

南京中央商场（集团）股份有限公司

关于签订《租赁合同》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

● 沭阳购物广场与沭阳金源协商一致，双方拟签订《租赁合同》，沭阳金源将百货大楼第五、六、七层租赁给沭阳购物广场用于百货经营场所，租赁期限为 10 年，10 年累计租赁费用约 7,892 万元。

- 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；

一、交易概述

2021 年 1 月 5 日，南京中央商场（集团）股份有限公司第九届董事会第十五次会议审议通过了关于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”）出售资产偿还债务的议案（详见 2021 年 1 月 6 日临 2021-003 公告），审议通过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，同时约定为保障沭阳购物广场经营稳定及沭阳中央商场的一体运营，沭阳金源将百货大楼第五、六、七层返租给沭阳购物广场继续使用。

经沭阳购物广场与沭阳金源协商一致，双方拟签订《租赁合同》，沭阳金源将百货大楼第五、六、七层租赁给沭阳购物广场用于百货经营场所，租赁期限为 10 年，10 年累计租赁费用约 7,892 万元。

上述事项不属于关联交易，也不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组，2021 年 11 月 12 日，公司第九届董事会第二十二次会议审议通过了公司关于签订《租赁合同》的议案，该议案无需提交公司股东大会审议。

二、交易各方介绍

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：

截至 2020 年 12 月 31 日，资产总额 2,754,578.29 万元，净资产 1,808,865.32 万元，营业收入 200,485.84 万元，净利润 25,409.71 万元。

截至 2021 年 6 月 30 日，资产总额 2,882,364.10 万元，净资产 1,874,689.49 万元，营业收入 91,847.91 万元，净利润 9,020.61 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 万人民币

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：

截至 2020 年 12 月 31 日，资产总额 113,819.76 万元，净资产 14,003.62 万元，营业收入 13,705.14 万元，净利润-141.63 万元。

截至 2021 年 9 月 30 日，资产总额 84,854.22 万元，净资产 15,550.10 万元，营业收入 7,543.38 万元，净利润 1,546.47 万元。

三、标的基本情况

本次租赁的物业“沭阳中央广场第五、第六、第七层不动产”位于沭阳县人民中路 33 号，租赁面积为 22,841.31 平方米，实际租赁面积最终以政府权威部门出具的产权证或测绘报告面积为准。

四、《租赁合同》的主要内容

出租人（甲方）：沭阳金源资产经营有限公司

承租人（乙方）：沭阳雨润中央购物广场有限公司

第一条 租赁物

坐落于沭阳中央广场第五、第六、第七层的不动产，不动产权证证书载明分别为：沭阳县雨润广场商业百货工程和商业内街及地下工程-百货 501、沭阳县雨润广场商业百货工程和商业内街及地下工程-影院、沭阳县雨润广场商业百货工程和商业内街及地下工程-健身房。

第二条 租赁用途

商业经营等。

第三条 租赁期限

自 2021 年 1 月 1 日起至 2030 年 12 月 31 日止，共计 10 年。

第四条 租金及支付方式

1. 合作模式：

(1) 甲方授权乙方以自己的名义及方式对外招商运营管理，并与商户签订租赁合同，纳入沭阳雨润中央商场统一运营管理。

(2) 甲方同意乙方就租赁物进行转租。

(3) 由乙方负责标的物的物业管理，并向经营商户收取物业管理费，甲方不承担标的物的物业、水、电、气等费用。

2. 租金标准：

- (1) 2021 年租金为 722 万元。
- (2) 2022-2024 年每年租金均为 758 万元。
- (3) 2025-2027 年每年租金均为 796 万元。
- (4) 2028-2030 年每年租金均为 836 万元。

3. 租金支付：

租金按年支付。甲方在每个租赁年度结束后，按该年度的租金标准向乙方开具租金发票，乙方在收到上述发票并于其母公司南京中央商场（集团）股份有限公司的上市公司年报公示后 30 个工作日内支付该年度租金，最迟不超过所付租金年度结束后 6 个月。

第五条 交付

双方确认租赁物自始（2021 年 1 月 1 日起）处于乙方控制之下，不再另行办理交付手续。

第六条 违约责任

1. 乙方应按时结算并支付租金，逾期按 LPR（一年期）向甲方支付违约金，逾期超过 30 天并在甲方催告合理期限内仍未履行的，甲方有权解除合同。

2. 期限内双方不得擅自解约，如确因特殊情况需要提前解约的，应提前六个月向对方书面告知并取得对方书面同意。擅自解约且合同最终解除的，违约方应赔偿因此给对方造成的损失（包括因提前解除导致对第三方应承担的违约责任）。

第七条 特别约定

1. 本协议系为了保障沭阳中央商场的一体运营，乙方为此目的对标的物的使用甲方均应予以配合，甲方有合理理由反对的除外。

2. 租赁期限届满后，同等条件下乙方优先续约。

3. 甲方转让标的物，需提前 3 个月通知乙方，同等条件下乙方享有优先购买权。

4. 管理期限内，若出现政府明文要求、号召等行为倡议减免租金的情况，双方应积极响应；响应期间乙方应缴纳的租金应相应减免，双方以书面形式予以确认。

五、本次交易的目的以及对上市公司的影响

本次交易将完善沭阳购物广场经营场所的整体性，有利于统一招商，统一管理，符合公司商业连锁发展战略。

特此公告。

南京中央商场（集团）股份有限公司董事会

2021年11月13日