

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：2022-009

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	浙商证券 杨凡、王逸枫 九泰基金 赵万隆 兴业证券 阎常铭、靳璐瑜、洪波 招商基金 陈西中、王奇超
时间	2022 年 3 月 9 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	1. 宝湾物流的收入结构是怎样的？ 答：宝湾物流收入主要来自仓储租金收入、为仓储客户提供增值服务收入以及办公租赁、管理费收入等，其中租金收入占比接近 80%。 2. 仓储物流园区建造成本和开发周期大概是怎样的？ 答：目前单层高标准仓库的建安成本在 2000-2200 元/平米，两层及以上多层仓可达到 2800-3600 元/平米，主要受不同项目地质结构影响。物流园区从拿到地到投入运营通常需要 1-2 年，建成后成熟运营大概需要 2-3 年。 3. 请简要介绍公司仓储物流业务的增值业务？ 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。目前该业务体量总体占比较小，尚处于培育阶段。 4. 智慧供应链系统在仓储物流中使用程度高吗？行业壁垒高吗？ 答：宝湾智慧供应链业务可大幅提高仓库利用率，实现高效货仓匹配流转，实施精确的存货控制，为电商企业、各类传统品牌商及制造业客户提供灵活、准确、高效的智慧仓配一体化服务，依靠的是一定规模体量的仓储园区网络，先进的物流信息系统和专业化的运营管理团队，存在一定行业壁垒。目前业务已覆盖武汉、昆山、镇江、南京、成都、重庆、天津、西安、佛山等区域。 5. 请问物流园区的租户结构占比情况？平均租约长度大概是多少？ 答：宝湾物流行业客户结构中，第三方物流客户占比约 45%，商贸零售约 20%，其他为快递快运、电商及制造业客户等。宝湾物流与客户签订的仓储服务合同一般为 2-3 年。对于定制仓客户，期限基本要求 5 年以上。 6. 请问宝湾物流的城市布局逻辑？如何权衡选址？ 答：宝湾物流一直围绕沿江沿海核心区域布局优质项目，截至 2021 年 6 月底，在全国范围内拥有并管理 69 个智慧物流园区，园区选址覆盖北京、上海、广州、天津、青岛、南京、苏州、成都、重庆、西安等 36 个经济热点城市，基本覆盖全国一、二线城市和核心物流节点城市，物流网络不断完善，规模效应日益提升。 关于物流园区选址，公司通过分析项目拟投资区域的经济发
--	---

和人口水平、当地仓储物流园区市场情况以及项目经济测算指标等多因素综合考量，做出相应投资决策。

7. 物流园区的商户招租是否需要借助第三方的力量？

答：宝湾物流下设 AMC 公司负责全国园区的开发建设和运营管理，具有专门的市场营销团队，负责物流园区的招商引租，园区平均使用率维持在较高水平。

8. 宝湾物流的综合融资成本大概是多少？

答：宝湾物流主要通过银行借款、发行有价证券等方式进行外部融资，成本具有一定优势。2019 年，宝湾物流发行了 17.89 亿元的 CMBS，利率为 4.82%；2020 年，宝湾物流发行全国首批疫情防控债 CMBN，优先级信用评级为 AAA，票面利率为 3.17%，创造了同类产品的历史最低水平；2021 年，发行 5 亿元中期票据、7 亿元次级永续中票，利率分别为 4.13%、5.30%

9. 目前仓储物流行业竞争格局是什么状态？

答：除了传统物流地产商外，近几年房地产商、保险以及电商快递企业等均有进入仓储物流地产行业，并呈现一超多强的市场格局。根据戴德梁行提供的市场数据，截至 2020 年末，收录全国 66 个城市高标库存量共计 7,505 万平方米，其中宝湾物流市场占有率约 6.5%，位于第二梯队前列。

10. 请问宝湾物流未来的拓展计划？

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。物流一手用地的供应持续吃紧，公司密切关注土地市场招拍挂同时，增加二手地块收购，及时补充公司的土地储备，确保未来仓储项目开发的延续性。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。

11. 请问公司选择中国核能科技作为投资标的原因？

答：中国核能科技在分布式光伏领域已深耕多年，拥有较完整的分布式光伏供应链，具备 EPC 资质，能够提供电站建设开发、配套材料供应、电站运维等全方位服务，拥有较强的经验优势和技术

优势。通过定增中国核能科技，公司可以快速切入新能源赛道，获得开展相关业务所需资质、技术、人才及品牌等。

12. 请问公司预期完成定增流程需要多长时间？目前还有什么样的不确定性？

答：对于公司而言，参与中国核能科技定增作为投资项目，已完成内部投资决策程序，并通过董事会审议，目前尚待对方取得国资委批准，如有进展公司会及时履行信息披露义务。

13. 请问公募 REITs 政策对公司的影响？公司后续是否会考虑申报公募 REITs？

答：公募 REITs 政策为行业可持续发展提供了新机遇，对公司加快资产周转、增强公司的滚动投资能力和可持续经营能力具有重要意义。公司坚持轻重资产相结合的商业模式，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。

14. 公司未来收入结构是否会有计划调整？仓储物流业务的毛利率优于房地产开发业务，随着收入结构的调整，利润结构是否改善？

答：公司暂无收入结构调整的明细规划，但可以预期的是地产业务收入比例会降低，仓储物流等业务收入比例会上升。随着宝湾物流运营面积的增加，公司仓储物流业务收入也会同比例增加，但是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，净利润增长有限。宝湾物流坚定实施轻重结合的模式转型，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。

15. 2022 年公司房地产业务拿地和销售规模上会有增长吗？

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，同时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。

	16. 普洛斯所持有股份是否计划全部减持？ 答：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，普洛斯出于其战略及经营考虑决定减持。公司于 2022 年 1 月 26 日发布《关于持股 5%以上股东减持股份预披露公告》，普洛斯计划在公告披露之日起 15 个交易日后的 6 个月内以集中竞价方式减持其持有的本公司股份不超过 54,155,650 股，并于 2 月 15 日发布《简式权益变动报告书》，表示在未来 12 个月内存在继续减少存续上市公司股份的计划。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 3 月 9 日