

公司代码：600533

公司简称：栖霞建设

南京栖霞建设股份有限公司

2020 年第三季度报告

目录

一、 重要提示	3
二、 公司基本情况	3
三、 重要事项	5
四、 附录	10

一、重要提示

- 1.1 公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证季度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 1.2 公司全体董事出席董事会审议季度报告。
- 1.3 公司负责人江劲松、主管会计工作负责人徐水炎及会计机构负责人（会计主管人员）何政武保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。
- 1.4 本公司第三季度报告未经审计。

二、公司基本情况

2.1 主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	本报告期末	上年度末	本报告期末 比上年度末 增减(%)
总资产	19,647,497,102.01	20,595,625,256.02	-4.60
归属于上市公司股东的净资产	4,093,294,978.21	3,953,901,834.37	3.53
	年初至报告期末 (1-9月)	上年初至上年报告期 末(1-9月)	比上年同期 增减(%)
经营活动产生的现金流量净额	278,956,544.77	-1,151,176,634.37	不适用
	年初至报告期末 (1-9月)	上年初至上年报告期 末(1-9月)	比上年同期 增减(%)
营业收入	2,607,827,316.31	1,682,333,991.19	55.01
归属于上市公司股东的净利润	283,007,195.54	493,798,294.74	-42.69
归属于上市公司股东的扣除非 经常性损益的净利润	224,498,385.07	276,674,684.36	-18.86
加权平均净资产收益率(%)	7.01	12.51	减少 5.50 个 百分点
基本每股收益(元/股)	0.2695	0.4703	-42.70
稀释每股收益(元/股)	0.2695	0.4703	-42.70

注：根据会计准则委员会于 2020 年 1 月发布的实务问答第 11 条，公司已在 2019 年年度报告中将 2019 年一季度确认的投资收益 161,594,411.05 元，转入留存收益。

非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额 (7-9月)	年初至报告期末金 额(1-9月)	说明
非流动资产处置损益		-21,431.60	
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	255,447.40	681,651.30	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	6,472,569.97	15,225,798.14	
委托他人投资或管理资产的损益	608,440.84	3,720,750.21	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	2,838,717.04	31,568,598.64	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	527,711.22	28,343,892.18	其中收到棕榈股份股权收购解约赔偿金2,842.58万元。
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-1,093,700.00	-593,700.00	
少数股东权益影响额(税后)	-62,623.37	-615,705.68	
所得税影响额	-2,390,076.33	-19,801,042.72	
合计	7,156,486.77	58,508,810.47	

2.2 截止报告期末的股东总数、前十名股东、前十名流通股股东(或无限售条件股东)持股情况表

单位：股

股东总数(户)		54,306				
前十名股东持股情况						
股东名称 (全称)	期末持股数量	比例(%)	持有有限 售条件股 份数量	质押或冻结情况		股东性质
				股份 状态	数量	
南京栖霞建设集团 有限公司	360,850,600	34.37	0	质押	157,500,000	其他
南京高科股份有 限公司	128,143,800	12.20	0	无		其他

吴麒	4,502,400	0.43	0	无		境内自然人
高军	4,471,756	0.43	0	无		境内自然人
南京栖霞国有资产经营有限公司	3,996,000	0.38	0	无		国家
南京市园林实业总公司	3,796,000	0.36	0	无		其他
王朝晖	3,437,509	0.33	0	无		境内自然人
俞雄伟	2,462,559	0.23	0	无		境内自然人
叶国梁	2,230,000	0.21	0	无		境内自然人
郭淦波	2,200,000	0.21	0	无		境内自然人
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量				
		种类	数量			
南京栖霞建设集团有限公司	360,850,600	人民币普通股	360,850,600			
南京高科股份有限公司	128,143,800	人民币普通股	128,143,800			
吴麒	4,502,400	人民币普通股	4,502,400			
高军	4,471,756	人民币普通股	4,471,756			
南京栖霞国有资产经营有限公司	3,996,000	人民币普通股	3,996,000			
南京市园林实业总公司	3,796,000	人民币普通股	3,796,000			
王朝晖	3,437,509	人民币普通股	3,437,509			
俞雄伟	2,462,559	人民币普通股	2,462,559			
叶国梁	2,230,000	人民币普通股	2,230,000			
郭淦波	2,200,000	人民币普通股	2,200,000			
上述股东关联关系或一致行动的说明	前十名股东和前十名流通股股东中,南京栖霞国有资产经营有限公司系南京栖霞建设集团有限公司的第一大股东,为本公司的实际控制人;其他股东间未知是否存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。					

2.3 截止报告期末的优先股股东总数、前十名优先股股东、前十名优先股无限售条件股东持股情况表

适用 不适用

三、重要事项

3.1 公司主要会计报表项目、财务指标重大变动的情况及原因

适用 不适用

(1) 合并资产负债表相关科目变动分析

金额单位：人民币元

项目	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上年期末数	上年期末数占总资产的比例 (%)	本期期末数较上年期末数变动比例 (%)
交易性金融资产	110,461,549.51	0.56	193,739,208.81	0.94	-42.98
长期股权投资	891,638,680.01	4.54	645,188,518.96	3.13	38.20
短期借款	58,669,994.44	0.30	0.00	0.00	100.00
应付票据	92,530,937.91	0.47	52,728,976.40	0.26	75.48
预收款项	12,382,088.84	0.06	4,102,428,585.68	19.92	-99.70
合同负债	3,037,264,855.52	15.46	0.00	0.00	100.00
其他流动负债	2,013,493,873.91	10.25	1,001,483,470.32	4.86	101.05
递延所得税负债	12,776,476.58	0.07	20,970,579.41	0.10	-39.07
其他综合收益	29,352,573.88	0.15	63,781,176.81	0.31	-53.98

情况说明：

交易性金融资产：本期赎回私募基金所致。

长期股权投资：本期投资南京星发房地产开发有限公司所致。

短期借款：本期短期银行借款增加所致。

应付票据：本期支付工程及材料款采用银行承兑汇票方式增加所致。

预收款项：本期执行新收入准则所致。

合同负债：本期执行新收入准则所致。

其他流动负债：本期发行短期融资券增加所致。

递延所得税负债：本期其他权益工具投资公允价值减少所致。

其他综合收益：本期其他权益工具投资公允价值减少所致。

(2) 合并利润表相关科目变动分析

金额单位：人民币元

项目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)	情况说明
营业收入	2,607,827,316.31	1,682,333,991.19	55.01	本期无锡东方天郡交付，结转销售收入增加所致。
营业成本	1,766,431,711.88	885,385,285.41	99.51	本期无锡东方天郡交付，结转销售成本增加所致。
税金及附加	322,824,204.07	194,056,149.06	66.36	本期预提土地增值税增加所致。
财务费用	151,509,259.30	96,244,315.66	57.42	本期借款利息费用化增加所致。
投资收益	86,351,887.36	125,208,271.09	-31.03	上期追加投资棕榈股

				份转权益法核算，结转前期其它综合收益所致。
公允价值变动收益	-1,078,642.22	12,656,532.96	-108.52	本期交易性金融资产公允价值减少所致。
营业外收入	29,780,998.09	77,676,335.93	-61.66	上期收到棕榈股份股权转让违约金金额较大所致。
营业外支出	1,437,105.91	5,249,667.53	-72.62	上期支付违约金所致。
净利润	281,270,305.80	495,863,120.08	-43.28	本期财务费用增加及投资收益、营业外收入减少所致。

(3) 合并现金流量表相关科目变动分析

金额单位：人民币元

项目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)	情况说明
经营活动产生的现金流量净额	278,956,544.77	-1,151,176,634.37	不适用	本期新增土地储备减少所致。
投资活动产生的现金流量净额	-331,524,072.68	230,099,158.63	-244.08	本期新设立项目公司投资支付的现金及代垫项目公司土地款增加所致。
筹资活动产生的现金流量净额	-763,796,756.40	2,155,090,983.70	-135.44	本期偿还债务支付的现金增加所致。

3.2 重要事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

√适用 □不适用

(1) 2020年3月31日，公司2020年第一次临时股东大会审议并通过了《关于申请发行短期融资券的议案》。2020年6月17日，中国银行间市场交易商协会发出编号为“中市协注[2020] CP161号”的《接受注册通知书》：决定接受公司短期融资券注册；公司短期融资券注册金额为15亿元，注册额度自通知书落款之日起2年内有效；公司在注册有效期内可分期发行短期融资券。

2020年6月30日至7月1日，公司成功发行了2020年度第一期短期融资券(20栖霞建设CP001)：期限为350日，起息日为2020年7月2日，兑付日为2021年6月17日；计划发行总额5亿元，实际发行总额5亿元；发行利率为4.50%。

2020年8月26日至8月27日，公司成功发行了2020年度第二期短期融资券(20栖霞建设CP002)：期限为365日，起息日为2020年8月28日，兑付日为2021年8月28日；计划发行总额10亿元，实际发行总额10亿元；发行利率为4.80%。

(2) 2020年5月20日，公司2019年年度股东大会审议并通过了公开发行人公司债券的相关议案。2020年9月，公司收到中国证监会《关于同意南京栖霞建设股份有限公司向专业投资者公开发行人公司债券注册的批复》（证监许可[2020]2106号）：同意公司向专业投资者公开发行面值总额不超过15亿元公司债券的注册申请；本次公司债券采用分期发行方式，首期发行自中国证监会同意注册之日起 12个月内完成，其余各期债券发行自中国证监会同意注册之日起24个月内完成。

3.3 报告期内超期未履行完毕的承诺事项

适用 不适用

3.4 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生重大变动的警示及原因说明

适用 不适用

3.5 2020 年第三季度经营情况

(1) 主要项目开工、竣工情况

单位：万平方米

项目名称	权益	占地面积	规划建筑面积	2020 年计划开工面积	2020 年计划竣工面积	2020 年 1-9 月份开工面积	2020 年 1-9 月份竣工面积	截至 2020 年 9 月底未开工面积
南京瑜憬湾	100%	8.75	26.17					
南京星叶枫庭	100%	2.19	7.71		7.71			
南京星叶欢乐城	100%	7.32	32.63					
南京瑜憬尚府	100%	3.53	13.10					
南京 2019G17 地块	100%	1.59	5.64					5.64
南京合计		23.38	85.25	-	7.71	-	-	5.64
无锡栖园	100%	11.26	17.88 (住宅)					
			6.69 (酒店)					6.69
无锡栖庭	100%	4.49	17.36		8.73			
无锡东方天郡	100%	29.51	38.42 (一、二期)					
			31.72 (三、四期)		17.86		17.86	
无锡天樾府	100%	8.92	22.67	22.67		16.84		5.83
苏州栖园	100%	1.62	3.32	3.32		3.32		
无锡、苏州合计		55.80	138.06	25.99	26.59	20.16	17.86	12.52
总合计		79.18	223.31	25.99	34.30	20.16	17.86	18.16

(2) 主要项目销售、结转情况

2020 年第三季度报告

单位：平方米

项目名称	2020年1-9月 合同销售面积	截至2020年9月底 累计合同销售面积	2020年1-9月 结转面积	截至2020年9月底 累计结转面积
南京羊山湖花园	4,187.13	68,002.10	6,244.01	63,475.88
南京瑜憬湾	2,301.58	147,977.16	603.48	144,500.33
无锡东方天郡	7,610.40	436,636.82	174,152.14	430,344.44
无锡栖园	4,162.14	93,340.79	3,554.22	92,746.15
无锡栖庭	14,006.64	119,729.38	275.69	55,588.67
南京星叶枫庭	17,110.13	41,612.55	-	-
南京欢乐城	1,982.25	1,982.25	-	-
无锡天樾府	12,639.97	12,639.97	-	-

公司名称 南京栖霞建设股份有限公司

法定代表人 江劲松

日期 2020年10月29日

四、附录

4.1 财务报表

合并资产负债表

2020年9月30日

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

项目	2020年9月30日	2019年12月31日
流动资产:		
货币资金	1,484,732,501.44	2,277,642,923.72
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	110,461,549.51	193,739,208.81
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	14,076,068.56	10,259,641.93
应收款项融资		
预付款项	44,133,394.55	47,864,976.36
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	1,640,624,056.77	1,334,594,691.05
其中:应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	13,027,754,681.74	13,592,069,511.60
合同资产	2,637,173.32	
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	213,857,093.82	220,952,941.71
流动资产合计	16,538,276,519.71	17,677,123,895.18
非流动资产:		
发放贷款和垫款	72,876,000.00	84,917,209.92
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	891,638,680.01	645,188,518.96
其他权益工具投资	867,636,348.09	914,706,507.89
其他非流动金融资产		

投资性房地产	921,415,855.87	954,720,086.10
固定资产	27,251,068.51	29,505,707.30
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	1,325,229.75	1,734,371.08
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	6,886,628.79	9,179,388.12
递延所得税资产	320,190,771.28	278,549,571.47
其他非流动资产		
非流动资产合计	3,109,220,582.30	2,918,501,360.84
资产总计	19,647,497,102.01	20,595,625,256.02
流动负债：		
短期借款	58,669,994.44	
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	92,530,937.91	52,728,976.40
应付账款	458,277,574.10	604,838,187.84
预收款项	12,382,088.84	4,102,428,585.68
合同负债	3,037,264,855.52	
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	11,802,799.62	7,596,569.62
应交税费	189,852,634.22	204,292,058.83
其他应付款	1,026,416,411.41	1,069,326,524.07
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	3,014,839,434.31	3,519,799,904.58
其他流动负债	2,013,493,873.91	1,001,483,470.32
流动负债合计	9,915,530,604.28	10,562,494,277.34
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	4,030,954,384.65	3,903,459,092.12

2020 年第三季度报告

应付债券	1,540,762,492.23	2,061,924,917.36
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	296,286.45	296,286.45
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	12,776,476.58	20,970,579.41
其他非流动负债	6,873,079.51	9,091,627.90
非流动负债合计	5,591,662,719.42	5,995,742,503.24
负债合计	15,507,193,323.70	16,558,236,780.58
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,050,000,000.00	1,050,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,046,897,273.43	1,050,082,722.20
减：库存股		
其他综合收益	29,352,573.88	63,781,176.81
专项储备		
盈余公积	388,843,377.20	388,843,377.20
一般风险准备		
未分配利润	1,578,201,753.70	1,401,194,558.16
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	4,093,294,978.21	3,953,901,834.37
少数股东权益	47,008,800.10	83,486,641.07
所有者权益（或股东权益）合计	4,140,303,778.31	4,037,388,475.44
负债和所有者权益（或股东权益）总计	19,647,497,102.01	20,595,625,256.02

法定代表人：江劲松

主管会计工作负责人：徐水炎

会计机构负责人：何政武

母公司资产负债表

2020年9月30日

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

项目	2020年9月30日	2019年12月31日
流动资产：		
货币资金	767,184,822.00	1,593,784,122.69
交易性金融资产	110,461,549.51	176,789,014.67

衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	1,008,094.28	26,686.80
应收款项融资		
预付款项	19,522,991.36	9,799,686.81
其他应收款	3,324,470,494.07	4,074,361,361.13
其中：应收利息		
应收股利		
存货	6,296,277,999.94	6,001,805,499.40
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	113,461,522.16	73,341,679.54
流动资产合计	10,632,387,473.32	11,929,908,051.04
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	3,583,241,174.96	3,288,027,545.98
其他权益工具投资	867,636,348.09	914,706,507.89
其他非流动金融资产		
投资性房地产	347,810,090.78	362,847,749.11
固定资产	9,193,784.55	10,894,459.75
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	1,176,116.53	1,443,195.74
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	5,652,467.49	7,016,326.14
递延所得税资产	160,391,454.01	159,027,364.53
其他非流动资产		
非流动资产合计	4,975,101,436.41	4,743,963,149.14
资产总计	15,607,488,909.73	16,673,871,200.18
流动负债：		
短期借款	58,669,994.44	
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	14,363,978.00	17,035,911.60
应付账款	213,110,640.49	339,944,721.13
预收款项	4,740,291.43	1,123,976,513.60

2020 年第三季度报告

合同负债	1,509,232,116.11	
应付职工薪酬	212,146.92	37,156.39
应交税费	11,251,406.01	141,684,652.35
其他应付款	1,523,138,613.69	1,753,621,438.42
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	2,383,823,449.24	3,476,709,307.36
其他流动负债	2,013,493,873.91	1,001,483,470.32
流动负债合计	7,732,036,510.24	7,854,493,171.17
非流动负债：		
长期借款	2,239,907,418.33	2,610,773,439.35
应付债券	1,540,762,492.23	2,061,924,917.36
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	12,597,551.69	20,791,654.52
其他非流动负债	3,410,779.51	5,629,327.90
非流动负债合计	3,796,678,241.76	4,699,119,339.13
负债合计	11,528,714,752.00	12,553,612,510.30
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,050,000,000.00	1,050,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,028,718,931.28	1,028,718,931.28
减：库存股		
其他综合收益	29,352,573.88	63,781,176.81
专项储备		
盈余公积	388,843,377.20	388,843,377.20
未分配利润	1,581,859,275.37	1,588,915,204.59
所有者权益（或股东权益）合计	4,078,774,157.73	4,120,258,689.88
负债和所有者权益（或股东权益）	15,607,488,909.73	16,673,871,200.18
总计		

法定代表人：江劲松

主管会计工作负责人：徐水炎

会计机构负责人：何政武

合并利润表

2020年1—9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

项目	2020年第三季度 (7-9月)	2019年第三季度 (7-9月)	2020年前三季度 (1-9月)	2019年前三季度 (1-9月)
一、营业总收入	1,515,740,816.75	406,220,900.04	2,615,967,833.52	1,690,361,268.99
其中：营业收入	1,513,817,487.90	403,548,664.96	2,607,827,316.31	1,682,333,991.19
利息收入	1,923,328.85	2,672,235.08	8,140,517.21	8,027,277.80
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	1,392,524,289.22	312,102,827.51	2,343,129,502.31	1,286,266,526.47
其中：营业成本	1,034,722,321.14	205,303,474.39	1,766,431,711.88	885,385,285.41
利息支出				
手续费及佣金支出				
退保金				
赔付支出净额				
提取保险责任准备金净额				
保单红利支出				
分保费用				
税金及附加	274,891,546.41	44,839,046.68	322,824,204.07	194,056,149.06
销售费用	17,664,942.40	14,689,471.86	33,668,757.60	45,699,282.65
管理费用	20,291,315.71	18,457,558.70	68,695,569.46	64,881,493.69
研发费用				
财务费用	44,954,163.56	28,813,275.88	151,509,259.30	96,244,315.66
其中：利息费用	49,841,015.49	34,234,180.32	162,445,783.53	114,607,749.62
利息收入	4,212,387.98	2,087,372.76	12,793,612.48	17,332,674.90
加：其他收益	21,785.34	627,182.33	681,651.30	674,836.44
投资收益（损失以“—”号填列）	3,353,087.33	-1,505,980.16	86,351,887.36	125,208,271.09
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-960,416.74	-549,559.89	-1,914,423.37	155,908,323.43
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益				
汇兑收益（损失以“—”号填列）				
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）				
公允价值变动收益	2,782,275.14	2,046,284.11	-1,078,642.22	12,656,532.96

(损失以“-”号填列)				
信用减值损失(损失以“-”号填列)	2,398,227.09	176,163.67	4,486,224.34	34,034.57
资产减值损失(损失以“-”号填列)				
资产处置收益(损失以“-”号填列)		-649.00	-21,431.60	-649.00
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	131,771,902.43	95,461,073.48	363,258,020.39	542,667,768.58
加:营业外收入	839,583.86	3,428,424.04	29,780,998.09	77,676,335.93
减:营业外支出	78,210.58	74,103.48	1,437,105.91	5,249,667.53
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	132,533,275.71	98,815,394.04	391,601,912.57	615,094,436.98
减:所得税费用	68,676,198.23	25,763,462.65	110,331,606.77	119,231,316.90
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	63,857,077.48	73,051,931.39	281,270,305.80	495,863,120.08
(一)按经营持续性分类				
1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)	63,857,077.48	73,051,931.39	281,270,305.80	495,863,120.08
2.终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)				
(二)按所有权归属分类				
1.归属于母公司股东的净利润(净亏损以“-”号填列)	64,142,288.15	73,111,619.73	283,007,195.54	493,798,294.74
2.少数股东损益(净亏损以“-”号填列)	-285,210.67	-59,688.34	-1,736,889.74	2,064,825.34
六、其他综合收益的税后净额	28,390,290.91	-131,902,960.18	-34,428,602.93	-81,568,175.41
(一)归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	28,390,290.91	-131,902,960.18	-34,428,602.93	-81,568,175.41
1.不能重分类进损益的其他综合收益	28,390,290.91	-131,902,960.18	-34,428,602.93	-81,568,175.41
(1)重新计量设定受益计划变动额				
(2)权益法下不能转损益的其他综合收益				
(3)其他权益工具投资公允价值变动	28,390,290.91	-131,902,960.18	-34,428,602.93	-81,568,175.41
(4)企业自身信用风				

险公允价值变动				
2. 将重分类进损益的其他综合收益				
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益				
(2) 其他债权投资公允价值变动				
(3) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额				
(4) 其他债权投资信用减值准备				
(5) 现金流量套期储备				
(6) 外币财务报表折算差额				
(7) 其他				
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额				
七、综合收益总额	92,247,368.39	-58,851,028.79	246,841,702.87	414,294,944.67
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	92,532,579.06	-58,791,340.45	248,578,592.61	412,230,119.33
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	-285,210.67	-59,688.34	-1,736,889.74	2,064,825.34
八、每股收益：				
(一) 基本每股收益(元/股)	0.0611	0.0696	0.2695	0.4703
(二) 稀释每股收益(元/股)	0.0611	0.0696	0.2695	0.4703

法定代表人：江劲松

主管会计工作负责人：徐水炎

会计机构负责人：何政武

母公司利润表

2020 年 1—9 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

项目	2020 年第三季度 度(7-9月)	2019 年第三季度 度(7-9月)	2020 年前三季 度(1-9月)	2019 年前三季 度(1-9月)
一、营业收入	105,943,644.58	308,918,585.60	345,553,421.76	1,351,206,534.78
减：营业成本	58,538,212.20	138,819,705.73	178,747,121.60	669,525,626.89
税金及附加	18,411,604.46	24,569,132.80	36,151,517.43	145,373,923.29
销售费用	7,725,270.20	4,143,994.25	13,061,798.70	12,368,197.57

管理费用	12,868,411.20	9,930,265.58	35,438,030.62	31,358,154.24
研发费用				
财务费用	43,902,267.03	21,448,284.57	143,510,729.45	73,184,885.57
其中：利息费用	46,809,673.78	24,879,620.72	152,728,783.70	84,262,723.42
利息收入	2,983,475.01	3,510,173.79	9,333,279.02	11,203,528.33
加：其他收益	34,150.43	577,351.30	193,751.78	577,351.30
投资收益（损失以“－”号填列）	5,986,221.67	-569,725.24	133,690,822.45	139,237,553.90
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-542,790.20	498,547.86	-1,077,386.44	-22,151,935.67
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益				
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）				
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	2,782,275.14	2,046,284.11	-1,078,448.08	811,831.23
信用减值损失（损失以“－”号填列）	527,186.89	-1,340,218.26	2,945,940.59	-1,337,634.45
资产减值损失（损失以“－”号填列）				
资产处置收益（损失以“－”号填列）			-8,111.10	
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	-26,172,286.38	110,720,894.58	74,388,179.60	558,684,849.20
加：营业外收入	35,038.00	2,519,990.48	28,495,812.29	75,924,169.54
减：营业外支出	6,560.00		1,151,760.07	500,000.00
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-26,143,808.38	113,240,885.06	101,732,231.82	634,109,018.74
减：所得税费用	-6,353,388.11	27,657,807.40	3,788,161.04	122,498,543.37
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	-19,790,420.27	85,583,077.66	97,944,070.78	511,610,475.37
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	-19,790,420.27	85,583,077.66	97,944,070.78	511,610,475.37
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）				
五、其他综合收益的税后净额	28,390,290.91	-131,902,960.18	-34,428,602.93	-81,568,175.41
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	28,390,290.91	-131,902,960.18	-34,428,602.93	-81,568,175.41
1. 重新计量设定受益计划变动额				
2. 权益法下不能转损				

益的其他综合收益				
3. 其他权益工具投资公允价值变动	28,390,290.91	-131,902,960.18	-34,428,602.93	-81,568,175.41
4. 企业自身信用风险公允价值变动				
(二) 将重分类进损益的其他综合收益				
1. 权益法下可转损益的其他综合收益				
2. 其他债权投资公允价值变动				
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额				
4. 其他债权投资信用减值准备				
5. 现金流量套期储备				
6. 外币财务报表折算差额				
7. 其他				
六、综合收益总额	8,599,870.64	-46,319,882.52	63,515,467.85	430,042,299.96
七、每股收益：				
(一) 基本每股收益(元/股)	-0.0188	0.0815	0.0933	0.4872
(二) 稀释每股收益(元/股)	-0.0188	0.0815	0.0933	0.4872

法定代表人：江劲松

主管会计工作负责人：徐水炎

会计机构负责人：何政武

合并现金流量表

2020年1—9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

项目	2020年前三季度 (1-9月)	2019年前三季度 (1-9月)
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,696,692,547.62	3,580,153,768.51
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		

保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金	8,916,120.10	9,057,736.46
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	119,036,175.19	134,074,560.97
经营活动现金流入小计	1,824,644,842.91	3,723,286,065.94
购买商品、接受劳务支付的现金	988,185,581.11	4,250,441,959.61
客户贷款及垫款净增加额	-11,900,000.00	-46,900,000.00
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	114,384,015.78	115,852,595.67
支付的各项税费	328,415,925.98	413,802,915.90
支付其他与经营活动有关的现金	126,602,775.27	141,265,229.13
经营活动现金流出小计	1,545,688,298.14	4,874,462,700.31
经营活动产生的现金流量净额	278,956,544.77	-1,151,176,634.37
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	338,786,559.23	436,590,446.99
取得投资收益收到的现金	141,116,469.48	5,226,431.64
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,961,233.96	2,683,416.50
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	570,000,000.00	57,718,140.40
投资活动现金流入小计	1,051,864,262.67	502,218,435.53
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,359,119.00	6,685,798.15
投资支付的现金	561,110,516.35	265,433,478.75
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	820,918,700.00	
投资活动现金流出小计	1,383,388,335.35	272,119,276.90
投资活动产生的现金流量净额	-331,524,072.68	230,099,158.63
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	4,500,000.00	49,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		49,000,000.00

取得借款收到的现金	4,973,000,000.00	3,310,950,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	7,582,559.60	1,175,095,889.55
筹资活动现金流入小计	4,985,082,559.60	4,535,045,889.55
偿还债务支付的现金	4,754,690,000.00	1,822,220,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	701,596,515.61	547,759,617.95
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	292,592,800.39	9,975,287.90
筹资活动现金流出小计	5,748,879,316.00	2,379,954,905.85
筹资活动产生的现金流量净额	-763,796,756.40	2,155,090,983.70
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-816,364,284.31	1,234,013,507.96
加：期初现金及现金等价物余额	2,211,257,125.47	1,987,367,246.87
六、期末现金及现金等价物余额	1,394,892,841.16	3,221,380,754.83

法定代表人：江劲松

主管会计工作负责人：徐水炎

会计机构负责人：何政武

母公司现金流量表

2020 年 1—9 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

项目	2020 年前三季度 (1-9 月)	2019 年前三季度 金额 (1-9 月)
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	744,250,706.82	1,206,433,931.80
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	59,160,461.79	99,211,205.52
经营活动现金流入小计	803,411,168.61	1,305,645,137.32
购买商品、接受劳务支付的现金	448,721,740.59	607,794,197.23
支付给职工及为职工支付的现金	21,451,866.60	25,404,758.76
支付的各项税费	179,911,930.60	266,649,677.81
支付其他与经营活动有关的现金	71,821,976.14	43,504,920.26
经营活动现金流出小计	721,907,513.93	943,353,554.06
经营活动产生的现金流量净额	81,503,654.68	362,291,583.26
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	321,835,617.18	410,540,446.99
取得投资收益收到的现金	138,025,578.69	4,203,203.04
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	6,000.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		

收到其他与投资活动有关的现金	1,613,000,000.00	1,162,000,000.00
投资活动现金流入小计	2,072,867,195.87	1,576,743,650.03
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	950,807.23	6,562,059.62
投资支付的现金	566,610,516.35	316,433,478.75
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	778,325,000.00	1,857,851,000.00
投资活动现金流出小计	1,345,886,323.58	2,180,846,538.37
投资活动产生的现金流量净额	726,980,872.29	-604,102,888.34
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	3,405,100,000.00	2,322,950,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	267,582,559.60	5,000,000.00
筹资活动现金流入小计	3,672,682,559.60	2,327,950,000.00
偿还债务支付的现金	4,275,090,000.00	1,495,220,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	575,093,827.66	324,325,277.20
支付其他与筹资活动有关的现金	450,000,000.00	7,210,999.01
筹资活动现金流出小计	5,300,183,827.66	1,826,756,276.21
筹资活动产生的现金流量净额	-1,627,501,268.06	501,193,723.79
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-819,016,741.09	259,382,418.71
加：期初现金及现金等价物余额	1,576,748,211.09	1,427,594,279.20
六、期末现金及现金等价物余额	757,731,470.00	1,686,976,697.91

法定代表人：江劲松

主管会计工作负责人：徐水炎

会计机构负责人：何政武

4.2 2020 年起首次执行新收入准则、新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关情况

√适用 □不适用

合并资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 1 月 1 日	调整数
流动资产：			
货币资金	2,277,642,923.72	2,277,642,923.72	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	193,739,208.81	193,739,208.81	
衍生金融资产			
应收票据			

2020 年第三季度报告

应收账款	10,259,641.93	10,259,641.93	
应收款项融资			
预付款项	47,864,976.36	47,864,976.36	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	1,334,594,691.05	1,334,594,691.05	
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	13,592,069,511.60	13,592,069,511.60	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	220,952,941.71	220,952,941.71	
流动资产合计	17,677,123,895.18	17,677,123,895.18	
非流动资产：			
发放贷款和垫款	84,917,209.92	84,917,209.92	
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	645,188,518.96	645,188,518.96	
其他权益工具投资	914,706,507.89	914,706,507.89	
其他非流动金融资产			
投资性房地产	954,720,086.10	954,720,086.10	
固定资产	29,505,707.30	29,505,707.30	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	1,734,371.08	1,734,371.08	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	9,179,388.12	9,179,388.12	
递延所得税资产	278,549,571.47	278,549,571.47	
其他非流动资产			
非流动资产合计	2,918,501,360.84	2,918,501,360.84	
资产总计	20,595,625,256.02	20,595,625,256.02	
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			

2020 年第三季度报告

交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	52,728,976.40	52,728,976.40	
应付账款	604,838,187.84	604,838,187.84	
预收款项	4,102,428,585.68	7,360,263.41	-4,095,068,322.27
合同负债		4,095,068,322.27	4,095,068,322.27
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	7,596,569.62	7,596,569.62	
应交税费	204,292,058.83	204,292,058.83	
其他应付款	1,069,326,524.07	1,069,326,524.07	
其中：应付利息			
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	3,519,799,904.58	3,519,799,904.58	
其他流动负债	1,001,483,470.32	1,001,483,470.32	
流动负债合计	10,562,494,277.34	10,562,494,277.34	
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	3,903,459,092.12	3,903,459,092.12	
应付债券	2,061,924,917.36	2,061,924,917.36	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	296,286.45	296,286.45	
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	20,970,579.41	20,970,579.41	
其他非流动负债	9,091,627.90	9,091,627.90	
非流动负债合计	5,995,742,503.24	5,995,742,503.24	
负债合计	16,558,236,780.58	16,558,236,780.58	
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	1,050,000,000.00	1,050,000,000.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	1,050,082,722.20	1,050,082,722.20	

2020 年第三季度报告

减：库存股			
其他综合收益	63,781,176.81	63,781,176.81	
专项储备			
盈余公积	388,843,377.20	388,843,377.20	
一般风险准备			
未分配利润	1,401,194,558.16	1,401,194,558.16	
归属于母公司所有者权益 (或股东权益) 合计	3,953,901,834.37	3,953,901,834.37	
少数股东权益	83,486,641.07	83,486,641.07	
所有者权益(或股东权益) 合计	4,037,388,475.44	4,037,388,475.44	
负债和所有者权益(或 股东权益) 总计	20,595,625,256.02	20,595,625,256.02	

各项目调整情况的说明：

适用 不适用

母公司资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2019年12月31日	2020年1月1日	调整数
流动资产：			
货币资金	1,593,784,122.69	1,593,784,122.69	
交易性金融资产	176,789,014.67	176,789,014.67	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	26,686.80	26,686.80	
应收款项融资			
预付款项	9,799,686.81	9,799,686.81	
其他应收款	4,074,361,361.13	4,074,361,361.13	
其中：应收利息			
应收股利			
存货	6,001,805,499.40	6,001,805,499.40	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	73,341,679.54	73,341,679.54	
流动资产合计	11,929,908,051.04	11,929,908,051.04	
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	3,288,027,545.98	3,288,027,545.98	
其他权益工具投资	914,706,507.89	914,706,507.89	

其他非流动金融资产			
投资性房地产	362,847,749.11	362,847,749.11	
固定资产	10,894,459.75	10,894,459.75	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	1,443,195.74	1,443,195.74	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	7,016,326.14	7,016,326.14	
递延所得税资产	159,027,364.53	159,027,364.53	
其他非流动资产			
非流动资产合计	4,743,963,149.14	4,743,963,149.14	
资产总计	16,673,871,200.18	16,673,871,200.18	
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	17,035,911.60	17,035,911.60	
应付账款	339,944,721.13	339,944,721.13	
预收款项	1,123,976,513.60		-1,123,976,513.60
合同负债		1,123,976,513.60	1,123,976,513.60
应付职工薪酬	37,156.39	37,156.39	
应交税费	141,684,652.35	141,684,652.35	
其他应付款	1,753,621,438.42	1,753,621,438.42	
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	3,476,709,307.36	3,476,709,307.36	
其他流动负债	1,001,483,470.32	1,001,483,470.32	
流动负债合计	7,854,493,171.17	7,854,493,171.17	
非流动负债：			
长期借款	2,610,773,439.35	2,610,773,439.35	
应付债券	2,061,924,917.36	2,061,924,917.36	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			

递延所得税负债	20,791,654.52	20,791,654.52	
其他非流动负债	5,629,327.90	5,629,327.90	
非流动负债合计	4,699,119,339.13	4,699,119,339.13	
负债合计	12,553,612,510.30	12,553,612,510.30	
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	1,050,000,000.00	1,050,000,000.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	1,028,718,931.28	1,028,718,931.28	
减：库存股			
其他综合收益	63,781,176.81	63,781,176.81	
专项储备			
盈余公积	388,843,377.20	388,843,377.20	
未分配利润	1,588,915,204.59	1,588,915,204.59	
所有者权益（或股东权益）合计	4,120,258,689.88	4,120,258,689.88	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	16,673,871,200.18	16,673,871,200.18	

各项目调整情况的说明：

适用 不适用

4.3 2020 年起首次执行新收入准则、新租赁准则追溯调整前期比较数据的说明

适用 不适用

4.4 审计报告

适用 不适用