

证券代码：000421

证券简称：南京公用

公告编号：2021-14

南京公用发展股份有限公司 2020 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

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

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普通股利润分配预案为：以 572646934 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.65 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		
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	025-86383695	
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

报告期内，公司主要以燃气销售、房地产开发及客运产业为主营业务。

燃气产业：借助在南京市主城独家供应的特许经营优势，依托优质服务和品牌质量，抓市场发展，做好特许经营区域内民用客户和工商客户的发展，推进设施建设，狠抓用气安全。

房地产业：公司在房地产业方面已形成“区域自建+联合开发+基金投资”相互补充的多渠道发展模式，有序推进具体项目的开发。

客运产业：公司客运产业主要以出租汽车运营为主，南京区域拥有巡游出租车营运证 3877 张，占南京市巡游出租汽车市场总额近三分之一。同时，结合出租客运市场环境变化及政府部门大力推动营运车辆电动化的发展趋势，自 2020 年起分批新购部分新能源车辆从事出租客运服务。

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

	2020 年	2019 年	本年比上年增减	2018 年
营业收入	6,839,653,806.57	3,593,702,456.91	90.32%	3,507,914,294.81
归属于上市公司股东的净利润	225,082,875.72	101,210,766.09	122.39%	143,204,514.39
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	220,534,680.57	101,699,317.55	116.85%	107,973,693.78
经营活动产生的现金流量净额	-1,883,294,755.81	-906,643,524.53	-107.72%	939,806,273.23
基本每股收益（元/股）	0.3931	0.1767	122.47%	0.2501
稀释每股收益（元/股）	0.3931	0.1767	122.47%	0.2501
加权平均净资产收益率	8.32%	3.93%	4.39%	5.72%
	2020 年末	2019 年末	本年末比上年末增减	2018 年末
总资产	10,994,972,739.47	12,130,152,123.64	-9.36%	11,434,237,473.56
归属于上市公司股东的净资产	2,795,526,527.67	2,601,912,764.16	7.44%	2,553,995,891.92

(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	851,132,920.36	4,456,669,897.07	586,090,687.57	945,760,301.57
归属于上市公司股东的净利润	4,353,977.55	398,016,443.49	920,395.12	-178,207,940.44
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	4,869,565.03	397,673,852.95	-1,235,691.14	-180,773,046.27
经营活动产生的现金流量净额	-84,492,788.11	-2,034,988,034.27	178,957,514.06	75,938,736.34

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

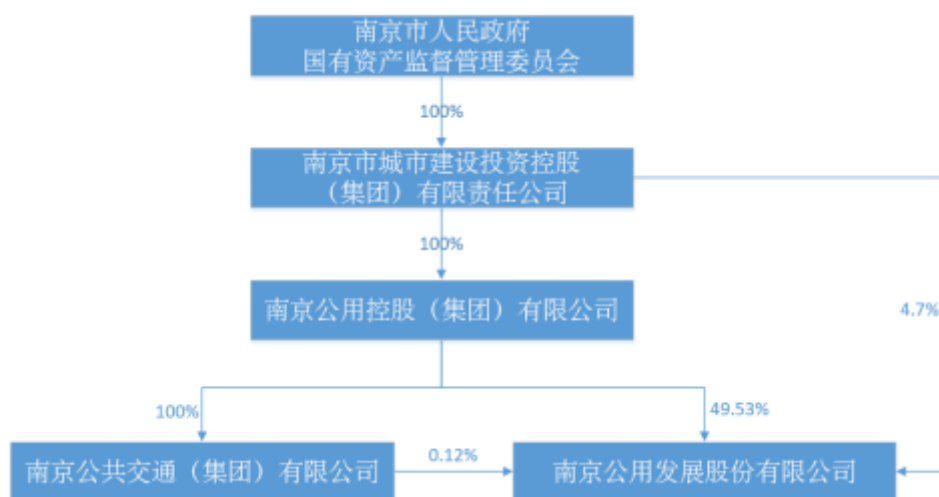
报告期末普通股股东总数	46,812	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	45,244	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0
前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况		
					股份状态	数量	
南京公用控股（集团）有限公司	国有法人	49.53%	283,659,711	283,659,711			
南京市城市建设投资控股（集团）有限责任公司	国有法人	4.70%	26,930,936	26,930,936			
南京高淳港华燃气有限公司	境内非国有法人	1.50%	8,593,750	8,593,750			
丁胜利	境内自然人	0.83%	4,760,000	4,760,000			
上海强生集团有限公司	国有法人	0.78%	4,492,800	4,492,800			
大众交通（集团）股份有限公司	境内非国有法人	0.63%	3,621,331	3,621,331			
汪素香	境内自然人	0.30%	1,700,000	1,700,000			
浙江广孚联合控股有限公司	境内非国有法人	0.29%	1,660,900	1,660,900			
韩维森	境内自然人	0.29%	1,651,285	1,651,285			
丁建江	境内自然人	0.20%	1,158,000	1,158,000			
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）	前十名普通股股东中，浙江广孚联合控股有限公司通过信用证券账户持有公司股份 1,660,900 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、公司债券情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券

否

三、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号——上市公司从事房地产业务》的披露要求

2020年，新冠肺炎疫情给全球经济带来了前所未有的冲击及严峻挑战，公司相关产业经营活动也遭遇了巨大的压力和考验。面对严峻的外部环境和内部挑战，公司坚持稳健务实的经营理念，紧紧围绕以创新驱动高质量发展的目标以及2020年度工作计划，统筹安排公司上下的整体疫情防控与生产经营工作，加强内部梳理与整合，扎实做好各项内部管理工作，降本提效，加强企业文化建设，体现公司人文关怀，强化人力资源管理，注重人才梯队建设，强化以目标为导向的绩效管理系统；同时公司积极研究市场，本着控制风险、科学决策、效益最优的原则，稳妥参与土地竞拍，竞得南京NO. 新区2020G03地块，并对现有的项目实施统筹综合管理。在传统的客运领域，积极响应政府“节能减排，绿色环保”的理念，引领以新能源

车辆从事巡游出租客运服务；在能源产业领域，全面落实市委市政府“四新”行动计划，坚持防疫和经营齐抓共管，推进燃气保供设施建设，针对性的补齐燃气安全韧性短板，并积极拓展绿色能源综合管理以及延伸业务。

2020年，公司实现营业收入68.40亿元，归属于母公司所有者净利润2.25亿元，每股收益0.3931元。截至2020年12月31日，公司资产总额为109.95亿元，归属于母公司所有者权益为27.96亿元。

（一）报告期房地产行业内外环境分析

近年来，在“房住不炒”的监管背景下，我国房地产市场增速有所放缓，尤其是2020年初，受新冠疫情影响，市场出现大幅下滑。为应对疫情，政府实行了宽松的财政政策，在此基础上，地方政府也纷纷出台纾困政策，在宽松政策的助力下，我国经济快速复苏，房地产市场也逐渐回暖，同时从市场格局来看，规模房企竞争优势较为凸显，市场集中度小幅提升。随着疫情逐步得到控制，经济迅速恢复，房企融资环境逐步恢复至偏紧的常态化区间。房企“三道红线”的提出，多个一线及热点城市相继出台新的楼市调控政策，年末出台的房地产贷款集中度管理制度等，对于房企后续融资、资金流动性均有较大影响。

公司所在南京房地产市场在经历短暂的“疫情停滞”后，迅速回归状态，土地市场、商品住宅销售供销双涨。为了促进房地产市场的平稳运行，南京相继出台“宁九条”、“精装包”、“限房价、竞地价”、“摇号新政”等政策，涉及土地出让、刚需购房、热门楼盘销售管理、人才购房等多方面，以缓解市场过热，引导理性购房。

（二）公司经营业态

公司主业之一为房地产开发，以“建筑城市，建筑理想”为理念，多年来深耕南京及周边城市房地产市场，与先进房企开展合作开发，各项目建立了良好的市场口碑，市场地位显著提升。

报告期内，公司合作开发的房地产项目进展情况如下：

- 1、与朗诗地产合作开发的杭州“中北·朗诗熙华府”项目以及与南京城开合作开发的扬州“绿地唐樾府”项目顺利完工交付；
- 2、与朗诗地产合作开发的南京江宁2017G62项目和南京溧水2017G06项目正在有序分批开发和销售进程中；
- 3、与建信集团合作开发的南京江北2018G11项目正积极有序推进开发进程；
- 4、公司于2019年8月竞得南京江宁滨江2019G54地块，并于同年9月确定与三盛地产合作开发，目前正在积极有序推进开发和销售进程；

5、2020年5月底，公司成功竞得南京NO. 新区2020G03地块的开发权，并与金地地产达成合作，目前正在按计划推进中。

公司自1993年涉足房地产领域以来，从自主操盘运作到目前的合作开发等多种运作方式，累计开发面积约100万平方米（其中自主开发近50万平方米），对公司主业发展起着重要的支撑作用。但随着政府对房地产调控不断加强和土地价格的不断上涨，房地产业优势资源逐步集中，监管部门也相继出台“三道红线”等指导意见，中小开发商的运作空间收到挤压。面对此形势，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，联合品牌房地产开发企业合作开发住宅类项目，逐步形成成熟模式并进行复制推广，成为细分市场的领先者。

2、报告期内主营业务是否存在重大变化

是 否

3、占公司主营业务收入或主营业务利润 10%以上的产品情况

适用 不适用

单位：元

产品名称	营业收入	营业利润	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业利润比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
汽车营运	107,704,901.43	-59,532,759.35	-55.27%	-22.83%	3.58%	-11.03%
房产开发	3,914,658,796.58	1,221,747,033.37	31.21%	32,581.81%	17,266.16%	-27.52%
汽车销售	141,945,078.95	1,039,058.14	0.73%	-27.94%	-64.16%	-0.74%
旅游服务	34,935,645.88	1,128,787.75	3.23%	-88.59%	-93.71%	-2.63%
燃气销售	2,120,395,131.57	448,689,388.65	21.16%	-2.05%	42.84%	6.65%
工程施工	260,237,502.87	121,229,576.82	46.58%	-39.18%	-45.36%	-5.27%

4、是否存在需要特别关注的经营季节性或周期性特征

是 否

5、报告期内营业收入、营业成本、归属于上市公司普通股股东的净利润总额或者构成较前一报告期发生重大变化的说明

适用 不适用

1、杭州朗优交付。

杭州朗优项目交付，确认营业收入、营业成本及利润。

2、计提长期应收款减值准备。

2020年对南京朗鑫樾置业有限公司和南京颐成房地产开发有限公司股东借款计提减值18,093.88万元，减少利润18,093.88万元。

6、面临退市情况

适用 不适用

7、涉及财务报告的相关事项

(1) 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

适用 不适用

(1) 重要会计政策变更

执行新收入准则导致的会计政策变更

根据财会〔2017〕22号《关于修订印发《企业会计准则第14号——收入》的通知》，财政部对《企业会计准则第14号——收入》进行了修订，新收入准则引入了收入确认计量的5步法模型，并对特定交易(或事项)增加了更多的指引。

本公司自2020年1月1日起执行前述新收入准则。根据新收入准则的相关规定，本公司对首次执行日尚未完成合同的累计影响数调整2020年年初留存收益以及财务报表其他相关项目金额，未对2019年度的比较财务报表进行调整。

执行新收入准则对本年年初资产负债表相关项目的影响列示如下：

合并财务报表

单位：元

项目	2019年12月31日	2020年1月1日	影响数
应收账款	307,005,138.86	300,441,040.63	-6,564,098.23
合同资产		6,564,098.23	6,564,098.23
预收账款	4,808,345,145.66	20,815,760.33	-4,787,529,385.33
合同负债		4,424,682,815.02	4,424,682,815.02
其他流动负债		362,846,570.31	362,846,570.31

母公司财务报表

单位：元

项目	2019年12月31日	2020年1月1日	影响数
预收账款	26,574,469.49	4,056,758.79	-22,517,710.70
合同负债		21,724,226.21	21,724,226.21
其他流动负债		793,484.49	793,484.49

(2) 重要会计估计变更

单位：元

会计估计变更的内容和原因	审批程序	开始适用的时点	受影响的报表项目名称	影响金额
出租车营运车辆折旧年限由5年变更为6年，根据苏商建[2017]516号文件“小、微型出租客运汽车（纯电动汽车除外）报废年限标准为7年”及公司出租车业务现状和车辆使用情况，重新确定了固定资产-运输设备的使用寿命	第十届董事会第十七次会议	2020年1月1日	固定资产	12,913,110.79
			营业成本	-12,913,110.79
膜式燃气表摊销年限由一次性摊销调整为10年摊销，根据《中华人民共和国国家计量检定规程JJG577-2012膜式燃气表》第7.5.1“以天然气为介质的燃气表使用期限一般不超过10年”及本公司膜式燃气表的使用情况，重新确定了膜式燃气表的使用寿命	第十届董事会第二十三次会议	2020年1月1日	长期待摊费用	5,081,646.59
			营业成本	-5,081,646.59

(2) 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

(3) 与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

√ 适用 □ 不适用

2020年6月，公司子公司南京中北盛业房地产开发有限公司投资设立南京中北金基置业有限公司，中北盛业持有中北金基51.00%股权，本公司自南京中北金基置业有限公司设立之日起将其纳入合并报表范围。

2020年7月，本公司投资设立南京中北机动车检测有限公司，公司持有其100.00%股权，本公司自南京中北机动车检测有限公司设立之日起将其纳入合并报表范围。

董事长：李祥

南京公用发展股份有限公司

二〇二一年四月十四日