

证券代码：002314
股

证券简称：南山控

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：2022-003

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（ <u>电话会议</u> ）
参与单位名称及人员姓名	兴业证券、华夏基金、中银基金、汇丰晋信基金、太平资产、信达澳银基金、创金合信基金、方正富邦基金、人保养老
时间	2022 年 1 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	一、介绍公司发展历程、业务基本情况 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。 二、互动交流 参与此次调研的机构投资者大部分是首次调研公司，于当天分批次进行调研。公司在信批允许范围内与投资者进行了交流，并保持了回复的一致性。为帮助投资者更好的了解公司业务经

营情况，现将投资者关注并提问的问题汇总整理如下：

1. 公司自身屋顶资源有多少？预计可以开发到什么程度？

答：截至 2021 年 6 月底，公司运营、管理和规划在建的仓储物流园区面积共 760 万平方米，规划在建、待建及运营产业园区面积约 162 万平方米。公司园区主要为单层仓，屋顶开阔平坦，是进行分布式光伏建设的优质资源。未来实施推进时，公司会优先考虑耗电量较高的园区，同时会充分考虑园区所在地区光照条件、用电及上网电价、屋顶承重能力以及改造成本等因素，在保证盈利的基础上，逐步拓展分布式光伏电站建设。公司不会盲目追求为上规模而大幅降低对电站项目的盈利要求。

2. 公司进入新能源行业，是作为新的主营业务开拓吗？

答：公司依然以高端仓储物流、房地产开发、产城综合开发作为三大主业。公司在现有主业资源基础上增加分布式光伏建设，有益于增加收入、提高客户粘性，提高资产利用率。目前风电、太阳能的发电成本相比火电在部分区域内已具备一定竞争优势，具备平价上网条件，同时公司拥有丰富的屋顶资源，客户也存在较强的用电需求，公司参与中国核能科技定向增发，双方可实现优势互补，公司管理层对该业务未来实现较快发展也充满信心。

3. 公司内部是否有光伏技术储备？参与中国核能科技定增主要是看中对方什么能力？

答：公司暂无相关技术储备。中国核能科技在分布式光伏领域已深耕多年，拥有较完整的分布式光伏供应链，具备 EPC 资质，能够提供电站建设开发、配套材料供应、电站运维等全方位服务，拥有较强的经验优势和技术优势。通过定增中国核能科技，公司可以快速切入新能源赛道，获得开展相关业务所需资质、技术、人才及品牌等。

4. 公司与中国核能科技具体的合作方式？公司会参与光伏项目建设还是只提供屋顶资源？

答：公司与中国核能科技尚未进入具体合作阶段，定增事项仍须获得国资委批准。公司希望在与中国核能科技协同拓展屋顶分布式光伏业务的过程中还可实现区域商业资源共享，实现公司整体价值提升。

5. 光伏电站施工周期是多长？折旧期为几年？会显著增加园区的投资成本吗？

答：根据市场调研，电站低压并网从进场施工到备案并网大概在 20 天左右，高压并网大概在三个月左右。增加光伏建设对园区建设总投资额影响有限，同时公司会对投资的必要性和可行性进行充分论证，优先在能耗需求高的园区进行试点，同时开展项目经济评审，保障投资项目满足收益指标要求。

6. 电站建成后的运营模式是怎么样的？

答：电站发电收益受所在地工商业电价、补贴政策、屋顶资源业主的自发自用比例和余电上网比例等多种因素共同影响，工商业电价越高，业主自用消纳比例越高，公司发电收益越高。公司电站在建成后所发电量优先提供给园区客户使用，客户使用后若尚有余电，则余电卖给电网。

7. 为什么会存在余电上网？

答：余电上网在光伏发电领域客观存在，主要是部分时段光伏发电功率高于企业用电功率，同时企业也会有暂时性的停工检修、设备维护更新时段以及节假日期间停工停产时段，这些时段企业用电量相对较少，便会产生余电从而上网。

8. 公司园区客户是否有足够的用电需求？

答：园区经过多年的运营，积累了客户历年的用电量数据。近几年，随着客户业态变化，用电需求显著增加。以物流园区为例，一方面，随着社区团购、生鲜配送的兴起，冷库的需求逐年上升；另一方面，电商、第三方物流客户库内分拣、操作的效率要求不断提升，库内投入大量自动化分拣设备，能耗加大。此外，工业园区的客户以生产制造企业为主，能耗也较大。分布式光伏发电业务不仅可以作为园区业务的有益补充，同时有利于园区获取更优质的项目和客户。

9. 与现有业务相比，新能源业务的收益率表现如何？

答：公司开展新能源业务主要基于现有的屋顶资源和“能耗双降”的政策环境，希望为客户提供能源供应保障，在增强客户粘性和美誉度同时增加业务收入。不同园区差异较大，公司会逐个开展

园区项目经济评审，以保障投资项目符合公司发展战略，满足收益指标要求。

10. 宝湾物流运营和管理仓储面积从 2019 年末 340 万平米到 2020 年末增长至 460 万平米，增长幅度超过 35%，未来三年是够有明确的量化增长目标？每年能否达到 20%增幅？

答：宝湾物流近几年会保持较快的发展速度，目前仍有较多建设中、待建设的仓储项目，项目重点聚焦长三角及粤港澳大湾区优质地块，以及强二线和物流枢纽城市。公司同时也注意到，核心区域的一手用地资源越来越稀缺，未来宝湾物流会根据国内外宏观经济形势、政府土地供应情况和市场需求变化情况以及自身发展综合分析研究，设定合理的投资节奏和速度。

11. 物流项目资产证券化会持续推进吗？出表是否影响公司的屋顶资源？

答：宝湾物流拥有丰富优质的物流仓储资源，公司目前正积极推进资产证券化、物流基金、公募 REITs（或类 REITs）等工作，通过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。宝湾轻重资产相结合发展的决策未变，为此，2021 年宝湾已设立 AMC 资产管理公司负责园区运营管理，从组织架构和激励机制设计上将团队与公司利益绑定。项目出表后园区运营管理一般情况下仍然由宝湾 AMC 团队负责，具体要根据光伏建设项目推进情况与所有权人协商。

12. 公司光伏建设是否会考虑在自身屋顶资源外拓展社会资源？是否会利用中国南山集团和招商局的资源？

答：对于新业务的拓展，公司一贯稳中求进，会先在部分园区试点，并及时总结试点项目的先进经验和有效做法，对项目运营有较深入了解后再行拓展，未来不排除在综合考虑公司资源能力及项目投资可行等情况下对外拓展社会资源。

13. 光伏电站的投资要求企业是要有足够的资金实力，公司的资金来源渠道主要有哪些，融资是否便利？是否会受到“三条红线”限制？

答：南山控股作为上市公司，多年来经营稳健并稳定盈利，获得银行等融资机构认可。宝湾所在的仓储物流行业，符合国家政策

	发展方向，凭借稳定的收入和现金流使得项目具备较强的盈利能力、偿债能力，融资渠道多元。这几年，除了银行融资外，我们还发行了 CMBS、CMBN、ABN 等多种资产证券化产品。 14. 最近央行推出的碳减排支持工具引导金融机构向碳减排重点企业提供贷款，是否会进一步降低公司的融资成本？ 答：人民银行推出碳减排支持工具旨在精准支持具有显著碳减排效应的领域，即重点支持清洁能源、节能环保和碳减排技术三个碳减排领域。光伏发电是典型的清洁能源，是碳减排的直接贡献者，也是明确的碳减排支持工具的受益群体，将有机会享受更优惠的贷款利率，更充分的授信额度。未来，公司将根据业务开展的实际需求，在政策允许范围内，灵活使用各类融资工具，力争不断降低公司融资成本。 15. 公司房地产开发业务毛利率也有下降趋势，从结算毛利率来看，能大致平稳在当前状态吗？ 答：公司房地产业务毛利率整体处于市场合理区间，受结转项目不同的影响，毛利率会有所波动。公司地产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。未来，公司将坚定城市群深耕策略，采取加快存货去化、继续完善运营管控体系，维持具有一定竞争力的盈利水平。 16. 公司房地产开发业务的发展规划，会保持平稳，还是会考虑逐步退出？ 答：房地产开发业务是公司的支撑性业务，是公司收入和利润的重要来源。公司从整体利益出发，加强资源合理配置，保持现有房地产业务发展规模，更加注重拓展优质土地项目以及提升内部管理效能，持续提升核心竞争力。公司将努力平衡好短中长期利益，在发展中调结构，有序推动公司高质量发展和产业深化转型。 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	2022 年 1 月 24 日