

## 南京中央商场（集团）股份有限公司

### 关于签订《租赁合同》的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

● 交易简要内容：公司与徐州和瑞华物业资产经营管理有限公司签订《租赁合同》，公司承租和瑞华物业资产经营管理有限公司位于徐州市大同街 125 号地下一层（原丽人街、B 层除外）和地上一至七层及 8、9 楼塔楼 114,953.42 平方米的物业，用于徐州中央百货大楼股份有限公司经营场所，年租金约 3,450 万元，每三年按《租赁合同》约定递增一次，租赁期限为 20 年。

- 本次交易未构成关联交易；
- 本次交易未构成重大资产重组；
- 本次交易实施不存在重大法律障碍；

#### 一、交易概述

根据徐州市人民政府建设中心商圈的规划，南京中央商场（集团）股份有限公司（简称“公司”）控股子公司徐州中央百货大楼股份有限公司（简称“徐百大”）位于徐州市中山南路的百货经营卖场被列入搬迁范围，按照公司规划，徐百大将另行选址并转型为大型购物中心的发展战略，2018 年 9 月 10 日，公司与徐州和瑞华物业资产经营管理有限公司（简称“和瑞华”）签订《租赁合同》，公司承租和瑞华位于徐州市大同街 125 号地下一层（原丽人街、B 层除外）和地上一至七层及 8、9 楼塔楼 114,953.42 平方米的物业，用于徐百大经营场所，前三年租金约 3,450 万元，每三年按《租赁合同》约定递增一次，租赁期限为 20 年。

上述事项不属于关联交易，也不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。2018 年 9 月 14 日，公司第八届董事会第三十二次会议审议通过了公司关于签订《租赁合同》的议案，该议案需提交公司股东大会审议。

#### 二、交易对方介绍

交易对方名称：徐州和瑞华物业资产经营管理有限公司

住所：徐州市贾汪区紫庄镇紫霞商业街

法定代表人：周全

注册资本：1,000 万人民币元

公司类型：有限责任公司

经营范围：物业设施设备租赁与管理服务；物业管理服务；水电安装、维修；房地产中介服务；房产信息咨询服务；室内装饰工程设计、施工；停车场服务；家政服务；服装干洗；日用品、建筑材料销售；企业管理信息咨询服务；市场营销策划、咨询；房屋租赁。（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）

### 三、标的基本情况

本次租赁的物业“徐州国际贸易中心”位于徐州市大同街 125 号，范围涵盖地下一层（原丽人街、B 层除外）和地上一至七层及 8、9 楼塔楼物业；租赁物业的计租面积为 114,953.42 平方米，实际建筑租赁面积最终以政府权威部门出具的产权证或测绘报告面积为准。“徐州国际贸易中心”产权方是天成润华集团有限公司，和瑞华作为该房产的租赁经营方，具有产权方授权的该房产整体转租权及证明，本次《租赁合同》全部内容产权方知悉并同意。

### 四、《租赁合同》的主要内容

#### （一）合同主体

出租方：徐州和瑞华物业资产经营管理有限公司

承租方：南京中央商场（集团）股份有限公司

#### （二）租赁物业

租赁物业位于徐州市大同街 125 号的地下一层（原丽人街、B 层除外）和地上一至七层及 8、9 楼塔楼，建筑面积 114,953.42 平方米；租赁物业“徐州国际贸易中心”产权方是天成润华集团有限公司，和瑞华作为该房产的租赁经营方，具有产权方授权的该房产整体转租权及证明，本合同全部内容产权方知悉并同意。

#### （三）租赁期限、计租面积及租赁用途

##### 1、租赁期限

本合同租赁期限为 20 年，租期起始日为 2018 年 5 月 18 日

##### 2、免租期

免租期为合同签订日起至 2019 年 6 月 17 日，免租期内和瑞华免收公司租金，

公司须自行承担免租期内公司使用的水、电、气、垃圾清运费等公用事业费以及公司装修期间所产生的一切费用。

### 3、计租日

计租日为免租期满后次日。

### 4、续租

租赁期限届满前，双方同意继续租赁，应提前十二个月进行协商。如双方就续租事宜达成一致，应在租赁期限届满前六个月内签订新的租赁合同，在同等条件下公司享有优先续租权。

### 5、计租面积

租赁物业的计租面积为 114,953.42 平方米，实际建筑租赁面积最终以政府权威部门出具的产权证或测绘报告面积为准。

### 6、租赁用途

公司承租租赁物业用于徐百大经营符合国家法律法规允许的经营项目。

#### （四）租金、费用及支付

##### 1、租金标准

（1）负一层至六层按建筑面积计算基础租金为 0.85 元/天/㎡，每三年递增一次，不含免租期第一个三年不递增；第二个三年租金递增 10%，即 0.935 元/天/㎡；第三个三年租金递增 15%，即 1.07525 元/天/㎡；第四个三年租金递增 15%，即 1.2365375 元/天/㎡；第五个三年租金递增 15%，即 1.422018125 元/天/㎡；第六个三年租金递增 15%，即 1.63532084375 元/天/㎡；最后一年租金递增 15%，即 1.8806189703125 元/天/㎡。

（2）七层至九层按建筑面积计算基础租金为 0.7 元/天/㎡，每三年递增一次，不含免租期第一个三年不递增；第二个三年租金递增 10%，即 0.77 元/天/㎡；第三个三年租金递增 10%，即 0.847 元/天/㎡；第四个三年租金递增 10%，即 0.9317 元/天/㎡；第五个三年租金递增 10%，即 1.02487 元/天/㎡；第六个三年租金递增 10%，即 1.127357 元/天/㎡；最后一年租金递增 10%，即 1.2400927 元/天/㎡。

##### 2、租金支付

租金自免租期满次日起开始计算，租赁采用先付后用的方式，租金每季度支付

一次，支付期限为当期租金起算日前 15 日内。公司在收到和瑞华当期租金的增值税专用发票后 15 个工作日内向和瑞华支付本期租金。

#### （五）声明和保证

##### 1、和瑞华的声明和保证

除其他声明和保证外，和瑞华进一步声明和保证如下：

（1）房屋所有权证系徐州市政府主管部门正式颁发的证书，（二期 1-8 轴只有预售许可证，和瑞华如实告知公司，公司同意承租）并将持续有效。直至该（建筑物/租赁物业）的所有权合法变更为止。没有产权证区域和瑞华提供国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证。

（2）和瑞华承诺向政府申请徐州国际贸易中心负一层与地铁一号线的连通通道规划建设，所涉及的联通、设计、建设、装修及其他费用均由和瑞华承担。

##### 2、公司的申明和保证

除其他声明和保证外，公司进一步声明和保证如下：

（1）租赁物业范围内的经营内容为政府有关部门批准的经营范围。

（2）租赁期内公司应采取有效措施保持租赁物业及设备设施的合理使用，否则，如对租赁物业和设施设备造成损害，公司应负有维修或赔偿责任。

（3）公司保证不整体转租或变相整体转租租赁物业。

（4）公司转租（或外包经营）期间不超过本合同租赁期限。

（5）本合同项下所有的权利和义务由公司控股子公司徐州中央百货大楼股份有限公司承接，并作为本合同的执行主体。如徐百大没有能力承担本合同权利和义务，则由本合同签约主体南京中央商场（集团）股份有限公司承担。

#### 五、本次交易的目的以及对上市公司的影响

本次交易将提供公司商业连锁徐百大的经营场所，将徐百大原 2.6 万平方米的经营场所扩大到 11.49 万平方米，有利于徐百大店提档升级，有利于徐百大龙头商业品牌的保护，符合公司商业连锁发展战略。

特此公告。

南京中央商场（集团）股份有限公司董事会

2018 年 9 月 14 日