南京栖霞建设股份有限公司

2010 年度报告摘要

§1 重要提示

1.1 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

本年度报告摘要摘自年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读年度报告全文。

1.2 公司全体董事出席董事会会议。公司监事及高级管理人员列席会议。

1.3 南京立信永华会计师事务所有限公司为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

1.4 是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况？

否

1.5 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

1.6 公司负责人陈兴汉女士、主管会计工作负责人于泳星女士及会计机构负责人（会计主管人员）袁翠玲女士声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

§2 公司基本情况简介

2.1 基本情况简介

股票简称	栖霞建设
股票代码	600533
股票上市交易所	上海证券交易所
公司注册地址和办公地址	南京市龙蟠路9号
邮政编码	210037
公司国际互联网网址	www.chixia.com
电子信箱	600533@chixia.com

2.2 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	王建优先生	周文龙先生
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
传真	025-85502482	025-85502482
电子信箱	invest@chixia.com	invest@chixia.com

§3 会计数据和业务数据摘要

3.1 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

	2010年	2009年	本期比上年同期增减（%）	2008年
营业收入	3,141,311,394.53	2,202,066,455.67	42.65	1,591,606,981.76
利润总额	605,194,178.91	397,046,342.73	52.42	317,805,453.73
归属于上市公司股东的净利润	284,321,196.24	223,173,631.64	27.40	187,856,185.00
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	282,727,151.77	222,020,707.71	27.34	187,259,202.03
经营活动产生的现金流量净额	264,575,010.25	1,408,073,182.55	-81.21	-909,664,868.28
	2010年末	2009年末	本期末比上年同期末增减（%）	2008年末
总资产	9,759,518,676.40	9,025,025,708.08	8.14	7,317,456,080.95
所有者权益（或股东权益）	3,721,752,916.95	2,709,994,815.71	37.33	2,590,846,184.07

3.2 主要财务指标

	2010年	2009年	本期比上年同期增减（%）	2008年
基本每股收益（元/股）	0.2708	0.2125	27.44	0.1917
稀释每股收益（元/股）	0.2708	0.2125	27.44	0.1917
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	0.2693	0.2114	27.39	0.1911
加权平均净资产收益率（%）	7.64	8.42	减少0.78个百分点	9.35
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	7.60	8.38	减少0.78个百分点	9.32
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	0.252	1.341	-81.21	-0.866
	2010年末	2009年末	本期末比上年同期末增减（%）	2008年末
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	3.545	2.581	37.35	2.47

扣除非经常性损益项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额
非流动资产处置损益	-137,134.86
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	3,009,932.76
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	417,291.78
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	861,889.65
所得税影响额	-1,037,994.83
少数股东权益影响额（税后）	-1,519,940.03
合计	1,594,044.47

采用公允价值计量的项目

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初金额	期末金额	当期变动	对当期利润的影响金额
交易性金融资产	88,180.00	0.00	-88,180.00	417,291.78
可供出售金融资产	0.00	1,266,720,000.00	1,266,720,000.00	0.00
合计	88,180.00	1,266,720,000.00	1,266,631,820.00	417,291.78

§4 股本变动及股东情况

4.1 股份变动情况表

√适用 □不适用

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+,-）					本次变动后	
	数量	比例(%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例(%)
一、有限售条件股份									
1.国家持股									
2.国有法人持股									
3.其他内资持股									
其中：境内非国有法人持股									
?????? 境内自然人持股									
4.外资持股									
其中：境外法人持股									
?????? 境外自然人持股									
二、无限售条件流通股份	1,050,000,000	100.00						1,050,000,000	100.00
1.人民币普通股	1,050,000,000	100.00						1,050,000,000	100.00
2.境内上市的外资股									
3.境外上市的外资股									
4.其他									
三、股份总数	1,050,000,000	100.00						1,050,000,000	100.00

限售股份变动情况表

□适用 √不适用

4.2 股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数	84,944 户

前十名股东持股情况

股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股总数	报告期内增减	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
南京栖霞建设集团有限公司	国有法人	32.33	339,420,600	0	0	无
南京新港高科技股份有限公司	国有法人	13.06	137,143,800	0	0	无
中国工商银行-易方达价值成长混合型证券投资基金	其他	2.76	29,000,000	-2,004,108	0	无
南京高科置业有限公司	境内非国有法人	1.43	15,000,000	0	0	无
中国建设银行-上投摩根阿尔法股票型证券投资基金	其他	1.40	14,689,212	14,689,212	0	无
中国平安人寿保险股份有限公司-传统-普通保险产品	其他	1.29	13,557,857	13,557,857	0	无
中国建设银行-鹏华价值优势股票型证券投资基金	其他	1.05	11,008,200	-6,991,800	0	无
中国平安财产保险股份有限公司-传统-普通保险产品	其他	0.81	8,554,651	8,554,651	0	无
中国建设银行股份有限公司-博时策略灵活配置混合型证券投资基金	其他	0.76	7,999,910	7,999,910	0	无
裕阳证券投资基金	其他	0.57	5,999,991	5,999,991	0	无

前十名无限售条件股东持股情况

股东名称	持有无限售条件股份的数量	股份种类及数量
南京栖霞建设集团有限公司	339,420,600	人民币普通股
南京新港高科技股份有限公司	137,143,800	人民币普通股
中国工商银行-易方达价值成长混合型证券投资基金	29,000,000	人民币普通股
南京高科置业有限公司	15,000,000	人民币普通股
中国建设银行-上投摩根阿尔法股票型证券投资基金	14,689,212	人民币普通股
中国平安人寿保险股份有限公司-传统-普通保险产品	13,557,857	人民币普通股
中国建设银行-鹏华价值优势股票型证券投资基金	11,008,200	人民币普通股
中国平安财产保险股份有限公司-传统-普通保险产品	8,554,651	人民币普通股
中国建设银行股份有限公司-博时策略灵活配置混合型证券投资基金	7,999,910	人民币普通股
裕阳证券投资基金	5,999,991	人民币普通股
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东中，南京新港高科技股份有限公司系南京高科置业有限公司的控股股东；中国建设银行股份有限公司-博时策略灵活配置混合型证券投资基金、裕阳证券投资基金均为博时基金管理有限公司旗下的基金；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。	

4.3 控股股东及实际控制人情况介绍

4.3.1 控股股东及实际控制人变更情况

□适用 √不适用

4.3.2 控股股东及实际控制人具体情况介绍

4.3.2.1 控股股东及实际控制人具体情况介绍

南京栖霞建设集团有限公司系本公司的控股股东，持有本公司股份339,420,600股，占公司总股本的32.33%。南京市栖霞区国有资产投资中心持有南京栖霞建设集团有限公司的51%股权，系本公司的实际控制人。

4.3.2.2 控股股东情况

○ 法人

单位：元 币种：人民币

名称	南京栖霞建设集团有限公司
单位负责人或法定代表人	江劲松
成立日期	1993年9月7日
注册资本	189,625,000
主要经营业务或管理活动	房地产项目开发、建设、销售、租赁及售后服务；工程建设管理；建筑材料、装饰材料、照明灯具、金属材料、百货销售，室内装饰设计、实业投资。

4.3.2.3 实际控制人情况

○ 法人

单位：元 币种：人民币

名称	南京市栖霞区国有资产投资中心
单位负责人或法定代表人	邵正军
成立日期	1999年10月13日
注册资本	500,000,000
主要经营业务或管理活动	受区政府委托，负责管理、经营区属国有经营性资产；持有授权范围内公司、企业的国有产权；决定授权范围内国有资产转让、兼并，向各类企业进行投资。参股、控股等资本经营活动；收缴国有资产收益。

4.3.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

4.3.4 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

□适用 √不适用

§5 董事、监事和高级管理人员

5.1 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额(万元)(税前)	是否在股东单位或其他关联单位领取报酬、津贴
陈兴汉	董事长	女	65	2009年1月21日	2012年1月20日	0	0		123.83	否
江劲松	董事、总裁	男	43	2009年1月21日	2012年1月20日	0	0		121.15	否
范业铭	董事、劳务副总裁	男	48	2009年1月21日	2012年1月20日	0	0		86.2	否
徐益民	董事	男	49	2009年1月21日	2012年1月20日	0	0			是
王跃荣	独立董事	男	48	2009年1月21日	2012年1月20日	0	0		5	否
沈坤荣	独立董事	男	48	2009年1月21日	2012年1月20日	0	0		4.1	否
李启明	独立董事	男	48	2009年1月21日	2012年1月20日	0	0		4.1	否
李云	监事会主席	男	59	2009年1月21日	2012年1月20日	0	0		31.59	否
徐永炎	监事	男	48	2009年1月21日	2012年1月20日	4,500	4,500			是
陆阳俊	监事	男	40	2009年1月21日	2012年1月20日	0	0			是
干泳星	副总裁兼总会计师	女	54	2009年1月21日	2012年1月20日	0	0		58	否
王建优	副总裁兼董事会秘书	男	48	2009年1月21日	2012年1月20日	0	0		63	否
合计	/	/	/	/	/	4,500	4,500	/	496.97	/

§6 董事会报告

6.1 管理层讨论与分析

（一）结构环境变化与管理层的看法

报告期内，随着国家信贷政策的收紧和房地产调控政策的高密度出台，全国商品房销售金额和销售面积与2009年相比增速均明显回落。其中，房地产市场发育程度最高的东部地区受调控政策的影响最大，以江苏省为例，虽然商品房销售价格同比仍有明显上涨，但从房价全年走势看，上涨势头已得到有效遏制，由于09年同期基数较高和政策变化等因素，全年商品房销售面积同比下降了5.49%。具体到公司项目所在地，南京、苏州、无锡三地商品房销售面积同比分别下降了30.67%、33.35%和0.03%（休数据来源：江苏省统计局）。

表1 全省及南京、无锡、苏州房地产开发2010年1-12月与2009年同期各项数据对比表

指标名称 / 地区	房地产开发投资			房屋施工面积			房屋竣工面积		
	2009年	2010年	增幅%	2009年	2010年	增幅%	2009年	2010年	增幅%
南京	595.68	748.35	25.63	4366.07	4517.97	3.48	1422.53	1039.57	-26.92
无锡	463.37	611.76	32.02	3260.25	4474.59	37.25	677.52	1001.65	47.84
苏州	724.34	935.8	29.19	6929.95	8019.55	15.72	1488.1	1594.7	7.16
全省	3338.58	4301.85	28.85	29802.55	35063.76	17.65	7706.55	8265.61	7.25

（数据来源于江苏省统计局）

图2 2010年1-12月省辖市市区商品住宅实际登记销售面积及其同比变化

（数据来源于江苏省建设厅）

在多重因素的刺激下，房地产行业于2009年迅速反弹。2010年伊始，“国五条”政策出台；随后，4月17日，“国十条”出台；9月29日，二次调控“政策以国务院办公厅政策新闻稿形式出现，行业调控政策的正式出台，表明了政府调控力度的进一步加大。至此，政策调控贯穿了2010年全年。2011年1月26日，更为严厉的“新国八条”问世，进一步落实地方政府责任，提出加大保障性安居工程建设力度，2011年全国建设保障性住房和棚户区改造住房将达到1000万套的目标，并在十二月期间建成3600万套保障性住房的新规划，调整税收政策，强化差别化住房信贷政策，严格了住房用地供应管理等，同时，明确肯定了“限购令”对遏制房地产投机需求效果的作用。1月27日，重庆和上海两地出台房产税试点方案。随后，北京等城市陆续出台以限购令为主的细则。

在实行了长达两年的“放宽宽松”政策后，2010年四季度，在CPI高企的压力下，央行密集调整货币政策，10月，央行首度加息，并在2010年12月、2011年2月和4月连续三次加息。此外，央行在五个月内持续上调存款准备金率，银行存款准备金率达到历史最高。央行收紧流动性和防范通胀预期的行为，标志着继2008年后，中国再次进入加息周期。

综上所述，本轮调控除了在抑压方下采取常规性的加息等信贷手段外，还进一步深化了政策的力度和范围，各大城市新增了“限购令”等行政手段和房产税等税收手段，并从加大土地供应和保障房建设的角度解决中场供求矛盾。

管理层认为，来自于政策层面的组合拳和货币层面的紧缩效应，使得大中城市2009年快速上涨的房价和市场投机行为得到了有效的控制，房地产行业进入了良性发展的轨道，中央经济工作会议提出要形成符合国情的保障住房体系和商品房体系，预示着政府着力于从根本上解决房地产供需矛盾的决心，房地产行业将面临重新定位，这将对房地产行业的健康发展产生积极而深远的影响。

管理层认为，尽管短期房地产行业面临着来自于政策调控和货币资金不确定性的影响，但是，管理层依然保持对房地产发展趋势长期看好的观点，这是由两个方面决定的：一方面，十二五规划提出了国民经济增速年均7%的目标，增速放缓，但将实施扩大内需的战略，充分挖掘内需的巨大潜力，房地产行业的作用不容忽视，同时，中国经济的持续发展和城镇化带来的城镇化进程，城镇常住人口快速增加，旧城改造和棚户区改造催生了大量的刚性需求和改善性需求；另一方面，人民币升值和通胀预期，仍会产生资产的投资性需要。

管理层认为，目前中国的商品房体系主要解决了中高收入阶层的住宅需求，中低收入人群，包括新进入城市人群，不可能完全通过商品房市场解决住房问题，他大部分只能依赖于政府的保障房建设。保障房建设的大规模开工，将加快保障房体系和商品房体系的转型，使房地产行业进入良性发展的轨道，供需紧张状况得到缓解。随着城镇化水平的不断提高，为维持住宅的供需平衡，最起码，在十二五期间，保障房规模也将保持稳定增长。管理层认为，公司积极介入保障房建设，不仅是作为企业公民必须履行的社会责任，还是长期自身业务的重要领域。

管理层认为，在国际冷资产格局一线城市，房地产行业的形势将更为严峻。二三线城市，政策相对温和，影响较小，在多变的市场形势下，公司继续保持稳健的经营风格，拓展多渠道的融资能力，并审时度势，以多元化的方式进周期增加土地储备，将有效地提升企业的抗风险能力。

（二）报告期内经营情况回顾

1.报告期内总体经营情况

报告期内，公司继续坚持区域化发展，完善“开发与持有并举，开发与投资并举，开发与产业并举”的发展战略，积极介入保障房建设，拓展多种投资模式，加快商业地产的开发力度。

报告期内，在严厉的政策调控影响下，公司积极应对市场变化，科学合理地制定销售策略和定价策略，公司的星叶品牌住宅在区域内仍然保持较高的认可度，全年合同销售金额达到20.24亿元，合同销售面积14.96万平方米，回笼资金约21.14亿元，同价位平春升。

报告期内，公司继续秉承以住审第、灵活的策略，以商业为重点，积极参与一级市场的土地开发。2010年12月，公司与南京浦口新城开发建设指挥部签订战略合作协议，受托参与浦口新城100.00土地的一级开发建设，内容包括土地整理、市政基础设施建设、市政配套设施建设、保障安置住房建设等。这将充分发挥公司品牌优势、资金优势和资源整合优势，并为积极参与浦口新城房产项目开发赢得了先机。

报告期内，公司承建的南京幸福城保障房项目前期工作进展顺利，幸福城保障房项目是南京市重点民生工程。为贯彻市保障房建设指挥部提出的“高起点、高标准、高速度、高品质、低成本”建设要求，公司一方面抽调优秀的技术和管理骨干组成强有力的项目建设班子，统筹安排前期和施工进度，尽最大努力完成各项前期的办理；另一方面充分借助华中科技大学、东南大学、同济大学和专业地产策划顾问公司等外脑资源，进行项目建设管理体制机制的创新，规划设计方案的优化，以及商业配套设施资运和运营管理的统一策划，不仅保证了项目建设的高品质，而且大大缩短了项目建设的速度，得到了各级领导的一致好评。通过该项目建设，公司在总结提升原有保障房建设经验的基础上，形成了一整套基于项目总控和工程价值理论的项目管理制度，提出了“有限总价全身动周期低碳住宅”的独特建设理念，完善了项目管理信息平台，显著提升了四节一环保技术的集成应用水平和成本控制能力，进一步强化了公司在国内保障房建设领域的竞争优势和良好声望，为公司在今后几年里获取更多的保障房项目，进一步优化产品结构、化解政策和市场风险提供了坚实的基础。截至2011年3月31日，公司在建住宅已竣工6幢，住宅部分100万平方米已全面开工建设，目800余住宅已入精装工。

报告期内，公司以股权受让的方式，取得南京电子网板科技股份有限公司50%的股权。该项目为南京市2010年污染搬迁项目，旧厂区占地约170亩，地块性质为二类居住用地，预计可建面积22万多平方米。目前该公司已完成新厂区的搬迁，新厂区位于南京经济开发区，占地约120亩，该公司通过引进韩国先进导电膜生产技术，做为公司在该地块建设更大规模的商业用房奠定基础。

报告期内，公司完成了对南京华德美厦物业有限公司旗下的百安居栖霞店的物业收购工作，该项目占地约60亩，现有商场建筑面积约2.7万平方米，目前为商业用地，随着城市化进程的推进，该项目所处地段的商业优势突显，市场价值得到广泛关注，该项目的成功收购，一方面增加了公司持有物业的规模，另一方面，也为公司在该地块建设更大规模的商业用房奠定基础。

报告期内，子板科技股份有限公司位于长江南路的百安居栖霞店的物业收购工作，该项目占地约60亩，现有商场建筑面积约2.7万平方米，目前为商业用地，随着城市化进程的推进，该项目所处地段的商业优势突显，市场价值得到广泛关注，该项目的成功收购，一方面增加了公司持有物业的规模，另一方面，也为公司在该地块建设更大规模的商业用房奠定基础。

报告期内，公司完成了对南京华德美厦物业有限公司旗下的百安居栖霞店的物业收购工作，该项目占地约60亩，现有商场建筑面积约2.7万平方米，目前为商业用地，随着城市化进程的推进，该项目所处地段的商业优势突显，市场价值得到广泛关注，该项目的成功收购，一方面增加了公司持有物业的规模，另一方面，也为公司在该地块建设更大规模的商业用房奠定基础。

报告期内，子板科技股份有限公司位于长江南路的百安居栖霞店的物业收购工作，该项目占地约60亩，现有商场建筑面积约2.7万平方米，目前为商业用地，随着城市化进程的推进，该项目所处地段的商业优势突显，市场价值得到广泛关注，该项目的成功收购，一方面增加了公司持有物业的规模，另一方面，也为公司在该地块建设更大规模的商业用房奠定基础。

报告期内，公司拟投资1亿元参股设立南京栖霞小额贷款有限公司，目前，该项目已经通过南京市政府批准，公司正在积极进行筹建工作。

报告期内，公司拟用自有资金，在栖霞区开展小区物业管理业务，为提升公司品牌形象，为商业地产开发、销售、招商、物业管理等业务的开展奠定基础