

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
2018 年半年度报告摘要

一 重要提示

- 1 本半年度报告摘要来自半年度报告全文，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半年度报告全文。
- 2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半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 未出席董事情况

未出席董事职务	未出席董事姓名	未出席董事的原因说明	被委托人姓名
董事长	江劲松	个人原因	范业铭

- 4 本半年度报告未经审计。

- 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
无

二 公司基本情况

2.1 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
电话	025-85600533	025-85600533
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
电子信箱	invest@chixia.com	invest@chixia.com

2.2 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	15,677,118,604.38	15,342,273,417.13	2.18
归属于上市公司股东的净资产	3,704,495,249.30	3,807,699,436.69	-2.71
	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	92,678,345.24	75,544,684.53	22.68
营业收入	719,417,871.70	1,251,553,032.75	-42.52
归属于上市公司股东的净利润	67,587,613.07	67,738,840.29	-0.22
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	75,207,592.71	-8,345,119.95	不适用
加权平均净资产收益率(%)	1.80	1.70	增加0.10个百分点
基本每股收益(元/股)	0.0644	0.0645	-0.16
稀释每股收益(元/股)	0.0644	0.0645	-0.16

2.3 前十名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末股东总数(户)				54,683		
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)						
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	34.37	360,850,600	0	质押	290,000,000
南京高科股份有限公司	其他	12.20	128,143,800	0	无	
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	其他	3.93	41,229,845	0	无	
工银国际资产管理有限公司—客户资金	其他	3.52	36,916,153	0	无	
国泰君安金融控股有限公司—客户资金	其他	3.03	31,846,654	0	无	
中信信托有限责任公司—中信信托成泉汇涌八期金融投资集合资金信托计划	其他	2.15	22,594,200	0	无	
UBS AG	其他	1.48	15,509,655	0	无	
姜全红	境内自然人	0.43	4,500,000	0	无	
吴麒	境内自然人	0.42	4,419,600	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	
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。					

2.4 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

2.5 控股股东或实际控制人变更情况

适用 不适用

2.6 未到期及逾期未兑付公司债情况

适用 不适用

单位:亿元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率(%)
南京栖霞建设股份有限公司公开发行2018年公司债券(第一期)	18 栖建 01	143540	2018年3月30日—2018年4月2日	2023年4月2日	13.4	6.36

反映发行人偿债能力的指标:

适用 不适用

主要指标	本报告期末	上年度末
资产负债率	76.11	74.92
	本报告期(1-6月)	上年同期
EBITDA 利息保障倍数	0.64	0.79

关于逾期债项的说明

适用 不适用

三 经营情况讨论与分析

3.1 经营情况的讨论与分析

2018年上半年,公司实现营业总收入7.21亿元,同比减少42.47%;实现利润总额7,552.12万元,同比减少5.71%;实现净利润6,816.08万元,同比减少1.95%;实现归属于母公司所有者的净利润6,758.76万元,与上年同期持平;实现每股收益0.0644元。

报告期内,商品房合同销售面积3.10万平方米,商品房合同销售金额6.90亿元,资金回笼11.82亿元(其中:商品房和幸福城保障房回笼资金分别为9.02亿元和2.80亿元);在建商品房项目按计划进度进行开发建设,所有项目主体验收优良率达100%;南京、无锡、苏州三地持续推进持有型物业的招商和运营工作。

2017年7月20日,住建部等九部委发文要求大中城市加快发展住房租赁市场,南京在内的12个城市被列为首批试点城市,公司获批成为南京市住房租赁试点企业。报告期内,公司投资设立了全资子公司南京星客公寓管理有限公司,以此为平台,打造高品质的租赁产品,向不同消费群体提供优质的租赁服务。

报告期内,栖霞物业不断提升服务品质,健全管理体系,进一步扩大业务规模,市场占有率有了进一步提升,成为公司社区服务板块的主要载体。同时,栖霞物业以收购江苏星连家电子商务公司为契机,完成了对公司社区服务板块资源的整合,实现了物业服务与电子商务的融合,为促进业务能力的进一步发展奠定了良好的基础。

报告期内，公司积极拓宽融资渠道，不断优化债务结构。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15亿元公司债券的批复；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，公司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，注册金额为15亿元；2018年4月，公司发行了2018年度第一期短期融资券，金额为5亿元。

截至2018年6月30日，公司资产总额156.77亿元，较期初增加2.18%；归属于母公司所有者权益37.04亿元，较期初减少2.70%。公司合并报表资产负债率为76.11%，扣除预收账款后的资产负债率为68.28%。

截止本报告期末，公司短期借款和一年内到期的非流动负债为22.06亿元，货币资金为14.46亿元，可供出售金融资产为15.08亿元，未使用的银行授信为29.57亿元，已注册未发行的短期融资券10亿元，足以覆盖短期债务。

本报告期，公司结转总面积为3.78万平方米，其中商品房结转面积为2.98万平方米，保障房结转面积为0.80万平方米；因本期结转收入的项目以商品房为主，公司房地产开发业务的毛利率为37.72%，较上年同期增加27.70个百分点。

3.2 与上一会计期间相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况、原因及其影响

适用 不适用

3.3 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况、更正金额、原因及其影响。

适用 不适用

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8月23日