

上海城投控股股份有限公司

关于估值提升计划暨提质增效重回报行动方案执行情况的评估报告

为提升上市公司投资价值，推动企业高质量发展，上海城投控股股份有限公司（简称“公司”）深入贯彻中国证券监督管理委员会《上市公司监管指引第10号——市值管理》要求，积极响应上海证券交易所《关于开展沪市公司“提质增效重回报”专项行动的倡议》，结合自身发展战略和经营情况，制定了《估值提升计划暨提质增效重回报行动方案》（以下简称“方案”），具体内容详见公司于2025年3月29日在上海证券交易所网站披露的相关公告。方案制定以来，公司积极开展和落实各项举措，致力于不断提升经营质量、促进价值发现、增强投资者获得感，现将2025年度有关执行情况评估报告如下：

一、深耕三大业务板块，公司经营质效稳步提升

公司坚持以高质量发展为引领，围绕开发、运营和投资三大板块深耕细作、协同发力。2025年，在房地产行业持续深度调整的大背景下，公司对外积极把握发展机遇，对内促进管理效能提升，全年实现营业收入144.57亿元，同比增长53.27%，实现归属于上市公司股东净利润2.89亿元，同比增加19.19%，展现出亮眼的发展实绩。

其中，开发板块不断夯实产品实力，持续强化产品前端

策划、在建项目高标准施工、后端市场精准销售，年内顺利完成 5 个项目高品质交付，实现销售回笼约 97 亿元，多个项目获评“好房子”示范案例，开发领域综合实力稳步提升。运营板块不断提升服务能力，依托“城投宽庭”品牌优势，构建起“城投宽庭租赁社区”“城投宽庭 Lite”“建设者之家”及“宽岚服务式公寓”等四大产品线，现有在营项目 16 个、房源 1.7 万套，实现租赁住房运营规模、产品矩阵、品质服务上的多维升级。此外，在物业服务、酒店管理、商业办公等领域持续探索发力，进一步提升资产经营效率和价值。投资板块不断激活创新动能，围绕“金融+”驱动赋能，持续做好城投宽庭 REIT 投后管理，稳步推动扩募准备工作，REITs 首个存量收购盘活项目——徐汇社区正式开业。同时，公司积极发挥诚鼎基金、海桐国际创新中心等平台作用，围绕主业持续探索布局产业链，挖掘上下游优质资源和投资机会，诚鼎基金全年完成基金投资 0.5 亿元，存量退出 1.13 亿元，海桐孵化器已成功引入并注册 6 个高潜力在孵项目，以金融创新助力公司核心竞争力和内在价值不断提升。

二、构建多层次沟通体系，增进投资者信任和价值认同

公司高度重视与投资者的沟通交流，持续完善投资者关系管理机制，在增进交流、传递价值等方面取得成效。一是投资者链接渠道更加多元，已系统性构建起涵盖常态化召开业绩说明会、投资者调研会、“走进上市公司”活动、投资者热线、上证 e 互动、邮箱等沟通体系，覆盖多渠道、多层

次、多形式，便于投资者及时了解公司动态，切实维护广大投资者的合法权益。二是投关互动形式更加新颖，公司在业绩说明会中采用可视化图文、文字互动等丰富形式，更生动、直观、精准呈现公司经营发展动态，并荣获中国上市公司协会“2024 年报业绩说明会最佳实践”。在“走进上市公司”活动中，邀请机构投资人及券商研究机构代表走进企业，通过现场调研、座谈沟通等“面对面”互动，增强与投资者的深入交流。三是日常沟通响应更加高效，全年通过多渠道接待机构投资调研 4 次，通过平台留言、热线电话等渠道与中小投资者保持高频互动，“上证 e 互动”问答响应时间进一步缩短，提问回复率保持 100%，确保投资者关切“件件有回应”。

三、加大现金分红力度，切实增强投资者获得感

公司牢固树立回报股东意识，在近年来行业利润总体下行的背景下，仍坚持稳健、可持续的分红策略，与投资者共享发展红利。一是保持较高的现金分红比例，公司 2024 年度现金分红于 2025 年 7 月 23 日完成权益分派，共计派发现金红利 1 亿元（含税），占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润比例达 41.28%，较前一年提升 5 个百分点。根据 2025 年度利润分配预案，拟向全体股东每 10 股派发现金股利 0.40 元（含税），预计现金分红金额近 1 亿元（含税），以“真金白银”回馈投资者。二是将继续秉承回报股东原则，重视投资者合法权益保障，在兼顾公司长远利益、全体股东

整体利益及公司持续健康发展等相关因素的基础上，为投资者带来长期稳健的投资回报，切实提升股东获得感与认同感。

四、扎实开展信息披露，ESG 管理水平再上新台阶

公司严格按照法律、法规及监管要求，积极履行信息披露义务，为投资者了解公司经营情况提供便利条件，增强公司信息透明度。一是注重提升信息披露质量，2025 年，公司累计发布定期报告 4 份，临时公告 46 则，所披露信息均确保客观完整，且力求简明清晰、通俗易懂，为投资者形成充分投资判断提供支撑。二是 ESG 体系建设取得显著成效，公司全面推进 ESG 治理实践并主动披露相关情况，于 2025 年 3 月披露公司首份 ESG 报告，关键指标的披露率大幅提升，并持续推动 ESG 理念与公司各项业务深度融合，顺利取得运营板块 ISO 质量管理、环境管理和职业健康安全管理等“三体系”认证。公司 Wind ESG 评级从 BB 提升至 BBB，华证 ESG 评级提升至 A 级，荣获中国上市公司协会“2025 年上市公司可持续发展最佳实践案例”，ESG 影响力稳步提升，社会形象与品牌价值得到进一步认可。三是加强舆情监测及管理，公司建立了《公司舆情管理制度》，明确舆情快速反应与处置机制，针对重大舆情第一时间开展核查与澄清，有效防范市场误解误读，切实保护投资者合法权益。

五、积极实施股份回购，维护公司价值及股东权益

公司始终秉持并深刻践行“以投资者为本”的理念，适时推进股份回购相关工作，致力于维护公司价值及股东权益，

提振市场信心。一是对上一轮回购股份实施注销，针对 2022 年已回购的股份，公司已于 2025 年 8 月 7 日对回购专用证券账户中的 25,074,866 股回购股份实施注销，总股本由 2,529,575,634 股变更为 2,504,500,768 股。二是开展并完成新一轮股份回购，基于对公司未来发展的信心，公司于 2025 年 8 月 28 日第十一届董事会第二十七次会议审议通过《关于以集中竞价交易方式回购公司股份的议案》，并于 2025 年 11 月 27 日完成回购，实际回购公司股份 12,700,000 股，占公司总股本的 0.51%，回购金额 5986 万元。回购后的股份拟在三年内履行相关程序予以注销，切实维护公司市值稳定与市场信心。

六、坚持规范运作，强化“关键少数”责任

公司不断健全公司治理机制，各治理主体各司其职、各负其责、协调运转、有效制衡，“关键少数”勤勉尽责、履职担当，为公司规范、高效运作夯实基础。一是持续优化治理架构，积极落实新《公司法》《上市公司章程指引》等规定，系统推进监事会改革各项工作，进一步厘清治理主体权责边界。规范召开股东会、董事会及各类专门会议，充分发挥独立董事参与决策、监督制衡、专业咨询作用，促进公司治理水平提升。二是不断完善治理制度体系，完成《公司章程》《股东会议事规则》《董事会议事规则》《信息披露事务管理制度》《重大事项报告制度》《投资者关系管理制度》等一系列重要制度的修订，新建《董事、高级管理人员离职

管理制度》。三是强化“关键少数”履职，定期组织开展证券市场法律法规及专业知识的培训，全年组织董高及相关工作人员参加培训 10 场，定期向董事及高管传递监管动态，提高“关键少数”的专业素养和履职能力，扎实防范潜在风险，维护公司及广大投资者的合法权益。

七、加强科技创新驱动，推动绿色创新发展

公司深入贯彻新发展理念，紧跟科技创新、绿色低碳、数字智能等行业前沿趋势，深化技术创新与应用，着力提升绿色化、智慧化、精益化管理水平。一是以产品创新赋能“好房子”建设，围绕绿色建筑、产品研发、品质管控等持续深耕，4 个项目获评上海市房地产行业协会“好房子”案例，推动高品质住宅落地实践。露香园项目获评“Transform Awards Asia 最佳场所品牌金奖”，在国际领域展露风采。二是推进技术创新与成果转化，充分发挥行业协会和创新平台资源优势，积极调动内外部创新要素和人才力量，重点开展城市更新、区域开发、新兴赛道等专题研究，持续激发创新动能。年内，联合相关行业协会及平台积极开展行业课题研究、承办高水平论坛，推动创新成果总结与行业推广走深走实。三是深化数字化建设，完成城投宽庭 APP3.0 全面上线，物业小程序实现在管项目全覆盖，各专业条线管理系统和模块开展升级迭代，丰富的数字化应用场景，为提升用户体验、提高运营效率和促进降本增效方面发挥积极作用。

2025 年，公司《估值提升计划暨提质增效重回报行动方

案》各项举措均按计划有序推进，在促进价值创造、提质增效和市场认同等方面已取得扎实成效。未来，公司将持续履行上市公司责任与义务，紧密结合公司发展战略和市场变化，不断优化完善具体举措，努力提升经营质量与内生增长，积极传递公司价值，以更高质量的健康可持续发展回馈投资者的关心信任，切实维护公司及全体股东的长远利益。

八、其他相关说明

本评估报告是基于行动方案现阶段的实施情况而做出的判断及评估，未来可能会受到政策或法律法规调整、市场宏观环境变化等因素的影响，具有一定的不确定性。行动方案及本评估报告所涉及的前瞻性陈述，不构成公司对投资者的承诺。敬请投资者注意相关风险。

上海城投控股股份有限公司董事会

2026年3月28日