

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：2025-002

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	中金公司
时间	2025年2月18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、公司业务发展方向与战略规划？</p> <p>答：公司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、房地产开发业务的发展策略？</p> <p>答：公司房地产开发业务维持审慎投资策略，进一步聚焦核心城市的优质区块，选择具备利润空间及风险可控项目；同时，着力推动存量项目去化，快速回笼资金以降低开发成本和资金风险。</p> <p>3、房地产开发业务今年的销售目标？</p> <p>答：2024年9月中央政治局会议提出促进房地产市场止跌回稳，对市场预期的改善起到了积极作用。随着监管部门逐步推出一系列支持房地产市场的政策“组合拳”，多重利好政策的叠加效应已有所显现。公司将密切关注行业动态，多措并举加速项目去化，推动业务平稳健康发展。</p> <p>4、公司土地储备和货值分布情况？</p>

答：截至 2024 年 6 月末,公司土地储备主要分布在华东、华中、成都、粤港澳大湾区，总建筑面积分别为 74.10 万平方米、41.04 万平方米、67.65 万平方米、43.00 万平方米。待售货值主要集中在深圳、上海、武汉、东莞等城市。

5、公司如何看待未来房地产行业发展情况？

答：目前，房地产行业面临的最大挑战是有效需求不足，市场出清尚未实现。从过去几年的发展趋势来看，预计 2025 年我国房地产市场降幅将进一步收窄，但能否实现回稳还需考虑政策力度、居民预期、经济环境等多重因素，市场仍可能出现波动。

6、近期多地发布专项债收储公告，公司是否有项目参与收储盘活土地或项目资产？

答：当前闲置土地收储已成为各地化解楼市库存、稳定市场的重要政策工具，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。

7、宝湾物流轻重资产收入占比情况？

答：宝湾物流在 2024 年上半年实现收入 94,844 万元，同比增长 7.52%，其中租金收入占比接近 80%。公司自持、自建项目已投入运营约 700 万平方米，在建及拟建项目超 80 万平方米。通过深化基金合作和管理输出模式，宝湾物流聚焦优质区域，扩大轻资产管理，2024 年签约 6 个管理输出项目，成功实现从前期策划到后端运营的全链条资管服务输出，管理输出面积已超 100 万平方米。租金收入与管理费收入模式之间存在较大差异，体现了轻重资产管理的多样化发展策略。

8、公司是否有公募 REITs 扩募计划？

答：华泰宝湾物流公募 REIT 于 2024 年 10 月成功发行，有力促进宝湾物流打通“募投建管退”物流仓储资产管理闭环，同时也标志着市场对其项目资产及管理能力的高度认可，为未来进一步打造轻重资产转换平台奠定坚实基础。公司将结合政策要求、资产本身的情况，合理设定后续资产证券化产品的发行节奏，确保业务长期、可持续发展。

9、产城综合开发业务的收入构成？

	<p>答：公司产城开发业务聚焦主题产业园区和标准化工业园区，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，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、精细化运营管理获取运营收入。</p> <p>10、公司在市值管理方面有什么计划吗？</p> <p>答：中国证监会和国务院国资委相继发布《上市公司监管指引第 10 号——市值管理》《关于改进和加强中央企业控股上市公司市值管理工作的若干意见》，为公司持续做好市值管理工作指明了方向。作为国有资本控股上市公司，公司将响应相关要求，积极开展研讨并适时推进相关工作，并通过聚焦做强主业、筑牢安全防线、深化创新发展和履行社会责任，夯实公司内在价值，持续提升公司综合竞争力；同时加强投资者管理工作力度，做好价值传播。</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	2025 年 2 月 18 日