南京栖霞建设股份有限公司

公司代码:600533 公司简称:栖霞建设

2021 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@zhixia.com	invest@zhixia.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,部分主热点城市发布"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,鼓励购需合理置业。

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,部分需求释机入市,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参拍热情明显,土地市场延续2020年以来的热度,使得2021年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、无人参拍、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

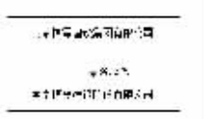
前10名股东持股情况

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。

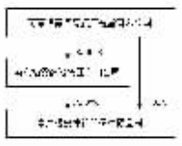
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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

证券代码:600533 证券简称:栖霞建设 编号:临2022-013

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 2022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

2022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;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)为本公司提供园林绿化业务,聘请关联方南京东方建设监理有限公司为本公司提供工程监理业务,聘请关联方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)为本公司提供营销代理业务。

经独立董事认可,此项关联交易提交公司第八届董事会第五次会议审议。2022年4月28日,公司第八届董事会第五次会议审议了《关于2022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。

公司独立董事沈坤荣先生、杨东涛女士、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2021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	2021年预计的金额(万元)	2021年实际发生金额(万元)	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	2164.58	/
	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	5906.69	装修工程进度及工程结算延期
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	154.20	原预计的关联承包方发生变化
	工程监理	南京东方建设监理有限公司	600	165.39	/
	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	315.84	/
合计			19000	8706.70	/

(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2022年的金额	占同类交易的比例	2022年年初至披露日与关联人累计已发生的交易金额	2021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	6.03%	592.41	2164.58	7.66%
	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	28.94%	2911.99	5906.69	20.89%
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	300	0.25%	68.28	154.20	0.25%
	工程监理	南京东方建设监理有限公司	800	0.67%	0.00	165.39	0.27%
	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	2500	27.78%	187.13	315.84	4.49%
合计			18100	/	3759.81	8706.70	/

二、关联方介绍和关联关系

1、关联方基本情况

(下转B504版)

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、准确性和完整性依法承担法律责任。

重要内容提示

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、误导性陈述或重大遗漏,并承担个别和连带的法律责任。

公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人(会计主管人员)保证季度报告中财务报表信息的真实、准确、完整。

第一季度财务报表是否经审计

□是 √否

一、主要财务数据

(一)主要会计数据和财务指标

单位:元 币种:人民币

项目	本报告期		本报告期比上年同期增减变动幅度(%)
营业收入	685,960,593.65		-65.70
归属于上市公司股东的净利润	122,295,918.90		-54.17
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	98,194,370.00		-63.35
经营活动产生的现金流量净额	-682,380,748.28		-164.72
基本每股收益(元/股)	0.1165		-54.17
稀释每股收益(元/股)	0.1165		-54.17
加权平均净资产收益率(%)	2.72		减少3.49个百分点
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减变动幅度(%)
总资产	24,114,823,241.58	23,154,403,551.54	4.15
归属于上市公司股东的所有者权益	4,591,978,614.82	4,439,156,808.91	3.44

(二)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	184,700.00
委托他人投资或管理资产的损益	741,797.57
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	30,812,728.48
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	784,310.52
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-331,992.85
减:所得税影响额	8,047,885.93
少数股东权益影响额(税后)	42,108.89
合计	24,101,548.90

将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益项目的情况说明

□适用 √不适用

(三)主要会计数据、财务指标发生变动的情况、原因

√适用 □不适用

项目名称	变动比例(%)	主要原因
货币资金	-34.90	主要系本期支付土地出让金增加所致
交易性金融资产	-35.62	主要系本期理财产品到期赎回所致
预付款项	-96.22	主要系本期预付土地出让金结转存货所致
应付票据	-100.00	主要系本期应付票据到期兑付所致
其他应付款	51.72	主要系本期应付往来款增加所致
其他流动负债	-40.04	主要系本期超短期融资券到期兑付所致
其他综合收益	134.29	主要系本期其他权益工具投资公允价值增加所致
营业收入	-65.70	主要系本期项目结转销售收入较上期减少所致
营业成本	-70.91	主要系本期项目结转销售成本较上期减少所致
财务费用	-59.40	主要系本期利息费用支出减少所致
公允价值变动收益	不适用	主要系本期交易性金融资产公允价值增加所致
净利润	-53.96	主要系本期结转销售收入减少所致
经营活动产生的现金流量净额	-164.72	主要系本期购买商品接受劳务支付的现金增加所致
投资活动产生的现金流量净额	不适用	主要系本期投资支付的现金较上期减少所致
筹资活动产生的现金流量净额	不适用	主要系本期收到的其他与筹资活动有关的现金增加所致

二、股东信息

(一)普通股股东总数和表决权恢复的优先股股东数量及前十名股东持股情况表

单位:股

报告期末普通股股东总数	47,078	报告期末表决权恢复的优先股股东总数(如有)	无

前10名股东持股情况

股东名称	股东性质	持股数量	持股比例(%)	持有有限售条件股份数量	质押、标记或冻结情况	
					股份状态	数量
南京栖霞建设集团有限公司	其他	360,850,600	34.37	0	质押	157,500,000
南京高科股份有限公司	境内非国有法人	128,143,800	12.20	0	无	
曹慧利	境内自然人	17,025,703	1.62	0	无	
陆敬阳	境内自然人	4,963,650	0.47	0	无	
吴麒	境内自然人	4,640,800	0.44	0	无	
王朝晖	境内自然人	4,030,009	0.38	0	无	
南京栖霞国有资产经营有限公司	国家	3,996,000	0.38	0	无	
南京市花卉公园管理处	其他	3,796,000	0.36	0	无	
苏颜翔	境内自然人	3,650,100	0.35	0	无	
俞雄伟	境内自然人	3,462,559	0.33	0	无	

前10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	
		股份种类	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
曹慧利	17,025,703	人民币普通股	17,025,703
陆敬阳	4,963,650	人民币普通股	4,963,650
吴麒	4,640,800	人民币普通股	4,640,800
王朝晖	4,030,009	人民币普通股	4,030,009
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
南京市花卉公园管理处	3,796,000	人民币普通股	3,796,000
苏颜翔	3,650,100	人民币普通股	3,650,100
俞雄伟	3,462,559	人民币普通股	3,462,559

上述股东关联关系或一致行动的说明 前10名股东及前10名无限售股东中,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。

前10名股东及前10名无限售股东参与融资融券及转融通业务情况说明(如有) 曹慧利通过信用账户持有17,025,703股;陆敬阳通过信用账户持有4,963,650股;王朝晖通过普通账户持有1,591,709股,通过信用账户持有2,438,300股;苏颜翔通过信用账户持有3,650,100股;俞雄伟通过信用账户持有3,462,559股。

三、其他提醒事项

需提醒投资者关注的关于公司报告期经营情况的其他重要信息

√适用 □不适用

(一)主要房地产项目开工、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	2022年计划开工面积	2022年计划竣工面积	2022年1-3月份开工面积	2022年1-3月份竣工面积	截至2022年3月底未开工面积
南京枫情水岸	100%	10.47	24.34	0	0	0	0	0
南京瑜憬湾花园	100%	8.75	26.17	0	0	0	0	0
南京星叶枫庭	100%	2.19	7.71	0	0	0	0	0
南京星叶欢乐花园	100%	7.32	32.63	0	9.93	0	0	0
南京瑜憬尚府	100%	3.53	12.96	0	12.96	0	0	0
南京G17项目	100%	1.59	5.64	0	0	0	0	0
南京栖樾府	51%	6.98	19.00	0	19.00	0	0	0
南京河西南G112地块	100%	1.84	5.40	5.40	0	5.40	0	0
南京江心洲G118地块	100%	1.85	7.13	7.13	0	0	0	7.13
南京合计		44.52	140.98	12.53	41.89	5.40	0	7.13
无锡栖园	100%	11.26	17.88(住宅)	0	0	0	0	0
			6.69(酒店)	0	0	0	0	6.69
无锡栖庭	100%	4.49	17.36	0	0	0	0	0
无锡东方天都	100%	29.51	38.42(一、二期)	0	0	0	0	0
			31.72(三、四期)	0	0	0	0	0
无锡天赋雅苑	100%	8.92	22.67	0	22.11	0	0	0
无锡合计		54.18	134.74	0	22.11	0	0	6.69
苏州栖园	100%	1.62	3.32	0	3.32	0	0	0
总合计		100.32	279.04	12.53	67.32	5.40	0	13.82

(二)主要房地产项目销售、结转情况

单位:平方米

项目名称	2022年1-3月合同销售面积	截至2022年3月底累计合同销售面积	2022年1-3月结转面积	截至2022年3月底累计结转面积
南京枫情水岸	813.41	180,580.41	2,046.11	166,332.45
南京半山湖花园	602.53	86,828.85	6,496.29	76,604.69
南京瑜憬湾花园	14,964.90	173,423.22	8,658.29	157,336.95
无锡东方天都	437.60	456,577.60	489.11	439,455.08
无锡栖园	722.20	109,663.48	2,049.66	106,663.65
无锡栖庭	-	130,737.31	-	124,624.16
南京星叶枫庭	-	53,827.24	779.84	52,193.83
南京星叶欢乐花园	1,414.40	31,119.08	-	-
无锡天赋雅苑	2,033.51	50,025.03	-	-
南京栖樾府	317.70	115,801.64	-	-
苏州栖园	517.76	15,816.20	-	-
南京瑜憬尚府	9,934.20	49,034.12	-	-

四、季度财务报表

(一)审计意见类型

□适用 √不适用

(二)财务报表

合并资产负债表

2022年3月31日

编制单位:南京栖霞建设股份有限公司

单位:元 币种:人民币 审计类型:未经审计

项目	2022年3月31日	2021年12月31日
流动资产:		
货币资金	1,455,542,225.14	2,235,740,586.27
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	127,292,000.00	197,705,312.49
衍生金融资产		
应收票据		2,444,000.00
应收账款	12,041,852.13	6,980,861.24
应收款项融资		
预付款项	56,050,187.82	1,484,382,297.76
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	348,415,601.36	352,360,442.33
其中:应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	18,501,279,174.38	15,371,610,643.59
合同资产		1,863,313.10
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	515,069,262.03	420,250,497.13
流动资产合计	21,015,690,302.86	20,073,337,953.91
非流动资产:		
发放贷款和垫款	57,192,600.00	72,196,449.94
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	703,904,175.03	728,513,828.41
其他权益工具投资	848,464,998.69	804,777,782.11
其他非流动金融资产		
投资性房地产	871,771,968.26	875,506,010.79
固定资产	22,359,319.60	23,198,457.15
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	69,263,530.41	71,405,701.46
无形资产	739,995.26	861,800.42
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	20,516,611.83	21,962,786.07
递延所得税资产	504,919,739.64	482,642,781.28
其他非流动资产		
非流动资产合计	3,099,132,938.72	3,081,063,597.63
资产总计	24,114,823,241.58	23,154,403,551.54
流动负债:		
短期借款	220,000,000.00	10,015,277.74
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		79,098,905.70
应付账款	349,123,004.57	421,303,624.62
预收款项	9,779,547.42	11,767,272.97
合同负债	7,878,295,447.05	7,000,783,387.39
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	14,530,078.10	8,055,706.91
应交税费	177,583,912.04	176,632,203.72
其他应付款	2,041,227,539.39	1,345,403,176.55
其中:应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	2,108,563,258.76	2,602,910,629.07
其他流动负债	666,242,897.51	1,111,144,078.80
流动负债合计	13,465,345,684.84	12,767,114,263.47
非流动负债:		
保险合同准备金		
长期借款	2,147,958,740.44	2,466,229,236.53
应付债券	3,720,679,360.09	3,304,454,369.29
其中:优先股		
永续债		
租赁负债	66,054,618.29	65,261,332.84
长期应付款	296,286.45	296,286.45
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	37,178,937.12	29,213,291.43
其他非流动负债	9,524,431.04	6,707,286.94
非流动负债合计	5,981,692,373.43	5,872,161,803.48
负债合计	19,447,038,058.27	18,639,276,066.95
所有者权益(或股东权益):		
实收资本(或股本)	1,050,000,000.00	1,050,000,000.00
其他权益工具		
其中:优先股		
永续债		
资本公积	1,045,281,131.56	1,045,281,131.56
减:库存股		
其他综合收益	53,257,644.25	22,731,757.24
专项储备		
盈余公积	404,171,649.66	404,171,649.66
一般风险准备		
未分配利润	2,039,268,189.35	1,916,972,270.45
归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计	4,591,978,614.82	4,439,156,808.91
少数股东权益	75,806,568.49	75,970,675.68
所有者权益(或股东权益)合计	4,667,785,183.31	4,515,127,484.59
负债和所有者权益(或股东权益)总计	24,