

南宁百货大楼股份有限公司 关于关联方承租公司部分经营场地 变更部分商务条件的公告

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：

●广西新世界商业有限公司西大分公司（以下简称“西大分公司”）拟将南宁百货大楼股份有限公司（以下简称“公司”或“南宁百货”）NGS店部分经营场地租赁给南宁民族影业文化娱乐有限责任公司（以下简称“民族影业”）用于开设影院。

●本次交易构成关联交易。

●本次交易未构成重大资产重组。

●本次关联交易合计金额约 1800 万元，在董事会审议权限内，无需提交公司股东大会审议。

●南宁百货、西大分公司过去 12 个月内未与本次交易关联方发生关联交易，也未发生与本次交易类别相关的交易事项。

●西大分公司与民族影业尚未签订合同。

西大分公司将南百·NGS 店（原南宁百货新世界店，以下简称“NGS 店”）A 区三楼约 3028 m²的区域租赁给民族影业用于开设影院，租赁期 12 年。具体情况如下：

一、关联交易概述

1. 基本情况

NGS 店位于广西南宁市西乡塘区大学东路 98 号，由西大分公司负责运营。NGS 店三楼约 3000 余 m² 区域规划用于影院经营，西大分公司在经过充分的市场调研、公开招商评审程序及综合考评后，决定引进民族影业进驻 NGS 店，以填补影院板块。根据《上海证券交易所股票上市规则》规定，本次交易构成关联交易。

2024 年 3 月，经公司独立董事会议及董事会审议，同意西大分公司按保底租金和净票房分成二者取高的方式，将位于广西南宁市西乡塘区大学东路 98 号南宁百货新世界店 A 区三楼约 3028 m² 的区域出租给民族影业开设影院，租赁期 12 年；授权西大分公司经营层与相关方签订相应合同。具体内容详见 2024 年 3 月 30 日上海证券交易所网站、《上海证券报》及《证券日报》公告。

因 2024 年全国影院市场低迷等原因，民族影业未与西大分公司签订合同。经其对该项目重新评估研判后，向西大分公司提出降低起租租金（含物业费），其他商业条件保持不变。

2. 审议情况

2025 年 3 月 6 日召开的公司独立董事会议，以全票同意的表决结果，审议通过《关于民族影业进驻公司 NGS 店变更部分商务条件的议案》。公司独立董事认为：本次关联交易符合公司的发展规划和业务布局，属于正常、合理和合法的经济行为，符合公司经营需求；降低起租租金（含物业费），其他商业条件保持不变，是综合考虑了市场行情及同行业租金水平，不影响公司独立性，不存在损害公司及全体股东利益的情形。

同意将本事项提交董事会审议。

2025年3月7日召开的公司第九届董事会2024年第一次临时会议，董事覃耀杯先生作为关联董事回避表决，以5票同意，0票反对，0票弃权的表决结果，审议通过《关于民族影业进驻公司NGS店变更部分商务条件的议案》。

根据《上市公司重大资产重组管理办法》的规定，本次关联交易不构成重大资产重组。

二、关联方介绍

（一）关联方关系介绍

民族影业的主要股东南宁大地飞歌文化产业集团有限责任公司，系南宁威宁投资集团有限责任公司控制的法人或其他组织。截至2024年12月20日，南宁威宁投资集团有限责任公司为南宁百货控股股东。西大分公司系南宁百货全资控股子公司广西新世界商业有限公司的分公司。根据《上海证券交易所股票上市规则》第6.3.3条规定，民族影业与西大分公司、南宁百货存在关联关系。除此之外，民族影业与西大分公司、南宁百货之间不存在产权、业务、资产、人员等方面的其它关系。

（二）关联人基本情况

1. 承租方：南宁民族影业文化娱乐有限责任公司

企业性质：国有独资企业

注册地：广西南宁市

住所：广西南宁市青秀区民族大道150号

法定代表人：林刚

注册资本：2,300万元

主营业务：电影放映和物业租赁管理

主要股东：南宁大地飞歌文化产业集团有限责任公司

出资额：2,300 万元

出资比例：100%

2024 年主要财务指标（未经审计）：资产总额 6,455 万元，资产净额 801 万元，营业收入 2,947 万元，净利润-340 万元。

2. 出租方：广西新世界商业有限公司西大分公司

企业性质：有限责任公司分公司

注册地：广西南宁市

住所：广西南宁市大学东路 98 号

法定代表人：陆军

注册资本：1,100 万元

主营业务：国内贸易、进出口贸易、非居住房地产租赁等

主要股东：南宁百货大楼股份有限公司

出资额：1,100 万元

出资比例：100%

2024 年主要财务指标（未经审计）：资产总额 14,347.66 万元，资产净额-10,071.97 万元，营业收入 826.69 万元，净利润-1,371.68 万元。

（三）关联方履约能力分析

南宁威宁投资集团有限责任公司及其控制的法人或其他组织的财务状况和资信情况良好，依法存续且正常经营，履约能力较强。

三、交易标的基本情况

1. 本次交易（租出资产）的名称和类别

本次拟出租资产为位于广西南宁市西乡塘区大学路 98 号南百•NGS 店 A 区第三层约 3028 平方米的区域。

2. 权属情况说明

南宁百货为产权所有者，西大分公司为运营方，该产权清晰，不存在抵押、质押及其他任何限制转让的情况，不涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施，以及不存在妨碍权属转移的其他情况。

3. 相关资产运营情况的说明

截至 2024 年 12 月 31 日，NGS 店所在建筑物已投入使用 12 年。按 40 年计提折旧或摊销，截至 2024 年 12 月 31 日已计提折旧或摊销净值为 5.79 亿元。目前，该建筑物使用及对外出租情况正常，未列入危房、旧改、拆迁等项目。

4. 交易标的最近一年又一期财务报表的账面价值

NGS 店建筑物 2012 年 12 月的原值 8.16 亿元，截至 2024 年 12 月 31 日净值 5.79 亿元。

5. 交易标的的交付状态、交付时间

交易标的按现状（不可移动部分）及合同约定时间交付。

四、拟签订租赁合同的主要条款

甲方：民族影业

乙方：西大分公司

双方尚未签订合同，拟签订租赁合同的主要条款如下：

（一）租赁物情况

乙方提供位于大学东路 98 号的南百•NGS 店 A 区三楼面积为 3028

m²的区域给甲方用于开设影院。

（二）合同期限

合同年限 12 年。其中，免租期 6 个月（含装修期）。

（三）租金及交付方式

甲乙双方约定，甲方以先付后用、银行转账方式，按保底租金或净票房分成二者孰高支付乙方租金。甲方每月支付保底租金（含物业管理费）。次年首月对上年净票房进行核算，如净票房分成为高者时，应一次性补足差额租金。第四年开始每三年保底租金（含物业管理费）和净票房分成均按一定比例递增。

经初步测算，12 年租金合计金额约 1,800 万元。

（四）违约责任

甲方逾期支付租金、物业服务费等其他费用，每逾期一日，按逾期支付金额 5% 支付违约金。甲方未按合同约定内容履行，乙方有权单方面解除本合同，收回物业，没收租赁保证金，同时甲方应另行支付相当于该年度三个月租金及物业服务费总额的违约金，及另行赔偿乙方及第三方的损失。

乙方未按交付时间向甲方交付物业且超过 90 日，经甲方书面要求纠正后仍未纠正的，甲方有权单方面终止本合同并要求乙方退还租赁保证金及赔偿甲方直接损失。

五、对公司的影响

1. 财务方面

本次交易不会对公司的总资产、净资产造成直接影响，亦不会导致公司合并报表范围发生变化。本次交易完成后，西大分公司会增加一定

的租赁收入。

2. 业务经营方面

本次交易完成后可丰富 NGS 店商业业态，不会产生同业竞争的情况。公司主要业务不会因上述关联交易对关联方形成重大依赖，不会影响公司独立性。

六、该关联交易应当履行的审议程序

1. 2025 年 3 月 6 日，公司召开的独立董事会议，审议通过了《关于民族影业进驻公司 NGS 店变更部分商务条件的议案》，同意该关联交易降低起租租金（含物业费），其他商业条件保持不变。

2. 2025 年 3 月 7 日，公司召开第九届董事会 2025 年第一次临时会议，审议通过了《关于民族影业进驻公司 NGS 店变更部分商务条件的议案》。

本次关联交易在董事会审批权限内，无需提交公司股东大会审议。

七、当年年初至披露日与该关联方累计已发生的各类关联交易的总金额

当年年初至披露日，以及本次交易前 12 个月内，南宁百货、西大分公司与民族影业未发生关联交易，也未发生与本次交易类别相关的交易事项。

特此公告。

南宁百货大楼股份有限公司董事会

2025 年 3 月 8 日