

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：2020-001

投资者关系活动类别	<input 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 checked="" type="checkbox"/> 其他（投资者电话交流会议）
参与单位名称及人员姓名	西南证券胡华如、李清和 平安证券李峰 山西证券李鑫 中金公司齐荣 万吨资本张凯 文氏资本张芳芳
时间	2020 年 2 月 19 日 19:00-19:40
地点	无
上市公司接待人员姓名	副总经理、董事会秘书蒋俊雅 证券事务部副经理、证券事务代表刘逊 三会事务经理李子征
投资者关系活动主要内容介绍	<p>一、 董事会秘书介绍公司情况</p> <p>1. 公司基本情况介绍</p> <p>南山控股前身为“雅致股份”，于 2009 年 12 月在深交所中小企 业板上市交易，主营业务为集成房屋的生产、销售和租赁业务。2015 年 11 月，控股股东将地产业务注入，上市公司改名为“南山控股”。 2018 年 6 月，南山控股吸并深基地 B 实施完成，成为一家以高端物 流园区开发运营及供应链服务、房地产开发、产城综合开发为主业 的综合性上市企业集团。公司业务还涉及集成房屋业务和船舶舾装 业务。</p> <p>控股子公司宝湾物流提供现代化物流中心的开发、建设和运营管 理，以及高端仓储、智能仓配、流通加工、物流增值、绿色配送、 供应链金融等全方位现代物流和供应链业务服务，致力于打造服务 于区域经济发展的智慧现代物流和供应链生态圈。目前，宝湾物流 在全国 32 个经济热点城市拥有和管理 63 个智慧物流园区，运营面</p>

积近 300 万平方米，规划在建面积 200 余万平方米，已经基本形成了覆盖全国主要物流节点城市的高效物流网络。此外，为响应国家“一带一路”发展战略，宝湾物流在匈牙利等欧洲国家管理仓储面积约 50 万平方米。

在房地产开发业务方面，公司子公司南山地产坚持区域深耕、布局重点城市的发展战略，目前主要开发区域位于苏州、长沙、深圳、广州、上海、武汉、惠州、南通等长三角和珠三角重点城市群。

公司产城开发业务由子公司宝湾产城作为主体，以打造“独具特色的产业地产开发运营商”为目标，为目标城市群提供区域产业发展规划、城市配套建设、产业资源整合及智慧化运营等服务，打造具备全国影响力的产城生态园区。目前，宝湾产城已在无锡、合肥、成都、重庆、成都等地区开发产城综合项目。

2. 应对新冠疫情公司作出的努力和贡献

本次应对新冠疫情，雅致作为主要供应商克服春节复工人员少、工作负荷大等困难，参与了武汉火神山医院的建设，主要负责 189 个箱房的改建、安装以及 96 套箱房的生产、安装。此外，雅致还承接了武汉雷神山医院 285 套特种医疗用打包箱的紧急任务。除重点支援湖北之外，雅致还接到了来自北京、广东、海南、香港、江苏等全国各地疫情较重地区政府和承建商驰援提供箱房的建设任务。截至 2 月 13 日，雅致集成共签订隔离房订单 2570 台。预计一季度，箱房援建收入约占雅致当季收入 30%左右。

2 月 1 日，中央指导组领导视察了武汉宝湾仓库的防疫防控能力，对武汉宝湾仓库的设施设备、运营管理给予高度肯定，确定武汉宝湾仓库入选“进鄂应急物资道路运输中转调运站”。2 月 2 日，宝湾物流防控疫情防控物资转运中心正式启动运营。

公司在积极履行国企上市公司社会责任、支援防控防疫第一线的时候，始终将员工生命安全和身体健康放在第一位，第一时间启动应急响应。公司依据各地政府相关要求，周密部署制定复工复产计划，完善防控机制，确保疫情防控、生产经营两手抓、两不误。公司总部和大部分子公司已于 2 月 10 日有序复工，采用现场办公+远程线上办公的形式，减少人员聚集；同时，部分下属公司，例如武汉等地的子公司将依据当地政府防控要求积极准备复工。

3. 新冠疫情对公司经营情况的影响

新冠疫情将导致房地产市场销售同比下降和工程工期的延误，将给地产企业带来现金流压力，也将对公司地产板块业务有一定影响，尤其是公司武汉地区地产项目影响较大。疫情过后，经济恢复尤为关键，而房地产依然是经济稳定器，因此可以预见从中央到地方，会有系列财政政策和货币政策出台，对房地产行业本身将行政调控手段松绑弱化；因城施策背景下，如无锡、福州、西安、上海、浙江等多地发布政策，从缓交土地出让金、暂缓贷款偿付等多个方面支持房地产企业以稳定楼市。公司对 2020 年房地产行业影响的判断是持平偏谨慎。

制造业板块，本次疫情对雅致业务短期订单构成一定程度的利好影响，一季度业绩有所提升，但由于业务总量受限以及一季度基建行业延迟复工，对公司整体业绩影响有限。雅致集成已被广东省发改委列为重点防疫企业，根据相关政策或可享受信贷融资方面的优惠，公司正积极推进相关措施落地。

物流仓储方面，基于疫情影响导致的线上渠道扩容、民生相关品类需求的不降反升、仓储租赁合同相对稳定等因素，公司的物流仓储业务在此次疫情冲击中更显韧性，虽然短期会对公司的管理工作带来一定的压力，但负面影响有限。此外，本次疫情对宝湾物流的在建工程项目会造成一定程度的影响，受各地政府政策管控，工程建设不能如期复工。宝湾将持续关注各地政府政策，争取尽早复工建设，努力加快工程建设。从 2020 全年来看，适当放松的财政货币政策导致无风险利率下行，对于宝湾物流这类现金流较好、收入较为稳定的不动产，在融资或资产证券化方面或有受益。

4. 宝湾物流 2019 年经营情况及未来规划介绍

宝湾物流 2019 年总体经营情况良好，完成了既定的经营目标。2020 年，宝湾园区将着力做好工程建设和商务工作，深化园区运营能力，确保 500 万平米运营面积战略目标完成；同时我们将转变项目投资拓展思路，以获取优质地块为核心，重点聚焦大湾区、长三角及少数内地中心城市。宝湾物流还将对“后 500 万时代”的工作重点和发展思路进行深入研究。

宝湾物流的优势主要体现在遍布全国经济热点城市的网络化布局，拥有业内领先的项目开发与运营管理经验。此外，公司还自主

研发了智慧化园区管理系统，可以将园区供配电、消防、给排水、电子巡查、通讯等接口进行连接，形成覆盖整个园区的物联网，对园区的日常运行数据进行自动采集并进行人工智能分析和自动预警与派单处理，实现园区管理智能化。

5. 宝湾物流新业务介绍

宝湾物流 2019 年获取天津武清冷链项目土地 50 亩；与欧洲领先的冷链物流企业 N&K Spedition、台湾海霆物流达成合作，三方成立合资企业在中国大陆开展冷链干线运输业务，开辟了冷链业务新的切入机会。

宝湾物流的云仓业务致力于提供解决以及优化电商供应链方案。目前主要业务有自动化智能仓配中心，利用物流信息系统对宝湾旗下物流园区的仓储物流信息系统进行全面升级，实现仓与全渠道平台（各类电商平台、传统品牌商/制造商、线下零售终端等）及运输快递企业之间的信息数据对接，为电商企业各类传统品牌商、制造商客户等提供专业的第三方仓配一体化服务。2019 年完成了云仓公司注册及开户工作，制定了一系列团队、人员管理制度；市场规模稳步增长，年内陆续与 10 余家新客户达成业务合作。

二、问答环节

1. 未来宝湾物流的租金水平、运营效率等方面是否存在进一步提升的可能？

答：宝湾物流在与客户签订仓储合同时，已约定租金上涨机制，平均年涨幅在 3-5%。宝湾物流每年租金的增长是比较既定并可预见的。随着宝湾物流的不断发展，管理水平的不断提升，宝湾物流的运营效率也在不断提升。宝湾物流也正在就“后 500 万时代”的发展思路进行探索和研究，会在自主开发运营和管理物流园区的模式下，进行资产证券化及其他变现手段的探索和尝试。2019 年 1 月，宝湾物流发行了 17.89 亿元的 CMBS，利率 4.82%，为同期同行业最低，充分反映了投资者对公司物流资产的认可。

2. 根据公司定期报告内容，房地产项目结算的毛利率较高，现在公司尚未结算的房地产项目潜在毛利率有多少？

答：公司前期房地产项目毛利率较高，主要是深圳的山语海项目的利润率较高所导致的。未来预计公司的房地产项目的毛利率将基

	<p>本与市场平均水平一致。</p> <p>交流活动中，公司相关人员与投资者进行了充分的交流与沟通，严格按照有关制度规定，没有出现未公开重大信息泄露等情况。</p>
附件清单（如有）	无
日期	2020 年 2 月 19 日