

# 南京公用发展股份有限公司

## 关于授权公司下属房地产公司参与南京市河西中 NO. 2023G42土地使用权竞拍的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

为进一步做精做强公司主营产业，推动公司房地产业发展，本着控制风险、科学决策、效益最优的原则，经过充分的前期调研，公司拟参与 2023 年度南京市第五批次土地竞拍。具体情况公告如下：

### 一、交易概述

1、公司拟于 2023 年 8 月 25 日参与南京市河西中 NO. 2023G42（以下称“NO. 2023G42 地块”）地块土地使用权竞拍。

2、本次竞拍土地使用权，不构成关联交易，也不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

3、本次竞拍已经公司第十一届董事会第二十七次会议审议通过，但竞拍结果尚存在不确定性。若公司成功竞得上述地块，为高效、有序地完成开发建设，公司授权经营层在法律、法规及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。

4、若公司成功竞得上述地块，且成交价格超过董事会决策权限，本议案需提交公司股东大会审议通过后方可生效。公司将根据本次事项后续进展，按照《公司章程》及有关制度的规定履行审议和披露程序。

### 二、拟参与竞拍地块的基本情况

南京市河西中 NO. 2023G42 地块（建邺区南苑街道怡康街以南、黄山路以东地块），四至为：东至腾达雅苑农贸市场；南至苏建艳阳居；西至黄山路；北至怡康河。

地块编号	NO. 2023G42	地块名称	建邺区南苑街道怡康街以南、 黄山路以东地块
地块四至	东至腾达雅苑农贸市场；南至苏建艳阳居；西至黄山路；北至怡康河。		
出让面积	18483.73 m <sup>2</sup>	起始价/楼板价	16.65 亿元/37533 元/m <sup>2</sup>
计容面积	44360.95 m <sup>2</sup>	最高限价/楼板价	19.05 亿元/42943 元/m <sup>2</sup>
土地性质	R2	摇号价/摇号楼面价：	19.1 亿元/43055.8 元/m <sup>2</sup>
容积率	1.0 < Far ≤ 2.4	保证金金额 截止时间	3.33 亿元 2023 年 8 月 23 日 16:00
出让年限	70	毛坯限价	不设限价
规划指标	建筑限高 H ≤ 80m 建筑密度 ≤ 22% 绿地率 ≥ 35%	竞拍时间	2023 年 8 月 25 日上午 9:30
开发建设要求	1、竞买人须具备房地产开发资质要求； 2、购地资金必须为自有资金； 3、竞得人所持股份大于 50%的前提下，可就该地块开发成立项目公司（另有约定的除外）。受让人如需变更受让主体为项目公司的，应在报名时提出申请，在申请书中明确新公司的出资构成、成立时间等内容。 4、地块内不允许配建商业。		

### 三、本次竞拍土地使用权对公司的影响

综合分析项目区位、周边竞品、目标定位等因素，结合项目经济效益测算及一定的市场预期，公司认为：

河西中部片区近年来地块出让较少，周边范围积攒了一定的改善需求客群，且河西中板块地理位置优越，产业优质，资产保值增值力强，市场认可度极高，高端改善住房产品为该区域客户首选，投资该板块地块安全性较高。目标地块周边路网完善，轨道交通及规划配套发展成熟、教育医疗资源优越，是项目周边及主城区客群置业改善首选区域。

虽然当前市场仍处下行调整阶段，板块分化明显，多个区域楼盘出现去化困难、降价的情况，但河西板块整体去化情况较好，尤其河西中片区地块稀缺及市场认可度较高，板块内楼盘多数为摇号盘且快速售罄，河西中板块依然是中高端客户投资自住首选，项目去化压力可控。

综上，目标地块地理位置优越，投资收益稳定。中北房地产作为南京本土拥有二十多年开发经验的房企，将立足业务定位及房地产业发展规划，主动、有针

对性地参与土地竞拍，努力做强做优主营业务，提高房地产项目自主开发能力，从而进一步提升公司效益。

#### 四、备查文件

第十一届董事会第二十七次会议决议。

特此公告。

南京公用发展股份有限公司董事会

二〇二三年八月二十三日