

公司代码：603887

公司简称：城地股份

**上海城地建设股份有限公司**  
**2018 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 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 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

根据公司 2018 年度经审计的财务报表，公司 2018 年度实现归属于母公司所有者的净利润 72,179,886.69 元，每股收益 0.5 元。公司拟发行股份购买资产暨关联交易事项已经公司董事会、董事会专门委员会、监事会、股东大会审议通过，并于 2018 年 11 月 14 日取得了本次发行股份购买资产暨关联交易事项经证监会核准后的批文并作出了相应公告。根据《证券发行与承销管理办法》第十八条等规定：“上市公司发行证券，存在利润分配方案、公积金转增股本方案尚未提交股东大会表决或者虽经股东大会表决通过但未实施的，应当在方案实施后发行。相关方案实施前，主承销商不得承销上市公司发行的证券”。为了避免 2018 年度利润分配与本次交易发行时间产生冲突，确保本次交易顺利实施，经审慎考虑和讨论后，公司董事会提出本次 2018 年度利润不进行分配，公司将于 2019 年中期进行 2019 年半年度利润分配。

## 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	城地股份	603887	无

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	陈伟民	鲍鸣
办公地址	上海市同普路299弄浙铁绿城长风企业中心3号3层	上海市同普路299弄浙铁绿城长风企业中心3号3层

电话	021-52806755	021-52806755
电子信箱	shchengdi@163.com	shchengdi@163.com

## 2 报告期公司主要业务简介

(一) 公司所从事的主要业务公司主营业务为桩基、基坑围护及岩土领域相关设计等地基与基础工程服务，是具备总承包、专业承包、勘察、设计一体化施工能力的综合服务商。公司业务具体包括静力压桩、钻孔灌注桩、水泥土搅拌桩、地下结构预制拼装构件应用等基础工程的施工服务，以及基坑围护挡土止水结构、地基加固改良、土石方工程施工等，业务领域涉及房地产、市政工程、公用设施、工业厂房等。公司的主营业务需要相关的行业资质认定，公司及全资子公司拥有地基与基础工程专业承包一级资质、土石方工程专业承包三级资质、房屋建筑工程施工总承包三级资质、岩土工程设计甲级资质、岩土工程勘察乙级资质等，是具备总承包、专业承包、勘察、设计一体化施工能力的综合服务商。公司通过设计带动施工，推广节能环保新技术、新工艺的应用，为业主节约造价、缩短工期等，一体化施工使得公司在业务拓展，特别是大型项目的承揽方面具有较强的综合竞争优势。(二) 公司经营模式公司的经营模式为工程承包，包括勘察、咨询、设计、施工中的单项承包或专业综合承包。根据承包方式不同，地基与基础工程承包模式包括专业承包和总承包两种。(三) 公司所处行业情况房地产行业的稳定发展将继续为公司的主营业务提供较大的市场空间。房地产领域目前是桩基和基坑围护最大的应用领域，主要包括商业、住宅、办公楼、保障房等工程项目的地基加固及地下空间处理。伴随着我国城镇化进程的不断推进，建筑业长期保持了较高的增长速度，建筑业已经成为国民经济的支柱产业。近年来建筑业总产值增速有所放缓。根据国家统计局公布的数据，2016 年建筑业总产值 193,566.78 亿元，同比增长 7.09%，2017 年全国建筑业总产值 213,953.96 亿元，同比增长 10.53%。2018 年全国建筑业总产值为 235086 亿元，同步增长 9.9%，增速自 2015 年跌入谷底后，稳步提升，自 2017 年第一季度开始，增幅虽有波动，但是保持在 10%左右。而受国家宏观经济政策的影响，尤其是供给侧结构性改革深入开展，建筑行业签订合同额增速有所回升，2017 年全国建筑业企业签订合同总额 43,954.36 亿元，同比增长 17.43%；2018 年上半年，全国建筑业企业签订合同总额 335377.82 亿元，比上年同期增长 16.18%。其中，新签合同额 117401.92 亿元，比上年同期增长 9.64%。新签合同额占签订合同总额比例为 35.01%；2018 年，全国建筑业房屋建筑施工面积 140.9 亿平方米，同比增长 6.9%；房地产开发企业房屋施工面积 822300 万平方米，比上年增长 5.2%，其中，住宅施工面积 569987 万平方米，增长 6.3%。房屋新开工面积 209342 万平方米，增长 17.2%，比 1-11 月份提高 0.4 个百分点，比上年提高 10.2 个百分点，其中，住宅新开工面积 153353 万平方米，增长 19.7%；2018

年，全国房地产开发投资 120264 亿元，比上年增长 9.5%，增速比 1-11 月份回落 0.2 个百分点，比上年同期提高 2.5 个百分点。其中，住宅投资 85192 亿元，增长 13.4%，比 1-11 月份回落 0.2 个百分点，比上年提高 4 个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为 70.8%；2018 年，基础设施投资（不含电力、热力、燃气及水生产和供应业）比上年增长 3.8%，增速比 1-11 月份提高 0.1 个百分点。综上，建筑业稳重向好态势趋势明显，公司作为中国首家以地下工程为主业在 A 股主板上市的企业，在本行业的业务领域上仍旧有新的突破点。报告期内，公司目前主要业务仍来源于房地产行业，在行业保持基本稳定的大背景下，公司将继续积极发挥自身技术优势，保持了营业收入稳定增长的发展态势。同时，公司将进一步深耕基础业务，充分发挥公司的核心竞争力，抓住市场机遇，为全体股东创造价值。

### 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

	2018年	2017年	本年比上年 增减(%)	2016年
总资产	1,683,848,548.22	1,230,660,340.55	36.82	1,024,691,123.17
营业收入	1,260,363,998.55	812,906,712.67	55.04	565,599,312.53
归属于上市公司股东的净利润	72,179,886.69	66,391,337.51	8.72	55,346,223.31
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	72,053,359.17	55,803,145.15	29.12	55,455,216.87
归属于上市公司股东的净资产	860,415,194.00	754,080,665.63	14.10	682,914,321.18
经营活动产生的现金流量净额	-193,302,929.32	-135,524,114.26	42.63	-47,963,446.81
基本每股收益 (元/股)	0.50	0.48	4.17	0.69
稀释每股收益 (元/股)	0.50	0.48	4.17	0.69
加权平均净资产收益率(%)	8.96	9.30	减少0.34个百分点	12.35

#### 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	233,194,257.38	433,576,879.15	355,360,457.64	238,232,404.38
归属于上市公司股东的净利润	16,363,287.34	32,975,075.30	21,614,839.19	1,226,684.86
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	16,242,688.91	32,800,310.82	21,458,370.58	1,551,988.86
经营活动产生的现金流量净额	-56,649,597.42	-52,168,459.75	-30,412,217.70	-54,072,654.45

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）		11,206					
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）		10,413					
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）		0					
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（户）		0					
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	
谢晓东	12,898,640	45,145,240	31.31	45,145,240	质 押	30,240,000	境内 自然 人
卢静芳	3,224,640	11,286,240	7.83	11,286,240	质 押	8,560,000	境内 自然 人
余艇	2,540,060	9,622,060	6.67	0	无		境内 自然 人
上海西上海投资发 展有限公司	2,680,000	9,380,000	6.50	0	无		境内 非国 有法 人
昆山驰望股权投资 管理企业（有限合 伙）	1,463,240	5,047,840	3.50	0	质 押	1,775,200	境内 非国 有法 人
刘国锋	1,048,200	3,668,700	2.54	833,000	质	2,678,700	境内

					押		自然人
宋亚会	708,200	2,478,700	1.72	0	无		境内自然人
谢曙东	682,680	2,417,880	1.68	833,000	质押	1,239,280	境内自然人
邹俊明	492,040	1,672,640	1.16	0	质押	952,300	境内自然人
宋建如	222,080	812,280	0.56	0	无		境内自然人
上述股东关联关系或一致行动的说明	谢晓东先生和卢静芳女士分别持有公司 31.31%和 7.83%的股份，二人为夫妻关系；公司未知其他股东之间是否存在关联关系或一致行动						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	不适用						

#### 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



#### 4.4 报告期末公司优先股股东总数及前 10 名股东情况

□适用 √不适用

#### 5 公司债券情况

□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，公司 2018 年度的生产经营继续保持良好的态势，公司 2018 年度实现营业收入 126,036.40 万元，与上年同期相比增幅为 55.04%；实现归属于上市公司股东的净利润 7,217.99 万元，与上年同期相比增幅为 8.72%。总体来说，2018 年公司销售收入和利润水平超过年初预期。

#### 2 导致暂停上市的原因

适用 不适用

#### 3 面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

#### 4 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

##### 1、会计政策变更

自 2018 年 1 月 1 日采用财政部《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号）相关规定。会计政策变更导致影响如下：

序号	会计政策变更的内容和原因	报表科目	2018 年 12 月 31 日 /2018 年	2017 年 12 月 31 日 /2017 年
1	将应收账款与应收票据合并为“应收票据及应收账款”列示	应收票据及应收账款	534,186,554.04	344,978,065.03
2	将应付账款与应付票据合并为“应付票据及应付账款”列示	应付票据及应付账款	437,125,067.69	247,820,663.05
3	将固定资产与固定资产清理合并为“固定资产”列示	固定资产	86,457,517.23	83,542,288.06
4	将在建工程与工程物资合并为“在建工程”列示	在建工程	19,323,469.22	9,112,708.71
5	新增研发费用报表科目，研发费用不再在管理费用科目核算	研发费用 管理费用	41,934,659.34 -41,934,659.34	30,304,482.54 -30,304,482.54
6	在财务费用报表科目下将利息支出修改为利息费用列示	利息费用 利息支出	6,647,709.03 -6,647,709.03	2,888,158.71 -2,888,158.71
7	将应收利息、应收股利与其他应收款合并为“其他应收款”列示	其他应收款	24,036,861.31	34,359,062.66

序号	会计政策变更的内容和原因	报表科目	2018年12月31日	2017年12月31日
			/2018年	/2017年
8	将应付利息、应付股利与其他应付款合并为“其他应付款”列示	其他应付款	59,395,963.91	84,836,620.22
9	将长期应付款、专项应付款合并为“长期应付款”列示	长期应付款		

对母公司财务报表的影响：

序号	会计政策变更的内容和原因	报表科目	2018年12月31日	2017年12月31日
			/2018年	/2017年
1	将应收账款与应收票据合并为“应收票据及应收账款”列示	应收票据及应收账款	531,226,149.42	342,043,993.59
2	将应付账款与应付票据合并为“应付票据及应付账款”列示	应付票据及应付账款	436,382,712.19	247,078,307.55
3	将固定资产与固定资产清理合并为“固定资产”列示	固定资产	86,457,517.23	83,206,288.06
4	将在建工程与工程物资合并为“在建工程”列示	在建工程	19,323,469.22	9,112,708.71
5	新增研发费用报表科目，研发费用不再在管理费用科目核算	研发费用 管理费用	41,934,659.34 -41,934,659.34	30,304,482.54 -30,304,482.54
6	在财务费用报表科目下将利息支出修改为利息费用列示	利息费用 利息支出	6,647,709.03 -6,647,709.03	2,888,158.71 -2,888,158.71
7	将应收利息、应收股利与其他应收款合并为“其他应收款”列示	其他应收款	29,275,495.56	36,703,149.74
8	将应付利息、应付股利与其他应付款合并为“其他应付款”列示	其他应付款	60,827,642.07	87,481,098.38
9	将长期应付款、专项应付款合并为“长期应付款”列示	长期应付款		

## 2、会计估计变更

### (1) 会计估计变更的内容和原因

公司原有应收款项坏账计提标准已执行多年，目前公司的实际经营状况与原标准制定时发生了较大变化。为更加客观反映公司财务状况和经营情况，充分考虑行业特点和公司经营发展情况，结合近年来应收款项回收情况，本着会计谨慎性原则，对公司应收款项中采用账龄分析法计提坏账准备的计提标准进行变更。具体如下：

变更前，采用账龄分析法计提坏账准备的比例为：

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	3.00	3.00
1—2 年 (含 2 年)	10.00	10.00



账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
2-3 年 (含 3 年)	50.00	50.00
3 年以上	100.00	100.00

变更后, 采用账龄分析法计提坏账准备的比例为:

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	5.00	5.00
1-2 年 (含 2 年)	10.00	10.00
2-3 年 (含 3 年)	30.00	30.00
3-4 年 (含 4 年)	50.00	50.00
4-5 年 (含 5 年)	80.00	80.00
5 年以上	100.00	100.00

(2) 对当期和未来期间的影响数

经公司第二届董事会第十六次会议审计决议通过, 上述会计估计变更自2018年1月1日起开始实施。根据《企业会计准则第28号-会计政策、会计估计变更和差错更正》的规定, 本次会计估计变更采用未来适用法进行相应的会计处理, 不会对以往各年度财务状况和经营成果产生影响, 无须追溯调整。

5 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

6 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。

适用 不适用

截至 2018 年 12 月 31 日止, 本公司合并财务报表范围内子公司如下:

子公司名称
上海静地建设工程有限公司
上海城地岩土设计有限公司

本期合并财务报表范围及其变化情况详见本附注“八、合并范围的变更”和“九、在其他主体中的权益”。