

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：2024-009

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	兴业证券、永赢基金
时间	2024年12月24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>1、公司业务结构及未来发展的总体规划是什么？</p> <p>答：公司已形成以现代高端仓储物流为战略性业务、以房地产开发为支撑性业务、以产城综合开发为培育性业务的发展布局。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”，根据宏观环境、市场变化和资产情况等综合考量，有序进行资源盘活和调配，提升资产效益，打造业务滚动发展的资本闭环和可持续发展模式。</p> <p>2、地产开发业务的发展策略？</p> <p>答：2024年，外部环境仍复杂严峻，房地产行业尚待止跌回稳。公司地产开发业务将维持审慎投资策略，聚焦核心城市的优质区块，重点关注具备利润空间及风险可控项目；同时，优先处理存量项目，希望快速回笼资金降低开发成本和资金风险。</p> <p>3、仓储物流业务的扩展方式？</p> <p>答：从整体上看，近几年各地政府对于物流仓储用地的出让比例和绝对数量仍呈下降趋势，因此除了通过传统的招拍挂获取新的项目，二手项目收并购成为业内企业规模扩张的重要方式。宝湾物流将持续聚焦环首都、长三角及粤港澳大湾区布局优质项目，密切关注市场动向，充分利用内外部资源寻求优质资产。同时，宝湾物流将凭</p>

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输出项目规模的扩展。

4、公司如何看待仓储物流的市场前景？

答：2023年以来物流市场供应高峰给租赁市场带来较大去化压力，同时有效需求整体增长偏弱，供需不平衡的市场状况在一定时期内持续存在，物流地产租赁市场面临下行风险。但长期看，中国庞大的消费市场是物流地产行业长期发展的稳定器和基石，随着居民收入的恢复性增长和一系列旨在释放消费潜力的政策逐步推进，社会有效需求将不断增长，保持物流地产市场的需求长期稳定。

5、产城综合开发业务的收入来源与收入预测情况？

答：公司产城综合开发业务聚焦主题产业园区及标准化工业园区，主要收入来源包括产业物业的出租和销售、配套住宅销售、园区配套服务等。由于业务仍处于培育期，经营业绩尚不稳定。公司将持续强化园区的产业属性，搭建产业配套体系，提升园区精细化管理水平，同时探索建立“募投建管退”的业务闭环。

6、公司的融资结构及成本水平如何？

答：公司融资渠道包括银行贷款、股东借款、债券中票及证券化融资等。公司及下属宝湾、地产等子公司均具有相对独立的融资能力和较好的信用评级，具有一定融资成本优势。2024年，金融市场流动性改善，公司抓住时机推进存量融资置换，融资成本逐步下行。

7、公司计划如何改善市值及估值水平？

答：市值管理是一项长期工作，公司将按照证监会及国资委市值管理系列文件精神，研究制定市值管理措施，以逐步提升估值水平至合理范围。同时，公司将持续做好各项经营管理工作，努力提高经营效率和盈利能力，完善公司治理机制，推动内在价值持续增长；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。

8、控股股东赤湾片区的开发规划，是否有新增地块注入上市公司计划？

答：控股股东一直秉承有利于上市公司可持续发展、有利于全体股东利益的原则，助力上市公司实现长远规划，提高持续盈利能力。

	<p>公司目前未获悉中国南山注入资产的相关计划，若涉及相关事宜，公司将按照相关规则及时履行信息披露义务。</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12月24日