

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：2022-008

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 阎常铭、靳璐瑜、洪波、王沁雯、宋词 华融证券 蒋沙 方正富邦基金 何萍 上海希瓦私募基金 洪俊骅 弘毅远方基金 赵阳 嘉合基金 王奕人 中银基金 郭毅 泰达宏利基金 赖庆鑫 上海峰岚资产 高付 永赢基金 晏青 新华养老保险 肖乃元 国华人寿保险 赵翔
时间	2022 年 3 月 3 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 投资者关系经理 戴晶
投资者关系活动主要内容介绍	1. 公司是否申报下一批公募 REITs？公司潜在储备中有多少比例会考虑通过公募 REITs 出表？ 答：公司坚持轻重资产相结合的商业模式，宝湾物流仓储物流园区资产质量较高，能产生稳定现金流，深受资本和市场认可。公司将根据宏观环境、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，适时选择合适的退出方式。公司会在确保公司仓储物流业务长期、可持续发展的基础上，合理设定资产证券化产品的发行节奏。

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。近年来一、二线城市的仓储物流一手用地已成“稀缺资源”，获取难度越来越大，相应的二手用地的收购比例在加大。为此，宝湾物流持续加强行业、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模型，提升资产收购运营能力。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. 公司收购物流资产的资金来源？有无并购目标区域？

答：公司收并购主要资金来源包括自有资金、银行贷款、股东借款、资产证券化及发行公司债等融资方式。公司物流园目标区域重点聚焦长三角及粤港澳大湾区优质地块，以及华中、成渝等省会及物流枢纽城市，并积极寻求资产收购机会，在全面评估资产质量和回报基础上，确保“拿最合适、最有价值的资产”。

4. 公司对仓储物流行业竞争格局的看法？

答：随着房地产、电商与第三方物流等资本竞相进入物流行业，行业竞争会进一步加剧，物流企业的拿地成本和获取难度面临上升的压力，但消费线上化加速市场对高标仓的需求，一线和热点城市核心区域仍供不应求，中短期部分非核心区域仓库空置率加大及租金增速放缓的趋势也同时存在，这将给物流企业，特别是中小型物流企业带来一定的成本压力和运营压力。未来物流行业的集中度会进一步提升，拥有资金优势、规模优势和运营效率优势的企业将会得到长足发展。

从长远整体来看中国现代物流设施的供给仍落后于日益增长的需求，人均存量依然明显低于发达国家，长期看中国物流行业的发展还有长足空间，且随着消费升级及跨境电商的发展，中国物流企业仍然拥有重大的发展机遇。

5. 物流地产的估值方式？

答：高标仓作为工业物流项目，一般运用资本化率（Cap Rate）

作为估值常用指标，用于衡量投资人对某个具体项目所要求的收益率水平。在该估值框架下，项目价格 $\text{Current Value} = \text{NOI} / \text{Cap Rate}$ ，即物业的净营运收入 NOI 和资本化率 Cap Rate 之间的比值。净营运收入 NOI 取决于租金和出租率等因素，在评估期间内表现相对稳定；Cap Rate 则由投资人自主设定，与其对物业质地、市场交易和风险偏好的综合评估相关，是高标仓估值短期波动的主要因素。当市场 Cap Rate 处于低位时，意味着投资回报率要求较低，市场愿意支付高溢价，从而驱动项目价格上涨；反之则反。

6. 仓储物流行业领先企业是否能够获得更高溢价呢？

答：行业领先企业已形成完善的物流网络布局，同时凭借助园区运营能力和卓越的服务品质，具有品牌知名度和更强的业务竞争力，能够获得市场和资本的认可，具备更强的议价能力。

7. 相较于 EBITDA, 宝湾物流净利润贡献较小的原因？未来这种情况是否会改善？

答：宝湾物流 EBITDA 近几年持续增长，主要系公司运营仓储面积增加所致。公司仓储物流业务 2020 年综合毛利率在 53% 以上，维持在较高水平，随着营业收入的增长，EBITDA 会同步上升。但就净利润而言，宝湾物流近几年每年新增投运园区和在建工程量较大，物流园区作为投资性房地产按照成本法计价，受固定资产折旧、土地等无形资产摊销以及财务费用增加等因素影响，净利润较之 EBITDA 大幅减少。随着宝湾物流商业模式创新，逐步建立“募投管退”的资产管理能力，打造业务滚动发展的资本闭环，公司相信宝湾物流的资产效益将会持续提升，宝湾物流的投资价值也将进一步体现。

8. 宝湾物流作为园区平台，有哪些具备前景的衍生业务呢？

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：宝湾智慧供应链（云仓配）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）及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。另外，宝湾新零售业务以全国宝湾物流园区为载体，以消费带动“跨境电商+尾货特卖+线上互动+线下零售”，打造“物流园区+直播平台+仓储式超市”为一体的平台，满足消费者高性价比需求。宝湾还探索推进小微仓、冷链等项目，进一步丰富公司物流产业生态圈。目前延伸业务体量总体占比较小，尚处于培育阶段。

9. 请问公司定增中国核能科技事项的进度？请问公司未来新能源业务发展规划和建设体量？

答：公司定增中国核能科技项目目前正推进中，还尚待对方取得国资委批准。公司拥有较为丰富和持续增加的屋顶资源，客户也存在较强的用电需求，但新能源建设毕竟是一个新的领域，公司已对园区屋面情况和客户用电等基础数据进行调研，后续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。

10. 房地产开发业务的发展规划？

答：公司对于房地产业务的定位为支撑性主业，坚持“区域深耕、布局重点城市”的发展策略，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。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。

11. 公司产城综合开发业务的发展规划？

答：公司坚定实施产城业务培育发展策略，积极开拓产城综合开发业务，在南京都市圈、成渝经济圈、贵阳等重点区域及城市积极布局，稳步推进合肥、上海、重庆、成都、南京等重点项目，产城综合开发业务已由点到面初步形成规模，品牌影响力也进一步扩大。2021年，发改委、证监会、交易所等部门发布的公募REITs系列政策及规则，使得产业园区退出路径实现突破；而国内整体工业发展及区域产业结构调整，也推动产业园区总体需求增长。公司将立足于服务地区经济发展，重点打造中小型工业园区及科技园区，

	为制造业企业提供配套齐全、服务高效的基础设施。 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 3 月 3 日