

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：2022-026

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	刘静璇（杭贵投资） 江宇辉 李劲锋（信达证券） 刘龙龙（新华基金） 王姚韬(中欧基金)
时间	2022 年 12 月 21 日
地点	
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
投资者关系活动主要内容介绍	1、2021 年度宝湾物流仓库的平均出租率有 94.5%，这其中是否包含新投入运营的物流园区？新运营的园区多久能够达到成熟运营的状态？ 答：宝湾物流仓库的平均出租率统计范围包括成熟园区与新投入运营的园区。新园区建成后成熟运营一般需要 2-3 年，公司也将持续通过加大招商前置工作，以期缩短项目成熟和回报周期。 2、宝湾物流公募 REITs 进展情况？本次发行成功后，后续的发行节奏是怎样安排的？ 答：宝湾物流已与各地发改委进行项目沟通和事项审批，同时沟通国资委审批。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。后续公司将结合政策要求、宝湾物流资产本身的情况，合理设定后续资产证券化产品的发行节奏，确保业务长期、可持续发展。 3、宝湾物流的拿地优势是什么？核心城市一手用地获取难度越来越大，宝湾是否有考虑收并购项目？

	答：宝湾物流拥有近 20 年仓储物流行业发展经验，对土地资源信息的获取有较高的敏锐度。通过十几年的发展，宝湾物流的园区运营管理水平目前可以说处于行业前列，同时公司与各地政府保持了长期良好的合作关系。这些都为宝湾物流获取优质物流仓储用地提供了有力的支持。面对核心城市物流一手用地获取难度加大的问题，宝湾物流自 2020 年以来就积极关注市场上的收并购项目，并加大了二手项目收购力度。 4、2023 年公司房地产业务拿地方式是否会以收并购的方式为主，未来房地产业务规划是怎样的？ 答：由于收并购项目的交易流程比较复杂，交易风险较大，公司未来房地产业务还将以招拍挂为主要拿地方式，但公司也将积极关注市场上的收并购项目机会。公司希望保持房地产开发业务的稳健增长，今年以来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。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，促进房地产开发业务可持续发展和效益提升。 5、公司产业综合开发业务与仓储物流业务是一个管理团队吗？是否有协同？ 答：公司产城综合开发、仓储物流业务均由子公司独立运作，由独立的业务团队去管理，实行独立核算。公司产城综合开发业务经过几年的探索，进一步明晰工业园区和产业园区的发展方向，在业务拓展和资源获取过程中，二者均为不动产园区的运营管理，与公司仓储物流业务有一定的业务协同。 6、控股股东在赤湾片区土地是否有注入上市公司计划？ 答：中国南山集团一直秉承有利于上市公司可持续发展、有利于全体股东权益的原则，助力上市公司实现长远规划，提高持续盈利能力。公司未获悉集团注入资产的相关计划，若涉及相关事宜，公司将按照相关规则及时履行信息披露义务。 7、随着房地产行业股权融资政策放开，公司有没有定增等资本运作计划？
--	--

	答：近期国家出台了一系列支持房地产市场平稳健康发展的政策，有利于房地产行业的稳定和长期发展，房地产行业的回暖也将带动公司相关业务的发展。针对证监会发布房地产行业股权融资方面调整优化措施，公司将持续关注并积极研究相关政策，为企业发展提供支持。若涉及相关事宜，公司将按照相关规则及时履行信息披露义务。 8、公司分布式光伏业务的发展情况？ 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。 9、公司适宜进行光伏电站建设的屋顶体量有多少？ 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共 900 万平方米，规划在建、待建及运营产业园区面积近 200 万平方米。以物流园区为例，高标仓建设标准较高，屋顶面结构和承重情况较好，能够加装分布式光伏电站的面积大约为园区运营总体面积的六到七成。 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 12 月 21 日