

证券代码：300420

证券简称：五洋停车

公告编号：2022—009

江苏五洋停车产业集团股份有限公司 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。

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
-----------	-----------	-----------	--------

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对本年度公司财务报告的审计意见为：标准的无保留意见。

本报告期会计师事务所变更情况：公司本年度会计师事务所由天健会计师事务所（特殊普通合伙）变更为中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）。

非标准审计意见提示

适用 不适用

公司上市时未盈利且目前未实现盈利

适用 不适用

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	五洋停车	股票代码	300420
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	王镜疑	历娜	
办公地址	江苏省徐州市铜山新区工业园珠江路北、银山路东	江苏省徐州市铜山新区工业园珠江路北、银山路东	
传真	0516-83501768	0516-83501768	
电话	0516-83501768	0516-83501768	
电子信箱	wuyangsh@163.com	wuyangsh@163.com	

2、报告期主要业务或产品简介

公司依托装备制造优势，致力成为智慧城市停车投资建设运营一体化服务商。公司制造业务包括散物料搬运核心装置、机械式停车设备、自动化生产线设备、智能物流及仓储系统、两站及机制砂设备、固态电子盘及其他存储设备；公司投资运营业务包括城市停车资源获取及停车场的运营管理。

1、主要产品及用途

公司自主研发的散物料搬运核心装置含有多项技术优势，张紧装置、永磁变频张紧控制系统、遥控收放带装置、集成化

液压控制系统等在智能化方面居国内领先地位。产品广泛应用于矿山开采、建筑、港口、码头、电力、水泥、制造、钢铁等领域。特别是在上述危重行业中率先实现自动化，无人化。

机械式停车设备是利用机械搬运的方式实现汽车平面停放或立体停放，集机、电、仪一体化的全成套设备，机械式立体停车设备根据其工作原理，参照国家标准（GB/T26559）可分为：升降横移类、简易升降类、垂直循环类、垂直升降类、平面移动类、巷道堆垛类、多层循环类、水平循环类、汽车升降机九大类。机械式立体停车设备使用对象，主要分为公共配建、单位自用、住宅小区配套三类。公司产品种类丰富，市场占有率高，位居行业领先地位。

自动化生产线设备是根据生产工艺的需求，将多个工业机器人、自动化专机、输送系统及配套设施，集成在成套生产线上，生产线的控制系统通过信号、数据交换对工业机器人、自动化专机、输送系统等实行控制，用机器代替人工，实现智能化、自动化生产。产品主要用于家用电器、医疗卫生、智能家居、IT、新能源等领域。

智能物流及仓储系统是综合运用软件技术、互联网技术、自动分拣技术、无线射频技术等科技手段和设备对货物的进出、库存、分拣、包装、配送及其信息进行有效的计划、执行和控制的物流活动。公司自主研发生产的产品设备主要有直行及转弯堆垛机、带铠甲堆垛机、直行及环型RGV、拆码盘机、自动堆垛机、链条输送机、滚筒输送机及AGV输送机等。产品主要运用于仓储货物的进出、分拣、输送及信息收集，是物流仓储、电商、快递行业核心设备。市场容量大，前景广阔。公司重点对产品软件系统——智能仓储管理系统和智能仓储设备控制系统进行研发，进一步提升物流及仓储自动化成套设备智能化程度。

机制砂设备是将石子通过制砂机破碎，整形，经振动筛筛分，选粉机选粉等生产出高品质人造砂。人造砂可代替天然河砂，不但可以满足国家政策要求，而且一定程度上可以减少水泥及外加剂的用量，降低混凝土成本。机制砂站广泛配套应用于各种砂浆站和搅拌站。Z40-80型干混砂浆站是集物料储存、烘干、计量、搅拌、包装于一体，采用全自动电脑程序控制系统的大型干混砂浆站搅拌设备。SZ10-20特种干混砂浆站是主要生产有特殊用途的砂浆，如灌注砂浆，防水砂浆，粘合剂砂浆，自流平砂浆，保温砂浆等，广泛应用于建筑行业等。混凝土搅拌站是集物料储存、计量、搅拌于一体的大型混凝土搅拌设备，可搅拌各种类型的商品混凝土，尤其适合搅拌干硬性混凝土，适合中等规模以上的建筑工程、公路、港口、码头、桥梁等工程建设及大中型预制件厂和混凝土生产厂。

2、经营模式

（1）制造端

公司采取“高端产品制造+专业化运营服务”的经营模式。采用以销定产、按单生产的生产模式，依据客户的具体需求，设计合同产品，并依据设计图纸对产品各个零件部件进行生产组装，经检验合格的产品交付给客户，并根据客户需要为其提供现场安装和调试服务。销售采用直销模式，不存在经销商销售产品的情况，公司直接与客户签订购销合同，明确产品的技术要求、交货期限、运送方式及付款条件等条款后，按照合同要求组织生产、发货、安装、验收、收款。并通过售后服务以及定期年检维护与客户的关系，在实现产品销售后，公司安排销售人员和技术人员分别进行定期回访和售后产品维护，增强与客户合作的稳定性和品牌认知度，并且在新产品开发成功后积极主动向老客户进行推介。

（2）运营端

公司采取“投资+建设+运营”的经营模式，依托智能制造优势，探索互联网+停车资源模式，积极参与智慧城市建设，努力打造城市级停车产业投资、建设、运营一体化的新模式。

公司的停车资源主要分为三大类，即维保车位、权益车位和联盟车位。公司通过维保车位与客户维持了长期稳定的合作关系。权益车位分为两类：一是公司通过投资地方政府公共停车场建设或非政府业主共同建设停车场的方式获取的停车资源，公司积极主动地向停车场建设及停车产业运营管理服务的领域延伸，公司已在福建、辽宁、云南、江西等省份投资建设了多个智慧停车项目；二是公司通过购买车位权益资质的方式获取停车资源，公司通过产业基金对长安停车进行整体收购。公司对停车资源的整合将采取“轻重结合”、“以点带面”，对于时间长和经营价值高的停车资源，公司将采取整体经营权收购，从而获得长期的经营性收入，采取重资产投入。联盟车位是公司在拥有长期停车资源的区域，将自身的管理平台、管理技术、管理经验输出，从而联盟其他社会停车场，采取的是轻资产模式拓展。

通过对长安停车的整体收购，构建了五洋停车投资运营板块。公司设置区域公司，组建专业的投资团队、技术支持团队、专业运营团队，实现了投资、建设、运营专业化分工，切实推进公司从装备制造向投资建设运营一体化服务转变。

3、主要的业绩影响因素

报告期内，公司实现营业收入155,595.52万元，同比下降4.63%；实现归属于上市公司股东的净利润-17,717.75万元，同比下降219.38%；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润-22,193.83万元，同比下降269.82%。主要原因如下：

（1）制造类业务

公司主营业务产品机械式立体停车设备、散料搬运核心装置、自动化生产线、智能物流及仓储系统、机制砂搅拌站等产品销售仍保持良好势头。公司制造板块业务合同订单执行周期基本为6-12个月甚至更长，公司已确认收入订单大部分为2020年签订的合同订单，因公司合同订单大部分通过招投标取得，基本为闭口合同，合同价格不能随着大宗物质价格变动进行调整，基于维系战略客户关系，部分合同出现亏损。

公司制造类业务生产所需的原材料主要为钢材，公司年度钢材采购量达6万吨以上，加上链条、铸件、锻件等外购件钢材间接需求量增大，因铜、铝、锌大宗物质价格大幅上升导致部分外购件和表面处理成本急剧增加，短期内带来巨大的成本增加难以消化，无法及时向下游传递，造成当期业绩承压。

（2）停车投资运营板块

2021年，公司的停车投资运营板块发展速度持续加码，业务拓展范围持续扩大，市场占有率持续增长，行业投资占比持续提升。在确保存量资产盘活，稳步经营提升的基础上，加大力度尝试新模式，拓展新资产，形成多管齐下的态势，发展模式涵盖BOT、长期租赁、股权并购、资产收购。除了已积累投资运营经验的封闭式停车场业务外，投资重点同时转向城市级智慧停车管理，积极与地方政府部门合作，搭建智慧停车平台，整合路内外停车泊位，同时不断完善云管理系统，提高科技赋能，优化管理水平，实现重资产开发与轻资产运营并举。2021年，完成了重庆綦江路测停车项目、江西宜春城市级停车项

目、山东中医药大学附属医院大学城医院项目的投资运营，针对特定项目进行优化重组，集中精力于重点项目。同时完成了重庆高盛创富项目地下停车位的资产收购以及交接运营。

目前，已投资运营的停车资产类别包括商办综合体、写字楼、交通枢纽、医院、城市级路侧停车、公园景区等。业务范围主要集中在上海、北京、天津、江西、昆明、重庆等城市。

通过近几年的快速发展，公司在行业内已处于头部领先地位，围绕公司三到五年发展规划的总体目标，下一步将继续加快停车投资运营板块的市场布局，夯实既有优势，形成多元资产配置，推动业务规模增长，为公司利润收益作出贡献。

截至报告期末，公司管理车位数近3.5万个，在建车位数近1.2万余个。在报告期内，停车场运营板块收入8,201.25万元，增幅 28.33%。

报告期内主营业务未发生重大改变。制造端公司主要通过定制化的方式销售获得订单，一般采取“设计-生产-销售-售后”的经营模式，依据市场需求趋势以及客户订单需求进行设计，通过客户认可后组织生产及安装，并持续进行售后服务；运营端公司主要依托装备制造和资本双重优势，通过股权并购和合资共建等方式获取停车资源，通过运营平台实现专业化的运营管理。

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

	2021 年末	2020 年末	本年末比上年末增减	2019 年末
总资产	3,944,692,065.99	3,948,351,406.49	-0.09%	2,801,808,195.43
归属于上市公司股东的净资产	2,360,061,913.65	2,577,290,880.14	-8.43%	1,677,228,033.83
	2021 年	2020 年	本年比上年增减	2019 年
营业收入	1,555,955,258.05	1,631,563,723.56	-4.63%	1,291,377,836.40
归属于上市公司股东的净利润	-177,177,478.96	148,416,990.20	-219.38%	155,397,825.80
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-221,938,301.85	130,688,927.73	-269.82%	145,728,075.49
经营活动产生的现金流量净额	-102,364,068.50	-29,562,035.87	-246.27%	28,221,016.60
基本每股收益（元/股）	-0.16	0.14	-214.29%	0.22
稀释每股收益（元/股）	-0.16	0.14	-214.29%	0.22
加权平均净资产收益率	-7.19%	6.59%	-13.78%	9.66%

(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	232,317,588.97	473,555,164.62	333,032,576.69	517,049,927.77
归属于上市公司股东的净利润	31,868,297.48	35,527,830.00	14,198,770.33	-258,772,376.77
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	29,533,467.78	17,254,013.98	12,773,724.44	-281,499,508.05
经营活动产生的现金流量净额	-74,653,107.19	-95,188,365.97	-4,957,489.01	72,434,893.67

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

报告期末普通股股东总数	39,094	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	37,706	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	持有特别表决权股份的股东总数（如有）	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	
蔡敏	境内自然人	8.92%	99,588,450		质押	35,000,000	
侯友夫	境内自然人	6.17%	68,936,144	68,089,608	质押	21,450,000	
寿招爱	境内自然人	4.64%	51,844,748				
刘龙保	境内自然人	2.71%	30,257,606				
孙晋明	境内自然人	2.70%	30,180,052				
尹碧有	境内自然人	1.22%	13,585,800				
中金公司－建设银行－中金铭柏 1 号集合资产管理计划	其他	1.10%	12,224,532				
济南天辰机器集团有限公司	境内非国有法人	1.08%	12,041,407				
胡光萍	境内自然人	1.05%	11,740,000				
丁浩	境内自然人	1.04%	11,600,000				
上述股东关联关系或一致行动的说明	蔡敏系侯友夫配偶，寿招爱系侯友夫母亲，三人合计持有本公司 19.74% 的股份，为公司控股股东、实际控制人。公司控股股东、实际控制人之一寿招爱女士于 2021 年 3 月 11 日逝世，其名下持有的公司股份将由其继承人依法继承，相关继承及股份过户手续尚待办理。						

公司是否具有表决权差异安排

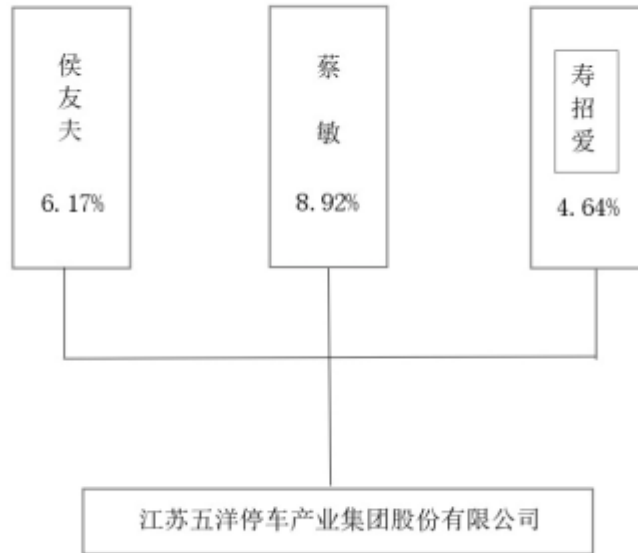
 适用 不适用

(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

公司通过发行股份及支付现金相结合的方式，购买济南天辰机器集团有限公司、侯秀峰、侯玉鹏等44名自然人及法人持有的天辰智能100%的股权，天辰智能2020年度实现净利润2,117.25万元，未完成业绩承诺。根据公司与天辰智能业绩补偿主体济南天辰机器集团有限公司、侯秀峰、侯玉鹏签署的《盈利补偿协议》，业绩补偿义务人侯秀峰、侯玉鹏应向公司支付的现金补偿款为人民币2,482.75万元。公司多次与业绩补偿义务人沟通并督促其积极履行承诺。截至本公告披露日，业绩补偿义务人侯秀峰、侯玉鹏尚未完成现金补偿义务。2021年11月公司向徐州市铜山区人民法院提起诉讼，要求侯秀峰、侯玉鹏支付现金补偿。徐州市铜山区人民法院已受理本次诉讼。截至目前，此诉讼尚未判决。