

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

关于对外投资设立参股公司的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、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2026年10月29日召开第八届董事会第四次会议，会议审议通过了《关于对外投资设立参股公司的议案》。现将有关事项公告如下：

一、对外投资概述

1. 为满足经营发展需要，公司全资下属公司苏州南山新吴房地产开发有限公司（以下简称“苏州南山新吴”）拟与平湖招壹置业有限公司（以下简称“平湖招壹”）、杭州滨旅房地产开发有限公司（以下简称“杭州滨旅”）共同投资设立上海招山滨源置业有限公司（以下简称“标的公司”）（暂定名，最终以市场监督管理部门核准登记为准）。

标的公司注册资本拟定为人民币 320,808 万元，其中苏州南山新吴拟以自筹资金认缴出资人民币 109,074.72 万元，认缴出资比例为 34%；平湖招壹拟认缴出资人民币 163,612.08 万元，认缴出资比例 51%；杭州滨旅拟认缴出资 48,121.20 万元，认缴出资比例 15%。

2. 公司于 2026 年 10 月 29 日召开第八届董事会第四次会议，审议通过了《关于对外投资设立参股公司的议案》。根据《深圳证券交易所股票上市规则》《上市公司重大资产重组管理办法》和《公司章程》等有关规定，本次交易事项不构成重大资产重组，亦不构成关联

交易，本次交易事项在董事会审议范围内，无需提交公司股东会审议。

二、合作协议主体介绍

（一）平湖招壹置业有限公司

统一社会信用代码：91330482MAEFRNAK38

注册地址：浙江省嘉兴市平湖市当湖街道胜利广场 1 幢 1 单元
901 室-10

注册资本：1,000 万元

法定代表人：徐慧珠

经营范围：许可项目：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，具体经营项目以审批结果为准)

股东情况：招商局蛇口工业区控股股份有限公司持有其 100% 股权。

经查询，平湖招壹不属于失信被执行人。

（二）杭州滨旅房地产开发有限公司

统一社会信用代码：91330102MAEGFWR59N

注册地址：浙江省杭州市上城区庆春东路 38 号 703 室

注册资本：5,000 万元

法定代表人：李金颖

经营范围：许可项目：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，具体经营项目以审批结果为准)

股东情况：杭州滨江房地产集团股份有限公司持有其 100% 股权。

经查询，杭州滨旅不属于失信被执行人。

三、投资标的基本情况

公司名称：上海招山滨源置业有限公司

注册地址：上海市闵行区虹梅南路 1755 号 1 幢 1 层（集中登记地）

注册资本：320,808 万元

经营范围：许可项目：房地产开发经营；住宅室内装饰装修。（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） 一般项目：物业管理；停车场服务；园林绿化工程施工；专业设计服务；信息技术咨询服务。（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）

股权结构：

序号	股东	认缴出资额（万元）	持股比例
1	平湖招壹置业有限公司	163,612.08	51%
2	苏州南山新吴房地产开发有限公司	109,074.72	34%
3	杭州滨旅房地产开发有限公司	48,121.20	15%
合计	---	320,808	100%

注：以上新设标的公司的基本情况以市场监督管理部门最终核准为准。

合作投资开发建设的目标地块：

1. 闵行区古美北社区 02 单元（S11-0502）113-07 地块，土地用途为居住用地，土地出让面积 45,690.06 平方米，容积率 2.2，土地使用年限为 70 年。

2. 闵行区古美北社区 02 单元（S11-0502）113-08 地块，土地用途为文体用地，土地出让面积 9,000.08 平方米，容积率 1.8，土地使用年限为 50 年。

四、合作开发协议的主要内容

甲方：平湖招壹置业有限公司

乙方：苏州南山新吴房地产开发有限公司

丙方：杭州滨旅房地产开发有限公司

丁方：上海招山滨源置业有限公司

（一）合作方式

丁方为唯一开发主体，甲方为主导联合操盘模式，三方同股同权、按持股比例共享收益、共担风险。

（二）投资金额、出资及支付方式

标的公司注册资本 320,808 万元，各股东方按持股比例实缴。

（三）标的公司治理结构

1. 股东会

各方股东按持股比例行使表决权：增资减资、发行债券、合并分立解散、修改章程等重大事项，需要四分之三以上表决权通过；普通事项过半数表决权通过；为股东提供担保，关联股东回避表决，其余股东过半数通过。

2. 董事会

（1）甲方委派 3 名董事，乙方、丙方分别委派 1 名董事，均由股东会选举产生；董事长由甲方委派董事担任，董事长为法定代表人；董事任期 3 年，可连任。

（2）董事会职权：审定经营销售、投融资方案；制定预决算、利润分配；50 万元以上资产处置；重大规划、工期、销售、预算、均价变动等重大事项；对外抵押质押担保等。

（3）表决规则：增减资、合并分立、修改章程议案需四分之三以上董事通过；其余事项过半数董事通过；董事会会议需三分之二以上董事出席方可召开。

3. 经营管理层

标的公司设总经理 1 名，由甲方委派提名，董事会聘任或解聘，全面负责项目日常经营；标的公司设联席总经理 2 名，乙方、丙方各委派一名，参与全部审批流程；财务总监由甲方委派，财务副总监 2 名，乙、丙方各委派一名。

（四）协议生效

本协议自各方法定代表人或授权代表签字并加盖各方公章后生效。

五、对外投资的目的、存在的风险和对公司的影响

本次参与上海市闵行区古美北社区 02 单元 113-07、113-08 地块合作开发，是公司房地产开发业务坚持“持续聚焦核心城市、坚持优中选优”总体经营策略下的重要举措。通过本次对外投资，公司将把握核心城市优质地块的结构性机会，上海作为全国核心一线市场，该地块具备价格安全边际与流动性保障，预计可为公司获取合理开发收益。同时，本项目采用多方股东同股同权、联合开发的模式，引入其他品牌房企共同投资，各方按照股权比例共同投入，共享收益，有效分散投资风险，切实维护公司及全体股东利益。

房地产行业受宏观经济、政策调控、购房信心、信贷环境影响较大，标的公司在经营过程中可能会面临行业及市场下行风险。公司将持续关注标的公司经营情况，积极采取应对措施，切实防范相关风险。

特此公告。

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司董事会

2026 年 10 月 30 日