公司代码：600064　　公司简称：南京高科

南京高科股份有限公司

2019 年度报告摘要

重要提示

一、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。

二、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。

三、公司全体董事出席董事会审议会议。

四、致同会计师事务所（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。

五、经董事会审议通过的公司2019年度利润分配预案为：以总股本5,238,965,188股为基数，向全体股东每股派发现金红利0.51元（含税），共计派发利润2,672,271,746元（含税）。以上利润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。

一、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	谢建刚	孙越海
办公地址	南京市鼓楼区学津路8号高科中心A座	南京市鼓楼区学津路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，多建古建、老旧小区改造等业务。商品房开发主要项目有：“高科·菊园”、“高科·紫薇堂”、“高科·品院”以及紫东地区核心区的“高科·领秀城”。

市政业务是公司传统主营，主要在南京紫东地区内从事保建、市政施工总承包及监理，园区管理及服务以及上地或片开发转让等业务。目前具有保建施工总承包一级、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发展的机遇，在持续做好产品高品质主旋律及精细化管理的同时，发挥房地产及市政业务产业协同效应，提升资源和能力，围绕产业链和股权优化，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

从投资领域来看，科技创新领域是资本市场关注，其中IT、互联网、生物技术与医疗健康行业投资机会较为集中。公司紧密围绕特色鲜明、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居家对医疗健康的重视，大健康行业长期空间较为广阔，公司将重点关注具备创新药或医疗器械研发能力的优质企业，围绕医疗健康产业链，通过直接投资、并购重组等方式，积极寻找符合标准的优质企业深度挖掘投资，并通过强化投后管理，支持帮助创业团队，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。子公司江动财务在医药领域和股权投资两个细分领域专一作业，形成了一定的品牌影响力和竞争优势。

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	29,081,165,302.43	25,967,498,259.89	11.99	26,121,498,581.69
营业收入	2,908,775,313.32	3,398,697,165.00	-14.41	3,595,437,626.14
归属于上市公司股东的净利润	1,842,027,943.89	968,359,359.55	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	9,330,585,964.20	26.65	10,121,430,526.04
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	291,271,064.07	269,607,659.39	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	444,962,693.87	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	430,663,636.53	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

上述国外季度财务数据与公司根据编制的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“二、经营情况讨论与分析”。

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

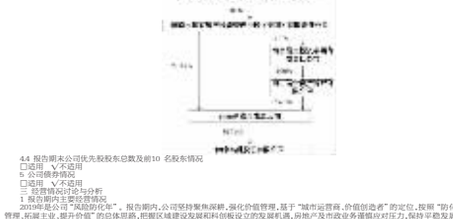
单位：股

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

二、经营情况讨论与分析

1 报告期内主要经营情况

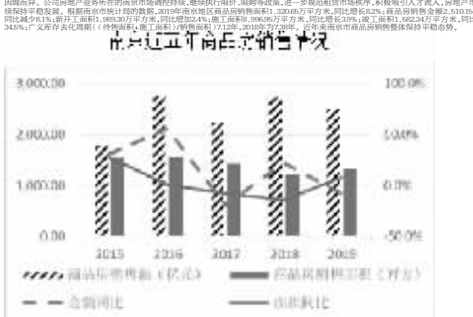
2019年是公司“两轮驱动”、“产业+资本”发展战略的关键之年，在年初确定的“创新名城、美丽古都”发展目标的指引下，按照“聚焦主业、提升价值”的总体思路，把握区域建设发展和科创板设立的发展机遇，历练产品市政业务遭疫情冲击压力，保持平稳发展；股权投资业务开展上，积极寻找符合标准的优质企业深度挖掘投资，并通过强化投后管理，支持帮助创业团队，创新企业发展，分享其成长红利，最终实现增值收益并择机退出。

报告期内，公司营业总收入290,877.53万元，同比下降14.41%；归属于上市公司股东的净利润184,202.79万元，同比上升92.21%；每股收益1.490元，同比增长92.26%；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来自地区加快发展、畅通区域市场壁垒化上升期的机遇，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，实施优势项目平台开发建设，提升产品、服务与营销竞争力，并不断提升市场竞争力；另一方面，全力推进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：实施精细发展的策略，在调整重点、加快风险的同时，依托产品品质优势，持续保障区域市场，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，聚焦堂、梁缘等商品房项目开盘热销，实现销售金额280.68亿元，彰显产品及品牌影响力；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，拓展高子机平台与建华集团以及中石化九华、万寿等项目实现产业链合作的共赢发展；三是加强物业研发与市场营销，“金城杯”、“南京市智慧工地”等荣誉，物业服务品质不断提升，实现物业管理面积1,330.18万平方米，同比增长8.25%；商品房销售金额2,510.15亿元，同比减少9.1%；新开工面积1,989.30万平方米，同比增加24%；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%；广发存在化项目1个（待售面积1.4万平方米）。



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，具标准推进城市建设，不断提升省会城市功能和中心城市首位度，规划2020年南京市人民政府工作报告，2019年南京市全年完成主城30个片区、40个老旧小区综合改造，完成棚户区改造3.2万户，新开工保障性住房5.7万平方米，竣工2.3万平方米，2019年4月23日，南京紧急地区宣布实施之全年战略指示大类第7个重大项目，同时南京全球公开招标核心区城市设计方案，公示市在鹏城区及紫东地区发展的核心板块，全年各类项目建设的趋势明显，也将大大助力南京市场的发展。

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，募资及投资市场外部环境，美国及中国经济下行及风险预期和投资节奏加快，募资和投资难度加大，投资机构面临较大压力。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9,124万亿元，同比下降65%；机构募集规模创新低，多数已进入退出期，但受市场环境影响，退出压力较大。2019年，受益于科创板的推出，全年退出案例数同比增长，2019年，共发生退出案例1,573笔，同比上涨61.93%。其中被投企业IPO退出案例数1,197笔，同比上涨63.93%。

2019年，公司股权投资业务坚持“专业化、差异化”的发展思路，聚焦医疗健康行业投资主线，通过直接投资、并购重组等方式，积极寻找符合标准的优质企业深度挖掘投资，并通过强化投后管理，支持帮助创业团队，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。子公司江动财务在医药领域和股权投资两个细分领域专一作业，形成了一定的品牌影响力和竞争优势。

2 报告期公司主营业务简要回顾

从投资领域来看，科技创新领域是资本市场关注，其中IT、互联网、生物技术与医疗健康行业投资机会较为集中。公司紧密围绕特色鲜明、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居家对医疗健康的重视，大健康行业长期空间较为广阔，公司将重点关注具备创新药或医疗器械研发能力的优质企业，围绕医疗健康产业链，通过直接投资、并购重组等方式，积极寻找符合标准的优质企业深度挖掘投资，并通过强化投后管理，支持帮助创业团队，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。子公司江动财务在医药领域和股权投资两个细分领域专一作业，形成了一定的品牌影响力和竞争优势。

房地产及市政业务

2019年，中国房地产业务实现合同销售面积15.85万平方米，销售额1,655万平方米，经济适用房项目0.30万平方米，同比下降29.22%；实现合同销售金额287.59.56万元（商品房项目256.77.91万元，经济适用房项目77.68万元），同比增长10.96%。新开工面积26.20万平方米，同比减少76.14%；竣工面积18.77万平方米，同比增加72.30%。由于受前期销售面积下降影响，结转开发销售业务营业收入188,682.72万元（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，着力保化日净地力，围绕产业链为区域内重点平台开发，不断提升市场竞争力，一是立足长远，提升资质及项目储备，公司在南科建设发展有限公司基础上，引入南京市城市建设投资控股（集团）有限公司，并设立市场化激励机制，实现了与国企的优势互补，为公司在南科建设发展有限公司及其子公司发展上实现业务及人员的双向流动，为南科建设发展有限公司及其子公司在人力资源、市场开拓等方面提供了有力支持，进一步提升了南科建设发展有限公司管理及施工水平，高标准做好公共配套、建设发展主题，助推高子机平台与建华集团以及中石化九华、万寿等项目实现产业链合作的共赢发展；二是加强地块研究与市场营销，“金城杯”、“南京市智慧工地”等荣誉，市政业务实现营业收入80,569.92万元，同比上升15.21%。

报告期内，公司房地产业务实现合同销售面积85.85万平方米，经济适用房项目0.30万平方米，同比下降29.22%；实现合同销售金额287.59.56万元（商品房项目256.77.91万元，经济适用房项目77.68万元），同比增长10.96%。新开工面积26.20万平方米，同比减少76.14%；竣工面积18.77万平方米，同比增加72.30%。由于受前期销售面积下降影响，结转开发销售业务营业收入188,682.72万元（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，着力保化日净地力，围绕产业链为区域内重点平台开发，不断提升市场竞争力，一是立足长远，提升资质及项目储备，公司在南科建设发展有限公司基础上，引入南京市城市建设投资控股（集团）有限公司，并设立市场化激励机制，实现了与国企的优势互补，为公司在南科建设发展有限公司及其子公司发展上实现业务及人员的双向流动，为南科建设发展有限公司及其子公司在人力资源、市场开拓等方面提供了有力支持，进一步提升了南科建设发展有限公司管理及施工水平，高标准做好公共配套、建设发展主题，助推高子机平台与建华集团以及中石化九华、万寿等项目实现产业链合作的共赢发展；二是加强地块研究与市场营销，“金城杯”、“南京市智慧工地”等荣誉，市政业务实现营业收入80,569.92万元，同比上升15.21%。

股权投资业务

2019年，公司面临严峻的经营挑战和转型升级的双重压力，公司董事会、管理层和全体员工坚持稳中求进工作总基调，坚持以供给侧结构性改革为主线，以推动高质量发展为目标，统筹推进稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险各项工作，经济运行总体平稳、稳中有进，发展质量稳步提升，为全面建成小康社会和“十三五”规划圆满收官奠定了坚实基础。

2019年，公司实现营业总收入290,877.53万元，同比减少14.41%；归属于上市公司股东的净利润184,202.79万元，同比上升92.21%；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润145,059.30万元，同比上升70.37%；基本每股收益1.490元，同比增长92.26%；加权平均净资产收益率16.72%，同比增加6.85个百分点。报告期内，公司经营活动产生的现金流量净额117,503.24万元，每股经营活动产生的现金流量净额为9.09元。

2019年，公司房地产业务共计实现合同销售面积85.85万平方米，合同销售金额287.59.56万元，同比增长10.96%；结转开发销售业务营业收入188,682.72万元，同比增长24.06%；结转开发销售毛利率为34.23%，同比减少6.85个百分点。

2019年，公司市政业务实现营业收入80,569.92万元，同比增长15.21%；结转开发销售毛利率为34.23%，同比减少6.85个百分点。

2019年，公司股权投资