

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：2023-011

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	湘财证券、初华资本、德迅证顾
时间	2023年11月29日
地点	公司26楼会议室
上市公司接待人员姓名	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><b>1、公司房地产开发业务的发展思路？市场回暖后是否会扩大规模？</b></p> <p>答：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。在新的发展阶段，新房销售规模仍具有一定空间，特别是基本面较好的优势地区新房市场规模仍在，改善性住房需求具有较强释放潜力。公司希望维持房地产开发业务稳健发展，持续强化投资能力，聚焦深圳、上海等核心城市的优质区块，在夯实开发主业的同时强化服务与运营能力，保障房地产开发业务可持续发展和效益提升。</p> <p><b>2、公司在深圳的房地产项目有哪些？</b></p> <p>答：公司目前深圳市房地产开发项目主要有南山海城锦、龙岗南山悦时光。</p> <p><b>3、公司是否考虑主动获取保障房项目？</b></p> <p>答：公司将密切关注国家政策导向和行业发展动态，依托房地产开发和运营的丰富经验，积极抓住市场机遇，探索保障性住房、长租公寓等业务，促进可持续发展和效益提升。</p>

	<p><b>4、宝湾物流的行业客户情况？</b></p> <p>答：宝湾物流目前客户群体包括第三方物流客户、电子商务、快递速运、商贸零售、生产制造、冷链、汽车配件客户等，凭借较强的品牌竞争力拥有一批优质客户。</p> <p><b>5、宝湾物流的利润表现如何？</b></p> <p>答：仓储物流业务 2023 年上半年综合毛利率为 50.23%，维持在较高水平。但是物流园区作为投资性房地产按照成本法计价，受固定资产折旧、土地等无形资产摊销以及财务费用等因素影响，财务表现上租金收入带来的净利润增长有限。2023 年上半年，宝湾物流实现营业收入 8.82 亿元，净利润 5573.53 万元。</p> <p><b>6、宝湾物流的园区分布情况？</b></p> <p>答：公司仓储物流业务实施全国战略布局，已全面覆盖全国 40 多个热点城市的核心物流节点，同时持续聚焦长三角、大湾区和环北京等核心城市群，进一步布局完善物流网络。</p> <p><b>7、宝湾物流是否设定中长期发展目标？</b></p> <p>答：宝湾物流希望保持过去几年较快的发展速度，每年新增一定规模的项目开拓，并且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><b>8、控股股东是否有资产注入计划？</b></p> <p>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。公司未获悉控股股东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。</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 11 月 29 日