

南京中央商场（集团）股份有限公司
2022 年年度股东大会资料

股票简称：中央商场

股票代码：600280

（2023 年 5 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。

二、股东大会召开日期、时间：

1、现场会议时间：2023年5月22日14点00分

2、网络投票时间：2023年5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：2023年5月16日

四、现场会议地址：

南京市建邺区雨润路10号公司二楼会议室

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，不得侵犯其他股东的权益，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 2023 年 4 月 28 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 2022 年年度股东大会的通知》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

2022 年度董事会工作报告

各位股东及股东代表：

2022 年，公司直面经营发展带来的挑战，不断提升商业零售市场的竞争力，公司董事会严格根据《公司法》《证券法》《上海证券交易所股票上市规则》等相关法律法规以及规章制度的要求，恪尽职守，积极发挥自身专业能力，全力推动公司规范治理及提升经营业绩并举发展，勤勉尽责地履行了董事会职责。现将一年来的工作情况报告如下：

一、董事会工作情况

（一）董事会、股东大会会议召开情况

2022 年，董事会做好公司重大决策的研究及审议工作，全体董事认真履行监管机构的各项要求，真正做到勤勉尽责，依规举行会议，积极发表专业意见。公司董事会 2022 年共召开了 5 次会议，其中现场会议 2 次，通讯表决会议 3 次；公司董事会审计委员会召开 3 次会议；董事会薪酬与考核委员会召开 1 次会议。

报告期内，公司董事会召集并组织股东大会 4 次，会议均采用了现场与网络投票相结合的方式，为广大投资者参加股东大会表决提供便利，相关议案对中小投资者的表决单独计票，切实保障中小投资者的参与权和监督权。

（二）完善公司治理，提高规范运作水平

报告期内，公司进一步完善公司治理制度体系，为公司规范运行提供了坚实的制度保障。公司内部控制总体运行情况良好，各项规范治理制度均得到了有效的落实，日常管理中发现的问题也及时进行了整改，结合公司不断完善内部控制制度与控制体系、优化管理流程，持续提升公司规范运作水平，提高上市公司质量。

（三）提升专业能力，积极参与专项培训

为进一步加强董事、监事及高级管理人员专业能力，加深公司董事、监事及高级管理人员对资本市场监管规则的了解，公司董事、监事及高级管理人员通过不定期参加监管机构、上市公司协会组织的各类专项培训，掌握市场最新的法律法规及监管要点，强化自身建设，切实提升重大事项的决策能力。

（四）切实履行信息披露义务，完善信息管理

公司董事会严格按照监管要求，真实、准确、完整、及时地履行信息披露义务，2022年在《上海证券报》《中国证券报》披露43篇临时公告、4期定期报告。上述定期报告和临时公告能够客观准确地反映公司报告期内的重大事项及经营情况，确保投资者能及时有效地了解到公司信息，保障投资者的基本权益。

（五）延展投资者关系管理，加强市场紧密联系

报告期内，公司董事会高度重视以线上及线下相结合的方式与各类投资者保持交流。通过主动、专业、高效地与投资者沟通，建立有效互动，提升公司透明度，维护投资者权益。通过加强与股东、媒体及公众的沟通，传递公司投资价值，推动形成相对稳定的市场预期，树立良好的公司形象。

二、2022年经营情况回顾

2022年，公司在董事会的领导下，紧随国家政策引导，及时掌握国内经济形势，通过自身不断变革升级，充分发挥实体经济优势，降低多种不利因素对公司发展的负面影响。面对复杂多变的市场环境，坚持高效发展经营，认真落实年度工作目标和任务要求，以市场需求为导向，着力在优化资源整合、完善战略布局、促进投资运作等方面进行筹划施策，进一步提升公司经营管理能力，面对市场不利环境，迎难而上，各项工作稳步推进。

（一）构建线上线下全渠道数字化营销

面对日益激烈的市场竞争等多种不确定因素带来的挑战，公司百货零售将迎合快速变化的消费观念和市场动态需求，一方面对顾客、商品和卖场进行重新定义，更加重视顾客参与体验和多功能服务需求，将零售与餐饮和娱乐对接，将传统的购物商场升级改造为满足社交和聚合需求的商业综合体，由传统的单一购物功能向购物、休闲、娱乐和社交多功能转变，提供网上购物无法满足的实体休闲娱乐体验，为经济复苏的报复性体验消费和旅游消费做布局；另一方面积极拥抱直播带货和社交电商，构建“线下实体店 + 线上电商平台（APP）+ 手机（PC）移动端”的全渠道数字化模式，为消费者提供更智能的交互终端、更丰富的内容资源、更有趣的场景体验，最大程度地满足不同消费群体的多样化购物消费需求。

（二）营销升级，优化顾客购物体验

面对市场的不断变化及日益激烈的市场竞争，2022 年度公司聚焦品牌调整升级，升级涉及国际美妆、国际腕表、运动潮流、餐饮美食等多个品类，涵盖 155 个品牌，其中卡地亚、迪奥、3CE 等新进品牌 71 个，重装移位升级 84 个。以服务为本，增加共享童车、30 天超长无理由退换货、代客泊车、爱心茶水等特色服务项目，不断优化服务模式，覆盖更多不同消费层次和消费习惯的顾客，深耕服务有助于赢得市场口碑和销售份额。紧抓热点和政府资源，积极争取多档消费补贴活动，借助政府补贴的契机，拉动业绩增长和消费复苏。

（三）创新科技，数智化转型持续推进

2022 年集团持续加强数智化转型顶层设计，围绕“新人群、新场景、新供给”的核心增长要素，打通人、货、场数据，构建应用标准流程及数字化管理体系。加强新媒体、新渠道投入及应用，以人为本，用数字化标签更好地解读人的需求，开展数字化营销及客户经营。加大导购、线上渠道“YOUNG 购”小程序的投入，组织门店、专柜持续不断地开展直播带货，通过全渠道的深入整合，重塑服务体验。通过随手拍、物管平台、数智大屏等应用的投入使用，大力倡导绿色办公，无纸化经营，通过大数据分析等手段，构建完善风险防控体系，围绕业务经营核心关键指标实现及时预警，提高业务风险防范能力。

（四）加速去化，实现以时间换空间

公司以房地产项目后期工程建设、工程验收以及竣工交付为公司 2022 年工作重心。为确保房地产项目去化工作的稳步进行，2022 年公司始终秉承加速去化的战略方针，通过扩大销售力度，加速地产板块资金回笼，强化房地产板块资金管理和执行，不断提高资金的综合使用效率，保证房地产项目成本结算事项的有序性，保障整体资金的运行安全。

三、2023 年主要工作

2023 年公司董事会将积极改变传统百货业的发展策略，以当前新零售业背景为基础，制定符合时代发展需求策略，因地制宜，合理布局，加强指导规划，满足现阶段的发展需求。公司董事会将分析总结时代特点和电商得以快速发展的原因，明确当前的发展趋势，在实践过程中营造优质的发展环境，制定完善的升级转型计划，从不同维度规范引导，制定全新的发展策略，以满足现阶段发展需

求。深入推进“十四五”规划，使传统百货业与城市发展、产业发展相适应，建立完善的发展机制。以现有制度为基础，深入进行市场开发，促使传统百货业转型升级，实现产业的可持续发展。例如，现阶段企业在发展中可以建立完善的自营策略，减少中间环节产生的影响，提升品牌形象，优化现有的服务质量与服务效率，实现个性化发展。

2023 年公司将重点在经营管理方面做好以下工作：

（一）以客户为中心打造全新的零售模式

公司后期在传统百货业升级转型过程中，将根据实际发展情况进行创新和多角度进行优化。创新现阶段的发展理念，树立正确的价值观，打造全新的零售模式，适应时代发展。例如，开启全渠道零售模式，针对现阶段的新零售时代需求，创新发展思路，建立网络销售渠道，积极借鉴现阶段电子商务优势，为客户提供多元化的选择与服务。对传统的分散渠道进行整合，建立完善的发展模式，促使传统百货业升级转型。公司将会明确未来的发展趋势，适应经济发展，构建线上与线下的融合渠道，使自己的发展理念与思路，迎合消费者的实际需求，以消费者为中心形成供应链。让消费者可以根据自身的实际需求进行选择，减少中间环节。通过发展理念的创新，提升企业品牌的影响力。与此同时，加强信息系统的升级改造，充分发挥信息化、自动化优势，将消费者放在首位，实现以人为本。注重满足顾客需求，利用大数据优势保证商品周转效率的提升，降低传统百货业库存与资金压力。另外，可以借鉴国外传统百货业发展模式，实现行业的整体升级，带动行业经济稳定发展，促使传统百货业可持续发展。

（二）面向市场营销，做好精准定位

公司将对传统百货业升级转型明确市场定位，做好市场经营管理，积极进行差异化分析，着眼行业未来的发展需求，以获得稳定的发展。针对传统的联合经营模式导致商品同质化，进行合理优化定位，为传统百货业提供全新的发展思路。要以顾客需求为基础，制定有针对性的对策，建立完善的发展机制，树立正确的思想观念，促使传统百货业多元化。要做好分类工作，捕捉新零售时代商机，实现层次化发展，保证其整体协调。对市场进行精准定位，挖掘消费人群，实现差异化发展。做好定价策略管理，积极进行创新，合理进行商品信息收集，使消费者能在短时间内选择符合自身需求的产品。推动传统百货业产业升级转型，要遵

循新时代市场发展的客观规律，形成良好的品牌形象，并积极推出新型的促销方式，树立正确的价值理念，挖掘行业发展潜力，适应时代发展。

（三）提供更加人性化的细节服务

实体百货行业属于第三产业，第三产业的本质是服务。公司后期将在购物过程中让顾客有更多的选择机会掌握主导权，从而真正意义上让顾客体验到顾客就是上帝这句话的精髓。公司希望消费者在商场消费时，能够真正感受到服务人员的用心和恭敬的服务态度。努力将细节服务做的更好，营造良好的购物体验，有利于增加顾客的黏性。此外，信誉作为一个经济主体的生命线，至关重要。有了信誉就有了一切，国家正在大力推动诚信体系的建设，人们对于诚信意识的重视程度也越来越高，诚信将是以后所有经济主体的通行证。用心做好实体店铺，杜绝可投机取巧一锤子买卖，诚信为本、信誉至上，客似云来。产品从进货、挑选整理、上架、销售、质保一条龙做好服务，形成完整链条。

（四）进行数字化设施设备提升改造

公司将加快无人化、智能化设施升级和投入，引领消费迈向数据智能、人机协同新阶段。充分运用物联网、云计算、移动支付、人脸识别、人工智能等信息技术从供应链的采购、生产、销售等各个环节提升百货零售企业的运营效率；运用大数据和云计算分析和掌握更精准的消费数据，实现精准营销；建立自主平台或者搭载第三方网络平台，并利用各类平台搭建私域流量，全面进行零售业态升级。

（五）开展员工数字化技能提升培训

百货零售业数字化推进和实施离不开具备数字化知识和技能的高素质员工。传统百货零售业企业的营销服务人员如果停留在旧的服务理念当中，是难以适应现代数字化智慧新零售业的营销环境的。公司将通过培训提升人力资本的转换率，数字化技能培训不仅仅是培训员工操作使用移动电子商务和数据分析智能设备和软件的技能，更需要更新理念、塑造数字化发展的企业文化和发展理念，为百货零售企业奠定长远扎实的智力根基。

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

2023年5月22日

[议案 2]

南京中央商场（集团）股份有限公司

2022 年度监事会工作报告

各位股东及股东代表：

2022 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 3 次监事会会议，具体为：

1、2022 年 4 月 26 日，第九届监事会第十二次会议：

- （1）审议通过《公司关于会计政策变更的议案》；
- （2）审议通过《公司关于 2021 年年度计提资产减值准备的议案》；
- （3）审议通过《公司 2021 年度监事会工作报告》；
- （4）审议通过《公司 2021 年度财务决算报告》；
- （5）审议通过《公司 2021 年拟不进行利润分配的预案》；
- （6）审议通过《公司 2021 年年度报告及其摘要》；
- （7）审议通过《公司 2021 年度内部控制评价报告》；
- （8）审议通过《公司 2022 年第一季度报告》

2、2022 年 8 月 26 日，第九届监事会第十三次会议：

- （1）审议通过《公司 2022 年半年度报告及其摘要》；
- （2）审议通过《公司关于注销回购股份的议案》

3、2022 年 10 月 26 日，第九届监事会第十四次会议：

审议通过《公司 2022 年第三季度报告》；

另外，监事会监事还列（出）席了公司召开的各次股东大会及部分董事会。

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

立信会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2022 年度财务报告出具了标准无保留意见的审计报告，监事会认为上述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

2022 年 3 月 21 日，公司第九届董事会第二十四次会议审议通过《公司 2022 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。

七、监事会对会计师事务所非标意见的独立意见

立信会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2022 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 2022 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地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,确保了公司规范运作。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

2023年5月22日

[议案 3]

南京中央商场（集团）股份有限公司

2022 年度财务决算报告

各位股东及股东代表：

公司 2022 年度财务报告已经立信会计师事务所(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 2022 年度财务决算情况向股东大会汇报如下：

一、经营情况

1、营业收入：2022 年公司营业收入 24.97 亿元，与同期相比下降 13.32%，其中百货营业收入下降 11.40%，地产营业收入同比下降 25.17%。营业收入同比下降主要原因：百货零售板块受宏观经济环境影响，市场需求不景气，门店客流减少，销售下滑，营业收入累计同比减少。

2、净利润：本年度归属于上市公司股东的净利润-5,345.00 万元，报告期公司利润同比增减变动主要原因：（1）报告期百货零售板块受宏观经济环境影响，市场需求不景气，门店客流减少，销售下滑，营业收入累计同比减少，导致毛利额累计同比减少；（2）报告期资产处置收益较同期减少，主要是同期子公司徐州中央百货大楼股份有限公司拆迁事项完成确认资产处置收益 2.45 亿元。

二、财务状况

截至 2022 年 12 月 31 日，公司资产总额 122.36 亿元，负债总额 112.84 亿元，归属于母公司所有者权益 9.21 亿元，资产负债率 92.22%。

1、归属于母公司所有者权益 9.21 亿元，比年初下降 5.51%；其中未分配利润为-67,464.16 万元，比年初减少 6,430.88 万元。主要是报告期归属于母公司股东的净利润-5,345.00 万元。

2、基本每股收益-0.05 元，2021 年度基本每股收益 0.04 元。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	40,106.61	57,803.04	-17,696.43	-30.62
投资活动产生的现金流量净额	-3,968.64	49.23	-4,017.87	-8,161.43
筹资活动产生的现金流量净额	-62,022.10	-67,968.22	5,946.12	不适用

1、经营活动产生的现金流量净额同比减少 17,696.43 万元，主要原因：报告期百货零售板块受宏观经济环境影响，市场需求不景气，门店客流减少，销售下滑，销售现金流回款同比减少。

2、投资活动产生的现金流量净额同比减少 4,017.87 万元，主要原因：报告期收回徐州中央百货大楼股份有限公司拆迁款较同期减少；

3、筹资活动产生的现金流量净额同比增加 5,946.12 万元，主要原因：报告期偿还金融机构本金及利息较同期减少。

四、可供股东分配的红利（母公司数）

经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，报告期母公司实现净利润 108,587,899.88 元，按 10%提取法定盈余公积 10,858,789.99 元；加年初未分配利润 625,361,876.61 元，本年度可供股东分配利润 723,090,986.50 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

2023 年 5 月 22 日

[议案 4]

南京中央商场（集团）股份有限公司

2022 年拟不进行利润分配的预案

各位股东及股东代表：

一、利润分配预案内容

经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，报告期母公司实现净利润 108,587,899.88 元，按 10%提取法定盈余公积 10,858,789.99 元；加年初未分配利润 625,361,876.61 元，本年度可供股东分配利润 723,090,986.50 元。

公司 2022 年度利润分配预案拟不进行利润分配，不进行资本公积金转增股本。

二、2022 年度不进行利润分配的原因

截至报告期末公司合并报表未分配利润为-6.75 亿元。公司为实施战略目标，聚焦主业，稳固百货零售主营业务，未来拟对部分百货老旧门店加大品牌引进及进行卖场更新改造和提档升级。为确保公司良性发展，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

2023 年 5 月 22 日

[议案 5]

南京中央商场（集团）股份有限公司

2022 年年度报告及其摘要

各位股东及股东代表：

公司 2022 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

2023 年 5 月 22 日

[议案 6]

南京中央商场（集团）股份有限公司

关于续聘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，公司拟续聘立信会计师事务所（特殊普通合伙）为公司提供 2023 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，在与立信会计师事务所（特殊普通合伙）签订合同时，确定支付其报酬的数额。

一、拟续聘会计师事务所的基本情况

（一）机构信息

1、基本信息

立信会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“立信”）由我国会计泰斗潘序伦博士于 1927 年在上海创建，1986 年复办，2010 年成为全国首家完成改制的特殊普通合伙制会计师事务所，注册地址为上海市，首席合伙人为朱建弟先生。立信是国际会计网络 BDO 的成员所，长期从事证券服务业务，新证券法实施前具有证券、期货业务许可证，具有 H 股审计资格，并已向美国公众公司会计监督委员会（PCAOB）注册登记。

截至 2022 年末，立信拥有合伙人 267 名、注册会计师 2,392 名、从业人员总数 10,620 名，签署过证券服务业务审计报告的注册会计师 674 名。

立信 2022 年业务收入（经审计）46.14 亿元，其中审计业务收入 34.08 亿元，证券业务收入 15.16 亿元。

2022 年度立信为 646 家上市公司提供年报审计服务，审计收费 8.17 亿元，同行业上市公司审计客户 5 家。

2、投资者保护能力

截至 2022 年末，立信已提取职业风险基金 1.61 亿元，购买的职业保险累计赔偿限额为 12.50 亿元，相关职业保险能够覆盖因审计失败导致的民事赔偿责任。

近三年在执业行为相关民事诉讼中承担民事责任的情况：

起诉（仲裁）人	被诉（被仲裁）人	诉讼（仲裁）事件	诉讼（仲裁）金额	诉讼（仲裁）结果
投资者	金亚科技、周旭辉、立信	2014 年报	尚余 1,000 多万,在诉讼过程中	连带责任, 立信投保的职业保险足以覆盖赔偿金额, 目前生效判决均已履行
投资者	保千里、东北证券、银信评估、立信等	2015 年重组、2015 年报、2016 年报	80 万元	一审判决立信对保千里在 2016 年 12 月 30 日至 2017 年 12 月 14 日期间因证券虚假陈述行为对投资者所负债务的 15% 承担补充赔偿责任, 立信投保的职业保险 12.5 亿元足以覆盖赔偿金额

3、诚信记录

立信近三年因执业行为受到刑事处罚无、行政处罚 2 次、监督管理措施 30 次、自律监管措施无和纪律处分 2 次, 涉及从业人员 82 名。

（二）项目信息

1、基本信息

项目	姓名	注册会计师执业时间	开始从事上市公司审计时间	开始在本所执业时间	开始为本公司提供审计服务时间
项目合伙人	李顺利	2004 年	2004 年	2012 年	2019 年
签字注册会计师	邹园	2016 年	2016 年	2012 年	2019 年
质量控制复核人	揭明	2005 年	2004 年	2016 年	2021 年

（1）项目合伙人近三年从业情况：

姓名：李顺利

时间	上市公司名称	职务
2019 年-2022 年	南京中央商场(集团)股份有限公司	项目合伙人
2018 年-2020 年	南京华东电子信息科技股份有限公司	项目合伙人
2019 年-2022 年	武汉明德生物科技股份有限公司	项目合伙人
2017 年-2021 年	武汉精测电子集团股份有限公司	项目合伙人
2017 年-2021 年	百川能源股份有限公司	项目合伙人
2020 年-2022 年	武汉长江通信产业集团股份有限公司	项目合伙人
2022 年	深圳信测标准技术服务股份有限公司	项目合伙人

(2) 签字注册会计师近三年从业情况：

姓名：邹园

时间	上市公司名称	职务
2022年	南京中央商场(集团)股份有限公司	签字注册会计师

(3) 质量控制复核人近三年从业情况：

姓名：揭明

时间	上市公司名称	职务
2021年-2022年	武汉中科通达高新技术股份有限公司	签字注册会计师
2019年-2020年	常熟市国瑞科技股份有限公司	签字注册会计师
2020年、2022年	潜江永安药业股份有限公司	签字注册会计师

2、上述相关人员的独立性和诚信记录情况

立信会计师事务所(特殊普通合伙)、项目合伙人及签字会计师李顺利先生，会计师邹园女士、签字会计师和项目质量控制复核人揭明先生不存在可能影响独立性的情形。项目合伙人、签字注册会计师、项目质量控制复核人近三年不存在执业行为受到刑事处罚，受到证监会及其派出机构、行业主管部门的行政处罚、监督管理措施，受到证券交易场所、行业协会等自律组织的自律监管措施、纪律处分的情况。

(三) 审计收费

2022年度立信会计师事务所(特殊普通合伙)为本公司提供财务报告审计费用为210万元，内控审计费用为88万元。2023年度审计费用主要基于专业服务所承担的责任和需投入专业技术的程度，综合考虑参与工作员工的经验和级别，相应的收费率以及投入的工作时间等因素定价。

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

2023年5月22日

[议案 7]

南京中央商场（集团）股份有限公司

关于未弥补亏损达实收股本总额三分之一的议案

各位股东及股东代表：

一、情况概述

根据立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的 2022 年审计报告，公司 2022 年 12 月 31 日合并报表未分配利润为-6.75 亿元，实收股本为 11.28 亿元，未弥补亏损金额超过实收股本总额三分之一。

二、亏损原因

2022 年，受宏观经济减速、需求萎缩、区域竞争加剧等多重不利影响，加上实体零售门店消费受到线上多元化渠道分流，线下消费场景气度不高，百货零售板块门店客流量减少，销售下滑，导致毛利累计同比减少，因此产生经营性亏损。

三、改进措施

1、立足主业，加码线上，推进线上线下融合发展，公司将持续推进门店调改，推进品牌招商升级。集中公司资源，巩固强化优势门店，重点扶持打造标杆品牌，突出门店、品牌强者恒强效应，以点带面，带动公司业绩增长。同时，加强新媒体运营及线上销售投入，通过社交平台互动引流，不断强化中央商场品牌形象，促进门店与消费者互动，实现线上引流线下消费。

2、稳步推进罗森便利门店拓展的同时，由重数量转向重门店发展质量。计划开展护盾计划，治理低销门店，确保开店质量。开展黎明计划，支持加盟商穿越周期，稳大局、不抛弃、不放弃任何一个加盟商，到市场找出路，韧性发展，稳步扩大规模。提升增效计划，利用私域积累客户，突破公域天花板，并结合公域形成闭环，掌控陌生客变熟客，积累长效稳定客流。通过常温分拣外包转自营，仓储 WMS 系统切换，自动化工艺及分拣设备，以及物流配送体系优化，不断推进降本降费，提升经营业绩。

3、地产项目将继续执行委托代建、代销协议。加大营销力度，进一步加速未售货值销售去化，加快销售资金回笼速度，同时确保在建项目竣备交付。

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

2023年5月22日

[议案 8]

南京中央商场（集团）股份有限公司

董事、监事 2022 年年度薪酬的议案

各位股东及股东代表：

现就2022年在公司领取薪酬的董事、监事的报酬情况报告如下：

一、薪酬政策

根据《公司董事、监事及高级管理人员薪酬管理办法》规定，公司董事、监事的薪酬依据其在公司担任的经营管理岗位确定。

二、业绩描述

2022年公司董事、监事始终立足公司发展战略，面对2022年公司经营带来的挑战以及零售市场竞争压力的增加，公司管理层不断提升核心竞争力，强化信息化管理水平，加强商业百货的综合竞争实力。2022年期间，公司管理层克服各种不利因素，顺应市场发展趋势，强化风险管控意识和成本控制，在公司治理领域，不断提升并优化公司内部控制管理体系，强化部门综合实力，优化组织架构，构建高效地工作运转机制。

三、薪酬情况

姓名	职务	税前薪酬总额 (单位：万元)
祝珺	董事长	190.48
杨学萍	监事	16.59
陈娟	监事、审计部副总经理	30.53
谈建林	董事、总裁	138.42
合计	/	376.02

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

2023年5月22日

[议案 9]

南京中央商场（集团）股份有限公司

2023 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）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	2022 年预计金额	2022 年实际发生金额
接受关联人提供的劳务	南京雨润菜篮子食品有限公司	630.00	559.39
	江苏雨润物业服务有限公司	6,200.00	3,940.63
	江苏雨润肉食品有限公司	40.00	41.60
	小计	6,870.00	4,541.62
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	800.00	902.87
	湖北雨润肉类食品有限公司		
	南京雨润菜篮子食品有限公司	130.00	137.63
	小计	930.00	1,040.50
其他	其他关联方	200.00	148.02
	小计	200.00	148.02
合计		8,000.00	5,730.14

注：预计金额与实际发生金额差异较大的原因

1、接受关联人提供的劳务

江苏雨润物业服务有限公司 2022 年预计金额为 6,200 万元，实际发生交易金额为 3,940.63 万元，产生差异的主要原因是部分门店接受劳务的时间晚于预计时间以及部分门店当年接受劳务事项尚未发生所致。

2、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、湖北雨润肉类食品有限公司 2022 年预计

金额为 800 万元，实际发生交易金额为 902.87 万元，主要原因是 2022 年受市场需求关系影响业务量增加。

3、其他

其他关联交易 2022 年预计金额为 200 万元，实际发生零星交易金额为 148.02 万元，其中零星采购金额 81.66 万元；餐饮住宿金额 25.24 万元；场地租赁金额 4.63 万元；物业服务费及水电费 36.49 万元。

(二) 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	123.00	2.66	559.39	12.32	2023 年配送范围减少，仅限于南京地区
	江苏雨润物业服务有限公司	4,450.00	96.36	3,940.63	86.77	因市场因素每平方服务费用较上年增加
	江苏雨润肉食品有限公司	45.00	0.98	41.60	0.91	-
	小计	4,618.00	100	4,541.62	100	-
接受关联人委托代为销售其产品、商品	江苏雨润肉食品有限公司	1,000.00	87.72	902.87	86.77	在 2022 年实际发生金额的基础上预计一定增幅
	湖北雨润肉类食品有限公司					
	南京雨润菜篮子食品有限公司	140.00	12.28	137.63	13.23	-
	小计	1140.00	100	1,040.50	100	-
其他	其他关联方	200.00	100	148.02	100	预计零星交易金额
	小计	200.00	100	148.02	100	-
合计		5,958.00	100	5,730.14	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：杨林

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有 100% 股权。

主要财务指标：2022 年 12 月 31 日，实现营业收入 799.50 万元，净利润-48.70 万元，总资产 786.44 万元，净资产-31.41 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。2022 年度预计发生总金额 760 万元，实际发生金额为 697.02 万元。

2、江苏雨润物业服务有限公司

公司住所：南京市建邺区江东中路 237 号 6 楼

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：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有 100% 股权。

主要财务指标：2022年12月31日，实现营业收入17,995.01万元，净利润-640.67万元，总资产129,519.41万元，净资产-5,917.62万元。

该公司于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。2022年预计金额为6,200万元，实际发生交易金额为3,940.63万元，差额原因详见前次日常关联交易的预计和执行情况。

3、江苏雨润肉食品有限公司

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：食品互联网销售；食品添加剂生产；食品生产；道路货物运输（不含危险货物）；动物肠衣加工；食品销售（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）一般项目：食品销售（仅销售预包装食品）；肉制品及副产品加工（3000吨/年及以下的西式肉制品加工项目除外）；工程和技术研究和试验发展；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；食用农产品初加工；食用农产品批发；食用农产品零售；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）；装卸搬运；非居住房地产租赁；食品添加剂销售；信息技术咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

股权结构：南京雨润食品有限公司持有100%股权。

主要财务指标：2022年12月31日，实现营业收入27,546万元，净利润-190万元，总资产340,919万元，净资产91,992万元。

该公司于2021年度为公司提供仓库租赁服务，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。2022年预计金额为40万元，实际发生交易金额为41.60万元。

4、湖北雨润肉类食品有限公司

公司住所：襄阳市襄城区胜利街 37 号

法定代表人：方佑

注册资本：8500 万元

成立日期：2005 年 8 月 1 日

主营业务：预包装食品、散装食品批发零售；生猪、禽屠宰；生鲜肉及肉制品销售；食用动物油脂（猪油）生产、销售；冷冻冷藏服务；货物进出口。（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：安徽省福润肉类加工有限公司持有 100% 股权。

主要财务指标：2022 年 12 月 31 日，实现营业收入 17,153.35 万元，净利润 1,196.1 万元，总资产 36,598.77 万元，净资产 9,875.25 万元。

公司于 2021 年度开始与其开展业务，该公司委托本公司代为销售其产品，有能力提供其产品和质量保证，履约正常。2022 年度公司预计与该公司和南京雨润连锁经营管理有限公司发生交易金额为 800 万元，实际发生交易金额为 902.87 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

上述关联企业均由祝义财先生控制，祝义财先生为本公司实际控制人，符合《上海证券交易所股票上市规则》第六章第三节第 6.3.3 关于关联自然人描述第（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、江苏雨润肉食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 113 万平方米。

（2）定价政策、结算方式

仓储管理定价政策以市场价格为基础，以进货商品总价（含税）的 0.5%收

取管理费用，按月结算，次月 28 日前支付上月费用；

物流运输定价政策以市场价格为基础，经双方协商确定，费用按趟次定价，按月结算，次月 28 日前支付上月费用；

仓库使用定价政策以市场价格为基础，经双方协商，按照 2.5 元/平方米/天确认费用。仓库使用费按月结算，次月 15 日前支付上月费用；

安徽罗森便利店商品仓储运输定价政策以市场价格为基础，配送分常温、冷藏、冷冻储存多种方式。合肥市配送费按照费率计算，配送运费=装载商品未税配送额*配送费率。合肥以外城市按照车次运费作报价，配送运费=地区单价*车次。运费结算及支付方式：双方按月结算，并于当月结算运费确认运费无误后的第三月的前 15 天内支付。

江苏雨润物业服务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 30 元/年/平方米至 100 元/年/平方米之间定价，物业服务费按月结算，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、接受关联人委托代为销售其产品、商品

(1) 主要交易内容

公司拟与江苏雨润肉食品有限公司、湖北雨润肉类食品有限公司分别签订商品代销合同，在公司所属百货门店销售雨润系列产品，预计全年订单总金额为人民币 5,000 万元，具体以订单结算金额为准，预计交易金额 1,000 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 140 万元。

(2) 定价政策、结算方式

公司代为销售江苏雨润肉食品有限公司、湖北雨润肉类食品有限公司产品，公司享受一级代理商的价格进货，并根据其统一市场价格结合自身情况确认售价。结算方式先货后款，公司可以根据订单情况退货或换货，并按实际销售产品的数量进行结算。

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，按月结算，安徽罗森便于次月结算当月货款。

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，不影响公司的独立性，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

2023年5月22日

[议案 10]

南京中央商场（集团）股份有限公司

关于关联交易的议案

各位股东及股东代表：

一、公司控股子公司如东润鑫商业管理有限公司与关联方签订房屋租赁协议的关联交易议案

（一）关联交易概述

南京中央商场（集团）股份有限公司（简称“公司”）控股子公司如东润鑫商业管理有限公司拟与实际控制人祝义财先生控制的如东雨润地华房地产开发有限公司（简称“如东雨润”）签订房屋租赁协议，租赁如东雨润所拥有的位于如东县珠江路 9 号如东雨润新文化广场地下一层至地上四层，建筑面积 112778 平方米的商业物业，作为公司商业连锁江苏如东店的经营场所。

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。公司第九届董事会第三十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，公司独立董事事前认可该交易，并发表了同意的独立意见。

（二）关联方介绍

关联方名称：如东雨润地华房地产开发有限公司

公司住所：如东县掘港镇新光村一组

法定代表人：祝义财

注册资本：20600 万元

成立日期：2014 年 1 月 14 日

公司类型：有限责任公司

经营范围：房地产开发、经营；百货、日用品、电子器材配件、家具家居用品、服装鞋帽、建材、五金销售；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）

股权结构：江苏地华房地产开发有限公司持有 87.38%股权；江苏润地房地产开发有限公司持有 9.71%股权；南京雨润宝盈投资基金企业（有限合伙）持有 2.91%

股权。

主要财务指标：2022年12月31日，实现营业收入335.63万元，净利润-1,442.08万元，总资产303,876.59万元，净资产123.79万元。

（三）关联交易标的基本情况

如东雨润新文化广场（简称“广场”）位于如东县珠江路9号，广场地下一层、地上四层，建筑面积121778平方米。本次交易标的为广场地下一层至地上四层建筑面积112778平方米的商业物业，商业物业地下一层商业区域具备基础照明、完成顶地装修、停车场具备正常使用条件；商业物业地上一层至四层具备基础照明、完成顶地装修、餐饮商铺具备上下水、电力、燃气、排烟等工程条件。

公司本次租赁的商业物业为装修交付，作为公司商业连锁江苏如东店的经营场所，公司入驻后即可实施招商、开业筹备等工作。

（四）关联交易的主要内容和定价政策

1、租赁协议主要内容

（1）交易主体

甲方：如东雨润地华房地产开发有限公司（出租人）

乙方：如东润鑫商业管理有限公司（承租人）

（2）房屋概况

如东雨润新文化广场地下一层至地上四层，建筑面积112778平方米商业物业。

（3）租赁期限

自租赁起始日起计算10年（如东雨润新文化广场开业日即为本合同项下的租赁起始日），双方将于如东雨润新文化广场开业后30日内对租赁起始日予以书面确认。租赁期限届满后，享有同等条件下优先续租权。

（4）租金条款

（A）租金标准：甲乙双方按租（分成租金）税（所得税）前利润总额，作为分成基础进行分成。其中租赁期首年至第三年按8:2分成，甲方占8成，乙方占2成；第四年至第六年按7.5:2.5分成，甲方占7.5成，乙方占2.5成；第七年至第十年按7:3分成，甲方占7成，乙方占3成。

首年分成基础上需先扣除筹备期费用后再行分成，如出现亏损，则从后期盈利中扣除前期亏损后再行分成。

(B) 租金支付时间：按年支付，每一年租期结束后 30 日内初步结算支付上年租金，最终以审计报告为准，多退少补。

2、定价政策

本次交易的定价政策依据市场化原则，参考市场上轻资产经营模式的分成比例，双方协调确定。

二、公司控股子公司如东雨润乐园管理有限公司与关联方签订乐园租赁协议的关联交易议案

(一) 关联交易概述

南京中央商场（集团）股份有限公司（简称“公司”）控股子公司如东雨润乐园管理有限公司拟与实际控制人祝义财先生控制的如东雨润地华房地产开发有限公司（简称“如东雨润”）签订主题乐园租赁协议，租赁如东雨润所拥有的位于如东雨润新文化广场地上一层，占地面积 9000 平方米的如东雨润太空幻想主题乐园（简称“主题乐园”），用于乐园项目经营。

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。

公司第九届董事会第三十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，公司独立董事事前认可该交易，并发表了同意的独立意见。

(二) 关联方介绍

关联方名称：如东雨润地华房地产开发有限公司

公司住所：如东县掘港镇新光村一组

法定代表人：祝义财

注册资本：20600 万元

成立日期：2014 年 1 月 14 日

公司类型：有限责任公司

经营范围：房地产开发、经营；百货、日用品、电子器材配件、家具家居用品、服装鞋帽、建材、五金销售；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）

股权结构：江苏地华房地产开发有限公司持有 87.38% 股权；江苏润地房地产开发有限公司持有 9.71% 股权；南京雨润宝盈投资基金企业（有限合伙）持有

2.91%股权。

主要财务指标：2022年12月31日，实现营业收入335.63万元，净利润-1,442.08万元，总资产303,876.59万元，净资产123.79万元。

（三）关联交易标的基本情况

主题乐园位于如东县珠江路9号如东雨润新文化广场地上一层，占地面积9000平方米，主题乐园完成整体装修，游乐设备及相关系统安装就位、检验合格，具备正常安全使用条件。

公司本次租赁的主题乐园为整体装修、游乐设备及相关系统安装合格交付，作为公司商业连锁江苏如东店的配套项目，公司入驻后即可开展经营活动。

（四）关联交易的主要内容和定价政策

1、租赁协议主要内容

（1）交易主体

甲方：如东雨润地华房地产开发有限公司（出租人）

乙方：如东雨润乐园管理有限公司（承租人）

（2）乐园概况

位于如东县珠江路9号如东雨润新文化广场地上一层，占地面积9000平方米，整体装修、游乐设备及相关系统安装就位的主题乐园。

（3）租赁期限

自租赁起始日起计算10年（乐园项目开业日即为本合同项下的租赁起始日），双方将于乐园项目开业后30日内对租赁起始日予以书面确认。租赁期限届满后，享有同等条件下优先续租权。

（4）租金条款

（A）租金标准：甲乙双方按租（分成租金）税（所得税）前利润总额，作为分成基础进行分成。其中租赁期首年至第三年按8:2分成，甲方占8成，乙方占2成；第四年至第六年按7.5:2.5分成，甲方占7.5成，乙方占2.5成；第七年至第十年按7:3分成，甲方占7成，乙方占3成。

首年分成基础上需先扣除筹备期费用后再行分成，如出现亏损，则从后期盈利中扣除前期亏损后再行分成。

(B) 租金支付时间：按年支付，每一年租期结束后 30 日内初步结算支付上年租金，最终以审计报告为准，多退少补。

2、定价政策

本次交易的定价政策依据市场化原则，参考市场上轻资产经营模式的分成比例，双方协调确定。

三、本次关联交易的目的以及对上市公司的影响

本次交易为公司商业连锁设立如东店提供了经营场所，符合公司商业连锁发展战略，有利于公司商业连锁的发展。

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

2023 年 5 月 22 日

