

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

2021 年度业绩说明会暨投资者关系活动记录表

编号：2022-014

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	面向全体投资者
时间	2022 年 5 月 18 日 15:00-17:00
地点	深圳证券交易所互动易平台“云访谈”（ http://irm.cninfo.com.cn/ ）
上市公司接待人员姓名	董事长 王世云 独立董事 袁宇辉 副总经理、董事会秘书 蒋俊雅 董事、财务总监 沈启盟
投资者关系活动主要内容介绍	本次网上业绩说明会，投资者积极参与和公司之间的交流互动。公司参会嘉宾与投资者互动的主要内容如下： 1. 请问公司未来发展规划是什么？ 答：公司形成了以现代高端仓储物流为战略性主业、以房地产开发为支撑性主业、以产城综合开发为培育性主业的发展布局。公司未来立足高质量发展主线，强化战略定力和战略执行力，充分把握“十四五”规划带来的发展机遇，前瞻性思考，战略性布局，整体性推进，同时强化风险防控，持续提升主业核心竞争力。2022 年重点做好如下工作：（1）进一步完善仓储物流网络布局，积极探索“仓库+”业务，持续推进资产证券化，优化创新宝湾物流商业模式，提升业务可持续发展能力；（2）房地产开发业务将坚定发挥地产业绩支撑作用，坚定城市群深耕策略，以多种方式做好土地战略性储备工作，持续强化运营管控能力和产品力，平衡推进传统业务与转型业务发展，发掘地产业务增长潜力；（3）产城综合开发业务将坚定实施产城业务培育发展策略，聚焦主题产业园区和工业园区，进一步清晰

	业务发展思路，严格筛选优质项目，把握发展节奏，协同资源，精耕细作，创新融资，提升产城品牌行业影响力。 2. 请问公司领导宝湾物流未来还有多少物流园可以投入运营？未来的业绩增长点在哪里？ 答：感谢您对公司的关注。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较快增长。宝湾物流未来除通过稳定的租金收入外，还将持续布局增值业务，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。谢谢！ 3. 宝湾物流今年会发公募 REITs 产品吗？ 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，择机发行相关产品。 4. 目前信息披露南山控股已经控股中国核能，下一步如何打算？ 答：你好！公司于 5 月 10 日刚刚完成中国核能科技股份的交割，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，争取年内试点园区分布式光伏项目落地。谢谢！ 5. 请问公司开展光伏业务的优势是什么？ 答：公司的优势在于同时拥有屋顶资源和园区客户需求，分布式光伏发电业务不仅可以作为园区业务的有益补充，同时有利于园区获取更优质的项目和客户。公司电站在建成后所发电量优先提供给园区客户使用，客户使用后若尚有余电，则余电卖给电网。 6. 请问宝湾物流的客户都有哪些？
--	---

答：宝湾物流行业客户主要有第三方物流企业、商贸零售企业、快递快运、电商及制造业客户等。宝湾物流在保证业务稳定的前提下将积极扩大客户资源池，开放性吸纳更多新行业客户。

7. 公司如何看未来房地产行业发展的机会和风险？

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行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。这些反映房地产行业仍是我国经济发展的重要产业之一，将持续促进健康发展。随着房地产行业的深入调整，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。

8. 公司资产负债率情况怎样？有什么管控措施吗？

答：你好！公司一直高度重视财务稳健和现金流安全，2021 年面对经营环境变化，公司房地产开发业务主动降负债，有效管控“三道红线”指标，年末指标均处于“绿档”。同时，公司持续优化融资结构，增强对市场变化的把握和应对能力，提高周转效率，优化货值管理和土地储备，改善公司资产负债结构，在确保财务安全健康的前提下促进业务发展。谢谢！

9. 宝湾物流有没有量化的面积目标？

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。

10. 公司对于仓储物流、房地产开发、产城综合开发几块业务的发展定位有什么不同？

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。 11. 请问普洛斯为什么要减持？后续还要减持吗？ 答：感谢你对公司的关注。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。根据其披露的《简式权益变动报告书》，其在未来 12 个月内存在继续减持公司股份的计划。谢谢！
附件清单（如有）	无
日期	2022 年 5 月 18 日