

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司 关于与关联方签订分摊协议暨关联交易的公告

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。

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司（以下简称“公司”）于2021年1月29日召开第六届董事会第六次会议，会议审议通过《关于与关联方签订分摊协议暨关联交易的议案》。公司控股子公司深圳市海鹏锦投资发展有限公司（以下简称“海鹏锦公司”）拟与公司控股股东中国南山开发（集团）股份有限公司（以下简称“南山集团”）就位于深圳市赤湾片区内海祥阁项目前期土地一级开发及公共配套建设成本分摊事项签订协议，金额为人民币12,891.32万元。该事项构成关联交易，具体情况如下：

一、关联交易概述

1. 南山集团成立于1982年，自成立之日起，南山集团在获得赤湾片区土地使用权的同时，就代行政府职能建设赤湾片区公共配套及其他相关责任，开始对赤湾片区进行持续性综合开发，具体包括土地征收、开山填海、七通一平、土石方工程、市政道路建设、公共设施建设和已建设施的后续维修保养工程等。自成立初始至2019年，南山集团共承担赤湾片区土地一级开发和公共配套投入总成本为263,985.51万元。

由于历史原因，南山集团在赤湾片区的每宗土地用地性质和建设

指标均无法确定，因而无法对赤湾片区土地一级开发和公共配套投入总成本在每宗土地上进行合理分摊。

2020年8月27日，南山集团与政府相关部门就历史遗留问题达成一致，就赤湾内其土地的用地原则、使用程序进行了约定，落实了赤湾片区不同宗地项目具体的用地规划、用地面积以及建筑指标等。至此，赤湾片区一级开发和公共配套投入总成本在每宗土地上进行合理分摊条件成熟。

为合理反映赤湾片区各项目的实际开发成本，南山集团根据约定的不同宗地项目用地规划建设指标以及深圳市人民政府办公厅发布的《关于印发<深圳市地价测算规则>的通知》等政府指导性文件，拟将其所承担的赤湾片区土地一级开发和公共配套投入总成本263,985.51万元，合理分摊到赤湾片区每一个项目上。根据测算，海鹏锦公司下属海祥阁项目应分摊的前期建设成本为12,891.32万元。

经与南山集团友好协商，为防止国有资产流失，同时合理反映海祥阁项目实际开发成本，海鹏锦公司拟就上述事项与南山集团签订相关分摊协议。

2. 南山集团系公司控股股东，根据《深圳证券交易所股票上市规则》的相关规定，本次交易构成关联交易。

3. 上述事项已经公司第六届董事会第六次会议全体无关联董事以7票同意，0票反对，0票弃权审议通过，关联董事田俊彦、张建国、赵建潮、陈波、李鸿卫回避表决。独立董事对该事项进行了事前认可并发表了独立意见。根据相关规定，该事项无需提交股东大会审议。

4. 本次关联交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组，亦不构成重组上市，无需经过有关政府部门的批准。

二、关联方基本情况

企业名称：中国南山开发（集团）股份有限公司

成立日期：1982 年 9 月 28 日

注册地址：深圳市南山区招商街道赤湾社区赤湾六路 8 号南山开发集团赤湾总部大厦 33 楼

法定代表人：王志贤

注册资本：18 亿元人民币

股权状况：招商局（南山）控股有限公司、深圳市投资控股有限公司、广东省广业投资控股有限公司、中海石油投资控股有限公司、黄振辉投资有限公司、中国近海石油服务（香港）有限公司和银川有限公司，分别持有南山集团 36.52%、26.10%、23.49%、7.83%、3.92%、1.64%和 0.50%的股份。

财务情况：截至 2019 年 12 月 31 日，南山集团总资产 5,527,866 万元，总负债 3,848,154 万元，净资产 1,679,712 万元；2019 年 1-12 月，该公司营业收入 1,329,234 万元，净利润 82,968 万元（上述数据已经审计）。

截至 2020 年 9 月 30 日，南山集团总资产 6,763,367 万元，总负债 4,986,190 万元，净资产 1,777,177 万元；2020 年 1-9 月，该公司营业收入 662,329 万元，净利润 15,610 万元（上述数据未经审计）。

关联关系：南山集团为公司控股股东，根据《深圳证券交易所股票上市规则》的相关规定，本次交易构成关联交易。

经查询，南山集团不属于失信被执行人。

三、关联交易的定价政策及定价依据

海祥阁项目应承担的前期建设成本金额=（赤湾片区土地一级开发和公共配套投入总成本-累计已分摊的金额）×海祥阁项目分摊比

例

$$\text{海祥阁项目分摊比例} = \frac{\text{海祥阁项目规划建筑面积} \times \text{标定地价} \times \text{修正系数}}{\sum (\text{赤湾片区剩余各类用地规划建筑面积} \times \text{各类用地标定地价} \times \text{修正系数})}$$

南山集团对赤湾片区土地一级开发和公共配套投入的总成本累计为 263,985.51 万元，扣减已分摊的金额后尚余 227,408.51 万元待分摊。赤湾片区剩余用地类型涵盖住宅、商业、办公和工业，海鹏锦公司下属海祥阁项目属住宅类型，建筑面积为 16,085 平米，根据测算，该项目分摊比例为 5.67%，应承担的前期建设成本金额为 12,891.32 万元。毕马威企业咨询（中国）有限公司深圳分公司就该分摊事项的可行性和测算结果出具了咨询报告。

四、关联交易协议的主要内容

海鹏锦公司下属海祥阁项目应承担的前期建设成本为 12,891.32 万元，海鹏锦公司应于分摊协议签订生效后 60 个工作日内，将上述款项支付至南山集团指定账户。

五、本次交易的目的及对公司的影响

本次分摊协议的签订，是对海鹏锦公司海祥阁项目实际开发成本的合理反映。经初步测算，本次分摊将使得海祥阁项目预计为上市公司归母净利润贡献由预计 1.5 亿元调减至 1.33 亿元左右，但投资回报仍远高于公司平均地产项目回报水平，根据已披露的 2020 年度业绩预告，预计对公司 2020 年度归母净利润影响不超过-1.6%。公司本次与南山集团签订分摊协议不会对公司正常生产经营以及财务状况造成重大不利影响。

六、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

本年年初至目前，公司及其子公司与南山集团及其子公司累计发生的各类关联交易总金额约为 3,639 万元（不含本次）。

七、独立董事事前认可及独立意见

1. 事前认可意见

经核查，独立董事认为：本次公司与控股股东中国南山开发（集团）股份有限公司签订《关于海祥阁项目赤湾片区前期开发及公共配套建设成本分摊协议》，是对海鹏锦公司海祥阁项目实际开发成本的合理反映；本次交易系依据毕马威出具的《关于南山集团向项目公司收取赤湾港片区公共配套设施建设费咨询报告》双方协商的结果，公平合理，公司本次与南山集团签订分摊协议不会对公司正常生产经营以及财务状况造成重大不利影响。我们同意将该事项提交公司第六届董事会第六次会议审议，届时关联董事需回避表决。

2. 独立意见

经核查，独立董事认为：

（1）本次公司与控股股东中国南山开发（集团）股份有限公司签订《关于海祥阁项目赤湾片区前期开发及公共配套建设成本分摊协议》，是对海鹏锦公司海祥阁项目实际开发成本的合理反映；本次交易系依据毕马威出具的《关于南山集团向项目公司收取赤湾港片区公共配套设施建设费咨询报告》双方协商的结果，公平合理，公司本次与南山集团签订分摊协议不会对公司正常生产经营以及财务状况造成重大不利影响。

（2）公司董事会审议该项关联交易议案时关联董事回避了表决，审议程序符合相关法律、法规和《公司章程》等的规定。

八、备查文件

1. 第六届董事会第六次会议决议
2. 独立董事事前认可及独立意见
3. 毕马威企业咨询（中国）有限公司深圳分公司出具的《关于南

山集团向项目公司收取赤湾港片区公共配套设施建设费咨询报告》

4. 关于海祥阁项目赤湾片区前期开发及公共配套建设成本分摊协议

特此公告。

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司董事会

2021 年 1 月 30 日