

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：2024-011

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	招商证券、招商信诺保险资管、华泰柏瑞、鑫元基金、长信基金、光大保德信、上银基金、中庚基金、景顺长城
时间	2024 年 11 月 28 日、12 月 5 日
地点	2024 年 11 月 28 日：腾讯会议 2024 年 12 月 5 日：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。</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> <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</p>

	<p>2023 年 8 月开盘，二期房源待入市。</p> <p>(7) 水尚华庭项目包括 1138 套住宅，目前正在销售中。</p> <p>(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。</p> <p>2. 公司新增地块</p> <p>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。</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 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。</p> <p><b>第二部分：提问与回答环节</b></p> <p><b>Q1：公司未来的投资计划？是否会参与收储方面工作？</b></p> <p>A：公司目前未有相关安排，公司会积极关注相关政策，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><b>Q2：公司有做市值管理的计划吗？</b></p> <p>A：公司会积极关注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><b>Q3：公司二股东的减持进展？</b></p> <p>A：公司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。</p> <p><b>Q4：虹盛里和水尚华庭的去化如何？公司年内还会不会计提减值损失？</b></p> <p>A：2024 年前三季度，公司实现签约销售面积约 6 万平方米，签约销售金额超 90 亿元，主要在售项目包括露香园二期项目、水尚华庭、虹盛里、青溪云邸等。公司在 2023 年年报中披露水尚华庭项目存货减值 2.07 亿。该项目受到地理位置和房地产市场的影响，去化速度较慢，后续公司将通过加大宣传力度，拓宽销售渠道等方式进一步加快项目的销售去化。目前暂无进一步减值计划。</p> <p><b>Q5：公司未来会增加像露香园这样黄金地段的储备项目吗？</b></p>
--	--

	A：露香园项目虽然整体资金投入大，涉及历史风貌保护，建设难度高，但是公司开发高端商品住宅的一个经典案例。公司会根据政策动向、市场变化情况，合理做好未来投资安排。
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。	