

## 南京高科股份有限公司

### 2018 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，2018 年度，公司实现归属于上市公司股东的净利润 958,359,359.55 元，其中母公司实现净利润 438,258,822.84 元，提取 10% 法定盈余公积金 43,825,882.28 元后，当年可供股东分配利润为 394,432,940.56 元。加上上年度结转的未分配利润 1,989,638,020.01 元，扣减 2017 年度已分配股利 231,741,916.50 元，本年度可供股东分配的利润为 2,152,329,044.07 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 2018 年度利润分配预案为：同意公司以 2018 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 2.5 元（含税），共计分配利润 308,989,222.00 元，尚余可分配利润 1,843,339,822.07 元转入以后年度。本分配预案尚需提交公司 2018 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、股权投资及医药健康业务。

#### 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为位于仙林大学城的“高科·荣境”、“高科·紫薇堂”等。

市政业务是公司传统主营，市政基础设施承建、园区管理及服务、土地成片开发转让业务主要服务区域为国家级南京经济技术开发区、栖霞区和仙林大学城。公司具有市政、房建监理甲级；市政、房建施工总承包二级等多项资质。

报告期内，公司积极把握南京东部大开发和栖霞板块城市功能品质提升以及开发区产城融合的发展机遇，继续推进集团内业务资源整合，在持续做好中高端商品住宅开发与销售的同时，发挥房地产与市政业务产业协同效应，围绕产业链拓展代建、施工总承包等业务。

##### 股权投资及医药健康业务

股权投资业务依托国家级南京经济技术开发区和仙林大学城的区位优势，通过专

业化的管理，强化资源整合能力，提升风险控制水平，不断完善“南京高科、高科科创、高科科贷、高科新浚”四大投资平台的体系建设，实现协同发展。公司目前与地方科创平台、银行、券商以及专业投资机构建立了多方位合作关系，持续稳定获得新的投资项目机会；重点围绕大健康、人工智能等产业，对有较高成长性的科技创新型企业实施股权投资，并通过“贷投结合”、机制创新及投后管理，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。

公司医药健康业务主要经营实体臣功制药是一家集药品的研发、生产和销售为一体的药品生产经营企业，是江苏省高新技术企业，产品主要为儿童及成人化药制剂，主打产品包括臣功再欣、华芬、铿锵、再佳等。公司依托遍布全国的销售网络，通过经销商等渠道将产品销往全国各地的医院、卫生站、药店等医疗服务终端，并最终由患者进行消费和使用。

## 2.3 报告期内行业情况

### 房地产及市政业务

2018年，中国房地产政策在“房子是用来住的，不是用来炒的”基调下继续构建长短结合的制度体系，坚决遏制投机炒房，保障合理住房需求，完善住房市场和保障体系。中央明确房地产调控要“因城施策、分类指导，强化城市主体责任”，各地差异化调控政策陆续出台，房地产市场呈现逐渐降温态势。根据国家统计局的数据，2018年全国商品房实现销售面积171,654万平方米，销售额149,973亿元，同比分别增长1.3%和12.2%，增速比2017年分别回落6.4和1.5个百分点。从区域市场表现来看，在政府的严厉调控下，各线城市累计涨幅较去年同期均收窄，整体价格趋于稳定。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，进一步规范市场秩序，房地产市场继续保持平稳发展。根据南京市统计局的数据，2018年南京地区商品房销售面积1,220.73万平方米，同比减少14.6%；商品房销售金额2,731.98亿元，同比增加22.1%；土地购置面积186.36万平方米，同比减少35.43%；新开工面积1,942.31万平方米，同比减少4.2%；施工面积8,656.96万平方米，同比增长6.0%；竣工面积1,176.85万平方米，同比增长9.2%；广义库存去化周期（（待售面积+施工面积）/销售面积）7.38年，2017年为5.94年。2018年，在中国经济增速继续放缓，下行压力加大的背景下，中央提出宏观政策要强化逆周期调节，继续实施积极的财政政策，加大基础设施补短板力度，尤其是加大城际交通、物流、市政基础设施等投资

力度，补齐农村基础设施和公共服务设施建设短板。根据南京市政府工作报告，2018年南京城建工作有序推进，全年新开工保障房456万平方米，竣工356万平方米；改造棚户区488万平方米。实施8个重点片区环境综合整治、16条主次干道及沿街建筑立面出新，完成192个老旧小区、600条背街小巷整治。完成农村公路提档升级452公里、农路桥梁20座。根据公司所在栖霞区政府工作报告，全区城乡建设全面推进，系统组织总投资234亿元的114个重点城建项目，高标准建设美丽宜居的现代化城区，重大基础设施有序建设。

### **股权投资及医药健康业务**

2018年，我国宏观经济下行压力犹存，金融行业监管趋严，整治金融乱象、防范金融风险是政策环境主基调。一方面，募资难、退出难等问题凸显，股权投资行业较去年相比增长态势有所放缓。根据清科研究中心数据显示，2018年中国股权投资市场共募集金额约1.33万亿，同比下降了25.6%；投资金额约1.08万亿元，同比下降10.9%；投资案例数为10,021起，同比下降1.2%，其中，人民币投资金额超6,200亿元；同时，二级市场的波动对一级市场的投资信心也带来较大影响。在IPO市场上，2018年中企境内外IPO企业数量232家，同比下降54.0%，其中境内受IPO审核趋严影响下降明显，上市105家，同比下降76.0%。从投资领域来看，科技创新领域更受资本市场关注，投资案例数占据半壁江山，2018年中国股权投资市场共有5,250起科技创新领域投资，占有投资案例数的52.4%；投资金额达3,861.90亿元，占总投资金额的35.8%，主要集中在IT、生物技术/医疗健康等行业。另一方面，从国务院“双创”升级版的意见到创投税收优惠政策的决定，都将有效改善投资环境，科创板的设立将为具有核心技术的科技创新企业上市融资开辟新的通道，也增加了创投机构退出渠道。

2018年，我国围绕“医疗、医保、医药”三医联动机制的医改持续深入推进，对医药生产企业的监督管理日趋严格。“两票制”、“仿制药一致性评价”、“4+7带量采购”、“医保目录和基药目录调整”等政策推进实施，同时由于环保政策收紧导致药品原辅材料普遍涨价，给医药制造企业造成了药品价格下降，研发、生产成本上升等经营压力。但从长远来看，随着国家经济的发展、人口的增长、社会老龄化程度加重以及民众健康意识的不断增强，我国医药行业稳步增长的趋势将持续。在以创新驱动为引领的改革大潮下，医药供给侧结构性改革将持续深入，医药行业正加速进

行产业结构调整 and 产业升级，医药企业格局不断发生变化。

### 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

	2018年	2017年	本年比上年 增减(%)	2016年
总资产	25,967,498,259.89	26,121,498,581.69	-0.59	25,097,431,435.42
营业收入	3,398,597,165.00	3,595,437,626.14	-5.47	5,183,099,936.57
归属于上市公司股东的净利润	958,359,359.55	946,024,722.66	1.30	926,527,962.06
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	851,412,314.35	610,915,801.13	39.37	925,721,509.79
归属于上市公司股东的净资产	9,330,585,954.20	10,121,430,535.04	-7.81	9,844,661,205.00
经营活动产生的现金流量净额	464,626,696.59	184,210,462.56	152.23	2,107,885,100.84
基本每股收益（元 / 股）	0.775	0.765	1.31	0.750
稀释每股收益（元 / 股）	0.775	0.765	1.31	0.750
加权平均净资产收益率（%）	9.87	9.53	增加0.34个百分点	9.86

#### 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	855,099,594.25	1,092,106,070.95	641,867,412.34	809,524,087.46
归属于上市公司股东的净利润	185,773,197.42	517,547,539.06	93,537,996.03	161,500,627.04
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	186,124,623.89	517,929,057.30	93,141,966.81	54,216,666.35
经营活动产生的现金流量净额	-161,285,791.55	-384,286,941.93	-14,264,047.04	1,024,463,477.11

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

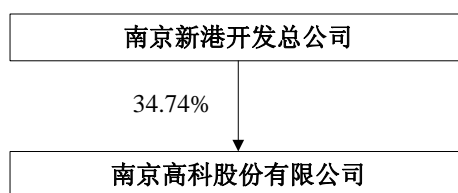
##### 4.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末普通股股东总数（户）				63,837		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）				66,242		
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
南京新港开发总公司	161,004,434	429,345,157	34.74	0	无	国有法人
中央汇金资产管理有限责任公司	12,637,440	33,699,840	2.73	0	无	国有法人
南京港（集团）有限公司	12,419,562	33,118,832	2.68	0	无	国有法人
中国证券金融股份有限公司	7,875,296	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	3,633,429	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	3,633,429	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	3,619,800	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	6,913,971	9,201,122	0.74	0	无	其他
北京凤山投资有限责任公司	2,895,840	7,722,240	0.62	0	无	国有法人
费国华	3,835,635	7,410,785	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				

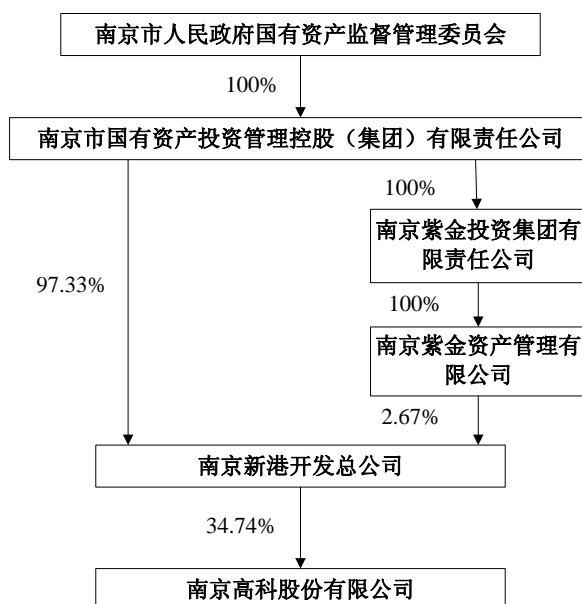
##### 4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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

2018 年是公司“风险管控年”。报告期内，公司加强战略把控，基于“城市运营商、价值创造者”的定位，围绕“管控风险、强化管理、提升转型、稳健增长”的总体思路，稳步推进公司产业协同和高质量发展。房地产及市政业务发挥自身品牌、品质和资源优势，加强市场开拓和产业联动，推进业务模式升级，增加项目储备，保持稳健发展；股权投资业务持续完善管理体系和激励约束机制建设，有序进退，增强可持续发展动能。

报告期内，公司业务整体保持了较为稳健的发展，实现营业收入 339,859.72 万元，同比下降 5.47%；归属于母公司所有者的净利润 95,835.94 万元，同比上升 1.30%；每股收益 0.775 元，加权平均净资产收益率 9.87%，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 15.17%。

### **房地产及市政领域：发挥产业协同优势，推进业务稳健发展**

公司扎实推进现有项目建设及销售，持续打造高品质产品的同时，积极把握南京东部大开发和栖霞板块城市功能品质提升以及开发区产城融合的发展机遇，以优质的产品和服务提升品牌价值，并切实发挥产业链协同效应，加强市场开拓和业务整合，适时增加土地储备，实现稳健发展。

房地产业务：面对国家及区域房地产调控不放松的行业环境，商品房业务高标准做好在手项目开发销售工作，项目品质广受好评。荣境项目开盘热销，全年实现销售金额超 20 亿元；紫薇堂项目于 2019 年初成功开盘，彰显公司产品价值与操盘能力。为发挥品牌优势，增强发展后劲，公司继续深耕区域市场，于报告期内新增江宁青龙地铁小镇 G51 地块。加强市场开拓和业务整合，围绕区域城市精细化建设主题，新增保障房建设、山体公园改建、道路环境整治等政府合作项目 13 个，并积极拓展 PPP、旧城改造等新型业务。子公司高科置业连续第八年位列“江苏省房地产开发综合实力 50 强”，多个项目分别荣获“扬子杯”、“金陵杯”、“南京市十大精细化建设管理项目”等奖项。

报告期内，公司房地产业务实现合同销售面积 11.27 万平方米（商品房项目 7.12 万平方米、经济适用房项目 4.15 万平方米），同比下降 48.11%；实现合同销售金额 232,097.59 万元（商品房项目 209,460.88 万元、经济适用房项目 22,636.71 万元），同比增长 60.98%。房地产开发销售业务营业收入 248,414.61 万元，同比增长 12.31%；新开工面积 25.98 万平方米，同比减少 26.09%；竣工面积 4.27 万平方米，同比减少 92.63%。

市政业务：一方面积极把握栖霞区域提升城市功能带来的市场机会，做好产业联动，加大市场开拓力度。先后中标靖安佳园三期一标段等 6 项施工总承包，FMC 新



能源汽车厂房等 47 项监理、项目管理以及龙港中心等 9 项景观绿化施工业务，总金额 11.80 亿元；另一方面主动适应区域城市精细化建设与管理的要求，高标准做好绿化养护和污水处理提标改造项目，污水处理提标改造工程顺利通过环保及竣工验收，稳定达标运行。报告期内，多个项目荣获“扬子杯优质工程奖”、园林工程“金陵杯”等奖项。受园区内土地成片开发转让业务量减少的影响，实现营业收入 69,923.67 万元，同比下降 28.11%。

### **股权投资业务领域：加强平台体系建设，增强可持续发展能力**

公司不断完善“南京高科、高科新创、高科科贷、高科新浚”四大专业股权投资平台体系建设，在加强股权投资业务与医药健康业务互动促进，在积极关注人工智能、医药健康等前沿行业的同时，密切跟踪市场形势，切实加强风险管控，适时调整项目投资节奏和医药研发投入，积极化解潜在风险，增强可持续发展能力。

股权投资业务：公司在精选投资机会的同时，对已投资项目和基金强化投后管理及业绩考核，并针对投资团队建立了项目跟投机制，切实防控投资风险。针对科创板的推出，公司持续关注政策动态，适当调整投资策略，争取进一步促进股权投资业务的发展。报告期内，高科新创完成了对南京华泰大健康一号股权投资合伙企业（有限合伙）的追加出资，高科科贷新增投资 1 家科技型中小企业，高科新浚新增投资创新药研发领域 3 个医疗健康行业项目。

公司投资的南京证券年内在上交所成功上市，公司直接投资或通过基金投资的广州农商行、优科生物、赛特斯、金埔园林、硕世生物等公司申请上市工作均在进程中。高科新浚已有部分投资项目实现退出，并有 2 个项目进入上市辅导期，多个项目后续融资估值增幅显著。报告期内，公司股权投资业务贡献了稳定的利润，2018 年实现投资收益 5.98 亿元（合并口径），同比减少 26.54%。

面对药品监管政策改革、托拉塞米停产等一系列挑战，公司控股子公司臣功制药一方面调整销售策略，优化人员结构，保障自有核心品种销量，努力实现经营管理的稳定；另一方面梳理筛选研发项目，做好“特比萘芬”一致性评价等研发工作，继续推进与海纳医药关于“非布司他”的市场学术推广合作。报告期内，臣功制药实现营

业收入 2.15 亿元,受托拉塞米停产及后续处理费用较高、现有主打产品未上量等影响,亏损 3,745.85 万元。

### **管理及财务状况：围绕管理主题强化管控，激发业务发展深层动力**

报告期内，公司加强战略和风险管控，优化集团内部管理，完善业务拓展机制，凝聚合力推进公司发展。一是结合企业内外部环境变化，对公司三年发展规划实施情况进行了中期研讨和适时调整，立足于“城市运营商、价值创造者”的定位，公司发展战略和业务发展思路得到进一步明确；二是通过开展“风险管控年”管理主题活动，全面梳理公司各业务关键风险点，制定完善应对举措，重点业务领域风险管控能力得到提升；三是完善业务拓展机制，强化地产、市政业务的业务拓展与内部协同机制，业务获取能力与产业链协同收益得到增强；四是加强人才队伍建设，优化考核激励机制，适应业务发展要求的人力资源得到保障，同时逐步实现从“绩效考核”向“绩效管理”的提升；五是加强投资者关系管理工作。在保持信息披露工作零差错的基础上，加强与市场投资者的沟通，年内公司股价变动较上证指数高出 22 个百分点，较上证地产指数高出 9 个百分点。公司股票继续入选上证治理指数、上证社会责任指数等样本股，蝉联“新财富金牌董秘”，荣获“金牛董秘奖”，公司良好的资本市场形象进一步提升。六是加强党建和企业文化建设。围绕企业中心任务做好党建工作，着力加强党员学习教育，并将国有企业党建工作要求写入公司章程；通过组织形式多样的团队建设活动以及专业培训激发员工活力；积极组织参与帮扶、捐款等公益事业，履行企业社会责任。报告期内，公司荣获“江苏省优秀劳动关系和谐企业”称号，连续 15 年被评为江苏省文明单位。

报告期内，公司强化资金管理，着力控制风险，并通过置换或新增低利率银行贷款，发行短期融资券等方式控制公司融资成本；报告期末，公司资产负债率继续保持低位，为 61.18%；期末公司有息负债总额为 49.05 亿元，占总资产的比例为 18.89%。报告期内整体平均融资成本约为 4.65%，较去年同期上升 0.5 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

2018年6月15日，财政部颁布了《关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15号）（以下简称“财会[2018]15号”），要求执行企业会计准则的非金融企业按照修订后的一般企业财务报表格式（适用于尚未执行新金融准则和新收入准则的企业）编制财务报表。

公司根据财会[2018]15号文的相关要求，对财务报表相关科目进行列报调整，并对可比会计期间的比较数据进行了调整。本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。

### 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2018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  
2019年4月10日