

证券代码：002305

证券简称：南国置业

南国置业股份有限公司 投资者关系活动记录表

编号：20220428

投资者关系活动类别	<input type="checkbox"/> 特定对象调研 <input type="checkbox"/> 分析师会议 <input type="checkbox"/> 媒体采访 <input checked="" 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（请文字说明其他活动内容）
参与单位名称及人员姓名	线上参与公司南国置业2021年度网上业绩说明会的投资者
时间	2022年4月28日 下午 3:00-5:00
地点	“南国置业投资者关系”微信小程序
上市公司接待人员姓名	董事长：武琳女士 董事、总经理：胡泊先生 副总经理、董事会秘书：畅文智先生 副总经理、财务总监：鄢浩文先生 独立董事：俞波先生
投资者关系活动主要内容介绍	1、问：武总对未来3年园区运营这个行业政策环境预期和市场发展的看法？谢谢 答：公司产业中的园区运营主要围绕金融文化为主，目前公司小龟山金融文化公园项目取得了良好市场口碑与品牌形象，预计未来该市场仍存在一定发展空间，公司将积极利用自身定位策划与运营能力，加强产业的轻资产输出。 2、问：随着国家对房地产的纾困，今年公司吸收合并中国电建地产会不会重启？ 答：尊敬的投资者您好，目前政策端对于房地产上市公司相关

	<p>事项确有所支持，我们也在积极跟踪中。</p> <p>3、问：南国置业准备如何参加集团水能城砂项目？参与后对公司盈利有什么积极意义？请详细介绍！</p> <p>答：尊敬的投资者您好，公司将不断丰富投资手段，调整投资结构，实现有质量的规模增长，积极践行电建集团“水、能、城、砂”战略，拓展多元化的投资模式，积极研究和参与机会型投资和探索新兴业务投资，为公司寻找新的利润增长点。</p> <p>4、问：请领导具体阐述一下“两核两驱”的战略发展模式和“5+N”的战略布局。</p> <p>答：“两核两驱”的战略发展模式：以商业地产开发与运营+财务投资为主体，以地产金融业务和产业地产为驱动。“5+N”战略布局：“5”指京津冀城市群、长三角城市群、大湾区城市群、长江中游城市群、成渝城市群，“N”代表部分具备潜力的单核城市及其外溢影响城市。公司将继续深耕优势区域，充分整合地方政企资源，持续完善地产金融模式，深挖潜力区域，创新合作方式，寻找价值洼地，谋求新突破。</p> <p>5、问：去年新增土地储备情况如何？今年的土地储备目标是多少？</p> <p>答：尊敬的投资者您好，公司2021年度获取6块土地，分别位于广州、南京、重庆、长沙等一二线城市，计容建筑面积合计约57万方。2021年权益投资有40亿左右，2022年也会保持一定的投资强度和投资质量，保证收益率。</p> <p>6、问：武总：公司最近在拿地方面有啥大的动作吗？</p> <p>答：您好，感谢您对公司的关注。在投资方面，公司将继续坚持“5+N”战略布局，“5”指京津冀城市群、长三角城市群、大湾区城市群、长江中游城市群、成渝城市群，“N”代表部分具备潜力的单核城市及其外溢影响城市。深耕优势区域，充分整合地方政企资源，持续完善地产金融模式，深挖潜力区域，创新合作方式，寻找价值洼地，谋求新突破；同时，不断丰富</p>
--	--

	<p>投资手段，调整投资结构，实现有质量的规模增长。另一方面要践行电建集团“水、能、城、砂”战略，拓展多元化的投资模式，积极研究和参与机会型投资和探索新兴业务投资，为公司寻找新的利润增长点。</p> <p>7、问：公司今年的房地产业务中拿地预算是多少？预计将会在哪些城市拿项目？</p> <p>答：尊敬的投资者您好，公司 2021 年度获取 6 块土地，分别位于广州、南京、重庆、长沙等一二线城市，计容建筑面积合计约 57 万方。2021 年权益投资有 40 亿左右，2022 年也会保持一定的投资强度和投资质量，保证收益率。</p> <p>8、问：2020 年上市公司累计储备土地情况中，总占地面积 33.71 万平方米，总建筑面积 103.82 万平方米，剩余可开发建筑面积 72.47 万平方米。2021 年同口径，总占地面积 18.56 万平方米，总建筑面积 34.54 万平方米，剩余可开发建筑面积 29.08 万平方米。剩余可开发建筑面积下降较多（43.39 万平方米），按照 2021 年开发量剩余土地储备将无法支持 2022 年土地开发，请问上市公司在后续土地储备上有什么考虑？</p> <p>答：您好，在保证投资质量的基础上，公司今天也会继续保持一定的投资强度。</p> <p>9、问：多地疫情泛滥，当下疫情对公司商业项目的影响还有多大？一季度甚至上半年看净利水平有没有被影响。</p> <p>答：您好，公司目前商业主要集中在武汉、成都等地，当前疫情对公司商业运营仍存在一定的影响，具体会体现到商业项目的出租率与租金水平上，公司通过疫情防控与商业运营两手抓，尽量减少疫情对商业项目的影响。</p> <p>10、问：国家近期出台的成渝圈经济规划对公司有哪些影响？</p> <p>答：作为 5+N 的投资战略布局，成渝圈是公司投资拓展的重要领域之一，未来公司将更加聚焦城市、聚焦区域、聚焦项目，提高投资质量。</p>
--	---

	<p>11、问：武董事长您好，请问您怎么看到物管业务的市场空间和发展前景？今年是否有计划着力发展物管业务，与公司房地产开发业务协同发展？</p> <p>答：您好，物管业务仍存在较大的市场空间和发展前景，公司当前的物管主要体现在商业及产业的运营与管理上，在此领域，除目前已有的存量项目外，公司也在积极推进轻资产管理的输出。商业及产业运营能力有利于房地产市场的拓展及产品打造及溢价。</p> <p>12、问：重组完成后控股股东电建地产今年对公司的发展计划是？如何发挥两者业务的协同效应？</p> <p>答：您好，公司已于去年终止了重大资产重组事项，请查阅公司已披露的相关公告。公司与控股股东在商业、地产开发等领域存在相互协同效应，公司一方面通过自身商业与产业运营能力为股东提供轻资产服务、集采服务等，一方面利用股东优势加大公司地产业务的开发领域拓展等。</p> <p>13、问：武汉房贷利率下调是否对公司形成重大利好？目前住房市场需求情况如何？武总怎么看待未来一段时间的市场需求？</p> <p>答：房地产市场属于类金融行业，利率下调有利于降低公司融资成本。在当前住房不炒的总基调下，公司将聚焦核心城市与区域，围绕刚需刚改客户，做好产品打造与服务。</p> <p>14、问：请问公司目前在建项目、结利项目有多少？项目结利周期一般是多久？</p> <p>答：公司在建项目和结利项目主要集中在深圳、广州、重庆、南京、武汉等重点城市，具体项目可以查阅公司已披露的年报相关章节，项目结利周期与住宅交付状态有关，一般需要2-3年的时间。</p> <p>15、问：未来外延发展方面的想法以及节奏步伐。</p> <p>答：您好，围绕公司5+N的投资发展布局，公司会继续做好城</p>
--	--

市深耕与拓展，同时，也会利用公司商业与产业运营能力，加快轻资产能力的输出。

16、问：公司 2021 年全国市场开拓情况如何？今年的计划是？

答：公司 2021 年权益投资有 40 亿左右，今年也会保持一定的投资强度和投资质量，保证收益率。

17、问：近期公司股价的大起大落公司领导怎么看？公司股价二级市场的表现是否能反映价值？

答：近期资本市场整体及房地产市场股价出现大幅波动，也请投资者注意投资风险。

18、问：请问公司管理层怎么看待未来一段时间房地产行业的发展？

答：您好，我国经济发展面临需求收缩、供给冲击、预期转弱三重压力，外部环境更趋复杂严峻和不确定，困难和风险挑战仍然存在。房地产行业调控的总基调将保持不变，“三道红线”、“两集中”、“两条红线”等调控政策将继续执行。与此同时，随着“房住不炒”理念的不断深化，房企将进一步去金融化、杠杆化，市场开始回归本源，房子将更多体现其居住属性。在房地产开发方面，虽然行业红利不再，但市场基本需求和合理的利润空间依然存在。房企亟需转变粗放式发展模式，以高质量发展，控规模、调节奏、确保现金流安全，缓解流动性压力、抵御行业寒冬。同时，物业、长租公寓、养老、资管等细分赛道以其现金流稳定、利润确定性强等特点，将越来越受到各标杆企业的关注。在商业地产方面，我国尽管遭受局部疫情反复、国际环境深刻变化等冲击和考验，但消费市场仍展现出活力和韧性，整体保持稳定恢复态势。根据国家统计局数据，2021 年我国社会消费品零售总额达 44.08 万亿元，比上年增长 12.5%，高于 GDP 增速 4.4 个百分点。未来中央及地方或将持续推出提振消费的政策与措施，商业地产市场蕴含巨大的发展空间。产业地产方面，我国“十四五”规划纲要提出，将

	<p>深入实施制造强国战略，发展壮大战略性新兴产业，培育先进制造业集群，一大批先进产业集群企业的出现将给产业地产带来更为广袤的市场。国家接连出台基础设施公募 REITs 等一系列利好政策，具有成熟运营项目的产业运营商将拥有更多的融资、变现通道，在市场竞争中赢得先机。</p> <p>19、问：看到公司武汉地块征收款已大部分到账，此项征收款对一季度业绩影响是否较大？</p> <p>答：您好，武汉地块征收款对公司 2022 年第一季度业绩无较大影响。主要影响的为 2021 年度现金流。</p> <p>20、问：土地储备不少。请问如果按照目前的数据看，公司怎么预期未来毛利率的变化情况？</p> <p>答：受结利周期的影响，公司目前的毛利率水平是受前期销售的房地产项目影响。从目前公司已售的项目来看，公司 2022 年度毛利率水平预计将优于同比数据。</p> <p>21、问：现在公司的综合融资成本在什么水平？</p> <p>答：您好，公司的各项融资成本区间约为：银行贷款约在 3.85%-5.3%，债券约在 5.18%-6.00%，非银行类贷款约在 5.58%-7.4%。</p> <p>22、问：泛悦城等商业地产项目目前的运营情况怎么样？</p> <p>答：您好，泛悦城位于武汉光谷，附近有华中科技大学等多所高校，地理位置较好，目前运营情况良好，出租率约在 99.66%。</p> <p>23、问：租赁业务这块，目前租金水平是什么情况？未来涨价的空间如何。</p> <p>答：您好，公司租赁业务，租金水平根据项目所在地，与周围情况持平。</p>
附件清单(如有)	无（本次活动未涉及应披露重大信息）
日期	2022 年 4 月 28 日