

苏宁电器股份有限公司 关于物业租赁的关联交易公告

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

一、关联交易概述

1、交易情况

经苏宁电器股份有限公司（以下简称“公司”）第四届董事会第七次会议审议通过，公司向成都鸿业置业有限公司（以下简称“成都鸿业”）租赁其开发的位于成都市高新区天府大道北段8号物业一至四层用于开设旗舰店。租赁物业套内建筑面积合计为10,973平方米，其中一层面积2,632平方米，二层面积为2,851平方米，三层面积为2,675平方米，四层面积为2,815平方米。公司计划于近期与成都鸿业签署《房屋租赁合同》。

2、关联关系

本次关联交易的关联方为成都鸿业置业有限公司，为苏宁置业集团有限公司下属子公司，苏宁置业集团有限公司为公司实际控制人张近东先生的控股子公司。根据《深圳证券交易所股票上市规则》的有关规定，公司与成都鸿业置业有限公司存在关联关系。

3、审议程序

根据公司《章程》、中国证券监督管理委员会及深圳证券交易所的有关规定，本议案涉及到的关联董事张近东先生在董事会表决时未行使表决权，由非关联董事表决通过。本公司独立董事也就该关联交易发表了审核意见。本次关联交易不需要经过有关部门批准。

二、关联方介绍

成都鸿业置业有限公司成立于2008年7月2日，注册资本30,000万元，法定代表人马晓咏，注册地址为成都市高新区桂溪工业园，经营范围为房地产开发、销售；物业管理（以上经营项目凭资质许可证从事经营）；项目投资；投资管理、项目管理、酒店管理、企业形象策划、经济信息咨询服务、商务咨询服务、房屋中介、房屋租赁、汽车租赁、票务服务、展览展示服务、清洁服务；销售：日用百货、化妆品、纺织品、服装、工艺美术品、花卉。

截止到 2010 年 6 月 30 日，成都鸿业置业有限公司总资产为 30,854.29 万元，净资产为 29,646.71 万元，2010 年 1—6 月份实现净利润-211.58 万元。

三、关联交易标的基本情况

公司向成都鸿业置业有限公司租赁的物业位于成都市高新区内，该区域为成都市政府重点建设的南部经济新区，该商圈现已有较多购物中心、百货、超市等商业入驻，消费氛围日益浓厚，经营潜力较大。公司租赁区域位于该物业一至四层的核心位置。

四、关联交易合同的主要内容和定价政策

1、关联交易合同的主要内容

公司计划近期与成都鸿业签署《房屋租赁合同》，合同主要内容如下：

因公司业务发展的需要，双方经友好协商同意，公司租赁位于成都市高新区天府大道北段 8 号的物业，租赁相关情况如下：

（1）租赁面积：租赁一至四层套内建筑面积合计为 10,973 平方米区域，其中一层面积 2632 平方米，二层面积为 2851 平方米，三层面积为 2675 平方米，四层面积为 2815 平方米。

（2）租赁期限：自租赁合同签署之日起 20 年。

（3）租赁费用：按该店年实现销售收入（含税）的 3.2% 计算租金费用，但每平米租金单价不低于 70 元/月，即年租金费用不低于 921.73 万元（公司 2009 年租赁费占销售收入（含税）总额的比例约为 3.14%）。

（4）支付方式

公司先按照年租金 921.73 万元，采取先付后租的方式按季度提前五个工作日支付；年度结束后二十个工作日内，公司与成都鸿业就当年实现销售额以及按照销售额 3.2% 计算的租金费用进行确定。若该计算租金总额超过 921.73 万元，则公司在双方确定后十五个工作日内向成都鸿业支付差额部分租赁费用。

鉴于公司进场装修至开业需要一定的时间，成都鸿业同意在上述租金的标准上给予公司免付首年三个月的租金优惠。

2、定价政策：参照当前市价确定。

五、进行关联交易的目的以及本次关联交易对上市公司的影响情况

为进一步推进公司连锁平台升级，公司于 2009 年 4 月明确提出了自建店开发模式，计划采用自建开发与合作开发的模式推进自建店的建设（详见公司 2009-016 号公告）。公司向成都鸿业租赁物业用于开设旗舰店属于自建店开发模式中合作开发形式之一，即成都鸿业按照公司连锁店标准进行物业建设，建成后，公司向其长期租赁。在这种合作方式下，公司一方面能够获得符合公司旗舰店建设标准的优质物业，有利于推进连锁店标准化管理，促进单店经营质量的进一步提升；另一方面公司租赁物业的期限较长且租金成本较为稳定，一定程度上降低了租金成本上升以及租赁物业到期不能续租的风险。

公司租赁该物业后，计划开设集国际化、智能化、休闲娱乐、体验式为一体的综合家电旗舰店，满足消费者多样化的消费需求。通过该店的开设，能够进一步扩大和巩固公司在成都地区的市场份额，提升公司的品牌形象。

截至本公告日，公司与成都鸿业置业有限公司尚未发生任何交易。

公司与关联方交易公允，没有损害上市公司利益，上述关联交易对公司独立性没有影响，公司主营业务不会因此类交易而对关联人形成依赖。

六、独立董事的意见

本次关联交易对于公司在成都地区连锁发展战略的推进以及巩固当地市场份额来说是必要的；关联交易已经公司第四届董事会第七次会议非关联董事审议通过，程序合法、合规；交易是双方在协商一致的基础上达成的，本次房屋租赁的定价参照当前市价确定，定价客观、公允，体现了公开、公平、公正的原则；关联交易不存在损害公司及股东利益的情形。

七、备查文件目录

- 1) 第四届董事会第七次会议决议；
- 2) 独立董事意见。

特此公告。

苏宁电器股份有限公司

董 事 会

2011 年 1 月 7 日