

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**  
**2025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](http://www.sse.com.cn) 网站仔细阅读年度报告全文。
- 2、本公司董事会及董事、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 2025 年度实现净利润 747,451,254.30 元，加上年初未分配利润 7,989,942,511.21 元，扣除 2024 年度现金与股票红利分配 100,180,030.72 元，2025 年度可分配利润合计为 8,637,213,734.79 元。

2025 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。

截至报告期末，母公司存在未弥补亏损的相关情况及其对公司分红等事项的影响

适用 不适用

## 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

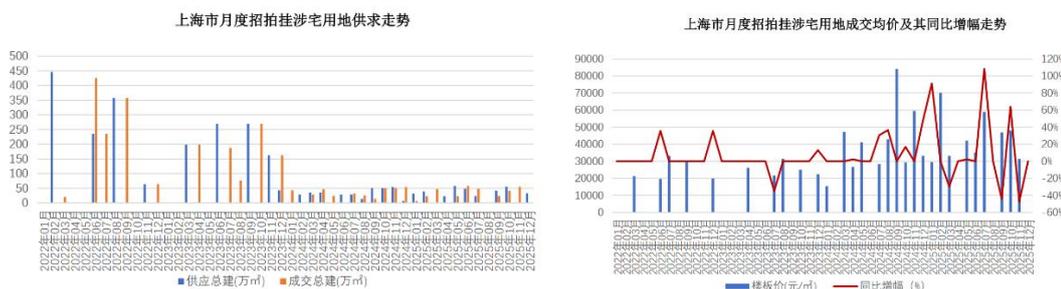
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	蒋家智	李贞
联系地址	上海市虹口区吴淞路130号	上海市虹口区吴淞路130号
电话	021-66981171	021-66981376
传真	021-66986655	021-66986655
电子信箱	ctkg@sh600649.com	ctkg@sh600649.com

## 2、报告期公司主要业务简介

### 1. 房地产开发行业情况分析

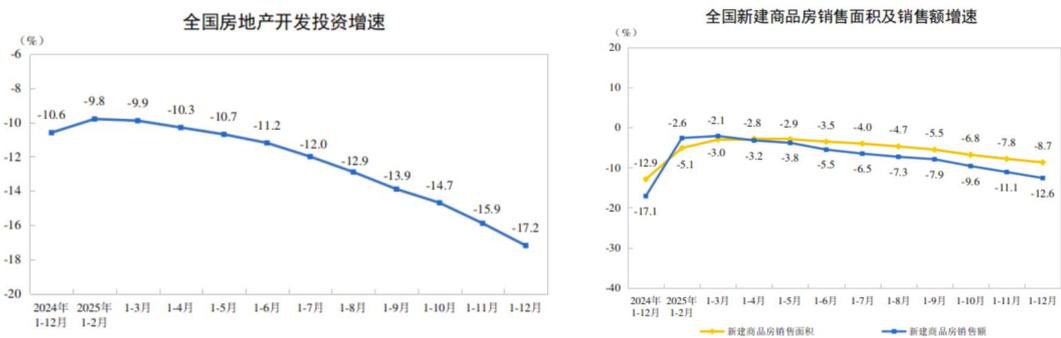
2025年，全国土地市场在“好房子”建设导向和结构性供地策略推动下，整体呈现“规模收缩、结构优化、热点聚焦”的特征。根据安居客检测数据显示，全国重点65城经营性土地成交8,466宗，总规划建筑面积达55,394.13万平方米，成交规模同比下降18%；其中涉宅用地成交2,243宗，总规划建筑面积16,439.8万平方米，成交规模同比下降11%，跌幅较去年显著收窄。整体来看，2025年涉宅用地成交规模降幅低于土地市场整体回落幅度，部分热点城市表现亮眼。一线城市住宅用地供应呈现“向核心区域集中、向低密品质倾斜”的趋势，涉宅用地成交楼面价同比上涨15.5%，平均溢价率提升至11.6%，反映出市场对优质地块的竞争依然激烈。

上海土地市场贴合全国整体趋势，同时呈现鲜明结构性特征，全年涉宅用地成交规模较上年有所收缩，价格整体保持坚挺，核心区域优质地块持续受行业关注。



数据来源：CRIC、易居研究院

房地产市场持续承压调整，整体朝着止跌回稳的方向迈进。根据国家统计局公布的数据，2025年，全国房地产开发投资82,788亿元，比上年下降17.2%；其中，住宅投资63,514亿元，下降16.3%。新建商品房销售面积88,101万平方米，比上年下降8.7%；其中住宅销售面积下降9.2%。新建商品房销售额83,937亿元，下降12.6%；其中住宅销售额下降13.0%。2025年末，商品房待售面积76,632万平方米，比上年末增长1.6%，比11月末回落1.0个百分点。其中，住宅待售面积增长2.8%。2025年，房地产开发企业房屋施工面积659,890万平方米，比上年下降10.0%。其中，住宅施工面积460,123万平方米，下降10.3%。房屋新开工面积58,770万平方米，下降20.4%。其中，住宅新开工面积42,984万平方米，下降19.8%。房屋竣工面积60,348万平方米，下降18.1%。其中，住宅竣工面积42,830万平方米，下降20.2%。



数据来源：国家统计局

上海房地产市场整体韧性较强、结构持续分化。根据上海市统计局公布的数据，投资增速稳中有降，全年完成房地产开发投资6,034.13亿元，比上年下降3.1%。新房市场稳中有降，全年新建商品房销售面积1,579.85万平方米，比上年下降4.6%。其中，住宅销售面积1,224.93万平方米，下降9.7%；商办销售面积127.53万平方米，增长1.4%。全市新建住宅销售均价46,268元/平方米。剔除征收安置住房和共有产权保障住房等保障性住房后的市场化新建住宅均价为81,019元/平方米。全市房屋施

工面积 16,266.36 万平方米，比上年下降 3.3%。其中，新开工面积 1,492.00 万平方米，下降 31.8%；房屋竣工面积 2,019.55 万平方米，增长 18.2%。二手住宅市场成交保持稳定，价格有所回调，整体延续以价换量态势。

从资金端看，行业资金面仍面临一定压力，但随着相关支持政策落地，降幅逐步收窄。2025 年全国房地产开发企业到位资金 93,117 亿元，比上年下降 13.4%。其中，国内贷款 14,094 亿元，下降 7.3%；利用外资 25 亿元，下降 20.8%；自筹资金 33,149 亿元，下降 12.2%；定金及预收款 28,089 亿元，下降 16.2%；个人按揭贷款 12,852 亿元，下降 17.8%。

从政策层面来看，2025 年房地产政策核心目标明确转向“促进房地产市场止跌回稳”，围绕“好房子建设、存量盘活、需求激活、城市更新”四大方向发力，同时将“防范化解系统性金融风险”与“去库存”作为双重重要任务，各地因城施策力度显著加大。中央层面持续用好金融支持政策“组合拳”，通过“金融 16 条”、融资“三支箭”及项目融资“白名单”机制，重点支持优质项目竣工交付与房企资金链适度恢复；同时推动地方政府或国有企业收储存量商品房，用于补充保障性住房供给，进一步优化存量住房结构。地方层面紧跟中央部署，精准落地各项调控措施。上海于 2025 年 8 月 25 日出台“沪六条”，聚焦放宽外环外住房限购、优化公积金使用与信贷政策、完善住房税收、推动房票政策落地等，精准释放刚性和改善性住房需求，促进市场平稳修复。2025 年末中央经济工作会议进一步明确部署，着力稳定房地产市场，因城施策控增量、去库存、优供给，有序推动“好房子”建设，加快构建房地产发展新模式，为 2026 年房地产平稳健康发展奠定政策基调。

## 2. 租赁住房行业情况分析

2025 年，我国住房租赁市场在政策深化、金融赋能与需求升级的三重驱动下，从“规模扩张”向“质量提升”加速转型，多层次租赁住房体系进一步完善，市场供需结构持续优化，租住品质显著提升，成为房地产行业转型发展的重要增长极。上海保障性租赁住房行业具有显著的政策驱动特征，虽受宏观经济走势、人口流入变化及房地产市场调整等因素影响，呈现出阶段性周期性波动，但整体展现出较强的发展韧性。

2025 年，保障性租赁住房行业政策以规范化与支持并重为主线，《住房租赁条例》（国务院令第 812 号）于 2025 年 7 月正式公布实施，这是我国首部专门规范住房租赁领域的行政法规，对行业发展具有里程碑式意义。其核心内容及影响主要体现在三方面：一是强化监管力度，明确要求加强房屋租赁合同备案管理、押金及租金监管，严格落实居住安全标准，规范租赁企业与中介机构经营行为，有效防范租赁企业“爆雷”风险，切实提升承租人合法权益保障水平；二是优化供给路径，积极鼓励存量房源改造，支持非居住用房改租赁、商业办公用房转租赁等模式；三是完善行业生态，推动住房租赁市场从以往的乱象丛生向规范化、标准化转型，同步提高行业合规运营门槛，引导行业高质量发展。地方配套政策方面，2025 年 4 月，上海优化保租房申请政策，明确高校毕业生在毕业两年内可凭毕业证申请保租房，无需再提供就业证明；在公积金方面，提高公积金支付保租房房租上限，可全额提取公积金支付；同时，政策对灵活就业群体倾斜，优化就业材料审核认定规则。此外，中央层面优化保障性住房供给，地方层面持续推进 REITs 等融资创新。整体来看，政策红利有效推动了保租房供应规模的稳步增长和运营管理的专业化升级，同时也对行业企业提出了更高要求。

从市场格局来看，上海保租房行业以国资企业为主导，其市场份额持续提升。2025 年，上海保租房市场整体呈现“供应突破、政策护航、运营稳健”的积极态势，在房地产调整期发挥了稳定器作用。作为民生保障体系的重要组成部分，上海保障性租赁住房供应规模持续稳步扩大。根据上海市政府工作报告，2025 年上海市建设筹措保租房 7.4 万套（间），累计总量达 61 万套（间），已完成“十四五”规划确定的目标任务。

## 3. 对外投资市场情况分析

政策引领下，REITs 常态化发行工作持续推进，多层次 REITs 市场逐步形成互补发展格局。2025 年全年发行公募 REITs 合计 25 单（含扩募），发行规模合计超 470 亿元；其中首次发行 20 单，发行规模超 400 亿元，扩募发行 5 单，发行规模 71.5 亿元。在资产类型上 2025 年新增了市政供热、数据

中心、农贸市场等行业和业态，并进一步形成“首发+扩募”双轮驱动模式，优质项目的扩募将成为未来市场容量增长的关键驱动力。2025年中证REITs全收益（收盘）指数年涨幅为4.34%，分行业板块来看，保障房、IDC、市政水利、消费等现金流更稳健的板块享有更高的溢价率。2025年，证监会就启动商业不动产REITs试点征求意见，国家发展改革委发布2025年版基础设施REITs项目行业范围清单，机构间REITs实现爆发式增长，REITs市场实现从基础设施到商业地产、从公募到私募的全面扩容、多层次发展。

2025年中资企业境内外IPO市场回暖。境内端，科创板“1+6”政策、创业板第三套上市标准落地，为具备高成长潜力的优质科技企业带来多重实质性利好，提升了资本市场的包容性、精准性与支持力度。根据WIND统计数据，全年A股新增上市116家，较2024年上升16%；首发融资额合计1,317.71亿元，较2024年上升95.6%。境外端，在龙头企业赴港上市激励、A股公司赴港流程简化等政策驱动下，港股IPO活跃度领跑境外市场。A股及港股市场的持续深化改革与制度完善，将进一步畅通科创企业资本化路径。

2025年国内VC/PE募投同比升温。根据中国证券投资基金业协会统计数据，2025年私募股权投资基金和创业投资基金备案通过基金数量共计4,926支，同比增加19%；募资规模合计3,048亿元，同比增加13%。根据投中数据，投资方面VC/PE投资案例数量11,015起，同比上涨30.6%；投资规模13,396.8亿元，同比上升23.43%。

公司是一家以地产开发、运营和投资为主业，围绕房地产全生命周期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、不动产金融和相关产业投资等。

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，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。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“2025房地产开发企业综合实力TOP50”、“2025房地产开发企业创新能力TOP10”、“2025房地产开发企业稳健经营TOP10”、“2025房地产开发企业国企综合实力TOP30”、“多层级REITs市场年度优秀机构”等荣誉，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

	2025年	2024年	本年比上年 增减(%)	2023年
总资产	81,500,045,755.38	84,669,442,670.21	-3.74	77,947,559,196.55
归属于上市公司股东的净资产	21,035,770,444.02	20,901,546,685.36	0.64	20,802,920,487.33
营业收入	14,456,690,982.89	9,432,295,856.58	53.27	2,558,963,969.95
利润总额	651,476,767.64	512,487,481.69	27.12	560,838,770.36
归属于上市公司股东的净利润	289,297,930.88	242,712,915.85	19.19	415,465,384.94
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	331,372,126.65	106,156,389.55	212.15	130,501,487.16
经营活动产生的现金流量净额	2,123,913,809.86	2,656,461,453.77	-20.05	2,095,748,225.61

加权平均净资产收益率(%)	1.38	1.16	增加0.22个百分点	2.00
基本每股收益(元/股)	0.12	0.10	19.29	0.17
稀释每股收益(元/股)	0.12	0.10	19.29	0.17

### 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	2,339,745,978.74	3,587,046,986.66	3,587,787,506.25	4,942,110,511.24
归属于上市公司股东的净利润	23,588,808.57	129,682,645.77	133,337,589.06	2,688,887.48
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	30,582,216.63	97,612,450.56	176,183,861.66	26,993,597.80
经营活动产生的现金流量净额	-1,760,968,169.61	2,295,512,456.97	771,466,168.04	817,903,354.46

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)							64,889
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)							73,143
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 (%)	持有有限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况		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	46.93	0	无	0	国有法人
弘毅(上海)股权投资基金中心(有限合伙)	0	150,352,944	6.00	0	无	0	其他

中国对外经济贸易信托有限公司—外贸信托—仁桥泽源股票私募证券投资基金	27,486,493	27,486,493	1.10	0	无	0	其他
香港中央结算有限公司	-6,483,233	18,356,481	0.73	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	2,103,928	12,119,779	0.48	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	1,037,822	11,488,132	0.46	0	无	0	其他
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	624,760	10,590,152	0.42	0	无	0	其他
唐建华	0	9,805,523	0.39	0	无	0	其他
上海烜鼎私募基金管理有限公司—烜鼎金麒麟三号私募证券投资基金	8,955,940	8,955,940	0.36	0	无	0	其他
上海阿杏投资管理有限公司—阿杏金牛2号私募证券投资基金	8,889,323	8,889,323	0.35	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						

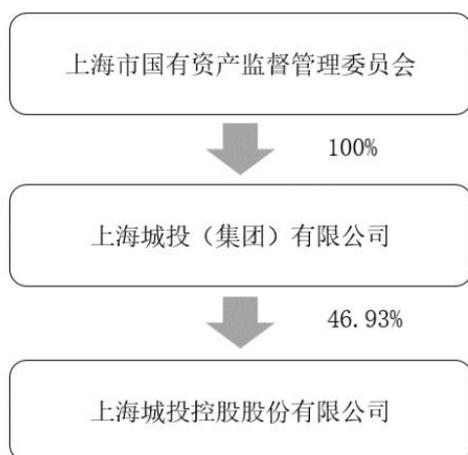
#### 4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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	950,000,000.00	2.00
23 沪控 01	23 沪控 01	115052	2028-03-16	1,999,976,318.09	3.23
23 沪控 02	23 沪控 02	115617	2028-07-26	999,878,255.80	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	2.35
定向债务融资工具	不适用	不适用	2025-10-12	0	3.03
定向债务融资工具	23 沪城控 PPN001	032300379	2026-05-04	800,490,223.05	3.38
24 沪城控 MTN001	24 沪城控 MTN001	102481466	2029-04-14	2,598,286,122.08	2.68
25 沪城控 MTN001	25 沪城控 MTN001	102584140	2030-09-25	1,728,810,671.21	2.40

**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	2025 年度已支付利息 3,500 万元。
23 沪控 01	2025 年度已支付利息 6,460 万元。
23 沪控 02	2025 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	2025 年度已支付利息 3,280 万元。
定向债务融资工具	2025 年度偿还本金 168,000 万元，按约定利率支付利息 5,090.40 万元。
定向债务融资工具	2025 年度已支付利息 2,704 万元。
24 沪城控 MTN001	2025 年度已支付利息 6,968 万元。
25 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	2025 年	2024 年	本期比上年同期增减 (%)
资产负债率 (%)	73.15	74.31	-1.16
扣除非经常性损益后净利润	331,372,126.65	106,156,389.55	212.15
EBITDA 全部债务比	0.03	0.02	50.00
利息保障倍数	0.93	0.72	29.17

**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 144.57 亿元，同比增长 53.27%，实现归属于上市公司股东净利润 2.89 亿元，同比增加 19.19%，截至本报告期末，公司归母净资产 210.36 亿元，同比增长 0.64%，总资产 815.00 亿元，同比下降 3.74%，净资产收益率 1.38%。

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