

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：2019-002

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	平安证券：杨侃、郑茜文
时间	2019年11月5日
地点	深圳赤湾总部大厦26楼会议室
上市公司接待人员姓名	蒋俊雅、杜飞、刘逊、李子征
投资者关系活动主要内容介绍	<p>1. 公司在房地产开发及物流地产两项业务之间的定位是什么？物流地产有大规模扩张计划吗？</p> <p>答：物流地产是公司战略性主业，房地产开发为公司支撑性主业。宝湾物流将根据市场情况持续稳步扩大园区规模、优化园区选址和完善园区布局。</p> <p>2. 宝湾物流未来的发展方向是怎样的？会和其他物流地产商合作吗？</p> <p>答：目前宝湾的物流园项目以自持和运营为主，公司也在积极探索其他业务发展方向，如资产证券化（CMBS、REITS等）、项目管理输出、延伸业务发展等方式，未来逐步从重资产管理模式向轻重资产管理相结合的模式发展，以实现不动产经营的健康与可持续发展。</p> <p>宝湾物流对与其他物流地产商合作一直持开放的态度。</p>

3. 公司对仓储物流行业的看法？

答：公司把仓储物流行业理解为基础设施建设和服务行业，长期持续投入和稳定经营是其长期发展趋势。近几年由于电商驱动导致的短期爆发性投资冲动是不可持续的，未来的行业参与者会减少，行业集中度将增加。

从需求端来看，随着国内城市居民消费保持稳步增长，电商新零售、智能制造等各行业保持快速发展，城市升级带来的低端仓库逐步退出，市场对高品质仓库的需求量将不断提升，但增速将趋缓；从供应端来看，由于前几年热钱的大量进入，部分城市存在短期供给过剩的趋势；长期来看，由于土地供给的约束，供求关系会更加趋于平衡。

4. 宝湾物流的商业运作模式是什么？宝湾物流的业务优势主要体现在哪些方面？

答：通过提供优质的仓储资源和高品质服务以满足客户的需求，并由此获得稳定的现金流和合理的投资回报是宝湾物流商业模式的基础。

宝湾物流的优势体现在投资、建设、运营和服务四个方面，形成了完整的服务链，最大化实现入驻客户的价值。宝湾物流通过对客户需求的敏锐感知、高标准的仓库设计建造、标准规范化的园区运作、不断升级的信息和物联网系统应用，以及对客户需求的随时响应，增加了客户粘性，提升了客户体验。

5. 仓储物流行业的关键环节是土地资源的获取，宝湾物流在这方面的优势体现在哪里？

答：宝湾物流拥有多年仓储物流行业发展经验，对土地资源信息的获取有较高的敏锐度。通过十几年的健康发展，凭借强有力的股东背景支持，宝湾物流与各地政府保持了长期良好的合作关系。

	<p>6. 宝湾物流的项目投资机制是怎样的？</p> <p>答：宝湾物流拥有较为完备和不断完善的项目选址模型及投资测算模型，例如选址模型大概有二十几个指标，包括人口流入、当地经济情况和产业布局等；并设置了规范的内部决策流程，包括投审会、总经理办公会、董事会、股东大会等，充分保证了宝湾物流项目投资决策的科学性与合理性。</p> <p>7. 当前已运营的物流园项目的客户结构、租赁期限、出租率如何？物流园项目从开始建设到稳定的运营需要的时间是多久？</p> <p>答：宝湾物流的客户结构包括电商企业、第三方物流企业、快递快运企业、商贸零售企业、制造型企业等，租赁期限 2-5 年不等，稳定运营的物流园出租率在 95%以上。物流园项目从开始建设后到稳定运营大概需要 2-3 年。</p> <p>8. 公司在培养和留住人才方面有哪些措施？</p> <p>答：公司在人才培养方面通过建设人才库，搭建多层次多渠道培训框架，形成了分层级、有衔接、成系统的人才梯队培养体系；通过完善考核管理机制，开展动态跟踪管理，加大人才选拔力度，改革完善薪酬体系，拓宽激励工具，明确了人才的培养选拔晋升通道，使员工与公司、股东的长期利益相一致。年初公司针对中高层管理人员及核心骨干人员推出了股权激励计划。同时，公司一直崇尚敬业、务实、创新、卓越的核心价值观，打造简单务实、合作共享的文化氛围，为员工创造融洽、愉快的工作环境，也是我们核心骨干团队较为稳定的重要保障。</p>
附件清单(如有)	无
日期	2019 年 11 月 5 日