南京中央商场（集团）股份有限公司

关联交易公告

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代为支付购房款，形成关联交易。

● 过去 24 个月发生与同一关联人的交易：

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。

● 本次交易需提请公司股东大会审议。

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，本次交易需提请公司股东大会审议。

（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：位于泗阳县北京中路南侧，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。

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。

特此公告。

南京中央商场（集团）股份有限公司董事会

2021 年 1 月 6 日