

上海城投控股股份有限公司

2011 年年度报告摘要

§1 重要提示

1.1 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性负个别及连带责任。

本年度报告摘要摘自年度报告全文，报告全文同时刊载于 www.sse.com.cn。投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读年度报告全文。

1.2 公司全体董事出席董事会会议。

1.3 公司年度财务报告已经普华永道中天会计师事务所审计并被出具了标准无保留意见的审计报告。

1.4 公司负责人孔庆伟、主管会计工作负责人安红军、财务总监王尚敢及会计机构负责人（会计主管人员）邓莹声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

§ 2 公司基本情况

2.1 基本情况简介

股票简称	城投控股
股票代码	600649
上市交易所	上海证券交易所

2.2 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	俞有勤	李晨
联系地址	上海市浦东南路 500 号 39 楼	上海市浦东南路 500 号 39 楼
电话	021-58772830-187	021-58770135
传真	021-58772087	021-58772087
电子信箱	ctkg@600649sh.com	ctkg@600649sh.com

§ 3 会计数据和财务指标摘要

3.1 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

	2011 年	2010 年	本年比上年增 减 (%)	2009 年
--	--------	--------	-----------------	--------

营业总收入	4,684,821,402.15	3,897,942,564.91	20.19	3,358,688,171.31
营业利润	1,435,344,707.51	1,104,994,305.28	29.90	920,600,918.54
利润总额	1,478,116,981.88	1,139,487,558.62	29.72	970,889,882.67
归属于上市公司股东的净利润	1,099,008,212.48	849,206,611.67	29.42	761,358,766.65
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	606,481,079.30	770,433,564.58	-21.28	614,029,030.46
经营活动产生的现金流量净额	720,034,475.50	-180,756,932.49	498.34	441,931,674.26
	2011 年末	2010 年末	本年末比上年末增减 (%)	2009 年末
资产总额	27,475,661,878.37	26,084,115,404.98	5.33	21,681,159,672.30
负债总额	14,023,824,134.55	13,129,421,485.27	6.81	8,918,519,062.98
归属于上市公司股东的所有者权益	12,442,162,894.63	11,986,132,717.03	3.80	12,445,420,321.51
总股本	2,298,095,014.00	2,298,095,014.00	不适用	2,298,095,014.00

3.2 主要财务指标

	2011 年	2010 年	本年比上年增减 (%)	2009 年
基本每股收益 (元 / 股)	0.48	0.37	29.42	0.33
稀释每股收益 (元 / 股)	0.48	0.37	29.42	0.33
用最新股本计算的每股收益 (元/股)	不适用	不适用	不适用	不适用
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元 / 股)	0.26	0.34	-21.28	0.27
加权平均净资产收益率 (%)	8.97	6.79	增加 2.18 个百分点	6.26
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	4.95	6.41	减少 1.46 个百分点	5.73
每股经营活动产生的现金流量净额 (元 / 股)	0.31	-0.08	498.34	0.19
	2011 年末	2010 年末	本年末比上年末增减 (%)	2009 年末
归属于上市公司股东的每股净资产 (元 / 股)	5.41	5.22	3.80	5.42
资产负债率 (%)	51.04	50.33	增加 0.71 个百分点	41.13

3.3 非经常性损益项目

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2011 年金额	2010 年金额	2009 年金额
非流动资产处置损益	661,339,386.41	10,738,745.03	27,871,260.07
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国	39,040,717.00	1,690,028.46	52,477,914.17

家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外			
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		129,274.52	247,864.27
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		78,256,794.42	98,356,438.93
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	774.98	1,418,996.56	244,598.07
对外委托贷款取得的损益		9,252,853.33	12,608,111.76
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-57,793.91	5,274,216.69	2,104,002.31
少数股东权益影响额	-12,779,260.15	-430,495.26	-62,330.87
所得税影响额	-195,016,691.15	-27,557,366.66	-46,518,122.52
合计	492,527,133.18	78,773,047.09	147,329,736.19

§ 4 股东持股情况和控制框图

4.1 前 10 名股东、前 10 名无限售条件股东持股情况表

单位：股

2011 年末股东总数	171,603 户	本年度报告公布日前一个月末股东总数	169,771 户		
前 10 名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
上海市城市建设投资开发总公司	国有法人	55.61	1,278,075,405	0	无
申银万国证券股份有限公司	其他	2.41	55,401,600	0	无
中国人民财产保险股份有限公司—传统—普通保险产品—008C—CT001 沪	其他	0.50	11,499,823	0	无
中国人民人寿保险股份有限公司—分红—个险分红	其他	0.42	9,759,786	0	无
中国建银投资有限责任公司	其他	0.35	8,099,795	0	无
建投中信资产管理有限	其他	0.34	7,861,070	0	无

责任公司					
中国人民人寿保险股份有限公司—万能—一个险—万能	其他	0.34	7,799,754	0	无
中国银行—嘉实沪深 300 指数证券投资基金	其他	0.27	6,287,490	0	无
中国人寿保险股份有限公司—分红—个人分红—005L—FH002 沪	其他	0.27	6,219,537	0	无
中国工商银行股份有限公司—华夏沪深 300 指数证券投资基金	其他	0.18	4,240,000	0	无
前 10 名无限售条件股东持股情况					
股东名称		持有无限售条件股份数量		股份种类	
上海市城市建设投资开发总公司		1,278,075,405		人民币普通股	
申银万国证券股份有限公司		55,401,600		人民币普通股	
中国人民财产保险股份有限公司—传统—普通保险产品—008C—CT001 沪		11,499,823		人民币普通股	
中国人民人寿保险股份有限公司—分红—一个险—分红		9,759,786		人民币普通股	
中国建银投资有限责任公司		8,099,795		人民币普通股	
建投中信资产管理有限责任公司		7,861,070		人民币普通股	
中国人民人寿保险股份有限公司—万能—一个险—万能		7,799,754		人民币普通股	
中国银行—嘉实沪深 300 指数证券投资基金		6,287,490		人民币普通股	
中国人寿保险股份有限公司—分红—个人分红—005L—FH002 沪		6,219,537		人民币普通股	
中国工商银行股份有限公司—华夏沪深 300 指数证券投资基金		4,240,000		人民币普通股	

4.2 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



§ 5 董事会报告

5.1 管理层讨论与分析概要

1、报告期内公司经营情况

2011 年，受外部经济环境恶化与国内金融市场环境内生性紧缩的影响，我国宏观经济增长呈温和回落态势。GDP 比上年增长 9.2%，其中四季度增长 8.9%，触及近两年来的低点。全国居民消费价格总水平比上年上涨 5.4%，物价上涨压力仍然很大，稳定物价总水平成为宏观调控的首要任务。货币政策总体基调偏紧，全年人民币贷款增加 7.47 万亿元，新增信贷连续第二年出现下降，年末，广义货币 (M2) 余额 85.16 万亿元，同比增长 13.6%，增速比 2010 年低 6.1 个百分点。在此背景下，公司按照“调整结构，保持增长，积极创新，文化融合”的策略，通过推进主业发展、加快市场布局、深化资本运作，2011 年公司转型发展初具成效，超额完成各项经营计划。

2011 年，公司实现营业收入 46.85 亿元，较去年增长 20.19%，归属于母公司股东的净利润 10.99 亿元，较去年增长 29.42%。2011 年度，公司总资产 274.76 亿元，较去年提高 5.33%，归属于母公司股东的净资产 124.42 亿元，较去年提高 3.80%，资产负债比例为 51.04%。各项业务具体情况如下：

(1) 环境处理

2011 年是环境集团合资后由积极融合向稳进发展的关键一年。按照三年商业发展计划的总体部署，环境集团不断吸收外方先进技术和管理经验，加强企业内部管理和质量管理体系建设，明确工作内容、责任、计划和要求，全面实现年度目标，并继续保持全国同行综合排名第二的优势（根据中国固废网数据）。

2011 年，环境集团共完成生活垃圾焚烧处理 109.6 万吨，发电上网量为 20,400 万度，完成生活垃圾填埋处置 96.37 万吨，完成生活垃圾中转运输 109.3 万吨。全年实现营业收入 4.01 亿元，净利润 7046 万元。

目前，环境集团正式投入商业运营的垃圾焚烧项目为江桥厂和成都厂，威海项目处在试运营阶段，青岛项目已进入调试阶段，漳州、金山、南京 3 个项目在建，建成后合计处理能力约为 8750 吨/日。运营的生活垃圾卫生填埋场 5 个，合计填埋能力为 10350 吨/日。转运站 5 座，合计中转能力 2860 吨/日。

2011 年，环境集团各项目继续保持安全、高效的运行，生活垃圾处理量和发电量等指标都表现良好。在建项目着重强化安全施工与成本控制，主要项目建设进度如下：①青岛焚烧厂土建及设备安装工程已经完工，单机调试全部结束，外网接入系统网施工基本完成；②威海焚烧厂 10 月通过政府初步完工验收，进入商业运营；③漳州项目完成桩基检测和桩基施工；④金山项目主工房内结构冲顶，取得政府外网接入系统批复。

此外，公司合流一期污水系统运营平稳，2011 年污水输送处理量为 55253.9 万立方米，较去年同期 56423.2 万立方米下降 2.07%，属于正常波动范围。

(2) 房产开发业务

2011 年，中央与地方的房地产调控持续加码，房地产税试点改革先后落地，“限购”、“限价”、“限贷”等政策全面升级，同时上海 1000 万套保障房建设计划顺利实施，抑制需求与增加供给两手抓，行政与经济调控手段进一步细化和落实。

面对房地产业的大幅调控和保障房建设的社会责任，置地集团根据新形势、新要求，分析自身优势，准确判断行业走向，切实推进了保障房开发、股权经营和资金管控等重点工作。全年实现营业收入 33.77 亿元，实现净利润 7.97 亿元，现金回笼达到 51.24 亿元。目前置地集团资产总额达到 169.63 亿元，较去年上升 10.59%。2011 年，实现开工面积 131 万平方米，竣工面积 110 万平方米，在建总量达 257 万平方米，创历史新高。其中保障房全年开工 109 万平方米、竣工 110 万平方米。集团盈利能力和综合实力得到显著提升。

作为上海市保障房建设的主力军，置地集团开发建设的保障性住房已成为各级领导认可、百姓家喻户晓的“拳头”产品。2011 年，置地集团继续紧贴政府政策导向，加大保障房投入力度，加快项目“建设、销售、回笼”的经营循环，共完成销售面积超过 90 万平方米，确保资金链安全及后续项目的推进，取得了经济效益和社会效益的双丰收。经济适用房在 2010 年首批试点取得突出业绩的基础上，去年继续获得热烈的市场反响，选房率、签约率超过 90%。杨浦江湾经济适用房项目适机转性，成为全市公共租赁房首批试点，被市公积金中心整盘收购，为推动上海保障房建设、运营管理创新做出积极贡献。

商品房方面，露香园项目 2011 年进入全面建设阶段，高区工程完成地上结构 4 层。新江湾城 C4 项目作为置地集团在新江湾城内自主开发的精品住宅，将把新江湾城第三代国际社区的居住品质推向新的高度。新江湾城科技园项目是置地集团开发现代科技园区产品的首次实践，项目前期开展了大量的市场定位和产品研发，在确定开发模式、产业类型、目标客户等前提条件下，取得了先进、合理的设计成果，完成施工图设计。新江湾城 F 区“尚浦领世”项目住宅部分开工建设。金虹桥项目建设与营销工作有序推进。吴淞路办公楼经过两年多的建设，2011 年实现竣工，将成为北外滩板块又一标志性楼宇。此外，置地集团谨慎拓展，收购其越公司开发北郊项目，启动前期工作，增添商品房利润增长点。

根据公司十二五规划的整体战略，置地集团正从传统房产开发企业的单一模式向产业地产、房地产开发管理人等多种模式进行转型发展。在 C5 悦城项目中，置地集团成功将 30% 股权转让于广州富力和合景泰富，回收现金 10.14 亿元、投资净收益 3.59 亿元。在新江湾城科技园项目中，置地集团首次探索实践了房地产开发管理人角色，引入了鼎盛、光控置业、易居生源、易居生泉等四家合作伙伴，他们在房地产销售和信息咨询服务、城市综合体建设领域拥有强大实力。

(3) 股权投资

公司牢牢把握上海加快推进“金融中心”建设的契机，开拓股权投资业务，在 2011 年取得了突破性进展，成为公司的主要盈利增长点之一。

金融股权投资方面，光大银行上市后，公司除分享其资本增值收益外，2011 年从分红中获得了 3406 万元的收益。2010 年公司收购 30.7% 股权的西部证券于 2011 年 10 月获证监会发审委审核通过，若西部证券成功上市，预期将为公司带来较好回报，还将为公司带来投资银行、基金管理、资本运作以及创投业务等方面的合作空间，直接分享中国证券市场快速发展的成果。2011 年 6 月，公司将东方基金公司 18% 股权以公开挂牌方式转让于渤海国际信托有限公司，成交金额为 12780 万元。

私募股权投资方面，诚鼎投资紧紧抓住私募股权投资行业的历史性机遇，2011 年加快了投资与募资的步伐，迅速扩大资金管理规模、投资规模，专业团队初步建立，决策管理和风险控制机制不断完善，品牌影响逐步显现，诚鼎投资迈入了快速发展轨道。

诚鼎投资于 2011 年上半年成功募集了上海诚鼎二期基金，募集资金规模达到 13.45 亿元，获得了 29 个投资人的投资，同时与杭州城投及其他 7 家民营企业共同设立了规模为 2.1 亿元的杭州诚鼎基金，与江苏农垦集团及其他 9 家民营企业设立了规模为 2 亿元的江苏农垦诚鼎基金，与去年设立的上海诚鼎一期基金、无锡诚鼎共同组成了诚鼎投资长三角“2+3”（五个基金）的区域投资布局，管理资金规模从 2011 年初的 5.5 亿元人民币跃升至 2011 年底的 22.4 亿元人民币。

在不断扩大资金管理规模的同时，诚鼎稳步推进项目投资，在审阅并实地调研百余家企业的基础上，2011 年新增了 14 家企业的投资，现已累计投资企业 23 家，累计完成投资近 9 亿元。所投企业中的开尔新材、巴安水务分别于 2011 年 6 月份、9 月份成功上市。

2、资产构成同比发生重大变化情况

资产	2011 年 12 月 31 日		2010 年 12 月 31 日		所占比重同 比增减百分 点
	金额	占总资产比重 %	金额	占总资产比重 %	
货币资金	1,802,611,336.91	6.56	2,907,362,026.33	11.15	-4.59
存货	13,768,377,055.11	50.11	11,960,479,017.40	45.85	4.26
长期股权投资	5,544,884,791.72	20.18	4,127,348,875.12	15.82	4.36
其他流动负债	-	-	1,694,711,653.24	6.50	-6.50
长期借款	3,486,457,070.33	12.69	2,139,460,607.59	8.20	4.49

公司主要资产计量属性及方法参见所附审计报告中会计政策表述部分。

(1) 报告期末，货币资金占资产总额比例同比减少，主要是由于投资增加及归还有息债务所致。

(2) 报告期末，存货占资产总额比例同比增加，主要是由于房产项目投入所致。

(3) 报告期末，长期股权投资占资产总额比例同比增加，主要是由于购买西部证券 30.7% 股权投资所致。

(4) 报告期末，其他流动负债占资产总额比例同比减少，主要是由于归还短期融资券所致。

(5) 报告期末，长期借款占资产总额比例同比增加，主要是由于增加长期银行贷款所致。

3、资产项目变动情况及原因

资产	年末数	年初数	变动额	变动率
货币资金	1,802,611,336.91	2,907,362,026.33	-1,104,750,689.42	-38.00%
应收账款	147,589,717.03	286,934,262.42	-139,344,545.39	-48.56%
应收利息	8,266.67	105,139.73	-96,873.06	-92.14%
应收股利	30,000,000.00	-	-	100.00%
其他应收款	255,918,091.48	105,603,296.59	150,314,794.89	142.34%
一年内到期的非流动资产	22,367,506.87	13,739,714.81	8,627,792.06	62.79%
其他流动资产	99,489,676.07	10,970,401.18	88,519,274.89	806.89%
长期应收款	913,087,441.27	677,085,356.20	236,002,085.07	34.86%
长期股权投资	5,544,884,791.72	4,127,348,875.12	1,417,535,916.60	34.34%
投资性房地产	8,673,134.47	24,889,634.29	-16,216,499.82	-65.15%
在建工程	65,120,002.49	93,192,632.50	-28,072,630.01	-30.12%
其他非流动资产	132,888,690.00	712,194,064.00	-579,305,374.00	-81.34%

变动说明：

①报告期末，货币资金较年初减少 110,475.07 万元，主要是由于公司支付西部证券股份有限公司股权收购款、归还到期银行借款及债券所致。

②报告期末，应收账款较年初减少 13,934.45 万元，主要是由于应收水费减少所致。

③报告期末，应收利息较年初减少 9.69 万元，主要是由于环境集团收到银行存款利息所致。

④报告期末，应收股利较年初增加 3,000 万元，主要是由于应收联营企业股利分红所致。

⑤报告期末，其他应收款较年初增加 15,031.48 万元，主要是关联方往来款及环境集团原南京市江北生活垃圾 BOT 项目已终止建设，将原确认的金融资产长期应收款转入其他应收款所致。

⑥报告期末，一年内到期的非流动资产较年初增加 862.78 万元，主要是由于 BOT 项目一年内到期应收款增加所致。

⑦报告期末，其他流动资产较年初增加 8,851.93 万元，主要是由于预缴营业税及待抵扣增值税进项重分类至其他流动资产所致。

⑧报告期末，长期应收款较年初增加 23,600.21 万元，主要是由于环境集团 BOT 项目投入增加所致。

⑨报告期末，长期股权投资较年初增加 141,753.59 万元，主要是由于增加对西部证券 30.7% 股权投资以及置地集团转让上海城投悦诚置业有限公司 30% 股权所致。

⑩报告期末，投资性房地产较年初减少 1,621.65 万元，主要是由于置地集团转让崂山路商铺所致。

⑪报告期末，在建工程较年初减少 2,807.26 万元，主要是更新改造工程完工转入固定资产所致。

⑫报告期末，其他非流动资产较年初减少 57,930.54 万元，主要是由于报告期完成收购西部证券 30.7% 股权的交割手续，将上年度计入“其他非流动资产”的股权收购预付款转“长期股权投资”所致。

4、负债及股权权益项目变动情况及原因

负债及股东权益	年末数	年初数	变动额	变动率
应付账款	1,600,144,939.48	854,043,343.60	746,101,595.88	87.36%
预收款项	2,289,477,695.29	1,496,442,639.31	793,035,055.98	52.99%
应付股利	21,455,033.98	14,384,452.55	7,070,581.43	49.15%
其他应付款	384,833,498.52	295,483,740.43	89,349,758.09	30.24%
一年内到期的非流动负债	96,737,347.77	1,064,614,444.33	-967,877,096.56	-90.91%
其他流动负债	-	1,694,711,653.24	-1,694,711,653.24	-100.00%
长期借款	3,486,457,070.33	2,139,460,607.59	1,346,996,462.74	62.96%
递延所得税负债	118,597,346.93	234,450,107.51	-115,852,760.58	-49.41%
其他非流动负债	58,756,050.49	40,289,549.85	18,466,500.64	45.83%

变动说明：

①报告期末，应付账款较年初增加 74,610.16 万元，主要是由于置地集团应付房产项目工程款增加所致。

②报告期末，预收款项较年初增加 79,303.51 万元，主要是由于置地集团预收房产销售款增加所致。

③报告期末，应付股利较年初增加 707.06 万元，主要是由于环境集团下属环城再生公司应付少数股东股利增加所致。

④报告期末，其他应付款较年初增加 8,934.98 万元，主要是由于收到合同保证金所致。

⑤报告期末，一年内到期的非流动负债较年初减少 96,787.71 万元，主要是由于置地集团归还 10 亿元到期银行贷款所致。

⑥报告期末，其他流动负债较年初减少 169,471.17 万元，主要是由于公司兑付 17 亿元到期短期融资券所致。

⑦报告期末，长期借款较年初增加 134,699.65 万元，主要是由于增加长期银行贷款所致。

⑧报告期末，递延所得税负债较年初减少 11,585.28 万元，主要是由于公司可供出售金融资产公允价值变动所致。

⑨报告期末，其他非流动负债较年初增加 1,846.65 万元，主要是由于环境集团收到中央财政扶持资金使得递延收益增加所致。

5、利润表项目变动情况及原因

利润表项目	本期金额	上期金额	变动额	变动率
营业成本	3,569,557,598.25	2,607,025,927.77	962,531,670.48	36.92%
销售费用	12,157,375.82	26,476,342.75	-14,318,966.93	-54.08%
财务费用	-8,092,060.25	10,197,685.98	-18,289,746.23	-179.35%
资产减值损失	46,854,215.23	3,732,221.22	43,121,994.01	1155.40%
公允价值变动收益	-	-9,050,911.01	9,050,911.01	100.00%
投资收益	781,038,670.12	256,063,457.63	524,975,212.49	205.02%
营业外支出	7,452,834.67	4,269,458.62	3,183,376.05	74.56%
少数股东损益	38,904,626.61	27,716,846.39	11,187,780.22	40.36%

变动说明：

①报告期，营业成本同比增加 96,253.17 万元，主要是由于报告期房产销售业务结转成本增加所致。

②报告期，销售费用同比减少 1,431.9 万元，主要是由于报告期不再合并上海市自来水闵行有限公司所致。

③报告期，财务费用同比减少 1,828.97 万元，主要是由于报告期 BOT 项目金融资产利息收入增加所致。

④报告期，资产减值损失同比增加 4,312.2 万元，主要是由于公司计提长期股权投资减值损失所致。

⑤报告期，公允价值变动损益同比增加 905.09 万元，主要是由于报告期按公允价值计量的金融资产减少所致。

⑥报告期，投资收益同比增加 52,497.52 万元，主要是由于报告期置地集团转让上海城投悦诚置业有限公司 30% 股权获得投资收益所致。

⑦报告期，营业外支出同比增加 318.34 万元，主要是由于报告期发生固定资产处置相关的税费所致。

⑧少数股东损益同比增加 1,118.78 万元，主要是由于报告期环境集团少数股东损益增加所致。

6、现金流量项目变动情况及原因

现金流量表项目	本期金额	上期金额	变动额	变动率
经营活动产生的现金流量净额	720,034,475.50	-180,756,932.49	900,791,407.99	498.34%
投资活动产生的现金流量净额	-525,221,277.95	-1,983,441,006.80	1,458,219,728.85	73.52%
筹资活动产生的现金流量净额	-1,303,517,693.34	3,107,367,638.38	-4,410,885,331.72	-141.95%

变动说明：

①报告期，经营活动产生的现金流量净额同比增加 90,079.14 万元，主要是由于报告期置地

集团房产销售回笼同比增加所致。

②报告期，投资活动产生的现金流量净额同比增加 145,821.97 万元，主要是由于上年同期置地集团增加对合庭、康州等项目公司股权投资所致。

③报告期，筹资活动产生的现金流量净额同比减少 441,088.53 万元，主要是由于报告期公司归还各类借款及债券所致。

7、对公司未来发展的展望

(1) 行业的发展对公司的影响

①环境行业

目前，中国每年生活垃圾产生量超过 3.6 亿吨，其中城市生活垃圾 1.5 亿至 1.6 亿吨，约占世界总量的三分之一，并且以年均 8% 的速度增长。采用先进技术对中国城市生活垃圾进行“无害化、减量化和资源化”的处理，对国民经济发展和保护生态环境具有重要意义。其中，生活垃圾焚烧发电技术是经济发达国家和中国等发展中国家普遍运用的重要的末端处置手段之一。经过十多年的发展，截止 2011 年底中国已经建成和在建的城市生活垃圾焚烧发电厂，总数超过 160 座，总处理能力达到约 15 万吨/日。

尽管城市生活垃圾末端处理设施建设在过去十年已经有了飞速的发展，当前我国垃圾处理的主要问题仍是无害化处理能力不足，垃圾处理设施建设仍是“十二五”期间的首要任务。根据由国家发改委、住建部与环保部联合编制的《全国城市生活垃圾无害化处理设施建设规划（2011-2015）》，“十二五”期间我国城市生活垃圾无害化处理设施建设投资总量将达 2600 亿元，其中，规划的城市生活垃圾焚烧发电厂超过 200 座。即未来四年垃圾焚烧发电厂的数目可能增加 2 到 3 倍。在这 2600 亿元的投资中，超过 1000 亿元将进入城市生活垃圾焚烧发电投资行业。

综上所述，我们认为，中国庞大的人口基数、城镇化进程水平和国家在环保领域的产业政策都将支撑垃圾处置行业的持续发展。

②房地产行业

2012 年国家宏观调控政策“稳中求进”，总基调是“坚持房地产调控政策不动摇，促进房价合理回归，加快普通商品住房建设，扩大有效供给，促进房地产市场健康发展”，预计限购、限价等政策在 2012 年得以延续，土地供应制度日益完善，房产税试点改革等长效机制建立有可能落到实处。公司预判 2012 年调控效果进一步显现，商业和住宅投资开工步伐放缓，量价继续下行，难有增长。

同时，2012 年保障房建设仍处于高峰期。全国保障房开工建设目标为 700 万套。上海保障性住房的总体目标为新开工和筹措 1100 万平方米、16.58 万套，竣工 9 万套，以及可供应 770 万平方米、11 万套。保障房建设的继续推动将给公司该项业务带来持续发展机遇。公司将密切关注政府对房地产的调控力度，研判形势，促进公司房地产业务稳定健康发展。

③股权投资行业

近年来，国家把发展战略性新兴产业放在了经济发展的先导地位，借以推进我国经济结构调整和产业优化升级的战略转型，这亟须在国家宏观政策的有效引导下，进一步发挥新兴资本市场资源配置的基础性作用，而创业投资正是新兴资本市场机制中一支不可或缺的重要力量。公司认为，创业板的成功推出与持续建设，将为更多的创新型、成长型企业提供做大做强机会，新一轮的投资机会已经凸显。公司下属诚鼎创投公司经过 2010 年的增资扩股和 2011 年的区域布局，在资金规模和品牌优势方面都有了巨大提升，将成为公司新的盈利增长点之一。

(2) 2012 年度公司的发展机遇与经营计划

2012 年是城投控股实施公司“十二五”规划的第二年，是公司进入新一轮发展周期的起始年，更是战略优化、全面转型的深化年，面对复杂的内外部形势，公司下一步工作的指导思想是“审时度势、防范风险、苦练内功、稳步发展”。今年要进一步加强对于宏观形势与国家政策的研究和把握，进一步做强做优三大主业，巩固市场化理念，深化机制创新，建立完善行业对标的分类管理、分类激励体系，进一步关注资金安全，加快资金周转，形成良性循环的发展模式，推动公司成为上市公司的治理典范、经营典范和发展典范。

①搭建环境产业发展平台，加快环境产业发展速度

公司董事会已明确了深入推进“大环境”主业建设，塑造环境产业领军企业的目标。要着力打造“上海环境”品牌，提高市场占有率，逐步形成以固体废弃物处理为主，整合垃圾焚烧、垃圾填埋、污泥处理、工业废弃物处理、危险废弃物处理、环境科学研究等业务领域的新型商业模式。第一、继续在省会城市以及高潜力的上海等东南沿海地区获取固废处理项目，并在开拓新项目过程中控制投资总量和时间节奏，做到投资规模和财务实力的平衡；第二、获取项目的方式由以 BOT 为主向 DBO、O&M 转变，逐步实现轻资产的运作模式；第三、通过投资手段参股上游优秀企业，获取主业发展资源。

2012 年公司将加快推进“环境产业平台”的建设，主要包括：第一、尽快确定“环境产业平台”具体发展目标，制定三年行动计划，研究平台经营模式、盈利模式等；第二，加强与环科院等科研单位的密切结合，将资源整合与技术集成作为重要支撑，通过“产、研一体化”，尽快形成核心技术，提高竞争力；第三，加快在建项目建设，严格控制项目建设成本和运营成本，争取列入 CDM 减排计划，和政府达成有效的调价机制，提高盈利能力；第四，在完成环境业务整合的基础上，积极争取上海郊区垃圾处理项目，跟踪全国其他城市的垃圾处理优质项目。

②科学把握宏观调控形势，稳健发展特色房地产业务

在挑战与机遇并存的 2012 年，公司置地集团将在做深做精现有项目的基础上，继续充分发挥自身优势，把保障房建设作为“压舱石”，确保建设品质，巩固公司在上海保障房建设领域的龙头地位；同时，将市场化项目作为“推进器”，立足产品研发，灵活运用多种金融工具，继续从传统房产开发企业的单一模式向产业地产、房产开发管理人、房产基金管理人等多种模式进行转型发展，在行业转型调整的历史性阶段，掌握市场先机，适度拓展商品房及办公楼宇等项目储备。

2012 年，房地产业务的工作重点是：第一，保质保量完成现有松江、青浦等保障房项目的开发建设任务，继续担当上海保障房建设“主力军”，同时积极响应市委市政府号召，争取新的保障性住房开发项目，从住户需求出发，进一步优化细节设计，保持鲜明特色，实现企业的稳健化经营。第二，抓住“城市转型、产业转型、企业转型”的历史机遇，全面、深入地研究科技园“房产+产业+金融”三位一体的模式，加快新江湾城科技园区项目开发步伐，整合各方资源，着力引进创新型、高科技产业、龙头企业进入园区。第三，以新江湾城科技园项目为试点，引进房地产基金，多元化筹措房产开发资金，发挥房产开发管理优势，改变置地集团经营模式，向房地产基金管理人与房地产开发管理人转变。第四，市场化项目方面不因调控而裹足不前，积极作为，为明后年创造利润点。第五，以项目为中心，区别各项项目的实际情况，按照时间节点，推进重点项目建设与销售进程；同时妥善做好资金安排，提高资金周转率，加强自我造血能力，确保资金链安全。

③保持投资业务持续发展，逐步完善投后管理机制

2012 年，公司股权投资业务将迈入持续增长、扩大成效的阶段，面对复杂多变的国内外经济形势，公司股权投资的基调是“稳中求进”。要在把握市场动向，健全风控体系，加强投后管理的基础上，确保投资业务持续、快速、健康发展。

金融股权投资方面，公司将按照战略委员会的要求，保持股权性资产流动性。新的投资

业务要与公司的战略定位相匹配，着实提高公司在资本市场中的地位和影响力。

创业投资方面重点工作包括：在投资方向上，按照各行业的“十二五”规划，结合宏观经济的景气周期、行业周期和企业生命周期，有针对性地确定投资规模、投资方向和投资方式，塑造专业投资品牌，逐步聚焦到环境环保、节能减排、新材料等战略新兴产业，逐步实现专业专注的投资方向。在投资区域上，立足“长三角”，深耕江浙沪的项目资源。在投资策略上，追求稳健的精品策略，提高项目投资的成功率和回报率。在内控管理上，以加强内部管理为基础，以提高团队业务能力为重点，以强化投资质量与投后管控为核心，健全风控体系，确保公司稳固、健康、持续发展。

(3) 宏观经济形势对公司的影响和公司业务发展面临的主要风险因素

展望未来，我国仍处于重要战略机遇期，在较长时期内继续保持经济平稳较快发展具备不少有利条件。调整经济结构、管理通胀预期，加快经济发展方式转变，着力扩大国内消费需求是 2012 年的主要任务。为此中央决定继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策，并根据形势适时预调微调，进一步提高政策的针对性、灵活性和前瞻性。

公司将环境处理、房地产开发和股权投资作为主要的业务，将受益于国家对环保问题的重视和保障性住房开发的推进，普通商品房业务则将继续受制于房地产的政策调控，股权投资业务会随着我国多层次资本市场的发展和战略新兴产业的壮大而面临历史性的发展机遇。

①环境板块

目前，我国大部分环境环保基础设施的投资企业仍为区域型投资者，但是它们已经开始向其他省份和地区开拓业务领域。此外，外国投资企业通过在当地寻找合作伙伴而迅速在中国拓展业务。目前，垃圾处理产业大部分采用 BOT 投融资方式，随着体制改革的深入，大量民间资本和外资涌入该产业，导致行业竞争日益激烈，企业面临较大的竞争压力。为此，公司将加强区域市场研究，加快对先进技术和运营经验的吸收消化，形成自身的核心竞争能力，塑造公司品牌，加强成本控制，不断提高环境板块的综合能力。

②房地产板块

2012 年限购、限贷、限价政策将逐步细化升级，一系列着力抑制投资投机性需求和遏制房价过快上涨的政策体系逐步建立起来，预计未来楼市调控政策仍将维持偏紧态势。与此同时，大规模保障性住房建设不断加速。房地产将逐步回归住房本性，“去投资化”现象将越来越明显，房价下跌趋势已成共识。这将对公司市场化项目，特别是商品房项目开发带来一定的风险。此外，公司项目开发总量较大且开发周期相对较长，资金需求量大，会给公司带来一定的资金压力。随着银行存款准备金率的下调，2012 年国家的总体金融环境会有所好转，但对房地产的信贷调控不会有明显放松，再加上限购政策的影响，公司的资金面依然面临严峻考验。因此，2012 年公司财务管理工作的重中之重是资金保障工作，要不断创新融资手段，通过多渠道筹集资金，确保公司资金链的安全。

③股权投资板块

对投资影响最大的因素主要是我国资本市场未来的发展态势和被投资企业自身经营发展状况，这两个方面在可预见的未来都存在一定的波动，这将是公司股权投资业务的主要风险。为了控制投资风险，一方面公司将加强对宏观经济的研判，密切关注股票市场的走势，同时加强对具体投资项目的评估与调查，严格规范投资决策程序，提高决策质量，切实建立风险管控机制。此外，随着投资项目的增加，诚鼎投资也将通过加强增值服务与投后管理，及时了解并帮助企业解决在经营运作和上市过程中遇到的困难和问题，以积极的行为防范投后风险，提高投资收益率，同时积极推动投资项目上市。

5.2 主营业务分行业、产品情况表

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(%)
水务收入	234,377,560.90	108,611,021.47	53.66	-70.12	-74.71	增加 8.42 个百分点
房地产业务	3,299,708,874.04	2,451,824,549.90	25.70	58.57	91.23	减少 12.68 个百分点
环保处理业务	371,094,667.22	287,664,882.01	22.48	0.45	-0.50	增加 0.74 个百分点
油品销售	672,008,303.50	667,118,150.04	0.73	31.28	32.96	减少 1.26 个百分点
排管工程收入				-100	-100	减少 100 个百分点

5.3 报告期内利润构成、主营业务及其结构、主营业务盈利能力较前一报告期发生重大变化的原因说明

(1)公司于 2010 年 9 月转让黄浦江原水系统资产及转让自来水闵行股权,置出原水业务和自来水业务。因此,本报告期公司水务业务利润比重较上年同期大幅下降。

(2)报告期,公司所属置地集团转让上海城投悦城置业有限公司 30% 股权,交易价格为 10.14 亿,资产出售净损益为 3.59 亿,占净利润总额 32.71%。上年同期无大额股权转让事宜。

§ 6 财务报告

6.1 本报告期无会计政策、会计估计的变更

6.2 本报告期无前期会计差错更正

6.3 与最近一期年度报告相比,合并范围发生变化的具体说明

(1) 公司所属环境集团本年度转让上海市环境工程设计科学研究院有限公司。自丧失控制权之日起不再纳入公司合并范围。

(2) 公司所属子公司上海振环实业总公司本年度转让上海环城置业发展有限公司股权。自丧失控制权之日起不再纳入公司合并范围。

(3) 上海周家嘴置业有限公司、上海城展置业有限公司、上海城欣置业有限公司本年度因关闭注销。自完成注销手续之日起不再纳入公司合并范围。

上海城投控股股份有限公司

董事长:孔庆伟

2012 年 3 月 28 日