

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：2020-005

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	平安证券 杨侃、郑茜文
时间	2020年6月12日
地点	公司第五会议室
上市公司接待人员姓名	副总经理、董事会秘书蒋俊雅 证券事务部副总经理、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. 2020年宝湾物流力争实现500万平米运营目标，这是不是意味着2020年宝湾物流的收入和净利润都会上升？</b></p> <p>答：宝湾物流营业收入将随着投入运营面积的增加及租金的上涨而增长；净利润方面由于2020年宝湾物流的在建工程较多，同时刚投入运营的物流园前期开办费较大，不会出现显著上升。</p> <p><b>2. 宝湾物流与客户签订的合同期限通常是多久？每年的租金涨幅有多少？</b></p> <p>答：宝湾物流与客户签订的合同期限通常在1-5年不等，也有些定制化仓库会与客户签订长期合同。宝湾物流每年租金的涨幅在3%-5%。</p> <p><b>3. 宝湾物流除了提供仓储服务外，是否还有其他新业务？</b></p> <p>答：宝湾物流根据客户需求，围绕全国仓储网络积极开展供应链增值业务，为园区内客户提供城市配送、库内操作管理、仓配一体等更加多元的物流服务，通过缩短供应链的链路持续降低客户运营成本，增强了客户粘性。例如：宝湾物流的云仓业务致力于提供解</p>

决以及优化电商供应链方案。目前云仓的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。

**4. 宝湾物流实现 500 万平方米的战略目标后，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 万平方米的战略目标。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. 宝湾物流本次推出的资产证券化方案中是否有分红承诺？**

答：宝湾物流本次的资产证券化方案中，如果资产支持证券进行结构化分层，其中优先级证券会设置收益要求，届时将视市场情况确定；如果宝湾物流对目标资产实现公募 REITs 运作，根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（征求意见稿）规定，收益分配比例应不低于基金年度可供分配利润的 90%。

**6. 宝湾物流本次资产证券化会导致上海明江和广州宝湾两个项目不再纳入合并报表范围，这个会对宝湾物流未来的利润造成一定的影响吗？公司是怎样考虑和平衡这种情况的？**

答：宝湾物流本次资产证券化会导致上海明江和广州宝湾两个项目不再纳入合并报表范围，通过资产证券化获得的资金，宝湾物流

会持续投资和开发新项目。宝湾物流作为这两个项目的管理人，还将收取管理费，扩大宝湾物流的资产管理规模，形成业务滚动发展的资本闭环和可持续发展模式。此外，宝湾物流作为原始权益人也将认购本次资产支持证券部分份额，从中获得相应收益。总体来说，宝湾物流的运营和管理规模将会不断扩大，利润也会随之体现。

**7. 宝湾物流此次的资产证券化产品后续是否可以扩募？**

答：目前国内关于公募 REITs 的具体实施细则尚未出台，不能确定是否可以扩募。

**8. 近两年物流行业参与者比较多。受疫情影响，是否有其他物流地产商因为经营不善出售资产的情况？**

答：据了解，国内大的物流地产商受疫情冲击影响不大，没有因为经营不善出售资产的情况。可能有一些小的开发商，在特定的区域会有小的资产包出售，公司也在密切关注这方面的投资机会。

**9. 近几年，优质的物流仓储用地是否供应减少？政府出让仓储物流用地的意愿是否不那么强烈？**

答：工业仓储物流用地土地价格不高，但优质的仓储用地确实供应越来越少。作为城市基础配套设施，政府还是会合理安排土地的供给。公司也会考虑二手项目，从中寻找投资机会。

**10. 请介绍下公司的产城综合开发业务？**

答：公司产城综合开发业务以打造“独具特色的产业地产开发运营商”为目标，以“产业+城市的综合开发和运营”为主营业务，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。作为公司战略性培育业务，现有项目均已获得实质性进展。目前已在合肥、无锡、成都、重庆和德阳等区域中心城市布局工业园区、产业新城和特色小镇等业态。例如无锡车联网小镇项目，该项目综合了产业园、住宅等业态，充分发挥公司主营业务间的协同作用；新都科技园项目聚焦石油、航天科技相关产业，为客户提供工业用厂房、科研楼等设施，目前已实现园区满租运营。

**11. 公司近期有股票回购的计划吗？**

	<p>答：公司目前没有股票回购计划。回购股份短期内可能会对公司股价有一定的正面影响，但是长期来看，努力做好经营管理工作，夯实主业根基，用业绩来回报股东，才能真正推动公司股票价格向公司长期内在价值合理回归。</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12日