带责任。

本年度报告摘要摘自年度报告全文，报告全文同时刊载于巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)。投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读年度报告全文。

1.2 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
付驹	董事	因公出差	朱恒

1.3 中磊会计师事务所有限公司为本公司 2011 年度出具了标准无保留意见的审计报告。

1.4 公司董事长韩广林先生、财务总监尹强先生、会计主管崔莉女士声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

§2 公司基本情况

2.1 基本情况简介

股票简称	铁岭新城
股票代码	000809
上市交易所	深圳证券交易所

2.2 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	余武柏	/
联系地址	铁岭市凡河新区金沙江路 11 号	/
电话	(024)74997889	/
传真	(024)74997890	/
电子信箱	tlxc809@163.com	/

§3 会计数据和财务指标摘要

3.1 主要会计数据

单位：元

	2011 年	2010 年	本年比上年增减（%）	2009 年
营业总收入（元）	1,402,745,226.99	1,103,259,453.72	27.15	141,733,649.10
营业利润（元）	824,351,898.15	620,587,025.03	32.83	769,904.64
利润总额（元）	824,760,146.82	620,792,654.74	32.86	-5,096,511.06
归属于上市公司股东的净利润（元）	607,046,982.63	463,157,801.25	31.07	-4,934,865.25
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益	606,610,962.80	462,951,871.54	31.03	-5,310,407.38

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

的净利润（元）				
经营活动产生的现金流量净额（元）	231,801,598.60	263,020,524.37	-11.87	10,198,126.45
	2011 年末	2010 年末	本年末比上年末增减（%）	2009 年末
资产总额（元）	3,509,593,130.12	3,209,629,913.31	9.35	239,901,523.89
负债总额（元）	1,401,786,903.09	1,858,533,506.01	-24.58	107,518,409.37
归属于上市公司股东的所有者权益（元）	2,107,806,227.03	1,351,096,407.30	56.01	129,236,017.85
总股本（股）	366,573,908.00	252,003,908.00	45.46	114,570,000.00

3.2 主要财务指标

单位：元

	2011 年	2010 年	本年比上年增减（%）	2009 年
基本每股收益（元/股）	2.32	1.84	26.09	-0.0469
稀释每股收益（元/股）	2.32	1.84	26.09	-0.0469
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	2.32	1.84	26.09	-0.046
加权平均净资产收益率（%）	36.40	41.37	-4.97	-3.75
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	36.37	41.35	-4.98	-4.03
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	0.63	1.04	-39.42	0.089
	2011 年末	2010 年末	本年末比上年末增减（%）	2009 年末
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	5.75	5.36	7.28	1.128
资产负债率（%）	39.94	57.90	-17.96	44.82

3.3 非经常性损益项目

√ 适用 □ 不适用

单位：元

非经常性损益项目	2011 年金额	附注（如适用）	2010 年金额	2009 年金额
非流动资产处置损益	-21,139.65		-141,510.83	35,084.19
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	133,333.32		0.00	408,813.04
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	296,055.00		347,440.54	0.00
所得税影响额	27,771.16		0.00	-68,355.10
合计	436,019.83	-	205,929.71	375,542.13

§4 股东持股情况和控制框图

4.1 前 10 名股东、前 10 名无限售条件股东持股情况表

单位：股

2011 年末股东总数	6,404	本年度报告公布日前一个月末股东总数	6,078

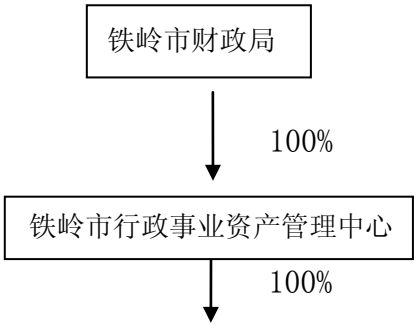
cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

前 10 名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例（%）	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
铁岭财政资产经营有限公司	国有法人	34.37	126,001,955	126,001,955	45,000,000
北京京润蓝筹投资有限公司	境内非国有法人	17.19	63,000,977	63,000,977	16,000,000
成都迈特医药产业投资有限公司	境内非国有法人	12.10	44,343,759		44,000,000
罗德安	境内自然人	10.66	39,060,606	39,060,606	0
付驹	境内自然人	3.44	12,600,195	12,600,195	0
北京三助嘉禾投资顾问有限公司	境内非国有法人	3.09	11,340,175	11,340,175	0
北京三里屯新天地置业有限公司	境内非国有法人	1.26	4,612,100		4,607,900
北京世纪恒逸投资有限公司	境内非国有法人	0.81	2,985,125		2,985,100
北京世纪网神网络科技发展有限公司	境内非国有法人	0.44	1,609,230		0
北京方达博盛投资有限公司	境内非国有法人	0.41	1,512,596		0

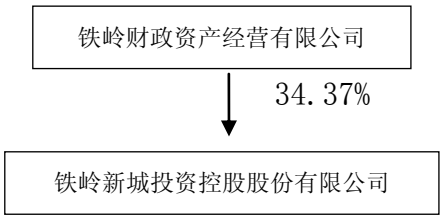
前 10 名无限售条件股东持股情况		
股东名称	持有无限售条件股份数量	股份种类
成都迈特医药产业投资有限公司	44,343,759	人民币普通股
北京三里屯新天地置业有限公司	4,612,100	人民币普通股
北京世纪恒逸投资有限公司	2,985,125	人民币普通股
北京世纪网神网络科技发展有限公司	1,609,230	人民币普通股
北京方达博盛投资有限公司	1,512,596	人民币普通股
曾维	1,344,993	人民币普通股
蒋梅	1,255,099	人民币普通股
程成	1,222,165	人民币普通股
赵友亮	1,130,490	人民币普通股
朱明玉	759,613	人民币普通股

上述股东关联关系或一致行动的说明	公司前十名股东中，公司第一大股东铁岭财政资产经营有限公司与其余九名股东之间不存在关联关系，也不属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人；北京京润蓝筹投资有限公司与罗德安先生属《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人，存在关联关系；北京世纪恒逸投资有限公司与北京方达博盛投资有限公司属《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人，存在关联关系；公司未知其余股东之间是否存在关联关系、是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。 前十名无限售条件股东中，股东成都迈特医药产业投资有限公司与其余九名股东之间不存在关联关系，也不属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人；北京世纪恒逸投资有限公司与北京方达博盛投资有限公司属《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人，存在关联关系；公司未知其余股东之间是否存在关联关系、是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。

4.2 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站



§5 董事会报告

5.1 管理层讨论与分析概要

(一)公司报告期内经营情况的回顾

1、公司报告期内总体经营情况

2011 年，公司重大资产重组已经完成，经营范围由“药品、保健品、食品、化妆品、医疗器械的投资及开发，相关技术研发、转让、服务，医疗、保健服务，医药及其他项目的投资。”变更为“区域土地征用、市政基础设施建设、土地开发、项目开发、投资、管理咨询。”公司经营班子在公司董事会的坚强领导和全体股东的大力支持下，精诚团结，积极应对经营环境发生的重大变化，克服国家对房地产宏观政策影响，面对不断紧缩的政策环境和复杂多变的市场形势，公司积极应对，密切关注政策动态，认真分析市场走势，不断提高对政策和市场的应变能力，适时主动的调整营销策略，加强成本和品质控制。在项目建设、经营管理、销售利润等方面都取得了较好的业绩。公司各项经营指标均创历史最好水平，并为公司持续健康发展奠定了坚实的基础。报告期内，公司实现营业收入 140,274.52 万元，比去年同期增长 27.15%；营业利润 82,435.19 万元，比去年同期增长 32.83%；归属于上市公司股东的净利润 60,704.70 万元，比去年同期增长 31.07%。

2、公司主营业务及其经营状况

本公司属公共设施服务业。经营范围：区域土地征用、市政基础设施建设、土地开发、项目开发、投资、管理咨询。

3、报告期内公司资产构成情况

单位：元

项　目	本报告期末	占资产总额的比例(%)	上年同期	占资产总额的比例(%)
应收帐款	419,334,320.46	11.95	661,052,423.74	20.60
存货	2,585,091,128.76	73.66	1,813,252,096.43	56.49
投资性房地产				
长期股权投资				
固定资产	246,053,866.82	7.01	124,179,951.06	3.87
在建工程	145000.00		76,153,142.96	
资产总额	3,509,593,130.12	100	3,209,629,913.31	100

增减变动的主要原因：

(1)应收账款比上年同期减少的主要原因是子公司铁岭财京投资有限公司公司加大收款力度。

(2)存货比上年同期增加的主要原因子公司铁岭财京投资有限公司一级开发成本支出。

(3)固定资产比上年同期增加的主要原因是孙公司铁岭财京公用事业有限公司在建工程达到转固要求，转为固定资产。

(4)短期借款比上年同期增加原因主要是孙公司铁岭财京公用事业有限公司银行

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

贷款。

4、报告期内费用情况

单位：元

项　目	2011年	2010年	比上年同期增减额	比上年同期增减(%)
销售费用	2,851,969.82	12,054,299.85	-9,202,330.03	-76.34
管理费用	60,012,455.61	26,324,422.59	33,688,033.02	127.97
财务费用	41,884,815.14	35,391.98	41,849,423.16	118,245.50
所得税费用	217,713,164.19	157,634,853.49	60,078,310.70	38.11

说明：

(1)销售费用与上年同期相比减少的主要原因是由于铁岭新城的发展建设已经到了相对成熟时期，销售费用投入相对减少所致。

(2)管理费用与上年同期相比增加的主要原因是公司重组费用所致。

(3)财务费用与上年同期相比增加的主要原因是子公司铁岭财京投资有限公司、孙公司铁岭财京公用事业有限公司部分资产已经达到使用状态，停止资本化所致。

(4)所得税与上年同期相比增加的主要原因是子公司铁岭财京投资有限公司利润增加所致。

5、公司现金流量情况

单位：元

项　目	2011年	2010年	增减额	增减(%)
经营活动产生的现金流量净额	231,801,598.60	263,020,524.37	-31,218,925.77	-11.87
投资活动产生的现金流量净额	50,124,501.92	-107,821,820.24	157,946,322.16	—
筹资活动产生的现金流量净额	-176,616,126.90	-337,337,362.78	160,721,235.88	47.64

增减变动的主要原因说明：

(1)经营活动产生的现金净流量比上年同期减少的主要原因是子公司铁岭财京投资有限公司经营所致。

(2)投资活动产生的现金净流量比上年同期增加主要是资产重组所致。

(3)筹资活动产生的现金净流量比上年同期增加的主要原因是子公司铁岭财京投资有限公司归还借款所致。

6、公司主要控股公司及参股公司的经营情况及业绩分析

(1)主要控股公司：

铁岭财京投资有限公司，企业性质：有限责任公司；注册地址：铁岭市凡河新区金沙江路 12 号；办公地址：铁岭市凡河新区金鹰大厦 8 层；法定代表人：韩广林；注册资金：40,000 万元人民币；成立日期：2006 年 4 月 12 日；营业执照号：211200004004637；税务登记证号：211202785140598；经营范围：对新城区土地的征用、市政基础设施建设、土地开发、房地产开发、工业项目开发的投资。截止 2011 年 12 月 31 日，总资产 35,0352.99 万元，净资产 199,252.51 万元，实现营业收入 140,274.52 万元，营业利润 85,529.12 万元，净利润 63,976.58 万元。

铁岭财京投资有限公司的子公司：

①铁岭财京公用事业有限公司，企业性质：有限责任公司；注册地址：铁岭市凡河新区金沙江路 12 号；办公地址：铁岭市凡河新区金鹰大厦 8 层；法定代表人：赵强；注册资金：1,000 万元人民币；成立日期：2008 年 5 月；营业执照号：211200004007342；税务登记证号：国税 211202673787442，地税 211221673787442；经营范围：供热、集

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

中式供水（水表、通讯器材销售）、城市基础设施开发、水质化验及检测、管道铺设、城镇污水处理、园林绿化、工程设计及施工、绿色植物租赁及养护。截止 2011 年 12 月 31 日，总资产 48,732.33 万元，净资产-624.72 万元，实现营业收入 1,113.14 万元，营业利润-664.03 万元，净利润-612.10 万元。

②铁岭财京传媒有限公司，企业性质：有限责任公司；注册地址：铁岭市凡河新区金沙江路 12 号；办公地址：铁岭市凡河新区金鹰大厦 8 层；法定代表人：赵强；注册资金：50 万元人民币；成立日期：2009 年；营业执照号：211200004009899；税务登记证号：211221686612019；经营范围：广告策划、设计、制作、发布、代理，流动广告；网站设计、制作、广告发布；为大型娱乐活动提供策划制作。截止 2011 年 12 月 31 日，总资产 127.69 万元，净资产 116.31 万元，实现营业收入 67.79 万元，营业利润 41.60 万元，净利润 30.93 万元。

(2)公司没有参股公司。

(二)对公司未来发展的展望

1、公司未来发展趋势及面临的市场竞争格局对公司可能的影响程度

(1)公司未来发展趋势

公司继续做好铁岭新城土地一级开发工作，另外将进一步扩大城市运营的业务规模和范围，适时增加出租车运营车辆，并陆续开展垃圾处理、广告策划设计和发布、户外广告投放等特许经营业务，夯实城市运营基础，将城市综合运营成为公司利润新的增长点。

(2)公司面临的市场竞争格局对公司可能的影响程度

政府对房地产市场的调控力度没有趋缓的迹象，货币政策趋紧使企业的融资成本提高、融资难度加大。

2、公司未来发展机遇和挑战、发展战略以及新年度的经营计划

(1)公司未来发展机遇和挑战

为遏制房价过快上涨，保证经济健康稳定发展，中央持续出台了一系列房地产调控政策，通过抑制投资和投机性需求、增加普通商品房供给、加强监管等多项措施对中国房地产市场进行了全方位的调控。在各项政策的持续出台和逐步落实下，全国房地产市场有所降温，主要城市房地产价格过快上涨的势头得到明显抑制，投资和投机需求也得到初步控制，市场观望气氛加重，政策调控效果初显。

公司作为城市综合运营商，主营业务为土地一级开发和基础设施建设及运营。土地一级开发行业作为房地产行业的上游行业，和房地产行业的需求量紧密相关。但其资源的稀缺性导致土地价格前景广阔，另外随着我国城市化进程的向前发展，对于土地的需求也将更多；城市基础设施建设与运营行业受宏观经济影响较小，利润相对更加稳定。

(2)公司发展战略

公司作为铁岭新城区唯一的综合运营商，将会随着新城的逐渐发展，拓展其现有的土地一级开发业务，扩大经营范围，在持续稳定经营的前提下增强自身盈利能力。同时，将城市基础设施运营业务作为其稳定的长期利润来源。

(3)新年度的经营计划

①法人治理方面：按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律、法规和中国证监会、深圳证券交易所的相关要求，不断完善公司法人治理和各项管理制度，确保公司内部管理水平与管理效益的同步提高。进一步加大内部控制制度建设，确保各项管理工作收到实效。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

②公司发展方面：确保完成2012年的业绩指标，实现业绩承诺。继续做大做强土地一级开发业务，进一步扩大城市运营的业务规模和范围。

③营销工作方面：将继续做好土地营销工作，进一步加大土地营销力度，加快建设步伐，合理安排工期，科学组织施工，确保按计划保质保量地完成凡河一桥、赣江路和凡河新村社区活动中心工程。

④财务管理方面：加强资金管理，提高资金使用效率；加强预算管理，严格控制各项费用开支标准；加强成本管理和应收帐款的管理，提高企业经济效益。

⑤生产及质量管理方面：规范基本管理制度；加强员工职业技能培训，执行员工绩效考评制度，进一步强化员工绩效意识和责任意识，使每一个员工能在各自的岗位上认真做好本职工作，不断提高工程质量，增加经济效益，实现员工和企业同命运共发展，全面提升公司的品牌形象。

3、实现未来发展所需的资金计划

2012年，为确保公司生产经营正常运行，所需资金主要来源于自有资金，或通过商业银行贷款来满足基本需求。

4、对公司未来发展战略和经营目标的实现产生不利影响的风险因素

(1)宏观政策性风险

2012年，国家对房地产市场宏观调控力度依然不减，效果逐步显现，市场形势也将更加复杂。土地一级开发行业作为房地产行业的上游行业，也将会受到一定的冲击。面对复杂的市场形势，公司将进一步提高对行业走势的判断能力和应对能力，提高项目整体运作能力，坚持以城市运营为中心，顺应市场调整变化，内强素质，外树形象，确保公司各项工作任务全面完成。

(2) 运营风险

土地一级开发及城市基础设施建设均有投资周期较长，资金需求量大的特点，蕴藏着较大的经营风险。具体表现为：原材料价格上涨风险、人工成本增高风险、销售风险、产品质量风险等。

(3) 管理风险

公司多种业务齐头并举，极大扩张了管理宽幅，增加了管理难度，同样存在着团队能力不足风险、技术风险、安全生产风险、资金筹措风险、市场风险等。

面对上述可能遇到的困难和风险，公司将密切关注国内外经济走势，洞察和分析国家宏观政策，把握市场走势，加快项目运营效率，围绕年度经营目标对各项目的开发策略进行统筹安排，有效规避政策风险。同时，加强内部管控体系的建设，通过项目管理前置的方法确保项目的建设速度，通过项目运营效率的提高，使公司的资产效率利用率不断提高。

5.2 主营业务分行业、产品情况表

单位：万元

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年增减（%）	营业成本比上年增减（%）	毛利率比上年增减（%）
土地一级开发	138,264.36	45,154.53	67.34	26.23	5.00	
供水	578.96	843.83	-45.75	103.24	13.10	
广告	67.80	7.34	89.17	211.72	69.84	
汽车租赁	143.19	117.30	18.08	86.73	17.28	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年增减（%）	营业成本比上年增减（%）	毛利率比上年增减（%）
土地一级开发	138,264.36	45,154.53	67.34	26.23	5.00	
供水	578.96	843.83	-45.75	103.24	13.10	
广告	67.80	7.34	89.17	211.72	69.84	
汽车租赁	143.19	117.30	18.08	86.73	17.28	

5.3 报告期内利润构成、主营业务及其结构、主营业务盈利能力较前一报告期发生重大变化的原因说明

√ 适用 □ 不适用

2011 年，公司重大资产重组已经完成，经营范围由“药品、保健品、食品、化妆品、医疗器械的投资及开发，相关技术研发、转让、服务，医疗、保健服务，医药及其他项目的投资。”变更为“区域土地征用、市政基础设施建设、土地开发、项目开发、投资、管理咨询。”

§6 财务报告

6.1 与最近一期年度报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的具体说明

□ 适用 √ 不适用

6.2 重大会计差错的内容、更正金额、原因及其影响

□ 适用 √ 不适用

6.3 与最近一期年度报告相比，合并范围发生变化的具体说明

√ 适用 □ 不适用

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司能够决定被投资单位的财务和经营政策，并能据以从被投资单位的经营活动中获取利益的权力。本公司对其他单位投资占被投资单位有表决权资本总额 50%以上（不含 50%），或虽不足 50%但有实质控制权的，全部纳入合并范围。

6.4 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

□ 适用 √ 不适用

铁岭新城投资控股股份有限公司董事会

法定代表人： 韩广林

二 0 一二年三月二十日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站