

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：2023-004

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	信达证券、南方基金、嘉实基金、汇添富基金、永赢基金、鹏扬基金、CPE源峰、建信养老、平安资产、人保资产、东兴证券、中信建投自营
时间	2023年5月12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、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？</p> <p>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出现不同程度的上涨或保持不变，预计租金仍将维持增长态势。</p> <p>2、宝湾物流参与投资设立的合伙企业首次以资产包并购的方式获取南京滨江、嘉兴乍浦及昆明空港三个优质物流资产，今年是否会加大以收并购方式获取项目的力度？</p> <p>答：近年来，物流用地收并购市场交易热度持续提升，资产价格上升、竞争加强。宝湾物流坚持一二手并举方式，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，细化完善以收并购为主要拿地方式下的优质项目的评判标准，加强项目</p>

研判和投后管理能力，聚焦环首都、长三角及粤港澳大湾区布局优质项目，充分利用内外部资源，稳步提升资产规模和品牌影响力。

3、宝湾物流每年新投入运营的面积是否能进一步提升？

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。同时，宝湾物流凭借园区运营能力和卓越的服务品质，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。

4、请问宝湾的客户结构情况？

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，其中电商企业、第三方物流企业和快递快运企业占比 70%以上。宝湾物流在保证业务稳定的前提下积极扩大客户资源池，开放性吸纳更多新行业客户。

5、宝湾公募 REITs 发行进度？是否有长期的出表计划？

答：宝湾物流已与各项目所在地发改委、国资委等多部门进行项目沟通和事项审批，时间上存在一定的不确定性。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。

6、房地产开发业务今年的销售目标和一季度销售情况？

答：公司希望保持房地产开发业务的稳健增长。2023 一季度全国楼市出现明显复苏，全国商品房销售额同比增长 4.1%，重点 30 城市销售面积同比增 5.5%。步入 4 月，随着前期积压需求的释放，数据出现反复。总体来看，经济复苏和保交楼政策的推进，为行业修复奠定基础；但由于居民收入预期改善及信心修复需要时间，楼市复苏过程波折。公司将根据所在城市特点以及项目特点灵活采用相匹配的销售策略，进一步推进销售，加快库存去化，促进回款，保障稳健的现金流状况。

7、公司 2022 年末存量土储较 2021 年略有下滑，今年的拿地结构如何安排？是否会加快拿地节奏？

答：房地产开发作为公司支撑性主业，公司将顺应市场情况，稳健合理增加土地储备，确保公司可持续发展。公司地产项目主要分布在持续在长三角、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，未来也将延续城市深耕策略，进一步聚焦核心城市的优质区块，寻求高确定性项目，业务规模化增长转变为更加有质量、稳定、健康增长。

8、公司产城综合开发业务的运行情况？产业园区是否考虑出表？

答：公司产城综合开发业务聚焦主题产业园区和高标准厂房，持续强化园区的产业属性，精准搭建产业配套体系，推动业务高质量增长。2023年，公司稳步推进上海、南京、合肥、重庆、成都、武汉等重点项目，同时探索建立“募投建管退”的业务闭环。目前公司通过参与投资设立了工业园区 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。

9、公司屋顶光伏业务进展情况？

答：公司与中国核能科技下属公司中核南京就园区屋顶光伏建设初步选定试点园区，正进行协议签订、场地勘察、方案审批等流程，预计将在年内完成施工并网发电。

10、控股股东是否有资产注入计划？

答：中国南山集团一直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，提高持续盈利能力。公司未获悉集团注入资产的相关计划，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。

11、今年国企考核经营指标从“两利四率”调整为“一利五率”，突出了对净资产收益率的考核，公司是否有相应调整 and 变化？

答：国资监管和考核体系的优化和完善，如在现行考核体系新增了净资产收益率和营业现金比率的考核指标，说明更加注重国企投资回报效率和收入质量，对国企的发展质量提出了更高的要求。公司所处行业为充分竞争行业，实行市场化经营机制，“一利五率”中的 ROE 等指标本就属于公司一直以来内部经营考核指标的内容之一，公司将更加注重经营质量的提升，持续增强企业运营效率和发展活力，不断提升公司内在价值，积极回报广大投资者。

	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。
附件清单(如有)	无
日期	2023年5月12日