证券代码:000718 证券简称:苏宁环球 公告编号:2009-006

苏宁环球股份有限公司 2008 年度报告摘要

§1 重要提示

1.1 本公司董事会、监事会及董事、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。本年度报告摘要摘自年度报告全文,投资者欲了解详细内容,应阅读年度报告全文。

1.2 没有董事、监事、高级管理人员声明对年度报告内容的真实性、准确性和完整性无法保证或存在异议。

1.3 所有董事均已出席审议本次年报的董事会会议。

1.4 中喜会计师事务所有限责任公司为本公司2008年度财务报告出具了标准无保留的审计报告。

1.5 公司负责人张桂平先生、主管会计工作负责人崔振杰先生及会计机构负责人(会计主管人员)吴珍涛先生声明:保证年度报告中财务报告的真实、完整。

§2 公司基本情况简介

2.1 基本情况简介

股票简称	苏宁环球
股票代码	000718
上市交易所	深圳证券交易所
注册地址	吉林省吉林经济技术开发区九站街718号
注册地址的邮政编码	132101
办公地址	吉林省吉林市丰满区松江南路55号
办公地址的邮政编码	132011
公司国际互联网网址	www.suning-universal.com
电子信箱	suning@suning.com.cn

2.2 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	张伟华	邱洪涛
联系地址	吉林省吉林市丰满区松江南路55号	吉林省吉林市丰满区松江南路55号
电话	0432-4565905	0432-4565905
传真	0432-4565906	0432-4565906
电子信箱	suning@suning.com.cn	qiuhongtao@suning.com.cn

§3 会计数据和业务数据摘要

3.1 主要会计数据

单位:(人民币)元

	2008年	2007年		本年比上年增减(%)	2006年	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
营业收入	2,285,578,324.38	1,277,770,424.67	2,051,584,859.87	11.41%	1,068,173,848.30	1,076,275,667.26
利润总额	783,033,560.66	300,212,225.84	442,132,373.83	77.10%	113,599,831.32	74,752,411.67
归属于上市公司股东的净利润	519,974,315.38	212,950,763.13	287,528,485.41	80.84%	77,298,648.96	53,148,462.18
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	489,347,751.00	211,704,087.57	199,542,897.05	145.23%	74,949,642.19	75,711,573.37
经营活动产生的现金流量净额	449,509,590.46	-325,674,401.70	-736,595,811.73		28,996,700.70	-158,714,460.17
	2008年末	2007年末		本年末比上年末增减(%)	2006年末	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
总资产	6,381,535,621.06	3,496,107,837.23	5,415,029,471.32	17.85%	2,432,113,586.84	4,013,894,392.34
所有者权益(或股东权益)	1,939,274,809.46	781,595,977.09	1,025,801,257.83	89.05%	529,101,723.41	698,757,114.48
股本	1,418,883,724.00	490,988,707.00	490,988,707.00	188.99%	399,739,080.00	399,739,080.00

3.2 主要财务指标

单位:(人民币)元

	2008年	2007年		本年比上年增减(%)	2006年	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
基本每股收益(元/股)	0.40	0.44	0.22	81.82%	0.16	0.06
稀释每股收益(元/股)	0.40	0.44	0.22	81.82%	0.16	0.06
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.37	0.43	0.15	146.67%	0.16	0.06
全面摊薄净资产收益率(%)	26.81%	27.25%	28.03%	-1.22%	14.61%	7.61%
加权平均净资产收益率(%)	39.25%	30.58%	34.13%	5.12%	17.11%	7.91%
扣除非经常性损益后全面摊薄净资产收益率(%)	25.23%	27.09%	19.45%	5.78%	14.17%	10.84%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	37.37%	30.43%	24.99%	12.38%	16.59%	11.26%
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	0.32	-0.66	-0.57		0.07	-0.12
	2008年末	2007年末		本年末比上年末增减(%)	2006年末	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	1.37	1.59	0.79	73.42%	1.32	0.55

非经常性损益项目

√ 适用 □ 不适用

单位:(人民币)元

非经常性损益项目	金额	附注(如适用)
非流动资产处置损益	40,634.32	
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	845,087.00	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	30,844,485.11	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-4,580,072.05	
所得税影响额	852,485.74	
少数股东权益影响额	2,623,944.26	
合计	30,626,564.38	-

3.3 境内外会计准则差异

□ 适用 √ 不适用

§4 股本变动及股东情况

4.1 股份变动情况表

单位:股

	本次变动前		本次变动增减(+,-)					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	296,933,687	60.48%	312,634,306	432,401,428		-9,121,962	735,913,772	1,032,847,459	72.79%
1.国家持股									
2.国有法人持股			30,000,000	4,352,400		4,836,000	39,188,400	39,188,400	2.76%
3.其他内资持股	214,809,022	43.75%	90,000,000	180,763,254		-13,960,962	256,802,292	471,611,314	33.24%
其中:境内非国有法人持股	214,809,022	43.75%	30,000,000	180,763,254		-13,960,962	196,802,292	411,611,314	29.01%
境内自然人持股			60,000,000				60,000,000	60,000,000	4.23%
4.外资持股									
其中:境外法人持股									
境外自然人持股									
5.高管股份	82,124,665	16.73%	192,634,306	247,285,774		3,000	439,923,080	522,047,745	36.79%
二、无限售条件股份	194,055,020	39.52%		182,859,283		9,121,962	191,981,245	386,036,265	27.21%
1.人民币普通股	194,055,020	39.52%		182,859,283		9,121,962	191,981,245	386,036,265	27.21%
2.境内上市的外资股									
3.境外上市的外资股									
4.其他									
三、股份总数	490,988,707	100.00%	312,634,306	615,260,711			927,895,017	1,418,883,724	100.00%

§5 董事、监事和高级管理人员

5.1 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额(万元)(税前)	是否在股东单位或其他关联单位领取薪酬
张桂平	董事长	男	58	2008年08月12日	2011年06月30日	41,883,579	280,010,209	认购非公开发行股票及送股	98.50	否
张伟华	董事、董事会秘书	男	39	2008年08月12日	2011年06月30日	0	0	-	22.00	否
陈国钧	独立董事	男	60	2008年08月12日	2011年06月30日	0	0	-	4.00	否
朱建设	独立董事	男	56	2008年08月12日	2011年06月30日	0	0	-	4.00	否
郑蔼梅	独立董事	女	62	2008年08月12日	2011年06月30日	0	0	-	4.00	否
倪祖瑜	监事会主席	女	62	2008年08月12日	2011年06月30日	0	0	-	1.00	是
汪厚望	监事	男	53	2008年08月12日	2011年06月30日	0	0	-	15.30	否
杨连霞	监事	女	41	2008年08月12日	2011年06月30日	0	0	-	12.50	否
张康黎	董事	男	28	2008年08月12日	2011年06月30日	40,241,086	242,031,836	认购非公开发行股票及送股	14.17	否
徐 刚	总经理	男	48	2008年08月12日	2009年01月06日	0	0	-	65.22	否
李 伟	董事	男	42	2008年08月12日	2011年06月30日	0	0	-	30.92	否
徐 露	董事	男	44	2008年08月12日	2011年06月30日	0	0	-	19.92	否
崔振杰	财务总监	男	35	2008年08月12日	2011年06月30日	0	0	-	15.25	否
合计	-	-	-	-	-	82,124,665	522,042,045	-	306.78	-

董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

□ 适用 √ 不适用

5.2 董事出席董事会会议情况

董事姓名	具体职务	应出席次数	现场出席次数	以通讯方式参加会议次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自出席会议
陈国钧	独立董事	9	8	0	0	1	否
郑蔼梅	独立董事	9	8	0	0	1	否
朱建设	独立董事	9	8	0	0	1	否

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

没有董事连续两次未亲自出席董事会会议的情况。除上述董事有因公出差未能出席董事会会议的情况,其他董事出席了全部董事会会议。

年内召开董事会会议次数	9
其中:现场会议次数	9
通讯方式召开会议次数	0
现场结合通讯方式召开会议次数	0

§6 董事会报告

6.1 管理层讨论与分析

市场环境变化与管理层分析

国内房地产行业自2005年度受到国家行业调控以来,至2007年末时,在国际金融风险尚未完全体现时房地产行业就已先行进入了调整期。2007年央行全年累计加息6次,提高准备金率10次。2008年上半年央行上调准备金率5次,法定准备金率提至创纪录的17.5%,严重制约了房地产行业的发展速度,改变了行业的发展势头。2008年度,随次贷危机演化为美国乃至全球金融系统的重大动荡,百年不遇的金融危机不断加深,全球经济出现衰退,整个房地产业进入了严冬期。2008年度国内住房成交面积、成交金额下降趋势越来越大,按照国家统计局公布的数据,2008年度全国商品住宅成交面积和成交金额分别下降了20.3%和20.1%,中国房地产行业进入深度调整。

在报告期内,公司实施了2007年度非公开发行股票事项。但是,在百年不遇的经济海啸影响下,国内A股市场沪指自6124.04点一路下跌至1664.93点,公司2007年度非公开发行计划严重受挫。公司实际控制人张桂平及其一致行动人张康黎仍按原计划以26.45元/股的价格置入浦东公司84%股权,使公司增加了4000亩的低成本优质土地储备。公司为确保现金的发行,将现金发行价自23.81元/股下调至5.70元/股(复权价10.93元/股),下调了54.09%。但公司实际控制人张桂平及其一致行动人张康黎和公司所作出的巨大努力无法控制国内A股市场的继续下挫,现金发行无法顺利实施。直至2008年11月末,公司才完成了本次非公开发行的现金发行部分,仅募集现金67,449.74万元,与原计划50亿差距巨大。募集资金到位时已近年末,公司已无法利用本次募集的资金组织原定开发计划的实施,无法达到公司预期的效益,严重地制约了公司的快速发展。

面对市场的销售风险和融资受挫的双重压力,公司管理层认为,中国宏观经济持续增长的趋势并没有改变,随着城市化进程加快,居民购房和改善居住条件的刚性需求将长期存在并逐步提升,房地产市场长期发展的趋势也同样没有改变。基于这种判断,公司完全可以通过战略发展计划和经营思路的调整,依托低廉的土地成本和丰富的土地储备、项目开发区位的战略发展前景和最贴近于百姓的销售价格满足购房的刚性需求来减轻市场调整影响,在新的年度中继续走出稳健发展的步伐。

经营业绩及财务状况

2008年度虽然受到百年不遇的金融危机和国内市场调控影响,国内房地产市场深度调整,商品房销售量急剧萎缩,但公司沉着应对行业严冬,及时调整了开发节奏,重新确定营销策略,最大限度的减轻了经济海啸对公司的影响,于2007年度仍保持了稳健发展的局面。2008年度公司主营业务收入228,557.83万元,比上年同期增加11.41%;主营业务利润78,913.39万元,比上年同期增加77.63%;净利润51,997.43万元,比上年同期增加80.84%;净资产193,927.48万元,比上年同期增加89.05%;经营性活动现金流净额44,950.96万元,而上年同期是-73,659.58万元。同时因公司结算价格上升的影响,商品房的毛利率由2007年度的35.60%上升到54.32%;由于银行长短期借款的大幅度减少,公司资产负债率由年初的79.68%下降至68.92%。

报告期内公司实现商品房预售面积55.45万平方米,预售收入21.87亿元,结算面积54.63万平方米,结算收入22.05亿元;实现商品混凝土销售60万立方米,涂料施工72万平方米,建材合计收入21.017万元。

根据365地产家居网的数据显示,公司稳居2008年度南京商品房销售面积冠军;南京天润城项目是2008年度楼盘销售面积冠军;南京威尼斯水城项目是2008年度楼盘销售面积五强。

公司或项目	所获荣誉	颁发单位
威尼斯水城项目	迪拜国际最佳范例(中国)推动奖	联合国人居署
	江苏省优秀住宅奖	江苏省建设厅住宅产业协会促进中心
	2008年南京地产风云榜年度总评榜“2008南京最佳景观楼盘”	南京日报
	2008年度南京市楼盘销售面积五强	网上房地产管理办公室house365
	2008年度中国南京最具品牌竞争力楼盘	现代快报
	2008年第五届南京楼市“年度十大魅力”评选十大魅力楼盘	新华日报报业集团
南京天润城项目	江苏省优秀住宅	江苏省建设厅住宅与房地产促进中心
	中国·南京最具影响和谐社区	21世纪消费报道
	2008年南京地产风云榜年度总评榜“2008年南京地产最畅销楼盘”	南京日报
	2008年度南京市楼盘销售面积 冠军	网上房地产管理办公室house365
	2008年度中国南京最具销售竞争力楼盘	现代快报
	2008南京最佳性价比楼盘	扬子晚报
南京天华硅谷项目	2008南京最佳生态景观楼盘 苏宁天华硅谷	扬子晚报
	2008年度中国南京最具品牌竞争力楼盘	现代快报
上市公司	博鳌房地产论坛:改革三十年,续写中国地产辉煌 — 中国最具影响力地产品牌	2008年博鳌房地产论坛组委员
	荣获第四届证券市场年会 2008中国证券市场上市公司 金凤凰奖	证券市场年会组委会

对未来的发展展望

2009年度,受宏观经济影响,中国房地产行业调整仍是主基调,何时能走出低谷仍有待观察,整个行业所面临的形势将是严峻的。但公司管理层仍对自身的发展前景充满信心。2009年度,公司将通过以下几个方面进一步加强自身的核心竞争力:

第一、提高产品的核心竞争力

未来的市场竞争,是品牌与核心竞争力的竞争,我们需要通过在核心技术的开发能力、产品的品质、产品的创新、营销方式、客户服务各方面不断的提升自身的市场竞争力,才能立于不败之地。

2009年度公司将抓好前期的产品定位与规划设计,这就要求我们有更高更新的视角,建立前瞻性的客户细分、产品分类,创新研发有市场需求前景的、可持续经营的项目,实现新一轮的发展。同时,确保施工质量与安全,搞好工程质量,回报社会的信任。对工程质量的保证落实到部门、落实到岗位责任人。

第二、以市场营销为龙头,全面制定、推行公司经营管理计划的落实。

公司各中心、各部门紧密团结,按既定的营销计划积极、按时推进各项工作;随时密切关注市场,了解市场需求动态及房地产市场的发展趋势,进行科学、全面的市场调查与研究,随时调整销售策略、推广策略和价格策略;设计部门积极开发市场接受度高的产品类型和户型,提高产品的性价比和市场竞争力;及时做好各类广告宣传的效果反馈,随时调整广告策略,充分发挥各类媒体的作用,同时提高广告宣传的针对性;加强对销售代理公司的管理,并加大对销售人员的过程管理力度,形成积极的工作心态,从而达到工作实效和业绩的提升。

第三、打造与现阶段发展规模相适应的管理体系,推进专业中心制的扁平化管理构架,减少管理层次,强化总部的专业管理能力。

“创苏宁伟业,做百年苏宁”是公司的宏伟愿景,为了公司持续发展,为了适应目前经济状况和房地产业发展现状,也为了确保股份公司09年度经营计划目标的全面实现,股份公司决定进行企业管理模式及构架的改革。改革的目的主要是:规范管理,强化内功,提高效率,获得发展机遇。

通过调整公司组织构架。明确公司各主要负责人和各职能部门的岗位职责,再详细制定出各部门人员编制及岗位的职责说明书。上至总裁,下至普通员工,真正做到全员全面管理。

通过制定经营计划,签定目标责任书。把全年度经营计划任务分公司、分部门、分阶段制定详细,讨论通过并层层分解,签定责任书,明确任务。

通过制定业务手册,实现精细管理。为了实现公司房地产业务的可持续发展,建立科学的管理机制和作业规范,在总结公司几年来企业管理实践的基础上,结合其他成功经验,系统地制定了公司房地产开发业务的管理政策和各项业务运作的规范要求,以达到优化业务流程,提高效率,明确责权体系,规范运作过程。

通过加强薪酬和绩效管理,真正实现人才引进,有效调动员工积极性这一目标。出台新的职位薪酬管理制度,在完善明确员工职务体系同时,完善工作报酬体系,增强员工的胜任感、成就感,建设良好的员工个人成长氛围。同时,新的绩效考核管理制度的出台,使员工业绩、能力考核与年度任务指标挂钩,把全年的经营管理指标分解到各单位员工肩上,以使大家明确任务,齐心协力地争取完成。同时严格奖惩,严格按责任制兑现,实优罚劣,奖勤罚赖,真正形成能者上、庸者下的工作氛围。2009年为了提高行政办公效率,加快公司信息化建设步伐,公司将全面启动公司协同办公管理系统(OA),将把所有的管理制度、岗位职责、任务计划、业务手册操作流程,绩效考核结果,全部搭建在OA系统上,实现全面的信息整合、交流、公开,增强工作计划性和控制能力,提高办事效率!

第四、拓宽公司的融资渠道,保证公司新一轮的发展的资金需求

虽然公司目前房屋销售良好,并储备了充足的土地资源,但为实现公司稳健、快速发展,成为“中国房地产一线蓝筹股”的战略目标,公司将通过加大现有项目开发量、获取新的质优价廉的土地储备手段不断扩大资产规模,提高盈利能力。同时,行业资金整体紧张的局面仍将持续,市场在调整的同时也赋予了公司更多的发展机遇。公司将根据市场的良性发展充分创造条件,逐步开拓融资渠道,通过股权融资和衍生产品等多种融资满足发展需要。

6.2 主营业务分行业、产品情况表

单位:(人民币)万元

主营业务分行业情况						
分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	营业利润率比上年增减(%)
房地产业	220,536.55	100,731.72	54.32%	11.72%	-20.76%	18.73%
建筑材料业	6,351.31	5,092.87	19.81%	-9.18%	-2.59%	-5.43%
建筑施工	8.17	4.81	41.13%	-55.80%	-32.71%	-20.18%
酒店业	1,253.99	1,086.30	13.37%			
投资性房地产	407.80	230.69	43.43%	219.77%	-21.29%	173.26%
合计	228,557.83	107,146.39	53.12%	11.75%	-19.23%	17.98%
主营业务分产品情况						
房地产	220,536.55	100,731.72	54.32%	11.72%	-20.76%	18.73%
商品砼	6,351.31	5,092.87	19.81%	-9.18%	-2.59%	-5.43%
涂料施工	8.17	4.81	41.13%	-55.80%	-32.71%	-20.18%
住宿餐饮	1,253.99	1,086.30	13.37%			
租赁	407.80	230.69	43.43%	219.77%	-21.29%	173.26%
合计	228,557.83	107,146.39	53.12%	11.75%	-19.23%	17.98%

6.3 主营业务分地区情况

单位:(人民币)万元

地区	营业收入	营业收入比上年增减(%)
南京	228,557.83	11.72%

6.4 采用公允价值计量的项目

√ 适用 □ 不适用

单位:(人民币)元

项目	期初金额	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	期末金额
金融资产:					
其中:1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	4,038,998.28	-38,998.28			0.00
其中:衍生金融资产					
2.可供出售金融资产					
金融资产小计	4,038,998.28	-38,998.28			0.00
金融负债					
投资性房地产					
生产性生物资产					
其他					
合计	4,038,998.28	-38,998.28			0.00

6.5 募集资金使用情况

√ 适用 □ 不适用

单位:(人民币)万元

募集资金总额	67,449.74	本年度投入募集资金总额	51,707.77
变更用途的募集资金总额	0.00	已累计投入募集资金总额	51,707.77
变更用途的募集资金总额比例	0.00%		

承诺投资项目	是否已变更项目(含部分变更)	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额	截至期末承诺投入金额(1)	本年度投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末累计投入金额与承诺投入金额的差额(3)=(2)-(1)	截至期末投入进度(%)(4)=(2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本年度实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
“威尼斯水城”三期	否	191,065.00	191,065.00	114,639.00	39,337.47	39,337.47	-75,301.53	34.31%	2010年12月31日	0.00	是	否
浦东大厦	否	13,700.00	13,700.00	8,220.00	1,164.81	1,164.81	-7,055.19	14.17%	2010年12月31日	0.00	是	否
“天润城”四期	否	156,231.00	156,231.00	93,739.00	6,997.25	6,997.25	-86,741.75	7.46%	2010年12月31日	0.00	是	否
新项目发展(无锡项目)	否	100,000.00	100,000.00	50,000.00	4,208.24	4,208.24	-45,791.76	8.42%	2010年12月31日	0.00	是	否
合计	-	469,996.00	460,996.00	266,598.00	51,707.77	51,707.77	-214,890.23	-	-	0.00	-	-
未达到计划进度或预计收益的情况和原因(分具体项目)	无											
项目可行性发生重大变化的情况说明	无											
募集资金投资项目实施地点变更情况	无											
募集资金投资项目实施方式调整情况	无											
募集资金投资项目先期投入及置换情况	经公司第六届董事会第四次会议审议,并经公司保荐机构东北证券股份有限公司、审计机构中喜会计师事务所有限责任公司审核,董事会同意将自筹资金投入金额511,903,719.14元与本次募集资金置换。先期投入情况具体如下: 项目名称_截至2008年11月30日投入资金(元) 威尼斯水城三期_393,374,677.44 浦东大厦_11,648,094.71 天润城四期_64,798,585.23 无锡项目_42,082,361.76 合计_511,903,719.14											
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	无											
项目实施出现募集资金结余的金额及原因	无											
尚未使用的募集资金用途及去向	公司以自筹资金预先投入投资金额与募集资金置换后,剩余募集资金162,593,646.55元存放于南京天华百润有限公司在江苏银行南京城中支行开立的人民币账户(账号为310301880000015654),2008年12月17日,本公司与保荐机构东北证券股份有限公司及江苏银行南京城中支行签订了《募集资金三方监管协议》,截止2008年12月31日,南京天华百润有限公司已使用该资金投入“天润城”四期项目5,173,932.71元,该账户利息收入14,633.43元,余额157,434,347.27元。											
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	无											

变更项目情况

□ 适用 √ 不适用

6.6 非募集资金项目情况

□ 适用 √ 不适用

6.7 董事会对公司会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的原因及影响的说明

□ 适用 √ 不适用

6.8 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

□ 适用 √ 不适用

6.9 董事会本次利润分配或资本公积金转增股本预案

本公司于2009年4月27日召开董事会,决定2008年度利润分配预案,拟以2008年12月31日的总股本1,418,883,724股为基数,向在公司确定的股权登记日登记在册的全体股东以资本公积每10股转增5股,以未分配利润每10股派0.2元人民币现金(含税),共计转增股本283,776,745股,派送现金28,377,674.48元。剩余未分配利润5,588,824.83元结转以后年度分配。

公司前三年现金分红情况

单位:(人民币)元

	现金分红金额(含税)	合并报表中归属于母公司所有者的净利润	占合并报表中归属于母公司所有者的净利润的比率
2007年	0.00	287,528,485.41	0.00%
2006年	0.00	53,148,462.18	0.00%
2005年	0.00	15,584,101.38	0.00%

公司本报告期内盈利但未提出现金和润分配预案

□ 适用 √ 不适用

§7 重要事项

7.1 收购资产

√ 适用 □ 不适用

单位:(人民币)万元

交易对方或最终控制方	被收购资产	购买日	收购价格	自购买日起至本年末为公司贡献的净利润	本年初至本年末为公司贡献的净利润(适用于同一控制下的企业合并)	是否为关联交易(如是,说明定价原则)	定价原则说明	所涉及的资产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	关联关系
张桂平、张康黎	南京浦东房地产开发有限公司84%权益	2008年05月28日	509,517.74	18,567.66	17,600.91	是	2007年6月30日为基准日进行资产评估的评估值	是	是	符合《上市规则》第10.1.5条规定的关联自然人
上海联合产权交易所	上海科学公园发展有限公司100%股权	2008年03月04日	8,239.00	-1.81	0.00	否	此次竞拍股权转让价格为8,239.00万元,根据投标文件要求代该公司向原股东偿还54,344.6972万元债务,公司共支付款项62,583.6972万元。	是	是	无
苏宁集团	天华百润5%股权	2008年12月29日	10,561.64	0.00	0.00	是	以2008年6月30日为基准日,以评估结果作为股权转让价格的确定原则	是	是	符合《上市规则》第10.1.3条的关联法人
苏宁集团	华浦高科5%股权	2008年12月29日	411.54	0.00	0.00	是	以2008年6月30日为基准日,以评估结果作为股权转让价格的确定原则	是	是	同上
苏宁集团等三方	绿尔得天100%股权	2008年12月29日	11,688.42	0.00	4,633.61	是	以2008年6月30日为基准日,以评估结果作为股权转让价格的确定原则	是	是	同上

7.2 出售资产

□ 适用 √ 不适用

7.1、7.2 所涉及事项对公司业务连续性、管理层稳定性的影响。

做强做大公司住宅类房地产开发主业,避免公司与第一大股东苏宁集团及实际控制人张桂平之间的潜在的同业竞争的可能性,保证公司未来持续、快速发展。

7.3 重大担保

□ 适用 √ 不适用

7.4 重大关联交易

7.4.1 与日常经营相关的关联交易

√ 适用 □ 不适用

单位:(人民币)万元

关联方	向关联方销售产品和提供劳务		向关联方采购产品和接受劳务	
	交易金额	占同类交易金额的比例	交易金额	占同类交易金额的比例
南京苏宁房地产开发有限公司	7.63	0.21%	0.00	0.00%
江苏苏宁环球套房饭店	116.04	28.45%	0.00	0.00%
南京苏宁门窗制造有限公司	0.00	0.00%	8,507.38	100.00%
南京苏宁矿业有限公司	0.00	0.00%	761.03	38.67%
南京苏浦建设有限公司	0.00	0.00%	626.97	23.80%
合计	123.67	3.06%	9,895.38	75.48%

(下转D58版)

证券代码:000718 证券简称:苏宁环球 公告编号:2009-007

苏宁环球股份有限公司 2009 年第一季度报告

§1 重要提示

1.1 本公司董事会、监事会及董事、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 公司第一季度财务报告未经会计师事务所审计。

1.3 公司负责人张桂平、主管会计工作负责人崔振杰及会计机构负责人(会计主管人员)吴珍涛声明:保证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

单位:(人民币)元

	本报告期末	上年度期末	增减变动(%)
总资产	7,284,677,609.59	6,381,535,621.06	14.15%
归属于母公司所有者权益	2,052,632,624.61	1,939,274,809.46	5.85%
股本	1,418,883,724.00	1,418,883,724.00	0.00%
归属于母公司所有者的每股净资产	1.45	1.37	5.84%
	本报告期	上年同期	增减变动(%)
营业总收入	391,529,818.51	587,529,943.12	-33.36%
归属于母公司所有者的净利润	113,357,815.15	93,936,664.35	20.67%
经营活动产生的现金流量净额	229,945,960.05	322,688,953.48	-28.74%
每股经营活动产生的现金流量净额	0.16	0.25	-36.00%
基本每股收益	0.08	0.07	14.29%
稀释每股收益	0.08	0.07	14.29%
净资产收益率	5.52%	8.39%	-2.87%
扣除非经常性损益后的净资产收益率	5.38%	9.45%	-4.07%

非经常性损益项目	年初至报告期期末金额
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	3,963,097.95
所得税影响额	-990,774.49
少数股东权益影响额	-30,728.46
合计	2,941,595.00

非经常性损益项目说明:

营业外收入_	3,969,807.69
营业外支出_	6,709.74
非经常性损益合计	3,963,097.95

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)	49,663

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
上海浦东发展银行-广发小盘成长股票型证券投资基金	15,425,437	人民币普通股
中国工商银行-广发聚丰股票型证券投资基金	15,400,000	人民币普通股
交通银行-华夏蓝筹核心混合型证券投资基金(LOF)	14,014,462	人民币普通股
江苏苏宁环球集团有限公司	12,777,654	人民币普通股
交通银行-华安策略优选股票型证券投资基金	9,969,520	人民币普通股
中国工商银行-鹏华优质治理股票型证券投资基金(LOF)	8,509,925	人民币普通股
中国工商银行-汇添富成长焦点股票型证券投资基金	8,432,419	人民币普通股
中国建设银行-华夏优势增长股票型证券投资基金	7,381,403	人民币普通股
中国建设银行-华夏红利混合型开放式证券投资基金	5,999,837	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	5,509,831	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

1、货币资金较期初大幅增加,一是因为本期预售情况良好,预收账款增加;二是因为取得银行借款资金。
2、预付款项增加是因为开发进度和规模的变化,未结算的工程款增加。
3、应付票据增加是因为本期采用票据结算方式较多所致。
4、其他应付款减少是因为本期偿还苏宁集团欠款。

3.2 重大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 公司、股东及实际控制人承诺事项履行情况

√ 适用 □ 不适用

承诺事项	承诺内容	履行情况
股改承诺	2005年12月9日公司2005年度第一次临时股东大会审议通过了《吉林纸业股份有限公司股权分置改革方案》。根据该方案,苏宁集团承诺,股改方案实施后,未来三年如果发生下列情况之一时,苏宁集团将向流通股股东追加对价一次,流通股股东每10股将获得2.2股股份。1、公司实现的净利润在2006年度低于4,306万元;或2007年度低于5,500万元;或2,008年度低于7,098万元;2、公司2006年度或2007年度或2008年度财务报告被出具标准无保留意见以外的审计意见