

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 年第一季度报告正文

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

√适用 □不适用

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

适用 不适用

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

适用 不适用

(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 (%)	本期期末数较上年期末数变动比例 (%)
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

√适用 □不适用

(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

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

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
南京栖霞府	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

2021 年第一季度报告

南京瑜憬湾花园	-	151,577.94	252.27	147,515.69
无锡东方天郡	-	438,359.65	1,953.21	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