

证券代码：002314

证券简称：南山控股

上市地点：深圳证券交易所

证券代码：200053

证券简称：深基地B

上市地点：深圳证券交易所

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司 发行A股股份换股吸收合并深圳赤湾 石油基地股份有限公司暨关联交易报告 书摘要

合并方：深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

被合并方：深圳赤湾石油基地股份有限公司

合并方独立财务顾问



被合并方独立财务顾问



签署日期：二零一七年十一月

声 明

本摘要的目的仅为向公众提供有关本次交易的简要情况，并不包括深圳市新南山控股（集团）股份有限公司发行 A 股股份换股吸收合并深圳赤湾石油基地股份有限公司暨关联交易报告书全文的各部分内容。深圳市新南山控股（集团）股份有限公司发行 A 股股份换股吸收合并深圳赤湾石油基地股份有限公司暨关联交易报告书全文同时刊载于深圳证券交易所网站（www.szse.cn）；备查文件的查阅方式详见本摘要“第五节 备查文件及备查地点”。

南山控股及其全体董事、监事、高级管理人员保证本摘要内容的真实、准确、完整，对本摘要的虚假记载、误导性陈述或重大遗漏负连带责任。深基地及其全体董事、监事、高级管理人员保证本摘要内容的真实、准确、完整，对本摘要的虚假记载、误导性陈述或重大遗漏负连带责任。

南山控股和深基地的控股股东中国南山集团已出具承诺函，保证其为本次交易所提供的有关信息真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

南山控股负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本摘要中财务会计报告真实、准确、完整。深基地负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本摘要中财务会计报告真实、准确、完整。

中国证监会及其他政府机关部门对本次交易所作的任何决定或意见，均不表明其对公司股票的价值或者投资者的收益作出实质性判断或保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

本次交易完成后，存续上市公司经营与收益的变化，由存续上市公司自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。投资者若对本摘要存在任何疑问，应咨询自己的股票经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

本摘要所述本次交易相关事项的生效和完成尚需取得有关审批机关的批准或核准。

中介机构承诺

本次交易的中介机构中信证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司、广东信达律师事务所、北京大成律师事务所承诺：如本次重组申请文件存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，中信证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司、广东信达律师事务所、北京大成律师事务所未能勤勉尽责的，将承担连带赔偿责任。

本次交易的中介机构安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）承诺：如本次重组申请文件中本所出具的报告存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，本所未能勤勉尽责的，将依法承担连带赔偿责任。

本次交易的中介机构德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）承诺：如本次重组申请文件中本所出具的报告存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，本所未能勤勉尽责的，将依法承担连带赔偿责任。

目 录

声 明.....	1
中介机构承诺.....	2
目 录.....	3
释 义.....	5
一、基础术语	5
二、相关公司及专业机构简称	8
第一节 重大事项提示.....	11
一、本次交易方案简要介绍.....	11
二、本次交易构成重大资产重组.....	15
三、本次交易构成关联交易.....	16
四、本次交易不构成借壳上市	16
五、本次吸并支付方式	16
六、被合并方估值作价情况.....	16
七、本次交易对上市公司的影响.....	17
八、本次交易决策过程和批准情况	18
九、本次交易相关方作出的重要承诺	19
十、本次交易对中小投资者权益保护的安排.....	23
第二节 重大风险提示.....	28
一、所涉及的报批事项可能无法获得批准的风险提示	28
二、本次交易可能取消的风险	28
三、本次交易可能导致投资损失的风险	28
四、行使现金选择权的风险	29
五、强制换股的风险	29
六、本次合并交割风险	29
七、汇率风险	30
八、与交易系统和账户有关的风险	30
九、交易费用、税收变化的风险.....	30
十、证券账户权属关系不明确的风险	30
十一、境内投资者不能换汇的风险	31
十二、交易权利受到限制、只能单向卖出及指定交易受限的风险.....	31
十三、境外 B 股投资者换汇权利存在不确定性的风险	31

十四、深基地相关权属风险	32
十五、业绩下滑风险	32
十六、现金选择权提供方履约能力的风险	33
十七、上市条件的风险	33
第三节 本次交易概况	35
一、本次交易的背景及目的	35
二、本次交易决策过程和批准情况	36
三、本次交易具体方案	37
四、本次交易不会导致南山控股控股股东和实际控制人变更	44
五、本次交易构成重大资产重组	45
六、本次交易构成关联交易	45
七、本次交易不构成借壳上市	45
八、本次交易不会导致上市公司不符合股票上市条件	45
九、本次交易对上市公司的影响	46
第四节 发行股份情况	49
一、本次换股吸收合并发行股份情况	49
第五节 备查文件及备查地点	57
一、备查文件	57
二、备查文件查阅地点	57

释 义

除非另有说明，以下简称在本摘要中的含义如下：

一、基础术语

南山控股/合并方/吸并方	指	深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
深基地/深基地B/被合并方/被吸并方	指	深圳赤湾石油基地股份有限公司
存续公司/存续上市公司	指	完成本次换股吸收合并后的南山控股
南山控股A股	指	在深圳证券交易所上市流通的南山控股A股（证券代码：002314.SZ）
深基地B股	指	在深圳证券交易所上市流通的深基地B股（证券代码：200053.SZ）
报告书/吸并报告书	指	《深圳市新南山控股（集团）股份有限公司发行A股股份换股吸收合并深圳赤湾石油基地股份有限公司暨关联交易报告书》
报告书摘要/本摘要	指	《深圳市新南山控股（集团）股份有限公司发行A股股份换股吸收合并深圳赤湾石油基地股份有限公司暨关联交易报告书摘要》
本次合并/本次吸收合并/本次换股吸收合并	指	南山控股以发行A股股份为对价换股吸收合并深基地。本次换股吸收合并完成后，南山控股作为合并后的存续公司，承继及承接深基地的全部资产、负债、业务、人员、合同及其他一切权利与义务，深基地终止上市并注销法人资格
南山控股换股价格	指	南山控股本次为换股吸收合并深基地作为支付对价发行的A股的发行价格，即5.43元/股。若南山控股自定价基准日至换股实施日期间发生派息、送股、资本公积转增股本等除权除息事项，则上述换股价格将做相应调整
深基地换股价格	指	23.27港元/股，若深基地自定价基准日至股实施日期间发生派息、送股、资本公积转增股本等除权除息事项，则上述换股价格将做相应调整
合并双方/吸并双方	指	南山控股和深基地
合并生效日	指	本次换股吸收合并经合并双方股东大会分别决议通过并取得有权监管机构的必要批准、核准、同意后之首日
合并完成日/交易完成日	指	存续上市公司就本次换股吸收合并完成相应的工商变更登记手续之日或深基地完成工商注销登记手续之日，以两者中较晚之日为准
过渡期	指	自南山控股和深基地《吸并协议》签署日至合并完成日的期间
定价基准日	指	合并双方审议本次换股吸收合并相关事宜的董事会决议公告日
审计基准日	指	2017年9月30日
估值基准日	指	2016年6月27日
换股	指	本次换股吸收合并中，换股股东将所持有的深基地B股股票按照换股比例转换为南山控股为本次换股吸收合并发行的A股股票的行为

换股比例	指	本次换股吸收合并中，换股股东所持的每1股深基地B股股票可以换取南山控股为本次换股吸收合并发行的A股股票的数量，即1:3.6004，即每1股深基地B股股票可以换得3.6004股南山控股股票
换股股东	指	于换股股东股权登记日收市后登记在册且未申报、部分申报、无权申报或无效申报行使现金选择权的深基地B股股东（包括此日收市后已登记在册的现金选择权提供方）
换股股东股权登记日	指	用于确定有权参加换股的深基地B股股东名单及其所持股份数量的某一交易日。该日期将由本次合并双方另行协商确定并公告
换股实施日	指	于该日，换股股东所持深基地的全部B股股票将按照换股比例转换为南山控股A股股票。该日期由本次合并双方另行协商确定并公告
境内个人B股投资者	指	开立B股账户，并通过证券公司交易系统交易的境内个人投资者
境外B股投资者	指	开立B股账户，并通过证券公司交易系统交易的境外投资者
特殊A股证券账户/特A账户	指	本次交易中，对于所有境外B股投资者以及一码通账户下没有A股证券账户或虽有A股证券账户但A、B股子账户关联关系尚未确认的境内个人B股投资者，由中国登记结算深圳分公司统一根据投资者B股证券账户信息配发的一种A股账户，此类账户为限制性账户，只能进行卖出委托申报而不能进行买入委托申报
深基地现金选择权/深基地全体股东现金选择权	指	本次换股吸收合并中赋予除中国南山集团及其关联方以外的深基地B股股东的权利。申报行使该权利的深基地股东可以在现金选择权申报期内，要求现金选择权提供方按照18.28港元/股受让其所持有的全部或部分深基地B股股票。自定价基准日至现金选择权实施日期间，如深基地发生派发股利、送股、转增股本、增发新股或配股等除权、除息事项，则现金选择权价格将做相应调整
南山控股现金选择权/南山控股全体股东现金选择权	指	本次换股吸收合并中赋予除中国南山集团及其关联方以外的南山控股全体股东的权利。申报行使该权利的南山控股股东可以在现金选择权申报期内，要求现金选择权提供方按照5.43元/股（除息调整后）受让其所持有的全部或部分南山控股A股股票。自定价基准日至现金选择权实施日期间，如南山控股发生派发股利、送股、转增股本、增发新股或配股等除权、除息事项，则现金选择权价格将做相应调整
现金选择权提供方	指	本次交易将由中国南山集团担任南山控股A股现金选择权提供方，由中国南山集团及华润信托共同担任深基地B股现金选择权提供方
现金选择权申报期	指	就南山控股而言，有权行使现金选择权的南山控股A股股东可以申报行使现金选择权的期间，具体时间将另行确定并公告。就深基地而言，有权行使现金选择权的深基地B股股东可以申报行使现金选择权的期间，具体时间将另行确定并公告

现金选择权实施日	指	就南山控股而言，现金选择权提供方向有效申报行使现金选择权的南山控股A股股东支付现金对价，并受让其所持有及有效申报的南山控股A股股票之日，具体日期将由合并双方另行协商确定并公告。就深基地而言，现金选择权提供方向有效申报行使现金选择权的深基地B股股东支付现金对价，并受让其所持有及有效申报的深基地B股股票之日，具体日期将由合并双方另行协商确定并公告
交割日	指	换股实施日或合并双方另行约定的其他日期，该日南山控股承接深基地的全部资产、负债、业务、人员、合同及其他一切权利与义务
内幕信息知情人/自查范围内单位/自查范围内人员	指	本次交易所涉及的中国南山集团、赤晓企业、上海南山、南山控股、深基地及其各自的董事、监事、高级管理人员、项目知情人员，为本次交易提供服务的相关中介机构及其参与本项目的中介机构人员，以及上述人员的直系亲属
《吸并协议》/《合并协议》/《换股吸收合并协议》	指	《深圳市新南山控股（集团）股份有限公司与深圳赤湾石油基地股份有限公司换股吸收合并协议》
《换股吸收合并协议之补充协议》	指	《深圳市新南山控股（集团）股份有限公司与深圳赤湾石油基地股份有限公司换股吸收合并协议之补充协议》
权利限制	指	股东持有的股份权属关系不明确，或存在质押、司法冻结、查封或法律法规限制转让等其他情形
报告期/最近两年及一期	指	2015年、2016年及2017年1-9月
最近两年	指	2015年、2016年
一年一期	指	2016年及2017年1-9月
《备考合并审阅报告》	指	由安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）审阅并出具的南山控股2015年度及截至2016年3月31日备考审阅报告（安永华明(2016)专字第61243319_H08号）以及2016年度及截至2017年9月30日止9个月期间备考审阅报告安永华明(2017)专字第61243319_H10号
《中信证券关于吸并之估值报告》	指	《中信证券股份有限公司关于深圳市新南山控股（集团）股份有限公司发行A股股份换股吸收合并深圳赤湾石油基地股份有限公司之估值报告》
《国泰君安关于吸并之估值报告》	指	《国泰君安证券股份有限公司关于深圳市新南山控股（集团）股份有限公司发行A股股份换股吸收合并深圳赤湾石油基地股份有限公司之估值报告》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《发行管理办法》	指	《上市公司证券发行管理办法》
《实施细则》	指	《上市公司非公开发行股票实施细则》
《重组管理办法》	指	《上市公司重大资产重组管理办法》
《26号准则》	指	《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第26号——上市公司重大资产重组（2017年修订）》
《上市规则》	指	《深圳证券交易所股票上市规则（2014年修订）》
《独立董事制度意见》	指	《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》
《重组若干问题的规定》	指	《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》
中国证监会/证监会	指	中国证券监督管理委员会

深交所	指	深圳证券交易所
中国登记结算公司/中登公司	指	中国证券登记结算有限责任公司
中国登记结算深圳分公司	指	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司
国务院国资委	指	国务院国有资产监督管理委员会
发改委/国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
商务部	指	中华人民共和国商务部
住建部/建设部/住房和城乡建设部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
国土资源部	指	中华人民共和国国土资源部
交通运输部	指	中华人民共和国交通运输部
公安部	指	中华人民共和国公安部

二、相关公司及专业机构简称

招商局集团	指	招商局集团有限公司
中国南山集团	指	中国南山开发（集团）股份有限公司
普洛斯	指	Global Logistic Properties Limited 及其关联方
华润信托	指	华润深国投信托有限公司
雅致有限	指	深圳市新南山控股（集团）股份有限公司的前身深圳市雅致轻钢房屋系统有限公司
华南建材	指	华南建材（深圳）有限公司
赤晓企业	指	赤晓企业有限公司
南山地产	指	深圳市南山房地产开发有限公司
宝湾控股	指	宝湾物流控股有限公司
上海宝湾	指	上海宝湾国际物流有限公司
明江物流	指	明江（上海）国际物流有限公司
广州宝湾	指	广州宝湾物流有限公司
昆山宝湾	指	昆山宝湾国际物流有限公司
天津宝湾	指	天津宝湾国际物流有限公司
廊坊宝湾	指	廊坊宝湾国际物流有限公司
龙泉宝湾	指	成都龙泉宝湾国际物流有限公司
新都宝湾	指	成都新都宝湾国际物流有限公司
南京宝湾	指	南京宝湾国际物流有限公司
南通宝湾	指	南通宝湾国际物流有限公司
武汉宝湾	指	宝湾物流（武汉）有限公司
深圳宝湾	指	深圳宝湾国际物流有限公司
无锡宝湾	指	无锡宝湾仓储设施有限公司
镇江仓储	指	镇江深基地仓储有限公司

青岛胶州宝湾	指	青岛胶州宝湾国际物流有限公司
嘉兴宝湾	指	嘉兴宝湾物流有限公司
天津滨港宝湾	指	天津滨港宝湾国际物流有限公司
空港宝湾	指	北京空港宝湾国际物流有限公司
嘉善宝湾	指	嘉善宝湾物流有限公司
江阴宝湾	指	江阴宝湾国际物流有限公司
江苏宝湾	指	江苏宝湾国际物流有限公司
南通锡通宝湾	指	南通锡通宝湾物流有限公司
常州宝湾	指	常州宝湾物流有限公司
绍兴宝湾	指	绍兴宝湾物流有限公司
肥东宝湾	指	宝湾物流肥东有限公司
天津青武宝湾	指	天津青武宝湾国际物流有限公司
宝海物流	指	郑州宝海国际物流有限公司
重庆西彭宝湾	指	重庆西彭宝湾国际物流有限公司
西安宝湾	指	西安宝湾国际物流有限公司
咸阳宝湾	指	咸阳宝湾国际物流有限公司
阳逻宝湾	指	宝湾物流（武汉）阳逻有限公司
鄂州宝湾	指	武汉宝湾物流鄂州有限公司
孝感宝湾	指	孝感宝湾物流有限公司
长沙望城宝湾	指	长沙望城宝湾物流有限公司
长沙雨花宝湾	指	长沙雨花宝湾物流有限公司
常熟雅致	指	常熟雅致模块化建筑有限公司
西安雅致	指	西安雅致集成房屋有限公司
中国汇通	指	中国汇通（香港）有限公司
宝湾香港	指	宝湾物流（香港）有限公司
上海南山	指	上海南山房地产开发有限公司
上海新南山	指	上海新南山房地产开发有限公司
惠阳新城市地产	指	惠阳新城市房地产开发有限公司
赤湾房地产	指	深圳市赤湾房地产开发有限公司
中开财务	指	中开财务有限公司
胜宝旺公司	指	深圳赤湾胜宝旺工程有限公司
合肥宝湾	指	合肥宝湾国际物流中心有限公司
东方物流	指	深圳市赤湾东方物流有限公司
上海证券	指	上海证券有限责任公司
招商局香港	指	招商局集团（香港）有限公司
招商局港口	指	招商局港口控股有限公司
广业投资	指	广东省广业投资控股有限公司
嘉民	指	Goodman China Limited
安博	指	Prologis, Inc.

丰树	指	Mapletree Emerald(HKSAR) Limited
维龙	指	Vailog Hongkong DC1 Limited
盖世理	指	Gazeley Limited
宇培	指	上海宇培（集团）有限公司
易商	指	上海益商仓储服务有限公司
中国平安	指	中国平安保险（集团）股份有限公司
平安不动产	指	平安不动产有限公司
万科	指	万科企业股份有限公司
戴德梁行	指	戴德梁行有限公司
威德福	指	威德福（中国）能源服务有限公司
斯伦贝谢	指	斯伦贝谢中国海洋服务公司
贝克休斯	指	贝克休斯（中国）油田技术服务有限公司
哈里伯顿	指	哈里伯顿（中国）能源服务有限公司
中海油	指	中国海洋石油总公司
中石油	指	中国石油天然气集团公司
合并方独立财务顾问、南山控股独立财务顾问、中信证券	指	中信证券股份有限公司
被合并方独立财务顾问、深基地独立财务顾问、国泰君安	指	国泰君安证券股份有限公司
合并方法律顾问、南山控股法律顾问、信达	指	广东信达律师事务所
被合并方法律顾问、深基地法律顾问、大成	指	北京大成律师事务所
合并方审计机构、南山控股审计机构、安永	指	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
被合并方审计机构、深基地审计机构、德勤	指	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）

说明：由于四舍五入的原因，本摘要中分项之和与合计项之间可能存在尾差。

第一节 重大事项提示

一、本次交易方案简要介绍

（一）方案概要

南山控股拟以发行 A 股股份换股方式吸收合并深基地，即南山控股向深基地的所有换股股东发行股票交换该等股东所持有的深基地 B 股股票。本次换股吸收合并完成后，深基地将终止上市并注销法人资格，南山控股将承继及承接深基地的全部资产、负债、业务、人员、合同及其他一切权利与义务。

（二）本次合并的换股价格和换股比例

本次合并中，南山控股于定价基准日前 20 个交易日股票交易均价为 6.48 元/股。综合考虑历史股价、经营业绩、市值规模以及可比公司股价等因素，经公平协商，最终确定南山控股的换股价格为定价基准日前 20 个交易日南山控股股票交易均价的 90%，即 5.83 元/股。

2016 年 5 月 23 日，南山控股 2015 年年度股东大会审议通过《利润分配方案》，以 1,877,530,273 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1.88 元（含税），送红股 0 股，不以公积金转增股本，上述分红除息于 2016 年 6 月 23 日实施完成，南山控股换股价格调整为 5.64 元/股。

2017 年 5 月 26 日，南山控股 2016 年年度股东大会审议通过《利润分配方案》，以 1,877,530,273 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 2.07 元（含税），送红股 0 股，不以公积金转增股本，上述分红除息于 2017 年 7 月 21 日实施完成，南山控股换股价格调整为 5.43 元/股。

本次合并中，深基地于定价基准日前 20 个交易日的股票交易均价为 16.62 港元/股。综合考虑历史股价、经营业绩、市值规模、同类交易溢价率等因素，经公平协商，深基地股东的换股价格以定价基准日前 20 个交易日交易均价为基础，并在此基础上给予 40%的换股溢价率确定，即 23.27 港元/股。采用 B 股停牌前一交易日即 2016 年 3 月 4 日中国人民银行公布的人民币兑换港币的中间价（1 港币=0.8403 人民币）进行折算，折合人民币 19.55 元/股。

根据上述换股价格，深基地股份与南山控股股份的换股比例为 **1:3.6004**，即每 **1** 股深基地 **B** 股股票可以换得 **3.6004** 股南山控股股票。计算公式为：每 **1** 股深基地 **B** 股股票可以换得南山控股股票数=深基地的换股价格/南山控股的换股价格。

南山控股因本次合并将发行 **83,025.22** 万股 **A** 股股票，全部用于换股吸收合并深基地。本次合并实施后，南山控股总股本将由 **187,753.03** 万股增加至 **270,778.25** 万股。

自定价基准日至换股实施日期间，如南山控股或深基地发生派发股利、送股、转增股本、增发新股或配股等除权、除息事项，则本次合并的换股价格和换股比例将进行相应调整。

（三）本次合并的现金选择权

1、南山控股现金选择权

为充分保护南山控股全体股东的利益，本次合并将向南山控股除中国南山集团及其关联方以外的全体股东提供现金选择权，并由中国南山集团担任南山控股现金选择权的提供方。

南山控股现金选择权行使价格为 **5.43** 元/股，与本次南山控股换股价格一致，南山控股现金选择权的提供方将以 **5.43** 元/股的价格无条件受让有效申报行使现金选择权的南山控股股份并支付相应现金对价。

在南山控股现金选择权实施股权登记日登记在册的现金选择权目标股东，可以在现金选择权申报期自行选择以其持有的南山控股股票以 **5.43** 元/股的价格全部或部分申报行使现金选择权。同时，行使南山控股现金选择权的股东将相对应的股份过户到相关现金选择权提供方的名下，该等行使现金选择权的股东无权再就申报行使现金选择权的股份向南山控股或任何同意换股吸收合并的南山控股股东主张权利。但下述股东不享有现金选择权：已承诺放弃现金选择权的南山控股股东；其他存在权利限制且届时未依法或按约解除权利限制的南山控股股东；其他根据适用法律不得行使现金选择权的股东。

自定价基准日至现金选择权实施日期间，如南山控股发生派发股利、送股、转增股本、增发新股或配股等除权、除息事项，则上述现金选择权价格将进行相

应调整。

2、深基地现金选择权

为充分保护深基地全体股东的利益，本次合并将向深基地除中国南山集团及其关联方以外的全体股东提供现金选择权，并由中国南山集团及华润信托担任现金选择权提供方，本次华润信托与南山控股、深基地不存在关联关系。

若有效申报行使深基地现金选择权的股份数量不足 **31,334,483** 股（含 **31,334,483** 股），则将由华润信托担任深基地现金选择权提供方；若有效申报行使深基地现金选择权的股份数量超过 **31,334,483** 股，则超过部分将由中国南山集团担任现金选择权提供方，普洛斯已出具《同意函》，同意其所持有的 **45,890,000** 股深基地 B 股股票不参与行使现金选择权，全部参与换股。

深基地现金选择权行使价格为 **18.28** 港元/股，采用 B 股停牌前一交易日即 2016 年 3 月 4 日中国人民银行公布的人民币兑换港币的中间价（1 港币=0.8403 人民币），折算为人民币 **15.36** 元/股，该现金选择权价格较定价基准日前 20 个交易日股票交易均价 **16.62** 港元/股溢价 10%。深基地现金选择权的提供方将以 **18.28** 港元/股的价格无条件受让有效申报行使现金选择权的深基地股份并支付相应现金对价。

在现金选择权实施股权登记日登记在册的现金选择权目标股东，可以在现金选择权申报期自行选择以其持有的深基地 B 股票以 **18.28** 港元/股的价格全部或部分申报行使现金选择权。同时，行使深基地现金选择权的股东将相对应的股份过户到相关现金选择权提供方的名下，该等行使现金选择权的股东无权再就申报行使现金选择权的股份向深基地或任何同意本次合并的深基地股东主张权利。但下述股东不享有现金选择权：已承诺放弃现金选择权的深基地股东；其他存在权利限制且届时未依法或按约解除权利限制的深基地股东；其他根据适用法律不得行使现金选择权的股东。

自定价基准日至现金选择权实施日期间，如深基地发生派发股利、送股、转增股本、增发新股或配股等除权、除息事项，则上述现金选择权价格将进行相应调整。

于换股实施日，未申报、部分申报、无权申报或无效申报行使现金选择权的

深基地股东持有的深基地股票，及现金选择权提供方因向现金选择权目标股东实际支付现金对价而受让取得的深基地股票，将全部按照换股比例转换为南山控股换股发行的 A 股股票。

如果《合并协议》约定的生效条件或者实施条件未能全部满足或被合并双方适当豁免，导致本次合并不能实施，则南山控股、深基地相关现金选择权目标股东不能行使现金选择权，也不能就此向合并双方主张任何赔偿或补偿。

本次现金选择权安排不会导致南山控股不满足相关法律、法规或者有权监管部门规定的上市公司公开发行股份比例的要求。

（四）本次合并的滚存未分配利润安排

除合并双方签署《换股吸收合并协议》之日前已公告的利润分配方案，以及经南山控股和深基地各自股东大会批准进行现金方式的利润分配之外，南山控股及深基地截至本次换股吸收合并交割日的滚存未分配利润由存续公司的新老股东按持股比例共同享有。

（五）本次合并的债权人保护

南山控股、深基地已经按照相关中国法律的要求履行债权人通知和公告程序，并将根据各自债权人于法定期限内提出的要求向各自债权人提前清偿债务或提供担保。

南山控股、深基地已经于董事会审议通过本次合并相关事项后，向金融债权人和一般债权人发出书面通知，告知债权人本次合并事宜并征求债权人同意由合并后的存续上市公司继续承担及履行债务。

南山控股董事会审议通过本次合并相关事项后，南山控股已就截至2016年6月30日的债权人情况启动债权人沟通，截至本报告书签署日，南山控股已取得17家主要普通债权人关于本次债务承继事项的同意函，已取得同意函的债务金额合计占南山控股母公司普通债务（扣除应付债券、预收账款、应付职工薪酬、利息、应交税费）的比例约为98%。

深基地董事会审议通过本次合并相关事项后，深基地已就截至 2016 年 6 月 30 日的债权人情况启动债权人沟通，截至本报告书签署日，深基地已取得全部

金融债权人对换股吸收合并偿债主体变更事宜无异议的同意函。截至本报告书签署日，深基地已取得 5 家主要普通债权人关于本次偿债主体变更事宜的同意函，已取得同意函的债务金额合计占深基地母公司普通债务（扣除应付债券、中期票据、利息及应付职工薪酬、税费、预收租金）的比例约为 98%。

2016 年 7 月 21 日，深基地召开“12 深赤湾 MTN1”中期票据持有人会议，审议通过了本次换股吸收合并中期票据存续及承继事宜的议案；2016 年 7 月 21 日，深基地召开“12 基地债”2016 年第一次债券持有人会议，审议通过了本次换股吸收合并偿债主体变更事宜的议案。

2016 年 7 月 22 日，南山控股召开“12 雅致债”2016 年第一次债券持有人会议，审议通过了本次换股吸收合并债券存续事宜的议案。

（六）账户转换初步操作方案

为确保本次换股吸收合并顺利实施，指导各证券公司及投资者完成办理深基地的 B 股股份转换为南山控股的 A 股股份涉及的账户转换操作业务，深基地已在本次交易方案通过股东大会审议后披露本次 A、B 股证券账户转换业务操作指引（草案）及投资者操作指引（草案），请投资者予以关注。

待本次换股吸收合并获得相关有权政府部门批准、部分操作事项进一步明确后，深基地将另行公告正式版操作指引。

二、本次交易构成重大资产重组

本次换股吸收合并中，南山控股拟购买资产交易价格为换股吸收合并购买资产的成交金额（交易价格=深基地换股价格×深基地总股本），为 45.08 亿元，与南山控股截至 2016 年 12 月 31 日经审计的资产净额的比例大于 50%，按照《重组管理办法》的规定，本次交易构成南山控股重大资产重组。

本次换股吸收合并中，南山控股 2016 年末经审计的合并财务会计报告资产总额占深基地的同期经审计的合并财务会计报告资产总额达到 50%以上，2016 年所产生的营业收入占深基地同期经审计的营业收入的比例达到 50%以上，2016 年末经审计的合并财务会计报告期末资产净额占深基地同期经审计的资产净额的比例达到 50%以上，且超过 5,000 万元，根据《重组管理办法》的规定，

本次换股吸收合并构成深基地重大资产重组。

三、本次交易构成关联交易

南山控股和深基地的控股股东及实际控制人均为中国南山集团，根据相关法律、法规和规范性文件及《上市规则》的规定，本次交易构成关联交易。在南山控股审议本次交易的董事会表决时，关联董事已回避表决；在深基地审议本次交易的董事会表决时，关联董事已回避表决。

四、本次交易不构成借壳上市

本次换股吸收合并双方的控股股东及实际控制人均为中国南山集团，本次换股吸收合并后，存续上市公司的控制权未发生变更，因此不构成借壳上市。

五、本次吸并支付方式

根据本次换股价格，深基地股份与南山控股股份的换股比例为 1:3.6004，即每 1 股深基地 B 股股票可以换得 3.6004 股南山控股股票。计算公式为：每 1 股深基地 B 股股票可以换得南山控股股票数=深基地的换股价格/南山控股的换股价格。

南山控股因本次合并将发行 83,025.22 万股 A 股股票，全部用于换股吸收合并深基地。本次合并实施后，南山控股总股本将由 187,753.03 万股增加至 270,778.25 万股。

自定价基准日至换股实施日期间，如南山控股或深基地发生派发股利、送股、转增股本、增发新股或配股等除权、除息事项，则本次合并的换股价格和换股比例将进行相应调整。

六、被合并方估值作价情况

本次合并的换股比例系由合并双方在以相关股票于定价基准日前 20 个交易日的交易均价作为市场参考价的基础上，综合考虑历史股价、经营业绩、市值规模等因素，经公平协商而定。根据《重组管理办法》、《26 号准则》等上市公司

重大资产重组相关法规和规范性文件的要求，为了给合并双方董事会提供参考，分析本次合并的定价是否公允、合理以及是否存在损害上市公司及其股东利益的情形，中信证券就本次合并出具了《中信证券关于吸并之估值报告》，国泰君安就本次合并出具了《国泰君安关于吸并之估值报告》，估值情况参见报告书“第八节 本次交易估值情况”。中信证券与国泰君安均认为，本次合并的定价公允、合理，不存在损害合并双方及其股东利益的情况。

七、本次交易对上市公司的影响

（一）本次交易对上市公司股权结构的影响

截至本报告书签署日，南山控股的总股本为 187,753.03 万股，深基地的总股本为 23,060.00 万股，南山控股因本次合并将发行 A 股股票 83,025.22 万股吸收合并深基地。

本次合并完成后，存续的南山控股的总股本将增至 270,778.25 万股，其中中国南山集团直接及间接持有 185,259.48 万股（不考虑南山控股及深基地股东行使现金选择权的情况），合并前后，中国南山集团直接及间接合计持股比例由 75.77%降低至 68.42%，股本结构如下表所示：

股东	本次吸并前		本次吸并后	
	持股数量（万股）	持股比例（%）	持股数量（万股）	持股比例（%）
中国南山集团及其关联方	142,263.50	75.77%	185,259.48	68.42%
原南山控股 A 股公众股东	45,489.53	24.23%	45,489.53	16.80%
原深基地 B 股公众股东	-	-	40,029.25	14.78%
特定投资者	-	-	-	-
合计	187,753.03	100.00%	270,778.25	100.00%

本次合并完成后，深基地将终止上市并注销法人资格。

（二）本次交易对上市公司财务指标的影响

本次合并前后，南山控股主要会计数据和财务指标比较如下表所示：

项目	2017 年 9 月 30 日	2016 年 12 月 31 日
----	-----------------	------------------

	吸并前	吸并后	变化率(幅度)	吸并前	吸并后	变化率(幅度)
资产总额(万元)	1,667,509.53	2,503,365.94	50.13%	1,471,606.85	2,226,511.00	51.30%
负债总额(万元)	1,046,965.45	1,621,823.78	54.91%	822,463.92	1,315,959.11	60.00%
归属于母公司所有者权益(万元)	537,759.68	711,821.98	32.37%	563,685.94	739,369.56	31.17%
资产负债率	62.79%	64.79%	2.00%	55.89%	59.10%	3.21%
每股净资产(元/股)	2.86	2.63	-8.04%	3.00	2.73	-9.00%
项目	2017年1-9月			2016年度		
	吸并前	吸并后	变化率(幅度)	吸并前	吸并后	变化率(幅度)
营业收入(万元)	270,871.40	325,948.52	20.33%	498,581.21	566,261.91	13.57%
营业成本(万元)	145,762.87	170,000.23	16.63%	307,423.19	337,414.01	9.76%
利润总额(万元)	52,529.98	54,762.60	4.25%	85,581.42	92,818.10	8.46%
归属于母公司所有者的净利润(万元)	12,952.05	11,265.13	-13.02%	52,699.71	52,891.52	0.36%
扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润(万元)	11,408.32	9,379.52	-17.78%	53,836.49	53,664.63	-0.32%
基本每股收益(元/股)	0.07	0.04	-42.86%	0.28	0.20	-28.57%
扣非后每股收益(元/股)	0.06	0.03	-50.00%	0.29	0.20	-31.03%
毛利率	46.19%	47.84%	1.65%	38.34%	40.41%	2.07%

八、本次交易决策过程和批准情况

(一) 本次交易已履行的决策程序

2016年6月30日，南山控股第四届董事会第十九次会议和深基地第八届董事会第一次会议分别审议通过本次重组草案及其他相关议案；

2016年7月28日，国务院国资委批准本次交易；

2016年8月3日，南山控股2016年第三次临时股东大会审议通过本次交易；

2016年8月4日，深基地2016年第三次临时股东大会审议通过本次交易；

2016年8月12日，南山控股第四届董事会第二十次会议和深基地第八届

董事会第三次通讯会议分别审议通过本次重组方案调整的相关议案；

2016年8月22日，商务部出具《商务部关于原则同意深圳市新南山控股（集团）股份有限公司换股吸收合并深圳赤湾石油基地股份有限公司的批复》（商资批[2016]765号），原则同意本次交易；

2017年7月14日，南山控股第五届董事会第二次会议和深基地第八届董事会第十六次通讯会议分别审议通过延长本次交易有效期相关议案；

2017年8月1日，南山控股2017年第一次临时股东大会审议通过延长本次交易有效期；

2017年8月2日，深基地2017年第二次临时股东大会审议通过延长本次交易有效期；

2017年11月27日，南山控股第五届董事会第六次会议和深基地第八届董事会第二十一次通讯会议分别审议通过调整本次交易方案相关议案。

（二）本次交易尚需履行的审批程序

1、获得中国证监会核准。

截至本报告书签署日，相关报批事项仍在进行之中。上述批准或核准均为本次交易的前提条件，在取得批准或核准前，不能实施本次交易。

九、本次交易相关方作出的重要承诺

本次交易相关方作出的重要承诺如下表：

承诺人	承诺类型	承诺内容
中国南山集团	关于保持南山控股独立性的承诺函	1.本集团及本集团控制的其他企业将继续按照相关法律法规及规范性文件的规定，在资产、人员、财务、业务和机构等方面与南山控股保持相互独立。 2.本集团将严格遵守和履行上述承诺，若出现因本集团违反上述承诺而导致南山控股及其投资者权益受到损害的情况，本集团将按照有关法律、法规和规范性文件的规定及证券监督管理部门的要求承担相应的法律责任。
		1.本集团确认及保证截至本承诺函签署日，本集团及本集团控制的其他企业中与南山控股、深基地在经营范围或业务领域存在相似的情况如下： （1）本集团经营范围中含有土地开发业务，但已无实际相关业务开展，与南山控股不存在同业竞争；

承诺人	承诺类型	承诺内容
	关于避免与南山控股同业竞争的承诺函	(2) 本集团经营范围中含有港口运输业务, 但已无实际相关业务开展, 与深基地不存在同业竞争; (3) 本集团控股子公司上海南山房地产开发有限公司(以下简称“上海南山”)、深圳市赤湾房地产开发有限公司(以下简称“赤湾房地产”)以及合营企业惠阳新城市房地产开发有限公司(以下简称“惠阳新城市地产”)的经营范围中包含房地产开发业务, 其中: i. 上海南山主要负责经营管理上海海湾大厦以及下属公司的股权管理工作, 其自身及下属子公司未实际从事房地产业务; ii. 赤湾房地产主要从事马尾田商品房开发项目, 为避免同业竞争, 南山控股将通过增资入股方式获取赤湾房地产51%的股权, 本次增资完成后, 赤湾房地产将成为南山控股的控股子公司; iii. 惠阳新城市地产在惠阳地区从事房地产开发业务, 为避免同业竞争, 本集团已与深圳市南山房地产开发有限公司就上述公司签署托管经营协议。 (3) 本集团控股子公司合肥宝湾国际物流中心有限公司(以下简称“合肥宝湾”)、深圳市赤湾东方物流有限公司(以下简称“东方物流”)的经营范围与深基地相似, 其中: i. 合肥宝湾的主要经营业务为商贸综合体开发及配套服务, 与深基地物流园区开发运营业务不构成实质性竞争; ii. 东方物流的主要经营业务为干线运输和区域配送, 与深基地经营的物流园区开发运营业务不构成实质性竞争。 本集团确认除上述情况外, 本集团及本集团控制的其他企业在经营范围或实际业务领域方面不存在相同或相似的情况。 2. 本集团承诺, 本次换股吸收合并完成之日起, 在本集团作为南山控股控股股东、实际控制人期间, 本集团及本集团控制的其他企业均不会以任何形式直接或间接从事或参与任何与南山控股及其控制的企业主营业务构成竞争或可能构成竞争的业务或活动。 3. 在本集团作为南山控股控股股东、实际控制人期间, 如果本集团及本集团控制的其他企业与南山控股及其控制的企业在经营活动中发生实质性同业竞争, 本集团将在合理期限内通过南山控股收购、本集团对外出售或其他合法可行的措施解决。 4. 本集团承诺不利用对南山控股的了解及获取的信息以任何形式直接或间接从事或参与同南山控股相竞争的活动, 并承诺不直接或间接进行或参与任何损害或可能损害南山控股利益的其他竞争行为。 5. 本集团将严格遵守和履行上述承诺, 若出现因本集团违反上述承诺而导致南山控股及其投资者权益受到损害的情况, 本集团将按照有关法律、法规和规范性文件的规定及证券监督管理部门的要求承担相应的法律责任。
	关于避免关联方资金占用的承诺函	1. 本集团保证南山控股的独立性, 本集团及本集团控制的其他企业不得以任何方式违法违规占用南山控股的资金和资源, 并将严格遵守南山控股关于避免关联方资金占用的规

承诺人	承诺类型	承诺内容
		章制度以及相关法律、法规和规范性文件的规定。 2.本集团将严格遵守和履行上述承诺，若出现因本集团违反上述承诺而导致南山控股及其投资者权益受到损害的情况，本集团将按照有关法律、法规和规范性文件的规定和证券监督管理部门的要求承担相应的法律责任。
	关于所持南山控股股份锁定期的承诺函	自本次换股吸收合并涉及的股票在深圳证券交易所上市之日起三十六个月内，本集团不以任何方式转让或委托他人管理本集团取得的因南山控股换股吸收合并深基地向本集团所发行的股份，也不由南山控股回购该部分股份。
	关于规范和减少南山控股关联交易的承诺函	1.除非南山控股正常经营发展所必须，本集团及本集团控制的其他企业将尽量避免和减少与南山控股及其控制的经济实体之间的关联交易。 2.对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易，本集团及本集团控制的其他企业将遵循市场交易的公开、公平、公正的原则，按照公允、合理的市场价格进行交易，并依据有关法律、法规、规范性法律文件及《深圳市新南山控股（集团）股份有限公司章程》等相关内部规定履行关联交易决策程序，依法履行信息披露义务，以维护南山控股及其投资者的利益。 3.本集团保证不利用在南山控股的地位和影响力，通过关联交易损害南山控股及南山控股其他股东的合法权益。 4.本集团将严格遵守和履行上述承诺，若出现因本集团违反上述承诺而导致南山控股及其投资者权益受到损害的情况，本集团将按照有关法律、法规和规范性文件的规定及证券监督管理部门的要求承担相应的法律责任。
	关于房地产开发业务相关事项的承诺函	如南山控股（包括下属子公司）存在未披露的因闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情形，并因此给南山控股和投资者造成损失的，本集团将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担赔偿责任。
	关于完善土地房产等资产权属证书的承诺函	1.本集团向深基地或其下属子公司出租的土地使用权均系本集团合法拥有，如深基地及其下属子公司或者本次换股吸收合并完成后的南山控股因租用上述土地而遭受任何损失、费用以及与之有关的其他负债，本集团将给予及时、足额赔偿。 2.本集团将全力协助、促使并推动深基地及其下属子公司完善土地、房产等资产方面的产权权属证书（所述土地的范围不涵盖以租赁形式交付深基地使用的土地）。 3.如南山控股或其下属子公司因本次换股吸收合并涉及的深基地土地使用权、房产（所述土地的范围不涵盖以租赁形式交付深基地使用的土地）未能及时办理、无法办理相关权属证书或者其他土地使用权、房产不规范等情形，致使南山控股及其下属子公司在完善相关土地使用权、房地法律手续过程中所产生的赔偿、罚款、税费等办证费用的（因不可抗力及法律、政策、政府管理行为、土地规划用途变更等非深基地及其下属子公司自身因素导致的结果除外），本集团将给予南山控股及其下属子公司及时、足额补偿。
	关于摊薄即期	1.本集团不会越权干预南山控股的经营管理活动，不会侵

承诺人	承诺类型	承诺内容
	回报措施履行的承诺函	占南山控股的利益。 2.本集团承诺切实履行南山控股制定的有关填补回报措施以及本集团对此作出的任何有关填补回报措施的承诺，若本集团违反该等承诺并给南山控股或者其投资者造成损失的，本集团愿意依法承担对南山控股或者其投资者的补偿责任。
赤晓企业	关于所持南山控股股份锁定期的承诺函	自本次换股吸收合并涉及的股票在深圳证券交易所上市之日起十二个月内，本公司不以任何方式转让或委托他人管理本公司持有南山控股的股份，也不由南山控股回购该部分股份。
南山控股	关于债务承担的承诺函	本公司将按照相关法律法规的要求履行债权人通知和公告等程序，并将根据各自债权人于法定期限内提出的要求向债权人提前清偿债务或提供担保，即南山控股的债权人有权于收到南山控股发出的债权人通知之日起 30 日内，未收到通知的有权于发出债权人公告之日起 45 日内向本公司要求提前清偿债务或要求提供相应担保。
	关于提供材料真实、准确、完整的承诺函	1.本公司保证为本次换股吸收合并所提供的有关信息及所出具的说明及确认均为真实、准确和完整的，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。 2.本公司向参与本次换股吸收合并的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料副本或复印件与其原始资料或原件一致；所有文件的签名、印章均是真实的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。 3.本公司承诺，如违反上述保证及声明，将承担相应的法律责任。
	关于房地产开发业务相关事项的承诺函	如南山控股存在未披露的因闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情形，并因此给南山控股和投资者造成损失的，本公司将按照有关法律、行政法规的规定及证券监督管理部门的要求承担赔偿责任。
南山控股董事、高级管理人员	关于房地产开发业务相关事项的承诺函	如南山控股存在未披露的因闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情形，并因此给南山控股和投资者造成损失的，本人将按照有关法律、行政法规的规定及证券监督管理部门的要求承担赔偿责任。
南山控股董事、高级管理人员	关于摊薄即期回报措施履行的承诺函	1.本人承诺忠实、勤勉地履行职责，维护公司和全体股东的合法权益； 2.本人承诺不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益； 3.本人承诺对本人的职务消费行为进行约束； 4.本人承诺不动用公司资产从事与本人履行职责无关的投资、消费活动； 5.本人承诺在自身职责和权限范围内，全力促使公司董事会或薪酬与考核委员会制定的薪酬制度与公司摊薄即期回报措施履行情况相挂钩； 6.如果公司拟实施股权激励，本人承诺在自身职责和权限范围内，全力促使公司拟公布的股权激励行权条件与公司摊薄即期回报措施履行情况相挂钩；

承诺人	承诺类型	承诺内容
		7.本人承诺，自本承诺函出具日至公司本次交易实施完毕前，若中国证券监督管理委员会或其他监管部门作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定的，且上述承诺不能满足该等规定时，本人届时将按照最新规定出具补充承诺； 8.本人承诺切实履行公司制定的有关填补回报措施以及本人对此作出的任何有关填补回报措施的承诺，若本人违反该等承诺给公司或者投资者造成损失的，本人愿意依法承担对公司或者投资者的补偿责任。
深基地	关于资产整合的承诺函	1.自本次换股吸收合并的换股实施日起，本公司将协助南山控股或其全资子公司办理深基地所有资产由深基地转移至南山控股或其全资子公司名下的变更手续，并将采取一切行动或签署任何文件以使得前述资产及其他一切权利与义务能够尽快过户至南山控股或其全资子公司名下。 2.在前述资产的变更登记手续完成之前，南山控股对上述资产享有权利和承担义务，且该等权利和义务不因变更登记手续是否完成受影响。
	关于债务承担的承诺函	本公司将按照相关法律法规的要求履行债权人通知和公告等程序，并将根据各自债权人于法定期限内提出的要求向债权人提前清偿债务或提供担保，即深基地的债权人有权于收到深基地发出的债权人通知之日起 30 日内，未收到通知的有权于发出债权人公告之日起 45 日内要求本公司提前清偿债务或要求提供相应担保。
	关于提供材料真实、准确、完整的承诺函	1.本公司保证为本次换股吸收合并所提供的有关信息及所出具的说明及确认均为真实、准确和完整的，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。 2.本公司向参与本次换股吸收合并的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料副本或复印件与其原始资料或原件一致；所有文件的签名、印章均是真实的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。 3.本公司承诺，如违反上述保证及声明，将承担相应的法律责任。

十、本次交易对中小投资者权益保护的安排

（一）为南山控股及深基地全体股东提供现金选择权

为充分保护南山控股和深基地全体股东特别是中小股东的利益，本次换股吸收合并将向南山控股和深基地除中国南山集团及其关联方以外的全体股东提供现金选择权，由中国南山集团及华润信托担任现金选择权提供方。

（二）严格履行上市公司信息披露义务

南山控股、深基地及相关信息披露义务人严格按照《证券法》、《上市公司

信息披露管理办法》、《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》、《重组管理办法》等相关规定，切实履行信息披露义务，公平地向所有投资者披露可能对上市公司股票交易价格产生较大影响的重大事件。2016年3月21日南山控股发布《关于筹划重大资产重组的停牌公告》，深基地发布《重大资产重组停牌公告》，确认筹划重大资产重组。在南山控股、深基地股票停牌期间，每五个交易日发布一次重大资产重组事项进展公告。南山控股、深基地将继续按照相关法规的要求，及时、准确地披露公司重组的进展情况。

（三）严格执行关联交易批准程序

本次交易构成关联交易，其实施将严格执行法律法规以及南山控股、深基地内部对于关联交易的审批程序。本次交易的议案已在南山控股、深基地股东大会上由非关联股东予以表决，并采用有利于扩大股东参与表决的方式召开。此外，南山控股、深基地已聘请独立财务顾问、律师、审计师等中介机构，对本次交易出具专业意见，确保本次关联交易定价公允、公平、合理，不损害其他股东的利益。

（四）网络投票的安排

南山控股、深基地已严格按照《关于加强社会公众股股东权益保护的若干规定》等有关规定，在股东大会审议本次交易方案时，关联股东已回避表决，南山控股及深基地已同时采用现场投票和网络投票相结合的表决方式，充分保护中小股东行使投票权的权益。

（五）过渡期间损益的安排

除合并双方签署《换股吸收合并协议》之日前已公告的利润分配方案，以及经南山控股和深基地各自股东大会批准进行现金方式的利润分配之外，南山控股及深基地截至本次换股吸收合并交割日的滚存未分配利润由存续公司的新老股东按持股比例共同享有。

（六）本次交易对即期回报的影响及采取的措施

1、本次换股吸收合并对公司即期回报的影响分析

根据南山控股、深基地 2016 年度及 2017 年 1-9 月财务报表和经安永审阅的南山控股备考合并审阅报告，本次换股吸收合并完成后，南山控股、深基地每股收益及每股净资产情况如下：

公司名称	项目	2016 年度	
		合并前	合并后
南山控股	归属于母公司基本每股收益（元/股）	0.28	0.20
深基地 ^注	归属于母公司基本每股收益（元/股）	0.01	0.70
南山控股	扣除非经常性损益后归属于母公司股东基本每股收益（元/股）	0.29	0.20
深基地 ^注	扣除非经常性损益后归属于母公司股东基本每股收益（元/股）	-0.01	0.71
公司名称	项目	2016 年 12 月 31 日	
		合并前	合并后
南山控股	归属于母公司每股净资产（元/股）	3.00	2.73
深基地 ^注	归属于母公司每股净资产（元/股）	7.62	9.83
公司名称	项目	2017 年 1-9 月	
		合并前	合并后
南山控股	归属于母公司基本每股收益（元/股）	0.07	0.04
深基地 ^注	归属于母公司基本每股收益（元/股）	-0.07	0.15
南山控股	扣除非经常性损益后归属于母公司股东基本每股收益（元/股）	0.06	0.03
深基地 ^注	扣除非经常性损益后归属于母公司股东基本每股收益（元/股）	-0.09	0.12
公司名称	项目	2017 年 9 月 30 日	
		合并前	合并后
南山控股	归属于母公司每股净资产（元/股）	2.86	2.63
深基地 ^注	归属于母公司每股净资产（元/股）	7.55	9.46

注：深基地合并后归属于母公司基本每股收益及每股净资产是按照本次合并换股比例 1:3.6004，与南山控股合并后归属于母公司基本每股收益及每股净资产相乘计算得到，尾数差异是由于保留 2 位有效小数造成

本次换股吸收合并完成后，南山控股股东享有的每股收益及每股净资产均略有下降；深基地股东享有的每股收益由负转正，每股净资产增幅较大。

2、南山控股应对本次交易摊薄即期回报采取的措施

(1) 加快现有项目的开发进度，争取尽快实现效益

在资金和风险可控的情况下，存续上市公司将根据市场情况，合理统筹安排现有项目建设周期，适度加快现有项目的开发进度，争取尽快实现收益。

(2) 提升经营管理效率和加强内部成本控制

存续上市公司将进一步加强内部管理，提升经营管理效率，并积极探索和改善现有管理、融资模式，降低各项经营、管理、财务费用，以进一步提升公司业绩。

(3) 进一步完善利润分配政策，保证股东收益回报

南山控股将根据《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》和《上市公司监管指引 3 号—上市公司现金分红》的有关要求，并在充分听取广大中小股东意见的基础上，结合公司经营情况与发展规划，继续执行现金分红政策，努力提升股东回报。

3、相关主体对南山控股填补回报措施能够得到切实履行做出的承诺

中国南山集团作为本次交易完成后南山控股的控股股东、实际控制人承诺：

“1. 本集团不会越权干预南山控股的经营管理活动，不会侵占南山控股的利益；2. 本集团承诺切实履行南山控股制定的有关填补回报措施以及本集团对此作出的任何有关填补回报措施的承诺，若本集团违反该等承诺并给南山控股或者其投资者造成损失的，本集团愿意依法承担对南山控股或者其投资者的补偿责任。”

南山控股的董事、高管承诺：

“1. 本人承诺忠实、勤勉地履行职责，维护公司和全体股东的合法权益；2. 本人承诺不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益；3. 本人承诺对本人的职务消费行为进行约束；4. 本人承诺不动用公司资产从事与本人履行职责无关的投资、消费活动；5. 本人承诺在自身职责和权限范围内，全力促使公司董事会或薪酬与考核委员会制定的薪酬制度与公司摊薄即期回报措施履行情况相挂钩；6. 如果公司拟实施股权激励，本人承诺在自身职责和权限范围内，全力促使公司拟公布的股权激励行权条件与公司摊薄即期

回报措施履行情况相挂钩；7.本人承诺，自本承诺函出具日至公司本次交易实施完毕前，若中国证券监督管理委员会或其他监管部门作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定的，且上述承诺不能满足该等规定时，本人届时将按照最新规定出具补充承诺；8.本人承诺切实履行公司制定的有关填补回报措施以及本人对此作出的任何有关填补回报措施的承诺，若本人违反该等承诺给公司或者投资者造成损失的，本人愿意依法承担对公司或者投资者的补偿责任。”

（七）其他保护投资者权益的措施

南山控股、深基地已聘请具有证券业务资格的审计机构对合并双方资产进行审计，已聘请独立财务顾问和法律顾问对本次交易所涉及的资产定价和股份定价、合并双方权属状况等情况进行核查，并将对实施过程、相关协议及承诺的履行情况和相关后续事项的合规性及风险进行核查，发表明确意见，确保本次交易公允、公平、合法、合规，不损害上市公司股东利益。

（八）合并方独立财务顾问的保荐资格

南山控股聘请中信证券担任本次交易的合并方独立财务顾问，中信证券经中国证监会批准依法设立，具备保荐业务资格。

第二节 重大风险提示

投资者在评价本次合并时，除本摘要和与本摘要同时披露的相关文件外，还应特别认真地考虑下述各项风险因素。

一、所涉及的报批事项可能无法获得批准的风险提示

本次交易尚需取得中国证监会的核准。

本次交易能否取得上述全部批准或核准，以及最终取得批准或核准的时间都存在不确定性。在本次交易的实施过程中，南山控股及深基地将根据相关法律法规履行相关程序，并尽最大努力获得对本次交易具有审批、审核权限的监管机构或部门的必要批准、核准、同意，以推进本次交易顺利完成。但若上述任一事项未被批准或核准，则合并双方将终止本次交易。

二、本次交易可能取消的风险

剔除大盘因素和同行业板块因素影响，南山控股 A 股股价在因本次交易事项申请停牌之前最后一个交易日的前 20 个交易日内累计涨幅未超过 20%，深基地 B 股股价在因本次交易事项申请停牌之前最后一个交易日的前 20 个交易日内累计涨幅未超过 20%。本次重组的内幕信息知情人对南山控股和深基地停牌之日前六个月（2015 年 9 月 2 日至 2016 年 3 月 7 日）买卖南山控股和深基地股票情况进行了自查并出具了自查报告，但本次重组仍存在因可能涉嫌内幕交易而暂停、中止或取消的风险。

三、本次交易可能导致投资损失的风险

本次交易实施前南山控股 A 股与深基地 B 股的股价变动可能导致投资者在合并或换股中发生投资损失。二级市场的股票价格受多种因素的影响，若市场波动导致南山控股 A 股、深基地 B 股股价与换股价格产生较大偏离，可能会致使投资者面临投资损失。本次交易完成后，深基地将退市并注销法人资格，存续上市公司的股票在二级市场价格具有不确定性，也可能导致投资者发生投资损失。

四、行使现金选择权的风险

为充分保护南山控股及深基地全体股东特别是中小股东的利益，本次交易将由现金选择权提供方南山控股及深基地除中国南山集团及其关联方以外的全体股东提供现金选择权。享有现金选择权的股东可以将其所持有的南山控股 A 股、深基地 B 股分别按照 5.43 元/股（除息后）、18.28 港元/股的价格全部或部分申报行使现金选择权。但如本次重组方案未能得到相关政府及监管部门的批准或核准，将导致本次吸收合并无法继续实施，则南山控股及深基地相关股东将不能行使现金选择权。同时，行使现金选择权的南山控股及深基地股东须在现金选择权申报期内按照相关要求申报，在现金选择权申报期外进行的现金选择权申报无效。若南山控股及深基地股东申报行使现金选择权时南山控股 A 股或深基地 B 股股价高于现金选择权行使价格，申报行使现金选择权将可能使其利益受损。此外，南山控股及深基地股东申报行使现金选择权还可能因此丧失未来存续上市公司 A 股股价上涨的获利机会。

五、强制换股的风险

本次重组已取得南山控股和深基地各自股东大会表决通过。南山控股和深基地股东大会的表决结果对各自公司全体股东均具有约束力，包括在其各自股东大会上投反对票、弃权票或未出席股东大会也未委托他人代为表决的股东。在实施本次重组方案时，未有效申报行使现金选择权的深基地 B 股股东所持股份及现金选择权提供方所持股份将按照确定的换股比例被强制转换为南山控股 A 股股份。对于已经设定了质押、被司法冻结或存在法律法规限制转让的其他情形的深基地 B 股股份，该等股份在换股时一律转换成合并后存续上市公司的股份，原在深基地 B 股股份上设置的质押、被司法冻结的状况或其他权利限制将在换取的相应的合并后存续上市公司股份上继续有效。

六、本次合并交割风险

本次吸收合并后，深基地将注销法人资格，南山控股将承继及承接深基地全部资产、负债、业务、人员、合同、资质及其他一切权利与义务。若深基地的主

要资产存在抵押、质押等权利限制，诉讼、仲裁或司法强制执行等重大争议或者妨碍权属转移的其他情形，可能导致本次合并存在潜在不利影响和风险等。

七、汇率风险

本次换股吸收合并中，深基地 B 股换股股东原持有的以港元计价的深基地 B 股股票在换股实施日将转换为相应的以人民币计价的南山控股 A 股股票，转换汇率为深基地 B 股停牌前一交易日，即 2016 年 3 月 4 日中国人民银行公布的人民币对港元汇率中间价 0.8403（按四舍五入保留小数点后 4 位）。该转换汇率与换股实施日人民币对港元汇率间可能存在汇率波动风险。同时，本次重组实施完毕后，所有境内个人 B 股投资者出售其因本次换股吸收合并而持有的存续上市公司 A 股股票将以人民币进行结算，而所有境外 B 股投资者出售其因本次换股吸收合并而持有的存续上市公司 A 股股票所获资金将转换成港元进行结算。因此，境外投资者将通过出售换股取得的南山控股 A 股股票或分红派息等方式而获得的人民币资金兑换为港元时，前述转换汇率与兑换当日人民币对港元汇率之间亦可能存在汇率波动风险。

八、与交易系统和账户有关的风险

由于目前境内证券公司交易系统不完全相同，特殊 A 股证券账户开设过程中可能涉及部分证券公司需对现有交易系统进行升级改造，该交易系统升级改造所需的时间亦存在不确定性。如果深基地 B 股投资者为规避上述相关风险，可选择在深基地 B 股交易时段出售所持有的深基地 B 股，也可以选择行使现金选择权。

九、交易费用、税收变化的风险

本次交易实施后，投资者持有的深基地 B 股股份将转换为南山控股 A 股股份，B 股与 A 股在交易费用、税收等方面可能存在差异，深基地 B 股投资者需承担交易费用、税收变化的风险，请投资者关注。

十、证券账户权属关系不明确的风险

为实现本次换股吸收合并存续上市公司 A 股股份的正常出售以及资金流转，

境内个人 B 股投资者及境外 B 股投资者将在本次换股吸收合并实施过程中或完成后开展资金账户开立、证券账户与银行账户关联等手续。如相关投资者因历史遗留问题存在证券账户权属关系不明确、难以有效证明证券账户权属关系等情况导致资金账户开立、证券账户与银行账户关联存在困难的，可选择在本次换股吸收合并之前出售所持有的深基地 B 股股票，也可以选择行使现金选择权。

十一、境内投资者不能换汇的风险

在本次交易实施后，境内个人 B 股投资者出售其因本次交易而持有的存续上市公司 A 股股票将直接以人民币进行资金结算，不再转换为港币资金。如境内个人 B 股投资者更倾向于持有港币资产，可选择在本次交易之前出售所持有的深基地 B 股股票，或行使现金选择权。

十二、交易权利受到限制、只能单向卖出及指定交易受限的风险

在本次交易实施后，所有境外 B 股投资者以及一码通账户下没有 A 股证券账户或虽有 A 股证券账户但 A、B 股子账户关联关系尚未确认的境内个人 B 股投资者将通过中登公司配发的特殊 A 股账户持有存续上市公司 A 股股票，该账户仅供投资者持有或卖出因本次交易而持有的存续上市公司 A 股股票。

特殊 A 股证券账户除无法买入任何证券以外，被限制使用的业务范围还包括：证券发行、权证行权、开放式基金申购、开放式基金认购、开放式基金分红设置、ETF 申购、融资融券余券划转、融资融券担保品划转（买方向）、融资融券券源划转（买方向）等。未来，如资本市场推出新业务及新产品，相关业务及产品也将有可能被列入限制使用范围。

十三、境外 B 股投资者换汇权利存在不确定性的风险

本次交易完成后，境外 B 股投资者出售其因本次交易而持有的南山控股 A 股将换成港元进行结算。目前，南山控股和深基地正在与相关外汇管理部门、换汇银行等就换汇操作方案进行沟通，具体方案尚待进一步完善，因此境外 B 股投资者换汇权利存在不确定性的风险。

十四、深基地相关权属风险

截至本报告书签署日，深基地旗下控股子公司尚未取得权属证书的自有土地使用权合计 13 宗，尚未取得权属证书的土地使用权系深基地控股子公司通过出让方式取得，均已签署《国有土地使用权出让合同》并缴纳了土地出让金，土地使用权证正在办理过程中；截至本报告书签署日，深基地旗下控股子公司的部分房产尚未办理竣工结算，或者已竣工结算、房产证正在办理过程中。上述正在办理过程中的土地使用权及房产证是否能够办理完成，存在不确定性，提醒投资者注意风险。

截至本报告书签署日，深基地及其控股子公司租赁中国南山集团的土地使用权共计 6 宗，土地使用权为深基地及其控股子公司与中国南山集团签订长期租约，租赁取得。由于中国南山集团向深基地及其控股子公司出租的地块属于赤湾港用地的一部分，尚未取得《国有土地使用权证》；截至本报告书签署日，深基地及其控股子公司部分房产系附着于向中国南山集团租赁的地块上，中国南山集团未取得该等地块的权属证书，因此深基地及其控股子公司在承租地块上所建设的房产亦未能办理相应的房屋权属证书。中国南山集团已经出具相关承诺函，承诺向深基地或其下属子公司出租的土地使用权均系中国南山集团合法拥有，如深基地及其下属子公司或者本次换股吸收合并完成后的南山控股因租用上述土地而遭受任何损失、费用以及与之有关的其他负债，南山集团将给予及时、足额赔偿。

十五、业绩下滑风险

（一）房地产开发业务

房地产企业的经营业绩受到多种因素的影响。宏观经济及行业周期的波动、房地产宏观调控政策、土地、信贷、税收等政策的变化会对房地产企业的总体经营情况产生较大影响。市场竞争加剧、项目开发和销售风险会对房地产企业的收入产生影响，原材料价格的上涨、内部经营管理风险则会进一步提高企业的经营成本。南山控股目前的房地产开发项目主要集中在上海、深圳、苏州、南通、长沙等城市，若未来存续上市公司进入区域对于房地产开发产品需求持续下降，且上述因素的变化持续对存续上市公司的生产经营造成影响，则有可能导致存续

上市公司房地产业务经营业绩持续下滑的情形。

（二）石油后勤业务

近年来，国际原油价格持续在低价位波动，使得国际海上石油公司调整其石油开采计划，石油后勤业务保障需求也大幅萎缩，石油公司降价降成本诉求明显。同时随着中海油惠州基地正式投产运营，中海油旗下原在赤湾基地的公司基本全部搬迁至惠州基地，对深基地石油后勤业务形成严峻挑战。未来，若国际原油市场持续低迷或外部环境发生其他重大变化，则有可能导致存续上市公司石油后勤业绩持续下滑的风险。

（三）集成房屋开发业务

近年来，受国家基建投资增速放缓、外部市场形势严峻的影响，南山控股集成房屋业务订单持续下滑、应收账款回款难度加大、集成房屋租赁资产减值，集成房屋业务出现收入下滑的情形。目前南山控股集成房屋业务正在进行积极转型，但若未来存续上市公司无法及时优化自身资源配置，则有可能导致存续上市公司集成房屋业务业绩进一步下滑的风险。

十六、现金选择权提供方履约能力的风险

为充分保护深基地全体股东的利益，本次合并将向深基地除中国南山集团及其关联方以外的全体股东提供现金选择权，并由中国南山集团及华润信托担任现金选择权提供方。本次现金选择权提供方的选择标准之一是具有较强的履约能力，即便如此，现金选择权提供方的履约能力仍然存在一定的不确定性，现金选择权提供方未来能否履约将影响本次吸并方案的进度及能否成功执行，提醒投资者关注相关风险。

十七、上市条件的风险

本次合并将向南山控股除中国南山集团及其关联方以外的全体股东提供现金选择权，并由中国南山集团担任南山控股现金选择权的提供方。本次合并将向深基地除中国南山集团及其关联方以外的全体股东提供现金选择权，并由中国南山集团及华润信托担任现金选择权提供方。

根据《上市规则》第 14.1.1 条（九）项、第 13.2.1 条第（九）项、第 12.13 条关上市公司股权分布的规定，若社会公众持有的股份连续二十个交易日低于公司股份总数的 25%，公司股本总额超过人民币 4 亿元的，低于公司总股本的 10%，则上市公司股权分布不再具备上市条件。

根据《上市规则》的相关规定：因股权分布发生变化连续二十个交易日不再具备上市条件，未在上述二十个交易日内披露解决方案的，深交所将在上述期限届满后次一交易日对该公司股票及其衍生品种实施停牌。上市公司在停牌后一个月内披露可行的解决方案的，上市公司股票及其衍生品种可以复牌。上市公司披露的解决方案存在重大不确定性，或者在停牌后一个月内未披露解决方案，或者在披露可行的解决方案后一个月内未实施完成的，上市公司股票交易将被实行退市风险警示。股票交易被实行退市风险警示后，在六个月内其股权分布仍不具备上市条件，深交所将有权决定暂停上市公司股票上市交易，上市公司因股权分布变化不再具备上市条件被暂停上市后，在六个月内股权分布仍不具备上市条件，深交所将终止其股票上市。

若本次交易完成后，南山控股股权分布连续 20 个交易日不具备上市条件，南山控股股票将有可能被暂停上市；若南山控股股票被暂停上市交易之日起 6 个月内仍不能达到上市条件的，南山控股股票将被终止上市交易，提请投资人注意该潜在风险。

第三节 本次交易概况

一、本次交易的背景及目的

（一）本次交易的背景

1、本次交易响应国家政策鼓励方向

2014年10月，国务院正式印发《物流业发展中长期规划(2014—2020年)》，提出要大力提升物流社会化、专业化水平，部署发展智能物流基础设施、建设区域性仓储配送基地。《十三五规划纲要》指出“十三五”期间将大力发展第三方物流和绿色物流、冷链物流、城乡配送；深入实施区域发展总体战略，完善对外开放战略布局，推进“一带一路”建设，构建国际物流大通道。

本次换股吸收合并完成后，南山控股将响应国家政策，利用上市平台充分释放存续公司物流业务活力，依托现有物流园区优势，大力发展物流园区开发运营业务，仓库布局规模化、设备管理数据化、仓运配套服务延伸一体化。

2、本次交易符合市场发展趋势

房地产开发运营业务市场已逐步进入平稳发展时期，行业竞争加剧，处于房地产行业细分市场的产业地产尤其是物流地产成为众多房地产企业谋求转型发展的重要方向，“房地产+物流地产”已成为传统地产企业升级转型新趋势。电商、高端制造业、现代批发零售业等下游行业对仓储、物流需求持续增长，物流地产未来增长空间巨大。

（二）本次交易的目的

1、实现存续公司地产业务和物流业务的协同发展

本次交易结合南山控股在房地产开发方面的优势和经验，提升存续公司物流业务的开发建设能力，在土地资源稀缺的背景下，提升开发建设过程中的土地利用效率以及对物流园区的运营管理能力。与此同时，借助深基地在物流领域的规模优势、资源优势及品牌影响力，增强南山控股土地资源的获取能力，打通物流地产、住宅地产产业链，提升协同效应。

2、彻底改善深基地融资渠道问题，促进业务跨越式发展

基于个人消费增长、电商崛起等所带来的旺盛物流仓储需求，未来物流业务将迎来较大发展机遇，物流园区建设项目的投资门槛高及资金需求较高，对融资能力要求也较高。

自 1995 年深基地 B 股上市后，深基地未向市场通过增发或配股等股权方式融资。截至本摘要签署日，深基地仅有流通 B 股，而 B 股市场在我国实际上已逐渐失去正常的融资功能。此次南山控股换股吸收合并深基地，实现深基地 B 转 A，将彻底改善深基地的融资能力，促进深基地物流业务跨越式发展。

二、本次交易决策过程和批准情况

（一）本次交易已履行的决策程序

2016年6月30日，南山控股第四届董事会第十九次会议和深基地第八届董事会第一次会议分别审议通过本次重组草案及其他相关议案；

2016年7月28日，国务院国资委批准本次交易；

2016年8月3日，南山控股2016年第三次临时股东大会审议通过本次交易；

2016年8月4日，深基地2016年第三次临时股东大会审议通过本次交易；

2016年8月12日，南山控股第四届董事会第二十次会议和深基地第八届董事会第三次通讯会议分别审议通过本次重组方案调整的相关议案；

2016 年 8 月 22 日，商务部出具《商务部关于原则同意深圳市新南山控股（集团）股份有限公司换股吸收合并深圳赤湾石油基地股份有限公司的批复》（商资批[2016]765 号），原则同意本次交易；

2017 年 7 月 14 日，南山控股第五届董事会第二次会议和深基地第八届董事会第十六次通讯会议分别审议通过延长本次交易有效期相关议案；

2017 年 8 月 1 日，南山控股 2017 年第一次临时股东大会审议通过延长本次交易有效期；

2017年8月2日，深基地2017年第二次临时股东大会审议通过延长本次交易

有效期；

2017年11月27日，南山控股第五届董事会第六次会议和深基地第八届董事会第二十一一次通讯会议分别审议通过调整本次交易方案相关议案。

（二）本次交易尚需履行的审批程序

1、获得中国证监会核准。

截至本报告书签署日，相关报批事项仍在进行之中。上述批准或核准均为本次交易的前提条件，在取得批准或核准前，不能实施本次交易。

三、本次交易具体方案

（一）方案概要

南山控股拟以发行A股股份换股方式吸收合并深基地，即南山控股向深基地的所有换股股东发行股票交换该等股东所持有的深基地B股股票。本次换股吸收合并完成后，深基地将终止上市并注销法人资格，南山控股将承继及承接深基地的全部资产、负债、业务、人员、合同及其他一切权利与义务。

（二）本次换股吸收合并

1、合并主体

本次换股吸收合并的合并方为南山控股，被合并方为深基地。

2、合并方式

南山控股拟以发行A股股份换股方式吸收合并深基地，即南山控股向深基地的所有换股股东发行股票交换该等股东所持有的深基地B股股票。本次换股吸收合并完成后，深基地将终止上市并注销法人资格，南山控股将承继及承接深基地的全部资产、负债、业务、人员、合同及其他一切权利与义务。

3、合并生效日和合并完成日

本次换股吸收合并生效日为下述的所有生效条件均获满足之日：

（1）《合并协议》经合并双方的法定代表人或授权代理人签署并加盖法人

公章；

(2) 本次换股吸收合并获得南山控股股东大会的批准，即经出席南山控股股东大会的全体非关联股东所持表决权的三分之二以上表决通过；本次换股吸收合并获得深基地股东大会的批准，即经出席深基地股东大会的全体非关联股东所持表决权的三分之二以上表决通过；

(3) 本次换股吸收合并涉及的相关事项取得国务院国资委、商务部和中国证监会批准及核准；

(4) 不存在限制、禁止或取消本次换股吸收合并的法律、法规，政府机构的禁令或命令，或法院的判决、裁决、裁定。

本次换股吸收合并完成日为存续上市公司（本次换股吸收合并完成后的南山控股）就本次换股吸收合并完成相应的工商变更登记手续之日或深基地完成工商注销登记手续之日，以两者中较晚之日为准。

4、本次换股吸收合并发行的股票种类及面值

南山控股为本次换股吸收合并之目的发行境内上市人民币普通股（A股），每股面值为1元。

5、本次换股吸收合并的发行对象

本次换股吸收合并的发行对象为于换股实施股权登记日收市后在证券登记结算机构登记在册的下列股东：（1）未申报、部分申报、无权申报或无效申报行使现金选择权的深基地B股股东；及（2）向深基地B股股东实际支付现金对价并受让取得深基地B股股份的现金选择权提供方。

6、换股价格和换股比例

（1）南山控股换股价格

本次合并中，南山控股于定价基准日前20个交易日股票交易均价为6.48元/股。综合考虑历史股价、经营业绩、市值规模以及可比公司股价等因素，经公平协商，最终确定南山控股的换股价格为定价基准日前20个交易日南山控股股票交易均价的90%，即5.83元/股。

2016年5月23日，南山控股2015年年度股东大会审议通过《利润分配方案》，

以1,877,530,273股为基数，向全体股东每10股派发现金红利1.88元（含税），送红股0股，不以公积金转增股本，上述分红除息于2016年6月23日实施完成，南山控股换股价格调整为5.64元/股。

2017年5月26日，南山控股2016年年度股东大会审议通过《利润分配方案》，以1,877,530,273股为基数，向全体股东每10股派发现金红利2.07元（含税），送红股0股，不以公积金转增股本，上述分红除息于2017年7月21日实施完成，南山控股换股价格调整为5.43元/股。

自定价基准日至换股实施日期间，如南山控股发生派发股利、送股、转增股本、增发新股或配股等除权、除息事项，则上述换股价格将相应调整。

（2）深基地换股价格

本次合并中，深基地于定价基准日前20个交易日的股票交易均价为16.62港元/股。综合考虑历史股价、经营业绩、市值规模、同类交易溢价率等因素，经公平协商，深基地股东的换股价格以定价基准日前20个交易日交易均价为基础，并在此基础上给予40%的换股溢价率确定，即23.27港元/股。采用B股停牌前一交易日即2016年3月4日中国人民银行公布的人民币兑换港币的中间价（1 港币=0.8403人民币）进行折算，折合人民币19.55元/股。

自定价基准日至换股实施日期间，如深基地发生派发股利、送股、转增股本、增发新股或配股等除权、除息事项，则上述换股价格将相应调整。

（3）换股比例

根据上述换股价格，深基地股份与南山控股股份的换股比例为1:3.6004，即每1股深基地B股股票可以换得3.6004股南山控股股票。计算公式为：每1股深基地B股股票可以换得南山控股股票数=深基地的换股价格/南山控股的换股价格。

自定价基准日至换股实施日期间，如南山控股或深基地发生派发股利、送股、转增股本、增发新股或配股等除权、除息事项，则本次合并的换股价格和换股比例将进行相应调整。

7、本次换股吸收合并发行股份的数量

南山控股因本次换股吸收合并将发行的股份数量为83,025.22万股，将全部

用于换股吸收合并深基地。

自定价基准日至换股实施日期间，如南山控股或深基地发生派发股利、送股、转增股本、增发新股或配股等除权、除息事项，若南山控股、深基地发生派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项，则上述发行股份的数量将相应调整。

8、南山控股现金选择权

为充分保护南山控股全体股东的利益，本次合并将向南山控股除中国南山集团及其关联方以外的全体股东提供现金选择权，并由中国南山集团担任南山控股现金选择权的提供方。

南山控股现金选择权行使价格为**5.43元/股**，与本次南山控股换股价格一致，南山控股现金选择权的提供方将以**5.43元/股**的价格无条件受让有效申报行使现金选择权的南山控股股份并支付相应现金对价。

在南山控股现金选择权实施股权登记日登记在册的现金选择权目标股东，可以在现金选择权申报期自行选择以其持有的南山股票以**5.43元/股**的价格全部或部分申报行使现金选择权。同时，行使南山控股现金选择权的股东将相对应的股份过户到相关现金选择权提供方的名下，该等行使现金选择权的股东无权再就申报行使现金选择权的股份向南山控股或任何同意本次重组的南山控股股东主张权利。但下述股东不享有现金选择权：已承诺放弃现金选择权的南山控股股东；其他存在权利限制且届时未依法或按约解除权利限制的南山控股股东；其他根据适用法律不得行使现金选择权的股东。

自定价基准日至现金选择权实施日期间，如南山控股发生派发股利、送股、转增股本、增发新股或配股等除权、除息事项，则上述现金选择权价格将进行相应调整。

9、深基地现金选择权

为充分保护深基地全体股东的利益，本次合并将向深基地除中国南山集团及其关联方以外的全体股东提供现金选择权，并由中国南山集团及华润信托担任现金选择权提供方，本次华润信托与南山控股、深基地不存在关联关系。

若有效申报行使深基地现金选择权的股份数量不足**31,334,483股**（含

31,334,483股），则将由华润信托担任深基地现金选择权提供方；若有效申报行使深基地现金选择权的股份数量超过31,334,483股，则超过部分将由中国南山集团担任现金选择权提供方，普洛斯已出具《同意函》，同意其所持有的45,890,000股深基地B股股票不参与行使现金选择权，全部参与换股。

深基地现金选择权行使价格为18.28港元/股，采用B股停牌前一交易日即2016年3月4日中国人民银行公布的人民币兑换港币的中间价（1 港币=0.8403人民币），折算为人民币15.36元/股，该现金选择权价格较定价基准日前20个交易日股票交易均价16.62港元/股溢价10%。深基地现金选择权的提供方将以18.28港元/股的价格无条件受让有效申报行使现金选择权的深基地股份并支付相应现金对价。

在现金选择权实施股权登记日登记在册的现金选择权目标股东，可以在现金选择权申报期自行选择以其持有的深基地B股票以18.28港元/股，采用B股停牌前一交易日即2016年3月4日中国人民银行公布的人民币兑换港币的中间价（1 港币=0.8403人民币），折算为人民币15.36元/股的价格全部或部分申报行使现金选择权。同时，行使深基地现金选择权的股东将相对应的股份过户到相关现金选择权提供方的名下，该等行使现金选择权的股东无权再就申报行使现金选择权的股份向深基地或任何同意本次合并的深基地股东主张权利。但下述股东不享有现金选择权：已承诺放弃现金选择权的深基地股东；其他存在权利限制且届时未依法或按约解除权利限制的深基地股东；其他根据适用法律不得行使现金选择权的股东。

自定价基准日至现金选择权实施日期间，如深基地发生派发股利、送股、转增股本、增发新股或配股等除权、除息事项，则上述现金选择权价格将进行相应调整。

于换股实施日，未申报、部分申报、无权申报或无效申报行使现金选择权的深基地股东持有的深基地股票，及现金选择权提供方因向现金选择权目标股东实际支付现金对价而受让取得的深基地股票，将全部按照换股比例转换为南山控股换股发行的A股股票。

如果《合并协议》约定的生效条件或者实施条件未能全部满足或被合并双方

适当豁免，导致本次合并不能实施，则相关南山控股、深基地现金选择权目标股东不能行使现金选择权，也不能就此向合并双方主张任何赔偿或补偿。

本次现金选择权安排不会导致南山控股不满足相关法律、法规或者有权监管部门规定的上市公司公开发行股份比例的要求。

10、换股实施日

换股实施日为换股股东将其所持深基地股份按换股比例转换为南山控股A股股票之日，该日期将由南山控股与深基地另行协商确定并公告。

11、换股方法

换股股东股份登记日收市后在证券登记结算机构登记在册的深基地全体股东（包括此日收市后已在证券登记结算机构登记在册的现金选择权提供方）所持的深基地股票按照换股比例全部转换为南山控股为本次换股吸收合并而发行的A股股票。

本次换股吸收合并中，换股股东通过换股持有的南山控股本次发行的A股股票所涉股份登记及管理事宜，按合并双方相关股东大会会议决议及本次换股吸收合并的方案等文件执行。

12、南山控股发行股份的上市流通

南山控股因本次换股吸收合并发行的A股股票将申请于深交所上市流通，如相关的适用法律要求相关股东持有的南山控股A股股票在一定期限内限售，则相关股东应遵守有关规定。

13、零碎股处理方法

换股股东取得的南山控股A股股票应当为整数，如其所持有的深基地股票乘以换股比例后的数额不是整数，则按照其小数点后尾数大小排序，每一位股东依次送一股，直至实际换股数与计划发行股数一致。如遇尾数相同者多于余股时则采取计算机系统随机发放的方式，直至实际换股数与计划发行股数一致。

14、权利受限的深基地股份的处理

对于存在权利限制的深基地股份，该等股份在换股时均应转换成南山控股的股份，但原在深基地股份上已存在的权利限制状态将在换取的相应南山控股的股份

份上继续维持有效。

15、滚存利润安排

除合并双方签署《换股吸收合并协议》之日前已公告的利润分配方案，以及经南山控股和深基地各自股东大会批准进行现金方式的利润分配之外，南山控股及深基地截至本次换股吸收合并交割日的滚存未分配利润由存续公司的新老股东按持股比例共同享有。

16、债权人保护

南山控股、深基地已经按照相关中国法律的要求履行债权人通知和公告程序，并将根据各自债权人于法定期限内提出的要求向各自债权人提前清偿债务或提供担保。

南山控股、深基地已经于董事会审议通过本次合并相关事项后，向金融债权人和一般债权人发出书面通知，告知债权人本次合并事宜并征求债权人同意由合并后的存续上市公司继续承担及履行债务。

南山控股董事会审议通过本次合并相关事项后，南山控股已就截至2016年6月30日的债权人情况启动债权人沟通，截至本报告书签署日，南山控股已取得17家主要普通债权人关于本次债务承继事项的同意函，已取得同意函的债务金额合计占南山控股母公司普通债务（扣除应付债券、预收账款、应付职工薪酬、利息、应交税费）的比例约为98%。

深基地董事会审议通过本次合并相关事项后，深基地已就截至2016年6月30日的债权人情况启动债权人沟通，截至本报告书签署日，深基地已取得全部金融债权人对换股吸收合并偿债主体变更事宜无异议的同意函。截至本报告书签署日，深基地已取得5家主要普通债权人关于本次偿债主体变更事宜的同意函，已取得同意函的债务金额合计占深基地母公司普通债务（扣除应付债券、中期票据、利息及应付职工薪酬、税费、预收租金）的比例约为98%。

2016年7月21日，深基地召开“12深赤湾MTN1”中期票据持有人会议，审议通过了本次换股吸收合并中期票据存续及承继事宜的议案；2016年7月21日，深基地召开“12基地债”2016年第一次债券持有人会议，审议通过了本次换股吸收合并偿债主体变更事宜的议案。

2016年7月22日，南山控股召开“12雅致债”2016年第一次债券持有人会议，审议通过了本次换股吸收合并债券存续事宜的议案。

17、本次合并过渡期安排

在本次合并的过渡期内，南山控股和深基地均应遵循以往的运营惯例和经营方式运作，维持好与政府主管部门、客户及员工的关系，制作、整理及保管好各自的文件资料，及时缴纳有关税费，且不会进行任何异常交易或引致任何异常债务。在确有必要的情况下，一方在业务的开展过程中需要另一方予以配合（包括但不限于提供相关资料、出具说明、共同向主管部门开展申报行为等），则另一方对此予以积极配合。

18、深基地有关资产、负债、业务的承继与承接

根据《换股吸收合并协议》，自合并交割日起，南山控股将承继及承接深基地的全部资产、负债、业务、人员、合同及其他一切权利与义务。不论该资产、负债、业务、人员、合同及其他一切权利与义务是否已实际交付、转移或变更登记至南山控股名下。深基地承诺其将采取一切行动或签署任何文件以使得前述资产、负债、业务、人员、合同及其他一切权利与义务能够尽快交付，转移或变更至南山控股名下。

19、员工安置

本次换股吸收合并完成之后，南山控股的原管理人员和原职工将根据其与南山控股签订的聘用协议或劳动合同，继续在存续公司工作。深基地的全体员工将由存续公司全部接收。深基地作为其现有员工雇主的任何及全部权利和义务将自本次换股吸收合并的交割日起由存续公司享有和承担。

为充分保护深基地现有职工的合法权益，实现劳动关系的稳定过渡，南山控股已于2016年7月15日召开南山控股2016年第二次职工代表大会，审议通过了与本次交易相关的员工安置方案；深基地已于2016年7月18日召开深基地2016年第二次职工代表大会，审议通过了与本次交易相关的员工安置方案。

四、本次交易不会导致南山控股控股股东和实际控制人变更

本次交易前后，南山控股的控股股东及实际控制人均为中国南山集团，本次

交易不会导致南山控股控股股东和实际控制人变更。

五、本次交易构成重大资产重组

本次换股吸收合并中，南山控股拟购买资产交易价格为换股吸收合并购买资产的成交金额（交易价格=深基地换股价格×深基地总股本），为45.08亿元，与南山控股截至2016年12月31日经审计的资产净额的比例大于50%，按照《重组管理办法》的规定，本次交易构成南山控股重大资产重组。

本次换股吸收合并中，南山控股2016年未经审计的合并财务会计报告资产总额占深基地的同期经审计的合并财务会计报告资产总额达到50%以上，2016年所产生的营业收入占深基地同期经审计的营业收入的比例达到50%以上，2016年年未经审计的合并财务会计报告期末资产净额占深基地同期经审计的资产净额的比例达到50%以上，且超过5,000万元，根据《重组管理办法》的规定，本次换股吸收合并构成深基地重大资产重组。

六、本次交易构成关联交易

南山控股和深基地的控股股东及实际控制人均为中国南山集团。根据相关法律、法规和规范性文件及《上市规则》的规定，本次交易构成关联交易。在南山控股审议本次交易的董事会表决时，关联董事已回避表决；在深基地审议本次交易的董事会表决时，关联董事已回避表决。

七、本次交易不构成借壳上市

本次换股吸收合并双方的控股股东及实际控制人均为中国南山集团，本次换股吸收合并后，存续上市公司的控制权未发生变更，因此不构成借壳上市。

八、本次交易不会导致上市公司不符合股票上市条件

根据《证券法》、《上市规则》等规定，上市公司股权分布发生变化不再具备上市条件是指社会公众持有的股份低于公司股份总数的25%，公司股本总额超过4亿元的，社会公众持股的比例低于10%。社会公众不包括：（1）持有上市公司10%以上股份的股东及其一致行动人；（2）上市公司的董事、监事、高级管理人员及其他关联人。

在本次交易项下，南山控股作为存续公司于本次合并完成后的总股本为27.08亿股，即本次交易完成后，南山控股的总股本仍超过4亿元。

为充分保护南山控股全体股东的利益，本次合并将向南山控股除中国南山集团及其关联方以外的全体股东提供现金选择权，并由中国南山集团担任南山控股现金选择权的提供方。为充分保护深基地全体股东的利益，本次合并将向深基地除中国南山集团及其关联方以外的全体股东提供现金选择权，并由中国南山集团及华润信托担任现金选择权提供方。

本次现金选择权提供方案的设计以及华润信托寻找的最主要原则为满足存续上市公司的上市条件，华润信托与南山控股及深基地不存在关联关系，中国南山集团及华润信托将共同担任现金选择权提供方，华润信托因提供现金选择权义务而取得的本次吸并完成后南山控股的股份不超过本次吸并完成后南山控股总股本的 9.99%，普洛斯已出具《同意函》，同意其所持有的45,890,000股深基地B股股票不参与行使现金选择权，全部参与换股，本次交易完成后社会公众股东合计持有南山控股的股权比例不低于10%，符合股权分布的上市条件。

若因本次换股吸收合并实施现金选择权出现南山控股股权分布不再具备上市条件的极端情况，存续上市公司将积极运用资本运作方式促使南山控股在极端情况出现后的6个月内增加社会公众股东人数及社会公众股数量，包括但不限于通过非公开发行等方式增加南山控股的社会公众股东人数及社会公众持有南山控股股份的数量。

本次合并及本次交易完成后，社会公众持股数量占本次交易完成后南山控股总股本的比例均不低于10%，南山控股不会因为本次交易的实施导致公司不符合股票上市条件。

九、本次交易对上市公司的影响

（一）本次交易对上市公司股权结构的影响

截至本报告书签署日，南山控股的总股本为187,753.03万股，深基地的总股本为23,060.00万股，南山控股因本次合并将发行 A 股股票83,025.22万股吸收合并深基地。

本次合并完成后，存续的南山控股的总股本将增至270,778.25万股，其中中国南山集团直接及间接持有185,259.48万股（不考虑南山控股及深基地股东行使现金选择权的情况）。合并前后，中国南山集团直接及间合计持股比例由75.77%降低至68.42%，股本结构如下表所示：

股东	本次吸并前		本次吸并后	
	持股数量（万股）	持股比例（%）	持股数量（万股）	持股比例（%）
中国南山集团及其关联方	142,263.50	75.77%	185,259.48	68.42%
原南山控股A股公众股东	45,489.53	24.23%	45,489.53	16.80%
原深基地B股公众股东	-	-	40,029.25	14.78%
特定投资者	-	-	-	-
合计	187,753.03	100.00%	270,778.25	100.00%

本次合并完成后，深基地将终止上市并注销法人资格。

（二）本次交易对上市公司财务指标的影响

本次合并前后，南山控股主要会计数据和财务指标比较如下表所示：

项目	2017年9月30日			2016年12月31日		
	吸并前	吸并后	变化率（幅度）	吸并前	吸并后	变化率（幅度）
资产总额(万元)	1,667,509.53	2,503,365.94	50.13%	1,471,606.85	2,226,511.00	51.30%
负债总额(万元)	1,046,965.45	1,621,823.78	54.91%	822,463.92	1,315,959.11	60.00%
归属于母公司所有者权益(万元)	537,759.68	711,821.98	32.37%	563,685.94	739,369.56	31.17%
资产负债率	62.79%	64.79%	2.00%	55.89%	59.10%	3.21%
每股净资产(元/股)	2.86	2.63	-8.04%	3.00	2.73	-9.00%
项目	2017年1-9月			2016年度		
	吸并前	吸并后	变化率（幅度）	吸并前	吸并后	变化率（幅度）
营业收入(万元)	270,871.40	325,948.52	20.33%	498,581.21	566,261.91	13.57%
营业成本(万元)	145,762.87	170,000.23	16.63%	307,423.19	337,414.01	9.76%
利润总额(万元)	52,529.98	54,762.60	4.25%	85,581.42	92,818.10	8.46%
归属于母公司所有者的净利润(万元)	12,952.05	11,265.13	-13.02%	52,699.71	52,891.52	0.36%

扣除非经常性损益后归属于母公司的净利润（万元）	11,408.32	9,379.52	-17.78%	53,836.49	53,664.63	-0.32%
基本每股收益（元/股）	0.07	0.04	-42.86%	0.28	0.20	-28.57%
扣非后每股收益（元/股）	0.06	0.03	-50.00%	0.29	0.20	-31.03%
毛利率	46.19%	47.84%	1.65%	38.34%	40.41%	2.07%

第四节 发行股份情况

南山控股本次交易所涉及的发行股份情况为向深基地股东换股发行股份。

一、本次换股吸收合并发行股份情况

（一）发行股份的价格、定价原则、市场参考价的选择依据及合理性分析

本次南山控股换股吸收合并深基地所发行股份定价原则符合《重组管理办法》第四十五条：“上市公司发行股份的价格不得低于市场参考价的 90%。市场参考价为本次发行股份购买资产的董事会决议公告日前 20 个交易日、60 个交易日或者 120 个交易日的公司股票交易均价之一”的规定。

本次换股吸收合并深基地所发行股份的换股价格定价基准日为南山控股第四届董事会第十九次会议决议公告日，相关市场参考价如下表所示：

交易均价类型	交易均价（元/股）	交易均价之 90%（元/股）
定价基准日前 20 交易日均价	6.48	5.83
定价基准日前 60 交易日均价	7.44	6.18
定价基准日前 120 交易日均价	8.49	7.64

本次合并中，南山控股于定价基准日前 20 个交易日股票交易均价为 6.48 元/股。综合考虑历史股价、经营业绩、市值规模以及可比公司股价等因素，经公平协商，最终确定南山控股的换股价格为定价基准日前 20 个交易日南山控股股票交易均价的 90%，即 5.83 元/股。

2016 年 5 月 23 日，南山控股 2015 年年度股东大会审议通过《利润分配方案》，以 1,877,530,273 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1.88 元（含税），送红股 0 股，不以公积金转增股本，上述分红除息于 2016 年 6 月 23 日实施完成，南山控股换股价格调整为 5.64 元/股。

2017 年 5 月 26 日，南山控股 2016 年年度股东大会审议通过《利润分配方案》，以 1,877,530,273 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 2.07 元（含税），送红股 0 股，不以公积金转增股本，上述分红除息于 2017 年 7 月 21 日实

施完成，南山控股换股价格调整为 5.43 元/股。

本次合并中，深基地于定价基准日前 20 个交易日的股票交易均价为 16.62 港元/股。综合考虑历史股价、经营业绩、市值规模、同类交易溢价率等因素，经公平协商，深基地股东的换股价格以定价基准日前 20 个交易日交易均价为基础，并在此基础上给予 40% 的换股溢价率确定，即 23.27 港元/股。采用 B 股停牌前一交易日即 2016 年 3 月 4 日中国人民银行公布的人民币兑换港币的中间价（1 港币=0.8403 人民币）进行折算，折合人民币 19.55 元/股。

根据上述换股价格，深基地股份与南山控股股份的换股比例为 1:3.6004，即每 1 股深基地 B 股股票可以换得 3.6004 股南山控股股票。计算公式为：每 1 股深基地 B 股股票可以换得南山控股股票数=深基地的换股价格/南山控股的换股价格。

自定价基准日至换股实施日期间，如南山控股或深基地发生派发股利、送股、转增股本、增发新股或配股等除权、除息事项，则本次合并的换股价格和换股比例将进行相应调整。

（二）发行股份的种类和面值

本次换股吸收合并发行股份的股票种类为人民币普通股（A 股），每股面值为 1.00 元。

（三）发行股份的数量及发行对象

本次换股吸收合并的发行对象为于换股实施股权登记日收市后在证券登记结算机构登记在册的下列股东：（1）未申报、部分申报、无权申报或无效申报行使现金选择权的深基地 B 股股东；及（2）向深基地 B 股股东实际支付现金对价并受让取得深基地 B 股股份的现金选择权提供方。

南山控股因本次合并将发行 83,025.22 万股 A 股股票，全部用于换股吸收合并深基地。本次合并实施后，南山控股总股本将由 187,753.03 万股增加至 270,778.25 万股。

（四）发行股份的锁定期

南山控股因本次换股吸收合并发行的 A 股股票将申请于深交所上市流通，如相关的适用法律要求相关股东持有的南山控股 A 股股票在一定期限内限售，则相关股东应遵守有关规定。

中国南山集团承诺：“自本次换股吸收合并涉及的股票在深圳证券交易所上市之日起三十六个月内，本集团不以任何方式转让或委托他人管理本集团取得的因南山控股换股吸收合并深基地向本集团所发行的股份，也不由南山控股回购该部分股份。”

本次拟提供深基地现金选择权的华润信托因履行现金选择权收购义务而受让的深基地股票换股后无锁定期安排。

（五）上市公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员及交易对方出具的承诺

本次交易相关方作出的重要承诺如下表：

承诺人	承诺类型	承诺内容
中国南山集团	关于保持南山控股独立性的承诺函	1.本集团及本集团控制的其他企业将继续按照相关法律法规及规范性文件的规定，在资产、人员、财务、业务和机构等方面与南山控股保持相互独立。 2.本集团将严格遵守和履行上述承诺，若出现因本集团违反上述承诺而导致南山控股及其投资者权益受到损害的情况，本集团将按照有关法律、法规和规范性文件的规定及证券监督管理部门的要求承担相应的法律责任。
	关于避免与南山控股同业竞争的承诺函	1.本集团确认及保证截至本承诺函签署日，本集团及本集团控制的其他企业中与南山控股、深基地在经营范围或业务领域存在相似的情况如下： （1）本集团经营范围中含有土地开发业务，但已无实际相关业务开展，与南山控股不存在同业竞争； （2）本集团经营范围中含有港口运输业务，但已无实际相关业务开展，与深基地不存在同业竞争； （3）本集团控股子公司上海南山房地产开发有限公司（以下简称“上海南山”）、深圳市赤湾房地产开发有限公司（以下简称“赤湾房地产”）以及合营企业惠阳新城市房地产开发有限公司（以下简称“惠阳新城市地产”）的经营范围中包含房地产开发业务，其中： i.上海南山主要负责经营管理上海海湾大厦以及下属公司的股权管理工作，其自身及下属子公司未实际从事房地产业务； ii.赤湾房地产主要从事马尾田商品房开发项目，为避免同

承诺人	承诺类型	承诺内容
		业竞争，南山控股将通过增资入股方式获取赤湾房地产51%的股权，本次增资完成后，赤湾房地产将成为南山控股的控股子公司； iii. 惠阳新城市地产在惠阳地区从事房地产开发业务，为避免同业竞争，本集团已与深圳市南山房地产开发有限公司就上述公司签署托管经营协议。 （3）本集团控股子公司合肥宝湾国际物流中心有限公司（以下简称“合肥宝湾”）、深圳市赤湾东方物流有限公司（以下简称“东方物流”）的经营范围与深基地相似，其中： i. 合肥宝湾的主要经营业务为商贸综合体开发及配套服务，与深基地物流园区开发运营业务不构成实质性竞争； ii. 东方物流的主要经营业务为干线运输和区域配送，与深基地经营的物流园区开发运营业务不构成实质性竞争。 本集团确认除上述情况外，本集团及本集团控制的其他企业在经营范围或实际业务领域方面不存在相同或相似的情况。 2. 本集团承诺，本次换股吸收合并完成之日起，在本集团作为南山控股控股股东、实际控制人期间，本集团及本集团控制的其他企业均不会以任何形式直接或间接从事或参与任何与南山控股及其控制的企业主营业务构成竞争或可能构成竞争的业务或活动。 3. 在本集团作为南山控股控股股东、实际控制人期间，如果本集团及本集团控制的其他企业与南山控股及其控制的企业在经营活动中发生实质性同业竞争，本集团将在合理期限内通过南山控股收购、本集团对外出售或其他合法可行的措施解决。 4. 本集团承诺不利用对南山控股的了解及获取的信息以任何形式直接或间接从事或参与同南山控股相竞争的活动，并承诺不直接或间接进行或参与任何损害或可能损害南山控股利益的其他竞争行为。 5. 本集团将严格遵守和履行上述承诺，若出现因本集团违反上述承诺而导致南山控股及其投资者权益受到损害的情况，本集团将按照有关法律、法规和规范性文件的规定及证券监督管理部门的要求承担相应的法律责任。
	关于避免关联方资金占用的承诺函	1. 本集团保证南山控股的独立性，本集团及本集团控制的其他企业不得以任何方式违法违规占用南山控股的资金和资源，并将严格遵守南山控股关于避免关联方资金占用的规章制度以及相关法律、法规和规范性文件的规定。 2. 本集团将严格遵守和履行上述承诺，若出现因本集团违反上述承诺而导致南山控股及其投资者权益受到损害的情况，本集团将按照有关法律、法规和规范性文件的规定和证券监督管理部门的要求承担相应的法律责任。
	关于所持南山控股股份锁定期的承诺函	自本次换股吸收合并涉及的股票在深圳证券交易所上市之日起三十六个月内，本集团不得以任何方式转让或委托他人管理本集团取得的因南山控股换股吸收合并深基地向本集团所发行的股份，也不由南山控股回购该部分股份。
	关于规范和减少南山控股关	1. 除非南山控股正常经营发展所必须，本集团及本集团控制的其他企业将尽量避免和减少与南山控股及其控制的经

承诺人	承诺类型	承诺内容
	联交易的承诺函	济实体之间的关联交易。 2.对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易，本集团及本集团控制的其他企业将遵循市场交易的公开、公平、公正的原则，按照公允、合理的市场价格进行交易，并依据有关法律、法规、规范性法律文件及《深圳市南山控股（集团）股份有限公司章程》等相关内部规定履行关联交易决策程序，依法履行信息披露义务，以维护南山控股及其投资者的利益。 3.本集团保证不利用在南山控股的地位和影响力，通过关联交易损害南山控股及南山控股其他股东的合法权益。 4.本集团将严格遵守和履行上述承诺，若出现因本集团违反上述承诺而导致南山控股及其投资者权益受到损害的情况，本集团将按照有关法律、法规和规范性文件的规定及证券监督管理部门的要求承担相应的法律责任。
	关于房地产开发业务相关事项的承诺函	如南山控股（包括下属子公司）存在未披露的因闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行被行政处罚或正在被（立案）调查的情形，并因此给南山控股和投资者造成损失的，本集团将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担赔偿责任。
	关于完善土地房产等资产权属证书的承诺函	1.本集团向深基地或其下属子公司出租的土地使用权均系本集团合法拥有，如深基地及其下属子公司或者本次换股吸收合并完成后的南山控股因租用上述土地而遭受任何损失、费用以及与之有关的其他负债，本集团将给予及时、足额赔偿。 2.本集团将全力协助、促使并推动深基地及其下属子公司完善土地、房产等资产方面的产权权属证书（所述土地的范围不涵盖以租赁形式交付深基地使用的土地）。 3.如南山控股或其下属子公司因本次换股吸收合并涉及的深基地土地使用权、房产（所述土地的范围不涵盖以租赁形式交付深基地使用的土地）未能及时办理、无法办理相关权属证书或者其他土地使用权、房产不规范等情形，致使南山控股及其下属子公司在完善相关土地使用权、房地法律手续过程中所产生的赔偿、罚款、税费等办证费用的（因不可抗力及法律、政策、政府管理行为、土地规划用途变更等非深基地及其下属子公司自身因素导致的结果除外），本集团将给予南山控股及其下属子公司及时、足额补偿
	关于摊薄即期回报措施履行的承诺函	1.本集团不会越权干预南山控股的经营管理活动，不会侵占南山控股的利益。 2.本集团承诺切实履行南山控股制定的有关填补回报措施以及本集团对此作出的任何有关填补回报措施的承诺，若本集团违反该等承诺并给南山控股或者其投资者造成损失的，本集团愿意依法承担对南山控股或者其投资者的补偿责任。
赤晓企业	关于所持南山控股股份锁定期的承诺函	自本次换股吸收合并涉及的股票在深圳证券交易所上市之日起十二个月内，本公司不以任何方式转让或委托他人管理本公司持有南山控股的股份，也不由南山控股回购该部分股份。
南山控股	关于债务承担	本公司将按照相关法律法规的要求履行债权人通知和公告

承诺人	承诺类型	承诺内容
	的承诺函	等程序，并将根据各自债权人于法定期限内提出的要求向债权人提前清偿债务或提供担保，即南山控股的债权人有权于收到南山控股发出的债权人通知之日起 30 日内，未收到通知的有权于发出债权人公告之日起 45 日内向本公司要求提前清偿债务或要求提供相应担保。
	关于提供材料真实、准确、完整的承诺函	1. 本公司保证为本次换股吸收合并所提供的有关信息及所出具的说明及确认均为真实、准确和完整的，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。 2. 本公司向参与本次换股吸收合并的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料副本或复印件与其原始资料或原件一致；所有文件的签名、印章均是真实的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。 3. 本公司承诺，如违反上述保证及声明，将承担相应的法律责任。
	关于房地产开发业务相关事项的承诺函	如南山控股存在未披露的因闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行被行政处罚或正在被（立案）调查的情形，并因此给南山控股和投资者造成损失的，本公司将按照有关法律、行政法规的规定及证券监督管理部门的要求承担赔偿责任。
南山控股董事、高级管理人员	关于房地产开发业务相关事项的承诺函	如南山控股存在未披露的因闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行被行政处罚或正在被（立案）调查的情形，并因此给南山控股和投资者造成损失的，本人将按照有关法律、行政法规的规定及证券监督管理部门的要求承担赔偿责任。
南山控股董事、高级管理人员	关于摊薄即期回报措施履行的承诺函	1. 本人承诺忠实、勤勉地履行职责，维护公司和全体股东的合法权益； 2. 本人承诺不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益； 3. 本人承诺对本人的职务消费行为进行约束； 4. 本人承诺不动用公司资产从事与本人履行职责无关的投资、消费活动； 5. 本人承诺在自身职责和权限范围内，全力促使公司董事会或薪酬与考核委员会制定的薪酬制度与公司摊薄即期回报措施履行情况相挂钩； 6. 如果公司拟实施股权激励，本人承诺在自身职责和权限范围内，全力促使公司拟公布的股权激励行权条件与公司摊薄即期回报措施履行情况相挂钩； 7. 本人承诺，自本承诺函出具日至公司本次交易实施完毕前，若中国证券监督管理委员会或其他监管部门作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定的，且上述承诺不能满足该等规定时，本人届时将按照最新规定出具补充承诺； 8. 本人承诺切实履行公司制定的有关填补回报措施以及本人对此作出的任何有关填补回报措施的承诺，若本人违反该等承诺给公司或者投资者造成损失的，本人愿意依法承

承诺人	承诺类型	承诺内容
		担对公司或者投资者的补偿责任。
深基地	关于资产整合的承诺函	1.自本次换股吸收合并的换股实施日起，本公司将协助南山控股或其全资子公司办理深基地所有资产由深基地转移至南山控股或其全资子公司名下的变更手续，并将采取一切行动或签署任何文件以使得前述资产及其他一切权利与义务能够尽快过户至南山控股或其全资子公司名下。 2.在前述资产的变更登记手续完成之前，南山控股对上述资产享有权利和承担义务，且该等权利和义务不因变更登记手续是否完成受影响。
	关于债务承担的承诺函	本公司将按照相关法律法规的要求履行债权人通知和公告等程序，并将根据各自债权人于法定期限内提出的要求向债权人提前清偿债务或提供担保，即深基地的债权人有权于收到深基地发出的债权人通知之日起 30 日内，未收到通知的有权于发出债权人公告之日起 45 日内要求本公司提前清偿债务或要求提供相应担保。
	关于提供材料真实、准确、完整的承诺函	1.本公司保证为本次换股吸收合并所提供的有关信息及所出具的说明及确认均为真实、准确和完整的，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。 2.本公司向参与本次换股吸收合并的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料副本或复印件与其原始资料或原件一致；所有文件的签名、印章均是真实的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。 3.本公司承诺，如违反上述保证及声明，将承担相应的法律责任。

（六）本次发行对上市公司财务指标的影响

本次合并前后，南山控股主要会计数据和财务指标比较如下表所示：

项目	2017 年 9 月 30 日			2016 年 12 月 31 日		
	吸并前	吸并后	变化率（幅度）	吸并前	吸并后	变化率（幅度）
资产总额(万元)	1,667,509.53	2,503,365.94	50.13%	1,471,606.85	2,226,511.00	51.30%
负债总额(万元)	1,046,965.45	1,621,823.78	54.91%	822,463.92	1,315,959.11	60.00%
归属于母公司所有者权益(万元)	537,759.68	711,821.98	32.37%	563,685.94	739,369.56	31.17%
资产负债率	62.79%	64.79%	2.00%	55.89%	59.10%	3.21%
每股净资产(元/股)	2.86	2.63	-8.04%	3.00	2.73	-9.00%
项目	2017 年 1-9 月			2016 年度		
	吸并前	吸并后	变化率（幅度）	吸并前	吸并后	变化率（幅度）
营业收入(万元)	270,871.40	325,948.52	20.33%	498,581.21	566,261.91	13.57%
营业成本(万元)	145,762.87	170,000.23	16.63%	307,423.19	337,414.01	9.76%

利润总额(万元)	52,529.98	54,762.60	4.25%	85,581.42	92,818.10	8.46%
归属于母公司所有者的净利润(万元)	12,952.05	11,265.13	-13.02%	52,699.71	52,891.52	0.36%
扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润(万元)	11,408.32	9,379.52	-17.78%	53,836.49	53,664.63	-0.32%
基本每股收益(元/股)	0.07	0.04	-42.86%	0.28	0.20	-28.57%
扣非后每股收益(元/股)	0.06	0.03	-50.00%	0.29	0.20	-31.03%
毛利率	46.19%	47.84%	1.65%	38.34%	40.41%	2.07%

(七) 本次发行前后南山控股的股权结构及控制权变化情况

截至本报告书签署日，南山控股的总股本为 187,753.03 万股，深基地的总股本为 23,060.00 万股，南山控股因本次合并将发行 A 股股票 83,025.22 万股吸收合并深基地。

本次合并完成后，存续的南山控股的总股本将增至 270,778.25 万股，其中中国南山集团直接及间接持有 185,259.48 万股（不考虑南山控股及深基地股东行使现金选择权的情况），合并前后，中国南山集团直接及间接合计持股比例由 75.77%降低至 68.42%，股本结构如下表所示：

股东	本次吸并前		本次吸并后	
	持股数量(万股)	持股比例(%)	持股数量(万股)	持股比例(%)
中国南山集团及其关联方	142,263.50	75.77%	185,259.48	68.42%
原南山控股 A 股公众股东	45,489.53	24.23%	45,489.53	16.80%
原深基地 B 股公众股东	-	-	40,029.25	14.78%
特定投资者	-	-	-	-
合计	187,753.03	100.00%	270,778.25	100.00%

本次合并完成后，深基地将终止上市并注销法人资格。

第五节 备查文件及备查地点

一、备查文件

- 1、南山控股第四届董事会第十九次会议决议；南山控股第四届董事会第二十次会议决议；南山控股第五届董事会第六次会议决议；
- 2、深基地第八届董事会第一次会议决议；深基地第八届董事会第三次通讯会议决议；深基地第八届董事会第二十一一次通讯会议决议；
- 3、南山控股独立董事对本次合并事宜的独立意见；
- 4、深基地独立董事对本次合并事宜的独立意见；
- 5、安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）出具的南山控股审计报告；
- 6、德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）出具的深基地审计报告；
- 7、安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）出具的南山控股备考审阅报告；
- 8、中信证券出具的独立财务顾问报告；
- 9、国泰君安出具的独立财务顾问报告；
- 10、中信证券出具的估值报告；
- 11、国泰君安出具的估值报告；
- 12、广东信达律师事务所出具的法律意见书；
- 13、北京大成律师事务所出具的法律意见书；
- 14、其他与本次重组有关的重要文件。

二、备查文件查阅地点

投资者可在本报告书刊登后至本次交易完成前的每个工作日上午9:00-11:00，下午2:00-4:00，于下列地点查阅上述文件。

- 1、深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

办公地址：广东省深圳市南山区海德三道卓越后海中心 1801 号

法定代表人：田俊彦

联系人：沈启盟

电话：0755-33372314

传真：0755-33300718

2、深圳赤湾石油基地股份有限公司

办公地址：广东省深圳市南山区蛇口赤湾石油大厦 14 楼

法定代表人：田俊彦

联系人：赵坤

电话：0755-26694211-2306

传真：0755-26694227

（本页无正文，为《深圳市新南山控股（集团）股份有限公司发行 A 股股份换股吸收合并深圳赤湾石油基地股份有限公司暨关联交易报告书摘要》之签章页）

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

年 月 日

（本页无正文，为《深圳市新南山控股（集团）股份有限公司发行 A 股股份换股吸收合并深圳赤湾石油基地股份有限公司暨关联交易报告书摘要》之签章页）

深圳赤湾石油基地股份有限公司

年 月 日