

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
2020 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	江苏省南京市仙林大道99号星叶广场8号楼	江苏省南京市仙林大道99号星叶广场8号楼
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	20,996,609,250.97	20,595,625,256.02	1.95
归属于上市公司股东的净资产	4,003,947,847.92	3,953,901,834.37	1.27
	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	-998,075,784.38	1,017,818,892.79	-198.06

营业收入	1,094,009,828.41	1,278,785,326.23	-14.45
归属于上市公司股东的净利润	218,864,907.39	420,686,675.01	-47.97
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	167,512,583.69	247,998,777.98	-32.45
加权平均净资产收益率(%)	5.43	10.59	减少5.16个百分点
基本每股收益(元/股)	0.2084	0.4007	-47.99
稀释每股收益(元/股)	0.2084	0.4007	-47.99

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)				61,441		
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	157,500,000
南京高科股份有限公司	其他	12.20	128,143,800	0	无	
王暨钟	境内自然人	0.43	4,473,100	0	无	
吴麒	境内自然人	0.40	4,234,100	0	无	
高军	境内自然人	0.39	4,114,656	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	0.32	3,405,009	0	无	
李新伟	境内自然人	0.29	3,001,000	0	无	
叶国梁	境内自然人	0.21	2,230,000	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—4月2日	2023年4月2日	13.4	6.36
南京栖霞建设股份有限公司公开发行2019年公司债券(第一期)	19 栖建 01	155143	2019年7月11日—7月12日	2024年7月12日	1.6	5.40

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	80.53	80.40
	本报告期(1-6月)	上年同期
EBITDA 利息保障倍数	2.04	2.49

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

2020年上半年,公司实现营业总收入11亿元,同比减少14.32%;实现利润总额2.59亿元,同比减少49.82%;实现净利润2.17亿元,同比减少48.58%;实现归属于母公司所有者的净利润2.19亿元,同比减少47.97%;实现每股收益0.2084元。

报告期内,为克服疫情影响,公司积极创新营销思路,推出了线上售楼处、网络直播等新型数字化营销模式,最大限度地保持了在售项目的市场热度,推进项目销售。1-6月份,商品房合同销售面积2.73万平方米,商品房合同销售金额6.57亿元,资金回笼9.71亿元。同时,南京、无锡、苏州三地持续推进持有型物业的客户维护、招商、运营等工作,通过引入明源云资管系统提升管理效率。

南京瑜憬尚府项目、星叶枫庭、星叶欢乐城和无锡东方天郡、栖庭二期以及苏州栖园项目按进度稳步推进,公司在上半年的所有项目主体验收优良率达100%,南京瑜憬湾项目两个单项工程获得南京市优质工程“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,并以此为契机,推进项目合作开发模式。2020年5月,公司以17.5亿元竞得南京市NO.2020G16号地块(以下简称“鲤鱼山南侧地块”);6月,公司与南京思纬置业有限公司共同出资设立南京星发房地产开发有限公司,该公司作为本公司的控股子公司,承担对鲤鱼山南侧地块的项目开发、建设。

报告期内,栖霞物业紧紧围绕“控疫情,谋发展”开展工作,一方面响应政府号召,切实做好疫情防控工作,同时开展以团购或代购为形式的“飞毛腿”服务,方便业主生活;另一方面,

疫情防控常态化后，物业公司以服务业主为中心，推出“星”鲜购和二手房租售服务，积极参与市场拓展，服务规模有进一步提升。

报告期内，公司积极拓宽融资渠道，不断优化债务结构。完成了5亿元超短期融资券和5亿元短期融资券的发行，并在报告期内启动了申请发行15亿元、5年期公司债的相关工作。

截至2020年6月30日，公司资产总额209.97亿元，较期初增加1.95%；归属于母公司所有者权益40.04亿元，较期初增加1.27%。公司合并报表资产负债率为80.53%，扣除合同负债后的资产负债率为61.96%。

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47.86亿元，货币资金为23.12亿元，未使用的银行授信为34.54亿元，足以覆盖短期债务。

本报告期，公司商品房结转面积为6.97万平方米，房地产开发业务的毛利率为35.59%，较上年同期减少13.91个百分点。本期结转收入项目中，无锡东方天郡占比为70.60%。

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

财政部于2019年4月30日、2019年9月19日分别发布了《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）和《关于修订印发合并财务报表格式（2019版）的通知》（财会[2019]16号），对合并财务报表格式进行了修订，要求所有已执行新金融准则的企业应当结合通知及附件要求对合并财务报表项目进行相应调整，并适用于企业2019年度合并财务报表及以后期间的合并财务报表。

财政部于2019年5月9日发布了《企业会计准则第7号—非货币性资产交换》（财会[2019]8号），要求执行企业会计准则的企业自2019年6月10日起执行，同时对2019年1月1日至该准则施行日之间发生的非货币性资产交换，根据该准则进行调整。

财政部于2019年5月16日发布了《企业会计准则第12号—债务重组》（财会[2019]9号），要求执行企业会计准则的企业自2019年6月17日起执行，同时对2019年1月1日至该准则施行日之间发生的债务重组，根据该准则进行调整。

财政部于2017年7月5日发布了新收入准则，根据财政部要求，在境内外同时上市的企业以及境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自2018年01月01日起施行；其他境内上市企业，自2020年01月01日起施行；执行企业会计准则的非上市企业，自2021年01月01日起施行。

2020年4月24日，公司第七届董事会第十四次会议审议通过了《关于公司会计政策变更的议案》，公司按照财政部修订并发布的《企业会计准则14号—收入》（财会[2017]22号）、财政部2019年新修订并发布的《企业会计准则第7号—非货币性资产交换》（财会[2019]8号）、《企业会计准则第12号—债务重组》（财会[2019]9号）、《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）、《关于修订印发合并财务报表格式（2019版）的通知》（财会[2019]16号）的规定，进行财务报表格式调整、非货币性资产交换准则变更、债务重组准则变更和收入准则变更。

本次会计政策变更仅对财务报表格式和部分科目列示产生影响，不涉及以往年度的追溯调整，对公司财务状况、经营成果不产生重大影响。

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：2020年8月27日