

中信证券股份有限公司关于苏宁电器股份有限公司 关联交易的保荐意见

中信证券股份有限公司（以下简称“中信证券”）作为苏宁电器股份有限公司（以下简称“苏宁电器”、“公司”）2011年非公开发行股票的保荐人，根据《证券发行上市保荐业务管理办法》、《深圳证券交易所中小企业板上市公司规范运作指引》等有关法律法规的要求，对苏宁电器本次拟发生的关联交易发表如下意见：

一、日常关联交易的基本情况

1、交易基本情况

2012年公司委托江苏银河物业管理有限公司（以下简称“江苏银河物业”）负责徐庄总部园区的物业管理服务，期间江苏银河物业提供了包括安全管理、环境管理、设备管理在内的物业服务，有效的保障了园区正常运作，为公司员工、合作伙伴提供了安全、舒适的环境。

鉴于双方良好的合作关系，经苏宁电器股份有限公司第四届董事会第三十四次会议审议，同意继续委托江苏银河物业负责徐庄总部园区的物业管理服务，服务内容包括安全、环境、设备的管理及其他专项服务以及代收代交水电能源费用、便民服务等增值服务。物业服务期限为两年，自2013年1月1日起至2014年12月31日止。

2、交易金额

关联交易类别	关联人	预计总金额	2012年发生情况	
			发生金额	占同类交易的比例
接受关联人提供的劳务	江苏银河物业管理有限公司	物业费 2,398.84 万元/年，2013-2014 年合计支付 4,797.68 万元。	2,425.90 万元	32.53%

3、交易审议程序

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，本议案涉及的关联董事张近东先生在董事会审议该议案时，予以回避并放弃表决

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进行了事前审核，并发表了独立意见。本次关联交易不需要经过其他有关部门批准。

二、关联方介绍和关联关系

1、基本情况

江苏银河物业管理有限公司成立于 2000 年 10 月 31 日，注册资本人民币 500 万元，法定代表人楼小君，注册地址为南京市和燕路 439 号，经营范围为一般经营项目：物业管理；楼宇（含厂房）综合管理；房屋租赁、维修及代理中介服务；线路、管道安装及维修；园林绿化；装饰材料制造、销售；日用百货销售。

截至 2011 年 12 月 31 日，江苏银河物业经审计总资产为 1,622.75 万元，净资产为 555.32 万元，2011 年度实现净利润 18.19 万元。

2、与上市公司的关联关系

江苏银河物业管理有限公司为苏宁置业集团有限公司（以下简称“苏宁置业集团”）下属子公司，苏宁置业集团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，公司与江苏银河物业管理存在关联关系，上述日常交易构成关联交易。

3、履约能力

江苏银河物业具有多年为办公楼宇提供物业管理服务的经验，且 2012 年较好的为公司徐庄总部园区提供了服务，具备较强的履约能力。

三、日常关联交易价格

徐庄总部园区分为东西片区，其中东区自用物业包括了总部办公楼、苏宁易购办公楼、共享服务楼、苏宁大学以及餐厅、停车场等，西区自用物业包括了员工活动中心、培训公寓、概念店。

经与江苏银河物业协商，同意 2013-2014 年物业服务费单价继续按照东区 10 元/月·平方米，西区为 5 元/月·平方米的费用标准执行。由于外租区域调整，东区物业建筑面积为 175,802.96 平方米，西区物业建筑面积为 48,200.50 平方米，物业管理费 2,398.84 万元/年，2013 年-2014 年公司合计支付物业费用 4,797.68 万元。徐庄总部物业分别由公司总部及下属子公司使用，按照核算原则，物业管

理服务费由公司及下属子公司分别予以支付。

物业服务实行包干制，即公司及下属子公司向江苏银河物业支付固定费用，江苏银河物业提供约定服务项目并自负盈亏。

四、定价政策和定价依据

江苏银河物业已向公司提供 2012 年度物业服务费用的收支明细说明，审核后公司认为相关费用支出较为合理，符合行业惯例。在此基础上，双方就 2013-2014 年的费用标准进行了协商，考虑到物业管理团队及相关投入均具有一定延续性，经协商一致，双方确定继续按照 2012 年价格水平执行。

五、日常关联交易协议签署情况

公司及子公司将于董事会后分别与江苏银河物业就物业服务项目分别签署《物业服务合同》，合同主要条款内容如下：

1、合同方：苏宁电器股份有限公司及其控股子公司（以下简称“甲方”）

江苏银河物业管理有限公司（以下简称“乙方”）

2、合同主要内容：

（1）服务的物业基本情况

物业位于南京市玄武区苏宁大道 1 号苏宁总部园区，由于公司增加了部分外租区域，故整体服务面积由 2012 年的 226,258.46 平方米调整为 224,003.46 平方米，其中东区包括总部办公楼、苏宁易购办公楼、共享服务楼、苏宁大学等以及餐厅、停车场等，面积合计 175,802.96 平方米；西区为培训公寓、员工活动中心、概念店，面积为 48,200.50 平方米。以上服务面积均为甲方自用面积。

（2）物业服务内容以及质量要求

①物业服务内容

在甲方的整体物业管理区域内，乙方提供的物业费用涵盖安全管理、环境管理、设备管理等，具体内容如下：

安全管理：甲方公共区域及办公区场所内的安全秩序维护服务，重大节日及接待秩序维护，消防安全的管理，机动车辆、非机动车辆停放管理服务；

环境管理：甲方公共区域及办公区场所内的保洁服务，绿植租摆及养护；

设备管理：甲方区域水电系统、中央空调、电梯、消防设备的维修与保养，公共区域与办公区内部的灯具更换与维修，设备维保等；

专项服务：甲方的幕墙清洗、石材清洗、地毯清洗等；

其他服务：乙方需对甲方外租商户管理，含代收代交水电能源，便民等增值服务。

②物业服务质量

乙方提供的物业管理服务质量应达到约定的质量标准。

3、合同期限

物业服务期限两年，自 2013 年 1 月 1 日起至 2014 年 12 月 31 日止。

4、物业服务费用

（1）物业服务方式实行包干制，物业服务费按以下标准由甲方向乙方支付：东区 10 元/月·平方米；西区 5 元/月·平方米。

（2）费用支付方式：物业服务费按季度支付，甲方在每季度的首月 10 日前（即 1 月 10 日、4 月 10 日、7 月 10 日、10 月 10 日）履行当季物业服务费交纳义务，首季度租金于签约后 10 日内支付。

5、乙方应于次年的 1 月 30 日前向甲方公布前一年度物业服务费用的支出使用情况说明。

六、交易目的和交易对上市公司的影响

2012 年，江苏银河物业按照《物业服务合同》的约定，为徐庄总部园区提供了包括安全管理、环境管理、设备管理等在内的物业服务，显示出了其专业的物业管理服务能力，充分保障了总部园区物业的正常运作。鉴于双方良好的合作，公司继续委托江苏银河物业进行总部园区的物业管理。

公司与江苏银河物业的关联交易公允，没有损害上市公司利益，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。

七、独立董事事前认可（事前同意）情况和发表的独立意见

公司事前向独立董事提交了相关资料，独立董事进行事前审核，同意将本次交易提交第四届董事会第三十四次会议审议。

经第四届董事会第三十四次会议审议，公司独立董事同意上述关联交易事项，并发表了独立意见如下：“本次关联交易是基于公司与江苏银河物业现有良好合作关系基础上达成的，继续委托江苏银河物业为公司徐庄总部提供物业管理服务，能够有效确保徐庄总部的后勤服务质量，充分保障总部园区的日常运营；该项关联交易已经公司第四届董事会第三十四次会议非关联董事审议通过，其程序是合法、合规的；交易是双方在协商一致的基础上达成的，交易定价公允，充分体现了公司徐庄总部的后勤保障功能，遵循了客观、公正、公平的交易原则；关联交易不存在损害公司及股东利益的情形。”

八、中信证券关于本次日常关联交易的保荐意见

1、苏宁电器日常关联交易已经苏宁电器独立董事事先认可并发表了独立意见，并经公司第四届董事会第三十四次会议审议通过，公司9名董事会成员中，关联董事张近东先生回避表决，非关联董事8人投了赞成票。本次关联交易决策程序符合有关法律法规和公司《章程》的规定。

2、本次关联交易属于公司日常经营行为，不会对苏宁电器的持续经营能力造成影响。

3、中信证券认为本次日常关联交易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，不存在损害公司及中小股东利益的情形。

4、中信证券在查阅了《苏宁电器关于对银河物业公司的审查报告》以及物业费用明细等文件，并就本次关联交易事项与相关人员进行了访谈，认为本次关联交易体现了公开、公平、公正的原则，不存在损害公司及中小股东利益的情形。中信证券同意苏宁电器本次关联交易事项。

（此页无正文，为《中信证券股份有限公司关于苏宁电器股份有限公司关联交易的保荐意见》之签章页）

保荐代表人：

陈淑绵

宋家俊

中信证券股份有限公司

2013 年 2 月 1 日