

证券代码：600533

证券简称：栖霞建设

南京栖霞建设股份有限公司

2023 年第三季度报告

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法律责任。

重要内容提示：

- (一) 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、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- (二) 公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人（会计主管人员）保证季度报告中财务信息的真实、准确、完整。
- (三) 第三季度财务报表是否经审计
是 否

一、主要财务数据

(一) 主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

项目	本报告期	本报告期比上年同期增减变动幅度 (%)	年初至报告期末	年初至报告期末比上年同期增减变动幅度 (%)
营业收入	693,282,232.01	-43.60	3,833,802,091.80	6.49
归属于上市公司股东的净利润	-39,590,191.94	-2,175.66	-12,142,650.76	-105.66
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-43,737,840.77	-1,512.88	-11,767,514.96	-106.15
经营活动产生的现金流量净额	不适用	不适用	-1,340,778,299.22	不适用
基本每股收益（元/股）	-0.0377	-2,192.47	-0.0116	-105.66
稀释每股收益（元/股）	-0.0377	-2,192.47	-0.0116	-105.66
加权平均净资产收益率 (%)	-0.91	减少 0.95 个百分点	-0.28	减少 4.92 个百分点

	本报告期末	上年度末	本报告期末 比上年度末 增减变动幅 度(%)
总资产	24,275,381,931.24	22,752,687,984.01	6.69
归属于上市公司股东的 所有者权益	4,334,333,675.47	4,475,727,270.30	-3.16

注：“本报告期”指本季度初至本季度末 3 个月期间，下同。

(一)非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

项目	本报告期金额	年初至报告期末金额
非流动性资产处置损益	2,208.23	-5,437.00
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	34,403.91	1,241,814.85
委托他人投资或管理资产的损益	809,808.38	2,140,068.44
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	4,589,917.88	-4,279,100.45
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	268,946.99	993,806.10
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-149.38	149,167.77
减：所得税影响额	1,426,284.00	145,986.05
少数股东权益影响额（税后）	131,203.18	469,469.46
合计	4,147,648.83	-375,135.80

将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益项目的情况说明

适用 不适用

(二)主要会计数据、财务指标发生变动的情况、原因

适用 不适用

项目名称	变动比例(%)	主要原因
营业收入_本报告期	-43.60	主要为上年同期瑜憬尚府项目交付结转销售收入较多所致
归属于上市公司股东的净利润_本报告期	-2,175.66	主要为本报告期结转销售收入减少所致
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润_本报告期	-1,512.88	

基本每股收益_本报告期	-2,192.47	
稀释每股收益_本报告期	-2,192.47	
归属于上市公司股东的净利润_年初至报告期末	-105.66	主要为年初至报告期末结转销售 收入项目毛利率较低所致
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润_年初至报告期末	-106.15	
基本每股收益_年初至报告期末	-105.66	
稀释每股收益_年初至报告期末	-105.66	
经营活动产生的现金流量净额_年初至报告期末	不适用	主要为本年年初至报告期末购 买土地支付的现金同比上期减 少所致

二、股东信息

普通股股东总数和表决权恢复的优先股股东数量及前十名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	43,705	报告期末表决权恢复的优先股股 东总数（如有）	无			
前 10 名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股数量	持股比 例(%)	持有有 限售条 件股份 数量	质押、标记 或冻结情况	
					股份 状态	数量
南京栖霞建设集团有限公司	其他	360,850,600	34.37	0	无	
南京高科股份有限公司	境内非国有法人	124,093,040	11.82	0	无	
曹慧利	境内自然人	41,982,356	4.00	0	无	
天安人寿保险股份有限公司 —传统产品	其他	10,633,400	1.01	0	无	
中信证券股份有限公司	其他	6,917,969	0.66	0	无	
中国工商银行股份有限公司 —南方中证全指房地产交易 型开放式指数证券投资基金	其他	5,392,954	0.51	0	无	
大成国际资产管理有限公司 —大成中国灵活配置基金	其他	5,200,000	0.50	0	无	
何小春	境内自然人	4,636,200	0.44	0	无	
曹耕源	境内自然人	4,466,600	0.43	0	无	
王朝晖	境内自然人	4,222,609	0.40	0	无	
前 10 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				
		股份种类	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	124,093,040	人民币普通股	124,093,040			
曹慧利	41,982,356	人民币普通股	41,982,356			

天安人寿保险股份有限公司—传统产品	10,633,400	人民币普通股	10,633,400
中信证券股份有限公司	6,917,969	人民币普通股	6,917,969
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	5,392,954	人民币普通股	5,392,954
大成国际资产管理有限公司—大成中国灵活配置基金	5,200,000	人民币普通股	5,200,000
何小春	4,636,200	人民币普通股	4,636,200
曹耕源	4,466,600	人民币普通股	4,466,600
王朝晖	4,222,609	人民币普通股	4,222,609
上述股东关联关系或一致行动的说明	上述股东中，控股东南京栖霞建设集团有限公司与其他股东之间不存在关联关系、不属于一致行动人；公司未知其他股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。		
前10名股东及前10名无限售股东参与融资融券及转融通业务情况说明（如有）	上述股东中，曹慧利通过信用账户持有41,982,356股；何小春通过普通账户持有359,000股，通过信用账户持有4,277,200股；王朝晖通过普通账户持有1,100,009股，通过信用账户持有3,122,600股。		

三、其他提醒事项

需提醒投资者关注的关于公司报告期经营情况的其他重要信息

√适用 □不适用

（一）报告期内房地产开发投资情况

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
1	南京	枫情水岸	住宅	竣工	104,700	188,400	243,400	-	243,400	230,000	-
2	南京	羊山湖花园	住宅	竣工	65,400	91,500	154,500	-	154,500	132,300	-
3	南京	瑜憬湾花园	住宅	竣工	87,500	192,600	261,700	-	261,700	286,266	-
4	无锡	栖园（住宅）	住宅	竣工	112,600	169,000	178,800	-	178,800	138,200	-
5	无锡	东方天郡一、二期	住宅	竣工	295,100	501,800	384,200	-	384,200	386,591	-
6	无锡	东方天郡三、四期	住宅	竣工			317,200	-	317,200		
7	南京	星叶欢乐花园	住宅	在建	73,196	236,424	326,304	251,625	74,679	420,000	11,602
8	南京	瑜憬尚府	住宅	竣工	35,280	88,200	133,227	-	133,227	278,100	6,754
9	南京	栖樾府	住宅	在建	69,783	104,674	182,114	1,993	180,121	350,000	11,317
10	苏州	栖园	住宅	竣工	16,275	19,530	33,202	-	33,202	63,500	2,892
11	无锡	天樾雅苑	住宅	竣工	89,189	178,378	226,721	-	226,721	241,900	16,952
12	南京	星叶翰锦院	住宅	在建	15,872	27,935	59,190	59,190	-	165,000	11,691
13	南京	星叶云汇府	住宅	在建	18,444	36,888	53,924	53,924	-	193,000	9,681
14	南京	星叶栖悦湾	住宅	在建	18,457	51,680	71,606	71,606	-	200,000	9,126

15	南京	燕尚玥府	住宅	在建	44,918	123,526	171,982	171,982	-	400,000	147,883
16	南京	半山玥府	住宅	在建	47,305	85,149	133,554	133,554	-	350,000	123,400
17	南京	枫情玥府	住宅	在建	29,904	50,838	75,342	75,342	-	120,000	42,013

(二) 报告期内房地产销售和结转情况

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	已售(含已预售)面积(平方米)	结转面积(平方米)	结转收入金额	报告期末待结转面积(平方米)
1	南京	枫情水岸	住宅	185,076	172,553	1,298	3,706	954
2	南京	羊山湖花园	住宅	101,522	90,049	853	2,630	3,898
3	南京	瑜憬湾花园	住宅	197,440	180,375	3,049	7,554	2,064
4	无锡	东方天郡	住宅	467,127	451,029	3,227	4,325	-
5	无锡	栖园	住宅	131,858	111,898	1,622	2,926	-
6	南京	栖樾府	住宅	126,790	123,197	71,558	214,842	28,154
7	南京	星叶欢乐花园	住宅	231,892	43,385	10,802	21,189	1,118
8	无锡	天樾雅苑	住宅	157,751	70,363	32,371	51,898	5,445
9	苏州	栖园	住宅	21,414	19,178	2,949	6,109	319
10	南京	瑜憬尚府	住宅	80,402	75,518	2,536	9,973	786
11	南京	星叶翰锦院	住宅	36,131	11,868	-	-	11,868
12	南京	星叶云汇府	住宅	38,758	30,472	-	-	30,472
13	南京	星叶栖悦湾	住宅	52,999	15,878	-	-	15,878
14	南京	燕尚玥府	住宅	123,331	1,073	-	-	1,073
15	南京	半山玥府	住宅	92,413	2,932	-	-	2,932

四、季度财务报表

(一) 审计意见类型

□适用 √不适用

(二) 财务报表

合并资产负债表

2023 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	2023 年 9 月 30 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产:		
货币资金	2,269,729,037.70	1,868,244,957.02
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	46,980,139.20	51,030,151.20
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	68,767,920.69	13,510,624.92
应收款项融资		
预付款项	41,979,330.97	11,296,332.85
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	335,367,761.11	208,060,511.50
其中: 应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	18,360,508,019.02	17,291,341,880.74
合同资产	55,971,506.29	35,771,012.45
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	385,926,304.08	281,116,945.92
流动资产合计	21,565,230,019.06	19,760,372,416.60
非流动资产:		
发放贷款和垫款	34,387,000.00	78,432,265.85
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	670,250,592.85	667,844,424.47
其他权益工具投资	708,761,439.86	742,939,299.92

其他非流动金融资产		
投资性房地产	636,693,547.63	854,705,666.81
固定资产	18,617,561.79	20,111,512.98
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	56,410,504.23	62,837,017.32
无形资产	847,259.02	953,056.37
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	12,714,178.28	16,474,655.45
递延所得税资产	571,469,828.52	548,017,668.24
其他非流动资产		
非流动资产合计	2,710,151,912.18	2,992,315,567.41
资产总计	24,275,381,931.24	22,752,687,984.01
流动负债：		
短期借款	360,365,694.44	170,114,611.11
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		
应付账款	814,967,486.84	800,578,547.88
预收款项	9,566,017.62	11,109,834.26
合同负债	4,817,448,159.12	5,259,009,841.11
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	15,043,173.08	8,810,985.08
应交税费	37,721,030.36	171,970,101.74
其他应付款	2,010,087,656.48	2,327,561,361.41
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	2,560,971,748.54	1,567,152,298.07
其他流动负债	406,351,685.20	447,900,134.31
流动负债合计	11,032,522,651.68	10,764,207,714.97
非流动负债：		
保险合同准备金		

2023 年第三季度报告

长期借款	5,761,937,378.32	3,514,499,499.21
应付债券	2,882,796,628.09	3,760,258,016.15
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	50,863,325.04	58,453,330.74
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	9,053,815.66	12,275,835.71
其他非流动负债	4,356,542.45	4,205,100.40
非流动负债合计	8,709,303,976.01	7,349,988,068.66
负债合计	19,741,826,627.69	18,114,195,783.63
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	1,062,183,495.09	1,062,183,495.09
减：库存股		
其他综合收益	-44,506,906.48	-20,255,962.41
专项储备		
盈余公积	415,436,606.32	415,436,606.32
一般风险准备		
未分配利润	1,851,220,480.54	1,968,363,131.30
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	4,334,333,675.47	4,475,727,270.30
少数股东权益	199,221,628.08	162,764,930.08
所有者权益（或股东权益）合计	4,533,555,303.55	4,638,492,200.38
负债和所有者权益（或股东权益）总计	24,275,381,931.24	22,752,687,984.01

公司负责人：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

2023 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	2023 年前三季度（1-9 月）	2022 年前三季度（1-9 月）
一、营业总收入	3,835,908,220.45	3,601,477,511.77
其中：营业收入	3,833,802,091.80	3,600,217,694.25
利息收入	2,106,128.65	1,259,817.52
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	3,835,380,319.19	3,281,920,032.91
其中：营业成本	3,400,708,716.29	2,737,747,320.95
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	154,693,479.49	338,717,101.35
销售费用	90,677,062.11	43,092,785.51
管理费用	100,650,867.68	92,296,889.57
研发费用		
财务费用	88,650,193.62	70,065,935.53
其中：利息费用	91,556,312.35	71,436,849.15
利息收入	10,211,586.76	8,384,678.84
加：其他收益	817,292.22	628,246.73
投资收益（损失以“-”号填列）	40,740,341.18	-40,512,220.40
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	2,016,250.82	-47,153,993.88
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（损失以“-”号填列）	-2,867,569.39	25,245,197.02
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-162,151.00	-3,037,289.95
资产减值损失（损失以	19,288.15	

“－”号填列)		
资产处置收益(损失以“－”号填列)	17,433.12	
三、营业利润(亏损以“－”号填列)	39,092,535.54	301,881,412.26
加:营业外收入	2,866,030.36	2,889,144.58
减:营业外支出	1,321,403.98	533,519.07
四、利润总额(亏损总额以“－”号填列)	40,637,161.92	304,237,037.77
减:所得税费用	16,572,114.68	92,343,678.32
五、净利润(净亏损以“－”号填列)	24,065,047.24	211,893,359.45
(一)按经营持续性分类		
1.持续经营净利润(净亏损以“－”号填列)	24,065,047.24	211,893,359.45
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)	-12,142,650.76	214,468,564.62
2.少数股东损益(净亏损以“－”号填列)	36,207,698.00	-2,575,205.17
六、其他综合收益的税后净额	-24,250,944.07	-12,261,025.97
(一)归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-24,250,944.07	-12,261,025.97
1.不能重分类进损益的其他综合收益	-24,640,861.63	-14,007,942.99
(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	-24,640,861.63	-14,007,942.99
(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	389,917.56	1,746,917.02
(1)权益法下可转损益的其他综合收益	389,917.56	1,746,917.02
(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	-185,896.83	199,632,333.48
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	-36,393,594.83	202,207,538.65
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	36,207,698.00	-2,575,205.17
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益(元/股)	-0.0116	0.2043
(二) 稀释每股收益(元/股)	-0.0116	0.2043

公司负责人：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

2023 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	2023 年前三季度 (1-9 月)	2022 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	3,606,060,714.71	3,668,920,629.41
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	2,412,649.89	1,703,252.87
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	2,453,417.03	
收到其他与经营活动有关的现金	79,733,997.30	117,810,305.74
经营活动现金流入小计	3,690,660,778.93	3,788,434,188.02
购买商品、接受劳务支付的现金	4,158,240,866.90	5,279,294,650.31
客户贷款及垫款净增加额	-44,527,322.69	-33,630,000.00
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	179,656,661.92	170,913,187.50
支付的各项税费	487,346,394.86	479,113,353.09
支付其他与经营活动有关的现金	250,722,477.16	77,089,916.82
经营活动现金流出小计	5,031,439,078.15	5,972,781,107.72
经营活动产生的现金流量净额	-1,340,778,299.22	-2,184,346,919.70
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	13,604,405.55	269,574,024.66
取得投资收益收到的现金	37,493,133.89	8,040,380.59
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	24,003,948.85	8,417.48
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		185,620,000.00
投资活动现金流入小计	75,101,488.29	463,242,822.73

2023 年第三季度报告

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	888,078.06	595,940.00
投资支付的现金	13,833,494.00	97,104,346.96
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		70,026,640.00
投资活动现金流出小计	14,721,572.06	167,726,926.96
投资活动产生的现金流量净额	60,379,916.23	295,515,895.77
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	249,000.00	80,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	249,000.00	
取得借款收到的现金	4,500,000,000.00	3,932,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	3,517,000.00	681,098,905.70
筹资活动现金流入小计	4,503,766,000.00	4,693,098,905.70
偿还债务支付的现金	1,961,040,000.00	3,688,740,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	501,772,168.46	458,491,261.89
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	354,176,622.05	17,837,837.01
筹资活动现金流出小计	2,816,988,790.51	4,165,069,098.90
筹资活动产生的现金流量净额	1,686,777,209.49	528,029,806.80
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		
加：期初现金及现金等价物余额	1,863,323,222.57	2,186,834,622.83
六、期末现金及现金等价物余额		
	2,269,702,049.07	826,033,405.70

公司负责人：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

2023 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	2023 年 9 月 30 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产:		
货币资金	647,957,063.31	459,487,998.41
交易性金融资产	46,980,139.20	51,030,151.20
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	1,254,557.65	52,854.02
应收款项融资		
预付款项	5,711,684.56	3,176,803.35
其他应收款	1,294,140,320.35	1,747,243,147.57
其中: 应收利息		
应收股利		
存货	7,609,483,290.62	5,976,128,534.52
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	45,888,455.38	30,204,447.14
流动资产合计	9,651,415,511.07	8,267,323,936.21
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	2,771,111,305.74	3,919,475,896.93
其他权益工具投资	708,761,439.86	742,939,299.92
其他非流动金融资产		
投资性房地产	116,790,067.80	334,208,934.08
固定资产	4,451,032.10	5,078,266.57
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	55,548,724.60	61,877,060.29
无形资产	591,850.64	694,601.48
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	12,130,486.42	15,814,728.08
递延所得税资产	242,833,609.56	225,487,027.95
其他非流动资产		
非流动资产合计	3,912,218,516.72	5,305,575,815.30

资产总计	13,563,634,027.79	13,572,899,751.51
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		
应付账款	79,548,712.75	115,865,198.15
预收款项	5,994,208.03	6,665,157.18
合同负债	736,304,839.42	685,666,210.64
应付职工薪酬	71,129.01	67,736.62
应交税费	1,350,235.69	97,513,211.79
其他应付款	1,526,051,024.14	2,881,272,731.64
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	1,290,316,505.18	671,462,908.69
其他流动负债	39,868,419.69	37,617,774.39
流动负债合计	3,679,505,073.91	4,496,130,929.10
非流动负债：		
长期借款	2,981,415,454.72	1,328,069,230.11
应付债券	2,882,796,628.09	3,760,258,016.15
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	50,103,720.10	57,579,346.81
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	3,369,048.54	2,990,049.99
其他非流动负债	894,242.45	742,800.40
非流动负债合计	5,918,579,093.90	5,149,639,443.46
负债合计	9,598,084,167.81	9,645,770,372.56
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	1,044,005,152.95	1,044,005,152.95
减：库存股		
其他综合收益	-44,506,906.48	-20,255,962.41
专项储备		
盈余公积	415,436,606.32	415,436,606.32

2023 年第三季度报告

未分配利润	1,500,615,007.19	1,437,943,582.09
所有者权益（或股东权益）合计	3,965,549,859.98	3,927,129,378.95
负债和所有者权益（或股东权益）总计	13,563,634,027.79	13,572,899,751.51

公司负责人：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

2023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	2023年前三季度（1-9月）	2022年前三季度（1-9月）
一、营业收入	429,532,537.43	1,336,408,240.46
减：营业成本	357,748,625.07	679,776,649.45
税金及附加	29,333,933.57	269,332,445.14
销售费用	19,394,913.08	5,362,515.88
管理费用	46,261,571.86	46,084,265.89
研发费用		
财务费用	60,297,427.05	57,963,859.35
其中：利息费用	62,368,528.50	61,432,656.11
利息收入	4,110,636.52	5,729,052.38
加：其他收益	130,168.46	72,371.88
投资收益（损失以“-”号填列）	235,187,025.64	-13,596,579.08
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,245,491.25	-49,232,740.32
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）	-2,867,569.39	35,861,109.37
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-346,058.90	-79,890.14
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-35,074.02	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	148,564,558.59	300,145,516.78
加：营业外收入	140,001.04	356,805.67
减：营业外支出	688,766.93	420,549.50
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	148,015,792.70	300,081,772.95
减：所得税费用	-19,655,632.40	79,494,730.72
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	167,671,425.10	220,587,042.23
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	167,671,425.10	220,587,042.23

(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	-24,250,944.07	-12,261,025.97
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益	-24,640,861.63	-14,007,942.99
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	-24,640,861.63	-14,007,942.99
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	389,917.56	1,746,917.02
1. 权益法下可转损益的其他综合收益	389,917.56	1,746,917.02
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	143,420,481.03	208,326,016.26
七、每股收益：		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：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

2023 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	2023 年前三季度 (1-9月)	2022 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	506,275,584.41	1,326,738,854.49
收到的税费返还	2,451,586.80	
收到其他与经营活动有关的现金	7,611,476.63	6,268,174.17
经营活动现金流入小计	516,338,647.84	1,333,007,028.66
购买商品、接受劳务支付的现金	1,696,859,402.96	1,575,041,047.03
支付给职工及为职工支付的现金	30,882,980.38	28,873,175.42
支付的各项税费	116,282,595.83	142,017,201.04
支付其他与经营活动有关的现金	159,344,284.53	20,352,886.27
经营活动现金流出小计	2,003,369,263.70	1,766,284,309.76
经营活动产生的现金流量净额	-1,487,030,615.86	-433,277,281.10
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	13,604,405.55	169,076,599.51
取得投资收益收到的现金	235,353,065.45	46,002,033.66
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	13,154,780.00	
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	714,080,000.00	618,825,250.00
投资活动现金流入小计	976,192,251.00	833,903,883.17
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	69,565.50	246,840.24
投资支付的现金	13,833,494.00	717,104,346.96
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	49,370,000.00	376,000,000.00
投资活动现金流出小计	63,273,059.50	1,093,351,187.20
投资活动产生的现金流量净额	912,919,191.50	-259,447,304.03
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	1,940,000,000.00	1,040,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	170,000,000.00	965,000,000.00
筹资活动现金流入小计	2,110,000,000.00	2,005,000,000.00
偿还债务支付的现金	560,000,000.00	1,292,580,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	299,381,291.64	340,966,880.63

支付其他与筹资活动有关的现金	488,038,219.10	451,089,567.59
筹资活动现金流出小计	1,347,419,510.74	2,084,636,448.22
筹资活动产生的现金流量净额	762,580,489.26	-79,636,448.22
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	188,469,064.90	-772,361,033.35
加：期初现金及现金等价物余额	459,487,998.41	1,141,140,992.25
六、期末现金及现金等价物余额	647,957,063.31	368,779,958.90

公司负责人：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

(三)2023 年起首次执行新会计准则或准则解释等涉及调整首次执行当年年初的财务报表

适用 不适用

特此公告。

南京栖霞建设股份有限公司董事会

2023 年 10 月 26 日