

# 苏宁易购集团股份有限公司

## 2022 年上半年关联交易情况的说明

### 一、关联方清单

关联方名称	关联关系（注）
苏宁控股集团有限公司(简称“苏宁控股集团”)	持有本公司 5% 以上股份股东的一致行动人
苏宁电器集团有限公司(简称“苏宁电器集团”)	持有本公司 5% 以上股份股东的关联方
无锡苏宁商业管理有限公司(简称“无锡商管”)	苏宁电器集团之子公司
青岛苏宁家电产业园有限公司(简称“青岛苏宁家电产业园”)	苏宁电器集团之子公司
苏宁置业集团有限公司(简称“苏宁置业集团”)	为公司关联股东之控股子公司
苏宁置业集团有限公司清凉门分公司(简称“苏宁置业清凉门分公司”)	苏宁置业集团之分支机构
南京玄武苏宁置业有限公司(简称“玄武苏宁置业”)	苏宁置业集团之子公司
南京玄武苏宁置业有限公司玄武苏宁银河诺富特酒店(简称“玄武银河诺富特酒店”)	苏宁置业集团之子公司的分支机构
江苏银河物业管理有限公司(简称“江苏银河物业”)	苏宁置业集团之子公司
福州苏宁置业有限公司台江分公司(简称“福州苏宁置业台江分公司”)	苏宁置业集团之子公司的分支机构
青岛苏宁商业有限公司(简称“青岛苏宁商业”)	苏宁置业集团之子公司
无锡苏宁置业有限公司(简称“无锡苏宁置业”)	苏宁置业集团之子公司
宿迁苏宁置业有限公司(简称“宿迁苏宁置业”)	苏宁置业集团之子公司
宿迁苏宁置业有限公司苏宁广场购物分公司(简称“宿迁苏宁置业苏宁广场分公司”)	苏宁置业集团之子公司的分支机构
徐州苏宁置业有限公司苏宁广场分公司(简称“徐州苏宁置业苏宁广场分公司”)	苏宁置业集团之子公司的分支机构
淮安苏宁置业有限公司(简称“淮安苏宁置业”)	苏宁置业集团之子公司
镇江苏宁置业有限公司苏宁广场购物分公司(简称“镇江苏宁置业苏宁广场分公司”)	苏宁置业集团之子公司的分支机构
江苏苏宁广场商业管理有限公司(简称“江苏苏宁商管”)	苏宁置业集团之子公司
鞍山苏宁置业有限公司(简称“鞍山苏宁置业”)	苏宁置业集团之子公司
日照市苏宁诺富特酒店管理有限公司(简称“日照苏宁诺富特酒店”)	苏宁置业集团之子公司
宿州苏宁置业有限公司苏宁广场购物分公司(简称“宿州苏宁置业苏宁广场”)	苏宁置业集团之子公司
成都鸿业置业有限公司(简称“成都鸿业置业”)	苏宁控股集团之子公司

关联方名称	关联关系（注）
成都鸿业置业有限公司苏宁广场购物分公司(简称“成都鸿业置业苏宁广场分公司”)	苏宁控股集团之子公司的分支机构
上海聚力传媒技术有限公司(简称“上海聚力”)	苏宁控股集团之子公司
北京京朝苏宁电器有限公司(简称“北京京朝”)	苏宁控股集团之子公司
苏宁院线投资(北京)有限公司(简称“苏宁院线投资”)	苏宁控股集团之子公司
常州苏宁影城有限公司(简称“常州苏宁影城”)	苏宁控股集团之子公司
济宁苏宁影城有限公司(简称“济宁苏宁影城”)	苏宁控股集团之子公司
日照苏宁影城有限公司(简称“日照苏宁影城”)	苏宁控股集团之子公司
上海苏宁影城有限公司(简称“上海苏宁影城”)	苏宁控股集团之子公司
滁州苏宁影城有限公司(简称“滁州苏宁影城”)	苏宁控股集团之子公司
重庆苏宁影城有限公司(简称“重庆苏宁影城”)	苏宁控股集团之子公司
宜兴苏宁影院有限公司(简称“宜兴苏宁影院”)	苏宁控股集团之子公司
湖州苏宁影城有限公司(简称“湖州苏宁影城”)	苏宁控股集团之子公司
成都苏宁影城有限公司(简称“成都苏宁影城”)	苏宁控股集团之子公司
运城苏宁影城有限公司(简称“运城苏宁影城”)	苏宁控股集团之子公司
西安苏宁影城有限公司(简称“西安苏宁影城”)	苏宁控股集团之子公司
大连苏宁影城有限公司(简称“大连苏宁影城”)	苏宁控股集团之子公司
南昌苏宁影城有限公司(简称“南昌苏宁影城”)	苏宁控股集团之子公司
临沂苏宁影城有限公司(简称“临沂苏宁影城”)	苏宁控股集团之子公司
渭南苏宁影城有限公司(简称“渭南苏宁影城”)	苏宁控股集团之子公司
苏州苏宁影城有限公司（简称“苏州苏宁影城”）	苏宁控股集团之子公司
抚顺苏宁影城有限公司（简称“抚顺苏宁影城”）	苏宁控股集团之子公司
苏宁消费金融有限公司(简称“苏宁消费金融”)	公司高管兼任董事
包头市苏宁影城有限公司(简称“包头苏宁影城”)	苏宁控股集团之子公司
江苏苏宁银行股份有限公司（简称“江苏苏宁银行”）	公司监事兼任董事
上海星图金融服务集团有限公司（简称“星图金服”）	苏宁控股集团之子公司
苏宁小店及其子公司	持有本公司 5% 以上股份股东家庭成员
阿里巴巴集团及子公司	持有本公司 5% 以上股份法人股东之最终控股公司及其子公司

注：关联关系按照截至本报告披露日关联关系陈述。

根据公司及子公司 2022 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，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，董事会审议相关事项时涉及关联董事均

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、2022 年上半年关联交易情况

### (一)物业租赁和租出

#### 1、租赁物业

(1)(成都天府立交店)公司子公司四川苏宁易购销售有限公司(以下简称“四川苏宁”)与成都鸿业置业签署《租赁合同》，承租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店面经营，租赁面积 10,973 平方米，租期 2011/1/11-2031/1/10，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，四川苏宁支付 2012/1/11-2012/4/10 期间的保底租赁费用 230.433 万元。2012 年 5 月，四川苏宁与成都鸿业置业签署《补充协议》，四川苏宁提前支付 2012/4/11-2013/4/10 期间的保底租赁费用，成都鸿业置业给予公司该租赁年度保底租金 15%的折扣，四川苏宁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、成都鸿业置业苏宁广场分公司签订三方协议，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，自 2014 年 1 月 11 日起，四川苏宁退租 1,631 平方米的租赁区域，退租后租赁区域调整为 9,342 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。

2015 年 2 月，四川苏宁与成都鸿业置业苏宁广场分公司签订服务合同，委托其为公司店面提供物业服务，物业服务费 16.5 元/平方米/月，服务期限 2014/10/11-2021/1/10。2021 年 2 月，按照原价格物业服务费 16.5 元/平方米/月续租 10 年至 2031 年 1 月 10 日。

2017 年 7 月，四川苏宁与成都鸿业置业苏宁广场分公司签订《降租协议》，2017/10/11-2018/10/10 保底租赁费用、物业费降低为 721.950 万元、170.174 万元。2018 年 9 月，四川苏宁与成都鸿业置业苏宁广场分公司签订《降租协议》，2018/10/11-2019/10/10 保底租赁费用降低为 721.950 万元。2019 年 8 月，四川苏宁与成都鸿业置业苏宁广场分公司签订《补充协议》，2019/10/11-2020/10/10 保底租赁费用降低为 707.223 万元。

(2) (青岛李村广场店)公司子公司青岛苏宁易购商贸有限公司(以下简称“青岛苏宁”)与青岛苏宁商业签署《房屋租赁合同》，租赁其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店面经营。租赁物业建筑面积 14,120 平方米,租期 2011/4/19-2021/4/18,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。

2017 年 7 月,青岛苏宁与青岛苏宁商业签订《降租协议》,2017/10/1-2018/9/30 保底租赁费用降低为 1,185.374 万元。2018 年 9 月,青岛苏宁与青岛苏宁商业签订《降租协议》,2018/10/1-2019/9/30 保底租赁费用降低为 1,185.374 万元。2018 年 12 月,青岛苏宁与青岛苏宁商业签订《补充协议》,青岛苏宁因店面经营需要增租苏宁广场部分面积,自 2019/1/1 起租赁面积 26,069.8 平方米,租期延长至 2029/4/18,租赁期限内 2019/1/1-2029/4/18,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,年保底租赁费用为 1,150 万元。2019 年 8 月,青岛苏宁与青岛苏宁商业签订《补充协议》,2019/10/1-2020/9/30 租赁费用变更为 981.47 万元。

(3)(南京新街口店)公司子公司南京白下苏宁易购商贸有限公司(以下简称“南京白下”)与苏宁置业集团签署《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 层部分物业用于店面经营。租赁物业建筑面积 18,611 平方米,租期 2012/12/28-2022/12/27,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度的基础上递增 3%,租金费用总额 39,671.54 万元。

2015 年新街口店面扩租租赁面积 5,023.01 平方米,扩租部分租期自 2014/12/28-2022/12/27,租赁价格按照原合同相同标准执行,扩租租金总额为 8,682.732 万元。2016 年 3 月,南京白下与苏宁置业集团签订《补充协议》,退租部分租赁区域,2016 年 4 月 1 日起租赁面积 17,405.09 平米,2016 年 12 月 28 日起租赁面积 15,885.09 平方米。2017 年 8 月,南京白下与苏宁置业集团签订《降租协议》,2017/9/28-2018/9/27 租赁费用降低为 3,391.616 万元。2018 年 8 月,南京白下与苏宁置业集团签订《降租协议》,2018/9/28-2019/9/27 租赁费用降低为 3,467.925 万元。2020 年 11 月公司增租部分区域用于店面经营,增租面积 1141 平方米。2021 年 4 月 2 日与苏宁置业集团签署补充协议 2021/1/1-2021/3/31 期间降租 144951.57 元。

2014 年因店面经营需求,南京白下与苏宁电器集团签订《租赁合同》,租赁新街口部分店面用于经营,租赁面积 523.26 平方米,租期 2014/12/28-2022/12/27,租金总额

904.502 万元。2016 年 12 月南京白下与苏宁电器集团签订《补充协议》，增租部分租赁区域 82 平方米，该扩租部分租金总额为 647.57 万元。2017 年 12 月南京白下与苏宁电器集团签订《补充协议》，增租部分租赁区域 791 平方米。2021 年 4 月 2 日与苏宁电器集团签署补充协议 2021/1/1-2021/3/31 期间降租 440005.5 元。

(4)(无锡苏宁广场店)公司子公司无锡市苏宁易购销售有限公司(以下简称“无锡苏宁”)与无锡商管签订《租赁合同》，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，租赁面积 19,217.4 平方米，租期 2013/9/30-2028/9/29，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。租期限内租金及物业服务费 45,831.10 万元。

2013 年 9 月，无锡苏宁、无锡商管、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”，原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，无锡苏宁支付物业服务费用由北京世邦物业收取，因此无锡苏宁与无锡商管就无锡苏宁广场店实际需要承担租赁费 40,642.40 万元。

由于无锡苏宁广场整体物业管理的调整，2014 年 6 月无锡商管、无锡苏宁、北京世邦物业签订《无锡苏宁广场租赁合同》之物业管理《补充协议》，无锡苏宁自 2014 年 6 月 30 日起向无锡商管支付物业服务费用，物业服务费(含中央空调使用费)为 15 元/平米/月。

2014 年 8 月，无锡苏宁与无锡商管签订《苏宁广场商铺租赁合同》之补充协议，自 2014 年 8 月 20 日起无锡苏宁退租部分租赁区域，退租后的租赁面积为 18,945.49 平方米，合同其他条款保持不变。则 2014/8/20-2028/9/29，无锡苏宁需支付租金 37,948.85 万元，物业服务费用 4,812.57 万元。

2015 年 9 月，无锡苏宁与无锡商管签订《苏宁广场商铺租赁合同》之补充协议，自 2015 年 8 月 30 日起无锡苏宁退租部分租赁区域，退租后的租赁面积为 18,704.93 平方米，合同其他条款保持不变。则 2015/8/30-2028/9/29 租赁合同总额为 39,416.99 万元。

(5)(宿迁苏宁广场店)公司子公司宿迁苏宁易购销售有限公司(以下简称“宿迁苏宁”)与宿迁苏宁置业签订《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 平方米物业用于店面经营，租期 2013/12/28-2028/12/27，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，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，租赁年度内租金费用共计 10,733.68 万元。2016 年 3 月，宿迁苏宁与宿迁苏宁置业签订《补充协议》，因经营需要公司调整门店部分租赁面积，调整后租赁面积为 9,297 平方米，计租日期 2015/6/28-2028/12/27，调整后的租金总额为 7,893.21 万元。2016 年 12 月，宿迁苏宁与宿迁苏宁置业签订《补充协议》，因经营需要公司调整门店部分租赁面积，调整后租赁面积为 6,826 平方米，计租日期 2016/12/28-2028/12/27，调整后的租金总额为 6198.66 万元。

2017 年 7 月，宿迁苏宁与宿迁苏宁置业苏宁广场分公司签订《降租协议》，2017/9/28-2018/9/27 店面租赁费降至 511.249 万元。

(6)(淮安苏宁广场店)公司子公司淮安苏宁易购销售有限公司(以下简称“淮安苏宁”)与淮安苏宁置业签订《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 平方米物业用于店面经营，租期 2014/4/26-2024/4/25，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，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。租赁年度内租赁费用共计 7,713.86 万元。

淮安苏宁与淮安苏宁置业签订《补充协议》，自 2015 年 7 月 26 日起公司退租部分租赁区域，调整后租赁面积为 11,901.90 平方米，调整后的租赁费用总额为 6,621.51 万元。

淮安苏宁与淮安苏宁置业签订《补充协议》，自 2015 年 8 月 26 日起公司退租部分租赁区域，调整后租赁面积为 8,701.20 平方米，调整后的租赁费用总额为 5,418.63 万元。

2017 年 7 月，淮安苏宁与淮安苏宁置业签订《降租协议》，2017/7/26-2018/7/25 租赁费用降低为 542.407 万元。2018 年 4 月，淮安苏宁与淮安苏宁置业签订《补充协议》，自 2018 年 3 月 27 日起公司退租部分租赁区域，调整后租赁面积为 8,224.20 平方米，调整后的租赁费用总额为 3,739.962 万元。2018 年 7 月，淮安苏宁与淮安苏宁置业签订《补充协议》，自 2018 年 7 月 26 日起公司退租部分租赁区域，调整后租赁面积为 8,152.20 平方米，调整后的租赁费用总额为 3,578.26 万元。

2019 年 10 月，淮安苏宁与淮安苏宁置业签订《补充协议》，2019/7/26-2020/7/25 租赁费用变更为 561.326 万元。

(7)(清江广场电器店)公司与苏宁置业清凉门分公司签订《租赁合同》，承租南京市

鼓楼区江东北路 88 号苏宁广场第 1-3 层套内建筑面积 5,126 平方米商铺用于店面经营，租期 2015/10/1-2025/9/30，首年租金单价为 76.04 元/平方米/月，自第 4 个计租租赁年度起，每 3 个计租租赁年度的租金标准在前一个计租租赁年度的基础上增加 5%，物业费 15.21 元/平米/月，租期内租金及物业费总额 5,783.76 万元。

2017 年 9 月，公司与苏宁置业清凉门分公司签订《补充协议》，因公司经营需求，增租相关区域用于店面经营，调整后的租赁面积 8,048 平方米，2017/10/1-2025/9/30 的合同租金总额为 3,769.6 万元，物业费总额 1,166.29 万元。

(8)(清江广场超市店)公司与苏宁置业清凉门分公司签订《租赁合同》，承租南京市鼓楼区江东北路 88 号苏宁广场部分区域用于店面经营，租赁面积 1,229 平方米，租金及物业费总额为 438.948 万元。2019 年 12 月，公司与苏宁置业清凉门分公司签订《新增租区补充协议》，2019/6/25-2025/9/29 增租建筑面积 187 平方米区域用于超市经营，新增部分租金及物业费总额 91.826 万元。

由于公司业务内部调整，上述租赁协议终止。公司子公司上海家源商业有限公司与苏宁置业清凉门分公司签订《清江苏宁易购广场商铺租赁合同》，承租南京市鼓楼区江东北路 88 号苏宁广场部分区域用于店面经营，租赁面积 3,276 平方米，租期 2020/3/15-2025/9/30，租金总额为 982.21 万元，物业费 49,827.96 元/月。

(9)（鞍山苏宁广场电器店）公司子公司鞍山苏宁易购销售有限公司（以下简称“鞍山苏宁”）与鞍山苏宁置业签署《租赁合同》，承租鞍山市铁西区人民路 81 号物业用于店面经营，租赁面积 6,261 平方米，租期 2016/9/30-2026/9/29，本合同采用固定租赁费用，租金及物业费总额为 4,932.56 万元。

2017 年 7 月，鞍山苏宁与鞍山苏宁置业签订《降租协议》，2017/6/30-2018/6/29 的租金及物业费降低为 428.26 万元。2019 年 8 月，鞍山苏宁与鞍山苏宁置业签订《补充协议》，2019/9/30-2020/9/29 的租赁费用变更为 452.122 万元。2021 年 3 月 5 日，鞍山苏宁与鞍山苏宁置业签订《降租协议》，2021 年 1 月 1 日至 2022 年 3 月 29 日期间租金降低为 427.61 万元。

(10)(徐州苏宁广场电器店)公司子公司徐州苏宁易购销售有限公司(以下简称“徐州苏宁”)与徐州苏宁置业苏宁广场分公司签订《租赁合同》，承租徐州市淮海东路 29 号苏宁广场四层建筑面积共计 3,824 平方米商铺用于店面经营，租期 2016/12/24-2026/12/23，首年租金为 209.364 万元，第二年和第三年租金为 279.152 万元，自第 4 个计租租赁年度起，每 3 个计租租赁年度的租金标准在前一个计租租赁年度的基础上增加 5%，物业

费 15 元/平方米/月，租期内租金及物业费总额 3,581.77 万元。

依据徐州苏宁广场开业情况，2017 年 4 月徐州苏宁与徐州苏宁置业苏宁广场分公司签订《徐州苏宁广场商铺租赁合同》之补充协议，租期修改为 2017/4/28-2027/4/27，租金及物业费水平不变，租期内租金及物业费总额 3,581.77 万元。

2017 年 7 月，徐州苏宁与徐州苏宁置业苏宁广场分公司签订《降租协议》，2017/7/28-2018/7/27 的租金费用降低为 277.555 万元。2019 年 8 月，徐州苏宁与徐州苏宁置业苏宁广场分公司签订《补充协议》，2019/7/28-2020/7/27 的租赁费用变更为 331.493 万元。

(11)(徐州苏宁广场超市店)徐州苏宁与徐州苏宁置业苏宁广场分公司签订《租赁合同》，承租徐州市淮海东路 29 号苏宁广场第 B1 层第 B105-B108 号商铺套内面积共计 2,492 平方米商铺用于店面经营，租期 2017/4/28-2027/4/27，租赁费用(含物业费 15 元/平方米/月)采用“固定租金与固定扣点租金取高”方式计算，首年固定租金为 80 元/平方米/月，自第 3 个计租租赁年度起，每 2 个计租租赁年度的租金标准在前一个计租租赁年度的基础上增加 5 元/平方米/月，首年固定扣点比例为 3%，自第 3 个计租租赁年度起，每 2 个计租租赁年度的租金标准在前一个计租租赁年度的基础上增加 0.5%，自第 5 个计租租赁年度起，每 3 个计租租赁年度的租金标准在前一个计租租赁年度的基础上增加 0.5%，考虑到进场装修至正式开业运营需要一定的时间，徐州苏宁置业苏宁广场分公司同意在上述租金标准上给予公司首期租金优惠，优惠金额为 59.8 万元；租赁期限保底租赁费用 2,631.56 万元。2019 年 8 月，徐州苏宁与徐州苏宁置业苏宁广场分公司签订《补充协议》，2019/10/1-2020/9/30 的租赁费用变更为 231.168 万元。

2019 年 4 月，公司子公司徐州苏宁与徐州苏宁置业广场分公司签订了超市仓库租赁合同，承租位于苏宁广场 B1 楼 CB116 号仓库，该仓库面积为 25.64 平方米，使用期限 2019/5/15-2027/4/27，使用费为 779.97 元/月。

由于公司业务内部调整，上述租赁协议终止。公司子公司上海家源商业有限公司与徐州苏宁置业广场分公司签订《徐州苏宁易购广场商铺租赁合同》，承租徐州市淮海东路 29 号苏宁广场部分区域用于店面经营，租赁建筑面积 5,664 平方米，租期 2020/3/15-2027/3/14，租金总额为 1,672.38 万元，物业费 37,380 元/月。

(12)(宿州苏宁广场电器店)公司子公司宿州苏宁易购销售有限公司承租宿迁苏宁置业有限公司苏宁广场购物分公司位于宿州苏宁广场部分区域用于店面经营，租赁面积 4250 平方米，租期 2020/12/24-2030/12/23，租金及物业费总额 3,751.92 万元。



(13)(北京慈云寺桥店)公司子公司北京苏宁易购销售有限公司(以下简称“北京苏宁”)与北京京朝签订《租赁合同》,承租北京市朝阳区朝阳路八里庄苏宁广场部分区域用于店面经营,租赁建筑面积共计 12,746 平方米,租赁期限 2019/5/4-2029/5/3,租金及管理费总额 14,743.731 万元。

2020 年 4 月、7 月北京京朝分别向北京苏宁出具《因疫情原因同意减免租赁费用的函》,北京京朝同意减免因疫情期间经营受到影响给予北京苏宁租金减免,减免租金及物业费合计 360.99 万元。2021 年 3 月 4 日北京京朝向苏宁出具《降租函》,2021 年一季度减免租金 1,163,072.5 元、物业费 120,675 元。

(14)(无锡苏宁广场办公)公司子公司无锡市苏宁云商销售有限公司与无锡苏宁置业签订《房屋租赁合同》,承租无锡苏宁广场 13 层和 15 层部分区域用于办公,租赁面积合计 2,778.21 平方米,租期分别为 2017/8/25-2020/8/24,2018/5/1-2021/4/30,租金总额 760.53 万元。

公司子公司无锡市苏宁云商销售有限公司与无锡苏宁置业签订《房屋租赁合同》,承租无锡苏宁广场 13 层和 15 层部分区域用于办公,租赁面积合计 2,778.17 平方米,租期分别为 2020/8/25-2023/8/24,2021/5/1-2022/4/30,租金总额为 536.42 万元。2021 年 12 月,无锡苏宁易购与无锡苏宁置业签署《解除协议》,约定 15 层办公区 1,119.77 平方米从 2021 年 12 月 31 日解除。

(15)(苏宁广场新街口汽车超市)2017 年 5 月,南京白下与苏宁置业集团签署《租赁合同》,租赁其位于南京市淮海路 88 号的新街口苏宁广场第 B1 层第 B101 号商铺,用于店面经营。租赁物业使用面积合计为 1,501 平方米,租期 2017/5/4-2027/5/3,租金费用首年 10.273 万元/月,第 2 年 13.697 万元/月,第 3-4 年 14.495 万元/月,第 5-6 年 15.334 万元/月,第 7-8 年 16.215 万元/月,第 9-10 年 17.140 万元/月。

(16)公司子公司大连苏宁易购销售有限公司、北京苏宁易购销售有限公司、天津天津苏宁易购商贸有限公司、山东苏宁易购商贸有限公司、河南苏宁易购销售有限公司、上海奉浦苏宁易购销售有限公司、嘉兴苏宁易购商贸有限公司、泰州苏宁易购商贸有限公司、马鞍山苏宁易购销售有限公司、武汉苏宁易购销售有限公司、郴州苏宁易购有限公司、大同苏宁易购销售有限公司、内江苏宁易购销售有限公司、厦门苏宁易购销售有限公司合计 14 家子公司(合称“销售子公司”)于 2015 年 6 月 20 日分别与 14 处门店物业(即大连胜利广场店、北京青塔西路店、天津海光寺店、济南泉城路二店、郑州棉纺路店、上海浦东第一店、嘉兴江南摩尔店、泰州西坝口二店、马鞍山解放路店、武汉中

南店、郴州国庆北路店、大同苏宁电器广场店、内江百货大楼店以及厦门财富港湾店)所在的南京陌旺资产管理等 14 个项目公司签订 12 年期的《租赁合同》及《物业服务合同》，以市场价格租赁 14 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 2015 年 6 月 20 日至 2027 年 6 月 19 日，租期内销售子公司合计支付租赁费预计为 233,184.78 万元、物业服务费用预计为 60,643.44 万元。

基于公司实施门店资产创新运作,2018 年 6 月 28 日起苏宁电器集团将 14 家项目公司纳入合并报表范围，公司销售子公司自 2018 年 6 月 29 日起按照租赁合同、物业服务合同约定，剩余租期限内，向项目公司合计支付租赁费预计为 166,579.00 万元、物业服务费用预计为 43,321.54 万元。

2019 年 4 月，公司子公司大连苏宁易购销售有限公司与南京陌旺资产管理签订了《商铺租赁合同》，承租大连市中山区胜利广场 28 号面积为 842 平方米的区域用于经营，租期 2019/5/1-2021/6/19，租金总额 876.16 万元。2019 年 12 月，公司子公司上海奉浦苏宁易购销售与南京承宜资产管理签订了《商铺租赁合同》，承租上海市浦东南路 1101 号面积为 919 平方米的区域用于经营，租期 2019 年 12 月 1 日-2030 年 2 月 28 日，租金总额 3,908.151 万元。2021 年 6 月签署补充协议约定了 2021 年 6 月 20 日至 2023 年 6 月 19 日期间租赁费预计 45,910.58 万元，物业服务费用预计为 11,938.39 万元。

(17)公司基于开展门店资产创新型运作业务，将 11 家店面（北京通州世纪联华店、北京刘家窑店、常州南大街店、武汉唐家墩店、重庆观音桥步行街店、重庆解放碑店、昆明小花园店、成都春熙路店、成都万年场店、成都西大街店和西安金花路店）成立的项目公司相关权益转让给了于 2014 年 12 月 16 日设立的中信华夏苏宁云创资产支持专项计划（以下简称“苏宁云创”），并由北京苏宁易购销售有限公司等 11 家销售业务子公司对上海州南资产管理等 11 个项目公司进行租赁用于门店经营。2017 年 12 月 15 日，苏宁云创专项计划到期，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”），行使优先认购权，承接了该计划项下资产及权益。基于信托协议相关安排，苏宁电器集团将信托计划纳入合并报表范围，从而信托计划项下 11 家项目公司也一并纳入合并范围。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，承续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。

(18) (青岛空港工业园) 2020 年 10 月 30 日公司子公司青岛苏宁物流有限公司与青岛苏宁家电产业园有限公司签署《租赁合同》，承租青岛空港工业园部分区域用于物流仓储及办公，租赁面积 12,316.04 平方米，租期 2020/11/1-2022/10/31，租金及物业管理费总计 620.73 万元。

(19) (福州苏宁广场电器店) 由于公司店面经营面积调整需要，公司子公司福建苏宁易购商贸有限公司与福州苏宁置业台江分公司签署《租赁合同》，公司子公司租赁福州苏宁广场部门区域用于店面经营，租赁建筑面积 8,220 平方米，租期 2019/12/24-2029/12/23，租金总额 6,205.61 万元。

(20) (徐州复兴广场汽车店) 2020 年 11 月 5 日公司子公司徐州苏宁易购销售有限公司与徐州苏宁置业有限公司复兴分公司签署《租赁合同》，租赁徐州复兴苏宁广场部分区域用于店面经营，租赁面积 111 平方米，租期 2020/10/26-2023/10/25，租金总额 34.78 万元，物业服务费 60 元/月/平方米。

## 2、出租物业

(1)(南京诺富特酒店) 2011 年 4 月 2 日，公司与玄武苏宁置业签订《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 45,000 平方米，另配套物业面积约为 1,963 平方米。租期限为十五年，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/天，自第六年起每两年在上一年基础上递增 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。

2014年3月,公司、玄武苏宁置业、玄武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,承租方玄武苏宁置业合同条款义务由玄武银河诺富特酒店承担。

(2) (日照诺富特酒店) 公司子公司日照苏宁易购销售有限公司与日照苏宁诺富特酒店签订《商铺租赁合同》,日照苏宁诺富特酒店承租日照苏宁易购苏宁广场 01J 幢用于酒店经营,租赁面积 39,754.96 平方米,租赁期限 2017/9/1-2027/8/31,租金总额 24,054.00 万元。日照苏宁易购与日照苏宁诺富特酒店签订《续租协议》,续租期间 2027/9/1-2029/12/31,续租期间租金总额 6,528.15 万元。

(3) (上海聚力办公区) 公司子公司武汉苏宁易购销售有限公司与上海聚力签订《商铺租赁合同》,上海聚力承租武汉市解放大道 557 号中山广场大厦 6 层区域用于办公,租赁建筑面积 1,500 平方米,租期 2017/6/1-2027/6/30,租金总额 1,193.544 万元。2022 年 2 月经双方友好协商租赁协议予以解除。

(4) (宿迁苏宁广场) 公司子公司宿迁苏宁易购商业管理有限公司与宿迁苏宁置业苏宁广场分公司签订《租赁合同》,宿迁苏宁置业苏宁广场分公司承租宿迁苏宁广场 A 地块商业房产,租赁建筑面积 33,603.1 平方米,租期 2018/12/20-2023/12/19,租金总额 10,000 万元。

(5) 南京苏宁总部 2022 年 1-6 月向关联方办公出租情况

1) 南京星联数字技术有限公司承租公司总部部分区域用于办公,租赁使用面积 1,716.88 平方米,租期 2022/1/1-12/31,租金总额为 137.87 万元。

2) 南京捕渔信息技术有限公司承租公司总部部分区域用于办公,租赁使用面积 1,417.74 平方米,租期 2022/1/1-12/31,租金总额为 113.84 万元。

3) 南京星灿家保科技服务有限公司承租公司总部部分区域用于办公,租赁使用面积 1,214.38 平方米,租期 2022/1/1-12/31,租金总额为 97.51 万元。

4) 苏宁消费金融有限公司承租公司总部部分区域用于办公,租赁使用面积 2,190.63 平方米,租期 2022/01/01-2022/04/30,租金总额为 58.64 万元。

5) 上海星图金融服务集团有限公司南京分公司承租公司总部部分区域用于办公,租赁使用面积 7,356.08 平方米,租期 2022/1/1-12/31,租金总额为 590.69 万元。

6) 南京苏宁易付宝网络科技有限公司承租公司总部部分区域用于办公,租赁使用面积 1,200.42 平方米,租期 2022/1/1-12/31,租金总额为 96.39 万元。

7) 江苏星链商业保理有限公司承租公司总部部分区域用于办公,租赁使用面积 404.79 平方米,租期 2022/1/1-12/31,租金总额为 32.50 万元。

8)南京星云数字技术有限公司承租公司总部部分区域用于办公，租赁使用面积 2,386.89 平方米，租期 2022/1/1-12/31，租金总额为 191.67 万元。

9)南京恒元信信息咨询服务有限公司承租公司总部部分区域用于办公，租赁使用面积 3,030.76 平方米，租期 2022/1/1-12/31，租金总额为 211.74 万元。

10)江苏苏宁金融信息服务有限公司承租公司总部部分区域用于办公，租赁使用面积 1,814.59 平方米，租期 2022/1/1-12/31，租金总额为 145.71 万元。

11)江苏苏宁银行承租公司总部部分区域用于办公，租赁使用面积 6,525.19 平方米，租期 2021/12/01-2024/11/30，租金总额为 1,571.92 万元。

12)南京苏宁易彩科技有限公司承租公司总部部分区域用于办公，租赁使用面积 122.70 平方米，租期 2022/01/01-12/31，租金总额 9.85 万。

13)苏宁体育文化传媒（南京）有限公司承租公司总部部分区域用于办公，租赁使用面积 184.12 平方米，租期 2022/01/01-12/31，租金总额 14.78 万。

14)苏宁院线投资（北京）有限公司承租公司总部部分区域用于办公，租赁使用面积 298.85 平方米，租期 2022/01/01-12/31，租金总额 24.00 万。

15)上海聚力传媒技术有限公司承租公司总部部分区域用于办公，租赁使用面积 82.58 平方米，租期 2022/01/01-12/31，租金总额 6.63 万。

#### (6)苏宁影城租赁公司物业情况

1)(上海奉贤苏宁影城)2016 年 1 月，公司子公司上海奉贤苏宁电器有限公司（以下简称“上海奉贤苏宁”）与上海苏宁影城签订上海奉贤苏宁广场商铺租赁合同，上海苏宁影城承租公司位于上海奉贤苏宁广场第 5 层商铺用于影院经营，租赁套内面积 4,071 平方米，租赁期限 180 个月，计租日为影城实际开业日与装修期结束日取早，租金采用以固定租金与固定扣点租金较高者为准的方式计算，租期内保底租金总额为 4,275 万元。经双方友好协商，上海奉贤苏宁电器与上海苏宁影城重新签署商铺租赁合同，租期 2016/7/15-2031/7/14，租金采用以固定扣点方式计算，即租期内年度票房净收入的 11% 计算租金，物业费为 10 元/平方米/月，其余条款不变。

2)(包头苏宁影城)公司子公司包头苏宁易购销售有限公司与包头苏宁影城签订包头苏宁广场商铺租赁合同，包头苏宁影城承租公司位于包头苏宁广场第 5 层 501 商铺用于影院经营，租赁套内面积 4,758 平方米，租期 2016/11/11-2031/11/10，租金采用以固定扣点方式计算，即租期内年度票房净收入的 11% 计算租金，物业费为 12.86 元/平方米/月。

3)(滁州苏宁影城)2017年3月,公司子公司滁州苏宁易购销售有限公司与滁州苏宁影城签订滁州苏宁广场商铺租赁合同,滁州苏宁影城承租公司位于滁州苏宁广场第6层605商铺用于影院经营,租赁套内面积4,443平方米,租期2017/5/28-2032/5/27,租金采用以固定扣点方式计算,即租期内年度票房净收入的11%计算租金,物业费为12.86元/平方米/月。

4)(日照苏宁影城)2017年3月,公司子公司日照苏宁易购销售有限公司与日照苏宁影城签订日照苏宁广场商铺租赁合同,日照苏宁影城承租公司位于日照苏宁广场第6层601商铺用于影院经营,租赁套内面积3,535平方米,租期2016/9/30-2031/9/29,租金采用以固定扣点方式计算,即租期内年度票房净收入的11%计算租金,物业费为12.86元/平方米/月。

5)(济宁苏宁影城)公司子公司济宁苏宁易购商贸有限公司与济宁苏宁影城签订济宁苏宁广场商铺租赁合同,济宁苏宁影城承租公司位于济宁苏宁广场第6层601商铺用于影院经营,租赁套内面积2,277平方米,租期2016/8/5-2031/8/4,租金采用以固定扣点方式计算,即租期内年度票房净收入的11%计算租金,物业费为10元/平方米/月。

6)(湖州苏宁影城)公司子公司湖州苕溪苏宁易购商贸有限公司与湖州苏宁影城签订湖州苏宁广场商铺租赁合同,湖州苏宁影城承租公司位于湖州市人民路58号苏宁电器广场5-6层商铺用于影院经营,租赁建筑面积4,755平方米,租期2017/7/7-2027/7/6,租金采用以固定扣点方式计算,即租期内年度票房净收入的11%计算租金。

7)(宜兴苏宁影城)公司子公司宜兴市苏宁易购销售有限公司与宜兴苏宁影院签订宜兴苏宁生活广场商铺租赁合同,宜兴苏宁影院承租公司位于宜兴苏宁生活广场4-5层商铺用于影院经营,租赁建筑面积2,796平方米,租期2017/6/12-2032/6/11,租金采用以固定扣点方式计算,即租期内年度票房净收入的11%计算租金。

8)(重庆苏宁影城)公司子公司重庆苏宁易购销售有限公司与重庆苏宁影城签订商铺租赁合同,重庆苏宁影城承租公司位于重庆市渝中区八一路177号雨田商务大厦5-6层用于影院经营,租赁建筑面积2,114平方米,租期2017/9/11-2032/9/10,租金采用以固定扣点方式计算,即租期内年度票房净收入的11%计算租金。

9)(常州新北苏宁影城)公司子公司常州苏宁易购商贸有限公司与常州苏宁影城签订商铺租赁合同,常州苏宁影城承租公司位于苏宁易购新北店2-3层商铺用于影院经营,租赁建筑面积7,029平方米,租期限69个月,计租日为影城实际开业日,租金采用以固定扣点方式计算,即租期内年度票房净收入的11%计算租金,物业费为1.4元/平方米/

月。

10)(常州武进苏宁影城)公司子公司常州武进苏宁易购商贸有限公司与常州苏宁影城签订商铺租赁合同,常州武进苏宁影城承租公司位于武进苏宁生活广场4-5层商铺用于影院经营,租赁套内面积4,664平方米,租期2017/9/26-2032/9/25,租金采用以固定扣点方式计算,即租期内年度票房净收入的11%计算租金。

11)(成都苏宁影城)公司子公司四川苏宁易购销售有限公司与成都苏宁影城签订商铺租赁合同,成都苏宁影城承租公司位于四川省成都市锦江区红星路三段16号苏宁易购5楼商铺用于影院经营,租赁建筑面积2,714平方米,租期限180个月,计租日为影城实际开业日,租金采用以固定扣点方式计算,即租期内年度票房净收入的11%计算租金。

12)(大连亿锋苏宁影城)公司子公司大连苏宁易购销售有限公司与大连苏宁影城签订商铺租赁合同,大连苏宁影城承租公司位于大连市开发区金马路169号亿峰现代城2层商铺用于影院经营,租赁建筑面积1,724平方米,租期2017/8/16-2019/12/31,租金采用以固定扣点方式计算,即租期内年度票房净收入的11%计算租金。

13)(大连胜利苏宁影城)公司子公司大连苏宁易购销售有限公司与大连苏宁影城签订商铺租赁合同,大连苏宁影城承租公司位于大连市中山胜利广场28号B号4-5层商铺用于影院经营,租赁建筑面积4,400平方米,租期2017/8/5-2032/8/4,租金采用以固定扣点方式计算,即租期内年度票房净收入的11%计算租金。

14)(运城苏宁影城)公司子公司运城苏宁易购销售有限公司与运城苏宁影城签订商铺租赁合同,运城苏宁影城承租公司位于运城市盐湖区河东街苏宁易购3层商铺用于影院经营,租赁建筑面积3,209平方米,租期2017/11/18-2032/11/17,租金采用以固定扣点方式计算,即租期内年度票房净收入的11%计算租金,物业服务费1.3元/平方米/月。

15)(南昌苏宁影城)公司子公司江西苏宁易购销售有限公司与南昌苏宁影城签订商铺租赁合同,南昌苏宁影城承租公司位于南昌市北京东路与上海路交界处,锦海东方银座3层用于影院经营,租赁套内面积2,450平方米,租期2017/12/31-2027/5/31,租金采用以固定扣点方式计算,即租期内年度票房净收入的11%计算租金。

16)(南通苏宁影城)公司子公司南通苏宁易购销售有限公司与苏宁院线投资签订商铺租赁合同,苏宁院线投资承租公司位于南通市南大街2号4层商铺用于影院经营,租赁套内面积3,694平方米,租期2017/10/1-2029/9/30,租金采用以固定扣点方式计算,即租期内年度票房净收入的11%计算租金,物业服务费不超过5元/平方米/月。

17)(上海五角场苏宁影城)公司子公司上海苏宁易购销售有限公司与上海苏宁影城签订商铺租赁合同,上海苏宁影城承租公司位于上海市邯郸路 585 号 4 层商铺用于影院经营,租赁建筑面积 3,195 平方米,租期 2017/11/1-2028/12/31,租金采用以固定扣点方式计算,即租期内年度票房净收入的 11%计算租金,综合管理费 3.8 元/平方米/月。

18)(抚顺苏宁影城)公司子公司抚顺苏宁易购销售有限公司与苏宁院线投资签订商铺租赁合同,苏宁院线投资承租公司位于辽宁省抚顺市新抚区西一路 3 号 6 层商铺用于影院经营,租赁建筑面积 6,081 平方米,租期 2017/12/25-2032/12/24。第 1-4 租赁年度,为开业期免收租金。2019/1/1-2021/4/30 按照年度票房净收入的 11%计算租金,2021/5/1-2025/10/30 按照年度票房净收入的 3%计算租金,综合管理费 1.07 元/平方米/月;2017 年 12 月 25 日起至 2018 年 3 月 24 日期间的首期综合管理费为 19,520.01 元。

19)(嘉兴苏宁影城)公司子公司嘉兴苏宁易购商贸有限公司与苏宁院线投资签订商铺租赁合同,苏宁院线投资承租公司位于嘉兴市江南摩尔东区 302 室 3 层商铺用于影院经营,租赁建筑面积 2,198 平方米,租期 2017/12/23-2032/12/22,租金采用以固定扣点方式计算,即租期内年度票房净收入的 11%计算租金。计租日起至 2018 年 12 月 31 日,物业服务费为 2 元/平方米/月;2019 年 1 月 1 日起,物业服务费增加至 2.5 元/平方米/月。

20)(上海公园路苏宁影城)公司子公司上海奉新苏宁易购销售有限公司与上海苏宁影城签订商铺租赁合同,上海苏宁影城承租公司位于上海市青浦区公园路 458 号 4 层商铺用于影院经营,租赁建筑面积 3,095 平方米,租期 2018/5/11-2027/12/31,租金采用以固定扣点方式计算,即租期内年度票房净收入的 11%计算租金。租期内,前 5 年物业服务费按 8 元/平方米/月;后剩余租期按 8.5 元/平方米/月。

21)(临沂苏宁影城)公司子公司临沂苏宁易购商贸有限公司与临沂苏宁影城签订商铺租赁合同,临沂苏宁影城承租公司位于临沂市红旗路 1 号金鼎国际大厦 3 层商铺用于影院经营,租赁建筑面积 3,138 平方米,租期 2017/12/23-2032/12/22,租金采用以固定扣点方式计算,即租期内年度票房净收入的 11%计算租金;物业服务费 3.4 元/平方米/月。

22)(西安苏宁影城)公司子公司西安苏宁易购贸易有限公司(以下简称“西安苏宁易购”)与西安苏宁影城签订商铺租赁合同,西安苏宁影城承租公司西安市新城区解放路 186 号苏宁易购广场 6 层商铺用于影院经营,租赁建筑面积 5,597 平方米,租期 2018/7/27-2033/7/26,2021/9/1-2025/7/26 按照年度年度票房净收入的 14%计算扣点租金,



2025/7/27-2033/7/26 按照年度年度票房净收入的 15%计算扣点租金。物业费 2.5 万元/月。

23)(渭南苏宁影城)公司子公司渭南苏宁易购销售有限公司与渭南苏宁影城签订租赁合同，渭南苏宁影城承租公司位于渭南市前进路中段信达广场 3-4 层用于影院经营，租赁建筑面积 3,717 平方米，租期 2019/5/1-2034/4/30，租金采用以固定扣点方式计算，即租期内年度票房净收入的 11%计算租金；物业服务费 3.2 元/平方米/月。

24) (襄阳苏宁影城) 公司子公司襄阳苏宁易购销售有限公司与襄阳苏宁影城有限公司签订租赁合同，襄阳苏宁影城承租公司位于襄阳市长虹路 11 号华城百汇商业物业用于影城经营，租赁面积 3,518 平方米，租期 2020/3/20-2034/9/14，租金采用以固定扣点方式计算，即租期内年度票房净收入的 11%计算租金；物业服务费 10 元/平方米/月。

25) (重庆苏宁影城观音桥店) 公司子公司重庆苏宁易购销售有限公司与重庆苏宁影城有限公司签订租赁合同，重庆苏宁影城承租公司位于重庆市江北区观音桥步行街 9 号女人印象时尚购物中心 7 层的商业物业用于影城经营，租赁建筑面积 4,409.23 平方米，租期 2021/3/4-2036/3/3，装修免租期不包括在租赁期限内，租金按票房净收入比例提取，即年度票房净收入的 11%计算租金；物业服务费 8 元/平方米/月。

26) (重庆苏宁影城美联店) 公司子公司重庆苏宁易购销售有限公司与重庆苏宁影城有限公司签订租赁合同，重庆苏宁影城承租公司位于重庆市两江新区汇流路 1 号苏宁美联易购广场 4F 部分的商业物业用于影城经营，租赁建筑面积 5,332.95 平方米，租期 2020/7/1-2034/8/30，装修免租期不包括在租赁期限内，租金按票房净收入比例提取，即年度票房净收入的 11%计算租金；物业服务费 4.5 元/平方米/月（不包含保安保洁）。

27) (苏州苏宁影城宏海店) 公司子公司苏州苏宁商业管理有限公司与苏州苏宁影城有限公司广场店签订租赁合同，苏州苏宁影城有限公司广场店承租公司位于苏州工业园区星都街 72 号宏海大厦四层的商业物业用于影城经营，租赁建筑面积 2,530 平方米，租期 2018/12/12-2033/12/11，装修免租期不包括在租赁期限内，租金按年度票房净收入的 13%计算或 2 元/平/天两者取其高；物业服务费 5 元/平方米/月。苏州苏宁商业管理有限公司、苏州苏宁影城有限公司广场店、苏州苏宁影城有限公司签定主体变更协议，苏州苏宁影城有限公司广场店将租赁合同中的权利、义务转让给苏州苏宁影城有限公司。2020 年 12 月，苏州苏宁商业管理有限公司与苏州苏宁影城有限公司签订补充协议，将苏州苏宁影城有限公司的免租期延后至 2020 年 10 月 8 日，减免租金 1,056,837 元，减免物业费 78,430 元。

28) (西安苏宁影城正尚店) 公司子公司陕西苏宁易购销售有限公司与西安苏宁影

城有限公司签订租赁合同，西安苏宁影城承租公司位于西安市凤城八路张家堡转盘东南角正尚国际金融广场 5 层的商业物业用于影城经营，租赁建筑面积 5,136.71 平方米，租期 2020/2/1-2029/3/31，装修免租期不包括在租赁期限内，租赁费用由租金和管理费用构成，合计 3,469.99 万元，物业服务费 8 元/平方米/月。于 2022 年 4 月 30 日陕西苏宁易购与西安苏宁影城终止租赁协议，双方租赁关系终止。

29) (淮安苏宁影城金湖店) 公司子公司金湖苏宁商业管理有限公司与淮安苏宁影城有限公司签订租赁合同，淮安苏宁影城承租公司位于淮安市金湖县黎城街道人民路 58 号的金湖苏宁易购广场第 6 层第 615 号商铺的商业物业用于影城经营，租赁建筑面积 7,188.89 平方米，租期为自广场统一开业日起 180 个月，租金采用扣点方式计算，即以应计入该商铺年度票房净收入的 11% 计算租金；物业服务费 8 元/平方米/月。

30) (沈阳苏宁苏家屯店) 公司子公司沈阳苏家屯苏宁易购商业管理有限公司与沈阳苏宁电影城有限公司签订租赁合同，沈阳苏宁电影城承租公司位于沈阳市苏家屯枫杨路 69 号沈阳苏家屯苏宁易购广场第 4 层 408 号商铺的商业物业用于影城经营，租赁面积 3,566 平方米，租期为自广场统一开业日起 180 个月，租金采用扣点方式计算，即以应计入该商铺年度票房净收入的 11% 计算租金；物业服务费 8 元/平方米/月。

31) (成都苏宁影城新都苏宁易购广场店) 公司子公司成都新都苏宁易购商业管理有限公司与成都苏宁影城有限公司签订租赁合同，成都苏宁影城承租公司位于成都市新都区新都街道蜀龙大道中段 1333 号成都苏宁易购广场第 4 层第 409 号商铺的商业物业用于影城经营，租赁面积 4,295 平方米，租期为自广场统一开业日起 180 个月，租金采用扣点方式计算，即以应计入该商铺年度票房净收入的 11% 计算租金；物业服务费 10 元/平方米/月。

(7) (苏宁小店租赁) 截至 2022 年 6 月 30 日苏宁小店下属子公司向公司租赁物业用于 9 家苏宁小店经营，租赁面积 1355.08 平方米，合同租金总额 454.64 万元。

根据上述租赁协议，报告期内公司与关联方租赁情况如下：

单位：万元，含税

关联方	2022 年 1-6 月租赁费用
苏宁电器集团下属 25 家资产管理公司	55,465.96
无锡商管	3,137.02
苏宁置业集团	2,171.09
北京京朝	885.07
成都鸿业置业苏宁广场分公司	650.59

关联方	2022年1-6月租赁费用
青岛苏宁商业	596.78
福州苏宁置业台江分公司	347.72
淮安苏宁置业	333.38
宿迁苏宁置业	251.20
苏宁电器集团	245.00
苏宁置业清凉门分公司	214.54
鞍山苏宁置业	201.07
宿州苏宁置业苏宁广场	190.19
徐州苏宁置业苏宁广场分公司	189.17
青岛苏宁家电产业园	146.22
镇江苏宁置业苏宁广场分公司	107.21
其他关联方	83.69
合计	65,215.90

注：报告期内租赁费用按照新租赁准则确认的租赁费用列式。

单位：万元，含税

关联方	2022年1-6月租金收入
苏宁控股集团旗下影城公司等	1,199.73
玄武银河诺富特酒店	1,164.87
宿迁苏宁置业苏宁广场分公司	1,050.00
星图金服	836.12
江苏苏宁银行	570.68
苏宁小店及子公司	215.67
苏宁消费金融	99.54
合计	5,136.61

## (二)商标使用许可

1、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“SN”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》，许可苏宁电器集团及其直接或间接持有20%以上（含20%）股份的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。

2、2016年4月22日，公司2015年年度股东大会审议通过了《关于部分商标转让及使用许可的关联交易的议案》，在全球范围内，公司同意苏宁控股集团及其子公司在公司非主营业务范围内使用（包括许可使用和再许可）带有“苏宁”字样的商标，即带“苏宁”字样（简体、繁体、拼音和英文字母形式）的非主营业务范围的商标，包括但不限于下述商标单独、组合或者设计形式：苏宁、s 苏宁、S+苏宁、S+Suning、S+苏宁+Suning、苏宁+S+SUNING、SUNING 苏宁、苏宁（繁体）等，并且个别商标的注册和/或使用国家除了中国还包括美国、香港、澳门、日本、朝鲜、文莱、澳大利亚、欧盟等国家与地区。苏宁控股集团及下属公司在经营活动中需使用的商标如“苏宁控股”、“苏宁影业”、“苏宁投资”等公司尚未进行注册申请，由于该类商标的使用领域均不属于公司主营业务范围，公司同意由苏宁控股集团进行注册并使用。

苏宁控股集团每年就其及其子公司使用部分商标事宜向公司支付商标使用费用人民币 200 万元，其子公司不再另行支付。

报告期内苏宁电器集团、苏宁控股集团尚未支付 2022 年商标使用许可费。

### **(三)服务相关项目**

#### **1、关联方为公司提供工程代建服务**

苏宁置业集团及子公司为公司及子公司物流基地提供工程代建服务。物流基地工程代建服务费用实施分档分级代建费率，具体根据每个物流基地工程项目体量，按照预计建设总投资（不含土地及财务费、不可预见费）的一定比例确定代建费率，即项目总建筑面积 5 万平米（含）以下，代建费率 3.2%；项目总建筑面积 5-10 万平米（含）以下，代建费率 2.10%；项目总建筑面积 10-15 万平米（含）以下，代建费率 1.70%；项目总建筑面积 15-20 万平米（含）以下，代建费率 1.50%；项目总建筑面积 20 万平米（含）以上，代建费率 1.40%；此费用根据项目实施过程中变更导致的建设工程总投入调整而进行相应增减，最终进行决算。1-6 月公司子公司确认的工程代建服务费（含税）1,620.85 万元。

## 2、关联方为公司提供物业服务

公司及子公司委托苏宁置业集团子公司江苏银河物业江苏银河物业为连锁店面、办公物业、物流基地、自建店等提供物业服务，其中连锁店面物业服务价格按照连锁店面物业所在地区、物业服务面积综合判定，物业服务单价约在 4 元/平米/月-5 元/平米/月（具体物业服务价格按照项目体量以及服务界面逐个项目确定）；办公物业服务价格按照办公物业所在地区、物业服务面积综合判定，物业服务单价约在 5 元/平米/月-10 元/平米/月（具体物业服务价格按照项目体量以及服务界面逐个项目确定）；物流基地物业服务价格按照物流基地所在地区、物业服务面积综合判定，物业服务单价约在 1.30 元/平米/月-2.40 元/平米/月（按照物流基地项目规模以及投入时间逐个项目核定）；自建店物业服务价格：按照自建店所在地区，以及自建店涵盖商业业态，逐个项目确定物业服务价格，预计单价在 4.50 元/平米/月-12.00 元/平米/月（具体自建店物业服务价格按照项目体量以及服务界面逐个项目确定）。1-6 月公司及子公司物业费（含税）12,458.39 万元。

## 3、关联方为公司苏宁易购广场提供代理运营服务

公司子公司委托苏宁置业集团子公司江苏苏宁商管为公司芜湖、包头、日照、汕头、滁州、济宁等苏宁易购广场提供代理招商和代理运营服务。按照项目租金、物业费等总收入的 4%收取代理运营佣金和按照平均月租金（含物业费）的 1.5 倍计收代理招商佣金。1-6 月公司子公司代理运营相关服务费（含税）146.28 万元。

## 4、关联方为公司提供服务

（1）苏宁控股集团下属子公司为公司及子公司提供市场推广等服务，1-6 月公司确认相关费用（含税）691.86 万元。

（2）苏宁置业集团、苏宁电器集团下属酒店公司为公司提供餐饮等业务招待服务，1-6 月公司确认相关费用（含税）70.91 万元。

（3）星图金服为公司提供第三方支付、信息技术服务等，1-6 月公司相关费用（含税）8,691.47 万元。

（4）阿里巴巴集团为公司天猫商城苏宁易购旗舰店提供信息服务、市场推广等服务，1-6 月公司相关费用（含税）47,990.23 万元。

## 5、公司为关联方提供服务

(1) 阿里巴巴集团运营的天猫商城用户使用天猫积分/购物券/猫超券等积分工具（以下简称“积分”）购买天猫商城苏宁易购旗舰店商品，阿里巴巴集团下属公司将按交易中消费者在苏宁易购旗舰店使用的“积分”数量向商户支付“积分”相关的推广服务费用。1-6 月公司收到相关推广服务费用 7,046.67 万元。

(2) 公司及子公司利用线上线下场景，为星图金服提供市场推广服务，1-6 月公司确认相关收入（含税）2,075.59 万元。

(3) 公司子公司为星图金服提供项目研究开发、信息技术咨询、数据服务等服务，1-6 月公司相关收入（含税）5,001.19 万元。

(4) 公司子公司为苏宁消费金融提供数据中心和服务器托管服务，1-6 月公司相关收入（含税）57.24 万元。

(5) 公司子公司为江苏苏宁银行提供数据中心和服务器托管服务，1-6 月公司相关收入（含税）254.19 万元。

(6) 公司子公司为苏宁控股集团、苏宁电器集团等关联方提供信息技术服务，1-6 月公司相关收入（含税）4,206.08 万元。

(7) 公司子公司为苏宁小店提供信息技术服务，1-6 月公司相关收入（含税）121.26 万元。

(8) 公司子公司为阿里巴巴集团菜鸟网络提供仓储、仓库运营管理、物流配送等服务，1-6 月公司相关收入（含税）16,957.77 万元。

(9) 公司子公司为苏宁小店线上销售的商品提供物流配送、售后服务，1-6 月公司相关收入（含税）180.52 万元。

## 6、公司与星图金服合作开展供应链金融业务

公司与星图金服合作开展供应链金融服务，星图金服为公司及子公司提供保理融资服务，以及公司供应商、承运商等生态圈用户以苏宁易购应付账款向星图金服申请保理融资服务，截至 2022 年 6 月 30 日公司应付苏宁保理账款余额 192,750.1 万元。报告期内星图金服为公司及子公司提供保理融资服务，公司向星图金服下属子公司支付保理融资利息 8,715.96 万元。

#### (四)销售、采购商品

##### 1、公司向关联方销售商品及提供服务

报告期内，公司向关联方销售商品及提供相关服务明细如下：

关联方	1-6 月销售收入（含税）
苏宁置业集团	468.39
苏宁控股集团	52.88
苏宁小店及子公司	24.18
江苏苏宁银行	20.10
总计	565.55

##### 2、公司向关联方采购商品

(1) 公司及子公司以经销模式与阿里巴巴集团及其下属子公司合作，向其下属子公司采购商品，1-6 月公司采购金额（含税）8,845.87 万元。

(2) 星图金服开发各类延长保修服务类产品，公司向其采购该类产品，1-6 月公司采购金额（含税）3,992.38 万元。

(3) 公司及子公司向苏宁控股集团、苏宁电器集团下属子公司采购产品，1-6 月公司采购金额（含税）185.09 万元。

#### (五) 股东存款

截至 2022 年 6 月 30 日公司存放于江苏苏宁银行存款余额为 1,954 万元。

#### (六)董事、监事和高级管理人员薪酬

报告期内公司支付董事、监事及高级管理人员税前报酬合计 535.12 万元。

#### (七)公司与关联方担保

1、截至 2022 年 6 月 30 日由于公司部分自建店项目配套物业对外销售，苏宁置业集团为公司济宁、滁州自建店项目配套物业销售涉及的金融机构按揭贷款提供阶段性的担保，保证期限为借款合同签订/发放贷款之日起至办妥购房人所购房屋的以借款人为抵押权人的房屋抵押登记手续并将正式他项权利证书交付之日止。

2、鉴于 2019 年 9 月 30 日星图金服完成增资扩股，不再纳入公司合并报表，为此公司第六届董事会第五十次会议、2019 年第三次临时股东大会审议通过《关于确认公司为星图金服及其下属子公司提供担保的议案》，自交割日起（2019 年 9 月 30 日），公司为星图金服、苏宁保理提供担保继续按原担保协议履行，公司不会对星图金服、苏宁保

理融资提供新增担保。截至 2022 年 6 月 30 日公司对关联方星图金服实际提供的担保余额为人民币 138,025.23 万元。

苏宁易购集团股份有限公司

董事会

2022 年 8 月 31 日