

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：2022-007

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	海通证券 涂力磊、吴杰
时间	2022 年 2 月 25 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 三会事务经理 李子征
投资者关系活动主要内容介绍	1. 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的态度，始终坚持“区域深耕、布局重点城市”。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，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。每年受不同区域地产项目结算影响，公司房地产业务利润存在波动性。 2. 中国南山集团旗下还有哪些资产？未来是否有注入上市公司的计划？ 答：公司控股股东长期以来支持上市公司各项业务的发展，其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继续支持协同上市公司持续提升核心竞争力和业务规模，以良好业绩回报投资者。目前未收到资产注入的相关信息。 3. 公司布局光伏屋顶业务是出于什么样的考虑？分布式光伏会是

公司未来主要的发展方向吗？

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，也有益于为客户提供能源供应保障，在增强客户粘性同时增加业务收入，提升资产价值。对公司而言，新能源建设毕竟是一个新的领域，公司会在协作发展过程中，发现更多行业机会，逐步推进业务布局，这也符合公司一贯务实、严谨的工作传统。

4. 公司未来将如何与中核科技合作？

答：公司希望通过中国核能科技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。

5. 宝湾物流资产证券化的规划是什么？

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。

6. 宝湾物流的净资产收益率（ROE）大致是多少？

答：物流地产行业常用来衡量投资回报率的指标是 NOI（Net Operating Income 营运净收入）率，宝湾物流成熟园区平均 NOI 率约达 10%。

7. 能否简要介绍下宝湾物流的增值服务？

答：宝湾物流根据客户需求，围绕全国仓储网络积极开展供应链增值业务，为园区内客户提供云仓、云配、新零售等多元物流服务，通过缩短供应链的链路持续降低客户运营成本，增强客户粘性，并

	获取相应的收益。例如：宝湾物流的云仓业务以自动化智能仓配中心运营为核心，利用信息系统打通宝湾旗下高端物流仓储资源与全渠道平台（各类电商平台、传统品牌商/制造商、线下零售终端等）、运输快递企业之间的数据连接，为电商企业、各类传统品牌商及制造企业客户提供第三方仓配一体化服务。在大数据及智慧系统支持下，宝湾仓配能够提供单仓发全国、多地分仓、仓间调拨、共享仓、行业仓、前置仓等多样化服务，实现灵活、准确、高效的宝湾智慧仓配。 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 25 日