

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
2025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 网站仔细阅读年度报告全文。
- 2、本公司董事会及董事、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、天衡会计师事务所（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

公司经审计的2025年度归属于母公司所有者的净利润-1,844,872,729.22元，母公司净利润为-1,084,571,568.13元。为更好地保障公司稳健发展和项目建设资金需求，经公司第九届董事会第六次会议审议通过，公司2025年度拟不进行利润分配，亦不进行资本公积金转增股本。本次利润分配预案尚需提交公司2025年年度股东会审议通过后方可实施。

截至报告期末，母公司存在未弥补亏损的相关情况及其对公司分红等事项的影响

适用 不适用

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	—

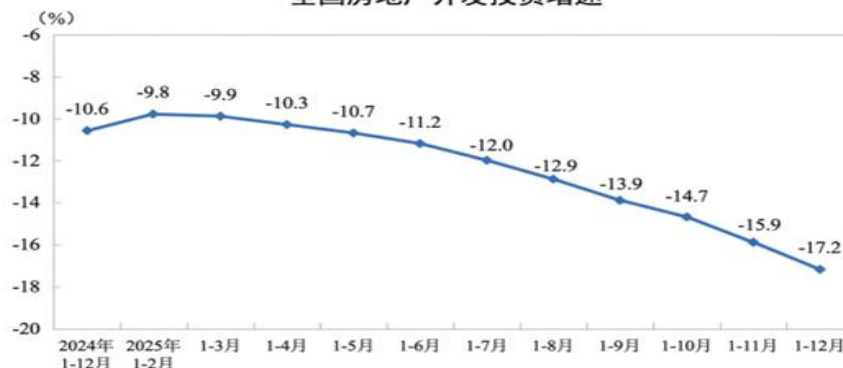
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	王海刚	曹鑫
联系地址	南京市栖霞区仙林大道99号8幢	南京市栖霞区仙林大道99号8幢
电话	025-85600533	025-85600533
传真	025-85502482	025-85502482
电子信箱	invest@chixia.com	invest@chixia.com

2、报告期公司主要业务简介

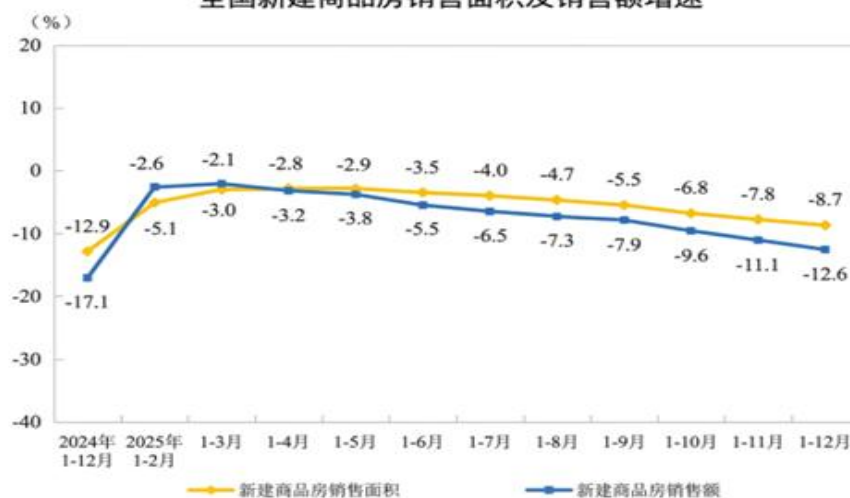
根据国家统计局公布的数据，2025年，全国房地产开发投资82,788亿元，同比下降17.2%；房地产开发企业房屋施工面积659,890万平方米、新开工面积58,770万平方米，竣工面积60,348

万平方米，同比分别下降 10.0%、20.4%、18.1%。全国新建商品房销售面积 88,101 万平方米、销售额 83,937 亿元，同比分别下降 8.7%、12.6%。从供给端来看，房地产开发投资持续承压；从销售端来看，指标跌幅进一步扩大，市场继续呈现深度调整态势。

全国房地产开发投资增速

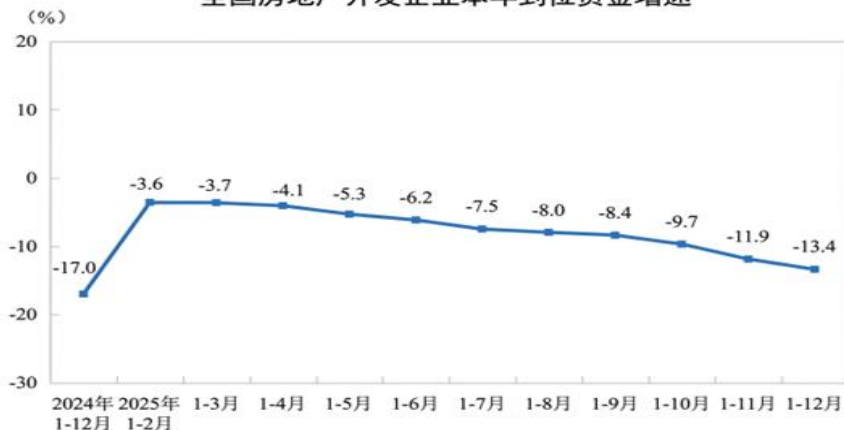


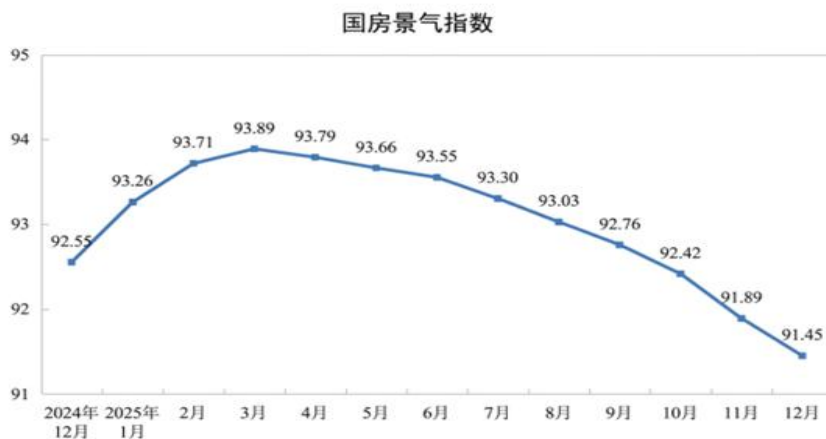
全国新建商品房销售面积及销售额增速



2025 年，全国房地产开发企业到位资金 93117 亿元，比上年下降 13.4%。其中，国内贷款 14094 亿元，下降 7.3%；利用外资 25 亿元，下降 20.8%；自筹资金 33149 亿元，下降 12.2%；定金及预收款 28089 亿元，下降 16.2%；个人按揭贷款 12852 亿元，下降 17.8%。从到位资金情况来看，指标连续下行，行业资金压力加大。2025 年 12 月份，国房景气指数为 91.45，持续下滑。

全国房地产开发企业本年到位资金增速





2025年，房地产政策持续托底，在防范化解行业风险的同时，进一步明确了房地产行业高质量发展的方向。从中央层面来看，3月，全国两会《政府工作报告》明确“持续推动房地产市场止跌回稳”，从“促需求”“去库存”“防风险”三方面部署重点工作，并提出“有序搭建相关基础性制度”；4月，中央政治局会议强调“持续巩固房地产市场稳定态势”，提出“加大高品质住房供给”，明确“优化存量商品房收购政策”；7月，中央城市工作会议定调“我国城镇化正从快速增长期转向稳定发展期，城市发展正从大规模增量扩张阶段转向存量提质增效为主的阶段”，部署城市工作7个方面的重要任务；10月，党的二十届四中全会审议通过的“十五五”规划建议首次将“推动房地产高质量发展”系统性融入“保障和改善民生”框架，明确完善商品房开发、融资、销售等基础制度，优化保障性住房供给，建设安全舒适、绿色智慧的“好房子”；12月，中央经济工作会议进一步明确，要“坚持市场化、法治化原则，防范化解房企债务风险，推动房地产行业向新发展模式平稳过渡”。从地方层面来看，地方政府通过城市取消限购、限售政策，将首付比例下调并取消房贷利率下限等方式，进一步释放刚性和改善性住房需求。

公司设立于1999年12月，2002年1月上市，是核准制下首家上市的房地产企业经营范围涵盖房地产开发经营、租赁及物业管理业务，始终深耕于江苏省，项目均布局于南京市、无锡市和苏州市。公司拥有国家一级房地产开发资质，产品以住宅为主，开发建设了包括多项国家示范工程在内的多个优秀住宅小区，在项目所在地拥有较强的市场影响力和良好的品牌美誉度。

公司秉承“一业为主，多元发展”战略，坚持以房地产为主业，持续升级盈利模式，以创新促转型，以转型促发展，稳中求进，勇于创新，努力实现从住宅开发企业向多业态并举的创新型城市运营商转变。

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

	2025年	2024年	本年比上年增减(%)	2023年
总资产	17,041,452,114.53	23,292,488,202.91	-26.84	24,388,700,762.30
归属于上市公司股东的净资产	1,381,100,151.29	3,241,756,324.09	-57.40	4,158,234,226.83
营业收入	4,930,657,725.62	2,117,557,631.27	132.85	4,768,139,382.50
利润总额	-2,025,840,721.12	-1,211,858,354.48	不适用	-102,722,454.75
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	4,928,478,356.05	2,114,276,930.14	133.10	4,764,434,081.80

归属于上市公司股东的净利润	-1,844,872,729.22	-938,236,314.90	不适用	-134,388,981.92
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-1,845,815,156.42	-953,932,746.70	不适用	-135,456,150.46
经营活动产生的现金流量净额	240,147,728.49	-354,823,066.03	不适用	-1,059,824,502.61
加权平均净资产收益率(%)	-79.82	-25.36	减少54.46个百分点	-3.12
基本每股收益(元/股)	-1.76	-0.89	不适用	-0.13
稀释每股收益(元/股)	-1.76	-0.89	不适用	-0.13

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	358,957,086.82	3,484,538,411.37	678,302,721.60	408,859,505.83
归属于上市公司股东的净利润	3,018,994.40	63,164,913.01	-55,664,020.82	-1,855,392,615.81
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	9,756,977.30	51,811,913.36	-52,779,523.13	-1,854,604,523.95
经营活动产生的现金流量净额	-159,628,868.16	336,392,670.82	1,760,758.51	61,623,167.32

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

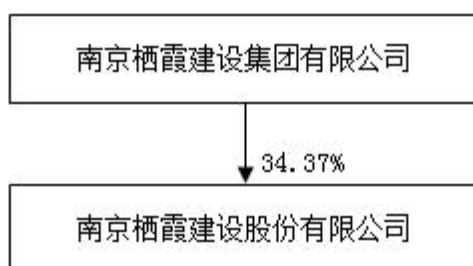
单位：股

截至报告期末普通股股东总数(户)					34,840		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)					33,374		
前十名股东持股情况(不含通过转融通出借股份)							
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	92,593,080	8.82	0	无		境内非国有 法人
曹慧利	0	41,302,356	3.93	0	无		境内自然人
叶国梁	0	11,300,000	1.08	0	无		境内自然人
曹耕源	-390,000	9,283,300	0.88	0	无		境内自然人
何小春	561,000	5,898,100	0.56	0	无		境内自然人
李海敏	1,697,900	5,453,000	0.52	0	无		境内自然人

中国建设银行股份有限公司—诺安多策略混合型证券投资基金	5,359,700	5,359,700	0.51	0	无		其他
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	5,055,900	5,055,900	0.48	0	无		其他
吴麒	4,753,600	4,753,600	0.45	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。						

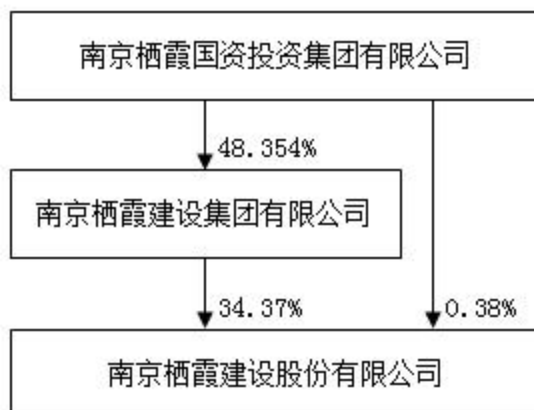
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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2022年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	22 栖建 01	185951.SH	2027-07-06	1.6	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	240284.SH	2028-11-29	3	3.50
南京栖霞建设股份有限公司2024年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	24 栖建 02	240546.SH	2029-02-05	10.4	3.00
南京栖霞建设股份有限公司2024年度第一期中期票据	24 栖霞建设 MTN001	102400914	2027-08-22	10	2.28
南京栖霞建设股份有限公司2024年度第二期中期票据	24 栖霞建设 MTN002	102401031	2027-11-13	8.3	2.88
南京栖霞建设股份有限公司2025年度第一期中期票据	25 栖霞建设 MTN001	102501228	2028-03-05	3.6	2.90

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
22 栖建 01	已按期付息
23 栖建 01	已按期付息
24 栖建 02	已按期付息
22 栖霞建设 MTN001	已按期还本付息
24 栖霞建设 MTN001	已按期付息
24 栖霞建设 MTN002	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	2025 年	2024 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	91.15	85.45	6.71
扣除非经常性损益后净利润	-1,845,815,156.42	-953,932,746.70	不适用
EBITDA 全部债务比	-0.17	-0.09	不适用
利息保障倍数	-4.67	-2.31	不适用

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。

2025年度，公司营业收入为49.31亿元，同比增加132.85%；归属于母公司所有者的净利润为-18.45亿元。

截至报告期末，公司货币资金为13.59亿元，公司短期借款和一年内到期的非流动负债为25.37亿元。

截至报告期末，公司总资产为170.41亿元，归属于母公司所有者权益为13.81亿元，存货为124.08亿元。

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