

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：2022-017

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	华泰证券、泰信基金、长信基金、上海睿郡资产管理有限公司
时间	2022 年 6 月 1 日
地点	公司第二会议室
上市公司接待人员姓名	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. 宝湾物流的项目储备情况和未来业务拓展规划？今年是否有参与公募 REITs 的计划？ 答：截至 2021 年底，宝湾物流尚有 300 多万平方米的待建和拟建面积。宝湾物流运营、管理和规划在建（含待建项目）仓储面积自 2018 年底的 500 万平米发展到 2021 年底的 900 万平米，物流网络不断完善，规模效应日益提升。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项目拓展速度；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，以增加社会资本的运用和管理项目规模的扩展。公司持续关注公募 REITs 等政策带来的业务发展机会，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。 2. 公司 2020 年发行的类 REITs 项目是否考虑转为公募 REITs 产品？ 答：公司 2020 年以上海明江宝湾和广州黄埔宝湾作为底层资产成功发行 18.5 亿元类 REITs 项目。两个物流园区地理位置和资产

	质量较优，运营服务业绩表现突出，具备为市场投资人提供长期稳定收益的潜力，得到了市场投资人的认可，其类 REITs 发行对公司当年经营业绩产生了较大积极作用。公司将综合权衡政策环境与自身发展要求，针对不同项目适时选择合适的金融工具。 3. 宝湾物流园区项目的成熟标准和时间周期？对于单项目回报率的指标要求是怎么设定？ 答：物流园区从建成后达到成熟运营一般需要 2-3 年，公司通过加大招商前置工作力度，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 50%。物流地产行业常用来衡量投资回报率的指标是 NOI（Net Operating Income 营运净收入）率，宝湾物流成熟园区平均 NOI 率约 10%。 4. 公司房地产开发业务 2021 年底累计土地储备总占地面积为 117.74 万平米，相较于过去年份有较大增长，今年以来公司也持续在公开市场拿地。请问公司是否考虑抓住行业下行期的机会加大拿地力度？ 答：公司房地产开发业务利用自身造血能力进行内生发展，过去几年，通过坚持“区域深耕、布局重点城市”、持续提升运营效率，实现规模增长。在“房住不炒”的主基调下，房地产行业正经历深层次的变化，传统的房地产开发模式遭遇严峻挑战。短期内市场信心不足，销售走弱；但从长远看，随着城镇化持续、人口迁移、住房改善升级等因素影响，需求的基本逻辑仍未发生改变，房地产行业发展也将逐步趋于平稳。公司房地产开发作为支撑性业务，将合理制定土地储备计划，布局长三角、长江中游、成渝及粤港澳等地区的核心一线及二线城市，保障业务稳健增长。 5. 公司目前的融资结构和未来融资计划？ 答：公司整体资产结构较好，抗风险能力较强，融资渠道包括银行贷款、股东借款、债券中票及证券化融资等。公司目前融资渠道畅通且具有一定融资成本优势，在资金及融资额度的储备上仍有充足的空间，未来也将根据市场变化按照审慎融资策略来储备与公司未来发展相匹配的资金资源。 6. 公司对于新能源领域的发展是否有战略性规划？
--	--

	答：公司于 5 月 10 日完成中国核能科技定向增发认购股份交割，成为其第一大股东，布局新能源发电业务。后续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。公司争取年内试点园区光伏项目落地，然后基于实践结果制定下一步业务规划发展目标。 7. 控股股东赤湾片区的发展规划？预计能给到上市公司的货值体量？ 答：控股股东持续支持上市公司发展，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。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。 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 6 月 1 日