

证券代码：000718

证券简称：苏宁环球

公告编号：2010-018

苏宁环球股份有限公司 2010 年第一季度报告正文

§ 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、准确性和完整性负个别及连带责任。

1.2 公司第一季度财务报告未经会计师事务所审计。

1.3 公司负责人张桂平、主管会计工作负责人崔振杰及会计机构负责人(会计主管人员)崔振杰声明：保证季度报告中财务报告的真实、完整。

§ 2 公司基本情况

2.1 主要会计数据及财务指标

单位：元

	本报告期末	上年度期末	增减变动 (%)
总资产 (元)	11,168,407,777.99	9,138,986,778.95	22.21%
归属于上市公司股东的所有者权益 (元)	3,052,883,575.49	2,873,459,428.09	6.24%
股本 (股)	1,702,660,468.00	1,702,660,468.00	0.00%
归属于上市公司股东的每股净资产 (元/股)	1.79	1.69	5.92%
	本报告期	上年同期	增减变动 (%)
营业总收入 (元)	830,217,075.26	391,529,818.51	112.04%
归属于上市公司股东的净利润 (元)	179,424,147.40	113,357,815.15	58.28%
经营活动产生的现金流量净额 (元)	-15,889,938.07	229,945,960.05	-106.91%
每股经营活动产生的现金流量净额 (元/股)	-0.01	0.16	-106.25%
基本每股收益 (元/股)	0.11	0.07	57.14%
稀释每股收益 (元/股)	0.11	0.07	57.14%
加权平均净资产收益率 (%)	6.06%	5.68%	0.38%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	6.02%	5.54%	0.48%

非经常性损益项目	年初至报告期期末金额
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	1,388,312.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	130,155.80
所得税影响额	-379,616.95
少数股东权益影响额	-60,323.80
合计	1,078,527.05

对重要非经常性损益项目的说明

无

2.2 报告期末股东总人数及前十名无限售条件股东持股情况表

单位：股

报告期末股东总数（户）	72,182	
前十名无限售条件流通股股东持股情况		
股东名称（全称）	期末持有无限售条件流通股的数量	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	25,360,000	人民币普通股
深圳东方壹投资有限公司	21,498,810	人民币普通股
交通银行－富国天益价值证券投资基金	14,763,814	人民币普通股
中国银行－易方达深证 100 交易型开放式指数证券投资基金	11,519,292	人民币普通股
交通银行－安顺证券投资基金	9,880,000	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	8,000,000	人民币普通股
中国建设银行－泰达荷银市值优选股票型证券投资基金	7,999,902	人民币普通股

截止 2010 年 3 月 31 日，公司总股本为 1,702,660,468 股。

§ 3 管理层讨论与分析

一季度，全国商品房市场继续保持增长，商品房销售面积同比增长 35.8%，增速同比回落 6.3 个百分点；商品房销售额同比增长 57.7%，增速同比回落 24.8 个百分点；商品房销售均价为 5,193 元/平方米，同比上涨 16.1%，涨幅较 2009 年下降 7.4 个百分点。总体来看，受宏观调控政策预期增强以及房价连续上涨风险累加的影响，一季度房地产销售额和销售面积虽创下同期新高，但增速明显回落。销售均价继续增长，但涨幅亦明显回落。

就南京市场而言，一季度，受市场需求拉动，南京房地产开发投资达 170.02 亿元，增长 35.0%，增速同比提高 31.9%；商品房销售面积 135.40 万平方米，同比下降 10.2%，实现商品房销售额 110.74 亿元，同比增长 22.6%。市场价格方面，报告期内，南京房地产市场延续了 2009 年以来的市场供需格局，供给略显不足，在需求拉动下，价格呈现上升趋势。

公司主要在售项目南京天润城、威尼斯水城所在的南京江北区域，受过江隧道即将开通和地铁 3 号线提前开工消息的影响，区位优势得以提升，江北房地产市场发展获得强劲的推动力，商品房价格同比增长超过 50%。南京天润城和威尼斯水城的销售价格也随之得到大幅提升。

报告期内，公司实现商品房预售签约收入 1,230,138,542.87 元，同比增长 48.77%；预售签约面积 169,963.24 平方米，同比下降 23.85%；结算收入 81,129.02 万元，同比增长 112.24%；结算面积 196,030.80 平方米，同比增长 129.05%。

报告期内，公司实现营业收入 83,021.71 万元，同比增长 112.04%；营业利润 25,223.21 万元，同比增长 72.44%；归属于上市公司股东的净利润 17,942.41 万元，同比增长 58.28%；归属于上市公司股东的所有者权益 305,288.36 万元，较期初增长 6.24%。

报告期内，公司财务状况稳定，货币资金较年初增加 154.40%，较上年同期增加 33.47%。报告期末，公司预收账款 302,850.83 万元，合同应收售房款 82,125.56 万元。公司融资规模随着开发面积的增加而增长，资产负债率由年初的 66.72% 上升 4.34 个百分点至 71.06%，扣除预收账款，实际负债率为 60.30%，在合理范围之内。

报告期内，公司继续稳健谨慎地增加土地储备，拓展“长三角”二、三线城市房地产市场，在江苏省无锡市中心新获取项目 1 个，详情如下：

公司名称	区位	地块名称	占地面积 (平方米)	规划建筑面积 (平方米)	苏宁环球权益 建筑面积 (平方米)	项目进 度
无锡苏宁环球房地 产开发有限公司	江苏省无锡市 北塘区	锡国土2009-62	58,120.5	133,677.15	133,677.15	规划中

2010 年 4 月 7 日，公司进入新的市场区域，在安徽省芜湖市中心区域新增项目 1 个，详情如下：

公司名称	区位	地块名称	占地面积 (平方米)	规划建筑面 积 (平方米)	苏宁环球权益建 筑面积 (平方米)	项目进 度
苏宁环球股份 有限公司	安徽省芜湖市 鸠江区	1006地块	614,741	1,126,060	1,126,060	规划中

伴随公司跨区域发展战略的实施，报告期内，公司通过深入改革管理架构，强化专业管理职能，完善分级管理体系，以实现管理水平的提升，促进公司未来发展。

从区域化发展的内在需求出发，对公司的管理架构进行了系统、深入改革，在强化各专业职能部门中心管控的前提下，形成公司总部、区域总部和项目公司的三级管理体系，从组织架构、开发计划、质量管理、成本控制、激励机制等方面确保上市公司经营计划的全面贯彻落实。

§ 4 重要事项

4.1 公司主要会计报表项目、财务指标大幅度变动的情况及原因

√ 适用 □ 不适用

1、货币资金期末数为 2,108,764,816.36 元，较年初增加 154.40%，主要原因为：本期公司房地产项目售楼款增加及公司融资规模增加。
2、应收账款期末数为 74,846,479.37 元，较年初减少 30.71%，主要原因为：年初至报告期末公司加大欠款的催收力度。
3、其他应收款期末数为 357,911,073.02 元，较年初增加 30.42%，主要原因为：报告期末公司支付芜湖 1006 号地块投标保证金。
4、应付账款期末数为 1,286,537,250.81 元，较年初增加 38.77%，主要原因为：本期开工面积增加至应付工程进度款增加。
5、长期借款期末数为 2,607,600,000.00 元，较年初增加 134.71%，主要原因为：公司融资规模随房地产项目开工面积增加而增长。
6、公司本期营业收入、营业成本、营业税金及附加、归属于上市公司股东的净利均较上年同期大幅增加，主要原因为：房地产项目结算面积增加。
7、本期经营活动产生的现金流量净额以及每股经营活动产生的现金流量净额较上年同期减少主要系公司各地产项目投入增加及支付土地出让金所致。

4.2 重大事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

√ 适用 □ 不适用

2009 年 7 月 20 日，公司第六届董事会第七次会议审议通过了公司 2009 年度非公开发行 A 股股票方案。本次非公开发行的发行对象不超过十名特定投资者，发行价格不低于定价基准日前 20 个交易日公司股票均价的 90%，即发行价格不低于 13.40 元/股。本次非公开发行 A 股股票募集资金扣除发行费用后用于投资公司的 8 个房地产开发项目，项目总投资额为 653,747.96 万
--

元，募集资金净额不超过 426,900 万元。2009 年度非公开发行方案已于 2009 年 8 月 10 日经本公司 2009 年度第一次临时股东大会审议通过，目前正在等待中国证监会审核批准过程之中。
若本次非公开发行成功，公司的资本实力将得到进一步增强，公司的盈利能力和抗风险能力也将得到较大提高，有利于公司做强做大主业，同时将有实现出资人利益的最大化，也最大程度上保障公司中小股东的利益。

4.3 公司、股东及实际控制人承诺事项履行情况

√ 适用 □ 不适用

承诺事项	承诺人	承诺内容	履行情况
股改承诺	已完成，不适用	已完成，不适用	已完成，不适用
股份限售承诺	张桂平、张康黎	张桂平、张康黎认购公司 2006 年度、2007 年度非公开发行股票锁定三年的承诺	2006 年非公开发行股票锁定期已届满，2007 年非公开发行股票尚在锁定期内
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	2008 年，由于国际性金融危机和国内房地产宏观调控政策导致的市场环境急剧变化，以及募集资金数额与预期差异巨大，公司原定开发计划未能全部实现，浦东公司 2008 年实现净利润 20,953.46 万元。2009 年 6 月 4 日，公司董事会发布了《关于 2008 年度盈利预测实现情况的专项说明暨实际控制人张桂平及张康黎对上市公司补偿公告》，对上市公司进行补偿。2009 年 8 月 3 日，上市公司收到了张桂平、张康黎按照补偿协议约定支付的补偿款 24,855.01 万元，该补偿金额全部计入资本公积金。本次补偿使上市公司现金流、净资产等有较大幅度增长。2009 年，浦东公司实现净利润 57,998.84 万元，达到 2009 年度盈利承诺。2010 年，张桂平、张康黎先生将继续履行承诺。
重大资产重组时所作承诺	已完成，不适用	已完成，不适用	已完成，不适用
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	2008 年，由于国际性金融危机和国内房地产宏观调控政策导致的市场环境急剧变化，以及募集资金数额与预期差异巨大，公司原定开发计划未能全部实现，浦东公司 2008 年实现净利润 20,953.46 万元。2009 年 6 月 4 日，公司董事会发布了《关于 2008 年度盈利预测实现情况的专项说明暨实际控制人张桂平及张康黎对上市公司补偿公告》，对上市公司进行补偿。2009 年 8 月 3 日，上市公司收到了张桂平、张康黎按照补偿协议约定支付的补偿款 24,855.01 万元，该补偿金额全部计入资本公积金。本次补偿使上市公司现金流、净资产等有较大幅度增长。2009 年，浦东公司实现净利润 57,998.84 万元，达到 2009 年度盈利承诺。2010 年，张桂平、张康黎先生将继续履行承诺。
其他承诺（含追加承诺）	苏宁集团、张桂平、张康黎	2007 年 12 月 7 日、2008 年 4 月 28 日，苏宁集团、张桂平、张康黎在 2007 年度非公开发行时承诺，将减少和规范与上市公司的关联交易，苏宁集团尽快出售苏宁门窗股权给第三方；尽快将绿尔得天和苏浦建设股权转让给上市公司。	绿尔得天的股权已于 2008 年底注入上市公司。苏宁门窗、苏浦建设的股权转让事宜将在条件成熟时严格履行承诺。

4.4 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明

适用 不适用

4.5 其他需说明的重大事项

4.5.1 证券投资情况

适用 不适用

4.5.2 报告期接待调研、沟通、采访等活动情况表

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2010年01月15日	公司证券部	实地调研	招商证券	了解公司经营情况, 对公司进行实地调研
2010年01月26日	公司证券部	实地调研	国金证券	了解公司经营情况, 对公司进行实地调研
2010年01月27日	公司证券部	实地调研	中信建设	了解公司经营情况, 对公司进行实地调研
2010年01月27日	公司证券部	实地调研	合众人寿	了解公司经营情况, 对公司进行实地调研
2010年02月03日	公司证券部	实地调研	长盛基金	了解公司经营情况, 对公司进行实地调研
2010年02月25日	公司证券部	实地调研	新价值投资	了解公司经营情况, 对公司进行实地调研
2010年03月10日	公司证券部	实地调研	SAC 资本顾问	了解公司经营情况, 对公司进行实地调研
2010年03月22日	公司证券部	实地调研	东方证券	了解公司经营情况, 对公司进行实地调研
2010年03月22日	公司证券部	实地调研	中欧基金	了解公司经营情况, 对公司进行实地调研
2010年03月22日	公司证券部	实地调研	中信证券	了解公司经营情况, 对公司进行实地调研
2010年03月24日	公司证券部	实地调研	天相投资	了解公司经营情况, 对公司进行实地调研
2010年03月24日	公司证券部	实地调研	苏州工业园区资产管理 有限公司	了解公司经营情况, 对公司进行实地调研
2010年03月30日	公司证券部	实地调研	华夏基金	了解公司经营情况, 对公司进行实地调研
2010年03月30日	公司证券部	实地调研	中海基金	了解公司经营情况, 对公司进行实地调研
2010年03月30日	公司证券部	实地调研	中天证券	了解公司经营情况, 对公司进行实地调研
2010年03月30日	公司证券部	实地调研	申银万国	了解公司经营情况, 对公司进行实地调研
2010年03月30日	公司证券部	实地调研	民森投资	了解公司经营情况, 对公司进行实地调研
2010年03月30日	公司证券部	实地调研	海通证券	了解公司经营情况, 对公司进行实地调研
2010年03月30日	公司证券部	实地调研	天弘基金	了解公司经营情况, 对公司进行实地调研
2010年03月30日	公司证券部	实地调研	光大保德	了解公司经营情况, 对公司进行实地调研
2010年03月30日	公司证券部	实地调研	甘肃信托	了解公司经营情况, 对公司进行实地调研
2010年03月30日	公司证券部	实地调研	长盛基金	了解公司经营情况, 对公司进行实地调研
2010年03月30日	公司证券部	实地调研	安信证券	了解公司经营情况, 对公司进行实地调研
2010年03月30日	公司证券部	实地调研	国信证券	了解公司经营情况, 对公司进行实地调研
2010年03月30日	公司证券部	实地调研	日信证券	了解公司经营情况, 对公司进行实地调研
2010年03月30日	公司证券部	实地调研	新时代证券	了解公司经营情况, 对公司进行实地调研

4.5.3 其他重大事项的说明

适用 不适用

4.6 衍生品投资情况

适用 不适用

4.6.1 报告期末衍生品投资的持仓情况

适用 不适用