

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：2026-001

投资者关系活动类别	<div><input type="checkbox"/>特定对象调研<input type="checkbox"/>分析师会议</div> <div><input type="checkbox"/>媒体采访<input type="checkbox"/>业绩说明会</div> <div><input type="checkbox"/>新闻发布会<input type="checkbox"/>路演活动</div> <div><input type="checkbox"/>现场参观</div> <div><input checked="" type="checkbox"/>其他（电话会议）</div>
参与单位名称	中金公司
时间	2026 年 2 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	<div>1、根据公司业绩预告，2025 年净利润预计亏损，主要原因是什么？</div> <div>答：2025 年业绩预告亏损主要受房地产市场整体行情影响，基于审慎原则计提资产减值及合作项目投资损失有所增加。但需强调的是，公司经营情况整体平稳，多元化盈利结构夯实基本面；现金流管理稳健，通过优化融资结构、置换高息贷款，融资成本持续下降；同时，仓储物流业务品牌影响力提升、轻资产模式持续突破，制造业业务向“微笑曲线”两端延伸、创新与效益同步增强，为长期发展奠定基础。未来，公司将继续聚焦主业、严控风险，通过业务结构优化与资产效率提升，推动业绩逐步改善。</div> <div>2、公司房地产开发业务当前存货出清节奏如何？</div> <div>答：公司始终将房地产开发业务的风险防控放在首位，2025 年以来积极应对市场竞争，采取差异化销售策略加速库存去化和资金回笼，重点聚焦长三角、粤港澳大湾区等核心区域的优质项目，优先保障现金流安全。通过优化推盘节奏、灵活调整定价策略，核心城市项目去化效率显著提升。未来，公司将持续跟踪行业政策窗口，把握结构性机会，加快项目去化，同时严格控制新增投资，确保资产结构持续优化。</div>

	<p>3、仓储物流业务作为公司战略性业务，目前市场环境是否已企稳？</p> <p>答：公司仓储物流业务以宝湾物流为核心平台，整体运营稳健，2025 年上半年实现营业收入 9.2 亿元，在行业平均出租率下滑背景下，仓库平均使用率仍保持 91.1%的高位，彰显了卓越的资产运营管理能力。2025 年，在整体需求复苏节奏偏缓、企业租赁策略趋于谨慎的背景下，仓储物流项目间竞争压力不减，租金延续下行态势。但随着新增供应压力持续缓释、消费市场稳步复苏，叠加制造业对高标准仓储空间的需求稳步释放，部分核心城市租金有望率先企稳并温和回升。</p> <p>4、公司在 REITs 等资产证券化方面有哪些具体规划？</p> <p>答：公司高度重视资产证券化工作，推进“募投建管退”闭环管理，已形成物流基金、公募 REITs 等多层次资本运作体系。华泰宝湾物流 REIT 自上市以来运营优异，2025 年获评“公募 REITs 年度杰出项目”，目前正推进扩募，拟购入成都、西安、宁波、青岛等地优质宝湾物流园区资产；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。</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 2 月 5 日