

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：2023-003

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	长江证券、惠升基金、中金基金、泰康养老、人保资产、常春藤投资、金之灏基金、海创私募、海震投资、理成资产、山楂树甄琢资产、贝莱德
时间	2023年2月15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>1、请问房地产开发业务近期销售情况和全年的销售目标？目前的土地储备能否满足经营需要？</p> <p>答：目前房地产销售整体仍在底部震荡，但下行趋势明显缓解。在“第三只箭”等政策支持下，企业端资金状况或将逐步改善；相比之下，需求端复苏将更为重要，目前来看，消费者购房意愿恢复仍需时日。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。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m²，总建筑面积255.10万m²，剩余可开发建筑面积97.74万m²。根据2019-2021年年均签约销售面积粗略计算，可满足公司2-3年的签约销售。</p> <p>2、房地产开发业务的结转进展和项目毛利率情况？</p> <p>答：受宏观环境和疫情反复等多种因素影响，公司地产项目结转时间集中在下半年特别是四季度。通过全面加强工程管理、抢抓工期，公司有序完成业务指标，具体情况将在定期报告进行披露。受前期限价和高地价的影响，房地产行业项目利润率有所下滑，影响结算</p>

毛利率下行。中指研究院数据显示，2022年全国300城住宅用地成交平均溢价率为3.12%，较上一年下降7.8个百分点，房企拿地端利润率改善。公司2022年新增土储经测算利润率预计将得到较明显改善。随着政策出台行业逐步复苏，地产整体业务将回到市场合理利润区间。

3、公司如何考虑物流与地产业务二者的平衡关系？

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。房地产开发业务作为支撑性主业，基于行业特性，业务规模占比最大，公司将利用其自身的造血能力，在保持现有体量基础上进行内生发展，为公司贡献收入利润。公司立足自身经营的实际情况及长远发展目标，努力平衡好短中长期利益，在发展中调结构，有序推动公司高质量发展和产业深化转型。

4、宝湾物流公募REITs申报进展较慢的原因？

答：宝湾物流此次申报涉及天津、廊坊、南京、嘉兴4个项目，须经各个项目所在地省级发改委审核，并经有权国有资产监督管理部门备案确认。由于该事项涉及发改委、证监会等多个相关部门的审批审核，时间上存在一定的不确定性。

5、公募REITs项目定价依据？四个项目的运营情况？

答：基础设施项目初步估值为19.97亿元，项目采用资产基础法评估，并对其核心资产投资性房地产采用收益法确定其价值。此次发行涉及的四个园区长期保持满租或接近满租状态，底层设施资产优质，为发行审批提供坚实保障。

6、公募REITs出表回流资金的用途？

答：本次交易宝湾物流作为原始权益人，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。

7、宝湾物流的客户构成和稳定性情况？

答：宝湾物流的客户结构包括电商企业、第三方物流企业、快递快运企业、商贸零售企业、制造型企业等。宝湾与客户签订的仓储

	<p>服务合同一般为 1-3 年，定制仓客户期限基本要求 5 年以上。借助仓储项目网络化、规模化优势，近几年宝湾的仓储客户组合逐渐多元化。2022 年前五名客户贡献收入占比合计 15.86%，对单一客户依赖较小，仓库平均使用率保持行业较高水平。</p> <p>8、请问宝湾物流园区的平均回报率？</p> <p>答：物流地产行业常用来衡量投资回报率的指标是 NOI（Net Operating Income 营运净收入）率，宝湾物流成熟园区平均 NOI 率 9-10%。物流园区从建成后达到成熟运营一般需要 2-3 年，公司通过加大招商前置工作力度，以期缩短项目成熟和回报周期。</p> <p>9、物流用地供给长期处于稀缺状态，面对行业竞争格局，宝湾物流是否有设置长期的规模目标？</p> <p>答：随着中国城镇化和消费升级等结构性趋势的持续推进、物流基础设施体系的不断改善，仓储物流市场在供需两端仍具备较大成长空间，中国物流资产继续成为机构投资者进行不动产配置的优先选择之一。宝湾物流希望保持过去几年较快的发展速度，每年新增一定规模的项目开拓，并且凭借丰富的经验和标准化的管理体系，建立“募投建管退”的资产管理能力，增加社会资本的运用和管理项目规模的扩展。</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 2 月 15 日