

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司 关于投资德阳国家高新区产业园项目并签署《投资协议》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。

一、本次对外投资概述

根据业务发展需要，深圳市新南山控股（集团）股份有限公司(以下简称“公司”)拟在德阳高新技术产业开发区投资建设“中国南山德阳高新区产业园”项目，为促进项目有效落地，经友好协商，公司与德阳高新技术产业开发区管委会于2018年11月30日签订了《投资协议》。

本次对外投资并签署相关投资协议书的事项已经公司于 2018 年 11 月 30 日召开的第五届董事会第十九次会议审议通过。

本次对外投资不涉及关联交易，亦不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

二、投资项目基本情况

1. 项目名称：

中国南山德阳高新区产业园（暂定名，以后续核定的名称为准）

2. 项目区位：

本项目位于德阳广汉市德阳高新技术产业开发区

3. 项目定位：

成都是西南地区最重要的新一线国家中心城市，也是公司未来战略布局的重点，德阳国家高新区紧邻成都，地处成都经济圈的中心位置，是成渝经济圈战略的重要组成部分。

该项目是在成都油气基地项目工业园区开发模式基础上，以高端智能制造、通用航空、石油装备、新材料为主导产业，以产业集群理论为基础，以创新型和成长型企业为目标客户，通过整合资源要素，建立完善招商和产业运营服务体系，打造高新技术产业集群，实现开发商、政府、目标客户互利共赢的开发运营模式。

4. 项目前景：

公司未来可以通过物业销售与运营、提供产业服务、金融投资、获取政府支持补贴等方面来实现项目收益；政府可以通过园区开发减少自身投资、加强招商、引入高端人才，实现产业聚集，并带来持续的税收、就业等，实现当地经济飞速发展。入驻客户可以获得企业发展载体平台，享受到产业发展的政策、资金、人才、技术等多方面的要素和配套服务支持，实现企业的快速成长。

5. 项目投资规模：

预计项目总投资额约为人民币 7.34 亿元(不含后续入驻企业投资)，占地约 478 亩，总建设规模约为 33 万平方米（以项目最终规划方案核定为准）。

6. 项目建设周期：

项目 478 亩工业用地建设周期约 36 个月（以 478 亩工业用地具备合法开工条件起开始计算建设周期）。项目将采用“统一规划、分期开发、整体运营”的原则，在开发建设前全部供地的情况下，对项目进行统一规划，控制开发节奏，提前招商，实现建设运营滚动发展。（具体建设周期以政府审批规划方案为准）。

7. 项目可行性分析和市场前景：

(1) 城市及区域投资环境分析小结

德阳，作为四川省第一大工业城市，交通通达，经济实力雄厚，2017 年实现 GDP1960 亿元，近年来，德阳城市发展立足“科技创新”，将德阳市工业产业全部升级，围绕国家“中国制造 2025”计划，建立了国家级高新区和省级高新区，同时德阳和成都正在推进同城化，成为成都工业外移的重要承接城市。

项目位于德阳国家高新区东区核心位置，毗邻拟建 3500 亩湿地公园三星湖上游入口处，距离成都三环 27 公里，五公里范围内有成绵高速、成都第二绕城高速两个出入口，区位优势非常明显。

德阳国家高新区目前重点发展产业包括油气装备制造、新材料、通用航空、智能装备制造等产业，具有中石油三大院、四川宏华、宝石机械、东汽、二重等龙头企业，与其配套的企业数量也非常多，对于工业厂房有较大的需求。同时德阳有德阳建筑学院，德阳理工学院，德阳工程技术学院等为德阳工业技术人才输出提供了保障，为产业园区发展提供了很好的产业基础。

(2) 成德地区产业园区发展现状小结

自 2017 年 9 月在全国范围内进行的环保大检查以来，国家对于生产企业的环保要求越来越严，生产企业进园区是目前政府要求，也是未来发展的大趋势。

目前一、二线城市包括成都市工业用地产权基本均为 20 年（特殊项目除外），而德阳国家高新区工业用地为 50 年产权，而且紧邻成都，在成都地区属于稀缺资源。

对成都和德阳地区 32 个产业园进行了调研，含德阳广汉市产业园 3 个，总建筑体量约为 600 万平方米，主要产品类型为框架、钢结

构及独门独院，产品主要为单、多层厂房建筑、独栋厂房、独栋办公。新都及德阳广汉市规范的产业园招商率都接近满租，厂房租金及销售价格较 2017 年平均涨幅超过了 20%。目前平均租金水平在 15-16 元/平方米/月；在售单层厂房出售价格为 2800 元—3500 元/平方米，两层厂房销售价格在 3100-4000 元/平方米，；三层及以上产品销售价格较低，主要因为产品适用性受限制，价格在 2600-3500 元/平方米之间；独栋产品主要分布在近成都中心区域，销售价格在 6000-9000 元/平方米之间。通过调研发现，成都及周边地区对于工业厂房需求比较旺盛，未来市场前景较好。

通过对德阳城市工业地产市场环境及相关产业发展环境的分析，本项目各项基础条件已经具备，市场进入时机也已经成熟，符合国家相关产业规划、政策规定，同时该项目交通便捷、地理位置优越，产业基础较好，具备打造成为有影响力的高品质的产业园区条件。

三、协议对方的基本情况

协议对方：德阳高新技术产业开发区管委会

住址：四川省德阳市广汉市中山大道南五段二号

公司与德阳高新技术产业开发区委员会不存在关联关系，本项目不涉及关联交易。

四、投资协议书主要内容

甲方：德阳高新技术产业开发区管委会

乙方：深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

1. 甲方的主要责任：

（1）甲方作为园区的管理机构，有权对乙方及引进入园企业进行综合评估，并依约行使项目准入审核权和管理职权，入驻项目依照有关约定执行。

(2) 甲方承诺土地交付时，项目用地均为净地交付，交付前完成地块的附着物拆迁或迁移、河塘沟渠深坑回填和土地平整，且红线内无高压线、代征地、变电站、灌溉渠、农作物、建筑物、拆迁房屋或其他公用设施等，基础设施管线（供电、供水、雨水管网、天然气、污水管网等）通达交付土地之地块红线处。对于实现上述土地交付条件所可能涉及的全部费用已包含在乙方支付的国有建设用地使用权出让价款中，乙方无须另行支付。

(3) 甲方为乙方投资项目提供全程“一站式”跟踪服务，指派专人协助乙方办理相关手续，确保乙方项目顺利建设并投入营运。

(4) 甲方协助并协调相关部门，配合乙方处理好本项目在建设过程和营运过程中所涉及非诉民事纠纷及相关问题。

2. 乙方的主要义务：

(1) 项目地块招拍挂前 30 日内，乙方须在德阳国家高新区注册成立具有独立法人资格的企业，并办理相关手续，涉及费用由乙方承担。

(2) 协议签署并取得国有土地使用权证后 6 个月内，乙方完成规划设计方案并报甲方审定。乙方应委托具有资质的设计单位进行该项目规划设计，符合德阳高新区控制性详细规划要求和城镇总体规划要求，并报规划建设主管部门批准，临道路围墙按规划要求进行建设。若乙方项目大门或通道开口需占用公共绿化带，则乙方应按相应绿化带审定价格给予甲方赔偿。

3. 协议生效条件

协议经双方法人代表或授权代表签字并经单位盖章后成立，经乙方董事会审议通过后生效。

五、投资协议的签署对公司的意义和影响

德阳作为成渝城市群重要节点城市和成都经济区重要增长极，也是四川省重点规划的地区性中心城市。本公司在德阳高新技术产业开发区投资建设产业园，将有助于公司强化产业地产在成都地区的布局，增强产业地产在成都的核心竞争力；同时该项目可与其他投资区域形成联动，实现公司在产业地产开发领域的战略目标。

六、相关授权

为提高项目推进效率，提请公司董事会授权经营管理层全权办理与本项目有关的全部事宜，包括但不限于：

1. 根据法律、法规、规范性文件的规定和董事会决议，制定和实施本项目的具体方案；
2. 与协议对方商谈、确定、起草、修改、补充、签署与本项目相关的正式协议。

该等授权自董事会审议通过之日起至相关授权事项办理完毕之日止。

七、存在的风险

1. 本次签署的有关协议涉及金额为预估数，具体金额存在与协议执行金额不完全一致的风险。此外，本项目的有关投资收益为公司初步测算，项目收益可能受市场波动、项目进度等因素的影响，导致项目投资收益可能达不到预期。

2. 公司尚须通过公开招拍挂的方式获得协议约定的项目宗地，可能存在竞拍不成功而无法在拟定地区取得建设用地的风险。此外，项目建设涉及立项、环保、规划、建设施工等有关报批事项，还需获得有关主管部门批复。

3. 本协议所涉及的投资项目在实施过程中如出现不可抗力等突发因素或其他无法预知原因，项目进度及后期实施存在不确定性，如

项目因故终止，可能存在前期投入无法收回的风险。

八、备查文件

1. 第五届董事会第十九次会议决议
2. 投资协议书

特此公告。

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司董事会

2018年12月1日