公司代码:600533　　公司简称:栖霞建设

南京栖霞建设股份有限公司

2019 年度报告摘要

一 重要提示

1 本年度报告摘要来自年度报告全文,为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划,投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定媒体上仔细阅读年度报告全文。

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。

3 公司全体董事出席董事会会议。

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。

5 经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

以2019年末股份总额1,050,000,000股为基数,向全体股东每10股派发现金红利1.00元(含税),共计派发现金105,000,000.00元。

二 公司基本情况

1 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	变更前股票简称
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	曹鑫
办公地址	江苏省南京市仙林大道99号星叶广场8号楼	江苏省南京市仙林大道99号星叶广场8号楼
电话	025-85600533	025-85600533
电子信箱	invest@chixia.com	invest@chixia.com

2 报告期公司主要业务简介

(一)报告期内公司所从事的主要业务、经营模式

公司拥有国家一级房地产开发资质,主要从事房地产开发经营、租赁及物业管理业务,致力于住宅产品的开发建设。公司项目所在地为南京、苏州、无锡三个城市,开发建设了包括多项国家示范工程在内的优秀住宅小区。公司持续推进以房地产为主业、同时谋求向产业链上下游领域寻找投资机会,力求积极稳妥地壮大公司实力,实现可持续发展的战略。

(二)行业情况说明

2019年,中央政府继续重申“房住不炒”的调控主基调,坚持住宅的居住属性,不将房地产作为短期刺激经济的手段,进一步却制投机性需求,住宅逐渐回归居住本源;在因城施策的调控准则下,各地方政府的调控精准度不断提升,因城、因区、因势施策,保证了房地产市场的整体稳定。同时,我国房地产行业运行基础制度更趋完善,住房、土地、财税三大领域的制度建设取得明显进展,为进一步落实房地产长效管理机制奠定了更加坚实的基础。

2019年,在市场流动性整体放松的大环境下,政府聚焦房地产金融风险,收紧房地产金融侧。监管部门从5月开始,严防资金通过信托、金融租赁等方式进入房地产领域;9月,国务院常务会议明确要求,地方政府专项债券资金不得用于土地储备和房地产相关领域等。多项举措向市场传递出控制房地产开发企业风险、有力提升房地产去产能化的明确信息。

2019年,房地产投资在土地购置投资及新开工拉动下表现出较强韧性;在“因城施策、平稳发展”的政策基调下,商品房销售市场表现平稳;土地市场在经历了连续三年相对火热的行情后,2019 年有所降温。根据国家统计局的数据,2019年1-12月:房地产投资增速9.9%,2018年的投资增速为9.5%,;新开工及竣工面积同比分别上升15%,2.6%;全国商品房销售金额同比增加6.5%,销售面积同比下降0.1%;土地购置面积及成交金额同比分别下降 11.4%,8.7%。

2019年,南京市在房地产政策调控温和,土地市场放量,地价回归理性,商品房市场持续回暖,量价同步提升;房地产市场平稳健康,可持续发展优势明显。2019年,无锡房地产市场需求旺盛,从成交数据来看,市场住宅成交面积突破682万方,同比下降12%,但销量依然处于高位;成交均价17879元/㎡,同比增长17.4%;土地挂牌价格一路走高,市场规模压缩。2019年,苏州重磅调控政策频出,限购限售加码,持续呈现“高压”调控状态,房地产市场由高热逐步降温,楼市需求量和成交量下行,房价平稳,土地市场新趋理性。

3 公司主要会计数据和财务指标

3.1 近3年的主要会计数据和财务指标

单位:元　币种:人民币

	2019年	2018年	本年比上年增减(%)	2017年
总资产	20,595,625,256.02	16,306,218,694.33	26.31	15,342,273,417.13
营业收入	2,289,126,074.77	2,330,529,376.12	-1.78	1,701,872,902.33
归属于上市公司股东的净利润	298,100,330.34	217,618,379.09	36.98	54,169,507.08
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	224,685,477.77	230,283,161.89	-2.43	-26,833,653.91
归属于上市公司股东的净资产	3,953,901,834.37	3,628,631,432.53	8.96	3,807,699,436.69
经营活动产生的现金流量净额	-2,331,696,555.85	1,919,254,410.65	-221.49	-1,367,256,026.68
基本每股收益(元/股)	0.2839	0.2073	36.95	0.0516
稀释每股收益(元/股)	0.2839	0.2073	36.95	0.0516
加权平均净资产收益率(%)	7.76	5.85	增加1.91个百分点	1.40

3.2 报告期分季度的主要会计数据

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	328,149,020.43	950,636,305.80	403,548,664.96	606,792,083.58
归属于上市公司股东的净利润	216,362,788.03	204,323,886.98	73,111,619.73	-195,697,964.40
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-6,986,696.18	254,985,474.16	28,675,906.38	-51,989,206.59
经营活动产生的现金流量净额	249,564,556.24	768,254,336.55	-2,168,995,527.16	-1,180,519,921.48

注:2019年一季度,公司以自有资金收购颐园传、张辉、林彦、丁秋莲、杨镇民和吴汉昌所持有的栖桐生态城镇发展股份有限公司(证券简称:栖桐股份,证券代码:002431)股份的过户登记手续办理完毕。收购前,公司持有栖桐股份的股份数为101,000,000股,占其总股本的比例为6.79%;收购完成后,公司持有栖桐股份的股份数为176,523,702股,占其总股本的比例调至11.87%,为其第二大股东,对其具有重大影响,因此,公司在2019年度对栖桐股份的投资转为长期股权投资-权益法核算。公司将以前对栖桐股份计入其他综合收益的金额结转到投资收益科目,增加一季度损益16,159.44元。

2020年1月,财政部会计准则委员会发布实务问答,第11条指出,“原持有的对被投资单位的股权投资(不具有控制、共同控制或重大影响的),按照新金融工具准则相关内容进行会计处理的,因追加投资等原因导致持股比例上升,能够对被投资单位施加共同控制或重大影响的,在转按权益法核算时,投资方应当按其确定的原股权投资的公允价值加上为取得新增投资而应支付对价的公允价值,作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的,其公允价值与账面价值之间的差额应当转入改按权益法核算的当期损益;原持有的股权投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资的,其公允价值与账面价值之间的差额以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动应当直接转入留存收益”。

公司于2019年在报时根据财政部会计准则委员会发布实务问答第11条的相关规定,将一季度对栖桐股份其他综合收益结转到投资收益科目的金额,在2019年度对当期损益进行一次性调整,由此产生的对第四季度损益的影响金额为16,159.44万元。上述调整金额16,159.44万元直接转入留存收益。

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

□适用 √不适用

4 股本及股东情况

4.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前10 名股东持股情况表

单位: 股

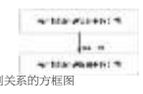
截止报告期末普通股股东总数(户)	56,192
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	61,219
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(户)	

前10名股东持股情况

股东名称(全称)	报告期内增减	期末持股数量	比例(%)	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况		股东性质
					股份状态	数量	
南京栖霞建设集团有限公司	0	360,850,600	34.37	0	质押	265,000,000	其他
南京高科股份有限公司	0	128,143,800	12.20	0	无		其他
蔡建恩	5,100,000	5,100,000	0.49	0	无		境内自然人
吴麒	131,600	4,491,600	0.43	0	无		境内自然人
南京栖霞国有资产经营有限公司	0	3,996,000	0.38	0	无		国家
南京市园林实业总公司	0	3,796,000	0.36	0	无		其他
王朝晖	786,806	3,755,009	0.36	0	无		境内自然人
张素容	929,700	2,782,200	0.26	0	无		境内自然人
高军	539,001	2,240,256	0.21	0	无		境内自然人
叶国梁	-354,500	2,230,000	0.21	0	无		境内自然人
上述股东关联关系或一致行动的说明	前十名股东和前十名流通股东中,南京栖霞国有资产经营有限公司系南京栖霞建设集团有限公司的第一大股东,为本公司的实际控制人;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。						

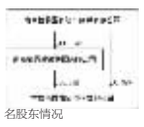
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



4.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



4.4 报告期末公司优先股股东总数及前10 名股东情况

□适用 √不适用

5 公司债券情况

√适用 □不适用

5.1 公司债券基本情况

单位:亿元　币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
南京栖霞建设股份有限公司公开发行2018年公司债券(第一期)	18栖建01	143540	2018年3月30日—4月2日	2023年4月2日	13.4	6.36	采用单利按年计息,每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付。	上海证券交易所
南京栖霞建设股份有限公司公开发行2019年公司债券(第一期)	19栖建01	155143	2019年7月11日—7月12日	2024年7月12日	1.6	5.40	采用单利按年计息,每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付。	上海证券交易所

5.2 公司债券付息兑付情况

√适用 □不适用

2019年3月22日,公司发布《南京栖霞建设股份有限公司公开发行2018年公司债券(第一期)2019年付息公告》:本期债券于2019年4月2日开始支付自2018年4月2日至2019年4月1日期间的利息,债权登记日为2019年4月1日。

5.3 公司债券评级情况

√适用 □不适用

2019年6月10日,上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具了《南京栖霞建设股份有限公司公开发行2018年公司债券(第一期)跟踪评级报告(2019)》:维持本公司的主体信用等级为AA,评级展望为稳定;维持本次债券的信用等级为AA+。

2019年6月10日,上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具了《南京栖霞建设股份有限公司公开发行2019年公司债券(第一期)信用评级报告》,经综合评定,本公司的主体信用等级为AA,评级展望为稳定;本次债券的信用等级为AA+。

5.4 公司近2年的主要会计数据和财务指标

√适用 □不适用

主要指标	2019年	2018年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	80.40	77.50	3.74
EBITDA全部债务比	0.06	0.08	-25.00
利息保障倍数	1.07	0.83	28.92

三 经营情况讨论与分析

1 报告期内主要经营情况

报告期内,公司主营的房地产开发业务实现营业收入20.80亿元,较上年减少1.92%;房地产开发业务的营业成本为11.59亿元,较上年减少2.85%;毛利率为44.28%,较上年增加0.54个百分点。

2 导致暂停上市的原因

□适用 √不适用

3 面临终止上市的情况和原因

□适用 √不适用

4 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

√适用 □不适用

(1)中华人民共和国财政部(以下简称“财政部”)于2017年颁布了修订后的《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第23号——金融资产转移》、《企业会计准则第24号——套期会计》和《企业会计准则第37号——金融工具列报》(以下简称“新金融工具准则”)。新金融工具准则要求在境内外同时上市的企业自2018年1月1日起实施,其它境内上市公司自2019年1月1日起实施。

财政部于2018年6月15日发布了《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》(财会[2018]15号),对一般企业财务报表格式进行了修订,要求执行企业会计准则的非金融企业应当按照企业会计准则和通知要求编制财务报表。

2019年4月26日,经公司第七届董事会第七次会议审议通过,公司依据财政部、中国证监会和上海证券交易所的相关规定,执行相关新会计准则、财会[2018]15号文的具体要求,调整公司相关会计政策,并自文件规定的日期开始正式执行。

根据新金融工具会计准则规定,金融资产由“四分类”改为“三分类”,要求公司按照业务模式和合同现金流量特征将所持有的金融资产划分为“以摊余成本计量的金融资产”、“以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产”和“以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产”三类;同时在初始确认时,企业可以将非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产,当该类金融资产终止确认时,之前计入其他综合收益的累计利得或损失应当转入留存收益。

根据新金融工具准则的衔接规定,公司无需重述前期可比数,但应当对期初留存收益或其他综合收益进行追溯调整。公司于2019年第一季度报告起按新金融工具准则要求进行财务报告披露,不重述2018年比较期间数据,新旧准则转换将调整2019年期初留存收益和其他综合收益。执行新金融工具准则预计将对公司2019年度财务状况和经营成果产生一定的影响。

根据《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》(财会[2018]15号),公司在财务报告中进行相应的披露并修改了财务报表中的列报。执行财会[2018]15号文仅对公司财务报表相关列报产生影响,对公司当期及前期的财务状况、经营成果和现金流量无实质性影响。

(2)财政部于2019年4月30日发布了《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2019]6号),对企业财务报表格式进行调整。2019年8月28日,经公司第七届董事会第九次会议审议通过,公司根据财政部的规定,对公司相关会计政策进行调整,依据财会[2019]6号文规定的财务报表格式编制2019年中期财务报表,并采用追溯调整法变更了相关财务报表列报。

根据财会[2019]6号文的要求调整公司相关会计政策,仅对公司财务报表的列报项目产生影响,对公司当期及前期的财务状况、经营成果和现金流量无实质性影响。

5 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

□适用 √不适用

6 与上年度财务报告相比,对财务报表合并范围发生变化的,公司应当作出具体说明。

√适用 □不适用

公司本报告期内纳入合并范围的子公司共18家,详见“九、在其他主体中的权益”。

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。

证券代码:600533　证券简称:栖霞建设　编号:临2020-015
债券简称:18栖建01　债券代码:143540
债券简称:19栖建01　债券代码:155143

南京栖霞建设股份有限公司第七届董事会第十四次会议决议公告

南京栖霞建设股份有限公司董事会
2020年4月27日

南京栖霞建设股份有限公司(以下简称“公司”)第七届董事会第十四次会议通知于2020年4月17日以电子传递方式发出,会议于2020年4月24日在南京市仙林大道99号星叶广场召开,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、2019年度总裁工作报告

表决结果:7票同意,0票反对,0票弃权。

二、2019年度董事会工作报告

表决结果:7票同意,0票反对,0票弃权。

此议案需提请公司股东大会审议。

三、2019年度财务决算报告

表决结果:7票同意,0票反对,0票弃权。

此议案需提请公司股东大会审议。

四、2019年度利润分配预案

公司决定以2019年末股份总额105,000万股为基数,向全体股东每10股派发现金红利1.0元(含税),共计派发现金105,000,000.00元。

内容详见《栖霞建设2019年度利润分配预案公告》。

表决结果:7票同意,0票反对,0票弃权。

此议案需提请公司股东大会审议。

五、支付2019年度会计师事务所报酬及2020年度续聘的议案

公司(含控股子公司)支付中汇会计师事务所(特殊普通合伙)2019年度的财务审计费用60万元,内部控制审计费用15万元。续聘该所为公司2020年度财务审计机构和内部控制审计机构。

表决结果:7票同意,0票反对,0票弃权。

此议案需提请公司股东大会审议。

六、2019年年度报告及年度报告摘要

表决结果:7票同意,0票反对,0票弃权。

此议案需提请公司股东大会审议。

七、2019年度内部控制评价报告

表决结果:7票同意,0票反对,0票弃权。

八、2019年度内部控制审计报告

表决结果:7票同意,0票反对,0票弃权。

九、2019年度企业公民报告

表决结果:7票同意,0票反对,0票弃权。

十、关于与控股股东共同投资设立南京栖霞建设工程有限公司的议案

内容详见《栖霞建设关于与控股股东共同投资设立公司暨关联交易的公告》。

关联董事江劲松先生、范业铭先生、徐水炎先生回避表决,出席会议有效表决权数为4票。

表决结果:4票同意,0票反对,0票弃权。

十一、关于2020年日常关联交易的议案

内容详见《栖霞建设2020年日常关联交易公告》。

关联董事江劲松先生、范业铭先生、徐水炎先生回避表决,出席会议有效表决权数为4票。

表决结果:4票同意,0票反对,0票弃权。

此议案需提请公司股东大会审议。

十二、在授权范围内为全资子公司提供借款担保的议案

内容详见《栖霞建设在授权范围内为全资子公司提供借款担保的公告》。

表决结果:7票同意,0票反对,0票弃权。

此议案需提请公司股东大会审议。

十三、继续为控股股东及其全资子公司提供担保的议案

内容详见《栖霞建设关于继续为控股股东及其全资子公司提供担保的公告》。

表决结果:7票同意,0票反对,0票弃权。

此议案需提请公司股东大会审议。

十四、在授权范围内为苏州星州置业有限公司提供借款担保的议案

内容详见《栖霞建设在授权范围内为苏州星州置业有限公司提供借款担保的公告》。

表决结果:7票同意,0票反对,0票弃权。

此议案需提请公司股东大会审议。

特此公告。

南京栖霞建设股份有限公司董事会
2020年4月27日

证券代码:600533　证券简称:栖霞建设　编号:临2020-016
债券简称:18栖建01　债券代码:143540
债券简称:19栖建01　债券代码:155143

南京栖霞建设股份有限公司第七届监事会第七次会议决议公告

本公司监事会及全体监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七届监事会第七次会议通知于2020年4月17日发出,会议于2020年4月24日在南京市仙林大道99号星叶广场召开,监事会成员3名,实际出席监事3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、2019年度监事会工作报告

表决结果:3票同意,0票反对,0票弃权。

二、2019年度财务决算报告

表决结果:3票同意,0票反对,0票弃权。

三、对公司2019年年度报告的书面审核意见

1、公司年度报告的编制和审议程序符合法律、法规、公司章程和公司内部管理制度的各项规定;

2、公司年度报告的内容和格式符合中国证监会和证券交易所的各项规定,所包含的信息能够从各个方面真实地反映出公司当年度的经营管理和财务状况等事项;

3、在出具本意见前,未发现参与年度报告编制和审议的人员有违反保密规定的行为。

监事会保证公司2019年年度报告及其摘要所披露的信息真实、准确、完整,承诺其中不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

表决结果:3票同意,0票反对,0票弃权。

四、2019年度内部控制评价报告

表决结果:3票同意,0票反对,0票弃权。

五、2019年度内部控制审计报告

表决结果:3票同意,0票反对,0票弃权。

六、2019年度企业公民报告

表决结果:3票同意,0票反对,0票弃权。

七、对公司2020年第一季度报告的书面审核意见

1、公司2020年第一季度报告的编制和审议程序符合法律、法规、公司章程和公司内部管理制度的各项规定;

2、公司2020年第一季度报告的内容和格式符合中国证监会和证券交易所的各项规定,所包含的信息能够从各个方面真实地反映出公司2019年第一季度的经营管理和财务状况等事项;

3、在出具本意见前,未发现参与2020年第一季度报告编制和审议的人员有违反保密规定的行为;

监事会保证公司2020年第一季度报告所披露的信息真实、准确、完整,承诺其中不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

表决结果:3票同意,0票反对,0票弃权。

八、关于公司会计政策变更的议案

按照财政部修订并发布的《企业会计准则14号—收入》(财会[2017]22 号)、财政部2019年新修订并发布的《企业会计准则第7号—非货币性资产交换》(财会[2019]8号)、《企业会计准则第12号—债务重组》(财会[2019]9号)、《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2019]6号)、《关于修订印发合并财务报表格式(2019版)的通知》(财会[2019]16号)的规定,公司进行了财务报表格式调整、非货币性资产交换准则变更、债务重组准则变更和收入准则变更。本次会计政策变更是根据财政部发布的相关通知及规定进行的合理变更,决策程序符合相关法律、法规、规范性文件及《公司章程》的规定,同意公司本次会计政策变更。

表决结果:3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监事会
2020年4月27日

证券代码:600533　证券简称:栖霞建设　编号:临2020-017
债券简称:18栖建01　债券代码:143540
债券简称:19栖建01　债券代码:155143

南京栖霞建设股份有限公司2019年度利润分配预案公告

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。

重要内容提示:

●每股分配比例:每股派发现金0.10元(含税)

●本次利润分配以实施权益分派股权登记日登记的总股本为基数,具体日期将在权益分派实施公告中明确。

●在实施权益分派的股权登记日前公司总股本发生变动的,拟维持分配每股分配比例不变,相应调整分配总额,并将另行公告具体调整情况。

一、利润分配方案内容

经中汇会计师事务所(特殊普通合伙)审计,公司经审计的2019年度归属于上市公司股东的净利润为298,100,330.34元,母公司净利润为246,927,249.90 元,母公司可供分配利润为1,588,915,204.59元。按照有关法律、法规及公司章程的规定,本次利润分配预案如下:

截至2019年12 月31日,公司总股本105,000万股,每10股派发现金红利1元(含税),合计拟派发现金红利105,000,000.00元(含税),占公司 2019年合并报表中归属于母公司股东的净利润的比例为 35.22%。本年度公司不进行资本公积金转增股本,不送红股。

如在本公告披露之日起至实施权益分派股权登记日期间,因可转债转股/回购股份/股权激励授予股份回购注销/重大资产重组股份回购注销等致使公司总股本发生变动的,公司拟维持每股分配比例不变,相应调整分配总额。如后续总股本发生变化,将另行公告具体调整情况。

本次利润分配方案尚需提交股东大会审议。

二、公司履行的决策程序

(一)董事会会议的召开、审议和表决情况

2020年4 月24日,公司召开第七届董事会第十四次会议审议并通过了《2019年度利润分配预案》,表决结果:7票同意,0票反对,0票弃权。

(二)独立董事意见

根据《公司法》、《公司章程》、中国证监会《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》及上海证券交易所的相关规定,结合会计师出具的公司2019年审计报告,独立董事认为:该利润分配预案符合《公司章程》中关于现金分红政策的有关规定,现金分红水平是合理的,符合公司的实际情况,不影响公司的持续经营,能够保障股东的合理回报并兼顾公司的可持续发展,不存在损害股东、特别是中小股东利益的情形。审议决策程序符合《公司章程》的相关规定,同意2019年度利润分配预案提请股东大会审议。

三、相关风险提示

本次利润分配预案结合了公司发展阶段、未来的资金需求等因素,不会对公司经营现金流产生重大影响,不会影响公司正常经营和长期发展。

本次利润分配预案尚需提交公司 2019 年年度股东大会审议通过后方可实施,敬请广大投资者注意投资风险。

特此公告。

南京栖霞建设股份有限公司董事会
2020年4月27日

证券代码:600533　证券简称:栖霞建设　编号:临2020-018
债券简称:18栖建01　债券代码:143540
债券简称:19栖建01　债券代码:155143

南京栖霞建设股份有限公司关于与控股股东共同投资设立公司暨关联交易的公告

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。

一、关联交易概述

为进一步延伸上下游产业链、拓展业务运作模式、寻求新的利润增长点,公司计划以自有资金5500万元人民币与公司的控股股东南京栖霞建设集团有限公司(以下简称“栖霞集团”)共同投资设立南京栖霞建设工程有限公司(暂定名,以市场监督管理机构最终核定为准,以下简称“新公司”)。新公司的注册资本为人民币10000万元,其中:公司以货币出资5500万元,占注册资本的55%;栖霞集团以货币出资4500万元,占注册资本的45%。新公司为本公司的控股子公司。

栖霞集团为本公司的控股股东,持有公司股份360,850,600股,占公司总股本的34.37%,该投资事项构成关联交易。

本次关联交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组事项,且未达到公司最近一期经审计净资产绝对值5%以上。

二、关联方介绍

1、基本情况

公司名称:南京栖霞建设集团有限公司

注册资本:20,000万元人民币

类型:有限责任公司

注册地址:南京市栖霞区和燕路251号

法定代表人:江劲松

成立日期:1993年9月7日

营业期限:1993年9月7日至2024年8月19日

经营范围:房地产项目开发、建设、销售、租赁及售后服务;工程建设管理;工程建设管理;建筑材料、装饰材料、照明灯具、金属材料、百货销售;室内装饰设计;实业投资。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

南京栖霞国有资产经营有限公司持有栖霞集团48.354%的股权,为其实际控制人。

2、最近一年又一期的主要财务指标

项目	2019年9月30日	2018年12月31日
资产总额	1,909,083,026.32	1,637,027,005.30
净资产	340,195,997.11	342,789,029.88
	2019年三季度	2018年度
营业收入	36,481,413.50	60,384,386.21
净利润	-2,509,063.47	34,893,381.52

注:上述2018年度相关数据经 中汇会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具标准无保留意见的审计报告;2019年第三季度相关数据未经审计。)

三、关联交易标的基本情况

1、拟设立公司名称:南京栖霞建设工程有限公司

2、拟设立公司注册地址:江苏省南京市栖霞区马群科技园内

3、拟设立公司注册资本:10000万元人民币

4、企业类型:有限责任公司

5、股东及股东出资情况:本公司出资5500万元,持股比例为55%;栖霞集团出资4500万元,持股比例为45%。

6、出资方式:现金

7、拟设立公司经营范围:房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包;各类工程建设活动;建设工程设计;建筑材料销售;工程管理服务;园林绿化工程施工等(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。

以上事项具体均以市场监督管理机构最终核定的资料为准。

四、关联交易的目的及对公司的影响

公司一直致力于以房地产为主业,在产业链上下游寻找机会、拓展业务运作

模式;公司的控股股东栖霞集团长期承担工程项目代建业务,在项目建设方面积累了较丰富的经验。公司与栖霞集团共同投资设立新公司,开展工程建设业务,将有助于公司延伸产业链,有利于降低综合成本,实现与房地产主营业务的相互协同,推动经营业绩的稳步提升。

公司董事会认为,公司与栖霞集团共同投资设立新公司,将可有效分散行业风险、拓宽盈利渠道,为公司增加新的利润增长点。新公司将成为公司的控股子公司,被纳入上市公司合并报表范围。

五、关联交易应当履行的审议程序

经独立董事认可,此项关联交易提交公司第七届董事会第十四次会议审议。

2020年4月24日,公司第七届董事会第十四次会议审议了《关于与控股股东共同投资设立南京栖霞建设工程有限公司的议案》,关联董事江劲松先生、范业铭先生、徐水炎先生回避表决。表决结果为:4票同意,0票反对,0票弃权。

公司独立董事茅宁先生、耿强先生、柳世平女士对此项关联交易发表的意见为:此项关联交易是在公平、合理的基础上进行的,投资事项由双方充分协商确定,有利于公司的业务协同,没有损害公司及子公司的利益,也不会影响公司及子公司的独立性,不存在损害公司和中小股东利益的行为。

根据公司章程和《上海证券交易所股票上市规则》的相关规定,本次关联交易金额未达到公司最近一期经审计净资产的5%,无需提交股东大会审议。

特此公告。

南京栖霞建设股份有限公司董事会
2020年4月27日

证券代码:600533　证券简称:栖霞建设　编号:临2020-019
债券简称:18栖建01　债券代码:143540
债券简称:19栖建01　债券代码:155143

南京栖霞建设股份有限公司2020年日常关联交易公告

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。

重要内容提示:

●本次日常关联交易尚需提交股东大会审议。

●本次关联交易是与公司日常经营相关的关联交易,属于正常经营行为,以市场价格、国家收费标准或行业惯例为基础协商定价,公平合理,不会对公司本

期以及未来的财务状况、经营成果产生大的影响,也不会影响上市公司的独立性,公司不会因此而对关联方产生依赖。

一、日常关联交易基本情况

(一)日常关联交易履行的审议程序

2020年,因房地产项目开发建设需要,本公司拟继续从关联方南京星叶门窗有限公司购买铝合金门窗、塑钢门窗等,拟从南京住宅产业产品展销中心、南京栖霞建设集团建材实业有限公司购买涂料、保温材料、墙地砖、装修等建筑材料,同时聘请关联方棕榈生态城镇发展股份有限公司(证券代码:002431,证券简称:棕榈股份)、南京东方建设监理有限公司、南京栖霞建设集团有限公司(或其全资子公司南京栖云置业顾问有限公司)为本公司提供园林绿化、工程监理和营销代理业务。

经独立董事认可,此项关联交易提交公司第七届董事会第六次会议审议。2020年4月24日,公司第七届董事会第十四次会议审议了《关于2020年日常关联交易的议案》,会议应到董事7名,实到董事7名,关联董事江劲松先生、范业铭先生、徐水炎先生回避表决,其他董事一致表决通过了此项议案。表决结果:4票同意,0票反对,0票弃权。

公司独立董事茅宁先生、耿强先生、柳世平女士对此项关联交易发表的意见为:此项关联交易是在公平、互利的基础上进行的,对上市公司及全体股东是公平的,不存在损害中小股东利益的情况,此项交易符合公司和全体股东的利益。关联交易表决程序合法有效。

该议案尚需提交2019 年度股东大会审议,关联股东将对相关议案回避表决。

(二)前次日常关联交易的预计和执行情况

币种:人民币　单位:万元

关联交易类别	按产品或劳务等进一步划分	关联人	2019年预计的金额	2019年实际发生金额	预计金额与实际发生金额差异较大的原因
采购原材料	铝合金门窗、塑钢门窗等	南京星叶门窗有限公司	3000	2088.38	南京星叶枫庭项目(G46地块)、无锡桥庭项目、无锡东方天郡项目门窗工程和精装修工程的进度较计划放缓
	涂料、保温材料、墙地砖、装修等建筑材料	南京住宅产业产品展销中心、南京栖霞建设集团建材实业有限公司	4500	2058.92	
接受关联人提供的劳务	园林绿化	棕榈生态城镇发展股份有限公司	4000	908.13	部分付款于2020年春节前完成
	工程监理	南京东方建设监理有限公司	800	264.54	/
	营销代理	南京星叶房地产营销有限公司、南京栖云置业顾问有限公司	500	162.28	
合计			12800	5482.25	/

(三)本次日常关联交易

1、预计金额和类别

币种:人民币　单位:万元

关联交易类别	按产品或劳务等进一步划分	关联人	预计2020年的金额	占同类交易的比例	2020年年初至披露日与关联人累计已发生的交易金额	2019年实际发生金额	占同类交易的比例
采购原材料	铝合金门窗、塑钢门窗等	南京星叶门窗有限公司	2500	8%	68.46	2088.38	8.60%
	涂料、保温材料、墙地砖、装修等建筑材料	南京住宅产业产品展销中心、南京栖霞建设集团建材实业有限公司	4500	13.5%	139.72	2058.92	8.48%
接受关联人提供的劳务	园林绿化	棕榈生态城镇发展股份有限公司	4000	2%	1785.23	908.13	0.17%
	工程监理	南京东方建设监理有限公司	600	0.3%	403.05	264.54	0.05%
	营销代理	南京星叶房地产营销有限公司、南京栖云置业顾问有限公司	400	8.8%	0	162.28	8.76%
合计			12000	/	2396.46	5482.25	/

二、关联方介绍和关联关系

1、关联方基本情况

币种:人民币　单位:万元

关联方名称	注册地址	注册资本	法人代表	主营业务
南京栖霞建设集团建材实业有限公司	南京市栖霞区马群街道马群科技园内	5000	何勇智	建筑材料销售;门窗及其他住宅部分配件销售、安装、售后服务;经济信息咨询。
南京星叶门窗有限公司	南京市栖霞区马群街道马群科技园内	1000	何勇智	建筑门窗、遮阳门窗及住宅部配件的生产、销售、安装服务;建筑材料销售。
南京住宅产业产品展销中心	南京市栖霞区和燕路251号	1000	何勇智	展示和销售国家2000年小康城乡住宅科技产业工程和国家级示范工程推荐使用的住宅产品及国内外先进优质、高科技新型建材和住宅配套产品、涂料。
棕榈生态城镇发展股份有限公司	广东省中山市小榄镇绩西祥丰中路21号	148,698.5450	林从孝	既圩化建设投资;城镇及城市基础设施的规划设计、配套建设、产业策划运营;生态环境治理、土壤修复、水处理;智能服务;项目投资、投资管理;市政工程、园林绿化工程施工和园林养护;风景园林规划设计、城乡规划设计、旅游规划设计、建筑设计、市政工程设计、园林工程监理;销售园林工程材料及园艺用品等。
南京东方建设监理有限公司	南京市栖霞区和燕路251号	500	王小青	工程监理;工程项目管理。
南京星叶房地产营销有限公司	南京市栖霞区和燕路251号	51	张冰	房地产经纪代理(仅限南京地区经营)、服务、商品房销售;企业形象设计、策划;投资咨询代理。
南京栖云