

# 南京栖霞建设股份有限公司

## 2016 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（母公司）2016 年度实现净利润 231,121,349.08 元，提取 10% 的法定盈余公积 23,112,134.91 元，加上年初未分配利润 979,574,137.80 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 1,135,083,351.97 元。公司决定以 2016 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 0.6 元（含税），共计派发现金 63,000,000.00 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	—

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	王海刚先生	曹鑫女士
联系地址	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，连续多年入选“中国房地产开发企业责任地产 10 强”。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

2016 年，在较为宽松的货币信贷环境下，市场成交逐步升温，加之部分城市住宅市场供应紧张、土地价格快速攀升，共同推动了房价的持续上涨，房地产市场出现本轮周期的高点，全年成交规模创历史新高，城市分化态势延续。市场交易的回升，使得三四线城市的库存压力得到一定缓解。但是，热点城市的房价和地价也呈现非理性上涨的趋势。国庆节前后，各地政府密集出台了调控政策。四季度，房地产市场走势渐趋平稳。

国家统计局数据显示，2016 年全国商品住宅销售面积 13.8 亿平方米，销售金额 9.9 万亿元，较 2015 年分别增长 22.4%和 36.2%，销售规模创历史新高。其中，前三个季度全国商品住宅销售面积同比分别增长 35.6%、24.7%和 24.9%。调控政策出台后，第四季度同比增速 13.4%，明显放缓。

2016 年的去库存延续了 2015 年的态势，库存规模稳步下滑，去库存周期也总体处于下行态势，各类城市的分化运行仍未改变，一二线城市的持续热销与三四线城市的稳步去库存形成鲜明对比。从政策面来看，城市间的分化令“分类调控，因城施策”的重要性更为突出：一二线城市政策逐渐收紧，国庆前后，22 个热点城市相继推出调控政策，使得房价增速明显放缓，成交量锐减；而库存量较大的三四线城市则依旧维持采取多种刺激方案鼓励购房的举措。

从土地市场来看，全国各类土地供需量仍保持低位，土地供应的不足和需求的不断上涨导致的供需结构性矛盾，加之整体宽松的货币环境对市场价格预期的推高，加剧了热点城市高总价、高溢价率地块频出的现象，面粉贵于面包的案例明显增多。为进一步抑制地价过快上涨，热点城市的限购限贷升级、限房价、限地价乃至限售等政策接连出台，以期促进土地市场逐步趋于理性。

从整个行业来看，受行业分化加剧、土地市场价格上涨、融资成本差异等多种因素影响，行业整合正在加速，行业集中度进一步提高。根据中国指数研究院的数据，2016 年，千亿阵营已从 2015 年的 7 家扩容到 12 家。2015 年，千亿房企市场份额为 14.4%，而到了 2016 年，千亿房企市场份额达到了 20.5%。可见，市场集中度在不断向千亿房企集中。资金能力雄厚的龙头房企强者恒强，中小房企的运营压力较大。

2016 年，根据江苏省统计局的相关数据，全省商品房销售面积 13962.1 万平方米，增长 22.3%，增速比上年加快 6.4 个百分点。其中，住宅销售面积 12657.7 万平方米，增长 23.2%，增速比上年提高 6.4 个百分点。

公司项目所在的南京、苏州和无锡三地，是江苏省的热点城市，2016 年的成交量持续增长。根据三地的统计局数据，南京市商品房销售面积 1558.18 万平方米，同比增长 1%；其中，住宅销售面积 1406.29 万平方米，同比下降 1.6%；商品房销售额 2766.35 亿元，同比增长 56%；其中，住宅 2514.99 亿元，同比增长 56.3%。无锡商品房销售面积 1276.41 万平方米，比上年增长 29.3%，商品房实现销售额 1108.03 亿元，比上年增长 42.7%；苏州商品房销售面积 2494.05 万平方米，

比上年增长 16.9%，其中住宅销售面积 2258.6 万平方米，比上年增长 16.4%。国庆节前后，随着房地产限价限购调控政策的陆续出台，上述三城市的成交量大幅下降，房价快速上涨的势头得以减缓。

2016 年，南京、苏州和无锡三地土地市场成交火爆，土地出让金额创新高。苏州和南京的土地成交金额均超千亿元，高楼面价、高溢价率、高总价地块占主流。无锡的土地出让成交金额倍增。

### 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

	2016年	2015年	本年比上年 增减(%)	2014年
总资产	14,019,565,016.56	13,466,627,241.32	4.11	14,637,529,211.17
营业收入	2,895,865,810.02	5,736,640,329.66	-49.52	2,841,178,892.75
归属于上市公司股东的净利润	195,387,402.83	185,728,083.75	5.20	12,914,564.80
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	141,086,965.03	152,103,290.20	-7.24	-47,858,081.43
归属于上市公司股东的净资产	3,932,956,171.29	3,989,863,068.37	-1.43	3,609,980,784.18
经营活动产生的现金流量净额	-2,325,094,887.72	1,540,195,422.76	-250.96	961,835,859.33
基本每股收益（元/股）	0.1861	0.1769	5.20	0.0123
稀释每股收益（元/股）	0.1861	0.1769	5.20	0.0123
加权平均净资产收益率（%）	4.97	4.90	增加0.07个百分点	0.36

#### 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	595,236,613.07	225,274,278.01	490,792,870.78	1,584,562,048.16
归属于上市公司股东的净利润	9,652,220.71	14,056,476.08	22,940,251.93	148,738,454.11
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	7,725,856.67	-10,594,381.22	-23,969,550.74	167,925,040.32
经营活动产生的现金流量净额	-120,942,886.81	-1,844,814,995.58	229,103,978.55	-588,440,983.88

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

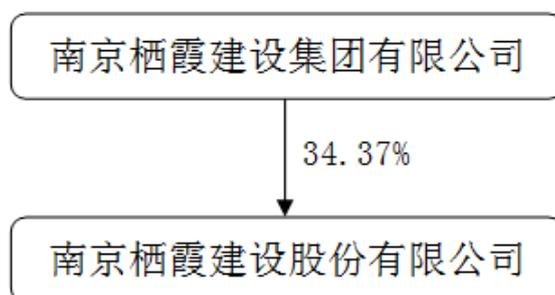
单位：股

截止报告期末普通股股东总数（户）					56,457		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					55,450		
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 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	200,000,000	其他
南京高科股份有限公 司	0	133,143,800	12.68	0	无		国有 法人
国泰君安期货有限公 司—国泰君安鑫悦 10 号资产管理计划	28,199,283	28,199,283	2.69	0	无		其他
海融资本管理有限公 司	23,542,177	23,542,177	2.24	0	无		其他
南京高科新创投资有 限公司	0	15,000,000	1.43	0	无		其他
新沃基金—民生银行 —新沃中睿融创 5 号 资产管理计划	11,415,663	11,415,663	1.09	0	无		其他
全国社保基金—零七 组合	11,167,335	11,167,335	1.06	0	无		其他
新沃基金—民生银行 —新沃中睿融创 1 号 资产管理计划	10,421,895	10,421,895	0.99	0	无		其他
新沃基金—民生银行 —新沃中睿融创 2 号 资产管理计划	9,931,740	9,931,740	0.95	0	无		其他
新沃基金—民生银行 —新沃中睿融创 3 号 资产管理计划	9,502,066	9,502,066	0.90	0	无		其他
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；新沃基金—民生银行						

	<p>—新沃中睿融创5号资产管理计划、1号资产管理计划、2号资产管理计划、3号资产管理计划属于《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。</p>
--	---

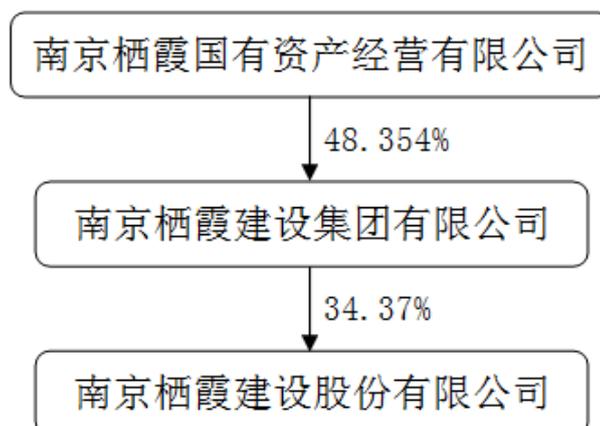
#### 4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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



### 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 10.20 万平方米，上年同期为 17.72 万平方米；公司收到的商品房销售回笼资金为 16.37 亿元，上年同期为 28.23 亿元。

报告期内，公司新开工面积 13.45 万平方米，与上年同期持平；公司竣工面积 26.07 万平方米，较上年同期减少 59.93%。无锡东方天郡三期按计划开工。公司所有项目主体验收优良率达 100%。南京瑜憬湾项目的部分组团以高品质如期交付，获得较高的业主满意度。公司承建的丁家庄二期保障房项目如期推进；一期工程年内顺利竣工交付 2087 套。在严控风险的前提下，公司继续积极参加土地公开竞拍，2016 年 4 月 15 日，公司以 21 亿元的总价、每平方米 8882 元的楼面价成功竞得南京板桥 G10 地块，总用地面积为 75896.41 平方米，出让面积为 73196.41 平方米，规划建筑面积 32.53 万平方米。

报告期内，公司继续做好对持有型物业的招商工作，不断提升自身的运营能力。同时，为扩大品牌效应、打造新的利润增长点，公司在南京地区试水二手房租售业务，2016 年 6 月底，“星叶·汇安家”二手房租售门店正式开业，为公司业主搭建租售平台，提供更便捷的服务。

2015 年 7 月 31 日，公司启动了重大资产重组事项，拟以每股 4.90 元的价格向控股股东南京栖霞建设集团有限公司定向发行 2.82 亿股股票，用以收购其所持有的 3.7 亿股河北银行股份有限公司股份。该方案先后获得了省、市、区三级国资监管部门和河北省银监局的审批，以及上海证券交易所的审核，随后上报至中国证监会，并于 2016 年 1 月和 2 月，两次回复证监会的反馈意见。2016 年 4 月 29 日，证监会发布《关于〈上市公司重大资产重组管理办法〉第四十三条“经营性资产”的相关问答》。经对照，公司的本次重组不符合证监会《问答》的相关规定，公司决定终止本次重组、并向中国证监会提交撤回资产重组申请文件的申请。2016 年 6 月 13 日，公司收到《中国证监会行政许可申请终止审查通知书》。

2016 年 6 月 24 日，为了进一步拓宽公司融资渠道、改善公司融资和债务结构，经公司第六届董事会第十五次会议和 2016 年第一次临时股东大会审议并通过，公司拟公开发行公司债券，规模不超过人民币 15 亿元（含人民币 15 亿元），期限不超过 5 年（含 5 年）。2016 年 8 月 17 日，公司向上海证券交易所申报了公开发行公司债券的相关申请文件。2016 年 8 月 31 日，上海证券交易所对公司公开发行公司债券的上市申请进行了第一次预审核，并形成相应的反馈意见，公司在规定时间内向其提交了对反馈意见的回复；2016 年 11 月 28 日，上海证券交易所对公司公开发行公司债券的上市申请和第一次预审核反馈回复进行了第二次预审核，并形成相应的反馈意见。目前，公司公开发行公司债券的上市申请已上报证监会备案。

2016 年，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 185,417,586 股，占其总股本 3.708%。随着京津冀协同发展战略的持续推进，河北银行区域性竞争优势明显，发展前景广阔，盈利能力不断增强，2016 年度，河北银行经审计的归属于母公司所有者净利润为 26.09 亿元，较上年同期增长 16.52%，并将启动在 A 股 IPO 的相关工作。棕榈股份的多个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，以获得好的收益。

在做好对已投资项目跟踪管理的同时，公司积极推进其它拟投资项目的注资和落地：参股上海嘉实装饰有限公司，为星叶汇家居服务提供有力支撑；参股上海袁杨置星投资中心（有限合伙）和南京晨骐投资中心（有限合伙），打造向优秀互联网企业提供发展助力的资源平台，截至报告期末，南京晨骐已在 6 个新兴领域投资项目 14 个；参股设立三六五互联网科技小贷公司，分享互联网金融行业的发展红利；与南京外国语学校仙林分校联合创办了南外仙林分校栖园幼儿园。

继 2015 年实施物业“形象年”建设后，报告期内，物业公司继续以“形象深化年”为主题，全面提升服务品质，做大物业管理的规模，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 513.28 万平方米，2016 年实现营业收入 1.03 亿元。做大做强传统物管业务的同时，物业公司针对居住区居民的各种需求，尝试创新业务，与公司电商部门配合，推进电商经营项目的落地和推广。

## （2）经营管理

报告期内，公司持续推进管理优化的相关工作：完善人力资源管理体系，促进企业战略、企业文化与人力资源管理的融合；积极完善信息化平台建设，进一步明确公司信息化工作的目标和进度要求，着重加强对成本管理和计划管理流程的优化调整。加强资金管理与控制，提高资金使用效率，保证资金调度的及时有效性。

## （3）财务情况

2016 年度，公司实现营业总收入 29.04 亿元，同比减少 49.45%；实现利润总额 2.45 亿元，同比减少 7.16%；实现净利润 1.80 亿元，同比增加 1.85%；实现归属于母公司所有者的净利润 1.95 亿元，同比增加 5.20%；实现每股收益 0.1861 元。截止 2016 年 12 月 31 日，公司存货为 95.14 亿元，可供出售金融资产为 17.13 亿元。报告期内，公司结算销售面积 21.54 万平方米，其中：商品房结算面积 14.94 万平方米，比上年同期减少 46.03%。

2016 年，南京枫情水岸项目和幸福城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；净利润未体现同步下降的原因在于商品房项目在结转项目中占比提升。2016 年，公司主营的房地产开发业务的毛利率为 20.96%，同比提高 5.42%。

截至 2016 年 12 月 31 日，公司总资产 140.20 亿元，同比增加 4.11%；归属于母公司所有者权益 39.33 亿元，同比减少 1.43%。公司合并报表资产负债率为 71.67%，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 67.22%。

报告期末，公司短期借款和一年内到期的非流动负债为 22.39 亿元，截止报告期末，公司货币资金为 11.52 亿元，未使用的银行授信为 16 亿元，可供出售金融资产为 17.13 亿元，足以覆盖短期债务，保证了公司的可持续发展。

截止报告期末，公司存货为 95.14 亿元，在建的商品房项目建筑面积为 38.63 万平方米，未开工的规划建筑面积为 77.16 万平方米。公司目前在建和储备的项目区域优势明显，南京、无锡地区的商品房项目均具有较好的盈利能力，能够满足公司未来 3 至 4 年的持续发展需要。

## （4）社会认同

报告期内，公司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”。

公司 6 个工程获得 2016 年度南京优质工程“金陵杯”，9 个单体工程获得 2015 年度江苏省优质工程“扬子杯”。无锡栖庭一期被无锡市住建局选作无锡市创优观摩项目。

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。公司在大型保障房居住区精益建设方面的创新成果被中国建筑学会评为“2015 年度中国建筑学会科技进步一等奖”。公司保障房居住区信息化管理系统获得国家软件著作权奖。报告期内，公司承建的丁家庄保障房项目被评为“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”，丁家庄 A3 地块被南京市建委选作优质工程观摩项目。

## 关于公司未来发展的讨论与分析

### （1）行业格局和趋势

2016年，中国房地产市场，尤其是一二线城市，走势超预期上涨。2016年10月，以一线和二线16个城市为重点的新一轮调控开启，政策力度空前。高压之下，市场完成了从高烧到降温的一次轮回。2016年底，中央经济工作会议进一步明确，要坚持“房子是住的，不是用来炒的”这一定位，支持合理自住购房，严格限制投资投机性购房。针对“房子是用来住的，不是用来炒的”这一中央对房地产市场的总体指导思想，2017年政府工作报告强调，要坚持住房的居住属性，落实地方政府主体责任，加快建立和完善促进房地产市场平稳健康发展的长效机制，以市场为主满足多层次需求，以政府为主提供基本的住房保障。

从土地市场来看，李克强总理在政府工作报告中强调，要加强房地产市场分类调控，房价上涨压力大的城市要合理增加住宅用地。因此，从土地市场来看：一、二线城市将继续调整土地供给结构，合理增加土地供应；三四线城市将主要致力于去库存，“有供有限”仍会从紧执行。

综上所述，房地产市场在2017年的主旋律仍是落实调控，监管层将继续密切关注2017年全国房地产市场的变化，同时政策也要保持灵活性，针对各城市住房供需关系分化，继续坚持“分类调控，因城施策”。公司认为，在市场热销的影响之下，居民加杠杆购房、成交量增长较快以及部分城市房价上涨过快，导致了泡沫风险加大，供不应求的市场关系短期内在局部城市或将持续，城市之间继续保持分化。但在“防风险、稳消费”的房地产调控主基调下，综合评估存量住房规模、土地供给和未来人口增长等因素，加之2017年的货币政策将维持稳健偏中性的前提，我国住房供给整体较为充裕，热点城市的房地产市场也将随着调控的加码进一步回落。市场越是调控，行业越是健康，只有构建符合国情、适应市场规律的基础性制度和长效机制，才能实现房地产行业的平稳健康发展。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，公司将依然致力于在房地产主业方面寻求更多的机会、实现新的突破。

### （2）公司发展战略

公司坚持以房地产为主业，在产业链上下游多元发展的战略，积极参与区域内的棚户区改造、旧城改造和特色小镇建设，在市场波动中加强风险防范，坚决不拿贵地，不用贵钱，稳健经营；同时，积极在产业链上下游寻找发展和投资机遇，拓宽盈利渠道，推动公司的持续、稳定、健康发展。

### （3）经营计划

2017年，公司计划实现销售收入30亿元，商品房计划新开工面积41.95万平方米。

2017年，公司将继续做好楼盘销售工作，高品质推进项目建设。南京、无锡和苏州三地的将密切关注政策导向和市场走势，努力完成全年销售计划；公司将加快麒麟G46地块和板桥G10地块的前期工作进度，2017年上半年，确保G46地块和G10地块一期的开工建设；继续密切关注相关城市的土地市场，通过多种方式，择机增加项目储备。

在江苏省推进“两聚一高”、“强富美”这一目标定位的指引下，把握城市发展的新机遇，以南京市为重点，积极介入各片区的整体开发、旧城改造工作，争取更多的开发项目。

2017年，公司将推进精益建设、标准化、信息化的项目管理，建立完善公司全面计划和成本管理平台，进一步提高项目建设效率。

2017年，公司将围绕产业链上下游，努力寻找和把握新的投资机会；扎实推进社区互联网平台建设，利用汇家居板块和汇生活板块，提升对客户资源的整合。

2017年，物业公司确立了“服务质量年”的主题，进一步提升服务品质，实施改制设立股份有限公司，申请在新三板挂牌，推进物业服务品牌的提升、经营规模的扩大和盈利水平的提高。

#### (4) 可能面对的风险

##### ① 政策风险

房地产行业受国家宏观调控政策影响较大。2017年，中央定调“房子是用来住的，不是用来炒的”，意味着政策面已由原先的“去库存”变为“控风险”，从严限购的调控政策将延续。对调控政策的变化，公司在现有项目的销售方面将灵活应对。公司目前产品以满足刚性需求和首改要求的产品为主，项目主要位于南京、苏州、无锡，该地区是我国经济实力最强的区域之一，居民购买力较强，因此，公司的项目具备较强的抗风险能力。

##### ② 市场风险

从公司所在的南京、无锡、苏州三地的土地市场来看，区域内土地拍卖政策不断发生变化，地价持续走高，公司的主营业务在可持续发展方面将面临一定的风险。在风险可控的前提下，公司将继续谋求以土地竞拍、合作开发或收购等多元化的方式来获取土地储备。同时，积极参加政府的保障房建设、棚户区改造和特色小镇的建设。

##### ③ 行业风险

2017年，房地产行业进入新一轮调整期，行业的深度调整将导致部分中小房企退出或被收购，房地产行业的规模化优势日趋明显，这对于综合竞争实力较强的房企来讲，是逆势发展的机会，但对于中小房企而言，则面临较大的生存压力。唯有苦练内功，积极推进产品创新，形成差异化竞争优势，才能增强自身的可持续发展能力。

##### ④ 财务风险

房地产作为资本密集型行业，开发经营支出较大，公司发展或将可能面临资金紧张的风险。公司与各家金融机构保持了良好的合作关系，并可在资本市场寻求多元化的融资方式，有较大的融资空间，将可不断优化融资结构，降低资金成本。

#### 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

#### 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

2015年12月，本公司出资设立江苏星连家电子商务有限公司（简称星连家公司）。该公司于2015年12月2日完成工商设立登记，注册资本为人民币1,000万元，其中本公司认缴出资人民币1,000万元，占其注册资本的100%。本公司分别于2016年1月、2016年12月合计出资600万元，占其实收资本的100%，拥有对其的实质控制权，故2016年将其纳入合并财务报表范围。截止2016年12月31日，星连家公司的净资产为2,705,117.28元，成立日至期末的净利润为-3,294,882.72元。

董事长：江劲松  
南京栖霞建设股份有限公司  
2017年4月20日