

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：2022-027

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 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 checked="" type="checkbox"/> 其他（电话会议）
参与单位名称及人员姓名	华创证券、博时基金、浦银安盛基金、汇添富基金、恒越基金、中信证券、浙商证券、海通证券、阳光资产管理、上海尚近投资、趣时资产管理、华润深国投投资、北京遵道资产管理、中信建投证券、泰康资产、兴业基金、富国基金
时间	2022年12月28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 投资者关系经理 戴晶
投资者关系活动主要内容介绍	<p>1、公司房地产开发业务收入和销售情况？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。2022年疫情反复、限水限电等因素导致部分项目工程建设进度相比预期有所延迟，公司全面加强工程管理、抢抓工期，努力实现经营目标。从短期来看，房地产销售市场已经筑底，但根据以往经验，供需双方的预期调整和恢复仍需要时间。当前房地产市场仍处于政策传导期，还需耐心等待预期修复、需求端改善，市场筑底回升。</p> <p>2、公司房地产开发业务2023年的拿地、销售计划？</p> <p>答：公司始终保持战略定力，希望保持房地产开发业务的稳健增长。房地产业务坚持“区域深耕、布局重点城市”的发展战略，统筹考虑宏观形势、市场环境及公司业务实际，加强对重点区域城市的研判，合理制定土地储备计划，适度拿地，严控风险，保障业务稳健发展。</p>

3、近期房地产行业面临多项利好政策，公司是否考虑扩张地产业务？

答：我国房地产行业经历了深度调整，今年 1-11 月全国房地产开发投资规模同比下降，但仍是支撑我国经济稳定发展的支柱产业，引导其良性循环和健康发展是政策导向的核心基调。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。

4、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：证监会决定在股权融资方面调整优化 5 项措施，从政策层面支持改善优质房企资产负债表计划，加大权益补充力度，促进房地产市场盘活存量、防范风险、转型发展，更好服务稳定宏观经济大盘。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。如有应披露事项，公司将及时做好信息披露工作。

5、宝湾物流公募 REITs 的发行进展？收益什么时候能得到体现？

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。该事项须经过国资委、发改委、证监会等多个相关部门的审批审核，并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。

6、宝湾物流公募 REITs 的投资回报情况？募集资金的用途规划？

答：公募 REITs 预计可为公司实现归母净利润约 4.9 亿元。宝湾物流拟发行公募 REITs 的底层资产，包括天津宝湾物流园、廊坊宝湾物流园、南京空港宝湾物流园、嘉兴宝湾物流园 4 个仓储物流园区项目，上述项目于评估基准日所对应的股东权益评估值合计约 18.43 亿元，相对于账面值 5.75 亿元，评估增值约 12.68 亿元，增值率 220.29%。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。

7、宝湾物流资产证券化会形成常态吗？未来如何控制出表节奏？

答：宝湾物流拥有丰富优质的物流仓储资源，截至 2022 年上半年运营、管理和规划在建（含待建项目）仓储面积达 900 万平方米，后续也将保持一定的投资增速。公司目前全力推进首单公募 REITs 发行工作，未来将结合政策要求、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。

8、对于公司而言，发行类 REITs 和公募 REITs 有什么区别？公募 REITs 发行成功后如何规划该平台？

答：公募 REITs 和类 REITs 均是不动产的证券化，是原始权益人盘活资产、降低账面杠杆的有效融资方式，对上市公司的财务报表影响差异不大。对比类 REITs，公募 REITs 信息披露更为透明，投资者参与范围更广，二级市场活跃度亦较高，具有资产品牌效应。根据规则要求，基础设施公募 REITs 上市需原则性满 1 年后，方可具备扩募的要求。公司综合权衡政策环境与自身发展要求，针对业务需求、资产特性适时选择合适的金融工具。

9、宝湾物流上半年仓库平均使用率的下降原因是什么？

答：2022 年上半年受到疫情反复、复杂严峻的宏观环境等多种因素影响，仓储物流市场增速有所放缓，加之宝湾投运园区面积增加导致仓库平均使用率有所下降，公司个别园区部分客户因疫情影响提前退仓导致空置率有所提高。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%，使用率下降对当期收入影响较小。

10、宝湾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。

11、宝湾物流的拿地情况？

答：仓储物流一手用地一直是“稀缺资源”，热点城市土地有效供应不足；二手地或成熟项目因消费加速线上化和疫情期间出色

的市场租赁表现，成为最受青睐的主流地产类型，资产价格持续上涨。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。近期，宝湾与远见资本合作设立基金，投资具有良好发展前景的仓储物流类项目，拓展和完善公司的投资渠道和业务布局，优化创新宝湾物流轻重资产相结合的商业模式，进一步提升公司的核心竞争力。

12、宝湾物流的客户情况？

答：公司客户群体主要包括第三方物流企业、电子商务企业、商贸零售企业和制造业企业等。2021年，公司前五大客户收入占比16.81%，客户较分散、集中风险低。

13、公司当前的融资结构和融资成本大概是什么样的？

答：公司融资利率依据市场利率确定，整体融资成本随市场水平波动；同时，中国南山集团作为公司的控股股东给予了公司全力的支持，持续优化债务结构，加快资金周转水平，实现资金效益的最大化。其中，公司仓储物流业务（宝湾物流）已探索并打通了多样化的融资渠道，如2020年票面利率3.17%的资产支持票据的成功发行，同时以物流园区作为底层资产成功发行类REITs及2021年权益资金的引入和中票、永续中票的成功发行等；房地产开发业务绝大部分融资来自银行贷款，上半年银行平均融资成本区间为3.85%-4.99%。

14、公司已完成参与中国核能的定增，双方合作能够为公司带来哪些收益？

答：公司通过认购中国核能科技定向增发股份，成为其第一大股东，正式布局新能源发电业务。双方可充分发挥各自在资源、产品、客户等优势的方式，开展分布式光伏业务合作。公司拥有丰富的屋顶资源，客户也存在较强的用电需求。公司在现有主业资源基础上增加分布式光伏建设，既响应国家政策，也有益于为客户提供能源供应保障，在增强客户粘性同时增加业务收入，提升资产价值。

15、控股股东赤湾片区土地是否继续交给上市公司开发？

答：中国南山集团一直秉承有利于上市公司可持续发展、有利于全体股东利益的原则，助力上市公司实现长远规划，提高持续盈利

	<p>能力。过去几年，中国南山集团在赤湾片区的每宗住宅类土地具备开发条件后，即通过增资扩股形式交由上市公司主导开发。未来公司也会积极协同控股股东，推进赤湾片区重点项目，力争充分把握广东前海蛇口自贸区、粤港澳大湾区建设带来的机遇。</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 12 月 28 日