

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：2024-005

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	华商基金
时间	2024年5月20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、公司长期如何实现盈利增长和股东回报？</b></p> <p>答：公司将坚持稳健经营、规范运作，有序实施转型发展。一方面，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；另一方面，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，提升盈利能力和可持续增长能力；此外，公司将持续根据实际情况，统筹好业绩增长与股东回报的动态平衡，与投资者共享发展成果，落实长期、稳定、可持续的股东价值回报机制。</p> <p><b>2、仓储物流业务平均毛利率较高，净利润表现如何？</b></p> <p>答：2023年公司仓储物流业务实现营业收入18.36亿元，综合毛利率49.92%，维持在较高水平。宝湾物流近几年每年新增投运园区和在建工程量较大，物流园区作为投资性房地产按照成本法计价，受固定资产折旧、土地等无形资产摊销以及财务费用增加等因素影响，净利润贡献较少。随着宝湾物流商业模式创新，逐步建立“募投建管退”的资产管理能力，打造业务滚动发展的资本闭环，公司相信宝湾物流的资产效益将会持续提升，宝湾物流的投资价值也将进一步体现。近期，宝湾物流公募REITs项目已于获证监会、深交所核</p>

准批复，发行完成后预计可为上市公司实现归母净利润约 2.6 亿元（最终以实际发行情况为准）。

### **3、仓储物流业务的估值方式？**

答：物流地产投资周期较长，因此其收益水平受利率影响较为显著。资本化率作为投资者对物流不动产估值最常用指标，适用范围较广且具备较强可比性，可客观衡量投资者对租金收益回报要求；在该估值体系下，项目价值等于物业净营运收入（NOI）与资本化率（CapRate）之比。投资人可根据被评估资产所处宏观环境、周边市场情况、物业质量和风险偏好等因素设定 CapRate 区间，从而获得目标资产项目的定价区间。另外，现金流折现法适用范围也较广，根据资产评估期内的经营净现金流，通过设定合理折现率来计算净现值。

### **4、公司 2023 年盈利下降幅度较大的原因？今年能否改善？**

答：2023 年全国房地产市场依然处于底部调整阶段，公司基于现有房地产项目销售情况及市场表现，按照可变现净值与成本孰低方法进行存货减值测试，并对合作开发项目提供的财务资助进行信用减值测试，年度共计提资产减值准备 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。目前房地产行业政策环境呈现持续改善趋势，部分城市进一步优化或解除房屋交易限购措施，央行和金融监管总局进一步下调购房首付比例，下调住房贷款利率下限与公积金利率等政策的陆续落地，有助于进一步激发房地产市场交易活力，有利于公司所处行业的回暖复苏，公司将以积极的姿态面对政策调整，加大、加快销售力度和速度，努力改善经营业绩。

### **5、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？**

答：公司秉持审慎的财务策略，每年都会对存货进行全面的减值测试，当前减值计提相对充分。未来，公司是否存在进一步减值的风险取决于当年度的市场环境、产品结构、销售去化等因素是否发生变化。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。

### **6、房地产开发业务未来两到三年能否实现盈利目标？**

	<p>答：房地产开发业务作为支撑性主业，将利用自身的造血能力，保持稳定的发展速度和规模，为公司贡献收入利润。近两年来，房地产行业经历了时间较长、幅度较大的调整，公司持续强化投资能力，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盈利贡献。</p> <p><b>7、产城综合开发业务 2023 年实现营业收入 10.46 亿元，对上市公司净利润贡献如何？</b></p> <p>答：公司产城综合开发业务作为培育性业务，经营业绩尚不稳定。但产业园区开发业态相对丰富，收入包括产业园区和厂房的出租和销售、配套住宅销售、配套服务等，通过产业物业和配套住宅的销售可以快速回笼资金，反哺产业发展。经过几年的探索，目前公司产城业务聚焦主题产业园区和高标准厂房，品牌影响力逐步扩大，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。</p> <p><b>8、公司 2024 年一季度亏损的原因？</b></p> <p>答：一季度亏损主要受房地产开发项目结算排期的影响。因为公司地产项目相对不多，结算节奏在每年的四个季度里不太均衡，这导致地产业务的营收和利润会相对集中在某一个期间进行确认。</p> <p><b>9、公司控股股东对公司考核方面有哪些要求？</b></p> <p>答：公司是控股股东中国南山集团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等方面的考核，多方面促进公司高质量发展。</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 5 月 20 日