证券代码：000608 证券简称：阳光股份

**阳光新业地产股份有限公司投资者关系活动记录表**

 编号：201403

|  |  |
| --- | --- |
| 投资者关系活动类别 | √特定对象调研 □分析师会议□媒体采访 □业绩说明会□新闻发布会 □路演活动√现场参观 □其他 （请文字说明其他活动内容） |
| 参与单位名称及人员姓名 | 银河证券 赵强，李佳丰，陈智旭上投摩根 任韵华安基金 王嘉海富通 石红军信诚基金 夏明月泰信基金 王博强浙商基金 姜培正富安达基金 孙统浦银安盛 李芳安邦 李斌中银国际 田世欣，袁豪国泰君安 温阳国金证券 周户光大证券 谢皓宇人保资产 龚里广发证券 金山东兴证券 杨骞招商证券 廖爽中山证券 刘浩波 |
| 时间 | 2014年5月19日 |
| 地点 | 上海淮海路项目、银河宾馆项目 |
| 上市公司接待人员姓名 | 董事会秘书 李峻上海公司总经理 李鹰 |
| 投资者关系活动主要内容介绍 | 公司资产交易说明，商业运营模式和业务发展状况。详见附件《调研纪要》。 |
| 附件清单（如有） | 调研纪要 |
| 日期 |  |

**调研纪要**

时间：2014年5月19日

地点：上海淮海路项目、银河宾馆项目

调研机构：

银河证券 赵强，李佳丰，陈智旭

上投摩根 任韵

华安基金 王嘉

海富通 石红军

信诚基金 夏明月

泰信基金 王博强

浙商基金 姜培正

富安达基金 孙统

浦银安盛 李芳

安邦 李斌

中银国际 田世欣，袁豪

国泰君安 温阳

国金证券 周户

光大证券 谢皓宇

人保资产 龚里

广发证券 金山

东兴证券 杨骞

招商证券 廖爽

中山证券 刘浩波

采访对象：

董事会秘书 李峻

上海公司总经理 李鹰

调研纪要：

问题：公司整体收购上海银河宾馆的考虑？

公司发展起步于北京天津，2007年至2008年开始向商业地产转型，公司主要专注于商业地产的持有和长期经营，主要通过并购获取项目资源，公司的核心竞争力在于对现有物业的改造提升能力。2011年至2012年，公司在一定积累的基础上，开始进军长三角。考虑到上海商业地产竞争较为激烈，且商业地产前期投资规模大，回收期长，公司前期以轻资产方式介入上海商业地产。公司最初以商业管理输出模式（如提供招商引资服务）进入上海，其后开始运营有一定资本投入的包租项目（如松江第一个包租项目）。在了解区域市场，团队有了一定建设的准备期后，公司进一步扩大包租方式业务（淮海路项目，即锦江国际购物中心1-6楼），重点也逐渐放在有资本投入的项目。此次收购银河宾馆项目，为公司在上海第一个有较大资本投入的项目，具有战略意义。

问题：阳光股份与锦江集团的合作关系如何？

阳光股份于与锦江集团双方皆为上市公司，做事规范，合作起来较易沟通。阳光股份专业优势在商业运营，锦江优势在酒店运营，双方可优势互补。目前两家公司合作顺畅，不排除未来有更多合作的可能。

问题：阳光股份未来对于银河宾馆的规划如何？

银河宾馆项目位于上海市位于虹桥开发区中心地带，地理位置优越，商务氛围成熟，交通优势明显。公司通过两次收购获得了上海银河宾馆物业整体经营权。本公司计划在未来合适的时机，在获得政府主管部门批准的条件下，对银河宾馆物业进行改造和提升，打造集商旅服务、高端商务、购物、办公于一体的城市综合体，以使该项目功能与经营更符合所在城市发展需要，并获取更高的经营收益。

问题：淮海路项目目前的筹备情况如何？

淮海路项目位于上海市黄浦区淮海中路527号，在淮海路、成都路口，南北高架路和延安路高架之中，距地铁1号线黄陂南路站500米左右，是上海的传统商业黄金地段。目前商业定位为定位主题：“精致”、“慢生活”，业态以生活、餐饮等体验类为主。目前招商工作正在进行中，预计圣诞节左右开业。

问题：公司对未来商业地产的看法？

持有型商业地产集中度将提高，行业整合机会逐步出现。行业内公司竞争优势将体现在经营能力和资本通道两个方面，资本的力量将逐渐在商业地产中体现。电商短期内难以改变商业地产发展。