

## 深圳市新南山控股（集团）股份有限公司 关于收购东莞南山轻型建材有限公司 100%股权暨关联交易的 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2020年8月3日召开了第六届董事会第二次会议，会议审议通过《关于收购东莞南山轻型建材有限公司 100%股权暨关联交易的议案》。本议案尚需提交股东大会审议。现将有关事项公告如下：

### 一、关联交易概述

1. 东莞南山轻型建材有限公司（以下简称“东莞南山”）现拥有东莞市麻涌镇南洲村牧牛洲两块土地，宗地面积 28.9 万平方米，东莞南山正在积极推进上述地块的旧改工作，目前该地块相关城市更新单元划定方案已获政府批复。

为增加土地储备，满足公司业务发展需求，公司全资子公司深圳市南山房地产开发有限公司（以下简称“南山地产”）拟设立全资子公司以自有资金人民币 32,610.00 万元收购赤晓企业有限公司（以下简称“赤晓企业”）所持有的东莞南山 100%股权。

2. 赤晓企业持有公司 10.45%股份，且为公司控股股东中国南山

开发（集团）股份有限公司全资子公司，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. 公司第六届董事会第二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《关于收购东莞南山轻型建材有限公司 100%股权暨关联交易的议案》，关联董事田俊彦先生、张建国先生、赵建潮先生、陈波先生及李鸿卫先生回避表决。独立董事对该事项进行了事前认可并发表了独立意见。此项交易尚需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回避表决。

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及重组上市。

## 二、关联方基本情况

公司名称：赤晓企业有限公司

企业性质：有限责任公司（法人独资）

注册地址：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）

法定代表人：赵建潮

注册资本：人民币20,000万元

统一社会信用代码：91440300788332122B

经营范围：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。）

主要股东及持股比例：中国南山开发（集团）股份有限公司持有其100%股份

主要财务指标：

截至2019年12月31日，赤晓企业资产总额人民币371,281.46万元，负债总额人民币282,772.24万元，净资产人民币88,509.22万元；2019年赤晓企业实现营业收入人民币67,647.14万元，净利润人民币2,512.00万元（上述财务数据已经审计）。

截至2020年6月30日，赤晓企业资产总额人民币308,589.32万元，负债总额人民币203,460.00万元，净资产人民币105,129.32万元；2020年1-6月，赤晓企业实现营业收入人民币40,894.13万元，净利润人民币5,081.88万元（上述财务数据未经审计）。

关联关系：赤晓企业持有公司10.45%股份，且为公司控股股东全资子公司。

经查询国家企业信用信息公示系统，赤晓企业不属于失信被执行人。

### 三、关联交易标的基本情况

#### （一）基本情况

公司名称：东莞南山轻型建材有限公司

注册地址：广东省东莞市麻涌镇麻涌兴南路4号

成立日期：1994年12月19日

法定代表人：吕峰

注册资本：人民币21,498万元

经营范围：生产和销售：钢结构件、金属门窗、新型墙体材料，及其售后服务。（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）

主要股东及持股比例：赤晓企业持有其100%股份

最近一年及一期主要财务指标：

单位：人民币万元

| 主要财务指标        | 2019 年度（经审计）              | 2020 年 1 月 1 日-6 月 30 日<br>（未经审计） |
|---------------|---------------------------|-----------------------------------|
| 营业收入          | 1,653.08                  | 626.62                            |
| 营业利润          | 151.94                    | 85.14                             |
| 净利润           | 92.28                     | 60.14                             |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 1,391.93                  | -148.64                           |
| 项目            | 2019 年 12 月 31 日（经<br>审计） | 2020 年 6 月 30 日<br>（未经审计）         |
| 资产总额          | 26,795.58                 | 25,637.32                         |
| 负债总额          | 4,193.11                  | 2,974.71                          |
| 净资产           | 22,602.47                 | 22,662.61                         |

经查询国家企业信用信息公示系统，东莞南山不属于失信被执行人。

## （二）审计、评估情况

### 1. 审计情况

公司委托东莞市德正会计师事务所有限公司以 2019 年 12 月 31 日为基准日对东莞南山的财务报表进行审计。经审计，东莞南山截至基准日的资产总额人民币 26,795.58 万元，负债总额人民币 4,193.11 万元，净资产人民币 22,602.47 万元。

### 2. 评估情况

公司委托具有执行证券、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东莞南山以 2019 年 12 月 31 日为基准日的股东全部权益价值进行评估。具体情况如下：

#### 1) 评估目的

因南山地产下属全资子公司拟收购东莞南山轻型建材有限公司

的股权，本次评估系为该经济行为所涉及的东莞南山轻型建材有限公司股东全部权益于评估基准日时的市场价值提供参考。

## 2) 评估对象和评估范围

本次评估对象为东莞南山轻型建材有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。

具体评估范围为东莞南山轻型建材有限公司于评估基准日的全部资产及负债。评估前账面值已经由东莞市德正会计师事务所有限公司审计，并出具了“德正审字[2020]第 21005 号”审计报告。

## 3) 价值类型：市场价值

## 4) 评估基准日：2019 年 12 月 31 日

## 5) 评估方法：资产基础法

**6) 评估结论：**在评估基准日 2019 年 12 月 31 日，东莞南山资产总额账面值人民币 26,795.58 万元，评估值人民币 36,724.27 万元，评估增值人民币 9,928.69 万元，增值率 37.05%；负债总额账面值人民币 4,193.11 万元，评估值人民币 4,193.11 万元，评估值与账面值无差异；净资产账面值人民币 22,602.47 万元，评估值人民币 32,531.16 万元，评估增值人民币 9,928.69 万元，增值率 43.93%。评估结果详见下表：

**资产评估结果汇总表**

评估基准日：2019 年 12 月 31 日

被评估单位：东莞南山轻型建材有限公司

金额单位：人民币万元

| 项 目       | 账面价值      | 评估价值      | 增减值      | 增值率%       |
|-----------|-----------|-----------|----------|------------|
|           | A         | B         | C=B-A    | D=C/A×100% |
| 1 流动资产    | 19,877.12 | 20,676.32 | 799.20   | 4.02       |
| 2 其中：货币资金 | 1450.22   | 1450.22   | -        | -          |
| 3 应收款项    | 935.46    | 935.46    | -        | -          |
| 4 存货      | 16,664.76 | 18,290.64 | 1,625.88 | 9.76       |
| 5 其他流动资产  | 826.68    | -         | -826.68  | -100.00    |
| 6 非流动资产   | 6,918.46  | 16,047.95 | 9,129.49 | 131.96     |

|    |            |           |           |          |        |
|----|------------|-----------|-----------|----------|--------|
| 7  | 其中：固定资产    | 6,918.46  | 16,047.95 | 9,129.49 | 131.96 |
| 8  | 其中：建筑物     | 6,774.99  | 15,734.64 | 8,959.65 | 132.25 |
| 9  | 设备         | 143.47    | 313.31    | 169.84   | 118.38 |
| 10 | 资产合计       | 26,795.58 | 36,724.27 | 9,928.69 | 37.05  |
| 11 | 流动负债       | 4,193.11  | 4,193.11  | -        | -      |
| 12 | 非流动负债      | -         | -         | -        | -      |
| 13 | 负债合计       | 4,193.11  | 4,193.11  | -        | -      |
| 14 | 净资产（所有者权益） | 22,602.47 | 32,531.16 | 9,928.69 | 43.93  |

### （三）权属状况说明

东莞南山股权权属清晰，不存在质押及其他第三方权利，不存在重大争议、诉讼或仲裁事项，不存在查封、冻结等司法措施。

### （四）对外担保及财务资助情形

东莞南山不存在为他人提供担保、财务资助等情形。

截至 2020 年 6 月 30 日，东莞南山存在为中国南山开发（集团）股份有限公司东莞分公司代垫员工社保及奖金 270.49 万元，上述款项将在本次股权转让前结清。

### （五）其他

2019 年 11 月，东莞南山与赤晓企业签署借款协议，赤晓企业为东莞南山提供借款本金 3,040 万元，借款利率 8%，相关合同将于 2020 年 11 月到期。截至 2020 年 6 月 30 日，赤晓企业对东莞南山的借款余额为 2,216 万元。

## 四、关联交易的定价政策及定价依据

依据国众联资产评估土地房地产估价有限公司出具的《深圳市南山房地产开发有限公司拟进行股权收购所涉及的东莞南山轻型建材有限公司股东全部权益价值资产评估报告》，东莞南山于 2019 年 12 月 31 日经评估的净资产值为人民币 32,531.16 万元，各方同意参考上述评估值拟定收购对价为人民币 32,610.00 万元。

## 五、关联交易协议的主要内容

### 1. 协议对方：赤晓企业有限公司

2. 交易标的：东莞南山 100%股权

3. 成交金额：本次股权收购价为人民币叁亿贰仟陆佰壹拾万元整（人民币 326,100,000.00 元）。

4. 支付方式：采用以现金形式分期支付收购价款：（1）在股权交易合同生效后 12 个月内，南山地产下属全资子公司向赤晓企业支付收购价款人民币 163,050,000.00 元；（2）在股权交易合同生效后 18 个月内，南山地产下属全资子公司向赤晓企业支付收购价款人民币 163,050,000.00 元。

5. 协议生效条件：股权交易合同自交易双方盖章且法定代表人或授权代表签字，并依法律、行政法规规定报审批机构批准后生效。

6. 支付款项的资金来源：自有资金。

7. 交付和过户时间：交易合同生效后 3 个工作日内，赤晓企业应促使东莞南山办理股权变更登记手续，双方应商定具体日期、地点，办理有关产权转让的交割事项。

8. 过渡期损益：过渡期东莞南山有关资产的损益均由南山地产下属全资子公司承担。

## 六、涉及关联交易的其他安排

本次交易不涉及人员安置、土地租赁等情况。

## 七、交易目的和对上市公司的影响

本次交易完成后，东莞南山将新增成为公司全资下属公司，纳入公司合并报表范围，本次交易有助于增加公司土地储备，满足公司业务发展需求，提升公司盈利能力。本次交易完成后，预计会对公司未来财务状况和经营成果产生积极影响。

## 八、连续十二个月累计已披露但尚未提交股东大会审议的关联交易情况

| 公司及子公司<br>名称        | 关联交易内容                                    | 关联方名称                           | 交易金额<br>(万元) |
|---------------------|-------------------------------------------|---------------------------------|--------------|
| 深圳市新南山控股（集团）股份有限公司  | 因赤湾片区整体规划和开发建设需要，南山集团返还南山控股已支付的土地租金并支付违约金 | 中国南山开发（集团）股份有限公司、深圳市海荣锦实业发展有限公司 | 5,598.06     |
| 深圳市新南山控股（集团）股份有限公司  | 放弃参股公司深圳赤湾胜宝旺工程有限公司优先购买权                  | 中国南山开发（集团）股份有限公司、深圳赤湾胜宝旺工程有限公司  | 15,000.00    |
| 深圳市南山房地产开发有限公司全资子公司 | 收购东莞南山轻型建材有限公司 100%股权                     | 赤晓企业有限公司                        | 32,610.00    |
| 合计                  |                                           |                                 | 53,208.06    |

截至目前，公司及控股子公司与南山集团及其控股子公司连续十二个月内累计已披露但尚未提交股东大会审议的关联交易金额合计为 53,208.06 万元，超过公司最近一期经审计净资产 5%。因此，本次收购东莞南山轻型建材有限公司 100%股权暨关联交易事项需提交股东大会审议。

## 九、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，公司及控股子公司与南山集团及其控股子公司累计发生的各类关联交易总金额约为 26,616 万元。

## 十、独立董事事前认可及独立意见

### 1. 事前认可意见

本次公司全资子公司深圳市南山房地产开发有限公司通过设立全资子公司收购东莞南山轻型建材有限公司 100%股权暨关联交易事项

符合《深圳证券交易所股票上市规则》、《公司章程》及其他有关法律法规、规范性文件的规定。本次交易公平合理，不存在损害公司及全体股东利益的情形。我们同意将该事项提交公司第六届董事会第二次会议审议，届时关联董事需回避表决。

## 2. 独立意见

(1) 本次公司全资子公司深圳市南山房地产开发有限公司通过设立全资公司收购东莞南山轻型建材有限公司100%股权暨关联交易事项有助于增加公司土地储备，满足公司业务发展的需求，提升公司盈利能力。

(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《关于收购东莞南山轻型建材有限公司 100%股权暨关联交易的议案》提交股东大会审议，届时关联股东应回避表决。

## 十一、备查文件

1. 公司第六届董事会第二次会议决议；
2. 独立董事关于第六届董事会第二次会议相关事项事前认可意见及独立意见；
3. 东莞南山轻型建材有限公司 2019 年度审计报告；
4. 深圳市南山房地产开发有限公司拟进行股权收购所涉及的东莞南山轻型建材有限公司股东全部权益价值资产评估报告。

特此公告。

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司董事会

2020 年 8 月 4 日