

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 年年度报告摘要

一 重要提示

- 1 本年度报告摘要来自年度报告全文，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 普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。
- 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

经审计，城投控股母公司 2019 年度实现净利润 487,318,791.95 元，提取 10%法定盈余公积金 48,731,879.20 元，加上年初未分配利润 8,650,817,467.52 元，扣除 2018 年度现金股利分配 126,478,781.70 元，2019 年度可分配利润合计为 8,962,925,598.57 元。

2019 年度利润分配预案为：拟以公司 2019 年末的总股本 2,529,575,634 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利 0.72 元（含税），剩余未分配利润结转下一年度。

本年度不进行资本公积转增股本。

二 公司基本情况

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
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
电话	021-66981171	021-66981376
电子信箱	ctkg@600649sh.com	ctkg@600649sh.com

2 报告期公司主要业务简介

公司于 2017 年重组完成，公司原有的环境业务全部分立出上市公司，不存在业务整合等情况。自重组完成以来，公司的治理结构不断完善，现有各项业务发展平稳，具体如下：

地产开发业务

公司地产开发业务由全资子公司置地集团负责运作，业务范围涵盖保障房和商品房开发建设、租赁住房开发及运营、成片土地开发、科技园区开发运营、城市旧区改造、城中村改造及 PPP 项目等。置地集团在深耕上海本地市场的基础上，全面对接融入长三角一体化发展大局，谋求企业

新一轮的高质量快速发展。置地集团积极参与中高端商品房市场竞争，打造职业团队，提升专业能力，基本形成了多元化、差异化、特色化的经营格局。在行业宏观调控继续从严的大背景下，通过产品力的提升和经营能效的提高，加强应对市场周期波动的能力，确保地产业务的平稳发展，树立行业优势地位。

经营情况方面，置地集团整体经营状况相对稳定，财务状况良好，各项开发建设业务进展顺利，年内各类在建工程面积约 250 万平方米。

开发经验方面，公司具有土地一级开发、保障房建设、租赁房开发及运营、科技园区开发、高端及普通商品住宅建设、城市历史风貌保护街区功能性开发等经验，打造了一系列标杆性产品。其中：

土地一级开发：在城市经济发展空间布局调整和城市形态优化方面积累了相关经验；

保障房建设：上海市保障房建设的排头兵，2019 年内交付保障房 4400 余套，累计供应房源已超过 5.6 万套，销售率名列前茅。产品优化升级至 4.0 版，理念、技术、品质行业领先；

租赁房开发及运营：响应政府相关部门的号召，积极参与租赁住房开发建设及运营业务，于报告期内顺利摘得 1 个租赁住宅地块，规划提供租赁房源 1230 套。加上前期已获取租赁房源地块，将规划提供租赁住房约 7400 套。同时，置地集团通过整合城投集团平台资源，通过代建、受托管理等方式，进一步拓展租赁房业务规模；

科技园区开发：公司投资开发了位于杨浦区新江湾城的湾谷科技园项目，一期计容面积约 40 万方的办公楼及园区附属生活设施的开发建设已建设完毕并交付使用，形成了较为成熟的办公氛围和生活气息；二期计容面积约 14 万方的花园式独栋总部办公楼、标准办公楼及配套租赁房也正在开发建设之中，2020 年即将全面入市；

老城厢改造：具有旧区改造经验和成果，实施了中心城区最大规模的住宅开发基地之一——露香园老城厢改造项目，形成融合上海传统历史文化和现代居住理念的城市更新住宅开发成功案例，达到城市风貌有效改善、土地价值有效提升的目标。

市场化项目：具有中高端住宅、科技园区、商业等多元产品开发经验，并在结合区域特色打造高端住宅、特色办公、外滩隧道上盖写字楼等的项目实践中，体现了产品开发能力和创新能力。上述已有开发经验与未来参与保障体系建设、城市更新等核心业务基本契合，形成了应对未来市场变化的开发能力储备。

从全国房地产行业调控情况来看，2019 年经历了“稳-紧-稳”三个阶段，从“防止房市大起大落”，到重申“房住不炒”，再到首提“不将房地产作为短期刺激经济的手段”，年末重申“坚持

房住不炒的定位，全面落实因城施策，稳地价、稳房价、稳预期的长效机制”，房地产行业政策调控的主基调和内在逻辑已然十分明确，并且宏观经济要摆脱对房地产行业的依赖。年内金融总量宽松，但居民房贷、企业融资前松后紧，房贷利率先降后升再稳，并开始实行 LRP 政策。年内多城市激励人才购房，紧盯房价红线加码调控，“四限”局部放松。整体房地产市场仍处于下行阶段，楼市基本面“承压”，短期市场仍将保持趋稳和盘整态势，但目前不同区域、不同城市的市场分化程度将进一步加大。

2019 年上海楼市政策以微调为主，松紧并存，进一步加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度建设。长三角一体化示范区以及上海自贸区临港新片区正式设立，临港自贸新片区人才新政和楼市限购新政出台，一定程度上带来了新的机遇。

地产运营业务

公司的地产运营业务由全资子公司上海城投置业经营管理有限公司负责运作，作为轻资产运营业务的实施主体，置业经营于报告期内进一步完善了组织架构建设和功能平台的搭建，并明确了租房业务、房产营销和存量资产运营三大主营业务板块。上海城投租赁住宅品牌——“城投宽庭”已于 2019 年 8 月 8 日正式推向市场。与此同时，“城投宽庭·江湾社区”和“城投宽庭·浦江社区”租赁住宅已正式开工建设。

2019 年是长租公寓行业回归理性之年。在经历了前两年的野蛮生长后，参与主体认识到行业发展之艰难。这一年企业放缓扩张步伐，企业间优胜劣汰现象加剧，资本介入更加审慎，政策在鼓励市场发展的同时更加注重规范市场、整治乱象和防范风险。企业并购潮推动行业集中度不断提升，行业竞争从早期的野蛮生长向精细化运营方向转变。企业经营方式更趋多元化，通过轻重并举、品牌加盟、开发集体建设用地租赁房等方式寻求更好的盈利模式。从行业未来趋势来看，从早期分散式长租公寓 1.0 版本，发展到目前的集中式长租公寓 2.0 版本，未来将进入社区式长租公寓 3.0 版本，大型社区式长租公寓呼之欲出，行业格局或将迎来调整。上海作为国内一线城市的龙头，外来人口数量多且聚集度高，租赁需求体量大且不断增长，长租公寓市场前景看好。

投资业务

公司的投资业务主要包括直接股权投资和私募股权投资基金管理。

直接股权投资方面，主要是由公司自有资金对拟上市或已上市的企业进行投资，投资方向包括城市基础设施产业链相关领域、国资国企改革领域、金融股权投资领域等。截至报告期末，公司拥有的已上市公司股权包括申通地铁、西部证券等以及通过诺德基金千金 175 号管理资产管理计划持有的国投资本，总市值规模约为 53.9 亿元。

私募股权投资基金管理方面，公司 2009 年成立了私募股权投资基金管理平台——诚鼎基金，组建了基金投资管理团队，通过私募方式向基金投资人募集资金，公司以股东或有限合伙人身份参与基金的发起设立。诚鼎基金对基金进行市场化、专业化管理，主要包括募资、投资、管理、退出四个阶段，公司通过向诚鼎基金委派投资决策委员会委员、管理委员会委员，参与基金的投资运作和管理。截至报告期末，诚鼎基金累计管理资金规模近 140 亿元。

2019 年，上海证券交易所科创板落地、资本市场双向开放进程明显提速，诚鼎基金把握资本市场窗口期，加快退出项目实现较好收益，同时随着云计算、5G 商用落地、人工智能、大数据等技术逐渐成熟，诚鼎基金聚焦赋能城市精细化管理企业的投资机会，深耕智慧城市、城市更新、智能建筑产业链，继续打造“产业+专业”的核心能力，建设诚信、务实、狼性的团队文化，为投资人获取可持续的稳定回报。

3 公司主要会计数据和财务指标

3.1 近 3 年的主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

	2019年	2018年	本年比上年 增减(%)	2017年
总资产	39,827,415,510.57	36,722,191,579.93	8.46	37,769,620,783.53
营业收入	3,643,588,699.45	6,902,607,282.10	-47.21	3,215,164,134.60
归属于上市公司股东的净利润	605,847,279.31	1,028,301,786.87	-41.08	1,758,594,324.68
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	461,980,194.22	658,110,411.28	-29.80	667,553,263.89
归属于上市公司股东的净资产	19,291,852,069.29	18,828,327,878.21	2.46	19,075,224,692.43
经营活动产生的现金流量净额	-5,852,854,082.90	56,665,200.12	-10,428.83	-532,371,825.23
基本每股收益（元/股）	0.24	0.41	-41.08	0.66
稀释每股收益（元/股）	0.24	0.41	-41.08	0.66
加权平均净资产收益率(%)	3.18	5.41	减少2.23个百分点	9.16

3.2 报告期分季度的主要会计数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	172,675,526.69	1,650,315,634.31	275,975,911.97	1,544,621,626.48
归属于上市公司股东的净利润	308,840,578.79	65,075,683.72	118,093,675.77	113,837,341.03
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	219,766,524.57	75,104,996.78	146,421,869.65	20,686,803.22
经营活动产生的现金流量净额	-2,833,189,010.64	-1,175,723,873.58	-724,486,968.80	-1,119,454,229.88

季度数据与已披露定期报告数据差异说明 适用 不适用

4 股本及股东情况

4.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末普通股股东总数（户）					93,219		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					88,995		
前 10 名股东持股情况							
股东名称 （全称）	报告期内增减	期末持股数量	比例 （%）	持有有限售 条件的股份 数量	质押或冻结 情况		股东 性质
					股份 状态	数 量	
上海城投（集团）有限公司	0.00	1,175,318,599	46.46	108,783,412	无		国有法人
弘毅（上海）股权投资基金中心（有限合伙）	-56,231,163.00	177,583,481	7.02		无		其他
中国证券金融股份有限公司	0.00	119,217,593	4.71		未知		其他
黄燕	49,604,608.00	49,604,608	1.96		未知		其他
陈火林	49,404,864.00	49,404,864	1.95		未知		其他
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	5,228,100.00	24,960,828	0.99		未知		其他
史爱昭	24,556,735.00	24,556,735	0.97		未知		其他
中央汇金资产管理有限责任公司	0.00	22,920,855	0.91		未知		其他
陆仁宝	16,638,985.00	16,638,985	0.66		未知		其他
中国农业银行股份有限公司—中证 500 交易型开放式指数证券投资基金	-976,777.00	12,428,056	0.49		未知		其他
上述股东关联关系或一致行动的说明							
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明							

4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



4.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



三 经营情况讨论与分析

1 报告期内主要经营情况

报告期内，在公司董事会的坚强领导下，在公司全体人员的共同努力下，进一步推动了房地产开发业务，构建了不动产运营机制，提升了金融投资收益，形成了分工明确、主业协同的房地产开发、运营、投资三大业务发展格局，夯实了公司新一轮发展的基础。

地产开发业务

报告期内，公司全力推动房地产主业转型发展，做大做强主业规模，积极拓展租赁住房、保障房和城市更新业务资源。

报告期内，公司地产业务实现营业收入 36.44 亿元，同比减少 47%，其中：销售面积 16.43 万平方米，实现新增销售合同金额 28.21 亿元，实现销售回笼 16.84 亿元，其中保障性住房销售

回笼 11.67 亿元，其他销售回笼主要来自“湾谷”科技园、新江湾首府以及露香园等项目；实现租金收入超过 0.7 亿元，主要为城投控股大厦和露香园酒店式公寓等项目。在此基础上公司对零星待处置物业资产进行全面梳理，以运营安全及保值增值相兼顾为原则，积极推进存量资产确权、运营和处置工作。

报告期内，公司加快推进在建项目节点。2019 年置地公司项目建设规模约 250 万平方米，达到历史峰值，在建项目包括露香园低区、湾谷科技园二期、朱家角一期、新江湾 D4、浦江镇租赁房、松江保障房、九星保障房、洞泾商品房、黄山高铁新城项目等，各项目均按节点有序推进。“湾谷”科技园二期结构全部封顶，外立面安装基本完工；露香园一期低区 B1 综合验收已通过，B4、B5 综合验收办理中，B2、B3 地块结构封顶，二结构、外立面施工中；洞泾 30-04 地块取得竣工备案证明；南部新城于 12 月建成，等待验收；新凯二期集中商业出土 0；九亭保障房项目已交付使用；九星 10-04 地块 11 月结构封顶，年底二结构完成 90%；朱家角一期二结构施工地下完成 80%，地上完成超过 50%，样板区室外总体施工完成，样板区外立面和精装修各完成 80%；洞泾新农河三号-1 地块桩机围护工作基本完成。在加快项目建设的同时，公司也强化了项目现场管理，狠抓质量、严控安全，全面深化标准化工地建设。

公司在本报告期内实现土地储备 163.7 亩；长三角一体化发展战略布局持续推进，在黄山、常州项目进展顺利；积极参与租赁住房 and 保障房业务，获得 1 个租赁地块和 1 个保障房地块，累计落实租赁住宅近 7400 套。

地产运营业务

报告期内，公司为适应公司轻资产运营业务发展的需要，实现轻重资产分条线专业管理，尤其是适应租赁住房运营管理要求，新设上海城投置业经营管理有限公司作为运营管理平台公司，重点推进租赁房、房产营销、存量资产运营等相关业务。公司运营板块尚处于组建和市场培育发展期。报告期内，置业经营积极完善公司架构，全力组建专业团队，提升三大业务板块平台功能，不断提高业务流程的标准化和精细化程度，打造优质、高效的运营服务体系。强化“城投宽庭”品牌推广与建设，加强租赁住宅运营管理；持续推进销售宣传，加大资金回笼力度；精准施策，细化存量资产处置工作。

投资业务

报告期内，公司出资 2 亿元参与设立城投集团财务有限公司。

报告期内，公司出售国投资本股票 332.4 万股，实现税前利润为 0.23 亿元；出售光大银行 1.16 亿股，实现税前收益 0.86 亿元。报告期内共计收到已上市证券分红约 0.56 亿元。截至本报

告期末，公司持有的已上市证券市值约为 53.9 亿元。

报告期内，公司旗下诚鼎基金新增设立了两支基金，新增资金管理规模合计 16.16 亿元，主要投资于设计咨询、建筑新材料、城市更新和智慧城市、绿色城市等相关产业链。2019 年项目退出合计收回资金 7.28 亿元，对应投资收益 1.03 亿元。

2 主营业务分析

2.1 利润表及现金流量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	3,643,588,699.45	6,902,607,282.10	-47.21
营业成本②	3,018,886,700.61	4,995,426,040.12	-39.57
销售费用③	26,110,017.26	70,958,478.89	-63.20
管理费用	108,536,637.20	103,034,839.00	5.34
财务费用④	27,110,823.84	-9,772,489.54	-377.42
经营活动产生的现金流量净额⑤	-5,852,854,082.90	56,665,200.12	-10,428.83
投资活动产生的现金流量净额⑥	228,197,543.94	541,444,837.02	-57.85
筹资活动产生的现金流量净额⑦	4,662,337,322.33	-1,271,708,852.16	-466.62
税金及附加⑧	61,749,972.71	852,240,755.55	-92.75
投资收益⑨	337,633,018.91	627,445,273.57	-46.19
公允价值变动收益⑩	61,790,023.59		100.00
营业外收入	37,155,754.30	44,905,035.26	-17.26

① 营业收入同比减少 325,901.86 万元，主要是由于房产销售收入同比减少所致；

② 营业成本同比减少 197,653.93 万元，主要是由于房产销售成本同比减少所致；

③ 销售费用同比减少 4,484.85 万元，主要是由于房地产业务销售佣金同比减少所致；

④ 财务费用同比增加 3,688.33 万元，主要是由于带息负债增加而相应增加的利息支出增加所致；

⑤ 经营活动产生的现金流量净额同比减少 590,951.93 万元，主要是由于房产销售回笼同比减少且房产投资支出同比有所增加所致；

⑥ 投资活动产生的现金流量净额同比减少 31,324.73 万元，主要是由于上年同期减持光大银行、中国铁建股票现金流入所致；

⑦ 筹资活动产生的现金流量净额同比增加 593,404.62 万元，主要是由于报告期借款增加所致。

⑧ 税金及附加同比减少 79,049.08 万元，主要是由于房地产业务税费同比减少所致；

⑨ 投资收益同比减少 28,981.23 万元，主要是由于上年同期减持光大银行、中国铁建股票等金融资产取得投资收益所致；

⑩ 公允价值变动收益同比增加 6,179.00 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，金融资产公允价值变动所致。

2.2 收入和成本分析

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区情况

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 (%)
房地产业务	3,555,887,117.34	2,984,929,048.03	16.06	-48.30	-40.14	减少 11.44 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	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 (%)
上海	3,555,887,117.34	2,984,929,048.03	16.06	-48.30	-40.14	减少 11.44 个百分点

主营业务分行业、分产品、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。

报告期，上海地区房地产业务营业收入及成本减少主要是由于房产销售较上年同期减少所致。

(2). 成本分析表

单位：元

分行业情况						
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)
房产建造及销售	房产建造成本	2,913,807,746.45	96.52	4,914,174,973.58	98.37	-40.71
房产出租	房产出租成本	60,146,018.06	1.99	62,725,607.30	1.26	-4.11
物业服务	物业服务成本	10,975,283.52	0.36	9,333,671.22	0.19	17.59

成本分析其他情况说明

① 报告期，房产建造及销售成本较上年同期减少主要系房产销售减少使得相应结转的房产销售成本减少。

② 报告期，物业服务成本较上年同期增加主要系物业管理增加的维护成本。

(3). 主要销售客户及主要供应商情况

适用 不适用

前五名客户销售额 276,176.33 万元，占年度销售总额 75.80%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占年度销售总额 0%。

前五名供应商采购额 412,521.91 万元，占年度采购总额 74.23%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占年度采购总额 0%。

2.3 费用

报告期，费用类科目财务数据及变化说明参见本节“2.1 利润表及现金流量表相关科目变动分析表”。

2.4 现金流

报告期，现金流财务数据及变化说明参见本节“2.1 利润表及现金流量表相关科目变动分析表”。

3 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 (%)
应收账款	217,856,052.28	0.55	48,403,364.69	0.13	350.08
预付款项	740,365,983.64	1.86	340,080,689.98	0.93	117.70
交易性金融资产	211,574,866.18	0.53			100.00
可供出售金融资产			1,403,213,938.46	3.82	-100.00
其他权益工具	2,188,436.00	0.01			100.00
其他非流动金融资产	760,692,174.79	1.91			100.00
短期借款	1,692,000,000.00	4.25	400,000,000.00	1.09	323.00
预收款项	1,849,312,140.92	4.64	3,703,193,331.53	10.08	-50.06
应交税费	601,605,630.65	1.51	1,925,540,025.21	5.24	-68.76
其他应付款	1,437,791,236.05	3.61	807,759,805.31	2.20	78.00
长期借款	5,200,499,732.77	13.06	3,941,149,900.00	10.73	31.95
应付债券	3,981,043,045.28	10.00	1,489,038,172.28	4.05	167.36
其他综合收益	9,945,560.81	0.02	-47,568,996.85	-0.13	120.91

其他说明

- ① 应收账款较年初增加 16,945.27 万元，主要是由于房地产业务应收账款增加所致；
- ② 预付账款较年初增加 40,028.53 万元，主要是由于报告期预付工程款和土地款增加所致；
- ③ 交易性金融资产、可供出售金融资产、其他权益工具、其他非流动金融资产本期变动具体说明参见公司 2019 年年度报告全文中的“第十一节 财务报告\五、重要会计政策及会计估计\36、重要会计政策和会计估计的变更\3) 2019 年起执行新金融工具准则、新收入准则或新租赁准则调整执行当年年初财务报表相关项目情况”。
- ④ 短期借款较年初增加 129,200.00 万元，主要是由于关联方借款增加所致；
- ⑤ 预收账款较年初减少 185,388.12 万元，主要是由于结转房产销售收入所致；
- ⑥ 应交税费较年初减少 132,393.44 万元，主要是由于报告期缴纳应交税款所致；

- ⑦ 其他应付款较年初增加 63,003.14 万元,主要是由于控股子公司收到联营方股东往来款项所致;
- ⑧ 长期借款较年初增加 125,934.98 万元,主要是由于报告期银行借款增加所致;
- ⑨ 应付债券较年初增加 249,200.49 万元,主要是由于报告期发行 25 亿元中期票据所致。
- ⑩ 其他综合收益本期变动具体说明参见公司 2019 年年度报告全文中的“第十一节 财务报告\五、重要会计政策及会计估计\36、重要会计政策和会计估计的变更\3) 2019 年起执行新金融工具准则、新收入准则或新租赁准则调整执行当年年初财务报表相关项目情况”。

4 投资状况分析

4.1 重大的股权投资

单位：元

被投资公司的名称	企业类型	主要业务	投资期限	资金来源	占被投资单位权益比例	本期投资金额	累计投资金额
上海城投集团财务有限公司	有限公司	办理成员单位的存贷款业务、融资租赁、信用鉴证及相关的咨询、代理业务	不约定期限	自筹	20.00%	200,000,000.00	200,000,000.00
扬州市华建诚鼎股权投资合伙企业（有限合伙）	合伙企业	股权投资、投资管理、投资咨询	约定期限	自筹	33.0579%	60,000,000.00	60,000,000.00
无锡诚鼎智慧城市创业股权投资合伙企业（有限合伙）	合伙企业	股权投资、投资管理、投资咨询	约定期限	自筹	29.6736%	90,000,000.00	90,000,000.00
弘毅贰零壹伍（上海）投资中心（有限合伙）	合伙企业	实业投资、投资管理、投资咨询	不适用	自筹	11.12%	33,588,684.00	377,436,518.00
上海开古房地产开发有限公司	有限公司	房产开发经营、物业管理、停车场管理等	不适用	自筹	36.00%	108,180,000.00	325,200,510.00
上海沪风房地产开发有限公司	有限公司	房产开发、房产销售、物业管理、租赁等	不适用	自筹	36.00%	62,640,000.00	299,183,976.00
合计	****	****	****	****	****	554,408,684.00	1,351,821,004.00

4.2 以公允价值计量的金融资产

1) 持有上市公司股权及资管计划情况

证券代码	证券简称	投资成本	占该公司股权比例 (%)	期末账面价值	公允价值变动损益	现金分红收益	税前减持收益	会计核算科目	资金来源
600834	申通地铁	9,277,406.64	1.75	60,174,866.18	4,417,268.57	166,689.38		交易性金融资产	自筹
601818	光大银行	256,332,971.40			63,144,911.68	18,758,912.91	23,271,988.02	交易性金融资产	自筹
不适用	诺德基金千金 175 号管理资产管理计划 (注 1)	150,834,049.50	不适用	151,400,000.00	61,500,000.00	810,000.00	23,432,258.60	交易性金融资产	自筹
合计	****	416,444,427.54	/	211,574,866.18	129,062,180.25	19,735,602.29	46,704,246.62	/	/

注 1: 本公司下属子公司上海城投控股投资有限公司(“控股投资”)购买的诺德基金千金 175 号管理资产管理计划。该计划持有“国投资本”股票。

2) 其他非流动金融资产

被投资公司的名称	投资成本	占该公司股权比例 (%)	期末账面价值	公允价值变动损益	现金分红收益	当年增资(减资以“-”号表示)	会计核算科目	资金来源
上海诚鼎创盈投资合伙企业(有限合伙) 合伙协议	32,495,451.00	26.62	35,718,754.68	-34,647,828.28	36,197,719.00		其他非流动金融资产	自筹
弘毅贰零壹伍(上海)投资中心(有限合伙)	377,436,518.00	11.14	323,761,284.57	-41,278,590.56		33,588,684.00	其他非流动金融资产	自筹
广州银行股份有限公司	466,668,000.00	1.27	401,212,135.54	8,654,262.18	16,390,000.00		其他非流动金融资产	自筹
合计	876,599,969.00	/	760,692,174.79	-67,272,156.66	52,587,719.00	33,588,684.00	/	/

5 重大资产和股权出售

股份名称	期初股份数量（股）	报告期卖出股份数量（股）	收回资金	期末股份数量（股）	产生的税前处置投资收益（元）
光大银行	116,514,987	116,514,987	526,943,638.15	-	23,271,988.02
国投资本	13,324,450	3,324,450	53,319,064.10	10,000,000	23,432,258.60

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	2,926,094	628,920	14,480	14,470
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	76,317	76,180	8,912	8,912
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	343,785	254,784	8,061	4,837
上海城投置业经营管理有限公司	物业管理	租赁代理服务、物业管理、酒店管理	100%	3,000	2,362	1,909	-1,091	-1,091

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	4,860,389	1,766,426	61,561	9,291
上海市建筑科学研究院（集团）有限公司	建筑设计	科研、设计，“八技”服务，检测，质监，监理及项目委托管理，信息咨询，国资委授权范围内的资产经营。	10.00%	13,333	376,451	257,839	17,092	1,709
上海诚鼎扬子投资合伙企业（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	29.15%	16,100	18,535	18,533	5,732	1,671
上海诚鼎德同股权投资基金有限公司	股权投资	创业投资、创业投资管理、投资咨询等业务	59.83%	21,000	21,255	16,113	1,367	1,275
上海电科诚鼎智能产业投资合伙企业(有限合伙)	股权投资	实业投资、投资管理、投资咨询等业务	14.29%	18,000	22,835	22,348	9,085	1,437

7 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

报告期重要会计政策变更的具体说明参见公司 2019 年年度报告全文中的“第十一节 财务报告\五、重要会计政策及会计估计\41、重要会计政策及会计估计的变更\（1）重要会计政策的变更”。

8 与上年度财务报告相比，对财务报表合并范围发生变化的，公司应当作出具体说明。

本年度纳入合并范围的主要子公司详见公司 2019 年年度报告全文中“第十一节 财务报告\九、在其他主体中的权益”；本年度新纳入合并范围的子公司以及本年度不再纳入合并范围的子公司详见公司 2019 年年度报告全文中“第十一节 财务报告\八、合并范围的变更”。

四 公司关于公司未来发展的讨论与分析

1 公司发展战略

战略定位：以创新型房地产业务为核心，以升级型城市基础设施业务为组合，成为长三角城市圈的特色房地产服务商和城市产业链投资商。

公司未来主要业务将打造三大板块：特色开发、智慧运营及地产金融。

特色开发——房地产核心业务，重点围绕区域综合开发、城市更新、租赁住宅、保障房等，形成区域开发、规模运营、产业服务、功能联动综合能力体系，提高公司主业核心竞争力，成为区域开发和持有经营的特色房地产企业。

智慧运营——地产运营业务，重点推进运营管理平台公司建设，实现轻重资产分条线专业管

理，落实和强化租赁住房 and 商办等持有资产的运营管理和市场营销工作，实现新的业务增长点和产业链延伸。

地产金融——投资业务，重点布局城市基础设施升级改造投资业务和房地产产业链股权投资业务，成为城市基础设施和房地产产业链专业投资商。

2 经营计划

地产开发业务

一要围绕年度全面预算，加快项目资金回笼，锁定投资收益。

二要强化项目安全管控，确保在建项目安全有序高效推进。重点推进朱家角一期、露香园低区、洞泾新农河三号-1 地块、新江湾城 D4、扶苏路、浦江镇租赁房、九星 10-04 地块、朱泾“城中村改造”，以及黄山高铁新城、常州等项目的开发建设进度，加快项目周转。

三要聚焦优质资源拓展，根据战略稳步谨慎布局优势领域，积极关注上海中心城区旧改、租赁住宅、保障房、城中村改造及长三角一体化投资机会等公司优势领域，进一步拓展业务规模。

地产运营业务

一要进一步推广“城投宽庭”品牌，提升知名度；租赁房平台夯实基础工作，在社区运营理念、资源配置、人才培养等系列配套上加大支持力度，优化 APP 软件功能，提前进行客户体验和服务优化；进一步加强精细化管理，深入挖掘和提升租赁住宅内在价值，实现价值最大化。

二要增强市场敏锐性，抢抓市场机遇。遵循“房住不炒”的政策原则，聚焦重点项目的营销及推广销售工作，加强整体运营策划、业态组织和模式建立，有效控制项目品质和提升资产价值。

三要强抓资产处置，盘活存量回笼资金。进一步挖掘存量资产运营潜力，通过引入专业合作团队、中介合作、招租推广、客户维护及再开发等手段，提高存量资产出租率和租金水平，提高收益率；对零星资产加快处置，回笼现金流。

投资业务

一要通过直投、创投基金等方式，在智慧城市、节能环保、建筑新材料、智能制造等领域加大投研力度，寻找适合的横向和纵向的并购标的，通过联合投资、基金先行投资培育成熟后注入上市公司等多种方式，更好地为上市公司产业整合服务。在持有性物业运营能力培育、城投产业链相关领域延伸、资产证券化、内外部优质资源整合等方面积极探索发展路径。

二要抓住市场机遇，把握国家大力推进 5G 商用和“科技新基建”的机会，加快智慧城市、智能建筑等领域的产业链研究分析、项目尽调和项目投资，加快推进智慧城市主题基金和智能建筑主题基金的投资工作。

三要继续做好存量项目退出，加快资金回笼。

上海城投控股股份有限公司

董事长：戴光铭

董事会批准报送日期：2020 年 4 月 8 日