

一、重要提示

1.1 为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展计划，投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定网站上仔细阅读年度报告全文。

1.2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证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。

1.3 公司全体董事出席董事会会议。

1.4 中汇会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

1.5 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
A股	上海证券交易所	栖霞建设	600533
联系人和联系方式			
姓名	王海刚先生	曹鑫女士	
电话	025-85600633	025-85600633	
传真	025-85602482	025-85602482	
电子信箱	invest@jxjz.com.cn	invest@jxjz.com.cn	

1.6 公司《2015年度利润分配方案》经2015年年度股东大会审议通过，每10股派发现金红利261.896元，扣缴税后每10股派发现金红利261.896元，提取10%的法定盈余公积金26.189元，60142元，加上年初未分配利润799,367,724.98元，扣除本期派发现金股利52,500,000.00元，年末实际可供股东分配的利润79,367,724.98元。公司决定以2015年末股份数总额105,000万股为基数，向全体股东每10股派发现金红利0.5元（含税），共计派发现金股利52,500,000.00元。

二、报告期主要业务或产品简介

公司拥有国家一级房地产开发资质，主要从事房屋开发经营、物业服务管理业务，一直专注于住宅产品的开发建设。公司项目所在地为南京、苏州、无锡三市，开发包括多项国家示范工程在内的优秀住宅小区。公司在中房协组织的历次中国房地产开发企业500强测评活动中，一直居于百强企业，并连续多年入选“中国房地产企业综合实力10强”。目前，公司正在推进以行业为主、业主互动为辅、并连续多年入选“中国房地产企业综合实力10强”。公司决定以2015年末股份数总额105,000万股为基数，向全体股东每10股派发现金红利0.5元（含税），共计派发现金股利52,500,000.00元。

三、会计数据和财务指标摘要

单位：元 币种：人民币

	2016年	2014年	本年比上年增减(%)	2015年
总资产	13,406,627,241.32	14,637,529,211.17	-8.00	14,137,302,646.34
营业收入	6,736,640,326.67	2,841,178,402.76	101.91	2,167,277,406.29
归属于上市公司股东的净利润	188,728,083.75	12,914,566.30	1,338.13	172,419,062.59
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	152,103,290.20	-47,888,811.43		173,725,903.06
归属于上市公司股东的净资产	3,089,863,068.73	3,600,980,794.18	-10.62	3,704,815,530.98
经营活动产生的现金流量净额	1,640,195,422.76	961,826,886.33	60.13	806,611,661.78
期末总股本	1,060,000,000.00	1,060,000,000.00	0.00	1,060,000,000.00
基本每股收益(元/股)	0.1769	0.0123	1,338.13	0.1642
稀释每股收益(元/股)	0.1769	0.0123	1,338.13	0.1642
加权平均净资产收益率(%)	4.90	0.36	增加454个百分点	4.76

四、2015年分季度的主要财务指标

单位：元 币种：人民币

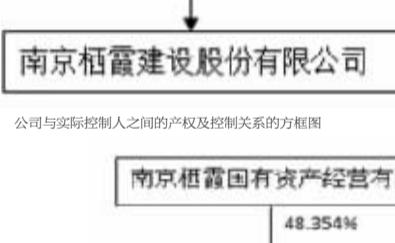
	第一季度(1-3月份)	第二季度(4-6月份)	第三季度(7-9月份)	第四季度(10-12月份)
营业收入	1,276,077,524.40	1,767,817,284.24	1,336,088,417.26	1,376,667,103.76
归属于上市公司股东的净利润	6,410,578.91	69,993,896.35	77,182,419.03	31,941,230.96
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	6,342,396.35	72,026,614.73	77,244,516.04	-2,510,236.92
经营活动产生的现金流量净额	-403,336,759.62	696,986,059.41	921,164,218.03	325,381,904.94

五、股本及股东情况

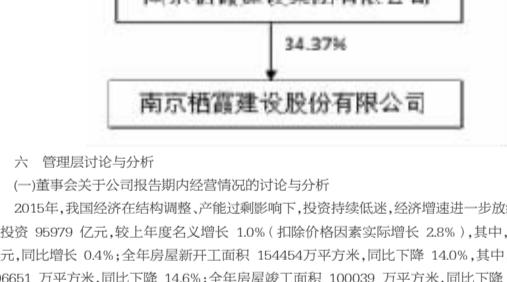
单位：股

截至报告期末普通股股东总数(户)						
83,817						
年度报告期间上一月末的普通股股东总数(户)						
76,121						
股东名称	报告期末增减	期末持股数量	比例(%)	持有有限售条件股份数量	质押或冻结情况	股东性质
南京栖霞建设集团有限公司	430,000	360,850,600	34.37	0	质押 200,000,000	其他
南京栖霞建设股份有限公司	-4,000,000	133,143,800	12.68	0	质押	国家法人
南京栖霞建设有限公司	0	15,000,000	1.43	0	质押	其他
中国工商银行-添富进取保本混合型证券投资基金	-16,999,994	10,000,000	0.96	0	质押	其他
中国银行-添富进取保本混合型证券投资基金	-8,800,000	7,200,000	0.69	0	质押	其他
中国证券金融股份有限公司	5,951,349	5,951,349	0.57	0	质押	国家
旗志刚	6,083,000	6,083,000	0.58	0	质押	自然人
隋峰	5,690,144	5,690,144	0.54	0	质押	自然人
杨开祥	6,627,461	6,627,461	0.54	0	质押	自然人
南京栖霞国有资产经营有限公司	0	3,906,000	0.38	0	质押	国家

5.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图



公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



六、管理层讨论与分析

(一)董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

2015年，我国经济结构调整，产能过剩影响下，投资持续低迷，经济增速进一步放缓；全年房屋新开发投资总额9507亿元，较上年名义增长10%，扣除价格因素实际增长2.8%，其中，住宅投资64596亿元，同比增长0.4%；全年房屋新开工面积154454万平方米，同比下降14.0%，其中，住宅新开工面积106651万平方米，同比下降14.6%；全年房屋施工面积100039万平方米，同比下降7.6%，其中，住宅施工面积73777万平方米，同比下降8.8%。

在“促销费，去库存”的基调下，2015年，我国房地产市场逐步回暖，但尚需再均衡发展才能宽松地面对房企资金需求。从整体来看，多轮调控政策，特别是限购政策对房企资金需求影响较大，导致房企资金压力增大，房企资金链趋紧，房企资金链风险凸显。同时，房企资金链风险传导至下游产业链，如建材、装饰装修、家电等行业，房企资金链风险将通过产业链向下游传导，从而影响整个产业链的健康发展。

面对房地产市场的严峻形势，公司将继续坚持“稳中求进”的工作总基调，坚持“稳中求进、稳中求变”的工作方针，努力实现公司平稳健康发展。

2016年，公司根据市场需求，继续增加精装修房的比例，提升精装修水平。依托星叶家居板块的全面上线，并针对客户的需求，丰富现有标准化产品线，提供多样化选择。针对中高端客户，提供个性化服务，扩大多产品适配人群。

2016年，公司将继续贯彻“专业，多元发展”的战略，抢抓“互联网+”带来的各种机遇，通过升级盈利模式、拓宽盈利渠道、提升管理效率，实现公司的持续、稳定、健康发展。

面对房地产市场的严峻形势，公司将继续坚持“稳中求进”的工作总基调，坚持“稳中求进、稳中求变”的工作方针，努力实现公司平稳健康发展。

2016年，公司将继续坚持“稳中求进”的工作总基调，坚持“稳中求进、稳中求变”的工作方针，努力实现公司平稳健康发展。

2016年，公司将继续坚持“稳中求进”的工作总基调，坚持“