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

2020 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2020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

2020年，中央坚持“房住不炒”调控基调不变。上半年，受新冠肺炎疫情影响，经济面临较大下行压力，中央加大逆周期调节力度，宽松的货币环境，叠加各地频繁出台房地产相关扶持政策，市场快速恢复，热点城市地价、房价出现不稳定预期。下半年起，房地产调控政策有所转向，中央强调不将房地产作为短期刺激经济的手段，稳地价、稳房价、稳预期，多个房价、地价不稳的城市先后升级调控政策，力促市场理性回归。房地产长效机制继续加速建立，土地管理制度改革持续推进，多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度加快建立，为市场长期稳定健康发展奠定更坚实基础。

2020年，房地产金融监管持续强化，房地产金融政策保持连续性、一致性和稳定性，加快建立房地产金融长效管理制度，遏制房地产金融化泡沫化，下半年房地产金融监管整体逐渐收紧，“三道红线”试点实施，严格限制保险资金、小额贷款公司贷款、商业银行互联网贷款等用于房地产相关领域，个人消费贷、信用贷监管收紧。2020年底，央行和银保监会发布《关于建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度的通知》，继续落实房地产金融审慎管理制度。

2020年一季度，在全球持续宽松的背景下，以长三角与大湾区核心城市为首，房价显著上涨。随着这些区域核心城市热度逐渐扩散，叠加年内多地在房地产供给侧和需求侧给与的支持政策，全国商品房销售自二季度之后开始迅速回暖并持续超预期，最终全年销售面积与均价均实现正增长。虽然三季度部分房价涨幅过快的城市迎来了密集调控潮，但不改全年整体回暖的趋势。全年全国商品房销售面积和销售额分别为17.6亿平方米、17.36万亿，同比增长6%、8.7%；其中，住宅销售面积和销售额分别为15.5亿平方米、15.46万亿，同比增长2%、10.8%。2020年商品房销售额的增速显著高于销售面积增速，主要是住宅均价的同比增长较快。

2020年，全国房屋新开工面积为22.4亿平方米，同比下降1.2%；其中，住宅新开工面积为16.4亿平方米，同比下降1.9%。全国房屋施工面积为92.7亿平方米，同比增长3.7%；其中，住宅施工面积为65.6亿平方米，同比增长4.4%。全国房屋竣工面积为9.1亿平方米，同比下降为4.9%；其中，住宅竣工面积为6.6亿平方米，同比下降3.1%。房地产行业开发投资指标表现出一定的韧性。

2020年，从土地市场来看，全年招拍挂成交土地出让金8.05万亿，同比增长18.8%，其中住宅用地出让金6.62万亿，同比增长19.2%；全年招拍挂出让规划建筑面积49.25亿㎡，同比增长14.9%，其中住宅用地23.1亿㎡，同比增长12.4%。分化态势明显，从区域来看，长三角和大湾区的土地成交火热，量价齐升。全年招拍挂土地成交的平均楼面价（所有用地类型）为1635元/㎡，同比增长3.4%；住宅类用地成交的平均楼面价为2867元/㎡，同比增长6%。各线城市楼面价均有上涨，但结构性分化较大，核心城市群三线城市涨幅最大，其住宅用地全年楼面均价3580元/㎡，同比上涨了18.1%。

2020年，南京市场在疫情缓解后回暖明显，全年成交量与成交均价均有所上涨，“宁九条”新政于7月底出台，一定程度上降低了市场热度，在推盘速度加快的影响下，年底出现翘尾行情；全年地块总成交面积1118万平方米，成交金额2035亿元，同比上涨23%，创下了近十年的新高，排名全国第四位。2020年，无锡商品住宅成交均价19841元/㎡，同比上涨10.97%，创历史新高，受疫情和调控因素影响，供应量、成交量为三年来最低；土地总成交面积368.8万㎡，总成交金额750.2亿元，同比上涨57.4%，创下了近年新高；2020年，苏州市场呈现先抑后扬、稳步回升的特征；市区全年合计出让土地面积512.63万平方米，总出让金额1128.71亿元，仍保持土地供应高位。

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

	2020年	2019年	本年比上年增减(%)	2018年
总资产	22,117,636,722.68	20,595,625,256.02	7.39	16,306,218,694.33
营业收入	3,294,698,994.57	2,289,126,074.77	43.93	2,330,529,376.12
归属于上市公司股东的净利润	326,477,927.23	298,100,330.34	9.52	217,618,379.09
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	253,611,208.23	224,685,477.77	12.87	230,283,161.89
归属于上市公司股东的净资产	4,162,678,184.10	3,953,901,834.37	5.28	3,628,631,432.53
经营活动产生的现金流量净额	-233,667,493.08	-2,331,696,555.85		1,919,254,410.65
基本每股收益（元／股）	0.3109	0.2839	9.51	0.2073
稀释每股收益（元／股）	0.3109	0.2839	9.51	0.2073
加权平均净资产收益率（%）	8.09	7.76	增加0.33个百分点	5.85

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	852,890,716.40	241,119,112.01	1,513,817,487.90	686,871,678.26
归属于上市公司股东的净利润	144,471,220.04	74,393,687.35	64,142,288.15	43,470,731.69
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	121,976,831.74	45,535,751.95	56,985,801.38	29,112,823.16
经营活动产生的现金流量净额	-233,111,306.54	-764,964,477.84	1,277,032,329.15	-507,930,486.28

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

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）	53,947
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）	50,914
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	157,500,000	其他
南京高科股份有限公司	0	128,143,800	12.20	0	无		其他
高军	2,326,400	4,566,656	0.43	0	无		境内自然人
吴麒	10,400	4,502,000	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
俞雄伟	2,114,441	3,462,559	0.33	0	无		境内自然人
王朝晖	-337,500	3,417,509	0.33	0	无		境内自然人
叶国梁	0	2,230,000	0.21	0	无		境内自然人
沈德明	2,200,000	2,200,000	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

4.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

4.4 报告期末公司优先股股东总数及前10 名股东情况

5 公司债券情况

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	2018/3/30—4/2	2023/4/2	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	2019/7/11—7/12	2024/7/12	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
南京栖霞建设股份有限公司2020年公开发行公司债券（第一期）	20栖建01	175430	2020/12/3—12/4	2025/12/4	3	5.00	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

2020年3月24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）2020年付息公告》：本期债券于2020年4月2日开始支付自2019年4月2日至2020年4月1日期间的利息，债权登记日为2020年4月1日。

2020年7月2日，公司发布《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）2020年付息公告》：本期债券于2020年7月13日开始支付自2019年7月12日至2020年7月11日期间的利息，债权登记日为2020年7月10日。5.3 公司债券评级情况

2020年6月24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及其发行的18栖建01与19栖建01跟踪评级报告》，维持本公司AA主体信用等级，评级展望为稳定；维持公司债券AA+信用等级。

2020年12月1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2020年公开发行公司债券（面向专业投资者）（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；本期债券的信用等级为AA+。

5.4 公司近2年的主要会计数据和财务指标

主要指标	2020年	2019年	本期比上年同期增减（%）
资产负债率（%）	80.79	80.40	0.49
EBITDA全部债务比	0.07	0.06	16.67
利息保障倍数	0.85	1.07	-20.56

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30.28亿元，较上年增加45.61%；房地产开发业务的营业成本为20.25亿元，较上年增加74.76%；毛利率为33.12%，较上年减少11.16个百分点。

2 导致暂停上市的原因

3 面临终止上市的情况和原因

4 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

财政部于2019年4月30日、2019年9月19日分别发布了《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）和《关于修订印发合并财务报表格式（2019版）的通知》（财会[2019]16号），对合并财务报表格式进行了修订，要求执行企业会计准则的企业应当结合通知及附件要求对合并财务报表项目进行相应调整，并适用于企业2019年度合并财务报表及以后期间的合并财务报表。

财政部于2019年5月9日发布了《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》（财会[2019]8号），要求执行企业会计准则的企业自2019年6月10日起执行，同时对2019年1月1日至该准则施行日之间发生的非货币性资产交换，根据该准则进行调整。

财政部于2019年5月16日发布了《企业会计准则第12号——债务重组》（财会[2019]9号），要求执行企业会计准则的企业自2019年6月17日起执行，同时对2019年1月1日至该准则施行日之间发生的债务重组，根据该准则进行调整。

财政部于2017年7月5日发布了新收入准则，根据财政部要求，在境内外同时上市的企业以及境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自2018年01月01日起施行；其他境内上市企业，自2020年01月01日起施行；执行企业会计准则的非上市企业，自2021年01月01日起施行。

2020年4月24日，公司第七届董事会第十四次会议审议通过了《关于公司会计政策变更的议案》，公司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，进行财务报表格式调整、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。

本次会计政策变更仅对财务报表格式和部分科目列示产生影响，不涉及以往年度的追溯调整，对公司财务状况、经营成果不产生重大影响。

5 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

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。

本公司2020年度纳入合并范围的子公司共22家，详见“九、在其他主体中的权益”。与上年度相比，本公司本年度合并范围增加4家，转让1家，详见“八、合并范围的变更”。

证券代码:600533 证券简称:栖霞建设 编号:临2021-005
债券简称:19栖建01 债券代码:155143
债券简称:20栖建01 债券代码:175430
债券简称:21栖建01 债券代码:175681

南京栖霞建设股份有限公司 第七届董事会第二十四次会议决议公告

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七届董事会第二十四次会议通知于2021年4月16日以电子传递方式发出，会议于2021年4月28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、2020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、2020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、2020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、2020年度利润分配预案
公司决定以2020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2020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2020年度会计师事务所报酬及2021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）2020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2021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、2020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、2020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、2020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、2020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2021年日常关联交易的议案
内容详见《栖霞建设2021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。

十一、在授权范围内为控股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控股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。

十二、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》。
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。

十三、关于拟变更注册地址及修订《公司章程》的议案
内容详见《栖霞建设关于拟变更注册地址及修订<公司章程>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、在授权范围内为南京星发房地产开发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南京星发房地产开发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。

十五、2021年第一季度报告
表决结果：7票同意，0票反对，0票弃权。

十六、关于召开2020年年度股东大会的议案
公司将于2021年5月31日召开2020年年度股东大会，审议第二项至第六项、第十项至第十四项议案。
本次年度股东大会召开日期及股权登记日等具体事项详见《栖霞建设关于召开2020年年度股东大会的通知》。
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
2021年4月30日

证券代码:600533 证券简称:栖霞建设 编号:临2021-010
债券简称:19栖建01 债券代码:155143
债券简称:20栖建01 债券代码:175430
债券简称:21栖建01 债券代码:175681

南京栖霞建设股份有限公司 关于拟变更注册地址及修订《公司章程》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。

南京栖霞建设股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）于2021年4月28日召开第七届董事会第二十四次会议审议通过了《关于拟变更公司注册地址及修订<公司章程>的议案》，该议案尚需提交公司股东大会审议。现将具体情况公告如下：

一、公司变更注册地址情况

鉴于公司已租赁南京市栖霞区仙林大道99号星叶广场8幢第二、三、四层和负一层为办公场所（具体内容详见《南京栖霞建设股份有限公司关于与控股股东的全资子公司签订办公场所租赁合同暨关联交易的公告》（临2020-027）），公司的注册地址需进行变更。根据《公司法》、《上市公司章程指引（2019年修订）》有关规定，并结合公司的实际情况，公司拟将注册地址由“江苏省南京市和燕路251号”变更为“江苏省南京市仙林大道99号8幢-1、2、3、4层”，本次变更注册地址最终以市场监督管理机构核定为准。

二、《公司章程》修订情况

鉴于公司拟变更注册地址，公司拟对《公司章程》的相关条款进行修订，具体如下：

原《公司章程》第五条
第五条 公司住所：江苏省南京市和燕路251号，邮政编码：210037
现拟对上述条款修订如下：
第五条 公司住所：江苏省南京市仙林大道99号8幢-1、2、3、4层，邮政编码：210046

上述条款的修订尚需提交公司2020年度股东大会审议，董事会提请股东大会授权公司管理层据此办理工商变更登记等相关事宜，本次变更内容和相关章程条款的修订最终以市场监督管理机构核定为准。

特此公告。

南京栖霞建设股份有限公司董事会
2021年4月30日

证券代码:600533 证券简称:栖霞建设 编号:临2021-006
债券简称:19栖建01 债券代码:155143
债券简称:20栖建01 债券代码:175430
债券简称:21栖建01 债券代码:175681

南京栖霞建设股份有限公司 第七届监事会第十次会议决议公告

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十次会议通知于2021年4月16日发出，会议于2021年4月28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、2020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、2020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2020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2020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、2020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、2020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、2020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2021年第一季度报告的书面审核意见
1、公司2021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2021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2021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2021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2021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。
特此公告。

南京栖霞建设股份有限公司监事会
2021年4月30日

证券代码:600533 证券简称:栖霞建设 编号:临2021-008
债券简称:19栖建01 债券代码:155143
债券简称:20栖建01 债券代码:175430
债券简称:21栖建01 债券代码:175681

南京栖霞建设股份有限公司2021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、经营成果产生较大的影响，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

2021年，公司拟继续从关联方南京星叶门窗有限公司、南京星叶建材有限公司、南京栖霞建设集团建材实业有限公司购买塑钢门窗、铝合金门窗、涂料、保温材料、墙地砖、装修等建材，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、南京星叶房地产营销有限公司（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二十四次会议审议。2021年4月28日，公司第七届董事会第二十四次会议审议了《关于2021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2020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	按产品或劳务进一步划分	关联人	2020年预计的金额	2020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	2500	1253.31	工程结算滞后
	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	3664.43	/
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	1186.69	项目园林绿化工程延迟
	工程监理	南京东方建设监理有限公司	600	403.05	/
	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	120.00	
合计			12000	6627.48	/

注：2020年12月，南京住宅产业产品展销中心更名为“南京星叶建材有限公司”。

（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2021年的金额	占同类交易的比例	2021年年初至披露日与关联人累计已发生的交易金额	2020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	3000	12%	872.54	1253.31	5.16%
	涂料、保温材料、墙地砖、装修等建筑材料	南京星叶建材有限公司、南京栖霞建设集团建材实业有限公司	12000	48%	3805.50	3664.43	15.09%
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	3000	2%	909.55	1186.69	0.45%
	工程监理	南京东方建设监理有限公司	600	0.4%	0	403.05	0.15%
	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	10%	0	120.00	2.6%
合计			19000	/	5587.59	6627.48	/

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。
南京星叶建材有限公司	南京市栖霞区和燕路251号	1000	何勇智	一般项目：涂料销售（不含危险化学品）；建筑材料销售；轻质建筑材料销售；保温材料销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照自主开展经营活动）。
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	城镇化建设投资；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。
南京栖云置业顾问有限公司	南京市栖霞区马群街道马群科技园内	50	张冰	房地产经纪代理、服务；企业形象设计、策划；投资咨询。

2、2020年度的主要财务数据（未经审计）

单位：元 币种：人民币

公司名称	总资产	净资产	营业收入	净利润
南京栖霞建设集团建材实业有限公司	370,272,019.64	44,898,824.86	82,684,602.93	53,615,067.63
南京星叶门窗有限公司	45,286,760.22	20,234,886.09	21,389,554.85	2,549,877.76
南京星叶建材有限公司	17,531,984.02	15,323,124.79	8,656,982.32	1,716,137.04
南京东方建设监理有限公司	8,025,648.26	7,978,982.82	5,569,021.32	-2,053,941.23
南京星叶房地产营销有限公司	8,636,614.73	8,485,170.65	1,013,865.69	212,455.88
南京栖云置业顾问有限公司	4,962,069.27	4,961,351.36	196,138.62	159,554.25

单位：元 币种：人民币

公司名称	总资产	归属于上市公司股东的所有者权益	营业收入	归属于上市公司股东的净利润
棕榈生态城镇发展股份有限公司	16,453,602,444.20	4,560,963,039.21	4,821,153,800.69	44,242,110.89

棕榈股份的相关财务数据详见《棕榈生态城镇发展股份有限公司2020年年度报告》。

3、关联关系

（1）本公司的控股股东为南京栖霞建设集团有限公司（以下简称“栖霞集团”），持有公司股份360,850,600股，占公司总股本的34.37%。

关联方名称	与本公司的关系	备注
南京栖霞建设集团建材实业有限公司	受本公司控股股东控制	栖霞集团持有其100%的股权
南京星叶门窗有限公司	受本公司控股股东控制	栖霞集团全资子公司南京栖霞建设集团建材实业有限公司持有其100%的股权
南京星叶建材有限公司	受本公司控股股东控制	栖霞集团持有100%的股权
南京东方建设监理有限公司	受本公司控股股东控制	栖霞集团持有99%的股权
南京星叶房地产营销有限公司	受本公司控股股东控制	栖霞集团持有90%的股权
南京栖云置业顾问有限公司	受本公司控股股东控制	南京星叶房地产营销有限公司持有其100%股权

（2）公司合计持有棕榈股份的股份数为176,523,702股，占其总股本的比例为11.87%，为棕榈股份的第二大股东。

4、关联方履约能力

以上关联方财务状况良好，将能够履行与公司达成的各项协议，因此，公司认为不存在履约风险。

三、关联交易的主要内容和定价政策

关联人	关联交易的主要内容和定价政策
南京星叶门窗有限公司	本公司购买铝合金门窗、塑钢门窗等。公司根据房地产项目开发进度及建设需要确定购买量，分期签订购货协议。定价原则为行业同类、同档次产品的市场价格。结算方式为根据购货协议约定预付部分价款，根据建设需要分期送货，货送现场后根据实际送货量结算货款。
南京星叶建材有限公司、南京栖霞建设集团建材实业有限公司	本公司购买涂料、保温材料、墙地砖、装修等建筑材料。公司根据房地产项目开发进度及建设需要确定购买量，分期签订购货协议。定价原则为行业同类、同档次产品的市场价格。结算方式为根据购货协议约定预付部分价款，根据建设需要分期送货，货送现场后根据实际送货量结算货款。
棕榈生态城镇发展股份有限公司	该公司通过招投标或者双方公平协商方式签订工程施工、设计合同，为本公司项目提供园林设计、园林施工及养护等服务。园林设计定价原则：根据行业标准和项目所在地的发展水平，结合项目标的定位、工程投资额，设计要求等因素，双方共同协商达成。园林施工、养护定价原则：根据项目所在地的园林行业定额收费标准，结合当地的市场价格水平，双方共同协商达成。
南京东方建设监理有限公司	该公司通过南京市建筑工程交易中心向本公司的工程项目投标获取监理项目，中标后与本公司签订监理合同，为本公司提供工程监理服务。监理服务按国家收费标准收费，并根据实际工程进度结算监理费。
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	该公司与本公司签订营销代理服务协议，服务内容为房地产前期项目定位、客群定位、营销推广、销售代理、咨询服务等方面。该公司根据行业惯例及竞标结果收取服务费。财务结算方式以销售回笼资金按季度结算。

四、交易目的和交易对上市公司的影响

关联人	交易目的
南京星叶门窗有限公司	该公司与本公司建立了良好的合作关系，能够保证所供应的铝合金门窗、塑钢门窗等建材的质量，并且供货及时，售后服务便捷。
南京星叶建材有限公司、南京栖霞建设集团建材实业有限公司	该公司与本公司建立了良好的合作关系，能够保证所供应的涂料等建材的质量，并且供货及时，售后服务便捷。
棕榈生态城镇发展股份有限公司	该公司是一家以风景园林景观规划设计和景观营造、苗木销售为主业的企业，主要从事与园林规划设计、园林绿化、园林建筑、喷泉、市政工程；种植、销售花卉苗木、阴生植物，业务涵盖了风景园林项目建设的全过程。公司在国内以及全球创造各类园林作品超过15000多件，在赢得广大客户与业主的赞誉与口碑的同时，也在业内树立了极具影响力的品牌形象。该公司与本公司建立了良好的合作关系，通过招投标持续为本公司提供园林设计、园林施工及养护等服务。
南京东方建设监理有限公司	该公司拥有专业的工程技术人才，能够为本公司的工程建设质量、工期控制提供有效的服务，该公司可以通过招投标持续为本公司提供工程监理服务。
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	该公司拥有专业的营销技术人才，能按照公司要求，提供咨询服务，保证公司品牌建设。该公司长期储备优质客源，搭建公司资源平台，并结合细分市场分析，为项目的前期定位、决策提供参考依据。

以上关联交易是在公平、互利的基础上进行的，未损害上市公司的利益，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。

五、备查文件目录

1、董事会决议以及经董事签字的会议记录；

2、经独立董事签字确认的独立董事意见。

南京栖霞建设股份有限公司董事会
2021年4月30日

证券代码:600533 证券简称:栖霞建设 编号:临2021-009
债券简称:19栖建01 债券代码:155143
债券简称:20栖建01 债券代码:175430
债券简称:21栖建01 债券代码:175681

南京栖霞建设股份有限公司 在授权范围内为控股子公司提供借款担保的公告

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。

重要内容提示：

被担保人名称：南京迈燕房地产开发有限公司、南京星汇房地产开发有限公司、南京星悦房地产开发有限公司、苏州卓辰置业有限公司、无锡锡山栖霞建设有限公司、无锡新硕置业有限公司、苏州星州置业有限公司本次担保金额及已实际为其提供的担保余额：提供担保的总授权额度不超过40.05亿元人民币（具体额度见下表），担保授权（签署担保合同）的时间截至2022年6月30日。截止2021年4月28日，本公司实际为上述公司提供的担保余额为17.59亿元人民币。

本次担保是否有反担保：无

对外担保逾期的累计数量：无

该议案尚需提交股东大会审议

一、担保情况概述

（一）担保基本情况

因项目开发建设需要，本公司的控股子公司需不定期地向银行等金融机构申请借款，并由本公司提供担保。为支持控股子公司的发展，本公司授权董事长，在不超过以下授权范围内，可以签署为控股子公司提供借款担保的协议或办理其他有关手续（其中：为南京星汇房地产开发有限公司提供的借款担保在本公司所持有的股权比例范围内），超出授权额度范围外的担保，本公司将根据有关规定另行履行决策程序。本次授权截止日为2022年6月30日。

具体授权担保额度如下：

控股子公司	持股比例	级次	2021年授权担保额度	2021年4月28日公司的担保余额
南京迈燕房地产开发有限公司	100%	一级	不超过9.0亿元	8.6亿元
南京星汇房地产开发有限公司	51%	一级	不超过5.0亿元	4.8亿元
南京星悦房地产开发有限公司	100%	一级	不超过10.0亿元	0
苏州卓辰置业有限公司	100%	一级	不超过1.35亿元	1.35亿元
无锡锡山栖霞建设有限公司	100%	一级	不超过2.0亿元	0
无锡新硕置业有限公司	100%	二级	不超过10.0亿元	2.84亿元
苏州星州置业有限公司	100%	二级	不超过2.7亿元	0
合计			不超过40.05亿元	17.59亿元

截至2021年4月28日，本公司的对外担保累计金额为29.4亿元人民币，占公司最近经审计净资产的69.2%。

（二）本担保事项履行的内部决策程序

2021年4月28日，公司第七届董事会第二十四次会议审议通过了《在授权范围内为控股子公司提供借款担保的议案》，表决结果：7票同意，0票反对，0票弃权。该议案还将提交股东大会审议。

二、被担保人基本情况及财务状况

（一）基本情况

单位：元 币种：人民币

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
南京迈燕房地产开发有限公司（以下简称：“南京迈燕”）	房地产开发	商品房	20,000.00	100	南京上城名苑、南京G53项目
南京星汇房地产开发有限公司（以下简称：“南京星汇”）	房地产业	商品房	10,000.00	51	南京栖樾府
南京星悦房地产开发有限公司（以下简称：“南京星悦”）	房地产业	商品房	10,000.00	100	南京2019G17地块
苏州卓辰置业有限公司（以下简称：“苏州卓辰”）	房地产开发	商品房	30,000.00	100	苏州栖庭
无锡锡山栖霞建设有限公司（以下简称：“无锡锡山”）	房地产开发	商品房	50,000.00	100	无锡东方天郡
无锡新硕置业有限公司（以下简称：“无锡新硕”）	房地产业	商品房	10,000.00	100	无锡天樾雅苑
苏州星州置业有限公司（以下简称：“苏州星州”）	房地产业	商品房	5,000.00	100	苏州栖园

（二）最近一年又一期的财务状况

1、2021年第一季度的财务状况（未经审计）

单位：元 币种：人民币

公司名称	总资产	净资产	资产负债率	营业收入	净利润
南京迈燕	2,249,814,911.39	1,033,617,720.76	54.06%	–	-3,197,820.22
南京星汇	3,780,896,482.28	61,607,022.60	98.37%	320.00	-6,542,126.27
南京星悦	1,112,831,958.09	96,834,763.29	91.30%	–	-802,821.35
苏州卓辰	345,775,908.99	192,450,327.76	44.34%	9,486,473.35	-1,889,598.37
无锡锡山公司	1,291,862,493.25	759,623,363.68	41.20%	33,390,020.72	6,709,679.87
无锡新硕	1,653,621,199.44	88,008,601.60	94.68%	–	-2,474,530.70
苏州星州	572,651,530.08	41,923,803.96	92.68%	–	-1,996,041.87

2、2020年度的财务状况（经审计）

单位：元 币种：人民币

公司名称	总资产	净资产	资产负债率	营业收入	净利润
南京迈燕	2,209,903,399.17	1,036,815,540.98	53.08%	–	-3,344,775.03
南京星汇	3,539,765,702.86	68,149,148.87	98.07%	–	-30,631,617.18
南京星悦	1,109,849,899.41	97,637,584.64	91.20%	–	-2,012,239.52
苏州卓辰	350,778,983.14	194,339,926.13	44.60%	13,481,692.83	-15,527,075.68
无锡锡山	1,426,617,481.69	752,913,683.81	47.22%	2,104,039,843.37	272,230,160.50
无锡新硕	1,567,017,449.56	90,483,132.30	94.23%	458,974.91	-7,632,519.17
苏州星州	573,006,435.83	43,919,845.83	92.34%	–	-6,049,036.65

注：①被担保人的项目开发和销售情况详见公司2020年年度报告。

②苏州卓辰可售开发产品较少，利息费用和投资性房地产摊销金额较大，未实现盈利。

③鉴于南京G53项目尚未开盘销售，南京栖樾府、无锡天樾雅苑、苏州栖园尚未竣工交付，南京2019G17地块尚未开工建设，南京迈燕、南京星汇、南京星悦、无锡新硕、苏州星州未实现盈利。

三、担保协议的主要内容

本公司授权董事长，在不超过前述授权范围内，可以签署为控股子公司提供借款担保的协议或办理其他有关手续（其中：为南京星汇房地产开发有限公司提供的借款担保在本公司所持有的股权比例范围内），超出授权额度范围外的担保，本公司将根据有关规定另行履行决策程序。本次授权截止日为2022年6月30日。

四、董事会意见

董事会认为，此项担保为对控股子公司向银行及非银行等金融机构申请项目建设所需借款提供担保，且被担保方的资产质量较好，经营情况正常，信用良好。苏州卓辰旗下的星叶生活广场出租率有望得到提高，公司资产质量良好；南京栖樾府、无锡天樾雅苑、苏州栖园项目去化良好。

五、累计对外担保数量及逾期担保的数量

截至2021年4月28日，本公司的对外担保累计金额为29.4亿元人民币，占公司最近经审计净资产的69.2%：其中：为控股股东南京栖霞建设集团有限公司提供担保2.1亿元人民币，为南京栖霞建设集团有限公司的全资子公司南京栖霞建设集团科技发展有限公司和南京栖霞建设集团建材实业有限公司分别提供担保4.4亿元和0.9亿元，为本公司的控股子公司提供的担保为17.59亿元人民币，为本公司的参股公司南京星发房地产开发有限公司提供的担保为4.41亿元人民币，未有逾期担保。以上担保均符合中国证监会的有关规定，不存在违规担保。

六、备查文件

公司第七届董事会第二十四次会议决议

特此公告。

南京栖霞建设股份有限公司董事会
2021年4月30日

证券代码:600533 证券简称:栖霞建设 编号:临2021-013
债券简称:19栖建01 债券代码:155143
债券简称:20栖建01 债券代码:175430
债券简称:21栖建01 债券代码:175681

南京栖霞建设股份有限公司 关于续聘会计师事务所的公告

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。

重要内容提示：

拟聘任的会计师事务所名称：中汇会计师事务所（特殊普通合伙）

2021年4月28日，南京栖霞建设股份有限公司（以下简称“公司”）召开第七届董事会第二十四次会议，审议并通过了《支付2020年度会计师事务所报酬及2021年度续聘的议案》：公司拟续聘中汇会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“中汇”）为公司2021年度财务审计机构和内部控制审计机构。现将相关事宜公告如下：

一、拟聘任会计师事务所的基本情况

（一）机构信息

1.基本信息

中汇会计师事务所创立于1992年，2013年12月转制为特殊普通合伙，管理总部设立于杭州，系原具有证券、期货业务资格的会计师事务所之一，长期从事证券服务业务。

会计师事务所名称：中汇会计师事务所（特殊普通合伙）

成立日期：2013年12月19日

组织形式：特殊普通合伙

注册地址：杭州市江干区新业路8号华联时代大厦A幢601室

执业资质：会计师事务所执业证书

是否曾从事过证券服务业务：是

2.人员信息

中汇首席合伙人余强，截至2020年12月31日，合伙人69人，注册会计师人数665人（近一年新增88人），上年度末签署过证券服务业务审计报告的注册会计师人数169人。

3.业务规模

最近一年（2019年度）经审计的收入总额：68,665万元，

最近一年审计业务收入：52,004万元，

最近一年证券业务收入：19,263万元

上年度（2019年年报）上市公司审计客户家数：78家

上年度上市公司审计客户主要行业：（1）信息传输、软件和信息技术服务业-软件和信息技术服务业，（2）制造业-电气机械及器材制造业，（3）制造业-专用设备制造业，（4）制造业-计算机、通信和其他电子设备制造业，（5）制造业-化学原料及化学制品制造业

上年度上市公司审计收费总额7,581万元

上年度本公司同行业上市公司审计客户家数：3家

4.投资者保护能力

中汇会计师事务所未计提职业风险基金，购买的职业保险累计赔偿限额为10,000万元，职业保险购买符合相关规定。

中汇会计师事务所近三年不存在因在执业行为相关民事诉讼中被判决承担民事责任的情况。

5.独立性和诚信记录

中汇会计师事务所近三年因执业行为受到行政处罚1次、监督管理措施2次、未受到过刑事处罚、自律监管措施和纪律处分。近三年3名从业人员因执业行为受到行政处罚1次、3名从业人员受到监督管理措施2次，未受到过刑事处罚、自律监管措施和纪律处分。

（二）项目成员信息

1.人员信息

项目组成员	姓名	执业资质	从业经历	兼职情况	是否从事过证券服务业务
项目合伙人	束哲民	注册会计师	自1997年1月开始从事审计行业，主要从事资本市场相关服务，曾负责审计和复核多家上市公司的年报审计业务。	江苏云意电气股份独立董事、杭州中艺股份独立董事、北京阳光诺和药物研究股份有限公司独立董事	是
签字注册会计师	薛飞	注册会计师	2010年9月开始从事审计行业，主要从事资本市场相关服务，负责多家上市公司年报审计及IPO申报审计业务。	无	是
质量控制复核人	孔令江	注册会计师	自2005年8月开始从事审计行业，主要从事资本市场相关服务，曾负责审计和复核多家上市公司的年报审计业务。	无	是

2.诚信记录

项目合伙人、签字注册会计师、项目质量控制复核人近三年存在因执业行为受到刑事处罚，受到证监会及其派出机构、行业主管部门的行政处罚、监督管理措施，受到证券交易场所、行业协会等自律组织的自律监管措施、纪律处分的情况。具体情况详见下表：

序号	姓名	处理处罚日期	处理处罚类型	实施单位	事由及处理处罚情况
1	孔令江	2020年5月21日	监督管理措施	中国证监会浙江监管局	对在金圆水泥股份有限公司2019年年报审计项目中存在的签字会计师定期轮换不符合相关规定的问题采取出具警示函的监管措施

3.独立性

中汇会计师事务所及项目合伙人、签字注册会计师、项目质量控制复核人不存在可能影响独立性的情形。

（三）审计收费

各年度审计报酬均在综合考虑专业服务所承担的责任、需要投入专业技术程度及参与审计工作员工级别、经验和投入时间等因素的基础上，按照市场公允合理的定价原则，由中汇与公司协商确定。

参考上述定价原则，公司2020年度的审计费用为人民币75万元，其中财务审计费用为人民币60万元，内部控制审计费用为人民币15万。与2019年度的财务审计和内部控制审计报酬持平。

二、拟续聘会计事务所履行的程序

（一）审计委员会审查意见

公司审计委员会对中汇的执业情况进行了充分了解，并对其2020年度审计工作开展情况进行了审查评估，认为其专业胜任能力、投资者保护能力、独立性和诚信状况等能满足公司对审计机构的要求，同意续聘中汇为公司2021年度财务审计机构和内部控制审计机构。

（二）独立董事的事前认可及独立意见

公司独立董事已事前认可本次续聘2021年度审计机构事项，认为：中汇具备证券、期货业务执业资格，执业水平良好，勤勉尽责，熟悉公司经营业务，在担任公司2020年的审计机构期间，对公司的财务状况、经营成果和现金流量、内部控制进行了独立、客观、公正的审计，按时完成了公司的审计工作，能够独立、客观、公正地发表审计意见。基于上述判断，同意续聘中汇为公司2021年度审计机构和内部控制审计机构，并同意将该事项提交公司股东大会审议。

（三）董事会对本次聘任会计事务所相关议案的审议和表决情况

公司第七届董事会第二十四次会议审议通过了《支付2020年度会计师事务所报酬及2021年度续聘的议案》：续聘中汇为公司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。

（四）本次聘任会计事务所事项尚需提交公司股东大会审议，并自公司股东大会审议通过之日起生效。

特此公告。

南京栖霞建设股份有限公司董事会
2021年4月30日

证券代码:600533 证券简称:栖霞建设 编号:临2021-007
债券简称:19栖建01 债券代码:155143
债券简称:20栖建01 债券代码:175430
债券简称:21栖建01 债券代码:175681

南京栖霞建设股份有限公司 2020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2020年度归属于母公司所有者的净利润为326,477,927.23元，母公司净利润为134,950,193.43元，母公司可供分配利润为1,621,869,656.79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2020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2020年合并报表中归属于母公司所有者的净利润的比例为32.16%。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

2021年4月28日，公司召开第七届董事会第二十四次会议审议并通过了《2020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2020年度审计报告，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，同意将2020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2020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
2021年4月30日

证券代码:600533 证券简称:栖霞建设 公告编号:2021-014

南京栖霞建设股份有限公司 关于召开2020年年度股东大会的通知

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：

股东大会召开日期：2021年5月31日

本次股东大会采用的网络投票系统：上海证券交易所股东大会网络投票系统

一、召开会议的基本情况

（一）股东大会类型和届次

2020年年度股东大会

（二）股东大会召集人：董事会

（三）投票方式：本次股东大会所采用的表决方式是现场投票和网络投票相结合的方式

（四）现场会议召开的日期、时间和地点

召开的日期时间：2021年5月31日 14点00分

召开地点：南京市仙林大道99号星叶广场

（五）网络投票的系统、起止日期和投票时间。

网络投票系统：上海证券交易所股东大会网络投票系统

网络投票起止时间：自2021年5月31日

至2021年5月31日

采用上海证券交易所网络投票系统，通过交易系统投票平台的投票时间为股东大会召开当日的交易时间段，即9:15-9:25，9:30-11:30，13:00-15:00；通过互联网投票平台的投票时间为股东大会召开当日的9:15-15:00。

（六）融资融券、转融通、约定购回业务账户和沪股通投资者的投票程序

涉及融资融券、转融通业务、约定购回业务相关账户以及沪股通投资者的投票，应按照《上海证券交易所上市公司股东大会网络投票实施细则》等有关规定执行。

(七)涉及公开征集股东投票权

不适用

二、会议审议事项

本次股东大会审议议案及投票股东类型

序号	议案名称	投票股东类型
		A股股东
非累积投票议案		
1	2020年度董事会工作报告	√
2	2020年度监事会工作报告	√
3	2020年度财务决算报告	√
4	2020年度利润分配预案	√
5	支付2020年度会计师事务所报酬及2021年度续聘的议案	√
6	2020年年度报告及年度报告摘要	√
7	关于2021年日常关联交易的议案	√
8	在授权范围内为控股子公司提供借款担保的议案	√
9	继续为控股股东及其全资子公司提供担保的议案	√
10	关于拟变更注册地址及修订《公司章程》的议案	√
11	在授权范围内为南京星发房地产开发有限公司提供借款担保的议案	√

1、各议案已披露的时间和披露媒体

上述议案经第七届董事会第二十四次会议、第七届监事会第十次会议审议通过。相关公告于2021年4月30日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》及上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)

2、特别决议议案：10

3、对中小投资者单独计票的议案：4，5，7，9

4、涉及关联股东回避表决的议案：7，9

应回避表决的关联股东名称：南京栖霞建设集团有限公司、南京栖霞国有资产经营有限公司、南京栖霞建设集团物资供销有限公司

5、涉及优先股股东参与表决的议案：不适用

三、股东大会投票注意事项

（一）本公司股东通过上海证券交易所股东大会网络投票系统行使表决权的，既可以登陆交易系统投票平台（通过指定交易的证券公司交易终端）进行投票，也可以登陆互联网投票平台（网址：vote.sseinfo.com）进行投票。首次登陆互联网投票平台进行投票的，投资者需要完成股东身份认证。具体操作请见互联网投票平台网站说明。

（二）股东通过上海证券交易所股东大会网络投票系统行使表决权，如果其拥有多个股东账户，可以使用持有公司股票的任一股东账户参加网络投票。投票后，视为其全部股东账户下的相同类别普通股或相同品种优先股均已分别投出同一意见的表决票。

（三）同一表决权通过现场、本所网络投票平台或其他方式重复进行表决的，以第一次投票结果为准。

（四）股东对所有议案均表决完毕才能提交。

四、会议出席对象

（一）股权登记日收市后在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记在册的公司股东有权出席股东大会（具体情况详见下表），并可以以书面形式委托代理人出席会议和参加表决。该代理人不必是公司股东。

股份类别	股票代码	股票简称	股权登记日
A股	600533	栖霞建设	2021/5/24

（二）公司董事、监事和高级管理人员。

（三）公司聘请的律师。

（四）其他人员

五、会议登记方法

1、登记方式

（1）个人股东持本人身份证、股东帐户卡、持股凭证办理登记；委托代理人出席的，代理人须持授权委托书、委托人的股东帐户卡、持股凭证和代理人身份证到公司办理登记。

（2）法人股东持营业执照复印件、股东帐户卡、持股凭证、法人代表身份证办理登记；委托代理人出席的，代理人须持授权委托书、委托法人的营业执照复印件、股东帐户卡、持股凭证和代理人身份证到公司办理登记。

（3）外地股东可用信函或传真的方式登记。

2、登记时间：2021年5月28日（上午8:30—11:30，下午2:00—5:00）

3、登记地点：公司证券投资部

4、授权委托书详见附件1

六、其他事项

1.联系地址：南京市栖霞区仙林大道99号星叶广场公司证券投资部

2.联系电话：025-85600533

3.联 系 人：徐向峰 陈析微

4.邮箱：invest@chixia.com

特此公告。

南京栖霞建设股份有限公司 董事会
2021年4月30日

报备文件

提议召开本次股东大会的董事会决议

附件1：授权委托书

授权委托书

南京栖霞建设股份有限公司：

兹委托 先生（女士）代表本单位（或本人）出席2021年5月31日召开的贵公司2020年年度股东大会，并代为行使表决权。

委托人持普通股数：

委托人持优先股数：

委托人股东帐户号：

序号	非累积投票议案名称	同意	反对	弃权
1	2020年度董事会工作报告			
2	2020年度监事会工作报告			
3	2020年度财务决算报告			
4	2020年度利润分配预案			
5	支付2020年度会计师事务所报酬及2021年度续聘的议案			
6	2020年年度报告及年度报告摘要			
7	关于2021年日常关联交易的议案			
8	在授权范围内为控股子公司提供借款担保的议案			
9	继续为控股股东及其全资子公司提供担保的议案			
10	关于拟变更注册地址及修订《公司章程》的议案			
11	在授权范围内为南京星发房地产开发有限公司提供借款担保的议案			

委托人签名（盖章）： 受托人签名：

委托人身份证号： 受托人身份证号：

委托日期： 年 月 日

备注：

委托人应在委托书中“同意”、“反对”或“弃权”意向中选择一个并打“√”，对于委托人在本授权委托书中未作具体指示的，受托人有权按自己的意愿进行表决。

证券代码:600533 证券简称:栖霞建设 编号:临2021-011
债券简称:19栖建01 债券代码:155143
债券简称:20栖建01 债券代码:175430
债券简称:21栖建01 债券代码:175681

南京栖霞建设股份有限公司关于继续为控股股东及其全资子公司提供担保的公告

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。

重要内容提示：

被担保人名称：南京栖霞建设集团有限公司、南京栖霞建设集团建材实业有限公司、南京栖霞建设集团科技发展有限公司

本次提供担保的总授权额度不超过15亿元人民币。截止2021年4月28日，本公司已实际为其提供的担保余额为7.4亿元人民币。

南京栖霞建设集团有限公司将对本公司的上述债务担保行为提供反担保。

公司未有逾期的对外担保。

截止2021年4月28日，南京栖霞建设集团有限公司为本公司（及控股子公司）提供担保余额为19.87亿元人民币。

此项担保尚需获得股东大会的批准。

一、关联担保情况概述

（一）基本情况

在严格控制风险的前提下，公司拟继续为南京栖霞建设集团有限公司（以下简称“栖霞集团”）及其子公司提供债务担保，提供担保的总授权额度不超过15亿元人民币，担保授权（签署担保合同）的时间截至2022年6月30日。栖霞集团将对本公司的上述债务担保行为提供反担保。

具体授权担保额度如下：

公司名称	栖霞集团持股比例	授权担保额度	2021年4月28日本公司担保余额
南京栖霞建设集团有限公司	--	不超过7亿元	2.1亿元
南京栖霞建设集团建材实业有限公司	100%	不超过2亿元	0.9亿元
南京栖霞建设集团科技发展有限公司	100%	不超过6亿元	4.4亿元
合计	–	不超过15亿元	7.4亿元

（二）关联担保履行的内部决策程序

栖霞集团是本公司的控股股东，持有公司股份360,850,600股，占公司总股本的34.37%；南京栖霞建设集团建材实业有限公司（以下简称“建材实业”）和南京栖霞建设集团科技发展有限公司（以下简称“科技发展公司”）均是栖霞集团的全资子公司；此项交易构成关联交易。

经独立董事认可，此项关联交易提交公司第七届董事会第二十四次会议审议。2021年4月28日，公司召开第七届董事会第二十四次会议，审议了《继续为控股股东及其子公司提供担保的议案》，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。

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。

此项交易尚须获得股东大会的批准，与该关联交易有利害关系的关联人将放弃在股东大会上对该议案的投票权。

二、被担保人基本情况及与上市公司的关联关系

（一）被担保人情况介绍

1、南京栖霞建设集团有限公司

（1）基本情况

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；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）

(2) 最近一年又一期的主要财务指标

单位：元

项目	2020年9月30日	2019年12月31日
资产总额	22,474,602,849.48	23,270,157,295.38
贷款总额	9,815,226,305.63	10,802,683,914.00
流动负债	11,319,161,412.19	12,537,908,016.65
净资产	4,407,096,574.58	4,250,400,276.04
	2020年三季度	2019年度
营业收入	2,719,531,400.18	2,419,269,825.19
净利润	330,260,248.61	251,751,881.52

（注：上述2019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；2020年第三季度相关数据未经审计。）

2、南京栖霞建设集团建材实业有限公司

（1）基本情况

注册资本：5000万元人民币

类型：有限责任公司（法人独资）

注册地址：南京市栖霞区马群街道马群科技园内

法定代表人：何勇智

成立日期：2006年11月22日

营业期限：2006年11月22日至2026年11月21日

经营范围：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。（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）

建材实业是栖霞集团的全资子公司，栖霞集团持有其100%的股权。

(2) 最近一年又一期的主要财务指标

单位：元

项目	2020年9月30日	2019年12月31日
资产总额	387,861,385.94	346,798,671.97
贷款总额	129,000,000.00	90,000,000.00
流动负债	263,088,214.63	205,715,914.74
净资产	18,773,171.31	-8,716,242.77
	2020年三季度	2019年度
营业收入	79,536,188.41	71,682,145.28
净利润	27,489,414.08	-26,166,105.95

（注：上述2019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；2020年第三季度相关数据未经审计。）

3、南京栖霞建设集团科技发展有限公司

（1）基本情况

注册资本：3,900万元人民币

类型：有限责任公司（法人独资）

注册地址：南京市栖霞区马群街道马群科技园内

法定代表人：袁翠玲

成立日期：2006年11月22日

营业期限：2006年11月22日至2026年11月21日

经营范围：新型建材产品的研发、检测、销售；自有房屋租赁与销售。（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）

科技发展公司是栖霞集团的全资子公司，栖霞集团持有其100%的股权。

(2) 最近一年又一期的主要财务指标

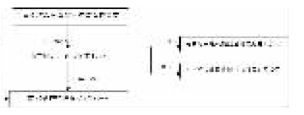
单位：元

项目	2020年9月30日	2019年12月31日
资产总额	660,316,365.80	639,924,429.43
贷款总额	464,000,000.00	290,000,000.00
流动负债	91,347,106.65	235,182,362.97
净资产	104,098,592.48	114,742,066.46
	2020年三季度	2019年度
营业收入	11,952,018.55	0.00
净利润	-10,643,473.98	-8,737,767.03

（注：上述2019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；2020年第三季度相关数据未经审计。）

（二）被担保人与上市公司的关联关系

栖霞集团是本公司的控股股东，持有公司股份360,850,600股，占公司总股本的34.37%；建材实业和科技发展公司均是栖霞集团的全资子公司，栖霞集团持有其100%的股权。



三、关联担保的主要内容

本着互相支持、共同发展的原则，公司与控股股东南京栖霞集团一直互相提供债务担保。

2020年1月，经栖霞集团2020年第二次临时股东会审议通过，其为本公司（含子公司）提供担保的总授权额度为50亿元人民币。

经公司2019年度股东大会批准，本公司为栖霞集团及其子公司提供债务担保，提供担保的总授权额度不超过15亿元人民币，担保授权（签署担保合同）的时间截至2021年6月30日。

本着公平的原则，在严格控制风险的前提下，公司拟继续为栖霞集团及其子公司提供债务担保，提供担保的总授权额度不超过15亿元人民币，担保授权（签署担保合同）的时间截至2022年6月30日。栖霞集团将对本公司的上述债务担保行为提供反担保。

具体授权担保额度如下：

公司名称	栖霞集团持股比例	授权担保额度	2021年4月28日本公司担保余额
南京栖霞建设集团有限公司	--	不超过7亿元	2.1亿元
南京栖霞建设集团建材实业有限公司	100%	不超过2亿元	0.9亿元
南京栖霞建设集团科技发展有限公司	100%	不超过6亿元	4.4亿元
合计	–	不超过15亿元	7.4亿元

四、董事会意见

此项关联交易是在公平、互利、对等的基础上进行的。公司董事会对栖霞集团、建材实业、科技发展的经营情况和财务状况进行了审慎的核查，认为三家公司资产质量良好，财务状况稳定，有能力偿还未来到期债务，对三家公司的担保不会给上市公司带来重大的财务风险，不会损害上市公司的利益，也不会影响上市公司的独立性。

五、累计对外担保数量及逾期担保的数量

截至2021年4月28日，本公司的对外担保累计金额为29.4亿元人民币，占公司最近经审计净资产的69.2%；其中：为控股股东南京栖霞建设集团有限公司提供担保2.1亿元人民币，为南京栖霞建设集团有限公司的全资子公司南京栖霞建设集团科技发展有限公司和南京栖霞建设集团建材实业有限公司分别提供担保4.4亿元和0.9亿元，为本公司的控股子公司提供的担保为17.59亿元人民币，为本公司的参股公司南京星发房地产开发有限公司提供的担保为4.41亿元人民币，未有逾期担保。以上担保均符合中国证监会的有关规定，不存在违规担保。

截止2021年4月28日，控股股东栖霞集团为本公司（及控股子公司）提供担保余额为19.87亿元人民币。

六、上网公告附件

1、独立董事事前认可文件；

2、独立董事独立意见。

特此公告。

南京栖霞建设股份有限公司董事会
2021年4月30日

证券代码:600533 证券简称:栖霞建设 编号:临2021-012
债券简称:19栖建01 债券代码:155143
债券简称:20栖建01 债券代码:175430
债券简称:21栖建01 债券代码:175681

南京栖霞建设股份有限公司在授权范围内为南京星发房地产开发有限公司提供借款担保的公告

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。

重要内容提示：

被担保人名称：南京星发房地产开发有限公司

本次担保金额及已实际为其提供的担保余额：在公司所持的股权比例范围内，为南京星发提供不超过5亿元人民币的担保授权额度，担保授权（签署担保合同）的时间截至2022年6月30日。截止2021年4月28日，本公司实际为其提供的担保余额为4.41亿元。

本次担保是否有反担保：无

对外担保逾期的累计数量：无

该议案尚需提交股东大会审议

一、担保情况概述

（一）担保基本情况

因项目开发建设需要，本公司的参股公司南京星发房地产开发有限公司（以下简称“南京星发”）需向银行等金融机构申请借款，并由股东方提供担保。本公司持有南京星发49%的股权。

为支持南京星发的发展，董事会授权董事长，在本公司所持有的股权比例范围内，可以签署为南京星发提供不超过5亿元人民币的借款担保协议或办理其他有关手续，超出授权额度范围外的担保，本公司将根据有关规定另行履行决策程序。本次授权截止日为2022年6月30日。

（二）上市公司本担保事项履行的内部决策程序

2021年4月28日，公司第七届董事会第二十四次会议审议通过了《在授权范围内为南京星发房地产开发有限公司提供借款担保的议案》，表决结果：7票同意，0票反对，0票弃权。该议案尚需提交股东大会审议。

二、被担保人基本情况及财务状况

1、基本情况

公司名称：南京星发房地产开发有限公司

注册地址：南京市栖霞区仙林街道文枢东路2号A10幢综合楼309室

注册资本：50,000万元人民币

成立日期：2020年6月17日

企业类型：有限责任公司

法定代表人：范广忠

经营范围：许可项目：房地产开发经营（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，具体经营项目以审批结果为准）；一般项目：住房租赁；非居住房地产租赁（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

股东及股东出资情况：南京思纬置业有限公司持有南京星发50%的股权，本公司持有其49%的股权，南京国豪家装饰设计有限公司持有其1%的股权。

2、最近一期的财务状况

截至2021年3月31日，南京星发的资产总额为2,256,768,847.31元，净资产为494,247,480.38元；2021年1月至3月，南京星发实现营业收入0元，净利润为-3,655,031.37元。

南京星发负责开发建设的南京半山云邸项目已开盘，尚未竣工交付，未实现盈利。

三、担保协议的主要内容

董事会授权董事长，在本公司所持有的股权比例范围内，可以签署为南京星发提供不超过5亿元人民币的借款担保协议或办理其他有关手续，超出授权额度范围外的担保，本公司将根据有关规定另行履行决策程序。本次授权截止日为2022年6月30日。

四、董事会意见

董事会认为，南京星发是南京半山云邸项目的开发主体，向银行等金融机构申请项目建设资金系其开展正常经营活动所需，公司在所持股权比例范围内为其提供担保，有利于其良性发展，符合公司的整体利益。鉴于南京星发经营情况正常，信用良好，半山云邸项目自开盘以来，加速去化，本公司所提供的担保风险可控，不会损害上市公司及公司股东的利益。

五、累计对外担保数量及逾期担保的数量

截至2021年4月28日，本公司的对外担保累计金额为29.4亿元人民币，占公司最近经审计净资产的69.2%；其中：为控股股东南京栖霞建设集团有限公司提供担保2.1亿元人民币，为南京栖霞建设集团有限公司的全资子公司南京栖霞建设集团科技发展有限公司和南京栖霞建设集团建材实业有限公司分别提供担保4.4亿元和0.9亿元，为本公司的控股子公司提供的担保为17.59亿元人民币，为本公司的参股公司南京星发房地产开发有限公司提供的担保为4.41亿元人民币，未有逾期担保。以上担保均符合中国证监会的有关规定，不存在违规担保。

六、备查文件

公司第七届董事会第二十四次会议决议

特此公告。

南京栖霞建设股份有限公司董事会
2021年4月30日

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

2021 第一季度报告

一、重要提示

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证季度报告内容的真实、准确、完整，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

公司全体董事出席董事会审议季度报告。

公司负责人江劲松、主管会计工作负责人徐水炎及会计机构负责人（会计主管人员）何政武保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。

本公司第一季度报告未经审计。

二、公司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	22,314,094,024.61	22,117,636,722.68	0.89
归属于上市公司股东的净资产	4,460,988,998.52	4,162,678,184.10	7.17
	年初至报告期末	上年初至上年报告期末	比上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额	1,054,287,786.20	-233,111,306.54	不适用
	年初至报告期末	上年初至上年报告期末	比上年同期增减（%）
营业收入	1,999,900,484.43	852,890,716.40	134.48
归属于上市公司股东的净利润	266,835,704.71	144,471,220.04	84.70
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	267,950,391.45	121,976,831.74	119.67
加权平均净资产收益率（%）	6.21	3.63	增加2.58个百分点
基本每股收益（元/股）	0.2541	0.1376	84.67
稀释每股收益（元/股）	0.2541	0.1376	84.67

非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额
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	201,554.52
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	2,333,446.34
委托他人投资或管理资产的损益	341,268.45
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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	-4,356,000.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	23,751.32
少数股东权益影响额（税后）	-22,702.21
所得税影响额	363,994.84
合计	-1,114,686.74

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）持股情况表

单位：股

股东总数（户）	50,914

前十名股东持股情况						
股东名称（全称）	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
				股份状态	数量	
南京栖霞建设集团有限公司	360,850,600	34.37	0	质押	157,500,000	其他
南京高科股份有限公司	128,143,800	12.20	0	无		其他
高军	4,607,156	0.44	0	质押	1,533,226	境内自然人
吴麒	4,549,400	0.43	0	无		境内自然人
南京栖霞国有资产经营有限公司	3,996,000	0.38	0	无		国家
南京市园林实业总公司	3,796,000	0.36	0	无		其他
王朝晖	3,467,509	0.33	0	无		境内自然人
俞雄伟	3,462,559	0.33	0	无		境内自然人
叶国梁	3,230,000	0.31	0	无		境内自然人
郭澄雪	1,812,615	0.17	0	无		境内自然人

前十名无限售条件股东持股情况			
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量	
		种类	数量
南京栖霞建设集团有限公司	360,850,600	人民币普通股	360,850,600
南京高科股份有限公司	128,143,800	人民币普通股	128,143,800
高军	4,607,156	人民币普通股	4,607,156
吴麒	4,549,400	人民币普通股	4,549,400
南京栖霞国有资产经营有限公司	3,996,000	人民币普通股	3,996,000
南京市园林实业总公司	3,796,000	人民币普通股	3,796,000
王朝晖	3,467,509	人民币普通股	3,467,509
俞雄伟	3,462,559	人民币普通股	3,462,559
叶国梁	3,230,000	人民币普通股	3,230,000
郭澄雪	1,812,615	人民币普通股	1,812,615
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。		

2.3 截止报告期末的优先股股东总数、前十名优先股股东、前十名优先股无限售条件股东持股情况表

三、重要事项

3.1 公司主要会计报表项目、财务指标重大变动的情况及原因

（1）合并资产负债表相关科目变动分析

金额单位：人民币元

项目	本期期末数	本期期末数占总资产的比例（%）	上年期末数	上年期末数占总资产的比例（%）	本期期末金额较上年期末变动比例（%）
合同资产	54,172,963.08	0.24	36,424,154.82	0.16	48.73
发放贷款及垫款	102,903,473.82	0.46	66,973,307.14	0.30	53.65
短期借款	10,015,277.78	0.04	58,669,994.44	0.27	-82.93
应付票据	114,236,883.81	0.51	53,118,490.12	0.24	115.06
应交税费	302,094,190.37	1.35	225,750,210.86	1.02	33.82
一年内到期的非流动负债	3,633,472,297.66	16.28	2,477,909,778.10	11.20	46.63
递延所得税负债	21,589,447.25	0.10	12,908,408.94	0.06	67.25
其他综合收益	43,072,389.66	0.19	11,597,279.95	0.05	271.40

情况说明：

合同资产：主要系本期工程建设业务增加所致。

发放贷款及垫款：主要系本期发放贷款增加所致。

短期借款：主要系本期偿还银行短期借款所致。

应付票据：主要系采用银行承兑汇票支付工程及材料款增加所致。

应交税费：主要系本期应交企业所得税增加所致。

一年内到期的非流动负债：主要系本期一年内到期的应付债券增加所致。

递延所得税负债：主要系本期其他权益工具投资公允价值增加所致。

其他综合收益：主要系本期其他权益工具投资公允价值增加所致。

（2）合并利润表相关科目变动分析

金额单位：人民币元

项目	本期数	上年同期数	变动比例（%）	情况说明
营业收入	1,999,900,484.43	852,890,716.40	134.48	主要系本期无锡栖庭项目竣工交付结转销售收入增加所致。
营业成本	1,275,531,849.34	592,534,310.81	115.27	主要系本期无锡栖庭项目竣工交付结转销售成本增加所致。
税金及附加	192,702,655.00	28,890,645.13	567.01	主要系本期预提土地增值税增加所致。
销售费用	45,769,245.14	6,161,511.80	642.82	主要系本期销售收入增加，对应的销售佣金增加所致。
管理费用	38,889,818.90	26,074,412.07	49.15	主要系本期办公租赁费及装修费摊销增加所致。
投资收益	-16,270,171.20	5,012,364.99	-424.60	主要系上期赎回私募基金投资收益较多所致。
净利润	265,258,594.72	144,865,443.16	83.11	主要系本期结转销售收入增加所致。
其他权益工具投资公允价值变动	31,319,671.75	-87,497,380.94	不适用	主要系本期其他权益工具投资公允价值增加所致。

（3）合并现金流量表相关科目变动分析

金额单位：人民币元

项目	本期数	上年同期数	变动比例（%）	情况说明
经营活动产生的现金流量净额	1,054,287,786.20	-233,111,306.54	不适用	主要系本期销售商品、提供劳务收到的现金增加所致。
投资活动产生的现金流量净额	-219,274,845.04	-109,869,305.90	不适用	主要系本期投资支付的现金增加所致。
筹资活动产生的现金流量净额	-240,739,030.61	147,081,678.05	-263.68	主要系本期偿还借款增加所致。

3.2 重要事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

(1) 2020年5月20日，公司2019年年度股东大会审议并通过了公开发行公司债券的相关议案。2020年9月，公司收到中国证监会《关于同意南京栖霞建设股份有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可[2020]2106号）：同意公司向专业投资者公开发行面值总额不超过15亿元公司债券的注册申请；本次公司债券采用分期发行方式，首期发行自中国证监会同意注册之日起12个月内完成，其余各期债券发行自中国证监会同意注册之日起24个月内完成。

2021年2月9日，公司发行了南京栖霞建设股份有限公司2021年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第一期），发行规模为人民币10.40亿元，票面利率为5.48%，起息日为2021年2月9日，债券期限为5年，附债券存续期的第3年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

(2) 2019年5月29日，公司2018年年度股东大会审议并通过了《关于申请发行超短期融资券的议案》。2019年11月25日，中国银行间市场交易商协会发出编号为“中市协注[2019]SCP465号”的《接受注册通知书》：决定接受公司超短期融资券注册；公司超短期融资券注册金额为10亿元，注册额度自通知书落款之日起2年内有效；公司在注册有效期内可分期发行超短期融资券。

2021年2月，公司成功发行了2021年度第一期超短期融资券（21栖霞建设SCP001）：期限为270日，起息日为2021年2月24日，兑付日为2021年11月21日；计划发行总额4.80亿元，实际发行总额4.80亿元；发行利率为5.80%。

2021年3月，公司成功发行了2021年度第二期超短期融资券（21栖霞建设SCP002）：期限为270日，起息日为2021年3月26日，兑付日为2021年12月21日；计划发行总额5亿元，实际发行总额5亿元；发行利率为5.80%。

(3) 2021年3月8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)2021年债券回售实施公告》。根据回售实施结果，18栖建01回售金额为13.40亿元，为全额回售。18栖建01于2021年4月2日兑付全额本金及自2020年4月2日至2021年4月1日期间的利息，并于2021年4月15日在上海证券交易所提前摘牌。

3.3 报告期内超期未履行完毕的承诺事项

3.4 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生重大变动的警示及原因说明

3.5 2021年第一季度经营情况

(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	2021年计划开工面积	2021年计划竣工面积	2021年1-3月份开工面积	2021年1-3月份竣工面积	截至2021年3月底未开工面积
南京枫情水岸	100%	10.47	24.34					
南京瑜憬湾花园	100%	8.75	26.17					
南京星叶枫庭	100%	2.19	7.71					
南京星叶欢乐花园	100%	7.32	32.63					
南京G53项目	100%	3.53	12.96					
南京G17项目	100%	1.59	5.64	5.64				5.64
南京栖樾府	51%	6.98	19.00					
南京合计		40.83	128.45	5.64				5.64
无锡栖园	100%	11.26	17.88（住宅） 6.69（酒店）					6.69
无锡栖庭	100%	4.49	17.36		8.73		8.73	
无锡东方天郡	100%	29.51	38.42（一、二期） 31.72（三、四期）					
无锡天樾雅苑	100%	8.92	22.67	5.83		5.83		
无锡合计		54.18	134.74	5.83	8.73	5.83	8.73	6.69
苏州栖园	100%	1.62	3.32					
总合计		96.63	266.51	11.47	8.73	5.83	8.73	12.33

(2) 主要项目销售、结转情况

单位：平方米

项目名称	2021年1-3月合同销售面积	截至2021年3月底累计合同销售面积	2021年1-3月结转面积	截至2021年3月底累计结转面积
南京羊山湖花园	251.76	72,954.76	1,508.00	67,256.93
南京瑜憬湾花园	–	151,577.94	252.27	147,515.69
无锡东方天郡	–	438,359.65	1,963.21	430,344.44
无锡栖园	1,326.07	108,140.67	1,620.34	96,579.39
无锡栖庭	1,204.69	130,737.31	66,921.12	122,509.79
南京星叶枫庭	1,089.12	51,170.12	18,492.85	34,927.60
南京星叶欢乐花园	2,931.60	6,406.50	–	–
无锡天樾雅苑	6,656.58	25,454.22	–	–
南京栖樾府	46,742.93	95,790.73	–	–
苏州栖园	1,684.38	7,157.88	–	–

公司名称	南京栖霞建设股份有限公司
法定代表人	江劲松
日期	2021年4月28日