

南京中央商场（集团）股份有限公司 关于关联交易的公告

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。

重要内容提示：

公司控股子公司如东润鑫商业管理有限公司、如东雨润乐园管理有限公司与实际控制人祝义财先生控制的公司签订房屋、游乐园租赁协议，形成关联交易。

●过去 12 个月发生与同一关联人的交易：

2023 年 4 月 26 日，公司第九届董事会第三十次会议审议通过《公司 2023 年度预计日常关联交易的议案》，公司接受关联方提供的劳务服务、代为销售其产品、商品。关联董事回避表决，其他董事一致同意通过议案。

●关联人回避事宜：三名关联董事在董事会审议本次交易时回避表决。

一、公司控股子公司如东润鑫商业管理有限公司与关联方签订房屋租赁协议的关联交易议案

（一）关联交易概述

南京中央商场（集团）股份有限公司（简称“公司”）控股子公司如东润鑫商业管理有限公司拟与实际控制人祝义财先生控制的如东雨润地华房地产开发有限公司（简称“如东雨润”）签订房屋租赁协议，租赁如东雨润所拥有的位于如东县珠江路 9 号如东雨润新文化广场地下一层至地上四层，建筑面积 112778 平方米的商业物业，作为公司商业连锁江苏如东店的经营场所。

根据《上海证券交易所股票上市规则》的规定，本次交易构成了关联交易。公司第九届董事会第三十次会议对本次交易进行了审议，关联董事祝珺先生、祝媛女士、钱毅先生回避表决，其他董事一致同意本次交易，公司独立董事事前认可该交易，并发表了同意的独立意见。

根据《上海证券交易所股票上市规则》的规定，本次关联交易事项需提请公司股东大会审议。

（二）关联方介绍

关联方名称：如东雨润地华房地产开发有限公司

公司住所：如东县掘港镇新光村一组

法定代表人：祝义财

注册资本：20600 万元

成立日期：2014 年 1 月 14 日

公司类型：有限责任公司

经营范围：房地产开发、经营；百货、日用品、电子器材配件、家具家居用品、服装鞋帽、建材、五金销售；物业管理。（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）

股权结构：江苏地华房地产开发有限公司持有 87.38% 股权；江苏润地房地产开发有限公司持有 9.71% 股权；南京雨润宝盈投资基金企业（有限合伙）持有 2.91% 股权。

主要财务指标：2022 年 12 月 31 日，实现营业收入 335.63 万元，净利润-1,442.08 万元，总资产 303,876.59 万元，净资产 123.79 万元。

（三）关联交易标的基本情况

如东雨润新文化广场（简称“广场”）位于如东县珠江路 9 号，广场地下一层、地上四层，建筑面积 121778 平方米。本次交易标的为广场地下一层至地上四层建筑面积 112778 平方米的商业物业，商业物业地下一层商业区域具备基础照明、完成顶地装修、停车场具备正常使用条件；商业物业地上一层至四层具备基础照明、完成顶地装修、餐饮商铺具备上下水、电力、燃气、排烟等工程条件。

公司本次租赁的商业物业为装修交付，作为公司商业连锁江苏如东店的经营场所，公司入驻后即可实施招商、开业筹备等工作。

（四）关联交易的主要内容和定价政策

1、租赁协议主要内容

（1）交易主体

甲方：如东雨润地华房地产开发有限公司（出租人）

乙方：如东润鑫商业管理有限公司（承租人）

（2）房屋概况

如东雨润新文化广场地下一层至地上四层，建筑面积 112778 平方米商业物业。

（3）租赁期限

自租赁起始日起计算 10 年（如东雨润新文化广场开业日即为本合同项下的租赁起始日），双方将于如东雨润新文化广场开业后 30 日内对租赁起始日予以书面确认。租赁期限届满后，享有同等条件下优先续租权。

（4）租金条款

（A）租金标准：甲乙双方按租（分成租金）税（所得税）前利润总额，作为分成基础进行分成。其中租赁期首年至第三年按 8:2 分成，甲方占 8 成，乙方占 2 成；第四年至第六年按 7.5:2.5 分成，甲方占 7.5 成，乙方占 2.5 成；第七年至第十年按 7:3 分成，甲方占 7 成，乙方占 3 成。

首年分成基础上需先扣除筹备期费用后再行分成，如出现亏损，则从后期盈利中扣除前期亏损后再行分成。

（B）租金支付时间：按年支付，每一年租期结束后 30 日内初步结算支付上年租金，最终以审计报告为准，多退少补。

2、定价政策

本次交易的定价政策依据市场化原则，参考市场上轻资产经营模式的分成比例，双方协调确定。

二、公司控股子公司如东雨润乐园管理有限公司与关联方签订乐园租赁协议的关联交易议案

（一）关联交易概述

南京中央商场（集团）股份有限公司（简称“公司”）控股子公司如东雨润乐园管理有限公司拟与实际控制人祝义财先生控制的如东雨润地华房地产开发有限公司（简称“如东雨润”）签订主题乐园租赁协议，租赁如东雨润所拥有的位于如东雨润新文化广场地上一层，占地面积 9000 平方米的如东雨润太空幻想主题乐园（简称“主题乐园”），用于乐园项目经营。

根据《上海证券交易所股票上市规则》的规定，本次交易构成了关联交易。

公司第九届董事会第三十次会议对本次交易进行了审议，关联董事祝珺先生、祝媛女士、钱毅先生回避表决，其他董事一致同意本次交易，公司独立董事事前

认可该交易，并发表了同意的独立意见。

根据《上海证券交易所股票上市规则》的规定，本次关联交易事项需提请公司股东大会审议。

（二）关联方介绍

关联方名称：如东雨润地华房地产开发有限公司

公司住所：如东县掘港镇新光村一组

法定代表人：祝义财

注册资本：20600 万元

成立日期：2014 年 1 月 14 日

公司类型：有限责任公司

经营范围：房地产开发、经营；百货、日用品、电子器材配件、家具家居用品、服装鞋帽、建材、五金销售；物业管理。（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）

股权结构：江苏地华房地产开发有限公司持有 87.38% 股权；江苏润地房地产开发有限公司持有 9.71% 股权；南京雨润宝盈投资基金企业（有限合伙）持有 2.91% 股权。

主要财务指标：2022 年 12 月 31 日，实现营业收入 335.63 万元，净利润-1,442.08 万元，总资产 303,876.59 万元，净资产 123.79 万元。

（三）关联交易标的基本情况

主题乐园位于如东县珠江路 9 号如东雨润新文化广场地上一层，占地面积 9000 平方米，主题乐园完成整体装修，游乐设备及相关系统安装就位、检验合格，具备正常安全使用条件。

公司本次租赁的主题乐园为整体装修、游乐设备及相关系统安装合格交付，作为公司商业连锁江苏如东店的配套项目，公司入驻后即可开展经营活动。

（四）关联交易的主要内容和定价政策

1、租赁协议主要内容

（1）交易主体

甲方：如东雨润地华房地产开发有限公司（出租人）

乙方：如东雨润乐园管理有限公司（承租人）

（2）乐园概况

位于如东县珠江路 9 号如东雨润新文化广场地上一层，占地面积 9000 平方米，整体装修、游乐设备及相关系统安装就位的主题乐园。

（3）租赁期限

自租赁起始日起计算 10 年（乐园项目开业日即为本合同项下的租赁起始日），双方将于乐园项目开业后 30 日内对租赁起始日予以书面确认。租赁期限届满后，享有同等条件下优先续租权。

（4）租金条款

（A）租金标准：甲乙双方按租（分成租金）税（所得税）前利润总额，作为分成基础进行分成。其中租赁期首年至第三年按 8:2 分成，甲方占 8 成，乙方占 2 成；第四年至第六年按 7.5:2.5 分成，甲方占 7.5 成，乙方占 2.5 成；第七年至第十年按 7:3 分成，甲方占 7 成，乙方占 3 成。

首年分成基础上需先扣除筹备期费用后再行分成，如出现亏损，则从后期盈利中扣除前期亏损后再行分成。

（B）租金支付时间：按年支付，每一年租期结束后 30 日内初步结算支付上年租金，最终以审计报告为准，多退少补。

2、定价政策

本次交易的定价政策依据市场化原则，参考市场上轻资产经营模式的分成比例，双方协调确定。

三、本次关联交易的目的以及对上市公司的影响

本次交易为公司商业连锁设立如东店提供了经营场所，符合公司商业连锁发展战略，有利于公司商业连锁的发展。

四、独立董事的意见

公司独立董事对本次关联交易事项进行了认真审阅，同意提交公司第九届董事会第三十次会议审议，同时发表独立意见如下：本次关联交易事项符合公司百货连锁发展战略，有利于公司百货连锁的发展。关联交易定价遵循市场化原则，审议程序符合相关规定，不存在损害公司和股东特别是中小股东权益的情形。

五、过去 12 个月发生与同一关联人的交易

2023 年 4 月 26 日，公司第九届董事会第三十次会议审议通过《公司 2023 年度预计日常关联交易的议案》，公司接受实际控制人控制的南京雨润菜篮子食品有限公司、江苏雨润物业服务有限公司、江苏雨润肉食品有限公司提供的劳务服务；公司接受实际控制人控制的江苏雨润肉食品有限公司、湖北雨润肉类食品有限公司、南京雨润菜篮子食品有限公司委托代为销售其产品、商品。关联董事回避表决，其他董事一致同意通过议案。

特此公告。

南京中央商场（集团）股份有限公司董事会

2023 年 4 月 28 日