

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：2022-016

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	富国基金、中信建投证券、泓澄投资、华创证券
时间	2022 年 5 月 24 日、5 月 25 日
地点	公司第一会议室
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. 公司房地产开发业务 2022 年的拿地计划与安排？ 答：2022 年，公司将坚定“区域深耕、布局重点城市”的发展战略，统筹考虑宏观经济形势、市场环境及公司业务实际，加强对重点区域城市的研判，合理制定土地储备计划，适度拿地，严控风险，保障业务稳健发展。 2. 今年的房地产销售目标是多少？1-5 月的销售情况如何？ 答：公司希望保持房地产开发业务的稳健增长。公司房地产项目主要位于上海、苏州、武汉、长沙等人口净流入城市，需求面支撑较强，且 2021 年四季度以来调控政策有所放松。但目前为止市场尚未出现明显转暖趋势，宏观环境和疫情反复对房地产开发业务的影响持续存在，下半年公司将主动通过抢抓工期、加强管理、加大促销力度等方式，努力实现经营目标。 3. 房地产开发业务的融资情况？ 答：公司房地产业务整体资产结构较好，抗风险能力较强，借助公司良好的信用基础，能够获取较同行业、同规模企业更低的资金

	成本。公司在加快销售周转，提高回款效率的同时，进一步丰富融资渠道，如发行反向保理供应链 ABN 等；以合作开发等多种模式，补充权益资金，进一步保障了资金链的安全，为业务持续、健康发展提供了较好支撑。 4. 房地产开发业务 2021 年毛利率下降较快，这部分业务利润贡献是否会持续下滑？ 答：2021 年毛利率有所下滑，一是受房地产调控政策和市场行情下行影响，行业整体毛利率处于下行趋势，二是公司结转项目回报的影响，毛利率较往年有所下滑。2022 年公司房地产开发业务将积极应对行业变化，持续练内功，提升经营管理效率，以增强项目盈利能力，为公司提供支撑性的利润贡献。 5. 控股股东赤湾片区土地注入上市公司的定价逻辑？ 答：过去几年，控股股东中国南山集团在赤湾片区的每宗住宅类土地具备开发条件后，即通过增资扩股形式交由上市公司主导开发，通过第三方独立评估机构评估定价方式，支持上市公司发展。未来我们将始终保持与控股股东的沟通协调，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。 6. 2021 年公司通过增资 30.78 亿元获得海城锦公司 51.02% 股权，根据披露情况，海城锦公司拥有住宅货值约 60.74 亿元，办公货值 25.91 亿元，其他基本为持有型物业。公司如何看待从资金增量角度，此次投资收益有限情况？ 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位于深圳市南山区蛇口前海自贸区赤湾地铁站出口处，为地铁 2 号线和 5 号线的终点站。项目区位优势，开发和运营前景良好。公司通过增资获得该项目实际控制权，除可通过住宅、办公销售获得较好的利润回报外，还有助于进一步增加粤港澳大湾区的优质持有物业，为公司的长期健康发展做好相应储备。 7. 宝湾物流的高标仓的建设周期和投入是多少？多长时间能够达到成熟运营状态？ 答：物流园区从拿到地到投入运营通常需要 1-2 年，目前单层高标准仓库的建安成本约 2200 元/平米，两层及以上多层仓为 2800-3600 元/平米，主要受不同项目地质结构影响。建成后成熟运营一般
--	---

	需要 2-3 年，公司通过加大招商前置工作，以期缩短项目成熟和回报周期，去年新投入运营园区预招商签约面积达到一半水平。 8. 宝湾物流预计 2022-2024 年新投入运营面积能达到多少？ 答：仓储物流作为公司战略性主业，公司持续给予更多的资源倾斜，希望保持过去几年较快的发展速度。目前尚有 300 多万平方米的待建和拟建面积，每年也会保持一定规模的新项目开拓。同时，宝湾物流将凭借丰富的经验和标准化的管理体系，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。 9. 公司如何看待 REITs 的发展，有无内部规划目标？ 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。未来公司会合理设定后续资产证券化产品的发行节奏，确保公司业务长期、可持续发展。 10. 宝湾物流的轻资产输出情况？ 答：宝湾物流在物流园区选址、开发建设、商务管理、运营服务等方面形成标准化的管理体系，积累丰富的经验，已陆续签约管理广州时代宝湾、宁波镇海宝湾等项目获取管理费用，利润表现较好，主要收入包括项目规划建设费、开发管理费、运营管理费、招商激励费等。 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 25 日