

证券代码：000421

证券简称：南京公用

公告编号：2024-21

南京公用发展股份有限公司

2023 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 578,006,934 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1.00 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	025-86383650	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

2023 年是全面贯彻落实党的二十大精神的关键之年，也是实施“十四五”规划承上启下的关键一年。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，围绕“市场化、数字化、绿色化、规模化”要求，切实做到微处用心、实处发力，奋力推动公司高质量发展“更上一阶”。

报告期内，公司实现营业收入 46.32 亿元，归属于上市公司股东的净利润-0.90 亿元，基本每股收益-0.1561 元。截至 2023 年 12 月 31 日，公司总资产 156.75 亿元，归属于上市公司股东的净资产 27.23 亿元。

（1）报告期内公司所处行业情况

①燃气产业

城市燃气是城市能源结构和城市基础设施的重要组成部分，它为城市工业、商业和居民生活提供优质气体燃料，它的发展在城市现代化中起着极其重要的作用。城市燃气行业市场的发展，离不开燃气供应体系的完善。目前我国重点城市燃气管道已经覆盖到了城市主要区域，燃气供应也越来越稳定，管道燃气使用比例逐步提高。未来，随着管道燃气的普及和升级，燃气供应将更加优质和高效。政策的指导和支持在城市燃气行业市场的发展中起着至关重要的作用。国家已出台了一系列针对燃气行业的政策和法规，推动燃气产业的健康发展。但随着世界经济的不断发展和国内外竞争的激烈化，在国家油气体制改革深入推进和“双碳”目标战略的新形势下，城镇燃气行业面临着愈发严峻的挑战。扎实推进城市燃气管道老化更新改造、常态化开展燃气安全专项整治、加强科技赋能、提升行业本质安全水平，实现高质量发展是燃气行业大势所趋。未来，国家政策还将进一步加强对城市燃气供应的支持和规范，推动行业向更加健康的方向发展。

②房地产业

2023 年年初，中央明确房地产行业支柱地位，防风险、促需求成为行业政策主题。随着环境问题的日益凸显，房地产行业将逐渐向绿色建筑和可持续发展转型。更多的开发商将注重生态环境保护，推动建筑节能减排和资源循环利用，以满足社会对于可持续发展的需求。

2023 年 3 月，两会政府工作报告亦强调“加强住房保障体系建设，支持刚性和改善性住房需求，解决好新市民、青年人等住房问题。有效防范化解优质头部房企风险，改善资产负债状况，防止无序扩张，促进房地产业平稳发展”。从具体举措上来看，一方面，年初央行明确四项行动支持优质房企，证监会启动不动产私募投资基金试点，进一步加大房企资金支持力度；另一方面，需求端更加强调“精准施策”，侧重降低购房成本。央行、银保监会建立首套住房贷款利率政策动态调整机制，结合房价变化

及时动态调整首套房贷利率；自然资源部、银保监会要求常态化开展“带押过户”服务；住建部、市场监管总局要求房地产经纪机构合理降低住房买卖和租赁经纪服务费用，进一步提振市场信心。

近期，一系列房地产金融供给侧改革措施（房企融资“白名单”、“三个不低于”等）将在 2024 年逐步落地，房企融资端压力将有所改善，特别是房地产“三大工程”（保障性住房、城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设）有望为行业发展打开新的增量空间。但受限于房地产行业的特点和实际情况，房地产市场调整压力依然较大。

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之一，具有方便、快捷、舒适和服务面广的特点。

伴随交通领域科技创新能力、安全绿色水平和治理能力不断提升，交通新业态新模式加速发展。随着网约车进入南京市出租车市场，以及资本市场的加持，打破了传统出租车经营权的行业壁垒，传统行业受到极大冲击。同时出行市场对客运企业提出更高要求，需要不断提升管理水平和服务水平，加快改革创新改革现有经营模式，以适应未来更加激烈的市场竞争。

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包含燃气销售、房地产开发以及客运交通。

① 燃气销售

公司燃气产业细分为天然气销售业务和燃气延伸业务。

报告期内，燃气产业紧紧围绕“提升本质安全、推进重点工程、拓展延伸业务、助力人才成长、落实智慧燃气以及强化运营管理”六大板块工作目标，聚焦民生安全服务，全面推进城镇燃气安全排查整治工作，积极落实企业安全主体责任，夯实燃气安全基础，提升本质安全水平。2023 年度期间，公司积极协调办理相关手续，加快推进各项重点工程，推进主城区老化燃气管道更新和腐蚀立管改造工程，并将智能表更换与腐蚀立管改造结合推进实施，配合完成腐蚀立管改造小区换表清零目标。同时，以滨江 LNG 储配站为起点，稳步推进滨江中压出站管建设。

报告期内，公司进一步拓展燃气业务的延伸，纵深挖掘市场潜力，聚力包括民用、工商用户以及大型工业项目新户的发展。同时，进一步探索延伸业务市场拓展的新模式和新路径，持续拓展供暖及表后管、燃气报警器安装、紫荆炉具等传统延伸业务，大力推进综合能源项目的开发。同时，公司持续强化科技创新驱动，搭建智慧燃气平台，为城市“生命线”有机更新提供智慧化保障，并积极参与燃气技术标准与科研课题方面的研究。

②房地产开发

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。

报告期内，公司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有序推进相关合作开发住宅类项目，严抓企业标准化、规范化管理，狠抓精品项目创建，努力提高项目开发及运营水平，加强团队专业化管理能力，全方位彰显“中北地产”品牌价值。在市场环境多变的情况下，及时调整销售策略，以“抓销售、稳经营、树品牌”为战略方针，整合项目资源，加速项目销售力度和资金回笼；聚焦软硬装材料供应、设备设施施工、改造设计、后期运维“四位一体”的新业务模式，关注房地产后市场产业链挖掘。公司在持续规范项目运营、实施精细管理的同时，持续关注南京土拍信息，审慎分析研判并对重点地块进行实地考察调研，在 2023 年 11 月的南京第八批次土地出让中，成功竞得南京市建邺区江心洲 NO.2023G70 优质地块。同时，公司以城市更新业务为方向，充分利用国有控股企业的身份，以所街公交场站项目为基础，持续探索对包括公交场站在内的低效用地开发、居住类城市更新等项目，实现业务模式升级。

③客运交通

公司客运产业主要围绕出租汽车运营、旅游客运运营等细分市场发展。

针对出租汽车运营，公司积极响应政府及行业主管部门的号召，落实市委市政府打好污染防治攻坚战目标任务，持续加大新能源车辆的更型和发包工作，加快推进绿色出行发展，并积极推进巡游出租车服务融入“互联网”业态，实现新老业态融合发展。截至 2023 年 12 月底，公司在运车辆 2272 辆，较年初净增加 320 辆，其中新能源出租车运营总数为 1965 辆，新能源出租车占比达到出租车辆运营规模的 86.48%。同时，公司积极关注行业动态，及时调整经营策略，推进换电车型出租车的调研、论证等前期工作。

针对旅游客运运营，公司根据企业发展规划推进运营结构的调整，稳步扩展经营规模，并根据市场需求调整经营策略。一方面抓住旅游出行用车机遇，加强与大型旅游公司的深度合作，开发省际旅游业务；承接院校出游，企业单位培训、教育、实践等活动用车，更好地满足市民多元化、差异化、品质化的出行用车需求；另一方面，公司利用各类招标平台优势，拓展固定班车业务，形成了较为稳定的收入。

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

	2023 年末	2022 年末	本年末比上年末增减	2021 年末
总资产	15,675,106,053.55	15,462,118,974.10	1.38%	14,175,600,543.45
归属于上市公司股东的净资产	2,722,556,119.10	2,865,899,436.40	-5.00%	2,863,732,414.36
	2023 年	2022 年	本年比上年增减	2021 年
营业收入	4,632,025,855.86	7,112,573,231.38	-34.88%	3,588,708,109.25
归属于上市公司股东的净利润	-90,274,064.53	60,529,807.98	-249.14%	98,650,564.47
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-105,763,012.47	47,850,675.33	-321.03%	92,025,729.20
经营活动产生的现金流量净额	3,022,742,782.57	-584,132,110.97	617.48%	1,044,227,384.25
基本每股收益（元/股）	-0.1561	0.1047	-249.09%	0.1723
稀释每股收益（元/股）	-0.1561	0.1047	-249.09%	0.1723
加权平均净资产收益率	-3.23%	2.11%	-5.34%	3.48%

(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	1,366,402,000.34	1,019,879,129.90	947,217,255.77	1,298,527,469.85
归属于上市公司股东的净利润	-2,174,821.01	-4,544,518.94	29,458,761.10	-113,013,485.68
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-6,295,260.45	-4,941,590.26	29,762,816.07	-124,288,977.83
经营活动产生的现金流量净额	1,607,199,923.77	1,688,711,800.71	157,503,926.49	-430,672,868.40

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	48,582	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	38,121	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（不含通过转融通出借股份）							
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	0	不适用	0	
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	0	不适用	0	
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	0	不适用	0	
上海强生集团有限公司	国有法人	0.78%	4,492,800.00	0	不适用	0	
中国国际金融股份有限公司	国有法人	0.68%	3,940,891.00	0	不适用	0	
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	0	不适用	0	
J. P. Morgan Securities PLC—自有资金	境外法人	0.60%	3,469,879.00	0	不适用	0	
MORGAN STANLEY & CO. INTERNATIONAL PLC.	境外法人	0.36%	2,098,599.00	0	不适用	0	
中信证券股份有限公司	国有法人	0.36%	2,091,662.00	0	不适用	0	
UBS AG	境外法人	0.32%	1,876,239.00	0	不适用	0	
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）	不适用						

前十名股东参与转融通业务出借股份情况

适用 不适用

前十名股东较上期发生变化

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

1、为客观、真实反映公司资产价值、财务状况及经营情况，根据《企业会计准则》及公司会计政策的有关规定，公司及下属子公司对截至 2023 年末的各类资产进行了全面检查和减值测试，并对相关资产价值出现的减值迹象进行了充分地分析和评估。根据测试结果，基于谨慎性原则，公司对可能存在减值迹象的资产计提减值准备共计 11,400.00 万元，其中：计提存货跌价准备 6,400.00 万元，计提长期应收款减值准备 5,000.00 万元。详见 2024 年 1 月 20 日《中国证券报》《证券时报》及巨潮资讯网之《关于计提资产减值准备的公告》(2024-03)。

2、报告期内，根据公司战略安排，公司于 2023 年 2 月 24 日办理完毕对控股子公司杭州朗宁投资有限公司的定向减资，减资完成后，公司将不再持有杭州朗宁股权，杭州朗宁及其控股子公司杭州朗优置业有限公司不再纳入公司合并报表范围。

3、2023 年 11 月 25 日，公司控股子公司南京中北置业有限公司参与了 2023 年 11 月 25 日进行的 2023 年度南京市第八批次土地竞拍，以人民币 9.2 亿元成功竞得南京市江心洲 NO. 2023G70 土地使用权。

成功竞得地块后，为高效、有序地完成开发建设，中北置业与南京中堃置业有限公司、南京一九一二投资集团有限公司于 2023 年 12 月 26 日共同投资设立南京中北东堃置业有限公司，就南京市江心洲 NO. 2023G70 地块开发建设住宅项目开展合作。详见 2023 年 11 月 23 日、11 月 29 日及 12 月 29 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江心洲 NO. 2023G70 土地使用权竞拍的公告》（2023-43）、《关于公司下属房地产公司参与南京市江心洲 NO. 2023G70 土地使用权竞拍的进展公告》（2023-44）、《关于南京市江心洲 NO. 2023G70 地块项目开发的进展公告》（2023-56）。

4、为更好地盘活资产、提高资产运营效率，公司控股子公司赛德控股有限公司（以下简称“赛德控股”）拟将其持有的唐山赛德热电有限公司及唐山燕山赛德热电有限公司（以下合称“唐山电厂”）60%股权通过挂牌方式转让。2023 年 8 月 4 日，公司第十一届董事会第二十六次会议审议通过了《关于控股子公司拟通过挂牌方式转让其控股子公司唐山赛德热电有限公司及唐山燕山赛德热电有限公司 60%股权的议案》，董事会同意赛德控股将唐山电厂 60%股权以不低于经南京市人民政府国有资产监督管理委员会备案后的资产评估价值的 60%（即 20,696.73 万元）为依据通过挂牌方式转让。2023 年 8 月 22 日，公司 2023 年第二次临时股东大会审议通过了上述议案。2023 年 10 月 10 日至 2023 年 11 月 21 日，赛德控股将唐山电厂 60%股权在南京市公共资源交易平台公开挂牌，挂牌底价 20,696.73 万元。截止 2023 年 11 月 21 日，仅有一家意向受让方报名，但其未在南京市公共资源交易平台规定的时间内缴纳保证金。2023 年 11 月 28 日至 2023 年 12 月 12 日，赛德控股将唐山电厂 60%股权在南京市公共资源交易平台第二次公开挂牌，底价等挂牌条件不变。2023 年 12 月 13 日，公司收到南京市公共资源交易平台《关于意向受让方报名情况的函》，公司在挂牌期间未能征集到意向受让方。详见 2023 年 8 月 5 日、8 月 13 日《中国证券报》《证券时报》及巨潮资讯网之《关于控股子公司拟通过挂牌方式转让其控股子公司唐山赛德热电有限公司及唐山燕山赛德热电有限公司 60%股权的公告》（2023-29）、《关于控股子公司通过挂牌方式转让其控股子公司唐山赛德热电有限公司及唐山燕山赛德热电有限公司 60%股权的进展公告》（2023-51）。