

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：2022-024

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	开源证券、兴业证券、中银基金、民生加银基金
时间	2022年11月11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. 宝湾物流公募 REITs 发行进展情况？收益能否在今年报表中体现？</p> <p>答：宝湾物流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，并须经证券交易所完成上市认购环节，待全部交易事项完成后，公司可获得处置股权投资收益，时间上存在一定的不确定性。</p> <p>2. 宝湾物流公募 REITs 募集资金的用途规划？是否会用于公司其他业务发展？</p> <p>答：本次交易宝湾物流作为原始权益人，取得的款项将继续用于宝湾物流在全国重点物流节点城市的战略化、规模化布局，主要为仓储物流设施开发、建设及运营提供资金。公司仓储物流、房地产开发等业务均独立运作和管理，公司总部统一部署五年战略发展规划，设定各业务板块的考核指标和资源阈值。仓储物流作为公司战略性主业，公司保障其优先发展，持续给予更多的资源倾斜。</p> <p>3. 仓储物流业务今年的运营情况？</p>

答：2022 年上半年，宝湾物流业务维持增长态势，实现营业收入 8.03 亿元，同比增长 17.5%。同时，宝湾物流单位租金水平与使用率均保持行业较优水平。

4. 宝湾物流今年的项目拓展情况？

答：宝湾物流综合国内外宏观经济形势、政府土地供应和市场需求变化以及企业自身发展情况，继续保持一定的投资节奏和速度。2022 年上半年，宝湾物流通过投资拿地与项目收并购的方式，落实杭州速能、南京高新三期项目，同时积极关注优质资产包投资机会。宝湾物流目前在建及拟建物流园区项目接近 300 万平方米，受疫情反复影响，今年在建园区工程进度有所暂缓，预计全年将有 6 个项目竣工，新增竣工面积约 60 万平方米。

5. 宝湾物流未来是否会保持扩张节奏？

答：宝湾通过建立智慧园区运营管理平台、组织园区经理认证考核持续提升精细化管理能力。在保持存量业务经营领先基础上，宝湾物流每年也会保持一定规模的新项目开拓，并且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，希望保持过去几年较快的发展速度。

6. 公司是否收到供销社在冷链方面的政策引导？

答：供销社作为国家实施乡村振兴战略的中坚力量和重要载体，将在农村物流体系建设、农产品贸易、农村金融等方面发挥积极作用。公司仓储物流项目主要覆盖全国一、二线城市和核心物流节点城市，暂未与供销社开展合作。公司将持续关注国家政策与行业动向，积极把握政策驱动带来的市场机会。

7. 今年拿地的利润率水平？项目的推盘计划？

答：公司今年陆续在成都金牛区、上海嘉定、上海闵行竞得土地使用权，楼面地价整体稳中有降，公司利润空间增加。项目获取为未来 2-3 年平稳增长提供保障，公司会根据市场情况、项目施工进度和相关销售目标综合排布推盘计划。

8. 房地产开发业务全年结算项目的利润率水平？

答：公司房地产开发业务项目毛利率整体处于市场合理区间，受结转项目不同的影响，毛利率会有所波动。公司一直坚持理性投资，不追求过多的项目资源，同时坚持积极销售，致力于提高资源转化效率。过去几年地价占房价的比例明显上升，这会体现在未来的结算上。短期来看，行业利润率确实存在下降趋势。长期来看，相信行业的回报水平，最终会保持在社会平均水平上。公司将坚持精益运营，做好产品服务，努力为股东创造真实价值。

9. 对比 2020 年同样是疫情背景，公司今年前三季度为什么亏损幅度更大？

答：2022 年全国本土疫情呈现点多、面广、频发等特点，特别部分城市和地区发生了较为严重的疫情，实施静态管理。公司房地产开发业务部分项目工程建设进度相比预期有所延迟，四季度全面加强工程管理、抢抓工期，努力实现经营目标。2020 年第三季度房地产业务结转项目较多，实现营业收入 21.28 亿元，归属于上市公司股东的净利润 7922.93 万元。

10. 公司是否考虑扩大房地产开发业务的规模？

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。

11. 公司新能源业务的发展情况？

答：公司完成中国核能科技定向增发认购股份交割后，进一步加强业务梳理和协同安排，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 style="text-align: center;">12. 公司预计分布式光伏业务的回报率？</p> <p>答：相较于公司目前整体的收入利润体量，分布式光伏业务带来的收入利润占比有限；但对于单一园区而言，选择自用消纳能力较高的园区发展分布式光伏发电业务，不仅可以作为园区业务的有益补充、增加园区利润，同时有利于园区获取更优质的项目和客户。</p> <p>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。</p>
附件清单(如有)	无
日期	2022年11月11日