

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**  
**2023 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。
- 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  
无

## 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	南京市栖霞区仙林大道99号8幢	南京市栖霞区仙林大道99号8幢
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

2023年，面对复杂严峻的国际环境和艰巨繁重的国内改革发展稳定任务，中央坚持稳中求进工作总基调，全面深化改革开放，加大宏观调控力度，国民经济回升向好，全年国内生产总值1260582亿元，比上年增长5.2%。但是，随着外部环境的复杂性、严峻性、不确定性上升，我国经济持续回升向好的基础还不稳固，有效需求不足，部分行业产能过剩，社会预期偏弱，对房地产行业而言，2023年是深度调整的一年。

2023年，全国商品房销售整体承压，行业规模持续下滑，全年累计销售面积111735万平方米，同比下降8.5%；累计销售额116622亿元，同比下降6.5%。从月度走势来看，全年销售规模增幅“前高后低”特征明显，在年初积压购房需求集中释放的带动下，一季度销售热度明显，3月

的单月销售额达到年内高峰；二季度销售额下滑，下半年的增长再次转负，市场复苏持续力不足。2023年末，新建商品房待售面积67295万平方米，其中商品住宅待售面积33119万平方米。



资料来源：国家统计局



资料来源：国家统计局

2023年，房企投资意愿尚未恢复，全年房地产开发投资110913亿元，同比下降9.6%；全年住宅投资83820亿元，下降9.3%。全年累计新开工面积95376万平方米，同比下降20.4%；全年房企到位资金127459亿元，同比下降13.6%；其中，国内贷款15,595亿元，下降9.9%；利用外资47亿元，下降39.1%；自筹资金41,989亿元，下降19.1%；定金及预收款43,202亿元，下降11.9%；个人按揭贷款21,489亿元，下降9.1%。随着“保交楼”的落地和交房周期到来，竣工情况迎来持续好转，全年累计竣工面积99831万平方米，同比增长17%。



资料来源：国家统计局



资料来源：国家统计局



资料来源：国家统计局



资料来源：国家统计局

2023年，土地市场也呈现低位运行，中指研究院数据显示，2023年全国（300城）推出规划建筑面积18.89亿平方米，同比下降16.09%；成交规划建筑面积近16亿平方米，同比下降16.72%；楼面均价2215元/平方米，同比上涨2.58%。房地产企业拿地整体较为理性，溢价率延续低位态势。

2023年7月24日，中央政治局会议提出，要切实防范化解重点领域风险，适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，适时调整优化房地产政策，因城施策用好政策工具箱，更好满足居民刚性和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展。2023年10月30日，中央金融工作会议进一步提出，促进金融与房地产良性循环，健全房地产企业主体监管制度和资金监管，

完善房地产金融宏观审慎管理，一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求，因城施策用好政策工具箱，更好支持刚性和改善性住房需求，加快保障性住房等“三大工程”建设，构建房地产发展新模式。

在中央“供求关系发生重大变化”的定调之下，从中央到地方，从供给端到需求端，一系列重磅宽松政策落地，房地产过热时期的限制性政策基本退出或优化，政策环境渐趋宽松，着力于“促需求”和“防风险”。需求端，优化个人住房贷款中住房套数认定标准、调整优化差别化住房信贷政策、降低房贷首付比例、提高公积金贷款额度、放松户籍政策、降低购房门槛等政策接连落地，释放了积极的信号；尤其是京沪两城购房政策优化举措的迅速落地，充分发挥了一线城市在房地产市场政策优化上的带动作用，有利于引导全国房地产市场信心的积极回升。供给端，央行延长“金融16条”适用期限；证监会明确“房地产上市公司再融资不受破发、破净和亏损限制的影响”；中央金融工作会议强调一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求等，央行提出“三个不低于”，并拟定“50家房企白名单”等金融支持房地产政策持续发力，纾解房地产企业资金压力，化解房地产市场债务风险，促进金融与房地产良性循环。

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

	2023年	2022年	本年比上年增减 (%)	2021年
总资产	24,388,700,762.30	22,752,687,984.01	7.19	23,154,403,551.54
归属于上市公司股东的净资产	4,158,234,226.83	4,475,727,270.30	-7.09	4,439,156,808.91
营业收入	4,768,139,382.50	6,913,588,071.53	-31.03	3,187,954,500.69
扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入	4,764,434,081.80	6,906,470,544.57	-31.01	3,178,197,140.75
归属于上市公司股东的净利润	-134,388,981.92	188,655,817.51	-171.24	369,725,727.91
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-135,456,150.46	161,347,581.34	-183.95	354,735,295.39
经营活动产生的现金流量净额	-1,059,824,502.61	-904,630,232.15	不适用	2,808,019,936.88
加权平均净资产收益率 (%)	-3.12	4.24	减少7.36个百分点	8.60
基本每股收益 (元/股)	-0.13	0.18	-172.22	0.35
稀释每股收益 (元/股)	-0.13	0.18	-172.22	0.35

#### 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	1,866,823,143.43	1,273,696,716.36	693,282,232.01	934,337,290.70
归属于上市公司股东的净利润	9,922,711.44	17,524,829.74	-39,590,191.94	-122,246,331.16
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	13,798,600.14	18,171,725.67	-43,737,840.77	-123,688,635.50
经营活动产生的现金流量净额	879,106,322.73	-1,801,002,076.57	-418,882,545.38	281,701,127.91

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

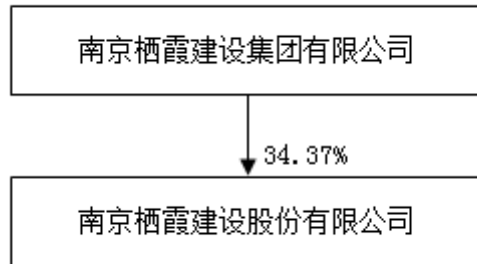
单位：股

截至报告期末普通股股东总数（户）					41,662		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					40,235		
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	150,000,000	其他
南京高科股份有限公司	0	124,093,040	11.82	0	无		境内非国有法人
曹慧利	23,689,653	41,402,356	3.94	0	无		境内自然人
何小春	3,965,500	5,068,200	0.48	0	无		境内自然人
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	1,527,354	4,884,054	0.47	0	无		其他
中信证券股份有限公司	3,055,946	4,864,632	0.46	0	无		国有法人
宋芷珩	4,685,000	4,685,000	0.45	0	无		境内自然人
曹耕源	4,466,600	4,466,600	0.43	0	无		境内自然人
中国民生银行股份有限公司—金元顺安元启灵活配置混合型证券投资基金	4,380,999	4,380,999	0.42	0	无		其他
叶国梁	1,000,000	4,230,000	0.40	0	无		境内自然人
上述股东关联关系或一致行动的说明		上述股东中，控股股东南京栖霞建设集团有限公司与其他股东之间					

不存在关联关系、不属于一致行动人；公司未知其他股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。

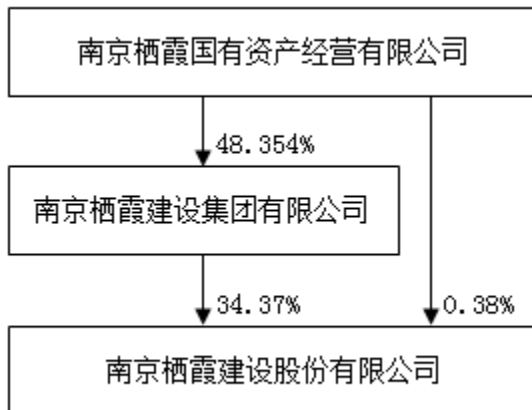
#### 4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

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2021年公开发行公司债券	21 栖建 01	SH175681	2026-02-09	10.40	5.48

(第一期)					
南京栖霞建设股份有限公司 2022年面向专业投资者公开发 行公司债券(第一期)	22 栖建 01	SH185951	2027-07-06	1.60	3.75
南京栖霞建设股份有限公司 2023年面向专业投资者公开发 行公司债券(第一期)	23 栖建 01	SH240284	2028-11-29	3.00	3.50
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	2024-08-25	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
南京栖霞建设股份有限公司 2022年度第一期中期票据	22 栖霞建 设 MTN001	102280455	2025-03-09	4.40	3.80

## 5.2 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
20 栖建 01	已按期还本付息
21 栖建 01	已按期付息
22 栖建 01	已按期付息
21 栖霞建设 MTN001	已按期付息
21 栖霞建设 MTN002	已按期付息
21 栖霞建设 MTN003	已按期付息
22 栖霞建设 MTN001	已按期付息

## 5.3 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

## 5.4 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	2023 年	2022 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	82.11	79.61	3.14
扣除非经常性损益后净利润	-135,456,150.46	161,347,581.34	-183.95
EBITDA 全部债务比	0.01	0.05	-80.00
利息保障倍数	0.08	0.86	-90.70

### 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。

2023 年度，公司营业收入为 47.68 亿元，同比减少 31.03%；归属于母公司所有者的净利润为 -1.34 亿元，同比减少 171.24%。报告期内，公司结算销售面积为 15.90 万平方米，上年同期结算销售面积为 23.84 万平方米。

截至报告期末，公司货币资金为 27.08 亿元，公司短期借款和一年内到期的非流动负债为 43.27 亿元，公司信用状况良好，融资能力较强，财务状况稳健。

截至报告期末，公司总资产为 243.89 亿元，归属于母公司所有者权益为 41.58 亿元，存货为 177.54 亿元。

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