

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 年第三季度报告正文**

## 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、公司主要财务数据和股东变化

### 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)	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)	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

2020年第三季度报告

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