

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：2022-015

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、上投摩根基金、博时基金、国寿养老
时间	2022年5月17日、5月20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：仓储物流业务作为公司战略性主业，是重点发展方向，公司层面将持续给予资源倾斜，更加关注业务中长期发展，逐步建立“募投建管退”的资产管理能力，打造业务滚动发展的资本闭环，持续提升资产效益。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，公司将利用其自身的造血能力，在保持现有体量基础上进行内生发展，为公司贡献收入利润。产城综合开发业务作为培育性业务，经过几年的探索，品牌影响力逐步扩大，同时公司进一步明晰“聚焦工业园区和主题产业园区”的发展方向，未来将持续强化园区的工业产业属性，推动业务高质量增长。 2. 公司仓储物流和产城综合开发业务的商业模式是一样的吗？ 答：两个业务有相似之处，都是基于物流或工业用地进行选址、开发、建设，分别对应不同类型的园区客户进行招商和运营管理，收入以租金收入、管理费为主，且未来均可以通过资产证券化、公募

	REITs、出售等方式进行项目出表或退出。主要的不同在于，在土地拍卖时，一般政府允许工业和产业园区资产部分出售部分自持，可以通过销售物业回笼资金，缩短投资周期。产业园区资产持有部分和物流园区类似，需要凭借专业服务、精细化运营管理提升运营收入。相较于物流园区而言，工业和产业园区与当地经济、产业结构联系更为紧密，开发运营复制难度更大一些；另外物流园区网络规模效应更为明显。 3. 产城综合开发业务中工业园区和物流园区盈利能力差别大吗？ 答：物流园区资产回报更加稳定，高标仓总体需求旺盛，各地租金水平也保持坚挺，每年略有上浮。工业园区生产经营类型更加丰富，园区管理相对复杂，目前已经投入运营的新都产业园、西安智造园等接近满租，持有部分与近几年新投入运营物流园区回报大致相当。 4. 请问物流园区的客户结构？ 答：物流园区的客户结构中，第三方物流约占 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。 5. 请问仓储物流业务毛利率高、净利润低的原因？ 答：仓储物流业务具有长周期、重资产投入的特征，按照相应会计政策统一运用成本法计量，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。在没有资产交易情况下，公司园区资产增值部分无法体现。总体来看，物流园区业务发展符合公司战略预期。 6. 公司为什么采取成本法计量持有型物业？ 答：基于会计计量的谨慎性、可靠性、稳健性等要求，综合考虑准则、监管、市场和公司现状，公司对投资性房地产采用成本法计量，未来会延续谨慎性原则，与过往的会计处理保持一致，这也是国内绝大多数同类上市公司的主流选择。公司已真实、完整披露所持物
--	---

	业资产，投资者可依据公司披露的信息，结合市场分析，对公司价值做出独立、客观的判断。 7. 宝湾物流未来会保持过去几年的发展速度吗？ 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。自持部分，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，稳步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，将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。 8. 宝湾物流融资是否会受到“三道红线”的限制？ 答：宝湾物流作为独立经营主体进行融资，未受到“三道红线”的限制。2021 年度，宝湾成功发行 4 亿元中期票据和 7 亿元永续中票，获得资本市场对物流资产质量的认可。 9. 宝湾物流的资产负债率情况？是否还有举债空间？ 答：宝湾物流 2021 年 8 月以公开挂牌方式增资扩股引入权益资金，获取现金增资 35 亿元；同时，永续中票的成功发行也有益于改善宝湾物流的资产负债率。目前，宝湾物流资金运转良好，资产负债率处于相对合理范围。宝湾物流未来还会保持一定的开发投资速度，以保持、扩大公司优势，为股东创造更大的价值。未来几年尚有一定数量园区项目处于开发建设期，将产生持续较大的资本开支。为此，宝湾物流除继续保持已有的融资途径外，还将着力建立“募投建管退”资产管理能力，积极推进资产证券化、物流基金、公募 REITs（或类 REITs）等工作，优化提升资产效益。 10. 疫情对宝湾物流的影响？ 答：宝湾物流华东区域园区占比较高，因疫情原因，客户存在营运和资金压力，加上运输流动性管控，对园区运营存在一定影响。此外，在建园区工程进度也会有所暂缓。不过宝湾的客户平均租期两至三年，且资质实力较好，具有支付能力，短期疫情不会造成太大影响。宝湾物流已建立了日常防疫措施以及相应的应急预案，并积极推进市场拓展、专业服务、供应链、数字化以及业务创新等各项工作。 11. 公司分布式光伏的业务进展？
--	--

	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。 12. 控股股东中国南山集团赤湾土地规划的具体情况？是否会交给上市公司开发？ 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。鉴于赤湾土地为公司控股股东资产，具体土地及规划情况我们并不清楚。但据了解，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，公司会根据信息披露规则的要求，及时履行信披义务，请关注公司公告。 13. 留意到公司生产核酸检测亭的新闻，该业务开展情况如何？ 答：核酸检测亭是雅致集成的一个小产品线，公司制造业公司雅致集成始终肩负社会责任，为抗疫提供打包箱房，参与香港等地区方舱项目建设，此前已经在常熟捐赠核酸检测亭，但该业务体量不大，对公司业绩影响较小。 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20日