

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：2023-001

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	招商证券、华夏基金、华泰资产、泰康资产、建信基金、中金资管、华西证券自营
时间	2024年2月28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>1、公司仓储物流的使用率和租金变动情况？</p> <p>答：受到宏观经济波动的影响，仓储物流租赁活跃度整体表现低于预期，部分租户维持谨慎的租赁策略。同时，部分主要城市迎来多个新完工项目，加之整体需求弱、行业复苏慢的影响，市场空置率进一步推高。宝湾物流积极应对，提升管理，运营表现持续优于市场平均水平。2023年上半年，宝湾物流仓库平均使用率为89.4%，较去年末增加2.2%，租金收入稳步提升。</p> <p>2、政府近年来物流用地出让意愿是否增加？</p> <p>答：近年来个别热点城市出现了新增用地指标，但总体政府对物流用地出让意愿较低，优质地段的土地资源依然是仓储物流行业的稀缺资源，</p> <p>3、物流地产未来2-3年是否会延续供给大幅增长态势？</p> <p>答：据仲量联行统计，2024年，全国24个主要城市合计新增供应预计将达到944万，较2023年全年新增同比减少20%。其中，长三角地区市场已进入供应下行区间，华南市场自2024年起供应量逐步下降，而京津冀地区需等待至2025年后，成渝地区2024年起</p>

基本转为存量市场，供需短期内趋于平衡。中长期来看，全国 24 个主要城市合计新增供应将持续收缩，2025 年将进一步下跌至约 862 万平方米。

4、公司是否考虑收购物流地产资产包？是否考虑与险资合作进行项目收并购？

答：近期，受到物流租赁表现磨底及投资流动性减弱影响，以往持续受到投资者热点关切的核心区位的稳健型成熟资产估值承压。对于宝湾而言，物流市场投资迎来深耕机遇，短期受到风险溢出影响的核心资产或成为投资理想标的。宝湾物流密切关注市场动向，重点关注标的资产质量，积极探寻与各方主体的合作可能，充分利用内外部资源寻求资产收购机会。2023 年上半年，宝湾物流联合大家投控完成嘉兴、南京和昆明三个成熟高标物流资产的收购，并由宝湾作为园区资产管理人负责后续运营。

5、宝湾物流是否有明确的发展规模目标？是否会维持高速发展态势？

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。

6、公司是否考虑拓展海外物流园区？

答：宝湾物流持续聚焦环首都、长三角及粤港澳大湾区布局优质项目，目前公司暂无拓展海外业务的计划。

7、宝湾物流公募 REITs 申报进展？

答：宝湾物流公募 REITs 项目已于 2023 年 12 月获证监会、深交所受理，目前尚在问询阶段。公司积极与相关监管机构保持密切沟通，推动发行工作的开展。

8、公司对于近期楼市的看法？

答：2023 年下半年，“房地产市场供求关系发生重大变化”定调楼市，各级政府部门频繁优化楼市政策力促房地产市场平稳运行，但诸多因素依然制约着市场修复节奏。房地产市场恢复仍依赖于购

	<p>房者预期能否修复，供求两端政策仍有发力空间，2024 年新房销售市场依然面临压力。</p> <p>9、公司 2022 年、2023 年拿地总金额分别为 38.3 亿元、22.7 亿元，拿地强度持续下降，是否会影响未来出货能力？</p> <p>答：公司 2022 年以来拿地端整体保持谨慎的态度。由于市场仍在下行阶段，房企投资基本都保持谨慎和聚焦，导致核心城市的优质地段经常引来多家企业激烈竞争。公司将继续保持谨慎的投资策略，进一步聚焦市场的同时积极关注核心城市市场机会，适时补充优质项目。</p> <p>10、请问在目前房价水平的情况下，2023 年公司的资产减值压力是否已经结束？后续是否还会对业绩产生影响？</p> <p>答：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。公司已于 2024 年 1 月 30 日发布业绩预告，部分房地产项目存在减值迹象，报告期预计计提减值准备同比增加。</p> <p>11、公司未来分红计划是否会调整？</p> <p>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。</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	2024 年 2 月 28 日