

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：2022-020

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	南方证券、华宝基金、国盛证券、永赢基金、九泰基金、湘财基金、万家基金、人保资产、中银国际资管、大家资产、北京泓澄投资、上海健顺投资
时间	2022年9月1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. 公司控股子公司宝湾物流开展基础设施公募 REITs 运作预计能回流多少资金？募集资金的用途规划？</p> <p>答：此次基础设施项目初步估值为 19.97 亿元，募集资金规模需根据最终入池基础设施项目范围及最终发行结果而定。本次交易宝湾物流作为原始权益人，认购数量在基金份额发售数量的 20%-34%，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。</p> <p>2. 2022 年上半年宝湾物流仓库平均使用率为 87.1%，个别园区有较大幅度的下滑，主要原因是什么？未来如何维持仓库高使用率？</p> <p>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</p>

用率下降对当期收入影响较小。2022 年下半年，公司将继续加强园区的招商工作，推进潜在客户签约；关注主要租户的经营状态与到期续租意向，视情况及时启动与储备租户的沟通，缩短换租空置期。对于租赁情况较为平稳的园区，将进一步提升园区运营效率，力争实现收入增长。

3. 2021 年宝湾物流引入平安增资的考虑？获得的资金用途？

答：宝湾物流所处仓储物流行业属于资金密集型行业，在土地获取、项目开发过程中需要大量的资金投入。引入资金主要用于改善财务结构，提升融资空间，以进一步增强园区战略布局，提高宝湾物流的市场竞争力。

4. 宝湾物流今年上半年的平均租金情况？港股等成熟资本市场对物流地产比如 ESR 都是按照 EBITDA 倍数进行估值。宝湾 2022 年的 EBITDA 预计多少？

答：宝湾物流今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。2021 年，宝湾物流业务实现营业收入 14.71 亿元，经营净现金流 10.86 亿元，EBITDA 为 9.15 亿元。随着新园区投入使用及原有园区稳定运营，预计今年 EBITDA 实现同比增长。

5. 公司上半年房地产开发营业收入同比下降 94.54%，毛利率仍处于较低水平。该业务收入和利润下滑的具体原因有哪些？

答：主要因为公司房地产项目未达到一定体量，所以各项目结算节奏在每年的四个季度里不易保持平滑，导致地产业务的营收和利润确认季度间波动较大，但从年度周期来看是相对平稳的。

6. 公司房地产开发业务今年的销售计划？预计未来几年的规模？

答：公司希望保持房地产开发业务的稳健增长。公司房地产项目主要位于上海、苏州、武汉、长沙等人口净流入城市，需求面支撑较强。但目前为止，宏观环境和疫情反复对房地产开发业务的影响持续存在，公司不断通过提升内部运营能力、优化产品结构、开展合作开发、完善激励机制等多种措施加快周转速度，下半年将重点加强工程建设、营销推盘等工作，努力实现经营目标。

7. 公司房地产开发业务从银行等金融机构与中国南山集团获取的贷款比例是多少？

答：2022 年上半年，公司房地产开发业务坚守财务安全底线，主动控制有息负债规模，南山地产“三道红线”指标均处于绿档，凭借优质的信用背景和稳健经营的市场形象，银行端融资通畅，公司房地产项目按照开发进度获取银行借款。同时，公司为拓宽融资渠道，降低融资成本，还向中国南山集团及旗下财务公司以不高于同期金融机构贷款利率获取融资。公司在中国南山集团和金融机构获取的贷款比例是动态调整的，2022 年上半年期末集团贷款约占 30%，处于合理水平，公司整体融资情况良好，财务风险可控。

8. 中国南山集团的土地储备是否会继续与上市公司展开合作？

答：控股股东中国南山集团一直支持上市公司发展。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，力争充分把握粤港澳大湾区建设带来的机遇。

9 公司通过投资中国核能科技来开展分布式光伏，除了加强自身园区建设外是否有其他业务规划？公司对于该业务的定位？

答：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。目前双方正探讨以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，争取年内试点项目落地。

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达 900 万平方米，并持续推进管理输出，增加在管园区面积。此外公司已有近 200 万平米的工业产业园区具有较强用电需求，也可安装分布式光伏设备。以公司现有运营园区面积为基础测算，相较于公司目前整体的收入利润体量，分布式光伏业务带来的收入利润占比有限，暂时定位为培育型业务。

10. 上市公司后续是否还有股权激励？

答：公司首期推出的期权激励计划还在有效期内，在上市公司层面目前还没有其他激励计划安排。同时，公司根据各项业务特点设计实施多样化的激励方案，以将员工绩效与公司业绩挂钩，基本做到了公司内业务单元激励方案全覆盖。

	<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9月1日