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

2026 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:

公司董事会及董事、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。

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。

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	289,214,827.57	-57.36	1,069,798,204.86	-76.34
利润总额	-91,350,871.47	不适用	-805,365,535.99	-814.99
归属于上市公司股东的净利润	-83,579,096.92	不适用	-711,002,149.10	-6,858.65
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-88,772,333.76	不适用	-720,691,858.98	-8,299.59
经营活动产生的现金流量净额	不适用	不适用	-35,679,145.83	-119.99
基本每股收益(元/股)	-0.0796	不适用	-0.6771	-6,871.45
稀释每股收益(元/股)	-0.0796	不适用	-0.6771	-6,871.45
加权平均净资产收益率(%)	-11.78	减少10.09个百分点	-68.10	减少68.43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	15,196,088,007.63		17,041,452,114.53	-10.83
归属于上市公司股东的所有者权益	706,986,251.82		1,381,100,151.29	-48.81

注:"本报告期"指本季度初至本季度末3个月期间,下同。

(二)非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位:元币种:人民币

非经常性损益项目	本期金额	年初至报告期末金额
非流动性资产处置损益,包括已计提资产减值准备的冲销部分	-186,489.46	-507,414.80
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、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	46,079.69	264,905.95
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	5,130,015.20	9,450,028.00
委托他人投资或管理资产的损益	554,029.76	625,144.08
债务重组损益	-	476,489.96
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-759,254.64	-1,076,222.28
减:所得税影响额	76,855.84	46,669.74
少数股东权益影响额(税后)	-485,712.13	-503,448.71
合计	5,193,236.84	9,689,709.88

对公司将《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》未列举的项目认定为非经常性损益项目且金额重大的,以及将《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的项目,应说明原因。

□适用 √不适用

(三)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	-57.36	主要系本报告期竣工交付项目可结转面积减少,结转销售收入减少所致。
营业收入_年初至报告期末	-76.34	主要系年初至报告期末竣工交付项目可结转面积减少,结转销售收入减少所致。
利润总额_本报告期	不适用	主要系本报告期结转销售收入减少所致。
归属于上市公司股东的净利润_本报告期	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_本报告期	不适用	
基本每股收益_本报告期	不适用	
稀释每股收益_本报告期	不适用	
利润总额_年初至报告期末	-814.99	主要系年初至报告期末结转销售收入减少及计提存货跌价准备增加所致。
归属于上市公司股东的净利润_年初至报告期末	-6,858.65	
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	-8,299.59	
基本每股收益_年初至报告期末	-6,871.45	
稀释每股收益_年初至报告期末	-6,871.45	
加权平均净资产收益率_年初至报告期末	减少68.43个百分点	
经营活动产生的现金流量净额_年初至报告期末	-119.99	主要系年初至报告期末销售商品、提供劳务收到的现金减少所致。
归属于上市公司股东的所有者权益	-48.81	主要系净利润减少所致。

二、股东信息

(一)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	32,156	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(不含通过转融通出借股份)						
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	质押	150,000,000
南京高科股份有限公司	境内非国有法人	91,593,080	8.72	0	无	
曹慧利	境内自然人	41,302,356	3.93	0	无	
叶国梁	境内自然人	10,000,000	0.95	0	无	
曹耕源	境内自然人	9,283,300	0.88	0	无	
中国建设银行股份有限公司－诺安多策略混合型证券投资基金	其他	8,366,700	0.80	0	无	
王斌	境内自然人	7,526,700	0.72	0	无	
何小春	境内自然人	6,609,900	0.63	0	无	
袁东红	境内自然人	6,500,000	0.62	0	无	
樊树林	境内自然人	6,344,400	0.60	0	无	

前10名无限售条件股东持股情况(不含通过转融通出借股份)			
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	91,593,080	人民币普通股	91,593,080
曹慧利	41,302,356	人民币普通股	41,302,356
叶国梁	10,000,000	人民币普通股	10,000,000
曹耕源	9,283,300	人民币普通股	9,283,300
中国建设银行股份有限公司－诺安多策略混合型证券投资基金	8,366,700	人民币普通股	8,366,700
王斌	7,526,700	人民币普通股	7,526,700
何小春	6,609,900	人民币普通股	6,609,900
袁东红	6,500,000	人民币普通股	6,500,000
樊树林	6,344,400	人民币普通股	6,344,400
上述股东关联关系或一致行动的说明	上述股东中,控股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41,302,356股;何小春通过普通账户持有257,800股,通过信用账户持有6,352,100股;袁东红通过信用账户持有6,500,000股。		

持股5%以上股东、前10名股东及前10名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况

□适用 √不适用

前10名股东及前10名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化

□适用 √不适用

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

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	2026年1-9月实际投资额
南京	星叶欢乐花园	住宅	在建	73,196	236,424	326,304	251,625	74,679	490,000	2,348
南京	星叶翰锦院	住宅	竣工	15,872	27,935	59,190	-	59,190	175,000	3,493
南京	星叶云汇府	住宅	竣工	18,444	36,888	53,924	-	53,924	185,000	3,137
南京	星叶栖悦湾	住宅	竣工	18,457	51,680	71,606	-	71,606	220,000	3,196
南京	燕尚玥府	住宅	在建	44,918	123,526	171,982	171,982	-	380,000	17,977
南京	半山玥府	住宅	在建	47,305	85,149	133,554	82,102	51,452	335,000	13,316
南京	枫情玥府	住宅	在建	29,904	50,838	75,342	75,342	-	120,000	402

(二)报告期内房地产销售和结转情况

单位:万元 币种:人民币

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)
南京	枫情水岸	住宅	185,076	183,812	459	879	-
南京	羊山湖花园	住宅	101,522	98,476	750	2,111	-
南京	瑜憬湾花园	住宅	197,440	194,700	360	735	342
无锡	东方天郡	住宅	467,127	460,379	2,665	2,202	-
无锡	栖园	住宅	131,858	116,875	1,389	1,164	164
南京	栖樾府	住宅	126,241	125,026	1,539	4,457	2,799
南京	星叶欢乐花园	住宅	231,892	46,601	956	1,442	1,593
无锡	天樾雅苑	住宅	157,751	96,295	13,557	14,644	378
苏州	栖园	住宅	21,414	21,184	-	15	-
南京	瑜憬尚府	住宅	80,402	79,178	387	721	153
南京	星叶翰锦院	住宅	35,937	15,490	841	4,749	-
南京	星叶云汇府	住宅	38,737	32,260	819	3,045	1,138
南京	星叶栖悦湾	住宅	52,967	31,261	4,887	14,344	4,874
南京	半山玥府	住宅	92,394	17,334	9,055	28,989	1,742
南京	燕尚玥府	住宅	123,905	9,614	-	-	9,614

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

2026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	2026年9月30日	2025年12月31日
流动资产:		
货币资金	818,008,510.70	1,359,000,234.37
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	63,450,188.00	54,000,160.00
衍生金融资产		
应收票据		77,700.00
应收账款	26,101,728.00	27,162,391.02
应收款项融资		
预付款项	10,043,053.86	5,519,654.20
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	154,676,029.65	264,801,788.84
其中:应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	11,318,569,306.11	12,407,776,546.33
其中:数据资源		
合同资产	75,995,835.41	135,640,629.54
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	343,182,753.87	343,164,636.65
流动资产合计	12,810,027,405.60	14,597,143,740.95
非流动资产:		
发放贷款和垫款	36,860,484.00	22,087,351.78
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	270,942,805.92	348,449,376.97
其他权益工具投资	663,442,683.77	628,016,214.51
其他非流动金融资产		
投资性房地产	428,121,038.87	449,918,737.19
固定资产	42,348,846.50	53,200,457.60
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	30,704,451.79	37,130,964.91
无形资产	408,563.11	133,708.96
其中:数据资源		
开发支出		
其中:数据资源		
商誉		
长期待摊费用	2,861,022.38	5,609,915.94
递延所得税资产	910,370,705.69	899,363,415.63
其他非流动资产		398,230.09
非流动资产合计	2,386,060,602.03	2,444,308,373.58
资产总计	15,196,088,007.63	17,041,452,114.53
流动负债:		
短期借款		15,013,750.00
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	853,163,789.11	1,214,023,851.77
预收款项	12,345,578.44	6,188,861.73
合同负债	993,511,586.26	1,121,327,619.59
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	18,616,011.54	25,106,900.44
应交税费	82,751,492.45	220,155,386.90
其他应付款	2,108,246,295.21	2,037,630,608.30
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	3,385,575,141.47	2,522,345,363.12
其他流动负债	104,345,870.66	145,180,747.26
流动负债合计	7,558,555,765.14	7,306,973,089.11
非流动负债:		
保险合同准备金		
长期借款	4,288,500,000.00	4,465,000,000.00
应付债券	2,578,170,270.99	3,722,442,657.40
其中:优先股		
永续债		
租赁负债	28,233,937.21	32,592,786.86
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	1,841,200.71	2,087,296.05
其他非流动负债	3,462,300.00	3,462,300.00
非流动负债合计	6,900,207,708.91	8,225,585,040.31
负债合计	14,458,763,474.05	15,532,558,129.42
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	1,068,000,808.34	1,068,000,808.34
减:库存股		
其他综合收益	-61,314,119.00	-98,202,368.63
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	-1,765,137,043.84	-1,054,134,894.74
归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计	706,986,251.82	1,381,100,151.29
少数股东权益	30,338,281.76	127,793,833.82
所有者权益(或股东权益)合计	737,324,533.58	1,508,893,985.11
负债和所有者权益(或股东权益)总计	15,196,088,007.63	17,041,452,114.53

公司负责人:江劲松主管会计工作负责人:何政武会计机构负责人:刘金宝

合并利润表

2026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	2026年前三季度(1-9月)	2025年前三季度(1-9月)
一、营业总收入	1,071,055,822.16	4,522,162,856.53
其中:营业收入	1,069,798,204.86	4,521,798,219.79
利息收入	1,257,617.30	364,636.74
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,277,164,823.58	4,151,800,297.24
其中:营业成本	942,872,834.85	3,760,050,927.56
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	50,101,439.49	185,137,005.62
销售费用	33,191,498.06	63,987,886.07
管理费用	70,980,351.56	68,989,054.77
研发费用		
财务费用	180,018,699.62	73,635,423.22
其中:利息费用	176,906,373.86	68,298,602.09
利息收入	1,910,958.55	6,265,799.37
加:其他收益	761,665.46	505,678.36
投资收益(损失以"-"号填列)	-43,989,112.62	-52,560,586.86
其中:对联营企业和合营企业的投资收益	-43,583,486.40	-53,041,336.42
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)	9,450,028.00	-810,002.40
信用减值损失(损失以"-"号填列)	-29,819,197.45	-336,234.53
资产减值损失(损失以"-"号填列)	-534,076,280.88	-205,802,347.37
资产处置收益(损失以"-"号填列)	-507,414.80	261,413.43
三、营业利润(亏损以"-"号填列)	-804,289,313.71	111,620,479.92
加:营业外收入	456,854.82	1,749,179.91
减:营业外支出	1,533,077.10	728,975.66
四、利润总额(亏损总额以"-"号填列)	-805,365,535.99	112,640,684.17
减:所得税费用	-4,747,834.83	85,757,353.21
五、净利润(净亏损以"-"号填列)	-800,617,701.16	26,883,330.96
(一)按经营持续性分类		
1.持续经营净利润(净亏损以"-"号填列)	-800,617,701.16	26,883,330.96
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)	-711,002,149.10	10,519,886.59
2.少数股东损益(净亏损以"-"号填列)	-89,615,552.06	16,363,444.37
六、其他综合收益的税后净额	36,888,249.63	-29,831,205.99
(一)归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	36,888,249.63	-29,831,205.99
1.不能重分类进损益的其他综合收益	36,225,597.69	-29,466,563.36
(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	36,225,597.69	-29,466,563.36
(4)企业自身信用风险公允价值变动		
(5)其他		
2.将重分类进损益的其他综合收益	662,651.94	-364,642.63
(1)权益法下可转损益的其他综合收益	662,651.94	-364,642.63
(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	-763,729,451.53	-2,947,875.03
(一)归属于母公司所有者的综合收益总额	-674,113,899.47	-19,311,319.40
(二)归属于少数股东的综合收益总额	-89,615,552.06	16,363,444.37
八、每股收益:		
(一)基本每股收益(元/股)	-0.6771	0.0100
(二)稀释每股收益(元/股)	-0.6771	0.0100

公司负责人:江劲松主管会计工作负责人:何政武会计机构负责人:刘金宝

合并现金流量表

2026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	2026年前三季度(1-9月)	2025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	998,774,467.72	1,345,437,849.24
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	1,335,063.03	415,895.30
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	12,698,940.58	57,489,118.91
经营活动现金流入小计	1,012,808,471.33	1,403,342,863.45
购买商品、接受劳务支付的现金	597,215,683.71	762,783,562.63
客户贷款及垫款净增加额	14,920,000.00	-5,180,000.00
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	120,312,679.52	151,653,168.13
支付的各项税费	242,504,894.98	161,530,323.79
支付其他与经营活动有关的现金	73,534,358.94	154,031,247.73
经营活动现金流出小计	1,048,487,617.16	1,224,818,302.28
经营活动产生的现金流量净额	-35,679,145.83	178,524,561.17
二、投资活动产生的现金流量:		
收回投资收到的现金	145,497,995.00	252,126,821.00
取得投资收益收到的现金	625,144.08	652,644.58
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	9,141,157.50	134,200,940.71
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	155,264,296.58	386,980,406.29
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	422,418.23	10,717,900.04
投资支付的现金	110,372,509.95	252,097,030.00
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	110,794,928.18	262,814,930.04
投资活动产生的现金流量净额	44,469,368.40	124,165,476.25
三、筹资活动产生的现金流量:		
吸收投资收到的现金		22,500,000.00
其中:子公司吸收少数股东投资收到的现金		22,500,000.00
取得借款收到的现金		700,840,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	207,321,990.53	60,800,000.00
筹资活动现金流入小计	207,321,990.53	784,140,000.00
偿还债务支付的现金	492,400,000.00	1,099,750,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	238,944,594.37	277,861,973.23
其中:子公司支付给少数股东的股利、利润	7,840,000.00	85,500.00
支付其他与筹资活动有关的现金	50,565,204.22	30,527,734.94
筹资活动现金流出小计	781,909,798.59	1,408,139,708.17
筹资活动产生的现金流量净额	-574,587,808.06	-623,999,708.17
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	-565,797,585.49	-321,309,670.75
加:期初现金及现金等价物余额	1,332,316,697.44	1,686,660,119.83
六、期末现金及现金等价物余额	766,519,111.95	1,365,350,449.08

公司负责人:江劲松主管会计工作负责人:何政武会计机构负责人:刘金宝

母公司资产负债表

2026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	2026年9月30日	2025年12月31日
流动资产:		
货币资金	310,834,053.23	763,386,833.62
交易性金融资产	63,450,188.00	54,000,160.00
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	3,786,068.81	2,094,656.91
应收款项融资		
预付款项	4,074,610.87	1,093,686.34
其他应收款	1,521,534,170.16	1,617,960,528.96
其中:应收利息		
应收股利		
存货	5,625,874,680.40	6,201,600,149.39
其中:数据资源		
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	121,830,178.58	133,944,930.65
流动资产合计	7,651,383,950.05	8,774,080,945.87
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	2,499,638,132.50	2,577,143,030.20
其他权益工具投资	663,442,683.77	628,016,214.51
其他非流动金融资产		
投资性房地产	58,819,736.21	58,737,867.92
固定资产	2,165,580.05	2,339,384.15
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	30,235,381.78	36,563,717.50
无形资产	5,908.24	133,708.96
其中:数据资源		
开发支出		
其中:数据资源		
商誉		
长期待摊费用	2,765,911.34	5,458,251.09
递延所得税资产	671,138,706.37	671,681,388.93
其他非流动资产		
非流动资产合计	3,928,212,040.26	3,980,073,563.26
资产总计	11,579,595,990.31	12,754,154,509.13
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	492,606,715.54	553,008,098.67
预收款项	1,218,231.56	1,804,120.66
合同负债	586,670,599.04	754,784,374.56
应付职工薪酬	61,567.78	4,008,136.00
应交税费	609,141.01	801,787.58
其他应付款	1,512,426,882.21	1,786,898,331.49
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	1,972,934,659.97	1,654,062,127.20
其他流动负债	31,636,225.20	46,468,109.10
流动负债合计	4,598,164,022.31	4,801,835,085.26
非流动负债:		
长期借款	2,729,900,000.00	2,135,000,000.00
应付债券	2,578,170,270.99	3,722,442,657.40
其中:优先股		
永续债		
租赁负债	27,855,648.47	32,108,429.64
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	430,184.93	771,995.92
其他非流动负债		
非流动负债合计	5,336,356,104.39	5,890,323,082.96
负债合计	9,934,520,126.70	10,692,158,168.22
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	1,037,943,871.42	1,037,943,871.42
减:库存股		
其他综合收益	-61,314,119.00	-98,202,368.63
专项储备		
盈余公积	415,436,606.32	415,436,606.32
未分配利润	-796,990,495.13	-343,181,768.20
所有者权益(或股东权益)合计	1,645,075,863.61	2,061,996,340.91
负债和所有者权益(或股东权益)总计	11,579,595,990.31	12,754,154,509.13

公司负责人:江劲松主管会计工作负责人:何政武会计机构负责人:刘金宝

母公司利润表

2026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	2026年前三季度(1-9月)	2025年前三季度(1-9月)
一、营业收入	408,988,778.20	288,264,952.30
减:营业成本	316,302,782.00	142,513,238.11
税金及附加	23,363,540.00	55,431,101.01
销售费用	16,009,755.40	16,387,588.13
管理费用	29,616,817.10	32,603,705.51
研发费用		
财务费用	128,558,666.06	32,127,550.33
其中:利息费用	135,898,280.24	25,072,363.10
利息收入	11,062,363.18	969,779.06
加:其他收益	21,236.23	32,732.56
投资收益(损失以"-"号填列)	-26,944,574.96	-51,582,535.04
其中:对联营企业和合营企业的投资收益	-43,203,998.10	-51,618,274.64
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)	9,450,028.00	-810,002.40
信用减值损失(损失以"-"号填列)	3,684.02	-216,183.25
资产减值损失(损失以"-"号填列)	-331,863,511.89	
资产处置收益(损失以"-"号填列)		
二、营业利润(亏损以"-"号填列)	-454,195,920.96	-43,374,218.92
加:营业外收入	70,162.31	200,398.14
减:营业外支出		
三、利润总额(亏损总额以"-"号填列)	-454,125,758.65	-43,173,820.78
减:所得税费用	-317,031.72	7,246,278.27
四、净利润(净亏损以"-"号填列)	-453,808,726.93	-50,420,099.05
(一)持续经营净利润(净亏损以"-"号填列)	-453,808,726.93	-50,420,099.05
(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	36,888,249.63	-29,831,205.99
(一)不能重分类进损益的其他综合收益	36,225,597.69	-29,466,563.36
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	36,225,597.69	-29,466,563.36
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
(二)将重分类进损益的其他综合收益	662,651.94	-364,642.63
1.权益法下可转损益的其他综合收益	662,651.94	-364,642.63
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	-416,920,477.30	-80,251,305.04
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:何政武会计机构负责人:刘金宝

母公司现金流量表

2026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	2026年前三季度(1-9月)	2025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	202,467,932.60	324,102,388.18
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	4,908,594.32	63,632,724.87
经营活动现金流入小计	207,376,526.92	387,735,113.05
购买商品、接受劳务支付的现金	106,964,923.98	134,099,589.57
支付给职工及为职工支付的现金	16,982,053.61	20,106,738.09
支付的各项税费	16,844,448.12	62,087,448.04
支付其他与经营活动有关的现金	72,676,946.10	110,438,144.56
经营活动现金流出小计	213,468,371.81	326,731,920.26
经营活动产生的现金流量净额	-6,091,844.89	61,003,192.79
二、投资活动产生的现金流量:		
收回投资收到的现金	44,669,995.00	10,556,821.00
取得投资收益收到的现金	16,719,674.68	207,634.62
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	4,497,333.33	107,143,174.31
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	65,887,003.01	117,907,629.93
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	159,210.00	
投资支付的现金	9,166,695.00	38,027,030.00
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	9,325,905.00	38,027,030.00
投资活动产生的现金流量净额	56,561,098.01	79,880,599.93
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		385,840,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	360,460,547.53	410,036,429.78
筹资活动现金流入小计	360,460,547.53	795,876,429.78
偿还债务支付的现金	251,000,000.00	626,250,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	150,201,736.21	185,127,603.77
支付其他与筹资活动有关的现金	462,280,844.83	131,612,134.94
筹资活动现金流出小计	863,482,581.04	942,989,738.71
筹资活动产生的现金流量净额	-503,022,033.51	-147,113,308.93
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	-452,552,780.39	-6,229,516.21
加:期初现金及现金等价物余额	762,534,659.37	631,488,531.11
六、期末现金及现金等价物余额	309,981,878.98	625,259,014.90

公司负责人:江劲松主管会计工作负责人:何政武会计机构负责人:刘金宝

(三)2026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

2026年10月28日

证券代码:600533　　证券简称:栖霞建设　　编号:临2026-025

债券简称:22栖建01　　债券代码:185951

债券简称:23栖建01　　债券代码:240284

债券简称:24栖建02　　债券代码:240546

南京栖霞建设股份有限公司
第九届董事会第八次会议决议公告

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个别及连带责任。

南京栖霞建设股份有限公司第九届董事会第八次会议通知于2026年10月20日以电子传递方式发出,会议于2026年10月28日在南京市仙林大道99号星叶广场召开,董事会成员6名,实际出席董事6名,会议符合《公司法》和《公司章程》的规定。

会议审议并通过了以下议案:

一、2026年第三季度报告

本议案已由公司董事会审计委员会审议通过,并同意提交董事会审议。

表决结果:6票同意,0票反对,0票弃权。

二、关于提名非独立董事候选人的议案

公司股东南京高科股份有限公司提名史志迅先生为公司第九届董事会非独立董事候选人,任期自股东会审议通过之日起至本届董事会任期届满之日止。

本议案已由公司董事会提名和薪酬委员会审议通过,并同意提交董事会审议。

内容详见《栖霞建设关于提名非独立董事候选人的公告》。

表决结果:6票同意,0票反对,0票弃权。

三、关于召开临时股东会的议案

公司将于2026年11月17日召开2026年第一次临时股东会,审议第二项议案。

具体内容详见《栖霞建设关于召开2026年第一次临时股东会的通知》。

表决结果:6票同意,0票反对,0票弃权。

特此公告。

南京栖霞建设股份有限公司董事会

2026年10月30日

证券代码:600533　　证券简称:栖霞建设　　编号:临2026-026

债券简称:22栖建01　　债券代码:185951

债券简称:23栖建01　　债券代码:240284

债券简称:24栖建02　　债券代码:240546

南京栖霞建设股份有限公司
关于提名非独立董事候选人的公告

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个别及连带责任。

南京栖霞建设股份有限公司(以下简称"公司")于2026年10月28日召开第九届董事会第八次会议,审议通过了《关于提名非独立董事候选人的议案》,现将相关情况公告如下:

一、提名非独立董事候选人的情况

根据《公司法》《公司章程》等有关规定,公司股东南京高科股份有限公司提名史志迅先生为公司第九届董事会非独立董事候选人(简历详见附件)。

经审查,公司董事会提名和薪酬委员会认为上述史志迅先生符合《公司法》、《公司章程》、《上海证券交易所上市公司自律监管指引第1号——规范运作》等法律法规和规范性文件对董事任职资格的规定。同意提名史志迅先生为公司第九届董事会非独立董事候选人。

二、董事会审议情况

公司第九届董事会第八次会议审议通过了《关于提名非独立董事候选人的议案》,同意提名史志迅先生为公司第九届董事会非独立董事候选人,并将提交公司股东会审议,任期自公司股东会审议通过之日起至本届董事会任期届满之日止。

特此公告。

南京栖霞建设股份有限公司董事会

2026年10月30日

附件:简历

史志迅先生,1974年1月生,汉族,江苏盐城人,中共党员,硕士研究生学历,高级会计师,注册资产评估师。现任南京高科股份有限公司副总裁,兼任南京高科置业有限公司总经理。曾任南京高科股份有限公司计划财务部会计,五星电器预算分析部经理,信诚人寿江苏分公司财务经理,南京高科股份有限公司审计部副总经理,南京臣功制药股份有限公司常务副总经理、总经理,南京高科置业有限公司副总经理,南京高科城市发展有限公司总经理等职。

证券代码:600533　　证券简称:栖霞建设　　公告编号:2026-027

南京栖霞建设股份有限公司
关于召开2026年第一次临时股东会的通知

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:

- ● 股东会召开日期:2026年11月17日
- ● 本次股东会采用的网络投票系统:上海证券交易所股东会网络投票系统

一、召开会议的基本情况

(一)股东会类型和届次

2026年第一次临时股东会

(二)股东会召集人:董事会

(三)投票方式:本次股东会所采用的表决方式是现场投票和网络投票相结合的方式

(四)现场会议召开的日期、时间和地点

召开的日期时间:2026年11月17日14 点 30分

召开地点:南京市仙林大道99号星叶广场

(五)网络投票的系统、起止日期和投票时间。

网络投票系统:上海证券交易所股东会网络投票系统

网络投票起止时间:自2026年11月17日

至2026年11月17日

采用上海证券交易所网络投票系统,通过交易系统投票平台的投票时间为股东会召开当日的交易时间段,即9:15-9:25,9:30-11:30,13:00-15:00;通过互联网投票平台的投票时间为股东会召开当日的9:15-15:00。

(六)融资融券、转融通、约定购回业务账户和沪股通投资者的投票程序

涉及融资融券、转融通业务、约定购回业务相关账户以及沪股通投资者的投票,应按照《上海证券交易所上市公司自律监管指引第1号 — 规范运作》等有关规定执行。

(七)涉及公开征集股东投票权

不适用

二、会议审议事项

本次股东会审议议案及投票股东类型

序号	议案名称	投票股东类型
		A股股东
累积投票议案		
1.00	关于选举非独立董事的议案	应选董事(1)人
1.01	选举史志迅先生为公司第九届董事会非独立董事	√

1、各议案已披露的时间和披露媒体

上述议案经第九届董事会第八次会议审议通过。相关公告于2026年10月30日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》及上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)

2、特别决议议案:无

3、对中小投资者单独计票的议案:1

4、涉及关联股东回避表决的议案:无

应回避表决的关联股东名称:无

5、涉及优先股股东参与表决的议案:不适用

三、股东会投票注意事项

(一)本公司股东通过上海证券交易所股东会网络投票系统行使表决权的,既可以登录交易系统投票平台(通过指定交易的证券公司交易终端)进行投票,也可以登录互联网投票平台(网址:vote.sseinfo.com)进行投票。首次登录互联网投票平台进行投票的,投资者需要完成股东身份认证。具体操作请见互联网投票平台网站说明。

(二)股东所投选举票数超过其拥有的选举票数的,或者在差额选举中投票超过应选人数的,其对该项议案所投的选举票视为无效投票。

(三)同一表决权通过现场、本所网络投票平台或其他方式重复进行表决的,以第一次投票结果为准。

(四)持有多个股东账户的股东,可行使的表决权数量是其名下全部股东账户所持相同类别普通股和相同品种优先股的数量总和。

持有多个股东账户的股东通过本所网络投票系统参与股东会网络投票的,可以通过其任一股东账户参加。投票后,视为其全部股东账户下的相同类别普通股和相同品种优先股均已分别投出同一意见的表决票。

持有多个股东账户的股东,通过多个股东账户重复进行表决的,其全部股东账户下的相同类别普通股和相同品种优先股的表决意见,分别以各类别和品种股票的第一次投票结果为准。

(五)股东对所有议案均表决完毕才能提交。

(六)采用累积投票制选举董事和独立董事的投票方式,详见附件2

四、会议出席对象

(一)股权登记日下午收市时在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记在册的公司股东有权出席股东会(具体情况详见下表),并可以以书面形式委托代理人出席会议和参加表决。该代理人不必是公司股东。

股份类别	股票代码	股票简称	股权登记日
A股	600533	栖霞建设	2026/11/10

(二)公司董事和高级管理人员。

(三)公司聘请的律师。

(四)其他人员

五、会议登记方法

1、登记方式

(1)个人股东持本人身份证、股东帐户卡、持股凭证办理登记;委托代理人出席的,代理人须持授权委托书、委托人的股东帐户卡、持股凭证和代理人身份证到公司办理登记。

(2)法人股东持营业执照复印件、股东帐户卡、持股凭证、法人代表身份证办理登记;委托代理人出席的,代理人须持授权委托书、委托法人的营业执照复印件、股东帐户卡、持股凭证和代理人身份证到公司办理登记。

(3)外地股东可用信函或传真的方式登记。

2、登记时间:2026年11月16日(上午8:30—11:30,下午2:00—5:00)

3、登记地点:公司证券投资部

4、授权委托书详见附件1

六、其他事项

1、联系地址:南京市栖霞区仙林大道99号星叶广场公司证券投资部

2、联系电话:025-85600533

3、联 系 人:徐向峰 陈析微

4、邮箱:invest@chixia.com

特此公告。

南京栖霞建设股份有限公司董事会

2026年10月30日

附件1:授权委托书

附件2:采用累积投票制选举董事的投票方式说明

附件1:授权委托书

授权委托书

南京栖霞建设股份有限公司:

兹委托　　先生(女士)代表本单位(或本人)出席2026年11月17日召开的贵公司2026年第一次临时股东会,并代为行使表决权。

委托人持普通股数:

委托人持优先股数:

委托人股东账户号:

序号	累积投票议案名称	投票数
1.00	关于选举非独立董事的议案	
1.01	选举史志迅先生为公司第九届董事会非独立董事	

委托人签名(盖章):　　　　受托人签名:

委托人身份证号:　　　　受托人身份证号:

委托日期:　年月　日

附件2:采用累积投票制选举董事和独立董事的投票方式说明

一、股东会董事候选人选举、独立董事候选人选举作为议案组分别进行编号。投资者应当针对各议案组下每位候选人进行投票。

二、申报股数代表选举票数。对于每个议案组,股东每持有一股即拥有与该议案组下应选董事人数相等的投票总数。如某股东持有上市公司100股股票,该次股东会应选董事10名,董事候选人有12名,则该股东对于董事会选举议案组,拥有1000股的选举票数。

三、股东应当以每个议案组的选举票数为限进行投票。股东根据自己的意愿进行投票,既可以把选举票数集中投给某一候选人,也可以按照任意组合投给不同的候选人。投票结束后,对每一项议案分别累积计算得票数。

四、示例:

某上市公司召开股东会采用累积投票制对董事会进行改选,应选董事5名,董事候选人有6名;应选独立董事2名,独立董事候选人有3名。需投票表决的事项如下:

累积投票议案		
4.00	关于选举董事的议案	投票数
4.01	例:陈××	
4.02	例:赵××	
4.03	例:蒋××	
……	……	
4.06	例:宋××	
5.00	关于选举独立董事的议案	投票数
5.01	例:张××	
5.02	例:王××	
5.03	例:杨××	

某投资者在股权登记日收盘时持有该公司100股股票,采用累积投票制,他(她)在议案4.00"关于选举董事的议案"就有500票的表决权,在议案5.00"关于选举独立董事的议案"有200票的表决权。

该投资者可以以500票为限,对议案4.00按自己的意愿表决。他(她)既可以把500票集中投给某一位候选人,也可以按照任意组合分散投给任意候选人。

如表所示:

序号	议案名称	投票票数			
		方式一	方式二	方式三	方式…
4.00	关于选举董事的议案	-	-	-	-
4.01	例:陈××	500	100	100	
4.02	例:赵××	0	100	50	
4.03	例:蒋××	0	100	200	
……	……	…	…	…	
4.06	例:宋××	0	100	50	

证券代码:600533　　证券简称:栖霞建设　　编号:临2026-028

债券简称:22栖建01　　债券代码:185951

债券简称:23栖建01　　债券代码:240284

债券简称:24栖建02　　债券代码:240546

南京栖霞建设股份有限公司
关于变更签字注册会计师的公告

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个别及连带责任。

南京栖霞建设股份有限公司(以下简称"公司")分别于2026年4月28日、2026年5月27日召开第九届董事会第六次会议、2025年年度股东会,审议并通过了《支付2025年度会计师事务所报酬及2026年度续聘的议案》,同意续聘天衡会计师事务所(特殊普通合伙)(以下简称"天衡")为公司 2026年度财务审计机构和内部控制审计机构。具体内容详见公司2026 年4 月30日在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和上海证券交易所网站披露的《栖霞建设关于续聘会计师事务所的公告》(公告编号:2026-009)。

近日,公司收到天衡送达的《关于变更南京栖霞建设股份有限公司2026年度签字注册会计师的函》,现将具体情况公告如下:

一、本次签字注册会计师变更情况

天衡作为公司2026 年度财务报表和内部控制审计机构,原指派的项目合伙人为徐春艳女士,签字注册会计师为徐春艳女士、项晓昕女士,质量控制复核人为杨贤武先生。因工作调整,天衡指派罗顺华先生接替徐春艳女士作为项目合伙人和签字注册会计师,指派张军先生接替项晓昕女士作为签字注册会计师,继续完成公司2026年度财务报表和内部控制审计相关工作。变更后的财务报表和内部控制审计项目合伙人为罗顺华先生,签字注册会计师为罗顺华先生、张军先生,质量控制复核人为杨贤武先生。

二、本次变更的签字注册会计师信息

(一)基本信息

1、项目签字注册会计师基本信息

罗顺华先生,2010年获得中国注册会计师资质,2005年开始从事上市公司和挂牌公司审计,2005年开始在天衡执业,2026年开始为本公司提供审计服务,近三年签署或复核的上市公司为7家,具备专业胜任能力,无兼职情况。

2、签字注册会计师基本信息

张军先生,2007年获得中国注册会计师资质,2005年开始从事上市公司审计和挂牌公司审计,2005年开始在天衡所执业,2026年开始为本公司提供审计服务,近三年签署或复核的上市公司为5家,具备专业胜任能力,无兼职情况。

(二)诚信记录

项目合伙人罗顺华先生、签字会计师张军先生近三年因执业行为受到刑事处罚,受到证监会及其派出机构、行业主管部门的行政处罚、监督管理措施,受到证券交易场所、行业协会等自律组织的自律监管措施、纪律处分的具体情况,详见下表:

序号	姓名	处理处罚日期	处理处罚类型	实施单位	事由及处理处罚情况
1	罗顺华	2024年03月28日	出具警示函的行政监管措施	中国证监会安徽监管局	因芍花堂国药股份有限公司审计项目被安徽监管局出具警示函
2	张军	2024年1月15 日	出具警示函的行政监管措施	中国证监会 江苏监管局	因审计执业行为被江苏监管局出具警示函

(三)独立性

本次变更后的签字注册会计师按照《中国注册会计师职业道德守则》、《中国注册会计师独立性准则第1号–财务报表审计和审阅业务对独立性的要求》的相关规定保持了独立性。

三、其他情况说明

本次变更签字注册会计师系天衡内部工作调整,相关工作安排已有序交接,不会对公司2026年度财务报表和内部控制审计相关工作产生影响。

特此公告。

南京栖霞建设股份有限公司董事会

2026年10月30日