

公司代码：600649

公司简称：城投控股

上海城投控股股份有限公司
2019 年半年度报告摘要

一 重要提示

- 1 本半年度报告摘要来自半年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定媒体上仔细阅读半年度报告全文。
- 2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 3 公司全体董事出席董事会会议。
- 4 本半年度报告未经审计。
- 5 经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案
报告期内，公司无利润分配预案

二 公司基本情况

2.1 公司简介

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	城投控股	600649	原水股份

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	俞有勤	李贞
电话	021-66981171	021-66981376
办公地址	上海市虹口区吴淞路130号	上海市虹口区吴淞路130号
电子信箱	ctkg@600649sh.com	ctkg@600649sh.com

2.2 公司主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减(%)
总资产	38,415,838,941.89	36,722,191,579.93	4.61
归属于上市公司股东的净资产	19,065,171,023.93	18,828,327,878.21	1.26
	本报告期(1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
经营活动产生的现	-4,008,912,884.22	134,516,545.10	-3,080.24

现金流量净额			
营业收入	1,822,991,161.00	4,144,833,210.34	-56.02
归属于上市公司股东的净利润	373,916,262.51	707,493,101.28	-47.15
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	294,871,521.35	469,924,478.33	-37.25
加权平均净资产收益率(%)	1.97	3.70	减少1.73个百分点
基本每股收益(元/股)	0.15	0.28	-47.15
稀释每股收益(元/股)	0.15	0.28	-47.15

依据 2017 年财政部发布关于印发修订《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》的通知，规定境内上市企业自 2019 年 1 月 1 日起执行修订后金融工具准则（上述四项准则以下简称“新金融工具准则”）。依据新金融工具准则相关规定，本公司将金融资产分类变更为“以摊余成本计量的金融资产”、“以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产”和“以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产”三大类进行核算。

2.3 前十名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末股东总数（户）					96,652	
前 10 名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结的股份数量	
上海城投（集团）有限公司	国有法人	46.46	1,175,318,599	108,783,412	无	
弘毅（上海）股权投资基金中心（有限合伙）	其他	7.91	200,096,035		质押	157,934,644
中国证券金融股份有限公司	其他	4.71	119,217,593		无	
陈火林	其他	1.90	47,956,534		无	
黄燕	其他	1.86	47,127,673		无	
史爱昭	其他	0.97	24,556,735		无	
中央汇金资产管理有限责任公司	其他	0.91	22,920,855		无	
施建根	其他	0.84	21,358,037		无	
中国工商银行股份有限公司—中证上海国企交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.67	16,959,128		无	
中国农业银行股份有限公司—中证 500 交易型开放	其他	0.60	15,164,353		无	

三 经营情况讨论与分析

3.1 经营情况的讨论与分析

2019年是城投控股攻坚克难的关键年，公司上下一心，紧紧围绕全年工作目标，全力推进主业发展，持续提升管理能级，在地产运营、地产开发、股权投资三大业务板块为完成全年各项工作任务打好基础。

报告期内，公司实现营业收入 18.23 亿元，实现归属于母公司股东的净利润 3.74 亿元，基本每股收益 0.15 元。截至 2019 年 6 月 30 日，公司总资产 384.16 亿元，归属于母公司股东的净资产 190.65 亿元，资产负债率约为 47.38%。各项业务具体情况如下：

1、地产业务

报告期内，置地集团把握市场节奏，努力实现项目开发高效推进。上半年，实现开工 18.56 万平方米，包含新江湾城市政配套新建工程、黄山高铁 A-1 地块 1 期项目以及常州项目。报告期内，实现竣工 37.07 万平方米，包含九亭保障房项目、洞泾 30-04 保障房项目。其他在建项目有序推进：新江湾城 D4、扶苏路租赁房项目取得方案批复，D4 项目 6 月底取得施工许可证；湾谷科技园二期结构封顶，完成精装修准备工作；露香园 B4-6 老城厢展示中心开业，B1、B4、B5 地块完成全部实物工程量，B2、B3 地块上部结构施工中；漕开发租赁房项目现场施工准备中；南部新城动迁安置房项目完成道路、绿化工程；九星 10-04 地块地上结构施工；朱家角一期项目结构施工，样板区售楼处古建外立面完成，样板区 6 幢院墅房屋主体结构封顶。在加快项目建设的同时，公司也强化了项目现场管理，狠抓安全检查，落实文明工地建设，确保施工安全，深化标准化工地建设。

报告期内，置地集团新增 1 幅动迁安置房地块，位于闵行区颛桥镇，土地出让面积共计 52,891 平方米，计容面积 128,410 平方米。

租赁住宅方面，公司全力推进上海城投租赁住宅品牌建设。根据统一产品技术标准、统一开发建设模式、统一运营管理模式、统一城投租赁品牌的“四个统一”原则，尽快树立城投租赁品牌和产品标杆，努力形成市场引领态势。上半年，重点围绕品牌发布和项目开工，全力以赴推进前期准备工作。新江湾城 D4 等租赁房项目取得施工许可证，湾谷科技园租赁房结构封顶，首批 900 套房源将推出市场。租赁住宅品牌“城投宽庭”发布会于 8 月 8 日召开，以“宽适居住、宽心服务、宽活体验”为内涵的租赁住宅品牌正式推出。未来，公司将从品牌建立、项目开工、大客户合作、物业运营管理等方面，全方位推进租赁住宅业务。

2、投资业务

截至报告期末，公司拥有的已上市公司股权包括申通地铁、光大银行、西部证券、国投资本等，总市值规模约为 59.76 亿元。

报告期内，公司旗下诚鼎基金平稳运作。诚鼎基金聚焦投资主线，聚焦城投产业，长期深耕城市基础设施建设、运营、管理和城市更新产业链，重点投资于节能环保、智慧城市、智能制造等行业。2019 年上半年新增完成全部退出项目 4 个，完全退出项目收益率 183.39%。

报告期内，公司与中铁上海工程局集团有限公司、中铁（上海）投资有限公司组成联合体，中标江阴高新区新城镇综合开发 PPP 项目，项目总投资约 36 亿元。

报告期内，公司持续关注优质项目，已与多家城投产业链相关项目进行了投资意向接触，力争取得战略性投资机会。

3.2 财务报表相关科目变动分析表

单位:元 币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	1,822,991,161.00	4,144,833,210.34	-56.02
营业成本	1,589,438,765.94	3,009,909,804.97	-47.19
营业税金及附加	-37,295,345.79	525,566,871.95	-107.10
销售费用	14,842,860.26	23,834,683.13	-37.73
管理费用	31,805,636.53	32,425,852.88	-1.91
财务费用	16,343,420.60	-13,334,221.87	-222.57
公允价值变动损益	42,482,054.49		100.00
投资收益	241,016,098.52	437,988,626.72	-44.97
营业外收入	25,941,076.00	36,654,440.05	-29.23
营业外支出	56,165.71	615,321.87	-90.87
经营活动产生的现金流量净额	-4,008,912,884.22	134,516,545.10	-3,080.24
投资活动产生的现金流量净额	124,023,816.17	323,306,434.65	-61.64
筹资活动产生的现金流量净额	2,976,936,580.94	-2,141,221,003.63	-239.03

- ① 营业收入变动原因说明:较上年同期减少 232,184.20 万元,主要是由于房产销售收入同比减少所致;
- ② 营业成本变动原因说明:较上年同期减少 142,047.10 万元,主要是由于房产销售成本同比减少所致;
- ③ 营业税金及附加变动原因说明:较上年同期减少 56,286.22 万元,主要是房产销售收入同比减少以及依据税审清算报告合理预估冲回预提房产销售相关税费所致;
- ④ 销售费用变动原因说明:较上年同期减少 899.18 万元,主要是由于房地产业务销售佣金同比减少所致;
- ⑤ 财务费用变动原因说明:较上年同期增加 2,967.76 万元,主要是由于利息支出增加所致;
- ⑥ 公允价值变动损益变动原因说明:较上年同期增加 4,248.21 万元,主要是由于公司执行修订的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》后,金融资产公允价值增加所致;
- ⑦ 投资收益变动原因说明:较上年同期减少 19,697.25 万元,主要是由于上年同期减持金融资产取得投资收益所致;
- ⑧ 营业外收入原因说明:较上年同期减少 1,071.34 元,主要是由于上年同期收到财政扶持补助 3,586 万,本期仅收到 2,508 万所致;
- ⑨ 营业外支出原因说明:较上年同期减少 55.92 元,主要是由于上年同期发生赔偿费支出所致;
- ⑩ 经营活动产生的现金流量净额变动原因说明:较上年同期减少 414,342.94 万元,主要是由于房产投资支出税费支出等经营性支出同比增加而房产销售回笼较上年同期减少所致;
- ⑪ 投资活动产生的现金流量净额变动原因说明:较上年同期减少 19,928.26 万元,主要是由于上年同期减持光大银行股票取得现金流入所致;
- ⑫ 筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明:较上年同期增加 511,815.76 万元,主要是由于报告期带息负债增加所致;

3.3 主营业务分行业、分产品情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
房产销售	1,764,639,016.55	1,551,588,961.30	12.07	-56.84	-47.48	-15.67
租赁	43,934,123.31	29,666,855.49	32.47	-0.68	-8.13	5.48
其他	6,045,571.91	4,459,475.66	26.24	-3.77	-0.77	-2.23

主营业务分行业和分产品情况的说明:

房产销售业务营业收入和营业成本较上年同期减少系本期商品房销售较上年同期减少,使得房产销售业务毛利率较上年同期减少。

主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减(%)
上海	1,814,618,711.77	-56.16
合计	1,814,618,711.77	-56.16

主营业务分地区情况的说明:

上述主营业务以资产所在地为分地区标准。

3.4 资产、负债情况分析

单位:元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例(%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例(%)	本期期末金额较上期期末变动比例(%)
预付款项	1,207,191,598.65	3.14	340,080,689.98	0.93	254.97
长期待摊费用	451,477.85	0.00	312,893.01	0.00	44.29
短期借款	1,380,000,000.00	3.59	400,000,000.00	1.09	245.00
应付职工薪酬	4,834,297.93	0.01	32,443,694.12	0.09	-85.10
应交税费	670,145,322.73	1.74	1,925,540,025.21	5.24	-65.20
其他应付款	1,548,261,294.66	4.03	807,759,805.31	2.20	91.67
一年内到期的非流动负债	1,026,000,000.00	2.67	1,999,565,861.47	5.45	-48.69
长期借款	4,598,377,264.07	11.97	3,941,149,900.00	10.73	16.68
应付债券	3,978,331,163.41	10.36	1,489,038,172.28	4.05	167.17

其他说明

- ① 预付账款较年初增加 86,711.09 万元,主要是由于报告期预付土地款所致;
- ② 长期待摊费用较年初增加 13.86 万元,主要是由于信息化支出增加所致;
- ③ 短期借款较年初增加 98,000.00 万元,主要是由于向关联方环保金服借款增加所致;
- ④ 应付职工薪酬较年初减少 2,760.94 万元,主要是由于支付职工薪酬所致;

- ⑤ 应交税费较年初减少 125,539.47 万元，主要是由于报告期实际缴纳应交税款所致；
- ⑥ 其他应付款较年初增加 74,050.15 万元，主要是由于控股子公司收到联营方股东往来款所致。
- ⑦ 一年内到期的非流动负债较年初减少 97,356.59 万元，主要是由于报告期归还一年内到期的应付债券 20 亿元且 10 亿元长期借款转入一年内到期的非流动负债所致；
- ⑧ 长期借款较年初增加 65,722.74 万元，主要是由于银行借款增加所致；
- ⑨ 应付债券较年初增加 248,929.30 万元，主要是由于报告期发行 25 亿元中期票据所致。

3.5 对外股权投资总体分析

报告期，公司对外投资支出 501 万元，其中投资设立上海诚鼎华建投资管理合伙企业（有限合伙）105 万；依据投资协议支付弘毅贰零壹伍（上海）投资中心（有限合伙）396 万投资款。

3.5.1 以公允价值计量的金融资产

持有其他上市公司股权情况

证券代码	证券简称	最初投资成本	占该公司股权比例 (%)	期末账面价值	报告期损益	会计核算科目	资金来源	股份来源
600834	申通地铁	9,277,406.64	1.75	64,842,168.82	9,251,260.59	交易性金融资产	自筹	发起人
601818	光大银行	256,332,971.40	0.22	443,922,100.47	31,575,561.48	交易性金融资产	自筹	发起人
600061	国投资本	150,834,049.50	0.24	140,100,000.00	74,442,258.60	交易性金融资产	自筹	定向增发
合计	/	416,444,427.54	/	648,864,269.29	115,269,080.67	/	/	/

其他

被投资公司的名称	最初投资成本	占该公司股权比例 (%)	期末账面价值	报告期损益	当年增资（减资以“-”号表示）	会计核算科目	资金来源
上海诚鼎二期股权投资基金（有限合伙）	150,000,000.00	26.62	51,174,630.00	2,100,823.04		交易性金融资产	自筹
弘毅贰零壹伍（上海）投资中心（有限合伙）	77,789,162.00	11.12	321,270,702.00	-14,147,613.13	3,967,124.00	交易性金融资产	自筹
广州银行股份有限公司	466,668,000.00	1.27	396,278,274.16	20,110,400.80		交易性金融资产	自筹
合计	694,457,162.00	/	768,723,606.16	8,063,610.71	3,967,124.00	/	/

依据 2017 年财政部发布关于印发修订《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企

业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》的通知，规定境内上市企业自 2019 年 1 月 1 日起执行修订后金融工具准则（上述四项准则以下简称“新金融工具准则”）。依据新金融工具准则相关规定，本公司将上述股票、基金以及拟上市公司从原分类“可供出售金融资产”变更为“交易性金融资产”核算。

3.5.2 重大资产和股权出售

买卖其他上市公司股份的情况

单位：元 币种：人民币

股份名称	期初股份数量 (股)	报告期卖出股份 数量(股)	卖出股份收到的资金 数额(元)	期末股份数量 (股)	产生的税前投 资收益(元)
国投资本	13,324,450	3,324,450	53,319,064.00	10,000,000.00	23,432,258.60

3.6 主要控股参股公司分析

单位：万元

公司名称	业务性质	主要产品或服务	投资比例	注册资 本	总资产	归属于 母公司的 净资产	归属于 母公司的 净利润	报告 期对 上市 公司 贡献 的净 利润
主要子公司								
上海城投(置地)集团有限公司	房地产开发	房地产开发、经营, 物业管理	100%	250,000	2,894,444	615,853	1,360	1,739
上海城投控股投资有限公司	股权投资	创业投资、创业投资管理、投资咨询等业务	100%	125,500	74,909	74,157	6,997	6,997
上海新江湾城投资发展有限公司	房地产开发	房地产开发、经营, 物业管理	60%	10,000	353,191	254,366	7,643	4,586
上海城投置业经营管理有限公司	物业管理	物业管理	100%	3,000	2,825	2,820	-180	-180
主要参股公司								
西部证券股份有限公司	证券业	证券经纪; 证券投资咨询; 与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问; 证券承销与保荐; 证券自营; 证券资产管理; 融资融券; 证券投资基金代销; 为期货公司提供中间介绍业务; 代销金融产品; 股票期权做市。	15.09%	350,184	5,138,926	1,776,396	46,238	6,977
上海诚鼎新扬子投资合伙企业(有限合伙)	股权投资	创业投资、创业投资管理、投资咨询等业务	24.88%	100,700	99,867	99,867	13,710	3,411

3.7 与上一会计期间相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况、原因及其影响

参见本摘要“二 公司基本情况\2.2 公司主要财务数据”。

3.8 公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行
与重大资产重组相关的承诺	股份限售	上海城投	36个月不减持所持有的公司股份	2016年12月31日至2019年12月30日	是	是

3.9 聘任、解聘会计师事务所情况

2019年6月26日，公司2018年度股东大会审议通过了《关于续聘普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）为公司2019年度审计机构的议案》，公司继续聘请普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）为公司2019年度会计报表审计机构及内部控制审计机构，聘期一年。

3.10 担保情况

单位：万元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）	
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）	702.90
公司对子公司的担保情况	
报告期末对子公司担保余额合计（B）	40,000.00
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）	
担保总额（A+B）	40,702.90
担保总额占公司净资产的比例(%)	2.13

3.11 报告期内发生合并范围变更的说明

本公司所属置地集团于2019年5月13日投资设立全资子公司上海城辰置业有限公司。

董事长：戴光铭

董事会批准报送日期：2019年8月29日