

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司 关于投资无锡锡东项目并签署《投资协议书》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”、“本公司”）拟在无锡锡东新城商务区投资建设“中国南山一无锡锡东车联网小镇”（暂定名）项目，为促进项目有效落地，经友好协商，公司拟与无锡锡东新城商务区管理委员会签署《投资协议书》，项目计划总投资额为人民币 120 亿元。

本次对外投资并签署相关投资协议书的事项已经公司于 2017 年 12 月 27 日召开的第五届董事会第八次会议审议通过。同日，公司与无锡锡东新城商务区管理委员会签署了上述协议。根据相关规定，该事项尚需提交公司股东大会审议。

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—无锡锡东车联网小镇（暂定名）

2. 项目区位：

本项目位于无锡市锡东商务区。

3. 项目定位：

车联网小镇，以汽车后服务市场及汽车文旅为主，集产业、居住、商务、旅游于一体。项目将积极整合全国汽车产业资源，通过物联网和互联网技术，围绕特色物联网智慧汽车服务中心为目标，努力打造“一区、三中心”：建设汽车后市场物联网服务标杆平台和车联网示范区、打造华东汽车文旅展示中心、苏南汽车金融服务中心、苏南高端平行进口车和二手车中心。（以上业态分布以规划部门批准的规划方案为准）。

4. 项目投资规模：

预计项目总投资额为人民币 120 亿元，占地约 930 亩，总建设规模约为 123 万平方米（以项目最终规划方案核定为准）。

5. 项目建设周期：

项目采用“总体布局，详细规划，分步实施，突出特色”的原则，依据供地体量及速度，项目统一规划，分期建设，边建设边运营。（具体建设周期以政府审批规划方案为准）。

6. 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

无锡，作为长三角区域中心城市，交通通达，经济实力雄厚。近年来，无锡城市发展立足“科技创新”，从中国物联网“试验田”，到建设“国家传感网创新示范区”，再到“中国制造 2025”示范城市，整

体城市发展战略明晰。

项目所处锡东新城商务区，位处无锡主城区与锡东高铁站中间，交通优势突出，基础设施完备，具备开发集“产业、商业、居住、休闲”等多功能业态为一体的综合型项目。

公司项目以“物联网（车联网）+汽车”产业为基础，以科技智慧园区为平台，打造产业链集聚区，整体契合城市及区域的发展定位。

（2）无锡房地产市场分析小结

受限购政策影响，2017年无锡房地产市场成交量同比跌幅明显，但由于无锡城市产业基础较好，外来人口基数较大，改善及刚需仍保持一定需求，成交价格一路维持高位运行。

（3）无锡汽车专业市场发展现状小结

无锡汽车专业市场发展呈现以下特点：一是多为老旧市场，亟待转型升级；二是市场运营管理滞后，现场混乱，消费体验感较差。

无锡汽车后市场服务状况与无锡汽车消费能力不相匹配，公司项目入驻后依托新技术运用，可整合现有资源，具备一定后发优势。

通过对无锡城市及区域投资环境、城市房地产市场环境和汽车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，同时该项目地理位置优越，地块具备发展产业、商业、居住、休闲等多业态基础条件，适宜推进产城融合发展，打造“宜产、宜商、宜居”的产业新城。

三、协议对方的基本情况

协议对方：无锡锡东新城商务区管理委员会

住址：无锡市锡山区安镇街道东兴路198号

公司与无锡锡东新城商务区管理委员会不存在关联关系，本项目不涉及关联交易。

四、投资协议书的主要内容

甲方：无锡锡东新城商务区管理委员会

乙方：深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

（一）甲方的主要责任：

1. 甲方及时通过招拍挂的方式供地，并在法律法规许可的前提下协助乙方获取项目所需的用地。

2. 甲方在符合国家政策的前提下，积极协助乙方办理项目建设的立项、土地、环评、规划、招标、施工、消防、验收、销售等报建审批手续。

3. 甲方为乙方的建设和经营活动创造良好的外部环境，保证项目开发和运营顺利进行，简化、方便进驻企业或商户的各项事务办理手续。

4. 甲方依法在自身职权范围内协助乙方积极争取国家及各级政府优惠扶持政策，并协助办理相关手续。

（二）乙方的主要义务：

1. 自本协议签订后一个月内，乙方应按照约定启动在甲方辖区投资注册成立具有独立法人资格的中外合资项目公司。项目公司成立后，乙方在本协议中所享有的全部权利和承担的全部义务由项目公司承继，乙方就项目公司在本协议的责任和债务承担连带保证责任。

2. 未经甲方同意，乙方及项目公司不得改变本项目的用地性质，不得转让或变更项目公司的实际控制人或实际控制权。

3. 乙方项目公司负责资金及时到位和项目的土地获取、规划设计、组织招商、计划实施、建设和后期运营等全面工作。

4. 乙方项目按照国家有关环保、消费、安全政策，将环保、消防、安全设施与项目建设同时设计、同时施工、同时投入使用。

5. 乙方获得土地后应按照政府批准的规划设计方案进行建设。

（三）生效日期

本协议自双方签字盖章之日起成立，并在乙方股东大会批准本次投资事项后生效。若本协议签订后 45 日内，乙方就被本协议的批准仍未召开股东大会会议通过，则本协议自动终止。

五、投资协议的签署对公司的意义和影响

公司与无锡锡东新城商务区管理委员会签署上述项目投资协议书有助于公司布局长三角区域，与全国其他投资区域形成联动发展，增强公司核心竞争力，实现公司在产业地产开发领域的发展战略目标。

六、相关授权

为提高项目推进效率，公司董事会提请公司股东大会授权董事会及其授权人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股东大会决议，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。

该等授权自本次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。

2. 本次对外投资事项尚需提交公司股东大会审议，能否获得通过尚存在不确定性。

3. 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。

4. 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。

5. 由于不可抗力或上级政策的调整，致使本协议无法履行，双方可以协商变更或解除协议，互不承担任何赔偿责任，本协议存在变更或解除的风险。

八、备查文件

1. 南山控股第五届董事会第八次会议决议。
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

二〇一七年十二月二十七日