

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**  
**2017 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 2017 年度实现净利润 1,421,083,452.19 元，提取 10%法定盈余公积金 142,108,345.22 元，加上年初未分配利润 7,160,108,130.49 元，2017 年度可分配利润合计为 8,439,083,237.46 元。

公司 2017 年度利润分配预案为：拟以公司 2017 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 2.50 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。

以上预案尚需提交公司股东大会表决。

## 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

重组完成后，公司现有主要业务为地产业务与投资业务，具体情况如下：

#### 2.1 地产业务

公司的地产业务是由全资子公司置地集团所从事的成片土地开发、保障房和普通商品房建设、办公园区、写字楼开发、“城中村”改造等。置地集团始终围绕“服务上海城市发展”，在项目实

践过程中不断提升市场化、专业化能力，基本形成了以城市更新和保障房建设等为核心业务，兼顾商品房、办公园区及写字楼等市场化项目开发的多元经营格局，以差异化的竞争策略，确保在行业政策调控和市场周期波动中的相对优势。

经营情况方面，置地集团已形成相对稳定的经营业绩，财务状况良好。最新行业排名，全国房地产上市企业 100 强第 49 位，上海房地产开发企业第 8 位。

开发经验方面，公司具有土地一级开发、保障房建设、写字楼（园区）开发、中高端普通商品房建设经验和产品标杆。其中：

保障房建设：是上海市保障房建设排头兵，投资及建成交付“四位一体”保障房约 660 万平方米，供应房源超过 5 万套，在建和待建面积约 150 万平方米，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；

老城厢改造：具有市中心区域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，达到城市风貌有效改善、土地价值有效提升的目标；

市场化项目：具有中高端住宅、写字楼（园区）、商业等多元产品开发经验，并在结合区域特色打造高端住宅、科技园区、外滩隧道上盖写字楼等的项目实践中，体现了产品开发能力。上述已有开发经验与未来参与保障体系建设、城市更新等核心业务基本契合，形成了对未来的开发能力储备。

从整个行业的情况来看，报告期内房地产市场政策方面以去库存、调供给为主基调，具体实施分城调控。一线城市进入“限购、限贷、限价、限售”时代，调控形势严峻。政策导向对市场投资投机行为抑制，但同时以加快住房保障体系建设为主的住房供给侧改革也为市场留下新的发展空间；金融政策方面以去杠杆为主基调。为防范金融风险，信贷环境收紧，融资规模大幅缩水。随着行业融资限制、盈利水平下滑，部分中小型房企资金链风险上升。

根据上海易居房地产研究院《上海 2017 年度房地产市场报告》统计显示，报告期内上海新房成交面积 639 万平方米，同比减少 54.1%；新增供给面积 376 万平方米，同比减少 51.6%。自 2016 年 4 季度出台“沪六条”和限贷新政后，上海新房市场大幅降温，加上 2017 年以来的“限价”、“新房摇号”等措施，开发商大量推迟开盘时间。在土地市场方面，2017 年上海共成交 87 幅地块(经营性用地)，成交面积合计 375 万平方米，环比增长 32%，成交金额共计 1107 亿元，环比减少 8.5%。从地块性质来看，2017 年宅地成交 35 幅，其中纯宅地 30 幅，成交面积 177 万平方米，

占总成交地块的 47%，另有商业类地块 31 幅。

## 2.2 投资业务

公司的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申通地铁、中国铁建、光大银行、西部证券、国投资本等，总市值规模约为 82 亿元。

私募股权投资基金管理方面，公司 2009 年成立了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，诚鼎基金共计管理 PE 基金 17 支，资金管理规模逾 100 亿元。

从投资领域的发展来看，报告期内中国股权投资市场的投资机构数量和管理规模持续增长。根据清科统计，2017 年中国股权投资市场共新募集 3574 支基金，已募集完成基金规模近 1.8 万亿元，同比增长分别达到 30.5%、46.6%。投资方面，2017 年中国股权投资市场共发生投资案例数量 10144 起，涉及投资金额合计达到 1.2 万亿元，同比分别增长 11.2%、62.6%。退出方面，2017 年中国股权投资基金退出案例数量达到 3409 笔，其中 IPO 退出案例数量 1069 笔，占比达到 31.4%，在 IPO 审核加速的影响下，IPO 退出总量同比提升 94.0%。

## 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

	2017年	2016年	本年比上年 增减(%)	2015年
总资产	37,769,620,783.53	44,600,633,191.48	-15.32	45,785,355,831.00
营业收入	3,215,164,134.60	9,476,525,736.85	-66.07	8,334,788,488.78
归属于上市公司股东的净利润	1,758,594,324.68	2,094,742,867.25	-16.05	3,651,139,828.56
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	667,553,263.89	1,607,950,217.61	-58.48	1,405,943,710.62
归属于上市公司股东的净资产	19,075,224,692.43	22,566,237,611.62	-15.47	20,963,326,094.20
经营活动产生的现金流量净额	-532,371,825.23	1,693,210,069.97	-131.44	3,419,718,920.36
基本每股收益(元/股)	0.66	0.65	2.52	1.13
稀释每股收益(元/股)	0.66	0.65	2.52	1.13
加权平均净资产收益率(%)	9.16	9.62	减少0.46个 百分点	19.06

### 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	668,938,241.12	745,450,469.97	316,073,833.82	1,484,701,589.69
归属于上市公司股东的净利润	607,192,318.19	295,816,246.11	115,988,728.59	739,597,031.79
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	197,778,814.30	112,629,592.23	118,113,246.84	239,031,610.52
经营活动产生的现金流量净额	36,186,005.26	-1,605,711,323.05	-336,122,108.45	1,373,242,601.01

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

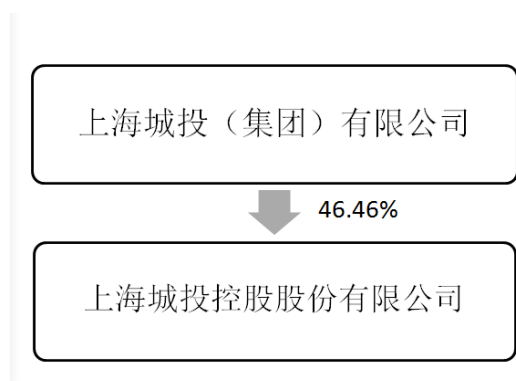
单位：股

截止报告期末普通股股东总数（户）							122,885
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）							118,612
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	-326,423,076	1,175,318,599	46.46	108,783,412	无		国有法人
弘毅（上海）股权投资 基金中心（有限合伙）	-61,937,708	233,814,644	9.24	0	质押	233,814,644	其他
中国证券金融股份有 限公司		83,320,419	3.29	0	无		未知
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	-351,530	26,868,828	1.06	0	无		其他
中央汇金资产管理有 限责任公司	-6,365,845	22,920,855	0.91	0	无		其他
杨正荣		15,206,872	0.60	0	无		其他

陆敏		9,963,842	0.39	0	无		其他
中国建银投资有限责 任公司	-2,288,775	8,240,959	0.33	0	无		其他
建投中信资产管理有 限责任公司		7,998,073	0.32	0	无		其他
周科文		6,765,975	0.27	0	无		其他

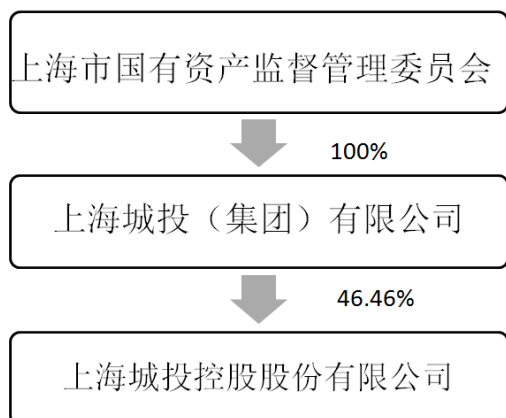
#### 4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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



### 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 32.15 亿元，归属于上市公司股东的净利润 17.59 亿元，基本每股收益 0.66 元，同比增加 2.52%。截至 2017 年 12 月 31 日，公司总资产 377.70 亿元，归属于母公司股东的净资产 190.75 亿元，资产负债率为 46.11%。

## 地产业务

报告期内，置地集团经营稳健，全面完成年度各项经营目标：经济指标方面，公司地产业务实现净利润 10.8 亿元，业务收入 28.89 亿元，销售资金回笼 55.11 亿元；开发指标方面，实现开工面积 44.09 万平方米，竣工 20.35 万平方米；持续能力方面，实现新增土地资源储备 238 亩。

报告期内，置地集团努力实现资产经营收益最优化。一是合理加快销售资产去化，全面研判市场供需，把握节奏，推动产品销售，加快销售资金回笼。保障房项目加快项目配售和资金回笼；市场化项目有力去化，露香园高区累计去化率 96%，低区进行客户蓄水。首府项目累计去化率 85%。闻喜华庭商铺完成整体销售。“湾谷”科技园一期基本完成销售；朱家角项目进行项目推盘准备工作。二是有效提升持有资产价值，为今后逐步扩大持有资产规模奠定基础。城投控股大厦出租率约 90%，出租均价在区域内达到较高水平。露香园服务式公寓年平均入住率 91%。“湾谷”科技园办公楼租赁部分出租率 67%，商业出租率 73%。新江湾城 C4 生活广场及配套商业开业，出租率 100%。

报告期内，置地集团持续提升产品市场品牌影响力，推进开发进度。在建 150 万平方米，保持稳定的开发规模，并在确保项目建设质量安全基础上，加快项目开发建设进度。“湾谷”科技园二期、露香园低区、朱家角一期等市场化项目开工建设；金山朱泾、闵行九星“城中村”改造加快推进前期工作。2017 年完成金山朱泾“城中村”项目动迁工程的 95%。推进落实闵行九星“城中村”项目改造区域中的动迁安置房基地建设和基础设施、公建配套代建任务；佘山北、南部新城、九亭保障房项目按节点有序推进，新凯家园三期 A 块住宅获得中国土木工程最高奖项——詹天佑金奖。置地集团于报告期内取得丙级监理资质，具备政府招标代建资格。

报告期内，置地集团积极落实土地资源储备，新增九星动迁安置房项目和松江南站二期保障房项目共 238 亩。同时，根据公司战略，积极推进租赁住宅、保障房和“城中村”改造项目落地。

## 投资业务

报告期内，公司已完成的投资项目主要包括：西部证券配股 7.49 亿元、上海建科院增资 2.32 亿元、国投资本定增 2 亿元、对诚鼎基金及弘毅八期基金出资 5.34 亿元。此外，公司已与广州银行签署增资扩股投资协议，拟投资金额 4.67 亿元。

报告期内，公司出售上海建工约 1.43 亿股，实现税后利润约 2.33 亿元，出售中国铁建约 1787 万股，实现税后利润约 0.6 亿元。报告期内共计收到已上市证券分红约 0.9 亿元。截至本报告期末，公司持有的已上市证券市值约为 82 亿元。

报告期内，公司旗下诚鼎基金聚焦投资主线，继续关注基本面良好、具有高成长性和改革预期的定增标的，继续关注城市基础设施和国企改革主题投资方向，深挖具有上市或并购潜质的投

资标的，新增投资项目 13 个，投资金额 13.63 亿元。项目多渠道退出，加快 PE 项目上市进度，完成 IPO 项目上市 5 个（剑桥科技、法兰泰克、克来机电、苏垦农发、诚邦园林）。

## 2 主营业务分析

利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	3,215,164,134.60	9,476,525,736.85	-66.07
营业成本	2,277,789,183.66	6,653,163,090.70	-65.76
销售费用	46,934,182.15	74,771,582.25	-37.23
管理费用	124,550,934.78	313,361,386.09	-60.25
财务费用	83,268,730.77	242,316,610.30	-65.64
经营活动产生的现金流量净额	-532,371,825.23	1,693,210,069.97	-131.44
投资活动产生的现金流量净额	1,517,945,718.80	639,415,841.50	137.40
筹资活动产生的现金流量净额	-1,306,277,605.47	-1,346,008,874.45	2.95
税金及附加	204,438,926.44	901,642,791.29	-77.33
投资收益	1,452,332,120.76	1,215,075,179.89	19.53
资产减值损失		-5,611,593.66	100.00
其他收益	18,592,528.76		100.00
营业外收入	85,295,923.28	205,120,216.91	-58.42
营业外支出	7,992,377.04	12,868,978.02	-37.89
所得税	259,791,810.39	524,637,519.90	-50.48

- ① 营业收入同比减少 626,136.16 万元，主要是由于房产销售同比减少以及原全资子公司上海环境于 2017 年 2 月分立，公司仅合并其 2 个月经营损益所致；
- ② 营业成本同比减少 437,537.39 万元，主要是由于房产销售同比减少以及原全资子公司上海环境于 2017 年 2 月分立，公司仅合并其 2 个月经营损益所致；
- ③ 销售费用同比减少 2,783.74 万元，主要是由于房产销售下降所致；
- ④ 管理费用同比减少 18,881.05 万元，主要是由于本报告期仅合并上海环境 1-2 个月经营损益所致；
- ⑤ 财务费用同比减少 15,904.79 万元，主要是由于借款同比减少所致；
- ⑥ 经营活动产生的现金流量净额同比减少 222,558.19 万元，主要是由于房产销售现金流入以及本报告期内实施分立，公司仅合并上海环境 1~2 个月经营活动的现金流量所致；
- ⑦ 投资活动产生的现金流量净额同比增加 87,852.99 万元，主要是由于新增子公司上海新江湾城投资发展有限公司纳入公司合并范围后货币资金转入所致；
- ⑧ 筹资活动产生的现金流量净额同比增加 3,973.13 万元，主要是由于本期利息支出较上年同期减少所致；
- ⑨ 税金及附加同比减少 69,720.39 万元，主要是由于房地产业务销售税费同比减少所致；
- ⑩ 投资收益同比增加 23,725.69 万元，主要是由于公司本期按权益法核算长期股权投资较上年同期减少 2.53 亿元；收购上海新江湾城投资发展有限公司 10% 股权由联营公司变为子公司而产生投资收益 4.54 亿元；
- ⑪ 资产减值损失同比增加 561.16 万元，主要是由于去年同期收到百玛士项目破产清算分配转回



减值准备所致；

- ⑫其他收益同比增加 1,859.25 万元，主要是本公司原全资子公司上海环境 1~2 月的增值税退税收入。依据财政部 2017 年 5 月 10 日颁布的《关于印发修订<企业会计准则第 16 号——政府补助>的通知》（财会【2017】15 号），对 2017 年 1 月 1 日存在的政府补助采用未来适用法处理，对 2017 年 1 月 1 日至本准则施行日之间新增的政府补助根据修订后的《企业会计准则第 16 号——政府补助》进行调整。
- ⑬营业外收入同比减少 11,982.43 万元，主要是原全资子公司上海环境于 2017 年 2 月分立，公司仅合并其 2 个月经营损益所致。
- ⑭营业外支出同比减少 487.66 万元，主要是由于上年同期原全资子公司上海环境支付项目补偿款，本报告期未发生相同事项且公司仅合并其 2 个月经营损益所致；
- ⑮所得税费用同比减少 26,484.57 万元，主要是由于应纳税所得额同比减少所致；

## 2.1 收入和成本分析

√适用 □不适用

本集团营业收入及成本具体情况如下：

### (1). 主营业务分行业、分产品、分地区情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产业务	2,841,099,335.81	2,053,883,532.20	27.71	-58.40	-58.48	增加 0.14 个百分点
环保业务	327,767,277.89	192,700,861.24	41.21	-87.08	-88.37	增加 6.54 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
上海①	3,045,855,917.37	2,172,329,629.92	28.68	-64.81	-64.70	减少 0.21 个百分点
山东②	30,825,841.31	16,031,485.16	47.99	-82.36	-86.99	增加 18.52 个百分点
江苏②	35,077,021.33	16,606,071.49	52.66	-82.06	-85.25	增加 10.24 个百分点
福建②	16,884,035.38	9,036,030.09	46.48	-83.18	-86.08	增加 11.13 个百分点
四川②	21,893,763.72	23,119,812.94	-5.60	-77.35	-63.19	减少 40.62 个百分点
浙江②	13,267,568.19	9,461,363.84	28.69	-89.51	-89.05	减少 2.93 个百分点

其他②	5,062,466.40	100.00	-72.45		
-----	--------------	--------	--------	--	--

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明

适用  不适用

上述主营业务以资产所在地为分地区标准。

- ① 报告期,上海地区营业收入及成本减少主要是由于房产销售同比减少以及原全资子公司上海环境于 2017 年 2 月分立,公司仅合并其 2 个月经营损益所致;
- ② 报告期,上海地区以外区域营业收入及成本减少主要是由于原全资子公司上海环境于 2017 年 2 月分立,公司仅合并其 2 个月经营损益所致;上海地区以外区域毛利率波动较大主要是环保业务大修成本一般在下半年才发生,而由于上海环境分立本公司仅合并 1~2 个月经营损益所致。

## (2). 成本分析表

单位:元

分行业情况						
分行业	成本构成项目	本期金额	本期 占总 成本 比例 (%)	上年同期金额	上年同 期占总 成本比 例(%)	本期金 额较上 年同期 变动比 例(%)
房地产行业	房地产行业成本	2,053,883,532.20	90.17	4,946,694,846.25	74.35	-58.48
其中:房产建造及销售	房产建造成本	1,983,700,512.74	87.09	4,880,862,482.78	73.36	-59.36
物业管理	物业管理成本	8,074,977.71	0.35	6,255,668.62	0.09	29.08
房产出租	房产出租成本	62,108,041.75	2.73	59,576,694.85	0.90	4.25
环保处理业务	环保处理成本	192,700,861.24	8.46	1,657,455,532.69	24.91	-88.37
其中:垃圾中转	垃圾中转成本	13,541,619.57	0.59	81,783,927.64	1.23	-83.44
垃圾焚烧发电	垃圾发电成本	100,685,831.69	4.42	665,887,560.79	10.00	-84.88
垃圾填埋	垃圾填埋成本	13,623,195.62	0.60	98,849,406.10	1.49	-86.22
环保工程与设计服务	环保工程设计成本	32,865,559.95	1.44	534,897,677.23	8.04	-93.86
运营成本	环保工程运营成本			86,336,223.47	1.30	-100.00
污水处理	水处理成本	29,309,532.39	1.29	183,073,514.29	2.75	-83.99
其他	其他	2,675,122.02	0.12	6,627,223.17	0.10	-59.63

成本分析其他情况说明

适用  不适用

- ① 报告期,房地产行业成本较上年同期下降主要是公司所属全资子公司置地集团房产销售同比减少所致;房地产行业成本占比较上年同期上升主要是公司所属原全资子公司上海环境于 2017 年 2 月分立,公司仅合并其 2 个月经营损益所致;
- ② 报告期,环境行业成本以及占比较上年同期下降主要是公司所属原全资子公司上海环境于 2017 年 2 月分立,公司仅合并其 2 个月经营损益所致。

### (3). 主要销售客户及主要供应商情况

适用  不适用

前五名客户销售额 105,343 万元，占年度销售总额 32.76%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占年度销售总额 0%。

前五名供应商采购额 191,464 万元，占年度采购总额 53.01%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占年度采购总额 0%。

## 2.2 费用

适用  不适用

报告期，费用类科目财务数据及变化说明参见公司年报全文“（一）主营业务分析\利润表及现金流量表相关科目变动分析表”。

## 2.3 现金流

适用  不适用

报告期，现金流财务数据及变化说明参见公司年报全文“（一）主营业务分析\利润表及现金流量表相关科目变动分析表”。

## 3 非主营业务导致利润重大变化的说明

适用  不适用

项目	本期发生额	占利润总额比例	上期发生额	占利润总额比例	占利润总额百分比的变动率
营业利润①	496,744,722.86	24.51%	1,296,728,431.78	47.95%	-23.44%
投资收益②	1,452,332,120.76	71.67%	1,215,075,179.89	44.94%	26.73%
营业外收支	77,303,546.24	3.81%	192,251,238.89	7.11%	-3.30%

① 营业利润较上年同期减少主要是由于房产销售减少以及原全资子公司上海环境于 2017 年 2 月分立，公司仅合并其 2 个月经营损益所致；

② 投资收益占比较上年同期上升主要是由于房产销售减少以及原全资子公司上海环境于 2017 年 2 月分立，公司仅合并其 2 个月经营损益使得营业利润占比降低所致。

## 4 资产、负债情况分析

适用  不适用

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)
以公允价值计量且其	0.00	0.00	223,352,079.66	0.50	-100.00

变动计入当期损益的金融资产					
应收账款	51,958,816.40	0.14	176,205,085.03	0.40	-70.51
预付款项	300,291,440.33	0.80	174,451,284.76	0.39	72.13
其他应收款	66,364,197.13	0.18	38,227,528.89	0.09	73.60
存货	20,560,112,925.90	54.44	14,218,412,862.52	31.88	44.60
其他流动资产	294,469,063.09	0.78	12,039,364,478.08	26.99	-97.55
长期待摊费用	332,930.78	0.00	68,388.67	0.00	386.82
递延所得税资产	528,339,031.69	1.40	296,924,328.03	0.67	77.94
其他非流动资产	48,321,616.29	0.13	135,711,348.47	0.30	-64.39
预收款项	5,100,761,807.91	13.50	1,798,996,926.02	4.03	183.53
应交税费	1,443,820,008.76	3.82	987,446,475.22	2.21	46.22
其他应付款	652,698,661.57	1.73	1,405,103,565.78	3.15	-53.55
一年内到期的非流动负债	1,888,214,609.08	5.00	10,000,000.00	0.02	18,782.15
其他流动负债	0.00	0.00	6,086,578,497.74	13.65	-100.00
长期借款	1,991,534,000.00	5.27	3,070,000,000.00	6.88	-35.13
递延所得税负债	729,951,280.89	1.93	356,540,772.24	0.80	104.73
递延收益	0.00	0.00	1,530,000.00	0.00	-100.00

其他说明：

- ① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产较年初减少 22,335.21 万元，主要是由于公司赎回持有的货币基金所致；
- ② 应收账款较年初减少 12,424.63 万元，主要是由于收到应收房地产业务收入款所致；
- ③ 预付款项较年初增加 12,584.02 万元，主要是由于房地产项目预付工程款以及预付住房发展中心款项所致；
- ④ 其他应收款较年初增加 2,813.67 万元，主要是由于上海新江湾城投资发展有限公司纳入公司合并范围所致；
- ⑤ 存货较年初增加 634,170.01 万元，主要是由于上海新江湾城投资发展有限公司纳入公司合并范围以及房产开发支出增加所致；
- ⑥ 其他流动资产较年初减少 1,174,489.54 万元，主要是由于原全资子公司上海环境正式分立后原计入其他流动资产科目的上海环境资产整体转出所致；
- ⑦ 长期待摊费用较年初增加 26.45 万元，主要是由于财务软件开发支出所致；
- ⑧ 递延所得税资产较年初增加 23,141.47 万元，主要是由于上海新江湾城投资发展有限公司纳入公司合并范围所致；
- ⑨ 其他非流动资产较年初减少 8,738.97 万元，主要是由于置地集团借款保证金减少所致；
- ⑩ 预收款项较年初增加 330,176.49 万元，主要是由于收到预售房款所致；
- ⑪ 应交税费较年初增加 45,637.35 万元，主要是由于上海新江湾城投资发展有限公司纳入公司合并范围所致；
- ⑫ 其他应付款较年初减少 75,240.49 万元，主要是由于支付联营企业上海合庭房地产开发有限公司往来款项所致；
- ⑬ 一年内到期的非流动负债较年初增加 187,821.46 万元，主要是由于公司 15 亿元中期票据将于 2018 年 4 月到期以及一年内到期的长期借款增加所致；
- ⑭ 其他流动负债较年初减少 608,657.85 万元，主要是由于原全资子公司上海环境于 2017 年 2

月正式分立后原计入其他流动负债科目的环境集团负债整体转出所致；

⑮ 长期借款较年初减少 107,846.60 万元，主要是由于公司偿还银行借款所致；

⑯ 递延所得税负债较年初增加 37,341.05 万元，主要是由于上海新江湾城投资发展有限公司纳入公司合并范围所致；

⑰ 递延收益较年初减少 153.00 万元，主要是由于退还绿色项目节能补贴款所致。

## 5 投资状况分析

报告期，公司对外投资 173,909 万元，较上年同期增加 158,725 万元，变动率为 1,045.33%。

### 5.1 重大的股权投资

适用  不适用

报告期，公司主要对外股权投资情况如下：

单位:万元 币种:人民币

被投资公司的名称	企业类型	主要业务	投资期限	资金来源	占被投资单位权益比例	本期投资金额
上海诚鼎新扬子投资合伙企业（有限合伙）	有限合伙企业	实业投资，投资管理，投资咨询	5 年（可按项目退出实际情况自动延续期限）	自筹	24.8757%	35,000
西部证券股份有限公司	上市公司	证券经纪；证券投资咨询；与证券交易、证券投资活动相关的财务顾问等业务	不适用	自筹	15.09%	74,921
上海市建筑科学研究院（集团）有限公司	有限公司	检测，质监，监理及项目委托管理，信息咨询	不适用	自筹	10%	23,250
合计	****	****	****	****	****	133,171

### 5.2 以公允价值计量的金融资产

适用  不适用

1) 证券投资情况：

单位：元 币种：人民币

序号	证券品种	证券代码	证券简称	最初投资金额（元）	持有数量	期末账面价值	占期末证券总投资比例（%）	报告期损益
					（股）	（元）		（元）
1	基金	000665	博时现金收益货币 B	186,178,061.20	0	0.00		7,199,237.52
2	基金	482002	工银货币	31,516,066.95	0	0.00		1,302,604.40
合计				217,694,128.15	/	0.00		8,501,841.92

2) 持有其他上市公司股份情况：

单位：元 币种：人民币

证券代码	证券简称	最初投资成本	占该公司股权比例 (%)	期末账面价值	报告期损益	报告期其他综合收益变动	会计核算科目	资金来源	股份来源
600834	申通地铁	9,277,406.64	1.75	78,927,421.43	291,706.42	-33,317,039.83	可供出售金融资产	自筹	发起人
601818	光大银行	500,467,182.60	0.43	921,314,586.15	22,293,538.13	23,885,933.72	可供出售金融资产	自筹	发起人
600170	上海建工	379,999,999.75			312,891,806.16	-221,736,869.45	可供出售金融资产	自筹	定向增发
601186	中国铁建	357,052,722.11	0.33	497,194,921.14	85,241,624.85	-80,517,600.73	可供出售金融资产	自筹	定向增发
600061	国投资本	201,000,000.00	0.32	176,189,891.35		-18,607,581.49	可供出售金融资产	自筹	定向增发
合计		1,447,797,311.10	/	1,673,626,820.07	420,718,675.56	-330,293,157.78	/	/	/

3) 其他

单位：元 币种：人民币

被投资公司的名称	最初投资成本	占该公司股权比例 (%)	期末账面价值	报告期损益	报告期其他综合收益变动	当年增资（减资以“-”号表示）	会计核算科目	资金来源
上海诚鼎二期股权投资基金（有限合伙）	150,000,000.00	26.62	122,957,145.28	20,926,540.00	-7,421,206.42		可供出售金融资产	自筹
弘毅贰零壹伍（上海）投资中心（有限合伙）	77,789,162.00	11.12	288,073,099.29	5,449,641.00	-4,480,885.76	220,061,743.00	可供出售金融资产	自筹
合计	227,789,162.00	/	411,030,244.57	26,376,181.00	-11,902,092.18	220,061,743.00	/	/

6 重大资产和股权出售

适用  不适用

股份名称	期初股份数量（股）	报告期卖出股份数量（股）	卖出股份收到的资金数额（元）	期末股份数量（股）	产生的税前投资收益（元）
上海建工	142,843,374	142,843,374	711,743,113.04	-	312,891,806.16
中国铁建	62,500,000	17,868,499	221,778,485.71	44,631,501	77,205,223.08

## 7 主要控股参股公司分析

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

公司名称	业务性质	主要产品或服务	投资比例	注册资本	总资产	归属于母公司的净资产	归属于母公司的净利润	报告期对上市公司贡献的归母净利润
主要子公司：								
上海城投（置地）集团有限公司	房地产开发	房地产开发、经营，物业管理	100%	250,000	2,363,820	593,524	41,641	48,572
上海环境集团有限公司①	城市环境卫生管理	环境及市政工程项目投资，环境科技产品开发，环境及市政工程设计、建设、投资咨询、营运管理，资源综合利用开发，卫生填埋处置，水域保洁，实业投资，房地产开发及其他相关咨询业务					9,082	9,082
上海城投控股投资有限公司②	股权投资	创业投资、创业投资管理、投资咨询等业务	100%	125,500	77,108	76,877	1,642	1,642
上海新江湾城投资发展有限公司③	房地产开发	科技园开发建设，实业投资，房地产开发经营，物业管理；计算机软硬件、光机电一体化、环保、能源、新材料领域的技术开发、技术服务、技术咨询、技术培训、技术转让；会展服	60%	10,000	580,144	315,597	-162	59,568

		务；广告设计、制作，利用自有媒体发布广告。						
主要参股企业：								
西部证券股份 有限公司	证 券 业	证券经纪；证券投资咨询；与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问； 证券承销与保荐； 证券自营；证券资产管理；融资融券； 证券投资基金代销；为期货公司提供中间介绍业务； 代销金融产品；股 票期权做市。	15.09%	350,184	5,136,122	1,758,887	73,500	11,114

- ① 依据中国证监会证监许可【2016】2368号《关于核准上海城投控股股份有限公司吸收合并上海阳晨投资股份有限公司并分立上市的批复》、国务院国资委国资产权【2015】900号《关于上海城投控股股份有限公司吸收合并上海阳晨投资股份有限公司及分立上市有关问题的批复》，公司于2017年2月完成上海环境分立。依据《企业会计准则第33号——合并财务报表》准则的相关规定，本报告期公司合并资产负债表的期末余额数已不包含上海环境合并资产负债表金额，合并损益表和合并现金流量表包含上海环境1-2月期间经营损益和现金流量。
- ② 报告期，上海诚鼎创拓股权投资基金有限公司更名为上海城投控股投资有限公司。
- ③ 2017年12月公司所属全资子公司集团置地集团收购上海城颐置业有限公司（原名为上海光控置业有限公司）100%股权，使得置地集团间接持有上海新江湾城投资发展有限公司（以下简称“新江湾城”）10%股权。本公司已持有新江湾城50%股权。因此，本公司在合并层面通过直接和间接方式共持有新江湾城60%股权，自取得对其的控制权之日起纳入合并范围，由此在合并层面因收购交易产生税后投资收益为45,438万元。新江湾城作为本公司联营企业，本公司按股权投资比例50%于报告期1-11月计入投资收益10,558万元。

## 8 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

报告期内，公司根据财政部2017年5月10日颁布了《关于印发修订〈企业会计准则第16号——政府补助〉的通知》（财会【2017】15号），对2017年1月1日存在的政府补助采用未来适用法处理，对2017年1月1日至本准则施行日之间新增的政府补助根据修订后的《企业会计准则第16号——政府补助》进行调整。具体情况如下：

### （1）变更前采取的会计政策

2006年2月15日财政部印发的《财政部关于印发〈企业会计准则第1号——存货〉等38项



具体准则的通知》(财会【2006】3号)中的《企业会计准则第16号——政府补助》。

(2) 变更后采取的会计政策

财政部2017年5月10日发布的《企业会计准则第16号——政府补助》(财会【2017】15号)。

(3) 会计政策变更日期

公司按照财会【2017】15号文件规定的起始日,自2017年6月12日起开始执行上述准则。

(4) 本次会计政策变更对公司的影响

根据财政部《关于印发修订〈企业会计准则第16号——政府补助〉的通知》(财会【2017】15号)的要求,公司将修改财务报表列报,与日常活动有关的政府补助,从利润表“营业外收入”项目调整为利润表“其他收益”项目列报,该变更对财务状况、经营成果和现金流量无重大影响。除上述事项外,其他由于新准则的实施而进行的会计政策变更不会对财务报表项目及金额产生影响,也无需进行追溯调整。

上述会计政策变更事项经公司第九届董事会第七次会议、第九届监事会第四次会议审议通过,公司独立董事、监事会分别出具了同意的意见,详情请参见公司公告。

**9 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

**9.1 合并范围增加**

于2017年12月5日,本集团下属子公司置地集团支付对价人民币345,079,083.02元购买上海城颐置业有限公司(原“上海光控置业有限公司”,以下简称城颐置业)100%股权。城颐置业持有新江湾城投资发展有限公司(以下简称“新江湾城”)10%股权,本集团原持有的新江湾城50%股权,故该交易完成后,本集团对新江湾城的持股比例增至60%,新江湾城从本集团的联营公司转为公司。该交易为非同一控制下企业合并,本集团原持有新江湾城股权按照购买日公允价值进行重新计量,公允价值与账面价值的差额454,375,437.72元计入投资收益。

**9.2 合并范围减少:**

依据中国证监会证监许可【2016】2368号《关于核准上海城投控股股份有限公司吸收合并上海阳晨投资股份有限公司并分立上市的批复》、国务院国资委国资产权【2015】900号《关于上海城投控股股份有限公司吸收合并上海阳晨投资股份有限公司及分立上市有关问题的批复》的方案,公司于2017年2月完成上海环境分立上市,自分立日起上海环境不再纳入合并范围。因此,依据《企业会计准则第33号——合并财务报表》准则的相关规定,本报告期公司合并资产负债表的期末余额数已不包含上海环境合并资产负债表金额,合并损益表和合并现金流量表包含上海环境1-2

月期间经营损益和现金流量。

## **四 公司关于公司未来发展的讨论与分析**

### **1 公司发展战略**

战略定位：以创新型房地产业务为核心，以升级型城市基础设施业务为组合，成为长三角城市圈的特色房地产服务商和城市产业链投资商。

业务结构：公司主要业务将分成两大业务板块：一是房地产核心业务，重点围绕区域综合开发、城市更新、租赁住宅、保障房等，形成成片开发、规模运营、产业服务、功能联动综合能力体系，提高公司主业核心竞争力，成为区域开发和持有经营的特色房地产企业。二是投资业务，重点布局城市基础设施升级改造投资业务和产业链股权投资业务，成为城市基础设施产业链专业投资商。

### **2 经营计划**

#### **地产业务**

一方面，落实短中期业绩，实现主业营收的大幅增长，确保主业利润。一是把握市场供需节奏，加快推进项目开发、建设和销售，提高项目周转率和销售去化率，提升主业规模。二是提升经营能力，最大化持有资产价值。加强对“湾谷”科技园、露香园服务式公寓、城投控股大厦等优质实物资产的资产经营，提升资产价值和经营利润。三是优化股权经营，对持有的铁狮门、黄山合城股权在合适时点兑现投资收益。

另一方面，布局中长期发展，加大主业投资，推动业务战略转型，提升可持续发展能力。一是根据公司战略发展方向，深化落实土地资源储备，大力拓展区域成片开发、租赁住宅、城市更新和保障房项目资源，同时以多元的产品结构和区域布局防范市场风险。二是加速市场化发展转型，加快培育从投资到经营全生命周期的核心能力，包括运营能力、投资能力、招商能力、营销能力、建设能力、管理能力。三是积极参与长三角城市圈建设，稳健布局长三角城市潜在价值开发和经营项目。

#### **投资业务**

以“服务主业、培育新业”为主导原则，积极参与长三角城市圈区域的基础设施投资，稳健发展与城投产业链相关的股权投资，进一步增强投资业务对主业的支撑作用。

一是依托上海城投集团的综合实力和产业资源，与城投集团的基础设施板块协同，与城投产业链相关的上海国企联动，共同投资长三角区域基础设施项目，为长三角基础设施互联互通服务，

通过和地方国企深度合作等方式，获取与房地产业务相联动的投资机会。

二是通过直投、创投基金等方式，投资城市基础设施产业升级需求的科技创新技术，培育战略性新兴产业，重点关注通过信息化、大数据、智能化、物联网等新技术有效促进城市基础设施建设、运营、维护、安全效率提升的领域。

三是依托融资租赁等与主业密切结合的新业态，新模式，整合资金资源，加强资本运作，围绕房地产和基础设施相关资产证券化、内外部优质资产整合等方向进行努力，做大业务规模，推动主业持续发展。

四是诚鼎基金将进一步巩固“投资+投行”、“产业+专业”的核心竞争力，发挥对主业模式探索、业务拓展的支撑服务功能，培育主业相关新产业的投资并购机会，有序滚动安排，规范运作，稳健发展。

上海城投控股股份有限公司

董事长：汲广林

董事会批准报送日期：2018-3-19