

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：2020-006

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	光大证券 黄帅斌 东北证券 王哲宇 广发基金 刘先鸣 远东宏信有限公司 黎谱
时间	2020年6月16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 宝湾物流投资发展部总经理欧一啸 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. 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?</b></p> <p>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> <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</p>

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。

**2. 资产证券化或者 REITs 企业发行层面，有没有规模限制？除了 REITs 的发行条件，对公司自身资质有哪些要求？**

答：公司发行 REITs 及之前发行的证券化产品，都是基于底层资产的评估价值确定发行规模，没有规模限制。目前监管部门推进的是基础设施的公募 REITs，主要涉及仓储物流、高速公路、污水处理等，不涉及商业地产、房地产。公司本次发行资产证券化的底层资产属于基础设施，项目本身运营成熟且具备稳定的现金流。

**3. 公司此次资产证券化方案中底层资产的收益率大概多高？投资者如何退出？**

答：底层资产的收益率基本需要考虑投资人的预期回报。公募 REITs 为权益类融资，参考国际市场上 REITs 的运行情况，一般要求将 90% 的利润进行分配。一般投资人的预期收益率会参考市场发行的 CMBN、CMBS，原则上会略高于债权类的证券化项目。公募 REITs 不设置退出期，按照目前的结构为 ABS+公募基金，投资人是公募基金投资人，理论上可以在市场上实现交易退出。

**4. 原始权益人意愿认购多少公募 REITs 份额？**

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，原始权益人将认购不低于 20% 公募份额。

**5. 收回资金后，已有明确的再投资标的了吗？**

宝湾物流每年将保持一定的投资开发体量，以确保一定的规模增速，资产证券化获得的资金将用于新项目的开发。

**6. 宝湾物流的拿地优势体现在什么方面？**

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。通过十几年的发展，宝湾物流的园区运营管理水平目前可以说处于行业前列，同时公司与各地政府保持了长期良好的合作关系。这些都为宝湾物流获取优质物流仓储用地提供了有力的支持。

**7. 宝湾物流在提升园区营业收入方面有哪些措施？**

答：首先，宝湾物流通过提升园区管理水平、运营能力来提升

园区营业收入。另外宝湾物流也为客户提供包括库内操作、城市配送等增值服务以增加园区营业收入。

#### **8. 能否简要介绍下宝湾物流的增值服务？**

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，为园区内客户提供服务配套、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，增强客户粘性，并获取相应的收益。例如：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。

#### **9. 在公司内部，高标仓和普通仓的客户的区别？**

答：宝湾物流的所有仓库均为高标仓。高标仓主要体现在单体库面积、装卸平台、库内净高、地坪承载、消防安全、园区管理、通风照明、可靠性、扩展性等方面。

#### **10. 我国高标准仓库收益率较高的原因是什么？**

答：我们认为这主要是由于国内经济发展，国内消费市场提质扩容保持向好态势及城市升级等原因带来的需求端高速增长，与因热点城市土地资源稀缺等原因导致供给增长有限所带来的，并将持续较长时间。

#### **11. 公司房地产业务的发展规划是什么？房地产业务和仓储物流业务对公司净利润的占比大致是多少？**

答：在房地产开发业务方面，公司坚持面向合理自住需求，目前已开发多个高品质人文居住社区，住宅产品类型丰富，包括中高层住宅、低密度的多层住宅与别墅等；坚持“区域深耕、布局重点城市”的城市布局战略，积极开拓，稳健发展。目前主要开发区域位于苏州、长沙、深圳、武汉、福州、南通、无锡等长三角、华中和珠

	<p>三角重点城市群。目前公司的主要利润还是来源于房地产业务。</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16日