

南京中央商场(集团)股份有限公司 2021年第一次临时股东大会资料

股票简称：*ST 中商

股票代码：600280

(2021年1月22日)

重要提示

一、本次大会提供网络投票：

公司将通过上海证券交易所交易系统向公司股东提供网络形式的投票平台，股东可以在网络投票时间内通过上述系统行使表决权。

为配合新型冠状病毒感染肺炎疫情防控工作，建议股东通过网络投票方式进行投票。

二、股东大会召开日期、时间：

1、现场会议时间：2021年1月22日14:00

2、网络投票时间：2021年1月22日

采用上海证券交易所网络投票系统，通过交易系统投票平台的投票时间为股东大会召开当日的交易时间段，即9:15-9:25, 9:30-11:30, 13:00-15:00；通过互联网投票平台的投票时间为股东大会召开当日的9:15-15:00。

三、股权登记日：2021年1月18日

四、现场会议地址：

南京市建邺区雨润路10号南京中央商场（集团）股份有限公司二楼会议室。

五、现场会议授权委托书附后

会议须知

为了维护全体股东的合法权益，确保股东大会的正常秩序和议事效率，保证股东大会的顺利进行，根据中国证监会《关于发布〈上市公司股东大会规则〉的通知》及《公司章程》、公司《股东大会议事规则》等有关规定，特制定本须知。

一、董事会以维护全体股东的合法权益、维持大会正常秩序和提高议事效率为原则，认真履行《公司章程》规定的职责，做好召集、召开股东大会的各项工作。

二、股东（包括股东代理人，下同）参加股东大会依法享有发言权、表决权等权利。股东参加股东大会应认真履行其法定权利和义务，不得侵犯其它股东的权益，不得扰乱大会的正常秩序。

三、为保证本次股东大会的严肃性和正常秩序，切实维护与会股东（或股东代表）的合法权益，除出席会议的股东（或股东代表）、公司董事、监事、高级管理人员、证券部工作人员、公司聘请的律师以及公司董事会邀请的人员外，公司有权拒绝其他人员进入会场。

四、股东请按时进入会场，听从工作人员安排入座。

五、为保证会议顺利进行，请与会人员将手机关机或调为静音。为维护股东大会会场秩序，未经本公司许可，在股东大会现场不得拍摄、录音、录像。

六、股东参加股东大会依法享有发言权、质询权、表决权等权利。

七、股东要求在股东大会上发言，应在主持人许可后进行。股东发言范围仅限于本次大会审议的议题或公司的经营、管理、发展等内容，董事、监事、高级管理人员有权拒绝回答无关问题。每一股东发言原则上不得超过三次，每次发言原则上不能超过 5 分钟。公司董事会、高级管理人员或相关人员应当认真负责地、有针对性地集中回答股东的问题，全部回答问题的时间原则上控制在 30 分钟以内。

八、本次会议采用现场和网络投票的方式。出席现场的股东以其所持有的有表决权的股份数额行使表决权，每一股份享有一票表决权。股东在投票表决

时，应在表决票中每项议案下设的“同意”、“反对”、“弃权”三项中任选一项，并以打“√”表示，多选或不选均视为无效票，作弃权处理。参加网络投票的股东请根据公司于2021年1月6日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）及指定信息披露媒体披露的《关于召开2021年第一次临时股东大会的通知》中网络投票的操作流程进行投票。

九、在本公司正式公布表决结果前，股东大会现场、网络及其他表决方式中所涉及的相关各方对表决情况均负有保密义务。

[议案 1]

南京中央商场（集团）股份有限公司

关于注销部分回购股份的议案

各位股东及股东代表：

2021 年 1 月 5 日，南京中央商场（集团）股份有限公司（以下简称“公司”）第九届董事会第十五次会议、第九届监事会第八次会议审议通过了《公司关于注销部分回购股份的议案》，同意公司注销部分回购股份 10,000,052 股，现将本议案提交股东大会审议。

一、回购审批情况和回购方案内容

公司于2017年10月18日第八届董事会第十九次会议、2017年11月7日2017年第六次临时股东大会审议通过了《公司关于以集中竞价交易方式回购股份的议案》，回购方案的主要内容为：公司以自有资金总额不超过人民币 1 亿元、回购股份价格不超过人民币 10 元/股的前提下，以集中竞价交易方式预计回购股份不超过 1000 万股，回购股份将作为后期实施股权激励计划的股票来源。（详见上海证券交易所网站2017年10月20日公司公告，公告编号：临2017-054）

二、回购实施情况

（一）2017 年 12 月 22 日，公司首次实施回购股份，并于 2017 年 12 月 23 日披露了首次回购股份情况。（详见上海证券交易所网站 2017 年 12 月 23 日公司公告，公告编号：临 2017-069）

（二）2018 年 1 月 12 日，公司完成回购，实际回购公司股份 10,000,052 股，占公司总股本的 0.87%，回购最高价格为 8.44 元/股，回购最低价格为 7.95 元/股，回购均价 8.25 元/股，使用资金总额（含佣金、税费）为人民币 82,514,170.02 元。

（三）回购方案实际执行情况与原披露的回购方案是否存在差异。

回购方案实际执行情况与原披露的回购方案不存在差异，公司已按披露的方案完成回购。

（四）本次股份回购方案的实施对公司的影响

本次回购股份的资金为自有资金 1 亿元，根据公司目前经营、财务及未来

发展规划，公司认为：本公司货币资金较为充足，回购资金相对公司资产规模较小，公司经营情况良好，本次回购不会对公司的生产经营、偿债能力和盈利能力产生重大影响。

（五）、回购期间相关主体买卖股票情况

经公司自查，公司董事、监事、高级管理人员、控股股东及其一致行动人、实际控制人在公司披露回购股份预案之日（2017年10月20日）至披露回购股份完成公告前一日（2018年1月12日）不存在卖出公司股票的情况。

三、本次注销股份的原因、数量

截止本公告日公司尚无实施股权激励计划的考虑，鉴于股份3年持有期限届满，根据《公司法》和《上海证券交易所上市公司回购股份实施细则》等相关规定，公司对回购股份进行注销，本次注销股份的数量为10,000,052股，占公司股本总数的0.87%。

公司履行相关程序后将在中国证券登记结算有限责任公司注销股份10,000,052股，并及时办理变更登记手续等相关事宜。

四、预计本次注销完成后的股本结构变化情况

本次股份注销后，不考虑其他事项的影响，公司股份总数将由目前的1,148,334,872股变更为1,138,334,820股。

单位：股

类别	变动前	本次变动	变动后
无限售条件流通股	1,148,334,872	-10,000,052	1,138,334,820
合计	1,148,334,872	-10,000,052	1,138,334,820

注：以上股本结构的变动情况以相关事项完成后中国证券登记结算有限公司上海分公司出具的股本结构表为准。

五、本次注销股份对公司的影响

本次注销股份事项不会影响公司持续经营能力，不会影响公司债务履行能力，不存在损害公司及全体股东权益的情形。

六、本次注销股份的后续工作安排

公司董事会将根据上海证券交易所与中国证券登记结算有限公司上海分公司的规定，办理本次注销股份的相关手续，并及时履行信息披露义务。

七、公司董事会说明

公司董事会认为：目前公司尚无实施股权激励计划的考虑，鉴于股份3年持有期限届满，本次注销股份符合《公司法》和《上海证券交易所上市公司回购股份实施细则》的相关规定，不存在损害公司及全体股东权益的情形，董事会同意本次注销股份事项。

八、独立董事意见

（一）、本次注销的股份3年持有期限届满，根据《公司法》和《上海证券交易所上市公司回购股份实施细则》的相关规定，应当注销。

（二）、本次注销股份事项审议程序符合《公司法》和《公司章程》等相关法律法规的规定，不存在损害公司及全体股东权益的情形。

（三）、同意公司本次注销股份事项。

九、监事会意见

监事会认为：本次注销股份符合《公司法》和《上海证券交易所上市公司回购股份实施细则》的相关规定，本次注销股份事项不会影响公司持续经营能力，不会影响公司债务履行能力，不存在损害公司及全体股东权益的情形，监事会同意本次注销股份事项。

请各位股东及股东代表审议。

南京中央商场（集团）股份有限公司董事会

2021年1月22日

[议案 2]

南京中央商场（集团）股份有限公司

2021 年度预计日常关联交易的议案

各位股东及股东代表：

一、 日常关联交易基本情况

（一）日常关联交易履行的审议程序

2021年1月5日，南京中央商场（集团）股份有限公司（以下简称“公司”）第九届董事会第十五次会议审议通过《公司2021年度预计日常关联交易的议案》，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；独立董事事前认可该交易事项，同意提交董事会审议并发表独立意见如下：

独立董事认为，该关联交易事项属于公司正常经营范围。双方的关联交易行为在定价政策、结算方式上遵循了公开、公平、公正的原则，不存在损害中小股东利益的情形。

现将本议案提交股东大会审议，关联股东将在股东大会上回避表决；

(二) 前次日常关联交易的预计和执行情况

金额单位：万元

关联交易类别	关联人	2020年 预计金额	2020年实际 发生金额
接受关联人委托 代为销售其产品、 商品	南京雨润连锁经营管理有限公司	3,000.00	538.60
	南京雨润菜篮子食品有限公司	--	50.12
	小计	3,000.00	588.72
接受关联人提供 的劳务	南京雨润菜篮子食品有限公司	1,100.00	798.06
	南京雨润肉产品有限公司		12.50
	小计	1,100.00	810.56
合计	--	4,100.00	1,399.28

注：预计金额与实际发生金额差异较大的原因

1、接受关联人委托代为销售其商品 2020 年预计金额为 3000 万元, 实际发生金额为 538.60 万元, 产生差异的主要原因是采取的代销方式不同造成的, 公司在年初预计交易金额时是以买断方式代销商品预计的销售金额, 最终在签订代销合同时采取收取手续费方式代销商品, 故形成差异。2020 年实际发生销售金额为 (不含税) 2693 万元, 按合同约定的手续费率确定的收入为 538.60 万元。

2、南京雨润菜篮子食品有限公司发生的 50.12 万元为安徽中商便利店新增的自采购商品金额。

3、接受关联人提供的劳务

(1) 南京雨润菜篮子食品有限公司 2020 预计数为 1100 万元, 实际发生为 798.06 万元, 产生差异的主要原因为: 关联人部分劳务从 2020 年 6 月份开始提供劳务服务, 实际发生金额为 6 个月的数据。

(2) 南京雨润肉产品有限公司发生的 12.50 万元为新增仓库租赁费用。

(三) 本次日常关联交易预计金额和类别

金额单位：万元

关联交易类别	关联人	本次预计金额	占同类业务比例 (%)	上年实际发生金额	占同类业务比例 (%)	本次预计金额与上年实际发生金额差异较大的原因
接受关联人提供的劳务	南京雨润菜篮子食品有限公司	1,630.00	21.50	798.06	98.46	2020年实际发生金额为6个月的数据,本次预计为全年数据同时考虑业务量较上年有所增加的因素
	江苏雨润物业服务服务有限公司	5,900.00	77.84	0	0	2021年计划将公司门店的物业管理由雨润物业提供服务,物管费用包括人工、物业类专项、设备维保类专项三类费用总和
	南京雨润肉产品有限公司	50.00	0.66	12.50	1.54	预计业务量较上年增加
	小计	7,580.00	100	810.56	100	--
接受关联人委托为其销售产品、商品	南京雨润连锁经营管理有限公司	1,600.00	93.02	538.60	91.49	预计业务量较上年增加
	南京雨润菜篮子食品有限公司	120.00	6.98	50.12	8.51	预计业务量较上年增加
	小计	1,720.00	100	588.72	100	--
其他	其他关联方	200.00	100	0	0	0
	小计	200.00	100	0	0	0
合计		9,500.00	100	1,399.28	100	--

二、关联方介绍和关联关系

(一) 关联方的基本情况

1、南京雨润菜篮子食品有限公司

公司住所：南京市建邺区雨润路 12 号

法定代表人：田进军

注册资本：5500 万元整

成立日期：2017 年 8 月 21 日

主营业务：食品销售(须取得许可或批准后方可经营);厨房设备、厨房用品、日用百货销售;初级农产品加工、销售;商务信息咨询;电子商务;自营和代理各类商品和技术的进出口业务;仓储服务;场地租赁;餐饮管理;初级农产品配送;食品配送;道路货物运输(须取得许可或批准后方可经营);装卸服务;搬运服务;货运代理。(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：南京雨润饲料产业集团有限公司持股 100%

主要财务指标：

截止 2019 年 12 月 31 日，实现营业收入 1.20 亿元，净利润 198 万元，总资产 2,134 万元，净资产 549 万元。

截止 2020 年 10 月 31 日，实现营业收入 1.41 亿元，净利润 33.79 万元，总资产 3,173 万元，净资产 583 万元。

公司于 2020 年度与其开展业务，该公司为本公司提供仓储运输业务，该公司有能力提供服务，履约正常。2020 年度预计发生金额 1,100 万元，实际发生金额为 848.18 万元，差额原因详见前次日常关联交易的预计和执行情况。

2、江苏雨润物业服务有限公司

公司住所：南京市建邺区通江路 28 号

法定代表人：钱毅

注册资本：1000 万元人民币

成立日期：2002 年 1 月 31 日

主营业务：公司的经营范围：一般经营项目：物业管理、物业咨询、干洗、室内装潢服务；设备安装、电子设备、通信设备、五金、建材、百货销售；健身、棋牌、桌球服务；房产经纪；停车场服务、餐饮、游泳池、游乐园。（停车场服

务、餐饮、游泳池、游乐园仅限分支机构经营）（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：杭州雨润千岛房地产开发有限公司持股 100%

主要财务指标：

截止 2019 年 12 月 31 日，实现营业收入 9,171.09 万元，净利润-250.70 万元，总资产 33,679.23 万元，净资产 589.06 万元。

截止 2020 年 10 月 31 日，实现营业收入 7,945.64 万元，净利润-316.33 万元，总资产 159,223.22 万元，净资产 952.78 万元。

该公司将于 2021 年为公司提供物业管理服务，该公司具有一级资质证书，具有丰富的物业管理人力资源和经验，有能力为公司提供物业管理服务，履约正常。

3. 南京雨润肉产品有限公司

公司住所：南京市浦口经济开发区紫峰路 19 号

法定代表人：方佑

注册资本：100000 万元人民币

成立日期：2010 年 1 月 7 日

主营业务：肉制品（酱卤肉制品、熏煮香肠火腿制品）的生产和销售；动物肠衣分装和销售；预包装食品销售；肉制品、食品研发；初级农产品销售；仓储服务；装卸服务；自有场地租赁；食品添加剂研发、生产、销售；与本公司经营项目相关的信息咨询、培训。（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：南京雨润食品有限公司持股 90%，马鞍山雨润食品有限公司持股 10%。

主要财务指标：

截止 2019 年 12 月 31 日，实现营业收入 3.49 亿元，净利润-4,847 万元，总资产 26.03 亿元，净资产 7.61 亿元。

截止 2020 年 10 月 31 日，实现营业收入 2.38 亿元，净利润-4,809 万元，总资产 22.45 亿元，净资产 7.13 亿元。

该公司于 2020 年度为公司新增提供仓库租赁服务，该公司具有多种类型仓

库，有能力为公司提供仓库管理服务，履约正常。

4、南京雨润连锁经营管理有限公司

公司住所：南京市建邺区雨润路 17 号

法定代表人：吴瑞林

注册资本：6000 万元

成立日期：2013 年 5 月 14 日

主营业务：商业管理、实业投资；日用百货、办公用品、体育用品、初级农产品销售；预包装食品兼散装食品、乳制品（含婴儿配方乳粉）的批发与零售（须取得许可或批准后方可经营）。（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：南京雨润食品股份有限公司持股 90%，江苏雨润肉食品有限公司持股 10%。

主要财务指标：

截止 2019 年 12 月 31 日，实现营业收入 10.51 亿元，净利润 580 万元，总资产 11.17 亿元，净资产 1,724 万元。

截止 2020 年 10 月 31 日，实现营业收入 11.21 亿元，净利润 3,269 万元，总资产 11.63 亿元，净资产 1,311 万元。

公司于 2020 年度与其开展业务，该公司委托本公司代为销售其产品，该公司为中国雨润食品集团有限公司间接全资附属公司，有能力提供其产品和质量保证，履约正常。2020 年度预计发生金额 3,000 万元，实际发生金额为 588.72 万元，差额原因详见前次日常关联交易的预计和执行情况。

（二）与上市公司的关联关系

1、南京雨润菜篮子食品有限公司与公司关联关系：祝义财先生为公司实际控制人。符合《上海证券交易所股票上市规则》第十章第一节第 10.1.5 第（一）款规定的关联关系情形。

2、江苏雨润物业服务服务有限公司与公司关联关系：祝义财先生为公司实际控制人。符合《上海证券交易所股票上市规则》第十章第一节第 10.1.5 第（一）款规定的关联关系情形。

3、江苏雨润肉产品有限公司与公司关联关系：祝义财先生为公司实际控制

人。符合《上海证券交易所股票上市规则》第十章第一节第 10.1.5 第（一）款规定的关联关系情形。

4、南京雨润连锁经营管理有限公司与公司关联关系：祝义财先生为公司实际控制人。符合《上海证券交易所股票上市规则》第十章第一节第 10.1.5 第（一）款规定的关联关系情形。

三、关联交易主要内容和定价政策

1、接受关联人提供的劳务

（1）交易主要内容

南京雨润菜篮子食品有限公司、南京雨润肉产品有限公司提供的劳务服务为仓储管理、物流运输服务。

江苏雨润物业服务服务有限公司提供公司所有门店的物业管理服务，物管费用包括人工、物业类专项、设备维保类专项三类费用总和，管理总面积约 125 万平方米。

（2）定价政策、结算方式

高档酒类商品仓储管理定价政策以市场价格为基础，以进货总价的 0.5%收取管理费用，按季度结算，下季度首月 28 日前支付上季度费用；

物流运输定价政策以市场价格为基础，经双方协商确定，费用按次定价，按季度结算，下季度首月 28 日前支付上季度费用；

安徽便利店商品仓储运输定价政策以市场价格为基础，市内配送分常温、冷藏、冷冻储存方式，以不含税进货额的 3.18%至 3.70%和 1.09%至 1.5%确定仓储分拣费率和运输配送费率；长途运输按常温、双温冷藏、车辆吨位按次定价，按月结算，次月 25 日前支付上月费用。

江苏雨润物业服务服务有限公司提供的物业管理服务定价政策，结合各门店区域市场价格，双方协商在 70 元/年/平米至 105 元/年/平米之间定价，管理费用按月结算，次月支付上月费用。

上述交易的定价以市场价格为基础，在市场价格上下 20%以内，经双方协商确定。

2、商品代销业务

（1）交易主要内容

公司拟与南京雨润连锁经营管理有限公司签订商品代销合同,在公司所属百货门店销售雨润系列产品,预计订单量为8,000万元。

公司控股子公司安徽中商便利店有限公司拟与南京雨润菜篮子食品有限公司签订商品代销合同,预计交易金额120万元。

(2) 定价政策、结算方式

公司代销南京雨润连锁经营管理有限公司产品的定价政策为以收取手续费方式代销商品,双方确定以订单金额的20%结算代销手续费,定价不低于独立于关联方的第三方发生的交易价格,结算方式先货后款,按实际销售数量结算,每30日结算前次货款。

公司控股子公司安徽中商便利店有限公司代销南京雨润菜篮子食品有限公司产品的定价政策为参考关联方与独立于关联方的第三方发生非关联交易价格协商确定,结算方式先货后款,次月结算上月进货款。

四、关联交易目的和对上市公司的影响

本次日常关联交易事项,属公司正常经营业务范围,并且遵循了公开、公平、公正的原则,对公司独立性没有影响,公司的主营业务不会因此类交易而对关联人形成依赖;本次交易不存在损害公司和广大股东利益的情况,不会对公司本期及未来的财务状况产生不利影响

请各位股东及股东代表审议。

南京中央商场(集团)股份有限公司董事会

2021年1月22日

[议案 3]

南京中央商场（集团）股份有限公司

关联交易的议案

各位股东及股东代表：

一、关联交易概述

南京中央商场（集团）股份有限公司（以下简称“公司”）为促进公司房地产板块（以下简称“控股子公司”）的存量商铺、公寓等商品房的销售去化工作，充分利用公司实际控制人及其关联公司广泛的业务链资源优势，公司实际控制人控制的关联公司（上市公司除外）、公司控股子公司拟与第三方购房人（非关联方）签订代为支付购买商品房产款三方协议书，该协议约定，第三方购房人（非关联方）购房款将由和其有业务往来的公司实际控制人控制的公司（上市公司除外）代为支付购房款，不足部分由第三方购房人（非关联方）自行支付，本次交易由于公司实际控制人控制的公司（上市公司除外）代为支付购房款，形成关联交易，预计本次关联交易金额不高于 3.5 亿元。

利用公司实际控制人及其关联公司广泛的业务链资源优势，促进公司房地产板块存量商铺、公寓等商品房的销售去化工作的背景为：公司实际控制人及其关联公司（上市公司除外）与第三方购房人（非关联方）有广泛的业务往来，业务往来款项存在合理的账期，工程类账期需经过工程决算后付款，账期平均期限超过一年以上，公司实际控制人为加速公司房地产板块存量商铺、公寓等商品房的销售去化进度，以缩短账期的政策鼓励第三方购房人（非关联方）购买公司存量房产，同时第三方购房人（非关联方）也希望通过购买房产的方式提前收回未到账期的往来款项，并可将所购房产用于抵押融资，加速资金周转。鉴于业务往来款尚未到账期，为避免破坏行业账期规则导致其他业务往来方催收账款，以及意向购买方在收到账款后拒不履行购房协议，公司实际控制人希望直接将业务往来款作为房款支付给上市公司，确保购房交易的顺利进行，第三方购房人（非关联方）也认可由公司实际控制人代其支付购房款符合其自身商业利益。

公司第九届董事会第十五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，公司独立董事对本次交易发表了同意的独立意见。

本次交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组，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，交易金额达到 3000 万元以上，且占公司最近一期经审计净资产 5%以上，本次交易现提请公司股东大会审议，关联股东将在股东大会上回避表决。

（一）24 个月内关联交易情况

1、2019 年 5 月 18 日，公司第九届董事会第二次会议审议通过公司与实际控制人的控股子公司签订房屋委托代建合同、委托销售代理合同的议案。关联董事回避表决，其他董事一致同意通过议案，并于 2019 年 6 月 11 日召开的公司 2018 年年度股东大会审议通过。

2、2020 年 1 月 10 日，公司第九届董事会第七次会议审议通过公司与实际控制人的控股子公司开展商品代销、仓储物流运输等业务形成日常关联交易的议案，关联董事回避表决，其他董事一致同意通过议案。

3、2020 年 3 月 9 日，公司第九届董事会第八次会议审议通过公司及控股子公司关于向控股股东租赁办公楼及物业管理的关联交易议案，关联董事回避表决，其他董事一致同意通过议案。

二、关联方基本情况

祝义财先生持有公司 41.51%的股份，为公司实际控制人，本次交易代为支付款项的公司为公司实际控制人控制的相关公司(上市公司除外)，目前房产认购协议尚未签订，代为支付购房款的关联公司(上市公司除外)暂不确定，待本次关联交易实际发生时，公司以关联交易进展公告披露关联方情况。

本次交易的资金来源为公司实际控制人祝义财先生及其控制的关联公司(上市公司除外)的自有资金，并保证有足额的资金完成本次交易事项，同时祝义财先生承诺：在上述关联交易事项中，本人及其控制的公司(上市公司除外)不占用上市公司资金、不获取任何利益。

三、关联交易标的基本情况

（一）交易标的

公司目前在建房地产项目 9 个，主要分布在江苏淮安、宿迁、海安、盱眙、泗阳、沭阳、徐州和扬中等地区。本次关联交易拟以盱眙、泗阳和扬中等项目中

的部分商铺、公寓等商品房为标的，交易标的产权清晰，不存在任何限制转让、妨碍权属转移的情况，预计交易金额不高于 3.5 亿元。

1、盱眙标的情况

公司全称：盱眙雨润中央购物广场有限公司

公司住所：盱眙县二山路金源果品市场北侧大楼

标的位置：位于盱眙县金源北路西侧，虎泵路南侧。

标的评估值：13,905.33 万元，评估标的共计 171 项。

2、泗阳标的情况

公司全称：泗阳雨润中央购物广场有限公司

公司住所：泗阳县众兴镇北京路南侧雨润广场B3幢

标的位置：位于泗阳县北京路南侧，人民路东侧。

标的评估值：1,351.20 万元，评估标的共计 479 项。

3、扬中标的情况

公司全称：镇江雨润中央购物广场有限公司

公司住所：扬中市三茅镇江洲西路8号

标的位置：位于扬中市工人路南侧，港西北路西侧。

标的评估值：26,992.11 万元，评估标的共计 166 项。

4、南京中央商场（集团）股份有限公司--淄博颐景园

名称：淄博颐景园

住所：淄博市张店区柳泉路21号

标的位置：淄博市张店区柳泉路21号

标的评估值：259.42 万元，评估标的共计 2 项。

盱眙、泗阳和扬中项目中的部分商铺、公寓等商品房及淄博颐景园房产经评估机构评估的价值为 42,508.06 万元，本次标的将从评估总额中选取 3.5 亿元，具体标的由第三方购房人（非关联方）选定，公司将在进展公告中披露。

（二）关联交易的主要内容和定价政策

1、协议主要内容

公司实际控制人控制的关联公司（上市公司除外）、公司控股子公司拟与第三方购房人（非关联方）签订代为支付购买商品房的三方协议书，该协议约定，

第三方购房人（非关联方）购房款将由和其有业务往来的公司实际控制人控制的公司（上市公司除外）代为支付购房款，不足部分由第三方购房人（非关联方）自行支付。

房款支付流程，公司控股子公司与第三方购房人（非关联方）签订房屋买卖合同，购房款由和第三方购房人（非关联方）有业务往来的公司实际控制人控制的公司（上市公司除外）按房屋买卖合同中约定的时间支付购房款，不足部分由第三方购房人（非关联方）自行支付，公司控股子公司收到全部房款后交付房屋。

目前房产认购协议尚未签订，代为支付购房款的关联公司（上市公司除外）暂不确定，待本次关联交易实际发生时，公司以关联交易进展公告披露关联方情况。

2、定价政策

定价政策依据标的评估结果，经双方协商确定。

3、标的评估情况

（1）评估事务所名称：江苏华信资产评估有限公司，该事务所具有从事证券、期货业务资格。

（2）评估基准日：2020年11月30日

（3）采用的评估方法：市场法、收益法

（4）评估假设

a、持续使用假设：假设委评资产按规划用途继续使用下去。

b、公开市场假设：是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

c、交易假设：假定所有待估资产已经处在交易的过程中，根据待估资产的交易条件等模拟市场进行评估。

（5）评估结果

a、市场法评估结果

经采用市场法评估，委评房地产于评估基准日2020年11月30日时的市场价值为42,508.06万元。

b、收益法评估结果

经采用收益法评估，委评房地产于评估基准日2020年11月30日时的市场价值为30,219.68万元。

c、评估结论的选取

本次评估采用市场法得出的评估值为42,508.06万元，采用收益法得出的评估值为30,219.68万元，差异为12,288.38万元，差异率为28.91%，两者差异较大。

评估人员综合分析认为，相对而言房地产租金水平的上升速度小于或滞后于房地产价格的变化，导致以当前租金水平和租金上涨率作为测算基础得出的收益价格往往低于市场的实际成交价格。考虑到市场法的数据直接来源于市场，其评估结果更容易被交易各方接受，故本次评估选取了市场法的评估结果作为最终评估结论。

即：南京中央商场（集团）股份有限公司拟转让的部分房地产在评估基准日2020年11月30日的市场价值为42,508.06万元（大写金额人民币：肆亿贰仟伍佰零捌万零陆佰元整）。本评估结论含5%的增值税。

公司董事会及独立董事认为：上述评估机构依据相关法律法规进行评估，具备独立性、评估方法的选用、评估假设和评估结论合理。

评估对比表

金额单位：万元

名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率(%)
标的资产	23,741.93	42,508.06	18,766.13	79.04

公司董事会说明，标的资产评估价值较账面价值增幅达到50%以上的主要原因为：一是取得土地的时间较早，土地成本较低；二是账面价值中未包含开发利润；三是房地产价格持续上涨；四是评估结论包含了5%增值税等，上述原因共同影响所致。

四、关联交易的目的以及对上市公司的影响

公司充分利用公司实际控制人及其关联公司广泛的业务链资源优势，促进公司房地产板块存量商铺、公寓等商品房的销售去化工作，及时回笼资金，有利于公司整体健康发展，不存在损害公司及股东利益的情况。

五、独立董事的意见

本次交易有利于公司房地产板块存量商铺、公寓等商品房的销售去化，交易定价政策依据标的评估结果，经双方协商确定，公司董事会在对关联交易事项表决时，关联董事予以回避，董事会的表决程序符合相关法律、法规、规章及《公司章程》的有关规定，不存在损害公司及股东权益的情形，我们对该关联交易事项事前认可并同意。

请各位股东及股东代表审议。

南京中央商场（集团）股份有限公司董事会

2021年1月22日

附件 1：授权委托书

授权委托书

南京中央商场（集团）股份有限公司：

兹委托_____先生（女士）代表本单位（或本人）出席 2021 年 1 月 22 日召开的贵公司 2021 年第一次临时股东大会，并代为行使表决权。

委托人持普通股数：

委托人持优先股数：

委托人股东帐户号：

序号	非累积投票议案名称	同意	反对	弃权
1	公司关于注销部分回购股份的议案			
2	公司 2021 年度预计日常关联交易的议案			
3	公司关联交易的议案			

委托人签名（盖章）：

受托人签名：

委托人身份证号：

受托人身份证号：

委托日期： 年 月 日

备注：

委托人应在委托书中“同意”、“反对”或“弃权”意向中选择一个并打“√”，对于委托人在本授权委托书中未作具体指示的，受托人有权按自己的意愿进行表决。