

# 上海同济科技实业股份有限公司

## 2012 年年度报告摘要

### 一、重要提示

1.1 本年度报告摘要摘自年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读同时刊载于上海证券交易所网站等中国证监会指定网站上的年度报告全文。

### 1.2 公司简介

股票简称	同济科技	股票代码	600846
股票上市交易所	上海证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	骆君君	史亚平	
电话	021-65985860	021-65985860	
传真	021-33626510	021-33626510	
电子信箱	tjkjsy@tjkjsy.com.cn	tjkjsy@tjkjsy.com.cn	

### 二、主要财务数据和股东变化

#### 2.1 主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	2012 年(末)	2011 年(末)	本年(末)比上年(末)增减 (%)	2010 年(末)
总资产	6,716,565,117.61	6,678,359,459.09	0.57	4,140,057,920.03
归属于上市公司股东的净资产	1,403,245,382.84	1,299,188,942.88	8.01	1,191,576,157.35
经营活动产生的现金流量净额	55,028,331.86	-1,290,347,493.56	不适用	-473,977,974.76
营业收入	2,328,094,442.81	2,014,176,118.75	15.59	1,935,984,162.58
归属于上市公司股东的净利润	115,615,796.21	113,696,898.96	1.69	95,758,771.07
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	102,435,987.73	102,272,737.92	0.16	65,831,251.35
加权平均净资产收益率 (%)	8.56	9.11	减少 0.55 个百分点	8.18
基本每股收益 (元 / 股)	0.19	0.18	5.56	0.15
稀释每股收益 (元 / 股)	0.19	0.18	5.56	0.15

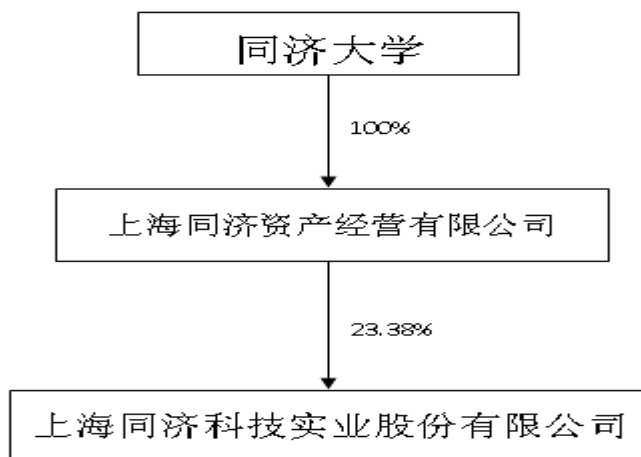
#### 2.2 前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期股东总数	91,431	年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数	90,460
---------	--------	-----------------------	--------

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
上海同济资产经营有限公司	国有法人	23.38	146,051,849	0	无
何厚	境内自然人	1.17	7,302,382	0	无
刘永胜	境内自然人	0.42	2,650,000	0	无
何珠	境内自然人	0.42	2,612,310	0	无
潘锦波	境内自然人	0.28	1,756,900	0	无
相桂波	境内自然人	0.27	1,689,299	0	无
杨芳	境内自然人	0.23	1,440,900	0	无
钱少珍	境内自然人	0.22	1,402,783	0	无
方彩霞	境内自然人	0.18	1,110,000	0	无
姚剑定	境内自然人	0.16	1,027,095	0	无
上述股东关联关系或一致行动的说明	前十名股东中公司控股股东上海同济资产经营有限公司与其他股东之间不存在关联关系，也不属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。公司未知其他股东间是否存在关联关系，也未知其他股东是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。				

### 2.3 以方框图描述公司与实际控制人之间的产权及控制关系



## 三、 管理层讨论与分析

### (一) 2012 年公司经营情况回顾

2012 年，在董事会的领导下，在大股东的支持下，经营层依据公司发展需要，厘清发展思路，调整发展策略，着重加大了对工程咨询及环境板块的资源整合和支持力度，提升企业的核心竞争力，提高企业整体经营效益，切实发挥公司城市建设科技产业链优势，确保公司经营业绩实现董事会制定的经营目标。公司全年实现营业收入 23.28 亿元，同比增长 15.59%；实现归属于母公司的净利润 1.16 亿元，同比增长 1.69%。

#### 1、工程咨询服务及建筑工程管理领域

公司贯彻董事会决策，顺利实施完成原同济咨询重组工作，由原同济咨询分立而成的同灏管理公司承继了原同济咨询的母公司管理职能，存续的同济咨询作为一个专业公司，引进了战略股东同济设计院，侧重发展工程咨询业务。公司通过同灏管理建立了适应现代工程咨询业发展要求的企业组织模式，加强策划、前期咨询等上游服务带动设计、造价、项目管理、监理等业务的市场拓展，形成各服务模块的联动效应，为打造全过程工程咨询服务体系奠定了坚实的基础。报告期内，同灏管理全年实现营业收入 4.8 亿元，同比增长 8.1%。继所属的天佑咨询连续三年获得“全国先进监理企业”这一中国监理行业最高奖项后，所属的同济项目管理公司今年也获得该奖项。

同济建设2012年获取“上海市建设工程质量先进企业”、“建筑行业诚信企业”、“上海市重大工程立功竞赛优秀公司”等称号。公司依据发展需要厘清管理层级，规范管控模式，降低经营风险。在公司统筹和协调下，与同济环境携手开拓环境工程新业务，在污泥处置方面取得突破性成果。

同济室内公司在同济设计院和同济科技的支持下，新的经营班子奋发有为，明确新的业务发展方向，发挥产业链优势，实现项目资源共享，业务能力大幅度提高。

## **2、环境工程等新兴业务领域**

公司在资源配给、项目拓展、资金调配等方面对同济环境公司进行全方位支持，优化公司产业结构，拉长产业链，积极培育新的利润增长点。同济环境公司的控股子公司高要同济水务及四会同济水务顺利完成了日处理 10 万吨污水工程项目的建设，调试验收，实现了运营、收费常态化。为了迅速提高环境工程市场规模，增强技术竞争力，整合同济内部资源，同济环境通过增资控股收购了世渊环保公司，进入高浓度有机工业废水及垃圾渗滤液处理领域；同济普兰德作为实施产学研市场化的平台，依托同济大学环境学科优势和污控中心的污泥处理核心技术进行技术创新，开发了“基于污泥改性预处理的高级厌氧消化”技术，可实现污泥的减量化、稳定化、无害化、资源化，承接的长沙市污泥处置项目被列为国家发改委和住建部污泥处理新技术示范工程。同时，同济环境还利用深度脱水技术，积极拓展了河流、湖泊的疏浚清淤等盈利能力强的环保领域。同安水务顺利完成台儿庄污水处理厂二期扩建与提标改造工程环保验收工作，并与当地政府签订了新的收费协议，提高了项目的收益水平。报告期内，公司环境工程领域实现收入 2.03 亿元，为环境板块的发展奠定了基础。

公司与大股东共同投资设立的同济汽车设计研究院有限公司依托同济大学的学科优势、人才优势，借助同济科技和同济设计院的管理经验，报告期内实现收入 2500 万元并实现盈利，进入健康、稳定发展阶段。

## **3、科技园基地建设及园区服务**

公司继续落实“一园多基地”的发展策略。报告期内，常熟科技园项目施工至地上五层，浙江慈溪同济产业园项目竣工，慈溪文化商务区项目完成项目立项、施工图设计等前期工作。国康路基地中的上海国际设计中心实现了项目交付使用两年内完成 100%的出租率，超过 95%的入驻率的显著成绩。邯郸路基地的同济晶度项目克服钢贸行业不景气的困难，实时调整招商策略，累计签约面积已占总建面的 54.6%。

同济科技园在进行园区基地项目开发建设的同时，积极承接大学知识和人才的外溢。以培育科技企业和企业家为目标，搭建完善的服务体系，拓展服务空间，提升服务质量，为园区企业提供全方位、多领域、专业化的孵化服务，更好的促进园区中小企业的培育和发展。在科技部、教育部联合公布 2011 年度国家大学科技园绩效评价结果，同济大学国家大学科技园荣获“A类(优秀)国家大学科技园”。

## **4、房地产业务领域**

公司注重做好现有项目的开发建设及销售工作，根据市场需求状况，控制项目的开发进程及销售节奏。依据自身发展需要，结合市场动态，稳妥、有序推进新项目拓展。严格执行

成本费用预算制，提高项目收益水平，确保项目资金平衡。

## (二)主营业务分析

### 1、利润表及现金流量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	2,328,094,442.81	2,014,176,118.75	15.59
营业成本	1,883,396,385.55	1,600,275,969.51	17.69
销售费用	24,700,894.04	36,549,854.58	-32.42
管理费用	150,426,112.31	123,439,740.91	21.86
财务费用	17,854,736.76	-15,706,981.52	不适用
经营活动产生的现金流量净额	55,028,331.86	-1,290,347,493.56	不适用
投资活动产生的现金流量净额	182,598,287.70	-330,980,921.89	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	-290,564,439.73	1,528,018,211.20	-119.02
研发支出	11,120,699.74	2,355,705.12	372.08

### 2、收入

#### (1)驱动业务收入变化的因素分析

本年度公司结转营业收入同比上升 15.59%，主要原因为销售回款同比增加所致。

#### (2)主要销售客户的情况

客户名称	营业收入（元）	占公司全部营业收入的比例（%）
上海虹房（集团）有限公司	79,234,360.95	3.4
东航集团财务有限责任公司	67,445,450.00	2.9
上海生物制品研究所有限责任公司	46,809,244.86	2.01
常德市规划局	32,000,000.00	1.37
土默特右旗规划局	23,500,000.00	1.01
合计	248,989,055.81	10.69

### 3、成本

#### (1)成本分析表

单位：元

分行业情况					
分行业	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)
(1)咨询服务	460,428,734.01	24.48	442,338,111.34	27.80	4.09
(2)施工业	962,370,626.74	51.17	853,269,328.32	53.64	12.79
(3)科技园开发服务	108,432,121.88	5.76	169,061,099.52	10.63	-35.86
(4)房地产业	381,851,553.67	20.3	130,635,267.81	8.21	192.3
(5)环境工程	169,854,095.32	9.03	139,588,131.50	8.77	21.68

(6)其他	745,103.22	0.04	7,364,998.79	0.46	-89.88
公司内各业务分部相互抵销	-202,774,357.32	-10.78	-151,395,178.80	-9.52	33.94
合计	1,880,907,877.52	100	1,590,861,758.48	100	18.23
分产品情况					
分产品	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)
工程监理	375,267,263.51	19.95	310,405,114.05	19.51	20.9
土建工程	744,164,688.85	39.56	668,816,581.25	42.04	11.27
科技园开发服务	108,432,121.88	5.76	169,061,099.52	10.63	-35.86
住宅开发	381,851,553.67	20.3	130,635,267.81	8.21	192.3
装潢工程	218,205,937.89	11.6	184,452,747.07	11.59	18.3
装潢设计	54,205,638.40	2.88	48,001,281.46	3.02	12.93
环境工程	169,854,095.32	9.03	139,588,131.50	8.77	21.68
其他服务	31,700,935.32	1.69	91,296,714.62	5.74	-65.28
公司内各业务分部相互抵销	-202,774,357.32	-10.78	-151,395,178.80	-9.52	33.94
合计	1,880,907,877.52	100	1,590,861,758.48	100	18.23

## (2) 主要供应商情况

前五名供应商采购金额合计 9491.24 万元，占采购金额比重 4.79%。

## 4、费用

项目	本期数(元)	上年同期数(元)	变动比例(%)
销售费用	24,700,894.04	36,549,854.58	-32.42
管理费用	150,426,112.31	123,439,740.91	21.86
财务费用	17,854,736.76	-15,706,981.52	不适用
所得税费用	57,668,330.19	47,929,274.64	20.32
资产减值损失	3,890,647.87	44,589.28	8,625.52

- 1) 销售费用减少主要是本期广告费和佣金代理费支出减少。
- 2) 财务费用增加主要是本期利息支出增加。
- 3) 资产减值损失增加主要是本期计提其他应收款坏转准备增加。

## 5、研发支出

单位：元

本期费用化研发支出	11,120,699.74
研发支出合计	11,120,699.74
研发支出总额占净资产比例(%)	0.52
研发支出总额占营业收入比例(%)	0.48

## 6、现金流

金额单位：元

项目	本期数	上年同期数	增减比例	增减金额
经营活动产生的现金流量净额	55,028,331.86	-1,290,347,493.56	不适用	1,345,375,825.42
投资活动产生的现金流量净额	182,598,287.70	-330,980,921.89	不适用	513,579,209.59
筹资活动产生的现金流量净额	-290,564,439.73	1,528,018,211.20	-119.02%	-1,818,582,650.93

主要变动说明如下：

1、经营活动产生的现金流量净额比上年同期增加的主要原因为：销售回笼增加，开发项目支出减少。

2、投资活动产生的现金流量净额比上年同期增加的主要原因为：本期收回项目合作投资款增加，对外股权投资减少，购建固定资产及无形资产投资减少。

3、筹资活动产生的现金流量净额比上年同期减少的原因主要为：本期吸收少数股东投资减少，其他筹资活动收入减少，归还银行借款增加、借款利息及分配股利支出增加。

### (三)行业、产品或地区经营情况分析

#### 1、主营业务分行业、分产品情况

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 (%)
(1)咨询服务	572,041,100.37	460,428,734.01	19.51	5.28	4.09	0.92
(2)施工业	1,020,011,782.84	962,370,626.74	5.65	12.74	12.79	-0.04
(3)科技园开发服务	215,866,576.63	108,432,121.88	49.77	-31.84	-35.86	3.15
(4)房地产业	513,168,804.00	381,851,553.67	25.59	122.57	192.3	-17.75
(5)环境工程	202,520,192.78	169,854,095.32	16.13	35.41	21.68	9.46
(6)其他	61,400.34	745,103.22	-1,113.52	-99.32	-89.88	-1,131.64
公司内各业务分部相互抵销	-207,564,418.72	-202,774,357.32				
合计	2,316,105,438.24	1,880,907,877.52	18.79	15.76	18.23	-1.7
主营业务分产品情况						
分产品	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 (%)
工程监理	471,339,941.87	375,267,263.51	20.38	24.75	20.9	2.54
装潢工程	233,206,372.07	218,205,937.89	6.43	20.35	18.3	1.62
装潢设计	66,802,467.71	54,205,638.40	18.86	5.94	12.93	-5.02
土建工程	786,805,410.77	744,164,688.85	5.42	10.67	11.27	-0.51
科技园开发服务	215,866,576.63	108,432,121.88	49.77	-31.84	-35.86	3.15
住宅开发	513,168,804.00	381,851,553.67	25.59	122.57	192.3	-17.75
环境工程	202,520,192.78	169,854,095.32	16.13	35.41	21.68	9.46

其他服务	33,960,091.13	31,700,935.32	6.65	-69.54	-65.28	-11.46
公司内各业务分部相互抵销	-207,564,418.72	-202,774,357.32				
合计	2,316,105,438.24	1,880,907,877.52	18.79	15.76	18.23	-1.7

## 2、主营业务分地区情况

单位：元 币种：人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
上海地区	1,528,209,246.94	9.75
东北地区	19,737,985.54	3.30
华北地区	45,523,971.24	-29.48
华东地区	814,995,907.46	41.25
华南地区	71,704,538.60	27.80
华中地区	19,781,170.14	-30.43
西北地区	2,147,918.01	
西南地区	21,569,119.03	31.88
公司内各地区分部相互抵销	-207,564,418.72	
合计	2,316,105,438.24	15.76

## (四)资产、负债情况分析

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 (%)	情况说明
应收票据	2,330,000.00	0.03	0.00	0.00		新发生未到期 应收票据
其他应收款 (净额)	169,495,563.63	2.52	283,410,404.21	4.24	-40.19	收回项目合作 借款所致
预付帐款	92,371,154.88	1.38	133,403,484.88	2.00	-30.76	预付工程款结 转所致
在建工程	1,019,546.41	0.02	173,668,171.21	2.60	-99.41	孵化基地工程 及环保工程完 工结转固定资 产
固定资产	268,163,268.72	3.99	124,207,302.65	1.86	115.90	孵化基地在建 工程完工增加
无形资产	231,242,239.20	3.44	103,355,960.85	1.55	123.73	新增污水处理 厂特许经营权
应交税费	33,389,544.89	0.50	113,529,135.65	1.70	-70.59	本期上缴所得 税等、预缴营 业税增加
一年内到期的 非流动负债	179,500,000.00	2.67	362,000,000.00	5.42	-50.41	一年内到期的 长期借款到期

						归还
其他流动负债	5,281,481.00	0.08	1,505,862.09	0.02	250.73	专项扶持资金拨款增加
长期借款	991,675,000.00	14.76	686,675,000.00	10.28	44.42	支付项目工程款等所需新增借款
专项应付款	13,784,816.63	0.21	1,152,401.54	0.02	1,096.18	专项财政拨款增加
其他非流动负债	32,646,640.63	0.49	7,526,500.00	0.11	333.76	新增污水项目专项补贴

### (五)核心竞争力分析

公司作为同济大学控股的上市公司，公司的核心竞争力主要体现在：

1、品牌和学科优势：公司实际控制人同济大学在建筑、土木、环境、汽车、交通、海洋等、材料工程等学科上具有明显的优势。作为学校重要的技术转移平台及科研成果产业化基地，公司在发展壮大主营业务、拓展新兴业务方面具有得天独厚的优势。

2、产业链优势：公司打造了涵盖建筑设计、工程咨询服务、科技园建设与运营、建筑工程管理、房地产开发、环保工程投资建设与运营等业务的城镇建设与运营科技产业链。

3、专业技术优势：依托同济大学，公司在主要业务领域都建立了一支拥有丰富实战经验的技术管理团队。在工程咨询、建筑设计及建筑工程管理领域，公司具备了多部委、多部门颁发的相关领域的多项甲级资质证书。在环境工程领域，公司加大在污泥处置、工业废水处理、垃圾渗滤液处置等高难度领域的技术研发和投入力度，相关核心技术都拥有自主知识产权。

### (六)投资状况分析

#### 1、对外股权投资总体分析

单位：万元

报告期内投资总额	3,300
投资额增减变动数	-50,047.50
上年同期投资额	53,347.50
投资额增减浮动（%）	-93.81

被投资公司名称	投资金额	主营业务	占被投资公司权益比例	备注
上海世渊环保科技有限公司	900	环保	35.99%	受让
上海同灏工程管理有限公司	600	工程咨询	60%	分立新设
常熟同济科技园有限公司	1800	科技园开发	36%	增资

#### (1)持有其他上市公司股权情况

单位：元

证券代码	证券简称	最初投资成本	期末账面价值	报告期损益	报告期所有者权益变动	会计核算科目	股份来源
601328	交通银行	4,090,000.00	12,498,200.00	253,000.00	872,850.00	可供出售	投资



						金融资产	购买
600833	第一医药	21,288.00	1,305,467.20	8,588.60	38,818.76	可供出售 金融资产	投资 购买
合计		4,111,288.00	13,803,667.20	261,588.60	911,668.76	/	/

**(2)持有非上市金融企业股权情况**

所持对象名称	最初投资金额(元)	持有数量(股)	占该公司股权比例(%)	期末账面价值(元)	报告期损益(元)	报告期所有者权益变动(元)	会计核算科目	股份来源
申银万国证券股份有限公司	1,000,000.00	809,712	0.01	1,000,000.00		0	长期股权投资	投资购买
上海宝鼎投资股份有限公司	28,754.00	28,754	0.04	28,754.00	4,313.10	0	长期股权投资	投资购买
合计	1,028,754.00		/	1,028,754.00	4,313.10	0	/	/

**(3)买卖其他上市公司股份的情况**

报告期内卖出申购取得的新股产生的投资收益总额 0 元。

**2、非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况****(1)委托理财情况**

委托理财产品情况

单位：万元 币种：人民币

合作方名称	委托理财产品类型	委托理财金额	计提减值准备金额	是否关联交易
德恒证券	债券	600	600	否
合计	/	600	600	/

德恒债券是我公司控股子公司上海同济咨询有限公司被吸收合并前购买,吸收合并前已全额计提了坏账准备。

**(2)委托贷款情况**

本年度公司无委托贷款事项。

**3、募集资金使用情况****募集资金承诺项目使用情况**

单位：万元 币种：人民币

承诺项目名称	是否变更项目	募集资金拟投入金额	募集资金本年度投入金额	募集资金实际累计投入金额	是否符合计划进度	项目进度	预计收益	产生收益情况	是否符合预计收益
上海国际设计中心	否	20,000.00	0	20,003.02	是	竣工		8,449.54	是

项目									
同济家园项目	否	28,010.90	0	28,399.65	是	项目一期、二期以及三期已达到可使用状态，四期尚在建设当中		5,844.34	是
合计	/	48,010.90	0	48,402.67	/	/		/	/

注：“产生收益情况”为按募集资金占总投资比例折算而成的累计收益

#### 4、主要子公司、参股公司分析

单位：元

被投资单位全称	业务性质	主要产品及服务	注册资本	总资产	净资产	净利润
上海同济科技园有限公司	科技园开发服务	高科技产业基地的开发、建设、管理、销售等	172,477,725.00	1,071,080,303.69	322,277,941.46	36,176,956.28
上海同济房地产有限公司	房地产	房地产开发	200,000,000.00	3,981,290,070.88	336,508,643.81	29,234,745.09
上海同灏工程管理有限公司	工程咨询服务	工程咨询	10,000,000.00	633,687,147.52	67,950,229.52	26,023,681.92
上海同济室内设计工程有限公司	咨询服务	建筑工程设计	20,000,000.00	200,240,485.41	29,691,200.85	7,012,914.43
上海同济建设有限公司	建筑施工	建筑施工	100,000,000.00	664,718,891.69	117,221,154.15	5,976,965.96
同济大学同科学院	教育、培训	学历教育培训	60,000,000.00	73,913,436.89	68,190,881.54	6,001.63
上海同济爆破工程有限公司	爆破工程	建筑物拆除	7,000,000.00	10,556,161.58	8,700,482.25	641,690.17
上海同济环境工程科技有限公司	环境工程	环保工程、工程技术开发	100,000,000.00	241,491,970.07	101,308,840.42	2,185,209.23
枣庄市同安水务有限公司	污水处理	水处理工程运营	10,000,000.00	49,698,626.88	9,130,640.95	396,113.67
慈溪同济科技园置业有限公司	科技园开发服务	科技园开发服务	100,000,000.00	109,700,528.18	99,695,430.43	-267,889.42

单个控股子公司的净利润对上市公司净利润在 10% 以上的情况：

单位：元 币种：人民币

公司名称	业务性质	营业收入	营业利润	净利润	对上市公司净利润的影响	占上市公司净利润的比重
上海同济科技园	科技园开	218,865,332.59	48,972,986.90	36,176,956.28	21,706,173.77	18.77%

有限公司	发服务					
上海同济房地产有限公司	房地产	547,721,504.95	45,591,030.22	29,234,745.09	29,234,745.09	25.29%
上海同灏工程管理有限公司	工程咨询	478,072,844.87	32,016,994.63	26,023,681.92	15,614,209.15	13.51%

主要参股公司情况：

单位：元

被投资单位全称	业务性质	主要产品及服务	营业收入	参股公司贡献的投资收益	净资产	占上市公司净利润的比重(%)	本公司持股比例%	净利润
同济大学建筑设计院(集团)有限公司	咨询服务	工程勘察 建筑设计 市政工程 设计	1,661,487,562.23	42,475,632.23	348,127,564.60	36.74	30	141,585,440.77

## 5、非募集资金项目情况

单位：万元 币种：人民币

项目名称	项目金额	项目进度	本年度投入金额	累计实际投入金额	项目收益情况
常熟科技园	38,000	在建	3,879.99	8,767.03	尚未产生收益
慈溪市文化商务区项目	70,000	在建	420.86	5,660.08	尚未产生收益
四会同济水务	7,000	在建	501.99	6,620.99	5.19
高要同济水务	11,000	在建	4,629.84	10,359.84	192.1
同济华城二期	81,315	在建	4,271.41	36,260.36	54.94
同济城市雅筑	120,000	在建	17,788.46	114,006.90	530.64
同瓴佳苑项目	120,000	在建	13,884.84	92,742.02	尚未产生收益
融景雅苑项目	105,000	在建	8,459.11	75,443.41	尚未产生收益
合计	552,315		53,836.50	349,860.63	-

### (七) 董事会关于公司未来发展的讨论与分析

#### 1、行业竞争格局和发展趋势

我国仍处于工业化和城市发展的中后期阶段，城镇化依然是经济增长的主要推动力，这对公司的发展既是机遇，也是挑战。

##### (1) 工程咨询及建筑工程管理领域

1) 随着工程咨询业的发展，项目管理总承包已逐渐成为大型工程咨询公司的主营业务。服务功能逐步向融资、建设和经营领域延伸，贯穿于战略规划、项目准备、建设和竣工、投产全生命周期的各个阶段，“融资-咨询-采购-建造-经营”一体化的集成管理模式已开始出现，全过程工程咨询成为必然。

2) 行业内兼并重组成为潮流，通过横向及纵向联合、兼并等方式，优势互补，在各个专业领域形成差别性的竞争优势，强化核心业务。进而建立一批具有国际竞争力的提供全过程咨询服务的综合性工程咨询公司。

## (2) 环境工程领域

1) 环保行业“十二五”期间全社会环保投资需求约 3.4 万亿元，相对于“十一五”期间 1.5 万亿大幅增长。

2) “十二五”期间，污水处理投资约 1.06 万亿元，对应年均复合增长率为 10.58%，行业将进入污水处理企业以设施运营为主要收入来源的成熟期。

3) 现有污水处理设施中污泥稳定处理的不到 1/4，处理工艺和配套设施较为完善的还不到 1/10。预计“十二五”期间，污泥处置投资额将达到 360 亿元。

## (3) 园区基地建设及房地产开发领域

1) 主题型科技园开发模式成为趋势。在城市的中心城区打造有主题产业特色的科技园，开发建设以甲级写字楼和商业为主的城市综合体，在持有一定优质资产的基础上，进行管理输出、品牌输出和服务输出。

2) 城镇化将继续带来巨大的办公及住房需求，但城市分化趋势明显。一线城市抗跌能力最强，二线城市波幅相对较小，三线及以下的部分城市透支需求、供应过大，增长缓慢。

3) 行业盈利模式发生根本变化，规模增速放缓，利润率越来越低，业绩分化加剧，市场集中度进一步提高，企业并购和联合竞标土地、合作开发将越来越多，中小企业的生存和发展空间逐渐缩小，多层次竞争态势越来越明显。

## 2、公司发展战略

依托同济大学的学科、人才和技术优势，以工程咨询服务、科技园建设与运营、建筑工程管理、房地产开发、环保工程投资建设与运营为核心业务，致力于成为城镇建设和运营全产业链解决方案的提供商。

## 3、经营计划

2013 年公司计划实现营业收入及净利润稳健增长，为此将重点做好以下工作：

### (1) 做好企业的管理与服务工作

1) 整合公司优势资源，继续打造城镇建设与运营全产业链，提高公司的整体资产质量和综合竞争力：第一，加大对重点业务板块的扶持力度；第二，优化公司业务结构。

2) 搭建工程咨询与设计板块的信息和资源共享平台，合力拓展业务，提高板块的综合收益水平。

3) 充分利用学校和公司在环境领域的核心竞争力，提升环境领域投资运营服务。创新合作模式，扩大公司在污水及污泥领域的投资规模和处理能力。延伸环保科技产业链，拓展环保业务领域。提高现有项目的运营管理水平，提升项目收益水平。

4) 总结科技园基地建设运营的成功经验，提升园区品质，加强科技服务，实施品牌和团队输出。

5) 做好现有房产项目的成本管控工作，合理安排存量资产的处理。结合公司发展需要和市场动态实时获取优质的新项目。

6) 提高服务意识和服务水平，在投资行为、股权管理、信息披露、人力资源管理等方面对所属企业进行支持和指导。

7) 加大对新兴业务领域的培育和孵化力度。

### (2) 强化资金管理，拓宽资金来源渠道

1) 完善资金统筹管理体系和控制流程，提高资金使用效率，降低资金使用成本。

2) 调整贷款结构，扩展融资渠道，为公司的稳定发展提供资金支持。

(3) 在董事会领导下，规划和落实公司内控体系建设总体方案与推进计划，严格按上级主管部门的要求优化和完善内控体系，规避经营风险。

#### 4、因维持当前业务并完成在建投资项目公司所需的资金需求

2013 年，公司将根据实际业务发展需求，主要通过销售回款、自有资金、银行贷款等方式满足公司资金需求。

#### 5、可能面对的风险

##### (1) 行业政策风险

公司业务主要集中于工程咨询服务、建筑工程管理、科技园开发服务及房地产开发等城市建设领域，受政府宏观政策与行业政策的影响较大。近年来陆续出台的一系列针对房地产的宏观调控措施在一定程度上对公司经营造成较大影响。应对措施：第一，公司将密切关注宏观形势，加强对政策的研究及跟踪；第二，发挥公司产业链的协同效应，提高公司综合市场竞争力和抗风险能力；第三，依据政策导向，结合市场变化，调整经营策略进行市场应变。

##### (2) 财务风险

公司的环境工程、园区基地建设及运营、房产开发等板块属于资金密集型业务。目前的资金来源主要依靠自有资金、银行贷款。若国家的信贷政策和融资渠道持续紧缩，将对公司自有资金及外部资金的筹措带来不利影响，可能导致公司的资金来源面临着一定的压力。应对措施：第一，调整营销策略，加大销售力度，确保资金回笼；第二，创新合作机制，探索多元化融资渠道，确保资金平衡；第三，强化全面预算管理，合理安排资金使用，提高资金使用效率。

#### 四、涉及财务报告的相关事项

**与上年度财务报告相比，对财务报表合并范围发生变化的，公司应当作出具体说明。**

根据决议，本公司的下属子公司上海同济环境工程科技有限公司受让了上海世渊环保科技有限公司 60% 的股权，并于 2012 年 5 月 14 日完成了工商变更手续，于 2012 年内纳入合并报表范围。

根据决议，本公司的下属子公司上海同济环境工程科技有限公司出让了上海济强国际土木工程顾问有限公司 100% 的股权，并于 2012 年 9 月 19 日完成了工商变更手续，之后不再纳入合并报表范围。

根据决议，本公司的下属子公司上海同济工程咨询有限公司分立为上海同灏工程管理有限公司和上海同济工程咨询有限公司，其中上海同灏工程管理有限公司注册资金 1000 万元，本公司投资 600 万元，占比 60%。该公司已于 2012 年 1 月 12 日成立并取得企业法人营业执照，于 2012 年内纳入合并报表范围。

本公司间接持股 21% 的上海同济普兰德生物质能股份有限公司、间接持股 26.25% 的上海同济科技园孵化器有限公司和上海同济科技园企业管理有限公司、间接持股 35% 的上海索埃置业有限公司、间接持股 36% 的上海同普投资管理有限公司和常熟同济科技园有限公司、间接持股 47.2% 的慈溪同济科技园置业有限公司、间接持股 50% 的上海同瑞房地产开发有限公司和上海同文置业有限公司、本公司间接持股 24% 的浙江同济产业园股份有限公司，本公司对其持股比例虽在半数以下或半数，但本公司能决定其财务和经营政策，拥有实际控制权，故纳入合并报表范围。