

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 年第一季度报告正文

一、重要提示

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。

公司全体董事出席董事会审议季度报告。

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。

本公司第一季度报告未经审计。

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	20,233,422,906.52	20,595,625,256.02	-1.76
归属于上市公司股东的净资产	4,011,724,011.86	3,953,901,834.37	1.46
	年初至报告期末	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	-233,111,306.54	249,564,556.24	-193.41
	年初至报告期末	年初至上年报告 期末	比上年同期 增减(%)
营业收入	852,890,716.40	328,149,020.43	159.91
归属于上市公司股东的净利润	144,471,220.04	216,362,788.03	-33.23
归属于上市公司股东的扣除非 经常性损益的净利润	121,976,831.74	-6,986,696.18	不适用
加权平均净资产收益率(%)	3.63	5.62	减少 1.99 个 百分点
基本每股收益(元/股)	0.1376	0.2061	-33.24
稀释每股收益(元/股)	0.1376	0.2061	-33.24

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	说明
非流动资产处置损益	-49.20	
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	233,937.37	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	4,676,236.57	
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	26,179,320.40	
捐赠	-1,001,800.00	
其他收益	79,255.69	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-90,692.29	
少数股东权益影响额（税后）	-62,768.10	
所得税影响额	-7,519,052.14	
合计	22,494,388.30	

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）		61,219				
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	无		其他
南京高科股份有限公司	128,143,800	12.20	0	无		其他
吴麒	4,487,900	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
黄雪林	3,872,000	0.37	0	无		境内自然人
南京市园林实业总公司	3,796,000	0.36	0	无		其他
高军	3,726,656	0.35	0	无		境内自然人
王朝晖	3,459,309	0.33	0	无		境内自然人
叶国梁	2,230,000	0.21	0	无		境内自然人
李春涛	2,148,300	0.20	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	股份种类及数量				

	通股的数量	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	4,487,900	人民币普通股	4,487,900
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
黄雪林	3,872,000	人民币普通股	3,872,000
南京市园林实业总公司	3,796,000	人民币普通股	3,796,000
高军	3,726,656	人民币普通股	3,726,656
王朝晖	3,459,309	人民币普通股	3,459,309
叶国梁	2,230,000	人民币普通股	2,230,000
李春涛	2,148,300	人民币普通股	2,148,300
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(%)
短期借款	58,600,000.00	0.29	0.00	0.00	100.00
预收款项	0.00	0.00	4,102,428,585.68	19.92	-100.00
合同负债	3,566,686,416.36	17.63	0.00	0.00	100.00
一年内到期的非流动负债	5,558,550,907.86	27.47	3,519,799,904.58	17.09	57.92

情况说明：

短期借款：本期短期银行借款增加所致。

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。

一年内到期的非流动负债：本期一年内到期的银行借款及中期票据增加所致。

(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	852,890,716.40	328,149,020.43	159.91	本期无锡东方天郡结转销售收入增加所致
营业成本	592,534,310.81	216,032,053.14	174.28	本期无锡东方天郡结转销售成本增加所致
销售费用	6,161,511.80	12,435,242.11	-50.45	本期支付销售佣金减少所致
财务费用	53,828,928.40	37,029,953.19	45.37	本期利息支出费用化增加所致
投资收益	5,012,364.99	128,253,951.56	-96.09	上期棕榈股份追加投资改权益法核算，结转前期其他综合收益所致
营业外收入	272,931.10	73,628,348.92	-99.63	上期收到棕榈股份股权转让违约金所致
所得税费用	-310,505.44	27,384,320.76	-101.13	本期利润减少所致
归属于母公司所有者的净利润	144,471,220.04	216,362,788.03	-33.23	上期棕榈股份追加投资改权益法核算，结转前期其他综合收益及收到棕榈股份股权转让违约金所致
其他权益工具投资公允价值变动	-87,497,380.94	15,801,053.26	-653.74	本期其他权益工具投资公允价值下降所致

(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	-233,111,306.54	249,564,556.24	-193.41	本期销售房款收到的现金减少所致
投资活动产生的现金流量净额	-109,869,305.90	140,608,030.08	-178.14	本期投资私募基金支付的现金增加所致
筹资活动产生的现金流量净额	147,081,678.05	212,606,528.24	-30.82	本期支付的其他与筹资活动有关的现金增加所致

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

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	2020年计划开工面积	2020年计划竣工面积	2020年1-3月份开工面积	2020年1-3月份竣工面积	截至2020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	0	0	0	0
南京星叶枫庭	100%	2.19	7.71	0	7.71	0	0	0
南京星叶欢乐城	100%	7.32	32.63	0	0	0	0	0
南京 2016G53 地块	100%	3.53	13.1	0	0	0	0	0
南京 2019G17 地块	60%	1.59	5.64	5.64	0	0	0	5.64
南京合计		99.97	228.22	5.64	7.71	0	0	5.64
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	8.73	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	17.86	0	0	0
2019-7XDG-2017-44号地块	100%	8.92	22.67	22.67	0	12.55	0	10.12
无锡合计		54.18	134.74	22.67	26.59	12.55	0	16.81
总合计		164.39	366.26	28.31	34.30	12.55	0	22.45

(2) 主要项目销售及结转情况

2020 年第一季度报告

单位：平方米

项目名称	2020 年 1-3 月 合同销售面积	截至 2020 年 3 月底 累计合同销售面积	2020 年 1-3 月 结转面积	截至 2020 年 3 月底 累计结转面积
南京枫情水岸	0	165,282.74	0	165,174.67
南京羊山湖花园	0	63,814.97	1,930.22	59,162.09
南京瑜憬湾	0	145,675.58	431.14	144,327.99
无锡东方天郡	716.58	429,743.00	58,587.58	314,779.88
无锡栖园	244.43	89,942.68	519.60	89,711.53
无锡栖庭	2,250.84	107,973.58	275.69	55,588.67
南京星叶枫庭	0	24,502.42	0	0

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 4 月 24 日