深圳市新南山控股（集团）股份有限公司 关于公司控股子公司申请发行资产支持证券的公告

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。

为了拓宽融资渠道，盘活物流园不动产，深圳市新南山控股（集团）股份有限公司（以下简称“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”）拟作为原始权益人开展资产证券化业务，通过设立资产支持专项计划（以下简称“专项计划”），向深圳证券交易所（以下简称“深交所”）申请发行资产支持证券进行融资。上述事项已经公司第五届董事会第十五次会议审议通过，尚需提交2018年第四次临时股东大会审议。具体情况如下：

一、 本次资产支持证券概述

1. 原始权益人：宝湾物流控股有限公司

2. 标的资产公司（借款人）：宝湾物流项目公司，首期为：昆山宝湾国际物流有限公司、南通宝湾国际物流有限公司、天津宝湾国际物流有限公司、廊坊宝湾国际物流有限公司、北京空港宝湾国际物流有限公司。

3. 基础资产：信托受益权，即原始权益人与标的资产公司通过签订《借款合同》形成借款债权，标的资产公司以产生的现金流偿还借款。原始权益人将上述借款债权作为信托财产委托给信托公司设立

财产权信托，并取得该财产权信托的信托受益权。

4. 专项计划：由计划管理人设立，募集资金用于受让基础资产。

5. 发行规模：本次专项计划申请储架式发行，总额度不超过人民币 100 亿元，首期拟发行不超过 20 亿元（以深交所核定为准）。

6. 发行期限：拟不超过 18 年，每 3 年设置一次开放/退出安排。

7. 发行利率：预计不超过 6%，根据发行时市场情况确定。

8. 发行对象：向证券市场合格投资者发行

9. 挂牌交易地点：深圳证券交易所

10. 信托公司：广东粤财信托有限公司

11. 计划管理人：长江证券（上海）资产管理有限公司

12. 主承销商：长江证券股份有限公司

13. 增信措施安排：

(1) 借款人以持有的仓储物流园的土地、房屋提供抵押担保；

(2) 借款人将持有的仓储物流园所产生的仓储收入提供质押担保；

(3) 首期发行的专项计划由中国南山开发（集团）股份有限公司（差额支付承诺人）提供差额支付及提供流动性支持。后期发行将由中国南山开发（集团）股份有限公司在履行其《公司章程》所规定的内部程序后，视情况出具支付《承诺函》。

二、 本次资产支持证券具体情况

（一）交易结构

深交所将基于宝湾物流标的物业资产的未来租金收入、现金流及物业估值情况等核定总融资额度；长江证券（上海）资产管理有限公司（以下简称“计划管理人”）通过设立专项计划向合格投资者发行资

产支持证券的方式募集资金，专项计划募集资金用于购买基础资产。

在专项计划存续期间，计划管理人以基础资产产生的现金流为限支付相应税收、费用支出、专项计划及信托计划应承担的报酬及本期资产支持证券的本息及其他收益。基础资产产生的现金流将按约定划入指定账户，并最终由专项计划托管银行根据计划管理人的分配指令对现金流进行分配，当基础资产产生的现金流不足以支付信托计划税收、费用以及借款债权本息时，差额支付承诺人承担差额补足义务。

（二）拟申请发行的资产支持证券情况

本次专项计划申请储架式设立，总额度不超过人民币 100 亿元（含 100 亿元），可根据宝湾物流项目达到发行条件的情况，在获得深交所无异议函 2 年内分期发行。首期设立的专项计划以宝湾物流持有的 5 个物流园（即：昆山宝湾物流园、南通宝湾物流园、天津宝湾物流园、廊坊宝湾物流园、北京空港宝湾物流园）作为标的资产，拟发行不超过 20 亿元（含 20 亿元）资产支持证券。本次发行资产支持证券将分为优先级和次级，其中，将以优先级资产支持证券向符合法律规定的合格投资者发售，次级资产支持证券由宝湾物流认购。优先级资产支持证券和次级资产支持证券的规模、期限等项目相关要素可能因监管机构要求或市场需求进行调整。

三、本次申请发行资产支持证券对公司的影响

若本次证券成功发行，有利于缓解宝湾物流的资金压力，进一步拓宽宝湾物流的融资渠道，符合公司中长期战略发展的要求。

本次资产支持证券作为创新型融资模式，其顺利实施还将受到政策环境和市场利率水平等多重因素的影响，存在一定的不确定性。

四、相关授权

公司提请股东大会授权董事会及董事会授权人士全权办理与本次发行有关的一切事宜，包括但不限于：

1. 根据本次发行进度与相关主体签署所需的必要文件，包括但不限于服务协议、资金监管协议、差额支付承诺函等。

2. 依据监管机构的要求调整本次发行交易结构以及相关交易细节，完备交易文件及其他相关文件。

3. 就本次发行作出所有必要和附带的行动及步骤，包括但不限于聘请中介机构，代表公司向相关监管机构申请办理本次发行相关的审批、登记、备案、信息披露等事宜。

该等授权自股东大会审议通过之日起至相关授权事项办理完毕之日止。

五、备查文件

1. 第五届董事会第十五次会议决议。

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8月11日