

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：2026-003

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 checked="" type="checkbox"/> 现场参观 <input type="checkbox"/> 其他（ ）
参与单位名称	东方财富证券、信达澳亚基金、景顺长城基金
时间	2026年5月22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、公司仓储物流业务整体经营情况？</p> <p>答：2025年，宝湾物流继续在规模、品牌、核心竞争力等方面保持行业领先地位，实现营业收入18.62亿元，经营净现金流10.70亿元；宝湾物流仓库平均使用率为92.9%，在物流仓储市场量价双降的背景下，仍较去年同期提升4.2个百分点，充分彰显优秀的运营管理能力。</p> <p>2、宝湾物流的租金水平和盈利能力如何？对公司整体利润贡献有多大？</p> <p>答：宝湾物流各项目租金定价以区域市场为基准，结合租约结构和客户质量综合确定，受区域市场竞争加剧及租约续签节奏影响，租金水平承压，但仍优于同区域同业。就利润贡献而言，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，报表内通过运营产生的净利润贡献有限。</p> <p>3、宝湾物流未来是否有新增项目投资计划？重点布局哪些区域？</p> <p>答：受物流地产增量市场转向存量市场影响，宝湾物流新获取项目力度有所下降，当前投资整体趋于审慎。在区域选择上，宝湾物流国内聚焦长三角、大湾区、西南区域等核心物流节点城市，把握市</p>

场调整期的优质资产包机会，更加关注供需关系持续改善或具备较强韧性的城市；同时，持续研判海外项目投资机会。

4、华泰宝湾物流 REIT 的扩募进展？未来有何规划？

答：华泰宝湾物流 REIT 拟扩募 4 个优质物流园区资产，分别位于成都、西安、青岛、宁波，目前扩募工作正在积极推进中，尚需国家发改委申报推荐、中国证监会准予注册、深交所审核，并经基金份额持有人大会决议通过。同时，宝湾物流联合招商致远资本、深圳担保集团设立 5.46 亿元物流基金并完成宝湾江门鹤山园区资产交割，为后续资产证券化工作奠定基础。未来，宝湾物流将坚持“轻重并举”战略主线，持续深化资产证券化运作，积极构建多层次 REITs 平台，提升整体资产效益。

5、宝湾物流的客户情况？

答：仓储物流的核心租赁需求主要来自第三方物流、快递快运、零售电商、制造业等行业。

6、公司房地产开发业务的销售情况与目前的存量资产规模？

答：在房地产市场整体承压的背景下，公司精准把握以改善型需求为主导的结构性机会，优化推盘节奏，持续提升产品力与服务力，在核心城市的在售项目获得了良好的市场认可。2025 年，公司累计实现全口径销售金额 78.3 亿元，同比增长 29.6%，权益销售金额 52.3 亿元，同比增长 46.9%，合并报表范围内项目累计实现并表口径销售金额 51.0 亿元，同比大幅增长 121.7%。截至 2025 年 12 月 31 日，公司房地产开发成本和房地产开发产品账面价值 118.60 亿元，公司聚焦现有项目基本盘的价值挖掘与现金流安全，通过强化自主操盘能力、深化内部资源整合与全周期精细化管理，全力推动存量资产高效去化。

7、面对当前房地产市场环境，公司未来拿地策略是怎样的？

答：公司始终坚守战略定力，将现金流安全和风险防控置于首位，在拓展策略上，持续聚焦核心城市，坚持“优中选优”的标准，审慎评估具备价格安全边际和流动性保障的潜在项目机会。2025 年，基于对市场的深入研判，公司主动暂缓新增土地储备，集中资源巩固现金流安全垫并推动存量资产高效去化。

8、公司海洋工程业务的发展现状？

	<p>答：公司海洋工程业务由子公司深圳赤湾胜宝旺工程有限公司（以下简称“胜宝旺”）经营。胜宝旺作为全球知名的导管架建造专家，专注于海洋油气和海上风电设施的 EPCI 总包服务，具备从详细设计到海上调试的一体化解决方案能力，客户覆盖全球主要能源公司及 EPCI 总承包商。2025 年，胜宝旺全年完成钢结构加工 4 万吨，国际总包项目关键节点实现突破性进展，码头交付运营效率创历史最佳水平；成功中标中东万吨级导管架项目，国际布局取得新突破。</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	2026 年 5 月 22 日