

苏宁云商集团股份有限公司

独立董事对相关事项发表的独立意见

一、独立董事关于公司 2014 年上半年度募集资金存放与实际使用情况的独立意见

公司独立董事审阅了公司半年度募集资金使用明细等相关记录，一致认为：公司董事会出具的《关于公司 2014 年上半年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告》真实、客观地反映了公司 2014 年上半年度募集资金存放与实际使用的情况。报告期内，公司募集资金的存放与使用符合《上市公司监管指引第 2 号-上市公司募集资金管理和使用的监管要求》、《深圳证券交易所中小企业板上市公司规范运作指引》、公司《募集资金管理制度》等制度规范的规定，对募集资金进行了专户存储和专项使用，募集资金具体使用情况与公司已披露情况一致，不存在变相改变募集资金用途和损害股东利益的情况，不存在违规使用募集资金的情形。

二、独立董事关于公司使用自有资金投资货币市场基金的独立意见

经过审核，我们认为公司在保障正常资金运营需求和资金安全的前提下，使用自有资金投资货币市场基金，进一步丰富了公司投资理财的渠道和产品种类，在保障资金流动性的同时，提高了资金效益，不会对公司日常经营造成不利影响，符合公司利益，不存在损害公司及全体股东，特别是中小股东利益的情形。该事项决策程序合法合规，我们同意公司使用自有资金不超过 30 亿元（含）用于投资货币市场基金。

三、独立董事关于变更部分募集资金投资项目的独立意见

本公司独立董事审阅了本次募集资金项目变更的相关报告内容，一致认为：

（1）本次公司对 2011 年非公开发行股票募集资金投资项目之宿迁物流中心建设项目实施项目变更，该项目全部募集资金 10,020.78 万元用于投入建设公司苏州物流配送中心项目，决策程序符合《上市公司监管指引第 2 号-上市公司募集资金管理和使用的监管要求》、公司《募集资金管理制度》等制度规范要求，不存在损害上市公司、中小股东利益的情形；

（2）通过本次募集资金投资项目变更，有利于提高募集资金使用效益，加快公司物流平台建设，支撑公司业务发展。

因此，公司独立董事一致同意本次募投项目的变更，并同意将该事项提交公司最近一次

股东大会审议。

四、独立董事对公司与关联方资金往来、公司累计和当期对外担保情况的专项说明和独立意见

根据中国证监会证监发[2003]56号《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》、证监发[2005]120号《关于规范上市公司对外担保行为的通知》、深圳证券交易所《股票上市规则》和中国证监会江苏监管局苏证监公司字[2006]8号《关于规范独立董事对于担保事项专项说明和独立意见的通知》的要求,公司独立董事本着对公司、全体股东及投资者负责的态度,对公司截至2014年6月30日与关联方的资金往来情况和对外担保情况进行了仔细的核查,具体核查情况详见附件,就本次核查相关专项说明和独立意见如下:

1、公司与控股股东及其他关联方发生的资金往来均属于经营性资金往来,均根据公司《章程》、《关联交易决策制度》等制度规定履行了相关审批程序,且信息披露符合规范性要求,不存在应披露而未披露的资金往来、资金占用事项。

2、公司与控股股东及其他关联方不存在非经营性资金往来的情况,亦不存在控股股东及其他关联方以其他方式变相资金占用的情形。

3、公司已建立了较为健全的防范大股东及其他关联方资金占用的内部控制制度,并且建立了“占用即冻结”机制,能够有效防止大股东及其他关联方占用公司资金、侵害公司利益,维护中小股东利益。

4、公司不存在为控股股东及其关联方提供担保的情况,也不存在直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供担保的情况。

截至2014年6月30日,公司实际为全资子公司提供的尚未履行完毕的担保总额为200,277.10万元,占归属于上市公司股东的净资产比例为7.25%。不存在对外担保总额超过净资产50%的情况,且所有担保均为对全资子公司的担保,被担保方盈利状况良好。

公司在实施上述担保时均已严格按照《公司法》、《上市规则》、公司《章程》的有关规定,执行对外担保的有关决策程序,履行对外担保情况的信息披露义务,如实披露了公司全部对外担保事项,信息披露准确、完整,担保风险已充分揭示。

公司不存在违规对外担保事项,能够严格控制对外担保的风险,没有明显迹象表明公司可能因对外担保承担连带清偿责任,不存在与“证监发[2003]56号”文、“证监发[2005]120号”文、《股票上市规则》规定相违背的情形。

独立董事：徐光华、沈厚才、王全胜

2014 年 8 月 28 日

附件：2014 年 1-6 月公司关联交易情况及截至 2014 年 6 月 30 日公司对外担保情况的说明

一、2014 年 1-6 月公司关联交易情况

1、2014 年 1-6 月与公司发生关联交易的关联方清单

关联方名称	与公司关联关系
苏宁电器集团有限公司	公司第二大股东，持有本公司 14.73%股份
江苏苏宁银河酒店管理有限公司	公司股东-苏宁电器集团有限公司的子公司
北京华商会会议中心有限公司（原“北京华商商务会所有限有限公司”）	公司股东-苏宁电器集团有限公司的子公司
无锡苏宁商业管理有限公司	公司股东-苏宁电器集团有限公司的子公司
江苏苏宁银河国际购物广场有限公司	公司股东-苏宁控股集团有限公司的子公司
苏宁置业集团有限公司	公司控股股东、实际控制人张近东先生控股子公司
成都鸿业置业有限公司	公司关联方-苏宁置业集团有限公司的子公司
成都鸿业置业有限公司苏宁广场购物分公司	公司关联方-苏宁置业集团有限公司的子公司
福州苏宁置业有限公司	公司关联方-苏宁置业集团有限公司的子公司
青岛苏宁置业有限公司	公司关联方-苏宁置业集团有限公司的子公司
江苏银河物业管理有限公司	公司关联方-苏宁置业集团有限公司的子公司
南京玄武苏宁置业有限公司	公司关联方-苏宁置业集团有限公司的子公司
南京玄武苏宁置业有限公司玄武苏宁银河诺富特酒店	公司关联方-苏宁置业集团有限公司的子公司
南京银河房地产开发有限公司索菲特银河大酒店	公司关联方-苏宁置业集团有限公司的子公司
南京沃德置业有限公司	公司关联方-苏宁置业集团有限公司的子公司
北京苏宁置业有限公司	公司关联方-苏宁置业集团有限公司的子公司
无锡苏宁置业有限公司	公司关联方-苏宁置业集团有限公司的子公司
宿迁苏宁置业有限公司	公司关联方-苏宁置业集团有限公司的子公司
长春苏宁置业有限公司	公司关联方-苏宁置业集团有限公司的子公司
盐城苏宁置业有限公司	公司关联方-苏宁置业集团有限公司的子公司
徐州苏宁置业有限公司	公司关联方-苏宁置业集团有限公司的子公司
南京湖南路苏宁置业有限公司	公司关联方-苏宁置业集团有限公司的子公司
镇江苏宁置业有限公司	公司关联方-苏宁置业集团有限公司的子公司
盘锦苏宁置业有限公司	公司关联方-苏宁置业集团有限公司的子公司
石家庄苏宁房地产开发有限公司	公司关联方-苏宁置业集团有限公司的子公司
上海苏宁房地产开发有限公司	公司关联方-苏宁置业集团有限公司的子公司

淮安苏宁置业有限公司	公司关联方-苏宁置业集团有限公司的子公司
连云港苏宁置业有限公司	公司关联方-苏宁置业集团有限公司的子公司
南京钟山国际高尔夫置业有限公司索菲特钟山高尔夫酒店	实际控制人系张近东先生家庭成员

根据公司及子公司 2014 年上半年关联交易的财务记录、决策记录、相关合同及其实际履行情况，作为公司独立董事对报告期内关联交易情况进行审阅，并就与上述关联方发生的交易事项是否损害公司和其他非关联方利益进行确认，公司独立董事认为：报告期内，公司与关联方发生的关联交易事项严格按照深交所上市规则、公司《关联交易决策制度》等制度规范履行关联交易审批程序，涉及关联董事均回避表决；关联交易事项公允，定价合理，不存在损害上市公司利益及公司股东利益的情形。

二、公司 2014 年 1-6 月关联交易具体情况如下：

（一）租赁

1、2011 年 1 月 11 日，公司子公司四川苏宁云商销售有限公司（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/平方米/月，即年保底租赁费 921.732 万元。

2012 年 1 月，公司支付 2012 年 1 月 11 日-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，公司实际需支付保底租赁费用 783.472 万元。

2014 年 1 月，成都鸿业置业与四川苏宁、成都鸿业置业有限公司苏宁广场购物分公司（以下简称“成都鸿业置业苏宁广场分公司”）签订三方协议，出租方成都鸿业置业将合同权利转让给成都鸿业置业苏宁广场分公司，另经双方友好协商，自 2014 年 1 月 11 日起，四川苏宁退租 1631 平方米的租赁区域，退租后租赁区域调整为 9342 平方米，租赁费用采用“保底加提成”方式，其中保底租赁费用单价为 70 元/平方米/月，年保底租赁费用为 784.728 万元，提成按照年度销售总额的 3.2%计算支付，合同其他条款不变。

2、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平方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平方米，另配套物业面积约为1,963平方米。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%。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，租赁期间租金总额32,240.14万元。另地下二层约1,963平方米的车库作为配套场所，公司免费提供玄武苏宁置业使用。另公司为玄武苏宁置业提供日常所需水电能源等配套物业服务。

2014年3月，公司、玄武苏宁置业、南京玄武苏宁置业有限公司玄武苏宁银河诺富特酒店签订《租赁合同补充协议》，自2014年3月20日起，承租方南京玄武苏宁置业有限公司合同条款义务由南京玄武苏宁置业有限公司玄武苏宁银河诺富特酒店承担。

3、2011年4月，公司子公司青岛苏宁云商商贸有限公司与青岛苏宁置业有限公司签署《房屋租赁合同》，公司向其租赁其开发的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EXP0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平方米，租赁期为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，但每平方米单价不低于2.5元/天，即年保底租赁费用为1,288.45万元。

4、2011年6月，公司与苏宁置业集团有限公司签署《租赁合同》，公司向苏宁置业集团出租位于南京徐庄软件园内苏宁总部5号楼1-6层及1号楼6层部分区域用于办公，出租面积为14,379平方米，租期自2011年7月1日至2016年6月30日，共计5年。首年租金944.70万元，租金每三年在上一年的基础上按5%递增，即第一年至第三年为944.70万元，第四年至第五年为991.94万元。

苏宁置业集团在2013年对其办公区域调整，经双方友好协商，公司与其签订《租赁合同补充协议》，办公区域由苏宁总部5号楼1-6层及1号楼6层部分区域调整为苏宁总部5号楼1-6层9900平方米、6号楼4-6层2510平方米以及4号楼5层1800平方米区域，调整后的办公租赁面积共计14210平方米，租期自合同签署日至2016年7月15日止，依据补充协议条款，调整后的租金总额为3247.79万元。

5、2011年6月，公司与江苏苏宁银河酒店管理有限公司（以下简称“酒店管理公司”）签署《租赁合同》，公司向酒店管理公司出租位于南京徐庄软件园内苏宁总部1号楼6层部分区域用于办公，出租面积为500平方米，租期自2011年7月1日至2016年6月30日，

共计 5 年。首年租金 33 万元，租金每三年在上一年的基础上按 5% 递增，即第一年至第三年为 33 万元，第四年至第五年为 34.65 万元。

酒店管理公司在 2013 年对其办公区域调整，经双方友好协商，公司与其签订《租赁合同补充协议》，办公区域由苏宁总部 1 号楼 6 层部分区域调整为苏宁总部 1 号楼 5 层部分区域，调整后的办公租赁面积共计 600 平方米，租期自 2013 年 3 月 21 日至 2016 年 6 月 30 日止，依据补充协议条款，调整后的租金总额为 133.83 万元。

6、2011 年 10 月，公司子公司乐购仕（南京）商贸有限公司与苏宁电器集团有限公司签署《租赁合同》，公司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 平方米，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%，租赁期间租金总额为 26,162 万元。

2013 年 12 月，因乐购仕生活广场经营需求，经双方友好协商，公司子公司乐购仕（南京）商贸有限公司与苏宁电器集团签订《补充协议》，自 2014 年 1 月 1 日起退租部分租赁区域，调整后的租赁面积共计 13182 平方米，租期为 2014 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，租赁费用按照首年 2.80 元/平方米/日，第三年起每两年递增 3%，租赁期间租金总额为 11,270 万元。

7、2012 年 3 月，公司与银河国际购物广场签订《场地租赁合同》，出租公司位于南京市鼓楼区山西路 8 号苏宁电器山西路店一楼部分区域用于经营，租赁面积共计 10 平方米，租赁期限自 2012 年 3 月 1 日至 2013 年 4 月 30 日，租赁费用共计 7.3 万元。

2013 年 4 月，公司与银行国际购物广场就上述租赁事项签订租赁合同，租赁期限自 2013 年 5 月 1 日至 2016 年 4 月 30 日，租赁费用共计 23.01 万元。

8、2012 年 12 月，公司子公司南京白下苏宁电器有限公司与苏宁置业集团有限公司签署《租赁合同》，租赁其位于南京市淮海路 68 号苏宁电器广场 1-6 层部分物业，用于新街口 EXPO 超级旗舰店的经营管理。租赁物业建筑面积合计为 18,611 平方米，租赁期限自 2012 年 12 月 28 日起至 2022 年 12 月 27 日止，租金费用单价按照首个租赁年度 5.5 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%，租赁期限内需支付租金费用 39,671.54 万元。

9、2013 年 8 月，公司子公司无锡市苏宁云商销售有限公司（以下简称“无锡苏宁”）与无锡苏宁商业管理有限公司（以下简称“无锡商管公司”）签订《租赁合同》，无锡苏宁租赁其位于无锡市人民中路 111 号无锡苏宁广场大厦 4 楼部分区域用于母婴产品专营店的经营

(以下简称“红孩子店”), 租赁面积共计 1354 平方米, 租赁期限自 2013 年 8 月 1 日至 2021 年 9 月 30 日, 免租期两个月, 租赁费用按照 4.05 元/平方米/天计算, 自第四个租赁年度起每三年递增 5%, 租赁期限内需支付租金费用 1672.30 万元。

10、2013 年 8 月, 公司子公司无锡苏宁与无锡商管公司签订《租赁合同》, 公司租赁其位于无锡市人民中路 111 号无锡苏宁广场大厦 1-5 层用于店面经营(以下简称“无锡苏宁广场店”), 租赁面积共计 19217.4 平方米, 租赁期限自 2013 年 9 月 30 日至 2028 年 9 月 29 日, 租赁费用按照 3.50 元/平方米/天计算, 自第三年起每两年递增 3%, 物业服务费用按照固定单价核算, 即为 15 元/平方米/月。租赁期限内租金总额(含物业服务费)共计 45,831.11 万元。

2013 年 9 月, 公司子公司、无锡商管公司、北京世邦魏理仕物业管理服务有限公司无锡分公司(以下简称“北京世邦物业”, 为无锡苏宁广场物业管理方, 与本公司及子公司无任何关联关系)签订《补充协议》, 依据协议约定, 公司支付物业服务费用由北京世邦物业收取, 因此公司与无锡商管公司就无锡苏宁广场超级店实际需要承担租赁费 40,642.40 万元。

11、2013 年 12 月, 公司子公司福建苏宁云商商贸有限公司与关联方福州苏宁置业有限公司台江分公司签订《租赁合同》, 租赁其位于福州市工业路 233 号福州苏宁广场 1-5 层用于店面经营(以下简称“福州苏宁广场店”), 租赁面积共计 16,132 平方米, 租赁期限 15 年, 自 2013 年 10 月 1 日至 2028 年 9 月 30 日, 租赁费用自首个租赁年度起前三年每平方米租金单价为 2 元/天, 自第四个租赁年度起每平方米租金单价为 2.5 元/天, 且以后每两年递增 5%。考虑到进场装修至正式开业运营需要一定的时间, 经双方友好协商, 福州苏宁置业同意在上述租金标准上给予公司首年六个月租金的优惠, 租赁期限内需支付租金费用 22,969.53 万元。

12、2013 年 12 月, 公司子公司宿迁苏宁云商销售有限公司与关联方宿迁苏宁置业有限公司签订《租赁合同》, 租赁其位于宿迁市幸福路 88 号宿迁苏宁广场 1-4 层建筑面积共计 10,020 平方米物业用于公司 EXP0 超级店经营, 租期十五年, 自 2013 年 12 月 28 日至 2028 年 12 月 27 日止, 租赁费用按照固定租金方式计算, 即自首个租赁年度起前两年每平方米租金单价为 1.80 元/天, 以后每两年递增 3%。考虑到进场装修至正式开业运营需要一定的时间, 经双方友好协商, 宿迁苏宁置业同意在上述租金标准上给予公司首年三个月租金的优惠, 租赁年度内, 公司需支付租金费用共计 10,733.67 万元。

13、2014 年 2 月, 公司子公司四川苏宁云商销售有限公司与关联方成都鸿业置业有限

公司苏宁广场购物分公司（以下简称“成都鸿业置业苏宁广场分公司”）签订《租赁合同》，租赁其位于成都市高新区天府大道北段 20 号 1 幢苏宁广场 4F 用于红孩子店面经营，租赁物套内使用面积 2000 平方米，租期 8 年 2 个月，自 2014 年 2 月 1 日至 2022 年 4 月 20 日，租赁费用按照固定租金结算，首年租金单价为 2.3 元/平方米/天，第四年开始每三年递增 5%，物业费用租赁期内为固定单价，即 0.3 元/平方米/天，则租赁年度内，公司子公司共计支付租金及物业费用 1578.00 万元。

14、2014 年 3 月，公司子公司石家庄苏宁云商商贸有限公司与关联方石家庄苏宁房地产开发有限公司签订《屋租赁合同》，租赁其位于石家庄市中山西路 77 号苏宁生活广场 1-5 层建筑面积共计 13,197.20 平方米物业用于公司店面经营，租期十年，自 2014 年 3 月 15 日至 2024 年 3 月 14 日。租赁费用按照固定租金方式计算，即租赁年度起每平方米租金单价为 2.5 元/天，以后每年递增 3%；则租赁年度内，公司子公司需向关联方支付租赁费用共计 13805.31 万元。

15、2014 年 4 月，公司子公司淮安苏宁云商销售有限公司与关联方淮安苏宁置业有限公司签订《租赁合同》，租赁其位于淮安市淮安东路 158 号苏宁生活广场 1-5 层建筑面积共计 12,391.90 平方米物业用于公司店面经营，租期十年，自 2014 年 4 月 26 日至 2024 年 4 月 25 日，租赁费用按照固定租金方式计算，即自首个租赁年度起前两年每平方米租金单价为 1.6 元/天，从第三年起每年递增 3%。考虑到进场装修至正式开业运营需要一定的时间，经双方友好协商，淮安苏宁置业同意在上述租金标准上给予公司首年六个月租金的优惠；则租赁年度内，公司需要向关联方支付租赁费用共计 7713.86 万元。

根据上述租赁协议，报告期内公司向关联方支付的租赁费以及向关联方收取的租金情况如下：

（单位：万元）

	收取租赁收入	支付租赁费用
苏宁电器集团有限公司		673.50
江苏苏宁银河酒店管理有限公司	19.80	
无锡苏宁商业管理有限公司		1,327.59
苏宁置业集团有限公司	466.80	1,868.08
南京玄武苏宁置业有限公司玄武苏宁银河诺富特酒店（注 1）	985.50	
成都鸿业置业有限公司苏宁广场购物分公司（注 2）		877.38
青岛苏宁置业有限公司		644.23
福州苏宁置业有限公司	588.82	
宿迁苏宁置业有限公司		329.16

石家庄苏宁房地产开发有限公司		300.24
淮安苏宁置业有限公司		180.92
合 计	2,060.92	6,201.10

注 1：报告期内，公司为玄武苏宁置业提供水电能源等物业服务收取费用 297.34 万元。

注 2：其中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苏宁广场分公司支付差额部分租金。2014 年 1 月四川苏宁向其支付 2013 年提成租金 599.50 万元。

（二）商标使用许可

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。

本报告期内，苏宁电器集团有限公司向公司支付了 2014 年度商标使用许可费 200 万元。

（三）劳务相关项目

1、工程代建服务项目

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自建店、物流基地等土建项目工程提供代建服务。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。代建费用三年累计发生额不超过 1.5 亿元。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。费用支付为单项工程签订单项委托代建合同后，公司暂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。

截至 2014 年 6 月 30 日，公司与苏宁置业集团及子公司签约 43 个物流基地/自建店等单项工程代建协议，累计支付工程代建服务款 7244.70 万元，支付明细如下：

（单位：万元）

	截至 2014 年 6 月 30 日累计支付代建费用金额
苏宁置业集团有限公司	4,412.40
上海苏宁房地产开发有限公司	860.60
北京苏宁置业有限公司	647.00
青岛苏宁置业有限公司	575.50
无锡苏宁置业有限公司	304.70
淮安苏宁置业有限公司	192.00
徐州苏宁置业有限公司	109.80
福州苏宁置业有限公司	47.00
长春苏宁置业有限公司	39.00
盐城苏宁置业有限公司	28.70
宿迁苏宁置业有限公司	28.00
合计	7,244.70

2、物业服务项目

（1）2013 年 1 月，公司及子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《苏宁总部物业服务合同》，公司委托银河物业公司负责公司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。服务期限自 2013 年 1 月 1 日起至 2014 年 12 月 31 日止，年度内因徐庄总部部分外租区域物业服务面积调整，实际为公司物业服务面积东区 181,082.96 平方米、西区 48,200.5 平方米，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。

报告期内，公司及子公司共计支付物业服务费用 1254.87 万元。

（2）2013 年以来，公司及子公司委托江苏银河物业管理有限公司负责公司及下属子公司在南京地区的部分办公物业以及连锁店的相关物业服务，包括位于南京徐庄软件园

699-19 号的信息研发办公楼、位于南京市雨花区龙藏大道 2 号江苏物流配送中心、位于建邺区燕山路 118 号的原南京物流配送中心、南京乐购仕生活广场、大厂旗舰店以及公司湖州苏宁生活广场。江苏银河物业提供的物业服务内容包括安全、环境、设备设施及其他专项服务等，服务期限一年。

报告期内，公司及子公司共计支付物业服务费用 875.61 万元。

3、商业广场招商代理服务

经公司第五届董事会第六次会议审议通过，同意公司子公司江苏苏宁商业投资有限公司（以下简称“苏宁商业投资公司”）为关联方苏宁电器集团有限公司及其子公司，苏宁置业集团有限公司及子其公司提供商业广场招商代理服务，服务期限一年，服务期限内预计累计发生额分别不超过 2,000 万元、1,000 万元。

报告期内，公司子公司苏宁商业投资公司与关联方苏宁置业子公司成都鸿业置业有限公司苏宁广场购物分公司签订《招商代理合同》，因招商工作仍在开展，双方将按照合同约定方式结算佣金收入。

4、其他劳务项目

报告期内，公司关联方南京玄武苏宁置业有限公司玄武苏宁银河诺富特酒店、南京银河房地产开发有限公司索菲特银河大酒店、南京钟山国际高尔夫置业有限公司索菲特钟山高尔夫酒店、江苏苏宁银河酒店管理有限公司、北京华商会会议中心有限公司主要为本公司提供餐饮等服务，公司从江苏苏宁银河国际购物广场有限公司采购礼品。

报告期内，公司与各关联方发生额如下：（单位：万元）

	发生额
南京银河房地产开发有限公司索菲特银河大酒店	382.88
江苏苏宁银河酒店管理有限公司	364.86
南京玄武苏宁置业有限公司玄武苏宁诺富特酒店	205.58
南京钟山国际高尔夫置业有限公司索菲特钟山高尔夫酒店	198.40
北京华商会会议中心有限公司	106.07
江苏苏宁银河国际购物广场有限公司	0.97
合 计	1,258.76

（四）销售商品

报告期内，公司向关联方苏宁置业集团有限公司及其子公司、苏宁电器集团有限公司及其子公司销售商品，实现销售收入 1,416.44 万元（含税），明细如下：

（单位：含税，万元）

	销售收入
--	------

无锡苏宁置业有限公司	1,123.02
苏宁电器集团有限公司	85.59
苏宁置业集团有限公司	70.01
镇江苏宁置业有限公司	40.63
徐州苏宁置业有限公司	22.39
淮安苏宁置业有限公司	18.90
宿迁苏宁置业有限公司	18.47
南京沃德置业有限公司	17.40
盘锦苏宁置业有限公司	11.90
无锡苏宁商业管理有限公司	3.98
南京湖南路苏宁置业有限公司	3.15
南京玄武苏宁置业有限公司	1.00
合 计	1,416.44

（五）提供安维服务

公司分公司苏宁电器股份有限公司南京售后中心等为关联方提供售后安装维修业务，报告期内公司实现销售收入 2,020.42 万元（含税），明细如下：

（单位：含税，万元）

	收入
无锡苏宁置业有限公司	1,834.56
苏宁置业集团有限公司	41.46
镇江苏宁置业有限公司	40.63
宿迁苏宁置业有限公司	21.82
淮安苏宁置业有限公司	18.90
南京沃德置业有限公司	18.54
盘锦苏宁置业有限公司	16.45
连云港苏宁置业有限公司	13.13
南京银河房地产开发有限公司索菲特银河大酒店	6.55
无锡苏宁商业管理有限公司	4.65
南京湖南路苏宁置业有限公司	3.15
石家庄苏宁房地产开发有限公司	0.58
合 计	2,020.42

（六）向关联方采购商品

2013 年 9 月，公司子公司无锡市苏宁云商销售有限公司与无锡苏宁商业管理有限公司签订《促销品采购协议书》，公司子公司计划 2013 年 9 月 25 日-2014 年 9 月 24 日向无锡苏宁商业管理公司采购无锡苏宁广场购物卡 1,050 万元，2013 年 9-12 月公司累计向关联方购买购物卡 558.70 万元，2013 年度公司实际结算款项 278.78 万元，2014 年 1-6 月公司结算款项 60 万元。

（七）关键管理人员薪酬

报告期内，公司董事、监事及高级管理人员从公司获取税前薪酬合计 427.50 万元。

（八）提供担保

报告期内，关联方未对本公司进行担保，本公司也未对关联方提供任何担保。

二、截至 2014 年 6 月 30 日公司对外担保情况

截至 2014 年 6 月 30 日，公司除对控股子公司进行担保外，不存在其他对外担保事项，也不存在以前发生并延续到本报告披露日的其他对外担保事项，亦不存在为公司控股股东、关联方提供担保事项，公司关联方也不存在为本公司提供担保事项。另公司控股子公司未发生对外担保的情况。

1、2014 年 1-6 月公司董事会审议对外担保情况

2014 年 4 月 10 日，经公司第五届董事会第六次会议审议通过，同意公司为控股子公司苏宁商业保理有限公司向银行或其他合法金融机构融资提供最高额度为人民币 40,000 万元的担保。公司董事会同意授权公司管理层办理上述相关事宜。

2014 年 6 月 27 日，经公司第五届董事会第九次会议审议通过，同意公司为全资子公司—香港苏宁电器有限公司(以下简称“香港苏宁”)向银行融资提供最高额度为人民币 130,000 万元的担保，其中人民币 30,000 万元为原有担保额度的延续，不增加公司对外担保额度。

另前期经董事会审议通过，公司同意为子公司香港苏宁、福建苏宁云商商贸有限公司(以下简称“福建苏宁”)、武汉苏宁云商销售有限公司(以下简称“武汉苏宁”)的银行融资分别提供最高额度不超过 80,000 万元、8,000 万元、22,000 万元的担保。由于香港苏宁仅申请 60,000 万元授信额度且对应的担保已履行完毕，福建苏宁一直未向银行提出授信额度申请，武汉苏宁仅申请 15,000 万元授信额度且对应的担保已经履行完毕，故本次董事会同意取消前期对该三家子公司的担保额度。

2、截至 2014 年 6 月 30 日，公司实际对外担保情况

公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日 期(协议签署 日)	实际担保金 额	担保类型	担保期	是否履 行完毕	是否为 关联方 担保 (是或 否)
福建苏宁云商商 贸有限公司	2010 年 5 月 15 日	8,000					是	否
武汉苏宁云商销 售有限公司	2010 年 5 月 15 日	22,000					是, 其中 15,000 万元担 保已于 2011 年 9 月 14 日履行 完毕	否
香港苏宁电器有 限公司	2011 年 04 月 06 日	57,000					其中 50,000 万元担 保已经 于 2012 年 7 月 月底前 履行完 毕	否
香港苏宁电器有 限公司	2013 年 06 月 28 日	130,000	2013 年 07 月 3 日	40,000	连带责任 保证	2013. 7. 7- 2014. 7. 21	否	否
香港苏宁电器有 限公司	2011 年 8 月 11 日	80,000					是, 其中 60,000 万元担 保已经 于 2012 年 9 月 前履行 完毕	否
香港苏宁电器有 限公司	2013 年 06 月 29 日	130,000	2013 年 08 月 09 日	10,000	连带责任 保证	2013. 8. 15 -2014. 10. 31	否	否
香港苏宁电器有 限公司	2013 年 06 月 29	130,000	2013 年 08 月 27 日	30,000	连带责任 保证	2013. 8. 27 -2014. 9. 1	否	否

	日					1		
香港苏宁电器有限公司	2013 年 06 月 29 日	130,000	2013 年 12 月 01 日	20,000	连带责任 保证	2013.12.1 7-2015.1. 2	否	否
香港苏宁电器有限公司	2013 年 06 月 29 日	130,000	2013 年 08 月 02 日	10,000	连带责任 保证	2013.8.13 -2014.8.2 2	否	否
香港苏宁电器有限公司	2013 年 06 月 29 日	130,000	2013 年 08 月 05 日	20,000	连带责任 保证	2013.9.3- 2014.9.3	否	否
Great Universe Limited	2013 年 12 月 25 日	67,277.1	2013 年 12 月 27 日	67,277.1	抵押	2013.12.2 7-2018.12 .26	否	否
苏宁商业保理有 限公司	2014 年 4 月 15 日	40,000	2014 年 5 月 23 日	7,700	连带责任 保证	2014.5.26 -2014.6.2 7	是	否
苏宁商业保理有 限公司	2014 年 4 月 15 日	40,000	2014 年 5 月 23 日	3,000	连带责任 保证	2014.5.26 -2014.7.1 8	否	否
香港苏宁电器有 限公司	2014 年 6 月 28 日	130,000	-	-	-	-	否	否

3、截至 2014 年 6 月 30 日，董事会审议批准公司可对外担保累计金额为 354,277.10 万元，全部为对全资子公司的担保，公司实际为子公司提供尚未履行完毕的担保总额为 200,277.10 万元，占归属于母公司股东净资产的比例 7.25%。