

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：2022-019

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、南方基金、鹏华基金、融通基金
时间	2022年6月21日
地点	公司第一会议室
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>1. 公司是否仍受“三道红线”限制？融资环境是否有改善？</p> <p>答：自2020年8月份监管提出“三道红线”要求后，金融机构对房地产企业收缩信贷规模。公司凭借优质的信用背景和稳健经营的市场形象，融资渠道畅通且具有一定融资成本优势。2022年，房地产政策将继续坚持“房住不炒”方向，稳房价、稳地价、稳预期，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。预计2022年行业融资环境相较于上年将有一定程度的改善，公司将适时根据政策的调整做出合理的融资计划安排，创新融资模式，提高融资能力，降低融资成本。</p> <p>2. 公司未来收入和利润结构的规划？</p> <p>答：公司已经形成三大主业的明确定位，坚持稳中求进的工作主基调，紧密围绕“不动产运营管理能力”，积极推动资源优化重整，持续优化业务和利润结构，实现各板块之间的良性互动和协同发展，不断提升公司核心竞争能力和盈利能力。</p> <p>3. 公司偿债能力情况？是否考虑进一步压降负债？</p>

答：公司房地产开发、仓储物流等业务均属密集型行业，在土地获取、项目开发过程中需要大量的资金投入。随着公司业务规模扩张，为保证经营、投资所需资金，公司负债规模会有所上升，但仍长期以来控制在合理水平。基于账面货币资金规模、资本性支出的严格管控及融资渠道的多元化，公司始终保持良好的偿债能力，合理的借款对于公司的健康发展有积极的推动作用。

4. 公司项目的城市布局情况？是否考虑进一步增加全国布局？

答：公司仓储物流业务实施全国战略布局，全面覆盖全国 40 多个热点城市的核心物流节点，将持续聚焦长三角、大湾区和环北京等核心城市群，进一步布局完善物流网络；房地产开发业务目前开发区域主要包括上海、苏州、武汉、长沙、成都、深圳、东莞等一、二线城市，已形成覆盖长三角、长江中游、成渝、大湾区的战略布局。

5. 公司在成都片区的项目情况？布局依据是什么？

答：成都是一座有深厚文化底蕴和历史的城市，作为“四向八廊”战略性综合交通走廊和对外经济走廊，城市宜居品质一直位居全国前列，营商环境优渥，拥有软件、汽车、平台经济等形态丰富的产业积累，区位优势显著。公司三大主业均在成都片区实现较好的投资成效，已建设有新都宝湾、龙泉宝湾、青白江宝湾等物流园区项目，南山凌峯、南山御峰、红牌楼项目南地块、华南四河项目等住宅和商业房地产开发项目，以及新都产业园、德阳科技园等标准化工业园区。

6. 公司房地产开发业务销售、拿地的目标规划？公司如何看待房地产市场后续表现？

答：房地产开发作为公司支撑性主业，公司将顺应市场情况，稳健合理增加土地储备，确保公司可持续发展。今年上半年全国房地产市场延续 2021 年下半年后的下行趋势，根据国家统计局数据，1-5 月，全国商品房销售面积同比下降 23.6%，销售额下降 31.5%；与行业下行压力增加相反，调控政策放松力度持续增强，因城施策基调下的地方政府不断出台房地产扶持手段。公司将继续聚焦房地产开发主业，加强内外部合作，与优秀合作方协作，进一步深入探索“住宅+”转型业务的盈利和发展模式，落实高质量发展要求，做好规模扩张与财务稳健之间的平衡，确保公司稳健经营。

7. 公司房地产开发业务毛利率下降原因？公司预计未来毛利率情况如何？

答：2021年因交付的多个项目受限价及土地成本上升等因素影响，毛利率有所下降；同时在近年来国家稳房价、控房价的政策背景下，房地产逐步回归居住属性，整体房地产行业毛利率呈下降态势。为保利润的稳定性，公司坚持“区域深耕、布局重点城市”的发展战略，确保项目投资精准度；同时，持续推进管理精细化，严格管控各项目成本及运营节点落地执行，提高运营效率。

2021年下半年以来土地溢价率持续下降，年末降至2.5%，房企利润空间扩大。公司严格按照投资管理标准获取高价值土地，在投资阶段，经过多轮评审及调研，项目利润率均符合公司要求。当前阶段，销售市场持续冷淡，公司将灵活掌握销售策略，保证项目公司的开发节奏和现金流安全，确保利润率达到行业较好水平。

8. 公司物流园区拿地情况如何？

答：目前物流仓储用地的市场情况，仓储物流一手用地已成“稀缺资源”，热点城市土地有效供应不足；二手地或成熟项目因消费加速线上化和疫情期间出色的市场租赁表现，成为最受青睐的主流地产类型，资产价格持续上涨。宝湾物流持续加强行业、城市研究，关注政府土地供给端、客户用仓需求端的长期演变趋势，不断完善优质项目的评判标尺；在获取一手用地的同时，宝湾物流密切关注市场动向，充分利用内外部资源，寻求资产收购机会。总的原则是，评估资产质量和回报情况，确保“拿最合适、最有价值的资产”。

9. 公司产城开发业务的发展逻辑？

答：随着“十四五”规划的落地，作为产业升级的基础配套载体，在政策的指导和扶持下，产业园区发展模式逐步由“量变”转向“质变”，迎来新的发展机遇。公司产城综合开发业务作为培育性业务，经过几年的探索，品牌影响力逐步扩大，同时公司进一步明晰“聚焦工业园区和主题产业园区”的发展方向，未来将持续强化园区的工业产业属性，推动业务高质量增长。

10. 控股股东中国南山集团对上市公司有没有经营管理考核？

答：公司属于中国南山集团重要的上市公司平台，对其经营业绩的贡献较大，因此中国南山集团非常关注上市公司日常经营发展；

	<p>控股股东选派董事，通过董事会参与公司经营管理。公司为实现稳健健康发展，高度重视经营管理工作，制定了多项考核指标，确保公司发展战略的逐层分解落实。公司考核维度既包含财务表现，也纳入了业务创新、数字化建设、董事会规范有效运作等各类企业发展指标，确保在较好地完成公司经营业绩的同时实现集团整体经营目标。</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	2022年6月21日