

# 南京栖霞建设股份有限公司

## 2015 年年度报告摘要

### 一 重要提示

- 1.1 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网站上仔细阅读年度报告全文。
- 1.2 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。
- 1.3 公司全体董事出席董事会会议。
- 1.4 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。
- 1.5 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

- 1.6 公司（母公司）2015 年度实现净利润 261,896,014.24 元，提取 10%的法定盈余公积 26,189,601.42 元，加上年初未分配利润 796,367,724.98 元，扣除本期派发现金股利 52,500,000.00 元，年末实际可供股东分配的净利润 979,574,137.80 元。公司决定以 2015 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 报告期主要业务或产品简介

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，一直专注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。公司在中国房地产协会组织的历次中国房地产开发企业 500 强测评活动中，一直居于百强之列，并连续多年入选“中国房地产开发企业责任地产 10 强”。目前，公司正在推进以房地产为主业、同时谋求向金融和投资等领域转型的多元化发展战略，力图不断壮大公司经营实力，实现可持续发展。

报告期内，房地产市场呈现逐渐平稳回暖的态势，但城市间分化严重，大多数三、四线城市的市场需求仍表现乏力，整体市场仍然面临高库存压力。公司项目所在的南京、苏州、无锡三地市场回暖明显，尤其是南京和苏州，住宅成交量和销售价格以及土地成交价格均创新高。

## 三 会计数据和财务指标摘要

单位：元 币种：人民币

	2015年	2014年	本年比上年 增减(%)	2013年
总资产	13,466,627,241.32	14,637,529,211.17	-8.00	14,137,302,646.34
营业收入	5,736,640,329.66	2,841,178,892.75	101.91	2,157,277,405.29
归属于上市公司股东的净利润	185,728,083.75	12,914,564.80	1,338.13	172,415,062.59
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	152,103,290.20	-47,858,081.43		173,725,903.06
归属于上市公司股东的净资产	3,989,863,068.37	3,609,980,784.18	10.52	3,704,815,530.98
经营活动产生的现金流量净额	1,540,195,422.76	961,835,859.33	60.13	806,611,661.78
期末总股本	1,050,000,000.00	1,050,000,000.00	0.00	1,050,000,000.00
基本每股收益 (元/股)	0.1769	0.0123	1,338.13	0.1642
稀释每股收益 (元/股)	0.1769	0.0123	1,338.13	0.1642
加权平均净资产收益率(%)	4.90	0.36	增加4.54个百分点	4.75

#### 四 2015 年分季度的主要财务指标

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	1,276,077,524.40	1,757,817,284.24	1,326,088,417.26	1,376,657,103.76
归属于上市公司股东的净利润	6,610,578.91	69,993,855.35	77,182,418.93	31,941,230.56
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	5,342,395.35	72,026,614.73	77,244,516.04	-2,510,235.92
经营活动产生的现金流量净额	-403,336,759.62	696,986,059.41	921,164,218.03	325,381,904.94

#### 五 股本及股东情况

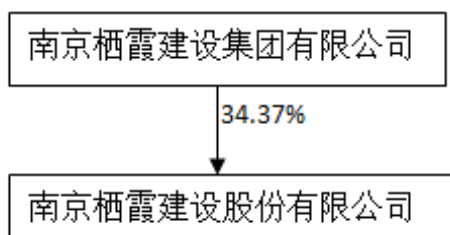
##### 5.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

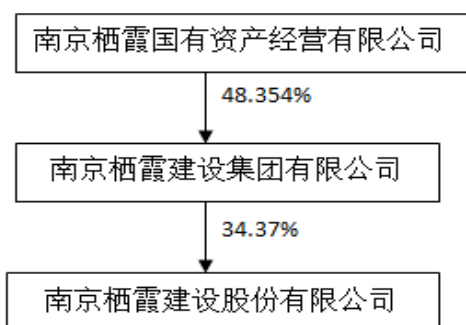
截止报告期末普通股股东总数（户）					83,817		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					75,121		
前 10 名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增 减	期末持股数 量	比例 (%)	持有有 限售条 件的 股份 数量	质押或冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
南京栖霞建设集 团有限公司	430,000	360,850,600	34.37	0	质押	200,000,000	其他
南京高科股份有 限公司	-4,000,000	133,143,800	12.68	0	无		国有 法人
南京高科新创投 资有限公司	0	15,000,000	1.43	0	无		其他
中国工商银行一 汇添富均衡增长 混合型证券投资 基金	-16,999,994	10,000,000	0.95	0	无		其他
中国工商银行股 份有限公司一汇 添富价值精选混 合型证券投资基 金	-8,800,000	7,200,000	0.69	0	无		其他
中国证券金融股 份有限公司	5,951,349	5,951,349	0.57	0	无		国家

康志刚	6,083,000	6,083,000	0.58	0	无		境内自然人
陈峰	5,690,147	5,690,147	0.54	0	无		境内自然人
杨开祥	5,627,451	5,627,451	0.54	0	无		境内自然人
南京栖霞国有资产经营有限公司	0	3,996,000	0.38	0	无		国家
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，南京高科新创投资有限公司系南京高科股份有限公司的全资子公司；中国工商银行股份有限公司—汇添富价值精选股票型证券投资基金和中国工商银行—汇添富均衡增长股票型证券投资基金均为汇添富基金管理股份有限公司旗下的基金；南京栖霞国有资产经营有限公司系南京栖霞建设集团有限公司的第一大股东，为本公司的实际控制人；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。						

## 5.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图



公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



## 六 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，我国经济在结构调整、产能过剩影响下，投资持续低迷，经济增速进一步放缓：全年房地产开发投资 95979 亿元，较上年度名义增长 1.0%（扣除价格因素实际增长 2.8%），其中，住宅投资 64595 亿元，同比增长 0.4%；全年房屋新开工面积 154454 万平方米，同比下降 14.0%，其中，住宅新开工面积 106651 万平方米，同比下降 14.6%；全年房屋竣工面积 100039 万平方米，同比下降 6.9%，其中，住宅竣工面积 73777 万平方米，同比下降 8.8%。

在“促销费、去库存”的总基调中，2015年，我国房地产市场逐步回暖，供需两端均获得了宽松政策的支持。从需求端来看，多轮降准降息、降低首套及二套房首付比例、减免税费、放开准入、下调房地产交易环节税费等措施，形成了宽松的市场环境。地方政府也采取税费减免、财政补贴、取消限购限外等多项刺激措施。从供应端来看，土地供应控规模、调结构，并加大保障性住房货币化安置，改善市场环境。多轮政策组合奠定了楼市回暖基础。同时，包括户籍改革、公积金改革、保障房货币化等在内的长效机制正在积极推进，支持房地产行业持续健康发展。

管理层认为，住宅新开工的持续萎缩和开发投资的持续放缓，将导致未来年份的新房供应量减少，在一定程度上有助于存量商品房的去库存。加之货币环境延续宽松的背景，也为购房者提供了有利条件，预计房地产行业景气度将在 2016 年呈继续回升的态势。2016 年，李克强总理在政府工作报告中首次提及新经济，提出要“促进分享经济发展”，“推动生产、管理、营销模式变革”。分享经济是使供给端更高效的匹配需求侧，社区服务是分享经济的重要环节，将为房地产行业带来新的产业变革空间。公司将促进社区服务与产品结构、营销创新的有效整合，进一步打造公司的核心竞争力，寻求新的利润增长点，实现公司的可持续发展。

#### 1、经营情况回顾

报告期内，公司根据南京、苏州、无锡三地的市场走势，整合营销资源，创新营销模式，搭建并上线了全民营销微信平台，实施全员营销。报告期内，公司商品房合同销售面积 17.72 万平方米，较上年同期增加 77.91%；商品房合同销售金额 27.06 亿元，较上年同期增加 89.45%。公司收到的商品房销售回笼资金为 28.23 亿元，较上年同期增加 79.81%。报告期内，公司保障房合同销售金额 20.81 亿元，保障房各类资金回笼 17.93 亿元。

报告期内，公司继续坚持产品创新，优化产品结构，加大对保障房项目和棚户区改造的参与力度。南京地区的在建商品房项目按计划开发建设。南京幸福城保障房项目基本竣工交付。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。

随着公司持有型物业规模的逐年增加，公司持续提升对持有物业的运营能力。报告期内，南京地区各楼盘商业配套的租赁面积为 4.64 万平方米，苏州栖庭星叶生活广场的租赁面积为 1.29 万平方米，无锡东方天郡星叶生活广场的招商工作亦在进行中。南京晓庄广场商业项目（原百安居超市地块）受益于周边交通、环境和配套的较大改善，随着周边地价的快速提升，相较于初始购入成本，该项目已有较高溢价。

报告期内，公司继续参加土地公开市场竞拍，在风险可控的前提下，获取新的土地储备。2015 年 10 月 30 日，公司参加了南京市国有建设用地使用权公开出让的竞买，并以 4.7 亿元人民币竞得南京 NO.2015G46 号地块，总用地面积为 27284.30 平方米，出让面积为 21884.30 平方米。

2015 年 9 月，公司参与了河北银行 2015 年度增资扩股，以 2.95 元/股的价格认购其新发行的 86,857,586 股股份，本次增资扩股完成后，公司持有河北银行 185,417,586 股股份，占其总股本 3.708%，并已完成相关的工商变更。河北银行区域性竞争优势明显，京津冀协同发展战略的出台为河北银行的快速发展提供了良好的契机和坚实的保证。近年来，河北银行业务快速发展，盈利能力较强，2014 年度，河北银行经审计的归属于母公司所有者净利润为 14.66 亿元；2015 年 1-8 月，河北银行经审计的归属于母公司所有者净利润为 15.78 亿元。

公司参股的棕榈园林加快业务转型，积极转型为生态城镇运营商，报告期内，棕榈园林收购贝尔高岭国际（香港）50%股权及全球商标；建立中欧设计联盟；在上海成立了棕榈生态城镇研究院；投资入股乐客 VR 进军 VR 主题公园，围绕生态城镇战略，在生态城镇的建设、运营和内容端展开业务拓展和产业布局。目前在湖南长沙浔龙河、贵州贵阳云漫湖等多个城市建设新型城镇化项目。2016 年 3 月，棕榈园林 11 亿元公司债券项目已获得证监会核准，为公司的生态城镇建设提供强有力的资金支持，同时棕榈园林非公开发行股份项目在推进中。报告期内，公司认购了棕榈园林非公开发行的 A 股股票 1000 万股，认购价格为 16.00 元/股；同时，公司在二级市场以较低价格增持棕榈园林的股票 550 万股；截止本报告期末，公司本公司持有其股份总数为 4890.80 万股，占其总股本的比例为 8.88%。

为进一步提高公司的资产质量和持续盈利能力，以实现公司股东的利益最大化，公司启

动了重大资产重组事项，以发行股份购买资产的方式购买控股股东栖霞集团持有的 370,575,111 股河北银行股份。目前，该事项已获得江苏省人民政府国有资产监督管理委员会和中国银监会河北监管局的批准，并经公司股东大会审议通过，尚需获得中国证监会核准后方可实施。

为适应互联网时代的业务发展需要，公司不断创新业务模式，拓宽新的业务领域，围绕房地产主业、在产业链上下游寻求多元化发展。报告期内，公司与上海袁杨投资管理有限公司、上海置星投资中心（有限合伙）共同投资设立了上海袁杨置星投资中心（有限合伙），并以上海袁杨置星投资中心（有限合伙）为普通合伙人，与南京市栖霞区科技创业投资有限公司、南京金港投资有限公司、袁岳、杨振宇共同投资设立南京晨骐股权投资中心（有限合伙），用于投资有潜力的成长类创新服务型企业，以期在分享新兴行业的创新创业成果、获取良好投资回报的同时，藉此提升公司的社区服务能力；参与了上海嘉实装饰有限公司的增资扩股，为向客户提供高附加值的家装服务、提升公司在装饰服务端和供应链环节的竞争力奠定了良好的基础。

报告期内，公司正式设立电商事业部，并投资设立了全资子公司江苏星连家电子商务有限公司，全力推进社区互联网服务平台业务和家装服务，重点打造“星叶汇生活”和“星叶汇家居”两大产品，以上海嘉实装饰有限公司为支撑，推进“星叶汇家居”平台家装业务的开展。目前，星叶汇家居平台已正式上线，其体验展馆也已正式对外开放。

2015 年 6 月，公司发行中期票据的申请正式获得银行间交易商协会的批准，同意接受公司中期票据注册。2015 年 7 月 15 日，公司成功发行了 2015 年度 10 亿元的第一期中期票据；并于 2016 年 2 月 25 日，公司成功发行了 2016 年度第一期 4.8 亿元的中期票据。中期票据的发行成功，拓宽了公司的融资渠道，优化了资金结构，降低了资金成本。

## **2、经营管理**

报告期内，公司根据企业内部控制制度的相关要求，严控风险，稳健经营，提升经营管理水平，尤其是加强对各项计划的管控，根据销售进度，合理安排工程建设节奏，提高资金使用效率，实现项目工程、资金和销售等方面的动态协调。结合物业管理行业向现代服务业转型发展的大趋势，公司在 2015 年全面实施了物业“形象年”建设。

## **3、财务情况**

报告期内，公司实现营业总收入 57.45 亿元，同比增加 101.68%；实现利润总额 2.64 亿元，同比增加 243.84%；实现净利润 1.76 亿元，同比增加 1323.39%；实现归属于母公司

所有者的净利润 1.86 亿元，同比增加 1338.13%；实现每股收益 0.1769 元。报告期内，公司结算销售面积 55.16 万平方米，其中：商品房结算面积 27.68 万平方米，比上年同期增加 95.07%。

2014 年度，公司结转的营业收入主要是南京幸福城保障房、苏州栖庭和无锡东方天郡项目，幸福城保障房、苏州栖庭的毛利率较低，无锡东方天郡有较大亏损，导致 2014 年度归属于上市公司股东的净利润较低。2015 年度，公司结转的营业收入结构发生变化：结转的商品房项目营业收入有较大幅度增长，同时，南京地区的商品房项目在结转收入中的占比大幅提高（枫情水岸项目本期结转收入，羊山湖项目结转收入也较上年有较大增加）；加之本期房地产项目平均销售毛利率也有一定程度的提高，且上期基数较低，使得 2015 年度实现归属于母公司所有者的净利润同比大幅提升。

截至 2015 年 12 月 31 日，公司总资产 134.67 亿元，同比减少 8.00%；归属于母公司所有者权益 39.90 亿元，同比增加 10.52%。公司合并报表资产负债率为 69.44%，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 61.50%。

报告期末，公司短期借款和一年内到期的非流动负债为 18.11 亿元，截止报告期末，公司货币资金为 22.77 亿元，未使用的银行授信为 19.2 亿元，已注册未发行的中期票据额度为 4.8 亿元，可供出售金融资产为 18.93 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 81.59 亿元，在建的商品房项目建筑面积为 51.07 万平方米，未开工项目计容面积为 39.44 万平方米。公司目前在建和储备的项目区域优势明显，特别是南京商品房项目具有较强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，公司不仅被江苏省总工会授予“江苏省五一劳动奖状”，还被南京市慈善总会表彰为“南京市慈善先进单位”。在中国房地产业协会组织的中国房地产开发企业测评中，公司再次入选“中国房地产开发企业责任地产 10 强”和“中国房地产百强企业”。

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，幸福城项目有 26 项单体工程荣获南京市优质工程“金陵杯”，6 项单体工程正在进行江苏省优质工程“扬子杯”公示。公司承建的丁家庄二期保障房项目被业主方推荐申报“2015 年度全省住房保障和保障性安居工程建设劳动竞赛优秀工程项目”，部分标段还被南京市安居集



团选作南京市精品示范工程。

## (二) 董事会关于公司未来发展的讨论与分析

### 1、行业竞争格局和发展趋势

从 2014 年的央行“房贷 9.30 新政”，到 2015 年的“3.30 楼市新政”，再到中央经济工作会议将化解房地产库存作为 2016 年经济之重，房地产市场调控政策再次转向。与此同时，为降低社会融资成本，给实体经济减负，去年以来，央行已五次降准六次降息。房地产调控政策的转变，货币环境的宽松，加上地方政府对土地财政的依赖客观存在，导致了 2015 年下半年以来南京地区土地竞拍价格屡创新高，日光盘涌现，多个板块的新房价格大幅上涨，全年新房成交量高达 11.55 万套。无锡、苏州楼市也呈现量价齐升的局面。

2016 年 3 月 5 日，李克强总理在政府工作报告中提及了房地产行业发展的三个方向：第一，全面实施营改增，从 5 月 1 日起，将试点范围扩大到建筑业、房地产业、金融业、生活服务业，并将所有企业新增不动产所含增值税纳入抵扣范围，确保所有行业税负只减不增。第二，将加快农业转移人口市民化，深化户籍制度改革，放宽城镇落户条件，建立健全“人地钱”挂钩政策。第三，推进城镇保障性安居工程建设和房地产市场平稳健康发展。今年棚户区住房改造 600 万套，提高棚改货币化安置比例。完善支持居民住房合理消费的税收、信贷政策，适应住房刚性需求和改善性需求，因城施策化解房地产库存。建立租购并举的住房制度，把符合条件的外来人口逐步纳入公租房供应范围。

诚然，人民币贬值预期引发的资本外流，将会对房地产市场需求产生影响，部分城市房地产市场的火爆也不能改变全国楼市供大于求的总体格局；短期的量价齐升透支了未来的市场需求和升值空间。但是，我们仍然可以看到，“因城施策”意味着房地产调控将从全局性宽松走向结构性分化；新的城镇化目标表明城镇化质量将进一步提高，这将从根本上提高商品房的有效需求，是因地制宜地化解房地产库存的前提，并将成为房地产行业中长期发展的重要支撑。加之，随着供给侧结构性改革和房地产去库存政策的持续推进、住房保障思路从“新建”向“消化存量商品房”的转变、二孩政策的全面放开，都将为房地产市场带来新的发展机遇。而房地产行业营改增的提速，也将有利于改善行业的长期盈利能力。

因此，在今后相当长一段时期，对房地产行业而言，仍然是机遇与挑战并存。在风险可控的前提下，我们将依然致力于在房地产主业方面寻求更多的机会、实现更大的突破。

### 2、公司发展战略

2016 年，公司继续贯彻“一业为主，多元发展”的战略，抢抓“互联网+”带来的各种

机遇，通过升级盈利模式、拓宽利润渠道、提升管理效率，实现公司的持续、稳定、健康发展。

面对化解房地产库存的政策导向，公司将合理把握销售节奏，努力完成全年销售计划。南京项目将抓住市场机会，动态调整销售策略，保证去化速度的同时，争取更好的收益。苏州项目在完成尾盘销售的基础上，通过对栖霞项目商业区的业态调整，加快对星叶生活广场的运作。无锡锡山、无锡栖霞、无锡卓辰三公司将针对无锡在售项目的市场情况合理定价，拓宽线上线下销售渠道，确保收益。

2016年，公司根据市场需求，继续增加精装修房的比例，提升精装修水平。依托星叶汇家居板块的全面上线，并针对不同客户的需求，丰富现有标准化产品线，提供多样化选择。针对中高端客户，提供个性化服务，扩大产品适配人群。

2016年，公司将在南京、苏州两地紧密跟踪土地市场动态，在风险可控的前提下，通过土地市场公开竞买、企业兼并、合作开发等多种方式，增加项目储备。

2016年，公司将继续做好南京幸福城保障房项目的财务结算审计，确保资金回笼。同时，持续推进南京丁家庄二期保障房委建项目的建设，进一步放大工程建设的品牌效应，争取新的代建项目。

2016年，公司将进一步加强已投项目的管理，在产业链上下游积极寻找新的投资机会，培育新的利润增长点，抵御市场波动的风险。

物业服务是房地产企业品牌资产价值的重要体现。2016年，公司将把打造物业服务品牌提升到公司发展的战略高度，成立公司物业服务工作领导小组，统筹物业服务的提升工作。在管理方面，推行管家式服务，建立物业服务信息化平台，不断提高业主满意度。同时，公司将尽快完成星叶汇生活板块的平台搭建，实现物业基础服务和电商增值服务的上线运营，为业主提供全方位、经济便捷的服务。

### **3、经营计划**

2016年，公司计划实现商品房合同销售金额30亿元，计划新开工面积30万平方米，计划竣工面积36万平方米。

## 七 涉及财务报告的相关事项

7.1 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的，公司应当说明情况、原因及其影响。

与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法未发生变化。

7.2 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。

报告期内，公司未发生需追溯重述的重大会计差错更正。

7.3 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。

2015年6月，全资子公司苏州卓辰公司出资设立苏州枫庭公司。该公司于2015年6月9日完成工商设立登记，注册资本为人民币100万元，其中苏州卓辰公司出资人民币100万元，占其注册资本的100%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。截止2015年12月31日，苏州枫庭公司的净资产为984,339.32元，成立日至期末的净利润为-15,660.68元。

7.4 年度财务报告被会计师事务所出具非标准审计意见的，董事会、监事会应当对涉及事项作出说明。

会计师事务所对公司年度财务报告出具标准无保留审计意见报告。

董事长：江劲松

南京栖霞建设股份有限公司

2016年3月24日