

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：2022-001

投资者关系活动类别	<input 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 checked="" type="checkbox"/> 其他（ <u>电话会议</u> ）
参与单位名称及人员姓名	招商证券 路畅、孔嘉庆 百年保险资管 王慧楠、宋蕾 农银汇理基金 许拓
时间	2022年1月12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	<p><b>一、公司概况介绍环节：</b></p> <p>公司于2009年12月3日A股上市，前身为雅致集成房屋（集团）股份有限公司，主营集成房屋、船舶舱等；2015年公司向南山集团及其关联方以发行股份购买资产的方式并入房地产开发业务，并更名为南山控股；2018年南山控股吸收合并深基地，公司的主要业务增加仓储物流业务，旗下宝湾物流是国内领先的物流园区开发商和运营商。公司已成为一家以现代高端仓储物流为战略性业务，以房地产开发为支撑性业务，以产城综合开发为培育性业务的综合性企业集团。截至2020年12月31日，归属于上市公司股东的净资产为94.86亿元；2020年实现营业收入112.32亿元，归属于上市公司股东的净利润13.01亿元。</p> <p><b>二、会议问答环节：</b></p> <p><b>1. 公司定增中国核能科技是基于什么考虑？能否介绍一下标的公司具体情况？</b></p>

答：公司为践行国家“双碳”战略，积极参与国家新能源体系建设，同时充分利用物流园区及产业园区现有屋顶资源，尝试并探索进入光伏新能源产业，拟参与中国核能科技定向增发，成为其第一大股东，以通过收并购形式与双方业务协同实现新能源基础设施领域战略布局和公司园区资产价值提升。中国核能科技主要从事为新能源电站的投资、建造、运营，实际管理各类光伏、风力电站 45 座，总装机容量 520MW，年发电量超 7 亿度。

**2. 请问公司与中国核能科技合作具体模式？是参与光伏能源合作开发，还是以屋顶租赁为主？**

答：公司与中国核能科技就新能源开发的业务合作模式路径相对清晰，我司拥有较为丰富的屋顶资源，将根据各园区所在地经济、客户和建筑物情况选择合适的合作形式，需待定增完成后逐步推进实施，对方增发事项目前尚待取得国资委批准。

**3. 公司现有屋顶资源预计未来光伏发电量能达到多少？**

答：公司做了初步测算，会优先满足园区客户需求。具体发电量须要对屋顶结构安全做深入、细致的检测，公司将逐步对各个园区进行分布式光伏的开发论证。

**4. 请问公司制造业板块运营情况？能否介绍一下华南建材？**

答：公司制造业板块近两年经过业务优化、组织重塑和机制创新，经营业绩改善。华南建材提供船舶耐火舱室系统及住宅产业化配套解决方案，产品已通过世界主要船级社认证，是中国重要的船舶耐火舱室提供商，并和全球 30 多个国家的几百家船舶制造企业建立了长期合作关系。

**5. 国企相对起来具有更强的融资能力，是否考虑增加房地产项目投资？**

答：公司在房地产业务上始终保持稳健的发展态度，“房住不炒”行业政策的基调明确，公司将结合地产实际去化速度进行资源布局，既保障可持续发展，又不轻易冒进，更加注重拓展优质土地项目以及提升内部管理效能。

**6. 公司今年房地产开发业务销售、结转情况如何？**

答：公司地产项目采取稳健、谨慎拿地的策略，分批分期开发销售，项目主要分布在上海、苏州、深圳等一线、准一线及二线城市，整体盈利能力和回款情况较好。具体销售结转数据将在 2021 年年度报告中披露。

**7. 宝湾物流的收入来源构成是怎样的？宝湾物流开始建设到稳定运营水平通常需要多长时间？**

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，增值业务收入来源包括库内操作、城市配送等增值服务。物流园区一般建成后在 1 至 2 年进入经营稳定期。

**8. 宝湾物流平均租金是多少？**

答：2020 年下半年投入运营的新项目较多，通过商务人员的努力，宝湾物流平均租金保持在 29-30 元/平米/月的较好水平，过往高标仓储租金每年保持 3-5%的增速。

**9. 宝湾物流相较于友商的优势？**

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。

**10. 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，具备发行 REITs 产品的基础条件。公司一直在探寻融资通道的多样化，同时积极推进物流基金、公募或类 REITs 等资产证券化工作，将根据业务实际情况及资金需求适时合理选择相应方式，助力业务发展。

**11. 宝湾物流的资产证券化会形成常态吗？未来如何控制出表节奏，是否会以每年的利润增长为目标进行规划？**

答：我们也希望能给投资者比较稳定的预期，也理解利润波动带来的投资困惑。后续会合理设定资产证券化产品的发行节奏，在确保公司仓储物流业务长期、可持续发展的同时，展现相对稳定的收益。

	<p><b>12. 宝湾物流项目资产证券化后营业收入不再纳入报表，公司如何平衡短期和长期利润？</b></p> <p>答：在项目出表的过程中可以直接增厚公司利润，也可以扩大资产管理规模，这是一个动态的不断发展的过程。一方面宝湾物流在不断投资和开发新项目，通过资产证券化获得的资金将继续用于新园区的开发建设运营，从而产生收入和利润。另一方面公司仍将获得出表后的园区少数股权对应的权益性利润，且园区管理一般情况下仍然由宝湾团队负责，会产生对应的运营管理收入。</p> <p><b>13. 请问宝湾物流达成 500 万平米目标后下一步发展规划？大概规划体量是多少？</b></p> <p>答：公司会设定合理的投资节奏和速度，稳健拓展自持自建园区项目，获得高质量园区资产同时进一步扩大规模完善网络布局。同时，进一步推进管理输出，以拓展运营管理社会资本持有的物流资产规模。</p> <p><b>14. 公司后续还有其他激励计划吗？</b></p> <p>答：公司首期推出的期权激励计划还在有效期内，在上市公司层面目前还没有其他激励计划安排。但在业务层面，公司根据各项业务特点设计实施多样化的激励方案，以将员工绩效与公司业绩挂钩，基本做到了公司内业务单元激励方案全覆盖。</p> <p><b>15. 中国南山集团旗下还有哪些资产？未来是否有进一步资产注入计划？</b></p> <p>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。未来中国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。目前未收到资产注入的相关信息。</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	2022 年 1 月 12 日