

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

2015 年半年度报告摘要

第一节 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

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

第二节 主要财务数据和股东情况

2.1 公司主要财务数据

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	13,572,235,243.78	14,637,529,211.17	-7.28
归属于上市公司股东的净资产	3,913,360,972.68	3,609,980,784.18	8.40
	本报告期(1-6月)	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	293,649,299.79	294,006,276.29	-0.12
营业收入	3,033,894,808.64	1,239,928,005.39	144.68
归属于上市公司股东的净利润	76,604,434.26	27,701,388.21	176.54

归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	77,369,010.08	29,645,179.71	160.98
加权平均净资产收益率(%)	2.03	0.77	增加1.26个百分点
基本每股收益(元/股)	0.0730	0.0264	176.54
稀释每股收益(元/股)	0.0730	0.0264	176.54

2.2 截止报告期末的股东总数、前十名股东、前十名流通股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位：股

截止报告期末股东总数（户）		69,137				
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）		无				
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	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结的股份数量	
南京栖霞建设集团有限公司	其他	34.33	360,420,600	0	质押	200,000,000
南京高科股份有限公司	国有法人	12.68	133,143,800	0	无	
南京高科新创投资有限公司	其他	1.43	15,000,000	0	无	
中国工商银行—汇添富均衡增长股票型证券投资基金	其他	1.43	15,000,000	0	无	
厦门国际信托有限公司—聚富五号新型结构化集合资金信托	其他	1.11	11,663,700	0	无	
陈峰	境内自然人	0.53	5,520,000	0	无	
杨开祥	境内自然人	0.45	4,758,751	0	无	
南京栖霞国有资产经营有限公司	国家	0.38	3,996,000	0	无	
南京市园林实业总公司	国有法人	0.36	3,796,000	0	质押	1,897,000
傅桂平	境内自然人	0.36	3,736,200	0	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，南京高科股份有限公司系南京高科新创投资有限公司的控股股东；南京栖霞国有资产经营有限公司为南京栖霞建设集团有限公司的第一大股东；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。					
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明						

2.3 截止报告期末的优先股股东总数、前十名优先股股东情况表

适用 不适用

2.4 控股股东或实际控制人变更情况

适用 不适用

第三节 管理层讨论与分析

一、董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

2015 年上半年，伴随着政策环境、信贷环境的持续宽松，全国商品房销售面积成交放量明显，去化稳定，高库存状态有所缓解。公司项目所在的南京和苏州两地房地产市场回暖势头明显，无锡房地产市场亦呈企稳回升状态。面对行业复苏和日益分化的区域性特征，公司积极适应、冷静应对，继续秉承稳健经营的原则，持续提升公司的运营能力，经营指标较上年有较大幅度的提升。报告期内，公司结转营业收入 30.34 亿元，同比增加 144.68 %；实现利润总额 9782.09 万元，同比增加 199.53%；实现归属于母公司所有者的净利润 7660.44 万元，同比增加 176.54%；每股收益 0.073 元。

报告期内，公司努力抓住市场机遇，以搭建全民营销微信平台的方式实施全民营销，以引入电商平台的方式促进线上销售，综合采用线上、线下等多种营销方式和渠道，加快楼盘去化速度。报告期内，公司实现商品房合同销售金额 13.21 亿元，合同销售面积 8.42 万平方米，回笼资金 12.57 亿元。

报告期内，幸福城项目实现合同销售金额 14.3 亿元，合同销售面积 20.87 万平方米，回笼资金以及南京安居建设集团有限责任公司支付的幸福城代建款等共 6.49 亿元。同时，幸福城项目有两项单体工程荣获 2014 年度南京市优质工程“金陵杯”。

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，南京、苏州、无锡三地的商品房项目按计划进度进行开发建设。南京幸福城保障房项目已基本竣工。公司承建的丁家庄二期保障房项目如期推进，并在历次考核中取得“全优”，公司在工程管理方面的规范性和专业性得到充分体现。

面对移动互联网为房地产行业带来的产业变革空间，公司在房地产主业稳步发展的前提下，积极拥抱互联网，报告期内，公司正式设立电商事业部，全力推进社区互联网服务平台业务，重点打造定制家居和社区生活平台，以此促进业态创新和新业务发展，藉此打造新的利润增长点。

截至 2015 年 6 月 30 日，公司资产总额 135.72 亿元，较期初减少 7.28%；归属于母公司所有者权益 39.13 亿元，较期初增加 8.40%。公司合并报表资产负债率为 70.18%，

剔除预收账款和南京安居建设集团有限责任公司支付的幸福城代建款后的资产负债率为 60.03%。

本报告期，公司结转总面积为 34.71 万平方米。鉴于南京幸福城保障房项目的结转面积为 21.89 万平方米，占本期结转总面积的 63.06%，在本期结转收入中的权重为 46.19%，导致本报告期毛利率较上年同期减少 2.34 个百分点。

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，各项目授信额度达到 70.50 亿元。报告期末，公司货币资金余额为 14.60 亿元，可供出售金融资产为 15.84 亿元；未使用的银行授信为 24.304 亿元；足以覆盖一年内到期的借款 30.35 亿元。

(一) 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	3,033,894,808.64	1,239,928,005.39	144.68
营业成本	2,648,418,997.23	1,040,595,865.89	154.51
销售费用	27,042,932.74	21,823,937.59	23.91
管理费用	38,672,359.84	39,708,047.16	-2.61
财务费用	39,413,398.09	17,659,662.91	123.18
经营活动产生的现金流量净额	293,649,299.79	294,006,276.29	-0.12
投资活动产生的现金流量净额	-155,215,369.52	-16,079,833.13	-865.28
筹资活动产生的现金流量净额	-287,509,788.46	149,294,403.26	-292.58
研发支出	/	/	/
营业税金及附加	210,208,008.49	99,093,154.29	112.13

营业收入变动原因说明:主要系本期开发项目竣工交付，预收账款结转销售收入增加。

营业成本变动原因说明:主要系本期销售收入增加。

销售费用变动原因说明:主要系本期销售代理费用增加。

管理费用变动原因说明:主要系本期公司经费减少。

财务费用变动原因说明:主要系本期利息费用化增加。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明:主要系本期归还南京安居建设集团有限责任公司的代建款及销售收入增加。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明:主要系本期认购棕榈园林公司定向增发股份。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明:主要系本期偿还借款金额增加。

研发支出变动原因说明:无

营业税金及附加变动原因说明:主要系本期营业收入增加。

2 其他

(1) 公司利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

报告期内,公司实现营业总收入 30.38 亿元,同比增加 144.04%,其中,房地产项目结转收入 29.62 亿元,同比增加 152.77%;实现利润总额 9782.09 万元,同比增加 199.53%;实现归属于母公司所有者的净利润 7660.44 万元,同比增加 176.54%。本期公司利润发生较大变动主要原因在于本期开发项目竣工交付,预收账款结转销售收入增加。本期竣工交付的项目主要有:南京幸福城保障房、南京枫情水岸、南京羊山湖花园和无锡东方天郡。

(2) 公司前期各类融资、重大资产重组事项实施进度分析说明

2015 年 6 月,公司收到了中国银行间市场交易商协会出具的《接受注册通知书》(中市协注[2015]MTN271 号),公司本次中期票据的注册金额为人民币 14.8 亿元,注册额度自通知书发出之日起 2 年内有效,由中国工商银行股份有限公司和交通银行股份有限公司联席主承销。公司在注册有效期内可分期发行中期票据,首期发行需在注册后 2 个月内完成,后续发行需提前 2 个工作日向交易商协会备案。

2015 年 7 月 13 日至 7 月 14 日,公司发行了 2015 年度第一期中期票据(15 宁栖建 MTN001):期限为 5 年,起息日为 2015 年 7 月 15 日,兑付日为 2020 年 7 月 15 日;计划发行总额 10 亿元,实际发行总额 10 亿元;发行利率为 6.2% (SHIBOR1Y+281bp);发行价格 100.00 元/百元面值。

(二) 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(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
房地产开发经营	2,962,157,897.58	2,597,732,009.40	12.30	152.77	159.70	减少 2.34 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(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
南京幸福城	1,368,187,220.50	1,258,268,385.17	8.03	296.83	304.29	减少 1.70 个百

						分点
南京羊山湖花园	245,832,699.00	162,401,665.68	33.94	/	/	/
南京枫情水岸花园	927,956,504.00	801,543,637.05	13.62	/	/	/
无锡东方天郡	221,833,329.00	217,281,546.94	2.05	80.48	96.62	减少 8.04 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	2,547,992,909.58	601.12
苏州	94,009,682.00	-86.07
无锡	320,155,306.00	139.59

3、主要项目进度情况

(1) 主要项目开工、竣工情况

项目名称	权益	占地面积	规划建筑面积	2015 年计划开工面积	2015 年计划竣工面积	2015 年 1-6 月开工面积	2015 年 1-6 月竣工面积	截至 2015 年 6 月 30 日未开工面积
南京百水芊城二期	100%	11.12	16.16	2.35	0	0	0	2.35
南京枫情水岸	100%	10.47	24.34	0	24.34	0	6.64	0
南京幸福城	100%	66.12	118.63	0	30.78	0	21.89	0
南京羊山湖花园	100%	6.54	15.45	0	8.53	0	8.53	0
南京瑜憬湾	100%	8.75	26.17	0	0	0	0	0
南京合计		103.00	200.75	2.35	63.65	0	29.79	2.35
无锡栖园	70%	11.26	17.88 (住宅)	0	5.94	0	0.82	0
			6.69 (酒店)	0	0	0	0	6.69
无锡栖庭	94.595%	4.49	17.27	8.33	0	0	0	8.33
无锡东方天郡	94.595%	29.51	38.42 (一、二期)	0	10.67	0	3.24	0
			31.72 (三、四期)	31.72	0	0	0	31.72
无锡合计		45.26	111.98	40.05	16.61	0	4.06	46.74
总合计		148.26	312.73	42.40	80.26	0	33.85	49.09

(2) 项目销售、结转情况

项目名称	2015 年 1-6 月合同销售面积	截至 2015 年 6 月 30 日累计合同销售面积	2015 年 1-6 月结转面积	截至 2015 年 6 月 30 日累计结转面积
南京枫情水岸	3.49	14.82	6.63	6.63
南京幸福城	20.87	101.37	21.89	48.00
南京羊山湖花园	0.75	3.66	1.26	2.37
南京瑜憬湾	1.46	1.46	0	0
苏州栖庭	0.62	7.39	0.76	7.24
无锡东方天郡	0.94	13.77	3.24	12.64
无锡栖园	1.11	1.78	0.82	1.35

(三) 核心竞争力分析

报告期内，公司核心竞争力与上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。

(四) 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	16,000.00
投资额增减变动数	13,019.01
上年同期投资额	2,980.99
投资额增减幅度(%)	436.73

具体情况:

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
棕榈园林股份有限公司	风景园林规划设计、园林工程施工及苗木生产、销售。	7.90	2014年5月26日，公司第五届董事会第二十四次会议审议并一致通过了《认购棕榈园林股份有限公司非公开发行A股股票的议案》，公司拟以现金出资1.6亿元人民币认购棕榈园林股份有限公司非公开发行的A股股票 1000万股，认购价格为16.00元/股。公司此次认购的棕榈园林股票自其本次非公开发行结束之日起36个月内不得转让。2015年2月12日，棕榈园林完成非公开发行股票的相关工作。2015年2月13日，新增股份在深圳证券交易所上市。参与该公司此次非公开发行股票后，本公司持有其股份总数由3340.80万股增至4340.80万股，占其总股本的比例为7.90%。

(1) 证券投资情况

□ 适用 √ 不适用

(2) 持有其他上市公司股权情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

证券代码	证券简称	最初投资成本	期初持股比例 (%)	期末持股比例 (%)	期末账面值	报告期损益	报告期所有者权益变动	会计核算科目	股份来源
002431	棕榈园林	181,000,000	7.25	7.90	1,259,700,160.00	3,038,560.00	279,275,754.24	可供出售金融资产	增资扩股、定增
合计		181,000,000	/	/	1,259,700,160.00	3,038,560.00	279,275,754.24	/	/

持有其他上市公司股权情况的说明

无

(3) 持有金融企业股权情况

√ 适用 □ 不适用

所持对象名称	最初投资金额 (元)	期初持股比例 (%)	期末持股比例 (%)	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	2.336	2.336	286,400,000	2,640,000.00	0	可供出售金融资产	增资扩股
合计	286,400,000	/	/	286,400,000	2,640,000.00	0	/	/

持有金融企业股权情况的说明

无

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

□ 适用 √ 不适用

(2) 委托贷款情况

□ 适用 √ 不适用

(3) 其他投资理财及衍生品投资情况

□ 适用 √ 不适用

3、募集资金使用情况

(1) 募集资金总体使用情况

□ 适用 √ 不适用

(2) 募集资金承诺项目情况

□ 适用 √ 不适用

(3) 募集资金变更项目情况

□ 适用 √ 不适用

4、主要子公司、参股公司分析

主要子公司基本情况如下

单位：元 币种：人民币

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	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	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	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	8,000,000	100	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	8,000,000	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	370,000,000	94.595	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	100	苏州栖庭
南京卓辰投资有限公司	实业投资、商铺运营	商铺	100,000,000	100	南京晓庄广场商业项目
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	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	15,000,000	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	100	
无锡卓辰置业有限公司	房地产开发	商品房	80,000,000	94.595	无锡栖庭

参股公司基本情况

单位：万元 币种：人民币

公司名称	业务性质	主要产品或服务	注册资本	公司权益(%)
南京中城栖霞资产管理 有限公司	投资管理	实业投资、创业投资、投资管理、资产管理、项目运营管理、投资咨询、企业管理咨询、经济信息咨询、商务信息咨询。	1,000	49

子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	94,145,230.05	80,626,856.45	5,147,905.96	299,096.81	188,231.73
南京栖霞建设集团物业有限公司	78,857,670.19	41,828,718.68	45,483,973.76	1,066,454.60	789,081.45
无锡栖霞建设有限公司	1,535,268,587.28	279,372,538.61	107,461,338.31	-11,794,300.29	-8,607,897.42
苏州栖霞建设有限责任公司	58,757,769.21	46,633,414.01	14,536,161.00	7,708,022.09	5,777,186.70
南京栖霞建设仙林有限公司	26,531,554.17	25,086,098.24	4,964,000.00	2,094,235.59	1,570,676.69
无锡锡山栖霞建设有限公司	1,886,323,055.40	217,525,120.10	221,833,329.00	1,445,690.98	1,414,885.19
苏州卓辰置业有限公司	605,957,736.52	306,013,955.52	87,245,879.23	-3,007,492.79	-2,243,411.64
南京卓辰投资有限公司	100,538,836.37	39,633,848.15	-	-4,138,484.80	-3,103,551.09
南京市栖霞区汇锦农村小额贷款有限公司	166,859,855.11	166,729,074.39	3,704,261.25	-994,774.71	-390,281.03
南京迈燕房地产开发有限公司	62,649,785.94	26,527,079.41	205,600.00	-541,193.44	-405,895.08
海南卓辰置业有限公司	120,389,082.96	120,389,082.96	-	-127,452.87	-92,997.55
无锡卓辰置业有限公司	691,693,663.44	78,133,708.58	-	-704,465.60	-528,709.20

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	净利润
南京中城栖霞资产管理有限公司	10,932,780.89	9,784,280.89	--	-269,424.84

5、非募集资金项目情况

□ 适用 √ 不适用

内容详见“主要项目进度情况”。

二、利润分配或资本公积金转增预案

(一) 报告期实施的利润分配方案的执行或调整情况

2015 年 4 月 8 日，公司 2014 年度股东大会审议并通过了 2014 年度利润分配方

案：以 2014 年末股份总数 10.5 亿股为基数，向全体股东每股派发现金红利 0.05 元（含税），共计派发现金 52,500,000.00 元。

2015 年 6 月 1 日，公司在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》上刊登了分红实施公告，股权登记日为 2015 年 6 月 4 日，除息日为 2015 年 6 月 5 日，现金红利发放日为 2015 年 6 月 5 日。截止本报告披露日，股东红利发放已按期实施。

(二) 半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案

是否分配或转增	否
每 10 股送红股数（股）	
每 10 股派息数(元)（含税）	
每 10 股转增数（股）	
利润分配或资本公积金转增预案的相关情况说明	

三、其他披露事项

(一) 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及说明

适用 不适用

(二) 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

(三) 其他披露事项

无

第四节 涉及财务报告的相关事项

4.1 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计发生变化的，公司应当说明情况、原因及其影响。

不适用

4.2 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的，公司应当说明情况、更正金额、原因及其影响。

不适用

4.3 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。

本期合并财务报表范围子公司如下，子公司其他情况详见本附注六、在其他主体中的权益。

子公司名称	子公司类型
南京东方房地产开发有限公司(简称东方公司)	全资子公司
无锡栖霞建设有限公司(简称无锡栖霞公司)	控股子公司
南京栖霞建设仙林有限公司(简称仙林公司)	控股子公司
苏州栖霞建设有限责任公司(简称苏州栖霞公司)	全资子公司
无锡锡山栖霞建设有限公司(简称无锡锡山公司)	控股子公司
南京卓辰投资有限公司(简称南京卓辰公司)	全资子公司
苏州卓辰置业有限公司(简称苏州卓辰公司)	全资子公司
南京迈燕房地产开发有限公司(简称迈燕公司)	全资子公司
南京市栖霞区汇锦农村小额贷款有限公司(简称汇锦小贷公司)	控股子公司
海南卓辰置业有限公司(简称海南卓辰公司)	全资子公司
无锡卓辰置业有限公司(简称无锡卓辰公司)	控股孙公司
南京栖霞建设集团物业有限公司(简称栖霞物业公司)	控股子公司

4.4 半年度财务报告已经审计，并被出具非标准审计报告的，董事会、监事会应当对涉及事项作出说明。

不适用

南京栖霞建设股份有限公司

董事长：江劲松

董事会批准报送日期：2015 年 8 月 20 日