

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
2019 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 公司全体董事出席董事会会议。
- 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	18,436,937,524.56	16,306,218,694.33	13.07
归属于上市公司股东的净资产	4,096,316,460.54	3,628,631,432.53	12.89
	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	1,017,818,892.79	92,678,345.24	998.23
营业收入	1,278,785,326.23	719,417,871.70	77.75
归属于上市公司股东的净利润	420,686,675.01	67,587,613.07	522.43

归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	247,998,777.98	75,207,592.71	229.75
加权平均净资产收益率(%)	10.59	1.80	增加8.79个百分点
基本每股收益(元/股)	0.4007	0.0644	522.20
稀释每股收益(元/股)	0.4007	0.0644	522.20

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)					60,209	
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	265,000,000
南京高科股份有限公司	其他	12.20	128,143,800	0	无	
吴麒	境内自然人	0.41	4,349,000	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	其他	0.36	3,796,000	0	无	
王朝晖	境内自然人	0.35	3,701,109	0	无	
朱正武	境内自然人	0.24	2,500,000	0	无	
张素容	境内自然人	0.23	2,428,800	0	无	
叶国梁	境内自然人	0.21	2,230,000	0	无	
蔡建恩	境内自然人	0.19	2,000,000	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	18 栖建 01	143540	2018年3月	2023年4月	13.4	6.36

有限公司公开发行 2018 年公司债券 (第一期)			30 日—2018 年 4 月 2 日	2 日		
---------------------------------	--	--	------------------------	-----	--	--

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	77.55	77.50
	本报告期（1-6月）	上年同期
EBITDA 利息保障倍数	2.49	0.64

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

2019 年上半年，公司实现营业总收入 12.84 亿元，同比增长 77.99%；实现利润总额 5.16 亿元，同比增长 593.62%；实现净利润 4.23 亿元，同比增长 520.31%；实现归属于母公司所有者的净利润 4.21 亿元，同比增长 522.43%；实现每股收益 0.4007 元。

报告期内，公司商品房合同销售面积 9.74 万平方米，商品房合同销售金额 18.28 亿元，资金回笼 25.29 亿元；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。南京 G53 项目、星叶枫庭、星叶欢乐城和无锡东方天郡、栖庭项目按进度稳步推进，南京瑜憬湾项目全部竣工，公司在上半年的所有项目主体验收优良率达 100%；丁家庄二期保障房项目竣工交付后，部分单项工程获得 2018 年度江苏省优质工程“扬子杯”和 2019 年度南京市优质工程“金陵杯”。

公司一直坚持深耕江苏，以南京、无锡、苏州为重点，密切关注土地市场。报告期内，公司以 12.3113 亿元竞得无锡市锡国土（经）2019-7 XDG-2017-44 号地块；以 10.6 亿元竞得南京市 NO.2019G17 号地块；以 23 亿元竞得 NO.新区 2019G07 号地块；新增项目储备总建筑面积约为 45 万平方米。公司将以此为契，推进项目合作开发模式。

报告期内，栖霞物业一方面不断提升服务品质，健全管理体系，以服务业主为中心，全面落实管家服务；另一方面，积极参与市场拓展，物业服务规模有了进一步提升。

报告期内，公司积极拓宽融资渠道，不断优化债务结构。继完成 2018 年第一期公司债券发行后，报告期内，公司启动了申请发行超短期融资券的相关工作。

截至 2019 年 6 月 30 日，公司资产总额 184.37 亿元，较期初增加 13.07%；归属于母公司所有者权益 40.96 亿元，较期初增加 12.89%。公司合并报表资产负债率为 77.55%，扣除预收账款后的资产负债率为 58.39%。

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 21.49 亿元，货币资金为 30.49 亿元，未使用的银行授信为 31.30 亿元，足以覆盖短期债务。

本报告期，公司商品房结转面积为 5.39 万平方米，房地产开发业务的毛利率为 49.50%，较上年同期增加 11.78 个百分点。本期结转收入项目中，南京瑜憬湾占比为 82.58%。

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

(1) 中华人民共和国财政部（以下简称“财政部”）于 2017 年颁布了修订后的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（以下简称“新金融工具准则”）。新金融工具准则要求在境内外同时上市的企业自 2018 年 1 月 1 日起实施，其它境内上市公司自 2019 年 1 月 1 日起实施。

财政部于 2018 年 6 月 15 日发布了《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15 号），对一般企业财务报表格式进行了修订，要求执行企业会计准则的非金融企业应当按照企业会计准则和通知要求编制财务报表。

2019 年 4 月 26 日，经公司第七届董事会第七次会议审议通过，公司依据财政部、中国证监会和上海证券交易所的相关规定，执行相关新会计准则、财会[2018]15 号文的具体要求，调整公司相关会计政策，并自文件规定的日期开始正式执行。

根据新金融工具会计准则规定，金融资产由“四分类”改为“三分类”，要求公司按照业务模式和合同现金流量特征将所持有的金融资产划分为“以摊余成本计量的金融资产”、“以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产”和“以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产”三类；同时在初始确认时，企业可以将非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，当该类金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失应当转入留存收益。

根据新金融工具准则的衔接规定，公司无需重述前期可比数，但应当对期初留存收益或其他综合收益进行追溯调整。公司于 2019 年第一季度报告起按新金融工具准则要求进行财务报告披露，不重述 2018 年比较期间数据，新旧准则转换将调整 2019 年期初留存收益和其他综合收益。执行新金融工具准则预计将对公司 2019 年度财务状况和经营成果产生一定的影响。

根据《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]153 号），公司在财务报告中进行相应的披露并修改了财务报表中的列报。执行财会[2018]15 号文仅对公司财务报表相关列报产生影响，对公司当期及前期的财务状况、经营成果和现金流量无实质性影响。

(2) 财政部于 2019 年 4 月 30 日发布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6 号），对企业财务报表格式进行调整。2019 年 8 月 28 日，经公司第七届董事会第九次会议审议通过，公司根据财政部的规定，对公司相关会计政策进行调整，依据财会[2019]6 号文规定的财务报表格式编制 2019 年中期财务报表，并采用追溯调整法变更了相关财务报表列报。

根据财会[2019]6 号文的要求调整公司相关会计政策，仅对公司财务报表的列报项目产生影响，对公司当期及前期的财务状况、经营成果和现金流量无实质性影响。

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：2019 年 8 月 28 日