

南京中央商场(集团)股份有限公司

2018 年年度股东大会资料

股票简称：中央商场

股票代码：600280

(2019 年 6 月 11 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。

二、股东大会召开日期、时间：

1、现场会议时间：2019年6月11日 13:30

2、网络投票时间：2019年6月11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：2019年6月4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

[议案 1]

南京中央商场（集团）股份有限公司

2018 年度董事会工作报告

各位股东及股东代表：

2018 年，南京中央商场（集团）股份有限公司（以下简称“公司”）董事会严格按照《公司法》、《证券法》等法律法规、规范性文件及《公司章程》的规定，认真履行职责，积极开展工作，贯彻落实股东大会的各项决议，不断规范公司治理。公司全体董事勤勉尽职，为公司董事会的科学决策和规范运作做出积极有效的工作。现将 2018 年董事会工作汇报如下：

一、2018 年度公司主要经营情况回顾

2018 年公司实现营业收入 82.50 亿元，同比下降 2.41%，其中百货营收同比增加 6.52%；地产同比下降 27.34 %；实现归属于上市公司股东净利润-3.40 亿元，同比下降 242.45%。报告期公司百货主业经营正常，但由于 1.地产淮安项目停工以及融资成本增加，导致财务费用增加；2.主要位于三、四线城市的商业地产销售价格未达预期，部分地产项目出现减值情形，需计提减值准备；3.新开百货门店、新业态项目均处于培育期，出现亏损。以上各原因综合导致报告期利润较上年大幅下降。

（一）百货业态经营稳健，是公司利润基石

零售业态是公司的核心业务，也是公司最稳定的利润保障。公司是有八十多年历史的老牌零售企业，同时，近些年公司也在多个地区新开多家符合现代零售前景的购物中心。因此公司的零售板块新老门店共存，在经营上需要差异化管理。2018 年，零售板块重点抓业绩增长、营运调改、门店帮扶等工作。通过现场管理培训、营销策划、招商支持等措施，实现公司内部资源全覆盖全整

合。通过明确各店经营定位、目标品牌池和企划总体方案，连锁经营迈上新台阶。通过门店间交叉支持，对弱势门店进行帮扶，公司运营管理能力得到大幅提升，跨省连锁实现全线盈利。南京新街口中心店进入全国百货单店销售额前列，淮安店保持淮安地区零售行业领先地位。

（二）地产板块着重梳理制度，项目减值导致板块亏损

过去一年，地产板块对标准化、专业化、规范化等制度进行了重新梳理：一是建章立制明确标准，出台各项管理制度；二是狠抓落实促进提升，强化合同履行能力、规范零星工程实施、落实招商变更审批等；三是上线新系统，加强动态成本管控以及搭建目标成本和合约规划体系框架，提升项目成本管控水平。

公司地产项目周期过长，投资金额较大，2018年度公司地产板块部分项目减值以及财务费用增加是公司亏损的主要原因，重资产带来的综合压力是公司急需解决的问题。2018年公司按照董事会确定的轻资产路线，积极推进徐州、淮安等重资产处置工作，9月完成徐州项目出表，标志集团轻资产战略取得良好开端，为后续淮安项目处置推进提供了借鉴经验。

（三）新业态板块勇于开拓，着眼未来布局新增长

立足百货零售主业拓展新业态、新业务，以期形成与零售主业相辅相成的布局和新的利润增长点；依托公司平台，发挥品牌、渠道、资源优势，探索自主研发 IP；成立基金公司，聚焦消费产业链上下游，围绕便利店、化妆品、餐饮、休闲食品、网络综艺和宠物等行业，寻找新的投资和业务整合机会。

二、2019年公司主要工作计划

2019年，宏观经济形势和商业环境仍然存在很多不确定，多种信号表明，

今年可能是经济环境最困难的一年，公司内部面临经营、建设、开店、轻资产运行等多重任务。2019年的主要工作方针是：贯彻践行轻资产路线，加大变革创新力度；重视服务和营销、聚焦百货零售主业；号召并发动全体员工，按照“争利、守利”的要求，建设以利润为目标、以时效型为主导的体系化公司。

（一）轻资产运行是方向

结合未来货币政策、融资环境以及公司实际，2019年，公司将加大对无效、低效资产的处置力度，坚决落实轻资产发展战略。徐州项目重资产出表和轻资产运营模式的开启只是第一步，淮安项目也正在加快推进出表工作。同时，公司地产项目将首先借助行业优秀力量加快现金流回流，减少成本支出，实现地产项目由重变轻，彻底解决历史遗留问题。对于新项目，公司将采取更加灵活的机制，突出公司运营管理的优势，避免重资产投入。公司还将对内部资产进行全盘分析，探索如何实现存量资产价值最大化。

（二）百货业务是根基

2019年，公司将通过加强内部管理、强化招商力量，加大调改创新力度，增强百货主营业务利润。主要措施为：

1.探索新服务型商场。重视商场的购物体验，重塑VIP体系，加强精细化管理，为顾客提供优质贴心的服务，提升购物体验感。

2.不断优化品牌结构。加大招商力度，进一步完善国际化妆品布局；迎合新消费群体，积极发掘和引进网红品牌；学习购物中心先进理念，引入新业态，实现功能升级，提升核心竞争力。

3.拓展营销思路。针对顾客开展全员营销，注重商品品质，丰富营销手段；通过会员管理，以数字化实现坐销转行销，深度挖掘百万会员的营销价值；借

助新媒体营销渠道，搭建公司媒体矩阵，加强集团内零售供应商的多维合作，发挥公司行业先锋的品牌力，增加体验感和购物乐趣，实现营销效果最大化。

4.结合门店实际抓业绩。对处于稳健期的老门店，重点抓商品和服务，进一步提升利润贡献额；对培育期的新门店，通过调整业态布局，降低成本费用支出等措施，尽快实现减亏、不亏以及盈利；对于筹备门店，公司通过评估、反复数据论证，详细测算投资收益，更加强调投入产出比和回报率，实行与之相配套的改造经营工作。

2019年，百货零售将致力于增加客流、优化商品结构、强化服务等手段提高销售额，通过提升效率、加强管理等措施降低成本费用支出，从而提升利润贡献额。

（三）创新合作是目标

上市公司平台是创新发展的舞台，结合当前外部创投环境趋于严峻的大趋势，公司的新业务拓展将以稳健为主，强调以质取胜，减少经营损失，聚焦前景业态，以实现产业规模和经营管理优势为目标。同时，部分项目将寻求资本合作，实现成果转化。资本方面计划通过自有基金平台，寻找与自身优势互补的业务进行融合。

（四）配套机制是保障

1.推进财务管理目标前置。财务部门更加深入到生产经营活动当中，以财务数据分析和财务预算前置决策各项经营或投资活动，先算帐，后决策，凡是“不算帐，算不清，不划算”的业务坚决不做。

2.实施激励与考核并重。公司将探索、创新合伙人及项目跟投机制，积极推进员工激励机制，同时在绩效考核方面进一步强化数字指标和量化指标，增强

员工工作积极性。

3.细化经营管理内控方案。更加强调流程、体系和规范管理，更加强调风险识别、评估以及内部审计，从而完善公司内控管理机制。

总之，2019年在宏观环境和行业格局的变化中，公司将围绕董事会制定的发展战略，积极创新，全力进取，争取完成各项工作指标。公司董事会将一如既往恪尽职守，团结务实，继续提升公司规范运营和治理水平，实现股东及公司利益最大化。

请各位股东及股东代表审议。

南京中央商场（集团）股份有限公司监事会

2019年6月11日

[议案 2]

南京中央商场（集团）股份有限公司

2018 年度监事会工作报告

各位股东及股东代表：

2018 年，公司监事会根据《公司法》及其他有关法律、法规和《公司章程》的规定，本着对全体股东负责的精神，认真履行有关法律法规赋予的职责，依法行使职权，积极开展工作，对公司财务进行了检查，对公司依法运作和公司高级管理人员履行职务情况进行了监督。

（一）监事会的工作情况

报告期内公司召开了三次监事会会议，具体为：

1、2018 年 4 月 26 日，第八届监事会第十一次会议：

- （1）审议通过公司 2017 年年度报告全文及摘要，并对报告发表独立意见；
- （2）审议通过公司 2017 年年度监事会工作报告；
- （3）审议通过公司 2017 年年度财务决算报告；
- （4）审议通过公司 2017 年度利润分配预案；
- （5）审议通过公司 2017 年度内部控制自我评价报告；
- （6）审议通过公司 2018 年第一季度报告，并对报告发表独立意见。

2、2018 年 8 月 29 日，第八届监事会第十二次会议：

审议通过公司 2018 年半年度报告全文及摘要，并对报告发表独立意见；

3、2018 年 10 月 18 日，第八届监事会第十三次会议：

审议通过公司 2018 年第三季度报告，并对报告发表独立意见；

另外，监事会监事还列（出）席了公司召开的各次董事会、股东大会。

（二）监事会对公司依法运作情况的独立意见

公司依法运作情况。报告期内，公司股东大会和董事会的召开程序、决议事项以及董事会按照股东大会的决议要求，切实履行股东大会的各项决议等方面符合法律、法规和《公司章程》的有关规定，保证了公司的依法运作；公司建立了良好的内部控制制度体系，并有效执行，经营决策科学合理，经营状况良好，防止了经营管理风险；公司董事、总经理及其他高级管理人员在履行公司职务时未发现有违反法律、法规和《公司章程》或损害公司利益和侵犯股东利益的行为。

（三）监事会对检查公司财务情况的独立意见

大信会计师事务所有限公司（特殊普通合伙）对公司 2018 年度财务报告出具了标准无保留意见的审计报告，监事会认为该审计报告真实地反映了公司的财务状况和经营成果。

（四）监事会对公司最近一次募集资金实际投入情况的独立意见

公司 2004 年配股募集资金已于当年全部投入承诺项目，本年无募集资金投入项目。

（五）监事会对公司收购出售资产情况的独立意见

报告期内，公司无重大收购出售资产情况。

（六）监事会对公司关联交易情况的独立意见

2018 年 8 月 7 日，公司第八届董事会第二十九次会议审议通过公司关联交易的议案，其内容为公司与实际控制人的控股子公司续签办公楼租赁及物业管理协议，公司租赁办公楼所支付的租赁费用和委托物业管理服务支付的物业管理服务费用的定价，以市场价格为基础，按照市场公允价格执行；关联交易表决，关联董事回避表决，其他董事一致同意，独立董事发表了独立意见。

监事会认为以上关联交易的内容和决策程序符合法律、法规和《公司章程》的有关规定，交易合理，没有损害公司及股东的利益。

报告期内，公司除与下属控股公司之间的关联资金往来外，无其他重大关联交易，没有损害公司及股东利益的事项。

（七）监事会对会计师事务所非标意见的独立意见

大信会计师事务所有限公司（特殊普通合伙）对公司 2017 年度财务报告和内部控制审计报告均出具了标准无保留意见的审计报告。

（八）审核公司年度报告情况

监事会认为公司 2018 年年度报告的编制和审议程序符合法律、法规、公司章程和公司内部管理制度的各项规定；年度报告的内容和格式符合中国证监会和证券交易所的各项规定；所包含的信息从各个方面真实的反映出公司当年度的经营管理和财务状况等事项；监事会在提出上述意见前，未发现参与年度报告编制和审议的人员有违反保密规定的行为。

在过去的一年中，监事会通过履行职责，确保了公司各方面的工作更加趋于规范。在新的一年里，监事会将继续积极开展工作，充分发挥监督职能，严格按照中国证监会的监管条例要求，加大监管工作力度，切实维护股东的合法利益。

请各位股东及股东代表审议。

南京中央商场（集团）股份有限公司监事会

2019年6月11日

[议案 3]

南京中央商场（集团）股份有限公司

2018 年度财务决算报告

各位股东及股东代表：

公司 2018 年度财务报告已经大信会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了标准无保留意见的审计报告，现将公司 2018 年度财务决算情况向董事会汇报如下：

一、经营情况

1、营业收入：2018 年公司实现营业收入 82.50 亿元，与去年同期相比下降 2.41%，其中百货实现营业收入同比上升 6.52%，地产实现营业收入同比下降 27.34%。

2、净利润：本年度实现归属于上市公司股东的净利润-34,037.02 万元，同比下降 242.45%，报告期公司百货主业经营正常，利润同比下降主要原因：（1）地产淮安项目停工以及融资成本增加，导致财务费用增加；（2）主要位于三四线城市的商业地产的销售价格达不到预期，出现部分地产项目减值情形，需计提减值准备；（3）新业态板块新开项目，处于前期市场拓展阶段，亏损金额增加；（4）新开百货门店尚处于培育期，持续出现亏损。

二、财务状况

截止 2018 年 12 月 31 日，公司资产总额 158.92 亿元，负债总额 144.04 亿元，归属于母公司所有者权益 14.47 亿元，资产负债率 90.64%。

1、归属于母公司所有者权益 14.47 亿元，比年初下降 22.18%；其中

（1）未分配利润为-7,122.17 万元，比年初减少 36,364.38 万元。主要是报告期净利润-34,037.02 万元；报告期派发 2017 年现金红利 1,707.50 万元等。

（2）资本公积 3,991.01 万元，比年初增加 2,714.00 万元，主要是报告期转让安徽罗森股权给创新工厂，产生的资本溢价。

2、基本每股收益-0.299 元，与 2017 年度基本每股收益 0.209 元相比，每股收益降幅 243.06%。基本每股收益与稀释每股收益相同。每股收益减少的原因与净利润减少一致。

三、公司现金流情况：

单位：万元

现金流项目	本期金额	上期金额	变动额	变动率(%)
经营活动产生的现金流量净额	14,964.13	59,944.02	-44,979.89	-75.04
投资活动产生的现金流量净额	10,542.25	-17,013.40	27,555.65	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	-44,302.72	-28,548.14	-15,754.58	不适用

经营活动产生的现金流量净额同比减少 4.5 亿元，主要原因是由于地产销售回款较同期减少。

四、可供股东分配的红利（母公司数）

经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，报告期母公司实现净利润 331,554.02 元，按 10%提取法定盈余公积 33,155.40 元；按 5%提取任意盈余公积 16,577.70 元，加年初未分配利润 359,839,137.18 元，减去 2017 年度现金股利 17,075,022.30 元，减去提取的 2017 年度任意盈余公积 6,165,469.87 元，本年度可供股东分配利润 336,897,043.63 元。

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

2019年6月11日

[议案 4]

南京中央商场（集团）股份有限公司

2018 年度利润分配预案

各位股东及股东代表：

经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，报告期母公司实现净利润 331,554.02 元，按 10%提取法定盈余公积 33,155.40 元；按 5%提取任意盈余公积 16,577.70 元，加年初未分配利润 359,839,137.18 元，减去 2017 年度现金股利 17,075,022.30 元，减去提取的 2017 年度任意盈余公积 6,165,469.87 元，本年度可供股东分配利润 336,897,043.63 元。

公司本年度拟不进行利润分配，不进行资本公积转增股本。

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

2019 年 6 月 11 日

[议案 5]

南京中央商场（集团）股份有限公司

2018 年度报告

各位股东及股东代表：

2018 年度报告全文详见上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）。

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

2019 年 6 月 11 日

[议案 6]

南京中央商场（集团）股份有限公司

聘请会计师事务所的议案

各位股东及股东代表：

根据《公司章程》的有关规定，公司续聘大信会计师事务所（特殊普通合伙）为公司提供 2019 年度财务报告审计、内部控制审计服务，聘期一年。

同时，提请股东大会授权公司董事会，在与大信会计师事务所（特殊普通合伙）签订合同时，确定支付其报酬的数额。

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

2019 年 6 月 11 日

[议案 7]

南京中央商场（集团）股份有限公司

关于签订委托代建合同暨关联交易的议案

各位股东及股东代表：

一、关联交易概述

为适应百货主业创新和变革的需要，有效降低地产板块管理费用和销售费用，进一步提升地产板块的盈利水平；回归主业，集中精力充分发挥公司多年百货经营的优势，进一步提升百货主业的综合竞争力，南京中央商场（集团）股份有限公司（简称“公司”）与实际控制人控制的江苏地华房地产开发有限公司（简称“江苏地华”）签订委托代建合同，将公司旗下海安雨润中央购物广场、句容雨润中央购物广场、沭阳雨润中央购物广场、泗阳雨润广场、苏州涵月楼、新沂雨润中央购物广场、宿迁中央国际购物广场、盱眙雨润广场、盱眙星雨华府、镇江雨润中央购物广场、中央商场徐百大新营业大楼等房地产建设项目委托江苏地华进行项目建设管理工作，本次交易形成关联交易。

二、关联方基本情况

名称：江苏地华房地产开发有限公司

住所：南京市建邺区雨润路 17 号

法定代表人：祝义财

注册资本：21,900 万人民币

成立时间：2007 年 11 月 16 日

经营范围：房地产开发与经营，建筑材料销售，物业管理，工程项目管理。
（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）

最近一年主要财务指标：截止 2018 年 12 月 31 日，江苏地华房地产开发有限公司资产总额为 1,080,445.11 万元，资产净额 71,626.78 万元，2018 年度实现营业收入 8,187.25 万元，净利润 3,897.63 万元。

三、代建合同的主要内容

（一）交易双方

委托人（甲方）：南京中央商场（集团）股份有限公司

代建人（乙方）：江苏地华房地产开发有限公司

（二）标的基本情况

1、海安雨润中央购物广场有限公司

项目名称：海安雨润中央购物广场

总投资额：计划 23.08 亿元人民币

已投入建设成本总额：16.5196 亿元

建设地点：项目位于海安通海市场地块规划红线范围内。

建设规模：总用地面积：69,858 平米；总建筑面积：355,478 平米；容积率：4.13；商业总面积：254,430 平米；商务办公楼总面积：39,854 平米；住宅总面积：61,194 平米。

建设内容：项目拟建成集高端百货、国际商业街区、特色餐饮、超市、国际电影院线、游乐休闲、商务办公楼、住宅等配套设施于一体的现代化大型综合体，提供购物、办公、餐饮、文化、娱乐、休闲等一站式服务，建成海安市高品位城市商业中心。

项目现状：住宅已竣工交付；商业一次竣工已交付；商业部分待完善内容：商业空调完成 50%，智能化完成 65%，商业内街、百货二次消防改造、土建改造、装修工程未实施；设备完善剩余主空调机组 2 台、冷却塔 2 台、发电机组一组；1 号商务办公楼，主体 31 层封顶，二次结构完成。

2、句容雨润中央购物广场有限公司、句容雨润中央置业有限公司

项目名称：句容雨润中央购物广场

总投资额：计划 15 亿元人民币

已投入建设成本总额：10.2526 亿元

建设地点：项目位于句容主城商业中心华阳南路东侧、华阳东路南侧（原公安局及紧邻南侧新世纪广场）。

建设规模：总用地面积：28,613 平米；总建筑面积：189,816.97 平米；容积率：5.14；商业总面积：91,987.54 平米。

建设内容：项目拟建成集主题百货、特色商业街区、美食餐饮、国际电影院线、休闲娱乐、商务办公、高档住宅等配套设施及物业为一体现代化大型城市商业综合体，提供购物、餐饮、休闲、娱乐、文化、健身、办公、住宿等一

站式服务，打造区域性商业中心。

项目现状：项目于 2013 年 5 月 16 日摘牌，2014 年 12 月开始预售，2016 年 12 月 31 日住宅、商铺开始交付，2017 年 4 月 28 日大商开业，2017 年 6 月 1 日取得项目竣工验收合格证。截止目前住宅已全部售罄，商铺去化率为 87%，整盘去化率高达 95%。

3、沭阳雨润中央购物广场有限公司

项目名称：沭阳雨润中央购物广场

总投资额：计划约 23.40 亿元人民币

已投入建设成本总额：8.2856 亿元

建设地点：项目位于沭阳老城区核心商圈，北临城市主干道人民中路，东临县城最繁华的上海中路。

建设规模：总用地面积：61,744 平米；总建筑面积：292,987.57 平米；容积率：3.80；商业总面积：143,609.30 平米。

建设内容：项目拟建成集主题百货、特色商业街区、美食餐饮、国际电影院线、休闲娱乐、商务办公、高档住宅等配套设施及物业为一体现代化大型城市商业综合体，提供购物、餐饮、休闲、娱乐、文化、健身、办公、住宿等一站式服务，打造区域性商业中心。

项目现状：目前项目南区 1、2#住宅楼、商业外街及 3#公寓楼已全部交付。北区大商内装、机电安装及外幕墙工程等专业施工均进入收尾阶段，室外景观工程完成 90%，消防联动调试及检测完成。

4、泗阳雨润中央购物广场有限公司

(1) 项目名称：泗阳雨润广场

总投资额：计划 20.4 亿元人民币

已投入建设成本总额：15.6969 亿元

建设地点：项目位于泗阳县北京路南侧，人民路东侧，紧邻电视塔。

建设规模：总用地面积：124,997 平米；总建筑面积：559,874 平米；容积率：3.41；商业面积：10,8701 平米，综合楼 65,094 平方。

建设内容：项目集主题百货、特色商业街区、美食餐饮、国际电影院线、休闲娱乐、商务办公、高档住宅等配套设施及物业为一体现代化大型城市商业综合体，提供购物、餐饮、休闲、娱乐、文化、健身、办公、住宿等一站式服务，打造区域性商业中心。

项目现状：目前雨润广场项目 16#、17#、18#楼主体结构已完成，正在进行后期装修工作，19#楼正在进行后期收尾工作，年内将全部交付使用，综合楼目前处于停工状态，其余楼栋均已交付使用。

(2) 项目名称：泗阳星雨华府

总投资额：计划 22 亿元人民币

已投入建设成本总额：4.4031 亿元

建设地点：项目位于泗阳县北京路南侧，洪泽湖大道东侧，紧邻汽车站。

建设规模：规划总用地面积：195,459 平方米；规划总建筑面积：634,672 平方米；容积率：2.55；商业面积：20,746 平方米。

建设内容：项目集住宅商业于一体的大型生态宜居小区。

项目现状：星雨华府项目计划分三期建设：一期 4#、5#、9#、13#、26#、27#楼已完工交付，29#楼正在进行 18 层主体施工，8#、16#楼正在进行开工前期准备。二期、三期正在规划中。

5、苏州中商置地有限公司

项目名称：苏州涵月楼

总投资额：计划 4.4 亿元人民币

已投入建设成本总额：4.1065 亿元

建设地点：项目位于苏州市吴中区东山镇雨花路 18 号。

建设规模：总用地面积：66,513 平方米；总建筑面积：20,691 平方米；容积率：0.19925；住宅总面积：19,372 平方米。

建设内容：项目已完工，尚余提档升级和扫尾维修工作，未售货值如下：

类别	库存面积 (m ²)	库存货值(万元)
别墅	5,396.13	10,386

6、新沂雨润中央购物广场有限公司

项目名称：新沂雨润中央购物广场

总投资额：计划 20 亿元人民币

已投入建设成本总额：2.4838 亿元

建设地点：项目位于新沂市钟吾路 35 号，东至南京路、南至景观河、西至钟吾路、北至永利步行街。

建设规模：一期总用地面积：22,311 平米；总建筑面积：32,075.55 平米；容积率：0.03；商业总面积：14,319.03 平米。

建设内容：项目拟建成集主题百货、特色商业街区、美食餐饮、国际电影院线、休闲娱乐、商务办公、高档住宅等配套设施及物业为一体现代化大型城市商业综合体，提供购物、餐饮、休闲、娱乐、文化、健身、办公、住宿等一站式服务，打造区域性商业中心。

项目现状：新沂雨润已于 2014 年 12 月 26 日开业运营，竣工备案已经全部完成。二期目前土地还未取得，规划方案还没有确定。

7、宿迁中央国际购物广场有限公司

项目名称：宿迁中央国际购物广场

总投资额：计划 23.97 亿元人民币

已投入建设成本总额：15.6658 亿元

建设地点：宿迁市老商业中心幸福路。

建设规模：总用地面积：54,287 平米；总建筑面积：321,606.02 平米；容积率：4.09；商业总面积：155,187 平米。

建设内容：项目拟建成集主题百货、特色商业街区、美食餐饮、国际电影院线、休闲娱乐、商务办公、高档住宅等配套设施及物业为一体现代化大型城市商业综合体，提供购物、餐饮、休闲、娱乐、文化、健身、办公、住宿等一站式服务，打造区域性商业中心。

项目现状：项目由 1 幢高 30 层的综合楼、1 幢 7 层商业楼、7 幢 26-27 层住宅、3 层商业街区及 3 层地下室组成。目前商业楼已开业，1-3#住宅楼已交付；4-7#住宅楼及底商、沿街商铺、地下室各项分项验收基本完成，剩余和总包单位有关的验收暂未启动，暂未取得竣备；综合楼主体已完工，土建工程已完成

90%，幕墙工程已完成 90%，机电工程已完成 60%，给排水工程已完成 60%，暖通工程已完成 80%，内装工程已完成 40%，暂未启动验收。

8、盱眙雨润中央购物广场有限公司

项目名称：盱眙雨润广场、盱眙星雨华府

总投资额：雨润广场计划投资 9.45 亿元人民币、星雨华府计划投资 18.45 亿元人民币

已投入建设成本总额：雨润广场 6.6507 亿元，星雨华府 7.1278 亿元

建设地点：雨润广场项目位于盱眙县金源北路 20 号，星雨华府项目位于盱眙县二环路 9 号。

建设规模：雨润广场项目总用地面积：3.44 万平米；总建筑面积：20.05 万平米；容积率：5.49；建设内容：项目拟建成集主题百货、特色商业街区、美食餐饮、国际电影院线、休闲娱乐、商务办公、高档住宅等配套设施及物业为一体现代化大型城市商业综合体，提供购物、餐饮、休闲、娱乐、文化、健身、办公、住宿等一站式服务，打造区域性商业中心。

项目现状：一期 4 栋住宅已经交付，二期商 A 外幕墙完成 85%；室内消防、通风、空调等分项工程安装完成 70%。商 B 外幕墙基本完成；室内消防、通风、空调等分项工程安装完成 70%。综合楼正在进行扫尾施工。

星雨华府项目总占地面积：21.7 万平米；总建筑面积：56.99 万平米；容积率：2.2；

建设内容：项目拟规划为纯住宅高档小区。

项目现状：星雨华府一期 6 栋住宅已经交付，二期在建的 2#楼结构封顶，砌筑完成约 60%；3#楼结构封顶，砌筑完成 100%；10#、11#楼结构封顶，砌筑完成约 50%。

9、镇江雨润中央购物广场有限公司

项目名称：镇江雨润中央购物广场

总投资额：计划 15 亿元人民币

已投入建设成本总额：13.9566 亿元

建设地点：项目位于扬中主城商业中心江洲西路与友谊路交汇处

建设规模：总用地面积：34,222 平米；总建筑面积：194,453 平米；容积率：5.36；商业总面积：109,926 平米

建设内容：项目拟建成集百货、特色商业街区、美食餐饮、国际电影院线、休闲娱乐、商务办公、高档住宅等配套设施及物业为一体现代化大型城市商业综合体，提供购物、餐饮、休闲、娱乐、文化、健身、办公、住宿等一站式服务，打造区域性商业中心。

项目现状：南区零星工程施工及验收工作。

10、徐州中央百货大楼股份有限公司

项目名称：中央商场徐百大新营业大楼装修项目

总投资额：计划 1.8 亿元人民币

已投入建设成本总额：653 万元

建设地点：项目位于徐州市大同街 125 号。

建设规模：总用地面积：11,902.41 平米；总建筑面积：114,953.4 平米；商业总面积：72,170.60 平米。

建设内容：项目拟建成集主题百货、特色商业街区、美食餐饮、国际电影院线、休闲娱乐、商务办公等配套设施及物业为一体现代化大型城市商业综合体，提供购物、餐饮、休闲、娱乐、文化、健身、办公等一站式服务，打造区域性商业中心。

项目现状：已基本完成拆除工作，设计基本完成，机电未进场，结构改造部分完成。

（三）代建项目管理目标

1、工程质量管理目标：符合设计要求、符合国家现行相关施工质量验收规范的合格标准，并达到乙方类似系列产品品质。

2、开发建设周期管理目标：项目总体建设周期以各项目框架性开发计划与项目分期开发方案为准，完成合同约定的建设内容的建设并完成竣工验收备案。乙方在本合同签订后 10 个工作日内将框架性开发计划提交甲方确认，在项目总体规划方案审批通过后 10 个工作日内将项目分期开发方案提交甲方确认。

3、工程成本管理目标：在项目定位、产品设计阶段，形成甲乙双方共同确认的概算成本管理目标；在项目施工图设计完成后 10 个工作日内，由乙方组织施工图预算，经甲方审核确认后作为工程预算成本管理目标。根据项目招投标情况，乙方应及时跟踪成本变动情况，如成本发生异动或预见可能发生异动，应随时上报甲方，由甲方审核、确认后实施。

4、安全文明施工管理目标：无重大伤亡事故，符合项目工程所在地安全文明施工工地的标准。

（四）代建项目管理范围和内容

除以下由委托人负责的工作外，由代建人负责从项目交付给委托人开始直至项目交付使用的全过程管理工作：

- 1、商业布局方案和建筑规划方案
- 2、方案规划报批
- 3、方案消防报批
- 4、办理规划许可证
- 5、代办缴纳规费程序
- 6、改造工程开始前的商户协调与拆迁工作
- 7、提供施工用水、电接驳点
- 8、提供外围施工场地
- 9、拆除物品的处置
- 10、项目竣工后的接管与验收

包括但不限于：协助委托人办理规划、消防报批，负责其他各项报建、施工等手续办理，负责技术文件的设计及审批工作、负责施工招投标及材料设备采购管理工作，负责对原签订的合同（未完全履行）的梳理工作，负责现场施工过程中的质量管理、工期管理、成本控制、合同管理、信息资料管理、外部协调、竣工验收、交付使用等全过程管理工作。

（五）投资控制金额

各项目投资预算、目标成本控制预算由乙方编制，并按规定履行甲方的审批程序。

（六）工程质量标准

符合国家合格验收标准。

(七) 代建管理费

按项目结算价款（经审计的决算金额）的 2.5%计算代建管理费。

项目结算价款指经甲方审计批准的自项目交付乙方代建管理之日起乙方发生的项目建安成本（不含土地价格，含勘察、设计、咨询费）。

四、关联交易的定价政策及依据

本次委托代建合同中代建管理费的定价主要是参照行业收费标准，结合项目实际情况，经双方平等协商确定，遵循了公平、合理的定价原则。

五、关联交易目的及对上市公司的影响

江苏地华具有较丰富的项目开发管理经验，公司本次委托其代建项目，借助其在房地产开发方面的优势，控制项目投资成本，保障项目建设质量，有利于提升公司的核心竞争力和持续盈利能力，并且交易价格严格遵循公平、合理的市场定价原则，不会损害公司及其他中小股东的利益。

六、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并同意提交公司第九届董事会第二次会议审议，同时发表独立意见如下：董事会审议本次关联交易时，关联董事祝珺先生、祝媛女士、钱毅先生回避表决，公司董事会会议表决程序符合法律、法规、及公司章程的有关规定；本次关联交易定价，参照行业收费标准，结合项目实际情况，经双方平等协商确定，遵循了公平、合理的定价原则，不存在损害公司及其他中小股东利益的情形，我们同意该关联交易事项。

七、审议情况

公司第九届董事会第二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独立意见。

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

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

2019年6月11日

[议案 8]

南京中央商场（集团）股份有限公司

关于签订委托销售代理合同暨关联交易的议案

各位股东及股东代表：

一、关联交易概述

为保证公司旗下开发建设的房地产项目顺利销售，及时回笼资金，南京中央商场（集团）股份有限公司（简称“公司”）与实际控制人控制的江苏润地房地产开发有限公司（简称“江苏润地”）签订委托销售代理合同，将公司旗下开发建设于海安、句容、宿迁、沐阳、泗阳、盱眙、苏州、新沂、扬中等地的房地产项目，委托其进行销售代理，本次交易形成关联交易。

二、关联方基本情况

名称：江苏润地房地产开发有限公司

住所：南京市通江路 28 号月安花园歌月居 10 幢会所

法定代表人：祝义财

注册资本：25,500 万元人民币

成立时间：2002 年 10 月 18 日

经营范围：房地产开发；房地产销售、租赁；房地产经纪；房屋维修；室内外装修；物业管理；建筑材料销售；酒店管理、咨询。以下限分支机构经营：卷烟、雪茄烟零售，大型餐馆（中餐类制售，含凉菜，含裱花蛋糕，含生食海产品，冷热饮品制售），住宿，美容美发、足浴、游泳馆、健身服务、自有场地租赁、柜台租赁、日用百货和工艺品的销售，票务代理、棋牌室、洗衣服务。（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）

最近一年主要财务指标：截止 2018 年 12 月 31 日，江苏润地房地产开发有限公司资产总额为 615,621.15 万元，资产净额 206,603.72 万元，2018 年度实现营业收入 6,925.34 万元，净利润 -13,649.35 万元。

三、销售代理合同的主要内容

（一）交易双方

委托方（甲方）：南京中央商场（集团）股份有限公司

受托方（乙方）：江苏润地房地产开发有限公司

（二）服务内容

1、本合同合作范围为各项目可销售的商品住宅、商铺、车位等（以下简称该物业）的销售代理及与营销相关工作。

2、受甲方委托，乙方为各项目制定详尽的销售策略，负责案场销售执行的一系列工作，配合推广宣传做出建议及信息回馈，并及时调整销售策略，以保证该物业销售的成功。

3、销售代理的工作内容见本合同附件《销售代理的工作内容》。

4、乙方在履行本代理合同中，应为甲方获得最大的市场效益和经济效益而尽其所能，并以此为订立本合同的诚信表示，甲方以全面履行合同的义务为对应。

5、甲方同意乙方有权将其服务内容部分或全部转委托给其他专业策划、销售代理公司。

（三）委托代理销售标的、期限和代理方式

1、甲方根据本合同约定，委托乙方代理项目可销售的商品住宅、商铺、车位等相关可销售单位（经双方特殊约定的由甲方保留销售权的可销售单位除外）。甲方保留销售权的房源具体由甲方指定，乙方须无条件执行。

2、乙方对本案的销售代理期限自合同生效日至项目销售结束止。具体执行由各项目公司与乙方根据本合同约定另行签订代销协议。（注：甲方下属的盱眙、泗阳项目与原代销公司解除代销协议后，该两项目与乙方的代销法律关系方始成立）

（四）销售价格管理：

1、甲方有权调整本项目总体均价和各单位售价（乙方对本项目总体均价和各单位售价可提出建议供甲方参考），价格调整后应及时书面通知乙方。乙方须按甲方书面确认的价格销售代理，不得低于规定售价。

2、本项目销售价格的折扣优惠决定权属甲方。乙方给予客户的优惠承诺不得高于甲方书面确认的折扣优惠方案。

（五）销售业绩确定与计算：

鉴于乙方销售代理之专业性，乙方同意设定下列销售业绩指标和要求：

1、销售业绩指标：经双方约定，合同期限内，乙方达成约定的销售业绩（乙

方与项目公司另行约定),同时双方协商确认乙方每月销售指标,并以书面形式,经双方盖章确认后生效,与本合同构成统一整体,具备同等法律效应。乙方需按约定销售指标对可售房源进行销售。每月25日前双方可根据具体的工程进度、市场情况协商书面调整下月的销售业绩指标。

2、销售业绩达成:销售业绩达成标准以客户签订商品房买卖合同视为达成销售业绩,计入乙方销售业绩。

3、退定客户不计入乙方销售业绩。

(六) 销售有关原则性规定

1、款项收取:客户缴纳诚意金、定金、房款等均由甲方财务人员收取。乙方协助甲方进行款项催收,但不得向客户直接收取或私自代甲方收取任何与本项目销售有关的款项。

2、退场机制:

(1)、经甲、乙双方达成共识,乙方驻甲方的置业顾问在合同履行期内,非经甲方书面确认如果出现50%置业顾问调动,则甲方有权解除本合同。

(2)、乙方连续3个月未完成双方约定的业绩指标,则甲方有权解除本合同。

(3)、乙方在合同履行期内,每月连续三次以上违反代理管理制度规定或在工作中违反管理制度使得甲方遭受重大损失的,则甲方有权单方面解除本合同。

(4)、乙方在合同履行期内,须无条件接受甲方监督,任何严重损害甲方利益的行为,甲方均可视情节轻重而解除合同。

(七) 推广费的额度及支付

1、该项目的推广费用是指用于帮助销售的各种销售资料,包括但不限于销售道具印刷品、媒体购买及制作广告市政发布费和宣传推广活动等一切费用。

2、上述推广费用包含在代理费用中。

3、推广费用的支付:由具体广告实施单位与项目公司签订合同,并开具发票给项目公司,由项目公司直接支付,双方在代理费用结算时扣除。

(八) 代理费用的计算及支付

1、代理费用按乙方销售业绩(以商品房买卖合同完成签约为准)的 3.8% 计算。

2、代理费用的支付条件:

(1) 在本协议生效之日起因乙方促成的购房者签订商品房买卖合同的;

(2) 按实际到账金额 \times 3.8%，次月计付代理费用。

3、代理费用支付流程

本合同销售代理费用按月结算，每期费用支付前乙方需向甲方提供当期阶段工作清单，甲方于每月 10 日前审核确认后，乙方按甲方审核认可的金额提交当期“请款单”，并开具同等金额的有效发票，在有效到达并经甲方签字认可后 15 天内完成相应款项的支付，定为每月 25 日支付代理费用。

4、代理房屋销售后，若因甲方原因（如违背商品房买卖合同约定等）致客户退房，则乙方已收取的代理费用无须退回；若因购房者或乙方或第三方原因致使购房者退房的，则乙方已收取的该套房屋销售代理费用应于退房当月的应结销售代理费用中扣还甲方。购房人退房后，该套房屋的销售业绩应从退房当月的销售业绩中抵扣，不再进行追溯。

5、乙方需出具由市税务局印制的税务发票之后，方可向甲方申请销售代理费用。

四、关联交易的定价政策及依据

本次委托销售代理合同中代理费用的定价主要是参照行业收费情况，结合公司历年项目销售费用的实际情况，经双方平等协商确定，遵循了公平、合理的定价原则。

五、关联交易目的及对上市公司的影响

本次委托销售代理事项，有利于公司旗下开发建设的房地产项目顺利实施销售，及时回笼资金，有利于公司集中精力充分发挥多年百货经营的优势，符合公司及公司全体股东的利益。

六、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并同意提交公司第九届董事会第二次会议审议，同时发表独立意见如下：董事会审议本次关联交易时，关联董事祝珺先生、祝媛女士、钱毅先生回避表决，公司董事会会议表决程序

符合法律、法规、及公司章程的有关规定；本次关联交易定价，参照行业收费标准，结合项目实际情况，经双方平等协商确定，遵循了公平、合理的定价原则，不存在损害公司及其他中小股东利益的情形，我们同意该关联交易事项。

七、审议情况

公司第九届董事会第二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独立意见。

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

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

2019年6月11日

附件：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 2019 年 6 月 11 日召开的贵公司 2018 年年度股东大会，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 2018 年度董事会工作报告			
2	公司 2018 年度监事会工作报告			
3	公司 2018 年度财务决算报告			
4	公司 2018 年度利润分配预案			
5	公司 2018 年度报告及其摘要			
6	公司聘请会计师事务所的议案			
7	公司关于签订委托代建合同暨关联交易的议案			
8	公司关于签订委托销售代理合同暨关联交易的议案			

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。