

证券代码：600533

证券简称：栖霞建设

编号：临 2026-014

债券简称：22 栖建 01

债券代码：185951

债券简称：23 栖建 01

债券代码：240284

债券简称：24 栖建 02

债券代码：240546

## 南京栖霞建设股份有限公司

### 关于未弥补亏损达到实收股本总额三分之一的公告

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《关于未弥补亏损达到实收股本总额三分之一的议案》。现将具体情况公告如下：

#### 一、情况概述

经天衡会计师事务所（特殊普通合伙）审计，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，公司实收股本为 1,050,000,000.00 元，公司未弥补亏损金额超过实收股本总额三分之一。根据《公司法》、《公司章程》等相关规定，此事项需提交公司股东会审议。

#### 二、未弥补亏损形成的主要原因

1、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 2023 年度、2024 年度、2025 年度对部分项目分别计提存货跌价准备 21,668.30 万元、103,502.06 万元、219,333.57 万元，合计 344,503.93 万元。

2、公司持有的棕榈生态城镇发展股份有限公司（证券简称：棕榈股份，证券代码：002431）2023 年度、2024 年度、2025 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。

3、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。

#### 三、应对措施

### **1、全力以赴促进楼盘销售**

以资金回笼为核心，将楼盘销售作为重中之重，抢抓各项政策机遇，积极参与地方政府商品房“以旧换新”和“人才房票”安居保障活动，把握市场的重要销售节点，创新营销模式，继续推进全员营销，加强存量盘活能力，加速各类住宅、车位、商业等资产的去化变现。

### **2、强化资金管控**

一方面统筹安排资金平衡计划，加强资金的精细化管控，压降资金成本，提高资金使用效率；另一方面，充分利用国家推出的城市房地产融资协调机制等一系列金融托底政策，多措并举优化融资结构，保障现金流安全，有效提升财务稳健性。

### **3、拓宽业务领域**

在房地产行业处于构建发展新模式的转型阶段，物业服务质量的提升亦是房地产企业提高自身实力的重要环节，公司将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；同时，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。

### **4、深耕地产主业**

鉴于房地产市场持续下行，基于谨慎性原则，公司依照会计准则和相关会计政策要求计提资产减值，这是2023年度、2024年度、2025年度亏损的主要原因。面对目前的利润压力，公司坚定实施“一业为主，多元发展”战略，继续扎实推动“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，在条件允许、风险可控的前提下，获取优质土地储备，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。

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