

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：2025-001

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	广发证券、易方达基金、富国基金、景顺长城基金、南方基金、华安基金、长信基金、国联基金、兴业全球基金、资衡商业管理、深圳凯丰投资
时间	2025年2月17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 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、公司仓储物流业务整体经营情况？</p> <p>答：仓储物流业务整体表现稳定。2024年上半年，宝湾物流实现营业收入94,844万元，同比增长7.52%，实现经营净现金流56,375万元，同比增长6.80%。宝湾物流凭借卓越的资产运营管理能力，上半年仓库平均使用率为87%，保持“优于同行、好于周边”的市场竞争力。</p> <p>2、仓储物流行业从供不应求到近期供应过剩的转折及背后原因？</p> <p>答：自2023年二季度以来，仓储物流行业出租压力加大，主要系前期停工的高标仓项目递延交付，导致2023年起高标仓供应量显著增加；同时，经济复苏节奏偏缓，使得电商、第三方物流等高标仓主要下游客户采取更为谨慎的租赁策略，租赁需求增速整体放缓。由此，物流市场竞争加剧，业主普遍采取“以价换量”的运营策略，导致多个城市及区域的出租率和租金均有所下降。</p> <p>3、公司如何判断仓储物流市场供需格局及行业发展趋势？</p>

答：短期内，在租赁需求增速放缓背景下，随着新项目继续入市，整体物流市场承租压力持续。中长期来看，受物流土地供应缩量、政府建设要求提高等多重因素共同作用，未来全国仓储用地整体供应预计将逐步趋于平缓；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。

4、宝湾物流园区拓展情况？

答：在物流地产增量市场转向存量市场的背景下，公司目前项目开拓整体保持谨慎，近年获取新项目力度有所下降，目前在建与拟建项目面积超过 80 万平方米。同时，宝湾物流持续深化基金合作及管理输出模式，聚焦优质区域加强轻资产管理，实现资管管理规模进一步扩张。2024 年管理输出项目签约 6 个，突破历史新高，实现了由前期策划到后端运营全链条资管服务输出。

5、宝湾物流管理输出业务开展情况？

答：近年来，宝湾物流积极推进轻重并举发展转型，2020 年开始在京津冀、长三角、大湾区为多家地方国资、实体产业、金融机构等提供包括前期策划、工程咨询、运营管理、招商租赁、数智化系统、物业管理等在内的全链条资管服务输出，管理输出面积超百万平米。通过宝湾多年高品质的物流园区开发建设和运营管理能力及自主研发的物联网系统，为想做园区的政府和企业赋能，助其有效降低园区运营成本，提升管理运营效率，同时完善宝湾物流园区网络建设，通过 IOT 物联网系统实现科技赋能、数据互通，达到经济效益与社会效益双提升，实现参与主体的多赢局面。

6、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。

7、公司房地产开发业务 2024 年销售情况？

答：2024 年，房地产市场全年整体数据再探新低。国家统计局数据显示，2024 年全国新建商品房销售额 96,750 亿元，下降 17.1%，其中住宅销售额下降 17.6%。2024 年公司聚焦存量项目去化，受区域经济景气度影响，销售规模和毛利均有所下降，具体请详见后续公司年报。

8、公司 2024 年业绩预告亏损的原因？

答：2024 年公司经营状况整体平稳，公司管理层外拓市场、内强管理，重点开展了房地产项目存量去化、基础设施公募 REITs 申报发行、制造业整合升级、新能源业务推进等工作，持续强化资金和成本费用管控，着力防范化解重大风险，稳住经营发展底盘，积极培育发展新质生产力，推动多元化盈利结构，促进公司转型升级。2024 年预计亏损主要系：一为应对激烈的市场竞争，公司采取促销策略加速库存去化和资金回笼，导致结转项目毛利率同比有所下降；二公司部分房地产项目出现减值迹象。基于谨慎性原则，公司结合项目所在区域的市场环境、产品结构，按照会计准则计提相应的存货跌价准备，计提金额同比增加。未来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。

9、公司在市值管理方面采取了哪些具体措施？

答：公司高度重视市值管理，并在依法合规的前提下开展相关工作。目前，公司市值管理工作主要以下方面部署：一是练好内功，提质增效，进一步提升公司在物流园区、工业园区、住宅开发等不动产领域的资产运营管理能力、规模和竞争优势，提高公司经营业绩与核心竞争力；二是积极寻找发展新动能，探索实践基金、REITs 等资本手段，逐步实现战略转型升级，关注业务高质量与可持续性发展；三是响应国资委证监会对市值管理工作要求，积极开展相关工作研讨并适时推进；四是在法律法规允许的范围内，加强投资者管理工作力度，积极做好价值传播工作。

10、控股股东是否对市值管理提出了相应的指标要求？

答：公司是控股股东重要控股子公司之一，目前也是控股股东下属唯一上市平台。控股股东暂未针对市值管理提出具体指标要求，

	<p>主要在国资体系考核营收、利润、现金流等主要考核指标基础上，重点关注公司的运营质量、转型升级、新业务拓展等方面的考核，多方面促进公司高质量可持续发展。</p> <p>11、公司新能源业务开展情况？</p> <p>答：公司作为第一大股东的中国核能科技（00611.HK）近几年电站累计装机规模保持高速增长，2024 年实现储能业务从无到有取得零的突破，零碳园区建设加快推进，产业协同取得显著成效，园区分布式光伏、工商业储能项目多点开花，绿色效益和经济效益实现“双赢”。</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 17 日