

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 2019 年第一季度报告

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 本公司第一季度报告未经审计。

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	17,850,613,615.51	16,306,218,694.33	9.47
归属于上市公司股东的净资产	3,963,086,396.57	3,628,631,432.53	9.22
	年初至报告期末	上年初至上年报告期末	比上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额	249,564,556.24	-442,165,472.69	不适用
	年初至报告期末	上年初至上年报告期末	比上年同期增减(%)
营业收入	328,149,020.43	171,182,237.69	91.70
归属于上市公司股东的净利润	216,362,788.03	-12,461,702.25	不适用
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-6,986,696.18	-14,015,314.97	不适用
加权平均净资产收益率(%)	5.62	-0.37	增加5.99个百分点
基本每股收益(元/股)	0.2061	-0.0119	不适用
稀释每股收益(元/股)	0.2061	-0.0119	不适用

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	说明
非流动资产处置损益	-649.00	
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	13,754,666.75	
公允价值变动	161,594,411.05	
其他	73,341,165.08	
违约金收入	287,183.84	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-5,095,599.00	
少数股东权益影响额（税后）	-2,639.34	
所得税影响额	-20,529,055.17	
合计	223,349,484.21	

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）		56,571				
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	265,000,000	其他
南京高科股份有限公司	128,143,800	12.20	0	无		其他
国泰君安金融控股有限公司—客户资金	30,617,154	2.92	0	无		其他
工银国际资产管理有限公司—客户资金	19,136,053	1.82	0	无		其他
吴麒	4,351,600	0.41	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	3,427,409	0.33	0	无		境内自然人

中国建设银行股份有限公司—博时裕富沪深300 指数证券投资基金	3,344,400	0.32	0	无		其他
中国建设银行股份有限公司—博时中证淘金大数据100 指数型证券投资基金	3,088,100	0.29	0	无		其他
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			
国泰君安金融控股有限公司—客户资金	30,617,154	人民币普通股	30,617,154			
工银国际资产管理有限公司—客户资金	19,136,053	人民币普通股	19,136,053			
吴麒	4,351,600	人民币普通股	4,351,600			
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	3,427,409	人民币普通股	3,427,409			
中国建设银行股份有限公司—博时裕富沪深300 指数证券投资基金	3,344,400	人民币普通股	3,344,400			
中国建设银行股份有限公司—博时中证淘金大数据100 指数型证券投资基金	3,088,100	人民币普通股	3,088,100			
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	期末数	期末数占总资产的比例(%)	期初数	期初数占总资产的比例(%)	期末数较期初数变动比例(%)
交易性金融资产	417,886,934.04	2.34	0.00	0.00	不适用
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	0.00	0.00	393,231,578.04	2.41	不适用
其他应收款	597,548,353.70	3.35	139,277,281.59	0.85	329.04
其他流动资产	165,636,220.40	0.93	288,268,428.86	1.77	-42.54
可供出售金融资产	0.00	0.00	1,187,481,061.94	7.28	不适用
长期股权投资	695,387,734.57	3.90	44,141,678.44	0.27	1,475.35
其他权益工具投资	1,128,919,573.53	6.32	0.00	0.00	不适用
其他非流动资产	0.00	0.00	259,254,794.52	1.59	不适用
预收款项	3,035,786,687.82	17.01	2,241,545,943.50	13.75	35.43
递延所得税负债	70,715,577.90	0.40	31,068,505.45	0.19	127.61
其他非流动负债	22,608,499.98	0.13	8,412,189.24	0.05	168.76
其他综合收益	211,158,575.18	1.18	93,205,516.36	0.57	126.55

情况说明：

交易性金融资产：主要因公司实施新金融工具会计准则影响所致。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：主要因公司实施新金融工具会计准则影响所致。

其他应收款：主要因本期支付土地竞拍保证金所致。

其他流动资产：主要因本期棕榈股份股权转让协议解除，收回股权转让款所致。

可供出售金融资产：主要因公司实施新金融工具会计准则影响所致。

长期股权投资：主要因本期对棕榈股份投资变为权益法核算所致。

其他权益工具投资：主要因公司实施新金融工具会计准则影响所致。

其他非流动资产：主要因本期对棕榈股份投资变为权益法核算所致。

预收款项：主要因本期无锡东方天郡和南京瑜憬湾项目预售房款增加所致。

递延所得税负债：主要因本期其他权益工具投资项目公允价值增加所致。

其他非流动负债：主要因本期其他权益工具投资项目公允价值增加所致。

其他综合收益：主要因公司实施新金融工具会计准则影响所致。

(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	328,149,020.43	171,182,237.69	91.70	主要因本期南京瑜憬湾项目结转销售收入增加所致。
营业成本	216,032,053.14	118,988,908.27	81.56	主要因本期南京瑜憬湾项目结转销售收入增加所致。
投资收益	128,253,951.56	807,967.79	15,773.65	主要因本期对棕榈股份投资变为权益法核算，结转其他综合收益所致。
公允价值变动收益	27,099,423.56	1,343,079.12	1,917.71	主要因本期交易性金融资产公允价值增加所致。
营业外收入	73,628,348.92	200,292.39	36,660.43	主要因本期棕榈股份股权转让协议解除，收到部分赔偿款所致。

(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	249,564,556.24	-442,165,472.69	不适用	主要因本期无锡东方天郡和南京瑜憬湾项目销售房款增加所致。
投资活动产生的现金流量净额	140,608,030.08	-51,126,859.46	不适用	主要因本期棕榈股份股权转让协议解除，收回股权转让款所致。
筹资活动产生的现金流量净额	212,606,528.24	581,270,130.85	-63.42	主要因本期取得银行借款比上年同期减少所致。

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) 2018年9月4日，公司第六届董事会第三十三次会议审议并通过了《关于拟现金收购棕榈生态城镇发展股份有限公司部分股权的议案》，公司拟以自有资金不超过3.55亿元人民币收购赖国传、张辉、林彦、丁秋莲、杨镜良和吴汉昌所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）股份，合计75,523,702股（占棕榈股份总股本的比例为5.08%），股权转让方式为协议转让，以棕榈股份2018年9月3日收盘价5.08元/股为计价依据，确定以折让后的价格4.699元/股为转让价格。

2019年2月11日，公司第七届董事会第四次会议审议并通过了《关于调整公司对赖国传等所持有的棕榈股份部分股权收购价格的议案》，经友好协商，双方同意对前述转让对价进行调整，调整后的价格为3.70元/股，调整后的股权转让价款合计为人民币279,437,697.40元。

2019年3月29日,上述交易涉及的股份过户登记手续在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完毕。股份过户手续完成后,公司合计持有棕榈股份的股份数为176,523,702股,占其总股本的比例为11.87%。

(2) 2018年10月10日,公司发布《栖霞建设关于筹划重大事项的提示性公告(临2018-038)》,筹划收购吴桂昌、吴建昌、吴汉昌所持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)5%到8%的股权,如上述收购股权事项完成后,公司将成为棕榈股份的控股股东,并将其纳入合并报表,进而可能构成重大资产重组。

2018年10月12日,公司第七届董事会第二次会议审议并通过了《关于公司与吴桂昌、吴建昌、吴汉昌签署投资框架协议的议案》,公司与吴桂昌等三人签署了《关于转让棕榈生态城镇发展股份有限公司5%至8%股份之股份转让框架协议》。框架协议签署后,公司依照协议相关条款的约定,向吴桂昌等三人支付预付价款1.8亿元人民币。

在筹划重大事项期间,公司就交易事项与相关各方进行充分协商,并对可行性等因素进行持续论证。因市场形势发生变化,结合公司自身的实际情况,经审慎考虑,公司决定终止筹划本次重大事项。

2019年2月11日,公司第七届董事会第四次会议审议并通过了《关于解除与吴桂昌、吴建昌、吴汉昌签署的投资框架协议的议案》,公司将解除与吴桂昌等三人签署的投资框架协议,双方约定,吴桂昌等三人将于本解除协议签订之日起15个工作日内将已收取的1.8亿元人民币预付价款返还给公司(不计息),并向公司支付补偿款1亿元人民币。2019年2月13日,公司发布了《栖霞建设关于终止筹划重大事项的公告(临2019-006)》。

截止本报告期末,公司已收到吴桂昌等三人返还的1.8亿元人民币预付价款,并已收到前述补偿款73,338,758.29元人民币。

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 2019年第一季度经营情况

(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	2019年计划开工面积	2019年计划竣工面积	2019年1-3月份开工面积	2019年1-3月份竣工面积	截至2019年3月底未开工面积
南京枫情水岸	100%	10.47	24.34	0	0	0	0	0
南京幸福城	100%	66.12	118.63	0	0	0	0	0
南京瑜憬湾	100%	8.75	26.17	0	6.25	0	0	0

2019年第一季度报告

南京星叶枫庭	100%	2.19	7.71	0	0	0	0	0
南京星叶欢乐城	100%	7.32	32.63	16.29	0	0	0	16.29
南京 2016G53 地块	100%	3.53	13.10	13.10	0	13.10	0	0
南京合计		98.38	222.58	29.39	6.25	13.10	0	16.29
无锡栖园	100%	11.26	17.88 (住宅)	0	0	0	0	0
			6.69 (酒店)	0	0	0	0	6.69
无锡栖庭	100%	4.49	17.36	0	0	0	0	0
无锡东方天郡	100%	29.51	38.42 (一、二期)	0	0	0	0	0
			31.72 (三、四期)	0	13.86	0	0	0
无锡合计		45.26	112.07	0	13.86	0	0	6.69
总合计		143.64	334.65	29.39	20.11	13.10	0	22.98

(2) 主要项目销售及结转情况

单位：平方米

项目名称	2019年1-3月 合同销售面积	截至2019年3月底 累计合同销售面积	2019年1-3月 结转面积	截至2019年3月底 累计结转面积
南京枫情水岸	0.00	165,282.74	0.00	165,174.67
南京羊山湖花园	456.01	57,768.93	155.73	56,074.57
南京瑜憬湾	11029.87	135,165.28	6,325.80	102,762.94
无锡东方天郡	14576.69	369,559.92	1165.72	220,132.08
无锡栖园	469.63	82,396.38	851.22	82,396.38
无锡栖庭	7559.92	67,139.12	566.82	55,140.05
南京星叶枫庭	1050.97	2,368.02	0.00	0.00

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 2019年4月26日

四、附录

4.1 财务报表

合并资产负债表

2019年3月31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	2019年3月31日	2018年12月31日
流动资产:		
货币资金	2,670,242,124.79	2,057,859,157.29
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	417,886,934.04	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		393,231,578.04
衍生金融资产		
应收票据及应收账款	15,037,264.32	18,737,302.73
其中:应收票据		
应收账款	15,037,264.32	18,737,302.73
预付款项	171,332,192.68	158,567,383.11
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	597,548,353.70	139,277,281.59
其中:应收利息	4,973.82	550,351.10
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	10,817,899,298.61	10,593,282,819.14
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	165,636,220.40	288,268,428.86
流动资产合计	14,855,582,388.54	13,649,223,950.76
非流动资产:		
发放贷款和垫款	130,856,400.00	131,688,000.00
债权投资		
可供出售金融资产		1,187,481,061.94
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	695,387,734.57	44,141,678.44

其他权益工具投资	1,128,919,573.53	
其他非流动金融资产		
投资性房地产	808,762,438.71	807,220,985.42
固定资产	27,106,007.01	27,552,892.25
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	2,329,759.36	2,528,450.65
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	9,540,789.57	8,529,853.52
递延所得税资产	192,128,524.22	188,597,026.83
其他非流动资产		259,254,794.52
非流动资产合计	2,995,031,226.97	2,656,994,743.57
资产总计	17,850,613,615.51	16,306,218,694.33
流动负债：		
短期借款		
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据及应付账款	421,692,807.97	419,100,643.27
预收款项	3,035,786,687.82	2,241,545,943.50
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	13,401,138.88	11,440,445.18
应交税费	130,657,735.03	127,368,937.47
其他应付款	780,042,871.70	804,254,106.47
其中：应付利息	113,902,591.76	155,393,243.56
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
合同负债		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	1,179,980,000.00	1,417,740,000.00
其他流动负债	1,498,261,644.15	1,497,152,054.94
流动负债合计	7,059,822,885.55	6,518,602,130.83

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	3,884,300,000.00	3,271,600,000.00
应付债券	2,808,629,184.28	2,807,234,725.24
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	297,045.15	297,045.15
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	70,715,577.90	31,068,505.45
其他非流动负债	22,608,499.98	8,412,189.24
非流动负债合计	6,786,550,307.31	6,118,612,465.08
负债合计	13,846,373,192.86	12,637,214,595.91
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	1,050,221,839.39	1,050,082,722.20
减：库存股		
其他综合收益	211,158,575.18	93,205,516.36
盈余公积	347,991,211.10	347,991,211.10
一般风险准备		
未分配利润	1,303,714,770.90	1,087,351,982.87
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	3,963,086,396.57	3,628,631,432.53
少数股东权益	41,154,026.08	40,372,665.89
所有者权益（或股东权益）合计	4,004,240,422.65	3,669,004,098.42
负债和所有者权益（或股东权益）总计	17,850,613,615.51	16,306,218,694.33

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

2019年3月31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	2019年3月31日	2018年12月31日
流动资产:		
货币资金	1,716,467,700.17	1,439,141,216.20
交易性金融资产	417,886,934.04	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		377,181,578.04
衍生金融资产		
应收票据及应收账款	1,202,753.03	1,209,768.82
其中:应收票据		
应收账款	1,202,753.03	1,209,768.82
预付款项	146,042,075.60	122,955,994.21
其他应收款	3,495,636,838.18	3,181,825,033.52
其中:应收利息		
应收股利		
存货	6,052,699,626.60	6,003,474,840.77
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	77,681,942.05	195,412,545.97
流动资产合计	11,907,617,869.67	11,321,200,977.53
非流动资产:		
债权投资		
可供出售金融资产		1,187,481,061.94
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	2,089,648,298.71	1,437,792,927.29
其他权益工具投资	1,128,919,573.53	
其他非流动金融资产		
投资性房地产	217,782,404.00	210,815,327.33
固定资产	7,640,588.42	7,698,873.33
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	1,879,037.93	2,024,318.66
开发支出		
商誉		

长期待摊费用	6,432,263.16	5,115,006.30
递延所得税资产	115,979,703.79	115,584,873.21
其他非流动资产		259,254,794.52
非流动资产合计	3,568,281,869.54	3,225,767,182.58
资产总计	15,475,899,739.21	14,546,968,160.11
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据及应付账款	185,024,825.76	201,538,236.08
预收款项	1,274,404,596.95	1,176,062,196.95
合同负债		
应付职工薪酬	192,795.03	35,178.93
应交税费	137,166,237.40	112,650,141.81
其他应付款	766,319,927.11	734,775,862.99
其中：应付利息	113,468,855.67	154,430,132.47
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	879,980,000.00	1,085,740,000.00
其他流动负债	1,498,261,644.15	1,497,152,054.94
流动负债合计	4,741,350,026.40	4,807,953,671.70
非流动负债：		
长期借款	3,641,300,000.00	3,049,600,000.00
应付债券	2,808,629,184.28	2,807,234,725.24
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	70,715,577.90	31,068,505.45
其他非流动负债	19,146,199.98	4,949,889.24
非流动负债合计	6,539,790,962.16	5,892,853,119.93
负债合计	11,281,140,988.56	10,700,806,791.63
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	1,028,858,048.47	1,028,718,931.28

减：库存股		
其他综合收益	211,158,575.18	93,205,516.36
盈余公积	347,991,211.10	347,991,211.10
未分配利润	1,556,750,915.90	1,326,245,709.74
所有者权益（或股东权益）合计	4,194,758,750.65	3,846,161,368.48
负债和所有者权益（或股东权益）总计	15,475,899,739.21	14,546,968,160.11

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

2019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

项目	2019年第一季度	2018年第一季度
一、营业总收入	330,452,490.92	171,936,989.81
其中：营业收入	328,149,020.43	171,182,237.69
利息收入	2,303,470.49	754,752.12
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	309,809,497.98	194,336,982.45
其中：营业成本	216,032,053.14	118,988,908.27
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	19,858,550.12	8,057,766.10
销售费用	12,435,242.11	2,438,198.06
管理费用	24,760,312.64	23,150,570.58
研发费用		
财务费用	37,029,953.19	41,507,537.47
其中：利息费用	41,932,268.52	44,996,268.43
利息收入	6,767,204.98	4,025,357.74
资产减值损失	-306,613.22	194,001.97
信用减值损失		
加：其他收益		1,540,000.00

投资收益（损失以“-”号填列）	128,253,951.56	807,967.79
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
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（损失以“-”号填列）	27,099,423.56	1,343,079.12
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	175,996,368.06	-18,708,945.73
加：营业外收入	73,628,348.92	200,292.39
减：营业外支出	5,096,248.00	1,129,423.38
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	244,528,468.98	-19,638,076.72
减：所得税费用	27,384,320.76	-7,692,399.03
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	217,144,148.22	-11,945,677.69
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	217,144,148.22	-11,945,677.69
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）	216,362,788.03	-12,461,702.25
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	781,360.19	516,024.56
六、其他综合收益的税后净额	15,801,053.26	-49,882,084.53
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	15,801,053.26	-49,882,084.53
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	15,801,053.26	
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	15,801,053.26	
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		-49,882,084.53
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.可供出售金融资产公允价值变动损益		-49,882,084.53
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		

8. 外币财务报表折算差额		
9. 其他		
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	232,945,201.48	-61,827,762.22
归属于母公司所有者的综合收益总额	232,163,841.29	-62,343,786.78
归属于少数股东的综合收益总额	781,360.19	516,024.56
八、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)	0.2061	-0.0119
（二）稀释每股收益(元/股)	0.2061	-0.0119

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

2019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

项目	2019年第一季度	2018年第一季度
一、营业收入	234,696,972.60	3,850,147.45
减：营业成本	144,800,096.67	2,598,218.36
税金及附加	15,494,054.79	1,470,779.87
销售费用	2,302,469.77	1,244,161.82
管理费用	12,092,626.78	12,650,793.23
研发费用		
财务费用	27,823,051.93	25,902,363.99
其中：利息费用	30,508,424.54	27,803,538.13
利息收入	3,553,045.57	1,911,529.74
资产减值损失	40,461.03	195,420.84
信用减值损失		
加：其他收益		540,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）	139,951,786.56	21,967,943.74
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
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）	15,254,721.83	-1,887,000.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	187,350,720.02	-19,590,646.92
加：营业外收入	73,399,178.30	
减：营业外支出	500,000.00	1,022,600.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	260,249,898.32	-20,613,246.92

减：所得税费用	29,744,692.16	-10,681,585.42
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	230,505,206.16	-9,931,661.50
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	230,505,206.16	-9,931,661.50
（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	15,801,053.26	-49,882,084.53
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	15,801,053.26	
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	15,801,053.26	
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		-49,882,084.53
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.可供出售金融资产公允价值变动损益		-49,882,084.53
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	246,306,259.42	-59,813,746.03
七、每股收益：		
（一）基本每股收益（元/股）	0.2195	-0.0095
（二）稀释每股收益（元/股）	0.2195	-0.0095

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

2019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

项目	2019年第一季度	2018年第一季度
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	1,157,995,883.47	362,991,658.79
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		
收到再保险业务现金净额		
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	3,054,457.18	891,902.41
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	66,881,965.23	34,917,525.47
经营活动现金流入小计	1,227,932,305.88	398,801,086.67
购买商品、接受劳务支付的现金	350,181,702.29	362,928,275.41
客户贷款及垫款净增加额	-840,000.00	34,000,000.00
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		
为交易目的而持有的金融资产净增加额		
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		
支付给职工以及为职工支付的现金	44,317,105.52	43,293,157.45
支付的各项税费	97,303,650.05	33,677,761.70
支付其他与经营活动有关的现金	487,405,291.78	367,067,364.80
经营活动现金流出小计	978,367,749.64	840,966,559.36
经营活动产生的现金流量净额	249,564,556.24	-442,165,472.69
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	202,146,161.73	522,943.42
取得投资收益收到的现金	756,182.02	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2,676,338.00	142.50
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		
投资活动现金流入小计	205,578,681.75	523,085.92
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,017,318.52	1,649,945.38
投资支付的现金	62,953,333.15	50,000,000.00
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		

投资活动现金流出小计	64,970,651.67	51,649,945.38
投资活动产生的现金流量净额	140,608,030.08	-51,126,859.46
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	645,640,000.00	890,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	21,828,230.28	
筹资活动现金流入小计	667,468,230.28	890,000,000.00
偿还债务支付的现金	259,700,000.00	225,150,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	161,989,477.72	83,579,869.15
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	33,172,224.32	
筹资活动现金流出小计	454,861,702.04	308,729,869.15
筹资活动产生的现金流量净额	212,606,528.24	581,270,130.85
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	602,779,114.56	87,977,798.70
加：期初现金及现金等价物余额	1,987,367,246.87	1,216,731,856.57
六、期末现金及现金等价物余额	2,590,146,361.43	1,304,709,655.27

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

2019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

项目	2019年第一季度	2018年第一季度
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	373,042,863.23	212,392,370.39
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	295,741,510.89	10,472,892.19
经营活动现金流入小计	668,784,374.12	222,865,262.58
购买商品、接受劳务支付的现金	186,605,583.92	209,967,552.94
支付给职工以及为职工支付的现金	11,662,515.70	11,072,013.49
支付的各项税费	78,840,036.74	10,814,260.76
支付其他与经营活动有关的现金	464,247,029.68	338,351,405.81
经营活动现金流出小计	741,355,166.04	570,205,233.00
经营活动产生的现金流量净额	-72,570,791.92	-347,339,970.42

二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	186,096,161.73	
取得投资收益收到的现金		21,614,141.59
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
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	17,000,000.00	
投资活动现金流入小计	203,096,161.73	21,614,141.59
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,992,470.52	
投资支付的现金	62,953,333.15	
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		
投资活动现金流出小计	64,945,803.67	
投资活动产生的现金流量净额	138,150,358.06	21,614,141.59
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	645,640,000.00	615,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	5,000,000.00	
筹资活动现金流入小计	650,640,000.00	615,000,000.00
偿还债务支付的现金	259,700,000.00	10,150,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	174,193,082.17	66,859,685.38
支付其他与筹资活动有关的现金	817,413.02	
筹资活动现金流出小计	434,710,495.19	77,009,685.38
筹资活动产生的现金流量净额	215,929,504.81	537,990,314.62
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	281,509,070.95	212,264,485.79
加：期初现金及现金等价物余额	1,427,594,279.20	761,405,329.65
六、期末现金及现金等价物余额	1,709,103,350.15	973,669,815.44

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 首次执行新金融工具准则、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项目情况

√适用 □不适用

合并资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2018年12月31日	2019年1月1日	调整数
流动资产：			
货币资金	2,057,859,157.29	2,057,859,157.29	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产		393,231,578.04	393,231,578.04
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	393,231,578.04		-393,231,578.04
衍生金融资产			
应收票据及应收账款	18,737,302.73	18,737,302.73	
其中：应收票据			
应收账款	18,737,302.73	18,737,302.73	
预付款项	158,567,383.11	158,567,383.11	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	139,277,281.59	139,277,281.59	
其中：应收利息	550,351.10	550,351.10	
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	10,593,282,819.14	10,593,282,819.14	
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	288,268,428.86	288,268,428.86	
流动资产合计	13,649,223,950.76	13,649,223,950.76	
非流动资产：			
发放贷款和垫款	131,688,000.00	131,688,000.00	
债权投资			
可供出售金融资产	1,187,481,061.94		-1,187,481,061.94
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	44,141,678.44	44,141,678.44	
其他权益工具投资		1,334,309,659.75	1,334,309,659.75
其他非流动金融资产			
投资性房地产	807,220,985.42	807,220,985.42	
固定资产	27,552,892.25	27,552,892.25	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	2,528,450.65	2,528,450.65	

开发支出			
商誉			
长期待摊费用	8,529,853.52	8,529,853.52	
递延所得税资产	188,597,026.83	188,597,026.83	
其他非流动资产	259,254,794.52	259,254,794.52	
非流动资产合计	2,656,994,743.57	2,803,823,341.38	146,828,597.81
资产总计	16,306,218,694.33	16,453,047,292.14	146,828,597.81
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据及应付账款	419,100,643.27	419,100,643.27	
预收款项	2,241,545,943.50	2,241,545,943.50	
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	11,440,445.18	11,440,445.18	
应交税费	127,368,937.47	127,368,937.47	
其他应付款	804,254,106.47	804,254,106.47	
其中：应付利息	155,393,243.56	155,393,243.56	
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
合同负债			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	1,417,740,000.00	1,417,740,000.00	
其他流动负债	1,497,152,054.94	1,497,152,054.94	
流动负债合计	6,518,602,130.83	6,518,602,130.83	
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	3,271,600,000.00	3,271,600,000.00	
应付债券	2,807,234,725.24	2,807,234,725.24	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	297,045.15	297,045.15	
预计负债			
递延收益			

2019 年第一季度报告

递延所得税负债	31,068,505.45	65,448,560.14	34,380,054.69
其他非流动负债	8,412,189.24	17,720,568.27	9,308,379.03
非流动负债合计	6,118,612,465.08	6,162,300,898.80	43,688,433.72
负债合计	12,637,214,595.91	12,680,903,029.63	43,688,433.72
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	
减：库存股			
其他综合收益	93,205,516.36	196,345,680.45	103,140,164.09
盈余公积	347,991,211.10	347,991,211.10	
一般风险准备			
未分配利润	1,087,351,982.87	1,087,351,982.87	
归属于母公司所有者权益合计	3,628,631,432.53	3,731,771,596.62	103,140,164.09
少数股东权益	40,372,665.89	40,372,665.89	
所有者权益（或股东权益）合计	3,669,004,098.42	3,772,144,262.51	103,140,164.09
负债和所有者权益（或股东权益）总计	16,306,218,694.33	16,453,047,292.14	146,828,597.81

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	2018年12月31日	2019年1月1日	调整数
流动资产：			
货币资金	1,439,141,216.20	1,439,141,216.20	
交易性金融资产		377,181,578.04	377,181,578.04
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	377,181,578.04		-377,181,578.04
衍生金融资产			
应收票据及应收账款	1,209,768.82	1,209,768.82	
其中：应收票据			
应收账款	1,209,768.82	1,209,768.82	
预付款项	122,955,994.21	122,955,994.21	
其他应收款	3,181,825,033.52	3,181,825,033.52	
其中：应收利息			
应收股利			
存货	6,003,474,840.77	6,003,474,840.77	

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	195,412,545.97	195,412,545.97	
流动资产合计	11,321,200,977.53	11,321,200,977.53	
非流动资产：			
债权投资			
可供出售金融资产	1,187,481,061.94		-1,187,481,061.94
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	1,437,792,927.29	1,437,792,927.29	
其他权益工具投资		1,334,309,659.75	1,334,309,659.75
其他非流动金融资产			
投资性房地产	210,815,327.33	210,815,327.33	
固定资产	7,698,873.33	7,698,873.33	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	2,024,318.66	2,024,318.66	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	5,115,006.30	5,115,006.30	
递延所得税资产	115,584,873.21	115,584,873.21	
其他非流动资产	259,254,794.52	259,254,794.52	
非流动资产合计	3,225,767,182.58	3,372,595,780.39	146,828,597.81
资产总计	14,546,968,160.11	14,693,796,757.92	146,828,597.81
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据及应付账款	201,538,236.08	201,538,236.08	
预收款项	1,176,062,196.95	1,176,062,196.95	
合同负债			
应付职工薪酬	35,178.93	35,178.93	
应交税费	112,650,141.81	112,650,141.81	
其他应付款	734,775,862.99	734,775,862.99	
其中：应付利息	154,430,132.47	154,430,132.47	
应付股利			
持有待售负债			

一年内到期的非流动负债	1,085,740,000.00	1,085,740,000.00	
其他流动负债	1,497,152,054.94	1,497,152,054.94	
流动负债合计	4,807,953,671.70	4,807,953,671.70	
非流动负债：			
长期借款	3,049,600,000.00	3,049,600,000.00	
应付债券	2,807,234,725.24	2,807,234,725.24	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	31,068,505.45	65,448,560.14	34,380,054.69
其他非流动负债	4,949,889.24	14,258,268.27	9,308,379.03
非流动负债合计	5,892,853,119.93	5,936,541,553.65	43,688,433.72
负债合计	10,700,806,791.63	10,744,495,225.35	43,688,433.72
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	93,205,516.36	196,345,680.45	103,140,164.09
盈余公积	347,991,211.10	347,991,211.10	
未分配利润	1,326,245,709.74	1,326,245,709.74	
所有者权益（或股东权益）合计	3,846,161,368.48	3,949,301,532.57	103,140,164.09
负债和所有者权益（或股东权益）总计	14,546,968,160.11	14,693,796,757.92	146,828,597.81

各项目调整情况的说明：

适用 不适用

4.3 首次执行新金融工具准则、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