

南京高科股份有限公司

2019 年年度报告摘要

一 重要提示

- 1 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，投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定媒体上仔细阅读年度报告全文。
- 2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 3 公司全体董事出席董事会会议。
- 4 立信会计师事务所(特殊普通合伙)为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。
- 5 经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

经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计确认，2019 年度，公司实现归属于上市公司股东的净利润 1,842,037,943.89 元，其中母公司实现净利润 1,487,466,047.72 元，提取 10% 法定盈余公积金 148,746,604.77 元后，当年可供股东分配利润为 1,338,719,442.95 元。加上上年度结转的未分配利润 2,152,329,044.07 元及因会计政策和核算方法变更调增的期初未分配利润 3,651,553,274.21 元，扣减 2018 年度已分配股利 308,989,222.00 元，本年度可供股东分配的利润为 6,833,612,539.23 元（以上财务数据除归属于上市公司股东的净利润外均为母公司数）。

经董事会审议通过的公司 2019 年度利润分配预案为：同意公司以 2019 年末总股本 1,235,956,888 股为基数，向全体股东按每 10 股派发现金红利 4.5 元（含税），共计分配利润 556,180,599.60 元，尚余可分配利润 6,277,431,939.63 元转入以后年度。本分配预案尚需提交公司 2019 年度股东大会审议通过后方可实施。

二 公司基本情况

1 公司简介

公司股票简况			
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码
A股	上海证券交易所	南京高科	600064

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	谢建晖	孙越海
办公地址	南京市栖霞区学津路8号高科中心A座	南京市栖霞区学津路8号高科中心A座
电话	025-85800728	025-85800728
电子信箱	600064@600064.com	600064@600064.com

2 报告期公司主要业务简介

2.1 报告期内公司从事的主要业务

报告期内，公司从事的主要业务为房地产及市政业务、股权投资业务。

2.2 报告期内公司的经营模式

房地产及市政业务

公司房地产业务具有国家房地产开发一级资质，业务范围涵盖住宅开发、政府代建、商业运营、物业管理等。目前开发项目以中高端商品住宅为主，并大力拓展区域保障房、乡建古建、老旧小区改造等业务。商品房开发主要项目有：“高科 荣境”、“高科 紫微堂”、“高科 品院”以及紫东地区核心区的“高科 荣院”等。

市政业务是公司传统主营，主要在南京紫东地区内从事房建、市政施工总承包及监理，园区管理及服务以及土地成片开发转让等业务。目前具有房建施工总承包一级、市政总承包二级、房建及市政监理甲级等多项资质。

报告期内，公司积极把握所在区域加快发展的机遇，在持续做好中高端商品住宅开发与销售，保持品质品牌优势的同时，发挥房地产及市政业务产业协同效应，提升资质和能力，围绕产业链积极拓展代建、施工总承包业务，推进与区域政府平台的合作深化及模式升级。

股权投资业务

股权投资业务坚持市场化、专业化运作，不断完善“南京高科、高科新创、高科

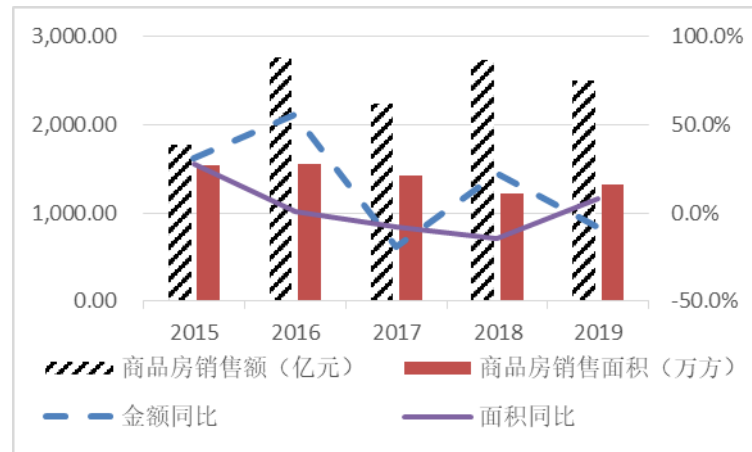
科贷、高科新浚”四大投资平台的体系建设，强化资源整合能力，提升风险控制水平，促进资本、资源、人员、信息等要素在各个平台优化配置，实现协同发展。公司目前主要通过地方科创平台、财务顾问、银行、券商及专业投资机构的多方位合作，持续稳定获得新的投资机会；重点围绕医药健康、人工智能等战略新兴产业，筛选出符合标准的优质企业实施股权投资，并通过强化投后管理，支持和帮助创业、创新企业发展，分享其成长红利，最终实现增值收益并择机退出。子公司臣功制药在医药领域积极发挥药品研发、生产、销售一体化的优势，深入挖掘销售潜力，稳步推进新品研发，夯实发展基础。

2.3 报告期内行业情况

房地产及市政业务

2019 年，中国房地产政策总基调以稳为主。中央聚焦房地产金融风险，坚持住房居住属性，房地产行业资金定向监管全年保持从紧态势；地方政府全面落实主体责任，“一城一策”、“因城施策”保持房地产市场平稳健康发展。根据国家统计局的数据，2019 年全国商品房实现销售面积 171,558 万平方米，同比下降 0.1%，上年为增长 1.3%；销售额 159,725 亿元，同比增长 6.5%，增速比 2018 年回落 5.7 个百分点。近年来，全国商品房销售面积较为稳定，金额稳步提升，但增速都呈下降趋势。从区域市场来看，随着“因城施策、分类指导”的调控方针持续施行，各线城市分化加深，运行周期因城而异。公司房地产业务所在的南京市场调控持续，继续执行限价、限购等政策，进一步规范租赁市场秩序，积极吸引人才流入，房地产市场继续保持平稳发展。根据南京市统计局的数据，2019 年南京地区商品房销售面积 1,320.65 万平方米，同比增长 8.2%；商品房销售金额 2,510.15 亿元，同比减少 8.1%；新开工面积 1,989.30 万平方米，同比增加 2.4%；施工面积 8,996.95 万平方米，同比增长 3.9%；竣工面积 1,582.34 万平方米，同比增长 34.5%；广义库存去化周期（（待售面积+施工面积）/销售面积）7.12 年，2018 年为 7.38 年。近年来南京市商品房销售整体保持平稳态势。

南京近五年商品房销售情况

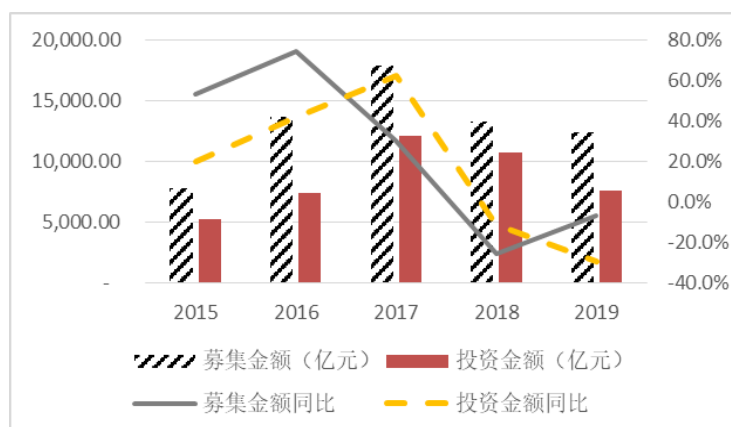


2019 年，我国经济下行压力持续加大，基础设施建设投资继续承担着稳增长的重要作用，国家政策支持明显。2019 年，南京市以建设“创新名城、美丽古都”为目标，高标准推进城市建设，不断提升省会城市功能和中心城市首位度。根据 2020 年南京市人民政府工作报告，2019 年南京市全年完成主城 10 个片区、93 个老旧小区出新、580 个片区雨污分流工程、完成棚户区改造 393 万平方米，新开工保障性住房 590 万平方米、竣工 263 万平方米。2019 年 4 月 28 日，南京紫东地区官宣成立，2019 年紫东地区全年共编排五大类 367 个重大项目，同时面向全球公开招标核心区城市设计方案。公司所在栖霞区是紫东地区发展的核心板块，全年各类项目建设稳步推进，城市品质不断提升，空间布局持续优化，仙林大学城的东部城市中心地位日益凸显，龙潭新城、新尧新城、燕子矶新城等板块组团式发展进入新阶段，迈皋桥、马群等地区城市更新深入推进。

股权投资业务

2019 年，科创板正式落地，注册制试行及科技创新成为资本市场的主旋律，投资机构退出渠道明显改善，但受当前宏观经济因素影响，募资及投资市场有所降温，机构更加注重提升自身风险控制和投后管理能力。根据清科研究中心数据显示，2019 年中国股权投资市场共募集金额约 1.24 万亿元，同比下降 6.56%；机构普遍保持谨慎，全年投资金额约 0.76 万亿元，同比下降 29.26%，投资案例数为 8,234 起，同比下降 17.83%；受益于科创板的推出，全年退出案例总数 2,949 笔，同比上涨 18.96%，其中被投企业 IPO 退出案例数 1,573 笔，同比上涨 57.93%。

中国股权投资市场近五年基金募资及投资情况



从投资领域来看，科技创新领域更受资本市场关注，其中 IT、互联网、生物技术与医疗健康行业投资占比继续保持前三。受行业逆周期特性影响，生物技术与医疗健康行业获得了投资者较多关注，随着国家经济的发展、社会老龄化程度的加深以及国家对医药健康行业自主创新的支持，我国医药健康行业优质企业的投资价值将越来越得到投资者认可。从投资阶段来看，近年来经济下行压力持续增大，投资不确定性提高导致机构倾向于布局商业模式清晰、抗风险能力较强的中后期企业。

3 公司主要会计数据和财务指标

3.1 近 3 年的主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

	2019年	2018年	本年比上年 增减(%)	2017年
总资产	29,081,155,302.43	25,967,498,259.89	11.99	26,121,498,581.69
营业收入	2,908,775,313.32	3,398,597,165.00	-14.41	3,595,437,626.14
归属于上市公司股东的净利润	1,842,037,943.89	958,359,359.55	92.21	946,024,722.66
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,450,592,987.51	851,412,314.35	70.37	610,915,801.13
归属于上市公司股东的净资产	11,817,241,428.98	9,330,585,954.20	26.65	10,121,430,535.04
经营活动产生的现金流量净额	1,175,032,434.36	464,626,696.59	152.90	184,210,462.56
基本每股收益（元 / 股）	1.490	0.775	92.26	0.765
稀释每股收益（元 / 股）	1.490	0.775	92.26	0.765
加权平均净资产收益率（%）	16.72	9.87	增加6.85个百分点	9.53

3.2 报告期分季度的主要会计数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	318,127,639.01	463,364,291.02	433,146,742.73	1,694,136,640.56
归属于上市公司股东的净利润	903,576,053.19	291,371,064.07	269,507,659.39	377,583,167.24
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	444,982,663.87	417,168,494.61	348,607,616.92	239,834,212.11
经营活动产生的现金流量净额	430,663,636.83	256,070,588.21	575,130,660.46	-86,832,451.14

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

√适用 □不适用

上述部分季度财务数据与公司原披露的 2019 年第一季度报告、2019 年半年度报告、2019 年第三季度报告相关财务数据存在较小幅度的调整，具体见“三、5”。

4 股本及股东情况

4.1 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

截止报告期末普通股股东总数（户）					60,853		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					60,671		
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）					0		
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（户）					0		
前 10 名股东持股情况							
股东名称 （全称）	报告期内 增减	期末持股数 量	比例 （%）	持有有限 售条件的 股份数量	质押或冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
南京新港开发总公司	0	429,345,157	34.74	0	冻结	429,345,157	国有法人
中央汇金资产管理有限责任 公司	0	33,699,840	2.73	0	无		国有法人
南京港（集团）有限公司	-2,158,832	30,960,000	2.50	0	无		国有法人
中国证券金融股份有限公司	0	20,503,555	1.66	0	无		国有法人
博时基金－农业银行－博时 中证金融资产管理计划	0	9,689,144	0.78	0	无		其他
中欧基金－农业银行－中欧 中证金融资产管理计划	0	9,689,144	0.78	0	无		其他

工银瑞信基金—农业银行—工银瑞信中证金融资产管理计划	0	9,652,800	0.78	0	无	其他
中国农业银行股份有限公司—中证 500 交易型开放式指数证券投资基金	-706,620	8,494,502	0.69	0	无	其他
杨廷栋	5,420,000	8,420,000	0.68	0	无	境内自然人
刘少鸾	2,537,980	7,738,000	0.63	0	无	境内自然人
上述股东关联关系或一致行动的说明		上述股东中，控股股东南京新港开发总公司与其他股东之间无关联关系，也不属于一致行动人。公司未知其他股东之间是否存在关联关系。				
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明		公司无优先股				

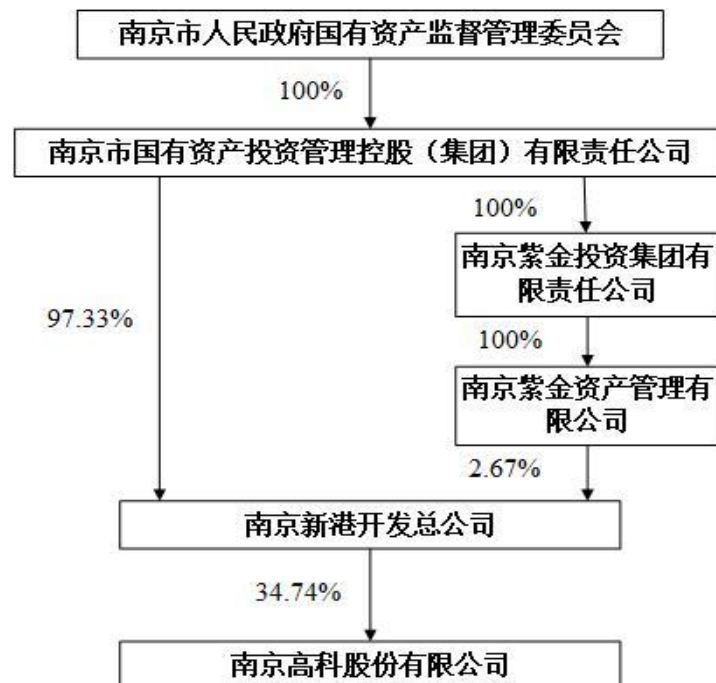
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



4.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



4.4 报告期末公司优先股股东总数及前 10 名股东情况

☐适用 ☒不适用

5 公司债券情况

☐适用 ☒不适用

三 经营情况讨论与分析

1 报告期内主要经营情况

2019 年是公司“风险防化年”。报告期内，公司坚持聚焦深耕，强化价值管理，基于“城市运营商、价值创造者”的定位，按照“防化风险、优化管理、拓展主业、提升价值”的总体思路，把握区域建设发展和科创板设立的发展机遇，房地产及市政业务谨慎应对压力，保持平稳发展；股权投资业务有序进退，利润贡献显著提升。

报告期内，公司业务整体发展态势较好。公司实现营业收入 290,877.53 万元，归属于母公司所有者的净利润 184,203.79 万元，同比上升 92.21%；每股收益 1.490 元，加权平均净资产收益率 16.72%。

房地产及市政领域：发挥品质优势，加强产业协同，保持稳健发展

房地产及市政业务积极把握紫东地区加快发展、栖霞区域城市格局变化上升期的机遇，发挥品牌及品质优势，深化业务整合，探索模式升级，拓展发展空间。一方面扎实推进在手项目开发建设，提升产品、服务品质与资质水平，不断提升市场竞争力；另一方面进一步加强市场拓展和业务整合，切实发挥产业链协同效应，推动业务实现可持续发展。

房地产业务：实施谨慎发展的策略，在谨慎拿地、防范风险的同时，依托产品品质优势，持续深耕区域市场，加强标准化管理，做好市场研判与项目拓展。一是坚持品质路线，做好商品房开发销售工作。紫薇堂、荣境等商品房项目开盘热销，实现销售金额 25.68 亿元，彰显产品及品牌价值。二是完善业务拓展机制，加强市场开拓与业务整合，围绕区域城市更新、建设发展主题，新增燕子矶平台公建等代建项目 12 个；在八卦洲、万寿等项目实现产业联动合同金额约 2.4 亿元。三是加强地块研究与市场研判，新增迈皋桥 G41 地块。子公司高科置业多个项目荣获“扬子杯”、“金陵杯”、

“南京市智慧工地”等荣誉。

报告期内，公司房地产业务实现合同销售面积 6.85 万平方米（商品房项目 6.55 万平方米、经济适用房项目 0.30 万平方米），同比下降 39.22%；实现合同销售金额 257,546.56 万元（商品房项目 256,773.91 万元、经济适用房项目 772.65 万元），同比增长 10.96%。新开工面积 6.20 万平方米，同比减少 76.14%；竣工面积 11.67 万平方米，同比增加 173.30%。由于受前期商品房项目推盘及交付节奏影响，房地产开发销售业务营业收入 188,652.72 万元（商品房项目结转营业收入 89,204.83 万元、经济适用房项目结转营业收入 99,447.89 万元），同比下降 24.06%。

市政业务：实施积极发展的策略，着力强化自身能力，围绕产业链加强与区域内重点平台对接，不断提升市场竞争力。一是立足长远，提升资质及信用分。子公司高科建设成功升级建筑工程施工总承包一级资质，夯实业务拓展基础。二是围绕产业联动，加强市场拓展。先后中标八卦洲配套管网及雨污分流工程等施工总承包业务以及迈皋桥创业园南侧地块保障房监理等多项综合类业务。三是精细化管理，提升服务能力。进一步提升在建的 20 余个重点项目管理及施工水平，高标准做好污水处理、绿化养护等区域生态维护工作。报告期内，多个项目荣获“金陵杯优质工程”、“省标准化星级工地”等奖项，市政业务实现营业收入 80,559.92 万元，同比上升 15.21%。

股权投资业务领域：聚焦科技创新，加大投资力度，贡献收益提升

股权投资业务实施稳步发展的策略，围绕“价值创造者”的定位，抢抓科创板落地的发展机遇，聚焦科技创新特别是医疗健康领域，积极促进四大投资平台资源整合与协同发展，持续提升市场化、专业化运作水平，通过精选投资标的、加大战略投资力度、加强投后管理等方式不断提高投资业务利润贡献。

公司一方面积极开展股权投资业务，完善业务模式，提升投资效能。新增投资艾力斯、仁度生物、正雅齿科、纽瑞特、易鲸捷等医疗健康、IT 大数据、新材料领域项目 7 个，完成对博科资讯、健耕医药的追加投资。基于一期基金的良好合作与成果，出资 6.98 亿元设立二期新浚创新基金，并强化投资协同机制。基于战略投资的考虑及对未来价值成长的认可，公司出资 3.94 亿元增持南京银行股份 48,633,679 股。另一方

面强化投后管理，主动进行操作，实现滚动发展。年内安元科技、欣视景等部分项目实现溢价退出。鉴于实施新金融工具准则后，公司交易性金融资产规模较大，且其公允价值变动对公司净利润具有较大影响，公司进一步加强对二级市场形势的研究，对部分持有标的进行主动操作，摊低成本，兑现收益。公司持续督促高科皓熙定增基金和中航信托高科华睿信托计划管理人加强市场研究，积极调整投资策略。中航信托高科华睿信托计划报告期末账面价值已超过项目的初始投资成本。高科皓熙定增基金通过调整投资标的、加强主动管理等措施，净值实现稳步回升。

报告期内，公司投资的硕世生物已在科创板发行上市并实现较高溢价。目前，广州农商行、金埔园林、赛特斯等项目申请上市工作均在进程中，艾力斯已申报科创板上市，博科资讯、健耕医药等多个项目计划申报科创板上市。得益于公司前期成功的投资积累，股权投资业务贡献了较好的收益，其中投资收益 140,565.28 万元，同比增长 134.94%；实现公允价值变动收益 66,315.10 万元。

面对复杂多变的行业政策和市场形势，公司控股子公司臣功制药优化管理架构和销售策略，在深挖产品潜力、促进臣功再欣等主打品种终端市场开拓的同时，择优推进新品研发及“特比萘芬”等一致性评价工作，为业务长远发展积蓄动能。报告期内，臣功制药实现营业收入 2.14 亿元，受前期代理品种存货处理费用增加、现有主打产品销售待上量等因素影响，亏损 2,161.20 万元。

管理及财务状况：完善风控体系，优化内部管理，增强持续发展动能

报告期内，公司围绕“风险防范化年”年度管理主题，不断加强内部管理，持续提升管理效能。一是关注风险防范化解。全面梳理公司各项业务重大风险点，并明确责任，制定相关应对举措，切实化解潜在风险，积极防范新增风险。二是重视人才队伍梯队建设。修订《干部管理制度》，考察选拔年轻后备干部，实施动态管理，形成德才兼备、结构合理、活力十足的人才梯队。三是优化考核激励机制。加强集团产业联动、长期成长能力等指标考核，在子公司实行项目考核激励政策，激发员工干事创业热情。四是强化预算和资金管理。加强预算执行反馈，根据业务计划细致做好融资安排同时，通过发行短期融资券、银行贷款置换、闲置资金购买理财产品等方式持续降低财务费

用。五是加强投资者关系管理。基于公司经营业绩与业务特点，在切实做好信息披露工作同时，采取多种方式积极与市场投资者加强沟通。报告期内公司股价涨幅 26.58%，分别高出上证指数和上证地产指数 4 个百分点、6 个百分点。公司股票继续入选上证治理指数等样本股，董秘连续五年荣获“新财富金牌董秘”，并入选“新财富名人堂”。六是扎实推进党建与企业文化建设。围绕公司经营管理主线，认真组织开展主题教育等党建工作和丰富多彩的企业文化活动，团队战斗力与凝聚力进一步提升。七是开展结对帮扶，履行社会责任。向西藏墨竹工卡、南京市革命老区助学扶贫行动等捐款 150 万元。公司荣获“江苏省优秀劳动关系和谐企业”等荣誉，并连续 16 年荣获“江苏省文明单位”称号。

报告期末，公司资产负债率继续保持低位，为 56.68%；期末公司有息负债总额为 32.60 亿元，占总资产的比例为 11.21%。报告期内整体平均融资成本约为 4.30%，较去年同期下降 0.35 个百分点。

2 导致暂停上市的原因

☐适用 ☒不适用

3 面临终止上市的情况和原因

☐适用 ☒不适用

4 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

☒适用 ☐不适用

(1) 财政部于 2017 年颁布了修订后的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》(以下简称“新金融工具准则”)。新金融工具准则要求在境内外同时上市的企业自 2018 年 1 月 1 日起实施，其它境内上市公司自 2019 年 1 月 1 日起实施。根据实施要求，经董事会审议通过，公司已于 2019 年 1 月 1 日变更会计政策，执行新金融工具准则。

相关调整对公司当期财务状况和经营成果产生广泛而重要的影响，详见公司刊登于上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 的《南京高科股份有限公司关于会计政策变更的公告》(临 2019-017 号)以及公司 2019 年年度报告第三节中相关科目变动分析说

明。

(2) 2019 年 4 月 30 日，财政部发布《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》，要求执行企业会计准则的非金融企业应当按照通知要求编制 2019 年度中期财务报表和年度财务报表及以后期间的财务报表。此次会计政策变更仅对财务报表项目列示产生影响，对公司当期及前期的财务状况、经营成果和现金流量不产生影响。

(3) 2019 年 5 月 9 日，财政部颁布了《关于印发修订<企业会计准则第 7 号-非货币性资产交换>的通知》，要求自 2019 年 6 月 10 日起在所有执行企业会计准则的企业范围内施行。由于本期公司未发生非货币性资产交换事项，因此对公司当期及前期的财务状况、经营成果和现金流量不产生影响。

(4) 2019 年 5 月 16 日，财政部颁布了《关于印发修订<企业会计准则第 12 号-债务重组>的通知》，要求自 2019 年 6 月 17 日起在所有执行企业会计准则的企业范围内施行。由于本期公司未发生债务重组事项，因此对公司当期及前期的财务状况、经营成果和现金流量不产生影响。

5 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

√适用 □不适用

经公司第九届董事会第十六次会议审议通过，新金融工具准则实施后，公司于 2019 年 1 月 1 日起将栖霞建设、金埔园林由可供出售金融资产转为长期股权投资核算。2019 年年报审计时，公司与会计师事务所沟通并进一步对照相关准则后认为报告期期初将栖霞建设及金埔园林调整至长期股权投资核算存在分类不当，应将栖霞建设调整至交易性金融资产，金埔园林调整至其他非流动金融资产科目核算。

公司根据《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》及中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 19 号——财务信息的更正及相关披露》等相关规定，对相关会计核算方法进行更正，并对 2019 年期初数、2019 年第一季度报告、2019 年半年度报告、2019 年第三季度报告相关财务报表科目进行较小幅度的调整，不涉及追溯调整以往年度财务数据，本次更正对公司财务状况、经营成果和现金流量不构成重大影响。详见《南京高科股份有限公司关于会计差错更正的公告》（临 2020-013 号）。

6 与上年度财务报告相比，对财务报表合并范围发生变化的，公司应当作出具体说明。

√适用□不适用

截至 2019 年 12 月 31 日止，本公司合并财务报表范围内子公司如下：南京高科建设发展有限公司、南京高科园林工程有限公司、南京高科水务有限公司、南京高科新创投资有限公司、南京高科科技小额贷款有限公司、南京高科置业有限公司、南京臣功制药股份有限公司。

本期合并财务报表范围未发生变化。

董事长：徐益民

南京高科股份有限公司

2020 年 4 月 30 日