股票代码:002305　　股票简称:南国置业　　公告编号:2022-060 号

南国置业股份有限公司
关于公司董事、总经理职务调整的公告

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。

南国置业股份有限公司(以下简称“公司”)董事会于近日收到公司董事、总经理胡冶先生的书面辞职报告，胡冶先生因工作调动原因，请求辞去公司董事、总经理职务，辞职后将继续在公司任职，并担任公司联席总经理。

根据《公司法》《公司章程》的规定，胡冶先生的辞职申请自送达公司董事会之日起生效，其工作调动不会影响公司的正常生产经营。公司董事会对胡冶先生在担任公司董事、总经理职务期间所做的贡献表示衷心的感谢!

截至本公告披露日，胡冶先生未持有公司股份。

特此公告。

南国置业股份有限公司

董事会

2022 年 8 月 15 日

证券代码:002305　　证券简称:南国置业　　公告编号:2022-057 号

南国置业股份有限公司
第六届董事会第四次临时会议决议公告

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、会议召开情况

南国置业股份有限公司(以下简称“公司”)第六届董事会第四次临时会议通知于 2022 年 8 月 11 日以邮件及通讯方式送达。会议于 2022 年 8 月 15 日上午 9:00 以通讯表决的方式召开。会议由董事长武琳女士主持，会议应到董事 6 人，实到董事 6 人，公司监事、高级管理人员列席会议。会议的召开符合有关法律、法规和《公司章程》的规定。

二、会议审议事项

会议审议通过了如下议案：

1、审议通过了《关于全资子公司受让广州招赢房地产有限责任公司部分股权及债权的议案》

表决结果：同意 6 票，反对 0 票，弃权 0 票。

具体内容详见公司同日在巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上披露的《公司章程》及《关于修改<公司章程>的议案》。

3、审议通过了《关于提名公司第六届董事会非独立董事的议案》

根据《公司法》以及《公司章程》的有关规定，经董事会提名，并经公司董事会提名与薪酬考核委员会审核，同意提名李明轩先生(简历附后)为公司第六届董事会非独立董事，同时担任董事会战略委员会委员职务，任期自股东大会审议通过之日起至第六届董事会任期届满日止。

公司董事会中兼任高级管理人员以及由职工代表担任的董事人数总计不超过公司董事总数的二分之一。

独立董事发表了同意的独立意见。本议案尚需公司股东大会审议。

表决结果：同意 6 票，反对 0 票，弃权 0 票。

4、审议通过了《关于聘任公司高级管理人员的议案》(简历附后)

根据《公司章程》的相关规定，经公司董事会提名与薪酬考核委员会资格审核，董事会同意聘任李明轩先生担任公司总经理职务，聘任胡冶先生担任公司联席总经理职务，聘任昌海军先生、畅文智先生、鄢浩文先生、刘波峰先生、李强先生担任公司副总经理职务。其中，畅文智先生担任董事会秘书职务，鄢浩文先生担任财务总监职务，以上高级管理人员任期自本次董事会审议通过之日起至第六届董事会任期届满日止。

独立董事发表了同意的独立意见。

表决结果：同意 6 票，反对 0 票，弃权 0 票。

5、审议通过了《关于拟变更公司法定代表人的议案》

公司拟变更法定代表人为李明轩先生，待公司股东大会审议通过上述《关于修改<公司章程>的议案》后生效。

表决结果：同意 6 票，反对 0 票，弃权 0 票。

6、审议通过了《关于召开 2022 年第三次临时股东大会的议案》

表决结果：同意 6 票，反对 0 票，弃权 0 票。

具体内容详见同日在《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》及巨潮资讯网发布的《关于召开 2022 年第三次临时股东大会的通知》。

三、备查文件

1、公司第六届董事会第四次临时会议决议;

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 8 月 15 日

附件:个人简历

李明轩，男，1983 年出生。北方工业大学学士，北京理工大学工商管理专业硕士，中央民族大学公共管理专业硕士。曾任中国电建地产集团有限公司人力资源部专业经理、高级经理，南国置业人力资源总监、人力资源部部长、商业事业部副总经理、襄阳开发项目总经理，南国置业副总经理、工会主席，南国置业党委副书记、纪委书记、工会主席，南国置业党委书记、纪委书记。现任南国置业总经理、党委书记。

截至本公告披露日，李明轩先生未持有公司股份，与持有公司百分之五以上股份的股东、实际控制人不存在关联关系；不存在《公司法》第一百四十六条规定的情形之一，未被中国证监会采取证券市场禁入措施，未被证券交易所公开认定为不适合担任上市公司董事、监事和高级管理人员，最近三年内未受到中国证监会行政处罚，最近三年内未受到证券交易所公开谴责或者三次以上通报批评，不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查的情形；经在最高人民法院网查询，不属于“失信被执行人”。

胡冶，男，1970 年出生，美国管理技术大学(UMT)工商管理专业硕士。曾任北京中量联行物业管理服务有限公司总物业经理、北京龙德置地有限公司商业管理公司副总经理、华夏柏欣经营管理有限公司董事、北京国瑞购物中心总经理、大连天兴罗斯福国际中心总经理、同昌盛业资产管理有限公司高级董事、凯德商用产业有限公司华北区北京城市 1 部总经理、华夏幸福产业新城集团商业事业部招商运营总经理、富华国际集团商业管理事业部总经理、南国置业副总经理，南国置业董事、总经理，现任南国置业联席总经理。

截至本公告披露日，胡冶先生未持有公司股份，与持有公司百分之五以上股份的股东、实际控制人不存在关联关系；不存在《公司法》第一百四十六条规定的情形之一，未被中国证监会采取证券市场禁入措施，未被证券交易所公开认定为不适合担任上市公司董事、监事和高级管理人员，最近三年内未受到中国证监会行政处罚，最近三年内未受到证券交易所公开谴责或者三次以上通报批评，不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查的情形；经在最高人民法院网查询，不属于“失信被执行人”。

昌海军，男，1979 年出生，湖南大学工业管理工程专业学士，河北工业大学工商管理专业硕士，正高级经济师。曾任中国电建地产集团有限公司投资拓展部副总经理、董事会办公室副主任。现任南国置业党委副书记、纪委书记、副总经理、项目管理中心总经理。

截至本公告披露日，昌海军先生未持有公司股份，与持有公司百分之五以上股份的股东、实际控制人不存在关联关系；不存在《公司法》第一百四十六条规定的情形之一，未被中国证监会采取证券市场禁入措施，未被证券交易所公开认定为不适合担任上市公司董事、监事和高级管理人员，最近三年内未受到中国证监会行政处罚，最近三年内未受到证券交易所公开谴责或者三次以上通报批评，不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查的情形；经在最高人民法院网查询，不属于“失信被执行人”。

畅文智，男，1979 年出生。东北财经大学企业管理专业硕士。曾任东方酒店控股有限公司资产运营部副经理、清华控股有限公司资本运营部副部长、中国电建地产集团有限公司董事会办公室副主任。现任南国置业副总经理、董事会秘书、上市法规中心总经理。

截至本公告披露日，畅文智先生未持有公司股份，与持有公司百分之五以上股份的股东、实际控制人不存在关联关系；不存在《公司法》第一百四十六条规定的情形之一，未被中国证监会采取证券市场禁入措施，未被证券交易所公开认定为不适合担任上市公司董事、监事和高级管理人员，最近三年内未受到中国证监会行政处罚，最近三年内未受到证券交易所公开谴责或者三次以上通报批评，不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查的情形；经在最高人民法院网查询，不属于“失信被执行人”。

鄢浩文，男，1983 年出生，长沙理工大学会计学专业学士，高级经济师、会计师。曾任中国电建地产集团有限公司中南区域总部总会计师，历任中国水电一局项目部财务部副部长(主持工作)、中国水电建设集团房地产有限公司财务部核算会计、中国水电建设集团房地产(长沙)有限公司财务部副经理、中国水电建设集团房地产有限公司财务产权部筹算专业经理、中国电建地产湖北区域总部财务资金部经理、湖北期汉投资有限公司财务总监、湖北朝阳房地产开发有限责任公司财务总监、武汉洺悦房地产有限公司财务总监、河南中新置业有限公司财务总监、电建地产中南区域总部总会计师。现任南国置业副总经理、财务总监。

截至本公告披露日，李强先生未持有公司股份，与持有公司百分之五以上股份的股东、实际控制人不存在关联关系；不存在《公司法》第一百四十六条规定的情形之一，未被中国证监会采取证券市场禁入措施，未被证券交易所公开认定为不适合担任上市公司董事、监事和高级管理人员，最近三年内未受到中国证监会行政处罚，最近三年内未受到证券交易所公开谴责或者三次以上通报批评，不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查的情形；经在最高人民法院网查询，不属于“失信被执行人”。

刘波峰，男，1980 年出生，武汉理工大学工商企业管理专业学士，曾任大连万达集团南昌万达百货总经理、大连万达集团万达百货厦门区域总经理、成都锦华万达广场总经理、成都武侯万达广场总经理、合信置业集团商业公司总经理、西藏优胜美地实业有限公司副总裁、南国置业股份有限公司总经理助理。现任南国置业副总经理。

截至本公告披露日，刘波峰先生未持有公司股份，与持有公司百分之五以上股份的股东、实际控制人不存在关联关系；不存在《公司法》第一百四十六条规定的情形之一，未被中国证监会采取证券市场禁入措施，未被证券交易所公开认定为不适合担任上市公司董事、监事和高级管理人员，最近三年内未受到中国证监会行政处罚，最近三年内未受到证券交易所公开谴责或者三次以上通报批评，不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查的情形；经在最高人民法院网查询，不属于“失信被执行人”。

证券代码:002305　　证券简称:南国置业　　公告编号:2022-059 号

南国置业股份有限公司关于
召开 2022 年第三次临时股东大会的通知

一、召开会议的基本情况

1、股东大会届次:2022 年第三次临时股东大会

2、股东大会的召集人:公司董事会

3、本次股东大会会议由公司第六届董事会第四次临时会议提议召开，符合《中华人民共和国公司法》《上市公司股东大会规则》等有关法律、行政法规、部门规章、规范性文件和《公司章程》的规定，同意召开股东大会。

4、会议召开时间:

(1)现场会议召开时间为:2022 年 8 月 31 日(星期三)下午 14:30

(2)网络投票时间为:2022 年 8 月 31 日

其中，通过深圳证券交易所交易系统进行网络投票的时间为:2022 年 8 月 31 日的交易时间，即 9:15—9:25，9:30—11:30 和 13:00—15:00;通过深圳证券交易所互联网投票系统投票的时间为 2022 年 8 月 31 日 09:15 至 15:00 期间的任意时间。

5、会议召开方式:本次股东大会采取现场投票和网络投票相结合的方式。

公司股东应选择现场投票、网络投票中的一种方式，如果同一表决权出现重复投票表决的，以第一次投票表决结果为准。

6、出席对象:

(1)本次股东大会的股权登记日为 2022 年 8 月 26 日(星期五)。截止 2022 年 8 月 26 日下午交易结束后在中国证券登记结算公司深圳分公司登记在册的公司股东均有权在办理登记手续后出席本次股东大会及参加表决，股东因故不能亲自到会，可书面委托代理人(该代理人不必是公司股东)出席会议;

(2)公司董事、监事、高级管理人员;

(3)公司聘请的律师。

7、会议召开地点:武汉市武昌区昙华林路 202 号泛悦中心 B 座。

二、会议审议事项

(一)会议议题

1、审议《关于修改<公司章程>的议案》

2、审议《关于选举李明轩先生为公司第六届董事会非独立董事的议案》

根据《上市公司股东大会规则》的要求，本次股东大会第 2 项议案对中小投资者的表决单独计票。

(二)议案的审议程序

以上有关议案已经公司第六届董事会第四次临时会议审议通过，详见 2022 年 8 月 16 日刊登于《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》及巨潮资讯网的相关公告。

三、提案编码

提案编码	提案名称	备注
		该列打勾的栏目可以投票
100	总议案:除累积投票提案外的所有提案	√
非累积投票提案		
1.00	《关于修改 < 公司章程 > 的议案》	√
2.00	《关于选举李明轩先生为公司第六届董事会非独立董事的议案》	√

四、会议登记等事项

1、自然人股东凭本人身份证、证券账户卡和持股证明办理登记手续;

2、委托代理人凭本人身份证、授权委托书、委托人身份证复印件、委托人证券账户卡及持股证明办理登记手续;

3、法人股东凭单位营业执照复印件(加盖公章)、法定代表人身份证明书、法定代表人签章的授权委托书及出席人身份证办理手续登记;

4、登记时间:2022 年 8 月 29 日(星期一)上午 9:00-12:00，下午 14:00-16:00;

5、异地股东可凭以上有关证件采取信函或传真方式登记(须在 2022 年 8 月 29 日下午 16:00 点之前送达或传真到公司)，信函请注明“股东大会”字样;不接受电话登记，以上有关证件除非特指均应为原件;

6、登记地点:武汉市武昌区昙华林路 202 号泛悦中心 B 座董事会办公室。

7、联系方式

联系人:郭锐

电话:027-83988055　　传真:027-83988055

8、与会股东食宿及交通费自理。

授权委托书样本见附件二。

五、参加网络投票的具体操作流程

本次股东大会，股东可以通过深交所交易系统和互联网投票系统（地址为 http://wltp.cninfo.com.cn)参加投票，网络投票的具体操作流程见附件一。

六、备查文件

1、公司第六届董事会第四次临时会议决议;

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 8 月 15 日

附件一:

参加网络投票的具体操作流程

一、网络投票的程序

1、投票代码:362305

2、投票简称:南国投票

3、填报表决意见或选举票数。填报表决意见:同意、反对、弃权。

4、股东对总议案进行投票，视为对除累积投票提案外的其他所有提案表达相同意见。

股东对总议案与具体提案重复投票时，以第一次有效投票为准。如股东先对具体提案投票表决，再对总议案投票表决，则以已投票表决的具体提案的表决意见为准，其他未表决的提案以总议案的表决意见为准;如先对总议案投票表决，再对具体提案投票表决，则以总议案的表决意见为准。

二、通过深交所交易系统投票的程序

1、投票时间:2022 年 8 月 31 日的交易时间，即 9:15—9:25，9:30—11:30 和 13:00—15:00。

2、股东可以登录证券公司交易客户端通过交易系统投票。

三、通过深交所互联网投票系统投票的程序

1、互联网投票系统开始投票的时间为 2022 年 8 月 31 日(现场股东大会召开当日)上午 9:15，结束时间为 2022 年 8 月 31 日(现场股东大会结束当日)下午 15:00。

2、股东通过互联网投票系统进行网络投票，需按照《深圳证券交易所投资者网络服务身份认证业务指引》的规定办理身份认证，取得“深交所数字证书”或“深交所投资者服务密码”。具体的身份认证流程可登录互联网投票系统 http://wltp.cninfo.com.cn 规则指引栏目查阅。

3、股东根据获取的服务密码或数字证书，可登录 http://wltp.cninfo.com.cn 在规定时间内通过深交所互联网投票系统进行投票。

附件 2:

授权委托书

兹全权委托　　(先生/女士)代表本人(本单位)出席南国置业股份有限公司 2022 年第三次临时股东大会，并按照以下指示就下列议案投票及签署相关决议文件。如没有作出指示，代理人有权按照自己的意愿表决。本次股东大会提案表决意见如下:

提案编码	提案名称	备注	表决意见		
		该列打勾的栏目可以投票	同意	反对	弃权
100	总议案:除累积投票提案外的所有提案	√			
非累积投票提案					
1.00	《关于修改 < 公司章程 > 的议案》	√			
2.00	《关于选举李明轩先生为公司第六届董事会非独立董事的议案》	√			

说明:

1、对于以上议案，授权委托人可在签署授权委托书时在“同意”、“反对”、“弃权”下面的方框中打“√”为准，每项均为单选，多选无效。

2、对本次股东大会提案可明确投票意见;没有明确投票指示的，应当注明是否授权由受托人按自己的意见投票。

3、委托人为自然人的需要股东本人签名(或盖章)。委托人为单位的必须加盖单位公章。

委托人姓名或名称:

委托人身份证号码或营业执照注册登记号:

委托人股东账号:　　持股数量:

委托人签名(或盖章):

受托人姓名(签名):　　身份证号码:

委托日期:　　年　　月　　日

本委托书的有效期限:自本委托书签署之日起至本次股东大会结束。

(注:授权委托书剪报、复印或按以上格式自制均有效。)

证券代码:002305　　证券简称:南国置业　　公告编号:2022-058 号

南国置业股份有限公司
关于全资子公司受让广州招赢房地产
有限责任公司部分股权及债权的公告

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、交易概述

1、2021 年 6 月，南国置业股份有限公司(以下简称“公司”)的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”)与广州招商房地产有限公司(以下简称“广州招商”)、广州市弘裕房地产开发有限公司（以下简称“广州弘裕”）共同就广州市白云区石门街朝阳联新东街 AB2401065、AB2401073、AB2401076 地块项目（下称“本项目”）签署了《广州市白云区石门街朝阳联新东街 AB2401065、AB2401073、AB2401076 地块项目之合作开发协议》(下称“合作协议”)，三方成立广州招赢房地产有限责任公司(石门街项目开发公司，以下简称“招赢房地产”)，广州招商、广州弘裕、武汉大本营持股比例分别为 33%、34%、33%。

2022 年 8 月 15 日，武汉大本营、广州招商、广州弘裕、招赢房地产拟签署《关于广州招赢房地产有限责任公司之股权稀释受让协议》，由武汉大本营、广州招商分别以交易对价 42,840.63 万元稀释受让招赢房地产 17%股权及广州弘裕对招赢房地产全部债权的 50%，其中股权交易对价为 17,100.00 万元，债权交易对价为 25,740.63 万元。本次交易完成后，武汉大本营持有招赢房地产股权比例为 50%，不会导致上市公司合并报表范围发生变更。同时，广州弘裕同意对截止“股权工商变更完成日”前的股东借款利息进行豁免。

2、本次交易已经公司第六届董事会第四次临时会议审议，按照《深圳证券交易所股票上市规则》《公司章程》等有关规定，本次交易无需提交股东大会审议。

3、本次收购不构成关联交易，亦不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组，无需经过其他有关部门审批。

二、交易各方基本情况

1、企业名称:武汉大本营商业管理有限公司

注册地址:武汉市硚口区解放大道 201 号

法定代表人:胡泊

注册资本:5,000 万元人民币

成立日期:2005 年 6 月 2 日

经营范围:商业经营管理;物业管理;房屋出租中介服务;场地出租;院内停车管理;仓储服务(不含易燃、易爆、危险品);货运代办;市场营销策划;设计、制作、发布、代理国内各类广告业务;舞台灯光及音响设备租赁;工艺礼品、百货、建材、家具、五金交电、机械设备的批发零售;糕点加工制作;食品加工;花卉、烟酒、熟食、面点、豆制品、生鲜、农产品、预包装食品、散装食品、乳制品(含婴幼儿配方奶粉)、计生用品、五金制品、厨房用具、办公用品、农副产品、保健食品和保健用品、一类和二类医疗器械、化妆品、服装、家用电器的销售和网上销售;美容服务;室内空气治理;车内空气治理;空气净化产品销售;室内空气检测;有害生物灭杀防治技术开发及服务;杀虫设备租赁、销售;机器人研发、技术咨询、技术服务及销售;文化艺术交流活动与策划;建筑工程、装饰工程、机电安装工程、专业灯光音响工程、水电工程、幕墙工程、防水防腐保温工程、消防工程、钢结构工程的设计与施工;装饰装修设计;工程管理;招标代理;工程咨询;健康管理咨询(不含诊疗服务)。(涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营)。

股东情况:南国置业股份有限公司持股比例为 100%。

与公司的关系:为公司全资子公司。

武汉大本营不是失信被执行人。

2、企业名称:广州招商房地产有限公司

注册地址:广州市番禺区东环街“飞鹅岭”

法定代表人:张奚

注册资本:20,000 万元人民币

成立日期:2004 年 08 月 10 日

经营范围:自有房地产经营活动;企业管理咨询服务;场地租赁(不含仓储);房地产咨询服务;房屋租赁;房地产开发经营;酒店管理;物业管理。

股东情况:华敏投资有限公司持股比例为 70%，汇聚控股有限公司持股比例为 30%。

与公司的关系:广州招商与公司不存在关联关系。

广州招商不是失信被执行人。

3、企业名称:广州市弘裕房地产开发有限公司

注册地址:广州市天河区岑村沙埔大街 323 号 B-5 栋二层 E 区 A0541 房

法定代表人:李伟志

注册资本:1,000 万元人民币

成立日期:2021 年 04 月 08 日

经营范围:房地产咨询;住房租赁;物业管理;房地产开发经营。

股东情况:广州市弘阳房地产开发有限公司持股比例为 75%，青岛盛湖投资合伙企业(有限合伙)持股比例为 25%。

与公司的关系:广州弘裕与公司不存在关联关系。

广州弘裕不是失信被执行人。

三、交易标的基本情况

1、交易标的的基本情况

企业名称:广州招赢房地产有限责任公司

注册地址:广州市白云区石门街联滘街 63 号之二 106 号

法定代表人:张奚

注册资本:10,000 万元人民币

成立日期:2021 年 05 月 07 日

经营范围:房地产经纪;非居住房地产租赁;住房租赁;房地产咨询;物业管理。

股东情况:广州招商持股比例为 33%，广州弘裕持股比例为 34%，武汉大本营持股比例为 33%。

招赢房地产不存在诉讼的事项，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、收购前后股权结构:

股东名称	收购前		收购后	
	注册资本（万元）	持股比例	注册资本（万元）	持股比例
武汉大本营商业管理有限公司	3,300	33%	5,000	50%
广州招商房地产有限公司	3,300	33%	5,000	50%
广州市弘裕房地产开发有限公司	3,400	34%	0	0
合计	10,000	100%	10,000	100%

3、主要财务指标

根据中天运会计师事务所(特殊普通合伙)出具了中天运[2022]审字第 01832 号《审计报告》，招赢房地产主要财务数据如下:

单位:人民币万元

项　目	2021 年 12 月 31 日	2022 年 5 月 31 日
资产总额	397,614.15	402,396.13
负债总额	217,902.10	222,886.84
净资产	179,712.05	179,509.29
项　目	2021 年度	2022 年 1-5 月份
营业总收入	0.00	0.00
营业总成本	379.27	267.57
营业利润	-379.27	-267.41
利润总额	-379.27	-267.22
净利润	-287.95	-202.76

4、资产评估情况

北京中天和资产评估有限公司采用收益法对招赢房地产股东全部权益在评估基准日 2022 年 5 月 31 日的市场价值进行了评估，并出具了评估报告([2022]评字第 20035 号)，招赢房地产相关评估情况如下:

项目 / 土地名称	土地面积（平米）	账面值（已审计,万元）	评估值（万元）	增值率	开发进度
石门街项目	88,941.00	179,509.29	177,363.82	-1.20%	已取得预售证

石门街项目:招商局置地有限公司与弘阳地产集团有限公司于 2021 年 4 月 27 日以总价 358,967 万元联合竞得广州市白云区石门街朝阳联新东街 AB2401065、AB2401073、AB2401076 地块项目。

土地用途	二类居住用地(R2)、公园绿地 / 体育用地(G1/A4)、服务设施用地(R22)、供电用地(U12)。
出让面积	88,941 ㎡
容积率	3
计容面积	134,734 ㎡(二类居住部分)
出让年限	70 年
绿地率	35%
成交价格	358,967 万元
其他	装配率 70%(单体装配率 50%)

四、交易协议的主要内容

2022 年 8 月 15 日，协议各方签署了《关于广州招赢房地产有限责任公司之股权稀释受让协议》，主要内容如下:

(一)协议各方

甲方:广州招商房地产有限公司

乙方:广州市弘裕房地产开发有限公司

丙方:武汉大本营商业管理有限公司

项目公司:广州招赢房地产有限责任公司

(二)股权稀释受让方案

1、股权稀释受让前提条件

甲方、丙方稀释受让乙方股权的事项通过甲方、丙方上级主管单位审议通过，并取得各上级单位的经济行为批准(包含稀释受让价格批准)和完成必要的评估结果备案程序。

2、股权稀释受让方案

股权稀释受让后各方所持股权比例如下:

股东	注册资本(万元)	资本公积(万元)	股权比例	出资方式
甲方	5,000	85,000	50%	货币
乙方	0	0	0	——
丙方	5,000	85,000	50%	货币
合计	10,000	170,000	100%	货币

(三)股权稀释受让价款

1、各方确认截止至本协议生效之日，乙方对项目公司净投入为 1,126,812,677.90 元，其中按股比投入的注册资本及资本公积共计 612,000,000.00 元，股东借款为 514,812,677.90 元，另乙方同意对截止“股权工商变更完成日”前的股东借款利息进行豁免。

2、各方一致同意，甲方、丙方共同稀释受让乙方所持有项目公司 34%股权及其对项目公司全部债权的全部稀释受让股权价款(下称“股加债全部交易对价”)为 856,812,677.90 元，其中稀释受让股权交易对价为 342,000,000.00 元(下称“标的股权交易对价”，对应注册资本金 34,000,000.00 元及资本公积金 578,000,000.00 元，合计 612,000,000.00 元)，稀释受让股权对应债权交易对价为 514,812,677.90 元(下称“标的债权交易对价”)，即甲、丙双方分别以交易对价 428,406,338.95 元稀释受让乙方持有项目公司 17%股权及乙方对项目公司全部债权的 50%，其中股权交易对价为 171,000,000.00 元(对应注册资本金 17,000,000.00 元及资本公积金 289,000,000.00 元，合计 306,000,000.00 元)，债权交易对价为 257,406,338.95 元，以上股权稀释受让事宜产生的税费由各方独自承担。

3、本协议生效后 2 个工作日内，甲、丙双方分别将本协议约定的交易价款支付至指定资金监管账户。

4、自甲丙双方完成本协议约定的交易价款的资金监管支付义务后 1 日内，甲方、乙方、丙方及项目公司，四方配合办理完毕本协议约定的项目公司股权工商变更登记。

(四)人员遣散

自本协议生效之日起，至股加债全部交易对价支付前，乙方委派至项目公司的董事长、董事、监事退出项目公司，全部改为由甲方及丙方委派(具体由甲方及丙方另起协议约定)，各方须配合办理完成相关变更登记及工作交接。

另如乙方委派人员已经与项目公司签订劳动合同的，由乙方协调在股权变更完成之日前，解除其委派人员与项目公司劳动关系并由乙方、项目公司、委派人员三方签署解除劳动合同协议书或向项目公司提供乙方委派人员已与项目公司解除劳动关系的证明文件，项目公司因与乙方委派人员解除劳动关系而需要支付的赔偿金、补偿金、保险费和税款等，由乙方单独承担(该等费用已综合考量于本合同对价内)，若因被解除员工而项目公司追偿，产生的一切责任由乙方承担。

(五)陈述与保证

乙方保证其标的股权不存在任何质押等阻碍本次交易的权利限制；无任何第三人对标的股权主张权利;也不存在被司法机关或行政机关查封、冻结、扣押等限制之情形;股权交割前项目不存在税务行政机关稽查补缴等情形，且本次乙方对股权及债权的处置不导致侵害任何第三人的利益，否则乙方应当承担由此引起一切经济和法律责任。

甲方和丙方保证其各自已获得签署和履行本协议的相应授权或批准，并保证按照本协议约定，全面完成足额支付交易价款的义务。

各方一致同意，待本协议约定的股权工商变更登记完成后 60 日内，确保项目公司的融资不得再继续占用乙方及其集团关联公司的授信额度和担保。若在前述期限，甲、丙方未能完成，则乙方同意另给予 30 日宽限期。宽限期届满，甲方、丙方未按照本协议约定时间完成乙方(含乙方关联方)授信及担保的解除退出事宜，每逾期一天，项目公司按照相应股比融资额度每日万分之一承担违约责任。另在本协议约定的“股权工商变更”完成后至前述事宜完成前，因前述担保及授信问题造成乙方及其关联公司承担任何责任产生的损失，项目公司应全额赔偿。

(六)违约责任

6.1 若任何一方当事人出现如下情况，视为该方违约:

(1) 一方不履行或不完全履行本协议项下义务(包括但不限于其陈述、保证和承诺的义务);

(2) 一方在本协议中向其他方作出的陈述与保证被证明为虚假、不真实、有重大遗漏或有误导;

(3) 违反本协议的其它规定而构成违约的其他情形。

6.2 除本协议其他条款另有规定外，若一方违约，守约方有权采取如下一种或多种救济措施以维护其权利:

(1) 暂时停止履行义务，待违约方违约情势消除后恢复履行。守约方根据此款规定暂停履行义务不构成守约方不履行或迟延履行义务;

(2) 要求违约方按照本协议的约定支付违约金;

(3) 要求违约方赔偿守约方因本协议发生的所有成本及费用并赔偿守约方的所有损失(包括律师费、公证费、诉讼费用、仲裁费用等);

(4) 除非本协议另有约定，在发出要求履行义务的通知三十日[30]日后，违约方仍未履行，守约方可单方面发出书面通知要求解除本协议，本协议于解除通知书发出之日起被解除。

6.3 如因任何一方原因，未按照本协议约定办理完毕项目公司股权变更，每逾期一日违约方应按照应付的股加债全部交易对价的万分之五分别向守约方支付违约金。如非因甲乙两方、项目公司四方任意一方或几方原因(仅指政府审批原因及不可抗力原因)，致使未能按照本协议约定办理完毕项目公司股权变更，各方均不承担违约责任。

如因乙方单方原因致使乙方未按照本协议的约定配合项目交接的，在甲方与丙方支付完毕本协议的交易价款后，甲方和丙方有权要求乙方赔偿损失的同时，每逾期一日，按照已付的股加债全部交易对价的万分之一的标准向甲方及丙方承担违约金。

6.4 甲方及丙方应按照本协议的约定完成交易对价的支付工作。如因非乙方单方原因原因，或非工商变更办理时间及不可抗力原因，导致甲方或丙方未按时向乙方支付对价，逾期超过 1 日至 5 日内，则违约方应向守约方支付违约金 1000 万元，逾期超过 5 日，则违约方应向守约方支付违约金 5000 万元，同时守约方有权选择继续履行本协议，亦可选择解除本协议。

6.5 若任何一方未按照本协议的约定配合完成相关交割工作，逾期超过 1 日至 5 日内，则违约方应向守约方支付违约金 1000 万元，逾期超过 5 日，则违约方应向守约方支付违约金 5000 万元。

6.6 各方同意，对本协议项下违约方根据本协议的规定应当向守约方支付的违约金、补偿或者赔偿款项等，守约方有权直接从项目公司应付给违约方的任何款项(包括增资款、项目公司对违约方股东贷款或关联方贷款的还款，项目公司应支付给违约方的利润、剩余盈余资金、分配的清算财产)中直接扣除。

6.7 本协议一方对违约方违约行为的弃权以书面形式作出方为有效。一方未行使或迟延行使其在本协议项下的任何权利或救济不构成弃权;部分行使权利或救济亦不阻碍其行使其他权利或救济。

6.8 本条不因本协议终止或被解除而无效。

(七)生效

本协议自本协议各方法定代表人(或授权代表)签署并加盖公司章且甲方、丙方取得上级单位的经济行为批准和完成必要的评估备案后生效。

五、交易的定价

经交易各方协商确定，武汉大本营本次收购广州弘裕持有招赢房地产 17%股权对价为 17,100.00 万元，广州弘裕对招赢房地产 50%的债权对价为 25,740.63 万元，总交易对价金额为 42,840.63 万元。

六、对外投资的目的、存在的风险和对公司的影响

1、本次交易是公司为了提升公司综合开发能力和公司竞争力，充分利用粤港澳建设提速发展的新机遇深耕大湾区城市群，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战略需要。

2、本次交易完成后，能否将公司现有的地产开发及运营能力在异地成功嫁接，请投资者注意风险。

3、本次交易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。如本次交易完成后，公司将按照招赢房地产可辨认净资产公允价值的份额和股权交易对价的差额计入当期损益，最终影响金额将以公司年审会计师事务所审计的金额为准。

4、本次交易完成后，武汉大本营持有招赢房地产股权比例为 50%，不会导致上市公司合并报表范围发生变更。同时，广州弘裕同意对截止“股权工商变更完成日”前的股东借款利息进行豁免。

七、备查文件

1、公司第六届董事会第四次临时会议决议;

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 8 月 15 日

证券代码:000708　　证券简称:中信特钢　　公告编号:2022-043

中信泰富特钢集团股份有限公司
关于新增募集资金专户并签订四方监管
协议的公告

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

一、募集资金基本情况

经中国证券监督管理委员会《关于核准中信泰富特钢集团股份有限公司分开发行可转换公司债券的批复》(证监许可[2021]4082 号)核准，中信泰富特钢集团股份有限公司(以下简称“中信特钢”或“公司”)公开发行面值总额人民币 50 亿元可转换公司债券(以下简称“可转债”)。截至 2022 年 3 月 3 日，公司实际已向社会公众公开发行可转债 5,000 万张，募集资金总额为人民币 50 亿元，扣除各项发行费用后实际募集资金净额为人民币 4,978,723,584.91 元。上述募集资金于 2022 年 3 月 3 日划入公司募集资金专户，并由普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)验证，出具了《审验报告》(普华永道中天验字(2022)第 0209 号)。

二、募集资金专户的开立情况及存储情况

为规范募集资金管理，保护投资者权益，根据《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——主板上市公司规范运作》《上市公司监管指引第 2 号—上市公司募集资金管理和使用的监管要求》以及公司《募集资金管理制度》等有关规定，公司及参与本次募投项目实施的下属子公司在中信银行股份有限公司江阴支行等 9 家商业银行开立了募集资金专项账户。具体内容详见公司于 2022 年 3 月 10 日在《中国证券报》及巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)披露的《关于签订募集资金监管协议的公告》(公告编号:2022-017)。

三、本次新增募集资金专户并签署《募集资金四方监管协议》的情况

根据募投项目建设进度以及《公开发行可转换公司债券上市公告书》中的募投资金使用计划，公司拟向“大冶特殊钢有限公司特冶锻造产品升级改造(三期)项目”建设主体大冶特殊钢有限公司提供 60,000 万元以推进“大冶特殊钢有限公司特冶锻造产品升级改造(三期)项目”的实施。实施主体为公司的控股子公司大冶特殊钢有限公司。

近日，中信泰富特钢集团股份有限公司、大冶特殊钢有限公司与中信证券股份有限公司、五矿证券有限公司及中信银行股份有限公司江阴支行签订了《募集资金四方监管协议》。

截止 2022 年 8 月，新增募集资金专户开立及余额情况如下:

开户主体	开户行	专户账号	账户余额（万元）	募集资金用途
大冶特殊钢有限公司	中信银行股份有限公司江阴支行	811050101370201042 3	0.00	大冶特殊钢有限公司特冶锻造产品升级改造(三期)项目

四、募集资金监管协议的主要内容

公司及下属子公司大冶特殊钢有限公司(以下合称“甲方”)与中信银行股份有限公司江阴支行(以下简称“乙方”)及保荐机构中信证券股份有限公司、五矿证券有限公司(以下合称“丙方”)签订了《募集资金四方监管协议》(以下简称“本协议