

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：2023-009

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	新加坡保宁资本
时间	2023年9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 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、房地产行业8月陆续出台的政策改革对公司有积极影响吗？</b></p> <p>答：近期各地实施的“认房不认贷”、调整差别化住房信贷政策等，有利于满足购房者的合理住房需求，促进房地产市场良性循环和健康发展。政策的密集出台为市场注入信心，根据中指研究院9月4日-6日调查，新政后居民购房信心改善明显，其中北京、上海在政策出台后，购房意愿强于上月的受访者占比提升超15个百分点。随着9-10月份房企推盘增加，销售降幅有望逐步收窄，阶段性恢复可期，但行业实现趋势性逆转仍需更多产业政策和宏观政策支持。</p> <p><b>2、不同城市住宅项目来访量或者交易量是否有明显变化？</b></p> <p>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。近期来访量有所提升，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。</p> <p><b>3、公司房地产开发业务的毛利率上半年有所提升，预计下半年结算毛利率的变化趋势？</b></p>

答：今年地产结转项目主要分布在上海、成都、武汉、东莞等地，受结转项目不同的影响，毛利率会有所波动，整体处于市场合理区间。近年来，受调控政策与市场环境影响，行业利润率持续承压。长期来看，当前政策已经在发力，相信在各方面的共同努力下，行业的回报水平，最终会保持在社会平均水平上。

#### **4、房地产开发项目是否需要折价销售？**

答：房地产开发业务因类施策推动项目销售去化，促进现金回流。为加大去库存力度和回款速度，部分项目会有尾盘促销，销售策略将会根据项目具体情况确定。目前总体销售情况良好，2023年上半年，累计实现全口径销售金额 99.4 亿元，同比增长 86.5%；合并报表范围内项目累计实现并表口径销售金额 50 亿元，同比增长 153.8%。

#### **5、公司今年的新开工面积和竣工计划？**

答：今年上半年，公司仓储物流业务新增开工面积约 47.2 万平米，新增获取土地面积 127 亩；房地产开发业务新增开工规划计容建筑面积 15.3 万平方，获取扬州地块占地 98 亩。今年计划竣工包括成都南山凌峯、苏州溪上四季花园、东莞南山悦府、长三角国际影视中心等项目，公司按照投资规划积极推进相关竣工及交付工作。

#### **6、公司今年新增土地储备的规划？**

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。

#### **7、公司发生较多对外担保事项的原因？**

答：公司为下属控股子公司和参股公司贷款提供担保，基于其正常经营的资金所需，确保公司持续稳健发展，符合公司整体利益，公司对其具有管控权或重大影响，被担保人具备良好的偿债能力，风险整体可控。

#### **8、宝湾物流整体租金和使用率是否还有提升空间？**

	<p>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。2023 年上半年，整体物流市场租赁需求表现平稳，部分供应集中放量城市存在空置率提升和租金压力，核心区域高标仓依然是稀缺资源，整体租金和使用率维持稳定。随着政策措施显效发力，制造业的扩张与复苏，居民消费潜力逐渐释放，长期来看仓储物流依然呈现积极发展态势。</p> <p><b>9、请问宝湾物流与客户的合同期？</b></p> <p>答：宝湾与客户签订的仓储服务合同一般为 1-3 年，定制仓客户期限基本要求 5 年，客户整体稳定。</p> <p><b>10、公司有没有 REITs 相关的规划？</b></p> <p>答：公司子公司宝湾物流目前全力推进首单公募 REITs 发行工作，底层资产包括天津宝湾物流园、廊坊宝湾物流园、南京空港宝湾物流园、嘉兴宝湾物流园 4 个仓储物流园区项目。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>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 9 月 20 日