

上海城投控股股份有限公司

投资者关系活动记录表

编号：2026-001

投资者关系活动类别	<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 checked="" type="checkbox"/> 现场参观 <input type="checkbox"/> 一对一沟通 <input type="checkbox"/> 其他 _____
参会单位	永赢基金、人保资产、中融基金、中泰证券、申万宏源、中海基金、融通基金、安联基金、浙商资管、华泰保兴基金、鑫元基金、国盛证券、华泰证券、冲积资产、海富通基金、保银资产
时间	2026年01月28日、1月30日、2月5日
地点	上海市闵行区恒南路659弄，城投宽庭·浦江社区现场、会议室 上海市吴淞路130号19楼4号会议室 上海市吴淞路130号19楼2号会议室
公司接待人员	副总裁兼董事会秘书 蒋家智先生 董事会办公室及相关部门人员
投资者关系活动主要内容	第一部分：现场参观 1月28日，投资者实地参观公司旗下城投宽庭·浦江社区，并现场了解保障性租赁住房相关支持政策。该社区2023年7月开业，总建面15万m ² ，位于闵行浦江镇核心地段、紧邻地铁8号线联航路站，设2440套28-98m ² 全生命周期户型，获上海市级人才公寓、闵行区人才驿站称号，为周边产业人才提供安居服务。 第二部分：公司情况介绍 上海城投控股股份有限公司（简称“城投控股”或“公司”）于1993年在上海证券交易所上市，前身为上海市原水股份有限公司。经过多次改革重组，城投控股现已形成房地产开发、租赁房运营、金融投资三大核心业务板块，其中金融投资板块始终服务于前两大主业，通过产业基金、REITs等工具，为开发建设及租赁房运营提供资金支持，构建“投融建管退”的闭环生态。作为上海城市建设的“主力军”，我们打造了一批标杆项目，包括：新江湾城片区开发、思南公馆别墅改造、松江泗泾保障房大居、露香园项目、“城投宽庭”租赁住房等。 第三部分：提问与回答环节 Q1：城投宽庭目前的出租率水平如何？

A: “城投宽庭”作为公司租赁住房运营品牌,截至2025年底,已达稳定运营的社区项目出租率均保持在90%以上。

Q2: 投资板块未来的发展设想?

A: 公司正通过地产开发、服务运营、产业投资三大业务板块的相互支撑和有机协同,同时依托金融与科技双重赋能,稳步向“城市综合生态服务商”转型。其中,投资板块紧密围绕主业,着重房地产上下游产业链进行布局,公司投资板块将积极关注相关优质潜在项目,努力把握有价值的投资机会。

Q3: 对于“保租房”公司未来的开发计划有哪些?

A: 保租房已成为公司快速发展的板块,在保租房REITs成功发行的基础上,在租赁住房领域的运营管理优势加速显现,稳定运营项目平均出租率均保持在90%以上。未来,公司将继续以规模化运营为基础,持续做精服务,做强品牌。

Q4: 公司是否未来有轻资产输出以及品牌建设的计划?

A: 目前,公司已经系统构建“城投宽庭”“宽岚服务式公寓”“城投宽庭 Lite”和“新时代城市建设者管理者之家”覆盖多层次需求的产品矩阵。其中,“城投宽庭”作为综合型社区标杆,持续巩固市场引领地位;“宽岚服务式公寓”布局高端产品线,显著提升品牌整体调性,满足高净值客群品质需求;“城投宽庭 Lite”精准服务青年白领与新市民群体,快速响应细分市场需求;“新时代城市建设者管理者之家”作为民生产品线,积极践行国有企业社会责任。

Q5: 对于REITs扩募工作是怎么计划的?

A: 公司未来会选取几个具备条件的社区作为扩募资产。同时将根据监管机构相关规则要求推进申报工作。最终基金扩募方案、协议签署、股权转让等与本次扩募相关的事项将依据监管机构审批情况最终确定。

Q6: 公司对上海房地产市场未来看法?

A: 房地产行业发展趋势受到政策调控、经济环境、人口变化、市场需求结构等多种因素的共同影响,挑战与机遇并存。近来上海持续在限购政策、首付比、税费、取消非普住宅标准等方面进行优化调整,一定程度上提振了市场活跃度,公司坚定看好行业发展前景。

Q7: 后续公司地产板块的拿地计划与策略?

A: 公司始终保持稳健经营的发展理念,以谨慎布局、稳步拓展为原则,合理安排中长期滚动投资计划。公司将持续关注上海土地出让信息,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,精准把握公司优势领域的投资机会。

Q8: 杜行、诸翟两个城中村项目进展如何?

A: 目前,公司正积极配合属地政府有序推进诸翟、杜行两个项目的动迁相关工作。后续,公司将依照项目计划,合理统筹规划,稳步推进项目建设进度。

Q9: 公司十五五规划发展方向?

A: 公司将持续深耕开发、运营、投资三大核心主业,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,同时进一步拓展产业投资,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。

Q10: 在“好房子”导向下,房企卷品质成为主流,公司如何看待这个行业趋势,如何保持自己的优势?

A: “好房子”导向是房地产行业从规模扩张向高质量发展转型的核心标志,也是公司依托长期深耕积淀,巩固行业地位、实现高质量发展的关键契机。依托多年深耕房地产领域的深厚经验,公司将始终以品质为核心,围绕房地产新发展模式与“好房子”理念,从产品、服务、品牌三个维度系统构建差异化竞争优势。在产品端,依托多年积累的高品质开发经验,加强前瞻性市场研判与产品定位,积极顺应行业新理念、新规范与新趋势,以产品的创新升级不断夯实产品力。在服务与品牌端,通过强化物业服务、拓展销售渠道、推进精准宣传等方式,全面提升客户体验与市场认知,持续塑造专业可靠的良好企业形象。

Q11: 公司去年开始启动积极的市值管理,未来还有什么可以期待的方向?

A: 公司制定并披露了《估值提升计划暨提质增效重回报行动方案》(公告编号: 2025-015),从优化经营质效、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、开展股份回购、坚持规范运作、强化“关键少数”责任、加强科技创新等方面,明确了长期估值提升的路径。现金分红方面,公司明确 2024 年度至 2026 年度,三年累计现金分红金额占同期累计归属于上市公司股东的净利润比例将不低于 35%。股份回购方面,公司明确 2025 年至 2027 年,公司将每年根据市场估值水平、公司经营及财务状况,适时开展股份回购。同时,公司积极运用 CMBS、公司债等多元化融资工具,积极推进 REITs 扩募落地,深入研究各类资本运作模式,通过资本赋能助力主业提质增效,切实维护公司投资价值与股东权益。