

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

2024 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、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、 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2024年度归属于母公司所有者的净利润-938,236,314.90元，母公司净利润为-669,500,869.44元，根据《公司章程》的有关规定，结合公司经营实际情况，为保障未来发展的现金需要，经公司第九届董事会第二次会议和第九届监事会第二次会议审议通过，公司2024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2024年年度股东大会审议通过后方可实施。

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
电子信箱	invest@chixia.com	invest@chixia.com

2、 报告期公司主要业务简介

2024 年，面对外部压力加大、内部困难增多的复杂严峻形势，中央政府坚持稳中求进工作总基调，国民经济运行总体平稳、稳中有进，高质量发展取得新进展，得益于中央及时部署出台一揽子增量政策，推动社会信心有效提振、经济明显回升，全年国内生产总值 1349084 亿元，比上年增长 5.0%。

2024 年 12 月份，房地产开发景气指数（简称“国房景气指数”）为 92.78，行业有望出现积极变化，但投资信心仍不足。

从销售端来看，新建商品房销售面积 97385 万 m²，同比下降 12.9%，跌幅比 1-11 月收窄 1.4pct，

销售降幅连续 7 个月收窄；新建商品房销售额 96750 亿元，同比下降 17.1%，降幅较 1-11 月收窄 2.1pct。销售端作为止跌回稳的先行指标，降幅收窄在一定程度上体现了行业销售已进入底部区域。2024 年末，商品房待售面积 75327 万平方米，比上年末增长 10.6%。其中，住宅待售面积增长 16.2%。

从投资端来看，2024 年，全国房地产开发投资 100280 亿元，比上年下降 10.6%；房地产开发企业房屋施工面积 733247 万平方米，比上年下降 12.7%；房屋新开工面积 73893 万平方米，下降 23.0%；房屋竣工面积 73743 万平方米，下降 27.7%。2024 年新开工面积低于新房销售面积，行业库存压力或将在中期迎来回落。

2024 年，房地产开发企业到位资金 107661 亿元，比上年下降 17.0%。其中，定金及预收款 33571 亿元，下降 23.0%；个人按揭贷款 15661 亿元，下降 27.9%。销售回款的边际改善带来开发资金降幅整体较 1-11 月收窄，同时，“白名单”融资对接机制取得了积极效果。

从供给端来看，在自然资源部“以房定地”的要求下，2024 年，土地市场供需两端延续缩量态势，溢价率低位徘徊。根据中指研究院数据，2024 年，300 城住宅用地出让金达 2.08 万亿元，同比下降 27.81%；成交楼面均价为 5443 元/平方米，同比下跌 5.91%；平均溢价率为 4.29%，较 2023 年同期下降 0.35 个百分点。

从政策端来看，2024 年上半年，房地产政策延续宽松主基调，央行、金监总局等部门持续推出多项金融举措，下调 LPR 基点、降低最低首付比，取消商业贷款利率下限、下调公积金贷款利率等，旨在降低购房门槛、减轻居民按揭负担。下半年，政策力度和频次均显著增强，特别是 9 月 26 日中央政治局会议提出“用好国债和地方政府专项债；实施有力度的降息；房地产止跌回稳，商品房控增量、优存量、提质量，盘活闲置地；调整限购政策，完善土地、财税等”，政策从央行的全面托举，到政治局会议定调“止跌回稳”，“托举并用”明确了房地产发展方向，有效提升了市场预期。2024 年 12 月，中央经济工作会议提出“明年实施更加积极财政政策，适度宽松货币政策，持续用力推动房地产市场止跌回稳”。全年中央稳地产政策力度空前，全面减负效果明显，基本达到了稳市场、扩融资、防风险等目标。

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

	2024年	2023年	单位：元 币种：人民币 本年比上年 增减(%)	2022年
总资产	23,292,488,202.91	24,388,700,762.30	-4.49	22,752,687,984.01
归属于上市公司股东的净资产	3,241,756,324.09	4,158,234,226.83	-22.04	4,475,727,270.30
营业收入	2,117,557,631.27	4,768,139,382.50	-55.59	6,913,588,071.53
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	2,114,276,930.14	4,764,434,081.80	-55.62	6,906,470,544.57
归属于上市公司股东的净利润	-938,236,314.90	-134,388,981.92	/	188,655,817.51
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-953,932,746.70	-135,456,150.46	/	161,347,581.34
经营活动产生的现金流量净额	-354,823,066.03	-1,059,824,502.61	/	-904,630,232.15

加权平均净资产收益率（%）	-25.36	-3.12	减少22.24个百分点	4.24
基本每股收益（元 / 股）	-0.89	-0.13	/	0.18
稀释每股收益（元 / 股）	-0.89	-0.13	/	0.18

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	514,974,696.86	450,996,930.09	349,248,225.27	802,337,779.05
归属于上市公司股东的净利润	-26,024,798.53	-116,806,164.99	-31,176,048.03	-764,229,303.35
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-21,586,390.56	-113,239,871.12	-41,745,359.30	-777,361,125.72
经营活动产生的现金流量净额	-294,431,700.32	-118,606,174.10	-169,209,794.03	227,424,602.42

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

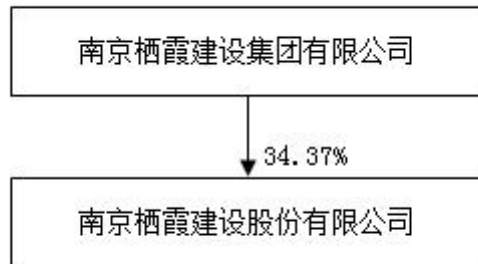
单位：股

截至报告期末普通股股东总数（户）				43,433			
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）				40,063			
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	-31,499,960	92,593,080	8.82	0	无		境内非国有 法人
曹慧利	-100,000	41,302,356	3.93	0	无		境内自然人
叶国梁	7,070,000	11,300,000	1.08	0	无		境内自然人
曹耕源	5,206,700	9,673,300	0.92	0	无		境内自然人
张秀	5,588,900	5,588,900	0.53	0	无		境内自然人
何小春	268,900	5,337,100	0.51	0	无		境内自然人
庄新建	4,778,800	4,778,800	0.46	0	无		境内自然人
南京栖霞国资投资 集团有限公司	0	3,996,000	0.38	0	无		国家
南京市花卉公园管	0	3,796,000	0.36	0	无		其他

理处							
上述股东关联关系或一致行动的说明	上述股东中，南京栖霞国资投资集团有限公司系本公司控股股东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；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。						

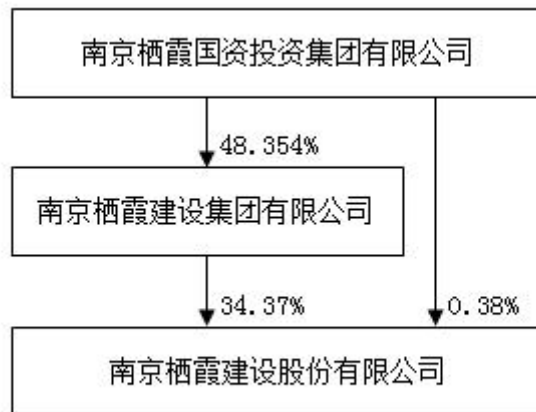
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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 2022 年度第一期中期票据	22 栖霞建设 MTN001	102280455	2025-03-09	4. 4	3. 80
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

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
21 栖建 01	已按期还本付息
22 栖建 01	已按期付息
23 栖建 01	已按期付息
21 栖霞建设 MTN001	已按期还本付息
21 栖霞建设 MTN002	已按期还本付息
21 栖霞建设 MTN003	已按期还本付息
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	2024 年	2023 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率 (%)	85. 45	82. 11	4. 07
扣除非经常性损益后净利润	-953, 932, 746. 70	-135, 456, 150. 46	/
EBITDA 全部债务比	-0. 09	0. 01	-985. 00
利息保障倍数	-2. 31	0. 08	-2, 987. 50

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。

2024 年度，公司营业收入为 21.18 亿元，同比减少 55.59%；归属于母公司所有者的净利润为 -9.38 亿元。

截至报告期末，公司货币资金为 17.11 亿元，公司短期借款和一年内到期的非流动负债为 34.88 亿元。

截至报告期末，公司总资产为 232.92 亿元，归属于母公司所有者权益为 32.42 亿元，存货为 175.88 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