

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：2023-002

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	中金公司、招商证券、富国基金、融通基金、海富通基金、国寿资产、平安资产、安信证券、五矿证券、鑫元基金、建信养老、恒安标准人寿、信泰保险
时间	2023年2月8日、9日、10日
地点	公司26楼会议室
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><b>1、公司2022年房地产开发业务结转情况？</b></p> <p>答：公司房地产开发业务存在季度不均衡特点，2022年叠加疫情反复和限水限电因素，结转时间集中在下半年特别是四季度。集中交付项目主要分布在上海、武汉、苏州等地，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。</p> <p><b>2、房地产开发业务的土地储备情况？2023年的推货计划？</b></p> <p>答：公司地产项目主要分布在长三角区域、华中区域和粤港澳大湾区三大核心城市圈的一、二线城市。截至2022年上半年末，公司累计土地储备情况总占地面积120.90万m<sup>2</sup>，总建筑面积255.10万m<sup>2</sup>，剩余可开发建筑面积97.74万m<sup>2</sup>。近期中、二线城市二手房市场有所回暖，行业深度调整或将进入收尾期。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。</p> <p><b>3、公司层面是否考虑发行债券或者进行再融资？</b></p>

答：公司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。目前公司及下属宝湾、地产等子公司均具有相对独立的融资能力和较好的信用评级，按照业务发展需要，适时以公司或子公司为主体选择合适的方式与融资工具，保障业务稳健发展。公司层面暂无发债计划。11月28日，监管释放“第三支箭”后，从政策层面支持优质房企改善资产负债表，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。公司会结合实际经营状况和未来发展需要，审慎分析和决策未来是否推进再融资事项。

#### **4、公司未来分红计划是否会调整？**

答：公司主要业务均属于资金密集型，其中仓储物流业务处于快速发展期。在综合分析公司实际情况、发展目标等因素的基础上，公司始终重视回报股东，坚持从长远的、可持续发展的角度出发，制定分红方案。

#### **5、公司如何看待房地产行业的未来？销售何时见底回暖？房价还有上行的空间吗？**

答：行业政策环境进入宽松周期，托举并用，力促房地产市场的良性循环和健康发展。相关政策落地或有助于推动房地产市场恢复平稳发展，但当前仍处于政策传导期，房地产市场企稳仍有待观察。我国房地产市场的长期发展本质在于城镇化过程中城市人口对住房的较大需求、稳定增长的宏观经济和持续推进的城镇化进程，在未来较长一段时间，行业监管思路依旧是延续宽严相济，以维护房地产市场平稳健康发展为目标。政策将持续探索适合中国房地产市场发展的新模式，实现安居、宜业、和谐共生的发展态势，销售价格、价格涨幅、均价水平应与经济总量、人均收入水平相匹配。在此行业政策背景之下调控政策、信贷政策及融资环境的变化均将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。

#### **6、公司是否考虑剥离房地产开发业务？**

答：房地产开发业务是公司支撑性主业，也是公司收入和利润的重要来源。公司从整体利益出发，加强资源合理配置，将继续聚焦核心城市，顺应市场需求变化，保持现有地产业务发展规模，持续提升核心竞争力，积极探索业务转型及创新，稳步发展为开发与运营双轮驱动的优质企业。

**7、公司合作开发项目是否存在风险？**

答：公司与行业优质企业合作开发，目前合作项目的销售及回款均正常有序开展，整体风险可控。

**8、公司 2022 年度业绩是否充分考虑计提资产减值？**

答：2022 年，房地产市场延续下行压力，行业信心处在低位，市场需求和购买力不足。2022 年，全国房地产开发投资 132,895 亿元，比上年下降 10.0%；商品房销售面积 135,837 万平方米，比上年下降 24.3%。经公司初步测算，存在部分存货成本高于可变现净值的情况，公司综合考虑市场情况、项目自身定位及历史销售单价等因素影响，基于谨慎性原则对存在减值迹象的存货计提跌价准备，最终数据以年审会计师事务所审定为准。

**9、公司是否有收并购计划？**

答：公司会持续关注外延式发展的机会，但不会设置短期目标。公司在充分保障股东利益的前提下，公司会择机通过并购重组等多种方式整合相关资源，进一步提升盈利能力，推动产业链延伸和核心主业做大做强。

**10、仓储物流园区整体运营情况？**

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%。

**11、仓储物流业务 2023 年的发展规划？园区拓展情况和计划？**

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，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，宝湾物流将全力推进首单公募 REITs 发行工作；重点聚焦长三角及粤港澳大湾区优质地块，希望保持过去几年较快发展速度，持续拓展园区面积；同时，通过管理输出、基金合作等方式，宝湾管理规模扩张提速。近期，宝湾联合大家投控完成嘉兴、南

	<p>京和昆明三个成熟高标物流资产的收购，并由宝湾作为园区资产管理人负责后续运营。</p> <p><b>12、物流园区租金定价依据和平均涨幅情况？</b></p> <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平均水平，成熟园区与客户签订合约一般会约定 3-5%的年涨幅。</p> <p><b>13、宝湾物流公募 REITs 的发行进展？</b></p> <p>答：公司目前全力推进首单公募 REITs 发行工作，目前已完成项目所在地和主申报地发改委审核，待正式上报国家发改委；同时国资股权评估备案，与国家发改委、证监会、深交所等国家有关部委、监管机构的沟通汇报工作同步开展，争取得到各方的充分认可与支持。预计将于 2023 年内完成整体发行工作。</p> <p><b>14、公司产城综合开发业务的运作模式？</b></p> <p>答：公司产城综合开发业务作为培育性业务，经过几年的探索，明晰工业园区和产业园区的发展方向，持续强化园区的工业、产业属性。在土地拍卖时，一般政府允许工业和产业园区资产部分出售、部分自持，可以通过销售物业回笼资金，缩短投资周期。工业和产业园区地域性更强，须结合当地经济、产业结构、客户情况进行园区设计，开发运营复制难度更大一些。园区建成后，公司凭借专业服务、精细化运营管理提升运营收入。</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	2023 年 2 月 10 日