

股票代码：000421

股票简称：南京公用

南京公用发展股份有限公司投资者关系活动记录表

编号：2023-01

投资者关系活动类别	<input type="checkbox"/> 特定对象调研 <input type="checkbox"/> 分析师会议 <input type="checkbox"/> 媒体采访 <input checked="" type="checkbox"/> 业绩说明会 <input type="checkbox"/> 新闻发布会 <input type="checkbox"/> 路演活动 <input type="checkbox"/> 现场参观 <input type="checkbox"/> 其他（请文字说明其他活动内容）
参与单位名称及人员姓名	线上参与公司南京公用 2022 年度报告网上说明会的投资者
时间	2023 年 05 月 05 日（星期五）下午 15:00-16:30
地点	“南京公用投资者关系”微信小程序
上市公司接待人员姓名	董事长：李祥先生 董事兼总经理：周伟先生 独立董事：叶邦银先生 副总经理兼总会计师：孙彬先生 副总经理兼董事会秘书：徐宁先生
投资者关系活动主要内容介绍	<p>1、问：公司对朗鑫樾和颐成两家借款 2022 年计提 1300 万，2021 年计提 1.81 亿，已共计提 1.94 亿元，也对上述借款进行了展期，既然是借款又非入股投资，理应债权是可得到保障的，做为地方国资上市公司是有严格考核及责任追究约束的，请问上述借款展期到期后，可否如期收回？若不能，公司会有什么有效及针对措施？谢谢！</p> <p>答：项目公司各股东按照同股同权原则提供了相应的股东借款，过程中也采取多种举措加快项目的销售去化及回款，以确保资金的及时回笼。感谢您对公司的关心与关注！</p> <p>2、问：公司实施的股权激励对业绩有明确考核要求，公司 2022 年业绩净资产收益率没达到，营收大幅增长而利润大幅减少，请对标业绩考核简要回复一下完成情况，对今年及以后年度业绩做一个展望，谢谢！</p> <p>答：公司将以前期所披露的 2021 年限制性股票激励计划</p>

(草案)为依据,实施相应的股权激励计划,具体请以公司届时所披露的股权激励相关公告为准。感谢您对公司的关心与关注!

3、问:做为南京国资城建系统上市公司,贵司资产规模及市值对标其它省份同类公司长期排位靠后,从报道了解贵司今年有开展对标先进一流公司行动,请问既然对标可否简要介绍一下具体要在哪些指标上开展?李董事长您对公司的现股价及市值认可吗?

答:公司目前正推进开展对标先进一流公司行动,具体的对标标杆和指标正在研究,相关方案也在编制过程中。感谢您对公司的关心与关注!

4、问:公司2022年结算房产收入31.6亿,毛利率仅为8.35%,房地产行业毛利率普通在20%以上,对标南京国资背景上市公司栖霞建设2022年房地产营收22.07亿,毛利率30.35%,公司房地产结算毛利率偏低是非常不正常,我相信贵司的专业能力及经营管理水平并不差,这一点从贵司开发的项目销售情况也反映出,请问公司财务上这样处理是基于何考量?公司整体房产开发项目毛利率大概处于什么水位?谢谢!

答:公司严格按照会计准则进行成本核算,过程中也严格实施成本控制,但是不同的项目毛利率并不相同。感谢您对公司的关心与关注!

5、问:为什么22年计入房地产的30多亿收入,业绩还是负增长的?本来是看好南京公用的,现在不再看好,只能减仓

答:影响公司利润的因素较多,虽然公司在2022年完成了部分房地产项目的交付,但房地产项目仅是公司利润构成的一部分。感谢您对公司的关心与关注!

6、问:公司成立的中北创投,意在实现转型发展,在今年3.14关注函回复中有提到引入投资方,请问中北创投围绕公司主业相关产业是否有明确意向项目?引资进展如何?公司下一步?谢谢!

答:公司已围绕主责主业开展项目储备工作,意向战略投资人正在初筛洽谈中,后续将根据相关法律法规及规范性文件的要求,及时履行信息披露义务。感谢您对公司的关心与关注!

7、问:房产开发营业收入较上年同比大幅增加的原因?

答：房地产开发收入较上年增加主要系本期 G03 项目楼盘部分交付确认收入，比上期交付体量多，对应收入结转增加。感谢您对公司的关心与关注！

8、问：高精度燃气泄漏检测系统研发进程？

答：公司的高精度燃气泄漏检测系统已投入使用。感谢您对公司的关心与关注！

9、问：公司未来对于氢气业务有什么具体规划？

答：公司正探索氢能利用等综合能源服务，积极构建适应未来发展的供应体系。感谢您对公司的关心与关注！

10、问：国外的天然气价格下跌，如何在这个过程中实现比较稳定的毛差？

答：公司天然气业务的利差与国外天然气价格无直接关系。感谢您对公司的关心与关注！

11、问：尊敬的李董事长你好，南京公用的业绩表现不好，除了近两年的疫情因素以外，房地产项目也是公用的一大隐忧，房地产项目是只赚吆喝，不赚钱，但是公司还在大幅真金白银的买地，高价买了地，房价下跌了，开发也是空手套，除了潘总时代规划的杭州熙华府项目赚钱外，后面开发的南京青龙山项目，溧水紫熙府项目，还有其他项目，使公司负债在增加，交工时间在延长，年报房价下跌带来的计提在增加，同时公司的借款项目也是转东转西，延期还款，这中间只有注册会计师能明白，总觉得让人心里发毛，给人不稳定的感觉，请问李董，怎么控制公司未来的综合风险，如何保证平安顺利的回款，保证公司业绩和发展。谢谢

答：公司将持续关注宏观经济和行业发展形势，进一步完善风险管理体系，采取有效的防范措施，最大限度地降低风险：

（1）在土地获取储备方面，继续坚持“控制风险、科学决策”的原则，在开发方面保持与品牌开发商的合作机制，实施项目专业化管理，加强品牌建设能力。（2）对于存量项目进行总结评价，就合作机制、成本管控、设计变更等方面存在的问题进行改进，为未来房地产项目的投资决策和过程管理积累经验。感谢您对公司的关心与关注！

12、问：受交通出行方式多元化等多方面因素影响，如何解决出租车面临的经营困境？

	<p>答：公司正推动巡游出租车与互联网的融合，通过专业化、规模化管理实现成本集约。在车辆更新方面，主动收集汇总其他新能源车辆的数据，对驾驶员进行调研，吸引到期驾驶员留用或转化，并积极通过多渠道招聘驾驶员，稳定出租车在运规模。感谢您对公司的关心与关注！</p> <p>13、问：上半年 LNG 业务的具体经营情况如何？</p> <p>答：公司 2023 年尚未开展 LNG 贸易业务，感谢您对公司的关心与关注！</p> <p>14、问：最近一期的股东人数是多少？</p> <p>答：截至 2023 年一季度末，公司股东总数为 36,837。感谢您对公司的关心与关注！</p> <p>15、问：怎样应对采购天然气议价空间不足的风险？</p> <p>答：公司将结合生产经营实际情况，加快储气相关服务，实现天然气的有效储备，同时，继续推进在综合能源业务方面的探索和拓展。感谢您对公司的关心与关注！</p>
附件清单（如有）	
日期	2023 年 05 月 05 日