

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：2023-007

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	博时基金、国联证券、广发基金、景顺长城基金
时间	2023年8月8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 投资者关系经理 戴晶
投资者关系活动主要内容介绍	<p>1、宝湾物流园区拓展计划？是否有设置规模目标？</p> <p>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，其中2023年计划开工及继续建设项目达17个，每年也会按计划保持一定规模的新项目拓展。宝湾物流希望保持过去几年较快的发展速度，同时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>2、宝湾物流仓库平均使用率情况？</p> <p>答：2022年，宝湾物流仓库平均使用率为87.2%，同比有所下降，但维持在行业较高水平，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，加之宝湾新投运园区面积增加所致。</p> <p>3、宝湾物流公募REITs申报进展？</p> <p>答：宝湾物流公募REITs发行工作涉及发改委、国资委等多个相关部门的审核审批，近期已向国家发改委正式提交材料，公司正积极与相关监管机构保持密切沟通，推动发行工作的开展。</p>

4、仓储物流行业近期的市场情况？

答：我国仓储物流行业处于发展期。与发达国家相比，目前人均仓储物流面积偏低，随着居民消费能力的提高，以及电商行业、零售行业、第三方物流、制造业等相关行业的发展，长期来看，仓储物流的市场需求保持增长趋势。据世邦魏理仕统计，受宏观经济波动、短期市场需求减弱和高标仓供应高峰的影响，2022 年高标仓空置率呈现上升趋势，部分城市阶段性供给过剩，租金水平出现下滑，但一线城市核心区位租金水平保持增长。在市场分化格局加深的情况下，聚焦核心区域布局、运营能力更强的仓储物流开发商的优势愈发凸显，行业资源也进一步向头部企业集中。

5、物流园区除了提供仓储服务，是否可作为管理平台提供增值服务？

答：宝湾物流除了投资开发和建设标准型和专业型仓储设施，为客户提供仓储服务，同时还为入驻企业提供出入库装卸、设备租赁、流通加工、电商仓储配送管理、供应商库存管理等一体化的综合物流增值服务，着力打造先进的供应链综合管理平台。此外，物流园区智慧园区管理系统持续升级，园区已逐步开展合作建设充电桩及换电站、探索延伸屋顶光伏等增值业务。

6、房地产开发业务的运营情况和发展规划？

答：公司房地产开发业务一直秉持稳健的风险控制体系和严谨的土地储备方针，进而确保了自身具备足够的能力和资源应对各类经营风险以及外部市场的变化。目前公司地产项目资产结构良好，资产负债率合理，具备较高的融资能力和风险抵御能力，存货资产大多为一线城市和强二线城市的土地储备，具备一定盈利能力。同时，过 30 多年在地产开发与经营领域的深耕，南山控股已培养出具备专业业务能力和丰富实践经验的管理团队。

7、房地产开发业务今年的开发项目和销售去化情况？

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。2023 年以来房地产行业销售经过短暂的需求集中释放后再次回落，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

	<p>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>8、公司的地产项目资产减值是否已经结束？</p> <p>答：公司在 2022 年的减值测试是基于当年度的市场环境、产品结构、销售去化等因素做出，后续是否存在进一步减值的风险取决于上述因素是否发生变化。2023 年公司将积极努力夯实资产质量，争取资源质量、资产质量和经营质量方面的提升。</p> <p>9、海城锦项目情况的进展情况？</p> <p>答：海城锦持有的赤湾地铁站城市综合体项目（赤湾汇广场），位于南山集团总部大厦以北、小南山隧道东侧，赤湾地铁站出口处。该项目物业分为拟销售和自持两部分，销售部分包括住宅、办公，持有部分为商业、酒店和停车位。目前，开云府已开放展厅并有样板房可供参观，欢迎各位莅临咨询。</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 8 月 8 日