

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：2024-007

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、财通基金
时间	2024年12月11日
地点	公司26楼会议室
上市公司接待人员姓名	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、公司房地产开发业务9月24日以来的销售情况？</b></p> <p>答：9月24日以来，中央积极释放稳楼市信号，部分房地产市场出现止跌势头，但全国楼市止跌回稳的基础仍不扎实，政策效应显著仍有待各项举措继续落实。公司将持续密切关注政策动向，结合市场变化，积极进行营销策略应对，促进公司项目销售去化，提升公司经营业绩表现。</p> <p><b>2、公司2025年的拿地思路是什么？</b></p> <p>答：2025年，公司将继续着重安全风险防范，保持稳健经营策略。在投资策略上“稳”字当头，审慎选取投资标的，继续保持投资聚焦，重点关注北京、上海、深圳、成都等深耕区域投资机会，树立深耕优势。房地产销售方面，利用政策及市场窗口，“一盘一策”动态梳理营销策略，积极促进销售去化及现金回流。</p> <p><b>3、存量土地、商品房收储政策会对公司产生什么影响？</b></p> <p>答：“收储”相关政策的落地，不仅有助于加快保障性住房供给，更好满足工薪收入群体的住房需求，促进房产资源合理配置同时，也有利于企业库存去化，缓解资金压力。总体来看，“收储”政策对于行业去库存、稳市场起到积极作用。公司将积极研究政策，关注各地具体的执行政策，探索存量资产优化路径。</p>

**4、未来可能供应高端住宅是开发商主流方向，公司在这块有什么计划？**

答：公司始终关注消费者对生活品质提升的需求，持续丰富产品与服务。近年来，高端住宅市场表现出较强的韧性和稳定性，房地产新政的实施也释放了高端住宅市场的增长潜力。为适应当地产新趋势，公司目前已成立产品提升工作小组，持续密切关注市场变化，研究产品趋势，加大产品更新迭代研发力度，强化产品品质把控，促进业务竞争力提升。

**5、宝湾物流未来的土地拓展计划？**

答：截至 2024 年 6 月底，宝湾物流在全国范围内拥有或管理 83 个智慧物流园区，运营、管理和规划在建（含待建项目）仓储面积约 940 万平方米。未来，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、请介绍仓储物流行业的仓库使用率和租金展望。**

答：近年来，中国物流地产市场经历显著的供需变化，在高标仓新增供应快速增长的同时，有效需求整体增长偏弱。今年物流地产市场的整体租赁需求呈现弱复苏态势。在新增供应放缓和整体租赁需求弱复苏的带动下，多个城市的空置率出现下降，由于空置率仍处于较高水平，租金在以价换量的租赁策略下持续承压。短期内，各大核心区域或将更加聚焦库存去化，以平衡市场供需关系。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。

**7、请介绍产城综合开发业务特点和盈利模式。**

答：公司产城开发业务聚焦主题产业园区和高标准厂房。工业和产业园区具有较强地域性，须结合当地经济、产业结构、客户情况进行园区设计。在土地拍卖时，一般政府允许工业和产业园区资产部分出售、部分自持，可以通过销售物业回笼资金，缩短投资周期。园区建成后，公司凭借专业服务、精细化运营管理提升运营收入。

	<p style="text-align: center;"><b>8、公司是否有并购重组计划？</b></p> <p>答：公司目前没有并购重组计划，但会基于自身业务发展需要，审慎评估并购重组的机会，以实现资源优化配置和业务协同效应，促进公司产业转型升级，推动上市公司高质量发展，提升公司质量和投资价值。未来如有相关计划，公司将严格按照相关法律法规要求及时履行信息披露义务。</p> <p style="text-align: center;">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11日