证券代码：002024　　证券简称：苏宁电器　　公告编号：2012-047

苏宁电器股份有限公司 2012 年第三季度报告正文

一、重要提示

本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性负个别及连带责任。

本次审议 2012 年第三季度报告的董事会以现场方式召开，公司董事任峻先生、独立董事孙剑平先生因出差安排，未能现场出席本次审议三季度报告的董事会，以通讯方式参加会议。

公司第三季度财务报告未经会计师事务所审计。

公司负责人张近东先生、主管会计工作负责人朱华女士及会计机构负责人肖忠祥先生声明：保证季度报告中财务报告的真实、完整。

二、公司基本情况

（一）主要会计数据及财务指标

以前报告期财务报表是否发生了追溯调整　　（单位：千元）

□ 是 √ 否 □ 不适用

	2012.9.30	2011.12.31	本报告期末比上年度期末增减(%)
总资产	68,029,271	59,786,473	13.79%
归属于上市公司股东的所有者权益	28,262,521	22,328,334	26.58%
股本（千 股）	7,383,043	6,996,212	5.53%
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	3.83	3.19	20.06%

	2012 年 7-9 月	比上年同期增减（%）	2012 年 1-9 月	比上年同期增减（%）
营业总收入	25,240,400	7.89%	72,431,467	7.11%
归属于上市公司股东的净利润	597,938	-36.92%	2,351,993	-31.28%
经营活动产生的现金流量净额	--	--	2,632,255	30.91%
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	--	--	0.36	24.14%
基本每股收益（元/股）	0.0824	-39.19%	0.3321	-32.11%
稀释每股收益（元/股）	0.0824	-39.19%	0.3321	-32.11%
加权平均净资产收益率(%)	2.27%	-2.31%	9.77%	-7.57%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	2.22%	-1.44%	9.63%	-6.84%

扣除非经常性损益项目和金额 （单位：千元）

√ 适用 □ 不适用

项目	年初至报告期期末金额（千元）
非流动资产处置损益	-2,408
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	67,642
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	
非货币性资产交换损益	
委托他人投资或管理资产的损益	
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	
债务重组损益	
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	537
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	
对外委托贷款取得的损益	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	
受托经营取得的托管费收入	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-19,448
其他符合非经常性损益定义的损益项目	
少数股东权益影响额	-1,886
所得税影响额	-11,141
合计	33,296

公司对“其他符合非经常性损益定义的损益项目”以及根据自身正常经营业务的性质和特点将非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的说明：

无

（二）报告期末股东总数及前十名股东持股情况表

报告期末股东总数（户）			327,301
前十名无限售条件流通股股东持股情况			
股东名称	期末持有无限售条件股份的数量（股）	股份种类及数量	
		种类	数量（股）
苏宁电器集团有限公司	989,855,206	人民币普通股	989,855,206
陈金凤	196,132,370	人民币普通股	196,132,370
全国社保基金一零八组合	75,989,344	人民币普通股	75,989,344
中国银行－易方达深证 100 交易型开放式指数证券投资基金	71,150,708	人民币普通股	71,150,708
亢简资产管理公司－客户资金	63,704,734	人民币普通股	63,704,734
中国银行－嘉实主题精选混合型证券投资基金	59,285,076	人民币普通股	59,285,076
蒋勇	58,064,580	人民币普通股	58,064,580
中国工商银行－融通深证 100 指数证券投资基金	50,837,937	人民币普通股	50,837,937
中国民生银行－银华深证 100 指数分级证券投资基金	46,463,834	人民币普通股	46,463,834
全国社保基金一零二组合	43,760,875	人民币普通股	43,760,875
股东情况的说明	上述股东关联关系或（及）一致行动人的说明：公司未知公司前十名无限售条件股东之间是否存在其他关联关系，也未知是否存在《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人的情况。		

注：

1、控股股东张近东先生及其全资子公司南京润东投资有限公司（以下简称“润东投资”）因润东投资认购公司 2011 年非公开发行股票，出具了《关于苏宁电器股份有限公司向特定对象发行股份及豁免要约收购相关事宜之承诺函》，承诺其拥有的全部苏宁电器股份自发行结束之日（即新增股份上市之日 2012 年 7 月 10 日）起三十六个月内不进行转让。

2、北京弘毅贰零壹零股权投资中心（有限合伙）（以下简称“弘毅投资”）认购公司 2011 年非公开发行股票按照相关法律法规及规范性文件规定自 2012 年 7 月 10 日起限售三年。

3、金明先生为公司现任董事，其所持有的公司股份需按照国家有关法律法规及规范性文件进行锁定。

三、重要事项

（一）连锁发展情况

- 大陆市场

2012 年 1-9 月，公司在大陆地区新进地级市 11 个，新开连锁店面 116 家，其中常规店 108 家、县镇店 5 家、乐购仕生活广场店 3 家，置换/关闭连锁店面 133 家，连锁店净减少 17 家。

7-9 月，公司新进入 3 个地级以上城市，新开连锁店 37 家，其中常规店 35 家、乐购仕生活广场店 2

家。同时，公司注重店面结构优化，加快了店面调整进程，三季度置换/关闭连锁店 59 家，净减少连锁店 22 家。

截至 2012 年 9 月 30 日，公司店面已覆盖全国 267 个地级以上城市，共计拥有连锁店 1,667 家，其中常规店 1,543 家（旗舰店 336 家，中心店 431 家，社区店 776 家）、精品店 10 家、县镇店 110 家、乐购仕生活广场店 4 家，连锁店面积合计达 691 万平方米。

➢ 国际市场

公司持续推进香港地区和日本市场的连锁网络优化。2012 年 1-9 月，在香港地区新开连锁店 1 家，置换/关闭连锁店 3 家，合计拥有连锁店 28 家；在日本市场新开连锁店 2 家，合计拥有连锁店 12 家。

综上，截止本报告期末，公司在中国大陆、香港地区、日本市场共拥有连锁店 1,707 家。

➢ 2012 年 7-9 月，公司在内江新增 1 家购置店项目，截止本报告期末，公司共拥有自有物业连锁店 39 家（其中 3 家处于开业筹建期）。

➢ 2012 年 1-9 月，公司实现可比店面（指 2011 年 1 月 1 日当日及之前开设的店面）销售收入同比下降 10.11%。

（二）公司主要会计报表项目、财务指标大幅度变动的情况及原因

√ 适用 □ 不适用

1、经营结果及原因分析　　单位：（人民币）千元

项目	2012 年 1-9 月	2011 年 1-9 月	差异变动金额及幅度	
			金额	%
营业总收入	72,431,467	67,625,499	4,805,968	7.11%
销售费用	8,566,163	6,681,143	1,885,020	28.21%
管理费用	1,706,113	1,385,643	320,470	23.13%
财务收入-净额	168,557	309,052	-140,495	-45.46%
投资收益（损失）	537	141,701	-141,164	-99.62%
营业利润	2,905,775	4,662,078	-1,756,303	-37.67%
营业外收入	120,415	56,944	63,471	111.46%
利润总额	2,951,175	4,650,151	-1,698,976	-36.54%
所得税	683,042	1,157,359	-474,317	-40.98%
归属于母公司所有者的净利润	2,351,993	3,422,405	-1,070,412	-31.28%

（1）报告期内，受宏观经济影响，实体门店销售不理想。另为优化店面结构，提升店面经营质量，公司新开店更为谨慎，调整/关闭连锁店的力度进一步加大，由此带来连锁店规模出现阶段性的减少。与此同时，公司为有效应对市场竞争，加大针对线上业务的各项投入，线上业务快速增长，实现销售收入 95.56 亿元（含税）。2012 年 1-9 月，公司实现营业总收入 724.31 亿元，比上年同期增长 7.11%，其中主营业务收入同比增长 7.16%。

（2）报告期内，线下业务进一步深化差异化采购，自营商品占比提高，毛利率保持稳定增长；线上业务快速增长，但毛利率水平偏低。整体来看，公司综合毛利率水平较去年同期下降约 0.28 个百分点，达到 18.69%。

（3）报告期内，公司加大绩效较差店面的调整，使得一次性的关店支出有所增加，但长期来看，有利于租售比的下降以及店面结构的优化。同时，公司进一步优化人员结构，精简岗位，为应对长期发展，

公司也引进了较多的应届大学毕业生及电子商务专业人员，人员费用虽有所控制，但绝对值仍保持一定增长。此外，公司为提高电子商务业务的竞争力，加大了包括广告宣传、促销等各项投入；8 月份，公司开展线上线下业务联动，各项投入也进一步增加。综上，报告期内，公司销售费用、管理费用分别较上年同期增长 28.21%、23.13%。

（4）报告期内银行借款增加带来利息支出有所增加等，使得财务收入较上年同期下降 45.46%。

（5）上年同期，日本 LAOX 株式会社（以下简称“LAOX”）首次纳入公司合并报表范围，在合并报表时，根据企业会计准则规定，对于公司前期持有的 LAOX 的股份应该按照公允价值进行重新计量，公允价值与账面价值的差额计入当期投资收益。本报告期内，无前述相关业务发生，故投资收益同比下降 99.62%。

（6）报告期内，公司收到的各地政府给予的企业补助较去年同期有所上升，使得营业外收入比上年同期上升 111.46%。

上述原因，带来报告期内公司营业利润、利润总额、归属于母公司股东的净利润分别较上年同期下降 37.67%、36.54%、31.28%。

2、财务状况及相关指标变动情况及原因分析：　　单位：（人民币）千元

项目	2012 年 9 月 30 日	2011 年 12 月 31 日	差异变动金额及幅度	
			金额	%
投资性房地产	1,202,041	684,420	517,621	75.63%
在建工程	2,187,290	1,251,501	935,789	74.77%
工程物资	76,456	2,002	74,454	3718.98%
无形资产	5,757,331	4,368,264	1,389,067	31.80%
开发支出	65,515	93,898	-28,383	-30.23%
应交税费	74,484	790,756	-716,272	-90.58%
资本公积	4,768,160	517,074	4,251,086	822.14%

（1）投资性房地产期末数较期初数增加 75.63%，主要原因为：公司进一步优化店面布局，持续提高面积使用效率，自有房产转租增加，使得投资性房产有所增加。

（2）在建工程、工程物资期末数较期初数分别增长 74.77%、3718.98%，主要原因为：报告期内公司继续推进物流中心、自建店的建设，带来在建工程及工程物资同比增加。

（3）无形资产期末数较期初数增加 31.80%，主要原因是：公司新购置部分地区物流基地土地使用权，同时公司持续对信息系统进行投入也带来了无形资产的增加。

（4）开发支出期末数较期初下降了 30.23%，主要原因为：公司继续投入电子商务等系统研发项目，与此同时，一部分开发项目成果确认为公司无形资产，使得开发支出有所减少。

（5）应交税费期末数比年初数减少 90.58%，主要原因为：报告期内 2011 年年度所得税汇算清缴，以及留抵的增值税额有所增加，带来了应缴税费较上年同期相比有所减少。

（6）资本公积期末数较年初数增加 822.14%，主要原因为：公司于 2012 年 7 月完成 2011 年非公开发行股票事项，以 12.15 元/股的价格发行 386,831,284 股，募集资金净额 4,633,092,760.68 元。由此带来资本公积金增加。

3、现金流量分析　　单位：（人民币）千元

项　　目	2012 年 1-9 月	2011 年 1-9 月	变动额	同比增减(%)
经营活动产生的现金流量净额	2,632,255	2,010,767	621,488	30.91%
经营活动现金流入量	86,191,049	79,640,774	6,550,275	8.22%
经营活动现金流出量	83,558,794	77,630,007	5,928,787	7.64%
投资活动产生的现金流量净额	-3,311,749	-3,288,602	-23,147	0.70%
投资活动现金流入量	5,543	720,916	-715,373	-99.23%
投资活动现金流出量	3,317,292	4,009,518	-692,226	-17.26%
筹资活动产生的现金流量净额	3,563,582	-118,473	3,682,055	3107.93%
筹资活动现金流入量	6,633,456	594,281	6,039,175	1016.22%
筹资活动现金流出量	3,069,874	712,754	2,357,120	330.71%
现金及现金等价物净增加额	2,881,035	-1,383,419	4,264,454	308.25%

（1）报告期内，公司充分运用银行信用政策，较多采用应付票据支付供应商货款，由此带来报告期内公司经营性活动产生的现金流量净额同比增加 30.91%。

（2）报告期内公司继续推进物流基地、自建店项目的建设并新增购置店以及物流基地土地储备，但整体现金支出较去年同期有所下降。同时，由于公司在去年同期收回银行保本固定收益产品，使得报告期内投资活动现金流入量同比下降 99.23%。由此，公司投资活动产生的现金流量净额较同期基本持平。

（3）公司于 2012 年 7 月完成 2011 年非公开发行股票事宜，募集资金净额 46.33 亿元，同时，公司及子公司还增加了银行短期融资，带来筹资活动现金流入量同比增加了 1016.22%；此外，报告期内，公司实施 2011 年利润分配方案，归还部分到期的银行融资，带来筹资活动现金流流出量较同期增加 330.71%。由此，公司筹资活动产生的现金流量净额较同期增加 3107.93%。

综上，报告期内公司现金以及现金等价物净增加额同比增加 308.25%。

（三）重大事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

1、非标意见情况

□ 适用 √ 不适用

2、公司存在向控股股东或其关联方提供资金、违反规定程序对外提供担保的情况

□ 适用 √ 不适用

3、日常经营重大合同的签署和履行情况

□ 适用 √ 不适用

4、其他

√ 适用 □ 不适用

报告期内，公司重大关联交易履约情况：

1、商标使用许可协议

2008 年 3 月 20 日，经公司 2007 年年度股东大会审议通过了关于《商标使用许可的议案》，同意许可公司第二大发起人股东苏宁电器集团有限公司及其全资、控股子公司和具有实际控制权的公司使用公司已注册的部分“蘇寧”系列注册商标以及部分“苏宁”及“NS”组合的系列注册商标。若在后期的经营活动中，苏宁电器集团有限公司及其全资、控股子公司和具有实际控制权的公司需要使用许可使用商标的延申商标，公司可代为申请注册，并许可其使用。

2009 年 3 月 31 日，经公司 2008 年年度股东大会审议通过了关于《商标使用许可的议案》，许可苏宁电器集团有限公司及其直接或间接持有 20%以上（含 20%）股份的公司（以下简称“子公司”）使用公司已注册的部分“苏宁”以及“苏宁”的汉语拼音“SUNING”系列商标。若在后期的经营活动中，苏宁电器集团有限公司及其子公司需要使用许可使用商标的延申商标，公司可代为申请注册，并许可其使用。

2012 年 1-9 月，苏宁电器集团有限公司向公司支付了 2012－2013 年度商标使用许可费 200 万元。

2、接受劳务

（1）2012 年 1 月，公司与江苏银河物业管理有限公司（以下简称“银河物业公司”）签署《苏宁电器总部物业服务合同》，公司委托银河物业公司负责徐庄总部园区的物业管理服务，服务期限自 2012 年 1 月 1 日起至 2012 年 12 月 31 日止，物业服务面积为东区物业面积 178,057.96 平米、西区物业面积 48,200.5 平米，分别按照东区 10 元/月•平方米，西区为 5 元/月•平方米的费用标准支付物业服务费，2012 年度公司应支付物业费用 2,425.90 万元。

2012 年 4 月，公司将位于南京市徐庄软件园内苏宁电器总部研发楼一至六层部分区域建筑面积为 9,800 平方米以及苏宁电器总部 1 号楼六至七层部分区域建筑面积为 7,042 平方米的区域承租给公司控股子公司南京苏宁易购物流有限公司（以下简称“苏宁易购物流公司”）用于办公。经公司、苏宁易购物流公司、银河物业公司三方友好协商，由苏宁易购物流公司承担位于苏宁总部园区东部共计 16,842 平方米物业服务费用，并于 2012 年 4 月与银河物业公司签订《易购总部楼物业服务合同》，公司将继续承担余下东区物业服务费用。

2012 年 1-9 月，公司及子公司共计支付物业服务费用 1,819.43 万元。

（2）2012 年 4 月，公司与苏宁置业集团有限公司（以下简称“苏宁置业”）签署《苏宁电器股份有限公司-工程建设项目代建合同》，公司及子公司委托苏宁置业及其子公司对公司电器广场、物流基地等土建项目工程从项目方案设计开始直至项目交付使用全过程管理工作。本合同为委托代建总合同，合同期限为三年，从 2012 年 4 月 1 日起至 2015 年 3 月 31 日止，其中各单项工程时间以单项工程合同约定的服务时间为准，但最迟不超过本合同届满日。代建费用总额不超过 1.5 亿元，其中自建连锁店项目按项目建设工程总投入（不含土地及相关税费）的 3%为收费标准，物流基地等其他自建项目按项目建设工程总投入（不含土地及相关税费）的 1.2%为收费标准。费用支付按照单项工程立项即签订单项委托代建合同后，公司占按工程建设预算投入额计算支付首期工程项目代建费用的 30%，项目竣工验收时累计支付至单项工程代建费用的 70%，余款 30%在项目结束，苏宁置业及其子公司将项目管理和使用权移交给公司及其子公司后六个月内支付，并根据工程项目决算金额予以确定。

报告期内，公司 19 个物流项目公司与苏宁置业及其 6 家子公司签订《工程项目委托代建合同》，公司 9 个自建店项目公司与苏宁置业及其 3 家子公司签订《工程项目委托代建合同》。

2012 年 1-9 月，公司及子公司共计支付工程建设项目代建款项共计 3,760 万元。

3、租赁协议

（1）2007 年 12 月 4 日，公司与江苏苏宁银河国际购物广场有限公司（以下简称“苏宁银河国际”）签订《备忘录》，一致同意因经营需要提前解除 2007 年 4 月 18 日签订的《房屋租赁合同》，双方另行签订了新的《房屋租赁合同》承租银河国际位于南京市中山南路 49 号商茂世纪大厦一层至五层，共约 17,600 平方米的面积，租赁期限自 2007 年 12 月 23 日起至 2013 年 12 月 22 日止，租赁费用为首年单价人民币 3.11

元/平方米/天，自第 2 年起每 3 年在上一年基础上递增 5%。公司成立全资子公司南京白下苏宁电器有限公司（以下简称“白下苏宁”）负责位于商茂世纪大厦连锁店的运营。2010 年 8 月，公司、苏宁银河国际、白下苏宁签署《合同主体变更三方协议》，同意由白下苏宁自 2010 年 9 月 1 日起承接新《房屋租赁合同》中公司有关的各项权利义务，合同条款内容不变。

（2）2011 年 1 月 11 日，公司子公司四川苏宁电器有限公司（以下简称“四川苏宁”）签署《租赁合同》，承租成都鸿业置业有限公司（以下简称“成都鸿业置业”）位于成都市高新区南部园区天府大道北段 8 号物业一到四层用于开设旗舰店（以下简称“成都天府立交店”），租赁面积共约 10,973 平方米，租赁期自 2011 年 1 月 11 日起至 2031 年 1 月 10 日止，租赁费采用“保底加提成”方式，每年度按含税销售总额的 3.2%支付租赁费，但租金单价不低于 70 元/月，即年保底租赁费 921.732 万元。另公司代收代付成都鸿业置业有限公司日常所需水电能源费。

2012 年 1 月，公司支付 2012 年 1 月 11 日至 2012 年 4 月 10 日期间的保底租赁费用 230.433 万元。2012 年 5 月，公司四川苏宁与成都鸿业置业经友好协商签署《补充协议》，公司提前支付 2012 年 4 月 11 日至 2013 年 4 月 10 日期间的保底租赁费用，出租方成都鸿业置业给予公司该租赁年度保底租金 15%的折扣，公司实际只需支付保底租赁费用 783.472 万元。报告期内，公司已支付该保底租金。

（3）2011 年 4 月 2 日，公司与南京玄武苏宁置业有限公司（以下简称“玄武苏宁置业”）签订《房屋租赁合同》，公司向玄武苏宁置业出租位于南京市徐庄软件园内苏宁电器总部 7 号、8 号楼 1-7 层、地下夹层及负一层部分物业，同时免费提供建筑面积约为 1,963 平米的地下停车场作为配套物业（以下简称“配套物业”），用于其开展酒店经营业务。出租物业面积约为 45,000 平米，另配套物业面积约为 1,963 平米，最终面积以竣工后测绘部门实测面积为准。租赁期限为十五年，自物业竣工验收之日起交付，租金费用按照第一年至第五年 1.2 元/平方米/日，自第六年起每两年在上一年的基础上递增 5%。出租物业暂按 45,000 平米计算，即第一年至第五年租金为 1,971 万元/年，第六年至第七年为 2,069.55 万元/年，第八年至第九年为 2,173.03 万元/年，第十年至第十一年为 2,281.68 万元/年，第十二年至第十三年为 2,395.76 万元/年，第十四年至第十五年为 2,515.55 万元/年。鉴于物业从交付至装修开业需要一定时间，公司同意在上述租金的标准上给予玄武苏宁置业首年 90 天的租金优惠，即第一年租金为 1,485 万元，租赁期间总租金为 32,240.14 万元。地下二层约 1,963 平米的车库作为配套场所，公司免费提供玄武苏宁置业使用。另公司代收代付玄武苏宁置业日常所需水电能源费。

（4）2011 年 4 月，公司子公司青岛鲁宁苏宁电器有限公司与青岛苏宁置业有限公司（以下简称“青岛苏宁置业”）签署《房屋租赁合同》，公司向其租赁位于青岛市李沧区京口路 22-42 号、古镇路 1-29 号、书院路 1-11 号的物业一至三层用于开设 EXPO 超级旗舰店（以下简称“青岛李村广场店”）。租赁物业建筑面积合计约 14,120 平米，租赁期自 2011 年 4 月 19 日到 2021 年 4 月 18 日，期限为 10 年。租赁费用采用“保底加提成”方式计算，按含税销售总额的 3%计算的金额作为租赁费用，但每平米单价不低于 2.5 元/天，年保底租赁费用为 1288.45 万元。

（5）2011 年 10 月，公司控股子公司乐购仕（南京）商贸有限公司（以下简称“乐购仕商贸”）与苏宁电器集团有限公司签署《租赁合同》，乐购仕商贸向其租赁位于南京市山西路一号银河大厦裙楼部分 1-5 层用于乐购仕生活广场的经营业务。租赁物业面积共计 19,291 平米，租赁期自 2011 年 11 月 1 日起至 2021 年 12 月 31 日止，租金费用按照首个租赁年度 3.5 元/平方米*日，自第三年起每两个租赁年度在上一年的基础上递增 3%。鉴于物业从交付至装修开业需要一定时间，双方约定首个租赁年度和第二年租金均为 2,464 万元/年，第三年至第四年为 2,538 万元/年，第五年至第六年为 2,614 万元/年，第七年至第八年为 2,692 万元/年，第九年至第十年为 2,773 万元/年，租赁期间租金总额为 26,162 万元。

（6）2012 年 1 月，公司子公司南京白下苏宁电器有限公司（以下简称“白下苏宁”）签署《房屋租赁合同》，承租苏宁电器集团有限公司位于南京市淮海路 68 号的苏宁电器大厦 1-7 层物业共 11,525.21 平米作为商场和办公用房，租赁期自 2012 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，共计 10 年。租赁费用单价按照首个租赁年度 4.5 元/平米*日，自第三年起每两个租赁年度在上一年的基础上递增 3%，即第一年至第二年为

1,893.02 万元/年，第三年至第四年为 1,949.81 万元，第五年至第六年为 2,008.30 万元/年，第七年至第八年为 2,068.35 万元/年，第九年至第十年为 2,130.61 万元/年，租赁期间租金总额为 20,100.58 万元。

综上，2012 年 1-9 月，公司向关联方支付的租赁费及向关联方收取的租赁收入情况如下：

（单位：万元）

关联方	租赁收入	租赁费用
苏宁电器集团有限公司	-	2,651.77
江苏苏宁银河国际购物广场有限公司	-	1,653.75
青岛苏宁置业有限公司	-	827.28
成都鸿业置业有限公司（注 1）	-	1,214.90
南京玄武苏宁置业有限公司（注 2）	1,478.25	-
合计	**1,478.25**	**6,347.70**

注 1：成都天府立交店的租金采用“保底加提成”的方式计算，公司先按照年保底租金按季度支付，年度结束后，按该店当年实现销售收入（含税）的 3.2%计算提成租金，若计算得出的租金额超过保底租金，则应向成都鸿业置业支付差额部分租金。报告期内，四川苏宁电器向成都鸿业置业支付 2011 年度提成租金 201 万元，同时还支付 2012.1.11-2013.4.10 的保底租金 1,013.91 万元；另截止本报告期末，公司代收代付成都鸿业置业水电费 85.75 万元。

注 2：截止本报告期末，公司代收代付玄武苏宁置业水电能源费 495.16 万元。

（四）公司或持股 5%以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

√ 适用 □ 不适用

承诺事项	承诺人	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺	公司原非流通股东	股权分置改革中公司原非流通股股东持续到报告期内的承诺为：通过证券交易所挂牌交易出售的股份数量，达到公司股份总数百分之一的，自该事实发生之日起两个工作日内做出公告。	-	无限期	报告期内，公司原非流通股股东均履行了所做的承诺。
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	张近东先生及其全资子公司南京润东投资有限公司（以下简称“润东投资”）	张近东先生全资子公司—润东投资参与认购公司 2011 年非公开发行股票，参与认购后，张近东先生直接及间接持有公司股份占发行后总股本比例增加超过 30%。根据《上市公司收购管理办法》（2008 年 8 月 27 日修订）的相关规定，张近东先生及润东投资出具了《关于苏宁电器股份有限公司向特定对象发行股份及豁免要约收购相关事宜之承诺函》，承诺其拥有的全部苏宁电器股份自发行结束之日（即新增股份上市之日）起三十六个月内不进行转让。	2011 年 7 月 28 日	2012 年 7 月 10 日至 2015 年 7 月 9 日	报告期内，张近东先生以及润东投资均履行了所做的承诺。
资产置换时所作承诺	-	-	-	-	-

发行时所作承诺	公司股东张近东先生、苏宁电器集团有限公司、陈金凤女士、赵蓓女士	为避免同业竞争损害本公司及其他股东的利益，公司股东张近东先生、苏宁电器集团有限公司、陈金凤女士、赵蓓女士已于 2002 年 11 月 15 日分别向公司出具《不竞争承诺函》；苏宁电器集团有限公司 2003 年 3 月 6 日出具承诺函，保证今后避免发生除正常业务外的一切资金往来。	2002 年 11 月 15 日	无限期	报告期内，张近东先生、苏宁电器集团有限公司、陈金凤女士、赵蓓女士均履行其承诺。
其他对公司中小股东所作承诺	张近东先生	张近东先生认购公司 2009 年非公开发行股票 17,441,860 股，该部分股票自 2009 年 12 月 31 日起至 2012 年 12 月 30 日止限售 36 个月。	2009 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日至 2012 年 12 月 30	报告期内，张近东先生履行其承诺。
承诺是否及时履行	√ 是 □ 否 □ 不适用				
未完成履行的具体原因及下一步计划	无				
是否就导致的同业竞争和关联交易问题作出承诺	□ 是 □ 否 √不适用				
承诺的解决期限	无				
解决方式	无				
承诺的履行情况	无				

（五）对 2012 年度经营业绩的预计

2012 年度预计的经营业绩情况：归属于上市公司股东的净利润为正值且不属于扭亏为盈的情形

2012 年度归属于上市公司股东的净利润变动幅度	-40%	至	-30%
2012 年度归属于上市公司股东的净利润变动区间（千元）	2,892,356	至	3,374,416
2011 年度归属于上市公司股东的净利润（千元）	4,820,594		
业绩变动的原因说明	随着公司连锁门店结构的进一步调整优化，可比门店销售趋于稳定，加之互联网业务快速发展，公司四季度仍将保持销售同比、环比增长态势。 同时，基于前三季度公司推进的一系列门店、人员结构优化、费用控制工作，相关效应也将在四季度逐步显现。 此外，随着供应链合作进一步深化，自营产品占比稳步提升，公司实体门店毛利率水平仍将保持稳中有升；但随着互联网业务发展的加快，公司也将在价格和促销方面进行持续投入，会给公司整体毛利率带来一定的影响。 综上，预计公司 2012 年度归属于上市公司股东的净利润较上年同期下降 30%-40%。		

（六）其他需说明的重大事项

1、证券投资情况

□ 适用 √ 不适用

2、衍生品投资情况

□ 适用 √ 不适用

3、报告期末衍生品投资的持仓情况

□ 适用 √ 不适用

4、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2012 年 7 月 12 日	公司会议室	实地调研	机构	富达基金	了解公司提升利润、降低成本的措施；了解公司线上业务销售目标及目前发展状况；了解公司物流基地建设情况。
2012 年 7 月 17 日	分公司门店	实地调研	机构	海角资产管理公司	了解南宁朝阳路店总体运营情况，开店以来调整升级过程，岗位人员配置情况及各品类销售占比情况等内容。
2012 年 7 月 19 日	公司会议室	实地调研	机构	兴业全球基金;广发基金；华安基金；光大保德信基金;申万菱信基金；国泰基金；光大证券自营部；人保资产；合众人寿；新思哲投资；中投证券	了解目前公司物流的建设情况及后续发展战略；了解公司上半年连锁店发展情况及乐购仕的发展规划。
2012 年 7 月 20 日	公司会议室	实地调研	机构	中信证券	了解易购下半年的收入、利润提升措施及开放平台未来发展计划。
2012 年 7 月 25 日	公司会议室	实地调研	机构	财通证券研究所	了解公司物流建设情况；了解易购进一步丰富 SKU，提升用户体验，提高盈利水平的具体措施。
2012 年 9 月 4 日	分公司门店	实地调研	机构	GCIC Ltd	了解南京淮海路店总体运营情况，开店以来调整升级过程，岗位人员配置情况及各品类销售占比情况等内容。
2012 年 9 月 5 日	分公司门店	实地调研	机构	Soros Fund	了解北京朝阳路店运营情况，

					业绩增长情况，以及未来对产品结构、人员结构进一步优化的具体措施等内容。
2012 年 9 月 7 日	分公司门店	实地调研	机构	韩国投资证券公司	了解南京淮海路店自 1999 年开业以来的发展历程，近期门店销售情况，自主品牌销售情况，以及未来店面优化调整的规划等内容。
2012 年 9 月 11 日	公司办公室	电话沟通	机构	Farallon Capital	了解公司二季度销售收入增长情况及目前品类销售占比及增长情况；了解易购二季度销售情况及未来发展规划。
2012 年 9 月 26 日	分公司门店	实地调研	机构	富国基金;上投摩根基金；嘉实基金；华夏基金;国泰君安资管部；中金资管部；云南信托；日信证券；高华证券	了解南京不同类型门店的经营状况，各品类销售情况，未来线上线下融合战略举措，以及未来店面优化调整的规划等内容。
2012 年 9 月 26 日	公司会议室	实地调研	机构	Fidelity Management & Research ； Invus Capital ； Lion Global；Neuberger Berman ； Sands Capital Management ； Rkylin;Schroders; Tencent VC	了解苏宁易购的发展现状及各品类经营情况；了解公司目前店面调整情况。

5、发行公司债券情况

是否发行公司债券

√ 是 □ 否

2012年8月，经公司第四届董事会第二十八次会议审议，公司2012年第一次临时股东大会决议通过《关于公开发行公司债券的议案》，公司拟一次性或分期公开发行规模不超过人民币80亿元（含80亿元），存续期限不超过10年（含10年）的债券，本次债券的募集资金将用于补充公司营运资金和调整公司债务结构。截止本报告披露日，公司公开发行 2012 年公司债券申请已获得中国证监会发审会审核通过。

苏宁电器股份有限公司

董事长　张近东

二0一二年十月三十日