

广东美的电器股份有限公司

关于物业租赁的关联交易公告

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：

鉴于美的集团有限公司、美的集团部分控股子公司及其关联公司（以下简称“美的集团及其关联公司”）承租本公司的物业租赁合同期限已满，本公司于2012年8月23日与美的集团签署了物业租赁合同，美的集团及其关联公司拟租用本公司位于广东省佛山市顺德区北滘镇的美的总部大楼部分楼层及美的工业城相关办公及生产用地，共285,559.07平方米，租金与管理费合计约599.88万元/月。

美的集团持有本公司41.17%的股权，为本公司控股股东。根据深圳证券交易所《股票上市规则》的有关规定，本公司与美的集团之间的上述交易构成关联交易。

本公司于2012年8月23日召开的第七届董事会第二十一次会议审议通过了上述物业租赁的关联交易议案，关联董事袁利群女士、黄晓明先生、栗建伟先生作为关联董事已回避表决。公司独立董事王珺先生、陈仁宝先生、王波先生就上述关联交易事项出具了同意提交董事会会议审议的事前认可函并发表了同意上述关联交易事项的独立意见书。

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，本次关联交易无需提交股东大会审议。

二、关联方基本情况

名称：美的集团有限公司

注册地址：佛山市顺德区北滘镇美的大道6号美的总部大楼B区26-28

企业性质：有限责任公司

法定代表人：何享健

注册资本： 10亿元人民币

税务登记证号码： 440681000038581

实际控制人： 何享健

经营范围： 生产经营家用电器、电机及其零部件；从事家用电器、家电原材料及零配件地进出口、批发及加工业务（不设店铺，不涉及国营贸易管理商品，涉及配额、许可证管理商品的按国家规定办理）；信息技术服务；为企业提供投资顾问及管理服务；计算机软件、硬件开发；家电产品的安装、维修及售后服务；工业产品设计；酒店管理；广告代理；物业管理；企业所需的工程和技术研究、开发及其销售和推广。

根据美的集团提供的合并财务报表数据，美的集团 2011 年度营业收入为 1,340.46 亿元，归属于母公司的净利润为 34.49 亿元，2011 年末归属于母公司的所有者权益为 124.94 亿元。

三、关联交易标的基本情况

本公司出租给美的集团及其关联公司的物业位于广东省佛山市顺德区北滘镇美的工业城和美的总部大楼办公及生产用地。详情如下表：

物业名称	租赁面积（m ² ）	租金与管理费（元/月）
美的工业城东区	267,970.81	2,809,954.40
美的总部大楼	17,588.26	3,188,849.70
合计	285,559.07	5,998,804.10

四、定价政策与定价依据

租赁物业月租金标准以同类物业租赁的市场价格为基础，遵循公平合理的定价原则，由双方协商确定，并签署物业租赁合同。经双方同意，物业租赁价格可根据市场同类物业租赁价格水平变动情况，由双方协商每年调整一次。

五、物业租赁合同的主要内容

甲方：广东美的电器股份有限公司

乙方：美的集团有限公司

协议签署日期：2012年8月23日

交易标的：本公司位于广东省佛山市顺德区北滘镇的美的总部大楼部分楼层及美的工业城相关办公及生产用地，租赁面积合计 285,559.07 m²

交易价格：每月租金和管理费，共计 5,998,804.10 元

交易结算方式：按月支付或双方协商一致的其他方式

合同有效期：一年，自 2012 年 7 月 1 日起至 2013 年 6 月 30 日止

违约责任：甲方因不能提供本合同约定的物业而解除合同的，应支付乙方三个月租金作为违约金。甲方除应按约定支付违约金外，还应对超出违约金以外的损失进行赔偿。如乙方要求甲方继续履行合同的，甲方每逾期交付物业一日，则每日应向乙方支付日租金一倍的违约金。甲方还应承担因逾期交付给乙方造成的损失。

由于甲方怠于履行维修义务或情况紧急，乙方组织维修的，甲方应支付乙方费用或折抵租金，但乙方应提供有效凭证。

甲方违反本合同约定，提前收回物业的，应向乙方支付三个月租金作为违约金，若支付的违约金不足弥补乙方损失的，甲方还应该承担赔偿责任。

甲方因物业权属瑕疵或非法出租物业而导致本合同无效时，甲方应赔偿乙方损失。

租赁期间，乙方及其子公司有下列行为之一的，甲方有权终止合同，收回该物业，乙方应支付甲方三个月租金作为违约金。若支付的违约金不足弥补甲方损失的，乙方还应负责赔偿直至达到弥补全部损失为止。

- (1) 未经甲方书面同意，违反本合同规定将物业转租、转借给他人使用的。
- (2) 未经甲方书面同意，拆改变动物业结构或损坏物业。
- (3) 改变本合同规定的租赁用途或利用该物业进行违法活动的。
- (4) 逾期六个月未交纳租金或按约定应当由乙方交纳的其他费用。

在租赁期内，乙方逾期交纳租金及管理费的，每逾期一天，则乙方应向甲方支付日租金一倍的违约金。

租赁期满，乙方应如期交还该物业。乙方逾期归还，则每逾期一日应向甲方支付原日租金一倍的违约金。乙方还应承担因逾期归还给甲方造成的损失。

费用分担条款：租赁期间，物业房屋和土地的产权税由甲方依法交纳。其他费用及税金根据政府税收法律法规由各自承担。

其他条款：租赁期间，如乙方因生产经营需要不再使用部分或全部租赁物业，

乙方可提前 30 日书面通知甲方变更或解除合同，退回部分或全部租赁物业；甲方在不影响乙方生产经营前提下可提前 30 日书面通知乙方变更或解除合同，收回部分或全部租赁物业。

租赁期满，甲方有权收回出租物业，乙方应如期交还；如乙方要求续租，应在期满前 30 日向甲方提出要求，乙方在同等条件下有优先承租权。

乙方有权将承租的物业转租其子公司或关联公司。但未经甲方同意，乙方不得转租、转借承租物业给除其子公司或其关联公司以外的其他任何第三方。

六、交易目的和对上市公司的影响

本公司董事会认为：本次物业租赁的关联交易，有利于保持本公司与美的集团日常物业租赁业务的持续进行，可以为公司带来较为稳定的租赁收益，对公司本期及未来之财务状况、经营成果有积极影响。

七、2012 年初至 2012 年 6 月 30 日与美的集团有限公司累计发生的各类关联交易总金额

2012 年初至 2012 年 6 月 30 日与美的集团及其子公司累计发生的采购、销售、商标许可使用、物业租赁及运输服务等各类关联交易总金额为 15.15 亿元。

八、独立董事事前认可和独立意见

2012 年 8 月 18 日，本公司独立董事出具了表示同意上述关联交易事项的事前认可函，并于 2012 年 8 月 23 日参加了董事会会议审议了上述关联交易议案，公司独立董事一致认为该关联交易表决程序合法，关联董事均回避了表决，交易价格依据市场原则确定，没有对上市公司独立性构成影响，没有发现有侵害中小股东利益的行为和情况，符合中国证监会和深交所的有关规定。

九、备查文件

- 1、董事会决议
- 2、独立董事事前认可函与独立意见
- 3、《物业租赁协议》

广东美的电器股份有限公司董事会

2012 年 8 月 25 日