

南京高科股份有限公司

2022 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 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，2022年度，公司实现归属于上市公司股东的净利润2,402,373,814.02元，其中母公司实现净利润1,987,654,348.03元，提取10%法定盈余公积金198,765,434.80元后，当年可供股东分配利润为1,788,888,913.23元。加上上年度结转的未分配利润9,357,726,941.96元，扣减2021年度已分配股利1,235,956,888.80元，本年度可供股东分配的利润为9,910,658,966.39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2022年度利润分配预案为：同意公司以2022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4.2元（含税），共计分配利润726,742,650.48元，尚余可分配利润9,183,916,315.91元转入以后年度。本分配预案尚需提交公司2022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	/

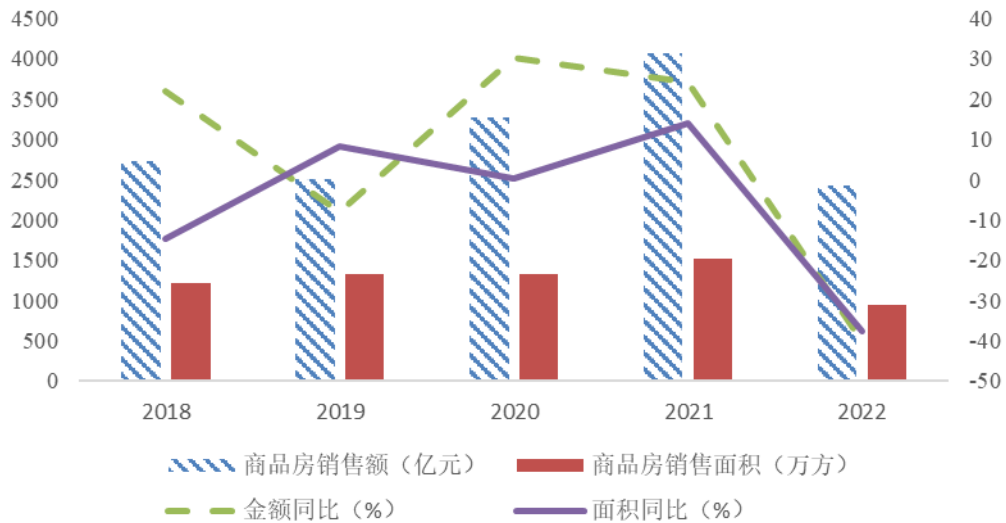
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	谢建晖	蒋奇辰
办公地址	南京市栖霞区学津路8号高科中心A座	南京市栖霞区学津路8号高科中心A座
电话	025-85800728	025-85800728
电子信箱	600064@600064.com	600064@600064.com

2 报告期公司主要业务简介

1、房地产市政业务

2022年，在供给侧快速去杠杆及市场信心受挫的背景下，房地产行业深度调整，投资端和消费端均有较大幅度回落，房企全面承压。为应对房地产市场失速下行，下半年，国家采取了一系列措施，保持房地产融资合理适度，保证个人住房贷款合理需求，随着保交楼、房地产“三支箭”等系列政策落地，房地产下行风险得到一定程度的控制。根据国家统计局的数据，2022年全国商品房实现销售面积135,837万平方米，同比下降24.3%，去年为增长1.9%；销售额133,308亿元，同比下降26.7%，去年为增长4.8%。公司房地产业务所在的南京市场陆续出台放松政策引导市场平稳发展，但由于市场信心修复需要时间，全年商品房销售较去年下滑明显。根据南京市统计局的数据，2022年南京地区商品房销售面积942.32万平方米，同比下降37.6%；商品房销售金额2,428.14亿元，同比下降40.3%；新开工面积1,302.65万平方米，同比下降33.5%；施工面积7,845.16万平方米，同比下降8.7%；竣工面积690.79万平方米，同比下降39.2%。广义库存去化周期（（待售面积+施工面积）/销售面积）8.61年，2021年为5.87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)

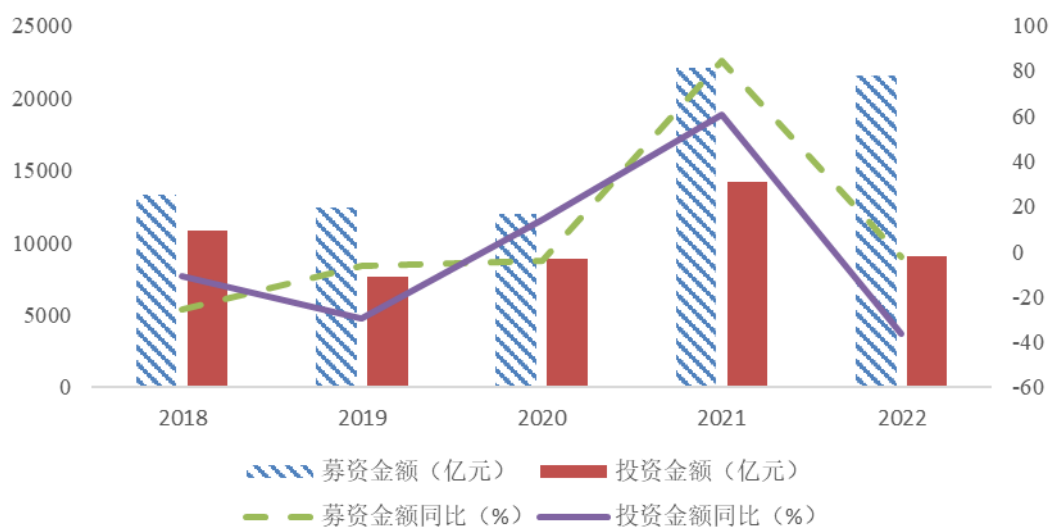
2022年，为对冲宏观经济下行压力，国家实施积极有为的财政政策，在大力发展新基建的同时，对传统基建如交通基础设施、市政设施等依然有较大的投入。从行业发展来看，2022年，我国建筑业实现增加值8.34万亿元，同比增长6%，占国内生产总值的7%。虽然建筑业上游的基建投资延续高增长态势，但受房地产开发投资下降等因素影响，行业增速有所放缓。同时，行业竞争特别是在房建领域持续加剧，行业分化明显，利润率水平有所下降。从区域市场来看，南京市城乡建设投资仍然保持了较高水平，根据南京市政府工作报告，2022年共完成200条背街小巷整治、128个老旧小区改造，建成保障房383万平方米，但在优质项目竞争加大的背景下，市政业务的发展仍然面临一定的挑战。

2、股权投资业务

2022年中国股权投资市场外部承压、内部求变，募资、投资和退出活动均有收缩。根据清科研究中心数据，全年募资金额小幅下降，新募基金规模达2.2万亿，同比下降2.3%，随着行业合规性要求以及市场LP的差异化诉求增加，中小机构募资难度进一步上升，行业内结构进一步分化，头部机构和国有资本的优势较为明显。受国内外宏观经济趋势影响，投资节奏有所趋缓。2022年共发生10,650起投资案例，涉及金额9,076.79亿元，同比分别下滑13.6%、36.2%。退出案例数为4,365笔，同比小幅下降3.7%，被投企业IPO数量及占比同步减少，并购等交易热度有所提升；随着IPO项目溢价逐步降低，创投机构也开始调整退出策略，积极采用更加灵活、多样的退出方式以兑现收益。

从投资领域来看，科创投资已成为市场主旋律，投资布局从辐射泛科技与产业升级，逐步发展至专注数字经济、智能制造、绿色科技、生命科技等领域，深入培育企业壮大。具体来看，2022年信息技术、半导体、生命医疗、智能制造相关领域投资案例占比已超七成。随着科创投资向前沿科技领域纵深布局，科创技术研判难度加深，对投资机构的行业研究以及投后赋能能力提出了更高的要求。

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：紫薇堂、紫星荣院、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、市政及股权投资业务产业协同效应，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，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，不断完善投资平台体系建设，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。公司目前主要通过与地方科创平台、科研院所、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；聚焦医疗健康、信息技术、新材料等科技创新行业，并兼顾环保科技等领域，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，实现增值收益择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

	2022年	2021年	本年比上年增减(%)	2020年
总资产	37,403,687,923.92	33,029,444,750.21	13.24	32,618,608,742.96
归属于上市公司股东的净资产	16,563,372,617.23	15,070,869,898.70	9.90	13,254,283,245.99
营业收入	4,482,207,249.23	4,918,628,733.89	-8.87	2,903,536,226.11
归属于上市公司股东的净利润	2,402,373,814.02	2,352,053,055.62	2.14	2,015,788,602.31

归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	2,343,367,813.28	1,981,555,304.56	18.26	1,464,707,899.41
经营活动产生的现金流量净额	-1,868,718,103.84	501,491,272.83	-472.63	-2,177,567,887.82
加权平均净资产收益率(%)	15.25	16.67	减少1.42个百分点	16.08
基本每股收益(元/股)	1.388	1.359	2.13	1.165
稀释每股收益(元/股)	1.388	1.359	2.13	1.165

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	435,374,172.43	1,050,182,229.47	466,324,079.03	2,530,326,768.30
归属于上市公司股东的净利润	668,577,571.71	736,539,309.40	485,595,091.85	511,661,841.06
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	641,556,716.54	715,079,085.34	475,698,122.24	511,033,889.16
经营活动产生的现金流量净额	136,822,534.84	-138,509,157.88	-1,031,497,863.05	-835,533,617.75

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

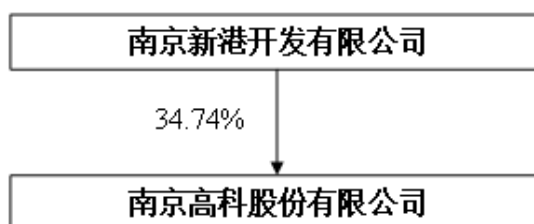
单位：股

截至报告期末普通股股东总数(户)		46,487					
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)		48,706					
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	171,738,063	601,083,220	34.74	0	冻结	313,000,000	国有法人
杨廷栋	19,100,000	70,000,000	4.05	0	无		境内自然人

中央汇金资产管理有 限责任公司	13,194,538	46,180,883	2.67	0	无		国有法人
南京港（集团）有限 公司	12,304,000	43,064,000	2.49	0	无		国有法人
刘少鸾	12,020,040	30,350,140	1.75	0	无		境内自然人
香港中央结算有限公 司	18,942,470	20,096,884	1.16	0	无		境外法人
杨伟	4,334,720	13,800,020	0.80	0	无		境内自然人
中欧基金－农业银行 －中欧中证金融资产 管理计划	3,512,918	13,202,062	0.76	0	无		其他
博时基金－农业银行 －博时中证金融资产 管理计划	3,285,278	12,974,422	0.75	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	3,131,720	12,784,520	0.74	0	无		其他
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						

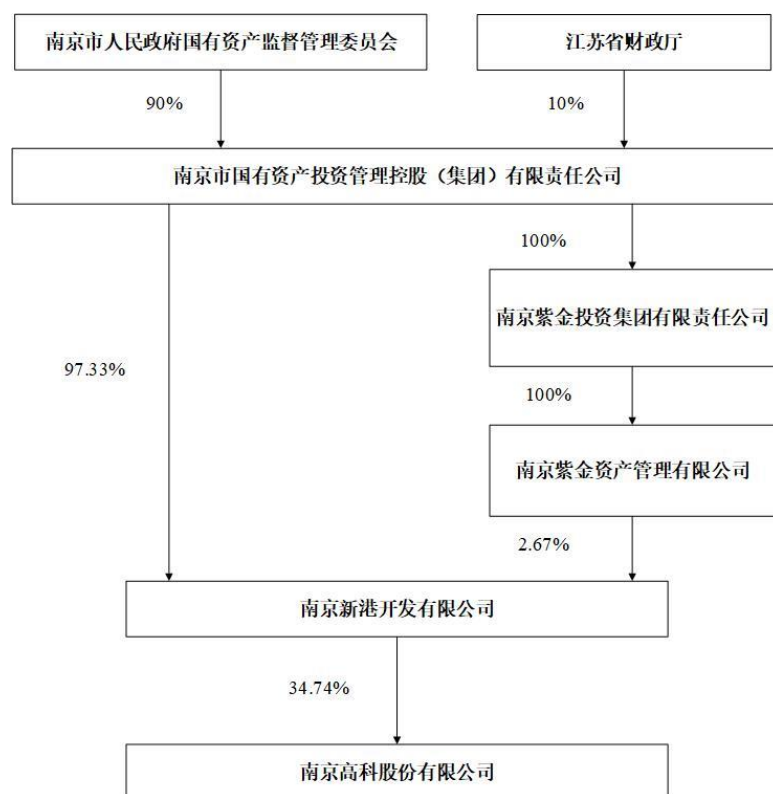
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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 年度第一期超短期融资券	23 南京高科 SCP001	012380638	2023-07-22	500,000,000	3.09
南京高科股份有限公司 2023 年度第二期超短期融资券	23 南京高科 SCP002	012380723	2023-05-28	350,000,000	3.02
南京高科股份有限公司 2023 年度第三期超短期融资券	23 南京高科 SCP003	012380864	2023-07-06	500,000,000	3.05
南京高科股份有限公司 2023 年度第四期超短期融资券	23 南京高科 SCP004	012380979	2023-08-11	250,000,000	2.99
南京高科股份有限公司 2023 年度第五期超短期融资券	23 南京高科 SCP005	012381409	2023-08-07	300,000,000	2.75
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	3.30

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 2021 年第五期超短期融资券	已按时付息兑付
南京高科 2021 年第六期超短期融资券	已按时付息兑付
南京高科 2021 年第七期超短期融资券	已按时付息兑付
南京高科 2021 年第八期超短期融资券	已按时付息兑付
南京高科 2022 年第一期超短期融资券	已按时付息兑付
南京高科 2022 年第二期超短期融资券	已按时付息兑付
南京高科 2022 年第三期超短期融资券	已按时付息兑付
南京高科 2022 年第四期超短期融资券	已按时付息兑付

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

5.2 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	2022 年	2021 年	本期比上年同期增减（%）
资产负债率（%）	52.80	51.63	增加 1.17 个百分点
扣除非经常性损益后净利润	2,343,367,813.28	1,981,555,304.56	18.26
EBITDA 全部债务比	0.41	0.60	-32.08
利息保障倍数	15.46	13.81	11.95

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。

2022 年是公司“风险防化深入年”，也是公司成立三十周年暨上市二十五周年。报告期内，公司积极应对内外部经济环境变化带来的不利影响，高效统筹风险防化与业务发展，持续深化产业联动与产投互动，切实推进高质量发展。其中，房地产市政业务发挥品牌优势着力市场开拓，保持稳健发展；股权投资业务挖掘投资机会推动项目成长，稳定利润贡献。

报告期内，公司实现营业收入 448,220.72 万元，同比减少 8.87%；归属于母公司所有者的净利润 240,237.38 万元，同比增长 2.14%；每股收益 1.388 元，加权平均净资产收益率 15.25%。

报告期内公司主要经营情况详见《南京高科 2022 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