

南京栖霞建设股份有限公司

股票代码:600533

证券简称:栖霞建设

2023 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。
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

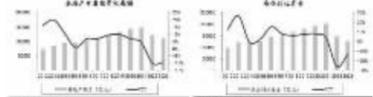
公司简称	南京栖霞建设股份有限公司	股票代码	600533
上市交易所	上海证券交易所	股票简称	栖霞建设
上市日期	2003年10月30日	注册地址	江苏省南京市栖霞区仙林大道99号
办公地址	南京市栖霞区仙林大道99号	办公地址邮编	211100
电话	025-86660622	传真	025-86660221
电子邮箱	invest@qxj.com.cn	投资者关系网站	www.600533.com

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1290682亿元,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,房地产市场持续疲软,2023年度业绩承压。
2023年,全国商品房销售承压,行业规模持续下滑,全年累计销售面积111736万平方米,同比下降8.5%;累计销售额116622亿元,同比下降6.1%。从月度走势来看,全年销售规模“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,1-2季度销售态势明显,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,市场复苏持续乏力。不足。2023年末,新建商品房待售面积67296万平方米,其中商品住宅待售面积33119万平方米。



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96376万平方米,同比下降20.4%;全年房企到位资金127456亿元,同比下降13.6%。其中,国内贷款15,596亿元,下降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69631万平方米,其中商品住宅待售面积33119万平方米。



2023年,房地产市场也呈现低位运行,中指研究院数据库显示,2023年全国(300城)推出规划建筑面积18000万平方米,同比下降14.09%。成交规划建筑面积16亿平方米,同比下降16.72%;均价约22167元/平方米,同比上涨2.58%。房企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,从供给端向需求端,一系列重磅宽松政策落地,房地产过剩时期的限制性政策基本退出或优化,政策环境趋向宽松,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迅速落地,充分发挥了一线城市在房地产市场恢复向上的带动作用,有利于引导全国房地产市场信心的积极回升。供给端,央行好政策“金融16条”适用范围扩大至“房地产”,上市公司再融资不受股改、被净资和亏损限制的影响;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,化解房地产市场信用风险,促进金融与房地产良性循环。

公司拥有一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,开发建设了包括多个国家级示范工程在内的优秀住宅小区,公司持续推动以房地产为主业,同时谋求向产业链上下游领域寻找投资机会,力求取得超越地社公司实力,实现可持续发展的战略。
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	2021年	2020年
总资产	24,380,793,762.30	22,762,697,084.01	2319	23,354,403,863.14
归属于上市公司股东净资产	4,350,234,220.62	4,476,727,270.38	-7200	4,439,356,869.81
营业收入	4,769,138,202.60	6,013,649,071.83	-3103	3,937,964,500.00
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	4,764,434,081.88	6,006,410,444.67	-3104	3,136,397,140.00
归属于上市公司股东的净利润	-134,380,981.92	188,066,817.61	-17121	300,726,727.91
归属于上市公司股东的净资产	-134,466,106.96	181,347,581.34	-18356	304,736,262.39
归属于上市公司股东的每股净资产	-1,069,624.50261	-904,630.2324	不适用	2,808,619.80828
归属于上市公司股东的每股净资产	-1.07	-0.91	4.28	2.81
归属于上市公司股东的每股净资产	-0.91	-0.83	0.18	-17.22
归属于上市公司股东的每股净资产	-0.83	-0.75	0.18	-17.22

3.2报告期分季度的主要会计数据

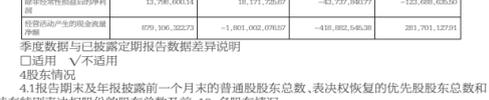
单位:元 币种:人民币	第一季度(1-3月份)	第二季度(4-6月份)	第三季度(7-9月份)	第四季度(10-12月份)
营业收入	1,486,622,143.83	1,273,686,756.38	680,262,220.01	609,267,880.39
归属于上市公司股东净利润	9,762,711.84	17,538,428.74	-30,800,819.94	-123,368,331.16
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	13,998,600.41	18,171,226.67	-43,722,760.47	-123,688,626.50
归属于上市公司股东的净利润	679,106,322.72	-1,801,002,076.57	-418,882,566.38	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.股东信息
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

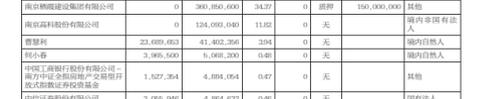
单位:股	41,062
截至报告期末普通股股东总数(户)	41,062
年度报告披露前上一月末的普通股股东总数(户)	40,225

前10名普通股股东持股情况						
股东名称(全称)	期末持股比例	期末持股数量	持股比例	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况	股东性质
南京栖霞建设股份有限公司	0.300	850,600	34.37	0	质押 180,000,000	境内非国有法人
南京鑫利特投资有限公司	0.124	343,040	11.52	0	无	境内非国有法人
慧慧林	23,689,463	41,402,368	3.34	0	无	境内自然人
陈小春	3,968,560	1,068,200	0.48	0	无	境内自然人
中汇会计师事务所(特殊普通合伙)	1,527,354	4,384,054	0.47	0	无	其他
江苏证券股份有限公司	3,025,288	4,384,054	0.48	0	无	其他
南京证券股份有限公司	4,628,004	4,628,000	0.46	0	无	境内自然人
曹慧娟	4,496,600	4,496,600	0.43	0	无	境内自然人
中汇证券股份有限公司	4,389,389	4,389,389	0.42	0	无	其他
南京证券股份有限公司	4,200,000	4,200,000	0.40	0	无	境内自然人

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
5.1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	到期日	利率	余额	利率(%)
南京栖霞建设股份有限公司2023年公开发行公司债券(第一期)	21栖霞01	2021-09-09	2023-09-09	10.80	5.40
南京栖霞建设股份有限公司2023年公开发行公司债券(第二期)	22栖霞01	2021-10-01	2027-10-01	1.00	3.75
南京栖霞建设股份有限公司2023年公开发行公司债券(第三期)	23栖霞01	2023-10-28	2028-10-28	3.00	3.50
南京栖霞建设股份有限公司2023年公开发行公司债券(第四期)	23栖霞02	2023-08-26	2028-08-26	8.00	4.00
南京栖霞建设股份有限公司2023年公开发行公司债券(第五期)	23栖霞03	2023-11-14	2028-11-14	4.20	4.00
南京栖霞建设股份有限公司2023年度第一期中期票据	10210247	2024-12-14	2024-12-14	4.40	4.30
南京栖霞建设股份有限公司2023年度第二期中期票据	23栖霞04	2023-03-09	2028-03-09	4.40	3.50

4.5公司所有在年度报告批准报出日存续的债券情况
适用 不适用

单位:亿元 币种:人民币	债券名称	到期日	利率	余额	利率(%)
南京栖霞建设股份有限公司2023年公开发行公司债券(第一期)	21栖霞01	2021-09-09	2023-09-09	10.80	5.40
南京栖霞建设股份有限公司2023年公开发行公司债券(第二期)	22栖霞01	2021-10-01	2027-10-01	1.00	3.75
南京栖霞建设股份有限公司2023年公开发行公司债券(第三期)	23栖霞01	2023-10-28	2028-10-28	3.00	3.50
南京栖霞建设股份有限公司2023年公开发行公司债券(第四期)	23栖霞02	2023-08-26	2028-08-26	8.00	4.00
南京栖霞建设股份有限公司2023年公开发行公司债券(第五期)	23栖霞03	2023-11-14	2028-11-14	4.20	4.00
南京栖霞建设股份有限公司2023年度第一期中期票据	10210247	2024-12-14	2024-12-14	4.40	4.30
南京栖霞建设股份有限公司2023年度第二期中期票据	23栖霞04	2023-03-09	2028-03-09	4.40	3.50

4.6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
5.1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	到期日	利率	余额	利率(%)
南京栖霞建设股份有限公司2023年公开发行公司债券(第一期)	21栖霞01	2021-09-09	2023-09-09	10.80	5.40
南京栖霞建设股份有限公司2023年公开发行公司债券(第二期)	22栖霞01	2021-10-01	2027-10-01	1.00	3.75
南京栖霞建设股份有限公司2023年公开发行公司债券(第三期)	23栖霞01	2023-10-28	2028-10-28	3.00	3.50
南京栖霞建设股份有限公司2023年公开发行公司债券(第四期)	23栖霞02	2023-08-26	2028-08-26	8.00	4.00
南京栖霞建设股份有限公司2023年公开发行公司债券(第五期)	23栖霞03	2023-11-14	2028-11-14	4.20	4.00
南京栖霞建设股份有限公司2023年度第一期中期票据	10210247	2024-12-14	2024-12-14	4.40	4.30
南京栖霞建设股份有限公司2023年度第二期中期票据	23栖霞04	2023-03-09	2028-03-09	4.40	3.50

4.7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
5.1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	到期日	利率	余额	利率(%)
南京栖霞建设股份有限公司2023年公开发行公司债券(第一期)	21栖霞01	2021-09-09	2023-09-09	10.80	5.40
南京栖霞建设股份有限公司2023年公开发行公司债券(第二期)	22栖霞01	2021-10-01	2027-10-01	1.00	3.75
南京栖霞建设股份有限公司2023年公开发行公司债券(第三期)	23栖霞01	2023-10-28	2028-10-28	3.00	3.50
南京栖霞建设股份有限公司2023年公开发行公司债券(第四期)	23栖霞02	2023-08-26	2028-08-26	8.00	4.00
南京栖霞建设股份有限公司2023年公开发行公司债券(第五期)	23栖霞03	2023-11-14	2028-11-14	4.20	4.00
南京栖霞建设股份有限公司2023年度第一期中期票据	10210247	2024-12-14	2024-12-14	4.40	4.30
南京栖霞建设股份有限公司2023年度第二期中期票据	23栖霞04	2023-03-09	2028-03-09	4.40	3.50

4.8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
5.1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	到期日	利率	余额	利率(%)
南京栖霞建设股份有限公司2023年公开发行公司债券(第一期)	21栖霞01	2021-09-09	2023-09-09	10.80	5.40
南京栖霞建设股份有限公司2023年公开发行公司债券(第二期)	22栖霞01	2021-10-01	2027-10-01	1.00	3.75
南京栖霞建设股份有限公司2023年公开发行公司债券(第三期)	23栖霞01	2023-10-28	2028-10-28	3.00	3.50
南京栖霞建设股份有限公司2023年公开发行公司债券(第四期)	23栖霞02	2023-08-26	2028-08-26	8.00	4.00
南京栖霞建设股份有限公司2023年公开发行公司债券(第五期)	23栖霞03	2023-11-14	2028-11-14	4.20	4.00
南京栖霞建设股份有限公司2023年度第一期中期票据	10210247	2024-12-14	2024-12-14	4.40	4.30
南京栖霞建设股份有限公司2023年度第二期中期票据	23栖霞04	2023-03-09	2028-03-09	4.40	3.50

4.9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
5.1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	到期日	利率	余额	利率(%)
南京栖霞建设股份有限公司2023年公开发行公司债券(第一期)	21栖霞01	2021-09-09	2023-09-09	10.80	5.40
南京栖霞建设股份有限公司2023年公开发行公司债券(第二期)	22栖霞01	2021-10-01	2027-10-01	1.00	3.75
南京栖霞建设股份有限公司2023年公开发行公司债券(第三期)	23栖霞01	2023-10-28	2028-10-28	3.00	3.50
南京栖霞建设股份有限公司2023年公开发行公司债券(第四期)	23栖霞02	2023-08-26	2028-08-26	8.00	4.00
南京栖霞建设股份有限公司2023年公开发行公司债券(第五期)	23栖霞03	2023-11-14	2028-11-14	4.20	4.00
南京栖霞建设股份有限公司2023年度第一期中期票据	10210247	2024-12-14	2024-12-14	4.40	4.30
南京栖霞建设股份有限公司2023年度第二期中期票据	23栖霞04	2023-03-09	2028-03-09	4.40	3.50

4.10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
5.1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	到期日	利率	余额	利率(%)
南京栖霞建设股份有限公司2023年公开发行公司债券(第一期)	21栖霞01	2021-09-09	2023-09-09	10.80	5.40
南京栖霞建设股份有限公司2023年公开发行公司债券(第二期)	22栖霞01	2021-10-01	2027-10-01	1.00	3.75
南京栖霞建设股份有限公司2023年公开发行公司债券(第三期)	23栖霞01	2023-10-28	2028-10-28	3.00	3.50
南京栖霞建设股份有限公司2023年公开发行公司债券(第四期)	23栖霞02	2023-08-26	2028-08-26	8.00	4.00
南京栖霞建设股份有限公司2023年公开发行公司债券(第五期)	23栖霞03	2023-11-14	2028-11-14	4.20	4.00
南京栖霞建设股份有限公司2023年度第一期中期票据	10210247	2024-12-14	2024-12-14	4.40	4.30
南京栖霞建设股份有限公司2023年度第二期中期票据	23栖霞04	2023-03-09	2028-03-09	4.40	3.50

4.11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
5.1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	到期日	利率	余额	利率(%)
南京栖霞建设股份有限公司2023年公开发行公司债券(第一期)	21栖霞01	2021-09-09	2023-09-09	10.80	5.40
南京栖霞建设股份有限公司2023年公开发行公司债券(第二期)	22栖霞01	2021-10-01	2027-10-01	1.00	3.75
南京栖霞建设股份有限公司2023年公开发行公司债券(第三期)	23栖霞01	2023-10-28	2028-10-28	3.00	3.50
南京栖霞建设股份有限公司2023年公开发行公司债券(第四期)	23栖霞02	2023-08-26	2028-08-26	8.00	4.00
南京栖霞建设股份有限公司2023年公开发行公司债券(第五期)	23栖霞03	2023-11-14	2028-11-14	4.20	4.00
南京栖霞建设股份有限公司2023年度第一期中期票据	10210247	2024-12-14	2024-12-14	4.40	4.30
南京栖霞建设股份有限公司2023年度第二期中期票据	23栖霞04	2023-03-09	2028-03-09	4.40	3.50

4.12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
5.1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	到期日	利率	余额	利率(%)
南京栖霞建设股份有限公司2023年公开发行公司债券(第一期)	21栖霞01	2021-09-09	2023-09-09	10.80	5.40
南京栖霞建设股份有限公司2023年公开发行公司债券(第二期)	22栖霞01	2021-10-01	2027-10-01	1.00	3.75
南京栖霞建设股份有限公司2023年公开发行公司债券(第三期)	23栖霞01	2023-10-28	2028-10-28	3.00	3.50
南京栖霞建设股份有限公司2023年公开发行公司债券(第四期)	23栖霞02	2023-08-26	2028-08-26	8.00	4.00
南京栖霞建设股份有限公司2023年公开发行公司债券(第五期)	23栖霞03	2023-11-14	2028-11-14	4.20	4.00
南京栖霞建设股份有限公司2023年度第一期中期票据	10210247	2024-12-14	2024-12-14	4.	