

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：2022-023

投资者关系活动类别	<input checked="" type="checkbox"/> 特定对象调研 <input type="checkbox"/> 分析师会议 <input type="checkbox"/> 媒体采访 <input type="checkbox"/> 业绩说明会 <input type="checkbox"/> 新闻发布会 <input type="checkbox"/> 路演活动 <input type="checkbox"/> 现场参观 <input type="checkbox"/> 其他（_____）
参与单位名称及人员姓名	广发证券 郭镇
时间	2022年10月19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	<p>1. 公司对于房地产开发业务的规划？未来规模是否会有上调？</p> <p>答：公司希望保持房地产开发业务的稳健增长，目前拿地端整体保持谨慎的态度，在确保安全的前提下，适当关注优质地块，保障利润贡献的稳定性。我国房地产市场经过多年的高速发展后，逐步回归理性，未来我国将继续以保障好群众住房需求，坚持“房住不炒”的总体定位，稳地价、稳房价、稳预期，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。二十大报告指出“加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。”在此背景下，公司将通过优化城市布局，推动开发与持有双轮驱动，探索长租业务，通过开放合作、精耕细作，提升产品力和服务力等措施，实现项目溢价，促进可持续发展和效益提升。</p> <p>2. 公司房地产开发业务收入和销售能否完成年度经营目标？</p> <p>答：今年计划结转项目主要分布在深圳、上海、武汉等地，项目平均去化率超过八成，能够对经营业绩的实现起到良好支撑作用。从短期来看，房地产市场已经筑底，但根据以往经验，供需双方的预期调整和恢复仍需要时间。中央和部分城市先后出台了降低首付款</p>

比例、放宽限购、调降土拍门槛等一系列政策，这些利好政策对供需两端都会有一定积极影响。从近期地产销售数据看，下行斜率已明显放缓。公司正通过不断提升内部运营能力、优化产品结构、开展合作开发、完善激励机制等多种措施提升运营效率和效益，下半年将重点加强工程建设、营销推盘等工作，努力实现经营目标。

3. 2022 年以来，公司在上海、成都获取三宗优质地块，销售和结转时间的安排？

答：房地产开发项目从拿地到交付确认收入，受项目的产品类型、所在区域政策、施工环境、施工工艺等因素影响较多，且面积较大的地块或分期开发结转，并无统一的固定时间，大致为 2.5-4 年。

4. 房地产开发业务现有货值情况？

答：公司房地产开发业务以住宅为主，涵盖部分商业地产，合并报表内可售货值全口径约 500 亿元，按照货值占比依次分布于华东区域、粤港澳大湾区、华中区域、成都。

5. 公司季度利润波动较大原因？

答：仓储物流业务随着园区运营规模的扩大，收入、现金流贡献持续增加；产城综合开发业务属于培育性业务，经营业绩还不稳定。房地产开发业务是公司收入和利润的重要来源，因为项目数量有限，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。

6. 公司房地产开发业务和仓储物流业务的管理和运作模式？

答：公司总部统一部署五年战略发展规划，并分解到各个业务板块，同时每年初根据内外部环境对当年年度经营计划进行调整制定，设定业务板块的考核指标和资源阈值。房地产、仓储物流等业务均由子公司独立运作，具备独立的业务管理团队，实行独立核算。

7. 宝湾物流公募 REITs 的进展情况？

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。公司正在全力推进中，目前已与各地发改委进行项目沟通和事项审批，待上报国家发改委。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。

8. 仓储物流业务今年上半年的运营情况？

答：受到疫情影响，仓储物流市场发展在整体稳定的情况下有所放缓。宝湾物流因投运园区面积增加、个别园区部分客户因疫情影响提前退仓等原因导致平均出租率有所下降。但在 2022 年上半年，宝湾物流业务依然维持增长态势，实现营业收入 8.03 亿元，同比增长 17.5%。

9. 高标仓的平均租金情况？

答：宝湾物流 2022 年上半年成熟园区运营平稳，平均租金约 30 元/平方米/月，稳步提升。根据物联云仓提供报告，2022 年二季度全国通用仓储平均租金为 22.91 元/平方米/月，空置率为 15.58%，宝湾物流租金水平与使用率均保持行业较优水平。

10. 仓储物流业务的储备项目有多少？

答：截至 2022 年 6 月末，宝湾物流在建和待建项目仓储面积约 300 万平方米，与园区建设和投运周期相匹配。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标尺；在获取一手用地的同时，宝湾物流密切关注市场动向，充分利用内外部资源，寻求资产收购机会。

11. 宝湾物流未来是否会加快发展速度？

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。在已有的待建和拟建面积基础上，宝湾物流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。

12. 宝湾物流如何提升坪效？

答：宝湾凭借丰富的经验和标准化的管理体系，平均出租率和单价均略高于行业水平。此外，宝湾物流持续布局增值业务，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。

	<p>13. 宝湾物流在冷链业务上的投入情况和规划？</p> <p>答：宝湾物流一直密切关注冷链仓储市场需求及行业发展机会，部分园区已按照客户需求和市场情况进行冷库改造。随着居民消费水平的提高和消费结构的升级，食品冷链、医药物流等行业将得到进一步的推广普及，冷链物流设施的细分市场上或将迎来新的增长点。但在把握行业中长期发展机遇的同时，公司会慎重考量冷链建设投入、运营维护成本与经济效益，以实现业务稳健发展。</p> <p>14. 请问分布式光伏业务的发展模式？</p> <p>答：截至 2022 年 6 月底，公司运营、管理和规划在建的仓储物流园区面积达 900 万平方米，并持续推进管理输出，增加在管园区面积。此外公司已有近 200 万平米的工业产业园区具有较强用电需求，也可安装分布式光伏设备。公司自今年 5 月完成中国核能科技定向增发认购股份交割，正式推动绿色低碳园区建设。目前已沟通协商拟成立合资公司利用宝湾物流园屋顶开发分布式光伏业务；并充分考虑地域分布、光照条件、政府补贴、屋面承重、项目耗电量、当地政府政策等条件，选择试点园区开展首批分布式光伏建设。</p> <p>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。</p>
附件清单(如有)	无
日期	2022 年 10 月 19 日