

苏宁环球股份有限公司董事会

关于非公开发行股票涉及重大关联交易的公告

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，对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

重要内容提示

一、本次非公开发行的发行方案概要

苏宁环球股份有限公司第五届董事会第十八次会议审议通过了公司非公开发行股票的相关议案，本次非公开发行对象不超过十家，发行股票总数为38,000-42,000万股，其中：公司实际控制人张桂平及其关联人张康黎分别以其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%的股权认购的股份数量不低于本次发行股份总量的50%；其他战略投资者以现金认购的股份数量不超过本次发行股份总量的50%。

二、本次关联交易内容

公司实际控制人张桂平及其关联人张康黎以其合计持有的浦东公司84%的股权作价509,517.74万元，按每股23.81元/股的价格认购本次非公开发行的21,399.32万股股份，其中浦东公司的股权作价以中磊会计师事务所有限责任公司所出具的中磊评报字[2007]第10002号《资产评估报告书》评估认定的浦东公司截止2007年6月30日的净资产评估值为基础确定，其认股价格根据《上市公司证券发行管理办法》的规定确定为本次非公开发行董事会决议公告日前二十个交易日公司股票均价的90%，即23.81元/股。本次张桂平及张康黎以浦东公司的股权认购公司本次非公开发行的股份构成重大关联交易（以下简称“本次关联交易”、“本次交易”）。

三、对本公司的影响

本次关联交易将使公司的土地、项目储备大幅增加，确保公司持续、快速发

展,同时减少公司与实际控制人及其控制的企业之间存在的潜在同业竞争的可能性,有利于促进公司规范运作。本次交易还将增强公司资本实力、改善公司财务状况,提高利润水平,进一步提高公司的竞争力和市场地位。

提请投资者注意的事项

1、本次交易,公司实际控制人张桂平及其关联人张康黎以其合计持有浦东公司84%的股权认购本次非公开发行的部分股份构成重大关联交易,已经公司第五届董事会第十八次会议审议通过,尚需本公司股东大会审议批准,并报中国证监会核准。江苏苏宁环球集团有限公司、张桂平、张康黎等关联方将在股东大会上对与上述交易相关的议案予以回避表决。

2、本次关联交易与公司非公开发行股票方案同时实施。

3、截止2007年6月30日,浦东公司最近三年又一期的财务数据业经审计;浦东公司截止2007年6月30日的净资产业经评估。

一、释义

苏宁环球、公司、本公司	指	苏宁环球股份有限公司
实际控制人及其关联人	指	张桂平、张康黎
苏宁集团、控股股东	指	江苏苏宁环球集团有限公司
浦东公司	指	南京浦东房地产开发有限公司
本次发行/本次非公开发行	指	苏宁环球股份有限公司本次非公开发行38,000-42,000万股股份的行为
本次关联交易/本次交易	指	实际控制人张桂平及其关联人张康黎分别以其持有的浦东公司46%、38%的股权经评估作价后认购公司本次非公开发行股份的行为
标的资产/交易标的	指	实际控制人张桂平及其关联人张康黎合计持有的浦东公司84%的股权
《上市规则》	指	《深圳证券交易所股票上市规则》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会

深交所	指	深圳证券交易所
元、万元	指	人民币元、人民币万元

二、本次关联交易概述

（一）本次关联交易基本情况

公司第五届董事会第十八次会议审议通过了本次非公开发行股票的相关议案，本次非公开发行对象不超过十家，发行股票总数为 38,000-42,000 万股，其中：公司实际控制人张桂平及其关联人张康黎分别以其持有的浦东公司 46%和 38%的股权认购的股份不低于本次发行总量的 50%；其他战略投资者以现金认购的股份不超过本次发行总量的 50%。

本次非公开发行涉及到公司实际控制人张桂平及其关联人张康黎以其合计持有浦东公司84%股权认购股份，该项以资产认购股份的行为构成与公司的重大关联交易。

2007年8月7日，本公司第五届董事会第十八次会议讨论了本次非公开发行股票的相关议案，就本次发行涉及的关联交易进行审议。在关联董事回避表决的情况下，非关联董事一致同意本次关联交易事项。本次关联交易尚需公司股东大会审议批准，并报中国证监会核准。在股东大会审议该项议案时，关联股东苏宁集团、张桂平、张康黎将予以回避表决。

（二）交易对方情况介绍

1、关联交易对方基本情况

（1）张桂平基本情况

张桂平出生于 1951 年 8 月，中国国籍，大学本科学历。曾任江苏省南京市人大代表，全国工商联住宅产业商会副会长。张桂平现任江苏省政协常委，江苏省工商联副会长，江苏省工商联房地产商会会长，东南大学董事，南京师范大学董事、兼职教授，江苏省光彩事业促进会第二届理事会副会长，江苏省南京市慈善总会副会长。张桂平 2001 年至今任苏宁集团董事长，持有苏宁集团 90%的股权，为公司实际控制人。2005 年 12 月 10 日起任公司董事长、总裁。

张桂平目前持有公司 8.53%的股份，通过苏宁集团及其关联人张康黎合计控制公司 57.54%的股份，为本公司实际控制人。此外，张桂平还持有浦东公司 46%的股权，张桂平拟以该等股权经评估作价后认购公司本次非公开发行的 117,186,736 股股份。

（2）张康黎基本情况

张康黎系张桂平之子，出生于 1981 年 7 月，中国国籍，1999 年 9 月至 2001 年 5 月就读于北京理工大学经济管理学院，2002 年 11 月至今就读于加拿大多伦多大学工商管理专业，现担任南京苏宁房地产开发有限公司董事长、南京佛手湖环球度假村投资有限公司董事长。

张康黎持有公司 8.20%的权益，持有南京天华百润投资发展有限公司 5%的权益，持有南京华浦高科建材有限公司 5%的权益，为公司持股 5%以上的关联方及实际控制人张桂平的一致行动人。此外，张康黎持有浦东公司 38%的股权，张康黎拟以该等股权经评估作价后认购公司本次非公开发行的 96,806,434 股股份。

2、交易对方及其控制的企业的业务情况

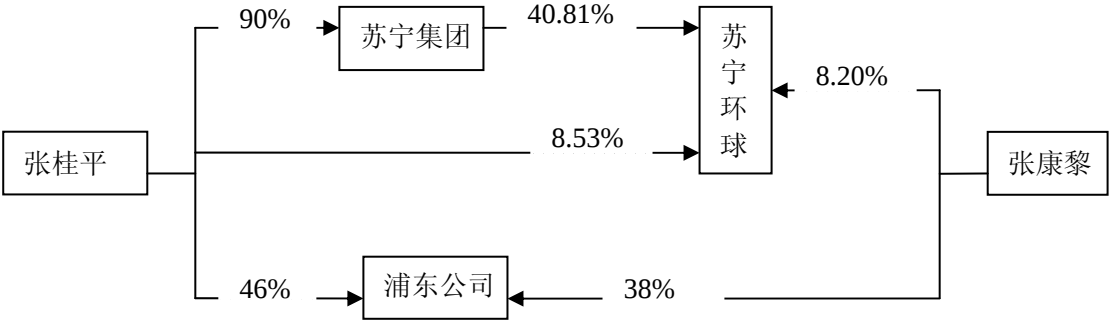
张桂平所控制的核心企业为江苏苏宁环球集团有限公司，该公司成立于 1992 年 12 月 28 日，注册地南京市鼓楼区广州路 188 号十七楼，法定代表人张桂平。目前，苏宁集团已发展成为以房地产开发、商业连锁、医药科技、酒店经营、新型建材生产、汽车贸易、采矿业、门窗制造、物业管理等为一体的大型综合性民营企业。根据南京三联会计师事务所有限公司出具的三联审字[2007]108 号审计报告，截止 2006 年 12 月 31 日，苏宁集团总资产 3,517,094,952.47 元，净资产 499,264,018.01 元，2006 年度实现主营业务收入 1,659,540,611.80 元，净利润 78,739,616.60 元。

张桂平通过苏宁集团直接控制的企业包括：南京苏宁房地产开发有限公司、南京苏浦建设有限公司、南京苏宁建材设备物流贸易中心有限公司、南京佛手湖环球度假村投资有限公司、南京华宁房地产开发有限公司、南京苏宁门窗制造有限公司、南京苏宁环球汽车城有限公司、南京物业管理有限公司、南京苏宁矿业有限公司、南京蓝泊湾生态旅游投资开发有限公司、南京绿尔得天房地产开发有限公司。通过苏宁集团间接控制的企业包括：江苏苏宁环球套房饭店有限公司、

上海苏宁国际投资管理有限公司、江苏苏宁医药科技有限公司。

张桂平控制浦东公司 84%的股权，浦东公司拥有南京环球游艇俱乐部有限公司 100%的股权。

3、交易对方与公司的控制关系图



4、最近五年之内受过行政处罚、刑事处罚或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁情况

截至本关联交易公告之日，张桂平、张康黎近五年以来未受到行政处罚、刑事处罚，不存在与经济纠纷有关的未了结重大民事诉讼或者仲裁的情形。

三、标的资产—浦东公司情况介绍

(一) 浦东公司的基本情况

浦东公司（原名为南京浦东建设发展股份有限公司，于2007年7月23日整体变更为有限责任公司）成立于2002年9月20日，住址为南京市浦口区沿江镇泰冯路98号，注册资本为20,000万元，其中张桂平持有46%的股权，张康黎持有38%的股权，何健持有16%的股权，法定代表人为李伟。浦东公司的经营范围为房地产开发、销售、租赁；物业管理；资产投资、经营、管理；科技开发、成果转让；建筑材料（不含油漆）销售。其主要业务为房地产开发、销售，具有房地产二级开发资质，目前正在向国家建设部申请房地产一级开发资质，正在开发“威尼斯水城”项目，拟开发“浦东大厦”项目。

浦东公司现有下属子公司南京环球游艇俱乐部有限公司，该公司成立于2007

年4月17日，注册资本1,000万元，浦东公司持有其100%股权，住所地南京市鼓楼区广州路188号17楼A座，法定代表人许晶，该公司主要从事游艇出租及游艇相关信息、旅游信息咨询、开发。该公司尚未开展业务经营，截止2007年6月30日，该公司总资产1,000万元、净资产1,000万元（以上数据未经审计）。

（二）主要资产权属情况

1、浦东公司正在开发的房地产项目为“威尼斯水城”，该项目土地面积3,025,938.37平方米（约4,540亩），规划总建筑面积约495.25万平方米，土地系于2002年9月拍卖取得，截止目前土地出让金已全部缴纳，并已全部取得土地使用权证书。

序号	土地证号	用途	使用面积(m²)	终止日期
1	浦口国用(2002)字第1585号	住宅	298220.65	2072年10月28日
2	浦口国用(2002)字第1587号	住宅	283636.44	2072年10月28日
3	浦口国用(2002)字第1588号	住宅	254489.97	2072年10月28日
4	浦口国用(2002)字第1590号	住宅	461766.21	2072年10月28日
5	浦口国用(2002)字第1591号	住宅	247297.00	2072年10月28日
6	浦口国用(2002)字第1592号	住宅	273762.55	2072年10月28日
7	浦口国用(2002)字第1593号	住宅	241219.65	2072年10月28日
8	宁浦国用(2005)第03002号	商业、住宅	225821.00	2072年10月28日
9	宁浦国用(2005)第03003号	商业、住宅	225822.00	2072年10月28日
10	宁浦国用(2005)第03221号	商业、住宅	80000.00	2072年10月28日
11	宁浦国用(2005)第03222号	商业、住宅	175120.00	2072年10月28日
12	宁浦国用(2005)第05989号	商业、住宅	100001.70	2072年10月28日
13	宁浦国用(2005)第05990号	商业、住宅	158781.20	2072年10月28日
合 计			3025938.37	

注：浦口国用(2002)字第1590号含已销售交付的土地，目前正在办理国有土地使用证的分割手续。

2、浦东公司拟投资开发的房地产项目为“浦东大厦”项目，该项目土地面积 7,889.70 平方米（约 12 亩），规划总建筑面积约 78,121 平方米，该土地系于 2002 年 10 月拍卖取得，截止目前土地出让金已全部缴纳并已取得土地使用权证书。

序号	土地证号	用途	使用面积(m²)	终止日期
1	宁浦国用(2006)第 00725 号	商业、住宅	7889.70	2042 年 11 月 12 日
合 计			7889.70	

3、根据中磊会计师事务所有限责任公司出具的中磊评报字[2007]第 10002 号《资产评估报告书》，浦东公司截止 2007 年 6 月 30 日的土地使用权抵押情况如下：

序号	土地使用证号	面积 (M²)	抵押银行	抵押日	抵押权终止日	借款本金
1	浦口国用(2002)字第 1585 号	298,220.65	建行南京分行	2006-12-29	2008-11-4	1.5 亿
2	浦口国用(2002)字第 1588 号	254,489.97	华行南京分行	2006-12-22	2008-12-22	1.2 亿
3	浦口国用(2002)字第 1591 号	247,297.00	江苏省国际信托投资有限责任公司	2006-1-6	2008-1-13	2 亿
4	浦口国用(2002)字第 1592 号	273,762.55				
5	宁浦国用(2005)第 03222 号	175,120.00				
6	宁浦国用(2005)第 05989 号	100,001.70	上海浦东发展银行南京分行	2006-3-24	2007-7-23	1 亿
7	宁浦国用(2005)第 05990 号	158,781.20				
合 计		1,507,673.07				5.7 亿

注：浦东公司已于 2007 年 7 月 15 日提前足额归还江苏省国际信托投资有限责任公司 2 亿元借款，浦口国用（2002）字第 1591 号、1592 号及宁浦国用（2005）第 03222 号土地使用证抵押事项随之解除；上海浦东发展银行南京分行贷款 1 亿元，分别于 2007 年 4 月 3 日归还 1,300 万元，2007 年 7 月 23 日归还 8,700 万元，宁浦国用（2005）第 05989 号、05990 号土地使用证抵押事项随之解除。

浦东公司于 2007 年 7 月份以浦口国用（2002）字第 1591 号土地使用证，土地面积

247,297 平方米，为交通银行股份有限公司南京分行贷款 1 亿元提供抵押；以浦口国用（2002）字第 1593 号土地使用证，土地面积 241,219.65 平方米，为南京银行股份有限公司钟山支行贷款 1 亿元提供抵押。

（三）浦东公司主要开发项目

浦东公司正在开发“威尼斯水城”项目，拟开发“浦东大厦”项目。这两个项目紧靠长江大桥，为江北最靠近南京主城区的区域，交通设施极为便利。此两个项目拥有临长江、滨江大道、游艇码头的不可复制的优势。目前地铁三号线规划在上述两个项目周边设立站点，地铁三号线的贯通将使此两个项目的交通条件变得更为优越。此外，此两个项目周边有江苏第一家国家级高新技术开发区、江北大学城区（南京大学、东南大学、南京工业大学等）、沿江都市工业园、江北化工园、江北首个商业中心华东 MALL、沃尔玛购物广场等商业、工业及人文基础设施。受上述因素影响，“威尼斯水城”及“浦东大厦”项目已有较大幅度升值，其中“威尼斯水城”项目的土地出让成本为 14 万元/亩，“浦东大厦”项目的土地出让成本为 39.80 万元/亩，而 2007 年 4 月 18 日拍卖的位于浦口区沿江街道的某地块的成交价格达到单位地价为 3,335 元/平方米，约合 222 万/亩。其具体情况如下：

1、“威尼斯水城”整体项目占地 3,025,938.37 平方米（约合 4,540 亩），位于南京市浦口区沿江街道，系由浦东公司于 2002 年 9 月通过挂牌出让方式取得。目前浦东公司已全额支付该项目的土地出让金，取得该地块的全部土地使用权证。浦东公司已取得该项目地块的《建设用地规划许可证》和部分区域《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》，主要用于多层、小高层等住宅开发。截止 2007 年 6 月 30 日，该地块已开发 364,174.16 平方米，尚余 2,661,764.21 平方米（约 4,000 亩）未开发。

2、“浦东大厦”项目占地 7,889.70 平方米（约合 12 亩），位于南京市浦口区泰山街道宁六公路和泰西路交界处，系由浦东公司于 2002 年 10 月通过拍卖出让方式取得，原土地证面积 86,667.00 平方米，已开发完成“浦东花园”项目，用地 78,777.30 平方米，剩余 7,889.70 平方米用于建设“浦东大厦”项目，该地块已取得《建设用地规划许可证》及《建设工程规划许可证》，现正在进行前期项目准备工作。

（四）浦东公司的审计、盈利预测和评估情况

1、标的资产的审计情况

根据中喜会计师事务所有限责任公司（以下简称“中喜所”）出具的中喜审字[2007]第 01295 号《审计报告》，浦东公司最近三年及一期经审计的主要财务数据如下：

单位：人民币元

项目	2007 年 6 月 30 日	2006 年 12 月 31 日	2005 年 12 月 31 日	2004 年 12 月 31 日
资产总额	1,719,828,530.95	1,490,404,194.74	463,752,020.49	811,839,916.97
负债总额	1,508,624,433.05	1,312,328,713.70	256,840,618.27	620,578,508.98
应收账款总额	0.00	0.00	0.00	0.00
净资产	211,204,097.90	178,075,481.04	206,911,402.23	191,261,407.99
营业收入	297,641,216.66	3,622,169.00	384,925,209.62	0.00
营业利润	53,876,165.35	-36,018,298.08	18,298,191.33	-7,967,067.82
净利润	33,128,616.86	-28,835,921.19	15,649,994.24	-5,893,814.15

截止 2007 年 6 月 30 日，浦东公司负债总额为 150,862.44 万元，扣除 85,445.67 万元的预收帐款后仅余 65,416.77 万元，浦东公司已全额缴纳土地出让金，且同期货币资金余额达 44,842.64 万元，收购浦东公司不会增加公司的偿债风险。除按照房地产销售惯例为购房者提供按揭阶段性担保（该等阶段性担保义务在房产过户至购房者名下后即可解除）外，浦东公司不存在其他或有事项。

2、标的资产的盈利预测情况

据中喜所出具的中喜专审字[2007]第 01383 号《盈利预测审核报告》，浦东公司 2007 年度可实现主营业务收入 88,709.31 万元，实现净利润 10,968.52 万元；2008 年度可实现主营业务收入 175,937.85 万元，实现净利润 50,542.76 万元，具备良好的盈利能力。

3、标的资产的评估情况

根据中磊会计师事务所有限责任公司出具中磊评报字[2007]第 10002 号评估报告，浦东公司截止 2007 年 6 月 30 日的评估情况如下：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2007年6月30日

资产占用方名称：南京浦东房地产开发有限公司

单位：万元

项 目		账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C	D	E
流动资产	1	165,612.57	165,612.57	751,088.78	585,476.21	353.52
长期股权投资	2	2,000.00	2,000.00	2,000.00	-	-
固定资产	3	504.35	504.35	476.46	-27.89	-5.53
其中：在建工程	4	-	-	-	-	
建筑物	5	-	-	-	-	
设备	6	504.35	504.35	476.46	-27.89	-5.53
无形资产	7				-	
其中：土地使用权	8	-	-	-	-	
其他资产	9	3,865.94	3,865.94	3,865.94	-	-
资产总计	10	171,982.85	171,982.85	757,431.18	585,448.33	340.41
流动负债	11	103,862.44	103,862.44	103,862.44	-	
非流动负债	12	47,000.00	47,000.00	47,000.00	-	
负债总计	13	150,862.44	150,862.44	150,862.44	-	
净 资 产	14	21,120.41	21,120.41	606,568.74	585,448.33	2771.96

四、本次关联交易的定价政策、定价依据及其合理性

（一）本次关联交易的定价政策、定价依据

本次关联交易以浦东公司经具有证券业务资格的评估机构评估后的净资产值为基础确定。根据中磊会计师事务所有限责任公司出具的中磊评报字【2007】10002号《资产评估报告书》，截至2007年6月30日，浦东公司经评估的净资产值为6,065,687,396.28元，公司实际控制人张桂平所持浦东公司46%的股权价值2,790,216,202.28元，张康黎所持浦东公司38%的股权价值2,304,961,210.58元，两人合计持有浦东公司84%股权，该部分股权价值5,095,177,412.86元。

根据《上市公司发行证券管理办法》第三十八条及《关于上市公司做好非公开发行股票的董事会、股东大会决议有关注意事项的函》（发行监管【2007】194号）的规定，公司本次向张桂平和张康黎发行的股份价格为本次发行董事会公告日前20个交易日公司股票均价（26.45元/股）的90%，即23.81元/股。

公司本次向张桂平及关联人张康黎共发行213,993,170股，其中向张桂平发行117,186,736股股票，收购其所持浦东公司46%的股权；向张康黎发行96,806,434股股票，收购其所持浦东公司38%的股权。

（二）本次关联交易定价的合理性

1、交易价格的确定，遵循了市场公认的定价原则

本次交易定价原则是，以浦东公司经具有证券业务资格的评估机构评估后的资产净值为依据，综合考虑标的公司的盈利能力、浦东公司股东已投入的成本及周边地价等因素，以评估值作为最后的定价。本次浦东公司评估增值幅度较大，其主要增值部分为“威尼斯水城”项目的未开发土地增值，该地块面积2,661,764.21平方米，评估价格为2,270.50元/平方米，约合151.37万元/亩（含契税），评估价格远低于浦口区沿江街道于2007年4月18日拍卖的某地块的成交价格（3,335元/平方米，约合222万/亩（不含契税））。此外，浦东公司未来收益较高，收购其股权的回报可观。根据中喜会计师事务所有限责任公司出具的中喜专审字[2007]第01383号盈利预测审核报告，收购浦东公司84%的股权可以使公司2008年的营业收入增加175,937.85万元，净利润增加50,542.76万元。预计未来房地产价格呈上升趋势，收购浦东公司的回报将更加可观。本次关联交易价格按评估净值确定为509,517.74万元。因此，本次交易价格的确定，遵循了市场公认的定价原则。

2、交易价格的确定，充分考虑了公司受让标的公司股权后的发展前景

“威尼斯水城”项目位于南京市浦口区南京长江大桥北端（桥北板块），是江北板块距离主城区最近的区域，也是江北现有交通条件相对最为便利的区域，“浦东大厦”项目地处泰山新村转盘，扼守江北交通要道，地理位置极其优越。此两个项目拥有临长江不可复制的自然景观优势，市政绿地环绕，自然条件和景观优越；毗邻高新技术开发区、沿江都市工业园区以及南京大学、东南大学等多所高校校区，周边物流人流规模庞大；规划中的地铁线就在上述两个项目的附近，未来随着过江隧道和地铁线的开通，项目所在地的交通将更加便利；公司拟将威尼斯水城打造成超大型高档水主题江景生态生活社区和超高性价比的物业和产品定位，将浦东大厦打造成综合性商业物业和高档装修型公寓，上述两个项目具有良好的升值潜力和发展前景。

3、交易价格的确定，充分考虑了标的公司项目开发的进展情况、成本因素

目前，浦东公司正在开发的“威尼斯水城”项目已取得了南京市浦口区发展和改革委员会浦发改字[2005]425号文立项批复，取得了全部《国有土地使用证》和

《建设用地规划许可证》；拟开发的“浦东大厦”项目已取得了浦口区发展和改革局浦发改字[2006]520号和浦发改字[2006]541号文立项批复，取得了《国有土地使用证》和《建设用地规划许可证》。公司将按照上述项目的投资进度，逐步取得其他开发资格文件。“威尼斯水城”目前正在进行一期、二期项目开发。“威尼斯水城”三期项目将不晚于2008年年初动工，分步施工，预计2010年可以完成工程施工；“浦东大厦”项目将不晚于2008年年初动工，预计2010年可以完成工程施工。因此，本次定价是在充分考虑了土地开发进展情况和相应开发成本后进行的，受让方承担的成本较低。

结合以上分析，本次关联交易，实际控制人张桂平及其关联人张康黎以浦东公司84%的股权作价认购本公司非公开发行股份确定的交易价格是合理的。

五、附生效条件的股份认购合同内容摘要

实际控制人张桂平及其关联人张康黎与本公司于2007年8月7日就其认购公司本次非公开发行股份之事项签订《关于认购苏宁环球股份有限公司非公开发行股票的合同》，该份合同主要内容如下：

- 1、合同主体：甲方为张桂平、张康黎；乙方为苏宁环球股份有限公司
- 2、签订时间：2007年8月7日
- 3、目标资产：浦东公司84%的股权
- 4、定价依据、认购方式及支付方式：

双方同意，乙方向甲方发行股票的价格为乙方关于本次非公开发行的董事会决议公告前二十个交易日乙方股票均价的90%，即每股价格为23.81元人民币。

根据具有证券从业资格的中磊会计师事务所有限责任公司出具的“中磊评报字[2007]第10002号”资产评估报告，浦东公司以2007年6月30日为基准日进行资产评估的评估值为6,065,687,396.28元人民币；根据以上评估结果和甲乙双方协商确定的认股价格（23.81元/股），双方同意，张桂平以其持有浦东公司46%股权作价2,790,216,202.28元认购117,186,736股本次非公开发行的股票，张康黎以其持有浦东公司38%股权作价2,304,961,210.58元认购96,806,434股本次非公开发行的股票。

5、认购股份的限售期：甲方承诺，甲方本次认购乙方非公开发行的股份自本次发行结束之日起三十六个月内不得转让。

6、资产交割日及相关事项:

(1) 在生效条件均获得满足之后,甲方应协同乙方办理相关股权过户手续。资产交割日为甲方合计拥有的浦东公司 84%股权过户至乙方的工商变更登记日。

(2) 在资产评估基准日至资产交割日期间,浦东公司所产生的收益或亏损均由甲方享有或负责补足。

(3) 在完成资产交割后,乙方应负责将本次向甲方非公开发行的股份分别办理至甲方名下,甲方应提供必要之帮助。

(4) 因本合同所涉及的以资产认购股票事宜而产生的税、费,中国法律有规定的从其规定,中国法律无规定的,由转让双方分别承担一半。

7、生效条件:

本合同所述之以资产认购股份行为在满足以下条件后生效:

(1) 乙方董事会及股东大会均已批准乙方本次非公开发行股票及甲方以资产认购乙方非公开发行股份事宜;

(2) 中国证监会已核准乙方本次非公开发行股票及甲方以资产认购乙方非公开发行股份事宜;

(3) 张桂平和张康黎本次认购乙方非公开发行股份如触发对乙方股份的要约收购义务,则中国证监会已同意豁免该要约收购义务。

8、违约责任条款:

(1) 本合同任何一方存在虚假不实陈述的情形及/或违反其声明、承诺、保证,不履行其在本合同项下的任何责任与义务,即构成违约。违约方应当根据对方的要求继续履行义务、采取补救措施或向守约方支付全面和足额的赔偿金。

(2) 前款赔偿金包括直接损失和间接损失的赔偿,但不得超过违反合同一方订立合同时预见到或者应当预见到的因违反合同可能造成的损失。

六、本次关联交易的目的及其影响

(一) 本次关联交易的目的及其必要性

本次关联交易的目的在于增加公司土地储备、增强公司的资金实力,扩大公司开发规模,同时减少公司与实际控制人及其控制的企业之间潜在同业竞争的可能性。具体情况如下:

1、增加公司土地储备，提高公司持续发展能力的需要

土地、项目储备是房地产企业的立身之本，是未来竞争的核心要素。随着国家宏观政策和南京市地方土地政策的调整，未来土地供给将呈现相对紧张的局面，为了获得更多的土地储备，房地产企业之间的竞争日趋激烈。公司目前土地储备规模较小，本次关联交易可以使公司新增土地储备约 4,000 亩，可以为公司未来持续、快速发展提供保证。

2、减少潜在的同业竞争的可能性，促进公司规范运作的需要

公司控股股东苏宁集团、实际控制人张桂平及其关联人张康黎在 2005 年重组吉林纸业及前次非公开发行时，均明确表示要优先扶持上市公司的发展，将苏宁集团十多年发展积累的各项资源逐步向上市公司倾斜，推动上市公司做强做大住宅类房地产开发主业，并承诺不从事与公司存在同业竞争的业务。

浦东公司正在开发的“威尼斯水城”和拟开发的“浦东大厦”项目与公司的“天润城”和“天华硅谷”等项目尽管目前在开发内容和档次上存在重大差别，但同处浦口区桥北板块，存在潜在同业竞争的可能性。本次关联交易将减少公司与实际控制人之间潜在同业竞争的可能性。

3、增强公司资本实力、改善公司财务状况

由于房地产项目具有投资量大、资金密集的特征，本公司取得项目和土地储备若主要通过负债方式解决，则必然会造成公司负债率高企，容易引发财务风险。本次关联交易由实际控制人张桂平及其关联人张康黎以其合计持有的浦东公司 84% 股权认购本次非公开发行部分股票，属权益性融资，本次关联交易暨非公开发行股票完成后，公司资产总量、净资产将获增加，将有效改善公司资产负债结构，增强公司的融资能力和抗风险能力。

（二）本次关联交易对本公司财务状况、经营成果的影响

本次关联交易暨非公开发行股票有利于改善公司各项财务指标，提高公司的盈利能力及抗风险能力。假定不考虑本次公开发行股票募集现金的影响，公司将以本次非公开发行的 21,399.32 万股股票收购浦东公司 84% 的股权，其对公司财务状况、经营成果的影响估算如下：

单位：万元

项目	2007年			2008年		
	假定未收购 浦东公司	假定收购浦 东公司	收购影响 (%)	假定未收购 浦东公司	假定收购浦 东公司	收购影响 (%)
总股本						
净利润	19,789.28	30,757.80	55.43%	48,139.13	98,681.89	104.99%
股东权益	74308.33	103,084.40	38.73%	122,447.43	201,766.29	64.78%
每股净资产 (元/股)	1.51	1.46	-3.31%	2.49	2.86	14.86%
每股收益	0.40	0.44	10.00%	0.98	1.40	42.86%
净资产收 益率	26.63%	29.84%	12.04%	39.30%	48.91%	24.45%

注：以上数据以中喜会计师事务所有限责任公司出具的中喜专审字[2007]第01383号盈利预测为准，未考虑分红、募集现金部分及公司与浦东公司内部交易抵消的影响。

（三）本次关联交易对公司与实际控制人之间的同业竞争的影响

目前，公司开发的“天润城”项目及“天华硅谷”项目与浦东公司正在开发的“威尼斯水城”项目，拟开发的“浦东大厦”项目同处浦口区桥北板块。虽然公司所开发的项目在产品档次、产品定位、价格定位、消费群体、配套设施、单元面积、户型设计、景观设计等方面与浦东公司正在开发的“威尼斯水城”项目，拟开发的“浦东大厦”项目均不相同，不存在现实的同业竞争，但存在潜在的同业竞争的可能性。

本次关联交易完成后，浦东公司将成为公司的控股子公司，将减少公司与实际控制人之间潜在同业竞争的可能性。

（四）本次关联交易对公司与实际控制人之间的关联交易的影响

目前，公司控股子公司南京华浦高科建材有限公司与浦东公司之间在混凝土销售、涂料施工方面存在关联交易。本次关联交易完成后，浦东公司将成为上市公司控股子公司。公司将会减少上述关联交易；浦东公司与苏宁集团控股子公司一南京苏宁门窗制造有限公司、南京苏宁矿业有限公司、南京苏浦建设有限公司之间在门窗、栏杆、石料采购，建安工程施工等方面的关联交易将延续至上市公司。

公司董事会认为，本次交易后，浦东公司将成为公司控股子公司，浦东公司延续与苏宁集团控股子公司—南京苏宁门窗制造有限公司、南京苏宁矿业有限公司、南京苏浦建设有限公司之间在门窗、栏杆、石料采购，建安工程施工等方面的关联交易，将不会损害本公司的独立性；相关交易定价原则公平、公正，不存在损害公司及广大中小投资者利益的情形。

七、独立董事的意见

本公司在第五届董事会第十八次会议召开前就上述涉及的关联交易事项通知了独立董事，提供了相关资料并进行了必要的沟通，获得了独立董事的认可，认为本次非公开发行股票的方案切实可行；独立董事认真审核上述关联交易的相关文件后，同意将上述事项提交董事会会议审议并发表独立董事意见如下：

公司以本次非公开发行股票的部分股份收购公司实际控制人张桂平及其关联人张康黎合计持有的浦东公司 84%的股权构成关联交易。该项关联交易以具有相应资质的评估机构出具的评估报告的评估价值作为交易价格依据，定价公允，体现了诚信、公开、公平的原则，不存在损害公司以及其他股东利益的情况。该项关联交易完成后，有利于减少公司与控股股东苏宁环球集团有限公司及实际控制人张桂平之间的关联交易，减少潜在的同业竞争的可能性，有利于进一步提高公司的土地储备，有利于公司的长远发展，对提高公司市场竞争力将产生积极的影响。

公司第五届董事会第十八次会议在审议相关议案时，关联董事全部回避表决，符合有关法律、法规和公司章程的规定。因此，公司本次交易是公开、公平、合理的，符合本公司和全体股东的利益。

八、董事会意见

公司董事会在认真审核本次关联交易的相关文件（包括评估机构提供的评估资质证明、评估报告等相关资料）后认为，本次关联交易可以使公司的土地、项目储备大大增加，确保公司持续、快速地发展，同时消除公司与实际控制人之间存在的潜在同业竞争的可能性，有利于促进公司规范运作。本次关联交易还将增强公司资本实力、改善公司财务状况，提高利润水平，进一步提高公司的竞争力和市场地位。公司为本次关联交易选聘的审计、评估机构具有证券业务资格，具

备充分的独立性和胜任能力，选聘程序合规合法；本次关联交易收购的浦东公司的股权价值以其截止2007年6月30日的净资产评估值为基础确定，评估机构在评估过程中所采用的评估假设前提和评估方法合理，评估结论合理，符合证监会的相关规定。

九、备查文件

- 1、审计报告
- 2、评估报告
- 3、苏宁环球股份有限公司独立董事关于非公开发行股票涉及重大关联交易事项的独立意见
- 4、《关于认购苏宁环球股份有限公司非公开发行股票的合同》

苏宁环球股份有限公司董事会

二〇〇七年八月九日