证券代码：600649　　证券简称：城投控股

上海城投控股股份有限公司

投资者关系活动记录表

编号：2026-013

投资者关系活动类别	□特定对象调研　□分析师会议 □媒体采访　√业绩说明会 □新闻发布会　□路演活动 □现场参观　□一对一沟通 □其他 _____
参会单位	参与 2026 年上海辖区上市公司三季报集体业绩说明会的广大投资者
时间	2026 年 11 月 12 日 15:00-16:30
地点	公司通过上海证券交易所上证路演中心（网址：http://roadshow.sseinfo.com/）采用网络互动方式参与本次活动。
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：刘德扬先生 副总裁、董事会秘书：蒋家智先生 财务总监：乐嘉伟先生
投资者关系活动主要内容	**投资者提问及公司回复** 1、问题：贵司年报提出围绕房地产上下游拓展产业投资，半年报披露诚鼎基金聚焦智慧城市、绿色城市。未来是否考虑引入具备智慧建造、租赁运营数字化等成熟技术的外部企业，进一步增强开发与运营协同? 答：尊敬的投资者您好，感谢您对公司的关注。智慧建造、租赁运营数字化是提升开发建造与资产运营效能的重要方向，我们对此保持积极关注。公司秉持开放合作理念，对于具备相关成熟技术、可与主业形成协同的外部企业，将积极探索项目合作、产业投资等多种合作方式，持续提升业务运营质效。后续如涉及相关事项，公司将严格按照规定及时履行信息披露义务。谢谢! 2、问题：请简要介绍近期业绩。 答：尊敬的投资者您好，感谢您对公司的关注。根据公司 2026 年三季报，公司前三季度实现营业收入 35.63 亿元，归母净利润-1.62 亿元。经营业绩方面，受房地产项目开发的周期性特质影响，公司项目交付数量有所缩减，营业收入和净利润较去年同期有所下降。面对当前经营挑战，公司加快推进项目开发与交付节奏，全力推动房产库存去化；同时坚持稳健经营，持续优化债务结构、压降融资成本，夯实经营基本面。详细情况

	请参阅公司定期报告。谢谢！ 3、问题：本期财务报告中，盈利表现如何？ 答：尊敬的投资者您好，感谢您对公司的关注。根据公司 2026 年三季报，公司前三季度实现营业收入 35.63 亿元，归母净利润-1.62 亿元。经营业绩方面，受房地产项目开发的周期性特质影响，公司项目交付数量有所缩减，营业收入和净利润较去年同期有所下降。谢谢！ 4、问题：公司过去几年经营业绩很差，市值严重低于净资产，在任何一个方面都无法满足股东的诉求，而管理团队薪资依旧，在行业失业率大幅提升，普遍降薪的环境下，管理层是完成了哪些 KPI 考核，依然能够维持该薪资水平？过去几年公司的发展表明现有团队无法将公司走出泥潭，是否考虑更换管理团队？ 答：尊敬的投资者您好，感谢您对公司的关注。近几年房地产行业处于深度调整周期，行业整体面临较大经营压力，市场下行对公司经营成果形成客观压力，但公司始终坚守稳健经营底线，保障项目开发交付、存量资产运营、风险防控各项工作有序推进，整体财务状况保持稳健。二级市场受宏观经济、地产行业周期、资金偏好、股东增减持等多重因素综合影响，在一定时期内难以全面客观反映公司实际经营全貌与长期发展态势。公司高度重视市值长期低于净资产的情况，已制定并披露《估值提升计划暨提质增效重回报行动方案》，持续通过夯实基本面、股份回购、提升现金分红比例、优化信息披露等多项举措推进价值提升。公司已建立了与经营指标挂钩的考核激励机制，管理层薪酬的 60%根据绩效评定并分三年递延发放，实现管理团队、全体员工与股东利益深度绑定，同心同向聚力成长。公司将持续做好经营管理，夯实公司内在价值，全力推动价值回归。谢谢！ 5、问题：公司股价长期低于净资产，公司市值管理效果不佳。与投资人建立多渠道沟通，沟通的信息确实照本复读公开披露内容，同时还在年报中删除了业绩经营预测部分，无法给投资人一个良好的预期，何来的市值管理？其次连续的两次回购，回购力度较小，股价基本回到原点。既然当年大股东转让股份的时候都是 10%进行转让的，是否可以考虑加大回购金额，同时大股东既然也觉得公司股价较低，是否考虑增持？管理层努力搞了两年的市值管理也没管理好，是能力问题还是利益问题？是否有更强的措施搞好市值？ 答：尊敬的投资者您好，感谢您对公司的关注。面对当前市场行情与公司股价表现，管理层与广大投资者感同身受。二级市场受宏观经济、地产行业周期、资金偏好、股东增减持等多重因素综合影响，在一定时期内难以全面客观反映公司实际经营全貌与长期发展态势。公司高度重视市值长期低于净资产的情况，已制定并披露《估值提升计划暨提质增效重回报行动方案》，持续通过多项举措推进价值提升。公司将持续深耕三大主业，加快项目交付与去化，推进 REITs 扩募、盘活存量资产，落实分红、股份回购等回报举措，持续夯实基本面，推进价值回归。在信息披露方面，公司严格依照监管规则编制定期报告，投资者交流恪守信息披露真实性、准确性、完整性、及时性、公平性等原则，持续优化投资者沟通形式，在 2025 年度、2026 年半年度业绩说明会采用“董事长视频录制+线上文字互动”的模式，向投资者介绍经营情况和发展规划，帮助市场更好地理解和认同

	公司发展。公司将持续畅通投资者交流渠道，认真倾听股东声音，积极回应各方合理诉求。您提出的加大回购、大股东增持等建议我们已收悉并予以研究，如后续有资本运作相关计划，公司将依照监管规定及时履行信息披露义务。谢谢！ 6、问题：1、当初引进的联想系战略投资者，第二大股东引进以来对上市公司的经营、治理、财务状况、投资理念、市值管理等方面有哪些帮助和提高？2、上市公司通过关联的所有投资基金间接直接对外非主业相关联的那些股权投资的公司目前都处于什么阶段？3、上市公司主营业务在目前的市场状态下，公司如何通过自身产品力的提升提高竞争力、毛利率？有没有成熟产品体系提升计划和引进第三方专业公司协作的计划？4、对于公司长达 8 年左右长期处于低 PE，高折价的股价现状，公司董事会能否制定一下经营管理团队薪资与市值、经营利润挂钩的薪酬制度，对股东分红低于预期多少的，毛利率低于多少的实施奖惩一致的薪酬制度，不要有管理层薪酬与经营成效脱钩的情况。 答：尊敬的投资者您好，感谢您对公司的关注。针对您提出的四个问题，公司逐一回复如下： （1）公司引入二股东弘毅作为战略投资者，推动了公司股权多元化，完善董事会治理结构，为公司市场化机制建设提供有益助力。公司与弘毅在股权投资等领域开展合作探索，助力拓宽市场化投资视野、推动投资业务发展。后续，公司将持续保持与二股东弘毅的常态化沟通，在契合公司发展战略的前提下，积极探索新的合作可能，努力以稳健经营回报广大投资者。 （2）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。所投项目部分已通过上市、并购等方式退出，部分仍在投资期。公司将按照监管要求履行披露义务，相关情况请您持续关注公司定期报告及临时公告。 （3）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。公司正研究构建城投“好房子”产品标准，加快搭建成熟产品体系，以此优化项目策划、成本管控与产品营造能力，进一步提升产品市场适配度与综合竞争能力。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，塑造专业可靠的企业品牌形象，依托品牌力赋能项目去化与市场竞争。 （4）公司高度重视市值长期低于净资产的情况，已制定并披露《估值提升计划暨提质增效重回报行动方案》，持续通过多项举措推进价值提升。公司已建立了与经营指标挂钩的考核激励机制，管理层薪酬的 60%根据绩效评定并分三年递延发放，实现管理团队、全体员工与股东利益深度绑定，同心同向聚力成长。谢谢！