

上海城投控股股份有限公司

投资者关系活动记录表

编号：2024-003

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	人保资产、太平养老、中银基金、海通证券、德邦证券、华泰证券、财通基金
时间	2024年5月16日
地点	上海市清波路58号
公司接待人员	副总裁兼董事会秘书 蒋家智先生 证券事务代表 李贞女士 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>公司始终保持稳健经营的发展理念，合理安排中长期滚动投资计划，聚焦城市更新、中高端住宅以及保障性租赁住房项目，积极关注上海中心城区、“五大新城”、“长三角一体化”等公司优势领域的投资机会，谨慎布局、稳步拓展。同时兼顾风险防范与规模扩张能力，强化风险防范，提升抗市场波动的能力。</p> <p>公司保障性租赁社区“城投宽庭”持续推进规模化运营，是公司快速发展的板块。目前“城投宽庭”在营社区总数7个，已入市租赁房源累计约1.2万套。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>（二）公司主要开发项目情况介绍</p>

	<p>(1) 露香园二期项目：该项目已部分入市销售。露璟庭(B地块)和香境里(D1高层)于2024年3月入市，共262套房源，截至2024年5月15日，已网签199套。其余地块待入市。</p> <p>(2) 高阳新里项目：该项目于2023年8月入市，包含127套公寓和4套联排，已基本售罄。</p> <p>(3) 虹盛里(万安路)项目：该项目已有451套房源入市，处于销售阶段。该项目还有150余套房源待入市。</p> <p>(4) 大桥街道94街坊项目：该项目正在建设中，预计今年下半年入市。</p> <p>(5) 长宁青溪项目：该项目正在建设中，预计今年下半年入市。</p> <p>第二部分：提问与回答环节</p> <p>Q1:公司露香园二期项目的销售节奏? A:公司将根据目前项目推进计划，合理统筹规划，今明两年稳步推进露香园二期项目上市销售。</p> <p>Q2:公司在两旧一村改造方面的参与情况? A:公司一直在积极参与两旧一村改造，参与过万安路、金山朱泾等两旧一村改造项目。目前，两旧一村的相关政策在不断探索和变化。后续公司将根据政策要求，同时充分考虑经济效益，持续关注和筹划相关项目。</p> <p>Q3:公司哪个项目计提减值，为什么会出现减值情况? A:公司在2023年年报中披露金山水尚华庭项目存货减值2亿。该项目受到地理位置和房地产市场的影响，去化率较低，出现减值情况。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。</p> <p>Q4:公司城投宽庭社区达到可以发行REITs的条件需要多长时间? A:各个项目情况存在差异。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>Q5:公司项目的结算计划? A:根据合同约定，公司露香园二期香境里(D1高层)将于2025年6月交付，露璟庭(B地块)将于2025年12月交付，高阳新里将于2025年3月交付。公司会合理统筹规划，加快推进各项目的建设，把握好各项目的交付节奏。公司还将通过加大存量资产处置力度等措施，加快资金回笼。</p> <p>Q6:公司的融资结构及融资成本? A:公司在2023年年报中披露公司整体平均融资成本为4.17%，以银行贷款为主。公司于2024年4月成功发行2024年度第一期中期票据，发行总额26亿元，发行利率2.68%，期限5年，开展上述中票发行工作将有助于降低公司融资成本。后续，公司将综合考虑外部环境和自身资金需求，平稳有序开展各项融资工作，优化债务结构，进一步降低融资成本。</p> <p>Q7:公司上海市外的项目情况? A:公司项目以上海市内为主，市外项目主要为黄山高铁新城项目，公司结合政府和长三角一体化发展要求，投资该项目。</p>
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。