

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
2024 年度暨 2025 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	☐ 特定对象调研 ☐ 分析师会议 ☐ 媒体采访 ☒ 业绩说明会 ☐ 新闻发布会 ☐ 路演活动 ☐ 现场参观 ☐ 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 2024 年度暨 2025 年第一季度业绩说明会的投资者
时间	2025 年 5 月 29 日（星期四）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	1、问：贵公司 2025 年第一季度营业收入持续下降，净利润却扭亏为盈，主要原因是什么？ 答：投资者您好！2025 年第一季度营业收入较上年同期减少 30.30%，净利润转正，原因主要在于：本期结转销售收入的项目中，毛利率较高的项目占比提高，上年同期结转收入的南京栖霞府项目毛利率较低。感谢您的关注！ 2、问：公司今年出现大幅亏损，有没有出现债券违约？ 答：投资者您好！2024 年内，公司所持公司债券“21 栖建 01”已按期还本付息，“22 栖建 01”、“23 栖建 01”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。2024 年 2 月，公司成功发行 10.4 亿元公司债券，期限为 3+2 年，利率为 3.0%；8 月，公司成功发行 10 亿元中期票据，期限为 3 年，利率为 2.28%；11 月，公司成功发

	行 8.3 亿元中期票据，期限为 3 年，利率为 2.88%。2025 年 3 月 4 日，公司成功发行 3.6 亿元中期票据，期限 3 年，利率 2.9%。公司具备良好的风险管控能力，积极开拓多元化融资渠道，不断优化公司整体债务结构，保持较低融资成本优势，有效增强公司的抗风险能力。感谢您的关注！ 3、问：注意到高科在 24 年接连减持，现在减持到哪一步了？后面还会继续减持吗？ 答：投资者您好！目前，南京高科持有本公司股份数为 9259.3080 万股，占公司总股本的 8.818%。2025 年 5 月 21 日，公司收到南京高科股份有限公司的告知函，其拟于 2025 年 6 月 13 日至 2025 年 9 月 12 日通过集中竞价和大宗交易方式减持公司股份合计不超过 3,150 万股（不超过公司总股本的 3%）。在上述减持计划期间，公司将督促相关股东严格遵守有关规定，及时履行信息披露义务。感谢您的关注！ 4、问：棕榈股份股价最近大幅上涨，又连年亏损，严重影响你们的业绩，会借机考虑减持吗？ 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 9.74%，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。2024 年棕榈股份净利润为-158,450.25 万元，导致公司本期净利润减少 15,374.03 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！ 5、问：公司股价长期低于净资产，后续是否有市值提升方案？如何挽救股价？ 答：投资者您好！为提升公司投资价值 and 股东回报能力，推动公司投资价值合理反映公司质量，增强投资者信心、维护全体股东利益，促进公司高质量发展，公司第九届董事会第二次会议审议并通过了公司《估值提升计划暨提质增效重回报行动方案》。具体内容请参见相关公告。感谢您的关注！
--	---

	6、问：栖霞建设 2025 年一季度财报合同负债 45.9 亿元，请问今年什么时候可以集中交房，几月份公司能确认完大部分的收入？谢谢 答：投资者您好！公司 2025 年计划交付的项目主要为：南京星叶云汇府、星叶翰锦院和星叶栖悦湾。收入确认情况请参阅公司定期报告中披露的相关数据。感谢您的关注！ 7、问：公司 24 年为何计提了大额的资产减值？今年还会继续提吗？ 答：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 2024 年 12 月 31 日的存货等各类资产进行了减值测试。根据减值测试结果，公司对南京星叶欢乐花园计提资产减值准备 43,764.68 万元，对南京枫情玥府计提资产减值准备 27,691.98 万元，对南京燕尚玥府计提资产减值准备 23,399.89 万元，对南京瑜憬尚府计提资产减值准备 1,555.70 万元，对无锡天樾雅苑计提资产减值准备 7,089.81 万元，合计 103,502.06 万元。公司计提减值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！ 8、问：贵公司 2024 年继续亏损，主要原因是什么？ 答：投资者您好！公司 2024 年度实现的净利润是-9.38 亿元，亏损的主要原因如下：第一，受房地产市场深度调整及项目未到竣工交付时间的影响，公司结转的销售收入较上年同期减少；第二，受项目所处区域的市场环境影响，结合房地产开发项目自身的产品结构和特点，公司对部分可变现净值低于成本的项目计提存货跌价准备。2024 年度公司计提存货跌价准备 103,502.06 万元，导致公司本期利润总额减少 103,502.06 万元。第三，2024 年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 15,374.03 万元。感谢您的关注！ 9、问：公司管理层如何看未来房地产行业的发展趋势？会转型吗？
--	---

	答：当前，房地产政策环境保持宽松，政策支持力度不断加大。公司管理层认为，随着宽松政策的落地，房地产行业将实现向新发展模式的平稳过渡，购房者信心将逐步回升，购房需求将逐步释放，市场将逐步筑底企稳，并重回持续健康、稳定发展的轨道。基于此，公司将继续坚持以房地产为主业的发展模式，积极在产业链上下游寻找投资机遇，拓宽盈利渠道。感谢您的关注！ 10、问：公司今年依然未分红，何时才能重新启动分红？ 答：投资者您好！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，公司 2024 年度不进行利润分配，亦不进行资本公积金转增股本。 公司将严格按照《上市公司监管指引第 3 号——上市公司现金分红》和《公司章程》的相关规定，结合公司的实际情况，在不影响公司的持续经营、能够保障股东的合理回报并兼顾公司的可持续发展的基础上，以现金分红的方式对投资者进行回报。感谢您的关注！ 11、问：公司今年有没有项目交付？能按期交房吗？ 答：投资者您好！公司 2025 年交付的项目主要为：南京星叶云汇府、星叶翰锦院和星叶栖悦湾。各项目的开发建设均按进度进行，项目均能按期交付。感谢您的关注！
日期	2025 年 5 月 29 日