

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：2021-001

投资者关系活动类别	☒ 特定对象调研 ☐ 分析师会议 ☐ 媒体采访 ☐ 业绩说明会 ☐ 新闻发布会 ☐ 路演活动 ☐ 现场参观 ☐ 其他（_____）
参与单位名称及人员姓名	富国基金 金山
时间	2021 年 2 月 24 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 投资者关系经理戴晶
投资者关系活动主要内容介绍	1. 公司 2020 年经营情况及未来发展思路？ 答：公司 2020 年总体经营情况良好，完成了既定的经营目标。预计归属于上市公司股东的净利润为 110,000 万元-145,000 万元，比上年同期增长 172.63%-259.38%（未经会计师事务所审计）。公司始终坚持稳健经营的发展思路，深耕主业，努力强化生产经营管理，深化改革创新，促进公司持续发展和价值提升。 2. 目前宝湾物流的运营情况？ 答：宝湾物流业务 2020 年上半年实现营业收入 54,242 万元，同比上升 20%；净利润 4,030 万元，同比上升 31%；疫情下，仓库上半年平均使用率仍保持为 95.3%。随着新投入运营园区增多，宝湾物流营业收入将随着新投运面积的增加及租金的上涨而持续增长。 3. 宝湾物流的运营优势？ 答：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。 4. 宝湾物流的收入来源构成是怎样的？ 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。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。 5. 宝湾物流从拿地到投入运营通常需要多长时间？开始建设到稳定运营水平通常需要多长时间？ 答：物流园从拿地到投入运营通常需要 1-1.5 年左右，物流园项目从开始建设后到稳定运营大概需要 2-3 年。 6. 公司是否考虑增加冷链物流仓库建设？ 答：宝湾物流一直密切关注冷链仓储市场需求及行业发展机会，已拥有少量冷链物流仓储设施，并与欧洲最大的冷链物流集团 N&K Spedition 签订合作协议。公司将根据市场需求状况、项目可行性和经济性进行综合评估，推进冷链仓库建设。 7. 公司物流业务是否会参与国内公募 REITs 发行？ 答：公司仓储物流园的资产质量较高，能产生稳定现金流，属于基础设施类资产，符合 REITs 新政的方向，也具备发行 REITs 产品的基础条件。公募 REITs 有助于盘活存量资产，为持有类业务的运营退出提供新的解决方案，但公募 REITs 目前仍在试点阶段，尚未成熟，我们将持续密切关注和研究公募 REITs 的政策和实施情况，适时积极参与、利用好包括公募 REITs 在内的各类金融工具，助力业务发展。 8. 类 REITs 产品“华泰佳越-宝湾物流一期资产支持专项计划”成功设立，宝湾物流获得的投资收益有没有明确的资金使用计划？主要用于归还贷款还是继续开发新项目？ 答：上述专项计划的设立，是公司对成熟运营的物流园区进行产融结合的重要尝试，有利于盘活存量资产，优化资产结构，加快资金回笼，实现物流园区项目的滚动开发。根据公司初步测算，预计为公司贡献报告期归母净利润 7 亿元左右（对公司财务数据的影响最终以审计机构的审计结果为准）。宝湾物流资产证券化获得的资金将
--	---

	用于新项目的开发，每年将保持一定的投资开发体量，以确保一定的规模增速。 9. 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，计划年中实现可运营面积 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。 10. 是否会每年拿出优质资产进行资产证券化？ 答：宝湾物流拥有丰富优质的物流仓储资源，截至 2020 年上半年运营仓储面积约 350 万平方米左右，规划在建面积超过 300 万平米，后续也将保持一定的投资增速。因此，公司会根据类 REITs 产品“华泰佳越-宝湾物流一期资产支持专项计划”的发行及运行情况，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。 11. 公司房地产业务的发展规划是什么？会考虑出售转让或收缩房地产业务吗？ 答：公司房地产开发业务将坚守“区域深耕、布局重点城市”的发展战略，继续深耕已布局城市区域，持续提升运营管理能力，加强产品创新，打造精品化项目；并积极探索地产+产业的业务转型创新，以及在项目开发周期不同阶段的债权、股权及管理输出等多元化业务形态。房地产开发业务定位为公司支撑性业务，是公司利润的重要来源，公司将从整体利益出发，加强资源合理配置，保持现有地产业务发展规模，持续提升核心竞争力。 12. 控股股东对上市公司的定位是什么？未来是否有资产注入计划？
--	--

	答：公司控股股东支持上市公司各项业务的发展，大部分经营性资产都已在上市公司内。未来南山集团将协同上市公司持续提升核心竞争力和业务规模，以业绩回报投资者。目前尚未收到资产注入的相关信息。 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。
附件清单(如有)	无
日期	2021 年 2 月 24 日