

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：2025-003

投资者关系 活动类别	☐特定对象调研 ☐媒体采访 ☐新闻发布会 ☐现场参观 ☐其他 _____ ☐分析师会议 ☐业绩说明会 ☒路演活动 ☐一对一沟通
---------------	---

(4) 青溪雲邸项目包括 45 套公寓和 23 套联排（其中 4 套为自持），基本售罄。

(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。

(6) 水尚华庭项目包括 1138 套住宅，目前正在销售中。

(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。

(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。

2. 土地储备和开发概况

2024 年，公司在建项目规模约 95 万平方米，实现新开工约 10 万平方米，竣工约 24 万平方米。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，落实土地储备约 7.5 万平方米。除此之外，公司获取闵行区杜行、诸翟两个城中村项目，并与当地政府签署合作协议，正式启动改造任务。

3. “城投宽庭”运营情况

“城投宽庭”品牌持续拓展规模，目前累计运营社区 9 个，管理规模超 1.3 万套，累计服务超 2.5 万名住户，累计合作 260 多家单位。其中，“城投宽庭·江湾社区”和“城投宽庭·光华社区”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。截至 2024 年末，江湾社区和光华社区合计出租率超 92%；湾谷社区、浦江社区、张江社区、临港社区、泊湾社区全年出租率维持在稳定水平。九星社区于 2024 年 5 月开业，年底出租率近 95%。洞泾尚云里商品房配套租赁房项目共 285 套，于 2024 年 10 月正式开业。

第二部分：提问与回答环节

Q1：公司营业收入增长，但净利润下降的原因是什么？

A：公司营业收入主要来源于房地产业务，2024 年，公司露香园二期 D1 地块、汇樾庭、高阳新里商品房项目结转收入约 81.17 亿元。受土地、建安等成本上升、限价政策、项目差异等因素影响，房地产业务整体盈利空间收窄，并且公司投资收益同比上年减少。综上所述，公司归属于上市公司股东的净利润同比减少。

Q2：公司对未来销售业绩的展望？

A：报告期内，公司全年实现销售金额 177.33 亿元，露香园二期、兴华里、青溪雲邸等新盘上市销售，取得较好成绩，同时加快推进水尚华庭、虹盛里、露香园 T5 酒店式公寓等项目去化。公司 2024 年年度报告中披露

	了主要项目的销售和结转情况，投资者可以在上交所网站浏览年度报告全文，获取更详细的信息。后续，公司将结合项目情况持续推进销售工作。 Q3：公司 2025 年拿地计划？ 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，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。 Q4：公司融资成本是否有调整的区间？ A：公司 2024 年的综合融资成本为 4.04%，2023 年和 2022 年的综合融资成本分别为 4.17%和 4.70%，近三年来，整体呈稳步下降趋势。公司通过多渠道开展融资，在保障公司发展资金需要的同时，降低融资成本。 Q5：公司二股东还会继续减持吗？ 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。 Q6：公司未来会进行 REITs 扩募吗？ 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。 Q7：公司对市值管理的规划？ A：公司根据证监会、交易所的相关要求，合规开展市值管理。公司响应中国证券监督管理委员会《上市公司监管指引第 10 号——市值管理》和上海证券交易所《关于开展沪市公司“提质增效重回报”专项行动的倡议》，结合公司发展战略和实际情况，制定了《估值提升计划暨提质增效重回报行动方案》，并已于 2025 年 3 月 29 日披露。公司将通过优化经营质效、深化多层次投资者关系管理、加大现金分红力度、提升信息披露质量、实施股份回购计划、坚持规范运作、强化“关键少数”责任、加强科技创新等举措，全面提升公司投资价值，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。
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。	