

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：2024-002

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	招商基金
时间	2024年4月2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、宝湾物流宁波空港、漳州角美、重庆空港等园区使用率得到明显改善，公司主要采取的措施？</p> <p>答：宝湾物流深挖跨境电商、新能源、生物医药等新兴领域增量需求，商务团队全员下沉一线挖掘客户资源，特别是新行业客户招商工作推进成果明显。全年运营园区平均出租率为89.0%，同比提升1.8个百分点。</p> <p>2、宝湾物流租金的变化情况？</p> <p>答：2023年的平均租金水平同比基本持平。2023年市场仓库增量创下新高，短期内，供应量集中的部分城市消化空置仍需时间，市场竞争下量价轮换或将持续，高标仓整体市场租金、出租率仍然有较大下行压力；但中长期来看，高标仓储产品的存量保持在稳定区间，消费及生产的基础性仓储需求稳固，而新驱动力的不断出现、强化和承租能力的提升，将有助于仓储市场租金水平保持健康发展。</p> <p>3、宝湾物流的园区拓展情况？</p> <p>答：宝湾物流围绕“投资聚焦、优中选优”的发展策略，通过招拍挂方式，获取无锡惠山工业转型集聚区等一批新项目，新增获取</p>

土地面积 300 余亩，同时，进一步扩大轻资产管理服务规模，年内新签约安徽宣城等管理输出项目。截至 2023 年 12 月底，在全国范围内拥有或管理 82 个智慧物流园区，运营、管理和规划在建（含待建项目）仓储面积逾 960 万平方米。

4、宝湾公募 REITs 进展情况？

答：宝湾物流公募 REITs 项目已于 2023 年 12 月获证监会、深交所受理，目前尚在问询阶段。公司积极与相关监管机构保持密切沟通，推动发行工作的开展。

5、公募 REITs 发行是否有后续计划？

答：我国公募 REITs 已成为高标仓退出的成熟渠道，能够盘活存量资产，形成投资良性循环。宝湾物流持续建设“募投建管退”的资产管理能力，发挥资本运作在产业发展中的赋能作用。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 2023 年的销售情况？

答：房地产开发业务密切关注市场形势，动态调整项目分类标准，精准施策推动项目销售去化，保障流动性安全。2023 年，累计实现全口径销售金额 173.7 亿元，同比增长 15.8%，权益销售金额 121.3 亿元，同比增长 60.7%，合并报表范围内项目累计实现并表口径销售金额 96.6 亿元，同比增长 142.1%。

7、公司是否考虑加大房地产开发存量项目折扣销售力度？

答：根据国家统计局数据，2024 年 1-2 月份，全国新建商品房销售面积同比下降 20.5%，销售额下降 29.3%。从价格来看，2 月份，70 个大中城市各线城市的商品住宅销售价格环比降幅总体继续收窄，同比继续下降。房地产行业仍处于调整转型的筑底过程中，公司地产项目入驻城市中，武汉、东莞等城市新房市场各项指标继续处于低位，预计今年市场仍将以缓慢修复为主；上海、苏州、深圳、成都及长沙等城市，新房市场开盘认购率分化非常明显，核心且具有性价比的项目保持热度，其他区域项目则不及预期。全国“两会”对房地产市场作出的明确部署，进一步促进房地产市场的平稳健康和高质量发展。在此基调下，相信年内房地产市场将发生积极变化，公司房

	<p>地产开发业务将坚持区域深耕，提升产品力与交付力，结合降息、限购和限贷放松等时机，合理以价换量加快去化。</p> <p>8、房地产开发业务今年的拿地计划？</p> <p>答：公司希望维持房地产开发业务稳健发展，采取严谨的土地储备方针。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，聚焦深圳、上海等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。</p> <p>9、公司 2023 年各业务表现平稳或增长态势，为何归母净利润大幅下降？</p> <p>答：2023 年全国房地产市场依然处于底部调整阶段，公司基于现有项目销售情况及市场表现，房地产业务按照可变现净值与成本孰低方法进行存货减值测试，并对合作开发项目提供的财务资助进行信用减值测试，年度共计提资产减值准备 5.93 亿元，减少 2023 年度归属于上市公司股东净利润 5.88 亿元。</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	2024 年 4 月 2 日