

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：2024-012

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	华泰证券、紫阁投资、华夏基金
时间	2024年12月18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. 公司主要开发项目简要介绍如下：</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地块于2024年3月入市，基本售罄。D地块别墅于2024年6月入市，A地块于2024年11月入市。</p> <p>（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，基本售罄。</p> <p>（3）兴华里项目包括106套公寓和30套联排，待入市。</p> <p>（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。</p> <p>（5）汇樾庭项目共440套住宅，于2023年10月开盘，基本售罄。</p>

(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，待入市。

## 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：公司三大业务板块的发展规划？

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。金融板块主要是围绕主业服务，起到功能性和利润支撑的作用。公司根据政策动向、市场变化情况，合理做好未来投资安排。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，正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。同时，公司将围绕主业，着重房地产上下游产业链进行布局，积极投资相关产业链优质项目，努力把握有价值的投资机会。

### Q2：公司未来考虑提高分红水平吗？

A：公司历来重视对股东的稳定回报，积极贯彻落实证监会、交易所等监管机构有关上市公司现金分红的要求，同时综合考虑公司经营情况和发展需要，制定合理的利润分配预案，在条件允许的情况下进一步提高分红水平。

### Q3：公司大股东是否有增持上市公司股份的计划？二股东的减持进展？

A：公司第一大股东城投集团暂无相关计划，第二大股东弘毅新一轮减持计划于 2024 年 9 月 30 日披露，根据 11 月 7 日披露的临时公告，弘毅本轮已减持 9,261,903 股，占比 0.3661%，本轮减持计划仍在进行中。公司已提示其严格遵守减持规定，及时履行相关信披义务。

### Q4：露香园二期项目整体的利润率在什么水平？

A：公司所属房地产行业受行业周期性影响较大，在一定程度上建设、销售和结转的进度对公司的业绩将产生影响。公司积极推动施工流程优化，加快露香园二期项目的推进与交付速度，按期结转收入。露香园二期项目

	<p>除住宅项目外，还包括一定比例的自持商业项目，具体经营数据请关注公司定期报告。</p> <p><b>Q5：公司此前发出公告，计划收购漕宝路项目，目前进展如何？</b></p> <p>A:公司于 2024 年 12 月 10 日披露《关于子公司参与设立有限合伙企业并收购漕宝路项目的公告》，标的公司挂牌截止日期为 2024 年 12 月 20 日，本次交易能否摘牌成功以及最终交易价格均存在不确定性，公司将根据后续进展情况及时履行信息披露义务。</p> <p><b>Q6：公司未来会进行 REITs 扩募吗？</b></p> <p>A:开展保障性租赁住房公募 REITs 项目有助于公司盘活优质存量基础设施资产，助力公司可持续发展。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，并根据相关事项进展情况，严格按照法律法规的规定与要求及时履行信息披露义务。</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>	