

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**  
**2023 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](http://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2023年度实现净利润-92,233,056.89元，加上年初未分配利润8,557,233,703.57元，扣除2022年度现金与股票红利分配275,495,084.48元，2023年度可分配利润合计为8,189,505,562.20元。

2023年度利润分配预案为：公司拟以实施权益分派股权登记日总股本扣减当日公司回购专用证券账户中的股份数为基数，向全体股东每10股派发现金股利0.60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	蒋家智	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@sh600649.com	ctkg@sh600649.com

## 2 报告期公司主要业务简介

### 1. 房地产开发行业情况

2023年，全国土地市场持续表现低迷，成交金额和面积持续下降。据中指研究院统计数据，2023年，全国300城住宅用地供求规模同比降幅均在两成以上，共推出地块6.1亿平方米，同比下降22.4%；成交4.8亿平方米，同比下降23.1%，绝对规模为近十年最低位，土拍整体低迷态势未改。分城市来看，一线、二线住宅用地推出面积同比降幅均接近两成，三四线城市降幅超过20%。成交方面，房企投资仍趋审慎等因素影响下，各线城市成交面积同比下降均在两成左右，土地出让金亦呈不同程度下降。

房地产市场持续承压，销售整体保持低位运行状态。根据国家统计局的发布数据，2023年度，全国商品房销售面积111,735万平方米，同比减少8.5%；商品房销售金额116,622亿元，同比减少6.5%；房地产开发投资额110,913亿元，同比减少9.6%。年末商品房待售面积67,295万平方米，同比增长19.0%，其中住宅待售面积增长22.2%。2023年，房地产开发企业房屋施工面积838,364万平方米，比上年下降7.2%。其中，住宅施工面积589,884万平方米，下降7.7%。房屋新开工面积95,376万平方米，下降20.4%。其中，住宅新开工面积69,286万平方米，下降20.9%。房屋竣工面积99,831万平方米，增长17.0%。其中，住宅竣工面积72,433万平方米，增长17.2%。

从政策层面看，2023年政策力度前弱后强，供需两侧支持力度加强。上半年房地产政策方面力度较弱，多为对现行制度的优化，进一步规范行业发展。下半年以7月份中央政治局会议定调“我国房地产市场供求关系发生重大变化”为分水岭，房地产行业政策体现更多实质性支持。同时会议还进一步明确推进城中村改造、“平急两用”公共基础设施以及规划建设保障性住房等三大工程。8月以来，多部委积极表态并出台具体措施，各地的限制性政策也逐步放松。2023年10月，中央金融工作会议明确“促进金融与房地产良性循环，健全房地产企业主体监管制度和资金监管，完善房地产金融宏观审慎管理，一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求。因城施策用好政策工具箱，更好支持刚性和改善性住房需求，加快保障性住房等‘三大工程’建设，构建房地产发展新模式。”随后12月，中央经济工作会议明确2024年政策方向，一是继续强调“坚决守住不发生系统性风险的底线”“积极稳妥化解房地产风险，一视同仁满足不同所有制房地产企业的合理融资需求，促进房地产市场平稳健康发展”，二是进一步明确“加快推进保障性住房建设、‘平急两用’公共基础设施建设、城中村改造等‘三大工程’”，同时提出“完善相关基础性制度，加快构建房地产发展新模式”。

### 2. 租赁住房行业情况分析

我国目前正处于租赁市场发展期，租赁需求有序放大，租赁政策延续支持力度。2023年，国家层面住房租赁政策保持延续性，并在金融支持、房源筹集、市场监管等多方面不断深入，全年共计颁布租赁相关政策26条。2023年年初的全国住房和城乡建设工作会议上提出，保障性租赁住房的建设工作仍是房地产行业今年的重点工作之一。新建保租房仍是解决青年人和新市民住有所居的重要方式。同年全国22城成交93宗涉租地块中上海供应达34万方，用以建设保障性租赁住房及配租型保障性住房。

住房租赁金融政策进一步放宽。中国人民银行与国家金融监督管理总局联合发布《关于金融支持住房租赁市场发展的意见》（以下简称《意见》），并自2024年2月5日起施行。《意见》从加强住房租赁信贷产品和服务模式创新、拓宽住房租赁市场多元化投融资渠道、加强和完善住房租赁金融管理等方面推出17条举措，支持住房租赁市场发展。《意见》提出，金融支持住房租赁市场发展应突出重点、瞄准短板，主要在大城市，围绕解决新市民、青年人等群体住房问题，支持各类主体新建、改建和运营长期租赁住房，盘活存量房屋，有效增加保障性和商业性租赁住房供应。

上海市租赁住房建设持续推进，扩大租赁住房供给。2024年上海市政府工作报告指出，持续

改善市民居住条件。坚持租购并举，健全住房保障体系，建设筹措7万套（间）保障性租赁住房，筹措供应“新时代城市建设者管理者之家”床位3万张以上，建设筹措保障性住房1万套以上。截至2023年，全市已建设筹措32.9万套（间）保障性租赁住房，其中已经完成“十四五”目标的70%。

### 3. 对外投资市场情况分析

国内REITs市场保持提质扩容的发展态势，公募REITs试点范围已逐步扩大至消费基础设施领域。根据瑞思研究院统计，2023年，国家发展改革委共向证监会推荐25个基础设施REITs项目（含4个扩募项目），累计推荐项目总数达到54个，正式上市交易的REITs为29只，募集规模合计1005.16亿元（含扩募发行50.65亿元）。按照沪深交易所网站公开信息统计，已受理但未上市的REITs共20只（上交所13只，深交所7只），募集规模合计约509.64亿元。目前已发行和待发行的REITs总规模约1500亿元。基础设施REITs所覆盖的资产类别也在迅速扩容。2023年已获得证监会准予注册批复的新增资产类别有消费基础设施（含购物中心、社区商业）、水力发电等，国家发展改革委已受理的项目还涉及市政供热、水利、数据中心、文旅等新增资产类别。

2023年股市整体活跃度有所下降，未来资本市场各项改革将持续推进。2023年，A股首发上市企业数量和融资规模均有所下降。根据清科研究中心统计数据，2023年A股共有313家企业上市，同比下降26.2%，A股首发融资额合计3,531.71亿元，同比下降38.9%。分板块来看，科创板、创业板和北交所上市企业分别为67家、110家和77家，占全年境内市场上市企业数量的81%，首发融资额占比也达到了79%。随着《私募投资基金登记备案办法》及配套指引和《私募投资基金监督管理条例》的正式施行，对私募基金行业的监管力度也有所加强，2023年12月中央经济工作会议首次明确提出“鼓励发展创业投资、股权投资”，为行业发展注入新的动力。2024年3月6日，十四届全国人大二次会议举行经济主题记者会，央行从“五篇大文章”角度提出金融服务实体经济，商务部再提加强中小微企业服务保障，证监会强调“强本强基、严监严管”，提升上市公司质量吸引长期资金参与。

公司是一家以地产开发、运营和金融为主业，围绕房地产全产业链开展相关业务布局的综合性房地产集团，业务范围涵盖商品房开发与销售、保障性租赁住房开发与运营、科技园区开发与运营、城市历史风貌保护街区功能性开发、酒店建设与管理、配套餐饮、物业服务、商业管理、不动产金融等。

近年来，公司积极参与市场竞争，不断提升市场化程度，打造职业团队，提升专业能力，开发、运营及金融各版块协同发展，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，增强应对市场周期波动的能力，确保业务平稳发展，树立行业优势地位。报告期内，公司获得“2023房地产开发企业综合实力TOP100第58位”，负责运营的保障性租赁住宅品牌“城投宽庭”跻身“2023中国品牌500强”，并荣膺“2023中国（行业）十大领军品牌”，综合实力进一步提升。

## 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

	2023年	2022年		本年比上年增减(%)	2021年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
总资产	77,947,559,196.55	71,330,795,937.27	71,329,154,313.70	9.28	68,903,779,419.54	68,901,650,022.25
归属于上市公司股东的净资产	20,802,920,487.33	20,696,020,561.34	20,696,066,829.88	0.52	20,374,440,772.05	20,374,462,106.19
营业收入	2,558,963,969.95	8,468,142,356.08	8,468,142,356.08	-69.78	9,193,004,446.83	9,193,004,446.83
归属于上市公司股东	415,465,384.94	782,599,694.87	782,555,327.01	-46.91	911,521,626.48	911,542,960.62

的净利润						
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	130,501,487.16	-410,934,456.34	-410,978,824.20	不适用	308,527,712.16	308,549,046.30
经营活动产生的现金流量净额	2,095,748,225.61	-8,179,987,359.73	-8,179,987,359.73	不适用	-12,678,714,607.79	-12,678,714,607.79
加权平均净资产收益率(%)	2.00	3.82	3.82	减少1.82个百分点	4.53	4.53
基本每股收益(元/股)	0.17	0.31	0.31	-46.91	0.36	0.36
稀释每股收益(元/股)	0.17	0.31	0.31	-46.91	0.36	0.36

### 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	484,507,424.07	466,246,755.93	433,601,416.11	1,174,608,373.84
归属于上市公司股东的净利润	58,430,743.46	226,007,815.15	10,227,603.52	120,799,222.81
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	25,399,893.37	228,439,223.91	-3,948,820.34	-119,388,809.78
经营活动产生的现金流量净额	-2,378,158,575.06	-682,673,008.87	2,518,501,574.56	2,638,078,234.98

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

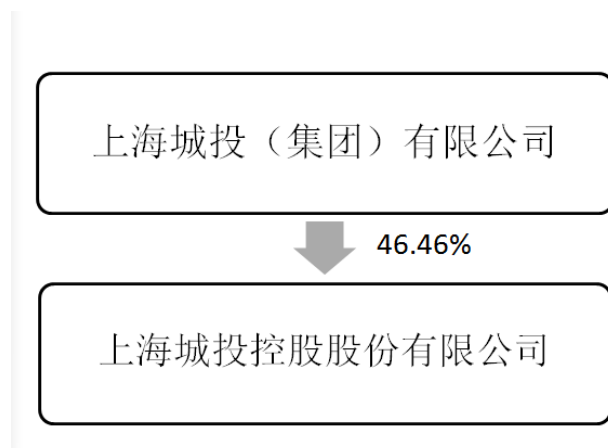
单位：股

截至报告期末普通股股东总数(户)					71,613		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)					72,161		
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)							
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)							
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	0	160,614,847	6.35	0	无	0	其他

基金中心（有限合伙）							
上海双创宝励股权投资管理合伙企业(有限合伙)	50,465,353	50,465,353	2.00	0	无	0	其他
李赣东	3,358,200	30,073,197	1.19	0	无	0	其他
戴志强	22,704,100	22,704,100	0.90	0	无	0	其他
张国情	12,485,000	12,485,000	0.49	0	无	0	其他
香港中央结算有限公司	9,761,163	12,234,857	0.48	0	无	0	其他
上海汇海投资有限公司	11,935,900	11,935,900	0.47	0	无	0	其他
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	3,070,716	9,803,451	0.39	0	无	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	-2,493,000	7,210,668	0.29	0	无	0	其他
上述股东关联关系或一致行动的说明	不适用						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	不适用						

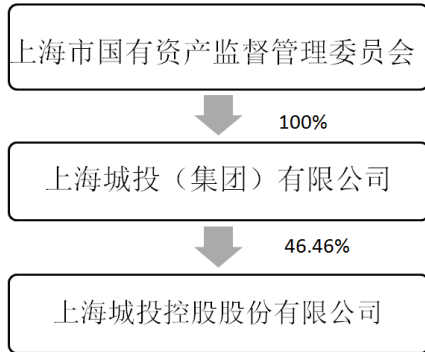
#### 4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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

#### 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(%)
22 沪控 01	22 沪控 01	138757	2027-12-20	999,596,034.23	3.50
23 沪控 01	23 沪控 01	115052	2028-03-16	1,998,618,567.70	3.23
23 沪控 02	23 沪控 02	115617	2028-07-26	999,278,015.20	2.78
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	2023-09-22		3.90
西部证券-上海城投控股-宽庭住房租赁资产支持专项计划	沪城租优	180156	2034-03-27	1,080,000,000.00	3.20
19 沪城控 MTN001	19 沪城控 MTN001	101900542	2024-04-17	2,498,197,799.52	4.53
债权融资计划(3年期)(一期)	不适用	不适用	2023-07-29		4.15
太平洋债权投资计划	不适用	不适用	2027-08-18	858,783,018.86	4.50
太平洋债权投资计划	不适用	不适用	2027-10-27	299,575,471.70	4.50

定向债务融资工具	不适用	不适用	2025-10-12	1,678,632,265.59	3.03
定向债务融资工具	不适用	不适用	2026-05-04	799,200,000.00	3.38

## 5.2 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
22 沪控 01	2023 年度已支付利息 3,500 万元。
23 沪控 01	未到付息期。
23 沪控 02	未到付息期。
西部证券-上海城投控股大厦资产支持专项计划	2023 年度偿还本金 130,000 万元，支付利息 5,702.88 万元。
西部证券-上海城投控股-宽庭住房租赁资产支持专项计划	2023 年度已支付利息 3,762 万元。
19 沪城控 MTN001	2023 年度已支付利息 11,325 万元。
债权融资计划(3 年期)(一期)	2023 年度偿还本金 80,000 万元，按约定利率支付利息 2,592.33 万元。
太平洋债权投资计划	2023 年度已支付利息 5,292.50 万元。
定向债务融资工具	2023 年度已支付利息 5,090.40 万元。

## 5.3 报告期内信用评级机构对公司或债券作出的信用评级结果调整情况

适用 不适用

## 5.4 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	2023 年	2022 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	72.30	69.74	2.57
扣除非经常性损益后净利润	130,501,487.16	-410,934,456.34	不适用
EBITDA 全部债务比	39.04	23.98	62.80
利息保障倍数	0.62	1.18	-47.46



### 第三节 重要事项

1 公司应当根据重要性原则，披露报告期内公司经营情况的重大变化，以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项。

报告期内，公司实现营业收入 25.59 亿元，同比下降 69.78%，实现归属于上市公司股东净利润 4.15 亿元，同比下降 46.91%，截至本报告期末，公司归母净资产 208.03 亿元，同比增长 0.52%，总资产 779.48 亿元，同比增长 9.28%，净资产收益率 2.00%。

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