

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：2022-021

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（电话会议）
参与单位名称及人员姓名	华创证券、中银基金
时间	2022 年 9 月 6 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. 公司上半年实现营业收入 21.69 亿元，同比减少 47.08%；归属于上市公司股东的净利润亏损 1.31 亿元。公司经营业绩季节性大幅波动是否能改善？未来几年的业绩释放节奏？ 答：因为公司地产项目相对不多，结算节奏在每年的四个季度里不太均衡，这导致地产业务的营收和利润会相对集中在某一个期间进行确认，但从年度周期来看是相对平稳的。 公司未来业绩将主要依赖于如下几个方面：（1）仓储物流战略性主业随着园区运营规模的扩大，收入、现金流贡献持续增加，同时借由资产证券化、公募 REITs 等方式，优化仓储物流商业模式，完善“募投建管退”全流程资产管理能力，提升资产效益和股东收益；（2）房地产开发业务，作为支撑性主业，在国内重点城市核心区域具备优质的土地储备资源，持续形成相对稳定的收入和利润贡献；（3）产城综合开发业务已由点到面初步形成规模，随着专业化、规模化的提升，作为转型战略的重要组成部分，有利于公司整体价值提升。

2. 公司已经披露申请发行 REITs 的公告，目前进展如何？今年能否完成出表？

答：公司拟以下属公司宝湾物流分别持有的天津、廊坊、南京、嘉兴 4 处仓储物流资产作为底层基础设施项目，开展基础设施公募 REITs 的申报发行工作。通过实施基础设施公募 REITs，宝湾物流不仅能盘活存量资产，实现权益型融资，快速释放投运园区的价值，提升资产效益和股东收益；而且有利于实现宝湾物流轻重资产模式的并举联动，增强公司可持续发展能力。由于该事项涉及国资委、发改委、证监会等多个相关部门的审批审核，时间上存在一定的不确定性。公司正在全力推进，并将按照法律法规的要求及时履行信息披露义务。

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。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. 宝湾新项目内部收益率测算情况？

答：宝湾按照不同城市城市经济和社会发展、区位优势及物流业务等，划定投资评级标准。不同评级标准有相应的 IRR 回报要求，根据行业环境和公司标准进行动态调整。

5. 仓储物流行业的竞争格局情况？今年是否有较大变化？

答：目前国内的物流地产行业进入了一个多元化的高速发展期，除原有园区运营商以外，房地产商、电商龙头、快递企业和境外投资机构纷纷下场，主体的多元化引导行业发展模式的改变与创新，各方参与者都在关注新兴需求创造的机遇，高标仓、冷链仓、恒温仓等逐渐成为建设主流。今年以来，政策端继续发力，要求对新增物流仓储用地给予重点保障，部分热点城市增加仓储用地的供应，相应的公司获取优质资源的机会会有所增加。

	6. 产业园区 REITs 也是相对成熟、受到市场认可的类型，公司是否有发行计划？ 答：公司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，持续强化园区的工业产业属性，推动业务高质量增长。公司将加强相关政策研究，积极探索建立“募投建管退”的业务闭环，结合政策要求、资产本身的情况多措并举提升资产的运营水平、周转速度。公司已与中联基金合作成立投资基金收购工业园区资源，未来的退出通道包括公募 REITs、并购基金等方式。 7. 公司房地产开发业务，主要的土地储备货值分布情况？ 答：截至 2022 年 6 月末，公司土地储备主要分布在华东、华中、成都、粤港澳大湾区，累计土地面积分别为 38.21 万平方米、49.40 万平方米、25.89 万平方米、7.4 万平方米。从货值结构占比来看，公司的土地储备分布在以上海、武汉、成都、深圳为主的核心一线城市。 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 9 月 6 日