

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：2025-007

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	开源证券、大都会人寿、新世纪评级、平安养老、光大永明资产
时间	2025 年 7 月 24 日
地点	上海市吴淞路 130 号 19 楼 5 号会议室
公司参会人员	董事会办公室相关人员
投资者关系活 动主要内容	第一部分：公司情况介绍 （一）公司业务情况介绍 上海城投控股股份有限公司（简称“城投控股”或“公司”）于 1993 年在上海证券交易所上市，前身为上海市原水股份有限公司。经过多次改革重组，城投控股现已形成房地产开发、租赁房运营、金融投资三大核心业务板块，其中金融投资板块始终服务于前两大主业，通过产业基金、REITs 等工具，为开发建设与租赁房运营提供资金支持，构建“投融建管退”的闭环生态。作为上海城市建设的“主力军”，我们打造了一批标杆项目，包括：新江湾城片区开发、思南公馆别墅改造、松江泗泾保障房大居、露香园项目、“城投宽庭”租赁住房等。 （二）公司业绩简介 2024 年，公司实现营业收入 94.32 亿元，实现归属于上市公司股东净利润 2.43 亿元，截至 2024 年年度报告期末，公司归母净资产 209.02 亿元，总资产 846.69 亿元，净资产收益率 1.16%。 （三）公司未来规划 城投控股将以成为“房地产特色化全产业链综合性一流企业”为目标，围绕开发、运营、产业投资三大业务，构建互为支撑、有机协同的战略生态体系，全面提升公司的核心竞争力。深耕上海，争做城市更新的执旗者、租赁运营的领军者和创新技术产业链的投资者，实现从“传统房地产开发商”向“城市生态服务商”的转变。 第二部分：提问与回答环节

	Q1: 公司主营业务以地产为主吗? 是否涉及一些商业资管类业务? 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,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。 Q2: 公司项目毛利率修复的可持续性? A: 关于项目毛利率趋势,近年来受宏观环境波动及行业政策调控影响,公司整体毛利率水平呈现阶段性特征。从结转结构看,不同批次项目受开发周期、区域政策差异等因素影响,毛利率表现可能呈现一定波动性,这属于行业正常周期性表现。公司始终注重经营质量提升,通过精细化管理和产品力升级,为稳健发展奠定基础。具体财务数据请以公司定期报告为准。 Q3: 公司在土地获取、项目开发上的重点布局和策略是什么? 是否有计划拓展上海以外的区域? 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,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。对于上海以外的市场,特别是重资产投入,我们现阶段保持谨慎态度。 Q4: 长租公寓业务的盈利模式、培育期、未来扩张计划及 REITs 扩募计划? A: “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 10 个,管理规模超 1.4 万套,总运营规模正在向着“十四五”末达到 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。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。 Q5: 公司未来市值管理的具体举措? 国资委对上市公司有哪些要求? A: 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,结合公司发展战略和实际情况,制定并发布了《估值提升计划暨提质增效重回报行动方案》。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。 Q6:公司未来在分红派息方面有什么规划? 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。根据已披露的《估值提升计划暨提质增效重回报行动方案》，公司承诺，2024 至 2026 年度，三年累计现金分红金额占同期累计归属于上市公司股东的净利润比例将不低于 35%，切实增强投资者回报。公司 2024 年度现金分红金额占净利润的比例为 41.28%，相较前一年提升了 5 个百分点。
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。	