

东北证券股份有限公司关于苏宁环球股份有限公司

2008 年度经营业绩未达到盈利预测目标的说明和致歉信

苏宁环球股份有限公司（以下简称“苏宁环球”、“公司”）2007 年度非公开发行股票分两次发行，第一次向公司实际控制人张桂平及其关联人张康黎分别非公开发行 105,490,215 股和 87,144,091 股股票，用于购买实际控制人张桂平及其关联人张康黎分别持有的南京浦东房地产开发有限公司（以下简称“浦东公司”）46%和 38%的股权。中国证监会于 2008 年 5 月 16 日以《关于核准苏宁环球股份有限公司向张桂平、张康黎发行股份购买资产的批复》（证监许可[2008]703 号）核准了本次发行，同时中国证监会以《关于核准豁免张桂平、张康黎要约收购苏宁环球股份有限公司股份义务的批复》（证监许可[2008]704 号）豁免了张桂平、张康黎的要约收购义务。第二次向其他特定投资者非公开发行不超过 19,736.57 万股股票（除权除息后调整为不超过 37,654.46 万股），其他特定投资者以现金认购，公司募集资金用于投资开发“威尼斯水城”三期项目、“浦东大厦”项目、“天润城”四期项目和新项目发展投资。中国证监会于 2008 年 5 月 21 日以《关于核准苏宁环球股份有限公司非公开发行股票的批复》（证监许可【2008】715 号），核准苏宁环球面向其他投资者非公开发行新股不超过 19,736.57 万股。东北证券股份有限公司（以下简称“独立财务顾问”、“保荐机构”）担任苏宁环球 2007 年度非公开发行股票的保荐机构及重大资产重组的独立财务顾问。

基于对 2007 年我国宏观经济稳定运行状况和房地产行业发展状况的判断，同时基于公司房地产业务的区域、成本、销售等因素的综合考虑，苏宁环球对公司以及浦东公司 2008 年度净利润做出了预测，具体情况如下：

（单位：万元）

公司名称	项目	实现数	预测数	差额
南京浦东房地产开发有限公司	营业收入	83,855.06	175,937.85	-92,082.79
	毛利润	45,630.86	99,985.05	-54,354.19
	净利润	20,953.46	50,542.76	-29,589.30
苏宁环球股份公司	营业收入	228,557.83	415,983.38	-187,425.55
	毛利润	121,411.44	196,413.74	-75,002.30
	净利润	56,895.48	98,681.88	-41,786.40
	归属于母公司净利润	51,997.43	88,050.22	-36,052.79

为实现上述盈利预测目标，公司制定了详尽可行的实施方案。但自 2008 年以来，随着美国次贷危机逐步演化为全球性金融危机，全球经济出现衰退，我国的经济环境也出现了“中国式衰退”。虽然经过公司的不懈努力，盈利情况仍未达到预期目标，具体原因如下：

1、2008 年度，全球性的金融危机间接导致了国内房地产行业的低迷状态。自 2008 年初房地产市场成交的大幅萎缩，销售量和销售价格双双下降，直接影响了房地产项目的开发、销售和结算进度。

2、公司 2007 年度非公开发行募集资金到位时间滞后，募集资金金额与计划差距较大，无法保证公司执行原制定的开发计划。2007 年 8 月份公司通过了非公开发行股票的议案，计划募集现金 49 亿元。2008 年 5 月 21 日公司收到中国证监会核准文件，至 2008 年 11 月 19 日向 4 家机构发行 12,000 万股，募集资金 6.74 亿。募集资金到位时间从公司提出非公开发行之日起计算历时 14 个月，从证监会批复之日起计算历时近 6 个月。募集资金到位时间严重滞后，金额严重不足，直接影响了募投项目的开发进度。

独立财务顾问及项目主办人对公司 2008 年业绩未达盈利预测目标深感遗憾并向广大投资者诚恳致歉。尽管公司对我国经济环境及房地产行业的发展趋势

作出了较为谨慎的判断，但由于对金融危机的影响程度估计不足，导致在宏观经济和行业外部环境出现重大不利变化的情况下，公司的实际业绩大大低于盈利预测目标。为此，公司及独立财务顾问等相关中介机构也多次召开协调会，针对公司 2008 年的生产经营及业绩情况进行深入的总结、分析和深刻的反省。

独立财务顾问将积极配合公司做好相关工作，以获得投资者的理解和支持。

独立财务顾问：东北证券股份有限公司

财务顾问主办人：

刘 永

刘志勇

2009 年 4 月 28 日