

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
2021 年年度报告摘要

第一节 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 www.sse.com.cn 网站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性、准确性、完整性，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 天职国际会计师事务所（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 董事会决议通过的本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 2021 年度实现净利润 272,472,676.60 元，提取 10%法定盈余公积金 27,247,267.66 元，加上年初未分配利润 9,269,214,440.91 元，扣除 2020 年度现金与股票红利分配 232,720,958.33 元，2021 年度可分配利润合计为 9,281,718,891.52 元。

2021 年度利润分配预案为：拟以公司 2021 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 1.10 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。

第二节 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

2.1 公司所处行业情况

（1）房地产开发行业情况分析

2021 年我国房地产市场呈现“高开低走”的趋势。年内全国房地产市场整体保持小幅增长，销售面积和金额均继续创历史同期新高。上半年市场供求形势较为活跃，但随着调控政策不断加码和信贷政策持续收紧，下半年市场明显走弱。2021 年度，全国商品房销售面积 179,433 万平方米，同比增长 1.9%；商品房销售金额 181,930 亿元，同比增长 4.8%；房地产开发投资额 147,602 亿元，同比增长 4.4%。2021 年，全国 300 城市出让金总额为 56,199 亿元，同比下滑 9%。一线城市土地供需同比走高，出让金总额较 2020 年上涨近一成，成交均价同比基本持平；二线城市土地供求量较 2020 年下滑，成交均价上涨逾一成，出让金总额同比小幅下滑。土地市场成交缩量，一定程度上拖累了全国房屋新开工速度。2021 年度，全国房屋新开工面积为 146,379 万平方米，同

比下降 11.4%；全国房屋施工面积为 975,387 万平方米，同比增长 5.2%；全国房屋竣工面积为 101,412 万平方米，同比增长 11.2%。新建住宅价格环比涨幅持续收缩，年末连续下跌。2021 年一线城市新建住宅价格累计上涨 2.43%，较上年收窄 1.50 个百分点；二线城市价格累计上涨 2.52%，较上年收窄 1.15 个百分点。

政策上，“房住不炒”定位不变，调控政策保持连续稳定。从发展趋势看，与往年类似，“保持房地产市场平稳运行”是 2022 年住建部的重点工作之一。为此，住建部 2022 年 2 月 24 日在国新办发布会上再次重申“房住不炒”的定位和“不把房地产作为短期刺激经济的工具和手段”的原则，并强调保持调控政策的连续性和稳定性，增强调控政策的精准性和协调性。

(2) 租赁住房行业情况分析

2022 年国务院政府工作报告强调“坚持租购并举，加快发展长租房市场，推进保障性住房建设”。政策上，将继续推进住房供给侧结构性改革，大力增加保障性租赁住房供给、完善城镇住房保障体系。上海于今年初出台《上海市保障性租赁住房租赁管理办法（试行）》和《上海市保障性租赁住房项目认定办法（试行）》，对于保租房的准入条件、配租规则、租赁价格、租金支付、租赁期间等方面进行了明确，同时也对保障性租赁住房的认定做了相关界定。

2022 年上海市政府工作报告显示，全市 2021 年建设筹措 6.7 万套（间）保障性租赁住房，计划 2022 年建设筹措 17.3 万套（间）保障性租赁住房，同时完善稳地价、稳房价、稳预期的房地产精准调控机制，促进房地产市场平稳健康发展。

从长远来看，发展租赁住房市场，是我国构建房地产健康发展长效机制的核心内容之一。政府仍以支持、鼓励租赁市场发展为主，大力发展租赁市场的大方向十分明确。未来长租公寓市场将会被纳入强监管范围，实现从经营方式、租金定价、资金管理全方位管控，让长租公寓市场健康发展。

(3) 股权投资市场情况分析

2021 年，我国股权投资市场保持常态化运行，“募、投、退”市场整体表现活跃，中国股权投资市场综合指数同环比均上升。2021 年，A 股上市数量和融资规模均创新高，境内 IPO 数量 524 家，同比增长 20%，首发募资金额超过 5400 亿元，增速 16%。

2.2 公司从事的业务情况

(1) 地产开发业务

公司地产业务主要由全资子公司置地集团负责经营，业务范围涵盖商品房、租赁住房、保障房、酒店、科技园区开发、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，积极对接融入长三角一体化发展大局。近年来，置地集团不断提升市场化程度，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，提高应对市场周期波动的能力，确保地产业务平稳发展，树立行业优势地位。

经营情况方面，置地集团经营状况相对稳定，各项开发建设业务进展顺利，年内各类在建工程面积约 200 万平方米。

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

市场化项目开发：具有多元产品开发经验，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项目的实践中，体现了产品开发能力和创新能力。

租赁住房开发：积极参与租赁住房开发建设，“城投宽庭”租赁房品牌已成功推向市场。同时，置地集团通过代建等方式，进一步拓展租赁房开发规模。

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。一期约 40 万方的办公楼及园区附属生活设施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

南块计容面积约14万方的花园式独栋总部办公楼、标准办公楼已竣工，区域内配套租赁房“城投宽庭·湾谷社区”已交付使用。

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，城市风貌明显改善，土地价值得到提升。

保障房建设：上海市保障房建设的排头兵，累计交付保障房超过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。

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。

（2）地产运营业务

公司地产运营业务主要包括租赁住宅运营、经营性资产管理及招商运营、房产营销、物业管理。

其中，租赁住宅运营由全资子公司置业经营公司负责运营租赁住宅品牌“城投宽庭”，建立长租公寓产品体系，并致力于“打造租赁住宅标杆典范，开启上海租赁生活新时代”。经营性资产管理及招商运营涵盖城投控股名下经营性资产的日常招租、运营、管理和转让处置等工作，主要包括城投控股大厦、露香园 T5 服务式公寓及商业裙房、新江湾城生活广场、新江湾首府配套商业、湾谷科技园一期商业等。

（3）股权投资业务

公司的股权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。

私募股权投资基金管理方面，公司下属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。

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

	2021年	2020年		本年比上年 增减 (%)	2019年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
总资产	68,901,650,022.25	65,257,984,583.42	61,524,143,104.88	5.58	40,874,911,713.03	39,827,415,510.57
归属于上市公司股东的净资产	20,374,462,106.19	20,789,023,104.11	19,949,988,468.00	-1.99	20,129,799,790.76	19,291,852,069.29
营业收入	9,193,004,446.83	6,564,925,812.72	6,564,925,812.72	40.03	3,643,588,699.45	3,643,588,699.45
归属于上市公司股东的净利润	911,542,960.62	770,777,637.46	769,690,722.83	18.26	605,875,000.79	605,847,279.31
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	308,549,046.30	430,406,368.42	430,406,368.42	-28.31	461,980,194.22	461,980,194.22

经营活动产生的现金流量净额	-12,678,714,607.79	-1,660,421,394.88	1,071,524,212.12	不适用	-6,666,031,880.43	-5,852,854,082.90
加权平均净资产收益率(%)	4.53	3.77	3.93	增加0.76个百分点	3.16	3.18
基本每股收益(元/股)	0.36	0.30	0.30	18.26	0.24	0.24
稀释每股收益(元/股)	0.36	0.30	0.30	18.26	0.24	0.24

3.2 报告期分季度的主要会计数据

单位：元 币种：人民币

项目	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	1,223,564,918.34	980,213,955.61	788,986,577.75	6,200,238,995.13
归属于上市公司股东的净利润	168,767,727.44	411,495,353.90	173,207,277.83	158,072,601.45
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	224,614,799.18	65,376,371.01	139,452,604.30	-120,894,728.19
经营活动产生的现金流量净额	-5,004,226,467.50	-6,274,279,523.96	71,341,299.71	-1,471,549,916.04

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

4 股东情况

4.1 报告期末及年报披露前一个月末的普通股股东总数、表决权恢复的优先股股东总数和持有特别表决权股份的股东总数及前 10 名股东情况

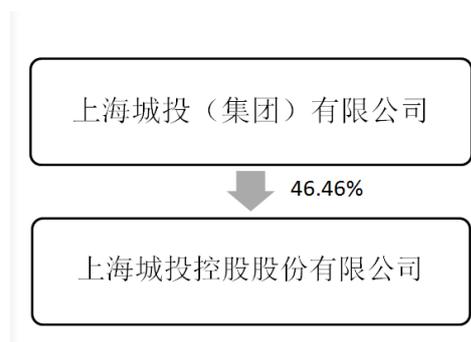
单位：股

截至报告期末普通股股东总数(户)						83,786	
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)						81,311	
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、标记或冻结情况		股东性质
					股份状态	数量	
上海城投(集团)有限公司	0	1,175,318,599	46.46	0	无	0	国有法人
弘毅(上海)股权投资基金中心(有限合伙)	0	160,614,847	6.35	0	无	0	其他
黄燕	-20,008,540	29,596,068	1.17	0	无	0	其他
中国工商银行股份有限公司一中证上海国企交易型开放式指数证券投资基金	-6,554,100	13,097,168	0.52	0	无	0	其他
李赣东	11,461,760	11,461,760	0.45	0	无	0	其他
陈能依	1,552,000	10,255,000	0.41	0	无	0	其他

中国银河资产管理有限责任公司	0	7,998,073	0.32	0	无	0	其他
唐建华	7,249,123	7,509,679	0.30	0	无	0	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	1,142,200	7,285,996	0.29	0	无	0	其他
韩峰	5,482,105	6,082,105	0.24	0	无	0	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							

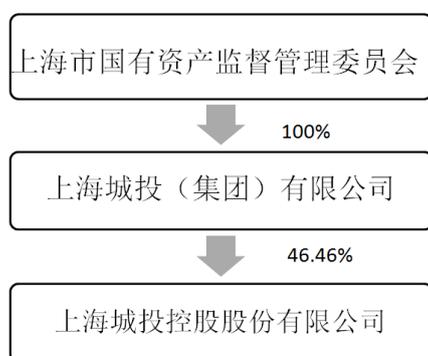
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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



5 公司债券情况

√适用 □不适用

5.1 公司所有在年度报告批准报出日存续的债券情况

单位：元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	到期日	债券余额	利率（%）
西部证券-上海城投控股大厦资产支持专项计划	上城投优	169247	2029-9-25	1,300,000,000.00	3.90
15沪城控MTN001	15沪城控MTN001	101575003	2022-04-21	1,498,926,502.71	5.25
19沪城控MTN001	19沪城控	101900542	2024-04-14	2,487,893,471.89	4.53

	MTN001				
债权融资计划（3 年期） （一期）			2023-07-29	895,530,225.54	4.15
债权融资计划（3 年期） （二期）			2023-08-26	1,343,027,394.42	4.15
债权融资计划（3 年期） （三期）			2023-10-13	448,962,242.50	4.15

报告期内债券的付息兑付情况

债券名称	付息兑付情况的说明
西部证券-上海城投控股大厦资产支持专项计划	2021 年度已支付利息 53,455,913.75 元。
15 沪城控 MTN001	报告期按约定利率及付息日期支付利息 7,875 万元
19 沪城控 MTN001	报告期按约定利率及付息日期支付利息 11,325 万元
债权融资计划（3 年期）（一期）	报告期按约定日期偿还本金 10,000 万元，按约定利率支付利息 4,150 万元；
债权融资计划（3 年期）（二期）	报告期按约定日期偿还本金 15,000 万元，按约定利率支付利息 6,225 万元；
债权融资计划（3 年期）（三期）	报告期按约定日期偿还本金 5,000 万元，按约定利率支付利息 2,075 万元；

5.2 公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

主要指标	2021 年	2020 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	67.69	65.68	2.01
扣除非经常性损益后净利润	308,549,046.30	430,406,368.42	-28.31
EBITDA 全部债务比	21.30	28.91	-26.32
利息保障倍数	1.35	1.57	-14.01

第三节 重要事项

1. 经营情况讨论与分析

2021 年是“十四五”开局之年，公司在董事会领导下，以 2020 年“质量提升”为基础，2021 年进一步开展“品质年”活动，切实提高项目建设品质，拓展主业发展规模，保持稳中求进的发展态势，顺利完成年度各项工作目标。

报告期内，公司实现营业收入 91.93 亿元，同比增长 40.03%，实现归属于上市公司股东净利润 9.12 亿元，同比增长 18.26%，截至本报告期末，公司归母净资产 203.74 亿元，同比下降 1.99%，总资产 689.02 亿元，同比增长 5.58%，净资产收益率 4.53%。

（1）地产开发业务

报告期内，公司在建规模保持 200 万平方米，年内实现开工 19.77 万平方米，竣工 50.23 万平方米，实现新增土地储备面积约 18.71 万平方米（按股权比例）。

报告期内，公司加快了项目开发节奏，重点推进露香园一期低区、朱家角璟雲里、黄山住宅项目交付，以及江湾、光华社区建设。开发项目：露香园一期低区推进交房；露香园二期年底完成开工准备；万安路项目完成立项并取得规划许可证；朱泾“城中村”改造项目“水尚华庭”完

成外墙粉刷；黄山高铁 CBD 项目一期完成交房，二期酒店完成精装修，商业完成全部实物工作量；江阴高新区新城镇综合开发 PPP 项目完成安置房一期、二期竣工及蟠龙山公园一期开园；洞泾“尚云里”年内完成竣工验收；朱家角 E 地块一期推进交房，二期完成监理招标及施工招标准备，酒店项目年内取得施工许可证；常州项目年底完成竣工验收；颛桥动迁房项目年内启动室外总体施工。长租房项目：江湾、光华社区均在精装修施工；九星社区年内完成除地库顶板外的地下室结构施工。

报告期内，公司加速了项目去化速度，实现房地产销售签约面积 17.32 万平方米，签约金额 110.87 亿元，销售回笼约 100 亿元。年内露香园（低区）售罄；朱家角“璟雲里”去化率 99%；洞泾“尚云里”分两批次推盘，599 套房源去化率 96%；“水尚华庭”9 月 19 日开盘销售，首批 550 套房源去化率 13.5%；黄山一期住宅去化率 71%。

报告期内，公司获取黄浦露香园二期商品住宅、徐汇康健街道商品住宅、虹口万安路旧改、闵行九星 05-08 动迁安置房和金山朱泾城中村改造民主村共 5 个项目地块，为地产开发业务持续发展奠定了坚实基础。

(2) 地产运营业务

“城投宽庭·湾谷社区”全年平均出租率维持在 95%以上，全年租金收入 5,034 万元。2021 年初“城投宽庭”品牌荣登 2020 年度上海租赁公寓最具人气榜榜首，10 月在“领航·第三届住房租赁产业国际论坛”上荣获“品牌价值排行榜 TOP30”与“租赁式社区排行榜 TOP5”，2022 年初获“2021 租赁公寓优秀设计品牌”奖项。

报告期内公司设立新社区筹开小组，搭建完成社区管理组织架构，加快组建运营团队和新员工培训，分社区针对性制定合理的整体运营方案。做好调研分析、客群定位，根据市场情况制定社区营销策略。同时，深入研究并贯彻落实“保障性租赁住房”相关政策及运营管理要求，深入挖掘周边重点发展企业人才租赁需求。

(3) 股权投资业务

报告期内，公司全力推进新江湾城 F 区股权转让工作，年内股权转让取得税前收益 10.22 亿元，回笼现金 12.03 亿元。截止报告期末，公司拥有的已上市公司股权包括西部证券等，总市值规模约为 43.39 亿元。公司旗下诚鼎基金平稳运作，围绕主业布局产业链，新增投资项目 9 个，新增投资金额 6 亿元，投资方向包括人工智能细分赛道服务机器人、信息技术、智能制造、装配式绿色建筑材料等。

2. 公司年度报告披露后存在退市风险警示或终止上市情形的，应当披露导致退市风险警示或终止上市情形的原因。

适用 不适用

上海城投控股股份有限公司

董事长：陈晓波

董事会批准报送日期：2022 年 3 月 24 日