

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：2022-004

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（ <u>电话会议</u> ）
参与单位名称及人员姓名	中信建投证券 竺劲、尹欢科
时间	2022年2月15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>1. 公司园区项目是否有发行公募 REITs 的计划？发行是否会受到地产行业融资政策的限制？</b></p> <p>答：公司园区项目拥有持续稳定的现金流入，但具有重资产属性，大量资金沉淀在历史项目上，同时新项目待资金投入建设。公司持续关注基础设施 REITs 等政策带来的业务发展机会，结合公司战略，有序进行资源盘活和调配，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。公募 REITs 项目审批主要基于底层资产情况，公司物流园区和产业园区符合政策支持范围，公司将根据自身情况，适时选择合适的金融工具。</p> <p><b>2. 公司可供资产证券化的项目储备有多少？未来如果发行公募 REITs 是否考虑将 2020 年发行设立的类 REITs 做转换？</b></p> <p>答：公司投入运营的成熟园区相对充足，同时在建项目也会陆续投入运营，截至 2021 年 6 月底，公司运营、管理和规划在建的仓储面积共 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。关于 REITs 项目的选取，一方面要符合政策导向，选择</p>

社会效益良好、投资收益率稳定且运营管理水平较好的项目；另一方面将从股东利益出发，综合研判项目出表对公司带来的各种影响，实现公司及股东价值最大化。

### **3. 公司有制定“十四五”规划吗？仓储物流业务的发展规划？**

答：公司高度重视战略管理工作，制定三年行动计划，每年依据行业发展形势、市场竞争态势、规划执行情况等内外部环境变化进行战略滚动修编。近年来仓储物流用地已成“稀缺资源”，热点城市土地有效供应不足、土地价格大幅上涨、政府对投资强度及亩产税收的严格要求等，使得拿地难度加大；新冠疫情爆发、经济增速放缓的大环境下，核心区优质项目将展现出更强的抗风险性，非核心区项目去化及租金水平面临较大压力；物流地产门槛进一步提高，头部企业比较优势明显。公司坚定发展物流战略性主业，稳健拓展园区项目，重点聚焦长三角及粤港澳大湾区优质地块，确保“拿最合适、最有价值的地”。一方面，加强行业、城市研究，关注政府土地供给端、客户用仓需求端的长期演变趋势，不断完善优质项目的评判标准，进一步梳理投资逻辑；另一方面，密切关注土地市场动向，充分利用内外部资源，寻求资产收购机会。

### **4. 请问宝湾物流 AMC 公司的运作机制？**

答：AMC 资产管理公司是宝湾物流搭建的统一资产管理平台，是构建轻重资产分离的业务发展模式的重要举措。AMC 公司负责园区管理，推广实施资产运营指标体系，提升资产利用效能和运营效益，推动仓储物流服务的标准化、数字化、平台化和生态化发展，整合资源、提升效率，构建端到端的物流服务能力。目前，公司物流资产已统一由 AMC 公司运营，未来将借助资本市场的力量，采取更加多元的手段继续深耕物流仓储市场，不断扩大资产管理规模、优中选优，从而更好地服务于行业和市场。

### **5. 请问宝湾物流管理输出项目情况？**

答：宝湾物流在物流园区选址、开发建设、商务管理、运营服务等方面形成标准化的管理体系，积累丰富的经验，已陆续签约管理广州时代宝湾等项目，目前管理规模还较小，占业务收入比重不大。

### **6. 公司是否增加冷库建设？**

答：疫情后生鲜电商、中央厨房、生物医药行业的爆发推动冷链物流需求加速增长，公司响应客户需求，对部分园区进行冷库改造试点，主要涉及第三方物流、生鲜零售及餐饮行业。

**7. 请问公司与中国核能科技的合作进展？有没有测算过未来园区屋顶光伏发电装机容量？**

答：对方增发事项目前尚待取得国资委批准。根据行业经验，每平方米可在地面和平面水泥屋顶安装 100 瓦左右的组件。未来的铺设面积会根据实践后的运营效果，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。

**8. 请问公司与中国核能科技未来的合作模式？公司未来会持有电站吗？**

答：公司拥有较为丰富的屋顶资源，将参与项目的前期开发、可行性研究、方案制定、现场协调管理等工作，通过中国核能科技的专业团队提高工程施工和后续运维的质量，业务合作模式路径相对清晰。公司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。

**9. 公司针对国企改革三年计划有何具体举措？是否考虑进一步增加上市公司层面的股权激励？**

答：公司积极落实国企改革行动部署，切实抓好生产经营、提质增效，确保公司持续稳健发展，优化股权、资产和业务结构，提升资本营运效率，激发创新创业动力和企业发展活力。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；同时，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。

**10. 请问 China Logistics Holding(12) Pte. Ltd.减持的原因？公司如何看待股东减持？**

答：China Logistics Holding(12) Pte. Ltd.于 2010 年对深基地进行战略性投资，希望与宝湾物流资产组合形成优势互补，借助母公司物流管理优势为深基地未来的战略发展创造有利条件，并可分享

	<p>深基地未来发展带来的股份收益。随着仓储物流行业的发展与成熟，仓储企业向供应链一体化服务平台转型，宝湾物流逐步建立起现代智慧物流和供应链生态圈，China Logistics Holding(12) Pte. Ltd.出于战略及经营考虑决定减持。公司尊重股东合法权益，尊重股东合法依规减持。</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2月15日