

苏宁易购集团股份有限公司

关于确认公司向关联方租赁物业的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

一、关联交易概述

1、交易情况

(1) 公司第五届董事会第十三次会议审议、2014 年第三次临时股东大会决议通过《关于以部分门店物业为标的资产开展创新型资产运作模式的议案》，公司在 11 处门店物业的房屋所有权及对应的土地使用权过户至全资子公司后（即上海州南资产管理有限公司、上海春熹资产管理有限公司、上海熹南资产管理有限公司、上海重桥资产管理有限公司、上海万场资产管理有限公司、上海融昆资产管理有限公司、上海青景资产管理有限公司、上海庆街资产管理有限公司、上海达昆资产管理有限公司、上海汉南资产管理有限公司、上海青联资产管理有限公司，以下简称“项目公司”，项目公司具体明细详见本公告“二、关联方基本情况”），以不低于 401,123.70 万元的价格将 11 家项目公司的全部相关权益转让给中信金石基金管理有限公司（以下简称“中信金石基金”）的相关方华夏资本管理有限公司（以下简称“华夏资本”）设立的资产支持专项计划——中信华夏苏宁云创资产支持专项计划（以下简称“中信华夏苏宁云创”），开展创新资产运作模式，前述权益转让完成后，公司 11 家门店物业原所属子公司分别租用该 11 处物业用于店面经营。为增强投资者对华夏资本设立中信华夏苏宁云创的投资信心，中信金石基金引进了苏宁电器集团有限公司（以下简称“苏宁电器集团”）为该专项计划提供增信。股东大会同意授权公司经营管理层办理相关股权转让及后续签订《租赁合同》的相关手续及所有事宜。具体内容详见公司 2014-056 号、2014-057 号、2014-063 号公告。

基于上述安排，公司子公司北京苏宁易购销售有限公司、四川苏宁易购销售有限公司、陕西苏宁易购销售有限公司、常州苏宁易购商贸有限公司、云南苏宁易购销售有限公司、武汉苏宁易购销售有限公司、重庆苏宁易购销售有限公司合

计 7 家子公司（合称“销售子公司”）于 2014 年 12 月 1 日分别与 11 处门店物业所在项目公司签订 12 年期的《租赁合同》、《物业服务合同》，以市场价格租赁 11 处门店物业用于店面经营，并接受项目公司提供的物业服务，租期自 2014 年 12 月 1 日至 2026 年 11 月 30 日。出于公司经营需求，2017 年 12 月 1 日销售子公司与项目公司签订了《租赁合同补充协议》，销售子公司增加了店面的租赁面积，租赁期限不变。基于前述合同及补充协议，租期内销售子公司支付租赁费预计总额为 343,204.04 万元、物业服务费用预计总额为 94,079.13 万元。

（2）鉴于中信华夏苏宁云创于 2017 年 12 月 15 日到期，作为过渡性安排，苏宁电器集团通过成立中海汇誉 2017-140 苏宁云创投资集合信托计划（以下简称“信托计划”），行使优先收购权，承接了中信华夏苏宁云创项下资产及权益。苏宁电器集团在信托计划存续期内持续对该物业资产运作模式进行探讨。

（3）2018 年 11 月 21 日，苏宁电器集团委托中国国际金融股份有限公司为计划管理人，成功设立深创投中金-苏宁云创资产支持专项计划（以下简称“深创投中金苏宁云创”），通过该计划相关安排，承继信托计划全部信托受益权，该专项计划存续期共 13 年，专项计划项下以《租赁合同》及《租赁合同补充协议》、《物业服务合同》形成的现金流为投资者收益分配基础。

苏宁电器集团对深创投中金苏宁云创提供流动性支持、差额补足等增信措施，并拥有对深创投中金苏宁云创优先级资产支持证券的优先收购权，因此苏宁电器集团将深创投中金苏宁云创及下设 11 家项目公司纳入合并报表范围，公司销售子公司与项目公司的租赁形成了关联交易。根据《租赁合同》及《租赁合同补充协议》、《物业服务合同》的约定，自 2018 年 11 月 21 日起剩余租赁期限内，销售子公司向项目公司支付租赁费预计总额为 238,930.75 万元、物业服务费用预计总额为 63,872.67 万元。

2、关联关系

苏宁电器集团系持有公司 5% 以上股份法人股东，根据《深圳证券交易所股票上市规则》，苏宁电器集团及其子公司与公司构成关联关系，因此自项目公司纳入苏宁电器集团合并报表范围之日起，公司销售子公司向项目公司租赁物业构成关联交易。

3、审议程序

公司第六届董事会第三十二次会议审议通过《关于确认公司向关联方租赁物业的议案》，关联董事张近东先生、孙为民先生予以回避表决，由非关联董事表决通过。

由于公司在连续十二个月内与同一关联人苏宁电器集团发生的关联交易金额占公司 2017 年经审计净资产比例超过 5%，该议案需提交公司 2018 年第七次临时股东大会审议。

公司独立董事就本次交易发表事前审阅意见，并就本次关联交易发表独立认同意见。

本次关联交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组，无需经有关部门批准。

二、关联方基本情况

1、项目公司基本情况

(1) 上海春熹资产管理有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区业盛路 188 号 A-752 室

企业性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：范志军

注册资本：人民币 600 万元

统一社会信用代码：91310115312346932P

经营范围：资产管理（除股权投资及股权投资管理），家用电器、电子产品的销售，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）

截止到 2018 年 6 月 30 日，上海春熹资产管理有限公司总资产为 37,827.40 万元，净资产 8,184.40 万元，2018 年 1-6 月实现营业收入 1,820.34 万元，净利润 -787.27 万元。

(2) 上海州南资产管理有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区业盛路 188 号 A-762 室

企业性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：范志军

注册资本：人民币 600 万元

统一社会信用代码：91310115312491902R

经营范围：资产管理（除股权投资及股权投资管理），家用电器、电子产品的销售，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）

截止到 2018 年 6 月 30 日，上海州南资产管理有限公司总资产为 31,209.81 万元，净资产 6,726.31 万元，2018 年 1-6 月实现营业收入 1,538.47 万元，净利润 -634.60 万元。

（3）上海庆街资产管理有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区业盛路 188 号 A-750 室

企业性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：范志军

注册资本：人民币 600 万元

统一社会信用代码：9131011531234737XL

经营范围：资产管理（除股权投资及股权投资管理），家用电器、电子产品的销售，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）

截止到 2018 年 6 月 30 日，上海庆街资产管理有限公司总资产为 19,949.15 万元，净资产 4,534.06 万元，2018 年 1-6 月实现营业收入 1,212.13 万元，净利润 -331.07 元。

（4）上海汉南资产管理有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区业盛路 188 号 A-751 室

企业性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：范志军

注册资本：人民币 600 万元

统一社会信用代码：913101153124918226

经营范围：资产管理（除股权投资及股权投资管理），家用电器、电子产品的销售，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）

截止到 2018 年 6 月 30 日，上海汉南资产管理有限公司总资产为 72,157.56 万元，净资产 15,320.37 万元，2018 年 1-6 月实现营业收入 3,093.65 万元，净利润-1,650.56 万元。

(5) 上海熹南资产管理有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区业盛路 188 号 A-753 室

企业性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：范志军

注册资本：人民币 600 万元

统一社会信用代码：91310115312491961W

经营范围：资产管理（除股权投资及股权投资管理），家用电器、电子产品的销售，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）

截止到 2018 年 6 月 30 日，上海熹南资产管理有限公司总资产为 27,405.05 万元，净资产 6,177.68 万元，2018 年 1-6 月实现营业收入 1,603.82 万元，净利润-474.53 万元。

(6) 上海重桥资产管理有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区业盛路 188 号 A-764 室

企业性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：范志军

注册资本：人民币 600 万元

统一社会信用代码：913101153123476520

经营范围：资产管理（除股权投资及股权投资管理），家用电器、电子产品的销售，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）

截止到 2018 年 6 月 30 日，上海重桥资产管理有限公司总资产为 15,176.30 万元，净资产 3,669.69 万元，2018 年 1-6 月实现营业收入 812.50 万元，净利润-220.39 万元。

(7) 上海融昆资产管理有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区业盛路 188 号 A-765 室

企业性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：范志军

注册资本：人民币 600 万元

统一社会信用代码：91310115312347759B

经营范围：资产管理（除股权投资及股权投资管理），家用电器、电子产品的销售，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）

截止到 2018 年 6 月 30 日，上海融昆资产管理有限公司总资产为 46,250.64 万元，净资产 10,078.01 万元，2018 年 1-6 月实现营业收入 2,296.16 万元，净利润-913.14 万元。

（8）上海万场资产管理有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区业盛路 188 号 A-763 室

企业性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：范志军

注册资本：人民币 600 万元

统一社会信用代码：91310115312347265K

经营范围：资产管理（除股权投资及股权投资管理），家用电器、电子产品的销售，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）

截止到 2018 年 6 月 30 日，上海万场资产管理有限公司总资产为 17,514.26 万元，净资产 3,916.22 万元，2018 年 1-6 月实现营业收入 788.33 万元，净利润-339.42 万元。

（9）上海青景资产管理有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区业盛路 188 号 A-738A 室

企业性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：范志军

注册资本：人民币 600 万元

统一社会信用代码：913101153123464305

经营范围：资产管理（除股权投资及股权投资管理），家用电器、电子产品

的销售，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）

截止到 2018 年 6 月 30 日，上海青景资产管理有限公司总资产为 33,108.98
万元，净资产 6,958.31 万元，2018 年 1-6 月实现营业收入 1,540.92 万元，净利润
-768.34 万元。

(10) 上海青联资产管理有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区业盛路 188 号 A-738B 室

企业性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：范志军

注册资本：人民币 600 万元

统一社会信用代码：9131011531234753XU

经营范围：资产管理（除股权投资及股权投资管理），家用电器、电子产品
的销售，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）

截止到 2018 年 6 月 30 日，上海青联资产管理有限公司总资产为 36,172.56
万元，净资产 8,117.95 万元，2018 年 1-6 月实现营业收入 2,033.22 万元，净利润
-628.71 万元。

(11) 上海达昆资产管理有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区业盛路 188 号 A-738C 室

企业性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：范志军

注册资本：人民币 600 万元

统一社会信用代码：91310115312491873E

经营范围：家用电器、电子产品的销售，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）

截止到 2018 年 6 月 30 日，上海达昆资产管理有限公司总资产为 28,546.41
万元，净资产 6,032.31 万元，2018 年 1-6 月实现营业收入 1,263.94 万元，净利润
-644.23 万元。

2、关联关系的说明

苏宁电器集团将项目公司纳入合并报表，苏宁电器集团为公司关联方，公司销售子公司与项目公司构成关联关系。

三、关联交易标的基本情况

公司销售子公司租赁11处物业位于所在城市的核心商圈，属于优质物业资源，公司通过长期租约的情况获得店面的稳定经营，具体物业租赁情况如下：

门店名称	项目公司名称	位置	截至本公告日公司店面租赁面积（平方米）
苏宁易购北京刘家窑店	上海州南资产管理有限公司	北京市丰台区南三环东路27号	23,521.01
苏宁易购北京通州世纪联华	上海春熹资产管理有限公司	北京市通州区新华西街61号	16,416.69
苏宁易购常州南大街店	上海熹南资产管理有限公司	常州市钟楼区延陵西路99号	14,623.44
苏宁易购成都春熙路店	上海融昆资产管理有限公司	成都市锦江区红星路三段16号	15,475.38
苏宁易购成都万年场店	上海万场资产管理有限公司	成都市成华区双林路2号	10,170.00
苏宁易购成都西大街店	上海重桥资产管理有限公司	成都市金牛区三洞桥19号	7,068.58
苏宁易购昆明小花园店	上海青景资产管理有限公司	昆明市人民中路长春花园商场2号	19,846.71
苏宁易购武汉唐家墩店	上海达昆资产管理有限公司	武汉市江汉区发展大道299号	17,577.27
苏宁易购西安金华路店	上海庆街资产管理有限公司	西安市新城区金花北路169号	10,400.98
苏宁易购重庆观音桥店	上海汉南资产管理有限公司	重庆市江北区观音桥步行街9号5-1	27,446.30
苏宁易购重庆解放碑店	上海青联资产管理有限公司	重庆市渝中区八一一路177号	17,559.11
合计	-	-	180,105.47

四、交易的定价政策及定价依据

于租赁合同、物业服务合同签署前，公司与中信金石基金、华夏资本根据第三方评估机构出具的市场调研报告，综合协商确定了物业租赁价格及物业服务价格，公允的反映了市场价格水平，同时，该价格水平也考虑了市场价格变化情况，综合确定了租赁合同及物业服务合同的金额。

五、交易协议的主要内容

1、销售子公司与项目公司签订《租赁合同》及《租赁合同补充协议》，主要内容如下：

（1）租赁期限、金额

租期期限自 2014 年 12 月 1 日至 2026 年 11 月 30 日，首年租赁费用按照市场化租金水平确定，第二年至第六年，每个租赁年度的租金费用在前一年的基础上增长 3%。从第七年开始，按照届时的市场化租金水平重新确认租金，但第七年的租金水平不低于首年。出于公司经营需求，2017 年 12 月 1 日部分销售子公司与部分项目公司签订了《租赁合同补充协议》，销售子公司增加了部分店面的租赁面积，租赁期限不变。基于前述合同及补充协议，按照第七年租金与首年租金水平相同的假设，且自第八年至第十二年，每个租赁年度的租金费用在前一年的基础上增长 3%，租期内销售子公司支付租赁费预计总额为 343,204.04 万元。自 2018 年 11 月 21 日起，销售子公司向项目公司支付租赁费预计总额为 238,930.75 万元。

（2）支付方式

按季度支付，以每个租赁季度为一个支付周期。

（3）协议的生效条件、生效时间

自签署之日起生效。

2、销售子公司与项目公司签订《物业服务合同》，主要内容如下：

（1）物业服务期限、金额

物业服务期限自 2014 年 12 月 1 日至 2026 年 11 月 30 日，首年物业服务费用按照市场化物业费水平确定，第二年至第六年，每个租赁年度的物业服务费用在前一年的基础上增长 3%。从第七年开始，按照届时的市场化物业费水平重新确认物业服务费，但第七年的物业服务费水平不低于首年。按照第七年物业服务费与首年相等的假设，且自第八年起至第十二年，每个租赁年度的物业服务费在前一年的基础上增长 3%，租期内销售子公司支付物业服务费用预计总额 94,079.13 万元。自 2018 年 11 月 21 日起，销售子公司向项目公司支付物业服务费预计总额 63,872.67 万元。

(2) 支付方式

按季度支付，以每个租赁季度为一个支付周期。

(3) 协议的生效条件、生效时间

自双方签署协议之日生效。

六、交易目的和对上市公司的影响

公司通过签署了长期租约，以确定的租赁价格保证了优质门店持续经营的稳定性，从实施效果来看，公司经营的门店物业在经营效益、当地品牌形象等方面表现优越。公司继续按市场价格租用该 11 处物业持续经营门店，不会对公司店面的日常经营业务开展带来影响。本次关联交易定价按照市场价格确定，定价公允，不会对上市公司的财务状况和经营结果产生重大影响。

七、年初至披露日与该关联人累计已发生的各类关联交易的总金额

1、公司及子公司接受苏宁电器集团及其控股子公司提供的广告推广、餐饮服务、物业管理服务、工程设计、工程代建、商业广场代理运营、物业代售服务，年初至本公告日已支付相关服务费 33,681.41 万元。

2、公司向苏宁电器集团及其控股子公司销售商品，年初至本公告日已支付商品销售金额 4,978.59 万元。

3、公司向苏宁电器集团及其控股子公司租赁物业，年初至本公告日已支付租金及物业费 54,067.70 万元。

4、苏宁电器集团及其控股子公司向公司租赁物业，年初至本公告日向公司支付租金及物业费 4,458.62 万元。

5、年初至本公告日，苏宁电器集团支付 2018 年度商标使用许可费 200 万元。

6、公司子公司南京苏宁商业管理有限公司（简称“南京苏宁商管”）与宿迁苏宁置业签订《房产购置协议》，购置宿迁苏宁广场 A 地块旗舰店 1-5 层以及综合楼 1-5 层房屋产权及相应的土地使用权，建筑面积 33,603.1 平方米，购置总金额 2.62 亿元。年初至本公告日南京苏宁商管支付购置价款 2.30 亿元。

八、独立董事事前意见和独立意见

公司独立董事查阅了《租赁合同》及《租赁合同补充协议》、《物业服务合同》有关条款，对本次关联交易发表了事前意见，同意提交公司第六届董事会第三十二次会议审议。

独立董事发表独立意见如下：

1、本次关联交易安排符合资产运作，公司通过签署长期租约，获得稳定的优质物业资源。

2、本次交易价格参照市场价格协商确定，定价客观、公允，关联交易不存在损害公司及股东利益的情形。

3、本次关联交易已经公司第六届董事会第三十二次会议审议通过，关联董事张近东先生、孙为民先生予以回避表决，表决程序合法、合规。

公司独立董事一致同意本议案内容。该议案需提交公司 2018 年第七次临时股东大会审议。

九、备查文件

- 1、第六届董事会第三十二次会议决议。
- 2、独立董事事前意见和独立意见。

特此公告。

苏宁易购集团股份有限公司

董事会

2018 年 11 月 26 日