

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：2024-004

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	交银基金、华泰证券、开源证券、建信基金、银河基金、太平基金、国泰基金、国盛证券
时间	2024年5月28日
地点	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	<b>第一部分：公司情况介绍</b> <b>（一）公司业务情况介绍</b> 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。 1. 公司开发的若干项目简要介绍如下： （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地块已于2024年3月入市，合计262套房源，截至2024年5月27日，已网签209套。其余地块待入市。 （2）高阳新里项目于2023年8月入市，包含127套公寓和4套联排，基本售罄。 （3）虹盛里（万安路）项目共7个地块，一期共4个地块，451套住宅，已于2023年8月开盘，二期房源待入市。 （4）汇樾庭项目共440套住宅，于2023年10月开盘，基本售罄。 （5）大桥街道94街坊项目和长宁新泾项目均在建设中，预计年内入市。 （6）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，目前正在建设中。

(7) 水尚华庭项目包括 1138 套住宅，目前正在销售中。

## 2. “城投宽庭”运营情况

“城投宽庭”品牌持续推进规模化运营，目前在营社区总数 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。

## 第二部分：提问与回答环节

### Q1：公司有息负债规模不低，请问公司如何控制债务规模？

A：公司管理层对这一问题也非常重视，将通过加快房产销售进度和加大存量资产处置力度等措施，加快资金回笼；同时，公司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，以合理控制债务规模。公司已于 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。谢谢！

### Q2：公司未来拿地计划？

A：公司根据政策动向、市场变化情况和自身资金安排，合理做好短中长期投资安排，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。公司密切关注上海土地出让相关信息，努力把握有价值的投资机会。

### Q3：露香园二期其他地块什么时候上市？年内能结转吗？

A：合同约定 D1 地块将于 2025 年 6 月交付，B 地块将于 2025 年 12 月交付。后续公司会合理统筹规划，继续推进露香园二期项目的销售工作，加快建设，把握好项目的交付节奏。

### Q4：水尚华庭项目还会计提减值吗？

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。目前暂无相关减值计划。

### Q5：公司在“两旧一村”改造方面的参与情况？

A：公司目前正在开发的项目包括 2 个旧区改造项目，即露香园项目和万安路项目；2 个城中村项目，即闵行九星项目和金山朱泾项目。后续公司将根据政策要求，同时充分考虑经济效益，持续关注并积极参与相关项目。

### Q6：公司“城投宽庭”Reits 项目扩募进展情况如何？

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：公司未来考虑提高分红水平、加大分红频次吗？

A：2023 年末，证监会、沪深交易所对现金分红所适用的相关规则进行了修订。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。
<b>附件清单</b>	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。	