

证券代码：002314

证券简称：南山控股

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司投资者关系活动记录表

编号：2016-003

投资者关系活动类别	<input checked="" type="checkbox"/> 特定对象调研 <input type="checkbox"/> 分析师会议 <input type="checkbox"/> 媒体采访 <input type="checkbox"/> 业绩说明会 <input type="checkbox"/> 新闻发布会 <input type="checkbox"/> 路演活动 <input type="checkbox"/> 现场参观 <input type="checkbox"/> 其他（请文字说明其他活动内容）
参与单位名称及人员姓名	国金证券：胡华如 华夏基金：艾邦妮、郑博宏 建银国际：边源 永丰金控：刘颖 清水源投资：吴伟
时间	2016年11月18日
地点	深圳赤湾石油大厦11楼会议室
上市公司接待人员姓名	深基地：舒谦、于忠侠、赵坤、 南山控股：马志宏、江文捷 南山集团：张柳波
投资者关系活动主要内容介绍	<p>一、 宝湾物流的情况</p> <p>1、 宝湾物流对于市场的布局城市涉及哪些，主要的规划如何？</p> <p>答：自2003年进入仓储物流这个行业，宝湾物流一直致力于在全国一、二线物流核心节点城市布局，目前已经形成环渤海、长三角、珠三角及中西部地区的物流地网。2017-2018年为宝湾物流快速发展的阶段，目前运营管理的园区面积达180万平米，预计至2019年，运营管理的面积将达到500万平米。</p> <p>2、 物流行业的拿地情况如何？</p> <p>答：目前物流仓储用地的市场情况，一手地资源稀缺，政府的出让价格依据土地状况、拆迁成本、以及政府财政压力等因素确定，但需考虑招商引资等实际情况，政府定价较</p>

二手地的土地价格低。二手地的价格水平较高，一是因为一些地区一手地资源紧缺且物流市场预期较好，二是因为目前很多资源为基金项目，最近两年是一些物流地产基金退出时期，为满足基金投资者的回报预期，土地估值较高。

3、对于新运营项目的成熟培育期大概是多久？

答：依据目前宝湾的运营管理情况，基本可保证运营 1 年之后达到 90% 的出租率。

4、宝湾仓储合同的期限大概是多久

答：宝湾的长中短期合同都有，依据不同市场、地区的判断，实施不同的商务策略。

5、公司对于行业格局的分析及对竞争对手的看法

答：宝湾对于自身的定位为综合物流开发运营商，以服务为核心，通过自身运营管理提高与客户的黏性。目前物流行业中既有像普洛斯、嘉民这样的传统物流地产开发商，他们基本都是采用基金模式开发；又有像菜鸟、苏宁这样的依据自身需要开发的物流地产商。公司对于整个行业未来 5-10 年的发展具有一定的信心，随着电商、消费品需求的日益增加，仓储物流的需求也将随之增加。

6、宝湾对于未来两年的资本融资安排是什么？

答：依据未来两年达到 500 万平米的运营目标，宝湾将投入超百亿建设布局物流园区。公司除了依靠银行贷款、大股东支持外，一直在探索多种融资方式，如基金、资产证券化等。目前以深基地与南山控股的重组项目为主，解决 B 股融资问题，之后将依据公司战略规划做相关安排。

二、南山地产预计 2016 年全年销售情况及盈利情况如何，公司的发展战略是什么？

答：公司 2016 年预计全年销售额与去年基本持平或略有增长。公司全年盈利情况良好，前三季度已提前完成业绩承诺的盈利任务。

传统住宅一直是公司深耕的主要发展方向，是公司利润和现金流的支撑点，未来几年公司仍将保持稳中有增的传统住宅开发比例。

与此同时，公司也在不断做创新转型的尝试，比如以传统住宅为主，结合旅游休闲地产、养老地产等的房地产开发模式。此外，对于公司自持物业的优化运营以提升其价值，也

	<p>是公司研究发展的方向之一。</p> <p>三、 南山集团在上市公司体外有哪些资源？</p> <p>答：集团在 1982 年成立，是中国第一家中外合资股份制企业。在深圳赤湾有土地储备（3.4 平方公里），有运输企业东方物流（整车运输）、还有综合园区开发项目（全国 32 个工业园，合肥、鄂州等地，土地储备上万亩）。集团在土地资源拓展能力很强，未来有望与上市公司形成资源协同。</p> <p>四、 本次南山集团将两家上市公司整合的目的是什么，中止事项的进展是什么？</p> <p>答：筹划深基地与南山控股的整合，其主要目的在于两个方面：1、解决深基地 B 股问题，推动实现深基地 B 转 A，解决长期以来不能股权融资的问题。2、推动集团地产业务与物流园区开发运营业务的协同发展。</p> <p>重组项目公司一直积极推进，B 股改革涉及相关的审批程序和补充资料较为复杂，此外，因审计报告 6 个月时效性的原因需要更新数据，经与证监会沟通，公司主动提交了中止审核申请。目前，公司还在积极准备审计报告及相关资料，准备好资料后需要与证监会沟通，何时恢复审查，还存在不确定性，但公司将会积极推进各项工作，尽快提请审核。但从方案本身来说，有了城投控股吸收合并阳晨 B 这个先例，我们认为将对南山控股吸并深基地的方案有积极的推动作用。</p>
附件清单（如有）	无
日期	2016 年 11 月 18 日