

证券代码：000809

证券简称：铁岭新城

公告编号：2022-023

铁岭新城投资控股(集团)股份有限公司

2021 年年度报告摘要

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

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了带持续经营重大不确定性段落的无保留意见的审计报告，本公司董事会、监事会对相关事项已有详细说明，请投资者注意阅读。

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	qy5857@sina.com	

2、报告期主要业务或产品简介

(1) 主要业务情况

公司系具体从事铁岭凡河新区22平方公里土地一级开发以及铁岭凡河新区城市基础设施建设、运营工作的城市综合运营商。主要经营业务即土地一级开发、供水、污水处理、户外广告传媒、出租车运营及物资批发和零售等，其中土地一级开发业务为公司的主营业务。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，支付征地、拆迁、安置等费用，并实施市政基础设施建设，做到“九通一平”，使该等土地达到可出让条件，经铁岭市土地储备中心验收后统一划拨或挂牌出让，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，经营铁岭市凡河新区供水、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，公司主要从事煤炭经销业务。

报告期内，公司所从事的土地一级开发主营业务经营模式未发生变化；供水和污水处理业务模式均发生变化。一是供水业务因铁岭市实施中心城区地下水取水工程集中封闭专项行动，净水厂由供水生产厂变更为配水厂；二是污水处理业务当期采取委托运营，期限三年。

(2) 与行业相关的宏观形势和政策情况

2021年房地产政策始终围绕坚持“房住不炒”来定位，总体上呈现前紧后松的趋势。上半年房地产市场调控白热化，在“三道红线”“贷款集中度”“集中供地”等政策实施之后，被纳入“三道红线”试点的几十家重点房企，被监管部门要求投销比不得超过40%，调控从融资端正式延伸至投资端；中小房企不敢拿地，大型房企不拿贵地，房企的拿地策略、土储布局都遇到了前所未有的挑战。下半年，央行下调存款准备金率，更多强调化解金融风险，促进房地产市场健康发展。2022年3月30日，央行会议指出，“维护住房消费者合法权益，更好满足购房者合理住房需求，促进房地产市场健康发展和良性循环”，多地房贷利率随之下调。同时，2022年政府工作报告定调，国务院金融稳定发展委员会以及多部委积极发声，“今年暂缓扩大房地产税改革试点”，更多有利房地产市场的政策正在积极出台，多个沿海省会城市、核心都市圈城市陆续加入楼市松绑行列，部分地区更为直接地放松限购限售政策，楼市调控步入实质性放松阶段。可以预见房地产政策的利好，将会促进土地市场的良性发展。

(3) 本区域行业发展现状

公司土地一级开发区域铁岭市凡河新区位于辽宁省北部地区的四线城市，铁岭市凡河新区高起点规划，高品质建设，环境优美，绿地覆盖率达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，新城区入住人口逐年增加。2021年，铁岭新城区房地产市场均衡发展，量、价保持平稳，普通住宅均价维持在4100元/平方米左右，洋房类住宅均价在6500元/平方米左右，别墅类住宅均价维持在8200-9500元/平方米左右，产品类型齐全。根据铁岭市统计局2021年1-12月统计月报显示，2021年铁岭新城区商品房销售面积225649平方米，销售额112870万元，与2020年相比稍有下降。虽然近年来受宏观调控政策和新冠肺炎疫情等影响，新城区房地产市场价格和销售增长态势放缓，基本维持稳定，土地市场也受到一定影响，土地出让放缓，但随着宏观调控政策逐渐放松，未来疫情得到有

效控制，新城区房地产市场需求面将逐步恢复，未来改善型住房的刚需也将对新城区房地产前端的土地一级开发有一定的促进作用，新城区土地市场将会保持平稳运行。

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

追溯调整或重述原因

会计差错更正

单位：元

	2021 年末	2020 年末		本年末比上年末增减	2019 年末	
		调整前	调整后		调整后	调整前
总资产	4,406,677,687.27	4,566,716,055.41	4,566,716,055.41	-3.50%	5,638,870,557.66	5,638,870,557.66
归属于上市公司股东的净资产	2,914,577,364.23	3,056,173,824.72	3,056,173,824.72	-4.63%	3,116,394,279.92	3,116,394,279.92
	2021 年	2020 年		本年比上年增减	2019 年	
		调整前	调整后		调整后	调整前
营业收入	114,256,648.97	188,279,160.18	170,326,623.48	-32.92%	184,134,893.80	184,134,893.80
归属于上市公司股东的净利润	-141,596,460.49	-60,220,455.20	-60,220,455.20	-135.13%	-85,207,808.38	-85,207,808.38
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-147,506,603.58	-70,172,435.90	-70,172,435.90	-110.21%	-93,682,918.84	-93,682,918.84
经营活动产生的现金流量净额	58,520,364.94	198,332,199.93	198,332,199.93	-70.49%	259,143,937.20	259,143,937.20
基本每股收益（元/股）	-0.172	-0.073	-0.073	-135.62%	-0.103	-0.103
稀释每股收益（元/股）	-0.172	-0.073	-0.073	-135.62%	-0.103	-0.103
加权平均净资产收益率	-4.74%	-1.95%	-1.95%	-2.79%	-1.44%	-1.44%

会计政策变更的原因及会计差错更正的情况

1、前期会计差错更正的原因

公司于 2022 年 1 月 19 日收到《中国证券监督管理委员会辽宁监管局行政监管措施决定书》（〔2022〕2 号，以下简称“行政监管措施”）。行政监管措施指出：2020 年度，你公司全资子公司铁岭财京贸易有限公司（以下简称“财京贸易”）按照已收或应收商品对价总额（总额法）确认商品销售收入 18,725,722.38 元、成本 17,952,536.70 元。经查，财京贸易在从供应商采购商品再销售客户的过程中，未取得商品的控制权，不承担商品的存货风险，应为商品的代理人。你公司未按照《企业会计准则第 14 号—收入》第三十四条第一款的规定，对上述交易按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的

价款后的净额（净额法）确认收入导致多计营业收入和营业成本 17,952,536.70 元。

鉴于上述事实情况，公司对受影响的 2020 年度财务数据进行追溯调整。

2、前期会计差错更正事项对公司财务状况和经营成果的影响

公司对前述前期差错采用追溯重述法进行更正，相应对 2020 年度财务报表合并利润表中的营业收入和营业成本进行了追溯调整，对利润没有影响，对资产负债表没有影响。追溯调整后，不会导致公司已披露的相关年度报表出现盈亏性质的改变。具体对公司 2020 年度财务报表合并利润表的影响情况如下：

单位：元

报表项目	调整前金额	调整金额	调整后金额
营业收入	188,279,160.18	-17,952,536.70	170,326,623.48
营业成本	149,801,126.88	-17,952,536.70	131,848,590.18

(2) 分季度主要会计数据

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	4,965,766.19	5,062,837.25	4,312,091.86	99,915,953.67
归属于上市公司股东的净利润	-29,298,292.86	-24,488,318.92	-22,171,752.59	-65,638,096.12
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-29,722,870.91	-29,395,875.13	-22,578,529.51	-65,809,328.03
经营活动产生的现金流量净额	-43,319,060.29	4,853,684.06	12,731,657.40	84,254,083.77

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	22,200	年度报告披露日 前一个月末普通 股股东总数	23,349	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、标记或冻结情况		
					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	140,000,000	
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			
曹嵩	境内自然人	1.31%	10,809,050	0			
黄云海	境内自然人	1.08%	8,871,769	0			

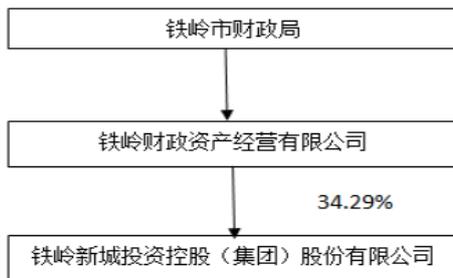
君康人寿保险股份有限公司—自有资金	其他	0.81%	6,664,266	0	
#邵光	境内自然人	0.76%	6,302,100	0	
胡祖平	境内自然人	0.61%	5,046,800	0	
#冯安	境内自然人	0.58%	4,823,300	0	
刘柏权	境内自然人	0.55%	4,511,968	0	
金宇星	境内自然人	0.49%	4,019,400	0	
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司控股股东铁岭财政资产经营有限公司与上述其他股东之间不存在关联关系或一致行动,公司未知上述其他股东之间是否存在关联关系或一致行动。				
参与融资融券业务股东情况说明(如有)	无				

(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、在年度报告批准报出日存续的债券情况

适用 不适用

(1) 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(集团)股份有限公司 2020	20 铁岭 01	114810	2020 年 08 月 28 日	2023 年 08 月 28 日	25,000	7.80%

年非公开发行公司债券 (第一期)						
铁岭新城投资控股(集团)股份有限公司 2021 年非公开发行公司债券 (第一期)	21 铁岭 01	114944	2021 年 03 月 22 日	2024 年 03 月 22 日	32,000	8.00%
报告期内公司债券的付息兑付情况	1、2021 年 3 月 22 日,公司于 2016 年 3 月 22 日发行的“16 铁岭 01”公司债到期,公司以非现金方式对 32,000 万元债券余额本金进行了置换,并支付最近一年利息 2,464 万元,自 2021 年 3 月 22 日起,“16 铁岭 01”债券在深圳证券交易所综合协议交易平台摘牌,置换后债券“21 铁岭 01”开始上市交易。2、2021 年 8 月 28 日,“20 铁岭 01”公司债兑付利息 1,950 万元。					

(2) 债券最新跟踪评级及评级变化情况

报告期内公司未进行评级。

(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	2021 年	2020 年	本年比上年增减
资产负债率	33.86%	33.08%	0.78%
扣除非经常性损益后净利润	-14,750.66	-7,017.24	-110.21%
EBITDA 全部债务比	-1.39%	7.00%	-8.39%
利息保障倍数	-0.47	0.6	-178.33%

三、重要事项

1、报告期内重要事项

报告期内,公司所从事的供水和污水处理业务模式均发生变化。其中供水业务因铁岭市实施中心城区地下水取水工程集中封闭专项行动,净水厂由供水生产厂变更为配水厂;污水处理业务当期采取委托运营,期限三年。

2、期后重要事项

公司于2022年1月24日收到控股股东铁岭财政资产经营有限公司的通知,获悉其正在筹划涉及公司的重大事项,可能将涉及公司控制权变动。

2022年1月25日至27日,公司连续3天发布该事项进展情况公告,铁岭财政资产经营有限公司拟通过公开征集受让方的方式,协议转让持有的206,197,823股无限售流通股,占公司25%的股份。如本次股权转让完成,可能导致公司控制权发生变更。

目前铁岭财政资产经营有限公司正在推进该事项。鉴于该事项尚存在不确定性,敬请广大投资者谨慎决策,注意投资风险。

法定代表人:

铁岭新城投资控股(集团)股份有限公司董事会

2022 年 4 月 26 日