

关于对苏宁环球股份有限公司的关注函

公司部关注函[2016]第 124 号

苏宁环球股份有限公司董事会：

你公司于 2016 年 6 月 30 日披露《关于收购南京佛手湖环球度假村投资有限公司 100% 股权的公告》，并将上述关联交易提交股东大会审议。公告称，为履行承诺，你公司拟以人民币 30 亿元向控股股东苏宁环球集团有限公司（以下简称“苏宁环球集团”）收购其持有的南京佛手湖环球度假村投资有限公司（以下简称“佛手湖公司”）100% 的股权。

我部对此表示关注。请你公司就以下内容进行详细说明并补充披露：

1、补充披露相关承诺的历史沿革，并说明原承诺“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，则苏宁环球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股份有限公司”中相关资产注入的前提条件是否达到进行说明。

2、公告显示，本次交易标的佛手湖公司尚处于建设期，最近 2 年连续亏损，请你公司董事会对佛手湖公司未来开发计划情况、预计建成并投入使用时间以及投入使用后的盈利能力进行分析，并在此基础上分析说明本次交易的必要性、公允性、以及是否损害上市公司利

益，请你公司独立董事对上述事项发表独立意见。

3、评估报告显示，本次交易标的佛手湖公司的存货中包含 5 项土地使用权证，证载总用地面积为 433967.3 平米，与佛手湖公司项目总规划中用地面积、以及土地规划部门数据均存在差异。请在公告中补充披露相关内容，并分析其对本次评估的影响，若本次评估所参考的用地面积高于证载使用面积，请公司董事会分析未来若无法取得评估所参考的用地面积，差异部分如何解决？本次交易对手方是否承诺补偿相关差异给上市公司所带来的损益？

4、评估报告显示，本次交易评估值较账面净资产增值率为 1,922.84%，请就本次评估情况补充披露：

1) 资产评估的主要内容。包括不限于评估机构、评估方法、评估主要参数、评估过程及评估结论，并就资产评估增值较高的项目补充披露评估增值原因。

2) 鉴于本次评估采用资产基础法，而其中对于存货的评估采用了假设开发法，请补充披露假设开发法的主要参数、评估过程、未来各年收益或现金流量等信息。

5、评估报告显示，佛手湖公司存在未决诉讼，请补充披露相关内容并分析对上市公司的影响。

6、请你公司在公告中就本次评估增值率较高、交易标的尚未开始盈利、交易标的尚未获得规划许可证书、以及评估报告中载明的本次评估未考虑流动性风险，可能对本次评估价值构成重大影响等情况逐条进行特别风险提示。

7、根据评估备忘录第二条第 1、2 项的要求，请你公司董事会、独立董事对本次资产评估事项发表专项意见。

请你公司将上述说明文件于 2016 年 7 月 7 日前报送我部并履行临时信息披露义务。同时，我部提醒你公司及全体董事严格遵守《证券法》、《公司法》等法规及《上市规则》的规定，及时、真实、准确、完整地履行信息披露义务。

特此函告

深圳证券交易所

公司管理部

2016 年 6 月 30 日