

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司 关于对深圳证券交易所问询函的回复公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司（以下简称“公司”）于2月13日收到深圳证券交易所《关于对深圳市新南山控股（集团）股份有限公司的问询函》（中小板问询函【2018】第192号）（以下简称“《问询函》”）。公司收到问询函后高度重视，立即组织相关人员对《问询函》相关内容进行核实，现根据相关监管要求，就《问询函》相关内容回复如下：

1、上述投资项目是否有具体的经营计划或投资规划，是否进行相关可行性分析，如有，请补充披露，包括但不限于项目的具体内容、项目建设期、可行性分析等。

【公司回复】2017年12月27日，经董事会审议通过后，公司与无锡锡东新城商务区管理委员会签署《投资协议书》，拟在无锡锡东新城商务区投资建设“中国南山——无锡锡东车联网小镇”（暂定名）项目，相关协议已于2018年1月22日经公司股东大会审议通过后生效；2018年2月12日，经董事会审议通过后，公司与合肥市长丰县人民政府签署了相关《投资协议》，拟在合肥市长丰县投资建设国家级综合交通物流基地项目，即“中国南山——合肥岗集综合交通物流港（暂定名）”，相关协议待公司股东大会批准后生效。目前，上述两项投资公司尚无具体的经营计划，但根据初步的可行性分析，公司认为该

项目可行。具体如下：

一、“中国南山——无锡锡东车联网小镇”项目

1、项目定位

项目整体定位“中国南山——无锡锡东车联网小镇”，主要业态包含：汽车产业园、汽车文化旅游、整车4S店、会展中心、汽车赛场、文旅商业街、配套住宅（含底商）、星级酒店、办公等。

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，围绕汽车智慧服务中心目标，努力打造“一区、三中心”：汽车后市场物联网服务标杆平台和车联网示范区、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。

2、项目投资环境及市场研究

（1）项目投资环境

无锡位处京沪、沪蓉两大高铁交通大动脉上，为“苏锡常”都市圈中心城市，交通便捷，经济发展活跃，居民消费实力较强。锡山区位于无锡城市东部，与苏州接壤。辖区内基础设施健全，交通路网密集，景观优势突出，经济发展后发优势较大。

（2）市场研究

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。

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。本项目的入驻可较好整合区域市场，推动汽车后服务市场形成产业聚集，具备一定后发优势。

3、社会效益评价

本项目建成后，不仅有利于促进无锡汽车产业转型升级，拉动相关配套产业发展，还能为区域导入大量人口，提高当地就业水平，并

能有效增加当地税收。公司在取得自身发展的同时，也同步达成良好的社会效益。

4、经济效益测算

“中国南山——无锡锡东车联网小镇”项目计划总投资人民币120亿元（含引入的商户投资），总建筑面积约123万平方米，计划分期滚动开发建设，预计2024年底开发完毕。基于各项假设条件，预计项目资金峰值26.5亿元（不考虑商户投资），项目内部收益率（IRR）约为14%。

二、“中国南山——合肥岗集综合交通物流港”项目

1、项目整体定位

项目整体定位“中国南山——合肥岗集交通物流港”，主要业态包含：公路干线集散中心、商用车交易中心、商用车综合服务区、绿色城市配套及新能源示范基地、多式联运基地、电商物流产业园、智慧物流仓储示范区、冷链产品交易中心、冷链仓储、配套住宅、学校等。

项目将积极整合全国物流产业资源，通过嫁接物流信息平台 and 公共管理服务平台，围绕“安徽省综合交通物流枢纽”这一发展目标，努力打造“一区、五中心”：智慧物流、仓储和新能源应用示范区，多式联运中心、干线集散中心、冷链产业中心、商用车交易服务中心、生态宜居中心。

2、项目投资环境及市场研究

（1）项目投资环境

合肥位于安徽中部、江淮之间、巢湖之滨，是安徽省政治、经济、文化、信息、金融和商贸中心；作为国家“一带一路”、长江经济带战略的双节点城市和“中国制造2025”试点示范城市，合肥都市圈在推动长江经济带建设中具有重要的区位优势。良好的产业经济基础与连通四方的区位优势，有利于公司在合肥发展现代物流业。

（2）市场研究

受限购政策及备案收紧影响，2017年上半年合肥房地产市场成交量同比跌幅明显，但合肥作为区域中心城市，产业基础好，土地供应稳定，刚需及投资需求保持一定水平，市场整体成交均价仍保持稳定运行。

2017年8月，安徽省发改委发布《安徽省物流园区发展规划》，规划中合肥将建设成为国家级物流创新发展示范城市。规划重点之一是在合肥北部建设枢纽物流产业集群。主要包括新站区、庐阳区及长丰县等部分区域。公司选址合肥北部(长丰岗集)建设综合物流项目，契合合肥物流发展政策规划。

3、社会效益评价

本项目建成后，不仅有利于促进合肥物流行业转型升级，拉动相关配套产业发展，还能为区域导入大量人口，提高当地就业水平，并能有效增加当地税收。公司在取得自身发展的同时，也同步达成良好的社会效益。

4、经济效益测算

“中国南山·合肥岗集综合交通物流港”项目计划总投资约为人民币200亿元（含引入的商户投资），总建设规模约300万平方米，计划分期滚动开发建设，预计2028年底开发完毕。基于各项假设条件，预计项目资金峰值21.6亿元（不考虑商户投资），项目内部收益率（IRR）约为12%。

2、你公司是否已具备开展上述项目的资质、技术、人员、资金等条件，并对你公司履行上述协议的履约能力作出分析。

【公司回复】本公司系一家以房地产开发为核心，集成房屋、船舶舾装相结合的综合性企业集团，旗下主要子公司深圳市南山房地产开发有限公司管理团队从事房地产开发销售和物业管理超过三十年，主要开发区域位于珠江三角洲、长江三角洲，辐射广州、深圳、上海、苏州、南通、长沙等地，并逐步形成了以住宅开发为主轴，

积极探索商业地产、产业地产的业务发展模式。同时，公司吸收合并深圳市赤湾石油基地股份有限公司（以下简称“深基地”）的重大资产重组事项目前已经获得国务院国资委、商务部和中国证监会的批准，正处于实施阶段，深基地主营业务之一为物流园区业务，其通过控股子公司宝湾控股在长三角、珠三角、环渤海等经济发达区域的战略城市自行开发、拥有并管理多个大型物流园区，为包括高端制造企业、零售企业、电子商务企业及专业第三方物流公司在内的客户提供仓储、配送、库内管理、供应链管理、设备租赁等多元化及物流一体化综合服务。因此本公司认为，上述两个项目与公司目前所从事的主营业务方向一致，公司具备开展相关项目的资质、技术与人员。

根据公司截至2017年9月30日的审计报告，公司资产总额166.75亿元，持有货币资金36.92亿元，同时，扣除预收款项后的公司资产负债率为43.03%，低于同行业可比上市公司的平均值和中值（63.06%和62.94%，引自重组报告书）；公司目前拥有的资源储备和运营能力亦为公司开展上述两个项目提供资金支持。此外，本项目采取滚动开发方式，后续将综合考虑自有资金状况、外部融资便利性及成本、项目市场变化等内外部情况分步实施。

3、请你公司详细说明投资上述项目存在的风险和对公司的影响。

【公司回复】

投资上述项目存在的风险：

（1）上述项目投资是基于公司战略发展需要以及对行业市场前景的判断，但行业发展趋势、市场行情变化以及经营团队的业务拓展能力等均存在一定的不确定性，因此对公司未来经营效益的实现也将产生不确定性影响。

（2）公司尚需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) 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。

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

(5) 项目中有关数据指标等条款并不代表公司对未来业绩的预测，亦不构成对投资者的业绩承诺，公司郑重提示投资者注意投资风险。

投资上述项目对公司的影响：

从地理区位来看，无锡和合肥均属于长江三角洲城市群范围，投资上述项目，可以进一步加大公司在长三角区域的布局，增强公司区域优势，并与全国其他投资区域形成联动发展。同时，通过综合开发这一形式，可以对公司“招拍挂”获取土地的方式形成有效的补充，增强公司土地资源获取能力。

上述项目投资周期较长，预计最早于2018年四季度启动，对公司2018年度的经营业绩影响不明显，但项目如能顺利实施，可增强公司的长期盈利能力。

4、你认为应予说明的其他事项。

【公司回复】公司吸收合并深基地的重大资产重组事项已于2018年2月12日获得中国证监会的批准，吸收合并后，公司将成为地产+物流双轮驱动的综合性公司，中短期内公司将以房地产开发运营为基础，以物流园区开发运营为先导，坚持地产与物流协同并进、双轮驱动，加快战略布局，巩固现有市场地位，加快产业转型升级。中长期则将进一步整合资源、创新商业模式、提升资源价值，打通

物流地产、产业地产至商业、住宅地产产业链，打造国内领先和独具特色的综合型城市和园区运营开发商。

随着上述投资项目的进一步推进，公司将按照相关法律法规要求及时披露项目的后续进展情况，敬请投资者注意投资风险。

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 2 月 28 日