

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：2025-002

投资者关系 活动类别	<div><input checked="" type="checkbox"/> 特定对象调研</div> <div><input type="checkbox"/> 分析师会议</div> <div><input type="checkbox"/> 媒体采访</div> <div><input type="checkbox"/> 业绩说明会</div> <div><input type="checkbox"/> 新闻发布会</div> <div><input type="checkbox"/> 路演活动</div> <div><input type="checkbox"/> 现场参观</div> <div><input type="checkbox"/> 一对一沟通</div> <div><input type="checkbox"/> 其他 _____</div>
参会单位	华泰证券、中金公司、中泰证券、交银施罗德基金、永盈基金、海富通基金、长江养老、月阑基金
时间	2025 年 2 月 25 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>第一部分：公司情况介绍</p> <p>（一）公司业务情况介绍</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）高阳新里项目包括 127 套公寓和 4 套联排，于 2024 年 12 月陆续交付。</p> <p>（2）兴华里项目包括 106 套公寓和 30 套联排，公寓部分于 2024 年 12 月入市。</p> <p>（3）汇樾庭项目共 440 套住宅，于 2024 年 12 月陆续交付。</p> <p>（4）青溪云邸项目包括 45 套公寓和 23 套联排（其中 4 套为自持），基本售罄。</p> <p>（5）虹盛里项目共 7 个地块，一期共 4 个地块，451 套住宅，目前正在销售中；二期房源待入市。</p>

	<p>(6) 水尚华庭项目包括 1138 套住宅，目前正在销售中。</p> <p>(7) 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；二期别墅产品于 2024 年 12 月入市。</p> <p>(8) 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，其中 D1 地块于 2024 年 12 月陆续交付；D1 地块别墅于 2024 年 6 月入市；A 地块于 2024 年 11 月入市。</p> <p>2. 公司新增地块</p> <p>2024 年，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。</p> <p>3. “城投宽庭”运营情况</p> <p>“城投宽庭”品牌持续拓展规模，目前在营社区总数 8 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。</p> <p>第二部分：提问与回答环节</p> <p>Q1：公司 2024 年业绩展望怎么样？</p> <p>A: 公司目前还是以房地产开发业务为核心主业，在地产运营、地产金融领域正进一步提速发展，形成良好的协同态势。开发业务的营收和利润在比较长的时间内占比仍会较高，具体营收和利润情况请关注公司定期报告。</p> <p>Q2：公司 2025 年拿地计划？</p> <p>A: 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。</p> <p>Q3：公司市值管理计划？</p> <p>A: 公司会积极关注证监会、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。</p> <p>Q4：公司二股东还会继续减持吗？</p> <p>A: 公司已提示股东严格遵守减持规定，若有新一轮减持安排，将及时履行相关信披义务。</p> <p>Q5：公司未来会进行 REITs 扩募吗？</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>Q6：公司 2024 年减值压力大吗？</p> <p>A：公司目前暂无相关计划。</p> <p>Q7：上海市城中村改造项目主要有哪些单位参与？公司在拿这类项目上有没有什么优势？公司怎么看待城中村业务？</p> <p>A：公司一直在积极参与两旧一村改造，参与过露香园、万安路、九星、金山朱泾等两旧一村改造项目，具有较为丰富的经验和成果。公司通过参与杜行项目和诸翟项目的整体开发建设工作，有助于提高公司在城市更新领域开发过程中的专业化水平，为公司未来的持续经营提供保障。</p>
附件清单	无
<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>	