

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：2020-003

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（_____）
参与单位名称及人员姓名	兴业证券 龚里、郭毅、阎常铭 深圳清水源投资管理有限公司 吴伟、冯文光
时间	2020年6月4日
地点	公司第二会议室
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><b>1. 宝湾物流在物流园区布局、项目开发和运营方面的优势是什么？</b></p> <p>答：宝湾物流以沿江沿海进行T型网络布局，物流园区覆盖全国核心城市。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。</p> <p>宝湾物流在物流园区选址、开发建设、运营管理等方面均积累了丰富的经验，项目开发、价格标准、客户资源、服务水平、盈利能力等方面在各地仓储物流市场上均处于领先水平。</p> <p>宝湾物流为客户提供全产业链的优质综合物流服务解决方案，帮助客户降低商品流通成本，盘活资金与库存。同时，宝湾物流对园区采用智慧化园区管理方式，将物联网技术应用用于物流园管理。通过自行研发“一览系统”，将园区内的供配电、消防系统、给排水系统、安防&amp;周界防护系统、停车管理、电子巡更等设施通过传感器、通讯接口进行连接，形成覆盖整个园区的物联网。物联网系统采集园区日常运行数据，通过人工智能分析并自动预警和派单处理，实现园区管理智能化，用数据保障园区安全、提升服务质量、</p>

控制运营成本。

### **2. 宝湾物流的客户构成是怎样的？**

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，其中电商企业、第三方物流企业和快递快运企业占比 70% 以上。客户包括菜鸟、京东、顺丰、德邦等企业。

### **3. 宝湾物流目前的市场占有率？除了自持物流园外，是否有提供管理输出的服务？**

答：宝湾物流市场份额目前保持在第二梯队前列的水平。宝湾物流除了自有建设开发运营物流园的业务模式外，已凭借自身在物流园区运营管理方面的优势，推出了管理输出的业务模式，后续还将继续稳步推进。

### **4. 宝湾物流实现 500 万平米的战略目标后，后续的发展规划是什么？**

答：公司坚定发展物流战略性主业，坚持“稳健发展、优中选优”的原则，树立平台化思维，进一步完善网络布局，年末力争实现可运营面积 500 万平米的战略目标。

公司将综合国内外宏观经济形势、政府土地供应和市场需求变化以及企业自身发展情况，对“后 500 万时代”的工作重点和发展思路进行提前布局，继续保持一定的投资节奏和速度，建立多元、健康的物流生态圈。同时，公司将积极探索新的宝湾商业模式，逐步建立“募投管退”资产管理能力，积极推进资产证券化、物流基金、公募 REITs（或类 REITs）等工作，优化提升资产效益，打造业务滚动发展的资本闭环和可持续发展模式。

### **5. 公司本次推出资产证券化方案，并将选择适当模式实现目标资产的公募 REITs 运作的背景是什么？**

答：宝湾物流近年来一直在探索由重资产模式向轻重资产相结合的模式转变，也一直在积极推进实践多种资产证券化工具，并分别于 2019 年 1 月和 2020 年 4 月发行长江楚越-宝湾物流第 1 期资产支持专项计划（CMBS）和宝湾物流控股有限公司 2020 年度第一期资产支持票据信托（CMBN）。

	<p>2020年4月30日，证监会和发改委联合发布《关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》；随后证监会同步发布了《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》征求意见稿，其中规定试点项目要聚焦重点城市，聚焦重点行业，优先支持仓储物流等基础设施行业。</p> <p>我们认为这是一个大好良机，且宝湾此次拿出来两个资产较为符合试点相关工作的通知要求，因此积极推进此项工作。希望通过此次资产证券化项目，宝湾物流能实现从重资产运营向轻重资产相结合运营模式转变的重要一步。</p> <p><b>6. 后续宝湾物流是否会每年拿出优质资产发行资产证券化产品？</b></p> <p>答：宝湾物流拥有丰富优质的物流仓储资源，目前运营仓储面积约340万平方米左右，规划在建面积超过300万平方米，后续也将保持一定的投资速度与开发规模。因此，公司会根据本次资产证券化产品发行及运行情况，合理设定后续资产证券化产品的发行节奏，确保公司仓储物流业务长期、可持续发展。</p> <p><b>7. 公司的激励机制是怎样的？ 后续还会再做股权激励吗？</b></p> <p>答：公司建立了水平适当、机构合理的薪酬体系，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，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。2019年，公司针对中高层管理人员及核心骨干人员推出了期权激励计划，行权价格是3.91元/股。目前这个期权激励计划还在等待期，尚未行权。公司暂未有其他股权激励计划。</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6月4日