

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

关于预计公司 2025 年度日常关联交易的公告

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。

一、日常关联交易基本情况

（一）日常关联交易概述

按照《深圳证券交易所股票上市规则》的要求，深圳市新南山控股（集团）股份有限公司（以下简称“公司”）根据生产经营的需要，对与关联方2025年度拟发生的日常交易情况进行了合理的估计，预计发生关联交易的关联人主要包括中开财务有限公司（以下简称“财务公司”）、深圳市赤湾商业发展有限公司（以下简称“赤湾开发平台”）、深圳赤晓工程建设有限公司（以下简称“赤晓工程”），中国南山开发（集团）股份有限公司（以下简称“中国南山”）、深圳市赤湾东方物流有限公司（以下简称“东方物流”）、赤晓企业有限公司（以下简称“赤晓企业”）、合肥宝湾国际物流中心有限公司（以下简称“合肥宝湾”）及其下属企业等。

2025年4月24日，公司召开第七届董事会第二十次会议，全体无关联董事以4票同意，0票反对，0票弃权，审议通过了《关于预计公司2025年度日常关联交易的议案》，关联董事舒谦先生、张建国先生、赵建潮先生、李鸿卫先生、兰健锋先生回避表决。在董事会审议之前，该议案已经公司第七届董事会独立董事2025年第一次专门会议审议

通过，全体独立董事同意将该议案提交董事会审议。

（二）预计日常关联交易类别和金额

2025年度本公司与关联方发生的日常关联交易具体情况预计如下：

单位：万元

关联交易类别	关联人	关联交易内容	关联交易定价原则	合同签订金额或预计金额	截至披露日已发生金额	上年发生金额
向关联人提供劳务	东方物流	融资租赁本息、房屋租赁、仓储服务、清洁和管理费、水电费、共享服务费、保理费等	参照市场价格	1,328	361	545
	中国南山	管理费、清洁和管理费、水电费、共享服务费、托管费等	参照市场价格	2,304	716	1,482
	财务公司	清洁和管理费、水电费、共享服务费等	参照市场价格	90	14	54
	赤晓企业	管理费、清洁和管理费、水电费、共享服务费、托管费等	参照市场价格	61	15	108
	赤湾开发平台	清洁和管理费、水电费、设施使用费、共享服务费等	参照市场价格	813	196	1,015
	合肥宝湾	物业管理费、共享服务费等	参照市场价格	997	327	554
小计				5,593	1,629	3,758
接受关联人提供的劳务	东方物流	物流配送费	参照市场价格	946	293	1,154
	中国南山	办公室租赁、场地租赁、宿舍租赁、水电费、担保费等	参照市场价格	10,952	3,451	11,011
	赤晓工程	工程款（外墙石材、围墙板、铝板及保温一体板）	参照市场价格	726	-	339
	赤湾开发平台	房租、停车场出租	参照市场价格	562	186	515
小计				13,186	3,930	13,019
合计				18,779	5,559	16,777

(三) 上一年度日常关联交易实际发生情况

单位: 万元

关联交易类别	关联人	关联交易内容	实际发生金额	预计金额	实际发生额占同类业务比例	实际发生额与预计金额差异(%)	披露日期及索引
向关联人提供劳务	东方物流	融资租赁本息、房屋租赁、仓储服务、清洁和管理费、水电费、共享服务费等	545	3,533	14.50%	-84.57%	南山控股于2024年3月30日刊登于巨潮资讯网2024-014《关于预计公司2024年度日常关联交易的公告》
	中国南山	管理费、清洁和管理费、水电费、共享服务费、托管费等	1,482	1,089	39.44%	36.09%	
	财务公司	清洁和管理费、水电费、共享服务费等	54	82	1.44%	-34.15%	
	赤晓企业	管理费、清洁和管理费、水电费、共享服务费、融资租赁利息、托管费等	108	1,118	2.87%	-90.34%	
	赤湾开发平台	清洁和管理费、水电费、设施使用费、共享服务费等	1,015	524	27.01%	93.70%	
	合肥宝湾	物业管理费、共享服务费等	554	256	14.74%	116.41%	
小计			3,758	6,602	100.00%	-43.08%	
接受关联人提供的劳务	东方物流	物流配送费	1,154	1,550	8.86%	-25.55%	
	中国南山	办公室租赁、场地租赁、宿舍租赁、水电费、担保费等	11,011	10,612	84.58%	3.76%	
	赤晓工程	工程款(外墙石材、围墙板、铝板及保温一体板)	339	1,593	2.60%	-78.72%	
	赤湾开发平台	房租、停车场出租	515	477	3.96%	7.97%	
小计			13,019	14,232	100.00%	-8.52%	
合计			16,777	20,834		-19.47%	
公司董事会对日常关联交易实际发生情况与预计存在较大差异的说明(如适用)			不适用				
公司独立董事对日常关联交易实际发生情况与预计存在较大差异的说明(如适用)			不适用				

二、与公司的关联关系

(一) 关联方基本情况

序号	关联方(全称)	关联方	注册资本	注册地址	法人代表	主营业务	关联关系
1	中国南山开发(集团)股份有限公司	中国南山	180,000 万元人民币	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	舒谦	一般经营项目是: 土地开发, 发展港口运输, 相应发展工业、商业和旅游业; 运输设备租赁服务; 供应链管理服务; 土地使用权租赁; 住房租赁; 非居住房地产租赁; 承接总公司工程建设业务。(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动) 仓储服务; 房地产开发经营; 物业管理。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)	控股股东/实际控制人
2	深圳市赤湾东方物流有限公司	东方物流	60,000 万元人民币	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2201	王浩莹	一般经营项目是: 仓储; 国内道路运输代理; 国际货运代理; 自有物业租赁、物业管理; 搬运装卸; 汽车租赁; 机械设备租赁。代驾服务; 铁路运输辅助活动。(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动); 汽车拖车、求援、清障服务。(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动) 货物专用运输(集装箱), 普通货运; 劳务派遣。道路货物运输(不含危险货物)。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)	控股股东 中国南山控制的企业

序号	关联方(全称)	关联方	注册资本	注册地址	法人代表	主营业务	关联关系
3	中开财务有限公司	财务公司	100,000 万元人民币	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29楼北	张建国	一般经营项目是:无, 许可经营项目是: (一)吸收成员单位存款; (二)办理成员单位贷款; (三)办理成员单位票据贴现; (四)办理成员单位资金结算与收付; (五)提供成员单位委托贷款、债券承销、非融资性保函、财务顾问、信用鉴证及咨询代理业务; (六)从事同业拆借; (七)办理成员单位票据承兑; (八)办理成员单位产品买方信贷和消费信贷; (九)从事固定收益类有价证券投资。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)	控股股东中国南山控制的企业
4	赤晓企业有限公司	赤晓企业	20,000 万元人民币	深圳市南山区招商街道赤湾六路8号赤湾总部大厦27层02单元(南半层)	赵建潮	一般经营项目是:投资兴办实业(具体项目另行申报);物业租赁;经济信息咨询;国内贸易;货物及技术进出口。(以上各项不含法律、行政法规、国务院决定规定需报经审批的项目。)	控股股东中国南山控制的企业
5	合肥宝湾国际物流中心有限公司	合肥宝湾	30,000 万元人民币	安徽省合肥市长丰双凤经济开发区	国方勇	一般经营项目是:房地产、专业市场、文化旅游地产及配套设施的开发、出售、租赁及运营管理;物业管理;会议展览及展示服务;仓储物流服务、国内货运代理、物流设计、管理及信息咨询服务;货物加工、包装、装卸、分拣;货场、停车服务;货物报关代理服务;建立和经营宝湾国际物流中心内的电子商务系统;项目投资及投资管理、投资咨询及信息咨询服务;国内商业、物资供销业(不含专营、专控、专卖商品);活动房屋、金属结构件、建筑材料及设备生产、销售、租赁及相关服务;机械设备租赁。	控股股东中国南山控制的企业

序号	关联方(全称)	关联方	注册资本	注册地址	法人代表	主营业务	关联关系
6	深圳市赤湾商业发展有限公司	赤湾开发平台	30,000 万元人民币	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 3103	赵建潮	一般经营项目是：自有物业租赁；室内装饰装潢设计；清洁服务；礼仪服务。（以上不涉及外商投资特别管理措施规定的项目，法律、行政法规、国务院决定规定在登记前须经批准的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营），许可经营项目是：园林绿化养护；停车场管理；房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）	控股股东中国南山控制的企业
7	深圳赤晓工程建设有限公司	赤晓工程	3,000 万元人民币	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 2904	周剑	一般经营项目是：电力配套设施、减振降噪器、减震器、轨道交通配套设备、环保材料、计算机与自动化控制设备、智能电网设备、充电桩的研发和销售；工程安装技术的技术咨询；教育培训。, 许可经营项目是：承接土石方工程、机械吊装工程、地基处理及结构构件的施工；电力配套设施、减振降噪器、减震器、轨道交通配套设备、环保材料、计算机与自动化控制设备、智能电网设备、充电桩的制造；电力工程的安装；仓储服务。	控股股东中国南山控制的企业

注：经查询，上述关联人不属于失信被执行人。

(二) 履约能力分析

以上关联方在与公司日常交易中均能履行合同约定，信用良好，经营稳定，具有良好的履约能力。上述关联交易系公司正常的生产经营所需。

(三) 关联方主要财务指标

截至2024年12月31日，相关关联方主要财务数据如下(未经审计)：

单位：万元

序号	关联方	总资产	净资产	营业收入	归母净利润
1	中国南山	8,350,920	2,457,275	2,117,543	-101,851
2	东方物流	247,553	73,417	1,213,558	2,249
3	财务公司	1,289,461	127,517	29,389	6,705
4	赤晓企业	307,718	193,793	25,631	-1,597
5	合肥宝湾	152,217	39,328	10,882	-5,349
6	赤湾开发平台	77,201	22,896	9,134	-589
7	赤晓工程	14,656	2,232	14,363	-70

截至2025年3月31日，相关关联方主要财务数据如下(未经审计)：

单位：万元

序号	关联方	总资产	净资产	营业收入	归母净利润
1	中国南山	8,086,656	2,488,201	714,446	23,225
2	东方物流	233,793	73,067	293,477	40
3	财务公司	1,048,449	130,158	6,488	2,641
4	赤晓企业	223,128	136,540	4,335	-1,139

序号	关联方	总资产	净资产	营业收入	归母净利润
5	合肥宝湾	148,683	38,750	2,288	-578
6	赤湾开发平台	77,398	23,430	2,465	534
7	赤晓工程	13,413	2,109	1,685	-123

三、关联交易主要内容

（一）关联交易主要内容

公司与关联方之间的交易均按照公开、公平、公正的原则，依据市场公允价格协商确定。

1. 公司及子公司为中国南山、赤湾开发平台、财务公司、东方物流、赤晓企业、合肥宝湾等提供房屋租赁、物业管理、清洁服务、供水供电、共享服务等服务。
2. 公司子公司为东方物流及其子公司提供融资租赁等服务。
3. 为规避同业竞争问题，公司与控股股东中国南山及其子公司赤晓企业签署《托管协议》，将充分利用自身业务经营管理优势和有效资源经营、管理控股股东及其子公司的相关资产，并收取固定管理费。
4. 公司及子公司与中国南山、赤湾开发平台签订了办公室租赁、场地租赁、停车场租赁等合同，接受租赁服务，并视各公司的业务需要约定了租赁期限。
5. 公司及子公司接受东方物流提供的物流配送服务，在实际服务发生时具体签署协议或按标准付费。
6. 公司及子公司拟根据工程建设项目建设需要，通过工程建设总承包商/分包商或直接与赤晓工程签订相关合同，向其采购外墙石材、围墙板、铝板及保温一体板等工程建设材料。

（二）关联交易协议签署情况

公司与各关联企业签署协议均严格按照公司规章制度执行，公司拟在各项业务实际发生时签署相关的关联交易协议，协议内容遵循国家相关法律法规的规定。

四、关联交易目的和对上市公司的影响

公司与关联方之间采购和销售产品、接受和提供劳务等日常性关联交易属于正常的市场行为，系正常的生产经营所需。交易价格参考同类型业务的市场价格，定价公允合理，不存在损害公司股东特别是中小股东利益的情况。上述关联交易不会损害本公司的利益，不会对公司本期及未来的财务状况、经营成果产生重大的影响，不会影响公司的独立性。

五、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《关于预计公司2025年度日常关联交易的议案》。独立董事认为，公司预计的2025年度日常关联交易是日常经营所需，交易公平合理，不存在损害公司和中小股东利益的行为。同意将《关于预计公司2025年度日常关联交易的议案》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。

六、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。

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