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：2026-005

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（　　）
参与单位名称	东方财富证券、中欧基金
时间	2026 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、仓储物流业务在供需格局变化下的市场表现及租金走势如何？** 答：受物流地产增量市场转向存量市场、区域新增供应集中释放等因素影响，2026 年上半年宝湾物流租金水平面临一定下行压力，宝湾物流营业收入 8.84 亿元，同比下降 3.9%。但公司通过精细化运营有效对冲了租金下行影响：一是出租率保持高位，2026 年上半年宝湾物流仓库平均使用率为 95.9%，显著优于行业平均，其中多个园区满租；二是经营净现金流保持增长，宝湾物流上半年经营净现金流 5.50 亿元，同比增长 20.1%；三是通过“仓储+配送+系统+运营”一体化供应链增值服务提升资产坪效。公司将持续优化客户结构与招商布局，聚焦高端制造、科技产业、大消费等高价值赛道，精准导入优质刚需客户，提升租赁稳定性，努力稳定经营水平。 **2、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？** 答：宝湾物流遵循“稳健发展、优中选优”原则，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。 **3、公司在资产证券化方面如何考虑？** 答：在公募 REITs 市场常态化发展背景下，公司当前重点是推进华泰宝湾物流 REIT 扩募；同时，通过精益运营与成本管控，持续提升物流园区运营效率，推动整体资产效益稳步提升，向“轻重并举”业务模式转型。 **4、制造业板块的经营状况及未来规划如何？** 答：公司制造业业务聚焦船舶与海洋工程、新能源基建等领域，其中，胜宝旺作为全球知名的导管架建造企业、致力于成为国际一流的海洋工程与能源建设服务商，华南建材拥有完备的全球主要船级社认证及工厂认证、提供船舶内装系统解决方案，常熟雅致则专注于模块化建筑和特种箱的研发与制造。2026 年上半年，制造业业务实现营业收入 7.07 亿元，公司坚定推进制造业业务转型升级，实施“出海”战略，拓宽海外客户渠道，实现从产品供应商向 EPCI 综合解决方案提供商的跨越。 **5、公司新能源业务的发展模式？** 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。中国核能科技以新能源电站及储能项目开发、投资、建设、运营为主业，截至 2026 年 6 月 30 日，在运维电站合计 156 座，其中风光 138 座，储能 18 座，风光总运营规模达 2,128MW（按实际装机容量统计），储能电站 1,596MWh。同时，依托公司丰富的园区场景资源与工商业负荷资源优势，公司持续深化“能源+场景”差异化发展模式，持续完善园区低碳综合能源生态，截至 2026 年 6 月末，公司已有 47 个物流园区完成屋顶光伏项目并网发电；同时，公司的产业园区如新都产业园屋顶光储项目、西安智造园屋顶光伏项目也实现了并网。 **6、公司 2026 年房地产开发业务的销售情况？** 答：公司房地产开发业务以现金流安全和风险防控为核心，坚持稳健经营。2026 年上半年，累计实现全口径销售金额 32.9 亿元，同比下降 3.2%，权益销售金额 21.4 亿元，同比增长 0.9%，合并报表范围内项目累计实现并表口径销售金额 19.3 亿元，同比下降 0.5%。

	未来，公司将继续把销售回款安全放在首位，通过实施项目分类差异化销售策略，依托产品力与服务力双重支撑，持续稳固去化节奏，全年销售情况请以后续定期报告披露为准。 **7、目前公司主要项目的去化情况如何？后续的推盘计划是怎样的呢？** 答：公司房地产项目去化呈现明显分化。上海南山璞缦、深圳海城锦等核心城市改善型项目依托区位与产品优势，去化和回款质量较好，东莞南山府、武汉悦拾光等项目受区域市场景气度及配套落地节奏影响，累计去化比例偏低，公司已相应放缓开发节奏，并积极研究盘活路径。后续公司将坚持“一盘一策”精细化经营机制，动态优化量价策略与推盘节奏，全力推进存量去化与现金回笼。 **8、公司 2026 年新增拿地情况？** 答：公司合并报表范围内无新增土地储备，近期以参股形式与行业头部企业共同投资，获取了上海杨浦和闵行两宗优质项目。此举系公司秉持“持续聚焦核心城市、坚持优中选优”的投资原则，以投资回报为核心导向，对稀缺优质地块作出的审慎布局。上述项目，公司通过与其他品牌房企以同股同权、联合开发的模式开展合作，在有效分散投资风险的同时，把握一线城市兼具价格安全边际和流动性保障的优质地块开发参与机会，预计可为公司获取合理开发收益。此举有助于优化存量资产结构、提升资产整体质量，进一步巩固公司的经营韧性。 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	2026 年 11 月 5 日