

证券代码：000809

证券简称：ST 新城

公告编号：2023-015

铁岭新城投资控股(集团)股份有限公司

2022 年年度报告摘要



铁岭新城控股

【2023 年 4 月 29 日】

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。

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
钟田丽	独立董事	出国探亲	范立夫

非标准审计意见提示

适用 不适用

董事会审议的报告期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	ST 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	铁岭市凡河新区金沙江路 11 号金鹰大厦八层	铁岭市凡河新区金沙江路 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

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。主要经营业务为土地一级开发、供水、污水处理、户外广告传媒、出租车运营等，其中土地一级开发业务为公司主营业务。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、铁岭市土地储备中心签订的《土地一级开发合作协议书》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

程序获得铁岭市凡河新区相关公用事业特许经营权后，经营供水、污水处理、出租车运营及广告传媒业务。

(2) 行业政策环境

2022 年，房地产政策适当宽松。在“房住不炒”总基调指导下，监管部门多次出台利好政策，从支持需求端到支持企业端，政策力度不断加大，同时也为地方因城施策释放空间。首先，多个地区陆续出台针对需求端的优惠政策，房贷利率达历史低位。进入 11 月后，多项重磅政策落地，央行、银保监会联合出台了“金融 16 条”，允许房企债务展期并加大对房企融资支持力度，后续商业银行积极跟进落实资金支持，政策整体呈现出落地快、范围广、规模大的特点。在土地市场方面，受房地产市场持续调整、房企资金承压影响，政府推地及房企拿地意愿均不足，据了解全国约有 300 座城市住宅用地供求两端均缩量明显，绝对规模均降至近十年同期最低水平，流拍撤牌率仍在高位，土地底价成交占比持续走高。

(3) 宏观经济形势

随着近年来经济发展的内外环境发生深刻的改变，产业结构、人口结构、区域发展、城镇化等都发生明显的变化，房地产业也从高歌猛进的增量市场转向了竞争日益激烈、风险加大的存量市场。房企经营压力加大，利润空间收窄，风险加剧，土地市场也随之受到一定的冲击。但房地产经济在整个经济发展中仍将起到积极的作用，各级政府也在积极因城施策，推动落实党中央的各项调控政策与改革措施，引导房产交易回归居住属性，守住守好房地产市场健康发展底线，积极推动房地产业良性循环与健康发展，未来土地市场也将随之稳定发展。

(4) 区域行业发展现状

2022 年，受区域经济及一些客观因素等影响，区域房地产市场去化速度及开发速度受到一定波及。根据铁岭市统计局 2022 年 1-12 月份统计月报显示，2022 年铁岭新城区商品房销售额 60303 万元，比上年同期下降 46.6%；商品房销售面积 117762 平方米，比上年同期下降 47.5%。但相对而言，铁岭市新城区是老城区及周边县区购房者的首选，同时新城区规范有序开发，未造成大量存量房屋积压，所以尽管在房地产销售下滑的情况下，新城区商品房销售价格也基本维持稳定。据统计，在售项目中普通住宅均价维持在 4300 元/平方米左右，洋房类住宅均价在 5500 元/平方米左右，联排别墅类住宅均价有所下降，维持在 6500-7500 元/平方米左右。同时，由于凡河新区的房地产市场基本以满足当地房地产刚性及改善性需求为主，每年房地产开发及土地出让基本维持稳定。

2023 年，新城区在建及新建房地产项目全面开工。据调研统计，新城区新建住宅项目 3 个，总占地面积 349000 平方米；在建住宅项目 5 个；目前在售项目去化速度稳中有升，预计本年度土地出让仍将维持稳定状态。

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

单位：元

	2022 年末	2021 年末	本年末比上年末增减	2020 年末
总资产	4,305,018,487.24	4,406,677,687.27	-2.31%	4,566,716,055.41
归属于上市公司股东的净资产	2,878,452,592.42	2,914,577,364.23	-1.24%	3,056,173,824.72
	2022 年	2021 年	本年比上年增减	2020 年
营业收入	221,833,683.22	114,256,648.97	94.15%	170,326,623.48
归属于上市公司股东的净利润	-36,124,771.81	-141,596,460.49	74.49%	-60,220,455.20
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-59,358,392.17	-147,506,603.58	59.76%	-70,172,435.90
经营活动产生的现金流量净额	121,368,498.54	58,520,364.94	107.40%	198,332,199.93
基本每股收益（元/股）	-0.044	-0.172	74.42%	-0.073
稀释每股收益（元/股）	-0.044	-0.172	74.42%	-0.073
加权平均净资产收益率	-1.25%	-2.52%	1.27%	-1.95%

(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	4,014,794.07	5,697,567.34	12,544,312.73	199,577,009.08
归属于上市公司股东的净利润	-32,397,801.82	-26,373,560.93	-33,332,388.73	55,978,979.67
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-33,884,971.30	-26,803,121.35	-35,029,542.30	36,359,242.78
经营活动产生的现金流量净额	-13,151,122.73	-2,699,088.48	8,248,514.08	128,970,195.67

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

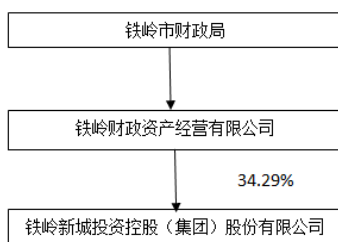
报告期末普通股东总数	17,976	年度报告披露日前一个月末普通股东总数	17,321	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0
前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况		
					股份状态	数量	
铁岭财政资产经营有限公司	国有法人	34.29%	282,857,500.00	0	质押	127,000,000.00	
曹嵩	境内自然人	1.15%	9,453,400.00	0			
#戴毅	境内自然人	0.97%	8,038,150.00	0			
高家仁	境外自然人	0.87%	7,173,100.00	0			
#邵光	境内自然人	0.71%	5,824,600.00	0			
胡祖平	境内自然人	0.69%	5,700,000.00	0			
吴志斌	境内自然人	0.51%	4,246,828.00	0			
杨一雄	境内自然人	0.51%	4,240,000.00	0			
盛贾抡	境内自然人	0.51%	4,218,700.00	0			
王莉	境内自然人	0.47%	3,850,000.00	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 年非公开发行公司债券（第一期）	20 铁岭 01	114810	2020 年 08 月 28 日	2023 年 08 月 28 日	25,000	7.80%
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	2022 年 3 月 22 日，21 铁岭 01 债券按时付息 2560 万元； 2022 年 8 月 28 日，20 铁岭 01 债券按时付息 1950 万元。					

(2) 公司债券最新跟踪评级及评级变化情况

报告期内，公司债券未进行跟踪评级。

(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	2022 年	2021 年	本年比上年增减
资产负债率	33.14%	33.86%	-0.72%
扣除非经常性损益后净利润	-5,935.84	-14,750.66	59.76%
EBITDA 全部债务比	4.37%	-1.39%	5.76%
利息保障倍数	0.57	-0.47	221.58%

三、重要事项

1、报告期内重要事项

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。

2、期后重要事项

(1) 2023 年 4 月 18 日, 公司披露了《关于全资子公司签订重大合同的公告》, 公司二级全资子公司辽宁昌和风电设备有限公司作为生产方(卖方)分别与买方昌图润航新能源有限公司、昌图润荣新能源有限公司就其各 500MW 风电项目钢混塔筒设备采购相关事宜签订《设备采购合同》, 合同总金额共计 6.29 亿元, 预计公司可实现收入约 5.55 亿元, 本年度可为公司带来收入约 1.95 亿元。

(2) 2023 年 4 月 25 日, 公司披露了《关于控股股东拟协议转让公司部分股份公开征集受让方的公告》, 公司控股股东铁岭财政资产经营有限公司已开始国有股权转让公开征集, 股权转让实施后上市公司控股股东将发生变更。控股股东控制权转让后, 公司将根据新的战略发展规划, 充分利用新进控股股东较强的产业运营能力和实力, 引入有效的资本、市场及产业协同等战略资源, 提升产业竞争力, 拓展新业务, 逐步实现公司转型发展, 进一步增强公司盈利和可持续经营能力。

法定代表人:

铁岭新城投资控股(集团)股份有限公司董事会
2023 年 4 月 27 日