

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：2020-007

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	汇添富基金 邵蕴奇 长城基金 张坚 鹏华基金 姜灿慧 兴业证券 郭毅
时间	2020年6月17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>1. 公司房地产业务的土地储备有多少？</p> <p>答：截至2019年底，公司房地产业务土地储备为64万平方米左右，总计容面积约107万平方米。</p> <p>2. 公司房地产业务的发展规划是什么？会大规模扩张吗？</p> <p>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、华中和珠三角重点城市群。房地产业务会保持现有开发节奏和速度，不会大规模扩张。</p> <p>3. 物流仓储行业中的高标准仓库和普通仓库的区别在哪里？</p> <p>答：高标准仓库和普通仓库的区别主要体现在单体库面积、装卸平台设计、库内净高、地坪承载力、消防安全系统、通风照明设备以及园区管理水平等方面。</p>

4. 宝湾物流的营业收入构成有哪些？

答：宝湾物流的营业收入主要来源于租金收入以及增值服务收入，其中租金收入占绝大多数。

5. 宝湾物流获取土地的方式主要有哪些？

答：宝湾物流目前土地还是以通过土地招拍挂方式获取为主，同时也密切关注市场上二手项目的出让情况。

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. 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？

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。

8. 目前仓储物流行业是否存在投资过剩的情况？

答：近几年，仓储物流行业的进入者确实比较多，竞争也比以往激烈，个别局部区域或许存在短期过剩情况；但目前国内经济形势虽然短期受疫情影响，可长期向好的趋势不会变，而社会消费品零售总额持续增加，国内消费市场提质扩容及城市升级等趋势都将保持较长时间，需求的增长仍将拉动投资的增长；此外中国高端仓储设施人均面积与美国相比差距较大，我们认为仓储物流行业市场空间较大，未来发展前景广阔。

9. 仓储物流行业第二梯队里各家公司的差异在哪里？宝湾物流的优势有什么？

答：主要是开发模式不太一样，宝湾物流以自有资金和银行贷款投资开发物流园并以自持为主，和宇培模式类似。易商和普洛斯

	<p>类似，基金模式开发占比较高。宝湾物流的优势体现在投资、建设、运营和服务四个方面，能获取较为优质的园区资源，形成完整的服务链，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。</p> <p>10. 公司是怎样培养和留住核心人才的？</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；公司目前薪酬体系完善，并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。此外企业文化氛围也比较好，因此公司核心团队整体稳定。</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17日