

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：2025-004

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	中金公司
时间	2025年6月24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>1、请问公司2025年一季度业绩增长的驱动因素？是否具有持续性？</p> <p>答：公司2025年一季度实现营业收入40.60亿元，同比增长205.09%；归属于上市公司股东的净利润2.45亿元，同比增长296.94%。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。随着房地产政策相关措施持续落地，市场有望逐步企稳，公司将密切关注行业政策动态，多措并举加速房地产项目存量去化，保证现金流安全，实现公司未来持续稳定发展。</p> <p>2、仓储物流业务2024年毛利率达45.80%，营业成本里是否包括折旧摊销呢？</p> <p>答：公司统一采用历史成本计量模式，仓储物流业务中营业成本包括物流园区不动产折旧摊销。具体而言，土地方面计入无形资产定期计提摊销；建筑物及附属设施方面，在建期间计入在建工程，建成后转为投资性房地产和固定资产，后续定期计提折旧，主要计入营业成本。</p> <p>3、宝湾物流什么时候进入利润释放阶段？</p> <p>答：宝湾物流尚有一定面积的在建及拟建项目，受固定资产折旧、土地等无形资产摊销以及财务费用等因素影响，报表内通过运营</p>

产生的净利润贡献有限。为此，宝湾物流积极推动公募 REITs 发行，华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金于 2024 年 10 月上市，实现宝湾物流表内 3 个项目出表，产生投资收益 6.82 亿元，打通“募投建管退”物流仓储资产管理闭环；与此同时，宝湾物流还将重点发展轻资产管理输出模式，提供物流园区设计、开发、建设、代管运营等全方位服务，并通过公司自主研发的智慧园区管理系统保障合作方园区安全，控制运营成本，对公司收入亦形成一定补充。

4、宝湾物流 2024 年收入规模增长的原因？

答：2024 年，宝湾物流实现营业收入 194,261 万元，同比增长 6%，主要是原有园区稳定运营以及新园区投入使用且运营情况良好，租金收入稳步提升。

5、请问宝湾物流出租率与租金情况？能否进一步改善提升？

答：受宏观经济恢复放缓和存量供应持续释放的影响，国内高标物流地产呈现一定的周期性波动，市场短期内面临调整压力。宝湾物流在市场低迷态势下，租金与出租率 2024 年同比均有所下滑，但整体出租情况仍优于行业平均水平，变化趋势与与所在区域市场变化趋势一致，资产的抗风险能力优于市场水平。短期内，市场新增供应的压力依然显著，整体物流市场承租压力持续。长期来看，伴随着政策端继续发力促进消费和推动制造业升级，电商及三方物流相关高标仓需求有望企稳，产业升级背景下高端制造业的发展促进高标仓需求稳定增长；随着未来仓储空间租赁需求复苏，高标仓市场租金及空置率将逐步趋于稳定，行业有望实现更加健康、可持续的发展。

6、宝湾公募 REITs 是否有扩募计划？

答：华泰宝湾物流公募 REIT 的成功发行，有力促进宝湾打通“募投建管退”物流仓储资产管理闭环；同时也标志着市场对宝湾项目资产及宝湾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。未来，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。

7、房地产开发业务销售情况与未来销售安排？

	<p>答：2024 年，公司房地产开发业务累计实现全口径销售金额 60.4 亿元，权益销售金额 35.6 亿元，累计实现并表口径销售金额 23.0 亿元。基于当前中央推动“房地产止跌回稳”的坚决态度，房地产政策延续“化风险、稳主体、稳市场”主线，房地产市场稳定发展的信心有望逐步修复。公司房地产开发业务将密切关注市场形势，加强营销管控力度，坚持“一盘一策”，灵活调整销售策略，促进销售去化及现金回流。</p> <p>8、房地产开发业务是否有拿地计划？</p> <p>答：公司房地产开发业务维持审慎投资策略，重点聚焦核心城市的优质区块，选择具备利润空间及风险可控的项目；同时，优先处理存量项目，快速回笼资金以降低开发成本和资金风险。</p> <p>9、公司是否有项目参与政府收储，以盘活土地或项目资产？</p> <p>答：公司持续关注、研判相关城市对存量商品房的收储政策，全面梳理在手资源，在确保国有资产保值增值的前提下，积极参与政府收储工作，多措并举，促进库存去化。</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 6 月 24 日