

南京中央商场（集团）股份有限公司

关于全资子公司出售资产偿还债务的公告

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：

截止 2020 年 12 月 31 日南京中央商场（集团）股份有限公司（以下简称“公司”）全资子公司沭阳雨润中央购物广场有限公司（以下简称“沭阳购物广场”）对沭阳金源资产经营有限公司（以下简称“沭阳金源”）欠款本息和滞纳金合计为 30,496.2006 万元。沭阳购物广场将沭阳雨润中央商场百货大楼第五层、第六层及第七层以评估价 24,829.60 万元转让给沭阳金源冲抵等额债务，同时沭阳购物广场提供沭阳中央商场南区商铺以对应评估价下浮 5%出售给沭阳金源冲抵 5,666.6006 万元债务。另沭阳金源按评估价下浮 6.9%购买总价格 2,589.16 万元的南区商铺，购房款专项用于缴纳沭阳购物广场应支付的本协议项下的全部税费，由沭阳金源直接支付给征收部门，不足部分沭阳购物广场及时补足。

- 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。
- 本次交易经公司第九届董事会第十五次会议审议通过，本次交易在董事会审批权限内，无须提交股东大会审议。

一、交易概述

（一）交易基本情况

根据公司整体战略发展规划和经营需要，为解决遗留债务，公司全资子公司沭阳雨润中央购物广场有限公司（以下简称“沭阳购物广场”）将沭阳雨润中央商场百货大楼第五层、第六层及第七层以评估价 24,829.60 万元转让给沭阳金源资产经营有限公司（以下简称“沭阳金源”）冲抵等额债务，同时沭阳购物广场提供沭阳中央

商场南区商铺以对应评估价下浮 5%出售给沭阳金源冲抵 5,666.6006 万元债务。另沭阳金源按评估价下浮 6.9%购买总价格 2,589.16 万元的南区商铺，购房款专项用于缴纳沭阳购物广场应支付的本协议项下的全部税费，由沭阳金源直接支付给征收部门，不足部分沭阳购物广场及时补足。

（二）表决情况

本次交易经公司第九届董事会第十五次会议审议通过，本次交易不构成关联交易，不构成重大资产重组，根据《上海证券交易所股票上市规则》和《公司章程》的有关规定，本次交易在公司董事会审批权限内，无须提交股东大会审议。

二、交易各方基本情况

1、公司名称：沭阳金源资产经营有限公司

住所：沭阳县苏州东路 19 号

法定代表人：刘浩

注册资本：150,000 万人民币

公司类型：有限责任公司(国有独资)

经营范围：房地产开发、经营；实业投资及资产管理；基础设施建设；土地整理；水利工程施工。（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）

股权关系：沭阳县人民政府国有资产监督管理委员会控股。

财务指标：

截止 2019 年 12 月 31 日，资产总额 2,416,311.27 万元，净资产 1,506,916.62 万元，营业收入 219,626.40 万元，净利润 21,809.77 万元。

截止 2020 年 6 月 30 日，资产总额 2,625,670.83 万元，净资产 1,657,162.67 万元，营业收入 81,598.12 万元，净利润 8,783.49 万元。

2、公司名称：沭阳雨润中央购物广场有限公司

住所：沭阳县人民中路 33 号

法定代表人：张宏明

注册资本：10,000 万(元)

公司类型：有限责任公司

经营范围：房地产开发、销售；日用百货、文化体育用品、钟表、眼镜及照相

器材、针纺织品、服装鞋帽、日用杂品、五金交电、化工产品（不含化学危险品）、橡胶制品、塑料制品、劳保用品、工艺美术品、仪器仪表、家具、家用电器、电子计算机及配件、金、银、珠宝首饰销售；家用电器维修，停车场服务，房屋租赁，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） 许可项目：食品经营（销售预包装食品）；食品经营；餐饮服务（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，具体经营项目以审批结果为准）

股权关系：南京中央商场(集团)股份有限公司持有其股权 95%，南京中商房产开发有限公司持有其股权 5%；南京中央商场(集团)股份有限公司持有南京中商房产开发有限公司 100%股权。

财务指标：

截止 2019 年 12 月 31 日，资产总额 193,590.92 万元，净资产 14,145.26 万元，营业收入 35,571.12 万元，净利润 1860.53 万元。

截止 2020 年 9 月 30 日，资产总额 192,186.31 万元，净资产 11,644.81 万元，营业收入 8,498.51 万元，净利润-2,500.45 万元。

三、交易标的基本情况

（一）标的情况

1、沭阳购物广场持有的沭阳雨润中央商场百货大楼于 2019 年 9 月建成开业，本次交易的资产分布于中央商场百货 5、6、7 层房地产，该房屋不涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施，本次交易不存在重大法律障碍，截止 2019 年 12 月 31 日的账面价值为人民币 23,556.22 万元，账面净值为人民币 23,396.37 万元；截止 2020 年 9 月 30 日评估基准日的账面价值为人民币 23,556.22 万元，评估价值 24,829.60 万元。

2、沭阳购物广场持有的沭阳中央商场外街于 2017 年 11 月建成开业，本次交易的资产分布于中央商场外街 1、2、3 层，为存量商品房，该商品房不涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施，本次交易不存在重大法律障碍，截止 2019 年 12 月 31 日的账面价值为人民币 3,174.95 万元，账面净值为人民币 3,174.95 万元；截止 2020 年 9 月 30 日评估基准日的账面价值为人民币 3,174.95 万元，评估价值 5,998.57 万元。

（二）交易标的评估情况

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、评估范围：沭阳中央商场部分房地产，共计 35 项，建筑面积合计 29,287.94 平方米，含其分摊的土地使用权。

3、评估基准日：2020 年 9 月 30 日

4、采用的评估方法：市场法、收益法

5、评估假设

（1）持续使用假设：假设委评资产按规划用途继续使用下去。

（2）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。

（3）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。

6、评估结果

（1）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9月30日时的市场价值为36,447.99万元。

（2）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9月30日时的市场价值为36,892.68万元。

（3）评估结论的选取

本次评估采用市场法得出的评估值为36,447.99万元，采用收益法得出的评估值为36,892.68万元，差异为444.69万元，差异率为1.22%，两者差异不大。考虑到市场法的数据直接来源于市场，其评估结论更容易被交易各方接受，因此本报告评估结论选用了市场法的评估结果作为最终评估结论。

即：沭阳雨润中央购物广场有限公司以物抵债涉及的沭阳中央商场部分房地产

在评估基准日 2020 年 9 月 30 日的市场价值为 36,447.99 万元（大写金额人民币：叁亿陆仟肆佰肆拾柒万玖仟玖佰元整）。

沭阳中央商场的评估情况如下表：

所在楼层	项数	建筑面积 (m ²)	评估值 (万元)	折合单价 (元/m ²)
外街第 1 层	11	939.3	2939.54	31295
外街第 2 层	13	3431.72	6155.63	17937
外街第 3 层	8	2075.61	2523.22	12157
商场第 5 层	1	9630.23	11350.19	11786
商场第 6 层	1	9720.12	10028.25	10317
商场第 7 层	1	3490.96	3451.16	9886
合计	--	29287.94	36447.99	--

经上述计算，市场法评估的依据合理，评估结果客观、公正，具有公允性。

本次沭阳中央广场以物抵债涉及的沭阳中央商场部分房地产共 27 项，账面价值 27,154.93 万元，评估价值 33,575.49 万元，增值 6,420.56 万元，增值率为 23.64%。增值的原因主要如下：

沭阳中央广场房产均为公司自行开发的项目，其地块取得时间为 2013 年，取得时间较早，土地取得成本低；账面成本中仅包含了土地原始取得成本、开发建设成本，未包含房地产的开发利润、销售过程中 5%的增值税，而近年来房地产的市场价格持续上涨，房地产价格上涨而其成本较低故造成增值较大。

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(%)
抵债大商	23,556.22	24,829.60	1,273.38	5.41

抵债商铺	3,174.95	5,998.60	2823.65	88.93
出售资产	937.80	2,747.32	1809.52	192.95

公司董事会说明,抵债商铺和出售资产评估价值较账面价值增幅达到 50%以上以及成交价格较账面价值增幅达到 20%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。

抵债商铺增值率与出售资产增值率相差较大的原因为:抵债商铺位于 2 层,商铺面积约为 200~300 平方米,出售资产商铺位于 1 层,部分商铺沿街,商铺面积约为 100 多平方米,根据会计核算,商铺账面值按成本核算,同一建筑物中单方成本是相同,但不同楼层、面积的商铺单价存在差异,一般而言楼层低单价高,面积小单价高。

四、交易协议的主要内容

甲方：沭阳金源资产经营有限公司

乙方：沭阳雨润中央购物广场有限公司

鉴于：

1. 甲方分别于 2013 年 12 月 26 日、2014 年 1 月 8 日向乙方出借 24,694 万元、12,346 万元，合计 37,040 万元。

2. 就上述借款，双方签订《借款协议》，约定了借款金额、还款期限、资金占用费（以下称利息）、滞纳金、乙方应承担甲方实现权利费用等条款，具体以该协议约定为准。

3. 截止 2020 年 7 月 24 日，乙方尚欠本金 10,300 万元。

为妥善解决欠款问题，本着互相理解的原则，双方在平等自愿的基础上，经友好协商，达成如下协议，以资遵守。

（一）、债务确认

双方确认，乙方欠甲方本金 10,300 万元，利息按银行同期贷款基准利率（2019 年 8 月 20 日之后按全国银行间同业拆借贷款利率）、滞纳金按年利率 18%，总计年利率上限不超过 24%，均计算至 2020 年 12 月 31 日，本息及滞纳金合计

304,962,005.54 元。

（二）、偿债方案

乙方以沭阳雨润中央商场百货大楼第五层、第六层及第七层按评估价 24,829.60 万元冲抵第一条确定的债务总额（本息和滞纳金），5,666.6006 万元乙方提供沭阳中央商场南区商铺以对应评估价下浮 5%进行冲抵。）

（三）、实施步骤

3.1 甲乙双方共同委托评估机构对沭阳中央商场第五、六、七层及南区商铺进行评估。

3.2 乙方办妥抵债物初始登记使之满足过户条件，包括涤除抵押权等，确保抵债物除本协议情形外无其他保全措施、他项权利。

3.3 乙方于本协议签订后 15 个工作日内将沭阳中央商场第五、六、七层产权过户手续提交房产交易部门，15 个工作日内将剩余款项对应的商铺产权过户手续提交房产交易部门；甲方应同步提交过户申请等必须资料，并为办理过户提供积极和必要的配合。

（四）、其他

4.1 鉴于乙方确认本偿债协议得以全面履行，双方确认自 2021 年 1 月 1 日起，不再计算利息及滞纳金，同时，抵债物的占有、使用、收益、处分权利归甲方享有；若本协议被依法解除、撤销、确认无效，或非因甲方原因而未能全面履行的，2021 年 1 月 1 日及以后未履行本金部份的利息及滞纳金继续计算。

为保障乙方经营稳定及沭阳中央商场的一体运营，甲方将百货大楼第五、六、七层返租给乙方继续使用，本协议签订即视为已交付。租金自 2021 年 1 月 1 日起算，租金标准、支付方式、用途、租赁年限等由双方另行签订租赁协议。

4.2 就履行本协议应承担的税费，乙方另按评估价下浮 6.9%出售总价格 2,589.16 万元的南区商铺给甲方，与抵债物同步过户，售房款专项用于缴纳乙方应支付的本协议项下的全部税费，由甲方直接支付给征收部门，不足部分乙方及时补足。

（五）、生效与持有

本协议经甲乙双方签章后生效，一式肆份，双方各执贰份，均具有同等法律效

力。

五、对上市公司的影响

公司本次交易基于解决遗留债务，降低公司资产负债率，有利于盘活公司存量资产，有利于公司房地产板块存量商铺销售去化，符合公司向轻资产转型的发展战略，不影响公司经营活动的正常运行，本次交易定价以专业评估机构评估值为参考，定价原则公平、公允，不存在损害公司利益的情形。商铺去化获得的收益对财务影响将在 2021 年产生，具体情况最终以公司经审计的 2021 年度财务报告为准，敬请广大投资者注意投资风险。

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