

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：2024-003

投资者关系活动类别	<input checked="" type="checkbox"/> 特定对象调研 <input type="checkbox"/> 媒体采访 <input type="checkbox"/> 新闻发布会 <input type="checkbox"/> 现场参观 <input type="checkbox"/> 其他 _____ <input type="checkbox"/> 分析师会议 <input type="checkbox"/> 业绩说明会 <input type="checkbox"/> 路演活动 <input type="checkbox"/> 一对一沟通
参会单位	人保资产、太平养老、中银基金、海通证券、德邦证券、华泰证券、财通基金
时间	2024年5月16日
地点	上海市清波路58号
公司接待人员	副总裁兼董事会秘书 蒋家智先生 证券事务代表 李贞女士 董事会办公室工作人员
投资者关系活动主要内容	<p><b>第一部分：公司情况介绍</b></p> <p><b>（一）公司业务情况介绍</b></p> <p>公司是一家以地产开发、运营和金融为主业，围绕房地产全产业链开展相关业务布局的、特色化的综合性房地产集团，业务范围涵盖商品房开发与销售、保障性租赁住房开发与运营、科技园区开发与运营、城市历史风貌保护街区功能性开发、酒店建设与管理、配套餐饮、物业服务、商业管理、不动产金融等。近年来，公司积极参与市场竞争，打造职业团队，提升专业能力，开发、运营及金融各版块协同发展，基本形成了多元化、差异化、市场化的经营格局。</p> <p>公司始终保持稳健经营的发展理念，合理安排中长期滚动投资计划，聚焦城市更新、中高端住宅以及保障性租赁住房项目，积极关注上海中心城区、“五大新城”、“长三角一体化”等公司优势领域的投资机会，谨慎布局、稳步拓展。同时兼顾风险防范与规模扩张能力，强化风险防范，提升抗市场波动的能力。</p> <p>公司保障性租赁社区“城投宽庭”持续推进规模化运营，是公司快速发展的板块。目前“城投宽庭”在营社区总数7个，已入市租赁房源累计约1.2万套。其中，“城投宽庭·江湾社区”和“城投宽庭·光华社区”作为首发基础设施项目，已于2024年1月12日成功发行了国泰君安城投</p>

宽庭保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金。

## **(二) 公司主要开发项目情况介绍**

(1) 露香园二期项目：该项目已部分入市销售。露璟庭(B 地块)和香境里(D1 高层)于 2024 年 3 月入市，共 262 套房源，截至 2024 年 5 月 15 日，已网签 199 套。其余地块待入市。

(2) 高阳新里项目：该项目于 2023 年 8 月入市，包含 127 套公寓和 4 套联排，已基本售罄。

(3) 虹盛里(万安路)项目：该项目已有 451 套房源入市，处于销售阶段。该项目还有 150 余套房源待入市。

(4) 大桥街道 94 街坊项目：该项目正在建设中，预计今年下半年入市。

(5) 长宁青溪项目：该项目正在建设中，预计今年下半年入市。

## **第二部分：提问与回答环节**

### **Q1: 公司露香园二期项目的销售节奏?**

A: 公司将根据目前项目推进计划，合理统筹规划，今明两年稳步推进露香园二期项目上市销售。

### **Q2: 公司在两旧一村改造方面的参与情况?**

A: 公司一直在积极参与两旧一村改造，参与过万安路、金山朱泾等两旧一村改造项目。目前，两旧一村的相关政策在不断探索和变化。后续公司将根据政策要求，同时充分考虑经济效益，持续关注和筹划相关项目。

### **Q3: 公司哪个项目计提减值，为什么会出现减值情况?**

A: 公司在 2023 年年报中披露金山水尚华庭项目存货减值 2 亿。该项目受到地理位置和房地产市场的影响，去化率较低，出现减值情况。后续公司将通过加大宣传力度，拓宽销售渠道等方式进一步加快项目的销售去化。

### **Q4: 公司城投宽庭社区达到可以发行 REITs 的条件需要多长时间?**

A: 各个项目情况存在差异。发行 REITs 需要达到入住率等条件，与项目地理位置、租金等有关。

### **Q5: 公司项目的结算计划?**

A: 根据合同约定，公司露香园二期香境里(D1 高层)将于 2025 年 6 月交付，露璟庭(B 地块)将于 2025 年 12 月交付，高阳新里将于 2025 年 3 月交付。公司会合理统筹规划，加快推进各项目的建设，把握好各项目的交付节奏。公司还将通过加大存量资产处置力度等措施，加快资金回笼。

### **Q6: 公司的融资结构及融资成本?**

A: 公司在 2023 年年报中披露公司整体平均融资成本为 4.17%，以银行贷款为主。公司于 2024 年 4 月成功发行 2024 年度第一期中期票据，发行总额 26 亿元，发行利率 2.68%，期限 5 年，开展上述中票发行工作将有助于降低公司融资成本。后续，公司将综合考虑外部环境和自身资金需求，平稳有序开展各项融资工作，优化债务结构，进一步降低融资成本。

### **Q7: 公司上海市外的项目情况?**

A: 公司项目以上海市内为主，市外项目主要为黄山高铁新城项目，公司结合政府和长三角一体化发展要求，投资该项目。

附件清单	无
------	---

注：公司严格遵守信息披露法律法规与投资者交流，如涉及公司战略规划等意向性目标，不视为公司或管理层对公司业绩的保证或承诺，敬请广大投资者注意投资风险。