

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

### 2023 年度业绩说明会暨投资者关系活动记录表

编号：2024-003

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 checked="" 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	南山控股 2023 年度业绩说明会采用网络远程方式进行，面向全体投资者
时间	2024 年 4 月 18 日 15:00-16:00
地点	深圳证券交易所互动易平台“云访谈”（ <a href="http://irm.cninfo.com.cn/">http://irm.cninfo.com.cn/</a> ）
上市公司接待人员姓名	董事长 杨国林 独立董事 余明桂 副总经理、董事会秘书 蒋俊雅 董事、财务总监 兰健锋
投资者关系活动主要内容介绍	<p>本次网上业绩说明会，投资者积极参与和公司之间的交流互动。公司参会嘉宾与投资者互动的主要内容如下：</p> <p><b>1、宝湾物流的去年经营情况如何？</b></p> <p>答：宝湾物流 2023 年实现营业收入 183,600 万元，同比增长 13.1%，主要系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。全年运营园区平均出租率为 89.0%，同比提升 1.8 个百分点。宝湾物流深挖跨境电商、新能源、生物医药等新兴领域增量需求，新行业客户招商工作推进成果明显。</p> <p><b>2、请问现在宝湾物流在全国的总排名是多少？今年所管理的高标仓能否超越 1000 万平方？</b></p> <p>答：宝湾物流市场份额目前保持在第二梯队前列的水平。截至 2023 年 12 月底，宝湾物流在全国范围内拥有或管理 82 个智慧物流园区，运营、管理和规划在建（含待建项目）仓储面积逾 960 万平方米。</p>

**3、中国房地产市场面临重大变化，进入存量市场时代，请问公司是否要保持近年来的投资开发规模，在新形势下，公司如何平衡房地产业、仓储物流、产业园以及新能源业务的均衡发展。**

答：南山控股已形成以现代高端仓储物流为战略性主业、以房地产开发为支撑性主业、以产城综合开发为培育性主业的发展布局。公司近年来坚持稳中求进的工作主基调，紧密围绕“不动产开发和运营管理能力”，积极推动资源优化重整，持续优化业务和利润结构。未来公司将进一步发挥稳定盈利与周期弹性兼备的多元化业务结构优势，加快转型升级步伐，增强核心竞争力，追求公司价值的长期、持续性发展。

**4、贵司在上海市闵行区华漕镇的地产项目《前湾名邸》，阳台外墙没做保温层，以阳台移门为外墙，超低能耗的三玻两腔玻璃设计在阳台门，而不是在阳台外墙，那为什么还要封阳台？既然要把阳台纳入套内面积，请问阳台为什么不做成超低能耗标准，却要我们按照超能能耗的费用买单？**

答：公司非常重视住宅产品的质量和业主权益的维护，您反映的情况将反馈公司相关部门核实处理。如您对项目现场或户内有质量类问题反馈，也可拨打服务热线 400-669-6606 与我们联系。公司会持续对项目进行排查改进、精细化管理，进一步提高客户服务质量。

**5、在国企深化改革的大背景下，公司控股股东对公司考核方面有哪些要求？**

答：公司是控股股东重要控股子公司之一，目前也是控股股东下属唯一上市公司。为推动双方协同发展，控股股东在国资体系考核营收、利润、现金流等主要考核指标基础上，还重点关注公司的运营质量、转型升级、新业务拓展以及资本运作方面的考核，多方面促进公司高质量发展。

**6、当前房地产市场面临着诸多挑战，贵公司如何看待后市的发展？近期政府出台了一系列稳定房地产市场的政策，贵公司认为这些政策对公司业绩的恢复和房地产市场的长期发展有何影响？**

答：房地产是国民经济的支柱产业，国常会再提优化房地产政策，促进房地产市场平稳健康发展；随着首付比例下调、存量个人住房贷款利率调整、部分城市限购放开等一系列优化政策的落地，住房

销售市场将缓慢筑底；但购房需求回升效果还需依靠后续政策发力，经济形势的好转及收入、资产价格预期的改善。公司立足自身经营的实际情况及长远发展目标，将进一步优化城市布局，通过强化财务风控、审慎投资策略、提升经营质效等措施，抵御行业周期风险，实现业务持续、稳定、有质量发展。

**7、根据 2023 年度业绩预告，归属于上市公司股东的净利润较去年同期下降了 73.25%-78.54%，这一显著的下滑引起了市场的广泛关注。请问导致这一业绩下滑的主要原因是什么？**

答：公司归属于上市公司股东的净利润较上年同期下降，主要系经减值测试，公司部分房地产项目存在减值迹象，计提减值准备同比增加；同时公司房地产业务本期交付项目计提的税费增加。

**8、报告中提到，公司部分房地产项目存在减值迹象，预计计提减值准备同比增加。能否具体说明哪些项目出现了减值，以及减值的规模和对净利润的具体影响？**

答：南山控股房地产开发业务的存货跌价准备主要涉及武汉、东莞、都江堰地区的部分项目。2023 年全国房地产市场依然处于底部调整阶段，公司基于现有项目销售情况及市场表现，房地产业务按照可变现净值与成本孰低方法进行存货减值测试。公司 2023 年度计提各项资产减值准备 5.93 亿元，减少 2023 年度归属于上市公司股东净利润 5.88 亿元。

**9、请问如何看待中国超低能耗建筑项目市场？能否分享一下选择上海作为南山试点超低能耗建筑高端项目的第一站的原因？集团未来是否会继续大力发展这一类型产品项目？对于上海首个超低能耗建筑高端标杆项目，贵集团是否有相关配套的资源品质保障工作？**

答：超低能耗是上海市政府为提高建筑健康舒适水平和能源资源利用效率而进行推广的节能减排相关管理规定，公司上海前湾拾纒项目申报超低能耗建筑满足《上海市超低能耗建筑技术导则》和上海市相关技术要求，现场也按照超低能耗建筑相关配置标准进行实施。随着国家新型城镇化建设相关规划和实施方案的推进，公司将努力把握行业绿色、低碳化发展趋势，将加强在绿色建筑、超低能耗建筑等技术的研发投入与实践，通过整合内外部资源，为公司在未来行业市场竞争中取得竞争优势。

**10、请问独立董事在公司对大股东所有海城锦项目增资一事上是否做到勤勉尽责，独立专业，是否对该重大关联交易提出关切和异议？该项目是涉及几十亿元资产的重大关联交易，是关系公司是否在关联交易上对中小股东平等对待，请说明，谢谢。**

答：尊敬的投资者，针对公司向海城锦增资并取得其股权，经审阅相关资料，海城锦持有的赤湾地铁站城市综合体项目，基于独立客观的审计评估，定价公允，从当时交易时点看项目开发前景良好，预计可以对公司财务状况和经营成果带来积极影响。近年来，地产行业发生重大而深刻的变化，作为独立董事，持续保持对该项目的高度关注，不存在损害中小股东利益的情形。

**11、请问贵公司房地产方面存货货值是多少？今年是否有新的拿地计划？今年的销售计划是多少亿？和 2023 年相比是否有增长？谢谢！**

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。面对新形势，公司希望维持业务稳健发展，持续强化投资能力，采取严谨的土地储备方针，聚焦核心城市的优质区块，寻求高确定性项目，保障房地产开发业务可持续发展和效益提升。

**12、深圳房地产信息平台公示，公司赤湾海城锦项目住宅部分，从 2023 年 10 月开始预售后的半年时间里，仅售出 4-5 套住房，待售住房有 400 多套，按照这个进度预估，公司去化这个项目需要很长久的时间，请问公司有什么实际措施提高项目去化率，改善公司现金流状况，据年报显示，公司总负债 550 亿，而公司市值也只有 60 多亿，也就是俗话说的，就是将公司卖了也还不起自身的债务，请问管理层有何措施化解如此高的负债？**

答：目前，房地产行业仍处于调整转型的筑底过程中，公司持续关注市场动态，采取积极营销策略以期加快项目去化。截至 2023 年期末，公司总资产 728.08 亿元，归属于上市公司股东的净资产 102.69 亿元。公司一直以来非常重视经营业绩及现金流情况，通过加强财务管理、内部控制、风险管理等多方面的管控优化财务结构。目前，公司货币资金余额可以满足日常生产经营和短期借款偿付的安排，且公司与金融机构接洽的整体授信留有余量，项目建设资金也均已提前安排，公司整体偿债风险相对较小。

**13、公司股价严重破净，大股东是否会考虑回购？在座的各位高管是否会增持提振市场信心？**

答：公司股价受宏观经济、政策、所处行业、投资者情绪及公司经营情况等多方面因素的影响。公司将继续做好各项经营管理工作，同时将进一步加强投资者沟通管理，积极传递公司投资价值，提高股东回报。公司将持续关注市场情况，若有后续增持或回购计划，公司将按法律法规及时履行信息披露义务。

**14、关于国务院下发的央企国企市值管理，公司股价长期低迷，后期会有什么措施么？**

答：公司股价受宏观经济、政策、所处行业、投资者情绪及公司经营情况等多方面因素的影响。良好的市值表现是公司和全体股东长期的共同愿望，公司将继续做好各项经营管理工作，完善公司治理机制，稳步推动内在价值可持续增长。同时，公司将继续加强与市场沟通交流，做好价值传播，提高市场对公司价值的理解与认可。

**15、公司今年业绩目标是什么？**

答：面对行业深度调整发展现状，公司紧紧围绕年度经营管理计划，持续深耕主营业务，公司管理层及全体员工会努力克服挑战，积极推动降本控费，不断提升管理效率，争取保持稳中有进地发展态势，统筹加快传统产业转型升级和战略新兴产业布局，在推动业务高质量发展上展现更大作为。

**16、中国的房地产市场面临重大变化的环境下，公司的支撑性主业房地产业务面临空前危机，股价一落千丈，背负 550 亿债务，行业前景不明，请问董事长公司将采取什么措施应对危机，如何化解存货贬值和提高库存去化率，谢谢。**

答：房地产市场进入存量时代，公司房地产开发业务始终坚持稳健经营，将风险防范放在首位，强调“质量、效益、规模”均衡发展，将加强存货资源的分类管理，灵活调整销售策略，促进销售回款。公司房地产开发业务在长期实践过程中，始终保持战略定力，通过强化财务风控、审慎投资策略、提升经营质效等措施，抵御行业周期风险，实现持续、稳定、有质量增长；同时夯实业务长期可持续发展基础，在确保现金流安全前提下，积极探索发展多元化转型业务，增强持续经营能力。

	<p><b>17、公司申报公募 REITs 上似乎遇到了障碍，与公司同期申报的华夏深国际仓储物流已经于 4 月 2 日注册生效，公司申报的项目迟迟未对深交所的问询给与反馈，这是不是说明公司工作不严谨，有得过且过的苗头？后续，公司如何加快推进包括公募 REITs 在内的各项工作，为股东创造价值呢？谢谢。</b></p> <p>答：宝湾物流基础设施公募 REITs 申报发行工作正按计划进行中，具体进展情况，公司将按照相关规定及时履行信息披露义务，请关注公司后续公告。公司坚持立足长远发展理念，致力于通过稳健经营，不断提升公司内在价值，持续为股东创造长期投资价值。</p> <p><b>18、房地产市场长期低迷，公司存货量巨大，是否考虑后期慢慢减少地产业务？地产业务毛利率低，资金负债高，在下行周期容易导致公司经营出现问题。</b></p> <p>答：感谢您对公司的建议。公司战略转型是个系统工程，非一朝一夕可达，公司将努力平衡好短中长期利益，在发展中调结构，有序推动公司高质量发展和产业深化转型。</p>
附件清单(如有)	无
日期	2024 年 4 月 18 日