

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

2022 年度业绩说明会暨投资者关系活动记录表

编号：2023-005

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（ <u>电话会议</u> ）
参与单位名称及人员姓名	面向全体投资者
时间	2023 年 5 月 18 日 15:00-17:00
地点	深圳证券交易所互动易平台“云访谈”（ http://irm.cninfo.com.cn/ ）
上市公司接待人员姓名	董事长 王世云 独立董事 袁宇辉 董事、财务总监 沈启盟 副总经理、董事会秘书 蒋俊雅
投资者关系活动主要内容介绍	<p>本次网上业绩说明会，投资者积极参与和公司之间的交流互动。公司参会嘉宾与投资者互动的主要内容如下：</p> <p>1、可以详细谈一谈胜宝旺在海上风电业务吗？</p> <p>答：深圳赤湾胜宝旺工程有限公司是海上油气设施建造专家，依托其经验丰富的专业团队、技术与建造优势，能够为海上风电设施陆地建造提供可靠解决方案，主要产品包括风机导管架、海上升压站、海上测风塔等，但整体业务占比较小。</p> <p>2、最近有数十家地产上市公司可能面临退市，请问王世云先生对此有何看法，是行业的危机还是转机？谢谢！</p> <p>答：我国房地产行业经历了深度调整，但仍是支撑经济稳定发展的支柱产业。新的行业背景对房地产企业资金平衡能力和产品开发运营能力提出更高要求，公司房地产开发业务始终坚持“稳健安全”的经营理念，南山地产“三道红线”指标均处于绿档，并且进一</p>

步聚焦核心城市的优质区块，寻求高确定性项目，保障房地产开发业务可持续发展和效益提升。

3、最近 A 股有数家地产上市公司面临退市危机，对贵公司是否有影响，是否有危机感？

答：我国房地产行业经历了深度调整，但仍是支撑经济稳定发展的支柱产业。新的行业背景对房地产企业资金平衡能力和产品开发运营能力提出更高要求，公司房地产开发业务始终坚持“稳健安全”的经营理念，南山地产“三道红线”指标均处于绿档，并且进一步聚焦核心城市的优质区块，寻求高确定性项目，保障房地产开发业务可持续发展和效益提升。

4、公司的股权激励方案目前来看已完全失败，股价也长期在行权价以下运行，也在净资产以下运行。公司管理层能否带头增持股份，提振市场信心？

答：二级市场股价受多重因素影响，存在不确定性，敬请注意投资风险。公司紧紧围绕战略规划和经营目标，持续加强核心竞争力建设，提升公司内在价值。感谢您的建议，如有相关计划安排，公司会及时履行信息披露义务。谢谢！

5、董事长，我建议公司将工作的核心放在仓储物流基地上，资源向这个方向倾斜，逐步缩减或者退出低质的业务，外沿式扩张上少交学费。

答：感谢您对公司的关注与建议。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。

6、公司一直宣传以仓储物流基地作为战略性发展产业，为何又引进平安基石，稀释了控股权？平安基石的引入，除带来资金外，为公司的发展带来了哪些帮助？

答：受国内强大的市场需求和现代物流设施有限供给共同驱动，我国仓储行业还将保持快速的增长。但仓储物流业务前期投入大、资金回收周期长，且面临行业竞争加剧、土地成本增加等问题。公司以平安权益资金的引入为契机，继续增强核心区域优质仓储物流的战略布局与客户服务能力，进一步丰富物流产业生态圈，同时优化改善宝湾物流资本结构，提高其市场竞争力。

7、公司四大业务板块，2022 年度各板块的净利润分别是多少？同比增长情况如何？

答：您好！公司 2022 年度实现扣非净利润 5.77 亿元，同比增长 8.26%，各业务板块发展稳中有进，具体数据详见公司《2022 年年度审计报告》“财务报表附注——分部报告”章节，谢谢！

8、王董，自公司入股中国核能以来，其股价已较发行价腰斩还低。请问公司的投资策略是否太过草率？王董如何评价这笔投资，是否有人会失败的投资承担责任？

答：中国核能科技 2022 年实现营业收入 21.38 亿港元，归母净利润 9224.3 万港元。公司对中国核能科技股权投资按照权益法核算，并且股价波动受多种因素影响。公司通过参与中国核能科技定向增发，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，布局新能源业务。

9、公司发行 REITs 事项进展如何？是否已提交发改委审核？如已提交，请问是哪一天提交？

答：你好！宝湾物流已与各项目所在地发改委、国资委等多部门进行项目沟通和事项审批，公募 REITs 发行工作正全力推进中，但时间上存在一定的不确定性。感谢您的理解和支持。谢谢！

10、请问 2023 年公司地产业务能否实现正增速？今年是否有信心实现股权激励的触发条款？

答：今年一季度重点城市楼市情绪有所好转，当前楼市复苏能否持续的关键在于市场信心的恢复。公司会持续关注市场动态，采取积极、灵活的营销策略并适时调整项目定位，以期加快项目去化，加速资金回笼，实现经营目标。公司管理层和全体员工会不懈努力，做好业务发展，提升公司业绩，回报广大投资者。

11、请问公司房地产项目的平均交付周期是多久？

答：您好！公司房地产开发项目从拿地到交付确认收入，受项目的产品类型、所在区域政策、施工环境、施工工艺等因素影响较多，且面积较大的地块或分期开发结转，并无统一的固定时间，大致为 2.5-4 年。

12、请问公司光伏发电业务进展的怎么样了？

	<p>答：你好！公司通过参与中国核能科技定向增发，布局新能源发电业务，目前与中国核能科技下属公司中核南京就园区屋顶光伏建设初步选定试点园区，正进行协议签订、场地勘察、方案审批等流程，预计将在年内完成施工并网发电。谢谢！</p> <p>13、公司房地产开发业务土地储备情况？</p> <p>答：您好，公司地产项目主要分布在长三角、粤港澳大湾区、华中和成渝地区等具备发展潜力的核心城市。2022年，房地产开发业务始终保持战略定力，提高市场研判能力，审慎选择投资机会，通过招拍挂方式在深耕的上海、成都获取三宗优质地块。截至2022年末，公司累计土地储备总建筑面积共200.34万m²，剩余可开发建筑面积77.66万m²。</p> <p>14、公司2022年经营情况如何？</p> <p>答：您好，首先感谢对公司的关注。2022年，公司业务的发展呈现稳中有进、韧性增强、质效趋优的良好局面，实现收入121.5亿元，同比增8.68%；归属股东净利润6.80亿元，同比减少30.28%，其中，扣除非经常性损益的净利润5.77亿元，同比增长8.26%。</p>
附件清单(如有)	无
日期	2023年5月18日