

南京栖霞建设股份有限公司

2013 年半年度报告摘要

一、重要提示

1.1 本半年度报告摘要来自半年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读同时刊载于上海证券交易所网站等中国证监会指定网站上的半年度报告全文。

1.2 公司简介

股票简称	栖霞建设	股票代码	600533
股票上市交易所	上海证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	王海刚先生	曹鑫女士	
电话	025-85600533	025-85600533	
传真	025-85502482	025-85502482	
电子信箱	invest@chixia.com	invest@chixia.com	

二、主要财务数据和股东变化

2.1 主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减(%)
总资产	13,717,680,631.56	12,152,665,646.96	12.88
归属于上市公司股东的净资产	3,587,417,333.87	3,573,928,141.97	0.38
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额	-264,390,015.55	-426,748,362.75	38.05
营业收入	1,162,728,142.62	1,395,118,378.57	-16.66
归属于上市公司股东的净利润	95,226,734.28	182,606,892.54	-47.85
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	95,233,369.12	182,107,745.04	-47.70
加权平均净资产收益率(%)	2.65	5.23	减少 2.58 个百分点
基本每股收益(元/股)	0.0907	0.1739	-47.85
稀释每股收益(元/股)	0.0907	0.1739	-47.85

2.2 前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期末股东总数		71,831			
前 10 名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条	质押或冻结的

		(%)		件的股份数量	股份数量
南京栖霞建设集团有限公司	国有法人	33.11	347,606,249		无
南京高科股份有限公司	其他	13.06	137,143,800		质押 60,000,000
南京高科置业有限公司	其他	1.43	15,000,000		无
中国银行－工银瑞信核心价值股票型证券投资基金	其他	0.80	8,380,562		未知
招商证券股份有限公司	境内自然人	0.67	7,055,000	0	未知
中国人寿保险股份有限公司－分红－个人分红－005L－FH002 沪	其他	0.58	6,042,624		未知
徐雅泉	其他	0.57	5,939,900		未知
十堰兴威物资贸易有限公司	其他	0.41	4,339,002		未知
罗柳江	境内自然人	0.38	4,000,000		未知
南京市栖霞区国有资产投资中心	国家	0.38	3,996,000		无
上述股东关联关系或一致行动的说明	前十大股东和前十大流通股东中，南京市栖霞区国有资产投资中心系南京栖霞建设集团有限公司的控股股东；南京高科股份有限公司系南京高科置业有限公司的控股股东；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。				

2.3 控股股东或实际控制人变更情况

适用 不适用

三、 管理层讨论与分析

(一) 市场环境变化与管理层的看法

上半年，在“稳增长、调结构”的宏观政策基调下，随着货币信贷的增长和市场预期的变化，全国和江苏省商品住宅销售面积同比分别增长 30.4%和 40.84%。公司有项目在售的南京、苏州、无锡三地房市，尤其是南京，也呈现“量价齐升”态势。新房市场成交量的放大，带动土地市场的持续升温。南京、苏州、无锡三地上半年土地拍卖面积和收入同比均有所增长，土地价格也明显上涨。其中，南京市上半年土地拍卖收入，已接近去年全年。与此同时，住宅去化速度的加快，促使开发企业加大了投资力度，扩大了新开工规模。上半年，全国、江苏省、南京、苏州、无锡住宅开发投资和新开工面积两项指标，同比均有所增长。

管理层认为，国民经济的持续增长和城镇化水平的不断提高，为房地产业的未来发展

奠定了坚实的经济和社会基础。当前良好的销售形势为公司顺利实现全年利润创造了有利的外部条件。“稳增长”的政策取向，也使得政府短期内不会出台超预期的严厉调控政策。但管理层也清醒认识到，当前房价已处于历史高位，在实体经济转型缓慢，宏观经济增速下降，人民币升值预期开始减弱，中央政府促进房地产市场平稳健康发展的大方向并未动摇的情况下，部分城市和区域的房市风险正在累积。房产税试点范围的扩大，全国范围内住房信息的联网，统一的住房登记制度的建立，都将影响到房地产市场的未来格局。

因此，我们既要牢固树立机遇意识，加快楼盘销售，确保公司收益，也要牢固树立风险意识，密切关注政策和市场变化，灵活审慎地采取应对措施，确保企业在机遇与挑战并存的复杂环境中，获得持续稳定健康的发展。

（二）公司经营情况回顾

报告期内，公司把握市场回暖的机遇，灵活推盘，继续推行快速销售、快速回笼的营销策略，加快在售楼盘的去化。报告期内，公司共实现合同销售金额 21.97 亿元，实现合同销售面积 25.40 万平方米，回笼资金 21.45 亿元，其中：商品房实现合同销售金额 9.84 亿元，合同销售面积 9.30 万平方米，回笼资金 12.31 亿元，较上年同期分别减少 47.80%、42.05% 和 16.71%。

报告期内，公司继续坚持以中小户型、中低价位住宅为主的产品结构，以刚需和改善型客户群为主，进一步加快开发进度，力争尽快投入市场。2013年1-6月，商品房新开工面积 39.89 万平方米，较去年全年的商品房新开工面积增加 6.79 万平方米。幸福城保障房已售住宅和商业门面房，今年内将陆续竣工交付。

截至 2013 年 6 月 30 日，公司资产总额 137.18 亿元，较期初增加 12.88%；归属于母公司所有者权益 35.87 亿元，较期初增加 0.38%。报告期内，公司结算营业收入 11.63 亿元，同比减少 16.66%；实现利润总额 1.71 亿元，同比减少 44.29%；实现归属于母公司所有者的净利润 0.95 亿元，同比减少 47.85%；每股收益 0.0907 元。截止报告期末，公司账面尚有 19.23 亿的预收账款。

本报告期结转收入的商品房面积为 9.79 万平方米，较上年同期增加 2.94%。其中，无锡瑜憬湾四期结转面积为 5.86 万平方米，占本期结算面积的 59.86%。由于无锡瑜憬湾四期商品房单价及毛利率较低、且在本期结转收入面积中权重较大，该项目是形成本期的商品房销售均价及毛利率下降的主要原因，也是净利润的降低与营业收入的减少不同步的主要原因。

在工程建设方面，幸福城项目动态成本控制体系的完善，以及各项目一系列管理创新举

措的实施，进一步推动了公司整体建设管理水平的提高。

长期以来，在以住宅开发为主业的同时，公司一直致力于提升对持有物业的运营能力。报告期内，公司持有的位于南京晓庄广场的商业项目周边环境、配套均有较大改善，相对于初始成本，目前已有较高溢价。公司一方面与相关部门密切沟通，另一方面积极寻找优秀的商业综合体运营商，筹划未来将其打造为南京城此大型商业综合体，进一步提升项目价值空间。

公司参股的南京电子网板科技股份有限公司，老厂区由南京市国有土地储备中心收储后，2012年2月，我公司和江苏汇金控股集团有限公司以底价竞得该地块。2013年2月，经双方友好协商，汇金控股已退出该地块的开发建设，本公司以出让底价拥有100%权益（即南京瑜憬湾项目），依目前的市场形势判断，该项目具有良好的盈利能力。将于今年下半年开工建设，力争尽快实现销售。

报告期内，优质的企业信誉和良好的银企合作关系使公司继续获得各大银行的支持，各项目新增授信额度达到44.8亿元。报告期末，公司货币资金余额为18.58亿元，较期初增加27.88%；可变现金融资产为6.33亿元；未使用的银行授信为11.6亿元；足以覆盖一年内到期的借款21.54亿元。

报告期内，公司继续致力于提升住宅品质。公司所有项目主体验收优良率达100%，百水芊城二期、南京栖霞庭的四个单项工程获得2012年度南京市优质工程“金陵杯”。南京栖霞庭01、02幢及地下车库工程获得2012年度江苏省优质工程“扬子杯”。在南京市评选的10个保障房优质示范工程中，幸福城保障房项目占了4个。幸福城项目部还被授予“2011-2012年度江苏省保障房建设先进集体”和“2010-2012年度南京市建筑工程质量管理先进集体”光荣称号。

（三） 主营业务分析

1、财务报表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例（%）
营业收入	1,162,728,142.62	1,395,118,378.57	-16.66
营业成本	760,221,668.25	832,880,896.01	-8.72
销售费用	21,222,835.87	23,981,926.65	-11.50
管理费用	40,875,176.88	42,832,283.84	-4.57
财务费用	-129,841.25	29,721,032.44	-100.44
资产减值损失	6,586,642.05	958,292.55	587.33
投资收益	1,139,024.05	-8,832,646.14	112.90
利润总额	171,047,598.16	307,054,496.49	-44.29

所得税费用	42,027,765.14	78,888,462.58	-46.73
经营活动产生的现金流量净额	-264,390,015.55	-426,748,362.75	38.05
投资活动产生的现金流量净额	-69,429,441.41	-1,306,912.10	-5212.48
筹资活动产生的现金流量净额	757,637,324.10	370,058,094.22	104.73
科目	期末数	期初数	变动比例 (%)
应收账款	57,362,082.45	21,460,829.24	167.29
预付款项	2,362,864,954.57	1,781,759,329.44	32.61
短期借款		320,000,000.00	-100.00
应交税费	-80,138,740.73	37,564,037.06	-313.34
其他应付款	1,746,359,869.02	854,265,139.72	104.43

变动原因:

- (1) 营业收入减少的原因在于本期结转收入的项目结构发生变化。
- (2) 营业成本减少的原因在于本期营业收入减少和收入项目结构发生变化。
- (3) 销售费用减少的原因在于销售代理费用的减少。
- (4) 管理费用减少的原因在于本期公司经费减少。
- (5) 财务费用减少的原因在于本期借款利息费用化比例减少。
- (6) 资产减值损失增加的原因在于本期汇锦小贷公司贷款损失准备金增加。
- (7) 投资收益增加的原因在于本期收到河北银行投资收益。
- (8) 利润总额减少的原因在于本期营业收入减少及毛利率降低。
- (9) 所得税费用减少的原因在于本期利润总额减少。
- (10) 经营活动产生的现金流量净额增加的原因在于本期土地储备支出减少。
- (11) 投资活动产生的现金流量净额减少的原因在于本期受让子公司股权。
- (12) 筹资活动产生的现金流量净额增加的原因在于本期借款增加。
- (13) 应收账款增加的原因在于本期无锡置业担保公司的应收款增加。
- (14) 预付款项增加的原因在于本期南京幸福城项目、南京枫情水岸项目、南京羊山湖花园项目的预付工程款增加。
- (15) 短期借款减少的原因在于本期偿还到期的短期借款。
- (16) 应交税费减少的原因在于本期缴纳应缴企业所得税和土地增值税增加。
- (17) 其他应付款增加的原因在于本期收到南京幸福城项目的代建款增加。

(四)行业、产品或地区经营情况分析

1、主营业务分行业、分产品情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年同期增减 (%)	营业成本比上年同期增减 (%)	毛利率比上年同期增减 (%)
房地产开发经营	1,113,879,875.22	722,685,024.56	35.12	-17.24	-9.40	减少 5.61 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年同期增减 (%)	营业成本比上年同期增减 (%)	毛利率比上年同期增减 (%)
栖霞 (南京)	168,673,272.60	65,298,536.31	61.29	-35.59	-37.82	增加 1.17 个百分点
枫情水岸 (苏州)	179,407,910.40	80,006,506.66	55.41	-17.57	-30.29	增加 8.15 个百分点
瑜憬湾 (无锡)	587,183,698.00	484,889,485.41	17.42	32.13	42.87	减少 6.20 个百分点

2、主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
南京	337,980,077.82	-49.55
苏州	188,716,099.40	-18.49
无锡	587,183,698.00	32.13

3、主要项目开发进度情况

单位:万平方米

项目名称	权益	占地面积	规划建筑面积	2013 年计划开工面积	2013 年计划竣工面积	截至 13 年 6 月 30 日开工面积	截至 13 年 6 月 30 日竣工面积	截至 2013 年 6 月 30 日未开工面积
南京百水芊城二期	100%	11.12	16.16	2.34	0.00	0.00	0.00	2.34
南京上城名苑	100%	0.87	2.47	0.00	0.07	0.00	0.00	0.00
南京枫情水岸 (仙林 G84)	100%	10.47	24.34	16.56	0.00	16.56	0.00	0.00
南京幸福城 (西花岗保障房项目)	100%	66.12	118.57	0.00	24.00	0.00	0.00	0.00
南京羊山湖花园 (仙林 G96)	100%	6.54	15.45	15.45	0.00	15.45	0.00	0.00
南京瑜憬湾 (迈皋桥 G97)	100%	8.75	25.42	25.42	0.00	0.00	0.00	25.42

南京合计		103.87	202.41	59.77	24.07	32.01	0.00	27.76
苏州栖霞	100%	5.11	14.01	0	14.01	14.01	0.00	0.00
无锡瑜憬湾	70%	23.85	56.49	0	8.88	0.00	8.88	0.00
无锡栖霞	70%	11.26	24.73		17.88	0.00	0.00	0.00
无锡东方天郡	100%	29.51	36.42	7.88	10.06	7.88	0.00	0.00
			(一期)					
无锡东方天郡	100%	29.51	31.72	0.00	0.00	0.00	0.00	31.72
			(二期)					
无锡合计		64.62	149.36	7.88	36.82	7.88	0.00	31.72
海口地块	100%	10.92	13.66	0.00	0.00	0.00	0.00	13.66
总合计		184.52	379.44	67.65	74.898	39.89	8.88	73.14

(五)核心竞争力分析

报告期内，公司核心竞争力与前一报告期相比未发生重要变化，亦无对公司产生重大影响的情形发生。

(六)投资状况分析

1、对外股权投资总体分析

单位:万元 币种:人民币

报告期内投资额	19,878.25
投资额增减变动数	-5,371.75
上年同期投资额	25,250.00
投资额增减幅度(%)	-21.27%

被投资的公司情况

被投资的公司名称	主要经营活动	占被投资公司权益的比例(%)	备注
海南卓辰置业有限公司	房地产开发,物业服务,自有房屋的销售、租赁	100	2013年1月4日,经第五届董事会第五次会议审议通过,公司拟以现金出资,投资设立全资子公司海南卓辰置业有限公司,注册资本12000万元人民币,用于开发海口市滨海大道北侧地块。1月22日,海南卓辰置业有限公司取得460100000441004号企业法人营业执照。
南京迈燕房地产开发有限公司	房地产开发经营、销售等	100	2013年3月6日,南京迈燕建设发展有限公司在南京产权交易中心公开挂牌转让其所持有的南京迈燕房地产开发有限公司(以下简称“迈燕房地产”)49%的股权,挂牌转让价格为4317.74万元。3月18日,经第五届董事会第七次会议审议通过,本公司拟以挂牌价格摘牌受让上述股权。4月,本公司以挂牌价摘牌,并

			于 4 月 25 日支付转让价款 4317.74 万元，受让迈燕房地产 49% 股权。摘牌受让完成后，迈燕房地产成为本公司的全资子公司。
南京市栖霞区汇锦农村小额贷款有限公司	面向“三农”发放贷款、提供融资性担保、开展金融机构业务代理等。	90	2012 年 8 月 16 日，第四届董事会第三十九次会议审议通过了《受让南京市栖霞区汇锦小额贷款有限公司股权的议案》，本公司拟受让南京栖霞建设集团有限公司和南京栖霞建设集团物业有限公司持有的南京市汇锦农村小额贷款有限公司 15% 和 5% 的股权，受让价格分别为人民币 2374 万元和 791 万元。本公司于 2013 年 3 月 18 日、19 日，上述股权转让款分别支付完毕。此次股权受让完成后，本公司持有南京市汇锦农村小额贷款有限公司 90% 的股权。
南京东方房地产开发有限公司	房地产开发经营、销售等	100	2012 年 12 月 7 日，经本公司第五届董事会第三次会议通过，本公司拟以南京东方房地产开发有限公司（以下简称“东方公司”）的注册资本金额为定价依据，受让外方股东英国第一东方中国地产（南京）有限公司持有的东方公司 25% 的股权。2013 年 6 月 29 日，本公司向第一东方支付 25% 的股权受让价款 395.51 万元。此次股权受让完成后，东方公司成为本公司的全资子公司。

(1) 证券投资情况

序号	证券品种	证券代码	证券简称	最初投资金额（元）	持有数量（股）	期末账面价值（元）	占期末证券投资比例（%）	报告期损益（元）
1	A 股	002431	棕榈园林	21,000,000	33,408,000	633,415,680.00	100	-6,904,320.00

(2) 持有非上市金融企业股权情况

所持对象名称	最初投资金额（元）	持有数量（股）	占该公司股权比例（%）	期末账面价值（元）	报告期损益（元）	报告期所有者权益变动（元）	会计核算科目	股份来源
河北银行股份有限公司	286,400,000.00	80,000,000	2.50	286,400,000.00	0.00	0.00	长期股权投资	增资扩股

2、非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况

(1) 委托理财情况

本报告期公司无委托理财事项。

(2) 委托贷款情况

本报告期公司无委托贷款事项。

3、募集资金使用情况

报告期内，公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

4、非募集资金项目情况

内容详见“主要项目开发进度情况”。

5、主要子公司、参股公司分析

(1) 主要子公司、参股公司基本情况如下

公司名称	业务性质	主要产品或服务	注册资本	本公司拥有权益(%)	主要开发项目及服务
南京东方房地产开发有限公司	房地产开发	商品房	16,356,160 元人民币	100	上城风景一期
南京栖霞建设集团物业有限公司	物业管理	物业管理	5,000,000 元人民币	70	各小区物业管理
无锡栖霞建设有限公司	房地产开发	商品房	200,000,000 元人民币	70	无锡瑜憬湾、无锡栖园
苏州栖霞建设有限责任公司	房地产开发	商品房	60,000,000 元人民币	50	苏州枫情水岸、自由水岸
南京栖霞建设仙林有限公司	房地产开发	商品房	30,000,000 元人民币	51	南京东方天郡
无锡锡山栖霞建设有限公司	房地产开发	商品房	200,000,000 元人民币	100	无锡东方天郡
苏州卓辰置业有限公司	房地产开发	商品房	300,000,000 元人民币	100	苏州栖庭
南京卓辰投资有限公司	投资、商铺运营	商铺	10,000,000 元人民币	100	百安居商业地块
南京市栖霞区汇锦农村小额贷款有限公司	金融服务	提供贷款	150,000,000 元人民币	93.5	面向“三农”发放贷款、提供融资性担保等
南京迈燕房地产开发有限公司	房地产开发	商品房	50,000,000 元人民币	100	南京上城名苑
海南卓辰置业有限公司	房地产开发	商品房	120,000,000 元人民币	100	海口地块

参股公司基本情况

公司名称	业务性质	主要产品或服务	注册资本	本公司拥有权益(%)
南京电子网板科技股份有限公司	生产型企业	生产各类彩色显像管和其它 CRT 显示器件配套的平板荫罩及售后服务	338,000,000 万元	50.00

(2) 子公司、参股公司经营业绩情况如下

单位：元 币种：人民币

公司名称	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
南京东方房地产开发有限公司	179,966,844.47	146,182,072.36	36,414,652.95	4,999,146.61	3,707,825.64
南京栖霞建设集团物业有限公司	65,253,388.15	30,164,485.52	37,992,437.61	1,772,934.81	1,264,963.35
无锡栖霞建设有限公司	1,306,714,138.25	336,892,614.49	587,667,458.25	38,152,307.03	28,422,617.78
苏州栖霞建设有限责任公司	128,259,796.83	104,549,624.28	188,948,733.40	51,041,945.37	38,641,698.85
南京栖霞建设仙林有限公司	75,579,524.26	67,010,058.31	17,862,005.00	12,182,774.47	9,130,718.35
无锡锡山栖霞建设有限公司	2,044,153,949.32	191,605,361.69		-112,010.18	318,662.31
苏州卓辰置业有限公司	1,115,788,268.54	291,944,155.09		-3,945,186.90	-2,235,439.67
南京卓辰投资有限公司	109,474,990.71	-28,548,045.85		-7,786,113.13	-5,839,584.85

南京市栖霞区汇锦农村小额贷款有限公司	163,004,324.20	162,568,705.08	6,241,918.72	313,680.87	115,748.70
南京迈燕房地产开发有限公司	69,458,592.85	60,448,801.73	28,758,950.00	9,847,031.03	7,376,364.23
海南卓辰置业有限公司	119,954,722.01	119,754,722.01		-245,277.99	-245,277.99

注：①汇锦小贷的收益来自于利息收入。②无锡锡山开发建设的无锡东方天郡项目、苏州卓辰开发建设的苏州栖庭项目均已开始销售，尚未实现竣工结算。③报告期内，公司较上年增加一家全资子公司：海南卓辰置业有限公司。

参股公司经营业绩情况如下

单位：万元 币种：人民币

公司名称	总资产	净资产	营业收入	净利润
南京电子网板科技股份有限公司	89,528.88	13,396.11	3,687.84	-2,910.19

四、 涉及财务报告的相关事项

4.1 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。

与上年相比，本期增加 1 家合并单位：海南卓辰置业有限公司。2013 年 1 月 4 日，经第五届董事会第五次会议审议通过，公司拟以现金出资，投资设立全资子公司海南卓辰置业有限公司，注册资本 12000 万元人民币，用于开发海口市滨海大道北侧地块。1 月 22 日，海南卓辰置业有限公司取得 460100000441004 号企业法人营业执照。

董事长： 江劲松

南京栖霞建设股份有限公司

2013 年 8 月 22 日