

1.1 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性负个别及连带责任。

1.2 公司全体董事出席董事会会议。

1.3 公司年度财务报告已经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计并被出具了标准无保留意见的审计报告。

1.4 公司负责人徐益民、主管会计工作负责人陆阳俊及会计机构负责人(会计主管人员)陆阳俊声明:保证年度报告中财务报告的真实、完整。

## § 2 公司基本情况

2.1 基本情况简介	
股票简称	南京高科
股票代码	600064
上市交易所	上海证券交易所
2.2 联系人和联系方式	
董事会秘书	证券事务代表
姓名	谢建强 王征宇
联系地址	南京经济技术开发区新港大道129号3楼
电话	025-85800728 025-85800728
传真	025-85800720 025-85800720
电子信箱	600064@600064.com 600064@600064.com

## § 3 会计数据和财务指标摘要

3.1 主要会计数据		单位:元;币种:人民币		
主要会计数据	2011年	2010年	本年比上年增减 (%)	2009年
营业收入总额	2,431,210,306.54	2,681,485,215.67	-9.33	2,112,843,038.64
营业利润	480,199,478.83	403,619,233.12	18.97	336,397,518.62
利润总额	478,529,883.77	398,104,353.35	20.20	335,035,317.91
归属于上市公司股东的净利润	364,910,906.25	314,129,244.70	16.17	264,373,356.65
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	262,834,754.02	318,375,436.59	-17.45	210,694,006.84
经营活动产生的现金流量净额	-295,632,463.55	-1,322,874,081.98	不适用	610,864,618.04
	2011年末	2010年末	本年末比上年末增减(%)	2009年末
资产总额	14,966,114,227.84	14,577,862,417.11	2.66	15,268,132,872.84
负债总额	9,913,786,730.03	9,299,818,466.84	6.60	8,590,540,649.15
归属于上市公司股东的所有者权益	4,677,511,365.67	4,940,986,445.88	-5.33	6,358,810,539.75
总股本	516,218,832	516,218,832	不适用	344,148,888

3.2 主要财务指标				
主要财务指标	2011年	2010年	本年比上年增减(%)	2009年
基本每股收益(元/股)	0.707	0.609	16.17	0.512
稀释每股收益(元/股)	0.707	0.609	16.17	0.512
用最新股本计算的每股收益(元/股)	不适用	不适用	不适用	不适用
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.509	0.617	-17.45	0.408
加权平均净资产收益率(%)	7.59	5.56	增加2.03个百分点	5.36
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	5.47	5.64	减少0.17个百分点	5.27
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	-0.57	-2.56	不适用	1.18
	2011年末	2010年末	本年末比上年末增减(%)	2009年末
归属于上市公司股东的所有者权益(元/股)	9.06	9.57	-5.33	12.32
资产负债率(%)	66.24	63.79	增加2.45个百分点	56.26

注：2010年，公司实施2009年度利润分配及资本公积金转增股本方案，向全体股东每10股股份派现并派送红股2股；公司2009年的每股收益、每股经营活动产生的现金流量净额、归属于上市公司股东的所有者权益按每股股本相应进行调整。

3.3 非经常性损益项目  
☒适用 ☐不适用

注:2010年,公司实施2009年度利润分配及资本公积金转增股本方案,向全体股东每10股股份转增3股并派送红股2股,公司2009年7月的每股收益、每股经营活动产生的现金流量净额、归属于上市公司股东的每股净资产按股本相应进行调整。

3.3 非经常性损益项目

√适用 □不适用

非经常性损益项目	2011年金额	2010年金额	2009年金额
非流动资产处置损益(注1)	107,689,383.17	-5,142,062.35	524,730.39
计入当期损益的政府补助,但与公司正常经营业务密切相关,符合政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外		945,000.00	
债务重组损益		-164,655.20	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益,以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益(注2)	-48,907,650.78	-348,732.61	73,729,801.62
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		1,522.19	
上述各项之外计入当期损益的其他收益	-842,168.67	-1,317,817.42	-270,075.86
少数股东权益影响额	-14,702,837.35	100,840.53	-18,454,950.24
所得税影响额	-38,975,875.70	1,515,057.17	-1,685,500.90
合计	102,076,152.23	-2,446,191.89	53,679,349.81

注1:主要为报告期内公司出售所持南京瀚宇彩视科技有限责任公司股权以及南京仙林商务服务有限公司股权转让的投资收益。详见公司2011年1月18日和2011年12月13日在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》以及上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)上发布的《南京新港高科技股份有限公司第七届董事会第十六次会议决议公告》、《南京新港高科技股份有限公司关联交易公告》。

注2:报告期内公司出售所持南京方兴发展股份有限公司股权所获的投资收益,详见公司2011年7月25日在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》以及上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)上发布的《南京新港高科技股份有限公司关于出售南京方兴发展股份有限公司股权的公告》。

## § 4 股东持股情况和控制框图

4.1 前十名股东、前十名无限售条件股东持股情况

2011年末股东总数	60,176户	本年度报告公布前一个月末股东总数	58,185户
------------	---------	------------------	---------

股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	报告期内增减	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
南京新港开发总公司	国有法人	34.46	177,893,815	0	0	质押126,000,000(注)
南京港(集团)有限公司	国有法人	3.01	15,530,113	0	未知	
华夏成长证券投资基金	其他	1.85	9,541,281	9,541,281	未知	
南通悦之投资有限公司	境内非国有法人	1.08	5,600,000	5,600,000	未知	
中国建设银行-交银施罗德蓝筹股票证券投资基金	其他	0.77	4,000,000	4,000,000	未知	
李干	境内自然人	0.48	2,499,025	2,009,135	未知	
中国国际金融有限公司客户信用交易担保证券账户	其他	0.42	2,153,411	2,153,411	未知	
华泰证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	境内自然人	0.28	1,440,640	40,640	未知	
华泰证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	其他	0.24	1,442,625	1,442,625	未知	
中国建设银行有限责任公司客户信用交易担保证券账户	其他	0.26	1,322,278	1,322,278	未知	

前十名无限售条件股东持股情况		
股东名称	持有无限售条件股份的数量	股份种类及数量
南京新港开发总公司	177,893,815	人民币普通股
南京港(集团)有限公司	15,530,113	人民币普通股
华夏基金证券投资基金	9,541,281	人民币普通股
南通悦之投资有限公司	5,600,000	人民币普通股
中国建设银行-交通银瑞福蓝筹股票证券投资基金	4,000,000	人民币普通股
李干	2,499,025	人民币普通股
中国国际金融有限公司客户信用交易担保证券账户	2,153,411	人民币普通股
华泰证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	1,740,640	人民币普通股
中国建设银行有限责任公司客户信用交易担保证券账户	1,442,625	人民币普通股
上述股东之间,除控股或参股关系外,不存在其他关联关系或一致行动人关系,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。	1,322,278	人民币普通股

注:2012年1月10日,南京新港开发总公司通过二级市场增持本公司股份100万股,增持后,开发总公司持有公司股份178,893,815股,占公司总股本的34.65%。

2012年1月21日,开发总公司再次质押其持有的公司股份39,140,000股,详情见公司2012年1月31日披露的《南京新港高科技股份有限公司关于控股股东股权质押的公告》。截止年报披露日,开发总公司所持股份已累计质押165,140,000股。

## 4.2 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



5.1 管理层讨论与分析摘要

1、报告期内经营业绩和战略规划回顾

2011年是公司跨入战略规划实施的第二年。在既定的“以市政立业、以房地产业强、以优质服务投资立业、实现企业经营和资本运营的互动融合、共同提升公司价值、致力于成为卓越的都市运营商和价值创造者”战略指引下,公司直面国家宏观调控和房地产行业调整给业务发展带来的不利影响,积极把握所在南京经济技术开发区建设提速升级和东市区开发进程加快的机遇,着重提升产业经营能力、资本运营能力、集团管控能力,加强产品和服务的品质、品牌建设,公司发展基础进一步夯实,经营业绩再创历史新高,市场形象和社会综合实力不断提升。

主要经营指标:

2011年公司实现营业收入243,121.03万元;归属于母公司的净利润36,491.09万元,同比增长16.17%;每股收益0.707元,加权平均净资产收益率为7.59%。报告期末,公司可供出售金融资产溢价计入母公司股东权益—资本公积项目中的余额为235,769.03元,若扣除可供出售金融资产溢价的影响,本期净资产收益率为15.73%。

经营情况回顾:

房地产业:围绕区域发展重点,提升资质打造品牌

2011年,随着国家调控房地产行业调控政策密集出台,市场观望气氛浓厚,成交量显著萎缩。面对严峻的市场形势,公司坚持以品质提升为核心,加强设计创新,强化质量控制,通过打造高品质产品提升市场竞争力,通过提供优质的后续物业服务提升产品价值。在左右阳光、高科·荣城等项目品质在区域市场中均处于领先地位,清水别墅成功晋升级别资质,通过精准把握调控中稍纵即逝的市场时机,实现存量房源的及时去化和资金的快速回笼;左右阳光、东城汇等项目几次开盘时机把握较好,当天去化率都超过了80%。2011年,高科置业跻身江苏省房地产综合实力50强前10名。

在稳步推进商品房项目建设及销售工作的同时,公司着重抓好保障房项目建设工作,优化履行社会

2011年,公司房地产业务完成合同销售面积19.68万平方米,商品房项目11.08万平方米,经济适用房项目8.6万平方米,实现合同销售收入182,500.14万元,商品房项目159,420.55万元,经济适用房项目23,079.59万元,完成结算面积17.01万平方米,商品房项目6.65万平方米,经济适用房项目10.36万平方米,实现房地产开发销售营业收入110,096.88万元,毛利42,591.79万元。

2011年,为抢抓省市市政府关于科技小额贷款公司相关扶持政策出台的机遇,进一步完善公司股权投资业务平台建设,公司参与并成功中标第一家科技小额贷款公司发起人,控股子公司南京高科科技小额贷款有限公司于当年12月28日顺利开业运营。至此,公司涵盖“上市公司、高科科创、高科创投”的多层次、多渠道专业股权投资平台初步搭建完成,为股权投资业务下一步快速成长奠定了坚实的基础。在适时退出瀚宇彩视、瑞科方圆等不具备比较优势、缺乏市场化退出机制的股权投资项目,并择机在二级市场高位减持完毕科学城发展后,公司依托开发区在人才、技术上的集聚效应,密切跟踪国内外科技成长型企业,新近投资或增资(包括)广州农商行、广东恒创、恒安信等市场前景广阔、盈利能力突出的项目,公司股权投资业务规模效应和品牌效应开始显现。

公司控股子公司成功制药及时把握政策走向,主动创新变革,在4月份完成股份制改造后,重点抓好市场开拓、队伍建设和新产品研发等工作,顺利通过了省高新技术企业复审,实现了经营业绩的稳步提升。2011年,成功制药实现主营业务收入20,631.35万元,同比增长7.80%;净利润3,011.85万元,同比增长48.62%。

2011年,由于公司所投资南京银行、栖霞建设、中信证券等上市公司分红款大幅增加以及减持科学城股票收益结算等因素,公司全年实现投资收益37,063.94万元(含口径),同比增长约70.82%。

管理情况回顾:

融资管理:发挥集团融资优势,盘活股权投资渠道

2011年,受国家银根紧缩、房地产行业调控等不利因素影响,公司面临较大的融资压力。为拓宽融资渠道,公司立足自身优势,以所持上市公司股权质押担保的融资方式,实现了在不影响股票分红收益权的前提下,以相对较低的成本进行融资,同时,通过加大对各类工具贷款的催收力度,提高资金回笼率;加强与银行沟通协调,稳定原有的融资渠道。报告期内,公司保持了较好的资金状况,满足了业务发展的资金需求。

内部控制:以入选试点为契机,完善风险运营

公司以入选内控规范实施试点单位(江苏省内共9家上市公司入选)为契机,通过内部自查和外部审计相结合的方式,查找内控缺陷,制定整改方案,切实提高内控规范执行力,增强公司风险应对能力,以全面规范财务管理,结合月度经营汇报、季度运营分析等手段,并通过不定期现场检查等方式,进一步规范和完善内部控制管理模式;加强资产管理和管理等工作,完善相关制度建设,增进各项业务的规范管理和效率提升。

人力资源:完善薪酬保障机制,改进绩效考核管理

报告期内,公司持续推进新的绩效考核方案,2012年1月1日起新的绩效考核方案正式实施。至此,公司初步建立了涵盖固定薪酬、长期保障、激励约束相结合的薪酬结构体系,完善了员工福利与企业效益紧密挂钩的良性机制,体现了以效益为中心、以管理促效益的管理理念。

投资者关系管理:认真履行信息披露义务,加强市场互动沟通

公司认真做好定期报告、临时公告的信息披露工作,确保披露准确、完整;加强与市场各方的互动沟通,年内通过组织投资者见面会、参加券商组织的策略会、网上集体说明会等形式,接待机构投资者40余家、60余人;全新改版公司网站,使广大投资者能够更加及时、全面地了解公司经营动态。报告期内,公司新入选了上证上市公司板块样本、上证主板200指数样本,并荣获《华夏时报》暨《北京大学中国企业文化风险管理研究中心》颁发的“2011年度上市公司最佳信息披露奖”。

企业文化:落实“品牌提升”主题,打造“高科”特色文化

2011年公司首度提出“品牌提升”的管理主题,以公司内刊、网站等为宣传媒介,以各业务板块为主要落点,突出高科集团的品牌建设和文化体系建设,打造诚信经营、持续成长、富有社会责任的良好企业形象。公司还通过组织培训、竞赛、外出、联谊会等多样性的活动形式,提升员工精神面貌,提高员工综合素质,打造高科特色文化。

2、公司主营业务及其经营情况

3、主营业务分行业、分产品情况表

2011年主营业务收入较上年增长61.42%,达358,788.71万元,较2010年309,599.51万元。

房地产业:适应市场提升品牌、把握时机快速销售

2011年,随着国家对房地产行业的调控政策密集出台,市场观望气氛浓厚,成交明显萎缩。面对严峻的市场形势,公司坚持以提升资质为核心,加强设计投入,强化质量控制,打造高品质产品;提升市场竞争力,提供优质服务提升产品竞争力。左右阳光、高科·筑城等项目品质在区域市场中居于领先地位,销售成绩出色,进一步巩固了品牌。通过精准把握市场脉搏迎来的市场时机,实现存量房源快速去化,并配合资金的快速回流,左右阳光、东辰·东辰等项目几近开盘即实现热销,当天去化率都超过了90%。2011年,高科置业荣获江苏省房地产综合实力50强前10名。

公司在持续推进自身品牌建设和提升工作同时,公司亦积极拓展品牌合作,通过项目合作、品牌合作等方式

注:2012年1月10日,南京新港开发总公司通过二级市场增持本公司股份100万股,增持后,开发总公司持有公司股份178,893,815股,占公司总股本的34.65%。

2012年1月21日,开发总公司再次质押其持有的公司股份39,140,000股,详情见公司2012年1月31日披露的《南京新港高科技股份有限公司关于控股股东股权质押的公告》。截止年报披露日,开发总公司所持股份已累计质押165,140,000股。

## 4.2 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



5.1 管理层讨论与分析摘要

1、报告期内经营业绩和战略规划回顾

2011年是公司跨入战略规划实施的第二年。在既定的“以市政立业、以房地产业强、以优质服务投资立业、实现企业经营和资本运营的互动融合、共同提升公司价值、致力于成为卓越的都市运营商和价值创造者”战略指引下,公司直面国家宏观调控和房地产行业调整给业务发展带来的不利影响,积极把握所在南京经济技术开发区建设提速升级和东市区开发进程加快的机遇,着重提升产业经营能力、资本运营能力、集团管控能力,加强产品和服务的品质、品牌建设,公司发展基础进一步夯实,经营业绩再创历史新高,市场形象和社会综合实力不断提升。

主要经营指标:

2011年公司实现营业收入243,121.03万元;归属于母公司的净利润36,491.09万元,同比增长16.17%;每股收益0.707元,加权平均净资产收益率为7.59%。报告期末,公司可供出售金融资产溢价计入母公司股东权益—资本公积项目中的余额为235,769.03元,若扣除可供出售金融资产溢价的影响,本期净资产收益率为15.73%。

经营情况回顾:

房地产业:围绕区域发展重点,提升资质打造品牌

2011年,随着国家调控房地产行业调控政策密集出台,市场观望气氛浓厚,成交量显著萎缩。面对严峻的市场形势,公司坚持以品质提升为核心,加强设计创新,强化质量控制,通过打造高品质产品提升市场竞争力,通过提供优质的后续物业服务提升产品价值。在左右阳光、高科·荣城等项目品质在区域市场中均处于领先地位,清水别墅成功晋升级别资质,通过精准把握调控中稍纵即逝的市场时机,实现存量房源的及时去化和资金的快速回笼;左右阳光、东城汇等项目几次开盘时机把握较好,当天去化率都超过了80%。2011年,高科置业跻身江苏省房地产综合实力50强前10名。

在稳步推进商品房项目建设及销售工作的同时,公司着重抓好保障房项目建设工作,优化履行社会

2011年,公司房地产业务完成合同销售面积19.68万平方米,商品房项目11.08万平方米,经济适用房项目8.6万平方米,实现合同销售收入182,500.14万元,商品房项目159,420.55万元,经济适用房项目23,079.59万元,完成结算面积17.01万平方米,商品房项目6.65万平方米,经济适用房项目10.36万平方米,实现房地产开发销售营业收入110,096.88万元,毛利42,591.79万元。

2011年,为抢抓省市市政府关于科技小额贷款公司相关扶持政策出台的机遇,进一步完善公司股权投资业务平台建设,公司参与并成功中标第一家科技小额贷款公司发起人,控股子公司南京高科科技小额贷款有限公司于当年12月28日顺利开业运营。至此,公司涵盖“上市公司、高科科创、高科创投”的多层次、多渠道专业股权投资平台初步搭建完成,为股权投资业务下一步快速成长奠定了坚实的基础。在适时退出瀚宇彩视、瑞科方圆等不具备比较优势、缺乏市场化退出机制的股权投资项目,并择机在二级市场高位减持完毕科学城发展后,公司依托开发区在人才、技术上的集聚效应,密切跟踪国内外科技成长型企业,新近投资或增资(包括)广州农商行、广东恒创、恒安信等市场前景广阔、盈利能力突出的项目,公司股权投资业务规模效应和品牌效应开始显现。

公司控股子公司成功制药及时把握政策走向,主动创新变革,在4月份完成股份制改造后,重点抓好市场开拓、队伍建设和新产品研发等工作,顺利通过了省高新技术企业复审,实现了经营业绩的稳步提升。2011年,成功制药实现主营业务收入20,631.35万元,同比增长7.80%;净利润3,011.85万元,同比增长48.62%。

2011年,由于公司所投资南京银行、栖霞建设、中信证券等上市公司分红款大幅增加以及减持科学城股票收益结算等因素,公司全年实现投资收益37,063.94万元(含口径),同比增长约70.82%。

管理情况回顾:

融资管理:发挥集团融资优势,盘活股权投资渠道

2011年,受国家银根紧缩、房地产行业调控等不利因素影响,公司面临较大的融资压力。为拓宽融资渠道,公司立足自身优势,以所持上市公司股权质押担保的融资方式,实现了在不影响股票分红收益权的前提下,以相对较低的成本进行融资,同时,通过加大对各类工具贷款的催收力度,提高资金回笼率;加强与银行沟通协调,稳定原有的融资渠道。报告期内,公司保持了较好的资金状况,满足了业务发展的资金需求。

内部控制:以入选试点为契机,完善风险运营

公司以入选内控规范实施试点单位(江苏省内共9家上市公司入选)为契机,通过内部自查和外部审计相结合的方式,查找内控缺陷,制定整改方案,切实提高内控规范执行力,增强公司风险应对能力,以全面规范财务管理,结合月度经营汇报、季度运营分析等手段,并通过不定期现场检查等方式,进一步规范和完善内部控制管理模式;加强资产管理和管理等工作,完善相关制度建设,增进各项业务的规范管理和效率提升。

人力资源:完善薪酬保障机制,改进绩效考核管理

报告期内,公司持续推进新的绩效考核方案,2012年1月1日起新的绩效考核方案正式实施。至此,公司初步建立了涵盖固定薪酬、长期保障、激励约束相结合的薪酬结构体系,完善了员工福利与企业效益紧密挂钩的良性机制,体现了以效益为中心、以管理促效益的管理理念。

投资者关系管理:认真履行信息披露义务,加强市场互动沟通

公司认真做好定期报告、临时公告的信息披露工作,确保披露准确、完整;加强与市场各方的互动沟通,年内通过组织投资者见面会、参加券商组织的策略会、网上集体说明会等形式,接待机构投资者40余家、60余人;全新改版公司网站,使广大投资者能够更加及时、全面地了解公司经营动态。报告期内,公司新入选了上证上市公司板块样本、上证主板200指数样本,并荣获《华夏时报》暨《北京大学中国企业文化风险管理研究中心》颁发的“2011年度上市公司最佳信息披露奖”。

企业文化:落实“品牌提升”主题,打造“高科”特色文化

2011年公司首度提出“品牌提升”的管理主题,以公司内刊、网站等为宣传媒介,以各业务板块为主要落点,突出高科集团的品牌建设和文化体系建设,打造诚信经营、持续成长、富有社会责任的良好企业形象。公司还通过组织培训、竞赛、外出、联谊会等多样性的活动形式,提升员工精神面貌,提高员工综合素质,打造高科特色文化。

2、公司主营业务及其经营情况

3、主营业务分行业、分产品情况表

单位:元 币种:人民币			
非经常性损益项目	2011年金额	2010年金额	2009年金额
非流动资产处置损益(注1)	107,689,383.17	-5,142,062.35	524,730.39
计入当期损益的政府补助,但与公司正常经营业务密切相关,符合政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外		945,000.00	
债务重组损益		-164,655.20	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益,以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益(注2)	-48,907,650.78	-348,732.61	73,729,801.62
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		1,522.19	
上述各项之外计入当期损益的其他收益	-842,168.67	-1,317,817.42	-270,075.86
少数股东权益影响额	-14,702,837.35	100,840.53	-18,454,950.24
所得税影响额	-38,975,875.70	1,515,057.17	-1,685,500.90
合计	102,076,152.23	-2,446,191.89	53,679,349.81

注:2012年1月10日,南京新港开发总公司通过二级市场增持本公司股份100万股,增持后,开发总公司持有公司股份178,893,815股,占公司总股本的34.65%。

2012年1月21日,开发总公司再次质押其持有的公司股份39,140,000股,详情见公司2012年1月31日披露的《南京新港高科技股份有限公司关于控股股东股权质押的公告》。截止年报披露日,开发总公司所持股份已累计质押165,140,000股。

## 4.2 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



5.1 管理层讨论与分析摘要

1、报告期内经营业绩和战略规划回顾

2011年是公司跨入战略规划实施的第二年。在既定的“以市政立业、以房地产业强、以优质服务投资立业、实现企业经营和资本运营的互动融合、共同提升公司价值、致力于成为卓越的都市运营商和价值创造者”战略指引下,公司直面国家宏观调控和房地产行业调整给业务发展带来的不利影响,积极把握所在南京经济技术开发区建设提速升级和东市区开发进程加快的机遇,着重提升产业经营能力、资本运营能力、集团管控能力,加强产品和服务的品质、品牌建设,公司发展基础进一步夯实,经营业绩再创历史新高,市场形象和社会综合实力不断提升。

主要经营指标:

2011年公司实现营业收入243,121.03万元;归属于母公司的净利润36,491.09万元,同比增长16.17%;每股收益0.707元,加权平均净资产收益率为7.59%。报告期末,公司可供出售金融资产溢价计入母公司股东权益—资本公积项目中的余额为235,769.03元,若扣除可供出售金融资产溢价的影响,本期净资产收益率为15.73%。

经营情况回顾:

房地产业:围绕区域发展重点,提升资质打造品牌

2011年,随着国家调控房地产行业调控政策密集出台,市场观望气氛浓厚,成交量显著萎缩。面对严峻的市场形势,公司坚持以品质提升为核心,加强设计创新,强化质量控制,通过打造高品质产品提升市场竞争力,通过提供优质的后续物业服务提升产品价值。在左右阳光、高科·荣城等项目品质在区域市场中均处于领先地位,清水别墅成功晋升级别资质,通过精准把握调控中稍纵即逝的市场时机,实现存量房源的及时去化和资金的快速回笼;左右阳光、东城汇等项目几次开盘时机把握较好,当天去化率都超过了80%。2011年,高科置业跻身江苏省房地产综合实力50强前10名。

在稳步推进商品房项目建设及销售工作的同时,公司着重抓好保障房项目建设工作,优化履行社会

2011年,公司房地产业务完成合同销售面积19.68万平方米,商品房项目11.08万平方米,经济适用房项目8.6万平方米,实现合同销售收入182,500.14万元,商品房项目159,420.55万元,经济适用房项目23,079.59万元,完成结算面积17.01万平方米,商品房项目6.65万平方米,经济适用房项目10.36万平方米,实现房地产开发销售营业收入110,096.88万元,毛利42,591.79万元。

2011年,为抢抓省市市政府关于科技小额贷款公司相关扶持政策出台的机遇,进一步完善公司股权投资业务平台建设,公司参与并成功中标第一家科技小额贷款公司发起人,控股子公司南京高科科技小额贷款有限公司于当年12月28日顺利开业运营。至此,公司涵盖“上市公司、高科科创、高科创投”的多层次、多渠道专业股权投资平台初步搭建完成,为股权投资业务下一步快速成长奠定了坚实的基础。在适时退出瀚宇彩视、瑞科方圆等不具备比较优势、缺乏市场化退出机制的股权投资项目,并择机在二级市场高位减持完毕科学城发展后,公司依托开发区在人才、技术上的集聚效应,密切跟踪国内外科技成长型企业,新近投资或增资(包括)广州农商行、广东恒创、恒安信等市场前景广阔、盈利能力突出的项目,公司股权投资业务规模效应和品牌效应开始显现。

公司控股子公司成功制药及时把握政策走向,主动创新变革,在4月份完成股份制改造后,重点抓好市场开拓、队伍建设和新产品研发等工作,顺利通过了省高新技术企业复审,实现了经营业绩的稳步提升。2011年,成功制药实现主营业务收入20,631.35万元,同比增长7.80%;净利润3,011.85万元,同比增长48.62%。

2011年,由于公司所投资南京银行、栖霞建设、中信证券等上市公司分红款大幅增加以及减持科学城股票收益结算等因素,公司全年实现投资收益37,063.94万元(含口径),同比增长约70.82%。

管理情况回顾:

融资管理:发挥集团融资优势,盘活股权投资渠道

2011年,受国家银根紧缩、房地产行业调控等不利因素影响,公司面临较大的融资压力。为拓宽融资渠道,公司立足自身优势,以所持上市公司股权质押担保的融资方式,实现了在不影响股票分红收益权的前提下,以相对较低的成本进行融资,同时,通过加大对各类工具贷款的催收力度,提高资金回笼率;加强与银行沟通协调,稳定原有的融资渠道。报告期内,公司保持了较好的资金状况,满足了业务发展的资金需求。

内部控制:以入选试点为契机,完善风险运营

公司以入选内控规范实施试点单位(江苏省内共9家上市公司入选)为契机,通过内部自查和外部审计相结合的方式,查找内控缺陷,制定整改方案,切实提高内控规范执行力,增强公司风险应对能力,以全面规范财务管理,结合月度经营汇报、季度运营分析等手段,并通过不定期现场检查等方式,进一步规范和完善内部控制管理模式;加强资产管理和管理等工作,完善相关制度建设,增进各项业务的规范管理和效率提升。

人力资源:完善薪酬保障机制,改进绩效考核管理

报告期内,公司持续推进新的绩效考核方案,2012年1月1日起新的绩效考核方案正式实施。至此,公司初步建立了涵盖固定薪酬、长期保障、激励约束相结合的薪酬结构体系,完善了员工福利与企业效益紧密挂钩的良性机制,体现了以效益为中心、以管理促效益的管理理念。

投资者关系管理:认真履行信息披露义务,加强市场互动沟通

公司认真做好定期报告、临时公告的信息披露工作,确保披露准确、完整;加强与市场各方的互动沟通,年内通过组织投资者见面会、参加券商组织的策略会、网上集体说明会等形式,接待机构投资者40余家、60余人;全新改版公司网站,使广大投资者能够更加及时、全面地了解公司经营动态。报告期内,公司新入选了上证上市公司板块样本、上证主板200指数样本,并荣获《华夏时报》暨《北京大学中国企业文化风险管理研究中心》颁发的“2011年度上市公司最佳信息披露奖”。

企业文化:落实“品牌提升”主题,打造“高科”特色文化

2011年公司首度提出“品牌提升”的管理主题,以公司内刊、网站等为宣传媒介,以各业务板块为主要落点,突出高科集团的品牌建设和文化体系建设,打造诚信经营、持续成长、富有社会责任的良好企业形象。公司还通过组织培训、竞赛、外出、联谊会等多样性的活动形式,提升员工精神面貌,提高员工综合素质,打造高科特色文化。

2、公司主营业务及其经营情况

3、主营业务分行业、分产品情况表

单位:元 币种:人民币			
非经常性损益项目	2011年金额	2010年金额	2009年金额
非流动资产处置损益(注1)	107,689,383.17	-5,142,062.35	524,730.39
计入当期损益的政府补助,但与公司正常经营业务密切相关,符合政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外		945,000.00	
债务重组损益		-164,655.20	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益,以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益(注2)	-48,907,650.78	-348,732.61	73,729,801.62
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		1,522.19	
上述各项之外计入当期损益的其他收益	-842,168.67	-1,317,817.42	-2