



招商局港口集团股份有限公司

关于赤湾港区土地使用权确权事项暨关联交易的公告

公司及董事会全体成员保证公告内容真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

一、确权事项概述

为妥善解决中国南山开发（集团）股份有限公司（以下简称“中国南山集团”）在招商局港口集团股份有限公司（以下简称“公司”、“本公司”或“招商港口”）于 1993 年改制为“深圳赤湾港航股份有限公司”时出资至本公司的 270,692 平方米土地确权问题，本公司拟与中国南山集团签署《关于进一步解决招商港口赤湾片区作价出资土地确权问题的协议》（以下简称“《确权协议》”），中国南山集团进一步确认其 1993 年出资至本公司改制的 270,692 平方米作价入股土地（以下简称“作价入股土地”）的土地使用权归本公司所有，双方约定了相关作价入股土地历史遗留确权问题的解决方案。

公司副董事长、首席执行官王秀峰为中国南山集团董事，根据《深圳证券交易所股票上市规则》6.3.3 条的相关规定，本次交易构成关联交易。

2022 年 8 月 29 日，本公司召开第十届董事会第六会议对《关于赤湾港区土地使用权确权事项暨关联交易的议案》进行了审议，关联董事王秀峰先生回避表决，非关联董事以 7 票同意、0 票反对、0 票弃权的表决结果审议通过了上述议案，公司董事会审议通过本次议案的同时将授权公司管理层具体执行和实施，包括但不限于签署相关协议等事项。独立董事对此议案发表了事前认可意见和独立意见。《确权协议》的签署及执行、实施不构成重大资产重组，不需要经过有关部门批准。



二、关联方基本情况

（一）基本信息

名称：中国南山开发（集团）股份有限公司

公司性质：股份有限公司（台港澳与境内合资、未上市）

注册地：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

主要办公地点：广东省深圳市南山区赤湾总部大厦 32-33 楼

法定代表人：杨国林

注册资本：人民币 18 亿元

成立时间：1982 年 9 月 28 日

经营范围：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。（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），许可经营项目是：仓储服务。

股权结构：招商局（南山）控股有限公司（36.518%），深圳市投资控股有限公司（26.103%），广东省环保集团有限公司（23.493%），中海石油投资控股有限公司（7.831%），黄振辉投资有限公司（3.915%），中国近海石油服务（香港）有限公司（1.644%），银川有限公司（0.496%）

实际控制人：无

（二）简要历史沿革

中国南山集团成立于 1982 年，因应国家南海石油开发战略而生，经国务院批准，由招商局集团牵头，深圳市供地，联合在港部分央企和个人资本发起成立，是中国第一家股份制企业。现已发展成为国有资本占主体、私人资本参与、股权相对均衡的混合所有制大型企业集团。

（三）业务开展情况及主要财务数据



中国南山集团立足深圳，面向全国，业务涉及综合物流、产城综合开发、金融服务、资产管理、智能制造等产业领域，覆盖长三角、粤港澳大湾区、京津冀、长江经济带、成渝双城经济圈等国内 30 多个重点城市，积极参与“一带一路”沿线国家的特色产业园区建设，客户遍布全球。

截至 2021 年 12 月 31 日，中国南山集团资产总额 88,256,253,966.55 元，负债总额 63,052,434,128.87 元，净资产 25,203,819,837.68 元；2021 年营业收入 17,662,798,797.16 元，净利润 1,926,713,195.65 元。（经审计）

截至 2022 年 3 月 31 日，中国南山集团资产总额 92,378,391,330.15 元，负债总额 67,091,742,731.45 元，净资产 25,286,648,598.70 元；2022 年 1-3 月营业收入 3,595,630,218.44 元，净利润 66,206,569.75 元。（未经审计）

（四）与本公司关系

公司副董事长、首席执行官王秀峰为中国南山集团董事，根据《深圳证券交易所股票上市规则》6.3.3 条的相关规定，中国南山集团为本公司关联法人。

（五）是否为失信被执行人

中国南山集团不属于失信被执行人。

三、本次签署协议的主要内容

《确权协议》约定了 270,692 平方米作价入股土地历史遗留问题的解决方案，并对少量其他土地的后续处理作了安排。具体包括：

（一）1-3#泊位对应的 123,406.31 平方米作价入股土地的解决方案

由本公司继续办理赤湾港 1-3#泊位对应的 123,406.31 平方米区域交通（港口）用地的确权手续。中国南山集团应积极发挥自身优势，全力配合与协调深圳市国土相关部门为本公司办理前述土地的确权手续。

（二）已经和即将移交政府的约 14,571.81 平方米作价入股土地的解决方案



1、已经移交政府的作价入股土地

中国南山集团已移交政府相关部门的 K102-0045 宗地 2,375 平方米作价入股土地系由于政府征收征用，用于建设海事楼，服务于赤湾港及码头经营的港区配套设施，故就上述已移交的土地使用权，中国南山集团无需对本公司进行补偿。

2、即将移交政府的作价入股土地

(1) 对拟移交政府的市政道路及绿地共计约 5,010.81 平方米作价入股土地，由中国南山集团按第三方评估机构测算的市场评估价 100.22 万元给予本公司货币补偿。

(2) 对于拟移交政府的海景三期 7,186 平方米作价入股土地，由中国南山集团按照等面积原则补偿赤湾港 7#泊位及堆场相应港口用地使用权给本公司，具体位置以双方后续签订的选址协议为准；补偿的赤湾港 7#泊位及堆场相应港口用地使用权手续由本公司办理确权（可参照 1-3#泊位确权等方式），中国南山集团积极配合。海景三期 7,186 平方米作价入股土地对应地上建筑物由中国南山集团按 2022 年 5 月末的财务账面净值 87.87 万元给予本公司或本公司下属公司货币补偿。

3、中国南山集团履行上述第 1、2 项义务后，双方确认对于作价入股用地中的前述合计 14,571.81 平方米土地归属及权益再无争议，即 14,571.81 平方米土地使用权及权益归属中国南山集团，中国南山集团有权自行处置，本公司无权再就前述 14,571.81 平方米土地权益要求中国南山集团承担补偿或者赔偿责任等。中国南山集团确认，按照上述约定补偿给本公司的赤湾港 7#泊位及堆场 7,186 平方米港口用地使用权及权益归属本公司，中国南山集团无权处置前述 7,186 平方米港口用地及权益。

4、在《确权协议》签订之日起一个月内，中国南山集团将拟移交政府的市政道路及绿地约 5,010.81 平方米作价入股土地补偿款、拟移交政府的海景三期 7,186 平方米地上建筑物补偿款支付给本公司或本公司下属公司。本公司同意，



待中国南山集团将拟移交政府的市政道路及绿地约 5,010.81 平方米作价入股土地补偿款、拟移交政府的海景三期 7,186 平方米地上建筑物补偿款全额支付给本公司或本公司指定主体之日起一个月内，本公司或本公司指定主体即应在厘清经济关系、腾空全部租户并承担相关费用的前提下，将拟移交政府的市政道路及绿地约 5,010.81 平方米、海景三期 7,186 平方米场地及地上建筑物按现状交付中国南山集团并签订移交协议，中国南山集团有权对上述场地及建筑物进行自由处置，本公司不得干涉。若中国南山集团在拆除、平整过程中遭涉因腾空场地及原有租户等而产生的经济纠纷，由本公司自担费用并协助解决，如涉及因腾空原有租户而需承担经济补偿、赔偿责任等，均由本公司承担。

（三）K101-0023 宗地 10,140.88 平方米作价入股土地的解决方案

1、中国南山集团确认，作价入股土地范围中的 K101-0023 宗地 10,140.88 平方米土地的使用权人应为本公司，历史一直由中国南山集团租赁使用。双方确认，中国南山集团 2021 年 4 月 20 日前使用本公司 K101-0023 宗地的土地租赁费用已支付，但 2021 年 4 月 21 日起至今使用本公司 K101-0023 宗地的土地租赁费用尚未支付。中国南山集团同意，自 2021 年 4 月 21 日至 K101-0023 宗地土地及其地上赤湾单身公寓 E.F.G 栋按照下述第 2 项约定交付给本公司或其指定主体并签订移交协议之日期间，双方确认 K101-0023 宗地 10140.88 平方米土地的租赁费用按照每年 188 元/平方米核算（参照 2021 年中国南山集团向本公司下属公司收取的赤湾港 7#泊位及堆场土地租金水平）。中国南山集团同意，在 K101-0023 宗地土地及赤湾单身公寓 E.F.G 栋按照下述第 2.8 条约定交付给本公司或其指定主体且移交协议签订之日起一个月内，将本条约定的 K101-0023 宗地土地租赁费用支付给本公司。

2、双方确认，K101-0023 宗地的地上建筑物赤湾单身公寓 E.F.G 栋为中国南山集团自筹资金建造。本公司同意在《确权协议》签订之日起一个月内，按 2022 年 5 月末的财务账面净值 2,683.77 万元向中国南山集团退还中国南山集团建设地上建筑物赤湾单身公寓 E.F.G 栋的建设成本。中国南山集团同意在本公司实际全



部返还中国南山集团建设地上建筑物赤湾单身公寓 E.F.G 栋的建设成本后的一个 月内，将 K101-0023 宗地土地及赤湾单身公寓 E.F.G 栋交付给本公司或其指定主体并签订移交协议，明确使用及经营管理。同时，在理顺 K101-0023 宗地的土地 租赁及地上建筑物赤湾单身公寓 E.F.G 栋的经济关系（包括但不限于本公司需返 还中国南山集团的建设成本等）之后，本公司在《确权协议》签署之日起两年内 推动相关政府部门将 K101-0023 宗地及地上建筑物的不动产权登记至本公司名下， 中国南山集团积极配合。双方确认，自双方确认交付之日起至前述不动产权登记 至本公司名下期间，K101-0023 宗地及地上建筑物的处分权由本公司享有，其产 生的收益亦全部归本公司享有，本公司或本公司指定主体在此期间因使用及经营 管理 K101-0023 宗地及地上建筑物产生的所有费用（包括但不限于经营费用、税 费、中国南山集团替本公司代缴费用等）、责任（包括但不限于安全责任、消防 责任、维修责任、物业管理责任等）及风险亦应全部由本公司自行承担，与中国 南山集团无关。

（四）其余 122,573 平方米作价入股土地的解决方案

中国南山集团同意，将积极协助本公司办理其余约 122,573 平方米作价入股 土地（港口用地）的确权手续（可参照 1-3#泊位确权等方式）。

（五）其他约定

1、双方确认，本公司下属公司深圳凯丰码头有限公司（现更名为：赤湾集 装箱码头有限公司）在赤湾港湾生活小区购得的 8 套房产、生活配套大 B 区购得 的 30 套房产和老海景大厦南北两栋 3,564.66 平方米单身公寓楼，应属于本公司 下属公司赤湾集装箱码头有限公司所有。

2、双方承诺，按照搬迁工作方案，共同协调推动 K101-0023 宗地单身公寓 E、 F、G 栋宿舍、赤湾生活配套大 B 区、老海景大厦单身公寓及西坑宿舍的腾挪搬迁 工作。



3、中国南山集团承诺，在与政府相关部门签署协议的内容以及办证确权等过程中，将继续遵守其对本公司作出的原有承诺，若涉及变更其承诺，需事先与本公司沟通并取得与本公司书面达成一致后方可实施。若因政府、政策等相关原因导致《确权协议》无法落实的，则双方应共同出面协调当地政府协商解决。

4、本公司在赤湾片区的作价入股土地后续开发建设将符合《中国（广东）自由贸易试验区深圳前海蛇口片区及大小南山周边地区综合规划》、《深圳港总体规划》等政府法定规划及布局，甲、乙双方将秉承环境友好和前瞻性原则，营造双赢局面。

五、本次签署协议的目的、存在的风险及对公司的影响

本次签署协议系中国南山集团进一步确认其 1993 年出资至本公司改制的 270,692 平方米作价入股土地使用权归本公司所有。按照“尊重历史、服从大局、实事求是、合法合规、合情合理、友情协商、创新思路”的原则，在确保本公司合法权益以及资产完整性的基础上，中国南山集团与本公司积极发挥各自优势，进一步推动解决及落实 270,692 平方米作价入股土地确权至本公司的历史遗留问题，明确本公司及下属公司在深圳赤湾港区所拥有土地及建筑物资产的相关权益，进一步理顺本公司与中国南山集团在赤湾港区土地权属及经济关系。

六、独立董事事前认可和独立意见

本次赤湾港区土地使用权确权暨关联交易事项已取得公司独立董事的事前认可，公司独立董事发表独立意见如下：

（一）公司董事对本议案进行表决时，关联董事予以回避，董事会的表决程序符合《公司法》《深圳证券交易所股票上市规则》等法律法规以及《公司章程》的有关规定。

（二）本次赤湾港区土地使用权确权暨关联交易事项主要是为了明确公司及下属公司在深圳赤湾港区所拥有土地及建筑物资产的相关权益，进一步理顺公司



与中国南山集团在赤湾港区土地权属及经济关系，进一步推动解决及落实历史遗留问题。综上，我们同意该议案。

七、备查文件

- (一) 第十届董事会第六会议决议；
- (二) 独立董事关于本次交易事项的事前认可和独立意见；
- (三) 《关于进一步解决招商港口赤湾片区作价出资土地确权问题的协议》。

特此公告。

招商局港口集团股份有限公司

董 事 会

2022年8月31日