

## 深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

### 关于对外担保的进展公告

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。

#### 特别风险提示：

截至公告日，公司及控股子公司累计实际发生对外担保总额占2020年度经审计净资产226.90%，对资产负债率超过70%的单位担保金额占公司2020年度经审计净资产182.30%，对合并报表外单位担保金额占公司2020年度经审计净资产27.19%，敬请投资者注意相关风险。

#### 一、担保情况概述

1. 近日，深圳市新南山控股（集团）股份有限公司（以下简称“公司”、“本公司”）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”）与中国建设银行股份有限公司东莞市分行（以下简称“建行东莞分行”）签署了《保证合同》，约定南山地产为其全资下属公司东莞市维兴实业有限公司（以下简称“东莞维兴”）向建行东莞分行申请的10亿元授信额度提供连带责任担保。

2. 公司之控股子公司宝湾物流控股有限公司（以下简称“宝湾物流”）与招商银行股份有限公司天津分行（以下简称“招行天津分行”）签署了《不可撤销担保书》，约定宝湾物流为全资下属公司天津滨港宝湾国际物流有限公司（以下简称“天津滨港”）向招行天津分行申请的2.23亿元授信额度提供连带责任担保。

3. 公司全资子公司南山地产与招商银行股份有限公司苏州分行（以下简称“招行苏州分行”）签署了《不可撤销担保书》，约定南山地产为参股公司苏州美赛房地产有限公司（以下简称“苏州美赛”）向招行苏州分行申请的 4 亿元授信额度按 40% 的持股比例提供金额不高于人民币 1.6 亿元的连带责任担保，另一股东方美的置业集团有限公司按持股比例 60% 提供同等条件的连带责任担保。

## 二、股东大会审议及额度使用情况

1. 公司 2020 年度股东大会审议通过《关于新增向下属控股公司提供担保额度的议案》，同意公司及控股子公司为其下属控股公司新增提供不超过 85.88 亿元的担保额度，其中：向资产负债率为 70% 以上的下属控股公司新增提供担保额度 52.17 亿元，向资产负债率低于 70% 的下属控股公司新增提供担保额度 33.71 亿元。担保方式包括但不限于保证担保、抵押担保、质押担保等。上述担保额度在授权期限内可循环使用。

南山地产对东莞维兴的担保以及宝湾物流对天津滨港的担保在该次股东大会批准的额度范围之内。截至 2021 年 9 月 30 日，东莞维兴资产负债率为 92.70%（未经审计），天津滨港资产负债率为 72.81%（未经审计），本次担保使用额度情况如下：

单位：亿元

担保方	被担保方	资产负债率	股东大会审批额度	本次使用前剩余额度	本次使用	剩余额度
公司、控股子公司	下属控股公司	≥70%	52.17	30.67	12.23	18.44
		<70%	33.71	27.16	-	27.16
合计			85.88	57.83	12.23	45.60

本次担保前，公司及控股子公司未为东莞维兴、天津滨港提供担保；本次担保后，公司及控股子公司对东莞维兴担保余额为 10 亿元，

对天津滨港担保余额为 2.23 亿元。

2. 公司 2021 年第一次临时股东大会审议通过《关于为联营及合营企业提供担保额度的议案》，同意公司或下属公司为苏州美赛提供不超过 3.2 亿元的担保额度。南山地产对苏州美赛的担保在该次股东大会批准的额度范围之内。本次担保前，公司及控股子公司未为苏州美赛提供担保；本次担保后，公司及控股子公司对苏州美赛担保余额为 1.6 亿元。

### 三、被担保人基本情况

#### （一）东莞维兴

公司名称：东莞市维兴实业有限公司

设立时间：2021 年 2 月 4 日

注册地址：广东省东莞市麻涌镇大步创兴五路 1 号 409 室

法定代表人：张宇

注册资本：10,000 万元

经营范围：实业投资；房地产开发经营；住房租赁；房地产中介；房地产经纪；市场营销策划；物业管理；商业综合体管理服务；企业管理；园区管理服务；规划设计管理；信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务)；销售：办公用品。（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）

股东情况：苏州维科商业管理有限公司持股 100%。苏州维科商业管理有限公司为南山地产全资子公司。

主要财务指标：

截至 2021 年 9 月 30 日，该公司资产总额为 132,684.56 万元，负债总额为 123,004.47 万元，净资产为 9,680.09 万元。2021 年 9 月末，公司未产生营业收入，净利润为-319.91 万元。（以上数据未经审计）

经核查，东莞维兴不属于失信被执行人。

## （二）天津滨港

公司名称：天津滨港宝湾国际物流有限公司

成立时间：2011年10月19日

注册地址：天津市滨海新区临港经济区渤海十七路199号

法定代表人：舒谦

注册资本：17,500万元

经营范围：仓储（危险品、煤炭及有污染性货物除外）；装卸、搬倒（港区内经营除外）；包装服务；厂房、房屋、堆场、办公室及设备租赁业务；物业服务；劳务服务；集装箱拆箱、拼箱、分拨、堆存和集装箱维修服务（港区内经营除外）；进出口贸易；国际货物运输代理（海运、陆运、空运）及多式联运；物流信息电子平台服务、物流信息咨询业务；包装材料、日用百货、办公设备、文具、电脑耗材、五金交电销售。（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）

股东情况：北京空港宝湾国际物流有限公司持股57.14%，宝湾物流持股42.86%。北京空港宝湾国际物流有限公司为宝湾物流全资子公司。

### 主要财务指标：

截至2020年12月31日，该公司资产总额为44,692.47万元，负债总额为31,469.15万元，净资产为13,223.32万元。2020年1-12月，该公司营业收入为1,419.91万元，净利润为-278.72万元。（以上数据已经审计）

截至2021年9月30日，该公司资产总额为47,876.74万元，负债总额为34,856.92万元，净资产为13,019.82万元。2021年1-9月，

该公司营业收入为 1,528.91 万元，净利润为-203.50 万元。（以上数据未经审计）

经核查，天津滨港不属于失信被执行人。

### （三）苏州美赛

公司名称：苏州美赛房地产有限公司

设立时间：2021 年 6 月 18 日

注册地址：苏州市吴中区石湖西路 188 号万达广场西楼（苏州大学国家大学科技园吴中分园）10 楼 1002 室

法定代表人：蔡建中

注册资本：23,000 万元

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：宁波市瑞晨房地产发展有限公司持股60%，苏州南山新吴房地产开发有限公司持股40%。苏州南山新吴房地产开发有限公司为南山地产全资子公司，宁波市瑞晨房地产发展有限公司为美的置业集团有限公司全资下属公司。

主要财务指标：

截至 2021 年 9 月 30 日，该公司资产总额为 131,329.84 万元，负债总额为 108,491.06 万元，净资产为 22,838.78 万元。2021 年 9 月末，公司未产生营业收入，净利润为-161.21 万元。（以上数据未经审计）

经核查，苏州美赛不属于失信被执行人。

## 四、担保合同的主要内容

### （一）东莞维兴

1. 保证金额：人民币壹拾亿元整。

2. 保证范围：最高主债权本金、利息及其他应付款项。
3. 保证期间：主债权的债务履行期限届满日后三年止。
4. 担保方式：连带责任保证。

#### （二）天津滨港

1. 保证最高额：人民币贰亿贰仟叁佰万元整。
2. 保证范围：最高主债权本金、利息及其他应付款项。
3. 保证期间：主债权的债务履行期限届满日后三年止。
4. 担保方式：连带责任保证。

#### （三）苏州美赛

1. 保证最高额：人民币壹亿陆仟万元整。
2. 保证范围：最高主债权本金、利息及其他应付款项。
3. 保证期间：主债权的债务履行期限届满日后三年止。
4. 担保方式：连带责任保证。

### 五、累计对外担保数量及逾期担保的数量

截至目前，公司及下属公司累计实际发生对外担保总额为 215.24 亿元（含本次担保），占 2020 年度经审计净资产的 226.90%，包括公司对子公司、子公司对子公司以及公司或子公司对参资公司发生的担保，主要系为宝湾物流、地产及产城项目的经营及开发需求发生的项目融资提供担保。公司及下属公司对合并报表外单位提供的担保余额占公司 2020 年度经审计净资产的 27.19%。无逾期担保，无涉及诉讼的担保，无因担保被判决败诉而应承担的损失金额。

特此公告。

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司董事会

2021 年 10 月 20 日