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

2012 半年度报告摘要

§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。

本半年度报告摘要摘自半年度报告全文,投资者欲了解详细内容,应当仔细阅读半年度报告全文。

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 公司半年度财务报告未经审计。

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:保证半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	
股票上市交易所	上海证券交易所	
	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

2.2 主要财务数据和指标

2.2.1 主要会计数据和财务指标

单位:元 币种:人民币

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度期末增减(%)
总资产	12,008,042,672.73	10,685,784,877.71	12.37
所有者权益(或股东权益)	3,495,246,666.19	3,385,905,514.45	3.23
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	3.329	3.225	3.23
	报告期(1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
营业利润	307,300,533.55	247,740,665.04	24.04
利润总额	307,054,496.49	248,039,244.56	23.79
归属于上市公司股东的净利润	182,606,892.54	135,589,230.48	34.68
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	182,107,745.04	134,887,609.61	35.01
基本每股收益(元)	0.1739	0.1291	34.68
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元)	0.1734	0.1285	35.01
稀释每股收益(元)	0.1739	0.1291	34.68
加权平均净资产收益率(%)	5.23	3.79	增加1.44个百分点
经营活动产生的现金流量净额	-426,748,362.75	-69,243,164.40	-516.3
每股经营活动产生的现金流量净额(元)	-0.4064	-0.0660	-516.3

2.2.2 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	金额
非流动资产处置损益	-44,862.15
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	0.00
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	0.00
对外委托贷款取得的损益	0.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	772,930.69
所得税影响额	-182,017.14
少数股东权益影响额(税后)	-46,903.90
合计	499,147.50

§3 股本变动及股东情况

3.1 股份变动情况表

□适用 √不适用

3.2 股东数量和持股情况

单位:股

报告期末股东总数	75,851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	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
中国银行-工银瑞信核心价值股票型证券投资基金	其他	0.60	6,271,256	0	无
交通银行-易方达科讯股票型证券投资基金	其他	0.48	5,000,000	0	无
新华信托股份有限公司-普利宏铭1号	其他	0.45	4,705,200	0	无
徽思含	其他	0.40	4,163,512	0	无
招商证券股份有限公司	境内自然人	0.38	4,000,000	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
铃智慧	境内自然人	0.38	3,946,463	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
南京高科置业有限公司	15,000,000	人民币普通股
中国银行-工银瑞信核心价值股票型证券投资基金	6,271,256	人民币普通股
交通银行-易方达科讯股票型证券投资基金	5,000,000	人民币普通股
新华信托股份有限公司-普利宏铭1号	4,705,200	人民币普通股
徽思含	4,163,512	人民币普通股
招商证券股份有限公司	4,000,000	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
铃智慧	3,946,463	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。	

3.3 控股股东及实际控制人变更情况

□适用 √不适用

§4 董事、监事和高级管理人员情况

4.1 董事、监事和高级管理人员持股变动

□适用 √不适用

§5 董事会报告

(一)市场环境变化与管理层的看法

受房地产市场调控政策影响,上半年全国商品住宅销售面积同比下降11.2%。1、2月份,公司项目所在的南京、苏州、无锡三地的商品住宅成交量一度跌至2007年以来的最低水平。然而,自2月底央行下调存款准备金率开始,首套住房信贷环境逐步好转,多个城市调整了公积金贷款额度,开发商以价换量的策略开始奏效,首套房需求得到释放。5月份以来,随着中央将稳增长置于更加重要位置,特别是央行连续降准、降息,市场观望情绪得到进一步缓解,市场预期开始出现微妙变化,不仅首套房需求继续释放,而且部分改善性需求开始入场。自1、2月份触底后,南京、苏州、无锡三地的商品住宅成交量稳步回升,南京7月份商品住宅成交量还创下了2009年以来的单月最好水平。

然而,我们也注意到,当前,房企融资环境依然没有明显好转,商品住宅库存仍然处于历史高位,中央政府抑制投资投机性需求的政策导向十分明确。房价一旦出现过快上涨苗头,极有可能导致政府出台新的调控政策。因此,除非出现大的政策调整,下半年,房地产市场总体将保持"价稳量增"的发展态势,开发企业仍将以加快销售为主要任务。随着房市成交量的回升,土地市场也将趋于活跃,但开发企业的拿地行为将会趋于理性。

与此同时,上半年,不论从全国范围看,还是从公司项目所在的南京、苏州、无锡三个单个城市看,住宅开发投资增速均持续回落,住宅新开工面、开发企业土地购置面积同比都有所下降,这必将影响到一年后的新房供应量和市场供求关系。

(二)公司的应对与经营情况

报告期内,公司坚持以中小户型、中低价位为主的产品定位,贯彻快速销售策略,取得良好成效。报告期内,商品房实现合同销售金额18.85亿元,合同销售面积16.05万平方米,回笼资金14.78亿元,分别较上年同期增加113.97%、203.32%和55.84%。南京上城风景、东方天都,苏州枫情水岸、自由水岸等尾盘去化顺利。南京栖庭、栖园,无锡瑜憬湾、东方天都,苏州栖庭等主力楼盘由于采取了合理的定价策略和积极的促销手段,销售进度明显加快。新盘南京上城名苑凭借"总价90万起购79平方米主城三房"以及"首付28万刚需首选"的精准定位,开盘当月内就基本清盘。与此同时,公司按照保证品质、保证关键节点施工进度的原则,有序推进幸福城保障房项目建设,项目综合品质受到主管部门普遍好评。幸福城保障房项目销售和购房款回笼工作也稳步推进,截止本报告披露日,共回笼购房款10.24亿元。

报告期,公司共实现营业总收入14.02亿元,同比增加27.60%;实现利润总额3.07亿元,同比增加23.79%;实现归属于母公司所有者的净利润1.83亿元,同比增加34.68%;每股收益0.1739元。截至2012年6月30日,公司总资产120.08亿元,较期初增加12.37%;归属于母公司所有者权益34.95亿元,较期初增加3.23%。

报告期内,公司房地产开发业务结算收入13.46亿元,同比增加26.85%;结算毛利率为40.73%,较上年同期增加1.07%;结算面积9.51万平方米,较上年同期减少4.1万平方米。虽然结算面积同比减少30.12%,但营业总收入和归属母公司所有者的净利润同比分别增长27.6%和34.68%。

截止报告期末,公司合并报表范围内尚有14.03亿元的合同销售金额未结算,这为公司未来的业绩体现奠定了良好基础。

深化银企合作,财务保持稳健。在房企证券市场直接融资暂停,间接融资困难的大背景下,报告期内,公司凭借多年来良好的企业信誉和银企合作关系,继续获得各大银行的大力支持,报告期末尚有16亿元授信额度未使用。报告期末,公司货币资金余额为13.7亿元,可变现金融资产为7.18亿元,足以覆盖短期借款和一年内到期的长期负债(会计17.28亿元)。公司目前所有地块的土地款都已支付完毕。

利用市场低谷,获取优质土地。为保持主业平稳有序发展,公司把握机遇,于2月16日在土地市场低潮时期,以底价和接近底价成功竞得南京电子网板厂老厂区和仙林羊山公园西北角两幅以刚需和小改善为主的纯住宅优质地块。其中,作为电子网板厂的股东单位,电子网板厂老厂区地块的竞得,也使得该地块土地出让金返还收益得以兑现。二季度以来的土地市场回暖迹象表明,当时正是此轮土地市场调整的一个阶段性底部。

科学管理投资,保持有效控制。报告期内,公司继续做好河北银行、广东棕榈园林、汇锦农村小额贷款公司等投资项目的跟踪评估和股权管理工作,切实维护公司利益。

壮大持有物业,增加租金收益。报告期内,公司进一步提升持有物业项目的策划、招商及管理能力,出租物业规模进一步增加,公司持有物业的租金收益已成为公司一个稳定的收入来源。

夯实内部管理,提升经营效率与效果。报告期内,公司进一步加强前期、规划、工程等业务环节的无缝对接,前期工作效率进一步提高,各项目前期工作进展顺利。继续强化质量管理。公司的社会认可度进一步提高,品牌影响持续得到提升,上半年,南京百水平城二期、上城风景北苑12幢工程获2011年度"金陵杯"奖;南京东方天郡、栖园7幢工程获2011年度"扬子杯"奖;无锡瑜憬湾四期2幢工程获2011年度"太湖杯"奖;南京栖庭项目通过住建部住宅2A性能认定和住建部广厦奖评审;幸福城保障房项目不仅通过国家住建部康居示范工程评审,而且通过了绿色建筑评审。

与此同时,公司继续完善集团财务管控系统和内部控制体系,继续实施全员全过程的成本管理。报告期内,公司两项费用占营业总收入的比率仅为4.77%,远低于同行业上市公司平均水平。管理效率的进一步提升,为公司的持续稳定健康发展提供了有力的保障。

(三)公司主营业务及其经营状况

1、主营业务分行业、产品情况表

单位:元 币种:人民币

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(%)	结算面积(万平方米)
行业							
房地产开发经营	1,345,892,954.27	797,646,389.28	40.73	26.85	24.59	1.07	9.51
产品							
栖园(南京)	261,891,913.00	105,020,651.97	60.02	32.26	20.80	3.79	1.20
栖庭(南京)	355,898,352.90	192,865,535.10	45.81	/	/	/	1.67
枫情水岸(苏州)	217,641,011.52	114,777,793.90	47.26	198.96	383.66	20.14	1.60
瑜憬湾(无锡)	444,387,573.00	339,401,203.30	23.62	-5.65%	16.67%	-14.62	4.54

其中:报告期内公司向控股股东及其子公司销售产品和提供劳务的关联交易总金额498,762.70元。

2、主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减(%)
南京	669,987,479.75	30.61
无锡	444,387,573.00	-5.65
苏州	231,517,901.52	200.60

3、主要财务状况、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	期末数	期初数	增减幅度	变化原因
预付账款	1,712,211,237.65	1,299,443,535.54	31.76%	本期预付幸福城项目工程进度款增加
其他应收款	167,807,011.35	359,144,730.54	-53.28%	本期收回南京市浦口新城开发建设指挥部及网板公司款项
发放委托贷款及垫款	110,533,500.00	70,230,600.00	57.39%	南京市汇锦小贷公司发放贷款增加
应交税费	7,684,267.96	43,979,985.00	-82.53%	本期缴纳预提的土地增值税和企业所得税增加
短期借款	358,000,000.00	110,000,000.00	225.45%	本期因无锡公司和苏州卓辰公司新项目建设需要,短期借款增加
长期借款	3,773,500,000.00	2,753,050,000.00	37.07%	本期长期借款增加
其他应付款	629,296,458.35	399,240,555.60	57.62%	本期收到南京市保障房建设发展有限公司建设款

②经营成果及费用分析

单位:元 币种:人民币

项目	本期数	上年同期数	增减幅度	变化原因
营业收入	1,395,118,378.57	1,098,565,423.35	26.99%	本期南京栖园、栖庭,无锡瑜憬湾销售收入增加
营业成本	832,880,896.01	669,256,369.17	24.45%	本期结转收入的商品房面积增加
营业税金及附加	155,299,165.61	96,667,894.17	60.65%	本期营业收入增加
财务费用	29,721,032.44	21,457,678.96	38.51%	本期利息费用化提高
投资收益	-8,832,646.14	-921,868.36	-858.12%	本期按权益法核算网板公司的亏损较上年增加

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	本期数	上年同期数	增减幅度	变化原因
销售商品、提供劳务收到的现金	1,794,255,142.50	1,045,845,612.79	71.56%	销售额增加
购买商品、接受劳务支付的现金	1,992,400,787.35	920,876,158.65	116.36%	本期增加土地储备,支付土地出让金
经营活动产生的现金流量净额	-426,748,362.75	-69,243,164.40	-516.30%	本期增加土地储备,支付土地出让金

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	60,000,000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	200,000,000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	300,000,000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
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

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	189,974,003.31	132,057,457.62	18,811,926.87	-105,962.87	-221,858.51
南京栖霞建设物业有限公司	71,498,967.38	28,060,460.27	36,465,232.16	4,124,615.95	2,976,218.39
无锡栖霞建设有限公司	1,755,723,384.52	340,320,475.73	444,387,573.00	55,214,824.14	41,081,251.49
苏州栖霞建设有限责任公司	375,263,949.28	207,945,461.92	231,905,490.52	79,847,138.11	59,958,793.68
南京栖霞建设仙林有限公司	79,953,935.28	71,548,894.11	10,753,902.67	4,369,608.26	3,313,256.32
无锡锡山栖霞建设有限公司	1,465,591,919.01	196,431,987.04		-1,676,739.35	-1,252,101.40
苏州卓辰置业有限公司	826,916,076.82	296,491,076.02		-2,303,094.24	-2,303,094.24
南京卓辰投资有限公司	112,343,644.12	-16,580,024.38		-8,149,590.66	-6,112,192.99
南京迈燕房地产开发有限公司	223,625,005.45	49,390,323.05		-792,140.01	-607,979.80
南京市栖霞区汇锦农村小额贷款有限公司	165,673,834.98	155,772,704.41	5,529,515.32	5,461,918.13	4,764,229.63

注:无锡锡山栖霞建设有限公司的东方天郡项目、苏州卓辰置业有限公司的栖庭项目、南京迈燕房地产开发有限公司的上城名苑(兴卫村项目)均已预售,尚未实现竣工结算。南京卓辰投资有限公司的华德美居栖霞店物业处于招商洽谈阶段。

5、2012年上半年项目开竣工情况

单位:万平方米

项目名称	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12年6月30日开工面积	截至12年6月30日竣工面积	截至12年6月30日累计竣工面积
南京								
百水平城二期	100%	11.12	16.16	0	0	0	0	13.82
仙林G84号地块	100%	10.47	23.79	7.78	0	0	0	0
上城名苑								
(兴卫村项目)	51%	0.87	2.47	0	2.47	0	0	0
幸福城								
(西花岗项目)	100%	66.12	118.62	13.99	0	0	0	0
G96	100%	6.54	13.49	13.49	0	0	0	0
G97	60%	8.75	26.08	6.86	0	0	0	0
南京合计		103.87	200.61	42.12	2.47	0	0	13.82
无锡								
瑜憬湾	70%	23.85	56.49	0	10.93	0	10.93	47.61
栖园	70%	11.26	23.98	0	0	0	0	0
东方天郡花园(东北塘地块)	100%	29.51	69.4	11.33	0	0	0	0
无锡合计		64.62	149.87	11.33	10.93	0	10.93	47.61
总计		168.49	350.48	53.45	13.40	0	10.93	61.43

(四)上半年盈利预测

2012年3月份以来,因刚需和首次改善性需求逐步释放,住宅成交量有所回升,公司在售楼盘以现房和准现房为主。预计2012年1-9月份,归属于母公司所有者的净利润将较上年同期增长40%-60%。

上述预测为初步测算,鉴于市场因素影响、销售过程中存在不确定性,公司实际结算收入可能与预期数据产生差异。具体财务数据以2012年三季度财务报告为准,请投资者注意风险。

(五)公司下半年经营思路

2012年下半年,公司仍将密切关注国家政策变化,一如既往地遵循稳健的发展战略,坚持"稳中求进"的策略,持续快速去化,加快资金回笼;夯实管理,谨慎投资,力争在行业调控和市场波动中保持持续稳定的发展。

2012年下半年,公司继续坚持以销售和回笼保障房资金款为重心,把握市场节奏,动态调整销售策略;着力开发潜在客户,综合运用营销方式和渠道,整合各方资源,加大销售力度,加速对已完工项目中剩余房源的去化。继续坚持开发中小户型中低价位商品房为主的产品策略,合理调整工程开发进度,确保所有项目的实施进度达到计划要求。下半年,公司将重点推进南京枫情水岸项目(仙林G84地块)、南京羊山公园地块(G96)、南京电子网板厂地块(G97)的前期规划和开工建设。同时,提高公司对持有物业的经营能力;积累运营经验,不断提升其资产质量和盈利水平。

2012年下半年,公司致力于提高项目管理的整体水平,藉此提升核心竞争能力。进一步推广幸福城项目在设立专业负责人制度、开展前期设计施工无缝对接、搭建信息管理平台方面的成功经验,着力打造公司的内生动力。同时,进一步增强成本控制水平,继续实行全员全过程的成本和费用控制。以证监会、财政部要求加强上市公司内控体系建设为契机,完成对公司内控制度的梳理、补充和完善。提高公司的运营效率和抗风险能力。

继2012年初公司以低价获取南京羊山公园地块(G96)、联合江苏汇金公司以底价竞得南京电子网板厂地块(G97)后,公司将继续关注江苏省内各城市房地产市场走势,在严控风险的前提下,力争以多元化的方式获取更多的土地储备。

(六)公司投资情况

1、对外投资情况

? 单位:万元 币种:人民币

报告期内公司投资额	25,250
报告期内公司投资额比上年同期增减数	15,250
报告期内公司投资额增减幅度(%)	152.50

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
苏州卓辰置业有限公司	房地产开发经营、销售等	100	2012年1月24日,第四届董事会第三十二次会议审议并通过了南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1亿元人民币,增资后,苏州卓辰置业有限公司的注册资本变更为3亿元人民币,公司持有其100%的股权。
无锡锡山栖霞建设有限公司	房地产开发经营、销售等	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。2012年1月6日,公司对锡山公司增资人民币1亿元。本次增资后,该公司的注册资本变更为2亿元。
南京市栖霞区汇锦农村小额贷款有限公司	面向"三农"发放贷款、提供融资性担保等	77	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(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)共同投资设立南京市栖霞区汇锦农村小额贷款有限公司的议案。南京市栖霞区汇锦农村小额贷款有限公司注册资本为1.5亿元人民币,其中公司持有其70%的股权,并于2011年7月13日和2012年5月16日分别出资1.25亿元,共出资1.05亿元。

2、募集资金使用情况

报告期内,公司无募集资金及前期募集资金使用到本期的情况。

(七)报告期内现金分红政策的制定及执行情况

公司分红政策为:"公司以采取现金或者股票方式分配股利。公司每三年以现金方式累计分配的利润不少于三年实现的年均可分配利润的百分之三十"。自上市以来,公司一直重视对股东的持续稳定回报,在经营状况许可的情况下进行现金分红是公司的一项长期性策略,并得到了管理层的有效执行,自2002年到2011年的10年间,公司累计分红11.84亿(含2011年度),占累计净利润(归属母公司所有者)的61.81%。

公司2011年度利润分配方案符合公司分红政策的规定。截止本报告披露日,2011年度利润分配方案已实施完毕。

§6 重要事项

6.1 收购资产

□适用 √不适用

6.2 出售资产

□适用 √不适用

6.3 担保事项

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

公司对外担保情况(不包括对控股子公司的担保)							
担保对象名称	发生日期(协议签署日)	担保金额	担保类型	担保期	担保是否履行完毕	是否为关联方担保	
南京栖霞建设集团有限公司		5,000	连带责任担保	2011年6月20日-2013年6月19日	否	是	
南京栖霞建设集团有限公司		5,000	连带责任担保	2011年6月21日-2013年6月20日	否	是	
南京栖霞建设集团有限公司		5,000	连带责任担保	2011年6月24日-2013年6月23日	否	是	
南京栖霞建设集团有限公司		5,000	连带责任担保	2011年8月29日-2013年8月28日	否	是	
南京栖霞建设集团有限公司		5,000	连带责任担保	2010年9月26日-2012年9月25日	否	是	
南京栖霞建设集团有限公司		5,000	连带责任担保	2010年10月8日-2012年9月25日	否	是	
南京栖霞建设集团有限公司		5,000	连带责任担保	2011年6月24日-2012年6月24日	是	是	
南京栖霞建设集团有限公司		3,000	连带责任担保	2011年9月19日-2012年9月18日	否	是	
南京栖霞建设集团有限公司		500	连带责任担保	2011年11月18日-2012年11月17日	否	是	
南京栖霞建设集团有限公司		1,000	连带责任担保	2012年3月15日-2013年3月14日	否	是	
南京栖霞建设集团有限公司		30,000	连带责任担保	2012年4月1日-2013年3月29日	否	是	
南京栖霞建设集团建材实业有限公司		3,000	连带责任担保	2012年1月13日-2013年1月13日	否	是	
南京电子网板科技股份有限公司		25,000	连带责任担保	2012年5月15日-2012年2月14日	否	是	
报告期内担保发生额合计				59,000			
报告期末担保余额合计				92,500			
公司对控股子公司的担保情况							
报告期内对子公司担保发生额合计				0			
报告期末对子公司担保余额合计				29,500			
公司担保总额情况(包括对控股子公司的担保)							
担保总额				122,000			
担保总额占公司净资产的比例(%)				34.90			
其中:							
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额				67,500			
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额				21,500			
担保总额超过净资产50%部分的金额				0			
上述三项担保金额合计				89,000			

6.4关联债权债务往来

□适用 √不适用

6.5 重大诉讼仲裁事项

□适用 √不适用

6.6 其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明

6.6.1 证券投资情况

√适用 □不适用

序号	证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本(元)	持有数量(股)	期末账面价值(元)	占期末证券投资比例(%)	报告期损益(元)
1	A股	002431	棕榈园林	21,000,000	27,840,000	717,993,600.00	100	44,822,400.00

6.6.2 持有其他上市公司股权情况

□适用 √不适用

6.6.3 持有非上市金融企业股权情况

□适用 √不适用

§7 财务会计报告

7.1 审计意见

财务报告	√未经审计	□审计

7.2 财务报表

合并资产负债表

2012年6月30日

编制单位:南京栖霞建设股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金	五、(一)	1,370,363,138.52	1,443,001,794.43
结算备付金		0.00	0.00
拆出资金		0.00	0.00
交易性金融资产		0.00	0.00
应收票据		0.00	0.00
应收账款	五、(二)	22,684,067.35	5,596,989.70
预付款项	五、(三)	1,712,211,237.65	1,299,443,535.54
应收保费		0.00	0.00
应收分保账款		0.00	0.00
应收分保合同准备金		0.00	0.00
应收利息	五、(四)	100,833.33	397,416.66
应收股利		0.00	0.00
其他应收款	五、(五)	167,807,011.35	359,144,730.54
买入返售金融资产		0.00	0.00
存货	五、(六)	7,125,810,775.64	6,066,112,657.38
一年内到期的非流动资产		0.00	0.00
其他流动资产		0.00	0.00
流动资产合计		10,398,977,063.84	9,173,697,124.25
非流动资产:			
发放委托贷款及垫款	五、(七)	110,533,500.00	70,230,600.00
可供出售金融资产	五、(八)	717,993,600.00	673,171,200.00
持有至到期投资		0.00	0.00
长期应收款		0.00	0.00
长期股权投资	五、(九)	438,031,476.27	447,616,933.58
投资性房地产	五、(十)	190,316,930.02	190,038,373.08
固定资产	五、(十一)	24,021,856.62	25,279,967.88
在建工程		0.00	0.00
工程物资		0.00	0.00
固定资产清理		0.00	0.00
生产性生物资产		0.00	0.00
油气资产		0.00	0.00
无形资产	五、(十二)	678,333.43	340,856.01
开发支出		0.00	0.00
商誉		0.00	0.00
长期待摊费用		0.00	0.00
递延所得税资产	五、(十三)	127,489,912.55	105,409,822.91
其他非流动资产		0.00	0.00
非流动资产合计		1,609,065,608.89	1,512,087,753.46
资 产 总 计		12,008,042,672.73	10,685,784,877.71
流动负债:			
短期借款	五、(十五)	358,000,000.00	110,000,000.00
向中央银行借款			0.00
吸收存款及同业存放			0.00
拆入资金			0.00
交易性金融负债		0.00	0.00
应付票据	五、(十六)	10,510,000.00	19,219,098.35
应付账款	五、(十七)	297,431,599.37	269,744,934.17
预收款项	五、(十八)	1,406,522,652.56	1,149,627,126.09
卖出回购金融资产款		0.00	0.00
应付手续费及佣金		0.00	0.00
应付职工薪酬	五、(十九)	9,479,642.37	10,217,219.90
应交税费	五、(二十)	7,684,267.96	43,979,985.00
应付利息		0.00	0.00
应付股利		105,000,000.00	0.00
其他应付款	五、(二十一)	629,296,458.35	399,240,555.60
应付分保账款		0.00	0.00
保险合同准备金		0.00	0.00
代理买卖证券款		0.00	0.00
代理承销证券款		0.00	0.00
一年内到期的非流动负债	五、(二十二)	1,370,000,000.00	1,916,950,000.00
其他流动负债		0.00	0.00
流动负债合计		4,193,924,620.61	3,918,978,919.11
非流动负债:			
长期借款	五、(二十三)	3,773,500,000.00	2,753,050,000.00
应付债券		0.00	0.00
长期应付款	五、(二十四)	297,640.15	297,640.15
专项应付款		0.00	0.00
预计负债		0.00	0.00
递延所得税负债	五、(二十五)	164,490,489.60	153,912,403.20
其他非流动负债	五、(二十六)	42,493,941.60	39,983,887.20
非流动负债合计		3,980,782,071.35	2,947,243,930.55
负债合计		8,174,706,691.96	6,866,222,849.66
股东权益:			
股本	五、(二十七)	1,050,000,000.00	1,050,000,000.00
资本公积	五、(二十八)	1,522,440,421.99	1,490,706,162.79
减:库存股		0.00	0.00
专项储备		0.00	0.00
盈余公积	五、(二十九)	190,580,251.90	190,580,251.90
一般风险准备		0.00	0.00
未分配利润	五、(三十)	732,225,992.30	654,619,099.76
外币报表折算差额		0.00	0.00
归属于母公司股东权益合计		3,495,246,666.19	3,385,905,514.45
少数股东权益		338,089,314.58	433,656,513.60
负债及股东权益总计		12,008,042,672.73	10,685,784,877.71

法定代表人:陈兴汉女士 主管会计工作负责人:干泳星女士 会计机构负责人:袁翠玲女士

母公司资产负