

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：2025-004

投资者关系 活动类别	☐特定对象调研 ☐分析师会议 ☐媒体采访 ☒业绩说明会 ☐新闻发布会 ☐路演活动 ☐现场参观 ☐一对一沟通 ☐其他 _____
参会单位	参与城投控股 2024 年度业绩说明会的广大投资者
时间	2025 年 4 月 17 日（周四）下午 15:00-16:00
地点	上证路演中心 https://roadshow.sseinfo.com 视频录播+网络文字互动
公司接待人员	董事长 张辰先生 董事、总裁 任志坚先生 独立董事 张驰先生 副总裁兼董事会秘书 蒋家智先生 副总裁兼财务总监 吴春先生
投资者关系活 动主要内容	投资者提出的问题及公司回复情况 1. 高管您好，请问您如何看待行业未来的发展前景？谢谢。 答：尊敬的投资者您好，感谢您对公司的关注。房地产行业发展趋势受到政策调控、经济环境、人口变化、市场需求结构等多种因素的共同影响，挑战与机遇并存，公司坚定看好行业发展前景。 2. 身处行业下行周期，但 2024 年公司的销售规模实现了翻倍以上的逆势增长，公司如何展望未来的企业愿景？ 答：尊敬的投资者您好，感谢您对公司的关注。2024 年，公司销售业绩的增长得益于过去几年优质土地资源的获取，未来公司将通过“开发、运营与金融”三者协同发展，充分发挥产业与资本双重力量，加快向房地产全产业链发展转型，积极探索国资国企改革和上市公司高质量发展路径，稳步塑造核心竞争力和可持续发展潜力。谢谢！ 3. 高管您好，国资委曾表示，要求国有企业把上市公司市值管理作为一项长期战略管理，请问贵公司的市值管理的规划是什么？谢谢。 答：尊敬的投资者您好，感谢您对公司的关注。公司积极贯彻落实证监会、交易所、国资委等监管机构有关上市公司市值管理的要求，未来，公司将通过持续优化经营质效、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，切实增强投资者回报，推动实现企业的健康可持续发展。谢谢！

4. 领导您好！第二大股东弘毅投资是否还有减持意愿？公司运营持续向上，在二股东有减持诉求时能否提供支持，强化市值管理，让企业价值更好地在资本市场兑现？谢谢！

答：尊敬的投资者您好，感谢您对公司的关注。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。谢谢！

5. 高管您好，请问贵公司未来盈利增长的主要驱动因素有哪些？谢谢。

答：尊敬的投资者您好，感谢您对公司的关注。公司将以“保持开发合理增量、做大运营市场效益、提升金融服务能级”为主线，在每年一定量滚动开发规模的基础上，加快推动向不动产市场化运营延伸，借助资本市场构建“投、融、建、管、退”全产业链，推动轻重资产的优化布局和联动升级，继续加大在产业投资方面的比重，不断深化上市公司价值创造能力，为企业健康良性、可持续发展创造源源不断的新动力。谢谢！

6. 今年各家上市公司都在编制“十五五”规划，请问在当下这个时间点。贵司如何判断当前的房地产行业发展趋势，如何争取更大的发展？谢谢。

答：尊敬的投资者您好，感谢您对公司的关注。房地产行业发展趋势受到政策调控、经济环境、人口变化、市场需求结构等多种因素的共同影响。“十五五”期间，面对行业的深度调整和市场环境的诸多不确定性，公司将始终坚持以高质量发展为引领，以“打造房地产特色化全产业链综合性一流企业”为目标，持续推动“开发、运营与金融”三大板块的协同发展，不断深化上市公司价值创造能力，为企业健康良性、可持续发展创造源源不断的新动力。谢谢！

7. 请问未来在上海城市更新领域，城投控股有相应发展规划吗？企业未来的投资核心价值如何在城市更新里体现？

答：尊敬的投资者您好，感谢您对公司的关注。多年以来，公司通过新江湾城成片土地开发、露香园风貌区域保护等经典案例的经验积累，在上海城市更新领域的优势愈加显现，在上海形成了一定的品牌知名度，产品创新能力也在不断增强。未来我们还会进一步关注上海城市更新中有价值的投资机会，打造更多的优质产品。谢谢！

8. 高管您好，请问公司和龙湖合作是出于什么考量？

答：尊敬的投资者您好，感谢您对公司的关注。公司全资子公司上海城投置地（集团）有限公司参与上海松江泗泾保障房大居新凯家园的建设任务，经多年开发建设，已建成住宅、学校、文体中心等各类项目，居民入住率不断攀升。为满足社区群众对社区内商业配套建设的需求，公司近日与龙湖商业达成新凯集中商业项目合作意向。公司负责项目建设和整体管控，龙湖商业负责运营管理，以期实现强强联手。谢谢！

9. 城投宽庭作为上海最大的保租房运营主体之一，中长期发展规模预期大概在什么水平？报表层面是否 2025 年即可实现盈利？

答：尊敬的投资者您好，感谢您对公司的关注。“城投宽庭”作为公司租赁住房运营品牌，借助保租房 REITs 的发行，已取得市场先机。目前累计运营社区 9 个，管理规模超 1.3 万套，总运营规模正在向着“十四五”

	未达到 2 万套的目标迈进。“城投宽庭”已成为公司快速发展的板块，未来公司将继续以规模化运营为基础，做精服务，做强品牌。谢谢！ 10. 近期上海土地市场热度提升，体现了区位强大的吸引力。我们如何看待现在的拿地机遇？作为上海国资背景的房企，我们在资源获取上有什么优势？ 答：尊敬的投资者您好，感谢您对公司的关注。公司根据政策动向、市场变化情况，合理做好未来投资安排，积极拓展商品房、特别是上海中心城区核心区域的优质土地资源以及保障房和保障性租赁住房布局，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、旧区改造、城中村以及片区开发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，积极投资城投主业相关产业链优质项目，努力把握有价值的投资机会。谢谢！ 11. “好房子”已经成中央给出的重要发展方向，我们历史上在打造高端住宅产品上颇有心得，面对接下来为围绕产品品质的竞争，我们有什么先行优势，如何应对挑战？ 答：尊敬的投资者您好，感谢您对公司的关注。作为长期深耕上海的房地产开发企业，过去 30 年来，我们打造了新江湾城、露香园、璟雲里等一系列优质产品，对上海的住宅市场有着深刻的理解。我们始终将品质和创新作为推动企业发展的核心动力，在当前房地产行业转型的大背景下，我们将更加关注住户的需求和房屋品质的打造，以创新、低碳、绿色、人文的理念，进一步聚焦新材料和新技术的运用，不断提升核心竞争力。 12. 2024 年公司提升派息率，同时给出了回购安排，增加股东信心。公司目前如何看待市值管理？ 答：尊敬的投资者您好，感谢您对公司的关注。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。谢谢！ 13. 高管您好。请问贵公司本期财务报告中，盈利表现如何？谢谢。 答：尊敬的投资者您好，感谢您对公司的关注。公司 2024 年度实现营业收入 94.32 亿元，归属于上市公司股东的净利润为 2.43 亿元，展现出了良好的经营稳定性与韧性。 14. 公司融资成本是否有下降区间？ 答：尊敬的投资者您好，感谢您对公司的关注。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。谢谢！ 15. 公司营业收入增长，但净利润下降的原因是什么？ 答：尊敬的投资者您好，感谢您对公司的关注。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。谢谢！
--	---