

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：2025-006

投资者关系活动类别	☐特定对象调研☐分析师会议 ☐媒体采访☐业绩说明会 ☐新闻发布会☐路演活动 ☐现场参观 ☒其他（电话会议）
参与单位名称	中金公司
时间	2025 年 11 月 5 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	1、请问公司经营业绩情况？ 答：2025 年前三季度公司实现营业收入 109.06 亿元，同比增长 163.73%；归母净利润 3.3 亿元，同比扭亏。营业收入与利润增加，主要系本期房地产业务销售结转增加，带动盈利能力有所恢复。整体来看，2025 年我国房地产政策延续宽松，但整体市场仍处于筑底修复趋势，购房者信心与预期尚在修复过程中，叠加部分区域住宅项目库存去化压力较大，对公司经营业绩形成挑战，公司将持续关注存量项目去化情况及行业环境等因素对公司盈利能力的影响。 2、公司前三季度财务费用较去年同比增加的原因？ 答：财务费用增加主要系有息负债规模扩大，利息支出增加；同时，房地产项目竣备后资本化利息转费用化增加。随着金融市场流动性改善，公司抓住有利时机，努力对存量融资进行置换，整体融资成本较去年明显下降。 3、公司 2024 年度投资收益来源及今年预期？ 答：公司 2024 年投资收益主要来自宝湾物流公募 REITs 出表发行。公司将结合政策要求、资产本身的情况，积极推进物流基金、公募 REITs 等资产证券化工作，持续提升宝湾物流“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。

4、公司长期股权投资的投资标的集中在哪些领域？

答：公司的长期股权投资主要集中在与主营业务相关的领域，主要包括房地产合作项目开发公司、华泰宝湾物流 REIT、仓储物流投资合伙企业、工业园并购基金等。

5、公司 2024 年度信用减值主要来自哪些业务？

答：信用减值部分主要为其他应收款减值损失，主要系房地产业务受市场、供需变化、政策调控、开发周期等多种因素影响，部分合作项目销售价格及去化未达预期，公司对计提存货减值的合作开发项目提供的财务资助，经测算应收取的现金流量大于预计未来可收回的现金流量部分计提信用减值。

6、今年房地产开发业务结算资源的利润率水平如何？

答：2025 年上半年，公司房地产开发业务毛利率为 19.27%，较去年同期增加，主要受公司交付项目的区域结构性变化影响，上海主力项目交付结转显著改善该业务利润率水平。

7、仓储物流业务的出租率及租金现状？

答：面对整体物流市场出租压力较大的市场环境，凭借卓越的资产运营管理能力，宝湾物流 2025 年上半年仓库平均使用率为 91.1%，在物流仓储市场整体平均出租率下滑背景下，仍较去年同期提升 4.1 个百分点；但受行业竞争加剧，租金水平承压影响，单位租金有所下滑。

8、中美关税政策变动对仓储需求的影响？

答：宝湾物流高标仓客户以三方物流、电子商务为主，主要服务于境内消费市场。当前中美贸易环境的不确定性依然较高，部分跨境电商客户基于预期变化提出压降仓储成本需求。公司将持续密切关注市场与客户经营情况，对客户变化及时快速响应，确保公司实现稳定增长的经营收益和资本回报水平。

9、公司持股的新能源企业发展情况？

答：公司新能源业务主要通过参股企业中国核能科技（HK.00611）实施运营。中国核能科技以风光储等新能源电站开发、投资、建设、运营为主业，截至 2025 年 6 月末，在运维电站合计 117

	座，其中风光 103 座，储能 14 座，风光总运营规模达 2,030MW（按实际装机容量统计），储能电站 551MWh。 10、公司是否考虑调整分红政策、增加分红？ 答：公司主营业务属于资金密集型行业，资金是影响公司发展的重要因素。为保障长远发展并实现战略目标，公司需储备相应资金支持后续项目投资、生产运营等的持续投入，提高资金周转抗风险能力，为 2025 年经营发展提供有力的资金支持。未来，公司将积极贯彻落实证监会、交易所等监管机构有关上市公司现金分红的要求，综合考虑公司经营情况和发展需要，制定合理的利润分配预案，在条件允许的情况下进一步提高分红水平。 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。
附件清单（如有）	无
日期	2025 年 11 月 5 日