

苏宁易购集团股份有限公司

关于向关联方租赁物业的关联交易公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

一、关联交易概述

1、基本情况

苏宁易购集团股份有限公司（以下简称“公司”）子公司南京白下苏宁易购商贸有限公司（以下简称“南京白下苏宁”）与关联方苏宁置业集团有限公司、苏宁电器集团有限公司签署租赁协议，南京白下苏宁租赁南京新街口苏宁生活广场 B1 至 5 层区域用于 Suning Max 南京淮海路店经营，租赁面积共计 18,462.35 平方米，租期 2026 年 1 月 1 日至 2030 年 12 月 31 日，合同租金总额 16,480 万元。

2、审议程序

（1）依据《深圳证券交易所股票上市规则》，苏宁置业集团有限公司、苏宁电器集团有限公司为公司关联方，本次交易构成关联交易。

（2）公司 2026 年度独立董事专门会议第一次会议，以 3 票同意、0 票反对、0 票弃权审议通过《关于向关联方租赁物业的关联交易议案》，同意提交董事会审议。

（3）公司第八届董事会第四十次会议，以 7 票同意、0 票反对、0 票弃权审议通过《关于向关联方租赁物业的关联交易议案》，关联董事张康阳先生回避表决。

（4）本次关联交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组、不构成重组上市，以及不需要经过有关部门批准。

二、关联方基本情况

1、苏宁置业集团有限公司

- （1）企业性质：有限责任公司(自然人投资或控股)
- （2）注册地址：南京市淮海路 68 号 6 楼 611 室
- （3）法定代表人：楼晓君
- （4）注册资本：118,000 万人民币

(5) 经营范围：房地产开发，商品房销售。以下限分支机构经营：餐饮、住宿，商品房售后服务，土地开发，房屋租赁，社会经济咨询，物业管理服务，停车场管理服务，汽车租赁，自营和代理各类商品及技术的进出口业务。以下限分支机构经营：日用品销售、酒店管理、票务代理、代理发展电信业务、会务服务、展览展示服务、企业管理服务，场地租赁。（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）

(6) 公开信息查询，苏宁置业集团有限公司主要股东为张近东先生。

(7) 截至 2025 年 6 月 30 日苏宁置业集团有限公司总资产 700.74 亿元，净资产 20.20 亿元，2025 年上半年营业收入 12.26 亿元。

(8) 依据《深圳证券交易所股票上市规则》，苏宁置业集团有限公司为公司关联方。

(9) 经中国执行信息公开网查询，苏宁置业集团有限公司不属于失信被执行人。

2、苏宁电器集团有限公司

(1) 企业性质：有限责任公司(自然人投资或控股)

(2) 注册地址：南京市淮海路 68 号

(3) 法定代表人：马晓咏

(4) 注册资本：171429 万人民币

(5) 经营范围：家用电器及配件的制造、销售及售后服务，汽车专用照明电器、电子元件、电工器材和电气信号设备加工制造，房屋租赁、维修，物业管理，室内装饰，园林绿化，经济信息咨询，实业投资，酒店管理，汽车出租，健身服务，票务服务，停车场服务，百货、黄金、珠宝玉器、工艺美术品、鲜花、国产及进口化妆品、电梯、机电产品、建筑工程设备、计算机设备、办公设备的销售，洗衣服务，柜台、场地租赁，国内商品展示服务，企业形象策划，人才培养，自营和代理各类商品及技术的进出口业务，计算机的软件开发、销售、系统集成，企业管理服务，会务服务，中、西餐制售，音像制品零售茶座，卷烟、烟丝、雪茄烟零售，国内版图书、期刊零售，预包装食品兼散装食品的批发与零售，住宿，酒吧，洗浴，游泳，电讯服务。（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） 许可项目：海关监管货物仓储服务（不含危险化学品）；废弃电器电子产品处理；道路货物运输（网络货运）；道路货物运输（不含危险货物）；食品互联网销售；食品互联网销售（销售预包装食品）；食品经营；食品经营（销售散装食品）；保健食品销售；技术进出口；货物进出口；食品进出口；艺术品进出口；出版物批发；出版物零售；出版物互联网销售；第三类医疗器械经营；医疗器械互联网信息服务；游艺娱乐活动；互联网信息服务（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）

后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准） 一般项目：电子产品销售；人工智能硬件销售；办公设备销售；通讯设备销售；可穿戴智能设备销售；商务代理代办服务；家用电器零配件销售；制冷、空调设备销售；家用电器安装服务；日用电器修理；日用百货销售；自行车及零配件零售；电动自行车销售；摩托车及零配件零售；汽车新车销售；汽车零配件批发；汽车零配件零售；会议及展览服务；企业形象策划；社会经济咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；计算机软硬件及辅助设备零售；计算机软硬件及辅助设备批发；计算机系统服务；计算机及办公设备维修；再生资源回收（除生产性废旧金属）；再生资源销售；乐器批发；乐器零售；工艺美术品及礼仪用品制造（象牙及其制品除外）；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；装卸搬运；建筑材料销售；轻质建筑材料销售；建筑装饰材料销售；照相机及器材销售；家用视听设备销售；广告制作；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；广告设计、代理；票务代理服务；旅客票务代理；食用农产品零售；食用农产品批发；智能车载设备销售；智能家庭消费设备销售；医用口罩批发；医用口罩零售；医护人员防护用品零售；医护人员防护用品批发；成人情趣用品销售（不含药品、医疗器械）；第一类医疗器械销售；化妆品零售；化妆品批发；个人卫生用品销售；卫生用品和一次性使用医疗用品销售；汽车装饰用品销售；针纺织品销售；互联网销售（除销售需要许可的商品）；信息技术咨询服务；母婴用品制造；母婴用品销售；休闲娱乐用品设备出租；家政服务；机动车修理和维护；摄像及视频制作服务；摄影扩印服务；办公服务；国内货物运输代理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

（6）公开信息查询，苏宁电器集团有限公司股东为卜扬女士、张近东先生。

（7）截至 2025 年 6 月 30 日苏宁电器集团有限公司总资产 619.3 亿元，2025 年上半年营业收入 0.77 亿元。

（8）依据《深圳证券交易所股票上市规则》，苏宁电器集团有限公司为公司关联方。

（9）经中国执行信息公开网查询，苏宁电器集团有限公司不属于失信被执行人。

三、关联交易标的基本情况

南京白下苏宁租赁物业位于南京新街口苏宁生活广场 B1-5 层，租赁面积 18,462.35 平方米，租赁区域产权所有人为苏宁置业集团有限公司和苏宁电器集团有限公司。

南京新街口苏宁生活广场位于南京市核心商圈新街口的黄金地段，商业氛围浓厚，公司租

赁的区域位于该物业的核心位置。

南京新街口苏宁生活广场具备较好的品牌影响力与优质商业环境,对吸引客源具有促进作用,能够有效提升公司 Suning Max 超级体验店的品牌知名度和美誉度,带动顾客消费,为公司的市场拓展和品牌建设提供支撑。

四、关联交易的定价政策及定价依据

本次交易定价按照公平、合理原则,参照周边可比物业租金水平,以及结合物业所处地理位置、楼层面积等因素确定。

五、关联交易协议的主要内容

1、租赁房屋坐落:南京新街口苏宁生活广场 B1 至 5 层,房屋建筑面积合计 18,462.35 平方米。

2、租赁房屋用途: Suning Max 南京淮海路店经营。

3、租赁期限: 2026 年 1 月 1 日至 2030 年 12 月 31 日。

4、租金: 合同租金总额 16,480 万元,其中第一年租金 3,200.00 万元,第二年租金 3,200.00 万元,第三年租金 3,360.00 万元,第四年租金 3,360.00 万元,第五年租金 3,360.00 万元。2028 年起租金每 3 年递增 5%,届时双方参考市场租金水平情况下,另行协商是否递增。

5、支付方式: 租费先付后租,按月度支付,每月提前 10 日支付下月租赁费用(对账互抵后)。

协议具体条款以南京白下苏宁与苏宁置业集团有限公司、苏宁电器集团有限公司最终签署的租赁协议为准。

六、交易目的和对上市公司的影响

本次公司向关联方租赁物业,有助于公司保障店面运营的连续性与稳定性,支持长期业务规划的顺利推进,保持消费者服务体验的一致性。本次关联交易价格公允、合理,不存在利用关联关系输送利益或侵占上市公司利益的情形,不存在损害公司及公司股东特别是公司中小股东和非关联股东利益的情形。

七、公司与关联人累计已发生的各类关联交易情况

1、公司向苏宁置业集团有限公司、苏宁电器集团有限公司门店租赁关联交易情况如下：

(1) 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”）与无锡苏宁商业管理有限公司（以下简称“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1-5层用于店面经营，租赁面积19,217.4平方米，租期2013年9月30日至2028年9月29日，租期内租金及物业服务费45,831.10万元。期间签署物业、租赁相关补充协议，至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18,705平方米，合同其他条款保持不变，2015年8月30日至2028年9月29日租赁合同总额39,416.99万元。

2025年无锡苏宁与无锡商管签署相关租赁补充协议，其中2026年1月1日起原合同租赁费用调整为1600万元/年，2028年4月9日起租金物业费每3年递增初步定为5%，届时双方参考市场租金水平情况下，另行协商是否递增。另外，原租赁合同2028年9月29日到期，双方一致同意，将原合同租赁期限延续至2030年12月31日。

(2) 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”）与鞍山苏宁置业有限公司（以下简称“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1-2F用于店面经营，租赁面积6,261平方米，租期2016年9月30日至2026年9月29日，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。期间签署租赁相关补充协议，2024年3月双方就3F 3173平方米签订《租赁合同》，合计租赁9,434平方米物业用于店面经营。

2025年鞍山苏宁与鞍山苏宁置业签署相关租赁补充协议，其中2026年1月1日起原合同租赁费用调整为413.21万元/年。另外，原租赁合同2026年9月29日到期，双方一致同意，将原合同租赁期限延续至2030年12月31日，合同期内年度租金为413.21万元，自2028年4月9日起租金物业费每3年递增初步定为5%，届时双方参考市场租金水平情况下，另行协商是否递增。

(3) 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”）与徐州苏宁置业有限公司苏宁广场分公司（以下简称“徐州苏宁广场分公司”）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年12月24日至2026年12月23日，租期内租金及物业费总额3,581.77万元。

2017年4月徐州苏宁与徐州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 2017 年 4 月 28 日至 2027 年 4 月 27 日，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。期间签署租赁相关补充协议。

2025 年徐州苏宁与徐州苏宁广场分公司签署相关租赁补充协议，其中 2026 年 1 月 1 日起原合同租赁费用调整为 348.94 万元/年，租期内租金不递增。另外，原租赁合同 2027 年 4 月 27 日到期，双方一致同意，延续合同期限至 2030 年 12 月 31 日，年租金标准为 348.94 万元，自 2028 年 4 月 9 日起租金（含物业费）每 3 年递增初步定为 5%，届时双方参考市场租金水平情况下，另行协商是否递增。

（4）公司子公司福建苏宁易购商贸有限公司（以下简称“福建苏宁”）与福州苏宁置业有限公司台江分公司（以下简称“福州台江分公司”）签署《租赁合同》，福建苏宁租赁福州苏宁广场 1-2F 区域用于店面经营，租赁建筑面积 8,220 平方米，租期 2019 年 12 月 24 日至 2029 年 12 月 23 日，租金总额 6,205.61 万元。

福州台江分公司同意将 1 层 109 号商铺建筑面积 603 平方米出租给福建苏宁，并已于 2023 年 1 月 1 日交付给福建苏宁使用，其中 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日期间租赁费用为 48.42 万元。

2025 年福建苏宁与福州台江分公司签署相关租赁补充协议，其中 2026 年 1 月 1 日起原合同租赁费用调整为 708.49 万元/年，租期内租金物业费第 3 年起每 3 年递增初步定为 5%，届时双方参考市场租金水平情况下，另行协商是否递增。另外，原租赁合同 2029 年 12 月 23 日到期，双方一致同意，延续合同期限至 2031 年 3 月 31 日。

（5）公司子公司宿州苏宁易购销售有限公司（以下简称“宿州苏宁”）承租宿州苏宁置业有限公司苏宁广场购物分公司（以下简称“宿州广场分公司”）位于宿州苏宁广场 1-2F 部分区域用于店面经营，租赁面积 4,250 平方米，租期 2020 年 12 月 24 日至 2030 年 12 月 23 日，租金及物业费总额 3,751.92 万元。

2025 年宿州苏宁与宿州广场分公司签署相关租赁补充协议，其中 2026 年 1 月 1 日起原合同租赁费用调整为 232.6875 万元/年，自 2025 年 1 月 1 日起租金物业费每 3 年递增初步定为 5%，届时双方参考市场租金水平情况下，另行协商是否递增。另外，原租赁合同 2030 年 12 月 23 日到期，双方一致同意，延续合同期限至 2031 年 1 月 28 日。

（6）2025 年南京白下苏宁与苏宁置业集团有限公司、苏宁电器集团有限公司签署相关租赁补充协议，其中南京白下苏宁租赁苏宁新街口生活广场店 B1 1,141 平方米，原合同 2027 年 5 月 3 日到期，双方一致同意，租期延长至 2030 年 12 月 31 日。

2、2025 年，苏宁置业为公司商业广场提供代理运营服务，代理运营服务费约 1,216.09 万元；苏宁置业下属物业公司为公司及子公司部分店面、物流基地、办公等业态提供物业服务，物业服务费约 9,173.61 万元；苏宁置业租赁公司总部物业用于办公，公司租赁收入约 375.93 万元。（2025 年数据为公司初步统计数据，最终数据以 2025 年年度报告经审计数据为准。）

八、备查文件

1、2026 年度独立董事专门会议第一次会议决议。

2、第八届董事会第四十次会议决议。

特此公告。

苏宁易购集团股份有限公司

董事会

2026 年 1 月 22 日