

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 年半年度报告摘要

一 重要提示

- 1 本半年度报告摘要来自半年度报告全文，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半年度报告全文。
- 2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半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 本半年度报告未经审计。
- 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
报告期内，公司无利润分配预案

二 公司基本情况

2.1 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
电话	021-66981171	021-66981376
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
电子信箱	ctkg@600649sh.com	ctkg@600649sh.com

2.2 公司主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减(%)
总资产	34,938,558,359.25	37,769,620,783.53	-7.50
归属于上市公司股东的净资产	18,672,716,409.77	19,075,224,692.43	-2.11
	本报告期(1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额	134,516,545.10	-1,569,525,317.79	108.57

营业收入	4,144,833,210.34	1,414,388,711.09	193.05
归属于上市公司股东的净利润	707,493,101.28	903,008,564.30	-21.65
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	469,924,478.33	310,408,406.53	51.39
加权平均净资产收益率(%)	3.70	4.64	减少0.94个百分点
基本每股收益(元/股)	0.28	0.33	-14.40
稀释每股收益(元/股)	0.28	0.33	-14.40

2.3 前十名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末股东总数(户)					112,827	
前10名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结的股份数量	
上海城投(集团)有限公司	国有法人	46.46	1,175,318,599	108,783,412	无	
弘毅(上海)股权投资基金中心(有限合伙)	其他	9.24	233,814,644		质押	233,814,644
中国证券金融股份有限公司	其他	4.67	118,042,160		无	
中央汇金资产管理有限责任公司	其他	0.91	22,920,855		无	
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	其他	0.86	21,719,028		无	
杨正荣	其他	0.73	18,419,185		无	
香港中央结算有限公司	其他	0.40	10,040,781		无	
中国建银投资有限责任公司	其他	0.33	8,240,959		无	
建投中信资产管理有限责任公司	其他	0.32	7,998,073		无	
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	其他	0.31	7,906,633		无	

三 经营情况讨论与分析

3.1 经营情况的讨论与分析

2018年上半年,我国经济延续了稳中有进的态势,GDP同比增速为6.8%,连续12个季度稳定在6.7%—6.9%的区间,规模以上工业增加值同比增6.6%,CPI同比上涨2%,主要经济指标均稳定运行在合理区间。

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,公司进一步研究明确了发展战略,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。

上半年度,公司按照董事会年度经营业绩目标要求,紧紧围绕房地产核心主业,全力开拓市场,加快项目落地,抓转型、谋发展,为完成全年各项工作任务打好基础。报告期内,公司实现营业收入41.45亿元,比上年同期增长193%,实现归属于母公司股东的净利润7.07亿元,基本每股收益0.28元。截至2018年6月30日,公司总资产349.39亿元,归属于母公司股东的净资产186.73亿元,资产负债率约为43.41%。各项业务具体情况如下:

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,积极拓展保障房、城市更新和租赁住宅业务资源,实现归母净利润2.67亿元。

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。实现销售面积3.4万平方米,销售合同金额13.91亿元,回笼资金31.66亿元。露香园高区新增销售3套,累计去化率98%,低区进行客户蓄水。首府项目新增销售10套,累计去化率90%。“湾谷”科技园一期累计去化进一步提高至99.34%。朱家角项目推进销售准备工作,完成项目整体营销策划方案。金山项目深度研究市场需求支持产品设计。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为83%,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”科技园办公楼租赁楼宇完成销售,产权商业出租率83%。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。开发指标方面,实现开工27.3万平方米,竣工12.9万平方米,在建项目约180万平方米,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。佘山北、南部新城、九亭保障房项目按节点有序推进。

截止本报告发布之日,置地集团共获取2幅租赁住房地块,均位于区新江湾城区域内,紧邻轨道交通10号线复旦大学站点,交通便利,配套成熟,土地出让面积共计52891平方米,计容面积128410平方米,公司将在新江湾社区提供租赁住房不少于2952套,进一步提公司可持续发展能力。

报告期内,置地集团进一步加大产品研发、课题研究的力度,同时提升精细化、标准化管理能力。一是对商办、文旅、养老、住宅、租赁、区域开发六种类型产品在宏观政策、市场趋势、终端需求等方面开展深入研究,以应对后续项目拓展方案需求。二是在制定2018年度科研工作计划及预算的基础上,重点推进了海绵城市、租赁住宅、BIM课题的成果完善和应用。三是积极推行标准化工地建设。四是全面实施五阶段成本控制管理。对标行业水平,对各类型项目进行成本分析,提升专业化管理水平。

报告期内,公司着力发展租赁住宅、保障房和以“城中村”改造为主的城市更新业务,同时

把握长三角一体化发展机遇，加强对二、三级城市、潜力城市及重点区域的关注与研究。

投资业务

报告期内，公司适时出售光大银行股票 1.1097 亿股，出售均价 4.885 元/股，实现税后利润约 2.0875 亿元。截止报告期末，公司持有的已上市证券市值约为 49.8 亿元。

报告期内，完成了广州银行战略合作框架协议签署及 4.67 亿元投资款的支付。

报告期内，公司旗下诚鼎基金平稳运作。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，继续关注国企改革主题、城市基础设施和消费升级两条主线的投资方向，深挖具有上市或并购潜质的投资标的，完成全部退出项目 7 个，收回资金（含部分退出项目）13.6 亿元，总体收益率为 73%。

报告期内，公司持续关注优质项目，已与多家城投产业链相关项目进行了投资意向接触，力争取得战略性投资机会。

3.2 财务报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	4,144,833,210.34	1,414,388,711.09	193.05
营业成本	3,009,909,804.97	932,780,776.77	222.68
销售费用	23,834,683.13	12,522,208.63	90.34
管理费用	32,425,852.88	56,129,591.94	-42.23
财务费用	-13,334,221.87	50,975,687.12	-126.16
经营活动产生的现金流量净额	134,516,545.10	-1,569,525,317.79	108.57
投资活动产生的现金流量净额	323,306,434.65	1,043,738,425.34	-69.02
筹资活动产生的现金流量净额	-2,141,221,003.63	-468,584,011.81	-356.96
营业税金及附加	525,566,871.95	102,016,579.69	415.18
投资收益	437,988,626.72	827,502,605.45	-47.07
营业外收入	36,654,440.05	71,752,460.92	-48.92
营业外支出	615,321.87	5,675,959.03	-89.16
其他收益		25,615,492.57	-100.00

- ① 营业收入变动原因说明:营业收入同比增加 273,044.45 万元,主要是由于房产销售收入结转同比增加所致;
- ② 营业成本变动原因说明:营业成本同比增加 207,712.90 万元,主要是由于房产销售成本结转同比增加所致;
- ③ 销售费用变动原因说明:销售费用同比增加 1,131.25 万元,主要是由于房地产业务销售费用同比增加所致;
- ④ 管理费用变动原因说明:管理费用同比减少 2,370.37 万元,主要是由于上年同期包含上海环境 1-2 月份管理费用所致;
- ⑤ 财务费用变动原因说明:财务费用同比减少 6,430.99 万元,主要是由于带息借款同比减少所致;
- ⑥ 经营活动产生的现金流量净额变动原因说明:经营活动产生的现金流量净额同比增加 170,404.19 万元,主要是由于房产销售回笼同比增加所致;
- ⑦ 投资活动产生的现金流量净额变动原因说明:投资活动产生的现金流量净额同比减少 72,043.20 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;
- ⑧ 筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明:筹资活动产生的现金流量净额同比减少

167,263.70 万元，主要是由于上半年兑付 15 亿元到期中票所致。

- ⑨ 营业税金及附加变动原因说明:营业税金及附加同比增加 42,355.03 万元，主要是由于房地产业务税费同比增加所致；
- ⑩ 投资收益变动原因说明:投资收益同比减少 38,951.40 万元，主要是由于上年同期发生股权处置收益所致；
- ⑪ 营业外收入变动原因说明:营业外收入同比减少 3,509.80 万元，主要是由于本期收到政府补助较上年同期减少所致；
- ⑫ 营业外支出变动原因说明:营业外支出同比减少 506.06 万元，主要是由于上年同期包含上海环境所属项目公司停产后的安置费用而本期无类似业务发生所致；
- ⑬ 其他收益变动原因说明:其他收益同比减少 2,561.55 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。

3.3 公司利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

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	变动率
主营业务利润	566,787,248.10	54.46%	285,542,891.42	24.22%	30.24%
投资收益	437,988,626.72	42.08%	827,502,605.45	70.18%	-28.10%
营业外利润	36,039,118.18	3.46%	66,076,501.89	5.60%	-2.14%

主营业务利润占比较上年同期增加且投资收益占比较上年同期下降主要系房地产业务实现利润较上年同期增加，股权转让收益及金融资产减持收益较上年同期减少所致。

3.4 资产及负债状况

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 (%)
预付账款	1,051,885,252.13	3.01	300,291,440.33	0.80	250.29
其他应收款	138,919,852.42	0.40	66,364,197.13	0.18	109.33
其他非流动资产		0.00	48,321,616.29	0.13	-100.00
应付职工薪酬	4,592,334.29	0.01	29,322,956.45	0.08	-84.34
应付股利	641,489,375.90	1.84	9,095,467.40	0.02	6,952.85
应付债券	1,487,522,658.92	4.26	3,480,814,796.54	9.22	-57.27
递延所得税负债	445,062,246.74	1.27	729,951,280.89	1.93	-39.03

其他说明

- ① 预付账款较年初增加 75,159.38 万元，主要是由于预付新江湾 A3 地块租赁房项目土地款所致；
- ② 其他应收款较年初增加 7,255.57 万元，主要是由于应收保证金增加所致；
- 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 应付职工薪酬较年初减少 2,473.06 万元，主要是由于支付职工薪酬所致；

- ⑤ 应付股利较年初增加 63,239.39 万元，主要是由于计提 2017 年度应付股东股利所致；
- ⑥ 应付债券较年初减少 199,329.21 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。
- ⑦ 递延所得税负债较年初减少 28,488.90 万元，主要是由于结转新江湾科技园项目递延所得税以及金融资产公允价值变动而相应减少递延所得税所致。

3.5 投资状况分析

报告期，公司对外投资支付 47,488 万元，较上年同期减少 51,033 万元，变动率为-51.80%，具体情况如下：

3.5.1 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。	无约定	自筹	1.27%	46,667
合计	****	****	****	****	****	46,667

3.5.2 以公允价值计量的金融资产

1) 持有其他上市公司股份情况：

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	58,924,695.83	291,706.42	-15,002,044.20	可供出售金融资产	自筹	发起人
601818	光大银行	256,332,971.40	0.22	426,444,852.42	301,451,229.57	-188,051,641.89	可供出售金融资产	自筹	发起人
601186	中国	357,052,722.11	0.33	384,723,538.62	8,033,670.18	-84,353,536.89	可供出售	自	定向

	铁建						售金融 资产	筹	增发
600061	国投 资本	201,000,000.00	0.32	124,491,025.35	826,115.90	-38,774,149.50	可供出 售金融 资产	自 筹	定向 增发
合计	****	823,663,100.15	/	994,584,112.22	310,602,722.07	-326,181,372.48	/	/	/

2) 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
上海诚鼎创 盈投资合伙 企业（有限 合伙）	150,000,000.00	26.62	89,402,410.91		-25,166,050.78		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	267,549,436.16		-21,550,128.85	8,209,842.00	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	466,668,000.00				可供 出售 金融 资产	自筹
合计	694,457,162.00	/	823,619,847.07		-46,716,179.63	8,209,842.00	/	/

3.6 重大资产和股权出售

买卖其他上市公司股份的情况

单位：元币种：人民币

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	280,362,016.92

3.7 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	2,364,487	602,233	8,709	10,927
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	71,103	71,100	1,120	1,120
上海新江湾城投资发展有限公司	房地产开发	房地产开发、经营，物业管理	60%	10,000	460,677	266,916	26,319	15,791
主要参股公司								
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	4,936,027	1,750,235	25,097	3,787
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%	201,000	198,610	198,610	9,927	2,469
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%	31,100	29,376	29,369	11,614	3,386

3.8 公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行
与重大资产重组相关的承诺	股份限售	上海城投	36 个月不减持所持有的公司股份	2016 年 12 月 31 日至 2019 年 12 月 30 日	是	是

3.9 聘任、解聘会计师事务所情况

报告期内，公司对 2018 年度的年报审计及内控审计会计师事务所进行了综合比选，经董事会审议通过、股东大会表决通过，同意聘任普华永道中天会计师事务所为城投控股 2018 年年报审计及内控审计会计师事务所。

3.10 担保情况

单位：万元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）	
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）	1,167.80
公司对子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	-1,000.00
报告期末对子公司担保余额合计（B）	78,000.00
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）	
担保总额（A+B）	79,167.80
担保总额占公司净资产的比例(%)	4.24

3.11 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	变动情形
戴光铭	董事、董事长	选举
张列列	董事	选举
汲广林	董事、董事长	离任
孙昌宇	董事	离任
陈晓波	总裁	聘任
周冬生	副总裁	聘任
吴春	财务总监	聘任
戴光铭	总裁	离任
王尚敢	财务总监	离任

公司董事、监事、高级管理人员变动的情况说明

1、2018 年 6 月 8 日，汲广林先生因个人原因辞去所担任的公司董事长、董事、董事会战略委员会委员、主任等职务；孙昌宇先生因个人原因辞去所担任的公司董事、董事会战略委员会委员职务。

2、2018年6月8日，公司召开第九届董事会第十八次会议，审议通过了《关于选举董事的议案》。按照《公司法》、公司《章程》规定，经公司第一大股东上海城投（集团）有限公司推荐，选举戴光铭先生为董事候选人；经公司第二大股东弘毅（上海）股权投资基金中心有限合伙推荐，选举张列列先生为董事候选人。2018年6月29日召开公司2017年年度股东大会表决通过了《关于选举董事的议案》，戴光铭先生、张列列先生当选为公司董事。同日于股东大会后召开第九届董事会第十九次会议，选举戴光铭先生担任公司董事长，选举戴光铭先生、张列列先生担任公司第九届董事会战略委员会委员，由戴光铭先生担任战略委员会主任，任期与本届董事会一致。

3、2018年6月29日，戴光铭先生故辞去原担任的公司总裁一职。经公司第一大股东上海城投（集团）有限公司推荐，由公司董事长戴光铭先生提名，董事会同意聘请陈晓波先生担任公司总裁，任期与本届董事会一致。

4、2018年6月29日，公司财务总监王尚敢先生辞职。经公司第一大股东上海城投（集团）有限公司推荐，由公司总裁陈晓波先生提名，经九届董事会十九次会议审议通过，董事会同意聘请周冬生先生担任公司副总裁，聘请吴春先生担任公司财务总监，任期与本届董事会一致。

3.12 报告期内发生合并范围变更的说明

1 本集团所属置地集团于2018年6月8日完成子公司上海城驰房地产有限公司工商注册事宜，公司注册资本为35,000万元，投资占比100%。截止报告批准日已完成出资。

2、本集团所属置地集团全资子公司上海置城房地产有限公司于2018年4月24日已经完成工商及税务注销，自注销之日起不再纳入本集团合并范围。

董事长：戴光铭

董事会批准报送日期：2018年8月27日