

南京栖霞建设股份有限公司

2009 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.....	6

§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 如有董事未出席董事会，应当单独列示其姓名

未出席董事职务	未出席董事姓名	未出席董事的说明
独立董事	王跃堂	王跃堂先生因公出国未能亲自出席本次董事会会议，授权独立董事沈坤荣先生代为出席本次董事会会议并行使表决权

1.3 公司第一季度财务报告未经审计。

1.4 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)	7,852,649,531.10	7,317,456,080.95	7.31
所有者权益（或股东权益）(元)	2,609,490,434.82	2,590,846,184.07	0.72
归属于上市公司股东的每股净资产(元)	2.485	2.467	0.72
	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)	-6,856,454.51		97.82
每股经营活动产生的现金流量净额(元)	-0.007		99.10
	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)	18,611,132.86	18,611,132.86	-69.51
基本每股收益(元)	0.0177	0.0177	-76.53
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元)	0.0177	0.0177	-75.45
稀释每股收益(元)	0.0177	0.0177	-76.53
全面摊薄净资产收益率(%)	0.72	0.72	减少 3.44 个百分点
扣除非经常性损益后全面摊薄净资产收益率(%)	0.72	0.72	减少 3.26 个百分点

扣除非经常性损益项目和金额：

非经常性损益项目	年初至报告期期末金额（元）
其他营业外收入和支出	-143,439.93
少数股东权益影响额	30,004.78
所得税影响额	35,859.98
合计	-77,575.17

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）	78966	
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	股份种类
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	146,053,800	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	25,004,268	人民币普通股
上海浦东发展银行－广发小盘成长股票型证券投资基金	19,083,284	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	18,998,768	人民币普通股
南京仙林房地产开发有限公司	18,750,000	人民币普通股
中国建设银行－南方盛元红利股票型证券投资基金	12,994,172	人民币普通股
章涛	9,041,547	人民币普通股
中国工商银行－天元证券投资基金	8,371,030	人民币普通股
任巍巍	5,249,518	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
货币资金	1,462,238,446.68	1,105,229,604.57	32.30%	银行借款增加
应收账款	10,289,488.75	1,169,132.27	780.10%	无锡住房置业担保中心公积金按揭贷款保证金
应付票据	158,000,000.00	20,000,000.00	690.00%	银行票据支付工程款
应付账款	80,942,758.24	170,448,002.09	-52.51%	本期工程决算，支付工程款增加
预收款项	324,216,969.64	208,589,654.93	55.43%	预售款增加
应付职工薪酬	6,518,926.23	4,602,283.85	41.65%	子公司计提职工补偿金
应交税费	5,789,057.27	50,937,329.40	-88.63%	本期缴纳汇算清缴所得税
一年内到期的非流动负债	850,000,000.00	1,300,000,000.00	-34.62%	偿还到期借款增加
长期借款	2,158,800,000.00	1,318,000,000.00	63.79%	增加长期借款
	报告期	上年同期		
营业收入	293,846,136.47	443,507,257.63	-33.74%	本期结算面积减少
营业税金及附加	23,493,015.57	35,801,291.15	-34.38%	本期结算面积减少导致营业收入减少

销售费用	6,613,631.54	5,063,232.50	30.62%	楼盘促销费用增加
财务费用	20,890,495.34	7,152,634.42	192.07%	利息支出费用化增加
营业利润	29,674,943.41	104,473,884.76	-71.60%	营业收入减少
利润总额	29,531,503.48	106,985,749.05	-72.40%	营业收入减少
所得税费用	7,714,243.74	27,112,595.77	-71.55%	营业收入减少
归属于母公司所有者的净利润	18,611,132.86	61,035,010.93	-69.51%	营业收入减少
经营活动产生的现金流量净额	-6,856,454.51	-314,743,836.25	97.82%	本期预售收入增加及税收支出减少所致
筹资活动产生的现金流量净额	289,639,544.79	132,851,906.20	118.02%	银行借款增加
现金及现金等价物净增加额	282,652,267.97	-182,179,329.96	255.15%	银行借款增加
期末现金及现金等价物余额	1,352,238,446.68	974,145,547.09	38.81%	银行借款增加

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

1、股改承诺：(1) 南京栖霞建设集团有限公司(以下简称“公司”)所持非流通股股份自获得上市流通权之日起十二个月内不上市交易或者转让，上述承诺期期满后，通过证券交易所挂牌交易出售原非流通股股份，出售数量占公司股份总数的比例在十二个月内不超过百分之五，在二十四个月内不超过百分之十，其所持非流通股股份在自获得上市流通权之日起三十六个月内交易或者转让的价格不低于8元/股。(遇除权、除息情形时做相应调整)。

2、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行否决权；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。

3、增发时所作承诺：2008年7月，南京栖霞建设集团有限公司和南京新港高科技股份有限公司参与了公司的公开增发股票，上述两大股东均承诺其持有的本公司股份在6个月内不卖出。报告期内，南京栖霞建设集团有限公司和南京新港高科技股份有限公司均严格履行承诺。

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

3.5 报告期内现金分红政策的执行情况

☒适用 ☐不适用

根据中国证监会《关于修改上市公司现金分红若干规定的决定》的要求，经 2008 年第五次临时股东大会审议通过，公司对《公司章程》进行了如下修改：《公司章程》第一百五十五条原为：“公司可以采取现金或者股票方式分配股利。”现在该条增加一款，作为第二款：“公司每三年以现金方式累计分配的利润不少于三年实现的年均可分配利润的百分之三十。”公司 2008 年度利润分配预案符合公司分红政策的规定。

南京栖霞建设股份有限公司
法定代表人：
2009 年 4 月 28 日

§ 4 附录

4.1

合并资产负债表

2009 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
流动资产：		
货币资金	1,462,238,446.68	1,105,229,604.57
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	10,289,488.75	1,169,132.27
预付款项	128,894,732.08	194,410,484.97
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息		
应收股利		
其他应收款	168,436,399.06	164,169,225.20
买入返售金融资产		
存货	5,955,555,936.95	5,730,138,328.10
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	7,725,415,003.52	7,195,116,775.11
非流动资产：		
发放贷款及垫款		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	21,000,000.00	21,000,000.00
投资性房地产	15,461,541.82	15,682,771.42
固定资产	34,406,477.23	35,575,413.50
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	633,951.59	602,723.64
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	437,754.27	484,656.51
递延所得税资产	55,294,802.67	48,993,740.77
其他非流动资产		
非流动资产合计	127,234,527.58	122,339,305.84
资产总计	7,852,649,531.10	7,317,456,080.95
流动负债：		
短期借款	868,000,000.00	888,000,000.00

向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
交易性金融负债		
应付票据	158,000,000.00	20,000,000.00
应付账款	80,942,758.24	170,448,002.09
预收款项	324,216,969.64	208,589,654.93
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	6,518,926.23	4,602,283.85
应交税费	5,789,057.27	50,937,329.40
应付利息		
应付股利		
其他应付款	293,263,099.49	271,610,468.08
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
一年内到期的非流动负债	850,000,000.00	1,300,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	2,586,730,810.87	2,914,187,738.35
非流动负债：		
长期借款	2,158,800,000.00	1,318,000,000.00
应付债券		
长期应付款	2,958,165.42	2,958,165.42
专项应付款		
预计负债		
递延所得税负债		
其他非流动负债	3,462,300.00	3,462,300.00
非流动负债合计	2,165,220,465.42	1,324,420,465.42
负债合计	4,751,951,276.29	4,238,608,203.77
股东权益：		
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		
盈余公积	113,313,945.34	113,313,945.34
一般风险准备		
未分配利润	419,707,536.29	401,063,285.54
外币报表折算差额		
归属于母公司所有者权益合计	2,609,490,434.82	2,590,846,184.07
少数股东权益	491,207,819.99	488,001,693.11
股东权益合计	3,100,698,254.81	3,078,847,877.18
负债和股东权益合计	7,852,649,531.10	7,317,456,080.95

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司资产负债表
2009 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
流动资产：		
货币资金	905,354,259.25	611,660,630.74
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	4,027.00	4,027.00
预付款项	79,300,619.35	68,933,815.08
应收利息		
应收股利		
其他应收款	949,985,906.85	937,073,418.02
存货	2,227,415,994.58	2,146,645,446.74
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	350,000,000.00	350,000,000.00
流动资产合计	4,512,060,807.03	4,114,317,337.58
非流动资产：		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	509,232,068.34	509,232,068.34
投资性房地产	14,988,278.32	15,202,020.82
固定资产	27,575,835.01	28,354,589.34
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	91,797.35	117,831.89
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	437,754.27	484,656.51
递延所得税资产	33,568,278.67	30,771,507.61
其他非流动资产		
非流动资产合计	585,894,011.96	584,162,674.51
资产总计	5,097,954,818.99	4,698,480,012.09
流动负债：		
短期借款	700,000,000.00	630,000,000.00
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款	35,369,793.47	45,858,109.17
预收款项	140,557,514.71	72,937,103.71
应付职工薪酬	951,827.32	787,276.42
应交税费	5,133,165.52	34,041,828.95
应付利息		
应付股利		
其他应付款	86,506,337.94	84,172,499.26

一年内到期的非流动负债	490,000,000.00	590,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	1,458,518,638.96	1,457,796,817.51
非流动负债：		
长期借款	1,230,000,000.00	850,000,000.00
应付债券		
长期应付款		
专项应付款		
预计负债		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	1,230,000,000.00	850,000,000.00
负债合计	2,688,518,638.96	2,307,796,817.51
股东权益：		
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		
盈余公积	113,313,945.34	113,313,945.34
未分配利润	219,903,303.41	201,150,317.96
外币报表折算差额		
股东权益合计	2,409,436,180.03	2,390,683,194.58
负债和股东权益合计	5,097,954,818.99	4,698,480,012.09

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

4.2

合并利润表

2009 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、营业总收入	293,846,136.47	443,507,257.63
其中：营业收入	293,846,136.47	443,507,257.63
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	264,171,193.06	339,033,372.87
其中：营业成本	195,549,139.47	270,943,912.08
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		
营业税金及附加	23,493,015.57	35,801,291.15
销售费用	6,613,631.54	5,063,232.50
管理费用	17,545,939.20	19,603,888.93
财务费用	20,890,495.34	7,152,634.42
资产减值损失	78,971.94	468,413.79

加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
投资收益（损失以“－”号填列）		
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）		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	29,674,943.41	104,473,884.76
加：营业外收入	17,650.35	3,503,445.47
减：营业外支出	161,090.28	991,581.18
其中：非流动资产处置净损失		
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	29,531,503.48	106,985,749.05
减：所得税费用	7,714,243.74	27,112,595.77
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	21,817,259.74	79,873,153.28
归属于母公司所有者的净利润	18,611,132.86	61,035,010.93
少数股东损益	3,206,126.88	18,838,142.35
六、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.0177	0.0754
（二）稀释每股收益	0.0177	0.0754

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司利润表

2009 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	112,160,071.46	82,190,478.40
减：营业成本	57,101,117.24	35,727,795.60
营业税金及附加	9,761,093.22	7,154,329.85
销售费用	2,026,075.81	2,335,051.76
管理费用	13,072,514.30	13,012,307.95
财务费用	11,060,598.73	3,898,657.49
资产减值损失	15,734.65	21,989.04
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
投资收益（损失以“－”号填列）	6,014,103.75	3,448,723.68
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	25,137,041.26	23,489,070.39
加：营业外收入		
减：营业外支出		
其中：非流动资产处置净损失		
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	25,137,041.26	23,489,070.39
减：所得税费用	6,384,055.81	6,022,277.43
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	18,752,985.45	17,466,792.96

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

4.3

合并现金流量表

2009 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、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	401,158,120.16	228,502,476.99
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		
处置交易性金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	30,896,656.03	6,125,738.84
经营活动现金流入小计	432,054,776.19	234,628,215.83
购买商品、接受劳务支付的现金	329,942,679.71	363,911,685.97
客户贷款及垫款净增加额		
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		
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	16,054,785.31	19,173,240.79
支付的各项税费	82,640,622.98	133,914,895.80
支付其他与经营活动有关的现金	10,273,142.70	32,372,229.52
经营活动现金流出小计	438,911,230.70	549,372,052.08
经营活动产生的现金流量净额	-6,856,454.51	-314,743,836.25
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	31,597.00	
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		
投资活动现金流入小计	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	162,623.69	259,832.01
投资支付的现金		
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	162,623.69	259,832.01
投资活动产生的现金流量净额	-131,026.69	-259,832.01
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	960,000,000.00	750,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	960,000,000.00	750,000,000.00
偿还债务支付的现金	589,200,000.00	565,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	81,160,455.21	52,148,093.80
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		
筹资活动现金流出小计	670,360,455.21	617,148,093.80
筹资活动产生的现金流量净额	289,639,544.79	132,851,906.20
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	204.38	-27,567.90
五、现金及现金等价物净增加额	282,652,267.97	-182,179,329.96
加：期初现金及现金等价物余额	1,069,586,178.71	1,156,324,877.05
六、期末现金及现金等价物余额	1,352,238,446.68	974,145,547.09

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司现金流量表

2009 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、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	179,780,482.46	94,766,509.36
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	994,724.10	1,423,498.58
经营活动现金流入小计	180,775,206.56	96,190,007.94
购买商品、接受劳务支付的现金	133,227,433.46	154,941,699.37
支付给职工以及为职工支付的现金	10,001,847.99	9,328,427.71
支付的各项税费	48,014,150.52	82,031,721.11
支付其他与经营活动有关的现金	4,230,685.76	17,745,714.05
经营活动现金流出小计	195,474,117.73	264,047,562.24
经营活动产生的现金流量净额	-14,698,911.17	-167,857,554.30
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	6,014,103.75	3,448,723.68
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		
投资活动现金流入小计	6,014,103.75	3,448,723.68
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	9,440.00	68,710.00
投资支付的现金		
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	9,440.00	68,710.00
投资活动产生的现金流量净额	6,004,663.75	3,380,013.68

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	450,000,000.00	850,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	450,000,000.00	850,000,000.00
偿还债务支付的现金	100,000,000.00	450,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	47,612,124.07	23,717,682.47
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	147,612,124.07	473,717,682.47
筹资活动产生的现金流量净额	302,387,875.93	376,282,317.53
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	293,693,628.51	211,804,776.91
加：期初现金及现金等价物余额	611,660,630.74	471,542,768.55
六、期末现金及现金等价物余额	905,354,259.25	683,347,545.46

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：