

**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)**

保荐机构暨独立财务顾问：东北证券股份有限公司

二零零八年四月

公司声明

本公司及董事会全体成员保证本报告书内容的真实、准确、完整，并对报告书的虚假记载、误导性陈述或重大遗漏负连带责任。公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本报告书中财务会计报告真实、准确、完整。

中国证监会、其他政府机关对本次发行股份购买资产所作的任何决定或意见，均不表明其对本公司股票的价值或投资者收益的实质性判断或保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

本次发行股份购买资产完成后，本公司经营与收益的变化由本公司自行负责；因本次发行股份购买资产引致的投资风险，由投资者自行负责。投资者若对本报告书存在任何疑问，应咨询自己的股票经纪人、律师、专业会计师、或其他专业顾问。

特别提示

一、公司本次发行股份拟购买浦东公司84%的股权，交易对方为张桂平先生与张康黎先生，其中张桂平先生为公司的实际控制人，张康黎先生为张桂平之子，本次发行股份购买资产构成重大关联交易。根据中磊所出具的中磊评报字[2007]第10002号《资产评估报告书》，本次发行股份购买资产的交易金额达到509,517.74万元，构成重大资产重组。

二、本次发行股份购买资产已在关联董事及关联股东回避表决的前提下经公司第五届第十八次董事会与2007年第一次临时股东大会审议通过。

三、公司本次发行股份购买资产方案经中国证监会上市公司并购重组审核委员会审核，已经获得有条件通过。

2008年5月21日，中国证监会以《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）核准豁免了张桂平、张康黎的要约收购义务。

四、根据公司2007年第一次临时股东大会决议及公司与张桂平、张康黎先生签署的《关于认购苏宁环球股份有限公司非公开发行股票的合同》，约定本次公司向张桂平、张康黎发行股票的价格为关于本次非公开发行的董事会决议公告前二十个交易日公司股票均价的90%，即每股价格为23.81元。公司本次将向张桂平发行117,186,736股股票收购其持有的浦东公司46%的股权，将向张康黎发行96,806,434股股票收购其持有的浦东公司38%的股权。

根据证监会相关要求，公司和张桂平、张康黎经协商，签署了《关于认购非公开发行股票之补充协议》，对《关于认购苏宁环球股份有限公司非公开发行股票的合同》的认购价格和认购数量进行调整，双方约定：本次公司向张桂平、张康黎发行股票的价格为关于本次非公开发行董事会决议公告日前二十个交易日公司股票均价，即26.45元/股。公司本次将向张桂平发行105,490,215股股票收购其持有的浦东公司46%的股权，将向张康黎发行87,144,091股股票收购其持有的浦东公司38%的股权。公司第五届董事会第二十三次会议根据公司2007年度第一次临时股东大会的授权，审议通过了上述事项。

五、根据中磊所出具的中磊评报字[2007]第10002号资产评估报告，截止

2007年6月30日的净资产账面值为21,120.41万元，评估值606,568.74万元，评估增值585,448.33万元，增值率为2,771.96%；浦东公司总资产账面值171,982.85万元，评估值为757,431.18万元，评估增值585,448.33万元，增值率为340.41%。本次评估的增值幅度较大，相关评估增值的原因、评估方法及参数的合理性等的具体情况详见本报告书“第二章 三、（四）浦东公司的资产评估情况”。

六、鉴于浦东公司主要资产为威尼斯水城未开发土地与浦东大厦未开发土地，为保障本次交易公开、公平、公正，苏宁环球聘请了具有A级资质（全国范围内从事土地评估业务）的北京仁达对浦东公司土地使用权进行了单独评估，出具了仁达土估字[2007]032012168及仁达土估字[2007]032012167号土地估价报告，经评估，浦东公司未开发土地的评估价值612079.46万元，其中威尼斯水城未开发土地评估价值609277.83万元；浦东大厦未开发土地评估价值2801.63万元。中磊所利用北京仁达的评估结果对浦东公司整体评估结果进行了验证，验证后浦东公司整体资产评估结果为611,567.96万元，较中磊所评估结果增加4999.22万元，详见本报告书“第二章 三、（四）浦东公司的资产评估情况”。张桂平、张康黎已出具承诺，承诺放弃上述由于浦东公司土地评估差异导致的整体评估值增加的4,999.22万元价值，同意维持原中磊所评定的浦东公司评估价值进行苏宁环球定向发行股份的认购。详见本报告书“第二章 四、（二）本次发行股份购买资产的补充安排的主要内容”。

七、截止评估基准日，浦东公司以土地使用权1,507,673.07平方米进行抵押，借款本金5.7亿。由于银行办理抵押贷款时，一般均对抵押物进行评估确定其价值，并规定抵押物价值与贷款金额之间有一定的折扣，以保证借款人无法偿还借款时，拍卖抵押物所得价款可足额偿还借款。土地作为比较特殊的资产，其增值幅度较高，如拍卖偿还借款一般不会对企业的净资产产生影响，但有可能对企业未来的生产经营产生影响。浦东公司部分土地使用权的抵押情形属于生产经营中正常的融资行为，浦东公司自成立以来从未发生过无法偿还借款的情况，且目前浦东公司经营状况良好，无法偿还借款被拍卖的可能较小，且相关抵押贷款余额已在净资产评估值中扣除。因此土地使用权抵押事项对基准日评估结果不会产生影响。

八、中磊所采用了假设开发法与市场比较法对浦东公司主要资产威尼斯水城

的未开发土地进行了评估、采用假设开发法和基准地价系数修正法对浦东大厦的未开发土地进行了评估，采用了假设开发法对完工程度较高的在建工程进行了评估，在采用假设开发法的评估过程中评估师对相关资产开发后的预期楼价、开发成本、相关税费等进行了预计，详见本报告书“第二章 三、（四）浦东公司的资产评估情况”。

九、为了切实保障上市公司全体股东的利益，张桂平与张康黎已出具承诺，承诺本次发行股份购买资产完成后三年内，如运用假设开发法进行评估的相关资产的实际盈利数不足评估时的利润预测数的情况，张桂平、张康黎则按照该等差额、运用假设开发法对相关资产评估结果的影响比率以及张桂平和张康黎合计持有的浦东公司的股权比例（84%）对苏宁环球股份有限公司予以补偿。此外，张桂平、张康黎承诺放弃浦东公司于评估基准日至资产交割日期间实现的全部利润。详见本报告书“第二章 四、（二）本次发行股份购买资产的补充安排的主要内容”。

十、浦东公司编制了 2007 年、2008 年的盈利预测报告，中喜所已对该盈利预测报告进行了审核并出具了中喜专审字[2007]第 01389 号《盈利预测审核报告》（详见本报告“第九章 三、（二） 盈利预测”）。同时张桂平与张康黎出具承诺，承诺如浦东公司的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%）计算的相应差额对上市公司予以补偿，详见“第二章 四、（二）本次发行股份购买资产的补充安排的主要内容”。

特别风险提示

一、国家宏观调控政策风险

近年来国家相继出台了《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》、《关于落实新建住房结构比例要求的若干意见》、《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号）等一系列房地产宏观调控政策。在宏观调控的大环境下，购房者积极性下降、银行放贷收紧，公司的资金状况相对紧张，在这种情况下，公司采取措施积极应对，发展速度可能因此放慢，但还在承受的范围内，不会影响我们的发展；公司以中低价房地产开发为主，高档住宅比例较小，受宏观调控影响较小；公司现有土地拿地较早、成本较低，抗风险能力强；公司和浦东公司的房价受国家宏观调控的影响较小，房价与评估报告基准日2007年6月30日相比，仍有较大的涨幅；公司2008年一季度实现归属于母公司每股收益0.22元，不考虑资产注入2008年归属于母公司每股收益预计为0.93元，从目前运行情况看，公司对宏观调控的适应能力还是比较强的。

针对国家对房地产行业的宏观调控政策，若公司不能充分考虑调控政策的影响，适时调整房地产开发计划，将会对公司经营造成负面影响。

二、受二级市场价格波动的影响，本次交易可能无法顺利完成的风险

自2007年10月以来，我国股市波动较大，上证综指从2007年10月16日的历史高点6124点一路下挫，2007年11月22日跌破5000点，2008年3月13日跌破4000点，2008年4月22日跌破3000点。由于受房地产宏观调控政策和二级市场价格波动影响，公司股票价格大幅下滑，虽然截至2008年4月25日公司股票收盘价已经回升至18.61元/股，但仍低于机构投资者发行底价（23.81元/股）。

尽管公司基本面良好，但由于受房地产宏观调控及二级市场系统风险影响，若未来公司股价仍低于机构投资者的发行底价，本次交易将可能存在无法顺利完成的风险。

目 录

释义	8
第一章 本次发行股份购买资产概况	11
一、本次发行股份购买资产的相关机构	11
二、本次发行股份购买资产概况	13
三、本次发行股份购买资产的重要日期	15
四、其他事项	15
第二章 本次发行股份购买资产的情况介绍	19
一、本次发行股份购买资产的背景	19
二、本次发行股份购买资产交易双方介绍	20
三、本次发行股份购买资产的标的资产	35
四、本次发行股份购买资产的相关协议及补充安排	72
五、本次发行股份购买资产后公司的股本结构变化	75
六、本次发行股份购买资产对公司治理结构的影响	77
第三章 本次发行股份购买资产的合规合理性分析	79
一、本次发行股份购买资产的合规性分析	79
二、本次发行股份购买资产定价的合理性	83
第四章 风险因素	89
一、国家宏观调控政策风险	89
二、房地产金融政策风险	89
三、土地政策变化及土地储备风险	90
四、市场风险	90
五、项目开发风险	90
六、潜在同业竞争风险	90
七、财务风险	91
第五章 业务与技术	93
一、公司及本次发行股份拟收购的浦东公司的房地产业务情况介绍	93
二、公司建材生产销售业务的基本情况	110
第六章 同业竞争与关联交易	114
一、公司与实际控制人及其控制的企业之间的同业竞争情况	114
二、公司的关联方及关联交易情况	129
三、浦东公司的关联方及关联交易	136

四、本次发行股份购买资产对公司关联交易的影响	138
五、公司减少和规范关联交易的相关措施	140
第七章、董事、监事、高级管理人员	143
一、公司现任董事	143
二、公司现任监事	144
三、公司现任高级管理人员	144
四、浦东公司的董事、监事及高级管理人员	145
第八章、公司治理结构	146
一 公司章程及其规范运行情况	146
二、组织结构和“三会”运作情况	146
三、独立董事制度及其执行情况	146
四、内部控制制度	147
五、公司对子公司的控制策略	147
六、内部会计控制制度	148
七、浦东公司的管理结构及内部控制	150
八、本次发行股份购买资产完成后完善公司治理结构的相关措施	151
九、公司就提高日常信息披露的质量和及时性的具体措施	152
第九章 财务会计信息	154
一、公司最近三年的财务会计信息	154
二、浦东公司最近三年的财务会计信息	161
三、与本次发行股份购买资产相关的财务会计信息	166
第十章 管理层讨论与分析	180
一、公司所处行业情况	180
二、影响房地产开发企业盈利能力的主要因素	186
三、本次发行股份购买资产的必要性	187
四、本次发行股份购买资产对公司的影响	188
第十一章 业务发展目标	191
一、发展战略	191
二、经营理念和经营模式	191
三、业务发展目标	191
四、本次非公开发行与未来发展目标的关系	191
第十二章 其他重大事项	193
一、公司的重大合同	193

二、担保情况	196
三、浦东公司的重大合同及诉讼担保事项	196
四、公司最近十二个月内发生重大资产购买、出售、置换资产的情况说明	199
五、公司独立董事对本次发行股份购买资产的意见	199
六、经办律师对本次发行股份购买资产的意见	199
七、独立财务顾问对本次发行股份购买资产的意见	200
八、提请投资者关注的几个问题	200
九、关于交易对方在本次交易中做出的所有承诺及本次交易对方是否具备履行承诺 的能力的说明	201
第十三章 重要声明	206
第十四章 备查文件	213
一、关于本次发行股份购买资产的备查文件	213
二、查阅地点及时间	213

释义

上市公司、公司、苏宁环球	指	苏宁环球股份有限公司，本次非公开发行的公司
东北证券、保荐机构、保荐人、独立财务顾问	指	东北证券股份有限公司
浦东公司	指	南京浦东房地产开发有限公司，公司实际控制人控制的公司，本次非公开发行拟收购其 84%的股权
本次发行股份购买资产	指	公司通过向张桂平、张康黎发行股份收购其所持浦东公司 84%的股权的交易，该项交易构成关联交易
本次评估	指	中磊所对浦东公司截止 2007 年 6 月 30 日的净资产所进行的评估
吉林纸业	指	吉林纸业股份有限公司，公司的前身
苏宁集团	指	江苏苏宁环球集团有限公司，公司的控股股东
天华百润	指	南京天华百润投资发展有限公司，公司控股子公司
华浦高科	指	南京华浦高科建材有限公司，公司控股子公司
乾阳地产	指	江苏乾阳房地产开发有限公司，公司全资子公司
吉林苏宁	指	吉林市苏宁环球有限公司，公司全资子公司
北京苏宁	指	北京苏宁环球有限公司，公司全资子公司
长春苏宁	指	长春苏宁环球房地产开发有限公司，公司全资子公司
无锡苏宁	指	无锡苏宁环球房地产开发有限公司，天华百润控股子公司
上海苏宁	指	上海苏宁环球房地产开发有限公司，公司全资子公司
苏宁地产	指	南京苏宁房地产开发有限公司，苏宁集团实际控制的公司

佛手湖度假村	指	南京佛手湖环球度假村投资有限公司，苏宁集团控股子公司
华宁地产	指	南京市华宁房地产开发有限公司，苏宁集团实际控股子公司
绿尔得天	指	南京绿尔得天房地产开发有限公司，苏宁集团控股子公司
苏浦建设	指	南京苏浦建设有限公司，苏宁集团全资子公司
苏宁物流	指	南京苏宁建材设备物流贸易中心有限公司，苏宁集团控股子公司
苏宁门窗	指	南京苏宁门窗制造有限公司，苏宁集团控股子公司
苏宁环球汽车城	指	南京苏宁环球汽车城有限公司，苏宁集团控股子公司
苏宁物业	指	南京苏宁物业管理有限公司，苏宁集团控股子公司
苏宁矿业	指	南京苏宁矿业有限公司，苏宁集团控股子公司
蓝泊湾公司	指	南京蓝泊湾生态旅游投资开发有限公司，苏宁集团控股子公司
苏宁套房饭店	指	江苏苏宁环球套房饭店有限公司，苏宁地产全资子公司
苏宁投资	指	上海苏宁国际投资管理有限公司，苏宁地产控股子公司
苏宁医药	指	江苏苏宁医药科技有限公司，苏宁集团控股子公司
环球游艇俱乐部	指	南京环球游艇俱乐部有限公司，浦东公司全资子公司
苏宁假日酒店	指	苏宁威尼斯假日酒店有限公司，浦东公司全资子公司
中喜所	指	中喜会计师事务所有限责任公司
众华所	指	上海众华沪银会计师事务所有限公司

中磊所	指	中磊会计师事务所有限责任公司
北京仁达	指	北京仁达房地产评估有限公司
时代九和	指	北京市时代九和律师事务所
三联所	指	南京三联会计师事务所有限公司
富华所	指	江苏富华会计师事务所有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
国务院国资委	指	国务院国有资产监督管理委员会

第一章 本次发行股份购买资产概况

一、本次发行股份购买资产的相关机构

（一）资产出售方

张桂平，中国国籍，出生于 1951 年 8 月，居民身份证号码为 320104510821001，大学本科学历，住所地南京市鼓楼区北京西路 69-1 号 5 幢 106 室。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、副教授，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。张桂平 2001 年至今任苏宁集团董事长，持有苏宁集团 90%的股权，为公司实际控制人。2005 年 12 月 10 日起任公司董事长。张桂平目前持有公司 8.53%的股份，持有、控制公司 57.57%的股份。此外，张桂平还持有浦东公司 46%的股权，张桂平拟以该等股权经评估作价后认购公司本次非公开发行的 105,490,215 股股份。

张康黎系张桂平之子，中国国籍，居民身份证号码为 320106198107010036，出生于 1981 年 7 月，住所地南京市鼓楼区北京西路 69-1 号 5 幢 106 室。1999 年 9 月至 2001 年 5 月就读于北京理工大学经济管理学院，2002 年 11 月至今就读于加拿大多伦多大学工商管理专业，现担任佛手湖度假村董事长。张康黎持有公司 8.20%的股份，持有天华百润 5%的股份，持有华浦高科 5%的股份，为公司持股 5%以上的关联方及实际控制人张桂平的一致行动人。此外，张康黎持有浦东公司 38%的股权，张康黎拟以该等股权经评估作价后认购公司本次非公开发行的 87,144,091 股股份。

（二）资产购买方

名称：苏宁环球股份有限公司

法定代表人：张桂平

注册地址：吉林经济技术开发区九站街 718 号

联系人：张伟华 邱洪涛

联系电话：0432-4565905

传真电话：0432-4565906

（三）保荐机构暨独立财务顾问

名称：东北证券股份有限公司

法定代表人：矫正中

保荐代表人：宋德清、刘永

项目主办人：李祥俊

联系人：宋德清、刘永、李祥俊、曾文林、徐扬、王粹萃

注册地址：吉林省长春市自由大路 1138 号

办公地址：北京市西城区三里河东路 5 号中商大厦 4 层

电话：(010) 68573828 68573825

传真：(010) 68573837

（四）购买方法律顾问

名称：北京市时代九和律师事务所

负责人：张廷智

经办律师：黄昌华 杨晓娥

地址：北京复兴门内大街 158 号远洋大厦 F4 层

电话：(010) 66493399

传真：(010) 66493398

（五）审计机构

名称：中喜会计师事务所有限责任公司

法定代表人：张增刚

签字注册会计师：郝素花 高明来 祁卫红 高桂玲

注册地址：北京市西长安街 88 号首都时代广场 422 室

电话：(010) 83915232

传真：(010) 83913756

（六）资产评估机构

名称：中磊会计师事务所有限责任公司

法定代表人：熊靖

签字注册资产评估师：施韵波 孙月亭

办公地址：北京市丰台区桥南科学城星火路 1 号昌宁大厦 8 层

电话：(010) 51120372

传真：(010) 51120377

（七）土地估价机构

名称：北京仁达房地产评估有限公司

法定代表人：闫旭东

签字土地估价师：施 彬 徐腊梅

办公地址：南京市牌楼巷 47 号国华大厦 10 楼 G 座

联系电话：（025）86611285

传 真：（025）86536636

（八）股份登记机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司

办公地址：深圳市深南路1093号中信大厦18楼

法定代表人：戴文华

电话：0755-25938000

传真：0755-25988122

（九）申请上市的证券交易所

名称：深圳证券交易所

办公地址：深圳市深南东路5045号

电话：0755-82083333

传真：0755-82083947

二、本次发行股份购买资产概况

（一）标的资产

本次公司拟购买的标的资产为张桂平持有的浦东公司 46%的股权与张康黎持有的浦东公司 38%的股权。浦东公司（原名为南京浦东建设发展股份有限公司，于 2007 年 7 月整体变更为有限责任公司）成立于 2002 年 9 月 20 日，注册资本 20,000 万元，注册地南京市浦口区沿江镇泰冯路 98 号，法定代表人李伟，主要业务为房地产开发、销售，具有房地产二级开发资质，目前正在向国家建设部申请房地产一级开发资质。目前浦东公司正在开发“威尼斯水城”项目，拟开发“浦东大厦”项目。

（二）标的资产的评估值

根据中磊所出具的中磊评报字 [2007]第 10002 号《资产评估报告书》，浦东公司的净资产评估值为 606,568.74 万元，其 84%的股权所对应的价值为 509,517.74 万元。

（三）收购价款及支付方式

2007 年 8 月 7 日，公司与张桂平、张康黎签署了《关于认购苏宁环球股份有限公司非公开发行股票的合同》，双方约定：本次公司向张桂平、张康黎发行股票的价格为关于本次非公开发行的董事会决议公告前二十个交易日公司股票均价的 90%，即每股价格为 23.81 元，本次公司收购的张桂平及张康黎持有的浦东公司 84%的股权的价值根据中磊评报字 [2007]第 10002 号《资产评估报告书》确定为 509,517.74 万元。公司本次将向张桂平发行 117,186,736 股股票收购其持有的浦东公司 46%的股权，将向张康黎发行 96,806,434 股股票收购其持有的浦东公司 38%的股权。

根据证监会相关要求，公司和张桂平、张康黎经协商，对《关于认购苏宁环球股份有限公司非公开发行股票的合同》的认购价格和认购数量进行调整。2007 年 10 月 31 日，公司与张桂平、张康黎签署了《关于认购非公开发行股票之补充协议》，双方约定：本次公司向张桂平、张康黎发行股票的价格为关于本次非公开发行董事会决议公告日前二十个交易日公司股票均价，即 26.45 元/股。根据中磊评报字 [2007]第 10002 号《资产评估报告书》，本次公司收购的张桂平及张康黎持有的浦东公司 84%的股权的价值确定为 509,517.74 万元。张桂平以其在浦东公司拥有的 46%股权作价 2,790,216,202.28 元认购 105,490,215 股本次非公开发行的股票，张康黎以其在浦东公司拥有的 38%股权作价 2,304,961,210.58 元认购 87,144,091 股本次非公开发行的股票。2008 年 3 月 5 日，公司第五届董事会第二十三次会议根据公司 2007 年度第一次临时股东大会的授权，审议通过了上述事项。

（四）要约收购豁免

张桂平通过苏宁集团与张康黎合计控制公司 57.57%的股份，本次发行股份购买资产完成后，张桂平控制公司的股份比例将上升。根据《上市公司收购管理办法》第六十二条第三款的规定，本次交易属于可以向中国证监会申请免除发出要约的情形之一，公司 2007 年年度股东大会已经审议通过了《提请股东大会批准同意公司实际控制人张桂平及其关联人张康黎免于发出收购要约增持公司股份》的

议案。据此，张桂平、张康黎将向中国证监会提出豁免要约收购的申请。

三、本次发行股份购买资产的重要日期

1、董事会召开日：2007 年 8 月 7 日

2、股东大会召开日：2007 年 8 月 24 日

3、董事会根据股东大会授权对公司 2007 年度非公开发行股票的方案进行修改的日期：2008 年 3 月 5 日

四、其他事项

（一）公司 2007 年度非公开发行股票方案简介

根据公司的业务发展现状及未来发展目标，为做强做大公司住宅类房地产开发主业，避免公司与苏宁集团及实际控制人张桂平之间的潜在的同业竞争的可能性，保证公司未来持续、快速发展，公司第五届董事会第十八次会议和 2007 年度第一次临时股东大会审议通过了公司 2007 年度非公开发行股票方案，公司拟向特定对象非公开发行 38,000-42,000 万股股票，募集资金总额不超过 1,100,000 万元（含资产认购部份），若实际募集资金高于计划金额的部分，公司将用于新项目发展投资；若实际募集资金低于计划募集金额的部分，公司将通过自筹方式解决。公司募集资金具体运用情况如下表所示：

单位：万元

序号	资金用途		总投资额（项目开发不含土地成本）	实际控制人及关联人以资产认购	以募集现金投入	公司自筹投入
1	收购浦东公司 84%股权及对浦东公司项目开发	1) 收购浦东公司 84%的股权	509,517.74	509,517.74	0	0
		2) 威尼斯水城三期开发	382,129.00	0	191,065.00	191,065.00
		3) 浦东大厦开发	27,400.00	0	13,700.00	13,700.00
		小计	919,046.74	509,517.74	204,765.00	204,765.00
2	支付天华百润土地出让金及其四期	1) 支付土地出让金	92,206.00	0	46,103.00	46,103.00
		2) 天润城四期开发	312,461.00	0	156,231.00	156,231.00

	项目开发	小计	404,667.00	0	202,334.00	202,334.00
3	用于新项目发展投资		100,000.00	0	100,000.00	0
合 计			1,423,713.74	509,517.74	507,099.00	407,099.00

根据中国证监会发布的《上市公司非公开发行股票实施细则》，尽管本次发行股份购买资产与向其他投资者非公开发行股票筹集现金的决议同时作出，但应分开进行，向其他投资者发行股票的发行价格、发行数量及募集资金金额由公司与保荐人根据各投资者的认购及竞价情况确定。

（二）公司对 2007 年度非公开发行方案进行修改的情况

2007 年 8 月 7 日，公司经第五届董事会第十八次会议审议，并经 2007 年 8 月 24 日公司 2007 年度第一次临时股东大会审议通过了《关于公司 2007 年度非公开发行股票方案的议案》。

2008 年 3 月 5 日，公司第五届董事会第二十三次会议根据公司实际情况和 2007 年度第一次临时股东大会的授权，审议通过了《关于修改公司 2007 年度非公开发行股票方案的议案》，该议案具体情况如下：

1、发行数量

鉴于公司已根据相关要求，并经公司和张桂平、张康黎协商，签署了《关于认购非公开发行股票之补充协议》，对认购价格和认购数量进行调整如下：

本次公司向张桂平、张康黎发行股票的价格由关于本次非公开发行董事会决议公告日前二十个交易日公司股票均价 90%调整为 100%，即由 23.81 元/股调整为 26.45 元/股。

因此，修改原方案如下所示：

原方案：“本次非公开发行的股数为 38,000 万-42,000 万股。

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“浦东公司”）46%和 38%的权益认购不低于本次发行总量的 50%；其他机构投资者以现金认购不超过本次发行总量的 50%。具体发行数量由公司董事会、保荐机构（主承销商）根据实际情况最终确定。

根据具有证券从业资格的中磊会计师事务所有限责任公司（以下简称“中磊

所”)出具的“中磊评报字[2007]第 10002 号”资产评估报告,浦东公司以 2007 年 6 月 30 日为基准日进行资产评估的评估值为 6,065,687,396.28 元人民币;根据以上评估结果和双方协商确定的认股价格(23.81 元/股),张桂平以其在浦东公司拥有的 46%股权作价 2,790,216,202.28 元认购 117,186,736 股本次非公开发行的股票,张康黎以其在浦东公司拥有的 38%股权作价 2,304,961,210.58 元认购 96,806,434 股本次非公开发行的股票”。

现修改为:本次非公开发行的股数为 33,000 万-39,000 万股。

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“浦东公司”)46%和 38%的权益认购不低于本次发行总量的 50%;其他机构投资者以现金认购不超过本次发行总量的 50%。具体发行数量由公司董事会、保荐机构(主承销商)根据实际情况最终确定。

根据具有证券从业资格的中磊会计师事务所有限责任公司所出具的“中磊评报字[2007]第 10002 号”资产评估报告,浦东公司以 2007 年 6 月 30 日为基准日进行资产评估的净资产评估值为 6,065,687,396.28 元人民币;根据以上评估结果和双方协商确定的认股价格(26.45 元/股),张桂平以其在浦东公司拥有的 46%股权作价 2,790,216,202.28 元认购 105,490,215 股本次非公开发行的股票,张康黎以其在浦东公司拥有的 38%股权作价 2,304,961,210.58 元认购 87,144,091 股本次非公开发行的股票。

2、募集资金用途

原方案第 2 项:“天华百润项目开发投资(现金)202,334 万元。其中:用于支付剩余土地出让金 46,103 万元,用于“天润城”四期项目开发 156,231 万元”。

现修改第 2 项为:天华百润四期项目开发投资(现金)156,231 万元。

3、募集资金规模

原方案为:“本次发行募集资金总额不超过 110 亿元(含资产认购部分),实际募集资金高于计划金额的部分,公司将用于新项目发展投资;实际募集资金低于计划金额的部分,公司将通过自筹方式解决”。

现修改为:本次发行募集资金总额不超过 100 亿元(含资产认购部分),其中资产认购 5,095,177,412.86 元,现金募集不超过 4,904,822,587.14 元。实际募集资金高于计划金额的部分,公司将用于新项目发展投资;实际募集资金低于计划金额的部分,公司将通过自筹方式解决。

另外，公司 3 名独立董事事前审议了《关于修改公司 2007 年度非公开发行股票方案的议案》，认为该议案符合公司的实际情况和 2007 年度第一次临时股东大会对董事会的授权，一致同意将本议案提交董事会审议。

综上所述，公司 2007 年度非公开发行股票方案经过修改后，公司拟向特定对象非公开发行 33,000-39,000 万股股票，募集资金总额不超过 1,000,000 万元(含资产认购部份)，若实际募集资金高于计划金额的部分，公司将用于新项目发展投资；若实际募集资金低于计划募集金额的部分，公司将通过自筹方式解决。公司经修改后的募集资金具体运用情况如下表所示：

单位：万元

序号	资金用途	总投资额（项目开发不含土地成本）	实际控制人及关联人以资产认购	以募集现金投入	公司自筹投入
1	收购浦东公司 84%股权及对浦东公司项目开发	1) 收购浦东公司 84%的股权	509,517.74	0	0
		2) 威尼斯水城三期开发	382,129.00	0	191,065.00
		3) 浦东大厦开发	27,400.00	0	13,700.00
		小计	919,046.74	204,765.00	204,765.00
2	用于天华百润的天润城四期项目开发	312,461.00	0	156,231.00	156,231.00
3	用于新项目发展投资	100,000.00	0	100,000.00	0
合 计		1,331,507.74	509,517.74	460,996.00	360,996.00

第二章 本次发行股份购买资产的情况介绍

一、本次发行股份购买资产的背景

2000 年以来，我国经济继续保持快速发展趋势，在经济快速发展的带动下，我国进入工业化、城镇化快速发展时期。据测算，自 1998 年以来，我国城镇化水平保持每年 1 个百分点以上的增长速度，城市人口年增加 1,000 万人以上。截止 2006 年 12 月 31 日，我国城镇人口达到 5.77 亿人，城镇化率达到 43.9%。另一方面，随着经济快速发展，我国城镇居民的收入水平大幅提高，人们的住房需求及投资需求迅速提高。受此影响，尽管近年来国内房地产开发进程加快，供应增加，但房地产市场价格仍然大幅上涨，已严重影响到城镇低收入人群的基本住房需求。在此背景之下，政府不断出台房地产调控政策，继 2005 年出台两个“国八条”后，2006 年 5 月，国务院提出了促进房地产业健康发展的六条措施（“国六条”），对房地产市场调控提出了指导意见。随后建设部等九部委联合制定《关于调整住房供应结构稳定住宅价格的意见》（国办发〔2006〕37 号文件），对“国六条”进一步细化。2007 年 5 月 18 日，央行宣布同时上调存款准备金率、存贷款基准利率和人民币汇率浮动幅度，继续抑制经济过热与房地产投机。以上调控政策出台后在短期内虽达到了稳定房价的目的，但之后国内房地产价格继续上扬。综合国内房地产市场发展的历史及现状可知，国内房地产价格快速上涨的根本原因在于供不应求。随着我国经济持续、快速发展，国内城镇居民的住房、办公及投资需求将持续上升，国家需要持续发展房地产业，增加房地产供应数量，抑制房地产价格上涨速度，满足人们持续增长的住房需求。

为了顺应国内经济发展及房地产市场的发展趋势，南京市市政府在继续加强长江以南地区发展的同时，大力扶持江北地区的发展，于 2007 年 1 月 4 日出台了《关于加快推进跨江发展的若干政策》（宁政发〔2007〕1 号），拟加大江北城市基础设施与公共服务设施的建设力度；加大规划引导桥北商业居住中心的建设，打造江北新都市生活中心，使江北地区的经济总量占到南京市经济总量的 30% 以上。可以预见，在南京市政府跨江发展战略指引下，江北地区的房地产业将加速发展，成为南京市未来房地产开发的热点。公司开发的“天润城”项目，以及本次非公开发行拟收购的南京浦东房地产开发有限公司（以下简称“浦东公司”）开发的“威尼斯水城”及“浦东大厦”项目均位于江北重点发展区域的核心，趁

此江北地区快速发展之际，将浦东公司注入上市公司并募集资金进行上述三个项目的开发将不仅有利于公司经营利润的增长，还将为公司奠定在国内房地产业的领先地位提供保证。

二、本次发行股份购买资产交易双方介绍

（一）购买方介绍

1、公司概况

本次重大资产的购买方为苏宁环球股份有限公司，即本公司。目前公司的注册资本为 490,988,707 元，法定代表人为张桂平，主营业务为房地产开发、销售；建材生产。

2、公司的历史沿革

（1）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，由吉林造纸厂独家发起，以定向募集方式设立的股份有限公司。1993 年 3 月，吉林造纸厂将评估值为 18,900 万元的经营性净资产，按 1:1.5 的比例折为 12,600 万股国家股；同时以定向募集的方式，按每股 1.5 元的价格募集内部职工股 3,300 万股、定向法人股 700 万股，形成总股本 16,600 万股，设立了吉林纸业股份有限公司。1993 年 5 月 10 日，公司在吉林市工商行政管理局依法注册登记。

（2）1997 年 3 月 28 日，经中国证监会证监发行字[1997]82 号文批准，公司首次向社会公开发行人民币普通股（A 股）6,000 万股，每股面值 1.00 元，发行价格 6.45 元/股。该次发行完成后，公司总股本增加至 22,600 万股。1997 年 4 月 8 日，公司发行的 6,000 万股人民币普通股股票在深圳证券交易所挂牌交易，股票代码为 000718，股票简称“吉林纸业”。

（3）1997 年 6 月公司通过 10 送 2 的分配方案；1998 年 4 月，公司第一大股东吉林纸业集团将其所持公司股份全部转让给吉林铝业公司；转让完成后公司即通过 10 送 1 转 2 的分配方案；1999 年 8 月，吉林铝业所持公司股份变更为吉林市国有资产经营公司持有；2000 年 3 月，公司 5148 万股内部职工股上市交易；2000 年 12 月，经中国证监会证监公司字[2000] 165 号文核准，公司实施配股方案，以 5 元/股的价格向原股东配售 4717.908 万股股票。经以上股权变更后，至 2001 年 1 月 3 日，公司总股本增至 39973.91 万股，其中非流通股份 21113.51 万股（吉林市国资公司持有 20,009.81 万股，其他募集法人股股东持有 1103.7

万股)，流通股 18860.40 万股。

(4) 2002 年、2003 年及 2004 年，公司连续三年亏损，公司股票于 2005 年 5 月 13 日起暂停上市，公司股权结构于实施配股方案日至暂停上市日期间未发生变更。2005 年 8 月 15 日，在吉林市中级人民法院的主持下，公司与债权人会议达成和解协议，债权人同意公司以全部资产抵偿全部债务，该和解协议实施后公司成为无资产、无负债（包括或有负债）、无人员的净壳公司。随后公司及控股股东吉林市国资公司与苏宁集团及张康黎先生分别签署了《吉林纸业股份有限公司与江苏苏宁环球集团有限公司、张康黎之资产购买协议》、《吉林纸业股份有限公司与江苏苏宁环球集团有限公司、张康黎之债务豁免协议》、《吉林市国有资产经营有限责任公司与江苏苏宁环球集团有限公司、张康黎之股份转让协议》和《吉林纸业股份有限公司收购与重组的补充协议》等相关协议，苏宁集团以 1 元人民币的方式受让吉林国资持有的公司全部 20,009.81 万股国家股（占公司总股本的 50.06%）；同时，苏宁集团将其持有的天华百润 95%的股权和华浦高科 95%的股权，按北京中天华资产评估有限责任公司评估确定的价值 40,277.90 万元转让给公司，并豁免公司由于受让上述资产而产生的全部债务，即公司无偿获得价值 40,277.90 万元的经营性资产。

上述国有股份转让已获国务院国有资产监督管理委员会国资产权[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》和中国证监会已以证监公司字[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。同时，中国证监会以证监公司字[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》批准通过了公司重大资产重组方案。上述国有股份及重大资产重组实施后，苏宁集团成公司的控股股东，持有公司 50.06%的股份，同时苏宁集团所持天华百润 95%的股权及华浦高科 95%的股权进入公司，公司主营业务由新闻纸制造转变为房地产开发、建材生产销售，2005 年 12 月，公司完成工商变更登记，当月，深圳证券交易所下发深证字[2005]102 号《关于同意苏宁环球股份有限公司股票恢复上市的决定》，公司股票恢复交易，股票简称变更为“G*ST 环球”。2006 年 3 月公司公告 2005 年年报，公司股票撤销退市风险警示。

(5) 上述重大资产重组与公司股权分置改革方案同步实施，苏宁集团以向公司无偿注入的天华百润与华浦高科各 95%的股权作为股权分置改革对价，取得

上市流通权。该等对价相当于流通股股东每 10 股获得 10.08 元净资产。除此之外，苏宁集团还做出追加对价安排，承诺该次股改方案实施后，如果发生下列情况之一时，①公司实现的净利润在 2006 年度低于 4,306 万元；或 2007 年度低于 5,500 万元；或 2008 年度低于 7,098 万元；②公司 2006 年度或 2007 年度或 2008 年度财务报告被出具标准无保留意见以外的审计意见；③公司未能按法定披露时间披露 2006 年或 2007 年或 2008 年年度报告。苏宁集团将向流通股股东追加对价一次，流通股股东每 10 股将获得 2.2 股股份。追加对价以上述情况中先发生的情况为准，并只实施一次。

股权分置改革完成后，苏宁集团持有的股份自获得上市流通权之日（2005 年 12 月 26 日）起，十二个月内不上市交易或者转让。在法定义务锁定期满后，至苏宁环球 2008 年年度报告公告后 5 个交易日内，不通过深圳证券交易所挂牌交易。如果出现需要追加对价的情况，苏宁集团持有的苏宁环球股份自获得上市流通权之日起五年（60 个月）内，不通过深圳证券交易所挂牌交易。其他募集法人股股东所持有的股份在自获得上市流通权之日（2005 年 12 月 26 日）起，十二个月内不上市交易或者转让，法定承诺期满后，其他募集法人股股东所持有的股份在股权分置改革对价完全支付后上市流通，或向苏宁集团支付一定的补偿，在取得苏宁集团同意后即可上市流通。

（6）2007 年，部分募集法人股股东向苏宁集团支付了 26.514 万股股份及其他补偿，该等募集法人股股东所持的 445.246 万股股份符合解除限售条件，于 2007 年 2 月 6 日解除限售。苏宁集团收到该部分募集法人股股东支付的股份后，其所持股份增加至 200,363,220 股股份，占公司股本总额的 40.81%。

（7）2007 年 4 月，中国证监会以证监发行字[2007]38 号文核准公司 2006 年度非公开发行方案，并以证监公司字[2007]61 号文豁免了公司实际控制人张桂平及其关联人因该次非公开发行而触发的要约收购义务，公司实施非公开发行股票的方案，其中向张桂平发行 41,883,579 股股票，收购其所持乾阳地产 51% 的股权，向张康黎发行 40,241,086 股股票，收购其所持乾阳地产 49% 的股权，此外，南通百汇物资有限公司以现金 41,153,583.13 元认购 9,124,962 股，共计发行 91,249,627 股。张桂平及张康黎承诺上述新认购的股票在发行完成后三十六个月内不上市交易，南通百汇物资有限公司认购的股票在发行完成后十二个月内不上市交易。上述各股东的出资情况业经中喜所以中喜验字[2007]第 01015 号

予以验证，公司已于 2007 年 6 月办理工商变更登记手续。

(8) 2007 年 10 月 26 日，部分募集法人股东向苏宁集团补充支付了 15.444 万股股份及其他补偿，该等募集法人股股东所持公司 99.856 万股股份解除售条件。苏宁集团收到该等募集法人股股东支付的股份补偿后，其所持股份增加至 200,517,660 股股份，占公司股本总额的 40.84%。

(9) 目前，公司股本总额为 490,988,707 股，其中有限售条件的流通股 296,933,687 股，无限售条件的流通股 194,055,020 股。目前苏宁集团持有公司 200,517,660 股股份，占其股本总额的 40.84%；张桂平持有公司 41,883,579 股股份，占其股本总额的 8.53%；张康黎持有公司 40,241,086 股股份，占其股本总额的 8.20%。张桂平通过苏宁集团与张康黎合计控制公司 57.57%的股份。

3、购买方最近三年主要会计数据及财务指标

经过 2005 年 12 月的重大资产重组，上市公司的主营业务已由造纸转型为房地产开发和混凝土的生产与销售，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，公司的资产、负债结构得到优化，扭转了连续三年亏损的局面，2006 年主营业务已实现盈利。2006 年度非公开发行完成后，使公司财务状况得到改善，提升了公司的盈利能力，进一步提高了公司的竞争力和市场地位。

自 2007 年 1 月 1 日起，公司已经全面执行财政部 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则》，公司在编制 2007 年度的财务报告时按照《企业会计准则第 38 号—首次执行企业会计准则》的规定对 2007 年期初资产、负债及 2006 年净利润进行了调整，其中 2007 年期初数据合并了当年 3 月以现金收购的原由发行人实际控制人张桂平控制的吉林苏宁的财务数据和当年 4 月通过非公开发行股票所收购的原由发行人实际控制人张桂平控制的乾阳地产的财务数据。以下 2005 年的资产负债表、利润表与现金流量表数据均按旧会计准则编制，2006 年、2007 年的资产负债表、利润表与现金流量表均按新会计准则编制。

最近三年，公司经审计的相关财务数据、财务指标如下：

(1) 资产负债表主要数据

下两表中 2005 年 12 月 31 日、2006 年 12 月 31 日及 2007 年 12 月 31 日数据为重组后的苏宁环球资产负债表数据。

① 母公司报表口径

单位：元

项目	2007年12月31日	2006年12月31日	2005年12月31日
资产总额	809,719,506.18	522,912,187.83	402,779,018.16
负债总额	268,806,335.80	80,556,025.63	5,181,580.00
少数股东权益	-	-	-
归属于母公司所有者权益	540,913,170.38	442,356,162.20	
所有者权益合计	540,913,170.38	442,356,162.20	397,597,438.16

注：2005年12月31日的“所有者权益合计”项目根据发行人2005年资产负债表之“所有者权益”项目列示。

② 合并报表口径

单位：元

项目	2007年12月31日	2006年12月31日	2005年12月31日
资产总额	3,496,107,837.23	2,432,113,586.84	1,519,703,979.65
负债总额	2,686,203,460.47	1,887,154,850.83	1,108,831,065.53
少数股东权益	28,308,399.67	15,857,012.60	13,275,475.96
归属于母公司所有者权益	781,595,977.09	529,101,723.41	397,597,438.16
所有者权益合计	809,904,376.76	544,958,736.01	410,872,914.12

注：2005年12月31日的“所有者权益合计”根据发行人2005年资产负债表“所有者权益”项目与“少数股东权益”项目加计金额列示。

(2) 利润表主要数据

下两表中2005年度数据为重组前的吉林纸业利润表数据；2006年度及2007年度数据为重组后的苏宁环球利润表数据。

① 母公司报表口径

单位：元

项目	2007年度	2006年度	2005年度
营业收入	7,450,000.00	-	282,308.37
营业利润	6,078,616.61	44,958,724.04	51,237,415.90
利润总额	6,078,616.61	44,758,724.04	15,584,101.38
归属于母公司所有者的净利润	6,078,616.61	44,758,724.04	15,584,101.38

注：上表中 2005 年度项目“营业收入”根据发行人 2005 年利润表“主营业务收入”项目列示，上表 2005 年度项目“营业利润”根据当年利润表“营业利润”列示，未包括投资收益的影响。

② 合并报表口径

单位：元

项目	2007年度	2006年度	2005年度
营业收入	1,277,770,424.67	1,068,642,173.76	282,308.37
营业利润	298,315,846.29	110,866,088.55	51,237,415.90
利润总额	300,212,225.84	113,599,831.32	15,584,101.38
归属于母公司所有者的净利润	212,950,763.13	77,298,648.96	15,584,101.38

注：上表中 2005 年度项目“营业收入”根据发行人 2005 年利润表“主营业务收入”项目列示，上表 2005 年度项目“营业利润”根据当年利润表“营业利润”列示，未包括投资收益的影响。

(3) 现金流量表主要数据

下两表中 2005 年度数据为重组前的吉林纸业现金流量表数据；2006 年度及 2007 年度数据为重组后的苏宁环球现金流量表数据。

① 母公司报表口径

单位：元

项目	2007年度	2006年度	2005年度
经营活动产生的现金流量净额	192,427,940.11	120,026,059.05	129,220,489.07
投资活动产生的现金流量净额	-231,400,000.00	-120,000,000.00	-4,337,784.25
筹资活动产生的现金流量净额	39,003,583.13	-	-125,323,105.00
现金及现金等价物净增加额	31,523.24	26,059.05	-440,400.18

② 合并报表口径

单位：元

项目	2007年度	2006年度	2005年度
经营活动产生的现金流量净额	-325,674,401.70	28,996,700.70	129,220,489.07
投资活动产生的现金流量净额	-209,626,558.31	-66,585,159.00	247,667,661.78

筹资活动产生的现金流量净额	250,335,640.43	232,178,141.21	-125,323,105.00
现金及现金等价物净增加额	-284,965,319.58	194,589,682.91	251,565,045.85

(4) 最近三年主要财务指标（未特别注明的，以合并报表口径计算）

项目		2007 年 12 月 31 日	2006 年 12 月 31 日	2005 年 12 月 31 日
流动比率		1.31	1.15	1.33
速动比率		0.50	0.38	0.41
资产负债率（母公司报表）（%）		33.19	15.40	1.29
资产负债率（合并报表）（%）		76.83	77.59	72.96
每股净资产（元）		1.59	1.32	0.99
		2007年度	2006年度	2005年度
应收账款周转率（次）		17.97	24.64	0.01
存货周转率（次）		0.42	0.58	0.00
每股经营活动现金流量（元）		-0.66	0.07	0.32
每股净现金流量（元）		-0.58	0.36	0.63
研发费用占营业收入的比重		0	0	0
利息保障倍数		7.93	5.59	-1.92
扣除非经常性损益前 每股收益（元）	全面摊薄	0.44	0.16	0.04
	加权平均	0.44	0.16	0.04
扣除非经常性损益前 净资产收益率（%）	全面摊薄	27.25	14.61	3.92
	加权平均	30.58	17.11	净资产为负
扣除非经常性损益后 每股收益（元）	全面摊薄	0.43	0.16	-0.07
	加权平均	0.43	0.16	-0.07
扣除非经常性损益后 净资产收益率（%）	全面摊薄	27.09	14.17	-6.62
	加权平均	30.43	16.59	净资产为负

注：发行人 2006 年度、2007 年度的加权平均每股收益为基本每股收益。发行人 2005 年末的资产负债为重组后的数据，而当年收入、利润均由重组前的资产实现，发行人 2005 年的净资产收益率无实际意义。

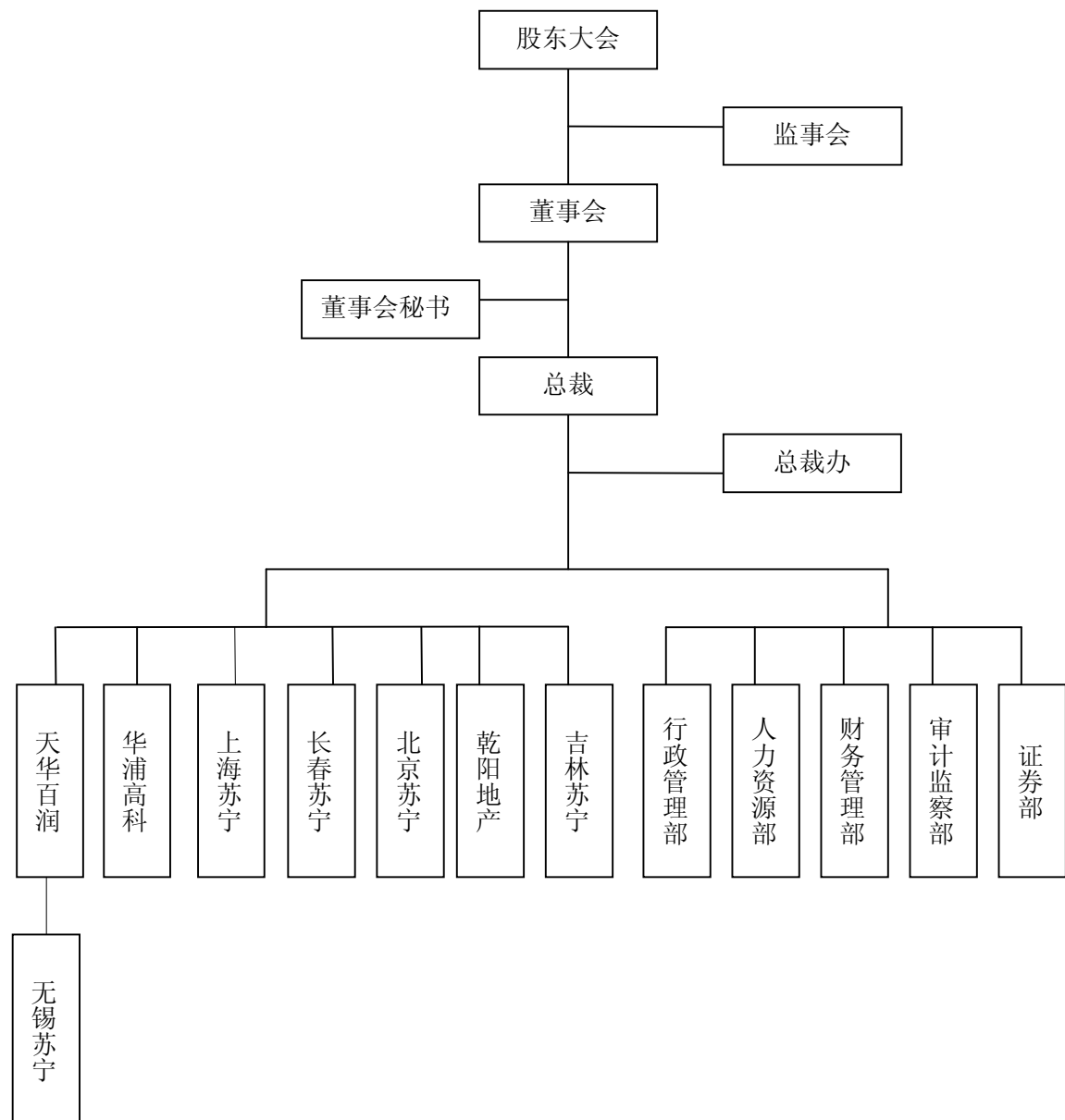
(5) 非经常性损益明细表

单位：元

项目	2007年度	2006年度	2005年度
处置长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、其他长期资产产生的损益	-53,023.84	-	200,678.86
各种形式的政府补贴	3,397,125.9	3,032,955.56	40,000,000.00
扣除公司日常根据企业会计制度规定计提的资产减值准备后的其他各项营业外收入	793,395.53	30,162.50	-
扣除公司日常根据企业会计制度规定计提的资产减值准备后的其他各项营业外支出	2,336,022.31	476,062.43	-75,853,993.38
以前年度已经计提各项减值准备的返回	-	-	77,575,918.34
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	-600,791.10	-	-
非经常性损益总额	1,200,684.18	2,587,055.63	41,922,603.82
非经常性损益对所得税的影响	45,991.38	-238,048.86	-
非经常性损益对净利润的影响	1,246,675.56	2,349,006.77	41,922,603.82
扣除非经常性损益后净利润	211,704,087.57	74,949,642.19	-26,338,502.44
非经常性损益占净利润的比例	0.59%	3.04%	269.01%

4、公司的组织结构

公司目前的组织结构如下图所示：



（二）资产出售方介绍

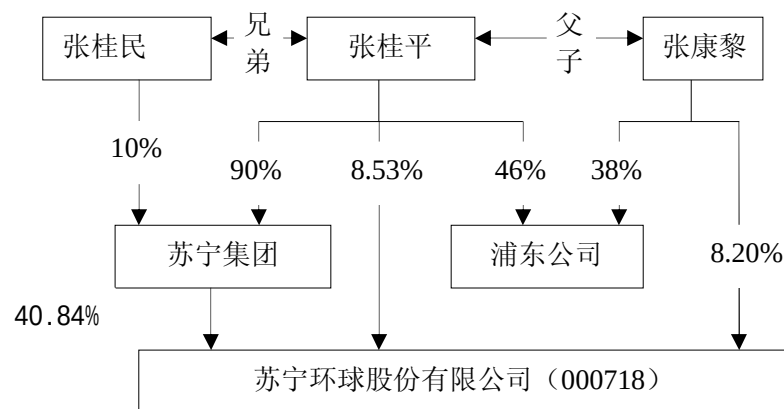
1、张桂平、张康黎的基本情况

张桂平、张康黎的基本情况详见本报告“第一章 一、本次发行股份购买资产的相关机构之（一）资产出售方”。

2、张桂平、张康黎与公司的股权控制关系

张桂平目前直接持有公司 4,188.36 万股股份，占公司总股本的 8.53%，苏宁集团目前持有公司 20,051.77 万股股份，占总股本的 40.84%；张康黎持有公司 4,024.11 万股股份，占公司总股本的 8.20%，张桂平通过苏宁集团与张康黎

合计控制公司 57.57%的股份，为公司的实际控制人。具体情况如下：



3、张桂平控制的其他企业

目前，除本公司外，张桂平通过苏宁集团控制了苏宁地产、华宁地产、佛手湖度假村、绿尔得天、苏浦建设、苏宁物流、苏宁环球汽车城、苏宁门窗、苏宁矿业、蓝泊湾公司、苏宁物业公司、苏宁环球套房酒店、苏宁投资、苏宁医药公司等几家企业，直接控制浦东公司 84%的股权，通过浦东公司控制环球游艇俱乐部等公司，其具体情况如下：

(1) 苏宁集团及其控制的企业

① 苏宁集团

苏宁集团为张桂平所控制的核心企业，成立于 1992 年 12 月 28 日，注册资本 10,000 万元，张桂平持有 90%股权，注册地南京市鼓楼区广州路 188 号十七楼，法定代表人张桂平。目前，苏宁集团已发展成为以房地产开发、商业连锁、医药科技、酒店经营、新型建材生产、汽车贸易、采矿业、门窗制造、物业管理等为一体的大型综合性民营企业。根据南京三联会计师事务所有限公司出具的三联审字[2008]002 号审计报告，截止 2007 年 12 月 31 日，苏宁集团总资产 6,735,420,732.68 元，净资产 1,032,856,805.56 元，2007 年度实现主营业务收入 1,789,668,126.24 元，净利润 230,341,472.95 元。（以上为合并报表数据）。

② 苏宁地产

苏宁地产成立于 2000 年 6 月 14 日，注册资本 15,000 万元，实收资本 15,000 万元，苏宁集团、自然人王丹和舒春分别在其中拥有三分之一的股权，该公司董

事会由三名董事组成，张桂平和吴兆兰（张桂平之妻子）为董事。住所地南京市鼓楼区广州路 188 号 17 楼，法定代表人王丹，该公司主要从事房地产开发业务，具有房地产一级开发资质，曾开发军人俱乐部小区、乐瑰园、碧瑰园、雅瑰园、馨瑰园、千秋情园等住宅项目及苏华商厦、苏宁环球大厦、苏宁环球购物中心、苏宁环球汽车城等商业地产项目。上述项目中苏宁环球购物中心主要自用于商业经营、少部分用于出租，苏宁环球大厦作为商务综合楼，除少部分用于苏宁集团办公场所外，其余主要用于江苏苏宁环球套房饭店经营场地和对外出租。截至本报告出具之日，上述住宅项目已全部销售完毕，目前该公司主要进行房产出租和商业零售业务。2007 年 8 月 24 日，该公司以 44.04 亿元通过招拍挂竞得上海市黄浦区 163 地块（位于上海市河南中路以东、天津路以南、江西中路以西、南京东路以北），该地块占地 13,709 平方米，规划为商业、办公用地，容积率低于 4.8，总建筑面积 65,803 平方米，为高端商办用地（注：苏宁集团就该块土地的土地出让金及后续开发资金来源进行了说明，并出具了不占用上市公司资金的专项承诺，详情请参见本报告书第六章 “五、（二）、苏宁集团就苏宁地产新拍土地（44.04 亿）的土地出让金及后续开发资金来源的说明以及出具的不占用上市公司资金的专项承诺”）。截止目前，苏宁地产已缴清了“上海市黄浦区 163 地块”的全部土地出让金。

根据南京三联会计师事务所有限公司出具的三联审字[2008]006 号审计报告，截至 2007 年 12 月 31 日，该公司总资产 2,556,577,324.07 元，净资产 237,281,279.34 元，2007 年度实现主营业务收入 451,225,951.45 元，净利润 22,378,181.34 元。

③ 华宁地产

华宁地产成立于 1992 年 9 月 16 日，注册资本 200 万美元，苏宁集团持有其 40%股权，为其第一大股东，住所地南京市鼓楼区广州路 188 号，法定代表人张蕾。该公司主要从事房地产开发业务，具有房地产三级开发资质。目前没有土地储备及新的项目开发计划，主要从事商业地产的出租和管理业务。根据江苏富华会计师事务所有限公司出具的苏富会审[2008]5 号审计报告，截至 2007 年 12 月 31 日，该公司总资产 88,482,862.68 元，净资产 13,441,393.21 元，2007 年度实现主营业务收入 2,560,000.00 元，净利润 1,118,257.12 元。

④ 佛手湖度假村

佛手湖度假村成立于 2003 年 12 月 26 日，注册资本 13,000 万元，实收资本 13,000 万元，苏宁集团持有其 100% 的股权，住所地南京市浦口区珠江镇凤凰大街 055 号，法定代表人张康黎，经营范围为房地产开发。

佛手湖度假村现有土地储备 41.13 万平方米（约 616 亩），该土地系于 2003 年 9 月通过挂牌出让取得，系净地出让。截止目前已全部缴纳了土地出让金并取得了全部土地使用权证（证号分别为：宁浦国用（2004）第 00937 号、宁浦国用（2006）第 05029 号、宁浦国用（2006）第 05030 号、宁浦国用（2006）第 05031 号、宁浦国用（2007）第 08007P 号）和全部土地的建设用地规划许可证（证号为：（2003）089 号），土地用途为商业、旅游、综合（其中：商业、旅游用地的使用年限为 40 年，综合用地的使用年限为 50 年）。该土地位于南京市珍珠泉旅游度假区，紧靠国家级森林公园，依山傍水，自然环境优美，佛手湖度假村原计划将该土地用于独栋别墅项目开发，受其用地性质的限制，目前拟将该土地用于“佛手湖环球度假村”项目开发。由于政府拆迁进度等原因的影响，佛手湖度假村于 2007 年 9 月 28 日才缴清全部土地出让金并取得全部土地使用权证，目前正着手进行项目开发前的规划设计等前期工作。

根据江苏富华会计师事务所有限公司出具的苏富会审[2008]8 号审计报告，截至 2007 年 12 月 31 日，该公司总资产 287,073,820.00 元，净资产 130,000,000.00 元（该公司目前尚未开展业务）。

⑤ 绿尔得天

绿尔得天原名为南京绿尔得天园林工程有限公司，成立于 2004 年 7 月 9 日。公司于 2006 年 12 月 29 日办理工商变更登记，变更公司名称，绿尔得天注册资本 2000 万元，苏宁集团持有其 90% 的股权，住所地南京化学工业园区方水路 90 号，法定代表人艾海燕，经营范围为房地产开发。根据南京概元诚联合会计师事务所出具的宁概元诚审字[2008]第 A-015 号审计报告，截至 2007 年 12 月 31 日，该公司总资产 185,167,826.55 元，净资产 9,902,904.19 元，2007 年度实现主营业务收入 6,259,067.54 元，净利润-10,090,859.08 元。

⑥ 苏浦建设

苏浦建设成立于 2003 年 4 月 22 日，注册资本 2,000 万元，苏宁集团持有其 100% 的股权，住所地南京市浦口区，法定代表人为倪祖瑜。该公司主要从事建筑施工业务，曾施工的项目主要有浦东花园、环球汽车城等。根据江苏富华会计师

事务所有限公司出具的苏富会审[2008]6号审计报告,截至2007年12月31日,该公司总资产43,954,562.55元,净资产22,396,148.77元,2007年度实现主营业务收入8,686,853.72元,净利润1,429,376.03元。

⑦ 苏宁物流

苏宁物流成立于2003年8月20日,注册资本2,000万元,苏宁集团持有其100%股权,住所地南京市浦口区,法定代表人张桂平,主要从事建材贸易。根据江苏富华会计师事务所有限公司出具的苏富会审[2008]9号审计报告,截至2007年12月31日,该公司总资产20,041,288.87元,净资产19,565,906.29元,2007年度实现净利润-122,781.63元。

⑧ 苏宁门窗

苏宁门窗成立于2000年7月14日,注册资本200万元,苏宁集团持有其95%股权,苏宁地产持有其5%股权,住所地南京市鼓楼区广州路188号17楼,法定代表人张桂民。其经营范围为铝合金制品、不锈钢制品、塑钢制品、塑钢及铝合金配件、木器制品生产、销售,建材、空调器零配件的销售,室内装璜。根据江苏富华会计师事务所有限公司出具的苏富会审[2008]10号审计报告,截至2007年12月31日,该公司总资产42,778,026.73元,净资产7,750,336.73元,2007年度实现主营业务收入43,170,876.13元,净利润3,237,532.51元。

⑨ 苏宁矿业

苏宁矿业成立于2003年12月22日,注册资本500万元,苏宁集团持有其95%股权,住所地南京市浦口区,法定代表人刘泽云。该公司主要从事料石开采、加工、销售。根据江苏富华会计师事务所有限公司出具的苏富会审[2008]7号审计报告,截至2007年12月31日,该公司总资产30,631,854.25元,净资产514,486.14元,2007年度实现主营业务收入11,990,554.03元,净利润-45,851.32元。

⑩ 苏宁物业

苏宁物业成立于1997年6月3日,注册资本500万元,苏宁集团持有其100%股权,住所地南京市鼓楼区广州路188号,法定代表人倪培玲。该公司主要从事物业管理业务(一级物业管理资质),目前主要为苏宁集团已经开发完毕的房地产项目提供物业管理服务。根据南京概元诚联合会计师事务所出具的宁概元诚审字[2008]第A-014号审计报告,截至2007年12月31日,该公司总资产

9,277,981.90 元，净资产 5,029,454.10 元，2007 年度实现主营业务收入 15,570,757.00 元，净利润 52,283.86 元。

11) 苏宁环球汽车城

苏宁环球汽车城成立于 2001 年 4 月 1 日，注册资本 2,070 万元，苏宁集团持有其 51%股权，住所地南京市鼓楼区江东北路 398 号，法定代表人张桂平。该公司主要从事汽车及配件销售和售后服务。根据南京华安会计师事务所有限公司出具的华会审字[2008]004 号审计报告，截至 2007 年 12 月 31 日，该公司总资产 74,276,550.56 元，净资产 4,514,426.25 元，2007 年度实现营业收入 2,516,818.28 元，净利润-4,995,006.98 元。

12) 蓝泊湾公司

蓝泊湾公司成立于 2005 年 5 月 23 日，注册资本 1,000 万元，苏宁集团持有其 100%股权，住所地南京市栖霞区迈皋桥街道，法定代表人孙俊新。其经营范围为旅游、娱乐餐饮、水产养殖项目投资开发，园林绿化设计、施工，水产品销售。截至 2007 年 12 月 31 日，该公司总资产 12,217,305.94 元，净资产 7,755,479.68 元，2007 年度实现净利润-860,047.78 元。（以上数据未经审计）

13) 苏宁套房饭店

苏宁套房饭店成立于 2001 年 4 月 30 日，注册资本 1,000 万元，五星级酒店。苏宁地产持有其 100%股权，住所地南京市广州路 188 号，法定代表人吴兆兰。该公司主要从事饮食服务、住宿等酒店服务业务。根据南京华安会计师事务所有限公司出具的华会审字[2008]003 号审计报告，截至 2007 年 12 月 31 日，该公司总资产 27,199,413.25 元，净资产 16,502,514.28 元，2007 年度实现主营业务收入 36,305,178.91 元，净利润 715,832.73 元。

14) 苏宁投资

苏宁投资成立于 2003 年 4 月 28 日，注册资本 1,000 万元，苏宁地产持有其 70%股权，苏宁套房饭店持有其 30%股权，住所地上海市普陀区甘泉一村 61 号 221 室，法定代表人张桂平。该公司主要从事投资咨询、资产管理、市场调研业务。截至 2007 年 12 月 31 日，公司总资产 35,265,867.69 元，净资产 20,319,227.81 元，2007 年度实现营业收入 2,000,000.00 元，净利润-246,483.52 元。（以上数据未经审计）

15) 苏宁医药

苏宁医药成立于 1999 年 10 月 12 日，注册资本 4,000 万元，苏宁地产持有其 70% 股权，住所地南京高新开发区创业中心大楼 414 室，法定代表人张桂平。该公司主要从事医药、生物工程技术及产品技术开发，目前已暂停经营。根据南京三联会计师事务所有限公司出具的三联审字[2008]004 号审计报告，截至 2007 年 12 月 31 日，该公司总资产 39,040,064.94 元，净资产 38,703,029.54 元，2007 年度实现净利润-1,476.21 元。

（2）受张桂平控制的其他企业

① 浦东公司

浦东公司为张桂平直接控制的企业，张桂平、张康黎合计持有浦东公司 84% 的股权，该等股权系本次发行股份购买资产的交易标的，浦东公司的具体情况详见本章“三、本次发行股份购买资产的标的资产”。

② 环球游艇俱乐部

环球游艇俱乐部成立于 2007 年 4 月 17 日，注册资本 1,000 万元，浦东公司持有其 100% 股权，住所地南京市鼓楼区广州路 188 号 17 楼 A 座法定代表人许晶，该公司主要从事游艇出租及游艇相关信息、旅游信息咨询、开发。该公司尚未开展业务经营，根据中喜会计师事务所有限责任公司出具的中喜审字[2008]第 01034 号《审计报告》，截至 2007 年 12 月 31 日，该公司总资产 9,974,431.25 元，净资产 9,973,310.25 元，2007 年度实现净利润-26,689.75 元。

③ 苏宁假日酒店

成立于 2007 年 11 月 29 日，于 2008 年 1 月 18 日正式开业。该公司注册资本 1000 万元，实收资本 1000 万元，浦东公司持有其 100% 股权，住所地浦口区京新 608 号，法定代表人史臻，经营范围为中餐、西餐餐饮服务；酒店管理咨询服务。根据中喜会计师事务所有限责任公司出具的中喜审字[2008]第 01033 号《审计报告》，截至 2007 年 12 月 31 日，该公司总资产 13,901,622.57 元，净资产 9,655,520.75 元，2007 年度实现净利润-344,479.25 元。

4、张桂平先生向上市公司推荐董事高管人员情况

目前，张桂平先生担任公司董事长，此外，公司董事梁振邦先生与倪培玲女士由张桂平先生推荐，公司监事长倪祖瑜女士由张桂平先生推荐。

本次发行股份购买资产完成后，张桂平先生暂无向公司推荐其他董事、监事及高级管理人员的计划。

5、张桂平最近 5 年受到行政处罚、刑事处罚、或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁情况

截至本报告公告之日，张桂平、张康黎近五年以来未受到行政处罚、刑事处罚，除许尚龙和吴娟玲诉张桂平的民事诉讼外（请参见本章“三、（一）、4、（3）许尚龙和吴娟玲诉张桂平的民事诉讼”），不存在其他与经济纠纷有关的未了结重大民事诉讼或者仲裁情形。

三、本次发行股份购买资产的标的资产

（一）浦东公司的基本情况

1、浦东公司概况

公司名称：浦东房地产开发有限公司

住 所：南京市浦口区沿江镇泰冯路 98 号

法定代表人：李伟

注册资本：20,000 万元

实收资本：20,000 万元

经营范围：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。

浦东目前具有房地产二级开发资质，目前正在向国家建设部申请房地产一级开发资质，正在开发“威尼斯水城”项目，拟开发“浦东大厦”项目。张桂平、张康黎与何健分别持有浦东公司 46%、38%和 16%的股权。

2、浦东公司设立情况

浦东公司原名南京浦东建设发展股份有限公司，是经南京市人民政府以宁政股审字[2002]7 号文批准以发起设立方式成立的股份有限公司。浦东公司设立时注册资本 10,000 万元人民币，于 2002 年 9 月 20 日获得由南京市工商行政管理局签发的号码为 3201002014725 的企业法人营业执照，法定代表人张桂平，住所浦口区浦东路 88-8 号，经营范围为房地产开发、销售、租赁；物业管理；资产投资、经营、管理；科技开发、成果转让；建筑材料制造、销售；国内贸易（不含专项审批项目）。

3、浦东公司历次股权结构的演变情况

（1）浦东公司成立时的股权结构

浦东公司的发起人为张桂平、张康黎、许尚龙、吴娟玲、王华、陈静、朱藻

英、蒋佳平、李维敏、曾焕沙、朱光祖以及曹效仲共 12 位自然人，共计出资人民币 10,000 万元，均为现金出资，已经南京永华会计师事务所以宁永会二验字（2002）027 号验资报告审验。浦东公司设立时的股权结构如下表：

股东名称	持股数（万股）	持股比例
张桂平	1,800	18.00%
张康黎	1,000	10.00%
许尚龙	1,200	12.00%
吴娟玲	1,000	10.00%
王华	1,700	17.00%
陈静	1,500	15.00%
朱藻英	800	8.00%
蒋佳平	450	4.50%
李维敏	50	0.50%
曾焕沙	300	3.00%
朱光祖	100	1.00%
曹效仲	100	1.00%
合计	10,000	100.00%

注：张桂平与张康黎为父子关系，许尚龙与吴娟玲为夫妻关系，蒋佳平与李维敏为一致行动人。

（2）2003 年增资后的股权结构

浦东公司成立后，于 2002 年 9 月 30 日与南京市浦口区国土资源局签订了沿江约 4,540 亩的土地出让合同，土地总价款 63,000 万元。2003 年 1 月 23 日，为解决土地出让金缴纳及经营资金不足问题，浦东公司第二次股东大会审议通过了向股东借款 10,000 万元的决议，1 月 24 日，又通过了决议将借款 10,000 万元改为增资 10,000 万元，并要求增资款项在 2 月 15 日前到位。但截至 2 月 15 日，只有 8,300 万元资金到位，其中张桂平 4,600 万元、张康黎 3,000 万元、蒋佳平 450 万元、李维敏 50 万元、朱光祖 100 万元、曹效仲 100 万元，其中，除了其应当缴纳的增资款项 2,800 万元外，张桂平与张康黎为浦东公司运作借资垫付了 4,800 万元。由于王华、许尚龙、吴娟玲、陈静、朱藻英、曾焕沙六位股东的增资款项未在指定期限内到位，影响了银行贷款按期拨付，进而造成上述土地使用权出让金及其他应付帐款无法支付。为运营需要，2003 年 3 月 5 日，经签订《股东确认书》，确认增资不足部分由借资垫付者补足，并届时自动转化为浦东公司注册资本，浦东公司将根据各股东实际出资占浦东公司增资后总注册资本的比例确认该股东所持有的浦东公司股份的比例。2003 年 3 月 11 日，持有 17% 股份的王华将应缴纳的 1,700 万元汇入浦东公司账户，至此，10,000 万元增资

款全部到位。2003年8月14日，南京永华会计师事务所为本次增资出具了宁永会二验字（2003）003号验资报告。增资后，浦东公司的股权结构如下：

股东名称	变更前		本次增加额 (万股)	变更后	
	持股数(万股)	持股比例		持股数(万股)	持股比例
张桂平	1,800	18%	4,600	6,400	32.00%
张康黎	1,000	10%	3,000	4,000	20.00%
许尚龙	1,200	12%	---	1,200	6.00%
吴娟玲	1,000	10%	---	1,000	5.00%
王华	1,700	17%	1,700	3,400	17.00%
陈静	1,500	15%	---	1,500	7.50%
朱藻英	800	8%	---	800	4.00%
蒋佳平	450	4.5%	450	900	4.50%
李维敏	50	0.5%	50	100	0.50%
曾焕沙	300	3%	---	300	1.50%
朱光祖	100	1%	100	200	1.00%
曹效仲	100	1%	100	200	1.00%
合计	10,000	100%	10,000	20,000	100.00%

注：张桂平与张康黎为父子关系，许尚龙与吴娟玲为夫妻关系，蒋佳平与李维敏为一致行动人。

2003年9月27日，浦东公司股东大会通过了决议，就增资与变更股权结构等内容对章程进行了修改。同日，南京市人民政府以宁政股审字[2003]09号文做出了同意增资的批复。2003年9月30日，南京市工商局核准了浦东公司如上事项的变更登记。

在本次增资过程中，股东许尚龙、吴娟玲、王华、朱藻英就增资和股权变更的合法性问题以南京市工商行政管理局为被告向人民法院提起了行政诉讼。该案现已二审终审，判决认定了本次增资和股权比例变更的合法性。该判决书现已发生法律效力。详细情况见本题“四、需要说明的诉讼情况”。

（3）2003年4月至2004年10月间签订了一系列股份转让协议，约定在浦东公司成立之日起三年后再办理所涉股份的转让过户手续

自2003年4月起至2004年10月间，股东张桂平先后受让了如下股份：张桂平与陈静于2003年4月1日签订了《股份转让协议》，受让其持有的浦东公司1,500万股股份（占7.5%），转让价格为2,500万元；2003年6月26日，张桂平与朱藻英签订了《股份转让协议》，受让其持有的浦东公司800万股股份（占4.0%），转让价格为2,600万元；2003年6月26日，张桂平与曾焕沙签订了《股份转让协议》，受让其持有的浦东公司300万股股份（占1.5%），转让价格为1,200万元；2004年10月22日，张桂平与王华签订了《股份转让协议》和《过渡期

经营管理协议》，受让其持有的浦东公司 3,400 万股股份（占 17.0%），转让价格为 8,300 万元。

以上协议签订时，浦东公司成立尚未满三年，所以以上的股份转让均未办理工商变更手续。所涉合同各方均在股权转让协议中约定，将作为合同标的浦东公司股份在浦东公司成立满三年后（即 2005 年 9 月 20 日之后）再办理过户手续，在此之前，股东权利由张桂平代为行使。

（4）2006 年 2 月的股权结构

2006 年 2 月 6 日，经 2006 年第一次股东大会表决通过，根据先前张桂平与王华、朱藻英、曾焕沙已签订的股权转让协议通过了章程修改案。变更后股权结构如下：

股东名称	变更前		变更后	
	持股数（万股）	持股比例	持股数（万股）	持股比例
张桂平	6,400	32%	10,900	54.50%
张康黎	4,000	20%	4,000	20.00%
许尚龙	1,200	6%	1,200	6.00%
吴娟玲	1,000	5%	1,000	5.00%
王华	3,400	17%	--	--
陈静	1,500	7.5%	1,500	7.50%
朱藻英	800	4%	--	--
蒋佳平	900	4.5%	900	4.50%
李维敏	100	0.5%	100	0.50%
曾焕沙	300	1.5%	--	--
朱光祖	200	1%	200	1.00%
曹效仲	200	1%	200	1.00%
合计	20,000	100%	20,000	100.00%

2006 年 2 月 10 日，南京市工商局核准了记载上述股权变更的章程备案。

（5）2006 年 8 月的股权结构

2006 年 8 月 3 日，张桂平与朱光祖签订了《股份转让协议》，受让其持有的浦东公司 200 万股股份（占 1.0%），转让价格为 580 万元；2006 年 8 月 4 日，张桂平与曹效仲签订了《股份转让协议》，受让其持有的浦东公司 200 万股股份（占 1.0%），转让价格为 400 万元。2006 年 7 月 28 日，经浦东公司 2006 年第三次股东大会表决，针对前述股份转让连同张桂平与陈静先前已签订的股权转让，通过了章程修改案。变更后的股权结构如下：

股东名称	变更前	变更后
------	-----	-----

	持股数（万股）	持股比例	持股数（万股）	持股比例
张桂平	10,900	54.5%	12,800	64.00%
张康黎	4,000	20%	4,000	20.00%
许尚龙	1,200	6%	1,200	6.00%
吴娟玲	1,000	5%	1,000	5.00%
陈静	1,500	7.5%	--	--
蒋佳平	900	4.5%	900	4.50%
李维敏	100	0.5%	100	0.50%
朱光祖	200	1%	--	--
曹效仲	200	1%	--	--
合计	20,000	100%	20,000	100.00%

注：张桂平与张康黎为父子关系，许尚龙与吴娟玲为夫妻关系，蒋佳平与李维敏为一致行动人。

2006年8月17日，南京市工商局核准了记载上述股权变更的章程备案。

这样，经过自2003年4月至2006年8月间的一系列股权转让，张桂平获得了浦东公司64%的股权。关于以上股份转让模式的合法性问题，曾在王华和张桂平之间引发了诉讼，该案业经江苏省高级人民法院于2005年12月6日以（2005）苏民二初字第0009号民事判决书审结，该判决现已发生法律效力，判决书确认了上述的股权转让协议合法有效。详细情况见本题“四、需要说明的诉讼情况”。

（6）2007年7月2日的股权结构

2007年6月21日，何健与许尚龙、吴娟玲（许尚龙与吴娟玲为夫妻关系）签订了《股份转让协议》，受让了许尚龙、吴娟玲持有的浦东公司2,200万股股份（占11.0%），转让价格为39,200万元。2007年6月21日，经浦东公司2007年第一次股东大会表决，针对前述股东之间的股份转让，通过了章程修改案。

2007年7月1日，何健与蒋佳平、李维敏（蒋佳平与李维敏为一致行动人）签订了《股份转让协议》，受让了蒋佳平、李维敏持有的浦东公司1,000万股股份（占5.0%），转让价格为10,500万元。2007年7月1日，经浦东公司2007年第二次股东大会表决，针对前述股东之间的股份转让，通过了章程修改案。

2007年7月2日，南京市工商局核准了记载上述股权变更的章程备案。变更后的股权结构如下：

股东名称	变更前		变更后	
	持股数（万股）	持股比例	持股数（万股）	持股比例
张桂平	12,800	64%	12,800	64%
张康黎	4,000	20%	4,000	20%
许尚龙	1,200	6%	--	--
吴娟玲	1,000	5%	--	--

蒋佳平	900	4.5%	--	--
李维敏	100	0.5%	--	--
何健			3,200	16%
合计	20,000	100%	20,000	100%

注：张桂平与张康黎为父子关系，许尚龙与吴娟玲为夫妻关系，蒋佳平与李维敏为一致行动人。

(7) 浦东公司整体变更为有限责任公司时的股权结构

2007年7月5日，经浦东公司2007年度第三次股东大会决议，浦东公司整体变更为有限责任公司，公司名称变更为南京浦东房地产开发有限公司。2007年7月8日，江苏富华会计师事务所有限公司就截至2007年7月1日止浦东公司整体变更情况进行验证，出具了苏富会验【2007】42号验资报告。浦东公司整体变更后的股权结构如下：

股东名称	变更前		变更后	
	持股数（万股）	持股比例	持股数（万股）	持股比例
张桂平	12,800	64%	12,800	64%
张康黎	4,000	20%	4,000	20%
何健	3,200	16%	3,200	16%
合计	20,000	100%	20,000	100%

注：张桂平与张康黎为父子关系。

2007年7月31日，南京市工商局给浦东公司下发了新的企业营业执照。

(8) 2007年7月31日的股权结构

2007年7月24日，张康黎与张桂平签订了《股份转让协议》，张桂平将持有的浦东公司3,600万股股份（占18.0%）转让给张康黎，转让价格为3,600万元。2007年7月24日，经浦东公司2007年第二次股东会表决，针对前述股份转让，通过了章程修改案。变更后的股权结构如下：

股东名称	变更前		变更后	
	持股数（万股）	持股比例	持股数（万股）	持股比例
张桂平	12,800	64%	9,200	46%
张康黎	4,000	20%	7,600	38%
何健	3,200	16%	3,200	16%
合计	20,000	100%	20,000	100%

注：张桂平与张康黎为父子关系。

2007年7月31日，南京市工商局核准了记载上述股权变更的章程备案。

4、需要说明的诉讼情况

(1) 许尚龙等人诉南京市工商行政管理局及其他股东的行政诉讼

2003年12月16日，浦东公司股东许尚龙、吴娟玲、王华、朱藻英共同以

南京市工商行政管理局（下称“南京市工商局”）为被告（浦东公司其余股东张桂平、张康黎、陈静、蒋佳平、李维敏、曾焕沙、朱光祖、曹效仲和浦东公司作为第三人），向南京市白下区人民法院提起行政诉讼，以浦东公司注册资本变更为2亿元人民币，各股东股权发生重大变化，股权变动不符合公司章程的规定，南京市工商局核准浦东公司注册资本变动违反法律规定为由，要求撤销南京市工商局对浦东公司的增资工商登记手续。

南京市白下区人民法院经审理于2004年7月14日以“（2003）白行初字第76号”《行政判决书》作出判决，该院认为浦东公司的章程修正案虽未经法定的三分之二以上表决权通过，但股东王华及时予以补签，已使该瑕疵得以修正，浦东公司要求增资登记的现有材料符合法定要求，南京市工商局作出变更登记的行政行为并无不妥，判决驳回原告许尚龙、吴娟玲、王华、朱藻英的诉讼请求。许尚龙、吴娟玲、王华不服一审判决，向南京市中级人民法院（南京中院）提起上诉，南京中法院经审理于2005年2月2日以“（2004）宁行终字第115号”《行政裁定书》作出终审判决，驳回上诉，维持原判。

许尚龙和吴娟玲不服上述终审判决，以原判错误、被诉具体行政行为违法为由向南京中院提出再审申请。南京市中院经审理于2007年5月14日以“（2006）宁行监字第73号”《行政裁定书》作出再审裁决，认为原一、二审判决证据充分，事实清楚，适用法律正确，审判程序合法，许尚龙和吴娟玲的申请理由不能成立，不符合法律规定的再审条件，裁定驳回其再审申请。

经合理查验，时代九和律师认为，上述行政诉讼案件已经人民法院依法作出具有法律效力的判决和裁定，且该等判决和裁定的结果未对张桂平、浦东公司和苏宁环球产生不利的法律后果，因此该行政诉讼事项对苏宁环球本次申请非公开发行股份购买资产事宜不构成法律障碍。

（2）王华诉张桂平的民事诉讼

张桂平与王华签订的《股份转让协议》及《过渡期经营管理协议》在履行过程中发生纠纷，王华以张桂平延迟付款和未支付剩余200万元为由，要求废除其与张桂平签署的全部协议和授权委托书。为此，张桂平于2005年4月8日向江苏省高级人民法院（下称“江苏高院”）提起诉讼，请求法院判令王华继续履行上述协议，并根据协议的约定支付特别赔偿金。

在诉讼中，王华认为上述协议违反了原《公司法》第一百四十七条“股份有

限公司发起人所持本公司股票在公司成立之日起三年内不得转让”的规定，应为无效协议；并以张桂平在签订有关协议过程中存在欺诈为由，于 2005 年 6 月 7 日向江苏高院提起反诉，要求法院判令《股份转让协议》及《过渡期经营管理协议》无效并予以撤销。

江苏高院经审理于 2005 年 12 月 6 日以“(2005)苏民二初字第 0009 号”《民事判决书》作出判决。江苏高院认为双方签署《股份转让协议》及《过渡期经营管理协议》不存在价格欺诈、显失公平的情形，上述协议均为双方当事人真实意思表示，内容不违反法律法规的禁止性规定，也不违反社会公共利益，应依法确认有效；张桂平的履约过程中的相关行为并不构成违约或根本违约，王华以此为由行使合同解除权没有法律依据，而王华的行为构成违约，应承担违约责任；因张桂平不能对王华的违约行为对其造成的其他损失事实进一步举证证明，应将特别赔偿金调整为违约金。江苏高院判决上述张桂平与王华于 2004 年 10 月 22 日签订的《股份转让协议》及《过渡期经营管理协议》有效；王华在判决生效后十日内依合同约定与张桂平办理股份转让的相关手续，并向张桂平支付 500 万元违约金；在完成股份过户手续后，张桂平应向王华支付剩余股权价款 200 万元。

经合理查验，时代九和律师认为，上述王华与张桂平的民事诉讼案件均已经人民法院依法作出判决且判决已经生效，该判决结果未对张桂平、浦东公司和苏宁环球产生不利的法律后果，因此该诉讼事项对苏宁环球本次申请非公开发行股份购买资产事宜不构成法律障碍。

（3）许尚龙和吴娟玲诉张桂平的民事诉讼

在苏宁环球于 2007 年 8 月 9 日披露本次申请非公开发行股票购买资产的相关信息后，许尚龙、吴娟玲以浦东公司股东身份于 2007 年 9 月 10 日再次以张桂平为被告向江苏高院提起诉讼。许尚龙、吴娟玲的诉讼理由为：浦东公司的部分股东于 2003 年 4 月签署《股东确认书》确认由张桂平代表其他股东收购陈静持有的全部发起人股份，并对该项股份的分配方式作了约定（以股东变更登记时股东持有公司股份比例进行分配，差额部分由股东均分，或由股东大会另行议定分配方式），而张桂平未履行分配受让义务，将所受让的全部股权登记在张桂平、张康黎父子名下。许尚龙和吴娟玲根据苏宁环球 2007 年度定向增发的公开报道，认为其应享有苏宁环球 840.68 万股股份（该股份置换价值为人民币 2.00167671 亿元），计算依据为：（1）根据张桂平、张康黎分别以浦东公司 46%和 38%股权作

价 50.951774 亿元人民币认购苏宁环球股份，由此计算出浦东公司 1%股权价值人民币 0.6065687 亿元人民币；（2）许尚龙和吴娟玲持有浦东公司 22%的股权，由此计算出在张桂平代表公司收购陈静 15%的股权中，原告占 3.3%的份额；（3）苏宁环球非公开发行的发行价格为每股 23.81 元人民币，由此计算出许尚龙和吴娟玲依法应享有苏宁环球 840.68 万股的股份；（4）许尚龙和吴娟玲应享有苏宁环球 840.68 万股的股份的现金置换价值为 $0.6065687 \text{ 亿元} \times 3.3 = 2.00167671 \text{ 亿元}$ 。许尚龙和吴娟玲依据上述诉讼理由提出的诉讼请求为：确认许尚龙和吴娟玲在张桂平受让的浦东公司 15%股权中享有的份额，判令张桂平返还许尚龙和吴娟玲依法享有的苏宁环球 840.68 万股股份（该股份现金置换价值为人民币 2.00167671 亿元）并承担全部诉讼费用。

江苏高院已经受理该案，且张桂平已依法向江苏高院提出答辩状，答辩理由如下：（1）许尚龙和吴娟玲已签署协议将其持有的全部 2200 万股浦东公司股份及其依该股份所享有的相应股东权益一并转让给其他方，且张桂平、许尚龙和吴娟玲等人于 2007 年 6 月 21 日签署的浦东公司股东会决议已经确认“许尚龙、吴娟玲不再持有公司股份”，因此许尚龙和吴娟玲无权向张桂平主张权利，不具备诉讼主体资格；（2）因股东转让股权属股东自益权，并非股东大会的职权范围，2003 年 4 月由部分股东签署的《股东确认书》的效力应为股东之间的协议而非股东会决议，且许尚龙和吴娟玲未在该确认书上签字，因此其无权依据该确认书向张桂平主张权利；（3）即使《股东确认书》被认定为股东大会决议，浦东公司股东已于 2005 年 9 月 28 日重新签署股东确认书，废除了 2003 年 4 月的《股东确认书》中约定的处理方式，确认由张桂平个人受让陈静所转让的股份，其他股东放弃对该股份的权利，因此许尚龙和吴娟玲也无权向张桂平主张权利；（4）许尚龙和吴娟玲针对股权变更问题曾向张桂平提起诉讼并终审败诉，在终审败诉后又提出再审申请并被驳回，在苏宁环球本次增发上市前夕再次向张桂平提起诉讼，并在法院受理诉讼后立即向深交所举报，明显为恶意诉讼，其目的是对张桂平进行敲诈，并扰乱苏宁环球本次增发上市。张桂平据此请求人民法院驳回许尚龙和吴娟玲的恶意诉讼请求，并同时保留追究其恶意诉讼的权利。

江苏高院经审理后，于 2008 年 1 月 27 日以“（2007）苏民二初字第 0038 号”《民事判决书》对该诉讼案件作出一审判决。江苏高院认为，原告许尚龙、吴娟玲关于被告张桂平侵犯其分配陈静股份权利并应予以赔偿经济损失的诉讼

请求缺乏事实和法律依据，决定不予支持；并判决驳回原告许尚龙、吴娟玲的诉讼请求，案件受理费 1,042,638.00 元由原告许尚龙、吴娟玲负担。

截止目前，公司获悉许尚龙、吴娟玲因不服本次判决，已于 2008 年 2 月 26 日通过江苏高院向最高人民法院提起上诉，张桂平尚未接到最高人民法院受理该上诉的通知。

有关公司实际控制人张桂平涉及的该次诉讼事项，公司已于 2008 年 3 月 15 日在《证券时报》、《中国证券报》以及巨潮资讯网进行了披露。

另外，张桂平就该次诉讼作出了如下承诺：

“许尚龙和吴娟玲就南京浦东房地产开发有限公司（下称“浦东公司”）股权争议诉本人的民事诉讼已经江苏高院依法作出一审判决，江苏高院认为，原告许尚龙、吴娟玲关于被告张桂平侵犯其分配陈静股份权利并应予以赔偿经济损失的诉讼请求缺乏事实和法律依据，决定不予支持；该判决结果对本人以持有的浦东公司 46%股权认购苏宁环球非公开发行股份事宜不构成法律障碍，对苏宁环球本次非公开发行股份购买资产事宜不会产生不利影响。

许尚龙和吴娟玲一审败诉后已向最高人民法院提起上诉，许尚龙和吴娟玲的诉讼请求除对本人在浦东公司中的 46%股权有争议外，其它诉讼请求对苏宁环球非公开发行股份事宜不构成法律障碍，对苏宁环球本次非公开发行股份购买资产事宜不会产生不利影响。

为彻底排除该诉讼事项对苏宁环球本次非公开发行股份购买资产事宜的影响，经本人与在浦东公司持有 16%股权的股东何健协商达成一致，并共同签署了《股权转让协议》，若最高人民法院受理该上诉案件并作出许尚龙和吴娟玲对张桂平在浦东公司中的 46%股权享有任何权益的判决，何健同意在该判决下达后立即将许尚龙和吴娟玲根据该判决享有的浦东公司权益相等的浦东公司股权按本次非公开发行的净资产评估值折算转让给本人，并在 2 个工作日内完成股权过户，本人用从何健受让的全部股权支付许尚龙和吴娟玲根据判决享有的浦东公司权益。

本人将严格履行以上约定和承诺，保证本人以现有的浦东公司的 46%的股权认购苏宁环球本次非公开发行股票事宜不受影响。”

经合理查验，时代九和律师认为：

“（1）浦东公司相关股东与 2003 年 4 月签署的《股东确认书》的性质应为

股东之间的协议，许尚龙和吴娟玲未在该《股东确认书》中签字，因此其无权依据《股东确认书》的约定向张桂平主张权利；

（2）为彻底排除该诉讼事项对苏宁环球非公开发行股票购买张桂平在浦东公司拥有的 46%股权的影响，张桂平已与何健签署有效协议，约定一旦终审判决许尚龙和吴娟玲对张桂平在浦东公司中的 46%股权享有任何权益，何健立即将与许尚龙和吴娟玲根据判决享有的浦东公司权益相等的浦东公司股权按评估值转让给张桂平，用于张桂平支付许尚龙和吴娟玲根据判决享有的浦东公司权益。因此，张桂平先生目前所涉及的诉讼案件对苏宁环球本次申请非公开发行股票并购买张桂平先生在浦东公司拥有的 46%的股权事宜不构成法律障碍。”

另外，对何健持有的浦东公司 16%的股权是否存在质押等限制转让的情形，经合理查验，时代九和律师认为：

“何健在浦东公司拥有的 16%的股权不存在质押或其他权利限制的情形，且何健已为切实履行《股权转让协议》的相关约定做出了有效承诺。”

独立财务顾问核查了浦东公司的基本情况，认为：浦东公司的设立、股权结构的历史演变及整体变更合法、合规，均履行了相关的审批、变更手续；对于“许尚龙等人诉南京市工商行政管理局及其他股东的行政诉讼”和“王华诉张桂平的民事诉讼”，南京市白下区人民法院、南京市中级人民法院和江苏省高院已经做出了相应的判决，确认增资、股权转让合法有效，上述判决并已正式生效；对于“许尚龙和吴娟玲诉张桂平的民事诉讼”，鉴于许尚龙和吴娟玲诉张桂平的民事诉讼案件已经江苏高院依法作出一审判决，该判决结果对张桂平以持有的浦东公司 46%股权认购苏宁环球非公开发行股份事宜不构成法律障碍，对苏宁环球本次非公开发行股份购买资产事宜不会产生不利影响；另外，张桂平已就该次诉讼涉及苏宁环球 2007 年度非公开发行股票有关事宜作出承诺。综上所述，东北证券经核查后认为，该次诉讼对苏宁环球本次申请非公开发行股票事宜不构成法律障碍，且对苏宁环球本次申请发行股份购买资产事宜不会产生不利影响。

（二）浦东公司的主要开发项目

浦东公司正在开发“威尼斯水城”项目，拟开发“浦东大厦”项目。这两个项目紧靠长江大桥，坐拥江景与江边湿地，为江北最靠近南京主城区的区域，交

通设施极为便利。目前地铁三号线规划在上述两个项目周边设立站点，地铁三号线的贯通将使此两个项目的交通条件变得更为优越。此外，此两个项目周边有江苏第一家国家级高新技术开发区、江北大学城区(南京大学、东南大学、南京工业大学等)、沿江都市工业园、江北化工园、江北首个商业中心华东 MALL、沃尔玛购物广场等商业、工业及人文基础设施。受上述因素影响，“威尼斯水城”及“浦东大厦”项目已有较大幅度升值，其中“威尼斯水城”项目的土地出让成本为 14 万元/亩，“浦东大厦”项目的土地出让成本为 39.8 万元/亩，而 2007 年 4 月 18 日拍卖的位于浦口区沿江街道的某地块的成交价格达到单位地价为 3,335 元/平方米，约合 222 万/亩。其具体情况如下：

1、威尼斯水城项目

“威尼斯水城”整体项目占地 3,025,938.37 平方米（约合 4,540 亩），位于南京市浦口区沿江街道，系由浦东公司于 2002 年 9 月通过挂牌出让方式取得。目前浦东公司已全额支付该项目的土地出让金，取得该地块的土地使用权证。浦东公司已取得该项目地块的《建设用地规划许可证》和部分区域《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》，主要用于多层、小高层等高档住宅开发。截止评估基准日，该地块已开发 364,174.16 平方米，尚余 2,661,764.21 平方米（截止评估基准日 2007 年 6 月 30 日约 4,000 亩）未开发。

2、浦东大厦项目

“浦东大厦”项目占地 7,889.70 平方米（约合 12 亩），位于南京市浦口区泰山街道宁六公路和泰西路交界处，系由浦东公司于 2002 年 10 月通过挂牌出让方式取得，原土地证面积 86,667.00 平方米，已开发完成“浦东花园”项目，用地 78,777.30 平方米，剩余 7,889.70 平方米用于建设“浦东大厦”项目，该地块已取得《建设用地规划许可证》及《建设工程规划许可证》，现正在进行前期工程准备工作。

（三）浦东公司的审计、盈利预测情况

根据中喜所出具的中喜审字[2008]第 01032 号《审计报告》，截止 2007 年 12 月 31 日，浦东公司资产总额为 209,840.29 万元，负债总额为 180,929.06 万元，股东权益总额为 28,911.23 万元；2007 年度，浦东公司实现营业收入 84,261.14 万元，实现净利润 11,103.68 万元（合并口径）。根据中喜所出具的中喜专审字[2007]第 01389 号《盈利预测审核报告》，2008 年可实现营业务收入

175,937.85 万元，实现净利润 50,542.76 万元，具备良好的盈利能力。

截止 2007 年 12 月 31 日，浦东公司负债总额为 180,929.06 万元，扣除 73,591.05 万元的预收账款后实际负债仅为 107,338.01 万元，其土地出让金已全额付清且同期货币资金余额达 83,96.64 万元，收购浦东公司对公司偿债能力的影响不大。除按照房地产销售惯例为购房者提供按揭阶段性担保（该等阶段性担保义务在房产过户至购房者名下后即可解除）外，浦东公司不存在其他或有事项。

浦东公司的经审计的财务数据及盈利预测的具体情况详见本报告“第九章 财务会计信息”。

（四）浦东公司的资产评估情况

1、浦东公司的资产评估的基本情况

根据中磊所出具的中磊评报字[2007]第 10002 号资产评估报告，浦东公司截止 2007 年 6 月 30 日的账面值为 21,120.41 万元，评估值 606,568.74 万元，评估增值 585,448.33 万元，增值率为 2,771.96%；浦东公司总资产账面值 171,982.85 万元，评估值为 757,431.18 万元，评估增值 585,448.33 万元，增值率为 340.41%。浦东公司资产评估的基本情况如下：

单位：万元

项 目	账面价值	调整后账面 值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	165,612.57	165,612.57	751,088.78	585,476.21	353.52
长期股权投资	2,000.00	2,000.00	2,000.00	-	
固定资产	504.35	504.35	476.46	-27.89	-5.53
其中：在建工程	-	-	-	-	
建筑物	-	-	-	-	
设备	504.35	504.35	476.46	-27.89	-5.53
无形资产				-	
其中：土地使用 权	-	-	-	-	
其他资产	3,865.94	3,865.94	3,865.94	-	
资产总计	171,982.85	171,982.85	757,431.18	585,448.33	340.41
流动负债	103,862.44	103,862.44	103,862.44	-	
非流动负债	47,000.00	47,000.00	47,000.00	-	

负债总计	150,862.44	150,862.44	150,862.44	-	
净 资 产	21,120.41	21,120.41	606,568.74	585,448.33	2,771.96

2、关于本次资产评估增值幅度较大的原因

浦东公司资产评估增值的主要项目为开发产品与开发成本，其中开发产品评估增值 7300.52 万元，评估增值幅度为 110.08%；土地评估增值 544,796.22 万元，评估增值幅度为 874.70%；在建工程评估增值 33,317.16 万元，评估增值幅度为 78.32%。

（1）土地评估增值的原因

浦东公司的土地评估涉及威尼斯水城项目及浦东大厦项目未开发的土地，其中威尼斯水城项目未开发土地账面值为 61,794.17 万元，评估增值 542,559.39 万元，评估增值幅度为 878.01%；浦东大厦项目未开发土地账面值为 489.86 万元，评估增值 2,236.82 万元，评估增值幅度为 456.63%。

浦东公司土地评估增值幅度较大的原因为在国内及南京房地产价格持续上升的大背景下，浦口区前期开发程度相对较低，浦东公司支付的土地出让成本较低，近年来浦口区的开发进度加快，城建投入加大，浦口区房产对主城区消费者的吸引力增加，已成为南京市房地产开发的热点地区，其升值速度相对快于南京主城区；本次评估所涉及的威尼斯水城及浦东大厦项目用地位于江北区离主城区最近的区域，地理位置优越，拥有便利的交通条件与优越的自然景观，紧邻江北商业中心，聚集了较高的人气，属浦口区升值空间最大的地段之一；浦东公司具有丰富的开发经验，能够准确把握项目的定位，突出产品特色，充分利用项目用地的优越条件，实现开发价值最大化。具体情况如下：

① 国内及南京房地产价格持续上升，南京市土地出让价格持续上涨

受国内人口增长，城市进程加快及经济持续发展的影响，近年来国内大中城市的房地产价格持续上升。根据南京市统计局新近发布的“十五”期间房地产统计资料，南京市商品房价格在过去 5 年里累计上涨 40.6%，年平均增长 7.1%。根据中财网披露信息，进入 2007 年以来，南京房地产价格继续上涨，其中 1 月较去年上涨 0.9%，2 月较去年上涨 0.9%，3 月较去年上涨了 1.5%，4 月份及以后仍然保持着 1.4%的环比涨幅。

由于南京房价屡创新高，2007 年南京市物价局推出“一房一价”的核价新

政,各项目综合平均销售价格不得超过价格主管部门核定的基准价加规定的浮动幅度,并遵循楼层、朝向、环境等差价代数和为零的原则。从威尼斯水城项目四、五街区的预售情况看,2007年1月15日取得四街区01-14栋商品房物价局备案后“一房一价”均价3,565元/平方米;2007年6月22日取得五街区14-17栋商品房物价局备案后“一房一价”均价4,594元/平方米;2007年7月11日五街区01-04栋商品房取得的物价局备案后“一房一价”均价4,783元/平方米,呈持续上涨之势。

在房地产价格上涨的带动下,土地出让成本持续上涨,根据国家统计局的数据,江苏省2002年的住宅类土地价格为594元/平方米,2005年为863.56元/平方米,增长率45.38%。最近两年江苏省及南京市土地出让价格继续上涨,根据南京市国土资源局公布的土地出让信息,浦口区2005年土地转让平均价格为1,045.68元/平方米,2007年平均转让价格为2,075.16元/平方米,较2005年上涨了98.45%。

② 浦东公司拿地时浦口区的开发程度较低,待估土地的出让成本较低

本次评估涉及的威尼斯水城及浦东大厦项目用地均系2002年取得,当时浦口区的开发程度较低,其对房地产开发商的吸引力远不如南京主城区。当时南京市委、市政府开始实施“一城三区”战略,制定了《浦口区城市总体规划(2002年--2020年)》,将浦口区定位于“南京现代化的新市区”、“知名的旅游风景区”、“重要的高新技术产业区”和“一流的大学集聚区”。由于当时该区域经济尚不发达,闲置土地较多,房地产开发企业普遍未认识到其未来前景,到浦口区开发房地产的企业极少。当地政府为了实施市政府的“一城三区”战略,以将闲置用地低价拍卖的优惠政策鼓励初期跨江到浦口区发展的房地产开发企业,浦东公司当年积极响应政府的发展战略,以较低的成本竞买到了威尼斯水城及浦东大厦项目用地,其中威尼斯水城项目用地成本为232.15元/平方米(其中土地出让价格为210元/平方米,契税等22.15元/平方米),仅相当于当年江苏省土地平均出让成本的35.35%;浦东大厦项目用地泰山中心商业广场,规划为超高层标志性建筑,当时成本相对高于威尼斯水城,为620.88元/平方米(其中土地出让价格为597元/平方米,契税等23.88元/平方米)。较低的取得成本为未来升值留下了很大的空间。

③ 浦口区经济发展迅速,浦口区成为南京市房地产开发的热点,土地稀缺

性增强，出让成本快速提高

自南京市委、市政府实施“一城三区”战略以来，浦口区的经济发展迅速，2003年-2006年的生产总值、财政收入和固定资产投资年均增幅分别为21%、38%和51%，已发展成为以生物医药、电子电器、车辆制造等为主导的高科技特色产业园区。在经济快速发展的带动下，浦口区的基础设施日益完善，与主城区的交通更为迅捷、便利，房地产开发业务蓬勃发展，已成为南京市房地产开发的热点地区，房地产成交量稳居南京市前列，2007年5月，浦口区房产成交2,685套，排名南京市第一，约占南京市总交易量的28%，超过主城区的成交量总额；成交均价已达到3402元/平方米，较上月上涨108元/平方米。

2007年1月4日，为了促进包括浦口区在内的江北持续、快速发展，南京市政府出台了《关于加快推进跨江发展的若干政策》（宁政发[2007]1号），进一步扶持江北地区的快速发展。随着市政府“以江为轴、跨江成环、南北放射”的跨江发展战略的实施，南京市将建设地铁二、三、四号线过江，江北还增建一条城市轻轨，江南江北一体化加速发展，江北房地产对主城区居民吸引力将增加。

受经济快速发展的影响，国内长期以来土地供需矛盾十分突出。近年来南京市主城区土地已逐渐稀缺，浦口区作为南京城市副中心，房地产发展迅猛，土地供应越来越紧张，出让价格持续上升。如前所述，2007年浦口区的土地出让价格较2005年增加了98.45%。

④ 待估土地地理位置优越，具有便利的交通设施与不可复制的自然景观，周边设施完善，人气较高

本次评估的威尼斯水城项目位于浦口区沿江镇，长江大桥北端向东1.9公里处。浦东大厦项目位于浦口区泰山新村“浦东花园”南侧泰山中心商业广场，系南京市浦口区中心位置。以上两个项目位于浦口区离主城区最近的区域，交通设施极为便利；威尼斯水城紧邻长江，浦东大厦紧邻宝塔山公园，可以远眺长江，拥有不可复制的自然景观资源。目前地铁三号线规划在上述两个项目附近设立站点，地铁三号线的贯通将使此两个项目的交通条件变得更为优越。此外，此两个项目周边有江苏第一家国家级高新技术开发区、江北大学城区（南京大学、东南大学、南京工业大学等）、沿江都市工业园、江北化工园、江北首个商业中心华东MALL、沃尔玛购物广场、重点小学琅玥路小学分校、三甲医院和滨江五星级酒店等商业、工业及人文基础设施，周边人气较高。

⑤ 浦东公司具有丰富的开发经验，项目定位准确，能充分利用待估地块的优越条件

浦东公司将威尼斯水城项目定位于超大型高档水主题江景生态生活社区；将浦东大厦定位于江北地区首席标志性建筑类型高档物业。同时，浦东公司将积极打造项目辅助商业设施，将威尼斯水城的商业设施打造成为项目及所在区域几十万人的庞大消费群体服务的特色商业区，将裙楼商业部分打造成辐射周边的综合性多功能商业体。由于定位准确，开发质量较高，威尼斯水城前期推出的商品房受到客户青睐，已基本销售一空。

⑥ 综述

评估师在评估过程中考虑到以上各项因素的影响，在对待估土地、浦口区土地出让市场及待估资产及周边房地产市场进行充分调查的基础上，结合待估地块周边地段的土地出让情况或基准地价，未来开发成本及可实现收入等因素，采用市场比较法和假设开发法对威尼斯水城未开发土地进行了评估，采用基准地价系数修正法和假设开发法对浦东大厦未开发土地进行了评估，上述土地评估情况及浦口区同期土地出让情况对比如下：

单位：（元/m²）

宗地明细	原始土地拍卖价格	2007 年浦口区土地拍卖价格	增值率	本次评估增值率
	1	2	$3=(2-1)/1*100\%$	
威尼斯水城未开发土地	210	2075.16	888.17%	878.01%
浦东大厦项目用地	597	2075.16	247.60%	453.57%

由上表可知，威尼斯水城未开发土地评估值与 2007 年浦口区土地平均出让价格相近；浦东大厦项目用地评估值相对高于平均价格，其原因在于该地块规划设计属于标志性建筑用地，地上 1-4 层为商场，地上 38 层，其价值应远高于市场平均价格。评估结果能合理地反映待估地块的公允价值。

（3）开发产品及在建工程评估增值的原因及其合理性

开发产品及在建工程评估增值的原因及合理性见土地评估增值的原因及合理性。

3、本次评估方法的考虑因素及合理性

（1）整体资产的评估方法及其考虑因素

浦东公司整体资产评估采用成本加和法，即：先分别求出各项委估资产、负债的评估值并累加求和，再用资产评估值减去负债评估值，最后得出企业委估范围内的净资产评估值。该种评估方法为企业整体价值评估的基本方法，符合评估规范的规定。

（2）土地的评估方法及其考虑因素

评估师在土地评估过程中主要考虑到各种宗地估价方法特点及适用范围，待估地块的实际特点，采用市场比较法和假设开发法对威尼斯水城未开发土地进行了评估，采用基准地价系数修正法和假设开发法对浦东大厦未开发土地进行了评估。具体情况如下：

① 土地估价方法及其适用范围

随着我国土地估价业的发展，目前比较实用的宗地估价方法有收益还原法、市场比较法、成本逼近法、剩余法（假设开发法）和基准地价系数修正法等方法。在进行地价评估时要根据待估宗地的实际情况，充分考虑用地类型及所掌握的资料，选择最适宜的方法进行评估，同时为了使评估结果更为客观，更接近于准确，评估中选择两种较为适宜的方法进行评估，以便互相验证，减小误差，确定出合理的价格。各种估价方法的原理及适用范围如下：

A、收益还原法是在估算土地未来每年预期收益的基础上，以一定的还原利率，折算为评估基准日收益总和的一种方法，比较适用于建成后的房产用于出租或经营的土地评估。

B、成本逼近法适用于工业用地的评估，对商业、办公、住宅用地不能选择成本逼近法。

C、基准地价系数修正法是利用政府已经确定公布的基准地价，依据替代原理，通过交易日期、区域因素和个别因素(包括土地使用权年限)的比较修正，由基准地价调整得出估价对象宗地价格。南京市浦口区基准地价制定于 2004 年，其内涵是指在评估基准日各土地级别或均质区域内的、在现状平均土地开发程度和平均容积率下，同一用途的完整土地使用权的平均价格。地类按商业、住宅、工业用地区分，各类用地的使用年限均为法定最高使用年限。

D、市场比较法适用于周边土地市场活跃，具有可比地块成交信息的土地评估。

E、假设开发法适合待开发地块的评估，是在估算开发完成后不动产交易价格的基础上，扣除建筑物建造费用和与建筑物建造、买卖有关的专业费、利息、利润、税收等费用后，以价格余额来确定待估宗地土地价格。

② 威尼斯水城采用市场比较法及假设开发法评估的合理性

威尼斯水城未开发用地建成后的房产主要用于出售，不符合收益还原法的适用范围。其建成后的房产主要为住宅，不符合成本逼近法的适用范围；威尼斯水城位于长江边，而南京市浦口区基准地价按照距离浦口中心城区距离划分等级，江边地块由于位于浦口区边缘，故地块级别较低，不符合近年来房产价格随江边、南京长江大桥及主城区的距离越近，房产价格越高的现状，因而威尼斯水城未开发土地不适用基准地价系数修正法。

威尼斯水城属浦口区桥北板块，在政府规划引导与巨大市场需求的“诱惑”下，众多省内省外知名开发商纷纷抢滩江北，近年浦口区土地市场活跃，可搜集到与待估宗地类似的可比交易案例，而市场法是各种评估方法中最能体现资产市场价值的评估方法，因此评估师首先采用了市场比较法对威尼斯水城未开发土地进行评估。

威尼斯水城未开发用地属于待开发地块，浦东公司已经取得该地块的《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》，制定了可行的开发计划，根据国家统计部门公开的历年的房产类统计数据，可以估算出上述价格及费用，故评估人员也采用了假设开发法和市场比较法相互验证。

③ 浦东大厦未开发用地采用基准地价系数修正法及假设开发法的合理性

浦东大厦未开发土地主要用于开发住宅对外销售，不符合收益还原法及成本逼近法的适用范围。虽然浦口区土地交易市场比较活跃，但无近期与浦东大厦占地类似的可比较交易案例（标志性建筑用地），因此无法采用市场法对浦东大厦未开发土地进行评估。

由于浦东大厦用地属于待开发地块，浦东公司已经取得该地块的《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》，制定了具体的开发计划和详细的设计方案，根据国家统计部门公开的历年的房产类统计数据，可以估算出上述价格及费用，故评估人员首先采用假设开发法。同时采用基准地价系数修正法予以验证。

（3）开发产品及在建工程的评估方法及其考虑因素

① 开发产品的评估方法及其考虑因素

评估师在评估过程中主要考虑了开发产品的未来销售价格、相关销售费用及税金及税后利润等因素采用市场法对开发产品进行评估。其评估方法如下：

开发产品评估值=商品房建筑面积×单价（1-销售税金率-销售费用率）-所得税

② 在建工程的评估方法及其考虑因素

评估师在评估过程中主要考虑了在建工程的开发进度，未来可收回成本、未来销售价格及后续开发成本、费用、税金及合理开发利润等因素确定在建工程项目的评估方法。

浦东公司的在建工程包括前期费用、代建市政工程及完工程度较高的在建工程等项目。对于前期开发费用，因其完工程度较低，评估师采用成本法进行评估；对于代建市政工程，因浦东公司仅按实际成本与当地政府结算，评估师采用成本法进行评估；对于完工程度较高的在建工程，评估师采用假设开发法进行评估。

（4）其他资产的评估方法

评估师在评估过程中以核实无误后的账面价值评估浦东公司的货币资金；在考虑可回收性的前提下以账面值为基础评估预付账款及其他应收款等债权性资产；在确定低值易耗品价格变动不大，使用情况与摊销情况基本相符的前提下以账面值作为低值易耗品的评估值。

评估师在评估过程中调查了浦东公司两家子公司的资产情况，因两家子公司尚未开展业务，所有资产仅有浦东公司初始投入的 2000 万元货币资金及 3 万余元的利息收入，评估师直接以投资成本评估浦东公司的长期股权投资。

评估师在评估过程中在综合考虑重置成本及成新率的基础上采用成本法评估浦东公司的设备类资产，具体评估方法为：

评估值=重置成本×成新率

其中重置成本通过询价、查询价格手册等获得相关设备的价格后，再加上相关税费后确定，成新率主要采用观察法和年限法确定，对于车辆的成新率，评估师根据 2000 年发布的《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》，结合现场勘察结果，按照孰低的原则，取年限法、行驶里程法、观测法评得成新率之低者。

评估师在明确浦东公司的递延所得税资产计提依据和形成原因，确定浦东公司未来期间可以获得足够的应纳税所得额用以抵扣上述递延所得税资产的基础上，以账面值评估浦东公司的递延所得税资产。

（5）债务的评估方法

评估师在评估浦东公司债务时以评估目的实现后产权持有者实际需要承担的数额确定相关负债的评估值。由于本次评估的目的在于为公司收购浦东公司84%的股权提供作价依据，相关股权转让完成后的实际偿债主体仍为浦东公司，且浦东公司的资产升值幅度较高，未来需足额偿还各项业务，评估师以账面价值确定为各项债务的评估值。

4、相关评估参数选择及其合理性

评估师评估时所依据的账面价值经中喜所审计的浦东公司账面价值为基础调整而得，市场法、基准地价系数修正法、假设开发法等评估方法下的参数选择及其计算均按照资产评估准则及《城镇土地估价规程》等评估操作理论进行，具体数据的采集、测算结合公司经批准的《建设用地许可证》、《建设工程规划许可证》以及具体设计方案、南京市造价管理站颁布的《南京工程造价管理》（2007年）等工程造价指标、地产板块上市公司公开披露的信息、国家统计局公开的房地产统计指标及市场调查等评估程序进行评定估算。具体情况如下：

（1）土地相关评估参数选择

① 威尼斯水城未开发土地相关评估参数选择

评估师采用市场比较法和假设开发法对威尼斯水城未开发土地的价值进行了评估。

A、市场比较法的参数选择

评估师选择了浦口区2007年3-4月份国土资源局拍卖的三块土地的成交价作为比较基准，运用替代原则比较准确的估算出待估土地的市场价值。用于比较的三地块拍卖成交的原始依据系由评估师从南京市国土资源局调查取得。具体情况如下：

南京市土地储备中心于2007年共发布了19份国有土地使用权公开出让公告，涉及出让土地108块，截止目前已成交80块。其中2007年1-6月发布8份国有土地使用权公开出让公告，涉及出让土地35块，成交32块。

浦东公司所在地浦口区2007年共计公开出让土地5块，其中2007年1-6月公开出让4块土地，2007年7月至今出让1块土地，其具体情况如下：

项 目	2007G05 地块	2007G06 地块	2007G17 地块	2007G18 地块	2007G75 地块
位置	江浦路象山 街道西侧	泰山街道 柳洲路东侧	顶山街道 转盘东侧	沿江街道 江北大道西 侧、学府路 北侧	江浦路象 山街道西侧
面积（平方米）	271,195.00	423,052.10	128,682.80	38,974.70	248,365.90
交易价格（元/平方米）	1622.45	2245.59	2082.64	3335.00	4851.71
交易时间	2007.3.20	2007.3.20	2007.4.18	2007.04.18	2007.11.16
土地使用年限（年）	70 年	70 年	70 年	70 年	70
容积率	0.4-1.5	2.5	1.8	1.8	0.4
土地级别、用途	一、二类居 住	二级住宅 （商业）	二级住宅 （商业）	二级住宅 （商业）	一类居住

评估师在选择市场比较法对威尼斯水城的未开发土地进行评估时选择了上表中 2007G06、2007G17、2007G18 地块作为比较对象。由于威尼斯水城未开发土地的剩余使用年限为 65 年，而比较地块的使用年限为 70 年，因此，评估师根据《城镇土地估价规程》，对威尼斯水城未开发土地的价进行了修正，修正公式如下：

土地使用年限修正系数公式为： $k=[1-1/(1+r)^t]/[1-1/(1+r)^n]$

其中： r —土地还原率

t ---待估宗地的使用权年期（年）

n —比较案例的使用权年期（年）

威尼斯水城未开发土地的剩余年限和比较实例的使用年限分别为 65、70、70、70 年，土地使用年限修正系数分别为：0.9888、0.9888、0.9888。

独立财务顾问经核查后认为：评估师选取的用于比较的三个地块（2007G6、2007G17、2007G18）的成交价格属实，评估师在评估过程已考虑了待估地块与比较地块的差异影响。

B、假设开发法的参数选择

假设开发法下评估值的计算公式如下：

地价=预期楼价-建筑费用-专业费用-销售费用-利息-税费-利润

1、预计楼价

评估师在测算威尼斯水城的预期楼价时综合考虑了该地块的开发计划、开发周期、销售价格等因素，其中开发计划根据浦口区建设局下发的《关于“威尼斯水城”地块规划设计要点》及浦东公司领取的建设用地规划许可证，建设工程规划许可证等相关证件，居住区内建筑综合容积率不大于 1.5，建筑密度不大于 35%。待估地块拟开发建设多层、小高层、高层、花园洋房及别墅等不同类型的住宅用房和少量商业配套共计 3,981,461.50 平方米，容积率为 1.5。开发周期确定为 8 年，各年销售比例确定为评估基准日后第二年预计实现销售 10%，以后年度逐年递增 1%，至最后一年将剩余 9%销售完毕。

评估师根据待估地块周边楼盘价格的调查情况预测评估基准日各类房产的销售价格，待估地块周边房产的价格、评估师预计的威尼斯水城各类房产销售价格如下：

待估地块周边房产的价格

项目名称	地理位置	房屋类型	建筑结构	评估基准日前均价（元/平米）	目前均价（元/平米）	价格增长情况（%）
明发滨江新城	浦口区南京长江大桥北堡公园滨江大道 1 号	高层 小高层 商铺	框架 框架	4800-5100 4600 9000-12000	5100 5300 9000-20000	0-6.25% 15.22% 0-66.67%
旭日上城	浦口区大桥北路东侧，毛纺厂路北侧，柳州东路南侧，南浦路西侧	小高层 高层 商铺	框架 框架	4700 5000 10000-11000	5200 5100 售完	10.64% 2%
绿谷庄园	浦口区泰山街道泰冯路 65 号	小高层 高层 多层	框架 框架 砖混	4600-4800 4800-5200 4300	4800 5000 4800	0-4.35% 0 11.63%
苏宁天润城	浦口区浦州路南侧	小高层 高层 多层	框架 框架 框架	4800 左右 （尚未最后定价） 4600	- - 4850	- - 5.35%
金城丽景	浦口区大桥北路金盛家居斜对面	小高层 高层	框架	4500	5000	11.11%
泰山天然居	浦口泰西路 5-1 号	小高层	框架	4515	4800	6.31%
江岸水城	浦口沿江街道复兴村	小高层 高层 洋房	框架 框架 框架	4000 5000 6500	4600 5100 6800	15% 2% 4.62%
恒辉·翡翠城	浦口区浦珠北路 110 号	多层 三期法	框架 框架	4600 6000-7000	5000 6900（小高）	8.70% -1.43%至 15%

		式洋房				
山河水花园	浦口区汤泉镇假日路 8 号	别墅	框架	14000	12000-15000	-14.29%至 7.14%
金泉泰来苑	浦口区泰西路 28 号	别墅	框架	13000	12500-18000	-3.85%至 38.46%
华侨城商铺	浦口区大桥北路 1 号	商业	框架	15000	14000—16000	0
华侨城公寓	浦口区大桥北路 1 号	住宅	框架	5800	6000	3.45%

注：如按简单平均数计算，周边楼盘自评估基日至目前约涨价 8.17%。

评估师预计的威尼斯水城各类房产的销售价格

开发房屋类型	市场售价	出售总价
沿江大高	5000.00	1105374000.00
小高层	4700.00	6574660142.00
高层	5000.00	5245739450.00
花园洋房	6500.00	3409730610.00
多层	4450.00	1556236022.00
别墅	12400.00	2168238952.00
商业	11200.00	2316398224.00
车库	注	1694600000.00
配套设施	注	注

注：配套设施不出售。车库每个售价为 10 万元。

国家统计局公布的南京市近五年的商品住宅指数分别为 100.5、103、109.8、115.3、108.1，年均增长 7.32%，根据以上数据，评估师预测未来每年商品住宅销售价格增长 7%。从周边房地产价格的走势来看，待估地块周边房自评估基准日至本报告书出具日平均上涨了约 8.17%，评估师对未来房价增长速度的预测相对较谨慎。

独立财务顾问经核查后认为：评估师选取的开发计划符合浦口区建设局下发的《关于“威尼斯水城”地块规划设计要点》及相关规划许可证的要求；各类房产的销售价格与周边楼盘的价格相近，评估师预测的商品住宅价格增长率与国家统计局公布的指数相近，与周边楼盘价格走势相符。

11、建筑费用、专业费用及不可预见费

评估师在评估过程中按照南京市建筑工程概预算编制方法和标准，结合威尼斯水城项目建筑安装工程施工预算，确定 2007 年 6 月 30 日该项目建筑费标准以及专业费、不可预见费。并在此基础上根据开发计划、未来建筑费用上涨指数等

因素测算了评估过程中的建筑费用。专业费用和其他不可预见费分别按建筑成本的 5%测算。

国家统计局公布的近五年建安指数分别为 101.1、102.4、107.7、114.1、99.6，年均增长 4.94%，评估师根据国家统计局公布的建筑安装费价格指数确定为威尼斯水城未来的建筑安装费用每年增长 5%。

独立财务顾问经核查后认为，评估师预测建筑费用、专业费用及不可预见费用符合相关工程预算的编制方法；评估师选取的建安费用上涨指数与国家统计局公布的指数相近。

III、销售费用、销售税金

评估师根据浦东公司销售费用的日常支出情况，并结合企业与销售代理机构签订的委托代销合同将浦东公司的销售费用率确定为 3%。

房地产销售涉及营业税、城市维护建设税、教育费附加及土地增值税，其中营业税税率取销售收入的 5%，城市维护建设税取营业税的 5%，教育附加费取营业税的 4%。土地增值税税率则根据在在建工程评估测算出的 7.29%的比率基础上，结合企业未来三年的盈利预测，估算约为 10%。

独立财务顾问经核查后认为，评估师预测的销售费用率符合浦东公司与代理机构签署的委托代销合同确定的费率，营业税、城市维护建设税及教育附加费等税率或费率的预测符合相关税法规定，预测的土地增值税税率符合浦东公司未来盈利预测等情况。

IV、利息、开发商合理利润

由于总地价、总建筑费、专业费用、不可预见费等预付资本在以上计算中均已考虑了时间因素，实际上均已含利息，故在此不单独计算总利息。

评估师对国内万科、中粮地产、世贸股份、保利地产等 16 家房地产企业上市公司的投资回报率进行了调查，确定上述 16 家企业的平均投资回报率为 29.52%（见下表），评估师据此确定开发商的合理利润为总投资的 30%。

序号	上市公司简称	2006 年开发利润率(%)	序号	上市公司简称	2006 年开发利润率(%)
1	珠江控股（000505）	20.10	9	万科 A（000002）	38.58
2	光华控股（000546）	73.96	10	深天健（000090）	6.37
3	华发股份（600325）	41.80	11	绵市股份（000609）	21.41
4	福星科技（000926）	31.06	12	金地集团（600383）	33.56
5	宁波联合（600051）	18.86	13	九龙山（600555）	0.31

6	保利地产（600048）	42.04	14	南京高科（600064）	13.88
7	中粮地产（000031）	12.79	15	浦东金桥（600639）	55.12
8	沙河股份（000014）	20.95	16	世贸股份（600823）	41.49
算术平均数			29.52		

独立财务顾问经核查后认为，评估师对利息费用的处理合理，选取的同行业上市公司的数据均来自于公开披露信息，可以作为衡量开发商合理利润的基础。

V、折现率

评估师在确定折现率时主要考虑了以下三方面的因素：

i、可比交易案例的折现率。江苏苏信房地产评估咨询有限公司出具的（江苏）苏信（2007）（估）字第 0420 号估价报告，对浦口区沿江镇一宗国有出让土地使用权价格评估，折现率选取为一年期贷款利率 7.29%；南京大陆土地估价师事务所有限责任公司出具的宁大陆估价字（2007）第 200 号，浦口泰冯路一宗土地，折现率选取为六月至一年银行贷款利率 6.57%；

ii、货币时间价值。由于威尼斯水城未开发土面积较大，开发周期较长，且截止评估基准日前中央人民银行连续加息，为此评估师以评估基准日中国人民银行公布的一至三年期贷款利率 6.75%，考虑到未来可能加息的影响确定评估基准日的贴现率为 8%。

iii、房地产行业风险。房地产行业具有前期投入较大，开发周期较长，风险较高，要求投资回报率较高，经测算国内 16 家房地产公司的投资报酬率，国内房地产开发商的投资回报率约为 30%。一般来说，风险贴现有两种方式，其一为调整折现率，以房地产行业要求的投资回报率为折现率对项目未来现金流进行贴现；其二是调整现金流，以扣除开发商要求的回报金额以后的现金流为基础，按无风险报酬率进行贴现。

由于在预测项目未来现金流时已考虑了房地产开发商要求的投资回报率，因此，评估师在折现时仅按剔除行业风险后的货币时间价值对未来现金流进行折现，折现率为 8%。

独立财务顾问经核查后认为，评估师选取的折现率合理。

② 浦东大厦未开发土地的相关评估参数选择

A、基准地价系数修正法相关参数选择

基准地价系数修正法下土地评估值的计算公式如下：

地价=基准地价×期日修正系数×年期修正系数×容积率修正系数×（1+综合修正系数）±开发水平差异修正

上述公式涉及各项参数选择的具体情况如下：

基准地价：根据浦口区 2004 年制定的基准地价确定。

相关修正系数：期日修正系数根据《2004、2005、2006 年度江苏省城市地价动态监测报告》计算得到，年限修正系数根据年限修正公式计算得到；容积率修正系数根据《南京市浦口区基准地价容积率修正系数表》确定；综合修正系数根据《南京市基准地价因素修正系数说明表》确定；开发水平修正系数根据南京市浦口区国土资源局提供的资料和评估师实地调查测算，浦东大厦未开发土地的通气的开发费用及其利息、利润按土地面积计为 10 元/m²。其中年限修正的具体情况如下：

浦东大厦土地剩余使用年限为商业部分尚可使用年限为 35 年，基准地价设定土地使用年期为 40 年；住宅部分尚可使用年限为 65 年，运用基准地价法评估据此进行了年期修正。

运用基准地价系数修正法求取地价

其计算公式为：

地价=基准地价×期日修正系数×年期修正系数×容积率修正系数×（1+综合修正系数）×±开发水平差异修正。

其中年期修正系数的确定

当待估宗地设定年期与基准地价所对应的年期不一致时，需进行年期修正，修正公式为：

$$K_2 = \frac{1 - 1/(1+r)^m}{1 - 1/(1+r)^n}$$

公式中：K₂——土地使用年期修正系数

r——土地还原率

m——待估宗地设定使用年限

n——基准地价设定土地使用年期

浦东大厦待估宗地使用年期终止日期为 2042 年 11 月 18 日，商业部分尚可使用年限为 35 年，基准地价设定土地使用年期为 40 年；住宅部分尚可使用年限为 65 年，基准地价设定土地使用年期为 70 年。分别计算出商业用途部分年期修正系数为 0.9774；住宅用途部分年期修正系数 0.9979。

独立财务顾问经核查后认为，评估师选取的相关修正系数合理。

B、假设开发法下相关参数选择

预计楼价：评估师在测算浦东大厦未开发土地的预期楼价时综合考虑了该地块的开发计划、开发周期、销售价格等因素，其中开发计划根据建设局批文及浦东建设设计工程部规划图等资料，待估地块上规划建设为商业住宅，土地使用权面积 7889.7 平方米，容积率为 7.68，建筑密度 46%。开发周期为 2 年。预计销售价格根据评估师的市场调查结合待估地块的规划设计以及环境、交通、区位、商业繁荣度等情况，预测浦东大厦评估基准日销售价格为：公寓式住宅 6000 元/平方米、商场 13200 元/平方米、地下车库 100000 元/个。

建筑费用、专业费用及不可控费用：建筑费用根据南京市建筑工程概预算编制方法和标准，结合项目建筑安装工程施工预算确定，专业费、不可预见费分别根据建筑成本的 5%确定。

销售费用率、销售税金、利息、开发商合理利润及贴现率同威尼斯水城未开发土地相关参数。

独立财务顾问经核查后认为，评估师选取的预计楼价、建安费用、专业费用、不可控费用、销售费用率、销售税率、开发商合理利润及贴现率等指标合理。

（2）在建工程评估的参数选取合理性

评估师采用成本法评估前期费用及代建市政工程等在产品。采用假设开发法评估其他完工程度较高的在建工程，其计算公式如下：

在建工程价值=房地产预期价值-（后续工程成本+后续工程费用+正常利税）

上述公式涉及各项参数选择的具体考虑如下：

房地产预期价值：浦东公司完工程度较高的在建工程，大部分已经实现预售，取得物价局售价的批复文件，评估师根据签署的预售合同，按照物价部门要求上报备案的“一房一价”备案表和市场调查情况分别确定各项房产的预计销售价格，并据此计算相关房地产的预期价值。独立财务顾问经核查后认为，评估师根据预售情况及房价备案表等选取预计销售价格合理。

后续工程成本、费用：浦东公司执行严格的成本预算考核制度，实际成本与预算成本的差额控制在 5%的范围之内，评估师在了解到该情况后按照预算成本为基础测算续建成本。独立财务顾问经核查后认为，浦东公司根据成本预算情况选取后续工程成本及费用合理。

土地增值税：浦东公司近年实际上缴的土地增值税占收入的比例大致为 3%，土地增值税按照开发项目进行清算，企业目前的开发项目尚未完工，因此尚未进行土地增值税清算，考虑到土地增值税清算时受不确定因素影响的实际情况，评估师没有采用该比率。评估师根据预计的收入及成本等测算出土地增值税占收入的比例，经测算为 7.29%。

在建工程的销售费用率、营业税率、城市维护建设税税率及教育附加费费率、开发商合理利润同威尼斯水城未开发土地相关评估参数。

独立财务顾问经核查后认为，浦东公司对在建工程评估选取的销售费用率、相关税费、开发商合理利润等参数选取合理。

（3）开发产品相关参数的选择

评估师采用市场法评估开发产品的价值，其计算过程为：

开发产品评估值=商品房建筑面积×单价（1-销售税金率-销售费用率）-所得税

其中：

销售价格：评估师根据浦东公司是否和购房户签订商品房预售合同（或商品房买卖合同）并预收房款分两种情况确定销售价格参数：对于已与购房人签订商品房预售合同（或商品房买卖合同）并收到部分房款的开发产品，按照签订的合同价款作为评估基准日的售价；对于尚未签订商品房预售合同（或商品房买卖合同）的开发产品，根据企业评估基准日的计划售价、物价局批文、市场调查，综合确定评估基准日的售价。

销售费用及销售税金：开发产品的销售费用率及销售税金同在建工程相关参数。

独立财务顾问经核查后认为，浦东公司开发产品评估的相关参数选取合理。

（4）其他待估项目评估的参数

经核查，评估师以账面价值为基础，考虑可回收性等因素评估浦东公司其他流动资产的价值；考虑到被投资单位尚未开展业务的实际情况，以投资成本评估浦东公司长期股权投资的价值，以重置成本和成新率等评估浦东公司固定资产的价值，以实际需承担的债务评估浦东公司债务的价值。以上评估所依据的账面价值均经中喜会计师事务所有限责任公司审计并出具了中喜审字[2007]第 01295

号《审计报告》，相关固定资产的重置成本以价格手册为基础确定。

5、其他事项

（1）本次评估结果未采取收益现值法验证的原因说明

评估师未采用收益现值法验证本次评估的结果，为此，评估师做出说明如下：

“浦东公司主要从事房地产开发业务，房地产行业作为国民经济基础行业，受国家宏观政策调控的影响较大，在国家加大房地产调控力度及进行土地市场整顿的背景下，对企业未来开发的房地产项目存在较大的不可预测性。被评估企业三年又一期的财务状况发生很大变化，财务指标缺乏可比性，无法根据前三年预测后五年的收益情况，缺少采用收益法作企业整体价值验证的客观依据。故本次评估未对该企业进行收益法验证。”

（2）开发产品未考虑开发商合理利润的原因说明

① 《资产评估操作规范意见》对开发产品评估的相关规定

中国资产评估协会关于发布《资产评估操作规范意见（试行）》的通知（中评协[1996]03号）中第四十三条对产成品（开发产品）的评估作出了如下规定：

“产成品（开发产品）一般以其完全成本为基础，根据该产品市场销售情况好坏决定是否加上适当的利润，或是要低于成本。具体情况如下：

A、对于畅销的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用和全部税金确定评估值；

B、对于正常销售的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润确定评估值；

C、对于勉强能销售出去的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和税后净利润确定评估值；

D、对于滞销、积压、降价销售产品，根据其可收回净收益确定评估值；

E、报废产品应转列到待处理流动资产项目中。”

② 浦东公司的开发产品属畅销产品

受南京市跨江发展战略及地铁过江等因素的影响，浦口区房产销售处于供不应求状况，销售价格也呈上升趋势。浦东公司的房产销售情况良好，截止评估基准日的库存房产大部分为样板房、售楼处和临时办公场所等，另有部分已实现预售。浦东公司开发产品的销售情况如下：

截止评估基准日开发产品已预售情况

序号	名 称	建筑面积 (平方米)	销售 单价	销售收入	目前状况	同类房产目前 售价(元)
1	浦东花园住宅 4—304	114.58	2,677.06	306,737.50	已签合同, 对方长期不缴款, 已经形成违约。	4,800.00
2	浦东花园临街商铺 B2	284.66	5,913.81	1,683,425.90	已签合同, 对方长期不缴款, 已经形成违约。	12,000.00
3	威尼斯水城 G 区 5—206	114.14	2,779.73	317,278.70	已签合同, 已经交房并结转收入。	-
	合 计	513.38		2,307,442.10		

截止 2007 年 12 月 31 日浦东公司开发产品的销售情况

序号	名 称	建筑面积	预计销售 单价	预计销售收入	目前状况	目前售价 (元)
1	浦东花园地下车库	8,281.00	2,386.00	19,758,466.00	待售	10 万/个
2	浦东花园住宅 8—903	181.49	4,800.00	871,152.00	待售	4,800.00
3	浦东花园住宅 1—1008	131.13	4,800.00	629,424.00	待售	4,800.00
4	浦东花园临街商铺 F103	763.28	3,000.00	9,922,640.00	暂作浦东大厦售楼部	13,000.00
5	威尼斯水城 G 区 4—201	127.46	4,600.00	586,316.00	样板房暂不销售	4,800.00
6	威尼斯水城 G 区 4—202	105.86	4,600.00	486,956.00	样板房暂不销售	4,800.00
7	威尼斯水城 G 区 8—201	108.19	4,700.00	508,493.00	样板房暂不销售	4,900.00
8	威尼斯水城 G 区 8—202	105.23	4,700.00	494,581.00	样板房暂不销售	4,900.00
9	威尼斯水城别墅区 2—02	221.92	2,400.00	2,751,808.00	在售	13,800.00
10	威尼斯水城别墅区 C9 幢	1,157.33	2,400.00	14,350,892.00	在售	11,800.00 -15,800.00
11	威尼斯水城别墅区 C12 幢	924.49	2,400.00	11,463,676.00	在售	11,800.00 -15,800.00
12	威尼斯水城别墅区 C13 幢	1,143.18	2,400.00	14,175,432.00	在售 (01 和 02 房为样板房)	14,800.00 -15,800.00
13	威尼斯水城别墅区 C14 幢	1,141.20	2,400.00	14,150,880.00	在售	13,800.00 -15,800.00
14	A 区商业用房	0,208.08	11,200.00	14,330,496.00	暂作公司办公用房	12,000.00
	合 计	4,599.84		204,481,212.00		

综合浦口区的房产销售形势及浦东公司自身的销售情况, 浦东公司的开发产品属畅销产品, 评估时可以不考虑合理利润的影响。评估师采用以下公式评估开发产品的价值, 符合《资产评估操作规范意见(试行)》的通知(中评协[1996]03号)的相关规定。

开发产品评估值=商品房建筑面积×单价(1-销售税金率-销售费用率)-所得税

独立财务顾问经核查后认为，浦东公司的开发产品属畅销产品，评估时未考虑合理利润的影响符合《资产评估操作规范意见（试行）》的相关规定，不影响评估结果的公允性，也不影响本次交易价格的公允性。

（3）浦东公司土地的开发周期和规划的相关说明

① 浦东公司取得土地的相关情况及其开发周期与规划

浦东公司于 2002 年 9 月 30 日与南京市浦口区国土资源局（下称“浦口区国土局”）签署《国有土地使用权出让合同》，以挂牌出让方式取得位于南京市浦口区沿江镇的面积计 3,000,000 平方米的国有土地使用权（即 No.2002T13 地块，宗地用途为二类居住用地及部分商业配套用地）。该地块的土地均用于“威尼斯水城”项目开发，预计全部开发完毕时间为八年：第一年投入 10%，以后年度逐年递增 1%，至第八年投入剩余的 9%，销售错后一年。2002 年 11 月 1 日，南京市浦口区发展计划经济局以“浦计经[2002]60 号”文件同意浦东公司在沿江镇 No.2002T13 地块上开发建设商品住宅及相关配套设施一次规划分步实施方案。浦东公司目前已完成“威尼斯水城”项目的一、二期开发，目前正在进行三期项目开发，预计 2010 年可以完成工程施工。

浦东公司于 2002 年 10 月 21 日与浦口区国土局签署《国有土地使用权出让合同》，以挂牌出让方式取得位于南京市浦口区泰山镇的面积计 86,667 平方米的国有土地使用权（即 No.2002T14 地块，宗地用途为办公写字楼、住宅及部分商业用地）。该地块用于“浦东花园”及“浦东大厦”项目开发，目前，“浦东花园”项目已经全部开发并销售完毕，剩余 7889.7 平方米土地[国有土地使用证号：宁浦国用（2006）第 00725 号]将全部用于“浦东大厦”项目开发；2006 年 12 月 12 日，南京市浦口区发展和改革局以“浦发改字（2006）520 号”文件同意将“浦东大厦”项目列为 2006 年开发项目。该项目已于 2007 年开工并计划于 2009 年竣工。

② 近段时期政府对土地开发周期的相关规定

国土资源部于 2007 年 9 月 30 日颁布了《关于认真贯彻<国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见>进一步加强土地供应调控的通知》（国土资发[2007]236 号），对土地开发作出如下规定：

A、各地要合理控制单宗土地供应规模，缩短土地开发周期，每宗地的开发

建设时间原则上不得超过三年，确保供应出去的土地能够及时开发建设，形成廉租住房、经济适用住房和中低价位、中小套型普通商品住房的有效供应。成片开发建设的土地应统一规划，统一进行基础设施建设，按“净地”分块供应，以增加土地供应的宗数，防止房地产开发企业大面积“圈占”土地。

B、加大批后监管的力度。各地要结合贯彻落实监察部、国土资源部、财政部、建设部、审计署《关于开展国有土地使用权出让情况专项清理工作的通知》(监发[2007]6号)精神，对房地产开发用地进行逐宗清查，重点检查房地产开发企业履行土地使用合同的情况。对没有按照土地使用合同开工建设和竣工的，要依法依规提出处理意见，督促企业限期完成开发，对没有按处理意见进行整改的企业，要禁止其参加土地招拍挂活动购置新的土地。

C、要严格落实闲置土地处置的规定。对超出合同约定动工开发日期满一年未动工开发的，要依法征收土地闲置费，并要责令有关企业限期动工、竣工。土地闲置费原则上按出让或划拨土地价款的20%征收。满两年未动工开发的，要坚决无偿收回。对虽按合同约定日期动工开发，但开发建设面积不足三分之一或已投资额不足四分之一，且未经批准中止开发建设满一年的，要严格按闲置土地依法进行处理。对收回的闲置土地，要优先安排用于廉租住房、经济适用住房建设。

③ 浦东公司现存土地的开发周期符合房地产相关政策，不存在被政府收回的法律风险

上述“国土资发[2007]236号”文件中关于增加土地供应宗数、限制宗地供应规模和缩短开发周期的规定适用于该文件发布后的土地供应，而浦东公司用于“威尼斯水城”项目和“浦东大厦”项目开发建设的土地是分别在2002年和2003年以挂牌方式取得的，并已经缴纳全部土地出让金取得土地使用权证书，已经合法有效地取得该等土地的使用权，土地供应手续已经完成，且“威尼斯水城”项目开发建设分步实施方案在2002年即已经获得批准。浦东公司已完成“浦东花园”项目的开发建设和“威尼斯水城”项目的部分开发建设，并正在实施“威尼斯水城”项目分步滚动开发和“浦东大厦”项目的开发建设，不存在中止开发的情形。因此，公司认为，浦东公司的土地不存在被认定为闲置土地而被政府收回的法律风险。

经合理查验，时代九和律师认为，浦东公司的土地不存在被认定为闲置土地而被政府收回的法律风险。

(4) 土地增值税对评估结果的影响

2006 年 12 月 28 日，国家税务总局发布了《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》(国税发[2006]187 号)(以下简称“187 号文”)，自 2007 年 2 月 1 日起执行。评估师在评估过程中采用了市场比较法、基准地价系数修正法与假设开发法对浦东公司的未开发土地进行了评估；采用假设开发法对浦东公司完工程度较高的在建工程进行了评估；考虑未来销售价格及相关成本、税费等对浦东公司的开发产品进行了评估；采用了账面价值法或重置成本法评估了浦东公司的其他资产。以上采用假设开发法评估的未开发土地和开发产品的评估价值要受到土地增值税的影响，具体情况如下：

评估师在选取土地增值税计算参数时，首先考虑按照企业近年实际上缴的土地增值税占收入的比例确定，比例大致为 3%。土地增值税按照开发项目进行清算，企业目前的开发项目尚未完工，因此尚未进行土地增值税清算，考虑到土地增值税清算时受不确定因素影响的实际情况，评估师没有采用该比率。评估师根据预计的收入及成本等测算出土地增值税占收入的比例，经测算为 7.29%。在对开发成本-未开发土地评估时，评估人员考虑到未来房地产收入的增加会影响应缴土地增值税率的增长，选取的土地增值税率是在在建工程评估测算出的 7.29% 的比率基础上，结合企业未来两年的盈利预测中对土地增值税的预测值 8.8%，按照谨慎性原则估算选取为 10%。经测算，土地增值税因素使浦东公司截止 2007 年 6 月 30 日的净资产评估减少了 9.81 亿元（详见下表）。

序号	项 目 名 称	考虑土地增值税 评估结果	未考虑土地增值税 评估结果	对评估结果的 影响金额
1	开发产品	139,322,811.81	149,477,620.25	-10,154,808.44
2	浦东大厦土地	27,266,803.20	43,769,071.43	-16,502,268.23
3	威尼斯水城土地	6,043,535,638.81	6,897,449,631.54	-853,913,992.73
4	在建工程	758,574,569.70	859,034,030.66	-100,459,460.96
	合 计	6,968,699,823.52	7,949,730,353.88	-981,030,530.36

(5) 土地使用权抵押对评估结果的影响

① 截止评估基准日浦东公司土地使用权抵押情况

截止评估基准日，浦东公司以土地使用权 1,507,673.07 平方米进行抵押，借款本金 5.7 亿。具体情况如下：

序号	土地使用证号	面积 (M ²)	抵押银行	抵押日	抵押权终止日	借款本金
1	浦口国用(2002)字第 1585 号	298,220.65	建行南京分行	2006-12-29	2008-11-4	1.5 亿
2	浦口国用(2002)字第 1588 号	254,489.97	华行南京分行	2006-12-22	2008-12-22	1.2 亿
3	浦口国用(2002)字第 1591 号	247,297.00	江苏省国际信托投资有限责任公司	2006-1-6	2008-1-13	2 亿
4	浦口国用(2002)字第 1592 号	273,762.55				
5	宁浦国用(2005)第 03222 号	175,120.00				
6	宁浦国用(2005)第 05989 号	100,001.70	上海浦东发展银行南京分行	2006-3-24	2007-7-23	1 亿
7	宁浦国用(2005)第 05990 号	158,781.20				
合 计		1,507,673.07				5.7 亿

对于上表中所述的土地使用权抵押，浦东公司已于 2007 年 7 月 15 日提前足额归还江苏省国际信托投资有限责任公司 2 亿元借款，浦口国用（2002）字第 1591 号、1592 号及宁浦国用（2005）第 03222 号土地使用证抵押事项随之解除（注：对于该笔贷款，江苏苏宁环球集团有限公司提供保证担保，张桂平和张康黎以各自持有的浦东公司 32%、20%的股权进行质押担保，该等保证担保和股权质押担保事项因浦东公司提前足额归还也随之解除）；上海浦东发展银行南京分行贷款 1 亿元，分别于 2007 年 4 月 3 日归还 1,300 万元，2007 年 7 月 23 日归还 8,700 万元，宁浦国用（2005）第 05989 号、05990 号土地使用证抵押事项随之解除。

② 浦东公司土地使用权抵押情况

浦东公司截止 2007 年 12 月 31 日的土地使用权抵押情况如下：

序号	土地使用证号	面积 (M ²)	抵押银行	抵押日	抵押权终止日	借款本金
1	浦口国用(2002)字第 1585 号	298,220.65	建行南京分行	2006-12-29	2008-11-4	1.5 亿元
2	浦口国用(2002)字第 1588 号	254,489.97	华行南京分行	2006-12-22	2008-12-22	1.2 亿元
3	浦口国用(2002)字第 1587 号	283,636.44	中国光大银行南京分行	2007-9-5	2009-9-17	2.2 亿元
4	宁浦国用(2005)字第 03221 号	80,000.00	深圳发展银行南京城南支行	2007-10-12	2009-10-12	8,640 万元

5	浦口国用(2002)字第 1591 号	247,297	交通银行股份有限公司南京支行	2007-7-17	2008-7-18	1 亿元
6	浦口国用(2002)字第 1592 号	273,762.55	江苏银行股份有限公司	2007-11-12	2009-1-8	2.5 亿元
7	浦口国用(2002)字第 1593 号	241,219.65	南京银行股份有限公司钟山支行	2007-6-28	2008-6-28	1 亿
合 计		1,678,626.26	-	-	-	102,640 万元

浦东公司主营业务为房地产开发，其上述土地使用权的抵押情形属于生产经营中正常的融资行为，且浦东公司已按时归还了已经到期的贷款（部分抵押事项已解除）。

③ 上述抵押的土地使用权注入上市公司无需取得抵押债权人的同意

公司本次申请非公开发行股份购买的资产为张桂平和张康黎在浦东公司合计持有的 84% 股权，该交易行为不会导致浦东公司的债务和抵押物的权利人发生转移，且浦东公司与相关抵押权人签订的国有土地使用权抵押合同，该等抵押合同中均不存在浦东公司股东转让其在浦东公司股权需征得土地抵押权人事先同意的约定。因此，根据有关法律法规的规定，浦东公司无须取得其债权人和相关抵押权人的同意。

经合理查验，时代九和律师认为，苏宁环球本次非公开发行股票购买浦东公司股权事宜无需征得浦东公司土地抵押权人的同意。

④ 土地使用权抵押不影响浦东公司的评估结果

由于银行办理抵押贷款时，一般均对抵押物进行评估确定其价值，并规定抵押物价值与贷款金额之间有一定的折扣，以保证借款人无法偿还借款时，拍卖抵押物所得价款可足额偿还借款。土地作为比较特殊的资产，其增值幅度较高，如拍卖偿还借款一般不会对企业的净资产产生影响，但有可能对企业未来的生产经营产生影响。浦东公司部分土地使用权的抵押情形属于生产经营中正常的融资行为，无法偿还借款被拍卖的可能较小，且相关抵押贷款余额已在净资产评估值中扣除，对基准日评估结果一般不会产生影响。

独立财务顾问经核查后认为，浦东公司的土地使用权抵押不会对其净资产评估值的公允性产生不利影响，也不会影响本次发行股份拟购买资产的交易作价。

（6）评估特别说明事项

截止评估基准日，浦东公司尚欠缴 56,847,057.70 元出让金，尚有 1,507,673.07 平方米的土地抵押，张桂平、张康黎所持浦东公司合计 52% 的股权被质押。截至 2007 年 6 月 30 日，浦东公司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累计余额为人民币 261,788,000.00 元的阶段性保证等评估特别说明事项。

关于上述事项，浦东公司已于 2007 年 7 月 27 日足额补缴土地出让金，且张桂平、张康黎的股权质押情形已于 2007 年 7 月 15 日解除，该等事项对本次资产评估结果无影响。截止 2007 年 7 月 23 日，浦东公司已偿还部分银行借款，解除土地使用权抵押面积 954,962.45 平方米，尚余 552,710.62 平方米未解除，由于浦东公司抵押土地使用权系正常生产经营所需，且相关抵押贷款已从净资产评估值中扣除，因此土地抵押一般不会对本次评估结果产生影响。

(7) 土地估价师对威尼斯水城、浦东大厦未开发土地的估价情况及其对浦东公司整体价值的影响

考虑到土地估价结果对整体资产评估结果影响较大，为保障本次交易公开、公平、公正，苏宁环球聘请了具有 A 级资质（全国范围内从事土地评估业务）的北京仁达对浦东公司土地使用权进行了单独评估，出具了仁达土估字[2007]032012168 及仁达土估字[2007]032012167 号土地估价报告，经评估，浦东公司未开发土地的评估价值 612079.46 万元，其中威尼斯水城未开发土地评估价值 609277.83 万元；浦东大厦未开发土地评估价值 2801.63 万元。具体情况如下：

未开发土地名称	单位	面积 (m²)	中磊所评估结果		北京仁达评估结果		评估差异	
			评估价值 (万元)	评估单价 (元/m²)	评估价值 (万元)	评估单价 (元/m²)	评估价值差异 (万元)	评估单价差异 (元/m²)
威尼斯水城未开发土地	m²	2661764.21	604353.56	2270.50	609277.83	2289.00	4924.27	18.50
浦东大厦未开发土地	m²	7889.70	2726.68	3456.00	2801.63	3551.00	74.95	95.00
合计		2669653.91	607080.24		612079.46		4999.22	

中磊所利用北京仁达的评估结果对浦东公司整体评估结果进行了验证，验证后浦东公司整体资产评估结果为 611,567.96 万元，较中磊所评估结果增加 4999.22 万元。

独立财务顾问经核查后认为，北京仁达关于浦东公司为开发土地的评估结果与中磊所评估结果差异较小，在合理误差范围之内，进一步说明了中磊所评估结果的合理性；本次交易对方张桂平、张康黎已经承诺放弃上述由于浦东公司土地评估差异导致的整体评估值增加的 4,999.22 万元价值，同意维持原中磊所评

定的浦东公司评估价值进行苏宁环球定向发行股份的认购，该等承诺符合上市公司全体股东的利益。

四、本次发行股份购买资产的相关协议及补充安排

（一）本次发行股份购买资产的相关协议的主要内容

1、公司与张桂平及张康黎签署的《关于认购苏宁环球股份有限公司非公开发行股票的合同》的主要内容

实际控制人张桂平及其关联人张康黎与本公司于 2007 年 8 月 7 日就其认购本公司本次非公开发行股份之事项签署了《关于认购苏宁环球股份有限公司非公开发行股票合同》，其主要内容如下：

- （1）合同主体：甲方为张桂平、张康黎；乙方为苏宁环球股份有限公司
- （2）签订时间：2007 年 8 月 7 日
- （3）标的资产：浦东公司 84%股权
- （4）定价依据、认购方式及支付方式：

双方同意，乙方向甲方发行股票的价格为乙方关于本次非公开发行的董事会决议公告前二十个交易日乙方股票均价的 90%，即每股价格为 23.81 元人民币。

根据具有证券从业资格的中磊所出具的中磊评报字[2007]第 10002 号《资产评估报告书》，浦东公司以 2007 年 6 月 30 日为基准日进行资产评估的净资产评估值为 6,065,687,396.28 元人民币；根据以上评估结果和甲乙双方协商确定的认股价格（23.81 元/股），双方同意，张桂平以其在浦东公司拥有的 46%的股权作价 2,790,216,202.28 元认购 117,186,736 股本次非公开发行的股票，张康黎以其在浦东公司拥有的 38%的股权作价 2,304,961,210.58 元认购 96,806,434 股本次非公开发行的股票。

（5）认购股份的限售期：甲方承诺，甲方本次认购乙方非公开发行的股份自本次发行结束之日起三十六个月内不得转让。

（6）资产交割日及相关事项：

①在生效条件均获得满足之后，甲方应协同乙方办理相关股权过户手续。资产交割日为甲方合计拥有的浦东公司 84%股权过户至乙方的工商变更登记日。

②在资产评估基准日至资产交割日期间，浦东公司所产生的收益或亏损均由甲方享有或负责补足。

③在完成资产交割后，乙方应负责将本次向甲方非公开发行的股份分别办理

至甲方名下，甲方应提供必要之帮助。

④因本合同所涉及的以资产认购股票事宜而产生的税、费，中国法律有规定的从其规定，中国法律无规定的，由转让双方分别承担一半。

(7) 生效条件：

本合同所述之以资产认购股份行为在满足以下条件后生效：

①乙方董事会及股东大会均已批准乙方本次非公开发行股票及甲方以资产认购乙方非公开发行股票事宜；

②中国证监会已核准乙方本次非公开发行股票及甲方以资产认购乙方非公开发行股票事宜；

③张桂平和张康黎本次认购乙方非公开发行股票如触发对乙方股份的要约收购义务，则中国证监会已同意豁免该要约收购义务。

(8) 违约责任条款：

①本合同任何一方存在虚假不实陈述的情形及/或违反其声明、承诺、保证，不履行其在本合同项下的任何责任与义务，即构成违约。违约方应当根据对方的要求继续履行义务、采取补救措施或向守约方支付全面和足额的赔偿金。

②前款赔偿金包括直接损失和间接损失的赔偿，但不得超过违反合同一方订立合同时预见到或者应当预见到的因违反合同可能造成的损失。”

2、公司与张桂平及张康黎签署的《关于认购非公开发行股票之补充协议》的主要内容

根据证监会相关要求，公司和张桂平、张康黎经协商，对《股票认购合同》的认购价格和认购数量进行调整，2007年10月31日，公司与张桂平及张康黎签署了《关于认购非公开发行股票之补充协议》，其主要内容如下：

“一、甲乙双方同意，乙方向甲方发行股票的价格为乙方关于本次非公开发行的董事会决议（即乙方第五届董事会第十八次会议决议）公告前二十个交易日乙方股票均价，即每股价格为26.45元人民币。

二、根据具有证券从业资格的中磊会计师事务所有限责任公司出具的“中磊评报字[2007]第10002号”资产评估报告，浦东公司以2007年6月30日为基准日进行资产评估的评估值为6,065,687,396.28元人民币；根据以上评估结果和甲乙双方协商确定的认股价格（26.45元/股），双方同意，张桂平以其在浦东公司拥有的46%股权作价2,790,216,202.28元认购105,490,215股本次非公开发行的股

票，张康黎以其在浦东公司拥有的 38% 股权作价 2,304,961,210.58 元认购 87,144,091 股本次非公开发行的股票。

三、除上述关于认股价格及认股数量的条款发生改变外，《股票认购合同》的其它条款均不变，与本补充协议具有同等约束力。”

（二）本次发行股份购买资产的补充安排的主要内容

1、张桂平、张康黎关于放弃浦东公司期间利润的相关安排

本次评估师在评估过程中采用假设开发法对浦东公司主要资产未开发土地及完工程度较高的在建工程进行评估，为此张桂平、张康黎于 2007 年 9 月 20 日向公司出具了《张桂平、张康黎关于放弃南京浦东房地产开发有限公司评估基准日至资产交割日期间损益的函》，承诺放弃浦东公司评估基准日至资产交割日期间实现的利润，具体内容如下：

“2007 年 8 月 7 日，贵、我双方签署《关于认购苏宁环球股份有限公司非公开发行股票的合同》，约定张桂平、张康黎（以下简称“本人”）分别以持有的对南京浦东房地产开发有限公司（以下简称“浦东公司”）46%、38% 股权认购苏宁环球股份有限公司（以下简称“苏宁环球”）非公开发行的部分股票，并约定浦东公司于评估基准日 2007 年 6 月 30 日至资产交割日期间实现的损益，由本人分别按 46%、38% 的持股比例享有或承担。

鉴于支持上市公司经营发展，保护上市公司中小股东利益，现本人承诺放弃浦东公司于评估基准日 2007 年 6 月 30 日至资产交割日期间实现的损益中本人按比例分享的部分，包括按成本法评估资产所实现的损益部分。上述浦东公司评估基准日 2007 年 6 月 30 日至资产交割日期间实现的利润由贵公司享有。”

2、张桂平、张康黎出具的关于浦东公司《盈利预测报告》的相关承诺

浦东公司根据其开发计划、其自身房产预售情况及周边楼盘销售价格等编制了 2007 年下半年及 2008 年的盈利预测报告，中喜所对此进行了审核并出具了中喜专审字[2007]第 01389 号《盈利预测审核报告》。为了保护上市公司全体股东的利益，张桂平、张康黎承诺如下：

“当《南京浦东房地产开发有限公司盈利预测报告》的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%。”

3、张桂平、张康黎对于《资产评估报告书》中运用假设开发法所涉及利润预测事项的承诺

评估师在评估过程中采用了市场比较法与假设开发法对威尼斯水城项目未开发土地进行了评估，采用基准地价系数修正法和假设开发法对浦东大厦项目未开发土地进行了评估，采用假设开发法对完工程度较高的在建工程进行了评估，在采用假设开发法时评估师对相关资产开发后的预期楼价、开发成本、相关税费等进行了预计。为了切实保障上市公司全体股东的利益，张桂平、张康黎就假设开发法下所涉及的利润预测事项承诺如下：

“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%）对苏宁环球予以补偿。”

4、张桂平、张康黎关于放弃土地估价增值差异部分的承诺

针对北京仁达对威尼斯水城、浦东大厦未开发土地的估价高于中磊所的差异部分，张桂平、张康黎出具了《关于放弃浦东公司土地评估差异导致的资产评估增值的承诺函》，具体内容如下：

“北京仁达关于浦东公司未开发土地评估结果较中磊所未开发土地评估结果高 4,999.22 万元，差异率 0.82%。（上述差异属于正常范围，进一步说明了中磊所评估结果的公允性。）

我们承诺放弃上述由于浦东公司土地评估差异导致的整体评估值增加的 4,999.22 万元价值，同意维持原中磊所评定的浦东公司评估价值进行苏宁环球定向发行股份的认购。”

张桂平、张康黎所出具的上述承诺均不含例外事项，根据上述承诺，只要承诺书中所记载的相关事项发生，张桂平、张康黎即需无条件履行承诺中所记载的各项义务。上述承诺充分表明张桂平、张康黎保护公司利益的诚意，且张桂平、张康黎目前为公司控股股东，具有较强的实力，在必要时有能力履行相关承诺所记载的义务。独立财务顾问经核查后认为，张桂平、张康黎、苏宁集团为本次交易出具的相关承诺或作出的相应安排能够得到切实履行，并能够保护上市公司及其他股东的利益。

五、本次发行股份购买资产后公司的股本结构变化

公司本次发行股份购买资产与向其他投资者发行股份筹集现金同时进行，如

不考虑向其他投资者发行股份的影响，本次发行股份购买资产后，公司股本结构的变化情况如下：

股票类别	发行前（2007-12-31）		发行后	
	股数（股）	比例（%）	股数（股）	比例（%）
一、有限售条件股份				
苏宁集团	200,517,660	40.84	200,517,660	29.33
张桂平	41,883,579	8.53	147,373,794	21.56
张康黎	40,241,086	8.20	127,385,177	18.63
其他股东持有的限售流通股	14,291,362	2.91	14,291,362	2.09
限售流通股股份合计	296,933,687	60.48	489,567,993	71.61
二、无限售条件股份				
人民币普通股	194,055,020	39.52	194,055,020	28.39
无限售条件股份合计	194,055,020	39.52	194,055,020	28.39
三、股份总数	490,988,707	100.00	683,623,013	100

2007年8月24日，公司2007年度第一次临时股东大会审议通过了公司2007年度非公开发行股票方案，2008年3月5日，公司第五届董事会第二十三次会议根据公司实际情况和2007年度第一次临时股东大会的授权，审议通过了关于修改公司2007年度非公开发行股票方案的议案，公司2007年度非公开发行股票方案经过修改后，公司拟向特定对象非公开发行33,000-39,000万股股票，募集资金总额不超过1,000,000万元（含资产认购部份）。公司2007年度非公开发行股票方案实施后（包括本次发行股份购买资产与向其他投资者非公开发行股票筹集现金），公司的股本结构将发生如下变动：

股票类别	发行前（2007-12-31）		发行后	
	股数（股）	比例（%）	股数（股）	比例（%）
一、有限售条件股份				
苏宁集团	200,517,660	40.84	200,517,660	24.42-22.76
张桂平	41,883,579	8.53	147,373,794	17.95-16.73
张康黎	40,241,086	8.20	127,385,177	15.52-14.46
其他股东持有的限售流通股	14,291,362	2.91	151,657,056 -211,657,056	18.47-24.02

限售流通股股份合计	296,933,687	60.48	626,933,687 -686,933,687	76.36-77.97
二、无限售条件股份				
人民币普通股	194,055,020	39.52	194,055,020	23.64-22.03
无限售条件股份合计	194,055,020	39.52	194,055,020	23.64-22.03
三、股份总数	490,988,707	100.00	820,988,707 -880,988,707	100.00

六、本次发行股份购买资产对公司治理结构的影响

（一）本次发行股份购买资产不影响公司的独立性

本次发行股份购买资产完成后，将增加限售的自然人股东及法人股东持股比例，实际控制人的持股比例增加，股本结构更加稳定；公司高管人员结构将保持稳定；公司将增加优质的土地储备。本次发行股份购买资产完成后，公仍具有完善的治理结构，公司的房地产业务不会出现依赖实际控制人或控股股东开发或销售的情形；除正常生产经营抵押部分土地使用外，浦东公司的资产无其他权利受限的情形，本次发行股份购买资产不影响公司资产的完整性和独立性；公司的人员、机构、财务在本次发行股份购买资产完成后仍将保持原有独立性。

（二）本次发行股份购买资产完成后公司存在的持续性关联交易

本次发行股份购买资产完成后，公司还将发生向苏宁门窗采购门窗，向苏宁矿业采购石料，向苏浦建设购买建安工程服务等，将向苏宁地产销售商品混凝土并提供涂料施工服务等关联交易。上述交易将坚持公平、公正的定价原则，不会损害本不会损害公司及广大中小投资者利益。

（三）本次发行股份购买资产完成后是否会出现资金被实际控制人或其他关联方占用的情形

浦东公司目前不存在资金或财产被实际控制人或其他关联方占用的情形，除根据房地产销售惯例向购房者提供阶段性担保，以及对苏宁环球子公司天华百润担保外，浦东公司不存在其他对外担保的情形，本次发行股份购买资产完成后，公司不会出现资金被实际控制人或其他关联方占用的情形，或为实际控制人及其他关联方提供担保的情形。

（四）本次发行股份购买资产对公司负债结构的影响

截止 2007 年 12 月 31 日，公司母公司口径的资产负债率为 33.19%，合并口

径的资产负债率为 76.83%。由于公司为控股型企业，其业务主要由下属控股子公司经营，合并口径的资产负债率能更好的反映公司的实际负债水平。表面上看，公司的资产负债率较高，但公司负债主要为 126,682.57 万元的预售房款，扣除预售房款后的资产负债率仅为 40.60%，公司目前的负债水平较为合理。

本次发行股份购买浦东公司的股权可以降低公司母公司口径的资产负债率。从合并口径的资产负债率来看，截止 2007 年 12 月 31 日，浦东公司负债总额为 180,929.06 万元，资产负债率达 86.22%，但浦东公司的负债主要为 73,591.05 万元的预售房款，扣除预售房款后的资产负债率仅为 51.15%，购买浦东公司 84% 的股权后公司合并口径的扣除预售房款后的资产负债率为 41.01%。

截止 2007 年 12 月 31 日，浦东公司为购房者提供了 261,709,000.00 元的阶段性贷款保证，该等担保系根据房地产销售惯例提供，待房产移交给购房者时即可解除，不会构成实际的债务负担。且浦东公司的土地已有较大升值空间，其本身拥有的资产足以偿付其全部债务。

因此，本次发行股份购买资产对公司的偿债能力影响不大。

第三章 本次发行股份购买资产的合规合理性分析

一、本次发行股份购买资产的合规性分析

(一) 本次发行股份购买资产符合《关于上市公司重大购买、出售、置换资产若干问题的通知》的有关规定

1、本次发行股份购买资产完成后公司仍具备股票上市条件

如不考虑向其他投资者发行股份的影响，本次发行股份购买资产完成后，公司的股本总额将增加至683,623,013股，其中无限售条件流通股总数为194,055,020股，占总股本的28.39%(如考虑向其他投资者发行股份的影响，无限售条件流通股占总股本的22.03%-23.64%)；公司在最近三年内无重大违法行为，财务会计报告无虚假记载；公司满足《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》以及《深圳证券交易所股票上市规则》等法律法规规定的股票上市条件。基于上述事实，公司在本次发行股份购买资产完成后仍符合继续上市的要求。

2、本次收购后新公司仍具备持续经营能力

本次发行股份购买资产是兑现苏宁集团关于扶持上市公司做强做大住宅类房地产开发主业的承诺的需要，本次发行股份购买资产完成后，公司的主营业务保持不变，符合国家有关产业政策，且不存在因违反法律、法规和规范性文件而导致公司无法持续经营的情形。本次发行股份购买资产可以使公司的土地储备增加4000余亩，有利于扩大公司的开发规模，促进公司的持续、快速发展。

3、本次收购涉及的资产产权清晰，不存在债权债务纠纷的情形

公司本次发行股份收购资产所涉及的浦东公司84%的股权不存在质押或其他权利受限的情形。

张桂平持有浦东公司46%的股权，其涉及了与浦东公司原股东许尚龙和吴娟玲之间的一起诉讼（即“许尚龙和吴娟玲诉张桂平的民事诉讼”），对于“许尚龙和吴娟玲诉张桂平的民事诉讼”，鉴于许尚龙和吴娟玲诉张桂平的民事诉讼案件已经江苏高院依法作出一审判决，该判决结果对张桂平以持有的浦东公司46%股权认购苏宁环球非公开发行股份事宜不构成法律障碍，对苏宁环球本次非公开发行股份购买资产事宜不会产生不利影响；另外，张桂平已就“许尚龙和吴娟玲诉

张桂平的民事诉讼”涉及苏宁环球2007年度非公开发行股票有关事宜作出承诺。综上所述，“许尚龙和吴娟玲诉张桂平的民事诉讼”对苏宁环球本次申请非公开发行股票事宜不构成法律障碍，且对苏宁环球本次申请发行股份购买资产事宜不会产生不利影响。

浦东公司目前已取得其拥有的土地的全部土地使用权证，相关房地产项目开发符合土地出让合同的相关规定，且已取得部分建设用地规划许可证，建设工程规划许可证和建筑施工许可证，不存在重大不确定性。除根据房地产销售惯例向部分购房者提供阶段性的担保，以及对上市公司的子公司天华百润担保外，浦东公司不存在其他对外担保的情形。截止2007年12月31日，浦东公司的资产负债率为86.22%，扣除73,591.05万元的预收账款余额的资产负债率为51.15%，购买浦东公司84%的股权后公司合并口径的扣除预售房款后的资产负债率为41.01%，可见收购浦东公司的股权对公司资产负债率影响不大。

4、本次资产购买不存在损害本公司和全体股东利益的其他情形

本次发行股份购买资产是依法进行的，由公司董事会提出方案，聘请有关中介机构根据有关规定提出审计、评估、法律等相关报告，并按程序报有关监管部门审批。在交易中涉及到关联交易的处理遵循公开、公平、公正的原则并履行合法程序；资产交易价款以评估值为基准，不会损害非关联股东的利益及产生同业竞争，可以避免公司与实际控制人潜在的同业竞争的可能，公司的治理结构将更为完善、透明，符合上市公司全体股东的最大利益。本次发行股份购买资产后的公司在资产规模、行业竞争力、抗风险能力及可持续发展能力等各方面进一步得以提升，整个收购过程有利于上市公司和全体股东的利益。

5、本次资产购买符合《上市公司收购管理办法》的有关豁免要约收购的规定

根据《上市公司收购管理办法》第六十二条第三款的规定，本次交易属于可以向中国证监会申请免除发出要约的情形之一，公司2007年年度股东大会已经审议通过了《提请股东大会批准同意公司实际控制人张桂平及其关联人张康黎免于发出收购要约增持公司股份》的议案。据此，张桂平及张康黎将向中国证监会提出豁免要约收购申请。

（二）本次发行股份购买资产符合《上市公司证券发行管理办法》的规定

公司董事会认真自查了公司的情况，认为公司本次发行股份购买资产符合

《上市公司证券发行管理办法》（以下简称“管理办法”）的规定，管理办法中规定的非公开发行股票的条件：

1、收购浦东公司的股权符合《管理办法》第 37 条的规定

（1）股权出让方张桂平、张康黎符合股东大会决议规定的条件，符合第 37 条第（一）项的规定。

（2）股权出让方为两个自然人，不会导致发行对象超过 10 名，符合第 37 条第（二）项的规定。

2、收购浦东公司的股权符合《管理办法》第 38 条的规定

（1）公司本次向张桂平、张康黎发行股份的价格为定价基准日前二十个交易日公司股票均价，符合第 38 条第（一）项的规定。

（2）张桂平、张康黎承诺不在三十六个月内转让本次认购的股票，符合第 38 条第（二）项的规定。

（3）收购浦东公司的股权符合《管理办法》第 10 条的规定，符合第 38 条第（三）项的规定。

① 向张桂平、张康黎发行股份所募集的资金等于收购价款，符合第 10 条第（一）项的规定。

② 浦东公司从事房地产开发，符合国家产业政策；不存在违反国家有关环境保护等法律和行政法规的情形；浦东公司目前所拥有土地为房地产项目开发用地，不存在违反国家有关土地管理法规等法律和行政法规的情形，符合第 10 条第（二）项的规定。

③ 浦东公司属房地产开发企业，收购其股权不属于财务性投资，符合第 10 条第（三）项的规定。

④ 浦东公司正在开发“威尼斯水城”项目、拟开发“浦东大厦”项目，收购其股权有利于提高生产经营的独立性，减少潜在同业竞争的可能性，减少关联交易，符合第 10 条第（四）项的规定。

⑤ 公司建立募集资金专项存储制度，募集资金必须存放于公司董事会决定的专项账户，符合第 10 条第（五）项的规定。

（4）收购浦东公司的股权不会导致公司控制权的变化，符合第 38 条第（四）项的规定。

3、本次发行股份购买资产符合《管理办法》第 39 条的规定

经自查，公司不存在下列情形：

- （1）本次发行申请文件有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；
- （2）公司的权益被控股股东或实际控制人严重损害；
- （3）公司及其附属公司违规对外提供担保；
- （4）现任董事、高级管理人员最近三十六个月内受到过中国证监会的行政处罚，最近十二个月内受到过证券交易所公开谴责；
- （5）公司及现任董事、高级管理人员因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查；
- （6）最近一年财务报表被注册会计师出具保留意见、否定意见或无法表示意见的审计报告。
- （7）严重损害投资者合法权益和社会公共利益的其他情形。

（三）本次发行股份购买资产的程序合规

张桂平、张康黎分别以浦东公司 46%和 38%的股权认购本次非公开发行的股票事宜已经履行以下程序：

1、2007 年 8 月 1 日，浦东公司 2007 年第一次临时股东会审议通过了张桂平和张康黎将其所持浦东公司 46%和 38%的股权转让给公司的决议。

2、2007 年 8 月 7 日，苏宁环球第五届董事会第十八次会议审议通过了本次非公开发行股票的议案，并在关联董事回避表决的情形下审议通过了关于非公开发行股票涉及关联交易报告的议案。公司已于 2007 年 8 月 9 日在《中国证券报》、《证券时报》、深圳证券交易所网站及巨潮资讯网披露了该董事会决议的内容。

3、根据公司的委托，具有证券从业资格的中喜所对浦东公司最近三年又一期的会计报表进行了审计，并出具了中喜审字[2007]第 01295 号《审计报告》。根据《审计报告》，截止于 2007 年 6 月 30 日，浦东公司净资产为 21,120.41 万元，总资产为 171,982.85 万元。

4、根据公司的委托，中磊所以 2007 年 6 月 30 日为评估基准日，采用成本加和法对浦东公司的整体资产进行评估并出具了中磊评报字[2007]第 10002 号《资产评估报告书》。根据该《资产评估报告书》，浦东公司截止 2007 年 6 月 30 日的净资产评估值为 6,065,687,396.28 元人民币。

5、2007 年 8 月 7 日，公司与张桂平和张康黎共同签署了《关于认购苏宁环球股份有限公司非公开发行股票的合同》。

6、2007年8月24日召开的苏宁环球2007年第一次临时股东大会审议通过了非公开发行股票的议案，并在关联股东回避表决的情形下审议通过了关于非公开发行股票涉及关联交易报告的议案。公司已于2007年8月25日在《中国证券报》、《证券时报》、深圳证券交易所网站及巨潮资讯网披露了该股东大会决议的内容。

7、2007年10月31日，公司与张桂平、张康黎签署了《关于认购非公开发行股票之补充协议》。

8、2008年2月20日，公司第五届董事会第二十二次会议审议通过了《提请股东大会批准同意公司实际控制人张桂平及其关联人张康黎免于发出收购要约增持公司股份》的议案，公司已于2008年2月21日在《证券时报》、《中国证券报》以及巨潮资讯网公告了该次董事会决议并公告了召开2007年度股东大会的通知。

9、2008年3月5日，公司第五届董事会第二十三次会议根据公司实际情况和2007年度第一次临时股东大会的授权，审议通过了《关于修改公司2007年度非公开发行股票方案的议案》。公司已于2008年3月7日在《证券时报》、《中国证券报》以及巨潮资讯网披露了该董事会决议的内容。

10、2008年3月12日，2007年年度股东大会审议通过了《提请股东大会批准同意公司实际控制人张桂平及其关联人张康黎免于发出收购要约增持公司股份》的议案，公司于2008年3月13日在《证券时报》、《中国证券报》以及巨潮资讯网公告了该次股东大会决议。

公司本次重大资产重组暨关联交易，尚待中国证监会批准并豁免张桂平、张康黎要约收购义务后实施。

二、本次发行股份购买资产定价的合理性

（一）本次发行股份购买资产的交易价格及定价依据

公司实际控制人及其关联人拟认购本次非公开发行的认购价格以浦东公司截止2007年6月30日的净资产评估结果作为定价依据。根据中磊所出具的中磊评报字[2007]第10002号《资产评估报告书》，浦东公司截止2007年6月30日的净资产评估值为606,568.74万元，其84%的股权价值为509,517.74万元。

有关浦东公司评估的方法及相关参数的选择的具体情况详见本报告书“第二章三、（四）浦东公司的资产评估情况”。

（二）董事会关于资产定价合理性的讨论与分析

关于浦东公司股权作价的合理性问题，公司董事会认为：

（1）交易价格的确定，遵循了市场公认的定价原则

本次交易定价以浦东公司经具有证券业务资格的评估机构评估后的资产净值为依据，综合考虑标的公司的盈利能力、浦东公司股东已投入的成本及周边地价等因素，以评估值作为最后的定价。本次浦东公司评估增值幅度较大，其主要增值部分为“威尼斯水城”项目的未开发土地增值，该地块面积 2,661,764.21 平方米，评估单价为 2,270.50 元/平方米，约合 151.37 万元/亩（含契税），评估价格远低于浦口区沿江街道于 2007 年 4 月 18 日拍卖的某地块的成交价格（3,335 元/平方米，约合 222 万/亩（不含契税））。

鉴于浦东公司未开发土地价值较大，公司聘请具有 A 级资质（全国范围内执业）的北京仁达对浦东公司的未开发土地进行了评估，经评估，威尼斯水城未开发土地的单位价值为 2289 元/平方米（中磊所的评估值为 2,270.50 元/平方米）；浦东大厦未开发土地单位价值为 3551 元/平方米（中磊所的评估值为 3456.00 元/平方米），详见本报告书“第二章 三、（四）浦东公司的资产评估情况”。张桂平、张康黎已承诺放弃土地估价的增值部分，仍以中磊所的评估值为定价依据，详见本报告书第二章 四、（二）本次发行股份购买资产的补充安排的主要内容”。

此外，浦东公司未来收益较高，收购其股权的回报可观。根据中喜所出具的中喜专审字[2007]第01383号盈利预测审核报告，收购浦东公司84%的股权可以使公司2008年的营业收入增加175,937.85万元，净利润增加50,542.76万元。预计未来房地产价格呈上升趋势，收购浦东公司的回报将更加可观。本次交易价格按净资产评估确定为509,517.74万元。因此，本次交易价格的确定，遵循了市场公认的定价原则。

（2）交易价格的确定，充分考虑了公司受让标的公司股权后的发展前景

“威尼斯水城”项目位于南京市浦口区南京长江大桥北端（桥北板块），是江北板块距离主城区最近的区域，也是江北现有交通条件相对最为便利的片区，拥有临长江不可复制的自然景观优势，市政绿地环绕，自然条件和景观优越。未来随着过江隧道和地铁线的开通，项目所在地的交通将更加便利；项目毗邻高新技术开发区、沿江都市工业园区以及南京大学、东南大学等多所高校校区，依托周边区域及比邻主城的庞大消费群体，专注打造超大型高档水主题江景生态生活

社区，以及超高性价比的物业和产品定位，具有良好的升值潜力和发展前景。

“浦东大厦”项目地处泰山中心商业广场，扼守江北交通要道，地理位置极其优越，项目紧邻宝塔山公园，可远眺长江，自然景观优越。未来随着过江隧道和地铁线的开通，项目所在地的交通将更加便利；项目为江北第一超高层建筑，融合了领先现代的设计理念；项目毗邻高新技术开发区、沿江都市工业园区以及南京大学、东南大学等多所高校校区，依托周边区域几十万人的庞大消费群体以及江北华东第一大商贸基地的人流消费潜力，专注于打造综合性商业物业和高档装修小户型公寓，具有良好的升值潜力和发展前景。

(3) 交易价格的确定，充分考虑了标的公司项目开发的进展情况及成本因素

目前，浦东公司正在开发“威尼斯水城”项目，该项目已经获得南京市浦口区发展和改革局浦发改字[2005]425号文立项批复（2008年2月14日，又进一步取得了南京市发展和改革委员会宁发改投资字[2008]103号文立项批复），并取得了全部《国有土地使用证》和《建设用地规划许可证》；拟开发的“浦东大厦”项目已经获得南京市浦口区发展和改革局浦发改字[2006]520号和浦发改字[2006]541号文立项批复，并取得了《国有土地使用证》和《建设用地规划许可证》。公司将按照上述项目的投资进度，逐步取得其他开发资格文件。“威尼斯水城”目前正在进行一期、二期项目开发。“威尼斯水城”三期项目将不晚于2008年年初动工，分步施工，预计2010年可以完成工程施工；“浦东大厦”项目将不晚于2008年年初动工，预计2010年可以完成工程施工。因此，本次定价是在充分考虑了土地开发进展情况和相应开发成本后进行的，受让方承担的成本较低。

结合以上分析，本次关联交易，实际控制人张桂平及其关联人张康黎以浦东公司84%的股权作价认购本公司非公开发行股份确定的交易价格是合理的。

(三) 公司董事会及独立董事对为本次发行股份购买资产提供审计评估服务的相关中介机构的意见

1、董事会的意见

公司董事会认真审核了本次发行股份购买资产所涉及的评估报告，认为：

“公司为本次非公开发行选聘评估机构的程序合规合法，出具评估报告的评估机构具有证券业务资产评估资格，具备充分的独立性和胜任能力，评估假设前提合理，评估结论合理，评估方法适用，符合证监会的相关规定。”

（2）独立董事的意见

公司独立董事认真审核了提供审计评估服务的相关中介机构的胜任能力、独立性、选聘程序、资产评估结论及资产定价原则的合理性，认为：

“（1）中喜会计师事务所有限责任公司、中磊会计师事务所有限责任公司能够胜任其所从事的审计评估工作，上述中介机构在相应的审计和评估工作中均能够保持独立性。

（2）苏宁环球股份有限公司对上述中介机构的选聘过程和程序合规、公正。

（3）承担本次评估工作的评估机构和相关资产评估人员及其关联方独立于公司及其关联方、公司的股东及其关联方。

（4）本次资产评估的结论是在合理的假设前提下，通过适用的、规范的评估方法得出的，评估结论合理。

（5）本次资产评估机构评估了浦东公司的整体资产，本次非公开发行的资产以评估值为作价依据，经交易双方协商、并经公司股东大会批准后本次非公开发行的交易资产以评估值为作价依据。”

（四）历次股权转让价格及本次交易定价的合理性

1、浦东公司历次股权交易的基本情况

转让的时间	受让人	出让人	转让股数 (万股)	转 让 比 例 (%)	转让金额 (万元)	每股转让 价格 (元)
20030401	张桂平	陈静	1500	7.5	2500	1.67
20030626	张桂平	朱藻英	800	4.0	2600	3.25
20030626	张桂平	曾焕沙	300	1.5	1200	4.00
20041022	张桂平	王华	3400	17.0	8300	2.44
20060803	张桂平	朱光祖	200	1.0	580	2.90
20060804	张桂平	曹效仲	200	1.0	400	2.00
20070621	何健	许尚龙、吴娟玲	2200	11.0	39200	17.82
20070701	何健	蒋桂平、李维敏	1000	5.0	10500	10.50
20070724	张康黎	张桂平	3600	18.0	3600	1.00

2、历次股权交易作价与本次交易作价存在较大差异的原因

浦东公司本次交易作价要高于浦东公司历次股权交易的价格，但以上交易价格差异均存在现实的基础，不影响本次交易定价的合理性。

浦东公司 2003-2006 年发生的股权交易均以现金支付，股权转让方需承担的风险较小，且当时浦东公司的项目所在地浦口区交通条件还不发达，基础设施还

不完善，浦东公司房地产项目开发进展比较缓慢，于 2005 年度才首次实现盈利，交易发生时浦东公司的发展前景尚不明。因此浦东公司 2003-2006 年期间发生的股权交易价格较低（详见本报告书第二章 三、（二）浦东公司的基本情况）。

2007 年发生的股权交易作价也以现金支付，股权转让方获得了较高的收益，无需承担相关风险。受南京市市政府 2007 年 1 月 4 日出台的《关于加快推进跨江发展的若干政策》（宁政发[2007]1 号）、浦口区基础设施日益完善、全国房地产行业的迅猛发展等因素的影响，交易发生时浦东公司已具备较好的发展前景，因此 2007 年发生的股权交易（不含张桂平向张康黎转让股权的交易）作价明显高于此前浦东公司的股权交易作价。但是该次股权交易作价系交易各方根据自身对南京房地产开发市场及浦东公司发展前景所作出的基本判断，未经专业的评估机构进行评估，难以反映浦东公司的实际价值。

本次股权交易作价以公司按市场价（董事会决议公告日前二十个交易日公司股票均价，26.45 元/股）向张桂平、张康黎发行股份支付，相关股份需锁定三年，且股权转让方张桂平、张康平需承担一定的风险。本次交易作价以中磊所出具的第 10002 号《资产评估报告书》为依据，经评估浦东公司的资产已有较大升值，其中主要资产威尼斯水城未开发土地和浦东大厦未开发土地已经北京仁达重新估价，如采用北京仁达的估价结果，浦东公司的整体价值将高出中磊评报字[2007]第 10002 号《资产评估报告书》评定的价值 4999.22 万元（详见第二章 四、（二）本次发行股份购买资产的补充安排的主要内容”。张桂平、张康黎在此情况下仍同意按中磊评报字[2007]第 10002 号《资产评估报告书》评定的价值作为本次交易作价的基础，且承诺如浦东公司假设开发法涉及的相关资产在交易完成后三年内实现的利润低于评估时预计的盈利时，按该等盈利预测的差额对评估值（浦东公司 84%的股权）的影响对公司予以补偿；承诺放弃评估基准日至交割日期间浦东公司所实现的利润；承诺如浦东公司未来一年内实现的利润低于经中喜所审验的《盈利预测报告》预测的利润时对公司予以补偿。

3、本次交易作价的合理性

本次交易与浦东公司历次股权交易的交易背景、定价基础、支付手段、转让方需承担的风险及后续义务存在很大差别，不存在可比性。本次交易作价以专业评估机构出具的评估报告为基础确定，相对于此前由交易各方协商确定交易价格，本次交易价格更能体现浦东公司的内在价值。

独立财务顾问经核查后认为，本次交易的作价还包括货币的时间价值和苏宁环球未来股价波动的风险报酬；本次交易的浦东公司 84%股权的作价没有超过该净资产的评估值，作价是公允的。

综上所述，公司董事会认为：本次资产认购双方经协商签订协议，交易价格以有从业资格的中介机构的审计、评估结果作为依据，并在关联股东回避表决的情形下经股东大会讨论通过，本次资产认购的价格公允、程序公平、结果合理。

第四章 风险因素

一、国家宏观调控政策风险

近年来国家相继出台了《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》、《关于落实新建住房结构比例要求的若干意见》、《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号）等一系列房地产宏观调控政策。在宏观调控的大环境下，购房者积极性下降、银行放贷收紧，公司的资金状况相对紧张，在这种情况下，公司采取措施积极应对，发展速度可能因此放慢，但还在承受的范围内，不会影响我们的发展；公司以中低价房地产开发为主，高档住宅比例较小，受宏观调控影响较小；公司现有土地拿地较早、成本较低，抗风险能力强；公司和浦东公司的房价受国家宏观调控的影响较小，房价与评估报告基准日2007年6月30日相比，仍有较大的涨幅；公司2008年一季度实现归属于母公司每股收益0.22元，不考虑资产注入2008年归属于母公司每股收益预计为0.93元，从目前运行情况看，公司对宏观调控的适应能力还是比较强的。

针对国家对房地产行业的宏观调控政策，若公司不能充分考虑调控政策的影响，适时调整房地产开发计划，将会对公司经营造成负面影响。

二、房地产金融政策风险

2003年下半年以来国家相继出台了一系列房地产金融政策，如2003年6月中国人民银行发布《关于进一步加强房地产信贷业务管理的通知》（银发〔2003〕121号）；2004年4月27日，国务院通知提高房地产行业资本比例，房地产开发（不含经济适用房）等固定资产投资项目资本金比例由20%及以上提高到35%及以上；2004年10月，中国人民银行调整商业银行自营性个人住房贷款政策，对房地产市场的过分投机行为进行遏制；近年来，中国人民银行不断上调存款类金融机构人民币存款准备金率，金融机构人民币存款准备金率已调升至15.5%；近年来，中国人民银行不断上调金融机构人民币存贷款基准利率，金融机构一年期贷款基准利率提高到7.47%，其他各档次贷款基准利率也相应调整。金融信贷的紧缩有效减弱房地产行业的投资增长，驱散市场的过分投机气氛，但也对短期内房地产市场的正常需求造成了一定影响，并加大了房地产企业的融资难度和融资成本，对于资金实力有限的房地产企业势必造成较大的冲击。

三、土地政策变化及土地储备风险

土地是房地产企业的生存之本，土地政策的变化会直接影响到房地产企业经营活动。近一时期，国家采取了多项重大举措对土地市场进行规范整顿，严控土地的供应，客观上造成了房地产的土地成本持续上升。如果房地产企业没有充足的土地储备，不能及时调整经营策略，将不可避免地受到政策变化的较大影响。从南京市远景发展分析，南京的土地资源相对有限，随着国家宏观政策和南京市地方土地政策的调整，土地供给将日趋紧张，土地将是南京房地产企业未来竞争的核心要素。因此，本次发行完成虽然能够增加公司的土地储备，但公司若不能根据资产规模和开发进度，继续扩大适度的土地存量，将对公司的长期的可持续发展能力造成负面影响。

四、市场风险

自南京市浦口新区建立以来，随着浦口与南京老城区交通瓶颈的打破，浦口区的房地产业发展迅猛，消费者的购房选择性增强，公司如不以高品质、高质量的优秀楼盘展现，未来可能带来市场竞争的销售风险。

五、项目开发风险

房地产项目开发具有开发周期长、投入资金大、涉及合作方多的行业特征和较强的地域特征。公司的房地产开发项目从市场研究到土地获得、投资决策、规划设计、市场营销、建设施工、销售服务和物业管理等各环节中，涉及到前期调研策划单位、规划设计单位、建筑施工单位、材料供应单位等多家合作单位，同时还要涉及到土地规划、市政、消防等多个政府部门的审批和监管。其中任何一个环节的变化，都有可能影响到项目进度，引发项目开发周期拉长，成本上升等风险，进而影响到预期的销售和盈利水平。

六、潜在同业竞争风险

在本次发行完成后，苏宁集团及其实际控制人张桂平所控制的其他房地产企业中：华宁地产目前暂无房地产开发项目和计划；苏宁地产、佛手湖度假村拥有现实的土地储备；绿尔得天正在开发“天华绿谷庄园”项目。

虽然公司所开发项目在土地的用途、产品档次、产品定位、价格定位、消费群体、配套设施、坐落位置、景观设计等方面与苏宁集团下属的苏宁地产、佛手湖度假村、绿尔得天均不相同，不存在现实的同业竞争；但是，苏宁集团及关联

方如未能履行承诺或采取有效的措施，仍有可能导致潜在的同业竞争。

七、财务风险

（一）资产流动性风险

房地产行业需要大量资金投入，且投入资金的周期较长，投资在产品销售并结转收入以前都是以存货形式存在，因此房地产行业的存货余额普遍较高，速动比率相对较低。截止 2007 年 12 月 31 日，公司存货余额为 195,756.64 万元，约占公司总资产的 55.99%，浦东公司的存货余额为 113,493.52 万元，约占其总资产 54.09%，公司及浦东公司目前的存货余额及其占资产总额的比例较高。本次发行股份购买资产完成后，公司拟投资的“威尼斯水城”三期、“浦东大厦”及“天润城”四期的投资规模较大，如因国家宏观调控导致上述项目销售速度放缓，公司存在流动性风险。

（二）收入和利润增长不均衡的风险

房地产项目的开发周期较长，从开工建设到竣工验收至少要一年以上时间。由于房地产销售收入确认要在开发产品竣工验收之后，从单个项目来看，开工建设年份没有收入实现，所有收入在竣工验收后集中确认，收入分布不均衡。本次发行股份购买资产完成后，公司开发项目增加，且“威尼斯水城”三期与“天润城”四期采取“分步开发、分步销售”的方式，但公司仍存在收入、利润分布不均衡的风险。

（三）财务控制风险

为保障公司财务内部控制制度的有效性，公司制定了严格的财务管理制度，但仍存在相关人员执行时不能正确理解相关制度等导致制度不能有效贯彻的情形。本次非公开发行完成后，公司投资规模大幅度增加，相关财务管理变得更为复杂，因此公司存在财务控制风险。

八、受二级市场价格波动的影响，本次交易可能无法顺利完成的 风险

自 2007 年 10 月以来，我国股市波动较大，上证综指从 2007 年 10 月 16 日的历史高点 6124 点一路下挫，2007 年 11 月 22 日跌破 5000 点，2008 年 3 月 13 日跌破 4000 点，2008 年 4 月 22 日跌破 3000 点。由于受房地产宏观调控政策和二级市场价格波动影响，公司股票价格大幅下滑，虽然截至 2008 年 4 月 25 日公

公司股票收盘价已经回升至 18.61 元/股，但仍低于机构投资者发行底价（23.81 元/股）。

尽管公司基本面良好，但由于受房地产宏观调控及二级市场系统风险影响，若未来公司股价仍低于机构投资者的发行底价，本次交易将可能存在无法顺利完成的风险。

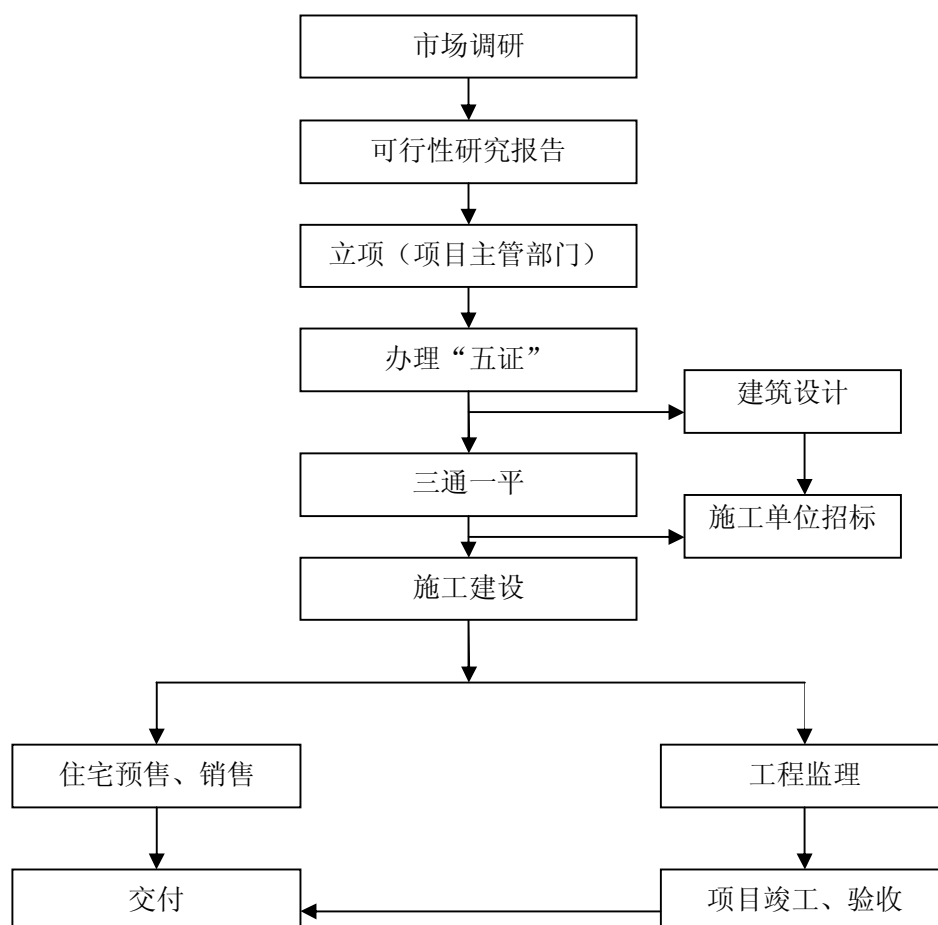
第五章 业务与技术

公司主营业务为房地产开发销售及建材生产销售，其中房地产业务为公司贡献了近 90% 的营业收入，本次发行股份拟购买的浦东公司的主营业务为房地产开发销售。公司及浦东公司的业务经营的具体情况如下：

一、公司及本次发行股份拟收购的浦东公司的房地产业务情况介绍

（一）公司及浦东公司的房地产业务流程

公司目前从事房地产开发业务的控股子公司主要为天华百润与乾阳地产，除此之外，公司本次发行股份拟收购的浦东公司也从事房地产业务。其中天华百润拥有房地产开发二级资质，乾阳地产具有房地产开发三级资质（暂定），浦东公司拥有房地产开发二级资质，目前正在申报房地产开发一级资质。上述三家公司的在项目开发的区域、市场定位等存在差异，但其基本业务模式相近，具体如下：



从上图可以看出，天华百润、乾阳地产及浦东公司的房地产开发业务主要主

要经历前期准备、立项审批、拆迁动工、开盘预售、竣工交付等五个阶段。

(1) 前期准备阶段：主要由公司独立或委托专业咨询机构对拟开发项目的目标市场进行调查研究，制作可行性研究报告。

(2) 立项审批阶段：这一阶段关键是取得“一书五证”（即项目建议书、国有土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、商品房预售许可证）。首先，在签定土地出让合同并按约定缴付土地出让金后，取得国有土地使用证。然后，将可行性研究报告等文件报有关主管部门审批立项后，按房地产开发进度逐步取得其他“四证”。

(3) 完成三通一平，进行工程施工。

(4) 开始楼盘预售宣传，进行房屋预售。

(5) 房屋竣工验收后，交付购房者，完成房屋销售。

(二) 公司及浦东公司的项目决策、管理及质量控制模式

1、房地产开发项目的决策程序

公司控股子公司天华百润、乾阳地产与浦东公司的项目决策均经历以下步骤

(1) 投资计划部门对拟开发项目进行市场调研，对可行项目拟定可行性报告。

(2) 投资计划部门分管领导审批后，将可行性报告提交各房地产公司总经理审阅。

(3) 总经理审批后，提交各房地产公司董事会表决。

(4) 天华百润及乾阳地产的董事会表决后报上市公司董事会审议。

(5) 天华百润、乾阳地产的重大项目由上市公司董事会审批或提交股东大会表决，浦东公司的重大项目由其董事会审批或提交其股东会审批。

(4) 各房地产开发公司将经过授权审批的项目报规划、施工等政府主管部门审批后实施。

2、开发项目管理运作模式

各房地产开发公司在项目决策后按项目设立“项目部”，由项目部负责整个项目的开发过程，项目管理的部门设置为：由项目总经理负责，下设工程部、财务部、质量部、综合部。各司其职，相互配合，以确保公司房地产开发项目的顺利运行。

3、开发项目的质量控制体系

目前，天华百润、乾阳地产及浦东公司已在专业机构的指导帮助下，建立了一整套完整的质量管理体系。在施工过程中，质量安全处进行经常性的检查，随时掌握项目的质量情况。对隐蔽工程在隐蔽前及时组织验收，并对隐蔽工程质量进行评定并写出书面报告；对施工材料进行质量鉴定，确保工程安全。同时建立了班组自检、互检和交接检相互结合的检查制度，对施工过程中所有的工序、工程部位，每个分项工程均实行质量检查。工程完工后，质量安全处及时组织人员验收，评定质量等级，并会同业主单位、质监部门、设计单位、监理单位到场验收，并在质量监督验收（综合）表上签字、核定等级。工程交付后，质量安全处继续实施工程质量的后续监督管理工作，对业主单位反映的质量问题及时处理。

（三）公司及浦东公司的原材料供应情况

1、采购内容及采购模式

天华百润、乾阳地产及浦东公司均属于房地产开发企业，其从事房地产开发业务最重要的资源为土地，上述三家公司一般通过国有土地出让拍卖等方式获得新的土地储备。除土地以外，上述三家公司还需向供水、供电公司购买水、电；向建筑施工单位购买建筑施工服务，自行采购部分建筑材料及设备。

（1）凡属包工、包料范围的材料、设备、配件、构筑件等由建筑施工单位按建造合同的规定自行采购；

（2）公司自行采购的材料、设备全部采用公开竞标的方式，按技术标准要求和商务标准要求，择优采购；

（3）需进口的原材料和设备由公司委托其他公司代理采购。

目前，天华百润、乾阳地产与浦东公司建筑材料和设备供货充足，总体情况良好。由于其房地产开发项目均通过招标委托建筑施工单位进行建设，采购行为发生较少，金额较小，因此，不存在依赖个别供应商的情况。

2、公司的土地储备情况

（1）天华百润的土地储备情况

天华百润目前开发的主要项目为“天润城”项目，该项目系由天华百润于2002年通过竞拍方式取得，项目占地约4292亩，根据天华百润与浦口区国土资源局签署的《国有土地出让合同》及浦口区国土资源局签署的有关证明，浦口区国土资源局根据相关土地的拆迁进度向天华百润交付土地，天华百润根据缴付土

地面积缴纳土地出让金。截止 2007 年 6 月 30 日，天华百润已缴纳土地出让金取得 2194 亩土地的使用权证书，尚有 2000 余亩土地未缴纳土地出让金。目前“天润城”项目扣除已销售项目转移至购房者名下的土地，天润城目前拥有土地储备约 1547 亩（已缴纳土地出让金部分）。

天华百润 2007 年 9 月通过拍卖方式，获得江苏省无锡市“锡国土 2007-39”地块的国有土地使用权，该地块土地面积为 79,333.7 平方米（约 119 亩），相关土地使用权证正在办理之中。

目前天润城项目已有约 647 亩土地的使用权证办理至购房者名下，天华百润拥有其余 1,031,091.70 平方米，约合 1,547 亩土地的使用权证，天华百润的土地使用权证的具体情况如下：

序号	土地使用证号	地号	座落	使用面积(m ²)	终止日期
1	宁浦国用(2005)第 02883 号	110030020051	浦口区沿江街道复兴村	90,429.50	至 2074 年 1 月 06 日
2	宁浦国用(2005)第 02884 号	110030020052	浦口区沿江街道复兴村	252,842.60	至 2074 年 1 月 06 日
3	宁浦国用(2005)第 02885 号	110030020053	浦口区沿江街道复兴村	25,931.30	至 2074 年 1 月 06 日
4	宁浦国用(2005)第 02886 号	110030020054	浦口区沿江街道复兴村	108,346.40	至 2074 年 1 月 06 日
5	宁浦国用(2006)第 00950 号	11003002010	浦口区沿江街道宝塔村	51,870.70	至 2074 年 11 月 04 日
6	宁浦国用(2006)第 00952 号	11003002009	浦口区沿江街道宝塔村	61,243.40	至 2074 年 11 月 04 日
7	宁浦国用(2006)第 00953 号	11003002014	浦口区沿江街道宝塔村	84,662.20	至 2074 年 11 月 04 日
8	宁浦国用(2006)第 05028 号	110030020056	浦口区沿江街道复兴村	100,017.90	至 2074 年 1 月 06 日
9	宁浦国用(2006)第 05297 号	11003002018	浦口区沿江街道宝塔村	46,769.60	至 2074 年 7 月 28 日
10	宁浦国用(2006)第 05298 号	11003002016	浦口区沿江街道宝塔村	69,362.20	至 2074 年 7 月 28 日
11	宁浦国用(2006)第 05299 号	11003002019	浦口区沿江街道宝塔村	57,514.90	至 2074 年 7 月 28 日
12	宁浦国用(2006)第 05301 号	11003002020	浦口区泰山街道宝塔村	82,101.00	至 2074 年 7 月 28 日
合计		-	-	1,031,091.70	-

(2) 乾阳地产的土地储备情况

乾阳地产目前开发的项目主要为“天华硅谷”，该项目用地系由乾阳地产于2003年通过拍卖方式取得，用地面积328,526平方米，约合493亩。乾阳地产已全额缴纳了“天华硅谷”项目的土地出让金，并取得了全部土地使用权证，具体情况如下：

序号	土地使用证号	地号	座落	土地面积 (m²)	终止日期*
1	宁浦国用(2004)第00873号	1110300100102	浦口区沿江街道宁六路东侧泰冯路西侧	104,441.7	至2073年9月4日
2	宁浦国用(2004)第00874号	1110300100103	浦口区沿江街道宁六路东侧泰冯路西侧	85,787.2	至2073年9月4日
3	宁浦国用(2004)第00876号	1110300100105	浦口区沿江街道宁六路东侧泰冯路西侧	31,644.1	至2073年9月4日
4	宁浦国用(2004)第00877号	1110300100106	浦口区沿江街道宁六路东侧泰冯路西侧	64,979.5	至2073年9月4日
5	宁浦国用(2005)第00140号	1110300100107	浦口区沿江街道宁六路东侧泰冯路西侧	14,005.7	至2073年9月4日
6	宁浦国用(2005)第00141号	1110300100108	浦口区沿江街道宁六路东侧泰冯路西侧	27,667.8	至2073年9月4日
合计				328,526.0	-

3、浦东公司的土地储备情况

浦东公司目前开发的主要项目为“威尼斯水城”与“浦东大厦”项目，其中“威尼斯水城”项目占地约302万平方米，系由浦东公司于2002年通过拍卖方式取得，合计已开发土地面积364,174.16平方米，剩余土地面积2,661,764.21平方米尚未开发。浦东大厦项目用地面积为7,889.70平方米，系由浦东公司于2002年通过拍卖方式取得。目前浦东公司已缴付上述两个项目的全部土地出让金，并取得了所有的土地使用权证。其具体情况如下：

(1) 威尼斯水城的使用权证

序号	土地证号	地号	座落	使用面积(m²)	终止日期
1	浦口国用(2002)字第1585号	注1	南京市浦口区沿江镇	298,220.65	2072年10月28日
2	浦口国用(2002)字第1587号	注1	南京市浦口区沿江镇	283,636.44	2072年10月28日

3	浦口国用(2002)字第 1588 号	注 1	南京市浦口区沿江镇	254,489.97	2072 年 10 月 28 日
4	浦口国用(2002)字第 1591 号	注 1	南京市浦口区沿江镇	247,297.00	2072 年 10 月 28 日
5	浦口国用(2002)字第 1592 号	注 1	南京市浦口区沿江镇	273,762.55	2072 年 10 月 28 日
6	浦口国用(2002)字第 1593 号	注 1	南京市浦口区沿江镇	241,219.65	2072 年 10 月 28 日
7	宁浦国用(2005)第 03002 号	110010030351	南京市浦口区沿江街道	225,821.00	2072 年 10 月 28 日
8	宁浦国用(2005)第 03003 号	110010030352	南京市浦口区沿江街道	225,822.00	2072 年 10 月 28 日
9	宁浦国用(2005)第 03221 号	110010030353	南京市浦口区沿江街道	80,000.00	2072 年 10 月 28 日
10	宁浦国用(2005)第 03222 号	110010030354	南京市浦口区沿江街道	175,120.00	2072 年 10 月 28 日
11	宁浦国用(2005)第 05989 号	11003003002	南京市浦口区沿江街道	100,001.70	2072 年 10 月 28 日
12	宁浦国用(2005)第 05990 号	11003003003	南京市浦口区沿江街道	158,781.20	2072 年 10 月 28 日
合 计			-	2,564,172.16	-

注 1：公司 2002 年领取的国有土地使用证无地号；

注 2：原国有土地使用证（浦口国用(2002)字第 1590 号）目前已转到购房者名下，该地块已开发完毕，其土地面积为 461,766.21 平方米。

（2）浦东大厦项目的土地使用权证

土地证号	地号	座落	使用面积(㎡)	终止日期
宁浦国用(2006)第 00725 号	110010030371	南京市浦口区泰山镇	7,889.70	2042 年 11 月 12 日

（四）公司及浦东公司的房地产项目立项及取得五证的情况

公司及浦东公司的土地使用权证详见前段“（三）公司及浦东公司的土地储备情况”。

1、天华百润房地产开发项目立项及五证取得情况

（1）项目立项批复取得情况

天华百润房地产开发项目均取得了南京市浦口区发展和改革局立项批复，截至本报告出具之日共取得 24 个批复文件，包括：浦计经（2003）302 号，浦计经（2005）39、53 号，浦发改字（2005）20、26、27、38 号、浦发改字（2006）84 号，浦发改字（2006）185、194、20、206、209、210、224、241、521、522、524、525、526、527 号，浦发改字（2007）106、107 号。

另外，2008年2月14日，天华百润的“天润城”四期项目又取得了南京市发展和改革委员会宁发改投资字[2008]102号文立项批复。

(2) 建设用地规划许可证取得情况

建设用地规划许可证号	项目名称	土地面积 (m²)	发证日期
(2003) 064	浦江绿舟花园城	2,860,079	2003年10月30日

注：浦江绿舟花园城为2003年申请该地块建设用地规划许可证时的项目名称。

(3) 建设工程规划许可证取得情况

序号	建设工程规划许可证号	项目名称	建筑面积(m²)	发证日期
1	规 2004 23-1	天华百润浣溪园 1-1 幢	4,854.00	2004年3月2日
2	规 2004 23-2	天华百润浣溪园 1-2 幢	5,244.00	2004年3月2日
3	规 2004 23-3	天华百润浣溪园 1-3 幢	12,952.00	2004年3月2日
4	规 2004 23-4	天华百润浣溪园 1-4 幢	6,557.00	2004年3月2日
5	规 2004 23-5	天华百润浣溪园 1-5 幢	6,784.00	2004年3月2日
6	规 2004 23-6	天华百润浣溪园 1-6 幢	6,557.00	2004年3月2日
7	规 2004 23-7	天华百润浣溪园 1-7 幢	6,784.00	2004年3月2日
8	规 2004 23-8	天华百润浣溪园 1-8 幢	6,426.00	2004年3月2日
9	规 2004 23-9	天华百润浣溪园 1-9 幢	5,343.00	2004年3月2日
10	规 2004 23-10	天华百润浣溪园 1-10 幢	6,296.00	2004年3月2日
11	规 2004 23-11	天华百润岫涧园 2-1 幢	9,638.00	2004年3月2日
12	规 2004 23-12	天华百润岫涧园 2-2 幢	5,244.00	2004年3月2日
13	规 2004 23-13	天华百润岫涧园 2-3 幢	7,350.00	2004年3月2日
14	规 2004 23-14	天华百润岫涧园 2-4 幢	5,452.00	2004年3月2日
15	规 2004 23-15	天华百润岫涧园 2-5 幢	5,452.00	2004年3月2日
16	规 2004 23-16	天华百润岫涧园 2-6 幢	6,154.00	2004年3月2日
17	规 2004 23-17	天华百润岫涧园 2-7 幢	5,363.00	2004年3月2日
18	规 2004 23-18	天华百润岫涧园 2-8 幢	5,188.00	2004年3月2日
19	规 2004 23-19	天华百润园浣溪园地下车库	4,418.00	2004年3月2日
20	规 2004 23-20	天华百润岫涧园地下车库	5,316.00	2004年3月2日
21	浦规建筑(2004)036号	天润城第二街区	121,549.70	2006年8月24日
22	浦规建筑(2005)046号	天润城第三街区(D区)	150,715.42	2006年5月26日
23	浦规建筑(2005)047号	天润城F区	147,925.94	2005年5月27日
24	浦规建筑(2005)055号	天润城C区	149,351.78	2005年6月11日
25	浦规建筑(2005)056号	天润城E区	129,128.96	2005年6月12日
26	浦规建筑(2006)043号	天润城第六街区B组团	106,317.59	2006年5月28日

27	浦规建筑(2006)044号	天润城第六街区C组团	103,858.38	2006年5月28日
28	浦规建筑(2006)045号	天润城第七街区D组团	115,181.91	2006年5月28日
29	浦规建筑(2006)046号	天润城第七街区E组团	100,009.72	2006年5月28日
30	浦规建筑(2006)054号	天润城第五街区	75,975.55	2006年5月30日
31	浦规建筑(2006)155号	天润城第五街区	7,349.8	2006年12月18日
32	浦规建筑(2006)162号	天润城第E区(三组团)	38,863.52	2006年12月25日
33	浦规建筑(2007)070号	天润城第四街区垃圾中转站	173.19	2007年5月25日
34	浦规建筑(2007)073号	天润城第八街区(A区)	65,909	2007年5月26日
35	浦规建筑(2007)074号	天润城第八街区(B、C区)	99,052.71	2007年5月26日
36	浦规建筑(2007)078号	天润城第九、十街区(A、B区)	89,107.09	2007年5月27日
37	浦规建筑(2007)079号	天润城第九、十街区(C、D区)	41,889.3	2007年5月27日
38	浦规建筑(2007)080号	天润城第九、十街区G10-12、H1、H3、H5、H6、H12、H15	124,280.96	2007年5月27日
39	浦规建筑(2007)081号	天润城第九、十街区(E、F区)	104,97	2007年5月27日
40	浦规建筑(2007)082号	天润城第九、十街区	12,396.59	2007年5月27日
	合计	-	1,806,409.11	-

(4) 建筑工程施工许可证取得情况

序号	建筑施工许可证号	项目名称	建筑面积(m ²)	发证日期
1	宁浦建施许[2004]第165号	润阳城A区一组团01-10、二组团01-03幢住宅桩基工程	0.00	2004年12月30日
2	宁浦建施许[2005]第010号	天润城第一街区01-18住宅小区工程	117,638.00	2005年1月27日
3	宁浦建施许[2005]第043号	天润城第二街区A组01-08、B组团01-11幢住宅桩基	0.00	2005年4月27日
4	宁浦建施许[2005]第044号	天润城第二街区A组01-08、B组团01-11幢住宅楼	115,464.00	2005年4月27日
5	宁浦建施许[2005]第091号	天润城第三街区22幢住宅楼	188,366.01	2005年7月19日
6	宁浦建施许[2005]第138号	天润城第四街区C组团8-01-06、D组团9-01-06幢住宅楼(含桩基)	86,587.84	2005年12月29日

7	宁浦建施许[2006]第 027 号	天润城第四街区 6(1、3、5、7、8 幢)、7(2、4)幢(含桩基)	41,352.89	2006 年 3 月 27 日
8	宁浦建施许[2006]第 067 号	天润城第五街区 A1-16 幢(含桩基)	62,047.56	2006 年 7 月 25 日
9	宁浦建施许[2006]第 105 号	天润城第六街区 B7-22、C1-19 幢住宅楼(含桩基)	148,605.97	2006 年 9 月 12 日
10	宁浦建施许[2006]第 125 号	天润城第六街区 B1、2、4、5 幢住宅楼(含桩基)	16,393.26	2006 年 10 月 23 日
11	宁浦建施许[2006]第 138 号补	天润城第五街区 A3-8 间沿街商业,A9-12 间沿街商业	3,771.45	2006 年 11 月 23 日
12	宁浦建施许[2006]第 141 号	天润城第七街区 D3-4、D7-9、D13-15、D17-26、E1-22 及商铺、公厕	175,967.21	2006 年 11 月 28 日
13	宁浦建施许[2006]第 150 号	天润城第五街区农贸超市	10,156.54	2006 年 12 月 25 日
14	宁浦建施许[2007]第 004 号	第六街区幼儿园及九班幼儿园	4,905.09	2007 年 1 月 12 日
15	宁浦建施许[2007]第 028 号	第七街区 D1、2、5、6、10-12、16 幢及 D1-11 间沿街商铺(含桩基)	36,196.18	2007 年 2 月 12 日
16	宁浦建施许[2007]第 060 号	天润城第六街区 B3、6 幢(含桩基)	8,819.22	2007 年 4 月 27 日
17	宁浦建施许[2007]第 079 号	天润城第五街区转角商业(含桩基)	7,349.80	2007 年 6 月 5 日
18	3201112007071200001A	天润城第十街区 G1-12、H1-15、幢住宅楼(含商业、桩基)、及 7 号地下车库	102,997	2007 年 7 月 15 日
19	3201112007090500001A	天润城第九、十街区 A1-9、B1-4、C1-3、D1-7、E1-5、F1-17 幢及地下车库 1-6 号(含商业、桩基)	255,277.35	2007 年 9 月 6 日
20	3201112008031000001A	小学教学楼及运动会馆(含桩基)	9,297.56	2008 年 3 月 11 日
21	3201112008040100001A	天润城第八街区(含桩基)	164,961.71	2008 年 4 月 7 日
合计		-	1,556,154.64	

(5) 商品房预售许可证取得情况

序号	预售许可证号	预售项目	许可销售面积 (m²)	发证日期
1	浦房销第05004号	天润城第一街区 5、9、15 栋	14,812.86	2005 年 1 月 29 日
2	浦房销第05005号	天润城第一街区 8 栋	4,516.91	2005 年 2 月 6 日
3	浦房销第05008号	天润城第一街区 16 栋	5,417.70	2005 年 2 月 25 日
4	浦房销第05010号	天润城第一街区 6、12、13、14 栋	22,437.00	2005 年 3 月 3 日
5	浦房销第05011号	天润城第一街区 3、4、7、10、11、17、18 栋	43,676.86	2005 年 3 月 7 日
6	浦房销第05012号	天润城第一街区 1、2 栋	13,738.52	2005 年 3 月 10 日
7	浦房销第05020号	天润城第二街区 4-9、11、13-16 栋	51,716.02	2005 年 4 月 28 日
8	浦房销第05022号	天润城第二街区 1-3、10、12、17-19 栋	52,789.45	2005 年 5 月 10 日
9	浦房销第05044号	天润城第三街区 6、7、8、14 栋	33,099.47	2005 年 7 月 26 日
10	浦房销第05046号	天润城第三街区 5、13、15、16 栋	见浦规建筑（2005）055、046、056 号	2005 年 8 月 3 日
11	浦房销第05053号	天润城第三街区 1、2、4、9、12、17 栋	见浦规建筑（2005）055、046、056 号	2005 年 9 月 22 日
12	浦房销第05055号	天润城第三街区 3、10、11、19 栋	见浦规建筑（2005）055、046、056 号	2005 年 9 月 30 日
13	浦房销第05059号	天润城第三街区 18、21、22 栋	见浦规建筑（2005）055、046、056 号	2005 年 10 月 19 日
14	浦房销第06003号	天润城第四街区 3、4、8 栋	见浦规建筑（2005）046 号	2006 年 1 月 11 日
15	浦房销第06003-2号	天润城第四街区 5、6 栋	见浦规建筑（2005）046 号	2006 年 1 月 20 日
16	浦房销第06003-3号	天润城第四街区 9、10、12 栋	见浦规建筑（2005）046 号	2006 年 3 月 24 日
17	浦房销第06003-4号	天润城第四街区 14、19、23、26 栋	见浦规建筑（2005）055 号	2006 年 4 月 12 日
18	浦房销第06003-5号	天润城第四街区 21、25 栋	见浦规建筑（2005）055 号	2006 年 5 月 12 日
19	浦房销第06003-6号	天润城第四街区 16 栋	见浦规建筑（2005）055 号	2006 年 6 月 30 日

20	浦房销第 060034 号	天润城第五街区 1、2、4-7 11-13 栋	见浦规建筑 (2006) 054 号	2006 年 7 月 27 日
21	浦房销第 060034-2 号	天润城第五街区 3、8-10、14-16 栋	见浦规建筑 (2006) 054 号	2006 年 8 月 9 日
22	浦房销第 060034-3 号	天润城第五街区 18、19 栋	见浦规建筑 (2006) 054 号	2006 年 11 月 30 日
23	浦房销第 06041 号	天润城第六街区 16、18、20、23、24、 27-29、32-34、37 栋	见浦规建筑 (2006) 043、044 号	2006 年 9 月 15 日
24	浦房销第 06041-2 号	天润城第六街区共 14 栋	见浦规建筑 (2006) 043、44 号	2006 年 9 月 28 日
25	浦房销第 06041-3 号	天润城第六街区 1、2、4、5、7、11 栋	见浦规建筑 (2006) 043、44 号	2006 年 10 月 20 日
26	浦房销第 06041-4 号	天润城第六街区 31、35、38、40、41 栋	见浦规建筑 (2006) 044 号	2006 年 11 月 10 日
27	浦房销第 06041-5 号	天润城第六街区 8 栋	见浦规建筑 (2006) 043 号	2006 年 11 月 30 日
28	浦房销第 06056 号	天润城第六街区 4、7、9、12、15、 16、20、26、31、43、44、48 栋	见浦规建筑 (2006) 045、046 号	2006 年 12 月 1 日
29	浦房销第 06056-2 号	天润城第七街区 3、6、19、25、29、 30、37、38、40、42 栋	见浦规建筑 (2006) 045、046 号	2006 年 12 月 20 日
30	浦房销第 06056-3 号	天润城第七街区 2、14、18、34、39 栋	见浦规建筑 (2006) 045、046 号	2006 年 12 月 29 日
31	浦房销第 200700808 号	天润城第七街区 1、5、8、11、22、 35、36、41 栋	见浦规建筑 (2006) 045、046 号	2007 年 2 月 2 日
32	宁房销第 200700859 号	天润城第十街区 (01-07.09-11.16.17.19.21-23 幢)	见浦规建筑 (2007) 081 号	2007 年 7 月 20 日
33	宁房销第 200700872 号	天润城第十街区 (12.13.18.25.31.37 幢)	见浦规建筑 (2007) 081 号	2007 年 8 月 20 日
34	宁房销第 200700889 号	天润城第九街区 (01.02.04.06 幢)	见浦规建筑 (2007) 078.079 号	2007 年 9 月 21 日
35	宁房销第 200700888 号	天润城第十街区 (24.27-30.45-49 幢)	见浦规建筑 (2007) 079.080.081 号	2007 年 9 月 21 日
36	宁房销第 200700899 号	天润城第四街区 (15.17.18.22.24 幢)	见浦规建筑 (2005) 055 号	2007 年 10 月 19 日
37	宁房销第 200700910 号	天润城第四街区 (13.20 幢)	见浦规建筑 (2005) 055 号	2007 年 11 月 16 日
38	宁房销第 200700913 号	天润城第七街区 (49 幢)	见浦规建筑 (2006) 046 号	2007 年 11 月 20 日
39	宁房销第 200700921 号	天润城第九街区 (03.08 幢)	见浦规建筑 (2007) 078 号	2007 年 12 月 7 日
40	宁房销第 200700922 号	天润城第十街区 (08.14.15.20.26.32.33 幢)	见浦规建筑 (2007) 081、080 号	2007 年 12 月 7 日
41	宁房销第 200700924 号	天润城第七街区 (50,52,53 幢)沿街 商业	见浦规建筑 (2005) 046 号	2007 年 12 月 20 日
42	宁房销第 200700929 号	天润城第十街区 (36.39.53-55 幢)	见浦规建筑 (2007) 079、080 号	2007 年 12 月 26 日
43	宁房销第 200700927 号	天润城第九街区 (09-11.14.16 幢)	见浦规建筑 (2007) 078 号	2007 年 12 月 27 日

2、乾阳地产的开发项目立项及五证取得情况

(1) 项目立项批复取得情况

乾阳地产已取得了南京市浦口区发展计划与经济局浦计经（2003）301号文立项批复。

(2) 建设用地规划许可证取得情况

建设用地规划许可证号	项目名称	土地面积（㎡）	发证日期
（2003）056号	天华硅谷生态花园	328,526.00	2003年9月19日

(3) 建设工程规划许可证取得情况

序号	建设工程规划许可证号	项目名称	建筑面积（㎡）	发证日期
1	（2004）037	天华硅谷1—13	88,550.00	2004年4月23日
2	（2004）038	天华硅谷14—29	141,833.00	2004年4月23日
3	浦规建筑（2006）145-1号	天华硅谷	148,973.47	2006年9月18日
4	浦规建筑（2006）145-2号	天华硅谷	11,369.74	2006年9月18日
5	浦规建筑（2006）145-3号	天华硅谷	12,953.88	2006年9月18日
合 计			403,680.09	-

(4) 建筑工程施工许可证取得情况

序号	建筑施工许可证号	项目名称	建筑面积(㎡)	发证日期
1	04046	天华硅谷1—13号住宅、商业街、地下车库	88,550.00	2004年4月25日
2	04047	天华硅谷14—29号住宅、地下车库	141,833.00	2004年4月25日
合计			230,383.00	-

3、浦东公司的开发项目立项及五证取得情况

(1) 项目立项批复情况

浦东公司房地产开发项目均取得了南京市浦口区发展和改革局立项批复，共16个批复文件，具体包括：浦计经（2003）23、388号；浦发改字（2005）154、182、202、212、210、218、425号；浦发改字（2006）137、475、476、541、520号；浦发改字（2007）99、167号。

另外，2008年2月14日，浦东公司的“威尼斯水城”三期项目又取得了南

京市发展和改革委员会宁发改投资字[2008]103 号文立项批复。

(2) 建设用地规划许可证取得情况

建设用地规划许可证号	项目名称	土地面积(平米)	发证日期
(2003) 062	威尼斯水城	3,000,000	2003 年 10 月 28 日
(2003) 024	浦东花园	84,571	2003 年 7 月 3 日

注：浦东花园剩余的土地用来建设“浦东大厦”项目。

(3) 建设工程规划许可证取得情况

序号	建设规划许可证号	项目名称	建筑面积(m²)	发证日期
1	浦规建筑(2005)072	威尼斯水城一期 G1-8 幢	79,850.72	2005 年 8 月 1 日
2	浦规建筑(2005)087	北外滩水城 A 组团	17,689.82	2005 年 9 月 19 日
3	浦规建筑(2005)088	北外滩水城 C 组团	17,716.27	2005 年 9 月 19 日
4	浦规建筑(2005)089	北外滩水城 D 组团	89,533.25	2005 年 9 月 19 日
5	浦规建筑(2005)090	北外滩水城 F 组团	85,386.23	2005 年 9 月 19 日
6	浦规建筑(2006)145	北外滩水城二期	115,195.00	2006 年 12 月 14 日
7	浦规建筑(2007)056	北外滩水城第五街区	117,500.16	2007 年 5 月 24 日
8	浦规建筑(2007)072	浦东大厦	78,121.00	2007 年 5 月 24 日
9	浦规建筑(2007) 072	浦东大厦	78121.00	2007 年 5 月 26 日
10	浦规建筑(2007) 104	北外滩水城小学	17345.46	2007 年 5 月 30 日
11	浦规建筑(2007) 106	北外滩水城第六街区	124265.04	2007 年 5 月 30 日
12	浦规建筑(2007) 107	北外滩水城第七街区	180926.00	2007 年 5 月 30 日
13	浦规建筑(2007) 108	北外滩水城第八街区	139304.68	2007 年 5 月 30 日
合 计			1,140,954.63	-

(5) 建筑工程施工许可证取得情况

序号	建筑工程施工许可证号	项目名称	建筑面积(m²)	发证日期
1	宁浦建施许[2005]第 103 号	北外滩 A 组团 G1-5、B 组团 G6-8 幢住宅(含桩基)	79,850.72	2005 年 9 月 12 日
2	宁浦建施许[2006]第 004 号	北外滩 C 组团 C1-5、D 组团 D1-27、A 组团 A1-6	119,849.34	2006 年 1 月 3 日

3	宁浦建施许[2006] 第 062 号	北外滩水城 F 区(1-10 幢)住宅楼 (含桩基)	83,182.12	2006 年 7 月 24 日
4	宁浦建施许[2006] 第 122 号	北外滩 A 组团 D29 幢幼儿园、D 组 团酒店、会所	19,007.63	2006 年 10 月 19 日
5	宁浦建施许[2007] 第 013 号	北外滩水城第四街区 1-14 幢 1-2 号地下车库	115,195.00	2007 年 1 月 19 日
6	宁浦建施许[2007] 第 078 号	北外滩水城第五街区 17 幢住宅楼、 商业及地下车库(含桩基)	117,440.16	2007 年 6 月 5 日
7	3201112007112800001A	浦东大夏基坑支护	0	2007 年 11 月 29 日
8	3201112007121300001A	北外滩水城第六街区 01-14 幢、幼 儿园、车库及商业	123,965.04	2007 年 12 月 14 日
9	3201112008011600001A	北外滩水城第七街区项目及八街 区 8-1-11,地下室 1、2 号(含桩基)	256481.39	2008 年 1 月 18 日
10	320111200802250001A	浦东大厦	78121.00	2008 年 2 月 26 日
合 计			993,092.40	-

(6) 商品房屋预售许可证取得情况

序号	预售许可证号	预售项目	许可销售面积 (m²)	发证日期
1	浦房销第 03011 号	浦东花园	46,186.74	2003 年 12 月 8 日
2	浦房销第 04001 号	浦东花园二期	86,586.61	2004 年 1 月 2 日
3	浦房销第 04001 号	浦东花园一期 01 幢商铺(补)	2,021.56	2004 年 5 月 20 日
4	浦房销第 04027 号	浦东花园(A--E 区)	8,016.80	2004 年 4 月 16 日
5	浦房销第 04059 号	浦东花园商铺 F 组团	1,678.80	2004 年 11 月 1 日
6	浦房销第 05057 号	北外滩水城第二街区(1-8 幢)	见浦规建筑 (2005)072 号	2005 年 10 月 10 日
7	浦房销第 06005 号	北外滩水城第二街区(18-19 幢)	见浦规建筑 (2005)087 号	2006 年 1 月 12 日
8	浦房销第 06035 号	北外滩水城第二街区(13-16 幢)	见浦规建筑 (2005)090 号	2006 年 7 月 27 日
9	浦房销第 06035-2 号	北外滩水城第二街区(9-12、17-1、 17-2 幢)	见浦规建筑 (2005)090 号	2006 年 8 月 3 日

10	浦房销第 06005-3 号	北外滩水城第一街区(1-27 幢)	见浦规建筑 (2005)089 号	2006 年 4 月 24 日
11	浦房销第 200700807 号	北外滩水城第四街区(5-10 幢)	见浦规建筑 (2006)145 号	2007 年 1 月 25 日
12	浦房销第 200700819 号	北外滩水城第四街区(1-4、11-14 幢)	见浦规建筑 (2006)145 号	2007 年 3 月 30 日
13	宁房销第 200700858 号	北外滩水城第五街区(01-04 幢)	见浦规建筑 (2007)056 号	2007 年 7 月 19 日
14	宁房销第 200700930 号	北外滩水城第六街区(01-14 幢)	见浦规建筑 (2007)106 号	2007 年 12 月 29 日
15	宁房销第 200830006 号	北外滩水城第八街区(01-11 幢)	见浦规建筑 (2007) 108 号	2008 年 2 月 28 日

(五) 公司及浦东公司的房产销售情况

1、天华百润的销售情况

(1) 经营策略和市场推广方针

天华百润目前正在开发“天润城”项目，该项目有贯穿小区的天然河流，实现建筑与自然环境互相融合，是具有较高性价比的普通住宅。天华百润坚持走“大众化”的市场方针，发挥超大型楼盘的综合优势，推行中低价位、街坊式的市场推广模式，树立了一定的企业形象和品牌知名度。

(2) 市场定位及主要消费群体

市场定位：未来两到三年，“天润城”项目开发的市场定位是为在南京及周边地区（特别是集中在南京江北等新城区）的广大中等收入家庭，提供超大规模的具有较高性价比的优秀商品住宅。

客户定位：天华百润的主要目标消费群体为首次置业的中等收入的普通购房者。

价格定位：天华百润坚持低价策略，目前住宅的销售均价为 4500 元/平方米，通过让利与最广大的普通居民，实现企业经济效益与社会效益的最大化。

(3) 定价模式

天会百润以项目建设的成本为基础，以类比项目为参考，结合市场反应确定合理的价格区间。具体的定价过程为：公司在政府物价部门核定的价格范围内，根据对市场的调查、预测和对拟销售项目比较研究的结果，确定项目的销售价格区间，然后开始进行认购询价；通过认购询价，测定市场对项目定价的敏感性，

据此对项目价格进行必要的调整，再确定项目的正式开盘价格；开盘后，开展项目销售的市场推广活动，根据项目的市场销售情况不定期的对项目的销售价格进行动态调整，并且在销售的不同时期，推出不同的促销手段和价格调整方案。

（4）采用的主要销售模式

天华百润开发的房地产项目，采用期房预售和现房销售两种主要形式，销售模式为委托专业房产中介机构代理销售以及自主销售等方式。

（5）销售情况

天华百润开发项目的销售均为随机销售或委托房地产中介机构代理销售，不存在固定的客户。天华百润开发的“天润城”自 2005 年推出以来，曾经创下连续十月蝉联南京市销售面积和销售套数冠军，连续两年（2005/2006 年度）荣获“南京市销售面积、销售套数总冠军”，连续两年（2005/2006 年度）荣获“南京市老百姓最想购买楼盘和最佳性价比楼盘”，连续两年（2005/2006 年度）蝉联“CIHAF 中国名盘”，江苏省房地产开发综合实力 50 强企业（2007 年），2007 年度中国名盘（中国住交会、中国主流媒体联盟），2007 南京地产销售冠军（南京日报），2007 南京区域价值贡献楼盘（南京日报），中国·南京最具影响和谐社区（21 世纪消费报道）。

① 房地产开发面积及销售情况

天华百润最近房地产开发及销售的基本情况如下表：

单位：万平方米

项目	2007年				2006年				2005年			
	开工	竣工	预售	销售	开工	竣工	预售	销售	开工	竣工	预售	销售
房地产	56.18	51.45	34.38	38.34	53.18	57.18	43.53	41.04	61.68	0	37.26	0

② 公司商品房销售收入情况如下表：

项 目	2007 年	2006 年
商品房销售收入(万元)	113,132.06	98,674.71
占公司主营业务收入或营业收入的比例(%)	88.54	92.33

2、乾阳地产销售情况

(1) 经营策略和市场推广方针

乾阳地产目前正在开发“天华硅谷”项目，该项目充分利用自然山水景观和闹中取静的天然优势，为市场高端消费者提供城市中的山水低密度及高档住宅。

(2) 市场定位及主要消费群体

市场定位：项目住宅部分定位在为高端人士打造的高尚低密度生活小区；项目辅助商业部分定位在为项目所在区域几十万人的庞大消费群体服务，打造特色商业区。

客户定位：主要满足市场高端消费者需求。

价格定位：“天华硅谷”项目正处于建设期，目前还没有销售，预计建成后住宅平均销售价格为 5,500 元/平方米以上，辅助商业平均销售价格为 7,500 元/平方米以上。

(3) 定价模式及主要销售模式

乾阳地产的定价模式及销售模式同天华百润。

(4) 销售情况

乾阳地产“天华硅谷”项目 2007 年度开工面积约为 15 万平方米，该项目尚处于建设期，目前还没有销售。

3、浦东公司的销售情况

(1) 经营策略和市场推广方针

浦东公司目前正在开发“威尼斯水城”项目，该项目充分利用滨临长江，拥有稀缺的江景资源、滨江大道、游艇码头优势，结合江滩、江堤的绿化改造，以长江水景为主要概念，为二次置业者和市场较高端消费者提供高性价比的大型水景文化主题的多类型住宅。

(2) 房地产经营的市场定位及主要消费群体

市场定位：“威尼斯水城”项目住宅部分定位在为临城市主城的超大型高档水主题江景生态生活社区；辅助商业部分定位在为项目及所在区域几十万人的庞大消费群体服务，打造特色商业区。

客户定位：主要满足二次置业者和市场较高端消费者需求。

价格定位：以提供高性价比的商品房为经营策略，目前住宅的销售均价为

4,800 元/平方米。

(3) 定价模式及销售模式

浦东公司的定价模式及销售模式同天华百润。

(4) 销售情况

浦东公司开发项目的销售均为随机销售或委托房地产中介机构代理销售，不存在固定的客户。浦东公司开发的“威尼斯水城”自 2006 年初推出以来，多次荣获销售业绩奖项，并屡次荣居南京楼市排行榜前三名。公司房地产开发及销售情况如下表：

单位：万平方米

项目	2007年				2006年			
	开工	竣工	预售	销售	开工	竣工	预售	销售
房地产开发	75.25	28.88	18.27	24.05	31.00	-	23.32	-

二、公司建材生产销售业务的基本情况

公司的建材生产销售业务主要由控投子公司华浦高科从事，其具体业务情况如下：

(一) 华浦高科原材料采购情况

华浦高科混凝土生产的主要原材料为水泥、沙子、石子、粉煤灰、外加剂等，对水泥、沙子等大宗原料采取招标采购。华浦高科为生产混凝土向主要供应商采购原材料的情况如下表：

项 目	2007 年	2006 年
向前五名供应商采购合计（万元）	8,134.63	5,749.44
占公司主营业务成本或营业成本的比例(%)	9.91	6.78

(二) 华浦高科的生产情况

1、业务经营资质

华浦高科主要从事生产 C10—C50 各标号商品混凝土并销售的业务。华浦高科具有预拌商品混凝土专业承包企业三级资质，资质证书号 B3054032010008。

2、产能和产量

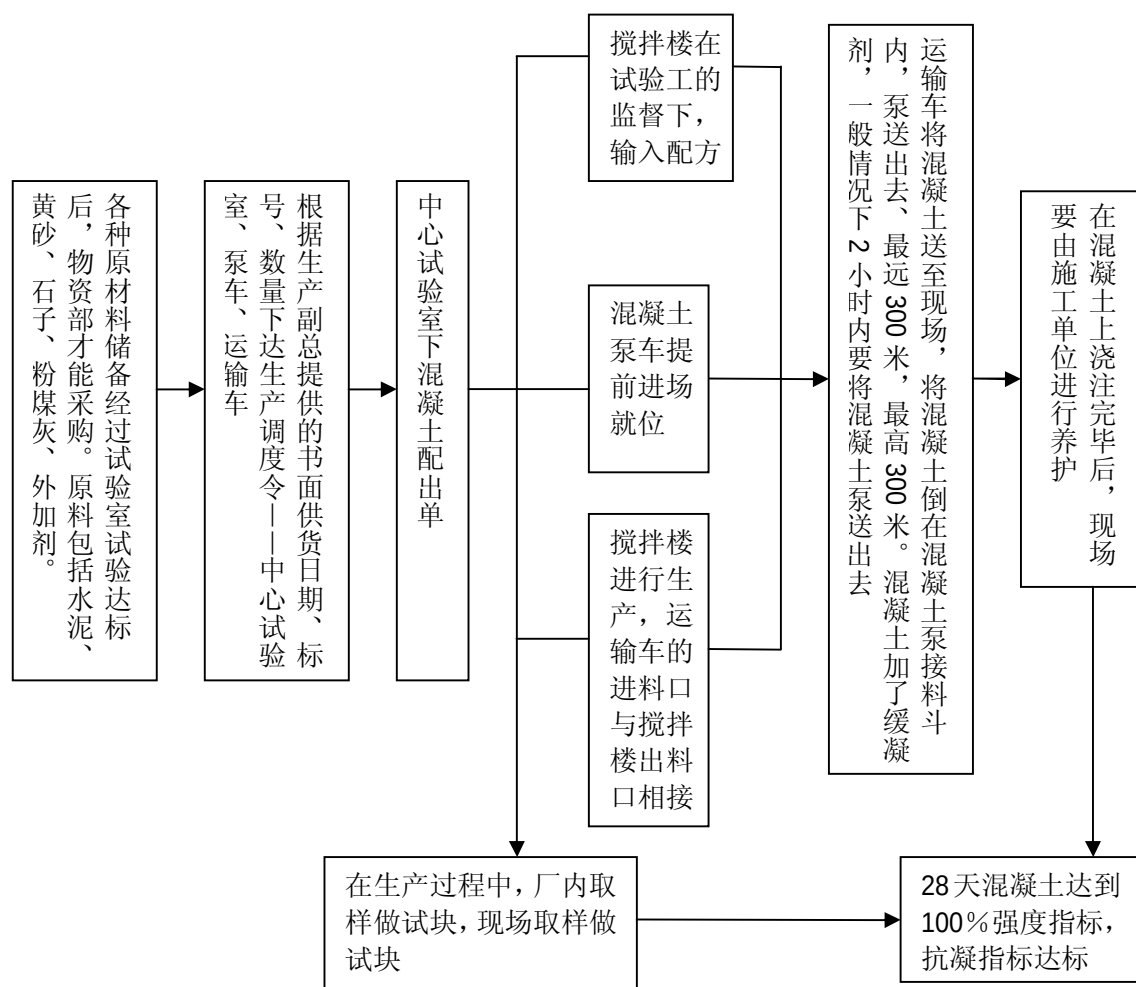
华浦高科现有三条混凝土生产线，其中第一、第二条生产线具有年产 50 万

立方米混凝土的生产能力，2007年7月新建成第三条生产线具有年产35万立方米混凝土的生产能力，2008年公司混凝土的生产能力将达到85万立方米。

华浦高科2004年生产混凝土19.41万立方米；2005年生产混凝土44.79万立方米；2006年生产混凝土52.65万立方米；2007年生产混凝土78.03万立方米。

3、生产流程图

混凝土生产工艺流程图



（三）华浦高科销售情况

华浦高科主要生产C60以下的各标号混凝土，其销售情况如下：

1、销售模式

华浦高科下设专门的混凝土销售部门，直接销售将混凝土销售给客户。

2、产品市场定位

华浦高科的混凝土销售主要针对南京市江北地区，为符合公司混凝土生产半径要求的各大楼盘、道路、桥梁提供所需的 C60 以下的各标号混凝土。

3、产品定价与竞争状况

华浦高科的混凝土销售价格为市场定价。在南京市政府的“江北大开发”政策引导下，南京市江北地区的市政基础设施建设及房地产开发建设正在轰轰烈烈的进行，对商品混凝土的需求较大。目前江北地区共有 14 家混凝土生产企业，基本能够满足市场对商品混凝土的需求。华浦高科作为江北地区最大的混凝土生产企业，在竞争中占有较大的优势。

4、产品销售区域

根据商品混凝土生产半径确定（约 50 公里左右），主要集中在南京市江北地区。

5、混凝土生产销售情况

华浦高科现有三条混凝土生产线，其中第一、第二条生产线具有年产 50 万立方米混凝土的生产能力，2007 年 7 月新建成的第三条生产线具有年产 35 万立方米混凝土的生产能力，2008 年公司混凝土的生产能力将达到 85 万立方米。华浦高科混凝土生产销售情况如下表：

项 目	2007 年	2006 年
生产能力(万立方米)	70.00	50.00
实际产量(万立方米)	78.03	52.65
销售量(万立方米)	78.03	52.65
混凝土销售收入(万元)	12,756.78	7,016.44
占公司主营业务收入或营业收入的比例 (%)	9.98	6.57

注：上表中销售收入一栏已扣除华浦高科 2006 年，2007 年向天华百润销售的 5561.84 万元、6710.32 万元的商品混凝土。

(6) 对主要客户销售情况

华浦高科对主要客户销售混凝土的情况如下表：

项 目	2007 年	2006 年
对前五大客户销售额合计（万元）	6,456.78	4,439.08
对前五大客户销售合计占公司营业收入的比例（%）	5.05	3.95

（7）对关联方销售的情况

详见本报告第六章“同业竞争与关联交易”。

第六章 同业竞争与关联交易

一、公司与实际控制人及其控制的企业之间的同业竞争情况

(一) 公司及实际控制人控制的企业的业务范围

1、公司的业务范围

序号	公司名称	主营业务	股本（权）结构
一、房地产开发企业			
1	公司（苏宁环球）	房地产开及混凝土生产、销售业务	苏宁集团、张桂平、张康黎分别持股 40.84%、8.53%、8.20%
2	天华百润	房地产开发业务	苏宁环球、张康黎分别持股 95%、5%
3	乾阳地产	房地产开发业务	苏宁环球持有其 100%的股权
4	吉林苏宁	房地产开发业务	苏宁环球持有其 100%的股权
5	北京苏宁	房地产开发业务	苏宁环球持有其 100%的股权
6	长春苏宁	房地产开发业务	苏宁环球持有其 100%的股权
7	无锡苏宁	房地产开发业务	天华百润、苏宁环球分别持股 51%、49%
二、其他企业			
1	华浦高科	混凝土生产、销售业务	苏宁环球、张康黎分别持股 95%、5%

2、公司实际控制人及其控制的企业业务范围

序号	公司名称	主营业务	持股比例
一、房地产开发企业			
1	苏宁地产	房地产开发、房产出租和商业零售业务	苏宁集团持有其 33.33%的股权
2	佛手湖度假村	房地产开发业务	苏宁集团持有其 100%的股权
3	华宁地产	房地产开发和房产出租业务	苏宁集团持有其 40%的股权
4	绿尔得天	房地产开发业务	苏宁集团持有其 90%的股权
5	浦东公司	房地产开发业务	张桂平、张康黎分别持股 46%、38%
二、其他企业			
1	苏浦建设	建筑施工业务	苏宁集团持有其 100%的股权
2	苏宁物流贸易中心	建材贸易业务	苏宁集团持有其 100%的股权
3	苏宁门窗	铝合金制品、不锈钢制品、塑钢制品、塑钢及铝合金配件、木器制品生产、销售业务	苏宁集团、苏宁地产分别持股 95%、5%
4	苏宁汽车城	汽车及配件销售和售后服务业务	苏宁集团持有其 51%股权
5	苏宁物业	物业管理业务	苏宁集团持有其 100%股权
6	苏宁矿业	料石开采、加工、销售业务	苏宁集团、苏宁物流贸易中心分别持股 95%、5%
7	蓝泊湾公司	旅游、娱乐餐饮、水产养殖项目投资开发，园林绿化设计、施工，水产品销售业务	苏宁集团持有其 100%股权

8	苏宁套房饭店	饮食服务、住宿等酒店服务业务	苏宁房地产持有其 100%股权
9	苏宁投资	投资咨询、资产管理、市场调研业务	苏宁地产、苏宁套房饭店分别持股 70%、30%股
10	苏宁医药	医药、生物工程技术及产品技术开发业务	苏宁地产持有其 70%股权
11	环球游艇俱乐部	游艇出租及游艇相关信息、旅游信息咨询、开发业务	浦东公司持有其 100%股权

（二）公司与实际控制人控制的其他非房地产企业的同业竞争情况的说明

苏宁集团为控股型公司，目前并无直接经营的业务，其业务由控股子公司经营与上市公司及其控股子公司之间不存在同业竞争。

张桂平及苏宁集团所控制的 11 家非房地产企业主要从事建筑施工、建材贸易、门窗生产销售、汽车及配件销售、物业管理、料石开采加工及销售、旅游、娱乐餐饮、酒店、投资咨询、医药、生物工程技术及产品技术开发、游艇出租等业务。以上 11 家企业与公司及下属子公司的业务范围不同，不存在同业竞争。

（三）公司与张桂平控制的其他房地产企业的同业竞争情况的说明

公司自身不从事业务经营，与张桂平控制的其他企业不存在同业竞争；公司控制的华浦高科主要从事混凝土生产、销售业务，与张桂平控制的其他房地产企业不存在同业竞争。公司控制的 6 家房地产开发企业与张桂平控制的其他房地产企业的同业竞争具体情况如下：

1、公司下属房地产企业正在开发的主要项目

公司之控股子公司天华百润目前正在开发“天润城”项目，公司之全资子公司乾阳地产目前正在开发“天华硅谷”项目（上述两项目均位于南京市浦口区桥北板块）：“天润城”项目是南京市规模最大的房地产项目之一，总占地面积约 4,292 亩，该项目有贯穿小区的天然河流，实现建筑与自然环境互相融合，建筑形态为多层、小高层普通板式住宅，主要满足首次置业者和普通居民改善居住条件，目前住宅部分预售均价为 4,500 元/平方米；“天华硅谷”项目占地面积约 493 亩，地块内有保持良好的自然山体和大量的水面，可远眺长江开阔江景，自然条件和景观优越，建筑形态为高档公寓、商业和高档多层住宅，主要满足市场高端消费者需求。“天华硅谷”项目正处于建设期，目前还没有销售，预计住宅部分销售均价可以达到 5,500 元/平方米以上，商业部分销售均价可以达到 7,500 元/平方米。“公司下属子公司正在开发的房地产项目与苏宁地产、华宁地产、佛

手湖度假村和绿尔得天不存在现实的或实质性的同业竞争，具体情况如下：

2、公司下属子公司正在开发的项目与苏宁地产不存在现实的同业竞争

苏宁地产曾开发军人俱乐部小区、乐瑰园、碧瑰园、雅瑰园、馨瑰园、千秋情园等住宅项目及苏华商厦、苏宁环球大厦、苏宁环球购物中心、苏宁环球汽车城等商业地产项目。上述项目中苏宁环球购物中心主要自用于商业经营、少部分用于出租，苏宁环球大厦作为商务综合楼，除少部分用于苏宁集团办公场所外，其余主要用于苏宁套房饭店经营场地和对外出租。截至本报告出具之日，上述住宅项目已全部销售完毕，该公司目前主要进行房产出租和商业零售业务。

2007年8月24日，苏宁地产以44.04亿元通过招拍挂竞得上海市黄浦区163地块（位于上海市河南中路以东、天津路以南、江西中路以西、南京东路以北），该地块占地13,709平方米，规划为商业、办公用地，容积率低于4.8，总建筑面积65,803平方米，为高端商办用地（注：苏宁集团就该块土地的土地出让金及后续开发资金来源进行了说明，并出具了不占用上市公司资金的专项承诺，详情请参见本章“五、（二）、苏宁集团就苏宁地产新拍土地（44.04亿）的土地出让金及后续开发资金来源的说明以及出具的不占用上市公司资金的专项承诺”）。截止目前，苏宁地产已缴清了“上海市黄浦区163地块”的全部土地出让金。

苏宁地产拟开发的上海市黄浦区163地块与公司的“天润城”及“天华硅谷”项目在坐落位置、土地的主要用途、价格定位、消费群体等方面存在很大的差异，因此苏宁地产的房地产开发与公司不存在现实的同业竞争。

3、公司下属房地产子公司正在开发的项目与华宁地产不存在现实的同业竞争

华宁地产曾开发的商业房地产项目主要有商业银行大厦和苏悦大厦（2001年已全部销售完毕），开发的住宅项目主要是华瑰园（2002年全部销售完毕）。该公司目前主要从事商业地产的出租和管理业务，没有新的土地储备及项目开发计划，因此该公司与公司也不构成现实的同业竞争。

4、公司下属房地产子公司正在开发的项目与佛手湖度假村不存在现实的同业竞争

佛手湖度假村拟开发的“佛手湖度假村”项目的用地性质为商业、旅游、综合，为商业地产开发项目，因此，佛手湖度假村与上市公司及其控股子公司之间不存在现实的同业竞争；同时，该项目与上市公司以住宅类房地产开发业务为主

的市场定位和发展战略不一致，苏宁集团持有的佛手湖度假村 100%股权目前不具备注入上市公司的条件；为进一步避免同业竞争，苏宁集团承诺，若佛手湖度假村因用地性质变更等原因，与上市公司构成同业竞争，苏宁集团持有的佛手湖度假村 100%股权将优先注入上市公司。

5、公司下属房地产子公司正在开发的项目与绿尔得天不存在实质性的同业竞争

绿尔得天（原名为南京绿尔得天园林工程有限公司）成立于 2004 年 7 月 9 日，2006 年 12 月 29 日公司名称变更为南京绿尔得天房地产开发有限公司。该公司住所地南京化学工业园区方水路 90 号，法定代表人艾海燕，经营范围为房地产开发，注册资本 2000 万元，实收资本 2000 万元，2007 年 7 月，苏宁集团收购了该公司原股东上海巨强创业投资有限公司持有的 90%股权。截至 2007 年 6 月 30 日，该公司总资产 106,797,940.22 元，净资产 19,447,839.81 元，2007 年 1-6 月实现营业收入 2,026,436.84 元，净利润-545,923.46 元（以上数据未经审计）。

（1）绿尔得天房地产开发的情况

绿尔得天具有房地产开发企业暂定三级资质（资质证书号宁 UP3281），目前正在开发“天华绿谷庄园”项目，该项目总占地面积为 78,643 平方米（该土地系于 2005 年 3 月拍卖取得），建设用地规划面积为 92,690（含代征道路、绿化用地），其中：商业用地(A 地块)51,900 平方米，占总用地面积 56%；住宅用地(B 地块)40,790 平方米，占总用地面积 44%。“天华绿谷庄园”2007 年 1 月开始动工，计划于 2008 年 6 月完工。

（2）苏宁集团收购绿尔得天 90%的股权的情况

随着国家对房地产市场的整治，房地产项目开发越来越规范，充足的自有资金、足够的专业技术人才、丰富的运作经验成为房地产项目成功运作的前提条件。而绿尔得天注册资本较小，在开发资金筹措上有无法逾越的困难，且开发技术力量严重缺乏，其“天华绿谷庄园”项目的开发进展一直缓慢，公司处于亏损状态，无法维系经营，因此绿尔得天控股股东上海巨强创业投资有限公司有意将其所持有的绿尔得天 90%股权向苏宁集团予以转让。2007 年 4 月 5 日，苏宁集团与上海巨强创业投资有限公司签署的《股权转让意向性协议书》，协议同时约定，

在该协议实际履行前绿尔得天在其房地产开发时可以利用“苏宁”品牌进行广告宣传，苏宁集团也可以将该协议规定的权利和义务转让给下属企业。

2007年4月7日，苏宁集团在有获得该商业机会的可能时，按照其在公司2005年重大资产重组及2006年度非公开发行时作出的避免同业竞争承诺，向公司发出了《关于绿尔得天股权转让事宜的询问函》，询问公司是否拟受让绿尔得天90%的股权，并要求公司在十五日内作出答复。

2007年4月13日，因“天华绿谷庄园”项目开工前尚未取得建筑工程施工许可证，南京市浦口区建设局对绿尔得天下发了《停工（核查）通知书》（宁建停字2007第05号）（注：该停工通知书是针对对绿尔得天开发的“天华绿谷庄园”项目的，因南京市浦口区建设局的工作疏忽下发给了乾阳地产，经乾阳地产说明情况后，2007年7月16日，南京市浦口区建设局在下发绿尔得天《复工通知书》（宁浦建复工字2007第002号）时进行了纠正）。

公司收到苏宁集团发出的《关于绿尔得天股权转让事宜的询问函》后，对该项目进行了调查，得知以下情况：

① 由于绿尔得天A区商业地块所处位置不利于商业开发，其上报的规划报建中A区基本以住宅为主，与用地规划许可证所列用地性质严重不符，导致该公司无法领取A区建设工程规划许可证和建筑工程施工许可证；

② 因绿尔得天在未领取上述许可证的前提下擅自开工，浦口区建设局对其下发了《停工（核查）通知书》；

③ 在房地产开发中，商业开发用地通过强行变更用地性质改为普通住宅开发，其土地使用权（商业地产的土地使用权年限仅40年）无法更改为70年，项目开发存在极大的政策风险和法律风险，且户籍管理部门原则上不办理住户户口迁入手续；

④ 绿尔得天A地块位于宁六公路与泰冯路匝道交叉口，地理位置不适宜作为商业用地整片开发，即使绿尔得天按原用地规划取得了上述相关许可，A地块的商业开发也存在着巨大经营风险。

鉴于上述风险因素，公司总裁办公会决策认为如购买绿尔得天股权，将会对公司的经营构成不确定性，并有可能给公司造成负面影响，2007年4月17日，公司向苏宁集团发出了《关于对控股股东询问函的回复》，决定不受让绿尔得天

相关股东拟转让的 90% 股权。

在公司放弃收购绿尔得天的前提下，2007 年 4 月 19 日苏宁集团与上海巨强创业投资有限公司签署了《股权转让协议书》，收购了绿尔得天 90% 的股权，该次收购完成后，绿尔得天的股东及持股比例如下：苏宁集团持股 90%，舒翠琴持股 5%，黄其才持股 5%。2007 年 7 月 31 日，南京工商行政管理局给绿尔得天下发了新的企业法人营业执照。至此，绿尔得天成为苏宁集团之控股子公司。

截至目前，上述风险除第二项已经消除外，其它风险依然存在。

(3) 公司下属子公司正在开发的房地产项目与绿尔得天不存在实质性的同业竞争的说明

绿尔得天开发的“天华绿谷庄园”项目占地面积 78,643 平方米，约合 118 亩，该项目与南京市高新技术开发区隔路对望，建筑形态为商业和小高层住宅，按照建设用地规划许可证的规定，该土地以商业用地为主（其商业用地部分〈A〉地块）占 56%，住宅用地〈B 地块〉占 44%，而其住宅部分主要满足南京高新技术开发区及周边的中级消费者需求。

绿尔得天目前开发的“天华绿谷庄园”项目紧邻乾阳地产开发的“天华硅谷”项目，上述两个项目差异情况如下：

项目	天华绿谷庄园	天华硅谷
土地用途	商业为主（占 56%）	住宅为主
土地面积	78,643 平方米	328,526 平方米
地理位置及 周边环境	山北，位于宁六公路与泰冯路匝道交叉口，自然条件和周边环境欠佳	山南，地块内有保持良好的自然山体大量的水面，可远眺长江开阔江景，自然条件和景观优越
建筑形态	商业和小高层住宅	高档公寓、商业和高档多层住宅
消费群体	主要满足南京高新技术开发区及周边的中级消费者需求	主要满足市场高端消费者需求
价格定位	4800 元/平方米	5500 元/平方米
销售时间	目前 B 地块已经开始预售，截止目前已预售 70%	预计于 2008 年开始预售

综上所述，绿尔得天开发的“天华绿谷庄园”项目与公司“天华硅谷”项目

在土地的主要用途、地理位置及周边环境、建筑形态、消费群体、价格定位、销售时间等方面存在一定的差异，在整体开发规模上相差巨大，因此该公司与上市公司不存在实质性的同业竞争。而且，苏宁集团的收购行为可避免其他房地产企业的恶性竞争，是对上市公司的保护，苏宁集团在绿尔得天以商业地产为主，与上市公司市场定位及发展战略不一致的情况下，仍遵循同业竞争的承诺，将上述商业机会优先提供给上市公司，在上市公司考虑到相关风险因素放弃的情况下，收购了绿尔得天股权，不违背其避免同业竞争的承诺。

为了进一步避免同业竞争，苏宁集团承诺：在绿尔得天 A 地块用地性质由商业用地变更为住宅用地相关风险消除的情况下，苏宁集团持有的绿尔得天 90% 股权将优先注入上市公司。

6、无锡苏宁拟开发的“锡国土 2007-39”地块与控股股东、实际控制人控制的除浦东公司以外的其他关联企业之间不存在同业竞争

公司在 2005 年 12 月重大资产重组时制定了公司的发展战略：公司的核心业务为房地产开发，在做好现有储备土地开发的同时，公司将根据未来房地产市场发展趋势，结合公司实际情况，有步骤、有节奏的获取新的土地资源，发展和培育好住宅类房地产开发业务，做强、做大、做精主业，保持稳定增长的发展态势；同时，本着科学决策、谨慎投资的原则，公司将选择一些与主营业务相关，盈利能力强、发展前景好的投资项目进行投资，逐步壮大上市公司。

为了落实公司的发展战略，2007 年 9 月 4 日，公司控股子公司天华百润通过挂牌出让的方式，以 21,100 万元的价格获得江苏省无锡市“锡国土 2007-39”地块的国有土地使用权，2007 年 11 月，公司与天华百润出资设立了无锡苏宁，由无锡苏宁负责开发“锡国土 2007-39”。根据天华百润与无锡市国土资源局签定了国有土地使用权出让合同，该地块出让面积为 79,333.7 平方米（包括永勤弄地块 43,019 平方米，绿塔路地块 36,314.7 平方米），其具体情况如下：

（1）永勤弄地块又分为 A、B、C 三个地块，其中：A 地块用地性质为商业、办公用地，面积为 6,415.3 平方米；B、C 地块为商住用地，面积分别为 13,064.9 平方米和 23538.8 平方米；

（2）绿塔路地块用地性质为商业、办公、居住用地，又分为 A、B、C、D、E 五个地块，其中：A 地块面积为 7,619.1 平方米；B 地块面积为 4,423.0 平方米；C 地块面积为 11,018.8 平方米；D 地块面积为 3,841.9 平方米；E 地块面积

为 6,063.7 平方米。因 A 地块紧临无锡市解放东路，A 地块在将来具体规划时将作为商业、办公用地，其他地块作为商住用地。

如上所述，“锡国土 2007-39”地块系打包出让，但商业、办公用地面积较小，合计为 14,034.4 平方米，仅占该土地总面积的 17.67%，公司仍然以住宅类房地产开发为主，且实际控制人及其关联方控制的其他企业在无锡市并没有房地产开发项目，无锡苏宁拟开发的该项目与实际控制人及其关联方控制的其他企业没有同业竞争。

综上，公司的房地产开发与控股股东、实际控制人控制的其他关联企业之间不存在现实的或实质性的同业竞争。

（四）本次发行股份购买资后完成后公司与实际控制人控制的其他关联企业之间不存在同业竞争

1、浦东公司与苏宁地产、华宁地产、佛手湖度假村和绿尔得天不存在现实的或实质性的同业竞争的说明

公司拟收购的浦东公司正在开发“威尼斯水城”项目，该项目是南京市规模最大的房地产项目，总占地面积约 4,540 亩，该项目充分利用临长江不可复制的自然景观、滨江大道、游艇码头优势创造高雅的生活环境，建筑形态包括多层、小高层、高层及低密度住宅，主要满足二次置业者和市场较高端消费者需求，目前开发的小高层住宅部分销售均价为 4,800 元/平方米；浦东公司拟开发的“浦东大厦”项目占地面积约 12 亩，为江北首席标志性建筑类型高档物业，拟建成江北第一超高层建筑，项目住宅部分主要满足南京市高新技术开发区、大学城、桥北商业中心的精英人士需求，裙楼商业部分定位在辐射周边的综合性多功能商业体，预计建成后住宅部分销售均价可以达到 6,000 元/平方米以上，商业部分销售均价可以达到 13,200 元/平方米。浦东公司的“威尼斯水城”和“浦东大厦”项目与苏宁地产、华宁地产、佛手湖度假村和绿尔得天不存在现实的同业竞争，具体情况如下：

（1）如前所述，苏宁地产目前主要进行房产出租和商业零售业务。2007 年 8 月 24 日，苏宁地产以 44.04 亿元通过招拍挂竞得上海市黄浦区 163 地块（位于河南中路以东、天津路以南、江西中路以西、南京东路以北），该地块占地 13,709 平方米，规划为商业、办公用地，容积率低于 4.8，总建筑面积 65,803 平方米，

为高端商办用地（注：苏宁集团就该块土地的土地出让金及后续开发资金来源进行了说明，并出具了不占用上市公司资金的专项承诺，详情请参见“二、（三）、9、苏宁集团就苏宁地产新拍土地（44.04 亿）的土地出让金及后续开发资金来源的说明以及出具的不占用上市公司资金的专项承诺”）。

苏宁房地产拟开发的上海市黄浦区 163 地块为商业地产开发项目，因此浦东公司的房地产开发与该公司不存在现实的同业竞争。

（2）如前所述，华宁地产目前主要从事商业地产的出租和管理业务，没有新的土地储备及项目开发计划，因此浦东公司的房地产开发与该公司不存在现实的同业竞争。

（3）鉴于佛手湖度假村拟开发的“佛手湖度假村”项目的用地性质为商业、旅游、综合，为商业地产开发项目，因此浦东公司的房地产开发与该公司不存在现实的同业竞争。

（4）如前所述，绿尔得天开发的“天华绿谷庄园”项目与浦东公司正在开发的“威尼斯水城”项目和拟开发的“浦东大厦”项目在土地的主要用途、消费群体和建筑形态等方面存在较大的差异，且住宅部分建筑面积较小，在开发规模方面与浦东公司正在开发“威尼斯水城”项目无可比性，在开发进度方面与浦东公司拟开发的“浦东大厦”项目存在相当大的差异，因此浦东公司与该公司不存在实质性的同业竞争。

综上，浦东公司的房地产开发与控股股东、实际控制人控制的其他关联企业之间不存在现实的或实质性的同业竞争。

2、浦东公司之全资子公司环球游艇俱乐部与实际控制人控制的其他关联企业之间不存在同业竞争

除环球游艇俱乐部外，公司控股股东及实际控制人张桂平控制的其他企业均不从事游艇出租及游艇相关信息、旅游信息咨询、开发的业务，因此环球游艇俱乐部与关联企业之间不存在同业竞争。

3、浦东公司拟设立的全资子公司南京苏宁假日酒店与控股股东、实际控制人控制的其他关联企业之间不存在同业竞争的说明

拟设立的苏宁假日酒店是浦东公司为加强“威尼斯水城”项目社区配套设施建设从而提升该项目开发的价值（同时也为增强公司的盈利能力）而设立的酒店，该酒店位于南京市浦口区沿江街道（属于南京市江北新区一浦口区），目前

处于申请工商注册登记阶段；实际控制人控制的苏宁套房饭店也从事酒店服务业务（但主要为顾客提供套房服务），该酒店位于南京市广州路 188 号（属于南京市江南的市中心区--鼓楼区）。两酒店在所处的地理位置、周边配套、交通便利条件、销售的产品、产品的价格等方面存在很大的差异，因此拟设立的苏宁假日酒店与苏宁套房饭店不存在同业竞争。

（五）本次发行股份购买资产完成后苏宁集团住宅类房地产业务暂未注入上市公司的具体原因

苏宁集团的控股子公司绿尔得天目前正在开发“天华绿谷庄园”项目，该项目总占地面积为 78,643 平方米，建设用地规划面积为 92,690（含代征道路、绿化用地），其中：商业用地(A 地块)51,900 平方米，占总用地面积 56%；住宅用地（B 地块）40,790 平方米，占总用地面积 44%。绿尔得天“天华绿谷庄园”项目以商业开发为主，该项目 2007 年 1 月开始动工，计划于 2008 年 6 月完工，开发周期短；2007 年 8 月 4 日，“天华绿谷庄园”项目（B 地块住宅）已开始预售。

“天华绿谷庄园”项目的 A 地块为商业用地，而其设计规划为住宅建筑，绿尔得天改变用地性质进行房地产开发，将为公司的开发和经营带来风险；只有按用地性质修正其规划设计并获得建设局审批后方可继续开发，在其 A 地块相关开发证书取得时，B 地块（住宅部分）的商品房销售已近尾期，“天华绿谷庄园”仅剩下 A 地块（商业用地）的开发。公司经讨论认为，绿尔得天 A 地块不适宜进行整片商业开发，按其用地性质修正后，也会给其带来一定经营风险，同时，商业开发与公司不存在同业竞争，若将绿尔得天注入上市公司，反将会在公司与实际控制人及其关联方控制的企业之间形成同业竞争。苏宁集团已承诺在绿尔得天 A 地块用地性质由商业用地变更为住宅用地相关风险消除的情况下，苏宁集团持有的绿尔得天 90%股权将优先注入上市公司。

（六）避免同业竞争的承诺

控股股东及实际控制人张桂平及张康黎在 2005 年 12 月重组吉林纸业时已承诺在重组后将逐步通过非公开发行等方式将其已控制或获得的其它优质房地产项目资源注入公司，公司 2006 年发行股份收购张桂平、张康黎持有的乾阳地产 100%的股权，本次发行股份收购张桂平、张康黎持有的浦东公司 84%的股权均为公司实际控制人及控股股东兑现当时承诺的具体步骤。

1、2007 年 9 月出具的避免同业竞争的承诺

对于存在的公司与实际控制人控制的其他企业之间潜在的同业竞争的可能，苏宁集团、张桂平、张康黎于 2007 年 9 月向公司出具了《关于避免同业竞争的说明和承诺》，就避免同业竞争问题承诺如下：

“1、承诺方及其所控制的企业将不会直接或间接从事与华浦高科相同和/或类似业务，参与或入股任何可能与华浦高科所从事业务构成竞争的业务。

2、承诺方及其所控制的企业将不在苏宁环球有房地产开发项目的同一地区直接或间接从事新的与苏宁环球构成竞争的纯住宅类房地产开发业务，但其目前正在开发的房地产项目和按下述第 4 条所述实施的开发业务除外。

3、针对历史上重大资产重组过程中形成的苏宁集团和张桂平及其关联企业与苏宁环球都从事房地产开发的业务格局，承诺方承诺在综合考虑苏宁环球的承受能力、管理能力及保护公众投资者利益的前提下，经苏宁环球在承诺方回避表决的情况下履行法定程序批准，采取非公开发行或收购等方式将其目前控制的成熟优质房地产项目资源逐步注入苏宁环球。苏宁环球 2006 年度非公开发行和本次非公开发行，既是履行重大资产重组承诺的具体措施，也是从根本上逐步解决潜在同业竞争可能的重要步骤。

4、承诺方及其所控制的企业有任何商业机会可从事、参与或入股任何可能与苏宁环球所从事的房地产开发业务构成竞争的业务，承诺方应将上述商业机会通知苏宁环球，在通知中所指定的合理期间内，苏宁环球作出愿意利用该商业机会的肯定答复，则承诺方放弃该商业机会；如果苏宁环球不予答复或者给予否定的答复，则被视为放弃该业务机会。如果承诺方由此获得的商业机会和业务资源在日后构成对苏宁环球主营业务的竞争关系，如苏宁环球有收购意愿且符合上市公司全体股东利益，在条件成熟时，承诺方同意将利用该等商业机会已经获得的业务资源在适当时机以适当的方式注入苏宁环球。

5、如违反以上承诺导致苏宁环球遭受损失，承诺方将向苏宁环球进行充分赔偿”。

2、2007 年 11 月进一步作出的承诺

为了避免因类似概念理解问题导致的对上市公司不利情形，苏宁集团、张桂平、张康黎对同业竞争事宜进一步承诺如下：

“（1）双方房地产开发业务市场定位和发展战略

在苏宁集团于 2005 年对吉林纸业股份有限公司（下称“吉林纸业”）实施资产重组时，苏宁环球与其控股股东苏宁集团、实际控制人张桂平先生及其控制的其他房地产开发企业（下称“相关房地产开发关联企业”）就已经明确了各自在房地产开发方面的市场定位和发展战略，即苏宁环球以住宅类房地产开发为主，相关房地产开发关联企业以商业地产开发为主。苏宁集团及实际控制人将逐步通过资产注入等方式将苏宁环球打造成住宅类房地产开发业务的旗舰企业（苏宁环球 2006 年度非公开发行股份购买乾阳地产 100% 股权以及本次非公开发行股份购买浦东公司 84% 的股权，均是苏宁集团及实际控制人为实现苏宁环球战略定位，兑现避免同业竞争承诺而作出的相应安排）。

（2）苏宁集团从事商业地产开发的范围界定

苏宁集团、张桂平、张康黎及其所控制的除上市公司外的企业将继续严格遵循以商业地产开发为主的战略定位，即苏宁集团、张桂平、张康黎及其所控制的除上市公司外的企业仅从事下列商业地产开发业务：

①用地性质为商业、旅游、综合、办公、商住（不含住宅）的单纯的商业地产开发业务；

②用地性质既有商业又有住宅的地块，商业地产建筑面积占 50% 以上（不含 50%）的房地产开发业务。

苏宁集团、张桂平、张康黎及其所控制的除上市公司外的企业不从事下列住宅类房地产开发业务：

①用地性质为住宅用地（不含商业、旅游、综合、办公、商住）的单纯的住宅类房地产开发业务（不含辅助商业）；

②以住宅地产开发为主，兼有辅助商业（为社区服务的商业）开发的房地产开发业务（辅助商业开发面积占整个地块开发面积低于 10%[含 10%]）；

③用地性质既有商业又有住宅的地块中，住宅类地产建筑面积占 50% 以上[含 50%]的房地产开发业务。

（3）苏宁集团现有可能构成与上市公司同业竞争的房地产开发业务的后续注入安排

①鉴于绿尔得天存在较大的经营风险，苏宁集团持有的该公司股权暂不注入上市公司，苏宁集团承诺：在绿尔得天 A 地块用地性质由商业用地变更为住宅用地相关风险消除的情况下，苏宁集团持有的绿尔得天 90% 股权将优先注入上市公

司。

②鉴于佛手湖度假村拟开发的“佛手湖度假村”项目的用地性质为商业、旅游、综合，为商业地产开发项目，因此，与上市公司不存在同业竞争；同时，该项目与上市公司以住宅类房地产开发业务为主的市场定位和发展战略不一致，苏宁集团持有的佛手湖度假村 100%股权目前不具备注入上市公司的条件；苏宁集团承诺，若佛手湖度假村因用地性质变更等原因，与上市公司构成同业竞争，苏宁集团持有的佛手湖度假村 100%股权将优先注入上市公司。”

3、两种业务划分的合理性

（1）苏宁环球与相关房地产开发关联企业按照普通房地产（住宅类地产）和商业地产开发进行业务划分是在苏宁集团重组吉林纸业时基于苏宁集团的业务发展状况作出的有利于上市公司的安排。

苏宁集团在重组吉林纸业前，一直在南京市从事房地产开发业务，开发的主要项目包括乐瑰园、碧瑰园、雅瑰园、馨瑰园、千秋情园等住宅项目及苏宁环球大厦、苏宁环球购物中心、苏宁环球汽车城等商业地产项目。在房地产开发方面，苏宁集团的竞争优势主要体现在住宅类房地产开发业务上，其成功开发了若干住宅类房地产项目，具有丰富的项目开发经验，人员储备充足，业务有序进行，且具有相当的住宅类土地储备（包括天华百润、乾阳地产、浦东公司等）；以住宅类房地产业务注入上市公司，既可以满足吉林纸业恢复上市的要求，又可以保障重组完成后上市公司持续快速发展的需要。在商业地产开发方面，苏宁集团虽然从事了几个项目的开发，但其在商业地产开发方面不具有竞争优势。首先，就外部环境而言，南京市的商业地产开发项目与北京、上海、深圳等城市相比，规模小、盈利能力不强；其次，就苏宁集团本身而言，其开发的商业地产项目较少，相关项目资产规模较大，现金流比较稳定但盈利能力增长有限，不具备注入上市公司的条件；再者，在苏宁集团重组吉林纸业时，其也不具有现实的盈利前景较好的商业土地储备。因此，对相关业务进行划分是基于客观现实作出的有利于上市公司的安排。

（2）苏宁环球与其控股股东及实际控制人划分商业地产和普通房地产项目开发业务符合苏宁环球的现状和未来发展战略，有利于苏宁环球做强、做大、做精住宅类房地产开发主业，推进苏宁环球持续快速发展，切实保护中小股东利益。

本次非公开发行完成后，苏宁集团及实际控制人在重组吉林纸业前拥有的住

宅类房地产开发项目（包括天华百润、乾阳地产、浦东公司）已经全部注入苏宁环球。苏宁环球通过招牌挂等方式又相继在无锡、上海等地取得了相当的土地储备，经过重组后两年多的资产、业务、人员整合，苏宁环球已经具备了土地储备优势、人才优势、品牌优势。而在商业地产开发方面，苏宁环球在土地储备、业务经验、客户群体、管理团队等方面均不具备成熟条件，若不切实际盲目介入商业地产项目，将可能拖累苏宁环球的业绩，给苏宁环球经营带来不确定性的风险。因此在目前情况下，苏宁环球专注于住宅类房地产开发业务，更有利于其持续快速发展，从而切实保护中小股东利益。

综上所述，苏宁环球与相关房地产开发关联企业之间作出的业务划分和解决同业竞争的相关安排符合各自房地产开发业务的实际状况及未来发展战略，具有合理性。

4、关于相关安排中商业地产建筑面积占 50%以上比例的确定依据的说明

商业地产是地产商与商业零售商结合开发项目的模式。除包括商场、市场、酒店旅馆(旅游地产)、工业园区、娱乐类商业地产（如电影院）、写字楼和底层商铺等建筑产品外，商业地产通常也包含有一定的住宅。一般情况下，商业地产和住宅地产可以按以下比例进行划分：

（1）用地性质为住宅用地（不含商业、旅游、综合、办公、商住），且不含辅助商业的房地产开发项目为“单纯的住宅类房地产开发业务”。用地性质为商业、旅游、综合、办公、商住，且不含住宅的房地产开发项目为“单纯的商业地产开发业务”。

（2）若房地产开发项目的建筑总面积的 10%以内用来作为商业地产（其余为住宅地产），这部分商业地产一般仅能满足为该房地产开发项目服务，为辅助商业地产，而这种房地产开发项目为“以住宅地产开发为主”的房地产开发项目。

（3）若超过房地产开发项目的建筑总面积的 10%以上用来作为商业地产（其余为住宅地产），这部分商业地产不仅能为该房地产开发项目服务，还能为周边一定范围的社区服务。

基于苏宁环球及其相关房地产开发关联企业的市场定位及发展战略，并为切实避免相关房地产开发关联企业与苏宁环球发生同业竞争，针对上述第 3 项，经苏宁环球与其控股股东及实际控制人协商，双方决定对于商业住宅混合的房地产

开发项目，按照商业建筑面积所占比例确定划分标准，相关比例经协商确定为50%。苏宁集团及实际控制人特别承诺，在用地性质既有商业又有住宅的地块，苏宁集团、实际控制人及其所控制的除苏宁环球外的企业只能经营商业地产建筑面积占50%以上（不含50%）的房地产开发业务，而商业地产建筑面积占10%-50%的房地产开发业务（即住宅类地产建筑面积占50%以上〈含50%〉的房地产开发业务）则不能经营。

5、苏宁集团关于明确的规避同业竞争的解决措施的说明

由于政府审批及项目自身风险等方面的原因，苏宁集团无法将其目前持股90%的商业住宅混合项目公司绿尔得天的股权及其全资拥有的商业地产项目公司佛手湖度假村注入上市公司。

基于明确双方战略定位、扶持苏宁环球做强做大住宅类房地产开发业务、切实保护苏宁环球及其中小股东利益的考虑，为避免与苏宁环球之间可能存在的潜在同业竞争，苏宁集团、张桂平承诺如下：

作为苏宁集团资产注入安排方案的一部分，苏宁集团应在相关政策允许的前提下，促使绿尔得天尽快将A地块用地性质由商业用地变更为住宅用地，并在上述用地性质变更后且绿尔得天相关风险已化解的前提下尽快将该公司的股权按市场公允价值转让给苏宁环球；在佛手湖度假村项目开发完毕前，若有可能将相关未开发土地的用地性质由商业、旅游、综合变更为住宅用地，则苏宁集团将促使其尽快办理相关用地性质变更手续，并在完成相关手续后将佛手湖度假村的股权按市场公允价值转让给苏宁环球。

就上述措施，苏宁集团、张桂平已经出具了相关承诺。

6、律师核查意见

时代九和律师对上述事项核查后，发表如下意见：

“本所律师认为，苏宁环球根据中国证监会“上市部函[2008]57号”文件的要求对同业竞争的划分原则的进一步说明以及对相关安排中商业地产建筑面积占50%以上比例确定依据的说明均不存在违反有关法律法规规定的情形；且苏宁集团已为避免与苏宁环球之间可能发生的同业竞争做出有效承诺，合法有效。”

7、独立财务顾问核查意见

东北证券对上述事项核查后，发表如下意见：

“经核查，东北证券认为：苏宁环球与控股股东苏宁集团之间在商业地产和住宅类地产项目开发的两种业务划分和解决同业竞争的相关安排是在苏宁环球借壳上市的特定历史背景下基于保护上市公司中小股东利益，扶持上市尽快做强、做大、做精住宅类房地产开发业务的原则而确定的，上述业务划分及相关安排符合苏宁环球与控股股东房地产开发业务的现状及未来发展战略，具有其合理性。相关安排中商业地产建筑面积占 50%以上是从保护上市公司角度出发，对于苏宁集团从事商业住宅混合项目的业务限定，该比例是以建筑面积大小为原则经双方协商确定的，相关安排符合上市公司的整体利益，有利于保护上市公司中小股东的利益。双方提出的规避同业竞争的解决措施切实可行，可以避免和解决上市公司和控股股东可能存在的潜在同业竞争问题。”

二、公司的关联方及关联交易情况

（一）关联方及关联关系

1、存在控制关系的关联方

企业名称	注册地址	主营业务	与本企业关系	经济性质或类型	法定代表人
苏宁集团	南京市广州路 188 号	房地产开发与经营等	母公司	有限责任公司	张桂平
天华百润	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	子公司	有限责任公司	李岭
华浦高科	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	子公司	有限责任公司	张伟华
长春苏宁	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	子公司	有限责任公司	郑路衡
乾阳地产	南京市鼓楼区广州路 188 号	房地产开发与经营、物业管理	子公司	有限责任公司	张康黎
吉林苏宁	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	子公司	有限责任公司	张桂平

		易；酒店管理；经济信息咨询服务。			
北京苏宁	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。	子公司	有限 责任 公司	吴兆兰
张桂平			实际 控制人		

2、不存在控制关系的关联方情况

企业名称	与公司关系
苏宁地产	同一实际控制人
佛手湖度假村	同一实际控制人
苏宁环球汽车城	同一实际控制人
苏宁门窗	同一实际控制人
苏宁物业	同一实际控制人
华宁地产	同一实际控制人
绿尔得天	同一实际控制人
蓝泊湾公司	同一实际控制人
苏宁矿业	同一实际控制人
苏宁医药	同一实际控制人
苏宁投资	同一实际控制人
苏宁套房饭店	同一实际控制人
苏浦建设	同一实际控制人
苏宁建材物流	同一实际控制人
浦东公司	同一实际控制人
环球游艇俱乐部	同一实际控制人
张康黎	股东

（二）高管人员在关联方任职情况

截止至本报告出具日，公司董事、监事和其他高级管理人员在关联方任职情况如下：

姓名	公司任职	关联方名称	与公司关系	关联方任职
张桂平	董事长 总裁	苏宁集团	公司控股股东	法定代表人、董事长
		苏宁医药	与公司同一实际控制人	法定代表人

		苏宁物流	与公司同一实际控制人	法定代表人
		苏宁环球汽车城	与公司同一实际控制人	法定代表人
		苏宁投资	与公司同一实际控制人	法定代表人
李岭	董事	天华百润	公司之子公司	法定代表人
梁振邦	董事	苏宁投资	与公司同一实际控制人	副总经理
倪培玲	董事	苏宁物业	与公司同一实际控制人	法定代表人、总经理
张伟华	董事	华浦高科	公司之子公司	法定代表人
倪祖瑜	监事长	苏宁集团	公司之控股股东	财务副总监
		苏浦建设	与公司同一实际控制人	法定代表人

公司除董事、监事外的其他高级管理人员未在关联方领取薪酬，不存在由关联方单位直接或间接委派的情况。

（三）关联交易

1、关联交易的合法性及履行的程序

2005 年 12 月公司重大资产重组及重组完成以来，2005 年公司重大资产重组及重组完成以来发生的关联交易均按照《公司法》、《公司章程》、《关联交易公允决策制度》等的规定，履行了必要的审批程序；且均已及时进行了充分的信息披露。符合《公司法》、《证券法》以及其他相应法律、法规和《公司章程》的规定。

2、定价政策

公司销售给关联方的产品及向关联方采购的产品系在市场价格基础上经双方协商确定。

3、经常性关联交易及其对公司业务的影响

（1）采购货物

2006 年、2007 年，公司向关联方采购货物情况如下：

单位：元

单位名称	品种	2007 年	占主营业务成本的比例	2006 年度	占主营业务成本的比例
苏宁门窗	门窗	38,445,614.80	4.71%	27,828,764.30	3.28%
苏宁矿业	矿石	9,140,268.17	1.12%	14,275,254.61	1.68%

合计	47,585,882.97	5.83%	42,104,018.91	4.96%
----	---------------	-------	---------------	-------

(2) 销售货物及提供劳务

2006 年、2007 年，公司向关联方销售商品及提供劳务的情况如下：

单位：元

单位名称	品种	2007 年	占主营业务收入的比例	2006 年度	占主营业务收入的比例
浦东公司	商品混凝土	50,732,168.99	3.97%	26,127,303.72	2.45%
苏宁地产	商品混凝土	457,434.63	0.04%	680,306.59	0.06%
绿尔得天	商品混凝土	6,901,916.36	0.54%		
苏宁门窗	商品混凝土	6,913.96	0.001%		
苏宁地产	涂料施工	180,965.42	0.01%	449,862.00	0.04%
浦东公司	涂料施工	16,880,753.13	1.32%	1,316,368.43	0.12%
绿尔得天	涂料施工	541,156.02	0.04%		
合计		75,701,308.51	5.92%	28,573,840.74	2.67%

从以上两表显示的数据来看，公司与关联方的经常性关联交易金额较小：2007 年，公司向关联方采购货物占主营业务成本的比例仅为 5.83%，向关联方销售货物及提供劳务占主营业务收入的比例仅为 5.92%；2006 年度公司向关联方采购货物占主营业务成本的比例仅为 4.96%，向关联方销售货物及提供劳务占主营业务收入的比例仅为 2.67%。公司业务经营对关联方的依赖程度较低，关联交易不影响公司业务独立性。

4、偶发性关联交易及其对公司业务的影响

（1）2005 年重大资产重组

2005 年，苏宁集团向公司转让了其持有的天华百润 95%的股权及华浦高科 95%的股权，并豁免公司因受让该等股权所产生的债务。该次关联交易构成重大资产重组，使公司的主营业务由新闻纸生产销售转变为房地产开发、销售及建材生产销售，使公司重新具备了持续经营能力，改善了公司的财务状况，提高了公司的盈利能力。

2005 年重大资产重组的具体情况详见本报告“第二章 二、（一）购买方介绍”。

（2）2006 年非公开发行股份

2006 年，公司向中国证监会申请非公开发行股份收购张桂平和张康黎持有的乾阳地产 100%的股权，2007 年 4 月，经中国证监会批准，公司实施发行股份收购乾阳地产，收购完成后，乾阳地产成为公司的子公司，消除了乾阳地产与公司潜在的同业竞争的可能，同时使公司的土地储备增加约 493 亩，公司的产品结构进一步丰富，经营实力及竞争能力增强。

2006 年非公开发行股份购买乾阳地产 100%股权的具体情况详见本报告“第二章 二、（一）购买方介绍”。

（3）收购吉林苏宁

2007 年 3 月 13 日，公司与苏宁集团签署了《股权转让意向协议书》，收购了苏宁集团所持吉林苏宁 100%的股权，收购价格以中喜所出具的中喜审字（2007）01129 号审计报告审定的净资产确定为 100,000,000.00 元。该次交易公司第五届第十次会议及公司 2006 年度股东大会审议，公司独立董事对此发表了专项意见，公司已及时披露了该项关联交易。

该项交易完成后有助于推动公司在东北地区的业务发展，增强公司的主营业务竞争能力。

（4）担保

截至 2007 年 12 月 31 日，南京佛手湖环球度假村投资有限公司以其土地使用权为本公司之子公司华浦高科 3,000 万元借款提供抵押担保。

截止至 2007 年 12 月 31 日，公司不存在为关联方担保的情况。

（5）租赁

公司之控股子公司天华百润于 2006 年与南京苏宁地产签订了房屋租赁协议，租赁苏宁环球大厦 17 层办公室，租赁期限从 2007 年 1 月 1 日至 2011 年 12 月 31 日，租赁期内免收房屋租金。

5、关联方往来余额

单位：元

项 目	2007 年 12 月 31 日	2006 年 12 月 31 日
(1)应收账款		
苏宁门窗	12,328.50	6,804.00
绿尔得天	1,809,223.54	
苏宁地产	228,964.02	1,551,479.15
浦东公司	32,298,460.11	14,397,401.60
(2)预付账款		
苏宁矿业	1,407,730.36	--
苏宁门窗	24,134,991.19	--
(3)应付账款		
苏宁矿业	2,321,055.76	625,729.07
苏宁门窗	10,984,910.76	8,034,408.80
苏浦建设	2,507,683.45	834,514.31
(4)其他应付款		
苏宁矿业	3,271,213.88	130,000.00
浦东公司	311,123,108.59	
苏宁集团	-	314,745,119.69

注 1：上表中，截止 2007 年 12 月 31 日，公司欠浦东公司的其他应付款余额为 311,123,108.59 元，系公司 2007 年 12 月收购上海苏宁时向浦东公司的借款。

注 2：上表中，截止 2006 年 12 月 31 日，公司欠苏宁集团的其他应付款余额为 314,745,119.69 元，系乾阳地产为支付土地出让金向苏宁集团借了 264,745,119.69 元，以及吉林苏宁刚成立时为开展公司运作向苏宁集团借了 5000 万元，因公司 2007 年 4 月实施了 2006 年度非公开发行股票方案，乾阳地产成为了公司全资子公司，并纳入公司的合并范围。因公司 2007 年 3 月收购了吉林苏宁的股权，吉林苏宁成为了公司全资子公司，并纳入公司的合并范围。上述 314,745,119.69 元的其他应付款，公司已于 2007 年还清。

6、关联交易合同履行情况

报告期内公司与关联方的关联交易均按照协议约定履行，报告期内未发生过关联方大额销售退回等情形。

7、关联交易的会计处理

报告期内公司全部关联交易的会计处理均遵从《企业会计制度》和《企业会

计准则—关联方关系及其交易的披露》之规定。

8、未来关联交易安排

(1) 经常性关联交易安排

① 2008 年 1 月 27 日，公司第五届董事会第二十一次会议审议通过了《公司控股子公司签署有关日常关联交易协议的议案》，该议案包括三个子议案：A、《公司控股子公司天华百润与南京苏宁门窗制造有限公司采购门窗、栏杆及提供相关劳务的系列协议》的议案，预计 2008 年度该关联交易金额为 6600 万元；B、《公司控股子公司华浦高科与南京浦东房地产开发有限公司销售混凝土及涂料协议》的议案，预计 2008 年度该关联交易金额为 6539.81 万元；C、《公司控股子公司华浦高科与南京绿尔得天房地产开发有限公司销售混凝土及涂料协议》的议案，预计 2008 年度该关联交易金额为 720.33 万元。

公司独立董事对《公司控股子公司签署有关日常关联交易协议的议案》进行了事前审核，同意提交董事会、股东大会审议，并就此发表独立意见。另外公司的关联董事回避了表决。

② 2008 年 3 月 12 日，公司 2007 年年度股东大会审议通过了《公司控股子公司签署有关日常关联交易协议的议案》，公司实际控制人张桂平、关联方张康黎及公司控股股东苏宁集团回避了表决。

公司董事会决议公告、日常关联交易公告、股东大会决议公告分别刊登于 2008 年 1 月 29 日及 2008 年 3 月 13 日的《证券时报》和《中国证券报》，公司并在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）进行了披露。

(2) 本次非公开发行涉及的关联交易安排

① 2007 年 8 月 7 日，公司第五届董事会第十八次会议审议通过了《关于同意公司收购浦东公司 84%股权暨重大关联交易的议案》和《关于审议公司实际控制人张桂平及其关联人张康黎与公司签署的<关于认购苏宁环球股份有限公司非公开发行股票的合同>的议案》。根据以上议案，公司将按浦东公司截至 2007 年 6 月 30 日经审计、评估的净资产值为计价基础，确定的股权收购价格收购实际控制人张桂平及其关联人张康黎持有的浦东公司合计 84%的股权。根据具有证券从业资格的中磊会计师事务所有限责任公司出具的“中磊评报字[2007]第 10002 号”资产评估报告，浦东公司以 2007 年 6 月 30 日为基准日进行资产评估的净资产评估值为 6,065,687,396.28 元人民币；根据以上评估结果和双方协商确定的

认股价格（23.81 元/股），张桂平以其在浦东公司拥有的 46%股权作价 2,790,216,202.28 元认购 117,186,736 股本次非公开发行的股票，张康黎以其在浦东公司拥有的 38%股权作价 2,304,961,210.58 元认购 96,806,434 股本次非公开发行的股票。

公司独立董事对上述议案进行了事前审核，同意提交董事会、股东大会审议，并就此发表独立意见。另外公司的关联董事回避了表决。

② 2007 年 8 月 24 日，公司 2007 年第一次临时股东大会审议通过了《关于同意公司收购浦东公司 84%股权暨重大关联交易的议案》和《关于审议公司实际控制人张桂平及其关联人张康黎与公司签署的<关于认购苏宁环球股份有限公司非公开发行股票合同>的议案》，关联股东回避了表决。本次非公开发行股票涉及的关联交易，尚待中国证监会批准后实施。

公司董事会决议公告、重大关联交易公告、收购资产审计结果和评估结果公告、股东大会决议公告分别刊登于 2007 年 8 月 9 日及 2007 年 8 月 25 日的《证券时报》和《中国证券报》，公司并在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）进行了披露。

③ 根据证监会相关要求，公司和张桂平、张康黎经协商，对《关于认购苏宁环球股份有限公司非公开发行股票合同》的认购价格和认购数量进行调整。2007 年 10 月 31 日，公司与张桂平、张康黎签署了《关于认购非公开发行股票之补充协议》，双方约定：本次公司向张桂平、张康黎发行股票的价格为关于本次非公开发行董事会决议公告日前二十个交易日公司股票均价，即 26.45 元/股。张桂平以其在浦东公司拥有的 46%股权作价 2,790,216,202.28 元认购 105,490,215 股本次非公开发行的股票，张康黎以其在浦东公司拥有的 38%股权作价 2,304,961,210.58 元认购 87,144,091 股本次非公开发行的股票。2008 年 3 月 5 日，公司第五届董事会第二十三次会议根据公司 2007 年度第一次临时股东大会的授权，审议通过了上述事项。

公司董事会决议公告刊登于 2008 年 3 月 7 日的《证券时报》和《中国证券报》，公司并在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）进行了披露。

三、浦东公司的关联方及关联交易

（一）关联方关系

浦东公司与本公司同受张桂平控制，其关联方与公司的关联方相同，其中与浦东公司存在控制关系的关联方包括其实际控制人张桂平，及其控制的子公司环球游艇俱乐部和苏宁假日酒店，其中苏宁假日酒店正在申请办理工商登记。

（二）关联交易

1、向关联方采购

浦东公司与关联企业之间的交易价格以同类产品的市场价格为基础确定，报告期内浦东公司向关联方采购及销售的具体情况如下。

单位：元

单位名称	品种	2007 年度	2006 年度	2005 年度
苏宁门窗	门窗、栏杆	30,932,368.99	11,803,789.39	
苏宁矿业	石料	3,216,077.78	963,398.89	686,139.47
华浦高科	商品砼	53,776,099.13	27,694,941.94	8,473,376.00
华浦高科	涂料施工	16,880,753.13	1,316,368.43	
苏浦建设	建安工程施工	0.00	13,000,000.00	5,000,000.00
合计		65,095,135.43	54,778,498.65	14,159,515.47
占开发成本的比例		20.83%	8.76%	15.89%

2、关联方应收应付款金额

单位：元

项 目	2007 年 12 月 31 日	占总额比例(%)	2006 年 12 月 31 日	占总额比例(%)
(1)预付款项				
苏宁门窗	3,027,514.62	4.51		
(2)其他应收款				
苏浦建设	50,785.00	0.01		
苏宁集团	415,340,547.41	54.12	322,345,203.69	91.92
天华百润	311,123,108.59	40.54		
苏宁门窗	3,185.91		1,953.39	0.00
苏宁物业	50,676.44	0.01		
(3)应付账款				
华浦高科	32,298,460.11	18.87	14,397,401.60	27.20
苏浦建设			6,468,370.20	12.22
(4)其他应付款				
苏宁套房饭店	445,642.00	3.60	17,885.00	0.36

注：上表中，截止 2007 年 12 月 31 日，浦东公司借给苏宁集团的其他应收款余额为 415,340,547.41 元，系苏宁集团受苏宁环球的委托收购上海苏宁股权时向浦东公司的借款，浦东公司已于 2008 年 1 月份收回。

3、担保

截至 2007 年 12 月 31 日，苏宁集团为浦东公司 2007 年 7 月 19 日向交通银行城中支行取得的 10,000 万元借款提供连带责任保证担保；苏宁地产为浦东公司 2006 年 12 月 29 日向中国建设银行股份有限公司南京白下支行取得借款 15,000 万元提供连带责任保证担保。浦东公司为天华百润 8,640 万元提供抵押担保。

4、股权转让

2006 年 12 月，浦东公司与苏宁集团签署《出资转让协议》，以 838.21 万元向苏宁集团转让苏浦建设 40%的股权，浦东公司已于 2007 年 4 月收到转让款项，并协助苏宁集团办理工商变更登记手续。

苏浦建设主要从事建筑施工业务，根据富华所出具的苏富会审[2007]149 号审计报告，截至 2006 年 12 月 31 日，该公司总资产 92,602,670.89 元，净资产 20,966,772.74 元，2006 年度实现主营业务收入 2,790,091.56 元，净利润 11,601.75 元。近年来苏浦建设业务规模有限并呈下滑趋势，利润微薄，浦东公司转让苏浦建设的股权有利于浦东公司集中精力做强做大房地产开发业务，同时获得资金支持房地产开发主业。

四、本次发行股份购买资产对公司关联交易的影响

本次发行股份购买资产对公司关联交易的影响如下：

（一）根据历史情况考察本次发行股份认购资产对公司关联交易情况的影响

单位：万元

项目		公司的关联交易情况(1)	假定本次发行股份认购资产发行完成的关联交易情况(2)	本次发行股份认购资产对关联交易的影响 (3) = (2) - (1)
企业名称	交易内容			
2006 年				
向关联方采购				

苏宁门窗	门、窗、栏杆	27,828,764.30	39,632,553.69	11,803,789.39
苏宁矿业	石料	14,275,254.61	15,238,653.50	963,398.89
苏浦建设	建安施工		39,632,553.69	39,632,553.69
合计		42,104,018.91	94,503,760.88	52,399,741.97
占当年主营业务成本的比例		4.96%	11.14%	6.18%
对关联方销售				
浦东公司	商品混凝土	26,127,303.72		-26,127,303.72
浦东公司	涂料施工	1,316,368.43		-1,316,368.43
苏宁地产	商品混凝土	680,306.59	680,306.59	0.00
苏宁地产	涂料施工	449,862.00	449,862.00	0.00
合计		28,573,840.74	1,130,168.59	-27,443,672.15
占当年主营业务收入的比例		2.68%	0.11%	-2.57%
2007 年				
向关联方采购				
苏宁门窗	门窗、栏杆	38,445,614.8	69,377,983.79	30,932,368.99
苏宁矿业	石料	9,140,268.17	12,356,345.95	3,216,077.78
苏浦建设	建安施工			
合计		47,585,882.97	81,734,329.74	34,148,446.77
占当年主营业务成本的比例		5.83%	6.15%	0.32%
对关联方销售				
浦东公司	商品混凝土	50,732,168.99		-50,732,168.99
浦东公司	涂料施工	16,880,753.13		-16,880,753.13
苏宁地产	商品混凝土	457,434.63	457,434.63	0.00
苏宁地产	涂料施工	180,965.42	180,965.42	0.00
绿尔得天	商品混凝土	6,901,916.36	6,901,916.36	0.00
绿尔得天	涂料施工	541,156.02	541,156.02	0.00
苏宁门窗	商品混凝土	6,913.96	6,913.96	0.00
合计		75,701,308.51	8,088,386.39	67,612,922.12
占当年主营业务收入的比例		5.93%	0.39%	-5.54%

(二) 根据未来预计情况考虑本次发行股份购买资产对公司关联交易情况的影响

单位：元

项目		公司的关联交易 情况（1）	假定本次发行股份 购买资产发行完成 的关联交易情况（2）	本次发行股份购买资产 对关联交易的影响 （3）=（2）-（1）
企业名称	交易内容			
2008 年预计				

向关联方采购				
苏宁门窗	门窗、栏杆	66,000,000.00	128,403,400.00	62,403,400.00
占当年主营业务成本的比例		4.60%	5.85%	1.25%
对关联方销售				
浦东公司	商品混凝土	54,716,981.13		-54,716,981.13
浦东公司	涂料施工	10,681,153.85		-10,681,153.85
绿尔得天	商品混凝土	5,509,622.64	5,509,622.64	0.00
绿尔得天	涂料施工	1,693,658.00	1,693,658.00	0.00
合计		72,601,415.62	7,203,280.64	-65,398,134.98
占当年主营业务收入的比例		3.02%	0.17%	-2.85%

注：苏宁矿业已停止经营，苏浦建设因前期项目结算，暂未承接新项目，公司工程施工采用招投标方式进行，因此无法预计与苏浦建设在建筑施工方面的关联交易。

由以上两表可知，本次发行股份购买资产完成后，公司向关联方的采购金额及其占当期主营业务成本（或营业成本）的比重将有所提高，同时，公司对关联方销售的金额及其占当期主营业务收入（或营业收入）的比重将下降。

独立财务顾问经核查后认为，本次交易完成后，公司向关联方的采购金额占营业成本的比例虽有所提高，但仍处于较低水平（不到6%），且仍将遵循平等自愿、公平合理、价格公允的原则，不会影响上市公司的独立性，亦不会对非关联股东的利益造成损害，符合公司及非关联方股东的利益。

五、公司减少和规范关联交易的相关措施

（一）张桂平、张康黎、江苏苏宁环球集团有限公司向苏宁环球出具的减少和规范关联交易的承诺

为了保证苏宁环球与张桂平及其关联方之间的关联交易的公允性，减少和规范苏宁环球与张桂平及其关联方之间的关联交易，张桂平、张康黎、苏宁集团向苏宁环球出具了《减少和规范关联交易的承诺函》，其主要内容如下：

“承诺人（张桂平、张康黎、苏宁集团）将继续严格按照《公司法》等法律法规以及苏宁环球公司章程的有关规定行使股东权利；在苏宁环球董事会、股东大会对有关涉及承诺人及关联方事项的关联交易进行表决时，履行回避表决的义务；承诺人及关联方杜绝一切非法占用苏宁环球的资金、资产的行为；在任何情况下，不要求苏宁环球向承诺人及关联方提供任何形式的担保；在双方的关联交易上，严格遵循市场原则，尽量避免不必要的关联交易发生，对持续经营所发生的必要的关联交易，应以通过招标签订的协议规定的方式进行处理，遵循市场化

的定价原则，避免损害广大中小股东权益的情况发生。

承诺人及关联方与苏宁环球之间将尽可能的避免和减少发生关联交易。对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易，承诺人及关联方将遵循市场公正、公平、公开的原则，通过招标方式并依法签订协议，履行合法程序，按照苏宁环球公司章程、有关法律法规和《深圳证券交易所股票上市规则（2006年修订）》等有关规定履行信息披露义务和办理有关报批程序，保证不通过关联交易损害苏宁环球及其他股东的合法权益。”

（二）公司能切实执行所提出的减少和规范关联交易的相关措施

1、公司目前的关联交易是出于公司生产经营以及长期发展的需要，遵循市场公正、公平、公开的原则，交易均按照一般商业交易条件公允地进行，不存在损害公司及其他股东利益的情况。

2、公司与关联方的关联交易价格公允，不存在损害中小股东利益的情况。独立董事对关联议案进行了事前审核，同意提交董事会、股东大会审议，并就此发表独立意见，关联交易表决时关联董事、关联股东进行了回避，决策程序合法有效。且均已及时进行了充分的信息披露。

3、截至目前，公司不存在控股股东或实际控制人通过关联交易损害公司及其他股东权益的问题：

（1）没有向控股股东或实际控制人转移资产或垫付资金；

（2）没有为控股股东或实际控制人支付管理费用、退休费用、医疗费用、养老费用及其他费用；

（3）没有为控股股东或实际控制人或公司个人债务提供担保；

（4）没有以公司的名义向银行借款供控股股东或实际控制人使用。

（5）公司与关联方的关联交易均按照协议约定来履行相关条款，未发生过关联方大额销售退回的情形。

（三）本次交易完成后拟采取的减少关联交易的进一步措施

本次交易完成后，公司关联方采购主要为下属子公司向苏宁门窗采购门窗、栏杆。苏宁门窗成立于2000年7月14日，注册资本200万元，实收资本200万元，苏宁集团持有其95%股权，苏宁房地产持有其5%股权。其经营范围为铝合金制品、不锈钢制品、塑钢制品、塑钢及铝合金配件、木器制品生产、销售，建材、空调器零配件的销售，室内装璜。苏宁门窗注册资本较小，苏宁集团设立苏宁门

窗主要是考虑到防止相关供应商在招投标过程中出现“串标”等损害公司利益的情形出现。由于苏宁门窗在厂房、土地产权方面存在争议，苏宁门窗不宜注入上市公司。经公司与控股股东协商，苏宁集团同意在本次非公开发行结束后，通过出售苏宁门窗股权给第三方的方式，减少与公司之间的关联交易。

本次交易完成后，公司关联方销售业务主要为下属子公司华浦高科向绿尔得天销售商品混凝土及提供涂料施工服务。绿尔得天是在公司放弃收购的前提下，苏宁集团于 2007 年 7 月收购其 90%股权的。苏宁集团已经承诺在绿尔得天 A 地块用地性质由商业用地变更为住宅用地后尽快将持有的绿尔得天 90%转让给上市公司，届时上述关联交易也将随之减少。

另外，本次交易完成后，苏宁集团控股的苏浦建设可能在建筑施工方面与公司存在关联销售业务，苏宁集团承诺在苏浦建设前期项目结算完毕，完善相关资质后，尽快将持有的苏浦建设 100%股权转让给上市公司，届时该等关联交易也将随之减少。

苏宁集团已经就上述减少关联交易进一步措施出具了相关承诺。

独立财务顾问经核查后认为，公司提出的规范和减少关联交易的措施能得到有效执行。

第七章、董事、监事、高级管理人员

一、公司现任董事

张桂平先生，现任公司董事长，详见本报告“第一章 一、（一）资产出售方”。

李岭先生，现任公司董事，生于1965年7月，工业与民用建筑专业本科毕业，工商管理研究生结业。2001年至2002年，在南京城市建设开发（集团）总公司任职，曾任该公司副总经理；2003年，在江苏省建设厅挂职锻炼；2004年至2005年12月在苏宁集团下属子公司苏宁地产任副总经理。2005年12月起任公司董事，现兼任公司副总裁及控股子公司天华百润法定代表人。

李曦华女士，现任公司董事，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、苏宁地产总经理助理，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，主要负责项目前期调研，办理土地出让、征地、拆迁、安置等事项，办理项目各种前期审批手续、许可证的领取。2005年12月10日起任公司董事。

梁振邦先生，现任公司董事，生于1974年8月，大学本科，经济学学士。1997-2003年在中国人民银行江苏省南京分行任秘书、监管员；2003年至2005年2月任中国银监会江苏监管局科长；2005年2月至今任苏宁集团投融资中心总监兼上海苏宁国际投资有限公司常务副总经理。

倪培玲女士，现任公司董事，生于1954年2月，大专文化，经济师。1999起进入苏宁集团及下属子公司任职，现任南京苏宁物业管理有限公司总经理。

张伟华先生，现任公司董事，生于1970年10月，工商管理硕士，会计师，中国注册会计师非执业资格。1999年至2005年12月在苏宁集团及下属子公司任职，曾任审计部经理、总裁助理。2005年12月起任公司董事，现兼任华浦高科法定代表人。

陈国钧先生，现任公司独立董事，生于1949年10月，副教授，中共党员。江苏省高等教育学会副会长、江苏省第九届、第十届人民代表大会代表。1976年1月至2002年1月任南京师范大学常务副校长；2002年1月至今任南京医科大学党委书记。

朱建设先生，现任公司独立董事，生于1953年3月，中共党员，研究员。

曾任东南大学自动控制系教师；东南大学校长办公室秘书、副主任、主任。现任东南大学校长助理、东南大学四牌楼校区管理委员会主任、中共中南大学委员会四牌楼校区工作委员会书记。

郑蔼梅女士，现任公司独立董事，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。现任江苏天业会计师事务所副董事长、副主任会计师。

二、公司现任监事

倪祖瑜女士，现任公司监事长，生于1947年1月，大专文化，会计师，中国注册会计师。2001年至今在苏宁集团任职，曾任财务管理部经理、总会计师，现任苏宁集团财务副总监、苏浦建设法定代表人。

汪厚望先生，现任公司监事，生于1955年10月，大专学历，中国注册会计师、中国注册审计师，1973年10月至1990年12月南京软件家具厂任财务科长；1991年1月至2006年南京市审计局工作，2006年至今任苏宁环球股份有限公司审计部负责人。

杨连霞女士，现任公司监事，生于1968年9月，大学本科，热能工程专业毕业，工程师，注册造价师执业资格。2001年至2005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月在苏宁集团就职，任集团预算部副经理。现任公司职工代表监事，在成本控制中心工程审计部任经理。

三、公司现任高级管理人员

公司现任高级管理人员包括总裁徐刚先生，副总裁李岭先生、财务负责人崔振杰先生与董秘（代）张伟华先生，其中李岭先生与张伟华先生的情况详见本章“一、现任董事”。徐刚先生、崔振杰先生的情况如下：

徐刚先生，生于1961年10月，工商硕士学位，会计师职称，有21年各级政府部门经济管理及组织领导经验，曾为上海市工商联执委常委、上海市科协常委。2002年—2004年任吉利控股集团副董事长、CEO；2004年—2006年任上海华普汽车有限公司董事长；2007年1月-2007年8月兼任吉利控股集团副董事长兼上海华普汽车有限公司董事长；2005年6月-2007年8月任吉利汽车(0175.hk)执行董事，2007年8月至今任吉利汽车(0175.hk)非执行董事，2007年11月任公

司总裁。

崔振杰先生，现任公司财务负责人，生于 1974 年 1 月，大学本科，经济学学士，中国注册会计师，中国注册税务师。1998 年至 2005 年 10 月就职于中喜会计师事务所工作； 2005 年 12 月至今任公司财务负责人。

四、浦东公司的董事、监事及高级管理人员

执行董事、总经理：李伟，男，汉族，生于 1967 年 12 月，研究生学历。现任浦东公司总经理。

副总经理：杨凡，男，汉族，生于 1962 年 12 月，本科学历。现任浦东公司副总经理。

工程总监：路建方，男，汉族，生于 1963 年 12 月，本科学历。现任浦东公司工程总监。

总会计师：黄爱勤，女，汉族，生于 1954 年 11 月，专科学历。现任浦东公司总会计师。

工程副总监：孙财，男，汉族，生于 1976 年 12 月，本科学历。现任浦东公司工程副总监。

工程副总监：许承元，男，汉族，生于 1975 年 2 月，本科学历。现任浦东公司工程副总监。

第八章、公司治理结构

一 公司章程及其规范运行情况

报告期内公司的《公司章程》的制定和历次修改均符合法定程序，修改的内容按规定程序进行了公开披露，并已在工商管理部门登记备案。目前，公司的《公司章程》符合《公司法》和《上市公司章程指引》的有关规定。

二、组织结构和“三会”运作情况

（一）组织结构图

公司组织结构图详见本报告书“第二章 三、（一）浦东公司基本情况”。

（二）公司“三会”运作情况

公司股东大会每年至少召开一次。近三年及最近一期，公司历次股东大会及相关股东会议的通知、召集、决议权限、决议内容、表决方式及签署、信息披露均符合《公司法》、《证券法》及中国证监会和深圳证券交易所的各项规定，决议内容合法有效。股东大会对董事会的授权及股东大会、董事会重大决策行为，不存在违法违规的情况。

公司每年至少召开两次董事会、二次监事会，董事会和监事会均按照有关法律法规和《公司章程》及时换届选举。

公司“三会”会议文件完整，会议记录正常签署，相关事项的审核履行《公司章程》和相关议事规则规定的程序。报告期内“三会”决议均得到有效执行。

公司制定了《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》、《信息披露管理制度》、《投资者关系管理制度》、《关联交易公允制度》以及《募集资金管理办法》，建立了健全的股东大会、董事会、董事会专门委员会、监事会、独立董事制度，形成了较为完善的内部决策制度。

三、独立董事制度及其执行情况

根据中国证监会发布的《上市公司治理准则》和《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》，公司制定了《独立董事制度》，对独立董事的任职资格，提名、选举、更换，权利和义务等作出了详细的规定。公司现有独立董事 3 人，

董事会已对独立董事的任职资格和独立性发表了意见，独立董事本人已就其与上市公司之间不存在任何影响其独立客观判断的关系发表了公开声明。

四、内部控制制度

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》、《信息披露管理制度》、《投资者关系管理制度》、《关联交易公允制度》以及《募集资金管理办法》对公司治理结构作出规范外，在内部财务管理上制定了《公司会计政策》、《内部审计制度》、《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《人事制度》等。

五、公司对子公司的控制策略

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，目前公司拥有天华百润和华浦高科各 95% 股权，拥有长春苏宁、吉林苏宁、北京苏宁、乾阳地产、无锡苏宁、上海苏宁 100% 股权，子公司的决策权牢牢掌握在公司手里。

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。例如，公司主要子公司天华百润和华浦高科的总经理即分别由公司董事李岭和张伟华先生担任，

3、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。

4、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。

公司董事会下设了发展战略、提名、薪酬与考核和审计委员会，发展战略委员会主要负责对公司长期发展战略和重大投资决策进行研究并提出建议，提名委员会主要负责确定公司董事和经理人员的人选、选择标准和程序并提出建议，薪酬与考核委员会主要负责制定公司董事及经理人员的考核标准并进行考核；负责

制定、审查公司董事及经理人员的薪酬政策与方案,审计委员会主要负责公司内、外部审计的沟通、监督和核查工作。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、高管人员聘任与考核、检查审计等重要环节进行控制。

公司设立了内部审计部和成本管理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,包括招标、物资采购、预决算等。

今后,公司还将不断的探索母子公司之间关系,找到激励与约束的最佳结合点,更好的落实公司的发展战略。

六、内部会计控制制度

(一) 控制环境

公司已建立了较为合理的决策机制,能较正确地、及时地、有效地对待和控制经营风险及财务风险,重视企业的管理及会计信息的真实性、完整性及合法性。

为有效地计划、协调和控制经营活动,公司已合理地确定了组织单位的形式和性质,并贯彻不相容职务相分离的原则,比较科学地划分了每个组织单位内部的责任权限,形成相互制衡机制。同时,切实做到与公司的控股股东“五独立”。公司已指定专门人员具体负责内部稽核,保证相关会计控制制度的贯彻实施。

公司已建立和实施了较科学的聘用、培训、轮岗、考核、奖惩、晋升和淘汰等人事管理制度,并聘用足够的人员使其能完成所分配的任务。

为对授权使用情况进行有效控制及对公司的活动实行监督,公司逐步建立了预算控制制度及内部审计控制制度,能较及时地按照情况的变化修改会计系统的控制政策。

影响公司的外部环境主要是有关管理监督机构的监督、审查,经济形势及行业动态等。公司能适时地根据外部环境的行动及变化不断提高控制意识,强化和改进内部控制政策及程序。

(二) 会计系统

公司已按《公司法》、《会计法》、《企业会计准则》和《企业会计制度》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以达到以下目的:

- 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。

公司切实实行会计人员岗位责任制，并已聘用了较充足的会计人员并给予足够的资源使其能完成所分配的任务。

（三）控制程序

为合理保证各项目标的实现，公司建立了相关的控制程序，主要包括：交易授权控制、责任分工控制、凭证与记录控制、资产接触与记录使用控制、独立稽查控制、电子信息系统控制等。

1、交易授权控制

公司明确了授权批准的范围、权限、程序、责任等相关内容，单位内部的各级管理层必须在授权范围内行使相应的职权，经办人员也必须在授权范围内办理经济业务。

2、责任分工控制

公司根据不相容职务相分离及每一个人工作能自动检查另一个人或更多人工作的原则，合理设置分工，科学划分职责权限，形成相互制衡机制。不相容的职务主要包括：授权批准与业务经办、业务经办与会计记录、会计记录与财产保管、业务经办与业务稽核、授权批准与监督检查等。

3、凭证与记录控制

公司合理制定了凭证流转程序，经管人员在执行交易时能及时编制有关凭证，编妥的凭证及早送交会计部门审核以便记录，已登账凭证依序归档。各种交易必须作相关记录（如：员工工资记录、永续存货记录、销售发票等），并且将记录同相应的分录独立比较。

4、资产接触与记录使用控制

公司严格限制未经授权的人员对财产的直接接触，采取定期盘点、财产记录、账实核对、财产保险等措施以使各种财产安全、完整。

5、独立稽查控制

公司专门设立内审机构，对货币资金、凭证和账簿记录、物资采购、消耗定额、付款、工资管理、委托加工材料、账实相符的真实性、准确性、手续的完备程度进行审查、考核。

6、电子信息系统控制制度

公司已制定了较为严格的电子信息系统控制制度，在电子信息系统开发与维护、数据输入与输出、文件储存与保管等方面做了较多的工作。

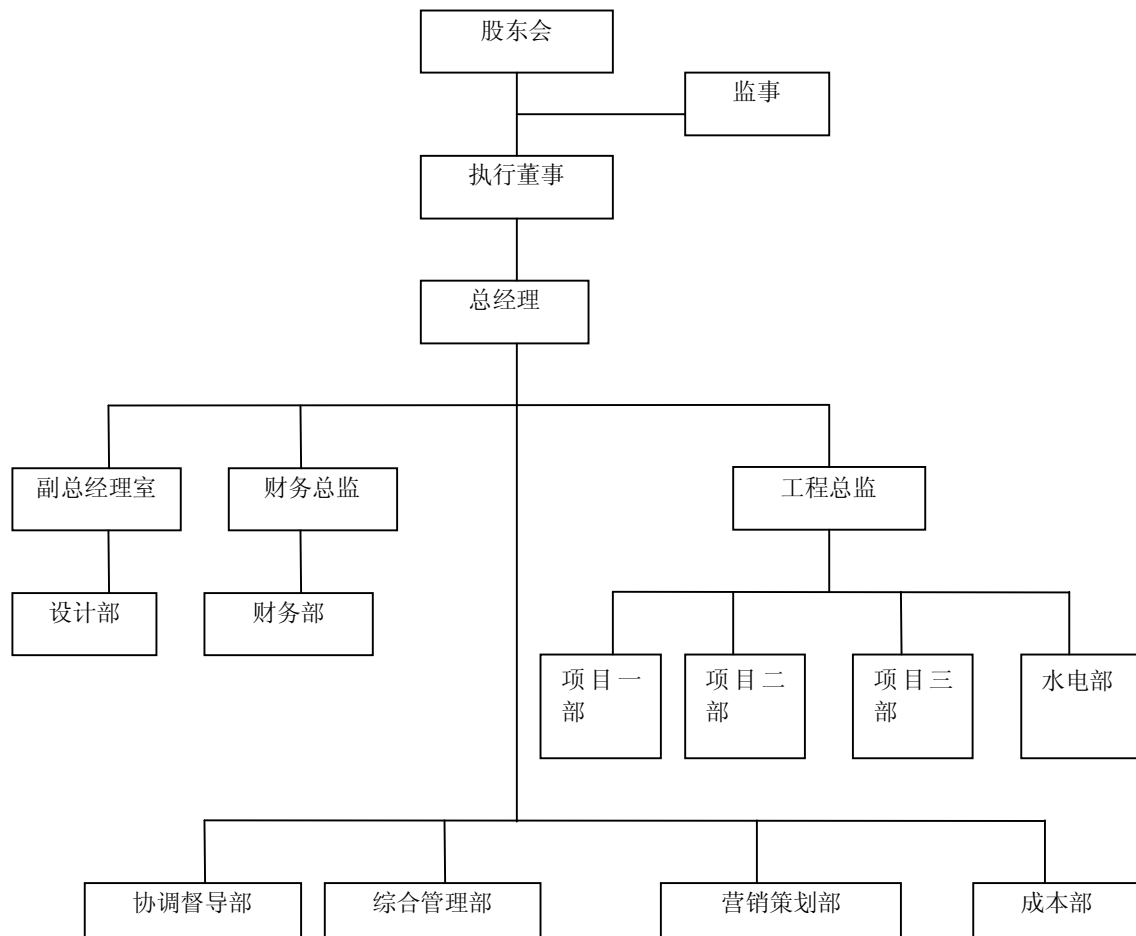
（四）公司管理层对内部控制的评价

公司管理层对公司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。”

针对公司的内部控制情况，2008年1月27日，中喜所出具的中喜专审字（2008）第01006号《苏宁环球股份有限公司内部控制鉴证报告》认为：“公司按照关于内部控制的有效性认定于2007年12月31日在所有重大方面保持了与会计报表相关的有效的内部控制。”

七、浦东公司的管理结构及内部控制

（一）浦东公司的组织结构



（二）浦东公司的内部控制

目前，浦东公司除建立了股东会、执行董事、监事、总经理的组织结构，以及制定了新的《公司章程》对公司治理结构作出规范外，在内部财务管理上制定了《公司会计核算政策》、《经济事项办理流程及审批权限暂行规定》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》、《材料设备采购管理制度》、《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》、《资产损坏丢失赔偿管理办法》等；在内部行政人事管理上制定了《人力资源管理暂行准则》、《薪酬管理暂行办法》、《绩效管理暂行办法》、《员工考勤管理暂行办法》等。

八、本次发行股份购买资产完成后完善公司治理结构的相关措施

本次发行股份购买资产完成后，公司将采取以下具体措施完善法人治理结构，防止与大股东同业竞争和大股东占用等问题的发生：

1、股东大会认真行使法定职权、严格遵守表决事项和表决程序的有关规定，科学民主决策，维护上市公司和股东的合法权益。根据《公司法》、《证券法》等法律法规的有关规定，不断完善《公司章程》、《股东大会议事规则》，加强公司的制度建设。

2、董事会对全体股东负责，严格按照法律和公司章程的规定履行职责，把好决策关，加强对公司经理层的激励、监督和约束。在苏宁集团及其实际控制人张桂平先生已经做出了明确的承诺情况下，采取切实可行的措施，监督并避免其与上市公司可能发生的同业竞争。并根据《董事会议事规则》、《关联交易公允决策制度》等规章制度，坚决执行关联交易的相关董事、股东的回避程序，保证公司关联交易的“三公”原则，避免大股东对上市公司的占用。

3、充分发挥发展战略委员会、提名委员会、审计委员会、薪酬与考核委员会等四个专门委员会的作用。对公司长期发展战略和重大投资决策、对公司董事和经理人员的人选、选择标准和程序、对公司内、外部审计的沟通、监督和核查工作等工作进行事前审核。并根据需要为专门委员会专门配备有较强业务水平的专职工作人员来保障专门委员会的正常运行。

4、监事会认真发挥好对董事会和经理层的监督作用。并根据《公司法》、《公司章程》《监事会议事规则》《募集资金管理办法》等规定，依据监事会的职权制定行使职权的具体细则，及时检查公司的财务情况；及时对公司董事、高级管理

人员损害公司利益的行为予以纠正，避免公司大股东对上市公司的占用等问题的出现。

5、经理层将严格执行股东大会和董事会的决定，不断提高公司管理水平和经营业绩。

6、充分发挥独立董事的作用，对关联交易、投资战略、人事调整等重要事项必须做到独立董事事前审核，并发表独立意见，以维护上市公司整体利益。

7、公司实际控制人张桂平、控股股东苏宁集团及其重要关联人张康黎已就未来可能存在的潜在同业竞争出具了承诺，以从根本上避免和解决可能存在的潜在同业竞争问题。公司 2006 年度非公开发行和本次发行股份购买资产，既是公司实际控制人及其关联人履行解决同业竞争承诺的具体措施，也是从根本上逐步解决潜在同业竞争可能的重要步骤，公司还将继续敦促实际控制人及其关联人履行避免同业竞争的承诺。

通过以上法人治理结构的建设，公司将从根本上杜绝或避免与大股东同业竞争和大股东占用等情况的发生。

九、公司就提高日常信息披露的质量和及时性的具体措施

公司将严格按照已制定的《公司章程》、《信息披露管理制度》等内控制度保证日常信息披露的质量和及时性。为了改进和加强信息披露工作将采取以下具体措施：

（一）加强信息披露制度的学习和落实工作

1、不断对公司全体董事、监事、高级管理人员和各部门的主要负责人的进行信息披露方面的培训工作，加强其对信息披露重要性和必要性的认识，明确其信息披露的义务。

2、加强与持有公司 5%以上股份的股东和公司的关联人（包括关联法人、关联自然人和潜在关联人）的信息沟通，及时督促其履行信息披露义务。

3、由董事会秘书负责及时追踪监管部门最新监管动态和信息披露要求，并及时组织公司全体董事、监事、高级管理人员进行学习，以协助其掌握监管条例和信息披露要求的变化。

4、进一步完善公司内部的信息反馈流程，使公司能够真实、准确、完整、及时地披露信息，避免重大遗漏情况。

（二）强化信息披露日常管理工作

公司董事长作为信息披露的第一责任人，董事会秘书作为信息披露日常工作负责人，强化、充实专门机构负责信息披露工作，加强信息披露日常管理工作。

（三）进一步加强危机管理工作

公司将建立与信息披露相关的危机管理预案，合理应对突发风险事件，协调内外部关系，维护公司的平稳运行。同时，重视维护与媒体的关系，把握原则，掌握主动。

第九章 财务会计信息

一、公司最近三年的财务会计信息

公司于 2005 年底进行了重大资产重组，2004 年末及以前各年末的资产负债表数据与 2005 年末及以后各期末的资产负债表不可比，2005 年及以前各年度的利润表、现金流量表与 2006 年及以后各年度的利润表、现金流量表不可比。鉴于上述原因，以下仅提供公司最近三年的资产负债表与最近二年的利润表与现金流量表。

以下公司 2005 年末的资产负债表已经众华所审计并出具了标准无保留意见的沪众会字（2006）第 0381 号《审计报告》；公司 2006 年末的资产负债表、2006 年度的利润表与现金流量表已经中喜所审计并出具了标准无保留意见的中喜审字[2007]第 01030 号《审计报告》；2007 年，公司开始执行新会计准则，按《企业会计准则第 39 号-首次执行企业会计准则》的要求调整了 2007 年期初的股东权益，并按新会计准则编制了 2007 年的财务报表，以下 2007 年末的资产负债表、2007 年度的利润表与现金流量表已经中喜所审计并出具了标准无保留意见的中喜审字[2008]第 01028 号《审计报告》。

（一）执行新会计准则对公司财务会计信息的影响

公司于 2007 年 1 月 1 日起开始执行 2006 年颁布的《企业会计准则》，公司根据《企业会计准则第 38 号——首次执行企业会计准则》的要求对 2007 年 1 月 1 日的股东权益进行了调整，并编制了《新旧会计准则股东差异调整表》，具体情况如下：

单位：元

项目	金额
2006年12月31日股东权益（现行会计准则）	469,907,418.86
调整过程：	
所得税	5,658,612.44
其他	15,843,161.49
2007年1月1日股东权益（新会计准则）	491,409,192.79

中喜所对公司编制的《新旧会计准则股东权益差异调节表》进行了审阅，出具了中喜专审字[2007]第 01012 号《关于苏宁环球股份有限公司新旧会计准则股

东权益差异调节表的审阅报告》，经审阅，中喜所认为“我们没有注意到任何事项使我们相信差异调节表没有按照《企业会计准则第 38 号—首次执行企业会计准则》和“通知”的有关规定编制。”

由于执行新会计准则影响到公司最近一期期初股东权益的金额，阅读以下财务会计信息时应注意到新会计准则的影响。

（二）公司最近三年的资产负债表

以下公司 2005 年末的资产负债表按旧会计准则编制，2006 年末、2007 年末的资产负债表按新会计准则编制。对于新旧会计准则报表下项目不一致的情形，2005 年的财务数据根据项目分析填列。

1、母公司资产负债表

母公司资产负债表

单位：元

资 产	2007 年 12 月 31 日	2006 年 12 月 31 日	2005 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	57,582.29	26,059.05	
交易性金融资产	-	-	
应收票据	-	-	
应收账款	-	-	
预付款项	-	-	
应收利息	-	-	
应收股利	-	-	
其他应收款	83,864,380.00	-	
存货	-	-	
一年内到期的非流动资产	-	-	
其他流动资产	-	-	
流动资产合计	83,921,962.29	26,059.05	-
非流动资产：	-		
可供出售金融资产	-		
持有至到期投资	-		
长期应收款	-		
长期股权投资	725,715,076.23	522,779,018.16	402,779,018.16
投资性房地产	-	-	
固定资产	82,467.66	107,110.62	
在建工程	-	-	
工程物资	-	-	
固定资产清理	-	-	
生产性生物资产	-	-	
油气资产	-	-	
无形资产	-	-	

开发支出	-	-	
商誉	-	-	
长期待摊费用	-	-	
递延所得税资产	-	-	
其他非流动资产	-	-	
	-		
非流动资产合计	725,797,543.89	522,886,128.78	402,779,018.16
资 产 总 计	809,719,506.18	522,912,187.83	402,779,018.16

母公司资产负债表（续）

单位：元

负债及股东权益	2007年12月31日	2006年12月31日	2005年12月31日
流动负债：			
短期借款	-	-	
交易性金融负债	-	-	
应付票据	-	-	
应付账款	-	-	
预收款项	-	-	
应付职工薪酬	-	20,759.23	
应交税费	409,750.00	3,126.25	
应付利息	-	-	
应付股利	-	-	
其他应付款	268,396,585.80	80,532,140.15	5,181,580.00
一年内到期的非流动负债	-	-	
其他流动负债	-	-	
流动负债合计	268,806,335.80	80,556,025.63	5,181,580.00
非流动负债：	-		
长期借款	-	-	
应付债券	-	-	
长期应付款	-	-	
专项应付款	-	-	
预计负债	-	-	
递延所得税负债	-	-	
其他非流动负债	-	-	
	-	-	
非流动负债合计	-	-	-
负 债 合 计	268,806,335.80	80,556,025.63	5,181,580.00
股东权益：	-		
股本	490,988,707.00	399,739,080.00	399,739,080.00
资本公积	1,228,764.57	-	
减：库存股	-	-	
盈余公积	27,694,253.42	27,086,391.76	25,360,759.49
一般风险准备	-	-	
未分配利润	21,001,445.39	15,530,690.44	-27,502,401.33

外币报表折算差额	-	-	
归属于母公司所有者权益	-		397,597,438.16
少数股东权益	-		
	-		
股东权益合计	540,913,170.38	442,356,162.20	397,597,438.16
负债及股东权益合计	809,719,506.18	522,912,187.83	402,779,018.16

2、合并资产负债表

合并资产负债表

单位：元

资 产	2007年12月31日	2006年12月31日	2005年12月31日
流动资产：			
货币资金	162,643,159.97	447,608,479.55	252,005,446.03
交易性金融资产	-	-	
应收票据	1,420,880.17	-	
应收账款	71,104,604.72	43,351,954.67	53,748,002.91
预付款项	338,515,541.71	222,570,722.17	94,832,178.04
应收利息	-	-	
应收股利	-	-	
其他应收款	631,566,624.86	3,425,036.83	2,727,369.36
存货	1,957,566,399.01	1,455,727,292.65	907,200,532.12
一年内到期的非流动资产	-	-	
其他流动资产	-	-	
流动资产合计	3,162,817,210.44	2,172,683,485.87	1,310,513,528.46
非流动资产：	-		
可供出售金融资产	-		
持有至到期投资	-		
长期应收款	-		
长期股权投资	-	-	-
投资性房地产	45,554,316.75	47,849,219.03	
固定资产	76,275,890.24	49,639,940.01	55,932,244.88
在建工程	-	-	255,698.74
工程物资	-	-	
固定资产清理	-	-	
生产性生物资产	-	-	
油气资产	-	-	
无形资产	16,436,012.73	16,624,353.53	142,603.00
开发支出	-	-	
商誉	-	-	
长期待摊费用	3,633,033.03	4,137,253.08	2,314,929.69
递延所得税资产	70,955,394.20	5,688,857.96	
其他非流动资产	120,435,979.84	135,490,477.36	150,544,974.88

非流动资产合计	333,290,626.79	259,430,100.97	209,190,451.19
资 产 总 计	3,496,107,837.23	2,432,113,586.84	1,519,703,979.65

合并资产负债表（续）

单位：元

负债及股东权益	2007年12月31日	2006年12月31日	2005年12月31日
流动负债：			
短期借款	30,000,000.00	313,000,000.00	109,000,000.00
交易性金融负债	-	-	
应付票据	18,500,000.00	-	30,000,000.00
应付账款	362,241,546.86	220,943,022.16	41,521,716.84
预收款项	1,266,825,702.25	938,916,703.91	802,249,462.71
应付职工薪酬	45,473.19	1,192,417.78	535,677.71
应交税费	69,663,271.76	6,257,151.85	-18,347,425.49
应付利息	-	-	
应付股利	-	2,839,384.24	6,787,684.81
其他应付款	318,927,466.41	323,093,635.63	11,500,748.73
一年内到期的非流动负债	350,000,000.00	80,912,535.26	
其他流动负债	-	-	
	-	-	
	-	-	
	-	-	
流动负债合计	2,416,203,460.47	1,887,154,850.83	983,247,865.31
非流动负债：	-		
长期借款	270,000,000.00	-	125,583,200.22
应付债券	-	-	
长期应付款	-	-	
专项应付款	-	-	
预计负债	-	-	
递延所得税负债	-	-	
其他非流动负债	-	-	
	-	-	
非流动负债合计	270,000,000.00	-	125,583,200.22
负 债 合 计	2,686,203,460.47	1,887,154,850.83	1,108,831,065.53
股东权益：	-		
股本	490,988,707.00	399,739,080.00	399,739,080.00
资本公积	-	50,000,000.00	-
减：库存股	-	-	
盈余公积	27,958,371.54	27,717,237.21	25,360,759.49
一般风险准备	-	-	
未分配利润	262,648,898.55	51,645,406.20	-27,502,401.33
外币报表折算差额	-	-	
归属于母公司所有者权益合计	781,595,977.09	529,101,723.41	397,597,438.16
少数股东权益	28,308,399.67	15,857,012.60	13,275,475.96

	-		
股东权益合计	809,904,376.76	544,958,736.01	410,872,914.12
负债及股东权益合计	3,496,107,837.23	2,432,113,586.84	1,519,703,979.65

（三）公司最近两年的利润表

由于公司 2005 年完成重大资产重组，2005 年的利润表与 2006 年、2007 年利润表无可比性，因此本报告仅披露 2006 年、2007 年的利润表数据，以下利润表数据均按新会计准则编制。

利润表

单位：元

项 目	2007 年度		2006 年度	
	合并数	母公司	合并数	母公司
一、营业收入	1,277,770,424.67	7,450,000.00	1,068,642,173.76	-
减：营业成本	819,540,565.23	409,750.00	848,482,750.63	-
营业税金及附加	89,899,203.73	-	55,969,675.67	-
销售费用	30,757,765.52	-	23,036,939.52	-
管理费用	27,109,951.48	1,072,181.08	18,350,385.48	2,555,467.37
财务费用	-3,045,392.69	-110,547.69	-3,912,024.89	-14,191.41
资产减值损失	137,987.59	-	793,861.28	-
加：公允价值变动收益	-	-	-	-
投资收益	-15,054,497.52	-	-15,054,497.52	47,500,000.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-	-
二、营业利润	298,315,846.29	6,078,616.61	110,866,088.55	44,958,724.04
加：营业外收入	4,411,075.19	-	3,224,334.80	-
减：营业外支出	2,514,695.64	-	490,592.03	200,000.00
其中：非流动资产处置损失	-	-	-	-
三、利润总额	300,212,225.84	6,078,616.61	113,599,831.32	44,758,724.04
减：所得税费用	74,810,075.64	-	31,219,645.72	-
四、净利润	225,402,150.20	6,078,616.61	82,380,185.60	44,758,724.04
归属于母公司所有者的净利润	212,950,763.13	6,078,616.61	77,298,648.96	-
少数股东损益	12,451,387.07	-	5,081,536.64	-
同一控制下企业合并被合并方在合并前实现的利润	-600,791.10		-	-
五、每股收益：	-	-	-	-
（一）基本每股收益	0.44	-	0.16	-
（二）稀释每股收益	0.44	-	0.16	-
	-	-		

(四) 公司最近两年的现金流量表

由于公司 2005 年完成重大资产重组, 2005 年的现金流量表与 2006 年、2007 年现金流量表无可比性, 因此本报告仅披露 2006 年、2007 年的现金流量表数据, 以下现金流量表数据均按新会计准则编制。

现金流量表

单位: 元

项 目	2007 年度		2006 年度	
	合并	母公司	合并	母公司
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	1,600,903,712.39	-	1,249,528,840.97	-
收到的税费返还	217,000.00	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	336,293,329.30	193,446,960.62	17,824,699.18	120,586,963.50
		-		
现金流入小计	1,937,414,041.69	193,446,960.62	1,267,353,540.15	120,586,963.50
购买商品、接受劳务支付的现金	1,464,338,601.55	-	1,044,437,594.05	434.00
支付给职工以及为职工支付的现金	18,164,171.65	21,755.00	7,127,569.38	70,350.78
支付的各项税费	193,782,036.04	26,437.46	102,698,154.27	6,433.94
支付其他与经营活动有关的现金	586,803,634.15	970,828.05	84,093,521.75	483,685.73
		-		
现金流出小计	2,263,088,443.39	1,019,020.51	1,238,356,839.45	560,904.45
经营活动产生的现金流量净额	-325,674,401.70	192,427,940.11	28,996,700.70	120,026,059.05
二、投资活动产生的现金流量		-		
收回投资收到的现金	-	-		
取得投资收益收到的现金	-	-		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-		
收到其他与投资活动有关的现金	-	-		
现金流入小计		-		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	27,226,558.31	-	66,585,159.00	-
投资支付的现金	182,400,000.00	231,400,000.00	-	120,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-		
支付其他与投资活动有关的现金	-	-		
现金流出小计	209,626,558.31	231,400,000.00	66,585,159.00	120,000,000.00
投资活动产生的现金流量净额	-209,626,558.31	-231,400,000.00	-66,585,159.00	-120,000,000.00
三、筹资活动产生的现金流量		-		
吸收投资收到的现金	39,003,583.13	39,003,583.13	100,000,000.00	

取得借款收到的现金	785,000,000.00	-	339,000,000.00	
发行债券收到的现金	-	-	-	
收到其他与筹资活动有关的现金	1,001,157.05	-	-	
现金流入小计	825,004,740.18	39,003,583.13	439,000,000.00	
偿还债务支付的现金	528,912,535.26	-	179,670,664.96	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	43,330,584.35	-	26,875,396.63	
支付其他与筹资活动有关的现金	2,425,980.14	-	275,797.20	
	-	-	-	
现金流出小计	574,669,099.75	-	206,821,858.79	
筹资活动产生的现金流量净额	250,335,640.43	39,003,583.13	232,178,141.21	
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	-284,965,319.58	31,523.24	194,589,682.91	26,059.05
加：期初现金及现金等价物余额	447,608,479.55	26,059.05	253,018,796.64	
六、期末现金及现金等价物余额	162,643,159.97	57,582.29	447,608,479.55	26,059.05

二、浦东公司最近三年的财务会计信息

2005 年、2006 年，浦东公司当时无子公司，浦东公司仅按照当时适用的会计准则（旧会计准则）编制自身的财务报告，未编制合并财务报告，中喜所对浦东公司 2005 年、2006 年的财务会计报表进行了审计，出具了中喜审字[2007]第 01308 号《审计报告》；2007 年浦东公司开始执行新会计准则，浦东公司按照《企业会计准则第 39 号-首次执行企业会计准则》的要求调整了 2007 年期初股东权益余额，并编制了《新旧会计准则差异调整表》，中喜所对该等差异调整表进行了审阅，出具了中喜专审字[2007]第 01390 号《审阅报告》。2007 年，浦东公司投资设立了全资下属子公司苏宁假日酒店与环球游艇俱乐部，为此浦东公司按照已适用的新会计准则编制了母公司口径与合并口径的财务报告，中喜所对浦东公司 2007 年按新会计准则编制的财务会计报表进行了审计，出具了标准无保留意见的中喜审字[2007]第 01032 号《审计报告》。

（一）执行新会计准则对浦东公司财务会计信息的影响

浦东公司于 2007 年 1 月 1 日起开始执行 2006 年颁布的《企业会计准则》，公司根据《企业会计准则第 38 号——首次执行企业会计准则》的要求对 2007 年 1 月 1 日的股东权益进行了调整，并编制了《新旧会计准则股东差异调整表》，具体情况如下：

单位：元

项目	金额
2006年12月31日股东权益（现行会计准则）	167,973,294.84
调整过程：	
所得税	10,102,186.20
2007年1月1日股东权益（新会计准则）	178,075,481.04

中喜所对浦东公司编制的《新旧会计准则股东权益差异调节表》进行了审阅，出具了中喜专审字[2007]第 01390 号《关于南京浦东房地产开发有限公司新旧会计准则股东权益差异调节表的审阅报告》，经审阅，中喜所认为“根据我们的审阅，我们没有注意到任何事项使我们相信差异调节表没有按照《企业会计准则第 38 号—首次执行企业会计准则》和“通知”的有关规定编制。”

（二）浦东公司最近三年的资产负债表

以下浦东公司 2005 年末的资产负债表按旧会计准则编制，2006 年末、2007 年末的资产负债表按新会计准则编制，以下报表格式按新会计准则格式列示，对于新旧会计准则下报表项目不一致的部分，2005 年的数据根据项目性质分析填列。

资产负债表

单位：元

资 产	2007 年 12 月 31 日		2006 年 12 月 31 日	2005 年 12 月 31 日
	合并数	母公司	母公司	母公司
流动资产：				
货币资金	83,966,421.32	69,486,235.73	247,267,891.49	739,822.14
交易性金融资产	4,038,998.28	4,038,998.28	-	-
应收票据	-	-	-	-
应收账款	748,355.40	748,355.40	-	-
预付款项	67,174,428.04	62,880,533.03	12,568,713.40	4,955,011.90
应收利息	-	-	-	-
应收股利	-	-	-	-
其他应收款	767,151,021.86	766,311,841.91	348,875,594.75	28,162,083.60
存货	1,134,935,219.20	1,134,915,924.50	837,642,997.84	418,701,691.80
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	-	-	-	-
	-	-	-	-

流动资产合计	2,058,014,444.10	2,038,381,888.85	1,446,355,197.48	452,558,609.44
非流动资产：	-	-	-	-
可供出售金融资产	-	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	-	20,000,000.00	-	8,382,068.40
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	7,577,885.44	7,565,502.93	4,173,605.22	2,677,867.22
在建工程	-	-	-	-
工程物资	-	-	-	-
固定资产清理	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
无形资产	-	-	-	-
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-	-
递延所得税资产	32,810,544.95	32,810,544.95	39,875,392.04	
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	40,388,430.39	60,376,047.88	44,048,997.26	11,059,935.62
资 产 总 计	2,098,402,874.49	2,098,757,936.73	1,490,404,194.74	463,618,545.06

注：上表中 2005 年“非流动资产合计”项目根据原报表“长期投资合计”项目与“固定资产项目加计列示。”

资产负债表（续）

单位：元

负债及所有者权益	2007 年 12 月 31 日		2006 年 12 月 31 日	2005 年 12 月 31 日
	合并数	母公司	母公司	母公司
流动负债：				
短期借款	240,000,000.00	240,000,000.00	100,000,000.00	100,000,000.00
交易性金融负债	-	-	-	-
应付票据	-	-	-	-
应付账款	171,129,271.70	171,129,271.70	52,928,976.93	26,506,230.00
预收款项	735,910,536.93	735,910,536.93	747,639,741.64	960,000.00
应付职工薪酬	-81,511.97	-81,511.97	871,987.96	287,226.53
应交税费	9,948,358.93	9,940,361.97	-58,042,245.35	-13,256,349.49
其他应交款（注）				-1,600.02
应付利息	-	-	-	-
应付股利	-	-	-	-
其他应付款	12,383,978.68	12,375,868.88	4,930,252.52	142,130,955.15
一年内到期的 非流动负债	270,000,000.00	270,000,000.00	100,000,000.00	
其他流动负债	-	-	-	-
流动负债合计	1,439,290,634.27	1,439,274,527.51	948,328,713.70	256,626,462.16
非流动负债：	-	-	-	-

长期借款	370,000,000.00	370,000,000.00	364,000,000.00	
应付债券	-	-	-	
长期应付款	-	-	-	
专项应付款	-	-	-	80,680.67
预计负债	-	-	-	
递延所得税负债	-	-	-	
其他非流动负债	-	-	-	
	-	-	-	
非流动负债合计	370,000,000.00	370,000,000.00	364,000,000.00	80,680.67
负 债 合 计	1,809,290,634.27	1,809,274,527.51	1,312,328,713.70	256,707,142.83
所有者权益：	-	-	-	
实收资本	200,000,000.00	200,000,000.00	200,000,000.00	200,000,000.00
资本公积	-	-	-	-
减：库存股	-	-	-	
盈余公积	11,831,933.04	11,831,933.04	691,140.22	691,140.22
一般风险准备	-	-	-	
未分配利润	77,280,307.18	77,651,476.18	-22,615,659.18	6,220,262.00
外币报表折算差额	-	-	-	
归属于母公司所有者权益合计	289,112,240.22	-	178,075,481.04	206,911,402.22
少数股东权益	-	-	-	
	-	-	-	
所有者权益合计	289,112,240.22	289,483,409.22	178,075,481.04	206,911,402.22
负债及所有者权益合计	2,098,402,874.49	2,098,757,936.73	1,490,404,194.74	463,618,545.06

注：“其他应付款”为旧会计准则下报表特有项目。上表中“归属于母公司所有者权益合计”按原报表“所有者权益合计”项目列示。

（三）浦东公司最近三年利润表

以下浦东公司 2005 年的利润表按旧会计准则编制，2006 年、2007 年的利润表按新会计准则编制，以下报表格式按新会计准则格式列示，对于新旧会计准则下报表项目不一致的部分，2005 年的数据根据项目性质分析填列。

利润表

单位：元

项 目	2007 年度		2006 年度	2005 年度
	合并数	母公司	母公司	母公司
一、营业收入	842,611,362.16	842,611,362.16	3,622,169.00	384,925,209.62
减：营业成本	566,468,085.21	566,468,085.21	2,195,482.87	331,179,461.65
营业税金及附加	64,491,370.21	64,491,370.21	197,408.21	20,978,423.92
销售费用	34,111,673.37	34,111,673.37	26,190,375.31	8,467,193.87
管理费用	13,415,983.80	12,992,566.06	10,410,265.54	6,569,820.51
财务费用	-6,114,518.59	-6,062,269.85	-1,099,460.56	-193,181.36
资产减值损失	-1,554,833.48	-1,554,833.48	1,746,395.71	

加：公允价值变动收益	38,998.28	38,998.28	-	
投资收益	-	-	-	374,700.31
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-	
二、营业利润	171,832,599.92	172,203,768.92	-36,018,298.08	18,298,191.33
加：营业外收入	-	-	30,000.00	5,592,630.00
减：营业外支出	4,010,165.57	4,010,165.57	2,949,809.30	199,380.43
其中：非流动资产处置损失	-	-	-	
三、利润总额	167,822,434.35	168,193,603.35	-38,938,107.38	23,691,440.90
减：所得税费用	56,785,675.17	56,785,675.17	-10,102,186.20	4,747,749.57
四、净利润	111,036,759.18	111,407,928.18	-28,835,921.18	18,943,691.33
归属于母公司所有者的净利润	111,036,759.18	-	-28,835,921.18	18,943,691.33
少数股东损益	-	-	-	
五、每股收益：	-	-	-	
（一）基本每股收益	0.56	0.56	-0.14	0.09
（二）稀释每股收益	0.56	0.56	-0.14	0.09

注：2005 年浦东公司报表上的营业利润为 17,923,491.02 元，上表中为保证数据的可比性，按加计投资收益后的余额填列“营业利润”项目。上表中 2005 年的“管理费用”项目含计提的坏账准备及其他公允价值变动收益，上表中 2005 年的公允价值变动损益已在“管理费用”项目中反映。

（四）浦东公司最近三年现金流量表

以下浦东公司 2005 年的现金流量表按旧会计准则编制，2006 年、2007 年的现金流量表按新会计准则编制。

单位：元

报 表 项 目	2007 年度		2006 年度	2005 年
	合并数	母公司	母公司	母公司
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	831,924,141.93	831,924,141.93	750,301,910.64	26,988,070.64
收到的税费返还	-	-	-	5,592,630.00
收到其他与经营活动有关的现金	11,750,995.42	11,636,278.84	1,182,578.67	151,390,019.11
现金流入小计	843,675,137.35	843,560,420.77	751,484,489.31	183,970,719.75
购买商品、接受劳务支付的现金	615,277,415.97	615,027,222.27	366,062,134.65	115,869,469.65
支付给职工以及为职工支付的现金	6,927,713.26	6,894,219.26	4,493,667.81	940,862.79
支付的各项税费	71,055,030.16	71,056,151.16	75,112,565.32	9,101,771.83
支付其他与经营活动有关的现金	574,252,387.21	569,218,209.66	493,527,282.40	6,205,025.20
现金流出小计	1,267,512,546.60	1,262,195,802.35	939,195,650.18	132,117,129.47
经营活动产生的现金流量净额	-423,837,409.25	-418,635,381.58	-187,711,160.87	51,853,590.28

二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金	-	-	-	-
取得投资收益收到的现金	-	-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-	310,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
现金流入小计	-	-	-	310,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,429,628.74	2,111,842.00	2,044,316.24	311,880.00
投资支付的现金	4,000,000.00	24,000,000.00	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
现金流出小计	6,429,628.74	26,111,842.00	2,044,316.24	311,880.00
投资活动产生的现金流量净额	-6,429,628.74	-26,111,842.00	-2,044,316.24	-11,880.00
三、筹资活动产生的现金流量	-	-	-	-
吸收投资收到的现金	-	-	-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	716,000,000.00	716,000,000.00	664,000,000.00	
发行债券收到的现金	-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
现金流入小计	716,000,000.00	716,000,000.00	664,000,000.00	
偿还债务支付的现金	400,000,000.00	400,000,000.00	200,000,000.00	125,000,000.00
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	44,855,032.18	44,855,032.18	27,716,453.55	11,938,889.00
支付其他与筹资活动有关的现金	4,179,400.00	4,179,400.00	-	-
现金流出小计	449,034,432.18	449,034,432.18	227,716,453.55	136,938,889.00
筹资活动产生的现金流量净额	266,965,567.82	266,965,567.82	436,283,546.46	-136,938,889.00
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	-163,301,470.17	-177,781,655.76	246,528,069.35	-85,087,178.72
加：期初现金及现金等价物余额	247,267,891.49	247,267,891.49	739,822.14	
六、期末现金及现金等价物余额	83,966,421.32	69,486,235.73	247,267,891.49	

注：浦东公司 2005 年的现金流量表按旧会计准则编制，无“期末现金及现金等价物余额”项目。

三、与本次发行股份购买资产相关的财务会计信息

（一）备考财务报告

公司拟以本次非公开发行的部分股份收购浦东公司 84%的股权，由于该等收购可能构成重大资产重组，公司在假定 2004 年度即受让天华百润、华浦高科 95%股权、乾阳房地产 100%股权、浦东房地产 84%股权，并考虑因公司受让天华百润、

华浦高科 95%股权而产生的股权投资差额摊销的基础上,编制了最近三年的备考财务报告,其具体情况如下:

1、备考资产负债表

单位:元

资 产	2007 年 12 月 31 日		2006 年 12 月 31 日	
	合并数	母公司	合并数	母公司
流动资产:				
货币资金	246,609,581.29	57,582.29	694,876,371.04	26,059.05
交易性金融资产	4,038,998.28	-	-	-
应收票据	1,420,880.17	-	-	-
应收账款	39,715,992.31	-	29,026,540.08	-
预付款项	405,689,969.75	-	235,139,435.57	-
应收利息	-	-	-	-
应收股利	-	-	-	-
其他应收款	1,087,594,538.13	83,864,380.00	352,300,631.58	-
存货	3,079,182,509.30	-	2,293,370,290.49	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	-	-	-	-
	-	-	-	-
流动资产合计	4,864,252,469.23	83,921,962.29	3,604,713,268.76	26,059.05
非流动资产:	-	-	-	-
可供出售金融资产	-	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	-	725,715,076.23	-	522,779,018.16
投资性房地产	45,554,316.75	-	47,849,219.03	-
固定资产	83,853,775.68	82,467.66	53,813,545.23	107,110.62
在建工程	-	-	-	-
工程物资	-	-	-	-
固定资产清理	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
无形资产	16,436,012.73	-	16,624,353.53	-
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	3,633,033.03	-	4,137,253.08	-
递延所得税资产	107,095,716.38	-	45,564,250.00	-
其他非流动资产	120,435,979.84	-	135,490,477.36	-
	-	-	-	-
非流动资产合计	377,008,834.41	725,797,543.89	303,479,098.23	522,886,128.78
资 产 总 计	5,241,261,303.64	809,719,506.18	3,908,192,366.98	522,912,187.83

资产负债表（续）

单位：元

负债及股东权益	2007年12月31日		2006年12月31日	
	合并数	母公司	合并数	母公司
流动负债：				
短期借款	270,000,000.00	-	413,000,000.00	-
交易性金融负债	-	-	-	-
应付票据	18,500,000.00	-	-	-
应付账款	501,072,358.45	-	259,474,597.49	-
预收款项	2,002,736,239.18	-	1,686,556,445.55	-
应付职工薪酬	-36,038.78	-	2,064,405.74	20,759.23
应交税费	79,611,630.69	409,750.00	-51,785,093.50	3,126.25
应付利息	-	-	-	-
应付股利	-	-	2,839,384.24	-
其他应付款	20,188,336.50	268,396,585.80	328,023,888.15	80,532,140.15
一年内到期的非流动负债	620,000,000.00	-	180,912,535.26	-
其他流动负债	-	-	-	-
流动负债合计	3,512,072,526.04	268,806,335.80	2,821,086,162.93	80,556,025.63
非流动负债：	-	-	-	-
长期借款	640,000,000.00	-	364,000,000.00	-
应付债券	-	-	-	-
长期应付款	-	-	-	-
专项应付款	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-	-
	-	-	-	-
非流动负债合计	640,000,000.00	-	364,000,000.00	-
负 债 合 计	4,152,072,526.04	268,806,335.80	3,185,086,162.93	80,556,025.63
股东权益：	-	-	-	-
股本	490,988,707.00	490,988,707.00	399,739,080.00	399,739,080.00
其他所有者权益项目合计	523,633,712.49	49,924,463.38	279,018,034.48	42,617,082.20
归属于母公司所有者权益合计	1,014,622,419.49	-	678,757,114.48	442,356,162.20
少数股东权益	74,566,358.11	-	44,349,089.57	-
	-	-	-	-
股东权益合计	1,089,188,777.60	540,913,170.38	723,106,204.06	442,356,162.20
负债及股东权益合计	5,241,261,303.64	809,719,506.18	3,908,192,366.98	522,912,187.83

2、备考利润表

单位：元

项 目	2007 年度	2006 年度	2005 年度
一、营业收入	2,052,768,864.71	1,072,264,342.76	491,714,361.55
减：营业成本	1,331,714,837.23	850,678,233.50	408,974,234.98
营业税金及附加	154,390,573.94	56,167,083.88	22,045,019.63
销售费用	64,869,438.89	49,227,314.83	23,019,413.42
管理费用	40,525,935.28	30,507,046.73	16,401,371.25
财务费用	-9,159,911.28	-5,011,485.45	793,977.58
资产减值损失	-1,506,351.18	721,874.27	526,668.72
加：公允价值变动收益 (损失以-填列)	38,998.28	-	
投资收益	-15,054,497.52	-15,054,497.52	3,561,267.93
其中：对联营企业和 合营企业的收益	-	-	
二、营业利润	456,918,842.59	74,919,777.48	23,514,943.89
营业外收入	4,411,075.19	3,254,334.80	5,812,029.70
减：营业外支出	6,524,861.21	3,440,401.33	377,840.21
其中：非流动资产处置损失	-	-	
三、利润总额	454,805,056.57	74,733,710.95	28,949,133.38
减：所得税费用	128,265,973.58	21,117,459.52	10,098,207.43
四、净利润	326,539,082.99	53,616,251.43	18,850,925.95
其中：归属于母公司的损益	296,321,814.45	53,148,462.18	15,517,308.86
归属于少数股东的损益	30,217,268.54	467,789.25	3,333,617.10

中喜所对公司编制的备考报表进行了审核，出具了中喜专审字[2008]第 01035 号《审计报告》，经审计，会计师认为，贵公司的备考合并资产负债表及备考合并利润表已经按照企业会计准则的规定和《企业会计制度》的规定及备考财务报表附注二所示编制基础编制，在所有重大方面公允反映了贵公司 2006 年 12 月 31 日、2007 年 12 月 31 日的备考合并财务状况及 2005 年度、2006 年度、2007 年度的备考合并经营成果。

(二) 盈利预测

1、浦东公司的盈利预测信息

由于公司本次拟通过非公开发行股份购买浦东公司 84%的股权，浦东公司根据其开发计划、其自身房产预售情况及周边楼盘销售价格等编制了 2007 年下半

年及 2008 年的盈利预测报告。具体情况如下：

盈利预测报告

单位：万元

项 目	2007 年 1-6 月	2007 年 7-12 月	2007 年合计	2008 年预测数
	审定数	预测数		
一、营业收入	29,764.12	58,945.19	88,709.31	175,937.85
减：营业成本	21,132.57	39,429.29	60,561.86	75,952.80
营业税金及附加	1,622.14	5,061.49	6,683.63	27,182.41
销售费用	1,430.15	2,320.27	3,750.42	4,101.26
管理费用	435.24	781.77	1,217.01	1,406.27
财务费用	-127.28	-74.00	-201.28	-95.24
资产减值损失	-116.31		-116.31	
加：公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)	0.00	0.00	0.00	0.00
投资收益				
其中：对联营企业和 合营企业的收益				
二、营业利润	5,387.61	11,426.37	16,813.98	67,390.35
营业外收入	0.00		0.00	
减：营业外支出	331.70		331.70	
其中：非流动资产处置损失				
三、利润总额	5,055.91	11,426.37	16,482.28	67,390.35
减：所得税费用	1,743.05	3,770.70	5,513.75	16,847.59
四、净利润	3,312.86	7,655.67	10,968.53	50,542.76

中喜所对浦东公司编制的盈利预测进行了审核，出具了中喜专审字[2007]第 01389 号《盈利预测审核报告》，认为浦东公司编制的盈利预测报告的假设前提合理，已依照《企业会计准则》的规定编制。

2、公司的备考盈利预测

公司分别以预计购买基准日为 2007 年 1 月 1 日、2008 年 1 月 1 日为基础，参照公司自身及本次非公开发行拟收购的浦东公司 2007 年 1-6 月经审计的利润表，2007 年 7-12 月，2008 年度的预测数据，编制了假定成功收购浦东公司的 2007 年 7-12 月、2008 年度的合并盈利预测报告。其中天华百润与华浦高科按非

同一控制下企业合并的相关规定合并报表，乾阳地产、浦东公司及其他子公司按同一控制下企业合并的相关规定合并报表。

具体情况如下：

(1) 预计购买基准日为 2007 年 1 月 1 日的盈利预测报告

单位：万元

项 目	2006 年已审实现数	2007 年预测数			2008 年度预测数
		1-6 月已审实现数	7-12 月预测数	2007 年度合计	
一、营业收入	106,864.22	81,913.75	142,385.49	224,299.24	415,983.38
减：营业成本	84,848.28	58,435.06	95,297.38	153,732.44	219,569.64
营业税金及附加	5,596.97	4,284.94	9,270.18	13,555.12	50,577.56
销售费用	2,241.67	2,503.05	3,772.30	6,275.35	8,244.17
管理费用	1,909.45	1,650.21	2,188.60	3,838.81	4,477.40
财务费用	-391.20	-324.48	-8.35	-332.83	132.09
资产减值损失		-81.69	0.00	-81.69	
加：公允价值变动收益		0.00	0.00	0.00	
投资收益	-1,505.45	-752.72	-752.72	-1,505.45	-1,505.00
其中：对联营企业和合营企业的收益		0.00	0.00	0.00	
二、营业利润	11,153.60	14,693.93	31,112.66	45,806.58	131,477.52
营业外收入	322.43	287.84	216.50	504.34	600.00
减：营业外支出	49.06	366.70	0.00	366.70	
其中：非流动资产处置损失		0.00	0.00	-	
三、利润总额	11,426.98	14,615.07	31,329.16	45,944.23	132,077.52
减：所得税费用	3,690.85	4,841.52	10,344.90	15,186.43	33,395.63
四、净利润	7,736.13	9,773.55	20,984.25	30,757.80	98,681.89
其中：归属于母公司的损益	7,231.00	8,862.48	19,032.89	27,895.37	88,050.22
归属于少数股东的损益	505.13	911.07	1,951.36	2,862.43	10,631.66

同一控制下企业合并被合并方在合并前实现的利润		-60.08	-	-60.08	
------------------------	--	--------	---	--------	--

上述盈利预测假设公司于 2007 年 1 月 1 日成功收购浦东公司 84% 的股权。公司分别持有天华百润 95% 的股权、持有华浦高科 95% 股权、持有北京苏宁 100% 的股权、持有长春苏宁的 100% 股权、非公开发行完成后拥有的乾阳地产 100% 股权，持有吉林苏宁 100% 的股权。合并利润表项目除因公司投资天华百润和华浦高科而产生的股权投资差额进行摊销外，其余收入全部来源于天华百润、华浦高科和浦东公司，费用项目来源于天华百润、华浦高科、乾阳地产、北京苏宁、长春苏宁、浦东公司、吉林苏宁及母公司本身。

(2) 预计购买基准日为 2008 年 1 月 1 日的盈利预测报告

单位：万元

项 目	2006 年已审实现数	2007 年度预测数			2008 年度预测数
		1-6 月已审实现数	7-12 月预测数	2007 年度合计	
一、营业收入	106,864.22	52,149.63	83,440.30	135,589.93	415,983.38
减：营业成本	84,848.28	37,302.49	55,868.08	93,170.57	219,569.64
营业税金及附加	5,596.97	2,662.80	4,208.69	6,871.49	50,577.56
销售费用	2,241.67	1,072.91	1,452.03	2,524.94	8,244.17
管理费用	1,909.45	1,214.97	1,406.83	2,621.80	4,477.40
财务费用	-391.20	-197.20	65.65	-131.55	132.09
资产减值损失		34.61	0.00	34.61	
加：公允价值变动收益 益(损失以-填列)		-	0.00	0.00	
投资收益	-1,505.45	-752.72	-752.72	-1,505.45	-1,505.00
其中：对联营企业和 合营企业的收益			0.00		
二、营业利润	11,153.60	9,306.32	19,686.30	28,992.61	131,477.52
营业外收入	322.43	287.84	216.50	504.34	600.00
减：营业外支出	49.06	35.00	0.00	35.00	
其中：非流动资产处置 损失			0.00		-
三、利润总额	11,426.98	9,559.16	19,902.80	29,461.96	132,077.52

减：所得税费用	3,690.85	3,098.47	6,574.20	9,672.68	33,395.63
四、净利润	7,736.13	6,460.69	13,328.59	19,789.28	98,681.89
其中：归属于母公司的损益	7,231.00	6,079.68	12,602.13	18,681.81	88,050.22
归属于少数股东的损益	505.13	381.01	726.46	1,107.47	10,631.66
同一控制下企业合并被合并方在合并前实现的利润		-60.08		-60.08	

上述盈利预测假设公司于 2008 年 1 月 1 日成功收购浦东公司 84% 的股权。公司分别持有天华百润 95% 的股权、持有华浦高科 95% 股权、持有北京苏宁 100% 的股权、持有长春苏宁的 100% 股权、非公开发行完成后拥有的乾阳地产 100% 股权，持有吉林苏宁 100% 的股权。合并利润表项目除因公司投资天华百润和华浦高科而产生的股权投资差额进行摊销外，其余收入全部来源于天华百润、华浦高科和浦东公司，费用项目来源于天华百润、华浦高科、乾阳地产、北京苏宁、长春苏宁、浦东公司、吉林苏宁及母公司本身。

中喜所对公司编制的备考盈利预测报告进行了审核，并于 2007 年 8 月 7 日出具了中喜专审字[2007]第 01383 号《盈利预测审核报告》，认为：根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照会计准则及《企业会计制度》编制基础的规定进行了列报。

3、土地增值税对盈利预测的影响

苏宁环球在编制盈利预测时已根据 2007 年 1 月 16 日发布的国税发〔2006〕187 号《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》（以下简称“187 号文”）对土地增值税进行了充分的预计，具体情况如下：

187 号文规定：（1）土地增值税的清算单位以国家有关部门审批的房地产开发项目为单位进行清算，对于分期开发的项目，以分期开发项目为清算单位。开发项目中含普通住宅和非普通住宅的，应分别计算增值额；（2）符合下列情形之一的，纳税人应进行土地增值税清算：房地产项目全部竣工、完成销售的；整体转让未竣工决算房地产开发项目的；直接转让土地使用权的；（3）各省税务机关可依据本通知的规定并结合当地实际情况制定具体清算管理办法。

公司持有南京天华百润投资发展有限公司 95%股权，假设本次非公开发行能够完成，公司将持有南京浦东房地产开发有限公司 84%股权，以上两家为房地产公司。浦东房地产和天华百润公司每月按照规定的比例预交土地增值税。盈利预测时公司分别按照普通住宅和非普通住宅项目根据相应的收入、成本及扣除项目进行了土地增值税的测算，并将土地增值税计入了利润表“税金及附加”科目。

浦东房地产 2007 年由于售价和成本数据较为准确，经计算 2007 年的土地增值税为 1,848.99 万元，土地增值税占收入的 2.08%；天华百润定位为中低价房，经计算，2007 年扣除各项费用后增值额为负数，因此 2007 年不需交纳土地增值税。考虑到土地增值税按项目进行汇算清缴，项目完工后方可进行清算，清算结果具有一定的不确定性等因素，公司预测 2008 年度土地增值税时，基于浦东房地产售价较上年有所提高，公司按照收入的 10%进行了预测，预测为 17,593.88 万元；天华百润增值额较上年有所提高，公司按照收入的 5%进行了预测，预测为 11,010.13 万元。

中喜所对上述土地增值税预测的依据及金额进行了认真审核后认为，本次盈利预测已经充分考虑了土地增值税的影响，盈利预测结果合理。

4、关于盈利预测所依据的假设的合理性

公司编制盈利预测时作出了以下假设：① 国家及地方现行法律、法规、财经政策无重大改变；② 公司所从事的行业与产品市场及价格状况不发生重大改变；③ 公司之生产运营运作未受原材料严重短缺或成本重大变动及设备运转异常之不利影响；④ 公司经营业务涉及的信贷利率、外汇汇率将在正常范围内波动；⑤ 公司所在地区的社会环境无重大改变；⑥ 公司的生产经营计划如期实现，无重大变化；⑦ 公司目前执行的纳税基准、税负、税率政策 2007 年保持不变；2008 年按照国家统一规定所得税税率为 25%。⑧ 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素造成重大不利影响。⑨ 本次非公开发行方案能在 2008 年 1 月 1 日完成(或 2007 年 1 月 1 日)。

由于公司编制盈利预测仅涉及 2007 年 7-12 月、2008 年，预测时间较短，目前国内政局稳定，政府关于经济发展的基本政策不会发生变化；目前，政府出于稳定物价，保障人民的基本生活需求的需要对宏观经济及房地产市场采取了部分调控措施，由于政府已积累了近二十年的宏观调控经验，且调控的主要目标在于防止经济过冷或过热，稳定国内经济、社会局面，因此可以预见近一两年国家

宏观经济环境及相关经济政策不会发生重大变化，房地产市场不会发生重大变化，前述第一、二、四、五项假设具备合理性。

公司本次非公开发行拟收购的浦东公司的土地储备充足，足以支撑公司未来几年的发展计划；公司的经营计划系在考虑目前的开发进度、拥有的土地储备市场需求及融资能力等因素的基础上制订，且盈利预测涉及时间较短，公司的经营计划具备可实现性；公司目前严格执行现行税务法律、法规的规定，除 2008 年后执行 25% 的所得税率外，公司近一两年内的税务政策不会发生较大变动；因此，前述第三、六、七项假设具备合理性。

公司本次非公开发行于 2008 年 1 月 1 日完成有一定的不确定性，但本次盈利预测的目的在于预测非公开发行后公司未来的盈利能力，且以 2008 年 1 月 1 日为基准日符合正常的会计分期惯例。从盈利预测的目的及提高盈利预测报告的可理解性来看，假定 2008 年 1 月 1 日完成本次非公开发行合理。公司无法完全排除未来其他人力不可抗拒因素及不可预见因素造成重大不利影响，但人力不可抗拒因素及不可预见因素出现的概率很小，公司进行盈利预测时不考虑该等小概率事件的影响是合理的。因此前述第八、九项假设具备合理性。

5、2007 年盈利预测数与实际盈利的差异情况

（1）浦东公司 2007 年的盈利预测与实际盈利的差异情况

2007 年，浦东公司实际实现营业收入 84,261.14 万元，较盈利预测数减少 4,448.17 万元，浦东公司当年实现净利润 11,103.68 万元，较盈利预测数增加 135.15 万元，实际盈利相当于盈利预测数的 101.23%。

单位：万元

项 目	2007 年 盈利预测情况	2007 年 实际盈利情况	盈利预测与实际 盈利的差异
一、营业收入	88,709.31	84,261.14	-4,448.17
减：营业成本	60,561.86	56,646.81	-3,915.05
营业税金及附加	6,683.63	6,449.14	-234.49
销售费用	3,750.42	3,411.17	-339.25
管理费用	1,217.01	1,341.60	124.59
财务费用	-201.28	-611.45	-410.17
资产减值损失	-116.31	-155.48	-39.17

加：公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)	0.00	3.90	3.90
投资收益			
其中：对联营企业和合营企业的收益			
二、营业利润	16,813.98	17,183.26	369.28
营业外收入	0.00	-	
减：营业外支出	331.70	401.02	69.32
其中：非流动资产处置损失		-	
三、利润总额	16,482.28	16,782.24	299.96
减：所得税费用	5,513.75	5,678.57	164.82
四、净利润	10,968.53	11,103.68	135.15

(2) 公司 2007 年实际盈利情况与曾经披露过的盈利预测数的差异情况

① 公司曾披露过的盈利预测情况

公司本次发行股份购买资产及 2006 年非公开发行股份时均披露了 2007 年的盈利预测情况，具体情况如下：

公司 2006 年度非公开发行时，根据中喜所出具的中喜专审字[2006]第 01175 号盈利预测审核报告，按新会计准则，公司 2007 年度预计实现净利润 13,932.85 万元，归属于母公司所有者的净利润 13,184.04 万元（合并报表口径，以 2006 年 1 月 1 日完成购买为基础预测）；按旧会计准则，公司 2007 年度预计实现净利润 9262.94 万元，归属于母公司所有者的净利润 8,514.13 万元（合并报表口径，以 2006 年 1 月 1 日完成购买为基础预测）。

公司 2007 年度非公开发行时，根据中喜所出具的中喜专审字[2007]第 01383 号盈利预测审核报告，公司 2007 年度预计实现净利润 19,789.28 万元，归属于母公司所有者的净利润 18,681.81 万元（合并报表口径，以预计购买基准日为 2008 年 1 月 1 日为基础预测）。

② 公司 2007 年实际盈利情况与盈利预测情况的差异

从可比口径看，公司 2007 年度报表遵循的会计准则及编制基础与本次非公开发行时，以预计购买基准日（购买浦东公司 84%的股权）为 2008 年 1 月 1 日为基础编制的 2007 年度盈利预测，及公司 2006 年度非公开发行时，按新《企业会计准则》以 2006 年 1 月 1 日完成购买（购买乾阳地产 100%的股权）为基础编

制的 2007 年度盈利预测遵循的会计准则及编制基础一致，具有可比性。

其差异情况如下：

单位：万元

项 目	2006 年度非 公开发 行时盈利预测 (新准则,以 2006 年 1 月 1 日为购买基 准日)	2007 年度 非公开发 行时盈利预测 (以 2008 年 1 月 1 日为购 买基准日)	2007 年 实际盈情 况	两次盈利 预测的差 异	2007 年度 实际数与 2007 年度 非公开发 行盈利预 测的差异
一、营业收入	153,461.43	135,589.93	127,777.04	-17,871.50	-7,812.88
减：营业成本	118,149.64	93,170.57	81,954.06	-24,979.07	-11,216.52
营业税金及附加	7,865.37	6,871.49	8,989.92	-993.88	2,118.43
销售费用	3,487.22	2,524.94	3,075.78	-962.28	550.84
管理费用	2,236.43	2,621.80	2,711.00	385.37	89.19
财务费用	413.59	-131.55	-304.54	-545.14	-172.99
资产减值损失		34.61	13.80	34.61	-20.81
加：公允价值变动收益 (损失以-填列)		-	-	-	-
投资收益	-	-1,505.45	-1,505.45	-1,505.45	-
其中：对联营企业和 合营企业的收益		-	-	-	-
二、营业利润	21,309.18	28,992.61	29,831.58	7,683.43	838.97
营业外收入		504.34	441.11	504.34	-63.23
减：营业外支出		35.00	251.47	35.00	216.47
其中：非流动资产处置损失		-	-	-	-
三、利润总额	21,309.18	29,461.96	30,021.22	8,152.78	559.26
减：所得税费用	7,376.33	9,672.68	7,481.01	2,296.35	-2,191.67
四、净利润	13,932.85	19,789.28	22,540.22	5,856.43	2,750.93
其中：归属于母公司的损益	13,184.04	18,681.81	21,295.08	5,497.77	2,613.26
归属于少数股东的损益	748.81	1,107.47	1,245.14	358.66	137.67
同一控制下企业合并 被合并方在合并前实现的利润	-	-60.08	-60.08	-60.08	-

③ 两次盈利预测的差异原因

公司本次非公开发行时，根据新的经营情况及实际业绩增长等对 2006 年度非公开发行时编制的可比口径的 2007 年度盈利预测进行了修订，修订后公司 2007 年度盈利预测实现净利润为 19789.28 万元，较原盈利预测 13932.85 万元增加 5856.43 万元。由于两次盈利预测编制时点相差近一年，因客观环境变化和

和获取的资料不同造成了两次盈利预测差异，两次盈利预测差异的具体原因如下。

A、营业收入 2007 年度新预测数比 2006 年度原预测数减少 17871.5 万元，主要原因为 2007 年修订并编制盈利预测时，根据公司经营计划，2006 年度原预测销售的车库、储藏室等 2007 年度预计不能推出对外销售而调减原预测数。

2006 年原预测 2007 年度实现销售 511026.7 平方米，收入 139713.43 万元，单价 2734 元/平方米；2007 年新预测 2007 年度实现销售 410000.06 平方米，收入 121138.2 万元，单价 2955 元/平方米。2007 年预测与 2006 年相比，销售总额虽然降低，但销售单价有所提高。

B、营业成本 2007 年度新预测数比 2006 年度原预测数减少 24979.07 万元，主要原因：一是 2007 年度修订并编制盈利预测时，根据公司经营计划，2006 年度原预测销售的车库、储藏室等 2007 年度预计不能推出对外销售，因此相应调减原预测结转的相应成本 18418.08 万元；二是 2006 年原预测时根据谨慎性原则高估了单位销售成本，2007 年根据一年来成本降低情况和新获取的资料适当调低了单位销售成本，调减原预测数 5100 万元。

2006 年原预测 2007 年度实现销售 511026.7 平方米，成本 107740.16 万元，单位销售成本 2108 元/平方米；2007 年预测 2007 年度实现销售 410000.06 平方米，成本 82151.44 万元，单位销售成本 2004 元/平方米。2007 年预测与 2006 年相比，销售面积和单位销售成本均有所下降。

C、营业税金及附加 2007 年度新预测数比 2006 年度原预测数减少 993.88 万元，减少原因系与营业收入配比计算所致。

D、营业费用、管理费用、财务费用等三项费用及营业外收支 2007 年度新预测数比 2006 年度原预测数减少 548.1 万元，主要原因是根据新获取的资料调整所致。

E、投资收益 2007 年度新预测数比 2006 年度原预测数减少 1505.45 万元，原因为 2006 年预测时根据第 38 号企业会计准则规定，非同一控制下企业合并产生的长期股权投资差额存在借方差额的，应当将长期股权投资的账面价值作为首次执行日认定成本，因此公司在 2006 年编制原盈利预测时未将股权投资差额进行摊销。2007 年 2 月发布了《新会计准则实施问题专家工作组意见》，按照该意见规定，若企业能够可靠确定购买日被购买方可辨认资产、负债等的公允价值，

但无法将股权投资差额余额分摊至被购买方各项可辨认资产、负债的，可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，因此公司 2007 年修订并编制盈利预测时，将原股权投资差额余额在剩余年限内又进行了摊销。

F、所得税 2007 年度新预测数比 2006 年度原预测数增加 2,296 万元，主要原因是根据上述调整重新计算所得税费用。

公司 2007 年度实际经营业绩与的 2007 年度非公开发行时的盈利预测比较，2007 年度实现净利润 22,540.22 万元，高于盈利预测 13.90%；2007 年归属母公司所有者的净利润 21,295.08 万元，高于修订后的盈利预测 13.99%，公司 2007 年度实际经营业绩高于修订后盈利预测的比例低于 20%，在正常变动范围内。

6、关于《南京浦东房地产开发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的利润预测数

根据中磊所出具的评估报告，采用市场比较法和假设开发法对威尼斯水城未开发土地进行了评估，采用基准地价系数修正法和假设开发法对浦东大厦未开发土地进行了评估，采用假设开发法对完工程度较高的在建工程进行了评估。

上述运用假设开发法所涉及的相关资产按照目前预计开发进度，并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。

就上述事项，张桂平、张康黎已出具了《关于<南京浦东房地产开发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》，请参见本报告书“第十二章 九、1、（2）张桂平、张康黎关于《资产评估报告书》中运用假设开发法所涉及利润预测事项的承诺”。

第十章 管理层讨论与分析

一、公司所处行业情况

公司及本次发行股份购买资产的标的企业浦东公司均属房地产开发企业，从业务细分来看，公司及浦东公司均以住宅类房地产开发为主，同时开发部分住宅项目配套商业地产。

（一）房地产行业基本情况

1、房地产行业管理体制

我国房地产行业的管理采取行政主管部门管理与行业自律管理相结合的体制，其中国土资源部及各级国土资源厅局主管土地资源的出让、转让等方面的工作，建设部及各级建设厅、局主管房地产的登记、过户等方面的工作。我国房地行业的自律管理机构为中国房地产业协会，其主要职能为协助政府主管部门制定和实施行业发展规划，推进行业管理，承办政府部门授权的房地产行业资质审核工作，研究探讨房地产业改革和发展的理论、方针、政策工作。

2、我国房地产业的发展概况

我国房地产业的发展经历了三个阶段：第一个阶段上世纪 80 年代末的房地产业初创、起步阶段，该阶段房地产业主要以国家计划指导，虽引入一定的商业化运作模式，但投资主体以国家为主，仅限于经济特区等极少数开放地区。第二阶段包括 1992 年至 1993 年的黄金时期和此后四年的调整期。1992-1993 年全国范围出现了“开发区热”和“房地产热”，直接导致了部分地区房地产泡沫的急剧膨胀。至 1993 年下半年，在国家宏观调控政策引导下，房地产业的发展速度有所回落，随即进入了长达 4 年的调整期。第三阶段为 1998 年至今的房地产高速发展时期。自 1998 年国家与政府取消福利分房，推进住房货币化改革以来，我国房地产业逐步走出低谷，进入新的快速发展时期。

目前我国房地产业快速发展，房地产投资规模逐年扩大，房地产价格迅速上升，商品房已成为城市居民，特别是年轻一代解决住房问题的主要方式。一方面，房地产快速发展带动了钢铁、机械、水泥、建材等相关行业快速增长，有效地促进了我国经济的发展，同时房地产业的快速发展推动了我国城市化进程，改善了人们的居住条件，1980 年时我国城镇居民约 1.9 亿人，人均居住面积仅 5 平方米；2006 年我国城镇居民已达 5.6 亿，人均居住面积达 26 平方米。另一方面，

随着经济发展，城市化进程加速，房地产价格持续上升，低收入人群乃至部分中收入阶层的住房问题已成为我国重要的社会问题。

我国房地产业近年来保持了较高的投资增速，出现了投资过热的趋势，同时房地产价格上涨过快，已严重影响到城镇居民的基本居住需求。为此，自 2003 年以来，我国政府出台了一系列房地产宏观调控政策，想以此达到稳定房价，防止投资过热的目的，但效果不太明显。为此，我国政府加强调控措施，除针对房增产供应结构，土地供应管理、房地产交易秩序、房地产交易相关税收陆续出台了一系列的调控政策以外，中国人民银行自 2007 年以来已连续五次提高利率，连续七次提高存款准备金率，试图减少货币供应，防止出现房地产及其他资产、消费品的价格上涨过快的局面。从近期各项调控措施来看，我国房地产的供给结构受到一定影响，建筑面积在 90 平米以下的中小户型供给增加；高档住宅、别墅的市场供应量则将受到限制；从房地产价格来看，各项调控措施并未实现防止房地产价格快速上涨的目的。鉴于房地产价格快速下降可能给经济带来严重影响，预期政府在调控时将继续坚持谨慎性原则，以降低房地产价格上涨速度，实现房地产价格平稳增长为目的，我国房地产价格未来将仍保持上升趋势。

（二）我国房地产业的发展趋势

1、受资金和土地的限制，房地产供给量短期内将减少，但长期仍将保持增长

由于目前房地产开发企业融资渠道尚无重大突破，除少数房地产企业通过上市募集资金，其他房地产企业对银行贷款依赖依然很大。由于政府着力控制投资增长，实施稳健的货币政策，房地产企业的偿付压力及获得新增贷款的难度将增加，进而影响未来开发投资。另一方面，国内大中城市土地供应紧张，土地供应近年来有所下降。受以上两方面的影响，国内房地产供给量近期内可能出现下降。

从长期来看，国内住房刚性需求持续上升，且城市向远郊区乃至远郊发展，郊区可以为房地产开发供应充足的土地，且国内房地产通过资本市场融资的能力增强，因此，长期来看，国内房地产的投资规模及房地产供应量仍将保持上升趋势。

2、房地产价格未来相对稳定

目前国内房价持续上升，尽管近年人民银行连续加息和提高存款准备金率，部分地区甚至提高了购房者的首付比率，但仍不能抑制房价上涨的速度。从总体

上来说，目前国内城市化进程加快导致城市人口快速增长；国内经济快速发展使城镇居民收入水平大幅提高；投资渠道缺少使得大量资金涌入房地产。为此，尽管未来房地产价格快速上升的可能性较低，但大幅下降的可能性也较低，未来国内房地产价格将保持相对稳定的水平。

3、房地产业进入资本竞争时代，进入壁垒将提高

随着土地供应市场的日益规范和市场化运作机制的逐步完善，国内土地出让市的价格上升，房地产开发企业的资金压力增加。在此情况之下，规模较大的房地产企业可以依靠股东的强大资金实力，或通过上市融资，获得充足的资金竞拍土地，规模较少的房地产企业竞拍获得土地的难度增加，且本身负债率较高，在土地储备较少的前提下获得银行贷款的难度也将增加。国内实力较弱的中小企业将逐渐被市场淘汰，房地产开发企业将向规模化、集团化和品牌化方向发展。国内房地产业的进入壁垒提高，资本实力将成为企业竞争的主导因素，实力雄厚、具有相当规模和品牌优势、规范成熟的房地产企业将成为市场的领导者。

（三）南京房地产市场概况

1、南京市房地产市场整体发展情况

近年来，南京市房地产市场的发展基本与国内房地产市场整体发展同步，经历了开发投资持续增加、房地产交易价格持续上升的过程。根据南京市统计局新近发布的“十五”期间房地产统计资料，南京市商品房价格在过去5年里累计上涨40.6%，年平均增长7.1%。根据中财网披露信息，进入2007年以来，南京房地产价格继续上涨，其中1月较去年上涨0.9%，2月较去年上涨0.9%，3月较去年上涨了1.5%，4月份及以后仍然保持着1.4%的环比涨幅。从未来发展趋势来看，南京市作为长三角地区的次中心城市，近年来经济发展迅速，城市规模扩张速度较快，在此情况下，南京市房地产市场未来可能出现短期性的波动，但整体上将保持持续发展的势头，开发投资额、成交量及成交价格均将稳中有升。

从南京房地产市场的区域发来看，南京市主城区的面积较小、开发程度较高且需保护的文物古迹较多，未来可供开发的土地相对较少，未来南京市主城区的房地产市场将以二手房交易为主。2002年以来，南京市政府开始实施“一城三区”发展战略，加快仙林、东山与江北等区域的建设力度，在“一城三区”发展战略的指引下，南京市“三区”的房地产开发进程加快，房地产开发投资额、成交量及成交价格持续上涨。由于“三区”土地资源较丰富，且相关市政设施日益

完善，经济、社会、文化发展水平日益提高，未来仙林、东山与江北等三区将成为南京市房地产开发、投资的热点地区。

2、浦口区房地产市场发展情况

自南京市委、市政府实施“一城三区”战略以来，浦口区的经济发展迅速，2003年-2006年的生产总值、财政收入和固定资产投资年均增幅分别为21%、38%和51%，已发展成为以生物医药、电子电器、车辆制造等为主导的高科技特色产业园区。在经济快速发展的带动下，浦口区的基础设施日益完善，与主城区的交通更为迅捷、便利，房地产开发业务蓬勃发展，已成为南京市房地产开发的热点地区，房地产成交量稳居南京市前列，2007年5月，浦口区房产成交2,685套，排名南京市第一，约占南京市总交易量的28%，超过主城区的成交量总额；成交均价已达到3402元/平方米，较上月上涨108元/平方米。

2007年1月4日，为了促进包括浦口区在内的江北持续、快速发展，南京市政府出台了《关于加快推进跨江发展的若干政策》（宁政发[2007]1号），进一步扶持江北地区的快速发展。随着市政府“以江为轴、跨江成环、南北放射”的跨江发展战略的实施，南京市将建设地铁二、三、四号线过江，江北还增建一条城市轻轨，江南江北一体化加速发展，浦口区的房地产对主城区人群的吸引力增加。

从未来发展趋势来看，一方面随着江南江北一体化发展，主城区人群至浦口区置业的情况将增加，另一方面，浦口区自身经济的发展将增加区内人口规模，提高区内人均收入水平，受以上两方面因素的影响，浦口区房地产市场可能受政府宏观调控的影响出现短期性的波动，但仍会保持目前的发展势头。

（四）公司的竞争优势及劣势

目前，公司的房地产开发业务主要集中于南京市场，随着万科、中海、融侨、大华、绿城广厦等国内房地产龙头开发企业进入南京市场，且省内房地产企业栖霞建设、江苏新城、银河地产、红太阳地产、南京中北等企业纷纷扩张业务，南京房地产市场的竞争将日趋激烈。

由于公司实际控人张桂平及控股股东苏宁集团自1992年起涉足房地产业，经过10余年的发展，在竞争激烈的南京房地产市场形成了较为突出的竞争优势。2005年以来，公司实际控制人及控股股东相继向公司注入天华百润与乾阳地产的股权，此两家全面继承了张桂平及苏宁集团长期以来积累的竞争优势。相对南

京市场其他房地产开发企业，公司具备以下几方面的优势。

1、规模优势

公司正在开发“天润城”和“天华硅谷”项目，而“天润城”项目是目前华东地区最大的普通住宅开发项目之一。天华百润充分发挥大盘开发的规模效应，一方面可以集中资金、技术、人力，降低开发成本及相关费用；另一方面，通过大盘开发聚集人气、形成区位优势、提升整个周边板块的价值；此外，还有利于迅速扩大公司的市场知名度和影响力。

2、品牌优势

一方面，天华百润和乾阳地产秉承了苏宁集团 10 余年房地产开发所积累的市场知名度，在南京房地产市场已经形成了一定的竞争优势。另一方面，“天润城”项目作为华东地区最大的商品住宅项目之一，坚持优质低价的平民化竞争策略，进入上市公司以来，销售状况良好，逐步形成了自身的品牌优势。“天润城”自 2005 年推出以来，曾经创下连续十月蝉联南京市销售面积和销售套数冠军，连续两年（2005/2006 年度）荣获“南京市销售面积、销售套数总冠军”，连续两年（2005/2006 年度）荣获“南京市老百姓最想购买楼盘和最佳性价比楼盘”，连续两年（2005/2006 年度）蝉联“CIHAF 中国名盘”，江苏省房地产开发综合实力 50 强企业（2007 年），2007 年度中国名盘（中国住交会、中国主流媒体联盟），2007 南京地产销售冠军（南京日报），2007 南京区域价值贡献楼盘（南京日报），中国·南京最具影响和谐社区（21 世纪消费报道）。

3、土地优势

目前，公司已取得“天润城”项目 2,860,079 平方米（约 4,292 亩）的《建设用地规划许可证》，该土地使用权系于 2003 年 7 月通过拍卖方式取得，天华百润已支付了其中 1,462,568.20 平方米土地（约合 2,194 亩）的出让金并取得了国有土地使用证，扣除销售转移至购房者名下的土地，天润城项目拥有 1547 亩土地。此外，天润城项目还有约 2,000 亩土地未缴纳土地出让金；天华百润 2007 年 9 月通过拍卖方式，获得江苏省无锡市“锡国土 2007-39”地块的国有土地使用权，该地块土地面积为 79,333.7 平方米（约 119 亩）。2007 年 11 月，公司与天华百润出资设立了无锡苏宁，由无锡苏宁负责开发“锡国土 2007-39”；2007 年 12 月，公司收购的上海苏宁拥有土地储备 719 亩。乾阳地产开发的“天华硅谷”项目总占地面积为 328,526 平米（约合 493 亩），该土地使用权系于 2003 年

7月通过拍卖方式取得，乾阳地产已全额支付该项目的土地出让金并取得了国有土地使用证。

公司拟通过本次非公开发行，进一步增加土地储备量，增强土地储备优势：运用本次非公开发行募集资金和公司自筹资金缴纳“天润城”项目剩余的土地出让金，将取得该项目剩余 2,000 亩的土地使用权；另外本次非公开发行收购浦东公司 84% 股权，发行还将增加土地储备约 4,000 亩（截止评估基准日 2007 年 6 月 30 日时的未开发部分）。上述土地均位于市场潜力巨大的南京市江北地区（桥北板块），随着南京市江北大开发战略的逐步实施，南京市江北地区将成为未来南京最具活力和最为重要的房地产市场之一，因此上述土地还将具有较高的升值空间。

4、政策优势

为了顺应国内经济发展及房地产市场的发展趋势，南京市市政府在继续加强长江以南地区发展的同时，大力扶持江北地区的发展，于 2007 年 1 月 4 日出台了《关于加快推进跨江发展的若干政策》（宁政发[2007]1 号），拟加大江北城市基础设施与公共服务设施的建设力度；加大规划引导桥北商业居住中心的建设，打造江北新都市生活中心，使江北地区的经济总量占到南京市经济总量的 30% 以上。可以预见，在南京市政府跨江发展战略指引下，江北地区的房地产业将加速发展，成为南京市未来房地产开发的热点。公司开发的“天润城”项目，以及本次非公开发行拟收购的浦东公司开发的“威尼斯水城”及“浦东大厦”项目均位于江北重点发展区域的核心，趁此江北地区快速发展之际，将浦东公司注入上市公司并募集资金进行上述三个项目的开发，将不仅有利于公司经营利润的增长，还将为公司奠定在南京房地产业的领先地位提供保证。

（2）竞争劣势

① 公司目前的房地产业务主要在南京地区，虽然公司在南京房地产市场处于行业前列，具有较强的竞争优势。但在全国范围内，公司开拓的业务还十分有限。

② 公司目前正在开发的主要项目为“天润城”，主要面向中低收入的普通购房者，产品结构较为单一；同时，因该类普通低价位商品房住宅供应量较大，市场竞争加剧，因此，利润率相对较低。

③ 目前，主城区与江北地区之间的交通仍然制约着江北地区的发展，也对

广大购房需求产生了消极影响。

二、影响房地产开发企业盈利能力的主要因素

公司目前主营业房地产开发销售、商品混凝土生产与销售业务，其中房地产开发销售业务是公司最重要的利润来源，以下几方面的因素为影响房地产企业盈利能力的主要因素。

（一）土地储备

土地、项目储备是房地产企业未来竞争的核心要素，土地储备的多少影响房地产企业未来利润的最重要的因素。目前公司控股子公司天华百润拥有 1547 亩土地储备（不包括未交纳土地出让金部分 2000 亩）；2007 年 9 月天华百润在无锡市新拍土地 119 亩，2007 年 11 月，公司与天华百润出资设立了无锡苏宁，由无锡苏宁负责开发“锡国土 2007-39”；控股子公司乾阳地产拥有 493 亩的土地储备，2007 年 11 月，公司与天华百润出资设立了无锡苏宁，由无锡苏宁负责开发“锡国土 2007-39”；2007 年 12 月，公司收购的上海苏宁拥有土地储备 719 亩。目前公司合计拥有 2,878 余亩的土地储备。公司目前拥有的土地储备尚可供开发几年，但与国内房地产龙头企业碧桂园、富力地产、万科地产、中粮地产等上千万平方米土地储备相比较，公司的土地储备远远不够，无法实现公司发展成为国内具有领先综合竞争力的大型地产运营商的目标。

（二）项目开发周期

房地产项目的开发周期较长，从开工建设到竣工验收至少要一年以上时间。由于房地产销售收入确认要在开发产品竣工验收之后，从单个项目来看，开工建设年份没有收入实现，所有收入在竣工验收后集中确认，收入分布不均衡。因此，开发项目较少的房地产企业的利润的波动较大，稳定性差。目前公司控股的天华百润采取预收售房款方式滚动开发天润城项目，其收入具有一定的连续性；乾阳地产目前正在开发天华硅谷项目，该项目规模相对较小，其收入将集中于竣工验收阶段确认。考虑到天润城未来各期发售规模存在差异，且各期发售时间不确定，公司仍存在盈利能力受开发周期影响上下波动的可能。

（三）房地产价格、土地成本和财务杠杆

房地产价格与土地成本的高低将对房地产企业的盈利能力造成重大影响，目前部分房地产企业严重依赖银行借款融资，付息成本较高，一旦房地产销售价格下降，这部分企业的盈利能力将受到严重影响。此外，土地成本构成房地产企业

最重要的成本构成项目，能以较低的成本获得土地储备的房地产企业的盈利能力将明显高于同行业其他企业。

目前国内及南京房地产价格持续上升，据统计，2007 年 1-4 月，国内住宅地产销售均价同比增长 12.7%，2007 年 5 月，南京住宅地产销售均价较上月增加 1.75%，其中公司主要项目所在地浦口地区的销售均价较上月增加了近 3%，预计未来国内房地产价格将平稳上升，受益于国内房地产市场的发展大势，公司未来的盈利能力将持续增强。另一方面，公司银行借款仅占公司负债总额的 30%左右，财务杠杆相对较低，且公司目前拥有的土地储备均系 2002 年、2003 年通过挂牌出让方式取得，土地成本较低，未来即使出现房地产价格下跌的情形，公司仍可以保持持续盈利的能力。

三、本次发行股份购买资产的必要性

（一）增加公司土地储备，提高公司持续发展能力的需要

土地、项目储备是房地产企业的立身之本，是未来竞争的核心要素。随着国家宏观政策和南京市地方土地政策的调整，未来土地供给将呈现相对紧张的局面。为了获得更多的土地储备，房地产企业之间的竞争日趋激烈。公司目前约有 2,878 亩土地储备其中：天华百润 1547 亩（不包括未交纳土地出让金部分 2000 亩），乾阳地产 493 亩，无锡苏宁 119 亩，上海苏宁 719 亩。相对万科、碧桂园等企业，公司土地储备规模。本次发行股份拟购买的浦东公司目前正在开发“威尼斯水城”项目与“浦东大厦”项目，其中威尼斯水城项目占地 4500 余亩，尚余 4000 余亩土地未开发（截止浦东公司资产评估基准日 2007 年 6 月 30 日），“浦东大厦”项目占地近 12 亩。本次发行购买资产实施后，公司可新增 4000 余亩的土地储备，土地储备规模可以增加一倍以上，有助于提高公司未来可持续发展的能力。

由于房地产项目具有投资量大、资金密集的特征，本公司取得项目和土地储备若主要通过负债方式解决，则必然会造成公司负债率高企，容易引发财务风险。本次关联交易由实际控制人张桂平及其关联人张康黎以其合计持有的浦东公司 84%股权认购本次非公开发行部分股票，属权益性融资，本次关联交易暨非公开发行股票完成后，公司资产总量、净资产将获增加，将有效改善公司资产负债结构，增强公司的融资能力和抗风险能力。

（二）完善公司产品结构，保证公司盈利稳定性的需要

公司控股子公司天华百润开发的“天润城”项目为经济型住宅，主要满足人们基本的居住需要，目标市场为首次置业者，乾阳地产开发的天华硅谷项目定位于为高端人士打造的低密度住宅，目标市场为支付能力很强的高端人群。本次发行股份拟购买的浦东公司目前正在开发威尼斯水城项目与浦东大厦项目，此两个项目将利用稀缺的江景资源与便利的交通条件，为二次置业者和市场较高端消费者提供高性价比的大型水景文化主题的多类型住宅。本次发行股份购买资产实施后，公司的产品将覆盖高、中、低三个层次的消费者，公司的产品线将更加完善，市场竞争能力进一步增强。

公司目前仅开发天润城及天华硅谷两个项目，受房地产项目开发周期的影响，公司的收入、利润可能存在波动。浦东公司的威尼斯水城项目占地 4500 余亩，浦东公司采用分步开发、分期销售的开发策略，本次发行股份购买资产实施完成后，公司的开发项目增加，各项目的竣工销售日期彼此错开，公司的收入及盈利能力的波动性将减少。

（三）避免潜在的同业竞争，促进公司规范运作的需要

公司实际控制人张桂平及控股股东苏宁集团在 2005 年重组吉林纸业及前次非公开发行时均明确表示要优先扶持上市公司的发展，将苏宁集团十多年发展积累的各项资源逐步向上市公司倾斜，推动上市公司做强做大住宅类房地产开发主业，并承诺不从事与公司存在同业竞争的业务。尽管目前浦东公司拟开发的“威尼斯水城”和“浦东大厦”项目与公司的“天润城”和“天华硅谷”等项目在开发内容和档次上存在重大差别，但同处浦口区桥北板块，存在潜在同业竞争的可能性。公司实际控制人张桂平及其关联人张康黎以认购本次非公开发行股份方式注入浦东公司股权，将消除公司与实际控制人及控股股东之间潜在同业竞争的可能性，促进公司规范运作，提高公司治理水平，并兑现实际控制人及控股股东做强做大上市公司，避免潜在同业竞争的承诺。

四、本次发行股份购买资产对公司的影响

（一）本次发行股份购买资产对公司财务状况及盈利能力的影响

本次发行股份购买资产实施后，公司将以向张桂平、张康黎发行的 192,634,306 股股票收购浦东公司 84% 的股权，如不考虑现金认股发行的影响，

其对公司财务状况、经营成果的影响估算如下：

单位：万元

项 目	2007 年			2008 年		
	假定未收 购浦东公 司(1)	假定收购浦 东公司 (2)	收购影响 (3) =(2)/(1)-1	假定未收购 浦东公司 (1)	假定收购浦 东公司 (2)	收购影响 (3) =(2)/(1)-1
净利润	21,295.08	29,632.18	39.15%	45,594.30	88,050.22	93.12%
股东权益	78,159.60	101,462.24	29.81%	121,140.63	187,768.45	55.00%
每股净资产 (元/股)	1.59	1.48	-6.92%	2.47	2.75	11.34%
每股收益	0.44	0.44	0.00	0.93	1.29	38.71%
净资产收 益率	27.24%	29.20%	7.20%	37.64%	46.89%	24.57%

注：以上2007年假定已收购浦东公司股权栏的数据以经中喜所出具的中喜专审字[2008]第01035号《审计报告》审定的备考财务报告为准。以上2008年的数据以中喜所出具的中喜专审字[2007]第01383号盈利预测为准，未考虑分红、募集现金部分及公司与浦东公司内部交易抵消的影响。

由上表可知，本次发行股份购买资产实施后，公司的每股净资产及每股净资产均增厚，净资产收益率将提高。具体情况如下：

1、本次发行股份购买资产将增厚公司的每股净资产

本次发行股份购买资产完成后，公司2007年、2008年的每股净资产将较未购买浦东公司股权状态下分别增加-6.92%和11.34%。由于本次发行股票购买资产属同一控制下的企业合并，公司按账面值合并浦东公司的报表，本次发行股份购买资产对增厚公司的每股净资产的贡献不明显。事实上浦东公司的资产已有较大增值，如以公允价值计算，公司2007年、2008年的每股净资产均将大幅提高。

2、本次发行股份购买资产将增厚公司的每股收益

本次发行股票购买资产完成后，公司2007年、2008年的每股收益较未购买浦东公司股权状态下分别增加0.00%和38.71%，购买浦东公司的股权明显有利于提高公司的盈利能力和每股收益。

3、本次发行股份购买资产将提高公司的净资产收益率

本次发行股份购买资产完成后，公司2007年、2008年的净资产收益率将达到27.97%与46.89%，较未购买浦东公司股权状态下分别增加7.20%和24.57%（相对增长率），购买浦东公司的股权对于提升公司的盈利能力具有明显的作用。

（二）本次发行股份购买资产对公司与实际控制人之间的同业竞争的影响

目前，公司开发的“天润城”项目及“天华硅谷”项目与浦东公司正在开发的“威尼斯水城”项目，拟开发的“浦东大厦”项目同处浦口区桥北板块。虽然公司所开发的项目在产品档次、产品定位、价格定位、消费群体、配套设施、单元面积、户型设计、景观设计等方面与浦东公司正在开发的“威尼斯水城”项目，拟开发的“浦东大厦”项目均不相同，不存在现实的同业竞争，但存在潜在的同业竞争的可能性。

本次发行股份购买资产完成后，浦东公司将成为公司的控股子公司，将减少公司与实际控制人之间潜在同业竞争的可能性。

（三）本次发行股份购买资产对公司与实际控制人之间的关联交易的影响

目前，公司控股子公司南京华浦高科建材有限公司与浦东公司之间在混凝土销售、涂料施工方面存在关联交易。本次发行股份购买资产完成后，浦东公司将成为上市公司控股子公司。公司将会减少上述关联交易；浦东公司与苏宁集团控股子公司—南京苏宁门窗制造有限公司、南京苏宁矿业有限公司、南京苏浦建设有限公司之间在门窗、栏杆、石料采购，建安工程施工等方面的关联交易将延续至上市公司。

第十一章 业务发展目标

一、发展战略

近几年来，我国经济快速发展，城市化进程加快，人均收入水平快速提高，随着城市人口总量增加，购买能力支付增强，人们的居住需求及相应的支付能力持续增长，旺盛的需求为房地产行业的发展提供了巨大的空间。目前公司的核心业务为房地产开发，本次发行股份购买资产完成后，公司将在做好现有储备土地开发的同时，根据未来房地产市场发展趋势，结合公司实际情况，有步骤、有节奏的获取新的土地资源，发展和培育好住宅类房地产开发业务，做强、做大、做精主业，保持稳定增长的发展态势；同时，本着科学决策、谨慎投资的原则，公司将选择一些与主营业务相关，盈利能力强、发展前景好的投资项目进行投资，提高公司主营业务竞争能力及盈利能力。

二、经营理念和经营模式

公司的经营理念是“为居民提供最佳性价比的住宅”，公司的经营模式是“坚持房地产开发，立足南京，辐射全国”。

三、业务发展目标

公司将以南京、上海、北京为核心，在做强做大商品住宅开发主业的同时加强开发中高档商住业务，适度发展新型建筑材料和商业管理等相关行业，力争在五年内年开发建筑面积达到 250-300 万平方米，年销售收入达到 120-150 亿元，发展成为国内具有领先综合竞争力的大型地产运营商。

未来两三年内，公司将重点开发“天润城”四期、“威尼斯水城”三期、“天华硅谷”和“浦东大厦”等项目，上述项目建筑面积达 350 万平方米，将为公司未来两三年内利润增长提供充分的保证。与此同时，公司将积极在南京及其他城市拓展业务，争取获得更多的土地储备，为公司未来长期、持续发展提供保证。

四、本次非公开发行与未来发展目标的关系

2005 年公司实施重大资产重组时，已公开披露了苏宁集团的发展战略和上市公司定位：“重组后的上市公司，将作为集团公司房地产开发的旗舰企业，苏宁集团的未来的发展战略是优先扶持上市公司的发展，将集团十多年发展积累的各项资源逐步向上市公司倾斜，帮助上市公司做强、做大住宅类房地产开发主业，

使上市公司成为一家业绩稳定增长、运作规范、具备优良业绩的知名企业”。公司 2006 年度非公开发行是落实集团发展战略和上市公司定位、履行对广大投资者承诺的重要步骤之一。

本次发行股份购买资产是公司实现做强、做大、做精房地产开发业务的又一个重要举措：一方面，本次发行股份购买资产完成后，公司将大幅度增加土地和项目的储备，为公司实现滚动经营的可持续发展提供更有力的保障；另一方面，“威尼斯水城”三期和“浦东大厦”项目的开发，将改善了公司目前产品结构单一的现状，增强公司的规模和品牌优势，为做强、做大、做精房地产开发经营业务奠定了坚实的基础。

第十二章 其他重大事项

一、公司的重大合同

截止2007年12月31日，公司及其下属子公司正在履行和将要履行的重大合同（合同金额500万元以上）如下：

（一）借款合同

（1）天华百润与中国银行股份有限公司江苏省分行签署借款金额为2亿元人民币的借款合同，用于天润城第七街区项目开发，借款期限为16个月，自2007年5月18日至2008年9月17日，借款利率实行每半年一定，即从贷款发放之日起半年内按年率6.8985%计息，每满半年后，以人民银行同期贷款基准利率上浮5%确定下半年利率，天华百润以其合法拥有的“宁浦国用（2005）第02884号”土地使用权证书项下面积计252,842.6平方米的土地使用权为该笔借款提供抵押担保。

（2）天华百润与中国光大银行南京分行（南京光大银行）于2007年6月5日签署借款金额为14,000万元人民币的借款合同，用于天润城第七街区建设，借款期限自2007年6月13日至2008年12月13日，借款年利率为6.57%，天华百润以其合法拥有“宁浦国用（2005）第02883、02885号”、“宁浦国用（2006）第05299号”土地使用权证书项下面积共计173,875.70平方米的土地使用权为该笔借款提供抵押担保。

（3）乾阳地产与南京交行于2007年1月11日签署借款金额为6,000万元人民币的《借款合同》，用于补充流动资金，借款期限自2007年1月16日至2008年12月16日，借款利率为基准利率上浮20%，乾阳地产以其合法拥有的“宁浦国用（2004）第00876、00877号”土地使用证书项下面积共计96,623.60平方米的土地使用权为该笔借款提供抵押担保。

（4）天华百润与华夏银行股份有限公司南京分行（华夏银行）于2007年6月29日签署借款金额为1.2亿元的《借款合同》，用于房地产开发，借款期限为2年，借款年利率为6.075%，天华百润以其合法拥有的“宁浦国用（2006）第05297、05298号”土地使用权证书项下面积共计116,131.8平方米的土地使用权为该笔借款提供抵押担保。

（5）华浦高科与中国工商银行股份有限公司南京城西支行（南京城西工行）于2007年7月27日签署金额为3000万元人民币的《流动资金借款合同》（合同编号：

2007年城西字011号), 用于购买用于生产混凝土及涂料的原材料, 借款期限为12个月, 至2008年7月25日, 借款年利率为7.182%, 上述借款均由佛手湖投资以其合法拥有的“宁浦国用(2006)第05029、05031号”土地使用权证书项下面积计66677.5平方米的土地使用权提供抵押担保。

(6) 天华百润与深圳发展银行南京城南支行(下称“深发展银行”)于2007年10月12日签署的《借款合同》(合同编号: 深发分南贷字20071012001号); 根据该合同, 天华百润向深发展银行借款1.5亿元用于房产开发, 借款期限为24个月, 借款年利率为7.47%, 按季浮动。天华百润以其合法拥有的“宁浦国用(2006)第05301号”土地使用权证项下的土地使用权为其中6360万元借款提供抵押担保, 浦东公司以其合法拥有的“宁浦国用(2005)第03221号”土地使用权证项下面积计80000平方米的土地使用权为其中8640万元借款提供抵押担保。

(二) 国有土地使用权出让合同

(1) 根据天华百润与南京市浦口区国土资源局(浦口国土局)签署的国有土地使用权出让合同及相关协议, 天华百润取得规划用地4,292亩, 浦口国土局根据该地块的拆迁进度向天华百润交付土地, 天华百润根据实际交付土地的面积缴纳土地出让金, 并根据实际交付面积领取土地使用权证书。根据发行人提供的相关文件, 天华百润已支付了其中1,462,568.20平方米土地(约合2,194亩)的出让金并取得了国有土地使用证, 尚余约2,000亩土地未缴纳土地出让金; 因商品房的销售, 部分国有土地使用权已转到购房者名下, 天华百润目前拥有的国有土地使用证的总面积为1,031,091.70平方米, 约合1,547亩(详情请参见本报告书第五章 一、(三) 2、(1) 天华百润的土地储备情况)。

(2) 根据天华百润与无锡市国土资源局(无锡市国土局)于2007年9月6日签署的“锡国土出合(2007)第39号、第42号”国有土地使用权出让合同及国有土地使用权出让有关费用代收协议, 天华百润以挂牌出让方式取得下述二宗土地使用权: ①位于人民路与解放路交汇处东南角绿塔路两侧, 面积计36314.7平方米的土地使用权, 该宗土地使用权的出让金单价约为每平方米3436元人民币, 总额为人民币12477万元; ②位于解放路以北、古运河以南, 长庆路南北两侧, 面积计43019.0平方米的土地使用权, 该宗土地使用权出让金单价约为每平方米2004元人民币, 总额为人民币8623万元(上述出让金均包含政府土地收益及土地

补偿费)；无锡市国土局须于2007年12月31日前向天华百润交付相关土地；天华百润须自合同签订之日起三个工作日内向无锡市国土局支付50%的出让金(其中20%为履约定金)及由其代收的城市基础设施配套费、教育设施建设费和土地用途变更费等规费，剩余50%的出让金于2007年12月31日前付清。

(三) 建设工程施工合同

经查验，天华百润为其天润城第四、五、六、七街区项目开发，与南通四建集团有限公司、南通建筑工程总承包有限公司、江苏南通六建建设集团有限公司、通州市第二建筑安装工程公司、南京鼎新建筑安装工程有限责任公司、江苏邗建集团、江苏润扬建筑安装有限公司、大有建设工程有限公司、南京环强建筑安装工程有限公司、南京市第十建筑工程公司、江苏中厦集团有限公司南京分公司、中扶建设有限责任公司等施工方签署《建设工程施工合同》，由该等公司承包其天润城项目的部分土建、水电安装工程。

(四) 建设工程设计合同

2006年10月16日，天华百润与广州智海建筑工程技术有限公司、广州市纬纶建筑设计顾问有限公司签订《建设工程设计合同》，委托上述两家公司承担天润城住宅小区的工程设计，其中，多高层住宅、地下室的设计费率均为20元/平方米，建设规模约为43万平方米；公建配套的设计费率为40元/平方米，建设规模约为1万平方米，设计费用约为900万元人民币(实际设计费按初步设计概算核定)，按照合同约定分阶段支付，最后一期5%的费用应于竣工验收一年后三日内支付。

(五) 采购合同

(1) 2006年7月4日，天华百润与南京跃檀科技实业有限公司(跃檀科技)签订《电梯设备买卖合同》，根据该合同，天华百润向跃檀科技采购TKJ800/1.0—JXW—11/11、10/10、9/9三种型号的电梯43台，合同总价款共计6,434,000元，按合同约定分阶段付款，最后一期5%的货款应于验收合格一年内支付。

(2) 2007年1月1日，华浦高科与南京海龙干粉建材科技有限公司(海龙公司)签订《买卖合同》，根据该合同，华浦高科向海龙公司采购矿渣微粉，单价为190元/吨(含运费)，海龙公司按华浦高科要求供货，货款按实际供应量计算并以银行承兑汇票或转账支票每月结算一次，合同有效期至2007年12月31日。

(3) 2007年1月1日, 华浦高科与南京市浦口区金沙贸易有限公司(金沙公司)签订《黄砂买卖合同》, 根据该合同, 华浦高科向金沙公司采购中粗(细度模数2.3以上)规格的黄砂, 单价为34元/吨(含运费), 金沙公司按华浦高科要求供货, 货款按实际供应量计算并以银行承兑汇票每月结算一次, 合同有效期至2007年12月31日。

(4) 2007年1月1日, 华浦高科与江苏博特新材料有限公司(博特公司)签订《外加剂材料买卖合同》, 根据该合同, 华浦高科向博特公司采购“建达”牌砼(缓凝、泵送)高效增强剂, 单价为3100元/吨(含运费); 采购砼抗裂、防渗高效增强剂, 单价为1,350元/吨(含运费), 博特公司按华浦高科要求供货, 货款按实际供应量计算并以银行承兑汇票结算, 合同有效期至2007年12月31日。

(5) 2007年1月1日, 华浦高科与南京礼宝混凝土外加剂有限责任公司(礼宝公司)签订《外加剂材料买卖合同》, 根据该合同, 华浦高科向礼宝公司采购“宝良”牌缓凝保塑高效减水剂, 单价为2400元/吨(含运费), 礼宝公司按华浦高科要求供货, 货款按实际供应量计算并以银行承兑汇票每月结算, 合同有效期至2007年12月31日。

二、担保情况

公司之控股子公司天华百润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2007年12月31日累计余额约为人民币5.3亿元。该等担保为房地产销售惯例, 销售完成后用于贷款抵押的房产将办理至购房者名下, 相关担保义务人将变为购房者, 因此该等担保不会增加公司或有风险。除上述情况外, 公司不存在其他对外担保的情形。

三、浦东公司的重大合同及诉讼担保事项

截止2007年12月31日, 浦东公司目前正在执行或将要执行的重大合同(合同金额在500万元以上)如下:

(一) 重大合同

1、借款合同

(1) 2006年12月19日, 浦东公司与华夏银行股份有限公司南京分行签署借款金额为1.2亿元的《借款合同》(编号: NJ031023060265), 用于房地产开发, 借款年利率为7.56%, 借款期限为2年, 即从2006年12月22日起至2008年12

月 22 日止。浦东公司以其合法拥有的“浦口国用（2002）字第 1588 号”土地使用权证项下面积计 254,489.97 平方米的土地使用权为该笔借款提供抵押担保。

（2）2006 年 12 月 29 日，浦东公司与中国建设银行股份有限公司南京白下支行签署金额为 1.5 亿元的《人民币资金借款合同》（编号：BX1273006004），用于“威尼斯水城”项目开发建设，借款利率为基准利率上浮 15%，自起息日起每 12 个月调整一次，借款期限为 24 个月，即从 2006 年 12 月 29 日至 2008 年 11 月 4 日。浦东公司以其合法拥有的“浦口国用（2002）字第 1585 号”土地使用权证书项下面积计 298220.65 平方米的土地使用权为该笔借款提供抵押担保；苏宁房地产为该笔借款提供连带责任保证担保。

（3）2007 年 6 月 28 日，浦东公司与南京银行股份有限公司钟山支行签署借款金额为 1 亿元的《借款合同》[编号：宁商银（钟）（01）贷字（2007）第 29 号]，用于房地产开发，借款期限自 2007 年 6 月 28 日至 2008 年 6 月 28 日，月利率为 6.57%。浦东公司以其合法拥有的“浦口国用（2002）字第 1593 号”土地使用权证项下面积计 241,219.65 平方米的土地使用权为该笔借款提供抵押担保。

（4）2007 年 7 月 17 日，浦东公司与交通银行股份有限公司南京分行（南京交行）签署借款金额 1 亿元的《借款合同》（编号：1070588），用于房地产开发，借款期限自 2007 年 7 月 19 日至 2008 年 7 月 18 日，利率为基准利率上浮 10%；浦东公司以其合法拥有的“浦口国用（2002）字第 1591 号”土地使用权证项下面积计 247,297 平方米的土地使用权为该笔借款提供抵押担保；苏宁集团为该笔借款提供连带责任保证担保。

（5）2007 年 9 月 13 日，浦东公司与中国光大银行南京分行签署借款金额为 2.2 亿元的《借款合同》（编号：200700631300006），用于威尼斯水城二期建设，借款期限至 2009 年 9 月，年利率为 7.47%；浦东公司以其合法拥有的“浦口国用（2002）字第 1587 号”土地使用权证项下面积计 283,636.44 平方米的土地使用权为该笔借款提供抵押担保。

（6）2007 年 11 月 7 日，浦东公司与江苏银行股份有限公司（下称“江苏银行”）于签署《借款合同》[编号：苏银（贷）字（2007）第 2 号]；浦东公司向江苏银行借款 2.5 亿元人民币用于房产开发，借款期限为 18 个月，借款年利率为 7.47%上浮 10%。浦东公司以其合法拥有的“浦口国用（2002）字第 1592 号”

土地使用权证项下面积计 273,762.55 平方米的土地使用权提供抵押担保。

2、建设工程施工合同

经合理查验，浦东公司为其威尼斯水城项目及北外滩·水城项目开发，以招标投标方式确定江苏中兴建设有限公司、江苏南通二建集团有限公司、泰州市建设工程有限公司、江苏润扬建筑安装有限公司、江苏江都建设工程有限公司南京分公司、浙江兴润建设工程有限公司、江苏淮阴建设工程集团有限公司、浙江天工建设工程有限公司集团有限公司、通州市第二建筑安装工程公司、南京市第十建筑工程公司、南通中信建设工程有限公司、江苏淮阴建设工程集团有限公司等建筑企业为其上述房地产开发项目部分工程的施工方，并与该企业签订了《建设工程施工合同》，由该企业承包上述房地产开发项目的部分土建及安装工程。

3、建设工程设计合同

(1) 2006 年 10 月 10 日，浦东公司与 WY DESIGN INTERNATIONAL LIMITED（下称“WY DESIGN”）签订合同，委托 WY DESIGN 承担威尼斯水城项目总体规划方案设计与单体建筑专业设计顾问工作，其中，概念性规划的设计费单价为 1 元/平方米，委托规模约为 154.7 万平方米；单体建筑专业顾问（公寓）设计费单价为 35 元/平方米，委托规模约为 100 万平方米（如实际委托总量未达到 50 万平方米，按 43 元/平方米结算），设计费最终以实际设计面积结算。

(2) 2007 年 4 月 28 日，浦东公司与深圳市筑博工程设计有限公司（下称“筑博公司”）签订《建设工程设计合同》，委托筑博公司承担威尼斯水城二期项目规划及建筑方案工程设计，其中，概念性规划的设计费单价为 1 元/平方米，建设规模约为 100 万平方米；单体方案设计与建筑专业初步设计的设计费单价为 25 元/平方米，建设规模约为 30 万平方米，总设计费暂估为 850 万元（实际费用依据有关政府部门审批的总建筑面积结算）。

4、采购合同

2005 年 11 月 9 日，浦东公司与青岛富士制御电梯有限公司（下称“富士电梯”）签订《电梯设备购销及安装合同》（编号：DT2005—8—02—1），向富士电梯采购 35 台电梯，合同总价款为 632 万元，按分期方式支付，最后一期 5% 的货款为验收合格一年内支付。

（二）对外担保

浦东公司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 2007 年 12 月 31 日累计余额为人民币 261,709,000.00 元。该等担保为房地产销售惯例，销售完成后用于贷款抵押的房产将办理至购房者名下，相关担保义务人将变为购房者，因此该等担保不会增加公司或有风险。

浦东公司为上市公司之子公司天华百润 8,640 万元提供抵押担保。

除上述情况外，浦东公司不存在其他对外担保的情形。

（三）诉讼情况

详见本报告书“第二章 三、（一）浦东公司的基本情况之 4、需要说明的诉讼情况”。

四、公司最近十二个月内发生重大资产购买、出售、置换资产的情况说明

公司于 2007 年 4 月通过非公开发行股份购买了张桂平、张康黎持有乾阳地产 100%的股权，具体情况见本报告书“第六章 二、（三）关联交易”。

五、公司独立董事对本次发行股份购买资产的意见

公司在第五届董事会第十八次会议召开前就上述涉及的关联交易事项通知了独立董事，提供了相关资料并进行了必要的沟通，获得了独立董事的认可，认为本次非公开发行股票的方案切实可行；独立董事认真审核上述关联交易的相关文件后，同意将上述事项提交董事会会议审议并发表独立董事意见如下：

公司以本次非公开发行股票的部分股份收购公司实际控制人张桂平及其关联人张康黎合计持有的浦东公司 84%的股权构成关联交易。该项关联交易以具有相应资质的评估机构出具的评估报告的评估价值作为交易价格依据，定价公允，体现了诚信、公开、公平的原则，不存在损害公司以及其他股东利益的情况。该项关联交易完成后，有利于减少公司与控股股东苏宁环球集团有限公司及实际控制人张桂平之间的关联交易，减少潜在的同业竞争的可能性，有利于进一步提高公司的土地储备，有利于公司的长远发展，对提高公司市场竞争力将产生积极的影响。

公司第五届董事会第十八次会议在审议相关议案时，关联董事全部回避表决，符合有关法律、法规和公司章程的规定。因此，公司本次交易是公开、公平、合理的，符合本公司和全体股东的利益。

六、经办律师对本次发行股份购买资产的意见

经办律师时代九和就本次发行股份购买资产发表了如下意见：

“本次申请非公开发行股份购买资产的整体方案不存在违反有关法律法规规定的情形；苏宁环球为本次非公开发行购买资产已经实施的行为符合《通知》的要求。根据有关规定，苏宁环球本次非公开发行股份购买资产行为在履行以下程序后不存在法律障碍：

- 1、中国证监会核准苏宁环球本次非公开发行股份购买资产；
- 2、中国证监会同意豁免张桂平、张康黎因本次认购苏宁环球股份而触发的要约收购义务。”

经办律师就公司与张桂平、张康黎签署的补充协议发表了如下意见：

“张桂平和张康黎与苏宁环球签署协议调整张桂平和张康黎本次认购非公开发行股票的价格不存在损害苏宁环球及苏宁环球中除张桂平和张康黎以外其他股东利益的情形；调整后的认购价格符合苏宁环球审议本次申请非公开发行股票的股东大会所确立的定价原则，符合中国证监会的相关要求。经合理查验，本所律师认为，《补充协议》的相关约定符合有关法律法规及规范性文件的规定，合法有效。”

七、独立财务顾问对本次发行股份购买资产的意见

独立财务顾问东北证券就本次发行股份购买资产发表了如下意见：

“本次发行股份购买资产方案的实施将增加公司的土地储备，有利于提升公司的竞争力和持续发展能力，本次交易有利于上市公司可持续发展和全体股东的长远利益，是公司实际控制人对公司在 2005 年重组上市及前次非公开发行时做出的承诺的具体履行。苏宁环球本次非公开发行股票符合《公司法》、《证券法》、《上市公司证券发行管理办法》等法律、法规的规定。苏宁环球与张桂平、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股票的合同》及《关于认购非公开发行股票之补充协议》符合中国证监会关于非公开发行的有关要求，符合公司及广大中小股东的利益。本次资产认购定价公允、程序合法、公平合理，未损害上市公司及非关联股东的合法权益。”

八、提请投资者关注的几个问题

（一）2007 年 8 月 7 日公司第五届第十八次董事会在关联董事张桂平先生、梁振邦先生、倪培玲女士回避表决的情况下通过了非公开发行股票的相关议案及

《关于同意公司收购浦东公司 84%股权暨重大关联交易的议案》。2007 年 8 月 24 日，公司 2007 年度第一临时股东大会在关联股东苏宁集团、张桂平、张康黎回避表决的情况下通过了上述议案。2008 年 3 月 5 日，公司第五届董事会第二十三次会议根据公司实际情况和 2007 年度第一次临时股东大会的授权，审议通过了《关于修改公司 2007 年度非公开发行股票方案的议案》。上述议案尚需经中国证监会核准后才能实施。

（二）本次发行股份购买资产将导致张桂平控制的股份比例上升，根据《上市公司收购管理办法》第四十七条的规定，属于触发要约收购的情形，如中国证监会核准了张桂平及张康黎的要约收购豁免申请，张桂平及张康黎无需根据相关规定发出收购要约。

（三）本次发行股份购买资产的作价以浦东公司截止 2007 年 6 月 30 日的净资产评估值为基础确定，评估师采用成本加和法对浦东公司的净资产进行了评估，但未采用收益法进行验证，评估师已对此做了必要说明，详见本报告书“第二章 三、（四）浦东公司的资产评估情况”。

九、关于交易对方在本次交易中做出的所有承诺及本次交易对方是否具备履行承诺的能力的说明

（一）交易对方在本次交易中做出的所有承诺

1、交易对方关于浦东公司盈利预测及实际控制人张桂平涉及诉讼事项的承诺（涉及履行承诺能力）

（1）张桂平、张康黎出具的关于浦东公司《盈利预测报告》的相关承诺

2007 年 12 月 7 日，张桂平、张康黎出具了《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》，当浦东公司盈利预测报告的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《资产评估报告书》中运用假设开发法所涉及利润预测事项的承诺

2008 年 4 月 13 日，根据贵会有关文件的规定，对评估报告中运用假设开发法对本次发行股份拟购买的资产进行评估并作为定价依据所涉及的相关资产利

润预测事宜，张桂平、张康黎出具了《关于<南京浦东房地产开发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》。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%）对苏宁环球予以补偿。

（3）张桂平出具的关于个人涉及诉讼有关事宜的承诺

2008年3月19日，为保证以现有的浦东公司46%的股权认购苏宁环球本次发行股份事宜不受影响，张桂平出具了《关于苏宁环球2007年度非公开发行股票有关事宜的承诺》。

为彻底排除许尚龙和吴娟玲向最高人民法院提起上诉事项对苏宁环球本次非公开发行股份购买资产事宜的影响，张桂平与在浦东公司持有16%股权的股东何健协商达成一致，并共同签署了《股权转让协议》，若最高人民法院受理该上诉案件并作出许尚龙和吴娟玲对张桂平在浦东公司中的46%股权享有任何权益的判决，何健同意在该判决下达后立即将许尚龙和吴娟玲根据该判决享有的浦东公司权益相等的浦东公司股权按本次非公开发行的净资产评估值折算转让给张桂平，并在2个工作日内完成股权过户，张桂平用从何健受让的全部股权支付许尚龙和吴娟玲根据判决享有的浦东公司权益。

张桂平承诺其将严格履行以上约定和承诺，保证其以现有的浦东公司的46%的股权认购苏宁环球本次非公开发行股票事宜不受影响。

2、交易对方关于放弃浦东公司期间利润、减少关联交易避免同业竞争的相关承诺（不涉及履行承诺能力）

（1）张桂平、张康黎关于放弃浦东公司期间利润的相关安排的承诺

2007年9月20日，张桂平和张康黎出具了《张桂平、张康黎关于放弃南京浦东房地产开发有限公司评估基准日至资产交割日期间损益的函》。

（2）张桂平、张康黎出具的关于放弃浦东公司土地评估差异导致的资产评估增值的承诺

2007年12月7日，张桂平、张康黎出具了《张桂平、张康黎关于放弃浦东公司土地评估差异导致的资产评估增值的承诺函》。

（3）张桂平、张康黎及苏宁集团出具的减少和规范关联交易的承诺

为了保证苏宁环球与张桂平及其关联方之间的关联交易的公允性，减少和规

范苏宁环球与张桂平及其关联方之间的关联交易，2007年12月7日，苏宁集团、张桂平、张康黎出具了《江苏苏宁环球集团有限公司、张桂平、张康黎关于减少和规范与上市公司关联交易的承诺函》；2008年4月28日，苏宁集团出具了《苏宁集团关于本次交易完成后减少关联交易进一步措施的承诺》。

(4) 张桂平、张康黎及苏宁集团出具的关于同业竞争相关问题的说明和承诺

为了从根本上避免和消除控股股东及关联企业侵占上市公司的商业机会并持续减少潜在同业竞争的可能性，苏宁集团、张桂平、张康黎于2007年9月12日出具了《江苏苏宁环球集团有限公司、张桂平、张康黎关于避免同业竞争的说明和承诺》；于2007年11月19日出具了《江苏苏宁环球集团有限公司、张桂平、张康黎关于同业竞争相关问题的说明及承诺》；于2008年4月28日出具了《苏宁集团及张桂平关于规避同业竞争进一步措施的承诺》。

上述交易对方在本次交易中所做出的所有承诺中，张桂平、张康黎出具的关于浦东公司《盈利预测报告》的相关承诺、关于《资产评估报告书》中运用假设开发法所涉及利润预测事项的承诺与张桂平出具的关于个人涉及诉讼有关事宜的承诺，涉及交易对方是否具备履行承诺能力的问题。其他承诺事项不涉及交易对方履行承诺能力的问题。

(二) 交易对方履行承诺能力的说明

1、交易对方简介

张桂平，中国国籍，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、副教授，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。张桂平2001年至今任苏宁集团董事长，持有苏宁集团90%的股权，为公司实际控制人。2005年12月10日起任公司董事长。

张康黎系张桂平之子，中国国籍，出生于1981年7月。1999年9月至2001年5月就读于北京理工大学经济管理学院，2002年11月至今就读于加拿大多伦多大学工商管理专业，现担任佛手湖度假村董事长。张康黎持有公司8.20%的股份，持有天华百润5%的股份，持有华浦高科5%的股份，为公司持股5%以上的关

联方及实际控制人张桂平的一致行动人。

2、履约能力的说明

经核查，目前，除上市公司外，张桂平所控制的核心企业为苏宁集团，并通过苏宁集团控制苏宁地产、华宁地产、佛手湖度假村、绿尔得天、苏浦建设、苏宁物流、苏宁环球汽车城、苏宁门窗、苏宁矿业、蓝泊湾公司、苏宁物业公司、苏宁环球套房酒店、苏宁投资、苏宁医药公司等十五家企业。

经核查，苏宁集团成立于1992年12月28日，注册资本20,000万元，张桂平持有90%股权，法定代表人张桂平。目前，苏宁集团已发展成为以房地产开发、商业连锁、医药科技、酒店经营、新型建材生产、汽车贸易、采矿业、门窗制造、物业管理等为一体的大型综合性民营企业。根据南京三联会计师事务所有限公司出具的三联审字[2008]002号审计报告，截止2007年12月31日，苏宁集团总资产6,735,420,732.68元，净资产1,032,856,805.56元，2007年度实现主营业务收入1,789,668,126.24元，净利润230,341,472.95元（以上为合并报表数据）。

经核查，目前，张桂平直接持有上市公司4,188.36万股股份，占上市公司总股本的8.53%，张康黎直接持有上市公司4,024.11万股股份，占上市公司总股本的8.20%，张桂平通过苏宁集团持有上市公司20,051.77万股股份，占上市公司总股本的40.84%。本次交易对方直接和间接持有上市公司股份合计达28,264.24万股，占上市公司总股本的57.57%。按苏宁环球2008年4月25日收盘价18.61元/股计算，本次交易对方持有的公司股份市值高达52.60亿元。

经核查，张桂平荣登2007年胡润中国百富榜第21名，2007年胡润中国房地产富豪榜第10名。

截至2007年底，交易对方控制的核心企业苏宁集团总资产达67.35亿元，净资产达10.33亿元，资产规模较大；2007年度实现主营业务收入17.90亿元，实现净利润2.30亿元，盈利能力较强。交易对方直接和间接持有的交易性金融资产市值达52.60亿元（按2008年4月25日收盘价计算），具有较强的资产变现能力和股权质押融资能力。

另外，就具体承诺标的事项而言，浦东公司的相关盈利预测是基于谨慎原则考虑了宏观调控的影响后编制的，从浦东公司历史经营业绩、目前发展状况及未来发展情景看，浦东公司能够实现盈利预测承诺业绩；

张桂平个人涉及的诉讼事项的承诺也是基于谨慎原则，为确保本次交易顺利完成而做出的，该诉讼事项一审张桂平已经胜诉（江苏高院认定，原告许尚龙、吴娟玲关于被告张桂平侵犯其分配陈静股份权利并应予以赔偿经济损失的诉讼请求缺乏事实和法律依据），再审胜诉的可能性较大。

（三）财务顾问的核查意见

经核查，东北证券认为，交易对方在本次交易中所做出的关于浦东公司《盈利预测报告》的相关承诺、关于《资产评估报告书》中运用假设开发法所涉及利润预测事项的承诺、关于张桂平个人涉及诉讼有关事宜的承诺，涉及其履约能力的问题。从交易对方控制的核心企业及其附属企业经营情况及持有的公司股份市值情况分析，交易对方具有履行上述盈利预测承诺及个人诉讼相关承诺的能力。

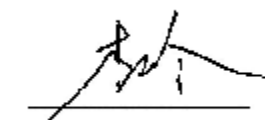
第十三章 重要声明

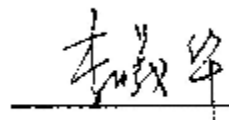
本公司全体董事声明:

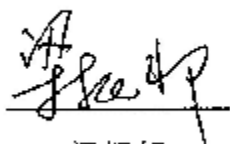
本公司全体董事承诺本次《苏宁环球股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书》及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

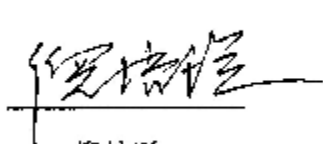
公司全体董事（签字）：

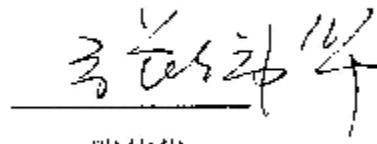

张桂平

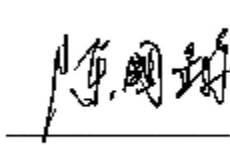

李 岭

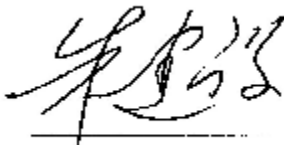

李曦华

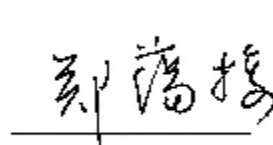

梁振邦


倪培珍


张伟华


陈国钧


朱建设

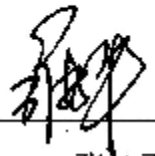

郑嵩梅

苏宁环球股份有限公司
2008年4月28日

资产转让人声明

本人保证由本人同意苏宁环球股份有限公司在《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》及其摘要中引用的本人及本人所控制的企业的相关内容已经审阅，确认《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》不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

声明人（签字）：


张桂平


张康黎

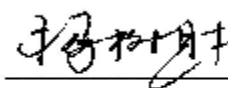
2008 年 4 月 28 日

保荐机构暨独立财务顾问声明

本公司保证由本公司同意苏宁环球股份有限公司在《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》及其摘要中引用的本公司出具的《独立财务顾问报告》的相关内容已经本公司审阅，确认《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》不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

法定代表人（或授权代表）：

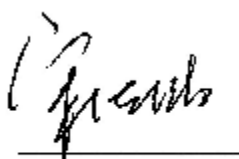
（签名）



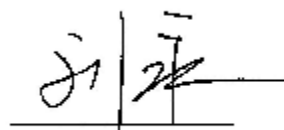
杨树财

保荐代表人：

（签名）



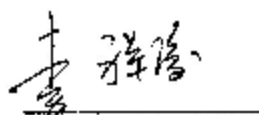
宋德清



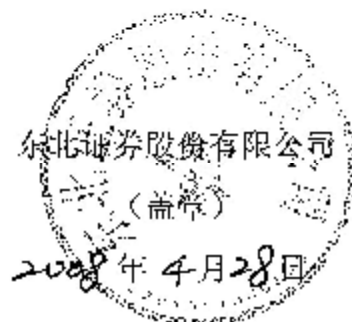
刘永

项目主办人：

（签名）



李祥俊

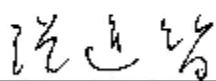


法律顾问声明

本所及经办律师保证由本所同意苏宁环球股份有限公司在《苏宁环球有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书》及其摘要中引用的法律意见书内容已经本所审阅，确认《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》不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

律师事务所负责人：

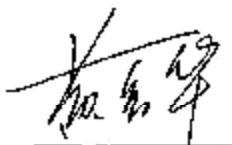
(签名)



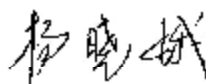
张廷智

经办律师：

(签名)



黄昌华



杨晓娥



承担审计及盈利预测审核业务的会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读《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（草案）》及其摘要，确认《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（草案）》及其摘要中引用的本所对苏宁环球股份有限公司（以下简称“苏宁环球”）2006年度、2007年1-6月会计报表出具的审计报告、对苏宁环球备考财务会计报告出具的审计报告、2007年、2008年盈利预测审核报告、对拟收购资产—南京浦东房地产开发有限公司（以下简称“浦东公司”）2004年、2005年、2006年及2007年1-6月财务会计报告出具的审计报告、对浦东公司2007年、2008年盈利预测审核报告（以下统称“报告”）的内容与本所出具的有关报告的内容无矛盾之处。本所及签字注册会计师对苏宁环球在《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（草案）》及其摘要中引述本所出具的上述报告的内容无异议，确认《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（草案）》不致因完整准确地引用本所出具的上述报告而导致在相应部分出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对本所出具的上述报告的真实性和完整性根据有关法律法规的规定承担相应的法律责任。

本声明书仅作为苏宁环球本次发行股份购买资产暨关联交易申请文件中中国证券监督管理委员会审核时使用，未经书面许可，不得用作任何其他目的。

会计师事务所负责人：

张兰

经办注册会计师：

郝素花

郝明

高明来

高桂珍

中喜会计师事务所有限公司

2008年4月28日



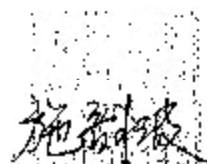
承担资产评估业务的评估机构声明

本公司及经办评估师保证由本公司同意苏宁环球股份有限公司在《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》及其摘要中引用的资产评估报告中的数据已经本公司审阅，确认《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》不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

资产评估机构负责人：
(签名)


熊 靖

签字注册资产评估师：
(签名)


施 耐 波


中磊会计师事务所有限责任公司

(盖章)

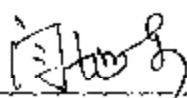
2008年4月28日

承担土地评估业务的评估机构声明

本公司及经办土地估价师保证由本公司同意苏宁环球股份有限公司在《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》及其摘要中引用的土地估价报告中的数据已经本公司审阅，确认《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》不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

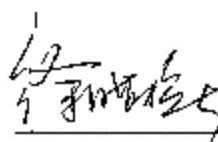
评估机构负责人：

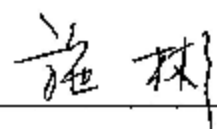
(签名)


闫旭东

签字注册土地估价师：

(签名)





北京仁达房地产评估有限公司

(盖章)



2008 年 4 月 28 日

第十四章 备查文件

一、关于本次发行股份购买资产的备查文件

- 1、公司章程；
- 2、公司营业执照；
- 3、公司与张桂平、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股票的合同》及《关于认购非公开发行股票之补充协议》；
- 4、苏宁环球股份有限公司 2007 年度非公开发行股票预案；
- 5、苏宁环球股份有限公司董事会关于非公开发行股票涉及重大关联交易的公告；
- 6、浦东公司 2007 年、2008 年盈利预测报告及中喜所出具的审核报告；
- 7、公司 2007 年、2008 年的备考盈利预测报告及中喜所出具的审核报告；
- 8、浦东公司截止 2007 年 6 月 30 日的资产评估报告；
- 9、浦东公司 2004 年-2006 年的财务会计报告及中喜所出具的审计报告；
- 10、浦东公司最近一期可比财务会计报告及中喜所出具的审计报告；
- 11、公司最近三年一期备考财务报告及审计报告；
- 12、公司关于非公开发行及本次发行股份购买资产的董事会决议；
- 13、公司关于非公开发行及本次发行股份购买资产的股东大会决议；
- 14、东北证券出具的《关于苏宁环球股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易之独立财务顾问报告》；
- 15、时代九和出具的关于本次发行股份购买资产暨关联交易的法律意见书及补充法律意见书；
- 16、北京仁达出具的浦东公司土地估价报告；
- 17、苏宁环球股份有限公司第五届董事会第二十三次会议决议(调整发行方案)；
- 18、苏宁环球股份有限公司 2007 年年度股东大会决议；
- 19、其他与本次发行股份有关的重要文件。

二、查阅地点及时间

(一) 苏宁环球股份有限公司

地址：吉林省吉林市高新区深圳街9号金桥宾馆3楼

电话：0432-4565905

传真：0432-4565906

（二）东北证券股份有限公司

地址：北京市西城区三里河东路5号中商大厦4层

电话：010-68573828

传真：010-68573837

（三）查阅时间

股票交易日：上午8:30—11:30，下午13:30—17:00。

（四）本发行股份购买资产暨关联交易报告书查阅网址：www.cninfo.com.cn

（本页无正文，仅为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之签署页）

