

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
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 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 2018 年度实现净利润 970,774,287.99 元，提取 10%法定盈余公积金 97,077,428.80 元，加上年初未分配利润 8,439,083,237.46 元，扣除 2017 年度现金与股票红利分配 632,393,908.50 元，2018 年度可分配利润合计为 8,680,386,188.15 元。

公司 2018 年度利润分配预案为：拟以公司 2018 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 0.50 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。

本年度利润分配预案符合公司章程中关于现金分红政策的相关规定。公司 2017 年完成换股吸收合并阳晨投资及分立上市的重大资产重组事项后，现正处于战略转型发展的关键阶段，围绕房地产核心主业，公司未来几年将持续扩大投资规模，资金需求量较大，公司留存的未分配利润将主要用于进一步拓展土地储备和聚焦主业相关的战略性投资机会，以期为股东带来更长远可持续的收益回报。

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

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租赁住房项目、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。置地集团深耕上海，同时关注长三角一体化发展趋势，在项目实践过程中不断提升市场化、专业化能力，基本形成了多元化经营格局，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，置地集团经营业绩相对稳定，财务状况良好，获得 2018 中国房地产上市公司综合实力 50 强、创新能力 5 强等荣誉称号。

开发经验方面，公司具有租赁住房、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标杆产品。其中：

租赁住房项目：根据国家大力发展住房租赁市场的政策趋势以及自身发展要求，积极参与租

赁住房业务，于报告期内顺利摘得 3 个租赁住宅地块，加上存量项目用于租赁，将提供租赁住房 6000 余套。同时，置地集团还将通过多种方式进一步拓展租赁住房业务规模；

保障房建设：是上海市保障房建设排头兵，已供应房源超过 5.2 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；

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，年内，中央两次重要会议一再强调全年房地产调控的政策基调，地方延续因城施策的调控风格，在需求端继续深化调控的同时，更加注重强化市场监管，坚决遏制投机炒房，保障合理住房需求。在供给端则发力住房供给结构调整，大力发展住房租赁市场、共有产权住房等保障性安居住房，增加有效供给比重。在多管齐下的作用下，2018 年百城均价各季度累计涨幅较去年同期均收窄，整体价格趋于稳定，而土地市场则有明显降温，受制于政策、价格、资金等因素，土地流拍数量明显增加，房企观望情绪严重。

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、光大银行、西部证券、国投资本等，总市值规模约为 46.6 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。

2018 年，诚鼎基金深耕节能环保、高端制造、智慧城市等城市基础设施建设升级产业链，夯实内功，更加强化投资风险管控和投资价格控制，根据实际情况放缓投资节奏；另一方面，把握资本市场窗口期，退出项目实现较好收益。

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	36,722,191,579.93	37,769,620,783.53	-2.77	44,600,633,191.48
营业收入	6,902,607,282.10	3,215,164,134.60	114.69	9,476,525,736.85
归属于上市公司股东的净利润	1,028,301,786.87	1,758,594,324.68	-41.53	2,094,742,867.25
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	658,110,411.28	667,553,263.89	-1.41	1,607,950,217.61
归属于上市公司股东的净资产	18,828,327,878.21	19,075,224,692.43	-1.29	22,566,237,611.62
经营活动产生的现金流量净额	56,665,200.12	-532,371,825.23	110.64	1,693,210,069.97

基本每股收益（元 / 股）	0.41	0.66	-38.82	0.65
稀释每股收益（元 / 股）	0.41	0.66	-38.82	0.65
加权平均净资产收益率（%）	5.41	9.16	减少3.75个百分点	9.62

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	2,312,504,178.36	1,832,329,031.98	1,178,242,742.42	1,579,531,329.34
归属于上市公司股东的净利润	397,568,737.19	309,924,364.09	168,605,808.54	152,202,877.05
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	187,907,789.48	282,016,688.85	166,163,681.62	22,022,251.33
经营活动产生的现金流量净额	8,534,823.99	125,981,721.11	-754,056,782.27	676,205,437.29

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）						112,538	
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）						107,992	
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	108,783,412	无		国有 法人
弘毅(上海)股权投资基金中心(有限合伙)	0	233,814,644	9.24		质 押	233,814,644	其他
中国证券金融股份有限公司	35,897,174	119,217,593	4.71		无		未知
中央汇金资产管理有限责任公司	0	22,920,855	0.91		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	-7,136,100	19,732,728	0.78		无		未知
杨正荣	4,152,313	19,359,185	0.77		无		未知
香港中央结算有限公司	15,670,458	18,432,961	0.73		无		未知
中国农业银行股份有限公司—中证 500 交易型开放式指数证券投资基金	13,404,833	13,404,833	0.53		无		未知
中国建银投资有限责任公司	0	8,240,959	0.33		无		未知
建投中信资产管理有限责任公司	0	7,998,073	0.32		无		未知

公司第二大股东弘毅上海于 2019 年 3 月 18 日将其质押给招商银行股份有限公司上海张扬支行的本公司 75,880,000 股股票办理解除质押，此次解除质押股份占公司总股本的 3%。相关手续已在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完成。截至年报披露日，弘毅上海持有本公司股份总数为 233,814,644 股，占公司总股本的 9.24%，累计已质押股份 157,934,644 股，占公司总股本的 6.24%。

4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图



4.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



三 经营情况讨论与分析

1 报告期内主要经营情况

2018 年，我国经济延续了平稳运行的态势，GDP 同比增速为 6.6%，总量突破 90 万亿元，CPI 同比上涨 2.1%，各项经济指标均保持在合理区间。

对于公司来说，2018 年是城投控股完成重大资产重组、加快转型发展的关键之年。报告期内，公司按照“以创新型地产业务为核心、升级型城市基础设施投资业务为组合”的发展方向，开展了中长期发展战略规划的编制工作，明确重组后业务板块的调整，以及公司战略定位、业务布局和发展策略。

报告期内，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，各项工作有序开展，完成全年的经营目标，在体制机制改革、核心业务发展以及新兴业务拓展方面有所突破，为公司改革再出发奠定了基础。报告期内，公司实现营业收入 69.03 亿元，同比增长 115%，实现归属母公司净利润 10.28 亿元，同比下降 42%，净资产收益率 5.41%，资产负债率 45.53%。

地产业务

报告期内，公司全力推动房地产主业转型发展，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。

报告期内，公司房地产销售收入大幅提升。全年地产业务实现营业收入 68.77 亿元，同比增

加 142%，其中：销售面积 8.07 万平方米，实现新增销售合同金额 20.79 亿元，实现销售回笼 56.97 亿元，其中保障性住房销售回笼 26.3 亿元，其他销售回笼主要来自“湾谷”科技园、首府以及露香园等项目；实现租金收入超过 0.86 亿元，主要为控股大厦、露香园酒店式公寓及湾谷科技园项目。在此基础上公司对零星待处置物业资产进行全面梳理，以运营安全及保值增值相兼顾为原则推进资产确权和有效经营工作。

报告期内，公司加快推进在建项目节点。2018 年置地在建项目包括露香园低区、湾谷科技园二期、朱家角一期、松江保障房、九星保障房等，约 170 万平方米，各项目均按节点有序推进。“湾谷”科技园二期结构封顶，露香园一期低区 B1、B4、B5 实物量完成，B2、B3 地下结构施工，洞泾 30-04 地块、南部新城完成建安工程，新凯二期集中商业地下结构施工，九亭项目实物量完成；九星 10-04 地块开工；朱家角一期地下结构施工，样板区结构封顶。在加快项目建设的同时，公司也强化了项目现场管理，狠抓安全检查，确保施工安全，深化标准化工地建设。

经过前几个报告期的跟踪与积累，公司在本报告期内实现了多个突破。一是增量突破——全年实现土地储备 411 亩，达到历史最高峰；二是区域突破——把握长三角一体化发展战略机遇，运用开发品牌优势溢出效应，首次走出上海，在黄山、常州实现业务布局；三是产品类型突破——积极参与租赁住房业务，获得 3 个租赁房地块，加上存量项目用于租赁，全年落实租赁住宅 6000 余套。

报告期内，公司为适应公司轻资产运营业务发展的需要，实现轻重资产分条线专业管理，尤其是适应租赁住房运营管理要求，年内已筹备设立运营管理平台公司，重点推进租赁房相关业务。

投资业务

报告期内，公司完成对广州银行 4.67 亿元的投资、对弘毅八期基金出资 0.56 亿元。报告期内，公司出售光大银行 1.11 亿股，实现税后利润约 2.09 亿元；出售中国铁建 4463 万股，实现税后利润约 1.24 亿元。报告期内共计收到已上市证券分红约 6724 万元。截至本报告期末，公司持有的已上市证券市值约为 46.6 亿元。

报告期内，公司旗下诚鼎基金积极推动项目多渠道退出，2018 年诚鼎基金项目退出合计收回资金 17.17 亿元，退出对应投资收益 7.46 亿元。同时，诚鼎基金围绕公司相关主业产业链，新增投资项目 2 个，投资金额 0.98 亿元。

2 主营业务分析

2.1 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 ①	6,902,607,282.10	3,215,164,134.60	114.69
营业成本 ②	4,995,426,040.12	2,277,789,183.66	119.31
销售费用 ③	70,958,478.89	46,934,182.15	51.19
管理费用	103,034,839.00	124,550,934.78	-17.27
财务费用 ④	-9,772,489.54	83,268,730.77	-111.74
经营活动产生的现金流量净额 ⑤	56,665,200.12	-532,371,825.23	110.64
投资活动产生的现金流量净额 ⑥	541,444,837.02	1,517,945,718.80	-64.33
筹资活动产生的现金流量净额	-1,271,708,852.16	-1,306,277,605.47	2.65
税金及附加 ⑦	852,240,755.55	204,438,926.44	316.87

投资收益 ⑧	627,445,273.57	1,452,332,120.76	-56.80
其他收益 ⑨	174,217.85	18,618,989.05	-99.06
营业外收入 ⑩	44,905,035.26	85,269,462.99	-47.34
营业外支出 ⑪	1,654,530.62	7,992,377.04	-79.30
资产处置收益 ⑫	467,382.67	-29,982.70	1,658.84

- ① 营业收入同比增加 368,744.31 万元，主要是由于 2017 年 12 月新纳入合并范围子公司新江湾城公司 2018 年合并全年经营损益所致。
- ② 营业成本同比增加 271,763.69 万元，主要是由于 2017 年 12 月新纳入合并范围子公司新江湾城公司 2018 年合并全年经营损益所致。
- ③ 销售费用同比增加 2,402.43 万元，主要是由于 2017 年 12 月新纳入合并范围子公司新江湾城公司 2018 年合并全年经营损益所致。
- ④ 财务费用同比减少 9,304.12 万元，主要是由于 2018 年 4 月归还到期的应付债券所致。
- ⑤ 经营活动产生的现金流量净额同比增加 58,903.70 万元，主要是由于收到退回的物业保修金以及支出的经营性往来款减少所致。
- ⑥ 投资活动产生的现金流量净额同比减少 97,650.09 万元，主要是由于上年同期发生股权处置及收到联营企业减资资本金所致。
- ⑦ 税金及附加同比增加 64,780.18 万元，主要是由于 2017 年 12 月新纳入合并范围子公司新江湾城公司 2018 年合并全年经营损益所致。
- ⑧ 投资收益同比减少 82,488.68 万元，主要是由于投资收益占比较上年同期减少主要系计入联营企业投资收益较上年同期减少 1.05 亿元；上年同期转让联营企业股权取得投资收益 2.88 亿元以及上年同期因购买新江湾城 10% 股权，形成非同一控制下企业合并。原持有的新江湾城 50% 股权账面价值与公允价值的差额 4.54 亿元计入投资收益。本期无类似交易发生。
- ⑨ 其他收益同比减少 1,844.48 万元，主要是由于上年同期包含上海环境 1-2 月退税收入所致。
- ⑩ 营业外收入同比减少 4,036.44 万元，主要是由于上年同期包含上海环境 1-2 月补贴收入所致。
- ⑪ 营业外支出同比减少 633.78 万元，主要是由于上年同期包含上海环境所属项目公司 1-2 月拆迁停产后的安置费用而本期无类似业务发生所致。
- ⑫ 资产处置收益同比增加 49.74 万元，主要是由于本期处置固定资产取得收益所致。

2.2 收入和成本分析

本公司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	6,877,583,971.25	4,986,234,252.10	27.50	142.07	142.77	减少 0.21 个百分点
环保产品				-100.00	-100.00	
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	6,877,583,971.25	4,986,234,252.10	27.50	125.80	129.53	减少 1.18 个百分点
山东②				-100.00	-100.00	
江苏②				-100.00	-100.00	
福建②				-100.00	-100.00	
四川②				-100.00	-100.00	
浙江②				-100.00	-100.00	
其他②				-100.00	-100.00	

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明

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增加主要是由于 2017 年 12 月新纳入合并范围子公司新江湾城公司 2018 年合并全年经营损益所致。
- ② 报告期,上海地区以外区域营业收入及成本减少主要是原全资子公司上海环境于 2017 年 2 月已分立出本集团且报告期本集团上海以外区域无房地产开发项目所致。

(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 (%)
房产行业	房产行业成本	4,986,234,252.10	99.82	2,053,883,532.20	90.17	142.77
其中: 房产建造及销售	房产建造成本	4,914,174,973.58	98.37	1,983,700,512.74	87.09	147.73
物业管理	物业管理成本	9,333,671.22	0.19	8,074,977.71	0.35	15.59
房产出租	房产出租成本	62,725,607.30	1.26	62,108,041.75	2.73	0.99
环保处理业务	环保处理成本			192,700,861.24	8.46	-100.00
其中: 垃圾中转	垃圾中转成本			13,541,619.57	0.59	-100.00
垃圾焚烧发电	垃圾发电成本			100,685,831.69	4.42	-100.00
垃圾填埋	垃圾填埋成本			13,623,195.62	0.60	-100.00
环保工程与设计服务	环保工程设计成本			32,865,559.95	1.44	-100.00
污水处理	水处理成本			29,309,532.39	1.29	-100.00
其他	其他			2,675,122.02	0.12	-100.00

成本分析其他情况说明

① 报告期, 房地产行业成本较上年同期增加主要由于 2017 年 12 月新纳入合并范围子公司新江湾城公司合并全年经营损益所致。

② 报告期, 本公司环保业务减少主要是原全资子公司上海环境于 2017 年 2 月已分立出本集团, 所以本期无对应相关业务所致。

(3). 主要销售客户及主要供应商情况

前五名客户销售额 341,789 万元, 占年度销售总额 49.52%; 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 253,053 万元, 占年度采购总额 47.01%; 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%。

2.3 费用

报告期, 费用类科目财务数据及变化说明参见本摘要“三、经营情况讨论与分析\2 主营业务分析\2.1 利润表及现金流量表相关科目变动分析表”。

2.4 现金流

报告期, 现金流财务数据及变化说明参见“三、经营情况讨论与分析\2 主营业务分析\2.1 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

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	占比变动
主营业务利润①	891,361,258.60	57.06%	496,771,183.15	24.52%	32.54
投资收益②	627,445,273.57	40.17%	1,452,332,120.76	71.67%	-31.50
营业外利润	43,250,504.64	2.77%	77,277,085.95	3.81%	-1.04

① 主营业务利润占比较上年同期增加主要系房地产业务实现利润较上年同期增加。

② 投资收益占比较上年同期减少主要系计入联营企业投资收益较上年同期减少 1.05 亿元; 上年同期转让联营企业股权取得投资收益 2.88 亿元以及上年同期因购买新江湾城 10% 股权, 形成非同一控制下企业合并。原持有的新江湾城 50% 股权账面价值与公允价值的差额 4.54 亿元计入投资收益。本期无类似交易发生。

4 资产、负债情况分析

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 (%)
其他应收款①	656,365,216.91	1.79	152,692,665.56	0.40	329.86
可供出售金融资产②	1,403,213,938.46	3.82	2,086,845,500.64	5.53	-32.76
其他非流动资产③			48,321,616.29	0.13	-100.00
应付账款④	2,065,933,852.80	5.63	1,474,931,511.98	3.91	40.07

应交税费⑤	1,925,540,025.21	5.24	1,443,820,008.76	3.82	33.36
长期借款⑥	3,941,149,900.00	10.73	1,991,534,000.00	5.27	97.90
应付债券⑦	1,489,038,172.28	4.05	3,480,814,796.54	9.22	-57.22
递延所得税负债⑧	342,571,356.64	0.93	729,951,280.89	1.93	-53.07

- ① 其他应收款较年初增加 50,367.26 万元，主要是与联营企业往来款所致。
- ② 可供出售金融资产较年初减少 68,363.16 万元，主要是由于减持中国铁建及部分光大银行股票所致。
- ③ 其他非流动资产较年初减少 4,832.16 万元，主要是由于收回物业维修保证金所致。
- ④ 应付账款较年初增加 59,100.23 万元，主要是由于应付工程款增加所致。
- ⑤ 应交税费较年初增加 48,172.00 万元，主要是由于计提应交税金增加所致。
- ⑥ 长期借款较年初增加 194,961.59 万元，主要是由于银行借款增加所致。
- ⑦ 应付债券较年初减少 199,177.66 万元，主要是由于将 2019 年 4 月份到期的 20 亿元中票调整计入一年内到期的非流动负债科目所致。
- ⑧ 递延所得税负债较年初减少 38,737.99 万元，主要是由于结转新江湾科技园项目递延所得税以及可供出售金融资产公允价值减少引起的递延所得税负债减少所致。

5 投资状况分析

5.1 对外股权投资总体分析

报告期，公司对外投资 56,265 万元，较上年同期减少 117,644 万元，变动率为-67.65%。

(1) 重大的股权投资

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
广州银行股份有限公司	股份有限公司	吸收公众存款；发放短期、中期和长期贷款；办理国内外结算；办理票据承兑与贴现；发行金融债券；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府债券、金融债券；从事同业拆借；买卖、代理买卖外汇；从事银行卡业务；提供信用证服务及担保；代理收付款项及代理保险业务；提供保管箱服务；经银行业监督管理机构及其他监管机构批准的其他业务。	不适用	自筹	1.27%	46,666
弘毅贰零壹伍（上海）投资中心（有限合伙）	有限合伙	实业投资，投资管理，投资咨询	不适用	自筹	11.12%	5,597
合计	****	****		****	****	52,263

(2) 以公允价值计量的金融资产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	55,757,597.61	291,706.42	-17,377,367.87	可供出售金融资产	自筹	发起人
601818	光大银行	256,332,971.40	0.22	431,105,451.90	301,451,229.57	-184,556,192.29	可供出售金融资产	自筹	发起人
601186	中国铁建	357,052,722.11	0.33	-	169,681,863.57	-105,106,649.27	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	119,786,805.50	826,115.90	-42,302,314.39	可供出售金融资产	自筹	定向增发
合计		823,663,100.15	/	606,649,855.01	472,250,915.46	-349,342,523.82	/	/	/

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	70,366,582.96		-39,442,921.74		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	331,451,191.13		-9,449,269.62	55,977,118.00	可供出售金融资产	自筹
广州银行股份有限公司	466,668,000.00	1.27	392,557,873.36		-55,582,594.98		可供出售金融资产	自筹
合计	694,457,162.00	/	794,375,647.45	-	-104,474,786.34	55,977,118.00	/	/

6 重大资产和股权出售

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)
光大银行	227,485,083	110,970,096	541,360,882.26	116,514,987	280,362,136.06
中国铁建	44,631,501	44,631,501	522,423,188.85		165,224,306.32

7 主要控股参股公司分析

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	2,604,255	614,493	20,969	24,122
上海城投控股投资有限公司	股权投资	创业投资、创业投资管理、投资咨询等业务	100%	125,500	67,305	67,272	1,584	1,584
上海新江湾城投资发展有限公司	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	60%	10,000	469,768	275,723	35,126	21,076

	发	一体化、环保、能源、新材料领域内的技术开发、技术服务、技术咨询、技术培训、技术转让；会展服务；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	5,227,367	1,735,825	20,008	3,020
上海诚鼎扬子投资合伙企业（有限合伙）	股权投资	创业投资、创业投资管理、投资咨询等业务	29.15%	19,100	16,198	15,801	11,899	3,469
上海诚鼎新扬子投资合伙企业（有限合伙）	股权投资	创业投资、创业投资管理、投资咨询等业务	24.88%	100,700	86,188	86,157	12,584	3,130

8 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

为解决执行企业会计准则的企业在财务报告编制中的实际问题，规范企业财务报表列报，针对新金融准则和新收入准则的实施。2018年6月15日，财政部发布了《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），对一般企业财务报表格式进行了修订。根据上述修订要求，公司对相关会计政策内容进行了调整并按照该文件规定的一般企业财务报表格式（适用于尚未执行新金融工具准则和新收入准则的企业）编制公司的财务报表，具体报表项目的变化参见公司2018年度报告全文中的审计报告“二、主要会计政策和会计估计/（26）重要会计政策变更”。

本次会计政策变更是对资产负债表、利润表、所有者权益变动表列报项目及其内容做出的合并或者重分类调整，对公司财务状况、经营成果和现金流量无重大影响。

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。

- ① 于2018年6月8日，本公司之子公司置地集团设立全资子公司上海城驰置业有限公司。于2018年8月27日，置地集团以现金350,000,000.00元出资。
- ② 于2018年9月19日，本公司之子公司置地集团与黄山市富徽城市综合开发有限公司共同出资设立了黄山山海置业有限公司，置地集团持股70%。于2018年9月24日，置地集团以现金350,000,000.00元出资。
- ③ 于2018年9月21日，本公司之子公司置地集团设立全资子公司上海城业房地产有限公司。于2018年12月26日，置地集团以现金200,000,000.00元出资。
- ④ 于2018年10月31日，本公司之子公司置地集团设立全资子公司上海城投置地项目管理有限公司。截至2018年12月31日，置地集团尚未出资。
- ⑤ 于2018年12月28日，本公司设立全资子公司上海城投置业经营管理有限公司。截至2018

年 12 月 31 日，本公司尚未出资。

⑥ 于 2018 年 11 月 8 日，本公司之子公司置地集团设立全资子公司上海城源房地产有限公司。于 2018 年 12 月 31 日，置地集团以现金 350,000,000.00 元出资。

⑦ 于 2018 年 11 月 8 日，本公司之子公司置地集团与农工商房地产(集团)有限公司共同出资设立了上海城明置业有限公司，置地集团持股 70%。截至 2018 年 12 月 31 日，置地集团尚未出资。

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。

公司主要业务将分成三大业务板块，即特色开发、智慧运营、地产金融。

特色开发——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，形成区域开发、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。

智慧运营——地产运营业务，重点推进运营管理平台公司建设，实现轻重资产分条线专业管理，落实和强化租赁住房 and 商办等持有资产的运营管理和市场营销工作，实现新的业务增长点和产业链延伸。

地产金融——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

运营业务

一是落实租赁房运营管理。根据已获取的租赁住宅项目推进进程，明确运营业务流程、制度、标准建立工作，形成管理指导手册，研发 APP 软件平台，正式对外发布城投租赁房品牌。

二是承接公司现有不动产的委托销售。有效落实轻重资产各自职责和专业管理，项目公司承担项目全生命周期管理责任，运营管理公司深化营销专业服务管理职责。

三是推进商业资产运营管理。落实租赁房社区配套商业和露香园等项目商业的整体运营策划、业态组织和模式建立，有效控制项目品质和提升资产价值。

四是研究养老产品运营管理。通过城投内部养老项目的运营实践，研究形成可复制的养老运营模式。

地产业务

一是围绕年度全面预算，加快项目资金回笼和投资收益实现。

二是强化项目安全管控，确保在建项目安全有序高效推进。重点推进露香园低区、“湾谷”科技园二期、新江湾城 D4、扶苏路、漕开发租赁房、九星和朱泾“城中村改造”、洞泾商品房，以及黄山、常州等项目开发建设进度，加快项目周转。

三是聚焦优质资源拓展，根据战略稳步谨慎布局优势领域，积极关注租赁住宅、保障房、城中村等公司优势领域，进一步拓展规模。

投资业务

一是通过直投、创投基金等方式，在智慧城市、节能环保、建筑新材料、智能制造等领域加大投研力度，寻找适合的横向和纵向的并购标的，通过联合投资、基金先行投资培育成熟后注入上市公司等多种方式，更好地为上市公司产业整合服务。在持有性物业运营能力培育、城投产业链相关领域延伸、资产证券化、内外部优质资源整合等方面积极探索发展路径。

二是抓住市场机遇，加大对设计咨询、智慧城市、建筑新材料、智能制造等领域的行业研究、项目梳理和项目尽调，完成已募集基金的投资，同时适时启动绿色智慧城市硬科技应用方向的主题基金的募集。

三是继续做好存量项目退出，加快资金回笼。

上海城投控股股份有限公司
董事长：戴光铭
批准日期：2019年3月18日