

证券代码：000421

股票简称：南京公用

公告编号：2023-56

## 南京公用发展股份有限公司 关于南京市江心洲 NO. 2023G70 地块项目开发的进展 公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

在 2023 年度南京市第八批次土地竞拍中，公司控股子公司南京中北置业有限公司以人民币 9.2 亿元成功竞得南京市江心洲 NO. 2023G70 地块。上述事项已经公司第十一届董事会第二十九次会议审议通过[详见公司 2023 年 11 月 23 日刊登在《证券时报》《中国证券报》和巨潮资讯(www.cninfo.com.cn)上的公告]。

根据董事会决议，成功竞得南京市江心洲 NO. 2023G70 地块后，为高效、有序地完成开发建设，授权经营层在法律、法规、规范性文件允许的范围内，采取自主或与品牌开发商合作的方式，开发上述所竞得的相关地块。现将后续进展事宜公告如下：

### 一、交易概述

#### 1、概述

南京中北置业有限公司（以下简称“中北置业”或“甲方”）与南京中堃置业有限公司（以下简称“中堃置业”或“乙方”）、南京一九一二投资集团有限公司（以下简称“一九一二”或“丙方”）签署了《关于南京建邺区江心洲 NO. 2023G70 地块项目之合作开发协议》（以下简称“《合作协议》”），约定就南京市江心洲 NO. 2023G70 地块开发建设住宅项目开展合作。

2023 年 12 月 26 日，中北置业与中堃置业、一九一二共同投资设立了南京中北东堃置业有限公司（以下简称“项目公司”），注册资本 5,000 万元。中北置业认缴注册资本 2,550 万元，持股比例 51%；中堃置业认缴注册资本 1,200 万元，持股比例 24%；一九一二认缴注册资本 1,250 万元，持股比例 25%。

各方确认，项目运营所需资金峰值预计为 11 亿元，项目运营所需资金峰值对应资金，由甲乙丙三方（或各自关联方）按照各自持有项目公司股权比例，通过缴付认缴的注册资本金及提供股东借款的方式向项目公司提供资金支持，其中甲方应承担不高于 5.61 亿元资金支持，乙方应承担不高于 2.64 亿元资金支持，丙方应承担不高于 2.75 亿元资金支持。各方明确，甲乙丙三方各自向项目公司所提供的资金中，除各自认缴的项目公司注册资本以外的资金，均以甲乙丙三方（或各自关联方）向项目公司提供股东借款的方式提供，各方向项目公司提供的每笔股东借款年利率为 6%（日利率=年利率/360），由项目公司按照实际借用的股东借款金额和占用天数计算利息，原则上利息于每自然季度最后一个月的 20 日结算并支付一次。

2、本次与品牌开发商合作开发事宜已经公司第十一届董事会第二十九次会议审议，并获得授权。

3、本次交易不构成关联交易，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。

## 二、交易方基本情况

### （一）交易方一

- 1、公司名称：南京中堃置业有限公司
- 2、注册地址：南京市建邺区泰山路 159 号正太中心大厦 A 座 405、406
- 3、法定代表人：徐波涛
- 4、注册资本：5000 万元人民币
- 5、成立日期：2023-07-04
- 6、经营范围：许可项目：房地产开发经营；住宅室内装饰装修；建设工程施工。一般项目：非居住房地产租赁；物业管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；市场营销策划；企业管理；企业管理咨询；劳务服务（不含劳务派遣）；园林绿化工程施工
- 7、中堃置业与公司不存在关联关系或利益安排，与公司控股股东、实际控

制人、持股 5%以上的股东、董事、监事、高级管理人员不存在关联关系或利益安排，未直接或间接持有公司股份，不是失信被执行人。

8、中堃置业系 2023 年 7 月新设立公司，暂不涉及相关财务指标。

## （二）交易方二

1、公司名称：南京一九一二投资集团有限公司

2、注册地址：南京市玄武区珠江路 523 号东方大厦 6 楼

3、法定代表人：李天成

4、注册资本：5000 万元人民币

5、成立日期：2008-07-16

6、经营范围：实业投资；企业投资咨询；企业形象策划；自有房屋租赁；工艺美术品、油画、壁画、景观亮化、室内外装饰设计；会务服务、展览展示服务；工艺品开发、销售；文化体育用品、电子产品、针织品、厨房设备及用品、酒店设备及用品、建筑材料、装饰材料、电器产品销售；预包装食品批发与零售；物业管理及招商服务；企业管理服务；商业管理；大型活动组织服务（不含演出）；市场营销策划；房地产经纪；文化创意；文化艺术交流（不含演出）。

7、一九一二与公司不存在关联关系或利益安排，与公司控股股东、实际控制人、持股 5%以上的股东、董事、监事、高级管理人员不存在关联关系或利益安排，未直接或间接持有公司股份，不是失信被执行人。

8、截至 2022 年末，总资产 7,583 万元，净资产 4,821 万元。2022 年实现营业收入 5,548 万元，净利润-175 万元。

## 三、项目基本情况

### （一）南京市江心洲 NO. 2023G70 地块

南京建邺区江心洲 NO. 2023G70 地块（建邺区江心洲街道石桥水道以南、贤坤路以东地块），四至为：东至永定水道；南至红星街；西至规划贤坤路；北至石桥水道。土地出让面积 20097.18 m<sup>2</sup>，用地性质为二类居住用地，容积率 1.0 < R ≤ 1.5，限高 H ≤ 35 米，建筑密度 ≤ 30%，绿地率 ≥ 30%。

### （二）项目公司基本情况

- 1、公司名称：南京中北东莒置业有限公司
- 2、注册地址：南京市建邺区贤坤路1号科创中心2楼220-926号
- 3、法定代表人：徐嘉毅
- 4、注册资本：5000万
- 5、成立日期：2023年12月26日
- 6、经营范围：许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；住宅室内装饰装修。一般项目：房地产咨询；物业管理；企业管理咨询。

#### 四、合作开发协议的主要内容

##### （一）项目公司简介

协议签订后，甲方应按约定将项目地块受让人变更为项目公司。

项目公司股东、认缴出资、出资期限和持股比例情况如下表所示：

股东名称	注册资本（万元）	持股比例	出资方式
中北置业	2,550	51%	货币
中莒置业	1,200	24%	货币
一九一二	1,250	25%	货币
合计	5,000	100%	—

##### （二）项目开发及资金安排

1、各方确认，项目运营所需资金峰值预计为11亿元，资金峰值由下列款项构成：土地成交价款、交易服务费、交易公证费、土地契税、项目建设启动资金等。项目运营所需资金峰值对应资金，由甲乙丙三方（或各自关联方，以下涉及提供借款时同本条）按照各自持有项目公司股权比例通过缴付认缴的注册资本金及提供股东借款的方式向项目公司提供资金支持，其中甲方应承担不高于5.61亿元资金支持，乙方应承担不高于2.64亿元资金支持，丙方应承担不高于2.75亿元资金支持。

2、甲乙丙三方各自向项目公司所提供的资金中，除各自认缴的项目公司注册资本以外的资金，均以甲乙丙三方向项目公司提供股东借款的方式提供。甲乙丙三方向项目公司提供的每笔股东借款年利率为6%（日利率=年利率/360），由

项目公司按照实际借用的股东借款金额和占用天数计算利息，原则上利息于每自然季度最后一个月的 20 日结算并支付一次。

### （三）保证和责任

1、未经股东方一致同意，任何一方不得将其持有的项目公司股权转让给任何其它方，但一方可将其持有的项目公司股权转让给其控股的关联公司，其他股东对此放弃优先购买权。若根据本款而获转让并持有项目公司股权的任何一方的关联方不再是该方控股的关联方，则该方应于该变动生效前将有关股权转让回给该方或该方的其他关联方。在各方合作期间，各方保证其最终控制人不会改变，包括但不限于一方最终控制人不会将其直接或间接持有的股权以任何方式转让给任何其它方。

2、未经其他方同意，任何一方不得擅自终止本协议或就本项目与第三方合作。

3、除为项目公司融资而设定股权质押、应收账款质押外，未经其他方同意，任何一方不得将其持有的项目公司股权、应收账款质押给任何第三人。

### （四）违约责任

1、如甲乙丙任何一方不履行本协议相关条款约定的义务，或严重违反本协议的约定，造成项目公司无法经营和无法达到在本协议约定日前完成竣工验收备案并全部交付（该进度能否满足以届时守约方委托的第三方工程鉴定机构作出的鉴定报告确定结论为准）的经营目的，视作违约方单方面终止本协议。

2、任何一方未能按本协议的约定履行其土地成交价款、股东借款等提供资金支持义务，致使项目公司被任何第三方（包括但不限于政府机构、供应商、施工单位、业主等）主张任何责任（包括但不限于出让合同项下的违约责任），则该等责任应由该未全部或部分履约方承担，并且项目公司、已履约方有权要求该未全部或部分履约方承担由此给已履约方造成的全部损失。

3、在本协议履行期间，若甲乙丙三方任一方因对外存在未了结的债务纠纷或被第三方主张任何责任，或其直接或间接持有的项目公司股权/资产被司法机关查封、冻结或强制执行而影响项目公司发展，由该方负责解决，由此给项目公司及其他方造成的损失，由该方全部承担。

## 五、本次交易的目的、存在的风险及对公司的影响

### 1、交易目的

本次签署《合作开发协议》，共同开发南京市江心洲NO. 2023G70，旨在由合作方充分发挥各自的资源、技能和经验方面的优势，为项目的推进提供充分的支持，提高和巩固公司在商品房开发领域中的行业地位，提升综合竞争实力，为公司的可持续经营和发展提供有力保障。

### 2、存在风险

房地产市场受国家政策变化等因素影响，未来可能面临一定的市场及经营风险，合作开发项目能否达到预期前景尚存在不确定性。公司将根据有关规定及时履行信息披露义务。请投资者注意投资风险。

### 3、对公司影响

该项目尚处于开发阶段，预计短期内对公司财务状况和经营成果影响较小。

## 六、备查文件

- 1、第十一届董事会第二十九次会议决议
- 2、《关于南京建邺区江心洲 NO. 2023G70 地块项目之合作开发协议》

**特此公告。**

南京公用发展股份有限公司董事会

二〇二三年十二月二十九日