

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：2022-005

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	国盛证券 金晶、肖畅 大成基金 孙泽元 银华基金 周书 盈峰资本 张庭坚 尚正基金 胡启聪
时间	2022 年 2 月 18 日
地点	公司第一会议室
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 三会事务经理 李子征
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 1. 请介绍下宝湾物流的园区规模、平均租金水平以及租金涨幅

情况等内容。

答：截至 2021 年上半年，宝湾物流在全国范围内拥有并管理 69 个智慧物流园区，运营、管理和规划在建（含待建项目）仓储面积共 760 万平方米，物流网络不断完善，规模效应日益提升。宝湾物流的平均租金水平大致在 29-30 元/平米/月，年租金涨幅大致在 3-5%。

2. 宝湾物流未来几年还会快速扩张吗？

答：宝湾物流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。

3. 宝湾物流园区项目是否有发行公募 REITs 的计划？

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。公募 REITs 项目审批主要基于底层资产情况，公司物流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。

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. 宝湾物流从拿地到投入运营通常需要多长时间？达到成熟运营通常需要多长时间？

答：从拿到地到投入运营通常需要 1-2 年时间，建成后成熟运

营大概需要 2-3 年，一般投入运营的物流园区一年内出租率就可以达到 50%以上。

6. 宝湾物流的客户有电商、快递快运、第三方物流等，顺丰、京东等大客户的业务占比大吗？

答：个别园区可能占比较大，但总体来看占比不大。公司不倾向于依托某个大客户来开展业务，宝湾物流更希望自己是一个公共的仓储物流服务运营商和提供商。

7. 公司参与中国核能科技的定增后，未来的合作模式是怎样的？

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。

8. 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。

9. 公司是如何培养和留住人才的？公司的核心管理团队是否稳定？

答：公司在人才培养方面通过建设人才库，搭建多层次多渠道培训框架，形成了分层级、有衔接、成系统的人才梯队培养体系；通过完善考核管理机制，开展动态跟踪管理，加大人才选拔力度，改革完善薪酬体系，拓宽激励工具，明确了人才的培养选拔晋升通道，使员工与公司、股东的长期利益相一致。同时，公司一直崇尚敬业、务实、创新、卓越的核心价值观，打造简单务实、合作共享的文化氛围，为员工创造融洽、愉快的工作环境，也是我们核心骨干团队较为稳定的重要保障。

10. 请问 China Logistics Holding(12) Pte. Ltd.减持的原因？是

	否会全部减持其所持有的公司股份？ 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。根据《简式权益变动报告书》，China Logistics Holding(12) Pte. Ltd.在未来 12 个月内存在继续减少公司股份的计划。公司尊重股东合法权益，尊重股东合法依规减持。 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 2 月 18 日