

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2021年度南京第 三次集中供地部分地块竞拍的公告

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 2021 年 11 月 25 日的南京市 2021 年度第三次集中供地土地竞拍。具体情况公告如下：

一、交易概述

1、公司拟于 2021 年 11 月 25 日参与南京河西南板块 NO.2021G112、NO.2021G114 及 NO.2021G115 地块以及南部新城板块 NO.2021G124、NO.2021G125 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六次会议审议通过，但竞拍结果尚存在不确定性。若公司成功竞得相关地块，为高效、有序地完成开发建设，公司授权经营层在法律、法规、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。公司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。若公司成功竞得相关地块，且成交价格总额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。

二、拟参与竞拍地块的基本情况

1、南京河西南 2021G112 地块

南京河西南 2021G112 地块(建邺区双闸街道太清路以南，隆和街以西地块)，四至为：东至天保东河，南至高庙路，西至青莲街，北至太清路。

土地出让面积 18443.72 m², 用地性质为二类居住用地, 容积率 $1.0 \leq R \leq 2.0$, 限高 $35 \leq H \leq 50$ 米, 建筑密度 $\leq 20\%$, 绿地率 $\geq 35\%$ 。

起拍总价 11.3 亿, 起拍楼面价 30634 元/m², 最高限价 12.8 亿, 最高楼面限价 34700 元/m², 加价幅度 1000 万, 摇号地价 12.9 亿, 摇号楼面价 34971 元/m², 竞买保证金 2.26 亿, 地块毛坯限价为 46350 元/m²。

2、南京河西南 NO. 2021G114 地块

南京河西南 NO. 2021G114 地块 (建邺区双闸街道高庙路以北, 新亭街以西地块), 四至为: 东至新亭街, 南至高庙路, 西至庙中路, 北至元前路。

土地出让面积 22402.48 m², 用地性质为二类居住用地, 容积率 $1.0 \leq R \leq 2.75$, 限高 $35 \leq H \leq 100$ 米, 建筑密度 $\leq 20\%$, 绿地率 $\geq 35\%$ 。

起拍总价 17.8 亿, 起拍楼面价 28893 元/m², 最高限价 20.3 亿, 最高楼面限价 32951 元/m², 加价幅度 1000 万, 摇号地价 20.4 亿, 摇号楼面价 33113 元/m², 竞买保证金 3.56 亿, 地块毛坯限价为 44440 元/m²。

3、南京河西南 NO. 2021G115 地块

南京河西南 NO. 2021G115 地块 (建邺区双闸街道高庙路以北, 庙中街以西地块), 四至为: 东至庙中街, 南至高庙路, 西至现状河道, 北至元前路。

总用地面积 17326.01 m², 出让面积 17326.01 m², 用地性质为二类居住用地, 容积率 $1.0 \leq R \leq 2.4$, 限高 $35 \leq H \leq 100$ 米, 建筑密度 $\leq 20\%$, 绿地率 $\geq 35\%$ 。

起拍总价 12.2 亿, 起拍楼面价 29339 元/m², 最高限价 13.9 亿, 最高楼面限价 33428 元/m², 加价幅度 1000 万, 摇号价格 14 亿, 竞拍楼面价 33668 元/m², 竞买保证金 2.44 亿, 地块毛坯限价为 44880 元/m²。

4、南京南部新城 NO. 2021G124 地块

南京南部新城 NO. 2021G124 地块 (秦淮区国东路以东、嘉园路以北地块), 四至为: 东至中和桥路小区, 南至嘉园路, 西至国东路, 北至秦淮南路。

规划用地性质为 R2 二类居住用地, 出让面积 5246.78 m², 容积率 $1.0 < R \leq 2.5$, 建筑高度 ≤ 60 米, 建筑密度 $\leq 25\%$, 绿地率 $\geq 30\%$ 。

起拍总价 3.7 亿, 起拍楼面价 28208 元/m², 最高限价 4.2 亿, 最高楼面限价 32019.5 元/m², 加价幅度 500 万, 摇号价格 4.25 亿, 竞拍楼面价 32401 元/m²。

m²，竞买保证金 0.74 亿，地块毛坯限价为 44898 元/m²。

5、南京南部新城 NO. 2021G125 地块

南京南部新城 NO. 2021G125 地块（秦淮区嘉园路以北、冶修二路以西地块），四至为：东至冶修二路，南至嘉园路，西至中和桥路小区，北至秦淮南路。

规划用地性质为 R2 二类居住用地，出让面积 8824.48 m²，容积率 1.0<Far ≤2.5，建筑高度≤60 米，建筑密度≤25%，绿地率≥30%。

起拍总价 6.2 亿，起拍楼面价 28104 元/m²，最高限价 7.05 亿，最高楼面限价 31956.8 元/m²，加价幅度 500 万，摇号价格 7.1 亿，竞拍楼面价 32183 元/m²，竞买保证金 1.24 亿，地块毛坯限价为 44902 元/m²。

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：

五幅目标地块所处板块均为南京第一梯队热门板块，板块内部均规划多条地铁线路，道路畅通，路网环绕，可快速通达主城各个区域；板块内教育资源丰富，名校聚集；医疗资源及商业、生活休闲配套完善，区位优势。目标地块中，2021G112 地块体量适中，建筑限高米与容积率限制保证了居住的舒适性，适宜打造高品质低密产品；2021G114 与 2021G115 地块则可打造高层品质改善产品；2021G124、2021G125 地块自然与人文资源优越，可打造高端改善产品。目标地块周边在售与规划楼盘项目均面向高端客群，社区综合品质高。

河西南与南部新城板块地理位置优越，产业优质，板块定位高端，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。此次土拍加大了河西南板块的土地供应，加上该板块内现存未开盘的项目，未来虽存在一定竞品压力，但河西南板块一直处于开盘即售罄，产品供不应求的状态，依然是高端客户投资自住首选，项目去化压力可控。同时，南部新城板块作为继河西南之后南京全力打造的第三城市中心，近年来土地供应平稳，板块内楼盘多为摇号盘，去化压力小。

虽然近一年来，楼市在政策调整和疫情影响下有所降温，但南京城市发展持续向好，外来人口及新市民不断增加，为城市发展带来新鲜血液的同时，也给地

产业带来新需求和新机遇。中北房地产是南京本土拥有二十多年开发经验的老牌房企，立足公司主营定位及对房地产业的发展规划，主动、有针对性地参与土地竞拍将有利于进一步做大做强做优公司主业，提高房地产项目自主开发能力，进一步提升公司效益。

四、备查文件

第十一届董事会第六次会议决议。

特此公告。

南京公用发展股份有限公司董事会

二〇二一年十一月二十二日