

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：2020-002

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 checked="" 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	中国经营报 陈婷、童海华
时间	2020年3月4日
地点	无
上市公司接待人员姓名	证券事务代表 刘逊
投资者关系活动主要内容介绍	<p>本次接受媒体采访采用书面方式回复。</p> <p>1、公司 2019 全年结算的产品毛利率下滑原因是什么？</p> <p>答：公司现有两大主营业务：房地产业务和仓储物流业务。仓储物流业务的毛利率略有下降，主要是受在建园区和新投入园区较多的影响，新投入园区培育需要一个过程，成熟园区的毛利率相对稳定；房地产业务毛利率受结转项目不同的影响，毛利率会有所波动，整体处于合理区间。</p> <p>2、2016-2018 年，公司的房地产业务销售额下降的原因是什么？</p> <p>答：主要是两个方面原因：一是销售物业所在城市分布上的差异。2016 年签约销售额含一线城市深圳物业的销售，且销售情况良好，产品均价较高，拉高全年销售金额；2017、2018 年，销售的物业基本分布在二三线城市，如苏州、武汉、长沙等，整体销售均价较 2016 年有所回落。二是受国家房地产调控政策影响，房地产企业销售去化压力增加，公司应对市场变化，调整了项目开发节奏。</p>

3、公司如何应对房地产业务销售额下降的局面？

答：在“房住不炒”、“因城施策”的政策主基调下，南山地产将：

(1) 坚持重点深耕现有城市，逐步布局长三角、华中和成渝地区的其他具有发展潜力的城市。

(2) 积极探索多元化业务创新转型。一方面继续加强传统的住宅开发业务，确保住宅开发业务的利润贡献；另一方面，积极探索商业地产、产业地产、旅游地产等多元化发展路径。

(3) 增强对市场变化的把握能力和应对能力，提高营销管理整体水平。

(4) 加强资金管理，探索新型融资渠道，为未来业务发展提供坚实的资金保障。

4、2019 上半年，南山地产的可售面积主要位于苏州、长沙、合肥和武汉等区域，在因城施策的背景下，多个地市已发布从缓交土地出让金、暂缓贷款偿付等多个方面的政策支持房地产企业以稳定楼市。

(1) 局部的松绑政策将会如何影响公司的房地产业务？

答：目前来看，出让金等松绑政策对公司的房地产业务影响相对有限，需要根据后续政策细则落实情况而定。土地款及贷款等政策扶持有利于稳定市场信心，可暂时缓解部分开发商的现金流压力，但核心关键还是在于房地产销售市场能够恢复正常，而市场的恢复需要时间。南山地产本身现金流状况较为充裕，资金成本相对较低，特别是长期以来对资产负债率控制得当，在面对此次突如其来的疫情时，资金安排上相对较为从容。

(2) 如何看待苏州和苏州楼市？

答：作为苏南经济圈核心城市的苏州，上海的后花园，经济稳定向好，人口规模和素质均较好，综合素质较高；在本轮长三角一体化示范区规划发展中，苏州扮演了重要角色——长三角一体化的先行区，城市定位高，未来发展空间大。同时，在本轮疫情影响下，

苏州政府行动迅速，防疫工作科学合理，体现了苏州城市治理水平较高，对后期人才和投资都会起到较好的吸引作用。

良好的城市发展也促进了楼市的健康发展，苏州房地产市场多年来表现健康向上，同时政府营商环境公平透明高效，南山地产进入苏州市场 16 余年，对苏州市场非常有信心，后期依然会重点关注苏州和苏州楼市的发展。

(3) 对地产行业下一阶段的变化有何看法？

答：中央关于落实“房住不炒”的总基调不变，传统房地产业务发展会面临很多的挑战，未来行业发展各房企都需要根据自身状况及时做出全方位的调整，对发展方向、组织方式、运营管控、人力资源等方面进行改革和探索，以适应形势的变化。

5、从目前来看，公司账面现金可以覆盖短期债务，然而公司房地产和物流园区在建项目规模比较大，公司将通过什么长效措施解决资金需求？

答：公司一直重视财务风险管理，流动性相对健康。近年来公司房地产和物流园区项目规模有所增长，主要通过银行授信、公司债、战略合作和资产证券化（2018 年底成功发行南山地产购房尾款资产支持票据，2019 年成功发行宝湾物流百亿储架仓储物流 CMBS）等方式获取资金，基本满足投资需求。

公司将持续拓展融资渠道，包括发行资产证券化产品（公司拟计划发行 CMBN15 亿元，目前正在积极推进中）和基金合作等等，继续扩大资本市场影响力。

6、公司 2019 半年报中已再无披露深圳项目“山语海”的销售和结算情况，原因是什么？

答：“山语海”项目基本于 2018 年全部售完，因此后续定期报告中不再披露其相关情况。

7、公司对深圳、广州等珠三角城市有什么布局规划？

答：公司一直以来都有密切关注粤港澳大湾区规划中的发展机会，并寻找合适的项目，对深圳、广州等珠三角城市合理布局，稳

	步发展。2019年，公司先后投资了“深圳南山区招商街道赤湾西牛埔仓库区城市更新单元项目”以及“深圳赤湾海祥阁项目”。
附件清单(如有)	无
日期	2020年3月4日