

苏宁环球股份有限公司

关于前次募集资金使用情况的专项报告

根据《公司法》、《证券法》及中国证监会发布的《上市公司证券发行管理办法》、《关于发布〈关于前次募集资金使用情况报告的规定〉的通知》等相关法律法规的规定，苏宁环球股份有限公司（下称“公司”）对2007年度非公开发行股份购买资产及非公开发行股份募集现金所涉的募集资金的存放和使用情况说明如下：

一、前次募集资金使用情况

（一）前次发行股份购买的资产运行情况

1、发行股份购买资产的基本情况及其资产的权属变更情况

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

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

2、购入资产的账面价值变化情况

公司购买浦东公司84%股权前后浦东公司资产账面价值变化情况如下：

货币单位：人民币万元

项目	2008年5月28日 (收购时)		2008年12月31日 (收购完成当年期末)	
	合并	母公司	合并	母公司
总资产	230,402.05	230,539.99	184,235.44	185,027.77
净资产	27,362.07	27,797.45	27,416.68	27,901.80

浦东公司净资产增长较小原因为2008年6月30日分配股利2亿元，其中向本公司分配1.68亿元。

3、购入资产的效益贡献情况

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

4、购入资产的项目进展情况

根据公司2007年度非公开发行股票方案，浦东公司拥有的“威尼斯水城”三期项目（第三街区4栋沿江高层，第六、七、八、九、十、十一、十二街区）和浦东大厦被列为募集现金投资项目之一。由于公司2007年度非公开发行募集现金部分到位较迟，实际募集金额与计划亦有较大差距，并且受2008年上半年房地产市场突然深幅调整的影响，公司对原制定的开发计划进行了调整。截至2008年12月31日，除第三街区4栋沿江高层按原计划进入主体施工阶段外，原计划2008年度竣工交付的第六、七、八街区推迟到2009年度，剩余项目暂停开工，第九、十、十一、十二街区仍处在规划设计阶段，浦东大厦项目处在开工准备阶段。

2009年度，随着国内房地产市场的迅速回暖，公司将积极通过自筹和再融资等方式多渠道筹措资金，加快上述项目开工建设。

5、购入资产盈利预测及其实现情况

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

货币单位：人民币万元

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

浦东公司2008年度盈利预测报告系2007年度编制完成的。2007年度，我国宏观经

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

第一、自2008年以来，随着美国次贷危机逐步演化为全球性金融危机，我国房地产市场突然出现深幅调整，房地产市场成交大幅萎缩，销售价格被迫大幅下降，直接影响了房地产项目的开发、销售和结算进度。

第二，公司2007年度非公开发行募集资金到位时间滞后，募集资金金额与计划差距较大，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业股票的议案，计划募集现金49亿元。直至2008年11月19日仅募集资金6.84亿。

上述情况的出现，公司如不适时调整开发计划，将面临存货积压、资金链断裂的风险。

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

6、承诺事项的履行情况

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

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

补偿金额=（浦东公司盈利预测数-浦东公司实际盈利数）×84%。

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

虽然由于上述客观原因导致浦东公司未实现2008年度盈利预测，张桂平和张康黎仍然决定对本公司予以补偿，补偿金额为 $(50,542.76-20,953.46) \times 84\% = 24,855.01$ 万元。该补偿金将于该事项公告（2009年6月4日公告）后两个月内支付到位。

(二) 前次募集资金的数额、到账时间和存放情况（现金部分）

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

2008年12月9日，经公司第六届董事会第四次会议审议通过了使用募集资金置换自筹投入资金511,903,719.14元（不含土地成本），实际剩余募集资金为162,593,646.55元，中喜会计师事务所有限责任公司审计并出具了苏宁环球以自筹资金预先投入募集资金投资项目情况的专项审核报告（中喜专审字[2008]第01233号）。

公司以自筹资金预先投入投资金额与募集资金置换后，剩余募集资金162,593,646.55元存放于南京天华百润投资发展有限公司在江苏银行南京城中支行开立的募集资金专项账户，账号为31030188000015654。2008年12月17日，本公司与保荐机构东北证券股份有限公司及江苏银行南京城中支行对账号为31030188000015654的账户签订了《募集资金三方监管协议》。截至2008年12月31日，南京天华百润投资发展有限公司已使用该资金投入“天润城”四期项目5,173,932.71元，该账户利息收入14,633.43元，余额157,434,347.27元。

(三) 前次募集资金实际使用情况 (现金部分)

1、前次募集资金使用情况对照表

货币单位：人民币万元

募集资金总额： 67,449.73						已累计使用募集资金总额： 51,707.76				
变更用途的募集资金总额： 0						各年度使用募集资金总额：				
变更用途的募集资金总额比例： 0						2008年： 51,707.76				
投资项目			募集资金投资总额			截止 2008 年 12 月 31 日募集资金累计投资额				项目达到预定可
序号	承诺投资项目	实际投资项目	募集前承诺投 资金额	募集后承诺投 资金额	实际投资金 额	募集前承诺投 资金额	募集后承诺投 资金额	实际投资金 额	实际投资金额与募集 后承诺投资金额的差 额	使用状态日期（或 截止日项目完工 程度）
1	威尼斯水城三期	威尼斯水城三期	191,065.00	39,337.47	39,337.47	191,065.00	39,337.47	39,337.47	0	见注（1）
2	浦东大厦	浦东大厦	13,700.00	1,164.81	1,164.81	13,700.00	1,164.81	1,164.81	0	2012 年 见注（2）
3	天润城四期	天润城四期	156,231.00	22,739.22	22,739.22	156,231.00	22,739.22	6,997.25	-15,741.97	2012 年 见注（3）
4	新项目	无锡项目	100,000.00	4,208.23	4,208.23	100,000.00	4,208.23	4,208.23	0	见注（4）
合计			460,996.00	67,449.74	67,449.74	460,996.00	67,449.74	51,707.76	0	

注（1）威尼斯水城三期：威尼斯水城三期包括威尼斯水城第三街区4栋沿江高层及第六、七、八、九、十、十一、十二街区，截至2008年末第三街区4栋沿江高层及第六、七、八街区均已进入土建主体施工阶段，预计2009年度竣工交付；第九、十、十一、十二街区处于规划设计阶段。

注（2）浦东大厦：截止2008年末，浦东大厦项目已进入开工准备阶段，预计2012年竣工交付。

注（3）天润城四期：天润城四期包括天润城第八、十一、十二、十三、十四、十五街区，截止2008年末，第八街区已进入土建主体施工阶段；第十一、十三街区处于开工准备阶段；第十二、十四、十五街区处于规划设计阶段。

注（4）无锡项目：截止2008年末，无锡项目尚处于规划设计阶段。

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

截止2008年12月31日，公司募集资金项目的资金使用没有发生变更，实施方式与计划一致，未发生变更。

公司于2009年7月20日召开的第六届董事会第七次会议已审议通过《关于变更2007年度非公开发行募集资金用途的议案》，将提交股东大会审议，变更原有无锡项目的募集资金投入至天润城四期项目。更换后的公司2007年度募集资金用途如下：

项目名称	募集后承诺投入募集资金（万元）	占募集资金总额比例	修订后投入募集资金（万元）	占募集资金总额比例
威尼斯水城三期	39,337.47	58.32%	39,337.47	58.32%
浦东大厦	1,164.81	1.73%	1,164.81	1.73%
天润城四期	22,739.22	33.71%	26,947.45	39.95%
无锡项目	4,208.23	6.24%	0	0.00%
合计	67,449.74	100.00%	67,449.74	100.00%

3、前次募集资金投资项目对外转让或置换情况

公司前次募集资金投资项目不存在对外转让或置换的情况。

（四）募集资金投资项目实现效益情况对照表（现金部分）

货币单位：人民币万元

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

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

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

注(3):公司2007年度非公开发行时,预计2007年年底完成,募集资金460,996.00万元,预计募集资金投资项目2010年竣工交付;由于发行受阻,实际募集资金在2008年11月19日方到位,且仅募集67,449.73万元。上表中预计效益体现的是项目整体销售完毕后所能产生的整体效益,但由于本次募集资金未达到计划募集金额且到位较晚,公司推迟了上述部分项目的开发计划,根据公司的收入确认原则,房地产竣工后才能确认收入,截止2008年12月31日上述项目效益情况尚不能体现,根据目前项目开发进度,预计2009年度开始结转收入,公司将通过自筹和再融资等方式多方筹措资金,加快上述项目开工建设。

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

货币单位:人民币万元

序号	项目名称	截止2008年12月31日 募集资金实际投资金额	2008年报披露的募集 资金实际投资金额	差异
1	威尼斯水城三期	39,337.47	39,337.47	0
2	浦东大厦	1,164.81	1,164.81	0
3	天润城四期	22,739.22	22,739.22	0
4	无锡项目	4,208.23	4,208.23	0
	合计	67,449.74	67,449.74	0

二、募集资金使用情况结论性意见

公司董事会认为,本次非公开发行A股股票购买资产部分于2008年5月28日完成,募集现金部分于2008年11月19日到位后,公司严格按照《中华人民共和国公司法》、《公司章程》和《公司募集资金专项存储及使用管理制度》的有关规定,对募集资金的存放、使用、披露和管理做到了专户存放、规范使用、如实披露和严格管理。募集资金的使用情况与募集资金计划保持一致,公司非公开发行A股股票募集资金的管理和使用效果良好。

苏宁环球股份有限公司董事会

二〇〇九年七月二十日