

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：2022-018

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	中信建投证券、方正富邦基金、工银瑞信基金、上银基金、上海七曜投资管理合伙企业（有限合伙）、恒识投资管理、中国民生银行、上海东方证券资产管理、中国平安保险、北京东方睿石投资管理、北京泽长资产管理、新华资产管理、太平洋资产管理、西南证券、太平基金、暖流资产管理
时间	2022年6月15日、6月16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. 公司已完成中国核能科技定增股份认购，预计分布式光伏在什么时间会有落地成果？</p> <p>答：中国核能科技已完成董事会改选，目前正对其各板块业务进行整合梳理，双方将充分发挥各自在资源、产品、客户等优势，开展分布式光伏业务合作。受疫情反复、光伏组件价格变动的影响，公司会审慎稳健开展投资项目，致力于实现上市公司利益最大化，争取年内试点园区光伏项目落地。</p> <p>2. 公司 2020 年的类 REITs 项目是否考虑转为公募 REITs 产品？对于公司而言，发行类 REITs 和公募 REITs 有什么区别？</p> <p>答：公司将综合权衡政策环境与自身发展要求，针对不同资产适时选择合适的金融工具。从业务实质来看，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 优先级固定收益属性明显、次级（偏股型类 REITs 中常见）不约定收</p>

益率，公募 REITs 兼具固定收益和权益属性，来自基础设施项目的现金流分红收益相对稳定，二级市场的资本利得也是投资者收益的重要补充；同时，公募 REITs 信息披露较类 REITs 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。

3. 公司已有的融资渠道和未来融资计划？

答：公司整体资产结构较好，抗风险能力较强，融资渠道包括银行贷款、股东借款、债券中票及证券化融资等。公司目前融资渠道畅通且具有一定融资成本优势，在资金及融资额度的储备上仍有充足的空间，未来也将根据市场变化按照审慎融资策略来储备与公司未来发展相匹配的资金资源。

4. 公司房地产开发业务今年的拿地情况和规划？

答：公司今年上半年拿地情况整体符合年度规划。公司将坚定“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。

5. 房地产开发业务今年的销售和毛利率情况？

答：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；同时，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、优化资源配置，公司运营能力以及去化水平与行业领先水平趋同。近期监管层释放维稳信号，房地产行业监管政策较前期相对缓和，公司密切关注行业政策，并相应灵活调整经营策略。公司阶段性销售及经营财务数据将在后续定期报告中披露。

6. 宝湾物流的单位租金情况？新投入项目成熟后 NOI 率能否达到 10%的水平？

答：仓储物流各区域价格差异较大，核心城市价格优势显著，具体城市单价基于当地物价水平和供需关系形成行业均价，宝湾凭借丰富的经验和标准化的管理体系单位租金略高于行业水平。物流地产在 2021 年交易量和需求量都有较大增幅，多元资金的涌入既体现了行业吸引力的上升，也必然导致竞争加剧。自疫情爆发后，物流仓储展现出较强韧性及抗风险能力。根据世邦魏理仕报告，截至 2021 年二季度，中国一线城市的物流设施回报率水平处于 5%左右，高于

	<p>办公楼和零售物业 50-100 个基点。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模型，提升资产收购运营能力，努力保持优于行业水平的投资回报。</p> <p>7. 公司如何看待物流地产未来的一个发展格局？</p> <p>答：得益于新型城镇化、消费升级、先进制造业的发展，国内物流仓储需求快速增长，而其中高标仓更是呈现出较大的需求缺口；疫情加速了传统线下消费向线上消费的转型，冷链仓储、前置仓、产地仓等细分仓储设施的需求持续增加，行业发展迎来新的机遇和格局。但应该看到，物流地产是一个对资金、管理、运营甚至金融项目运作等各个方面都有极高要求的领域，先入局的企业已形成规模化优势。预计未来中国的高标仓市场除了体量规模的增加以外，粤港澳大湾区、长三角、京津冀和成渝等重点城市群将成为最强劲的物流地产市场，租户对配送效率要求的提升将带来仓储的升级需求，高标仓市场将进一步走向规模化、标准化、产业化。</p> <p>8. 疫情对公司业务的影响和应对举措？</p> <p>答：因受疫情不断反复的影响，公司部分工程进度延后，同时配合政府的停工停产相关要求，疫情严重区域园区客户在复工招工、物流配送等各方面都遇到过一些突出问题。总体来看，2022 年疫情是影响市场恢复的最大变数，但国民社会经济复苏向上的进程不会停止。在常态化疫情防控形势下，公司已建立了日常防疫措施以及相应的应急预案，积极推进市场拓展、专业服务、供应链、数字化以及业务创新等各项工作，同时抢抓工期、增强营销力度，降低疫情带来的影响。未来，随着疫情防控形势好转，行业整体将持续复苏，预计公司业务将跟随市场的恢复发展处于持续向好的态势。</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 6 月 16 日