

**南京栖霞建设股份有限公司**

**600533**

**2010 年第一季度报告**

# 目录

§ 1 重要提示.....	2
§ 2 公司基本情况.....	2
§ 3 重要事项.....	3
§ 4 附录.....	4

## § 1 重要提示

1.1 本公司董事会、监事会及其董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料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。

1.2 公司全体董事出席董事会会议，全体监事和高管同时列席本次会议。

1.3 公司第一季度财务报告未经审计。

1.4

公司负责人姓名	陈兴汉女士
主管会计工作负责人姓名	干泳星女士
会计机构负责人（会计主管人员）姓名	袁翠玲女士

公司负责人陈兴汉女士、主管会计工作负责人干泳星女士及会计机构负责人（会计主管人员）袁翠玲女士声明：保证本季度报告中财务报告的真实、完整。

## § 2 公司基本情况

2.1 主要会计数据及财务指标

币种：人民币

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度期末增减(%)
总资产(元)	8,754,147,475.90	9,002,136,958.08	-2.76
所有者权益（或股东权益）(元)	2,691,729,991.81	2,709,019,815.71	-0.64
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	2.56	2.58	-0.64
	年初至报告期期末		比上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额(元)	-209,076,932.39		-2,949.35
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-0.199		-2,949.35
	报告期	年初至报告期期末	本报告期比上年同期增减(%)
归属于上市公司股东的净利润(元)	140,197,029.26	140,197,029.26	653.3
基本每股收益（元/股）	0.1335	0.1335	653.3
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.1338	0.1338	655.93
稀释每股收益（元/股）	0.1335	0.1335	653.3
加权平均净资产收益率（%）	4.97	4.97	增加 4.25 个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	4.98	4.98	增加 4.26 个百分点

扣除非经常性损益项目和金额：

单位：元 币种：人民币

项目	金额
其他营业外收入	57,683.12
其他营业外支出	-630,959.37
所得税影响额	143,319.06
少数股东权益影响额（税后）	107,082.93
合计	-322,874.26

## 2.2 报告期末股东总人数及前十名无限售条件股东持股情况表

单位：股

报告期末股东总数（户）		100,348
前十名无限售条件流通股股东持股情况		
股东名称（全称）	期末持有无限售条件流通股的数量	种类
南京栖霞建设集团有限公司	339,420,600	人民币普通股
南京新港高科技股份有限公司	137,143,800	人民币普通股
中国工商银行—易方达价值成长混合型证券投资基金	31,004,108	人民币普通股
中国建设银行—鹏华价值优势股票型证券投资基金	18,000,000	人民币普通股
南京仙林房地产开发有限公司	15,000,000	人民币普通股
中国建设银行—国泰金马稳健回报证券投资基金	9,106,416	人民币普通股
南京市栖霞区国有资产投资中心	3,996,000	人民币普通股
中国银行—大成蓝筹稳健证券投资基金	3,989,521	人民币普通股
南京市园林实业总公司	3,796,000	人民币普通股
全国社保基金—零九组合	3,513,136	人民币普通股

## §3 重要事项

## 3.1 公司主要会计报表项目、财务指标大幅度变动的情况及原因

√适用 □不适用

项目	报告期末	上年末	增减比例	变动原因
预付款项	445,400,788.88	859,317,370.78	-48.17%	本期预付账款重分类，转其他应收款
长期股权投资	21,000,000.00	44,486,853.16	-52.8%	迈燕公司本期合并资产负债表，股权投资合并抵销
应付账款	177,719,426.78	389,854,208.50	-54.41%	工程项目竣工，支付工程结算款增加
预收款项	1,268,191,256.99	2,055,092,168.59	-38.29%	本期预收房款项目竣工结算，结转销售收入
应交税费	33,631,662.24	8,627,860.85	289.83%	本期销售收入增加
	报告期	上年同期		
营业收入	1,394,426,186.27	293,846,136.47	374.54%	商品房竣工交付，结算收入较上年同期增加
销售费用	10,478,717.18	6,613,631.54	58.44%	本期销售额增加，营销推广费用增加
财务费用	10,683,986.43	20,890,495.34	-48.86%	财务费用资本化比例增加
营业利润	286,405,876.64	29,674,943.41	865.14%	本期结算收入增加
所得税费用	71,397,995.52	7,714,243.74	825.53%	本期利润总额增加
净利润	214,364,540.99	21,817,259.74	882.55%	本期利润总额增加
销售商品、提供劳务收到的现金	597,104,545.16	401,158,120.16	48.85%	本期商品房销售额增加
经营活动产生的现金流量净额	-209,076,932.39	-6,856,454.51	-2949.35%	本期支付出让土地契税及预付款项增加
投资活动产生的现金流量净额	-2,427,149.05	-131,026.69	-1752.41%	本期支付迈燕公司投资额增加
筹资活动产生的现金流量净额	395,752,762.60	289,639,544.79	36.64%	银行借款取得的现金增加

## 3.2 重大事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

□适用 √不适用

## 3.3 公司、股东及实际控制人承诺事项履行情况

√适用 □不适用

发行时所作承诺：公司控股股东南京栖霞建设集团有限公司[更名前为南京栖霞建设(集团)公司]分别于 1999 年 12 月、2001 年 9 月向本公司出具《不竞争承诺函》，承诺：该公司以及该公司现有或将来成立的全资子公司、控股公司和其它受该公司控制的公司将不直接和间接从事与股份公司有竞争的业务；如该公司的参股公司或该公司附属公司的参股公司从事的业务与股份公司有竞争，则该公司或该公司的附属公司将对此事实实施否决权；该公司在房地产开发和经营市场中，除承接委建项目和原有办公楼的租赁及销售业务外，将不再从事任何房地产开发和经营业务。

报告期内，南京栖霞建设集团有限公司严格履行承诺。

## 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大幅度变动的警示及原因说明

√适用 □不适用

鉴于预售收入因项目竣工交付进入结算，经财务部门初步测算，预计 2010 年半年度归属于上市公司股东的净利润较上年同期增长 100%以上。

## 3.5 报告期内现金分红政策的执行情况

2010 年 3 月 5 日，公司召开 2009 年度股东大会，审议并通过了 2009 年度利润分配预案，将以 2009 年末股份总数 105,000 万股为基数，向全体股东每 10 股派发现金 1.5 元(含税)，共计将派发现金 157,500,000.00 元。

南京栖霞建设股份有限公司

法定代表人:陈兴汉

2009 年 4 月 14 日

## § 4 附录

## 4.1

## 合并资产负债表

2010 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	期末余额	年初余额
<b>流动资产：</b>		
货币资金	1,745,934,253.68	1,541,780,662.62
交易性金融资产	0.00	88,180.00
应收票据	0.00	0.00
应收账款	42,990,064.85	31,424,230.95
预付款项	445,400,788.88	859,317,370.78
应收股利	0.00	0.00
其他应收款	164,184,813.69	187,380,800.69
存货	6,185,418,784.04	6,159,421,903.24
一年内到期的非流动资产	0.00	0.00
其他流动资产	0.00	0.00
流动资产合计	8,583,928,705.14	8,779,413,148.28
<b>非流动资产：</b>		
可供出售金融资产	0.00	0.00
持有至到期投资	0.00	0.00

长期应收款	0.00	0.00
长期股权投资	21,000,000.00	44,486,853.16
投资性房地产	30,430,406.56	30,669,603.79
固定资产	30,981,458.08	31,726,885.42
在建工程	0.00	0.00
工程物资	0.00	0.00
固定资产清理	0.00	0.00
生产性生物资产	0.00	0.00
油气资产	0.00	0.00
无形资产	532,255.36	585,202.37
开发支出	0.00	0.00
商誉	0.00	0.00
长期待摊费用	250,145.31	297,047.55
递延所得税资产	87,024,505.45	114,958,217.51
其他非流动资产	0.00	0.00
非流动资产合计	170,218,770.76	222,723,809.80
资产总计	8,754,147,475.90	9,002,136,958.08
<b>流动负债：</b>		
短期借款	375,000,000.00	380,000,000.00
交易性金融负债	0.00	0.00
应付票据	0.00	0.00
应付账款	177,719,426.78	389,854,208.50
预收款项	1,268,191,256.99	2,055,092,168.59
应付职工薪酬	7,505,744.84	9,468,709.14
应交税费	33,631,662.24	8,627,860.85
应付利息	0.00	0.00
应付股利	157,500,000.00	0.00
其他应付款	239,896,347.47	196,018,661.25
一年内到期的非流动负债	770,000,000.00	800,000,000.00
其他流动负债	0.00	0.00
流动负债合计	3,029,444,438.32	3,839,061,608.33
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	2,500,000,000.00	1,983,000,000.00
应付债券	0.00	0.00
长期应付款	2,913,718.62	2,913,718.62
专项应付款	0.00	0.00
预计负债	0.00	0.00
递延所得税负债	0.00	0.00
其他非流动负债	3,462,300.00	3,462,300.00
非流动负债合计	2,506,376,018.62	1,989,376,018.62
负债合计	5,535,820,456.94	5,828,437,626.95
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	1,050,000,000.00	1,050,000,000.00
资本公积	1,026,468,953.19	1,026,468,953.19
减：库存股	0.00	0.00
盈余公积	139,534,994.91	139,533,680.23
未分配利润	475,726,043.71	493,017,182.29

归属于母公司所有者权益合计	2,691,729,991.81	2,709,019,815.71
少数股东权益	526,597,027.15	464,679,515.42
负债和所有者权益总计	8,754,147,475.90	9,002,136,958.08

公司法定代表人：陈兴汉 主管会计工作负责人：干泳星 会计机构负责人：袁翠玲

### 母公司资产负债表

2010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	期末余额	年初余额
<b>流动资产：</b>		
货币资金	717,822,642.79	573,116,017.82
交易性金融资产	0.00	0.00
应收票据	0.00	0.00
应收账款	0.00	0.00
预付款项	293,298,677.51	708,829,667.17
应收股利	0.00	0.00
其他应收款	1,482,459,600.34	1,103,685,235.99
存货	2,553,607,676.52	2,465,413,578.34
一年内到期的非流动资产	0.00	0.00
其他流动资产	300,000,000.00	300,000,000.00
流动资产合计	5,347,188,597.16	5,151,044,499.32
<b>非流动资产：</b>		
可供出售金融资产	0.00	0.00
持有至到期投资	0.00	0.00
长期应收款	0.00	0.00
长期股权投资	608,732,068.34	606,718,921.50
投资性房地产	15,394,949.80	15,624,164.23
固定资产	24,702,317.09	25,268,986.62
在建工程	0.00	0.00
工程物资	0.00	0.00
固定资产清理	0.00	0.00
无形资产	67,159.49	89,693.99
开发支出	0.00	0.00
商誉	0.00	0.00
长期待摊费用	250,145.31	297,047.55
递延所得税资产	39,559,324.81	38,753,472.67
其他非流动资产	0.00	0.00
非流动资产合计	688,705,964.84	686,752,286.56
资产总计	6,035,894,562.00	5,837,796,785.88
<b>流动负债：</b>		
短期借款	150,000,000.00	380,000,000.00
交易性金融负债	0.00	0.00
应付票据	0.00	0.00
应付账款	31,678,278.98	106,744,148.02
预收款项	582,995,554.84	533,369,087.34
应付职工薪酬	168,202.53	787,276.42

应交税费	2,231,157.80	17,587,140.76
应付利息	0.00	0.00
应付股利	157,500,000.00	0.00
其他应付款	91,409,165.73	86,428,589.88
一年内到期的非流动负债	510,000,000.00	510,000,000.00
其他流动负债	0.00	0.00
流动负债合计	1,525,982,359.88	1,634,916,242.42
<b>非流动负债:</b>		
长期借款	2,055,000,000.00	1,655,000,000.00
应付债券	0.00	0.00
长期应付款	0.00	0.00
专项应付款	0.00	0.00
预计负债	0.00	0.00
递延所得税负债	0.00	0.00
其他非流动负债	0.00	0.00
非流动负债合计	2,055,000,000.00	1,655,000,000.00
负债合计	3,580,982,359.88	3,289,916,242.42
<b>股东权益:</b>		
股本	1,050,000,000.00	1,050,000,000.00
资本公积	1,026,218,931.28	1,026,218,931.28
减: 库存股	0.00	0.00
盈余公积	139,534,994.91	139,533,680.23
未分配利润	239,158,275.93	332,127,931.95
股东权益合计	2,454,912,202.12	2,547,880,543.46
负债和股东权益合计	6,035,894,562.00	5,837,796,785.88

公司法定代表人: 陈兴汉 主管会计工作负责人: 干泳星 会计机构负责人: 袁翠玲

## 4.2

## 合并利润表

2010 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	本期金额	上期金额
一、营业收入	1,394,426,186.27	293,846,136.47
减: 营业成本	951,884,243.98	195,549,139.47
营业税金及附加	114,560,105.24	23,493,015.57
销售费用	10,478,717.18	6,613,631.54
管理费用	20,796,047.77	17,545,939.20
财务费用	10,683,986.43	20,890,495.34
资产减值损失	-393,272.11	78,971.94
加: 公允价值变动收益	0.00	0.00
投资净收益	-10,481.14	0.00
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益	0.00	0.00
二、营业利润(亏损以“—”号填列)	286,405,876.64	29,674,943.41
加: 营业外收入	57,683.12	17,650.35
减: 营业外支出	701,023.25	161,090.28
其中: 非流动资产处置净损失	0.00	0.00
三、利润总额(亏损总额以“—”号填列)	285,762,536.51	29,531,503.48
减: 所得税费用	71,397,995.52	7,714,243.74



四、净利润（净亏损以“－”号填列）	214,364,540.99	21,817,259.74
其中：被合并方在合并前实现的净利润	0.00	0.00
归属于母公司所有者的净利润	140,197,029.26	18,611,132.86
少数股东损益	74,167,511.73	3,206,126.88
五、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.1335	0.0177
（二）稀释每股收益	0.1335	0.0177
六、其他综合收益	0.00	0.00
七、综合收益总额	214,364,540.99	21,817,259.74
归属于母公司所有者的综合收益总额	140,197,029.26	18,611,132.86
归属于少数股东的综合收益总额	74,167,511.73	3,206,126.88

公司法定代表人：陈兴汉 主管会计工作负责人：干泳星 会计机构负责人：袁翠玲

### 母公司利润表

2010 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	本期金额	上期金额
一、营业收入	167,237,578.08	112,160,071.46
减：营业成本	93,839,195.18	57,101,117.24
营业税金及附加	18,932,661.47	9,761,093.22
销售费用	1,355,914.92	2,026,075.81
管理费用	15,771,984.51	13,072,514.30
财务费用	7,432,676.76	11,060,598.73
资产减值损失	3,668.59	15,734.65
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	0.00	0.00
投资收益（损失以“－”号填列）	43,605,315.00	6,014,103.75
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	0.00	0.00
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	73,506,791.65	25,137,041.26
加：营业外收入	0.00	0.00
减：营业外支出	94,142.17	0.00
其中：非流动资产处置损失	0.00	0.00
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	73,412,649.48	25,137,041.26
减：所得税费用	8,894,137.66	6,384,055.81
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	64,518,511.82	18,752,985.45
五、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.0614	0.0179
（二）稀释每股收益	0.0614	0.0179
六、其他综合收益	0.00	0.00
七、综合收益总额	64,518,511.82	18,752,985.45

公司法定代表人：陈兴汉 主管会计工作负责人：干泳星 会计机构负责人：袁翠玲

## 4.3

## 合并现金流量表

2010 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	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	597,104,545.16	401,158,120.16
收到的税费返还	0.00	0.00
收到其他与经营活动有关的现金	42,605,532.42	30,896,656.03
经营活动现金流入小计	639,710,077.58	432,054,776.19
购买商品、接受劳务支付的现金	660,760,010.41	329,942,679.71
支付给职工以及为职工支付的现金	25,293,494.33	16,054,785.31
支付的各项税费	121,874,692.23	82,640,622.98
支付其他与经营活动有关的现金	40,858,813.00	10,273,142.70
经营活动现金流出小计	848,787,009.97	438,911,230.70
经营活动产生的现金流量净额	-209,076,932.39	-6,856,454.51
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	88,180.00	0.00
取得投资收益收到的现金	0.00	0.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	50,000.00	31,597.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0.00	0.00
收到其他与投资活动有关的现金	0.00	0.00
投资活动现金流入小计	138,180.00	31,597.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	565,329.05	162,623.69
投资支付的现金	2,000,000.00	0.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0.00	0.00
支付其他与投资活动有关的现金	0.00	0.00
投资活动现金流出小计	2,565,329.05	162,623.69
投资活动产生的现金流量净额	-2,427,149.05	-131,026.69
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	0.00	0.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	0.00	0.00
取得借款收到的现金	542,000,000.00	960,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	0.00	0.00
筹资活动现金流入小计	542,000,000.00	960,000,000.00
偿还债务支付的现金	60,000,000.00	589,200,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	86,247,237.40	81,160,455.21
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	0.00	0.00
支付其他与筹资活动有关的现金	0.00	0.00
筹资活动现金流出小计	146,247,237.40	670,360,455.21
筹资活动产生的现金流量净额	395,752,762.60	289,639,544.79
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	-323.04	204.38
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	184,248,358.12	282,652,267.97
加：期初现金及现金等价物余额	1,483,664,247.06	1,069,586,178.71
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	1,667,912,605.18	1,352,238,446.68

公司法定代表人：陈兴汉 主管会计工作负责人：干泳星 会计机构负责人：袁翠玲

### 母公司现金流量表

2010 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	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	216,864,045.58	179,780,482.46
收到的税费返还	0.00	0.00
收到其他与经营活动有关的现金	201,270,755.27	994,724.10
经营活动现金流入小计	418,134,800.85	180,775,206.56
购买商品、接受劳务支付的现金	372,342,743.54	133,227,433.46
支付给职工以及为职工支付的现金	11,263,064.56	10,001,847.99
支付的各项税费	37,923,592.54	48,014,150.52
支付其他与经营活动有关的现金	30,911,867.66	4,230,685.76
经营活动现金流出小计	452,441,268.30	195,474,117.73
经营活动产生的现金流量净额	-34,306,467.45	-14,698,911.17
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	0.00	0.00
取得投资收益收到的现金	43,605,315.00	6,014,103.75
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	50,000.00	0.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0.00	0.00
收到其他与投资活动有关的现金	0.00	0.00
投资活动现金流入小计	43,655,315.00	6,014,103.75
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	344,593.05	9,440.00
投资支付的现金	2,000,000.00	0.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0.00	0.00
支付其他与投资活动有关的现金	0.00	0.00
投资活动现金流出小计	2,344,593.05	9,440.00
投资活动产生的现金流量净额	41,310,721.95	6,004,663.75
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	0.00	0.00
取得借款收到的现金	400,000,000.00	450,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	0.00	0.00
筹资活动现金流入小计	400,000,000.00	450,000,000.00
偿还债务支付的现金	230,000,000.00	100,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	32,297,629.53	47,612,124.07
支付其他与筹资活动有关的现金	0.00	0.00
筹资活动现金流出小计	262,297,629.53	147,612,124.07
筹资活动产生的现金流量净额	137,702,370.47	302,387,875.93
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	0.00	0.00
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	144,706,624.97	293,693,628.51
加：期初现金及现金等价物余额	573,116,017.82	611,660,630.74
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	717,822,642.79	905,354,259.25

公司法定代表人：陈兴汉 主管会计工作负责人：干泳星 会计机构负责人：袁翠玲