

黑牡丹（集团）股份有限公司 关于签署委托管理服务合同暨关联交易的公告

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法律责任。

重要内容提示：

● 黑牡丹（集团）股份有限公司（以下简称“公司”）控股股东常高新集团有限公司（以下简称“常高新”）的全资子公司常州宏景实业投资有限公司（以下简称“宏景实投”）和常州辰方建设发展有限公司（以下简称“辰方建设”）与公司全资子公司常州黑牡丹置业有限公司（以下简称“黑牡丹置业”）签订《新桥高中东【JZX20221204】地块全过程委托管理服务合同》（以下简称“《委托管理服务合同》”或“本合同”），由黑牡丹置业全权负责辰方建设竞得位于常州市新北区庄只里路以南、轩文路以东，编号为 JZX20221204 的地块（以下简称“目标地块”）项目的全周期开发管理工作，合同总金额不超过人民币 5,000 万元。

- 本次交易构成关联交易。
- 本次交易不构成重大资产重组。
- 本次交易已经公司董事会独立董事专门会议 2026 年第二次会议及十届十一次董事会会议审议通过，无需提交股东会审议。
- 截至本公告披露日，除日常关联交易外，过去 12 个月内公司与同一关联人，即控股股东常高新及其子公司进行的交易次数为 1 次，金额为 4,197.3429 万元（不含本次），未与不同关联人进行相同交易类别的交易。

一、关联交易概述

为依托公司全资子公司黑牡丹置业在房地产开发领域的专业管理能力与资源优势，加快推进目标地块高品质住宅项目开发建设，合理解决同业竞争，持有辰方建设 100% 股权的宏景实投、辰方建设与黑牡丹置业签订《委托管理服务合同》，由黑牡丹置业全权负责目标地块项目的全周期开发管理工作，合同总金额不超过人民币 5,000 万元。

本次交易由公司董事会独立董事专门会议进行了事前审核，全体独立董事一致审议通过，并同意提交董事会审议。本次交易已经公司十届十一次董事会会议审议通过，关联董事冯小玉、惠茹、虞佳新回避表决，其余 6 名董事参与表决并一致同意通过。根据《上海证券交易所股票上市规则》《公司章程》等相关规定，本次交易事项无需提交公司股东会审议，未构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

至本次关联交易为止，过去 12 个月内公司与关联人控股股东常高新及其子公司或与不同关联人之间相同交易类别下标的相关的关联交易金额达到 3,000 万元以上，但未达到公司最近一期经审计净资产绝对值 5%以上。

二、关联人介绍

（一）关联人关系介绍

宏景实投和辰方建设均为公司控股股东常高新的全资子公司，根据《上海证券交易所股票上市规则》的相关规定，宏景实投和辰方建设均为公司关联法人。

（二）关联人基本情况

1、常州宏景实业投资有限公司

统一社会信用代码：91320411586652910R

法定代表人：祝宇晋

注册资本：38,000 万元人民币

成立时间：2011 年 12 月 05 日

注册地：常州市新北区高新科技园 6 号楼

主要办公地点：常州市新北区崇义南路 9 号

经营范围：建设工程项目的实业投资；为入驻中小企业提供孵化扶持服务；自有房屋租赁；房屋建筑工程施工。（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）

主要股东或实际控制人：常高新持有 100%股权。

2、常州辰方建设发展有限公司

统一社会信用代码：91320411MAC3KLUT62

法定代表人：周刚

注册资本：2,000 万元人民币

成立时间：2022 年 11 月 09 日

注册地：江苏省常州市新北区新桥街道崇义南路 9 号高新智汇中心 3 楼 308

室

主要办公地点：江苏省常州市新北区新桥街道崇义南路9号

经营范围：许可项目：房地产开发经营（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，具体经营项目以审批结果为准）

主要股东或实际控制人：常高新持有宏景实投100%股权，宏景实投持有辰方建设100%股权。

三、关联交易所涉委托经营项目基本情况

本次委托经营项目主要情况如下：

1. 项目地点：位于常州市新北区新桥街道，东至循礼路、南至红河路、西至轩文路、北至庄只里路

2. 用地性质：住宅用地

3. 土地使用年限：住宅用地使用权年限为70年

4. 地块面积：宗地面积58,741平方米（约88亩），最终以国有土地使用证上登载的面积为准

5. 容积率： >1.0 且 ≤ 2.0

四、关联交易合同主要内容

2026年4月20日，辰方建设、黑牡丹置业与宏景实投签订《委托管理服务合同》，合同主要内容如下：

（一）合同主体

甲方（委托方）：常州辰方建设发展有限公司

乙方（受托方）：常州黑牡丹置业有限公司

丙方（甲方股东）：常州宏景实业投资有限公司

（二）委托管理范围

甲方委托乙方进行项目的全过程开发管理工作，丙方对该委托管理范围予以确认。包括但不限于：前期管理工作、规划设计管理、成本管理、采购及招标管理、工程管理、营销管理、竣工验收和交付管理、客户服务及房产保修管理、前期物业服务咨询管理、人力资源管理、行政管理、党群管理、财务管理、运营管理。

涉及除约定委托管理范围外的事项，如修改公司章程、增加或减少注册资本、公司合并、分立、解散、清算，或任何形式的对外担保、资产抵押、股权转让等事项，仍由控股股东方决策。

甲方代表由甲方关联公司与其签订劳动合同，人员费用由甲方关联公司承担；乙方委派人员由乙方（或乙方关联公司）与其签订劳动合同，人员费用由乙方（或乙方关联公司）承担。除以上人事关系安排外，如还有其他事项劳动人事关系处理，可由甲乙双方另行协商约定。

（三）委托管理目标

1. 销售率目标：项目住宅已销售面积达到可销售面积的 90%（甲方保留物业计入已销售面积），视为乙方完成项目住宅销售率目标；若项目分期开发、销售，销售率目标按项目分期进行核算与确认，剩余可售物业的营销管理工作由甲乙双方另行协商确定，丙方对此无异议。

2. 质量目标：符合设计要求，符合国家和项目所在地现行相关施工质量验收规范的合格标准。

（四）委托管理服务期限

本合同的整体管理服务期限为自本合同签订生效之日起至完成项目销售目标且最后一期集中交付满 6 个月为止。本合同委托管理服务期限届满后，管理服务工作自动终止，乙方有权撤出全部管理团队，甲方应予以配合并完成交接工作。在项目完成整体交付后，不影响项目销售或其他工作情况下，乙方可撤出相关团队。

根据项目开发建设的需要，经甲乙双方协商一致，并书面报丙方同意后，可延长项目服务期，届时根据延长期间的工作内容，由甲乙双方签订书面合同约定具体的服务内容及取费方式，丙方应予以配合。

（五）委托管理相关费用及支付方式

1、服务报酬

服务报酬由固定服务报酬与浮动服务报酬两部分构成：

（1）固定服务报酬：总额人民币 2,000 万元，每期支付人民币 400 万元。在本合同签订后 15 日内支付首笔 400 万元，后续均应于每满半年（6 个月）前的 5 日内支付，支付至 2,000 万元截止，30 个月内付清。

（2）浮动服务报酬：总额人民币 1,000 万元，项目服务期满后根据审计结果支付。若项目最终亏损超总销售收入 2%，按 1:1 扣除超额亏损，最高扣完 1,000 万元为止。

2、超额利润分配奖励

以人民币 2,000 万元为最高限额。若销售净利润率 \leq 2%：不享受奖励；若销

售净利润率>2%：按超出 2%部分净利润的 30%计提奖励，上限 2000 万元，于审计完成后 60 个工作日内一次性支付。

（六）违约责任

1、当发生下列情况时，视为甲方违约：

（1）甲方无正当理由不按时支付服务报酬或超额利润分配奖励；

（2）甲方无正当理由不支付各类应付合同款项，且经乙方书面催告后 15 日内仍未支付的；

（3）甲方不履行合同义务或不按合同约定履行义务的其他情况。

2、当发生下列情况时，视为乙方违约：

（1）因乙方原因工程质量达不到本合同约定的质量标准；

（2）乙方不履行合同义务或不按合同约定履行义务的其他情况。

3、任何一方发生上述违约情形的，应赔偿因此给对方造成的直接损失。

（七）合同生效条件

本合同自各方法定代表人或授权代表签字并加盖单位公章后即行生效。

五、关联交易对上市公司的影响

（一）黑牡丹置业本次与宏景实投、辰方建设签订《委托管理服务合同》，一方面是为了解决同业竞争问题，另一方面是基于各方相互信任与资源互补原则，充分发挥黑牡丹置业在房地产开发领域的专业经营管理优势，提升项目运营效率。同时，本次合作也为公司在高品质住宅开发领域提供了实践平台，有助于进一步沉淀行业经验、打磨专业能力，增强公司在区域高品质住宅市场的竞争力。

委托管理期限内，辰方建设作为项目的开发建设单位，负责筹措项目开发建设所需的全部资金，拥有项目开发中的一切事项的知情权、监督权、建议权，享有项目的投资收益，承担项目投资风险；公司只收取委托管理费用，不会将辰方建设纳入公司合并报表范围，本次交易对公司的独立运营、财务状况不构成重大影响。

本次关联交易事项遵循了公平、公正、自愿、诚信的原则，定价公允且具有合理性，不存在损害公司及股东，尤其是中小股东利益的情况，符合相关法律法规的要求。

（二）本次关联交易不涉及管理层变动、人员安置、土地租赁等情况。

（三）本次交易完成后，不会导致公司与宏景实投、辰方建设之间产生新增

关联交易。

六、关联交易应当履行的审议程序

2026年4月14日，公司召开董事会独立董事专门会议2026年第二次会议，公司全体独立董事一致审议通过《关于拟签署委托管理服务合同暨关联交易的议案》，并同意提交董事会审议。

2026年4月17日，公司召开十届十一次董事会会议，以6票同意、0票反对、0票弃权、3票回避审议通过了《关于拟签署委托管理服务合同暨关联交易的议案》，关联董事冯小玉、惠茹、虞佳新回避表决，其余6名董事参与表决并一致同意通过。

根据《上海证券交易所股票上市规则》《公司章程》等相关规定，本次交易事项无需提交公司股东会审议。

七、历史关联交易情况（日常关联交易除外）

1、2026年年初至本公告披露日，公司与常高新及其子公司累计已发生的各类非日常关联交易的总金额为4,197.3429万元（不含本次），不存在与不同关联人进行的相同交易类别下标的相关的交易。

2、本次交易前12个月内，公司将所开发的黑牡丹常州数字经济产业园1幢101、102、201、202号，9幢101、201号（包括工业厂房及其占用范围内的国有建设用地使用权）及1幢厂房所涉电力扩容、消防改造及公区装修工程，根据有关评估结果，以总价4,197.3429万元出售给常高新子公司常高新（江苏）科技产业园有限公司（详见公司公告2025-045）。双方已于2026年3月20日签订了《黑牡丹常州数字经济产业园项目厂房转让合同》（详见公司公告2026-005）。除此之外，公司与常高新及其子公司之间未发生收购或出售资产、受让或转让股权等其他重大关联交易。

特此公告。

黑牡丹（集团）股份有限公司董事会

2026年4月21日