

## 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2022年度 第二批次集中供地部分土地竞拍的公告

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，公司拟参与南京市 2022 年度第二批次集中供地部分土地竞拍。具体情况公告如下：

### 一、交易概述

1、公司拟于 2022 年 7 月 12 日参与南京市建邺区河西南 NO. 2022G30（以下简称“NO. 2022G30 地块”）、建邺区河西南 NO. 2022G31（以下简称“NO. 2022G31 地块”）及雨花台区人居森林 NO. 2022G41（以下简称“NO. 2022G41 地块”）三幅目标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、NO. 2022G30 地块

南京市建邺区河西南 NO. 2022G30 地块（建邺区双闸街道螺塘路以北、庙中街以西 28-5 地块），四至为：东至庙中街，南至螺塘路，西至天保街，北至高庙

路。

地块编号	NO. 2022G30	地块名称	建邺区双闸街道螺塘路以北、庙中街以西（28-5）地块
地块四至	东至庙中街，南至螺塘路，西至天保街，北至高庙路。		
出让面积	19048.44 m <sup>2</sup>	起始价/楼板价	14.2 亿元/31061.2 元/m <sup>2</sup>
计容面积	45716.3 m <sup>2</sup>	最高限价/楼板价	16.2 亿元/35436.0 元/m <sup>2</sup>
土地用途	R2 二类居住用地	摇号价/摇号楼面价：	16.3 亿元/35655 元/m <sup>2</sup>
容积率	1.0≤R≤2.4	保证金金额 截止时间	2.84 亿元 2022 年 7 月 11 日 16:00
出让年限	70	毛坯限价	48000 元/m <sup>2</sup>
规划指标	建筑限高 H≤100m 建筑密度≤20% 绿地率≥35%	竞拍时间 土地付款节奏	2022 年 7 月 12 日上午 9:30 2022 年 8 月 12 日付款至 50% 2023 年 1 月 12 日付款至 100%
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、土地出让合同签订后可变更受让人，但竞得人在项目公司所持股份须大于 50%； 4、普通商品住宅毛坯销售均价不得超过 48000 元/m <sup>2</sup> 。		

## 2、NO. 2022G31 地块

南京市建邺区河西南 NO. 2022G31 地块（建邺区双闸街道螺塘路以北、新亭街以西 28-3 地块）。四至为：东至庙中街，南至螺塘路，西至天保街，北至高庙路。

地块编号	NO. 2022G31	地块名称	建邺区双闸街道螺塘路以北、新亭街以西（28-3）地块
地块四至	东至新亭街，南至河道，西至庙中街，北至高庙路。		
出让面积	19275.02	起始价/楼板价	14.4 亿元/31128.4 元/m <sup>2</sup>
计容面积	46260.0	最高限价/楼板价	16.4 亿元/35451.8 元/m <sup>2</sup>
土地用途	R2	摇号价/摇号楼面价：	16.5 亿元/35668 元/m <sup>2</sup>
容积率	1.0< Far≤2.4	保证金金额 截止时间	2.88 亿元 2022 年 7 月 11 日 16:00
出让年限	70	毛坯限价	48000 元/m <sup>2</sup>
规划指标	建筑限高 H≤100m 建筑密度≤20% 绿地率≥35%	竞拍时间 土地付款节奏	2022 年 7 月 12 日上午 9:30 2022 年 8 月 12 日付款至 50% 2023 年 1 月 12 日付款至 100%
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、土地出让合同签订后可变更受让人，但竞得人在项目公司所持股份须大于 50%； 4、普通商品住宅毛坯销售均价不得超过 48000 元/m <sup>2</sup> 。		

## 3、NO. 2022G41 地块

南京市雨花台区人居森林 NO. 2022G41 地块（雨花台区西寇路以东、吉祥路

以北人居森林七期地块)，四至为：东至绿罗路，南至吉祥路，西至西寇路，北至规划一号路。

地块编号	NO. 2022G41	地块名称	雨花台区西寇路以东、吉祥路以北地块 (人居森林七期)
地块四至	东至绿罗路，南至吉祥路，西至西寇路，北至规划一号路。		
出让面积	39678.47 m <sup>2</sup>	起始价/楼板价	21.2 亿元/20550 元/m <sup>2</sup>
计容面积	103164.02 m <sup>2</sup>	最高限价/楼板价	24.2 亿元/23458 元/m <sup>2</sup>
土地用途	R2 二类居住用地	摇号价/摇号楼面价：	24.3 亿元/23554.7 元/m <sup>2</sup>
容积率	1.0≤R≤2.6	保证金金额 截止时间	4.24 亿元 2022 年 7 月 11 日 16:00
出让年限	70	毛坯限价	36500 元/m <sup>2</sup>
规划指标	建筑限高≤80 建筑密度≤22 绿地率≥35	竞拍时间 土地付款节奏	2022 年 7 月 12 日上午 9:30 2022 年 8 月 12 日付款至 50% 2023 年 4 月 12 日前付清
开发建设要求	地块应结合东南角地下空间设置不小与 1800 m <sup>2</sup> 的地下商业，并通过下沉庭院等方式与地面商业呼应； 地块内所建商业用房可上市销售、转让。		

### 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：

三幅目标地块中河西南两幅地块（NO. 2022G30、NO. 2022G31）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。且两幅目标地块均位于公司璟辰望樾府（NO. 2021G115）项目南侧和东南侧，地块体量适中，区域位置优越，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。适宜打造高品质改善项目，与现有项目形成联动效应。

雨花人居森林地块（NO. 2022G41）自然景观资源优越，板块规划舒适宜居，亦可打造改善产品。板块与河西南仅一河之隔，轨道交通配套及道路规划完善，后期规划落地后，板块价值将进一步提升，具备一定规划利好和发展潜力。

综上所述，以上三块拟参拍地块区位优势、发展潜力可观、销售预期良好，宜开发住宅项目。

今年以来，受疫情与行业下行影响，楼市虽遇冷但政策利好不断。此次土拍部分地块降低起拍价、提高毛坯限价，且有 13 幅优质地块采取“差异化定房价，按程序报备”的定价策略，进一步释放利润空间，利好信号明显。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

二〇二二年七月八日