

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：2023-006

|               |  |
|---------------|--|
| 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<br><input type="checkbox"/> 媒体采访 <input type="checkbox"/> 业绩说明会<br><input type="checkbox"/> 新闻发布会 <input type="checkbox"/> 路演活动<br><input type="checkbox"/> 现场参观<br><input checked="" type="checkbox"/> 其他（电话会议）  |
| 参与单位名称及人员姓名   | 华泰证券、泰康资产  |
| 时间            | 2023年6月20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<br>证券事务部副总经理、证券事务代表 刘逊<br>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、控股股东对公司的定位？是否有进一步资源整合计划？</b></p> <p>答：公司作为中国南山集团旗下唯一上市平台，陆续将地产开发、仓储物流等核心业务整合进入上市公司，提升公司的竞争力和盈利能力，推进公司长远健康发展。控股股东始终秉承有利于上市公司可持续发展、有利于全体股东权益的原则，助力上市公司实现长远规划。公司未获悉集团资本运作的相关计划，若涉及相关事宜，公司将按照相关规则及时履行信息披露义务。</p> <p><b>2、公司作为多元化集团企业，对仓储物流、房地产开发、产城综合开发、制造四大业务的发展定位？</b></p> <p>答：公司仓储物流、房地产开发、产城综合开发三大主业，围绕“不动产开发和运营管理能力”持续提升，并各有侧重。仓储物流业务作为公司战略性主业，是重点发展方向，公司层面给予资源倾斜；房地产开发业务作为支撑性主业，将利用自身的造血能力，保持稳定的发展速度和规模，为公司贡献收入利润；产城综合开发作为培育业务，符合国家政策，对于平衡公司中长期发展具有战略意义。公司制造业板块企业均为细分行业龙头企业之一，公司通过管理对标先进经验、加强内外部协同，全面提升经营质量和效益。</p> |

### **3、房地产开发业务货值情况？销售去化情况如何？**

答：截至 2022 年末，公司地产权益可售货值约 400 亿元，主要分布在上海、成都、深圳等一、二线城市。受国家经济增速放缓及房地产市场下行等影响，房地产市场供需两端仍面临冲击，现有房产项目的去化周期加长。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。

### **4、房地产开发业务今年的开发项目和预计毛利率情况？**

答：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。今年二季度以来，伴随积压需求的充分释放，出险房企的出清仍在继续，加之宏观经济修复力度放缓，楼市再度出现转弱勢头，预计房地产业务整体毛利率仍与过去持平。

### **5、2022 年以来公司拿地强度下降，是否会影响结算节奏？**

答：公司希望维持房地产开发业务稳健发展，截至 2022 年末，地产销售合同负债合计 70.8 亿元，预计将于未来两年陆续结转。近两年来，房地产行业经历了时间较长、幅度较大的调整，行业格局不断发生变化。面对新形势，公司持续强化投资能力，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。

### **6、宝湾物流 2022 年仓库平均使用率为 87.2%，公司如何判断 2023 年高标仓出租率和租金走势？**

答：2023 年一季度中国经济运行实现良好开局，零售消费等高频经济指标回升，物流租赁需求也在稳步释放。2023 年全国两会政府工作报告中多次提及物流产业，其中特别提到要加快建设现代化产业体系、完善现代物流体系，再次为行业发展指明了方向。今年以来，核心城市群整体出租率维持稳定，预计全国平均租金仍将维持增长态势。

### **7、宝湾物流今年的计划投入面积有多少？**

答：宝湾物流近两年尚有较多运营类项目处于建设期或投入运营期，今年计划开工及继续建设项目达 17 个。公司将重点加强成本

|          |  |
|----------|--|
|          | <p>控制、进度管理、质安检查等环节的管理考核，确保实现工程建设的安全、质量和工期总体目标，并结合市场变化和客户需求，持续优化设计标准，提升产品的适用性和竞争力。</p> <p><b>8、宝湾物理有多少资产可以出表？</b></p> <p>答：宝湾物流拥有丰富优质的物流仓储资源，截至 2022 年末，运营、管理和规划在建（含待建项目）仓储面积逾 940 万平方米，未来还会保持一定的开发投资速度。公司目前全力推进首单公募 REITs 发行工作，未来将结合政策要求、资产本身的情况，合理设定后续资产证券化产品的发行节奏，确保业务长期、可持续发展。</p> <p><b>9、产城综合开发业务目前的运营体量？</b></p> <p>答：截至 2022 年末，产城综合开发业务稳步推进上海、南京、合肥、重庆、成都、武汉等重点项目，项目总建筑面积 226 万平方米，可出租厂房面积 33.6 万平方米，同时探索建立“募投建管退”的业务闭环。2022 年，公司通过参与投资设立的工业园区 Pre-REITs 并购基金已完成首单项目收购，未来的退出通道包括公募 REITs、并购基金等方式。</p> <p><b>10、产业园区的运作模式？</b></p> <p>答：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。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。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>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 6 月 20 日  |