

南国置业股份有限公司

关于设立申万宏源-电建南国疫后重振 资产支持专项计划的公告

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“南国置业”或“公司”）为继续盘活存量资产和加快资金回笼、促进疫后重振，拟聘请申万宏源证券有限公司（“申万宏源”）作为销售机构和管理人设立“申万宏源-电建南国疫后重振资产支持专项计划”（但具体销售机构和管理人以发行时最终确定的主体为准，专项计划名称以最终获批的名称为准，以下简称“本次专项计划”或“专项计划”），且

- 1、本次专项计划的实施不构成重大资产重组；
- 2、本次专项计划的实施不存在重大法律障碍；
- 3、本次专项计划尚需公司股东大会审议通过；
- 4、本次专项计划已经2020年9月15日召开的公司第五届董事会第七次临时会议审议通过，还需提交公司股东大会审议；
- 5、本次专项计划作为创新型资产运作模式，其顺利实施还将受到政策环境和市场利率水平等多重因素的影响，可能存在一定的不确定性。

具体情况如下：

一、本次专项计划基本情况

- 1、发行方案：本专项计划将通过簿记或协议方式发行，发行后于深圳证券交易所挂牌。
- 2、交易结构：公司根据基金业协会相关规定认购私募基金管理人设立的私募基金，成为该私募基金基金份额的唯一持有人，将此特定的基金份额作为基础资产。私募基金管理人按法定程序参与收购公司全资子公司湖北森南房地产有限公司（“湖北森南”）的 100% 股权，获得受让方资格后同时按照不低于 1:2 的股债比向森南地产发放股东借款。申万宏源作为管理人设立本次专项计划并以本次专项计划所募集的资金从原始权益人处购买基础资产，公司作为专项计划的原始权益人将所持有的基金份额转让给专项计划，获取募集资

金。

公司拟将对湖北森南增资人民币 300,000,000.00 元，增资后湖北森南的注册资本为人民币 350,000,000.00 元。后续公司拟将持有湖北森南公司 100%股权按法定程序对外转让，转让价格不低于其国有资产的评估备案价格。私募基金管理人按法定程序参与购买，获得购买资格后并向湖北森南提供股东借款，湖北森南作为抵押人和出质人，以其所持有的标的物业的房屋所有权及其对应的土地使用权作为抵押财产，为股东借款债权提供抵押担保，以其合法享有的标的物业运营收入作为质押财产，为股东借款债权提供质押担保。专项计划设立后，管理人将对专项计划进行管理，以基础资产产生的现金流向资产支持证券持有人支付本金和收益。

3、基础资产：资产证券化业务开展的基础是存在能够产生独立、可预测的现金流并可特定化的基础资产。本次专项计划的标的物业为泛悦汇昙华林物业项目，基础资产为由原始权益人在专项计划设立日转让给专项计划的，由原始权益人依据《基金合同》享有的基金份额。（以实际发行产品时确定的标的物业、基础资产定义为准）。

4、发行额度：本次专项计划拟发行规模预计合计人民币 18.1 亿元。

5、发行期限：证券期限不超过 5 年。

6、证券分层：本专项计划的资产支持证券分为优先 A 级资产支持证券、优先 B 级资产支持证券、权益级资产支持证券。专项计划成立后，优先级资产支持证券将在证券交易所挂牌交易。公司通过认购部分权益级基金份额方式持有关权益级资产支持证券。

7、发行利率：优先级资产支持证券的发行利率将通过询价、协议发行或者簿记发行方式确定，优先级资产支持证券支付固定利率并根据专项计划交易文件约定的分配顺序支付。

8、增信措施：在专项计划存续期内，如湖北森南就标的物业运营收入未达到当期应还款必备金额的，则由武汉大本营商业管理有限公司按有关协议约定承担储备金支付和补足义务；在专项计划存续期间由中国电建地产集团有限公司按照有关增信协议承担流动性支持义务及优先收购权对应的权利维持费支付义务。

发行规模、方式、期限和利率将根据基础资产净现金流情况和市场情况由公司与相关方协商最终确定。

二、关于提请股东大会授权事宜

提请股东大会同意本次专项计划的方案，本次专项计划的全部具体事宜，授权董事会全权办理，包括但不限于：

- 1、决定聘请参与本次专项计划的中介机构，包括选择销售机构、管理人等；
- 2、在法律、法规允许的范围内，根据公司和市场的具体情况，制定本次专项计划的具

体方案以及修订、调整本次专项计划的相关条款，包括但不限于具体规模、发行方式、资产支持证券预期收益率或其确定方式、资产支持证券期限、评级安排、增信事项、还本付息等与发行有关的一切事宜，以及在股东大会批准的用途范围内决定募集资金的具体使用等事宜；

3、执行就本次专项计划申报、发行、设立备案及挂牌所有必要的步骤（包括但不限于签署所有必要的法律文件；编制及向监管机构报送有关备案文件；为本次专项计划选择管理人）；办理本次专项计划的其他事项；

4、办理与本次专项计划相关的担保事项；

5、如监管部门对本次专项计划政策发生变化或市场条件发生变化，除涉及有关法律、法规及《公司章程》规定必须由股东大会重新表决的事项外，授权董事会根据监管部门的意见对本次专项计划的具体方案等相关事项进行相应调整；

6、在市场环境和政策法规发生重大变化时，根据实际情况决定是否继续开展本次专项计划工作；

7、本授权期限自股东大会审议通过之日起至上述授权事项办理完毕之日止；

在前述第1至6项取得股东大会批准及授权的同时，同意由董事会转授权公司总经理在前述授权范围内具体处理本次专项计划的相关事宜，并同时生效。

三、本次专项计划对公司的影响

公司通过本次专项计划进行资产证券化，可以盘活存量资产、加快资金回笼，有利于更好地开拓公司业务。本次专项计划的实施，能够提高公司资金使用效率，优化资产结构。根据公司初步测算，如本次森南公司100%股权挂牌转让成功，预计将对公司的损益产生积极影响，但鉴于国有股权转让需履行公开挂牌程序，最终成交结果具有较大的不确定性，最终影响金额将以股权转让的成交金额为依据，并经公司年审会计师事务所确定的金额为准。

本次专项计划，申请、审批及发行均可能存在不确定性，公司将严格按照《公司章程》、《深圳证券交易所股票上市规则》等的规定，根据本次专项计划的进展情况及时履行信息披露义务，敬请广大投资者注意投资风险。

四、影响本次专项计划的因素

发行时的市场利率将随宏观经济环境的变化而波动，因此存在市场利率波动较大而影响发行成本，进而影响项目发行窗口选择的因素。

五、备查文件

- 1、第五届董事会第七次临时会议决议；
- 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

2020年9月16日