证券代码:002251　　证券简称:步步高

步步高商业连锁股份有限公司

2014 半年度报告摘要

1、重要提示

本半年度报告摘要来自半年度报告全文,投资者欲了解详细内容,应当仔细阅读同时刊载于巨潮资讯网或深圳证券交易所网站等中国证监会指定网站上的半年度报告全文。

公司简介

股票简称	步步高	股票代码	002251
股票上市交易所	深圳证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	师茜	苏辉杰	
电话	0731-52322517	0731-52322517	
传真	0731-52339867	0731-52339867	
电子信箱	bbgshiqian@163.com	suhuijie1205@163.com	

2、主要财务数据及股东变化

(1)主要财务数据

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

□ 是 √ 否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入(元)	6,437,554,894.42	5,780,989,239.86	11.36%
归属于上市公司股东的净利润(元)	276,700,153.54	244,159,177.86	13.33%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	255,975,771.81	236,827,796.72	8.09%
经营活动产生的现金流量净额(元)	307,276,085.09	683,767,708.98	-55.06%
基本每股收益(元/股)	0.4634	0.4475	3.55%
稀释每股收益(元/股)	0.4634	0.4475	3.55%
加权平均净资产收益率	8.21%	9.29%	-1.08%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产(元)	8,234,375,632.94	8,440,064,659.74	-2.44%
归属于上市公司股东的净资产(元)	3,311,505,706.25	3,333,363,488.21	-0.66%

(2)前10名普通股股东持股情况表

报告期末普通股股东总数						16,801
前10名普通股股东持股情况						
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	质押或冻结情况	
					股份状态	数量
步步高投资集团股份有限公司	境内非国有法人	46.06%	275,032,288			
张海霞	境内自然人	11.86%	70,795,808	53,096,856		
新疆同和平拓投权投资合伙企业(有限合伙)	境内非国有法人	4.91%	29,329,876			
天弘基金公司-工行-华融国际信托有限责任公司华融·盛世景8号权益投资集合资金信托计划	其他	4.74%	28,324,802			
新疆盛世发金股权投资合伙企业(有限合伙)	境内非国有法人	3.99%	23,840,147			
新疆腾丰展金股权投资合伙企业(有限合伙)	境内非国有法人	3.61%	21,563,398			
华润深国投信托有限公司-阳光86号集合资金信托计划	其他	1.81%	10,800,000			
中国国际金融有限公司	国有法人	1.40%	8,333,913			
中国建设银行股份有限公司-摩根士丹利华鹏品质生活精选股票型证券投资基金	其他	1.09%	6,500,000			
中国建设银行股份有限公司-摩根士丹利华鹏领先优势股票型证券投资基金	其他	0.75%	4,500,000			
上述股东关联关系或一致行动的说明	1、前十名股东中,公司控股股东之实际控制人王填先生与张海霞女士为夫妻关系,除此之外,公司第一大股东与其他股东不存在关联关系,也不属于《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、新疆盛世发金股权投资合伙企业(有限合伙)和新疆腾丰展金股权投资合伙企业(有限合伙)为同一控制下企业。3、中国建设银行股份有限公司-摩根士丹利华鹏品质生活精选股票型证券投资基金,中国建设银行-摩根士丹利华鹏领先优势股票型证券投资基金同属摩根士丹利华鹏基金管理有限公司。4、公司未知其他股东间是否存在关联关系或一致行动人。					

(3)前10名优先股股东持股情况表

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无优先股股东持股情况。

(4)投权股东或实际控制人变更情况

控股股东情况

□ 是 √ 否

实际控制人报告期内变更

□ 适用 √ 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

3、管理层讨论与分析

根据国家统计局的初步核算,2014年上半年国内生产总值269,044亿元,同比增长7.4%。社会消费品零售总额为124,199亿元,同比名义增长12.1%,数据表明,国家的宏观经济增速仍在持续放缓,经济下行压力在一段时间内将持续存在。根据中华全国商业信息中心的统计,2014年1-6月份,全国50家重点大型零售企业零售额同比下降0.8%,增速较上年同期低11.8个百分点。零售行业面临消费疲软缓慢、渠道竞争激烈等困难,行业景气度仍在低位运行。

报告期内公司新开门店4家,截至2014年6月30日,公司门店按物业位置计算共157家,按业态划分为184家(超市门店156家、百货门店28家)。

报告期内,公司各事业部继续秉承“更专业、更规范、更领先”的经营管理方针,各业态均呈现较好的稳定发展趋势。营业收入643,755,49万元,较上年同期增长11.36%。营业成本496,011.94万元,较上年同期增长9.58%,营业收入增幅高于营业成本增幅的主要原因为:①公司近年加大对购物中心的投入,购物中心除经营主营业务的超市、百货、家电外,还配套有餐饮、美容院、电玩、电影院、儿童游乐园等综合功能性出租项目,租金收入占比增加,有效地提升了公司综合毛利率;②公司市场份额和知名度的不断扩大,规模经济优势越来越明显,提高了公司与供应商的议价能力。

报告期内销售费用与管理费用合计107,669.24万元,同比增长18,284.36万元,主要是上年度及报告期公司新开门店,使租金、折旧摊销、人力成本等相应增加。

报告期财务费用-808.28万元,同比增加1021.95万元,主要原因是2013年3月公司非公开增发股票募集资金到位后资金充裕,利息支出少,利息收入多;随着募投项目陆续投入使用,报告期流动资金借款增加导致利息费用增长较大。

报告期公司实现营业利润34,006.14万元,利润总额35,889.25万元,归属于上市公司股东的净利润27,670.02万元,分别比上年同期增长9.07%、11.65%、13.33%。

报告期研发投入1,932.06万元,公司研发项目为步步高翔龙ERP系统开发,该系统上线后,将从流程精细化、促销管理、自动补货、品类管理四个方面对现有业务进行全面提升,建立零售运营核心能力。

报告期经营活动产生的现金流量净额为30,727.61万元,降幅55.06%。下降原因主要是:①因供应商货款结算的时间差使经营现金流同比减少。②因预收商务卡货款提货的时间差使经营现金流较上年同期减少。

报告期投资活动产生的现金流量净额为-6,901.92万元,上年同期为-24,922.04万元,变动原因主要是报告期收回三个月以上银行定期存单本息20,950.00万元;公司近年投资活动产生的现金流量均为负值的主要原因是:公司处于成长期,每年开设多家门店,并连续购建自有物业及其他长期资产,以降低未来的经营成本,这些资产转为公司未来的快速发展打下良好的基础。

报告期筹资活动产生的现金流量净额为-782.58万元,较上年同期下降的主要原因是:上年同期期公司非公开增发人民币普通股募集资金净额118,154.25万元。

4、涉及财务报告的相关事项

(1)与上年度财务报告相比,会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况。

(2)报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

(3)与上年度财务报告相比,合并报表范围发生变化的情况说明

√ 适用 □ 不适用

因直接设立或投资等方式而增加子公司的情况说明:

(1) 本期公司出资设立湖南湘润食品有限公司,于2014年4月28日办妥工商设立登记手续,并取得注册号为430300000080242的《企业法人营业执照》。该公司注册资本200万元,公司认缴200万元,占其注册资本的100%,拥有对其的实质控制权,故自该公司成立之日起,将其纳入合并财务报表范围。

(2) 本期公司出资设立湖南香满屋食品有限公司,于2014年4月28日办妥工商设立登记手续,并取得注册号为430300000080259的《企业法人营业执照》。该公司注册资本200万元,公司认缴200万元,占其注册资本的100%,拥有对其的实质控制权,故自该公司投资之日起,将其纳入合并财务报表范围。

(4)董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

□ 适用 √ 不适用

股票简称:步步高　　股票代码:002251　　公告编号:2014-048

步步高商业连锁股份有限公司 第四届董事会第六次会议决议公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整,不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

步步高商业连锁股份有限公司(以下简称“公司”)第四届董事会第六次会议通知于2014年7月23日以电子邮件的方式送达,会议于2014年7月28日以传真表决的方式召开,本次会议应参加表决董事7人,实际参加表决董事7人。会议的召集、召开符合《公司法》、《公司章程》的有关规定。会议形成如下决议:

一、会议以7票同意,0票反对,0票弃权审议通过了《关于步步高商业连锁股份有限公司2014年度半年度报告及其摘要的议案》。

具体内容详见公司刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上的《步步高商业连锁股份有限公司2014年半年度报告》及其摘要。

二、会议以7票同意,0票反对,0票弃权审议通过了《关于步步高商业连锁股份有限公司2014年半年度募集资金存放与使用情况的专项报告》。

具体内容详见公司刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上的《步步高商业连锁股份有限公司2014年半年度募集资金存放与使用情况的专项报告》。

三、会议以7票同意,0票反对,0票弃权审议通过了《关于步步高商业连锁股份有限公司2013年度及2014年1-6月备考合并审计报告的议案》。

具体内容详见公司刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上的《步步高商业连锁股份有限公司2013年度及2014年1-6月备考合并审计报告》。

特此公告。

步步高商业连锁股份有限公司董事会

二〇一四年七月三十日

股票简称:步步高　　股票代码:002251　　公告编号:2014—049

步步高商业连锁股份有限公司 第四届监事会第三次会议决议公告

本公司及监事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整,不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

步步高商业连锁股份有限公司(以下简称“公司”)第四届监事会第三次会议通知于2014年7月23日以电子邮件方式送达。会议于2014年7月28日上午在公司会议室召开,应出席会议监事3名,实际出席会议监事3名,会议由监事会主席曲尉坪先生主持。会议召集、召开符合《公司法》和《公司章程》的有关规定。会议形成如下决议:

一、会议以3票同意,0票反对,0票弃权审议通过了《关于步步高商业连锁股份有限公司2014年度半年度报告及其摘要的议案》。

经审核,监事会认为董事会编制和审核公司2014年半年度报告及其摘要的程序符合法律、行政法规和中国证监会的规定,报告内容真实、准确、完整地反映了上市公司的实际情况,不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

二、会议以3票同意,0票反对,0票弃权审议通过了《关于步步高商业连锁股份有限公司2014年半年度募集资金存放与使用情况的专项报告的议案》。

特此公告。

步步高商业连锁股份有限公司监事会

二〇一四年七月三十日

南京栖霞建设股份有限公司

2014 半年度报告摘要

一、 重要提示

1.1 本半年度报告摘要来自半年度报告全文,投资者欲了解详细内容,应当仔细阅读同时刊载于上海证券交易所网站等中国证监会指定网站上的半年度报告全文。

1.2 公司简介

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		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	王海刚先生	曹鑫女士	
电话	025-85600533	025-85600533	
传真	025-85502482	025-85502482	
电子信箱	invest@chixia.com	invest@chixia.com	

二、 主要财务数据和股东变化

2.1 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	15,016,165,416.81	14,029,035,768.13	7.04
归属于上市公司股东的净资产	3,546,476,627.75	3,704,815,530.98	-4.27
	本报告期	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	294,006,276.29	283,129,984.45	3.84
营业收入	1,239,928,005.39	1,162,728,142.62	6.64
归属于上市公司股东的净利润????	27,701,388.21	95,226,734.28	-70.91
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润??	29,645,179.71	95,233,369.12	-68.87
加权平均净资产收益率(%)	0.77	2.65	减少1.88个百分点
基本每股收益(元/股)	0.0264	0.0907	-70.91
稀释每股收益(元/股)	0.0264	0.0907	-70.91

2.2 截止报告期末股东总数及持有公司5%以上股份的前十名股东情况

单位:股

报告期末股东总数					62,271
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)					0
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	国有法人	34.34	360,611,003	0	无
南京高科股份有限公司	国有法人	13.06	137,143,800	0	质押60,000,000
中国工商银行股份有限公司-汇添富价值精选股票型证券投资基金	其他	2.09	21,981,078	0	无
南京高科新材投资有限公司	其他	1.43	15,000,000	0	无
海通证券股份有限公司约定购回式证券交易专用证券账户	其他	1.42	14,911,000	0	无
中国工商银行-汇添富均衡增长股票型证券投资基金	其他	1.01	10,589,983	0	无
徐雅泉	境内自然人	0.48	5,000,000	0	无
招商银行股份有限公司-上证红利交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.45	4,693,884	0	无
南京高外有限责任公司	其他	0.40	4,154,059	0	无
罗柳江	境内自然人	0.38	4,000,000	0	无
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,南京高科股份有限公司系南京高科新材投资有限公司的控股股东,中国工商银行股份有限公司-汇添富价值精选股票型证券投资基金和中国工商银行-汇添富均衡增长股票型证券投资基金均为汇添富基金管理股份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。				

2.3 控股股东或实际控制人变更情况

□适用 √不适用

三、 管理层讨论与分析

3.1 市场环境变化与管理层的看法

2014年上半年,在定向调控和“微刺激”政策的双重作用下,政府“稳增长”效果逐步显现。但是,房地产行业景气度整体呈下滑趋势,流动性充其是投资信贷的紧张,房价下降的预期和成交量的平淡强化了市场的观望情绪,投资增速和新开工面积增速同时放缓,部分城市库存屡创新高。

2014年1-6月,全国房地产开发投资累计同比增长14.20%,住宅新开工面积累计同比下降19.80%,住宅销售面积累计同比下降7.80%,住宅销售额累计同比下降9.20%;江苏省房地产开发投资累计同比增长16.3%,住宅新开工面积累计同比下降12.99%,商品房销售额累计同比下降14.20%(以上数据来自于国家统计局,江苏省统计局)。

2014年1-5月,公司项目在售的南京、苏州、无锡三地的房地产市场,亦呈现出调整的态势:从商品房销售面积分析,南京、苏州、无锡累计同比分别减少21.50%、22.20%和16.25%;从房屋施工面积分析,南京、苏州、无锡累计同比分别增加11%、20.40%和6.49%;从房屋竣工面积分析,南京累计同比分别增加24.70%,苏州和无锡分别累计同比下降7.10%、40.60%(以上数据来自于南京市统计局、苏州市统计局、无锡统计局)。

与2013年火热的土地市场不同,2014年上半年,土地市场逐渐趋冷,累计成交量著下滑且降幅逐月扩大,溢价率回落,屡现底价成交,土地市场伴随楼市调整的趋势日渐明显,部分区域地价逐渐回归合理区域。

管理层认为,以李克强总理在年初政府工作报告中提出的“不同城市要分类调控,抑制投资投机需求”为前提,政府将会继续贯彻保护消费性需求、抑制投机性需求的调控思路,着力建设保障房体系和房地产税改体系,充分发挥市场的自我调节作用,这意味着,未来的房地产行业将进入持续、稳定的发展阶段。但是,我们也应清醒地认识到,当前房价已处于历史新高,部分城市供求失衡,市场风险正在累积,房地产行业或将面临局部的、区域性的调整,因此,我们应该牢固树立风险意识,密切关注政策和市场变化,确保公司在复杂多变的市场环境中保持健康、良性地发展。

3.2 公司经营情况回顾

报告期内,公司共实现合同销售业额18.32亿元,实现合同销售面积24.72万平方米,回笼资金20.59亿元,其中:保障房实现合同销售金额15.99亿元,合同销售面积22.42万平方米,回笼资金13.10亿元;公司结转营业收入12.40亿元,同比增加30.64%;实现利润总额3265.84万元,同比减少80.91%;实现归属于母公司所有者的净利润2770.14万元,同比减少70.91%;每股收益0.0264元。

报告期内,公司继续坚持以中小户型、中低价位住宅为主的产品结构,以刚需和改善型客户群为主,按计划进行项目的开发建设。

2014年1-6月,商品房新开工面积19.07万平方米,较上年同期商品房新开工面积减少52.19%。

截至2014年6月30日,公司资产总额150.16亿元,较期初增加7.04%;归属于母公司所有者权益35.46亿元,较期初减少4.27%。公司合并报表资产负债率为75.35%,剔除预收账款和商京市保障房建设发展有限公司支付的幸福城代建款后的资产负债率为63.22%。

本报告期,公司结转总面积为12.74万平方米。鉴于苏州栖庭、南京幸福城保障房项目在本期结转收入中权重较大(其结转面积分别为5.64万平方米和5.42万平方米,占本期结转总面积的44.27%和42.54%),且两者毛利率偏低,这是导致营业收入增长、净利润下降的主要原因。

报告期内,优质的企业信誉和良好的银企合作关系使公司继续获得各大银行的支持,各项目授信额度达到58.80亿元。报告期末,公司货币资金余额为18.57亿元,较期初增加28.88%;可变现金融资产为5.95亿元;未使用的银行授信为14.36亿元;足以覆盖一年内到期的借款25.07亿元。

报告期内,公司致力于提升住宅品质,打造精品工程,获得了广泛的社会认可。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《2014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之列,同时名列全国责任地产10强。2014年1月,公司获得“2004-2013南京地产十年魅力品牌”称号;在搜房网举办的2013-2014年中国(南京)房地产互联网年度峰会上,南京瑜璟湾项目获得“最值得期待楼盘”称号;南京半山湖花园项目获得第九届(中国)南京财富地产榜“2013南京幸福人居楼盘”称号。报告期内,公司还获得“2014中国价值地产总评榜年度企业公民称号”。

3.3 主营业务分析

1、财务报表相关科目变动分析表

单位:元 币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例(%)
营业收入	1,239,928,005.39	1,162,728,142.62	6.64
营业成本	1,040,595,865.89	760,221,668.25	36.88
营业税金及附加	99,093,154.29	170,069,542.17	-41.73
销售费用	21,823,937.59	21,222,835.87	2.83
管理费用	39,708,047.16	40,875,176.88	-2.86
财务费用	17,659,662.91	-129,841.25	13700.96
资产减值损失	-218,209.90	6,586,642.05	-103.31
投资收益	9,173,451.74	1,139,024.05	705.38
利润总额	32,658,364.59	171,047,598.16	-80.91
所得税费用	5,798,091.58	42,027,765.14	-86.20
经营活动产生的现金流量净额	294,006,276.29	283,129,984.45	3.84
投资活动产生的现金流量净额	-16,079,833.13	-69,429,441.41	76.84
筹资活动产生的现金流量净额	149,294,403.26	210,117,324.10	-28.95
科目	期末数	期初数	变动比例(%)
预付款项	674,002,681.27	1,772,738,397.73	-61.98
存货	10,780,411,229.86	9,054,767,552.62	19.06
短期借款	220,000,000.00	50,000,000.00	340.00
应交税费	-190,933,794.28	-28,059,768.85	-580.45
其他应付款	2,517,400,280.16	2,043,808,660.01	23.17

变动原因:

(1)营业收入增加的原因在于本期结转苏州栖庭、南京幸福城项目。

(2)营业成本增加的原因在于本期结转主要为保障房项目和苏州栖庭项目,毛利率较低,成本相对较高。

(3)营业税金及附加减少的原因在于本期土地增值税费用减少。

(4)销售费用增加的原因在于销售代理费用的增加。

(5)管理费用减少的原因在于本期公司经费等减少。

(6)财务费用增加的原因在于本期利息费用化比例增加。

(7)资产减值损失减少的原因在于本期汇锦小贷公司计提贷款损失准备金减少。

(8)投资收益增加的原因在于本期取得柳铺湖林和河北银行投资收益。

(9)利润总额减少的原因在于本期结转主要为苏州栖庭、幸福城保障房项目,毛利率较低。

(10)所得税费用减少的原因在于本期利润总额减少。

(11)经营活动产生的现金流量净额增加的原因在于本期支付的各项税费减少。

(12)投资活动产生的现金流量净额增加的原因在于上期购买迈燕公司及汇锦小贷等公司少数股东股权。

(13)筹资活动产生的现金流量净额减少的原因在于本期借款净增加额减少。

(14)预付款项减少的原因在于南京幸福城项目竣工,预付账款结转开发产品。

(15)存货增加的原因在于南京幸福城项目竣工,预付账款结转开发产品。

(16)短期借款增加的原因在于本期短期借款增加。

(17)应交税费减少的原因在于本期股份公司和无锡公司等交纳营业税和土地增值税增加。

(18)其他应付款增加的原因在于本期收到的南京保障房建设发展有限公司幸福城项目的代建款。

2、其它

公司利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

报告期内,公司营业总收入为12.45亿元,同比增加6.48%,其中,房地产结转收入11.72亿元,同比增加5.21%;实现利润总额3265.84万元,同比减少80.91%;归属母公司所有者的净利润为2770.14万元,同比减少70.91%。本期公司利润发生较大变动主要原因在于本期竣工交付的项目结构较上期发生变化,苏州栖庭项目和南京幸福城保障房在结转面积中权重较大且毛利率偏低。

3.4 行业、产品或地区经营情况分析

1、主营业务分行业、分产品情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	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(%)
房地产开发经营	1,171,870,575.08	1,000,273,526.23	14.64	5.21	38.41	减少20.48个百分点
主营业务分产品情况						
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(%)
栖庭(苏州)	650,101,595.93	560,617,917.12	13.76	--	--	--
幸福城(南京)	344,779,555.08	311,227,705.25	9.73	--	--	--
东方天郡(无锡)	122,909,681.00	110,509,314.97	10.09	--	--	--

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	363,416,932.15	7.53
苏州	674,829,626.93	257.59
无锡	133,624,016.00	-77.24

3、主要项目开发进度情况

(1)主要项目开工、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	2014年计划开工面积	2014年计划竣工面积	2014年1-6月份开工面积	2014年1-6月份竣工面积	截至2014年6月30日未开工面积
南京百水芊城二期	100%	11.12	16.16	2.35	0	0	0	2.35
南京枫情水岸	100%	10.47	24.34	0	0	0	0	0
南京幸福城	100%	66.12	118.63	0	81.61	0	50.83	0
南京半山湖花园	100%	6.54	15.45	0	0	0	0	0
南京瑜憬湾	100%	8.75	26.17	25.38	0	19.07	0	6.31
南京合计		103.00	200.75	27.73	81.61	19.07	50.83	8.66
苏州栖庭	100%	5.11	14.01	0	14.01	0	14.01	0
无锡栖园	70%	11.26	17.88(住宅)	0	17.88	0	0	0
			6.69(酒店)	6.69	0	0	0	6.69
无锡栖庭	90.9964%	4.49	17.27	17.27	0	0	0	17.27
无锡东方天郡	90.9964%	29.51	38.42(一、二期)	0	11.23	0	0	0
			31.72(三、四期)	14.62	0	0	0	31.72
无锡合计		45.26	111.98	38.58	29.11	0	0	55.68
总合计		153.37	326.74	66.31	124.73	19.07	64.84	64.34

注:2013年8月29日,公司在无锡国土资源交易网上竞得XDG-2012-80号地块(无锡栖庭)。该地块位于无锡市滨湖区湖滨路与太湖大道交叉口东北侧,面积44860.20平方米,尚处于前期规划阶段,由无锡卓辰公司开发建设。

(2)主要项目销售及结转情况

单位:万平方米

项目名称	2014年1-6月份合同销售面积	截至本报告期末累计合同销售面积	2014年1-6月份结转面积	截至本报告期末累计结转面积
南京枫情水岸	0.12	8.33	0	0
南京幸福城	21.70	69.97	5.42	15.14
南京半山湖花园	0.22	1.71	0	0
苏州栖庭	0.33	5.70	5.64	5.64
无锡东方天郡	1.52	12.02	1.41	9.28

3.5 投资状况分析

1、对外股权投资总体分析

单位:万元 币种:人民币

报告期内投资额	2,980.99
投资额增减变动数	-16,897.26
上年同期投资额	19,878.25
投资额增减幅度(%)	-85.00%

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
南京中城栖霞资产管理有限公司	实业投资、创业投资、投资管理、资产管理、项目运营管理、投资咨询、企业管理咨询、经济信息咨询、商务信息咨询	49	2013年12月20日,公司第五届董事会第十八次会议审议并通过了《投资组建基金管理公司的议案》,公司拟与上海中城来来投资有限公司共同投资组建基金管理公司,本公司以现金出资490万元人民币,占注册资本的49%;上海中城来来投资有限公司以现金出资510万元,占注册资本的51%。2014年3月17日,该公司的工商登记注册手续办理完毕,公司名称为-南京中城栖霞资产管理有限公司。
苏州栖霞建设有限责任公司	房地产开发经营、销售等	50	2014年3月4日,公司第五届董事会第十九次会议通过了《关于全资子公司受让控股子公司少数股东股权的议案》:本公司全资子公司南京东方房地产开发有限公司拟受让南京高科股份有限公司持有的苏州栖霞20%的股权,受让价格为人民币9,963,955.97元,本公司全资子公司南京迈燕房地产开发有限公司拟受让雨润控股集团有限公司持有的苏州栖霞30%的股权,受让价格为人民币14,945,933.95元,受让完成后,本公司将有苏州栖霞50%的股权,迈燕地产、东方公司将分别持有苏州栖霞30%、20%的股权,苏州栖霞成为本公司的全资子公司。

2、主要子公司、参股公司分析

(1)主要子公司、参股公司基本情况如下

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	16,356,160元人民币	100	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	无锡瑜憬湾、无锡栖园
苏州栖霞建设有限责任公司	房地产开发	商品房	8,000,000元人民币	100	苏州枫情水岸、自由水岸
南京栖霞建设仙林有限公司	房地产开发	商品房	50,000,000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	220,000,000元人民币	90.9964	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	实业投资、商铺运营	商铺	10,000,000元人民币	100	南京晓庄广场商业项目
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	93.5	面向“三农”发放贷款、提供融资性担保等
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	100	南京上城名苑
海南卓辰置业有限公司	房地产开发	商品房	120,000,000元人民币	100	海口地块
无锡卓辰置业有限公司	房地产开发	商品房	80,000,000元人民币	90.9964	无锡栖庭

参股公司基本情况

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(%)
南京电子网板科技股份有限公司	生产型企业	生产各类彩色显像管和其它CRT显示器件配套的平板荫罩及售后服务	338,000,000元人民币	50.00
南京中城栖霞资产管理有限公司	投资、资产管理	实业投资、创业投资、投资管理、资产管理、项目运营管理、投资咨询、企业管理咨询、经济信息咨询、商务信息咨询	10,000,000元人民币	49.00

(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	94,963,881.92	78,286,292.47	6,008,897.01	1,223,992.76	842,994.57
南京栖霞建设集团物业有限公司	75,730,059.47	31,152,091.00	38,808,431.54	1,110,161.25	847,858.02
无锡栖霞建设有限公司	1,264,252,568.67	304,243,620.75	12,258,430.29	-10,632,880.49	-7,906,494.20
苏州栖霞建设有限责任公司	52,961,578.42	27,173,656.87	24,778,744.00	5,863,036.49	4,140,077.83
南京栖霞建设仙林有限公司	62,985,826.11	60,710,764.43	7,737,834.00	2,911,425.43	2,158,819.07
无锡锡山栖霞建设有限公司	2,194,854,693.02	174,912,447.27	122,909,681.00	-9,723,966.18	-8,556,277.50
苏州卓辰置业有限公司	741,015,566.55	311,462,416.11	650,363,927.93	28,698,586.02	21,480,041.05
南京卓辰投资有限公司	105,777,597.47	-38,084,009.92		-6,472,396.24	-4,853,047.18
南京市栖霞区汇锦农村小额贷款有限公司	169,390,606.85	168,921,735.24	4,777,398.04	3,844,570.87	3,363,912.55
南京迈燕房地产开发有限公司	62,230,575.24	60,938,286.30	151,000.00	-58,377.64	-370,768.46
海南卓辰置业有限公司	120,603,550.52	120,555,219.32		471,702.67	349,120.31
无锡卓辰置业有限公司	612,803,874.02	79,627,792.87		-459,186.08	-344,533.56

注:①由于近年来建设成本呈上升趋势,加之以较低的价格销售,导致项目毛利率偏低,无锡锡山和无锡栖霞本期未实现盈利;②无锡卓辰的XDG-2012-80号地块处于前期规划阶段,尚未开发建设;③南京卓辰的南京晓庄广场商业项目(原百安居超市地块)处于筹划阶段,尚未开始运营。

(3)参股公司经营业绩情况如下

单位:万元 币种:人民币

公司名称	总资产	归属母公司股东权益合计	营业收入	净利润
南京电子网板科技股份有限公司	57,500.02	27,880.06	13,142.59	0.00
南京中城栖霞资产管理有限公司	11,000.04	1,000.04	0.00	0.04

董事长:江劲松

南京栖霞建设股份有限公司

2014年7月28日

证券代码:600533　　证券简称:栖霞建设　　编号:临2014-026

南京栖霞建设股份有限公司 第五届董事会第二十六次会议决议公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容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。

南京栖霞建设股份有限公司第五届董事会第二十六次会议通知于2014年7月21日以电子传递方式发出,会议于2014年7月28日在南京市龙蟠路9号兴隆大厦20楼召开,董事会成员7名,实际出席董事7名。会议符合《公司法》和《公司章程》的规定。

会议审议并通过了以下议案:

一、2014年半年度报告及其摘要

表决结果:7票同意,0票反对,0票弃权。

二、向中国工商银行股份有限公司申请借款

因项目开发建设需要,公司拟向中国工商银行股份有限公司南京城东支行申请借款8亿元人民币,期限为3年,年资金成本不超过7.7%,并由南京栖霞建设集团有限公司提供连带责任保证。

表决结果:7票同意,0票反对,0票弃权。

特此公告。

南京栖霞建设股份有限公司董事会

2014年7月29日

证券代码:600533　　证券简称:栖霞建设　　编号:临2014-027

南京栖霞建设股份有限公司 关于控股股东继续开展融资融券业务的公告

本公司董事会及全体董事保证本