

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 年年度报告摘要**

## 第一节 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 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn) 网站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性、准确性、完整性，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。本公司承诺将及时、公平地履行信息披露义务。
- 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 董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案  
以2021年末股份总额1,050,000,000股为基数，拟向全体股东每10股派发现金红利1.20元（含税），共计派发现金126,000,000.00元。

## 第二节 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

2021年，中央政府延续“房住不炒”的调控基调，中央各项会议不断重申房住不炒，地方政府亦根据所处房地产行业的市场热度，加强对需求端的调节。具体表现为：2021年上半年，房地产市场持续保持热度，地方政府采取精细化调控，从限购、限售、限贷等方面加码政策调控，支持合理的购房需求，限制投资型需求；下半年，房地产市场趋冷，成交量持续下行，在房住不炒的大框架下，部分非热点城市发布“限跌令”，11月至12月，位于中部和东北地区的部分城市出台购房补贴政策或者其他的宽松政策，鼓励刚需合理置业。

2021年，房地产金融监管继续强化，督促房地产企业降杠杆、去金融风险的政策持续发力。三道红线加码，房地产贷款集中度管理生效，预售资金强监管执行力度加强，敦促企业主动优化财务质量，降低风险，引导房地产行业开发模式的转变。9月底，央行提出“两个维护”后，中

央和各部委频繁释放维稳信号，信贷环境有所改善。

2021年，全国房地产市场整体表现创新高，全年商品房销售面积为17.94亿平方米，同比增长1.9%；其中，住宅销售面积为15.7亿平方米，同比增长1.1%。全年商品房销售额18.19万亿元，同比增长4.8%；其中住宅销售额为16.3万亿元，同比增长5.3%。但是，下半年降温态势明显，市场情绪均明显下滑。伴随着四季度信贷环境的改善，叠加企业传统的年底“以价换量”、加速去化的营销策略带动，部分需求择机入市，新房成交规模连续回升，但仍难以改善成交下降的趋势，从单月来看，12月份商品房销售面积21302万平方米，环比上月增加41.2%，同比降低15.6%，商品房销售金额20263亿元，环比上月增加39.9%，同比下降17.8%。

2021年，房地产开发投资增长速度也呈现出前高后低、逐月下滑的态势。全年房地产开发投资14.7万亿元，比上年增长4.4%，全年开发投资完成额增速为2016年以来最低；下半年开发投资持续低位运行，9月开始进入负增长，12月开发投资完成额同比下降13.9%，相比11月跌幅继续扩大。全年施工面积975,387万平方米，比上年增长5.2%；全年竣工面积101,412万平方米，比上年增长11.2%，为近四年竣工面积最多的年份；房屋新开工面积198,895万平方米，比上年下降11.4%。虽然全年施工、竣工的面积有所增长，但新开工面积出现下滑，新开工楼盘减少，表明房地产企业在保交房的同时，开工意愿降低。

2021年2月，自然资源部发布住宅用地分类调控文件，文件要求22个重点城市住宅用地实现“两集中”：一是集中发布出让公告，且2021年发布住宅用地公告不能超过3次；二是集中组织出让活动。土地出让形式的重大变革，使得房地产企业全年土拍力度整体明显放缓，全年土地成交价款共1.78万亿元，同比增长2.8%；土地购置面积2.16亿平方米，同比下降15.5%。从三轮集中拍地来看，首轮集中供地开发商竞拍热情明显，土地市场延续2020年以来的热度，使得2021年第二季度的土地购置面积上升，但由于供地规模收缩的原因，导致土地购置面积和土地成交价款增速下行。在第二轮和第三轮集中拍地过程中，土地市场遇冷，大部分城市都经历了多次延期出让、地块流拍、无人竞拍、出让条件调整等情形，大部分集中供地以底价成交，市场溢价率快速下行，土地购置面积降幅扩大。

2021年，南京坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”主基调，市场整体表现平稳。根据南京市统计局的数据，2021年南京地区商品房销售面积1,510.95万平方米，比上年增长14.1%；商品房销售金额4,063.84亿元，比上年增长24.3%；新开工面积1,957.63万平方米，比上年下降7.4%；施工面积8,597.29万平方米，比上年下降0.8%；竣工面积1,136.18万平方米，比上年下降21.6%。从土地市场来看，作为集中供地城市之一，南京在首轮集中土拍中，51宗地块中有37宗触顶最高限价，升温明显；8月份，南京出台“限房价、定品质、竞地价”政策，同时伴随着房地产市场的降温，第二轮和第三轮集中土拍也持续降温。

2021年，根据无锡市统计局的数据，无锡市全年商品房销售面积1550.86万平方米，比上年增长0.02%；商品房销售额2658.96亿元，比上年增长12.6%；商品房施工面积为6076.26万平方米，比上年下降4.5%；竣工面积1037.35万平方米，比上年下降31.6%。根据苏州市统计局的数据，苏州市全年商品房销售面积2275.4万平方米，比上年增长3.8%，其中住宅销售面积2088.3万平方米，增长4.7%；完成房地产开发投资2869.8亿元，比上年增长7.3%；房屋新开工面积2728.3万平方米，增长13.7%；房屋施工面积11921.3万平方米，下降3.7%；房屋竣工面积1238.9万平方米，下降19.8%。

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。

### 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

	2021年	2020年	本年比上年 增减(%)	2019年
总资产	23,154,403,551.54	22,117,636,722.68	4.69	20,595,625,256.02
归属于上市公司股东 的净资产	4,439,156,808.91	4,162,678,184.10	6.64	3,953,901,834.37
营业收入	3,187,954,500.69	3,294,698,994.57	-3.24	2,289,126,074.77
归属于上市公司股东 的净利润	369,725,727.91	326,477,927.23	13.25	298,100,330.34
归属于上市公司股东 的扣除非经常性 损益的净利润	354,735,295.39	253,611,208.23	39.87	224,685,477.77
经营活动产生的现 金流量净额	2,808,019,936.88	-233,667,493.08	不适用	-2,331,696,555.85
加权平均净资产收 益率(%)	8.60	8.09	增加0.51个 百分点	7.76
基本每股收益(元 /股)	0.3521	0.3109	13.25	0.2839
稀释每股收益(元 /股)	0.3521	0.3109	13.25	0.2839

#### 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	1,999,900,484.43	494,351,792.67	417,338,566.52	276,363,657.07
归属于上市公司股东 的净利润	266,835,704.71	65,276,929.89	20,960,655.30	16,652,438.01
归属于上市公司股东 的扣除非经常性 损益后的净利润	267,950,391.45	68,439,525.36	20,117,304.96	-1,771,926.38
经营活动产生的现 金流量净额	1,054,287,786.20	1,032,800,330.22	761,095,195.18	-40,163,374.72

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

### 4 股东情况

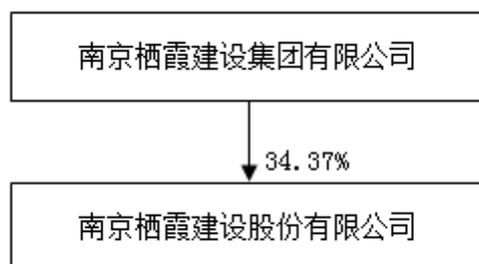
#### 4.1 报告期末及年报披露前一个月末的普通股股东总数、表决权恢复的优先股股东总数和持有特别表决权股份的股东总数及前10名股东情况

单位：股

截至报告期末普通股股东总数（户）					46,736		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					47,078		
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、标记或 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		境内非国 有法人
曹慧利	18,197,403	18,197,403	1.73	0	无		境内自然 人
陆敬阳	4,963,650	4,963,650	0.47	0	无		境内自然 人
吴麒	203,500	4,705,500	0.45	0	无		境内自然 人
高军	-375,800	4,190,856	0.40	0	无		境内自然 人
王朝晖	592,500	4,010,009	0.38	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	0	3,462,559	0.33	0	无		境内自然 人
上述股东关联关系或一致行动的说明	前十名股东及前十名无限售条件股东中，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。						

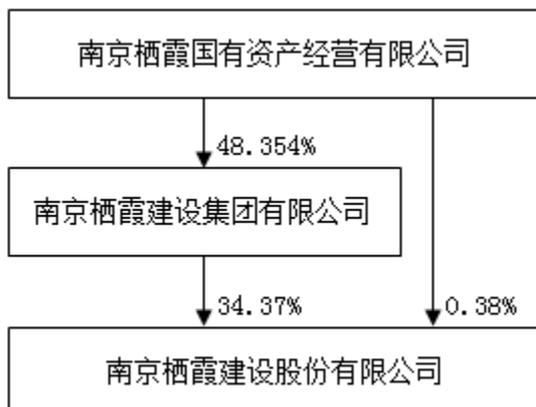
#### 4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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 公司所有在年度报告批准报出日存续的债券情况

单位:亿元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	到期日	债券余额	利率(%)
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	2024/7/12	1.60	5.40
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	2025/12/4	3.00	5.00
南京栖霞建设股份有限公司2021年公开发行公司债券(第一期)	21 栖建 01	175681	2026/2/9	10.40	5.48
南京栖霞建设股份有限公司2021年度第三期超短期融资券	21 栖霞建设 SCP003	012102171	2022/3/12	5.00	5.80
南京栖霞建设股份有限公司2021年度第一期中期票据	21 栖霞建设 MTN001	102101667	2024/8/25	8.90	4.90
南京栖霞建设股份有限公司2021年度第二期中期票据	21 栖霞建设 MTN002	102103005	2024/11/18	4.20	4.60

南京栖霞建设股份有限公司2021年度第三期中期票据	21 栖霞建设 MTN003	102103247	2024/12/14	4.40	4.30
---------------------------	----------------	-----------	------------	------	------

#### 报告期内债券的付息兑付情况

债券名称	付息兑付情况的说明
18 栖建 01	已按期还本付息
19 栖建 01	已按期付息
20 栖建 01	已按期付息
16 宁栖建 MTN001	已按期还本付息
20 栖霞建设 SCP001	已按期还本付息
20 栖霞建设 CP001	已按期还本付息
20 栖霞建设 CP002	已按期还本付息
21 栖霞建设 SCP001	已按期还本付息
21 栖霞建设 SCP002	已按期还本付息

#### 报告期内信用评级机构对公司或债券作出的信用评级结果调整情况

适用 不适用

#### 5.2 公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

主要指标	2021 年	2020 年	本期比上年同期 增减 (%)
资产负债率 (%)	80.50	80.79	-0.36
扣除非经常性损益后净利润	354,735,295.39	253,611,208.23	39.87
EBITDA 全部债务比	0.06	0.07	-14.29
利息保障倍数	1.13	0.85	32.94

### 第三节 重要事项

1 公司应当根据重要性原则，披露报告期内公司经营情况的重大变化，以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项。

2021 年度，公司实现营业总收入 31.96 亿元，同比减少 3.29%；实现利润总额 4.58 亿元，同比增加 11.99%；实现净利润 3.55 亿元，同比增加 12.17%；实现归属于母公司所有者的净利润 3.70 亿元，同比增加 13.25%；实现每股收益 0.3521 元，上年同期为 0.3109 元。报告期内，公司结算销售面积 13.25 万平方米，上年同期结算 20.72 万平方米；其中南京星叶枫庭和无锡栖庭项目的结算销售面积分别为 3.50 万平方米、6.90 万平方米。

本报告期末，公司货币资金为 22.36 亿元，公司短期借款和一年内到期的非流动负债为 26.13 亿元，短期应付债券 5 亿元。截止 2022 年 4 月 28 日，5 亿元短期应付债券已兑付，未使用的银

行授信 23.72 亿元，可覆盖短期债务。

截至 2021 年 12 月 31 日，公司总资产 231.54 亿元，同比增加 4.69%；归属于母公司所有者权益 44.39 亿元，同比增加 6.64%；公司存货为 153.72 亿元，在售、在建和待建的商品房项目位于南京、无锡和苏州，三地所在的长三角区域是国内发展较为完备的城市群之一，居民购买力较强，市场韧性较高，加之公司在区域内的品牌优势及公司长期的稳健策略，项目盈利能力有较稳定的预期，能够满足公司未来 2 至 3 年的持续发展需要。

**2 公司年度报告披露后存在退市风险警示或终止上市情形的，应当披露导致退市风险警示或终止上市情形的原因。**

适用 不适用