



上海城投控股股份有限公司
2009 年公司债券受托管理事务报告
(2011 年度)

债券受托管理人

中国国际金融有限公司



北京市朝阳区建国门外大街1号国贸大厦2座27层及28层

2012 年 4 月

重要声明

中国国际金融有限公司（简称“中金公司”）编制本报告的内容及信息均来源于发行人 2012 年 3 月 30 日对外披露的《上海城投控股股份有限公司 2011 年年度报告》等其他公开披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及发行人向中金公司出具的说明文件。中金公司对报告中所包含的内容和信息未进行独立验证，也不就该等内容和信息的真实性、准确性和完整性作出任何保证或承担任何责任。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为中金公司所作的承诺或声明。在任何情况下，未经中金公司书面许可，不得用作其他任何用途，投资者依据本报告所进行的任何作为或不作为，中金公司不承担任何责任。

目录

第一章 本期债券概要	4
第二章 发行人 2011 年度经营和财务状况.....	6
第三章 发行人募集资金使用情况	11
第四章 本期债券保证人的情况	12
第五章 债券持有人会议召开的情况	13
第六章 本期债券跟踪评级情况	14
第七章 本期债券本息偿付情况	15
第八章 发行人证券事务代表的变动情况	16

第一章 本期债券概要

债券名称: 上海城投控股股份有限公司 2009 年公司债券(简称“本期债券”)。

发行主体: 上海城投控股股份有限公司。

发行总额: 面值 20 亿元。

债券期限: 5 年期。

债券利率: 5%，利率在存续期内固定不变。

票面金额: 本期债券票面金额为 100 元。

发行价格: 按面值发行。

债券形式: 实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立的托管账户托管记载。债券认购人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押。

还本付息的期限和方式: 本期债券按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。

本期债券的起息日为公司债券的发行首日，即 2009 年 9 月 11 日。公司债券的利息自起息日起每年支付一次，2010 年至 2014 年间每年的 9 月 11 日为上一计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第 1 个交易日，下同）。本期债券到期日为 2014 年 9 月 11 日，到期日支付本金及最后一期利息。本期债券付息的债权登记日为每年付息日的前 1 个交易日，到期本息的债权登记日为到期日前 6 个交易日，在本期债券付息的债权登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人均有权获得上一计息年度的债券利息，在本期债券到期本息的债权登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人均有权获得上一计息年度的债券利息及债券本金。本期债券的付息和本金兑付工作按照债券登记机构相关业务规则办理。

担保情况: 本期债券由上海市城市建设投资开发总公司提供无条件的全额不可撤销连带责任保证担保。

加速到期: 在本期债券到期之前，担保人发生合并、分立、申请停业整顿、申请解散、申请破产等足以影响债券持有人利益的重大事项时，发行人应自收到担保人关于前述重大事项的通知起 90 日内提供新的担保。提供新的担保后本期

债券信用等级不低于前述重大事项发生前本期债券信用等级。如发行人不能按约定的时间和条件提供新的担保的，债券持有人有权要求发行人、担保人提前兑付债券本息。

发行时信用等级：经中诚信证券评估有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AA+，本期债券信用等级为 AAA。

最新跟踪评级结果：截至本报告出具日，根据中诚信证券评估有限公司对发行人本期债券的最新评级结果，发行人主体信用等级为 AA+，本期债券信用等级为 AAA，评级展望稳定。

募集资金用途：本期债券募集资金拟用 4.80 亿元偿还银行贷款，调整债务结构；拟用剩余资金补充公司运营资金。

第二章 发行人 2011 年度经营和财务状况

一、城投控股的基本情况

上海城投控股股份有限公司（“城投控股”，“公司”）在原上海市自来水公司水源厂股份制改制的基础上，以募集方式设立，于1992年9月9日在上海市工商行政管理局注册登记并取得营业执照，并于1993年5月18日在上海证券交易所上市的股份有限公司。公司的主要情况如下：

（一）公司基本信息

名称：上海城投控股股份有限公司

住所：上海市浦东新区北艾路1540号

法定代表人：孔庆伟

注册资本：229,809.5014万元

实收资本：229,809.5014万元

经营范围：实业投资、原水供应、自来水开发、污水治理，污水处理及输送，给排水设施运营、维修，给排水工程建设，机电设备制造与安装，技术开发咨询及服务，饮用水及设备，饮用水工程安装及咨询服务；房地产开发、经营、物业管理；环境及市政工程项目投资、环境科技产品开发，环境及市政工程设计、建设，投资咨询，营运管理，资源综合利用开发，卫生填埋处理，实业投资。

股票简称：城投控股

股票代码：600649

股票上市交易所：上海证券交易所

（二）发行人业务情况

公司围绕环境、地产、股权投资三大主业，相互协同、做大做强，努力打造国内一流、国际领先的城市基础设施领域的投资、建设和营运管理的现代服务企业。公司在2010年9月完成了重大资产置换，退出了水务业务，并将业务范围转变为环境、地产、股权投资等业务板块，公司定位更加清晰，资产规模进一步扩大，资产结构不断优化，盈利模式有所创新。

公司经营的环境业务主要包括生活垃圾陆上中转运输和生活垃圾焚烧发电、卫生填埋等环境基础设施建设项目的投资、建设和运营。

公司经营的房地产业务主要包括普通商品房、配套商品房和经济适用房的开发。

公司经营的股权投资业务主要包括创业投资和金融股权投资。

二、发行人 2011 年经营情况

截至2011年12月31日，公司总资产274.76亿元，归属于母公司股东的净资产124.42亿元，资产负债率为51.04%。2011年度，公司实现营业收入46.85亿元，归属于母公司股东的净利润10.99亿元。

2011年度，公司各板块具体经营情况如下：

（1）环境板块

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7,046万元。

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8,750吨/日。运营的生活垃圾卫生填埋场5个，合计填埋能力为10,350吨/日。转运站5座，合计中转能力2,860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。

（2）房地产板块

面对房地产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。置地集团全年实现营业收入33.77亿元，实现净利润7.97亿元。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。置地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，2011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。

商品房产方面，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地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服务、城市综合体建设领域拥有强大实力。

（3）股权投资板块

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3,406万元的收益。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12,780万元。

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，诚鼎投资稳步推进项目投资，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。

三、发行人2011年度财务情况

截至2011年12月31日，公司总资产达274.76亿元，净资产为134.52亿元（含少数股东权益），归属于母公司股东的权益为124.42亿元。2011年公司经营情况保持稳定，营业收入达46.85亿元，同比增长20.19%，营业利润为14.35亿元，同比增长29.90%，主要是由于房地产业务收入增加以及转让城投悦城项目股权获得投资收益所致；2011年现金及现金等价物净增加额为-11.10亿元，2011年底公司现金及现金等价物余额达17.97亿元，公司现金流状况良好。

发行人主要财务数据如下：

1、合并资产负债表主要数据

单位：人民币元

项目	2011年12月31日	2010年12月31日	增减率
资产总计	27,475,661,878.37	26,084,115,404.98	5.33%
负债合计	14,023,824,134.55	13,129,421,485.27	6.81%
少数股东权益	1,009,674,849.19	968,561,202.68	4.24%
归属于母公司股东的权益合计	12,442,162,894.63	11,986,132,717.03	3.80%

2、合并利润表主要数据

单位：人民币元

项目	2011年度	2010年度	增减率
营业收入	4,684,821,402.15	3,897,942,564.91	20.19%
营业利润	1,435,344,707.51	1,104,994,305.28	29.90%
利润总额	1,478,116,981.88	1,139,487,558.62	29.72%
净利润	1,137,912,839.09	876,923,458.06	29.76%
归属于母公司股东的净利润	1,099,008,212.48	849,206,611.67	29.42%

3、合并现金流量表主要数据

单位：人民币元

项目	2011年度	2010年度	增减率
经营活动产生的现金流量净额	720,034,475.50	-180,756,932.49	498.34%
投资活动产生的现金流量净额	-525,221,277.95	-1,983,441,006.80	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	-141.95%

第三章 发行人募集资金使用情况

一、本期公司债券募集资金情况

公司于2008年9月19日经2008年第一次临时股东大会决议通过，并经中国证券监督管理委员会以证监发行字[2009]787号文件核准，于2009年9月10日至14日公开发行总面值为20亿元的上海城投控股股份有限公司2009年公司债券，共募集资金人民币200,000万元，扣除发行费用人民币2,000万元，实际募集资金为人民币198,000万元，该项资金已于2009年9月15日到账。

二、本期公司债券募集资金实际使用情况

截至2011年12月31日，本期公司债券募集资金已经全部使用完毕，全部用于偿还银行贷款和补充运营资金。

第四章 本期债券保证人的情况

上海市城市建设投资开发总公司（以下简称“上海城投”）为本期债券提供无条件的全额不可撤销连带责任保证担保。

作为上海市重要的城市基础设施运营主体和重大项目投资建设主体，上海城投业务规模较大，业务类型呈现多样化特征，主业涉及路桥、水务、环境和置业四大板块。2011年前三季度，上海城投实现营业收入97.83亿元，综合毛利率为19.95%，毛利率情况较2010年期末水平有所下降；但由于当期获得了较高的投资收益和一定的补贴收入，因此利润总额基本保持稳定，前三季度实现净利润6.44亿元。整体看，上海城投的盈利水平保持稳定，未来随着资产整合效应的逐步显现和投资回报的增加，上海城投仍可继续保持较好的经营效益。

截至2011年9月30日，上海城投合并总资产为2,907.85亿元、总负债为1,704.84亿元，资产负债率58.63%，负债规模保持在较合理的水平；截至2011年末，上海城投银行授信总额2,799.15亿元，已用授信1,398.8亿元，尚可使用授信余额1,400.35亿元，具备很强的财务弹性。

综上，2011年度内，保证人持续盈利，资产规模保持增长，信用状况没有发生重大不利变化。

第五章 债券持有人会议召开的情况

2011 年度内，未召开债券持有人会议。

第六章 本期债券跟踪评级情况

根据中诚信证券评估有限公司对本期债券的 2011 年跟踪评级报告，债项级别为 AAA，主体级别为 AA+，评级展望为稳定。

第七章 本期债券本息偿付情况

发行人于 2011 年 9 月 11 日支付自 2010 年 9 月 11 日至 2011 年 9 月 10 日期间的利息共 1 亿元，相关付息具体事宜请参见发行人于 2011 年 9 月 2 日公布的《上海城投控股股份有限公司 2009 年公司债券 2011 年付息公告》。

第八章 发行人证券事务代表的变动情况

根据发行人对外披露的 2011 年年度报告，2011 年度内，发行人的证券事务代表为李晨先生，未发生变动情况。

本页无正文，上海城投控股股份有限公司 2009 年公司债券受托管理事务报告
(2011 年度) 之盖章页

债券受托管理人：中国国际金融有限公司



2012 年 4 月 26 日