

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

关于深圳市海城锦实业发展有限公司

业绩承诺完成情况的公告

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。

2025年4月24日，深圳市新南山控股（集团）股份有限公司（以下简称“公司”、“南山控股”）召开了第七届董事会第二十次会议，审议通过了《关于深圳市海城锦实业发展有限公司业绩承诺完成情况的议案》。现将有关事项公告如下：

一、交易基本情况

公司分别于2021年7月14日和7月30日召开了第六届董事会第十次会议和2021年第一次临时股东大会，审议通过了《关于对外投资暨关联交易的议案》，同意公司以自有资金人民币30.78亿元向中国南山开发（集团）股份有限公司（以下简称“中国南山”）全资子公司深圳市海城锦实业发展有限公司（以下简称“海城锦”）增资并取得其51.0204%股权，增资事项完成后公司获得海城锦持有的赤湾地铁站城市综合体项目的实际控制权。根据《深圳证券交易所上市公司信息披露指引第5号——交易关联交易（2020年）》第十条的规定，为保护上市公司和中小股东利益，中国南山主动就海城锦2021年至2023年的净利润作出了业绩承诺。具体内容详见公司于2021年7月15日在巨潮资讯网上披露的《关于对外投资暨关联交易的公告》（公告编号：2021-053）。

由于与深圳地铁同步建设的历史背景，以及特殊时期不可预见的项目办证延后等客观原因，公司分别于2023年8月29日和9月27日召开了第七届董事会第二次会议和2023年第一次临时股东大会，审议通过了《关于调整控股子公司业绩承诺期的议案》，同意将海城锦原盈利预测期及补偿期由2021年、2022年和2023年调整为2021年至2024年，盈利预测补偿期的累计盈利预测净利润金额和补偿方式保持不变。具体内容详见公司于2023年8月31日在巨潮资讯网上披露的《关于调整控股子公司业绩承诺期的公告》（公告编号：2023-047）。

二、业绩承诺情况

根据公司与南山签订的《关于深圳市海城锦实业发展有限公司之盈利预测补偿协议》《关于深圳市海城锦实业发展有限公司之盈利预测补偿协议之补充协议》约定，业绩承诺情况如下：

海城锦在 2021 年、2022 年预计扣除非经常性损益后归属于母公司股东的税后净利润分别为-5,999 万元、-5,223 万元，且 2021 年至 2024 年预计扣除非经常性损益后归属于母公司股东的累计税后净利润为 70,530 万元。

三、业绩承诺完成情况

根据中喜会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所出具的审计报告，海城锦业绩未完成业绩承诺，具体情况如下：

单位：人民币元

	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年度	小计
经审计的净利润	-24,633,617.92	1,113,660.23	64,324,865.85	40,050,967.62	80,855,875.78
扣除：非经常性损益			74,047,306.41	28,146,963.65	102,194,270.06
盈利实际数 A	-24,633,617.92	1,113,660.23	-9,722,440.56	11,904,003.97	-21,338,394.28
利润预测数 B	-59,990,000.00	-52,230,000.00		817,520,000.00	705,300,000.00
差异 C=A-B	35,356,382.08	53,343,660.23		-815,338,436.59	-726,638,394.28

四、业绩承诺未完成原因

近两年，受内外部经济环境影响，房地产市场持续探底，延续“量缩价跌”的调整态势。海城锦项目于 2023 年 10 月开盘预售，在市场需求疲软的情况下公司项目去化承压较大，销售价格及规模未达预期，盈利能力不足，未完成业绩承诺。

五、业绩承诺补偿情况

公司与中国南山签订的《关于深圳市海城锦实业发展有限公司之盈利预测补偿协议》《关于深圳市海城锦实业发展有限公司之盈利预测补偿协议之补充协议》约定，如果海城锦在盈利预测补偿期结束时实现的累计净利润未能实现累计预测净利润，则中国南山应以现金方式向南山控股支付补偿，应补偿金额=（累计预测净利润-累计实现净利润）×51.0204%。

根据业绩承诺约定，中国南山应以现金方式向公司支付业绩补偿款 370,733,815.32 元。

六、独立董事专门会议审议情况

公司已召开第七届董事会独立董事 2025 年第一次专门会议，以 3 票同意，0 票反对，0 票弃权审议通过了《关于深圳市海城锦实业发展有限公司业绩承诺完成情况的议案》。独立董事同意将《关于深圳市海城锦实业发展有限公司业绩承诺完成情况的议案》提交董事会审议。董事会在审议该议案时，关联董事应回避表决。

七、公司拟采取的措施

公司将持续关注海城锦的业绩情况并加强经营管理，同时督促业绩承诺方按照协议的约定尽快履行补偿义务，切实维护公司和全体股东的合法权益。

八、备查文件

1. 第七届董事会第二十次会议决议；
2. 第七届董事会独立董事 2025 年第一次专门会议决议；
3. 对外投资暨关联交易业绩承诺实现情况说明的审核报告。

特此公告。

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司董事会

2025 年 4 月 28 日