

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：2024-004

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	中金公司
时间	2024年4月25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><b>1、宝湾物流公募 REITs 进展情况？</b></p> <p>答：宝湾物流公募 REITs 项目已于 2024 年 4 月 19 日对深交所出具的审核问询函予以书面回复。目前尚待深交所对回复意见文件进行审核，并依程序进行评议。公司将在取得深交所正式批复后，发布专项进展公告。</p> <p><b>2、公募 REITs 上市以后，对将来扩募计划的考虑？</b></p> <p>答：公司目前全力推进首单公募 REITs 发行工作，根据规则要求，基础设施公募 REITs 上市需原则性满 1 年后，方可具备扩募的要求。未来，公司将结合最新的监管要求、市场表现等因素，根据业务发展规划和经营需求，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><b>3、公司仓储物流业务在全国不同区域经营环境是否发生变化？哪些市场的经营压力相对较大？</b></p> <p>答：宝湾物流 2023 年运营园区平均出租率为 89.0%，同比提升 1.8 个百分点，持续优于市场平均水平。2023 年，仓储物流行业迎来供应高峰，宝湾结合各地租赁市场实际情况，深挖跨境电商、新能源、悦己消费等新兴领域增量需求，园区整体运营平稳。从全市场来</p>

看，长三角、京津冀以及华南五市局部均受到一定的供应冲击，相较而言，华北市场压力较大，整体租金呈下行趋势，空置率持续攀升。华北市场自 2021 年起供应持续放量，至 2023 年，廊坊、天津等地的供应势头依然未减，北京平谷也迎来了供应小高峰，环京区域吸引租金敏感租户外溢搬迁，将在一段时间内抑制核心市场租金单价和出租率的增长。

#### **4、公司如何看待物流地产行业的竞争格局？**

答：物流地产市场高度市场化，参与企业和机构众多，仓储物流企业、金融机构以及电商企业等均已进入，近年来市场格局逐渐由一超多强转变为多元竞争态势。根据第一太平戴维斯报告，2023 年管理规模排名前十的开发商所持有的资产比重，从 2019 年的 71.6% 下降至 65.5%。同时，在土地资源稀缺和需求放缓的背景下，物流开发商减缓扩张速度，并逐步转向与股权合作伙伴共同开发的轻资产运营模式，通过运营及资源优势的整合致力于锁定长期的优质租户，以实现更为稳健和可持续的发展。

#### **5、宝湾物流租金的变化情况？**

答：2023 年宝湾物流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，高标仓部分市场租金、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。

#### **6、公司未来开发和持有型物业持有比重会如何转变？**

答：公司的开发物业主要是住宅项目，持有物业主要包括宝湾物流持有的物流园区、产城业务持有的标准化工业园区和主题产业园区。公司围绕“不动产开发和运营管理能力”持续提升，将保持物流园区、工业园区等持有型业务一定的发展速度，利用开发业务自身的造血能力为公司贡献收入利润。公司暂无业务结构调整的明细规划，但预期将逐步降低地产开发业务比重，提升仓储物流等持有型业务比重。

#### **7、房地产开发业务今年的销售目标？**

根据国家统计局数据，2024 年一季度，全国新建商品房销售面积 22668 万平方米，同比下降 19.4%；新建商品房销售额 21355 亿元，下降 27.6%。房地产行业仍处于调整转型的筑底过程中，支持房地产稳定发展政策措施效果还在持续显现，公司持续关注市场动态，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。

#### **8、公司产城综合开发业务的发展规划？**

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。

#### **9、公司是否有市值管理计划？**

答：市值管理的核心是做好企业的内在价值。公司一贯重视市值管理，主要以下方面部署：一是练好内功，提质增效，进一步提升公司在物流园区、工业园区、住宅开发等不动产领域的资产运营管理能力、规模和竞争优势，提高公司经营业绩；二是积极寻找发展新动能，探索实践基金、REITs 等资本手段，逐步实现战略转型升级，关注业务高质量与可持续性发展；三是在法律法规允许的范围内，积极做好价值传播和管理工作。随着公司业绩持续增长和转型发展有序实施，公司价值将会得到更加充分合理体现，并将为投资者提供预期更好、质效更高的回报。

#### **10、公司资产减值损失是否已经充分计提？**

答：公司 2023 年已对部分房地产项目计提减值准备。公司时刻关注市场、竞品及项目实现销售价格变化对存货可变现净值的影响，严格遵守企业会计准则规定于资产负债表日进行减值测试。

#### **11、公司未来分红计划是否会调整？**

答：公司主要业务均属于资金密集型，其中仓储物流业务处于快速发展期。在综合分析公司实际情况、发展目标等因素的基础上公司始终重视回报股东，坚持从长远的、可持续发展的角度出发，制定分红方案。

	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	2024年4月25日