

苏宁云商集团股份有限公司
关于接受关联方提供物业服务的关联交易公告

本公司及董事会全体成员保证公告的内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

一、关联交易的基本情况

1、交易基本情况

自 2012 年以来，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专业化、一体化的包括安全管理、环境管理、设备管理在内的物业管理服务，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。

鉴于双方长久良好的合作关系，经苏宁云商集团股份有限公司第五届董事会第十七次会议审议，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。物业服务期限为三年，自 2015 年 1 月 1 日起至 2017 年 12 月 31 日止，服务期限内公司需支付物业服务费共 13,854.00 万元，占公司最近一期（2013 年度）经审计净资产的 0.48%。

关联交易类别	关联人	预计总金额	2014 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	2015 年-2017 年物业费 4,618 万元/年，合计支付 13,854.00 万元。	4,520.48 万元	51.49%

2、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。本次关联交易无需公司股东大会审议。

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；停车场管理服务。（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 2013 年 12 月 31 日，江苏银河物业经审计总资产为 2,088.20 万元，净资产为 669.92 万元，2013 年度实现净利润 60.92 万元。

2、与公司的关联关系

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专业经验，且以前年度较好的为公司徐庄总部园区、南京地区物流配送中心及旗舰店等物业提供服务，具备较强的履约能力。

三、日常关联交易价格

公司徐庄总部园区分为一期、二期，其中一期东区物业包括了总部办公楼、信息办公楼、共享服务楼、苏宁大学以及餐厅、停车场等，西区物业包括了员工活动中心、培训公寓、概念店等；二期包括总部办公区、停车场及相关配套区。

经与江苏银河物业协商，同意 2015-2017 年物业服务费单价按照一期东区 10 元/月·平方米、西区 5 元/月·平方米，二期 8 元/月·平方米费用标准执行。由于总部外租区域有所调整，一期东区物业建筑面积为 169,300.11 平方米，西区物业建筑面积为 51,700.00 平方米，二期物业建筑面积 237,083.00 平方米，服务期限内公司合计支付物业费用 13,854.00 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 2014 年度物业服务费用的收支明细说明，经公司审核后认为相关费用支出较为合理，同时公司也结合市场情况对物业服务市场价格进行市场调研，在此基础上，双方就 2015-2017 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，双方确定总部园区一期东区 10 元/月·平方米、西区 5 元/月·平方米以及二期 8 元/月·平方米费用标准执行。

五、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：苏宁云商集团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，总部一期东区包括总部办公楼、信息办公楼、共享服务楼、苏宁大学等以及餐厅、停车场等面积合计 169,300.11 平方米；西区包括培训公寓、员工活动中心、概念店等面积为 51,700 平方米；二期包括总部办公区、停车场及相关配套区面积为 237,083.00 平方米。

（2）物业服务内容以及质量要求

①物业服务内容

公司徐庄总部基地承载总部办公、后勤配套、展厅展示等职能，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，主要内容如下：

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、园区内的花草更换、绿植养护；

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：乙方协助甲方做好园区外租商户管理。

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

物业服务期限三年，自 2015 年 1 月 1 日起至 2017 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：

一期东区 10 元/月·平方米；西区 5 元/月·平方米；二期 8 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

自 2012 年以来，江苏银河物业公司按照《物业服务合同》的约定，严格遵守合同服务条款规范操作，较好的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，显示出了其专业化物业管理服务能力，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、独立董事事前认可和独立意见

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公司第五届董事会第十七次会议审议。

经第五届董事会第十七次会议审议，公司独立董事同意上述关联交易事项，并发表如下独立意见：“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五届董事会第十七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、备查文件目录

- 1、第五届董事会第十七次会议决议；
- 2、独立董事意见。

特此公告。

苏宁云商集团股份有限公司

董 事 会

2015年1月31日