

南京高科股份有限公司 2020 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，2020年度，公司实现归属于上市公司股东的净利润2,015,788,602.31元，其中母公司实现净利润1,707,535,040.66元，提取10%法定盈余公积金170,753,504.07元后，当年可供股东分配利润为1,536,781,536.59元。加上上年度结转的未分配利润6,833,612,539.23元，扣减2019年度已分配股利556,180,599.60元，本年度可供股东分配的利润为7,814,213,476.22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2020年度利润分配预案为：同意公司以2020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5元（含税），共计分配利润617,978,444.00元，尚余可分配利润7,196,235,032.22元转入以后年度。本分配预案尚需提交公司2020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	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

（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及市政业务、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·紫薇堂”、“高科·品院”、“高科·星院”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，推进与区域政府平台的合作深化，围绕产业链大力拓展代建、施工总承包业务，并以城市更新业务为重点方向，积极探索业务模式升级。

2、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、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；重点围绕医疗健康、信息技术等战略新兴产业，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。

（三）报告期内行业情况

1、房地产及市政业务

2020年，“房住不炒”与“稳地价、稳房价、稳预期”仍是我国房地产政策的主基调。全年房地产市场在疫情影响下短暂受挫后快速复苏，市场分化继续加剧，多地出台调控政策遏制投机炒房，维护市场稳定。根据国家统计局的数据，2020年全国商品房实现销售面积176,086万平方米，同比增长2.6%，上年为下降0.1%；销售额173,613亿元，同比增长8.7%，增速比2019年提高2.2个百分点。虽受疫情影响，全国全年房地产销售额仍超去年水平。公司房地产业务所在的南京市场调控持续，6月，南京出台“限房价竞地价”土拍新政，稳定地价房价，房地产市场整体继续保持平稳发展态势。根据南京市统计局的数据，2020年南京地区商品房销售面积1,324.67万平方米，同比增长0.30%；商品房销售金额3,269.50亿元，同比增长30.25%；新开工面积2,114.90万平方米，同比增长6.31%；施工面积8,663.99万平方米，同比下降3.70%；竣工面积1,448.42万平方米，同比下降8.46%。广义库存去化周期（（待售面积+施工面积）/销售面积）6.72年，2019年为7.12年。

2020年，我国基础设施建设克服疫情影响，在前期逆周期政策支持下实现温和增长，继续发挥着稳增长的重要作用。2020年，南京聚力推进“创新名城、美丽古都”建设，实施新基建、新消费、新产业、新都市“四新”行动计划，经济发展稳中有进，城乡面貌进一步提升。根据2021年南京市人民政府工作报告及南京市统计局数据，2020年南京市全年新开工保障房622万平方米、竣工208万平方米，新改建租赁住房

3 万套；以“留改拆”推进城市更新，完成 7 个片区环境整治和 68 个老旧小区、200 条背街小巷整治。作为南京市继河西、江北之后第三个大力发展的新区，2020 年紫东地区加快开发建设步伐，2020 年 4 月，紫东地区核心设计方案发布，7 月，紫东地区概念性设计公布，紫东核心区管委会成立。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，迈燕新城、燕子矶新城、新尧新城、龙潭新城、仙林新市区、紫东核心区、栖霞山文化休闲旅游度假区“七大片区”城市配套日益健全，功能品质不断提升。

2、股权投资业务

2020 年，虽然新冠疫情对各领域的创新创业活动和国内股权投资市场形成了明显扰动，但得益于国内疫情的有效控制，募资和投资水平逐步恢复，注册制的全面实施推动 A 股市场新股发行驶入快车道，全年企业 IPO 数量快速增长。根据清科研究中心数据显示，2020 年中国股权投资市场募资难趋势延续，新募集总规模为 11,971.14 亿元，同比下降 3.8%；投资方面，2020 年中国股权投资市场共发生 7,559 起投资，同比下降 7.9%，降幅有所收窄，投资金额 8,871.49 亿元，同比上升 14.0%；退出方面，2020 年中国股权投资市场退出共发生 3,842 笔，同比上升 30.3%，其中被投企业 IPO 共发生 2,434 笔，同比上升 54.7%。

从投资领域来看，科技创新领域持续受到资本市场追捧，其中 IT、生物技术与医疗健康、互联网行业投资占比继续保持前三。生物技术与医疗健康作为一个抗周期的资产领域，一直受到资本关注，新冠疫情的爆发使得该赛道更加热门，随着国家经济的发展、社会老龄化程度的加深以及国家对行业自主创新的支持，我国医疗健康行业优质企业的投资价值将越来越得到投资者认可。但同时，上述热门领域也吸引了大量创投企业的关注，创投企业之间的竞争日趋激烈，市场更加考验创投机构的长期价值判断能力。

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

	2020年	2019年	本年比上年 增减(%)	2018年
总资产	32,618,608,742.96	29,081,155,302.43	12.16	25,967,498,259.89
营业收入	2,903,536,226.11	2,908,775,313.32	-0.18	3,398,597,165.00
归属于上市公司股东的净利润	2,015,788,602.31	1,842,037,943.89	9.43	958,359,359.55
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,464,707,899.41	1,450,592,987.51	0.97	851,412,314.35
归属于上市公司股东的净资产	13,254,283,245.99	11,817,241,428.98	12.16	9,330,585,954.20
经营活动产生的现金流量净额	-2,177,567,887.82	1,175,032,434.36		464,626,696.59
基本每股收益（元/股）	1.631	1.490	9.46	0.775
稀释每股收益（元/股）	1.631	1.490	9.46	0.775
加权平均净资产收益率（%）	16.08	16.72	减少0.64个百分点	9.87

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	745,566,431.12	1,380,962,612.55	280,945,167.91	496,062,014.53
归属于上市公司股东的净利润	590,093,864.53	833,236,755.66	388,873,092.13	203,584,889.99
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	550,286,807.43	600,034,488.11	269,891,761.11	44,494,842.76
经营活动产生的现金流量净额	33,770,735.57	-1,156,085,792.28	-916,207,415.85	-139,045,415.26

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）	51,627
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）	49,135
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	60,000,000	国有法人
杨廷栋	25,640,737	34,060,737	2.76	0	无		境内自然人
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	-200,000	30,760,000	2.49	0	无		国有法人
刘少鸾	9,280,800	17,018,800	1.38	0	无		境内自然人
何学忠	10,485,824	11,047,975	0.89	0	无		境内自然人
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
杨伟	1,685,448	7,455,300	0.60	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						

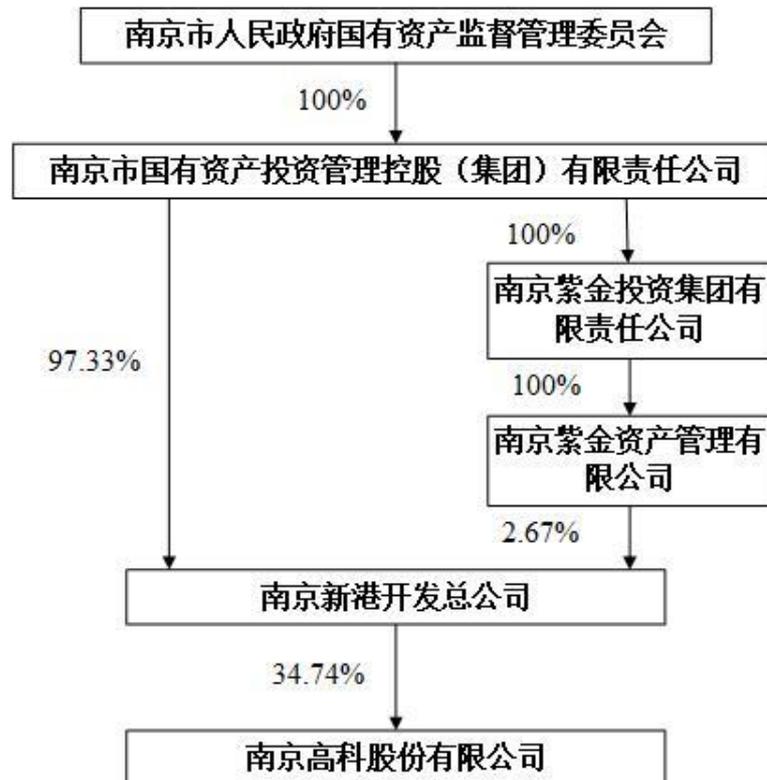
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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

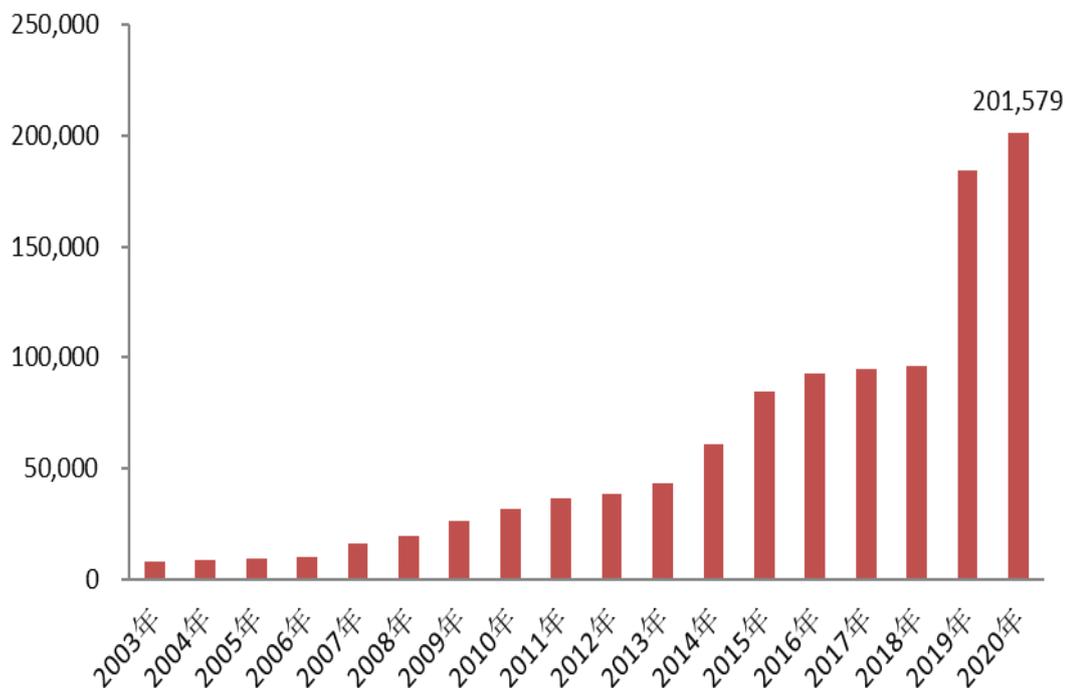
2020 年是公司“风险防化推进年”。报告期内，公司依照新的三年发展规划，围绕“城市运营商与价值创造者”的战略定位，坚持高质量发展的要求，持续推进风险防化工作，努力克服新冠疫情带来的不利影响，抢抓南京紫东地区开发建设及资本市场发展的机遇，房地产及市政业务加强市场拓展，深化产业联动，逐步形成业务协同发展新格局；股权投资业务精选投资标的，加强投后管理，“研投管退”专业化运作水平持续提升。

报告期内，公司业务整体发展稳健。公司实现营业收入 290,353.62 万元，归属于母公司所有者的净利润 201,578.86 万元，同比增长 9.43%；每股收益 1.631 元，加权

平均净资产收益率 16.08%。

公司归母净利润连续十八年增长

单位：万元



(1) 房地产及市政领域：整合业务资源，推进产业联动，拓展发展空间

房地产及市政业务积极把握南京紫东地区加快发展重要机遇期，在坚持高品质理念，做好在手项目开发建设的基础上，整合集团资源深入推进产业联动，新业务新项目拓展取得明显成效；成立全资子公司高科城发，着力推进城市更新业务研究拓展工作；提升高科咨询管理层级，搭建涵盖项目开发、建设、管理与运营的产业价值链，房地产市政业务协同发展新格局逐步形成。

房地产业务坚持谨慎发展策略，在保持房地产开发业务品牌影响力的同时，积极探索合作开发与业务模式升级。一是持续做好商品房开发工作，荣院、品院、星院、景院等商品房项目开发建设稳步推进，紫薇堂等项目精装交付赢得市场认可；二是在风险可控的前提下新增尧化门 G15（紫尧星院）地块、麒麟 G87（紫麟景院暨高科时代广场）地块，为业务后续发展适量储备项目；三是围绕城市更新、片区综合开发主题，积极推进麒麟、燕子矶、尧化等平台项目拓展，成功拓展签约总金额超 37 亿元的麒麟 G3G4 地块经适房、燕子矶片区社区中心等代建项目。

由于新增项目尚未集中推盘，报告期内，公司房地产业务实现合同销售面积 9.60 万平方米（商品房项目 1.41 万平方米、经济适用房项目 8.19 万平方米），同比增长 40.15%；实现合同销售金额 67,897.79 万元（商品房项目 46,897.70 万元、经济适用房项目 21,000.09 万元），同比下降 73.64%。新开工面积 34.45 万平方米，同比增长 455.65%；竣工面积 35.62 万平方米，同比增长 205.23%。房地产开发销售业务营业收入 217,089.31 万元（商品房项目结转营业收入 217,084.24 万元、经济适用房项目结转营业收入 5.07 万元），同比增长 15.07%。

市政业务坚持积极发展策略，在不断提升自身核心能力的同时，加强平台对接，深度融入产业联动。一是切实做好现有重点工程项目建设，持续提升精细化管理水平，着力打造高品质建筑商品品牌形象，报告期内，多个项目荣获“扬子杯”、“金陵杯”等荣誉。二是整合市政建设、园林绿化业务资源，进一步推进资质升级工作，着力提升工程总承包和全过程工程咨询服务能力，持续增强市政业务核心竞争力。三是加强市场联动与拓展，增强发展后劲。先后中标迈皋桥派出所、品院、星院、麒麟 G3G4 地块等施工总承包业务，以及龙潭产业新城道路及河道工程监理等多项综合类业务，中标总金额超 30 亿元。报告期内，子公司高科建设实现营业收入 64,975.39 万元，同比增长 18.88%。

（2）股权投资业务领域：精选投资标的，加强投后管理，稳定利润贡献

股权投资业务坚持稳步发展策略，抢抓资本市场深化改革的机遇，坚持市场化运作，进一步发挥四大投资平台协同作用，聚焦科技创新领域新增投资项目，强化主动管理，在稳定利润贡献的同时，不断增强发展后劲。

公司一方面围绕医疗健康、信息技术等硬核科技领域，精选投资标的，提升投资效能。年内，新增投资药用新材料生产企业华兰股份、网络安全产品研发企业安天科技等 5 个项目，并对易鲸捷、艾尔普实施了追加投资。为进一步优化投资模式，提升投资效率，公司出资约 5 亿元投资设立高科创投基金。基于战略投资的考虑及对未来价值成长的认可，公司出资 4.56 亿元继续增持南京银行股份。另一方面完善投后管理，合理有序进退，实现滚动发展。通过加强市场与行业研究，开发投资管理信息化系统，

有效控制风险，及时兑现收益。年内成功退出瀚思安信等存量股权和天溯自动化部分股权及鑫聚宝部分项目，取得了较好收益。公司持续加强对合作基金管理人的督促，通过对二级市场投资额度及投资标的的灵活调整，高科皓熙定增基金净值显著提升。

报告期内，公司投资的艾力斯在科创板发行上市，华兰股份已通过创业板上市委审议，多个项目在申请 A 股上市进程中。全年实现投资收益 146,246.15 万元，同比增长 4.04%；实现公允价值变动收益 79,223.11 万元，同比增长 19.46%。受主打产品臣功再欣、华芬因疫情及解决历史库存问题减少发货等因素影响，公司子公司臣功制药出现较大幅度亏损。

(3) 管理及财务状况：制定发展规划，推进风险防化，凝聚合力保障发展

报告期内，公司上下围绕管理主题活动，不断加强内部管理，持续促进管理机制与业务发展状况相匹配，提升管理效能，保障高质量发展。一是围绕“城市运营商、价值创造者”的战略定位，完成 2020-2022 三年发展规划编制工作，明确发展思路，分解落实任务目标，持续督促战略推进。二是扎实推进风险防化工作，做好内控制度修订，完善业务及管控流程，逐步建立风险管理长效机制。三是完善业务拓展机制，通过在总部成立市场拓展部，强化地产、市政业务的业务拓展与内部协同机制，增强新业务获取能力与产业链协同收益。四是加强人才队伍建设，优化人力资源配置。完成公司中层干部调整及择优选拔工作，科学配置干部资源。五是强化资金管理，确保稳健现金流。根据业务计划细致做好融资安排同时，通过发行超短期融资券等方式持续降低财务费用。六是积极捐款捐物，履行社会责任。公司累计向开发区慈善协会捐款 240 万元，用于抗击新冠疫情和慈善事业，向湖北黄石医疗机构捐赠检测试剂，向青海湟中县捐赠帮扶资金 20 万元，以实际行动彰显企业责任与社会担当。七是加强企业宣传，提升品牌市场形象。开通官方微信公众号，拓宽品牌形象建设渠道，积极完善针对投资者的价值传播机制，促进公司市值提升。报告期内，公司荣获“中国上市公司百强奖”，蝉联“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 56.74%；期末公司有息负债总额为 50.46 亿元，占总资产的比例为 15.47%。报告期内整体平均融资成本约为 3.47%，

较去年同期下降 0.83 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

2017 年 7 月 5 日，财政部发布了《关于修订印发〈企业会计准则第 14 号——收入〉的通知》(财会[2017]22 号)(以下简称“新收入准则”)，要求境内上市企业自 2020 年 1 月 1 日起施行。2019 年 9 月 19 日，财政部发布《关于修订印发合并财务报表格式(2019 版)的通知》(财会[2019]16 号)，对一般企业财务报表格式进行了修订，适用于 2019 年度及以后期间的财务报表。经公司第九届董事会第二十三次会议审议通过，根据通知，公司自规定的日期起执行上述新会计准则，并结合自身情况调整相关会计政策。执行新收入准则预计不会导致公司收入确认方式发生重大变化，不会对公司财务状况和经营成果产生重大影响。执行财会[2019]16 号文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。

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

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 2020 年 12 月 31 日，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、南京高科城市发展有限公司、南京高科工程咨询有限公司。

本期合并财务报表范围及其变化情况详见公司年报全文财务报告附注“八、合并范围的变更”和“九、在其他主体中的权益”。

董事长：徐益民
南京高科股份有限公司
2021年4月30日