

公司代码：600682

公司简称：南京新百

南京新街口百货商店股份有限公司
2021 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 苏亚金诚会计师事务所（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**

截至2021年12月31日，公司总股本1,346,132,221股，2021年度拟以2021年12月31日的总股本为基数，向全体股东每10股派现金股利人民币0.3元（含税），不送红股，也不进行资本公积转增股本，剩余未分配利润转入下一年度，以此计算合计拟派发现金红利40,383,966.63元（含税）。在实施权益分派的股权登记日前公司总股本发生变动的，维持分配总额不变，相应调整每股分配比例，并将另行公告具体调整情况。该分配预案尚需提交公司股东大会审议通过后方能实施。

第二节 公司基本情况

一、 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	南京新百	600682	/

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	杨宇鑫	杨军、孙苏蕊
办公地址	南京市中山南路1号	南京市中山南路1号
电话	025-84761643	025-84761643
电子信箱	irm@njxb.com	irm@njxb.com

二、 报告期公司主要业务简介

(一) 行业情况

1、现代商业行业情况

根据中华全国商业信息中心统计，2021年我国社会消费品零售总额实现44.08万亿元，比上年增长12.5%。全国百家重点大型零售企业零售额同比增长8.2%，增速高于上年同期22个百分点。随着德尔塔变异毒株进入国内，疫情反复一直延续至2022年一季度，零售行业业绩增幅明显放缓，全国百家重点大型零售企业零售额从2021年8月开始，每个月均呈不同程度下降，平均降幅达5.8%。

2、健康养老行业情况

第七次人口普查结果显示，截止2020年底，我国人口达到14.17亿人，其中60岁以上老年人口2.64亿人，占比18.4%；65岁及以上人口1.91亿人，占比13.5%，我国人口老龄化程度进一步加深。其中，患有慢性疾病的老人超过1.5亿，占老人总数65%，失能、半失能老人超4,400万。根据北京大学一项人口学研究显示，到2030年，我国失能老人规模将超过7,700万，平均失能期7.44年。老龄化进程的不断加快使得老年人口照护问题日益凸显，现实的情况是由于生育水平下降、生活观念变化、家庭小型化趋势、人口流动增加及妇女劳动力市场参与率的提高等因素，家庭长期照护的功能逐渐弱化。

同时，随着人均GDP和人均可支配收入的增长，老年人群对养老需求日益呈现出多样化的特征。但是，与庞大的需求端相比，我国养老产业发展尚处于初级阶段，存在巨大的供需缺口，主要表现在三个方面：（1）老年医疗卫生服务有效供给不足；（2）养老机构及护理型床位的有效供给不足；（3）医养结合有待深化。因此，当前亟需加速发展以养老金融业、养老服务业（包括医

疗、康复、照护等)为核心的养老产业,以商业养老满足更高的养老需求、提升大众养老质量。

在人口老龄化的驱动下,国务院在2021年也密集发布了与养老行业发展相关的政策方针,内容覆盖了养老服务、社区养老、智慧养老、医养结合、养老金融支持等诸多方面。2021年3月,新华社授权发布《“十四五”规划纲要》,提出大力发展普惠型养老服务,构建居家社区机构相协调、医养康养相结合的养老服务体系,推动智慧养老建设,明确发展多层次、多支柱养老保险体系。2021年5月,民政部、发改委发布《“十四五”民政事业发展规划》,提出逐步建立完善兜底性养老服务,健全城乡特困老年人供养服务制度,有集中供养意愿的特困人员全部落实集中供养,基本形成县、乡、村三级农村养老服务兜底保障网络。2021年11月,《关于加强新时代老龄工作的意见》发布,《意见》明确:构建居家社区机构相协调、医养康养相结合的养老服务体系和健康支撑体系,大力发展普惠型养老服务,促进资源均衡配置。推动老龄事业与产业、基本公共服务与多样化服务协调发展。

随着我国人口老龄化程度的加深以及行业相关政策的持续落地,养老产业框架体系将不断完善,“银发经济”迎来黄金发展期,未来养老产业将逐渐走向多元化、精细化、落地化的发展方向,从而爆发出巨大的市场发展潜力。根据《中国老年消费习惯白皮书》预计,2021年老年产品及服务市场总规模将达到5.7万亿元。据工信部对外发布的数据显示,预计2030年我国养老产业市场规模将超过20万亿元。

3、 生物医疗行业情况

1) 干细胞产业(存储、研发及应用)

从产业链上来看,干细胞行业上游为干细胞的采集与存储,中游为干细胞制备及相关干细胞药物的研发,下游为干细胞的治疗应用。

产业链中最成熟的领域当属上游,国内市场空间巨大。上游的主要业务模式为脐带血造血干细胞、脐带间充质干细胞及其他干细胞的采集及贮存。干细胞储存是指将干细胞从不同的人体组织中分离培养出来后,再经过检测鉴定,然后将其冻存于-196℃的深低温中,以便于在临床需要时可以将干细胞复苏用于移植或辅助治疗。其中,在脐带血干细胞储存方面,目前国家批准设置并获得执业验收的脐血库共7家,分别是北京、天津、山东、上海、广东、四川、浙江,目前国家对脐血库的管理仍是“一省一库”。目前公司运营管理的山东省脐血库是经国家卫生行政主管部门批准、验收合格的七家脐血库之一,也是山东省唯一合法的脐带血保存机构。

产业链的中游主要是从事干细胞制备、增殖、干细胞制剂的研发,为研发组织和个人提供干细胞,用于疾病的发病机制研究和新型药物研制。产业链的下游则以各类干细胞药物研发、干细

胞移植、干细胞产品及治疗业务为主。虽然市场份额不断扩大，但干细胞的临床治疗管理日渐趋严。综上所述，目前国内干细胞行业上游为最成熟的产业化项目。截止 2021 年末，保守估计我国脐带血干细胞存储量已远超过 200 万份，成为世界上脐带血干细胞存储量最多的国家。随着干细胞行业的政策、技术、需求、人才和资金等各要素的支持，各大公司加速布局干细胞中下游，致力于干细胞技术研究以及干细胞产品的应用。国内临床级干细胞药物等大多处于在研状态，还未完成成果转化，因此干细胞医疗级应用还需要时间，干细胞中下游应用是产业链的核心，医疗级和消费级应用孕育广大市场。

根据国家卫生健康委关于脐带血造血干细胞库设置审批有关事宜的通知(国卫办医函〔2020〕1052 号)，2021 年暂不受理脐带血库设置审批申请,2021 年以前全国仍为 7 家脐带血造血干细胞库，不再新增。2021 年后政策尚不明朗。

2) 医药行业（抗肿瘤药物、细胞免疫疗法）

受到全球人口基数持续增加、人口老龄化加剧等因素促进，全球医药市场持续快速增长。根据 IQVIA 近期发布的《展望 2021：全球肿瘤药发展趋势展望 2025》报告中指出，2015-2020 年复合增长率（“CAGR”）为 14.3%，至 2020 年全球肿瘤药物支出达 1,640 亿美元。这一增长主要是因为创新疗法的引入、药品可及性提升以及对肿瘤早诊早治的重视度提高所驱动。而未来五年，全球肿瘤药物支出 CAGR 预计将放缓至 10%，主要原因是生物类似物的使用、癌症药品竞争加剧以及支付压力。预计到 2025 年肿瘤药物市场规模将达 2,690 亿美元。

期间，2022 年则可能因 COVID-19 在过去两年对癌症诊疗的影响，在疫情过后可望迎来较理想增长，特别在美国、日本和欧洲，2020 年上报的肿瘤病例数在相比疫情前降低了 26%-51%，此数字间接显示部分肿瘤患者的治疗因疫情受到一定程度的延期。在美国市场，截至 2020 年 4 月，乳腺癌、宫颈癌、结直肠癌和肺癌的筛查人数均急剧下降，2020 年第四季度时仍比基线水平降低了 11%-23%。基于癌症正常的阳性诊断率，这些肿瘤的筛查累计减少 2200 万次，这意味着在 2020 年可能有 67,000 人病情被延误或漏诊。下降的一部分将可能因为患者治疗后延导致失救而成为永久失去的缺口，而其他递延治疗的患者，在假设新冠疫情影响消退下，将可能在 2022 年作加速弥补。

免疫疗法在癌症治疗中具有疗效好、毒副作用小和防止复发等优势。免疫疗法的出现不仅在革命性地改变癌症治疗的标准，同时也革命性地改变了治疗癌症的理念，被称为继传统化疗药物、靶向治疗肿瘤治疗的第三次革命。目前肿瘤免疫疗法还在起步发展期，是朝阳产业中的朝阳产业。据上述 IQVIA 报告，2025 年的 2690 亿美元规模中将有 20%为免疫肿瘤药物的贡献。

（二）主要业务及经营模式介绍

报告期内，公司主要业务涉及现代商业、健康养老与生物医疗领域，覆盖百货零售、物业租赁、健康养老服务、脐带血造血干细胞储存以及细胞免疫等业务范围。

1、现代商业主要业务和经营模式

现代商业主要业务为零售百货。报告期内，百货部分业务包括位于江苏省南京市新百中心店（A座、B座）、东方福来德百货南京店、徐州店，安徽省芜湖市南京新百大厦店，其他业务为物业租赁。

报告期内，公司现代商业主要经营模式为联营模式和租赁模式，部分门店辅以少量自营销售模式。

2、健康养老主要业务和经营模式

1) 安康通

安康通成立于1998年，是服务于全国的综合养老服务型企业，以“链式科技养老，一院十站万人”的模式引领养老行业发展，为各地政府和企业单位提供定制化一站式养老解决方案和落地服务。江苏禾康养老产业（集团）有限公司是南京新百大健康产业板块的核心企业，是安康通下属公司，是国内领先的全业务链养老服务运营商。

安康通主要业务有：市区级养老智慧系统和指挥调度中心、紧急救援和线上医生服务、居家上门服务、社区养老中心站点、养老院护理院、长护失能险服务、适老化改造、智老化家庭养老床位、银发科技产品、人才培训等，该等业务为广大银发长者在“线上、居家、社区、机构”等不同场景中提供专业、安全、便捷的专业医养服务，并收取相关服务费用。

禾康已在全国11个省份、二十几个地市百余区县落地运营，为近400多万老人提供养老服务，形成禾康特色的集居家养老、社区养老、机构养老、互联网+、医养融合五位一体的养老服务新模式。

2) 三胞国际

三胞国际为投资控股平台，其主要业务主体与经营资产为以色列Natali、A.S. Nursing和Natali（中国）。

以色列纳塔力（Natali）公司成立于1991年，主要在以色列国内开展居家养老和远程医疗服务，是以色列最大的民营医疗护理服务公司。公司依托医疗呼叫中心、紧急呼叫中心、专业医生团队、急救车团队、客户服务中心五大运营平台，为以色列家庭或机构提供远程医疗和远程照护、紧急救援和家庭护理、团体健康服务及居家养老等四类医疗健康服务。

Natali 的经营模式一是提供包含远程医疗和远程照护、紧急救援、慢病管理、生活服务等一系列居家养老人群的必备服务内容；二是常年与以色列国家社会保险机构、劳动部、社会事务和社会服务部、国防部和大规模屠杀受害者基金会等开展合作，例如作为卫生部的服务提供商，为学龄儿童提供疫苗接种，体检和健康相关的教育，以及为商业保险公司、健康服务组织（HMO）等提供各类服务；三是作为服务、产品的集成商，向当地合作伙伴提供远程医疗、养老、慢病管理等方面的咨询服务。

A. S. Nursing 是以色列第四大的居家上门护理公司，已经拥有 30 多年的居家护理服务经验，在以色列全国拥有 26 家分支机构，覆盖以色列全境。公司服务内容主要包括为老人提供全方位的专业居家护理及照看服务、专业私人住院护理服务以及养老与护理服务相关的咨询服务，主要员工为护理专业人员、心理辅导专业人员、老年医学专家、专科护士等。

A. S. Nursing 服务对象为通过以色列国家医疗保险机构 NII 的日常生活活动能力 ADL 测试的用户，其中绝大多数为 75 岁以上老人、残疾退伍军人及其他伤残人士。A. S. Nursing 组织自己的护工为服务对象上门提供长期护理服务，以色列国家社保中心以护理小时数为基础与公司进行结算。A. S. Nursing 的护理服务主要包含三类：一是为无法独立生活的老人上门提供居家护理及照看服务；二是为住院老人提供专业私人护理；三是为老人提供养老、护理服务及养老院选择的相关咨询服务。同时，A. S. Nursing 与以色列国家社保中心、国家劳动部、国家社会服务部、国防部，以及大规模屠杀幸存者基金保持着多年良好的合作关系。

Natali（中国）引入全球领先的健康养老服务理念和运营模式，以以色列 Natali 领先的科学技术为驱动，结合中国本土情境创新商业模式，为“长护险”参保人员提供长期护理业务，为金融机构、大型企业、商业地产等用户提供个性化的健康管理增值服务、全方位的健康养老服务与解决方案。

Natali（中国）业务聚焦于高端居家养老服务与健康管理，主要分为三条业务线：一是 B2B 健康管理业务，通过与金融服务行业、大型企业等机构客户合作，为其员工或高端个人用户提供健康管理、定制化高端养老及远程医疗等增值服务，帮助机构客户提升用户的附加价值和差异化的竞争优势；二是长期护理服务，为经过老年照护需求评估、失能程度达到评估等级二至六级的“长护险”参保人员提供基本生活照料或专业医疗照护等上门服务；三是康养地产业务，配合地产公司业务转型和品牌升级的发展需要，为地产公司的康养项目提供涵盖整体布局规划、营销策划、展示设计、运营支持及品牌输出等一系列综合服务。

3、 生物医疗主要业务及经营模式

1) 齐鲁干细胞

山东省齐鲁干细胞工程有限公司成立于 2004 年，位于济南市高新区，是一家主要从事干细胞保存及相关技术开发、技术转让、技术培训与咨询服务的高新技术企业。

报告期内，公司主要业务为脐带血造血干细胞检测、制备、存储与提供。在脐带血干细胞储存方面，主要服务对象为孕产妇，公司及运营的山东省脐血库接受储户的委托，与储户签署协议，为其提供脐带血造血干细胞检测制备、存储服务并收取技术服务费。此外，山东省脐血库接受医院查询，提供配型合格的脐带血造血干细胞并收取一定的技术服务费。

2) 世鼎香港

世鼎香港的主要经营性资产为美国生物医疗公司 Dendreon。Dendreon 是一家致力于研究肿瘤细胞免疫治疗的生物制药公司，拥有包括知识产权、生产工艺、研发团队在内的完整细胞免疫治疗产业化体系，其主营业务是肿瘤细胞免疫治疗产品的研发、生产和销售。

Dendreon 目前的主要产品为完全自主研发的前列腺癌细胞免疫治疗产品 PROVENGE (Sipuleucel-T)，利用患者自身的免疫系统对抗恶性肿瘤，其适用症为无症状或轻微症状的转移后去势性抵抗前列腺癌（早期 mCRPC）。PROVENGE 于 2010 年获得美国食品药品监督管理局（FDA）批准在美国上市，是第一个也是目前唯一一个经 FDA 批准的前列腺癌细胞免疫治疗药品。

PROVENGE 产品的生产模式为订单式生产模式。Dendreon 在患者注册后，根据患者的个体情况，定制化地生产 PROVENGE 产品，提供具有针对性的治疗，治疗疗程包括三次整体注射。

PROVENGE 的销售采用代理模式。根据美国法律规定，Dendreon 与医疗机构、医生之间通过经销商进行销售行为，即 Dendreon 与经销商签订合同，约定经销商以 PROVENGE 每一次注射收入的一定比例，收取管理费用；经销商负责向医生或医疗机构收款，医生或医疗机构向患者（自费部分）和保险公司（保险覆盖部分）收款。

PROVENGE 药品上市后，获得了美国主要公共和商业医疗保险的覆盖。因绝大多数 mCRPC 患者年龄为 65 周岁以上，美国针对退休人群及残障人士的公立保险 Medicare 是 PROVENGE 最主要的保险支付方。

3) 南京丹瑞

南京丹瑞的主要经营性资产为上海丹瑞生物医药科技有限公司（以下简称：丹瑞中国）。丹瑞中国是一家创新型的生物医药公司，定位于肿瘤细胞免疫产品的研发、生产和营销，将在中国完成美国食品药品监督管理局（FDA）批准的 PROVENGE 的申报和落地。丹瑞中国致力于通过行业先进生产标准的建立，为中国细胞免疫治疗领域的发展、造福中国医务工作者和患者作出贡献。

丹瑞中国主要业务为 PROVENGE 在中国的注册申报、技术转移和生产销售。公司在中国首个细胞工厂于 2018 年 10 月在张江建成，公司将基于核心优势打造中国细胞免疫治疗创新转化平台，同时为国内细胞免疫公司提供一站式、多维度的产业化解决方案、定制化信息系统、专业化人才培养、产业化策略咨询等服务。

三、 公司主要会计数据和财务指标

(一) 近 3 年的主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

	2021年	2020年	本年比上年 增减(%)	2019年
总资产	25,330,130,157.85	24,628,076,122.85	2.85	23,054,718,230.22
归属于上市公司股东的净资产	17,183,697,414.14	16,143,925,833.24	6.44	15,594,419,983.99
营业收入	6,176,747,461.47	5,656,903,987.01	9.19	9,501,849,858.65
归属于上市公司股东的净利润	1,091,182,568.35	751,574,968.97	45.19	1,687,207,443.40
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,004,699,698.11	665,094,757.33	51.06	1,597,107,142.77
经营活动产生的现金流量净额	1,997,021,143.86	2,054,956,464.49	-2.82	1,593,754,590.87
加权平均净资产收益率(%)	6.55	4.74	增加1.81个百分点	11.76
基本每股收益(元/股)	0.81	0.56	44.64	1.28
稀释每股收益(元/股)	0.81	0.56	44.64	1.28

(二) 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	1,476,657,996.73	1,523,466,051.26	1,460,432,480.20	1,716,190,933.28
归属于上市公司股东的净利润	276,072,112.16	340,845,304.41	267,323,324.57	206,941,827.21
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	275,002,375.66	340,822,583.04	258,005,178.05	130,869,561.36

经营活动产生的现金流量净额	299,134,265.98	406,337,462.70	409,610,780.80	881,938,634.38
---------------	----------------	----------------	----------------	----------------

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

四、 股东情况

(一) 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

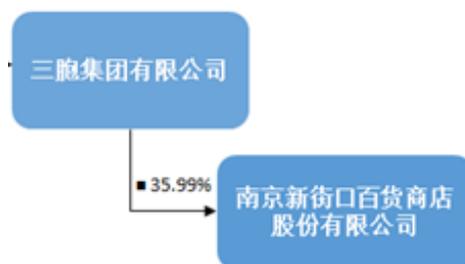
单位：股

截至报告期末普通股股东总数（户）						38,076	
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）						37,040	
截至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、标记或冻结 情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
三胞集团有限公司		484,482,721	35.99	180,738,946	冻结	484,482,721	境内 非国 有法 人
银丰生物工程集团有限公司		96,722,192	7.19		质押	96,720,000	境内 非国 有法 人
新余创立恒远投资管理有限公司		55,391,644	4.11		质押	55,391,600	境内 非国 有法 人
中国华融资产管理股份有限公司		52,068,803	3.87		无		国有 法人
南京华美联合营销管理有限公司		44,658,856	3.32		质押	40,192,970	境内 非国 有法 人
					冻结	4,465,886	
南京旅游集团有限责任公司		41,320,000	3.07		无		国有 法人

南京中森泰富科技发展有限公司		35,000,000	2.60		质押	35,000,000	境内非国有法人
兴业国际信托有限公司—兴业信托—兴运扶摇7号集合资金信托计划		16,503,773	1.23		无		未知
广州金鹏集团有限公司		12,773,470	0.95		质押	12,773,470	境内非国有法人
王伟		9,672,219	0.72		无		境内自然人
上述股东关联关系或一致行动的说明	前十名股东中：“三胞集团有限公司”、“南京中森泰富科技发展有限公司”、“兴业信托—兴运扶摇7号集合资金信托计划”、“广州金鹏集团有限公司”为一致行动人；前十名股东中：“银丰生物工程集团有限公司”、“新余创立恒远投资管理有限公司”、“王伟”为一致行动人；其余股东之间未知是否有关联关系。						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无						

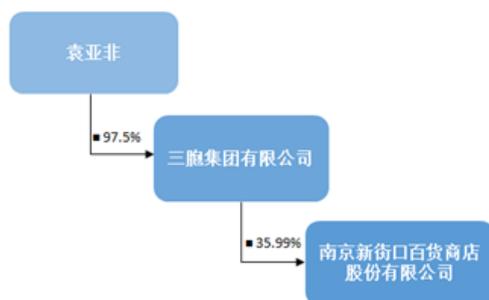
(二) 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



(三) 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



(四) 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

五、 公司债券情况

适用 不适用

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。

报告期内，公司实现营业收入 61.77 亿元，同比上涨 9.19%；实现归属于上市公司股东的净利润 10.91 亿元，同比上涨 45.19%。

- 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

南京新街口百货商店股份有限公司

董事长：翟凌云

董事会批准报送日期：2021 年 4 月 28 日