

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：2023-008

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	2023年9月8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、宝湾物流的运营情况？</b></p> <p>答：2023年上半年，宝湾物流原有园区稳定运营以及新园区投入使用且运营情况良好，租金收入稳步提升，实现营业收入8.82亿元，同比增长9.9%。仓库平均使用率为89.4%，较去年末增加2.2%，持续优于市场平均水平；同时，整体租金水平保持增长态势。</p> <p><b>2、仓储物流行业的市场情况？</b></p> <p>答：2023年上半年，仓储物流市场发展在整体稳定的情况下有所放缓，各城市间复苏强度分化。由于宏观经济复苏强度和节奏的不确定，大部分租户采取维持现状的租赁策略，对于新租布局或扩租计划较为谨慎。但部分行业的需求依然稳健，尤其是在华南地区的部分城市，跨境电商对于高标仓储空间的需求依然处于上升期。总体来看，部分供应集中放量城市存在租金压力，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。</p> <p><b>3、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、快速速运、商贸零售、生产制造、冷链、汽车配件客户等，凭借较强</p>

的品牌竞争力拥有一批优质客户。宝湾物流客户分布较分散、集中风险较低，2022 年收入贡献前五大客户占总收入比重为 18.77%。

#### **4、仓储物流是否跨过高速增长阶段？公司认为未来的行业增量在哪里？**

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。此外，高标仓相较传统仓具有显著的降本增效作用，随着仓储物流行业对配送效率以及合规性要求的提高，非高标库将逐渐被高标库替代。

#### **5、公司如何看待仓储物流行业未来的竞争格局？**

答：仓储物流租赁市场高度市场化，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仓储物流市场，竞争格局复杂。但应该看到，物流地产对企业资金、管理、运营、金融项目运作等各个方面都有较高要求，先入局的企业已形成规模化优势。预计未来中国的高标仓市场除了体量规模的增加以外，行业集中度会进一步提升，拥有资金优势、规模优势和运营效率优势的企业将会得到长足发展。

#### **6、宝湾物流是否有设置长期的规模目标？**

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。

#### **7、请问宝湾物流相较于友商的主要优势有哪些？**

答：宝湾物流的优势体现在投资、建设、运营和服务四个方面。宝湾物流凭借核心优势，能获取较为优质的园区资源，形成完整的服务链，最大化实现入驻客户的价值通过对客户需求的敏锐感知、高标准的仓库设计建造、标准规范化的园区运作、不断升级的信息和物联网系统应用，以及对客户需求的随时响应，增加了客户粘性，提升了客户体验。

#### **8、公司房地产开发业务的发展规划？**

	<p>答：房地产开发业务是公司的支撑性业务，是公司收入和利润的重要来源。公司将保持现有地产业务发展规模，进一步聚焦核心城市，顺应市场需求变化，围绕居住属性开展投资布局，探索业务转型及创新，增强内部管理效能，持续提升核心竞争力。</p> <p><b>9、公司的地产项目是否须进行资产减值？</b></p> <p>答：公司已于 2022 年基于当年度的市场环境、产品结构、销售去化等因素对部分地产项目计提减值，后续是否存在进一步减值的风险取决于上述因素是否发生变化。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，争取资产质量和经营质量方面的提升和价值实现。</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 8 日