

一 重要提示  
1.1 本年度报告摘要来自年度报告全文, 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或深圳证券交易所网站等中国证监会指定网站上的年度报告全文。

1.2 公司简介

| 公司概况简介   |                 |                 |        |
|----------|-----------------|-----------------|--------|
| 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 | 董事会秘书           | 证券事务代表          |        |
| 姓名       | 王海刚先生           | 曹鑫女士            |        |
| 电话       | 025-85605033    | 025-85605033    |        |
| 传真       | 025-85502482    | 025-85502482    |        |
| 电子邮箱     | invest@chxj.com | invest@chxj.com |        |

1.3 主要财务数据和股东情况

2.1 公司主要财务数据

单位:元 币种:人民币

|                        | 2014年末            | 2013年末            | 本期末比上年末增减(%) | 2012年末            |
|------------------------|-------------------|-------------------|--------------|-------------------|
| 总资产                    | 14,637,529,211.17 | 14,137,302,646.34 | 3.54         | 12,152,665,646.96 |
| 归属于上市公司股东的净资产          | 3,609,980,784.18  | 3,704,815,530.98  | -2.56        | 3,973,928,141.97  |
| 2014年                  | 2013年             | 本期比上期同向增减(%)      |              | 2012年             |
| 经营活动产生的现金流量净额          | 961,835,899.33    | 806,611,661.78    | 19.24        | 310,280,523.88    |
| 营业收入                   | 2,814,178,892.75  | 2,157,277,405.29  | 31.70        | 2,649,556,073.62  |
| 归属于上市公司股东的净利润          | 12,914,564.80     | 172,415,062.59    | -92.51       | 316,281,277.12    |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | -47,858,081.43    | 173,725,930.06    | -127.55      | 315,984,792.64    |

2.2 截止报告期末的股东总数、前十名股东、前十名流通股东(或无限售条件股东)持股情况 单位:股

| 截止报告期末股东总数(户)         | 57,966 |       |             |              |            |
|-----------------------|--------|-------|-------------|--------------|------------|
| 年度报告披露前第五个交易日的股东总数(户) | 55,519 |       |             |              |            |
| 前十名股东持股情况             |        |       |             |              |            |
| 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 |
| 南京栖霞建设集团股份有限公司        | 其他     | 34.33 | 360,420,600 | 0            | 无          |
| 国开行                   | 法人     | 13.06 | 137,143,880 | 0            | 无          |
| 中国银行-工商银行-建设银行        | 其他     | 2.57  | 26,999,994  | 0            | 无          |
| 中国工商银行-建设银行           | 其他     | 1.52  | 16,000,000  | 0            | 无          |
| 全国社保基金四一六组合           | 其他     | 1.01  | 10,623,603  | 0            | 无          |
| 境内自然人                 | 境内自然人  | 0.97  | 10,165,900  | 0            | 无          |
| 姚桂生                   | 境内自然人  | 0.57  | 6,000,000   | 0            | 无          |

1. 经营情况回顾

报告期内, 公司项目在南京、苏州、无锡三地, 场地由出租向自持、销售向租赁和回购并存的经营战略调整, 公司持续提升对持有物业的运营能力, 南京联动广场商业项目(原南京苏宁广场)受益于周边交通、环境和配套的较大改善, 特别是初期投入成本, 该项目已有较高回报。2014年12月, 公司完成对南京卓展投资有限公司的增资, 将其逐步推向项目的开发和运营, 未来将重点在南京、苏州、无锡等大中型配套、提升楼盘品质、促进销售的同时, 也实现了所持物业的升值。

随着公司持有型物业规模的逐年增加, 报告期内, 公司持续提升对持有物业的运营能力, 南京联动广场商业项目(原南京苏宁广场)受益于周边交通、环境和配套的较大改善, 特别是初期投入成本, 该项目已有较高回报。2014年12月, 公司完成对南京卓展投资有限公司的增资, 将其逐步推向项目的开发和运营, 未来将重点在南京、苏州、无锡等大中型配套、提升楼盘品质、促进销售的同时, 也实现了所持物业的升值。

公司经营的河埒口商业项目公司业绩持续增长, 带动公司整体业绩提升, 公司启动了中期票据发行申报工作, 有利于公司资金需求的正常释放, 江苏银行(原南京银行)、紫金农商行(原南京银行)、南京银行(原南京银行)、苏州银行(原苏州银行)的中期票据发行申报工作, 未来将对公司业绩产生积极影响。

报告期内, 公司经营的项目在南京、苏州、无锡三地, 地产由出租向自持、销售向租赁和回购并存的经营战略调整, 公司持续提升对持有物业的运营能力, 南京联动广场商业项目(原南京苏宁广场)受益于周边交通、环境和配套的较大改善, 特别是初期投入成本, 该项目已有较高回报。2014年12月, 公司完成对南京卓展投资有限公司的增资, 将其逐步推向项目的开发和运营, 未来将重点在南京、苏州、无锡等大中型配套、提升楼盘品质、促进销售的同时, 也实现了所持物业的升值。

与南京和苏州不同的, 是公司的2014年, 无锡的房地产市场波澜不惊, 土地供应明显减少, 房价总体平稳, 商品房购置力指数连续下降, 下降14%。

随着中国经济进入新常态, 房地产市场也进入新常态, 区域差异, 供需平衡和结构失衡现象更加突出, 公司项目在南京、苏州、无锡三地, 场地由出租向自持、销售向租赁和回购并存的经营战略调整, 公司持续提升对持有物业的运营能力, 南京联动广场商业项目(原南京苏宁广场)受益于周边交通、环境和配套的较大改善, 特别是初期投入成本, 该项目已有较高回报。2014年12月, 公司完成对南京卓展投资有限公司的增资, 将其逐步推向项目的开发和运营, 未来将重点在南京、苏州、无锡等大中型配套、提升楼盘品质、促进销售的同时, 也实现了所持物业的升值。

报告期内, 公司经营的项目在南京、苏州、无锡三地, 地产由出租向自持、销售向租赁和回购并存的经营战略调整, 公司持续提升对持有物业的运营能力, 南京联动广场商业项目(原南京苏宁广场)受益于周边交通、环境和配套的较大改善, 特别是初期投入成本, 该项目已有较高回报。2014年12月, 公司完成对南京卓展投资有限公司的增资, 将其逐步推向项目的开发和运营, 未来将重点在南京、苏州、无锡等大中型配套、提升楼盘品质、促进销售的同时, 也实现了所持物业的升值。

与南京和苏州不同的, 是公司的2014年, 无锡的房地产市场波澜不惊, 土地供应明显减少, 房价总体平稳, 商品房购置力指数连续下降, 下降14%。

随着中国经济进入新常态, 房地产市场也进入新常态, 区域差异, 供需平衡和结构失衡现象更加突出, 公司项目在南京、苏州、无锡三地, 场地由出租向自持、销售向租赁和回购并存的经营战略调整, 公司持续提升对持有物业的运营能力, 南京联动广场商业项目(原南京苏宁广场)受益于周边交通、环境和配套的较大改善, 特别是初期投入成本, 该项目已有较高回报。2014年12月, 公司完成对南京卓展投资有限公司的增资, 将其逐步推向项目的开发和运营, 未来将重点在南京、苏州、无锡等大中型配套、提升楼盘品质、促进销售的同时, 也实现了所持物业的升值。

与南京和苏州不同的, 是公司的2014年, 无锡的房地产市场波澜不惊, 土地供应明显减少, 房价总体平稳, 商品房购置力指数连续下降, 下降14%。

随着中国经济进入新常态, 房地产市场也进入新常态, 区域差异, 供需平衡和结构失衡现象更加突出, 公司项目在南京、苏州、无锡三地, 场地由出租向自持、销售向租赁和回购并存的经营战略调整, 公司持续提升对持有物业的运营能力, 南京联动广场商业项目(原南京苏宁广场)受益于周边交通、环境和配套的较大改善, 特别是初期投入成本, 该项目已有较高回报。2014年12月, 公司完成对南京卓展投资有限公司的增资, 将其逐步推向项目的开发和运营, 未来将重点在南京、苏州、无锡等大中型配套、提升楼盘品质、促进销售的同时, 也实现了所持物业的升值。

与南京和苏州不同的, 是公司的2014年, 无锡的房地产市场波澜不惊, 土地供应明显减少, 房价总体平稳, 商品房购置力指数连续下降, 下降14%。

与南京和苏州不同的, 是公司的2014年, 无锡的房地产市场波澜不惊, 土地供应明显减少, 房价总体平稳, 商品房购置力指数连续下降, 下降14%。