# 南京栖霞建设股份有限公司

证券代码:600533　证券简称:栖霞建设

## 2011 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、准确性和完整性负个别及连带责任。

本年度报告摘要摘自年度报告全文,报告全文同时刊载于www.sse.com.cn。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,全体监事和高级管理人员列席董事会会议。

1.3 公司年度财务报告已经立信会计师事务所审计并被出具了标准无保留意见的审计报告。

1.4 公司负责人陈兴汉女士、主管会计工作负责人干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

2.1 基本情况简介

| | |
|---|---|
| 股票简称 | 栖霞建设 |
| 股票代码 | 600533 |
| 上市交易所 | 上海证券交易所 |

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 | 曹鑫女士 |
| 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 会计数据和财务指标摘要

3.1 主要会计数据

单位:元 币种:人民币

| | 2011年 | 2010年 | 本年比上年增减(%) | 2009年 |
|---|---|---|---|---|
| 营业总收入 | 2,108,514,351.88 | 3,141,311,394.53 | -32.88 | 2,202,066,455.67 |
| 营业利润 | 448,901,212.64 | 602,712,620.95 | -25.52 | 395,239,356.25 |
| 利润总额 | 452,167,668.61 | 605,194,178.91 | -25.29 | 397,046,342.73 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | 273,852,292.90 | 284,321,196.24 | -3.68 | 223,173,631.64 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | 271,811,962.44 | 282,727,151.77 | -3.86 | 222,020,707.71 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -343,156,854.69 | 264,575,010.25 | -229.70 | 1,408,073,182.55 |
| | 2011年末 | 2010年末 | 本年末比上年末增减(%) | 2009年末 |
| 资产总额 | 10,685,784,877.71 | 9,759,518,676.40 | 9.49 | 9,025,025,708.08 |
| 负债总额 | 6,866,222,849.66 | 5,483,896,148.73 | 25.21 | 5,828,437,626.95 |
| 归属于上市公司股东的所有者权益 | 3,385,905,514.45 | 3,721,752,916.95 | -9.02 | 2,709,994,815.71 |
| 总股本 | 1,050,000,000.00 | 1,050,000,000.00 | 0.00 | 1,050,000,000.00 |

3.2 主要财务指标

| | 2011年 | 2010年 | 本年比上年增减(%) | 2009年 |
|---|---|---|---|---|
| 基本每股收益(元/股) | 0.2608 | 0.2708 | -3.68 | 0.2125 |
| 稀释每股收益(元/股) | 0.2608 | 0.2708 | -3.68 | 0.2125 |
| 用最新股本计算的每股收益(元/股) | 不适用 | / | / | / |
| 扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股) | 0.2589 | 0.2693 | -3.86 | 0.2114 |
| 加权平均净资产收益率(%) | 7.74 | 8.95 | 减少1.21个百分点 | 8.42 |
| 扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%) | 7.68 | 8.90 | 减少1.22个百分点 | 8.38 |
| 每股经营活动产生的现金流量净额(元/股) | -0.3268 | 0.252 | -229.70 | 1.341 |
| | 2011年末 | 2010年末 | 本年末比上年末增减(%) | 2009年末 |
| 归属于上市公司股东的每股净资产(元/股) | 3.225 | 3.545 | -9.02 | 2.581 |
| 资产负债率(%) | 64.26 | 56.19 | 增加8.07个百分点 | 64.75 |

3.3 非经常性损益项目

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

| 非经常性损益项目 | 2011年金额 | 2010年金额 | 2009年金额 |
|---|---|---|---|
| 非流动资产处置损益 | -42,025.06 | -137,134.86 | 105,820.00 |
| 计入当期损益的政府补助,但与公司正常经营业务密切相关,符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外 | 4,000,000.00 | 3,009,932.76 | 3,003,264.00 |
| 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 | 63,983.99 | 417,291.78 | 760,043.99 |
| 除上述各项之外的其他营业外收入和支出 | 372,126.75 | 861,889.65 | 46,744.01 |
| 少数股东权益影响额 | -1,255,233.80 | -1,037,994.83 | -978,968.00 |
| 所得税影响额 | -1,098,521.42 | -1,519,940.03 | -1,783,980.06 |
| 合计 | 2,040,330.46 | 1,594,044.47 | 1,152,923.94 |

§4 股东持股情况和控制框图

4.1 前10名股东、前10名无限售条件股东持股情况表

单位:股

| 2011年末股东总数 | 80,631户 | 本年度报告公布日前一个月末股东总数 | 79,945户 |
|---|---|---|---|

前10名股东持股情况

| 股东名称 | 股东性质 | 持股比例(%) | 持股总数 | 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 | 质押169,500,000 |
| 南京新港高科技股份有限公司 | 国有法人 | 13.06 | 137,143,800 | 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 | 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 | 1.22 | 12,770,431 | 0 | 无 |
| 南京市栖霞区国有资产投资中心 | 国家 | 0.38 | 3,996,000 | 0 | 无 |
| 南京市园林实业总公司 | 国有法人 | 0.36 | 3,796,000 | 0 | 质押1,897,000 |
| 十堰兴威物资贸易有限公司 | 其他 | 0.35 | 3,676,840 | 0 | 无 |
| 中国银行股份有限公司-华泰柏瑞盛世中国股票型开放式证券投资基金 | 其他 | 0.24 | 2,499,912 | 0 | 无 |
| 北京英航伟业科技发展有限公司 | 其他 | 0.23 | 2,399,908 | 0 | 无 |
| 李国强 | 其他 | 0.22 | 2,270,000 | 0 | 无 |

前10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数量 | 股份种类 |
|---|---|---|
| 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 |
| 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 | 12,770,431 | 人民币普通股 |
| 南京市栖霞区国有资产投资中心 | 3,996,000 | 人民币普通股 |
| 南京市园林实业总公司 | 3,796,000 | 人民币普通股 |
| 十堰兴威物资贸易有限公司 | 3,676,840 | 人民币普通股 |
| 中国银行股份有限公司-华泰柏瑞盛世中国股票型开放式证券投资基金 | 2,499,912 | 人民币普通股 |
| 北京英航伟业科技发展有限公司 | 2,399,908 | 人民币普通股 |
| 李国强 | 2,270,000 | 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;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 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

§5 董事会报告

5.1管理层讨论与分析

1、市场环境变化

2011年,从"稳增长,调结构,管理通胀预期"的大局出发,中央政府在继续实施积极财政政策的同时,将货币政策的基调由适度宽松转为稳健。前7个月,央行6次上调存款准备金率,3次上调存贷款准备金率。与此同时,继2010年国发11号文之后,2011年国办发1号文和相关配套政策的出台,进一步加大了房地产市场调控力度。

在银根紧缩和房地产宏观调控力度进一步加大的背景下,投机性需求受到抑制,改善性需求得以延缓,首次置业者也在新的市场预期下推迟了购房时间,房地产市场成交量继续在低位徘徊。在融资受阻、销售困难、调控政策短期内松动无望的情况下,越来越多的开发企业一方面开始以价换量,降价促销,一方面在项目开工和土地购置方面日益谨慎,土地流拍现象时有发生。

根据国家统计局公布的数据,2011年,除房屋竣工面积的增速比上年提高5个百分点外,全国商品房销售面积、商品房销售额、房地产开发投资额、房屋施工面积、房屋新开工面积、开发企业土地购置面积等主要指标的增速与上年相比,均有不同程度的回落。其中,土地成交价款还出现了小幅下降。

具体到公司业务分布的江苏省和南京、苏州、无锡三市,2011年,商品房屋销售建筑面积同比分别减少14.88%、6.74%、20.48%、35.09%。受成交量下降和市场预期出现变化影响,房地产开发投资额和新开工面积两项先行指标增幅明显回落,苏州市房地产项目新开工面积甚至出现了下降,从而影响到未来几年的市场供应量。

公司业务所在城市房地产市场2011年度主要指标一览表

单位:万平方米、亿元

| | 江苏省 | | 南京市 | | 苏州市 | | 无锡市 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 本年数 | 同比 | 本年数 | 同比 | 本年数 | 同比 | 本年数 | 同比 |
| 商品房屋销售面积 | 7982.67 | -14.88 | 767.70 | -6.74 | 1155.92 | -20.48 | 654.41 | -35.09 |
| 房地产开发投资额 | 5552.69 | 29.08 | 871.43 | 16.45 | 1199.13 | 28.14 | 872.99 | 42.70 |
| 新开工面积 | 14721.11 | 7.22 | 2082.05 | 22.31 | 2120.08 | -23.11 | 1927.76 | 10.00 |
| 竣工面积 | 8040.88 | -2.72 | 1169.09 | 12.46 | 1280.55 | -19.70 | 813.33 | -18.80 |

(数据来源:江苏省统计局)

在商品房市场受到调控政策影响成交量下降的同时,作为房地产调控"组合拳"重要组成部分的保障性安居工程建设,在中央和地方政府的共同推动下,实现了开工1000万套的年度目标。但与此同时,后续项目的资金保障,以及建设、分配、管理、退出机制的完善,依然困扰和考验着保障性安居工程的顺利实施。而且受项目建设周期制约,保障房项目建成供应,并对商品房市场供需关系形成实际的影响,要在2013年下半年以后。

2、管理层看法

管理层认为,工业化、城镇化、农业现代化协调发展、国民经济平稳增长、国民收入分配格局趋于合理、居民可支出收入不断增加,为我国房地产业今后一个时期的发展提供了坚实的保障。城市新增人口的居住需求、城市存量人口的改善性需求,以及以长期持有获得租金回报为目的的投资性需求,是未来房地产市场需求的中坚力量。目前市场的萧条不是宏观经济和房地产市场自身发展的结果,而是国家主动进行调控的结果。国家进行房地产调控的目的,也不是为了抑制房地产业的发展,而是为了促进房地产业更加平稳和健康地发展。随着调控目标的逐步达成,以限购/限贷为代表的带有行政色彩的短期调控政策将被长期发展政策所取代,自住需求、普通商品房建设、保障性安居工程将继续受到国家政策的大力支持,一个房地产市场平稳健康发展的新阶段必将到来。公司业务所在的江苏省不仅拥有全国第二的经济规模,而且拥有巨大的经济发展潜力,南京、苏州、无锡三市的经济发展水平也在全国同等城市中居于前列,江苏省尤其是上述三地的房地产市场,与其它地区相比,有着更加坚实的经济基础和需求支持。

在对行业长远发展抱有信心的同时,我们也清醒认识到房地产宏观调控政策短期内不会松动,调控对行业和企业造成的影响还会持续。因此,我们一方面会继续坚持"生业精深化、垂直一体化"和"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,加大普通商品房和成品房建设比例,适时适度参与保障房项目建设,不断提升项目建设能力和"四节一环保"技术的集成创新与应用能力,持续优化盈利模式,努力由被调控向被支持转变;一方面认真研究政策和市场信息,以快速的反应和创新的思路,积极应对政策和市场变化,以保证公司持续稳定健康发展。

5.2 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,公司一方面积极应对房市调控持续深入带来的市场变化,切实防范经营风险,保持企业平稳健康发展,一方面不断提升项目运作效率和开发主业的核心竞争能力,持续优化企业盈利结构,为公司未来发展奠定坚实基础。

公司坚持以中小户型中低价位普通商品房为主的商品房产品结构,提高了装修房建设比例,应用价值工程方法在不增加或少增加成本的前提下提升住宅产品的功能和舒适度,致力于向首次置业者和改善型购房者提供高性价比的住宅产品。报告期内,公司项目新开工147.68万平方米,竣工24.61万平方米,其中,商品房项目开工43.05万平方米,竣工24.61万平方米。所有项目均实现预期进度目标。南京栖霞精装修项目、苏州枫情水岸二期精装修项目按计划竣工交付,业主反映良好。

面对市场环境的巨大变化,公司引入了专业销售机构,制定了灵活有效的促销政策,开展了一系列营销推广活动,努力加快主力楼盘的去化速度和现金资产的变现速度。报告期内,公司实现的商品房销售金额47.14亿元,其中,商品房合同销售金额13.93亿元,合同销售面积8.76万平方米,回笼资金约15.45亿元;保障房合同销售金额33.21亿元,合同销售面积67.03万平方米,按进度已回笼资金7.30亿元。

报告期内,公司承诺的南京幸福城保障房项目实现开工104.63万平方米,不仅规划设计、工程质量、现场管理受到主管部门好评,而且公司通过创新项目管理体制机制和优化业务流程等,使项目实施的效率明显提高。从交地到领取全部120万平方米建筑的"四证",该项目仅用了3个月时间。随着该项目建设经验在全公司范围内推广,未来公司项目的整体建设效率将明显提高。这为公司提高资产周转率,从而在全行业销售毛利率整体下降的情况下,将净资产收益率保持在较好水平创造了条件。

2011年,公司继续增加优质持有物业的规模,并不断提高运营持有物业的专业能力。报告期内,公司共完成上城风景前街、东方城狮岭园商业房等项目的招商工作,增加出租面积1.5万平方米。截止2011年底,公司目持的商铺、会所、办公用房、幼儿园等各类商业用房已出租的总建筑面积约4.5万平方米,租金收益使公司获得了一个稳定的利润来源。随着原百安居南京栖霞店项目的启动,公司持有物业的租金收益将进一步增加。

报告期内,公司投资的棕榈园林股份有限公司净利润同比大幅增长;公司参股企业南京电子网板有限公司老厂区地块被南京市国有土地储备中心收储,并于今年2月被我公司和江苏汇金控股集团有限公司以底价成功竞得,政府拆迁补偿收益将得以兑现。为拓宽盈利渠道,公司参与设立了汇锦农村小额贷款公司,并业当季即实现盈利;参与了河北银行的增资扩股,河北银行作为环渤海地区的商业银行龙头,受益于所在区域的经济发展,不仅当前业绩优异,而且发展前景广阔。

凭借一贯的稳健经营风格、良好的市场信誉、受国家政策支持的产品类型,公司在持续信贷紧缩、开发企业融资尤其受到限制的情况下,依然获得银行、信托机构等各类金融机构的大力支持,截止报告期末,公司尚有16.14亿元的银行授信未使用。同时,鉴于苏州棕榈建设没有限责任公司和南京栖霞建设仙林有限公司等两家子公司项目全部竣工,且销售已进入尾盘,报告期内,公司适时减少了上述两家公司的注册资金,提高了公司的资金使用效率。

报告期内,公司回笼资金22.75亿元,同比增长8.31%;结算销售面积18.07万平方米;实现营业收入21.09亿元,同比减少32.88%;实现利润总额4.49亿元,同比减少25.74%;实现归属于母公司所有者的净利润2.74亿元,同比减少3.68%;实现每股收益0.26元。截至2011年12月31日,公司总资产106.86亿元,同比增长9.69%;归属于母公司所有者权益33.86亿元,同比减少9.02%。公司合并报表资产负债率为64.26%,同比提高8.07%;剔除预收账款后,真实资产负债率为59.95%。报告期末,公司存货为60.66亿元,货币资金为14.43亿,未使用的银行授信16.14亿元,可供出售金融资产为6.73亿元,足以保证公司持续稳定健康发展。

报告期内,公司结算项目毛利率为43.40%,净利润率为15.81%。毛利率得以维持较高水平,是由于结算项目中土地获取时间较早的高盈项目比例较大,且我公司管理改革不断提高,两项费用率远低于行业平均水平。

截止报告期末,公司可供开发的商品房土地建筑面积为168.18万平方米,基本满足未来3至5年的发展需求。

2.主营业务及其经营状况

①主营业务分行业、产品情况

单位:元

| 分行业或分产品 | 营业收入 | 营业成本 | 毛利率(%) | 营业收入比上年同期增减(%) | 营业成本比上年同期增减(%) | 毛利率比上年同期增减(%) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 行业 | | | | | | |
| 房地产开发经营 | 2,037,560,445.86 | 1,153,241,596.14 | 43.40 | -33.98 | -44.41 | 增加10.62个百分点 |
| 产品 | | | | | | |
| 栖园(南京) | 301,488,465.10 | 132,928,833.46 | 55.91 | -4.64% | -13.79% | 增加4.68个百分点 |
| 栖庭(南京) | 611,684,359.00 | 323,045,032.43 | 47.19 | --- | --- | --- 2.78 |
| 枫情水岸(苏州) | 205,067,603.50 | 100,668,971.68 | 50.91 | -61.42% | -66.81% | 增加7.99个百分点 |
| 瑜憬湾(无锡) | 499,699,854.00 | 305,423,388.31 | 38.88 | -34.41% | -37.71% | 增加12.24个百分点 |

5.07

②主营业务分地区情况

单位:元

| 地区 | 营业收入 | 营业收入比上年增减(%) |
|---|---|---|
| 南京 | 1,307,998,860.36 | 1.87 |
| 苏州 | 229,861,731.50 | -79.73 |
| 无锡 | 499,699,854.00 | -25.24 |

③主要项目开发、销售进度情况

2011年公司主要项目开发情况

单位:万平方米

| 项目名称 | 位置 | 权益 | 占地面积 | 规划建筑面积 | 2011年开工面积 | 2011年竣工面积 | 截至2011年末累计竣工面积 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 南京 | | | | | | | |
| 上城风景一期北片 | 南京市栖霞区 | 75% | 2.02 | 3.61 | 0 | 3.61 | 3.61 |
| 百水平城二期 | 南京市栖霞区 | 100% | 11.12 | 16.16 | 0 | 4.96 | 13.82 |
| 栖庭(奥体B5) | 南京市建邺区 | 100% | 2.04 | 7.89 | 0 | 7.82 | 7.82 |
| 仙林G84号地块 | 南京仙林大学城 | 100% | 10.47 | 23.58 | 0 | 0 | 0 |
| 上城名苑(兴卫村项目) | 南京市栖霞区 | 51% | 0.87 | 2.47 | 0 | 0 | 0 |
| 幸福城(西花岗保障房项目) | 南京市栖霞区 | 100% | 61.12 | 118.62 | 104.63 | 0 | 0 |
| 南京合计 | | | 87.64 | 172.33 | 104.63 | 16.39 | 25.25 |
| 苏州 | | | | | | | |
| 栖庭(2009-B-71地块) | 苏州工业园区 | 100% | 5.11 | 14.01 | 14.01 | 0 | 0 |
| 苏州合计 | | | 5.11 | 14.01 | 14.01 | 0 | 0 |
| 无锡 | | | | | | | |
| 瑜憬湾 | 无锡市滨湖区 | 70% | 23.85 | 56.49 | 0 | 8.22 | 36.69 |
| 无锡栖园 | 无锡市滨湖区 | 70% | 11.26 | 23.98 | 11.83 | 0 | 0 |
| 无锡东方天郡(东北塘地块) | 无锡市锡山区 | 100% | 29.51 | 35.69(一、二期) | 17.21 | 0 | 0 |
| | | | | 32.71(三、四期) | 0 | 0 | 0 |
| 无锡合计 | | | 64.62 | 148.87 | 29.04 | 8.22 | 36.69 |
| 总合计 | | | 157.37 | 335.21 | 147.68 | 24.61 | 61.94 |

2012年主要项目开竣工情况

单位:万平方米

| 项目名称 | 位置 | 权益 | 占地面积 | 规划建筑面积 | 2012年计划开工面积 | 2012年计划竣工面积 | 截至2011年末未开工面积 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 南京 | | | | | | | |
| 百水平城二期 | 南京市栖霞区 | 100% | 11.12 | 16.16 | 0.62 | 0.62 | 0.62 |
| 仙林G84号地块 | 南京仙林大学城 | 100% | 10.47 | 23.58 | 7.78 | 0 | 23.58 |
| 兴卫村项目 | 南京市栖霞区 | 51% | 0.87 | 2.47 | 0 | 2.47 | 0 |
| 幸福城(西花岗保障房项目) | 南京市栖霞区 | 100% | 66.12 | 118.62 | 1.57 | 0 | 13.99 |
| G96 | 南京仙林大学城 | 100% | 6.54 | 13.62 | 13.62 | 0 | 13.62 |
| G97 | 南京市栖霞区 | | 8.75 | 25.20 | 7.28 | 0 | 25.20 |
| 南京合计 | | | 103.87 | 199.65 | 30.87 | 3.09 | 77.01 |
| 无锡 | | | | | | | |
| 瑜憬湾 | 无锡市滨湖区 | 70% | 23.85 | 56.49 | 0 | 10.93 | 0 |
| 无锡栖园 | 无锡市滨湖区 | 70% | 11.26 | 23.98 | 0 | 0 | 6.70 |
| 无锡东方天郡(东北塘地块) | 无锡市锡山区 | 100% | 29.51 | 35.69(一、二期) | 0 | 0 | 18.48 |
| 无锡合计 | | | 64.62 | 116.16 | 0 | 10.93 | 25.18 |
| 总合计 | | | 168.49 | 315.81 | 30.87 | 14.02 | 102.19 |

④主要供应商/客户情况

报告期内,本公司前五名供应商合计的采购额177,693,191.97元,占本期采购总额的69.30%;本公司前五名客户合计的销售额34,166,878.00元,占本期销售总额的1.68%。

5.3财务状况、经营成果和现金流量重大变化情况

1、资产构成同比发生变动的分析

单位:元 币种:人民币

| 项目 | 2011年 | 2010年 | 增减幅度(%) | 变化原因 |
|---|---|---|---|---|
| 预付账款 | 1,299,443,535.54 | 505,572,206.07 | 157.02% | 本期预付幸福城项目工程进度款 |
| 其他应收款 | 359,144,730.54 | 231,874,054.27 | 54.89% | 南京市浦口新城开发建设指挥部预付款转入 |
| 可供出售金融资产 | 673,171,200.00 | 1,266,720,000 | -46.86% | 参股公司棕榈园林股权按公允价值调整 |
| 长期股权投资 | 447,616,933.58 | 164,131,987.43 | 177.23% | 本期投资河北银行 |
| 投资性房地产 | 190,038,373.08 | 140,338,842.87 | 35.41% | 本期新增上城风景北苑投资性房地产 |
| 应付账款 | 269,744,934.17 | 174,218,862.40 | 54.83% | 本期南京栖庭等项目完工,应付工程结算款增加 |
| 其他应付款 | 399,240,555.60 | 245,818,780.84 | 62.41% | 收到南京市保障房建设发展有限公司建设款 |
| 递延所得税负债 | 153,912,403.20 | 294,145,635.00 | -47.67% | 可供出售金融资产按公允价值调整,递延所得税负债减少 |
| 其他非流动负债 | 39,983,887.20 | 72,599,760.00 | -44.93% | 可供出售金融资产按公允价值调整,计提的应缴纳的营业税金及附加减少 |

2.经营成果及三费分析

单位:元 币种:人民币

| 项目 | 2011年 | 2010年 | 增减幅度(%) | 变化原因 |
|---|---|---|---|---|
| 营业收入 | 2,111,239,784.84 | 3,141,311,394.53 | -32.79% | 本期项目结转面积较上期减少 |
| 营业成本 | 1,197,509,875.19 | 2,095,548,942.17 | -42.85% | 本期项目结转面积较上期减少 |
| 资产减值损失 | 49,574,252.45 | 13,497,497.89 | 267.28% | 本期补提存货跌价准备 |
| 投资收益 | 1,210,607.14 | -3,632,596.33 | 133.33% | 本期按权益法核算网板公司的亏损较上年减少 |

3.现金流量表同比发生变动的分析

单位:元 币种:人民币

| 项目 | 2011年 | 2010年 | 增减幅度(%) | 变化原因 |
|---|---|---|---|---|
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 2,106,058,957.36 | 1,472,430,170.43 | 43.03% | 幸福城项目开发建设所致 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -343,156,854.69 | 264,575,010.25 | -229.70% | 幸福城项目开发建设所致 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -287,052,090.45 | -148,120,477.15 | -93.80% | 本期投资河北银行 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 497,842,056.21 | -97,792,231.34 | 609.08% | 本期银行贷款增加 |

5.4子公司经营情况及业绩分析

1、子公司基本情况如下

| 公司名称 | 业务性质 | 主要产品或服务 | 注册资本 | 本公司拥有权益(%) | 主要开发项目及服务 |
|---|---|---|---|---|---|
| 南京东方房地产开发有限公司 | 房地产开发 | 商品房 | 2,520,000美元 | 75 | 上城风景一期 |
| 南京栖霞建设集团物业有限公司 | 物业管理 | 物业管理 | 5,000,000元人民币 | 70 | 各小区物业管理 |
| 无锡栖霞建设有限公司 | 房地产开发 | 商品房 | 200,000,000元人民币 | 70 | 瑜憬湾、无锡栖园 |
| 苏州栖霞建设有限责任公司 | 房地产开发 | 商品房 | 360,000,000元人民币 | 50 | 枫情水岸、自由水岸 |
| 南京栖霞建设仙林有限公司 | 房地产开发 | 商品房 | 30,000,000元人民币 | 51 | 南京东方天郡 |
| 无锡锡山栖霞建设有限公司 | 房地产开发 | 商品房 | 100,000,000元人民币 | 100 | 无锡东方天郡 |
| 苏州卓辰置业有限公司 | 房地产开发 | 商品房 | 200,000,000元人民币 | 100 | 苏州栖庭 |
| 南京卓辰投资有限公司 | 投资、商铺运营 | 商铺 | 10,000,000元人民币 | 100 | 迈皋桥商业用房运营 |
| 南京市栖霞区汇锦农村小额贷款有限公司 | 金融服务 | 提供贷款 | 150,000,000元人民币 | 77 | 面向"三农"发放贷款、提供融资性担保等 |
| 南京栖霞建设鑫南置业有限公司 | 房地产开发 | 商品房 | 100,000,000元人民币 | 70 | |
| 南京迈燕房地产开发有限公司 | 房地产开发 | 商品房 | 50,000,000元人民币 | 51 | 上城名苑 |

2、子公司经营业绩情况如下

单位:元 币种:人民币

| 公司名称 | 总资产 | 净资产 | 营业收入 | 营业利润 | 净利润 |
|---|---|---|---|---|---|
| 南京东方房地产开发有限公司 | 206,538,919.74 | 132,279,316.13 | 73,334,376.38 | 22,338,169.74 | 16,723,504.53 |
| 南京栖霞建设物业有限公司 | 66,890,168.96 | 25,084,241.88 | 69,086,362.13 | 11,389,994.22 | 8,477,235.86 |
| 无锡栖霞建设有限公司 | 1,818,186,947.63 | 299,239,224.24 | 499,699,854.00 | 97,428,720.91 | 73,010,035.85 |
| 苏州栖霞建设有限责任公司 | 633,329,666.09 | 447,986,668.24 | 231,698,724.50 | 68,173,486.23 | 52,056,346.27 |
| 南京栖霞建设仙林有限公司 | 77,966,732.95 | 68,235,637.78 | 32,805,388.00 | 14,590,717.61 | 9,879,820.62 |
| 无锡锡山栖霞建设有限公司 | 1,243,752,164.33 | 97,684,088.44 | --- | -1,676,070.50 | -1,325,481.87 |
| 苏州卓辰置业有限公司 | 725,873,129.27 | 198,218,396.69 | --- | -1,868,119.70 | -1,541,826.08 |
| 南京卓辰投资有限公司 | 113,648,256.55 | -10,467,831.39 | --- | -14,421,935.39 | -10,816,451.54 |
| 南京市栖霞区汇锦农村小额贷款有限公司 | 77,059,738.90 | 76,008,474.78 | 2,725,432.96 | 1,264,260.20 | 1,008,474.78 |
| 南京栖霞建设鑫南置业有限公司 | 20,559,484.57 | 20,432,434.99 | --- | 508,198.33 | 381,086.50 |
| 南京迈燕房地产开发有限公司 | 136,922,415.01 | 49,998,302.85 | --- | 60,097.50 | -11,663.56 |

注:南京市栖霞区汇锦农村小额贷款有限公司的收益来自于利息收入和手续费及佣金。

5.5投资情况

| 报告期内投资额 | 53,890 |
|---|---|
| 投资额增减变动数 | 36,790 |
| 上年同期投资额 | 17,100 |
| 投资额增减幅度(%) | 215.15 |

被投资的公司情况

| 被投资的公司名称 | 主要经营活动 | 占被投资公司权益的比例(%) | 备注 |
|---|---|---|---|
| 无锡锡山栖霞建设有限公司 | 房地产开发、经营、销售、租赁及相关配套服务等 | 100 | 2008年3月17日,第三届董事会第三十二次会议和2008年第一次临时股东大会审议并通过了向无锡锡山栖霞建设有限公司增资2.5亿元人民币的议案。2011年3月,公司向锡山公司增资5000万元,本次增资后,该公司的注册资本由5000万元变更为1亿元。 |
| 苏州卓辰置业有限公司 | 房地产开发经营、销售等 | 100 | 2011年4月8日,第四届董事会第二十四次会议审议并通过了向苏州卓辰置业有限公司增资的议案。公司向苏州卓辰置业有限公司以现金增资5000万元人民币,此次增资后,苏州卓辰置业有限公司的注册资本变更为1亿元人民币。 2011年7月1日,第四届董事会第二十七次会议审议并通过了向苏州卓辰置业有限公司增资的议案。公司向苏州卓辰置业有限公司以现金增资10000万元人民币,此次增资后,苏州卓辰置业有限公司的注册资本变更为2亿元人民币。 (注:2012年1月4日,第四届董事会第三十二次会议审议并通过了向苏州卓辰置业有限公司增资的议案,公司向苏州卓辰以现金增资1亿元人民币,此次增资后,该公司注册资本变更为3亿元人民币。) |
| 南京市栖霞区汇锦农村小额贷款有限公司 | 坚持为农民、农业、农村经济发展的原则向农户和中、小企业提供信贷服务。 | 70 | 2011年2月28日,第四届董事会第二十三次会议审议并通过了投资设立农村小额贷款公司的议案。公司拟以现金出资10500万元,与南京栖霞建设集团有限公司、南京万辰创业投资有限责任公司共同发起设立农村小额贷款公司,公司持有70%的股权,股东三方拟首期出资注册资本的50%。本公司已于2011年7月13日支付首期出资额5,250.00万元。2011年8月,万辰公司将股权转让给南京栖霞建设物业有限公司。) |
| 河北银行股份有限公司 | 吸收公众存款;发放短期、中期和长期贷款;办理结算;办理票据贴现等。 | 2.5 | 2011年8月5日,第四届董事会第二十八次会议审议并通过了投资参股河北银行股份有限公司的议案。公司以自有资金认购该公司的新增发股份不超过8000万股,认购价格为3.58元/股,总认购价款不超过3亿元人民币。 |

5.6 公司管理回顾

报告期内,公司深入研究市场环境和行业发展趋势变化对公司经营管理提出的新要求,进一步完善规章制度,强化执行能力,提高管理效率,为推动企业持续发展提供了有力支撑。

报告期内,公司进一步完善内控体系,启动并完成集团财务管控系统的建设工作,实现南京、苏州、无锡三地财务联网。随着该系统今年1月1日正式运行,公司总部的财务管控能力有所提高。

报告期内,为提升项目建设效率,公司在幸福城保障房项目建设中,开展了设立专业负责人制度,开展前期策划设计施工无缝对接,搭建可供参建各方在线协同工作的信息管理平台方面等多项管理创新实践,并取得显著成效,由外部专家参与编制的一整套幸福城项目管理制度,对公司在项目运作中贯彻价值工程和全寿命周期总经理念,全面提升项目管理效率,提供了坚实的制度保障。

为加强人才队伍建设,报告期内,公司继续强化内部培育体系建设,做好国家级博士后科研工作站的建设管理工作,经教育部批准新设立了东南大学-南京栖霞建设工程实践教育中心,为培养公司骨干和引进优秀人才创造了有利条件。与此同时,公司启动了企业年金计划,对原有的绩效考核与薪酬激励机制进行了优化调整,使员工的薪酬水平进一步与市场接轨,高级管理人员的薪酬与公司经营业绩密切挂钩。上述措施的施行,使员工的个人利益和公司发展更加紧密地联结在一起。

报告期内,公司把健全成本管理体系,加强成本控制能力,作为应对当前市场变化和未来市场竞争的重要举措,在实施项目整体策划,把好规划设计关,合理制定建设标准,严格控制设计变更,优化施工组织设计,紧抓关键施工线路与环节,继续实施大宗物资的集团采购,提高项目全过程的成本测算、控制、分析能力等方面,都作出了不解努力,并取得积极成果。

与此同时,为保障公司的投资收益,公司进一步完善了《外投资管理办法》,在加强已投资项目的后续评估与管理方面,提出了更高的要求,为贯彻"开发与投资并举"经营思路,促使股权投资成为公司重要的盈利渠道,提供了有力的管理支撑。

5.7 社会认同度

报告期内,栖霞建设项目高品质得到了社会广泛认可。公司所有在建项目主体验收优良率达100%。其中,百水平城二期与上城风景北苑共12幢工程荣获南京市2011年度"金陵杯"。南京东方天郡与栖园5幢工程荣获江苏省2010年度"扬子杯"。

苏州公司IALA国际三组团荣获江苏省"扬子杯组团"称号,多年来,江苏地区已少有组团住宅项目获得扬子杯。枫情水岸二期110、111、407幢荣获苏州市"姑苏杯"称号,其中407幢是2011年苏州地区唯一一个通过江苏省建筑工程评比并获得"扬子杯"称号的住宅项目。

2011年11月份,苏州枫情水岸项目通过了国家住建部康居示范工程验收,并荣获全部四项金奖,受到了国家住建部住宅产业中心领导的高度赞扬。

无锡公司瑜憬湾三期1幢获得无锡市优质工程"太湖杯"称号,瑜憬湾四期4幢工程获无锡市优质主体结构工程奖,瑜憬湾四期与栖园达分别获得江苏省与无锡市"文明工地"称号。

报告期内,南京幸福城保障房项目共接待中纪委、全国人大、全国政协、国家住建部以及省、市各级政府主管部门领导视察、调研数十批次,大家对项目的规划设计、施工组织、建筑质量、文明现场给予了好评,对公司保障房建设工作给予了充分肯定和高度赞扬,已成为南京市乃至全国保障房建设的标杆性示范项目。

根据中国房地产业协会、中国房地产研究会、中国房地产测评中心联合发布的《2012年中国房地产开发企业500强测评研究报告》,公司再次位居中国房地产开发企业百强行列。

5.8 2012年展望

2012年,公司将一如既往稳健经营,积极应对政策和市场变化带来的挑战,不断增强企业的抗风险能力和可持续发展能力,努力为股东创造良好回报。2012年,公司计划全年新开工35.12万平方米,竣工14.02万平方米。

公司将坚持中小户型中低价位商品房为主的产品结构;继续加快楼盘销售和资金回笼;根据市场需求合理控制项目开发节奏;不断提高持有物业的经营能力;在风险可控制,收益有保障的前提下,继续参与政府保障房项目和委建项目建设。

2012年2月,公司以接近底价的价格竞得位于南京山林新市区地铁沿线的NO.2011G96号地块,联合江苏汇金公司以底价竞得位于南京主城区的NO.2011G97号地块。在此基础上,公司还将继续把握土地市场理性回归的契机,通过合资、合作、收购等方式,适时在城市中心区或近郊区获取新的商品房开发用地。

公司将继续执行稳健的财务政策,在确保资