



苏宁环球集团有限公司

SUNING UNIVERSAL GROUP CO.,LTD

(住所：南京市鼓楼区广州路 188 号十七楼)

公开发行公司债券

募集说明书摘要

(面向合格投资者)

(反馈稿)

主承销商



浙商证券股份有限公司
ZHESHANG SECURITIES CO., LTD.

(住所：杭州市杭大路 1 号)

签署日期：2016 年 8 月 12 日

声 明

本募集说明书摘要依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 23 号——公开发行公司债券募集说明书（2015 年修订）》及其他现行法律、法规的规定，以及中国证券监督管理委员会对本次债券的核准，并结合发行人的实际情况编制。

发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

主承销商已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。主承销商承诺募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，主承销商承诺负责组织、落实募集说明书约定的相应还本付息安排。

受托管理人承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，受托管理人承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。受托管理人拒不履行、延迟履行或者不适当履行相关规定、约定及本声明中载明的职责，给债券持有人造成损失的，受托管理人承诺对损失予以相应赔偿。

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立投资判断并自行承担相关风险。证券监督管理机构及其他政府部门

对本次发行所作的任何决定，均不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《中华人民共和国证券法》的规定，本期债券依法发行后，发行人经营与收益的变化由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

投资者认购或持有本期公司债券视作同意债券受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在募集说明书中列明的信息和对募集说明书作任何说明。投资者若对募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问，投资者在评价和购买本期债券时，应特别审慎地考虑募集说明书第二节所述的各项风险因素。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读募集说明书中的“风险因素”有关章节。

一、发行人本期债券评级为 AA；本期债券上市前，发行人最近一期末的净资产为 971,978.17 万元（截至 2016 年 3 月 31 日合并报表中所有者权益合计），合并报表口径的资产负债率为 66.81%（母公司口径资产负债率为 97.17%）；本期债券上市前，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 24,903.22 万元（2013 年、2014 年及 2015 年合并报表中归属于母公司所有者的净利润的平均值），预计不少于本期债券一年利息的 1.5 倍。本期债券发行及挂牌上市安排参见发行公告。

二、受国民经济总体运行情况、国家施行的经济政策、金融政策以及国际环境等多种因素的综合影响，市场利率水平的波动存在一定的不确定性。同时，债券属于利率敏感性投资品种，本期债券期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，市场利率的波动使持有本期债券的投资者的实际投资收益存在一定的不确定性。

三、本期债券面向《公司债券发行与交易管理办法》规定的合格投资者公开发行，公众投资者不得参与发行认购。本期债券上市后将实施投资者适当性管理，仅限合格投资者参与交易，公众投资者认购或买入的交易行为无效。本期债券发行结束后，发行人将积极申请本期债券在上海证券交易所上市流通。由于具体上市审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在上海证券交易所上市流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人亦无法保证本期债券在上海证券交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

四、根据评级机构中诚信证券评估有限公司出具的评级报告，发行人主体长

期信用等级为 AA，本期债券信用等级为 AA。评级机构对发行人和本期债券的评级是一个动态评估过程，如果发生任何影响发行人主体长期信用级别或债券信用级别的事项，导致评级机构调低发行人主体长期信用级别或本期债券信用级别，本期债券的市场价格将可能随之发生波动，从而对持有本期债券的投资者造成损失。在本期债券存续期内，评级机构将对发行人进行持续跟踪评级，持续跟踪评级包括持续定期跟踪评级与不定期跟踪评级。跟踪评级期间，资信评级机构将持续关注发行人外部经营环境的变化、影响发行人经营管理或财务状况的重大事件、发行人履行债务的情况等因素，并出具跟踪评级报告，以动态地反映发行人的信用状况。评级机构的跟踪评级结果将通过中诚信证评网站（www.ccxr.com.cn）和上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）予以公告，并同时报送发行人、监管部门等。

五、房地产行业普遍存在资产负债率较高的特点。截至 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日和 2016 年 3 月 31 日，公司合并口径资产负债率分别为 80.56%、78.88%、66.81%和 66.81%。主要是发行人较多项目处于在建阶段，需通过融资方式保障项目资金投入，而主要项目尚未达到可结转状态，使得金融机构借款及预收账款金额较大所致。虽然因 2015 年底发行人子公司苏宁环球股份有限公司完成非公开发行 A 股股票使资产负债率有所降低，但若未来发行人新项目建设投入加大，而项目无法及时销售结转，资产负债率将一直维持较高水平。较高的资产负债率将影响发行人进一步融资的空间，同时对公司财务稳健性造成影响，若未来行业形势或金融市场发生重大不利变化，较大规模的负债总额将使发行人面临一定的资金压力。

六、截至 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日和 2016 年 3 月 31 日，发行人合并口径的存货金额分别为 1,878,655.23 万元、1,914,660.21 万元、1,756,815.24 万元和 1,816,423.16 万元，占总资产的比重为 75.91%、76.31%、59.96%和 62.02%，主要由房地产项目开发中的开发成本和开发产品构成。发行人存货规模较大，且占总资产的比例相对较高，存货的变现能力直接影响发行人资产的流动性及偿债能力，未来若发行人的在售项目销售出现不利状况将导致存货周转不畅，进而对发行人的偿债能力带来一定不利影响。同时发行人存货的价值会受国家的宏观政策、信贷政策、房地产行业的供需状况、

行业政策等因素的影响而发生波动。若未来房地产行业不景气，开发项目利润下滑或项目无法顺利开发，发行人将面临存货跌价风险，从而对发行人的盈利能力产生影响。

七、发行人的所有权受限资产主要系为银行借款设定的抵押资产，主要包括货币资金、存货、投资性房地产及固定资产等。截至 2016 年 3 月 31 日，发行人受限资产的账面价值合计 202,687.11 万元，占当期期末资产总额的比重为 6.92%。虽然目前发行人的声誉及信用记录良好，与多家银行均保持良好的合作关系，不存在银行借款本期违约偿付的情形，但未来若因阶段性流动性不足等原因导致未能按时及足额偿付银行借款或其他债务时，将有可能导致受限资产被冻结或处置，进而对发行人的正常经营构成不利影响。

八、截至 2016 年 3 月 31 日，发行人在金融机构的授信额度总额为 848,583.00 万元，其中已使用授信额度为 794,053.00 万元，未使用额度为 54,530.00 万元。报告期内，发行人主要以存量项目开发为主，有息债务规模相对稳定，使用新增授信额度较少。发行人与主要金融机构保持良好的合作关系，一般在实际需要贷款时再申请授信额度，可能存在因授信额度不足而未能及时获得银行贷款的风险，进而对发行人的正常经营构成不利影响。

九、2012 年以来发行人也一直未取得新的土地储备，原有较低成本的土地储备优势也可能不再持续。在上述大背景下，2015 年，在确保房地产业务未来在“新常态”下走产品精品化、特色化道路，持续不断提升产品质量和服务的同时，公司基于原有地产主业的优势及资源，并考虑产业之间的协同效应，确定了大文体、大健康、大金融的转型目标。目前，虽然发行人所有转型工作都在有条不紊、紧锣密鼓地开展，发行人土地、建筑物、线下客户、现金流等资源都将对上述转型方向形成支撑作用，但公司依然可能因行业跨度较大、人才储备不足、经营理念差异及市场竞争激烈等原因而面临业务转型风险。且目前发行人正在积极发展健康、金融、文体三个转型产业，多行业经营使得公司能否顺利实现相关业务规模的扩张、达到预期效果存在一定的不确定性。如果跨行业经营导致公司经营管理效率降低、投资分散，则会影响公司长远发展。

十、截至 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日和 2016 年 3 月 31 日，来自南京地区的房地产销售收入占主营业务收入比例分别为

57.55%、60.56%、58.15%和 94.98%，发行人盈利水平对南京地区的经济发展依赖程度较高。南京地区的未来发展规划和经济运行情况将对发行人持续盈利能力造成较大影响。近年来，南京地区城市规划和建设速度稳步推进，为发行人提供了充分的发展空间。但是，发行人较高的业务区域集中度也使其持续发展存在一定的不确定性，在当前宏观经济波动的大背景下存在区域经济放缓影响业务开展的潜在风险。近年来，发行人积极拓展业务的地理布局，但国内房地产市场具有地域性较强的特征，各地气候、地质条件、居住生活习惯、购房偏好、市场情况、地方开发政策和管理法规等都存在一定的差异，若发行人不能适应当地开发环境并采取适当的应对措施，则可能对其未来市场空间造成一定限制。

十一、房地产行业受宏观经济和宏观政策的影响较大，为保持房地产行业的持续健康发展，政府可利用行政、税收、金融、信贷等多种手段对房地产市场进行调控。2006 年以来，我国政府针对房地产行业出台了一系列调控政策，从增加保障性住房和普通商品住房有效供给、抑制投资投机性购房需求、促进供应土地的及时开发利用等多个方面进行调控，对房地产市场造成了较大影响。未来随着房地产市场的逐步回暖，公司将去库存、加快项目建设进度、提高资金回笼能力为主要目标，消化现有项目储备，并同时完成从传统住宅开发商向多业态地产开发商的转型。虽然目前公司项目土地储备主要集中于南京地区，且所处房地产市场因调控政策松绑、利率下行等原因呈现回暖的趋势，但公司宜兴苏宁的天沅御城项目和芜湖苏宁的城市之光项目仍存在减值情况。本次债券期限较长，在债券存续期内房地产调控政策及未来宏观政策的出台或调整可能会对发行人的经营及发展带来一定的不利影响，进一步影响本次债券的本息偿付。

十二、公司作为投资控股型公司，主要由各个子公司负责实施具体业务，公司本身并未直接参与业务，下属子公司的现金分红是公司偿债资金的重要来源之一。2013-2015 年，发行人母公司口径收到的现金分红分别为 5,477.26 万元、5,477.26 万元和 10,154.53 万元。虽然发行人上市子公司有相对稳定的分红政策，而其他非上市子公司发行人具有较强控制力，但由于本次债券法律上的发行主体是母公司，未来如因公司对子公司控制能力减弱或子公司分红政策出现重大不利变动，导致母公司收到的下属子公司现金分红波动，则有可能影响公司的盈利水平及偿债能力。

十三、近年来，国内经济增长速度放缓，各地的限购等房地产调控政策对住宅需求起到抑制作用，对发行人主营业务收入及盈利能力产生负面效应。发行人所处的房地产行业与国民经济和国民生活紧密相联，长期以来受到政府和社会各界的密切关注。从中长期的角度，行业可能受到宏观经济整体速度、城镇化进程的发展阶段以及老龄化社会加速到来等经济基本面的影响。从中短期的角度，政策层面对于行业的周期波动可能带来一定影响。政府可能根据国家宏观经济和社会发展的整体状况，通过土地政策、产业政策、信贷政策和税收政策等一系列措施，引导和规范行业的健康发展。目前国内经济形势依然面临着许多不确定因素，如果未来经济增势疲弱低迷，会影响发行人主营业务收入，进而影响整体业绩和盈利能力。

十四、债券持有人会议决议对全体本期债券持有人（包括未出席会议、出席会议但明确表达不同意见或弃权的债券持有人以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人，下同）具有同等的效力和约束力。投资者认购或购买或以其他合法方式取得本期债券之行为视为同意接受《苏宁环球集团有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券之债券持有人会议规则》并受之约束。

十五、本期债券为无担保债券。在本期债券存续期内，若受国家政策法规、行业及市场等不可控因素的影响，导致发行人不能如期从预期的还款来源中获得足够资金，可能会影响本期债券本息的按期偿付。若发行人未能按时、足额偿付本期债券的本息，债券持有人亦无法从除发行人外的第三方处获得偿付。

十六、根据发行人子公司苏宁环球股份有限公司第八届董事会第五次会议及 2014 年度股东大会决议及相关议案，经中国证券监督管理委员会证监许可[2015] 2454 号文核准，苏宁环球股份有限公司已于 2015 年 12 月 28 日共向 8 名特定投资者合计发行了 378,486,055 股人民币普通股（A 股），募集资金总额为人民币 3,799,999,992.20 元。

十六、2016 年 7 月 4 日，发行人子公司苏宁环球股份有限公司公告了《苏宁环球股份有限公司发行股份及支付现金购买资产预案》。本次交易的主要内容为苏宁环球向交易对方收购其合计持有的上海伊尔美港华医疗美容医院有限公司 80% 的股权，其中 40% 股权由上市公司以发行股份的方式支付，另 40% 的股权以现金支付。本次交易不涉及关联交易、不构成重大资产重组、不构成实际控

制人变化，不构成借壳上市。本次交易完成后，公司在原有业务的基础上增加了医疗美容服务业务。

目 录

释 义	11
第一节 发行概况	15
一、发行人基本情况.....	15
二、本次发行的基本情况及发行条款.....	15
三、本次债券发行及上市安排.....	18
四、本次债券发行的有关机构.....	18
五、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系.....	21
六、认购人承诺.....	21
第二节 本期债券的评级情况.....	22
一、本期债券的信用评级情况.....	22
二、公司债券信用评级报告主要事项.....	22
第三节 发行人基本情况.....	25
一、发行人基本信息.....	25
二、发行人对其他企业的重要权益投资情况.....	26
三、发行人控股股东及实际控制人的基本情况.....	34
四、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况.....	35
五、发行人主营业务情况.....	37
六、发行人法人治理结构及其运行情况.....	45
第四节 发行人的资信情况.....	51
一、发行人获得主要贷款银行的授信情况.....	51
二、最近三年与银行等金融机构及主要客户业务往来的违约情况.....	51
三、最近三年发行的债券、其他债务融资工具以及偿还情况.....	51
四、本次发行后的累计公司债券余额及占发行人最近一期净资产的比例.....	51
五、主要财务指标.....	52
第五节 财务会计信息	53
一、最近三年及一期财务会计资料.....	53
二、发行公司债券后公司资产负债结构的变化.....	55

第六节 募集资金运用	57
一、募集资金规模.....	57
二、募集资金使用计划.....	57
三、募集资金运用对发行人财务状况的影响.....	59
第七节 备查文件	60
一、备查文件.....	60
二、查阅地点.....	60

释 义

在本募集说明书摘要中除非文意另有所指，下列词语具有以下含义：

一、普通词语		
苏宁集团、本公司、公司、发行人	指	苏宁环球集团有限公司
董事会	指	苏宁环球集团有限公司董事会
监事会	指	苏宁环球集团有限公司监事会
股东会	指	苏宁环球集团有限公司股东会
《公司法》	指	2013年12月28日中华人民共和国第12届全国人民代表大会常务委员会第6次会议修订，自2014年3月1日施行的《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	2014年8月31日中华人民共和国第12届全国人民代表大会常务委员会第10次会议修订，自2014年8月31日施行的《中华人民共和国证券法》
《债券管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所、交易所	指	上海证券交易所
登记结算机构、债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
浙商证券、主承销商、债券受托管理人、簿记管理人	指	浙商证券股份有限公司
承销团	指	主承销商为本次发行组织的、由主承销商和其他承销团成员组成的承销团
中诚信证评、评级机构	指	中诚信证券评估有限公司
发行人律师、律师	指	北京德恒律师事务所
审计机构	指	亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）
募集说明书	指	《苏宁环球集团有限公司公开发行公司债券募集说明书》
本募集说明书摘要	指	《苏宁环球集团有限公司公开发行公司债券募集说明书摘要》
《债券持有人会议规则》	指	《苏宁环球集团有限公司2016年公司债券之债券持有人会议规则》
《债券受托管理协议》	指	《苏宁环球集团有限公司2016年面向合格投资者公开发行公司债券之受托管理协议》

法律意见书	指	《关于苏宁环球集团有限公司公开发行公司债券之法律意见书》
信用评级报告	指	《苏宁环球集团有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券信用评级报告》
近三年及一期、报告期	指	2013 年度、2014 年度、2015 年度和 2016 年 1-3 月
《公司章程》	指	《苏宁环球集团有限公司公司章程》
本次债券/本期债券	指	发行人经发行人股东决定及相关董事会批准,发行面额总值不超过人民币 200,000 万元的公司债券
本次发行	指	本期债券的公开发行
元	指	如无特别说明,为人民币元
二、公司简称		
苏宁环球	指	苏宁环球股份有限公司 (SZ.000718), 本公司控股子公司
苏宁地产	指	南京苏宁房地产开发有限公司, 本公司控股子公司
华宁地产	指	南京华宁房地产开发有限公司, 本公司全资子公司
佛手湖度假村	指	南京佛手湖环球度假村投资有限公司, 本公司全资子公司
苏浦建设	指	南京苏浦建设有限公司, 本公司全资子公司
苏宁物业	指	南京苏宁物业管理有限公司, 本公司全资子公司
建材物流	指	南京苏宁建材设备物流贸易中心有限公司, 本公司全资子公司
苏宁商贸城	指	南京苏宁环球商贸城有限公司, 本公司控股子公司
蓝泊湾	指	南京蓝泊湾生态旅游投资开发有限公司, 本公司全资子公司
云南旅游	指	云南苏宁旅游投资股份有限公司, 本公司控股子公司
石林旅游	指	石林苏宁环球旅游文化投资有限公司, 本公司全资子公司
宝船旅游	指	宝船文化旅游发展有限公司, 本公司全资子公司
宜兴旅游	指	宜兴苏宁环球旅游发展有限公司, 本公司全资子公司
苏宁门窗	指	南京苏宁门窗制造有限公司, 本公司控股子公司
购物中心	指	南京苏宁环球购物中心, 本公司分公司
环球套房饭店	指	江苏苏宁环球套房饭店有限公司, 苏宁地产全资子公司
天华百润	指	南京天华百润投资发展有限责任公司, 本公司二级子公司
浦东地产	指	南京浦东房地产开发有限公司, 本公司二级子公司
乾阳地产	指	江苏乾阳房地产开发有限公司, 本公司二级子公司
绿尔得天	指	南京绿尔得天房地产开发有限公司, 本公司二级子公司

吉林苏宁	指	吉林市苏宁环球有限公司，本公司二级子公司
北京苏宁	指	北京苏宁环球有限公司，本公司二级子公司
科学公园	指	上海科学公园发展有限公司，本公司二级子公司
上海苏宁	指	上海苏宁环球实业有限公司，本公司二级子公司
云南苏宁	指	云南苏宁环球有限公司，本公司二级子公司
北塘苏宁	指	无锡北塘苏宁环球房地产开发有限公司，天华百润全资子公司
宜兴苏宁	指	宜兴苏宁环球房地产开发有限公司，天华百润全资子公司
芜湖苏宁	指	芜湖苏宁环球房地产开发有限公司，天华百润全资子公司
鼎坤地产	指	南京鼎坤房地产开发有限公司，上海苏宁全资子公司
鼎基地产	指	南京鼎基房地产开发有限公司，上海苏宁全资子公司
环球乾阳	指	南京环球乾阳房地产开发有限公司，上海苏宁全资子公司
华浦高科	指	南京华浦高科建材有限公司，本公司二级子公司
天润广场	指	南京苏宁环球天润广场有限公司，本公司二级子公司
苏宁文化	指	苏宁文化产业有限公司，本公司二级子公司
苏宁影业	指	苏宁环球影业投资有限公司，苏宁文化控股子公司
威尼斯酒店	指	南京苏宁威尼斯酒店有限公司，浦东地产全资子公司
环球游艇	指	南京环球游艇俱乐部有限公司，浦东地产全资子公司
苏宁资本	指	苏宁资本有限公司，本公司二级子公司
苏宁传媒	指	苏宁环球传媒有限公司，本公司二级子公司
无锡商业	指	上海苏宁环球无锡商业运营管理有限公司，本公司二级子公司
苏宁教育	指	苏宁环球教育投资发展有限公司，本公司二级子公司
苏宁金融	指	苏宁环球（上海）金融信息服务有限公司，本公司二级子公司
苏宁健康	指	苏宁环球健康投资发展有限公司，本公司二级子公司
聚合管理中心	指	南京聚合企业管理中心（有限合伙）
聚合创意基金	指	江苏聚合创意新兴产业投资基金（有限合伙）
REDROVER、会社	指	韩国 REDROVER 株式会社
OCON	指	韩国 OCON 株式会社
三、专有名词		

IP	指	intellectual property, 即知识产权
VR	指	Virtual Reality, 即虚拟现实
VFX	指	Visual Effects, 即视觉效果

注：本募集说明书摘要中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上存在差异，这些差异是由于四舍五入造成。

第一节 发行概况

一、发行人基本情况

中文名称：苏宁环球集团有限公司

英文名称：SUNING UNIVERSAL GROUP CO.,LTD.

法定代表人：张桂平

成立日期：1992年12月28日

注册资本：人民币20,000万元

注册地址：南京市鼓楼区广州路188号十七楼

办公地址：南京市鼓楼区广州路188号十七楼

二、本次发行的基本情况及发行条款

（一）公司债券发行批准情况

2016年6月24日，公司董事会2016年第三次会议审议通过了《关于公司符合发行公司债券条件的议案》、《关于发行公司债券方案的议案》、《关于提请公司股东会授权董事会及其授权人士全权办理本次发行公司债券相关事项的议案》和《关于提请公司股东会授权董事会在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时采取偿还保障措施的议案》，上述议案2016年7月11日经公司2016年第三次临时股东会审议通过。

（二）核准情况及核准规模

2016年【】月【】日，经中国证监会【】号文核准，公司获准公开发行不超过人民币20亿元（含20亿元）的公司债券。公司将综合市场等各方面情况确定债券的发行时间、发行规模及其他具体发行条款。

（三）本次债券的基本条款

- 1、债券名称：苏宁环球集团有限公司2016年公司债券。
- 2、发行规模：本次债券发行总规模不超过人民币20亿元，分期发行。
- 3、票面金额及发行价格：本次债券面值为100元，按面值平价发行。
- 4、债券期限：本次债券的期限为5年（附第3年末发行人票面利率上调选择权和投资者回售选择权）。

5、债券利率或其确定方式：本次债券票面年利率在债券存续期限的前3年固定不变。如发行人行使上调票面利率选择权，未被回售部分债券存续期限后2年票面年利率为债券存续期限前3年票面年利率加上调基点，在债券存续期限后2年固定不变。如发行人未行使上调票面利率选择权，则未被回售部分债券在存续期限后2年票面利率仍维持原有票面利率不变。本次公司债券票面利率将根据网下簿记建档结果，由发行人与主承销商按照国家有关规定协商确定。债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。

6、发行人票面利率上调选择权：发行人有权决定是否在本次债券存续期的第3年末上调本次债券后2年的票面利率。发行人将于本次债券第3个计息年度付息日前的第30个交易日，在中国证监会指定的上市公司信息披露媒体上发布关于是否上调本次债券票面利率以及上调幅度的公告。若发行人未行使利率上调选择权，则本次公司债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

7、投资者回售选择权：发行人发出关于是否上调本次债券票面利率及上调幅度的公告后，投资者有权选择在本次债券的第3个计息年度的付息日将持有的本次债券按面值全部或部分回售给发行人。本次债券第3个计息年度付息日即为回售支付日，公司将按照上海证券交易所和中国证券登记结算有限责任公司上海分公司相关业务规则完成回售支付工作。自发行人发出关于是否上调本次债券票面利率及上调幅度的公告后，在约定的3个交易日的回售申报期内，行使回售权的债券持有人可通过指定的交易系统进行回售申报，债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券份额将被冻结交易；回售申报期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本次债券并接受上述关于是否上调本次债券票面利率及上调幅度的决定。

- 8、债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本次债券在证券登记

机构开立的托管账户托管记载。本次债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

9、还本付息方式：采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

10、向公司股东配售的安排：本期债券面向符合《债券管理办法》规定的合格投资者公开发行，不向公司股东优先配售。

11、利息登记日：本次债券利息登记日按照债券登记机构的相关规定办理。在利息登记日当日收市后登记在册的本次债券持有人，均有权就本次债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。

12、起息日：【】年【】月【】日。

13、付息日：【】年至【】年每年的【】月【】日；若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为【】年至【】年每年的【】月【】日（如遇法定节假日或休息日延至其后的第1个交易日；每次付息款项不另计利息）。

14、本金兑付日：【】年【】月【】日；若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为【】年【】月【】日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日）。

15、利息、兑付方式：本次债券本息支付将按照本次证券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照证券登记机构的相关规定办理。

16、发行方式：具体定价与配售方案参见发行公告。

17、发行对象及配售安排：面向合格投资者公开发行，具体参见发行公告。

18、担保情况：本次债券为无担保债券。

19、本期债券募集资金专项账户：公司将根据《债券管理办法》等相关规定指定专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。并在募集资金到账后一个月内与本次债券的受托管理人以及存放募集资金的银行订立监管协议。

20、信用级别及资信评级机构：经中诚信证评综合评定，本次债券信用等级为AA，发行人主体长期信用等级为AA。

21、承销方式：由主承销商组织承销团，采取余额包销的方式承销。

22、主承销商、簿记管理人：浙商证券股份有限公司。

23、债券受托管理人：浙商证券股份有限公司。

24、募集资金用途：本次发行公司债券的募集资金拟用于偿还苏宁环球股份有限公司的金融机构借款，剩余部分拟用于补充公司营运资金。

25、拟上市地：上海证券交易所。

26、质押式回购：公司主体长期信用等级为AA，本次债券的信用等级为AA，符合进行质押式回购交易的基本条件，本次债券质押式回购相关申请尚需有关部门最终批复，具体折算率等事宜按证券登记机构的相关规定执行。

27、税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本次债券所应缴纳的税款由投资者承担。

三、本次债券发行及上市安排

（一）本次债券发行时间安排

发行公告刊登日期：【】年【】月【】日。

发行首日：【】年【】月【】日。

网下发行期限：【】年【】月【】日至【】年【】月【】日。

（二）本次债券上市安排

本期公司债券发行结束后，发行人将尽快向上交所提出关于本期公司债券上市交易的申请，办理有关上市手续，具体上市时间将另行公告。

四、本次债券发行的有关机构

（一）发行人

名称：苏宁环球集团有限公司

法定代表人：张桂平

住 所： 南京市鼓楼区广州路188号十七楼
电 话： 025-83240888
传 真： 025-83322088
联 系 人： 庄志良

（二）主承销商、簿记管理人

名 称： 浙商证券股份有限公司
法定代表人： 吴承根
住 所： 杭州市杭大路1号
电 话： 0571-87902082、0571-87903235
传 真： 0571-87903239
项目负责人： 华佳、孙远
项目组人员： 陈大庆、张帆

（三）分销商

名 称： 【】
法定代表人： 【】
住 所： 【】
联 系 人： 【】
邮 编： 【】
电 话： 【】
传 真： 【】

（四）律师事务所

名 称： 北京德恒律师事务所
负 责 人： 王丽
住 所： 北京西城区金融大街19号富凯大厦B座十二层
电 话： 025-58993266
传 真： 025-58993268

联系人：傅晔淮、孙劲涛

（五）会计师事务所

名称：亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）
负责人：王子龙
住所：北京市西城区车公庄大街9号院1号楼B2座301室
电话：010-88393829
传真：010-88312356
经办会计师：袁志云、孔维霞、桑君丽

（六）资信评级机构

名称：中诚信证券评估有限公司
法定代表人：关敬如
住所：上海市黄浦区西藏南路760号安基大厦21楼
电话：021-51019090
传真：021-51019030
评级分析师：胡辉丽、蒋舒聪、田聪

（七）本次债券受托管理人

名称：浙商证券股份有限公司
法定代表人：吴承根
住所：杭州市杭大路1号
电话：0571-87903235
传真：0571-87903239
联系人：孙远

（八）募集资金专项账户及偿债资金账户开户银行

名称：华夏银行股份有限公司南京湖南路支行

负 责 人： 王兵
住 所： 南京市湖南路181号
电 话： 025-83620064
传 真： 025-83620064
联 系 人： 孙剑

（九）申请上市的证券交易所

名 称： 上海证券交易所
法定代表人： 黄红元
住 所： 上海市浦东南路528号上海证券大厦
电 话： 021-68808888
传 真： 021-68804868

（十）公司债券登记机构

名 称： 中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
总 经 理： 高斌
住 所： 上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦36楼
电 话： 021-38874800
传 真： 021-58754185

五、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

截至本募集说明书摘要签署日，发行人与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

六、认购人承诺

购买本次债券的投资者（包括本次债券的初始购买人和二级市场的购买人及

以其他方式合法取得本次债券的人，下同）被视为做出以下承诺：

（一）接受募集说明书对本次债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）本次债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；

（三）本次债券发行结束后，发行人将申请本次债券在上交所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

第二节 本期债券的评级情况

一、本期债券的信用评级情况

公司聘请了中诚信证评对本期公司债券发行的资信情况进行评级。根据中诚信证评出具的《苏宁环球集团有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券信用评级报告》（信评委函字[2016]G465-1 号），经中诚信证评综合评定，公司的主体长期信用等级为 AA，本次债券信用等级为 AA。

二、公司债券信用评级报告主要事项

（一）信用评级结论及标识所代表的涵义

中诚信证评评定发行人的主体长期信用等级为 AA，该级别的涵义为偿还债务能力很高，受不利经济环境的影响很低，违约风险很低。

中诚信证评评定本期公司债券的信用等级为 AA，该级别的涵义为债券信用质量很高，信用风险很低。

（二）评级报告主要内容

1、正面

(1) 区域内领先的产品认可度。作为南京本土房地产开发企业，公司在 20 多年的发展中形成了丰富的项目开发经验，同时在南京市树立了良好的口碑，在南京市拥有很高的品牌知名度和认可度。

(2) 产品定位合理，公司具备一定品牌竞争力。目前公司运营项目集中于以南京为主的长三角区域，考虑到公司主要项目均已在区域内运作多年，并形成一定的品牌竞争力，加之产品市场定位主要为刚需和改善型产品，公司房地产销售较有保障。

(3) 多元化业务发展。公司目前基于原有房地产主业的优势及资源，并考虑产业之间的协同效应，已确定了大文体、大健康、大金融的转型目标，多元化业务发展有望提升公司综合实力。

2、关注

(1) 房地产行业景气度波动。在宏观经济增速放缓、房地产市场结构性供求矛盾凸显的背景下，近期房地产行业景气度仍呈现波动，行业竞争日益加剧，行业环境的变化或将对公司经营战略的实施提出更高要求。

(2) 公司资产负债率较高，短期偿债压力较大。截至 2015 年末，公司资产负债率为 66.81%，负债率较高，且公司以短期债务为主的债务期限结构使得其短期偿债压力较大。

(三) 跟踪评级的有关安排

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及中诚信证评评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，中诚信证评将在本次债券信用级别有效期内或者本期债券存续期内，持续关注本期债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本期债券偿债保障情况等因素，以对本次债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

在跟踪评级期限内，中诚信证评将于本次债券发行主体及担保主体（如有）年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级，并发布定期跟踪评级结果及报告。此外，自本次评级报告出具之日起，中诚信证评将密切关注与发行主体、担保主体（如有）以及本次债券有关的信息，如发生可能影响本期债券信用级别的重大事件，发行主体应及时通知中诚信证评并提供相关资料，中诚信证评将在

认为必要时及时启动不定期跟踪评级，就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

中诚信证评的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将在中诚信证评网站（www.ccxr.com.cn）和交易所网站予以公告，且交易所网站公告披露时间应早于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

如发行主体、担保主体（如有）未能及时或拒绝提供相关信息，中诚信证评将根据有关情况进行分析，据此确认或调整主体、债券信用级别或公告信用级别暂时失效。

第三节 发行人基本情况

一、发行人基本信息

中文名称	苏宁环球集团有限公司
英文名称	SUNING UNIVERSAL GROUP CO.,LTD.
法定代表人	张桂平
成立日期	1992年12月28日
注册资本	人民币20,000万元
实收资本	人民币20,000万元
注册地址	南京市鼓楼区广州路188号十七楼
办公地址	南京市鼓楼区广州路188号十七楼
邮政编码	210024
信息披露事务负责人	庄志良
公司电话	025-83240888
公司传真	025-83322088
所属行业	房地产业
经营范围	房地产开发与经营。实业投资，资产经营，科技开发与成果转让，家用电器、空调制冷设备、建筑材料的制造和销售，国内贸易。自营和代理各类商品和技术的进出口业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。
统一社会信用代码	91320000135230401N

（一）发行人的设立及最近三年实际控制人变化情况

1、发行人的设立情况

南京苏宁实业总公司（发行人前身）是1992年12月21日经南京市鼓楼区计划经济委员会（鼓计经发（1992）第433号）批准，由原苏宁交电公司及所属企业整体变更设立的集体所有制法人企业。南京苏宁实业总公司于1992年12

月 28 日在南京市工商行政管理局鼓楼分局登记注册成立，企业法人营业执照注册号为 13523040-1，注册资本 1,000 万元。

2000 年 5 月，根据南京市《关于开展清理甄别“挂靠”集体企业工作的通知》（宁地税集发【1998】151 号）的规定，经南京市鼓楼区计划经济委员会批准，南京苏宁实业总公司整体改制为有限责任公司。公司注册资本 2,000 万元，其中张桂平出资 1,900 万元，占比 95%，张桂民出资 100 万元，占比 5%。

2007 年 9 月，公司经一系列增资，注册资本最终变更为 20,000 万元，其中张桂平出资 18,000 万元，占比 90%，张桂民出资 2,000 万元，占比 10%。

2010 年 10 月，张桂民将其所持有的公司 10% 的股权转让给张康黎，股权转让完成后张桂平出资 18,000 万元，占比 90%，张康黎出资 2,000 万元，占比 10%。

2012 年 4 月，公司名称变更为苏宁环球集团有限公司。

2、最近三年内实际控制人的变化

发行人控股股东及实际控制人为张桂平，持有公司 90% 的股份。

报告期内，发行人实际控制人未发生变化。

（二）发行人最近三年的重大资产重组情况

发行人最近三年内未发生导致发行人主营业务发生实质变更的重大资产购买、出售和置换的情况。

（三）发行人前十大股东情况

截至 2016 年 3 月 31 日，公司前十大股东及其持股情况如下表所示：

序号	股东名称（全称）	持股比例	股份性质
1	张桂平	90%	境内自然人
2	张康黎	10%	境内自然人
	合计	100%	-

二、发行人对其他企业的重要权益投资情况

（一）发行人控股子公司基本情况

截至 2016 年 3 月 31 日，发行人控股子公司基本情况如下所示：

序号	层级	公司名称	业务性质	注册地	注册资本 (万元)	持股比例	
						苏宁集团 持股 (%)	子公司 持股
1	1	苏宁环球	房地产开发	吉林	303,463.64	21.75	
2	1	苏宁地产	房地产开发	南京市	15,000.00	51	
3	1	华宁地产	房地产开发	南京市	1,376.233	100	
4	1	佛手湖度假村	房地产开发	南京市	13,000.00	100	
5	1	蓝泊湾	旅游开发	南京市	1,000.00	100	
6	1	苏浦建设	工程施工	南京市	5,000.00	100	
7	1	苏宁物业	物业管理	南京市	500.00	100	
8	1	建材物流	零售、批发	南京市	2,000.00	100	
9	1	苏宁商贸城	零售、批发	南京市	500.00	56	
10	1	南京天华绿源新型材料有限公司	制造、投资	南京市	2,000.00	100	
11	1	无锡苏宁环球物业管理有限公司	物业管理	无锡	300.00	100	
12	1	云南旅游	旅游开发	石林县	10,000.00	64	上海平易股权投资有 限公司持股 2.5%
13	1	石林旅游	旅游开发	石林县	22,000.00	100	
14	1	苏宁现代农业股份有限公司	农产品销售	南京市	20,000.00	60	
15	1	宝船旅游	旅游服务	南京市	5,000.00	100	
16	1	宜兴苏宁环球生态旅游发展有限公司	旅游服务	宜兴	20,000.00	100	
17	1	苏宁门窗	装饰装修工程	南京市	200.00	95	苏宁地产持股 5%
18	1	上海苏宁环球国际贸易有限公司	进出口贸易	上海	1,000.00	100	
19	1	苏宁环球资本(国际)控股集团有限公司	投资及资本运作	香港	870.00 港币	100	
20	2	南京泰亦锦商贸有限公司	零售、批发	南京市	10.00		苏宁物业持股 100%
21	2	南京苏宁物业管理咨询有限公司	物业管理咨询	南京市	50.00		苏宁物业持股 100%
22	2	上海苏宁国际投资管理有限公司	投资	上海	1,000.00		环球套房饭店持股 30% 苏宁地产持股 70%

23	2	环球套房饭店	酒店服务	南京市	1,000.00		苏宁地产持股 100%
24	2	宜兴苏宁环球现代农业有限公司	农产品销售	宜兴	10,000.00		苏宁现代农业股份有限公司持股 100%
25	2	南京聚比特信息科技有限公司	信息研发及服务	南京市	500		苏宁现代农业股份有限公司持股 100%
26	2	天华百润	房地产开发等	南京市	18,000		苏宁环球持股 100%
27	2	芜湖苏宁	房地产开发等	芜湖市	50,000		浦东地产持股 71.43% 天华百润持股 28.57%
28	2	宜兴苏宁	房地产开发等	宜兴	143,000		浦东地产持股 84% 天华百润持股 16%
29	2	北塘苏宁	房地产开发等	无锡市	10,000		浦东地产持股 82% 天华百润持股 18%
30	2	华浦高科	混凝土生产等	南京市	3,000		苏宁环球持股 100%
31	2	乾阳地产	房地产开发等	南京市	5,000		苏宁环球持股 100%
32	2	吉林苏宁	房地产开发等	吉林	10,000		浦东地产持股 66.67% 苏宁环球持股 33.33%
33	2	浦东地产	房地产开发等	南京市	50,000		苏宁环球持股 100%
34	2	威尼斯酒店	酒店服务业	南京市	19,000		浦东地产持股 100%
35	2	环球游艇	旅游服务业	南京市	1,000		浦东地产持股 100%
36	2	绿尔得天	房地产开发	南京	2,000		苏宁环球持股 100%
37	2	北京苏宁	房地产开发等	北京市	10,000		苏宁环球持股 100%
38	2	上海苏宁	房地产开发等	上海市	50,000		苏宁环球持股 100%
39	3	鼎坤地产	房地产开发等	南京市	1,000		上海苏宁持股 100%
40	3	环球乾阳	房地产开发等	南京市	45,000		上海苏宁持股 100%
41	3	鼎基地产	房地产开发等	南京市	17,000		上海苏宁持股 100%
42	3	无锡商业	受托资产管理、物业管理等	无锡市	500		上海苏宁持股 100%
43	2	天润广场	零售业	南京市	2,000		苏宁环球持股 100%
44	2	苏宁文化	文化	上海市	50,000		苏宁环球持股 100%
45	2	苏宁影业	电影、电视制作发行	南京	5,000		苏宁文化持股 70%
46	2	云南苏宁	房地产开发等	昆明市	30,000		浦东地产持股 77% 苏宁环球持股 23%
47	2	科学公园	房地产开发等	上海市	20,000		苏宁环球持股 100%
48	1	苏宁资本	投资、文化、	香港	9,900 美元	100	

			交易、互联网				
49	3	苏宁传媒	文化、传媒	上海	5,000		苏宁文化持股 100%
50	4	REDROVER	信息产业、文化动漫	韩国	141.894 亿韩元		苏宁传媒 20.02%

(二) 发行人主要子公司近一年的主要财务数据

1、苏宁环球

苏宁环球为深圳证券交易所上市公司，证券代码 SZ.000718，主要从事房地产开发（凭资质经营）；投资建设城市基础设施、投资教育及相关产业、投资开发高新技术项目；建材生产（凭环保许可生产）；进出口贸易（需专项审批除外）；酒店管理；经济信息咨询服务；黄金等贵金属矿投资；有色金属（含稀有金属及稀土金属）矿投资；电力投资；煤炭和石油化工产品的投资。

截至 2015 年 12 月 31 日，苏宁环球合并口径总资产 2,478,372.21 万元，净资产 956,364.78 万元；2015 年实现营业收入 737,518.38 万元，净利润 88,235.50 万元。

2、苏宁地产

苏宁地产主要从事房地产开发、投资、租赁；商品房销售及售后服务，日用百货，服装电器等。

截至 2015 年 12 月 31 日，苏宁地产总资产 104,166.15 万元，净资产 16,364.96 万元；2015 年实现营业收入 15,975.81 万元，净利润-6,090.60 万元。

3、苏宁物业

苏宁物业主要从事物业管理；水电安装、维修；房屋维修；停车场；保洁服务；游泳馆、零售各类定型包装食品冷饮（限分支机构使用）；房产经纪；羽毛球、网球、乒乓球场馆的管理服务。

截至 2015 年 12 月 31 日，苏宁物业总资产 6,390.78 万元，净资产 799.81 万元；2015 年实现营业收入 8,638.42 万元，净利润 146.63 万元。

4、佛手湖度假村

佛手湖度假村主要从事开发建设南京市佛手湖地块的项目开发。佛手湖度假村经营范围为：房地产投资；酒店管理；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外）。（依法须经批准的项目，

经相关部门批准后方可开展经营活动)。

截至 2015 年 12 月 31 日,佛手湖度假村总资产 68,422.25 万元,净资产 12,064.17 万元;2015 年实现营业收入 0 万元,净利润-120.55 万元。

5、石林旅游

石林旅游主要从事昆明市石林县土地项目开发。石林旅游经营范围为:旅游文化及相关产业的投资、经营、管理;投资兴办实业;项目投资管理、策划;酒店经营管理;房地产开发、经营、销售;企业咨询服务;建筑材料、装饰材料的销售;货物进出口业务(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。

截至 2015 年 12 月 31 日,石林旅游总资产 46,150.38 万元,净资产 20,687.53 万元;2015 年未实现营业收入,净利润-1,021.56 万元。

6、天华百润

天华百润主要从事开发建设南京市浦口区“天润城”项目。天华百润的经营范围为:房地产开发与经营、商品房销售策划资讯服务、实业投资与管理、资产经营与管理、科技开发与成果转让、建筑材料制造与销售、土木建筑工程与装修国内贸易(不包括专营专控产品)。

截至 2015 年 12 月 31 日,天华百润总资产 612,932.20 万元,净资产 193,456.64 万元;2015 年实现营业收入 167,577.26 万元,净利润 60,394.29 万元。

7、浦东地产

浦东地产主要从事开发建设南京市浦口区“北外滩水城”项目和浦东大厦项目。浦东地产的经营范围为:房地产开发、销售;房地产租赁;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。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。

截至 2015 年 12 月 31 日,浦东地产总资产 838,631.00 万元,净资产 220,465.32 万元;2015 年实现营业收入 248,326.88 万元,净利润 79,291.36 万元。

8、乾阳地产

乾阳地产主要从事开发建设南京市浦口区沿江镇“天华硅谷庄园”项目。乾阳地产的经营范围为:房地产开发与经营、物业管理。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。

截至 2015 年 12 月 31 日，乾阳地产总资产 28,024.97 万元，净资产 15,098.07 万元；2015 年实现营业收入 898.51 万元，净利润 78.04 万元。

9、绿尔得天

绿尔得天主要从事开发建设南京市浦口区沿江镇“天华绿谷庄园”项目。绿尔得天的经营范围为：房地产开发。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2015 年 12 月 31 日，绿尔得天总资产 10,457.86 万元，净资产 6,579.21 万元；2015 年实现营业收入 139.36 万元，净利润-166.94 万元。

10、吉林苏宁

吉林苏宁主要从事开发建设吉林市丰满区“苏宁天润城”项目。吉林苏宁的经营范围为：房地产开发；投资建设城市基础设施、投资教育及相关产业、投资开发高新技术项目；进出口贸易；酒店管理；经济信息咨询服务。（以上经营范围国家法律法规规定应经审批的未获审批前不得生产经营）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2015 年 12 月 31 日，吉林苏宁总资产 54,486.20 万元，净资产 11,182.28 万元；2015 年实现营业收入 21,583.49 万元，净利润 3,045.83 万元。

11、科学公园

科学公园主要拟从事开发建设上海市青浦区“苏宁环球·珊瑚岛（暂定名）”项目。科学公园的经营范围为：房地产开发经营，酒店管理（除餐饮管理），商务信息咨询，实业投资、投资管理、投资咨询（除股权投资及股权投资管理），国内贸易，文化传播，文化艺术交流策划（除演出经纪），从事货物及技术的进出口业务，游艇租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2015 年 12 月 31 日，科学公园总资产 87,577.52 万元，净资产 27,799.92 万元；2015 年实现营业收入 5.00 万元，净利润-9.06 万元。

12、上海苏宁

上海苏宁主要从事开发建设上海市普陀区“天御国际广场”项目。上海苏宁的经营范围为：房地产开发经营，酒店管理，商务信息咨询，实业投资，投资管理，销售：日用百货、建材、五金、针纺织品、工艺品（除专项）、服装、普通机械，

广告设计、制作，电脑图文设计与制作，从事货物及技术的进出口业务，游艇租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2015 年 12 月 31 日，上海苏宁总资产 296,375.28 万元，净资产 64,234.68 万元；2015 年实现营业收入 9,419.09 万元，净利润-5,677.12 万元。

13、云南苏宁

云南苏宁主要拟从事开发建设昆明市五华区如安街 KC2010-47 号地块项目。云南苏宁的经营范围为：房地产开发、经营、销售、项目投资；投资建设城市基础设施；酒店管理；经济信息咨询服务；货物技术进出口。

截至 2015 年 12 月 31 日，云南苏宁总资产 137,949.91 万元，净资产 29,776.98 万元；2015 年实现营业收入 0 万元，净利润-70.48 万元。

14、宜兴苏宁

宜兴苏宁主要从事开发建设宜兴市城东新区“苏宁·天沕御城”项目。宜兴苏宁的经营范围为：房地产开发经营；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外）；酒店管理、经济贸易咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2015 年 12 月 31 日，宜兴苏宁总资产 218,693.68 万元，净资产 98,846.24 万元；2015 年实现营业收入 115,352.93 万元，净利润-11,936.97 万元。

15、芜湖苏宁

芜湖苏宁主要从事开发建设芜湖市鸠江区“苏宁城市之光”项目。芜湖苏宁的经营范围为：房地产开发（凭资质经营）、投资、租赁，商品房销售及售后服务。

截至 2015 年 12 月 31 日，芜湖苏宁总资产 318,941.22 万元，净资产 24,740.81 万元；2015 年实现营业收入 93,804.69 万元，净利润-21,204.60 万元。

16、鼎基地产

鼎基地产主要从事开发建设南京市下关区“璞邸花园”项目。鼎基地产的经营范围为：房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2015 年 12 月 31 日，鼎基地产总资产 23,710.07 万元，净资产 22,644.24 万元；2015 年实现营业收入 0 万元，净利润-155.01 万元。

17、环球乾阳

环球乾阳主要从事开发建设南京市栖霞区“名都汇”项目。环球乾阳的经营范围为：房地产开发与经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2015 年 12 月 31 日，环球乾阳总资产 57,925.04 万元，净资产 56,008.49 万元；2015 年实现营业收入 1,455.55 万元，净利润-265.01 万元。

18、天润广场

天润广场的经营范围为：卷烟、雪茄烟零售；预包装食品、散装食品销售、餐饮服务（按餐饮服务许可证所列范围经营）。一般经营项目：日用百货、服装、鞋帽、箱包、皮具、针纺织品、通讯器材、家用电器、化妆品、日用化学品、文化用品、工艺品、照相器材、乐器、运动器材、珠宝首饰、黄金饰品、铂金饰品、婴儿用品、玩具、钟表、眼镜、计算机及耗材、花卉销售；展览展示服务；游乐园服务；健身服务；保洁服务；设计、制作、代理、发布国内各类广告；自有房屋租赁；物业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2015 年 12 月 31 日，天润广场总资产 15,142.56 万元，净资产 3,043.01 万元；2015 年实现营业收入 2,908.00 万元，净利润 790.54 万元。

（三）发行人参股公司、合营、联营公司基本情况

截至 2016 年 3 月 31 日，发行人主要参股、合营及联营企业基本情况如下所示：

序号	公司名称	业务性质	注册地	注册资本 (万元)	持股比例	
					直接 (%)	间接 (%)
1	上海平易股权投资有限公司	股权投资、股权投资管理	上海市	10,000		上海苏宁国际投资管理有限公司持股 50%
2	云南苏商企业管理咨询有限公司	咨询服务、项目管理、策划	昆明市	1,000	55	-
3	石林苏商旅游文化产业开发有限公司	房地产开发及经营	石林市	200		石林旅游持股 100%
4	江苏聚合创意新兴产业投资基金	创业投资、股权投资、基金投资、债	南京市	20,200	-	苏宁文化持股 37.129%

	股权投资、投资管理				
--	-----------	--	--	--	--

参股企业对公司产生的收入贡献占比较低，资产占比较低，对发行人经营不构成重要影响。

三、发行人控股股东及实际控制人的基本情况

截至 2016 年 3 月 31 日，发行人股东张桂平直接持有发行人 90% 的股份，为发行人控股股东和实际控制人。

（一）控股股东及实际控制人基本情况

张桂平先生，1951 年 8 月出生，大学本科学历。公司董事长、总经理，兼任苏宁环球董事长。现担任中国房地产研究会第六届理事会常务理事、江苏省工商联副主席、国际徽商交流协会理事会会长、江苏省安徽商会创会会长、中国商业文化研究会会长，徽商文化促进会创会会长，江苏省光彩事业促进会副会长，江苏省红十字会兼职副会长，江苏省民营经济研究会副会长，深圳市文化创意行业协会荣誉会长，东南大学董事，南京师范大学董事、教授等社会职务。先后获得为“优秀中国特色社会主义建设者”、“中国杰出民营企业家”、“中国最具有影响力商界领袖”、“中华诚信英才”、“中国房地产行业影响力十大人物”、“中华慈善突出贡献个人”、“建国 60 周年特别贡献奖”、“江苏省劳动模范”以及“哈佛商业评论中国上市公司卓越 50 民营企业第 2 位”等荣誉称号。

最近三年没有受到中国证监会稽查、中国证监会行政处罚、通报批评、证券交易所公开谴责的情形。

截至本募集说明书摘要签署日，发行人控股股东、实际控制人张桂平所持有的公司股份不存在质押或其他有争议情况。

（二）控股股东、实际控制人对其他企业的投资情况

截至 2016 年 3 月 31 日，发行人控股东、实际控制人不存在对本公司纳入合并报表范围外的其他企业的投资。

四、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况

（一）董事、监事、高级管理人员基本情况

截至 2016 年 3 月 31 日，发行人现任的董事、监事、高级管理人员的基本情况如下表：

姓名	职务	任职日期	持有公司股权
张桂平	董事长、总经理	2014 年 3 月	90%
张康黎	董事	2014 年 3 月	10%
吴兆兰	董事	2014 年 3 月	-
李强	董事	2016 年 6 月	-
贾森	董事	2014 年 3 月	-
王志红	监事会主席	2014 年 3 月	-
张宁玲	监事	2016 年 6 月	-
艾海燕	职工监事	2014 年 2 月	-
张尔金	财务管理部副总监	2013 年 12 月	-

公司董事、监事及高级管理人员未持有公司债券。

（二）董事、监事、高级管理人员简历

1、董事

张桂平先生简历详见本节“三（一）控股股东及实际控制人基本情况”。

张康黎先生，1981 年 7 月出生，毕业于加拿大多伦多大学经济学和人力资源管理专业，获得经济学和人力资源管理学硕士学位，现任本公司董事、总经理，兼任苏宁环球董事、上海苏宁董事长。曾任苏宁环球第七届董事会董事。

吴兆兰女士，1954 年 5 月出生，大学本科学历。现任本公司董事，兼任购物中心及天润广场董事长、套房饭店及威尼斯酒店董事长、苏宁商贸城董事长等职。其他社会职务：全国工商联女企业家协会副会长、全国工商联旅游业商会副会长、江苏省公安厅警风警纪监督员、江苏省房地产业协会副会长、南京市市场管理协会会长、南京市消费者协会副会长、南京市房地产业协会副会长、南京市

鼓楼区妇联兼职副主席。

李强先生，1964年4月出生，山东建筑大学工业与民用建筑专业毕业，学士学位，工程师。1989年8月至1991年11月，就职于香港中旅集团；1991年11月至1993年12月，就职于美国佛罗里达锦绣中华；1993年12月至1999年10月，就职于深圳华侨城建设指挥部；1999年10月至2005年7月，就职于深圳中硕资讯开发有限公司，任副总经理；2005年7月-2007年9月：凯恩斯国际（武汉）置业，任副总经理；2007年9月至2009年9月，中国光大（广西）旅游投资公司、中国光大（桂林）生态家园公司，任副总经理；2009年10月至今，历任苏宁环球集团，乾阳房地产公司总经理；浦东房地产公司总经理；苏宁环球江北区域公司副总经理；江南区域公司副总经理；现任苏宁环球集团董事会董事、督审中心总监。

贾森先生，1983年9月出生，硕士研究生学历，经济师。现任本公司董事，兼任苏宁环球副总裁、苏宁资本执行总裁。曾任苏宁环球第七届董事会董事、第八届监事会监事。

2、监事

王志红女士，1971年4月出生，大专学历，会计师。现任本公司监事会主席、财务管理部总监助理。曾任职于南化集团供销公司财务科。

张宁玲女士，1990年1月出生，中国传媒大学播音与主持艺术专业毕业，学士学位。2012年3月至2012年11月就职于山东广播电视台电视卫星频道，任《调查》栏目主持人。2012年12月起任苏宁环球集团董事长办公室秘书，现任苏宁环球集团董事长办公室高级经理。

艾海燕女士，1966年2月出生，大学本科学历，会计师。现任本公司监事，兼任苏宁环球财务管理中心总监助理。曾任南京苏宁实业总公司主办会计、苏宁医药公司财务副经理、苏宁集团财务管理部经理、苏宁环球融资中心高级经理。

3、非董事高级管理人员

张尔金先生，1963年3月出生，大学本科学历，高级会计师。现任本公司财务管理部副总监。曾任苏宁实业总公司总会计师、江苏华信会计师事务所合伙人、江苏省交通规划设计院财务负责人、上海平易股权投资有限公司财务总监。

（三）董事、监事及高级管理人员对外兼职情况

截至 2016 年 3 月 31 日，发行人现任董事、监事及高级管理人员对外兼职情况如下：

姓名	在公司职务	兼职单位	担任职务	是否领取薪酬
张桂平	董事长、总经理	苏宁环球	董事长	是
张康黎	董事	苏宁环球	董事	是
		上海苏宁	董事长	是
吴兆兰	董事	购物中心	董事长	是
		天润广场	董事长	是
		套房饭店	董事长	是
		威尼斯酒店	董事长	是
		苏宁商贸城	董事长	是
贾森	董事	苏宁环球	副总裁	是
		苏宁资本	执行总裁	是
艾海燕	监事	苏宁环球	总监助理	是

五、发行人主营业务情况

（一）发行人的主营业务及所属行业

发行人作为控股型公司，自身不从事具体经营业务，具体业务由相关业务子公司负责运营。

公司主营业务为房地产开发。报告期内，房地产开发业务实现的营业收入占公司营业总收入的比例均在 90% 以上，根据中国证监会 2012 年 10 月 26 日颁布的《上市公司行业分类指引》（2012 年修订），发行人属于“K70-房地产业”。

（二）发行人所处行业状况

房地产行业是集房地产开发、建设、经营、管理等多种经济活动为一体的综合性产业，横跨生产、流通和消费三大领域，对金融、建材、家电等 50 多个相关产业有直接的拉动作用，具有产业链长、上下游产业关联度高的特点。作为我

国国民经济的重要产业，对我国整个宏观经济运行态势有着深远的影响。

房地产行业属于资金密集型行业，房地产开发投资周期长，所需资金占用量大，要求行业内的房地产企业要具备强大的资本实力和良好的融资能力。房地产行业周期性较强，受宏观经济影响较大。同时，由于房地产行业的经济关联性较大，使得其较容易成为宏观经济的调控工具和调控目标。

近年来，我国经济的高速增长和人民生活水平的持续提高，带动了房地产行业的高速发展。根据有关统计数据，从 2010 年至 2015 年，我国房地产开发投资从 4.83 万亿元增长至 9.60 万亿元，涨幅 98.76%；其中商品住宅投资是房地产投资的主要构成，投资金额从 3.40 万亿元增长至 6.46 万亿元，涨幅为 90.00%。随着房地产市场近年来的高速发展，商品房价格也呈现快速增长态势，房价过高成为了社会问题。为了抑制房价的过快增长，2010 年以来国家相关调控政策密集出台，从信贷、土地、税收、限购、利率、存款准备金率等多方面着手，进一步完善和深化行业的调控，取得了一定的成效，房价上涨得到控制，投资投机性需求被压制，房地产市场形势逐步平稳。

进入 2015 年，得益于频出的利好政策刺激，全年销售面积和销售额均有所上升，2015 年全国商品房销售面积与销售额分别为 128,495 万平方米和 87,281 亿元，同比分别增长 6.5% 和 14.4%。截至 2015 年末，全国 100 个城市（新建）住宅均价为 10,980 元/平方米，环比上涨 0.74%，同比上涨 4.15%，是百城价格指数环比、同比连续第 5 个月双涨。2015 年 3 月 30 日，中国人民银行、住房城乡建设部、银监会会公布《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》，出台了包括降低首套房及二套房首付比例、降低住房公积金贷款首付比例等措施；同时，当日财政部、国家税务总局下发通知，二手房营业税免征期限由 5 年改成 2 年。上述政策体现了国家对居民自住和改善性住房需求的重视，有利于提升改善性住房的消费预期。

目前，与发达国家及人均收入与我国相近的发展中国家相比，我国的城镇化水平还存在较大发展空间。2013 年 12 月，中央城镇化工作会议明确指出城镇化是现代化的必由之路。2014 年 3 月，国务院印发的《国家新型城镇化规划（2014—2020 年）》（以下简称“《规划》”）提出至 2020 年常住人口城镇化率达到 60% 左右，户籍人口城镇化率达到 45% 左右。

城镇化是我国短期经济政策和中长期政策的重要结合点，未来必将成为带动经济增长的重要动力。在以大城市为依托、以中小城市为重点、逐步形成辐射作用大的城市群的发展理念下，城市基础设施及城市功能的完善必然会促进二三线城市的房地产建设高速发展。大量农村人口转入城镇，以及政府合理引导国内特大城市从业人群适度分流至二三线城市的趋势，也会使得二三线城市购房需求得到持续释放，随着各地基础配套设施的日益完善，房地产行业将迎来长期持续健康发展的新时期。

（三）发行人面临的主要竞争状况、经营方针及战略

我国房地产行业企业数量众多，市场化程度较高。近年来我国房地产行业的集中度持续提升，以 500 强房地产开发企业总部所在地的划分标准看，华东地区占 500 强的 40.80%，华东区域以一线城市上海为核心，区域内众多二线城市南京、深圳、福州、苏州、宁波、厦门等地经济基础良好，城市发展红利促使全国房地产开发企业争相入住展开竞争，企业占比较上年提高 3%¹。随着房地产市场集中度的进一步提升，行业内企业竞争强度的不断升级，大型房地产企业在项目获取能力、融资能力、产品质量方面的优势也将会进一步得到体现，未来的行业准入将更加严格，重点市场将进入品牌主导下的精细化竞争态势。

（1）房地产行业进入壁垒逐步提高。随着土地市场化机制的不断完善，行业管理日益规范，对房地产企业的规模和资金实力的要求越来越高，缺乏品牌优势、经营理念落后的中小房地产开发企业将被市场淘汰。

（2）房地产行业整体开发水平不高。我国早期房地产业市场进入门槛较低，造成多数房地产企业规模较小、所占市场份额较低，具有全国性品牌优势的大型房地产公司较少。

（3）房地产竞争区域差异性较大。我国房地产投资主要集中在东部地区，中、西部地区投资量相对较少。东部地区房地产市场容量和需求较大、市场较为成熟，竞争较为充分，而中、西部地区房地产市场起步较晚，发展相对滞后。

（4）房地产竞争加剧。受较高行业利润的吸引，不少公司通过产业转型、直接投资、收购兼并、投资参股、组建新公司等方式涉足房地产业，房地产市场

¹资料来源：《2016 中国房地产 500 强研究报告》，中国房地产业协会与中国房地产测评中心，2016 年 3 月 22 日。

竞争正朝着多元化、个性化的方向升级发展。

(5) 房地产进入资本竞争时代。房地产是资金密集型产业，随着房地产行业市场竞争的升级，资本实力将成为企业竞争的主导因素，实力雄厚、具有相当规模和品牌优势、规范成熟的房地产企业将成为市场的领导者。目前国内房地产业的行业集中度较低，尽管全国性的大型房地产企业增多，但中小企业的数量增长更快。同时，一些区域强势企业依靠品牌优势等，也开始具备跨区域开发和规模化经营的能力。

2、经营方针及战略

目前，无论是宏观经济环境，还是房地产市场竞争环境都在发生深刻变化。2014 年开始，国内房地产市场进入新常态，区域差异、供需失衡和结构失衡现象更加突出，公司项目所在的南京、上海、芜湖、宜兴等地市场亦出现显著分化。2015 年 12 月，国房景气指数为 93.34 点，2016 年 6 月份，国防景气指数为 94.40 点，相比 2015 年末上升，但相比 2016 年 5 月环比回落 0.08 点。

在房地产行业从黄金时代到白银时代的大趋势下，行业内公司纷纷走上战略转型之路。如万科提出要在楼市拐点到来之前完成转型，基本完成新业务的探索和布局，确定新的商业模式，从前海企业公馆、深圳留仙洞，到松花湖滑雪场，到正在筹备中的物流地产、家装业务，以及正在尝试的“万科云”、“万科里”、“万科驿”，万科围绕城市配套的布局逐渐浮现；绿地集团提出未来五年将重点完成多项核心战略任务，全面转型升级、实现再成长，总体将加快形成“3+X”产业集群的总体布局，其中“3”是以房地产为核心的城市综合开发产业集群、消费及生产性服务业产业集群和金融投资产业集群，“X”是新兴产业培育。

在上述大背景下，公司将适应经济新常态、继续秉承稳健经营的原则，认真研究市场变化，加速房地产项目的建设和去化。在确保房地产业务未来在“新常态”下走产品精品化、特色化道路，持续不断提升产品质量和服务的同时，公司基于原有地产主业的优势及资源，并考虑产业之间的协同效应，确定了大文体、大健康、大金融的转型目标。

(四) 发行人主营业务收入构成情况

目前发行人的主营业务主要分为七大板块：房地产销售收入、商贸收入、租

赁收入、酒店收入、工程收入、物业管理服务业收入和文化创意业收入等。

从收入构成来看，房地产销售收入是目前发行人的主要收入来源，2013 年度、2014 年度、2015 年度及 2016 年 1-3 月，房地产销售收入占公司营业收入的分别为 92.31%、92.84%、92.63%和 69.48%。发行人报告期内业务收入的构成及规模情况详见本募集说明书“第六节、四、（五）盈利能力分析”。

（五）主要产品与服务的上下游产业链情况

发行人所处房地产行业的上游行业主要包括建筑设计、建筑工程、钢铁、机械、矿产、建材（如水泥、玻璃、陶瓷）、园林绿化材料等，下游产业则包括物业管理、房地产销售服务等行业，房屋销售后将带动装饰和社会相关服务业的发展。房地产行业关联性强，投资金额巨大，房地产行业的景气度会快速传导到上下游行业。

1、发行人的采购情况

房地产开发企业的成本（或费用）主要包括向国土部门取得土地的成本、向供水公司取得供水服务的费用、向供电公司取得供电服务的费用和向建筑施工单位取得建筑安装服务的费用等。建筑安装过程中所用的原材料主要是建筑材料及设备，包括木材、水泥、钢材、电梯、电气设备等，原材料及设备采购主要有以下几种方式：

（1）凡属包工、包料范围的材料、设备、配件、构件等由建筑施工单位按建造合同的规定自行采购；

（2）需由发行人提供的材料、设备采用公开竞标的方式，按技术标准要求和商务标准要求，择优采购；

（3）由关联公司供应的材料、设备，未通过竞标方式的，以市场价格为基础采取询价方式确定；

（4）需进口的原材料和设备由公司委托其他公司代理采购。

目前，建筑材料和设备供货充足，总体情况良好。

2、发行人的销售情况

发行人最近三年及一期房地产销售情况如下：

期间	2016 年 1-3 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
----	--------------	---------	---------	---------

预收收入（亿元）	19.89	70.02	51.86	75.49
销售结转面积（万平方米）	4.40	79.65	59.56	83.03
结转销售收入（亿元）	4.08	71.34	58.15	66.45

（六）发行人房地产开发业务情况

1、发行人拥有的经营资质

截至 2016 年 3 月 31 日，发行人房地产开发与销售板块业务主要由苏宁环球股份有限公司下的子公司作为运营主体，发行人下属各主要的房地产开发经营主体均取得了相应的资质，具体情况如下：

序号	公司名称	主要经营许可或资质	资质等级	有效期
1	天华百润	建开企[2011]1151 号	一级资质	2017 年 12 月 29 日
2	浦东地产	建开企[2008]792 号	一级资质	2017 年 8 月 4 日
3	乾阳地产	南京 KF14186	二级资质	2016 年 12 月 3 日
4	绿尔得天	宁 U3281 号	三级资质	2016 年 9 月 4 日
5	吉林苏宁	JFK-B0076	二级资质	2017 年 12 月 6 日
6	科学公园	沪房管（青浦）第 0000833 号	暂定资质	2016 年 12 月 31 日
7	上海苏宁	沪房管（普陀）第 0000391 号	暂定资质	2016 年 12 月 31 日
8	北塘苏宁	无锡 KF09568	暂定二级资质	2017 年 3 月 8 日
9	宜兴苏宁	无锡 KF08851	暂定二级资质	2017 年 5 月 23 日
10	芜湖苏宁	WKB167	三级资质	2017 年 6 月 28 日
11	鼎坤地产	宁 UP3106	三级资质	2016 年 9 月 14 日

截至报告期期末，发行人不拥有特许经营权。

2、发行人房地产开发项目情况

发行人及其控股子公司报告期内涉及房地产开发项目共计 51 个（以土地出让或转让合同为计算依据），其中完工项目 21 个（指报告期内整个地块已经办结工程竣工验收备案手续的项目）；在建项目 22 个（指已经获得建筑工程施工许可证并开工建设，但尚未办理完毕工程竣工验收备案手续的项目；含部分竣工，但仍有在开工建设的地块）；拟建项目 5 个（指已签署土地出让合同，但尚未取得建筑工程施工许可证的项目；含部分竣工，但仍有未建的地块）；其他项目 1 个

(含规划调整等的项目)。具体情况如下表:

(1) 竣工项目

序号	项目名称	项目类别	规划建筑面积 (万平方米)	总投资额 (亿元)	去化率 (%)
1	天润城十二街区	住宅、商业	36.54	11.59	98.38%
2	天润城十三街区	住宅、商业	13.97	3.62	99.72%
3	天润城十四街区	住宅、商业	34.05	10.19	95.86%
4	天润城十六街区(中)	住宅、商业	31.61	10.79	98.21%
5	浦东大厦	住宅	7.81	2.61	99.42%
6	威尼斯水城第十一街区	住宅	25.56	8.66	98.24%
7	威尼斯水城十三街区	住宅	17.35	5.17	98.58%
8	威尼斯水城十四街区	住宅	26.74	7.33	98.84%
9	威尼斯水城十五街区	住宅	28.45	8.16	99.82%
10	威尼斯水城沿江高层二期	住宅	19.96	7.21	97.22%
11	名都花园	住宅、商业	8.14	5	90.40%
12	璞邸花园	住宅	1.97	1.75	100%
13	吉林天润城一期四街区(C29-30、35-37、39-41、43-47, D15-18)	住宅、商业	7.16	4.01	72.58%
14	天御广场(除9#楼)	住宅、商业	15.93	11.59	85.33%
15	苏宁天沅御城一期	住宅、商业	29.30	16.06	89.46%
16	苏宁天沅御城二期	住宅	10.14	6.90	99.59%
17	苏宁天沅御城三期六区	住宅	19.26	9.85	89.43%
18	城市之光一期(E地块、售楼处、幼儿园、C2别墅)	住宅	67.91	14.08	93.13%
19	城市之光二期(C1地块)	住宅、商业	-	4.01	97.43%
20	城市之光三期(D1地块)	住宅、商业	-	10.48	90.63%
21	天御国际广场(A1、A2(1-7)、B1-B3、C1-C3、C5-C9、D)	商业、办公 设施用房	14.89	15.53	19.48%

(2) 在建项目

序号	项目名称	项目类别	规划建筑面积 (万平方米)	预计总投资额 (亿元)	已投资金额 (亿元)
----	------	------	------------------	----------------	---------------

1	天润城十六街区（北）	住宅、商业	48.51	16.9	10.29
2	润富花园三期（07#）	住宅	0.38	0.60	0.016
3	万润嘉园（1-10 栋）	住宅、商业	11.65	2.56	3.39
4	威尼斯水城十二街区	住宅	30.24	9.8	5.37
5	威尼斯水城十六街区	住宅	28.66	9.9	2.52
6	威尼斯水城十八街区	住宅、学校	38.75	13.3	2.19
7	威尼斯水城十九街区	住宅	42.27	15.5	0.84
8	威尼斯水城二十街区	住宅	30.4	10	0.008
9	吉林天润城一期三街区	住宅、商业	12.37	3.09	0.73
10	吉林天润城一期四街区 （A12-15、18-21，G6）	住宅、商业	7.99	2.13	0.39
11	天御广场（9#楼）	商业、办公	2.36	1.68	1.10
12	苏宁·天沅御城三期七区	住宅、商业	20.17	12.20	10.61
13	苏宁环球·城市之光一期	酒店	6.5	6.49	3.99
14	苏宁环球·城市之光二期（B2 地块）	商业	10.78	9.62	8.77
15	苏宁环球·城市之光三期（D2 地块）	住宅	11.34	7.09	5.82
16	天御国际广场（A2（8-10 层）、 A3）	酒店	2.06	6.00	5.70
17	天华硅谷一区	商业	3.05	0.41	0.96
18	天华硅谷二区	商业	0.53	0.065	0.19
19	天华硅谷三区	住宅、商业	18.20	2.19	1.00
20	天华绿谷 A 地块 32#	商业	0.24	0.046	0.035
21	紫金朝阳府项目一期、二期	住宅	9.87	12.32	6.33

(3) 拟建及其他项目

序号	项目名称	项目类别	规划建筑面积 （万平方米）	预计总投资额 （亿元）	所在区域
拟建项目					
1	威尼斯水城	住宅	186.03	63.85	江苏省南京市
2	紫金朝阳府三期	住宅	2.20	2.42	江苏省南京市
3	天润城十六街区（南）	住宅、商业	13.28	5.00	江苏省南京市

4	苏宁·天沅御城一期	写字楼	5.83	6.44	江苏省宜兴市
5	苏宁环球·珊瑚岛	文化设施用房	19.97	25	上海市
6	佛手湖项目	-	19.77	7.4	江苏省南京市

3、发行人的主要土地储备情况

截至本报告签署日，发行人作为存货管理的土地储备情况如下：

所在城市	土地用途	土地面积（平方米）	数量	取得方式
南京	住宅用地	2,188,679.94	19	出让
	住宅、商业	70,182.20	1	出让
上海	文化娱乐用地	479,666.00	2	出让
	商办	39,507.00	1	出让
芜湖	商务金融用地、住宅餐饮用地	33,980.00	1	出让
	批发零售用地、商务金融用地	54,579.92	2	出让
	住宅用地	71,225.00	1	出让
宜兴	住宅用地	31,542.10	1	出让
吉林	商业用地	12,123.37	2	出让
	住宅用地	116,433.05	3	出让
	其他商服用地	31,614.89	1	出让
无锡	城镇住宅用地	58,120.50	1	出让
石林 ²	商业、住宅（已申请退地）	-	14	出让

4、发行人房地产业务销售情况

截至2016年3月31日，发行人房地产项目在建、拟建销售情况如下：

(1) 在建项目

项目名称	项目类别	计划销售面积 (万平方米)	在售面积(万 平方米)	已售面积 (万平方米)	销售均价 (万元/平方 米)
------	------	------------------	----------------	----------------	----------------------

²经石林彝族自治县国土资源局以及石林彝族自治县清理和处置闲置土地领导小组办公室确认，“昆明市石林县石林镇石林岔口土地”14块宗地均已闲置两年以上，闲置原因为政府原因。石林彝族自治县国土资源局与石林苏宁环球旅游文化投资有限公司于2016年1月4日签订《收储国有存量土地证书移交书》、于1月5日签订《收储国有存量土地合同移交书》，上述14宗土地办结退地手续。

天润城十六街区（北）	住宅、商业	33.34	0.51	32.83	9,385.46
润富花园三期（07#）	住宅	0.38	-	-	-
万润嘉园（1-10栋）	住宅、商业	9.54	0.51	9.03	1,875.73
威尼斯水城十二街区	住宅	23.22	0.48	22.74	9,594.81
威尼斯水城十六街区	住宅	22.09	1.28	20.81	9,892.42
威尼斯水城十八街区	住宅、学校	16.96	5.80	11.16	11,290.36
威尼斯水城十九街区	住宅	33.18	-	-	-
威尼斯水城二十街区	住宅	25.40	-	-	-
吉林天润城一期三街区	住宅、商业	10.73	-	-	-
吉林天润城一期四街区（A12-15、18-21, G6）	住宅	6.34	1.90	4.44	4,453.78
吉林天润城一期四街区	商业	0.87	0.08	0.79	9,820.92
天御广场（9#楼）	办公	0.81	0.08	0.72	5,059.22
天御广场（9#楼）	商业	1.27	-	-	-
苏宁·天沅御城三期七区	住宅、商业	14.93	3.96	10.97	6,385.04
苏宁环球·城市之光一期	酒店	自持	-	-	-
苏宁环球·城市之光二期（B2地块）	商业	自持	-	-	-
苏宁环球·城市之光三期（D2地块）	住宅	5.06	0.43	4.64	5,139.35
天御国际广场（A2（8-10层）、A3）	酒店	自持	-	-	-
天华硅谷一区	商业	1.62	-	-	-
天华硅谷二区	商业	0.63	-	-	-
天华硅谷三区	商业	1.99	-	-	-
天华硅谷三区	住宅	14.59	-	-	-
天华绿谷A地块32#	商业	0.16	-	-	-

注：因润富花园三期（07#）、威尼斯水城十九街区等部分在建项目尚未取得销售许可证，因此暂无计划销售面积数据。

（2）拟建项目

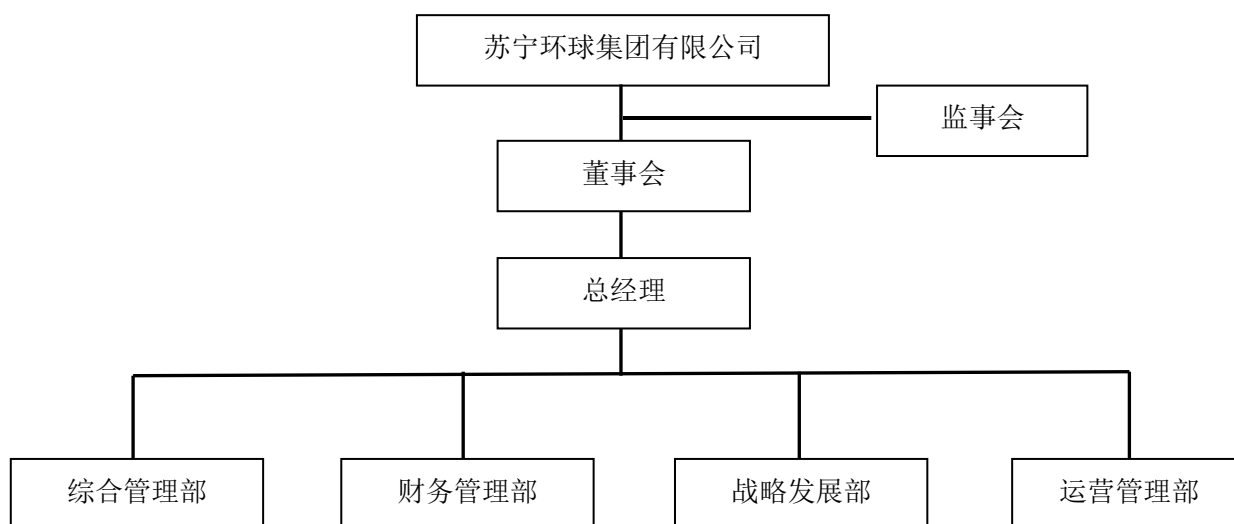
发行人拟建房地产项目均已取得土地证，项目规划许可尚未通过，因此暂无计划销售面积数据。

近年来，公司的房地产产品市场定位主要为刚需和改善型产品，实施“高性价比”策略，力求保持楼盘的销售去化速度，加速资金周转；同时，在稀缺的核心资源型地块上开发高附加值高端产品，以求平衡整体收入和利润水平。从产品类型看，公司开发的项目以住宅为主，同时适量开发写字楼、商城及酒店等具有稳定现金流的商业物业，并选择性的保留一些商业物业。

六、发行人法人治理结构及其运行情况

（一）发行人组织结构

截至 2016 年 3 月 31 日，发行人组织结构如下图所示：



（二）发行人治理结构运行情况

发行人母公司主要为投资控股公司，设立了董事会、监事会和经营管理层；目前下设综合管理部、财务管理部、战略发展部和运营管理部 4 个职能部门，各司其职，职责明确，能满足公司日常经营管理需要。近三年的运行情况如下：

1、董事会

依据《公司章程》，发行人设立董事会，董事会由全体董事组成，其成员为五人，由股东选举产生。董事每届任期三年，董事任期届满连选可以连任。

公司董事会对股东负责，制定公司的经营计划和投资方案、制订公司的年度财务预算方案、决算方案，制定公司增加或减少注册资本的方案以及发行公司债券的方案，制订公司的基本管理制度等。近三年以来，公司董事会按照《公司法》、《公司章程》、《董事会议事规则》的规定运作。

2、监事会

依据《公司章程》，发行人设立监事会，监事会由全体监事组成，其成员为三人，其中股东选派二人，公司工会推荐职工代表一人。监事会设主席一名，由过半数监事选举产生。监事的任期每届三年，任期届满，连选可以连任。

监事会由全体监事组成，负责对董事会成员以及其他高级管理人员进行监察，防止滥用职权，侵犯股东、公司及公司员工的合法权益。近三年以来，公司监事会按照《公司法》、《公司章程》、《监事会议事规则》的规定运作。

3、综合管理部

组织协调公司日常工作，负责公司信息管理、对外宣传、危机管理、形象策划工作，负责公司有关重要会议的组织，负责总经理办公会议、工作会议等各项具体工作，编写印发会议纪要，组织编写公司大事记等。

4、财务管理部

根据公司战略发展规划，组织编制公司财务管理战略规划并实施。组织编制公司年度、季度、月度全面预算，监控预算执行，参与预算考核；主持开展公司营销、成本费用监控，定期开展全面预算分析；开展项目开发预算管理和参与投资经济可行性分析。负责公司会计核算、财务管理、资本运作等工作，搭建高效的财务管理平台，有效控制财务风险，协助公司提高企业价值和决策效率。

5、战略发展部

负责与公司分管高管、公司各职能中心、各城市公司进行战略访谈。负责编制《战略制定计划》，撰写《公司战略目标和规划》初稿。组织《公司战略目标和规划》初稿的研讨，整理后形成《公司战略目标和规划》修订稿，并上报董事会审批。审批通过后，《公司战略目标和规划》定稿，并组织宣讲及培训。进入《公司战略目标和规划》的实施阶段。组织年度战略规划质询会，进行战略评估，根据实际情况进行战略调整。

6、运营管理部

负责集团战略管理、经营计划和目标管理与监督工作，对一级子公司的业务进行相关指导和监督，确保集团整体计划的实现；负责集团整体的信息化工作。在集团战略规划指引下，组织制定总部各部门、各一级子公司发展规划，并负责汇总、审核；组织实施集团发展规划，并监督执行情况。

（三）发行人合法合规经营情况

发行人严格按照《公司法》、相关法律法规及《公司章程》的规定规范运作、依法经营。发行人最近三年内不存在违法违规行为，也不存在因违法违规行为受到相关主管机关处罚的情形。

发行人董事、监事、高级管理人员的任职符合《公司法》及《公司章程》的有关规定。

（四）发行人独立经营情况

1、业务独立

本公司及控股子公司已经具备了经营房地产业务所需的资质及完整的业务体系，项目的立项、土地储备、勘探规划、设计、工程、施工、采购、销售及售后服务等业务流程均独立运作，业务开展独立于控股股东及其控制的其他企业，不存在控股股东及其控制的其他企业影响发行人独立运作的情形。

2、资产完整

公司拥有独立、完整的资产，资产界定清晰，不存在重大法律纠纷或潜在纠纷。公司对其资产拥有完全的控制权和支配权，不存在资产被控股股东或实际控制人及其关联方控制和占用的情形。

3、人员独立

公司的董事、监事及高级管理人员均按照《公司法》、《公司章程》等有关规定产生，履行了合法的程序。公司的高级管理人员没有在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务，公司财务人员没有在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职，高级管理人员没有在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业领取薪酬。公司具有独立的劳动、人事、工资管理体系。

4、财务独立

公司实行独立核算，拥有独立的银行账户。公司已办理了税务登记手续并依法独立纳税。公司设立了独立的财务部门，配备了独立的财务人员，履行公司自有资金管理、资金筹集、会计核算、会计监督及财务管理职能。公司能够独立进行财务决策，不存在控股股东和实际控制人干预上市公司财务管理的情况。

5、机构独立

公司拥有独立的生产经营和办公场所，不存在与控股股东和实际控制人混合经营、合署办公的情形。公司建立了适应自身业务发展需要的组织机构，明确了各机构的职能，独立开展生产经营活动。

第四节 发行人的资信情况

一、发行人获得主要贷款银行的授信情况

发行人资信状况良好，与多家银行保持着良好的业务关系，从银行的融资渠道比较畅通。截至 2016 年 3 月 31 日，发行人在金融机构的授信额度总额为 848,583.00 万元，其中已使用授信额度为 794,053.00 万元，未使用额度为 54,530.00 万元。

二、最近三年与银行等金融机构及主要客户业务往来的违约情况

最近三年发行人与银行等金融机构及主要客户发生业务往来时，均遵守合同约定，未发生过违约现象。

三、最近三年发行的债券、其他债务融资工具以及偿还情况

最近三年发行人未公开发行债券或其他债务融资工具，不存在延迟支付本息的情况。

四、本次发行后的累计公司债券余额及占发行人最近一期净资产的比例

本次公司债券经中国证监会核准并全部发行完毕后，发行人的累计债券余额为不超过人民币 205,512.80 万元，占发行人 2016 年 3 月 31 日未经审计的合并报表净资产比例为 20.19%，不超过发行人最近一期末净资产的 40.00%，符合相关法规规定。

五、主要财务指标

财务指标	2016年 3月31日	2015年 12月31日	2014年 12月31日	2013年 12月31日
流动比率（倍）	1.52	1.55	1.36	1.49
速动比率（倍）	0.45	0.51	0.25	0.29
资产负债率（%）	66.81	66.81	78.88	80.56
EBITDA 利息保障倍数（倍）	1.00	1.96	1.98	1.72
贷款偿还率（%）	100	100	100	100
利息偿付率（%）	100	100	100	100

除特别注明外，上述财务指标计算方法如下：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债；
- 2、动比率=（流动资产-存货）/流动负债；
- 3、资产负债率=负债总额/资产总额；
- 4、EBITDA 利息保障倍数=（利润总额+财务费用中的利息支出+投资性房地产折旧+固定资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销）/（财务费用中的利息支出+当期资本化利息支出）；
- 5、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额；
- 6、利息偿付率=实际利息支出/应付利息支出；

第五节 财务会计信息

本公司 2013 年度、2014 年度和 2015 年度财务报告根据《企业会计准则》的规定编制，且已经亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了《苏宁环球集团有限公司 2012-2014 年度审计报告》（亚会 B 审字（2015）第 822 号）及《苏宁环球集团有限公司 2015 年度审计报告》（亚会 B 审字（2016）第 0896 号），标准无保留意见的审计报告。本公司 2016 年 1-3 月份财务报告未经审计。

报告期内公司不存在会计估计变更或会计差错更正情况。

非经特别说明，募集说明书中引用的财务会计数据摘自本公司财务报告，其中关于本公司 2013 年度、2014 年度以及 2015 年度财务数据均摘自经审计的财务报告；2016 年 1-3 月的财务数据，摘自本公司公布的 2016 年 1-3 月份财务报告（未经审计）。

投资者如需了解本公司的详细财务会计信息，请参阅本公司 2013 年度、2014 年度、2015 年度经审计的财务报告及 2016 年 1-3 月份未经审计的财务报告，以上报告置备于发行人及主承销商处供投资者备查。

为完整反映本公司的实际情况和财务实力，在本节中，本公司以合并财务报表的数据为主来进行财务分析以作出简明结论性意见。

一、最近三年及一期财务会计资料

（一）合并报表财务指标

财务指标	2016 年 3 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
流动比率（倍）	1.52	1.55	1.36	1.49
速动比率（倍）	0.45	0.51	0.25	0.29
资产负债率（%）	66.81	66.81	78.88	80.56

贷款偿还率 (%)	100	100	100	100
利息偿付率 (%)	100	100	100	100
EBITDA (万元)	12,505.00	132,632.82	140,993.90	114,276.45
债务资本比 (%)	42.53	44.93	61.58	62.41
财务指标	2016年1-3月	2015年度	2014年度	2013年度
应收账款周转率 (次)	1.56	24.93	35.08	42.35
存货周转率 (次)	0.02	0.28	0.22	0.28
利息保障倍数 (倍)	0.79	1.80	1.83	1.58
EBITDA 利息倍数 (倍)	1.00	1.96	1.98	1.72
总资产周转率 (次)	0.02	0.28	0.26	0.30
总资产报酬率 (%)	0.34	4.46	5.25	4.22

(二) 母公司报表财务指标

财务指标	2016年 3月31日	2015年 12月31日	2014年 12月31日	2013年 12月31日
流动比率 (倍)	0.44	0.56	0.67	0.73
速动比率 (倍)	0.44	0.56	0.67	0.73
资产负债率 (%)	97.17	96.91	90.68	89.57
贷款偿还率 (%)	100	100	100	100
利息偿付率 (%)	100	100	100	100
财务指标	2016年1-3月	2015年度	2014年度	2013年度
应收账款周转率 (次)	-	-	-	-
存货周转率 (次)	-	-	-	-
总资产报酬率 (%)	0.46	-4.09	-0.14	-2.87

上述财务指标计算方法如下：

- (1) 流动比率=流动资产/流动负债；
- (2) 速动比率=(流动资产-存货-预付款项)/流动负债；
- (3) 资产负债率=负债总额/资产总额；
- (4) 贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额；
- (5) 利息偿付率=实际利息支出/应付利息支出；

- (6) 应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额;
- (7) 存货周转率=营业成本/存货平均余额;
- (8) 利息保障倍数=(利润总额+财务费用的利息支出)/(财务费用的利息支出+资本化利息支出);
- (9) 债务资本比率=全部债务/(全部债务+所有者权益);
- 全部债务=短期债务+长期债务;
- 短期债务=短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债+短期融资券;
- 长期债务=长期借款+应付债券+融资租赁款;
- (10) 总资产周转率=营业收入/资产总额平均余额;
- (11) 总资产报酬率=(利润总额+财务费用的利息支出)/资产总额平均余额;
- (12) EBITDA =利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销;
- (13) EBITDA 利息倍数=EBITDA/(资本化利息+计入财务费用的利息支出);

二、发行公司债券后公司资产负债结构的变化

本次债券发行完成后将引起发行人资产负债结构的变化。假设发行人的资产负债结构在以下基础上产生变动:

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2016 年 3 月 31 日;
- 2、假设本次债券的募集资金净额为 20 亿元,即不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行;
- 3、假设本次债券在 2016 年 3 月 31 日完成发行并结束清算;
- 4、本次债券募集资金中的 136,450.00 万元拟用于偿还公司金融机构借款;剩余资金拟用于补充发行人营运资金。

基于上述假设,以合并报表口径计算本次债券发行对人财务结构的影响如下表:

单位:万元

项 目	2016 年 3 月 31 日		
	历史数	模拟数	变动额

流动资产合计	2,588,395.29	2,651,945.29	63,550.00
非流动资产合计	340,510.27	340,510.27	0.00
资产总计	2,928,905.56	2,992,455.56	63,550.00
流动负债合计	1,698,158.80	1,561,708.80	-136,450.00
非流动负债合计	258,768.59	458,768.59	200,000.00
负债合计	1,956,927.39	2,020,477.39	63,550.00
资产负债率(%)	66.81	67.52	0.71
流动比率(倍)	1.52	1.70	0.18

第六节 募集资金运用

一、募集资金规模

根据《债券管理办法》的相关规定，结合发行人财务状况及未来资金需求，经发行人董事会第三次会议审议通过，并经 2016 年 7 月 11 日 2016 年第三次临时股东大会批准，发行人申请发行不超过人民币 20 亿元公司债券。

二、募集资金使用计划

经发行人董事会 2016 年第三次会议审议通过，并经 2016 年 7 月 11 日召开的 2016 年第三次临时股东大会批准，本次拟发行的公司债券的募集资金拟用于偿还公司债务，剩余部分拟用于补充营运资金。董事会根据股东会授权，根据发行人财务状况与资金需求情况决定用于偿还公司债务和补充营运资金金额和比例。

发行人拟将本次债券募集资金中的 136,450.00 万元用于偿还子公司苏宁环球的金融机构借款，剩余资金用于补充营运资金。该等资金使用计划将有利于调整并优化公司负债结构，节约财务费用，满足公司业务快速发展对流动资金的需求，进一步提高公司持续盈利能力。

（一）偿还金融机构贷款

发行人拟将本次债券募集资金中的 136,450.00 万元用于偿还金融机构借款。本期公司债券募集资金拟偿还的金融机构借款如下：

单位：万元

债务人	债权人	拟偿还金额	到期日	合同编号
苏宁环球	上海浦东发展银行股份有限公司南京分行	13,334.00	2017 年 5 月 30 日	并购贷款合同 93102014280068
	上海浦东发展银行股份有限公司南京分行	13,334.00	2017 年 6 月 4 日	并购贷款合同 93102014280069

	上海浦东发展银行股份有限公司南京分行	6,666.00	2017年6月30日	并购贷款合同 93102014280077
	上海浦东发展银行股份有限公司南京分行	6,666.00	2017年7月1日	并购贷款合同 93102014280079
华浦高科	苏州银行股份有限公司南京分行	17,000.00	2016年9月22日	苏银贷字 320101001-2015 第 716001 号
	华夏银行股份有限公司南京湖南路支行	10,000.00	2016年11月30日	NJ0310120150249, NJ0310120150248
浦东地产	交通银行股份有限公司江苏省分行	2,000.00	2016年7月22日	3201202014M100001400
	交通银行股份有限公司江苏省分行	25,000.00	2016年8月17日	3201202014M100001700
	交通银行股份有限公司江苏省分行	12,000.00	2016年12月8日	3200202014M100000500
	交通银行股份有限公司江苏省分行	5,000.00	2016年12月20日	Z1506LN15623472
	广州银行股份有限公司南京分行	2,000.00	2016年11月27日	(2015)广银南京固借字第 0002 号
	中国银行股份有限公司南京鼓楼支行	8,000.00	2016年12月31日	150153200D15090101
天华百润	中国建设银行股份有限公司南京鼓楼支行	9,000.00	2016年12月30日	GL127314002
天润广场	宁波银行股份有限公司南京分行	5,000.00	2016年8月17日	委托贷款合同, 编号: 07201WJ20158005
苏宁传媒	中国工商银行股份有限公司南京城西支行	1,450.00	2016年10月1日	2015年(城西)字 0296 号
合 计		136,450.00		

待本次债券发行完毕,募集资金到账后,发行人将根据本次债券募集资金的实际到位时间和公司债务结构调整资金使用需要,本着有利于优化公司债务结构,尽可能节省公司利息费用的原则,灵活安排偿还所借金融机构贷款。

(二) 补充营运资金

发行人拟将本次募集资金中的63,550.00万元用于补充营运资金,以满足公司日常生产经营需求。

发行人所属的房地产行业为资金密集型行业,项目开发周期长,资金占用量大。根据发行人未来发展规划,公司将在现有业务基础上做大做强,进一步打造符合市场需求的商业地产及城镇化服务平台,推进大文体、大健康、大金融“三大板块”战略投资,公司经营规模的扩大及项目建设的推进将面临较大的资金需

求，本次债券募集资金拟安排63,550.00万元用于补充营运资金，为项目开发及战略投资提供资金支持，更好地应对经营规模扩张带来的资金压力。

三、募集资金运用对发行人财务状况的影响

本次发行公司债券募集资金运用对本公司财务状况和经营成果将产生如下影响：

（一）有利于拓宽公司融资渠道

目前公司资金需求量大，公司的债务融资主要以银行贷款为主，而我国金融调控政策的变化将会对过于单一的融资渠道造成影响，增加公司资金来源的不确定性，并对资金的综合使用成本造成影响。公司利用自身优势，拓宽融资渠道，丰富融资品种。通过发行一定期限的固定利率的公司债券，可以增加公司的融资渠道选择，有效避免未来由于贷款利率变动及金融调控政策带来的影响，提高公司经营的稳定性。

（二）有利于控制公司的资金成本

公司未来在产品的设计、生产及销售、国际市场开发等环节，都需要一定的资金投入，通过发行债券等直接融资方式替换间接融资，可以有效降低融资成本。本次公司债券作为公开发行产品，按照合理预计的发行利率测算，每年可节省一定的财务费用，有利于控制公司的资金成本，增强公司盈利能力。

综上所述，本次债券将有效地拓宽公司融资渠道，增强公司的短期偿债能力，锁定公司的财务成本，满足公司对营运资金的需求，有助于提高公司盈利能力，促进公司健康发展。

第七节 备查文件

一、备查文件

- 1、发行人最近三年财务报告及审计报告和2016年1-3月份财务报告；
- 2、主承销商出具的核查意见；
- 3、发行人律师出具的法律意见书；
- 4、资信评级公司出具的资信评级报告；
- 5、债券持有人会议规则；
- 6、债券受托管理协议；
- 7、中国证监会核准本次发行的文件。

二、查阅地点

投资者可在本次债券发行期限内到下列地点查阅募集说明书全文及上述备查文件：

1、苏宁环球集团有限公司

地址：南京市鼓楼区广州路 188 号十七楼

电话：025-83240888

传真：025-83322088

联系人：庄志良

2、浙商证券股份有限公司

地址：杭州市杭大路 1 号黄龙世纪广场 C 座 6F

电话：0571-87902082、0571-87903235

传真：0571-87903239

联系人：华佳、孙远

(本页无正文,为《苏宁环球集团有限公司公开发行公司债券募集说明书摘要之盖章页》)



2016年8月2日