

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**  
**2023 年度暨 2024 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 2023 年度暨 2024 年第一季度业绩说明会的投资者
时间	2024 年 05 月 21 日（星期二）15:00-16:00
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 副总裁兼总会计师：徐水炎先生 副总裁兼董事会秘书：王海刚先生 独立董事：柳世平女士
投资者关系活动主要内容介绍	<p>1、问：公司有没有出现债券违约？还能正常发债吗？</p> <p>答：投资者您好！一方面，2023 年内，公司如期完成 20 栖建 01、21 栖建 01 本息的兑付工作；另一方面，公司持续获得资本市场的认可和投资者的信任，2023 年 11 月，公司成功发行 3 亿元公司债，期限为 3+2 年，利率 3.5%；2024 年 2 月，公司成功发行 10.4 亿元公司债，期限为 3+2 年，利率 3.0%。感谢您的关注！</p> <p>2、问：股价很低，已经破净了，大股东为什么不增持股票？</p> <p>答：投资者您好！控股股东一直积极配合上市公司的工作，并严格按照上海证券交易所《股票上市规则》相关规定履行信息披露义务。公司会与控股股东保持密切沟通，感谢您的关注！</p> <p>3、问：公司 2024 年还会拍地吗？</p> <p>答：投资者您好！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</p>

慎防范风险。感谢您的关注！

4、问：房地产行业已经不赚钱了，你们考虑转型吗？

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。公司未来将继续坚持以房地产为主业的发展模式，持续提升主业核心竞争力，谨慎防范风险，坚持稳中求进，以提升产品品质和性价比为主线，切实做好促销售、提效率、保品质、控成本、求创新等工作。同时，公司将致力于拓展建设板块的业务规模，以期逐步实现与房地产主营业务的相互协同；还将继续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！

5、问：国家近期出台了很多利好房地产的政策，你们认为行情什么时候能转暖？

答：投资者您好！公司认为，房地产政策环境保持宽松，政策支持力度不断加大，随着政策发挥作用的显现，将有效促进居民购房需求逐步释放，助力房地产市场逐步企稳，推动房地产行业向新发展模式平稳过渡，促进行业长期健康稳定发展。感谢您的关注！

6、问：今年为什么亏损？明年还会亏吗？

答：投资者您好！2023年度，公司净利润比上年大幅下降，主要原因如下：第一，结转销售收入的项目主要来自于南京栖樾府和无锡天樾雅苑，结转项目的毛利率都较低；第二，公司计提存货跌价准备 21,668.30 万元；第三，公司持有的棕榈股份亏损，公司确认的投资损益为-9149.70 万元。2024 年经营状况详见公司披露的公开信息。感谢您的关注！

7、问：棕榈股份每年都巨额亏损，严重影响到了你们的利润，你们为什么不减持？

答：投资者您好！截止 2023 年底，公司持有棕榈股份的股份数为 1.77 亿股，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。公司将继续与棕榈股份保持密切沟通，积极履行股东职责。感谢您的关注！

8、问：公司有多少项目进入白名单？

	<p>答：投资者您好！今年1月，住房和城乡建设部和金融监管总局联合印发《关于建立城市房地产融资协调机制的通知》，建立城市房地产融资协调机制，支持房地产项目开发建设。截至目前，银行对公司各项目的贷款正常落实发放，融资渠道畅通。目前公司没有项目进入白名单。感谢您的关注！</p> <p>9、问：公司的楼盘能按期交付吗？</p> <p>答：投资者您好！目前公司财务状况稳健，现金流稳定，报告期内，公司依照合同约定完成了项目交付。感谢您的关注！</p> <p>10、问：请问 600533 预计今年半年报、年报业绩如何，会不会再亏损？</p> <p>答：投资者您好！公司 2024 年半年报和年报的业绩情况，请您届时参阅公司披露的 2024 年半年度报告和 2024 年度报告。感谢您的关注！</p> <p>11、问：公司 2023 年度拟不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本，请问未来的利润分配政策会如何调整？</p> <p>答：投资者您好！房地产行业属于资金密集型行业，项目开发建设过程中需要较多的资金支撑。2023 年，房地产行业延续深度调整，行业规模持续下滑，销售整体承压。综合考虑行业发展情况及公司未来发展需要，为更好地保障公司稳健发展和项目建设资金需求，应对市场的不确定性，提高抗风险能力，更好地维护全体股东的长期利益，公司 2023 年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。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！</p> <p>12、问：南京出台了以旧换新的政策，请问公司是否参与其中？</p> <p>答：投资者您好！4 月 27 日，南京市正式启动存量住房“以旧换新”试点工作，用以支持购房需求释放，稳定市场预期。目前，公司已积极跟进上述政策，操作细则尚待确定。感谢您的关注！</p>
日期	2024 年 05 月 21 日