

上海城投控股股份有限公司

2023 年年度报告

上海城投控股股份有限公司（盖章）



2024 年 5 月 30 日

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务，企业及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证定期报告信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

全体董事、监事、高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》及银行间市场相关自律管理要求履行了相关内部程序。

风险提示

一、房地产宏观调控的风险

房地产业已经成为我国国民经济发展的支柱产业和主要的经济增长点，与宏观经济的发展状况密切相关。近年来，受国内宏观经济未来走势不明朗及房地产行业调控政策等诸多因素影响，房地产市场的交易量、交易价格均呈现一定的波动。如果未来宏观经济持续下滑，房地产市场持续低迷，将导致未来土地价格和房产价格持续下跌，可能会影响公司的房地产业务，从而对公司盈利产生不利影响。

二、短期偿债压力较大的风险

截至 2023 年末，发行人一年以内到期的有息负债余额为 70.77 亿元，金额较大。此外，公司近三年末的速动比率较低，近三年末，发行人的速动比率分别为 0.28、0.54 和 0.58，主要是公司的存货余额规模较大所致。因此，发行人未来可能面临短期偿债压力较大的风险。虽然发行人已对有关借款的偿还方式和资金来源作了安排，但由于受到市场环境、融资条件、销售资金回笼以及信贷政策等因素的影响，偿债计划的最终落实尚存在一定的不确定性，因此仍将给发行人带来一定的偿债压力。

三、投融资压力加大风险

城投控股目前房地产在建项目总体量较大，未来将持续投入。同时公司通过土地开发及招拍挂拿地，使得土地储备得到扩充，由于涉及的保障性住房开发周期较长，新拿地拓展的租赁房投资回收期亦较长，随着项目进入密集投资期，公司或面临较大的投融资压力。

目录

释义	5
第一章 企业及中介机构主要情况	6
一、企业基本情况	6
二、债务融资工具中介机构情况	8
第二章 债务融资工具存续情况	11
一、截至本报告批准报出日发行人存续的债务融资工具情况	11
二、报告期内信用评级结果调整情况	11
三、报告期内债务融资工具募集资金使用情况	12
(一) 报告期内存续(含报告期内到期)债务融资工具募集资金使用情况	12
四、附特殊条款的存续债务融资工具报告期内相关条款触发和执行情况	13
五、其他情况	13
第三章 报告期内重要事项	14
一、会计政策、会计估计变更或会计差错更正等会计事项	14
二、重大亏损情况	14
三、受限资产情况	14
四、对外担保情况	15
五、信息披露事务管理制度的变更情况	15
六、环境信息披露情况	15
第四章 财务报告	16
第五章 备查文件	17
一、备查文件	17
二、查询地址	17

释义

在本报告中，除文义另有所指外，下列词语具有以下涵义：

“本公司/公司/发行人”	指	上海城投控股股份有限公司
中期票据	指	具有法人资格的非金融企业在银行间债券市场发行的，约定在一定期限内还本付息的债务融资工具
报告期	指	2023 年 1-12 月
报告期末	指	2023 年 12 月末

第一章 企业及中介机构主要情况

一、企业基本情况

(一) 企业基本情况

中文名称	上海城投控股股份有限公司
中文简称	城投控股
外文名称 (如有)	Shanghai Chengtou Holding Co.,Ltd
外文简称 (如有)	Chengtou Holding
法定代表人	张辰
注册资本	252,957.5634 万元
实缴资本	252,957.5634 万元
注册地址	上海市浦东新区北艾路 1540 号
办公地址	上海市虹口区吴淞路 130 号
邮编	200080
企业网址 (如有)	http://www.sh600649.com
电子信箱	ctkg@600649sh.com

(二) 债务融资工具信息披露事务负责人信息

姓名	吴春
职位	副总裁、财务总监
联系地址	上海市虹口区吴淞路 130 号 19 楼
电话	021-66987070
传真	021-66986655

(三) 控股股东、实际控制人及高管变化情况

控股股东变更情况	无变更	
实际控制人变更情况	无变更	
董事、监事、高级管理人员或履行同等职责人员的变更情况	有变更	1. 2023年3月, 公司副总裁、董事会秘书俞有勤先生因个人原因辞去所担任的公司副总裁、董事会秘书以及其他所有职务。 2. 2023年6月, 根据上海城投控股股份有限公司第十一届董事会第一次会议, 同意选举张辰先生担任公司董事长; 同意聘任任志坚先生担任公司总裁; 同意聘任蒋家智先生为公司副总裁、吴春先生为公司副总裁兼财务总监、严佳梁先生为公司副总裁、张琛先生为公司副总裁、李贞女士为公司证券事务代表。

(四) 报告期内发行人与控股股东、实际控制人在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况以及控股股东对发行人非经营性资金占用情况

1、发行人与控股股东、实际控制人在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况

(1) 资产方面: 公司具有独立完整的资产, 不存在大股东占用的情形。

(2) 人员方面: 公司在劳动、人事及工资等方面独立进行管理; 总裁、副总裁等高级管理人员均未在股东单位担任重要职务和在股东单位领取报酬。

(3) 机构方面: 公司设立的组织机构完全独立于控股股东, 不存在与控股股东联合办公的情况。

(4) 财务方面: 公司设立独立的财务部门, 建立独立的会计核算体

系和财务管理制度，并独立在银行开设帐户。

(5) 业务经营方面：公司具有独立完整的业务及自主经营能力，在业务方面独立于控股股东；公司与各业务往来的企业在经营业务中均订立了相关合同，双方能严格履行合同的有关内容。

2、控股股东对发行人非经营性资金占用情况

报告期内，不存在控股股东对企业非经营性资金占用情况。

(五) 报告期内合法合规情况

报告期内，发行人无违反法律法规、公司章程、信息披露事务管理制度规定的情况以及发行文件约定或承诺的情况

(六) 报告期内主营业务变化情况

(1) 主营业务范围变化情况

报告期内，发行人主营业务范围无变化。

(2) 主营业务情况变化情况报告期内，发行人主营业务正常运行，无重大情况变化。

(3) 业务发展目标变化情况

报告期内，发行人业务发展目标无重大变化。

(4) 行业状况变化情况

报告期内，发行人所在行业状况无重大变化。

5、行业地位及面临的主要竞争状况变化情况

报告期内，发行人行业地位及面临的主要竞争状况无重大变化。

6、上述变化（如有）对发行人经营情况及偿债能力的影响

无。

(七) 报告期末除债券外的其他有息债务的逾期情况

不涉及。

二、债务融资工具中介机构情况

1、截止本报告签署日，发行人存续债务融资工具中介机构情况：

(1) 本报告期会计师事务所

会计师事务所名称	天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)
办公地址	上海市浦东新区世纪大道 88 号 13 层
签字会计师姓名	叶慧、何颢、田梅

(2) 其他中介机构

债券简称	主承销商				存续期管理结构				债务融资工具进行跟踪评级的评级机构	
	名称	办公地址	联系人	联系电话	名称	办公地址	联系人	联系电话	名称	办公地址
19 沪城控 MTN 001	中国建设银行股份有限公司	北京市西城区金融大街 25 号	公超然	010-67594573	中国建设银行股份有限公司	北京市西城区金融大街 25 号	季宇婷	021-58880000	上海新世纪资信评估投资服务有限公司	上海市黄浦区汉口路 398 号华盛大厦 14 楼
	上海银行股份有限公司	中国(上海)自由贸易试验区银城中路	杨琴	021-63237165						

		168号								
沪城租优	西部证券股份有限公司	上海市浦东新区耀体路276路T3办公楼	田野	029-87406081	西部证券股份有限公司	上海市浦东新区耀体路276路T3办公楼	田野	029-87406081	上海新世纪资信评估投资服务有限公司	上海市黄浦区汉口路398号华盛大厦14楼
22沪控01、23沪控01、23沪控02	国泰君安证券股份有限公司	上海市静安区南京西路768号国泰君安大厦	时光/刘泽真	021-38674728	国泰君安证券股份有限公司	上海市静安区南京西路768号国泰君安大厦	时光/刘泽真	021-38674728	上海新世纪资信评估投资服务有限公司	上海市黄浦区汉口路398号华盛大厦14楼
22沪城控PPN001、23	上海银行股份有限公司	中国(上海)自由贸易	严亦佳	021-68476439	上海银行股份有限公司	中国(上海)自由	严亦佳	021-68476439	上海新世纪资信评估投资服	上海市黄浦区汉口

沪城 控 PPN00 1		贸易 试验 区银 城中 路 168 号			公司	贸易 试验 区银 城中 路 168 号			务有限 公司	路 398 号华 盛大 厦 14 楼
-----------------------	--	---------------------------------------	--	--	----	---------------------------------------	--	--	-----------	--------------------------------------

2、报告期内，存续债务融资工具中介机构变化情况

报告期内，存续债务融资工具中介机构不涉及变化。

第二章 债务融资工具存续情况

一、截至本报告批准报出日发行人存续的债务融资工具情况

表：已发行债务融资工具存续情况

单元：亿元、%

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券 余额	利率	付息兑付方 式	交易场所	主承销商	存续期管理 机构(如有)	受托管 理人(如 有)
上海城投控股股 份有限公司 2019年度第一 期中期票据	19沪城控 MTN001	101900542	2019-04-15	2019-04-17	2024-04-17	25	4.53%	按年付息， 到期一次性 还本	银行间债 券市场	建设银行、 上海银行	建设银行	无
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	2022-6-24	2022-6-24	2034-3-27	10.8	3.20%	半年付息， 到期还本	上海证券 交易所	西部证券	西部证券	无
上海城投控股股 份有限公司 2022年面向专 业投资者公开发 行公司债券(第 一期)	22沪控01	138757	2022-12-20	2022-12-20	2027-12-20	10	3.50%	单利按年付 息	上海证券 交易所	国泰君安	国泰君安	无
上海城投控股股 份有限公司	22沪城控 PPN001	032280850	2022/10/12	2022/10/12	2025/10/12	16.80	3.03%	单利按年付 息	中国银行 间市场交	上海银行	上海银行	无

2022年度第一期定向债务融资工具									易商协会			
上海城投控股股份有限公司 2023年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	23沪控01	115052	2023-3-16	2023-3-16	2028-3-16	20	3.23%	单利按年付息	上海证券交易所	国泰君安	国泰君安	无
上海城投控股股份有限公司 2023年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)	23沪控02	115617	2023-7-24	2023-7-26	2028-7-26	10	2.78%	单利按年付息	上海证券交易所	国泰君安	国泰君安	无
上海城投控股股份有限公司 2023年度第一期定向债务融资工具	23沪城控PPN001	032300379	2023-5-4	2023-5-4	2026-5-4	8	3.38%	单利按年付息	中国银行间市场交易商协会	上海银行	上海银行	无

二、报告期内信用评级结果调整情况

报告期内，公司信用评级结果不涉及调整。

三、报告期内债务融资工具募集资金使用情况

(一) 报告期内存续(含报告期内到期)债务融资工具募集资金使用情况

表：募集资金使用情况(截至本报告批准报出日)

单元：亿元

债务融资工具简称	募集总金额	资金用途	资金投向行业	计划使用金额	已使用金额	是否与承诺用途或最新披露用途一致	未使用金额
19沪城控MTN001	25	偿还到期债券、补充营运资金	房地产业	25	25	是	0
沪城租优	10.8	偿还金融机构及关联方借款、补充营运资金	房地产业	10.8	10.8	是	0
22沪控01	10	偿还金融机构借款	/	10	10	是	0
22沪城控	16.8	偿还有息负债	/	16.8	16.8	是	0

PPN001		债的本息					
23 沪控 01	20	偿还金融机构借款	/	20	20	是	0
23 沪控 02	10	偿还金融机构借款	/	10	10	是	0
23 沪城控 PPN001	8	偿还有息负债的本息	/	8	8	是	0

(二) 报告期内存续 (含报告期内到期) 债务融资工具募集资金用途变更情况

不涉及。

(三) 特定用途的债务融资工具募集资金使用情况

不涉及。

(四) 用于项目建设的募集资金使用情况

发行人不存在报告期内存续或到期的用于项目建设的债务融资工具。

(五) 募集资金专项账户运作情况

发行人就 19 沪城控 MTN001、22 沪控 01、23 沪控 01、23 沪控 02 的募集资金开设募集资金专项账户，募集资金均已按要求用于 19 沪城控 MTN001、22 沪控 01、23 沪控 01、23 沪控 02 发行的约定用途。

四、附特殊条款的存续债务融资工具报告期内相关条款触发和执行情况

不涉及。

五、其他情况

报告期末公司存续债务融资工具不涉及信用增进。

第三章 报告期内重要事项

一、会计政策、会计估计变更或会计差错更正等会计事项

1、会计政策、会计估计变更或会计差错更正情况

2022年11月30日中华人民共和国财政部发布《关于印发<企业会计准则解释第16号>的通知》（以下简称“解释第16号”），对“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”自2023年1月1日起执行，将累积影响数调整财务报表列报最早期间的期初留存收益及其他相关财务报表项目。

2、年报审计情况

天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)对本公司2023年度合并及母公司财务报告进行了审计，并出具了编号为天职业字[2024]2302号标准无保留意见审计报告。

3、合并报表变化情况

与2022年度财务报告相比，公司2023年末财务报表合并范围变化情况如下：

本年度新增纳入合并财务报表范围的公司有1家，即上海城投房屋租赁有限公司，持股比例100%。不再纳入合并财务报表范围的公司有2家，即上海城驰房地产有限公司，原因为已转让全部股权；上海城业房地产有限公司，原因为已转让全部股权。

二、重大亏损情况

公司不涉及报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产10%的情况。

三、受限资产情况

截至2023年末，公司所有权或使用权受到限制的资产金额343.56亿元，占总资产的44.08%，具体情况见下表：

表：2023年末公司受限资产情况

项目	期末账面价值（万元）	受限原因
货币资金	9,211.75	保证金等

应收账款	1,344.84	质押借款
存货	2,845,528.01	抵押借款
投资性房地产	274,091.30	抵押借款
固定资产	20,321.20	抵押借款
无形资产	42,432.26	质押借款
其他非流动资产	242,696.03	质押借款
合计	3,435,625.38	/

四、对外担保情况

截至报告期末，公司对外担保余额合计（不包括对子公司的担保）203,701.50万元，主要是销售商品房而发生的阶段性担保。

五、信息披露事务管理制度的变更情况

不涉及。

六、环境信息披露情况

公司不属于应当履行环境信息披露义务的主体。

第四章 财务报告

本公司已于 2024 年 3 月 30 日在上海证券交易所网站披露了 2023 年年度报告，详情请见：

http://www.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/new/2024-03-30/600649_20240330_J8Q9.pdf

第五章 备查文件

一、备查文件

- 1、《上海城投控股股份有限公司 2023 年年度报告》
- 2、《上海城投控股股份有限公司银行间债务市场非金融企业债务融资工具信息披露事务管理办法》

二、查询地址

上海城投控股股份有限公司

联系地址：上海市虹口区吴淞路 130 号 19 楼

法定代表人：张辰

联系人：吴春

电话：021-66987070

传真：021-66986655

邮编：200080

投资者可通过中国货币网（<http://www.chinamoney.com.cn>）或上海清算所网站（www.shclearing.com）下载本年度报告，或在工作日的一般办公时间，到上述地点查阅本年度报告全文及上述备查文件。