

苏宁易购集团股份有限公司

独立董事关于确认公司向关联方租赁物业的独立意见

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”），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。

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。

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。

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。

公司独立董事审阅了《关于确认公司向关联方租赁物业议案》，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。

独立董事：沈厚才、柳世平、方先明

2018 年 11 月 23 日