

苏宁电器股份有限公司关于购买资产的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

一、交易概述

1、苏宁电器股份有限公司（以下简称“公司”）控股子公司上海长宁苏宁电器有限公司于 2007 年 4 月 20 日与上海浦东新区远东商厦有限公司签订《上海市商品房出售合同》（200700133857 号、200700133870 号、200700133876 号），向其购买位于上海市浦东南路 1101 号远东大厦 1-3 层，建筑面积共计 18347.71 平方米，购买总价 5.32 亿元（不含税）。该交易不构成关联交易。

2、公司控股子公司武汉苏宁电器有限公司分别于 2007 年 3 月 28 日、3 月 29 日、4 月 26 日与武汉市中建房地产开发有限公司签署《武汉市商品房买卖合同》（市 0551430 号、市 0551431 号、市 0551432 号、市 0551433 号、市 0551434 号），向其购买位于武汉市武昌中南路 2-6 号的工行广场第 B、C 幢 1-5 层，建筑面积共计 20627.74 平方米，购买总价 2.04 亿元（不含税）。该交易不构成关联交易。

3、公司将上述两项购买资产项目作为 2007 年非公开发行股票（以下简称“本次发行”）的募集资金投向，本次发行方案及募集资金使用的可行性研究报告已经公司第二届董事会第四十二次会议及 2007 年第一次临时股东大会审议通过，尚待中国证券监督管理委员会审批。除此以外，上述两项购买资产项目无需其他相关部门审批。

二、交易各方当事人情况介绍

（一）交易对方情况介绍

1、上海浦东新区远东商厦有限公司

注册资本：美元 1000 万元

注册地址：上海市浦东新区浦东南路 1101 号

营业执照号码：企作沪浦总字第 310601 号（浦东）

资质证书号码：沪房地资（外字）401 号

法定代表人：潘亚立

公司类型：有限责任公司（中外合资）

经营范围：新上海商业城内五号地块远东大厦的开发经营、销售、租赁、物业管理、停车场（库）经营（涉及行政许可的，凭许可证经营）。

股东（发起人）：柔庭有限公司，上海荣润置业管理有限公司

2、武汉市中建房地产开发有限公司

注册资本：人民币 8000 万元

注册地址：武昌市民主路 786 号（华银大厦 1602 号）

营业执照号码：4201062103365

资质证书号码：武开管内资 3434 号；

法定代表人：王建中

企业类型：有限责任公司

经营范围：房地产开发和商品房销售（国家法律法规有规定的，凭有效许可证方可经营）。

（二）其他当事方情况介绍

1、上海长宁苏宁电器有限公司

注册资本：1,000 万元

注册地址：上海市长宁区长宁路 999 号三楼

法定代表人：蒋勇

公司类型：有限责任公司

经营范围：销售五金交电、日用百货、仪器仪表、电子计算机及配件，机械设备，电子产品，家用电器配件，通信设备及配件，电动自行车，摩托车，家用电器；制冷设备安装（上门服务）维修。

股东情况：公司持有其 90% 的股权，江苏苏宁地铁商业管理有限公司持有

其 10.00%，为公司的控股子公司。

2、武汉苏宁电器有限公司

注册资本：5700 万元

注册地址：武汉市江汉区江汉路 181 号

法定代表人：赵蓓

公司类型：有限责任公司

经营范围：家用电器、摄像器材、日用百货、电子产品、办公设备、通信器材（不含无线发射装置）及配件、电动自行车、摩托车销售；计算机软件开发、系统集成、销售；制冷设备、家用电器安装、维修、售后服务；场地出租；会展、信息咨询服务；企业形象策划。（国家有专项规定的项目经审批后方可经营）

股东情况：公司持有其 90.00%的股权，江苏苏宁地铁商业管理有限公司持有其 10.00%股权，为公司的控股子公司。

三、交易标的基本情况

本次收购标的基本情况如下：

交易标的名称		上海浦东远东大厦1—3层	武汉市武昌工行广场第B、C幢1-5层
类别		固定资产（房产）	固定资产（房产）
权属情况		该交易标的已抵押于中国农业银行上海市闸北支行，该银行于2007年4月19日出具情况说明，同意上海浦东新区远东商厦有限公司对外销售交易标的，销售款收入直接划入银行监管帐户。	无设定担保、抵押、质押及其他任何限制转让的情况，无涉及该项资产的诉讼、仲裁或司法强制执行及其他重大争议事项。
所在地		上海浦东新区浦东南路1101号	武汉市武昌中南路2-6号工行广场第B、C幢
交易标的状态		由出让方投资建造，已竣工，房地产权证证书号浦2006010791	由出让方投资建造，预售商品房，预售许可证编号为武开管预售【2005】337号
评估情况	评估机构	江苏天衡会计师事务所有限公司（具备证券从业资格）	江苏天衡会计师事务所有限公司（具备证券从业资格）
	评估方法	收益法	收益法
	评估价值	593,411,000元	236,450,600元
	评估基准日	2007年4月12日	2007年3月20日

四、交易合同的主要内容及定价情况

本次收购合同的主要内容及定价情况如下：

交易标的名称	上海浦东远东大厦1—3层	武汉市武昌工行广场第B、C幢1-5层
交易金额	532,000,000元	203,802,072元
支付方式	现金分期付款	现金分期付款
交付条款	甲方在收到乙方全部房价款的40%的当日，向乙方交付房屋。	双方同意对该商品房以规划实际交付，情况以政府最终批准的规划为准；出卖人应当在2007年6月30前，将商品房交付买受人使用。
定价情况	市场价格	市场价格

五、涉及收购、出售资产的其他安排

1、本次购买资产不涉及人员安置、土地租赁等情况，交易完成后不会产生关联交易。

2、本次购买资产的主体为公司的两个控股子公司，购买的资产将作为公司开设的家电连锁旗舰店，不会与关联人产生同业竞争，购买后与控股股东及其关联人在人员、资产、财务上保持独立。

3、本次收购资金的来源

本次资产购买为 2007 年非公开发行股票募集资金投资项目的一部分，购买资金将以 2007 年非公开发行募集资金和自筹资金解决。

4、本次资产购买不涉及上市公司股权转让或者高层人事变动计划等其他安排。

六、收购、出售资产的目的和对公司的影响

1、资产购买的目的

连锁店面对公司运营有重要的影响，为充分发挥“苏宁”品牌优势，保持连锁门店经营的稳定性，降低租赁成本，增强企业竞争力，公司未来将在核心城市的核心商圈，选择市场容量、商业流通影响大的区域，在充分论证的基础上，通过自建和购置的方式发展连锁店面，以提高公司的品牌知名度。

购置连锁店面及实施本项目的优势主要体现在以下几个方面：

（1）有利于推进公司连锁标准化管理

目前公司的店面以租赁为主，租赁店面之间的差异使连锁标准化的推进面临较大的困难。自建或购置连锁店面，公司就可以根据设定的房屋结构标准在目标

区域进行选址，可以按照自身连锁标准化的需求对店面进行全面的标准化建设，对于公司标准化的推进、连锁管理水平的提升都会起到直接的促进作用。

（2）有利于实现企业的连续性经营

在连锁店扩张的过程中，租赁店面的一大问题是租赁周期的长短不一，可能导致租赁场所不稳定、成本的不确定性以及场所变更等问题，不利于公司对所在地区或城市的连锁发展进行长期规划，导致连锁经营行为短期化。

购置和自建店面，不仅能够保证公司连锁发展获得连续和稳定的经营周期和经营场所，而且有利于公司在住地进行长远规划，融入住地的城市规划及商业规划中，与住地城市发展及商业发展保持协调一致，从而提升整体竞争力，使公司获得持续经营与永续发展。

（3）合理规模的自建店面可提高企业抵御经营风险的能力

经过多年的发展，本公司在许多中心城市的门店都已具有一定规模，形成稳定客源，示范效应及品牌效应明显。这些门店是本公司不断增长收益的来源，保持它们的稳定对公司发展有着重要意义。在今后的发展中，公司将根据经营状况和资金筹措能力，适时自建（或购置）适当规模的连锁门店，保证企业稳定发展，提高企业抵御经营风险的能力，建立公司与国内其它主要竞争对手乃至跨国公司的竞争优势。

（4）打造上海和武汉旗舰店

上海和武汉分别为华东和华中的核心城市，经济发达、市场容量巨大。公司分别在上海和武汉的核心商圈内通过购置的方式开设旗舰店面，对于进一步提高公司在上海、武汉的品牌知名度，促进公司在上海、武汉地区的整体连锁经营发展，具有非常重要的战略意义。

2、对上市公司经营成果的影响

（1）上海浦东旗舰店购置项目

经综合测算，本项目实施后预计将形成正常年 75,000 万元（含税）的销售规模，所得税后内部收益率为 9.68%，所得税后投资回收期为 9.11 年（含建设期）。

（2）武汉中南旗舰店购置项目

经综合测算，该项目实施后预计将形成正常年 3.5 亿元（含税）的销售规模，

所得税后内部收益率为 9.22%，所得税后投资回收期为 9.37 年（含建设期）。

本次资产购买的实施将有助于公司连锁业务的发展，提升公司的核心竞争力，为公司创造新的利润增长点。

七、备查文件目录

- 1、苏宁电器股份有限公司 2007 年第一次临时股东大会决议；
- 2、苏宁电器股份有限公司第二届董事会第四十二次会议决议；
- 3、上海长宁苏宁电器有限公司与上海浦东新区远东商厦有限公司签订《上海市商品房出售合同》（200700133857 号、200700133870 号、200700133876 号）；
- 4、武汉苏宁电器有限公司与武汉市中建房地产开发有限公司签署《武汉市商品房买卖合同》（市 0551430 号、市 0551431 号、市 0551432 号、市 0551433 号、市 0551434 号）；
- 5、武汉苏宁电器有限公司资产收购项目资产评估报告书（天衡评报字（2007）21 号）；
- 6、上海长宁苏宁电器有限公司资产收购项目资产评估报告书（天衡评报字（2007）23 号）；
- 7、中国农业银行上海市闸北支行出具的《情况说明》。

苏宁电器股份有限公司

董事会

2007 年 5 月 9 日