

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：2022-006

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	华泰证券 陈慎、刘璐 银河基金 金笑颖
时间	2022 年 2 月 24 日
地点	公司第四会议室
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. 宝湾物流资产证券化会持续推进吗?是否还会通过 REITs、类 REITs 方式退出? 答：公司坚持轻重资产相结合的商业模式，并初步完成资产摸排。同时，宝湾于 2021 年设立 AMC 资产管理公司负责园区运营管理，推广实施资产运营指标体系。公司会根据宏观环境、市场变化和资产情况综合考量包括 REITs、类 REITs、并购基金等在内的多种形式资产退出通道，具体呈现出来的结果并不确定，但这条路径是明确且坚定的。 2. 未来通过资产证券化将成熟项目出表后，是否会导致物流园区整体资产质量下降? 答：客观来说，早期项目具有区位和价格优势，特别是核心区优质项目展现出更强的议价能力和抗风险性。近年来仓储物流一手用地已成“稀缺资源”，获取难度越来越大，宝湾物流加强行业、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尺。在此基础上，公司会量入为出，妥善做好进表和出表资产的“加减法”。同时，宝湾拥有行业领先的

	园区运营能力和卓越的服务品质，能够凭借丰富的经验和标准化的管理体系提升园区价值。 3. 目前公司在获取项目的竞争中有什么优势？ 答：宝湾物流拥有近 20 年仓储物流行业发展经验，对土地资源信息的获取有较高的敏锐度。通过十几年的发展，宝湾物流的园区运营管理水平目前可以说处于行业前列，同时公司与各地政府保持了长期良好的合作关系。这些都为宝湾物流获取优质物流仓储用地提供了有力的支持。 4. 公司仓储物流业务的运营人才队伍如何？ 答：公司拥有高水平人才队伍，丰富的业务经验，良好的市场口碑，为进一步开拓市场打下了坚实的基础。目前团队全部平移至 AMC 公司，从组织架构和激励机制设计上将团队与公司利益绑定。 5. 公司是否考虑收购外部物流资产？ 答：公司稳健拓展物流园区项目，重点聚焦长三角及粤港澳大湾区优质地块，在获取一手用地的同时，密切关注市场动向，充分利用内外部资源，寻求资产收购机会。总的原则是，评估资产质量和回报情况，确保“拿最合适、最有价值的资产”。 6. 公司的新能源业务是如何规划的？ 答：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。公司在现有主业资源基础上增加分布式光伏建设，既响应国家政策，也有益于增加收入、提高客户粘性，提高资产利用率。公司已对园区屋面情况和客户用电等基础数据进行调研，目前拟参与中国核能科技定向增发，逐步推动该项业务的发展。 7 公司在新能源业务方面有什么资源？未来与中核科技的合作模式？ 答：公司拥有较为丰富和持续增加的屋顶资源，将参与新能源建设的项目前期开发、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。未来可能出现的合作模式包括出租屋面，
--	---

	成立合资设立公司共同实施或公司主导、委托中核科技施工等。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. 公司如何规划房地产开发业务？ 答：公司对房地产业务保持谨慎乐观，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，房地产开发业务依然是公司收入和利润的重要来源。我们也相信，房地产开发作为国民经济基础行业有其价值所在。公司从整体利益出发，加强资源合理配置，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。 9 公司对未来 3-5 年的收入结构调整是否有指引？ 答：公司暂无明细规划，但可以预期的是地产业务收入比例会降低，物流、产城等业务收入比例会上升。 10. 公司如何看待普洛斯的减持？ 答：股东减持是每一个上市公司都会经历的过程，普洛斯基其战略与经营考虑进行减持属于正常的资金需求与投资决策，在合规范围内公司都将尊重并理解每一个股东的决策。普洛斯持有公司股份超过 10 年，投资周期已经体现对公司的认可与大力支持。公司也将继续坚持稳健良好经营，致力于为所有投资者创造价值。 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 24 日