

股票代码：600533

股票简称：栖霞建设

南京栖霞建设股份有限公司
2025 年度暨 2026 年第一季度业绩说明会
投资者关系活动记录表

投资者关系活动类别	<input type="checkbox"/> 特定对象调研 <input type="checkbox"/> 分析师会议 <input type="checkbox"/> 媒体采访 <input checked="" type="checkbox"/> 业绩说明会 <input type="checkbox"/> 新闻发布会 <input type="checkbox"/> 路演活动 <input type="checkbox"/> 现场参观 <input type="checkbox"/> 其他（请文字说明其他活动内容）
参与单位名称及人员姓名	线上参与栖霞建设 2025 年度暨 2026 年第一季度业绩说明会的投资者
时间	2026 年 5 月 27 日（星期三）15:30-16:30
地点	“约调研”微信小程序
上市公司接待人员姓名	董事长兼总裁：江劲松先生 独立董事：张秀莲女士 副总裁兼董事会秘书：王海刚先生 总会计师：何政武先生
投资者关系活动主要内容介绍	<p>1、问：棕榈连年亏损，今年对你们的影响程度如何？棕榈现在都 ST 了，你们是否打算处置或减持？</p> <p>答：投资者您好！截止目前，公司持有的棕榈股份股数为 176,523,702.00 股，占其总股本的比例为 9.79%，为其第二大股东。公司以权益法确认对棕榈股份的投资收益，其盈亏状况会对公司净利润产生影响。2025 年棕榈股份净利润为-119,009.94 万元，导致公司本期净利润减少 11,660.11 万元。公司将持续与棕榈股份保持密切沟通，积极履行股东责任。感谢您的关注！</p> <p>2、问：公司 25 年为何计提了大额的资产减值？今年还会继续提吗？</p> <p>答：投资者您好！为了客观、公允地反映公司截至 2025 年 12 月 31 日的财务状况和资产价值，根据《企业会计准则》以及公司会计政策等相关规定，基于谨慎性原则，公司对截至 2025 年 12</p>

月 31 日的存货、长期股权投资等各类资产进行了减值测试。根据减值测试结果，公司计提的资产减值金额为 2,193,335,697.01 元，其中存货跌价准备为 2,167,711,453.06 元。公司计提的存货跌价准备是基于项目所在地的市场现状、产品结构和销售情况等因素进行综合测算，存在不确定性。感谢您的关注！

3、问：公司除了房地产开发业务以外，近期有进入新领域的计划吗？

答：投资者您好！公司在江苏省内深耕多年，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。公司将扎实推动“促销售、保交楼、稳融资、防风险”等重点工作，继续聚焦房地产主业，以国家推出的“‘好房子’建设”为契机，加强对高品质住宅的研究。同时，促进控股子公司南京栖霞建设物业服务股份有限公司的服务升级和智慧物业建设；推动控股子公司南京栖霞建设工程有限公司跟踪对接政府重点投资项目，扩大业务规模，力争实现公司在物业服务领域和工程建设领域营收规模的持续增长。在严守稳健经营底线的基础上，稳步推进公司高质量可持续发展。感谢您的关注！

4、问：贵公司 2025 年亏损继续扩大，主要原因是什么？

答：投资者您好！公司 2025 年度实现的净利润是-184,487.27 万元，亏损主要原因如下：第一，报告期内，受房地产整体行情影响，结合项目所处区域的市场环境和自身的产品结构，根据谨慎性原则，公司对部分项目计提存货跌价准备。2025 年度公司计提存货跌价准备 216,771.14 万元，导致公司本期利润总额减少 216,771.14 万元。第二，报告期内，公司持有的棕榈生态城镇发展股份有限公司亏损，导致公司本期净利润减少 11,660.11 万元。第三，本报告期竣工交付结转的销售收入增加，但对应的项目毛利率较低，导致收入与利润未实现同步增长。感谢您的关注！

5、问：贵公司 2026 年第 1 季度营收同比有大幅增加，为何净利润却大幅下降？

答：投资者您好！公司 2026 年第一季度营业收入为 50,603.89

万元，较上年同期增加 40.97%，主要系本期南京半山玥府交付结转销售收入所致。公司 2026 年第一季度净利润为-5,529.77 万元，较上年同期减少-1,931.66%，主要系本期结转销售收入毛利率较低且利息费用化率提高所致。感谢您的关注！

6、问：请问公司有没有出现债券违约？还能正常发债吗？

答：投资者您好！2025 年内，公司所持公司债券“22 栖霞 01”、“23 栖霞 01”、“24 栖霞 02”已按期付息，所持中期票据“22 栖霞建设 MTN001”已按期还本付息，“24 栖霞建设 MTN001”、“24 栖霞建设 MTN002”已按期付息，未出现债务违约。一直以来，公司如期偿付到期的债券本息，获得了资本市场的认可和投资者的信任。2025 年 3 月，公司成功发行 3.6 亿元中期票据，期限 3 年，利率 2.90%。2025 年 7 月，公司顺利完成 1.6 亿元公司债券（“22 栖霞 01”）的回转售工作（利率为 2.11%）。融资计划的有序进行，融资成本的进一步降低，为公司持续稳定发展提供了有力的保障，有效增强了公司的抗风险能力。感谢您的关注！

7、问：公司项目交付情况如何？

答：投资者您好！公司如期保质地完成了计划内的项目建设、竣工备案和交付，维护了业主权益，2025 年 5-6 月南京星叶翰锦院、星叶云汇府、星叶栖霞湾项目三大项目集中交付，2025 年 12 月底至 2026 年 1 月初星叶半山玥府首批房源圆满交付，体现了公司的产品力优势和品牌信誉度，扎实履行了“保交楼、稳民生、促发展”的社会责任。感谢您的关注！

8、问：2025 年年报未分配利润已达到-10.5 亿，主要原因是什么？请问栖霞建设管理层将如何应对？

答：投资者您好！截至 2025 年 12 月 31 日，公司经审计合并报表中未分配利润为-1,054,134,894.74 元，公司未弥补亏损金额为 1,054,134,894.74 元。原因主要为：第一，受房地产市场持续下行影响，结合项目所处区域的市场环境和自身的产品结构，根据谨慎性原则，公司连续三年对部分项目计提存货跌价准备，共计 344,503.93 万元。第二，公司持有的棕榈生态城镇发展股份有限

	<p>公司连续三年度亏损，对公司近三个会计年度利润总额的影响合计36,183.84万元。第三，2025年度，公司竣工交付结转的销售收入增加，但对应的项目毛利率较低，导致收入与利润未实现同步增长。为更好地维护全体股东的长期利益，更好地回报投资者，公司在现阶段着力做好以下工作：坚持提升产品品质，重点做好促销售、去库存、提效率、保品质、控成本等工作；强化资金管控，稳中求进，谨慎防范风险，推动公司持续稳健发展。感谢您的关注！</p> <p>9、问：公司有没有增持回购的计划？</p> <p>答：投资者您好！公司目前暂无股份增持回购计划。感谢您的关注！</p> <p>10、问：公司已经连续三年没分红了，什么时候会重启分红？</p> <p>答：投资者您好！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，公司2025年度不进行利润分配，亦不进行资本公积金转增股本。当前，公司将致力于改善经营质量，以良好的业绩表现、规范的公司治理回报投资者，切实履行上市公司的责任和义务。感谢您的关注！</p> <p>11、问：请问2025年有无新增拿地？2026年土拍策略是保守还是进取？</p> <p>答：投资者您好！2025年公司无新增拿地。鉴于房地产市场的不确定性，公司将结合公司的实际情况和项目具体情况，对增加土地储备事项综合评估，谨慎防范风险。感谢您的关注！</p>
日期	2026年5月27日