

证券代码：600548
债券代码：163300
债券代码：175271
债券代码：175979
债券代码：188451
债券代码：185300

股票简称：深高速
债券简称：20 深高 01
债券简称：G20 深高 1
债券简称：G21 深高 1
债券简称：21 深高 01
债券简称：22 深高 01

公告编号：临 2022-043

深圳高速公路集团股份有限公司 关联交易公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

释义：

| | | |
|-----------|---|--|
| 本公司 | 指 | 深圳高速公路集团股份有限公司。 |
| 本集团 | 指 | 本公司及其合并子公司。 |
| 深圳国际 | 指 | 深圳国际控股有限公司。 |
| 新通产 | 指 | 新通产实业开发（深圳）有限公司。 |
| 联合置地 | 指 | 深圳市深国际联合置地有限公司。 |
| 万科集团 | 指 | 万科企业股份有限公司及其合并子公司。 |
| 梅林关城市更新项目 | 指 | 深圳市龙华新区民治办事处梅林关城市更新项目。该项目的实施主体为联合置地，项目土地面积约为 9.6 万平方米。 |
| 交易标的 | 指 | 深国际万科和颂轩 1 栋 5 单元 35-39F 整层及 40 层局部合计 170 套周转用房，建筑总面积约 7,033 平方米，将全部用作本集团周转房，不会用于商业地产经营。 |
| 本次交易 | 指 | 本公司向联合置地购买交易标的之交易。 |
| 交易协议 | 指 | 联合置地与本公司于 2022 年 6 月 22 日签订的有关交易标的的买卖的交易协议。 |
| 上交所 | 指 | 上海证券交易所。 |
| 上市规则 | 指 | 上交所股票上市规则。 |
| 同致诚评估 | 指 | 深圳市同致诚德明资产评估有限公司。 |

| | | |
|------|---|---|
| 评估报告 | 指 | 同致诚评估于 2022 年 5 月 30 日出具的深同诚德评报字 A[2022]DX 第 011 号资产评估报告。 |
| 元 | 指 | 人民币元。 |

一、关联交易概述

1、本次交易基本情况

2022 年 6 月 22 日，本公司与联合置地签署了交易协议。根据该协议，本公司拟向联合置地购买交易标的，总建筑面积合计约 7,033 平方米，交易总价款 35,367.30 万元（不含相关税费）。本公司将以自有资金支付本次交易总价款，不涉及募集资金。

2、本次交易的目的和原因

随着双主业战略的实施和业务的发展，本集团对优秀人才的需求不断扩大。本公司通过本次交易以合理的价格批量购买周转用房，可以满足本集团对周转房的需求，提高本集团对优秀人才的吸引力，支持本集团发展战略的顺利实施。交易标的将全部用作本集团周转房，不会用于商业地产经营。

3、关联交易的审批情况

本公司于 2022 年 6 月 22 日召开第九届董事会第二十二次会议，会议审议并一致通过了《关于购置深国际万科和颂轩周转用房的议案》，详情可参阅本公司同日发布的《第九届董事会第二十二次会议决议公告》。独立董事就有关事项事先进行了认可并发表了独立意见。有关董事会及独立董事的意见，可参阅下文的相关内容。

4、至本次交易为止，除本次交易和已披露的关联交易之外，本公司不存在过去 12 个月内与同一关联人或与不同关联人之间相同交易类别下标的相关的关联交易达到 3,000 万元以上且占本公司最近一期经审计净资产绝对值 5%以上的情形。

二、关联方介绍

（一）关联方关系介绍

于本公告日，深圳国际合计间接持有本公司 51.56% 的权益，其中包括其全资子公司新通产直接持有本公司 30.03% 的权益。本公司、新通产及万科集团原

分别持有联合置地 34.3%、35.7%、30%股权，联合置地原为深圳国际的子公司。万科集团于 2021 年 12 月受让了新通产公开挂牌转让的联合置地 35.7%股权，联合置地成为万科集团的控股子公司。联合置地过去 12 个月内曾为本公司控股股东的子公司，根据上交所上市规则及相关规定，联合置地为本公司关联法人。

（二）关联人基本情况

1、联合置地基本情况

公司名称：深圳市深国际联合置地有限公司；统一社会信用代码：91440300311781860K；企业性质：有限责任公司；法定代表人：赵偲翼；成立时间：2014 年 8 月 20 日；注册地址及办公地址：深圳市龙华区民治街道民泰社区民治路西侧锦尚商业楼 102；注册资本：7.14 亿元；主要经营范围：城市更新及旧城改造工程的设计与施工、房地产开发、城镇基础设施等。联合置地的主要股东为万科集团，合计拥有其 65.7%的股权。

2、本公司与联合置地的关系说明

1) 本公司持有联合置地 34.3%股权。

2) 联合置地按持股比例向各股东提供闲置资金，其中向本公司提供资金的余额为 21.609 亿元。

3) 联合置地共有三名董事、两名监事，本公司向其委派了一名董事、一名监事。此外，本公司还向联合置地委派了一名副总经理（兼任财务部经理）。

3、除已披露的信息之外，本公司未获悉其他有关联合置地的重要事项。

三、关联交易标的基本情况

本次交易标的为深国际万科和颂轩 170 套周转用房，总建筑面积合计约 7,033 平方米，交易标的的权益不附带任何产权负担（包括任何抵押、质押、留置、选择权、限制等）。深国际万科和颂轩为梅林关城市更新项目的三期工程，梅林关城市更新项目地处深圳龙华梅林关口，地理位置优越，交通便利，周边配套完善。和颂轩项目共 46 层，产权年限自 2015 年至 2055 年共 40 年，目前处于在建状态，预计交付时间为 2023 年 12 月。本公司拟购置的周转用房位于和颂轩 35~40 层，分别为 39 m²、40 m²及 56 m²三种户型共计 170 套。

四、交易标的的评估、定价情况

1、本次交易的价格及其他条款是协议各方基于公平原则协商后按一般商业条款达成。本集团综合考虑了交易标的的地理位置、周边配套设、周围同类物业的市场价格、交易标的的政府备案价、租赁及购置标的的物业成本测算对比及对本公司业务发展的意义等，作为协商本次交易价格的主要考虑因素，并参考了同致诚评估编制的评估报告。

2、本公司已聘请了同致诚评估对交易标的的市场价值进行了评估。

本次评估以 2022 年 3 月 31 日为基准日，采用市场法和收益法分别对交易标的的市场价值进行评估。市场法是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法；收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的评估方法。考虑到市场法更贴近市场实际情况，更能反映市场价值水平，适用性高，同致诚评估最终选取市场法结果作为评估结果。本次评估的重要假设前提主要包括：

(1) 假设资产拟进入的市场中参与交易的各方均平等且为自愿行为，各方均有获得足够市场信息的机会和时间；假设被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用资产，且还将持续使用；假设所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

(2) 国家对产权持有人所处行业的有关法律法规预期无重大变化；国家现行银行信贷利率、外汇汇率的变动保持在合理范围内；国家目前的税收制度无其他重大变化。

(3) 假设本次被评估对象预计于 2023 年 12 月竣工验收并达到交付使用标准；被评估对象的建筑面积及用途与委托方提供的评估申报信息一致；实际交付的装修标准、水电等配套设施与委托方提供的相关标准一致。

(4) 本次评估以产权持有人对委估资产拥有全部权益为假设条件。

基于以上前提和假设，同致诚评估以可比案例成交价格为基础，考虑了交易情况指数、交易期日指数、区位因素条件指数、权益状况条件指数和实物因素条件指数，得出交易标的的市场价值于评估基准日 2022 年 3 月 31 日的评估结果为 358,630,508 元。有关本次评估的假设前提、评估依据、评估方法、评估参数等详细信息，可参阅本公司同日登载于上海证券交易所网站

(<http://www.sse.com.cn>)的评估报告。

3、根据深圳市政府公开的信息，交易标的的政府备案价合计为 40,962.90 万元。本公司与联合置地协商确定了交易标的的交易总价款 35,367.30 万元。本次交易公平合理，符合本公司的整体利益。

五、关联交易协议的主要内容和履约安排

1、协议日期：2022 年 6 月 22 日。

2、协议主体：联合置地（出卖人）；本公司（买受人）。

3、交易标的：深国际万科和颂轩 1 栋 5 单元 35-39F 整层及 40 层局部合计 170 套周转用房，预测绘建筑面积合计 7,032.95 平方米。

4、交易内容：出卖人同意将交易标的的产权整体出售给买受人，产权年限 40 年，期限自 2015 年 6 月 23 日至 2055 年 6 月 22 日。

5、交易价格：交易标的的总价款为 35,367.30 万元，具体各分户房地产总价以各分户买卖合同约定为准。

6、支付及认购签约安排：

(1) 本公司需于交易协议签订之日起 15 个工作日内一次性支付交易标的的全部总价款 35,367.30 万元。

(2) 本公司支付全部购房款后 7 个工作日内，联合置地应与本公司签署交易标的的全部 170 套房产的《深圳市房地产认购书》、《深圳市房地产买卖合同(预售)》及其附件。

(3) 联合置地应当按交易协议约定的时限向本公司开具相关收据、发票及文件等，协助本公司办理网签、登记等手续。联合置地应在交易标的的交付之日后的 240 日内完成全部交易标的的不动产权证书登记至本公司名下的办理。

7、交付约定：联合置地应于 2023 年 12 月 31 日前按照交易协议约定交付标准将所有分户房地产交付给本公司。交付前的建设及装修责任由联合置地承担。

8、违约责任：任何一方违反交易协议的约定均构成违约。违约方经守约方通知之日起 10 日内仍未纠正的，违约方应自违约之日起，按日向守约方支付合同总额万分之一的违约金，但违约金金额总计不超过 1,000 万元整。

六、关联交易的目的以及对上市公司的影响

随着双主业战略的实施和业务的发展，本集团对优秀人才的需求不断扩大。本公司通过本次交易以合理的价格批量购买周转用房，可以满足本集团对周转房的需求，提高本集团对优秀人才的吸引力，支持本集团发展战略的顺利实施。交易标的将全部用作本集团周转房，不会用于商业地产经营。本次交易不会对本集团的财务状况和经营成果产生重大影响。

交易协议的条款是协议各方基于公平原则协商达成，属公平合理，项下交易按一般商务条款进行，符合本公司及本公司股东的整体利益。本公司认为本次交易不会对本公司产生管理层变动、同业竞争等其他重大影响。

七、关联交易应当履行的审议程序

1、董事会批准情况

本公司于 2022 年 6 月 22 日召开第九届董事会第二十二次会议，会议审议通过了《关于购置深国际万科和颂轩周转用房的议案》。于本次交易中无关联董事须回避表决，有关议案获得全体董事（包括 4 名独立董事）的一致通过。详情可参阅本公司同日发布的《第九届董事会第二十二次会议决议公告》。

2、独立董事事前认可及独立意见

独立董事已在董事会召开前认可将有关议案提交董事会讨论，并在董事会会议上就本次交易的合规性及公平性发表了独立意见。独立董事的结论性意见为：董事会就关联交易召集、召开会议的程序和过程以及表决安排符合有关法律、法规及本公司《公司章程》的规定；本次交易属于本公司于日常业务中按一般商务条款进行的交易，交易条款公平合理，符合本公司及股东的整体利益。

八、需要特别说明的历史关联交易情况

本公司没有需要特别说明的历史关联交易事项。

九、上网公告附件

- 1、独立董事事前认可的声明
- 2、独立董事意见

3、同致诚评估出具的评估报告

特此公告

深圳高速公路集团股份有限公司董事会

2022年6月22日