

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：2024-009

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	申万宏源、中银基金、平安养老、华夏基金、中邮基金、兴业基金、富达基金、太平洋资产、华泰保兴、兴业证券、高毅资产、兴全基金、华泰证券、易方达基金、永赢基金、嘉实基金、汇丰晋信基金、海富通基金
时间	2024年11月5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	<b>第一部分：公司情况介绍</b> <b>（一）公司业务情况介绍</b> 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。 1. 公司主要开发项目简要介绍如下： （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地块于2024年3月入市，基本售罄。D地块别墅于2024年6月入市，其余地块待入市。 （2）青溪云邸项目包括45套公寓和23套联排（其中4套为自持），于年内推向市场。 （3）兴华里项目包括106套公寓和30套联排，待入市。 （4）高阳新里项目于2023年8月入市，包括127套公寓和4套联排，基本售罄。

(5) 汇樾庭项目共 440 套住宅，于 2023 年 10 月开盘，基本售罄。

(6) 虹盛里项目共 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。

(7) 水尚华庭项目包括 1138 套住宅，目前正在销售中。

(8) 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。

## 2. 公司新增地块

近期，公司新增黄浦区小东门项目，闵行区华漕镇 MHP0-1404 单元 39-02、40-02 地块，以及闵行区浦江镇杜行老街“城中村”改造项目和华漕镇诸翟“城中村”改造项目。

## 3. “城投宽庭”运营情况

“城投宽庭”品牌持续拓展规模，目前在营社区总数 9 个，管理规模超 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。

## 第二部分：提问与回答环节

**Q1：公司作为一家地产开发、运营并重的公司，如何看待两项业务在公司发展中的角色，以及中长期目标？**

A：公司目前还是以房地产开发业务为核心主业，开发业务的营收和利润在比较长的时间内占比仍会较高，未来我们还将保持一定加速度的规模和体量。运营业务是我们快速发展的板块，未来将成为公司新的增长点，以起到平滑周期的作用。公司根据政策动向、市场变化情况，合理做好短中长期投资安排，短期拓展商品房、保障房和保障性租赁住房布局，中期关注“两旧一村”工程，长期探索片区开发建设，公司密切关注上海土地出让相关信息，积极筹划布局上海中心城区、“五大新城”等公司优势领域投资机会。

**Q2：公司对市值管理的看法？市国资委对公司有没有市值管理的考核目标？**

A：公司会积极关注市国资委相关政策要求，合规开展市值管理。公司董事会及经营层积极致力于公司的长远和可持续发展，开发、运营与投资三大板块协同促进，不断提升公司的综合实力和品牌影响力，提高公司竞争力和内在价值。同时公司也将持续规范完善公司治理和内控，提高信息披露质量，增强与投资者的沟通交流，合理制定股东分红政策，树立公司在资本市场的良好形象，希望能给投资者带来长期的、合理的回报。

**Q3：公司考虑做股权激励吗？**

A：公司作为一家国有控股的上市公司，制定实施股权激励计划等改革措施，需要符合国资管理部门、证券监管部门的相关规定。公司目前暂无相关的计划。

**Q4：公司二股东的退出计划进行怎么样？**

A：公司第二大股东弘毅新一轮减持计划于 2024 年 9 月 30 日披露。公司已提示其严格遵守减持规定，及时履行相关信披义务。

**Q5：金山水尚华庭项目还会计提减值吗？**

	<p>A:公司在 2023 年年报中披露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,去化速度较慢,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。目前暂无相关减值计划。</p> <p><b>Q6: 公司“城投宽庭” REITs 项目扩募进展情况怎么样?</b></p> <p>A: 公司将做好 REITs 融资后的滚动投资,适时推进其他保障性租赁住房社区作为扩募储备资产,但不同社区项目情况存在差异,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。</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>	