

南国置业股份有限公司

关于对外投资暨关联交易的公告

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、对外投资概述

1、2017年10月25日，南国置业股份有限公司（以下简称“公司”）与中国电建地产集团有限公司（以下简称“电建地产”）、嘉兴鼎然投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“嘉兴鼎然”）以35%:35%:30%的股权比例成立重庆启润房地产开发有限公司（以下简称“重庆启润”，原拟定名重庆投拓房地产开发有限公司）。重庆启润的注册资本为30,000万元人民币，其中电建地产出资10,500万元，持有重庆启润35%股权；公司出资10,500万元，持有重庆启润35%股权；嘉兴鼎然出资9,000万元，持有重庆启润30%股权。

根据相关战略安排，公司和电建地产计划向重庆启润增资。实施方式为公司和电建地产分别向重庆启润增资800万元，根据对重庆启润的资产评估报告，公司将实际出资800万元，增资完成后，电建地产持股35.76%，公司持股35.76%，嘉兴鼎然持股28.48%。

2、电建地产是公司控股股东，根据《深圳证券交易所股票上市规则》关于关联方及关联交易的有关规定，本次交易构成了公司的关联交易。

3、2018年5月4日，公司召开第四届董事会第十六次临时会议审议上述事项，以8票同意，0票反对，0票弃权的表决结果通过了《关于对外投资暨关联交易的议案》，同意公司以自有资金800万元向重庆启润增资事宜。关联董事薛志勇、秦普高回避了该议案的表决。本次交易事前已经过公司独立董事的认可并出具了独立意见。

4、本次投资构成关联交易，但不构成重大资产重组，在公司董事会的审批权限内，不需要召开股东大会。

二、交易方基本情况

名称：中国电建地产集团有限公司

注册地址：北京市海淀区车公庄西路 22 号

法定代表人：夏进

注册资本：700,000 万元人民币

电建地产是中国电力建设集团有限公司的下属企业。中国电力建设集团有限公司是中央管理的、跨国经营的综合性大型企业，其业务遍布世界四十多个国家和地区，在国际和国内享有良好声誉，系具有房地产主业的十六家中央企业之一。电建地产拥有房地产开发企业壹级资质，资信等级 AAA 级。依托强大的资源优势、技术力量、资本支持和信用平台，电建地产以房地产开发与经营为核心业务，大力实施跨地域发展战略，成为面向全国市场，集土地开发、房地产开发、物业管理为一体的，产品覆盖住宅、写字楼、零售物业、酒店等多种物业的房地产品牌综合运营商。目前已先后在北京、上海、天津、南京、成都、贵阳、绵阳、都江堰、昆明、长沙、武汉、唐山、抚顺、郑州、三亚、林芝等城市进行房地产开发，品牌实力日渐彰显，电建地产及旗下项目多次获得各级政府及相关机构的高度评价。

与公司的关联关系：系公司控股股东。

三、投资情况概述

（一）投资主体基本情况

企业名称：重庆启润房地产开发有限公司

统一社会信用代码：91500113MA5YNJ4U53

类型：有限责任公司

住所：重庆市巴南区渝南大道 297 号 1 幢 9-4

法定代表人：牟家骅

注册资本：30000.00 万

成立日期：2017 年 11 月 22 日

经营范围：房地产开发（凭资质证书从事经营）；房屋租赁；楼盘销售代理；房地产信息咨询；物业管理二级；室内外装饰工程设计、施工（须经审批的经营项目，取得审批后方可从事经营）。（依法须经批准的项目、经相关部门批准后方可

开展经营活动)

(二) 对外投资的主要内容

公司和电建地产拟分别向重庆启润增资 800 万元，增资完成后，重庆启润注册资本金为 31,600 万元，公司将持有重庆启润 35.76%的股权。投资的支付方式为以现金方式支付。

增资前后股权结构：

	注册资本	持股比例
增资前	30,000 万元	电建地产持股 35%，公司持股 35%，嘉兴鼎然持股 30%
增资后	31,600 万元	电建地产持股 35.76%，公司持股 35.76%，嘉兴鼎然持股 28.48%

增资后，重庆启润公司治理结构保持不变。

(三) 评估情况

公司委托北京中天和资产评估有限公司对重庆启润的全部股权权益进行了评估。

(1) 评估目的：评估目的是南国置业拟增资扩股，为此需对重庆启润股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

(2) 评估对象：本资产评估项目的评估对象是重庆启润于评估基准日的股东全部权益价值。

(3) 评估类型：包括重庆启润评估基准日审计后资产负债表列示的全部资产和负债。

(4) 评估价值：市场价值。

(5) 评估基准日：2017 年 12 月 31 日。

(6) 评估方法：资产基础法。

(7) 企业评估基准日简要财务数据

根据重庆启润经审计的财务报表，截止评估基准日 2017 年 12 月 31 日，资产总额 137,700.86 万元，负债总额 137,716.50 万元，净资产额-15.65 万元，2017 年营业总成本 15.76 万元，营业利润-15.76 万元，净利润 -15.65 万元。

公司评估基准日资产、财务状况如下表：

资产负债及财务状况简表

单位：人民币万元

项 目	2017年12月31日	2018年3月30日
资产总额	137,700.86	154,113.76
负债总额	137,716.50	138,392.56
净资产	-15.65	15,721.21
项 目	2017年	2018年1-3月
营业总收入	0	0
营业总成本	15.76	13.15
营业利润	-15.76	-13.15
利润总额	-15.76	-13.15
净利润	-15.65	-13.15

(8) 评估结论：

经资产基础法评估，重庆启润总资产账面值 137,700.86 万元，评估值 144,608.81 万元；负债账面值 137,716.50 万元，评估值 137,716.50 万元；股东全部权益账面值-15.65 万元，评估值 6,892.30 万元。

四、对外投资的目的、存在的风险和对公司的影响

1、本次向重庆启润增资是根据相关战略安排，促进重庆启润的发展，同时也将进一步提升公司综合开发能力和公司竞争力，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需要。

2、本次投资的风险

上述对外投资事项涉及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、本次投资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，对公司未来财务况和经营成果将产生正面积积极的影响。

五、年初至披露日与该关联人累计已发生的各类关联交易的总金额

年初至本公告披露日，公司及下属公司与电建地产累计已发生的关联交易总额为 7,514.21 万元。

六、独立董事事前认可和独立意见

公司独立董事对公司《关于对外投资暨关联交易的议案》事前认可及独立意见如下：

1、本次向重庆启润房地产开发有限公司（以下简称“重庆启润”）增资是根据相关战略安排，促进重庆启润的发展，同时也将进一步提升公司综合开发能力和公司竞争力，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需要。

2、本次关联交易的决策程序符合《公司法》、《深圳证券交易所上市规则》、《公司章程》等法律法规及规范性文件规定。

七、备查文件

- 1、公司第四届董事会第十六次临时会议决议；
- 2、独立董事意见。

特此公告。

南国置业股份有限公司
董事会
二〇一八年五月五日