

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：2022-013

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	中金公司、中信建投证券、中加基金、太保资产、青骊投资、建信基金、景林资产、宁银理财、华创证券、华泰保险资产、工银瑞信基金、浦银安盛基金、信达证券、银河基金、上投摩根基金、九泰基金、平安资管、深圳前海安康投资发展、兴业证券、新华基金、浙商证券自营、国泰基金、深圳市中欧瑞博投资管理、上海聚鸣投资管理、国信证券、景顺长城基金、东吴基金、中银基金、国寿养老、东方证券自营、浙商基金、泰达宏利基金、中科沃土基金、深圳前海瑞园资产管理、中海基金、泰信基金、泰康养老保险、民生加银基金、红土创新管理、中国人寿养老保险、合众资管、申万菱信基金、盈峰资管、上海世诚投资管理、华富基金
时间	2022 年 5 月 11 日、5 月 12 日、5 月 13 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. 公司公募 REITs 最新的进展？ 答：公司积极关注和推进公募 REITs 相关工作。2020 年，公司成功发行类 REITs，凸显了资本市场对宝湾物流仓储物流资产价值与专业运营能力的高度认可，也为南山控股创新商业发展模式积累了成功经验。2021 年，宝湾物流设立 AMC 资产管理公司负责园区运营管理，根据市场化的收费和考核模式管理自有资产，形成轻重分离的组织架构。公募 REITs 政策为行业投融资模式可持续发展提供了新机遇，对公司加快资产周转、推动形成存量资产和增量投资的良性循环具有重要意义。公司坚定实施“募投建管退”的业务发展模式，将结合最新的监管要求、市场表现等因素，细致梳理资产情

况，适时把握 REITs 发行节奏。

2. 公司是否有测算过目前资产中可以发行公募 REITs 的体量？

答：公募 REITs 对底层资产质量要求主要包括项目权属清晰、成熟稳定、未来 3 年净现金流分派率原则上不低于 4%等，基于公司前期资产摸排，大部分能满足以上条件。但从试点实践的资质要求来看，在项目范围上，聚焦重点区域、重点行业、优质项目；对试点资产的具体筛选标准仍较为严格，优中选优。随着制度机制的不断完善、试点范围的拓宽，公司积极寻找与业务发展的契合点，希冀为投资人提供可长期配置、稳定分红、透明管理的不动产投资金融产品；与此同时，亦希望积极引导、聚集社会长期资金投资仓储物流，促进基础设施的高质量发展。

3. 项目出表后，是否会导致公司整体资产质量下降？

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。

4. 公司对于仓储物流、房地产开发、产城综合开发三大业务的发展规划？

答：公司对三大业务定位各有侧重。仓储物流业务作为公司战略性主业，是重点发展方向，公司层面给予资源倾斜；房地产开发业务作为支撑性主业，基于行业特性，业务规模占比最大，将利用自身的造血能力，保持稳定的发展速度和规模，为公司贡献收入利润；产城综合开发作为培育业务，相对来说还不够稳定，对于平衡公司中长期发展具有战略意义，同时符合国家政策，公司对于该业务未来发展有着坚定的信心。

5. 公司仓储物流业务的拓展规划？

答：宝湾物流持续稳健拓展自持自建园区项目，希望能保持过去 2-3 年的发展速度；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。同时，进一步推进管理输出，以拓展运营管理社会资本持有的物流资产规模。

6. 公司目前高标仓平均使用率已经达到 94.5%，平均单价是否会有大的提升？未来的业绩增长空间在哪里？

答：仓储物流作为基础服务设施，价格形成相对稳定预期。公司目前和客户签订合约一般会约定 3-5% 的年涨幅。仓储物流各区域价格差异较大，核心城市价格优势显著，具体城市单价基于当地物价水平和供需关系形成行业均价，宝湾凭借丰富的经验和标准化的管理体系平均出租率和单价均略高于行业水平。此外，宝湾物流持续布局增值业务，园区作为平台可充分挖掘丰富多元的收入来源，包括智慧供应链、光伏等；同时借助金融力量，缩短回报周期。

7. 宝湾物流近几年还有多少面积能否投入运营？

答：截止到 2021 年底，宝湾物流尚有 300 多万平方的待建和在建工程，同时保持项目开拓和品牌输出速度，预计未来几年投入运营使用的物流园区面积会保持稳健增长。

8. 公司今年以来房地产开发业务情况如何？

答：宏观环境和疫情反复对房地产开发业务的影响持续存在，今年以来房地产的建设开发进度与销售工作均受到一定影响。对此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、数字化及业务创新等各项工作，同时抢抓工期、增强营销力度，以降低疫情带来的影响。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. 公司是否会积极抓住行业下行期的拿地机会？

答：公司会保持战略定力，房地产业务稳健发展，不会激进的

扩张。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；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。良好的土地储备为公司业务发展提供保障。

10. 公司海城锦项目情况？大概货值有多少？

答：公司通过增资获得海城锦公司持有的赤湾地铁站城市综合体项目实际控制权。该项目位于深圳市南山区蛇口前海自贸区赤湾地铁站出口处，项目作为综合体包含住宅、商业、办公、酒店等多种业态。2021 年至 2023 年的收入主要来源为商品住宅开发业务收入，货值大约 60 亿，预计将于 2023 年开始结转；同时办公也可以出售，货值约 26 亿。其他持有型物业会引入有实力的企业入驻，提升资产回报。

11. 公司产城综合开发业务的收入模式？

答：产城综合开发业态相对丰富。综合园区的收入包括产业物业的出租、住宅销售、配套服务等，通过配套住宅的销售可以快速回笼资金，反哺产业发展。标准化工业园区政府一般允许部分自持，部分销售，平衡整个资产回报，同时园区屋顶也可架设光伏设备，满足制造业的需求。公司持续看好中小型规模的工业园区建设运营，拟和中联基金设立投资基金，通过收购外部工业园项目、提升其运营效率后通过 REITs 等方式退出。

12. 公司分布式光伏的业务进展，有没有形成收入利润的预期？

答：公司通过参与中国核能科技定向增发，布局新能源发电业务。公司于 5 月 10 日刚刚完成股份交割，后续将对中国核能科技各板块业务进行整合梳理，双方将充分发挥各自在资源、产品、客户等优势，开展分布式光伏业务合作。公司目前虽为中国核能科技第一大股东，但不具备单方面控制能力，故采取权益法核算。受疫情反复、光伏组件价格变动的影响，公司会审慎开展投资项目，致力于实现上市公司利益最大化，争取年内试点园区光伏项目落地。

13. 公司今年一季报表现不佳、营业成本增幅较大的原因？

答：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。营业成本 7.63 亿元，

	同比上升 36.5%，主要是制造企业胜宝旺并表带来的影响。 14. 控股股东中国南山集团的土地储备是否交给上市公司开发？ 答：公司控股股东对于房地产开发业务有避免同业竞争的承诺。在 2015 年房地产业务并入上市公司后，控股股东持续支持上市公司发展，其土地储备一般会通过项目公司增资扩股的形式注入到上市公司。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了解。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，及时履行信息披露义务，请关注公司公告。 15. 公司是否有做员工股权激励？ 答：公司首期推出的期权激励计划还在有效期内，在上市公司层面目前还没有其他激励计划安排。同时，公司根据各项业务特点设计实施多样化的激励方案，以将员工绩效与公司业绩挂钩，基本做到了公司内业务单元激励方案全覆盖。 16. 公司对于制造业板块的考虑？ 答：公司制造业板块包括华南建材的船舶舾装业务、雅致集成的集成房屋和模块化产品业务、胜宝旺的海洋工程业务，在各自的领域都具有较深厚的技术和客户积累，有一定核心竞争力。华南建材 2021 年承建首艘国产大型邮轮公共区域部分内装工程总包项目，受到客户较高评价；胜宝旺聚焦海上油气设施建设，在目前复杂的国际环境、油价上升的背景下将继续保持发展；雅致集成聚焦模块化房屋及产品建设，目前正在优化产品线。 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 13 日