

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
2022 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2022年度实现净利润-446,640,310.03元，加上年初未分配利润9,281,718,891.52元，扣除2021年度现金与股票红利分配278,253,319.74元，2022年度可分配利润合计为8,556,825,261.75元。

2022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	陈晓波（董事长代行董秘职责）	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

2022年的土地市场基本延续了2021年的市场格局，整体成交面积和金额持续下降。根据克而瑞研究数据显示，2022年全国土地成交面积14.4亿平方米，同比下降37%；成交金额4.73万亿元，同比下降31%。根据中指研究院数据显示，2022年全国300城共推出各类用地规划建筑面

积 21.69 亿平方米，同比下降 14.73%；成交规划建筑面积 18.88 亿平方米，同比下降 9.27%；成交楼面均价为 2187 元/平方米，同比下跌 20.38%。

2022 年，房地产市场深度调整态势延续，尽管需求端政策及信贷环境有所优化，但短期房地产市场调整压力仍在。国家统计局数据显示，2022 年度，全国商品房销售面积 135,837 万平方米，同比减少 24.3%；商品房销售金额 133,308 亿元，同比减少 26.7%；房地产开发投资额 132,895 亿元，同比减少 10.0%。年末商品房待售面积 56,366 万平方米，同比增长 10.5%。2022 年度，全国房屋新开工面积为 120,587 万平方米，同比减少 39.4%；全国房屋施工面积为 904,999 万平方米，同比减少 7.2%；全国房屋竣工面积为 86,222 万平方米，同比减少 15.0%。

从政策层面来看，全年两次中央政治局会议提及房地产，“房住不炒”主基调不变，在信贷方面，2022 年 11 月 11 日，央行和银保监会推动发挥“第一支箭”作用，发布《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》，此次政策简称“金融十六条”，助力房地产企业资金解困，化解流动性危机。在债市方面，2022 年 11 月 8 日，中国银行间市场交易商协会表示将继续推进并扩大“第二支箭”，支持民营企业发债融资。在股权方面，2022 年 11 月 28 日，证监会发布在股权融资方面调整优化五项措施，包括恢复涉房上市公司并购重组及配套融资、恢复上市房企和涉房上市公司再融资、调整完善房地产企业境外市场上市政策、进一步发挥 REITs 盘活房企存量资产作用、积极发挥私募股权投资基金作用支持房企股权融资，“第三支箭”正式落地，房企融资环境进一步优化。

(2) 租赁住房行业情况分析

2022 年，租赁政策发布频繁，全国共计颁布租赁相关政策 262 条，以租赁供应、市场监管类政策为主，占比 73%，其中，围绕保障性租赁住房筹建和管理的政策居多。年内，财政部、发改委、银保监会等部门均出台金融政策支持保租房发展，鼓励银行等金融机构创新金融服务，加大保租房金融支持力度，稳步推进保租房 REITs 试点落地。年末中央经济工作会议指出，要因城施策，支持刚性和改善性住房需求，解决好新市民、青年人等住房问题，探索租赁住房市场建设。

2023 年上海市政府工作报告显示，全市 2022 年建设筹措 7.5 万套（间）保障性租赁住房，过去五年累计建设筹措保障性租赁住房 24.8 万套（间）。年内完成中心城区零星二级以下房屋改造 12 万平方米，完成 28 万平方米不成套旧住房改造。

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。发展住房租赁市场，是实现“租购并举”住房制度的重要路径，也是探索房地产新模式的重要方向。近年来，我国住房租赁市场快速发展，党的二十大报告再次强调，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。政府仍将以支持、鼓励租赁市场发展为主，从经营方式、租金定价、资金管理等方面全方位管控，让长租公寓市场健康发展。

(3) 股权投资市场情况分析

2022 年，全年 A 股市场共有 424 家公司首发上市，IPO 数量同比下降 19%。科创板、创业板以及北交所合计共有 354 家 IPO 企业，合计占比 83%，注册制板块是 A 股 IPO 市场的主力。融资额方面，2022 年全年 A 股市场的总融资规模为 5,868 亿元，同比上升 8%。科创板融资额领先，总融资额为 2520 亿元，占比 43%。2022 年，一级市场融资事件总规模超过 14,147 亿元，较 2021 年的 20,351 亿元下降 30.5%；总数量为 5116 个，较 2021 年的 6671 个下降 23.3%。一级市场投资节奏趋缓，各阶段投融资规模和数量均有下降。

2.2 公司从事的业务情况

(1) 地产开发业务

公司地产开发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。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，确保房地产业务平稳发展，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 144.62 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、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、上海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，进一步拓展租赁住房开发规模。

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。一期包括办公楼及园区附属生活设施约 40 万方，二期南块包括花园式独栋总部办公楼、标准办公楼和配套租赁房“城投宽庭·湾谷社区”约 14 万方，形成了较为成熟的办公氛围和生活气息。

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。

保障房建设：上海市保障房建设的排头兵，2022 年交付保障房 2297 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。

酒店建设：开发建设黄山、朱家角及露香园酒店，黄山凯悦嘉轩酒店已于报告期内投入运营，在业内和客群中获得良好反响。

土地一级开发：完成新江湾城土地一级开发工作，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、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”，建立租赁住宅产品体系，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。

（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，主要是由公司及下属全资子公司“投资公司”自有资金对拟上市或已上市的企业进行投资，投资方向主要围绕城投控股主业上下游相关的投资领域开拓业务，投资区域重点聚焦长三角一体化发展。

私募股权投资基金管理方面，公司下属私募股权投资管理平台—诚鼎基金，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与管理。

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

	2022年	2021年	本年比上年 增减(%)	2020年
总资产	71,329,154,313.70	68,901,650,022.25	3.52	65,257,984,583.42

归属于上市公司股东的净资产	20,696,066,829.88	20,374,462,106.19	1.58	20,789,023,104.11
营业收入	8,468,142,356.080000	9,193,004,446.830000	-7.88	6,564,925,812.72
扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入	8,413,650,462.310000	9,139,481,299.800000	不适用	不适用
归属于上市公司股东的净利润	782,555,327.01	911,542,960.62	-14.15	770,777,637.46
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-410,978,824.20	308,549,046.30	-233.20	430,406,368.42
经营活动产生的现金流量净额	-8,179,987,359.73	-12,678,714,607.79	不适用	-1,660,421,394.88
加权平均净资产收益率(%)	3.82	4.53	减少0.71个百分点	3.77
基本每股收益(元/股)	0.31	0.36	-13.76	0.30
稀释每股收益(元/股)	0.31	0.36	-13.76	0.30

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	1,190,694,721.37	1,136,758,967.90	1,525,203,953.08	4,615,484,713.73
归属于上市公司股东的净利润	475,834,270.31	-58,366,642.72	-111,980,474.30	477,068,173.72
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	13,365,127.97	43,644,853.05	-67,647,873.84	-400,340,931.38
经营活动产生的现金流量净额	-1,744,026,053.35	-2,238,969,464.48	-2,470,075,104.13	-1,726,916,737.77

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

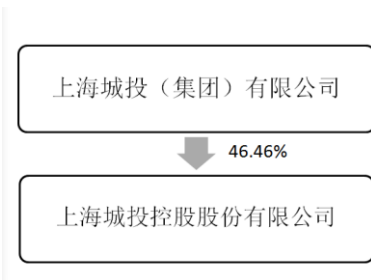
单位：股

截至报告期末普通股股东总数(户)		77,936					
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)		77,767					
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	质押、标记或冻 结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	

				股份数量			
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
李赣东	15,253,237	26,714,997	1.06	0	无	0	其他
黄燕	-13,070,368	16,525,700	0.65	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	-2,881,600	10,215,568	0.40	0	无	0	其他
陈能依	-200,000	10,055,000	0.40	0	无	0	其他
中信证券股份有限公司	6,645,057	7,568,698	0.30	0	无	0	其他
唐建华	0	7,509,679	0.30	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	2,978,425	6,732,735	0.27	0	无	0	其他
韩峰	488,100	6,570,205	0.26	0	无	0	其他
前十名股东中回购专户情况说明	公司回购专户未在“前十名股东持股情况”中列示，截至报告期末，公司回购专用证券账户持有 25,074,866 股，占公司总股本的 0.99%。						

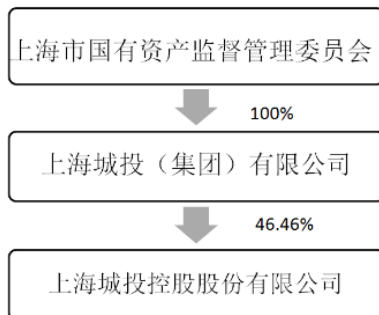
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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	999,159,672.54	3.50
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	2029-09-25	1,300,000,000.00	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	2034-03-07	1,080,000,000.00	3.20
19 沪城控 MTN001	19 沪城控 MTN001	101900542	2024-04-14	2,492,814,413.80	4.53
债权融资计划(3年期)(一期)			2023-07-29	798,019,007.06	4.15
太平洋债权投资计划			2027-08-18	860,000,000.00	4.50
太平洋债权投资计划			2027-10-27	300,000,000.00	4.50
定向债务融资工具			2025-10-11	1,678,150,219.70	3.03

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	2022 年度已支付利息 5,702.87 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	2022 年度已支付利息 990 万元。
22 沪控 01	未到付息期。
15 沪控股 MTN001	报告期偿还本金 150,000 万元,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)	报告期偿还本金 10,000 万元,按约定利率支付利息 3,735 万元。
债权融资计划(3年期)(二期)	报告期偿还本金 135,000 万元,按约定利率支付利

	息 6,325.62 万元。
债权融资计划（3 年期）（三期）	报告期偿还本金 45,000 万元，按约定利率支付利息 1,894.79 万元。
太平洋债权投资计划	2022 年度已支付利息 1,605.50 万元。
定向债务融资工具	未到付息期。

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

5.2 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	2022 年	2021 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	69.74	67.69	2.05
扣除非经常性损益后净利润	-410,978,824.20	308,549,046.30	-233.20
EBITDA 全部债务比	23.98	21.30	12.58
利息保障倍数	1.18	1.35	-12.59

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 84.68 亿元，同比下降 7.88%，实现归属于上市公司股东净利润 7.83 亿元，同比下降 14.15%，截至本报告期末，公司归母净资产 206.96 亿元，同比增长 1.58%，总资产 713.29 亿元，同比增长 3.52%，净资产收益率 3.82%。

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