

证券代码：000421

证券简称：南京公用

公告编号：2023-13

# 南京公用发展股份有限公司

## 2022 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。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

非标准审计意见提示

适用 不适用

董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

适用 不适用

是否以公积金转增股本

是 否

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 578,261,934 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1 元（含税），送红股 0 股（含税），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	南京公用	股票代码	000421
股票上市交易所	深圳证券交易所		
变更前的股票简称（如有）	南京中北		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	徐宁	王琴	
办公地址	南京市建邺区白龙江东街 8 号新城科技园科技创新综合体 A4 号楼 18 层	南京市建邺区白龙江东街 8 号新城科技园科技创新综合体 A4 号楼 18 层	
传真	025-86383600	025-86383600	
电话	025-86383650	025-86383611	
电子信箱	securities@nj-public.com	securities@nj-public.com	

### 2、报告期主要业务或产品简介

2022 年是党的二十大召开之年，是实施“十四五”规划承上启下之年，也是国企改革三年行动收官之年。这一年，公司在董事会的领导下，在全体员工的拼搏奋斗和共同努力下，锚定目标、笃行实干，以坚如磐石的信心打好国企改革攻坚战，以持续奋斗的决心迈向高质量发展，总体实现了质的稳步提升和量的合理增长。

报告期内，公司实现营业收入 71.13 亿元，归属于上市公司股东的净利润 0.61 亿元，基本每股收益 0.1047 元。截至 2022 年 12 月 31 日，公司总资产 154.62 亿元，归属于上市公司股东的净资产 28.66 亿元。

#### （1）报告期内公司所处行业情况

##### ①燃气产业

目前，我国正处于能源结构转型的关键时期。燃气企业作为我国能源结构转型的主力军之一，逐渐迈向现代化、体系化、高质量发展进程，在燃气领域数字化建设、燃气管道老化更新改造、燃气业务低碳化创新等方面，都起着至关重要的作用。2022 年以来，我国陆续出台相关政策驱动燃气行业步入现代化、体系化、高质量发展阶段，从燃气行业监管水平、燃气管道安全水平、燃气企业数字化水平、燃气企业气源统筹水平等方面提出更高要求，促进燃气行业整体迈向提质增效的新进程。

结合国家能源局及国家发改委所披露的数据信息，2022 年，全国天然气生产量为 2201 亿立方米，连续 6 年增产超过 100 亿立方米，同比增长 6%；全国天然气表观消费量 3663 亿立方米，同比下降 1.7%。

全国能源市场体系不断完善，有序竞争、高效保供的天然气市场体系加快构建，油气体制改革迈出实质性步伐。燃气企业坚决贯彻落实党中央、国务院对天然气产供储销体系建设的各项决策部署和保供稳价工作要求，扎实推进“十四五”规划落地实施。

##### ②房地产业

2022 年，受国内宏观政策、消费者信心不足等因素影响，房地产市场急剧降温，行业形势和发展环境日益严峻复杂，房企的发展面临着前所未有的考验。

2022 年，南京市商品住宅成交量全年 807 万方，较近 5 年市场容量均值下滑 19%，从全市推盘去化来看，2022 年整体去化情况较 2021 年年下滑 35%。企业分化现象逐渐加剧，进入优胜劣汰阶段，“地方型房企+全国型国央企”成为南京楼市主角。

2022 年四季度，中央明确支持刚性和改善性住房需求，信贷、债券、股权融资三箭齐发，满足房企合理融资需求，并进一步支持刚性及改善型住房需求，推动房地产业向新发展模式平稳过渡。

##### ③客运产业

出租车作为城市客运交通系统的重要组成部分，相较于城市公共汽车、地铁、轻轨都是只到达固定地点的公共交通运输，出租车能够实现客户满足乘客的不同需求，是城市公共交通中最活跃的客运方式，具有方便、快捷、舒适和服务面广的特点。

近年来，面对严峻的市场挑战与冲击，传统出租车企业正积极与互联网信息技术融合，采取提升出租车安全服务质量，改善乘客出行需求体验等举措，实现行业转型升级，有效提升市场竞争力，使其在与新兴业态的较量中赢得一席之地。同时，在各级交通管理部门所推行的出租车更型升级、巡约融合改革等措施下，行业也加快了由燃油车向环保新能源车辆的更新换代，已初步形成较好的市场影响。

(2) 公司从事的主要业务为燃气产业、房地产业以及客运产业。

### ① 燃气产业

公司燃气产业细分为天然气销售业务、工程建造及安装业务、综合能源业务以及智慧燃气业务。

**天然气销售业务：**在积极与上游做好沟通协调、确保气源采购的同时，有效组织和执行，确保管网、用户端设备的安全稳定运行，保障燃气的供应。通过自建储气设施、租赁储气设施等方式，积极履行公司作为城燃企业的储气主体责任。

**工程建造及安装业务：**结合国家、省市发布的城镇燃气安全排查整治工作方案，对管道设施进行隐患排查整治和改造。同时，持续对老旧管网进行改造，推进新建项目及用户迁改项目的实施，并加快建设 LNG 储备站等工程项目。

**综合能源业务：**继续围绕主营加延伸业务“1+X”模式，全力推进合同能源管理和集中供冷热业务，结合以上低碳能源项目的落地，实现科技成果转化。积极探索氢能利用等综合能源服务，争取实现由传统保供型向市场服务型的多能互补综合能源服务运营商转型升级，构建适应未来发展的供应体系。

**智慧燃气：**公司根据江苏省城镇燃气“七个一”工作要求，结合“十四五”发展战略规划，推进智能燃气表的更换工作。同时，响应《南京市城市安全风险综合监测预警平台对燃气安全风险监测的要求》，在部分区域开展燃气安全示范区试点建设，推进智能管网改造建设。

### ② 房地产业

公司自 1993 年起涉足房地产领域以来，立足南京深耕住宅类项目开发，已初步形成“存量开发+土地储备”的有序开发节奏，在发展模式方面也构建了“区域自建+联合开发+基金投资”的多渠道互补互促形式，至今已累计开发面积约 120 万平方米（其中自主开发近 50 万平方米）。同时，公司充分利用国有控股上市公司的优势，积极争取低效用地综合开发、居住类城市更新等项目，积极顺应房地产开发的发展趋势，联合品牌房地产开发企业合作开发住宅类项目，并已尝试性的在南京以外区域（浙江省杭州市、江苏省扬州市）进行项目开发，所参与的各项项目建立了良好的市场口碑，“中北地产”的品牌得到彰显。

报告期内，公司通过参与土地竞拍，取得南京河西南 NO.2022G30 地块以及雨花人居森林 NO.2022G41 地块，目前正联合其他品牌房地产企业共同有序开发建设中，并在智能家居的基础上进行拓展，争取实现更高的附加值。

### ③ 客运产业

近年来网约车以及城市轨道交通建设发展等外部因素叠加冲击，出租客运和旅游客运经营受到一定影响。公司与时俱进，积极推进巡游车出租车服务融入“互联网”业态，促进新老业态融合发展，针对目前新能源车热度不断攀升的情况，自 2021 年起，在南京市率先大批量使用纯电动车辆从事巡游出租车经营的基础上，于 2022 年继续拓展新能源车品牌，增加从业驾驶员的车型选择面，以此持续加大车辆的发包工作，推进出租汽车的绿色化转型。截止 2022 年 12 月底，公司已累计发包新能源车 1230 辆，占同期在营运巡游出租车总数比例约 63.1%，新能源车市场占有率稳居南京市前列，实现了经济和社会效益的双提升。

旅游客运方面，2022 年成功中标 2022-2023 年度江苏省省级及南京市党政机关、事业单位及团体组织乘用车租赁服务定点采购项目，在旅游客运、通勤班车等既有业务基础上，业务领域进一步得到拓展。目前已相应稳步扩大车辆规模，初步形成了大、中、小车型相结合的多元化车辆结构，取得较好的市场影响。

## 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	15,462,118,974.10	14,175,600,543.45	9.08%	10,994,972,739.47
归属于上市公司股东的净资产	2,865,899,436.40	2,863,732,414.36	0.08%	2,795,526,527.67
	2022 年	2021 年	本年比上年增减	2020 年
营业收入	7,112,573,231.38	3,588,708,109.25	98.19%	6,839,653,806.57
归属于上市公司股东的净利润	60,529,807.98	98,650,564.47	-38.64%	225,082,875.72
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	47,850,675.33	92,025,729.20	-48.00%	220,534,680.57
经营活动产生的现金流	-584,132,110.97	1,044,227,384.25	-155.94%	-1,883,294,755.81

量净额				
基本每股收益（元/股）	0.1047	0.1723	-39.23%	0.3931
稀释每股收益（元/股）	0.1047	0.1723	-39.23%	0.3931
加权平均净资产收益率	2.11%	3.48%	-1.37%	8.32%

## （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	1,416,786,463.02	1,146,613,931.39	863,141,713.51	3,686,031,123.46
归属于上市公司股东的净利润	-13,080,034.16	-1,263,422.45	-9,539,217.20	84,412,481.79
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-13,322,699.00	-2,931,630.11	-12,229,497.94	76,334,502.38
经营活动产生的现金流量净额	-583,676,665.89	665,464,130.27	-833,958,408.82	168,038,833.47

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	43,265	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	36,837	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	
南京公用控股（集团）有限公司	国有法人	49.05%	283,659,711.00				
南京市城市建设投资控股（集团）有限责任公司	国有法人	4.66%	26,930,936.00				
南京高淳港华燃气有限公司	境内非国有法人	1.49%	8,593,750.00				
上海强生集团有限公司	国有法人	0.78%	4,492,800.00				
大众交通（集团）股份有限公司	境内非国有法人	0.63%	3,621,331.00				
黎春桃	境内自然人	0.56%	3,250,000.00				

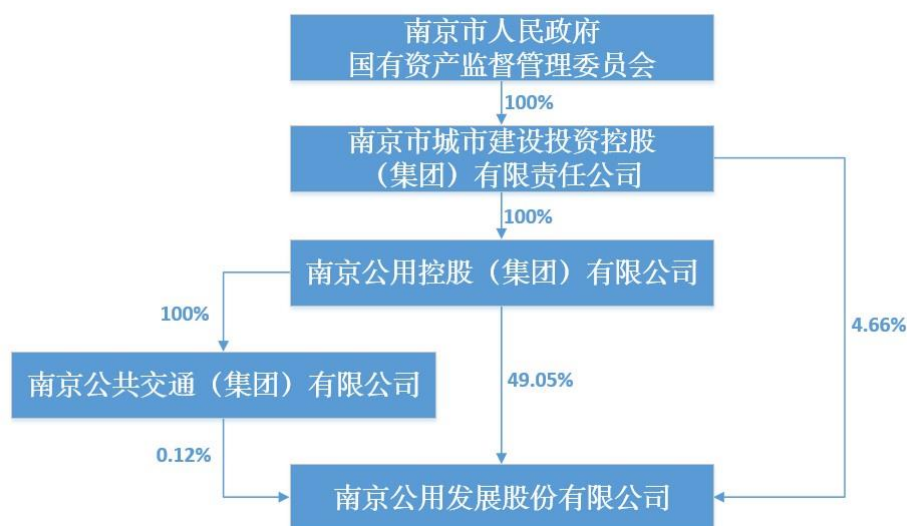
韩维森	境内自然人	0.29%	1,678,085.00			
余达金	境内自然人	0.24%	1,408,300.00			
丁建江	境内自然人	0.21%	1,200,500.00			
许磊	境内自然人	0.17%	1,000,000.00			
上述股东关联关系或一致行动的说明	以上列出的前 10 名股东中，公司第一大股东南京公用控股（集团）有限公司为公司第二大股东南京市城市建设投资控股（集团）有限责任公司的全资子公司，二者属于一致行动人。除此之外，公司未知其他股东之间是否存在关联关系或者是否属于一致行动人。					
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	截至本报告期末，前十名普通股股东中，股东黎春桃通过华泰证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司股份 3,100,000 股；股东余达金通过广发证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司股份 1,408,300 股。					

## （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

## 三、重要事项

1、为进一步改善公司债务结构、拓宽公司融资渠道、满足公司资金需求、降低公司融资成本，经 2022 年 7 月 21 日召开的第十一届董事会第十八次会议、第十一届监事会第八次会议及 2022 年 8 月 9 日召开的 2022 年第三次临时股东大会审议通过，公司拟向专业投资者非公开发行总额不超过 10 亿元

(含 10 亿元)的人民币公司债券。公司于 2022 年 10 月 30 日取得深圳证券交易所《关于南京公用发展股份有限公司非公开发行公司债券符合深交所挂牌条件的无异议函》(深证函〔2022〕722 号)。截至披露日,公司债尚未发行,公司将按照有关法律法规、无异议函的要求及公司股东大会的授权,在无异议函规定的有效期内,办理本次非公开发行公司债券相关事宜。详见 2022 年 7 月 22 日、11 月 1 日《中国证券报》《证券时报》及巨潮资讯网之《关于公司非公开发行公司债券的公告》(2022-66)、《关于非公开发行公司债券获得深圳证券交易所无异议函的公告》(2022-80)。

2、为提高资金使用效率,避免资金闲置,经公司 2022 年 4 月 6 日召开的第十一届董事会第十一次会议审议通过,公司控股公司南京建信中北房地产开发有限公司(以下简称“建信中北”)各股东方江苏省建信建设集团有限公司(以下简称“江苏建信”)、南京山度仕高新科技实业有限公司(以下简称“山度仕”)及公司按照持股比例同比例减资。本次减资后建信中北注册资本金为 2,000 万元,其中,江苏建信出资额 920 万元,持股比例为 46%;山度仕出资额 100 万元,持股比例为 5%;公司出资额 980 万元,持股比例为 49%。详见 2022 年 4 月 7 日《中国证券报》《证券时报》及巨潮资讯网之《关于控股公司南京建信中北房地产开发有限公司减资的公告》(2022-17)。2022 年 6 月 16 日,建信中北减资事宜已办理完毕,已经登记机关核准并领取了新的营业执照。

3、2022 年 5 月 5 日,公司第十一届董事会第十五次会议审议通过了《关于对参股公司南京颐成房地产开发有限公司提供的财务资助展期的议案》,公司将向参股公司南京颐成房地产开发有限公司(以下简称“南京颐成”)提供的借款中,南京颐成尚未归还的借款余额人民币 32,878.50 万元进行展期,展期期限自该笔借款到期后 24 个月。详见 2022 年 5 月 6 日《中国证券报》《证券时报》及巨潮资讯网之《关于对参股公司南京颐成房地产开发有限公司提供的财务资助展期的公告》(2022-39)。截至报告期末,公司向南京颐成提供的财务资助余额为 32,878.50 万元。

4、2022 年 5 月 5 日,公司第十一届董事会第十五次会议审议通过了《关于全资子公司对参股公司南京朗鑫樾置业有限公司提供的财务资助展期的公告》,南京中北盛业房地产开发有限公司(以下简称“中北盛业”)将向参股公司南京朗鑫樾置业有限公司(以下简称“南京朗鑫樾”)提供的借款中,南京朗鑫樾尚未归还的借款余额人民币 20,348.09 万元进行展期,展期期限自该笔借款到期后 24 个月。详见 2022 年 5 月 6 日《中国证券报》《证券时报》及巨潮资讯网之《关于全资子公司对参股公司南京朗鑫樾置业有限公司提供的财务资助展期的公告》(2022-40)。截至报告期末,中北盛业向南京朗鑫樾提供的财务资助余额为 14,095.92 万元。

5、2022 年 5 月 5 日,公司第十一届董事会第十五次会议审议通过了《关于控股公司杭州朗优置业



有限公司对外提供财务资助的议案》，公司控股公司杭州朗优置业有限公司（以下简称“杭州朗优”）向杭州朴骏企业管理咨询有限公司（以下简称“杭州朴骏”）及公司（或公司全资子公司）提供财务资助，其中向杭州朴骏提供的财务资助，借款上限为人民币 17,640 万元，向公司（或公司全资子公司）提供的财务资助，借款上限为人民币 18,360 万元，借款期限 1 年，自 2022 年 7 月 1 日起至 2023 年 6 月 30 日止，借款年利率 3%。详见 2022 年 5 月 6 日《中国证券报》《证券时报》及巨潮资讯网之《关于控股公司杭州朗优置业有限公司对外提供财务资助的公告》（2022-41）。截至报告期末，杭州朗优向杭州朴骏及公司提供的财务资助余额分别为 12,368.51 万元及 12,873.35 万元。

6、根据公司与朗诗集团共同合作开发的杭州市下城区 F 地块（宗地编号：F-R21-05，以下简称“标的项目”）开发建设进展情况，为提高资金使用效率，避免资金闲置，公司与相关合作方按照同股同权原则共同对标的项目开发所涉及相关市场主体进行减资，具体包括：

（1）公司控股公司杭州朗优置业有限公司（以下简称“杭州朗优”）股东方杭州朴骏企业管理咨询有限公司（以下简称“杭州朴骏”）及杭州朗宁投资有限公司（以下简称“杭州朗宁”）按照持股比例同比例减资。本次减资后杭州朗优注册资本为 500 万元，其中，杭州朴骏出资额 150 万元，持股比例为 30%；杭州朗宁出资额 350 万元，持股比例为 70%。该次减资事项已于 2022 年 6 月 21 日办理完毕，并取得了工商管理部门核准登记的新营业执照。

（2）公司控股子公司杭州朗宁股东方南京公用发展股份有限公司及杭州朴骏按照持股比例同比例减资。本次减资后杭州朗宁注册资本为 350 万元，其中，公司出资额 255 万元，持股比例为 72.8571%；杭州朴骏出资额 95 万元，持股比例为 27.1429%。该次减资事项已于 2022 年 7 月 11 日办理完毕，并取得了工商管理部门核准登记的新营业执照。同时，根据公司退出标的项目的战略安排，以定向减资方式退出杭州朗宁，该次减资事项已于 2023 年 2 月 24 日办理完毕，并取得工商管理部门核准登记的杭州朗宁新营业执照。

减资完成后，公司将不再持有杭州朗宁任何股权，杭州朗宁和杭州朗优不再纳入公司合并报表范围。

7、2022 年 7 月 12 日，公司下属房地产公司参与了南京市 2022 年度第二批次集中供地土地竞拍，公司全资子公司南京中北盛业房地产开发有限公司以人民币 16.3 亿元成功竞得南京市建邺区河西南 NO. 2022G30 地块，公司控股公司南京中北金基置业有限公司以人民币 21.2 亿元成功竞得南京市雨花台区人居森林 NO. 2022G41 地块。详见 2022 年 7 月 9 日、7 月 14 日及 7 月 22 日《中国证券报》《证券时报》及巨潮资讯网之《关于授权公司下属房地产公司参与南京市 2022 年度第二批次集中供地部分土地竞拍的公告》（2022-54）、《关于公司下属房地产公司参与南京市 2022 年度第二批次集中供地部分土地

竞拍的进展公告》(2022-55)、《关于对公司下属房地产公司参与南京市 2022 年度第二批次集中供地部分土地竞拍并成功竞得南京市建邺区河西南 NO. 2022G30 地块及南京市雨花台区人居森林 NO. 2022G41 地块事宜予以确认的公告》(2022-59)。截至报告期末,全资子公司南京中北盛业房地产开发有限公司与南京金基企业管理有限公司于 2022 年 8 月 3 日共同投资设立南京中北金基新业房地产开发有限公司,合作开发南京河西南 NO. 2022G30 地块,目前项目开发有序推进中。