

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

## 2022 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  
以2022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1.00元（含税），共计派发现金105,000,000.00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	南京市栖霞区仙林大道99号星叶广场8幢	南京市栖霞区仙林大道99号星叶广场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

2022年，党的二十大报告和中央经济工作会议重申了房地产的国民经济支柱产业地位，促进房地产平稳健康发展；同时，“保交楼、保民生、保稳定”成为房地产市场调控的工作重点。中央政府积极表态，不断加码对房地产的支持性政策；地方政府积极落实城市主体责任，多措并举促进项目交付。

从供给端来看，“金融十六条”、“保交楼专项款”、“保函置换预售资金”、“四项行动”等政策在融资方面给予房地产企业强力支持，尤其是2022年末针对房地产企业推出的信贷、债券和股权“三支箭”融资政策，对于房企融资的支持规模和力度更大，执行效果和落地性更强，有效缓解了行业流动性紧张的局面；从需求端来看，各有关方面集中出台了一系列财税和利率政策：个税退税激励支持改善性住房需求；针对房价下跌城市阶段性下调首套房贷款利率下限；个人首套房贷利率明显下调；多地政府出手收购商品房作为保障安置和人才用房，盘活市场、加速楼市去化；部分城市的限购、限价、限贷、限售等出现实质性放松，在一定程度上释放了刚需和

改善性需求。

国家统计局数据显示，2022年，全国商品房销售面积135837万平方米，同比下降24.3%，其中住宅销售面积下降26.8%；商品房销售额133308亿元，同比下降26.7%，其中住宅销售额下降28.3%。销售数据的下降，主要是在经济整体下行的影响下，购房需求下降、延后现象严重；房价在城市中也表现出了明显的分化，一、二线城市房价相对坚挺，三四线城市价格下行加速。

2022年，受销售回款持续下降、偿债压力和融资支持政策尚未完全落地的影响，房地产行业新开工与竣工面积低位运行，在此累积效应下，投资亦承压。全年房地产开发投资累计完成额132895亿元，同比下降10.0%。全年商品房累计新开工面积120587万平方米，回落至2009年以前水平，同比下跌39.4%；全年累计竣工面积86222万平方米，回落至2010年以前水平，同比下降15.0%；全年累计施工面积904999万平方米，回落至2019年以前水平，同比下降7.2%。

2022年，受销售持续下行叠加行业出清影响，房地产企业资金压力较大。全年累计土地购置面积10052.00万平方米，同比下降53.4%。伴随着销售端的城市分化，土拍市场整体也呈现出分化的特点，房企谨慎拿地，对于地块的选择更加聚焦于核心城市。值得关注的是，各城市增加了核心区域的地块供给，对企业而言，优质地块在去化率和利润率方面具备了较大的吸引力。

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

	2022年	2021年	本年比上年 增减(%)	2020年
总资产	22,752,687,984.01	23,154,403,551.54	-1.73	22,117,636,722.68
归属于上市公司股东 的净资产	4,475,727,270.30	4,439,156,808.91	0.82	4,162,678,184.10
营业收入	6,913,588,071.53	3,187,954,500.69	116.87	3,294,698,994.57
归属于上市公司股东 的净利润	188,655,817.51	369,725,727.91	-48.97	326,477,927.23
归属于上市公司股东 的扣除非经常性 损益的净利润	161,347,581.34	354,735,295.39	-54.52	253,611,208.23
经营活动产生的现 金流量净额	-904,630,232.15	2,808,019,936.88	-132.22	-233,667,493.08
加权平均净资产收 益率(%)	4.24	8.60	减少4.36个 百分点	8.09
基本每股收益(元 /股)	0.18	0.35	-48.57	0.31
稀释每股收益(元 /股)	0.18	0.35	-48.57	0.31

#### 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	685,960,593.65	1,685,070,022.18	1,229,187,078.42	3,313,370,377.28
归属于上市公司股东的净利润	122,295,918.90	90,265,294.99	1,907,350.73	-25,812,747.11
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	98,194,370.00	90,178,217.59	3,095,641.11	-30,120,647.36
经营活动产生的现金流量净额	-682,380,748.28	666,025,741.71	-2,167,991,913.13	1,279,716,687.55

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

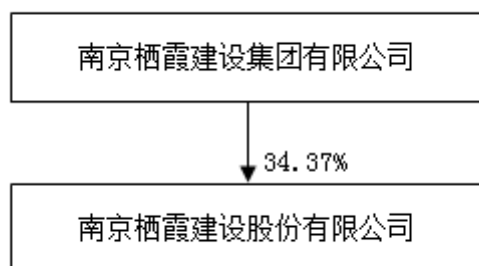
单位：股

截至报告期末普通股股东总数（户）					45,827		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					46,644		
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	-4,050,760	124,093,040	11.82	0	无		境内非国 有法人
兴业银行股份有限 公司—广发睿毅领 先混合型证券投资 基金	35,227,759	35,227,759	3.36	0	无		其他
中国农业银行股份 有限公司—大成新 锐产业混合型证券 投资基金	19,316,400	19,316,400	1.84	0	无		其他
曹慧利	-484,700	17,712,703	1.69	0	无		境内自然 人
中国工商银行股份 有限公司—广发多 策略灵活配置混合 型证券投资基金	13,901,500	13,901,500	1.32	0	无		其他
中国建设银行股份 有限公司—广发价 值领先混合型证券 投资基金	13,033,400	13,033,400	1.24	0	无		其他
广发证券股份有限	11,054,700	11,054,700	1.05	0	无		其他

公司一大成睿景灵活配置混合型证券投资基金							
天安人寿保险股份有限公司—传统产品	10,633,400	10,633,400	1.01	0	无		其他
中国银行股份有限公司—大成景气精选六个月持有期混合型证券投资基金	6,804,300	6,804,300	0.65	0	无		其他
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。						

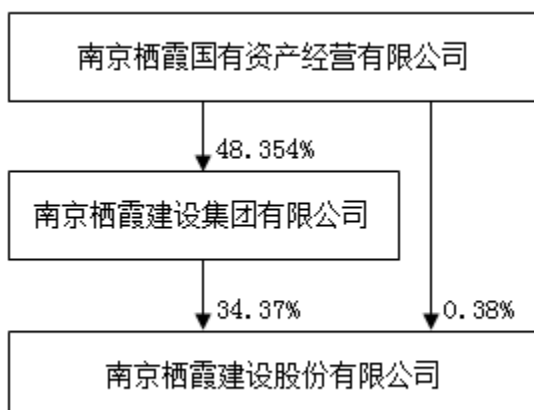
#### 4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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2020年公开发行公司债券(第一期)	20 栖建 01	175430	2025-12-04	3	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	2026-02-09	10.4	5.48
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	2027-07-06	1.6	3.75
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	8.9	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	4.2	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	4.4	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	4.4	3.80

### 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
19 栖建 01	已按期还本付息
20 栖建 01	已按期付息
21 栖建 01	已按期付息
21 栖霞建设 SCP003	已按期还本付息
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

### 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	2022年	2021年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	79.61	80.50	-1.11
扣除非经常性损益后净利润	161,347,581.34	354,735,295.39	-54.52
EBITDA 全部债务比	0.05	0.06	-20.39
利息保障倍数	0.86	1.13	-24.21

### 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。

2022 年度，公司实现营业总收入 69.16 亿元，同比增加 116.38%；实现利润总额 3.13 亿元，同比减少 31.74%；实现净利润 2.01 亿元，同比减少 43.35%；实现归属于母公司所有者的净利润 1.89 亿元，同比减少 48.97%；实现每股收益 0.1797 元，上年同期为 0.3521 元。报告期内，公司结算销售面积 23.84 万平方米，上年同期结算 13.25 万平方米。

本报告期末，公司货币资金为 18.68 亿元，公司短期借款和一年内到期的非流动负债为 17.37 亿元，公司信用状况良好，融资能力较强，财务状况稳健。

截至 2022 年 12 月 31 日，公司总资产 227.52 亿元，归属于母公司所有者权益 44.75 亿元，与上年度基本持平。公司存货为 172.91 亿元，同比增加 12.49%。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，人口集聚效应明显、居民购买力较强，市场韧性较高，具备较强的抗风险能力。叠加公司自身的品牌优势和产品打造能力，现有存货能够满足公司未来 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