

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：2020-008

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	华创证券 袁豪、曹曼 东方证券 胡云芄 嘉实基金 陈永 融通基金 姜好幸 深圳清水源投资管理有限公司 吴伟
时间	2020年6月18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 宝湾物流财务部副总经理 赵坤 三会事务经理 李子征
投资者关系活动主要内容介绍	<p>1. 公司房地产业务的发展规划是什么？会大规模扩张吗？毛利率会不会下降？</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。毛利率应该还是会维持在现有水平范围内。</p> <p>2. 公司资产证券化项目的进展情况如何？</p> <p>答：公司资产证券化项目已经公司董事会审批，尚待股东大会审批通过。虽然4月底证监会和发改委发布了关于基础设施公募</p>

REITs 的相关指引，但尚未出台细化规则。公司目前公告的方案为类 REITs 可对接公募的方式，具体发行方式需政策进一步明确时确定，具体请关注公司后续公告。

3. 对仓储物流行业未来的看法？

答：目前国内经济形势虽然短期受疫情影响，但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。

4. 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？

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。

5. 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。

6. 宝湾物流的财务费用都可以进行资本化吗？

答：宝湾物流的项目贷款期限通常较长，贷款产生的财务费用在在建工程转固前可以进行资本化，转固后计入当期费用。总体来说，宝湾物流财务费用可计入资本化的比例并不高。

7. 宝湾物流除了自持物流园外，是否有提供管理输出的服务？

	<p>管理输出都会收取哪些管理费？</p> <p>答：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。管理输出收取的管理费用主要包括项目开发管理费、运营管理费、招商激励费等费用。</p> <p>8. 宝湾物流的客户构成是怎样的？</p> <p>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。</p> <p>9. 公司的产城综合开发业务经营情况如何？</p> <p>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。</p> <p>10. 2019 年雅致业务是亏损的，公司是如何规划这块业务的？</p> <p>答：公司已经对雅致的内部管理、业务发展方向等进行了调整和优化，以提升资产运营效率，力争实现扭亏为盈。</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 18 日