

# 南京高科股份有限公司

## 2023 年年度报告摘要

### 第一节 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 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn) 网站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性、准确性、完整性，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 董事会决议通过的本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，2023年度，公司实现归属于上市公司股东的净利润1,560,145,875.01元，其中母公司实现净利润1,850,260,216.59元，提取10%法定盈余公积金185,026,021.66元后，当年可供股东分配利润为1,665,234,194.93元。加上上年度结转的未分配利润9,910,658,966.39元，扣减2022年度已分配股利726,742,650.48元，本年度可供股东分配的利润为10,849,150,510.84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2023年度利润分配预案为：同意公司以2023年末总股本1,730,339,644股为基数，向全体股东按每10股派发现金红利2.8元（含税），共计分配利润484,495,100.32元，尚余可分配利润10,364,655,410.52元转入以后年度。本分配预案尚需提交公司2023年度股东大会审议通过后方可实施。

## 第二节 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	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	南京高科	600064	/

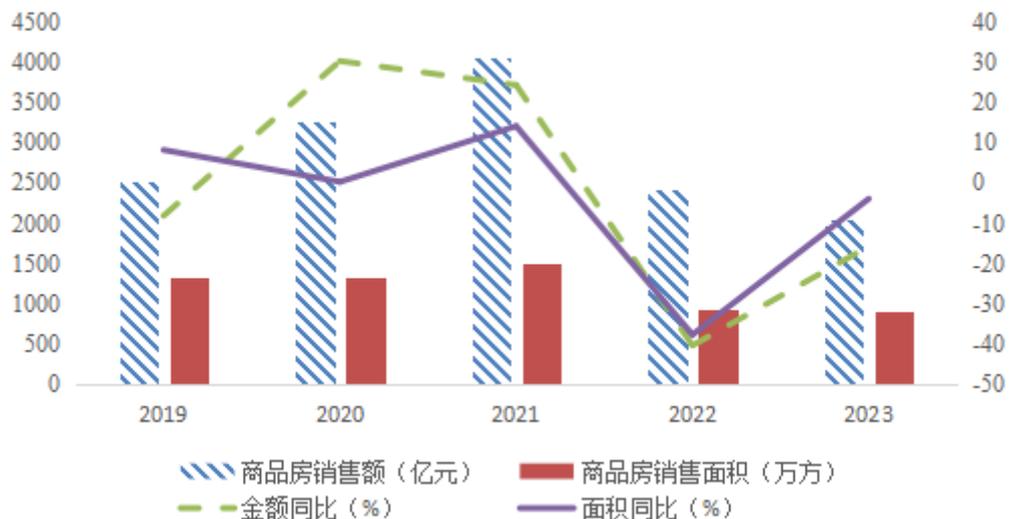
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	谢建晖	蒋奇辰
办公地址	南京市栖霞区学津路8号高科中心A座	南京市栖霞区学津路8号高科中心A座
电话	025-85800728	025-85800728
电子信箱	600064@600064.com	600064@600064.com

### 2 报告期公司主要业务简介

#### 1、房地产市政业务

2023年，我国房地产市场持续底部调整，在前期积累的需求释放完毕后，市场热度、复苏动能快速衰退。政策端，中央政策基调前稳后松，降首付、降利率、三个不低于、一视同仁支持融资等供需两端政策举措相继落地。地方政策松绑加力提速，限制性行政措施几乎都已退出。根据国家统计局的数据，2023年全国商品房实现销售面积111,735万平方米，同比下降8.5%；销售额116,622亿元，同比下降6.5%，降幅有所收窄。公司所在的南京市全年出台多项多维度需求端支持政策，如放松限购、加大公积金支持力度、人才落户放宽及购房补贴等，但受整体行业环境影响，新房销售仍低于去年同期。根据南京市统计局的数据，2023年南京地区商品房销售面积906.03万平方米，同比下降3.9%；商品房销售金额2,047.80亿元，同比下降15.7%；新开工面积1,073.95万平方米，同比下降17.6%；施工面积7,475.47万平方米，同比下降4.7%；竣工面积963.63万平方米，同比增长39.5%。广义库存去化周期（（待售面积+施工面积）/销售面积）8.77年。

#### 南京近五年商品房销售情况



(注：数据来源为南京市统计局)

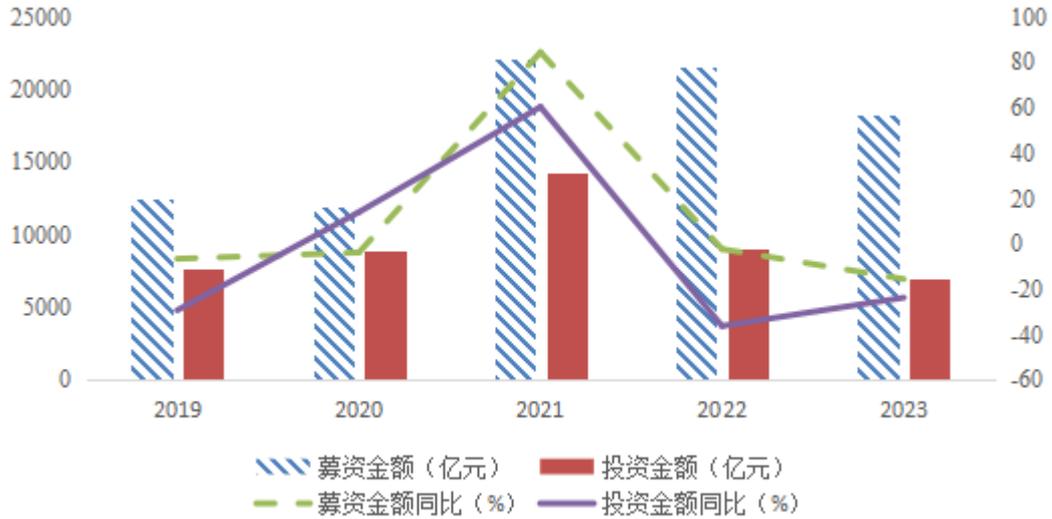
2023年，建筑业作为支柱产业对推动国民经济回升起到了重要作用。根据中国建筑业协会《2023年建筑业发展统计分析》，2023年我国建筑业实现增加值8.57万亿元，同比增长7.1%，增速高于国内生产总值增速1.9个百分点，建筑业增加值占国内生产总值的比重为6.80%。从建筑业的上游分领域来看，基础设施投资增长5.9%，增速有所下降但维持韧性；房地产开发投资下降9.6%，持续承压。行业竞争日趋激烈，龙头企业在资质、品牌、资金等方面竞争优势明显，行业集中度持续提升。公司所在区域全面贯彻新发展理念，积极服务构建新发展格局，全年栖霞区完成地区生产总值1,805亿元，同比增长4.7%，完成全社会固定资产投资600亿元，有序推进5大类132个城建项目，区域内市政建设市场保持了稳定的发展空间。

## 2、股权投资业务

2023年，受复杂的外部环境影响，中国股权投资市场整体延续下行态势。根据清科研究中心数据，2023年，我国股权投资市场新募集基金数量和总规模分别为6,980只、18,244.71亿元人民币，同比分别下降1.1%、15.5%；2023年中国股权投资市场共发生案例数9,388起，同比下降11.8%；披露投资金额6,928.26亿元，同比下降23.7%，降幅有所收窄。其中，国有背景投资机构保持较高活跃度，参与了多笔大额融资案例，引导市场资金注入半导体、新能源、汽车等领域。2023年中国股权投资市场共发生3,946笔退出，同比下降9.6%；被投企业IPO方面，2023年全市场共发生2,122笔案例，同比下降21.3%，在各类交易中占比约54%，其中，在沪深两市新股发行阶段性放缓背景下，被投企业A股IPO案例数共计1,348笔，同比下降38.3%。回购、股权转

让及并购交易案例数量实现同比增长，2023 年全市场共发生 604 笔回购交易，同比增长 27.2%，股转和并购交易同比分别增长 4.8%、1.7%。从投资领域来看，半导体及电子设备、IT、生物技术及医疗健康仍然是投资案例及投资金额占比最高的三大行业。

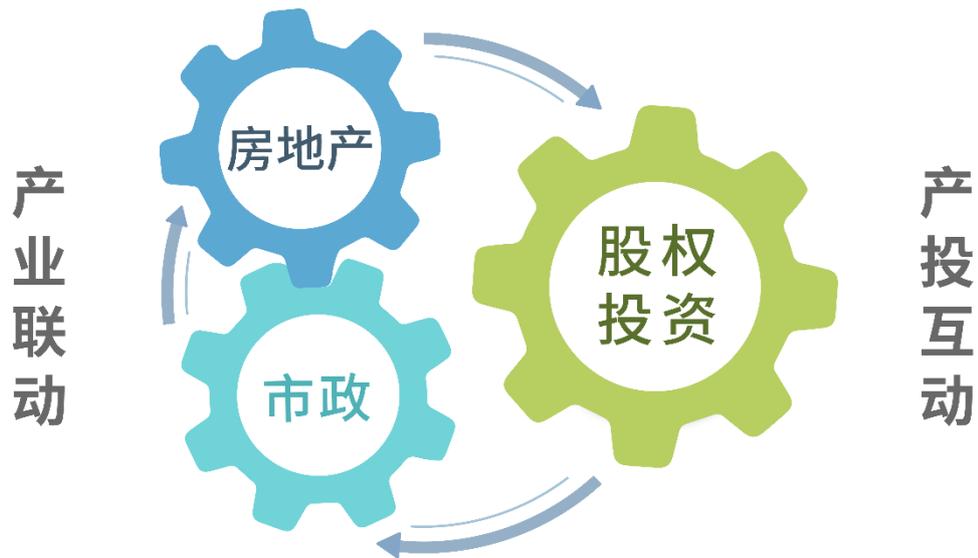
中国股权投资市场近五年基金募资及投资情况



(注：数据来源为清科研究中心)

(一) 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市政业务、股权投资业务。



(二) 报告期内公司的经营模式

## 1、房地产市政业务

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、旧城改造、乡建古建等政府代建业务。商品房开发主要项目有：紫星堂、江悦堂、迈上品院、紫尧星院、紫麟景院等。

市政业务是公司传统主营，主要从事房建、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，公司积极应对房地产行业深度调整带来的挑战，把握所在区域经济稳中有进的机遇，在加快推动存量项目销售和资金回笼的同时，发挥产业联动、产投互动的优势，推进与区域政府平台以及投资企业的合作深化，围绕产业链大力拓展代建、施工总承包业务，积极探索业务模式转型升级。

## 2、股权投资业务

公司股权投资业务目前主要依托高科新创、高科新浚两大平台，通过基金化、市场化、专业化运作，不断完善组织架构搭建，加强资源整合能力，提升风险管控水平，实现平台协同发展。公司与地方科创平台、科研院所、银行、券商及专业投资机构建立多方位的合作，持续稳定获得新的投资机会；聚焦医疗健康、信息技术、新材料等科技创新领域，通过加强宏观政策与产业趋势的研究，筛选出符合标准的优质企业实施股权投资，通过强化投后管理，赋能和支持创业、创新企业发展，分享成长红利，实现增值收益，合适时机退出的同时积极探索延伸产业链布局。

## 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

	2023年	2022年	本年比上年增减(%)	2021年
总资产	37,283,181,671.10	37,403,687,923.92	-0.32	33,029,444,750.21
归属于上市公司股东的净资产	17,538,216,515.46	16,563,372,617.23	5.89	15,070,869,898.70
营业收入	4,726,511,629.41	4,482,207,249.23	5.45	4,918,628,733.89
归属于上市公司股东的净利润	1,560,145,875.01	2,402,373,814.02	-35.06	2,352,053,055.62

归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,645,998,795.69	2,343,367,813.28	-29.76	1,981,555,304.56
经营活动产生的现金流量净额	-2,177,480,214.41	-1,868,718,103.84	/	501,491,272.83
加权平均净资产收益率(%)	9.18	15.25	减少6.07个百分点	16.67
基本每股收益(元/股)	0.902	1.388	-35.01	1.359
稀释每股收益(元/股)	0.902	1.388	-35.01	1.359

### 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	1,207,402,004.34	1,564,611,402.09	1,463,613,520.07	490,884,702.91
归属于上市公司股东的净利润	641,450,437.26	516,580,975.15	511,847,059.24	-109,732,596.64
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	668,788,977.06	576,510,445.40	439,762,731.93	-39,063,358.70
经营活动产生的现金流量净额	-385,995,620.45	90,954,940.02	-1,158,190,537.30	-724,248,996.68

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

## 4 股东情况

### 4.1 报告期末及年报披露前一个月末的普通股股东总数、表决权恢复的优先股股东总数和持有特别表决权股份的股东总数及前 10 名股东情况

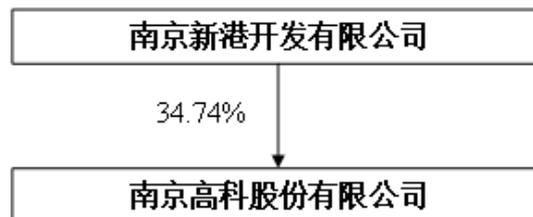
单位：股

截至报告期末普通股股东总数(户)					48,450		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)					46,424		
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)					/		
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)					/		
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、标记或冻结 情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
南京新港开发总公司	0	601,083,220	34.74	0	冻结	229,000,000	国有法人

中央汇金资产管理有限责任公司	0	46,180,883	2.67	0	无	国有法人
南京港（集团）有限公司	-384,000	42,680,000	2.47	0	无	国有法人
刘少鸾	6,305,692	36,655,832	2.12	0	无	境内自然人
中国工商银行股份有限公司—富国中证红利指数增强型证券投资基金	21,556,640	27,918,146	1.61	0	无	其他
杨伟	10,819,700	24,619,720	1.42	0	无	境内自然人
杨廷栋	-52,897,020	17,102,980	0.99	0	无	境内自然人
交通银行股份有限公司—景顺长城中证红利低波动100交易型开放式指数证券投资基金	12,328,698	12,632,134	0.73	0	无	其他
北京中喜天地投资顾问有限责任公司	4,844,856	10,724,856	0.62	0	无	境内非国有法人
苏州联胜化学有限公司	0	10,220,000	0.59	0	无	境内非国有法人
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有限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。南京新港开发有限公司证券账户持有人名称目前仍为“南京新港开发总公司”。					
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					

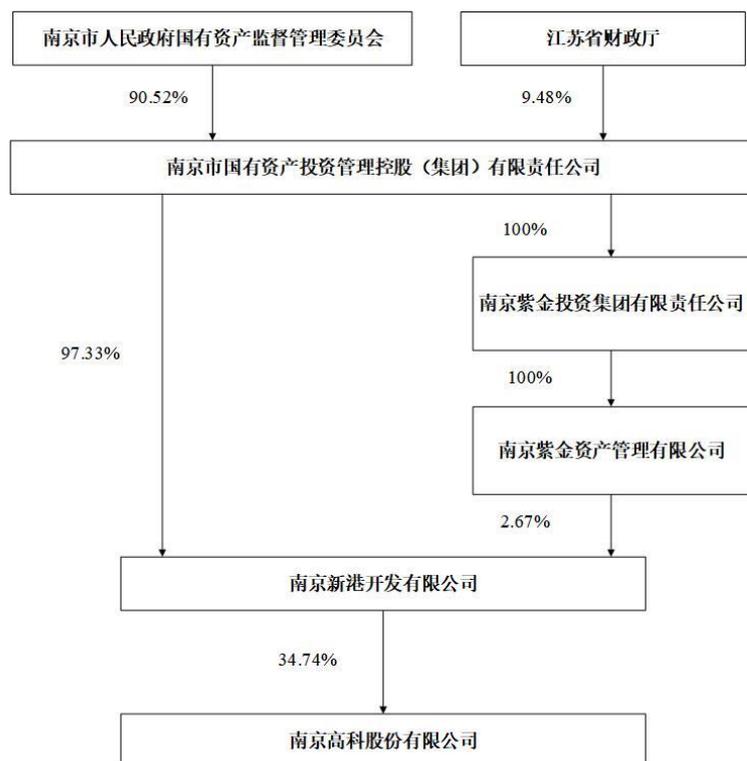
#### 4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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

#### 5.1 公司所有在年度报告批准报出日存续的债券情况

单位:元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	到期日	债券余额	利率(%)
南京高科股份有限公司 2023 年度第一期中期票据	23 南京高科 MTN001	102300280	2025-04-25	400,000,000	3.3
南京高科股份有限公司 2023 年度第二期中期票据	23 南京高科 MTN002	102382734	2024-10-20	350,000,000	2.95
南京高科股份有限公司 2023 年度第十一期超短期融资券	23 南京高科 SCP011	012383817	2024-07-14	250,000,000	3.01
南京高科股份有限公司 2024 年度第一期中期票据	24 南京高科 MTN001	102480142	2027-01-11	500,000,000	3.19
南京高科股份有限公司 2024 年度第一期超短期融资券	24 南京高科 SCP001	012480262	2024-07-18	750,000,000	2.73
南京高科股份有限公司 2024 年度第二期超短期融资券	24 南京高科 SCP002	012481248	2024-12-05	500,000,000	2.35

## 5.2 报告期内债券的付息兑付情况

债券名称	付息兑付情况的说明
南京高科 2022 年度第一期中期票据	已按时付息兑付
南京高科 2022 年度第五期超短期融资券	已按时付息兑付
南京高科 2022 年度第六期超短期融资券	已按时付息兑付
南京高科 2022 年度第七期超短期融资券	已按时付息兑付
南京高科 2022 年度第八期超短期融资券	已按时付息兑付
南京高科 2022 年度第九期超短期融资券	已按时付息兑付
南京高科 2022 年度第十期超短期融资券	已按时付息兑付
南京高科 2023 年度第一期超短期融资券	已按时付息兑付
南京高科 2023 年度第二期超短期融资券	已按时付息兑付
南京高科 2023 年度第三期超短期融资券	已按时付息兑付
南京高科 2023 年度第四期超短期融资券	已按时付息兑付
南京高科 2023 年度第五期超短期融资券	已按时付息兑付
南京高科 2023 年度第六期超短期融资券	已按时付息兑付
南京高科 2023 年度第七期超短期融资券	已按时付息兑付

## 5.3 报告期内信用评级机构对公司或债券作出的信用评级结果调整情况

适用 不适用

## 5.4 公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

主要指标	2023 年	2022 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	50.24	52.80	-4.85
扣除非经常性损益后净利润	1,645,998,795.69	2,343,367,813.28	-29.76
EBITDA 全部债务比	0.17	0.41	-58.10
利息保障倍数	7.02	15.46	-54.59

## 第三节 重要事项

**1 公司应当根据重要性原则，披露报告期内公司经营情况的重大变化，以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项。**

2023 年是公司新三年规划的开局之年。公司严格落实“房地产业务谨慎发展、市政业务积极发展、股权投资业务稳健发展”的总体策略，深入开展“风险防化攻坚年”管理主题活动，稳步推进主营业务发展与内部管理优化，进一步激发公司内生动力和

自身韧劲，公司整体保持了平稳健康发展。

报告期内公司主要经营情况详见《南京高科 2023 年年度报告》第三节“管理层讨论与分析”之“一、经营情况讨论与分析”内容。

**2 公司年度报告披露后存在退市风险警示或终止上市情形的，应当披露导致退市风险警示或终止上市情形的原因。**

适用 不适用