



苏宁环球股份有限公司
SUNING UNIVERSAL. CO., LTD

2009 年度报告全文

二〇一〇年三月

重要提示

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。

公司董事长兼总裁张桂平先生、主管会计工作负责人及会计机构负责人崔振杰先生声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

目 录

第一节	公司基本情况简介.....	5
第二节	会计数据和业务数据摘要.....	7
第三节	股本变动及股东情况.....	9
第四节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	17
第五节	公司治理结构.....	23
第六节	股东大会情况简介.....	32
第七节	董事会报告.....	33
第八节	监事会报告.....	53
第九节	重要事项.....	55
第十节	财务报告.....	66
第十一节	备查文件.....	122

释 义

除非另有说明，以下简称在本年报中的含义如下：

本公司/上市公司/公司	指	苏宁环球股份有限公司
苏宁集团	指	江苏苏宁环球集团有限公司
天华百润	指	南京天华百润投资发展有限责任公司
华浦高科	指	南京华浦高科建材有限公司
乾阳地产	指	江苏乾阳房地产开发有限公司
硅谷地产	指	南京硅谷房地产开发有限公司
绿尔得天	指	南京绿尔得天房地产开发有限公司
浦东公司	指	南京浦东房地产开发有限公司
南京苏宁	指	南京苏宁环球房地产开发有限公司
商业地产	指	南京苏宁环球商业地产管理有限公司
吉林苏宁	指	吉林市苏宁环球有限公司
长春苏宁	指	长春苏宁环球房地产开发有限公司
北京苏宁	指	北京苏宁环球有限公司
无锡苏宁	指	无锡苏宁环球房地产开发有限公司
宜兴苏宁	指	宜兴苏宁环球房地产开发有限公司
上海苏宁	指	上海苏宁环球有限公司
上海公司	指	上海苏宁环球实业有限公司
公司法	指	中华人民共和国公司法
证券法	指	中华人民共和国证券法
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
中喜所/审计机构	指	中喜会计师事务所有限责任公司
元	指	人民币元

第一节 公司基本情况简介

一、**公司法定中文名称：**苏宁环球股份有限公司

公司法定英文名称：**Suning Universal Co.,Ltd**

公司名称英文缩写：**Suning Universal**

二、**公司法定代表人：**张桂平

三、**公司董事会秘书：**张伟华

公司证券事务代表：**左彩燕**

联系地址：**江苏省南京市鼓楼区广州路 188 号 17 楼**

邮政编码：**210024**

联系电话：**025-83247946**

传真电话：**025-83247136**

电子信箱：**suning@suning.com.cn**

四、**公司注册地址：**吉林省吉林经济技术开发区九站街 718 号

邮政编码：**132101**

公司办公地址：**吉林省吉林市丰满区松江南路 55 号**

邮政编码：**132011**

公司电子信箱：**suning@suning.com.cn**

公司国际互联网网址：**www.suning-universal.com**

五、**公司选定的信息披露报刊名称：**《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》

登载年度报告的国际互联网网址：**http://www.cninfo.com.cn**

公司年度报告备置地点：**苏宁环球股份有限公司证券部**

六、**公司股票上市交易所：**深圳证券交易所

股票简称：**苏宁环球**

股票代码：**000718**

七、其他有关资料：

(一) 公司首次注册登记日期：1993 年 5 月 10 日

注册地点：吉林省工商行政管理局

2005 年 12 月 13 日，公司名称由“吉林纸业股份有限公司”变更为

“苏宁环球股份有限公司，相应英文名称变更为：Suning Universal

Co.,Ltd。

(二) 企业法人营业执照注册号：220000000089564

(三) 税务登记号码：220202124482910

(四) 组织机构代码：12448291-0

(五) 公司聘请的会计师事务所名称：中喜会计师事务所有限责任公司

会计师事务所办公地址：北京市崇文门外大街 11 号新成文化大厦 A

座 11 层

第二节 会计数据和业务数据摘要

一、近三年的主要会计数据及财务指标

1、主要会计数据

单位：（人民币）元

项目	金额
营业利润	1,079,750,553.93
利润总额	1,082,651,730.68
归属于上市公司股东的净利润	714,012,193.10
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	711,843,028.85
经营活动产生的现金流量净额	-536,295,808.31

注：本年度经营活动产生的现金流量净额比上年下降 219.31%，主要因为本期新增 5 幅地块共计 54.06 万平方米，支付土地出让金以及开发规模扩大，支付其他建安成本增加。

2、报告期末前三年主要会计数据和财务指标

单位：（人民币）元

主要会计数据	2009 年	2008 年		本年比上年增减 (%)	2007 年	
		调整前	调整后		调整后	调整前
营业总收入	2,793,130,492.16	2,285,578,324.38	2,285,578,324.38	22.21	1,277,770,424.67	2,051,584,859.87
利润总额	1,082,651,730.68	783,033,560.66	783,033,560.66	38.26	300,212,225.84	442,132,373.83
归属于上市公司股东的净利润	714,012,193.10	519,974,315.38	519,974,315.38	37.32	212,950,763.13	287,528,485.41
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	711,843,028.85	489,347,751.00	489,347,751.00	45.47	211,704,087.57	199,542,897.05
经营活动产生的现金流量净额（注 1）	-536,295,808.31	449,509,590.46	449,509,590.46	-219.31	-325,674,401.70	-736,595,811.73
主要会计数据	2009 年末	2008 年末		本年末比上年末增减 (%)	2007 年末	
		调整前	调整后		调整后	调整前
总资产	9,138,986,778.95	6,381,535,621.06	6,381,535,621.06	43.21	3,496,107,837.23	5,415,029,471.32
归属于上市公司股东的所有者权益	2,873,459,428.09	1,939,274,809.46	1,939,274,809.46	48.17	781,595,977.09	1,025,801,257.83
股本	1,702,660,468.00	1,418,883,724.00	1,575,230,331.00	8.09	490,988,707.00	1,551,725,499.00

单位：（人民币）元

主要财务指标	2009 年	2008 年		本年比上年增 减（%）	2007 年	
		调整前	调整后		调整前	调整后
基本每股收益（元/股）	0.42	0.40	0.33	27.27	0.44	0.19
稀释每股收益（元/股）	0.42	0.40	0.33	27.27	0.44	0.19
扣除非经常性损益后的基本每股收 益（元/股）	0.42	0.37	0.31	35.48	0.43	0.13
加权平均净资产收益率（%）	31.29	39.25	39.25	-7.96	30.58	34.13
扣除非经常性损益后的加权平均净 资产收益率（%）	31.21	37.37	37.37	-6.16	30.43	24.99
每股经营活动产生的现金流量净额 （元/股）	-0.31	0.32	0.29	-206.90	-0.66	-0.47
项目	2009 年末	2008 年末		本年末比上年 末增减（%）	2007 年末	
		调整前	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）	1.69	1.37	1.23	37.40	1.59	0.66

注：报告期内，公司实施了2008年度利润分配方案，向全体股东以资本公积金每10股转增2股，同时以未分配利润每10股派0.2元人民币现金。转增前公司总股本为1,418,883,724股，转增后总股本增至1,702,660,468股。公司2007、2008年每股收益相应调整。

3、非经常性损益项目

单位：（人民币）元

非经常性损益项目	金额
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	6,562,291.21
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-3,661,114.46
所得税影响额	-710,531.76
少数股东权益影响额	-21,480.74
合计	2,169,164.25

4、公司前三年现金分红情况

单位：（人民币）元

分红年度	现金分红金额 （含税）	分红年度合并报表中归 属于上市公司股东的 净利润	占合并报表中归 属于上市公司股 东的净利润的 比率	年度可分配利润
2008 年	96,739,975.77	519,974,315.38	18.60%	69,207,393.72
2007 年	0.00	287,528,485.40	0.00%	310,254,764.66
2006 年	0.00	53,154,597.01	0.00%	32,692,406.88
最近三年累计现金分红金额占最近年均净利润的比例（%）				33.72

第三节 股本变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表（截至 2009 年 12 月 31 日）

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	1,032,847,459	72.79%			130,333,109	-525,181,914	-394,848,805	637,998,654	37.47%
1、国家持股									
2、国有法人持股	39,188,400	2.76%			7,837,680	-36,000,000	-28,162,320	11,026,080	0.65%
3、其他内资持股	471,611,314	33.24%			18,087,020	-489,176,214	-471,089,194	522,120	0.03%
其中：境内非国有法人持股	411,611,314	29.01%			6,087,020	-417,176,214	-411,089,194	522,120	0.03%
境内自然人持股	60,000,000	4.23%			12,000,000	-72,000,000	-60,000,000	0	0
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	522,047,745	36.79%			104,408,409	-5,700	104,402,709	626,450,454	36.79%
二、无限售条件股份	386,036,265	27.21%			153,443,635	525,181,914	678,625,549	1,064,661,814	62.53%
1、人民币普通股	386,036,265	27.21%			153,443,635	525,181,914	678,625,549	1,064,661,814	62.53%
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	1,418,883,724	100.00%			283,776,744	0	283,776,744	1,702,660,468	100.00%

2、限售股份变动情况表

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年增加限售股数		本年解除限售股数		年末限售股数	限售原因	解除限售日期
		送配前	送配后	送配前	送配后			
苏宁集团	380,983,554	96,330 (注 2)	0	381,079,884	0	0	股改限售	2009-05-08
张桂平	280,010,209	0	56,002,042	0	0	95,494,560	认购 2006 年度非公开发行股票	2010-04-30
						240,517,691	认购 2007 年度非公开发行股票	2011-06-25
张康黎	242,031,836	0	48,406,367	0	0	91,749,676	认购 2006 年度非公开发行股票	2010-04-30
						198,688,527	认购 2007 年度非公开发行股票	2011-06-25
西南证券有限责任公司	30,000,000	0	6,000,000	0	36,000,000	0	认购 2007 年度非公开发行股票	2009-12-03
深圳壹东方投资有限公司	30,000,000	0	6,000,000	0	36,000,000	0	认购 2007 年度非公开发行股票	2009-12-03
季芬莲	30,000,000	0	6,000,000	0	36,000,000	0	认购 2007 年度非公开发行股票	2009-12-03
曹晴霞	30,000,000	0	6,000,000	0	36,000,000	0	认购 2007 年度非公开发行股票	2009-12-03
倪培玲	5,700	0	0	0	5,700	0	高管持股	2009-02-10
其他限售流通股	9,816,160	-96,330 (注 2)	1,924,700	96,330 (注 2)	0	11,548,200	股改限售	2009-02-16
合计	1,032,847,459	0	130,000,109	381,176,214	144,005,700	637,998,654	—	—

注：1、报告期内，公司实施了2008年度利润分配方案，向全体股东以资本公积金每10股转增2股，同时以未分配利润每10股派0.2元人民币现金。转增前公司总股本为1,418,883,724股，转增后总股本增至1,702,660,468股，限售股数相应发生变化。

2、报告期内，苏宁集团增加限售股数96,330股系公司原限售股份持有人淄博日报社为取得股改限售股份上市流通权向其垫付对价进行补偿，以获得其剩余96,330股限售股份的上市流通权。

（二）证券发行与上市情况

1、近三年历次证券发行与上市情况

（1）2006年度非公开发行股票事项

2006年6月22日，公司第五届董事会第十一次会议审议通过了《苏宁环球股份有限公司关于非公开发行业股票的议案》；2006年8月30日，公司2006年度第一次临时股东大会审议通过了上述议案：公司发行人民币普通股总量为91,249,627股，每股面值1.00元，发行价格根据公司董事会决议公告日前20个交易日公司股票均价的110%确定，即每股4.51元，其中公司实际控制人张桂平及其关联人张康黎分别以乾阳地产经评估的权益 18,889.49万元和18,148.73万元（分别占乾阳地产经评估净资产值的51%和49%）合计认购该次发行总量中的82,124,665股（其中张桂平认购41,883,579股，张康黎认购40,241,086股），占该次非公开发行股份总数的90%；南通百汇物资有限公司以现金认购剩余的9,124,962股，占该次非公开发行股份总数的10%，该部分募集资金（现金）全部用于补充公司流动资金。公司实际控制人张桂平先生及其关联人张康黎先生认购的股份在发行完成后三十六个月内不得转让；南通百汇物资有限公司认购的股份在发行完成后十二个月内不得转让。

上述认购股份的权益性资产已于2007年4月19日登记至公司名下；认购资金41,153,583.13元于2007年4月19日存入募集资金专用账户，扣除2,570,000.00元发行费用，募集资金净额为38,583,583.13元。发行后，公司总股本由399,739,080股增至490,988,707股。中喜所以中喜验字[2007]第01015号予以验证。2007年4月30日，该次非公开发行的股票在深圳证券交易所上市。

（2）2007年度非公开发行股票事项

根据公司2007年第一次临时股东大会决议、第五届董事会第二十三次会议决议，以及公司为该次非公开发行股票而与张桂平和张康黎签署的《关于认购苏宁环球股份有限公司非公开发行的股票之合同》和《关于认购非公开发行股票之补

充协议》，公司2007年度非公开发行股票的方案为：向特定对象发行每股面值为1元的境内上市的人民币普通股（即A股），发行数量为33,000万股至39,000万股，发行对象不超过10家（包括张桂平和张康黎以及其他符合中国证监会规定条件的特定对象）；其中向张桂平和张康黎发行股票的价格为该次非公开发行董事会决议公告日前20个交易日的股票均价，即每股26.45元；张桂平以其在浦东公司中拥有的46%股权根据评估值作价2,790,216,202.28元认购105,490,215股该次公开发行的股票，张康黎以其在浦东公司中拥有的38%股权根据评估值作价2,304,961,210.58元认购87,144,091股该次公开发行的股票（向张桂平、张康黎非公开发行以下简称“第一次发行”）；其他特定投资者以现金方式认购该次公开发行的股票，发行价格不低于发行人董事会决议公告日前20个交易日的股票均价的90%，即每股23.81元，该部分资金用于公司房地产项目的开发（向其他特定投资者非公开发行以下简称“第二次发行”）。

1、第一次发行

2008年5月28日，第一次向公司实际控制人张桂平及其关联人张康黎分别发行105,490,215股和87,144,091股股票，用来购买实际控制人张桂平及其关联人张康黎分别持有的浦东公司46%和38%的股权，即公司实际控制人张桂平及其关联人张康黎以合计持有的浦东公司84%的股权认购本次发行的股票。该次发行价格为公司第五届董事会第十八次会议决议公告日前二十个交易日公司股票均价，即26.45元/股。公司实际控制人张桂平先生及其关联人张康黎先生认购的股份在发行完成后三十六个月内不得转让。

2008年5月28日，南京市工商行政管理局核发《公司准予变更登记通知书》，张桂平、张康黎在浦东公司的16,800万元出资（即浦东公司84%的股权）已变更至发行人名下。发行后公司总股本由490,988,707股增至683,623,013股。就本次发行事宜，2008年5月30日，中喜所出具了中喜验字[2008]第01023号《验资报告》予以验证。2008年5月29日，该次非公开发行股票在深圳证券交易所上市。

2、第二次发行

2008年9月19日，由于国内A股市场的情况变化，公司第六届董事会第二次会议审议通过了《关于调整公司2007年度非公开发行股票方案的议案》，将2007年度非公开方案中第二次发行价格调整为该次董事会决议公告日前二十个交易日公司股票均价的90%（即5.70元/股），方案的其他内容不变，2008年10月7日，公司2008年度第二次临时股东大会审议通过了上述议案。2008年11月19日，公司2007年度非公开发行第二次向其他特定投资者发行120,000,000股股票，其他特定投资者以现金认购。认购的股份在发行完成后的十二个月内不得转让。

发行后公司总股本由1,298,883,724股增至1,418,883,724股。就本次发行事宜，2008年11月19日，中喜所出具了中喜验字[2008]第01049号《验资报告》予以验证。2009年11月27日，该次非公开发行股票在深圳证券交易所上市。

（3）2008年度中期利润分配实施

2008年7月24日，公司2008年度中期利润分配方案经公司第五届董事会第二十五次会议审议，并于2008年8月12日获公司2008年度第一次临时股东大会批准，2008年9月17日，公司以总股本683,623,013股为基数，向全体股东每10股送9股红股，派1元人民币现金（含税）。

分红后公司总股本由683,623,013股增至1,298,883,724股。就本次分配事宜，2008年9月30日，中喜所出具了中喜验字[2008]第01048号《验资报告》予以验证。2008年9月17日，前述股份在深圳证券交易所上市。

（4）2008年度利润分配实施

2009年4月27日，公司2008年度利润分配方案经公司第六届董事会第六次会议审议，并于2009年5月20日获公司2008年年度股东大会批准，2009年6月5日，公司以现有总股本1,418,883,724股为基数，向全体股东以资本公积金每10股转增2股，同时以未分配利润每10股派0.2元人民币现金（含税）。

转增后总股本增至1,702,660,468股。就本次分配事宜，2009年6月8日，中喜所出具了中喜验字[2009]第01023号《验资报告》予以验证。2009年6月5日，前述股份在深圳证券交易所上市。

(5) 2009年度非公开发行

2009年7月20日，公司第六届董事会第七次会议审议通过了公司2009年度非公开发行A股股票方案。本次非公开发行的发行对象不超过十名特定投资者，发行价格不低于定价基准日前20个交易日公司股票均价的90%，即发行价格不低于13.40元/股。本次非公开发行A股股票募集资金扣除发行费用后用于投资公司的8个房地产开发项目，项目总投资额为653,747.96万元，募集资金净额不超过426,900万元。2009年度非公开发行方案已于2009年8月10日经本公司2009年度第一次临时股东大会审议通过，目前正在等待中国证监会审核批准过程之中。

若本次非公开发行成功，公司的资本实力将得到进一步增强，公司的盈利能力和抗风险能力也将得到较大提高，有利于公司做强做大主业，同时将有实现出资人利益的最大化，也最大程度上保障公司中小股东的利益。

2、公司内部职工股已于2000年3月28日全部上市流通。公司目前不存在内部职工股。

二、股东情况

1、报告期末公司股东数量和持股情况（截至2009年12月31日）

股东总数	65,275 名				
前 10 名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
江苏苏宁环球集团有限公司	境内非国有法人	26.80%	456,395,861	0	0
张桂平	境内自然人	19.73%	336,012,251	336,012,251	70,000,000
张康黎	境内自然人	17.06%	290,438,203	290,438,203	0
曹晴霞	境内自然人	2.11%	36,000,000	0	0
季芬莲	境内自然人	1.75%	29,768,245	0	0

中国建设银行－华安宏利股票型证券投资基金	境内非国有法人	1.63%	27,777,765	0	0
深圳东方壹投资有限公司	国有法人	1.61%	27,362,670	0	0
交通银行－安顺证券投资基金	境内非国有法人	0.76%	12,999,910	0	0
中国工商银行－汇添富均衡增长股票型证券投资基金	境内非国有法人	0.73%	12,512,700	0	0
中国工商银行－广发大盘成长混合型证券投资基金	境内非国有法人	0.65%	11,000,000	0	0

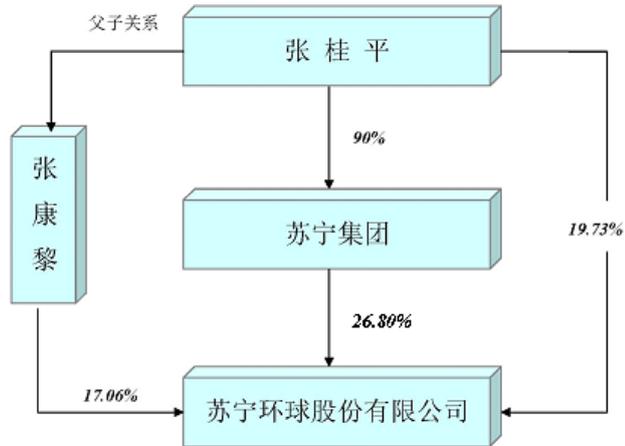
前 10 名无限售条件股东持股情况

股东名称	持有无限售条件股份数量	股份种类
江苏苏宁环球集团有限公司	456,395,861	人民币普通股
曹晴霞	36,000,000	人民币普通股
季芬莲	29,768,245	人民币普通股
中国建设银行－华安宏利股票型证券投资基金	27,777,765	人民币普通股
深圳东方壹投资有限公司	27,362,670	人民币普通股
交通银行－安顺证券投资基金	12,999,910	人民币普通股
中国工商银行－汇添富均衡增长股票型证券投资基金	12,512,700	人民币普通股
中国工商银行－广发大盘成长混合型证券投资基金	11,000,000	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)	8,668,666	人民币普通股
交通银行－富国天益价值证券投资基金	8,389,013	人民币普通股
上述股东关联关系或一致行动的说明	1、上述股东中张桂平先生为公司实际控制人，苏宁集团为其控制企业，与股东张康黎先生为父子关系。除此以外，上述股东与其他股东之间不存在关联关系，也不属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。 2、未知其他流通股股东间是否存在关联关系，也未知其他流通股股东是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。	

2、公司实际控制人情况介绍

张桂平先生，持有公司第一大股东苏宁集团90%的股权，同时直接持有公司股份336,012,251股；其一致行动人张康黎先生（与张桂平系父子关系）持有公司股份290,438,203股。张桂平先生及其一致行动人控制公司股份1,082,846,315股，占公司股本总额63.59%，系公司实际控制人。（张桂平先生简历详见本报告第四节之“董事简介”）

3、公司与实际控制人之间产权及控制关系方框图



4、其他持股10%（含10%）以上的股东情况

报告期内本公司除苏宁集团、张桂平先生、张康黎先生以外，没有其他持股10%（含10%）以上的股东。

第四节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事、高级管理人员基本情况

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、总裁	男	59	2008-08-12	2011-06-30	280,010,209	336,012,251	转增	98.53	否
张伟华	董事、 董事会秘书	男	40	2008-08-12	2011-06-30	0	0	-	22.00	否
张康黎	董事	男	29	2008-08-12	2011-06-30	242,031,836	290,438,203	转增	0.42	是
李伟	董事、副总裁	男	43	2008-08-12	2011-06-30	0	0	-	43.53	否
徐露	董事、副总裁	男	45	2008-08-12	2011-06-30	0	0	-	30.50	否
倪培玲	董事	女	56	2009-05-20	2011-06-30	0	0	-	0.58	是
朱建设	独立董事	男	57	2008-08-12	2011-06-30	0	0	-	4.00	否
郑蔼梅	独立董事	女	63	2008-08-12	2011-06-30	0	0	-	4.00	否
方国才	独立董事	男	63	2009-05-20	2011-06-30	0	0	-	-	否
倪祖瑜	监事会主席	女	63	2008-08-12	2011-06-30	0	0	-	1.00	是
李曦华	监事	女	41	2009-05-20	2011-06-30	0	0	-	0.58	是
杨连霞	监事	女	42	2008-08-12	2011-06-30	0	0	-	13.45	否
崔振杰	财务总监	男	36	2008-08-12	2011-06-30	0	0	-	17.00	否
合计	-	-	-	-	-	522,042,045	626,450,454		235.59	

注: 1、报告期内, 董事、监事、高级管理人员不存在被授予公司股权激励情况;

2、报告期内, 在公司领取报酬的董事、监事、高级管理人员的年度报酬, 根据公司年度经营目标的完成情况由股东大会或者董事会确定。

3、经2010年3月18日召开的公司第六届董事会第十三次会议审议, 同意聘任徐露为公司副总裁。

二、董事、监事、高级管理人员的近五年主要工作经历和其他单位的任职及兼职情况。

(一) 基本情况及主要经历

1、董事简介

张桂平先生，出生于1951年8月，大学本科学历。曾任江苏省南京市人大代表、全国工商联住宅产业商会副会长；现任江苏省政协常委、江苏省工商联副会长、江苏省工商联房地产商会会长、东南大学董事、南京师范大学董事、兼职教授、江苏省光彩事业促进会第二届理事会副会长、江苏省南京市慈善总会副会长。2001年至今任苏宁集团董事长；2005年12月至2008年8月任公司第五届董事会董事长，2005年12月至2007年10月任公司总裁，2008年8月至今任公司第六届董事会董事长，2009年1月至今任公司总裁。其本人持有公司股份336,012,251股，持有苏宁集团90%的股权，其控制的苏宁集团持有公司456,395,861股。张桂平先生是公司的实际控制人。

张康黎先生，出生于1981年7月，毕业于加拿大多伦多大学经济学和人力资源管理专业。2008年8月至今任公司第六届董事会董事，与公司实际控制人张桂平先生为父子关系。其持有公司股份290,438,203股。

李伟先生，出生于1967年12月，中共党员，土木与建筑专业，硕士学历，高级建筑师，国家一级注册建筑师。曾任徐州市第二建筑设计院院长、深圳华森设计公司南京分公司主任建筑师、苏宁集团总裁助理、南京金鹰国际集团副总裁。现任南京浦东房地产开发有限公司法定代表人，无锡苏宁环球房地产开发有限公司法定代表人。2008年8月至今任公司第六届董事会董事、公司副总裁。

张伟华先生，出生于1970年10月，工商管理专业，硕士学历，会计师、注册会计师。曾任苏宁集团审计部经理、总裁助理、华浦高科法定代表人、总经理，现任公司东北总部总裁、吉林苏宁总经理。2008年8月至今任公司第六届董事会董事、董事会秘书。

徐露先生，出生于1965年12月，建筑工程管理专业，大学本科学历。曾任南京九龙房地产开发有限公司副总经理。2008年8月至今任公司第六届董事会董事，2009年1月至2010年1月任公司总裁助理，自2010年3月任公司副总裁。

倪培玲女士，出生于1954年2月，大专文化，经济师，国家注册物业管理师。现任苏宁集团党委书记、工会主席、南京苏宁物业管理有限公司总经理，2005年12月至2008年8月任公司第五届董事会董事，2009年5月至今任公司第六届董事会董事。

独立董事简介

朱建设先生，出生于1953年3月，中共党员，研究员。南京市玄武区第十四、十五、十六届人大代表。曾任东南大学校长办公室秘书、副主任、主任，校合作共建办公室主任、校法制工作办公室主任，东南大学校务委员会委员兼秘书长。现任东南大学校长助理、中共东南大学第十一、十二届委员会委员、中共东南大学委员会四牌楼校区工作委员会书记、东南大学四牌楼校区管理委员会主任、东南大学发展委员会常务副主任、东南大学校友总会副会长、东南大学教育基金会委员兼秘书长、东南大学校务委员会委员。公司第五届董事会独立董事。2008年8月至今任公司第六届董事会独立董事。

郑蔼梅女士，出生于1947年7月，中共党员，硕士，高级经济师、注册会计师、注册税务师。曾任南京市财政局科员、南京市税务局税政处处长、南京市地税局副局长、江苏天业会计师事务所副董事长、副主任会计师、公司第五届董事会独立董事。现任南京天业税务事务所所长，2008年8年至今担任公司第六届董事独立董事。

方国才先生，出生于1947年6月，中共党员，教授。1974年8月至1986年1月，先后任南京师范学院教师、团委书记、总务处副处长。1986年2月至1992年12月，任南京师范大学校长办公室副主任、学生处处长。1992年12月至2002年4月任江苏教育学院副院长、党委书记。2002年4月至2008年7月曾任江苏省

教育科学研究院、江苏教育学院党委书记。2008年2月至今任江苏省政协常委教育文化委员会副主任。2009年5月至今任公司第六届董事会独立董事。

2、监事简介

倪祖瑜女士，出生于1947年10月，大专文化，会计师、注册会计师。2001年3月至今曾任苏宁集团财务管理部经理、总会计师、公司第五届监事会主席。现任苏宁集团财务总监，2008年8月至今任公司第六届监事会主席。

李曦华女士，出生于1969年12月，工商管理硕士。曾任苏宁集团董事长秘书、人力资源部经理、开发部经理，公司战略拓展部负责人、公司第五届董事会董事。2001年至2005年12月在苏宁地产从事房地产项目前期开发工作。2009年5月至今任公司第六届监事会监事，2009年7月起任苏宁地产总经理助理。

杨连霞女士，出生于1968年9月，热能工程专业毕业，学士学位，工程师，注册造价师。1990年7月至2002年4月就职于南京新华船舶股份有限公司基建科。2002年5月至2005年12月任苏宁集团预算部副经理。曾任公司成本控制中心成本控制部经理、成本控制中心总监助理、审计部总监助理、公司第五届监事会职工代表监事。现任公司内部审计中心总监助理兼工程审计部经理，2008年8月至今任公司第六届监事会职工代表监事。

3、高级管理人员简介

张桂平先生，简历请见“董事简介”

张伟华先生，简历请见“董事简介”

李伟先生，简历请见“董事简介”

徐露先生，简历请见“董事简介”

崔振杰先生，出生于1974年1月，大学本科，经济学学士，注册会计师，注册税务师。2001年至2005年10月就职于中喜所；2005年12月至2008年8月任公司财务负责人，2008年8月至今任公司财务总监。

（二）兼职情况

截至本报告期末，苏宁环球的董事（不含独立董事）、监事、高级管理人员在股东方的兼职情况如下：

姓名	公司职务	兼职单位	兼职单位所任	兼职单位与公司
张桂平	董事长兼 总裁	苏宁集团	法定代表人	第一大股东
		南京苏宁医药科技有限公司	法定代表人	受同一股东控制
		南京苏宁建材设备物流贸易中心	法定代表人	受同一股东控制
		上海苏宁国际管理投资有限公司	法定代表人	受同一股东控制
		南京苏宁环球汽车城有限公司	法定代表人	受同一股东控制
		南京苏宁门窗制造有限公司	法定代表人	受同一股东控制
张康黎	董事	南京苏宁房地产开发有限公司	法定代表人	受同一股东控制
		南京佛手湖环球度假村投资有限	法定代表人	受同一股东控制
倪培玲	董事	南京苏宁物业管理有限公司	法定代表人	受同一股东控制
倪祖瑜	监事会	江苏苏宁集团有限公司	财务总监	受同一股东控制
	主席	南京苏浦建设有限公司	法定代表人	受同一股东控制
李曦华	监事	南京苏宁房地产开发有限公司	总经理助理	受同一股东控制

除上述兼职外，董事（不含独立董事）、监事、高级管理人员没有在其他第三方兼职的情形。

三、报告期内离任的董事、监事、高级管理人员姓名、离任原因及聘任董事、监事、高级管理人员情况

1、经2009年1月6日召开的公司第六届董事会第五次会议审议，同意由董事长张桂平兼任总裁；经总裁提名，第六届董事会第五次会议同意聘任李伟为副总裁、徐露为总裁助理。

2、2009年5月20日，经公司2008年度股东大会审议，同意公司独立董事陈国钧因本职工作繁忙，辞去独立董事职务；选举倪培玲、方国才为公司第六届董事会董事，其中方国才担任独立董事。

3、2009年5月20日，经公司2008年度股东大会审议，同意公司监事汪厚望先生因工作调动，辞去监事职务，同时选举李曦华女士为公司第六届监事会监事。

四、公司员工情况

公司员工总计	学历层次			
	硕博学历人数	本科学历人数	大专学历人数	中专及其它
737 人	26	218	242	251
	年龄层次			
	40 岁以上人数	31-40 岁人数	21-30 岁人数	20 岁以下人数
	188	265	283	1

注：1、公司员工总数包括公司及子公司员工；

2、报告期内，公司无需要承担费用的离退休职工。

第五节 公司治理结构

一、公司治理情况

本公司严格按《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律、法规的要求，不断完善公司法人治理结构、规范公司运作，公司治理的实际情况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件基本不存在差异。

报告期内，公司接受了吉林省证监局对公司的巡检，并对“三会”档案日常管理 etc 进行了完善。此外，为进一步提升规范运作意识，公司组织10名董事、监事参加了吉林省证监局于2009年12月10日至11日在长春市举办的上市公司董事、监事培训班。经考核，上述参培人员全部合格。

二、独立董事履行职责情况

目前，公司共有3名独立董事，占董事会总人数的三分之一。公司独立董事的任职资格、职权范围等符合中国证监会的有关规定。现任独立董事均具有丰富的专业经验，熟悉公司的生产经营情况、财务情况，一贯以十分认真负责的态度出席董事会及相关专业委员会的会议，以确保董事会切实履行职责，并对公司的重大事项及关联交易等向董事会及独立股东提供独立意见及建议，为保障公司及股东整体利益起到了良好的监督作用。报告期内，公司全体独立董事均出席了公司召开的股东大会、董事会及专业委员会会议，未对公司决策事项提出异议。

三、公司与控股股东在人员、资产、财务、机构、业务等方面的分开情况

1、人员方面：本公司与控股公司在劳动、人事及工资管理等方面相互独立。公司经理人员、财务负责人、营销负责人和董事会秘书等高级管理人员均未在控股股东单位担任除董事以外的其他职务。

2、资产方面：本公司与控制人产权关系明确，拥有独立的采购、开发、生产、销

售系统。

3、财务方面：本公司设立了财务管理中心、成本控制中心和内部审计中心，并建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，独立在银行开户，独立纳税。

4、机构方面：本公司设立了完全独立于控股股东的组织机构，不存在与控股股东合署办公的情况。

5、业务方面：本公司在业务方面完全独立于控股股东，拥有独立的系统。

四、公司对内部控制有效性的审议评估及自我评价

（一）内部控制综述

自2005年重大资产重组完成后，公司根据外部监管要求以及提高经营管理水平和控制风险的内在需要，持续致力于建设符合现代企业制度的法人治理结构，并不断完善内部控制体系。目前，根据《公司法》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《企业内部控制基本规范》、《深圳证券交易所上市公司内部控制指引》等法律、行政法规，公司已建立了职权清晰的股东大会、董事会及专业委员会、监事会、经理层的各级组织架构，各项内部控制管理制度也不断得到完善。公司内部控制整体环境良好，内控体系基本涵盖了企业生产经营的各个层面和环节。

在内控制度体系建设方面，公司除《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《董事会专门委员会工作制度》、《监事会议事规则》、《独立董事制度》、《经理工作细则》、《董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理办法》、《信息披露制度》、《关联交易公允制度》、《接待和推广工作制度》、《投资者管理制度》、《独立董事年报工作制度》、《审计委员会对年度财务报告审议工作流程》、《内幕信息知情人登记制度》对公司治理作出规范外，在内部财务管理上制定了《公司财务管理制度》、《内部审计制度》、《财务审批权限及付款审批流程》等，在业务管理上制定了《资产管理办法》、《材料、设备招标管理办法》、《材料设备管理制度》、《工程材料、设备物资管理控制程序》、《工程预决算管理程序》、《专业承包商、供应商评价制度》等，在内部行政人事管理上制定了《人事管理制度》、《员工手册》等。2009年度，公司根据相关要求又先后建

立了《重大信息内部报告制度》、《对外担保管理办法》，对《募集资金管理制度》进行了修订，进一步完善了公司内部控制体系。

（二）职责划分

公司各项内部控制制度健全有效，董事会、专门委员会和高级管理人员之间的责任、授权和报告关系明确。

公司董事会、专门委员会和高级管理人员公司的主要职责如下：

1、依据《公司章程》，公司董事会的职责包括：召集股东大会，并向股东大会报告工作；执行股东大会的决议；决定公司的经营计划和投资方案；制定公司的年度财务预算方案、决算方案；制定公司的利润分配方案和弥补亏损方案；制定公司增加或者减少注册资本、发行债券或其他证券及上市方案；拟定公司重大收购、收购公司股票或者合并、分立、解散及变更公司形式的方案；董事会有权决定投资金额不超过公司最近一期经审计资产总额百分之五十的投资项目，投资金额占公司最近一期经审计资产总额百分之五十以上的投资项目须经公司股东大会通过后实施；决定公司内部管理机构的设置；根据董事长的提名，聘任或者解聘公司总裁、董事会秘书，根据总裁的提名，聘任或者解聘公司副总裁、财务总监等高级管理人员，并决定上述人员的报酬事项和奖惩事项；制定公司的基本管理制度；制定公司章程的修改方案；管理公司信息披露事项；向股东大会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所；听取公司总裁的工作汇报并检查总裁的工作；法律、行政法规、部门规章或公司章程授予的其他职权。

2、董事会下设战略委员会的职责包括：对公司长期发展战略规划进行研究并提出建议；对《公司章程》规定须经董事会批准的重大投资融资方案进行研究并提出建议；对《公司章程》规定须经董事会批准的重大资本运作、资产经营项目进行研究并提出建议；对其他影响公司发展的重大事项进行研究并提出建议；对以上事项的实施进行检查。

3、审计委员会的职责包括：提议聘请或更换外部审计机构；监督公司的内部审计制度及其实施；负责内部审计与外部审计之间的沟通；审核公司的财务信息及其披露；审查公司内控制度，对重大关联交易进行审计；公司董事会授予的其他事宜。

4、提名委员会的职责包括：根据公司经营活动情况、资产规模和股权结构对董事会的规模和构成向董事会提出建议；研究董事、总裁人员的选择标准和程序，并向董事会提出建议；广泛搜寻合格的董事和总裁人员的人选；对董事候选人和总裁人选进行审查并提出建议；对须提请董事会聘任的其他高级管理人员进行审查并提出建议；董事会授权的其他事宜。

5、薪酬与考核委员会的职责包括：根据董事及高级管理人员管理岗位的主要范围、职责、重要性以及其他相关企业相关岗位的薪酬水平制定薪酬计划或方案；薪酬计划或方案主要包括但不限于绩效评价标准、程序及主要评价体系，奖励和惩罚的主要方案和制度等；审查公司董事（非独立董事）及高级管理人员的履行职责情况并对其进行年度绩效考评；负责对公司薪酬制度执行情况进行监督；董事会授权的其他事宜。

6、公司董事长主持和协调董事会的工作，督促、检查董事会决议的执行；高级管理人员负责管理运作和统筹公司业务、实施董事会决议以及做出日常决策。

（三）业务控制

1、公司建立了完善的业务控制体系，该业务控制体系将长期发展战略控制与现阶段主营业务发展目标控制相结合、明确岗位权限与职责分工，实现相关业务管理及运作部门的相互独立与制衡，确保公司业务运行的稳健有效。

2、公司近三年接受中喜所对其进行的年报审计。中喜所对公司2007年、2008年和2009年财务报告均出具了标准无保留意见的审计报告。

3、最近三年，公司不存在因违反工商、税务、审计、环保、劳动保护、质量技术监督等部门的相关规定而受到处罚的情形，业务经营操作符合相关规定。

（四）信息系统控制

公司运用电子信息技术手段建立控制系统，全面运用办公自动化，增强系统控制力，确保内部控制的有效实施，能够有效实现信息的沟通和反馈，确保员工能够理解和执行公司政策和程序，相关信息能够实现有效传达。

（五）会计系统控制

公司建立了完整、合理及有效的会计系统控制制度，已按《公司法》、《会计法》、《企业会计准则》等法律法规及其补充规定的要求制定了适合公司的会计制度和财务管理制度，并明确制订了会计凭证、会计账簿和会计报告的处理程序。

1、会计系统控制制度的目标

（1）较合理地保证业务活动按照适当的授权进行。

（2）较合理地保证交易和事项能以正确的金额，在恰当的会计期间，较及时地记录于适当的账户，使会计报表的编制符合会计准则的相关要求。

（3）较合理地保证对资产和记录的接触、处理均经过适当的授权。

（4）较合理地保证账面资产与实存资产定期核对相符。

公司按照《企业内部控制基本规范》等的要求，合理设置会计核算、财务管理、独立稽核及其他相关工作岗位，明确职责权限，形成了相互制衡机制，并已聘用了较充足的人员并给予足够的资源使其能完成所分配的任务。

2、会计系统控制制度建立的基本原则

（1）内部会计控制符合国家有关法律法规和财政部《内部会计控制规范——基本规范（试行）》，以及公司的实际情况。

（2）内部会计控制约束公司内部涉及会计工作的所有人员，任何个人都不得拥有超越内部会计控制的权力。

（3）内部会计控制涵盖公司内部涉及会计工作的各项经济业务及相关岗位，并针对业务处理过程中的关键控制点，落实到决策、执行、监督、反馈等各个环节。

（4）内部会计控制保证公司内部涉及会计工作的机构、岗位的合理设置及其职责权限的合理划分，坚持不相容职务相互分离，确保不同机构和岗位之间权责分明、相互制约、相互监督。

(5) 内部会计控制遵循成本效益原则，以合理的控制成本达到最佳的控制效果。

(6) 内部会计控制随着外部环境的变化、公司业务职能的调整和管理要求的提高，不断修订和完善。

3、会计系统控制制度的重要内容

(1) 会计核算管理程序

(2) 公司定期对会计账簿记录的有关数字与库存实物、货币资金、有价证券、往来单位或者个人等进行项目核对，保证账证相符、账账相符、账实相符。对账工作每年至少进行两次。

(3) 风险管理制度

公司牢固树立风险意识，针对各风险控制点，建立有效的风险管理系统、风险识别、风险评估、风险报告等措施，对财务风险和经营风险进行全面的防范与控制。

(4) 授权批准制度

公司明确规定授权批准的范围、权限、程序、责任等相关内容。公司内部的各级管理层在授权范围内行使相应职权，经办人员在授权范围内办理经济业务。

(六) 成本控制

公司主要由成本管理中心负责对成本相关流程的管控。

(七) 资金控制

公司融资部统一负责资金的调度和使用，确保资金使用安全和效率。

(八) 对子公司的控制

目前公司主营业务全部由下属子公司经营，母公司无实际经营业务，为了有效的对子公司进行激励与约束，公司主要采取了以下策略：

(1) 从股权关系上依法对子公司实施控制。公司在设立子公司时，力求达到全资拥有或绝对控股，从而控制子公司的生产经营与财务的决策权，目前公司持有浦东公司

84%和硅谷地产70%股权，持有其他子公司100%的股权，拥有子公司的决策权。

(2) 公司董事直接担任下属子公司主要负责人，使下属子公司经营管理层能够深刻领悟、直接执行公司董事会制定的方针、战略。

(3) 公司董事会通过其下设的专业委员会对公司及子公司发展战略、重大投资、高级管理人员聘任与考核、检查审计等重要环节进行控制。

(4) 公司与子公司签订了经营目标责任状，根据各子公司完成责任状情况分别给予奖励和处罚，以此保证公司利润等各项指标的顺利完成。

(5) 公司设立了内部审计部、成本管理中心和招标合约中心两个垂直管理部门，内部审计部的职责为对公司及子公司进行内控审计，成本管理中心的职责为管理公司房地产业务的成本控制工作，招标合约中心的职责为工程、物资的采购招标和合约执行情况的监控等。

(6) 公司建立了规范的治理结构和各项规章制度，从制度上确保公司和子公司规范运作，确保母公司对子公司的控制。

(九) 信息披露的内部控制

公司制定了《信息披露制度》、《接待和推广工作制度》、《投资者管理制度》、《内幕信息知情人登记制度》、《重大信息内部报告制度》等信息披露相关管理制度，明确了信息披露的内容、范围和审批程序，并持续加强信息披露管理，保护投资者合法权益。报告期内，公司认真编制定期报告，及时披露公司发生的重大事项，并加强对公司网站内容发布的审核，在投资者接待中未发生有选择性、私下、提前向特定对象单独披露、透露或者泄漏公司非公开重大信息的情况，确保公司信息披露的真实、准确、完整、及时和公平。此外，公司已建立《年报信息披露重大差错责任追究制度》和《外部信息使用人管理制度》，并将在今后的年报编制及信息披露工作中认真执行该制度。

(十) 关联交易的内部控制

公司关联交易均按照《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《关

联交易公允决策制度》等公司治理文件要求审批、公允定价、完整披露，不存在损害公司和中小股东利益的情形。

报告期内，公司关联交易均已按照审批权限报董事会、股东大会批准，需关联方回避表决的事项，该等关联董事或关联股东均已遵守回避原则；关联交易需经独立董事发表意见的，独立董事已发表独立董事意见。

（十一）内部控制的监督

公司对发生的经济业务及其产生的信息和数据进行稽核，不仅包括通常在企业采用的凭证审核、各种账目的核对、实物资产的盘点等，还包括由职能部门承担的房地产开发各个程序的独立审核；通过用友ERP管控软件实施公司工程、成本和财务的一体化管控目标。

公司制定了《内部审计制度》，设立了内部审计机构，配备专职内部审计人员，明确了内部审计机构在内部监督中的职责权限，尤其是在内部控制监督中的职责和权限，规范了内部监督的相关程序、方法和要求，内部审计在公司经营管理及内部控制的监督中发挥着重要的作用。

（十二）内部控制评价

1、公司对内部控制的自我评估意见

公司对内部控制制度合理性、完整性、及有效性进行了评估，认为：本公司的内部控制是合理的、完整的，经运行检验是可行和有效的，随着公司的发展壮大，公司将根据企业规模和经营环境的变化进一步完善企业内控制度，使其更好地发挥在公司生产经营中的决策、参考、促进、监督、制约的作用。

2、监事会对公司内部控制的审核意见

公司监事会对公司内部控制运行情况进行了检查监督，在检查中没有发现内部控制重大缺陷和异常事项，认为公司内部控制制度健全且能有效运行，不存在重大缺陷。

3、独立董事对公司内部控制的独立意见

公司独立董事对公司内部控制情况发表独立意见如下：公司已按照《深圳证券交易所上市公司内部控制指引》基本建立健全了公司内部控制制度；公司可以根据内部控制制度设立完善的控制架构，并制定了各层级之间的控制程序，公司董事会及高级管理人员下达的指令能够被严格执行；公司内部控制活动已涵盖公司所有营运环节。公司内部控制制度健全且能有效运行，不存在重大缺陷。

（十三）董事会对内部控制有关工作的安排

公司董事会通过下设审计委员会，定期听取公司各项制度和流程的执行情况；每年审查公司内部控制的自我评价报告，并提出健全和完善的意见。

内部控制体系建设是一项系统而复杂的工程，也是一个动态提高管理水平的过程，我们将根据实际工作中的具体情况不断完善、充实、调整，并制订详细的内控体系建设方案，将《企业内部控制基本规范》的内在要求全面融入到我公司的日常运营体系中，健全和完善对各子公司的管理控制体系，全面提升公司管理水平，强化公司防范风险的能力，促进公司规范运营和健康发展。

五、公司在报告期内对高级管理人员的考评及激励机制、相关奖励制度的建立、实施情况。

公司高级管理人员的考评及激励机制是根据公司年度经营目标的完成情况确定。由于公司属控股公司，子公司经营项目不同，所以有针对性分别制定了考评与激励制度。并根据当年的经营业绩、整体管理指标达成情况以及下一年度经营发展计划确定新年度的考核指标。

第六节 股东大会情况简介

本公司2009年度召开股东大会二次：2008年度股东大会；2009年度第一次临时股东大会。

1、2008年度股东大会

公司2008年度股东大会于2009年5月20日在南京市广州路188号苏宁环球套房酒店27楼会议室召开。

本次股东大会决议公告刊登于2009年5月21日《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》及巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）。

2、2009年度第一次临时股东大会

公司2009年度第一次临时股东大会于2009年8月10日在南京市广州路188号苏宁环球套房酒店27楼会议室召开。

本次股东大会决议公告刊登于2009年8月11日《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》及巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）。

第七节 董事会报告

一、管理层讨论与分析

(一) 报告期内公司经营情况的回顾

1、报告期内总体经营情况

(1) 市场环境变化与管理层分析

2009年，是房地产行业蓬勃发展的一年。从年初的沉寂，到不期而至的爆发。在宽松的财政、货币政策以及政府各项补贴和利率、税费优惠政策的刺激下，房地产市场需求集中释放，成交量、成交额和房地产开发投资额等多项指标均创下历史新高，房地产行业实现了较快增长。2009年，全国商品房销售面积93,713万平方米，比上年增长42.1%；商品房销售额43,995亿元，比上年增长75.5%。商品房销售量价齐升，景气度持续攀升。

(数据来源：国家统计局 WIND资讯)

2009年的南京房地产市场，春天似乎来临得更早一些。1月份的南京，冬天的脚步还在徘徊，但楼市已透出淡淡春意。从2009年1月1日起，国家、江苏省和南京市三个层次的刺激住房消费政策开始正式实施，尤其是南京市税收优惠政策力度很大，房地产市场信心、消费信心明显提升，市场交易量较大幅度增长。房地产市场继续保持2008年底以来的理性回归并稳定发展，市场出现较为显著的回暖特征，总体呈现谨慎乐观的发展态势。4月中旬，随着南京史上参展规模最为庞大，展示展销项目最多、优惠活动最丰富的2009南京春季房展会的完美落幕，南京房地产市场由此正式迈入生机勃勃的暖春，并迎来硕果累累的收获季节。2009年全年，南京商品住宅销售95,374套，销售面积1,058.52万平方米，同比上涨136.24%。随着市场回暖，南京市新建商品住宅价格总体上呈现先抑后扬的趋势，下半年价格逐步上扬，2009年底南京房价较年初1月份上涨了36%，其中浦口区房价上涨81%，涨幅位列各区首位。

然而，快速增长并没有带来行业发展的一马平川。2009年12月份以来，房价继续延续环比上涨趋势。针对部分城市尤其是一线城市房价上涨过快，地王不断刷新的状况，在宏观经济形势企稳改善的背景下，政府逐步取消了部分2008年底和2009年初刺激房地产发展的政策措施，并密集出台了一系列房地产调控政策，以促进房地产行业长期健康发展。

针对外部经营环境的变化，公司认为：本次房地产行业调控的重点是针对投资性和投机性购房，而公司目前开发的楼盘主要是针对首套房和改善居住型消费，以满足房地产市场刚性需求，完全符合国家调控的方向。而同时，支持居民自住和改善型住房消费、加快城市化进程改变中小城市户籍政策等扩大中国房地产市场刚性需求的驱动因素依然存在。因此，调控政策将有利于房地产行业的长期健康发展，也将为公司的未来发展创造良好的市场环境。

（2）经营业绩及分析

2009年，公司围绕年度经营目标，沉着应对瞬息万变的市场形势，抓住有利的市场时机，及时调整开发节奏和确定营销策略，顺利完成年度各项经营目标，实现了经营业绩的稳步增长。2009年度公司实现营业收入279,313.04万元，比上年同期增长22.21%；实现营业利润107,975.06万元，比上年同期增长36.83%；归属于母公司所有者的净利润71,401.22万元，比上年同期增长37.32%；净资产287,345.94万元，比上年同期增长48.17%；公司资产负债率由年初的68.92%下降至66.72%。

报告期内，公司实现商品房预售面积84.93万平方米，预售收入38.12亿元，结算面积62.07万平方米，结算收入27.26亿元；实现商品混凝土销售62.01万立方米，涂料施工80.07万平方米，建材合计收入18,431.20万元。

2009年度，公司经营和销售再创佳绩，销售面积、销售套数均位列南京地区房地产项目排名榜首，“威尼斯水城”、“天润城”等项目更是屡获殊荣。公司的品牌价值进一步获得认可。

2009年度公司获得的部分荣誉

公司或项目	所获荣誉	颁发单位
南京 威尼斯水城 项目	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
	2008 中国南京财富地产榜-2008 南京最佳区域代言楼盘楼盘	金陵晚报
	建国六十周年南京精品楼盘金奖	南京房地产业协会
南京 天润城项目	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
	建国六十周年南京精品楼盘金奖	南京房地产业协会
南京天华硅谷 项目	2008 南京最佳生态景观楼盘	扬子晚报
	2008 年度中国南京最具品牌竞争力楼盘	现代快报
	建国六十周年南京精品楼盘金奖	南京房地产业协会
华浦高科	优秀民营企业	南京市发展私营个体经济 领导小组
上市公司	2008 年度争创中国社会影响力品牌企业	B&M2009 第三届企业品牌 传播力中国峰会
	2008 年度江苏省房地产业综合实力 50 强企业	江苏省房地产业协会

2、公司主营业务及经营状况

(1) 2009年度主营业务分行业、产品情况表

单位：人民币（万元）

2009 年度主营业务分行业情况						
分行业或分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减
房地产业	272,560.44	128,672.65	52.79	23.59	28.45	-1.53%
建筑材料业	4,294.03	3,423.02	20.28	-32.39	-46.81	0.47%
建筑施工	3.29	2.38	27.66	-59.76	-50.40	-13.52%
酒店业	1,979.66	1,387.25	29.92	57.87	27.70	16.55%
投资性房地产	475.62	230.66	51.50	16.63	-0.01	8.07%
合计	279,313.05	133,715.96	52.13	22.21	24.80	-0.99%
2009 年度主营业务分产品情况						
房地产	272,560.44	128,672.65	52.79	23.59	28.45	-1.53%
商品砼	4,294.03	3,423.02	20.28	-32.39	-46.81	0.47%
涂料施工	3.29	2.38	27.66	-59.76	-50.40	-13.52%
住宿餐饮	1,979.66	1,387.25	29.92	57.87	27.70	16.55%
租赁	475.62	230.66	51.50	16.63	-0.01	8.07%
合计	279,313.05	133,715.96	52.13	22.21	24.80	-0.99%

受国际金融危机影响，国内房地产市场在2008年末至2009年初出现价量齐跌的局面，但国内住宅地产刚性需求并未因此降低，由于中国政府宏观调控措施适当，至2009年下半年房地产市场开始快速复苏，受此影响，公司2009年度结算项目毛利率与2008年度相比保持稳定，未出现大幅波动。

随着酒店所在项目入住率的逐步提高，市政环境的逐步完善，酒店因地制宜经营管理力度的逐步加大，酒店收入和毛利率亦稳步提升。

(2) 2009年度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	279,313.05	22.21%
合计	279,313.05	22.21%

3、报告期公司资产构成情况分析

报告期内，公司经营稳定，财务状况良好，偿债能力指标均在合理的范围内，短期偿债压力降低，负债结构趋于合理，财务运行稳健。

(1) 报告期内公司资产构成情况

单位：人民币（万元）

项目	报告期末	占总资产 比重 (%)	上年末	占总资产 比重 (%)	同比增减 (%)	主要变动原因说明
货币资金	82,893.21	9.07	78,950.94	12.37	4.99	-
应收账款	10,802.01	1.18	5,222.95	0.82	106.82	经营规模扩大
预付款项	19,907.43	2.18	27,710.31	4.34	-28.16	预付款开票结转开发成本
其他应收款	27,442.12	3.00	1,260.82	0.20	2,076.53	注 1
存货	731,750.59	80.07	479,241.53	75.10	52.69	新增土地储备
固定资产	19,618.61	2.15	19,867.75	3.11	-1.25	-
短期借款	38,248.00	4.19	15,000.00	2.35	154.99	融资规模扩大
应付票据	2,034.00	0.22	51,717.48	8.10	-96.07	到期兑付结清
应付账款	92,709.91	10.14	80,993.92	12.69	14.47	开发规模扩大
预收账款	293,593.75	32.13	187,892.83	29.44	56.26	预售面积大幅增加
应交税费	24,599.01	2.69	13,476.06	2.11	82.54	土地增值税预提
其他应付款	3,262.17	0.36	15,749.35	2.47	-79.29	偿还苏宁集团借款
长期借款	111,100	12.16	20,000	3.13	455.50	融资结构调整，中长期贷款增加

注1：由于城市规划调整和旧城区改造的需要，公司子公司无锡苏宁提出解除相关土地出让合同的请求，经无锡市人民政府批准，无锡市国土资源局已与无锡苏宁签署《解除锡国土出合（2007）第39、42号〈国有土地使用权出让合同〉及补充合同协议书》。根据该协议，无锡市国土资源局同意解除相关出让合同，土地出让金及相关规费暂不予退还，无锡市国土资源局鼓励无锡苏宁环球房地产开发有限公司尽可能参加无锡土地市场公开竞拍活动，将留存的土地出让金及相关规费抵作新竞得地块应缴的土地出让金。所以公司将缴纳的土地出让金及契税等共计252,155,600.00元从开发成本转入了其他应收款，期末未计提坏账准备。

(2) 报告期内主要资产计量属性的变化情况

①报告期内主要资产计量属性未发生重大变化情况

②报告期内，无采用公允价值计量的项目及变化情况

(3) 报告期末，公司未持有外币金融资产、金融负债情况。

4、报告期内营业费用、管理费用、财务费用、所得税等财务数据变动情况

单位：人民币（万元）

项目	2009 年度	2008 年度	同比增减 (%)	主要变动原因说明
营业收入	279,313.05	228,557.83	22.21	结算面积增加，销售单价上涨
营业成本	133,715.96	107,146.39	24.80	结算面积增加，部分材料价格上涨
营业费用	7,737.77	7,926.76	-2.38	费用控制良好
管理费用	4,813.41	4,528.40	6.29	经营规模扩大，人员费用及管理固定成本增加
财务费用	319.97	1,080.73	-70.39	利息收入增加
所得税费用	27,922.71	21,407.87	30.43	利润增加

5、报告期内公司现金流量变动情况

单位：人民币（万元）

项目	2009 年度	2008 年度	增减金额	增减比例 (%)
经营活动产生的现金流量净额	-53,629.58	44,950.96	-98,580.54	-219.31%
投资活动产生的现金流量净额	-9,093.26	-16,301.46	7,208.20	44.22%
筹资活动产生的现金流量净额	89,920.10	-17,426.25	107,346.35	616.00%

说明：①本年度经营活动产生的现金流量净额比上年下降219.31%，主要因为本期新增5幅地块共计54.06万平方米，支付土地出让金以及开发规模扩大，支付其他建安成本增加。

②本年度投资活动产生的现金流量净额比上年增长44.22%，主要因为2008年度公司收购苏宁集团等第三方所持天华百润、华浦高科、绿尔得天股权款22,661.6万元，其中大部分在2008年度支付，剩余部分在2009年度支付。

③本年度筹资活动产生的现金流量净额比上年增长616%，主要因为公司实际控制人张桂平先生及张康黎先生对公司现金补偿及公司开发规模扩大，融资规模大幅增长。

6、主要供应商、客户情况

单位：人民币（万元）

前五名供应商金额合计	54,334.89	占采购总额比重	20.01%
前五名销售客户销售金额合计	1,757.97	占销售总额比重	0.64%

7、公司主要子公司、参股公司的经营情况

本报告期公司利润主要由天华百润、浦东公司和华浦高科三家子公司构成。具体情况如下：

(1) 天华百润是本公司的全资子公司，主要从事房地产开发业务。目前，天华百

润正在南京市浦口区开发“天润城”项目。2009年度实现营业收入112,365.80万元，实现净利润25,275.93万元。

(2) 浦东公司是本公司的控股子公司，公司持有其84%的股权，主要从事房地产开发业务。目前，浦东公司在南京市浦口区开发“北外滩”项目（又名“威尼期水城”）。2009年度实现营业收入159,094.78万元，实现净利润57,998.84万元。

(3) 华浦高科是本公司的全资子公司，主要从事混凝土搅拌加工、涂料生产与销售业务。2009年度实现营业收入18,431.20万元，实现净利润3,524.26万元。

(二) 对公司未来发展战略和经营目标的实现产生不利影响的风险因素及对策

1、行业调控政策变化的风险

近期，国家出台了一系列针对房地产行业的调控政策。公司在经营过程中，充分重视对行业调控政策的研判与反应，较好地适应了行业调控政策的变化。由于房地产行业受政策影响较大，公司未来经营仍会面临如何积极应对政策调整的系统性风险。

2、房地产信贷政策变化的风险

购房按揭贷款政策的变化将对所有购房者产生一定影响，首付款比例的政策变化将较大程度上影响自住改善型、投资型和投机型购房者的购房欲望，如果这些影响进一步深化，将对公司产品销售带来一定风险。

3、跨区域经营的风险

按照公司的发展规划，公司将继续以南京为中心，适度向区域外重点地区发展。目前公司已经成立吉林苏宁、上海苏宁、无锡苏宁、宜兴苏宁、北京苏宁和长春苏宁等外地子公司进行跨区域经营，其中吉林天润城1-2期销售情况良好。公司积极调动品牌、资金、规模和技术资源，在当地树立良好市场形象，为公司在这些地区持续开发奠定了坚实的基础。但若公司对异地经营的子公司缺乏有效控制或由于公司对当地居民的生活习惯和购房偏好了解不充分、与当地有关主管部门缺乏有效沟通、选用的建材不适合当地环境要求等，都将可能导致公司跨地区从事开发业务的风险。

4、股价波动风险

股票价格不仅取决于公司的经营状况，同时也受国家经济政策调整、利率和汇率的变化、股票市场的投机行为以及投资者的心理预期波动等影响。

目前，公司2009年非公开发行股票项目正在等待中国证监会审核批准，非公开发行方案实施前股票波动可能造成公司的股价低于非公开发行的价格，造成本次非发行的发行风险，可能难以募集公司项目投资所需资金。公司将积极拓展融资渠道，以降低上述风险因素对公司经营和未来发展的影响。

对未来的发展展望

2010年，政府将继续实施积极的财政政策和适度宽松的货币政策，保持政策的连续性和稳定性。尽管2009年中国楼市“从谷底到巅峰，从冰点到沸点”，短期内急速反转及临近年关时的政策转向，给2010年房地产业的走势留下许多不确定性，但房地产目前仍是中国经济的支柱产业，对经济的拉动作用巨大。虽然2010年房地产市场将面临较为复杂的市场和政策环境，但公司管理层认为，决定中国房地产行业长期发展的深层次因素并未发生任何根本性转变，尽管短期内行业可能面临一定波动，仍对公司自身的长远发展前景充满信心。2010年3月10日，南京成功申办2014年青奥会，为积极解决过江交通瓶颈问题，纬三路过江隧道将提前至2013年通车，地铁3号线也计划提前竣工。未来江北房价与主城区房价的对比优势将更加凸显，升值空间将进一步扩大。公司在南京江北开发的威尼斯水城、天润城、天华硅谷及天华绿谷等项目均位于地铁3号线过江后的主要站点，因此，将极大地受益于上述交通环境的改善。未来一年，公司将着重开展如下几方面的工作：

1、完善市场战略布局，提升公司综合竞争实力

公司业务正步入稳健发展的上升通道，已经拓展了上海、无锡、宜兴、吉林等区域的项目开发，打开了以长三角地区为中心，逐步向全国辐射的战略拓展格局。未来三年内公司将按照“深耕南京，立足江苏，布局全国”的战略发展路径，逐步实施战略布局，力争成为中国房地产业内持续发展的前沿企业。

2、适应公司发展需要，实现区域化管理

为推进发展战略的实施，2010年，公司将全面提升管理水平，通过全面推行贯彻ISO9001标准，充分利用NC、ERP等信息化财务、成本管理软件，实施区域化管理、完善组织结构、强化内部控制等管理措施，来推动公司新一轮发展。

3、把握未来建筑设计的发展模式，创造具有竞争力的产品

随着房地产市场从“生存需求”逐渐发展为“生活需求”，消费者的健康意识和环保意识逐步增强。公司将开拓思维，创新理念，推出以“生态环保”、“低碳生活”的产品线。从战略决策、环境设计、户型设计、选材用料、施工工艺、后期服务等方面全面规划，追求舒适、健康、经济和美观，增强住宅区的人文环境、经济系统和社会环境，走有升值潜力的可持续发展的道路。

4、加强品牌建设，打造知名企业

2010年，公司将进一步提升品牌意识，强化品牌建设，以诚信为根本，打造诚信品牌；注重质量建设，以工作质量保证项目质量；注重品牌宣传，构筑全方位的企业品牌传播体系。

2010年是房地产行业和公司发展的关键时期，公司将继续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，以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，同时积极推进公司发展战略实施，完善公司市场战略布局，进一步提升公司盈利水平和持续发展能力，保证公司业绩的持续增长，给股东以满意的投资回报。

二、报告期内的投资情况

（一）前次募集资金使用情况

2007年度非公开发行股份购买资产及非公开发行股份募集现金所涉的募集资金的存放和使用情况说明如下：

1、前次发行股份购买的资产运行情况

（1）发行股份购买资产的基本情况及其权属变更情况

根据公司2007年度非公开发行股票方案,公司向实际控制人张桂平及其关联人张康黎分别非公开发行105,490,215 股和87,144,091 股股票,每股发行价格26.45元,用于购买实际控制人张桂平及其关联人张康黎分别持有的浦东公司46%和38%的股权。中国证券监督管理委员会于2008 年5 月16 日以《关于核准苏宁环球股份有限公司向张桂平、张康黎发行股份购买资产的批复》(证监许可[2008]703 号)核准了本次发行,同时中国证监会以《关于核准豁免张桂平、张康黎要约收购苏宁环球股份有限公司股份义务的批复》(证监许可[2008]704 号)豁免了张桂平、张康黎的要约收购义务。

2008 年5 月28日,经南京市浦口区工商行政管理局核准,张桂平及张康黎分别持有的浦东公司46%和38%的股权已经过户为本公司持有。2008 年6 月2日,本公司在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司完成了本次发行相关股份的登记手续。

(2) 购入资产的账面价值变化情况

公司购买浦东公司84%股权前后浦东公司资产账面价值变化情况如下:

单位:人民币(万元)

项目	2008年5月28日	2008年12月31日	2009年12月31日
总资产	230,539.99	185,027.77	260,304.61
净资产	27,797.45	27,901.80	88,900.65

(3) 购入资产的效益贡献情况

2008年度浦东公司即实现净利润20,953.46万元,折合为归属于本公司的净利润为17,600.91万元,占本公司2008年度实现归属于母公司净利润的33.85%;2009年度浦东公司实现净利润57,998.84万元,折合为归属于本公司的净利润为48,719.03万元,占本公司2009年度实现归属于母公司净利润的68.23%,成为公司重要的利润增长点。

(4) 购入资产的项目进展情况

根据公司2007年度非公开发行股票方案,浦东公司拥有的“威尼斯水城”三期项目(第三街区4栋沿江高层,第六、七、八、九、十、十一、十二街区)和浦东大厦被列为募集现金投资项目之一。由于受2008年上半年房地产市场突然深幅调整的影响,同时

公司2007年度非公开发行募集资金部分到位较迟，实际募集金额与原计划目标差距巨大，公司对原制定的开发计划进行了调整。截至2008年12月31日，除第三街区4栋沿江高层按原计划进入主体施工阶段外，原计划2008年度竣工交付的第六街区推迟到2009年度，剩余项目暂停开工，第九、十、十一、十二街区仍处在规划设计阶段，浦东大厦项目处在开工准备阶段。

2009年度，随着国内房地产市场的迅速回暖，公司积极通过自筹和再融资等方式多渠道筹措资金，已加快了上述项目开工建设的步伐。截至2009年12月31日，第六、七、八街区已竣工交付，第三街区4栋沿江高层和第九、十街区已进入主体施工阶段，预计2010年竣工交付。第十一、十二街区已处于开工准备阶段，浦东大厦项目处在基础施工阶段。

(5) 购入资产盈利预测及其实现情况

①根据相关规定，浦东公司编制了2008年度盈利预测报告，浦东公司2008年度实际实现盈利为盈利预测数的41.46%，具体情况如下：

单位：人民币（万元）

项 目	实现数	预测数	差额
营业收入	83,855.06	175,937.85	-92,082.79
毛利润	45,630.86	99,985.05	-54,354.19
净利润	20,953.46	50,542.76	-29,589.30

浦东公司2008年度盈利预测报告系2007年度编制完成的。2007年，我国宏观经济运行状况良好，国内各个行业呈现出蓬勃发展的局面，房地产市场成交活跃，房价持续上涨。基于对2007年我国宏观经济稳定运行状况和房地产行业发展状况的判断，同时基于公司房地产业务的区域、成本、销售及2007年度非公开发行等因素的综合考虑，浦东公司编制了2008年度盈利预测，并制定了详尽的实施方案。但由于受以下原因影响，浦东公司对原制定的开发计划进行了调整，致使浦东公司2008年度的实际盈利未达到预测目标：

第一、自2008年以来，随着美国次贷危机逐步演化为全球性金融危机，我国房地产市场突然出现深幅调整，房地产市场成交大幅萎缩，直接影响了房地产项目的开发、销

售和结算进度。

第二、公司2007年度非公开发行募集资金到位时间滞后，募集资金金额与计划数差距较大，无法保证公司执行原制定的开发计划。2007年8月份公司通过了非公开发行股票的议案，计划募集现金49亿元。直至2008年11月19日才仅募集资金6.84亿。

上述情况的出现，公司如不适时调整开发计划，将面临存货积压、资金链断裂风险。

综上所述，浦东公司未实现2008年度盈利预测是由于推迟开发计划造成的，浦东公司也因此而保留了宝贵的土地资源，为将来实现更高的盈利目标奠定了基础。

②购入浦东公司资产时，资产评估运用假设开发法所涉及的相关资产根据当初预计开发进度，按照评估报告口径计算的2009年度利润预测数为56,442.95万元，浦东公司2009年度实际实现盈利57,998.84 万元，具体情况如下：

单位：人民币（万元）

项目	实现数	预测数	差额
净利润	57,998.84	56,442.95	1,555.89

2009年度，随着国内房地产市场的迅速回暖，浦东公司加快了开发进度，完成了原定的盈利目标。

（6）承诺事项的履行情况

为表明浦东公司资产的优质性及对浦东公司盈利能力的信心，张桂平和张康黎先后作出两个承诺：

承诺一主要内容：假设本次非公开发行工作于2008年1月1日完成，浦东公司2008年度实际盈利数低于盈利预测数时，张桂平、张康黎则按照其合计持有的浦东公司的股权比例（84%）计算的相应差额对本公司予以补偿，即：

补偿金额=（浦东公司盈利预测数-浦东公司实际盈利数）×84%。

承诺二主要内容：在苏宁环球本次非公开发行股票实施完毕后三年内，若运用假设开发法所涉及的相关资产的实际盈利数不足利润预测数，则不足部分由张桂平、张康黎按持有的浦东公司股权比例（84%）对本公司予以补偿。

虽然由于上述客观原因导致浦东公司未实现2008年度盈利预测,张桂平和张康黎仍然决定对本公司予以补偿,补偿金额为 $(50,542.76-20,953.46) * 84\% = 24,855.01$ 万元。该补偿金已于2009年8月3日支付到位。公司现金流及股东权益大幅增加。

2009年度,浦东公司实现盈利57,998.84万元,已完成原承诺的利润预测目标。

2、前次募集资金的数额、到账时间和存放情况(现金部分)

2008年5月,经中国证券监督管理委员会《关于核准苏宁环球股份有限公司非公开发行股票的批复》(证监许可[2008]715号)核准,公司非公开发行股票1.2亿股,每股发行价格为5.70元,募集资金总额为684,000,000元,扣除承销及保荐费及相关发行费用后的募集资金净额为674,497,365.69元,已由主承销商(保荐机构)东北证券股份有限公司于2008年11月19日足额划入公司在江苏银行南京城中支行开立的人民币账户(账号为31030188000014924)和华夏银行南京湖南路支行开立的人民币账户(账号为077700801500026542)。上述募集资金到位情况业经中喜所验证,并出具了中喜验字[2008]第01049号《验资报告》。

2008年12月9日,经公司第六届董事会第四次会议审议通过了使用募集资金置换自筹投入资金511,903,719.14元(不含土地成本),实际剩余募集资金为162,593,646.55元,中喜所审计并出具了《关于苏宁环球股份有限公司以自由资金预先投入募集资金投资项目情况的专项审核报告》(中喜专审字[2008]第01233号)。

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元存放于天华百润在江苏银行南京城中支行开立的募集资金专项账户(账号为31030188000015654)。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对账号为31030188000015654的账户签订了《募集资金三方监管协议》。截至2008年12月31日,天华百润已使用该资金投入“天润城”四期项目5,173,932.71元,余额157,434,347.27元(含利息收入14,633.43元)。

2009年8月,经公司2009年度第一次临时股东大会决议,原计划投入无锡项目的募集资金42,082,361.76元全部变更为投入“天润城”四期项目。

截至2009年12月31日,天华百润已累计使用该资金投入“天润城”四期项目204,933,620.56元(含利息收入257,612.25元),余额零元。

3、前次募集资金实际使用情况（现金部分）

（1）前次募集资金使用情况对照表

单位：人民币（万元）

募集资金总额： 67,449.73						已累计使用募集资金总额： 67,449.73				
变更用途的募集资金总额： 4,208.23						各年度使用募集资金总额：				
变更用途的募集资金总额比例： 6.24%						2008 年：			51,707.76	
						2009 年：			15,741.97	
投资项目			募集资金投资总额			截止 2009 年 12 月 31 日募集资金累计投资额				项目达到预定可
序号	承诺投资项目	实际投资项目	募集前承诺投资金额	募集后承诺投资金额	实际投资金额	募集前承诺投资金额	募集后承诺投资金额	实际投资金额	实际投资金额与募集后承诺投资金额的差额	使用状态日期（或截止日项目完工程度）
1	威尼斯水城三期	威尼斯水城三期	191,065.00	39,337.47	39,337.47	191,065.00	39,337.47	39,337.47	0	见注（1）
2	浦东大厦	浦东大厦	13,700.00	1,164.81	1,164.81	13,700.00	1,164.81	1,164.81	0	2012 年 见注（2）
3	天润城四期	天润城四期	156,231.00	22,739.22	26,947.45	156,231.00	22,739.22	26,947.45	4,208.23	2012 年 见注（3）
4	新项目	无锡项目	100,000.00	4,208.23	-	100,000.00	4,208.23	-	-4,208.23	见注（4）
合计	-	-	460,996.00	67,449.73	67,449.73	460,996.00	67,449.73	67,449.73	0	-

注（1）威尼斯水城三期：威尼斯水城三期包括威尼斯水城第三街区4栋沿江高层及第六、七、八、九、十、十一、十二街区，截至2009年12月底，第六、七、八街区已竣工交付，第三街区4栋沿江高层及第九、十街区均已进入土建主体施工阶段，预计2010年竣工交付；第十一、十二街区处于开工准备阶段。

注（2）浦东大厦：截止2009年12月底，浦东大厦项目已进入基础施工阶段，预计2012年竣工交付。

注（3）天润城四期：天润城四期包括天润城第八、十一、十二、十三、十四、十五街区，截止2009年12月底，第八街区已有半数左右竣工交付，第八街区剩余部分及第十一、十三街区已进入土建主体施工阶段，预计2010年竣工交付；第十二、十四街区已开工建设；第十五街区处于规划设计阶段。

注（4）无锡项目：由于城市规划调整和旧城区改造的需要，公司子公司无锡苏宁环球房地产开发有限公司提出解除相关土地出让合同的请求，经无锡市人民政府批准，无锡市国土资源局已与无锡苏宁签署《解除锡国土出合（2007）第39、42号〈国有土地使用权出让合同〉及补充合同协议书》。根据该协议，无锡市国土资源局同意解除相关出让合同，土地出让金及相关规费暂不予退还，无锡市国土资源局鼓励无锡苏宁房地产开发有限公司尽可能参加无锡土地市场公开竞拍活动，将留存的土地出让金及相关规费抵作新竞得地块应缴的土地出让金。

（2）前次募集资金实际投资项目变更情况、实际投资项目实施方式及实施地点变更情况

2009年7月，公司第六届董事会第七次会议审议通过《关于变更2007年度非公开发行募集资金用途的议案》，2009年8月经公司2009年度第一次临时股东大会决议通过，公司将原投入无锡项目的募集资金改投至天润城四期项目。变更后的公司2007年度募集资金用途如下：

项目名称	募集后承诺投入募集资金（万元）	占募集资金总额比例	修订后投入募集资金（万元）	占募集资金总额比例
威尼斯水城三期	39,337.47	58.32%	39,337.47	58.32%
浦东大厦	1,164.81	1.73%	1,164.81	1.73%
天润城四期	22,739.22	33.71%	26,947.45	39.95%
无锡项目	4,208.23	6.24%	0	0.00%
合计	67,449.73	100.00%	67,449.73	100.00%

(3) 前次募集资金投资项目对外转让或置换情况

公司前次募集资金投资项目不存在对外转让或置换的情况。

4、募集资金投资项目实现效益情况对照表（现金部分）

单位：人民币（万元）

实际投资项目		截止日投资项目累计产能利用率	预计效益 注（1）	2008 年度实际效益	2009 年度实际效益	截止 2009 年 12 月 31 日累计实现效益	是否达到预计效益
序号	项目名称						
1	威尼斯水城三期	不适用	191,813.95	0	51,925.42	51,925.42	见注 3
2	浦东大厦		11,655.81	0	0	0	
3	天润城四期		142,385.36	0	6,046.44	6,046.44	
4	无锡项目 注（2）		无	0	0	0	

注（1）：项目实现效益的计算口径、计算方法与预计效益的计算口径、计算方法一致。

注（2）：公司2007年度非公开发行方案原安排10亿元用于新项目投资，根据中国证券监督管理委员会要求，公司用无锡项目替换新项目投资，因此无锡项目未进行效益预计。

注（3）：公司2007年度非公开发行时，预计2007年年底完成，募集资金460,996.00万元，预计募集资金投资项目2010年竣工交付；由于发行受挫，实际募集资金在2008年11月19日方到位，且仅募集67,449.73万元。上表中预计效益体现的是项目整体销售完毕后所能产生的整体效益，但由于本次募集资金未达到计划募集金额且到位较晚，公司推迟了上述部分项目的开发计划，根据公司的收入确认原则，房地产竣工后才能确认收入，截止2009年12月31日上述项目中只有威尼斯水城六、七、八街区 and 天润城八街区部分完工交付，整体效益情况尚不能体现，随着在建项目逐步竣工交付，其效益也将逐步得到体现。

5、前次募集资金使用情况与公司定期报告和其他信息披露文件已披露信息比较无差异，如下表所示：

单位：人民币（万元）

序号	项目名称	截止 2008 年 12 月 31 日 募集资金实际投资金额	2008 年年报披露的募 集资金实际投资金额	差异
1	威尼斯水城三期	39,337.47	39,337.47	0
2	浦东大厦	1,164.81	1,164.81	0
3	天润城四期	6,997.25	6,997.25	0
4	无锡项目	4,208.23	4,208.23	0
合计		51,707.76	51,707.76	0

单位：人民币（万元）

序号	项目名称	截止 2009 年 12 月 31 日 募集资金实际投资金额	2009 年年报披露的募 集资金实际投资金额	差异
1	威尼斯水城三期	39,337.47	39,337.47	0
2	浦东大厦	1,164.81	1,164.81	0
3	天润城四期	26,947.45	26,947.45	0
4	无锡项目	-	-	0
合计		67,449.73	67,449.73	0

（二）报告期内非募集资金投资的重大项目、项目进度及收益情况的说明

1、股权投资情况

报告期内，公司投资设立的子公司如下：

单位：人民币（万元）

序号	新设公司名称	注册资本	权益比例	经营范围
1	上海苏宁环球实业有限公司	50,000	100%	房地产开发经营
2	南京苏宁环球房地产开发有限公司	10,000	100%	房地产开发经营
3	南京硅谷房地产开发有限公司	10,000	70%	房地产开发经营

注：江苏华夏置业发展有限公司持有硅谷地产 30% 权益。

报告期内，浦东公司注册资本由 20,000 万元增加至 50,000 万元，其中，公司按持股比例 84% 对其增资 25,200 万元。

2、其他投资情况

报告期内，公司新获取项目5个，总占地面积540,579.20平方米，规划建筑面积总计931,832.71平方米，按苏宁环球权益计算的规划建筑面积931,832.71平方米。

单位：（平方米）

公司名称	区位	地块名称	占地面积	规划建筑面积	苏宁环球权益建筑面积	项目进度
乾阳地产	江苏省南京市栖霞区	NO. 2009G27	37,762.7	60,932.53	60,932.53	完成规划，前期准备中
乾阳地产	江苏省南京市下关区	NO. 2009G30	9,275.7	14,841.12	14,841.12	完成规划，前期准备中
乾阳地产	江苏省南京市玄武区	NO. 2009G37	69,773	55,818	55,818	完成规划，前期准备中
上海公司	上海市普陀区长风	长风5B	39,507.30	98,750	98,750	规划中
宜兴苏宁	江苏省无锡市宜兴市东氿新城	宜地挂告字[2009]22号	384,260.50	701,491.06	701,491.06	规划中
合计			540,579.20	931,832.71	931,832.71	-

上述新项目地价总额合计46.39亿元。公司严格按照合同规定支付土地出让金。截至2009年末，NO. 2009G27、NO. 2009G30地块土地出让金已支付完毕；NO. 2009G37地块已按约支付土地价款的90%；长风5B地块已按约支付土地价款的30%；宜地挂告字[2009]22号地块已按约支付土地价款6.5亿元。

报告期末至本报告披露日，公司新增项目1个，占地面积58,120.5平方米，规划建筑面积133,677.15平方米，按苏宁环球权益计算的规划建筑面积133,677.15平方米。

单位：平方米

公司名称	区位	地块名称	占地面积	规划建筑面积	苏宁环球权益建筑面积	项目进度
无锡苏宁	江苏省无锡市北塘区	锡国土2009-62	58,120.5	133,677.15	133,677.15	规划中

三、与最近一期年度报告相比，公司会计政策、会计估计和核算方法发生重大变化的情况

与最近一期年度报告相比，公司会计政策、会计估计和核算方法未发生重大变化。

四、董事会日常工作情况

1、董事会的会议情况：董事会本年度共召开七次会议。

召开日期	会议届次	披露日期	发布报刊及网站
2009年1月6日	第六届董事会第五次会议	2009-01-08	《中国证券报》、《证券时报》 《上海证券报》、巨潮资讯网
2009年4月27日	第六届董事会第六次会议	2009-04-29	《中国证券报》、《证券时报》 《上海证券报》、巨潮资讯网
2009年7月20日	第六届董事会第七次会议	2009-07-21	《中国证券报》、《证券时报》 《上海证券报》、巨潮资讯网
2009年8月3日	第六届董事会第八次会议	2009-08-04	《中国证券报》、《证券时报》 《上海证券报》、巨潮资讯网
2009年10月11日	第六届董事会第九次会议	2009-10-14	《中国证券报》、《证券时报》 《上海证券报》、巨潮资讯网
2009年10月27日	第六届董事会第十次会议	2009-10-29	《中国证券报》、《证券时报》 《上海证券报》、巨潮资讯网
2009年11月16日	第六届董事会第十一次会议	2009-11-18	《中国证券报》、《证券时报》 《上海证券报》、巨潮资讯网

2、公司董事会对股东大会决议的执行情况

报告期内，公司董事会根据《公司法》、《证券法》和《公司章程》等法律法规的有关规定，严格按照股东大会授权，认真执行股东大会的有关决议。

3、董事会审计委员会履职情况汇总报告

公司审计委员会由三名董事组成，独立董事郑蔼梅任该委员会主任委员。根据证监会《关于做好上市公司2009年年度报告工作的通知》，审计委员会在年审注册会计师进场前审阅了公司编制的财务会计报表，认为该报表能够反映公司的财务状况和经营成果。年审注册会计师进场后，审计委员会与中喜所协商确定了本年度财务报告审计工作的时间安排，并与之不断沟通，督促其在约定时限内提交审计报告。在会计师出具初步审计意见后又一次审阅了公司财务会计报表，认为公司财务会计报表真实、准确、完整的反映了公司的整体情况。同时，审计委员会向董事会提交了中喜所从事本年度公司审计工作的总结报告和下年度续聘该事务所的提议，认为中喜所恪尽职守，遵循独立、客观、公正的执业准则，较好的完成了公司委托的各项工作，因此建议公司董事会继续聘请中喜所为本公司2010年度审计机构。

4、董事会薪酬与考核委员会履职情况汇总报告

公司薪酬与考核委员会由三名董事组成，独立董事方国才任该委员会主任委员。成立后，对公司董事、监事和高级管理人员的薪酬进行了审核，认为其所得薪酬均是依据公司董事会决议和公司考评及激励机制为原则确定的，符合公司的实际情况，有利于公司发展。年终对公司董事（非独立董事）及高级管理人员的履行职责情况进行年度绩效考评，认为公司董事及高级管理人员能够恪尽职守，对公司的发展做出了应有的贡献。

五、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2010年3月18日召开董事会，决定2009年度利润分配预案，拟以2009年12月31日的总股本1,702,660,468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未分配利润每十股派0.50元人民币现金（含税），共计派送现金85,133,023.40元，剩余未分配利润122,697,190.45元结转以后年度分配。此预案尚需股东大会批准。

第八节 监事会报告

一、 监事会会议情况

本年度公司监事会共召开三次会议，具体如下：

召开日期	会议届次	决议披露日期	披露媒体
2009年4月27日	第六届监事会第三次会议	2009-04-29	《中国证券报》、《证券时报》 《上海证券报》、巨潮资讯网
2009年7月20日	第六届监事会第四次会议	2009-07-21	《中国证券报》、《证券时报》 《上海证券报》、巨潮资讯网
2009年10月27日	第六届监事会第五次会议	—	注

注：会议内容为审议 2009 年度第三季度报告。

二、 监事会对公司 2009 年度有关事项的独立意见

1、 公司依法运作情况

2009年度，公司监事会列席了公司召开的所有董事会、股东大会，并根据有关法律、法规，对董事会、股东大会的召开程序、决议事项、决策程序、董事会对股东大会决议的执行情况、公司董事、经理执行公司职务的情况等进行了监督。监事会认为，公司董事会能按照《公司法》、《证券法》、《公司章程》及其他法律、法规进行规范运作，严格执行股东大会的各项决议和授权，决策程序科学、合法。公司本着审慎经营的态度，建立和完善了各项内部控制制度。公司董事会及经理等高级管理人员执行公司职务时没有违反国家法律法规、公司章程或损害公司利益的行为。

2、 检查公司财务情况

公司监事会对公司的财务状况进行了认真、细致的检查，认为公司2009年度财务报告真实地反映了公司的财务状况和经营成果，中喜所出具的审计报告是客观公正的。

3、募集资金使用情况

公司已严格按照《苏宁环球股份有限公司2007年度非公开发行股票发行情况报告书暨上市公告书》的承诺使用募集资金，募集资金使用情况与承诺相符。

4、收购、出售资产情况

报告期内，公司无收购、出售资产情况。

5、关联交易情况

报告期内公司关联交易公平，无损害上市公司利益的情况。

第九节 重要事项

一、重大诉讼、仲裁事项

截至本报告期末，公司及董事、监事、高级管理人员不存在未了结的重大诉讼、仲裁事项。

二、公司报告期内未发生破产重整相关事项。

三、公司无持有其他上市公司股权、参股商业银行、证券公司、保险公司、信托公司和期货公司等金融企业股权的情况。

四、报告期内公司无收购及出售资产、企业合并事项。

五、报告期内公司未实施股权激励计划。

六、2009年度非公开发行（参见本报告第三节“股本变动及股东情况”之“（二）证券发行与上市情况”）

七、报告期内公司关联交易事项

（一）日常关联交易

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
南京佛手湖环球度假村投资有限公司	64.84	1.51%	0.00	0.00%
南京苏宁环球商贸城有限公司	3.00	0.07%	0.00	0.00%
南京苏宁门窗制造有限公司	0.00	0.00%	11,715.87	4.31%
南京苏宁矿业有限公司	0.00	0.00%	64.02	0.02%
南京苏浦建设有限公司	0.00	0.00%	1,022.51	0.38%
南京苏宁建材设备物流贸易中心有限公司	0.00	0.00%	14,121.48	5.20%
合计	67.84	-	26,923.88	-

其中，报告期内公司向控股股东及其子公司销售产品或提供劳务的关联交易金额 67.84 万元。

定价政策：本公司与关联公司之间的交易价格以同类产品的市场价格为基础确定，交易价格公平合理，不存在损害公司及全体股东利益的行为。

公司主营业务为房地产开发经营与混凝土生产销售，上述关联交易为公司生产经营过程中必须的交易。与关联方的交易行为有利于保证公司的正常生产经营的稳定，接受关联方提供的劳务可以充分利用关联方的辅助系统，使公司能全力投入到主业生产经营中去。

公司与关联方交易价格公平合理，不存在损害公司及全体股东利益的行为。

上述关联交易没有形成对公司独立性的影响，公司主要业务也没有因此交易而对关联人形成依赖，有利于公司正常生产经营的稳定，有利于充分发挥公司及关联方生产能力，实现公司利益的最大化。

(二) 报告期内，公司无资产、股权转让发生的关联交易。

(三) 报告期内，公司与关联方无共同对外投资发生的关联交易。

八、报告期内公司重大合同及履行情况。

(一) 报告期内，公司无托管、承包、租赁其他公司资产或其他公司托管、承包、租赁公司资产的重大合同。

(二) 公司报告期内对外担保事项：

1、报告期内，公司提供贷款担保情况

单位：人民币（万元）

公司对外担保情况（不包括对控股子公司的担保）						
担保对象名称	发生日期	担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保

—	—	—	—	—	—
报告期内担保发生额合计					—
报告期末担保余额合计					—
公司对控股子公司的担保情况					
报告期内对控股子公司担保发生额合计					37,200.00
报告期末对控股子公司担保余额					5,598.00
公司担保总额情况（包括对控股子公司的担保）					
担保总额					5,598.00
担保总额占公司净资产的比例					1.95%
其中：					
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额					—
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保金额					5,598.00
担保总额是否超过净资产 50% 部分的金额					—
上述三项担保金额合计					5,598.00

2、报告期内，公司除对公司子公司提供贷款担保外，无其他重大担保事项。

（三）公司报告期内无委托他人进行现金资产管理事项。

（四）报告期内，无控股股东及其子公司非经营性占用本公司资金情况。

九、公司或持股5%以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

1、张桂平、张康黎认购2006年度非公开发行股票锁定三年承诺

该承诺主要内容为：

2006年6月22日，公司第五届董事会第十一次会议审议通过了《苏宁环球股份有限公司关于非公开发行股票的议案》；2006年8月30日，公司2006年度第一次临时股东大会审议通过了上述议案：公司发行人民币普通股总量为91,249,627股，每股面值1.00元，发行价格根据公司董事会决议公告日前20个交易日公司股票均价的110%确定，即每股4.51元，其中公司实际控制人张桂平及其关联人张康黎分别以乾阳地产经评估的权益18,889.49万元和18,148.73万元（分别占乾阳地产经评估净资产值的51%和49%）合计认购该次发行总量中的82,124,665股（其中张桂平认购41,883,579股，张康黎认购40,241,086股），占该次非公开发行股份总数的90%；南通百汇物资有限公

公司以现金认购剩余的9,124,962股，占该次非公开发行股份总数的10%，该部分募集资金（现金）全部用于补充公司流动资金。其中：公司实际控制人张桂平先生及其关联人张康黎先生认购的股份在发行完成后三十六个月内不得转让。

履行情况：履约中

2、张桂平、张康黎认购2007度非公开发行股票锁定三年承诺

该承诺主要内容为：

2008年5月28日，第一次向公司实际控制人张桂平及其关联人张康黎分别发行105,490,215股和87,144,091股股票，用来购买实际控制人张桂平及其关联人张康黎分别持有的浦东公司46%和38%的股权，即公司实际控制人张桂平及其关联人张康黎以合计持有的浦东公司84%的股权认购本次发行的股票，公司实际控制人张桂平先生及其关联人张康黎先生认购的股份在发行完成后三十六个月内不得转让。

履行情况：履约中

3、2007年度非公开发行股票购买资产的盈利承诺

(1) 张桂平、张康黎关于《南京浦东房地产开发有限公司盈利预测报告》的相关承诺

该承诺主要内容为：假设2007年度非公开发行于2007年1月1日完成和2008年1月1日完成，浦东公司2007年和2008年度实际盈利数低于盈利预测数（2007年：10,968.53万元；2008年：50,542.76万元）时，张桂平、张康黎则按照其合计持有的浦东公司的股权比例（84%）计算的相应差额对苏宁环球予以补偿，即：补偿金额=（浦东公司盈利预测数-浦东公司实际盈利数）×84%。

(2) 张桂平、张康黎关于《南京浦东建设发展股份有限公司股权转让项目资产评估报告书》中运用假设开发法所涉及资产盈利预测事项的相关承诺。

该承诺主要内容为：在苏宁环球2007年度非公开发行股票实施完毕后三年内，若运用假设开发法所涉及的相关资产的实际盈利数不足利润预测数，则不足部分由张桂

平、张康黎按其合计持有的浦东公司股权比例（84%）对苏宁环球予以补偿。

根据《苏宁环球股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书（封卷稿）》，浦东公司运用假设开发法所涉及资产，根据评估报告口径计算未来三年的利润预测数据为：2008年预计实现净利润为50,016.90万元，2009年预计实现净利润为56,442.95万元，2010年预计实现净利润为67,675.73万元，2008-2010年三年预计实现净利润合计为174,135.58万元。

承诺履行情况：

2008年，由于国际性金融危机和国内房地产宏观调控政策导致的市场环境急剧变化，以及本次募集资金数额与预期差异巨大，公司原定开发计划未能全部实现，浦东公司2008年实现净利润20,953.46万元。2009年6月4日，公司董事会发布了《关于 2008年度盈利预测实现情况的专项说明暨实际控制人张桂平及张康黎对上市公司补偿公告》，根据上述两次盈利预测孰高的原则按照第（1）项承诺进行补偿，张桂平、张康黎就浦东公司2008年度实际净利润与盈利预测的差额按发行人持股比例（50,542.76万元-20,953.46万元） \times 84%=24,855.01万元对公司进行补偿。

2009年8月3日，公司收到了张桂平、张康黎按照补偿协议约定支付的补偿款24,855.01万元，该补偿金额全部计入资本公积金。本次补偿使上市公司现金流、净资产等有较大幅度增长。

2009年，浦东公司实现净利润57,998.84万元，达到2009年度盈利承诺。

2010年，张桂平、张康黎先生将继续履行承诺。

十、聘任会计师事务所情况：

1、报告期内，公司未改聘会计师事务所。公司现聘任中喜所为公司的审计机构，聘期一年。

2、截至目前，中喜所已为公司提供审计服务4年。

十一、报告期接待调研、沟通、采访等活动情况表

序号	接待时间	接待地点	接待方式	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
1	2009年01月07日	公司证券部	实地调研	信诚基金	了解公司经营情况,对公司进行实地调研
2	2009年01月07日	公司证券部	实地调研	泰信基金	了解公司经营情况,对公司进行实地调研
3	2009年01月07日	公司证券部	实地调研	华富基金	了解公司经营情况,对公司进行实地调研
4	2009年01月07日	公司证券部	实地调研	华宝兴业基金	了解公司经营情况,对公司进行实地调研
5	2009年01月07日	公司证券部	实地调研	中国建银投资证券有限责任公司	了解公司经营情况,对公司进行实地调研
6	2009年01月07日	公司证券部	实地调研	诺德基金	了解公司经营情况,对公司进行实地调研
7	2009年01月07日	公司证券部	实地调研	国联基金	了解公司经营情况,对公司进行实地调研
8	2009年01月07日	公司证券部	实地调研	国泰基金	了解公司经营情况,对公司进行实地调研
9	2009年01月07日	公司证券部	实地调研	海富通基金	了解公司经营情况,对公司进行实地调研
10	2009年02月25日	公司证券部	实地调研	瑞士信贷(香港)有限公司	了解公司经营情况,对公司进行实地调研
11	2009年02月25日	公司证券部	实地调研	新加坡政府投资有限公司	了解公司经营情况,对公司进行实地调研
12	2009年02月25日	公司证券部	实地调研	宏源证券	了解公司经营情况,对公司进行实地调研
13	2009年02月26日	公司证券部	实地调研	宏源证券	了解公司经营情况,对公司进行实地调研
14	2009年03月04日	公司证券部	实地调研	民族证券	了解公司经营情况,对公司进行实地调研
15	2009年03月04日	公司证券部	实地调研	交银施罗德基金	了解公司经营情况,对公司进行实地调研
16	2009年03月04日	公司证券部	实地调研	益民基金	了解公司经营情况,对公司进行实地调研
17	2009年03月12日	公司证券部	电话沟通	汇添富基金	了解公司经营情况
18	2009年03月26日	公司证券部	实地调研	华安基金	了解公司经营情况,对公司进行实地调研
19	2009年03月31日	公司证券部	实地调研	广发基金	了解公司经营情况,对公司进行实地调研
20	2009年05月20日	公司证券部	实地调研	鹏华基金	了解公司经营情况,对公司进行实地调研
21	2009年05月21日	公司证券部	实地调研	上海从容投资管理有限公司	了解公司经营情况,对公司进行实地调研
22	2009年05月22日	公司证券部	实地调研	汇添富基金	了解公司经营情况,对公司进行实地调研
23	2009年06月02日	公司证券部	实地调研	华夏基金	了解公司经营情况,对公司进行实地调研
24	2009年06月02日	公司证券部	实地调研	国元证券	了解公司经营情况,对公司进行实地调研
25	2009年06月09日	公司证券部	实地调研	易方达基金	了解公司经营情况,对公司进行实地调研
26	2009年06月09日	公司证券部	实地调研	广发基金	了解公司经营情况,对公司进行实地调研
27	2009年06月10日	公司证券部	实地调研	农银汇理基金	了解公司经营情况,对公司进行实地调研
28	2009年06月10日	公司证券部	实地调研	太平洋保险	了解公司经营情况,对公司进行实地调研
29	2009年06月10日	公司证券部	实地调研	诺德基金	了解公司经营情况,对公司进行实地调研
30	2009年06月10日	公司证券部	实地调研	长江证券	了解公司经营情况,对公司进行实地调研
31	2009年6月25日	公司证券部	实地调研	深圳民森投资有限公司	了解公司经营情况,对公司进行实地调研
32	2009年6月25日	公司证券部	实地调研	瑞士信贷(香港)有限公司	了解公司经营情况,对公司进行实地调研
33	2009年07月16日	公司证券部	实地调研	南方基金	了解公司经营情况,对公司进行实地调研
34	2009年07月16日	公司证券部	实地调研	鹏华基金	了解公司经营情况,对公司进行实地调研
35	2009年07月22日	公司证券部	实地调研	国泰君安	了解公司经营情况,对公司进行实地调研
36	2009年07月22日	公司证券部	实地调研	景林资产管理有限公司	了解公司经营情况,对公司进行实地调研
37	2009年07月22日	公司证券部	实地调研	新世纪基金	了解公司经营情况,对公司进行实地调研
38	2009年07月22日	公司证券部	实地调研	太平养老保险	了解公司经营情况,对公司进行实地调研
39	2009年07月22日	公司证券部	实地调研	泰信基金	了解公司经营情况,对公司进行实地调研
40	2009年07月22日	公司证券部	实地调研	华商基金	了解公司经营情况,对公司进行实地调研

41	2009年07月22日	公司证券部	实地调研	中海基金	了解公司经营情况, 对公司进行实地调研
42	2009年07月22日	公司证券部	实地调研	国信证券	了解公司经营情况, 对公司进行实地调研
43	2009年07月22日	公司证券部	实地调研	天弘基金	了解公司经营情况, 对公司进行实地调研
44	2009年07月22日	公司证券部	实地调研	上海募晓投资有限公司	了解公司经营情况, 对公司进行实地调研
45	2009年07月22日	公司证券部	实地调研	华安财产保险	了解公司经营情况, 对公司进行实地调研
46	2009年07月22日	公司证券部	实地调研	友邦华泰	了解公司经营情况, 对公司进行实地调研
47	2009年07月22日	公司证券部	实地调研	银华基金	了解公司经营情况, 对公司进行实地调研
48	2009年08月18日	公司证券部	实地调研	华夏基金、中信证券	了解公司经营情况, 对公司进行实地调研
49	2009年08月29日	公司证券部	实地调研	富国基金、中银国际	了解公司经营情况, 对公司进行实地调研
50	2009年09月07日	公司证券部	实地调研	海富通基金	了解公司经营情况, 对公司进行实地调研
51	2009年09月09日	公司证券部	实地调研	东方证券	了解公司经营情况, 对公司进行实地调研
52	2009年09月09日	公司证券部	实地调研	混沌道然资产管理公司	了解公司经营情况, 对公司进行实地调研
53	2009年09月09日	公司证券部	实地调研	兴业证券	了解公司经营情况, 对公司进行实地调研
54	2009年09月11日	公司证券部	实地调研	汇添富基金	了解公司经营情况, 对公司进行实地调研
55	2009年09月16日	公司证券部	实地调研	瑞士信贷	了解公司经营情况, 对公司进行实地调研
56	2009年09月16日	公司证券部	电话沟通	兴业基金	了解公司经营情况
57	2009年09月18日	公司证券部	实地调研	东海证券	了解公司经营情况, 对公司进行实地调研
58	2009年09月18日	公司证券部	实地调研	富国基金	了解公司经营情况, 对公司进行实地调研
59	2009年09月18日	公司证券部	实地调研	国元证券	了解公司经营情况, 对公司进行实地调研
60	2009年09月18日	公司证券部	实地调研	西南证券	了解公司经营情况, 对公司进行实地调研
61	2009年09月18日	公司证券部	实地调研	汇添富基金	了解公司经营情况, 对公司进行实地调研
62	2009年09月18日	公司证券部	实地调研	泰信基金	了解公司经营情况, 对公司进行实地调研
63	2009年09月18日	公司证券部	实地调研	远致投资	了解公司经营情况, 对公司进行实地调研
64	2009年09月18日	公司证券部	实地调研	万方投资	了解公司经营情况, 对公司进行实地调研
65	2009年09月18日	公司证券部	实地调研	浦银安盛基金	了解公司经营情况, 对公司进行实地调研
66	2009年09月18日	公司证券部	实地调研	阳光基金	了解公司经营情况, 对公司进行实地调研
67	2009年09月18日	公司证券部	实地调研	国信证券	了解公司经营情况, 对公司进行实地调研
68	2009年09月18日	公司证券部	实地调研	民生加银基金	了解公司经营情况, 对公司进行实地调研
69	2009年09月18日	公司证券部	实地调研	信诚基金	了解公司经营情况, 对公司进行实地调研
70	2009年09月18日	公司证券部	实地调研	建信基金	了解公司经营情况, 对公司进行实地调研
71	2009年09月18日	公司证券部	实地调研	东方证券	了解公司经营情况, 对公司进行实地调研
72	2009年09月18日	公司证券部	实地调研	财通证券	了解公司经营情况, 对公司进行实地调研
73	2009年09月18日	公司证券部	实地调研	银河基金	了解公司经营情况, 对公司进行实地调研
74	2009年09月18日	公司证券部	实地调研	诺安基金	了解公司经营情况, 对公司进行实地调研
75	2009年09月18日	公司证券部	实地调研	国元资产	了解公司经营情况, 对公司进行实地调研
76	2009年09月18日	公司证券部	实地调研	英大证券	了解公司经营情况, 对公司进行实地调研
77	2009年09月18日	公司证券部	实地调研	宝盈基金	了解公司经营情况, 对公司进行实地调研
78	2009年09月18日	公司证券部	实地调研	华宝信托	了解公司经营情况, 对公司进行实地调研
79	2009年09月18日	公司证券部	实地调研	博鸿投资	了解公司经营情况, 对公司进行实地调研
80	2009年09月18日	公司证券部	实地调研	华富基金	了解公司经营情况, 对公司进行实地调研
81	2009年09月22日	公司证券部	实地调研	中投证券	了解公司经营情况, 对公司进行实地调研
82	2009年09月22日	公司证券部	实地调研	国投瑞银	了解公司经营情况, 对公司进行实地调研
83	2009年09月22日	公司证券部	实地调研	泰达荷银	了解公司经营情况, 对公司进行实地调研

84	2009年09月22日	公司证券部	实地调研	凯石投资	了解公司经营情况, 对公司进行实地调研
85	2009年09月22日	公司证券部	实地调研	中银国际	了解公司经营情况, 对公司进行实地调研
86	2009年09月22日	公司证券部	实地调研	光大证券	了解公司经营情况, 对公司进行实地调研
87	2009年09月22日	公司证券部	实地调研	新世纪基金	了解公司经营情况, 对公司进行实地调研
88	2009年09月22日	公司证券部	实地调研	联合证券	了解公司经营情况, 对公司进行实地调研
89	2009年09月22日	公司证券部	实地调研	国泰君安	了解公司经营情况, 对公司进行实地调研
90	2009年09月23日	公司证券部	实地调研	英大证券	了解公司经营情况, 对公司进行实地调研
91	2009年10月10日	公司证券部	实地调研	招商证券	了解公司经营情况, 对公司进行实地调研
92	2009年10月29日	公司证券部	实地调研	元大证券	了解公司经营情况, 对公司进行实地调研
93	2009年11月03日	公司证券部	实地调研	渤海证券	了解公司经营情况, 对公司进行实地调研
94	2009年11月03日	公司证券部	实地调研	海富通基金	了解公司经营情况, 对公司进行实地调研
95	2009年11月03日	公司证券部	实地调研	安信证券	了解公司经营情况, 对公司进行实地调研
96	2009年11月03日	公司证券部	实地调研	大成基金	了解公司经营情况, 对公司进行实地调研
97	2009年11月04日	公司证券部	实地调研	中邮基金	了解公司经营情况, 对公司进行实地调研
98	2009年11月04日	公司证券部	实地调研	华安基金	了解公司经营情况, 对公司进行实地调研
99	2009年11月09日	公司证券部	实地调研	嘉实基金	了解公司经营情况, 对公司进行实地调研
100	2009年11月09日	公司证券部	实地调研	长城证券	了解公司经营情况, 对公司进行实地调研
101	2009年11月09日	公司证券部	实地调研	齐鲁证券	了解公司经营情况, 对公司进行实地调研
102	2009年11月09日	公司证券部	实地调研	财通证券	了解公司经营情况, 对公司进行实地调研
103	2009年11月11日	公司证券部	实地调研	嘉实基金	了解公司经营情况, 对公司进行实地调研
104	2009年11月11日	公司证券部	实地调研	长江证券	了解公司经营情况, 对公司进行实地调研
105	2009年11月11日	公司证券部	实地调研	兴业证券	了解公司经营情况, 对公司进行实地调研
106	2009年11月11日	公司证券部	实地调研	平安资产	了解公司经营情况, 对公司进行实地调研
107	2009年11月11日	公司证券部	实地调研	益民基金	了解公司经营情况, 对公司进行实地调研
108	2009年11月11日	公司证券部	实地调研	信达奥银基金	了解公司经营情况, 对公司进行实地调研
109	2009年11月11日	公司证券部	实地调研	鹏华基金	了解公司经营情况, 对公司进行实地调研
110	2009年11月11日	公司证券部	实地调研	广发证券	了解公司经营情况, 对公司进行实地调研
111	2009年11月17日	公司证券部	实地调研	平安资产	了解公司经营情况, 对公司进行实地调研
112	2009年11月17日	公司证券部	实地调研	安信证券	了解公司经营情况, 对公司进行实地调研
113	2009年11月19日	公司证券部	实地调研	银华基金	了解公司经营情况, 对公司进行实地调研
114	2009年11月20日	公司证券部	实地调研	苏州工业园区资产管理有限公司	了解公司经营情况, 对公司进行实地调研
115	2009年12月09日	公司证券部	实地调研	安信证券	了解公司经营情况, 对公司进行实地调研
116	2009年12月18日	公司证券部	实地调研	野村国际(香港)有限公司	了解公司经营情况, 对公司进行实地调研
117	2009年12月22日	公司证券部	电话沟通	国信证券等	了解公司经营情况
118	2009年12月30日	公司证券部	实地调研	国联安基金	了解公司经营情况, 对公司进行实地调研

十二、报告期内公司、公司董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人、收购人没有受有权机关调查、司法纪检部门采取强制措施、被移送司法机关或追究刑事责任、中国证监会稽查、中国证监会行政处罚、证券市场禁入、认定为不适当人选被其他行政管理部门处罚及证券交易所公开谴责的情形。

十三、公司2009年度信息披露清单。

公告编号	公告名称	披露日期	披露方式
2009-001	第六届董事会第五次会议决议公告	2009-01-08	报刊、网站
	独立董事关于公司推荐董事候选人、聘任高管人员的独立意见	2009-01-08	网站
2009-002	限售股份上市流通提示性公告	2009-02-13	报刊、网站
2009-003	关于更换保荐代表人的公告	2009-03-27	报刊、网站
2009-004	董事会公告	2009-03-27	报刊、网站
2009-005	实际控制人张桂平关于其涉及诉讼事项的进展公告	2009-04-02	报刊、网站
2009-006	2008 年年度报告摘要	2009-04-29	报刊、网站
	2008 年年度报告全文	2009-04-29	网站
	2008 年度审计报告	2009-04-29	网站
	2008 年度内部控制自我评价报告	2009-04-29	网站
	独立董事关于公司对外担保情况的专项说明及独立意见	2009-04-29	网站
	关于公司募集资金年度存放与使用情况鉴证报告	2009-04-29	网站
	关于公司控股股东及其他关联方占用资金情况的专项说明	2009-04-29	网站
2009-007	2009 年第一季度季度报告全文	2009-04-29	报刊、网站
2009-008	第六届董事会第六次会议决议公告	2009-04-29	报刊、网站
2009-009	第六届监事会第三次会议决议公告	2009-04-29	报刊、网站
2009-010	董事会日常关联交易公告	2009-04-29	报刊、网站
2009-011	召开 2008 年年度股东大会的通知	2009-04-29	报刊、网站
2009-012	关于江苏苏宁环球集团有限公司限售股份上市流通提示性公告	2009-05-07	报刊、网站
2009-013	2008 年年度股东大会决议公告	2009-05-21	报刊、网站
	2008 年年度股东大会的法律意见书	2009-05-21	网站
2009-014	2008 年度利润分配方案实施公告	2009-06-01	报刊、网站
2009-015	董事会关于 2008 年度盈利预测实现情况的专项说明暨实际控制人张桂平及张康黎对上市公司补偿公告	2009-06-04	报刊、网站
	东北证券股份有限公司关于苏宁环球股份有限公司 2008 年度经营业绩未达到盈利预测目标的说明和致歉信	2009-06-04	报刊、网站
	东北证券股份有限公司关于苏宁环球股份有限公司发行股份购买资产暨重大关联交易持续督导工作报告书	2009-06-04	报刊、网站
	中喜会计师事务所有限责任公司关于苏宁环球股份有限公司 2008 年度实际盈利未达到盈利预测的道歉信	2009-06-04	报刊、网站
2009-016	关于解除无锡国有土地使用权出让合同的公告	2009-07-20	报刊、网站
2009-017	董事会停牌公告	2009-07-20	报刊、网站
2009-018	2009 年半年度报告摘要	2009-07-21	报刊、网站
	2009 年度中期报告全文	2009-07-21	网站
	2009 年半年度财务报告	2009-07-21	网站
2009-019	第六届董事会第七次会议决议公告	2009-07-21	报刊、网站
	2009 年度非公开发行 A 股股票预案	2009-07-21	报刊、网站
	独立董事关于第六届董事会第七次会议相关事项的独立意见	2009-07-21	网站

	关于公司 2009 年度非公开发行 A 股股票募集资金计划投资项目可行性分析报告	2009-07-21	网站
2009-020	第六届监事会第四次会议决议公告	2009-07-21	报刊、网站
2009-021	董事会日常关联交易公告	2009-07-21	报刊、网站
2009-022	为全资子公司担保的公告	2009-07-21	报刊、网站
2009-023	变更募集资金用途公告	2009-07-21	报刊、网站
	关于前次募集资金使用情况的专项报告	2009-07-21	网站
2009-024	关于召开 2009 年度第一次临时股东大会的通知	2009-07-25	报刊、网站
2009-025	2009 年度第一次临时股东大会通知的修正公告	2009-07-28	报刊、网站
2009-026	第六届董事会第八次会议决议公告	2009-08-04	报刊、网站
2009-027	对外投资公告	2009-08-04	报刊、网站
2009-028	董事会关于张桂平先生及张康黎先生对上市公司补偿进展的公告	2009-08-04	报刊、网站
2009-029	2009 年度第一次临时股东大会决议公告	2009-08-11	报刊、网站
	2009 年度第一次临时股东大会的法律意见书	2009-08-11	网站
	关于公司符合非公开发行股票条件的议案（议案一）	2009-08-11	网站
	关于公司 2009 年度非公开发行股票方案的议案（议案二）	2009-08-11	网站
	关于前次募集资金使用情况的专项报告（议案三）	2009-08-11	网站
	关于公司 2009 年度非公开发行 A 股股票募集资金计划投资项目可行性分析报告（议案四）	2009-08-11	网站
	2009 年度非公开发行 A 股股票预案（议案五）	2009-08-11	网站
	关于提请股东大会授权董事会全权办理本次非公开发行股票相关事宜的议案（议案六）	2009-08-11	网站
	关于变更 2007 年度非公开发行募集资金用途的议案（议案七）	2009-08-11	网站
	关于 2008 年度浦东公司与苏宁门窗日常关联交易的议案（议案八）	2009-08-11	网站
	关于修订 2009 年度日常关联交易的议案（议案九）	2009-08-11	网站
	关于为控股子公司提供担保的议案（议案十）	2009-08-11	网站
	关于调整独立董事、董事津贴的议案（议案十一）	2009-08-11	网站
	关于调整监事津贴的议案（议案十二）	2009-08-11	网站
2009-030	关于新增土地项目储备公告	2009-08-13	报刊、网站
2009-031	对外投资进展公告	2009-09-01	报刊、网站
2009-032	关于新增上海土地项目储备公告	2009-09-01	报刊、网站
2009-033	关于股东股权质押解除的公告	2009-09-01	报刊、网站
2009-034	关于变更保荐机构的公告	2009-09-08	报刊、网站
2009-035	关于新增土地项目储备公告	2009-09-15	报刊、网站
2009-036	第六届董事会第九次会议决议公告	2009-10-14	报刊、网站
2009-037	对外投资公告	2009-10-14	报刊、网站
2009-038	2009 年第三季度季度报告全文	2009-10-29	报刊、网站
2009-039	第六届董事会第十次会议决议公告	2009-10-29	报刊、网站
	董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理办法	2009-10-29	网站

	接待和推广工作制度	2009-10-29	网站
	投资者关系管理制度	2009-10-29	网站
	重大信息内部报告制度	2009-10-29	网站
2009-040	对外投资进展公告	2009-11-03	报刊、网站
2009-041	第六届董事会第十一次会议决议公告	2009-11-18	报刊、网站
	对外担保管理办法	2009-11-18	网站
	募集资金管理制度	2009-11-18	网站
2009-042	对外投资公告	2009-11-18	报刊、网站
2009-043	2007 年度非公开发行 A 股股份解除限售提示性公告	2009-12-02	报刊、网站
2009-044	证券事务代表变动公告	2009-12-09	报刊、网站
2009-045	关于新增土地项目储备公告	2009-12-11	报刊、网站
2009-046	对外投资进展公告	2009-12-23	报刊、网站
2009-047	关于变更联系地址及投资者咨询专线的公告	2009-12-29	报刊、网站

第十节 财务报告

审计报告

中喜审字【2010】第 01062 号

苏宁环球股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的苏宁环球股份有限公司（以下简称“贵公司”）财务报表，包括2009年12月31日的资产负债表及合并资产负债表，2009年度的利润表及合并利润表、现金流量表及合并现金流量表、所有者权益变动表及合并所有者权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则的规定编制财务报表是贵公司管理层的责任。这种责任包括：(1)设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；(2)选择和运用恰当的会计政策；(3)作出合理的会计估计。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用的会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 审计意见

我们认为，贵公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了贵公司2009年12月31日的财务状况以及2009年度的经营成果和现金流量。

中国注册会计师：张海龙

中喜会计师事务所有限责任公司

中国注册会计师：祁卫红

中国·北京

二〇一〇年三月十八日

合 并 资 产 负 债 表

编制单位：苏宁环球股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	附注	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	项目	附注	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
流动资产：				流动负债：			
货币资金	五-1	828,932,073.71	789,509,435.40	短期借款	五-14	382,480,000.00	150,000,000.00
交易性金融资产		-		交易性金融负债		-	
应收票据		210,000.00	380,000.00	应付票据	五-15	20,340,000.00	517,174,765.47
应收账款	五-2	108,020,095.53	52,229,524.52	应付账款	五-16	927,099,061.40	809,939,221.42
预付款项	五-3	199,074,329.95	277,103,113.63	预收款项	五-17	2,935,937,544.65	1,878,928,279.50
应收利息		-		应付职工薪酬	五-18	364,862.57	352,432.57
应收股利		-		应交税费	五-19	245,990,129.22	134,760,576.85
其他应收款	五-4	274,421,205.21	12,608,229.92	应付利息		705,820.50	728,688.95
存货	五-5	7,317,505,889.18	4,792,415,307.09	应付股利	五-20	43,909,110.00	3,716,640.00
一年内到期的非流动资产		-		其他应付款	五-21	32,621,677.69	157,493,512.09
其他流动资产		-		一年内到期的非流动负债	五-22	397,000,000.00	545,300,000.00
				其他流动负债			
流动资产合计		8,728,163,593.58	5,924,245,610.56	流动负债合计		4,986,448,206.03	4,198,394,116.85
非流动资产：				非流动负债：			
可供出售金融资产		-		长期借款	五-23	1,111,000,000.00	200,000,000.00
持有至到期投资		-		应付债券			
长期应收款		-		长期应付款			
长期股权投资		-		专项应付款			
投资性房地产	五-6	40,941,531.87	43,247,924.31	预计负债			
固定资产	五-7	196,186,067.87	198,677,523.71	递延所得税负债			
在建工程		292,050.00		其他非流动负债			
工程物资		-					
固定资产清理		-		非流动负债合计		1,111,000,000.00	200,000,000.00
生产性生物资产		-		负债合计		6,097,448,206.03	4,398,394,116.85
油气资产		-		所有者权益：			
无形资产	五-8	17,129,173.82	15,922,859.66	股本	五-24	1,702,660,468.00	1,418,883,724.00
开发支出		-		资本公积	五-25	300,294,451.10	335,521,095.10
商誉		-		减：库存股			
长期待摊费用	五-9	5,041,504.94	8,641,987.23	盈余公积	五-26	138,133,862.09	115,662,596.64
递延所得税资产	五-10	60,905,872.07	85,418,233.27	一般风险准备			
其他非流动资产	五-11	90,326,984.80	105,381,482.32	未分配利润	五-27	732,370,646.90	69,207,393.72
				外币报表折算差额			
				归属于母公司所有者权益合计		2,873,459,428.09	1,939,274,809.46
				少数股东权益		168,079,144.83	43,866,694.75
非流动资产合计		410,823,185.37	457,290,010.50	所有者权益合计		3,041,538,572.92	1,983,141,504.21
资产总计		9,138,986,778.95	6,381,535,621.06	负债和所有者权益合计		9,138,986,778.95	6,381,535,621.06

合并利润表

编制单位：苏宁环球股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2009 年度	2008 年度
一、营业收入	五-28	2,793,130,492.16	2,285,578,324.38
二、营业成本	五-28	1,337,159,599.39	1,071,463,913.59
营业税金及附加	五-29	230,211,587.77	273,401,128.15
销售费用		77,377,749.15	79,267,567.32
管理费用		48,134,062.60	45,284,033.93
财务费用	五-30	3,199,669.39	10,807,337.08
资产减值损失	五-31	2,242,772.41	1,058,300.45
加：公允价值变动收益		-	-38,998.28
投资收益	五-32	-15,054,497.52	-15,123,134.19
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-	-
三、营业利润		1,079,750,553.93	789,133,911.39
加：营业外收入	五-33	9,154,585.26	1,775,905.57
减：营业外支出	五-34	6,253,408.51	7,876,256.30
其中：非流动资产处置损失		183.04	-
四、利润总额		1,082,651,730.68	783,033,560.66
减：所得税费用	五-35	279,227,087.50	214,078,736.77
五、净利润		803,424,643.18	568,954,823.89
归属于母公司所有者的净利润		714,012,193.10	519,974,315.38
少数股东损益		89,412,450.08	48,980,508.51
六、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.42	0.33
（二）稀释每股收益		0.42	0.33
七、其他综合收益		-	-
八、综合收益总额		803,424,643.18	568,954,823.89
归属于母公司所有者的综合收益总额		714,012,193.10	519,974,315.38
归属于少数股东的综合收益总额		89,412,450.08	48,980,508.51

合并现金流量表

编制单位：苏宁环球股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2009 年度	2008 年度
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		3,824,909,008.07	1,956,872,704.42
收到的税费返还		5,807,450.60	-
收到的其他与经营活动有关的现金	五-37	22,982,760.36	606,677,891.72
经营活动现金流入小计		3,853,699,219.03	2,563,550,596.14
购买商品、接受劳务支付的现金		3,775,039,281.32	1,469,994,638.98
支付给职工以及为职工支付的现金		43,867,369.41	39,741,109.45
支付的各项税费		438,643,137.30	476,620,310.82
支付的其他与经营活动有关的现金	五-37	132,445,239.31	127,684,946.43
经营活动现金流出小计		4,389,995,027.34	2,114,041,005.68
经营活动产生的现金流量净额		-536,295,808.31	449,509,590.46
二、投资活动产生的现金流量		-	-
收回投资所收到的现金		-	4,199,247.10
取得投资收益所收到的现金		-	32,116.23
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		7,600.00	55,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
收到的其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动 现金流入小计		7,600.00	4,286,363.33
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		15,131,974.30	15,700,984.53
投资所支付的现金		75,616,000.00	151,600,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
支付的其他与投资活动有关的现金		192,264.30	-
投资活动现金流出小计		90,940,238.60	167,300,984.53
投资活动产生的现金流量净额		-90,932,638.60	-163,014,621.20
三、筹资活动产生的现金流量		-	-
吸收投资所收到的现金	五-37	326,550,100.00	679,580,000.00
借款所收到的现金		2,120,480,000.00	354,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	五-37	640,960,000.00	637,916,826.19
筹资活动现金流入小计		3,087,990,100.00	1,671,496,826.19
偿还债务所支付的现金		1,125,300,000.00	1,033,250,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		107,403,494.23	200,573,705.10
支付的其他与筹资活动有关的现金	五-37	956,085,624.40	611,935,572.90
筹资活动现金流出小计		2,188,789,118.63	1,845,759,278.00
筹资活动产生的现金流量净额		899,200,981.37	-174,262,451.81
四、汇率变动对现金的影响额		10.04	0.89
五、现金及现金等价物净增加额		271,972,544.50	112,232,518.34
加：期初现金及现金等价物余额		417,239,529.21	305,007,010.87
六、期末现金及现金等价物余额		689,212,073.71	417,239,529.21

合并所有者权益变动表

编制单位：苏宁环球股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	2009 年度						2008 年度					
	归属于母公司所有者权益				少数股东权益	所有者权益合计	归属于母公司所有者权益				少数股东权益	所有者权益合计
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润			股本	资本公积	盈余公积	未分配利润		
一、上年年末余额	1,418,883,724.00	335,521,095.10	115,662,596.64	69,207,393.72	43,866,694.75	1,983,141,504.21	490,988,707.00	186,293,863.55	38,263,922.62	310,254,764.66	74,566,358.11	1,100,367,615.94
加：会计政策变更												
前期差错更正												
二、本年初余额	1,418,883,724.00	335,521,095.10	115,662,596.64	69,207,393.72	43,866,694.75	1,983,141,504.21	490,988,707.00	186,293,863.55	38,263,922.62	310,254,764.66	74,566,358.11	1,100,367,615.94
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	283,776,744.00	-35,226,644.00	22,471,265.45	663,163,253.18	124,212,450.08	1,058,397,068.71	927,895,017.00	149,227,231.55	77,398,674.02	-241,047,370.94	-30,699,663.36	882,773,888.27
(一) 净利润				714,012,193.10	89,412,450.08	803,424,643.18				519,974,315.38	48,980,508.51	568,954,823.89
(二) 其他综合收益						-						-
上述(一)和(二)小计	-	-	-	714,012,193.10	89,412,450.08	803,424,643.18	-	-	-	519,974,315.38	48,980,508.51	568,954,823.89
(三) 所有者投入和减少资本		248,550,100.00			78,000,000.00	326,550,100.00	312,634,306.00	149,227,231.55	-	-	-13,980,171.87	447,881,365.68
1、所有者投入资本		248,550,100.00			78,000,000.00	326,550,100.00	312,634,306.00	591,704,424.06				904,338,730.06
2、股份支付计入所有者权益的金额												-
3、其他								-442,477,192.51			-13,980,171.87	-456,457,364.38
(四) 利润分配			22,471,265.45	-50,848,939.92	-43,200,000.00	-71,577,674.47	615,260,711.00		77,398,674.02	-761,021,686.32	-65,700,000.00	-134,062,301.30
1、提取盈余公积			22,471,265.45	-22,471,265.45					77,398,674.02	-77,398,674.02		
2、提取一般风险准备												
3、对所有者(或股东)的分配				-28,377,674.47	-43,200,000.00	-71,577,674.47	615,260,711.00			-683,623,012.30	-65,700,000.00	-134,062,301.30
4、其他							-					-
(五) 所有者权益内部结转	283,776,744.00	-283,776,744.00										
1、资本公积转增资本(或股本)	283,776,744.00	-283,776,744.00										
2、盈余公积转增资本(或股本)												
3、盈余公积弥补亏损												
4、其他												
四、本年年末余额	1,702,660,468.00	300,294,451.10	138,133,862.09	732,370,646.90	168,079,144.83	3,041,538,572.92	1,418,883,724.00	335,521,095.10	115,662,596.64	69,207,393.72	43,866,694.75	1,983,141,504.21

母 公 司 资 产 负 债 表

编制单位：苏宁环球股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	附注	2009年 12月31日	2008年 12月31日	项目	附注	2009年 12月31日	2008年 12月31日
流动资产：				流动负债：			
货币资金		222,781.42	1,211,110.70	短期借款		-	-
交易性金融资产		-	-	交易性金融负债		-	-
应收票据		-	-	应付票据		-	-
应收账款		-	-	应付账款		-	450,000.00
预付款项	十一、 1	6,459,600.00	1,000,000.00	预收款项		-	-
应收利息		-	-	应付职工薪酬		-	-
应收股利		-	26,800,000.00	应交税费	十一、 4	-	45,958,470.80
其他应收款	十一、 2	111,694,895.61	683,402,844.18	应付利息		-	-
存货		-	-	应付股利		709,110.00	516,640.00
一年内到期的非流动资产		-	-	其他应付款	十一、 5	5,122,000.00	75,852,400.00
其他流动资产		-	-	一年内到期的非流动负债		-	-
				其他流动负债		-	-
流动资产合计		118,377,277.03	712,413,954.88	流动负债合计		5,831,110.00	122,777,510.80
非流动资产：				非流动负债：			
可供出售金融资产				长期借款			
持有至到期投资				应付债券			
长期应收款				长期应付款			
长期股权投资	十一、 3	2,426,074,689.46	1,504,074,689.46	专项应付款			
投资性房地产				预计负债			
固定资产		33,181.74	57,824.70	递延所得税负债			
在建工程				其他非流动负债			
工程物资							
固定资产清理				非流动负债合计			
生产性生物资产				负债合计		5,831,110.00	122,777,510.80
油气资产				所有者权益：			
无形资产				股本		1,702,660,468.00	1,418,883,724.00
开发支出				资本公积		500,599,163.49	535,825,807.49
商誉				减：库存股			
长期待摊费用				盈余公积		127,564,192.89	105,092,927.44
递延所得税资产				一般风险准备		-	-
其他非流动资产				未分配利润		207,830,213.85	33,966,499.31
非流动资产合计		2,426,107,871.20	1,504,132,514.16	所有者权益合计		2,538,654,038.23	2,093,768,958.24
资产总计		2,544,485,148.23	2,216,546,469.04	负债及所有者权益总计		2,544,485,148.23	2,216,546,469.04

母 公 司 利 润 表

编制单位：苏宁环球股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2009 年度	2008 年度
一、营业收入			
营业成本			
营业税金及附加			
销售费用			
管理费用		2,131,351.43	677,386.63
财务费用		-39,045.89	-369,086.87
资产减值损失		-4,960.00	4,960.00
加：公允价值变动收益			
投资收益	十一、5	226,800,000.00	774,300,000.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润		224,712,654.46	773,986,740.24
加：营业外收入			
减：营业外支出			
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额		224,712,654.46	773,986,740.24
减：所得税费用		-	-
四、净利润		224,712,654.46	773,986,740.24
五、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			
六、其他综合收益		-	-
七、综合收益总额		224,712,654.46	773,986,740.24
归属于母公司所有者的综合收益总额		224,712,654.46	773,986,740.24
归属于少数股东的综合收益总额		-	-

母公司现金流量表

编制单位：苏宁环球股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2009 年度	2008 年度
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		-	-
收到的税费返还		-	-
收到的其他与经营活动有关的现金		41,644.39	370,025.67
经营活动现金流入小计		41,644.39	370,025.67
购买商品、接受劳务支付的现金		-	-
支付给职工以及为职工支付的现金		-	-
支付的各项税费		48,612,936.17	417,300.00
支付的其他与经营活动有关的现金		1,986,128.90	953,130,922.45
经营活动现金流出小计		50,599,065.07	953,548,222.45
经营活动产生的现金流量净额		-50,557,420.68	-953,178,196.78
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资所收到的现金		-	-
取得投资收益所收到的现金		253,600,000.00	747,500,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
收到的其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计		253,600,000.00	747,500,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		-	-
投资所支付的现金		997,616,000.00	447,264,850.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
支付的其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计		997,616,000.00	447,264,850.00
投资活动产生的现金流量净额		-744,016,000.00	300,235,150.00
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资所收到的现金		248,550,100.00	679,580,000.00
借款所收到的现金		-	-
收到的其他与筹资活动有关的现金		576,853,408.29	-
筹资活动现金流入小计		825,403,508.29	679,580,000.00
偿还债务所支付的现金		-	-
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		26,313,416.89	21,920,790.50
支付的其他与筹资活动有关的现金		5,505,000.00	3,562,634.31
筹资活动现金流出小计		31,818,416.89	25,483,424.81
筹资活动产生的现金流量净额		793,585,091.40	654,096,575.19
四、汇率变动对现金的影响额		-	-
五、现金及现金等价物净增加额		-988,329.28	1,153,528.41
加：期初现金及现金等价物余额		1,211,110.70	57,582.29
六、期末现金及现金等价物余额		222,781.42	1,211,110.70

母公司所有者权益变动表

编制单位：苏宁环球股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	2009 年度					2008 年度				
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	1,418,883,724.00	535,825,807.49	105,092,927.44	33,966,499.31	2,093,768,958.24	490,988,707.00	1,228,764.57	27,694,253.42	21,001,445.39	540,913,170.38
加：会计政策变更										
前期差错更正										
二、本年初余额	1,418,883,724.00	535,825,807.49	105,092,927.44	33,966,499.31	2,093,768,958.24	490,988,707.00	1,228,764.57	27,694,253.42	21,001,445.39	540,913,170.38
三、本年增减变动金额	283,776,744.00	-35,226,644.00	22,471,265.45	173,863,714.54	444,885,079.99	927,895,017.00	534,597,042.92	77,398,674.02	12,965,053.92	1,552,855,787.86
(一) 净利润				224,712,654.46	224,712,654.46				773,986,740.24	773,986,740.24
(二) 其他综合收益					-					-
上述(一)和(二)小计			-	224,712,654.46	224,712,654.46	-	-	-	773,986,740.24	773,986,740.24
(三) 所有者投入和减少资本		248,550,100.00				312,634,306.00	534,597,042.92	-	-	847,231,348.92
1.所有者投入资本		248,550,100.00				312,634,306.00	591,704,424.06			904,338,730.06
2. 股份支付计入所有者权益的金额										-
3. 其他							-57,107,381.14			
(四) 利润分配		-	22,471,265.45	-50,848,939.92	-28,377,674.47	615,260,711.00	-	77,398,674.02	-145,760,975.32	546,898,409.70
1. 提取盈余公积			22,471,265.45	-22,471,265.45				77,398,674.02	-77,398,674.02	-
2. 对所有者(或股东)的分配				-28,377,674.47	-28,377,674.47	615,260,711.00			-68,362,301.30	546,898,409.70
3. 其他										
(五) 所有者权益内部结转	283,776,744.00	-283,776,744.00				-	-	-	-615,260,711.00	-615,260,711.00
1. 资本公积转增资本	283,776,744.00	-283,776,744.00								
2. 盈余公积转增资本										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他									-615,260,711.00	-615,260,711.00
四、本年年末余额	1,702,660,468.00	500,599,163.49	127,564,192.89	207,830,213.85	2,538,654,038.23	1,418,883,724.00	535,825,807.49	105,092,927.44	33,966,499.31	2,093,768,958.24

苏宁环球股份有限公司 会计报表附注

(无特别指明本报表附注货币单位为人民币元)

一、公司基本状况

苏宁环球股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）原名吉林纸业股份有限公司，系于 1993 年 5 月经吉林省经济体制改革委员会吉改股批（1993）61 号文批准，以定向募集方式设立的股份有限公司。1997 年 3 月 20 日经中国证监会证监发字（1997）82 号文批准，向社会公开发行人民币普通股 6,000 万股。1997 年 4 月 8 日，公司股票在深圳证券交易所挂牌上市，股票代码 000718。截至 2004 年 12 月 31 日，本公司股本 399,739,080 元，其中，吉林市国有资产经营有限责任公司持股 50.06%。

2005 年 9 月 25 日国务院国有资产监督管理委员会以国资产权【2005】1118 号《关于吉林纸业股份有限公司国家股转让有关问题的批复》文批准，同意吉林市国有资产经营有限责任公司将其持有的本公司国家股 20,009.808 万股转让给江苏苏宁环球集团有限公司（以下简称“苏宁集团”）。转让完成后，该股份属非国有股。2005 年 11 月 9 日中国证监会以证监公司字【2005】112 号《关于同意江苏苏宁环球集团有限公司公告吉林纸业股份有限公司收购报告书并豁免其要约收购义务的批复》批准，同意豁免苏宁环球集团有限公司因持有吉林纸业股份有限公司 50.06%的股份而应履行的要约收购义务。

2005 年 11 月 8 日，中国证券监督管理委员会以证监公司字【2005】113 号文《关于吉林纸业股份有限公司重大资产重组方案的意见》批复，同意本公司实施重组，受让苏宁集团持有的南京天华百润投资发展有限公司（以下简称“天华百润”）95%的股权和南京华浦高科建材有限公司（以下简称“华浦高科”）95%的股权，同时被豁免由于受让上述资产而产生的全部债务。

2005 年 12 月 9 日，本公司 2005 年第一次临时股东大会通过股权分置方案，以上述资产重组为基础，苏宁集团以将经营性资产注入本公司的方式，向全体流通股股东作出对价安排，公司净资产由 0 元上升为 40,277.90 万元，流通股股东每 10 股获得 10.08 元净资产。2005 年 12 月 26 日原非流通股股东持有的非流通股份获得上市流通权，股份性质变更为有限售条件的流通股。至此，本公司股份 399,739,080 股，全部为流通股份，其中有限售条件的流通股份 211,149,406 股（其中含高管股份 14,326 股），占 52.82%，无限售条件的流通股份 188,589,674 股，占 47.18%。

根据国家工商行政管理总局的名称核准和吉林省工商行政管理局的核准，公司名称于 2005 年 12 月 12 日变更为苏宁环球股份有限公司。

2007 年 4 月 30 日，公司经中国证券监督管理委员会证监发行字[2007]38 号文核准，非公开发行人民币普通股（A 股）91,249,627 股，每股面值人民币 1 元，每股发行价人民币 4.51 元。其中公司实际控制人张桂平及其关联人张康黎分别以其持有的江苏乾阳房地产开发有限公司（以下简称“乾阳房地产”）51%和 49%的股权认购发行股份的 90%，南通百汇物资有限公司以现金认购发行股份的 10%。本次发行结束后，公司股本变为 490,988,707.00 元。以上增资，业经中喜会计师事务所以中喜验字[2007]第 01015 号验资报告予以验证。

2008 年 5 月，公司经中国证券监督管理委员会证监许可[2008]703 号文核准，非公开发行人民币普通股（A 股）192,634,306.00 股，每股面值人民币 1 元，每股发行价人民币 26.45 元。其中公司实际控制人张桂平及其关联人张康黎分别以其持有的南京浦东房地产开发有限公司（以下简称“浦东房地产”）46%和 38%的股权出资认购本次发行的全部股份。本次发行结束后，公司股本变更为 683,623,013.00 元，以上增资，业经中喜会计师事务所以中喜验字[2008]第 01023 号验资报告予以验证。

根据公司 2008 年第一次临时股东大会决议，2008 年 9 月，公司以总股本 683,623,013 股为基数，用未分配利润向全体股东每 10 股送 9 股红利，派发现金股利 1 元(含税)，共计送红股 615,260,711 股，变更后的股本为 1,298,883,724.00 元。

2008 年 11 月，公司以非公开发行股票方式发行股票 120,000,000.00 股，每股面值人民币 1 元，发行后公司股本变更为 1,418,883,724.00 元。

根据公司 2008 年度股东大会决议，2009 年 6 月，公司以 2008 年 12 月 31 日的总股本 1,418,883,724 股为基数，以资本公积金向全体股东每 10 股转增 2 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 283,776,744 股，转增后公司股本变更为 1,702,660,468.00 元。以上增资，业经中喜会计师事务所以中喜验字[2009]第 01023 号验资报告予以验证。

截至 2009 年 12 月 31 日，公司基本情况如下：

公司注册地：吉林经济技术开发区九站街 718 号

公司经营范围：房地产开发（凭资质经营）；投资建设城市基础设施、投资教育及相关产业、投资开发高新技术项目；建材生产（凭环保许可生产）；进出口贸易（需专项审批除外）；酒店服务；经济信息咨询服务。

公司所属行业：房地产及建筑建材业

公司法定代表人：张桂平

二、主要会计政策、会计估计

1、财务报表编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则—基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

2、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整的反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

3、会计期间

自公历一月一日至十二月三十一日。

4、记账本位币

以人民币为记账本位币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

A、同一控制下的企业合并，公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

公司以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

B、非同一控制下企业合并，以购买日为取得对购买方控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值作为初始投资成本。如果购买成本的公允价值大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值的份额，其差额作为商誉；如果购买成本的公允价值小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值的份额，其差额计入当期损益。

6、合并财务报表的编制方法

公司按《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》及相关会计准则编制合并会计报表。合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，以母公司和子公司财务报表为基础，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，对内部往来、内部交易及权益性投资项目全部抵销编制。

7、现金及现金等价物确定标准

公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资确认为现金等价物。

8、外币业务和外币报表折算

外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率将外币金额折算为记账本位币金额。

资产负债表日，对外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算，因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益；以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。在资本化期间内，外币借款本金及利息的汇兑差额，予以资本化，计入相关资产的成本。与房地产项目直接有关的汇兑损益，在房地产竣工之前，计入开发成本。

9、金融资产和金融负债

(1) 金融资产、金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为四类：①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产；②持有至到期投资；③贷款和应收款项；④可供出售金融资产。

金融负债在初始确认时划分为两类：①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；②其他金融负债。

(2) 金融工具的确认依据和计量

公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。

公司在初始确认金融资产时，均按公允价值计量，在进行后续计量时，四类资产的计量方式有所不同。

①公司以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，按取得时的公允价值作为初始确认金额，相关交易费用计入当期损益。持有期间取得的利息或现金股利，确认为投资收益。资产负债表日以公允价值计量，因公允价值变动形成的利得或损失计入当期损益。该金融资产处置时其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益；

②公司可供出售金融资产，按取得时该金融资产公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。持有期间取得的利息或现金股利，确认为投资收益。资产负债表日以公允价值计量，因公允价值变动形成的利得或损失直接计入资本公积。该金融资产处置时其取得价款与账面价值之间的差额确认为投资收益，同时原计入资本公积的公允价值变动额转入投资收益；

③公司对外销售商品或提供劳务形成的应收款项按双方合同或协议价款作为初始确认金额。收回或处置应收款项时，取得的价款与账面价值之间的差额计入当期损益。

④公司持有至到期投资，按取得时该金融资产公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额，持有期间按实际利率及摊余成本计算确认利息收入计入投资收益。该金融资产处置时其取得价款与账面价值之间的差额确认为投资收益。

公司以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，取得时以公允价值计量，相关交易费用直接计入当期损益，持有期间按公允价值进行后续计量；其他金融负债，取得时按公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。持有期间按实际利率法，以摊余成本计量。

(3) 金融资产和金融负债公允价值的确定

存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用活跃市场中的报价确认其公允价值；不存在活跃市场的，采用估值技术确定其公允价值；初始取得或源生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格为基础确定其公允价值。

(4) 金融资产减值准备测试及提取方法

资产负债表日公司对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，对单项金额不重大的金融资产，可以单独进行减值测试，或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

对贷款及应收款项、持有至到期投资按预计未来现金流量现值与账面价值的差额计提减值准备；计提后如有客观证据表明其价值已恢复，原确认的减值损失可予以转回计入当期损益。

可供出售的金融资产发生减值时，即使该金融资产没有终止确认，原直接计入所有者权益的因公允价值下降形成的累计损失，应予以转出计入当期损益。其中，属于可供出售债务工具的，在随后发生公允价值回升时，原减值准备可转回计入当期损益，属于可供出售权益工具投资，其减值准备不得通过损益转回。

10、应收款项

(1) 单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法：

单项金额重大的应收款的确认标准：单项金额在 500 万元以上的为金额重大款项。

单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法：公司对于单项金额重大的应收款项单独进行减值测试。有客观证据表明其发生了减值的，按未来现金流量现值低于其账面价值的差额确认减值损失，计提坏账准备。对于单项金额非重大的应收款项与经单独测试后未减值的应收款项一起按不同账龄余额的一定比例确定减值损失，计提坏账准备。

(2) 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项坏账准备的确定依据、计提方法：
信用风险特征组合的确定依据 单项金额不重大但账龄超过五年的非关联方应收款项或依据公司收集的信息证明债务人已出现资不抵债、濒临破产等情形，影响债务人正常履行信用义务的非关联方应收款项。

根据信用风险特征组合确定的计提方法

应收账款余额百分比法计提的比例(%)	90%	其他应收款余额百分比法计提的比例 (%)	90%
--------------------	-----	----------------------	-----

(3) 账龄分析法

公司坏账采用备抵法核算，一般坏账准备提取比例为：

账龄	计提比例
1 年以内	0.5%
1-2 年	10%
2-3 年	30%
3-5 年	50%
5 年以上	90%

坏账准备计提的范围包括应收账款和其他应收款。

11、存货核算方法

(1) 存货分类：存货按房地产开发产品和非开发产品分类。房地产开发产品包括已完工开发产品、在建开发产品、出租开发产品。非开发产品包括原材料、库存商品、周转材料。

(2) 计量方法：存货按成本进行初始计量；资产负债表日按照存货成本与可变现净值孰低计量。周转材料领用采用一次转销法摊销。

(3) 公司的存货盘存采用永续盘存制度。

(4) 存货跌价准备确认标准和计提方法：公司在中期期末或年度终了，根据存货全面清查的结果，按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额计提存货跌价准备，可变现净值按估计的市价扣除估计完工成本及销售费用和税金确定。

(5) 开发用土地的核算办法：项目开发时，全部转入在建开发产品，在开发成本科目中单独设置土地开发明细，核算土地开发过程中所发生的各项费用，包括土地征用及拆迁补偿费、购入土地使用权价款、缴纳土地使用权出让金、过户费及三通一平前期工程费等直接或间接费用，计算每平方米的土地开发单位成本，根据用途及使用面积，分别转入开发产品—其他项目。

(6) 用于开发房地产的借款的借款费用，在房地产竣工之前计入开发成本，开发产品完工之后发生的利息等借款

费用，计入财务费用。若开发房地产发生非正常中断，并且连续时间超过 3 个月，暂停计入开发成本，将其确认为当期费用，直至开发活动重新开始。其他的借款费用均于发生当期确认为财务费用。

12、长期股权投资的核算方法

(1)企业合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

A、同一控制下的企业合并，公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

公司以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

B、非同一控制下企业合并，以购买日为取得对购买方控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值作为初始投资成本。如果购买成本的公允价值大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值的份额，其差额作为商誉；如果购买成本的公允价值小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值的份额，其差额计入当期损益。

(2)非企业合并形成的长期股权投资，以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本；发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本；投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为初始投资成本，合同或协议约定价值不公允的除外；具有商业实质且其公允价值能够可靠计量的非货币资产交换取得的长期股权投资，以其公允价值和支付的相关税费作为该项投资的初始投资成本，换出资产账面价值与公允价值的差额计入当期损益；以债务重组方式取得的长期股权投资，以其公允价值作为初始投资成本，公允价值与重组债务账面价值之间的差额计入当期损益。

(3)长期股权投资后续计量及收益确认

本公司对被投资单位控制或不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场没有报价，公允价值不能可靠计量的采用成本法核算。本公司对被投资单位具有共同控制或重大影响的采用权益法核算。公司确认投资收益时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确定。

(4)期末公司按成本法核算的、在活跃市场没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，按照其账面价值与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认减值损失；其他长期股权投资存在减值迹象的，期末可收回金额低于其账面价值的，按被投资单位可收回金额低于长期投资账面价值的差额，计提长期投资减值准备。

13、投资性房地产的核算方法

(1)确认依据：投资性房地产，是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。投资性房地产同时满足下列条件的予以确认：

A 该投资性房地产包含的经济利益很可能流入公司；

B 该投资性房地产的成本能够可靠计量。

(2)计量方法：取得的投资性房地产，按照取得时的成本进行初始计量。

(3)后续计量：在资产负债表日采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，采用成本模式计量的建筑物的后续计量，适用《企业会计准则第4号—固定资产》；采用成本模式计量的土地使用权的后续计量，适用《企业会计准则第6号—无形资产》。

14、固定资产确认条件、分类和折旧方法

(1)固定资产标准：公司的固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，使用年限超过一年，单位价值较高的有形资产。

(2) 固定资产计量：固定资产按成本进行初始计量。

(3)固定资产折旧方法：固定资产折旧采用直线法，固定资产残值率均为5%。分类的折旧年限及折旧率如下：

<u>固定资产类别</u>	<u>折旧年限</u>	<u>年折旧率</u>
房屋、建筑物	20年	4.75%
机械、机器和其它生产设备	5年	19%
电子设备	5年	19%
运输设备	10年	9.5%

(4)固定资产后续支出：与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，且该固定资产的成本能够可靠计量的，计入固定资产价值。

(5)固定资产减值准备：当发生下列情况时，如果固定资产的可收回金额低于其账面价值，公司按照固定资产的可收回金额与其账面价值之间的差额计提减值准备：固定资产市价大幅度下跌，其跌幅大大高于因时间推移或正常使用而预计的下跌，并且预计在近期内不可能恢复；公司所处经营环境，如技术、市场、经济或法律环境，或者产品营销市场在当期发生或在近期发生重大变化，并对公司产生负面影响；同期市场利率等大幅度提高，进而很可能影响公司计算固定资产可收回金额的折现率，并导致固定资产可收回金额大幅度降低；固定资产陈旧过时或发生实体损坏等；固定资产预计使用方式发生重大不利变化，如公司计划终止或重组该资产所属的经营业务、提前处置资产等情形，从而对企业产生负面影响；其他有可能表明资产已发生减值的情况。其中，固定资产的可收回金额是指资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之中的较高者。

15、在建工程核算方法

(1)在建工程指正在兴建中的资本性资产，以实际成本入账。成本包括建筑工程、安装工程、机器设备的购置成本、建筑费用及其他直接费用，以及资本化利息与汇兑损益。

(2)在建工程结转固定资产的时限：所购建的固定资产在达到预定可使用状态之日起结转固定资产，次月开始计提折旧，若尚未办理竣工决算手续，则先预估价值结转固定资产并计提折旧，办理竣工决算手续后按实际成本调整原估计价值，但不再调整原已计提折旧额。

(3)在建工程减值准备：公司在建工程预计发生减值时，如长期停建并且预计在 3 年内不会重新开工的在建工程，按该资产可收回金额低于账面价值的差额计提减值准备，对实质上已经不能再给公司带来经济利益的在建工程，全额计提减值准备。

16、借款费用

(1)借款费用的内容及资本化原则：公司借款费用包括借款利息、折价或溢价摊销、辅助费用及外币借款汇兑差额。公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到可使用或者可销售状态的资产，包括固定资产和需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到可使用或可销售状态的存货、投资性房产等。

(2)资本化期间：借款费用只有同时满足以下三个条件时开始资本化：①资产支出已经发生；②借款费用已经发生；③为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(3)暂停资本化期间：符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。如果中断是所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态必要的程序，借款费用的资本化继续进行。

(4)借款费用资本化金额及利率的确定：公司为购建或者生产符合资本化条件的资产借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定；公司为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数与一般借款的加权平均利率计算确定应予资本化利息金额。

17、无形资产计价和摊销方法

(1)核算内容：公司的无形资产指公司拥有或控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。包括专利权、非专利技术、商标权、著作权、特许权、土地使用权等。

(2)计量：公司无形资产按照成本进行初始计量。使用寿命有限的无形资产，按照经济利益的预期实现方式，在其使用寿命内系统合理摊销；使用寿命不确定的无形资产不进行摊销。

源自合同性权利或其他法定权利取得的无形资产，其使用寿命不超过合同性权利或其他法定权利的期限。没有明确的合同或法律规定的，公司综合各方面情况，如聘请相关专家进行论证、或与同行业的情况进行比较以及企业的历史经验等，来确定无形资产为企业带来未来经济利益的期限。

如果经过这些努力，确实无法合理确定无形资产为企业带来经济利益期限，将其作为使用寿命不确定的无形资产。

(3)无形资产使用寿命的复核：企业至少于每年年度终了，对无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明无形资产的使用寿命不同于以前的估计，则对于使用寿命有限的无形资产，应改变其摊销年限；对于使用寿命不确定的无形资产，如果有证据表明其使用寿命是有限的，则按照使用寿命有限无形资产的处理原则处理。

(4)企业内部研究开发项目研究阶段的支出费用化，于发生时计入当期损益。开发阶段的支出符合资本化条件的，确认为无形资产。资本化条件具体为：①从技术上来讲，完成该无形资产以使其能够使用或出售具有可行性；②有意完成该无形资产并使用或销售它。③该无形资产可以产生可能未来经济利益。④有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产。⑤对归属于该无形资产开发阶段的支出，可以可靠地计量。

(5)土地使用权的核算：公司购入的土地使用权，或以支付土地出让金方式取得的土地使用权，按成本进行初始计量。公司购入的土地使用权用于开发商品房时，将土地使用权的账面价值全部转入开发成本；土地使用权用于建造自用某项目时，土地使用权的账面价值不与地上建筑物合并计算成本，而仍作为无形资产核算，单独进行摊销。

(6)无形资产在期末时按账面价值与可收回金额孰低计量，对可收回金额低于账面价值的差额，计提无形资产减值准备。

18、长期待摊费用的摊销方法

长期待摊费用指公司已经发生应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用，如经营租赁方式租入的固定资产改良支出等。公司长期待摊费用按受益期限平均摊销。

19、预计负债

公司与或有事项相关义务同时满足以下条件的确认为预计负债：①该义务是企业承担的现时义务；②履行该义务很可能导致经济利益流出企业；③该义务的金额能够可靠地计量。

公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，于资产负债表日对预计负债进行复核，按照当前最佳估计数对账面价值进行调整。

20、政府补助

公司能够满足政府补助所附条件且能够收到政府补助时，确认政府补助。货币性资产按照收到或应收到的金额计量，非货币性政府补助按公允价值计量，公允价值不能可靠取得的，以名义金额 1 元计量。

与资产相关的政府补助确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配计入当期损益，但以名义金额计量的政府补助直接计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，计入当期损益。

21、销售商品、提供劳务及让渡资产使用权等交易的收入确认原则

(1)销售商品收入确认原则:公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；公司不再对该商品实施继续管理权和实际控制权；收入的金额能够可靠地计量；相关经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将要发生的成本能够可靠地计量时，确认收入的实现。

房地产销售在房地产完工并验收合格，签订了销售合同，合同约定的完工开发产品移交条件已经达到，本公司已将完工开发产品所有权上的风险和报酬转移给买方，相关的收入和成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

(2)提供劳务收入确认原则:公司在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。

公司采用以下方法确定提供劳务交易的完工进度：①已完工作的测量；②已经提供的劳务占应提供的劳务总量的比例；③已发生的成本占估计总成本的比例。

(3)让渡资产使用权收入确认:利息收入金额，按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

22、递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 递延所得税资产

资产、负债的账面价值与其计税基础存在可抵扣暂时性差异的，以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。但是，同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：

- ①该项交易不是企业合并；
- ②交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

(2) 对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：

- ①暂时性差异在可预见的未来很可能转回；
- ②未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

(3) 对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

(4) 资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额转回。

(5) 递延所得税负债

资产、负债的账面价值与其计税基础存在应纳税暂时性差异的，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率，计算确认应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

23、所得税的会计处理方法

所得税费用的会计处理采用资产负债表债务法。将当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，递延税款按资产负债表债务法根据暂时性差异计算。但不包括下列情况产生的所得税：

- ①企业合并；
- ②直接在所有者权益中确认的交易或事项。

24、利润分配方法

本公司的税后利润，在弥补以前年度亏损后按以下顺序分配：

<u>项目</u>	<u>计提比例</u>
提取法定公积金	10%
提取任意公积金	由股东大会决定
支付普通股股利	由股东大会决定

25、会计政策及会计估计变更

无

26、本年未发生前期会计差错更正事项。

三、税项及税率

1、流转税及附加

增值税：本公司之子公司华浦高科根据《国家税务总局关于商品混凝土实行简易办法征收增值税问题的通知》（国税发[2000]37号）规定，销售商品混凝土适用6%征收率征收增值税，不得抵扣进项税。2009年8月25日，华浦高科被认定为资源综合利用企业，证书为苏综证书2009第50号，按照国家相关政策，公司享受增值税免征政策。经浦口区国家税务局审核同意自2009年1月1日起享受增值税资源综合利用产品免税税收优惠。

营业税：采取预售方式销售的房地产企业，按预售收入的5%预交营业税。涂料施工收入按照3%缴纳营业税。

城建税和教育费附加：除浦东房地产城建税按照流转税的5%缴纳外，其余公司城建税按流转税的7%缴纳，除注册在吉林市的吉林苏宁教育费附加按照缴纳流转税的3%计缴外，其余公司按照流转税的4%计缴。

2、企业所得税：按应纳税所得额的25%缴纳。采取预售方式销售的房地产企业，注册地在南京市浦口区的子公司，其预售收入按10%的预计计税毛利率（子公司吉林苏宁按照15%的预计计税毛利率）计算出当期毛利额，扣除相关的期间费用、营业税金及附加后再并入当期应纳税所得额，待开发产品完工时结计税成本后再进行调整。公司之子公司华浦高科认定为资源综合利用企业，混凝土收入按照90%计入应纳税所得额。

3、土地增值税：采取预售方式销售的，按预售收入的1%缴纳，2009年12月1日以后，按照预售收入的2%缴纳，竣工决算后，按房地产销售收入减扣除项目后的金额，按超率累进税率计算。经南京市浦口地方税务局批准，公司之子公司天华百润“天润城”项目和浦东房地产“威尼斯水城”项目土地增值税按照核定征收率计征，普通住宅和商铺的核定征收率分别为3.5%和4.5%，审批批复号分别为宁浦地税土增清算核字（2010年）003号和宁浦地税土增清算核字（2010年）004号。

4、其他税项：其他税项按国家和地方有关规定计算缴纳。

四、企业合并及合并财务报表

1、子公司情况

（1）通过设立或投资等方式取得的子公司

<u>企业名称</u>	<u>经济性质或类型</u>	<u>注册地址</u>	<u>主营业务</u>	<u>注册资本</u>	<u>期末实际出资额</u>	<u>持股比例(%)</u>	<u>表决权比例(%)</u>	<u>是否合并报表</u>
长春苏宁环球房地产开发有限公司	有限公司	长春市经济开发区自由大路 5188 号	房地产开发(凭资质证经营)、项目投资、进出口贸易、酒店管理、经济信息咨询等	2,000 万元	2,000 万元	100	100	是
无锡苏宁环球房地产开发有限公司	有限公司	无锡市工艺桥 1 号	房地产开发、销售;利用自有资产对外投资;提供本省行政区域内的担保服务;自营和代理各类商品及技术的进出口(国家限定企业经营或禁止进出口的商品及技术除外);酒店管理;经济贸易咨询服务。	10,000 万元	10,000 万元	100	100	是
北京苏宁环球有限公司	有限公司	北京市海淀区苏州街 49 号 7 号楼 502 室	房地产开发、项目投资、货物进出口、技术进出口、代理进出口、酒店管理、经济信息咨询服务等。	10,000 万元	10,000 万元	100	100	是
南京苏宁环球商业地产管理有限公司	有限公司	南京市鼓楼区广州路 188 号	商业地产项目管理;房地产销售策划;	10,000 万元	10,000 万元	100	100	是
南京苏宁环球房地产开发有限公司	有限公司	南京市鼓楼区广州路 188 号	许可经营项目:房地产开发;商品房销售 一般经营项目:房地产投资、租赁;商品房售后服务	10,000 万元	10,000 万元	100	100	是
上海苏宁环球实业有限公司	有限公司	上海市普陀区大渡河路 525 号 504 室	房地产开发经营,酒店管理(除酒店经营、餐饮管理),商务信息咨询(除经纪),实业投资,投资管理(以上均除股权投资和股权投资管理),销售:日用百货、建材、五金、针纺织品、工艺品(除专项)、服装、普通机械,广告设计、制作,电脑图文设计与制作,从事货物及技术的进出口业务,游艇租赁(不得从事金融租赁)。	50,000 万元	50,000 万元	100	100	是
南京硅谷房地产开发有限公司	有限公司	南京化学工业园区方水路 168 号	许可经营项目:房地产开发; 一般经营项目:商品房销售并提供相关售后服务;房屋租赁	10,000 万元	10,000 万元	70	70	是

(2) 非同一控制企业合并下取得的子公司

<u>企业名称</u>	<u>经济性质</u> <u>或类型</u>	<u>注册地址</u>	<u>主营业务</u>	<u>注册资本</u>	<u>期末实际</u> <u>出资额</u>	<u>持股</u> <u>比例</u> <u>(%)</u>	<u>表决</u> <u>权比</u> <u>例(%)</u>	<u>是否</u> <u>合并</u> <u>报表</u>
南京天华百润投资发展有限责任公司	有限公司	南京市浦口区沿江工业园区泰冯路 98 号	房地产开发与经营、商品房策划资讯服务、实业投资与管理等	18,000 万元	461,721,430.22	100	100	是
南京华浦高科建材有限公司	有限公司	南京市浦口区沿江工业园区泰冯路 66 号	混凝土的生产、销售(凭资质经营)、混凝土设备租赁等	3,000 万元	50,789,387.94	100	100	是
上海苏宁环球有限公司	有限公司	上海市青浦区朱家角盈朱公路 10 号	房地产开发经营, 酒店管理(除餐饮管理), 商务信息咨询。(行政许可的, 凭许可证经营)	20,000 万元	279,009,630.00	100	100	是

2005 年 12 月公司收购天华百润和华浦高科各 95% 的股权。2007 年 12 月 12 日, 公司控股股东苏宁集团根据公司的委托在上海产权联合交易所以 8,239.00 万元的价格通过股权挂牌转让的方式取得了上海科学公园发展有限公司 100% 股权。2008 年 3 月, 股权变更等相关工商手续已办理完毕, 上海科学公园发展有限公司名称已由“上海科学公园发展有限公司”变更为“上海苏宁环球有限公司”(以下简称“上海苏宁”)。

(3) 同一控制下企业合并取得的子公司

<u>企业名称</u>	<u>经济性质</u> <u>或类型</u>	<u>注册地址</u>	<u>主营业务</u>	<u>注册资本</u>	<u>期末实际</u> <u>出资额</u>	<u>持股</u> <u>比例</u> <u>(%)</u>	<u>表决</u> <u>权比</u> <u>例(%)</u>	<u>是否</u> <u>合并</u> <u>报表</u>
江苏乾阳房地产开发有限公司	有限公司	南京市鼓楼区广州路 188 号	房地产开发与经营、物业管理	5,000 万元	53,936,058.07	100	100	是
吉林市苏宁环球有限公司	有限公司	吉林丰满经济技术开发区吉桦路 99 号	房地产开发、投资建设城市基础设施、投资教育及相关产业、投资开发高新技术项目; 进出口贸易; 酒店管理; 经济信息咨询服务。	10,000 万元	100,000,000.00	100	100	是
南京浦东房地产开发有限公司	有限公司	南京市浦口区沿江镇泰冯路 98 号	房地产开发、销售、租赁; 物业管理; 资产投资、经营、管理; 科技开发、成果转让; 建筑材料(不含油漆)销售	50,000 万元	481,841,364.37	84	84	是

南京苏宁威 尼斯酒店有 限公司	南京市浦口区 浦珠路京新 608号	中餐、西餐餐饮服务；各类预 包装食品零售；住宿；美容店； 理发店；游泳场；茶座；日用 百货销售。酒店管理咨询服务。	19,000 万元	15,960 万元	84	84	是
南京环球游 艇俱乐部有 限公司	南京市鼓楼区 广州路 188 号 17 楼 A 座	游艇出租；游艇相关信 息、旅游信息咨询、开发；工 艺艺术品（不含古字画）销售。	1,000 万元	840 万元	84	84	是
南京绿尔得 天房地产开 发有限公司	南京化学工业 园区方水路 90 号-65	房地产开发	2,000 万元	59,776,818.86	100	100	是

2007 年 4 月，公司经中国证券监督管理委员会证监发行字[2007]38 号文核准，非公开发行人民币普通股（A 股）91,249,627 股，每股面值人民币 1 元，每股发行价人民币 4.51 元。其中公司实际控制人张桂平及其关联人张康黎分别以其持有的江苏乾阳房地产开发有限公司 51% 和 49% 的股权认购发行股份的 90%，公司持有江苏乾阳房地产开发有限公司 100% 股权。由于乾阳房地产原股东为张桂平与张康黎，张康黎系张桂平之子，本公司与乾阳房地产实际控制人为张桂平，所以将对乾阳房地产的合并判定为同一控制下的企业合并；

2007 年 3 月 15 日，公司以现金收购苏宁集团持有的吉林市苏宁环球有限公司（以下简称“吉林苏宁”）100% 股权。吉林苏宁原股东为苏宁集团，本公司控股股东亦为苏宁集团，苏宁集团实际控制人为张桂平，因此对吉林苏宁的合并判定为同一控制下的企业合并；

2008 年 5 月，公司经中国证券监督管理委员会证监许可[2008]703 号文核准，非公开发行人民币普通股（A 股）192,634,306.00 元，其中公司实际控制人张桂平及其关联人张康黎分别以其持有的南京浦东房地产开发有限公司 46% 和 38% 的股权认购发行的 100% 股份，公司持有浦东房地产 84% 的股份。由于浦东房地产原股东张桂平及张康黎持有浦东房地产 84% 股权，张康黎系张桂平之子，本公司实际控制人为张桂平，因此对浦东房地产合并判定为同一控制下的企业合并。

2008 年 12 月，公司以现金支付方式取得了苏宁集团的子公司南京绿尔得天房地产开发有限公司（以下简称“绿尔得天”）100% 股权（苏宁集团持有 90% 股权，自然人黄其才、舒欣各持有 5% 股权）。苏宁集团为本公司控股股东，因此对绿尔得天合并判定为同一控制下的企业合并。

2、本年发生子公司合并报表编制范围变化及其原因

公司本期以货币出资投资设立了南京苏宁环球房地产开发有限公司（以下简称“南京苏宁环球”）、上海苏宁环球实业有限公司（以下简称“上海苏宁实业”）、南京硅谷房地产开发有限公司（以下简称“硅谷房地产”），期末公司将它们纳入合并范围。

3、本期新纳入合并范围的子公司

企业名称	期末净资产	本期净利润
南京苏宁环球	99,901,967.20	-98,032.80
上海苏宁实业	499,880,989.49	-119,010.51
硅谷房地产	99,972,428.80	-27,571.20

五、合并会计报表主要项目注释

1.货币资金

项目	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
现金	1,551,864.59	1,014,522.59
银行存款	795,972,778.04	503,493,102.41
其它货币资金	31,407,431.08	285,001,810.40
合计	828,932,073.71	789,509,435.40

银行存款中有 12,500 万元定期存单已全额质押办理借款 11,950 万元(质押借款已于 2010 年偿还)，其他货币资金中 1,472 万元为银行承兑汇票保证金。

2.应收账款

(1) 应收账款及坏账准备

账龄	2009 年 12 月 31 日			2008 年 12 月 31 日		
	金额	坏账准备	余额	金额	坏账准备	余额
1 年以内	97,681,675.91	488,408.38	97,193,267.53	45,508,343.05	229,387.91	45,278,955.14
1-2 年	11,379,308.49	1,137,930.85	10,241,377.64	7,626,315.96	762,631.60	6,863,684.36
2-3 年	786,776.08	236,032.82	550,743.26	124,082.75	37,224.83	86,857.92
3-5 年	69,414.20	34,707.10	34,707.10	54.20	27.10	27.10
合计	109,917,174.68	1,897,079.15	108,020,095.53	53,258,795.96	1,029,271.44	52,229,524.52

(2) 应收账款按种类披露

种类	2009 年 12 月 31 日				2008 年 12 月 31 日			
	账面余额 金额	坏账准备 比例%	账面余额 金额	坏账准备 比例%	账面余额 金额	坏账准备 比例%	账面余额 金额	坏账准备 比例%
单项金额重大的应收账款					12,010,216.90	22.55	60,051.08	5.83
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款								
其他不重大应收账款	109,917,174.68	100.00	1,897,079.15	100.00	41,248,579.06	77.45	969,220.36	94.17
合计	109,917,174.68	100.00	1,897,079.15	100.00	53,258,795.96	100.00	1,029,271.44	100.00

(3) 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的应收账款坏账准备计提

无

(4) 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款

无

(5)期末无持有本公司 5%(含 5%)以上股份的股东单位的欠款。

(6)截至 2009 年 12 月 31 日, 应收账款中欠款金额前五名单位的金额总计为 16,092,284.86 元, 占应收账款账面余额的 14.65%。

其中前五名债权单位列示如下:

单位	与本公司关系	1 年以内	1-2 年	占总额比例(%)	合计
江苏源鑫建设工程有限公司	非关联		4,570,060.50	4.16	4,570,060.50
江苏苏兴建设工程有限公司南京分公司	非关联	3,326,671.36		3.03	3,326,671.36
南京市第四建筑工程有限公司第十一分公司	非关联	622,662.50	2,027,337.50	2.41	2,650,000.00
南京照宇建筑工程有限公司	非关联	2,382,447.00		2.17	2,382,447.00
无锡市基础工程有限公司南京工程处	非关联	3,163,106.00		2.88	3,163,106.00
小计		9,494,886.86	6,597,398.00	14.65	16,092,284.86

(7)截至 2009 年 12 月 31 日, 应收关联方款项 645,208.44 元, 占应收账款总额 0.58%, 具体明细见附注六一5。

(8)2009 年, 公司之子公司天华百润与东亚银行(中国)有限公司南京分行签订抵押合同, 以天华百润合法拥有的位于南京市广州路 188 号第一至第四层及第十三层、账面原值为 48,555,630.00 元的房产产权(公司报表反映为投资性房地产项目)及与之对应的土地使用权作为抵押, 并将上述房产的应收销售款项或租金收益(已实现或将实现的)提供质押担保(截至 2009 年 12 月 31 日, 上述应收款项账面价值为 100,004.07 元)设定质押, 为公司之子公司华浦高科自该行取得的 7,400 万元贷款提供担保。

(9)本报告期实际核销的应收账款为 670.30 元。

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
通州建总集团有限公司	混凝土款	0.3	尾款无法收回	否
福建省源昌工程建设有限公司	混凝土款	670.00	尾款无法收回	否
合计		<u>670.30</u>	--	--

(10) 应收账款期末较期初增加 56,658,378.72 元, 增长比例为 106.38%, 主要为销售商品规模扩大所致。

3. 预付款项

(1) 账龄分析	2009 年 12 月 31 日		2008 年 12 月 31 日	
	金额	比例%	金额	比例%
1 年以内	143,352,558.49	72.01	222,133,603.53	80.17
1~2 年	33,130,225.46	16.64	54,646,476.77	19.72
2~3 年	22,409,129.77	11.26	263,033.33	0.09
3 年以上	182,416.23	0.09	60,000.00	0.02
合计	199,074,329.95	100.00	277,103,113.63	100.00

(2)无持有本公司 5% (含 5%) 以上股份的股东单位的欠款。

(3)账龄 1 年以上预付款项系工程尚未进行结算所致。

(4) 预付款项金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	发生时间	未结算原因
南京苏浦建设有限公司	关联方	22,566,373.78	2008 年	工程进度款
吉林建工集团有限公司	非关联方	18,069,662.17	2009 年	工程进度款
南京苏宁门窗制造有限公司	关联方	11,558,664.69	2009 年	材料预付款
江苏盐阜建设集团有限公司	非关联方	10,332,931.61	2009 年	工程进度款
通州市第二建筑安装工程公司南京分公司	非关联方	9,456,350.47	2009 年	工程进度款
合计		<u>71,983,982.72</u>		

4.其他应收款

(1) 其他应收款及坏账准备

账龄	2009 年 12 月 31 日			2008 年 12 月 31 日		
	金额	坏账准备	余额	金额	坏账准备	余额
1 年以内	265,542,125.22	66,932.62	265,475,192.60	8,543,261.24	42,716.30	8,500,544.94
1-2 年	6,869,364.79	686,936.47	6,182,428.32	2,704,846.64	270,484.66	2,434,361.98
2-3 年	2,416,687.56	725,006.27	1,691,681.29	1,520,100.00	456,030.00	1,064,070.00
3-4 年	1,893,300.00	946,650.00	946,650.00	966,000.00	483,000.00	483,000.00
4-5 年	200,000.00	100,000.00	100,000.00	252,500.00	126,250.00	126,250.00
5 年以上	252,530.00	227,277.00	25,253.00	30.00	27.00	3.00
合计	<u>277,174,007.57</u>	<u>2,752,802.36</u>	<u>274,421,205.21</u>	<u>13,986,737.88</u>	<u>1,378,507.96</u>	<u>12,608,229.92</u>

(2) 其他应收款按种类披露

种类	2009 年 12 月 31 日				2008 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例%	金额	比例%	金额	比例%	金额	比例%
单项金额重大的其他应收款	252,155,600.00	90.97						
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款								
其他不重大其他应收款	25,018,407.57	9.03	2,752,802.36	100.00	13,986,737.88	100.00	1,378,507.96	100.00
合计	<u>277,174,007.57</u>	<u>100.00</u>	<u>2,752,802.36</u>	<u>100.00</u>	<u>13,986,737.88</u>	<u>100.00</u>	<u>1,378,507.96</u>	<u>100.00</u>

(3) 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收款坏账准备计提

单位	账面余额	坏账金额	计提比例 (%)	理由
无锡市国土局	243,560,000.00	无		见(5)说明
无锡市财政局	8,440,000.00	无		见(5)说明
无锡市规划局	155,600.00	无		见(5)说明
合计	252,155,600.00			

(4) 期末其他应收款中无应收持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东款项。

(5) 金额较大的其他应收款的性质或内容:

由于城市规划调整和旧城区改造的需要，公司子公司无锡苏宁环球房地产开发有限公司提出解除相关土地出让合同的请求，经无锡市人民政府批准，无锡市国土资源局已与无锡苏宁签署《解除锡国土出合（2007）第39、42号<国有土地使用权出让合同>及补充合同协议书》。根据该协议，无锡市国土资源局同意解除相关出让合同，土地出让金及相关规费暂不予退还，无锡市国土资源局鼓励无锡苏宁环球房地产开发有限公司尽可能参加无锡土地市场公开竞拍活动，将留存的土地出让金及相关规费抵作新竞得地块应缴的土地出让金。所以公司将缴纳的土地出让金及契税等共计252,155,600.00元从开发成本转入了其他应收款，期末未计提坏账准备。

(6) 其他应收款金额前五名单位情况

单位	与本公司关系	1年以内	1-2年	2-3年	3-4年	4-5年	合计	占总额比例(%)
无锡市国土局	非关联方	243,560,000.00					243,560,000.00	87.87
无锡市财政局	非关联方	8,440,000.00					8,440,000.00	3.05
南京供电公司								
浦口供电公司	非关联方	882,000.00	3,655,000.00	1,895,839.80	630,000.00	756,000.00	7,818,839.80	2.82
吉林市房地产市场管理处	非关联方	3,502,078.74					3,502,078.74	1.26
南京智勤物业管理有限公司	非关联方	3,000,000.00					3,000,000.00	1.08
合计		259,384,078.74	3,655,000.00	1,895,839.80	630,000.00	756,000.00	266,320,918.54	96.

(7) 其他应收关联方款项详见附注六一5。

(8) 本报告期无实际核销的其他应收款。

(9) 其他应收款期末较期初增加 263,187,269.69 元，增长比例为 1,881.69%，主要原因同本项目(5)。

5. 存货

(1) 明细情况

项目	2009年12月31日		2008年12月31日	
	金额	跌价准备	金额	跌价准备
原材料	3,925,522.73		2,910,300.37	
低值易耗品	1,600.00			
开发成本	2,717,581,049.73		1,993,842,827.53	
开发产品	835,542,385.04		584,960,470.06	
拟开发土地	3,759,883,720.05		2,210,489,702.10	
库存商品	571,611.63		212,007.03	
合计	7,317,505,889.18		4,792,415,307.09	

(2)开发成本情况如下:

项目	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	年初余额	期末余额
天润城三街区二期	2005	2009	14,227,400.00	3,316,875.09	
润富花园三期	2005	2010	59,846,520.00	2,089,886.11	1,569,011.58
天润城四街区二期	2006	2009	375,000,000.00	65,123,480.58	
天润城七街区	2006	2011	430,000,000.00	15,545,114.09	17,798,194.49
天润城九街区	2007	2010	891,638,400.00	166,213,697.29	84,879,544.17
天润城十街区	2007	2010		311,987,198.83	128,052,481.02
天润城八街区	2007	2010	396,033,600.00	60,788,723.05	222,391,573.86
天润城十一街区	2008	2010	393,038,144.44	2,312,726.75	165,335,475.73
天润城十二街区	2008	2012	867,321,855.56	9,008,251.77	218,056,506.94
天润城十三街区	2008	2010	266,000,000.00	5,800.00	145,828,769.56
天润城十四街区	2009	2012			200,196,841.45
天润城十五街区					108,337.02
天润城十六街区					132,234.98
天华代建市政道路				74,798,276.81	91,756,816.40
公共配电成本				39,871,548.05	20,554,400.91
天华硅谷一区	2008	2010	282,620,000.00	181,586,927.71	262,190,989.73
天华硅谷二区	2008	2010	197,960,000.00	106,547,956.19	182,118,603.75
天华硅谷三区	2009	2012	219,420,000.00	126,440,618.47	123,951,313.69
吉林一期一街区	2008	2010	144,412,168.80	28,201,575.26	81,260,294.22
吉林一期二街区	2008	2010	418,872,094.15	112,125,931.92	262,620,698.69
吉林一期三街区	2009	2011	308,596,532.68	35,759,809.53	15,807,119.65
吉林一期四街区	2008	2011	403,528,287.42	70,852,114.05	28,405,097.77
吉林二期	2010			100,000.00	100,000.00
威尼斯水城二期	2006	2008-2009	154,100 万元	280,885,577.82	
威尼斯水城三期	2007	2010	382,129 万元	132,485,985.23	265,471,040.67
威尼斯水城四期				2,933,604.85	4,657,235.46
浦东大厦	2007	2012	27,400 万元	15,707,405.22	17,721,169.26
滨江大道				47,922,275.76	55,290,693.98
码头工程	2007	2010		3,319,566.18	4,090,622.30
天华绿谷 B 地块	2007	2010	8000 万	23,951,423.46	19,241,327.30
天华绿谷 A 地块	2007	2011	9000 万	73,960,477.46	97,994,655.15
合计				<u>1,993,842,827.53</u>	<u>2,717,581,049.73</u>

天华代建市政道路系公司之子公司天华百润代建的市政配套工程，根据南京市浦口区人民政府浦政发[2005]77号批复，建设费用由天华百润先行垫付，待工程竣工时，经审计后在公司市政配套建设费及其他款项中抵扣。

滨江大道是公司之子公司浦东房地产代建市政配套工程，根据南京市浦口区人民政府浦政发[2005]77号批复，建设费用由浦东房地产先行垫付，待工程竣工时，经审计后在公司市政配套建设费及其他款项中抵扣。

(3)开发产品

项目	竣工时间	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
天润城一街区	2006	32,420,843.20	572,326.43	117,601.55	32,875,568.08
天润城二街区	2006	16,894,995.75	1,035,398.19	-67,130.31	17,997,524.25
天润城三街区	2008	90,361,012.05	18,573,364.21	15,723,309.74	93,211,066.52
天润城四街区	2008	29,053,361.09	99,848,338.76	97,841,641.93	31,060,057.92
天润城五街区	2009	43,571,212.44	-541,589.99	-4,057,292.13	47,086,914.58
天润城六街区	2007	92,389,369.82	2,843,316.26	2,833,159.52	92,399,526.56
天润城七街区	2008	55,566,234.83	2,058,063.28	2,544,337.42	55,079,960.69
润富花园	2008	25,401,534.10	-12,634,290.93	-11,292,680.39	24,059,923.56
天润城八街区	2009		122,085,442.06	109,899,620.26	12,185,821.80
天润城九街区	2009		151,438,518.43	150,330,041.71	1,108,476.72
天润城十街区	2009		246,477,073.93	244,216,686.15	2,260,387.78
小计		<u>385,658,563.28</u>	<u>631,755,960.63</u>	<u>608,089,295.45</u>	<u>409,325,228.46</u>
威尼斯水城一期 A 区	2007	34,594,544.90	2,610,809.45	49,122.90	37,156,231.45
威尼斯水城一期 C 区	2007	14,248,068.52	2,208,676.65	4,693,555.16	11,763,190.01
威尼斯水城一期 G 区	2007	1,046,156.56	604,140.00	789,629.05	860,667.51
威尼斯水城一期 D 区	2007	39,239,602.17	891,795.96	2,920,480.03	37,210,918.10
威尼斯水城一期 F 区	2007	13,772,348.50	720,467.66	543,220.80	13,949,595.36
威尼斯水城二期四街区	2008	27,458,820.30	5,481,663.13	-2,392,895.74	35,333,379.17
威尼斯水城二期五街区	2008	38,317,097.78	42,061,605.45	15,639,366.53	64,739,336.70
威尼斯水城第六街	2009		258,275,495.81	199,476,792.17	58,798,703.64
威尼斯水城第七街	2009		352,962,627.50	284,110,192.40	68,852,435.10
威尼斯水城第八街	2009		272,640,473.30	188,504,300.85	84,136,172.45
浦东花园	2005	23,116,709.73	237,133.85	15,046,690.70	8,307,152.88
小计		<u>191,793,348.46</u>	<u>938,694,888.76</u>	<u>709,380,454.85</u>	<u>421,107,782.37</u>
绿尔得天 B 地块	<u>2008</u>	7,508,558.32	4,934,696.21	7,333,880.32	5,109,374.21
合计		<u>584,960,470.06</u>	<u>1,575,385,545.60</u>	<u>1,324,803,630.62</u>	<u>835,542,385.04</u>

(4) 存货抵押情况

截至 2009 年 12 月 31 日，本公司之子公司浦东房地产以账面原值 192,986,932.32 元的土地使用权作为抵押担保，

取得 24,200 万元一年内到期的长期借款，取得 55,100 万元的长期借款。

截至 2009 年 12 月 31 日，本公司之子公司天华百润以账面原值 302,821,986.80 元的土地使用权作为抵押担保，取得 42,500 万元长期借款。以账面价值 113,366,956.40 元的土地使用权为公司之子公司华浦高科银行借款提供抵押担保。

截至 2009 年 12 月 31 日，本公司之子公司吉林苏宁以账面原值 42,363,353.55 元的土地使用权作为抵押担保，取得 10,000 万元一年内到期的长期借款。

截至 2009 年 12 月 31 日，本公司之子公司乾阳房地产以账面原值 100,472,915.40 元的土地使用权作为抵押担保，取得 4,500 万元一年内到期的长期借款，取得 5,500 万元长期借款。

6. 投资性房地产

项目	2008 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2009 年 12 月 31 日
一、原值合计	<u>48,555,630.00</u>			<u>48,555,630.00</u>
1、房屋、建筑物	48,555,630.00			48,555,630.00
2、土地使用权				
二、累计折旧和累计摊销合计	<u>5,307,705.69</u>	<u>2,306,392.44</u>		7,614,098.13
1、房屋、建筑物	5,307,705.69	2,306,392.44		7,614,098.13
2、土地使用权				
三、减值准备累计金额合计				
1、房屋、建筑物				
2、土地使用权				
四、账面价值合计	<u>43,247,924.31</u>			<u>40,941,531.87</u>
1、房屋、建筑物	43,247,924.31			40,941,531.87
2、土地使用权				

投资性房地产系公司之子公司天华百润持有的位于南京市广州路 188 号苏宁环球大厦裙楼 1-4 楼及 13 层部分房屋等物业资产，上述资产的抵押事项详见附注五—2—(8)。

无未办妥产权证书的投资性房地产情况。

7. 固定资产及累计折旧

(1) 固定资产分类披露

项目	2008 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2009 年 12 月 31 日
一、账面原值合计：	<u>228,278,407.39</u>	<u>13,319,835.72</u>	<u>8,600.00</u>	<u>241,589,643.11</u>
房屋建筑物	127,629,661.05	1,683,267.72		129,312,928.77
机器设备	12,858,420.11			12,858,420.11
运输设备	62,255,497.22	9,141,987.00		71,397,484.22
其他设备	25,534,829.01	2,494,581.00	8,600.00	28,020,810.01
二、累计折旧合计	<u>29,600,883.68</u>	<u>15,803,508.52</u>	<u>816.96</u>	<u>45,403,575.24</u>

房屋建筑物	5,031,959.82	6,472,917.56		11,504,877.38
机器设备	4,342,766.42	1,228,686.34		5,571,452.76
运输设备	16,836,151.89	6,122,551.26		22,958,703.15
其他设备	3,390,005.55	1,979,353.36	816.96	5,368,541.95
三、固定资产净值合计	<u>198,677,523.71</u>			<u>196,186,067.87</u>
房屋建筑物	122,597,701.23			117,808,051.39
机器设备	8,515,653.69			7,286,967.35
运输设备	45,419,345.33			48,438,781.07
其他设备	22,144,823.46			22,652,268.06
四、减值准备合计				
五、固定资产账面价值	<u>198,677,523.71</u>			<u>196,186,067.87</u>
房屋建筑物	122,597,701.23			117,808,051.39
机器设备	8,515,653.69			7,286,967.35
运输设备	45,419,345.33			48,438,781.07
其他设备	22,144,823.46			22,652,268.06

本期折旧额 15,803,508.52 元。

本期由在建工程转入固定资产的原值为 0。

- (2) 暂时闲置的固定资产情况：无
- (3) 通过经营租赁租出的固定资产情况：无
- (4) 通过融资租赁租入的固定资产情况：无
- (5) 期末持有待售的固定资产情况：无
- (6) 未办妥产权证书的固定资产情况：无

8.无形资产

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	<u>18,588,015.28</u>	<u>2,124,412.00</u>		<u>20,712,427.28</u>
土地使用权	17,406,720.00			17,406,720.00
软件	1,071,295.28	2,124,412.00		3,195,707.28
车辆网管调度系统	110,000.00			110,000.00
二、累计摊销合计	<u>2,665,155.62</u>	<u>918,097.84</u>		<u>3,583,253.46</u>
土地使用权	2,368,170.83	334,809.96		2,702,980.79
软件	263,068.12	572,287.84		835,355.96
车辆网管调度系统	33,916.67	11,000.04		44,916.71
三、无形资产账面净值合计	<u>15,922,859.66</u>			<u>17,129,173.82</u>

土地使用权	15,038,549.17	14,703,739.21
软件	808,227.16	2,360,351.32
车辆网管调度系统	76,083.33	65,083.29
四、减值准备合计		
五、无形资产账面价值合计	<u>15,922,859.66</u>	<u>17,129,173.82</u>
土地使用权	15,038,549.17	14,703,739.21
软件	808,227.16	2,360,351.32
车辆网管调度系统	76,083.33	65,083.29

本期摊销额 918,097.84 元。

无形资产的说明：

土地使用权系公司之子公司华浦高科厂区土地。

9. 长期待摊费用

项目	期初额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末额	其他减少的原因
租入固定资产改良支出	1,107,164.80	42,830.00	445,622.93		704,371.87	
立柱广告塔及网架工程	7,534,822.43		1,521,947.18	1,675,742.18	4,337,133.07	决算调整
<u>合计</u>	<u>8,641,987.23</u>	<u>42,830.00</u>	<u>1,967,570.11</u>	<u>1,675,742.18</u>	<u>5,041,504.94</u>	

10. 递延所得税资产

(1) 已确认的递延所得税资产

项 目	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
递延所得税资产：		
资产减值准备	1,074,256.72	601,356.34
合并报表中抵销内部销售未实现损益的影响	10,732,600.35	6,827,530.74
广告费	1,737,070.95	2,895,879.47
公司亏损	60,681.80	2,004,579.00
长期股权投资差额摊销	15,054,497.52	11,290,873.14
应付账款		33,529.30
预收账款	32,246,764.73	61,764,485.28
<u>小 计</u>	<u>60,905,872.07</u>	<u>85,418,233.27</u>

(2) 未确认递延所得税资产明细

项 目	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
可抵扣暂时性差异		
可抵扣亏损	8,866,622.99	1,525,267.83
<u>合计</u>	<u>8,866,622.99</u>	<u>1,525,267.83</u>

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	备注
2010 年			
2011 年			
2012 年			
2013 年	1,525,267.83	1,525,267.83	
2014 年	7,341,355.16		
合计	<u>8,866,622.99</u>	<u>1,525,267.83</u>	

(4) 引起暂时性差异的资产或负债项目对应的暂时性差异

项目	暂时性差异金额
坏账准备	4,297,026.87
公司亏损	242,727.20
长期股权投资差额	60,217,990.08
预收账款	128,987,058.86
存货（未实现的内销利润）	42,930,401.38
广告费	6,948,283.80
合计	<u>243,623,488.19</u>

11.其他非流动资产

股权投资差额

项目	摊销 期限	初始金额	2008 年 12 月 31 日	本年摊销	累计摊销	2009 年 12 月 31 日
天华百润	10 年	139,366,618.93	97,556,633.17	13,936,661.92	55,746,647.68	83,619,971.25
华浦高科	10 年	11,178,355.95	7,824,849.15	1,117,835.60	4,471,342.40	6,707,013.55
合计		<u>150,544,974.88</u>	<u>105,381,482.32</u>	<u>15,054,497.52</u>	<u>60,217,990.08</u>	<u>90,326,984.80</u>

2005 年 12 月，公司完成对南京天华百润投资发展有限公司和南京华浦高科建材有限公司的股权收购行为，并同时确认了股权投资差额，自 2006 年起摊销。2006 年 12 月 31 日，长期股权投资差额摊销余额为 135,490,477.36 元，根据企业会计准则讲解（2008），企业持有的非同一控制下企业合并产生的对子公司的长期股权投资，在首次执行日及执行新会计准则后，按照原制度核算的股权投资借方差额的余额，在原股权投资差额的剩余摊销年限内平均摊销，计入合并利润表相关的投资收益项目，尚未摊销完毕的余额在合并资产负债表中作为“其他非流动资产”列示。

12.资产减值准备

项目	2008 年	本期计提额	本期计提额		2009 年
	12 月 31 日		转回	核销	12 月 31 日
一、坏账准备	2,407,779.40	2,242,772.41		670.30	4,649,881.51
二、存货跌价准备					
三、可供出售金融资产减值准备					
四、持有至到期投资减值准备					
五、长期股权投资减值准备					

六、投资性房地产减值准备

七、固定资产减值准备

八、工程物资减值准备

九、在建工程减值准备

十、生产性生物资产减值准备

其中：成熟性生产性生物资产减值准备

十一、油气资产减值准备

十二、无形资产减值准备

十三、商誉减值准备

十四、其他

合计	<u>2,407,779.40</u>	<u>2,242,772.41</u>	<u>670.30</u>	<u>4,649,881.51</u>
----	---------------------	---------------------	---------------	---------------------

13.所有权或使用权受到限制的资产

<u>资产类别</u>	<u>2009 年 12 月 31 日</u>	<u>2008 年 12 月 31 日</u>
用于抵押投资性房地产	40,941,531.87	43,247,924.31
用于质押的存单	125,000,000.00	90,000,000.00
用于抵押的固定资产	106,365,461.16	
用于质押的应收账款	100,004.07	
保证金	14,720,000.00	282,269,906.19
用于抵押的土地使用权	752,012,144.47	366,303,696.65
合计	<u>1,039,139,141.57</u>	<u>781,821,527.15</u>

上述质押的存单已于 2010 年解除质押。

14.短期借款

<u>借款类别</u>	<u>2009 年 12 月 31 日</u>	<u>2008 年 12 月 31 日</u>
抵押借款	207,000,000.00	145,000,000.00
质押借款	119,500,000.00	
保证借款	55,980,000.00	5,000,000.00
合计	<u>382,480,000.00</u>	<u>150,000,000.00</u>

(1)截至 2009 年 12 月 31 日，抵押借款情况如下：

1,800 万元由子公司天华百润以其拥有的宁浦国用（2005）第 02885 号 土地使用权为子公司华浦高科提供抵押担保，同时由苏宁环球集团提供保证； 7,400 万元由公司之子公司天华百润以其拥有的位于广州路 188 号苏宁环球大厦 1—4 层及 13 层部分房屋及相应土地使用权为公司之子公司华浦高科进行抵押担保，将上述所抵押房产的应收销售款项或租金收益（已实现或将实现的）提供质押担保，同时由苏宁环球集团和张桂平提供保证； 6,000 万元由南京苏宁威尼斯酒店有限公司以其拥有苏宁威尼斯酒店房产和土地使用权为公司之子公司华浦高科提供抵押担保，同时由苏宁环球集团和张桂平提供保证； 5,000 万元由天华百润以其拥有的宁浦国用（2006）第 05299 号土地使用权

为公司之子公司华浦该款提供抵押担保，同时由苏宁环球集团提供保证；500 万元由南京苏宁房地产开发有限公司位于广州路 188 号 17 楼及广州路 188 号 202 室的房产提供抵押担保，同时由张桂平和吴兆兰为该借款提供保证担保。

(2)截至 2009 年 12 月 31 日，质押借款 9,000 万元由公司之子公司华浦高科以其 9,500 万元定期存单提供质押担保；质押借款 2,950 万元由浦东房地产以其拥有的 3,000 万元定期存单为华浦高科提供质押担保。

(3)保证借款 5,598 万元由本公司为子公司华浦高科提供保证担保。

(4)截至 2009 年 12 月 31 日，无逾期借款。

15.应付票据

票据类别	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
银行承兑汇票	20,340,000.00	437,174,765.47
商业承兑汇票		80,000,000.00
合计	<u>20,340,000.00</u>	<u>517,174,765.47</u>

下一会计期间将到期的金额 20,340,000.00 元。

16.应付账款

账龄	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
一年以内	541,330,923.72	654,647,504.69
1~2 年	323,459,628.32	89,534,494.46
2~3 年	39,553,392.80	65,754,162.27
3 年以上	22,755,116.56	3,060.00
合计	<u>927,099,061.40</u>	<u>809,939,221.42</u>

(1)无欠持有本公司 5%（含 5%）以上股份的股东单位账款。

(2)本账项 2009 年 12 月 31 日余额比 2008 年 12 月 31 日余额增加 117,159,839.98 元，增幅为 14.47%，主要原因是子公司房地产开发体量增加，应付工程款增加。

(3)账龄 3 年以上的大额应付账款未支付的原因项目未决算。

(4)本项目中含有关联方往来，具体明细见附注六一5。

17.预收款项

	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
	<u>2,935,937,544.65</u>	<u>1,878,928,279.50</u>

预收账款主要为预收的房屋预售款，预收账款中预收房款明细如下：

项目名称	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	竣工时间	预售情况
天润城二街区储藏室	8,100.00		2006	67.61%
天润城一街区储藏室	5,700.00			40.36%
天润城三街区		23,828,450.00	2009	
天润城三街区储藏室	30,700.00		2007	41.56%
天润城四街区		174,393,779.00	2009	
天润城七街区		113,000.00	2008	

天润城八街区	215,901,940.00	305,485,958.00	2010	99.92%
天润城八街区商铺	15,836,852.00		2010	27.59%
天润城九街区	56,946,068.00	242,148,553.00	2010	99.76%
天润城十街区	112,301.00	341,368,617.00	2009	99.61%
天润城十一街区	383,272,197.00		2010	96.26%
天润城十三街区	438,684,994.00		2010	99.92%
天润城十三街区储藏室	1,841,018.00		2010	23.13%
天润城十四街区	32,430,463.00		2012	25.56%
浦东花园	30,000.00	30,000.00	2005	99.13%
浦东花园车位	80,000.00		2005	44.83%
威尼斯水城一期 C 区	20,000.00	100,000.00	2007	80.54%
威尼斯水城一期 D 区	20,000.00		2007	94.39%
威尼斯水城二期第五街区	20,000.00	5,000.10	2008	96.46%
威尼斯水城二期第六街区		314,947,103.10	2009	99.19%
威尼斯水城二期第七街区	20,000.00	52,496,248.80	2009	98.42%
威尼斯水城二期第八街区	5,000.00	202,505,833.20	2009	94.66%
威尼斯水城沿江高层一期	163,413,073.72		2010	73.16%
威尼斯水城三期第十街区	41,338,173.40		2010	9.11%
天华硅谷一街区	459,928,904.10	22,859,856.10	2010	100%
天华硅谷二街区	600,088,857.01		2010	100%
吉林天润城一街区	94,828,387.00	39,565,393.00	2010	49%
吉林天润城二街区	354,998,415.00	157,426,133.00	2010	72%
吉林天润城三街区		759,450.00		三街区因未开盘, 转入四街区
吉林天润城四街区	17,291,371.00		2011	28%
天华绿谷 B 地块	631,620.00	10,000.00	2009	94.42%
天华绿谷 A 地块	56,991,030.00		2011	26.48%
合计	2,934,775,164.23	1,878,043,374.30		

(2)无预收持有本公司 5%(含 5%)以上股份股东的款项。

18.应付职工薪酬

名称	期初金额	本年增加	本年减少	期末金额
工资	45,637.22	34,928,676.31	34,942,978.80	31,334.73
福利费		3,744,531.03	3,744,531.03	
养老保险		3,748,206.86	3,716,917.50	31,289.36
医疗保险		203,678.23	199,338.10	4,340.13
失业保险		1,530,921.58	1,530,921.58	
生育保险		81,023.00	81,023.00	
工伤保险	2,044.00	123,737.78	125,781.78	
住房公积金	5,148.00	669,218.00	674,366.00	
工会经费	182,785.01	16,118.77	16,118.77	182,785.01

教育经费	116,818.34	267,487.50	269,192.50	115,113.34
辞退福利		515,545.00	515,545.00	
<u>合计</u>	<u>352,432.57</u>	<u>45,829,144.06</u>	<u>45,816,714.06</u>	<u>364,862.57</u>

19.应交税费

税种	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
企业所得税	128,621,286.46	61,610,786.26
城建税	-6,259,808.01	-6,902,155.97
营业税	-89,850,941.67	-111,207,171.96
土地增值税	143,961,116.39	95,606,984.59
契税	72,037,277.63	50,325,972.93
个人所得税	820,269.32	46,088,168.07
房产税	36,636.68	3,094.96
教育费附加	-3,375,818.55	-4,203,016.73
增值税		3,437,804.33
文化事业建设费	110.97	110.37
<u>合计</u>	<u>245,990,129.22</u>	<u>134,760,576.85</u>

部分税金期末余额负数形成原因系公司按照预收账款中预售房屋收入和法定税率一定比例预交税金所致。

20.应付股利

单位名称	期末数	期初数	超过 1 年未支付原因
何健	43,200,000.00	3,200,000.00	
其他	709,110.00	516,640.00	
<u>合计</u>	<u>43,909,110.00</u>	<u>3,716,640.00</u>	--

应付股利的说明：

应付何健股利 43,200,000 元系公司之子公司浦东房地产 2009 年度尚未支付的股利。

21.其他应付款

账龄	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
一年以内	21,343,576.67	152,449,459.51
1~2 年	8,987,791.35	4,724,791.27
2~3 年	2,012,307.05	250,686.31
3 年以上	278,002.62	68,575.00
<u>合计</u>	<u>32,621,677.69</u>	<u>157,493,512.09</u>

本项目中含有关联方往来，具体明细见附注六一5。

22.一年内到期的非流动负债

(1) 借款类别	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
抵押借款	397,000,000.00	545,300,000.00
<u>合计</u>	<u>397,000,000.00</u>	<u>545,300,000.00</u>

(2) 金额前五名的 1 年内到期的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	期末数		期初数	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
中行吉林市分行	2009-1-20	2010-12-24	人民币	5.40		100,000,000.00		
中行鼓楼支行	2009-10-27	2010-4-26	人民币	5.40		41,000,000.00		
中行鼓楼支行	2009-10-27	2010-10-26	人民币	5.40		41,000,000.00		
交通银行城中支行	2008-7-30	2010-3-23	人民币	7.56		120,000,000.00		
交通银行江苏省分行	2009-9-18	2010-12-31	人民币	4.86		45,000,000.00		
合计						347,000,000.00		

(3) 抵押情况

上述 10,000 万元借款由公司之子公司吉林苏宁以其土地使用权提供抵押担保；4,500 万元借款由公司之子公司乾阳房地产以其土地使用权提供抵押担保；25,200 万元借款由公司之子公司天华百润以其土地使用权提供抵押担保。

23. 长期借款
(1) 长期借款分类

项目	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
抵押借款	1,111,000,000.00	200,000,000.00
合计	1,111,000,000.00	200,000,000.00

(2) 金额前五名的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	期末数		期初数	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
江苏银行城中支	2009-1-13	2011-1-12	人民币	5.94		155,000,000.00		
中国农业银行	2009-8-24	2012-8-16	人民币	5.40		160,000,000.00		
中行鼓楼支行	2009-10-27	2012-10-26	人民币	5.40		168,000,000.00		
建行白下支行	2009-6-22	2011-6-16	人民币	5.40		143,000,000.00		
交通银行江苏省分行	2009-12-29	2012-12-31	人民币	5.40		240,000,000.00		
合计						866,000,000.00		

(3) 抵押情况

上述 8,000 万元借款由公司之子公司天华百润以其土地使用权为公司之子公司华浦高科提供抵押担保；5,500 万元由公司之子公司乾阳房地产以其土地使用权提供抵押担保；42,500 万元由公司之子公司天华百润以其土地使用权提供抵押担保；55,100 万元由公司之子公司浦东房地产以其土地使用权提供抵押担保。

上述抵押借款中，其中 12,000 万元同时由苏宁集团为天华百润提供保证担保。55,100 万元同时由苏宁集团为浦东房地产提供保证担保。

24.股本

	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	1,032,847,459	72.79%			130,333,109	-525,181,914	-394,848,805	637,998,654	37.47%
1、国家持股									
2、国有法人持股	39,188,400	2.76%			7,818,414	-36,096,330	-28,277,916	10,910,484	0.64%
3、其他内资持股	471,611,314	33.24%			18,106,286	-489,079,884	-470,973,598	637,716	0.04%
其中：境内非国有法人持股	411,611,314	29.01%			6,106,286	-417,079,884	-410,973,598	637,716	0.04%
境内自然人持股	60,000,000	4.23%			12,000,000	-72,000,000	-60,000,000	0	0
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	522,047,745	36.79%			104,408,409	-5,700	104,402,709	626,450,454	36.79%
二、无限售条件股份	386,036,265	27.21%			153,443,635	525,181,914	678,625,549	1,064,661,814	62.53%
1、人民币普通股	386,036,265	27.21%			153,443,635	525,181,914	678,625,549	1,064,661,814	62.53%
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	1,418,883,724	100.00%			283,776,744		283,776,744	1,702,660,468	100.00%

本期股本变动情况详见附注一企业基本状况。

25.资本公积

项目	2008年12月31日	本期增加	本期减少	2009年12月31日
资本溢价	335,521,095.10	248,550,100.00	283,776,744.00	300,294,451.10
其他资本公积				
合计	335,521,095.10	248,550,100.00	283,776,744.00	300,294,451.10

本期增加的资本公积系张桂平、张康黎对2008年定向增发投入的浦东房地产未达到盈利预测目标而给予公司的补偿款。

26. 盈余公积

项目	2008 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2009 年 12 月 31 日
法定盈余公积	115,662,596.64	22,471,265.45		138,133,862.09

27. 未分配利润

项目	金额	提取或分配比例
调整前 上年末未分配利润	69,207,393.72	--
调整 年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后 年初未分配利润	69,207,393.72	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	714,012,193.10	
减：提取法定盈余公积	22,471,265.45	10%
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	28,377,674.47	
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	732,370,646.90	

28. 营业收入、营业成本
（1）营业收入、营业成本

项目	2009 年度	2008 年度
主营业务收入	2,788,374,279.40	2,281,500,298.48
其他业务收入	4,756,212.76	4,078,025.90
合计	<u>2,793,130,492.16</u>	<u>2,285,578,324.38</u>
主营业务成本	1,334,853,006.95	1,069,157,021.15
其他业务成本	2,306,592.44	2,306,892.44
合计	<u>1,337,159,599.39</u>	<u>1,071,463,913.59</u>

（2）主营业务（分产品）

产品名称	2009 年度		2008 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产开发	2,725,604,411.24	1,286,726,453.54	2,205,365,515.91	1,007,317,202.70
混凝土	42,940,349.39	34,230,169.82	63,513,130.84	50,928,739.62
涂料施工	32,880.00	23,841.29	81,707.58	48,062.85
酒店	19,796,638.77	13,872,542.30	12,539,944.15	10,863,015.98
投资性房地产租赁	4,756,212.76	2,306,592.44	4,078,025.90	2,306,892.44
合计	<u>2,793,130,492.16</u>	<u>1,337,159,599.39</u>	<u>2,285,578,324.38</u>	<u>1,071,463,913.59</u>

(3) 公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例(%)
江苏省建工集团有限公司	3,936,289.00	0.14
江苏苏兴建设工程有限公司南京分公司	3,859,432.75	0.14
南京照宇建筑工程有限公司	3,782,447.00	0.14
无锡市基础工程有限公司南京工程处	3,493,106.00	0.13
通州建总集团有限公司南京分公司	2,508,429.50	0.09
合计	17,579,704.25	0.64

29. 营业税金及附加

项目	2009 年度	2008 年度	计缴标准
城市建设维护税	8,458,103.02	7,751,600.27	流转税 5%、7%
教育费附加	5,742,314.89	4,907,817.83	流转税的 4%、3%
营业税	138,013,330.08	112,262,497.08	营业收入的 3%、5%
土地增值税	77,437,769.52	147,994,973.70	
文化事业建设费	911.19	646.85	KTV 收入的 3%
房产税	559,159.07	483,592.42	房租收入的 12%
合计	230,211,587.77	273,401,128.15	

30. 财务费用

类别	2009 年度	2008 年度
利息支出	17,306,152.65	17,432,411.89
减：利息收入	16,008,249.50	11,327,158.66
加：手续费	1,600,111.29	3,962,017.25
其他	301,654.95	740,066.60
合计	3,199,669.39	10,807,337.08

31. 资产减值损失

类别	2009 年度	2008 年度
坏账损失	2,242,772.41	1,049,036.42
其他		9,264.03
合计	2,242,772.41	1,058,300.45

32. 投资收益
(1) 明细情况

项目	2009 年度	2008 年度
成本法核算的长期股权投资收益		
权益法核算的长期股权投资收益		
处置长期股权投资产生的投资收益		-100,752.90
股权投资差额摊销	-15,054,497.52	-15,054,497.52

诺安债券基金收益		32,116.23
合计	<u>-15,054,497.52</u>	<u>-15,123,134.19</u>

(2)股权投资差额摊销明细

<u>被投资单位</u>	<u>2009 年度</u>	<u>2008 年度</u>
天华百润	-13,936,661.92	-13,936,661.92
华浦高科	-1,117,835.60	-1,117,835.60
合计	<u>-15,054,497.52</u>	<u>-15,054,497.52</u>

33.营业外收入

<u>项目</u>	<u>2009 年度</u>	<u>2008 年度</u>
处置固定资产净损益	-192,264.30	50,850.25
罚款收入	1,520,625.98	124,785.00
纳税奖励	744,000.00	397,000.00
政府扶持基金	5,806,875.21	544,280.00
补贴收入	11,416.00	4,807.00
违约金	1,100,889.63	541,552.00
无法支付的款项		27,354.77
其他收入	163,042.74	85,276.55
合计	<u>9,154,585.26</u>	<u>1,775,905.57</u>

34.营业外支出

<u>项目</u>	<u>2009 年度</u>	<u>2008 年度</u>
罚款、滞纳金支出	62,670.00	126,610.07
捐赠支出	5,040,000.00	7,600,000.00
处置固定资产净损失	183.04	10,215.93
违约金	588,210.92	
赔款支出	559,364.54	139,430.30
其他	2,980.01	
合计	<u>6,253,408.51</u>	<u>7,876,256.30</u>

35.所得税费用

<u>项目</u>	<u>2009 年度</u>	<u>2008 年度</u>
本期所得税	254,714,726.30	148,413,605.77
递延所得税	24,512,361.20	65,665,131.00
合计	<u>279,227,087.50</u>	<u>214,078,736.77</u>

36.基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

(1) 基本每股收益 0.42 元/股，参照如下公式计算：

基本每股收益 = $P0 \div S$

$$S = S0 + S1 + Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk$$

其中：P0 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；S 为发行在外的普通股加权平均数；S0 为期初股份总数；S1 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；Si 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；Sj 为报告期因回购等减少股份数；Sk 为报告期缩股数；M0 报告期月份数；Mi 为增加股份次月起至报告期期末的累计月数；Mj 为减少股份次月起至报告期期末的累计月数。

(2) 稀释每股收益 0.42/股，参照如下公式计算：

稀释每股收益 = $P1 / (S0 + S1 + Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})$

其中，P1 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润，并考虑稀释性潜在普通股对其影响，按《企业会计准则》及有关规定进行调整。公司在计算稀释每股收益时，应考虑所有稀释性潜在普通股对归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润和加权平均股数的影响，按照其稀释程度从大到小的顺序计入稀释每股收益，直至稀释每股收益达到最小值。

37.现金流量表项目注释

(1) 收到的其他与经营活动有关的大额现金项目

项目	2009 年度	2008 年度
(1)利息收入	16,008,249.50	11,306,487.43
(2)政府扶持资金及补贴收入		544,280.00
(3)收投标保证金		25,397,728.32
(4)收苏宁集团往来款		525,940,780.93
(5)收上海公司原股东还款		4,256,539.96
(6)收回上海青浦区土地储备中心土地		29,000,000.00
(7)收丰满财政局划款		4,000,000.00
(8)纳税奖励收入	755,416.00	670,504.00
(9)收宴会定金	525,000.00	
(10)退回临时用电保证金	374,220.00	
(11)收违约金	1,025,793.92	
<u>小计</u>	<u>18,688,679.42</u>	<u>601,116,320.64</u>

(2) 支付的其他与经营活动有关的大额现金

项目	2009 年度	2008 年度
(1)汽车开支	1,414,163.88	1,915,830.22
(2)通讯费	520,410.78	1,031,433.86
(3)丰满财政局借款	4,000,000.00	
(4)罚款		196,690.00
(5)业务招待费	4,024,263.47	4,370,965.13
(6)办公费	3,854,732.64	5,618,395.22
(7)会议费	1,495,115.09	1,676,803.83
(8)投标保证金	10,283,431.68	27,971,240.15
(9)董事会费	469,200.00	147,507.63
(10)律师及审计	1,457,727.00	3,964,458.22
(11)水电费	2,721,672.35	4,256,165.55
(12)广告费	52,772,127.05	46,056,455.00
(13)差旅费	2,260,908.04	4,365,991.55
(14)支付监管账户资金	3,681,189.79	
(15)模型设计费	460,200.00	
(16)销售佣金	18,050,363.80	9,601,590.79
(17)捐款	6,178,513.00	6,100,000.00
(18)员工暂借款		2,672,804.04
(19)劳动保护费		643,128.00
(20)财产保险费		604,597.07
合计	<u>113,644,018.57</u>	<u>121,194,056.26</u>

(3) 吸收投资所收到的现金 326,550,100 元明细如下:

项目	2009 年度
(1) 张桂平、张康黎补偿款	248,550,100.00
(2) 浦东房地产少数股东投资款	48,000,000.00
(3) 硅谷房地产少数股东投资款	30,000,000.00
合计	<u>326,550,100.00</u>

(4) 收到的其他与筹资活动有关的现金 640,960,000.00 元系票据贴现款。

(5) 支付的其他与筹资活动有关的大额现金

项目	2009 年度
(1) 股票发行等预付的各项费用	5,050,000.00
(2) 支付票据保证金及到期票据、贴现息	892,399,567.70
(3) 借款融资费	10,606,360.00
(4) 支付苏宁集团款项	47,574,696.60
合计	<u>955,630,624.30</u>

38.现金流量表补充资料
(1) 补充资料

1、将净利润调节为经营活动现金流量	2009 年度	2008 年度
净利润	803,424,643.18	568,954,823.89
加：资产减值准备	2,242,772.41	1,058,300.45
固定资产折旧	15,803,508.52	11,501,284.08
无形资产摊销	918,097.84	493,169.89
长期待摊费用摊销	1,967,570.11	2,696,420.97
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）		-40,634.32
固定资产报废损失(收益以“－”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“－”号填列)		38,998.28
财务费用(收益以“－”号填列)	17,306,152.65	20,905,029.25
投资损失(收益以“－”号填列)	15,054,497.52	15,123,134.19
递延所得税资产减少(增加以“－”号填列)	24,512,361.20	36,520,937.30
递延所得税负债增加(减少以“－”号填列)		
存货的减少(增加以“－”号填列)	-2,463,171,525.59	-860,788,076.64
经营性应收项目的减少(增加以“－”号填列)	-239,574,762.62	-437,782,049.24
经营性应付项目的增加(减少以“－”号填列)	1,285,220,876.47	1,090,828,252.36
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-536,295,808.31	449,509,590.46
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	689,212,073.71	417,239,529.21
减：现金的期初余额	417,239,529.21	305,007,010.87
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	271,972,544.50	112,232,518.34
(2) 本期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息		
<u>项目</u>	2009 年度	2008 年度
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息：		
1.取得子公司及其他营业单位的价格		
2.取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物		116,884,200.00
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物		351,524,320.69
3.取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-234,640,120.69
4.取得子公司的净资产		353,943,661.02



流动资产	1,813,795,369.44
非流动资产	144,801,344.87
流动负债	1,404,653,053.29
非流动负债	200,000,000.00

二、处置子公司及其他营业单位的有关信息:

1. 处置子公司及其他营业单位的价格
2. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物
减: 子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物
3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额
4. 处置子公司的净资产
流动资产
非流动资产
流动负债
非流动负债

(3)、现金和现金等价物的构成

项目	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
一、现金:	689,212,073.71	417,239,529.21
其中: 库存现金	1,551,864.59	1,014,522.59
可随时用于支付的银行存款	670,972,778.04	413,493,102.41
可随时用于支付的其他货币资金	16,687,431.08	2,731,904.21
二、现金等价物:		
其中: 三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额:	689,212,073.71	417,239,529.21

六、关联方关系及其交易

1. 本企业的母公司情况(金额单位: 万元)

母公司名称	企业类型	注册地址	法定代表人	业务性质	注册 资本	持股 比例 (%)	表决 权比例 (%)	最终 控制方	组织机构代码
江苏苏宁环 球集团有限 公司	有限 责任公 司	南京市广 州路 188 号	张桂平	房地产开发 与经营等	20,000	26.80	26.80	张桂平	13523040-1

2.本企业的子公司情况

<u>企业名称</u>	<u>企业类型</u>	<u>注册地址</u>	<u>法定</u> <u>代表人</u>	<u>业务性质</u>	<u>注册资本</u>	<u>持股</u> <u>比例</u> <u>(%)</u>	<u>表决</u> <u>权比</u> <u>例(%)</u>	<u>组织机构</u> <u>代码</u>
南京天华百润投资发展有限责任公司	有限公司	南京市浦口区沿江工业园区泰冯路 98 号	张康黎	房地产开发与经营、商品房策划资讯服务、实业投资与管理等	18,000 万元	100	100	75126413-8
南京华浦高科建材有限公司	有限公司	南京市浦口区沿江工业园区泰冯路 66 号	张伟华	混凝土的生产、销售(凭资质经营)、混凝土设备租赁等	3,000 万元	100	100	75127204-X
江苏乾阳房地产开发有限公司	有限公司	南京市鼓楼区广州路 188 号	张康黎	房地产开发与经营、物业管理	5,000 万元	100	100	68254066-0
吉林市苏宁环球有限公司	有限公司	吉林丰满经济技术开发区吉桦路 99 号	张桂平	房地产开发、投资建设城市基础设施、投资教育及相关产业、投资开发高新技术项目；进出口贸易；酒店管理；经济信息咨询服务。	10,000 万元	100	100	79112919-2
南京浦东房地产开发有限公司	有限公司	南京市浦口区沿江镇泰冯路 98 号	李伟	房地产开发、销售、租赁；物业管理；资产投资、经营、管理；科技开发、成果转化；建筑材料（不含油漆）销售	50,000 万元	84	84	74236709-8
南京绿尔得天房地产开发有限公司	有限公司	南京化学工业园区方水路 90 号-65	艾海燕	房地产开发	2,000 万元	100	100	76213210-6
长春苏宁环球房地产开发有限公司	有限公司	长春市经济开发区自由大路 5188 号	张桂平	房地产开发、项目投资、进出口贸易、酒店管理、经济信息咨询等	2,000 万元	100	100	78594181-1
无锡苏宁环球房地产开发有限公司	有限公司	无锡市工艺桥 1 号	李伟	房地产开发、销售；利用自有资产对外投资；提供本省行政区域内的担保服务；自营和代理各类商品及技术的进出口；酒店管理；经济贸易咨询服务。	10,000 万元	100	100	66960551-1
北京苏宁环球有限公司	有限公司	北京市海淀区苏州街 49 号 7 号楼 502 室	吴兆兰	房地产开发、项目投资、货物进出口、技术进出口、代理进出口、酒店管理、经济信息咨询服务等。	10,000 万元	100	100	79160438-7

南京苏宁环球 商业地产管理 有限公司	有限公司	南京市鼓楼区广州路 188 号	徐露	商业地产项目管理；房地 产销售策划；	10,000 万元	100	100	68251147-2
南京苏宁环球 房地产开发有 限公司	有限公司	南京市鼓楼区广州路 188 号	张康黎	许可经营项目：房地产开 发；商品房销售 一般经 营项目：房地产投资、租 赁；商品房售后服务 房地产开发经营，酒店管 理，商务信息咨询(除经 纪)，实业投资，投资管 理，销售等	10,000 万元	100	100	69461902-6
上海苏宁环球 实业有限公司	有限公司	上海市普陀区大渡河 路 525 号 504 室	张康黎	许可经营项目：房地产开 发； 一般经营项目：商 品房销售并提供相关售 后服务；房屋租赁 房地产开发经营，酒店管 理(除餐饮管理)，商务信 息咨询。	50,000 万元	100	100	69293612-4
南京硅谷房地 产开发有限公 司	有限公司	南京化学工业园区方 水路 168 号	张康黎	许可经营项目：房地产开 发； 一般经营项目：商 品房销售并提供相关售 后服务；房屋租赁 房地产开发经营，酒店管 理(除餐饮管理)，商务信 息咨询。	10,000 万元	70	70	69835996-2
上海苏宁环球 有限公司	有限公司	上海市青浦区朱家角 盈朱公路 10 号	张桂平	中餐、西餐餐饮服务；各 类预包装食品零售；住 宿；美容店；理发店；游 泳场；茶座；日用百货销 售。酒店管理咨询服务。 游艇出租；游艇相关信 息、旅游信息咨询、开发； 工艺美术品（不含古字 画）销售。	20,000 万元	100	100	60726401-0
南京苏宁威尼 斯酒店有限公 司	有限公司	南京市浦口区浦珠路 京新 608 号	史臻		19,000 万元	84	84	66737734-0
南京环球游艇 俱乐部有限公 司	有限公司	南京市鼓楼区广州路 188 号 17 楼 A 座	许晶		1,000 万元	84	84	66066730-2

3.本企业的其他关联方情况

企业名称	与本企业关系	组织机构代码
南京苏浦建设有限公司	同一实际控制人	74821852-8
南京苏宁矿业有限公司	同一实际控制人	已经注销
苏宁环球套房饭店有限责任公司	同一实际控制人	72058706-5
南京苏宁物业管理有限公司	同一实际控制人	24982343-2
南京华宁房地产开发有限公司	同一实际控制人	60892206-2
南京苏宁门窗制造有限公司	同一实际控制人	13524613-9
南京苏宁建材设备物流贸易中心有限公司	同一实际控制人	75128111-4
南京苏宁房地产开发有限公司	同一实际控制人	13523858-5
南京苏宁环球商贸城有限公司	同一实际控制人	66737068-3
南京佛手湖度假村投资有限公司	同一实际控制人	75689984-5

4.关联交易情况
(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

关联方	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
				金额	占同类交易金额的比例	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	销售	涂料施工	市场价			76,267.58	93.34%
南京佛手湖环球度假村投资有限公司	销售	混凝土	市场价	648,368.00	1.51%		
南京苏宁环球商贸城有限公司	销售	涂料施工	市场价	30,000.00	0.07%		
南京苏宁门窗制造有限公司	采购	门窗、栏杆	市场价	117,158,661.09	4.31%	85,073,753.08	4.27%
南京苏宁矿业有限公司	采购	矿石	市场价	640,211.43	0.02%	7,610,303.05	0.38%
南京苏浦建设有限公司	采购	土石方	市场价	10,225,149.14	0.38%	6,269,729.00	0.31%
南京苏宁建材设备物流贸易中心有限公司	采购	材料	市场价	141,214,836.25	5.20%		

定价政策：本公司与关联公司之间的交易价格以同类产品的市场价格为基础确定。

(2) 担保

(1)截至 2009 年 12 月 31 日，苏宁集团和张桂平为本公司之子公司华浦高科 6,800 万元短期借款提供保证担保；苏宁集团和张桂平为本公司之子公司华浦高科 13,400 万元短期借款提供保证担保，500 万元由南京苏宁房地产开发有限公司以位于广州路 188 号 17 楼及广州路 188 号 202 室的房产为威尼斯酒店提供抵押担保，同时由张桂平和吴兆兰为该借款提供保证担保。

(2)截至 2009 年 12 月 31 日，本公司为子公司华浦高科 5,598 万元提供保证担保。

(3)截至 2009 年 12 月 31 日，公司之子公司华浦高科所办银行承兑汇票之最高授信额度 6,000 万元由苏宁环球集团提供保证，由南京苏宁房地产开发有限公司拥有的湖南路 18-1 号 1-4 层房产提供抵押担保。

(4)截至 2009 年 12 月 31 日，苏宁集团为天华百润 12,000 万元长期借款、浦东房地产 55,100 万元长期、浦东房地产 24,200 万元一年内到期的长期借款、乾阳房地产 4,500 万元一年内到期的长期借款、浦东房地产 5,500 万元长期借款提供保证担保。

(3) .租赁

出租方名称	承租方名称	租赁资产情况	租赁资产涉及金额	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益	租赁收益确定依据	租赁收益对公司影响
南京苏宁房地产开发有限公司	南京天华百润投资发展有限责任公司	苏宁环球大厦 17 层		2007 年 1 月 1 日	2011 年 12 月 31 日	无	无	无
南京天华百润投资发展有限责任公司	江苏苏宁环球套房饭店有限公司	苏宁环球大厦 第 3、4 层	18,980,109.20	2009 年 1 月 1 日	2009 年 12 月 31 日	1,160,378.80	市场价	市场价

5.关联方应收应付款金额

<u>项 目</u>	<u>2009 年 12 月 31 日</u>	<u>2008 年 12 月 31 日</u>
(1)应收账款		
南京苏宁门窗制造有限公司	58,287.70	34,896.70
南京苏宁房地产开发有限公司	1,085.70	1,085.70
南京佛手湖环球度假村投资有限公司	361,236.60	10,821.70
苏宁集团	188,270.44	54,185.67
南京苏浦建设有限公司		2,001.00
南京苏宁物业管理有限公司	6,328.00	3,010.00
南京苏宁环球商贸城有限公司	30,000.00	4,343.50
(2)预付账款		
南京苏浦建设有限公司	22,566,373.38	24,578,294.82
南京苏宁门窗制造有限公司	11,558,664.69	21,853,099.43
(3)其他应收款		
南京苏浦建设有限公司		108.00
南京苏宁门窗制造有限公司	8,018.50	3,700.46
南京苏宁物业管理有限公司	222,275.61	211,067.84
(4)应付账款		
南京苏宁矿业有限公司		3,797,611.80
南京苏宁建材设备物流贸易中心有限公司	11,519,081.00	530,312.51
(5)其他应付款		
苏宁集团	30,235.51	123,191,696.70
南京苏浦建设有限公司	727.04	
南京苏宁物业管理有限公司	3,551.39	3,551.39

七、或有事项

公司之子公司浦东房地产、天华百润及乾阳房地产就自身开发的商品房销售，为商品房承购人向银行申请按揭贷款提供阶段性保证。截至 2009 年 12 月 31 日累计按揭贷款余额为人民币 1,278,708,000.00 元。

八、承诺事项

本公司无需披露的承诺事项。

九、资产负债表日后事项

2010 年 3 月 18 日，公司董事会决议通过 2009 年度利润分配预案，母公司 2009 年末可供分配利润为 207,830,213.85 元，以 2009 年末总股本 170,266.0468 万股为基数，向全体股东每 10 股派现金 0.50 元(含税)，剩余的未分配利润结转到下年度。以上预案尚需股东大会批准同意。

十、其他重要事项

本公司无需披露的其他重要事项。

十一、母公司会计报表主要项目注释
1、预付款项

(1) 账龄分析	2009 年 12 月 31 日		2008 年 12 月 31 日	
	金额	比例%	金额	比例%
1 年以内	5,459,000.00	84.51	1,000,000.00	100.00
1~2 年	1,000,000.00	15.49		
合计	<u>6,459,000.00</u>	<u>100.00</u>	<u>1,000,000.00</u>	<u>100.00</u>

(2)无持有本公司 5% (含 5%) 以上股份的股东单位的欠款。

(3)预付款项金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	发生时间	未结算原因
西南证券有限责任公司	非关联方	2,680,000.00	2008-2009 年	
华融证券股份有限公司	非关联方	2,000,000.00	2009 年	
北京时代九和律师事务所	非关联方	1,100,000.00	2009 年	拟发行股票相关费用, 发行成功后冲减资本溢价
中喜会计师事务所	非关联方	250,000.00	2009 年	
中国证券报	非关联方	429,600.00	2009 年	
合计		6,459,600.00		

2、其他应收款

(1)种类

	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大的其他应收款	111,694,895.61	100			683,358,204.18	100		
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款								
其他不重大其他应收款					49,600.00		4,960.00	100
合计	111,694,895.61	100	--	--	683,407,804.18	100	4,960.00	100

(2) 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收款坏账准备计提:

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例	理由
天华百润	111,694,895.61	0		无收回风险
合计	111,694,895.61	0		

3、长期股权投资

(1)明细情况

项目	2009 年 12 月 31 日		2008 年 12 月 31 日	
	金额	减值准备	金额	减值准备
成本法核算的长期股权投资	2,426,074,689.46		1,504,074,689.46	

(2) 成本法核算的投资收益

被投资单位	2009 年度	2008 年度
天华百润		490,200,000.00
华浦高科		99,300,000.00
浦东房地产	226,800,000.00	184,800,000.00
小计	<u>226,800,000.00</u>	<u>774,300,000.00</u>

7、母公司流量表补充资料
1、将净利润调节为经营活动现金流量

	2009 年度	2008 年度
净利润	224,712,654.46	773,986,740.24
加：资产减值准备	-4,960.00	4,960.00
固定资产折旧	24,642.96	24,642.96
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）		
投资损失（收益以“-”号填列）	-226,800,000.00	-774,300,000.00
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）		
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-2,081,287.30	70,614,814.25
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-46,408,470.80	-1,023,509,354.23
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-50,557,420.68	-953,178,196.78

2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动

债务转为资本
一年内到期的可转换公司债券
融资租入固定资产

3、现金及现金等价物净变动情况：

现金的期末余额	222,781.42	1,211,110.70
减：现金的期初余额	1,211,110.70	57,582.29
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-988,329.28	1,153,528.41

十二、补充资料

1、非经常性损益项目

项 目	2009年度	说明
非流动资产处置损益		
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助	6,562,291.21	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
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		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
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、交易性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、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收支净额	-3,661,114.46	
其他非经常性损益项目		
非经常性损益合计	2,901,176.75	
减：所得税影响数	710,531.76	
非经常性损益净额	2,190,644.99	
其中：影响少数股东损益	21,480.74	
影响归属于母公司普通股股东净利润	2,169,164.25	

2、每股收益与净资产收益率

报告期利润	加权平均净资产 收益率(%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	31.29	0.42	0.42
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	31.21	0.42	0.42

3、公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明
(1) 合并资产负债表

项目	2009年12月31日	2008年12月31日	变动幅度(%)	变动原因
应收账款(原值)	109,917,174.68	53,258,795.96	106.38	销售商品规模扩大所致。
其他应收款(原值)	277,174,007.57	13,986,737.88	1,881.69	原因见附注五-4-(5)
存货	7,317,505,889.18	4,792,415,307.09	52.69	公司本年新增土地
应付票据	20,340,000.00	517,174,765.47	-96.07	票据到期偿还

(2) 合并利润表

项目	2009年度	2008年度	变动幅度(%)	变动原因
营业收入	2,793,130,492.16	2,285,578,324.38	22.21	本年交付房屋增加
营业成本	1,337,159,599.39	1,071,463,913.59	24.80	收入增加对应成本增加
营业外收入	9,154,585.26	1,775,905.57	415.49	本年收到政府扶持资金增加
所得税费用	279,227,087.50	214,078,736.77	30.43	利润增加相应提取的所得税增加

十三、会计报表之批准

本会计报表于 2010 年 3 月 18 日业经本公司董事会批准通过

第十一节 备查文件

- 1、载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责签名并盖章的会计报表；
- 2、载有会计师事务所盖章、注册会计师亲笔签名并盖章的审计报告原件；
- 3、报告期内在《证券时报》、《中国证券报》和上海证券报及巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上公开披露的所有公司文件正本及公告原稿；
- 4、公司章程。

苏宁环球股份有限公司
二〇一〇年三月十八日