

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
2020 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2020年度实现净利润542,686,986.66元，提取10%法定盈余公积金54,268,698.67元，加上年初未分配利润8,962,925,598.57元，扣除2019年度现金与股票红利分配182,129,445.65元，2020年度可分配利润合计为9,269,214,440.91元。

2020年度利润分配预案为：拟以公司2020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0.92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

2.1 地产开发业务

公司地产业务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、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，谋求企业新一轮高质量快速发展。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218万平方米。

开发经验方面，公司具有高端及普通商品住宅建设、租赁住房开发及运营、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，已获取 4 块租赁房地块，规划提供租赁住房 7400 套，“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”已于上半年交付使用；

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，2020 年年内交付保障房 4331 套，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。

从行业层面看，2020 年中央仍保持调控定力、坚持“房住不炒”的楼市调控主基调不动摇，年内多次召开会议强调保持楼市调控政策的连续性和稳定性，不得将房地产作为短期刺激经济的手段，稳地价、稳房价、稳预期，行业监管持续强化。2020 年受新冠疫情影响，全国楼市整体呈现先抑后扬走势。根据国家统计局数据显示，2020 年全国商品房销售金额 17.36 万亿元，同比增长 8.7%，增速比上年提高 2.2 个百分点；房地产开发企业土地成交价款 1.73 万亿元，增长 17.4%，增速比前 11 个月提高 1.3 个百分点；房屋新开工面积 22.44 亿平方米，下降 1.2%，降幅比前 11 个月收窄 0.8 个百分点。整体来看，根据中国指数研究院统计，2020 年百城新建住宅价格累计上涨 3.46%，涨幅已超 2019 年水平。各区域中，长三角、珠三角新建住宅价格累计涨幅较 2019 年均有所扩大，其中长三角累计涨幅为近四年最高水平。

根据上海市统计局报告，2020 年上海房地产开发投资稳步增长，完成投资 4698.75 亿元，比上年增长 11.0%；房屋新开工面积 3440.62 万平方米，增长 12.3%。从房屋类型看，住宅新开工面积 1756.37 万平方米，增长 11.7%；新建房屋销售面积 1789.16 万平方米，比上年增长 5.5%。其中，住宅销售面积 1434.07 万平方米，增长 5.9%；商办销售面积 185.42 万平方米，下降 2.1%。

从未来发展趋势来看，上海市十四五规划开始落地实施，长三角一体化示范区、上海自贸区临港新片区的加速发展，以及上海市加快推进嘉定、青浦、松江、奉贤、南汇等五个新城的规划建设，为上海楼市带来了新的发展机遇。

2.2 地产运营业务

公司的地产运营业务由全资子公司置业经营公司负责经营，作为轻资产运营业务的实施平台和运作主体，业务范围主要涵盖以下业务板块：

租赁住宅运营：置业经营公司一直秉承“让城市生活更美好”的理念，致力于“打造租赁住宅标杆典范，开启上海租赁生活新时代”，负责运营租赁住宅品牌“城投宽庭”。由置业经营负责运营的“城投宽庭”租赁住房总计将达到 1.5 万套，包括 6 个社区租赁住宅项目，分别是湾谷社区、光华社区、江湾社区、浦江社区、张江社区和九星社区，总建面达 61 余万方。其中“城投宽庭·湾谷社区”已于报告期投入运营，获得客户较高认可度，保持较高的出租率，积累了市场口碑。

不动产招商处置：主要承接上海城投体系内商业用途房地产业务，并多以住宅配套底商为主。目前，商办资产约 9 万平米，分散于上海 14 个项目上。

物业管理：目前以城投体系内物业管理为主体，包括楼宇项目改造等，主要配合各项目完成

物业、修缮、城区管理等。

从政策层面来看，2020年中央的总体基调是大力维护和发展长租市场，以保障人民的居住权为出发点，在财政、立法、土地等方面都给予了支持。此外，多地政府发布了补助的相关政策或进行了实际的补助，以扶持市场并促进建立长效运作机制。在鼓励市场发展的同时，政府部门在立法端也加强了对市场的监管，进一步维护市场的秩序，规范市场、整治乱象和防范风险。

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。

2.3 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。截至报告期末，公司拥有的已上市公司股权包括西部证券、海通证券、申通地铁等，总市值规模约为53.18亿元。

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。截至报告期末，诚鼎基金累计管理资金规模近140亿元。2020年，5G、人工智能、大数据、云计算、工业互联网等技术广泛应用于疫情的精准防控，从长远看，数字化技术领域创新将为中国经济转型升级提供技术赋能。中央关于制定十四五规划和二〇三五远景目标建议明确提出：“加强数字社会、数字政府建设，提升公共服务、社会治理等数字化智能化水平。”上海把数字化转型作为上海“十四五”经济社会发展主攻方向之一，从“城市是生命体、有机体”的全局出发，统筹推进城市经济、生活、治理全面数字化转型。诚鼎基金将聚焦城投上下游产业链，发挥协同效应，在上述新兴战略领域寻找投资和并购标的，通过增值服务创造价值，实现产业协同、互联互通，提升企业竞争力，助力智慧城市建设的同时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

	2020年	2019年		本年比上年增减 (%)	2018年
		调整后	调整前		
总资产	61,524,143,104.88	39,827,415,510.57	39,827,415,510.57	54.48	36,722,191,579.93
营业收入	6,564,925,812.72	3,643,588,699.45	3,643,588,699.45	80.18	6,902,607,282.10
归属于上市公司股东的净利润	769,690,722.83	605,847,279.31	605,847,279.31	27.04	1,028,301,786.87
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	430,406,368.42	461,980,194.22	461,980,194.22	-6.83	658,110,411.28
归属于上市公司股东的净资产	19,949,988,468.00	19,291,852,069.29	19,291,852,069.29	3.41	18,828,327,878.21
经营活动产生的现金流量净额	1,071,524,212.12	-5,852,854,082.90	-5,852,854,082.90	118.31	56,665,200.12
基本每股收益 (元/股)	0.30	0.24	0.24	27.04	0.41
稀释每股收益 (元/股)	0.30	0.24	0.24	27.04	0.41
加权平均净资产收益率 (%)	3.93	3.18	3.18	增加0.75个百分点	5.41

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	54,603,608.58	89,291,790.58	38,208,870.55	6,382,821,543.01
归属于上市公司股东的净利润	43,877,918.07	97,174,055.73	150,461,597.22	478,177,151.81
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	48,435,291.68	37,153,358.93	-39,823,753.41	384,641,471.22
经营活动产生的现金流量净额	-3,187,197,224.52	-378,198,100.39	2,021,279,254.00	2,615,640,283.03

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

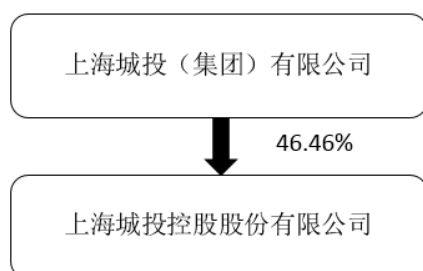
4.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末普通股股东总数（户）					81,028		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					80,086		
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	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）	-16,968,634	160,614,847	6.35	0	无	0	其他
中国证券金融股份有限公司	-5,278,455	113,939,138	4.50	0	未知	0	其他
黄燕	0	49,604,608	1.96	0	未知	0	其他
陈火林	0	49,404,864	1.95	0	未知	0	其他
中央汇金资产管理有限责任公司	0	22,920,855	0.91	0	未知	0	其他
陆仁宝	5,398,963	22,037,948	0.87	0	未知	0	其他
徐宏亮	11,731,425	21,826,968	0.86	0	未知	0	其他
徐亚运	9,633,864	21,263,480	0.84	0	未知	0	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	-5,309,560	19,651,268	0.78	0	未知	0	其他

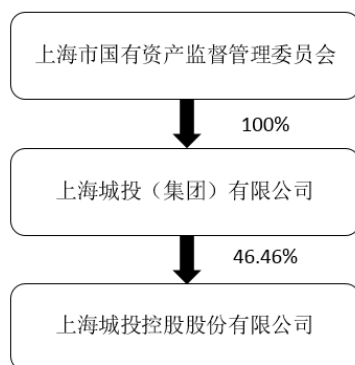
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

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，公司实现营业收入 65.65 亿元，同比增长 80.18%，实现归属于上市公司股东净利润近 7.70 亿元，同比增长 27.04%，截止本报告期末，公司净资产 199 亿元，同比增长 3.41%，总资产 615 亿元，同比增长 54.48%，净资产收益率 3.93%，资产负债率 65.30%。

2020 年是我国全面建成小康社会和“十三五”规划的收官之年，是上海城投一系列重大任务、重要工作的决胜之年，也是城投控股巩固和深化体制机制改革成果的攻坚之年。继 2018 年“体制改革”、2019 年“机制创新”的工作目标落实之后，2020 年，城投控股确立了“质量提升年”的工作主基调，着眼当下、放眼未来，全面深化业务质量、管理质量、人才质量建设。

2020 年，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，提升了股权投资收益，形成了分工明确、主业协同的地产开发、地产运营、股权投资三大业务发展格局，夯实了公司新一轮发展的基础。全体员工奋发努力，

克服疫情影响、应对市场波动、抢抓市场机遇，保落实、提能级、聚人心，全面超额完成了年度经济指标。

1.1 地产开发业务

报告期内，公司全力做大做强主业规模，积极拓展租赁住房、保障房和城市更新业务资源。公司房地产业务实现营业收入 65.07 亿元，同比增加 83.00%，其中：销售面积 43.98 万平方米，实现新增销售合同金额 105.58 亿元。

报告期内，公司加快在建项目建设进度。2020 年置地公司项目建设规模约 218 万平方米，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 租赁房项目、扶苏路租赁房项目、浦江镇租赁房、九星保障房、洞泾商品房、金山朱泾镇城中村改造项目、黄山高铁新城项目、江阴 PPP 项目，各项目均按节点有序推进。露香园低区 B2、B3 地块完成外立面施工，B5 精装修完成，B1、B4、B5 地块取得交付许可证；湾谷科技园二期完成项目综合验收；朱家角璟雲里项目 E1-1、E1-2、E1-3 地块年内完成综合验收；新江湾城 D4 项目完成地下结构施工；扶苏路项目进行上部结构施工；浦江镇租赁房社区大部分主体结构封顶；颛桥动迁安置房进行地上结构施工；九星 10-04 保障房取得交付许可证；洞泾项目结构封顶，进行二结构施工；朱泾镇城中村改造项目进行出土和混凝土支撑；黄山山海一期结构封顶，进行专业工程施工，二期结构封顶，酒店部分年内完成二结构施工，商业部分年内完成地下施工；江阴 PPP 项目安置房等 14 个子项正在实施，高新区实验中学二期等 4 个项目年内竣工交付。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 104.32 亩；长三角一体化发展战略布局持续推进，黄山、常州项目工程建设和销售业务进展顺利，江阴 PPP 项目按既定计划实施；积极参与租赁住房和保障房业务，累计落实租赁住宅近 7400 套。

1.2 地产运营业务

报告期内，地产运营板块进一步优化职能架构，打造专业团队，完善租赁房运营、房产营销和存量资产运营三大业务板块平台功能。

租赁房运营方面，“城投宽庭”首个项目——湾谷社区于 2020 年 6 月 1 日试运营，8 月 8 日举行入住仪式，三个月内 852 套房源出租率超过 97%。“城投宽庭”品牌获得市场和业内认可，荣获 2020 金砖论坛第九届金砖价值榜“最具发展潜力公寓运营商”称号，并荣登中国租赁式公寓品牌价值排行榜——集中式公寓成长潜力 TOP20。

1.3 股权投资业务

报告期内，公司出售西部证券股票 6,999.99 万股，实现税前利润为 3.25 亿元。报告期内共计收到已上市证券分红约 0.45 亿元。截至本报告期末，公司持有的已上市证券市值约为 53.18 亿元。参与海通证券非公开发行 A 股，获配 35,156,250 股，金额共计 4.5 亿元。

报告期内，公司旗下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，新增投资项目 5 个，新增投资金额 4.69 亿元。同时推动项目多渠道退出，2020 年项目退出合计收回资金 9.52 亿元，对应投资收益 1.63 亿元。

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

报告期重要会计政策变更的具体说明参见公司 2020 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\24”

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

报告期财务报表合并范围变更的具体说明参见公司 2020 年年度报告全文中的“第十一节 财务报告\八、合并范围的变更”

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：2021 年 3 月 22 日