

公司代码：600533

公司简称：栖霞建设

南京栖霞建设股份有限公司
2017 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 中汇会计师事务所（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

公司决定以 2017 年末股份总额 105,000 万股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.5 元（含税），共计派发现金 52,500,000.00 元。

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	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	栖霞建设	600533	—

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	王海刚	曹鑫
办公地址	江苏省南京市龙蟠路9号兴隆大厦 21楼证券投资部	江苏省南京市龙蟠路9号兴隆大厦 21楼证券投资部
电话	025-85600533	025-85600533
电子信箱	invest@chixia.com	invest@chixia.com

2 报告期公司主要业务简介

（1）报告期内公司所从事的主要业务、经营模式

公司拥有国家一级房地产开发资质，主要从事房地产开发经营、租赁及物业管理业务，致力于住宅产品的开发建设。公司项目所在地为南京、苏州、无锡三个城市，开发建设了包括多项国家示范工程在内的优秀住宅小区。公司持续推进以房地产为主业、同时谋求向产业链上下游领域发展的战略，力求不断壮大公司经营实力，实现可持续发展。

（2）行业情况说明

2017 年，房地产调控坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”基本思路，以限购限贷限售等政策叠加土拍收紧，从传统的需求端调整向供给侧增加进行转变，促进供应结构的优化。同时，加强短期调控与长效机制的衔接，推动长效机制的建立健全。根据国家统计局的数据，2017 年

全国商品房实现销售面积 16.94 亿平方米， 销售额 13.37 万亿元， 同比分别增长 7.69%和 13.69%， 增速比 2016 年分别回落 14.72 和 21.02 个百分点。从区域市场来看， 在“分类调控、 因城施策” 的政策导向下， 70 个大中城市中有 15 个热点城市新建商品住宅环比价格均在平稳区间内变动， 多数城市低于上年同期价格水平， 房地产市场总体继续保持稳定， 调控效果逐步显现。

2017 年， 公司主要项目所在地的南京和无锡深入贯彻“房住不炒” 的政策思路， 对房地产市场调控的政策以“限” 字为主， 补充政策频频出台， 房地产市场渐趋理性； 受土地供应量增加和推行土拍新政的影响， 地价快速上涨的局面得以抑制， 两地的土地市场进入平稳发展期。 在房产政策环境从严的同时， 两地在住房政策方面进一步放宽重点人群落户条件， 有利于人才导入， 促进了房地产市场的稳健发展。

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

	2017年	2016年	本年比上年 增减(%)	2015年
总资产	15,342,273,417.13	14,019,565,016.56	9.43	13,466,627,241.32
营业收入	1,701,872,902.33	2,895,865,810.02	-41.23	5,736,640,329.66
归属于上市公司股东的净利润	54,169,507.08	195,387,402.83	-72.28	185,728,083.75
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-26,833,653.91	141,086,965.03	-119.02	152,103,290.20
归属于上市公司股东的净资产	3,807,699,436.69	3,932,956,171.29	-3.18	3,989,863,068.37
经营活动产生的现金流量净额	-1,367,256,026.68	-2,325,094,887.72	不适用	1,540,195,422.76
基本每股收益（元/股）	0.0516	0.1861	-72.27	0.1769
稀释每股收益（元/股）	0.0516	0.1861	-72.27	0.1769
加权平均净资产收益率（%）	1.40	4.97	减少3.57个百分点	4.90

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	529,346,989.36	722,206,043.39	149,363,035.17	300,956,834.41
归属于上市公司股东的净利润	-17,075,208.37	84,814,048.66	7,482,144.67	-21,051,477.88
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-20,312,072.58	11,966,952.63	-13,614,643.94	-4,873,890.02
经营活动产生的现	-162,110,983.28	237,655,667.81	48,829,321.49	-1,491,630,032.70

现金流量净额				
--------	--	--	--	--

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

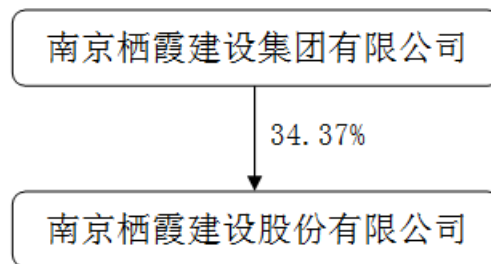
单位：股

截止报告期末普通股股东总数（户）					56,106		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					58,817		
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
					股份 状态	数量	
南京栖霞建设集团有 限公司	0	360,850,600	34.37	0	质押	210,340,000	其他
南京高科股份有限公 司	-5,000,000	128,143,800	12.20	0	无		国有法 人
云南国际信托有限公 司—云南信托云霞 9 期集合资金信托计划	40,040,745	40,040,745	3.81	0	无		其他
工银国际资产管理有 限公司—客户资金	36,916,153	36,916,153	3.52	0	无		其他
国泰君安金融控股有 限公司—客户资金	31,846,654	31,846,654	3.03	0	无		其他
厦门国际信托有限公 司—智盈 11 号单一 资金信托	29,421,942	29,421,942	2.80	0	无		其他
UBS AG	15,509,655	15,509,655	1.48	0	无		其他
广东粤财信托有限公 司—粤财信托·粤富 证券投资集合资金信 托计划	8,783,550	8,783,550	0.84	0	无		其他
云南国际信托有限公 司—云南信托·聚鑫 13 号集合资金信托 计划	8,514,908	8,514,908	0.81	0	无		其他
富国资产管理（香港） 有限公司—客户资金	7,523,300	7,523,300	0.72	0	无		其他

(交易所)							
上述股东关联关系或一致行动的说明	前十名股东和前十名流通股股东中，南京栖霞建设集团有限公司与其他股东不存在关联关系，亦不属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人；其他股东间未知是否存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。						

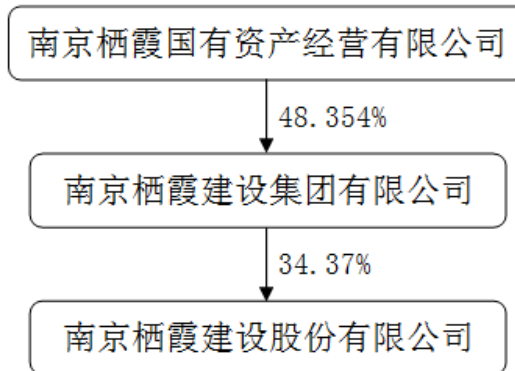
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

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

(1) 经营情况回顾

报告期内，公司商品房合同销售金额 12.78 亿元，上年同期为 27.06 亿元；商品房合同销售面积 5.13 万平方米，上年同期为 10.20 万平方米；公司收到的销售回笼资金为 8.78 亿元，上年同期为 16.05 亿元。

报告期内，公司商品房新开工面积 25.57 万平方米，上年同期新开工面积 13.45 万平方米；公司竣工面积 8.63 万平方米，上年同期竣工面积 26.07 万平方米。南京星叶枫庭项目（G46 地块）全面开工建设；无锡东方天郡三期南区主体封顶，三期北区全面开工建设；无锡栖庭一期已于 2017 年 6 月全面竣工交付。公司承建的丁家庄二期保障房项目 A3 地块已竣工交付，剩余住宅已提前完工，正在进行竣工备案。公司在工程管理方面的规范性和专业性得到充分体现。

在严控风险的前提下，公司继续积极参加土地公开竞拍，2017 年 10 月 25 日，公司以 17.6 亿元的总价成功竞得南京市 NO.2017G53 号地块，总用地面积为 80235.00 平方米，出让面积为 35279.99 平方米，规划建筑面积约为 13.1 万平方米。G53 地块与南京瑜憬湾项目相邻，毗邻迈皋桥地铁站，周边商业、生活配套成熟。

2017 年 3 月，公司控股子公司南京栖霞建设集团物业有限公司（改制后更名为“南京栖霞建设物业服务股份有限公司”）启动改制设立股份有限公司并拟在全国中小企业股份转让系统申请挂牌的相关工作，7 月 24 日，栖霞物业收到挂牌批复，并于 9 月 27 日正式挂牌，证券代码 871792，促进公司社区生活物业服务板块业务能力的提升，有利于增加公司资产的流动性。

自 2016 年底以来，中央及各地方政府已经出台了多项关于培育和发展住房租赁市场的相关政策。十九大报告明确提出，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。2017 年 7 月，住房城乡建设部会同八部门联合下发《通知》，推进“购租并举”，并选取了广州、深圳、南京等 12 个城市作为首批开展住房租赁试点的单位。2017 年 10 月，公司获批成为南京市住房租赁试点企业。2018 年 3 月，公司投资设立了全资子公司南京星客公寓管理有限公司，以其为基础平台，针对市场的多元化需求，打造面向不同消费群体的租赁产品。

报告期内，公司在拓宽融资渠道、改善公司融资和债务结构方面取得新的进展。2016 年 6 月，公司启动了公开发行公司债券的相关工作。2017 年 7 月 26 日，公司收到了中国证监会出具的批复：核准公司向合格投资者公开发行面值总额不超过 15 亿元公司债券。2018 年 4 月 2 日，第一期公司债券发行已完成，实际发行规模 13.4 亿，最终票面利率 6.36%。2017 年 2 月，公司启动了申请发行短期融资券的相关工作；2017 年 5 月，并收到了中国银行间市场交易商协会接受公司短期融资券注册的通知，公司短期融资券注册金额为 15 亿元；2017 年 6 月，公司发行了 2017 年度第一期短期融资券，金额为 10 亿元。

报告期内，公司已投项目发展态势良好。截止报告期末，公司持有河北银行股份有限公司的股份为 2.225 亿股，占其总股本 3.708%。随着京津冀协同发展战略的持续推进，作为河北省内最大的地方金融机构，河北银行的区域性竞争优势明显，业务快速发展，盈利能力较强，棕榈股份的生态城镇建设转型进程不断推进，前景值得期待。报告期内，公司把握二级市场时机，加强了对所持棕榈股份的动态管理。报告期内，公司完成了对上海袁杨置星投资中心（有限合伙）的增资，以袁杨置星为普通合伙人的南京晨骐投资中心（有限合伙）（即“飞马旅基金”），致力于投资有潜力的成长类创新服务型企业，已投资项目 19 个，部分投资项目估值显著提高，如车置宝项目已

于 2017 年 3 月和 7 月分别完成 C 轮和 C+轮融资，并由国家一带一路基金作为领投方之一参与 C+轮融资。参股的中城投资连续三年在中国房地产私募基金百强评比中名列第一。

基于能源结构安全和环境保护的需要，发展节能环保的新能源汽车已成为我国的迫切需求，并上升至国家战略。报告期内，公司与苏州新海宜、泰尔重工、海澜集团等公司合作，共同投资设立南京海宜星能科技股份有限公司，进行动力电池、材料等方面的投资建设。

2017 年，物业公司以“服务质量年”为主题，以股份制改造和新三板成功挂牌为契机，进一步转变服务理念，全面提升服务品质，业主综合满意度逐步提高，打造出了物业服务管理领域的金字招牌。报告期内，物业公司组建了市场拓展部，参与市场竞争，做大做强物业管理规模，增加物管小区 8 个。截止本报告期末，物业公司在南京、无锡、苏州三地的在管项目总面积为 523 万平方米，2017 年实现营业收入 1.0999 亿元。

（2）经营管理

报告期内，公司一如既往地重视管理创新和成本控制，在推进信息化建设和成本管理方面取得了良好成效。2017 年，公司的成本和计划系统及 OA 办公平台陆续投入运用，明源销售管理系统和金蝶财务管理系统按计划完成升级，信息化管理制度进一步完善。信息化平台的搭建运行，将成本管理节点前置，计划管控效率得以提升；移动化审批的实现，有效提高了管理效率。同时，公司进一步完善成本管理体系，健全了成本管理制度，制定了新的成本管理工作流程，持续优化成本管理的流程化、标准化和制度化，并结合公司的信息化建设，加大对信息化工具的应用。

（3）财务情况

2017 年度，公司实现营业总收入 17.07 亿元，同比减少 41.23%；实现利润总额 4848.36 万元，同比减少 80.22%；实现净利润 5677.04 万元，同比减少 68.42%；实现归属于母公司所有者的净利润 5416.95 万元，同比减少 72.28%；实现每股收益 0.05 元。截止 2017 年 12 月 31 日，公司存货为 109.9 亿元，可供出售金融资产为 16.75 亿元。报告期内，公司结算销售面积 16.53 万平方米，其中：商品房结算销售面积 8.26 万平方米，比上年同期减少 44.71%。

2017 年，南京瑜憬湾项目结转销售收入较上年减少，导致本报告期营业收入较上年同期下降。2017 年，公司主营的房地产开发业务的毛利率为 17.79%，同比下降 3.17%。

截至 2017 年 12 月 31 日，公司总资产 153.42 亿元，同比增加 9.43%；归属于母公司所有者权益 38.08 亿元，同比减少 3.18%。公司合并报表资产负债率为 74.92%，剔除预收账款和南京市保障房建设发展有限公司支付的幸福城代建款后的资产负债率为 64.44%。

报告期末，公司短期借款和一年内到期的非流动负债为 23.02 亿元，截止报告期末，公司货币资金为 13.07 亿元，可供出售金融资产为 16.75 亿元，截止本报告披露日，未使用的银行授信为 29 亿元，足以覆盖短期债务，具备较好的资金充裕度，保证了公司的可持续发展。

截止报告期末，公司存货为 109.9 亿元，在售、在建的商品房项目可售面积约为 60 万平方米，未开工的项目可售面积约为 42 万平方米。公司目前在建和储备的项目在南京和无锡，两地位列长三角城市群，尤其是南京，具备良好的区域优势和发展潜力，加之公司在地域内的品牌优势和诚信度高，项目具有较强的市场竞争力和盈利能力，能够满足公司未来 2 至 3 年的持续发展需要。

（4）社会认同

报告期内，公司 10 多个单项工程荣获省、市优质工程。无锡栖园 3 栋单体住宅和无锡星叶生活广场荣获“太湖杯”。无锡市住建局再次以公司项目为样板，在东方天郡三期现场召开了无锡市

建筑工程质量安全文明施工现场观摩会。

公司承建的保障房项目成为南京市、江苏省乃至全国保障房工程的标杆。报告期内，南京幸福城保障房项目一组团获得江苏省优质工程“扬子杯”。公司承建的丁家庄二期保障房项目有 21 栋荣获“南京市优质结构工程”称号，A3 地块 2016 年交付的 1400 套住宅实现零质量投诉，其中 06 幢房屋被南京市安居集团定为交付样板房工程。

公司控股子公司栖霞物业年度信用分值在全市物业管理行业中名列前茅，再次获得“江苏名牌”称号，并再次入选中房协“中国物业管理企业综合实力 100 强”。

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

2017 年 4 月 28 日，财政部发布了《关于印发〈企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营〉的通知》（财会[2017]13 号），要求自 2017 年 5 月 28 日起在所有执行企业会计准则的企业范围内施行。

2017 年 5 月 10 日，财政部发布了《关于印发修订〈企业会计准则第 16 号——政府补助〉的通知》（财会[2017]15 号），要求自 2017 年 6 月 12 日起在所有执行企业会计准则的企业范围内施行。

2017 年 12 月 25 日，财政部发布了《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会[2017]30 号），要求执行企业会计准则的非金融企业按照企业会计准则和上述通知要求编制 2017 年度及以后期间的财务报表。

公司在财务报告中进行相应的披露并修改了财务报表中的列报。本次会计政策变更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重大影响。

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

本公司 2017 年度纳入合并范围的子公司共 14 家，详见“九、在其他主体中的权益”。与上年度相比，本公司本年度合并范围无变化。

董事长：江劲松
南京栖霞建设股份有限公司
董事会批准报送日期：2018年4月19日