

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：2023-001

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	东北证券
时间	2023年1月10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、仓储物流业务 2023 年的发展规划？</p> <p>答：仓储物流业务作为公司战略性主业，是重点发展方向，公司层面将持续给予资源倾斜，更加关注业务中长期发展，逐步建立“募投建管退”的资产管理能力，打造业务滚动发展的资本闭环，持续提升资产效益。2023 年，宝湾物流重点聚焦长三角及粤港澳大湾区优质地块，持续拓展园区项目；同时，全力推进首单公募 REITs 发行工作。</p> <p>2、仓储物流园区整体运营情况？</p> <p>答：宝湾物流成熟园区运营平稳。2022 年上半年，平均租金约 30 元/平方米/月，稳步提升；仓库平均使用率为 87.1%，较过往几年有所下降，主要系疫情反复、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，加之宝湾新投运园区面积增加导致仓库平均使用率有所下降。但宝湾物流业务依然维持增长态势，2022 年上半年实现营业收入 8.03 亿元，同比增长 17.5%。</p> <p>3、物流园区租金定价依据和平均涨幅情况？</p>

答：物流仓储的租约定价通过市场化定价方式确定，通常取决于物流仓储的节点位置、区域的供需情况等市场化因素。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，成熟园区与客户签订合约一般会约定 3-5% 的年涨幅。

4、宝湾物流公募 REITs 的发行进展？

答：宝湾物流已完成项目所在地和主申报地发改委审核，待完成省发改委审核后，正式上报国家发改委；同时与国资委、证监会、深交所等监管机构的沟通工作同步开展。预计将于 2023 年内完成整体发行工作。

5、宝湾物流业务拓展的主要难点？

答：我国物流用地供应紧张，土地紧缺是物流企业投资的重要瓶颈。热点城市土地有效供应不足、土地价格大幅上涨、政府对投资强度及亩产税收的严格要求等，导致新增物流用地难度提升；新冠疫情反复、经济增速放缓的大环境下，核心区优质项目展现出较强的抗风险性，推动物流用地收并购市场交易热度持续提升，资产价格上升、竞争加强。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。

6、公司房地产开发业务 2023 年的发展规划？

答：公司将坚持“区域深耕、布局重点城市”的发展战略，统筹考虑宏观经济形势、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。

7、中国南山集团赤湾片区的土地开发规划？

答：控股股东持续支持上市公司发展，过去几年，控股股东中国南山集团在赤湾片区的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。鉴于赤湾土地为控股股东资产，具体土地及规划情况我们并不了解。未来公司也会积极协同控股股东，推进赤湾片区重点项目，力争充分把握粤港澳大湾区建设带来的机遇。具体开发模式和进度安排，公司将根据项目推进情况和信息披露规则的要求，及时履行信息披露义务。

	<p>8、赤湾地铁站城市综合体项目情况和结转计划？</p> <p>答：赤湾地铁站城市综合体项目包含住宅、商业、办公、酒店等多种业态，商品住宅开发业务预计将于 2023 年开始结转。根据中喜会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所出具的《盈利预测审核报告》（中喜深咨字[2021]第 0001 号），海城锦公司 2021-2023 年扣除非经常性损益后归属于母公司股东的税后净利润累计为 70,530 万元。</p> <p>9、产城综合开发业务 2023 年的规划？是否计划开展公募 REITs 发行？</p> <p>答：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，持续强化园区的产业属性。公司已与中联基金合作成立投资基金收购工业园区资源，并完成首个上海宝山标准厂房项目收购，未来的退出通道包括公募 REITs、并购基金等方式。公司将持续加强相关政策研究，积极探索建立“募投建管退”的业务闭环，结合政策要求、资产本身的情况多措并举提升资产的运营水平、周转速度。</p> <p>10、产城综合开发业务 2022 年收入同比大幅增长，2021 年收入和毛利率波动较大的原因？</p> <p>答：产城综合开发业务属于培育性业务，经营业绩还不稳定。产业园区开发业态相对丰富，收入包括产业物业的出租、住宅销售、配套服务等，通过配套住宅的销售可以快速回笼资金，反哺产业发展。2021 年下半年和 2022 年收入和利润增长主要系无锡车联网小镇项目配套销售进入结转期。</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	2023 年 1 月 10 日