

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：2024-006

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	招商证券
时间	2024年7月3日
地点	上海市吴淞路130号
公司接待人员	副总裁兼董事会秘书 蒋家智先生 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>1. 公司开发的若干项目简要介绍如下：</p> <p>（1）露香园是目前规模比较大的一个地产项目，露香园一期已建成交付；露香园二期分期开发，首开区 B、D1 地块已于 2024 年 3 月入市，合计 262 套房源。其余地块待入市。</p> <p>（2）高阳新里项目于 2023 年 8 月入市，包含 127 套公寓和 4 套联排，基本售罄。</p> <p>（3）虹盛里（万安路）项目共 7 个地块，一期共 4 个地块，451 套住宅，已于 2023 年 8 月开盘，二期房源待入市。</p> <p>（4）汇樾庭项目共 440 套住宅，于 2023 年 10 月开盘，基本售罄。</p> <p>（5）大桥街道 94 街坊项目和长宁新泾项目均在建设中，预计年内入市。</p>

	<p>(6) 璟云里项目分期开发，一期包括别墅、叠加、大平层、洋房，共1097套住宅，已建成交付；二期住宅为别墅产品，目前正在建设中。</p> <p>(7) 水尚华庭项目包括1138套住宅，目前正在销售中。</p> <p>2. “城投宽庭”运营情况</p> <p>“城投宽庭”品牌持续推进规模化运营，目前在营社区总数8个，已入市租赁房源累计约1.3万套。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宽庭保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金。</p> <p><b>第二部分：提问与回答环节</b></p> <p><b>Q1：上海市此次土拍公告取消了溢价率10%的上限要求，对公司有哪些影响？</b></p> <p>A：上海市土地市场取消土拍溢价率10%的上限要求，成交地价由市场化竞价确定，此举有利于进一步提升土地资源市场化配置效率，促进优质地块成交，鼓励房企提升住宅建设品质。公司根据政策动向、市场变化情况，合理做好投资安排，积极关注上海中心城区优质项目的投资机会。</p> <p><b>Q2：公司2023年财务费用率较往年增长较多的原因是什么？</b></p> <p>A：总体而言，公司近几年综合融资成本逐年下降，2023年度财务费用同比增加主要是有息债务增加及长租房等项目竣工后利息支出不再资本化所致。</p> <p><b>Q3：公司金融业务未来投资方向？</b></p> <p>A：公司金融板块主要是围绕主业服务，着重房地产上下游产业链进行布局。公司旗下直投平台投资公司去年全力推进保障性租赁住房公募REITs发行工作，积极解决公司重资产低周转率的问题，有效盘活基础设施资产。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、冷链物流全产业链等。</p> <p><b>Q4：公司对运营业务未来发展有什么规划？</b></p> <p>A：近年来公司在租赁住房领域取得了长足的发展，发行了长三角首单保障性租赁住房公募REITs。运营业务是我们快速发展的板块，公司也希望未来能进一步做大做强，成为公司新的增长点，以起到平滑周期的作用。</p> <p><b>Q5：弘毅还会减持公司股票吗？</b></p> <p>A：截至目前，公司暂未收到弘毅新一轮减持计划的通知。公司已提示其严格遵守减持规定，及时履行相关信披义务。</p>
<p><b>附件清单</b></p>	<p>无</p>
<p>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。</p>	