

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、信用贷监管强化。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格局。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 $m^2$ 、同比增长14.9%，其中住宅用地23.1亿 $m^2$ ，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/ $m^2$ ，同比增长3.4%；住宅类用地成交的平均楼面价为2867元/ $m^2$ ，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/ $m^2$ ，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/ $m^2$ ，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 $m^2$ ，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、稳步回温的特征；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

适用 不适用

#### 4 股本及股东情况

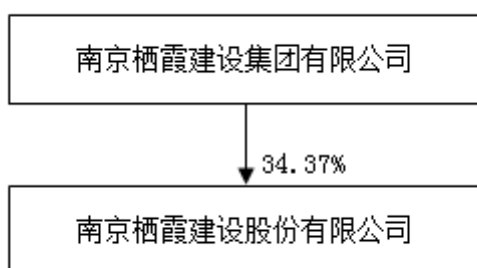
##### 4.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末普通股股东总数（户）					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。						

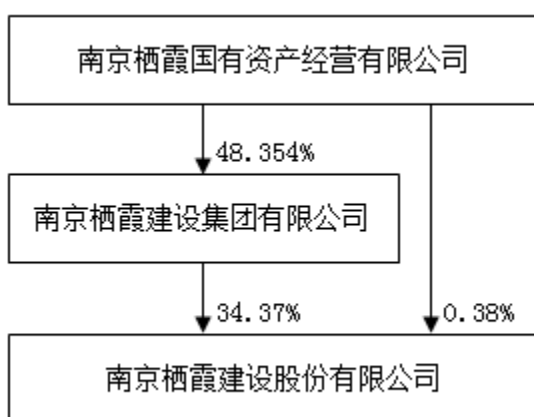
##### 4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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	2018/3/30—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

√适用 □不适用

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

√适用 □不适用

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

√适用 □不适用

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

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

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,要求所有已执行新金融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

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

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”。