

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
2024 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 2024 年度实现净利润-49,293,004.91 元，加上年初未分配利润 8,189,505,562.20 元，扣除 2023 年度现金与股票红利分配 150,270,046.08 元，2024 年度可分配利润合计为 7,989,942,511.21 元。

2024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0.40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 | 蒋家智 | 李贞 |
| 联系地址 | 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 |
| 传真 | 021-66986655 | 021-66986655 |
| 电子信箱 | ctkg@sh600649.com | ctkg@sh600649.com |

2、报告期公司主要业务简介

1. 房地产开发行业情况

2024 年，受到宏观经济弱复苏的影响，房价下行叠加库存去化放缓，整体土地供需活跃度减弱，今年全国重点 65 城土地成交规模仍延续同比收缩的趋势。根据安居客监测数据显示，2024 年全国重点 65 城成交经营性土地 9039 宗，总规划建面 65495.7 万平方米，成交规模同比下降 19%。其中，涉宅用地成交 2308 宗，总规划建面 17828.7 万平方米，成交规模同比下降 28%。一线城市及部分热点二线城市土拍市场仍能保持一定热度。溢价率方面，仅一线城市平均溢价率较去年小幅上升。

房地产市场持续承压，销售下行压力传导至开发端，房企拿地、开工意愿依然较弱。根据国家统计局公布的数据，2024 年，新建商品房销售面积 97385 万平方米，同比下降 12.9%；新建商品房销售额 96750 亿元，同比下降 17.1%；全国房地产开发投资金额 100280 亿元，同比下降 10.6%。年末，商品房待售面积 75327 万平方米，比上年末增长 10.6%。其中，住宅待售面积增长 16.2%。2024 年，房地产开发企业房屋施工面积 733247 万平方米，比上年下降 12.7%。其中，住宅施工面积 513330 万平方米，下降 13.1%。房屋新开工面积 73893 万平方米，下降 23.0%。其中，住宅新开工面积 53660 万平方米，下降 23.0%。房屋竣工面积 73743 万平方米，下降 27.7%。其中，住宅竣工面积 53741 万平方米，下降 27.4%。

贷款资源萎缩导致融资规模下降。2024 年，房地产开发企业到位资金 107661 亿元，比上年下降 17.0%。其中，国内贷款 15217 亿元，下降 6.1%；利用外资 32 亿元，下降 26.7%；自筹资金 37746 亿元，下降 11.6%；定金及预收款 33571 亿元，下降 23.0%；个人按揭贷款 15661 亿元，下降 27.9%。

回顾 2024 年，房地产政策不断优化，力度也在不断增强。9 月 26 日，中央政治局召开非常规经济主题会议，首次提出“要促进房地产市场止跌回稳”。此后，多部委相继落地稳定产“组合拳”，出台“四个取消、四个降低、两个增加”以及收储存量商品房、盘活存量闲置土地等多项政策，地方也一致行动，大幅度优化限制性政策，多项有利举措有效提振市场信心。12 月，中央政治局会议和中央经济工作会议为 2025 年楼市定调，明确要“持续用力推动房地产市场止跌回稳”。2025 年政府工作报告对房地产行业进行了部署，“因城施策调减限制性措施，更大力度促进楼市股市健康发展”成为 2025 年房地产工作重要方向。

2. 租赁住房行业情况分析

2024 年，我国住房租赁市场在政策持续深化与金融创新的双重驱动下，加速迈向高质量发展阶段，市场供给能力显著提升，多层次、全周期的租赁住房体系进一步完善。

在政策支持及金融创新方面，国家层面延续了对租赁住房的政策支持基调，并落实了《关于金融支持住房租赁市场发展的意见》（银发〔2024〕2 号），明确通过信贷产品创新、拓宽融资渠道等 17 条举措，重点支持大城市解决新市民、青年人的住房问题。同时，财税政策与 REITs 协同发力，财政部优化了财政补贴政策，有助于激发地方政府与社会资本的参与积极性。首批保障性租赁住房公募 REITs 试点扩围，进一步推动了租赁资产证券化进程。

2024 年是实施“十四五”规划目标的关键一年，也是上海保障性租赁住房数量倍增的一年。截至年末，上海市已有 259 个市场化运营项目入市，可提供房源约 16.1 万间，较 2023 年末增幅分别为 287%和 140%。各区保租房供给格局发生变化，闵行区、浦东新区、松江区和嘉定区保租房供给均超过万间，其中闵行区总房源数量已超过浦东新区，跃居供给规模第一。大型租赁式社区在上海市租赁住房市场的主导地位已确立，房间规模在 1000 间以上的项目共有 47 个，合计房间规模 8.93 万间，占全部保租房供给规模的 55%，较上年末增长 92%。这些大型社区项目不断优化的产品和丰富的配套设施，推动了租住生活方式的形成与巩固。

3. 对外投资市场情况分析

政策引领下资本市场提质增效，REITs 市场持续提质扩容。据上海证券基金评价研究中心统计，

2024 年是公募 REITs 发行数量最多、规模最高的一年，全年共发行 29 只产品，发行规模合计 645.69 亿元。根据交易所数据显示，2024 年中证 REITs 全收益指数年涨幅为 11.68%，该指数实现全年总体稳步增长。分行业板块来看，除仓储物流以外，2024 年公募 REITs 市场实现全行业上涨，其中保租房涨幅最大，为 31.86%。2024 年，公募 REITs 的扩募机制不断完善，多只产品成功实现扩募，进一步提升了市场的规模效应。截至 12 月，已有 4 只公募 REITs 产品实现扩募，扩募总规模约 50 亿元。扩募机制的完善有助于公募 REITs 市场实现“首发+扩募”的双轮驱动模式，进一步提升资产的流动性和市场的规模效应。

国内股权投资市场整体延续下滑态势。2024 年 4 月以来，随着《国务院关于加强监管防范风险推动资本市场高质量发展的若干意见》及相关配套政策落地，聚焦强监管、防风险、促高质量发展，持续推动提升上市公司质量和投资价值，资本市场在阶段性收紧态势下保持了适当的 IPO 节奏。根据 WIND 统计数据，全年 A 股新增上市 100 家，同比下降 68%；首发融资额合计 673.53 亿元，较上年同期下降 81%，资本市场正式迈入提质增效的结构性转变新阶段。

私募基金行业监管延续了“规范与发展并重”的主轴。根据清科数据，募资方面，2024 年募资新募集基金数量和规模分别为 3,981 只和 1.44 万亿元，同比下滑 43.0%和 20.8%。2024 年下半年险资、AIC、国资发起设立了多只大额基金，募资规模降幅持续收窄。投资方面，2024 年投资案例数共 8,408 起，同比下降 10.4%，剔除极值案例后披露金额 6,036.47 亿元，同比下降 10.3%。分行业看，硬科技领域仍为市场热点。

公司是一家以地产开发、运营和金融为主业，围绕房地产全产业链开展相关业务布局的综合性房地产集团，业务范围涵盖商品房开发与销售、保障性租赁住房开发与运营、科技园区开发与运营、城市历史风貌保护街区功能性开发、酒店建设与管理、物业服务、商业管理、不动产金融等。

近年来，公司积极参与市场竞争，不断提升市场化程度，打造职业团队，提升专业能力，开发、运营及金融各板块协同发展，基本形成了多元化、差异化、特色化的经营格局。在行业宏观调控继续从严的大背景下，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，确保业务平稳发展，树立行业优势地位。报告期内，公司荣获“2024 房地产开发企业综合实力 TOP50”、“2024 房地产开发企业国企综合实力 TOP30”、“2024 房地产开发企业稳健经营 TOP10”等荣誉，露香园项目被授予首个“城市更新观察点”、“2024 城市更新最佳实践项目”等奖项，行业影响力不断提升。

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

| | 2024年 | 2023年 | 本年比上年 增减(%) | 2022年 | |
|---------------|-------------------|-------------------|----------------|-------------------|-------------------|
| | | | | 调整后 | 调整前 |
| 总资产 | 84,669,442,670.21 | 77,947,559,196.55 | 8.62 | 71,330,795,937.27 | 71,329,154,313.70 |
| 归属于上市公司股东的净资产 | 20,901,546,685.36 | 20,802,920,487.33 | 0.47 | 20,696,020,561.34 | 20,696,066,829.88 |
| 营业收入 | 9,432,295,856.58 | 2,558,963,969.95 | 268.60 | 8,468,142,356.08 | 8,468,142,356.08 |
| 归属于上市公司股东的 | 242,712,915.85 | 415,465,384.94 | -41.58 | 782,599,694.87 | 782,555,327.01 |

| | | | | | |
|------------------------|------------------|------------------|------------|-------------------|-------------------|
| 净利润 | | | | | |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | 106,156,389.55 | 130,501,487.16 | -18.66 | -410,934,456.34 | -410,978,824.20 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 2,656,461,453.77 | 2,095,748,225.61 | 26.75 | -8,179,987,359.73 | -8,179,987,359.73 |
| 加权平均净资产收益率(%) | 1.16 | 2.00 | 减少0.84个百分点 | 3.82 | 3.82 |
| 基本每股收益(元/股) | 0.10 | 0.17 | -41.58 | 0.31 | 0.31 |
| 稀释每股收益(元/股) | 0.10 | 0.17 | -41.58 | 0.31 | 0.31 |

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 | 421,091,165.92 | 231,842,625.52 | 262,983,938.86 | 8,516,378,126.28 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | -5,174,938.50 | -96,599,063.37 | -114,395,513.50 | 458,882,431.22 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润 | 5,314,316.59 | -83,418,223.27 | -160,503,528.27 | 344,763,824.50 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -98,107,267.33 | 3,363,609,817.73 | 2,499,856,221.10 | -3,108,897,317.73 |

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

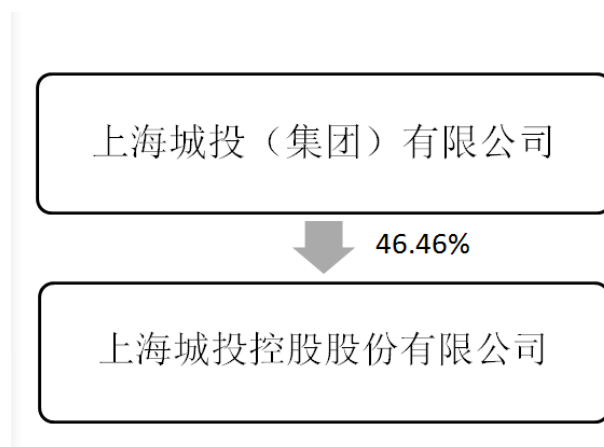
单位：股

| | | | | | | |
|-------------------------|--------|--------|-----------|------------|----------------|----------|
| 截至报告期末普通股股东总数(户) | 71,879 | | | | | |
| 年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户) | 69,329 | | | | | |
| 前十名股东持股情况(不含通过转融通出借股份) | | | | | | |
| 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 | 质押、标记或 冻结情况 | 股东 性质 |

| | | | | 件的股 份数量 | 股份 状态 | 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） | -10,261,903 | 150,352,944 | 5.94 | 0 | 无 | 0 | 其他 |
| 全国社保基金六零二组合 | 37,724,595 | 37,724,595 | 1.49 | 0 | 无 | 0 | 其他 |
| 香港中央结算有限公司 | 12,604,857 | 24,839,714 | 0.98 | 0 | 无 | 0 | 其他 |
| 张国情 | 2,726,171 | 15,211,171 | 0.60 | 0 | 无 | 0 | 其他 |
| 全国社保基金一一六组合 | 14,068,264 | 14,068,264 | 0.56 | 0 | 无 | 0 | 其他 |
| 海富通价值精选股票型养老金产品—中国民生银行股份有限公司 | 11,577,400 | 11,577,400 | 0.46 | 0 | 无 | 0 | 其他 |
| 招商银行股份有限公司—南方中证 1000 交易型开放式指数证券投资基金 | 8,901,510 | 10,450,310 | 0.41 | 0 | 无 | 0 | 其他 |
| 中国工商银行股份有限公司—华安景气领航混合型证券投资基金 | 10,209,100 | 10,209,100 | 0.40 | 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 | 780,483 | 10,015,851 | 0.40 | 0 | 无 | 0 | 其他 |
| 上述股东关联关系或一致行动的说明 | 不适用 | | | | | | |
| 表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明 | 不适用 | | | | | | |

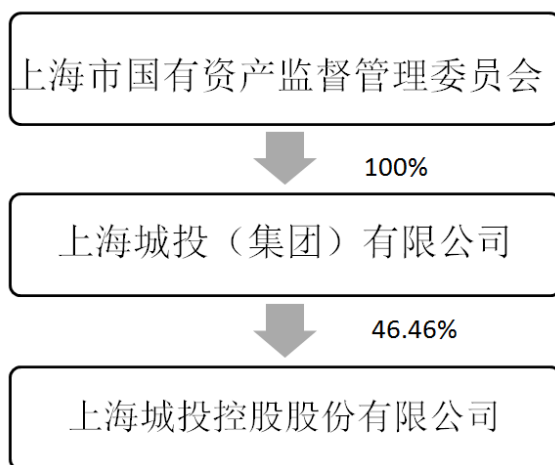
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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 | 999,749,277.53 | 3.50 |
| 23 沪控 01 | 23 沪控 01 | 115052 | 2028-03-16 | 1,999,360,925.60 | 3.23 |
| 23 沪控 02 | 23 沪控 02 | 115617 | 2028-07-26 | 999,574,659.14 | 2.78 |
| 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 | 2024-04-17 | | 4.53 |
| 太平洋债权投资计划 | 不适用 | 不适用 | 2027-08-18 | | 4.5 |
| 太平洋债权投资计划 | 不适用 | 不适用 | 2027-10-27 | | 4.5 |
| 定向债务融 | 不适用 | 不适用 | 2025-10-12 | 1,680,544,334.11 | 3.03 |

| | | | | | |
|---------------|---------------|-----------|------------|------------------|------|
| 资工具 | | | | | |
| 定向债务融资工具 | 不适用 | 不适用 | 2026-05-04 | 799,718,436.48 | 3.38 |
| 24 沪城控 MTN001 | 24 沪城控 MTN001 | 102481466 | 2029-04-15 | 2,597,655,979.45 | 2.68 |

5.2 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 |
|----------------------------|---|
| 22 沪控 01 | 2024 年度已支付利息 3,500 万元。 |
| 23 沪控 01 | 2024 年度已支付利息 6,460 万元。 |
| 23 沪控 02 | 2024 年度已支付利息 2,780 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 | 2024 年度已支付利息 3,769 万元。 |
| 19 沪城控 MTN001 | 2024 年度偿还本金 250,000 万元，按约定利率支付利息 11,325 万元。 |
| 太平洋债权投资计划 | 2024 年度偿还本金 116,000 万元，按约定利率支付利息 3,701.50 万元。 |
| 定向债务融资工具 | 2024 年度已支付利息 7,794.40 万元。 |
| 24 沪城控 MTN001 | 未到付息期。 |

5.3 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

5.4 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 | 2024 年 | 2023 年 | 本期比上年同期增减(%) |
|--------------|----------------|----------------|--------------|
| 资产负债率(%) | 74.31 | 72.30 | 2.78 |
| 扣除非经常性损益后净利润 | 106,156,389.55 | 130,501,487.16 | -18.66 |
| EBITDA 全部债务比 | 43.38 | 39.04 | 11.12 |
| 利息保障倍数 | 0.72 | 0.62 | 16.13 |

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 94.32 亿元，同比增长 268.60%，实现归属于上市公司股东净利润 2.43 亿元，同比下降 41.58%，截至本报告期末，公司归母净资产 209.02 亿元，同比增长 0.47%，总资产 846.69 亿元，同比增长 8.62%，净资产收益率 1.16%。

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