

上海城投控股股份有限公司 投资者关系活动记录表

编号：2026-003

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 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 年度业绩说明会的广大投资者
时间	2026 年 4 月 9 日 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：王广斌先生 副总裁、董事会秘书：蒋家智先生 副总裁、财务总监：吴春先生
投资者关系活动主要内容	<p>投资者提问及公司回复</p> <p>1、问题：公司今年商业地产运营的规模有多少面积，能够给公司带来多少利润和现金流？</p> <p>答：尊敬的投资者您好，感谢您对公司的关注。公司目前运营类项目类型主要有办公、商业和租赁住宅，具体租赁收入详见年报披露。其中，“城投宽庭”目前累计运营社区 16 个，管理规模超 1.7 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！</p> <p>2、问题：公司股价长期以来呈下行走势，想请问公司是否梳理过相关原因？是市场对公司发展前景存在一定分歧，还是有其他方面因素影响呢？</p> <p>答：尊敬的投资者您好，感谢您对公司的关注。近年来股市总体呈现持续震荡调整态势，二级市场股价受到宏观经济表现、资本市场整体走势、各行业自身发展态势等多因素的影响。A 股市场目前房地产行业破净现象较为普遍，破净股占比近半。公司目前经营稳健，财务指标比较健康，有一定抗风险能力。董事会及经营层积极致力于公司的可持续发展，通过开</p>

发、运营与投资三大板块协同发力，不断提升公司的综合实力和品牌影响力。后续，公司会密切关注相关监管政策，依法合规开展市值管理，同时公司将进一步借助业绩说明会、投资者调研、E 互动平台等多种渠道加强与投资者的沟通交流，增进市场对公司价值的认可。谢谢！

3、问题：今年杨浦园区还有引进高科技孵化企业吗？现在的规模怎么样？相关情况能介绍一下吗？

答：尊敬的投资者您好，感谢您对公司的关注。海桐国际创新中心是海创产业研究院核心团队与城投控股、杨浦区国资共建的专业孵化器，于2025年4月在湾谷科技园正式落地运营。通过高质量孵化器的培育和导入，一方面持续赋能优质科技企业，推动智慧城市运营、绿色生态运营的产业化、资本化道路，推动公司实现“产业投资布局优化、资产运营提质增效”的核心目标；另一方面为区域科创生态注入鲜活创新血液，带动湾谷科技园区实现产业集聚与空间去化，为湾谷后续项目的开发定位与产业导入奠定前瞻性基础。谢谢！

4、问题：今年诚鼎基金计划投资哪些硬核科技，有没有投资计划？

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。公司投资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！

5、问题：您好，请问公司今年有扩展其他业务的打算吗？

答：尊敬的投资者您好，感谢您对公司的关注。公司在目前房地产开发和租赁住宅业务的基础上，在投资领域以“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。公司以城投宽庭 REIT 为契机，构建“城市建设+城市运营”双轮驱动模式，从传统“城市建设者”升级为“城市综合生态服务商”，打通“开发-运营-资本”闭环聚焦高品质城市运营产业投资。通过产业基金等工具参与城市升级（老旧小区改造、产业园区运营、公共服务配套等），业务范围从建设端向运营端延伸，与城市发展需求精准对接，在产城融合、智慧城市等领域发力，探索“国有企业特色发展之路”。谢谢！

6、问题：贵公司最近备受瞩目，作为个人投资者，我想请问张董几个问题：贵公司今年会拿地吗？公司融资成本大概是多少？公司“十五五”期间有些什么发展规划目标？

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，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。作为深耕上海的本土企业，我们坚定看好核心城市发展机遇。面对土地市场竞争，我们坚持“精准研判、精益运营”策略：一方面依托本土化优势深度研判区域价值，优先获取具备长期发展潜力的优质地块；另一方面充分发挥公司多年积累的高品质开发经验，通过产品创新、服务升级打造差异化竞争力。

近年来，公司综合融资成本整体呈稳步下降趋势，具体请查阅年报披露数据。

“十五五”期间，公司以打造成为面向现代化人民城市的“高品质城市综合生态服务商”为定位，聚焦开发、运营、投资三大业务板块，坚持“稳健增长、优化结构、提升效率”战略主线，加快迈向高质量发展目标。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，围绕主业服务，着重房地产上下游产业链进行布局。构建“科技+金融”双轮驱动，凭借专业硬实力巩固城市更新、租赁运营、优质住宅开发等核心业务优势，以科技创新提升城市服务全链条效能，以金融工具激活存量资产价值与产业活力，为业务发展注入持续动能，推动公司综合实力不断跃升，进一步巩固行业竞争地位。谢谢！

7、问题：二股东经常发布减持计划，公司有没有考虑过收购二股东的股份或者联系机构收购二股东的股份，以更好地维护公司股价及市值稳定？

答：尊敬的投资者您好，感谢您对公司的关注。二级市场股价受到宏观经济表现、资本市场整体走势、各行业自身发展态势等多因素的影响。公司目前经营稳健，财务指标较健康，抗风险能力较强。二股东弘毅投资长期以来支持公司的经营管理，推动公司平稳发展。弘毅减持股份是基于其自身财务需求安排，公司会根据证监会、交易所的相关政策要求，提示弘毅履行披露义务，合规开展减持。公司将保持与主要股东的沟通，建立股东行为与市场预期的动态平衡机制，同时积极推进估值提升计划，切实保护投资人权益。谢谢！

8、问题：请问今年推盘计划中，可售货及计划销售货与去年比可有增长？今年的营收计划比去年可有增长？

答：尊敬的投资者您好，感谢您对公司的关注。目前公司在建各房地产项目主要集中在上海地区，各项目进展正按正常节奏推进，将根据项目的实际情况推向市场。具体经营数据，敬请关注公司定期报告。谢谢！

9、问题：公司近期因税务事项被处以3000多万元滞纳金，是什么原因造成？公司是否有其他项目也存在同样的问题，是否已经全面做过内部自查？

答：尊敬的投资者您好，感谢您对公司的关注。该事项由于在对开发的房产项目进行土地增值税清算申报时归集计算扣除项目不准确，补缴税款和滞纳金不属于《企业会计准则》中前期差错的情形。公司相关补缴税款及滞纳金已缴纳完毕，相关费用已计入2025年度账务。后续公司将进一步强化税务管理，避免类似情况在其他项目中发生。谢谢！

10、问题：公司怎么看待上海房地产市场，如何真正形成差异化竞争力？

答：尊敬的投资者您好，感谢您对公司的关注。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，目前整个房地产市场还处于深度转型阶段，挑战与机遇并存。上海持续在限购政策、公积金使用与信贷政策、完善住房税收、推动房票政策落地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。

“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

<p>契机。依托多年深耕房地产领域的深厚经验，公司始终以品质为核心，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。谢谢！</p>
--