

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：2022-012

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	中信建投证券、人保资产、兴业证券、华安资产、华宸未来基金、九泰基金、太平养老、博时基金、上投摩根基金、鹏华基金、中银基金、西南证券、泰信基金、信达澳银基金、长信基金、万家基金、中加基金、深圳清水源投资管理有限公司
时间	2022年5月9日、5月10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. 宝湾物流是否会考虑发行公募 REITs 产品？ 答：公司持续关注公募 REITs 等政策带来的业务发展机会。2021年，市场上仓储物流资产公募 REITs 的成功发行和相关政策的不断明确及完善，将有利于推动盘活存量资产、形成投资良性循环。公司将根据宏观环境、市场变化和资产情况等综合考量资产退出通道，有序进行资源盘活和调配，提升资产效益，打造业务滚动发展的资本闭环和可持续发展模式。除了仓储物流园区，公司还将与中联基金合作成立投资基金收购工业园区资源，未来的退出机制包括公募 REITs 等渠道。 2. 宝湾物流是否有明确的拓展面积目标？ 答：公司坚定发展仓储物流战略性主业，稳步提升管理资产规模。坚持“稳健发展、优中选优”的原则，重点聚焦环首都、长三角及粤港澳大湾区优质地块，加快项目开拓，寻求资产收购机会，提升资产规模和品牌影响力；同时，宝湾物流目前处于向“轻重并举”、“资管模式”的关键转型期，凭借丰富的经验和标准化的管

理体系，优化创新宝湾物流商业模式，建立“募投建管退”的资产管理能力，增加社会资本的运用和管理项目规模的扩展。

3. 请问宝湾物流的客户结构分类？

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。同时，宝湾物流在保证业务稳定的前提下积极扩大客户资源池，开放性吸纳更多新行业客户。

4. 请问宝湾物流净利率近几年表现不佳的原因？

答：宝湾物流收入和现金流入随着运营面积的增加，同比例增加。仓储物流业务 2021 年综合毛利率在 50%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等因素影响，加之近几年园区投资建设面积较大，而园区从拿地建设到成熟运营尚需要四年左右时间，因此财务表现上租金收入带来的净利润增长有限。随着宝湾物流商业模式创新，公司相信宝湾物流的资产效益将会持续提升，公司的投资价值也将得以进一步体现。

5. 公司分布式光伏建设相关的新能源业务的现状如何？未来有何发展规划？

答：结合自身屋顶资源优势，以及在基础设施领域多年积累的资源，公司明确新能源发电业务作为公司重点布局领域，并通过参与中国核能科技定向增发，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。2022 年 5 月 10 日，公司全资子公司雅致国际（香港）有限公司参与中国核能科技定向增发事项已完成认购股份的交割，持有中国核能科技 29.1%的股权，成为其第一大股东。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。

6. 请问公司土地储备情况？

答：土地储备是房地产开发业务可持续发展的基石，公司不断深化投资战略布局，补充资源储备，增强业绩保障能力。2021 年，

公司通过招拍挂、联合竞拍、收并购等方式累计获取土地 21 宗，新增土地面积 111.3 万平米，总规划建筑面积 244.7 万平米，权益规划建筑面积 156.8 万平米，权益地价总额约 150.4 亿；其中，合并报表范围内新增土地 11 宗，并表口径总规划建筑面积 125.4 万平米。截至 2021 年 12 月 31 日，公司累计土地面积 117.74 万平方米，总建筑面积 263.52 万平方米。公司立足优质土地资源，在充分研判政策和市场环境的基础上，为新一轮发展夯实基础。

7. 公司房地产业务今年毛利率预计在什么水平？

答：公司房地产业务项目毛利率整体处于市场合理区间，受结转项目不同的影响，毛利率会有所波动。公司一直坚持理性投资，不追求过多的项目资源，同时坚持积极销售，致力于提高资源转化效率。未来公司将进一步提升内部运营效率，降低成本，从而提升整体经营效益，增强盈利能力。

8. 公司 2022 年房地产业务销售预期如何？

答：公司房地产开发业务项目多位于上海、苏州、武汉、长沙、成都、深圳、东莞等人口净流入城市，人口增长带来的住房需求支撑起坚挺的行业价值逻辑。2021 年四季度以来的各项政策表明，中央支持房地产行业平稳健康发展，调控政策边际有所放松，整体转变为以稳为主。行业基础容量与基本逻辑未变，公司将认清形势、保持定力，项目开发强调区域深耕、精益运营，争取在 2021 年基础上稳健发展。

9. 公司如何看待房地产行业发展形势？

答：2022 年政府工作报告再次明确要保障好群众的住房需要，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展；近期从中央到地方都在陆续出台促进房地产业健康发展的政策。这些反映地产行业在社会主义市场经济下将持续健康发展，仍将是我国经济发展的重要产业之一。随着房地产业的深入调整，回归居住属性，具备优秀运营管理能力、有安全现金流的企业将迎来新的发展机遇。

10. 公司今年一季度业绩表现不佳的原因？

答：公司 2021 年一季度实现营业收入 10.42.48 亿元，比上年同期增长 22.93%；归属于上市公司股东的净亏损 1.26 亿元，较上年同期亏损程度有所增加。公司利润存在季度间的不均衡性，亏损主

要受房地产开发项目结算排期的影响，一季度结算项目较少。

11. 公司季度盈利不稳定有什么应对措施？

答：因为公司房地产项目未达一定数量，各项目结算节奏在每年的四个季度里不易保持平滑，这导致地产业务的营收和利润确认季度波动较大，但从年度周期来看是相对平稳的。公司管理层将从拿地和开发频率、项目管理等方面着手改善盈利不稳定。

12. 公司 2021 年度经营业绩下滑的原因？

答：公司部分财务数据同比例下降主要是受 2020 年度发行类 REITs 项目，而 2021 年未开展影响而存在波动。应该看到，公司的核心主业保持稳健增长。其中，仓储物流业务实现营业收入 14.72 亿元，同比增长 24.7%；房地产开发业务合并报表范围内项目累计实现并表口径销售金额 125.3 亿元，同比增长 22.0%；产城综合开发业务实现营业收入 18.36 亿元，同比增长 4997.71%。

13. 中国南山集团赤湾土地的具体情况？未来开发规划情况？

答：关于控股股东土地事宜，公司始终保持与控股股东的沟通协调。鉴于赤湾土地为控股股东资产，具体土地及规划情况我们并不明确了解。据了解，2020 年中国南山集团已与深圳市政府就赤湾土地开发达成协议，相信赤湾整体开发将进一步提速。未来公司也会积极协同控股股东，推进赤湾片区重点项目，力争充分把握粤港澳大湾区建设带来的机遇。具体开发模式和进度安排，公司将根据项目推进情况和信息披露规则的要求，按时履行披露义务，请关注公司公告。

14. 疫情对公司业务的影响和应对举措？

答：因受疫情不断反复的影响，公司部分工程进度延后，同时配合政府的停工停产相关要求，疫情严重区域园区客户在复工招工、物流配送等各方面都遇到过一些突出问题。总体来看，2022 年疫情是影响市场恢复的最大变数，但国民社会经济复苏向上的进程不会停止。在常态化疫情防控形势下，公司已建立了日常防疫措施以及相应的应急预案，积极推进市场拓展、专业服务、供应链、数字化以及业务创新等各项工作，同时抢抓工期、增强营销力度，降低疫情带来的影响。未来，随着疫情防控形势好转，行业整体将持续复苏，预计公司业务将跟随市场规模的扩大处于持续向好的态势。

	15. 公司看待普洛斯的减持？ 答：股东减持是每一个上市公司都会经历的过程，普洛斯基于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。 16. 公司是否有市值管理计划？ 答：公司重点进行以下四方面部署：一是稳步提高公司经营业绩，增强股东回报；二是结合国家产业政策，进一步提升公司在不动产（包括物流园区、传统房地产、产业园区等）资产运营管理能力、规模和竞争优势；三是探索实践基金、REITs 等资本手段，加快发展速度，增强行业影响力，并关注业务模式的转型及业绩的稳定和可持续性；四是在法律法规允许的范围内，公司将全力做好价值传播和管理工作。随着公司业绩持续增长和转型发展有序实施，公司价值将会得到更加充分合理体现，并将为投资者提供预期更好、质效更高的回报。 此次调研活动分批次进行，为帮助投资者更好地了解公司业务经营情况，公司对投资者关注并提问的问题进行汇总整理。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 5 月 10 日