

南国置业股份有限公司

关于对外投资暨关联交易的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

一、对外投资概述

1、2021年10月15日，中电建丝路（陕西）建设投资发展有限公司（以下简称“中电建丝路”）以总价74,090万元竞得西安市港务区GW2-14-9地块项目（以下简称“GW2-14-9项目”）。随后，中电建丝路公司成立西安泷悦泰恒置业有限公司（以下简称“泷悦泰恒”）开发GW2-14-9项目，泷悦泰恒注册资本金为1,500万元。

2、为实践南国置业股份有限公司（以下简称“公司”）全国战略性发展需求，公司全资子公司武汉大本营商业管理有限公司（以下简称“武汉大本营”）拟向泷悦泰恒增资。实施方式为武汉大本营向泷悦泰恒增资3,500万元，3,500万元全部计入泷悦泰恒注册资本，增资完成后泷悦泰恒注册资本金5,000万元。

3、中电建丝路公司为中国电建地产集团有限公司的控股子公司，中国电建地产集团有限公司为公司的控股股东，根据《深圳证券交易所股票上市规则》关于关联方及关联交易的有关规定，本次交易构成了公司的关联交易。

4、2022年5月9日，公司召开第五届董事会第二十二次临时会议审议上述事项，以6票同意，0票反对，0票弃权的表决结果通过了《关于对外投资暨关联交易的议案》。关联董事武琳、龚学武、谈晓君回避了该议案的表决。本次交易事前已经过公司独立董事的认可并出具了独立意见。

5、按照《深圳证券交易所股票上市规则》《公司章程》等有关规定，本次交易在公司董事会的审批权限内，不需要召开股东大会。根据《上市公司重大资产重组管理办法》的相关规定，本次对外投资不构成重大资产重组。

6、本次增资前中电建丝路公司直接持有泷悦泰恒100%的股权；本次增资后武

汉大本营直接持有泷悦泰恒 70%的股权，中电建丝路直接持有泷悦泰恒 30%的股权，泷悦泰恒纳入南国置业报表合并范围，泷悦泰恒实际控制人由中电建丝路公司变更为南国置业。

二、关联方基本情况

企业名称：中电建丝路（陕西）建设投资发展有限公司

注册地址：西安国际港务区启航公园-总部办公区 5 号三楼 301 室 112 号

法定代表人：赵文玉

注册资本：1,500 万元人民币

中电建丝路是中国电建地产集团有限公司的控股子公司。中国电建地产集团有限公司是国务院国资委核定的首批 16 家主营房地产开发与经营业务的中央企业之一。拥有房地产开发企业壹级资质，资信等级 AAA 级，注册资金 90 亿元。公司业务范围涉及土地开发、房地产开发、物业管理、园林景观。产品业态覆盖住宅、写字楼、商业、酒店等多种类型。目前已在北京、上海、广州、深圳、天津、重庆、西安、济南、南京、杭州、武汉、长沙、成都、郑州、佛山、安康、太仓、三亚等 30 个城市共 130 个项目进行了房地产开发，并控股上市公司南国置业（股票代码 002305）。借助母公司中国电力建设集团在规划、设计、施工、制造一体化的能力，在资源资信、工程建设及开发领域具有良好的市场竞争力。

与公司的关联关系：为中国电建地产集团有限公司的控股子公司，中国电建地产集团有限公司为公司的控股股东。

中电建丝路不属于失信被执行人，该公司资信状况良好，未被列入全国法院失信被执行人名单，具有良好的履约能力。

三、投资情况概述

（一）投资主体基本情况

1、交易标的基本情况

名称：西安泷悦泰恒置业有限公司

社会统一代码：91610139MA7D22331T

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：西安国际港务区启航公园-总部办公区 5 号三楼 301 室 296 号

法定代表人：赵文玉

注册资本：1,500 万元人民币

股权结构：中电建丝路持有泷悦泰恒 100%股权。

经营范围：一般项目：承接总公司工程建设业务；房屋拆迁服务；物业管理；土地使用权租赁；柜台、摊位出租；房地产评估；房地产经纪；房地产咨询；非居住房地产租赁；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；工程造价咨询业务；企业管理咨询；信息技术咨询服务；园林绿化工程施工；规划设计管理；金属结构制造；工程管理服务；绘图、计算及测量仪器制造；平面设计；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；水利相关咨询服务；专用设备修理；建筑砌块制造；建筑装饰材料销售；金属链条及其他金属制品制造；非金属废料和碎屑加工处理；计算机软硬件及辅助设备零售；计算机软硬件及辅助设备批发；市场调查（不含涉外调查）；金属材料销售；五金产品零售。（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）许可项目：房地产开发经营；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；测绘服务；输电、供电、受电电力设施的安装、维修和试验。（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）

2、主营业务情况

西安泷悦泰恒置业有限公司为房地产开发企业，成立于 2021 年 11 月 22 日，拟开发 GW2-14-9 项目（西安泛悦天境项目），目前处于项目前期准备阶段。

该公司不存在担保、抵押、诉讼的事项，不属于失信被执行人。该公司资信状况良好，未被列入全国法院失信被执行人名单，具有良好的履约能力。

2.1 中电建丝路公司于 2021 年 10 月 15 日通过西安市网上挂牌竞买获取西土出告字（2021）65 号 GW2-14-9 二类居住用地的国有建设用地使用权。2021 年 12 月 8 日变更土地使用权至其全资子公司西安泷悦泰恒置业有限公司。项目分两期开发建设，包含高层、小高层、商业、幼儿园等业态。

2.2 地块基本信息：GW2-14-9 项目位于西安市国际港务区，是中国（陕西）自由贸易试验区核心片区和大西安国家中心城市东部新中心。项目规划为住宅用地，地块总占地面积 45941 m²（68.911 亩），计容建筑面积 101070 m²。

项目/土地名称	土地证证号	土地面积（平米）	土地性质
---------	-------	----------	------

GW2-14-9 地块	陕(2022)西安市不动 产权第 0027706 号	45,941.00	住宅
-------------	-------------------------------	-----------	----

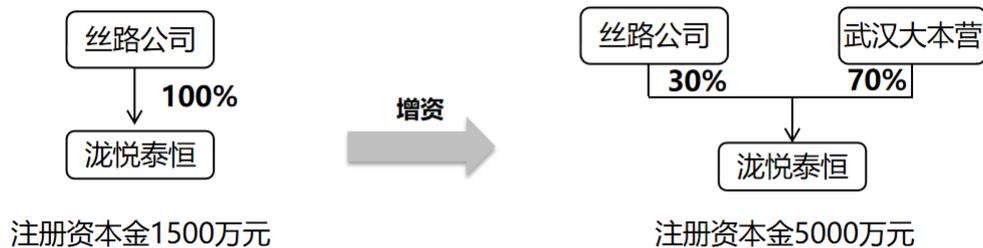
2.3 投资进度：项目目前已取得规划方案批复，已取得工程规划许可证，项目施工证办理中。

2.4 项目市场前景：项目位于城市热点开发板块国际港务区，地块临近地铁、奥体中心公园及陕师大陆港小学，同时周边配套有三级甲等医院，周边配套完善；板块后期土地供应有限，项目入市期区域内主力竞品已过集中供应阶段，供货量将会出现缩减，后期未来竞争压力较小，市场前景较好。

(二) 增资的主要内容

武汉大本营向泷悦泰恒增资 3,500 万元，增资完成后，泷悦泰恒注册资本金为 5,000 万元。武汉大本营将持有泷悦泰恒 70%的股权，中电建丝路持有泷悦泰恒 30%股权。投资的支付方式为以现金方式支付。

增资前后股权结构：



	注册资本	持股比例
增资前	1,500 万元	中电建丝路持股 100%
增资后	5,000 万元	武汉大本营持股 70%，中电建丝路持股 30%

(三) 增资后泷悦泰恒治理结构

增资扩股完成后泷悦泰恒纳入公司并表范围。

项目公司设董事会，董事会由五名董事组成，其中南国置业提名 3 名董事，中电建丝路提名 2 名董事。董事长由南国置业推荐，董事会聘任。公司财务总监由南国置业派驻，项目公司高级管理人员及其他人员由双方推荐或对外招聘，择优录用，

由项目公司聘任或者解聘。丝路公司委派总经理，同时有权向项目公司派驻专职财务副经理，纳入项目公司统一管理体系。

(四) 财务审计、资产评估情况

北京中天和资产评估有限公司、天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）对泷悦泰恒进行资产评估及财务审计工作。北京中天和资产评估有限公司出具了中天和[2022]评字第 20022 号《资产评估报告》，天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）出具了天职业字[2022]12092 号《审计报告》。

项目/土地名称	土地面积 (平方米)	账面值 (已审计, 万元)	评估值 (万元)	增值率 (%)	开发进度
GW2-14-9 地块	45,941.00	891.56	1,498.45	68.07	已取得工程 规划许可证

根据泷悦泰恒经审计的财务报表，截至评估基准日 2021 年 12 月 31 日，资产总额 39,316.66 万元，负债总额 38,425.10 万元，净资产额 891.56 万元，2021 年营业总收入 0 万元，营业总成本 20.80 万元，营业利润-811.25 万元，净利润-608.44 万元。

泷悦泰恒评估基准日资产、财务状况如下表：

资产负债及财务状况简表

单位：人民币万元

项 目	2021 年 12 月 31 日
资产总额	39,316.66
负债总额	38,425.10
净资产	891.56
项 目	2021 年 1 月 1 日-12 月 31 日
营业总收入	0
营业总成本	20.80
营业利润	-811.25
利润总额	-811.25
净利润	-608.44
审计机构名称	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）

审计报告号	天职业字[2022]12092号
审计意见类型	标准无保留意见

评估结论：经收益法评估，泷悦泰恒公司股东全部权益评估价值为 1,498.45 万元（人民币大写：壹仟肆佰玖拾捌万肆仟伍佰圆整），比账面价值 891.56 万元增值 606.89 万元，增值率 68.07%。

评估增值的原因主要是，截止评估基准日 2021 年 12 月 31 日，项目不动产权证书尚未取得，因此天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）在审计时，将已缴纳的土地出让金 3.87 亿计入泷悦泰恒其他应收款，并根据会计准则对该笔款项计提了减值，导致公司股东全部权益为 891.56 万元。本次评估采取了资产基础法与收益法，资产基础法下，基于项目于 2022 年 1 月 10 日已取得不动产权证书，并将土地出让金计入存货科目，在进行资产评估时未计入此部分减值，因此评估值相比账面值增值。收益法评估主要考虑企业未来的经营利润，导致评估增值。综上，本次评估以收益法为依据，评估结果较账面增值。

四、交易的定价政策定价依据

北京中天和资产评估有限公司按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对泷悦泰恒股东全部权益在评估基准日 2021 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估，并出具了评估报告（中天和[2022]评字第 20022 号），本次交易标的资产最终股权价值将参考国有资产管理部门备案的评估值，交易对价=泷悦泰恒目前注册资本金×3500/1500。

五、对外投资的目的和对公司的影响

1、本次公司向泷悦泰恒增资是根据相关战略安排，借助控股股东电建地产对全国各区域进行房地产项目拓展，提升公司综合开发能力和公司竞争力，有利于充分发挥公司的资源和优势，积极拓展房地产项目资源，持续增加公司土地储备。为公司股东创造更大的价值，符合公司加快实施跨全国战略布局的需要。

本次交易完成后，泷悦泰恒将纳入南国置业报表合并范围。

2、本次投资资金来源为公司自有资金，不存在损害公司及全体股东利益的情形，对公司未来财务情况和经营成果将产生正面积积极的影响。

六、备查文件

- 1、公司第五届董事会第二十二次临时会议决议；
- 2、深交所要求的其他文件。

特此公告。

南国置业股份有限公司

董事会

2022年5月11日