



Disclosure 信息披露

2016年7月13日 星期三
zqsb@stcn.com (0755)83501750

B6

证券代码:000718 证券简称:苏宁环球 公告编号:2016-088

苏宁环球股份有限公司 关于深圳证券交易所关注函回复的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整,没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

苏宁环球股份有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)于2016年6月30日收到深圳证券交易所管理部《关于对苏宁环球股份有限公司的关注函》(【2016】第124号)。根据关注函要求,本公司对相关事项认真核查,并向深圳证券交易所作出书面说明回复。现将答复内容公告如下:

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土地性质由商业、旅游、综合变更为民宅用地,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说明。

答:
在公司2007年度非公开发行中,苏宁环球集团有限公(以下简称“苏宁环球集团”)承

允:在本次非公开发行结束后,通过出售南京苏宁门窗制造有限公司(以下简称“苏宁门窗”)股权给第三方的方式,减少与公司之间的关联交易(以下简称“承诺一”)。
2、在本次非公开发行结束后,苏宁环球集团控股的南京苏宁浦建设有限公司(以下简称“苏宁浦建”)可能在建筑施工方面与公司存在关联销售业务,苏宁环球集团承诺在苏宁浦建前期项目安置完善,完善相关资质后,尽快将持有的苏宁浦建100%股权转让给上市公司,届时该等关联交易也将随之减少(以下简称“承诺二”)。
3、在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土地性质由商业、旅游、综合变更为民宅用地,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(以下简称“承诺三”)。

2014年4月24日,在关联董事回避表决的情况下,公司第七届董事会第十五次会议审议通过了《关于豁免控股股东履行承诺事项的议案》,同意豁免上述公司在2007年度非公开发行中作出的相关承诺,并同意将该议案提交公司2013年度股东大会审议。2014年5月7日,公司接到控股股东苏宁集团通知,佛手湖度假村项目目前已取得突破性进展,该项目置入上市公司的相关法律障碍预期可得到妥善解决。故公司对前述议案的内容进行了相应调整,并于2014年5月9日召开公司第七届董事会第十六次会议(关联董事回避表决),公司第七届监事会第十一次会议审议通过了取消公司原定提交2013年度股东大会审议提案(即前述《关于豁免控股股东履行承诺事项的议案》),以及审议通过了《关于豁免控股股东履行承诺事项的议案》(仅针对承诺一、承诺二,下同)。2014年5月20日,公司召开2013年度股东大会,在关联董事回避表决的情况下,以98.87%的同意票数审议通过了《关于豁免控股股东履行承诺事项的议案》。

2014年6月28日,公司发布《苏宁环球股份有限公司关于控股股东、关联方及本公司承诺履行情况的进展》(公告编号:2014-027),苏宁环球集团对承诺二事项重新规范承诺如下:苏宁环球集团承诺不迟于2016年6月30日完成将佛手湖度假村股权置入上市公司的工作。

截止2016年4月30日,佛手湖度假村建设项目已取得国有出让433,967.30平米的土地证(用途为城镇混合住宅用地),立项文件及使用林地取得同意书、建筑工程规划许可证等建筑工程施工许可证正在办理中,已基本满足控股股东原承诺中关于用地性质变更的前提条件。请公告显示,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,请你公司董事会对上述事项发表独立意见。

答:
一、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的分析:

(一)未来开发计划情况,预计建成并投入使用时间

(1)项目规划情况

	AEZ	B、C区完工	BC区销售60%	BC区销售80%	合计
总建筑面积	106,310.00	142,908.00	188,474.00	437,692.00	
规划总建筑面积	39,146.00	75,141.00	83,999.00	197,686.00	
地上(不含)容	25,880.00	52,872.00	52,650.10	130,910.10	
地下(不含)容	13,788.00	22,269.00	30,748.90	66,775.90	
住宅总建面	34,135.10	35,540.00	83,999.00	153,674.10	
地上(不含)容	21,086.00	21,883.00	52,650.10	95,619.10	
地下(不含)容	13,049.10	13,657.00	30,748.90	57,455.00	
物业公建配套总建筑面积	3,529.90	0.00	0.00	3,529.90	
地上(不含)容	3,000.00			3,002.00	
地下(不含)容	529.90			527.90	
物业公建配套总建筑面积	1,658.00	0.00	0.00	1,658.00	
地上(不含)容	1,658.00			1,658.00	
地下(不含)容	0.00	39,601.00	0.00	39,601.00	
地上(不含)容	408.00			408.00	
地下(不含)容	0.00	39,601.00	0.00	39,601.00	
地上(不含)容	30,989.00			30,989.00	
地下(不含)容	6,812.00			6,812.00	
容积率	0.24	0.37	0.28	0.81	0.28
绿地率					0.30

(2)开发销售计划情况

根据公司计划部制定的集团运营计划,佛手湖项目A区计划于2017年竣工,A区预计总收入4.8亿元;B区计划于2018年竣工,B区预计总收入9.1亿元;C区计划于2018年竣工,C区预计总收入10.1亿元;

根据公司营销部门制定的销售计划,项目A区预计在2018年开始销售,预计一年期销售完毕;B、C区预计在2019年开始销售,该年销售目标为总盘去60%,第二年销售完毕。

(3)项目销售价格

参照目前南京别墅市场行情以及房地产市场发展趋势,南京佛手湖环球度假村投资有限公司营销部门预计未来开盘时项目别墅销售均价为7-8万/平方米,五星豪华酒店售价为4-4.5万/平方米。

(二)项目盈利能力分析

按照预计销售价格测算的项目盈利情况大致如下:

年份	费率	AEZ销售	BC区销售60%	BC区销售80%	合计
销售收入		21,006.69	51,520.72	343,468.48	1,072,677.89
开发成本		47,986.84	115,168.42	76,776.95	239,934.21
管理费用及附加	1.00%	13,413.69	22,477.48	18,318.32	52,209.49
销售费用	1.80%	2,140.07	3,152.03	3,434.68	10,726.78
销售税费	2.76%	3,210.10	7,228.04	5,152.03	16,090.17
土地增值税	19.00%	59,103.05	142,535.51	94,930.34	296,568.90
所得税		25,531.49	54,331.56	36,221.04	113,084.09
净利润		67,594.46	162,994.68	108,663.12	339,252.26

其中:

a、别墅按销售均价7.57万/平方米测算。

b、管理费用、销售费用按各项目实际情况取占销售收入一定比例测算。

c、企业所得税税率按25%。

二、本次交易的必要性、公允性

为进一步整合公司资源,加快公司发展,加速江北项目的开发进度,实现公司快速周转的战略规划,提高公司整体价值,同时切实履行控股股东前述关于避免同业竞争之相关承诺,公司决定收购苏宁环球集团持有的佛手湖公司100%的股权。本次收购交易符合公司的长远规划及战略发展,并将有利于增强公司对于公司控制力的力度,提高决策的执行、实施效率。

本次交易的转让价格在北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)出具的“北方亚事评报字[2016]第01-339号”《苏宁环球股份有限公司收购南京佛手湖环球度假村投资有限公司全部权益项目资产评估报告》所确定评估结果的基础上经双方协商确定,交易价格公允合理,不存在损害上市公司利益的情形。

三、公司独立董事发表独立意见如下:

公司收购控股股东苏宁环球集团持有的佛手湖公司100%股权事宜构成关联交易,本次关联交易定价以具有证券从业资格的评估机构出具的评估报告为依据并经双方确定,交易价格公允合理。本次收购选聘评估机构在评估过程中实施了相应的评估程序,遵循了独立性、客观性、科学性、公正性等原则,运用了合规且符合标的资产实际情况的评估方法,选用的参照数据、资料可靠,因此,资产评估价值公允、准确,评估结论具备合理性。

本次收购交易符合公司的长远规划及战略发展,将有利于增强公司对于公司控制力的力度,提高决策的执行、实施效率,能够进一步整合公司资源,加快公司发展,提高公司整体价值。同时切实履行控股股东关于避免同业竞争之相关承诺。

本次交易事项的审议、表决程序符合法律、法规及规范性文件以及《公司章程》的规定,关联董事在表决时进行了回避,表决结果合法、有效,未发现有损害公司和全体股东尤其是中小股东合法权益的情形发生。

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433,967.3平方米,与佛手湖公司项目总体规划中用地面积,以及土地规划部门数据均存在差异。请公告补充披露佛手湖公司,并分析其对本次评估的影响,对本次评估所采用的用地面积高于证载面积,请公司董事会分析未来若无法取得上市所参考的用地面积,差异部分如何解决?本次交易对方、上市公司承诺补偿相关差异给上市公司所带来的损益;

答:
佛手湖公司共计持有五本国土地使用权证,具体情况如下:

土地编号	详细规划用途	土地权属性质	土地用途	土地面积	土地面积(M2)
宁国用(2012)307949#1	浦口区珍珠泉旅游度假区	出让	城镇混合住宅用地	104,823.10	
宁国用(2012)307949#2	浦口区珍珠泉旅游度假区	出让	城镇混合住宅用地	76,900.90	
宁国用(2012)307949#3	浦口区珍珠泉旅游度假区	出让	城镇混合住宅用地	42,525.90	
宁国用(2012)307949#4	浦口区珍珠泉旅游度假区	出让	城镇混合住宅用地	72,900.00	
宁国用(2012)307949#5	浦口区珍珠泉旅游度假区	出让	城镇混合住宅用地	136,449.40	
合计				433,967.30	

上述五宗土地证合并后的总用地面积为433,967.3平米,与2003年出让时签订的土地出让合同面积437,691.9平米相较差额为3,724.6平米,原因为上述地块与相邻的四方公司地块的土地证存在重叠部分。此外,该部分面积经规划部门测量后确认面积为36,477.02平米,因此导致国土部门与规划部门数据存在面积为77.58平米的误差。前述差额部分(即3724.6平米)需待后期项目林地和规划手续均办妥后由国土部门给予补足。本次评估参照佛手湖公司项目总体规划中用地面积进行测算。如果因无法补足面积导致项目规划变更,应按变更后的规划调整评估。

为保障上市公司的合法权益,苏宁环球集团承诺,佛手湖公司将最迟不晚于2018年12月31日取得前述尚未完善权属手续的土地使用权证并为此项收购给予必要协助,否则苏宁环球集团将按照尚未完善权属手续的土地使用权面积所对应的本次收购的评估价值对上市公司予以现金补偿。

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。

答:
北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)接受苏宁环球股份有限公司的委托,根据国家有关资产评估的规定,本着独立、客观、公正的原则并按照必要的评估程序,对苏宁环球股份有限公司拟实施收购股权事宜涉及的南京佛手湖环球度假村投资有限公司股东全部权益价值(2016年4月30日)持续经营前提下的市场价值进行了评估工作。评估人员按照必要的评估程序,对委托范围内的资产和负债实施了实地勘查、市场调查和询证,并结合评估目的和评估对象特点,对南京佛手湖环球度假村投资有限公司截止2016年4月30日所体现的股东全部权益价值做出了公允反映。

评估目的:本次评估目的是确定南京佛手湖环球度假村投资有限公司于评估基准日2016年4月30日的股东全部权益价值,为苏宁环球股份有限公司拟收购南京佛手湖环球度假村投资有限公司全部权益之经济行为提供价值参考。

评估方法:资产基础法。

评估结果:根据国家有关资产评估的规定,本着独立、客观、公正的原则及必要的评估程序,对南京佛手湖环球度假村投资有限公司的股东全部权益价值采用资产基础法进行了评

估。根据以上评估工作,得出如下评估结论:

通过评估,在持续经营假设、公开市场假设的前提下,在评估基准日2016年4月30日,南京佛手湖环球度假村投资有限公司评估前资产总额为69,105.72万元,负债总额为57,058.79万元,净资产为12,046.93万元;评估后资产总额为300,748.49万元,负债总额为57,058.79万元,净资产价值为243,689.70万元,评估增值231,642.77万元,增值率为1,922.84%。详细内容见下表:

南京佛手湖环球度假村投资有限公司评估结果汇总表

项目	账面价值		评估价值		增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A*100%		
1 流动资产	69,073.00	300,711.51	231,638.51	335.15	335.15	0.15
2 非流动资产	32.72	36.98	4.26	13.02	13.02	130.2
3 其中:长期股权投资	69,105.72	300,748.49	231,642.77	335.20	335.20	-
4 资产总计	69,105.72	300,748.49	231,642.77	335.20	335.20	-
5 流动负债	56,539.46	56,539.46	-	-	-	-
6 非流动负债	499.33	499.33	-	-	-	-
7 负债合计	57,038.79	57,038.79	-	-	-	-
8 净资产(所有者权益)	12,066.93	243,699.70	231,642.77	1,922.84	1,922.84	-

其中资产评估增值较高的项目原因分析如下:

流动资产评估增值较申报账面增值231,638.51万元,增值率335.35%,为存货一开发成本评估增值。增值原因主要:南京佛手湖环球度假村投资有限公司于2003年9月取得项目用地,取得单价仅575.57元/平方米,2003年至今南京房地产价格大幅上扬,特别是2015年受国家政策影响,开发商家大量涌入二线城市,南京首当其冲,房地产市场异常火爆,地价一路上涨,同时2015年6月27日国家正式批复同意设立南京江北国家级新区,江北地价也声而起;以上诸多因素导致项目增值幅度较大。

主要资产评估参数及过程详见2)回复。

2)鉴于本次评估采用资产基础法,而对于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。

答:

A、南京佛手湖环球度假村投资有限公司提供的项规划指标及开发销售期间进度安排:

	AEZ	BC区	CC区	合计
总建筑面积	106,310.00	142,908.00	188,474.00	437,692.00
规划总建筑面积	39,146.00	75,141.00	83,999.00	197,686.00
地上(不含)容	25,880.00	52,872.00	52,650.10	130,910.10
地下(不含)容	13,788.00	22,269.00	30,748.90	66,775.90
住宅总建面	34,135.10	35,540.00	83,999.00	153,674.10
地上(不含)容	21,086.00	21,883.00	52,650.10	95,619.10
地下(不含)容	13,049.10	13,657.00	30,748.90	57,455.00
物业公建配套总建筑面积	3,529.90	0.00	0.00	3,529.90
地上(不含)容	3,000.00			3,002.00
地下(不含)容	529.90			527.90
物业公建配套总建筑面积	1,658.00	0.00	0.00	1,658.00
地上(不含)容	1,658.00			1,658.00
地下(不含)容	0.00	39,601.00	0.00	39,601.00
地上(不含)容	408.00			408.00
地下(不含)容	0.00	39,601.00	0.00	39,601.00
地上(不含)容	30,989.00			30,989.00
地下(不含)容	6,812.00			6,812.00
容积率	0.24	0.37	0.28	0.81
绿地率				0.30

根据南京佛手湖环球度假村投资有限公司提供的销售计划,该项目A区预计在2017年完工,2018年开始销售,预计一年内可以清盘;B、C区预计在2018年完工,2019年开始销售,当年预计销售总额的60%,次年清盘。

B、评估方法

根据评估对象的特点,对于开发成本一在建开发项目,根据资产评估相关准则和规范的要求,结合房地产评估规范的要求对于委托开发成本,考虑其已有规划,结合南京佛手湖环球度假村投资有限公司提供的信息,项目的销售收入、续建成本、完工时间及销售周期可以客观预测,故采用假设开发法评估。

假设开发法的基本思路是运用现金流折现法原理,预测开发项目未来各年销售现金额和续建开发成本、管理费用、销售费用和所有税费的现金额,得出各年的现金流量,采用适当的折现率将各期现金流量折现并相加得出评估值。计算公式为:
各年现金流量=开发完成后的房地产价值-续建成本-管理费用-销售费用-所有税费

评估值=Σ各年现金流量/(1+折现率)ⁿ

C、测算过程

C-1确定开发完成后的房地产价值
南京佛手湖环球度假村投资有限公司提供的销售计划中,预计未来开盘时项目别墅销售均价为7万-8万/平方米,五星豪华酒店售价为4万/平方米。评估人员进行了市场调查,认为未来开盘时定价是较为合理的。

①用市场比较法测算委估别墅在评估基准日的单价
市场比较法是指在评估房地产价格时,用条件类似的已成交的房地产与待估房地产相比较,以推知待估房地产的价格。其理论依据是替代经济原则。

利用市场比较法评估房地产分为四个步骤:
第一步,收集有效的市场交易资料。
第二步,从收集的交易资料中选择比较对象。
第三步,对选择好的比较交易实例进行修正。其中,修正的内容主要有交易情况修正、交易日期修正、区域因素与个别因素的修正等。

第四步,经过上述交易情况修正、交易日期修正、区域因素修正与个别因素修正,得到各比较房地产修正价格,最终求得待估房地产价格。计算公式为:
比准房地产修正价格=比准房地产价格×交易情况修正率×交易日期修正率×区域因素修正率×个别因素修正率

待评估房地产价格=各比准房地产修正价格之和/比准交易实例数
评估人员选取了三个近期南京市场同类型交易案例测算,委估别墅在评估基准日的单价为59,053.00元/平方米。

②预计未来南京房价走势

南京近年来房价经多次调控,各有涨跌,但总体上呈上升趋势。

③预计未来南京房价走势

年份	费率	AEZ销售	BC区销售60%	BC区销售80%	合计
销售收入		21,006.69	51,520.72	343,468.48	1,072,677.89
开发成本		47,986.84	115,168.42	76,776.95	239,934.21
管理费用及附加	1.00%	13,413.69	22,477.48	18,318.32	52,209.49
销售费用	1.80%	2,140.07	3,152.03	3,434.68	10,726.78
销售税费	2.76%	3,210.10	7,228.04	5,152.03	16,090.17
土地增值税	19.00%	59,103.05	142,535.51	94,930.34	296,568.90
所得税		25,531.49	54,331.56	36,221.04	113,084.09
净利润		67,594.46	162,994.68	108,663.12	339,252.26

数据来源:同花顺FinD

经评估人员市场调查,认为未来几年南京江北楼市仍会保持稳中有升的趋势,年平均增幅约南京主城区住宅价格前五年平均增幅约7.5%。

④确定开发完工后的售价

按照南京佛手湖环球度假村投资有限公司的销售计划,项目将于2018年开工,销售期3年,即2020年底销售完毕,本次评估其销售期间为(2019年12月31日)计算房价预期涨幅年期,则:

开发完成后的售价=基准日项目售价×(1+年平均增幅)^{预期销售年期}
=59,053.00×(1+6.5%)³
=74,471.00元/平方米

测算结果与南京佛手湖环球度假村投资有限公司的计划开盘销售均价相符,证明南京佛手湖环球度假村投资有限公司的计划开盘销售均价是合理的,因此本次评估预计未来开盘时项目别墅销售均价取4.7万/平方米,五星豪华酒店售价为4万/平方米,其他商业房产价格为2万元/平方米。

则开发完成后的房地产价值计算如下:

	AEZ	BC区	CC区	合计
住宅总建面	34,135.10	35,540.00	83,999.00	153,674.10
地上(不含)容	21,086.00	21,883.00	52,650.10	95,619.10
地下(不含)容	13,049.10	13,657.00	30,748.90	57,455.00
住宅总建面	34,135.10	35,540.00	83,999.00	153,674.10
地上(不含)容	21,086.00	21,883.00	52,650.10	95,619.10
地下(不含)容	13,049.10	13,657.00	30,748.90	57,455.00
物业公建配套总建筑面积	3,529.90	0.00	0.00	3,529.90
地上(不含)容	3,000.00			3,002.00
地下(不含)容	529.90			527.90
物业公建配套总建筑面积	1,658.00	0.00	0.00	1,658.00
地上(不含)容	1,658.00			1,658.00
地下(不含)容	0.00	39,601.00	0.00	39,601.00
地上(不含)容	408.00			408.00
地下(不含)容	0.00	39,601.00	0.00	39,601.00
地上(不含)容	30,989.00			30,989.00
地下(不含)容	6,812.00			6,812.00
容积率	0.24	0.37	0.28	0.81
绿地率				0.30

其中,住宅地下不计容部分随房屋一起交付业主使用,其售价按正容积率售价的50%计;其他地下不计容部分不单独出售。

C-2确定续建成本

即在在建开发项目评估基准日至工程竣工需要继续支付的全部工程造价。

南京佛手湖环球度假村投资有限公司提供的项目开发建设的投资估算总额为2,399,342,086.32元,不考虑预付工程款的前提下,企业已实际支付了全部土地费用等各种费用,实际支付土地费用为27,892.94万元;实际支付其他开发成本40,903.34万元。

续建成本计算表

项目	金额
项目总投资	2,399,342,086.32
前期投入成本-不含地	2,32