

上海城投控股股份有限公司 投资者关系活动记录表

编号：2026-005

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 type="checkbox"/> 现场参观 <input type="checkbox"/> 一对一沟通 <input type="checkbox"/> 其他 _____
参会单位	开源证券、东吴基金、摩根基金、大都会人寿、光大保德信基金、
时间	2026年6月17日
地点	上海市吴淞路130号19楼2号会议室
公司接待人员	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	<p>第一部分：公司情况介绍</p> <p>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，为开发建设与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。</p> <p>第二部分：提问与回答环节</p> <p>Q1：公司“十五五”战略方向？</p> <p>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。</p> <p>Q2：杜行、诸翟两个城中村项目进展如何？</p> <p>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。</p>

Q3: 公司目前主要有哪些在售项目?

A: 公司目前主要在售项目包括露香园二期、璟雲里二期、馥公馆、虹盛里、兴华里等; 后续将推出的项目包括露香园二期 C 地块、前湾项目等。近期, 公司成功竞得虹口区 C080301 单元 hk306-08 地块, 将按计划推进该项目开发建设。

Q4: 公司保租房有什么竞争优势?

A: 公司保租房业务以“城投宽庭”为核心载体, 已形成显著的规模优势与综合竞争力。一是规模领先, 已在上海 9 大区域布局 19 个项目, 是规模领先的保租房运营平台, 具备品牌效应与运营效率。二是区位优势, 项目多位于核心板块及产业集聚区, 交通便捷、配套完善, 精准匹配人才居住需求。三是品质可靠, 已形成完善的产品线, 采用装配式建造与绿色装修, 推行管家式服务, 搭配智慧管理平台, 居住安全与舒适度有保障。四是资本赋能, 依托保租房 REITs 打通“投融建管退”闭环, 实现可持续规模化发展。

Q5: 公司融资方式及融资成本情况?

答: 公司积极运用 CMBS、公司债、REITs 等多元化融资工具, 持续优化融资结构, 拓宽直接融资渠道, 保障公司经营发展及项目建设的资金需求。2025 年公司整体平均融资成本为 3.53%, 近年来整体呈稳步下降趋势。后续公司将继续根据市场环境与自身发展需要, 灵活运用各类合规融资方式, 提升资金使用效率。

Q6: 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。