

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

以 2018 年末股份总额 1,050,000,000 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1.00 元（含税），共计派发现金 105,000,000.00 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	—

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
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。公司持续推进以房地产为主业、同时谋求向产业链上下游领域寻找投资机会，力求积极稳妥地壮大公司实力，实现可持续发展的战略。

（2）行业情况说明

2018 年，在国家“房子是用来住的，不是用来炒的”基调下，房地产政策持续推进构建长短结合的制度体系。中央政府继续强调楼市调控不放松，坚持遏制房价过快上涨，加大房地产市场监管力度，完善房地产市场监管体系，注重深化基础性关键制度改革，加快住房租赁体系建设，保障居民合理自住需求，全面放宽城市落户条件；地方政府继续落实因城施策，因地施策，保障

市场平稳运行，深入推进住房制度改革，优化住房和土地供应结构，完善基本住房制度体系，加快建立健全房地产业的长效机制。

根据国家统计局的数据，2018年1-12月，全国房地产开发投资120264亿元，同比增长9.5%；商品房销售面积171654万平方米，同比增长1.3%；房屋新开工面积209342万平方米，同比增长17.2%；房地产企业到位资金165963亿元，同比增长6.4%；房地产开发企业土地购置面积29142万平方米，同比增长14.2%。2018年，调控效果进一步显现，2017年带动全国销售面积增长的三四线城市，在2018年的销售增速明显回落，一二线和三四线城市的成交规模均同比稳定。一二线城市房价趋于稳定，受调控政策累积效应和市场自发调整等因素的影响，部分三四线城市的房价在三季度出现松动。

2018年，公司项目所在的南京和无锡两地，深入贯彻“房住不炒”的政策思路，因城施策，从供给端和需求端持续推进政策调控。2018年，南京土地总出让面积为431.2万m²，为三年来新低，南京市国土局于11月份调整多项土拍规则，土地市场政策渐趋宽松；无锡住宅地块（含商住）共成交面积393.1万m²，平均溢价率为5.76%，无锡市于8月份取消土拍最高限价，改为价高者得。2018年，南京商品住宅成交面积同比下降8%，市场成交总体呈现出波动下行的特点；无锡商品住宅成交量价齐升，主城区商品住宅（不含政策性住房）成交面积同比上涨71.09%；成交均价同比上涨27.55%。

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

	2018年	2017年	本年比上年 增减(%)	2016年
总资产	16,306,218,694.33	15,342,273,417.13	6.28	14,019,565,016.56
营业收入	2,330,529,376.12	1,701,872,902.33	36.94	2,895,865,810.02
归属于上市公司股东的净利润	217,618,379.09	54,169,507.08	301.74	195,387,402.83
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	230,283,161.89	-26,833,653.91		141,086,965.03
归属于上市公司股东的净资产	3,628,631,432.53	3,807,699,436.69	-4.70	3,932,956,171.29
经营活动产生的现金流量净额	1,919,254,410.65	-1,367,256,026.68		-2,325,094,887.72
基本每股收益（元/股）	0.2073	0.0516	301.74	0.1861
稀释每股收益（元/股）	0.2073	0.0516	301.74	0.1861
加权平均净资产收益率（%）	5.85	1.40	增加4.45个百分点	4.97

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	171,182,237.69	548,235,634.01	570,389,326.01	1,040,722,178.41
归属于上市公司股东的净利润	-12,461,702.25	80,049,315.32	44,538,197.10	105,492,568.92
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-14,015,314.97	89,222,907.68	66,458,116.63	88,617,452.55
经营活动产生的现金流量净额	-442,165,472.69	534,843,817.93	902,961,369.08	923,614,696.33

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

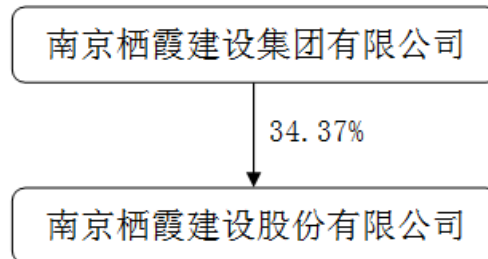
单位：股

截止报告期末普通股股东总数（户）					55,128		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					56,571		
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	0	360,850,600	34.37	0	质押	315,000,000	其他
南京高科股份有限公 司	0	128,143,800	12.20	0	无		其他
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	-6,761,500	33,279,245	3.17	0	无		其他
国泰君安金融控股有 限公司—客户资金	-1,229,500	30,617,154	2.92	0	无		其他
工银国际资产管理有 限公司—客户资金	-7,880,100	29,036,053	2.77	0	无		其他
姚再贵	15,000,000	15,000,000	1.43	0	无		境内自 然人
姜斌	5,678,524	5,678,524	0.54	0	无		境内自 然人
姜全红	4,500,000	4,500,000	0.43	0	无		境内自 然人
吴麒	193,200	4,360,000	0.42	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。

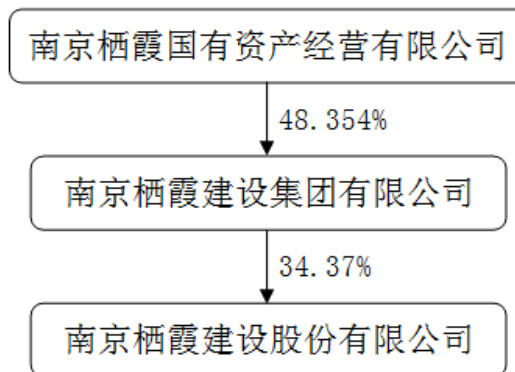
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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



4.4 报告期末公司优先股股东总数及前 10 名股东情况

□适用 √不适用

5 公司债券情况

√适用 □不适用

5.1 公司债券基本情况

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	还本付息方式	交易场所
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%	采用单利按年计息，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。	上海证券交易所

5.2 公司债券付息兑付情况

适用 不适用

5.3 公司债券评级情况

适用 不适用

2018年3月7日，上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具了《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）信用评级报告》，经综合评定，本公司的主体信用等级为AA，评级展望为稳定，本次债券的信用级别为AA+。

2018年6月21日，上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具了《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）跟踪评级报告》，维持本公司的主体信用等级为AA，评级展望为稳定，维持本次债券的信用级别为AA+。

5.4 公司近2年的主要会计数据和财务指标

适用 不适用

主要指标	2018年	2017年	本期比上年同期增减 (%)
资产负债率(%)	77.50	74.92	3.45
EBITDA全部债务比	0.08	0.05	55.13
利息保障倍数	0.83	0.48	74.49

三 经营情况讨论与分析

1 报告期内主要经营情况

报告期内，公司主营的房地产开发业务实现营业收入21.21亿元，较上年增加35.95%；房地产开发业务的营业成本为11.93亿元，较上年减少6.96%；毛利率为43.74%，同比提高25.95个百分点。本期营业成本减少、毛利率提高的原因在于：2017年，结转项目以毛利率较低的南京幸福城保障房项目、无锡栖庭一期和无锡东方天郡为主；本期结转收入的项目中，南京瑜憬湾项目和无锡栖园占比有了较大提升，加之无锡东方天郡的销售价格提高。

(1) 经营情况回顾

报告期内，公司商品房合同销售金额43.13亿元，上年同期为8.06亿元；商品房合同销售面积24.19万平方米，上年同期为5.13万平方米。公司销售商品、提供劳务收到的现金38.61亿元，上年同期为13.85亿元。

报告期内，公司商品房新开工面积25.07万平方米，上年同期新开工面积25.57万平方米；公司竣工面积2.64万平方米，上年同期竣工面积8.63万平方米。南京星叶欢乐城一期（G10地块）开始施工；南京瑜憬湾项目高层部分全部竣工交付；无锡栖庭二期开始施工。

在严控风险的前提下，公司继续密切跟踪土地市场动态，并以多元化方式参与新项目的开发。2018年5月，公司全资子公司无锡卓辰参与苏州立泰置业有限公司和苏州业方房地产开发有限公司的增资扩股，合作开发建设姑苏66号、68号地块。目前，上述两地块已开盘销售。

报告期内，公司的控股子公司栖霞物业（证券代码 871792），作为公司社区服务板块的主要载体，通过试行片区化管理、整合内部资源，提升了服务品质。同时，积极拓展外部市场，扩大业务规模，2018 年新签约物管项目 10 余个，实现营业收入 1.3 亿元，在南京市 1700 多家物业管理企业信用年度排行榜中名列第 6。

2017 年 10 月，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了优质的租赁服务。

报告期内，公司在拓宽融资渠道、改善公司融资和债务结构方面取得新的进展。2017 年 7 月 26 日，公司收到了中国证监会出具的批复：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；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 5 月，并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，公司短期融资券注册金额为 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；2018 年 10 月，公司发行了 2018 年度第二期短期融资券，金额为 10 亿元。

2018 年 9 月，公司拟以自有资金收购赖国传、张辉、林彦、丁秋莲、杨镜良和吴汉昌所持有的合计 75,523,702 股棕榈股份的股权；2019 年 3 月，股份过户登记手续办理完毕。目前，公司合计持有棕榈股份的股份数为 176,523,702 股，占其总股本的比例为 11.87%，为第二大股东。2019 年 4 月，河南省豫资保障房管理运营有限公司成为棕榈股份的控股股东，河南省财政厅成为棕榈股份的实际控制人。河南省豫资保障房管理运营有限公司将向棕榈股份提供资金和业务等方面的支持，有助于棕榈股份进一步降低融资成本，削减财务费用，推动其生态城镇及传统生态环境等核心业务的发展，促进其业绩的稳步提升，为股东创造更大的价值。

报告期内，公司的其他对外投资项目也体现出较好的盈利性和成长性。截止报告期末，公司持有河北银行股份有限公司的股份为 2.225 亿股，占其总股本 3.708%，作为河北省内最大的地方金融机构，河北银行的政策优势明显，持续推进经营和管理转型。报告期内，公司参股的中城投资积极拓展不动产经营业务，在中国房地产私募基金百强评比中蝉联第一。南京市三六五互联网科技小额贷款有限公司在严控风险的前提下，以深圳、南京、合肥为重点拓展业务，取得快速发展。南京晨骐投资中心（有限合伙）（即“飞马基金”）继续致力于投资有潜力的成长类创新服务型企业，截止本报告期末，共投资项目 24 个，已投项目绝大部分获升值，其中，车置宝、勇往科技、肆客体育等项目投后估值大幅提升。

（2）经营管理

报告期内，公司一如既往地重视管理创新和成本控制，公司在推进信息化建设和成本管理方面取得了良好成效。2018 年，公司的计划成本管理系统完成了对南京和无锡所有开发项目的全覆盖。同时，前期、规划设计、工程、营销、成本管理等部门通过优化内部工作流程，实现了管理能力和工作效率的提升。

（3）财务情况

2018 年度，公司实现营业总收入 23.41 亿元，同比增加 37.12%；实现利润总额 3.16 亿元，同比增加 551.38%；实现净利润 2.19 亿元，同比增加 285.39%；实现归属于母公司所有者的净利润 2.18 亿元，同比增加 301.74%；实现每股收益 0.2073 元。报告期内，公司结算销售面积 9.41 万平方米，其中：商品房结算销售面积 7.06 万平方米，上年同期结算销售面积 8.26 万平方米。

2018 年，南京瑜憬湾项目结转面积为 4.29 万平方米，使得本报告期营业收入较上年同期提高。2018 年，公司主营的房地产开发业务的毛利率为 43.74%，同比提高 25.95%，主要原因在于

南京瑜憬湾项目和无锡栖园项目本期结转面积的占比提高、无锡东方天郡的销售价格提高。

截至 2018 年 12 月 31 日，公司总资产 163.06 亿元，同比增加 6.28%；归属于母公司所有者权益 36.29 亿元，同比减少 4.70%，原因在于棕榈股份股价降低，导致其他综合收益金额下降。公司合并报表资产负债率为 77.50%，剔除预收账款后的资产负债率为 63.75%。

报告期末，公司短期借款和一年内到期的非流动负债为 14.18 亿元，截止报告期末，公司货币资金为 20.58 亿元，可供出售金融资产为 11.87 亿元，截止 2019 年 3 月 31 日，未使用的银行授信为 40.81 亿元，足以覆盖短期债务。

截止报告期末，公司存货为 105.93 亿元，在售、在建的商品房项目位于南京和无锡，伴随着长三角区域一体化带来的新的历史发展机遇，加之公司在区域内的品牌优势，公司项目的发展潜力和盈利能力将可获得进一步提升，能够满足未来 2 至 3 年的持续发展需要。

(4) 社会认同

报告期内，公司所有项目主体验收优良率 100%，无锡栖庭一期整个组团获得 2018 年度“扬子杯”。公司承建的丁家庄二期保障房项目被住建部住宅产业化促进中心和中房协授予中国房地产优秀项目“广厦奖”。

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

本公司 2018 年度纳入合并范围的子公司共 15 家，详见“九、在其他主体中的权益”。与上年度相比，本公司本年度合并范围增加 1 家，详见“八、合并范围的变更”。

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：2019 年 4 月 16 日