

上海城投控股股份有限公司 投资者关系活动记录表

编号：2025-008

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 checked="" 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"/> 一对一沟通 <input type="checkbox"/> 其他 _____
参会单位	参与城投控股 2025 年半年度业绩说明会的广大投资者
时间	2025 年 9 月 18 日（周四）下午 15:00-16:00
地点	上证路演中心 https://roadshow.sseinfo.com 视频录播+网络文字互动
公司接待人员	董事长 张辰先生 董事、总裁 任志坚先生 独立董事 张驰先生 副总裁兼董事会秘书 蒋家智先生 副总裁兼财务总监 吴春先生
投资者关系活动主要内容	投资者提出的问题及公司回复情况 1. 公司今年还未拿地,是现金流遇到压力么,第四季度有无拿地计划? 答: 尊敬的投资者您好,感谢您对公司的关注。公司始终保持稳健经营的发展理念,合理安排中长期滚动投资计划,聚焦城市更新、中高端住宅以及保障性租赁住房项目,通过集中供地、城市更新、产城融合、片区建设以及收并购等方式,积极关注上海中心城区商品房、城市更新、城中村等公司优势领域的投资机会,谨慎布局、稳步拓展。谢谢! 2. 市值管理目前考核的主要责任人是谁?是否会影响到被考核人的个人待遇? 答: 尊敬的投资者您好,感谢您对公司的关注。董事会及公司均高度重视市值管理工作,已制定并披露《估值提升计划暨提质增效重回报行动方案》,通过优化经营质效、深化多层次投资者关系管理、加大现金分红力度、提升信息披露质量、推进股份回购、坚持规范运作、强化“关键少数”责任、加强科技创新等多维度发力,切实维护公司投资价值与股东权益。公司将密切关注相关监管政策,依法合规开展市值管理,增进市场对公司价值的认可。谢谢! 3. 张董事长,您好,用企查查了解到贵公司对外投资近 30 多家公司,

涉及范围房地产开发销售，金融性股权投资和高科技公司创投公司等，问其下“诚鼎基金”了解到已布局半导体和机器人等开发项目，目前有没有实质性的进展和收货，方便陈述一下嘛

答：尊敬的投资者您好，感谢您对公司的关注。公司旗下诚鼎基金围绕主业布局产业链，投资方向聚焦智慧城市和绿色城市领域等。诚鼎基金运作平稳，目前持有重塑能源、海纳云等二十余家企业的股权。公司金融板块将一如既往围绕主业服务，积极投资相关产业链优质项目，努力把握有价值的投资机会。谢谢！

4. 公司在上海未来旧城改造中充当什么角色？黄浦小东门地块目前进展如何

答：尊敬的投资者您好，感谢您对公司的关注。城投控股长期深耕上海，有着独特的竞争优势。上海市房地产市场已经逐步进入了存量改造的时代，公司在片区开发、城中村改造、历史风貌保护以及其他存量改造项目中积累了丰富的经验，深度理解市区各级政府需求，在多渠道获取具有较高历史风貌保护要求、片区开发、存量改造等土地项目方面具有更明显的优势。公司会根据目前项目推进计划，合理统筹规划，加快推进黄浦区小东门项目的建设和后续销售工作。未来我们还会进一步关注上海城市更新中有价值的投资机会，打造更多的优质产品。谢谢！

5. 城投宽庭目前的出租率、盈利水平到底如何？

答：尊敬的投资者您好，感谢您对公司的关注。“城投宽庭”目前累计运营社区 10 个，管理规模超 1.4 万套，江湾、光华、浦江、张江、九星等进入稳定运营的社区平均出租率均保持在 90%以上。“城投宽庭”已成为公司快速发展的板块，未来公司将继续以规模化运营为基础，做精服务，做强品牌。谢谢！

6. 公司计划怎么做好销售去化？

答：尊敬的投资者您好，感谢您对公司的关注。公司已实施了以下几项措施：首先，公司通过增强宣传力度、拓宽销售渠道，并提前预判政策走向与客户需求变化，以加快产品去化与资金回笼。同时，公司通过精简管理层级、优化管理流程，推动了房地产开发业务各环节的优化整合，构建了更为集约和高效的组织架构和业务流程体系。公司将进一步提升开发品质与进度，缩短项目建设周期，以实现快速销售回笼。谢谢！

7. 上海外环外取消限购，公司哪些项目可直接受益？

答：尊敬的投资者您好，感谢您对公司的关注。上海楼市新政从放宽限购、公积金、信贷工具、房产税等多维度优化政策，预计将进一步促进住房消费需求释放，带动市场交易的活跃，惠及广大购房者，也会对房企经营产生积极作用。公司外环外在售项目包括青浦璟云里、金山水尚华庭等，具体经营数据及财务影响，请以公司定期报告为准。谢谢！

8. 公司年初发布的估值提升计划暨提质增效重回报行动方案执行的如何，目前进展情况怎么样了？

答：尊敬的投资者您好，感谢您对公司的关注。公司积极贯彻落实上市公司市值管理要求，于 2025 年一季度制定并披露了《估值提升计划暨提质增效重回报行动方案》。2025 年上半年，公司以行动方案为指引，聚焦优化经营质效、深化多层次投资者关系管理、加大现金分红力度、提升信息披露质量、推进股份回购、坚持规范运作、强化“关键少数”责任、加

强科技创新等方面，目前各项举措均按计划有序推进。公司在 2025 年半年度报告中详细披露了上述行动方案的半年度执行情况，投资者可查阅公司 2025 年半年度报告了解更多信息。谢谢！

9. 公司回购进展如何，后续回购股份要如何处理？

答：尊敬的投资者您好，感谢您对公司的关注。公司于 2025 年 9 月 5 日披露了《关于以集中竞价方式回购股份的回购报告书》，拟以 0.5-1 亿元的资金总额回购公司股份，目前公司正在积极推进回购账户开立、贷款合同签订等事宜，公司将按照规定及时披露回购进展。回购后的股份拟在披露回购结果暨股份变动公告后三年内履行相关程序予以注销。谢谢！

10. 公司会用 AI 吗？DeepSeek 这类大模型有没有落地？

答：尊敬的投资者您好，感谢您对公司发展的关心与支持。公司始终以开放视野密切跟踪人工智能等前沿技术发展趋势。我们深刻认识到，以 DeepSeek 为代表的 AI 技术将对行业转型升级产生深远影响，其应用场景可覆盖投资决策优化、智能建造体系、精准营销服务、智慧社区运营等全产业链环节。目前，公司在人工智能领域的探索聚焦于技术成熟度评估与业务场景适配性研究。在技术投入方面，公司将坚持“效益导向、稳妥推进”原则，注重成本控制与投资回报的平衡。后续若涉及技术引进或合作事项，我们将严格遵循上市公司信息披露规则，及时履行公告义务，欢迎您通过公司官网、定期报告等官方渠道获取。谢谢！

11. 保租房 reits 扩募进展能介绍一下吗？

答：尊敬的投资者您好，感谢您对公司的关注。公司于 2025 年 8 月 7 日披露了《关于参与国泰君安城投宽庭保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金拟扩募并新购入基础设施项目的公告》，公司拟选取浦江社区、九星社区作为底层资产，参与 REITs 扩募申报工作。公司将及时关注政策动向，与相关监管机构密切沟通，根据相关政策要求不断完善申报材料，积极推进 REITs 扩募申报发行工作有序开展，并严格按照法律法规的规定与要求及时履行信息披露义务。谢谢！

12. 公司提出“三大业务协同发展”，其中租赁运营板块的具体发展规划是什么？该板块的盈利能力如何在财务报告中体现？

答：尊敬的投资者您好，感谢您对公司的关注。“城投宽庭”作为公司租赁住房运营品牌，借助保租房 REITs 的发行，已取得市场先机。目前累计运营社区 10 个，管理规模超 1.4 万套，总运营规模正在向着“十四五”末达到 2 万套的目标迈进。今年“城投宽庭”高端服务式公寓品牌“宽岚”正式亮相，通过打造居住、休闲、社交三位一体的复合场景，为追求高品质生活的高净值人群提供全新租住解决方案，这一布局将进一步提升“城投宽庭”在全品类租赁产品上的盈利能力和市场份额，也为上海保障性租赁住房体系补充了高端产品供给。目前公司正有序推进后续扩募工作，同时积极开展利用 REITs 回收资金收购市场优质项目。“城投宽庭”已成为公司快速发展的板块，未来公司将继续以规模化运营为基础，做精服务，做强品牌。谢谢！

2025 年半年度报告“第八节 财务报告\七、合并财务报表项目注释 9”（权益法下确认的投资损益）显示，上半年 REITs 的投资收益为 929.79 万元。

13. 现在房地产行业不景气，公司有没有往新兴行业发展的意向？

答：尊敬的投资者您好，感谢您对公司的关注。公司始终以“保持开发合理增量、做大运营市场效益、提升金融服务能级”为主线，在每年一定量滚动开发规模的基础上，加快推动向不动产市场化运营延伸，深化“投、融、建、管、退”全产业链布局，持续聚焦科创、绿色低碳与智慧城市方向。未来公司将继续坚持长期主义理念，主动适应行业发展趋势，围绕房地产全生命周期开展相关业务布局，稳步推进向“城市综合生态服务商”的战略升级，为投资者创造可持续的价值回报。谢谢！

14. 公司股价跌了那么多年，大股东及高管是否有增持计划？管理层对公司未来成长是否有信心？将如何维护中小股东利益？

答：尊敬的投资者您好，感谢您对公司的关注。公司大股东和高管暂无相关计划。公司将一如既往稳健经营，夯实公司发展实力，聚焦优势领域投资机会，进一步拓展业务规模，不断提升公司内在价值。同时公司也正积极推进估值提升计划，切实维护投资人权益，树立公司在资本市场的良好形象。公司管理层对于公司未来发展前景充满信心。谢谢！

15. 公司提及诸翟、杜行两个城中村项目在稳步推进后续工作，这些项目目前的具体进展阶段如何？

答：尊敬的投资者您好，感谢您对公司的关注。目前，诸翟、杜行两个城中村项目均处于动迁阶段，公司将根据项目推进计划，合理统筹规划，稳步推进两个项目。谢谢！

16. 地产行业整体已经回调了好几年，公司的业务板块中涵盖了一个投资板块，投资这么多年，是否有计划往公司注入有活力的资产，为公司股东获取回报。国九条发布以来，表明国家支持并购，公司既有投资的经验，并购又受到政策支持，管理层是否有过这方面的考虑或者计划？

答：尊敬的投资者您好，感谢您对公司的关注。公司投资板块以“金融+”赋能，围绕主业服务，着重房地产上下游产业链进行布局。公司成功发行了上海国资首单也是目前市场上规模最大的保租房 REITs 产品——城投宽庭保租房 REIT，运营表现稳健，目前正有序推进后续扩募工作，同时积极开展利用 REITs 回收资金收购市场优质项目。公司旗下诚鼎基金平稳运作，围绕主业布局产业链，投资方向重点聚焦新一代信息技术、新能源新材料、先进制造和未来产业等行业领域科技创新企业。未来公司将继续坚持长期主义理念，主动适应行业发展趋势，围绕房地产全生命周期开展相关业务布局，稳步推进向“城市综合生态服务商”的战略升级，为投资者创造可持续的价值回报。谢谢！