

证券代码：000718

证券简称：苏宁环球

公告编号：2010-007

苏宁环球股份有限公司 2009 年度报告摘要

§ 1 重要提示

1.1 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

1.2 公司年度财务报告已经中喜会计师事务所有限责任公司审计，并被出具了标准无保留意见的审计报告。

1.3 保证年度报告中财务报告的真实、完整。

§ 2 公司基本情况简介

2.1 基本情况简介

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

2.2 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	张伟华	左彩燕
联系地址	江苏省南京市鼓楼区广州路 188 号 17 楼	江苏省南京市鼓楼区广州路 188 号 17 楼
电话	025-83247946	025-83247946
传真	025-83247136	025-83247136
电子信箱	suning@suning.com.cn	suning@suning.com.cn

§ 3 会计数据和业务数据摘要

3.1 主要会计数据

单位：元

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

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

3.2 主要财务指标

单位：元

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

归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	1.69	1.37	1.23	37.40%	1.59	0.66
----------------------	------	------	------	--------	------	------

非经常性损益项目

√ 适用 □ 不适用

单位：元

非经常性损益项目	金额	附注（如适用）
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	6,562,291.21	-
-除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-3,661,114.46	-
所得税影响额	-710,531.76	-
少数股东权益影响额	-21,480.74	-
合计	2,169,164.25	-

3.3 境内外会计准则差异

□ 适用 √ 不适用

§ 4 股本变动及股东情况

4.1 股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	1,032,847,459	72.79%			130,333,109	-525,181,914	-394,848,805	637,998,654	37.47%
1、国家持股									
2、国有法人持股	39,188,400	2.76%			7,837,680	-36,000,000	-28,162,320	11,026,080	0.65%
3、其他内资持股	471,611,314	33.24%			18,087,020	-489,176,214	-471,089,194	522,120	0.03%
其中：境内非国有法人持股	411,611,314	29.01%			6,087,020	-417,176,214	-411,089,194	522,120	0.03%
境内自然人持股	60,000,000	4.23%			12,000,000	-72,000,000	-60,000,000	0	0
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
5、高管股份	522,047,745	36.79%			104,408,409	-5,700	104,402,709	626,450,454	36.79%
二、无限售条件股份	386,036,265	27.21%			153,443,635	525,181,914	678,625,549	1,064,661,814	62.53%
1、人民币普通股	386,036,265	27.21%			153,443,635	525,181,914	678,625,549	1,064,661,814	62.53%
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	1,418,883,724	100.00%			283,776,744	0	283,776,744	1,702,660,468	100.00%

限售股份变动情况表

单位：股

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

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

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

4.2 前 10 名股东、前 10 名无限售条件股东持股情况表

单位：股

股东总数		65,275			
前 10 名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
江苏苏宁环球集团有限公司	境内非国有法人	26.80%	456,395,861	0	0
张桂平	境内自然人	19.73%	336,012,251	336,012,251	70,000,000
张康黎	境内自然人	17.06%	290,438,203	290,438,203	0
曹晴霞	境内自然人	2.11%	36,000,000	0	0
季芬莲	境内自然人	1.75%	29,768,245	0	0
中国建设银行－华安宏利股票型证券投资基金	境内非国有法人	1.63%	27,777,765	0	0
深圳东方壹投资有限公司	国有法人	1.61%	27,362,670	0	0
交通银行－安顺证券投资基金	境内非国有法人	0.76%	12,999,910	0	0
中国工商银行－汇添富均衡增长股票型证券投资基金	境内非国有法人	0.73%	12,512,700	0	0
中国工商银行－广发大盘成长混合型证券投资基金	境内非国有法人	0.65%	11,000,000	0	0
前 10 名无限售条件股东持股情况					
股东名称		持有无限售条件股份数量		股份种类	
江苏苏宁环球集团有限公司		456,395,861		人民币普通股	
曹晴霞		36,000,000		人民币普通股	
季芬莲		29,768,245		人民币普通股	
中国建设银行－华安宏利股票型证券投资基金		27,777,765		人民币普通股	
深圳东方壹投资有限公司		27,362,670		人民币普通股	
交通银行－安顺证券投资基金		12,999,910		人民币普通股	
中国工商银行－汇添富均衡增长股票型证券投资基金		12,512,700		人民币普通股	
中国工商银行－广发大盘成长混合型证券投资基金		11,000,000		人民币普通股	
交通银行－华夏蓝筹核心混合型证券投资基金(LOF)		8,668,666		人民币普通股	
交通银行－富国天益价值证券投资基金		8,389,013		人民币普通股	
上述股东关联关系或一致行动的说明	1、上述股东中张桂平先生为公司实际控制人，苏宁集团为其控制企业，与股东张康黎先生为父子关系。除此以外，上述股东与其他股东之间不存在关联关系，也不属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。 2、未知其他流通股股东间是否存在关联关系，也未知其他流通股股东是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。				

4.3 控股股东及实际控制人情况介绍

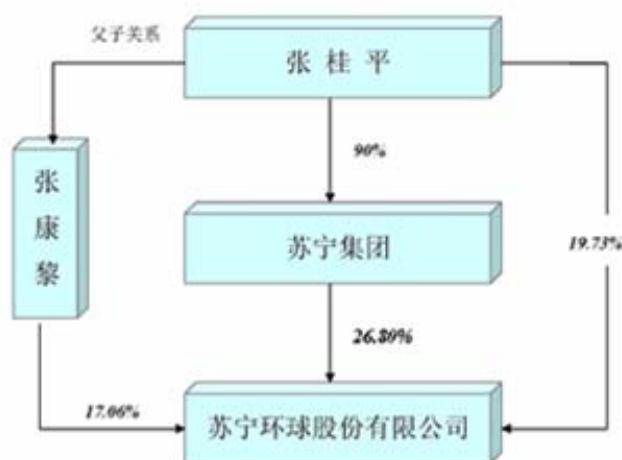
4.3.1 控股股东及实际控制人变更情况

☐ 适用 ☒ 不适用

4.3.2 控股股东及实际控制人具体情况介绍

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

4.3.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



§ 5 董事、监事和高级管理人员

5.1 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额（万元）（税前）	是否在股东单位或其他关联单位领取薪酬
张桂平	董事长	男	59	2008 年 08 月 12 日	2011 年 06 月 30 日	280,010,209	336,012,251	转增	98.53	否
张伟华	董事、董秘	男	40	2008 年 08 月 12 日	2011 年 06 月 30 日	0	0	-	22.00	否
张康黎	董事	男	29	2008 年 08 月 12 日	2011 年 06 月 30 日	242,031,836	290,438,203	转增	0.42	否
李伟	董事	男	43	2008 年 08 月 12 日	2011 年 06 月 30 日	0	0	-	43.53	否
徐露	董事	男	45	2008 年 08 月 12 日	2011 年 06 月 30 日	0	0	-	30.50	否
倪培玲	董事	女	56	2009 年 05 月 20 日	2011 年 06 月 30 日	0	0	-	0.58	否
朱建设	独立董事	男	57	2008 年 08 月 12 日	2011 年 06 月 30 日	0	0	-	4.00	否
郑嵩梅	独立董事	女	63	2008 年 08 月 12 日	2011 年 06 月 30 日	0	0	-	4.00	否
方国才	独立董事	男	63	2009 年 05 月 20 日	2011 年 06 月 30 日	0	0	-	0.00	否

倪祖瑜	监事会主席	女	63	2008 年 08 月 12 日	2011 年 06 月 30 日	0	0	-	1.00	是
李曦华	监事	女	41	2009 年 05 月 20 日	2011 年 06 月 30 日	0	0	-	0.58	否
杨连霞	监事	女	42	2008 年 08 月 12 日	2011 年 06 月 30 日	0	0	-	13.45	否
崔振杰	财务总监	男	36	2008 年 08 月 12 日	2011 年 06 月 30 日	0	0	-	17.00	否
合计	-	-	-	-	-	522,042,045	626,450,454	-	235.59	-

董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

☐ 适用 ☒ 不适用

5.2 董事出席董事会会议情况

董事姓名	具体职务	应出席次数	现场出席次数	以通讯方式参加会议次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自出席会议
张桂平	董事长	7	7	0	0	0	否
张伟华	董事、董事会秘书	7	7	0	0	0	否
张康黎	董事	7	7	0	0	0	否
李 伟	董事、副总裁	7	7	0	0	0	否
徐 露	董事、副总裁	7	7	0	0	0	否
倪培玲	董事	7	7	0	0	0	否
朱建设	独立董事	7	6	0	0	1	否
郑蔼梅	独立董事	7	7	0	0	0	否
方国才	独立董事	5	5	0	0	0	否
年内召开董事会会议次数		7					
其中：现场会议次数		7					
通讯方式召开会议次数		0					
现场结合通讯方式召开会议次数		0					

§ 6 董事会报告

6.1 管理层讨论与分析

(1) 市场环境变化与管理层分析

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

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

然而，快速增长并没有带来行业发展的一马平川。2009 年 12 月份以来，房价继续延续环比上涨趋势。针对部分城市尤其是一线城市房价上涨过快，地王不断刷新的状况，在宏观经济形势企稳改善的背景下，政府逐步取消了部分 2008 年底和 2009 年

初刺激房地产发展的政策措施，并密集出台了一系列房地产调控政策，以促进房地产行业长期健康发展。

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

（2）经营业绩及分析

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

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

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

2009 年度公司获得的部分荣誉

公司或项目	所获荣誉	颁发单位
南京 威尼斯水城 项目	2008 年南京地产风云榜年度总评榜“2008 南京最佳景观楼盘”	南京日报
	2008 年度南京市楼盘销售面积五强	网上房地产管理办公室 house365
	2008 年度中国南京最具品牌竞争力楼盘	现代快报
	2008 年第五届南京楼市“年度十大魅力”评选-十大魅力楼盘	新华日报报业集团
	2008 中国南京财富地产榜-2008 南京最佳区域代言楼盘楼盘	金陵晚报
	建国六十周年南京精品楼盘金奖	南京房地产业协会
南京 天润城项目	中国·南京最具影响和谐社区	21 世纪消费报道
	2008 年南京地产风云榜年度总评榜“2008 年南京地产最畅销楼盘”	南京日报
	2008 年度南京市楼盘销售面积冠军	网上房地产管理办公室 house365
	2008 年度中国南京最具销售竞争力楼盘	现代快报
	2008 南京最佳性价比楼盘	扬子晚报
	建国六十周年南京精品楼盘金奖	南京房地产业协会
南京天华硅谷项目	2008 南京最佳生态景观楼盘	扬子晚报
	2008 年度中国南京最具品牌竞争力楼盘	现代快报
	建国六十周年南京精品楼盘金奖	南京房地产业协会
华浦高科	优秀民营企业	南京市发展私营个体经济领导小组
上市公司	2008 年度争创中国社会影响力品牌企业	B&M2009 第三届企业品牌传播力中国峰会
	2008 年度江苏省房地产业综合实力 50 强企业	江苏省房地产业协会

(3) 对未来的发展展望

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

1、完善市场战略布局, 提升公司综合竞争实力

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

2、适应公司发展需要, 实现区域化管理

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

3、把握未来建筑设计的发展模式, 创造具有竞争力的产品

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

4、加强品牌建设, 打造驰名企业

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

2010 年是房地产行业和公司发展的关键时期, 公司将继续依托低廉的土地成本和丰富的土地储备、项目开发区位的战略发展前景, 以最贴近于百姓的销售价格满足购房的刚性需求来减轻市场调整影响, 同时积极推进公司发展战略实施, 完善公司市场战略布局, 进一步提升公司盈利水平和持续发展能力, 保证公司业绩的持续增长, 给股东以满意的投资回报。

6.2 主营业务分行业、产品情况表

单位: 万元

主营业务分行业情况						
分行业或分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产业	272,560.44	128,672.65	52.79	23.59	27.74	-1.53
建筑材料业	4,294.03	3,423.02	20.28	-32.39	-32.79	0.47
建筑施工	3.29	2.38	27.66	-59.76	-50.40	-13.52
酒店业	1,979.66	1,387.25	29.92	57.87	27.70	16.55
投资性房地产	475.62	230.66	51.50	16.63	-0.01	8.07
合计	279,313.05	133,715.96	52.13	22.21	24.80	-0.99
主营业务分产品情况						
房地产	272,560.44	128,672.65	52.79	23.59	27.74	-1.53
商品砼	4,294.03	3,423.02	20.28	-32.39	-32.79	0.47
涂料施工	3.29	2.38	27.66	-59.76	-50.40	-13.52
住宿餐饮	1,979.66	1,387.25	29.92	57.87	27.70	16.55

租赁	475.62	230.66	51.50	16.63	-0.01	8.07
合计	279,313.05	133,715.96	52.13	22.21	24.80	-0.99

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

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

6.3 主营业务分地区情况

单位：万元

地区	营业收入	营业收入比上年增减（%）
南京	279,313.05	22.21

6.4 采用公允价值计量的项目

☐ 适用 ☒ 不适用

6.5 募集资金使用情况

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：万元

募集资金总额			67,449.73			本年度投入募集资金总额				15,741.97		
变更用途的募集资金总额			4,208.23			已累计投入募集资金总额				67,449.73		
变更用途的募集资金总额比例			6.24%									
承诺投资项目	是否已变更项目（含部分变更）	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额	截至期末承诺投入金额(1)	本年度投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末累计投入金额与承诺投入金额的差额(3)= (2)-(1)	截至期末投入进度（%）(4)= (2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本年度实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
威尼斯水城三期	否	191,065.00	39,337.47	39,337.47	0.00	39,337.47	0.00	100.00	2012 年 12 月 31 日	51,925.42	-	否
浦东大厦	否	13,700.00	1,164.81	1,164.81	0.00	1,164.81	0.00	100.00	2012 年 12 月 31 日	0.00	-	否
天润城四期	否	156,231.00	26,947.45	26,947.45	15,741.97	26,947.45	0.00	100.00	2012 年 06 月 30 日	6,046.44	-	否
新项目-无锡项目	是	100,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-	0.00	-	是
合计	-	460,996.00	67,449.73	67,449.73	15,741.97	67,449.73	0.00	-	-	57,971.86	-	-
未达到计划进度或预计收益的情况和原因（分具体项目）	受以下原因影响，公司对原制定的开发计划进行了调整，致使公司募投项目未达到计划进度：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，公司推迟了部分项目的开发计划，公司因此而保留了宝贵的土地资源，根据公司的收入确认原则，房地产竣工后才能确认收入，截止本期末上述项目效益情况尚不能体现。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。
项目可行性发生重大变化的情况说明	由于城市规划调整和旧城区改造的需要，无锡项目规划发生变更，公司子公司无锡苏宁提出解除相关土地出让合同的请求，经无锡市人民政府批准，无锡市国土资源局已与无锡苏宁签署《解除锡国土出合（2007）第 39、42 号<国有土地使用权出让合同>及补充合同协议书》。根据该协议，无锡市国土资源局同意解除相关出让合同，土地出让金及相关规费暂不予退还，无锡市国土资源局鼓励无锡苏宁尽可能参加无锡土地市场公开竞拍活动，将留存的土地出让金及相关规费抵作新竞得地块应缴的土地出让金。 2009 年 7 月，公司第六届董事会第七次会议审议通过《关于变更 2007 年度非公开发行募集资金用途的议案》，2009 年 8 月经公司 2009 年度第一次临时股东大会决议通过，公司将原投入无锡项目的募集资金改投至天润城四期项目。
募集资金投资项目实施地点变更情况	公司 2009 年度第一次临时股东大会已决议通过，公司将原投入无锡项目的募集资金改投至天润城四期项目。
募集资金投资项目实施方式调整情况	公司募集资金项目的实施方式与计划一致，未发生变更。
募集资金投资项目先期投入及置换情况	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有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）。
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	无
项目实施出现募集资金结余的金额及原因	无
尚未使用的募集资金用途及去向	截止 2009 年 12 月 31 日，募集资金已按原定计划及用途使用完毕。
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	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后资金投资计划保持一致，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。

变更项目情况

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

变更后的项目	对应的原承诺项目	变更后项目拟投入募集资金总额	截至期末计划累计投资金额 (1)	本年度实际投入金额	截至期末实际累计投入金额 (2)	投资进度 (%) (3)=(2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本年度实现的效益	是否达到预计效益	变更后的项目可行性是否发生重大变化
天润城四期	无锡项目	26,947.45	26,947.45	15,741.97	26,947.45	100.00%	2012 年 06 月 30 日	6,046.44	是	否
合计	-	26,947.45	26,947.45	15,741.97	26,947.45	-	-	6,046.44	-	-
变更原因、决策程序及信息披露情况说明（分具体项目）	由于城市规划调整和旧城区改造的需要，无锡项目规划发生变更，公司子公司无锡苏宁提出解除相关土地出让合同的请求，经无锡市人民政府批准，无锡市国土资源局已与无锡苏宁签署《解除锡国土出合（2007）第 39、42 号<国有土地使用权出让合同>及补充合同协议书》。根据该协议，无锡市国土资源局同意解除相关出让合同，土地出让金及相关规费暂不予退还，无锡市国土资源局鼓励无锡苏宁尽可能参加无锡土地市场公开竞拍活动，将留存的土地出让金及相关规费抵作新竞得地块应缴的土地出让金。 2009 年 7 月，公司第六届董事会第七次会议审议通过《关于变更 2007 年度非公开发行募集资金用途的议案》，2009 年 8 月，经公司 2009 年度第一次临时股东大会决议通过，公司将原投入无锡项目的募集资金改投至天润城四期项目。相关事项已履行信息披露义务。									
未达到计划进度或预计收益的情况和原因（分具体项目）	不适用									
变更后的项目	不适用									

可行性发生重大变化的情况说明	
----------------	--

6.6 非募集资金项目情况

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

项目名称	项目金额	项目进度	项目收益情况
新设 3 家公司	67,000.00	已完成	投入阶段
对 1 家公司增资	25,200.00	已完成	良好
合计	92,200.00	-	-

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

□ 适用 √ 不适用

6.8 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

□ 适用 √ 不适用

6.9 董事会本次利润分配或资本公积金转增股本预案

本公司于 2010 年 3 月 18 日召开董事会，决定 2009 年度利润分配预案，拟以 2009 年 12 月 31 日的总股本 1,702,660,468 股为基数，向在公司确定的股权登记日登记在册的全体股东以未分配利润每十股派 0.50 元人民币现金（含税），共计派送现金 85,133,023.40 元，剩余未分配利润 122,697,190.45 元结转以后年度分配。此预案尚需股东大会批准。

公司最近三年现金分红情况表

单位：元

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

公司本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案

□ 适用 √ 不适用

§ 7 重要事项

7.1 收购资产

□ 适用 √ 不适用

7.2 出售资产

☐ 适用 ☒ 不适用

7.1、7.2 所涉及事项对公司业务连续性、管理层稳定性的影响。

7.3 重大担保

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：万元

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）						
担保对象名称	发生日期（协议签署日）	担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保（是或否）
报告期内担保发生额合计		0.00				
报告期末担保余额合计（A）		0.00				
公司对子公司的担保情况						
报告期内对子公司担保发生额合计		37,200.00				
报告期末对子公司担保余额合计（B）		5,598.00				
公司担保总额（包括对子公司的担保）						
担保总额（A+B）		5,598.00				
担保总额占公司净资产的比例		1.95%				
其中：						
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）		0.00				
直接或间接为资产负债率超过 70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）		5,598.00				
担保总额超过净资产 50%部分的金额（E）		0.00				
上述三项担保金额合计（C+D+E）		5,598.00				
未到期担保可能承担连带清偿责任说明		无				

7.4 重大关联交易

7.4.1 与日常经营相关的关联交易

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：万元

关联方	向关联方销售产品和提供劳务		向关联方采购产品和接受劳务	
	交易金额	占同类交易金额的比例	交易金额	占同类交易金额的比例
南京佛手湖环球度假村投资有限公司	64.84	1.51%	0.00	0.00%
南京苏宁环球商贸城有限公司	3.00	0.07%	0.00	0.00%
南京苏宁门窗制造有限公司	0.00	0.00%	11,715.87	4.31%
南京苏宁矿业有限公司	0.00	0.00%	64.02	0.02%
南京苏浦建设有限公司	0.00	0.00%	1,022.51	0.38%
南京苏宁建材设备物流贸易中心有限公司	0.00	0.00%	14,121.48	5.20%
合计	67.84	-	26,923.88	-

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

7.4.2 关联债权债务往来

☐ 适用 ☒ 不适用

7.4.3 大股东及其附属企业非经营性资金占用及清偿情况表

☐ 适用 ☒ 不适用

7.5 委托理财

☐ 适用 ☒ 不适用

7.6 承诺事项履行情况

☐ 适用 ☒ 不适用

上市公司及其董事、监事和高级管理人员、公司持股 5%以上股东及其实际控制人等有关方在报告期内或持续到报告期内的以下承诺事项

☒ 适用 ☐ 不适用

承诺事项	承诺人	承诺内容	履行情况
股改承诺	无	无	无
股份限售承诺	张桂平、张康黎	1、2006 年 6 月 22 日，公司第五届董事会第十一次会议审议通过了《苏宁环球股份有限公司关于非公开发行股票的议案》；2006 年 8 月 30 日，公司 2006 年度第一次临时股东大会审议通过了上述议案：公司发行人民币普通股总量为 91,249,627 股，每股面值 1.00 元，发行价格根据公司董事会决议公告日前 20 个交易日公司股票均价的 110%确定，即每股 4.51 元，其中公司实际控制人张桂平及其关联人张康黎分别以乾阳地产经评估的权益 18,889.49 万元和 18,148.73 万元（分别占乾阳地产经评估净资产值的 51%和 49%）合计认购该次发行总量中的 82,124,665 股（其中张桂平认购 41,883,579 股，张康黎认购 40,241,086 股），占该次非公开发行股份总数的 90%；南通百汇物资有限公司以现金认购剩余的 9,124,962 股，占该次非公开发行股份总数的 10%，该部分募集资金（现金）全部用于补充公司流动资金。其中：公司实际控制人张桂平先生及其关联人张康黎先生认购的股份在发行完成后三十六个月内不得转让。 2、2008 年 5 月 28 日，第一次向公司实际控制人张桂平及其关联人张康黎分别发行 105,490,215 股和 87,144,091 股股票，用来购买实际控制人张桂平及其关联人张康黎分别持有的浦东公司 46%和 38%的股权，即公司实际控制人张桂平及其关联人张康黎以合计持有的浦东公司 84%的股权认购本次发行的股票，公司实际控制人张桂平先生及其关联人张康黎先生认购的股份在发行完成后三十六个月内不得转让。	履约中
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	张桂平、张康黎	张桂平、张康黎关于《南京浦东房地产开发有限公司盈利预测报告》的相关承诺	履约中
重大资产重组时所作承诺	无	无	无
发行时所作承诺	张桂平、张康黎	张桂平、张康黎关于《南京浦东房地产开发有限公司盈利预测报告》的相关承诺	履约中
其他承诺（含追加承诺）	无	无	无

7.7 重大诉讼仲裁事项☐ 适用 ☒ 不适用**7.8 其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明****7.8.1 证券投资情况**☐ 适用 ☒ 不适用**7.8.2 持有其他上市公司股权情况**☐ 适用 ☒ 不适用**7.8.3 持有拟上市公司及非上市金融企业股权情况**☐ 适用 ☒ 不适用**7.8.4 买卖其他上市公司股份的情况**☐ 适用 ☒ 不适用**7.8.5 其他综合收益细目**☐ 适用 ☒ 不适用**§ 8 监事会报告**☒ 适用 ☐ 不适用**一、监事会会议情况**

本年度公司监事会共召开三次会议，具体如下：

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

注：会议内容为审议 2009 年度第三季度报告。

二、监事会对公司 2009 年度有关事项的独立意见

- 1、公司依法运作情况：2009 年度，公司监事会列席了公司召开的所有董事会、股东大会，并根据有关法律、法规，对董事会、股东大会的召开程序、决议事项、决策程序、董事会对股东大会决议的执行情况、公司董事、经理执行公司职务的情况等进行了监督。监事会认为，公司董事会能按照《公司法》、《证券法》、《公司章程》及其他法律、法规进行规范运作，严格执行股东大会的各项决议和授权，决策程序科学、合法。公司本着审慎经营的态度，建立和完善了各项内部控制制度。公司董事、经理等高级管理人员执行公司职务时没有违反国家法律法规、公司章程或损害公司利益的行为。
- 2、检查公司财务情况：公司监事会对公司的财务状况进行了认真、细致的检查，认为公司 2009 年度财务报告真实地反映了公司的财务状况和经营成果，中喜所出具的审计报告是客观公正的。
- 3、募集资金使用情况：公司已严格按照《苏宁环球股份有限公司 2007 年度非公开发行股票发行情况报告书暨上市公告书》的承诺使用募集资金，募集资金使用情况与承诺相符。
- 4、收购、出售资产情况：报告期内，公司无收购、出售资产情况。
- 5、关联交易情况：报告期内公司关联交易公平，无损害上市公司利益的情况。

§ 9 财务报告

9.1 审计意见

是否审计	是
审计意见	标准无保留审计意见
审计报告编号	中喜审字【2010】第 01062 号
审计报告标题	审计报告
审计报告收件人	苏宁环球股份有限公司全体股东
引言段	我们审计了后附的苏宁环球股份有限公司（以下简称“贵公司”）财务报表，包括 2009 年 12 月 31 日的资产负债表及合并资产负债表，2009 年度的利润表及合并利润表、现金流量表及合并现金流量表、所有者权益变动表及合并所有者权益变动表以及财务报表附注。
管理层对财务报表的责任段	按照企业会计准则的规定编制财务报表是贵公司管理层的责任。这种责任包括：(1)设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；(2)选择和运用恰当的会计政策；(3)作出合理的会计估计。
注册会计师责任段	我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。 审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用的会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。 我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。
审计意见段	我们认为，贵公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了贵公司 2009 年 12 月 31 日的财务状况以及 2009 年度的经营成果和现金流量。
非标意见	
审计机构名称	中喜会计师事务所有限责任公司
审计机构地址	北京市崇文门外大街 11 号新成文化大厦 A 座 11 层
审计报告日期	2010 年 03 月 18 日
注册会计师姓名	
祁卫红 张海龙	

9.2 财务报表

9.2.1 资产负债表

编制单位：苏宁环球股份有限公司

2009 年 12 月 31 日

单位：元

项目	期末余额		年初余额	
	合并	母公司	合并	母公司
流动资产：				
货币资金	828,932,073.71	222,781.42	789,509,435.40	1,211,110.70
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产				
应收票据	210,000.00		380,000.00	
应收账款	108,020,095.53		52,229,524.52	

预付款项	199,074,329.95	6,459,600.00	277,103,113.63	1,000,000.00
应收保费				
应收分保账款				
应收分保合同准备金				
应收利息				
应收股利				26,800,000.00
其他应收款	274,421,205.21	111,694,895.61	12,608,229.92	683,402,844.18
买入返售金融资产				
存货	7,317,505,889.18		4,792,415,307.09	
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计	8,728,163,593.58	118,377,277.03	5,924,245,610.56	712,413,954.88
非流动资产：				
发放贷款及垫款				
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		2,426,074,689.46		1,504,074,689.46
投资性房地产	40,941,531.87		43,247,924.31	
固定资产	196,186,067.87	33,181.74	198,677,523.71	57,824.70
在建工程	292,050.00			
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	17,129,173.82		15,922,859.66	
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	5,041,504.94		8,641,987.23	
递延所得税资产	60,905,872.07		85,418,233.27	
其他非流动资产	90,326,984.80		105,381,482.32	
非流动资产合计	410,823,185.37	2,426,107,871.20	457,290,010.50	1,504,132,514.16
资产总计	9,138,986,778.95	2,544,485,148.23	6,381,535,621.06	2,216,546,469.04
流动负债：				
短期借款	382,480,000.00		150,000,000.00	
向中央银行借款				
吸收存款及同业存放				
拆入资金				
交易性金融负债				
应付票据	20,340,000.00		517,174,765.47	
应付账款	927,099,061.40		809,939,221.42	450,000.00
预收款项	2,935,937,544.65		1,878,928,279.50	

卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	364,862.57		352,432.57	
应交税费	245,990,129.22		134,760,576.85	45,958,470.80
应付利息	705,820.50		728,688.95	
应付股利	43,909,110.00	709,110.00	3,716,640.00	516,640.00
其他应付款	32,621,677.69	5,122,000.00	157,493,512.09	75,852,400.00
应付分保账款				
保险合同准备金				
代理买卖证券款				
代理承销证券款				
一年内到期的非流动负债	397,000,000.00		545,300,000.00	
其他流动负债				
流动负债合计	4,986,448,206.03	5,831,110.00	4,198,394,116.85	122,777,510.80
非流动负债：				
长期借款	1,111,000,000.00		200,000,000.00	
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	1,111,000,000.00		200,000,000.00	
负债合计	6,097,448,206.03	5,831,110.00	4,398,394,116.85	122,777,510.80
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	1,702,660,468.00	1,702,660,468.00	1,418,883,724.00	1,418,883,724.00
资本公积	300,294,451.10	500,599,163.49	335,521,095.10	535,825,807.49
减：库存股				
专项储备				
盈余公积	138,133,862.09	127,564,192.89	115,662,596.64	105,092,927.44
一般风险准备				
未分配利润	732,370,646.90	207,830,213.85	69,207,393.72	33,966,499.31
外币报表折算差额				
归属于母公司所有者权益合计	2,873,459,428.09	2,538,654,038.23	1,939,274,809.46	2,093,768,958.24
少数股东权益	168,079,144.83		43,866,694.75	
所有者权益合计	3,041,538,572.92	2,538,654,038.23	1,983,141,504.21	2,093,768,958.24
负债和所有者权益总计	9,138,986,778.95	2,544,485,148.23	6,381,535,621.06	2,216,546,469.04

9.2.2 利润表

编制单位：苏宁环球股份有限公司

2009 年 1-12 月

单位：元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司

一、营业总收入	2,793,130,492.16		2,285,578,324.38	
其中：营业收入	2,793,130,492.16		2,285,578,324.38	
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	1,698,325,440.71	2,087,345.54	1,481,282,280.52	313,259.76
其中：营业成本	1,337,159,599.39		1,071,463,913.59	
利息支出				
手续费及佣金支出				
退保金				
赔付支出净额				
提取保险合同准备金净额				
保单红利支出				
分保费用				
营业税金及附加	230,211,587.77		273,401,128.15	
销售费用	77,377,749.15		79,267,567.32	
管理费用	48,134,062.60	2,131,351.43	45,284,033.93	677,386.63
财务费用	3,199,669.39	-39,045.89	10,807,337.08	-369,086.87
资产减值损失	2,242,772.41	-4,960.00	1,058,300.45	4,960.00
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			-38,998.28	
投资收益（损失以“-”号填列）	-15,054,497.52	226,800,000.00	-15,123,134.19	774,300,000.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
汇兑收益（损失以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,079,750,553.93	224,712,654.46	789,133,911.39	773,986,740.24
加：营业外收入	9,154,585.26		1,775,905.57	
减：营业外支出	6,253,408.51		7,876,256.30	
其中：非流动资产处置损失	183.04			
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,082,651,730.68	224,712,654.46	783,033,560.66	773,986,740.24
减：所得税费用	279,227,087.50		214,078,736.77	
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	803,424,643.18	224,712,654.46	568,954,823.89	773,986,740.24
归属于母公司所有者的净利润	714,012,193.10	224,712,654.46	519,974,315.38	773,986,740.24
少数股东损益	89,412,450.08		48,980,508.51	
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.42		0.33	
（二）稀释每股收益	0.42		0.33	
七、其他综合收益				
八、综合收益总额	803,424,643.18	224,712,654.46	568,954,823.89	773,986,740.24
归属于母公司所有者的综合收益总额	714,012,193.10	224,712,654.46	519,974,315.38	773,986,740.24
归属于少数股东的综合收益总额	89,412,450.08		48,980,508.51	

9.2.3 现金流量表

编制单位：苏宁环球股份有限公司

2009 年 1-12 月

单位：元

项目	本期金额		上期金额	
	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	3,824,909,008.07		1,956,872,704.42	
客户存款和同业存放款项净增加额				
向中央银行借款净增加额				
向其他金融机构拆入资金净增加额				
收到原保险合同保费取得的现金				
收到再保险业务现金净额				
保户储金及投资款净增加额				
处置交易性金融资产净增加额				
收取利息、手续费及佣金的现金				
拆入资金净增加额				
回购业务资金净增加额				
收到的税费返还	5,807,450.60			
收到其他与经营活动有关的现金	22,982,760.36	41,644.39	606,677,891.72	370,025.67
经营活动现金流入小计	3,853,699,219.03	41,644.39	2,563,550,596.14	370,025.67
购买商品、接受劳务支付的现金	3,775,039,281.32		1,469,994,638.98	
客户贷款及垫款净增加额				
存放中央银行和同业款项净增加额				
支付原保险合同赔付款项的现金				
支付利息、手续费及佣金的现金				
支付保单红利的现金				
支付给职工以及为职工支付的现金	43,867,369.41		39,741,109.45	
支付的各项税费	438,643,137.30	48,612,936.17	476,620,310.82	417,300.00
支付其他与经营活动有关的现金	132,445,239.31	1,986,128.90	127,684,946.43	953,130,922.45
经营活动现金流出小计	4,389,995,027.34	50,599,065.07	2,114,041,005.68	953,548,222.45
经营活动产生的现金流量净额	-536,295,808.31	-50,557,420.68	449,509,590.46	-953,178,196.78
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金			4,199,247.10	
取得投资收益收到的现金		253,600,000.00	32,116.23	747,500,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	7,600.00		55,000.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计	7,600.00	253,600,000.00	4,286,363.33	747,500,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	15,131,974.30		15,700,984.53	
投资支付的现金	75,616,000.00	997,616,000.00	151,600,000.00	447,264,850.00

质押贷款净增加额				
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	192,264.30			
投资活动现金流出小计	90,940,238.60	997,616,000.00	167,300,984.53	447,264,850.00
投资活动产生的现金流量净额	-90,932,638.60	-744,016,000.00	-163,014,621.20	300,235,150.00
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	326,550,100.00	248,550,100.00	679,580,000.00	679,580,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	78,000,000.00			
取得借款收到的现金	2,120,480,000.00		354,000,000.00	
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金	640,960,000.00	576,853,408.29	637,916,826.19	
筹资活动现金流入小计	3,087,990,100.00	825,403,508.29	1,671,496,826.19	679,580,000.00
偿还债务支付的现金	1,125,300,000.00		1,033,250,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	107,403,494.23	26,313,416.89	200,573,705.10	21,920,790.50
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	2,560,000.00			
支付其他与筹资活动有关的现金	956,085,624.40	5,505,000.00	611,935,572.90	3,562,634.31
筹资活动现金流出小计	2,188,789,118.63	31,818,416.89	1,845,759,278.00	25,483,424.81
筹资活动产生的现金流量净额	899,200,981.37	793,585,091.40	-174,262,451.81	654,096,575.19
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	10.04		0.89	
五、现金及现金等价物净增加额	271,972,544.50	-988,329.28	112,232,518.34	1,153,528.41
加：期初现金及现金等价物余额	417,239,529.21	1,211,110.70	305,007,010.87	57,582.29
六、期末现金及现金等价物余额	689,212,073.71	222,781.42	417,239,529.21	1,211,110.70

9.2.4 合并所有者权益变动表

编制单位：苏宁环球股份有限公司

2009 年度

单位：元

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

四、本年年末余额	1,702,660,468.00	300,294,451.10	138,133,862.09	732,370,646.90	168,079,144.83	3,041,538,572.92	1,418,883,724.00	335,521,095.10	115,662,596.64	69,207,393.72	43,866,694.75	1,983,141,504.21
----------	------------------	----------------	----------------	----------------	----------------	------------------	------------------	----------------	----------------	---------------	---------------	------------------

9.2.5 母公司所有者权益变动表

编制单位：苏宁环球股份有限公司

2009 年度

单位：元

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

9.3 与最近一期年度报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的具体说明

☐ 适用 ☒ 不适用

9.4 重大会计差错的内容、更正金额、原因及其影响

☐ 适用 ☒ 不适用

9.5 与最近一期年度报告相比，合并范围发生变化的具体说明

☒ 适用 ☐ 不适用

公司本期以货币出资投资设立了南京苏宁环球房地产开发有限公司、上海苏宁环球实业有限公司、南京硅谷房地产开发有限公司，期末公司将其纳入合并范围。

苏宁环球股份有限公司
二〇一〇年三月十八日