

**深圳市新南山控股（集团）股份有限公司**  
**关于公司就城市更新项目与关联方签署搬迁补偿相关协议**  
**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。

2019年8月9日，深圳市新南山控股（集团）股份有限公司（以下简称“南山控股”或“公司”）召开了第五届董事会第二十八次会议，会议审议通过了《关于公司就城市更新项目与关联方签署搬迁补偿相关协议暨关联交易的议案》。公司之控股公司深圳市赤湾房地产开发有限公司（以下简称“赤湾房地产”）拟与中国南山开发（集团）股份有限公司（以下简称“南山集团”）签署搬迁补偿相关协议，就南山集团拥有的“南山区招商街道赤湾西牛埔仓库区城市更新单元项目”（以下简称“本项目”）实施主体资格变更事项进行补偿，补偿金额为人民币120,000万元；同时，公司全资子公司深圳市南山房地产开发有限公司在一定条件下放弃南山集团转让其所持有的赤湾房地产49.02%股权优先购买权。该议案尚需提交股东大会审议。具体情况如下：

**一、关联交易概述**

1. 深圳市南山区城市更新工作领导小组以及深圳市城市规划委员会建筑与环境艺术委员会审议通过了南山集团申报的《南山区招商

街道赤湾西牛埔仓库区城市更新单元规划》，并由深圳市南山区人民政府于 2019 年 3 月 11 日下达规划审批情况通知。公司控股公司深圳市赤湾房地产开发有限公司与本项目的权利方与中国南山开发（集团）股份有限公司以及深圳妈湾电力有限公司（以下简称“妈湾电力”）签订三方《合作框架协议》，约定以分别签署搬迁安置补偿协议的方式，由赤湾房地产进行实施主体资格确认，并负责本项目拆迁、注销登记、用地审批、开发建设和销售。本项目更新拆除面积为 48,881.06 平方米，其中：搬迁人南山集团权属面积 47,793.10 平方米，占用地总面积的 97.8%；搬迁人妈湾电力权属面积为 1,087.96 平方米，占用地面积的 2.2%。

赤湾房地产对妈湾电力拟按照批准后的规划用地容积率进行不低于 2,549.15 平方米的实物建筑面积补偿（对价按照土地估值所占比例测算，未达董事会审议标准）。赤湾房地产拟与南山集团签署相关搬迁补偿协议，对其进行货币补偿。根据相关规定，赤湾房地产已聘请具有从事证券、期货相关业务资格的国众联资产评估土地房地产估价有限公司对本项目 48,881.06 平方米二类居住用地在城市更新条件下的市场价值进行咨询评估。参考评估结果，经协商，赤湾房地产拟对南山集团支付人民币 120,000 万元补偿费。

2. 公司第五届董事会第二十四次会议审议通过《关于公司就城市更新项目对关联方进行补偿的议案》，同意赤湾房地产对南山集团就其拥有的“南山区招商街道赤湾西牛埔仓库区城市更新单元项目”实施主体资格变更事项进行现金补偿，共计人民币 120,000 万元。后鉴于市场环境变化，南山集团提出其与赤湾房地产签署的《搬迁补偿安置协议》中的相关条件需进行重新修订。双方基于商业考量未能达成一致，公司召开第五届董事会第二十六次会议审议通过《关于取消 2018 年度股东大会部分提案的议案》，同意撤销《关于公司就城市

更新项目对关联方进行补偿的议案》并取消提交股东大会审议。

目前，经公司与南山集团沟通，双方就该关联补偿事宜最终达成一致：（1）赤湾房地产仍以人民币 120,000 万元向南山集团进行现金补偿；（2）南山集团在转让其持有的赤湾房地产 49.02%股权时，若转让价格在评估基准日（公司股东大会审议通过本议案后的某一月末）该部分股权对应的净资产评估值以上，南山地产将放弃优先购买权。

3. 由于南山集团为公司控股股东，公司本次对关联方进行补偿并在一定条件下放弃控股子公司股权优先购买权事项构成关联交易，根据相关规定，本议案需提交股东大会审议。

4. 上述事项已经公司第五届董事会第二十八次会议全体无关联董事以 6 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、李红卫回避表决。独立董事对该事项进行了事前认可并发表了独立意见。此项交易尚须获得股东大会的批准，与该关联交易有利害关系的关联人将放弃在股东大会上对该议案的投票权。

5. 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，赤湾房地产能否成为“南山区招商街道赤湾西牛埔仓库区城市更新单元项目”的实施主体尚待相关政府机构的批准。

## 二、关联方基本情况

名称：中国南山开发（集团）股份有限公司

住所：深圳市南山区招商街道蛇口赤湾港赤湾大厦

企业性质：股份有限公司（台港澳与境内合资，未上市）

统一社会信用代码：91440300618832976D

法定代表人：王志贤

注册资本：90,000 万元

主营业务：土地开发，发展港口运输，相应发展工业、商业、房地产和旅游业。保税场库经营业务，保税项目包括（纺织品原料、钢材、木材、轻工业品、粮油食品、机械设备及机电产品、电子电器产品、五金矿产、土特产品、工艺品、造纸原料、化肥、化工原材料）。在东莞市设立分支机构。

主要股东：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。

财务状况：截至 2018 年 12 月 31 日，该公司资产 4,518,912.43 万元，负债 2,975,756.59 万元，净资产 1,543,155.84 万元；2018 年，该公司营业收入 1,378,386.20 万元，净利润 285,369.07 万元。（以上财务数据已经审计）

关联关系：中国南山开发（集团）股份有限公司为公司控股股东，其通过直接或间接方式合计持有本公司 68.43%的股份。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。

### 三、关联交易标的基本情况

1. 赤湾西牛埔仓库区城市更新单元项目位于深圳市南山区招商街道西牛埔，土地现状用途为仓储用地，现有建筑物包括住宅、办公楼及仓库，总用地面积 48,881.06 平方米，总建筑面积为 17,440.06 平方米，该地块法定图则显示地块功能为二类居住用地。本项目于 2016 年 12 月 22 日被列入《2016 年深圳市城市更新单元计划第六批计划》，2019 年 3 月 11 日，由南山集团申报的《南山区招商街道赤湾西牛埔仓库区城市更新单元规划》获批。该资产不存在抵押、质押、不涉及

有关资产的重大争议、诉讼或仲裁事项、不存在查封、冻结等司法措施。

2. 2006 年 12 月 28 日，南山集团参加由深圳宏昌实业有限公司破产清算组主办的竞购会，竞投取得搬迁物业的权益，并与深圳宏昌实业有限公司破产清算组签订《权益转让协议书》；2007 年 1 月 17 日，深圳市中级人民法院作出的《民事裁定书》（[2001]深中法经三字第 16-25 号）确认《权益转让协议书》合法有效；2010 年 5 月 6 日，南山集团和深圳市规划和国土资源委员会第二直属管理局签署《增补协议书》（（2010）88021 号），深圳市规划和国土资源委员会第二直属管理局同意南山集团取得宗地号 K104-0004 地块的土地使用权，使用年限为 50 年（自 1985 年 4 月 30 日起至 2035 年 4 月 29 日止）。2017 年 8 月 7 日，深圳市规划和国土资源委员会南山区城市更新局就本项目拆除范围内土地、建筑物出具《南山区城市更新局关于南山区招商街道西牛埔仓库区城市更新单元拆除范围内土地、建筑物信息核查溢价的复函》（深南更新函【2017】9 号，以下简称“复函”），根据《复函》，所属南山集团搬迁建筑物的总建筑面积 14,953.66 平方米，搬迁物业占地面积 47,793.10 平方米。

#### 四、交易的定价政策及定价依据

本次关联交易补偿标准是参照《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》（深圳市人民政府令 292 号）、《深圳市城市更新办法》等法律法规，结合本项目的实际情况制定。在市场化补偿标准的基础上，本着保障实施主体利益，兼顾公平公正的原则进行。

本次交易以具备从事证券、期货相关业务资格的资产评估机构国众联资产评估土地房地产估价有限公司出具的国众联咨报字（2019）第 5-0293 号《土地价值咨询报告》的咨询价值为参考依据。本次咨询使用剩余法（假设开发法），计算公式如下：土地市场价值=土地

未来开发总价值-整个开发项目的开发成本-开发商合理利润。剩余权益价值=土地市场价值-应补交地价-总拆迁补偿费及其利息。经评估，本项目在更新规划条件下的土地市场价值为 184,750.34 万元，拆迁补偿费为 23,552.92 万元，更新规划条件下应补地价 61,650.73 万元，最终土地价值（毛地价值）为 99,546.69 万元，具体详见国众联咨报字（2019）第 5-0293 号《土地价值咨询报告》。按照南山集团所占土地面积比例 97.8% 计算，赤湾房地产对其应补偿拆迁补偿费为 23,034.75 万元，土地价值为 97,356.66 万元，合计补偿金额为 120,391.41 万元。经双方协商，赤湾房地产拟按照 120,000 万元对南山集团进行补偿。

## 五、搬迁补偿相关协议的主要内容

1. 现金补偿金额：人民币 12 亿元

2. 支付方式：货币方式支付，赤湾房地产在取得政府确认其为项目实施主体相关文件后 6 个月内向南山集团支付搬迁现金补偿。

3. 放弃优先购买权：南山集团在转让其持有的赤湾房地产 49.02% 股权时，若转让价格在评估基准日（公司股东大会审议通过本议案后的某一月末）该部分股权对应的净资产评估值以上，南山地产将放弃优先购买权。

4. 搬迁期限、过渡方式：赤湾房地产将根据项目进展书面通知南山集团交付搬迁物业，南山集团应在收到上述通知后一个月内交付搬迁物业。在南山集团将搬迁物业移交给赤湾房地产前，南山集团自行安排搬迁物业的出租或自用，租金或经营收益由南山集团自行收取，不得就此要求赤湾房地产进行任何经济补偿。南山集团自行负责解决搬迁过渡期限内的安置问题，赤湾房地产无需向南山集团支付搬迁过渡期间的临时安置补偿等任何费用。

5. 违约责任：因南山集团原因未按期搬迁、腾空搬迁物业，赤

湾房地产有权按照未如期搬迁/腾空搬迁物业的建筑面积以人民币 1.00 元/平方米/日的标准向其收取违约金，计算违约金的时间自南山集团应搬迁、腾退搬迁物业之日起至实际搬迁、腾空搬迁物业之日止。此外，因南山集团违约（包括但不限于第三方对搬迁物业主张权益等）造成本协议不能继续履行的，自收到赤湾房地产通知之日起 30 日内南山集团仍无法完全纠正/弥补上述违约行为的，赤湾房地产有权按照搬迁物业的建筑面积以人民币 1.00 元/平方米/日向南山集团收取违约金。如上述违约金不足以弥补赤湾房地产的损失，南山集团还应承担赔偿责任。

## **六、交易目的和对上市公司的影响**

本项目毗邻广东省深圳市蛇口前海自贸区，日后将成为粤港澳深度合作示范和城市新中心，项目开发前景良好，公司对关联方进行补偿并获得该项目的实施主体资格，预计对公司未来的财务状况和经营成果产生积极影响。南山地产在一定条件下放弃赤湾房地产股权优先购买权，不会对公司的经营活动产生不利影响，不存在损害上市公司及股东利益的情形。

## **七、相关授权**

为高效推进本项目，董事会提请股东大会授权公司管理层具体负责本项目的实施、执行及相关协议条款的修订等。如果法律、法规、部门规章及其他规范性文件要求本项目的实施、执行及相关协议条款修订等需得到董事会、股东大会的批准，则公司管理层该等行为必须得到相应的批准。

## **八、2019 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**

2019 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为 19,170 万元。

## 九、独立董事事前认可和独立意见

### 1. 事前认可意见

经审阅相关资料,我们认为公司子公司深圳市赤湾房地产开发有限公司向控股股东中国南山开发(集团)股份有限公司支付现金补偿,同时,深圳市南山房地产开发有限公司在一定条件下放弃南山集团转让其所持有的赤湾房地产 49.02%股权优先购买权,主要是为了获取“南山区招商街道赤湾西牛埔仓库区城市更新单元项目”的实施主体资格,为公司地产业务增加土地储备,符合公司的发展需要。交易价格以具有证券、期货从业资格的评估机构出具的《土地价值咨询报告》的咨询价值为参考依据,不存在损害公司及其他中小股东利益的情形。我们同意将该事项提交公司第五届董事会第二十八次会议审议表决,届时关联董事应该放弃对该项议案的表决权。

### 2. 独立意见

(1) 公司子公司深圳市赤湾房地产开发有限公司向控股股东中国南山开发(集团)股份有限公司支付现金补偿,同时,深圳市南山房地产开发有限公司在一定条件下放弃南山集团转让其所持有的赤湾房地产 49.02%股权优先购买权,主要是为了获取“南山区招商街道赤湾西牛埔仓库区城市更新单元项目”的实施主体资格,为公司地产业务增加土地储备,符合公司的发展需要。交易价格以具有证券、期货从业资格的评估机构出具的《土地价值咨询报告》的咨询价值为参考依据,不存在损害公司及其他中小股东利益的情形。

(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。

(3) 我们同意将该议案提交股东大会审议,届时关联股东应放弃对该项议案的表决权。

## 十、备查文件

1. 第五届董事会第二十八次会议决议；
2. 独立董事就该事项发表的事前认可和独立意见；
3. 土地价值咨询报告；
4. 相关协议。

特此公告。

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司董事会

2019 年 8 月 10 日