

公司代码:600533

公司名称:栖霞建设

南京栖霞建设股份有限公司

2025 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. 本公司董事会及董事、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
公司经营预计的2026年度归属于母公司所有者的净利润为1,844,872,729.22元,母公司净利润为-1,084,571,668.13元。为更好地保障公司稳健发展和项目建设资金需求,经公司第九届董事会第六次会议审议通过,公司2026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2026年年度股东大会审议通过后方可实施。
截至报告期末,母公司存在未弥补亏损的相关情况及对公司分红等事项的影响
□适用 √不适用

第二节 公司基本情况

Table with 4 columns: 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. Includes information for A shares listed on the Shanghai Stock Exchange.

2. 报告期公司主要业务简介

根据国家统计局公布的数据,2025年,全国房地产开发投资82,788亿元,同比下降17.2%;房地产开发企业房屋施工面积969,880万平方米,新开工面积58,770万平方米,竣工面积80,348万平方米,同比分别下降10.0%、20.4%、18.1%。全国新建商品房销售面积828,101万平方米、销售额8,937亿元,同比分别下降8.7%、12.6%。从供给端来看,房地产开发投资持续承压;从销售端来看,指标继续进一步扩大,市场继续呈现深度调整态势。

全国房地产开发投资增速



全国新建商品房销售面积及销售增速



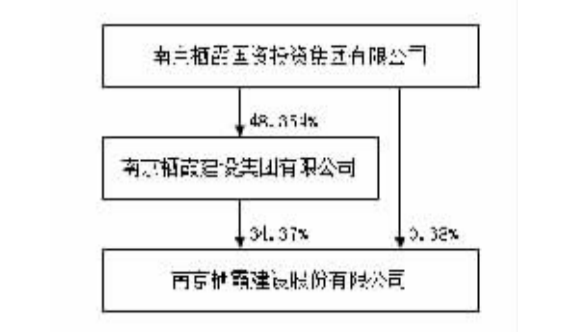
全国房地产开发企业本年到债资金增速



全国商品房景气指数



2025年,全国房地产开发企业到位资金93117亿元,比上年下降13.4%,其中,国内贷款14094亿元,下降7.3%;利用外资26亿元,下降20.8%;自筹资金33149亿元,下降12.2%;定金及预收款20089亿元,下降16.2%;个人按揭贷款12852亿元,下降17.8%。从到位资金情况来看,指标连续下行,行业资金压力加大。2025年12月份,国房景气指数为41.8,持续下滑。



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

6.1 公司所有在年度报告批准报出日存续的债券情况

Table listing bond details: 债券名称, 简称, 代码, 到期日, 债券余额, 利率(%). Includes bonds like '22栖霞01' and '23栖霞01'.

6.2 报告期末公司债券的付息兑付情况

Table showing interest and principal payments for bonds: 债券名称, 已履约情况, 付息兑付的说明. Lists payments for '22栖霞01' and '23栖霞01'.

6.3 报告期内信用评级机构对公司债券作出的信用评级结果调整情况

□适用 √不适用

6.4 公司近2年的主要会计数据和财务指标

√适用 □不适用

Table of financial indicators: 主要指标, 2025年, 2024年, 本报告比上年同期增减(%). Includes metrics like 总资产, 营业收入, 净利润, etc.

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。

2025年度,公司营业收入为493,317元,同比增加132.85%;归属于母公司所有者的净利润为-18,465元。

截至报告期末,公司货币资金为12,692元,公司短期借款和一年内到期的非流动负债为25.37亿元。

截至报告期末,公司总资产为17,041亿元,归属于母公司所有者权益为13,819亿元,存货为124,089亿元。

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

证券代码:600533 证券简称:栖霞建设 编号:临2026-013

债券简称:22栖霞01 债券代码:185951

债券简称:23栖霞01 债券代码:240284

债券简称:24栖霞02 债券代码:240546

南京栖霞建设股份有限公司关于董事、高级管理人员2025年度薪酬确认及2026年度薪酬方案的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带的责任。

南京栖霞建设股份有限公司于2026年4月28日召开第九届董事会第六次会议,审议并通过了《关于高级管理人员2025年度薪酬确认及2026年度薪酬方案的议案》,基于薪酬管理制度,全体董事一致制定《栖霞建设董事、高级管理人员薪酬管理制度》的议案。《关于董事2025年度薪酬确认及2026年度薪酬方案的议案》,并同意提交股东大会审议,现将具体情况公告如下:

一、制定《董事、高级管理人员薪酬管理制度》

为进一步完善公司董事、高级管理人员的薪酬管理,建立科学有效的激励约束机制,保证公司董事、高级管理人员依法依规履职,提高公司经营管理人员水平,根据《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律法规,结合公司实际情况,制定《董事、高级管理人员薪酬管理制度》。

具体内容详见《董事、高级管理人员薪酬管理制度》。

二、董事、高级管理人员2025年度薪酬情况

具体薪酬情况详见公司《2025年年度报告》“第四节公司治理、环境和社会”之“三、董事和高级管理人员的情况”。

三、董事、高级管理人员2026年度薪酬方案

(一)适用范围: 1. 公司董事,包括非独立董事、独立董事; 2. 《公司章程》规定的高级管理人员。

(二)适用期限: 2026年1月1日至2026年12月31日。本次董事薪酬方案自公司2026年年度股东大会审议通过后方可实施,高级管理人员薪酬方案自公司第九届董事会第六次会议审议通过后生效并执行。

(三)薪酬方案: 1. 公司董事2026年度薪酬方案 在公司不担任具体职务的董事(不含独立董事)不在公司领取薪酬的情况下,由公司兼任具体管理职务的董事工资报酬按其担任管理职务对应的级别标准核定;独立董事实行年度薪酬,每位独立董事的年度薪酬为10万元(税前)。

2. 公司高级管理人员 公司高级管理人员工资报酬按其任职职务核定,由基本薪酬、绩效薪酬和中长期激励收入等组成,其中绩效薪酬原则上占比不低于基本薪酬与绩效薪酬总额的50%。基本薪酬为固定薪酬,根据高级管理人员的工作年限、工作年限、行业薪酬水平等因素综合确定;绩效薪酬根据公司2026年的经营业绩,结合高级管理人员个人年度绩效评价等综合确定,年度绩效考核由董事会薪酬考核委员会负责实施。

(四)其他情况: 1. 上述薪酬均为税前薪酬,其所涉及的个人所得税统一由公司代扣代缴。 2. 公司董事、高级管理人员人员因换届、改选、任期内辞职等原因离任的,按实际任期发放。 3. 公司董事、高级管理人员2026年薪酬的发放、止付、追索、考核与调整等操作事宜,按照公司现行有效的《公司章程》、《公司董事会专门委员会工作细则》、《栖霞建设薪酬管理制度、高级管理人员薪酬管理制度》的具体规定执行。

特此公告。

南京栖霞建设股份有限公司董事会 2026年4月30日

债券代码:600533 证券简称:栖霞建设 编号:临2026-007

债券简称:22栖霞01 债券代码:185951

债券简称:23栖霞01 债券代码:240284

债券简称:24栖霞02 债券代码:240546

南京栖霞建设股份有限公司 第九届董事会第六次会议决议公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带的责任。

南京栖霞建设股份有限公司第九届董事会第六次会议于2026年4月17日以电子方式传递方式,会议于2026年4月28日在南京市仙林大道90号9号广场召开,出席会议成员7名,实际出席董事7名,会议符合《公司法》及《公司章程》的规定。

会议审议并通过了以下议案: 一、2025年度总裁工作报告 表决结果:7票同意,0票反对,0票弃权。

二、2025年度董事会工作报告 此议案需提请公司股东大会审议。

三、2025年度财务决算报告 内容详见《2025年年度报告》第八节经天衡会计师事务所(特殊普通合伙)审计的财务报告。 本议案已由公司董事会审计委员会审议通过,并同意提交董事会审议。 表决结果:7票同意,0票反对,0票弃权。

四、2025年度拟不进行利润分配的议案 此议案需提请公司股东大会审议。

五、关于支付2025年度会计师事务所报酬及2026年度续聘的议案 此议案需提请公司股东大会审议。

六、2025年度内部控制评价报告 本议案已由公司董事会审计委员会审议通过,并同意提交董事会审议。 表决结果:7票同意,0票反对,0票弃权。

七、2025年度内部控制审计报告 本议案已由公司董事会审计委员会审议通过,并同意提交董事会审议。 表决结果:7票同意,0票反对,0票弃权。

八、2025年度内部控制审计报告 本议案已由公司董事会审计委员会审议通过,并同意提交董事会审议。

会议决议公告刊登于上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)。

公司负责人:江郁彬 主管会计工作负责人:何殿斌 合并财务报表 2026年1-3月

编制单位:南京栖霞建设股份有限公司 单位:元 币种:人民币 审计类型:未经审计

一、按国际会计准则公允价值: 营业收入 38,986,110.04 171,684,842.95

二、按中国会计准则公允价值: 营业收入 38,986,110.04 171,684,842.95

三、按中国会计准则公允价值: 营业收入 38,986,110.04 171,684,842.95

四、按中国会计准则公允价值: 营业收入 38,986,110.04 171,684,842.95

五、按中国会计准则公允价值: 营业收入 38,986,110.04 171,684,842.95

六、按中国会计准则公允价值: 营业收入 38,986,110.04 171,684,842.95

七、按中国会计准则公允价值: 营业收入 38,986,110.04 171,684,842.95

八、按中国会计准则公允价值: 营业收入 38,986,110.04 171,684,842.95

九、按中国会计准则公允价值: 营业收入 38,986,110.04 171,684,842.95

十、按中国会计准则公允价值: 营业收入 38,986,110.04 171,684,842.95

十一、按中国会计准则公允价值: 营业收入 38,986,110.04 171,684,842.95

十二、按中国会计准则公允价值: 营业收入 38,986,110.04 171,684,842.95

十三、按中国会计准则公允价值: 营业收入 38,986,110.04 171,684,842.95

十四、按中国会计准则公允价值: 营业收入 38,986,110.04 171,684,842.95

十五、按中国会计准则公允价值: 营业收入 38,986,110.04 171,684,842.95

十六、按中国会计准则公允价值: 营业收入 38,986,110.04 171,684,842.95

十七、按中国会计准则公允价值: 营业收入 38,986,110.04 171,684,842.95

十八、按中国会计准则公允价值: 营业收入 38,986,110.04 171,684,842.95

十九、按中国会计准则公允价值: 营业收入 38,986,110.04 171,684,842.95

二十、按中国会计准则公允价值: 营业收入 38,986,110.04 171,684,842.95

证券代码:600533

公司名称:栖霞建设

南京栖霞建设股份有限公司

2026 第一季度报告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带的责任。

一、重要提示: 1. 本季度报告摘要来自本季度报告全文,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网站仔细阅读本季度报告全文。 2. 本公司董事会及董事、高级管理人员保证本季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 公司经营预计的2026年度归属于母公司所有者的净利润为1,844,872,729.22元,母公司净利润为-1,084,571,668.13元。为更好地保障公司稳健发展和项目建设资金需求,经公司第九届董事会第六次会议审议通过,公司2026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2026年年度股东大会审议通过后方可实施。 截至报告期末,母公司存在未弥补亏损的相关情况及对公司分红等事项的影响 □适用 √不适用

二、主要会计数据和财务指标

本报告期末 本报告期末 本报告期末 本报告期末 本报告期末 本报告期末 本报告期末 本报告期末 本报告期末 本报告期末

营业收入 38,986,110.04 171,684,842.95 营业收入 38,986,110.04 171,684,842.95

归属于上市公司股东的净利润 3,018,984.40 15,209,321.14 归属于上市公司股东的净利润 3,018,984.40 15,209,321.14

归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 3,018,984.40 15,209,321.14 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 3,018,984.40 15,209,321.14

归属于上市公司股东的净资产 1,084,571,668.13 1,084,571,668.13 归属于上市公司股东的净资产 1,084,571,668.13 1,084,571,668.13

归属于上市公司股东的每股净资产 1.08457166813 1.08457166813 归属于上市公司股东的每股净资产 1.08457166813 1.08457166813

归属于上市公司股东的每股净资产 1.08457166813 1.08457166813 归属于上市公司股东的每股净资产 1.08457166813 1.08457166813

归属于上市公司股东的每股净资产 1.08457166813 1.08457166813 归属于上市公司股东的每股净资产 1.08457166813 1.08457166813

归属于上市公司股东的每股净资产 1.08457166813 1.08457166813 归属于上市公司股东的每股净资产 1.08457166813 1.08457166813

归属于上市公司股东的每股净资产 1.08457166813 1.08457166813 归属于上市公司股东的每股净资产 1.08457166813 1.08457166813

归属于上市公司股东的每股净资产 1.08457166813 1.08457166813 归属于上市公司股东的每股净资产 1.08457166813 1.08457166813

归属于上市公司股东的每股净资产 1.08457166813 1.08457166813 归属于上市公司股东的每股净资产 1.08457166813 1.08457166813

归属于上市公司股东的每股净资产 1.08457166813 1.08457166813 归属于上市公司股东的每股净资产 1.08457166813 1.08457166813

归属于上市公司股东的每股净资产 1.08457166813 1.08457166813 归属于上市公司股东的每股净资产 1.08457166813 1.08457166813

归属于上市公司股东的每股净资产 1.08457166813 1.08457166813 归属于上市公司股东的每股净资产 1.08457166813 1.08457166813

归属于上市公司股东的每股净资产 1.08457166813 1.08457166813 归属于上市公司股东的每股净资产 1.08457166813 1.08457166813

归属于上市公司股东的每股净资产 1.08457166813 1.08457166813 归属于上市公司股东的每股净资产 1.08457166813 1.08457166813

归属于上市公司股东的每股净资产 1.08457166813 1.08457166813 归属于上市公司股东的每股净资产 1.08457166813 1.08457166813

归属于上市公司股东的每股净资产 1.08457166813 1.08457166813 归属于上市公司股东的每股净资产 1.08457166813 1.08457166813

归属于上市公司股东的每股净资产 1.08457166813 1.08457166813 归属于上市公司股东的每股净资产 1.08457166813 1.08457166813

归属于上市公司股东的每股净资产 1.08457166813 1.08457166813 归属于上市公司股东的每股净资产 1.08457166813 1.08457166813

归属于上市公司股东的每股净资产 1.08457166813 1.08457166813 归属于上市公司股东的每股净资产 1.08457166813 1.08457166813

归属于上市公司股东的每股净资产 1.08457166813 1.08457166813 归属于上市公司股东的每股净资产 1.08457166813 1.08457166813

归属于上市公司股东的每股净资产 1.08457166813 1.08457166813 归属于上市公司股东的每股净资产 1.08457166813 1.08457166813

归属于上市公司股东的每股净资产 1.08457166813 1.08457166813 归属于上市公司股东的每股净资产 1.08457166813 1.08457166813

归属于上市公司股东的每股净资产 1.08457166813 1.08457166813 归属于上市公司股东的每股净资产 1.08457166813 1.08457166813

归属于上市公司股东的每股净资产 1.08457166813 1.08457166813 归属于上市公司股东的每股净资产 1.08457166813 1.08457166813

归属于上市公司股东的每股净资产 1.08457166813 1.08457166813 归属于上市公司股东的每股净资产 1.08457166813 1.08457166813

归属于上市公司股东的每股净资产 1.08457166813 1.08457166813 归属于上市公司股东的每股净资产 1.08457166813 1.08457166813

归属于上市公司股东的每股净资产 1.08457166813 1.08457166813 归属于上市公司股东的每股净资产 1.08457166813 1.08457166813

归属于上市公司股东的每股净资产 1.08457166813 1.08457166813 归属于上市公司股东的每股净资产 1.08457166813 1.08457166813

归属于上市公司股东的每股净资产 1.08457166813 1.08457166813 归属于上市公司股东的每股净资产 1.08457166813 1.08457166813

归属于上市公司股东的每股净资产 1.08457166813 1.08457166813 归属于上市公司股东的每股净资产 1.08457166813 1.08457166813

归属于上市公司股东的每股净资产 1.08457166813 1.08457166813 归属于上市公司股东的每股净资产 1.08457166813 1.08457166813

归属于上市公司股东的每股净资产 1.08457166813 1.08457166813 归属于上市公司股东的每股净资产 1.08457166813 1.08457166813

归属于上市公司股东的每股净资产 1.08457166813 1.08457166813 归属于上市公司股东的每股净资产 1.08457166813 1.08457166813

归属于上市公司股东的每股净资产 1.08457166813 1.08457166813 归属于上市公司股东的每股净资产 1.08457166813 1.08457166813

归属于上市公司股东的每股净资产 1.08457166813 1.08457166813 归属于上市公司股东的每股净资产 1.08457166813 1.08457166813

归属于上市公司股东的每股净资产 1.08457166813 1.08457166813 归属于上市公司股东的每股净资产 1.08457166813 1.08457166813

归属于上市公司股东的每股净资产 1.08457166813 1.08457166813 归属于上市公司股东的每股净资产 1.08457166813 1.08457166813

归属于上市公司股东的每股净资产 1.08457166813 1.08457166813 归属于上市公司股东的每股净资产 1.08457166813 1.08457166813

归属于上市公司股东的每股净资产 1.08457166813 1.08457166813 归属于上市公司股东的每股净资产 1.08457166813 1.08457166813

归属于上市公司股东的每股净资产 1.08457166813 1.08457166813 归属于上市公司股东的每股净资产 1.08457166813 1.08457166813

归属于上市公司股东的每股净资产 1.08457166813 1.08457166813 归属于上市公司股东的每股净资产 1.08457166813 1.08457166813

归属于上市公司股东的每股净资产 1.08457166813 1.08457166813 归属于上市公司股东的每股净资产 1.08457166813 1.08457166813

归属于上市公司股东的每股净资产 1.08457166813 1.08457166813 归属于上市公司股东的每股净资产 1.08457166813 1.08457166813

归属于上市公司股东的每股净资产 1.08457166813 1.08457166813 归属于上市公司股东的每股净资产 1.08457166813 1.08457166813

归属于上市公司股东的每股净资产 1.08457166813 1.08457166813 归属于上市公司股东的每股净资产 1.08457166813 1.08457166813

归属于上市公司股东的每股净资产 1.08457166813 1.08457166813 归属于上市公司股东的每股净资产 1.08457166813 1.08457166813

归属于上市公司股东的每股净资产 1.08457166813 1.08457166813 归属于上市公司股东的每股净资产 1.08457166813 1.08457166813

归属于上市公司股东的每股净资产 1.08457166813 1.08457166813 归属于上市公司股东的每股净资产 1.08457166813 1.08457166813

归属于上市公司股东的每股净资产 1.08457166813 1.08457166813 归属于上市公司股东的每股净资产 1.08457166813 1.08457166813